

平成 22 年 6 月期 決算短信 (REIT)

平成 22 年 8 月 13 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 22 年 9 月 29 日
 分配金支払開始予定日 平成 22 年 9 月 10 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 22 年 6 月期の運用、資産の状況 (平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 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 %
22年6月期	12,314 (7.1)	6,484 (11.3)	4,964 (14.6)	4,963 (14.6)
21年12月期	11,493 (△19.8)	5,827 (△11.3)	4,333 (△22.2)	4,332 (85.8)

	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6月期	7,145	2.9	1.4	40.3
21年12月期	6,932	2.7	1.3	37.7

(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6月期	6,770	4,840	0	0	97.5	2.9
21年12月期	6,933	4,333	0	0	100.0	2.7

(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6月期	358,339	176,303	49.2	246,578
21年12月期	332,380	161,058	48.5	257,693

(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6月期	11,206	△25,688	20,531	34,329
21年12月期	7,274	△12,307	△1,690	28,279

2. 平成 22 年 12 月期の運用状況の予想 (平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 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
22年12月期	11,758(△4.5)	5,788(△10.7)	4,112(△17.2)	4,111(△17.2)	5,750	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成 22 年 12 月期) 5,750 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） 22年6月期 715,000口 21年12月期 625,000口
② 期末自己投資口数 22年6月期 0口 21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、19ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

平成22年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22年3月25日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため記載を省略します。

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

物件名	不動産管理会社
TK堀留ビル	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社
JPR千駄ヶ谷ビル	東京建物株式会社
六番町ビル	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3月25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、新興国の経済成長を背景にしたアジア向け輸出の増加等の影響により、企業収益が改善し設備投資の低落傾向も下げ止りつつあります。また、政策効果により個人消費にも持ち直しの動きが見られ、自律的回復への基盤が整いつつある状況であると考えられます。しかしながら、雇用情勢は依然として厳しく、ギリシャ問題等海外景気が下振れするリスクも払拭されておらず、景気回復への道のりは、平坦なものではなく時間を要するものと思われまます。

<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。但し、東京においては、賃料調整が大幅かつ急速に進んだため、空室率に歯止めがかかる気配が出てきています。また、地方都市においては、全体的に需要の低下に加え、特にマーケット対比における新規供給量の過大な地域で、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、テナントの引き合いが戻ってきたケースも散見されます。

<不動産売買市場>

資金調達環境は改善してきており、買主側の投資意欲は回復してきています。この結果、買主側の厳しい投資選別をクリアした一部優良物件については、売主側の許容しうる価格レベルで取引が成立する環境が整いつつあります。但し、買主側の選別基準は厳しく、取引件数が大幅に増加するには至っていません。現状、資金調達力のある一部のプレーヤーが、市況の底を見越して投資を再開していますが、今後、景気の持続的回復傾向、賃貸市況の底打ち傾向が明確になってきた場合、賃貸市場の回復に先んじて売買市場は反転回復するものと思われます。

③ 運用状況

<資産の入れ替え>

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

当期においては、東京建物京橋ビル（取得価格 52.5 億円）、TK堀留ビル（取得価格 51 億円）及びフォワードコミットメント物件である JPR 千駄ヶ谷ビル（取得価格 150.5 億円）を取得しました。いずれも、東京都心部に立地する優良なオフィスビルです。他方、地方物件である JPR 名古屋栄ビル（譲渡価格 49.37 億円）につきましては、資産の入れ替えの一環として売却しています。この結果、平成 22 年 6 月末時点における保有資産残高は 55 物件、3,312 億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は 410,326 m²、テナント数は 460 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。この結果、前期からの若干の稼働率の低下はあったものの 95.5%（前期末比 0.9%減）の高稼働率を維持す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、ゆめおおおかオフィスタワーの共用部リニューアル工事を実施しました。また、環境に配慮したオフィスビルの提供を積極的に進めるため、エントランス付近での壁面緑化への取り組みなども始めています。

<資金調達の状況>

本投資法人は、当期において、投資口の追加発行（詳細は後記「3.財務諸表（7）発行済投資口の総口数の増減」をご参照下さい。）により、146.1 億円を調達し、借入余力の拡大と財務基盤の強化を図りました。また、資産規模拡大にあたり、機動的な借入を行うとともに、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、無担保投資法人債の発行及び借入れにより、長期固定金利の資金を調達し、更なる財務面での安定化を図りました。

この結果、当期末の借入金残高は 1,107.6 億円、無担保投資法人債の残高は 505 億円となりました。全有利子負債の当期末平均金利（注 1）は 1.9%、有利子負債比率（注 2）は 48.5%、期末総資産有利子負債比率（注 3）は、45.0%となっています。

この内、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 81.7%であり、平均残存年数（注 4）は 4.1 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 244.9 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通りです。

■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・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	A2 (ネガティブ)
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービスズ (S&P)	長期: A (安定的) 短期: A-1

(注1) 当期末平均金利: 当期末現在の金利を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(注2) 有利子負債比率 (%) : 有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額) × 100 (出資総額: 1,713.3億円)

(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: 3,583.3億円)

