

平成20年12月期（平成20年7月1日～平成20年12月31日）決算短信 平成21年2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

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21年3月26日
 分配金支払開始予定日 平成21年3月10日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年12月期の運用、資産の状況（平成20年7月1日～平成20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	%
20年12月期	11,171	(3.1)	5,482	(3.8)	4,433	(△0.4)
20年6月期	10,830	(3.6)	5,280	(5.5)	4,452	(6.8)

	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	%	%	%
20年12月期	4,432	(△0.4)	7,092	2.8	1.4	39.7
20年6月期	4,451	(6.8)	7,121	2.8	1.5	41.1

(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	%	%
20年12月期	7,092	4,432	0	0	99.9	2.8
20年6月期	7,122	4,451	0	0	100.0	2.8

(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
20年12月期	309,253	161,158	52.1	257,853
20年6月期	303,459	161,177	53.1	257,883

(参考) 自己資本 20年12月期 161,158百万円 20年6月期 161,177百万円

(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
20年12月期	9,660	△10,011	1,329	34,567
20年6月期	6,604	△23,909	19,596	33,588

2. 平成21年6月期の運用状況の予想（平成21年1月1日～平成21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	11,025 (△1.3)	5,347 (△2.5)	4,291 (△3.2)	2,062 (△53.5)	3,300	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 3,300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 ・無
② ①以外の変更 有・

(注) 詳細は、14 ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

(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） 20年12月期 625,000口 20年6月期 625,000口
② 期末自己投資口数 20年12月期 0口 20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21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20年9月25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
品川キャナルビル	東京建物株式会社
シュトラッセ一番町	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20年9月25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>

サブプライムローン問題を契機とした金融危機が実体経済へと波及し、世界的に経済が減速するなか、外需依存度の高い日本経済についても急激に悪化してきており、企業収益の悪化、ひいては雇用環境の悪化へと、その影響が広範囲に広がってきました。東京及び主要地方都市におけるオフィス市況についても、景気の悪化に伴う需要低下の影響は免れえず、これに新規供給の拡大が重なる一部の地方都市においては、空室率の急激な上昇等が見られました。

<商業施設賃貸市場>

景気の悪化、雇用に対する不安から、個人消費は一層減退しております。

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

<不動産売買市場>

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

③ 運用状況

<新規物件の取得>

本投資法人は、主にポートフォリオの収益の安定化、地域分散、用途分散によるバランスに留意し、安定したキャッシュフローや将来の賃料増加が見込める優良なオフィスビル、商業施設を厳選しつつ、東京及び主要5大都市（大阪圏、名古屋、福岡、仙台、札幌）へ重点的に投資する方針で物件取得および資産の入れ替えに努めてまいりました。

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

<保有資産の運用管理>

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

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

・稼働率

テナント満足度調査のフィードバックをはじめブランド戦略に基づくハード・ソフト両面からのサービスレベル向上に努めると同時に入居時の新規賃料を見直しする等の施策をとってまいりましたが空室を埋め戻すことはできず、稼働率は96.4%と前期比1.1%の低下となりました。

・賃料改定

東京都心部及び東京周辺部を中心に、新規賃料水準との乖離を埋めるべく賃料増額改定の申入れを継続的に実施しており、当期においても18ビル25件の増額改定を実現することができました。

・リニューアル

資産価値及びテナント満足度の向上を目指したブランド戦略の一環として実施していたビッグス新宿ビルの共用部のリニューアル工事並びにJPR千葉ビルの空調改修工事が完了しました。また、JPR博多ビルの共用部改修工事並びにJPR市ヶ谷ビル及びJPR横浜日本大通ビルの空調改修工事は引き続き実施中です。

<資金調達状況>

本投資法人は、当期においても、資産規模拡大にあたり、物件取得に伴う機動的な借入を行いました。また、将来の金利上昇リスクの回避を意図し、返済・償還期限の分散等に留意しながら、固定金利での長期資金も調達することにより、引き続き安定的な財務体質を維持しています。

この結果、当期末の借入金残高は747.55億円、無担保投資法人債の残高は545億円となりました。全有利子負債の当期末平均金利（注1）は1.6%、有利子負債比率（注2）は45.2%、期末総資産有利子負債比率（注3）は、41.8%となっております。

この内、将来的な金利上昇リスクに対応した返済・償還期限が1年超の長期有利子負債については、有利子負債合計の79.0%であり、平均残存年数（注4）は4.1年となっております。な

お、返済・償還期限が1年以内の長期有利子負債残高は100億円です。

当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下の通りとなっています。

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

■発行体格付(当期末現在)

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

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

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

(注3) 期末総資産有利子負債比率(%)：有利子負債額÷期末総資産額×100(当期末総資産額：3,092.5億円)

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

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11,171百万円、経常利益4,433百万円、当期純利益4,432百万円となりました。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7,092円となりました。

B. 次期の見通し

① 今後の運用見通し

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

オフィス賃貸市場においては、景気の悪化がオフィス需要に与える悪影響は避けられず、その度合いを慎重に見極めていく必要があると思われます。全般的な需要動向のみならず立地・規模・スペック別の需要動向、都市、地域ごとの新規供給の動向等、従来以上に慎重な運用判断により、収益悪化を極小化していく必要があります。

不動産売買市場においては、マーケットへの資金の供給が今後どのように変化するかを慎重に見極める必要があります。市況の下落局面における投資判断・資金調達力など運用の総合力が試される環境になっています。

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

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。

- ・取得物件のルートについては、資産運用会社独自の情報ルートの拡大を図るとともに、スポンサー会社である東京建物株式会社、大成建設株式会社、明治安田生命保険相互会社等とのコラボレーションを図り、優良物件の取得に努めてまいります。

今後も情報入手を積極的に行い、市場動向を的確に把握した上で将来性を含めた投資価値を精査した上で、投資判断を行ってまいります。

b. 保有資産の運用管理

変動するマーケットの中で競争力を維持し、他との差別化を図るためブランド戦略をはじめとした施策により資産価値を高めテナント退室リスクを最小限にとどめ稼働率・NOIの維持に繋げてまいります。

・ブランド戦略

ソフト・ハード両面での高品質なサービスの提供を着実に浸透させるため、継続的にテナント満足度調査を行うことにより最新のテナントニーズを収集し、その結果をソフト・ハード両面でテナントにフィードバックしてまいります。

・リニューアル工事

テナントニーズや新築物件に見られる社会的トレンドの変化を捉え、新築物件に対抗できる競争力の高いビルを目指した共用部リニューアル工事及び空調システムリニューアル等テナント満足度を向上させる工事を実施することにより退室を最小限に食い止めるよう努めます。

