

## 平成 22 年 12 月期 決算短信 (REIT)

平成 23 年 2 月 15 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 3 月 28 日  
 分配金支払開始予定日 平成 23 年 3 月 10 日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成 22 年 12 月期の運用、資産の状況 (平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日)

#### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年12月期	11,870	(△3.6)	5,886	(△9.2)	4,039	(△18.6)	4,039	(△18.6)
22年6月期	12,314	(7.1)	6,484	(11.3)	4,964	(14.6)	4,963	(14.6)

	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	%	%	%
22年12月期	5,649	2.3	1.1	34.0
22年6月期	7,145	2.9	1.4	40.3

#### (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	%	%
22年12月期	5,680	4,061	0	0	100.5	2.3
22年6月期	6,770	4,840	0	0	97.5	2.9

(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
22年12月期	360,904	175,502	48.6	245,458
22年6月期	358,339	176,303	49.2	246,578

#### (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
22年12月期	6,246	△10,354	△2,197	28,024
22年6月期	11,206	△25,688	20,531	34,329

### 2. 平成 23 年 6 月期の運用状況の予想 (平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 6 月 30 日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
23年6月期	11,490 (△3.2)	5,551 (△5.7)	4,005 (△0.9)	4,004 (△0.9)	5,600	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成 23 年 6 月期) 5,600 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更  有・ 無

② ①以外の変更  有・ 無

(注) 詳細は、14 ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

(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） 22年12月期 715,000口 22年6月期 715,000口

② 期末自己投資口数 22年12月期 0口 22年6月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、19 ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

平成23年6月期の運用状況の予想数値は、6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 22 年 9 月 29 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため記載を省略します。

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

物件名	不動産管理会社
東京建物横浜ビル	東京建物株式会社

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 22 年 9 月 29 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

国内景気は、エコカー減税・エコポイント等政策効果の剥落と欧米経済の回復テンポが若干鈍化したことに伴う輸出の伸び悩みにより、10～12 月期以降「踊り場」状態にあります。堅調なアジア経済が外需の下支えとなり「景気後退局面」入りは避けられそうな状況です。「踊り場」を経て、再び「景気回復局面」に入ることが期待されますが、資源価格・為替水準の動向等不透明感が払拭されたわけではありません。一方、J-REIT を取り巻く環境においては、日本銀行が平成 22 年 10 月 5 日付で包括的な金融緩和政策を決定して以降、市場の回復に向けた動きが確認されています。

#### <オフィス賃貸市場>

オフィス市況については、引き続き軟調に推移しています。ただし、東京においては、大幅な賃料調整を経て、新規需要量がプラスに転じ、市況の底打ちが見えつつあります。なお、S・Aクラスをはじめとした競争力の高いオフィスビルとそれ以外のオフィスビルとでは、回復の動きに格差が生じています。地方都市においては、全体的に空室率が高止まりしており、市況の悪化が継続しています。

#### <商業施設賃貸市場>

消費は持ち直しの兆しがあるものの力強さは無く、小売業界では、全般的に売上水準の低迷が続いています。都市部の好立地店舗の一部では、大幅な賃料調整が行われた結果、銀座・新宿等、底打ちの兆しが見えつつあるところも出ています。

#### <不動産売買市場>

資金調達環境の改善は顕著であり、売主側は、腰を据えて売却活動を行う余裕が出てきています。その結果、賃貸市況の回復期に収益改善が期待できる優良物件の取引が低迷しています。他方、買主側の投資意欲も回復しており、賃貸市場の回復に先んじて売買市場は反転回復期に入りつつあるものと思われま

### 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、昨今の市況変化を踏まえ、地方・商業物件から東京・オフィス物件への資産の入替えに注力しています。

当期においては、ビッグス新宿ビル（追加取得）（取得価格 33 億円）、東京建物横浜ビル（取得価格 70 億円）を取得しました。ビッグス新宿ビルは今回の取得により単独所有とすることができました。この結果、平成 22 年 12 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 420,544 m<sup>2</sup>、テナント数は 479 となりました。

#### <保有資産の運用管理>

継続的に実施しているテナント満足度調査によるテナントニーズへの早期対応をはじめ、JPRブランド戦略に基づくハード・ソフト両面からのサービスレベル向上に努める運用を行っています。また、厳しい賃貸市況が継続している中、新規テナントの誘致や既存テナントとの賃貸条件交渉においては、稼働率の維持を最優先にしながらも賃料収入とのバランスを十分に考慮して対処しました。

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、JPR上野イーストビル、JPR名古屋伏見ビル（平成 22 年 10 月 1 日に三菱UFJリース名古屋本社ビルからJPR名古屋伏見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。）の共用部リニューアル工事を実施しました。省エネルギー対策への取り組みとしては、物件毎のエネルギー使用量を把握して、省エネ対応工事に関する中長期計画を策定しました。

#### <資金調達の状況>

本投資法人は、当期においても、資産規模拡大にあたり物件取得に伴う機動的な借入れを行うとともに、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。

更に、相対的に高い金利の借入れの一部期限前弁済を行った結果、当期末の借入金残高は 1,134.0 億円、無担保投資法人債の残高は 505.0 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 48.9%、期末総資産有利子負債比率（注 3）は、45.4%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 73.8%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 328.9 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）

