

平成 23 年 6 月期 決算短信 (REIT)

平成 23 年 8 月 12 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 大久保 聡		
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 23 年 9 月 28 日
 分配金支払開始予定日 平成 23 年 9 月 9 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 23 年 6 月期の運用、資産の状況 (平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 6 月 30 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年6月期	11,529	(△2.9)	5,603	(△4.8)	4,075	(0.9)	4,010	(△0.7)
22年12月期	11,870	(△3.6)	5,886	(△9.2)	4,039	(△18.6)	4,039	(△18.6)

	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	%	%	%
23年6月期	5,609	2.3	1.1	35.3
22年12月期	5,649	2.3	1.1	34.0

(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	%	%
23年6月期	5,611	4,011	0	0	100.0	2.3
22年12月期	5,680	4,061	0	0	100.5	2.3

(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
23年6月期	360,004	175,452	48.7	245,387
22年12月期	360,904	175,502	48.6	245,458

(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
23年6月期	6,125	△498	△5,200	28,451
22年12月期	6,246	△10,354	△2,197	28,024

2. 平成 23 年 12 月期の運用状況の予想 (平成 23 年 7 月 1 日～平成 23 年 12 月 31 日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
23年12月期	11,694 (1.4)	5,641 (0.7)	4,076 (0.0)	4,075 (1.6)	5,700	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成 23 年 12 月期) 5,700 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) 23年6月期 715,000口 22年12月期 715,000口
② 期末自己投資口数 23年6月期 0口 22年12月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、20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23年12月期の運用状況の予想数値は、7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23年3月28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とおりです。

物件名	不動産管理会社
JPR代官山	ジョーンズラングラサール株式会社
JPR神宮前432	ジョーンズラングラサール株式会社

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成23年3月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため記載を省略します。

(2) 運用状況

A. 当期の概況

① 投資法人の主な経緯

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）しました。その後、平成22年2月に行った4度目の公募増資により、発行済投資口の総口数は715,000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「本資産運用会社」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

当期における国内景気は、当初、堅調な世界経済を背景とした外需により、「踊り場」を脱却するかと思われましたが、平成23年3月に発生した東日本大震災の影響によるサプライチェーンの寸断、電力不足、消費マインドの悪化等により、再び悪化することとなりました。

足下の状況としては、サプライチェーンの回復、年後半に向けての復興需要等、先行きに明るさを期待できる部分がある反面、原発事故の影響、電力不足の長期化・広域化など、不透明な部分が大きく、見通しの立て辛い状況にあります。

一方、J-REITを取り巻く環境については、震災直後に日銀がREIT買入枠の拡大を決定したことが功を奏し、投資口価格は比較的堅調に推移していましたが、国内景気及び不動産市況の先行きが不透明なことから、足下では、伸び悩みの状況となっています。

<オフィス賃貸市場>

オフィス市況については、1～3月期において、東京23区の新規需要量が、新規供給量見合いでプラスに回復するなど、賃貸市況の底打ち・反転を感じさせる状況にありましたが、震災の影響により、市況改善に停滞感が感じられます。シービー・リチャードエリス株式会社の調査によれば、東京23区の平成23年6月末時点の空室率は7.6%とほぼ横ばい（平成23年3月末時点：7.7%）の状況です。景気の先行きに対する不透明感等から、短期的にオフィス需給が急激に好転するとは期待できません。その結果、オフィス賃貸市況の回復は、震災前の見通しに比べ、若干遅れるものと思われる。

なお、震災後、テナントのオフィス選好において、オフィスビルの耐震性能・省エネ性能の重要度

が高まっており、今後、軟調な市況下においてこれらの評価軸を踏まえた二極化は進展するものと思われる。

<商業施設賃貸市場>

当初、平成22年の小売販売額が金融危機前の水準まで回復してきたことから、消費は、持ち直しの状況にあると期待していましたが、震災の影響による消費マインドの悪化により再び厳しい状況になっています。足下の消費は正常化に向かいつつありますが、持ち直しには時間がかかるものと思われる。商業施設賃貸市場では、全般的には厳しい状況にありますが、銀座、新宿等の一部好立地都市型商業施設では、金融危機以降既に大幅な賃料調整が進んだ結果、ほぼ底打ちの状況にあるものと思われる。

<不動産売買市場>

当期においては、年初よりREITの増資に伴う物件取得や、Aクラスオフィスビルの売買等、売買市場の回復がはっきりしてきていましたが、震災後、新規取得については、一旦「様子見」の状況となっています。

資金調達環境が、震災の影響にもかかわらず、比較的安定しているため、売主側は価格目線を下げず、他方、国内景気・不動産市況の見通しが、震災の影響で不透明となったため、買主側は価格目線を上げ辛いという状況になっている模様です。

ただし、買主側の投資意欲は、震災後も衰えているわけではなく、足下では大型商業施設の取引が見られるなど、今後、収益回復の期待できる優良物件から、価格の回復を伴いつつ取引が成立するものと思われる。

③ 運用状況

<新規物件の取得>

本投資法人は、主にポートフォリオの収益の安定化を目指し、地域分散、用途分散によるバランスに留意しつつ、当期においては、都心オフィスビル、商業施設を中心に投資検討を進めたものの、取得を完了したものはありませんでした。この結果、平成23年6月末時点における保有資産残高は56物件、3,415億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は421,371㎡、テナント数は493となりました。

<保有資産の運用管理>

一部東京都心のSクラスビルでは空室率、賃料水準とも底打ち感が出てきましたが、依然として全体的には厳しい賃貸市場が継続している中、稼働率の維持・向上を最優先の運営管理方針としてきました。

大口テナントの解約により低稼働となった東京建物本町ビル及びJPR名古屋伏見ビルについては、引き続きリーシング特別チームを中心として新規リーシングに注力しました。グレードアップ工事、内覧会をはじめ、様々なリーシング強化策を実施し、第19期末ではそれぞれ約80%、約70%と稼働率を早期かつ大幅に向上させることができました。

また、JPRのブランドコンセプト「A/3S (Amenity/Service, Safety, Save Energy)」に基づく「働く人が満足する空間の創造」を目指したリニューアル工事を継続的に実施しています。当期においては、新規リーシング対応として東京建物本町ビル共用部リニューアル、JPR名古屋伏見ビル専有部グレードアップ工事等を実施しました。省エネルギー対策への取り組みとしては、省エネ効果の期待できるJPR上野イーストビル照明器具改修工事、JPR日本橋堀留ビルガラスフィルム貼り等を実施しました。なお、東日本大震災の影響に伴い64百万円を特別損失に計上しましたが、この震災による大きな被害はなく、迅速に現地確認及び必要な補修等を実施しました。

<資金調達の状況>

本投資法人は、当期においても、金利変動リスクの回避を意図し、返済・償還期限の分散等に留意しながら、長期固定金利の借換えを行うなど、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 1,152.6 億円、無担保投資法人債の残高は 475.0 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 1.8%、有利子負債比率（注 2）は 48.7%、期末総資産有利子負債比率（注 3）は 45.2%となっています。