・稼働率の維持

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

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

平成21年2月17日付にて、平成19年3月30日付で締結した(仮称)KM複合ビルプロジェクト商業施設棟に関する不動産売買契約の解約に合意し、同日付で合意解約書を締結しました。

<(仮称)KM複合ビルプロジェクト商業施設棟>

- ① 資産の種類：不動産
- ② 資産の名称：(仮称)KM複合ビルプロジェクト商業施設棟
- ③ 取得価格：9,250百万円(ただし、取得諸経費及び消費税等を除く。)

- ④ 契約の相手方(売主) : 三洋ホームズ株式会社、アートプランニング株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、神鋼不動産株式会社、平和不動産株式会社、名鉄不動産株式会社、三菱電機ライフサービス株式会社、株式会社長谷工コーポレーション、近畿菱重興産株式会社、株式会社ユニチカエステート(いずれも本投資法人と特別な利害関係にある者以外の第三者です。)
- ⑤ 当初契約締結日 : 平成19年3月30日
- ⑥ 意思決定の日付 : 平成21年2月17日
- ⑦ 合意解約日 : 平成21年2月17日
- ⑧ 解約理由 : サブプライムローン問題に端を発した金融市場の信用収縮及び不動産市況の悪化の状況下、本物件における契約時の想定 NOI と現状での想定 NOI との乖離が生じ、取得価格と鑑定機関による調査価格の乖離も大きくなることが判明しました。現況、回復までの期間について客観的かつ具体的な見通しが立てられない環境にあり、昨今の資金調達環境をも勘案し、違約金が発生することとはなるものの、取得を中止することが投資主の利益に資すると判断し、解約するものです。
- ⑨ 損益に及ぼす影響 : 第15期(自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)において、特別損失を約2,227百万円計上する予定です。
- ⑩ 支払い済みの違約金等 : 違約金等につきましては、自己資金で賄うこととしており、そのうち平成21年2月17日に、売主に違約金1,900百万円及び仲介会社に仲介手数料を支払いました。違約金の一部には、手付金を充当しております。なお、仲介会社名及び仲介手数料は、仲介先の意向により開示しておりません。仲介会社は、本投資法人と特別な利害関係にある者以外の第三者です。

② 次期の運用状況（業績）の見通し

次期（第15期、平成21年1月1日～平成21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	11,025百万円
営業利益	5,347百万円
経常利益	4,291百万円
当期純利益	2,062百万円
1口当たり分配金	3,300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15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15期（平成21年1月1日～平成21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15期：平成21年1月1日～平成21年6月30日（181日）
保有資産	平成20年12月31日現在保有している既存52物件及び優先出資証券1銘柄に、平成21年4月予定の「名駅2丁目開発特定目的会社の優先出資証券」の取得を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、95.6%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20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20年12月31日現在の有利子負債比率は45.2%であり、本書の日付現在の有利子負債比率も45.2%となっています。 「名駅2丁目開発特定目的会社の優先出資証券」の取得については、自己資金を充てる予定であり、第15期の予想に関しては、有利子負債比率が45.2%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20年に取得した「新宿センタービル」、「新宿三丁目イーストビル（追加取得）」、「南麻布ビル」、「有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）」、「新宿スクエアタワー（追加取得）」、「品川キャナルビル」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、営業費用として発生しておりません。 なお、平成21年6月期以降、固定資産税、都市計画税は営業費用として計上されます。
特別損失	平成21年2月17日に平成19年3月30日に締結した（仮称）KM複合ビルプロジェクト商業施設棟の不動産売買契約の解約に合意し、合意解約書を締結しました。これに伴い、違約金等による特別損失として2,227百万円の計上を見込んでおります。違約金等につきましては、自己資金で賄うこととし、そのうち同日に違約金及び仲介手数料を支払いました。違約金の一部については、手付金を充当しております。
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20年9月25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)			
	前期 (平成20年6月30日)	当期 (平成20年12月31日)	増減	
			金額	増減比 %
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	18,461,764	19,706,912		
信託現金及び信託預金 ※1	15,126,982	14,860,678		
営業未収入金	222,607	172,743		
前払費用	118,836	164,484		
繰延税金資産	32	74		
その他	27,925	10,050		
流動資産合計	33,958,148	34,914,943	956,794	2.8
固定資産				
有形固定資産				
建物	28,136,636	30,497,213		
減価償却累計額	△ 2,364,373	△ 2,835,784		
建物(純額) ※1	25,772,263	27,661,429		
信託建物	79,874,090	77,986,384		
減価償却累計額	△ 13,494,427	△ 14,222,590		
信託建物(純額) ※1	66,379,662	63,763,794		
構築物	17,558	21,379		
減価償却累計額	△ 1,834	△ 2,468		
構築物(純額)	15,723	18,910		
信託構築物	88,279	87,888		
減価償却累計額	△ 19,258	△ 22,094		
信託構築物(純額) ※1	69,021	65,794		
機械及び装置	335,716	366,611		
減価償却累計額	△ 106,273	△ 124,786		
機械及び装置(純額) ※1	229,442	241,824		
信託機械及び装置	1,435,934	1,398,104		
減価償却累計額	△ 681,934	△ 699,272		
信託機械及び装置(純額) ※1	753,999	698,831		
工具、器具及び備品	18,077	18,492		
減価償却累計額	△ 6,190	△ 7,689		
工具、器具及び備品(純額)	11,887	10,803		
信託工具、器具及び備品	86,310	86,167		
減価償却累計額	△ 28,677	△ 33,331		
信託工具、器具及び備品(純額) ※1	57,633	52,835		
土地 ※1	56,542,608	63,879,374		
信託土地 ※1	117,128,148	115,375,371		
建設仮勘定	490,575	514,234		
有形固定資産合計	267,450,965	272,283,204	4,832,238	1.8
無形固定資産				
借地権	1,542,818	1,542,818		
その他	9,604	8,434		
無形固定資産合計	1,552,423	1,551,252	△ 1,170	△ 0.1
投資その他の資産				
投資有価証券	344,651	344,651		
差入敷金及び保証金	17,000	17,000		
長期前払費用	-	18,249		
その他	900	900		
投資その他の資産合計	362,551	380,801	18,249	5.0
固定資産合計	269,365,940	274,215,258	4,849,317	1.8
繰延資産				
投資法人債発行費	135,885	123,137		
繰延資産合計	135,885	123,137	△ 12,748	△ 9.4
資産合計	303,459,974	309,253,338	5,793,363	1.9

(単位：千円)