格付機関	発行体格付 (アウトLOOK)
株式会社格付投資情報センター（R&I）	AA-（安定的）
ムーディーズ・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：3,609.0億円）

（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 11,870 百万円、経常利益 4,039 百万円、当期純利益 4,039 百万円となりました。当期の分配金につきましては、前期までに内部留保した繰越利益も一部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 5,680 円となりました。

## B. 次期の見通し

## ① 今後の運用見通し

景気については回復の兆しはあるものの、先行きに対する不透明感が払拭されたわけではありません。このような環境下でいかに運用するかが引き続き試される状況にあると考えています。

オフィス賃貸市場においては、もうしばらく厳しい状態が続くものと思われませんが、賃貸市況は底打ちの段階に入りつつあると思われれます。全般的な需要動向のみならず立地・規模・スペック別の需要動向、都市・地域毎の新規供給の動向等、引き続き慎重な運用判断により、収益の維持・回復に取り組んでいきます。

不動産売買市場においては、他のプレーヤーとの競合関係がどのように変化するかを見極めるとともに、優良な物件の取得を行うための情報収集に努めていく必要があります。また、売買市場については、資金調達環境の影響を大きく受けるとともに、賃貸市場に対して先行的に推移する傾向があり、特に東京では市況は回復過程に入っています。今後、競合は激しくなることが予想され、時機を失することなく果敢な投資判断を行っていきます。

以上により、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。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、妥当な条件での取得に努めます。

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、引き続き JPR ブランド戦略による差別化、運用物件の競争力の維持・強化を図ってまいります。前期に大口テナントの解約が発生し、稼働率が低下した東京建物本町ビル及び JPR 名古屋伏見ビルについては、既に複数テナントとの入居契約が進んでおり、更なる稼働率向上に向け、引き続き新規テナント誘致に注力してまいります。

また、社会的要請の高まっている「環境に配慮したビルへの転換」にも積極的に取り組み、JPR ブランド戦略の“Save Energy”のコンセプトの下に進めている「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てまいります。共用部リニューアル工事などと合わせてテナントの満足度を高めるとともに、テナントの新規誘致や退出防止に注力した上で、稼働率の維持・向上を図ってまいります。

改正省エネ法や東京都の改正環境確保条例などの法規制に基づくエネルギー削減への対応については、既に策定済みの報告書・計画書等に従い実行に移してまいります。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（年平均1%以上低減の努力）の達成が可能と試算しています。加えて、管理運用面におけるエネルギー削減目標を設定する等、今後の追加的な目標の策定についても検討を進め、保有ビルの省エネ化に引き続き積極的に取り組んでまいります。

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

d. 情報開示

本投資法人は、積極的な自主開示の推進を運営方針の一つに掲げており、東京証券取引所の適時開示に加えて、本投資法人への投資判断にあたって有用と考えられる情報を自主的に開示します。こうした自主開示の重要な手段として、インターネットホームページ（<http://www.jpr-reit.co.jp/>）の活用を注いでおり、迅速なパフォーマンス情報の開示や主要物件ムービーの掲載等を行ってきました。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19期、平成23年1月1日～平成23年6月30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	11,490 百万円
営業利益	5,551 百万円
経常利益	4,005 百万円
当期純利益	4,004 百万円
1口当たり分配金	5,600 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いては、下記記載の「第19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19期（平成23年1月1日～平成23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19期：平成23年1月1日～平成23年6月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、93.2%を見込んでいます。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、第18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。</li> <li>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。</li> <li>不動産等売却損益は想定していません。</li> </ul>

営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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18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、517百万円を想定しています。</li> <li>・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、1,049百万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。</li> <li>・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。</li> <li>・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、1,917百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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1,565百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在、163,904百万円（短期借入金10,000百万円、1年内返済予定の長期借入金19,899百万円、長期借入金83,505百万円、1年内償還予定の投資法人債8,000百万円、投資法人債42,500百万円）の有利子負債を有しており、有利子負債比率は48.9%となっています。</li> <li>・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、48.8%となる見込みです。</li> <li>・上記以外の有利子負債について、返済期限又は償還期限の到来はありません。</li> <li>・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</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成22年12月31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。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

### （3）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成22年9月29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6月30日)	当期 (平成22年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	19,647,583	14,090,256
信託現金及び信託預金	14,681,830	13,934,140
営業未収入金	200,156	176,154
前払費用	192,994	189,512
繰延税金資産	46	23
その他	6,133	6,095
流動資産合計	34,728,743	28,396,182
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	47,696,388	49,822,056
減価償却累計額	△4,442,600	△5,197,068
建物（純額）	43,253,787	44,624,987
信託建物	74,807,525	74,986,011
減価償却累計額	△16,262,208	△17,357,507
信託建物（純額）	58,545,316	57,628,504
構築物	27,729	33,292
減価償却累計額	△3,737	△4,631
構築物（純額）	23,991	28,661
信託構築物	92,143	105,894
減価償却累計額	△30,464	△33,789
信託構築物（純額）	61,679	72,105
機械及び装置	550,949	560,066
減価償却累計額	△186,948	△208,192
機械及び装置（純額）	364,001	351,873
信託機械及び装置	1,385,887	1,388,373
減価償却累計額	△793,620	△838,152
信託機械及び装置（純額）	592,267	550,221
工具、器具及び備品	33,511	36,917
減価償却累計額	△12,207	△14,704
工具、器具及び備品（純額）	21,304	22,213
信託工具、器具及び備品	101,088	103,099
減価償却累計額	△51,923	△58,562
信託工具、器具及び備品（純額）	49,165	44,536
土地	94,581,913	103,175,872
信託土地	120,491,107	120,491,113
建設仮勘定	23,982	16,495
信託建設仮勘定	—	1,699
有形固定資産合計	318,008,517	327,008,283
<b>無形固定資産</b>		
借地権	4,794,109	4,794,109
その他	5,256	4,497
無形固定資産合計	4,799,366	4,798,607



