

平成16年12月期(平成16年7月1日~平成16年12月31日) 決算短信 平成17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>) 本社所在都道府県 東京都  
 問合せ先 (資産運用会社) 株式会社 東京リアルティ・インベストメント・マネジメント  
 責任者役職名 取締役 財務部長  
 氏名 真木 剛 TEL 03-3231-1051  
 決算役員会開催日 平成17年2月17日  
 分配金支払開始日 平成17年3月9日(予定)

1. 平成16年12月期の運用、資産の状況(平成16年7月1日~平成16年12月31日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円	百万円
16年12月期	7,685 (13.2%)	3,469 (13.3%)	2,869 (9.7%)	2,868 (9.7%)
16年6月期	6,790 (5.8%)	3,061 (4.3%)	2,615 (6.0%)	2,614 (6.0%)

	1口当たり 当期純利益	純資産 <参考> 当期純利益率(年換算値)	総資本 <参考> 経常利益率(年換算値)	営業収益 経常利益率
	円			
16年12月期	6,671	3.1% (6.2%)	1.5% (3.0%)	37.3%
16年6月期	6,080	2.9% (5.7%)	1.5% (3.1%)	38.5%

(注)

1口当たり当期純利益は、次の期中平均口数により算出しています。  
 平成16年6月期 430,000口、平成16年12月期 430,000口  
 会計処理の方法の変更 無  
 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセンテージは対前期増減率であり、小数点第2位以下を四捨五入しています。  
 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定については、期首と期末の純資産総額、総資本の平均値をそれぞれ使用しています。  
 年換算値 = 平成16年6月期 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数(182日) × 365日(年間日数)  
 平成16年12月期 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数(184日) × 365日(年間日数)

(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 分配率
	円	百万円	円	百万円		
16年12月期	6,671	2,868			100.0%	3.1%
16年6月期	6,081	2,614			100.0%	2.9%

(注) 配当性向は小数点第2位以下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	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円		円
16年12月期	198,673	91,982	46.3%	213,912
16年6月期	182,253	91,728	50.3%	213,322

(注) 期末発行済投資口数 平成16年6月期 430,000口 平成16年12月期 430,000口

2. 平成17年6月期の運用状況の予想(平成17年1月1日~平成17年6月30日)

	営業収益	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	円	円
17年6月期	8,216	3,075	3,074	5,800	

(参考) 1口当たり予想当期純利益 5,800円

(注) 当該予想は添付資料の「第7期(平成17年1月1日~平成17年6月30日)運用状況の予想の前提」により算出したものであり、状況の変化により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり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

後記 39 ページ「投資法人の関係法人」をご参照ください。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

#### A. 基本方針

本投資法人は、「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス（都市型業務施設）及び繁华性の高い立地に位置する商業施設の建物及びその敷地から構成される不動産等並びにこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を投資対象とします。また投資対象のリターンとリスクを考慮した上で、東京だけではなく地方都市への分散投資を図り、ポートフォリオ運用のメリットを発揮することを基本方針とします（規約 別紙1 「資産運用の対象及び方針 1. 資産運用の基本方針」）。

更に、一物件に対する投資金額にも留意しつつ、テナント及び物件単位での分散投資を行い、ファンドの中長期的な安定成長を目指すものとします。それぞれにおける投資比率としては、当面の目標として下記「B. 投資態度」に定める通りとします。

#### B. 投資態度

ポートフォリオ運用の基準となる種類別、地域別、用途別等による投資割合の概要は、下表の通りです。

投資対象とする資産の種類	投資割合	
不動産等	用途別	オフィスと商業施設の組入比率は、投資金額基準で概ね 8:2 を目標として運用します。
	地域別	「東京」と「地方」の組入比率は、投資金額基準で概ね 6:4 を目標として運用します。
		個別のテナントからの賃料収入（複数物件に入居している場合はその総額）の全賃料収入に占める比率は、原則として 10%未満とします。
資産対応証券等	当該投資後における資産対応証券等の保有価格合計金額の本投資法人の自己資本の額に占める比率は、原則として 10%未満とします。	

#### 保有期間

原則として、中長期保有を目的とし、短期売買目的の資産取得は行わないものとします（ここでいう短期とは 1 年未満の期間をいい、中期とは 1 年以上 5 年以下の期間、長期とは 5 年超の期間をいうものとします。）

#### 用途

- a. 本投資法人は、主として優良なオフィス（都市型業務施設）及び繁华性の高い立地に位置する商業施設（当該オフィス又は商業施設の建物の賃借権、それらが立地する土地の賃借権及び地上権、並びにそれらが裏付け資産となっている有価証券及び信託の

受益権その他の資産を含みます。)を投資対象とします。それらの組入比率については、その時々を経済状況、不動産市況動向等を十分に考慮した上で設定します(規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (1)」)。

b. オフィスと商業施設の組入比率は、投資金額基準で概ね 8:2 を目標として運用します。  
地域

- a. 本投資法人は、主として地震リスク、個別市況リスク等を考慮し、またキャッシュ・フローの増大を図るために、東京だけではなく地方都市への分散投資を図るものとします。地域別の組入比率については、各地域の経済状況、不動産市況動向等を十分に考慮した上で設定します(規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (2)」)。
- b. 「東京」(下表に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称します。)と「地方」の組入比率は、投資金額基準で概ね 6 : 4 を目標として運用します。ただし、ここでは用途別区分は行いません。地域区分の定義は、下表の通りとします。

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

## (2) 運用状況

### A. 当期の概況

#### 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 日に発行済投資口総数 289,600 口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード 8955)いたしました。その後平成 15 年 7 月、第 3 期末直後に投資口数 140,400 口(6,000 口のオーバーアロットメント含む)の追加公募を実施し、平成 16 年 12 月 31 日現在 430,000 口となっております。

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極大化を目指してまいりました。

#### 運用環境

##### < オフィス賃貸市場 >

良質なオフィスビルの大量供給と景気回復を背景とした企業のオフィス移転、拡張の動きも、新規供給が一巡したことでやや鈍化してきています。また、東京都心部においては空室率が 5% 台に低下して需給均衡レベルに達しつつあり、オフィス賃貸市場

の底入れ感が出てきています。競争力を持たない中型以下のビルにおいては依然として厳しい状況が続くものの、立地に優位性のあるエリアにおいては、大量供給時期に下落した賃料も、新規供給の減少にともない上昇の期待が持たれています。地方都市部においても、空室率は改善傾向にあり、大阪、名古屋、福岡等主要都市部を中心に空室率が減少していますが、賃料ははまだ調整局面にあります。

#### < 商業施設賃貸市場 >

IT分野が生産調整段階に入り、デジタル景気に一服感が出てきたことから、産業景気のけん引役が影を潜めた形となり、景況の改善が足踏み状態になっています。また、小売業全般の業況に多少の改善はあるものの、年後半の台風や暖冬といった天候不順の影響もあり、衣料品や食料品の販売が不振となっており、依然として百貨店売上高も低迷が続いています。

賃貸市場は、都市部における商業施設の賃料下落のため、引き続き郊外中心に展開されてきた家電量販店やホームセンター等の都市部への進出が見られます。中核地方都市においても立地や施設の選別化は進みつつあり、一部好条件の物件に対する賃料は回復を示しつつあります。

#### < 不動産売買市場 >

企業のリストラによる資産売却が一巡する一方、運用対象としての不動産に対する投資ニーズが高揚しています。低金利環境下で運用難に陥っている国内資金だけでなく、景気の循環及び他国の不動産市場と比較した割安感を理由として、海外資金も日本の不動産市場に集まってきています。これら各種不動産私募ファンドや不動産投資信託の増加によって不動産市場では、東京都心優良物件の取得競争が激化し、市場価格(売買成約価格)が鑑定評価を大きく上回る事例が増加しています。その傾向は商業施設や大阪、名古屋、福岡等の地方の物件にも広がり始めています。

#### 新規物件の取得

このような環境下、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、相対的に安定したキャッシュ・フローを見込める優良なオフィスビルや商業施設を厳選しつつ物件を取得してまいりました。当期におきましては、7月2日に「新宿スクエアタワー」(区分所有、取得価格100.0億円)、10月5日に「SS代官山」(取得価格21.6億円)、11月9日に「ビッグス新宿ビル」(共有、取得価格29.0億円)、11月12日に「新麹町ビル」(区分所有、取得価格2.0億円)、11月26日に「アクロス新川ビル・アネックス」(区分所有、取得価格7.1億円)を取得いたしました。その結果、平成16年12月末時点における保有資産残高は42物件、1,796.2億円(取得価格ベース)、全賃貸可能面積は273,330.52㎡、テナント数496となっております。

また、開発案件への取得に注力した結果、平成 18 年 3 月竣工予定の「川口 1 丁目 1 番 第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟（キュボ・ラ本館棟）」（取得予定価格 21.0 億円）の売買契約を 11 月 25 日に締結いたしました。更に、12 月 20 日に「シュトラッセ一番町」（平成 17 年 2 月 4 日取得・取得価格 42.0 億円）の売買契約を締結いたしました。

#### 保有資産の売却

当期は新規物件取得だけでなく、より効率的かつ安定的なキャッシュ・フローを見込めるポートフォリオの構築を目指して、個別物件のバリューアップの実現と一定エリア内における保有物件の選別を目的とした 3 物件（「JPR 池袋ビル」「JPR スクエア博多 イースト・ウエスト」「JPR パークウエスト高松」）の売却を決定し、12 月 20 日に売買契約を締結いたしました（平成 17 年 3 月譲渡予定）。

（注）次のビルについては平成 17 年 1 月 1 日よりビル名称が変更されており、以下本書では新名称で記載しています。

変更後	変更前
JPR クレスト竹橋ビル	クレスト安田ビル
JPR 市ヶ谷ビル	健和ビル
JPR 渋谷タワーレコードビル	神南一丁目ビル
JPR 横浜日本大通ビル	朝日生命横浜日本大通りビル
JPR 上野イーストビル	SEFビル
JPR パークウエスト高松	朝日生命高松第二ビル
JPR スクエア博多イースト・ウエスト	朝日生命福岡第三・第四ビル
JPR 名古屋栄ビル	名古屋恒和ビル
JPR 梅田ロフトビル	クラレニッセイビル

#### 保有資産の運用管理

##### ・稼働率

地方都市部を中心としたオフィス賃貸市場の厳しい環境下、競争力を保つための計画的なリニューアル・修繕工事の実施と個別に策定したテナント誘致戦略により、積極的な新規テナント開拓に努め稼働率の改善をしております。当期においては、「SK 広島ビル」「JPR スクエア博多イースト・ウエスト」の共用部をリニューアルし、競争力の強化を図り、結果として、平成 16 年 12 月末日時点のポートフォリオ全体の稼働率は 95.1%（対前期末比 1.9 ポイントの増加）となりました。

##### ・コスト削減

建物管理コストにおいて、前期に引き続き管理方式の変更、外注委託費の見直し等を行い、前期比で約 3%（前期末までに取得し、管理会社が直接外注委託している 25 物件を対象にした年間契約額削減比率）のコスト削減を実施しております。

##### ・バリューアップ不動産

バリューアップ不動産として位置づけられていた「JPR 池袋ビル」を、前期中に完了したリニューアル工事後、管理コストの削減、テナント誘致等を積極的に進めた結果、資産価値向上を実現した売却に至りました（平成 17 年 3 月譲渡予定）。

#### 期中における資金調達の状況

本投資法人は、当期において、財務の安定性を重視する戦略の下、資産規模の拡大を安定的に行うことに留意し、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行いました。長期の資金調達については無担保投資法人債の発行により有利子負債の満期分散等にも努めてまいりました。この結果、当期末の借入金残高は510.6億円、無担保投資法人債の残高は420.0億円となりました。この内、将来的な金利上昇リスクに対応した返済までの期間が1年超の長期有利子負債については、有利子負債全体に占める比率が77.3%、平均残存年数（注1）が5.0年となっております。

また、有利子負債全体については、当期末の平均金利（注2）は1.2%、有利子負債比率（注3）は51.1%、期末総資産有利子負債比率（注4）は46.8%となりました。

なお、当期に発行した無担保投資法人債の概要、当期末時点の本投資法人の発行体格付及び無担保投資法人債に関する債券格付は以下の通りです。

#### 当期に発行した無担保投資法人債の概要

##### 第4回無担保投資法人債

投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人第4回無担保投資法人債 （投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）		
投資法人債の総額	100億円	申込期日	平成16年10月21日
利率	年0.92%	払込期日	平成16年11月4日
担保	無担保・無保証	発行価額	額面100円につき金100円
償還方法、償還期限	元金は平成21年11月4日にその総額を償還。買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能		

##### 第5回無担保投資法人債

投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人第5回無担保投資法人債 （投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）		
投資法人債の総額	50億円	申込期日	平成16年10月21日
利率	年1.44%	払込期日	平成16年11月4日
担保	無担保・無保証	発行価額	額面100円につき金100円
償還方法、償還期限	元金は平成23年11月4日にその総額を償還。買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能		

##### 第6回無担保投資法人債

投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人第6回無担保投資法人債 （投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）		
投資法人債の総額	50億円	申込期日	平成16年10月21日
利率	年2.00%	払込期日	平成16年11月4日
担保	無担保・無保証	発行価額	額面100円につき金100円
償還方法、償還期限	元金は平成26年11月4日にその総額を償還。買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能		

発行体格付及び無担保投資法人債の債券格付（当期末現在）

格付機関	発行体格付	債券格付 (第1回～第6回共通)
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス(S&P)	長期：A - (安定的) 短期：A - 2 (安定的)	A -
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク(Moody's)	A 3 (安定的)	A 3
株式会社格付投資情報センター(R&I)	長期優先債務格付：A +	A +

- (注1) 長期有利子負債の平均残存年数：返済までの期間が1年超の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。(当期末長期有利子負債残高：719.6億円)
- (注2) 平均金利：当期末現在の金利を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- (注3) 有利子負債比率(%)：有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額) × 100  
(出資総額：891.1億円)
- (注4) 期末総資産有利子負債比率(%)：有利子負債額 ÷ 期末総資産額 × 100  
(当期末総資産額：1,986.7億円)

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7,685百万円、経常利益2,869百万円、当期純利益2,868百万円となりました。当期の分配金につきましては、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は6,671円となりました。

B. 次期の見通し

今後の運用見通し

日本経済の回復基調もややペースを落とし、各種産業分野で底堅さを維持しながらも踊り場的局面を迎え、今後調整局面に入る可能性も否定できません。IT関連産業の生産が鈍化した影響とともに、円相場の上昇や海外経済の減速等から輸出の落ち込みも懸念される所です。企業収益や雇用情勢の改善が続いていることから、オフィス賃貸市場においてもやや明るい兆しがあるものの、本格的な市場回復を迎えられるかは不透明な状況にあります。今後、オフィス賃貸市場で優位性を確保し収益性を高めるためには、今まで以上にテナントニーズを的確に把握したオフィス空間の提供が必要となっていくものと考えられます。また、不動産流通市場においては、東京都心部を中心として収益不動産の期待利回りが低下した中で競争が激化しており、今後もこの状況が継続されるものと考えられます。

上記のような環境認識のもと、本投資法人は以下の点に留意しつつ、投資主価値の極大化を目指して運用してまいります。

a. 新規物件の取得

本投資法人は、投資方針、一口当たりの分配金等を重視しつつ、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。

- ・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。特に東京周辺部及び地方都市での投資においては、綿密な市場調査、物件精査のもとに価格交渉を行い、有利な条件での取得に努めます。
- ・競争力の高い優良物件を計画的に取得すべく開発物件にも積極的に取り組んでまいります。開発案件においては、建物の工事完成リスク等をできる限り排除した条件での取得に努めます。
- ・取得物件の情報ルートについては、運用会社独自の情報ルートの拡大を図るとともに、既情報ルートとの関係をさらに強め、良質情報の早期入手を確実にしてまいります。