	前期 (平成20年6月30日)	当期 (平成20年12月31日)	増減	
			金額	増減比 %
負債の部				
流動負債				
営業未払金	1,386,300	1,317,067		
短期借入金	14,792,000	17,172,000		
1年内償還予定の投資法人債	-	10,000,000		
未払金	572,798	520,838		
未払費用	279,203	276,912		
未払法人税等	648	660		
未払消費税等	166,601	164,797		
前受金	1,168,758	1,160,320		
流動負債合計	18,366,311	30,612,596	12,246,285	66.7
固定負債				
投資法人債	54,500,000	44,500,000		
長期借入金 ※1	54,183,000	57,583,000		
預り敷金及び保証金 ※1	4,164,487	4,463,054		
信託預り敷金及び保証金	11,069,161	10,936,415		
固定負債合計	123,916,649	117,482,470	△ 6,434,178	△ 5.2
負債合計	142,282,960	148,095,067	5,812,106	4.1
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	156,725,438	156,725,438	-	-
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,451,575	4,432,832		
剰余金合計	4,451,575	4,432,832	△ 18,742	△ 0.4
投資主資本合計	161,177,014	161,158,271	△ 18,742	△ 0.0
純資産合計 ※3	161,177,014	161,158,271	△ 18,742	△ 0.0
負債純資産合計	303,459,974	309,253,338	5,793,363	1.9

(2) 損益計算書

	(単位：千円)					
	前期		当期		増減	
	(自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	(自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	金額	増減比		
営業収益						%
貸貸事業収入 ※1	10,830,941	11,171,677				
営業収益合計	10,830,941	11,171,677	340,736	3.1		
営業費用						
貸貸事業費用 ※1	4,909,878	5,022,008				
不動産等売却損 ※2	-	4,438				
資産運用報酬	416,576	416,750				
一般事務委託及び資産保管手数料	66,218	65,834				
役員報酬	6,600	6,600				
信託報酬	55,758	56,937				
その他営業費用	95,297	116,584				
営業費用合計	5,550,329	5,689,154	138,824	2.5		
営業利益	5,280,611	5,482,523	201,912	3.8		
営業外収益						
受取利息	14,869	32,594				
管理組合費精算金収入	79,595	-				
その他	5,323	3,049				
営業外収益合計	99,789	35,643	△ 64,145	△ 64.3		
営業外費用						
支払利息	434,963	571,148				
融資手数料	16,243	19,481				
投資法人債利息	462,796	477,065				
投資法人債発行費償却	9,512	12,748				
その他	4,682	4,213				
営業外費用合計	928,197	1,084,657	156,459	16.9		
経常利益	4,452,203	4,433,509	△ 18,693	△ 0.4		
税引前当期純利益	4,452,203	4,433,509	△ 18,693	△ 0.4		
法人税、住民税及び事業税	945	1,044				
法人税等調整額	34	△ 41				
法人税等合計	980	1,002	22	2.3		
当期純利益	4,451,222	4,432,507	△ 18,715	△ 0.4		
前期繰越利益	352	325	△ 27	△ 7.7		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,451,575	4,432,832	△ 18,742	△ 0.4		

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)
I. 当期末処分利益	4,451,575,413円	4,432,832,578円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,451,250,000円 (7,122円)	4,432,500,000円 (7,092円)
III. 次期繰越利益	<u>325,413円</u>	<u>332,578円</u>
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数625,000口の整数倍数の最大値となる4,451,250,000円を利益分配金として分配することと致しました。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4,432,500,000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)

	前期		当期		増減
	(自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	(自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	(自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	(自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー					
税引前当期純利益	4,452,203		4,433,509		
減価償却費	1,819,525		1,800,230		
投資法人債発行費償却	9,512		12,748		
受取利息	△ 14,869		△ 32,594		
支払利息	897,760		1,048,213		
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 48,286		49,863		
前払費用の増減額 (△は増加)	32,075		△ 45,648		
営業未払金の増減額 (△は減少)	69,216		△ 12,795		
未払金の増減額 (△は減少)	23,774		△ 21,451		
未払消費税等の増減額 (△は減少)	43,439		△ 1,804		
前受金の増減額 (△は減少)	28,010		△ 8,437		
信託有形固定資産の減少額	-		3,489,138		
その他	△ 40,191		△ 28,115		
小計	7,272,168		10,682,855		3,410,686
利息の受取額	14,869		32,594		
利息の支払額	△ 915,997		△ 1,050,505		
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	233,406		△ 4,490		
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,604,447		9,660,454		3,056,006
投資活動によるキャッシュ・フロー					
有形固定資産の取得による支出	△ 22,145,989		△ 9,825,433		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 471,016		△ 351,440		
無形固定資産の取得による支出	△ 1,543,218		-		
差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 6,900		-		
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 624,781		△ 79,008		
預り敷金及び保証金の受入による収入	853,372		374,807		
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 174,842		△ 247,530		
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	203,720		117,273		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 23,909,654		△ 10,011,333		13,898,321
財務活動によるキャッシュ・フロー					
短期借入れによる収入	20,800,000		18,692,000		
短期借入金の返済による支出	△ 6,008,000		△ 16,312,000		
長期借入れによる収入	16,000,000		3,400,000		
投資法人債の発行による収入	3,000,000		-		
投資法人債の償還による支出	△ 10,000,000		-		
投資法人債発行費の支出	△ 22,632		-		
分配金の支払額	△ 4,172,992		△ 4,450,277		
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,596,375		1,329,722		△ 18,266,652
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,291,168		978,843		△ 1,312,324
現金及び現金同等物の期首残高	31,297,578		33,588,746		2,291,168
現金及び現金同等物の期末残高	33,588,746		34,567,590		978,843

(6) 注記表
(重要な会計方針)

	前期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)
1. 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> <p>建物 3～65年 構築物 10～35年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～15年</p> <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>	<p>①有形固定資産 (信託財産を含む) 同 左</p> <p>②無形固定資産 同 左</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>

なお、上記固定資産の減価償却の方法以外は、最近の有価証券報告書(平成20年9月25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。

(会計方針の変更)

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

(貸借対照表関係)