このうち、金利変動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 77.8%であり、平均残存年数（注 4）は 3.7 年となっています。なお、返済・償還期限が 1 年以内の長期有利子負債残高は 261.1 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とおりです。

■発行体格付（当期末現在）

信用格付業者	発行体格付 (アウトルック)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	AA- (安定的)
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	A2 (ネガティブ)
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社 (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：1,713.3 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：3,600.0 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 11,529 百万円、経常利益 4,075 百万円、当期純利益 4,010 百万円となりました。当期の分配金につきましては、「投資法人に係る課税の特例」（租税特別措置法第 67 条の 15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図し、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部を分配金に充当することとした結果、投資口 1 口当たりの分配金は 5,611 円となりました。

B. 次期の見通し

① 今後の運用見通し

今回の東日本大震災においては、津波被害等その直接的な被害も甚大なものでしたが、震災に伴う原発事故、電力不足等、間接的な影響が大きいことが特徴になっています。これらの間接的な悪影響は、今後長期化することが懸念され、景気回復の大きな重石となっています。

阪神・淡路大震災のケースでは、復興需要により短期で景気回復の軌道を辿りましたが、今回のケースにおいて、同様のプロセスを辿るかは不透明です。

ただし、震災によって大きなダメージを受けたサプライチェーンの修復は、当初の予想を上回るペースで進み、企業の設備投資計画も上方修正されるなど、当面の最大の懸念材料であった供給制約は解消に向かいつつあります。また、需要動向については、震災によって毀損した資本ストックの復元など、復興需要も徐々に顕在化するものとみられており、緩やかではありますが、本年後半以降は回復過程に入るのではないかと期待されます。

一方、不動産市場においては、震災の影響により、「底ばい」の状況が当面続き、市況反転の時期が遅れるのではないかと考えられますが、売買市場では買主側の投資意欲が震災後も衰えているわけではなく、また、賃貸市場においても、オフィスビルの耐震性能・省エネ性能に対するテナントの関心の高まりから、この評価軸による二極化が進展しつつ、来年以降徐々に回復に向かうものと予想しています。

以上を踏まえ、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・オフィス物件を中心に幅広く検討を進めることとします。売買市況としては、ほぼ底の状態にあり、物件取得の好機であると判断しています。立地・規模・スペック（耐震性能・省エネ性能含む）を厳格に評価し、市況低迷期における耐性の高さ、あるいは市況反転期における収益の伸びしろの大きさに着目し、厳選投資を行います。検討にあたっては、綿密な市場調査、物件精査の下に価格交渉を行い、合理的な条件での取得を行ってまいります。

今後も本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、投資判断を行ってまいります。

b. 保有資産の運用管理

厳しい賃貸環境が継続している中、新規テナント誘致、既存テナント満足度向上を企図した戦略的なグレードアップ工事や、テナント仲介会社各社との一層の連携を中心としたリーシング強化策を実施し、稼働率の向上を目指します。また、特に稼働率が低迷している物件については、東京建物株式会社を中心としたプロパティマネジメント会社各社との連携の密度を高め、重点的にリーシング活動へのこ入れを行います。

また、JPRブランド戦略“Save Energy”の下、「環境性能の高いビルを目指した空調システムのリニューアル工事」等を計画的に実施し、改正された「エネルギーの使用の合理化に関する法律」（昭和54年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「改正省エネ法」といいます。）や東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」（平成12年条例第215号。その後の改正を含みます。）などの法規制に基づくエネルギー削減義務（年平均1%以上低減の努力）への対応を推進します。改正省エネ法対象ビルにおいては、照明器具のLED化など削減効果の得られる施策を検討しており、既存の中長期修繕計画を大きく変更することなく今後5年間でエネルギー削減義務の達成が可能と試算しています。

なお、東日本大震災の影響による政府からの節電の要請に関しては、社会的な重要性に鑑み、電気事業法の使用制限を受ける大型ビルはもちろんその他のビルに関しても、テナントの顧客満足にも配慮しつつ使用最大電力の15%削減のため必要な対応を行います。

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・無保証の借入れや投資法人債の発行による資金の調達を行います。引き続き資金調達先の多様化、満期分散に努めます。

d. 情報開示

本投資法人は、積極的な自主開示の推進を運営方針の一つに掲げており、東京証券取引所の適時開示に加えて、本投資法人への投資判断にあたって有用と考えられる情報を自主的に開示します。こうした自主開示の重要な手段として、インターネットホームページ (<http://www.jpr-reit.co.jp/>) の活用に力を注いでおり、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きました。今後も更なる充実に努めます。

e. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

② 次期の運用状況（業績）の見通し

次期（第20期、平成23年7月1日～平成23年12月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

営業収益	11,694 百万円
営業利益	5,641 百万円
経常利益	4,076 百万円
当期純利益	4,075 百万円
1口当たり分配金	5,700 円
うち利益超過分配金	0 円

なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「第20期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

(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20期（平成23年7月1日～平成23年12月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	第20期：平成23年7月1日～平成23年12月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している56物件を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、94.4%を見込んでいます。 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19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との交渉状況等を考慮して算出しています。 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います。 不動産等売却損益は想定していません。
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19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います。外注委託費は、514百万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、1,061百万円を想定しています。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入しています。 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います。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緊急に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、1,830百万円を想定しています。
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1,526百万円を想定しています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、160,363百万円（短期借入金10,000百万円、1年内返済予定の長期借入金22,016百万円、長期借入金80,847百万円、1年内償還予定の投資法人債14,000百万円、投資法人債33,500百万円）の有利子負債を有しており、有利子負債比率は48.3%となっています。 当該営業期間に返済期限が到来する借入金については、約定弁済358百万円を行うほかは全額借換えを行うことを前提としており、当該営業期間末日の有利子負債比率は、48.3%となる見込みです。 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	・平成23年6月30日現在の発行済投資口の総口数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針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	・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23年3月28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22年12月31日)	当期 (平成23年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,090,256	14,619,039
信託現金及び信託預金	※1 13,934,140	※1 13,832,244
営業未収入金	176,154	209,621
前払費用	189,512	151,521
繰延税金資産	23	11
その他	6,095	5,354
流動資産合計	28,396,182	28,817,793
固定資産		
有形固定資産		
建物	49,822,056	50,219,520
減価償却累計額	△5,197,068	△5,973,016
建物(純額)	※1 44,624,987	※1 44,246,504
信託建物	74,986,011	75,159,186
減価償却累計額	△17,357,507	△18,417,887
信託建物(純額)	※1 57,628,504	※1 56,741,299
構築物	33,292	33,292
減価償却累計額	△4,631	△5,650
構築物(純額)	28,661	27,642
信託構築物	105,894	108,762
減価償却累計額	△33,789	△37,564
信託構築物(純額)	※1 72,105	※1 71,198
機械及び装置	560,066	561,538
減価償却累計額	△208,192	△226,351
機械及び装置(純額)	※1 351,873	※1 335,187
信託機械及び装置	1,388,373	1,394,406
減価償却累計額	△838,152	△881,173
信託機械及び装置(純額)	※1 550,221	※1 513,232
工具、器具及び備品	36,917	37,236
減価償却累計額	△14,704	△17,246
工具、器具及び備品(純額)	22,213	19,989
信託工具、器具及び備品	103,099	104,414
減価償却累計額	△58,562	△65,123
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 44,536	※1 39,290
土地	※1 103,175,872	※1 103,206,385
信託土地	※1 120,491,113	※1 120,491,113
建設仮勘定	16,495	44,138
信託建設仮勘定	1,699	3,605
有形固定資産合計	327,008,283	325,739,586
無形固定資産		
借地権	4,794,109	4,794,109
その他	※1 4,497	※1 8,405
無形固定資産合計	4,798,607	4,802,514

