

平成 21 年 12 月期 決算短信 (REIT)

平成 22 年 2 月 16 日

不動産投資信託証券発行者名	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	小澤 克人	TEL 03-3231-1051

有価証券報告書提出予定日 平成 22 年 3 月 25 日
 分配金支払開始予定日 平成 22 年 3 月 10 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 21 年 12 月期の運用、資産の状況 (平成 21 年 7 月 1 日～平成 21 年 12 月 31 日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年12月期	11,493	(△19.8)	5,827	(△11.3)	4,333	(△22.2)	4,332	(85.8)
21年6月期	14,330	(28.3)	6,568	(19.8)	5,572	(25.7)	2,331	(△47.4)

	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
	円	%	%	%
21年12月期	6,932	2.7	1.3	37.7
21年6月期	3,731	1.5	1.7	38.9

(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	%	%
21年12月期	6,933	4,333	0	0	100.0	2.7
21年6月期	3,731	2,331	0	0	99.9	1.5

(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	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
21年12月期	332,380	161,058	48.5	257,693
21年6月期	329,163	159,057	48.3	254,492

(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
21年12月期	7,274	△12,307	△1,690	28,279
21年6月期	15,042	△31,151	16,544	35,003

2. 平成 22 年 6 月期の運用状況の予想 (平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 6 月 30 日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
22年6月期	12,109 (5.4)	6,216 (6.7)	4,720 (8.9)	4,719 (8.9)	6,600	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成 22 年 6 月期) 6,600 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有・無
② ①以外の変更 有・無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 21年12月期 625,000口 21年6月期 625,000口
② 期末自己投資口数 21年12月期 0口 21年6月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、19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22年6月期の運用状況の予想数値は、10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21年9月29日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため記載を省略します。

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

物件名	不動産管理会社
六番町ビル	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社
菱進原宿ビル	東京建物株式会社
東京建物京橋ビル	東京建物株式会社

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

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）及び繁華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については、オフィスは投資金額の概ね70%以上90%以下、商業施設は投資金額の概ね10%以上30%以下になるよう運用します。
	地域別	「東京」と「地方」の組入比率については、「東京」は投資金額の概ね80%以上90%以下、「地方」は投資金額の概ね10%以上20%以下になるよう運用します。
		個別のテナントからの賃料収入合計（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購入価格の合計金額の本投資法人の純資産額に占める比率は、原則として10%未満とします。	

① 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。）。

② 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）及び繁華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、その時々々の経済状況、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（1）」）。

- b. オフィスと商業施設の組入比率については、オフィスは投資金額の概ね 70%以上 90%以下、商業施設は投資金額の概ね 10%以上 30%以下になるよう運用します。

③ 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」の組入比率については、「東京」は投資金額の概ね 80%以上 90%以下、「地方」は投資金額の概ね 10%以上 20%以下になるよう運用します。但し、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

① 投資法人の主な経緯

日本プライムリアルティ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）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」といいます。）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きました。

② 運用環境

世界経済は各国政府による金融・経済政策が奏功し、アジアなど新興国の経済成長が世界経済を支える構図のもと、反転しつつあります。外需依存の高い日本経済は先進国のなかでも落ち込みが大きかったものの、アジア向け輸出の持ち直し等で、底打ちの兆しが見えつつあります。但し、外需から内需への経済構造の転換は進んでいるとはいえ、二番底懸念が払拭されないなど脆弱さが感じられ、本格的な回復には時間を要するものと考えられます。また、雇用環境の悪化から、個人消費は低調に推移しました。

<オフィス賃貸市場>

オフィス市況については、景気の悪化に伴う需要低下の影響により、東京においては空室率の上昇、賃料の下落が続いております。但し、東京都心部の S・A クラスビルでは、賃料調整が大幅かつ急速に進んだため、これらのカテゴリーについては空室率に歯止めがかかる気配が出てきております。また、地方都市においては、需要の低下に加え、新規供給の拡大の影響が大きく、一部の地域はさらに激しい市況の悪化が見られました。

<商業施設賃貸市場>

小売業界は、全国的な店舗展開の見直しや新規出店の抑制等の動きが顕著で、都市部の好立地店舗においても、引き続き上限賃料の下落や新規テナントの決定の長期化が見られました。

<不動産売買市場>

資金調達環境がやや緩和傾向にあることから、買主側の一部には取得意欲が回復しつつありますが、売主側の多くは、借入が継続する状況となったため、売り急ぐ必要が薄れ、価格交渉に時間をかける姿勢が明確になってきました。この結果、売主側と買主側の価格感の乖離は埋まらず、総じて取引量は低迷したままでした。但し、一部優良不動産については、底打ちを織り込めるマーケット環境となりつつあることから、平成21年末にかけて、大型の取引が成立する事例も見られました。

③ 運用状況

<資産の入れ替え>

本投資法人は、主にポートフォリオの収益の安定化を目指し、地域分散、用途分散によるバランスに留意しつつ、昨今の市況変化を踏まえ、地方・商業物件から東京・オフィス物件への資産の入れ替えに注力しています。

当期においては、「六番町ビル」（取得価格28億円）、「菱進原宿ビル」（取得価格84億円）を取得しました。両物件ともに、東京都心部に立地する優良オフィスビルであり、現状の市況環境下においても比較的高い利回りでの取得となっております。この結果、平成21年12月末時点における保有資産残高は53物件、3,106億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は400,751㎡、テナント数476となりました。

<保有資産の運用管理>

テナント満足度調査のフィードバックをはじめブランド戦略に基づくハード・ソフト両面からのサービスレベル向上に努めると同時に、厳しい賃貸市況のもと、稼働率の維持を最優先に、既存テナントからの賃料減額要請には、退室防止の観点から柔軟な対応としつつ、減額幅の縮小にも努めました。また、新規テナント確保のため賃料条件を見直しする等の施策をとってきました。加えて、当期末においては高稼働率の六番町ビル及び菱進原宿ビルの取得を実施したこともあり、96.4%（前期比0.4%減）の高稼働率を維持することができました。

また、入居テナント企業の事業継続（BCP）の観点から、長周期・長時間地震動に対しての影響を減らすために実施していた新宿センタービルの長周期地震動対策工事、資産価値及びテナント満足度の向上を目指したブランド戦略の一環として実施していた三菱UFJリース名古屋本社ビルの共用部改修工事並びにJPR横浜日本大通ビルの空調改修工事が完了しました。

<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、固定金利での長期資金も調達することにより、引き続き安定的な財務体質を維持しています。

この結果、当期末の借入金残高は1,063.7億円、無担保投資法人債の残高は445億円となりました。全有利子負債の当期末平均金利（注1）は1.9%、有利子負債比率（注2）は49.0%、期末総資産有利子負債比率（注3）は、45.4%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80.1%であり、平均残存年数（注4）は4.2年となっております。なお、返済・償還期限が1年以内の長期有利子負債残高は137.1億円です。

当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下の通りとなっております。

■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（ネガティブ）
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3,323.8億円）

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

④ 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益 11,493 百万円、経常利益 4,333 百万円、当期純利益 4,332 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 6,933 円となりました。

B. 次期の見通し

① 今後の運用見通し

景気については底打ちの兆しはあるものの、当面、本格的な回復は期待しにくい状況です。このような困難な運用環境下でいかに運用するかが試される状況にあると思われます。

オフィス賃貸市場においては、景気変動に対して遅行的に推移する傾向があると考えられ、もう少しばかり厳しい状態が続くものと思われます。賃貸市場の底打ちのタイミング、水準感を慎重に見極めていく必要があると思われます。全般的な需要動向のみならず立地・規模・スペック別の需要動向、都市、地域ごとの新規供給の動向等、従来以上の慎重な運用判断により、収益悪化を極小化していく必要があります。

不動産売買市場においては、資金の供給が今後どのように変化するかを見極めるとともに、優良な物件の取得を行うための情報収集に努めていく必要があります。また、売買市場については、資金調達環境の影響を大きく受けるとともに、賃貸市場に対して先行的に推移する傾向があり、近時、その変化のサイクルは非常に早いものとなっているため、時機を失することなく正確な投資判断を行う必要があります。

以上の状況を踏まえ、景気や金利の動向を注視しつつ、本投資法人は、投資主価値の最大化に向け、以下の点に留意して運営していきます。

a. 新規物件の取得

投資対象としては、東京・オフィス物件に注力することとします。具体的には、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いきます。検討にあたっては、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。