(単位：千円)

	前期 (平成22年6月30日)	当期 (平成22年12月31日)
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	49,000	49,520
長期前払費用	581,579	501,426
投資その他の資産合計	630,579	550,946
固定資産合計	323,438,463	332,357,836
繰延資産		
投資法人債発行費	172,471	150,562
繰延資産合計	172,471	150,562
資産合計	358,339,677	360,904,581
負債の部		
流動負債		
営業未払金	994,078	1,149,687
短期借入金	5,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	21,499,000	24,899,000
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	8,000,000
未払金	630,561	550,017
未払費用	383,365	332,028
未払法人税等	605	605
未払消費税等	31,017	157,515
前受金	1,465,927	1,498,924
その他	—	35,000
流動負債合計	33,004,554	46,622,779
固定負債		
投資法人債	47,500,000	42,500,000
長期借入金	84,263,000	78,505,000
預り敷金及び保証金	6,463,850	7,428,462
信託預り敷金及び保証金	10,804,484	10,345,814
固定負債合計	149,031,334	138,779,277
負債合計	182,035,888	185,402,057
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
任意積立金合計	—	73,946
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,963,970	4,088,758
剰余金合計	4,963,970	4,162,705
投資主資本合計	176,303,789	175,502,523
純資産合計	176,303,789	175,502,523
負債純資産合計	358,339,677	360,904,581

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月 30日)	当期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月 31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 11,855,159	※1 11,870,005
不動産等売却益	※2 459,648	—
営業収益合計	12,314,808	11,870,005
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 5,144,388	※1 5,361,037
資産運用報酬	447,576	421,951
一般事務委託及び資産保管手数料	68,218	71,064
役員報酬	6,600	6,600
信託報酬	48,489	49,552
その他営業費用	115,525	73,413
営業費用合計	5,830,796	5,983,620
営業利益	6,484,011	5,886,384
<b>営業外収益</b>		
受取利息	7,658	6,576
管理組合費精算金収入	49,202	—
その他	22,372	6,313
営業外収益合計	79,233	12,889
<b>営業外費用</b>		
支払利息	1,008,955	1,064,789
融資手数料	89,604	287,872
投資法人債利息	430,797	478,092
投資法人債発行費償却	16,329	21,908
投資口交付費	50,723	—
その他	2,378	6,698
営業外費用合計	1,598,790	1,859,361
経常利益	4,964,454	4,039,912
税引前当期純利益	4,964,454	4,039,912
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	△16	22
法人税等合計	588	627
当期純利益	4,963,866	4,039,284
前期繰越利益	104	49,473
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,963,970	4,088,758

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月 30日)	当期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月 31日)
<b>投資主資本</b>		
出資総額		
前期末残高	156,725,438	171,339,818
当期変動額		
新投資口の発行	14,614,380	—
当期変動額合計	14,614,380	—
当期末残高	171,339,818	171,339,818
剰余金		
任意積立金		
前期末残高	—	—
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
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	4,333,229	4,963,970
当期変動額		
剰余金の分配	△4,333,125	△4,840,550
圧縮積立金の積立	—	△73,946
当期純利益	4,963,866	4,039,284
当期変動額合計	630,741	△875,211
当期末残高	4,963,970	4,088,758
剰余金合計		
前期末残高	4,333,229	4,963,970
当期変動額		
当期変動額合計	630,741	△801,265
当期末残高	4,963,970	4,162,705
投資主資本合計		
前期末残高	161,058,667	176,303,789
当期変動額		
当期変動額合計	15,245,121	△801,265
当期末残高	176,303,789	175,502,523
純資産合計		
前期末残高	161,058,667	176,303,789
当期変動額		
当期変動額合計	15,245,121	△801,265
当期末残高	176,303,789	175,502,523