	前期 (平成20年6月30日)	当期 (平成20年12月31日)																																																				
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2,260,913千円</td></tr> <tr><td>建物(純額)</td><td>140,352千円</td></tr> <tr><td>信託建物(純額)</td><td>7,172,123千円</td></tr> <tr><td>信託構築物(純額)</td><td>4,192千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置(純額)</td><td>5,307千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置(純額)</td><td>15,143千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品(純額)</td><td>2,374千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>398,201千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,536,013千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>18,534,622千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>長期借入金</td><td>9,183,000千円</td></tr> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td>15,536千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>9,198,536千円</u></td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,260,913千円	建物(純額)	140,352千円	信託建物(純額)	7,172,123千円	信託構築物(純額)	4,192千円	機械及び装置(純額)	5,307千円	信託機械及び装置(純額)	15,143千円	信託工具、器具及び備品(純額)	2,374千円	土地	398,201千円	信託土地	8,536,013千円	合 計	<u>18,534,622千円</u>	長期借入金	9,183,000千円	預り敷金及び保証金	15,536千円	合 計	<u>9,198,536千円</u>	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2,164,766千円</td></tr> <tr><td>建物(純額)</td><td>139,457千円</td></tr> <tr><td>信託建物(純額)</td><td>7,091,290千円</td></tr> <tr><td>信託構築物(純額)</td><td>3,966千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置(純額)</td><td>5,136千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置(純額)</td><td>13,639千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品(純額)</td><td>2,147千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>399,183千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,536,013千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>18,355,601千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>長期借入金</td><td>9,183,000千円</td></tr> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td>15,536千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>9,198,536千円</u></td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,164,766千円	建物(純額)	139,457千円	信託建物(純額)	7,091,290千円	信託構築物(純額)	3,966千円	機械及び装置(純額)	5,136千円	信託機械及び装置(純額)	13,639千円	信託工具、器具及び備品(純額)	2,147千円	土地	399,183千円	信託土地	8,536,013千円	合 計	<u>18,355,601千円</u>	長期借入金	9,183,000千円	預り敷金及び保証金	15,536千円	合 計	<u>9,198,536千円</u>
信託現金及び信託預金	2,260,913千円																																																					
建物(純額)	140,352千円																																																					
信託建物(純額)	7,172,123千円																																																					
信託構築物(純額)	4,192千円																																																					
機械及び装置(純額)	5,307千円																																																					
信託機械及び装置(純額)	15,143千円																																																					
信託工具、器具及び備品(純額)	2,374千円																																																					
土地	398,201千円																																																					
信託土地	8,536,013千円																																																					
合 計	<u>18,534,622千円</u>																																																					
長期借入金	9,183,000千円																																																					
預り敷金及び保証金	15,536千円																																																					
合 計	<u>9,198,536千円</u>																																																					
信託現金及び信託預金	2,164,766千円																																																					
建物(純額)	139,457千円																																																					
信託建物(純額)	7,091,290千円																																																					
信託構築物(純額)	3,966千円																																																					
機械及び装置(純額)	5,136千円																																																					
信託機械及び装置(純額)	13,639千円																																																					
信託工具、器具及び備品(純額)	2,147千円																																																					
土地	399,183千円																																																					
信託土地	8,536,013千円																																																					
合 計	<u>18,355,601千円</u>																																																					
長期借入金	9,183,000千円																																																					
預り敷金及び保証金	15,536千円																																																					
合 計	<u>9,198,536千円</u>																																																					
2. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <table> <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>契約発効日</td><td>平成20年12月1日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td>16,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>当期末未使用残高</td><td>16,000,000千円</td></tr> </table>	契約発効日	平成20年12月1日	借入極度額	16,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	16,000,000千円																																				
契約締結日	平成18年12月1日																																																					
借入極度額	20,000,000千円																																																					
当期末借入残高	—																																																					
当期末未使用残高	20,000,000千円																																																					
契約発効日	平成20年12月1日																																																					
借入極度額	16,000,000千円																																																					
当期末借入残高	—																																																					
当期末未使用残高	16,000,000千円																																																					
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																																																				

(損益計算書関係)

	前期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)
※1. 賃貸事業損益の内訳	<p>A. 賃貸事業収入 (単位：千円)</p> <p>賃料等収入</p> <p>賃料 8,127,839</p> <p>共益費 1,609,384</p> <p>駐車場収入 215,881</p> <p>広告物掲出料 16,818</p> <p>アンテナ使用料 10,788</p> <p>その他賃貸収入 21,310</p> <p>計 10,002,022</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>附加使用料 594,121</p> <p>時間貸駐車料 7,466</p> <p>解約違約金等 191,835</p> <p>原状回復費相当額収入 10,700</p> <p>その他雑収入 24,794</p> <p>計 828,918</p> <p>賃貸事業収入合計 10,830,941</p> <p>B. 賃貸事業費用</p> <p>外注委託費 498,084</p> <p>水道光熱費 662,718</p> <p>公租公課 859,818</p> <p>保険料 33,328</p> <p>修繕工事費 265,074</p> <p>管理委託料 219,545</p> <p>管理組合費 457,773</p> <p>減価償却費 1,818,454</p> <p>その他賃貸事業費用 95,081</p> <p>賃貸事業費用合計 4,909,878</p> <p>C. 賃貸事業損益(A-B) 5,921,062</p>	<p>A. 賃貸事業収入 (単位：千円)</p> <p>賃料等収入</p> <p>賃料 8,462,475</p> <p>共益費 1,635,289</p> <p>駐車場収入 219,033</p> <p>広告物掲出料 16,796</p> <p>アンテナ使用料 10,974</p> <p>その他賃貸収入 21,369</p> <p>計 10,365,939</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>附加使用料 714,088</p> <p>時間貸駐車料 8,505</p> <p>解約違約金等 18,310</p> <p>原状回復費相当額収入 22,953</p> <p>その他雑収入 41,879</p> <p>計 805,738</p> <p>賃貸事業収入合計 11,171,677</p> <p>B. 賃貸事業費用</p> <p>外注委託費 533,699</p> <p>水道光熱費 802,804</p> <p>公租公課 849,826</p> <p>保険料 33,244</p> <p>修繕工事費 240,405</p> <p>管理委託料 226,458</p> <p>管理組合費 455,689</p> <p>減価償却費 1,799,159</p> <p>その他賃貸事業費用 80,720</p> <p>賃貸事業費用合計 5,022,008</p> <p>C. 賃貸事業損益(A-B) 6,149,669</p>
※2. 不動産等売却損の内訳	—	<p>不動産等売却損 (単位：千円)</p> <p>不動産等売却収入 3,520,000</p> <p>不動産等売却原価 3,489,138</p> <p>その他売却費用 35,300</p> <p>不動産等売却損 <u>△4,438</u></p>

(税効果会計関係)

	前期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳	(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 16千円 一括償却資産損金不算入額 15千円 繰延税金資産計 32千円 繰延税金資産の純額 32千円	(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 21千円 一括償却資産損金不算入額 52千円 繰延税金資産計 74千円 繰延税金資産の純額 74千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 Δ 39.38% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 Δ 39.38% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	—	「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。