(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 12,314 百万円、経常利益 4,964 百万円、当期純利益 4,963 百万円となりました。当期の分配金につきましては、JPR神宮前432の土地の一部譲渡により発生した譲渡益が、租税特別措置法第65条の2に規定されている「収用換地等の場合の所得の特別控除」の対象となること、また、JPR名古屋栄ビルの譲渡益が租税特別措置法第66条の2に規定されている「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の対象となることから、本投資法人の持続的成長の基盤となる財務体質の強化を目的に、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、当期末処分利益のうち一定額を内部留保することとし、かかる方針により、当期末処分利益から当該内部留保額を控除した金額を超えない額で発行済投資口数 715,000 口の整数倍数の最大値となる 4,840,550,000 円を利益分配金として分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は 6,770 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ぬ。このような環境下でいかに運用するかが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、景気変動に対して遅行的に推移する傾向があると考えられ、もう少しばかり厳しい状態が続くものと思われます。賃貸市況の底打ちのタイミング、水準感を慎重に見極めていく必要があると思われます。全般的な需要動向のみならず立地・規模・スペック別の需要動向、都市・地域ごとの新規供給の動向等、従来以上の慎重な運用判断により、収益悪化を極小化していく必要があります。

不動産売買市場においては、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、近時、その変化のサイクルは非常に早いものとなっているため、時機を失することなく果敢な投資判断を行う必要があります。

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

a. 新規物件の取得

投資対象としては、東京・オフィス物件に注力することとします。特に、将来性があり、かつ競争力のある物件にターゲットを絞り取得していきます。検討にあたっては、綿密な市場調査、物件精査のもとに価格交渉を行い、妥当な条件での取得に努めます。

今後も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、投資判断を行っていきます。

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 J P R ブランド戦略による差別化、運用物件の競争力の維持・強化を図っていきます。

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、J P R 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いきます。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うえで、稼働率の維持・向上を図っていきます。

今後、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への対応が必要となりますが、当面の取り組みとして各物件のエネルギー使用量を把握し、エネルギー削減目標の策定を行うとともに、物件毎の省エネ対応工事に関する中長期計画の立案を進めていく予定です。

c. 資金調達

資金調達については、長期の安定的な資金調達と機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせるといふ基本方針に則り、無担保・無保証の借入や投資法人債の発行による資金の調達を行います。引き続き資金調達先の多様化、満期分散に努めます。

d. 情報開示

本投資法人は、積極的な自主開示の推進を運営方針の一つに掲げており、東京証券取引所の適時開示に加えて、本投資法人への投資判断にあたって有用と考えられる情報を自主的に開示します。こうした自主開示の重要な手段として、インターネットホームページ (<http://www.jpr-reit.co.jp/>) の活用を注いでおり、迅速なパフォーマンス情報の開示や主要物件ムービーの掲載等を行ってきました。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。

<参考情報>

資産の取得について

次の物件を取得しました。

<ビッグス新宿ビル（追加取得）>

物件概要

所在地：東京都新宿区新宿二丁目 19 番 1 号

所有形態（注）：土地：所有権、建物：所有権

敷地面積：3,522.46 m²

延床面積：25,733.10 m²

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建

竣工年月：昭和60年4月

テナント数：22

総賃貸可能面積：15,134.16 m²

総賃貸面積：14,120.60 m²

稼働率：93.3%

※テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は平成22年7月31日の数値を記載しています。

売買条件

売買価格：3,300百万円

資産の種類：不動産

取得日：平成22年7月13日

（注）本投資法人は、本物件の共有持分75%を保有しており、今回、本物件の共有持分25%の追加取得により、単独所有となりました。

② 次期の運用状況（業績）の見通し

次期（第18期、平成22年7月1日～平成22年12月31日）の運用状況につきましては、以下の通り見込んでいます。

営業収益	11,758百万円
営業利益	5,788百万円
経常利益	4,112百万円
当期純利益	4,111百万円
1口当たり分配金	5,750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18期 運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

（注）上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。また、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。

第18期（平成22年7月1日～平成22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18期：平成22年7月1日～平成22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55物件を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、94.1%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17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17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、取得済み新規物件の増加分を含め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、981百万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、取得済み新規物件の増加分も含め1,927百万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1,656百万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、164,262百万円（短期借入金5,000百万円、1年内返済予定の長期借入金21,499百万円、長期借入金87,263百万円、1年内償還予定の投資法人債3,000百万円、投資法人債47,500百万円）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。 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358百万円を行う他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、48.9%となる見込みです。 上記以外の有利子負債について、返済期限または償還期限の到来はありません。 本表における有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝有利子負債額÷（有利子負債額＋出資総額）×100
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年6月30日現在の発行済投資口の総口数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	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成22年3月25日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため記載を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年12月31日現在)	当期 (平成22年6月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,972,954	19,647,583
信託現金及び信託預金	14,306,729	14,681,830
営業未収入金	168,177	200,156
前払費用	190,316	192,994
繰延税金資産	29	46
その他	6,164	6,133
流動資産合計	28,644,372	34,728,743
固定資産		
有形固定資産		
建物	46,691,236	47,696,388
減価償却累計額	△4,068,032	△4,442,600
建物 (純額)	42,623,203	43,253,787
信託建物	72,920,852	74,807,525
減価償却累計額	△15,174,017	△16,262,208
信託建物 (純額)	57,746,834	58,545,316
構築物	30,181	27,729
減価償却累計額	△4,026	△3,737
構築物 (純額)	26,155	23,991
信託構築物	89,443	92,143
減価償却累計額	△27,373	△30,464
信託構築物 (純額)	62,070	61,679
機械及び装置	537,435	550,949
減価償却累計額	△165,585	△186,948
機械及び装置 (純額)	371,850	364,001
信託機械及び装置	1,304,524	1,385,887
減価償却累計額	△749,755	△793,620
信託機械及び装置 (純額)	554,769	592,267
工具、器具及び備品	34,079	33,511
減価償却累計額	△11,368	△12,207
工具、器具及び備品 (純額)	22,710	21,304
信託工具、器具及び備品	97,559	101,088
減価償却累計額	△45,167	△51,923
信託工具、器具及び備品 (純額)	52,392	49,165
土地	83,009,500	94,581,913
信託土地	117,058,000	120,491,107
建設仮勘定	22,377	23,982
有形固定資産合計	301,549,865	318,008,517
無形固定資産		
借地権	1,542,818	4,794,109
その他	5,111	5,256
無形固定資産合計	1,547,929	4,799,366

