

平成18年12月期(平成18年7月1日～平成18年12月31日) 決算短信 平成19年2月19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 古屋 康夫 TEL 03-3231-1051  
 決算役員会開催日 平成19年2月19日  
 分配金支払開始日 平成19年3月13日(予定)

1. 平成18年12月期の運用、資産の状況(平成18年7月1日～平成18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
18年12月期	9,088 (5.8%)	4,373 (8.7%)	3,643 (5.6%)	3,642 (5.6%)
18年6月期	8,588 (0.0%)	4,024 (1.0%)	3,450 (1.5%)	3,449 (1.5%)

	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			
18年12月期	6,872	3.1% (6.1%)	1.5% (3.0%)	40.1%
18年6月期	6,508	2.9% (5.9%)	1.5% (3.0%)	40.2%

(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18年6月期 530,000口、平成18年12月期 530,000口
- 会計処理の方法の変更 有
- 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18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(181日)×365日(年間日数)  
平成18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		
18年12月期	6,873	3,642	—	—	100.0%	3.1%
18年6月期	6,509	3,449	—	—	100.0%	2.9%

(注) 配当性向は小数第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
18年12月期	244,691	119,074	48.7%	224,668
18年6月期	231,523	118,881	51.3%	224,304

(注) 期末発行済投資口数 平成18年6月期 530,000口 平成18年12月期 530,000口

2. 平成19年6月期の運用状況の予想(平成19年1月1日～平成19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
19年6月期	9,708	4,126	4,125	6,600	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 6,600円

(注) 当該予想は添付資料の「第11期(平成19年1月1日～平成19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 37 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。	

#### 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は、投資金額基準で概ね8:2を目標として運用します。

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

① 投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」という)に基づき、平成13年9月14日に設立され、平成14年6月14日に発行済投資口の総口数289,600口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8955)いたしました。その後平成15年7月に投資口数140,400口(6,000口のオーバーアロットメントを含む)の追加公募を実施、更に、平成17年2月に投資口数100,000口(5,000口のオーバーアロットメントを含む)の追加公募を実施して、発行済投資口の総口数は530,000口となり、現在に至っています。本投資法人は株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(以下「資産運用会社」という)に資産運用業務を委託し、オフィスと商業施設からなる複合型ポートフォリオを効率的に運用することにより投資主価値の最大化を目指してまいりました。

② 運用環境

<オフィス賃貸市場>

日本経済は、個人消費に力強さはみられないものの、企業部門の好調さを背景に回復を持続しています。企業業績が好調であることから、東京及び主要地方都市におけるオフィス需要は旺盛で、大型ビルが竣工した札幌を除き空室率は低下しました。東京都心部においては大型で築浅のビルを中心に品薄感が強く、空室率は2%台と低下し、新規賃料のみならず継続賃料も上昇しています。一方、主要地方都市に目を向けると、大阪、名古屋においては需給関係の改善が進み、空室率は需給均衡の目安とされる5%に近づきつつあります。また、仙台、福岡においても需給が改善し、空室率が低下しました。

### <商業施設賃貸市場>

企業業績の好調さが続き、景気が緩やかに拡大しているなか、雇用・所得環境の改善は家計部門へ波及し、個人消費はやや伸び悩みつつも増加基調にあります。石油製品等の値上りなどの特殊要因を除いた消費者物価の推移からもデフレ脱却が視野に入りつつあります。

2006年の市場は、首都圏での大型ショッピングセンターの開業が多かったこと、東京、大阪の都心部への百貨店の進出と大幅な営業床の増床の動きが出てきたことに加え、小商圏の近隣型ショッピングセンターも増加するなど多様な変化がありました。

消費は回復しつつあるといえ、力強さに欠けることから、今後も市場動向を注視していく必要があります。

### <不動産売買市場>

低金利や資金運用難を背景として、前期に引き続き、国内外の投資資金が私募ファンドやJ-REITを通して不動産市場に流入しており、不動産売買市場での競争が依然として激化しています。J-REITにおいては、取得価格ベースの投資物件総額は5兆円を超え、今後も新規上場が見込まれており、取得競争はより激しさを増すものと思われまます。

東京都心部においては、優良投資物件の不足及び私募ファンド、J-REIT等による積極的な投資によって、期待利回りが低下し、物件価格が上昇しています。また、主要地方都市においても、東京での物件の価格上昇と不足感から、不動産への投資意欲も依然として旺盛です。

不動産投資の対象もオフィスビル、商業施設等だけでなく、ホテル、倉庫、有料老人ホームといった幅広い用途へと拡大しました。

#### ③ 新規物件の取得

本投資法人は、主にポートフォリオの収益の安定化、地域分散、用途分散によるバランスに留意し、安定したキャッシュフローや将来の賃料増加が見込める優良なオフィスビル、商業施設を厳選しつつ、東京及び主要5大都市（大阪圏、名古屋、福岡、仙台、札幌）へ重点的に投資する方針で物件取得に努めてまいりました。当期におきましては、「茶屋町グランデビル」（取得価格60億円）、「JPR武蔵小杉ビル」（取得価格72.6億円）の2物件を取得し、その結果、平成18年12月末時点における保有資産残高は46物件、2,224.8億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は337,382.05㎡、テナント数479となりました。

#### ④ 保有資産の運用管理

前期末におけるポートフォリオ全体の稼働率は98.0%であり、稼働率について更なる上昇の余地が少ないことから、当期は賃料増加策を運用における重点施策と位置付け、新規募集賃料の見直し及び既存テナントの賃料増額改定に取り組み、着実な賃料増収による内部成長を目指してまいりました。

なお、当期末におけるポートフォリオ全体の稼働率は98.6%であり、高水準の安定した稼

働を実現しました。

⑤ 資金調達状況

本投資法人は、当期において、資産規模拡大にあたり機動性を重視した短期資金調達を行うとともに、将来の金利上昇リスクの回避や満期分散を企図して固定金利での無担保投資法人債の発行を含む長期資金調達を行うことにより、更なる財務の安定性を図りました。この結果、当期末の借入金残高は629.6億円、無担保投資法人債の残高は465.0億円となりました。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75.3%、平均残存年数（注1）は5.1年となっております。

また、有利子負債全体について、当期末の平均金利（注2）は1.3%、有利子負債比率（注3）は48.7%、期末総資産有利子負債比率（注4）は44.7%となりました。

なお、平成18年11月17日付にて、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる本投資法人の発行体格付け及び無担保長期債格付けはA3からA2に引き上げられており、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の債券格付は以下の通りとなっております。

■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7回)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	A+ (安定的)	A+ (注5)
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	A2 (安定的)	A2
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-2 (安定的)	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年超の長期有利子負債について、当期末から返済期限までの残存期間を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(注2) 平均金利：当期末現在の金利を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(注3) 有利子負債比率 (%)：有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額) × 100  
(出資総額：1,154.3億円)

(注4) 期末総資産有利子負債比率 (%)：有利子負債額 ÷ 期末総資産額 × 100  
(当期末総資産額：2,446.9億円)

(注5) 第7回無担保投資法人債は株式会社格付投資情報センター (R&I) の格付は取得していません。

⑥ 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9,088百万円、経常利益3,643百万円、当期純利益3,642百万円となりました。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6,873円となりました。

## B. 次期の見通し

### ① 今後の運用見通し

日本経済は、好調な外需に支えられ、企業部門・家計部門の民間需要が公共部門の減少を補う形で景気を牽引し、今後も安定した物価の下で自律的・持続的成長が見込まれています。また、一時高騰していた原油価格が落ち着きを取り戻したことなどから、企業収益は今後も安定的に増加していくと思われます。景気は全国的に回復の歩みを強めており、特に東京や大阪、名古屋などの大都市圏では、力強さを増しています。

オフィス賃貸市場においては、一部の地方都市を除き、全国的に空室率が低下し、特に東京都心部においては新規賃料のみならず、継続賃料の上昇が顕著になっています。

不動産売買市場においては、景気の回復による賃料上昇が顕在化してきたため、将来の賃料の更なる上昇を織り込み、期待利回りはより一層の低下が進み、取引価格は上昇しています。また、外資をはじめとするファンドの投資意欲は依然として旺盛で、取得競争が激化し、優良物件の不足感が続いています。

J-REIT市場においても、潤沢な資金の流入に支えられ、新規上場による投資法人数の増加と市場規模の拡大が続いておりますが、一方で、市場の二極化が進んでおり、投資法人間での格差も拡大しつつあります。

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まいりたいと思います。

#### a. 新規物件の取得

本投資法人は、投資方針、一口当たりの分配金の増大を重視しつつ、地域的な分散と用途分散による安定性の向上と規模拡大による投資効率の向上を企図して、以下の方針で取り組みます。

- ・東京及び主要5大都市（大阪圏、名古屋、福岡、仙台、札幌）へ重点的に投資することとし、中長期の運用の観点から、将来性があり、かつ競争力のある物件にターゲットを絞り取得してまいります。検討にあたっては、物件の立地優位性、将来性を重視するとともに、綿密な市場調査、物件精査のもとに価格交渉を行い、妥当な条件での取得に努めます。
- ・優良物件を計画的に取得するため、開発案件の情報を積極的に収集するとともに、取得競争力を高めるための詳細なリサーチ、リスク分析により、早期に物件を確保する努力をしてまいります。
- ・取得物件のルートについては、運用会社独自の情報ルートの拡大を図るとともに、スポンサー会社である東京建物株式会社、大成建設株式会社、明治安田生命保険相互会社等とのコラボレーションを図り、優良物件の取得に努めてまいります。

今後も情報入手を積極的に行い、市場動向を的確に把握した上で将来性を含めた投資価値を精査し、優良な新規物件の取得によるポートフォリオの拡大を目指します。

#### b. 保有資産の運用管理

本投資法人は、東京都心部を中心として既存テナントに対する賃料増額改定を進めて

まいりましたが、次期もこれを重点課題として位置付け、賃料収入の増加に努め、内部成長を強力に推進してまいります。

また、引き続き「JPRブランド戦略」を柱とした高品質なサービスと快適なオフィス空間の提供により、テナント満足度の向上と高稼働率の維持を目指すとともに法令遵守・安全性の確保についても、十分に配慮してまいります。

・**賃料増加策**

第10期に引き続き、賃料増加策を第11期の重点施策と位置付け、新規テナントの契約賃料の高め誘導を図るとともに、既存テナントの賃料増額改定に取り組んでまいります。また、この実現性をより高めるため、第11期から改定状況に応じた不動産管理会社に対するインセンティブ・フィーを導入しました。

・**ブランド戦略**

ブランドコンセプト「A/3S (Amenity/Service, Safety, Save Energy)」に基づく、ソフト・ハード両面での高品質なサービスの提供を着実に浸透させるよう、各施策を継続してまいります。

また、継続的にテナント満足度調査を行い、その結果をテナントサービスにフィードバックさせ、物件のクオリティを高めてまいります。

・**運営管理コスト削減**

ブランドコンセプトを意識し、サービス品質の維持と安全性の確保を図りつつ、引き続きコスト削減を実施してまいります。

・**リニューアル工事**

各物件において策定されている中長期修繕計画に基づき、計画的にリニューアル工事を実施してまいります。また、テナント満足度調査の結果を踏まえ、テナント満足度を更に高めるようなリニューアル工事を優先的に実施しつつ、ハード面からJPRブランドを具現化してまいります。

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った基本方針に則り、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視野に、引き続き資金調達手段の多様化、満期分散に努めます。

なお、第11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195億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19年1月17日及び平成19年1月29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19年2月6日に払込が完了しました。この結果、平成19年2月6日付で出資総額は154,552,073,600円、発行済投資口の総口数は620,000口となっています。

発行新投資口数：90,000口

発行価格（募集価格）：1口当たり449,820円

発行価格の総額：40,483,800,000円

発行価額（引受価額）：1口当たり434,673円

発行価額の総額：39,120,570,000円

払込期日：平成19年2月6日

投資証券交付日：平成19年2月7日

分配金起算日：平成19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）について

平成19年1月17日及び平成19年1月29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19年3月2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434,673円