(1口当たり情報)

	前期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)
1口当たり純資産額	257,883円	257,853円
1口当たり当期純利益	7,121円	7,092円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。		同左

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

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

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">前期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)</p>
<p>該当事項はありません。</p>	<p>契約の解約について 平成21年2月17日付にて、平成19年3月30日付で締結した(仮称)KM複合ビルプロジェクト商業施設棟に関する不動産売買契約の解約に合意し、同日付で合意解約書を締結しました。</p> <p><(仮称)KM複合ビルプロジェクト商業施設棟></p> <p>① 資産の種類：不動産 ② 資産の名称：(仮称)KM複合ビルプロジェクト商業施設棟 ③ 取得価格：9,250百万円(ただし、取得諸経費及び消費税等を除く。) ④ 契約の相手方(売主)：三洋ホームズ株式会社、アートプランニング株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、神鋼不動産株式会社、平和不動産株式会社、名鉄不動産株式会社、三菱電機ライフサービス株式会社、株式会社長谷工コーポレーション、近畿菱重興産株式会社、株式会社ユニチカエステート(いずれも本投資法人と特別な利害関係にある者以外の第三者です。) ⑤ 当初契約締結日：平成19年3月30日 ⑥ 意思決定の日付：平成21年2月17日 ⑦ 合意解約日：平成21年2月17日 ⑧ 解約理由：サブプライムローン問題に端を発した金融市場の信用収縮及び不動産市況の悪化の状況下、本物件における契約時の想定NOIと現状での想定NOIとの乖離が生じ、取得価格と鑑定機関による調査価格の乖離も大きくなることと判明しました。現況、回復までの期間について客観的かつ具体的な見通しが立てられない環境にあり、昨今の資金調達環境をも勘案し、違約金が発生することとはなるものの、取得を中止することが投資主の利益に資すると判断し、解約するものです。 ⑨ 損益に及ぼす影響：第15期(自平成21年1月1日至平成21年6月30日)において、特別損失を約2,227百万円計上する予定です。 ⑩ 支払い済みの違約金等：違約金等につきましては、自己資金で賄うこととしており、そのうち平成21年2月17日に、売主に違約金1,900百万円及び仲介会社に仲介手数料を支払いました。違約金の一部には、手付金を充当しております。なお、仲介会社名及び仲介手数料は、仲介先の意向により開示しておりません。仲介会社は、本投資法人と特別な利害関係にある者以外の第三者です。</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、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、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くな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

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

該当事項はありません。

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	仰星監査法人 特別顧問 仰星税理士法人 代表社員 三井住友海上火災保険株式会社 社外監査役（非常勤） 株式会社野村総合研究所 社外監査役（非常勤） 三井住友海上グループホールディングス株式会社 社外監査役（非常勤）	—
	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、上記を含めていづ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13期 平成20年6月30日現在		第14期 平成20年12月31日現在	
		保有総額(千円)	対総資産比率 (%)	保有総額(千円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心	40,036,023	13.2	49,519,733	16.0
	東京周辺部	28,357,015	9.3	28,227,407	9.1
	地方	15,722,318	5.2	15,616,652	5.0
信託不動産	東京都心	76,366,073	25.2	76,057,246	24.6
	東京周辺部	47,187,751	15.5	46,891,288	15.2
	地方	60,837,516	20.0	57,010,884	18.4
優先出資証券	—	344,651	0.1	344,651	0.1
預金その他の資産	—	34,608,624 (—)	11.4 (—)	35,585,473 (—)	11.5 (—)
資産総額計	—	303,459,974 (268,506,698)	100.0 (88.5)	309,253,338 (273,323,212)	100.0 (88.4)

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

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

(注3) 地域等の区分については、後記30ページを参照して下さい。

(注4) 取得予定資産について計上した手付金及び各種調査費用（第13期：490,575千円 第14期：506,200千円）は、本表において建設仮勘定として預金その他の資産に計上しています。

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

なお、名駅2丁目開発特定目的会社の直近決算期の貸借対照表における不動産等の金額に本投資法人の優先出資持分を乗じた金額は、第13期：871,540千円、第14期：871,540千円、です。

(2) 投資資産

後記30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
三菱UFJリース名古屋本社ビル	愛知県名古屋市	1階～9階空調改修及び6階～9階共用部改修工事	自平成21年1月至平成21年6月	292	—	—
JPR那覇ビル	沖縄県那覇市	1階～12階空調改修	自平成21年1月至平成21年6月	100	—	—
JPR博多ビル	福岡県福岡市	1階～5階共用部改修工事	自平成21年1月至平成21年6月	86	—	—
JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市	3階～6階空調改修	自平成21年1月至平成21年6月	81	—	—
JPR上野イーストビル	東京都台東区	外壁補修シール更新	自平成21年4月至平成21年5月	48	—	—
ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市	10階改修工事	自平成20年10月至平成21年2月	43	—	—
JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区	1階～2階空調改修	自平成21年1月至平成21年6月	37	—	—

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、維持保全のための外壁シール更新、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工事のほか、新規テナントの誘致促進を目的とした共用部の改修や貸室へのOAフロアの設置等の工事を実施いたしました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した246百万円(※)の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円)
JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区	3階～6階空調改修	自平成20年7月至平成20年12月	72
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	2階～5階空調改修	自平成20年7月至平成20年12月	71
JPR博多ビル	福岡県福岡市	6階～10階共用部改修工事	自平成20年7月至平成20年12月	71
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	B2階～1階共用部内装改修	自平成20年4月至平成20年9月	68
JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市	7階～10階空調改修	自平成20年7月至平成20年12月	65
JPR上野イーストビル	東京都台東区	B1階専用部事務所仕様改修工事	自平成20年9月至平成20年11月	54
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	2階～5階共用部内装改修	自平成20年7月至平成20年9月	35
その他の不動産等		共用部改修、OAフロア設置、駐車場、空調、防災設備の整備等		163
合計				602

※修繕費には修繕工事本体金額に加え、当該工事に対して不動産管理会社へ支払われた工事管理報酬額(6百万円)が含まれています。

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	第12期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	第13期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	第14期 自平成20年7月1日 至平成20年12月31日
前期末積立金残高	678	698	681	737	796
当期積立額	297	488	803	604	697
当期積立金取崩額	277	505	747	545	725
次期繰越額	698	681	737	796	768