今後も更にリサーチを充実させ、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

ポートフォリオ全体の資産価値向上を目指す「JPRブランド戦略」に基づき、テナントニーズの把握によるサービスの向上と物件競争力の強化を推進いたします。不動産管理会社の最大限の能力発揮による高品質なサービスの提供と快適なオフィス空間の創造により、テナント満足度の向上と高稼働率の維持を目指します。

##### <ブランド戦略>

JPRブランドコンセプトとして掲げている「A / 3 S (Amenity / Service, Safety, Save Energy)」を基本にJPRブランドを構築いたします。「JPR統一管理基準」「JPR統一建物基準」によるソフト・ハード両面での高品位なサービスの提供を実施していくとともに、JPRブランドの認知度向上による物件競争力強化への相乗効果を狙い、JPRを冠するビル名称への変更やJPRブランドの象徴としての「シンボリックポイント」の設置を進めてまいります。

##### <テナント営業>

既存テナントに対しては、テナントサービスの向上による賃料の維持や増床ニーズを引き出すことによる戦略的誘致、新規テナントに対しては、的確なリニューアル実施による建物スペックの向上をアピールする等、JPRブランドを明確にしたテナント営業力を強化してまいります。

##### <運営管理コスト削減>

不動産管理会社の集約化や各物件における管理方式見直し、外注委託先への発注方法、既委託契約の費用の見直し等、管理の質を維持しながらもコスト削減に努めます。また、ブランドコンセプトの1つのSである「Save Energy」に基づく



設備機器の省エネ化を進めるとともに、電力の小売自由化に伴う電力使用料の削減等を計画しております。

<リニューアル工事>

従来通り、各物件において策定されている中長期修繕計画に基づくリニューアル工事を実施してまいります。また、来期は、ブランドコンセプトの2つのSである「Service, Safety」に基づく喫煙スペースと防犯カメラ設備の設置に重点を置いた工事を計画しており、JPRブランドとしての「Amenity」空間の創造を進めてまいります。

c. 資金調達

資金調達については、長期の安定的な資金調達と機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせるという基本方針に則り、無担保・無保証の銀行借入れを中心とした資金の調達を行います。また、債券市場の動向を注視しつつ、投資法人債の発行等も行い、資金調達手段の多様化、満期分散にも努めます。

なお、第7期において新投資口の追加発行（詳細は「e. 決算後に生じた重要な事実」をご参照ください）及び短期借入金211億円の返済を行っています。

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・ビ・の掲載等を行ってきました。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

<公募による新投資口の発行>

平成17年1月13日及び平成17年1月24日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、下記条件にて平成17年2月1日に払込が完了しました。この結果、平成17年2月2日付で出資総額は114,115,618,600円、発行済投資口総数は525,000口となっています。

発行新投資口数：95,000口

発行価格（募集価格）：1口当たり272,440円

発行価格の総額：25,881,800,000円

発行価額（引受価額）：1口当たり263,177円

発行価額の総額：25,001,815,000円

払込期日：平成17年2月1日

投資証券交付日：平成17年2月2日

分配金起算日：平成17年1月1日

< 第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当） >

平成17年1月13日及び平成17年1月24日開催の役員会において、以下の通り第三者割当による新投資口の発行を決議しました。なお、本件第三者割当は、本投資法人よりみずほ証券株式会社に与えられた選択権（グリーンシュエーション）であり、平成17年2月25日がその行使期限です。

発行新投資口数：5,000口（上限）

発行価額：1口当たり263,177円

発行価額の総額：1,315,885,000円（上限）

割当先：みずほ証券株式会社

払込期日：平成17年3月1日

投資証券交付日：平成17年3月2日

分配起算日：平成17年1月1日

---

## 参考情報

### 資産の取得について

次の物件を取得しました。

#### <シュトラッセー番町>

##### 物件概要

所在地：宮城県仙台市青葉区一番町三丁目9番18号（住居表示）

所有形態：土地：所有権、建物：所有権

敷地面積：648.81 m<sup>2</sup>

建物延面積：3,445.80 m<sup>2</sup>

構造：鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付8階建

竣工年月：平成14年10月

テナント数：1

総賃貸可能面積：2,861.91 m<sup>2</sup>

総賃貸面積：2,861.91 m<sup>2</sup>

稼働率：100.0%

##### 売買条件

売買価格：4,200 百万円

資産の種類：信託受益権

取得日：平成17年2月4日

次期の運用状況（業績）の見通し

次期(第7期、平成17年1月1日～平成17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	8,216 百万円
営業利益	3,675 百万円
経常利益	3,075 百万円
当期純利益	3,074 百万円
1口当たり分配金	5,800 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、後記記載の「第6期 運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

また、月末稼働率の期中平均を97.1%、それ以外は次ページ記載の「第7期（平成17年1月1日～平成17年6月30日）運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、第8期（平成17年7月1日～平成17年12月31日）の運用状況につきましては、以下の通り見込まれます。

営業収益	7,637 百万円
営業利益	3,266 百万円
経常利益	2,704 百万円
当期純利益	2,703 百万円
1口当たり分配金	5,100 円
うち利益超過分配金	- 円

(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当期純利益、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7期(平成17年1月1日～平成17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7期:平成17年1月1日～平成17年6月30日(181日)
保有資産	平成16年12月31日現在保有している既存42物件に、平成17年2月4日の「シュトラッセ一番町」の取得と、平成17年3月16日に予定している3物件(「JPR池袋ビル」、「JPRパークウエスト高松」及び「JPRスクエア博多イースト・ウエスト」)の譲渡を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、94.4%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。
発行済投資口総数	平成17年6月30日現在の発行済投資口総数は、平成16年12月31日現在の430,000口に、平成17年2月に追加発行した95,000口及び平成17年3月のオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当5,000口(上限)を加えた530,000口を前提としています。
有利子負債比率	平成17年2月に実施した新投資口発行による調達資金で「シュトラッセ一番町」の取得及び短期借入金(211億)の返済を行いました。更に、平成17年3月にオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当5,000口(上限)を想定しており、この割当後の有利子負債比率は38.4%となります。有利子負債比率は、これがそのまま推移することを前提としています。 なお、本表における有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率 = 有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額) × 100
営業費用	平成17年1月1日以降に取得した「シュトラッセ一番町」については、取得初年度の固定資産税・都市計画税等の精算額は取得原価に算入され、営業費用として発生していません。 (但し、平成18年1月1日時点の所有者に課税される固定資産税、都市計画税は平成18年6月期以降、営業費用として計上されます。)
不動産売却損益	平成17年3月16日に譲渡予定の3物件に係る不動産等売却損益の見込み額を含めています。
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総数で除し、円未満切捨て後の金額を分配する前提としています。

### 3. 財務諸表等

#### (1) 財務諸表

##### A. 貸借対照表

(単位:千円)

科 目	第 6 期 (平成16年12月31日現在)			第 5 期 (平成16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								
流動資産								
現金及び預金	5,243,711			4,228,269			1,015,442	24.0
信託現金及び信託預金*1	13,535,018			13,771,668			236,650	1.7
営業未収入金	158,642			148,578			10,063	6.8
前払費用	131,630			148,559			16,928	11.4
繰延税金資産	31			40			9	22.7
未収消費税等	-			372,947			372,947	100.0
その他の流動資産	420,401			59,533			360,868	606.2
流動資産合計	19,489,436	9.8		18,729,596	10.3		759,839	4.1
固定資産								
1. 有形固定資産*1								
建物	5,585,912			4,352,438				
減価償却累計額	195,610	5,390,301		111,840	4,240,597		1,149,703	27.1
信託建物	70,859,636			65,375,374				
減価償却累計額	5,595,741	65,263,895		4,360,257	61,015,116		4,248,778	7.0
構築物	2,763			-				
減価償却累計額	83	2,679		-	-		2,679	-
信託構築物	32,951			8,790				
減価償却累計額	1,405	31,546		753	8,036		23,509	292.5
機械及び装置	55,081			40,122				
減価償却累計額	8,597	46,484		4,808	35,313		11,171	31.6
信託機械及び装置	1,235,628			1,189,927				
減価償却累計額	325,375	910,252		258,336	931,591		21,338	2.3
工具器具備品	289			289				
減価償却累計額	95	193		69	219		26	11.8
信託工具器具備品	15,633			12,397				
減価償却累計額	1,819	13,813		1,000	11,396		2,416	21.2
土地		9,510,751			4,750,735		4,760,015	100.2
信託土地		97,804,383			92,389,190		5,415,193	5.9
建設仮勘定		4,250			-		4,250	-
信託建設仮勘定		3,213			1,869		1,344	71.9
有形固定資産合計		178,981,765	90.1		163,384,068	89.6	15,597,697	9.5
2. 無形固定資産								
その他の無形固定資産		3,744			-		3,744	-
無形固定資産合計		3,744	0.0		-	-	3,744	-
3. 投資その他の資産								
差入敷金保証金		10,100			10,100			
長期前払費用		3,051			4,449		1,398	31.4
投資その他の資産合計		13,151	0.0		14,549	0.0	1,398	9.6
固定資産合計		178,998,660	90.1		163,398,617	89.6	15,600,042	9.5
繰延資産								
投資法人債発行費		185,490			125,393		60,097	47.9
繰延資産合計		185,490	0.1		125,393	0.1	60,097	47.9
資産合計		198,673,587	100.0		182,253,608	100.0	16,419,979	9.0

(単位：千円)

期 別 科 目	第 6 期 (平成16年12月31日現在)			第 5 期 (平成16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								
流動負債								
営業未払金	793,746			890,323			96,576	10.8
短期借入金 *1	21,100,000			25,200,000			4,100,000	16.3
未払金	449,144			352,921			96,222	27.3
未払費用	182,659			139,994			42,664	30.5
未払法人税等	975			929			46	5.0
未払消費税等	37,940			-			37,940	-
前受金	812,366			766,493			45,873	6.0
流動負債合計	23,376,834	11.8		27,350,664	15.0		3,973,829	14.5
固定負債								
投資法人債	42,000,000			22,000,000			20,000,000	90.9
長期借入金 *1	29,966,000			29,966,000			-	-
預り敷金保証金	1,241,283			901,523			339,759	37.7
信託預り敷金保証金	10,107,066			10,306,735			199,668	1.9
固定負債合計	83,314,350	41.9		63,174,258	34.7		20,140,091	31.9
負債合計	106,691,185	53.7		90,524,923	49.7		16,166,261	17.9
出資の部 *5								
出資総額 *3								
出資総額	89,113,803	44.9		89,113,803	48.9		-	-
剰余金								
当期未処分利益	2,868,599			2,614,881			253,717	9.7
剰余金合計	2,868,599	1.4		2,614,881	1.4		253,717	9.7
出資合計	91,982,402	46.3		91,728,685	50.3		253,717	0.3
負債・出資合計	198,673,587	100.0		182,253,608	100.0		16,419,979	9.0

## B. 損益計算書

(単位：千円)

科 目	第 6 期			第 5 期			増 減	
	自 平成16年 7月 1日 至 平成16年12月31日		百 分 比	自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日		百 分 比	金 額	増 減 比
	金 額	%		金 額	%			
経常損益の部								
営業損益の部								
1. 営業収益								
不動産賃貸事業収益*1		7,685,733	100.0		6,790,657	100.0	895,075	13.2
2. 営業費用								
不動産賃貸事業費用*1	3,672,910			3,268,801				
資産運用報酬	317,710			293,872				
一般事務・資産保管委託報酬	65,678			64,529				
役員報酬	5,700			5,700				
信託報酬	50,222			42,439				
その他営業費用	104,306	4,216,528	54.9	53,766	3,729,107	54.9	487,420	13.1
営業利益		3,469,204	45.1		3,061,549	45.1	407,655	13.3
営業外損益の部								
1. 営業外収益								
受取利息	117			113				
管理組合費精算金収入	-			106,677				
その他営業外収益	13,755	13,873	0.2	2,548	109,340	1.6	95,466	87.3
2. 営業外費用								
支払利息	319,171			294,763				
融資手数料	40,163			95,807				
投資法人債利息	190,870			113,262				
投資法人債発行費償却	42,113			25,078				
その他営業外費用	21,202	613,522	8.0	26,223	555,135	8.2	58,386	10.5
経常利益		2,869,556	37.3		2,615,754	38.5	253,801	9.7
税引前当期純利益		2,869,556	37.3		2,615,754	38.5	253,801	9.7
法人税、住民税及び事業税	999			952				
法人税等調整額	9	1,008	0.0	16	968	0.0	39	4.1
当期純利益		2,868,547	37.3		2,614,785	38.5	253,761	9.7
前期繰越利益		51			96		44	46.3
当期末処分利益		2,868,599			2,614,881		253,717	9.7



### C. 金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	
	第6期 自 平成16年7月1日 至 平成16年12月31日	第5期 自 平成16年1月1日 至 平成16年 6月30日
・ 当期末処分利益	2,868,599,076円	2,614,881,594円
・ 分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	2,868,530,000円 (6,671円)	2,614,830,000円 (6,081円)
・ 次期繰越利益	<u>69,076円</u>	<u>51,594円</u>
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数430,000口の整数倍数の最大値となる2,868,530,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>	<p>本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数430,000口の整数倍数の最大値となる2,614,830,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>

## D. キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第 6 期	第 5 期
		自 平成16年7月1日 至 平成16年12月31日	自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日
		金 額	金 額
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		2,869,556	2,615,754
減価償却費		1,391,662	1,200,523
投資法人債発行費償却		42,113	25,078
受取利息		117	113
支払利息		510,042	408,025
営業未収入金の増加・減少額		10,063	43,008
未収消費税等の増加・減少額		372,947	372,947
前払費用の増加・減少額		16,928	31,220
営業未払金の増加・減少額		96,576	88,743
未払金の増加・減少額		102,063	12,603
未払消費税等の増加・減少額		37,940	56,859
前受金の増加・減少額		45,873	211,223
長期前払費用の支払額		-	3,900
その他		359,129	51,194
小 計		4,923,239	3,800,013
利息の受取額		117	113
利息の支払額		467,377	278,964
法人税等の支払額		953	1,049
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,455,027	3,520,113
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		6,015,462	3,420,184
信託有形固定資産の取得による支出		10,973,897	21,941,191
無形固定資産の取得による支出		4,084	-
預り敷金保証金の支出		158,769	25,262
預り敷金保証金の収入		498,529	442,706
信託預り敷金保証金の支出		655,840	1,272,811
信託預り敷金保証金の収入		456,172	1,488,653
投資活動によるキャッシュ・フロー		16,853,352	24,728,089
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		34,300,000	25,200,000
短期借入金の返済による支出		38,400,000	12,900,000
長期借入金の借入による収入		-	1,000,000
長期借入金の返済による支出		-	10,600,000
投資法人債の発行による収入		20,000,000	22,000,000
投資法人債発行費の支出		102,211	150,472
分配金の支払金額		2,620,670	2,452,630
財務活動によるキャッシュ・フロー		13,177,117	22,096,897
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額		778,791	888,921
5. 現金及び現金同等物の期首残高		17,999,938	17,111,016
6. 現金及び現金同等物の期末残高		18,778,729	17,999,938

[重要な会計方針]

期別 項目	第6期 〔自 平成16年 7月 1日 至 平成16年12月31日〕	第5期 〔自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日〕
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3～64年 構築物 10～20年 機械及び装置 3～17年 工具器具備品 5～15年 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。  無形固定資産 定額法を採用しております。	有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3～64年 構築物 10～20年 機械及び装置 3～15年 工具器具備品 5～15年 取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。	投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は58,742千円であります。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は165,134千円であります。
4. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資	同左
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金保証金 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針  同左  消費税等の処理方法 同左

[注記事項]  
(貸借対照表関係)

