



Japan Prime Realty Investment Corporation



第 10 期 資 産 運 用 報 告
自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日

日本プライムリアルティ投資法人
東京都中央区八重洲一丁目9番9号
<http://www.jpr-reit.co.jp/>

ご 挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は日本プライムリアルティ投資法人（略称：JPR）に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人は、平成18年12月末日に第10期（自：平成18年7月1日 至：平成18年12月31日）の決算を迎えました。ここに投資主の皆様へ資産運用の概況と決算につきましてご報告させていただきます。

まず、保有資産の面では、当期は茶屋町グランデビル及びJPR武蔵小杉ビルの2物件132.6億円（取得価格ベース）を取得した結果、当期末保有物件は46物件2,224.8億円（取得価格ベース）となりました。

また、財務面では上記2物件の所要資金を借入極度枠で調達したほか、2006年12月に償還年限20年の投資法人債45億円を発行するなどにより、引き続き安定的な財務状況を確保しております。

次に収益面では、前期取得物件の通期稼働、当期新規取得物件の一部期間寄与、既存物件の稼働率向上等の要因により、営業収益は90億88百万円、経常利益は36億43百万円を計上し、当期純利益は36億42百万円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は6,873円とさせていただきました。

今後も不動産信託業界を取り巻く環境は、特に不動産取得面で厳しさが続くものと見込まれます。JPRとしましては、運用を委託しております株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントともどもコンプライアンス態勢に留意し、従前と同様厳選投資の積み重ねにより中長期的な安定成長を目指す所存でございます。

皆様には、今後とも変わらぬご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。



日本プライムリアルティ投資法人
執行役員 金子 博人

C O N T E N T S

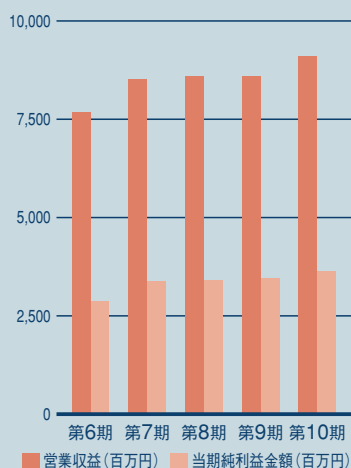
I 決算ハイライト	3	VI 投資主資本等変動計算書	41
1. 決算トピックス	3	VII 注記表	42
2. ポートフォリオトピックス	4	VIII 金銭の分配に係る計算書	46
3. 投資口の状況	6	IX 監査報告書	47
II 投資法人の概要	7	X キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	48
1. 特色及び沿革	7	XI 投資主インフォメーション	50
2. ポートフォリオの概要	8	1. 年間スケジュール（予定）	50
3. 資産運用会社の概要	20	2. 投資主メモ	50
III 資産運用報告	21		
IV 貸借対照表	38	ホームページの使い方	51
V 損益計算書	40		

1. 決算トピックス

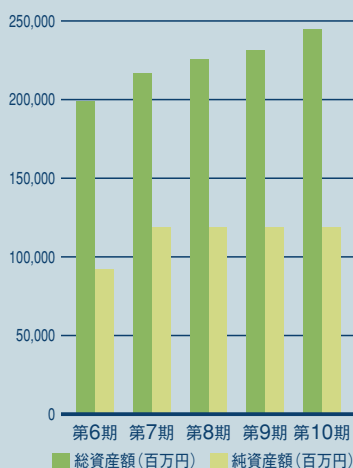
決算ハイライト

	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	平成16年12月期	平成17年6月期	平成17年12月期	平成18年6月期	平成18年12月期
営業収益	7,685百万円	8,503百万円	8,587百万円	8,588百万円	9,088百万円
経常利益金額	2,869百万円	3,377百万円	3,399百万円	3,450百万円	3,643百万円
当期純利益金額	2,868百万円	3,376百万円	3,398百万円	3,449百万円	3,642百万円
分配金総額	2,868百万円	3,376百万円	3,397百万円	3,449百万円	3,642百万円
総資産額	198,673百万円	216,574百万円	225,882百万円	231,523百万円	244,691百万円
純資産額	91,982百万円	118,807百万円	118,829百万円	118,881百万円	119,074百万円
自己資本比率	46.3%	54.9%	52.6%	51.3%	48.7%
1口当たり純資産額	213,912円	224,165円	224,206円	224,304円	224,668円
1口当たり分配金	6,671円	6,370円	6,411円	6,509円	6,873円