(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14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6月末	48	491	361,574.77 m ²	99.0%
平成19年12月末	49	517	373,609.99 m ²	98.4%
平成20年6月末	50	537	383,491.03 m ²	97.5%
平成20年7月末	51	536	386,833.76 m ²	97.5%
平成20年8月末	52	536	387,935.68 m ²	97.4%
平成20年9月末	52	534	388,104.42 m ²	97.0%
平成20年10月末	51	509	381,515.82 m ²	97.2%
平成20年11月末	51	501	381,513.12 m ²	96.8%
平成20年12月末	52	499	383,215.57 m ²	96.4%

(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14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14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	499
総賃貸面積の合計	369,285.08 m ²
総賃貸可能面積の合計	383,215.57 m ²
総賃料収入の合計	11,171,677 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14期 自平成20年7月1日 至 平成20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 (注1)	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	8	100.0	487,544	4.4
		兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0	110,927	1.0
		JPR人形町ビル	2,791.88	2,791.88	4	100.0	111,876	1.0
		新麴町ビル	2,105.44	2,105.44	11	100.0	76,835	0.7
		同ビル(第2期追加取得分)	901.36	901.36		100.0	32,124	0.3
		同ビル(第6期追加取得分)	312.53	312.53	100.0	12,288	0.1	
		JPRクレスト竹橋ビル	3,265.34	3,265.34	9	100.0	146,076	1.3
		MS芝浦ビル	14,429.09	14,429.09	8	100.0	597,666	5.3
		五反田ファーストビル	4,243.58	4,243.58	2	100.0	141,791	1.3
		福岡ビル	1,250.06	1,250.06	1	100.0	87,356	0.8
		同ビル(第7期追加取得分)	687.34	687.34		100.0	41,673	0.4
		JPR市ヶ谷ビル	4,186.09	3,191.93	7	76.3	187,449	1.7
		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	200,060	1.8
		新宿スクエアタワー	10,982.03	10,584.42	21	96.4	320,728	2.9
		同ビル(第14期追加取得分)	168.74	162.63		96.4	2,587	0.0
		ビッグス新宿ビル	11,350.62	10,859.70	23	95.7	495,011	4.4
		アクロス新川ビル・アネックス	1,253.39	1,253.39	4	100.0	52,456	0.5
		新宿センタービル	8,041.63	7,336.50	21	91.2	542,854	4.9
		南麻布ビル	3,405.73	3,405.73	1	100.0	(注3)	(注3)
		品川キャナルビル	1,700.57	251.12	1	14.8	147	0.0
	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	3.1
		JPR代官山	651.29	651.29	4	100.0	39,881	0.4
		JPR神宮前432	1,027.33	1,027.33	5	100.0	97,930	0.9
新宿三丁目イーストビル		2,347.81	2,347.81	1	100.0	78,306	0.7	
有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)		1,101.92	1,101.92	1	100.0	(注3)	(注3)	
東京 周辺部	事務所	アルカイースト	7,022.76	7,022.76	6	100.0	295,632	2.6
		JPR千葉ビル	5,568.35	4,791.59	28	86.1	133,987	1.2
		JPR横浜日本大通ビル	6,066.53	6,066.53	12	100.0	147,056	1.3
		新横浜第二センタービル	2,641.19	2,476.58	12	93.8	74,208	0.7
		川口センタービル	15,461.98	15,091.92	38	97.6	490,223	4.4
		JPR上野イーストビル	6,467.59	5,922.89	8	91.6	197,416	1.8
		立川ビジネスセンタービル	1,747.13	1,747.13	19	100.0	60,658	0.5
		同ビル(第11期追加取得分)	2,980.90	2,233.89		74.9	102,246	0.9
		ライズアリーナビル	6,023.39	6,023.39	1	100.0	242,423	2.2
		ゆめおおおかオフィスタワー	12,009.40	11,096.95	34	92.4	342,855	3.1
	商業	田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0	596,400	5.3
		キュボ・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	129,061	1.2	
川崎ダイスビル		13,089.96	12,981.11	20	99.2	484,614	4.3	

地域区分	用途	不動産等の名称	第14期 自 平成20年7月1日 至 平成20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 (注1)	稼働率 (%)	(千円)	構成 割合 (%)
地方	事務所	新潟駅南センタービル	5,267.04	5,113.07	10	97.1	129,610	1.2
		明治安田生命大阪梅田ビル	9,600.49	9,545.94	26	99.4	393,998	3.5
		東京建物本町ビル	7,210.25	7,116.17	9	98.7	248,481	2.2
		JPR博多ビル	6,581.15	6,432.65	27	97.7	164,107	1.5
		JPR那覇ビル	3,947.70	3,866.13	18	97.9	115,949	1.0
		NORTH33ビル(注2)	—	—	—	—	111,937	1.0
		損保ジャパン仙台ビル	7,118.60	6,897.28	15	96.9	207,547	1.9
		損保ジャパン和歌山ビル	4,874.91	4,467.97	15	91.7	116,943	1.0
		天神121ビル	3,281.12	3,225.93	12	98.3	119,355	1.1
		JPR名古屋栄ビル	5,461.90	5,207.19	20	95.3	231,368	2.1
		JPR堂島ビル	3,941.40	3,286.51	8	83.4	121,976	1.1
		JPR博多中央ビル	3,331.78	3,331.78	6	100.0	90,357	0.8
		三菱UFJリース名古屋本社ビル	7,123.07	7,123.07	1	100.0	193,608	1.7
		商業	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	18,586.97	1	100.0	402,411
	シュトラッセ一番町		4,136.95	0.00	0	0.0	—	—
	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)
	JPR茶屋町ビル		2,484.39	2,484.39	7	100.0	142,171	1.3
	合計			383,215.57	369,285.08	499	96.4	11,171,677

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

新宿スクエアタワー、新宿センタービル、ライズアリーナビル、川崎ダイスビル及びシュトラッセ一番町については、テナントが転借人に転貸借(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) NORTH33ビルは平成20年10月30日に譲渡しています。

(注3) 本投資法人が所有している部分の全てを1テナントが賃借しており、当該テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示出来ない場合として開示していません。