今後も資産運用会社のスポンサー会社を始めとして、情報収集を積極的に行い、市場動向を的確に把握し、将来性を含めた投資価値を精査した上で、投資判断を行っていきます。

b. 保有資産の運用管理

テナントからの賃料減額要請が引き続き増加するなか、ブランド戦略による差別化、賃貸条件等への柔軟な対応等により、マーケットにおける競争力の維持を図ってまいります。

ブランド戦略では、新規にJPRデザイン指針を設け、居心地のよい空間造りを進めてまいります。また、テナント満足度調査により把握した、最新のテナントニーズはソフト・ハード両面でフィードバックし、高品質なサービスを提供してまいります。

また、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、環境に配慮し、省エネを考慮した高品質で競争力の高いビルを目指した共用部リニューアル工事や空調システムリニューアル等を計画的に実施することによりテナント満足度を上げるとともに、柔軟かつ粘り強い折衝を行い、賃料の減額幅、退室を最小限に食い止めます。さらに、新規テナント誘致についてもテナント需要動向を見極めつつ賃料等条件について柔軟な対応をもって稼働率の低下防止を図ってまいります。

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ふ基本方針に則り、無担保・無保証の借入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

公募による新投資口の発行について

平成22年1月21日及び平成22年2月1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22年2月8日に払込が完了しました。この結果、平成22年2月8日付で出資総額は170,040,762,600円、発行済投資口の総口数は707,000口となっています。

発行新投資口数：82,000口

発行価格（募集価格）：1口当たり168,101円

発行価格（募集価格）の総額：13,784,282,000円

払込金額（発行価額）：1口当たり162,382円

払込金額（発行価額）の総額：13,315,324,000円

払込期日：平成22年2月8日

分配金起算日：平成22年1月1日

第三者割当による新投資口の発行（グリーンシューオプション行使に伴う第三者割当）について

平成22年1月21日及び平成22年2月1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（グリーンシューオプション）であり、平成22年3月5日がその行使期限です。

発行新投資口数：8,000口（上限）

払込金額（発行価額）：1口当たり162,382円

払込金額（発行価額）の総額：1,299,056,000円（上限）

割当先：みずほ証券株式会社

払込期日：平成22年3月12日

分配金起算日：平成22年1月1日

資産の譲渡について

平成22年1月21日付にて、規約に定める資産運用の投資態度に基づき、以下の資産の譲渡を決定しました。

なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除いております。

また、譲渡先については、譲渡先の意向により開示いたしません。

＜JPR名古屋栄ビル＞（注）

- ①資産の種類：不動産
- ②譲渡価格：4,937百万円
- ③契約日：平成22年3月6日まで（予定）
- ④引渡日：売買契約締結後平成22年3月31日まで（予定）
- ⑤損益に及ぼす影響：第17期（自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）において、営業収益として不動産等売却益約352百万円を計上する予定です。

（注）隔地駐車場を含みます。

＜参考情報＞

資産の取得について

次の物件を取得しました。

＜東京建物京橋ビル＞

物件概要

所在地：東京都中央区京橋三丁目6番18号

所有形態：土地：所有権、賃借権、建物：区分所有権（注1）

敷地面積：547.10㎡（注2）

建物延面積：4,419.79㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付10階建

竣工年月：昭和56年1月

テナント数：2

総賃貸可能面積：3,499.31㎡

総賃貸面積：3,499.31㎡

稼働率：100.0%

※テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は平成22年2月12日の数値を記載しています。

売買条件

売買価格：5,250百万円

資産の種類：不動産

取得日：平成22年2月12日

（注1）本不動産の区分所有権をすべて取得しており、他の区分所有者はいません。

（注2）敷地面積には借地部分（416.72㎡）も含まれています。

資産の一部譲渡について

平成21年12月21日付にて、以下の資産の譲渡を決定しています。

< J P R 神宮前 4 3 2 >

- ①資産の種類：不動産（土地の一部）
 - ②譲渡価格：301 百万円（注）
 - ③契約日：平成21年12月21日
 - ④引渡日：譲渡資産（土地）上の工作物の移転日と同日（平成22年3月31日までを予定）
 - ⑤譲渡先：東京都
 - ⑥損益に及ぼす影響：第17期（自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）において、営業収益として不動産等売却益約105 百万円を計上する予定です。
- （注）譲渡価格の他に、物件移転補償金として、3 百万円の支払を受ける予定です。

② 次期の運用状況（業績）の見通し

次期（第17期、平成22年1月1日～平成22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	12,109 百万円
営業利益	6,216 百万円
経常利益	4,720 百万円
当期純利益	4,719 百万円
1口当たり分配金	6,600 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17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17期（平成22年1月1日～平成22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17期：平成22年1月1日～平成22年6月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している54物件に加え、平成22年5月（予定）の「JPR千駄ヶ谷ビル」の取得、平成22年3月31日まで（予定）の「JPR名古屋栄ビル」の売却を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、95.8%を見込んでいます。 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入は、第16期末時点で有効な賃貸借契約をもとに市場環境、物件の競争力及びテナントの状況等を考慮して算出しております。 営業収益については、テナントによる滞納又は不払いがないことを前提としております。 「JPR名古屋栄ビル」の売却益352百万円を想定しております。 「JPR神宮前432」の敷地の一部売却益105百万円を想定しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主な営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の外注委託費等の費用は、第16期時点における情報に基づき、過去の実績をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。外注委託費は496百万円を想定しています。 固定資産税、都市計画税等の公租公課は、賦課された税額のうち当該営業期間に納税する額を算出しており、963百万円を想定しております。平成22年1月1日以降に取得した「東京建物京橋ビル」及び取得予定の「JPR千駄ヶ谷ビル」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いません。 (但し、平成23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23年6月期以降、営業費用に計上されます。) 建物の修繕費は、当該営業期間に必要と予想される額を費用として計上しております。しかしながら、予想し難い要因による建物の毀損等によって修繕費が発生する可能性があり、また、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、1,874百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 主な営業外費用である支払利息、投資法人債利息及び融資手数料として1,482百万円を想定しております。 新投資口の発行に伴う一時的費用として47百万円を想定しております。

有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、150,872百万円（短期借入金16,252百万円、1年内返済予定の長期借入金11,716百万円、長期借入金85,404百万円、投資法人債37,500百万円）の有利子負債を有しており、有利子負債比率は47.0%となっています。 平成22年2月に実施した公募増資及び平成22年3月に実施する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による手取金並びに「JPR名古屋栄ビル」の売却代金を、「東京建物京橋ビル」の取得及び借入金の返済に充当する想定です。 平成22年5月の「JPR千駄ヶ谷ビル」の取得資金は借入にて調達を行う想定です。 上記により当該営業期間末日の有利子負債比率は、46.1%となる見込みです。 上記以外の有利子負債について、返済期限または償還期限の到来はありません。 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
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年6月30日現在の発行済投資口数は、平成21年12月31日現在の625,000口に、平成22年2月の公募増資による新投資口発行82,000口及び平成22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に伴う新投資口発行8,000口（上限）を加えた715,000口を前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方法に基づき分配することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（3）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成21年9月29日提出）及び有価証券届出書（平成22年1月21日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため記載を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年6月30日現在)	当期 (平成21年12月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,987,712	13,972,954
信託現金及び信託預金	14,015,752	14,306,729
営業未収入金	198,512	168,177
前払費用	184,233	190,316
繰延税金資産	92	29
未収消費税等	357,367	—
その他	173,712	6,164
流動資産合計	35,917,383	28,644,372
固定資産		
有形固定資産		
建物	45,628,942	46,691,236
減価償却累計額	△3,354,991	△4,068,032
建物（純額）	42,273,950	42,623,203
信託建物	72,018,462	72,920,852
減価償却累計額	△14,114,110	△15,174,017
信託建物（純額）	57,904,351	57,746,834
構築物	28,482	30,181
減価償却累計額	△3,143	△4,026
構築物（純額）	25,339	26,155
信託構築物	86,714	89,443
減価償却累計額	△24,316	△27,373
信託構築物（純額）	62,398	62,070
機械及び装置	506,001	537,435
減価償却累計額	△142,903	△165,585
機械及び装置（純額）	363,098	371,850
信託機械及び装置	1,301,822	1,304,524
減価償却累計額	△707,751	△749,755
信託機械及び装置（純額）	594,070	554,769
工具、器具及び備品	26,809	34,079
減価償却累計額	△9,328	△11,368
工具、器具及び備品（純額）	17,481	22,710
信託工具、器具及び備品	86,735	97,559
減価償却累計額	△38,702	△45,167
信託工具、器具及び備品（純額）	48,033	52,392
土地	80,501,678	83,009,500
信託土地	109,229,828	117,058,000
建設仮勘定	46,301	22,377
有形固定資産合計	291,066,531	301,549,865
無形固定資産		
借地権	1,542,818	1,542,818
その他	4,854	5,111
無形固定資産合計	1,547,673	1,547,929