発行価額の総額：2,173,365,000円（上限）

割当先：みずほ証券株式会社

払込期日：平成19年3月7日

投資証券交付日：平成19年3月8日

分配金起算日：平成19年1月1日



---

<参考情報>

資産の取得について

次の物件を取得する売買契約を締結しています。

<立川ビジネスセンタービル（追加取得）>

物件概要

所在地：東京都立川市曙町二丁目38番5号（住居表示）

所有形態：土地：共有、建物：区分所有権

敷地面積：2,047.22㎡（持分対応608.90㎡）

建物延面積：14,706.36㎡（専有部分の面積3,065.63㎡）

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建

竣工年月：平成6年12月

テナント数：16

総賃貸可能面積：2,980.90㎡

総賃貸面積：2,980.90㎡

稼働率：100%

※テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は平成19年2月19日の数値を記載しています。

売買条件

売買価格：2,300百万円

資産の種類：不動産

契約締結日：平成19年1月17日（平成19年2月28日取得予定）

<新宿三丁目イーストビル>

物件概要

所在地：東京都新宿区新宿三丁目1番26号（住居表示：予定）

所有形態：土地：所有権、建物：区分所有権の共有（共有持分4.3%）

敷地面積：2,578.69㎡（本投資法人が取得する敷地の面積70.33㎡）

建物延面積：26,360.56㎡（専有部分の持分対応面積478.51㎡）

構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下3階付地上14階建

竣工年月：平成19年1月

テナント数：1

総賃貸可能面積：11,173.47㎡（共有部分）

総賃貸面積：11,173.47㎡（共有部分）

稼働率：100%

売買条件

売買価格：540百万円

資産の種類：不動産

契約締結日：平成19年1月17日（平成19年3月取得予定）

※テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は平成19年2月19日の数値を記載しています。

また、建物延面積、構造は建築確認申請書上の表示を記載しています。

---

② 次期の運用状況（業績）の見通し

次期（第11期、平成19年1月1日～平成19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	9,708百万円
営業利益	4,843百万円
経常利益	4,126百万円
当期純利益	4,125百万円
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11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11期（平成19年1月1日～平成19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11期：平成19年1月1日～平成19年6月30日（181日）
保有資産	平成18年12月31日現在保有している既存46物件及び優先出資証券1銘柄に、平成19年2月28日予定の「立川ビジネスセンタービル（追加取得）」、平成19年3月予定の「新宿三丁目イーストビル（新宿三丁目東地区第一種市街地再開発事業）」及び「ライズアリーナビル（東池袋四丁目地区第一種市街地再開発事業業務棟）」の取得並びに平成19年4月11日予定の「ツルミフーガ1」及び「JPR高松ビル」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、98.4%を見込んでいます。ただし、ライズアリーナビルの賃料発生日は平成19年6月1日としています。 なお、実際には新規物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	平成19年6月30日現在の発行済投資口の総口数は、平成18年12月31日現在の530,000口に、平成19年2月に追加発行した90,000口及び平成19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625,000口を前提としています。
有利子負債比率	平成18年12月31日現在の有利子負債比率は48.7%ですが、平成19年2月に実施した新投資口の発行及び平成19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よる手取金並びに「ツルミフーガ1」及び「JPR高松ビル」の売却代金を、「立川ビジネスセンタービル（追加取得）」、「新宿三丁目イーストビル（新宿三丁目東地区第一種市街地再開発事業）」及び「ライズアリーナビル（東池袋四丁目地区第一種市街地再開発事業業務棟）」の取得、並びに短期借入金及び長期借入金の返済に充当するため、有利子負債比率は約35%に低下する予定です。第11期の予想に関しては、この有利子負債比率がそのまま推移することを前提としています。 なお、本表における有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用しています。 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 19 年 1 月 1 日以降に取得予定の「立川ビジネスセンタービル（追加取得）」、「新宿三丁目イーストビル（新宿三丁目東地区第一種市街地再開発事業）」及び「ライズアリーナビル（東池袋四丁目第一種市街地再開発事業業務棟）」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 20 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 20 年 6 月期以降、営業費用として計上されます。）
不動産等売却益	平成 19 年 4 月 11 日に譲渡予定の 2 物件に係る不動産等売却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、当期未処分利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額を発行済投資口総数で除し、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 10 期 (平成18年12月31日現在)		第 9 期 (平成18年6月30日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増 減 比
資産の部		%		%		%
I 流動資産						
現金及び預金	10,653,563		10,478,692			
信託現金及び信託預金*1	13,997,165		13,600,136			
営業未収入金	134,365		157,002			
前払費用	138,530		97,900			
繰延税金資産	192		467			
その他の流動資産	9,811		11,506			
流動資産合計	24,933,629	10.2	24,345,705	10.5	587,923	2.4
II 固定資産						
1. 有形固定資産*1						
建物	18,431,800		16,316,514			
減価償却累計額	1,130,221	17,301,579	834,609	15,481,905		
信託建物	72,363,796		71,065,665			
減価償却累計額	9,997,648	62,366,147	8,783,949	62,281,716		
構築物	4,714		4,714			
減価償却累計額	990	3,724	728	3,986		
信託構築物	70,743		68,034			
減価償却累計額	10,430	60,312	7,739	60,294		
機械及び装置	151,968		148,754			
減価償却累計額	49,617	102,350	36,211	112,542		
信託機械及び装置	1,358,449		1,332,492			
減価償却累計額	543,998	814,450	495,083	837,409		
工具器具備品	13,859		12,310			
減価償却累計額	2,593	11,266	1,631	10,679		
信託工具器具備品	65,022		58,466			
減価償却累計額	13,712	51,310	9,405	49,060		
土地		28,581,792		23,036,551		
信託土地		108,824,129		103,665,465		
建設仮勘定		6,428		3,853		
信託建設仮勘定		-		200		
有形固定資産合計	218,123,491	89.2	205,543,666	88.8	12,579,825	6.1
2. 無形固定資産						
その他の無形固定資産		5,471		5,969		
無形固定資産合計		5,471		5,969	△ 498	△ 8.3
3. 投資その他の資産						
投資有価証券		1,558,460		1,558,460		
差入敷金保証金		10,100		10,100		
その他の投資その他の資産		250		250		
投資その他の資産合計		1,568,810		1,568,810	-	-
固定資産合計	219,697,773	89.8	207,118,445	89.5	12,579,327	6.1
III 繰延資産						
投資法人債発行費		60,555		59,149		
繰延資産合計		60,555		59,149	1,406	2.4
資産合計	244,691,958	100.0	231,523,301	100.0	13,168,657	5.7

(単位：千円)

科 目	第 10 期 (平成18年12月31日現在)			第 9 期 (平成18年6月30日現在)			増 減	
	金 額	構成比	%	金 額	構成比	%	金 額	増 減 比
負債の部			%			%		
I 流動負債								
営業未払金	923,005			785,828				
短期借入金	19,500,000			14,000,000				
一年以内返済予定長期借入金*1	7,500,000			22,500,000				
未払金	473,515			441,179				
未払費用	184,597			169,453				
未払法人税等	609			773				
未払消費税等	145,485			147,979				
前受金	1,014,037			946,386				
流動負債合計	29,741,250	12.1		38,991,600	16.9		△ 9,250,349	△ 23.7
II 固定負債								
投資法人債	46,500,000			42,000,000				
長期借入金 * 1	35,966,000			18,966,000				
預り敷金保証金	3,098,556			2,718,246				
信託預り敷金保証金	10,311,883			9,965,983				
固定負債合計	95,876,439	39.2		73,650,230	31.8		22,226,209	30.2
負債合計	125,617,689	51.3		112,641,830	48.7		12,975,859	11.5
純資産の部 * 3								
I 投資主資本								
1. 出資総額	115,431,503	47.2		115,431,503	49.9		-	-
2. 剰余金								
当期末処分利益	3,642,765			3,449,967				
剰余金合計	3,642,765	1.5		3,449,967	1.4		192,798	5.6
投資主資本合計	119,074,268	48.7		118,881,470	51.3		192,798	0.2
純資産合計	119,074,268	48.7		118,881,470	51.3		192,798	0.2
負債・純資産合計	244,691,958	100.0		231,523,301	100.0		13,168,657	5.7

## B. 損益計算書

(単位：千円)

科 目	第 10 期 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日		第 9 期 自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	増減比
		%		%		%
1. 営業収益						
不動産賃貸事業収益*1	9,056,584		8,552,819			
受取配当金	31,591	9,088,175	35,955	8,588,774	499,400	5.8
2. 営業費用						
不動産賃貸事業費用*1	4,151,317		4,013,227			
資産運用報酬	356,054		350,947			
一般事務・資産保管委託報酬	63,682		68,880			
役員報酬	5,700		5,700			
信託報酬	51,987		50,561			
その他営業費用	85,674	4,714,416	75,316	4,564,632	149,783	3.3
営業利益金額		4,373,758		4,024,141	349,617	8.7
3. 営業外収益						
受取利息	1,135		93			
管理組合費精算金収入	-		60,249			
その他営業外収益	3,245	4,380	7,089	67,432	△ 63,051	△ 93.5
4. 営業外費用						
支払利息	378,907		296,526			
融資手数料	18,507		18,241			
投資法人債利息	289,135		277,882			
投資法人債発行費償却	42,221		42,113			
その他営業外費用	5,879	734,652	6,083	640,847	93,805	14.6
経常利益金額		3,643,487		3,450,727	192,760	5.6
税引前当期純利益金額		3,643,487		3,450,727	192,760	5.6
法人税、住民税及び事業税	643		858			
法人税等調整額	275	918	208	1,067	△ 148	△ 13.9
当期純利益金額		3,642,568		3,449,659	192,908	5.6
前期繰越利益		197		307	△ 110	△ 35.9
当期末処分利益		3,642,765		3,449,967	192,798	5.6

C. 投資主資本等変動計算書

科 目	期 別	第10期	第9期
		〔 自 平成18年 7月 1日 〕 〔 至 平成18年12月31日 〕	〔 自 平成18年 1月 1日 〕 〔 至 平成18年 6月30日 〕
		金額(千円)	金額(千円)
投資主資本			
出資総額	前期末残高	115,431,503	115,431,503
	当期変動額	-	-
	当期末残高	115,431,503	115,431,503
剰余金			
	前期末残高	3,449,967	3,398,137
当期末処分利益	当期変動額	△ 3,449,770	△ 3,397,830
	剰余金の分配		
	当期純利益金額	3,642,568	3,449,659
	当期末残高	3,642,765	3,449,967
剰余金合計	前期末残高	3,449,967	3,398,137
	当期変動額	192,798	51,829
	当期末残高	3,642,765	3,449,967
投資主資本合計	前期末残高	118,881,470	118,829,641
	当期変動額	192,798	51,829
	当期末残高	119,074,268	118,881,470
純資産合計	前期末残高	118,881,470	118,829,641
	当期変動額	192,798	51,829
	当期末残高	119,074,268	118,881,470

#### D. 金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	第 10 期	第 9 期
		自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日
I. 当期末処分利益		3,642,765,352円	3,449,967,136円
II. 分配金		3,642,690,000円	3,449,770,000円
(投資口1口当たり分配金の額)		(6,873円)	(6,509円)
III. 次期繰越利益		<u>75,352円</u>	<u>197,136円</u>
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数530,000口の整数倍数の最大値となる3,642,690,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>	<p>本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数530,000口の整数倍数の最大値となる3,449,770,000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>



## E. キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第 10 期	第 9 期
		自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	自 平成18年1月1日 至 平成18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			
税引前当期純利益金額		3,643,487	3,450,727
減価償却費		1,580,353	1,561,173
投資法人債発行費償却		42,221	42,113
受取利息		△ 1,135	△ 93
支払利息		668,043	574,408
営業未収入金の増加・減少額		22,636	△ 30,776
前払費用の増加・減少額		△ 40,629	47,699
営業未払金の増加・減少額		△ 50,749	93,398
未払金の増加・減少額		26,577	13,539
未払消費税等の増加・減少額		△ 2,494	△ 75,878
前受金の増加・減少額		67,650	24,795
その他		△ 8,633	△ 45,793
小 計		5,947,328	5,655,314
利息の受取額		1,135	93
利息の支払額		△ 652,899	△ 570,014
法人税等の支払額		△ 2,588	△ 1,159
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,292,976	5,084,234
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		△ 7,578,563	△ 2,204,753
信託有形固定資産の取得による支出		△ 6,393,190	△ 4,968,166
預り敷金保証金の支出		△ 29,734	△ 1,210,549
預り敷金保証金の収入		420,911	196,265
信託預り敷金保証金の支出		△ 125,521	△ 124,217
信託預り敷金保証金の収入		476,231	291,048
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 13,229,867	△ 8,020,372
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		24,500,000	6,500,000
短期借入金の返済による支出		△ 19,000,000	-
長期借入金の借入による収入		17,000,000	-
長期借入金の返済による支出		△ 15,000,000	-
投資法人債の発行による収入		4,500,000	-
投資法人債発行費の支出		△ 43,628	-
分配金の支払金額		△ 3,447,579	△ 3,395,973
財務活動によるキャッシュ・フロー		8,508,792	3,104,026
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額		571,900	167,887
5. 現金及び現金同等物の期首残高		24,078,828	23,910,940
6. 現金及び現金同等物の期末残高		24,650,729	24,078,828