C. 上位20テナント

平成20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	9.5%
2	株式会社西友	田無アスタ	31,121.71	8.3%
3	東京建物株式会社	新宿センタービル アルカイスト 川崎ダイスビル	22,181.66	5.9%
4	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	5.3%
5	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	5.0%
6	新宿スクエアタワー管理株式会社	新宿スクエアタワー	11,268.27	3.0%
7	株式会社オリンピック	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.6%
8	タワーレコード株式会社	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	2.2%
9	三菱UFJリース株式会社	JPR千葉ビル 三菱UFJリース名古屋本社ビル	7,287.86	1.9%
10	株式会社損害保険ジャパン	川口センタービル ゆめおおおかオフィスタワー 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	7,040.22	1.9%
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	4,236.65	1.1%
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	1.0%
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	1.0%
20	キャノンイメージングシステムズ株式会社	新潟駅南センタービル	3,730.64	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20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	新宿センタービル (注2)(注3)	貸室	942,591,012	4.6	8,041.63	2.1
			川崎ダイスビル (注2)(注4)	貸室	750,364,908	3.7	13,107.52	3.5
			アルカイースト	貸室	80,122,560	0.4	1,032.51	0.3
			小計		1,773,078,480	8.6	22,181.66	5.9
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5)	貸室	659,770,608	3.2	11,268.27	3.0
有楽土地 株式会社	不動産業	C	ライズアリーナビル (注6)	貸室	448,229,220	2.2	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	39,156,000	0.2	—	—
				計	236,219,520	1.2	4,200.19	1.1
			損保ジャパン和歌山 ビル	貸室	74,377,320	0.4	1,778.13	0.5
				駐車場等	16,020,000	0.1	—	—
			計	90,397,320	0.4	1,778.13	0.5	
			川口センタービル	貸室	30,672,684	0.1	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	0.1	527.38	0.1			
小計		391,570,668	1.9	7,040.22	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	1,008,000	0.0	—	—
				計	25,561,320	0.1	502.12	0.1
			新横浜第二センター ビル(注7)	貸室	7,076,100	0.0	129.89	0.0
小計		32,637,420	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) (注1)	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	15,411,180	0.1	292.81	0.1
				駐車場等	2,952,000	0.0	—	—
				計	18,363,180	0.1	292.81	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	5,478,000	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	—	—	
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	駐車場	8,118,000	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				20,513,989,800	100.0	374,774.79	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新宿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(注3)においても同様)であり、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(注4)においても同様)です。

(注3) 新宿センタービルは、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。

同社は新宿センタービルにおいて、利害関係者に該当する大成建設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。

期末年間契約賃料 (円)	期末賃貸面積 (㎡)
412,501,032	3,181.29

(注4) 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。

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

(注5) 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配分率である40.31465%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6) ライズアリーナビルは、有楽土地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。

(注7) 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20年6月26日	平成20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51,781,880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	新宿センタービル	川崎ダイスビル(注3)
契約期間	3年間	5年間	20年間
当初契約始期	平成9年6月16日	平成20年3月27日	平成15年8月28日
直近更新日	平成18年4月1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、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、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、3年間更新
敷金(注1)(注2)	金21,057,960円	—	金498,151,022円

テナント名	東京建物株式会社	明治安田生命保険相互会社	
物件名	アルカイースト	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	2年間
当初契約始期	平成17年9月12日	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9月12日	平成19年3月16日	平成20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、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46,844,970円	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(注5)
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(注1)	—	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) 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) 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。

(注5) ライズアリーナビルは、有楽土地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。

(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	9,210,000 千円	3,520,000 千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 9,030,000 千円 (98.0%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 -千円 (-%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
East3 特定目的会社	3,760,000 千円 (41.6%)	-千円 (-%)
大成建設株式会社	3,400,000 千円 (37.7%)	-千円 (-%)
東京建物株式会社	1,870,000 千円 (20.7%)	-千円 (-%)
合計	9,030,000 千円 (100.0%)	-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	148,000 千円	東京建物株式会社	148,000 千円	100.0%
管理委託料(注2)	241,397 千円	東京建物株式会社	175,695 千円	72.8%
		安田不動産株式会社	11,272 千円	4.7%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	22,838 千円	9.5%
		有楽土地株式会社	3,361 千円	1.4%
外注委託費	533,699 千円	東京建物株式会社	357,737 千円	67.0%
		安田不動産株式会社	23,489 千円	4.4%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	47,786 千円	9.0%
		有楽土地株式会社	15,050 千円	2.8%
テナント仲介手数料等	1,731 千円	東京建物株式会社	1,731 千円	100.0%

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

(注2) 上表の管理委託料には費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬(投資法人計14,938千円)を含んでいます。

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

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

【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20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	0.11%	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、871,540千円です。

(注3) 投資比率は、平成20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	
		新宿センタービル	東京都新宿区西新宿一丁目	14,917.11	176,607.89	SRC・RC・S B5/54F	昭和54年10月	
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目	778.09	4,570.63	S 9F	平成4年6月	
		品川キャナルビル	東京都港区港南二丁目	828.82	5,216.21	S B1/8F	平成20年7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	
		有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	東京都千代田区有楽町二丁目	6,808.12	71,957.65	S・SRC B4/20F	平成19年10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
		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
		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、新宿センタービル、南麻布ビル、品川キャナルビル、JPR渋谷タワーレコードビル、新宿三丁目イーストビル、有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)、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、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。

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	5.8	16,300	5.2
		兼松ビル別館	平成13年12月27日	2,874	1.0	3,150	1.0
		JPR人形町ビル	平成13年11月16日	2,100	0.7	2,700	0.9
		新麹町ビル	平成13年11月16日	1,670	0.6	2,042	0.7
		同ビル(第2期追加取得分)	平成14年11月21日	550	0.2	874	0.3
		同ビル(第6期追加取得分)	平成16年11月12日	200	0.1	303	0.1
		JPRクレスト竹橋ビル	平成14年6月21日	4,000	1.4	4,100	1.3
		MS芝浦ビル	平成15年3月28日	11,200	4.0	17,600	5.6
		五反田ファーストビル	平成15年7月23日	2,920	1.0	3,410	1.1
		福岡ビル	平成15年10月15日	1,800	0.6	2,224	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	1,166	0.4
		JPR市ヶ谷ビル	平成16年5月28日	5,100	1.8	5,590	1.8
		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	1.2	4,620	1.5
		新宿スクエアタワー	平成16年7月2日	10,000	3.6	13,200	4.2
		同ビル(第14期追加取得分)	平成20年9月26日	180	0.1	189	0.1
		ビッグス新宿ビル	平成16年11月9日	2,900	4.2	12,600	4.0
			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	0.3
		新宿センタービル	平成20年3月27日	21,000	7.5	18,000	5.8
		南麻布ビル	平成20年7月14日	3,760	1.3	3,400	1.1
	品川キャナルビル	平成20年12月19日	1,870	0.7	1,860	0.6	
	商業	JPR渋谷タワーレコードビル	平成15年6月30日	12,000	4.3	13,800	4.4
		JPR代官山	平成16年10月5日	2,160	0.8	1,580	0.5
		JPR神宮前432	平成18年3月24日	4,460	1.6	4,500	1.4
		新宿三丁目イーストビル	平成19年3月14日	540	1.0	2,470	0.8
			平成20年4月24日	2,200			
	有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	平成20年8月27日	3,400	1.2	3,030	1.0	
	東京都心合計				127,411	45.4	139,799
東京周辺部	事務所	アルカイスト	平成13年11月16日	5,880	2.1	7,600	2.4
		JPR千葉ビル	平成13年12月13日	2,350	0.8	1,930	0.6
		JPR横浜日本大通ビル	平成13年11月16日	2,927	1.0	2,770	0.9
		新横浜第二センタービル	平成14年9月25日	920	0.3	1,360	0.4
		川口センタービル	平成16年2月13日	8,100	2.9	10,500	3.4
		JPR上野イーストビル	平成16年3月1日	3,250	1.2	5,770	1.9
		立川ビジネスセンタービル	平成17年9月30日	888	0.3	1,360	0.4
		同ビル(第11期追加取得分)	平成19年2月28日	2,300	0.8	2,400	0.8
		ライズアリーナビル	平成19年3月22日	5,831	2.1	6,950	2.2
		ゆめおおおかオフィスタワー	平成19年7月10日	6,510	2.3	6,250	2.0
	商業	田無アスタ	平成13年11月16日	10,200	3.6	13,300	4.3
		キュボ・ラ本館棟	平成18年3月31日	2,100	0.7	2,570	0.8
		JPR武蔵小杉ビル	平成18年9月28日	7,260	2.6	7,000	2.2
		武蔵浦和ショッピングスクエア	平成19年3月19日	4,335	1.5	4,340	1.4
		川崎ダイスビル	平成19年4月12日	15,080	5.4	15,184	4.9
	東京周辺部合計				77,931	27.8	89,284