(単位：千円)

	前期 (平成22年12月31日)	当期 (平成23年6月30日)
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	49,520	49,520
長期前払費用	501,426	465,803
投資その他の資産合計	550,946	515,323
固定資産合計	332,357,836	331,057,425
繰延資産		
投資法人債発行費	150,562	129,651
繰延資産合計	150,562	129,651
資産合計	360,904,581	360,004,870
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,149,687	1,509,373
短期借入金	10,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 24,899,000	21,116,000
1年内償還予定の投資法人債	8,000,000	5,000,000
未払金	550,017	499,538
未払費用	332,028	327,241
未払法人税等	605	605
未払消費税等	157,515	189,967
前受金	1,498,924	1,599,028
災害損失引当金	—	3,093
その他	35,000	35,000
流動負債合計	46,622,779	40,279,847
固定負債		
投資法人債	42,500,000	42,500,000
長期借入金	※1 78,505,000	※1 84,147,000
預り敷金及び保証金	※1 7,428,462	※1 7,342,133
信託預り敷金及び保証金	10,345,814	10,283,837
固定負債合計	138,779,277	144,272,970
負債合計	185,402,057	184,552,817
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	171,339,818	171,339,818
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	73,946	73,946
任意積立金合計	73,946	73,946
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,088,758	4,038,287
剰余金合計	4,162,705	4,112,234
投資主資本合計	175,502,523	175,452,052
純資産合計	※3 175,502,523	※3 175,452,052
負債純資産合計	360,904,581	360,004,870

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 11,870,005	※1 11,529,624
営業収益合計	11,870,005	11,529,624
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,361,037	※1 5,296,139
資産運用報酬	421,951	415,874
一般事務委託及び資産保管手数料	71,064	71,074
役員報酬	6,600	6,600
信託報酬	49,552	49,300
その他営業費用	73,413	87,138
営業費用合計	5,983,620	5,926,127
営業利益	5,886,384	5,603,496
営業外収益		
受取利息	6,576	3,998
管理組合費精算金収入	—	42,132
その他	6,313	5,847
営業外収益合計	12,889	51,979
営業外費用		
支払利息	1,064,789	981,853
融資手数料	287,872	105,648
投資法人債利息	478,092	469,446
投資法人債発行費償却	21,908	20,911
その他	6,698	2,148
営業外費用合計	1,859,361	1,580,007
経常利益	4,039,912	4,075,468
特別損失		
災害による損失	—	※2 64,122
特別損失合計	—	64,122
税引前当期純利益	4,039,912	4,011,345
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	22	11
法人税等合計	627	616
当期純利益	4,039,284	4,010,728
前期繰越利益	49,473	27,558
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,088,758	4,038,287

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	171,339,818	171,339,818
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	171,339,818	171,339,818
剰余金		
任意積立金		
前期末残高	—	73,946
当期変動額		
圧縮積立金の積立	73,946	—
当期変動額合計	73,946	—
当期末残高	73,946	73,946
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	4,963,970	4,088,758
当期変動額		
剰余金の分配	△4,840,550	△4,061,200
圧縮積立金の積立	△73,946	—
当期純利益	4,039,284	4,010,728
当期変動額合計	△875,211	△50,471
当期末残高	4,088,758	4,038,287
剰余金合計		
前期末残高	4,963,970	4,162,705
当期変動額		
当期変動額合計	△801,265	△50,471
当期末残高	4,162,705	4,112,234
投資主資本合計		
前期末残高	176,303,789	175,502,523
当期変動額		
当期変動額合計	△801,265	△50,471
当期末残高	175,502,523	175,452,052
純資産合計		
前期末残高	176,303,789	175,502,523
当期変動額		
当期変動額合計	△801,265	△50,471
当期末残高	175,502,523	175,452,052

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)
I. 当期末処分利益	4,088,758,450 円	4,038,287,297 円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,061,200,000 円 <u>(5,680 円)</u>	4,011,865,000 円 <u>(5,611 円)</u>
III. 次期繰越利益	27,558,450 円	26,422,297 円

分配金の額の算出方法	<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、かつ、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います。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の追加的発生による投資主の負担が生じない範囲で、発行済投資口の総口数715,000口の整数倍数となる4,061,200,000円を利益分配金として分配することとしました。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>	<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、かつ、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います。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数715,000口の整数倍数となる4,011,865,000円を利益分配金として分配することとしました。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22年 7月 1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,039,912	4,011,345
減価償却費	1,929,729	1,912,497
投資法人債発行費償却	21,908	20,911
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	—	3,093
受取利息	△6,576	△3,998
支払利息	1,542,882	1,451,299
営業未収入金の増減額 (△は増加)	24,002	△33,467
前払費用の増減額 (△は増加)	3,481	37,990
営業未払金の増減額 (△は減少)	76,076	102,120
未払金の増減額 (△は減少)	△23,119	△27,962
未払消費税等の増減額 (△は減少)	126,498	32,452
前受金の増減額 (△は減少)	32,997	100,103
その他	66,659	△29,080
小計	7,834,452	7,577,304
利息の受取額	6,576	3,998
利息の支払額	△1,594,218	△1,456,087
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△388	515
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,246,421	6,125,730
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	△10,696,752	△224,162
信託有形固定資産の取得による支出	△156,846	△160,979
無形固定資産の取得による支出	—	△5,000
差入敷金及び保証金の差入による支出	△520	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△279,071	△208,068
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,305,202	128,448
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△852,566	△225,754
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	326,225	197,310
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,354,330	△498,206
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	10,000,000	—
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	—
長期借入れによる収入	9,000,000	17,000,000
長期借入金の返済による支出	△11,358,000	△15,141,000
投資法人債の償還による支出	—	△3,000,000
分配金の支払額	△4,839,107	△4,059,636
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,197,107	△5,200,636
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,305,017	426,887
現金及び現金同等物の期首残高	34,329,413	28,024,396
現金及び現金同等物の期末残高	28,024,396	28,451,284

(6) 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前期 (自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30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 23 年 3 月 28 日提出) における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(会計方針の変更)

前期 (自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日)
当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第 18 号 平成 20 年 3 月 31 日) 及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 21 号 平成 20 年 3 月 31 日) を適用しています。これによる損益に与える影響はありません。	—