[重要な会計方針]

期 別	第 10 期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)	第 9 期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	有価証券 同左
2. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3～65 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。 ② 無形固定資産 定額法を採用しております。	① 有形固定資産 (信託財産を含む) 同左 ② 無形固定資産 同左
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しております。なお、第9期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は3年間で均等額を償却しております。	投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。
4. 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18,070千円であります。	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8,322千円であります。
5. 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
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	① 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勘定科目に計上しております。 なお、該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 ② 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。	① 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 ② 消費税等の処理方法 同左

[会計方針の変更]

第 10 期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)	第 9 期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)
<p>繰延資産の処理方法</p> <p>当期より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年8月11日 実務対応報告第19号)が適用されることになったことに伴い、投資法人債発行費については、償還期間にわたり定額法により償却する方法に変更しております。これにより、従来の方法に比べ、投資法人債発行費は7,163千円増加し、投資法人債発行費償却は同額減少するとともに、経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額増加しております。なお、第9期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は、同実務対応報告の経過措置に基づき従前の会計処理を適用し、3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準</p> <p>当期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。従来資本の部の合計に相当する金額は、118,881,470千円です。なお、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号)の改正により、当期における貸借対照表の純資産の部については、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年4月20日内閣府令第47号)により作成しております。</p>

[注記事項]

(貸借対照表関係)

期 別	第 10 期 (平成18年12月31日現在)	第 9 期 (平成18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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託預金</td><td style="text-align: right;">2,786,491千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">10,274,951千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">5,382千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">82,638千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">7,811千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">11,024,226千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">24,181,501千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">13,966,000千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">13,966,000千円</td></tr> </table>	信託預金	2,786,491千円	信託建物	10,274,951千円	信託構築物	5,382千円	信託機械及び装置	82,638千円	信託工具器具備品	7,811千円	信託土地	11,024,226千円	合 計	24,181,501千円	長期借入金	13,966,000千円	合 計	13,966,000千円	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託預金</td><td style="text-align: right;">5,955,605千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">23,033,094千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">30,750千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">200,209千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">20,402千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">35,821,302千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">65,061,363千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">15,000,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">13,966,000千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">28,966,000千円</td></tr> </table>	信託預金	5,955,605千円	信託建物	23,033,094千円	信託構築物	30,750千円	信託機械及び装置	200,209千円	信託工具器具備品	20,402千円	信託土地	35,821,302千円	合 計	65,061,363千円	一年以内返済予定長期借入金	15,000,000千円	長期借入金	13,966,000千円	合 計	28,966,000千円
信託預金	2,786,491千円																																							
信託建物	10,274,951千円																																							
信託構築物	5,382千円																																							
信託機械及び装置	82,638千円																																							
信託工具器具備品	7,811千円																																							
信託土地	11,024,226千円																																							
合 計	24,181,501千円																																							
長期借入金	13,966,000千円																																							
合 計	13,966,000千円																																							
信託預金	5,955,605千円																																							
信託建物	23,033,094千円																																							
信託構築物	30,750千円																																							
信託機械及び装置	200,209千円																																							
信託工具器具備品	20,402千円																																							
信託土地	35,821,302千円																																							
合 計	65,061,363千円																																							
一年以内返済予定長期借入金	15,000,000千円																																							
長期借入金	13,966,000千円																																							
合 計	28,966,000千円																																							
2. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>契約締結日</td><td style="text-align: right;">平成18年12月1日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td style="text-align: right;">20,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>当期末未使用残高</td><td style="text-align: right;">20,000,000千円</td></tr> </table>	契約締結日	平成18年12月1日	借入極度額	20,000,000千円	当期末借入残高	-	当期末未使用残高	20,000,000千円	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>契約締結日</td><td style="text-align: right;">平成17年12月1日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td style="text-align: right;">20,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>当期末未使用残高</td><td style="text-align: right;">20,000,000千円</td></tr> </table>	契約締結日	平成17年12月1日	借入極度額	20,000,000千円	当期末借入残高	-	当期末未使用残高	20,000,000千円																						
契約締結日	平成18年12月1日																																							
借入極度額	20,000,000千円																																							
当期末借入残高	-																																							
当期末未使用残高	20,000,000千円																																							
契約締結日	平成17年12月1日																																							
借入極度額	20,000,000千円																																							
当期末借入残高	-																																							
当期末未使用残高	20,000,000千円																																							
*3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																																						

## (損益計算書関係)

期 別 項 目	第 10 期 (自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日)		第 9 期 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年6月30日)	
	*1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益
	賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	賃料	6,790,723千円	賃料	6,450,655千円
	共益費	1,416,714千円	共益費	1,381,089千円
	駐車場収入	211,283千円	駐車場収入	208,516千円
	広告物掲出料	13,811千円	広告物掲出料	11,886千円
	アンテナ使用料	9,622千円	アンテナ使用料	7,793千円
	その他賃貸収入	13,564千円	その他賃貸収入	12,689千円
		8,455,719千円		8,072,631千円
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	附加使用料	562,219千円	附加使用料	425,901千円
	時間貸駐車料	9,256千円	時間貸駐車料	9,051千円
	解約違約金等	7,684千円	解約違約金等	9,752千円
	原状回復費相当額収入	5,752千円	原状回復費相当額収入	11,770千円
	その他雑収入	15,951千円	その他雑収入	23,711千円
		600,864千円		480,188千円
	不動産賃貸事業収益合計	9,056,584千円	不動産賃貸事業収益合計	8,552,819千円
	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	467,098千円	外注委託費	456,304千円
	水道光熱費	590,974千円	水道光熱費	472,936千円
	公租公課	744,413千円	公租公課	745,563千円
	保険料	34,273千円	保険料	33,879千円
	修繕工事費	146,760千円	修繕工事費	165,731千円
	管理委託料	171,281千円	管理委託料	166,693千円
	管理組合費	367,305千円	管理組合費	355,207千円
	減価償却費	1,579,944千円	減価償却費	1,560,732千円
	その他賃貸事業費用	49,264千円	その他賃貸事業費用	56,177千円
	不動産賃貸事業費用合計	4,151,317千円	不動産賃貸事業費用合計	4,013,227千円
	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,905,266千円	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,539,591千円

## (投資主資本等変動計算書関係)

期 別 項 目	第 10 期 (自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日)		第 9 期 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年6月30日)	
	発行済投資口の総口数		530,000口	

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

期 別 科 目	第 10 期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日		第 9 期 自 平成18年1月1日 至 平成18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18年12月31日現在)		(平成18年6月30日現在)
	現金及び預金	10,653,563千円	現金及び預金	10,478,692千円
	信託現金及び信託預金	13,997,165千円	信託現金及び信託預金	13,600,136千円
	現金及び現金同等物	24,650,729千円	現金及び現金同等物	24,078,828千円

## (リース取引関係)

項 目	第 10 期 〔 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日 〕		第 9 期 〔 自 平成18年 1月 1日 至 平成18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		(貸主側) 未経過リース料
	1年内	3,975,222千円	1年内	4,528,877千円
	1年超	24,304,741千円	1年超	26,299,926千円
	合計	28,279,964千円	合計	30,828,804千円

## (有価証券関係)

第 10 期 〔 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日 〕		第 9 期 〔 自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日 〕	
時価評価されていない有価証券		同左	
区分	貸借対照表計上額		
優先出資証券	1,558,460千円		
(注) 特定目的会社の優先出資証券は、特定目的会社の投資する不動産等の価値や当該不動産等に係る収益の変化により価値の変動リスクがあります。			

## (デリバティブ取引関係)

第 10 期 〔 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日 〕	第 9 期 〔 自 平成18年 1月 1日 至 平成18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)

項 目	第 10 期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)		第 9 期 (自 平成18年1月1日 至 平成18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)		(繰延税金資産)
	法人事業税損金不算入額	1千円	法人事業税損金不算入額	61千円
	一括償却資産損金不算入額	190千円	一括償却資産損金不算入額	406千円
	繰延税金資産計	192千円	繰延税金資産計	467千円
	繰延税金資産の純額	192千円	繰延税金資産の純額	467千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率 39.39%		法定実効税率 39.39%	
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	△ 39.38%	支払分配金の損金算入額	△ 39.38%
	その他	0.02%	その他	0.02%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%

## (持分法損益等)

第 10 期 〔 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日 〕	第 9 期 〔 自 平成18年 1月 1日 至 平成18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 10 期 〔 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日 〕	第 9 期 〔 自 平成18年 1月 1日 至 平成18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 10 期 〔 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日 〕	第 9 期 〔 自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日 〕
1口当たり純資産額 224,668 円	1口当たり純資産額 224,304 円
1口当たり当期純利益金額 6,872 円	1口当たり当期純利益金額 6,508 円
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	同左

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

第 10 期 〔 自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日 〕	第 9 期 〔 自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日 〕
当期純利益金額(千円) 3,642,568	当期純利益金額(千円) 3,449,659
普通投資主に帰属しない金額(千円) -	普通投資主に帰属しない金額(千円) -
普通投資口に係る当期純利益金額(千円) 3,642,568	普通投資口に係る当期純利益金額(千円) 3,449,659
期中平均投資口数(口) 530,000	期中平均投資口数(口) 530,000

(重要な後発事象)

第 10 期 (自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)	第 9 期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)
<p>1. 公募による新投資口の発行について 平成19年1月17日及び平成19年1月29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19年2月6日に払込が完了しました。この結果、平成19年2月6日付で出資総額は154,552,073,600円、発行済投資口の総口数は620,000口となっています。</p> <p style="padding-left: 2em;">発行新投資口数：90,000口 発行価格(募集価格)：1口当たり449,820円 発行価格の総額：40,483,800,000円 発行価額(引受価額)：1口当たり434,673円 発行価額の総額：39,120,570,000円 払込期日：平成19年2月6日 投資証券交付日：平成19年2月7日 分配金起算日：平成19年1月1日</p> <p>2. 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)について 平成19年1月17日及び平成19年1月29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19年3月2日がその行使期限です。</p> <p style="padding-left: 2em;">発行新投資口数：5,000口(上限) 発行価額：1口当たり434,673円 発行価額の総額：2,173,365,000円(上限) 割当先：みずほ証券株式会社 払込期日：平成19年3月7日 投資証券交付日：平成19年3月8日 分配金起算日：平成19年1月1日</p>	<p>資産の譲渡について 平成18年7月26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、譲渡先の名称については、譲渡先の意向により開示いたしません。</p> <p style="padding-left: 2em;">＜ツルミフーガ1/JPR高松ビル＞ ①資産の種類：不動産を信託財産とする信託受益権 ②譲渡価格：5,800百万円 ③契約日：平成18年7月26日 ④引渡日：平成19年1月11日 ⑤損益に及ぼす影響：第11期(自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)において、営業収益として不動産等売却益約535百万円を計上する予定です。</p>

(追加情報)

第 10 期 (自 平成18年 7月 1日 至 平成18年12月31日)	第 9 期 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日)
<p>資産の譲渡について 平成18年7月26日付にて、規約に定める資産運用の投資態度に基づき、ツルミフーガ1及びJPR高松ビルの資産の譲渡を決定しておりましたが、平成18年12月21日付にて、以下の通り、譲渡先との合意に基づき、引渡日を平成19年1月11日から平成19年4月11日に変更することとしました。</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。 また、譲渡先の名称については、譲渡先の意向により開示いたしません。</p> <p style="padding-left: 2em;">＜ツルミフーガ1/JPR高松ビル＞ ①資産の種類：不動産を信託財産とする信託受益権 ②譲渡価格：5,800百万円 ③契約日：平成18年7月26日 ④引渡日：平成19年4月11日 ⑤損益に及ぼす影響：第11期(自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)において、営業収益として不動産等売却益約539百万円を計上する予定です。</p>	-

## (2) 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)

(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。



#### 4. 役員の変動

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）は以下の通りです。

役職名	氏名	兼職等	所有 投資口数
執行役員	金子博人	金子博人法律事務所 代表弁護士	—
監督役員	安田荘助	安田荘助税理士事務所 税理士 仰星監査法人理事長、公認会計士 三井住友海上火災保険株式会社 社外監査役（非常勤） 株式会社野村総合研究所 社外監査役（非常勤）	—
	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 株式会社さくら総合事務所 代表取締役	—