期 別	第6期 (平成16年12月31日現在)	第5期 (平成15年6月30日現在)																																																								
*1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>信託預金</td><td>6,029,989千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>1,822,320千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>26,397,835千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>1,353千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>13,970千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2,549千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>401,247千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>4,543千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,849,165千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>34,827,616千円</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>3,213千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>72,353,802千円</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 border="1"> <tr><td>長期借入金</td><td>28,966,000千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>28,966,000千円</u></td></tr> </table>	信託預金	6,029,989千円	建物	1,822,320千円	信託建物	26,397,835千円	構築物	1,353千円	信託構築物	13,970千円	機械及び装置	2,549千円	信託機械及び装置	401,247千円	信託工具器具備品	4,543千円	土地	2,849,165千円	信託土地	34,827,616千円	信託建設仮勘定	3,213千円	合 計	<u>72,353,802千円</u>	長期借入金	28,966,000千円	合 計	<u>28,966,000千円</u>	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>信託預金</td><td>6,257,041千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>1,848,860千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>26,772,093千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>-</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2,992千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>-</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>415,182千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>3,418千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,849,165千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>34,827,616千円</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>1,050千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>72,977,420千円</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 border="1"> <tr><td>長期借入金</td><td>28,966,000千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>28,966,000千円</u></td></tr> </table>	信託預金	6,257,041千円	建物	1,848,860千円	信託建物	26,772,093千円	構築物	-	信託構築物	2,992千円	機械及び装置	-	信託機械及び装置	415,182千円	信託工具器具備品	3,418千円	土地	2,849,165千円	信託土地	34,827,616千円	信託建設仮勘定	1,050千円	合 計	<u>72,977,420千円</u>	長期借入金	28,966,000千円	合 計	<u>28,966,000千円</u>
信託預金	6,029,989千円																																																									
建物	1,822,320千円																																																									
信託建物	26,397,835千円																																																									
構築物	1,353千円																																																									
信託構築物	13,970千円																																																									
機械及び装置	2,549千円																																																									
信託機械及び装置	401,247千円																																																									
信託工具器具備品	4,543千円																																																									
土地	2,849,165千円																																																									
信託土地	34,827,616千円																																																									
信託建設仮勘定	3,213千円																																																									
合 計	<u>72,353,802千円</u>																																																									
長期借入金	28,966,000千円																																																									
合 計	<u>28,966,000千円</u>																																																									
信託預金	6,257,041千円																																																									
建物	1,848,860千円																																																									
信託建物	26,772,093千円																																																									
構築物	-																																																									
信託構築物	2,992千円																																																									
機械及び装置	-																																																									
信託機械及び装置	415,182千円																																																									
信託工具器具備品	3,418千円																																																									
土地	2,849,165千円																																																									
信託土地	34,827,616千円																																																									
信託建設仮勘定	1,050千円																																																									
合 計	<u>72,977,420千円</u>																																																									
長期借入金	28,966,000千円																																																									
合 計	<u>28,966,000千円</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 border="1"> <tr><td>契約締結日</td><td>平成16年3月30日</td></tr> <tr><td>借入限度額</td><td>4,000,000千円</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>4,000,000千円</td></tr> </table>	契約締結日	平成16年3月30日	借入限度額	4,000,000千円	当期末借入残高	-	当期末未使用残高	4,000,000千円	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <table border="1"> <tr><td>契約締結日</td><td>平成16年3月30日</td></tr> <tr><td>借入限度額</td><td>4,000,000千円</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>4,000,000千円</td></tr> </table>	契約締結日	平成16年3月30日	借入限度額	4,000,000千円	当期末借入残高	-	当期末未使用残高	4,000,000千円																																								
契約締結日	平成16年3月30日																																																									
借入限度額	4,000,000千円																																																									
当期末借入残高	-																																																									
当期末未使用残高	4,000,000千円																																																									
契約締結日	平成16年3月30日																																																									
借入限度額	4,000,000千円																																																									
当期末借入残高	-																																																									
当期末未使用残高	4,000,000千円																																																									
*3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	<table border="1"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td>5,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>430,000口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	5,000,000口	発行済投資口数	430,000口	<table border="1"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td>5,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>430,000口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	5,000,000口	発行済投資口数	430,000口																																																
発行する投資口の総数	5,000,000口																																																									
発行済投資口数	430,000口																																																									
発行する投資口の総数	5,000,000口																																																									
発行済投資口数	430,000口																																																									
*4. 投資口1口当たりの純資産額	213,912円	213,322円																																																								
*5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6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 )

期 別 項 目	第6期 〔 自 平成16年 7月 1日 〕 〔 至 平成16年12月31日 〕		第5期 〔 自 平成16年 1月 1日 〕 〔 至 平成16年 6月30日 〕	
	*1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A.		A.
	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業収益	
	賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	賃料	5,586,206千円	賃料	5,034,901千円
	共益費	1,301,555千円	共益費	1,155,042千円
	駐車場収入	180,918千円	駐車場収入	171,536千円
	広告物掲出料	12,663千円	広告物掲出料	12,893千円
	アンテナ使用料	9,373千円	アンテナ使用料	10,397千円
	その他賃貸収入	7,209千円	その他賃貸収入	3,963千円
	その他賃貸事業収入	7,097,927千円	その他賃貸事業収入	6,388,794千円
	附加使用料	536,067千円	附加使用料	386,431千円
	時間貸駐車料	3,952千円	時間貸駐車料	4,380千円
	解約違約金等	23,810千円	解約違約金等	548千円
	原状回復費相当額収入	16,566千円	原状回復費相当額収入	5,415千円
	その他雑収入	7,409千円	その他雑収入	5,087千円
	不動産賃貸事業収益合計	7,685,733千円	不動産賃貸事業収益合計	6,790,667千円
	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	438,307千円	外注委託費	404,676千円
	水道光熱費	578,443千円	水道光熱費	452,720千円
	公租公課	541,134千円	公租公課	541,486千円
	保険料	38,245千円	保険料	34,363千円
	修繕工事費	151,755千円	修繕工事費	135,618千円
	管理委託料	153,226千円	管理委託料	142,287千円
	管理組合費	323,574千円	管理組合費	299,405千円
	減価償却費	1,391,662千円	減価償却費	1,200,523千円
	その他賃貸事業費用	56,562千円	その他賃貸事業費用	57,718千円
	不動産賃貸事業費用合計	3,672,910千円	不動産賃貸事業費用合計	3,268,801千円
	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,012,822千円	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,521,856千円

(キャッシュ・フロー計算書関係)

科 目	第 6 期		第 5 期	
	自 平成16年7月1日 至 平成16年12月31日		自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日	
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成16年12月31日現在)		(平成16年6月30日現在)	
	現金及び預金	5,243,711千円	現金及び預金	4,228,269千円
	信託現金及び信託預金	13,535,018千円	信託現金及び信託預金	13,771,668千円
	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>18,778,729千円</u>	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>17,999,938千円</u>

(リース取引関係)

項 目	第6期	第5期
	〔自 平成16年 7月 1日〕 〔至 平成16年12月31日〕	〔自 平成16年 1月 1日〕 〔至 平成16年 6月30日〕
オペレーティング・リース取引	(貸主側) 未経過リース料 1年内 3,965,044千円 1年超 20,483,242千円 <u>合計 24,448,286千円</u>	(貸主側) 未経過リース料 1年内 3,966,507千円 1年超 22,883,779千円 <u>合計 26,850,286千円</u>

(有価証券関係)

第6期	第5期
〔自 平成16年 7月 1日〕 〔至 平成16年12月31日〕	〔自 平成16年 1月 1日〕 〔至 平成16年 6月30日〕
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同 左

(デリバティブ取引関係)

第6期	第5期
〔自 平成16年 7月 1日〕 〔至 平成16年12月31日〕	〔自 平成16年 1月 1日〕 〔至 平成16年 6月30日〕
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	同 左

(税効果会計関係)

期 別 項 目	第6期	第5期
	〔自 平成16年 7月 1日〕 〔至 平成16年12月31日〕	〔自 平成16年 1月 1日〕 〔至 平成16年 6月30日〕
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別の内訳	(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 19千円 一括償却資産損金不算入額 11千円 繰延税金資産計 31千円 <u>繰延税金資産の純額 31千円</u>	(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 17千円 一括償却資産損金不算入額 22千円 繰延税金資産計 40千円 <u>繰延税金資産の純額 40千円</u>
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 39.38% その他 0.03% <u>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%</u>	法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.38% その他 0.03% <u>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%</u>

(持分法損益等)

第6期 〔自 平成16年 7月 1日〕 〔至 平成16年12月31日〕	第5期 〔自 平成16年 1月 1日〕 〔至 平成16年 6月30日〕
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同 左

(関連当事者との取引)

第6期 〔自 平成16年 7月 1日〕 〔至 平成16年12月31日〕	第5期 〔自 平成16年 1月 1日〕 〔至 平成16年 6月30日〕
親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。	親会社及び法人主要投資主等 同 左
役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。	役員及び個人主要投資主等 同 左
子会社等 該当事項はありません。	子会社等 同 左
兄弟会社等 該当事項はありません。	兄弟会社等 同 左



(一口当たり情報)

第6期 〔自 平成16年 7月 1日〕 〔至 平成16年12月31日〕		第5期 〔自 平成16年 1月 1日〕 〔至 平成16年 6月30日〕	
1口当たり純資産額	213,912円	1口当たり純資産額	213,322円
1口当たり当期純利益	6,671円	1口当たり当期純利益	6,080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6期 〔自 平成16年 7月 1日〕 〔至 平成16年12月31日〕	第5期 〔自 平成16年 1月 1日〕 〔至 平成16年 6月30日〕
当期純利益(千円)	2,868,547	2,614,785
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)	2,868,547	2,614,785
期中平均投資口数(口)	430,000	430,000

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">第6期 〔 自 平成16年7月1日 至 平成16年12月31日 〕</p>	<p style="text-align: center;">第5期 〔 自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日 〕</p>
<p>&lt;公募による新投資口の発行&gt; 平成17年1月13日及び平成17年1月24日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、下記条件にて平成17年2月1日に払込が完了しました。この結果、平成17年2月2日付で出資総額は114,115,618,600円、発行済投資口総数は525,000口となっています。</p> <p>発行新投資口数：95,000口 発行価格(募集価格)：1口当たり272,440円 発行価格の総額：25,881,800,000円 発行価額(引受価額)：1口当たり263,177円 発行価額の総額：25,001,815,000円 払込期日：平成17年2月1日 投資証券交付日：平成17年2月2日 分配金起算日：平成17年1月1日</p> <p>&lt;第三者割当による新投資口の発行(グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当)&gt; 平成17年1月13日及び平成17年1月24日開催の役員会において、以下の通り第三者割当による新投資口の発行を決議しました。なお、本件第三者割当は、本投資法人よりみずほ証券株式会社に与えられた選択権(グリーンシュエーション)であり、平成17年2月25日がその行使期限です。</p> <p>発行新投資口数：5,000口(上限) 発行価額：1口当たり263,177円 発行価額の総額：1,315,885,000円(上限) 割当先：みずほ証券株式会社 払込期日：平成17年3月1日 投資証券交付日：平成17年3月2日 分配起算日：平成17年1月1日</p>	<p>該当事項はありません。</p>

(2) 発行済投資口総数の増減

当期においては増資等は行っておらず出資金総額等の異動はありません。なお、前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

年 月 日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(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	投資口数の分割	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)

(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。

#### 4. 役員の異動

当期中の役員の異動はありません。

なお、執行役員（1名）及び監督役員全員（2名）は以下の通りです。

役職名	氏名	兼職等	所有投資口数
執行役員	金子博人	金子博人法律事務所 代表弁護士	-
監督役員	安田莊助	安田莊助税理士事務所 税理士 東京北斗監査法人代表社員、公認会計士	-
監督役員	杉本 茂	さくら萌和監査法人 代表社員、公認会計士・ 税理士・不動産鑑定士	-

## 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(注4)	第5期(平成16年6月30日現在)		第6期(平成16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	-	-	5,972,821	3.0
	東京周辺部	4,328,840	2.4	4,302,200	2.2
	地方	4,698,025	2.6	4,675,388	2.4
信託不動産	東京都心	64,150,575	35.1	74,290,724	37.3
	東京周辺部	34,059,982	18.7	33,761,681	17.0
	地方	56,146,643	30.8	55,974,698	28.2
預金その他の資産	-	18,869,540 (-)	10.4 (-)	19,696,072 (-)	9.9 (-)
資産総額計	-	182,253,608 (163,384,068)	100.0 (89.6)	198,673,587 (178,977,514)	100.0 (90.1)

(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)によっています。

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

(注3) 比率については、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(注4) 地域等の区分については、後記51ページを参照して下さい。

(注5) 取得予定資産について計上した各種調査費用(4,250千円)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。

(2) 投資資産

後記 45 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
兼松ビル	東京都中央区	外壁補修シール更新(2期工事)	自平成17年2月至平成17年6月	80	—	—
JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市	冷温水発生装置改修	自平成17年2月至平成17年5月	41	—	—
JPR高松ビル	香川県高松市	空冷チラー更新	自平成17年3月至平成17年5月	31	—	—
川口センタービル	埼玉県川口市	喫煙室改修	自平成17年5月至平成17年6月	25	—	—
新麹町ビル	東京都千代田区	7階リニューアル	自平成17年2月至平成17年3月	19	—	—
SK広島ビル	広島県広島市	3階空調機更新	自平成17年2月至平成17年6月	17	—	—
東京建物本町ビル	大阪府大阪市	屋上緑化対策	自平成17年3月至平成17年5月	15	—	—
JPR人形町ビル	東京都中央区	4~9階トイレ改修	自平成17年4月至平成17年5月	11	—	—

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て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156百万円( )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)
J P R 梅田ロフトビル	大阪府大阪市	外壁改修工事	自 平成 16 年 10 月 至 平成 16 年 12 月	55
N O R T H 33 ビル	北海道札幌市	外壁補修シール更新	自 平成 16 年 8 月 至 平成 16 年 10 月	23
J P R 高松ビル	香川県高松市	立体駐車場外壁改修工事	自 平成 16 年 10 月 至 平成 16 年 12 月	23
兼松ビル	東京都中央区	外壁補修シール更新(1期工事)	自 平成 16 年 10 月 至 平成 16 年 12 月	22
J P R 横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市	外壁補修シール更新(2期工事)	自 平成 16 年 11 月 至 平成 16 年 12 月	21
J P R スクエア博多イースト・ウエスト	福岡県福岡市	共用部内装改修	自 平成 16 年 8 月 至 平成 16 年 9 月	20
S K 広島ビル	広島県広島市	2階空調機更新	自 平成 16 年 7 月 至 平成 16 年 8 月	15
S K 広島ビル	広島県広島市	外壁補修シール更新	自 平成 16 年 11 月 至 平成 16 年 12 月	9
その他の不動産等		共用部改修、O A フロアー設置、駐車場、空調、防災設備の整備等		271
合 計				465

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(4百万円)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の金銭の積立てを以下の通り行っています。

(単位:百万円)

営業期間	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自 平成 14 年 7 月 1 日 至 平成 14 年 12 月 31 日	自 平成 15 年 1 月 1 日 至 平成 15 年 6 月 30 日	自 平成 15 年 7 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日	自 平成 16 年 1 月 1 日 至 平成 16 年 6 月 30 日	自 平成 16 年 7 月 1 日 至 平成 16 年 12 月 31 日
前期末積立金残高	230	407	527	640	750
当期積立額	200	220	220	220	220
当期積立金取崩額	23	100	107	110	120
次期繰越額	407	527	640	750	850