（単位：千円）

	前期 (平成21年6月30日現在)	当期 (平成21年12月31日現在)
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	49,000	49,000
長期前払費用	472,336	491,015
投資その他の資産合計	521,336	540,015
固定資産合計	293,135,541	303,637,811
繰延資産		
投資法人債発行費	110,596	97,848
繰延資産合計	110,596	97,848
資産合計	329,163,520	332,380,032
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,511,945	1,107,794
短期借入金	16,152,000	16,252,000
1年内返済予定の長期借入金	716,000	6,716,000
1年内償還予定の投資法人債	17,000,000	7,000,000
未払金	623,163	548,051
未払費用	277,368	394,952
未払法人税等	658	624
未払消費税等	—	312,246
前受金	1,166,950	1,416,980
流動負債合計	37,448,086	33,748,648
固定負債		
投資法人債	37,500,000	37,500,000
長期借入金	78,862,000	83,404,000
預り敷金及び保証金	6,028,254	6,009,582
信託預り敷金及び保証金	10,267,498	10,659,132
固定負債合計	132,657,752	137,572,715
負債合計	170,105,838	171,321,364
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	156,725,438	156,725,438
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,332,243	4,333,229
剰余金合計	2,332,243	4,333,229
投資主資本合計	159,057,682	161,058,667
純資産合計	159,057,682	161,058,667
負債純資産合計	329,163,520	332,380,032

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30日）		当期 （自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月 31日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	11,030,526	※1	11,493,470
不動産等売却益	※2	3,300,033		—
営業収益合計		14,330,560		11,493,470
営業費用				
賃貸事業費用	※1	4,961,198	※1	5,010,746
不動産等売却損	※2	2,154,094		—
投資有価証券売却損		38,651		—
資産運用報酬		345,480		416,127
一般事務委託及び資産保管手数料		66,520		67,754
役員報酬		6,600		6,600
信託報酬		69,434		48,244
その他営業費用		120,087		116,423
営業費用合計		7,762,068		5,665,896
営業利益		6,568,491		5,827,573
営業外収益				
受取利息		24,164		6,846
管理組合費精算金収入		40,816		—
その他		6,205		11,204
営業外収益合計		71,186		18,050
営業外費用				
支払利息		550,706		957,607
融資手数料		26,200		74,221
投資法人債利息		473,593		462,820
投資法人債発行費償却		12,540		12,748
その他		4,256		4,542
営業外費用合計		1,067,297		1,511,938
経常利益		5,572,380		4,333,685
特別損失				
違約金等損失	※3	3,239,449		—
特別損失合計		3,239,449		—
税引前当期純利益		2,332,930		4,333,685
法人税、住民税及び事業税		1,038		762
法人税等調整額		△18		62
法人税等合計		1,019		825
当期純利益		2,331,911		4,332,860
前期繰越利益		332		368
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,332,243		4,333,229

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30日)	当期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 12月 31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	156,725,438	156,725,438
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	156,725,438	156,725,438
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		
前期末残高	4,432,832	2,332,243
当期変動額		
剰余金の分配	△4,432,500	△2,331,875
当期純利益	2,331,911	4,332,860
当期変動額合計	△2,100,588	2,000,985
当期末残高	2,332,243	4,333,229
剰余金合計		
前期末残高	4,432,832	2,332,243
当期変動額		
当期変動額合計	△2,100,588	2,000,985
当期末残高	2,332,243	4,333,229
投資主資本合計		
前期末残高	161,158,271	159,057,682
当期変動額		
当期変動額合計	△2,100,588	2,000,985
当期末残高	159,057,682	161,058,667
純資産合計		
前期末残高	161,158,271	159,057,682
当期変動額		
当期変動額合計	△2,100,588	2,000,985
当期末残高	159,057,682	161,058,667

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	当期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)
I. 当期末処分利益	2,332,243,786円	4,333,229,310円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,331,875,000円 (3,731円)	4,333,125,000円 (6,933円)
III. 次期繰越利益	<u>368,786円</u>	<u>104,310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「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数625,000口の整数倍数の最大値となる2,331,875,000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30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「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数625,000口の整数倍数の最大値となる4,333,125,000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30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30日)	当期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,332,930	4,333,685
減価償却費	1,796,620	1,850,874
投資法人債発行費償却	12,540	12,748
受取利息	△24,164	△6,846
支払利息	1,024,299	1,420,427
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△25,769	30,335
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△357,367	357,367
前払費用の増減額 (△は増加)	△19,748	△6,083
営業未払金の増減額 (△は減少)	30,486	△115,192
未払金の増減額 (△は減少)	10,302	23,046
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△164,797	312,246
前受金の増減額 (△は減少)	6,629	250,029
有形固定資産の減少額	504,550	—
信託有形固定資産の減少額	11,246,034	—
投資有価証券の減少額	344,651	—
その他	△675,595	105,522
小計	16,041,605	8,568,160
利息の受取額	24,164	6,846
利息の支払額	△1,023,844	△1,302,843
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	639	2,425
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,042,565	7,274,589
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	△31,751,199	△3,590,282
信託有形固定資産の取得による支出	△410,147	△9,032,089
無形固定資産の取得による支出	△314	△1,052
差入敷金及び保証金の差入による支出	△32,000	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△83,457	△114,984
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,679,365	78,769
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△806,563	△292,145
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	252,889	643,841
投資活動によるキャッシュ・フロー	△31,151,426	△12,307,943
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	5,280,000	16,252,000
短期借入金の返済による支出	△6,300,000	△16,152,000
長期借入れによる収入	22,020,000	10,900,000
長期借入金の返済による支出	△25,000	△358,000
投資法人債の償還による支出	—	△10,000,000
分配金の支払額	△4,430,264	△2,332,426
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,544,735	△1,690,426
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	435,874	△6,723,781
現金及び現金同等物の期首残高	34,567,590	35,003,464
現金及び現金同等物の期末残高	35,003,464	28,279,683

（６）注記表

（継続企業の前提に関する注記）

前期 (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月 30 日)	当期 (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年 12 月 31 日)
該当事項はありません。	同左

（重要な会計方針）

最近の有価証券報告書（平成21年9月29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）

	前期 (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月 30 日)	当期 (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年 12 月 31 日)
※ 1. 賃貸事業損益の内訳		
A. 賃貸事業収入 賃料等収入	(単位：千円)	A. 賃貸事業収入 賃料等収入
賃料	8,382,866	賃料
共益費	1,578,427	共益費
駐車場収入	209,490	駐車場収入
広告物掲出料	16,072	広告物掲出料
アンテナ使用料	10,748	アンテナ使用料
その他賃貸収入	20,674	その他賃貸収入
計	10,218,280	計
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入
附加使用料	585,718	附加使用料
時間貸駐車料	8,445	時間貸駐車料
解約違約金等	2,584	解約違約金等
原状回復費相当額収入	176,643	原状回復費相当額収入
その他雑収入	38,855	その他雑収入
計	812,246	計
賃貸事業収入合計	11,030,526	賃貸事業収入合計
B. 賃貸事業費用		B. 賃貸事業費用
外注委託費	515,222	外注委託費
水道光熱費	698,282	水道光熱費
公租公課	935,273	公租公課
保険料	28,646	保険料
修繕工事費	242,956	修繕工事費
管理委託料	211,269	管理委託料
管理組合費	463,436	管理組合費
減価償却費	1,795,533	減価償却費
その他賃貸事業費用	70,579	その他賃貸事業費用
賃貸事業費用合計	4,961,198	賃貸事業費用合計
C. 賃貸事業損益(A-B)	6,069,328	C. 賃貸事業損益(A-B)