(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。

## 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9期 平成18年6月30日現在		第10期 平成18年12月31日現在	
		保有総額(千円)	対総資産比率 (%)	保有総額(千円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心	16,116,501	7.0	16,082,558	6.6
	東京周辺部	6,300,287	2.7	13,752,135	5.6
	地方	16,229,852	7.0	16,169,562	6.6
信託不動産	東京都心	77,824,365	33.6	77,438,662	31.6
	東京周辺部	31,235,719	13.5	30,939,230	12.6
	地方	57,837,269	25.0	63,741,582	26.0
優先出資証券	—	1,558,460	0.7	1,558,460	0.6
預金その他の資産	—	24,420,843 (—)	10.5 (—)	25,009,765 (—)	10.2 (—)
資産総額計	—	231,523,301 (205,543,997)	100.0 (88.8)	244,691,958 (218,123,732)	100.0 (89.1)

(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) 地域等の区分については、前記3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等(第9期:3,120千円 第10期:3,120千円)は、本表において建設仮勘定として預金その他の資産に計上しています。

(注5) 本投資法人は、川崎ダイス特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数84,900口のうち8,490口を取得しています。  
(優先出資持分10.0%)

なお、川崎ダイス特定目的会社の直近決算期の貸借対照表における不動産等の金額に本投資法人の優先出資持分を乗じた金額は、第9期:1,736,623千円、第10期:1,716,347千円です。

### (2) 投資資産

後記43ページ以降に記載しています。

### (3) 資本的支出の状況

#### A. 資本的支出の予定について

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
JPR博多ビル	福岡県福岡市	5～8階空調改修	自平成19年1月 至平成19年6月	119	—	—
JPR堂島ビル (注)	大阪府大阪市	外壁補修シール更新	自平成19年3月 至平成19年5月	50	—	—
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	B1、9～13階 トイレ改修	自平成19年3月 至平成19年6月	16	—	—

(注) 平成19年1月1日に堂島FビルディングからJPR堂島ビルへ名称変更しており、以下本書では新名称で記載しています。

#### B. 期中に行った資本的支出について

当期において本投資法人が不動産及び信託不動産に対して実施した資本的支出の額は、以下の通りです。資本的支出の主なものとしては、維持保全のための外壁シール更新、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工事のほか、新規テナントの誘致促進を目的とした共用部の改修や貸室へのOAフロアの設置等の工事を実施いたしました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した150百万円(※)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)
ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市	外壁補修シール更新	自平成18年8月 至平成18年12月	103
JPR博多ビル	福岡県福岡市	9～11階空調改修	自平成18年8月 至平成18年12月	89
JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市	4、5階トイレ改修	自平成18年7月 至平成18年10月	25
新麴町ビル	東京都千代田区	2階リニューアル	自平成18年6月 至平成18年7月	21
損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市	共用部内装改修	自平成18年11月 至平成18年12月	19
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	2、4、6、8階トイレ改修	自平成18年10月 至平成18年12月	15
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		155
合 計				431

※ 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（3百万円）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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自平成16年7月1日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	自平成18年7月1日 至平成18年12月31日
前期末積立金残高	750	850	716	667	678
当期積立額	220	43	228	141	297
当期積立金取崩額	120	177	277	130	277
次期繰越額	850	716	667	678	698

#### (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10期における全賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

#### (5) テナント情報

##### A. 投資法人全体の賃貸借の概況

	物件数	総テナント数	総賃貸可能面積	稼働率
平成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6月末	38	437	256,329.13 m <sup>2</sup>	93.2%
平成16年12月末	42	496	273,330.52 m <sup>2</sup>	95.1%
平成17年6月末	42	459	281,408.97 m <sup>2</sup>	95.4%
平成17年12月末	42	441	308,205.26 m <sup>2</sup>	97.2%
平成18年6月末	44	462	315,156.84 m <sup>2</sup>	98.0%
平成18年7月末	44	463	315,156.85 m <sup>2</sup>	98.0%
平成18年8月末	45	472	317,641.24 m <sup>2</sup>	98.0%
平成18年9月末	46	472	337,382.19 m <sup>2</sup>	98.3%
平成18年10月末	46	474	337,382.18 m <sup>2</sup>	98.3%
平成18年11月末	46	475	337,382.05 m <sup>2</sup>	98.4%
平成18年12月末	46	479	337,382.05 m <sup>2</sup>	98.6%

(注) 稼働率は小数第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

地域区分	用途	不動産等の名称	第10期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日					
			期末面積情報等				賃貸事業収入	
			総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	テナ ント 数	稼働率 (%)	(千円)	構成 割合 (%)
東京都心	事務所	兼松ビル	7,994.02	7,994.02	10	100.0	451,203	5.0
		兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0	104,611	1.2
		JPR人形町ビル	2,788.98	2,788.98	4	100.0	100,862	1.1
		新麹町ビル	2,105.44	2,105.44	10	100.0	71,672	0.8
		新麹町ビル(第2期追加取得分)	901.36	395.97		43.9	13,385	0.1
		新麹町ビル(第6期追加取得分)	312.53	312.53		100.0	11,542	0.1
		JPRクレスト竹橋ビル	3,265.34	2,868.55	8	87.8	118,953	1.3
		MS芝浦ビル	14,429.09	14,429.09	8	100.0	544,268	6.0
		五反田ファーストビル	4,243.58	4,243.58	2	100.0	134,424	1.5
		福岡ビル	1,250.06	1,250.06	2	100.0	64,667	0.7
		福岡ビル(第7期追加取得分)	687.34	687.34		100.0	37,822	0.4
		JPR市ヶ谷ビル	4,186.09	4,186.09	9	100.0	188,996	2.1
		オーバルコート大崎マークウエスト	4,088.44	4,088.44	4	100.0	177,168	2.0
		新宿スクエアタワー(注2)	10,982.03	10,982.03	25	100.0	297,660	3.3
		ビッグス新宿ビル	11,357.50	11,176.08	25	98.4	483,510	5.3
	アクロス新川ビル・アネックス	1,253.39	1,253.39	4	100.0	47,783	0.5	
	商業	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	8,076.85	1	100.0	345,576	3.8
		JPR代官山	653.99	653.99	4	100.0	47,149	0.5
JPR神宮前432		1,027.33	1,027.33	5	100.0	96,384	1.1	
東京周辺部	事務所	アルカイスト	7,022.76	7,022.76	6	100.0	285,469	3.2
		JPR千葉ビル	5,562.97	5,165.05	27	92.8	137,678	1.5
		JPR横浜日本大通ビル	6,066.53	5,664.35	10	93.4	139,264	1.5
		新横浜第二センタービル	2,641.19	2,641.19	15	100.0	74,690	0.8
		川口センタービル	15,461.98	15,358.16	39	99.3	486,947	5.4
		JPR上野イーストビル	6,512.45	5,922.89	8	90.9	192,061	2.1
		立川ビジネスセンタービル	1,747.13	1,747.13	4	100.0	57,515	0.6
	商業	田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0	596,400	6.6
		ツルミフーガ1	9,578.60	9,578.60	1	100.0	145,200	1.6
		キュボ・ラ本館棟	5,963.00	5,963.00	1	100.0	(注3)	(注3)
	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	19,740.95	1	100.0	(注3)	(注3)	

地域区分	用途	不動産等の名称	第10期 自平成18年7月1日 至 平成18年12月31日					貸貸事業収入	
			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	稼働率 (%)			
地方	事務所	新潟駅南センタービル	5,205.82	5,205.82	11	100.0	132,055	1.5	
		明治安田生命大阪梅田ビル	9,600.49	9,490.24	28	98.9	374,041	4.1	
		東京建物本町ビル	7,210.25	7,015.85	9	97.3	246,197	2.7	
		JPR高松ビル	5,037.05	4,511.32	29	89.6	86,261	1.0	
		JPR博多ビル	6,581.15	5,840.09	27	88.7	143,208	1.6	
		JPR那覇ビル	3,947.70	3,772.01	17	95.5	108,345	1.2	
		NORTH33ビル	6,642.98	6,420.41	24	96.6	167,242	1.8	
		損保ジャパン仙台ビル	7,118.60	7,111.18	17	99.9	205,120	2.3	
		損保ジャパン和歌山ビル	4,874.91	4,709.86	16	96.6	119,363	1.3	
		天神121ビル	3,292.02	3,292.02	15	100.0	114,546	1.3	
		JPR名古屋栄ビル	5,461.90	5,461.90	21	100.0	234,186	2.6	
		JPR堂島ビル	3,941.40	3,941.40	11	100.0	134,788	1.5	
		JPR博多中央ビル(注4)	3,349.57	3,349.57	6	100.0	89,532	1.0	
		UFJセントラルリース本社ビル	7,123.07	7,123.07	1	100.0	193,291	2.1	
	商業	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	18,586.97	1	100.0	402,423	4.4	
		シュトラッセ一番町	2,861.91	2,861.91	1	100.0	128,388	1.4	
		ベネトン心斎橋ビル	5,303.98	5,303.98	1	100.0	(注3)	(注3)	
		ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	35,444.13	1	100.0	(注3)	(注3)	
		茶屋町グランデビル	2,484.39	2,484.39	8	100.0	94,715	1.0	
合計			337,382.05	332,662.80	479	98.6	9,056,584	100.0	

(注1) テナント数について、新宿スクエアタワーを除き、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。

(注2) 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸しています。そのため、同ビルの賃貸可能面積については、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配分率である39.70457%を乗じた面積、稼働率算定の際の賃貸面積については、転借人への転貸面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数第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に記載しています。

(注3) 一棟全体を1テナントに賃貸しており、同テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示出来ない場合として開示していません。

(注4) 平成18年10月1日に船場福岡ビルからJPR博多中央ビルへ名称変更しています。

### C. 上位 20 テナント

平成18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	株式会社西友	田無アスタ ツルミフーガ1	40,700.31	12.2%
2	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	10.7%
3	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	5.9%
4	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	5.6%
5	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	3.3%
6	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	2.4%
7	ユーエフジェイセントラルリース株式会社	UFJセントラルリース本社ビル	7,123.07	2.1%
8	株式会社損害保険ジャパン	川口センタービル 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	6,590.10	2.0%
9	株式会社マルエツ	キュポ・ラ本館棟	5,963.00	1.8%
10	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	1.8%
11	ベネトンジャパン株式会社	ベネトン心齋橋ビル	5,303.98	1.6%
12	監査法人トーマツ	MS芝浦ビル	3,922.74	1.2%
12	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	1.2%
14	キヤノンイメージングシステムテクノロ ジーズ株式会社	新潟駅南センタービル	3,494.46	1.1%
15	シミック株式会社	五反田ファーストビル	3,295.52	1.0%
16	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	0.9%
17	三井不動産株式会社	シュトラッセ一番町	2,861.91	0.9%
18	オリックス株式会社	明治安田生命大阪梅田ビル	2,469.88	0.7%
19	株式会社アクタス	ビッグス新宿ビル	2,435.62	0.7%
20	三井金属エンジニアリング株式会社	アルカイースト	2,410.60	0.7%

(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 18 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 41 ページをご参照ください。）

#### ① 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	B	田無アスタ	1,192,800,000	6.9	31,121.71	9.4
			ツルミフーガ1（注2）	290,400,000	1.7	9,578.60	2.9
			小計	1,483,200,000	8.6	40,700.31	12.2
エー・ビー・シー開発株式会社	その他サービス業	B	ハウジング・デザイン・センター神戸	(注3)	(注3)	35,444.13	10.7
全テナント合計				17,251,974,204	100.0	332,662.80	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）ツルミフーガ1は平成 19 年 4 月 11 日に譲渡を予定しています。

（注3）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できない場合として開示していません。

#### 【上記テナントとの主な賃貸条件】

テナント名	株式会社西友		エー・ビー・シー開発株式会社
物件名	田無アスタ	ツルミフーガ1	ハウジング・デザイン・センター神戸
契約期間	自 平成 7 年 2 月 10 日 至 平成 27 年 2 月 9 日	自 昭和 60 年 12 月 16 日 至 平成 20 年 12 月 15 日	自 平成 6 年 6 月 15 日 至 平成 24 年 3 月 31 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。	期間満了までに延長の意思表示をした場合は、協議のうえ更新可
敷金	金 1,303,842,888 円	金 133,343,820 円	(注)
普通・定期借家の別	普通借家契約	普通借家契約	普通借家契約
賃料改定条件	3 年毎に改定	3 年毎に改定	協議のうえ増減可
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>・解約の 1 年前までに相手方に対し書面にて予告することができます。（但し、賃借人は予告にかえて賃料の 12 ヶ月分相当額を支払うことで即時解約できます。）</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> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <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> </ul>