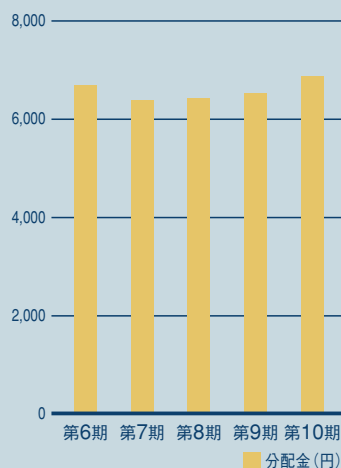
営業収益・当期純利益金額



総資産額・純資産額

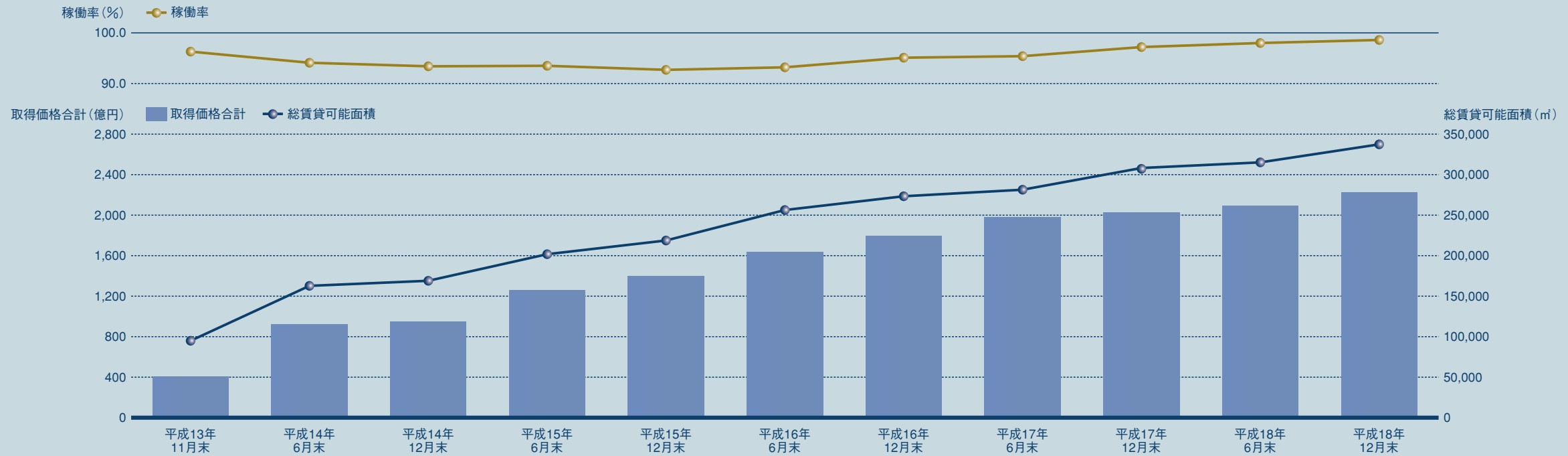


1口当たり分配金



2. ポートフォリオトピックス

ポートフォリオの推移

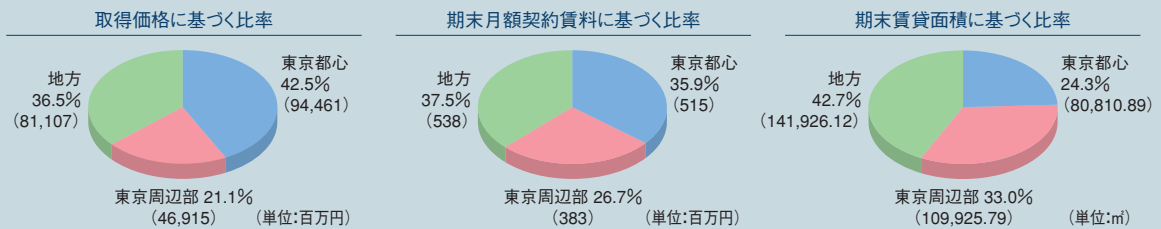


	平成13年 11月末	平成14年 6月末	平成14年 12月末	平成15年 6月末	平成15年 12月末	平成16年 6月末	平成16年 12月末	平成17年 6月末	平成17年 12月末	平成18年 6月末	平成18年 12月末
取得価格合計	407.3億円	921.8億円	945.9億円	1,257.9億円	1,396.4億円	1,636.5億円	1,796.2億円	1,976.5億円	2,026.6億円	2,092.2億円	2,224.8億円
総賃貸可能面積	94,935.49㎡	162,739.50㎡	168,987.78㎡	201,808.72㎡	218,734.67㎡	256,329.13㎡	273,330.52㎡	281,408.97㎡	308,205.26㎡	315,156.84㎡	337,382.05㎡