(貸借対照表関係)

	前期 (平成22年12月31日)	当期 (平成23年 6 月30日)																																																										
※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>担保に供している資産は以下のとおりです。 (単位:千円)</p> <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2,193,011</td></tr> <tr><td>建物 (純額)</td><td>131,982</td></tr> <tr><td>信託建物 (純額)</td><td>6,526,983</td></tr> <tr><td>信託構築物 (純額)</td><td>3,791</td></tr> <tr><td>機械及び装置 (純額)</td><td>4,451</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置 (純額)</td><td>13,107</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品 (純額)</td><td>1,767</td></tr> <tr><td>土地</td><td>399,183</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,536,013</td></tr> <tr><td>その他 (無形固定資産)</td><td>143</td></tr> <tr><td>合計</td><td>17,810,437</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は以下のとおりです。 (単位:千円)</p> <table border="1"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>4,783,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>4,400,000</td></tr> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td>15,536</td></tr> <tr><td>合計</td><td>9,198,536</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,193,011	建物 (純額)	131,982	信託建物 (純額)	6,526,983	信託構築物 (純額)	3,791	機械及び装置 (純額)	4,451	信託機械及び装置 (純額)	13,107	信託工具、器具及び備品 (純額)	1,767	土地	399,183	信託土地	8,536,013	その他 (無形固定資産)	143	合計	17,810,437	1年内返済予定の長期借入金	4,783,000	長期借入金	4,400,000	預り敷金及び保証金	15,536	合計	9,198,536	<p>担保に供している資産は以下のとおりです。 (単位:千円)</p> <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>595,995</td></tr> <tr><td>建物 (純額)</td><td>130,114</td></tr> <tr><td>信託建物 (純額)</td><td>2,097,116</td></tr> <tr><td>信託構築物 (純額)</td><td>3,532</td></tr> <tr><td>機械及び装置 (純額)</td><td>4,280</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置 (純額)</td><td>6,544</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品 (純額)</td><td>1,498</td></tr> <tr><td>土地</td><td>399,183</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>4,920,350</td></tr> <tr><td>その他 (無形固定資産)</td><td>140</td></tr> <tr><td>合計</td><td>8,158,754</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は以下のとおりです。 (単位:千円)</p> <table border="1"> <tr><td>長期借入金</td><td>4,400,000</td></tr> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td>15,536</td></tr> <tr><td>合計</td><td>4,415,536</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	595,995	建物 (純額)	130,114	信託建物 (純額)	2,097,116	信託構築物 (純額)	3,532	機械及び装置 (純額)	4,280	信託機械及び装置 (純額)	6,544	信託工具、器具及び備品 (純額)	1,498	土地	399,183	信託土地	4,920,350	その他 (無形固定資産)	140	合計	8,158,754	長期借入金	4,400,000	預り敷金及び保証金	15,536	合計	4,415,536
信託現金及び信託預金	2,193,011																																																											
建物 (純額)	131,982																																																											
信託建物 (純額)	6,526,983																																																											
信託構築物 (純額)	3,791																																																											
機械及び装置 (純額)	4,451																																																											
信託機械及び装置 (純額)	13,107																																																											
信託工具、器具及び備品 (純額)	1,767																																																											
土地	399,183																																																											
信託土地	8,536,013																																																											
その他 (無形固定資産)	143																																																											
合計	17,810,437																																																											
1年内返済予定の長期借入金	4,783,000																																																											
長期借入金	4,400,000																																																											
預り敷金及び保証金	15,536																																																											
合計	9,198,536																																																											
信託現金及び信託預金	595,995																																																											
建物 (純額)	130,114																																																											
信託建物 (純額)	2,097,116																																																											
信託構築物 (純額)	3,532																																																											
機械及び装置 (純額)	4,280																																																											
信託機械及び装置 (純額)	6,544																																																											
信託工具、器具及び備品 (純額)	1,498																																																											
土地	399,183																																																											
信託土地	4,920,350																																																											
その他 (無形固定資産)	140																																																											
合計	8,158,754																																																											
長期借入金	4,400,000																																																											
預り敷金及び保証金	15,536																																																											
合計	4,415,536																																																											

	前期 (平成22年12月31日)	当期 (平成23年6月30日)
2. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等	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います。 借入極度額 16,000,000 千円 当期末借入残高 - 当期末未使用残高 16,000,000 千円	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います。 借入極度額 16,000,000 千円 当期末借入残高 - 当期末未使用残高 16,000,000 千円
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000 千円	50,000 千円

(損益計算書関係)

	前期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)
※1. 賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
A. 賃貸事業収入		
賃料等収入		
賃料	8,747,251	8,780,799
共益費	1,720,736	1,773,110
駐車場収入	204,512	209,532
広告物掲出料	19,305	22,128
アンテナ使用料	10,221	10,547
その他賃貸収入	29,948	29,318
計	10,731,976	10,825,436
その他賃貸事業収入		
附加使用料	745,605	604,478
時間貸駐車料	10,089	10,053
解約違約金等	119,318	27,483
原状回復費相当額収入	229,571	39,330
その他雑収入	33,444	22,841
計	1,138,029	704,187
賃貸事業収入合計	11,870,005	11,529,624
B. 賃貸事業費用		
外注委託費	512,149	520,250
水道光熱費	754,056	625,439
公租公課	975,068	1,068,605
保険料	30,912	28,743
修繕工事費	247,869	257,907
管理委託料	213,042	214,171
管理組合費	553,550	555,064
減価償却費	1,929,036	1,911,469
その他賃貸事業費用	145,351	114,487
賃貸事業費用合計	5,361,037	5,296,139
C. 賃貸事業損益 (A-B)	6,508,967	6,233,485

	前期 (自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月 30 日)
※ 2. 災害による損失	—	東日本大震災に伴う復旧費用等です。なお、この計上額には災害損失引当金繰入額 3,093 千円が含まれています。

(金融商品関係)

前期 (自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月 30 日)
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人では、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指すため、資金運用方針として、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ことに留意しています。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 本資産運用会社では、JPR運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。</p> <p>預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。</p> <p>借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもありえます。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成 22 年 12 月 31 日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注 3 参照)</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 同左</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 同左</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同左</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成 23 年 6 月 30 日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注 3 参照)</p>