（注）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できない場合として開示していません。

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)	比率 (%)	期末賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
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1)	貸室	598,175,076	3.5	10,982.03	3.3
株式会社 損害保険 ジャパン	損害 保険業	C	損保ジャパン仙台ビル	貸室	197,063,520	1.1	4,200.19	1.3
				駐車場等	39,516,000	0.2	—	—
				計	236,579,520	1.4	4,200.19	1.3
		C	損保ジャパン和歌山ビル	貸室	77,456,640	0.4	1,855.39	0.6
				駐車場等	16,020,000	0.1	—	—
				計	93,476,640	0.5	1,855.39	0.6
		C	川口センタービル	貸室	30,672,684	0.2	534.52	0.2
				駐車場	4,800,000	0.0	—	—
				計	35,472,684	0.2	534.52	0.2
小計				365,528,844	2.1	6,590.10	2.0	
東京建物 株式会社	不動産 業	C	アルカイースト	貸室	71,218,404	0.4	1,032.51	0.3
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	0.2
				駐車場等	1,324,800	0.0	—	—
				計	25,878,120	0.2	502.12	0.2
		C	新横浜第二センタービル (注2)	貸室	7,076,100	0.0	129.89	0.0
小計				32,954,220	0.2	632.01	0.2	
損保ジャパン ひまわり 生命保険 株式会社	生命 保険業	C	損保ジャパン仙台ビル	貸室	9,597,840	0.1	182.34	0.1
				駐車場等	1,872,000	0.0	—	—
				計	11,469,840	0.1	182.34	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	5,118,000	0.0	—	—
			損保ジャパン和歌山ビル	駐車場	2,700,000	0.0	—	—
		小計				7,818,000	0.0	—
共同 ビル管理 株式会社 (注3)	不動産 管理業	C	東京建物本町ビル	貸室	259,200	0.0	18.00	0.0
				駐車場	6,318,000	0.0	—	—
				計	6,577,200	0.0	18.00	0.0
株式会社 損保ジャパン ビルマネジメ ント	不動産 管理業	C	損保ジャパン仙台ビル	貸室	792,480	0.0	16.81	0.0
全テナント合計					17,251,974,204	100.0	332,662.80	100.0

(注1) 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸しており、同社が転借人から受領する賃料から一定率の金額を控除した金額に本投資法人の賃料分配率である39.70457%を乗じた金額を、同社は賃料として本投資法人に支払うこととなっています。

(注2) 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。

(注3) 平成19年1月1日付の事業譲渡により賃借人の地位を東京不動産管理株式会社に承継しています。なお、東京不動産管理株式会社は、利害関係人等に該当します。

【主な利害関係者との賃貸条件】

テナント名	株式会社損害保険ジャパン		
物件名	損保ジャパン仙台ビル	損保ジャパン和歌山ビル	川口センタービル
契約期間	2年間	2年間	2年間
当初契約始期	平成14年6月26日	平成14年6月26日	平成6年4月16日
直近更新日	平成18年6月26日	平成18年6月26日	平成17年4月1日
契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、2年間更新	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、2年間更新	期間満了の3ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、2年間更新
敷金(注1)	金144,778,200円	金49,304,300円	金30,745,396円

テナント名	東京建物株式会社
物件名	アルカイースト
契約期間	2年間
当初契約始期	平成17年9月12日
直近更新日	なし
契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、2年間更新
敷金(注1)	金42,157,380円

テナント名	明治安田生命保険相互会社	
物件名	JPR那覇ビル	新横浜第二センタービル
契約期間	2年間	2年間
当初契約始期	平成13年3月16日	平成12年3月28日
直近更新日	平成17年3月16日	平成18年3月28日
契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、2年間更新	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、1年間更新
敷金(注1)(注2)	金18,226,940円	金10,305,600円

テナント名	新宿スクエアタワー管理株式会社
物件名	新宿スクエアタワー
契約期間	20年間
当初契約始期	平成6年11月1日
直近更新日	なし
契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、5年間更新
敷金	—

(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) 明治安田生命保険相互会社の新横浜第二センタービルにおける敷金は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する金額です。

(6) 利害関係人等及び主要株主との取引

A 取引状況

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)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合(B/A)
		支払先	支払金額(B)	
物件仲介手数料	397,860千円	東京建物不動産販売株式会社	217,800千円	54.7%
管理委託料(注2)	183,145千円	東京建物株式会社	124,391千円	67.9%
		安田不動産株式会社	8,305千円	4.5%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	20,756千円	11.3%
		株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	10,753千円	5.9%
外注委託費	467,098千円	東京建物株式会社	304,297千円	65.1%
		安田不動産株式会社	24,674千円	5.3%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	47,413千円	10.2%
		株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	32,229千円	6.9%
テナント仲介手数料等	10,251千円	東京建物株式会社	7,709千円	75.2%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	1,453千円	14.2%
		株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	685千円	6.7%
投資法人債引受手数料	22,500千円	メリルリンチ日本証券株式会社	22,500千円	100.0%

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第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及び投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主をいいます。

(注2) 上表の管理委託料には費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬(投資法人計11,863千円)を含んでいます。

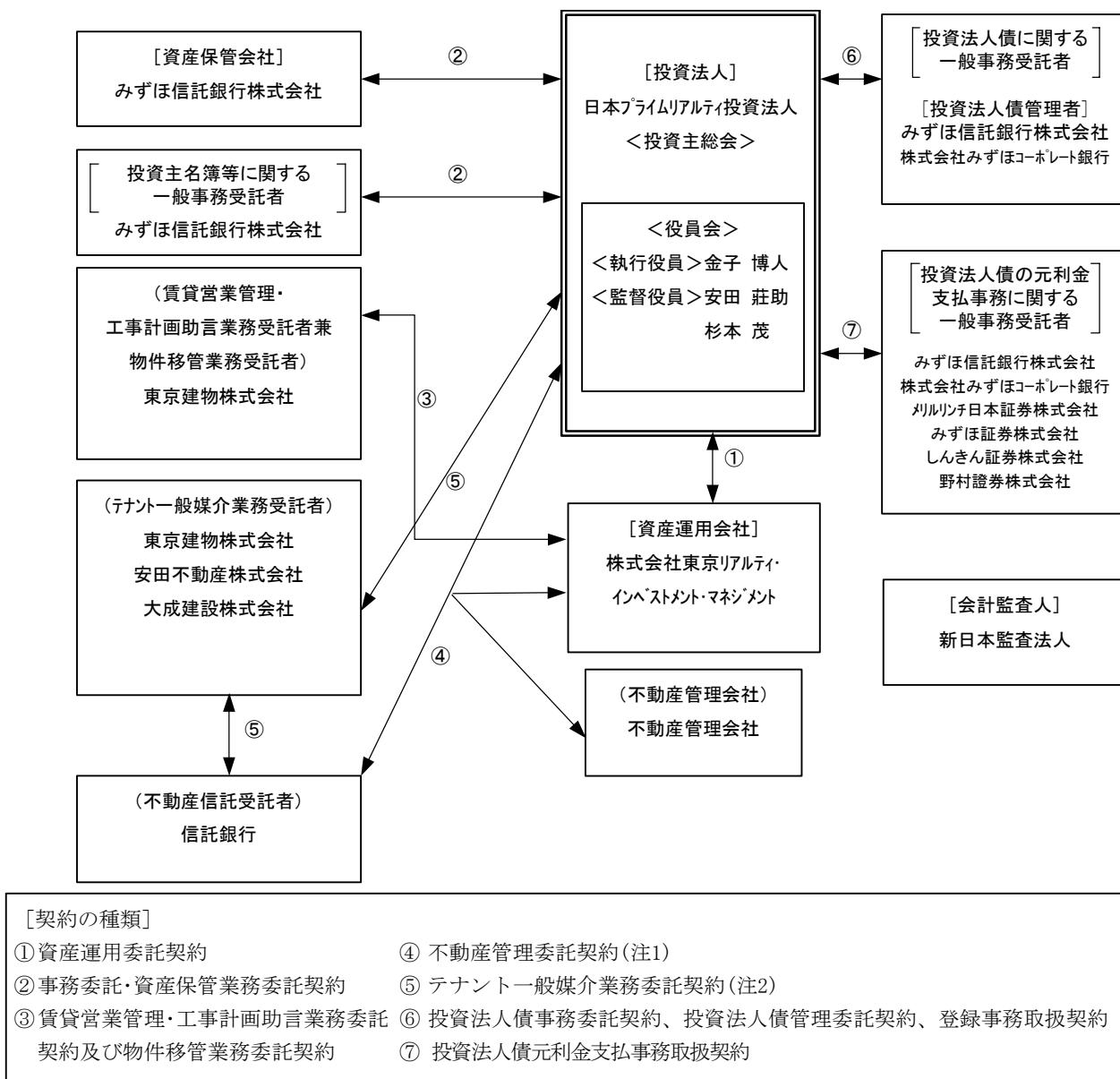
(注3) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等及び主要株主へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。

東京建物株式会社	207,478千円
株式会社東京建物テクノビルド	46,400千円
安田不動産株式会社	16,091千円
明治安田ビルマネジメント株式会社	16,294千円
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	10,570千円

(7) その他 (参考資料)

A. 投資法人の関係法人

①本投資法人の仕組図 (平成 18 年 12 月 31 日現在)



(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、並びに、第7回無担保投資法人債のことをいいます。

(注4) 平成18年12月4日に決定した第7回無担保投資法人債の発行に関し、メリルリンチ日本証券株式会社を、投資法人債の募集に関する一般事務受託者に選任いたしました。  
上記に記載した募集に関する事務は、平成18年12月14日をもって終了しております。

②資産運用会社（平成18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：TRIM）

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、TRIM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、議決権株式総数に対する議決権株式数の比率をいいます。

③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	投資主名簿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 117 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。 ①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務 ②本投資証券の発行に関する事務 ③機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務 ④計算に関する事務 ⑤投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務 ⑥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 ⑦会計帳簿の作成に関する事務 ⑧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、投資法人債管理者	投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 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。 ①投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務 ②投資法人債券の発行に関する事務 ③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者として、法令及び同契約に基づく権限及び義務を有し、投資法人債管理者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、野村証券株式会社	投資法人債の元利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 117 条第 6 号関係のうち、投資法人債の元利金支払事務）としての業務を行います。

④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	(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UFJ信託銀行(注1) 住友信託銀行(注1) 中央三井信託銀行(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UFJ信託銀行(注1) 住友信託銀行(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 野村不動産株式会社 三井不動産株式会社 株式会社サンケイビル

(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(5棟)	JPR人形町ビル、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(34棟)	兼松ビル、兼松ビル別館、新麴町ビル、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、JPR代官山、アルカイースト、JPR千葉ビル、JPR横浜日本大通ビル、立川ビジネスセンタービル、ツルミフーガ1(*)、キュボ・ラ本館棟、JPR武蔵小杉ビル、東京建物本町ビル、JPR高松ビル(*)、JPR博多ビル、JPR那覇ビル、NORTH33ビル、天神121ビル、JPR名古屋栄ビル、JPR堂島ビル、JPR博多中央ビル、UFJセントラルリース本社ビル、JPR梅田ロフトビル、ベネトン心齋橋ビル、ハウジング・デザイン・センター神戸、茶屋町グランデビル
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
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
株式会社サンケイビル(1棟)	JPR神宮前432

(\*) ツルミフーガ1及びJPR高松ビルは平成19年4月11日に売却する予定です。



## B. 利益相反の防止策

①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(注)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、株式会社東 京建物テクノビルド、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

(注) 前記34ページ「② 利害関係者であるテナント」に記載のものは除きます(下表においても同じ)。

なお、利害関係者との間における以下の取引に関しては、それぞれの基準に基づいて行うものとします。

- 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. に従うものとします。
- 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. に従うものとします。
- 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。また、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
- 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・賃貸の媒介又は仲介手数料
  - i. 売買  
媒介又は仲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  
媒介又は仲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ものとします。
- 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、株式会社 東京建物テクノビルド、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、メリルリンチ 日本証券株式会社

②TRIM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34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 ②利害関係者であるテナント」をご参照ください。

③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、利息・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の料率逡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。

## 【投資不動産物件】

### 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

- ・ 取得価格の欄における「価格」及び「投資比率 (%)」、期末評価額の欄における「評価額」及び「投資比率 (%)」並びに地震リスク関係の欄における「PML」については平成 18 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」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」及び「延床面積」は、他の区分所有者等の保有部分を含む建物敷地全体の面積と建物一棟全体の床面積を記載しています。ただし、新宿スクエアタワーについては、再開発全体の敷地面積及び延床面積を、キュポ・ラ本館棟については、再開発全体の敷地面積を記載しています。
- ・ 「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、合計額についても端数を含めて合計した後、百万円未満切捨てで記載しています。
- ・ 「期末評価額」は不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は不動産価格調査書の調査価格を百万円未満切捨てで記載しています。