（単位：千円）

	前期 (平成21年12月31日現在)	当期 (平成22年6月30日現在)
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	49,000	49,000
長期前払費用	491,015	581,579
投資その他の資産合計	540,015	630,579
固定資産合計	303,637,811	323,438,463
繰延資産		
投資法人債発行費	97,848	172,471
繰延資産合計	97,848	172,471
資産合計	332,380,032	358,339,677
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,107,794	994,078
短期借入金	16,252,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	6,716,000	21,499,000
1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	3,000,000
未払金	548,051	630,561
未払費用	394,952	383,365
未払法人税等	624	605
未払消費税等	312,246	31,017
前受金	1,416,980	1,465,927
流動負債合計	33,748,648	33,004,554
固定負債		
投資法人債	37,500,000	47,500,000
長期借入金	83,404,000	84,263,000
預り敷金及び保証金	6,009,582	6,463,850
信託預り敷金及び保証金	10,659,132	10,804,484
固定負債合計	137,572,715	149,031,334
負債合計	171,321,364	182,035,888
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	156,725,438	171,339,818
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,333,229	4,963,970
剰余金合計	4,333,229	4,963,970
投資主資本合計	161,058,667	176,303,789
純資産合計	161,058,667	176,303,789
負債純資産合計	332,380,032	358,339,677

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)		当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	11,493,470	※1	11,855,159
不動産等売却益		—	※2	459,648
営業収益合計		11,493,470		12,314,808
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,010,746	※1	5,144,388
資産運用報酬		416,127		447,576
一般事務委託及び資産保管手数料		67,754		68,218
役員報酬		6,600		6,600
信託報酬		48,244		48,489
その他営業費用		116,423		115,525
営業費用合計		5,665,896		5,830,796
営業利益		5,827,573		6,484,011
営業外収益				
受取利息		6,846		7,658
管理組合費精算金収入		—		49,202
その他		11,204		22,372
営業外収益合計		18,050		79,232
営業外費用				
支払利息		957,607		1,008,955
融資手数料		74,221		89,604
投資法人債利息		462,820		430,797
投資法人債発行費償却		12,748		16,329
投資口交付費		—		50,723
その他		4,542		2,378
営業外費用合計		1,511,938		1,598,790
経常利益		4,333,685		4,964,454
税引前当期純利益		4,333,685		4,964,454
法人税、住民税及び事業税		762		605
法人税等調整額		62		△16
法人税等合計		825		588
当期純利益		4,332,860		4,963,866
前期繰越利益		368		104
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,333,229		4,963,970

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	156,725,438	156,725,438
当期変動額		
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	156,725,438	171,339,818
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	2,332,243	4,333,229
当期変動額		
剰余金の分配	△2,331,875	△4,333,125
当期純利益	4,332,860	4,963,866
当期変動額合計	2,000,985	630,741
当期末残高	4,333,229	4,963,970
剰余金合計		
前期末残高	2,332,243	4,333,229
当期変動額		
当期変動額合計	2,000,985	630,741
当期末残高	4,333,229	4,963,970
投資主資本合計		
前期末残高	159,057,682	161,058,667
当期変動額		
当期変動額合計	2,000,985	15,245,121
当期末残高	161,058,667	176,303,789
純資産合計		
前期末残高	159,057,682	161,058,667
当期変動額		
当期変動額合計	2,000,985	15,245,121
当期末残高	161,058,667	176,303,789

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)
I. 当期末処分利益	4,333,229,310 円	4,963,970,414 円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,333,125,000 円 (6,933) 円	4,840,550,000 円 (6,770) 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	<u>104,310 円</u>	<u>49,473,674 円</u>