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	2,220	0.7
		明治安田生命大阪梅田ビル	平成13年12月25日	8,300	3.0	11,200	3.6
		東京建物本町ビル	平成13年11月16日	4,150	1.5	4,180	1.3
		JPR博多ビル	平成13年11月16日	2,900	1.0	3,200	1.0
		JPR那覇ビル	平成13年11月16日	1,560	0.6	1,700	0.5
		損保ジャパン仙台ビル	平成14年6月26日	3,150	1.1	4,050	1.3
		損保ジャパン和歌山ビル	平成14年6月26日	1,670	0.6	1,910	0.6
		天神121ビル	平成14年6月21日	2,810	1.0	2,870	0.9
		JPR名古屋栄ビル	平成15年9月1日	4,550	1.6	5,840	1.9
		JPR堂島ビル	平成16年1月23日	2,140	0.8	3,100	1.0
		JPR博多中央ビル	平成16年6月11日	1,920	0.7	2,190	0.7
		三菱UFJリース名古屋本社ビル	平成17年3月22日	4,137	1.5	4,170	1.3
		商 業	JPR梅田ロフトビル	平成15年5月15日	8,000	4.6	15,800
	平成15年7月16日			5,000			
	シュトラッセー番町		平成17年2月4日	4,200	1.5	2,450	0.8
	ベネトン心齋橋ビル		平成17年5月30日	5,430	1.9	5,260	1.7
	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	2.6	7,100	2.3
	JPR茶屋町ビル	平成18年8月30日	6,000	2.1	5,190	1.7	
	地方合計				75,277	26.8	82,430
合 計				280,619	100.0	311,513	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、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント作成のポートフォリオ地震PML評価報告書に記載された数値を小数第2位以下切捨てで記載しています。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。
- PMLについては平成20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	2.9	—
		兼松ビル別館	7.4	—
		JPR人形町ビル	5.8	—
		新麹町ビル	8.6	—
		JPRクレスト竹橋ビル	6.8	—
		MS芝浦ビル	4.0	—
		五反田ファーストビル	4.4	—
		福岡ビル	7.1	—
		JPR市ヶ谷ビル	8.0	—
		オーバルコート大崎マークウエスト	1.6	—
		新宿スクエアタワー	2.0	—
		ビッグス新宿ビル	3.7	—
		アクロス新川ビル・アネックス	5.0	—
		新宿センタービル	2.4	—
		南麻布ビル	4.3	—
	品川キャナルビル	6.8	—	
	商業	JPR渋谷タワーレコードビル	5.0	—
		JPR代官山	11.1	—
		JPR神宮前432	3.0	—
		新宿三丁目イーストビル	2.0	—
有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)		2.3	—	

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	3.2	—
		JPR千葉ビル	2.6	—
		JPR横浜日本大通ビル	10.2	—
		新横浜第二センタービル	6.4	—
		川口センタービル	4.7	—
		JPR上野イーストビル	3.1	—
		立川ビジネスセンタービル	5.2	—
		ライズアリーナビル	2.5	—
		ゆめおおおかオフィスタワー	1.2	—
	商業	田無アスタ	6.6	—
		キューボ・ラ本館棟	6.3	—
		JPR武蔵小杉ビル	10.9	—
		武蔵浦和ショッピングスクエア	8.0	—
		川崎ダイスビル	4.0	—
	地方	事務所	新潟駅南センタービル	1.9
明治安田生命大阪梅田ビル			1.8	—
東京建物本町ビル			10.5	—
JPR博多ビル			1.1	—
JPR那覇ビル			4.5	—
損保ジャパン仙台ビル			0.5	—
損保ジャパン和歌山ビル			11.2	—
天神121ビル			1.3	—
JPR名古屋栄ビル			12.4	—
JPR堂島ビル			11.1	—
商業		JPR博多中央ビル	1.6	—
		三菱UFJリース名古屋本社ビル	10.0	—
		JPR梅田ロフトビル	11.6	—
		シュトラッセ一番町	0.6	—
		JPR茶屋町ビル	14.8	—
合 計			3.8	

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	1,229,310	81,954	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20年5月	
		五反田ファーストビル	675,392	45,026	清水建設株式会社	平成20年9月	
		福岡ビル	154,910	10,327	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成20年10月	
		同ビル(第7期追加取得分)	85,201	5,680			
		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	
		同ビル(第14期追加取得分)	19,226	1,282		平成20年9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	
	新宿センタービル	2,988,020	199,201	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20年3月		
	南麻布ビル	323,700	21,580	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20年6月		
	品川キャナルビル	27,201	1,813	株式会社イー・アール・エス	平成20年10月		
	商業	JPR渋谷タワーレコードビル	643,830	42,922	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20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	56,513	3,768	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20年3月	
		有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	16,570	1,105	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20年6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	
		キューポ・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	
		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	229,108	15,274	株式会社イー・アール・エス	平成20年9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	668,567	44,571	清水建設株式会社	平成20年3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	21,375,676	1,425,045		