稼働率	96.3%	94.1%	93.4%	93.5%	92.7%	93.2%	95.1%	95.4%	97.2%	98.0%	98.6%
物件数	13	25	27	30	32	38	42	42	42	44	46
総テナント数	133	281	311	324	357	437	496	459	441	462	479

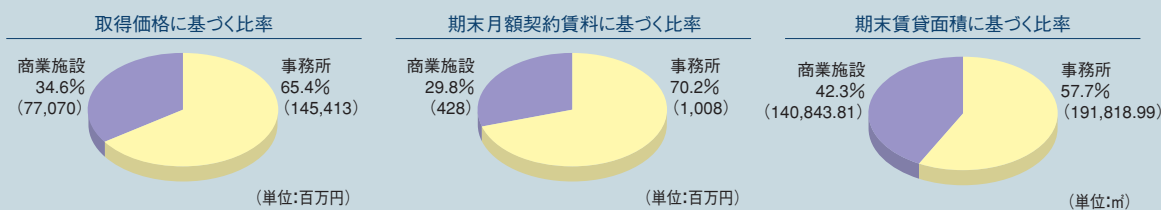
(注1) テナント数については、1つのテナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数テナントとする方法で算出しています。

(注2) 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸しています。そのため、同ビル賃貸可能面積については、同社が賃借しかつ転貸可能な事務所・店舗及び倉庫にかかる契約上の合計面積に本投資法人の賃料配分率である39.70457%を乗じた面積、稼働率算定の際の賃貸面積については、転借人への転貸面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数第3位以下を四捨五入して算出しています。また、同ビルにおいては、転借人の数をテナント数とみなしています。