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、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数625,000口の整数倍数の最大値となる4,333,125,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>	<p>本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、且つ、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致しました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>
------------	---	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22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	4,333,685	4,964,454
減価償却費	1,850,874	1,897,485
投資法人債発行費償却	12,748	16,329
投資口交付費	—	50,723
受取利息	△6,846	△7,658
支払利息	1,420,427	1,439,753
営業未収入金の増減額 (△は増加)	30,335	△31,978
未収消費税等の増減額 (△は増加)	357,367	—
前払費用の増減額 (△は増加)	△6,083	△2,677
営業未払金の増減額 (△は減少)	△115,192	72,070
未払金の増減額 (△は減少)	23,046	△8,501
未払消費税等の増減額 (△は減少)	312,246	△281,229
前受金の増減額 (△は減少)	250,029	48,947
有形固定資産の減少額	—	4,630,718
その他	105,522	△137,437
小計	8,568,160	12,651,001
利息の受取額	6,846	7,658
利息の支払額	△1,302,843	△1,451,340
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	2,425	△924
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,274,589	11,206,394
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	△3,590,282	△17,640,017
信託有形固定資産の取得による支出	△9,032,089	△5,531,870
無形固定資産の取得による支出	△1,052	△3,252,190
預り敷金及び保証金の返還による支出	△114,984	△579,727
預り敷金及び保証金の受入による収入	78,769	1,081,891
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△292,145	△236,989
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	643,841	470,475
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,307,943	△25,688,429
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	16,252,000	4,000,000
短期借入金の返済による支出	△16,152,000	△15,252,000
長期借入れによる収入	10,900,000	16,000,000
長期借入金の返済による支出	△358,000	△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	△10,000,000	△7,000,000
投資口の発行による収入	—	14,563,656
分配金の支払額	△2,332,426	△4,330,938
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,690,426	20,531,765
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,723,781	6,049,730
現金及び現金同等物の期首残高	35,003,464	28,279,683
現金及び現金同等物の期末残高	28,279,683	34,329,413

(6) 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22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22年3月25日提出)における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(損益計算書関係)

	前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22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		A. 賃貸事業収入	
賃料等収入		賃料等収入	
賃料	8,717,962	賃料	9,016,339
共益費	1,703,699	共益費	1,730,099
駐車場収入	208,631	駐車場収入	209,930
広告物掲出料	17,119	広告物掲出料	19,942
アンテナ使用料	10,809	アンテナ使用料	10,784
その他賃貸収入	26,029	その他賃貸収入	27,693
計	<u>10,684,253</u>	計	<u>11,014,790</u>
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
附加使用料	699,637	附加使用料	616,055
時間貸駐車料	7,917	時間貸駐車料	8,368
解約違約金等	30,914	解約違約金等	146,311
原状回復費相当額収入	41,057	原状回復費相当額収入	38,665
その他雑収入	29,690	その他雑収入	30,967
計	<u>809,216</u>	計	<u>840,368</u>
賃貸事業収入合計	<u>11,493,470</u>	賃貸事業収入合計	<u>11,855,159</u>
B. 賃貸事業費用		B. 賃貸事業費用	
外注委託費	488,087	外注委託費	497,216
水道光熱費	663,069	水道光熱費	630,556
公租公課	885,923	公租公課	995,353
保険料	30,330	保険料	30,379
修繕工事費	230,776	修繕工事費	214,290
管理委託料	214,291	管理委託料	219,147
管理組合費	569,469	管理組合費	569,032
減価償却費	1,850,113	減価償却費	1,896,791
その他賃貸事業費用	78,685	その他賃貸事業費用	91,618
計	<u>5,010,746</u>	計	<u>5,144,388</u>
賃貸事業費用合計	<u>5,010,746</u>	賃貸事業費用合計	<u>5,144,388</u>
C. 賃貸事業損益(A-B)	<u>6,482,724</u>	C. 賃貸事業損益(A-B)	<u>6,710,771</u>

	前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)
※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

(金融商品に関する注記)

前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22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。 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、J P R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通りです。 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、さら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>

前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)																																
—	<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>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、以下の通りです。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。</p> <p>(注2) 金融商品の時価の算定方法</p> <p>(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。</p> <p>(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> <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通りです。</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
	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																														

前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)																
—	(単位：千円)																
	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																
	(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額																
	(単位：千円)																
	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																
	(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)																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>5,000,000</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>3,000,000</td> <td>5,000,000</td> <td>9,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>21,499,000</td> <td>21,116,000</td> <td>19,811,000</td> </tr> </tbody> </table>		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
	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														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>5,000,000</td> <td>24,000,000</td> <td>4,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>25,336,000</td> <td>5,200,000</td> <td>12,800,000</td> </tr> </tbody> </table>		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
	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														
	(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。																

（賃貸等不動産に関する注記）

前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30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、以下の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;">当期末の 時価</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">前期末残高</th> <th style="text-align: center;">当期増減額</th> <th style="text-align: center;">当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">303,090,465</td> <td style="text-align: center;">19,714,401</td> <td style="text-align: center;">322,804,866</td> <td style="text-align: center;">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> <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JPR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JPR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額を記載しています。</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）」に記載の通りです。</p> <p>(追加情報) 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>	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										
303,090,465	19,714,401	322,804,866	308,134,000									

（1口当たり情報）

前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)
1口当たり純資産額 257,693 円	1口当たり純資産額 246,578 円
1口当たり当期純利益 6,932 円	1口当たり当期純利益 7,145 円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	同左

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)
当期純利益(千円)	4,332,860	4,963,866
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)	4,332,860	4,963,866
期中平均投資口数(口)	625,000	694,690

(重要な後発事象)

