

平成20年6月期（平成20年1月1日～平成20年6月30日）決算短信 平成20年8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
 代表者 代表取締役社長 萩原 稔弘
 問合せ先責任者 取締役 財務部長 古屋 康夫 TEL 03-3231-1051

有価証券報告書提出予定日 平成20年9月25日
 分配金支払開始予定日 平成20年9月10日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年6月期の運用、資産の状況（平成20年1月1日～平成20年6月30日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年6月期	10,830	(3.6)	5,280	(5.5)	4,452	(6.8)
19年12月期	10,449	(3.9)	5,006	(△2.0)	4,170	(△4.6)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
20年6月期	4,451	(6.8)	7,121	2.8	1.5	41.1
19年12月期	4,169	(△4.6)	6,671	2.6	1.5	39.9

(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6月期	7,122	4,451	0	0	100.0	2.8
19年12月期	6,671	4,169	0	0	99.9	2.6

(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6月期	303,459	161,177	53.1	257,883
19年12月期	278,842	160,895	57.7	257,432

(参考) 自己資本 20年6月期 161,177百万円 19年12月期 160,895百万円

(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6月期	6,604	△23,909	19,596	33,588
19年12月期	7,857	△6,831	2,263	31,297

2. 平成20年12月期の運用状況の予想（平成20年7月1日～平成20年12月31日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり利益 超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
通期	11,195 (3.4)	5,474 (3.7)	4,376 (△1.7)	4,375 (△1.7)	7,000	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 7,000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） | 20年6月期 | 625,000口 | 19年12月期 | 625,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 20年6月期 | 0口 | 19年12月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、16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12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3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20年3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>

サブプライムローン問題を契機とした金融不安及び商品市場への資金流入に伴う資源高・インフレ懸念を背景に世界経済の先行きに不透明感が漂い、日本経済の見通しについても厳しさを増してきました。東京及び主要地方都市におけるオフィス市況については、当期においては堅調な状態にありましたが、景況感の悪化及び空室率が上昇に転じている状況を勘案すれば、先行きについて強気の見通しを持ちにくい状況にあります。

<商業施設賃貸市場>

景気の先行きに不透明感が漂うなか、原材料価格の高騰による影響が家計部門へ波及し、個人消費は弱含みの状態です。

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、引き続き多様な動きがありました。

<不動産売買市場>

サブプライムローン問題を契機とした国内外の金融環境の変化に伴い、この数ヶ月で売買市場の様相は大きく変化しました。

マーケットにおいては、資金調達力によるプレーヤーの二極化が一段と加速してきました。

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に努めてまいりました。

当期においては、「新宿センタービル」（取得価格210.0億円）、「新宿三丁目イーストビル（追加取得）」（取得価格22.0億円）を取得し、その結果、平成20年6月末時点における保有資産残高は50物件、2,751.0億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は383,491.03㎡、テナント数537となりました。

また、当期末以降においても、平成20年7月14日に「南麻布ビル」（取得価格37.6億円）を取得し、平成20年8月27日に「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）を取得する予定です。

加えて、開発案件の取得にも継続的に取り組んでおり、当期において、平成21年5月竣工予定の「(仮称)千駄ヶ谷4丁目ビル」（取得予定価格150.5億円・平成22年5月取得予定）の売買契約を締結いたしました。

<保有資産の運用管理>

ビル賃貸市況は、近年堅調な状態が続いてきましたが、今後については若干の不透明感が感じられるようになってきました。

このような状況の下、前期と同様にポートフォリオ全体の内部成長を具現化するために、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、テナントサービスに努めるとともに、新規テナントの契約賃料のアップ、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97.5%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、当期は15ビルにおいて63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、共用部のリニューアル工事を2物件で、個別性・利便性・快適性を求めた空調改修工事を3物件で実施中です。

<資金調達の状況>

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、長期借入及び投資法人債の新規発行により、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689.75億円、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44.1%、期末総資産有利子負債比率（注3）は、40.7%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88.0%であり、平均残存年数（注4）は4.4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はありません。

当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下の通りとなっております。

なお、平成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LOOK)
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：3,034.5億円)

(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 10,830 百万円、経常利益 4,452 百万円、当期純利益 4,451 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 7,122 円となりました。

B. 次期の見通し

① 今後の運用見通し

サブプライムローン問題を契機とする国内景気の先行きに対する不透明感がいまだ終息せず、運用の舵取りが難しくなりつつある状況であります。

オフィス賃貸市場においては、景況感の悪化がオフィス需要に与える影響を慎重に見極めていく必要があると思われます。足下の状況としてはオフィス需給はいまだタイトであると言えますが、今後については、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が求められるものと思われます。