地域分散



用途分散



主要テナント情報 - トップ10

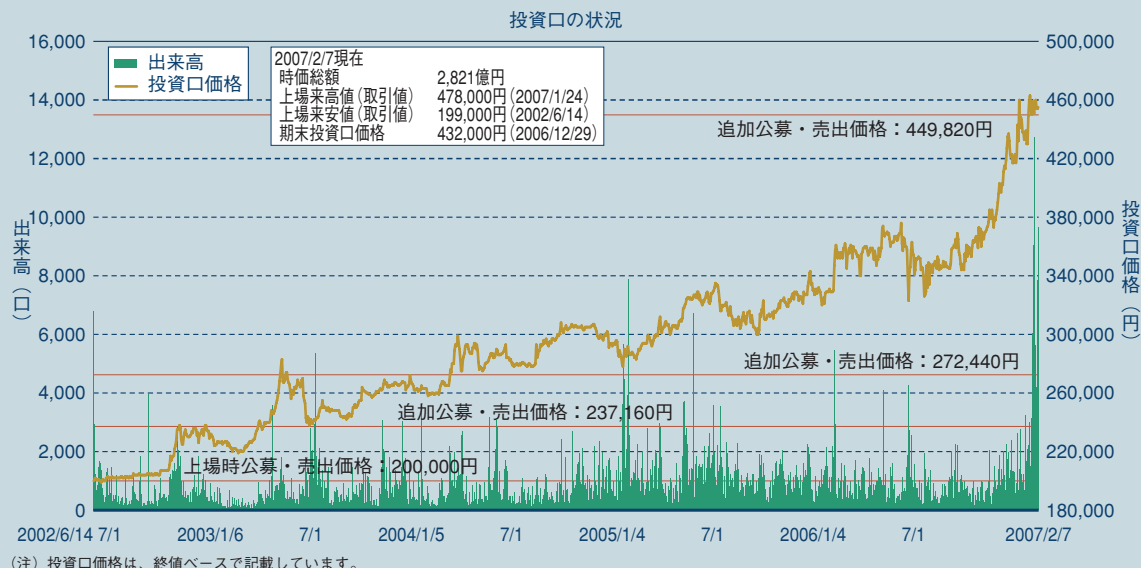
平成18年12月31日現在

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積(㎡)	期末全賃貸面積に占める割合
1	株式会社西友	田無アスタ ツルミフォーガ1	40,700.31	12.2%
2	エー・ピー・シー開発株式会社	ハウジング・デザイン・センター 神戸	35,444.13	10.7%
3	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	5.9%
4	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	5.6%
5	新宿スクエアタワー管理株式会社	新宿スクエアタワー	10,982.03	3.3%
6	タワーレコード株式会社	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	2.4%
7	ユーエフジェイセントラルリース株式会社	UFJセントラルリース本社ビル	7,123.07	2.1%
8	株式会社損害保険ジャパン	川口センタービル 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	6,590.10	2.0%
9	株式会社マルエツ	キューポ・ラ本館棟	5,963.00	1.8%
10	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	1.8%

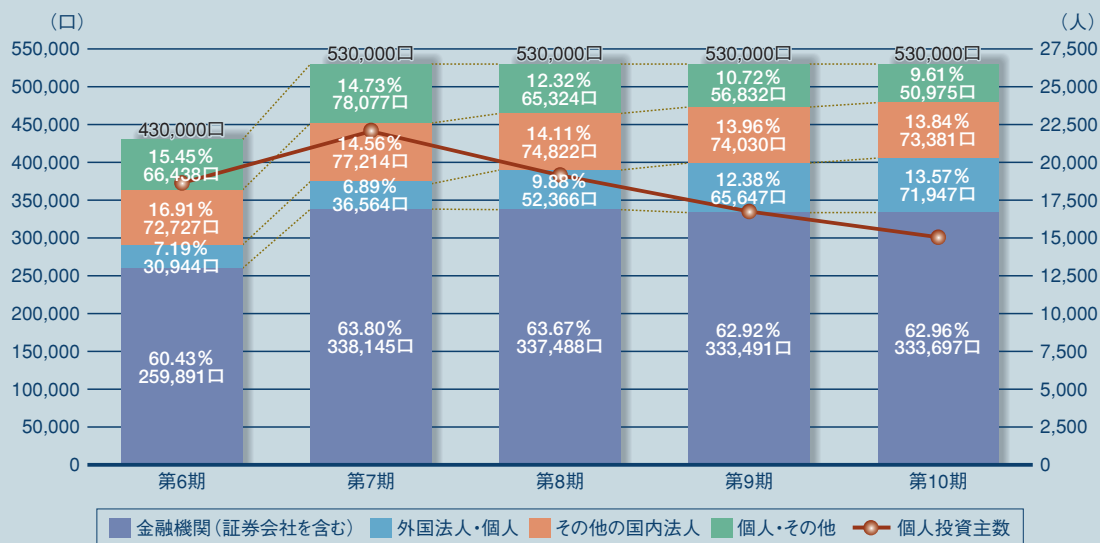
(注) 共有ビル等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