前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)
<p>公募による新投資口の発行について 平成22年1月21日及び平成22年2月1日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、下記条件にて平成22年2月8日に払込が完了しました。この結果、平成22年2月8日付で出資総額は170,040,762,600円、発行済投資口の総口数は707,000口となっています。</p> <p>発行新投資口数:82,000口 発行価格(募集価格):1口当たり168,101円 発行価格(募集価格)の総額:13,784,282,000円 払込金額(発行価額):1口当たり162,382円 払込金額(発行価額)の総額:13,315,324,000円 払込期日:平成22年2月8日 分配金起算日:平成22年1月1日</p> <p>第三者割当による新投資口の発行(グリーンシュエアオプション行使に伴う第三者割当)について 平成22年1月21日及び平成22年2月1日開催の役員会において、以下の通り第三者割当による新投資口の発行を決議しました。なお、本件第三者割当は、本投資法人よりみずほ証券株式会社と与えられた選択権(グリーンシュエアオプション)であり、平成22年3月5日がその行使期限です。</p> <p>発行新投資口数:8,000口(上限) 払込金額(発行価額):1口当たり162,382円 払込金額(発行価額)の総額:1,299,056,000円(上限) 割当先:みずほ証券株式会社 払込期日:平成22年3月12日 分配金起算日:平成22年1月1日</p> <p>資産の譲渡について 平成22年1月21日付にて、規約に定める資産運用の投資態度に基づき、以下の資産の譲渡を決定しました。 なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除いております。 また、譲渡先については、譲渡先の意向により開示いたしません。</p> <p><JPR名古屋栄ビル>(注) ①資産の種類:不動産 ②譲渡価格:4,937百万円 ③契約日:平成22年3月6日まで(予定) ④引渡日:売買契約締結後平成22年3月31日まで(予定) ⑤損益に及ぼす影響:第17期(自平成22年1月1日至平成22年6月30日)において、営業収益として不動産等売却益約352百万円を計上する予定です。 (注) 隔地駐車場を含みます。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

(開示の省略)

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、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くないと考えられるため、開示を省略します。

(7) 発行済投資口の総口数の増減

当期及び前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年 9 月 14 日	私募設立	240	240	120	120	(注1)
平成13年11月 16 日	私募増資	62,000	62,240	31,000	31,120	(注2)
平成14年 1 月 22 日	投資口の分割	93,360	155,600	—	31,120	(注3)
平成14年 6 月 14 日	公募増資	134,000	289,600	25,862	56,982	(注4)
平成15年 7 月 15 日	公募増資	134,400	424,000	30,758	87,740	(注5)
平成15年 8 月 9 日	第三者割当増資	6,000	430,000	1,373	89,113	(注6)
平成17年 2 月 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）は以下の通りです。

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

A. 取締役の変更（平成22年6月30日付）

① 就任

取締役	大久保 聡（新任、代表取締役社長）
取締役	北見 和夫（重任、企画・管理部長委嘱）
取締役	三輪 誠治（重任、投資運用部長委嘱）
取締役	小澤 克人（重任、財務部長委嘱）
取締役	菅原 茂行（新任、コンプライアンス室長委嘱）
取締役（非常勤）	稲田 史夫（重任）
取締役（非常勤）	山口 晴樹（重任）
取締役（非常勤）	手島 俊裕（新任）

② 退任

取締役	萩原 稔弘（代表取締役社長）
取締役（非常勤）	旦保 正暁
取締役（非常勤）	味木 俊衛

新任取締役の略歴は以下の通りです。

氏名	略歴、当社における地位及び担当並びに重要な兼職の状況	所有株式数
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）（現職） 平成22年3月 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）	—

氏名	略歴、当社における地位及び担当並びに重要な兼職の状況	所有株式数
菅原茂行	昭和 60 年 4 月 朝日生命保険相互会社入社 平成 10 年 4 月 同社 不動産部不動産業務室課長代理 平成 11 年 4 月 朝日実業株式会社出向 平成 13 年 1 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 14 年 10 月 同社 入社 平成 16 年 10 月 同社 企画・管理部部長 (コンプライアンスグループ 担当) 平成 17 年 7 月 同社 企画・管理部部長 (企画グループ・コンプライ アンスグループ担当) 平成 20 年 4 月 同社 コンプライアンス室長 平成 22 年 6 月 同社 取締役コンプライアンス室長 (現職)	—
手島俊裕	昭和 58 年 4 月 山一証券株式会社入社 昭和 62 年 4 月 スミス・バーニー証券会社 (現 シティグループ証券 株式会社) 入社 平成 4 年 9 月 安田火災海上保険株式会社 (現 株式会社損害保険ジ ャパン) 入社 平成 11 年 10 月 同社 株式投資室株式投資グループ課長 平成 14 年 7 月 株式会社損害保険ジャパン株式投資部株式投資グル ープリーダー 平成 15 年 1 月 同社 財務企画部株式投資グループリーダー 平成 19 年 4 月 同社 財務企画部担当部長兼株式投資グループリー ダー 平成 19 年 7 月 安田企業投資株式会社出向 平成 20 年 6 月 同社 代表取締役専務 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 メント取締役 (非常勤) (現職) 平成 22 年 6 月 株式会社損害保険ジャパン財務サービス部長 (現職) 平成 22 年 6 月 株式会社損保ジャパン・クレジット取締役 (非常勤) (現職)	—