	前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30日)	当期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 12月 31日)
※2. 不動産等売却損益の内訳	不動産等売却益 (単位：千円) 不動産等売却収入 10,600,000 不動産等売却原価 7,298,068 その他売却費用 1,898 不動産等売却益 <u>3,300,033</u> 不動産等売却損 不動産等売却収入 1,800,000 不動産等売却原価 3,951,596 その他売却費用 2,498 不動産等売却損 <u>△ 2,154,094</u>	—
※3. 違約金等損失	(仮称) KM複合ビルプロジェクト商業施設棟の売買契約の解約に伴う解約違約金及び付随費用 2,227,047 千円並びに名駅2丁目開発特定目的会社発行の優先出資証券の売買契約の解約に伴う解約違約金及び付随費用 1,012,401 千円であります。	—

(有価証券関係)

前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30日)	当期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 12月 31日)						
当期中に売却したその他有価証券	該当事項はありません。						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>売却額</th> <th>売却損の合計額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>優先出資証券</td> <td>306,000 千円</td> <td>38,651 千円</td> </tr> </tbody> </table>	区分	売却額	売却損の合計額	優先出資証券	306,000 千円	38,651 千円	
区分	売却額	売却損の合計額					
優先出資証券	306,000 千円	38,651 千円					

(1口当たり情報)

前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30日)	当期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 12月 31日)
1口当たり純資産額 254,492 円	1口当たり純資産額 257,693 円
1口当たり当期純利益 3,731 円	1口当たり当期純利益 6,932 円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	同左

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30日)	当期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 12月 31日)
当期純利益 (千円)	2,331,911	4,332,860
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)	2,331,911	4,332,860
期中平均投資口数 (口)	625,000	625,000

（重要な後発事象）

前期 （自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30日）	当期 （自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 12月 31日）
該当事項はありません。	<p>公募による新投資口の発行について</p> <p>平成 22 年 1 月 21 日及び平成 22 年 2 月 1 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 22 年 2 月 8 日に払込が完了しました。この結果、平成 22 年 2 月 8 日付で出資総額は 170,040,762,600 円、発行済投資口の総口数は 707,000 口となっています。</p> <p>発行新投資口数:82,000 口 発行価格（募集価格）：1 口当たり 168,101 円 発行価格（募集価格）の総額：13,784,282,000 円 払込金額（発行価額）：1 口当たり 162,382 円 払込金額（発行価額）の総額：13,315,324,000 円 払込期日：平成 22 年 2 月 8 日 分配金起算日：平成 22 年 1 月 1 日</p> <p>第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュエアオプション行使に伴う第三者割当）について</p> <p>平成 22 年 1 月 21 日及び平成 22 年 2 月 1 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と与えられた選択権（グリーンシュエアオプション）であり、平成 22 年 3 月 5 日がその行使期限です。</p> <p>発行新投資口数：8,000 口（上限） 払込金額（発行価額）：1 口当たり 162,382 円 払込金額（発行価額）の総額：1,299,056,000 円（上限） 割当先：みずほ証券株式会社 払込期日：平成 22 年 3 月 12 日 分配金起算日：平成 22 年 1 月 1 日</p> <p>資産の譲渡について</p> <p>平成 22 年 1 月 21 日付にて、規約に定める資産運用の投資態度に基づき、以下の資産の譲渡を決定しました。</p> <p>なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除いております。</p> <p>また、譲渡先については、譲渡先の意向により開示いたしません。</p> <p>< J P R 名古屋栄ビル >（注）</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 資産の種類：不動産 ② 譲渡価格：4,937 百万円 ③ 契約日：平成 22 年 3 月 6 日まで（予定） ④ 引渡日：売買契約締結後平成 22 年 3 月 31 日まで（予定） ⑤ 損益に及ぼす影響：第 17 期（自平成 22 年 1 月 1 日至平成 22 年 6 月 30 日）において、営業収益として不動産等売却益約 352 百万円を計上する予定です。 <p>（注） 隔地駐車場を含みます。</p>

（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、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、持分法損益等、関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略します。

(7) 発行済投資口の総口数の増減

当期においては、増資等は行っておらず出資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7日	公募増資	90,000	620,000	39,120	154,552	(注9)
平成19年3月8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. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当期中の役員の変動はありません。

なお、執行役員（1名）及び監督役員全員（2名）は以下の通りであり、平成21年9月8日開催の第7回投資主総会において再任されました。任期は平成21年9月15日から2年間です。

役職名	氏名	兼職等	所有投資口数
執行役員	金子博人	金子博人法律事務所 代表弁護士	—
監督役員	安田荘助	仰星監査法人 特別顧問 仰星税理士法人 代表社員 三井住友海上火災保険株式会社 社外監査役（非常勤） 株式会社野村総合研究所 社外監査役（非常勤） 三井住友海上グループホールディングス株式会社 社外監査役（非常勤）	—
	出縄正人	スプリング法律事務所 弁護士	—

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

(2) 資産運用会社の役員

最近の有価証券報告書（平成21年9月29日提出）における「役員の変動」から取締役又は監査役の就任又は退任がないため開示を省略します。

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15期 平成21年6月30日現在		第16期 平成21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	49,515,777	15.0	52,692,941	15.9
	東京周辺部	59,496,657	18.1	59,163,834	17.8
	地方	15,756,513	4.8	15,758,684	4.7
信託不動産	東京都心	75,751,741	23.0	83,979,400	25.3
	東京周辺部	46,494,428	14.1	46,164,649	13.9
	地方	45,592,512	13.9	45,330,954	13.6
預金その他の資産	—	36,555,889 (—)	11.1 (—)	29,289,567 (—)	8.8 (—)
資産総額計	—	329,163,520 (292,607,631)	100.0 (88.9)	332,380,032 (303,090,465)	100.0 (91.2)

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

(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32ページを参照して下さい。

(注4) 取得予定資産について計上した各種調査費用（第15期：2,300千円、第16期：3,819千円）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32ページ以降に記載しています。

(3) 資本的支出の状況

A. 資本的支出の予定について

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
新宿センタービル	東京都新宿区	乗用エレベーターシャフト内耐火材改修工事	自平成20年10月 至平成22年5月	84	17	17
アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区	8階、9階空調改修工事	自平成22年4月 至平成22年5月	26	—	—
立川ビジネスセンタービル	東京都立川市	中央監視システム改修工事	自平成22年5月 至平成22年6月	19	—	—
損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市	駐車場主要部品更新パレット改修工事	自平成22年3月 至平成22年4月	17	—	—
JPR上野イーストビル	東京都台東区	専用部照明器具更新工事Ⅰ期	自平成22年4月 至平成22年6月	16	—	—
JPR人形町ビル	東京都中央区	8階空調改修工事	自平成22年4月 至平成22年6月	13	—	—

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、入居テナント企業の事業継続 (BCP) の観点から、長周期・長時間地震動に対しての影響を減らすため、新宿センタービルの長周期地震動対策工事を実施したほか、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、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236百万円 (※) 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)
新宿センタービル	東京都新宿区	長周期地震動対策工事	自平成20年10月 至平成21年7月	172
三菱UFJリース名古屋本社ビル	愛知県名古屋市	1階～5階共用部改修工事	自平成21年7月 至平成21年9月	85
川口センタービル	埼玉県川口市	外壁補修、シール更新工事	自平成21年9月 至平成21年12月	61
JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市	B1階、1階、4階空調改修工事	自平成21年7月 至平成21年12月	33
川口センタービル	埼玉県川口市	中央監視システム改修工事	自平成21年7月 至平成21年12月	28
兼松ビル	東京都中央区	中央監視システム改修工事	自平成21年9月 至平成21年12月	21
三菱UFJリース名古屋本社ビル	愛知県名古屋市	機械式駐車場改修工事	自平成21年9月 至平成21年12月	14
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		256
合計				675

※修繕費には修繕工事本体金額に加え、当該工事に対して不動産管理会社へ支払われた工事管理報酬額 (5百万円) が含まれています。

C. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定した中長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フロー（利益の内部留保に伴うものを含む）のなかから大規模な修繕等に充当するため、以下の通り金銭の積立てを行っています。