(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6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	全賃貸可能面積	稼働率
平成13年11月末 (運用管理開始月)	13	133	94,935.49 m <sup>2</sup>	96.3%
平成14年6月末	25	281	162,739.50 m <sup>2</sup>	94.1%
平成14年12月末	27	311	168,987.78 m <sup>2</sup>	93.4%
平成15年6月末	30	324	201,808.72 m <sup>2</sup>	93.5%
平成15年12月末	32	357	218,734.67 m <sup>2</sup>	92.7%
平成16年1月末	33	365	222,674.89 m <sup>2</sup>	92.4%
平成16年2月末	34	413	238,151.69 m <sup>2</sup>	93.4%
平成16年3月末	35	424	244,665.17 m <sup>2</sup>	93.7%
平成16年4月末	35	420	244,684.91 m <sup>2</sup>	93.3%
平成16年5月末	36	429	248,881.95 m <sup>2</sup>	92.8%
平成16年6月末	38	437	256,329.13 m <sup>2</sup>	93.2%
平成16年7月末	39	459	267,317.77 m <sup>2</sup>	93.7%
平成16年8月末	39	453	267,312.68 m <sup>2</sup>	93.3%
平成16年9月末	39	459	267,316.63 m <sup>2</sup>	93.9%
平成16年10月末	40	465	268,000.68 m <sup>2</sup>	94.8%
平成16年11月末	42	495	273,347.71 m <sup>2</sup>	94.8%
平成16年12月末	42	496	273,330.52 m <sup>2</sup>	95.1%

(注) 稼働率は小数点第2位以下を四捨五入しています。



## B. 個別不動産に関する賃貸状況の概要

不動産等の名称	第5期 自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日						第6期 自 平成16年7月1日 至 平成16年12月31日					
	期末面積情報等				賃貸事業収入		期末面積情報等				賃貸事業収入	
	総賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注3)	テナ ント 数	稼 働 率	(千円)	構 成 割 合	総賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注3)	テナ ント 数	稼 働 率	(千円)	構 成 割 合
兼松ビル	7,958.58	7,757.74	10	97.5%	389,214	5.7%	7,976.30	7,775.46	10	97.5%	385,136	5.0%
兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0%	102,843	1.5%	2,291.13	2,291.13	1	100.0%	106,114	1.4%
JPR人形町ビル	2,788.98	2,409.75	3	86.4%	93,389	1.4%	2,788.98	2,788.98	4	100.0%	95,637	1.2%
新麹町ビル	2,105.44	1,725.02	7	81.9%	62,189	0.9%	2,105.44	2,105.44		100.0%	63,602	0.8%
新麹町ビル(第6期追加取得分)	901.36	901.36	3	100.0%	30,421	0.4%	901.36	901.36	11	100.0%	30,659	0.4%
新麹町ビル(第6期追加取得分)	-	-	-	-	-	-	312.53	312.53		100.0%	3,055	0.0%
JPRクレスト竹橋ビル	3,265.34	3,265.34	9	100.0%	122,321	1.8%	3,265.34	3,265.34	9	100.0%	125,100	1.6%
M S芝浦ビル	14,429.08	12,467.70	6	86.4%	499,472	7.3%	14,429.09	14,429.09	7	100.0%	496,099	6.5%
五反田ファーストビル	4,240.98	4,240.98	3	100.0%	146,897	2.2%	4,243.58	4,243.58	2	100.0%	138,083	1.8%
福岡ビル	1,250.06	1,250.06	1	100.0%	64,667	1.0%	1,250.06	1,250.06	1	100.0%	64,667	0.8%
JPR市ヶ谷ビル	4,181.66	4,181.66	9	100.0%	35,096	0.5%	4,181.66	4,181.66	9	100.0%	196,400	2.6%
オーバルコート大崎 マークウエスト	4,088.44	4,088.44	2	100.0%	29,262	0.4%	4,088.44	4,088.44	2	100.0%	170,375	2.2%
新宿スクエアタワー	-	-	-	-	-	-	10,982.03	9,265.45	17	84.4%	265,420	3.5%
ビッグス新宿ビル	-	-	-	-	-	-	3,787.78	3,320.28	22	87.7%	42,972	0.6%
アクロス新川ビル・アネックス	-	-	-	-	-	-	1,246.72	1,246.72	5	100.0%	7,354	0.1%
JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	8,076.85	1	100.0%	345,576	5.1%	8,076.85	8,076.85	1	100.0%	345,576	4.5%
SS代官山	-	-	-	-	-	-	653.99	653.99	1	100.0%	24,977	0.3%
アルカイースト	7,050.10	7,050.10	5	100.0%	299,273	4.4%	7,050.10	6,567.98	4	93.2%	321,686	4.2%
JPR千葉ビル	5,558.06	4,935.22	27	88.8%	143,724	2.1%	5,561.68	5,330.51	29	95.8%	142,934	1.9%
JPR横浜 日本大通ビル	6,066.54	5,467.14	10	90.1%	139,962	2.1%	6,082.25	5,532.80	10	91.0%	140,462	1.8%
JPR池袋ビル	4,597.35	3,531.96	6	76.8%	103,338	1.5%	4,605.76	4,229.75	7	91.8%	104,270	1.4%
新横浜第二センタービル	2,640.80	2,274.23	10	86.1%	66,518	1.0%	2,640.80	2,381.03	11	90.2%	68,465	0.9%
川口センタービル	15,478.43	15,478.43	38	100.0%	380,170	5.6%	15,478.43	15,270.77	38	98.7%	503,889	6.6%
JPR上野イーストビル	6,512.45	5,993.51	9	92.0%	127,656	1.9%	6,512.45	5,625.20	8	86.4%	164,313	2.1%
田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0%	672,182	9.8%	31,121.71	31,121.71	1	100.0%	635,400	8.2%
ツルミフーガ1	9,578.60	9,578.60	1	100.0%	153,278	2.3%	9,578.60	9,578.60	1	100.0%	145,200	1.9%
新潟駅南センタービル	5,206.82	4,669.16	15	89.7%	126,881	1.9%	5,206.82	5,206.82	14	100.0%	130,620	1.7%
明治安田生命大阪梅田ビル	9,600.08	9,061.74	21	94.4%	365,458	5.4%	9,600.79	8,811.24	21	91.8%	360,817	4.7%
東京建物本町ビル	7,210.25	7,106.76	10	98.6%	249,199	3.7%	7,210.25	7,106.76	10	98.6%	250,747	3.3%
JPRパークウエスト高松	2,518.30	1,604.38	19	63.7%	51,109	0.8%	2,496.02	2,004.53	23	80.3%	43,914	0.6%
JPR高松ビル	5,032.33	4,033.07	22	80.1%	83,140	1.2%	5,023.53	4,332.49	26	86.2%	91,236	1.2%
JPR博多ビル	6,581.10	5,633.23	27	85.6%	152,639	2.2%	6,581.15	5,874.26	26	89.3%	153,878	2.0%
JPRスクエア博多イースト・ウ エスト	8,447.48	6,671.94	14	79.0%	182,669	2.7%	8,447.48	6,820.86	14	80.7%	172,582	2.2%
JPR那覇ビル	3,947.38	3,253.31	14	82.4%	106,831	1.6%	3,947.69	3,445.43	15	87.3%	96,929	1.3%
NORTH33ビル	6,642.98	5,933.74	24	89.3%	141,368	2.1%	6,642.98	6,379.46	23	96.0%	171,000	2.2%
パークイースト札幌	7,647.76	5,546.82	22	72.5%	115,658	1.7%	7,648.62	6,954.10	23	90.9%	117,962	1.5%
損保ジャパン仙台ビル	7,056.39	6,835.97	9	96.9%	199,529	2.9%	7,050.84	6,720.47	10	95.3%	188,734	2.5%
損保ジャパン和歌山ビル	4,892.17	4,646.19	14	95.0%	123,019	1.8%	4,891.36	4,580.08	16	93.6%	117,168	1.5%
天神121ビル	3,292.02	2,565.71	12	77.9%	96,312	1.4%	3,292.02	3,181.01	13	96.6%	104,926	1.4%
S K広島ビル	2,732.29	2,362.60	16	86.5%	58,089	0.9%	2,738.06	1,928.57	15	70.4%	55,430	0.7%
JPR名古屋栄ビル	5,461.90	5,207.19	19	95.3%	208,711	3.1%	5,461.90	5,461.90	20	100.0%	221,395	2.9%
堂島Fビルディング	3,941.40	3,633.75	10	92.2%	109,748	1.6%	3,941.40	3,345.90	9	84.9%	123,693	1.6%
船場福岡ビル	3,349.57	3,349.57	6	100.0%	10,421	0.2%	3,349.57	3,349.57	6	100.0%	94,426	1.2%
JPR梅田ロフトビル	18,586.97	18,586.97	1	100.0%	402,411	5.9%	18,586.97	18,586.97	1	100.0%	402,411	5.2%
合計	256,329.13	238,789.03	437	93.2%	6,790,657	100.0%	273,330.52	259,925.13	496	95.1%	7,685,733	100.0%

- (注1)「稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)」、「構成割合(賃貸事業収入の全物件合計額に占める物件ごとの割合)」は小数点第2位以下を四捨五入しています。
- (注2)テナント数について、1テナントが複数の物件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。
- (注3)各物件ごとの「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」、「総賃貸事業収入」の合計を「全賃貸可能面積」、「全賃貸面積」、「全賃貸事業収入」といいます。
- (注4)新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸しているため、同ビルの賃貸可能面積は同社が賃借し、かつ、転貸が可能な事務所・店舗及び倉庫にかかる契約上の合計面積に本投資法人の賃料分配率である39.70457%を乗じた面積を小数点第3位以下を四捨五入して算出しています。また、同ビルにおいては、転借人の数をテナント数とみなしています。

### C. 上位 20 テナント

平成16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 (㎡)	期末全賃貸面積に 占める割合 (注1)
1	株式会社西友	田無アスタ ツルミフーガ1	40,700.31	15.7%
2	株式会社ロフト	JPR 梅田ロフトビル	18,586.97	7.2%
3	新宿スクエアタワー管理株式会社	新宿スクエアタワー	10,982.03	4.2%
4	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	3.1%
5	株式会社損害保険ジャパン	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	6,508.19	2.5%
6	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	2.3%
7	監査法人トーマツ	MS 芝浦ビル	4,903.42	1.9%
8	日本フィッツ株式会社(注2)	アルカイースト	4,475.62	1.7%
9	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	1.5%
10	シミック株式会社	五反田ファーストビル	3,295.52	1.3%
11	新潟キャノテック株式会社(注3)	新潟駅南センタービル	3,263.34	1.3%
12	明治安田生命保険相互会社	JPR 池袋ビル 明治安田生命大阪梅田ビル JPR 那覇ビル 新横浜第二センタービル	3,150.70	1.2%
13	兼松エレクトロニクス株式会社	兼松ビル 兼松ビル別館	3,112.23	1.2%
14	沖ソフトウェア株式会社	JPR スクエア博多イースト・ウ エスト	2,839.20	1.1%
15	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	JPR クレスト竹橋ビル 明治安田生命大阪梅田ビル	2,739.80	1.1%
16	三井不動産株式会社	オーバルコート大崎マークウ エスト	2,492.86	1.0%
17	オリックス株式会社	明治安田生命大阪梅田ビル	2,154.29	0.8%
18	株式会社スリーエフ	JPR 横浜日本大通ビル	2,091.33	0.8%
19	株式会社オーガス総研	MS 芝浦ビル	1,961.37	0.8%
19	株式会社ハイ・アベイラビリティ・シ ステムズ	MS 芝浦ビル	1,961.37	0.8%

(注1) 小数点第2位以下を四捨五入しています。

(注2) 日本フィッツ株式会社との賃貸借契約は、平成16年12月31日付にて解約になっています。

(注3) 新潟キャノテック株式会社は平成17年1月1日より、キャノンイメージングシステムテクノロジーズ株式会社に社名変更しています。

(注4) 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 16 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ごと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、期末全賃貸面積の 10%以上であること。
- C. 当該テナントが利害関係者であること。（「利害関係者」については、（7）その他（参考資料）B. 利益相反の防止対策 43 ページをご参照ください）

利害関係者以外の主なテナント

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 (%)
株式会社西友	小売業	A,B	田無アスタ（注2）	1,270,800,000	8.5	31,121.71	12.0
		A	ツルミフーガ1	290,400,000	1.9	9,578.60	3.7
			小計	1,561,200,000	10.4	40,700.31	15.7
合計			期末全年間契約賃料(円) (注1)	14,945,655,612	100.0		
			期末全賃貸面積(㎡)			259,925.13	100.0

(注1) 期末年間契約賃料は、契約上の賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等の合計を記載しています。なお、契約上、賃料が月額で取り決められているため、月額の賃料・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。（以下、同じです。）

(注2) 田無アスタのテナントである株式会社西友の契約賃料については本書の日付現在改定済みで、その内容は次の通りです。年間賃料の定義は上記（注1）の通りです。

	年間契約賃料	適用期間
田無アスタ	1,192,800,000 円	平成 17 年 1 月 1 日～平成 19 年 12 月 31 日

【株式会社西友との主な賃貸条件】

物件名	田無アスタ	ツルミフーガ 1
契約期間	自 平成7年（1995年）2月10日 至 平成27年（2015年）2月9日	自 昭和60年（1985年）12月16日 至 平成17年（2005年）12月15日
契約更改の方法	期間満了3年前予告により5年間更新可	期間満了の1年前までに別段の意思表示がない限り、3年延長され、その後も同様です。
敷金	金1,303,842,888円	金133,343,820円
普通・定期借家の別	普通借家契約	普通借家契約
賃料改定条件	3年ごとに改定	3年ごとに改定
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約期間中の解約は禁止されています（残期間分の賃料相当額を違約金として支払う旨の特約があります。）</li> <li>・ 共益費は収受していません。外注委託費、水道光熱費及び日常の営繕費はテナント負担となっています。</li> <li>・ 6階部分を日本中央競馬会に転貸できる特約があります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約期間中の解約は禁止されています（残期間分の賃料相当額を違約金として支払う旨の特約があります。）</li> <li>・ 共益費は収受していません。日常の外注委託費、水道光熱費及び日常の営繕費はテナント負担となっています。</li> </ul>

## 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)	比率 (%)	期末賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
株式会社損害保険ジャパン (注1)	損害保険業	C	損保ジャパン仙台ビル	251,835,360	1.7	4,354.38	1.7
		C	損保ジャパン和歌山ビル	89,599,560	0.6	1,697.81	0.7
		C	川口センタービル	41,430,288	0.3	638.34	0.2
			小計	382,865,208	2.6	6,690.53	2.6
明治安田生命保険相互会社(注1)	生命保険業	C	明治安田生命大阪梅田ビル (注2)	47,994,732	0.3	710.85	0.3
		C	JPR池袋ビル	143,594,040	1.0	2,777.13	1.1
		C	JPR那覇ビル	25,878,120	0.2	502.12	0.2
		C	新横浜第二センタービル (注2)	12,876,840	0.1	236.36	0.1
			小計	230,343,732	1.5	4,226.46	1.6
合計				期末全年間契約賃料(円)	14,945,655,612	100.0	
				期末全賃貸面積(㎡)			259,925.13 100.0

(注1) 主なテナントごとの期末年間契約賃料と期末賃貸面積について、株式会社損害保険ジャパンの数値には同社の関連会社である損保ジャパンひまわり生命保険株式会社及び株式会社損害保険ジャパン調査サービスに賃貸している部分の数値を含んでおります。また、明治安田生命保険相互会社の数値には、同社の関連会社である財団法人明治安田こころの健康財団に賃貸している部分の数値を含んでおります。従って、前記「C . 上位20テナント」記載の賃貸面積とは異なります。

(注2) 明治安田生命保険相互会社の明治安田生命大阪梅田ビル及び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8年3月12日
直近更新日	なし	なし	なし
契約更新の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可
敷金(注1)	金151,906,320円	金49,304,300円	金35,155,296円

テナント名	明治安田生命保険相互会社			
物件名	明治安田生命大阪梅田ビル	JPR那覇ビル	JPR池袋ビル	新横浜第二センタービル
契約期間	2年間	2年間	2年間	2年間
当初契約始期	平成12年7月15日	平成13年3月16日	平成14年3月20日	平成3年9月4日
直近更新日	平成16年5月1日	平成16年5月1日	なし	平成14年4月1日
契約更新の方法	期間満了6か月前予告により1年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により1年間更新可
敷金(注1)(注2)	金35,613,588円	金18,226,940円	金82,594,950円	金18,750,000円