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。買い手が限定されるなか、優良物件の取得機会は増えつつあり、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突入してきています。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。
- ・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、着実に物件を確保する努力をしてまいります。

- ・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、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

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下記施策により資産価値及び物件収益性の向上に繋げてまいります。

・**ブランド戦略**

本投資法人は、快適な空間の提供、テナント満足度の向上を実現するために「A/3S (Amenity /Service, Safety, Save Energy)」をブランドコンセプトとして掲げております。今後もソフト・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、その結果をハード・ソフト両面で積極的にテナントにフィードバックしてまいります。

また、Save Energyの観点から総合的なエネルギー・マネジメントを推進してまいります。

・**リニューアル工事**

各物件において、ライフサイクルを考慮した維持保全・改修工事を中長期修繕計画にて策定しておりますが、単年度計画に移行するに当たり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テナント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**

新規募集賃料の上昇が頭打ちとなってきたものの既存賃料との乖離はいまだにみられるため、乖離巾縮小に向け引き続き既存テナントの賃料増額改定に取り組んでまいります。また、高稼働率の維持を図るため不動産管理会社と連携し、早期のテナント確保に全力を挙げて取り組みます。

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う基本方針に則り、無担保・無保証の銀行借入れや投資法人債の発行による資金の調達を行います。引き続き資金調達先の多様化、満期分散に努めます。

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

該当事項はありません。

<参考情報>

物件の取得について

次の物件を取得しました。

<南麻布ビル>

物件概要

所在地：東京都港区南麻布二丁目12番3号（住居表示）

所有形態：土地：所有権、建物：所有権（注）

敷地面積：778.09 m²

建物延面積：4,570.63 m²

構造：鉄骨造陸屋根9階建

竣工年月：平成4年6月

テナント数：1

総賃貸可能面積：3,405.73 m²

総賃貸面積：3,405.73 m²

稼働率：100%

※ テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は平成20年8月18日の数値を掲載しています。

（注）本不動産の区分所有権をすべて取得し、取得後速やかに建物の合併登記を行いました。

売買条件

売買価格：3,760百万円

資産の種類：不動産

取得日：平成20年7月14日

② 次期の運用状況（業績）の見通し

次期（第14期、平成20年7月1日～平成20年12月31日）の運用状況につきましては、以下の通り見込んでおります。

営業収益	11,195百万円
営業利益	5,474百万円
経常利益	4,376百万円
当期純利益	4,375百万円
1口当たり分配金	7,000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14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14期（平成20年7月1日～平成20年12月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	第14期：平成20年7月1日～平成20年12月31日（184日）
保有資産	平成20年6月30日現在保有している既存50物件及び優先出資証券1銘柄に、平成20年7月14日の「南麻布ビル」の取得、並びに平成20年8月27日予定の「有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）」及び平成20年12月予定の「品川チャンネルビル」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、97.1%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6月30日現在の発行済投資口の総口数625,000口を前提としています。
有利子負債比率	平成20年6月30日現在の有利子負債比率は44.1%であり、「南麻布ビル」取得についての資金調達により、本書の日付現在の有利子負債比率は44.8%となっています。 第14期の有利子負債比率に関しては、今後、「有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）」取得についての資金調達後45.5%となり、「品川チャンネルビル」取得についての資金調達後45.9%とな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）」、及び「南麻布ビル」並びに平成20年8月27日に取得予定の「有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）」及び平成20年12月に取得予定の「品川チャンネルビル」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。
1口当たり分配金	利益を超える金銭の分配は行わない方針の下、当期未処分利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額を発行済投資口の総口数で除し、円未満切捨て後の金額を分配する前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成20年3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12期 (平成19年12月31日現在)		第13期 (平成20年6月30日現在)		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	16,307,505		18,461,764			
信託現金及び信託預金	14,990,073		15,126,982			
営業未収入金	174,320		222,607			
前払費用	150,911		118,836			
繰延税金資産	67		32			
その他の流動資産	251,563		27,925			
流動資産合計	31,874,441	11.4	33,958,148	11.2	2,083,706	6.5
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	25,721,274		28,136,636			
減価償却累計額	1,908,490	23,812,784	2,364,373	25,772,263		
信託建物	79,462,451		79,874,090			
減価償却累計額	12,212,888	67,249,563	13,494,427	66,379,662		
構築物	6,376		17,558			
減価償却累計額	1,511	4,864	1,834	15,723		
信託構築物	82,640		88,279			
減価償却累計額	16,007	66,633	19,258	69,021		
機械及び装置	304,863		335,716			
減価償却累計額	85,841	219,021	106,273	229,442		
信託機械及び装置	1,340,537		1,435,934			
減価償却累計額	631,907	708,629	681,934	753,999		
工具器具備品	15,624		18,077			
減価償却累計額	4,861	10,763	6,190	11,887		
信託工具器具備品	78,086		86,310			
減価償却累計額	23,099	54,986	28,677	57,633		
土地	36,600,710		56,542,608			
信託土地	117,128,148		117,128,148			
建設仮勘定	622,755		490,575			
有形固定資産合計	246,478,860	88.4	267,450,965	88.2	20,972,105	8.5
2. 無形固定資産						
借地権	-		1,542,818			
その他の無形固定資産	10,368		9,604			
無形固定資産合計	10,368	0.0	1,552,423	0.5	1,542,054	14,872.8
3. 投資その他の資産						
投資有価証券	344,651		344,651			
差入敷金保証金	10,100		17,000			
その他の投資その他の資産	900		900			
投資その他の資産合計	355,651	0.1	362,551	0.1	6,900	1.9
固定資産合計	246,844,880	88.5	269,365,940	88.8	22,521,059	9.1
III 繰延資産						
投資法人債発行費	122,765		135,885			
繰延資産合計	122,765	0.1	135,885	0.0	13,120	10.7
資産合計	278,842,087	100.0	303,459,974	100.0	24,617,887	8.8