(単位：百万円)

営業期間	第12期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	第13期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	第14期 自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	第15期 自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	第16期 自平成21年7月1日 至平成21年12月31日
前期末積立金残高	681	737	796	768	783
当期積立額	803	604	697	555	391
当期積立金取崩額	747	545	725	540	443
次期繰越額	737	796	768	783	731

(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16期における全賃貸事業収入の10%以上を占める物件は以下の通りです。

＜物件名称 オリナスタワー＞

テナント総数	12	
賃貸事業収入（注1）	1,178,783千円	
全賃貸事業収入の合計に占める割合（注2）	10.3%	
総賃貸面積（注3）	23,987.40 m ²	
総賃貸可能面積（注3）	23,987.40 m ²	
最近5年間の稼働率の推移（注2）（注4）	平成21年12月31日	100.0%
	平成21年6月30日	100.0%

（注1）賃貸事業収入は各物件の第16期の営業収益を示しており、千円未満を切り捨てています。

（注2）小数点以下第2位を四捨五入しています。

（注3）期末面積情報は平成21年12月31日の面積を記載しています。

（注4）最近5年間の稼働率の推移は、本投資法人が取得した後の稼働率のみを記載しています。

(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17年6月末	42	459	281,408.97 m ²	95.4%
平成17年12月末	42	441	308,205.26 m ²	97.2%
平成18年6月末	44	462	315,156.84 m ²	98.0%
平成18年12月末	46	479	337,382.05 m ²	98.6%
平成19年6月末	48	491	361,574.77 m ²	99.0%
平成19年12月末	49	517	373,609.99 m ²	98.4%
平成20年6月末	50	537	383,491.03 m ²	97.5%
平成20年12月末	52	499	383,215.57 m ²	96.4%
平成21年6月末	51	476	393,532.31 m ²	96.8%
平成21年7月末	51	474	393,531.94 m ²	96.4%
平成21年8月末	51	470	393,531.94 m ²	96.1%
平成21年9月末	51	471	393,520.75 m ²	96.6%
平成21年10月末	51	471	393,503.38 m ²	96.4%
平成21年11月末	51	467	393,503.38 m ²	96.3%
平成21年12月末	53	476	400,751.87 m ²	96.4%

(注1) 契約面積と賃料算定面積が異なる場合、第10期までは賃料算定面積を賃貸面積としていましたが、第11期からは契約面積を賃貸面積としています。

(注2) 稼働率は小数第2位以下を四捨五入しています。

なお、第16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16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	476
総賃貸面積の合計	386,219.10 m ²
総賃貸可能面積の合計	400,751.87 m ²
総賃料収入の合計	11,493,470 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16期 自平成21年7月1日 至 平成21年12月31日					賃貸事業収入	
			期末面積情報等				(千円)	構成割合 (%)	
			総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	テナント数 (注1)	稼働率 (%)			
東京都心	事務所	兼松ビル	7,976.30	6,771.23	7	84.9	459,969	4.0	
		兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0	98,353	0.9	
		JPR人形町ビル	2,791.88	2,791.88	4	100.0	106,580	0.9	
		新麹町ビル	2,105.44	1,980.49	10	94.1	82,269	0.7	
		新麹町ビル(第2期追加取得分)	901.36	901.36		100.0	32,103	0.3	
		新麹町ビル(第6期追加取得分)	312.53	312.53		100.0	12,969	0.1	
		JPRクレスト竹橋ビル	3,265.34	2,912.20	8	89.2	119,388	1.0	
		MS芝浦ビル	14,385.84	14,240.39	8	99.0	580,532	5.1	
		五反田ファーストビル	4,243.58	4,243.58	2	100.0	137,042	1.2	
		福岡ビル	1,250.06	1,250.06	1	100.0	87,356	0.8	
		福岡ビル(第7期追加取得分)	687.34	687.34		100.0	38,973	0.3	
		JPR市ヶ谷ビル	4,212.25	3,489.83	7	82.8	162,667	1.4	
		オーバルコート大崎マークウエスト	4,088.44	4,088.44	3	100.0	182,138	1.6	
		新宿スクエアタワー	10,982.03	8,885.91	20	80.9	247,138	2.2	
		新宿スクエアタワー(第14期追加取得分)	168.74	136.54		80.9	3,797	0.0	
		ビッグス新宿ビル	11,350.62	10,685.59	22	94.1	466,698	4.1	
		アクロス新川ビル・アネックス	1,253.39	1,053.17	3	84.0	44,792	0.4	
		新宿センタービル	8,041.63	6,846.10	19	85.1	510,410	4.4	
		南麻布ビル	3,405.73	3,405.73	1	100.0	(注2)	(注2)	
		品川キャナルビル	1,700.57	1,384.84	3	81.4	36,755	0.3	
	六番町ビル	2,488.36	2,488.36	1	100.0	(注2)	(注2)		
	菱進原宿ビル	4,760.13	4,760.13	8	100.0	9,843	0.1		
	商業施設	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	8,076.85	1	100.0	345,576	3.0	
		JPR代官山	651.29	651.29	4	100.0	41,822	0.4	
		JPR神宮前432	1,027.33	1,027.33	5	100.0	88,581	0.8	
		新宿三丁目イーストビル	2,347.81	2,347.81	1	100.0	78,306	0.7	
有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)		1,101.92	1,101.92	1	100.0	(注2)	(注2)		
東京周辺部	事務所	アルカイースト	7,022.76	7,022.76	6	100.0	259,457	2.3	
		JPR千葉ビル	5,568.35	4,380.22	28	78.7	118,287	1.0	
		JPR横浜日本大通ビル	6,066.53	5,901.37	12	97.3	135,056	1.2	
		新横浜第二センタービル	2,641.19	2,369.78	11	89.7	69,412	0.6	
		川口センタービル	15,461.98	14,999.03	38	97.0	473,357	4.1	
		JPR上野イーストビル	6,467.59	6,097.00	7	94.3	206,812	1.8	
		立川ビジネスセンタービル	1,747.13	1,747.13	18	100.0	62,153	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	2,425.05		81.4	83,977	0.7	
		ライズアリーナビル	6,023.39	6,023.39	1	100.0	242,751	2.1	
		ゆめおおおかオフィスタワー	12,011.07	10,367.87	31	86.3	320,643	2.8	
	オリナスタワー	23,987.40	23,987.40	12	100.0	1,178,783	10.3		
	商業施設	田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0	596,400	5.2	
		キュボ・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	1.1		
		川崎ダイスビル	13,089.96	12,981.11	20	99.2	478,422	4.2	

地域区分	用途	不動産等の名称	第16期 自平成21年7月1日 至 平成21年12月31日					
			期末面積情報等				賃貸事業収入	
			総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	テナン ト数 (注1)	稼働率 (%)	(千円)	構成 割合 (%)
地方	事務所	新潟駅南センタービル	5,326.89	5,326.89	10	100.0	133,216	1.2
		東京建物本町ビル	7,210.25	7,116.17	9	98.7	247,626	2.2
		JPR博多ビル	6,581.15	6,356.62	27	96.6	160,079	1.4
		JPR那覇ビル	3,946.98	3,703.23	17	93.8	105,108	0.9
		損保ジャパン仙台ビル	7,141.65	6,762.15	14	94.7	201,173	1.8
		損保ジャパン和歌山ビル	4,874.91	4,874.91	17	100.0	123,169	1.1
		天神121ビル	3,281.12	3,001.38	12	91.5	122,218	1.1
		JPR名古屋栄ビル	5,461.90	4,657.44	17	85.3	223,563	1.9
		JPR堂島ビル	3,930.21	3,663.39	7	93.2	113,168	1.0
		JPR博多中央ビル	3,331.78	2,913.89	5	87.5	87,554	0.8
		三菱UFJリース名古屋本社ビル	7,123.07	7,123.07	1	100.0	189,817	1.7
	商業施設	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	18,586.97	1	100.0	402,423	3.5
		ベネトン心齋橋ビル	5,303.98	5,303.98	1	100.0	(注2)	(注2)
		ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	35,444.13	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR茶屋町ビル	2,484.39	2,484.39	7	100.0	141,970	1.2
合計			400,751.87	386,219.10	476	96.4	11,493,470	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、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルを除き、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。