(注1) 上記敷金には駐車場契約に基づく敷金を含みません。

(注2) 明治安田生命保険相互会社の明治安田生命大阪梅田ビル及び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	- 千円	
	うち利害関係人からの買付額	うち利害関係人への売付額
	- 千円 ( - % )	- 千円 ( - % )

B 利害関係人等への支払手数料等の金額

利害関係人	項目	式	物件仲介手数料等	管理委託料(注3)	外注委託費	テナント仲介手数料等	利害関係人ごとの手数料合計
東京建物不動産販売株式会社	金額(千円)	A	87,000	-	-	-	87,000
	占率	A/E	19.2%	-	-	-	8.0%
明治安田ビルマネジメント株式会社	金額(千円)	B	-	31,909	66,294	3,771	101,974
	占率	B/E	-	18.9%	15.1%	12.4%	9.3%
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	金額(千円)	C	-	9,266	32,282	1,410	42,958
	占率	C/E	-	5.5%	7.4%	4.7%	3.9%
項目小計	金額(千円)	D	87,000	41,175	98,576	5,181	231,933
	占率	D/E	19.2%	24.4%	22.5%	17.1%	21.2%
投資法人計	手数料(千円)	E	454,160	168,800	438,307	30,258	1,091,526
	占率	E/E	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注1) 利害関係人等は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある東京建物不動産販売株式会社、明治安田ビルマネジメント株式会社及び株式会社損保ジャパン・ビルマネジメントについて記載しています。

(注2) ( )は買付額又は売付額の総額に対する比率を表しています。

(注3) 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15,574千円)を含んでいます。

(注4) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。

明治安田ビルマネジメント株式会社 89,202千円

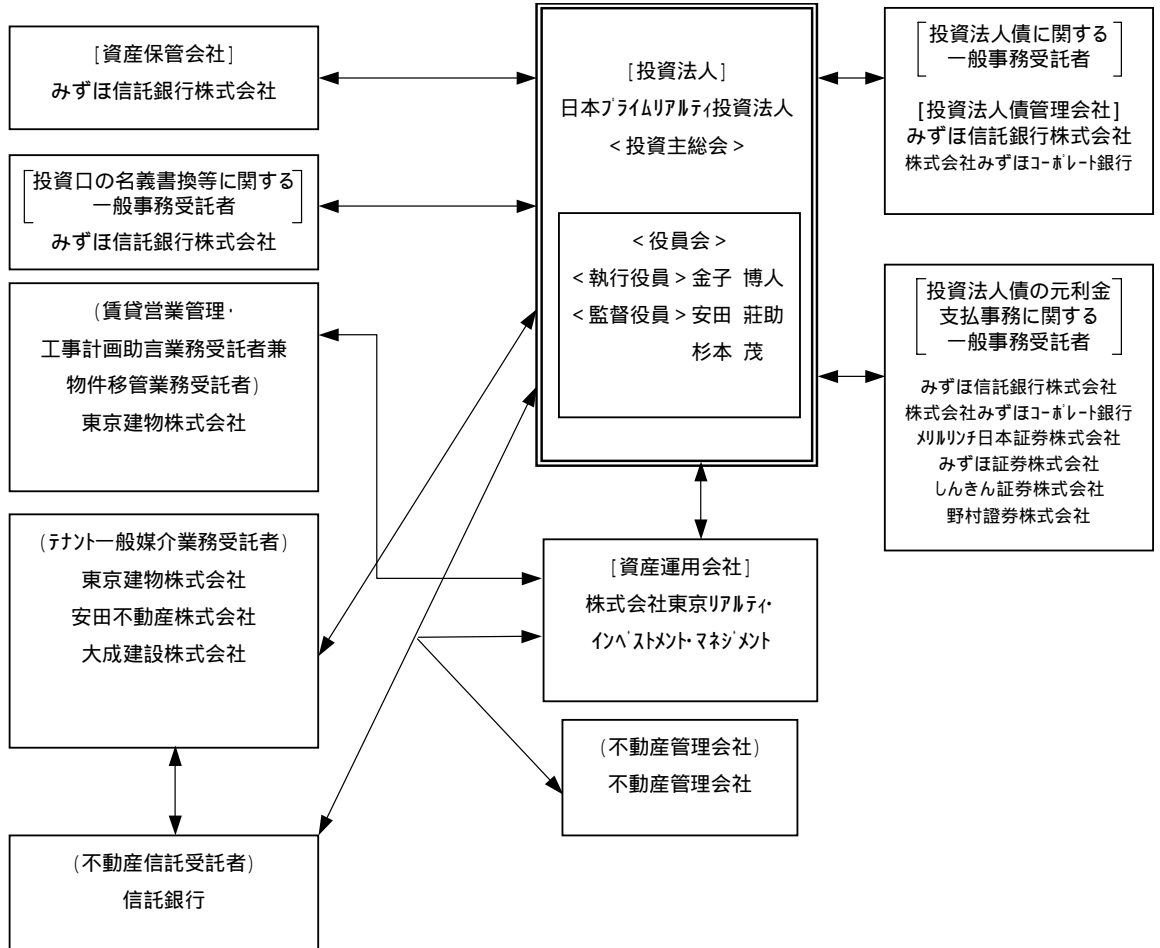
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント 10,650千円

(注5) 占率は小数点第2位以下を四捨五入しています。

(7) その他(参考資料)

A. 投資法人の関係法人

本投資法人の仕組図(平成16年12月31日現在)



[ 契約の種類 ]	
資産運用委託契約	不動産管理委託契約(注1)
事務委託・資産保管業務委託契約	テナント一般媒介業務委託契約(注2)
賃貸営業管理・工事計画助言業務委託契約及び物件移管業務委託契約	投資法人債事務委託契約、投資法人債管理委託契約、登録事務取扱契約
	投資法人債元利金支払事務取扱契約

(注1) 本投資法人の取得した資産が不動産信託受益権の場合、不動産管理委託契約は、原則として、投資法人、資産運用会社、不動産信託受託者、不動産管理会社の四者契約となります。取得した資産が不動産の場合については、投資法人、資産運用会社、不動産管理会社の三者契約となります(上記仕組図とは異なります)。なお、今後、本投資法人が取得する物件によっては、契約関係及び当事者が上記仕組図と異なることがあります。

(注2) 本投資法人の取得した資産が不動産信託受益権の場合、テナント一般媒介業務委託契約は、原則として、テナント一般媒介業務受託者、不動産信託受託者間の二者契約となります。取得した資産が不動産の場合、テナント一般媒介業務受託者、投資法人間の二者契約となります。

(注3) 上記仕組図記載の投資法人債とは、第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債並びに第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債のことをいいます。

資産運用会社（平成16年12月31日現在）

a. 概要

名称：株式会社 東京リアルティ・インベストメント・マネジメント  
(略称: T R I M)

設立日：平成12年4月28日

資本金：3億5,000万円

事業内容：投資法人資産運用業

本投資法人からの委託に基づき、T R I Mが資産の運用に係わる業務を行っています。

b. 資本構成

名称	議決権株式数 (株)	比率(%) (注)
東京建物株式会社	1,820	26
明治安田生命保険相互会社	1,680	24
大成建設株式会社	1,400	20
安田不動産株式会社	1,400	20
株式会社損害保険ジャパン	700	10
合計	7,000	100

(注) 比率とは、議決権株式の総数に対する議決権株式数の比率をいいます。



本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

名 称	運営上の役割	関係業務の内容
日本プライムリアルティ投資法人	投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資することにより運用を行います。
株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	資産運用会社	投信法上の投資信託委託業者として、本投資法人規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。
みずほ信託銀行株式会社	投資口の名義書換等に関する一般事務受託者、資産保管会社	投信法上の一般事務受託者（投信法第 111 条第 2 号乃至第 6 号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、本投資法人の次の事務を行います。 投資口の名義書換に関する事務 本投資証券の発行に関する事務 機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務 計算に関する事務 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務 投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務 会計帳簿の作成に関する事務 納税に関する事務 また、投信法上の資産保管会社として、同契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
みずほ信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行	投資法人債に関する一般事務受託者、投資法人債管理会社	投信法上の一般事務受託者（投信法第 111 条第 2 号、第 3 号及び第 6 号関係のうち、投資法人債に関する事務）として、次の事務を行います。 発行する投資法人債の名義書換に関する事務 投資法人債の発行に関する事務 投資法人債権者からの申し出の受付に関する事務 また、投信法上の投資法人債管理会社として、法令及び同契約に基づく権限及び義務を有し、投資法人債管理会社としての業務を行います。
みずほ信託銀行株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、みずほ証券株式会社、しんきん証券株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、野村證券株式会社	投資法人債の元金支払事務に関する一般事務受託者	投信法上の一般事務受託者（投信法第 111 条第 6 号関係のうち、投資法人債の元金支払事務）としての業務を行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

業務	委託者	受託者
テナント一般媒介業務 受託者	みずほ信託銀行(注1) 三菱信託銀行(注1) UFJ信託銀行(注1)	東京建物株式会社 安田不動産株式会社 大成建設株式会社
物件移管業務受託者	TRIM	東京建物株式会社
賃貸営業管理・工事計画 助言業務受託者	TRIM	東京建物株式会社
不動産管理会社	日本プライムリアルティ投資法人 みずほ信託銀行(注1) 三菱信託銀行(注1) UFJ信託銀行(注1) 中央三井信託銀行(注1)	明治安田ビルマネジメント株式会社 東京建物株式会社 安田不動産株式会社 株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント 日本橋興業株式会社 野村不動産株式会社 三井不動産株式会社

(注1) 信託受益権に係る信託受託銀行です。

(注2) 各物件の不動産管理会社は、下記「物件ごとの不動産管理会社一覧」をご参照下さい。

物件ごとの不動産管理会社一覧	
明治安田ビルマネジメント株式会社(6棟)	JPR人形町ビル、JPR池袋ビル(*1)、新横浜第二センタービル、田無アスタ、新潟駅南センタービル、明治安田生命大阪梅田ビル
東京建物株式会社(30棟)	兼松ビル、兼松ビル別館、新麹町ビル、MS芝浦ビル、五反田ファーストビル、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、新宿スクエアタワー、ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、JPR渋谷タワーレコードビル、SS代官山、アルカイスト、JPR千葉ビル、JPR横浜日本大通ビル、ツルミフーガ1、東京建物本町ビル、JPRパークウエスト高松(*1)、JPR高松ビル、JPR博多ビル(*2)、JPRスクエア博多イースト・ウエスト(*1)、JPR那覇ビル(*2)、NORTH33ビル、パークイースト札幌、天神121ビル、SK広島ビル、JPR名古屋栄ビル、船場福岡ビル、JPR梅田ロフトビル
安田不動産株式会社(2棟)	JPRクレスト竹橋ビル、JPR上野イーストビル
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント(2棟)	損保ジャパン仙台ビル、損保ジャパン和歌山ビル
日本橋興業株式会社(1棟)	堂島Fビルディング
野村不動産株式会社(1棟)	川口センタービル
三井不動産株式会社(1棟)	シュトラッセ一番町

(\*1) JPR池袋ビル、JPRパークウエスト高松及びJPRスクエア博多イースト・ウエストについては、平成17年3月16日に売却を予定しています。

(\*2) JPR博多ビル及びJPR那覇ビルの不動産管理会社は、平成16年10月1日付で、明治安田ビルマネジメント株式会社より、東京建物株式会社に変更されています。

## B. 利益相反の防止策

利害関係者との取引について一定のルールを設けています。

	定義	当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある具体的該当者
利害関係者	TRIM に対する出資又は TRIM への役員 の派遣・従業員の出向を行っている者 及びその関連会社	東京建物株式会社、明治安田生命保険相互会社、 安田不動産株式会社、株式会社損害保険ジャ パン、東京建物不動産販売株式会社、明治安田ビル マネジメント株式会社、株式会社損保ジャパン・ ビルマネジメント

なお、本投資法人の役員会にて承認を要する事項は次の通りです。

- a 利害関係者からの物件・資産の取得
  - i. 不動産及び不動産信託受益権の場合  
投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
  - ii. その他の特定資産の場合  
時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 a i. によるものとします。
- b 利害関係者への物件・資産の売却
  - i. 不動産及び不動産信託受益権の場合  
1物件当たりの「売却額」(売却金額のみとし、税金及び売却費用等は含みません。)は、鑑定評価額以上とします。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
  - ii. その他の特定資産の場合  
時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 b i. によるものとします。
- c 利害関係者への物件の賃貸  
市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。
- d 利害関係者への不動産管理委託  
物件関連業務運用基準に基づき委託を行います。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
- e 利害関係者による売買・賃貸の媒介手数料
  - i. 売買  
媒介手数料は売買価格の3%+6万円(但し消費税等を除く)を上限とし、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
  - ii. 賃貸  
媒介手数料は契約賃料の1か月分相当を上限とします。
- f 利害関係者に対する工事の発注  
1,000万円超の工事については、第三者の見積価格、内容等と比較検討したうえで発注することとし、投資法人の役員会の事前承認を得ることとします。
- g 利害関係者からの借入れ  
市場水準での借入条件で借り入れるものとします。また、借入れに際しては、当該借入れを含む資金計画(四半期毎の資金の運用・調達計画等を示したもの)について、投資法人の役員会の事前承認を得ることとします。

また、「利害関係人等」とは、TRIMの過半数の株式を所有している者、又はTRIMと密接な関係を有するものとして投信法施行令で定められている者と定義されています。

	定義	当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある具体的該当者
利害関係人等	TRIMの過半数の株式を所有している者、又はTRIMと密接な関係を有するものとして投信法施行令で定められる者	東京建物不動産販売株式会社、明治安田ビルマネジメント株式会社、株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント

TRIM出資者がテナントとなっている賃貸契約は、条件を開示します。

積極的な情報開示及び利害関係者との利益相反関係回避の趣旨から、法定の「主要テナント(=賃貸面積が総賃貸面積の10%以上のテナント)」に、年間賃料が総賃料収入の10%以上のテナント及び利害関係者を含めた「主なテナント」への賃貸条件の開示を行います。

前記36ページ「5.参考情報(5)テナント情報 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」をご参照ください。

運用会社の運用報酬体系は投資主との利害と一致した体系を採用しています。

以下の各報酬が支払われます。わかりやすさと投資主との利害の一致を目指した報酬体系です。

報酬の種類	報酬額の計算方法
固定報酬	月額1,250万円
インセンティブ報酬1	1営業期間の総収入額の2% (80億円を超える部分は1.5%)
インセンティブ報酬2	1営業期間のインセンティブ報酬2控除前の分配可能金額の3%

\* 「総収入額」とは、不動産から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益の総額をいい、物件の売却代金はこれに含みません。

\* 「分配可能金額」は、規約第28条第1号に規定されるものをいい、物件の売却損益を含みます。

インセンティブ報酬2の設定により、利益連動報酬体系をとり、わかりやすさと共に投資主との利害一致を図っています。

- ・固定報酬の設定、インセンティブ報酬1の料率逓減基準の設定により、資産規模の拡大に伴うスケールメリットを出すことを目指しています。
- ・物件取得報酬の未設定により、資産規模拡大のみの追求を回避します。
- ・物件売却報酬の未設定により、売却代金をベースとした報酬体系をとらず、売却損益をベースとしたインセンティブ報酬2による投資主との利害一致を図っています。

【投資資産】

a. 投資資産の概要及び価格と投資比率

本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権に係わる信託不動産の概要は、以下の通りです。なお、不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、下記の表に一括して記載しており、記載のもの以外に、その他資産への投資はありません。