(単位:千円)

科 目	第12期 (平成19年12月31日現在)		第13期 (平成20年6月30日現在)		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	1,143,623		1,386,300			
短期借入金	-		14,792,000			
一年以内償還予定投資法人債	10,000,000		-			
未払金	536,924		572,798			
未払費用	297,440		279,203			
未払法人税等	652		648			
未払消費税等	123,162		166,601			
前受金	1,140,748		1,168,758			
流動負債合計	13,242,552	4.7	18,366,311	6.1	5,123,759	38.7
II 固定負債						
投資法人債	51,500,000		54,500,000			
長期借入金	38,183,000		54,183,000			
預り敷金保証金	3,975,087		4,164,487			
信託預り敷金保証金	11,046,281		11,069,161			
固定負債合計	104,704,369	37.6	123,916,649	40.8	19,212,280	18.3
負債合計	117,946,921	42.3	142,282,960	46.9	24,336,039	20.6
純資産の部						
I 投資主資本						
1. 出資総額	156,725,438	56.2	156,725,438	51.6	-	-
2. 剰余金						
当期末処分利益	4,169,727		4,451,575			
剰余金合計	4,169,727	1.5	4,451,575	1.5	281,847	6.8
投資主資本合計	160,895,166	57.7	161,177,014	53.1	281,847	0.2
純資産合計	160,895,166	57.7	161,177,014	53.1	281,847	0.2
負債・純資産合計	278,842,087	100.0	303,459,974	100.0	24,617,887	8.8

(2) 損益計算書

(単位：千円)

期 別 科 目	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			増減	
	金額		百分比	金額		百分比	金額	増減比
			%			%		%
1. 営業収益								
不動産賃貸事業収益*1	10,415,033			10,830,941				
受取配当金	34,797	10,449,831	100.0	-	10,830,941	100.0	381,110	3.6
2. 営業費用								
不動産賃貸事業費用*1	4,816,845			4,909,878				
資産運用報酬	400,929			416,576				
一般事務・資産保管委託報酬	69,035			66,218				
役員報酬	6,300			6,600				
信託報酬	55,879			55,758				
その他営業費用	94,594	5,443,585	52.1	95,297	5,550,329	51.2	106,744	2.0
営業利益金額		5,006,245	47.9		5,280,611	48.8	274,365	5.5
3. 営業外収益								
受取利息	14,061			14,869				
管理組合費精算金収入	-			79,595				
その他営業外収益	4,642	18,703	0.2	5,323	99,789	0.9	81,085	433.5
4. 営業外費用								
支払利息	334,466			434,963				
融資手数料	16,393			16,243				
投資法人債利息	474,899			462,796				
投資法人債発行費償却	8,010			9,512				
その他営業外費用	20,641	854,410	8.2	4,682	928,197	8.6	73,787	8.6
経常利益金額		4,170,538	39.9		4,452,203	41.1	281,664	6.8
税引前当期純利益金額		4,170,538	39.9		4,452,203	41.1	281,664	6.8
法人税、住民税及び事業税	981			945				
法人税等調整額	81	1,063	0.0	34	980	0.0	△ 82	△ 7.8
当期純利益金額		4,169,475	39.9		4,451,222	41.1	281,747	6.8
前期繰越利益		252			352		100	40.0
当期未処分利益		4,169,727			4,451,575		281,847	6.8