前期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日)				当期 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月30日)			
(単位：千円)				(単位：千円)			
	貸借対照表 計上額 (注1)	時価 (注1)	差額		貸借対照表 計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	14,090,256	14,090,256	—	(1) 現金及び預金	14,619,039	14,619,039	—
(2) 信託現金及び 信託預金	13,934,140	13,934,140	—	(2) 信託現金及び 信託預金	13,832,244	13,832,244	—
(3) 短期借入金	(10,000,000)	(10,000,000)	—	(3) 短期借入金	(10,000,000)	(10,000,000)	—
(4) 1年内返済予定 の長期借入金	(24,899,000)	(25,011,795)	112,795	(4) 1年内返済予定 の長期借入金	(21,116,000)	(21,239,811)	123,811
(5) 1年内償還予定 の投資法人債	(8,000,000)	(8,050,718)	50,718	(5) 1年内償還予定 の投資法人債	(5,000,000)	(5,025,636)	25,636
(6) 投資法人債	(42,500,000)	(43,238,249)	738,249	(6) 投資法人債	(42,500,000)	(43,178,775)	678,775
(7) 長期借入金	(78,505,000)	(80,659,976)	2,154,976	(7) 長期借入金	(84,147,000)	(86,029,097)	1,882,097
(注1) 負債に計上されているものについては、() で示しています。				(注1) 負債に計上されているものについては、() で示しています。			
(注2) 金融商品の時価の算定方法				(注2) 金融商品の時価の算定方法			
(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に ほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。				(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金 同左			
(3) 短期借入金 これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるた め、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価 額によっています。				(3) 短期借入金 同左			
(4) 1年内返済予定の長期借入金及び (7) 長期借入金 これらの時価については、元利金の合計額を残存期間 に対応した新規借入れを行った場合に想定される利 率で割り引いて算定する方法によっています。				(4) 1年内返済予定の長期借入金及び (7) 長期借入金 同左			
(5) 1年内償還予定の投資法人債及び (6) 投資法人債 これらの時価のうち、市場価格のあるものについて は、市場価格に基づき、市場価格のないものについ ては、上記 (4) 及び (7) に準じて算定しています。				(5) 1年内償還予定の投資法人債及び (6) 投資法人債 同左			
(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融 商品 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金 及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格 がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な 預託期間を算定することは困難であることから、合理 的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難 と認められるため、時価開示の対象とはしていません。 なお、預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保 証金の貸借対照表計上額はそれぞれ以下のとおりで す。				(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融 商品 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金 及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格 がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な 預託期間を算定することは困難であることから、合理 的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難 と認められるため、時価開示の対象とはしていません。 なお、預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保 証金の貸借対照表計上額はそれぞれ以下のとおりで す。			
(単位：千円)				(単位：千円)			
	貸借対照表計上額				貸借対照表計上額		
預り敷金及び保証金	7,428,462			預り敷金及び保証金	7,342,133		
信託預り敷金及び保証金	10,345,814			信託預り敷金及び保証金	10,283,837		
(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額				(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額			
(単位：千円)				(単位：千円)			
	1年以内				1年以内		
現金及び預金	14,090,256			現金及び預金	14,619,039		
信託現金及び信託預金	13,934,140			信託現金及び信託預金	13,832,244		

前期 (自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日)				当期 (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月 30 日)			
(注5) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額				(注5) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額			
(単位：千円)				(単位：千円)			
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	10,000,000	—	—	短期借入金	10,000,000	—	—
投資法人債	8,000,000	9,000,000	—	投資法人債	5,000,000	9,000,000	5,000,000
長期借入金	24,899,000	17,616,000	34,886,000	長期借入金	21,116,000	22,811,000	30,336,000
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	短期借入金	—	—	—
投資法人債	16,000,000	13,000,000	4,500,000	投資法人債	24,000,000	—	4,500,000
長期借入金	12,103,000	6,200,000	7,700,000	長期借入金	5,200,000	14,200,000	11,600,000

(賃貸等不動産関係)

前期 (自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日)				当期 (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月 30 日)			
本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（都市型業務施設）及び商業施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。				本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（都市型業務施設）及び商業施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。			
(単位：千円)				(単位：千円)			
貸借対照表計上額			当期末の 時価	貸借対照表計上額			当期末の 時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高		前期末残高	当期増減額	当期末残高	
322,804,866	8,999,900	331,804,767	315,806,000	331,804,767	△1,268,761	330,536,005	313,274,000
<p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額はビッグス新宿ビル（3,403,288 千円）の追加取得及び東京建物横浜ビル（7,047,981 千円）の取得によるものです。</p> <p>(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「(6) 注記表（損益計算書関係）」に記載のとおりです。</p>				<p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費（1,911,469 千円）の計上によるものです。</p> <p>(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「(6) 注記表（損益計算書関係）」に記載のとおりです。</p>			

(1口当たり情報)

前期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)
1口当たり純資産額 245,458 円	1口当たり純資産額 245,387 円
1口当たり当期純利益 5,649 円	1口当たり当期純利益 5,609 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います。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いません。	同左

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)
当期純利益 (千円)	4,039,284	4,010,728
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	4,039,284	4,010,728
期中平均投資口数 (口)	715,000	715,000

(重要な後発事象)

前期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)
該当事項はありません。	同左

(開示の省略)

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

(7) 発行済投資口の総口数の増減

前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

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 1 日	公募増資	95,000	525,000	25,001	114,115	(注7)
平成17年 3 月 1 日	第三者割当増資	5,000	530,000	1,315	115,431	(注8)
平成19年 2 月 6 日	公募増資	90,000	620,000	39,120	154,552	(注9)
平成19年 3 月 7 日	第三者割当増資	5,000	625,000	2,173	156,725	(注10)
平成22年 2 月 8 日	公募増資	82,000	707,000	13,315	170,040	(注11)
平成22年 3 月 12 日	第三者割当増資	8,000	715,000	1,299	171,339	(注12)

(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。

(注11) 1口当たり 168,101 円 (引受価額 162,382 円) にて、短期借入金の返済及び投資法人債の償還並びに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12) 1口当たり 162,382 円にて、短期借入金の返済及び投資法人債の償還並びに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

A. 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）は以下のとおりです。

役職名	氏名	主な兼職等	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 株式会社野村総合研究所 社外監査役（非常勤） MS & ADインシュアランス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。

B. 次期の役員の変動予定

本投資法人は、平成23年7月27日開催の役員会において、平成23年9月6日に投資主総会を開催し、役員の変任に係る議案を提出することを決議しています。執行役員候補者、補欠執行役員候補者、監督役員候補者及び補欠監督役員候補者は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数
執行役員 候補者	金子博人	昭和52年4月 弁護士登録（東京弁護士会）山田茂法律事務所入所 昭和54年4月 金子博人法律事務所 代表弁護士（現職） 平成13年12月 本投資法人 執行役員（現職）	—
補欠執行 役員候補者	大久保聡	昭和52年4月 東京建物株式会社入社 平成4年4月 同社 広報室課長 兼 企画部課長 平成6年4月 同社 企画部課長 兼 企画部国際企画室課長 平成7年4月 同社 企画部経営企画室課長 平成8年1月 同社 ビル営業第2部営業第2グループ グループリー ダー 平成10年10月 同社 RM事業部長 平成17年3月 同社 取締役大阪支店長 平成17年10月 同社 取締役関西支店長 平成22年3月 東京建物不動産販売株式会社 監査役（非常勤） 東京建物株式会社 顧問 平成22年6月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメン ト代表取締役社長（現職）	1口
監督役員 候補者	安田荘助	昭和43年4月 株式会社扇屋本店入社 昭和50年12月 芹沢政光公認会計士事務所入所 昭和55年6月 安田荘助税理士事務所設立 昭和58年2月 東京赤坂公認会計士共同事務所代表 平成5年7月 東京赤坂監査法人 代表社員 平成11年10月 東京北斗監査法人（東京赤坂監査法人と北斗監査法人が合 併） 理事長代表社員 平成13年9月 本投資法人 監督役員就任（現職） 平成17年6月 三井住友海上火災保険株式会社 社外監査役 平成18年6月 株式会社野村総合研究所 社外監査役（現職） 平成18年10月 仰星監査法人（東京北斗監査法人と監査法人芹沢会計事務 所が合併） 理事長 平成20年1月 同監査法人 グループ統括代表 平成20年4月 三井住友海上グループホールディングス株式会社（現MS & ADインシュアランスグループホールディングス株式 会社） 社外監査役（非常勤）（現職） 平成21年1月 仰星監査法人 特別顧問（現職） 仰星税理士法人 代表社員（現職）	—