地域区分	用途	物件番号	物件名称	取得日	取得価格			期末算定価格 (千円) (注3)	期末稼働率 (注2)
					(千円) (注1)	投資比率 (注2)	地域別 比率		
東京都心	事務所	A-1	兼松ビル	H13.12.27	16,276,000	9.1%	44.5%	12,700,000	97.5%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874,000	1.6%		2,480,000	100.0%
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	H13.11.16	2,100,000	1.2%		1,870,000	100.0%
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16	1,670,000	0.9%		1,529,000	100.0%
				H14.11.21	550,000	0.3%		654,000	100.0%
	事務所	A-4	新麹町ビル	H16.11.12	200,000	0.1%		227,000	100.0%
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	H14.6.21	4,000,000	2.2%		3,220,000	100.0%
	事務所	A-6	M S 芝浦ビル	H15.3.28	11,200,000	6.2%		11,300,000	100.0%
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920,000	1.6%		2,810,000	100.0%
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15	1,800,000	1.0%		1,798,000	100.0%
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	H16.5.28	5,100,000	2.8%		5,080,000	100.0%
	事務所	A-10	オーバルコート大崎 マークウエスト	H16.6.1	3,500,000	2.0%		3,680,000	100.0%
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2	10,000,000	5.6%		9,670,000	84.4%
事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9	2,900,000	1.6%	2,910,000	87.7%		
事務所	A-13	アクロス新川ビルアネックス	H16.11.26	710,000	0.4%	730,000	100.0%		
商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	H15.6.30	12,000,000	6.7%	12,700,000	100.0%		
商業施設	A-2	SS代官山	H16.10.5	2,160,000	1.2%	2,080,000	100.0%		
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880,000	3.3%	21.6%	5,450,000	93.2%
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350,000	1.3%		1,988,000	95.8%
	事務所	B-3	JPR横浜 日本大通りビル	H13.11.16	2,927,000	1.6%		2,490,000	91.0%
	事務所	B-4	JPR池袋ビル	H14.6.21	2,040,000	1.2%		2,200,000	91.8%
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920,000	0.5%		1,020,000	90.2%
	事務所	B-6	川口センタービル	H16.2.13	8,100,000	4.5%		8,600,000	98.7%
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル	H16.3.1	3,250,000	1.8%		3,320,000	86.4%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200,000	5.7%		10,930,000	100.0%
	商業施設	B-2	ツルミファーガ1	H13.11.16	3,040,000	1.7%		3,280,000	100.0%
	地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,140,000		1.2%	33.9%
事務所		C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	H13.12.25	8,300,000	4.6%	8,630,000	91.8%	
事務所		C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150,000	2.3%	3,990,000	98.6%	
事務所		C-5	JPRパークウエスト 高松	H13.11.16	872,000	0.5%	742,000	80.3%	
事務所		C-6	JPR高松ビル	H13.12.18	2,130,000	1.2%	1,340,000	86.2%	
事務所		C-7	JPR博多ビル	H13.11.16	2,900,000	1.6%	2,660,000	89.3%	
事務所		C-8	JPRスクエア博多 イースト・ウエスト	H13.11.16	2,873,000	1.6%	2,600,000	80.7%	
事務所		C-9	JPR那覇ビル	H13.11.16	1,560,000	0.9%	1,490,000	87.3%	
事務所		C-10	NORTH33ビル	H14.6.18	3,700,000	2.1%	2,790,000	96.0%	
事務所		C-11	パークイースト札幌	H14.6.18	2,150,000	1.2%	1,690,000	90.9%	
事務所		C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150,000	1.7%	3,170,000	95.3%	
事務所		C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670,000	0.9%	1,680,000	93.6%	
事務所		C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810,000	1.6%	2,590,000	96.6%	
事務所		C-15	S K 広島ビル	H14.10.4	947,240	0.5%	836,000	70.4%	
事務所		C-16	JPR名古屋栄ビル	H15.9.1	4,550,000	2.5%	4,655,000	100.0%	
事務所		C-17	堂島Fビルディング	H16.1.23	2,140,000	1.2%	2,130,000	84.9%	
事務所		C-18	船場福岡ビル	H16.6.11	1,920,000	1.1%	1,960,000	100.0%	
商業施設		C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15 H15.7.16	13,000,000	7.2%	11,800,000	100.0%	
合計					179,629,240	100.0%	100.0%	171,526,000	95.1%

- (注1)「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
- (注2)各比率及び稼働率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。
- (注3)期末算定価格は、総理府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配にかかる計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。
- (注4)新麹町ビルは第1期、第2期及び第6期に取得した部分を合わせて一体として評価対象とし、その内訳価格をそれぞれ記載しています。

## b. 組入資産一覧

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。
- ・ 取引価格の欄における「価格」及び「投資比率(%)」と地震リスク関係の欄における「PML」と「地震保険の有無」については平成16年12月31日時点における状態を示しています。その他の情報は本書提出日現在の状態を示しています。
- ・ 「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」、「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 「敷地面積」は建物敷地全体の面積(他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。)を記載しています。
- ・ 「延床面積」は、建物一棟全体の面積(他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。)を記載しています。
- ・ 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表しています。  
S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造
- ・ 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切捨てで記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含みません。  
なお、JPR博多ビルについては、取得後に設置した駐車場部分に係る金額は含まれていません。  
また、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。
- ・ 「投資比率」は表示されない端数金額を含めた取得価格について、当期末保有物件の合計額に占める該当物件の割合を%表示で小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 本書においてPML(地震リスク分析における予想最大損失率)とは、想定した予定使用期間(50年一般的建物の耐用年数)の中に、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。
- ・ PMLは、株式会社篠塚研究所作成の地震リスク評価報告書に基づいています。ここでいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。  
また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害及び自己失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しません。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。

用途	物件 番号	タイプ		不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	取得日	取得価格		地震リスク関係	
		コア	バリュー アップ								価 格 (百万円)	投資 比率 (%)	PML (%)	地震 保険 の有無
東京都心														
事務所	A - 1			兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC B2/13F	平成5年2月	平成13年 12月27日	16,276	9.1	5.9	
	A - 2			兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目	679.06	4,351.46	SRC B1/8F	平成5年2月	平成13年 12月27日	2,874	1.6	14.2	
	A - 3			JPR 人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目	550.06	4,117.70	SRC・RC B1/8F	平成元年12月	平成13年 11月16日	2,100	1.2	7.8	
	A - 4			新麹町ビル	東京都千代田区麹町四丁目	657.80	5,152.98	SRC B1/9F	昭和59年10月	平成13年 11月16日	1,670	0.9	13.3	
									平成14年 11月21日	550	0.3			
									平成16年 11月12日	200	0.1			
	A - 5			JPR クレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目	636.90	4,790.68	SRC B1/9F	平成11年9月	平成14年 6月21日	4,000	2.2	13.7	
	A - 6			MS 芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目	8,992.18	31,020.21	SRC・RC・S B2/13F	昭和63年2月	平成15年 3月28日	11,200	6.2	12.2	
	A - 7			五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田二丁目	1,551.19	10,553.34	SRC・RC B2/11F	平成元年7月	平成15年 7月23日	2,920	1.6	13.9	
	A - 8			福岡ビル	東京都中央区八重洲二丁目	1,302.17	11,627.74	SRC B2/10F	平成2年5月	平成15年 10月15日	1,800	1.0	9.7	
	A - 9			JPR 市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南四丁目	1,058.04	5,888.82	SRC B1/9F	平成元年3月	平成16年 5月28日	5,100	2.8	14.6	
	A - 10			オーバルコート大崎 マークウエスト	東京都品川区東五反田二丁目	4,006.00	28,575.80	S・SRC B2/17F	平成13年6月	平成16年 6月1日	3,500	2.0	6.3	
	A - 11			新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿六丁目	8,409.52	78,796.00	S・RC・SRC B4/30F	平成6年10月	平成16年 7月2日	10,000	5.6	6.2	
A - 12			ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目	3,522.46	25,733.10	SRC B2/14F	昭和60年4月	平成16年 11月9日	2,900	1.6	7.8		
A - 13			アクロス新川ビル ・アネックス	東京都中央区新川一丁目	858.48	5,535.90	S・SRC B2/10F	平成6年6月	平成16年 11月26日	710	0.4	9.3		
商業	A - 1	-	-	JPR 渋谷 タワーレコードビル	東京都渋谷区神南一丁目	1,010.47	8,449.56	SRC・S B3/8F	平成4年2月	平成15年 6月30日	12,000	6.7	11.1	
	A - 2	-	-	SS 代官山	東京都渋谷区代官山町	277.12	668.09	RC B2/2F	平成14年7月	平成16年 10月5日	2,160	1.2	7.7	



用途	物件 番号	タイプ		不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	取得日	取得価格		地震リスク関係	
		コア	バリュー アップ								価 格 (百万円)	投資 比率 (%)	PML (%)	地震 保険 の有無
東京周辺部														
事務所	B - 1			アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目	3,755.01	34,281.86	S・SRC B3/19F	平成9年3月	平成13年 11月16日	5,880	3.3	4.9	
	B - 2			JPR 千葉ビル	千葉市中央区新町	1,382.35	9,072.57	S・SRC B1/13F	平成3年1月	平成13年 12月13日	2,350	1.3	5.7	
	B - 3			JPR 横浜 日本大通ビル	横浜市中区日本大通	1,100.59	9,146.52	SRC B1/11F	平成元年10月	平成13年 11月16日	2,927	1.6	28.7	有
	B - 4			JPR 池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目	772.77	6,468.08	SRC B1/9F	昭和55年10月	平成14年 6月21日	2,040	1.2	13.8	
	B - 5			新横浜 第二センタービル	横浜市港北区新横浜三丁目	841.71	7,781.93	S・SRC B2/12F	平成3年8月	平成14年 9月25日	920	0.5	14.3	
	B - 6			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	平成16年 2月13日	8,100	4.5	13.1	
	B - 7			JPR 上野イーストビル	東京都台東区松が谷一丁目	1,242.97	8,490.44	S・SRC B1/8F	平成4年10月	平成16年 3月1日	3,250	1.8	14.2	
商業	B - 1	-	-	田無アスタ	東京都西東京市田無町二丁目	12,326.30	80,675.27	SRC B2/17F	平成7年2月	平成13年 11月16日	10,200	5.7	10.7	
	B - 2	-	-	ツルミフーガ1	横浜市鶴見区豊岡町	1,962.18	13,543.32	SRC B2/7F	昭和60年9月	平成13年 11月16日	3,040	1.7	10.0	

用途	物件 番号	タイプ		不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	取得日	取得価格		地震リスク関係	
		コア	バリュー アップ								価 格 (百万円)	投資 比率 (%)	PML (%)	地震 保険 の有無
地 方														
事 務 所	C - 1			新潟駅南センタービル	新潟市米山一丁目	2,706.99	19,950.42	S・SRC B1/10F	平成8年3月	平成13年 11月16日	2,140	1.2	0.8	
	C - 2			明治安田生命 大阪梅田ビル	大阪市北区梅田三丁目	5,999.33	52,982.94	S・SRC B2/31F	平成12年6月	平成13年 12月25日	8,300	4.6	4.4	
	C - 4			東京建物本町ビル	大阪市中央区本町三丁目	1,432.64	14,619.52	SRC B3/9F	昭和45年2月	平成13年 11月16日	4,150	2.3	10.7	
	C - 5			JPR パークウエスト 高松	高松市寿町一丁目	579.99	3,471.55	SRC 8F	昭和56年8月	平成13年 11月16日	872	0.5	11.2	
	C - 6			JPR 高松ビル	高松市寿町二丁目	1,407.78	7,409.08	SRC B1/10F	昭和57年9月 昭和59年3月 増築	平成13年 12月18日	2,130	1.2	14.1	
	C - 7			JPR 博多ビル	福岡市博多区博多駅前一丁目	1,214.63	9,828.73	S・RC B1/12F S1F	昭和60年6月 平成15年11月 増築	平成13年 11月16日	2,900	1.6	7.8	
	C - 8			JPR スクエア博多 イースト・ウエスト	福岡市博多区住吉二丁目	2,500.86	(イ-スト) 7,683.01 (ウ-スト) 3,723.68	SRC B1/10F (イ-スト) (ウ-スト) SRC 7F	(イ-スト) 昭和59年2月 (ウ-スト) 昭和61年10月	平成13年 11月16日	2,873	1.6	(イ-スト) 8.2 (ウ-スト) 7.0	
	C - 9			JPR 那覇ビル	那覇市松山一丁目	959.87	5,780.71	SRC・S 12F	平成3年10月	平成13年 11月16日	1,560	0.9	9.4	
	C - 10			NORTH33 ビル	札幌市中央区北三条西三丁目	1,382.12	10,568.23	SRC B1/12F	平成4年2月	平成14年 6月18日	3,700	2.1	3.6	
	C - 11			パークイースト札幌	札幌市中央区南一条東一丁目	1,808.26	10,865.75	SRC B1/8F	昭和60年11月	平成14年 6月18日	2,150	1.2	7.3	
	C - 12			損保ジャパン仙台ビル	仙台市宮城野区榴岡三丁目	1,895.67	10,783.52	SRC B1/12F	平成9年12月	平成14年 6月26日	3,150	1.7	4.6	
	C - 13			損保ジャパン 和歌山ビル	和歌山市美園町三丁目	1,128.45	6,715.07	S 9F	平成8年7月	平成14年 6月26日	1,670	0.9	8.4	
	C - 14			天神 121 ビル	福岡市中央区天神一丁目	1,164.39	8,690.95	S・SRC 13F	平成12年7月	平成14年 6月21日	2,810	1.6	7.0	
	C - 15			S K 広島ビル	広島市中区三川町	502.41	4,268.70	SRC B1/9F	平成元年12月	平成14年 10月4日	947	0.5	14.9	
	C - 16			JPR 名古屋栄ビル	名古屋市中区錦三丁目	992.31	7,340.18	(事務所ビル) S B1 / 11F (駐車場) S 1 F	(事務所ビル) 平成15年1月 (駐車場) 昭和61年12月	平成15年 9月1日	4,550	2.5	9.6	
	C - 17			堂島 F ビルディング	大阪市北区曽根崎新地二丁目	668.11	5,696.01	SRC B2/9F	平成5年10月	平成16年 1月23日	2,140	1.2	10.2	
	C - 18			船場福岡ビル	福岡市博多区博多駅前二丁目	680.63	3,874.81	SRC 8F	平成5年2月	平成16年 6月11日	1,920	1.1	6.7	
	商 業	C - 1	-	-	JPR 梅田ロフトビル	大阪市北区茶屋町	3,518.68	17,897.56	SRC B1/8F	平成2年4月	平成15年 5月15日 平成15年 7月16日	8,000 5,000	7.2	12.5
合 計												100.0	5.3	

### c. 個別物件の収益状況

下表については次の方針に従って記載されています。

<全体情報について>

- ・ 本表は当期の期末保有物件について記載しています。
- ・ 売却物件については期末保有物件の後に記載しています。

<地域区分について>

- ・ 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

<価格情報について>

- ・ 「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で切捨てて記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含まれていません。
- ・ 取得価格及び期末評価額についての「投資比率」は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について、各期末保有物件のそれぞれの合計額に占める該当物件の割合を%表示で小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 「期末評価額」は物件ごとに財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、日本土地建物株式会社、生駒シービー・リチャードエリス株式会社又は株式会社三友システムアレイザルにより作成された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記載しています。資産運用会社としては、不動産等資産の取得時に不動産鑑定評価書を取ることとし、不動産等資産の取得後一定期間経過後、及び決算期末ごとにその価格の推移を知るために不動産鑑定評価書又は不動産価格調査書を取る方針です。なお、これら不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。
- ・ 「期末帳簿価格」とは「取得価格」に「取得原価に算入される付随費用」と「期中の資本的支出」を加算し、これより「減価償却累計額」を控除した各期末の貸借対照表計上額をいいます。