新宿スクエアタワー、新宿センタービル、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルについては、テナントが転借人に転貸(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) 本投資法人が所有している部分の全てを1テナントが賃借しており、当該テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示出来ない場合として開示していません。

C. 上位20テナント

平成21年12月31日現在の賃貸面積ベースの上位20社は以下の表の通りです。

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積 (㎡)	期末総賃貸面積 に占める割合 (注1)
1	エー・ビー・シー開発株式会社	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	9.1%
2	合同会社西友	田無アスタ	31,121.71	8.0%
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	5.7%
4	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	5.1%
5	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	4.8%
6	新宿スクエアタワー管理株式会社	新宿スクエアタワー	11,268.27	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	7,254.12	1.9%
11	有楽土地株式会社	ライズアリーナビル	6,023.39	1.5%
12	株式会社マルエツ	キュボ・ラ本館棟	5,963.00	1.5%
13	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	1.5%
14	ベネトンジャパン株式会社	ベネトン心斎橋ビル	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	日本エイ・ティー・エム株式会社	オリナスタワー	4,255.56	1.1%
17	シミック株式会社	五反田ファーストビル	4,236.65	1.1%
18	キヤ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	3,944.46	1.0%
19	有限責任監査法人トーマツ	MS芝浦ビル	3,922.74	1.0%
19	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%

(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21年12月31日現在保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産における主なテナント及び主なテナント毎の期末年間契約賃料（期末の月額契約賃料を年換算したもの）と期末賃貸面積は、下表の通りです。

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

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

- ① 利害関係者以外の主なテナント
該当ありません。

② 利害関係者であるテナント

名称	業種	該当条件	物件名	期末年間契約賃料 (円) (注1)	比率 (%)	期末賃貸面積 (㎡)	比率 (%)	
東京建物株式会社	不動産業	C	新宿センタービル (注2) (注3)	貸室	880,242,972	4.0	8,041.63	2.1
			川崎ダイスビル (注2) (注4)	貸室	752,801,280	3.4	13,107.52	3.4
			アルカイースト	貸室	80,122,560	0.4	1,032.51	0.3
			オリナスタワー	駐車場	1,440,000	0.0	—	—
			小計		1,714,606,812	7.8	22,181.66	5.7
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	477,601,869	2.2	11,268.27	2.9
有楽土地株式会社	不動産業	C	ライズアリーナビル (注6)	貸室	448,229,220	2.0	6,023.39	1.5
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	208,549,800	0.9	4,414.09	1.1
				駐車場等	39,156,000	0.2	—	—
				計	247,705,800	1.1	4,414.09	1.1
			損保ジャパン和歌山ビル	貸室	74,377,320	0.3	1,778.13	0.5
				駐車場等	15,420,000	0.1	—	—
				計	89,797,320	0.4	1,778.13	0.5
			川口センタービル	貸室	30,281,424	0.1	534.52	0.1
				駐車場	4,800,000	0.0	—	—
				計	35,081,424	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		402,065,688	1.8	7,254.12	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	1,008,000	0.0	—	—
				計	25,561,320	0.1	502.12	0.1
			新横浜第二センタービル (注7)	貸室	7,076,100	0.0	129.89	0.0
			ゆめおおおかオフィスタワー	貸室	14,237,868	0.1	230.70	0.1
小計		46,875,288	0.2	862.71	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	15,572,784	0.1	300.23	0.1
				駐車場等	2,952,000	0.0	—	—
				計	18,524,784	0.1	300.23	0.1
			損保ジャパン和歌山ビル	貸室	10,379,520	0.0	238.29	0.1
				駐車場等	900,000	0.0	—	—
				計	11,279,520	0.1	238.29	0.1
小計		29,804,304	0.1	538.52	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	3,000,000	0.0	—	—
			小計	8,478,000	0.0	—	—	
東京不動産管理 株式会社	不動産 管理業	C	東京建物本町ビル	駐車場	8,118,000	0.0	—	—
			オリナスタワー	貸室	94,960,716	0.4	1,046.33	0.3
				駐車場	840,000	0.0	—	—
				計	95,800,716	0.4	1,046.33	0.3
小計		103,918,716	0.5	1,046.33	0.3			
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	1,294,320	0.0	39.86	0.0
				駐車場	360,000	0.0	—	—
				計	1,654,320	0.0	39.86	0.0
株式会社東京建物アメ ニティサポート	不動産 管理業	C	オリナスタワー	貸室	133,391,016	0.6	1,413.34	0.4
				駐車場	840,000	0.0	—	—
				計	134,231,016	0.6	1,413.34	0.4
東京ビルサービス株式 会社	不動産 管理業	C	オリナスタワー	貸室	32,507,292	0.1	344.43	0.1
全テナント合計					22,027,409,385	100.0	389,786.85	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(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況により同社が支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。

同社は新宿センタービルにおいて、利害関係者に該当する大成建設株式会社に一部を転貸(サブリース)しており、転借人の期末年間賃料及び期末賃貸面積は以下の通りです。

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

(注4) 川崎ダイスビルは、東京建物株式会社が転借人に転貸(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 (㎡)
8,686,740	83.96

(注5) 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸しており、同社が転借人から受領する賃料から一定率の金額を控除した金額に本投資法人の賃料配分率である40.31465%を乗じた金額を、同社は賃料として本投資法人に支払うこととなっています。

(注6) ライズアリーナビルは、有楽土地株式会社が転借人に転貸(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況により同社が支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。

(注7) 明治安田生命保険相互会社の新横浜第二センタービルにおける期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する数値です。

【主な利害関係者との賃貸条件】

テナント名	株式会社損害保険ジャパン		
物件名	損保ジャパン仙台ビル	損保ジャパン和歌山ビル	川口センタービル
契約期間	2年間	2年間	2年間
当初契約始期	平成14年6月26日	平成14年6月26日	平成6年4月16日
直近更新日	平成20年6月26日	平成20年6月26日	平成21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153,573,960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21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488,845,821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21年9月12日	平成21年3月16日	平成21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	明治安田生命保険相互会社	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	ゆめおおおかオフィスタワー	新宿スクエアタワー	ライズアリーナビル（注5）
契約期間	2年間	20年間	5年間
当初契約始期	平成21年3月8日	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	なし
契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、2年間更新	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、5年間更新	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、2年間更新
敷金（注1）	金10,553,140円	—	金300,641,550円

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

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

（注3）川崎ダイスビルは、東京建物株式会社が転借人に転貸（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況により同社が預託する敷金変動する賃貸借契約が締結されています。
同社は川崎ダイスビルにおいて、利害関係者に該当する東京建物リゾート株式会社の一部を転貸（サブリース）しており、転借人との主な賃貸条件は以下の通りです。

契約期間	6年間 (定期建物賃貸借契約)
当初契約始期	平成21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を記載しています。

（注5）ライズアリーナビルは、有楽土地株式会社が転借人に転貸（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況により同社が預託する敷金変動する賃貸借契約が締結されています。

(6) 利害関係人等及び主要株主との取引

A. 取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、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)	229,638千円	東京建物株式会社	193,106千円	84.1%
		安田不動産株式会社	9,299千円	4.0%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	2,558千円	1.1%
		有楽土地株式会社	3,361千円	1.5%
外注委託費	488,087千円	東京建物株式会社	393,678千円	80.7%
		安田不動産株式会社	22,462千円	4.6%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	3,366千円	0.7%
テナント仲介手数料等	10,733千円	東京建物株式会社	2,769千円	25.8%
		安田不動産株式会社	1,950千円	18.2%

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号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(15,346千円)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	319,437千円
株式会社東京建物テクノビルド	53,327千円
安田不動産株式会社	25,953千円
大成建設株式会社	174,882千円
新宿センタービル管理株式会社	175,125千円