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第12期	第13期
		自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日
		金額	金額
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	-	-
	当期末残高	156,725,438	156,725,438
剰余金			
	前期末残高	4,372,752	4,169,727
当期未処分利益	当期変動額	△ 4,372,500	△ 4,169,375
	剰余金の分配	4,169,475	4,451,222
	当期純利益金額	4,169,727	4,451,575
	当期末残高	4,169,727	4,451,575
剰余金合計	前期末残高	4,372,752	4,169,727
	当期変動額	△ 203,024	281,847
	当期末残高	4,169,727	4,451,575
投資主資本合計	前期末残高	161,098,190	160,895,166
	当期変動額	△ 203,024	281,847
	当期末残高	160,895,166	161,177,014
純資産合計	前期末残高	161,098,190	160,895,166
	当期変動額	△ 203,024	281,847
	当期末残高	160,895,166	161,177,014

(4) 金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	第12期	第13期
		自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日
I. 当期未処分利益		4,169,727,716円	4,451,575,413円
II. 分配金 (投資口1口当たり分配金の額)		4,169,375,000円 (6,671円)	4,451,250,000円 (7,122円)
III. 次期繰越利益		<u>352,716円</u>	<u>325,413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、当期未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。	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、当期未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。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第12期	第13期	増減
		自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	金 額
		金 額	金 額	金 額
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益金額		4,170,538	4,452,203	
減価償却費		1,810,540	1,819,525	
投資法人債発行費償却		8,010	9,512	
受取利息		△ 14,061	△ 14,869	
支払利息		809,365	897,760	
営業未収入金の増加・減少額		44,096	△ 48,286	
未収消費税等の増加・減少額		120,563	-	
前払費用の増加・減少額		△ 54,116	32,075	
営業未払金の増加・減少額		84,456	69,216	
未払金の増加・減少額		3,738	23,774	
未払消費税等の増加・減少額		123,162	43,439	
前受金の増加・減少額		96,623	28,010	
信託有形固定資産の減少額		13,982	-	
投資有価証券の減少額		1,558,460	-	
その他		△ 14,802	△ 40,191	
小 計		8,760,557	7,272,168	△ 1,488,388
利息の受取額		14,061	14,869	
利息の支払額		△ 685,883	△ 915,997	
法人税等の支払額・還付額		△ 230,951	233,406	
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,857,784	6,604,447	△ 1,253,336
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		△ 6,499,695	△ 22,145,989	
信託有形固定資産の取得による支出		△ 418,800	△ 471,016	
無形固定資産の取得による支出		△ 6,624	△ 1,543,218	
投資有価証券の取得による支出		△ 344,651	-	
差入敷金保証金の支出		-	△ 6,900	
預り敷金保証金の支出		△ 139,812	△ 624,781	
預り敷金保証金の収入		445,027	853,372	
信託預り敷金保証金の支出		△ 108,423	△ 174,842	
信託預り敷金保証金の収入		241,415	203,720	
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 6,831,563	△ 23,909,654	△ 17,078,091
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		10,400,000	20,800,000	
短期借入金の返済による支出		△ 13,900,000	△ 6,008,000	
長期借入金の借入による収入		-	16,000,000	
長期借入金の返済による支出		△ 4,783,000	-	
投資法人債の発行による収入		15,000,000	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		△ 88,335	△ 22,632	
分配金の支払金額		△ 4,364,722	△ 4,172,992	
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,263,942	19,596,375	17,332,433
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額		3,290,162	2,291,168	△ 998,994
5. 現金及び現金同等物の期首残高		28,007,415	31,297,578	3,290,162
6. 現金及び現金同等物の期末残高		31,297,578	33,588,746	2,291,168

(6) 注記表
(重要な会計方針)

項目	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																
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="550 539 933 689"> <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>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 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	4～15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="1034 539 1417 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>3～15年</td> </tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。</p> <p>②無形固定資産 同 左</p>	建物	3～65年	構築物	10～35年	機械及び装置	3～17年	工具器具備品	3～15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																	
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	3～15年																	

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3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。

(損益計算書関係)