3. 投資口の状況

投資口価格の状況



期末投資主の構成、口数、個人投資主数



1. 特色及び沿革

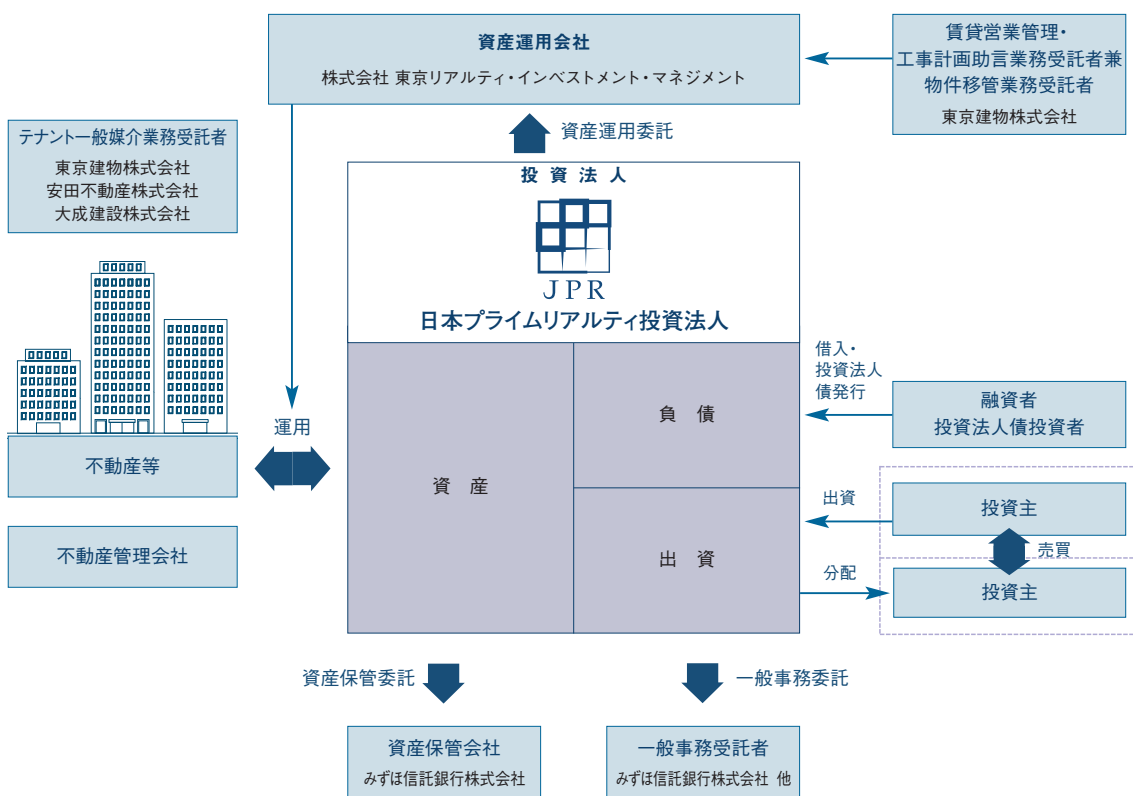
投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス（都市型業務施設）及び繁華性の高い立地に位置する商業施設の建物及びその敷地から構成される不動産等並びにこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を投資対象とします。また、投資対象のリターンとリスクを考慮した上で、東京だけではなく地方都市への分散投資をはかり、ポートフォリオ運用のメリットを発揮することを基本方針とします。