監督役員候補者	出縄正人	平成2年4月 弁護士登録（第一東京弁護士会） 沖信・石原法律事務所入所 平成3年4月 沖信・石原・清法律事務所と改称 平成11年1月 同事務所 パートナー弁護士（現職） 平成12年6月 株式会社金冠堂 非常勤監査役（現職） 平成14年4月 慶應義塾大学法学部非常勤講師（民法演習） 平成15年7月 沖信・石原・清法律事務所をスプリング法律事務所と改称 平成17年2月 株式会社アルベックス 非常勤監査役（現職） 平成19年7月 株式会社アドバイスリンク 取締役（現職） 平成19年9月 本投資法人 監督役員（現職） 平成21年4月 慶應義塾大学大学院法務研究科（法科大学院） 非常勤講師 平成23年4月 最高裁判所司法研修所民事弁護教官（現職）	—
補欠監督役員候補者	杉山昌明	昭和47年11月 ピート・マーウィック・ミッチェル会計士事務所入所 昭和49年5月 芹沢政光公認会計士事務所入所 昭和52年1月 杉山昌明税理士事務所開設（現職） 昭和62年8月 監査法人朝日新和会計社（現 有限責任あずさ監査法人）社員 平成9年8月 朝日監査法人（現 有限責任あずさ監査法人）代表社員 平成18年6月 あずさ監査法人（現 有限責任あずさ監査法人） 監事会議長 平成21年7月 公認会計士杉山昌明事務所開設（現職）	—

(2) 資産運用会社の役員

A. 取締役の変更

①就任

- 取締役 杉瀬 一樹（投資運用部長委嘱）（平成23年3月30日付）
 取締役（非常勤）熊倉 清秀（平成23年6月14日付）
 取締役（非常勤）安部 励（平成23年6月14日付）

②退任

- 取締役 三輪 誠治（平成23年3月29日付）
 取締役（非常勤）稲田 史夫（平成23年6月14日付）
 取締役（非常勤）山口 晴樹（平成23年6月14日付）

新任取締役の略歴は以下のとおりです。

氏名	略歴、当社における地位及び担当並びに他の法人等の代表状況	所有株式数
杉瀬一樹	昭和63年4月 東京建物株式会社入社 平成14年4月 同社 都市開発事業部 担当課長 兼 商業プロジェクト開発室担当課長 平成16年6月 同社 都市開発事業部 チームリーダー 平成17年4月 同社 都市開発事業部 グループリーダー 平成19年7月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント出向 平成19年7月 同社 投資運用部長（投資グループ・リサーチグループ担当） 平成23年3月 同社 取締役投資運用部長（現職）	—

熊倉清秀	平成元年4月 東京建物株式会社入社 開発第2部開発第6課 平成7年4月 同社 総務部法務文書課 平成12年4月 同社 ビル営業部 平成16年1月 株式会社東京建物アメニティサポート出向 平成22年4月 東京建物株式会社企画部企画運営グループ グループリーダー (現職) 平成23年3月 東京建物不動産投資顧問株式会社 取締役 (現職) 平成23年6月 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 取締役 (現職)	—
安部励	昭和54年4月 大成建設株式会社 入社 大阪支店 平成6年4月 同社 神戸支店管理部 課長 平成7年8月 同社 開発管理部事業管理室 課長 平成9年11月 同社 企画管理部事業管理室 課長 平成10年4月 同社 管財部管理室 課長 平成12年4月 同社 管財部管理室 次長 平成13年7月 同社 管理本部管財部管理室 室長 平成18年4月 同社 営業推進本部不動産部管理室 室長 平成18年10月 同社 都市開発本部開発事業部不動産管理室 室長 平成19年7月 同社 都市開発本部開発企画部資産管理室 室長 平成21年4月 同社 都市開発本部開発企画部企画室 室長 平成23年4月 同社 本社都市開発本部開発企画部長 (現職) 平成23年6月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント取締役 (現職)	—

B. 監査役の変更

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域区分等	第18期 平成22年12月31日現在		第19期 平成23年6月30日現在	
		保有総額(千円)	対総資産比率 (%)	保有総額(千円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心	76,540,431	21.2	76,720,219	21.3
	東京周辺部	65,348,124	18.1	64,924,515	18.0
	地方	11,126,283	3.1	11,029,829	3.1
信託不動産	東京都心	88,651,587	24.6	88,354,212	24.5
	東京周辺部	45,255,752	12.5	44,825,226	12.5
	地方	44,882,587	12.4	44,682,002	12.4
預金その他の資産	—	29,099,813 (—)	8.1 (—)	29,468,864 (—)	8.2 (—)
資産総額計	—	360,904,581 (331,804,767)	100.0 (91.9)	360,004,870 (330,536,005)	100.0 (91.8)

(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) 地域区分については、「(2)投資資産 ①投資資産の概要」を参照して下さい。

(2) 投資資産

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る信託不動産の概要は、以下のとおりです。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、次のとおりです。

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

キュボ・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

地域区分	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
		JPR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
		東京建物京橋ビル	東京都中央区京橋三丁目	547.10	4,419.79	SRC・S B1/10F	昭和56年1月
		JPR日本橋堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目	937.59	7,190.82	SRC B1/9F	平成14年6月
	JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	2,217.49	7,683.19	S 8F	平成21年5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	198.10	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

地域区分	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	
		オロナスタワー	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	
		東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市区北幸一丁目	1,110.28	8,772.51	SRC B1/9F	昭和56年5月	
	商業施設	田無アスタ	東京都西東京市田無町二丁目	12,326.30	80,675.27	SRC B2/17F	平成7年2月	
		キュポ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目	15,008.28	48,321.96	S・RC・SRC B2/10F	平成18年1月	
		JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目	4,761.62	18,394.32	SRC・RC・S B1/6F	昭和58年3月	
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所七丁目	8,317.99	28,930.36	S B1/4F	平成17年10月	
		川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町	4,475.45	36,902.01	S・SRC・RC B2/11F	平成15年8月	
	地方	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	
商業施設		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	
		JPR名古屋伏見ビル	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	
		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	
		ベネトン心齋橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場四丁目	609.31	5,303.98	S B2/10F	平成15年2月 平成17年1月 増築	
		ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目	3,994.47	33,877.71	SRC・S B2/11F	平成6年6月	
		JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	592.45	3,219.36	S・SRC 9F	平成6年6月	