項目	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	
	*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	7,840,275	賃料	8,127,839
	共益費	1,560,105	共益費	1,609,384
	駐車場収入	214,147	駐車場収入	215,881
	広告物掲出料	16,347	広告物掲出料	16,818
	アンテナ使用料	11,049	アンテナ使用料	10,788
	その他賃貸収入	20,979	その他賃貸収入	21,310
		9,662,904		10,002,022
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	附加使用料	704,675	附加使用料	594,121
	時間貸駐車料	7,442	時間貸駐車料	7,466
	解約違約金等	5,353	解約違約金等	191,835
	原状回復費相当額	22,983	原状回復費相当額	10,700
	収入		収入	
	その他雑収入	11,674	その他雑収入	24,794
		752,129		828,918
	不動産賃貸事業収益合計	10,415,033	不動産賃貸事業収益合計	10,830,941
	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	477,158	外注委託費	498,084
	水道光熱費	740,835	水道光熱費	662,718
	公租公課	764,570	公租公課	859,818
	保険料	35,005	保険料	33,328
	修繕工事費	251,562	修繕工事費	265,074
	管理委託料	207,033	管理委託料	219,545
	管理組合費	461,431	管理組合費	457,773
	減価償却費	1,809,469	減価償却費	1,818,454
	その他賃貸事業費用	69,778	その他賃貸事業費用	95,081
	不動産賃貸事業費用合計	4,816,845	不動産賃貸事業費用合計	4,909,878
	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,598,188	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,921,062

(1口当たり情報)

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
1口当たり純資産額 257,432円 1口当たり当期純利益金額 6,671円	1口当たり純資産額 257,883円 1口当たり当期純利益金額 7,121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
当期純利益金額(千円)	4,169,475	4,451,222
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)	4,169,475	4,451,222
期中平均投資口数(口)	625,000	625,000

(重要な後発事象)

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
該当事項はありません。	同左

(開示の省略)

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

(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	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） 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

A. 取締役の変更（平成20年6月10日付）

①就任

取締役	萩原 稔弘	(重任、代表取締役)
取締役	北見 和夫	(重任、企画・管理部長委嘱)
取締役	三輪 誠治	(重任、投資運用部長委嘱)
取締役	古屋 康夫	(重任、財務部長委嘱)
取締役(非常勤)	稲田 史夫	(重任)
取締役(非常勤)	國吉 正純	(重任)
取締役(非常勤)	山口 晴樹	(新任)
取締役(非常勤)	味木 俊衛	(新任)

②退任

取締役(非常勤)	酒井 満
取締役(非常勤)	太田 道春

新任取締役の略歴は以下の通りです。

氏名	略歴、当社における地位及び担当並びに他の法人等の代表状況	所有株式数
山口 晴樹	昭和51年4月 大成建設株式会社入社 平成3年8月 同社横浜支店作業所課長 平成8年6月 同社横浜支店管理部総務室課長 平成10年4月 同社総務部厚生室次長 平成12年1月 同社札幌支店管理部総務室室長 平成13年6月 同社管理本部管財部管財室室長 平成15年5月 同社管理本部管財部不動産室室長 平成18年10月 同社都市開発本部開発事業部不動産室室長 平成19年7月 同社都市開発本部資産マネジメント部不動産室室長 平成20年4月 同社都市開発本部資産マネジメント部長(現在に至る)	—
味木 俊衛	昭和59年4月 安田火災海上保険株式会社(現 株式会社損害保険ジャパン)入社 平成2年2月 同社財務企画部 平成12年7月 同社財務企画部課長 平成14年7月 株式会社損害保険ジャパン グローバル運用部課長 平成18年4月 同社財務企画部課長 平成20年4月 同社財務サービス部長(現在に至る) 平成20年4月 株式会社損保ジャパン・クレジット取締役就任(現在に至る)	—

B. 監査役の変更(平成20年6月10日付)

- ① 就任 日高 博人(新任)
② 退任 瓜生 眞一

新任監査役の略歴は以下の通りです。

氏名	略歴、当社における地位及び担当並びに他の法人等の代表状況	所有株式数
日高 博人	昭和52年4月 株式会社富士銀行(現 株式会社みずほ銀行) 入行 平成元年6月 同社京都支店渉外1課長 平成5年6月 同社稲城中央支店副支店長 平成9年2月 安田不動産株式会社出向 平成11年4月 同社入社 ビル営業部課長 平成12年4月 同社ビル営業部次長 平成13年6月 同社ビル事業本部ビル営業部長 平成15年6月 同社ビル事業本部ビル営業部長兼PM室長 平成16年4月 同社ビル事業本部ビル営業部長 平成17年4月 同社営業推進部長 平成17年11月 同社営業企画部長兼営業推進部長(現在に至る)	—

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12期 平成19年12月31日現在		第13期 平成20年6月30日現在	
		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	16,562,518	5.9	40,036,023	13.2
	東京周辺部	28,384,976	10.2	28,357,015	9.3
	地方	15,843,873	5.7	15,722,318	5.2
信託不動産	東京都心	76,671,239	27.5	76,366,073	25.2
	東京周辺部	47,521,071	17.0	47,187,751	15.5
	地方	61,018,608	21.9	60,837,516	20.0
優先出資証券	—	344,651	0.1	344,651	0.1
預金その他の資産	—	32,495,148 (—)	11.7 (—)	34,608,624 (—)	11.4 (—)
資産総額計	—	278,842,087 (246,002,287)	100.0 (88.2)	303,459,974 (268,506,698)	100.0 (88.5)