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月 30日)	当期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年 12月 31日)
I. 当期末処分利益	4,963,970,414 円	4,088,758,450 円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,840,550,000 円 ( 6,770 円)	4,061,200,000 円 ( 5,680 円)
III. 任意積立金 圧縮積立金繰入額	73,946,740 円	—
IV. 次期繰越利益	49,473,674 円	27,558,450 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4,840,550,000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>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月 30日)	当期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月 31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	4,964,454	4,039,912
減価償却費	1,897,485	1,929,729
投資法人債発行費償却	16,329	21,908
投資口交付費	50,723	—
受取利息	△7,658	△6,576
支払利息	1,439,753	1,542,882
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△31,978	24,002
前払費用の増減額 (△は増加)	△2,677	3,481
営業未払金の増減額 (△は減少)	72,070	76,076
未払金の増減額 (△は減少)	△8,501	△23,119
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△281,229	126,498
前受金の増減額 (△は減少)	48,947	32,997
有形固定資産の減少額	4,630,718	—
その他	△137,437	66,659
小計	12,651,001	7,834,452
利息の受取額	7,658	6,576
利息の支払額	△1,451,340	△1,594,218
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△924	△388
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,206,394	6,246,421
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△17,640,017	△10,696,752
信託有形固定資産の取得による支出	△5,531,870	△156,846
無形固定資産の取得による支出	△3,252,190	—
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	△579,727	△279,071
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,081,891	1,305,202
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△236,989	△852,566
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	470,475	326,225
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,688,429	△10,354,330
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	4,000,000	10,000,000
短期借入金の返済による支出	△15,252,000	△5,000,000
長期借入れによる収入	16,000,000	9,000,000
長期借入金の返済による支出	△358,000	△11,358,000
投資法人債の発行による収入	12,909,047	—
投資法人債の償還による支出	△7,000,000	—
投資口の発行による収入	14,563,656	—
分配金の支払額	△4,330,938	△4,839,107
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,531,765	△2,197,107
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,049,730	△6,305,017
現金及び現金同等物の期首残高	28,279,683	34,329,413
現金及び現金同等物の期末残高	34,329,413	28,024,396

## （6）注記表

（継続企業の前提に関する注記）

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

## （重要な会計方針）

最近の有価証券報告書（平成22年9月29日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

## （会計方針の変更）

前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)	当期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31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。

## （損益計算書関係）

	前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)	当期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31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		A. 賃貸事業収入
賃料等収入		賃料等収入
賃料	9,016,339	賃料 8,747,251
共益費	1,730,099	共益費 1,720,736
駐車場収入	209,930	駐車場収入 204,512
広告物掲出料	19,942	広告物掲出料 19,305
アンテナ使用料	10,784	アンテナ使用料 10,221
その他賃貸収入	27,693	その他賃貸収入 29,948
計	11,014,790	計 10,731,976
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入
附加使用料	616,055	附加使用料 745,605
時間貸駐車料	8,368	時間貸駐車料 10,089
解約違約金等	146,311	解約違約金等 119,318
原状回復費相当額収入	38,665	原状回復費相当額収入 229,571
その他雑収入	30,967	その他雑収入 33,444
計	840,368	計 1,138,029
賃貸事業収入合計	11,855,159	賃貸事業収入合計 11,870,005

	前期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日)	当期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日)
	B. 賃貸事業費用 外注委託費 497,216 水道光熱費 630,556 公租公課 995,353 保険料 30,379 修繕工事費 214,290 管理委託料 219,147 管理組合費 569,032 減価償却費 1,896,791 その他賃貸事業費用 91,618 賃貸事業費用合計 5,144,388 C. 賃貸事業損益 (A-B) 6,710,771	B. 賃貸事業費用 外注委託費 512,149 水道光熱費 754,056 公租公課 975,068 保険料 30,912 修繕工事費 247,869 管理委託料 213,042 管理組合費 553,550 減価償却費 1,929,036 その他賃貸事業費用 145,351 賃貸事業費用合計 5,361,037 C. 賃貸事業損益 (A-B) 6,508,967
※2. 不動産等売却益の内訳	(単位：千円) J P R名古屋栄ビル 不動産等売却収入 4,937,296 不動産等売却原価 4,434,630 その他売却費用 148,578 不動産等売却益 354,087  J P R神宮前432の土地の一部 不動産等売却収入 301,650 不動産等売却原価 196,088 不動産等売却益 105,561	—

## (金融商品関係)

前期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日)	当期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日)
1. 金融商品の状況に関する事項 (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。 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。	1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 同左