<賃貸借情報について>

- ・ 「期末テナント数」は、建物床の賃貸に係る賃貸借契約を締結している相手方のみを対象とし（駐車場、袖看板等、建物床の賃貸ではない賃貸借契約の相手方は含みません。）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、複数物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しています。
- ・ 「期末総賃貸可能面積」は、建物・施設において賃貸が可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書上の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。また、「期末総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている契約書上の面積（駐車場、袖看板等、建物床の賃貸ではない賃貸借契約や貸会議室や管理人室として使用している面積は含みません。）を記載しています。
- ・ 「マーケット稼働率」とは、株式会社生駒データサービスシステムより提供を受けた平成16年12月31日時点の各物件の所在する地域ごとの稼働率を記載しており、情報が無いものについては「-」で表示しています。
- ・ 「月末稼働率の期中平均」とは、月末稼働率の期中における単純平均をいいます。
- ・ 「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」は、小数点第3位以下を四捨五入して表示しています。「稼働率」は%表示で小数点第2位以下を四捨五入して表示しております。
- ・ 「稼働率」は本投資法人が保有してからの過去5期分の期末稼働率を表示していますが、本投資法人が保有する以前の稼働率については「-」表示となっております。

<損益情報について>

- ・ 「営業日数」については物件ごとに表示していますが、期中に同一財産区分（担保設定等の際して1つの物件として扱われる区分）となる同一物件について追加取得があった場合には、取得価額加重平均稼働日数を採用しています。
- ・ 損益項目は前掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表記しております。
- ・ 賃料収入（共益費含）は賃料、共益費、月極駐車料等のテナントとの契約上で定められてい

る定額の収入を示しています。また、その他は附加使用料、時間貸駐車場等の変動収入を示しています。

- ・ NO Iとはネットオペレーティングインカムをいい、当該不動産に係る賃貸事業収入合計から賃貸事業費用合計（信託不動産に係る信託報酬は含みません。）を控除した金額をいいます。ただし、この場合の賃貸事業費用には減価償却費は含みません。
- ・ NCFとはネットキャッシュフローをいい、当該不動産のNO Iから資本的支出を控除した金額をいいます。

<参考情報について>

- ・ 「長期修繕費用見積合計」は、取得資産の各不動産又は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見積(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な費用は含まれていません。
- ・ 年換算NO I利回りはNO Iを各物件の取得価額で除した割合を稼働日数（取得価格加重平均稼働日数）に応じて年換算した利回りを示しています。
- ・ 年額固定資産税・都市計画税については各物件の各年度の固定資産税・都市計画税の合計額を示しており、事業所税、償却資産税等は含まれていません。

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 6 期 ( 平成 16 年 7 月 1 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日 )

地域区分		東京都心									
用途		事務所									
不動産の名称		兼松ビル	兼松ビル別館	JPR人形町ビル	新麹町ビル	新麹町ビル (第6期追加取得分)	新麹町ビル (第6期追加取得分)	JPRクレスト 竹橋ビル	M S 芝浦ビル	五反田 ファーストビル	
価格情報	取得価格 ( 百万円 )	16,276	2,874	2,100	1,670	550	200	4,000	11,200	2,920	
	投資比率	9.1%	1.6%	1.2%	0.9%	0.3%	0.1%	2.2%	6.2%	1.6%	
	期末評価額 ( 百万円 )	12,700	2,480	1,870	1,529	654	227	3,220	11,300	2,810	
	投資比率	7.4%	1.5%	1.1%	0.9%	0.4%	0.1%	1.9%	6.6%	1.6%	
	期末帳簿価額 ( 百万円 )	15,929	2,747	2,023	1,668	562	208	3,882	11,433	2,869	
賃貸借情報	期末テナント数	10	1	4	7	3	1	9	7	2	
	期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	7,976.30	2,291.13	2,788.98	2,105.44	901.36	312.53	3,265.34	14,429.09	4,243.58	
	期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	7,775.46	2,291.13	2,788.98	2,105.44	901.36	312.53	3,265.34	14,429.09	4,243.58	
	稼働率	95.5%	95.5%	96.1%	90.7%	90.7%	90.7%	92.2%	93.9%	93.5%	
	マーケット稼働率	95.5%	95.5%	96.1%	90.7%	90.7%	90.7%	92.2%	93.9%	93.5%	
	月末稼働率の期中平均	97.5%	100.0%	100.0%	91.0%	100.0%	100.0%	95.9%	96.6%	100.0%	
	期末稼働率	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	平成16年12月末	97.5%	100.0%	100.0%	86.4%	81.9%	100.0%	-	100.0%	86.4%	100.0%
	平成16年6月末	97.5%	100.0%	100.0%	81.9%	81.9%	100.0%	-	100.0%	86.4%	100.0%
	平成15年12月末	97.5%	100.0%	100.0%	81.9%	81.9%	100.0%	-	100.0%	86.4%	100.0%
平成15年6月末	87.4%	100.0%	100.0%	91.7%	100.0%	100.0%	-	63.5%	100.0%	-	
平成14年12月末	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	84.1%	-	-	
損益情報	第6期の営業日数	184日	184日	184日	184日	184日	50日	184日	184日	184日	
	賃貸事業収入合計	385,136	106,114	95,637	63,602	30,659	3,055	125,100	496,099	138,083	
	賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	351,772	92,805	85,479	61,793	29,299	3,017	112,236	434,488	132,230	
	その他 ( 千円 )	33,364	13,308	10,158	1,809	1,359	37	12,863	61,610	5,853	
	賃貸事業費用合計	144,959	29,878	38,002	21,367	9,547	676	42,587	161,368	46,698	
	外注委託費 ( 千円 )	28,106	6,379	6,418	-	-	-	9,293	1,809	12,853	
	水道光熱費 ( 千円 )	36,299	9,968	12,072	1,881	1,231	87	10,265	20,906	12,751	
	公租公課 ( 千円 )	44,671	7,759	7,509	5,022	2,147	-	14,200	29,968	12,375	
	保険料 ( 千円 )	1,253	301	322	163	69	6	358	1,230	456	
	修繕工事費 ( 千円 )	18,628	1,395	6,703	59	-	-	2,739	9,040	3,955	
	管理委託費 ( 千円 )	10,091	2,667	2,892	1,876	903	92	3,542	9,292	3,973	
	管理組合費 ( 千円 )	-	-	-	12,135	5,195	490	-	87,779	-	
	その他費用 ( 千円 )	5,908	1,407	2,083	229	-	-	2,187	1,340	331	
	NOI ( = - ) ( 千円 )	240,177	76,235	57,635	42,235	21,112	2,379	82,512	334,731	91,385	
	減価償却費 ( 千円 )	101,317	29,271	16,164	5,454	1,703	231	28,639	57,523	23,404	
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	138,859	46,963	41,470	36,780	19,409	2,148	53,873	277,207	67,981		
資本的支出 ( 千円 )	26,329	2,334	5,839	-	-	-	7,963	2,045	431		
NC F ( = - ) ( 千円 )	213,848	73,901	51,795	42,235	21,112	2,379	74,549	332,685	90,954		
参考情報	年換算NOI利回り ( 対取得価格 )	2.9%	5.3%	5.4%	5.0%	7.6%	8.7%	4.1%	5.9%	6.2%	
	長期修繕費用見積合計										
	15年累計額 ( 千円 )	360,865	141,515	180,970	96,070	41,128	14,260	102,270	719,457	336,613	
	年平均額 ( 千円 )	24,058	9,434	12,065	6,405	2,742	951	6,818	47,964	22,441	
平成16年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	86,430	14,683	14,900	10,037	4,295	1,338	27,265	58,853	23,685		

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 6 期 ( 平成 16 年 7 月 1 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日 )

地域区分		東京都心							東京周辺部	
用途		事務所					商業		事務所	
不動産の名称		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	新宿スクエアタワー	ピックス新宿ビル	アクロス新川 ビル・アネックス	JPR渋谷タワー レコードビル	SS代官山	アルカイスト
価格情報	取得価格 ( 百万円 )	1,800	5,100	3,500	10,000	2,900	710	12,000	2,160	5,880
	投資比率	1.0%	2.8%	2.0%	5.6%	1.6%	0.4%	6.7%	1.2%	3.3%
	期末評価額 ( 百万円 )	1,798	5,080	3,680	9,670	2,910	730	12,700	2,080	5,450
	投資比率	1.1%	3.0%	2.1%	5.6%	1.7%	0.4%	7.4%	1.2%	3.2%
貸借情報	期末帳簿価額 ( 百万円 )	1,832	5,263	3,590	10,239	3,008	735	12,039	2,229	5,524
	期末テナント数	1	9	2	17	22	5	1	1	4
	期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	1,250.06	4,181.66	4,088.44	10,982.03	3,787.78	1,246.72	8,076.85	653.99	7,050.10
	期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	1,250.06	4,181.66	4,088.44	9,265.45	3,320.28	1,246.72	8,076.85	653.99	6,567.98
損益情報	稼働率	95.5%	94.2%	97.2%	93.8%	93.5%	93.3%	-	-	93.1%
	マーケット稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	93.1%	87.7%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%
	月末稼働率の期中平均	100.0%	100.0%	100.0%	84.4%	87.7%	100.0%	100.0%	100.0%	93.2%
	期末稼働率 平成16年12月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	100.0%
	平成16年6月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	100.0%
	平成15年12月末	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	85.4%
	平成15年6月末	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%
平成14年12月末	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	
損益情報	第6期の営業日数	184日	184日	184日	183日	53日	36日	184日	88日	184日
	賃貸事業収入合計	64,667	196,400	170,375	265,420	42,972	7,354	345,576	24,977	321,686
	賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	64,667	164,925	161,302	265,420	38,234	6,890	345,576	24,977	270,199
	その他 ( 千円 )	-	31,475	9,072	-	4,738	464	-	-	51,486
	賃貸事業費用合計	18,253	31,766	47,895	13,435	10,667	2,219	38,598	813	179,260
	外注委託費 ( 千円 )	-	11,113	-	-	6,285	-	-	432	-
	水道光熱費 ( 千円 )	-	11,977	7,135	-	1,867	423	-	-	47,524
	公租公課 ( 千円 )	6,925	-	-	-	-	-	35,806	-	32,353
	保険料 ( 千円 )	306	370	702	2,199	128	25	622	36	3,282
	修繕工事費 ( 千円 )	-	2,746	-	-	600	-	370	-	-
	管理委託費 ( 千円 )	1,200	4,646	1,200	1,193	448	190	1,800	344	7,481
	管理組合費 ( 千円 )	9,726	-	32,508	10,042	-	1,452	-	-	87,684
	その他費用 ( 千円 )	95	912	6,348	-	1,338	127	-	-	933
	NOI ( = - ) ( 千円 )	46,413	164,633	122,479	251,984	32,305	5,134	306,977	24,163	142,425
	減価償却費 ( 千円 )	5,531	14,604	29,877	92,477	2,404	3,599	44,388	1,369	58,034
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	40,882	150,028	92,602	159,506	29,900	1,535	262,588	22,793	84,390	
資本的支出 ( 千円 )	-	4,647	378	-	-	350	-	-	-	
NC F ( = - ) ( 千円 )	46,413	159,986	122,101	251,984	32,305	4,784	306,977	24,163	142,425	
参考情報	年換算NOI利回り ( 対取得価格 )	5.1%	6.4%	6.9%	5.0%	7.7%	7.3%	5.1%	4.6%	4.8%
	長期修繕費用見積合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	15年累計額 ( 千円 )	60,389	250,060	180,358	771,661	478,298	108,333	236,620	16,350	153,220
	年平均額 ( 千円 )	4,026	16,671	12,024	51,444	31,887	7,222	15,775	1,090	10,215
平成16年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	13,788	34,587	26,755	106,842	33,123	6,921	71,376	2,977	64,236	

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 6 期 ( 平成 16 年 7 月 1 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日 )

地域区分		東京周辺部							地方	
用途		事務所					商業		事務所	
不動産の名称		JPR千葉ビル	JPR横浜 日本大通ビル	JPR池袋ビル	新横浜第二 センタービル	川口センタービル	JPR上野 イーストビル	田無アスタ	ツルミフーガ1	新潟駅南センター ビル
価格情報	取得価格 ( 百万円 )	2,350	2,927	2,040	920	8,100	3,250	10,200	3,040	2,140
	投資比率	1.3%	1.6%	1.2%	0.5%	4.5%	1.8%	5.7%	1.7%	1.2%
	期末評価額 ( 百万円 )	1,988	2,490	2,200	1,020	8,600	3,320	10,930	3,280	2,057
	投資比率	1.2%	1.4%	1.3%	0.6%	5.0%	1.9%	6.4%	1.9%	1.2%
	期末帳簿価額 ( 百万円 )	2,330	2,770	2,588	965	8,168	3,336	9,454	2,925	2,007
賃貸借情報	期末テナント数	29	10	7	11	38	8	1	1	14
	期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	5,561.68	6,082.25	4,605.76	2,640.80	15,478.43	6,512.45	31,121.71	9,578.60	5,206.82
	期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	5,330.51	5,532.80	4,229.75	2,381.03	15,270.77	5,625.20	31,121.71	9,578.60	5,206.82
	稼働率	79.0%	89.6%	96.0%	92.9%	83.8%	94.8%	-	-	91.5%
	マーケット稼働率	89.0%	89.2%	83.5%	86.8%	98.7%	83.3%	100.0%	100.0%	98.3%
	月末稼働率の期中平均	95.8%	91.0%	91.8%	90.2%	98.7%	86.4%	100.0%	100.0%	100.0%
	期末稼働率	88.8%	90.1%	76.8%	86.1%	100.0%	92.0%	100.0%	100.0%	89.7%
	平成16年12月末	88.6%	94.8%	76.8%	82.4%	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
	平成15年12月末	83.7%	88.0%	61.5%	96.0%	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
	平成15年6月末	77.6%	73.5%	63.2%	100.0%	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	第6期の営業日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	賃貸事業収入合計	142,934	140,462	104,270	68,465	503,889	164,313	635,400	145,200	130,620
	賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	126,632	123,612	99,352	63,531	461,151	139,157	635,400	145,200	120,291
	その他 ( 千円 )	16,301	16,850	4,918	4,934	42,737	25,155	-	-	10,329
	賃貸事業費用合計	64,689	62,742	30,784	23,529	126,450	54,014	83,901	30,165	48,655
	外注委託費 ( 千円 )	20,994	13,056	5,609	5,050	53,511	20,121	-	-	2,466
	水道光熱費 ( 千円 )	20,779	17,071	7,603	6,939	47,747	18,700	-	-	12,274
	公租公課 ( 千円 )	13,430	12,058	10,338	6,186	-	-	46,049	15,228	10,256
	保険料 ( 千円 )	743	5,320	408	349	1,588	645	4,576	630	1,302
	修繕工事費 ( 千円 )	2,931	11,113	2,768	2,584	13,107	6,422	-	-	1,829
	管理委託費 ( 千円 )	3,812	3,337	3,194	2,042	10,085	3,657	3,300	1,500	3,732
	管理組合費 ( 千円 )	-	-	-	-	-	-	29,974	12,805	15,853
	その他費用 ( 千円 )	1,997	783	863	376	409	4,467	-	-	940
	NOI ( = - ) ( 千円 )	78,244	77,720	73,485	44,935	377,438	110,298	551,498	115,034	81,965
	減価償却費 ( 千円 )	26,083	38,261	22,159	12,612	89,337	41,055	119,950	19,003	24,416
	賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	52,161	39,458	51,326	32,323	288,101	69,243	431,548	96,031	57,548
資本的支出 ( 千円 )	25,031	35,732	8,064	15,668	5,701	11,358	-	-	7,314	
NCF ( = - ) ( 千円 )	53,213	41,987	65,421	29,267	371,736	98,940	551,498	115,034	74,650	
参考情報	年換算NOI利回り ( 対取得価格 )	6.6%	5.3%	7.1%	9.7%	9.2%	6.7%	10.7%	7.5%	7.6%
	長期修繕費用見積合計									
	15年累計額 ( 千円 )	283,432	395,980	603,470	191,815	481,948	341,960	349,888	579,240	91,334
	年平均額 ( 千円 )	18,895	26,399	40,231	12,788	32,130	22,797	23,326	38,616	6,089
平成16年度年額固定資産税・都市計 画税 ( 千円 )	26,240	23,860	20,340	12,064	73,899	31,746	91,984	30,458	19,618	