なお、物件毎の鑑定評価機関は以下のとおりです。

財団法人日本不動産研究所	JPR人形町ビル、新麴町ビル、五反田ファーストビル、JPR渋谷タワーレコードビル、アルカイースト、JPR上野イーストビル、立川ビジネスセンタービル、明治安田生命大阪梅田ビル、東京建物本町ビル、損保ジャパン仙台ビル、損保ジャパン和歌山ビル、天神121ビル、JPR堂島ビル、JPR博多中央ビル
株式会社谷澤総合鑑定所	新潟駅南センタービル、JPR博多ビル、JPR那覇ビル
日本土地建物株式会社	兼松ビル、兼松ビル別館、JPR代官山、新横浜第二センタービル、川口センタービル、シュトラッセ一番町
シービー・リチャードエリス株式会社	MS芝浦ビル、JPR高松ビル、UFJセントラルリース本社ビル、ベネトン心斎橋ビル、ハウジング・デザイン・センター神戸、茶屋町グランデビル
株式会社三友システムアブレイザル	ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、キュポ・ラ本館棟
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、JPR千葉ビル、JPR横浜日本大通ビル、田無アスタ、ツルミフーガ1、NORTH33ビル、JPR名古屋栄ビル
株式会社エル・シー・アール国土利用研究所	新宿スクエアタワー、JPR梅田ロフトビル
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	JPR神宮前432
株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	JPR武蔵小杉ビル

- ・ 「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」合計額に占める該当物件の割合を百分率表示で小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 「PML (Probable Maximum Loss)」とは、地震リスク分析における予想最大損失率を意味します。PMLには、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PML

についての統一された定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）の間に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものを意味します。なお、合計欄に記載されたPMLはポートフォリオ全体のPMLを示しています。

- PMLは、株式会社篠塚研究所作成の地震リスク評価報告書に基づいています。ここでいう損失の対象は、物的損失のみで、人命や周辺施設への派生的被害は考慮されていません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害及び自己出火による地震火災を対象とし、周辺施設からの延焼被害については考慮されていません。

なお、第8期の地震リスク分析より、株式会社篠塚研究所は、文部科学省内に設置された地震調査研究推進本部より発表された「全国を概観した地震動予測地図」等の地震データベースを使用しております。今後、PMLは、その地震データベースの更新や耐震補強・修繕工事等により変化することがあります。

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	取得日	取得価格		期末評価額		地震リス ク関係
								価 格 (百万円)	投資 比率 (%)	評価額 (百万 円)	投資 比率 (%)	PML (%)
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	平成13年 12月27日	16,276	7.3	14,800	5.9	4.8
	兼松ビル別館	東京都中央区 京橋二丁目	679.06	4,351.46	RC B1/8F	平成5年 2月	平成13年 12月27日	2,874	1.3	2,960	1.2	12.2
	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	0.9	2,430	1.0	5.9
	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	0.8	1,916	0.8	10.6
							平成14年 11月21日	550	0.2	820	0.3	
							平成16年 11月12日	200	0.1	284	0.1	
	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	RC B1/9F	平成11年 9月	平成14年 6月21日	4,000	1.8	3,780	1.5	11.7
	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	5.0	16,497	6.6	9.6
	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	1.3	3,640	1.5	11.7
	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	0.8	1,955	0.8	7.9
							平成17年 4月15日	1,120	0.5	1,025	0.4	
	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	RC B1/9F	平成元年 3月	平成16年 5月28日	5,100	2.3	5,330	2.1	12.4
	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	1.6	4,160	1.7	4.8
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	4.5	11,790	4.7	5.0	
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	5.3	12,200	4.9	6.3	
						平成17年 4月12日	8,921					
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	0.3	829	0.3	7.4	
商 業	JPR渋谷 タワーレコードビル	東京都渋谷区 神南一丁目	1,010.47	8,449.56	SRC・S B3/8F	平成4年 2月	平成15年 6月30日	12,000	5.4	14,800	5.9	8.1
	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	平成16年 10月5日	2,160	1.0	1,730	0.7	6.6
	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	平成18年 3月24日	4,460	2.0	4,510	1.8	9.6
東京都心合計								94,461	42.5	105,456	42.3	—

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	取得日	取得価格		期末評価額		地震リス ク関係
								価 格 (百万円)	投資 比率 (%)	評価額 (百万 円)	投資 比率 (%)	PML (%)
東京周辺部												
事務所	アルカイスト	東京都墨田区 錦糸三丁目	3,755.01	34,281.86	S・SRC B3/19F	平成9年 3月	平成13年 11月16日	5,880	2.6	7,070	2.8	4.3
	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	平成13年 12月13日	2,350	1.1	2,060	0.8	4.8
	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	平成13年 11月16日	2,927	1.3	2,700	1.1	13.9
	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	平成14年 9月25日	920	0.4	1,420	0.6	8.9
	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	3.6	10,100	4.1	12.1
	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	1.5	4,420	1.8	12.3
	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	平成17年 9月30日	888	0.4	1,370	0.5	11.4
商業	田無アスタ	東京都西東京市 田無町二丁目	12,326.30	80,675.27	SRC B2/17F	平成7年 2月	平成13年 11月16日	10,200	4.6	13,200	5.3	10.6
	ツルミフーガ1	神奈川県横浜市 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	1.4	3,720	1.5	5.1
	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	平成18年 3月31日	2,100	0.9	2,570	1.0	12.8
	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	平成18年 9月28日	7,260	3.3	7,010	2.8	14.1
東京周辺部合計								46,915	21.1	55,640	22.3	—

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	取得日	取得価格		期末評価額		地震リス ク関係
								価 格 (百万円)	投資 比率 (%)	評価額 (百万円)	投資 比率 (%)	PML (%)
地 方												
事務所	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市 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	1.0	2,270	0.9	1.3
	明治安田生命 大阪梅田ビル	大阪府大阪市 北区梅田三丁目	5,999.33	52,982.94	S・SRC B2/31F	平成12年 6月	平成13年 12月25日	8,300	3.7	10,300	4.1	5.3
	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	平成13年 11月16日	4,150	1.9	4,210	1.7	12.0
	JPR高松ビル	香川県高松市 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	1.0	1,510	0.6	14.7
	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) S1F	(事務所) 昭和60年 6月 (駐車場) 平成15年 11月増築	平成13年 11月16日	2,900	1.3	2,870	1.2	6.8
	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	平成13年 11月16日	1,560	0.7	1,510	0.6	7.1
	NORTH33ビル	北海道札幌市 中央区北三條西三丁目	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	1.7	2,970	1.2	3.1
	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	平成14年 6月26日	3,150	1.4	4,070	1.6	2.8
	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	平成14年 6月26日	1,670	0.8	1,900	0.8	7.9
	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	平成14年 6月21日	2,810	1.3	2,820	1.1	3.8
	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 1 F	(事務所) 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	2.0	5,610	2.2	8.7
	JPR堂島ビル	大阪府大阪市 北区曽根崎新地二丁目	668.11	5,696.01	SRC B2/9F	平成5年 10月	平成16年 1月23日	2,140	1.0	2,540	1.0	12.3
	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	平成16年 6月11日	1,920	0.9	2,140	0.9	6.5
	UFJセントラルリース 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	平成17年 3月22日	4,137	1.9	4,390	1.8	8.0
	商業	JPR梅田 ロフトビル	大阪府大阪市 北区茶屋町	3,518.68	17,897.56	SRC B1/8F	平成2年 4月	平成15年 5月15日 平成15年 7月16日	8,000 5,000	5.8	16,190	6.5
シュトラッセ一番町		宮城県仙台市 青葉区一番町三丁目	648.81	3,445.80	RC・S B1/8F	平成14年 10月	平成17年 2月4日	4,200	1.9	4,010	1.6	6.0
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	平成17年 5月30日	5,430	2.4	5,680	2.3	11.5
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	平成17年 9月28日	7,220	3.2	7,720	3.1	7.8
茶屋町グランデビル		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	平成18年 8月30日	6,000	2.7	5,560	2.2	16.0
地方合計								81,107	36.5	88,270	35.4	—
合 計								222,483	100.0	249,366	100.0	5.0

## b. 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未満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、各期末保有物件の「取得価格」又は「期末評価額」合計額に占める該当物件の割合を百分率表示で小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 「期末評価額」は不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は不動産価格調査書の調査価格を記載しています。  
なお、物件毎の鑑定評価機関は「a. 投資資産の概要及び価格と投資比率」の通りです。
- ・ 「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、建物床の貸付け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（共用部分等を賃借している場合には当該面積を含みます。）について、本投資法人の持分に対応する面積を小数第3位以下を四捨五入して記載しています。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入室として使用している面積は含みません。）を小数第3位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸しています。そのため、「総賃貸可能面積」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配分率である 39.70457%を乗じた面積、「総賃貸面積」は転借人への転貸面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数第3位以下を四捨五入したものを記載しています。また、テナント数は、転借人の数を記載しています。
- ・ 「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18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、情報がないものについては「-」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。
- ・ 「稼働率」は各物件における総賃貸可能面積に占める総賃貸面積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。



- ・ 「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（担保設定等において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、取得価格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います。
- ・ 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。
- ・ 賃貸事業費用は減価償却費を除いた賃貸事業費用を記載しています。
- ・ NOI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NOIから資本的支出を控除した金額をいいます。
- ・ JPR武蔵小杉ビル、キュポ・ラ本館棟、ベネトン心齋橋ビル及びハウジング・デザイン・センター神戸については一棟全体を1テナントに賃貸しており、同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。

#### <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NOI利回りはNOIを各物件の取得価格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10期 (平成18年7月1日～平成18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2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	7.3%	1.3%	0.9%	0.8%	0.2%	0.1%	1.8%	5.0%	1.3%
	期末評価額(百万円)	14,800	2,960	2,430	1,916	820	284	3,780	16,497	3,640
	投資比率	5.9%	1.2%	1.0%	0.8%	0.3%	0.1%	1.5%	6.6%	1.5%
	期末帳簿価額(百万円)	15,624	2,664	1,992	1,663	578	205	3,772	11,247	2,795
貸借情報	期末テナント数	10	1	4	7	2	1	8	8	2
	期末総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	7,994.02	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> )	7,994.02	2,291.13	2,788.98	2,105.44	395.97	312.53	2,868.55	14,429.09	4,243.58
	稼働率	98.6%	98.6%	95.8%	96.7%	96.7%	96.7%	95.2%	96.4%	96.7%
	マーケット稼働率	98.6%	98.6%	95.8%	96.7%	96.7%	96.7%	95.2%	96.4%	96.7%
	月末稼働率の期中平均	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	43.9%	100.0%	87.8%	100.0%	100.0%
	期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	43.9%	100.0%	87.8%	100.0%	100.0%
	平成18年12月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	43.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成17年12月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成17年6月末	100.0%	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%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報	第10期の営業日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①賃貸事業収入合計	451,203	104,611	100,862	71,672	13,385	11,542	118,953	544,268	134,424
	賃料収入(共益費含)(千円)	420,522	92,428	89,407	69,670	12,788	11,085	112,276	475,005	129,177
	その他(千円)	30,680	12,182	11,454	2,002	597	456	6,677	69,263	5,247
	②賃貸事業費用合計	126,207	28,128	32,184	21,367	17,830	3,239	34,740	155,419	46,395
	外注委託費(千円)	27,967	6,352	6,500	-	-	-	8,339	2,057	12,853
	水道光熱費(千円)	34,092	9,085	12,950	2,101	572	398	8,394	24,669	12,585
	公租公課(千円)	39,720	6,912	7,013	4,499	1,919	665	12,893	26,391	11,122
	保険料(千円)	982	242	255	134	57	19	285	952	355
	修繕工事費(千円)	7,067	1,839	1,981	260	9,245	-	893	2,659	5,195
	管理委託費(千円)	11,901	2,707	2,899	2,160	807	342	3,523	10,160	4,018
	管理組合費(千円)	-	-	-	12,135	5,195	1,801	-	87,779	-
	その他費用(千円)	4,475	989	583	76	32	11	410	750	263
	③NOI(=①-②)(千円)	324,996	76,482	68,677	50,304	△4,445	8,302	84,213	388,849	88,029
④減価償却費(千円)	102,317	28,533	15,741	4,235	1,680	696	28,506	43,040	14,735	
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	222,678	47,948	52,935	46,069	△6,125	7,606	55,706	345,809	73,294	
⑥資本的支出(千円)	9,708	-	336	-	21,923	-	1,010	1,701	-	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	315,287	76,482	68,341	50,304	△26,368	8,302	83,203	387,147	88,029	
参考情報	年換算NOI利回り(対取得価格)	4.0%	5.3%	6.5%	6.0%	△1.6%	8.2%	4.2%	6.9%	6.0%
	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18年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	78,600	13,523	13,646	8,971	3,838	1,331	23,806	50,821	21,430	