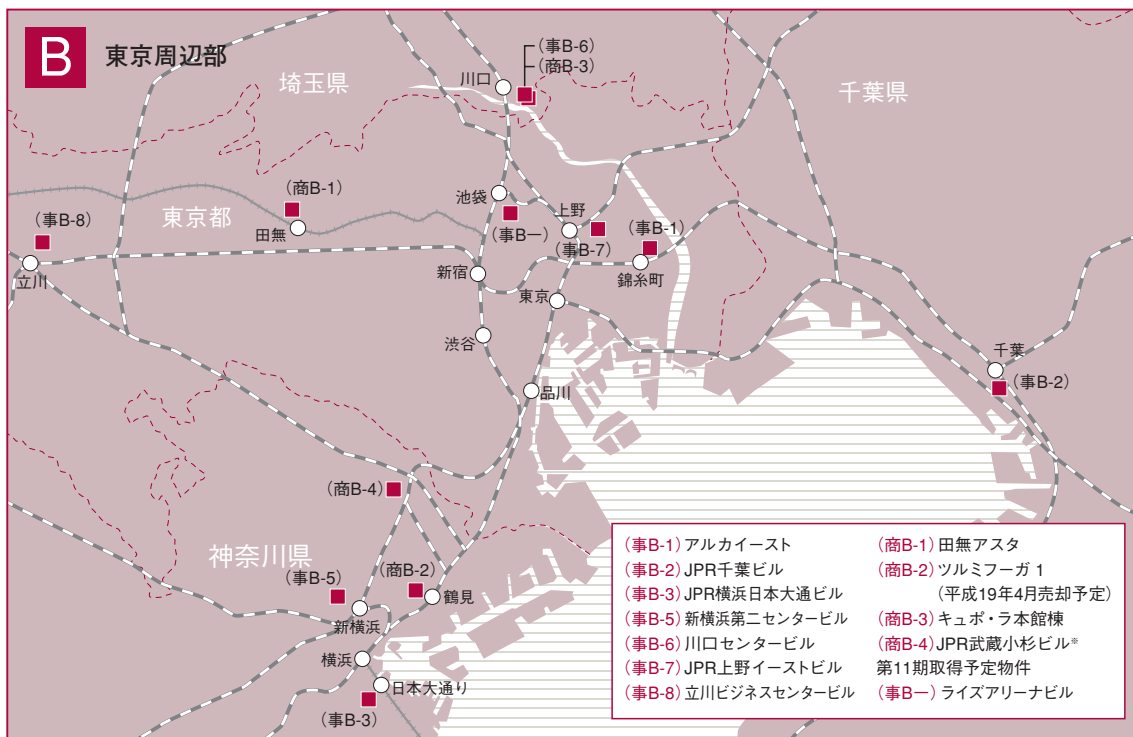
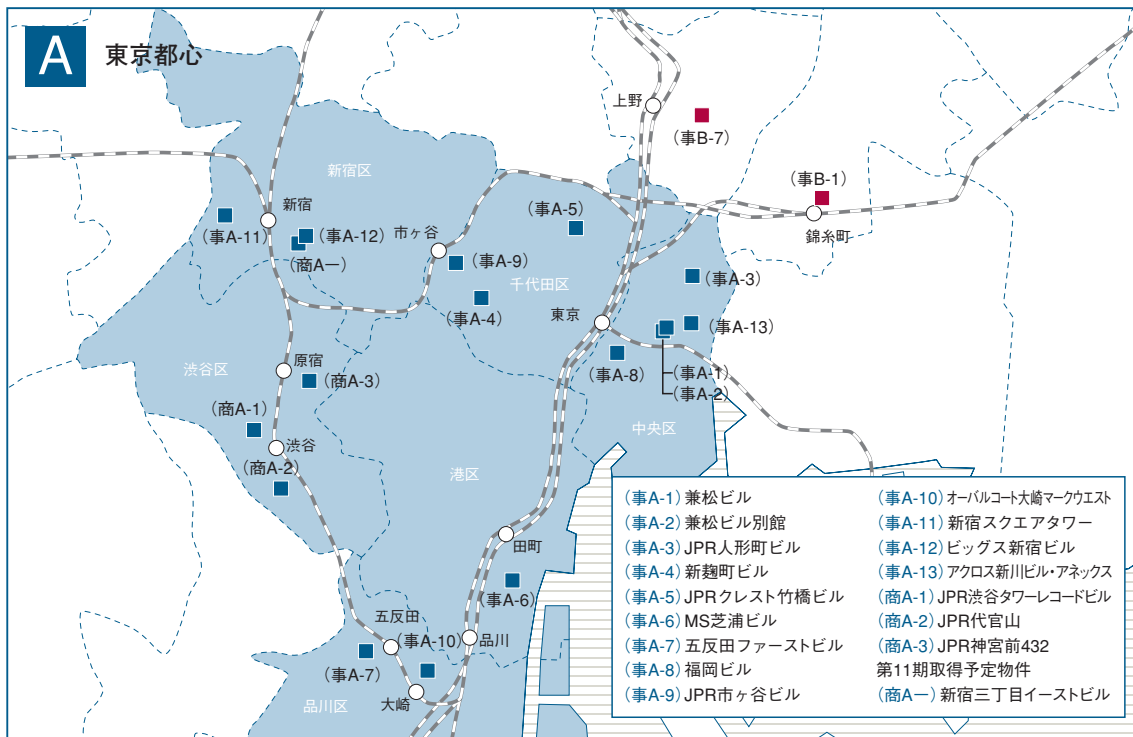
沿革

年月日	事項
平成13年9月6日	設立企画人(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント)による投信法第69条第1項に基づく設立に係る届出
平成13年9月14日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
平成13年11月16日	資産運用開始(オフィス11物件及び商業施設2物件を信託財産とする13個の不動産信託受益権(総額407億3,000万円)の取得)
平成14年1月22日	投信法第87条に基づく投資口分割(投資口1口を2.5口に分割)
平成14年6月14日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場、売買開始