(注) 平成23年3月1日に菱進原宿ビルからJPR原宿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。

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まれません。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、東京建物京橋ビル、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、東京建物横浜ビル、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、JPR名古屋伏見ビル、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
株式会社エル・シー・アール国土利用研究所	新宿スクエアタワー、JPR梅田ロフトビル
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	JPR神宮前432、川崎ダイスビル
日本ヴァリュアーズ株式会社	JPR原宿ビル、JPR日本橋堀留ビル、JPR千駄ヶ谷ビル、JPR武蔵小杉ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア

- 「取得価格」及び「期末評価額」についての「投資比率」は、当該物件に係る表示されない端数金額を含めた「取得価格」及び「期末評価額」が、当期末保有物件の「取得価格」又は「期末評価額」合計額に占める該当物件の割合を、百分率表示で小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

地域区分	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	4.8	10,200	3.3
		兼松ビル別館	平成13年12月27日	2,874	0.8	2,260	0.7
		JPR人形町ビル	平成13年11月16日	2,100	0.6	2,370	0.8
		新麹町ビル	平成13年11月16日	1,670	0.5	1,871	0.6
		新麹町ビル (第2期追加取得分)	平成14年11月21日	550	0.2	801	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	278	0.1
		JPRクレスト竹橋ビル	平成14年6月21日	4,000	1.2	3,450	1.1
		MS芝浦ビル	平成15年3月28日	11,200	3.3	14,200	4.5
		五反田ファーストビル	平成15年7月23日	2,920	0.9	2,780	0.9
		福岡ビル	平成15年10月15日	1,800	0.5	2,119	0.7
		福岡ビル (第7期追加取得分)	平成17年4月15日	1,120	0.3	1,111	0.4
		JPR市ヶ谷ビル	平成16年5月28日	5,100	1.5	4,780	1.5
		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	1.0	4,330	1.4
		新宿スクエアタワー	平成16年7月2日	10,000	2.9	8,060	2.6
		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	111	0.0
		ビッグス新宿ビル	平成16年11月9日	2,900	4.4	13,500	4.3
			平成17年4月12日	8,921			
			平成22年7月13日	3,300			
		アクロス新川ビル・アネックス	平成16年11月26日	710	0.2	829	0.3
		新宿センタービル	平成20年3月27日	21,000	6.1	13,200	4.2
		南麻布ビル	平成20年7月14日	3,760	1.1	2,890	0.9
		品川キャナルビル	平成20年12月19日	1,870	0.5	1,740	0.6
		六番町ビル	平成21年12月2日	2,800	0.8	3,040	1.0
		JPR原宿ビル	平成21年12月25日	8,400	2.5	7,400	2.4
	東京建物京橋ビル	平成22年2月12日	5,250	1.5	5,110	1.6	
	JPR日本橋堀留ビル	平成22年3月31日	5,100	1.5	5,730	1.8	
	JPR千駄ヶ谷ビル	平成22年5月31日	15,050	4.4	10,300	3.3	
	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	3.5	12,600	4.0
		JPR代官山	平成16年10月5日	2,160	0.6	1,300	0.4
		JPR神宮前432	平成18年3月24日	4,275	1.3	3,750	1.2
		新宿三丁目イーストビル	平成19年3月14日	540	0.8	2,330	0.7
			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	1.0	2,620	0.8	
東京都心合計				167,126	48.9	145,060	46.3

地域区分	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 (%)	
東京周辺部	事務所	アルカイスト	平成13年11月16日	5,880	1.7	5,640	1.8	
		JPR千葉ビル	平成13年12月13日	2,350	0.7	1,550	0.5	
		JPR横浜日本大通ビル	平成13年11月16日	2,927	0.9	2,450	0.8	
		新横浜第二センタービル	平成14年9月25日	920	0.3	790	0.3	
		川口センタービル	平成16年2月13日	8,100	2.4	8,080	2.6	
		JPR上野イーストビル	平成16年3月1日	3,250	1.0	4,660	1.5	
		立川ビジネスセンタービル	平成17年9月30日	888	0.3	1,050	0.3	
		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	1,830	0.6	
		ライズアリーナビル	平成19年3月22日	5,831	1.7	5,710	1.8	
		ゆめおおおかオフィスタワー	平成19年7月10日	6,510	1.9	5,550	1.8	
		オリーナスタワー	平成21年6月29日	31,300	9.2	32,000	10.2	
		東京建物横浜ビル	平成22年12月27日	7,000	2.0	7,010	2.2	
	商業施設	田無アスタ	平成13年11月16日	10,200	3.0	12,200	3.9	
		キュボ・ラ本館棟	平成18年3月31日	2,100	0.6	2,480	0.8	
		JPR武蔵小杉ビル	平成18年9月28日	7,260	2.1	5,940	1.9	
		武蔵浦和ショッピングスクエア	平成19年3月19日	4,335	1.3	3,920	1.3	
		川崎ダイスビル	平成19年4月12日	15,080	4.4	14,664	4.7	
	東京周辺部合計				116,231	34.0	115,524	36.9
	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	0.6	2,090	0.7
			東京建物本町ビル	平成13年11月16日	4,150	1.2	3,170	1.0
JPR博多ビル			平成13年11月16日	2,900	0.8	2,900	0.9	
JPR那覇ビル			平成13年11月16日	1,560	0.5	1,520	0.5	
損保ジャパン仙台ビル			平成14年6月26日	3,150	0.9	3,310	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	1,710	0.5	
天神121ビル			平成14年6月21日	2,810	0.8	2,260	0.7	
JPR堂島ビル			平成16年1月23日	2,140	0.6	2,180	0.7	
JPR博多中央ビル			平成16年6月11日	1,920	0.6	1,680	0.5	
JPR名古屋伏見ビル			平成17年3月22日	4,137	1.2	2,630	0.8	
商業施設		JPR梅田ロフトビル	平成15年5月15日	8,000	3.8	13,900	4.4	
			平成15年7月16日	5,000				
		ベネトン心齋橋ビル	平成17年5月30日	5,430	1.6	4,260	1.4	
		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	2.1	6,450	2.1	
		JPR茶屋町ビル	平成18年8月30日	6,000	1.8	4,630	1.5	
地方合計				58,227	17.0	52,690	16.8	
合計				341,584	100.0	313,274	100.0	

(3) 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19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とおりです。

<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)	1,153,362千円	
全賃貸事業収入の合計に占める割合(注2)	10.0%	
総賃貸面積(注3)	23,652.51 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23年6月30日	98.6%
	平成22年12月31日	100.0%
	平成22年6月30日	100.0%
	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19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) 総賃貸面積及び総賃貸可能面積は第19期末(平成23年6月30日)現在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。