【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

オリナスタワー：商業棟、住宅棟を含む全体の敷地面積及び延床面積

キュポ・ラ本館棟：再開発全体の敷地面積

- ・ 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表しています。

S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造

地域	用途	不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造 階数	竣工年月	
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC B2/13F	平成5年2月	
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目	679.06	4,351.46	SRC B1/8F	平成5年2月	
		JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目	550.06	4,117.70	SRC・RC B1/8F	平成元年12月	
		新麹町ビル	東京都千代田区麹町四丁目	657.80	5,152.98	SRC B1/9F	昭和59年10月	
		JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目	636.90	4,790.68	SRC B1/9F	平成11年9月	
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目	8,992.18	31,020.21	SRC・RC・S B2/13F	昭和63年2月	
		五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田二丁目	1,551.19	10,553.34	SRC・RC B2/11F	平成元年7月	
		福岡ビル	東京都中央区八重洲二丁目	1,302.17	11,627.74	SRC B2/10F	平成2年5月	
		JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南四丁目	1,058.04	5,888.82	SRC B1/9F	平成元年3月	
		オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田二丁目	4,006.00	28,575.80	S・SRC B2/17F	平成13年6月	
		新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿六丁目	8,409.52	78,796.00	S・RC・SRC B4/30F	平成6年10月	
		ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目	3,522.46	25,733.10	SRC B2/14F	昭和60年4月	
		アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川一丁目	858.48	5,535.90	S・SRC B2/10F	平成6年6月	
		新宿センタービル	東京都新宿区西新宿一丁目	14,917.11	176,607.89	SRC・RC・S B5/54F	昭和54年10月	
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目	778.09	4,570.63	S 9F	平成4年6月	
		品川チャンネルビル	東京都港区港南二丁目	828.82	5,216.21	S B1/8F	平成20年7月	
		六番町ビル	東京都千代田区六番町	716.95	4,205.09	SRC B3/7F	平成3年10月	
	菱進原宿ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目	1,205.07	6,466.94	SRC B1/9F	平成元年3月		
	商業施設	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南一丁目	1,010.47	8,449.56	SRC・S B3/8F	平成4年2月	
		JPR代官山	東京都渋谷区代官山町	277.12	668.09	RC B2/2F	平成14年7月	
		JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前四丁目	218.21	1,066.81	S・SRC B1/7F	平成18年2月	
		新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿三丁目	2,578.69	24,617.65	S・SRC・RC B3/14F	平成19年1月	
		有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	東京都千代田区有楽町二丁目	6,808.12	71,957.65	S・SRC B4/20F	平成19年10月	
	東京都周辺部	事務所	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
			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	
オリナスタワー		東京都墨田区太平四丁目	27,335.29	257,842.41	SRC・RC・S B2/45F	平成18年2月		
商業施設		田無アスタ	東京都西東京市田無二丁目	12,326.30	80,675.27	SRC B2/17F	平成7年2月	
		キューボ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目	15,008.28	48,321.96	S・RC・SRC B2/10F	平成18年1月	
		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	
		川崎グアイズビル	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
		東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町三丁目	1,432.64	14,619.52	SRC B3/9F	昭和45年2月
		JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目	1,214.63	9,828.73	(事務所) S・RC B1/12F (駐車場) S 1F	(事務所) 昭和60年6月 (駐車場) 平成15年11月 増築
		JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山一丁目	959.87	5,780.71	SRC・S 12F	平成3年10月
		損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目	1,895.67	10,783.52	SRC B1/12F	平成9年12月
		損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町三丁目	1,128.45	6,715.07	S 9F	平成8年7月
		天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神一丁目	1,164.39	8,690.95	S・SRC 13F	平成12年7月
		JPR名古屋栄ビル	愛知県名古屋市中区錦三丁目	992.31	7,340.18	(事務所) S B1/11F (駐車場) S 1F	(事務所) 平成15年1月 (駐車場) 昭和61年12月
		JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曾根崎新地二丁目	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	
	商業施設	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
		ベネトン心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場四丁目	609.31	5,303.98	S B2/10F	平成15年2月 平成17年1月 増築
		ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目	3,994.47	33,877.71	SRC・S B2/11F	平成6年6月
		JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	592.45	3,219.36	S・SRC 9F	平成6年6月

②. 価格及び投資比率

- 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切捨てで記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含みません。なお、合計額についても端数を含めて合計した後、百万円未満切捨てで記載しています。
- 「期末評価額」は、本投資法人が定める資産評価の方法及び投資信託協会が定める規則に基づき、以下に記載の不動産鑑定士（鑑定評価機関）が作成し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当該評価額として採用しています。なお、当該評価額は百万円未満を切捨てで記載しています。

財団法人日本不動産研究所	JPR人形町ビル、新麹町ビル、MS芝浦ビル、五反田ファーストビル、新宿センタービル、南麻布ビル、品川キャナルビル、六番町ビル、JPR渋谷タワーレコードビル、新宿三丁目イーストビル、有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）、アルカイースト、JPR上野イーストビル、立川ビジネスセンタービル、ゆめおおおかオフィスタワー、オリナスタワー、キュポ・ラ本館棟、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、ベネトン心斎橋ビル、ハウジング・デザイン・センター神戸、JPR茶屋町ビル
大和不動産鑑定株式会社	JPRクレスト竹橋ビル、福岡ビル、JPR市ヶ谷ビル、オーバルコート大崎マークウエスト、ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、JPR千葉ビル、JPR横浜日本大通ビル、田無アスタ、JPR名古屋栄ビル
株式会社エル・シー・アル国土利用研究所	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	菱進原宿ビル、JPR武蔵小杉ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア、JPR千駄ヶ谷ビル

- 「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	5.2	12,300	4.1	
		兼松ビル別館	平成13年12月27日	2,874	0.9	2,330	0.8	
		JPR人形町ビル	平成13年11月16日	2,100	0.7	2,540	0.8	
		新麹町ビル	平成13年11月16日	1,670	0.5	2,055	0.7	
		新麹町ビル(第2期追加取得分)	平成14年11月21日	550	0.2	880	0.3	
		新麹町ビル(第6期追加取得分)	平成16年11月12日	200	0.1	305	0.1	
		JPRクレスト竹橋ビル	平成14年6月21日	4,000	1.3	3,640	1.2	
		MS芝浦ビル	平成15年3月28日	11,200	3.6	14,700	4.9	
		五反田ファーストビル	平成15年7月23日	2,920	0.9	2,850	0.9	
		福岡ビル	平成15年10月15日	1,800	0.6	2,125	0.7	
		福岡ビル(第7期追加取得分)	平成17年4月15日	1,120	0.4	1,115	0.4	
		JPR市ヶ谷ビル	平成16年5月28日	5,100	1.6	5,100	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	1.1	4,320	1.4	
		新宿スクエアタワー	平成16年7月2日	10,000	3.2	9,660	3.2	
		新宿スクエアタワー(第14期追加取得分)	平成20年9月26日	180	0.1	135	0.0	
		ビッグス新宿ビル	平成16年11月9日	2,900	3.8	10,900	3.6	
			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	0.2	965	0.3	
		新宿センタービル	平成20年3月27日	21,000	6.8	13,700	4.5	
		南麻布ビル	平成20年7月14日	3,760	1.2	3,000	1.0	
	品川キャナルビル	平成20年12月19日	1,870	0.6	1,640	0.5		
	六番町ビル	平成21年12月2日	2,800	0.9	3,010	1.0		
	菱進原宿ビル	平成21年12月25日	8,400	2.7	8,480	2.8		
	商業施設	JPR渋谷タワーレコードビル	平成15年6月30日	12,000	3.9	12,600	4.2	
		JPR代官山	平成16年10月5日	2,160	0.7	1,310	0.4	
		JPR神宮前432	平成18年3月24日	4,460	1.4	4,200	1.4	
		新宿三丁目イーストビル	平成19年3月14日	540	0.9	2,350	0.8	
			平成20年4月24日	2,200				
	有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)	平成20年8月27日	3,400	1.1	2,660	0.9		
	東京都心合計				138,611	44.6	128,870	42.7
東京周辺部	事務所	アルカイスト	平成13年11月16日	5,880	1.9	5,900	2.0	
		JPR千葉ビル	平成13年12月13日	2,350	0.8	1,620	0.5	
		JPR横浜日本大通ビル	平成13年11月16日	2,927	0.9	2,470	0.8	
		新横浜第二センタービル	平成14年9月25日	920	0.3	925	0.3	
		川口センタービル	平成16年2月13日	8,100	2.6	9,520	3.2	
		JPR上野イーストビル	平成16年3月1日	3,250	1.0	5,190	1.7	
		立川ビジネスセンタービル	平成17年9月30日	888	0.3	1,230	0.4	
		立川ビジネスセンタービル(第11期追加取得分)	平成19年2月28日	2,300	0.7	2,160	0.7	
		ライズアリーナビル	平成19年3月22日	5,831	1.9	6,020	2.0	
		ゆめおおおかオフィスタワー	平成19年7月10日	6,510	2.1	5,640	1.9	
	オリナスタワー	平成21年6月29日	31,300	10.1	31,500	10.4		
	商業施設	田無アスタ	平成13年11月16日	10,200	3.3	12,200	4.0	
		キューボ・ラ本館棟	平成18年3月31日	2,100	0.7	2,480	0.8	
		JPR武蔵小杉ビル	平成18年9月28日	7,260	2.3	5,940	2.0	
		武蔵浦和ショッピングスクエア	平成19年3月19日	4,335	1.4	3,890	1.3	
		川崎ダイスビル	平成19年4月12日	15,080	4.9	14,664	4.9	
	東京周辺部合計				109,231	35.2	111,349	36.9