前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)	当期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)																																																																
<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。 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。 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った場合、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> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表 計上額 (注1)</th> <th>時価 (注1)</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>19,647,583</td> <td>19,647,583</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び 信託預金</td> <td>14,681,830</td> <td>14,681,830</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>(5,000,000)</td> <td>(5,000,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年内返済予定 の長期借入金</td> <td>(21,499,000)</td> <td>(21,594,554)</td> <td>95,554</td> </tr> <tr> <td>(5) 1年内償還予定 の投資法人債</td> <td>(3,000,000)</td> <td>(3,023,400)</td> <td>23,400</td> </tr> <tr> <td>(6) 投資法人債</td> <td>(47,500,000)</td> <td>(48,116,034)</td> <td>616,034</td> </tr> <tr> <td>(7) 長期借入金</td> <td>(84,263,000)</td> <td>(86,987,115)</td> <td>2,724,115</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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 (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。 (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。</p>		貸借対照表 計上額 (注1)	時価 (注1)	差額	(1) 現金及び預金	19,647,583	19,647,583	—	(2) 信託現金及び 信託預金	14,681,830	14,681,830	—	(3) 短期借入金	(5,000,000)	(5,000,000)	—	(4) 1年内返済予定 の長期借入金	(21,499,000)	(21,594,554)	95,554	(5) 1年内償還予定 の投資法人債	(3,000,000)	(3,023,400)	23,400	(6) 投資法人債	(47,500,000)	(48,116,034)	616,034	(7) 長期借入金	(84,263,000)	(86,987,115)	2,724,115	<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 style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表 計上額 (注1)</th> <th>時価 (注1)</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>14,090,256</td> <td>14,090,256</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び 信託預金</td> <td>13,934,140</td> <td>13,934,140</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>(10,000,000)</td> <td>(10,000,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年内返済予定 の長期借入金</td> <td>(24,899,000)</td> <td>(25,011,795)</td> <td>112,795</td> </tr> <tr> <td>(5) 1年内償還予定 の投資法人債</td> <td>(8,000,000)</td> <td>(8,050,718)</td> <td>50,718</td> </tr> <tr> <td>(6) 投資法人債</td> <td>(42,500,000)</td> <td>(43,238,249)</td> <td>738,249</td> </tr> <tr> <td>(7) 長期借入金</td> <td>(78,505,000)</td> <td>(80,659,976)</td> <td>2,154,976</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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 (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 同左</p>		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	—	(2) 信託現金及び 信託預金	13,934,140	13,934,140	—	(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	(5) 1年内償還予定 の投資法人債	(8,000,000)	(8,050,718)	50,718	(6) 投資法人債	(42,500,000)	(43,238,249)	738,249	(7) 長期借入金	(78,505,000)	(80,659,976)	2,154,976
	貸借対照表 計上額 (注1)	時価 (注1)	差額																																																														
(1) 現金及び預金	19,647,583	19,647,583	—																																																														
(2) 信託現金及び 信託預金	14,681,830	14,681,830	—																																																														
(3) 短期借入金	(5,000,000)	(5,000,000)	—																																																														
(4) 1年内返済予定 の長期借入金	(21,499,000)	(21,594,554)	95,554																																																														
(5) 1年内償還予定 の投資法人債	(3,000,000)	(3,023,400)	23,400																																																														
(6) 投資法人債	(47,500,000)	(48,116,034)	616,034																																																														
(7) 長期借入金	(84,263,000)	(86,987,115)	2,724,115																																																														
	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	—																																																														
(2) 信託現金及び 信託預金	13,934,140	13,934,140	—																																																														
(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																																																														
(5) 1年内償還予定 の投資法人債	(8,000,000)	(8,050,718)	50,718																																																														
(6) 投資法人債	(42,500,000)	(43,238,249)	738,249																																																														
(7) 長期借入金	(78,505,000)	(80,659,976)	2,154,976																																																														



前期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月 30日)	当期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月 31日)																																																																																								
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">6,463,850</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">10,804,484</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">1年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">19,647,583</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">14,681,830</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">1年以内</th> <th style="text-align: center;">1年超 2年以内</th> <th style="text-align: center;">2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,000,000</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td style="text-align: right;">3,000,000</td> <td style="text-align: right;">5,000,000</td> <td style="text-align: right;">9,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,499,000</td> <td style="text-align: right;">21,116,000</td> <td style="text-align: right;">19,811,000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">3年超 4年以内</th> <th style="text-align: center;">4年超 5年以内</th> <th style="text-align: center;">5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td style="text-align: right;">5,000,000</td> <td style="text-align: right;">24,000,000</td> <td style="text-align: right;">4,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">25,336,000</td> <td style="text-align: right;">5,200,000</td> <td style="text-align: right;">12,800,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(追加情報) 当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しています。</p>		貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	6,463,850	信託預り敷金及び保証金	10,804,484		1年以内	現金及び預金	19,647,583	信託現金及び信託預金	14,681,830		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	短期借入金	5,000,000	-	-	投資法人債	3,000,000	5,000,000	9,000,000	長期借入金	21,499,000	21,116,000	19,811,000		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	短期借入金	-	-	-	投資法人債	5,000,000	24,000,000	4,500,000	長期借入金	25,336,000	5,200,000	12,800,000	<p>(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(7) 長期借入金 同左</p> <p>(5) 1年内償還予定の投資法人債及び(6) 投資法人債 同左</p> <p>(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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">7,428,462</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">10,345,814</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">1年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">14,090,256</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">13,934,140</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">1年以内</th> <th style="text-align: center;">1年超 2年以内</th> <th style="text-align: center;">2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,000,000</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td style="text-align: right;">8,000,000</td> <td style="text-align: right;">9,000,000</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">24,899,000</td> <td style="text-align: right;">17,616,000</td> <td style="text-align: right;">34,886,000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">3年超 4年以内</th> <th style="text-align: center;">4年超 5年以内</th> <th style="text-align: center;">5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td style="text-align: right;">16,000,000</td> <td style="text-align: right;">13,000,000</td> <td style="text-align: right;">4,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,103,000</td> <td style="text-align: right;">6,200,000</td> <td style="text-align: right;">7,700,000</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	7,428,462	信託預り敷金及び保証金	10,345,814		1年以内	現金及び預金	14,090,256	信託現金及び信託預金	13,934,140		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	-	-	投資法人債	8,000,000	9,000,000	-	長期借入金	24,899,000	17,616,000	34,886,000		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	短期借入金	-	-	-	投資法人債	16,000,000	13,000,000	4,500,000	長期借入金	12,103,000	6,200,000	7,700,000
	貸借対照表計上額																																																																																								
預り敷金及び保証金	6,463,850																																																																																								
信託預り敷金及び保証金	10,804,484																																																																																								
	1年以内																																																																																								
現金及び預金	19,647,583																																																																																								
信託現金及び信託預金	14,681,830																																																																																								
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																																																						
短期借入金	5,000,000	-	-																																																																																						
投資法人債	3,000,000	5,000,000	9,000,000																																																																																						
長期借入金	21,499,000	21,116,000	19,811,000																																																																																						
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																																																																						
短期借入金	-	-	-																																																																																						
投資法人債	5,000,000	24,000,000	4,500,000																																																																																						
長期借入金	25,336,000	5,200,000	12,800,000																																																																																						
	貸借対照表計上額																																																																																								
預り敷金及び保証金	7,428,462																																																																																								
信託預り敷金及び保証金	10,345,814																																																																																								
	1年以内																																																																																								
現金及び預金	14,090,256																																																																																								
信託現金及び信託預金	13,934,140																																																																																								
	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	-	-																																																																																						
投資法人債	8,000,000	9,000,000	-																																																																																						
長期借入金	24,899,000	17,616,000	34,886,000																																																																																						
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																																																																						
短期借入金	-	-	-																																																																																						
投資法人債	16,000,000	13,000,000	4,500,000																																																																																						
長期借入金	12,103,000	6,200,000	7,700,000																																																																																						