個別物件の収益状況 [参考情報] 第10期 (平成18年7月1日～平成18年12月31日)

地域区分		東京都心								
用途		事務所						商業		
不動産の名称		福岡ビル	福岡ビル (第7期追加取得分)	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	JPR代官山
価格情報	取得価格(百万円)	1,800	1,120	5,100	3,500	10,000	11,821	710	12,000	2,160
	投資比率	0.8%	0.5%	2.3%	1.6%	4.5%	5.3%	0.3%	5.4%	1.0%
	期末評価額(百万円)	1,955	1,025	5,330	4,160	11,790	12,200	829	14,800	1,730
	投資比率	0.8%	0.4%	2.1%	1.7%	4.7%	4.9%	0.3%	5.9%	0.7%
	期末帳簿価額(百万円)	1,810	1,160	5,243	3,474	9,869	11,994	702	11,901	2,224
賃貸借情報	期末テナント数	1	1	9	4	25	25	4	1	4
	期末総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,250.06	687.34	4,186.09	4,088.44	10,982.03	11,357.50	1,253.39	8,076.85	653.99
	期末総賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,250.06	687.34	4,186.09	4,088.44	10,982.03	11,176.08	1,253.39	8,076.85	653.99
	稼働率	98.6%	98.6%	98.2%	99.6%	98.8%	96.6%	96.7%	-	-
	マーケット稼働率	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	月末稼働率の期中平均	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%
	期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成18年12月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成17年12月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.6%	90.6%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成17年6月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	84.4%	81.6%	100.0%	100.0%	100.0%
平成16年12月末	100.0%	-	100.0%	100.0%	84.4%	87.7%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報	第10期の営業日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①賃貸事業収入合計	64,667	37,822	188,996	177,168	297,660	483,510	47,783	345,576	47,149
	賃料収入(共益費含)(千円)	64,667	37,822	169,359	164,547	297,660	428,331	41,205	345,576	45,148
	その他(千円)	-	-	19,636	12,621	-	55,178	6,578	-	2,001
	②賃貸事業費用合計	18,010	9,652	48,963	67,749	64,530	171,463	14,343	37,538	5,612
	外注委託費(千円)	-	-	10,195	-	-	67,124	-	-	905
	水道光熱費(千円)	-	-	12,572	10,587	-	39,411	3,281	-	1,987
	公租公課(千円)	6,617	3,525	16,376	15,094	50,261	46,992	3,363	34,209	1,596
	保険料(千円)	280	154	323	422	2,817	1,120	109	499	43
	修繕工事費(千円)	-	-	4,238	-	-	8,374	1,468	1,000	-
	管理委託費(千円)	1,200	600	4,464	1,200	1,200	4,377	1,282	1,830	1,080
	管理組合費(千円)	9,726	5,347	-	39,576	10,251	-	4,792	-	-
	その他費用(千円)	186	25	792	868	-	4,061	45	-	-
③NOI(=①-②)(千円)	46,657	28,169	140,033	109,418	233,129	312,047	33,440	308,037	41,536	
④減価償却費(千円)	5,431	2,462	15,499	29,911	92,483	29,986	11,042	45,687	2,887	
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	41,226	25,707	124,534	79,507	140,646	282,060	22,398	262,350	38,648	
⑥資本的支出(千円)	-	-	10,580	-	-	5,685	6,751	4,068	-	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	46,657	28,169	129,452	109,418	233,129	306,361	26,689	303,969	41,536	
参考情報	年換算NOI利回り(対取得価格)	5.1%	5.0%	5.4%	6.2%	4.6%	5.2%	9.3%	5.1%	3.8%
	長期修繕費用見積合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	15年累計額(千円)	60,389	33,214	250,060	180,358	771,661	1,434,894	108,333	236,620	16,350
	年平均額(千円)	4,026	2,214	16,671	12,024	51,444	95,660	7,222	15,775	1,090
平成18年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	13,188	7,025	32,651	25,219	98,947	92,388	6,248	68,170	3,059	

個別物件の収益状況 [参考情報] 第10期 (平成18年7月1日～平成18年12月31日)

地域区分		東京都心	東京周辺部							
用途		商業	事務所							
不動産の名称		J P R神宮前432	アルカイースト	J P R千葉ビル	J P R横浜 日本大通ビル	新横浜第二 センタービル	川ロセンタービル	J P R上野 イーストビル	立川ビジネスセンター ビル	田無アスタ
価格情報	取得価格 (百万円)	4,460	5,880	2,350	2,927	920	8,100	3,250	888	10,200
	投資比率	2.0%	2.6%	1.1%	1.3%	0.4%	3.6%	1.5%	0.4%	4.6%
	期末評価額 (百万円)	4,510	7,070	2,060	2,700	1,420	10,100	4,420	1,370	13,200
	投資比率	1.8%	2.8%	0.8%	1.1%	0.6%	4.1%	1.8%	0.5%	5.3%
	期末帳簿価額 (百万円)	4,594	5,292	2,355	2,661	929	7,912	3,226	866	8,974
貸借情報	期末テナント数	5	6	27	10	15	39	8	4	1
	期末総賃貸可能面積 (㎡)	1,027.33	7,022.76	5,562.97	6,066.53	2,641.19	15,461.98	6,512.45	1,747.13	31,121.71
	期末総賃貸面積 (㎡)	1,027.33	7,022.76	5,165.05	5,664.35	2,641.19	15,358.16	5,922.89	1,747.13	31,121.71
	稼働率	-	96.3%	82.5%	94.6%	95.5%	90.6%	96.7%	96.9%	-
	マーケット稼働率	-	-	82.5%	94.6%	95.5%	90.6%	96.7%	96.9%	-
	月末稼働率の期中平均	100.0%	100.0%	90.1%	94.9%	99.7%	98.8%	90.9%	100.0%	100.0%
	期末稼働率	100.0%	100.0%	92.8%	93.4%	100.0%	99.3%	90.9%	100.0%	100.0%
	平成18年12月末	-	-	90.5%	97.5%	100.0%	98.0%	90.9%	100.0%	100.0%
	平成17年12月末	-	93.1%	90.5%	97.5%	96.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成17年6月末	-	70.7%	93.4%	97.3%	88.0%	99.5%	100.0%	-	100.0%
平成16年12月末	-	93.2%	95.8%	91.0%	90.2%	98.7%	86.4%	-	100.0%	
損益情報	第10期の営業日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①賃貸事業収入合計	96,384	285,469	137,678	139,264	74,690	486,947	192,061	57,515	596,400
	賃料収入 (共益費含) (千円)	89,923	266,330	123,343	125,424	69,442	449,931	170,698	51,467	596,400
	その他 (千円)	6,461	19,138	14,335	13,839	5,247	37,015	21,362	6,047	-
	②賃貸事業費用合計	10,963	148,533	61,823	52,372	25,861	178,340	58,529	20,204	85,361
	外注委託費 (千円)	2,289	-	21,664	12,595	5,025	56,194	16,334	5,614	-
	水道光熱費 (千円)	6,491	20,053	15,115	16,176	6,821	44,626	19,896	7,152	-
	公租公課 (千円)	-	30,193	12,222	11,174	5,692	35,017	14,438	3,679	42,509
	保険料 (千円)	118	3,009	568	2,219	275	1,419	476	164	3,898
	修繕工事費 (千円)	70	-	6,589	4,775	5,607	28,877	2,188	886	-
	管理委託費 (千円)	1,936	7,336	3,874	3,396	2,335	9,915	4,408	1,513	1,200
	管理組合費 (千円)	-	87,684	-	-	-	-	-	-	37,752
	その他費用 (千円)	57	255	1,788	2,033	103	2,289	786	1,194	-
③NOI (=①-②) (千円)	85,420	136,935	75,854	86,891	48,828	308,606	133,532	37,311	511,038	
④減価償却費 (千円)	6,331	57,294	27,195	37,222	12,792	93,393	43,519	10,269	120,072	
⑤賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	79,089	79,641	48,659	49,669	36,036	215,212	90,012	27,042	390,966	
⑥資本的支出 (千円)	-	-	31,500	4,782	1,111	23,543	12,372	390	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	85,420	136,935	44,354	82,109	47,717	285,063	121,159	36,920	511,038	
参考情報	年換算NOI利回り(対取得価格)	3.8%	4.6%	6.4%	5.9%	10.5%	7.6%	8.2%	8.3%	9.9%
	長期修繕費用見積合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	15年累計額 (千円)	28,290	153,220	283,432	395,980	191,815	481,948	341,960	51,783	349,888
	年平均額 (千円)	1,886	10,215	18,895	26,399	12,788	32,130	22,797	3,452	23,326
平成18年度年額固定資産税・都市計画税 (千円)	5,101	59,837	23,822	22,049	11,216	67,411	28,460	6,923	84,944	

個別物件の収益状況 [参考情報] 第10期 (平成18年7月1日～平成18年12月31日)

地域区分		東京周辺部			地方					
用途		商業			事務所					
不動産の名称		ツルミフーガ1	キュポ・ラボ館棟	JPR武蔵小杉ビル	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 本町ビル	JPR高松ビル	JPR博多ビル	JPR那覇ビル
価格情報	取得価格 (百万円)	3,040	2,100	7,260	2,140	8,300	4,150	2,130	2,900	1,560
	投資比率	1.4%	0.9%	3.3%	1.0%	3.7%	1.9%	1.0%	1.3%	0.7%
	期末評価額 (百万円)	3,720	2,570	7,010	2,270	10,300	4,210	1,510	2,870	1,510
	投資比率	1.5%	1.0%	2.8%	0.9%	4.1%	1.7%	0.6%	1.2%	0.6%
	期末帳簿価額 (百万円)	2,875	2,087	7,509	1,913	7,628	4,121	2,283	3,052	1,480
貸借情報	期末テナント数	1	1	1	11	28	9	29	27	17
	期末総賃貸可能面積 (㎡)	9,578.60	5,963.00	19,740.95	5,205.82	9,600.49	7,210.25	5,037.05	6,581.15	3,947.70
	期末総賃貸面積 (㎡)	9,578.60	5,963.00	19,740.95	5,205.82	9,490.24	7,015.85	4,511.32	5,840.09	3,772.01
	稼働率	-	-	-	88.8%	97.8%	93.6%	88.5%	91.2%	-
	マーケット稼働率	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	月末稼働率の期中平均	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	97.3%	84.0%	85.7%	96.7%
	期末稼働率 平成18年12月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%	97.3%	89.6%	88.7%	95.5%
	平成18年6月末	100.0%	100.0%	-	100.0%	98.5%	97.3%	80.5%	81.5%	95.3%
	平成17年12月末	100.0%	-	-	100.0%	94.2%	98.8%	85.6%	87.7%	84.6%
平成17年6月末	100.0%	-	-	100.0%	95.9%	98.6%	91.2%	89.6%	84.6%	
平成16年12月末	100.0%	-	-	100.0%	91.8%	98.6%	86.2%	89.3%	87.3%	
損益情報	第10期の営業日数	184日	184日	95日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①賃貸事業収入合計	145,200	-	-	132,055	374,041	246,197	86,261	143,208	108,345
	賃料収入 (共益費含) (千円)	145,200	-	-	122,548	340,478	226,152	83,077	133,267	98,114
	その他 (千円)	-	-	-	9,506	33,563	20,044	3,184	9,940	10,231
	②賃貸事業費用合計	30,669	-	-	47,972	148,007	65,853	39,766	56,780	39,276
	外注委託費 (千円)	-	-	-	2,466	33,420	19,003	11,570	12,412	10,995
	水道光熱費 (千円)	-	-	-	11,830	62,108	24,387	11,310	14,821	11,996
	公租公課 (千円)	13,713	-	-	8,967	34,803	12,896	9,006	13,767	6,135
	保険料 (千円)	500	-	-	1,229	1,096	542	427	496	349
	修繕工事費 (千円)	-	-	-	463	1,012	1,129	2,378	9,818	6,073
	管理委託費 (千円)	1,500	-	-	3,764	10,260	7,272	2,431	3,296	2,675
管理組合費 (千円)	12,805	-	-	18,190	-	-	-	-	-	
その他費用 (千円)	2,150	-	-	1,060	5,304	622	2,643	2,167	1,050	
③NOI (=①-②) (千円)	114,530	83,957	100,062	84,082	226,034	180,343	46,494	86,428	69,068	
④減価償却費 (千円)	11,258	17,519	20,190	24,421	71,072	15,400	15,535	17,577	22,841	
⑤賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	103,271	66,438	79,872	59,660	154,961	164,943	30,959	68,851	46,226	
⑥資本的支出 (千円)	-	-	295	3,969	1,876	2,561	6,277	97,982	3,953	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	114,530	83,957	99,767	80,113	224,158	177,781	40,216	△ 11,553	65,115	
参考情報	年換算NOI利回り (対取得価格)	7.5%	7.9%	5.3%	7.8%	5.4%	8.6%	4.3%	5.9%	8.8%
	長期修繕費用見積合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	15年累計額 (千円)	579,240	61,586	218,350	91,334	271,683	544,820	482,470	564,920	273,500
	年平均額 (千円)	38,616	4,106	14,557	6,089	18,112	36,321	32,165	37,661	18,233
平成18年度年額固定資産税・都市計画税 (千円)	27,426	5,775	47,605	17,281	67,585	24,962	17,442	26,078	11,744	