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	0.7	2,090	0.7
		東京建物本町ビル	平成13年11月16日	4,150	1.3	3,660	1.2
		JPR博多ビル	平成13年11月16日	2,900	0.9	2,970	1.0
		JPR那覇ビル	平成13年11月16日	1,560	0.5	1,600	0.5
		損保ジャパン仙台ビル	平成14年6月26日	3,150	1.0	3,460	1.1
		損保ジャパン和歌山ビル	平成14年6月26日	1,670	0.5	1,820	0.6
		天神121ビル	平成14年6月21日	2,810	0.9	2,590	0.9
		JPR名古屋栄ビル	平成15年9月1日	4,550	1.5	5,000	1.7
		JPR堂島ビル	平成16年1月23日	2,140	0.7	2,450	0.8
		JPR博多中央ビル	平成16年6月11日	1,920	0.6	1,830	0.6
	三菱UFJリース名古屋本社ビル	平成17年3月22日	4,137	1.3	3,420	1.1	
	商業施設	JPR梅田ロフトビル	平成15年5月15日	8,000	4.2	15,100	5.0
			平成15年7月16日	5,000			
		ベネトン心斎橋ビル	平成17年5月30日	5,430	1.7	4,590	1.5
		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	2.3	6,540	2.2
		JPR茶屋町ビル	平成18年8月30日	6,000	1.9	4,640	1.5
		地方合計		62,777	20.2	61,760	20.5
		合計		310,619	100.0	301,979	100.0

(ご参考) 第17期以降取得予定物件の状況

地域	用途	不動産等の名称	取得予定日	取得予定価格(注1) (百万円)	期末評価額(注2) (百万円)
東京都心	事務所	JPR千駄ヶ谷ビル	平成22年5月	15,050	11,600

(注1) 売主によるテナント誘致の結果等により収益性が向上した場合には、16,500百万円を上限に、一定の算式を用いて取得価格の変更を行うことがあります。

(注2) 平成21年12月31日時点での鑑定評価額です。

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21年12月31日時点における状態を示しています。

地域	用途	不動産等の名称	PML (%)	地震保険
東京都心	事務所	兼松ビル	2.9	—
		兼松ビル別館	7.4	—
		JPR人形町ビル	5.8	—
		新麹町ビル	8.6	—
		JPRクレスト竹橋ビル	6.8	—
		MS芝浦ビル	4.0	—
		五反田ファーストビル	4.4	—
		福岡ビル	7.1	—
		JPR市ヶ谷ビル	8.0	—
		オーバルコート大崎マークウエスト	1.6	—
		新宿スクエアタワー	2.0	—
		ビッグス新宿ビル	3.7	—
		アクロス新川ビル・アネックス	5.0	—
		新宿センタービル	2.4	—
		南麻布ビル	4.3	—
		品川キャナルビル	6.8	—
		六番町ビル	4.4	—
	菱進原宿ビル	7.1	—	
	商業施設	JPR渋谷タワーレコードビル	5.0	—
		JPR代官山	11.1	—
JPR神宮前432		3.0	—	
新宿三丁目イーストビル		2.0	—	
有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)		2.3	—	

地域	用途	不動産等の名称	PML (%)	地震保険	
東京周辺部	事務所	アルカイースト	3.2	—	
		JPR千葉ビル	2.6	—	
		JPR横浜日本大通ビル	10.2	—	
		新横浜第二センタービル	6.4	—	
		川口センタービル	4.7	—	
		JPR上野イーストビル	3.1	—	
		立川ビジネスセンタービル	5.2	—	
		ライズアリーナビル	2.5	—	
		ゆめおおおかオフィスタワー	1.2	—	
		オリナスタワー	3.3	—	
	商業施設	田無アスタ	6.6	—	
		キューポ・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	—
			東京建物本町ビル	10.5	—
			JPR博多ビル	1.1	—
			JPR那覇ビル	4.5	—
損保ジャパン仙台ビル			0.5	—	
損保ジャパン和歌山ビル			11.2	—	
天神121ビル			1.3	—	
JPR名古屋栄ビル			12.4	—	
JPR堂島ビル			11.1	—	
JPR博多中央ビル			1.6	—	
三菱UFJリース名古屋本社ビル		10.0	—		
商業施設		JPR梅田ロフトビル	11.6	—	
		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			3.6		

④. 建物状況評価報告書の概要

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

地域	用途	不動産等の名称	長期修繕費用見積額(千円)	年平均額(千円)	作成者	作成年月	
東京都心	事務所	兼松ビル	426,699	28,447	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年11月	
		兼松ビル別館	186,523	12,435	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年11月	
		JPR人形町ビル	214,872	14,325	清水建設株式会社	平成19年6月	
		新麹町ビル	126,594	8,440	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年5月	
		新麹町ビル(第2期追加取得分)	54,195	3,613			
		新麹町ビル(第6期追加取得分)	18,791	1,253			
		JPRクレスト竹橋ビル	246,750	16,450	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年11月	
		MS芝浦ビル	1,229,310	81,954	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成20年5月	
		五反田ファーストビル	675,372	45,025	清水建設株式会社	平成20年9月	
		福岡ビル	101,615	6,774	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10月	
		福岡ビル(第7期追加取得分)	53,295	3,553			
		JPR市ヶ谷ビル	320,201	21,347	日本ERI株式会社	平成21年6月	
		オーバルコート大崎マークウエスト	275,884	18,392	清水建設株式会社	平成21年3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	
		新宿スクエアタワー(第14期追加取得分)	19,226	1,282		平成20年9月	
		ビッグス新宿ビル	1,354,495	90,300	株式会社久米エンジニアリングシステム	平成21年10月	
		アクロス新川ビル・アネックス	157,330	10,489	日本ERI株式会社	平成21年10月	
		新宿センタービル	2,988,020	199,201	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成20年3月	
		南麻布ビル	323,700	21,580	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成20年6月	
		品川キャナルビル	27,201	1,813	株式会社イー・アール・エス	平成20年10月	
	六番町ビル	346,772	23,118	清水建設株式会社	平成21年11月		
	菱進原宿ビル	448,142	29,876	清水建設株式会社	平成21年12月		
	商業施設	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	34,150	2,277	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21年10月	
		JPR神宮前432	28,290	1,886	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年3月	
		新宿三丁目イーストビル	56,513	3,768	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成20年3月	
		有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)	16,570	1,105	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成20年6月	
	東京都心	事務所	アルカイースト	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			788,750	52,583	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21年5月	
JPR上野イーストビル			517,600	34,507	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21年5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	
立川ビジネスセンタービル(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	
オリナスタワー		428,475	28,565	清水建設株式会社	平成21年6月		
商業施設		田無アスタ	833,480	55,565	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年5月	
		キュポ・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
		東京建物本町ビル	544,820	36,321	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年11月
		JPR博多ビル	565,290	37,686	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年5月
		JPR那覇ビル	573,300	38,220	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年5月
		損保ジャパン仙台ビル	490,650	32,710	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年11月
		損保ジャパン和歌山ビル	397,940	26,529	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年11月
		天神121ビル	180,554	12,037	清水建設株式会社	平成19年8月
		JPR名古屋栄ビル	229,108	15,274	株式会社イー・アール・エス	平成20年9月
		JPR堂島ビル	295,860	19,724	株式会社久米エンジニアリングシステム	平成21年5月
		JPR博多中央ビル	407,050	27,137	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21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	
	商業施設	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
		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	22,895,424	1,526,362	