## (セグメント情報等)

前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)	当期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)
—	<p><b>【セグメント情報】</b> 本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。</p> <p><b>【関連情報】</b></p> <p>1. 製品及びサービスごとの情報 単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>2. 地域ごとの情報 (1) 売上高 本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。 (2) 有形固定資産 本邦の所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>3. 主要な顧客ごとの情報 単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。</p> <p>(追加情報) 当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しています。 なお、本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については記載を省略しています。</p>

## (賃貸等不動産関係)

前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)	当期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)																								
<p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th>当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>前期末残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">303,090,465</td> <td style="text-align: right;">19,714,401</td> <td style="text-align: right;">322,804,866</td> <td style="text-align: right;">308,134,000</td> </tr> </tbody> </table> <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>	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		303,090,465	19,714,401	322,804,866	308,134,000	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th>当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>前期末残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">322,804,866</td> <td style="text-align: right;">8,999,900</td> <td style="text-align: right;">331,804,767</td> <td style="text-align: right;">315,806,000</td> </tr> </tbody> </table> <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>	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		322,804,866	8,999,900	331,804,767	315,806,000
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																							
303,090,465	19,714,401	322,804,866	308,134,000																						
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																							
322,804,866	8,999,900	331,804,767	315,806,000																						

前期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日)	当期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日)
<p>(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は東京建物京橋ビル (5,282,718 千円)、TK堀留ビル (5,267,652 千円) 及び J P R 千駄ヶ谷ビル (15,402,742 千円) の取得によるものであり、主な減少額は J P R 名古屋栄ビル (4,448,639 千円) の売却によるものです。</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>(追加情報)</p> <p>当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しています。</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>

## (1口当たり情報)

前期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日)	当期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日)
1口当たり純資産額 246,578 円	1口当たり純資産額 245,458 円
1口当たり当期純利益 7,145 円	1口当たり当期純利益 5,649 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 1月 1日 至 平成22年 6月30日)	当期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日)
当期純利益 (千円)	4,963,866	4,039,284
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)	4,963,866	4,039,284
期中平均投資口数 (口)	694,690	715,000

## (重要な後発事象)

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

## (開示の省略)

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、有価証券、デリバティブ取引、持分法損益等、関連当事者との取引、税効果会計、退職給付及び資産除去債務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

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。

##### (2) 資産運用会社の役員

最近の有価証券報告書（平成22年9月29日提出）における「役員の変況」から取締役又は監査役の就任又は退任がないため開示を省略します。

#### 5. 参考情報

##### (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域区分等	第17期 平成22年6月30日現在		第18期 平成22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	73,147,819	20.4	76,540,431	21.2
	東京周辺部	58,721,705	16.4	65,348,124	18.1
	地方	11,194,010	3.1	11,126,283	3.1
信託不動産	東京都心	88,928,114	24.8	88,651,587	24.6
	東京周辺部	45,701,609	12.8	45,255,752	12.5
	地方	45,111,605	12.6	44,882,587	12.4
預金その他の資産	—	35,534,811 (—)	9.9 (—)	29,099,813 (—)	8.1 (—)
資産総額計	—	358,339,677 (322,804,866)	100.0 (90.1)	360,904,581 (331,804,767)	100.0 (91.9)