(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29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12期:479,755千円 第13期:490,575千円)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12期:725,852千円、第13期:871,540千円です。

(2) 投資資産

後記29ページ以降に記載しています。

(3) 資本的支出の状況

A. 資本的支出の予定について

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
JPR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	87	—	—
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	84	—	—
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	81	—	—
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	78	—	—
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	76	—	—
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12月	50	—	—
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6月 至平成20年9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、収益性の向上を目的としたコンバージョン工事、機械式駐車場の設備更新工事、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271百万円(※)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)
ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市	24階コンバージョン工事	自平成19年10月 至平成20年2月	143
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	89
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	56
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	47
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	39
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	37
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	32
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3月	27
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	27
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		319
合計				821

※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9期 自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	第10期 自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	第11期 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	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
前期末積立金残高	667	678	698	681	737
当期積立額	141	297	488	803	604
当期積立金取崩額	130	277	505	747	545
次期繰越額	678	698	681	737	796

(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13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12月末	32	357	218,734.67 m ²	92.7%
平成16年6月末	38	437	256,329.13 m ²	93.2%
平成16年12月末	42	496	273,330.52 m ²	95.1%
平成17年6月末	42	459	281,408.97 m ²	95.4%
平成17年12月末	42	441	308,205.26 m ²	97.2%
平成18年6月末	44	462	315,156.84 m ²	98.0%
平成18年12月末	46	479	337,382.05 m ²	98.6%
平成19年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1月末	49	519	373,609.99 m ²	98.5%
平成20年2月末	49	523	373,565.79 m ²	98.8%
平成20年3月末	50	547	381,589.80 m ²	97.6%
平成20年4月末	50	544	383,462.00 m ²	97.8%
平成20年5月末	50	540	383,473.41 m ²	97.6%
平成20年6月末	50	537	383,491.03 m ²	97.5%

(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13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13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	537
総賃貸面積の合計	373,772.79 m ²
総賃貸可能面積の合計	383,491.03 m ²
総賃料収入の合計	10,830,941 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13期 自平成20年1月1日至平成20年6月30日						
			期末面積情報等			賃貸事業収入			
			総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	テナント 数 (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	465,038	4.3	
		兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0	109,601	1.0	
		JPR人形町ビル	2,791.88	2,791.88	4	100.0	107,555	1.0	
		新麹町ビル	2,105.44	2,105.44	11	100.0	75,051	0.7	
		新麹町ビル(第2期追加取得分)	901.36	901.36		100.0	32,087	0.3	
		新麹町ビル(第6期追加取得分)	312.53	312.53	100.0	12,198	0.1		
		JPRクレスト竹橋ビル	3,265.34	3,265.34	9	100.0	143,301	1.3	
		MS芝浦ビル	14,429.09	14,429.09	8	100.0	582,419	5.4	
		五反田ファーストビル	4,243.58	4,243.58	2	100.0	139,327	1.3	
		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	191,514	1.8	
		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	195,762	1.8	
		新宿スクエアタワー	10,982.03	10,602.59	22	96.5	319,454	2.9	
		ビッグス新宿ビル	11,357.50	11,026.95	24	97.1	491,804	4.5	
	アクロス新川ビル・アネックス	1,253.39	1,253.39	4	100.0	51,135	0.5		
	新宿センタービル	8,041.63	7,829.35	24	97.4	263,846	2.4		
	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	3.2	
		JPR代官山	653.99	471.25	3	72.1	58,968	0.5	
		JPR神宮前432	1,027.33	1,027.33	5	100.0	97,091	0.9	
		新宿三丁目イーストビル	2,347.81	2,347.81	1	100.0	39,166	0.4	
	東京周辺部	事務所	アルカイースト	7,022.76	7,022.76	6	100.0	296,516	2.7
			JPR千葉ビル	5,566.59	4,958.58	29	89.1	137,059	1.3
			JPR横浜日本大通ビル	6,066.53	6,066.53	12	100.0	143,648	1.3
			新横浜第二センタービル	2,641.19	2,641.19	13	100.0	75,586	0.7
川口センタービル			15,461.98	15,225.04	39	98.5	486,508	4.5	
JPR上野イーストビル			6,512.45	5,922.89	8	90.9	191,255	1.8	
立川ビジネスセンタービル			1,747.13	1,747.13	19	100.0	58,925	0.5	
立川ビジネスセンタービル (第11期追加取得分)			2,980.90	2,679.10		89.9	102,527	0.9	
ライズアリーナビル			6,023.39	6,023.39	1	100.0	238,836	2.2	
ゆめおおおかオフィスタワー			12,009.75	11,354.54	35	94.5	324,244	3.0	
商業		田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0	596,400	5.5	
		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	13,089.96	12,981.11	20	99.2	484,488	4.5	