B. 監査役の変更 (平成 22 年 6 月 30 日付)

- ①就任 櫻井 高則 (新任)
 ②退任 日高 博人

新任監査役の略歴は以下の通りです。

氏名	略歴、当社における地位及び担当並びに重要な兼職の状況	所有株式数
櫻井高則	昭和 55 年 4 月 安田信託銀行株式会社 (現 みずほ信託銀行株式会 社) 入社 平成 5 年 4 月 同社 虎ノ門支店不動産課課長 平成 9 年 5 月 同社 本店不動産部不動産営業第二課長 平成 11 年 4 月 同社 不動産営業部主任業務推進役 平成 11 年 5 月 同社 不動産営業部グループ長 平成 12 年 10 月 同社 不動産営業部担当部長 平成 13 年 5 月 同社 不動産営業第一部長 平成 14 年 4 月 みずほアセット信託銀行株式会社 (現 みずほ信託銀 行株式会社) 不動産営業第一部長 平成 15 年 4 月 みずほ信託銀行株式会社不動産営業第一部長 平成 20 年 4 月 同社 執行役員不動産営業第四部長兼不動産営業第 四部次長 平成 21 年 5 月 同社 理事 平成 21 年 10 月 安田不動産株式会社営業企画部長 (現職) 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 メント監査役 (非常勤) (現職)	—

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16期 平成21年12月31日現在		第17期 平成22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	52,692,941	15.9	73,147,819	20.4
	東京周辺部	59,163,834	17.8	58,721,705	16.4
	地方	15,758,684	4.7	11,194,010	3.1
信託不動産	東京都心	83,979,400	25.3	88,928,114	24.8
	東京周辺部	46,164,649	13.9	45,701,609	12.8
	地方	45,330,954	13.6	45,111,605	12.6
預金その他の資産	—	29,289,567 (—)	8.8 (—)	35,534,811 (—)	9.9 (—)
資産総額計	—	332,380,032 (303,090,465)	100.0 (91.2)	358,339,677 (322,804,866)	100.0 (90.1)

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

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

(注3) 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16期：3,819千円 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わる信託不動産の概要は、以下の通りです。なお、不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、下記の表に一括して記載しています。下表については次の方針に従って記載されています。

- ・ 下表については当期末保有物件を記載しています。
- ・ 地域区分の定義は、次の通りです。

地域区分	地域
「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
「東京周辺部」	東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県
「地方」	その他の地域

- ・ 「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。

- ・ 敷地面積、延床面積は、以下の物件を除き、他の区分所有者等の部分を含む建物敷地全体の面積、建物一棟全体の面積を記載しています。

MS芝浦ビル：本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含む敷地面積

新宿スクエアタワー：再開発全体の敷地面積及び延床面積

ライズアリーナビル：住宅棟を含む再開発全体の敷地面積及び住宅棟を含む延床面積

オリナスタワー：商業棟、住宅棟を含む全体の敷地面積及び延床面積

キュボ・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
		TK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	
	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	
		キュボ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目	15,008.28	48,321.96	S・RC・SRC B2/10F	平成18年1月	
		JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目	4,761.62	18,394.32	SRC・RC・S B1/6F	昭和58年3月	
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所七丁目	8,317.99	28,930.36	S B1/4F	平成17年10月	
		川崎ダイスビル	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	
JPR博多中央ビル			福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目	680.63	3,874.81	SRC 8F	平成5年2月	
三菱UFJリース名古屋本社ビル			愛知県名古屋市中区栄一丁目	1,610.38	10,201.44	SRC B1/9F	平成3年3月	
商業施設		JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市北区茶屋町	3,518.68	17,897.56	SRC B1/8F	平成2年4月	
		ベネトン心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場四丁目	609.31	5,303.98	S B2/10F	平成15年2月 平成17年1月 増築	
		ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目	3,994.47	33,877.71	SRC・S B2/11F	平成6年6月	
		JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	592.45	3,219.36	S・SRC 9F	平成6年6月	

② 価格及び投資比率

- 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切捨てで記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含まれません。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、キュポ・ラ本館棟、東京建物本町ビル、損保ジャパン仙台ビル、損保ジャパン和歌山ビル、天神121ビル、JPR堂島ビル、JPR博多中央ビル
株式会社谷澤総合鑑定所	新潟駅南センタービル、JPR博多ビル、JPR那覇ビル
日本土地建物株式会社	兼松ビル、兼松ビル別館、JPR代官山、新横浜第二センタービル、川口センタービル
シービー・リチャードエリス株式会社	ライズアリーナビル、三菱UFJリース名古屋本社ビル、ベネトン心斎橋ビル、ハウジング・デザイン・センター神戸、JPR茶屋町ビル
大和不動産鑑定株式会社	JPRクレスト竹橋ビル、福岡ビル、JPR市ヶ谷ビル、オーバルコート大崎マークウエスト、ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、JPR千葉ビル、JPR横浜日本大通ビル、田無アスタ
株式会社エル・シー・アル国土利用研究所	新宿スクエアタワー、JPR梅田ロフトビル
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	JPR神宮前432、川崎ダイスビル
株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	菱進原宿ビル、TK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」合計額に占める当該物件の割合を百分率表示で小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