(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。

(注4) 取得予定資産について計上した各種調査費用（第17期：200千円）は、本表において建設仮勘定として預金その他の資産に計上しています。

## （2）投資資産

### 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
  - キューボ・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
		菱進原宿ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目	1,205.07	6,466.94	SRC B1/9F	平成元年3月
		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	
		オリナスタワー	東京都墨田区太平四丁目	27,335.29	257,842.41	SRC・RC・S B2/45F	平成18年2月	
		東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	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1月1日にTK堀留ビルからJPR日本橋堀留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、新麴町ビル、MS芝浦ビル、五反田ファーストビル、新宿センタービル、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	菱進原宿ビル、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	3.2
		兼松ビル別館	平成13年12月27日	2,874	0.8	2,290	0.7
		JPR人形町ビル	平成13年11月16日	2,100	0.6	2,320	0.7
		新麹町ビル	平成13年11月16日	1,670	0.5	1,960	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	839	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	291	0.1
		JPRクレスト竹橋ビル	平成14年6月21日	4,000	1.2	3,440	1.1
		MS芝浦ビル	平成15年3月28日	11,200	3.3	14,700	4.7
		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	2,125	0.7
		福岡ビル (第7期追加取得分)	平成17年4月15日	1,120	0.3	1,115	0.4
		JPR市ヶ谷ビル	平成16年5月28日	5,100	1.5	4,840	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	4,320	1.4
		新宿スクエアタワー	平成16年7月2日	10,000	2.9	8,540	2.7
		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	119	0.0
		ビッグス新宿ビル	平成16年11月9日	2,900	4.4	13,800	4.4
			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	863	0.3
		新宿センタービル	平成20年3月27日	21,000	6.1	12,600	4.0
		南麻布ビル	平成20年7月14日	3,760	1.1	2,830	0.9
		品川キャナルビル	平成20年12月19日	1,870	0.5	1,680	0.5
		六番町ビル	平成21年12月2日	2,800	0.8	3,030	1.0
		菱進原宿ビル	平成21年12月25日	8,400	2.5	7,610	2.4
	東京建物京橋ビル	平成22年2月12日	5,250	1.5	5,120	1.6	
	JPR日本橋堀留ビル	平成22年3月31日	5,100	1.5	5,780	1.8	
	JPR千駄ヶ谷ビル	平成22年5月31日	15,050	4.4	10,600	3.4	
	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	3,800	1.2
		新宿三丁目イーストビル	平成19年3月14日	540	0.8	2,350	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	2,660	0.8	
東京都心合計				167,126	48.9	146,502	46.4

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	5,570	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	2,460	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	8,800	2.8	
		JPR上野イーストビル	平成16年3月1日	3,250	1.0	4,600	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	5,730	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	5,540	1.8	
		オリーナスタワー	平成21年6月29日	31,300	9.2	32,100	10.2	
		東京建物横浜ビル	平成22年12月27日	7,000	2.0	7,030	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	3,910	1.2	
		川崎ダイスビル	平成19年4月12日	15,080	4.4	14,664	4.6	
	東京周辺部合計				116,231	34.0	116,244	36.8
	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	2,960	0.9
JPR博多ビル			平成13年11月16日	2,900	0.8	2,940	0.9	
JPR那覇ビル			平成13年11月16日	1,560	0.5	1,540	0.5	
損保ジャパン仙台ビル			平成14年6月26日	3,150	0.9	3,260	1.0	
損保ジャパン和歌山ビル			平成14年6月26日	1,670	0.5	1,770	0.6	
天神121ビル			平成14年6月21日	2,810	0.8	2,340	0.7	
JPR堂島ビル			平成16年1月23日	2,140	0.6	2,270	0.7	
JPR博多中央ビル			平成16年6月11日	1,920	0.6	1,790	0.6	
JPR名古屋伏見ビル			平成17年3月22日	4,137	1.2	2,490	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	14,000	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	4,530	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	6,390	2.0	
		JPR茶屋町ビル	平成18年8月30日	6,000	1.8	4,690	1.5	
地方合計				58,227	17.0	53,060	16.8	
合計				341,584	100.0	315,806	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18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。

## (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6月末	44	462	315,156.84 m <sup>2</sup>	98.0%
平成18年12月末	46	479	337,382.05 m <sup>2</sup>	98.6%
平成19年6月末	48	491	361,574.77 m <sup>2</sup>	99.0%
平成19年12月末	49	517	373,609.99 m <sup>2</sup>	98.4%
平成20年6月末	50	537	383,491.03 m <sup>2</sup>	97.5%
平成20年12月末	52	499	383,215.57 m <sup>2</sup>	96.4%
平成21年6月末	51	476	393,532.31 m <sup>2</sup>	96.8%
平成21年12月末	53	476	400,751.87 m <sup>2</sup>	96.4%
平成22年6月末	55	460	410,326.04 m <sup>2</sup>	95.5%
平成22年7月末	55	461	414,068.22 m <sup>2</sup>	95.0%
平成22年8月末	55	461	414,068.22 m <sup>2</sup>	95.2%
平成22年9月末	55	459	414,030.61 m <sup>2</sup>	91.7%
平成22年10月末	55	461	414,057.73 m <sup>2</sup>	92.7%
平成22年11月末	55	463	414,050.29 m <sup>2</sup>	93.2%
平成22年12月末	56	479	420,544.51 m <sup>2</sup>	93.5%