(4) 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12月末	53	476	400,751.87 m ²	96.4%
平成22年6月末	55	460	410,326.04 m ²	95.5%
平成22年12月末	56	479	420,544.51 m ²	93.5%
平成23年1月末	56	486	420,536.24 m ²	94.1%
平成23年2月末	56	487	420,482.85 m ²	93.7%
平成23年3月末	56	488	420,470.49 m ²	93.9%
平成23年4月末	56	490	420,494.31 m ²	94.0%
平成23年5月末	56	488	420,516.84 m ²	93.7%
平成23年6月末	56	493	421,371.51 m ²	94.7%

(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19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19期の総賃料収入の合計は以下のとおりです。

テナントの総数	493
総賃貸面積の合計	398,836.53 m ²
総賃貸可能面積の合計	421,371.51 m ²
総賃料収入の合計	11,529,624千円

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19期 自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30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 (注1)	稼働率 (%)			
東京都心	事務所	兼松ビル	7,994.02	7,190.65	7	90.0	313,381	2.7	
		兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0	86,544	0.8	
		JPR人形町ビル	2,796.16	1,666.87	3	59.6	70,366	0.6	
		新麹町ビル	2,107.58	2,107.58	10	100.0	73,455	0.6	
		新麹町ビル(第2期追加取得分)	901.36	607.11		67.4	20,495	0.2	
		新麹町ビル(第6期追加取得分)	312.53	312.53		100.0	12,312	0.1	
		JPRクレスト竹橋ビル	3,265.34	3,100.29	8	94.9	130,972	1.1	
		MS芝浦ビル	14,470.72	14,470.72	8	100.0	513,295	4.5	
		五反田ファーストビル	4,243.58	4,243.58	2	100.0	131,459	1.1	
		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	4,224.96	4,224.96	9	100.0	153,058	1.3	
		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	187,748	1.6	
		新宿スクエアタワー	10,982.03	9,189.70	21	83.7	218,130	1.9	
		新宿スクエアタワー(第14期追加取得分)	168.75	141.20		83.7	3,351	0.0	
		ビッグス新宿ビル	15,202.86	12,934.27	21	85.1	538,412	4.7	
		アクロス新川ビル・アネックス	1,253.39	1,003.80	3	80.1	43,105	0.4	
		新宿センタービル	8,861.34	7,977.18	24	90.0	457,860	4.0	
		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	1,700.57	4	100.0	67,363	0.6	
		六番町ビル	2,488.36	2,488.36	1	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR原宿ビル	4,760.13	4,212.16	7	88.5	243,048	2.1	
		東京建物京橋ビル	3,499.31	3,499.31	2	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR日本橋堀留ビル	5,299.86	5,299.86	7	100.0	178,874	1.6	
	JPR千駄ヶ谷ビル	6,177.74	5,813.42	5	94.1	127,304	1.1		
	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	41,297	0.4	
		JPR神宮前432	1,027.33	922.21	5	89.8	62,498	0.5	
		新宿三丁目イーストビル	2,347.81	2,347.81	1	100.0	74,499	0.6	
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)		

地域区分	用途	不動産等の名称	第19期 自平成23年1月1日 至 平成23年6月30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 (注1)	稼働率 (%)			
東京周辺部	事務所	アルカイースト	7,022.76	7,022.76	6	100.0	258,569	2.2	
		JPR千葉ビル	5,545.03	4,688.46	30	84.6	114,724	1.0	
		JPR横浜日本大通ビル	6,066.53	5,897.88	13	97.2	126,344	1.1	
		新横浜第二センタービル	2,642.38	2,258.68	12	85.5	50,639	0.4	
		川口センタービル	15,461.98	12,700.64	37	82.1	404,174	3.5	
		JPR上野イーストビル	6,490.05	4,660.99	5	71.8	168,553	1.5	
		立川ビジネスセンタービル	1,747.13	1,747.13	17	100.0	60,543	0.5	
		立川ビジネスセンタービル (第11期追加取得分)	2,983.91	2,868.55		96.1	88,599	0.8	
		ライズアリーナビル	6,023.39	6,023.39	1	100.0	239,567	2.1	
		ゆめおおおかオフィスタワー	12,010.37	10,620.52	34	88.4	315,801	2.7	
		オリーナタワー	23,987.40	23,652.51	12	98.6	1,153,362	10.0	
	東京建物横浜ビル	6,494.09	6,494.09	13	100.0	304,889	2.6		
	商業施設	田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0	596,400	5.2	
		キュポ・ラ本館棟	5,963.00	5,963.00	1	100.0	(注2)	(注2)	
JPR武蔵小杉ビル		19,740.95	19,740.95	1	100.0	(注2)	(注2)		
武蔵浦和ショッピングスクエア		14,960.69	14,960.69	3	100.0	129,061	1.1		
		川崎ダイスビル	13,066.69	12,825.79	19	98.2	472,271	4.1	
地方	事務所	新潟駅南センタービル	5,326.88	5,288.20	8	99.3	132,562	1.1	
		東京建物本町ビル	7,162.60	5,587.31	10	78.0	52,737	0.5	
		JPR博多ビル	6,581.15	6,508.85	28	98.9	150,528	1.3	
		JPR那覇ビル	3,946.41	3,434.54	16	87.0	91,347	0.8	
		損保ジャパン仙台ビル	7,128.81	7,128.81	12	100.0	183,486	1.6	
		損保ジャパン和歌山ビル	4,874.91	4,717.33	16	96.8	120,168	1.0	
		天神121ビル	3,257.73	2,586.61	12	79.4	91,660	0.8	
		JPR堂島ビル	3,930.21	3,499.05	8	89.0	107,630	0.9	
		JPR博多中央ビル	3,290.42	3,290.42	5	100.0	78,615	0.7	
		JPR名古屋伏見ビル	7,086.37	4,721.30	3	66.6	65,472	0.6	
	商業施設	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	18,586.97	1	100.0	402,411	3.5	
		ベネトン心斎橋ビル	5,303.98	5,303.98	1	100.0	(注2)	(注2)	
		ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	35,444.13	1	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR茶屋町ビル	2,484.39	2,484.39	7	100.0	145,268	1.3	
合計			421,371.51	398,836.53	493	94.7	11,529,624	100.0	

(注1) 期末テナント数について、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賃(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又は大部分を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 10 テナント

平成 23 年 6 月 30 日現在の賃貸面積ベースの上位 10 社は以下のとおりです。

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	8.8%
2	合同会社西友	田無アスタ	31,121.71	7.7%
3	東京建物株式会社	新宿センタービル アルカイースト 川崎ダイスビル	22,978.11	5.7%
4	株式会社イトーヨーカ堂	J P R 武蔵小杉ビル	19,740.95	4.9%
5	株式会社ロフト	J P R 梅田ロフトビル	18,586.97	4.6%
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	11,267.72	2.8%
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	2.4%
8	タワーレコード株式会社	J P R 渋谷タワーレコードビル	8,076.85	2.0%
9	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	7,883.30	2.0%
10	有楽土地株式会社	ライズアリーナビル	6,023.39	1.5%

(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。