個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 6 期 ( 平成 16 年 7 月 1 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日 )

地域区分		地方								
用途		事務所								
不動産の名称		明治安田生命 大阪梅田ビル	東京建物 本町ビル	JPRパーク ウエスト高松	JPR高松ビル	JPR博多ビル	JPRスクエア博多 イースト・ウエスト	JPR那覇ビル	NORTH33ビル	パークイースト札幌
価格情報	取得価格 ( 百万円 )	8,300	4,150	872	2,130	2,900	2,873	1,560	3,700	2,150
	投資比率	4.6%	2.3%	0.5%	1.2%	1.6%	1.6%	0.9%	2.1%	1.2%
	期末評価額 ( 百万円 )	8,630	3,990	742	1,340	2,660	2,600	1,490	2,790	1,690
	投資比率	5.0%	2.3%	0.4%	0.8%	1.6%	1.5%	0.9%	1.6%	1.0%
貸借情報	期末帳簿価額 ( 百万円 )	7,907	4,131	1,025	2,291	2,926	2,901	1,559	3,651	2,169
	期末テナント数	21	10	23	26	26	14	15	23	23
	期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	9,600.79	7,210.25	2,496.02	5,023.53	6,581.15	8,447.48	3,947.69	6,642.98	7,648.62
	期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	8,811.24	7,106.76	2,004.53	4,332.49	5,874.26	6,820.86	3,445.43	6,379.46	6,954.10
損益情報	稼働率	94.8%	90.2%	86.1%	86.1%	89.9%	89.9%	-	92.4%	87.5%
	マーケット稼働率	94.5%	98.6%	74.7%	83.6%	87.8%	80.7%	83.0%	94.5%	82.2%
	月末稼働率の期中平均	91.8%	98.6%	80.3%	86.2%	89.3%	80.7%	87.3%	96.0%	90.9%
	期末稼働率 平成16年12月末	94.4%	98.6%	63.7%	80.1%	85.6%	79.0%	82.4%	89.3%	72.5%
	平成16年6月末	100.0%	98.6%	76.6%	68.1%	92.5%	91.1%	97.3%	67.8%	77.6%
	平成15年12月末	100.0%	98.6%	74.5%	76.7%	86.4%	92.2%	97.3%	83.0%	82.1%
	平成15年6月末	100.0%	100.0%	78.3%	71.7%	89.3%	92.3%	94.7%	94.9%	87.7%
	平成14年12月末									
損益情報	第6期の営業日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	賃貸事業収入合計	360,817	250,747	43,914	91,236	153,878	172,582	96,929	171,000	117,962
	賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	326,873	229,645	40,843	87,258	141,388	143,839	87,847	148,086	109,916
	その他 ( 千円 )	33,943	21,101	3,071	3,977	12,490	28,743	9,081	22,913	8,045
	賃貸事業費用合計	150,077	75,151	25,841	40,561	51,140	67,199	35,718	80,281	55,289
	外注委託費 ( 千円 )	34,101	18,900	5,926	11,559	11,708	14,650	11,855	20,841	18,270
	水道光熱費 ( 千円 )	62,599	24,848	4,197	13,123	16,695	22,984	11,099	24,075	15,752
	公租公課 ( 千円 )	37,670	13,594	5,100	10,229	14,495	14,591	6,801	23,730	12,332
	保険料 ( 千円 )	1,438	695	245	551	641	740	452	777	778
	修繕工事費 ( 千円 )	1,863	8,562	8,720	1,443	1,730	10,134	1,752	4,073	2,364
	管理委託費 ( 千円 )	9,766	7,567	1,130	2,520	3,998	3,014	2,543	4,405	3,186
	管理組合費 ( 千円 )	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他費用 ( 千円 )	2,638	980	522	1,133	1,869	1,082	1,213	2,377	2,603
	NOI ( = - ) ( 千円 )	210,740	175,596	18,072	50,674	102,738	105,383	61,210	90,718	62,672
	減価償却費 ( 千円 )	71,152	19,233	9,439	17,563	21,060	21,537	25,109	42,965	24,110
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	139,587	156,362	8,632	33,111	81,678	83,845	36,100	47,753	38,562	
資本的支出 ( 千円 )	5,566	13,105	5,269	34,204	28,498	63,374	8,893	30,310	4,276	
NCF ( = - ) ( 千円 )	205,173	162,490	12,803	16,470	74,239	42,008	52,316	60,408	58,396	
参考情報	年換算NOI利回り ( 対取得価格 )	5.0%	8.4%	4.1%	4.7%	7.0%	7.3%	7.8%	4.9%	5.8%
	長期修繕費用見積合計									
	15年累計額 ( 千円 )	271,683	445,250	255,360	482,470	564,920	516,830	273,500	338,427	493,375
	年平均額 ( 千円 )	18,112	29,683	17,024	32,165	37,661	34,455	18,233	22,562	32,892
平成16年度年額固定資産税・都市計 画税 ( 千円 )	72,624	26,395	10,125	20,456	28,512	29,079	13,068	47,337	24,653	



個別物件の収益状況 [ 参考情報 ] 第 6 期 ( 平成 16 年 7 月 1 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日 )

地域区分		地方							
用途		事務所						商業	
不動産の名称		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	SK広島ビル	JPR名古屋 栄ビル	堂島Fビルディング	船場福岡ビル	JPR梅田 ロフトビル
価格情報	取得価格 ( 百万円 )	3,150	1,670	2,810	947	4,550	2,140	1,920	13,000
	投資比率	1.7%	0.9%	1.6%	0.5%	2.5%	1.2%	1.4%	7.2%
	期末評価額 ( 百万円 )	3,170	1,680	2,590	836	4,655	2,130	1,960	11,800
	投資比率	1.9%	1.0%	1.5%	0.5%	2.7%	1.2%	1.4%	6.9%
賃貸借情報	期末帳簿価額 ( 百万円 )	2,953	1,572	2,703	992	4,675	2,192	1,977	13,010
	期末テナント数	10	16	13	15	20	9	6	1
	期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	7,050.84	4,891.36	3,292.02	2,738.06	5,461.90	3,941.40	3,349.57	18,586.97
	期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	6,720.47	4,580.08	3,181.01	1,928.57	5,461.90	3,345.90	3,349.57	18,586.97
	稼働率	93.2%	82.2%	89.0%	85.2%	92.9%	93.5%	89.9%	-
	マーケット稼働率	-	-	-	-	-	-	-	-
	月末稼働率の期中平均	94.7%	91.2%	89.0%	76.7%	96.9%	84.9%	100.0%	100.0%
	期末稼働率	95.3%	93.6%	96.6%	70.4%	100.0%	84.9%	100.0%	100.0%
	平成16年12月末	96.9%	95.0%	77.9%	86.5%	95.3%	92.2%	100.0%	100.0%
	平成15年12月末	98.4%	100.0%	66.8%	78.2%	90.3%	-	-	100.0%
平成15年6月末	100.0%	96.8%	91.5%	72.0%	-	-	-	100.0%	
平成14年12月末	100.0%	96.8%	87.0%	78.8%	-	-	-	-	
損益情報	第6期の営業日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	賃貸事業収入合計	188,734	117,168	104,926	55,430	221,395	123,693	94,426	402,411
	賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	180,075	107,495	97,455	47,240	191,320	108,991	87,592	402,411
	その他 ( 千円 )	8,659	9,672	7,471	8,190	30,075	14,701	6,834	-
	賃貸事業費用合計	63,511	39,622	38,306	30,534	72,610	36,780	21,646	34,041
	外注委託費 ( 千円 )	19,295	12,986	-	6,921	22,656	18,398	6,731	-
	水道光熱費 ( 千円 )	14,844	12,576	5,864	6,414	20,494	11,401	5,958	-
	公租公課 ( 千円 )	17,632	8,298	8,715	7,381	20,425	-	-	27,844
	保険料 ( 千円 )	934	569	326	297	497	368	310	1,215
	修繕工事費 ( 千円 )	3,016	1,437	70	7,613	202	2,813	5,867	3,092
	管理委託費 ( 千円 )	5,626	3,354	2,964	1,451	5,325	3,539	2,446	1,890
	管理組合費 ( 千円 )	-	-	17,925	-	-	-	-	-
	その他費用 ( 千円 )	2,160	399	2,440	454	3,008	258	333	-
	NOI ( = - ) ( 千円 )	125,223	77,545	66,620	24,896	148,784	86,912	72,780	368,369
減価償却費 ( 千円 )	46,225	25,522	26,115	11,854	26,627	17,999	19,880	56,384	
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	78,997	52,022	40,505	13,041	122,157	68,912	52,900	311,984	
資本的支出 ( 千円 )	2,904	3,577	608	42,126	3,989	1,896	824	56,696	
NCF ( = - ) ( 千円 )	122,319	73,968	66,012	17,230	144,795	85,015	71,956	311,673	
参考情報	年換算NOI利回り ( 対取得価格 )	7.9%	9.2%	4.7%	5.2%	6.5%	8.1%	7.5%	5.6%
	長期修繕費用見積合計	-	-	-	-	-	-	-	-
	15年累計額 ( 千円 )	357,691	297,527	196,277	214,720	115,060	265,594	159,990	629,770
	年平均額 ( 千円 )	23,846	19,835	13,085	14,315	7,671	17,706	10,666	41,985
平成16年度年額固定資産税・都市計 画税 ( 千円 )	33,171	15,578	16,068	14,754	39,881	30,682	15,229	55,380	

#### d. ポートフォリオの収益状況

下表については次の方針に従って記載されています。

##### <全体情報について>

- ・ 本表は当期の期末保有物件について「地域区分」と「用途区分」に分けてそれぞれのポートフォリオごとに合計し、記載しています。  
なお、以下については、ポートフォリオ特有の説明のみ記載しています。

##### <地域区分について>

- ・ 地域区分の定義は、「個別物件の収益状況」の説明の通りです。

##### <価格情報について>

- ・ 「取得価格」、「期末評価額」及び「期末帳簿価額」の定義、その性格については、「個別物件の収益状況」の説明の通りです。

##### <賃貸借情報について>

- ・ 「期末テナント数」、「期末総賃貸可能面積」、「期末総賃貸面積」及び「月末稼働率の期中平均」の定義、その性格については、「個別物件の収益状況」の説明の通りです。
- ・ 「マーケット稼働率」については情報がないため、「-」で表示しています。
- ・ 「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」は、小数点第3位以下を四捨五入して表示しています。「稼働率」は%表示で小数点第2位以下を四捨五入して表示しております。
- ・ 「稼働率」は本投資法人が保有してからの過去5期分の期末稼働率を表示していますが、本投資法人が保有する以前の稼働率については「-」表示となっています。

##### <損益情報について>

- ・ 「営業日数」については各ポートフォリオにて期中取得又は売却があった場合には、取得価額加重平均稼働日数を採用しています。
- ・ 損益項目は前掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表示しております。
- ・ 賃料収入（共益費含）は賃料、共益費、月極駐車料等のテナントとの契約上で定められている定額の収入を示しています。また、その他は附加使用料、時間貸駐車場等の変動収入を示しています。
- ・ 「NOI」及び「NCF」の定義、その性格については、「個別物件の収益状況」の説明の通りです。

##### <参考情報について>

- ・ 「長期修繕費用見積合計」の定義、その性格については、「個別物件の収益状況」の説明の通りです。
- ・ 年換算NOI利回りはポートフォリオのNOIをそのポートフォリオに属する物件の取得価額加重平均日数に応じて年換算した利回りを示しています。
- ・ 「年額固定資産税・都市計画税」には、事業所税、償却資産税等は含まれていません。

ポートフォリオの収益状況 [ 参考情報 ] 第 6 期 ( 平成 16 年 7 月 1 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日 )

区分	地域別			用途別		全物件合計	
	東京都心	東京周辺部	地方	事務所	商業施設		
用途							
価格情報	取得価格 ( 百万円 )	79,960	38,707	60,962	139,229	40,400	179,629
	投資比率	44.5%	21.6%	33.9%	77.5%	22.5%	100.0%
	期末評価額 ( 百万円 )	75,438	39,278	56,810	130,736	40,790	171,526
	投資比率	44.0%	22.9%	33.1%	76.2%	23.8%	100.0%
	期末帳簿価額 ( 百万円 )	80,263	38,063	60,650	139,318	39,659	178,977
賃貸借情報	期末テナント数	102	109	285	491	5	496
	期末総賃貸可能面積 ( m <sup>2</sup> )	72,581.28	88,631.78	112,117.45	205,312.39	68,018.12	273,330.52
	期末総賃貸面積 ( m <sup>2</sup> )	70,196.36	85,638.35	104,090.42	191,907.01	68,018.12	259,925.13
	稼働率	-	-	-	-	-	-
	マーケット稼働率	-	-	-	-	-	-
	月末稼働率の期中平均	97.2%	95.6%	91.4%	92.3%	100.0%	94.3%
	期末稼働率 平成16年12月末	96.7%	96.6%	92.8%	93.5%	100.0%	95.1%
	平成16年6月末	94.7%	96.4%	89.8%	90.7%	100.0%	93.2%
平成15年12月末	94.6%	94.7%	90.6%	89.5%	100.0%	92.7%	
平成15年6月末	94.3%	94.8%	92.2%	90.8%	100.0%	93.5%	
平成14年12月末	96.3%	93.2%	92.8%	91.3%	100.0%	93.4%	
損益情報	第6期の営業日数	175日	184日	184日	180日	179日	180日
	賃貸事業収入合計	2,561,235	2,226,622	2,897,876	6,132,168	1,553,564	7,685,733
	賃料収入 ( 共益費含 ) ( 千円 )	2,375,117	2,064,236	2,658,572	5,544,363	1,553,564	7,097,927
	その他 ( 千円 )	186,117	162,385	239,303	587,805	-	587,805
	賃貸事業費用合計	658,738	655,538	966,971	2,093,727	187,520	2,281,248
	外注委託費 ( 千円 )	82,692	118,343	237,271	437,874	432	438,307
	水道光熱費 ( 千円 )	126,868	166,368	285,206	578,443	-	578,443
	公租公課 ( 千円 )	166,386	135,645	239,101	416,204	124,929	541,134
	保険料 ( 千円 )	8,555	17,546	12,144	31,163	7,082	38,245
	修繕工事費 ( 千円 )	46,239	38,927	66,588	148,293	3,462	151,755
	管理委託費 ( 千円 )	46,352	38,410	68,463	144,391	8,834	153,226
	管理組合費 ( 千円 )	159,331	130,464	33,778	280,794	42,780	323,574
	その他費用 ( 千円 )	22,311	9,832	24,417	56,562	-	56,562
	NOI ( = - ) ( 千円 )	1,902,496	1,571,083	1,930,904	4,038,441	1,366,043	5,404,484
	減価償却費 ( 千円 )	457,963	426,498	507,199	1,150,565	241,096	1,391,662
賃貸事業損益 ( = - ) ( 千円 )	1,444,532	1,144,584	1,423,704	2,887,875	1,124,946	4,012,822	
資本的支出 ( 千円 )	50,318	101,558	313,436	408,616	56,696	465,312	
NC F ( = - ) ( 千円 )	1,852,178	1,469,525	1,617,468	3,629,824	1,309,347	4,939,172	
参考情報	年換算 NOI 利回り ( 対取得価格 )	5.0%	8.1%	6.3%	5.9%	6.9%	6.1%
	長期修繕費用見積合計						
	15年累計額 ( 千円 )	4,095,217	3,380,953	5,969,778	11,634,080	1,811,868	13,445,948
	年平均額 ( 千円 )	273,014	225,397	397,985	775,605	120,791	896,397
平成16年度年額固定資産税・都市計画税 ( 千円 )	537,864	374,831	512,619	1,173,137	252,177	1,425,315	