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

(注2) 稼働率は小数第2位以下を四捨五入しています。

なお、第18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18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	479
総賃貸面積の合計	393,198.71 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積の合計	420,544.51 m <sup>2</sup>
総賃料収入の合計	11,870,005 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18期 自 平成22年7月1日 至 平成22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 (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	328,157	2.8	
		兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0	91,650	0.8	
		JPR人形町ビル	2,791.88	1,662.67	3	59.6	87,034	0.7	
		新麹町ビル	2,105.44	1,980.49	9	94.1	77,255	0.7	
		新麹町ビル (第2期追加取得分)	901.36	607.11		67.4	20,642	0.2	
		新麹町ビル (第6期追加取得分)	312.53	312.53		100.0	13,079	0.1	
		JPRクレスト竹橋ビル	3,265.34	3,265.34	9	100.0	133,147	1.1	
		MS芝浦ビル	14,470.72	14,470.72	8	100.0	552,166	4.7	
		五反田ファーストビル	4,243.58	4,243.58	2	100.0	135,834	1.1	
		福岡ビル	1,250.06	1,250.06	1	100.0	87,356	0.7	
		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	4,227.12	3,934.78	8	93.1	150,068	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	191,659	1.6	
		新宿スクエアタワー	10,982.03	9,090.94	20	82.8	226,423	1.9	
		新宿スクエアタワー (第14期追加取得分)	168.75	139.69		82.8	3,479	0.0	
		ビッグス新宿ビル	15,128.55	14,055.76	22	92.9	572,875	4.8	
		アクロス新川ビル・アネックス	1,253.39	1,253.39	4	100.0	45,025	0.4	
		新宿センタービル	8,041.63	6,644.07	21	82.6	459,220	3.9	
		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	68,025	0.6	
		六番町ビル	2,488.36	2,488.36	1	100.0	(注2)	(注2)	
		菱進原宿ビル	4,760.13	4,760.13	8	100.0	240,624	2.0	
		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	4,670.77	6	88.1	181,584	1.5	
		JPR千駄ヶ谷ビル	6,177.74	5,813.42	5	94.1	85,983	0.7	
		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	2.9
			JPR代官山	651.29	651.29	4	100.0	41,636	0.4
			JPR神宮前432	1,027.33	922.21	5	89.8	59,290	0.5
	新宿三丁目イーストビル		2,347.81	2,347.81	1	100.0	76,400	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18期 自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日					
			期末面積情報等				賃貸事業収入	
			総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	テナン ト数 (注1)	稼働率 (%)	(千円)	構成 割合 (%)
東京周辺部	事務所	アルカイースト	7,022.76	7,022.76	6	100.0	275,149	2.3
		JPR千葉ビル	5,542.94	4,448.00	28	80.2	119,726	1.0
		JPR横浜日本大通ビル	6,066.53	5,732.72	12	94.5	132,886	1.1
		新横浜第二センタービル	2,642.38	2,258.68	12	85.5	49,751	0.4
		川口センタービル	15,461.98	13,811.71	38	89.3	416,839	3.5
		JPR上野イーストビル	6,467.52	5,398.74	6	83.5	175,755	1.5
		立川ビジネスセンタービル	1,747.13	1,747.13	17	100.0	61,767	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	79,537	0.7
		ライズアリーナビル	6,023.39	6,023.39	1	100.0	243,193	2.0
		ゆめおおおかオフィスタワー	12,010.37	10,373.77	32	86.4	318,642	2.7
		オリナスタワー	23,987.40	23,987.40	12	100.0	1,177,602	9.9
	東京建物横浜ビル	6,494.09	6,494.09	13	100.0	8,241	0.1	
	商業施設	田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0	596,400	5.0
		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	12,981.11	20	99.3	493,910	4.2		
地方	事務所	新潟駅南センタービル	5,326.88	5,288.20	8	99.3	132,327	1.1
		東京建物本町ビル	7,210.25	1,015.16	6	14.1	391,985	3.3
		JPR博多ビル	6,581.15	6,360.35	27	96.6	153,814	1.3
		JPR那覇ビル	3,946.41	3,434.54	16	87.0	94,816	0.8
		損保ジャパン仙台ビル	7,153.67	6,000.17	11	83.9	183,544	1.5
		損保ジャパン和歌山ビル	4,874.91	4,874.91	17	100.0	115,267	1.0
		天神121ビル	3,281.12	2,803.09	11	85.4	97,575	0.8
		JPR堂島ビル	3,930.21	3,232.23	6	82.2	110,170	0.9
		JPR博多中央ビル	3,290.42	2,925.27	5	88.9	79,612	0.7
		JPR名古屋伏見ビル	7,086.37	3,903.86	2	55.1	140,297	1.2
	商業施設	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	18,586.97	1	100.0	402,411	3.4
		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	143,501	1.2
合計			420,544.51	393,198.71	479	93.5	11,870,005	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22年12月31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	8.9%
2	合同会社西友	田無アスタ	31,121.71	7.8%
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	22,158.40	5.6%
4	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	5.0%
5	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	4.7%
6	新宿スクエアタワー管理株式会社	新宿スクエアタワー	11,268.27	2.8%
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	JPR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	7,254.12	1.8%
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。