地域区分	用途	不動産等の名称	第13期 自平成20年1月1日至平成20年6月30日					
			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	5,205.78	5,113.07	10	98.2	132,717	1.2
		明治安田生命大阪梅田ビル	9,600.37	9,444.39	27	98.4	378,506	3.5
		東京建物本町ビル	7,210.25	7,116.17	9	98.7	244,289	2.3
		JPR博多ビル	6,581.15	6,432.65	27	97.7	162,084	1.5
		JPR那覇ビル	3,947.70	3,853.31	18	97.6	111,018	1.0
		NORTH33ビル	6,642.98	6,568.64	26	98.9	168,444	1.6
		損保ジャパン仙台ビル	7,118.60	7,118.60	16	100.0	206,879	1.9
		損保ジャパン和歌山ビル	4,874.91	4,463.95	16	91.6	117,987	1.1
		天神121ビル	3,281.12	3,281.12	13	100.0	119,990	1.1
		JPR名古屋栄ビル	5,461.90	5,461.90	21	100.0	225,190	2.1
		JPR堂島ビル	3,941.40	3,286.51	8	83.4	115,999	1.1
		JPR博多中央ビル	3,349.57	3,099.51	5	92.5	85,291	0.8
		三菱UFJリース名古屋本社ビル	7,123.07	7,123.07	1	100.0	190,863	1.8
		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	221,089	2.0
	ベネトン心斎橋ビル		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		2,484.39	2,484.39	8	100.0	138,213	1.3
	合計		383,491.03	373,772.79	537	97.5	10,830,941	100.0

(注1) 期末テナント総数について、新宿スクエアタワー、新宿センタービル、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、川崎ダイスビル及びシュトラッセ一番町については、テナントが転借人に転賃借(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているため、テナント数に転借人の数を記載しています。

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

C. 上位20テナント

平成20年6月30日現在の賃貸面積ベースの上位20社は以下の表の通りです。

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積 (㎡)	期末総賃貸面積 に占める割合 (注1)
1	エー・ビー・シー開発株式会社	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	9.4%
2	株式会社西友	田無アスタ	31,121.71	8.2%
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	5.2%
5	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	4.9%
6	新宿スクエアタワー管理株式会社	新宿スクエアタワー	11,096.96	2.9%
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	2.5%
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	2.1%
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6月30日現在保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産における主なテナント及び主なテナント毎の期末年間契約賃料（期末の月額契約賃料を年換算したもの）と期末賃貸面積は、下表の通りです。

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

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

① 利害関係者以外の主なテナント

該当ありません。

② 利害関係者であるテナント

名称	業種	該当条件	物件名		期末年間契約賃料 (円) (注1)	比率 (%)	期末賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
東京建物株式会社	不動産業	C	新宿センタービル (注2)(注3)	貸室	943,469,988	4.6	8,041.63	2.1
			川崎ダイスビル (注2)(注4)	貸室	744,847,284	3.6	13,107.52	3.5
			アルカイースト	貸室	76,562,712	0.4	1,032.51	0.3
			小計		1,764,879,984	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	637,495,536	3.1	11,096.96	2.9
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	2.2	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6)	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	6,318,000	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				20,489,710,416	100.0	378,742.80	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 (㎡)
358,607,736	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6) 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20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497,411,707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、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
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)	241,386千円	東京建物株式会社	174,686千円	72.4%
		安田不動産株式会社	11,129千円	4.6%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	24,156千円	10.0%
		有楽土地株式会社	3,361千円	1.4%
外注委託費	498,084千円	東京建物株式会社	342,946千円	68.9%
		安田不動産株式会社	23,734千円	4.8%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	45,200千円	9.1%
テナント仲介手数料等	16,694千円	東京建物株式会社	14,782千円	88.5%

(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21,841千円)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	319,958千円
株式会社東京建物テクノビルド	76,270千円
安田不動産株式会社	13,340千円
明治安田ビルマネジメント株式会社	25,285千円