地域区分	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	4.9	10,300	3.3	
		兼松ビル別館	平成13年12月27日	2,874	0.9	2,310	0.7	
		JPR人形町ビル	平成13年11月16日	2,100	0.6	2,380	0.8	
		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	3,530	1.1	
		MS芝浦ビル	平成15年3月28日	11,200	3.4	14,800	4.8	
		五反田ファーストビル	平成15年7月23日	2,920	0.9	2,850	0.9	
		福岡ビル	平成15年10月15日	1,800	0.5	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	4,970	1.6	
		オーバルコート大崎マークウエスト	平成16年6月1日	3,500	1.1	4,320	1.4	
		新宿スクエアタワー	平成16年7月2日	10,000	3.0	8,790	2.9	
		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	122	0.0	
		ビッグス新宿ビル	平成16年11月9日	2,900	3.6	9,930	3.2	
			平成17年4月12日	8,921				
		アクロス新川ビル・アネックス	平成16年11月26日	710	0.2	863	0.3	
		新宿センタービル	平成20年3月27日	21,000	6.3	13,100	4.3	
		南麻布ビル	平成20年7月14日	3,760	1.1	2,880	0.9	
		品川キャナルビル	平成20年12月19日	1,870	0.6	1,620	0.5	
		六番町ビル	平成21年12月2日	2,800	0.8	3,020	1.0	
		菱進原宿ビル	平成21年12月25日	8,400	2.5	7,570	2.5	
	東京建物京橋ビル	平成22年2月12日	5,250	1.6	5,120	1.7		
	TK堀留ビル	平成22年3月31日	5,100	1.5	5,900	1.9		
	JPR千駄ヶ谷ビル	平成22年5月31日	15,050	4.5	10,900	3.5		
	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	3.6	12,600	4.1	
		JPR代官山	平成16年10月5日	2,160	0.7	1,310	0.4	
		JPR神宮前432	平成18年3月24日	4,275	1.3	4,000	1.3	
		新宿三丁目イーストビル	平成19年3月14日	540	0.8	2,350	0.8	
			平成20年4月24日	2,200				
	有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	平成20年8月27日	3,400	1.0	2,660	0.9		
	東京都心合計				163,826	49.5	144,525	46.9
東京周辺部	事務所	アルカイースト	平成13年11月16日	5,880	1.8	5,530	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	775	0.3	
		川口センタービル	平成16年2月13日	8,100	2.4	9,420	3.1	
		JPR上野イーストビル	平成16年3月1日	3,250	1.0	4,920	1.6	
		立川ビジネスセンタービル	平成17年9月30日	888	0.3	1,160	0.4	
		立川ビジネスセンタービル (第11期追加取得分)	平成19年2月28日	2,300	0.7	2,030	0.7	
		ライズアリーナビル	平成19年3月22日	5,831	1.8	5,740	1.9	
		ゆめおおおかオフィスタワー	平成19年7月10日	6,510	2.0	5,550	1.8	
		オリナスタワー	平成21年6月29日	31,300	9.4	31,500	10.2	
	商業施設	田無アスタ	平成13年11月16日	10,200	3.1	12,200	4.0	
		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	2.2	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	3,890	1.3	
	川崎ダイスビル	平成19年4月12日	15,080	4.6	14,664	4.8		
	東京周辺部合計				109,231	33.0	109,809	35.6

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 (%)
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	1.3	3,030	1.0
		JPR博多ビル	平成13年11月16日	2,900	0.9	2,940	1.0
		JPR那覇ビル	平成13年11月16日	1,560	0.5	1,600	0.5
		損保ジャパン仙台ビル	平成14年6月26日	3,150	1.0	3,350	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	1,800	0.6
		天神121ビル	平成14年6月21日	2,810	0.8	2,460	0.8
		JPR堂島ビル	平成16年1月23日	2,140	0.6	2,370	0.8
		JPR博多中央ビル	平成16年6月11日	1,920	0.6	1,820	0.6
	三菱UFJリース名古屋本社ビル	平成17年3月22日	4,137	1.2	2,510	0.8	
	商業施設	JPR梅田ロフトビル	平成15年5月15日	8,000	3.9	14,000	4.5
			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	4,630	1.5
		ハウジング・デザイン・センター神戸	平成17年9月28日	7,220	2.2	6,550	2.1
JPR茶屋町ビル		平成18年8月30日	6,000	1.8	4,650	1.5	
地方合計				58,227	17.6	53,800	17.5
合計				331,284	100.0	308,134	100.0

(注) JPR神宮前432の取得価格及び期末評価額には、道路用地としての取用による土地の一部譲渡部分は含まれません。

(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17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17年12月末	42	441	308,205.26 m ²	97.2%
平成18年6月末	44	462	315,156.84 m ²	98.0%
平成18年12月末	46	479	337,382.05 m ²	98.6%
平成19年6月末	48	491	361,574.77 m ²	99.0%
平成19年12月末	49	517	373,609.99 m ²	98.4%
平成20年6月末	50	537	383,491.03 m ²	97.5%
平成20年12月末	52	499	383,215.57 m ²	96.4%
平成21年6月末	51	476	393,532.31 m ²	96.8%
平成21年12月末	53	476	400,751.87 m ²	96.4%
平成22年1月末	53	471	400,733.85 m ²	96.3%
平成22年2月末	54	474	404,330.06 m ²	96.3%
平成22年3月末	54	463	404,160.73 m ²	96.4%
平成22年4月末	54	462	404,161.20 m ²	96.4%
平成22年5月末	55	463	410,326.04 m ²	95.9%
平成22年6月末	55	460	410,326.04 m ²	95.5%