個別物件の収益状況 [参考情報] 第10期 (平成18年7月1日～平成18年12月31日)

地域区分		地方								
用途		事務所							商業	
不動産の名称		NORTH 33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名古屋 栄ビル	JPR堂島ビル	JPR博多中央ビル	UFJセントラルリース 本社ビル	JPR梅田 ロフトビル
価格情報	取得価格 (百万円)	3,700	3,150	1,670	2,810	4,550	2,140	1,920	4,137	13,000
	投資比率	1.7%	1.4%	0.8%	1.3%	2.0%	1.0%	0.9%	1.9%	5.8%
	期末評価額 (百万円)	2,970	4,070	1,900	2,820	5,610	2,540	2,140	4,390	16,190
	投資比率	1.2%	1.6%	0.8%	1.1%	2.2%	1.0%	0.9%	1.8%	6.5%
	期末帳簿価額 (百万円)	3,529	2,804	1,512	2,600	4,584	2,135	1,921	4,147	12,904
貸借情報	期末テナント数	24	17	16	15	21	11	6	1	1
	期末総賃貸可能面積 (㎡)	6,642.98	7,118.60	4,874.91	3,292.02	5,461.90	3,941.40	3,349.57	7,123.07	18,586.97
	期末総賃貸面積 (㎡)	6,420.41	7,111.18	4,709.86	3,292.02	5,461.90	3,941.40	3,349.57	7,123.07	18,586.97
	稼働率	94.5%	94.8%	82.2%	92.8%	94.5%	98.3%	91.2%	93.9%	-
	マーケット稼働率	94.5%	94.8%	82.2%	92.8%	94.5%	98.3%	91.2%	93.9%	-
	月末稼働率の期中平均	97.1%	99.4%	95.1%	95.8%	100.0%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%
	期末稼働率	96.6%	99.9%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成18年12月末	95.5%	97.1%	95.1%	91.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成17年12月末	96.9%	94.2%	91.6%	88.1%	100.0%	84.9%	87.5%	100.0%	100.0%
	平成17年6月末	98.0%	91.0%	88.5%	96.6%	100.0%	84.9%	87.5%	100.0%	100.0%
平成16年12月末	96.0%	95.3%	93.6%	96.6%	100.0%	84.9%	100.0%	-	100.0%	
損益情報	第10期の営業日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①賃貸事業収入合計	167,242	205,120	119,363	114,546	234,186	134,788	89,532	193,291	402,423
	賃料収入 (共益費含) (千円)	150,736	196,275	110,939	104,140	199,878	120,836	82,473	176,691	402,423
	その他 (千円)	16,506	8,845	8,424	10,405	34,307	13,951	7,059	16,599	-
	②賃貸事業費用合計	72,845	58,496	37,958	37,282	69,817	49,860	29,018	56,875	32,674
	外注委託費 (千円)	18,682	19,248	12,980	-	22,358	15,437	6,518	16,424	-
	水道光熱費 (千円)	20,488	14,489	11,394	5,864	20,360	11,660	5,614	17,329	-
	公租公課 (千円)	22,200	15,841	7,242	8,793	19,545	14,342	7,004	15,524	25,806
	保険料 (千円)	615	720	443	312	404	296	229	532	840
	修繕工事費 (千円)	3,583	1,028	1,277	-	40	3,544	6,949	1,551	4,140
	管理委託費 (千円)	4,552	6,152	3,448	3,251	5,656	3,024	2,200	4,504	1,886
	管理組合費 (千円)	-	-	-	17,925	-	-	-	-	-
	その他費用 (千円)	2,723	1,015	1,173	1,135	1,452	1,554	502	1,008	-
③NOI (=①-②) (千円)	94,396	146,624	81,404	77,263	164,368	84,927	60,513	136,415	369,748	
④減価償却費 (千円)	42,917	45,196	24,745	25,649	27,275	18,195	21,579	52,776	59,479	
⑤賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	51,478	101,427	56,659	51,614	137,093	66,731	38,934	83,639	310,268	
⑥資本的支出 (千円)	2,100	7,703	20,715	-	1,094	5,371	4,510	3,960	27,158	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	92,296	138,921	60,689	77,263	163,274	79,555	56,003	132,455	342,590	
参考情報	年換算NOI利回り(対取得価格)	5.1%	9.2%	9.7%	5.5%	7.2%	7.9%	6.3%	6.5%	5.6%
	長期修繕費用見積合計									
	15年累計額 (千円)	338,427	357,691	297,527	196,277	115,060	265,594	159,990	381,650	629,770
	年平均額 (千円)	22,562	23,846	19,835	13,085	7,671	17,706	10,666	25,443	41,985
平成18年度年額固定資産税・都市計画税 (千円)	44,290	30,138	13,687	15,700	38,354	28,428	13,443	30,283	51,453	

個別物件の収益状況 [参考情報] 第10期 (平成18年7月1日～平成18年12月31日)

地域区分		地方			
用途		商業			
不動産の名称		シュトラッセー番町	ベネトン心齋橋ビル	ハウジング・デザイン・センター神戸	茶屋町グランデビル
価格情報	取得価格 (百万円)	4,200	5,430	7,220	6,000
	投資比率	1.9%	2.4%	3.2%	2.7%
	期末評価額 (百万円)	4,010	5,680	7,720	5,560
	投資比率	1.6%	2.3%	3.1%	2.2%
	期末帳簿価額 (百万円)	4,103	5,566	7,437	6,181
貸借借情報	期末テナント数	1	1	1	8
	期末総賃貸可能面積 (㎡)	2,861.91	5,303.98	35,444.13	2,484.39
	期末総賃貸面積 (㎡)	2,861.91	5,303.98	35,444.13	2,484.39
	稼働率	-	-	-	-
	マーケット稼働率	-	-	-	-
	月末稼働率の期中平均	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成18年12月末	100.0%	100.0%	100.0%	-
	平成18年6月末	100.0%	100.0%	100.0%	-
	平成17年12月末	100.0%	100.0%	100.0%	-
平成17年6月末	100.0%	100.0%	-	-	
平成16年12月末	-	-	-	-	
損益情報	第10期の営業日数	184日	184日	184日	124日
	①賃貸事業収入合計	128,388	126,660	-	-
	賃料収入 (共益費含) (千円)	128,388	126,660	-	-
	その他 (千円)	-	-	-	-
	②賃貸事業費用合計	15,511	13,980	-	-
	外注委託費 (千円)	-	-	-	-
	水道光熱費 (千円)	-	-	-	-
	公租公課 (千円)	7,396	12,481	-	-
	保険料 (千円)	255	299	-	-
	修繕工事費 (千円)	290	-	-	-
	管理委託費 (千円)	6,419	1,200	-	-
管理組合費 (千円)	-	-	-	-	
その他費用 (千円)	1,150	-	-	-	
③NOI (=①-②) (千円)	112,876	112,679	209,825	80,858	
④減価償却費 (千円)	30,483	26,673	89,794	16,388	
⑤賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	82,393	86,006	120,030	64,470	
⑥資本的支出 (千円)	-	179	104,502	2,163	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	112,876	112,500	105,322	78,695	
参考情報	年換算NOI利回り (対取得価格)	5.3%	4.1%	5.8%	4.0%
	長期修繕費用見積合計	-	-	-	-
	15年累計額 (千円)	107,810	48,480	839,925	148,208
	年平均額 (千円)	7,187	3,232	55,995	9,881
平成18年度年額固定資産税・都市計画税 (千円)	14,780	24,059	86,533	16,612	

### c. 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」については情報が無いため、「-」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、小数第3位以下を四捨五入して表示しています。「稼働率」は百分率表示で小数第2位以下を四捨五入して表示しています。
- ・ 「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。

#### <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、取得価格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。
- ・ 賃貸事業費用は減価償却費を除いた賃貸事業費用を記載しています。
- ・ 「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格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10期 (平成18年7月1日～平成18年12月31日)

地域区分		地域別			用途別		全物件合計
用途		東京都心	東京周辺部	地方	事務所	商業施設	
不動産の名称							
価格情報	取得価格 (百万円)	94,461	46,915	81,107	145,413	77,070	222,483
	投資比率	42.5%	21.1%	36.5%	65.4%	34.6%	100.0%
	期末評価額 (百万円)	105,456	55,640	88,270	162,666	86,700	249,366
	投資比率	42.3%	22.3%	35.4%	65.2%	34.8%	100.0%
	期末帳簿価額 (百万円)	93,521	44,691	79,911	141,761	76,362	218,123
賃貸借情報	期末テナント数	122	113	244	453	26	479
	期末総賃貸可能面積 (㎡)	81,894.49	111,419.27	144,068.29	196,538.24	140,843.81	337,382.05
	期末総賃貸面積 (㎡)	80,810.89	109,925.79	141,926.12	191,818.99	140,843.81	332,662.80
	稼働率	—	—	—	—	—	—
	マーケット稼働率	—	—	—	—	—	—
	月末稼働率の期中平均	98.7%	98.4%	98.0%	97.1%	100.0%	98.3%
	期末稼働率	—	—	—	—	—	—
	平成18年12月末	98.7%	98.7%	98.5%	97.6%	100.0%	98.6%
	平成18年6月末	99.0%	98.2%	97.4%	96.8%	100.0%	98.0%
平成17年12月末	97.3%	98.4%	96.3%	95.5%	100.0%	97.2%	
平成17年6月末	95.0%	96.5%	94.9%	93.7%	100.0%	95.4%	
平成16年12月末	96.7%	96.6%	92.8%	93.5%	100.0%	95.1%	
損益情報	第10期の営業日数	184日	170日	180日	184日	171日	179日
	①賃貸事業収入合計	3,337,644	2,351,071	3,367,868	6,570,342	2,486,241	9,056,584
	賃料収入 (共益費含) (千円)	3,096,604	2,202,062	3,157,053	6,018,207	2,437,512	8,455,719
	その他 (千円)	241,040	149,009	210,814	552,135	48,729	600,864
	②賃貸事業費用合計	914,341	713,519	943,512	2,215,704	355,667	2,571,372
	外注委託費 (千円)	144,586	117,429	205,083	460,340	6,758	467,098
	水道光熱費 (千円)	179,182	161,873	249,918	544,202	46,772	590,974
	公租公課 (千円)	289,173	168,642	286,597	561,861	182,552	744,413
	保険料 (千円)	9,176	13,651	11,445	24,343	9,929	34,273
	修繕工事費 (千円)	44,295	48,925	53,539	130,999	15,761	146,760
	管理委託費 (千円)	57,688	37,701	75,891	148,109	23,171	171,281
	管理組合費 (千円)	176,606	154,584	36,115	300,405	66,900	367,305
	その他費用 (千円)	13,632	10,711	24,920	45,441	3,822	49,264
③NOI (=①-②) (千円)	2,423,303	1,637,551	2,424,356	4,354,638	2,130,573	6,485,211	
④減価償却費 (千円)	481,211	450,728	648,005	1,133,177	446,767	1,579,944	
⑤賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	1,942,092	1,186,823	1,776,350	3,221,460	1,683,806	4,905,266	
⑥資本的支出 (千円)	61,765	73,995	296,078	293,473	138,366	431,839	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	2,361,537	1,563,556	2,128,277	4,061,164	1,992,207	6,053,371	
参考情報	年換算NOI利回り(対取得価格)	5.1%	7.5%	6.1%	5.9%	5.9%	5.9%
	長期修繕費用見積合計	—	—	—	—	—	—
	15年累計額 (千円)	5,113,317	3,109,202	6,115,136	11,073,138	3,264,517	14,337,655
	年平均額 (千円)	340,888	207,280	407,676	738,209	217,634	955,844
平成18年度年額固定資産税・都市計画税 (千円)	567,971	385,474	572,861	1,090,785	435,522	1,526,307	