【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6月30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6月30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		
	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	
	東京都周辺部	事務所	アルカイスト	東京都墨田区錦糸三丁目	3,755.01	34,281.86	S・SRC B3/19F	平成9年3月
			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、新宿センタービル、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	5.9	17,000	5.3	
		兼松ビル別館	平成13年12月27日	2,874	1.0	3,300	1.0	
		JPR人形町ビル	平成13年11月16日	2,100	0.8	2,850	0.9	
		新麹町ビル	平成13年11月16日	1,670	0.6	2,169	0.7	
		同ビル(第2期追加取得分)	平成14年11月21日	550	0.2	929	0.3	
		同ビル(第6期追加取得分)	平成16年11月12日	200	0.1	322	0.1	
		JPRクレスト竹橋ビル	平成14年6月21日	4,000	1.5	4,100	1.3	
		MS芝浦ビル	平成15年3月28日	11,200	4.1	19,100	5.9	
		五反田ファーストビル	平成15年7月23日	2,920	1.1	4,000	1.2	
		福岡ビル	平成15年10月15日	1,800	0.7	2,060	0.6	
		同ビル(第7期追加取得分)	平成17年4月15日	1,120	0.4	1,080	0.3	
		JPR市ヶ谷ビル	平成16年5月28日	5,100	1.9	5,590	1.7	
		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	1.3	4,570	1.4	
		新宿スクエアタワー	平成16年7月2日	10,000	3.6	14,000	4.3	
		ビッグス新宿ビル	平成16年11月9日	2,900	4.3	12,600	3.9	
			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	7.6	20,900	6.5	
	商業	JPR渋谷タワーレコードビル	平成15年6月30日	12,000	4.4	15,200	4.7	
		JPR代官山	平成16年10月5日	2,160	0.8	1,740	0.5	
		JPR神宮前432	平成18年3月24日	4,460	1.6	4,630	1.4	
		新宿三丁目イーストビル	平成19年3月14日	540	1.0	2,590	0.8	
			平成20年4月24日	2,200				
	東京都心合計				118,201	43.0	139,820	43.3
	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	7,790	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	1.1	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	1,670	0.5	
川口センタービル			平成16年2月13日	8,100	2.9	10,800	3.3	
JPR上野イーストビル			平成16年3月1日	3,250	1.2	5,690	1.8	
立川ビジネスセンタービル			平成17年9月30日	888	0.3	1,450	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	2,540	0.8	
ライズアリーナビル			平成19年3月22日	5,831	2.1	8,290	2.6	
ゆめおおおかオフィスタワー			平成19年7月10日	6,510	2.4	6,720	2.1	
商業		田無アスタ	平成13年11月16日	10,200	3.7	13,300	4.1	
		キューポ・ラ本館棟	平成18年3月31日	2,100	0.8	2,810	0.9	
		JPR武蔵小杉ビル	平成18年9月28日	7,260	2.6	7,090	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	1.6	4,410	1.4	
		川崎ダイスビル	平成19年4月12日	15,080	5.5	15,184	4.7	
東京周辺部合計				77,931	28.3	92,444	28.6	

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	2,260	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	11,600	3.6
		東京建物本町ビル	平成13年11月16日	4,150	1.5	4,280	1.3
		JPR博多ビル	平成13年11月16日	2,900	1.1	3,250	1.0
		JPR那覇ビル	平成13年11月16日	1,560	0.6	1,720	0.5
		NORTH33ビル	平成14年6月18日	3,700	1.3	2,960	0.9
		損保ジャパン仙台ビル	平成14年6月26日	3,150	1.1	4,320	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	1,970	0.6
		天神121ビル	平成14年6月21日	2,810	1.0	3,180	1.0
		JPR名古屋栄ビル	平成15年9月1日	4,550	1.7	6,190	1.9
		JPR堂島ビル	平成16年1月23日	2,140	0.8	3,210	1.0
		JPR博多中央ビル	平成16年6月11日	1,920	0.7	2,360	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	4,600	1.4
		商 業	JPR梅田ロフトビル	平成15年5月15日	8,000	4.7	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	1.5	3,180	1.0
	ベネトン心齋橋ビル		平成17年5月30日	5,430	2.0	5,660	1.8
	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	8,100	2.5
	JPR茶屋町ビル		平成18年8月30日	6,000	2.2	5,580	1.7
	地方合計				78,977	28.7	90,720
合 計				275,109	100.0	322,984	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6月30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	—	
	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	—	

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	—
NORTH33ビル			0.4	—
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	—
JPR博多中央ビル			1.6	—
三菱UFJリース名古屋本社ビル			10.0	—
商業			JPR梅田ロフトビル	11.6
		シュトラッセ一番町	0.6	—
		ベネトン心齋橋ビル	12.7	—
		ハウジング・デザイン・センター神戸	4.8	—
		JPR茶屋町ビル	14.8	—
合 計			3.7	

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
		新麴町ビル	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 Crest 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	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	
	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	
	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		60,061	4,004	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	
東京都心	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
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	
		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	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	20,850,292	1,390,019		