(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17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17期の総賃料収入の合計は以下の通りです。

テナントの総数	460
総賃貸面積の合計	391,864.22 m ²
総賃貸可能面積の合計	410,326.04 m ²
総賃料収入の合計	11,855,159 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17期					賃貸事業収入	
			自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日					(千円)	構成割合 (%)
			期末面積情報等				稼働率 (%)		
総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	テナント数 (注1)							
東京都心	事務所	兼松ビル	7,994.02	7,190.65	7	90.0	387,836	3.3	
		兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0	90,528	0.8	
		JPR人形町ビル	2,791.88	2,791.88	4	100.0	103,625	0.9	
		新麹町ビル	2,105.44	1,980.49	10	94.1	77,346	0.7	
		新麹町ビル (第2期追加取得分)	901.36	901.36		100.0	32,281	0.3	
		新麹町ビル (第6期追加取得分)	312.53	312.53		100.0	12,880	0.1	
		JPRクレスト竹橋ビル	3,265.34	3,265.34	9	100.0	125,365	1.1	
		MS芝浦ビル	14,470.72	14,240.39	8	98.4	539,873	4.6	
		五反田ファーストビル	4,243.58	4,243.58	2	100.0	134,950	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	3,424.69	7	81.0	153,342	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	177,670	1.5	
		新宿スクエアタワー	10,982.03	9,090.94	20	82.8	236,519	2.0	
		新宿スクエアタワー (第14期追加取得分)	168.74	139.69		82.8	3,634	0.0	
		ビッグス新宿ビル	11,350.62	10,590.45	22	93.3	444,060	3.7	
		アクロス新川ビル・アネックス	1,253.39	1,253.39	4	100.0	41,721	0.4	
		新宿センタービル	8,041.63	6,760.31	20	84.1	476,668	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	52,845	0.4	
		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	266,279	2.2	
		東京建物京橋ビル	3,499.31	3,499.31	2	100.0	(注2)	(注2)	
	TK堀留ビル	5,299.82	4,670.73	6	88.1	95,817	0.8		
	JPR千駄ヶ谷ビル	6,177.74	4,542.58	3	73.5	151,257	1.3		
	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	41,566	0.4	
		JPR神宮前432	1,027.33	1,027.33	5	100.0	94,861	0.8	
		新宿三丁目イーストビル	2,347.81	2,347.81	1	100.0	78,306	0.7	
有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)		1,101.92	1,101.92	1	100.0	(注2)	(注2)		

地域区分	用途	不動産等の名称	第17期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30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	274,075	2.3
		JPR千葉ビル	5,542.94	4,348.33	27	78.4	109,678	0.9
		JPR横浜日本大通ビル	6,066.53	5,732.72	12	94.5	136,952	1.2
		新横浜第二センタービル	2,642.38	2,215.17	10	83.8	54,548	0.5
		川口センタービル	15,461.98	13,178.93	36	85.2	452,603	3.8
		JPR上野イーストビル	6,467.59	6,097.00	7	94.3	232,165	2.0
		立川ビジネスセンタービル	1,747.13	1,747.13	16	100.0	60,927	0.5
		立川ビジネスセンタービル (第11期追加取得分)	2,968.00	2,309.83		77.8	81,674	0.7
		ライズアリーナビル	6,023.39	6,023.39	1	100.0	240,297	2.0
		ゆめおおおかオフィスタワー	12,011.51	10,368.31	31	86.3	313,756	2.6
	オリナスタワー	23,987.40	23,987.40	12	100.0	1,166,600	9.8	
	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	481,174	4.1	
地方	事務所	新潟駅南センタービル	5,326.89	5,231.05	9	98.2	133,726	1.1
		東京建物本町ビル	7,210.25	7,053.40	8	97.8	246,645	2.1
		JPR博多ビル	6,581.15	6,140.50	27	93.3	151,593	1.3
		JPR那覇ビル	3,946.90	3,516.28	16	89.1	99,748	0.8
		損保ジャパン仙台ビル	7,153.67	6,631.13	12	92.7	192,735	1.6
		損保ジャパン和歌山ビル	4,874.91	4,467.93	16	91.7	121,510	1.0
		天神121ビル	3,281.12	2,610.63	10	79.6	102,209	0.9
		JPR名古屋栄ビル(注3)	—	—	—	—	93,963	0.8
		JPR堂島ビル	3,930.21	3,375.54	6	85.9	123,174	1.0
		JPR博多中央ビル	3,331.78	3,331.78	5	100.0	81,698	0.7
	三菱UFJリース名古屋本社ビル	7,112.81	7,112.81	2	100.0	179,169	1.5	
	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	138,050	1.2	
合計			410,326.04	391,864.22	460	95.5	11,855,159	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貸(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているため、テナント数に転借人の数を記載しています。

(注2) 本投資法人が所有している部分の全て又は大部分を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。

(注3) JPR名古屋栄ビルは平成22年3月24日に譲渡しています。

C. 上位10テナント

平成22年6月30日現在の賃貸面積ベースの上位10社は以下の通りです。

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積 (㎡)	期末総賃貸面積 に占める割合 (注1)
1	エー・ビー・シー開発株式会社	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	9.0%
2	合同会社西友	田無アスタ	31,121.71	7.9%
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	2.9%
7	株式会社オリンピック	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.4%
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。