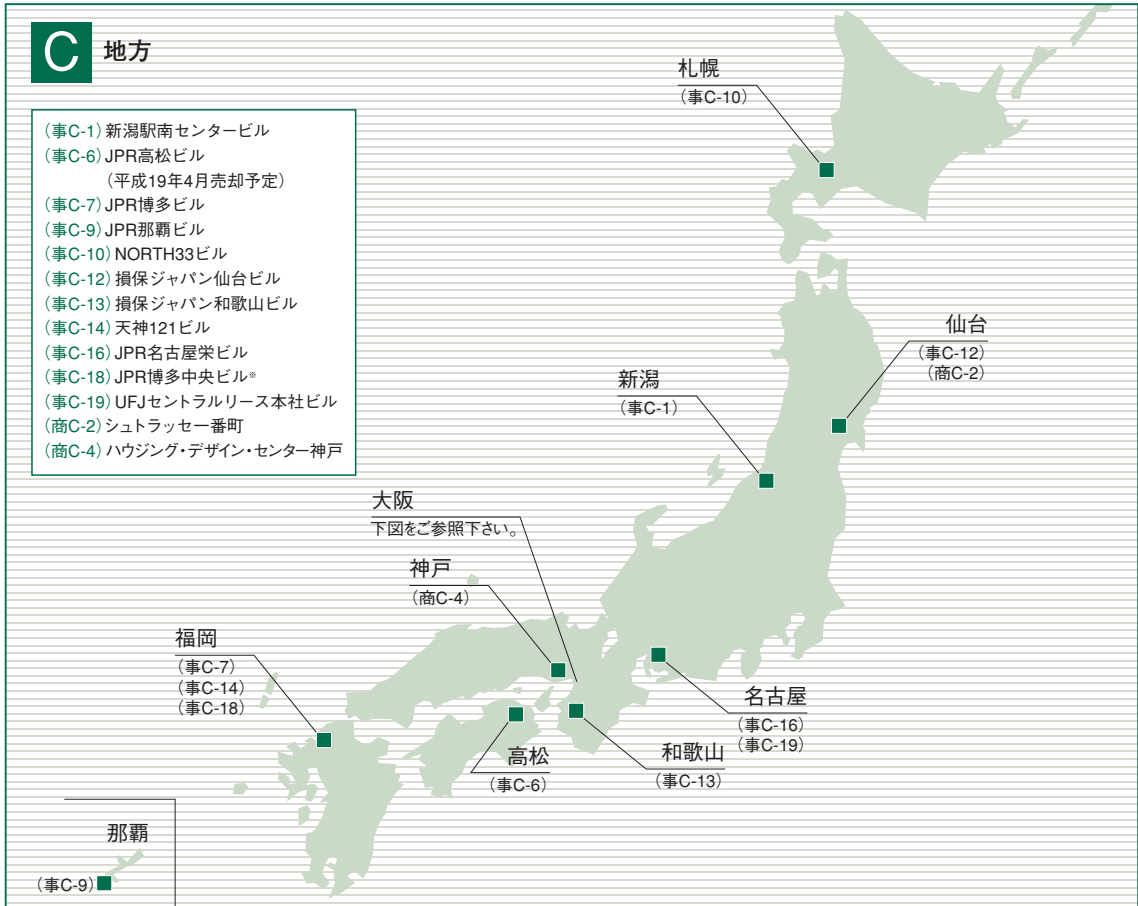
投資法人の仕組み



2. ポートフォリオの概要



*平成18年11月1日に東京機械武蔵小杉ビルからJPR武蔵小杉ビルに名称変更しました。



*平成18年10月1日に船場福岡ビルからJPR博多中央ビルに名称変更しました。



*平成19年1月1日に堂島FビルディングからJPR堂島ビルに名称変更しました。以下、本書では新名称で記載しています。

A	「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
B	「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
C	「地方」	その他の地域

物件一覧

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	取得日	取得価格		所有形態		PML	地震保険
											百万円	比率	(土地)	(建物)		
A 地域 東京 都心	事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC	B2/13F	H5.2	H13.12.27	16,276	7.3%	所有権 (共有：持分割合79.4%)	所有権 (共有：持分割合79.4%)	4.8%	—
	事務所	A-2	兼松ビル別館	東京都中央区京橋	679.06	4,351.46	SRC	B1/8F	H5.2	H13.12.27	2,874	1.3%	所有権 (共有：持分割合79.4%)	所有権 (共有：持分割合79.4%)	12.2%	—
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	550.06	4,117.70	SRC・RC	B1/8F	H1.12	H13.11.16	2,100	0.9%	所有権	所有権	5.9%	—
	事務所	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町	657.80	5,152.98	SRC	B1/9F	S59.10	H13.11.16	1,670	0.8%	所有権 (共有：持分割合49.0%)	区分所有権	10.6%	—
										H14.11.21	550	0.2%	所有権 (共有：持分割合21.0%)			
										H16.11.12	200	0.1%	所有権 (共有：持分割合7.3%)			
										(計)	2,420	1.1%				
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町	636.90	4,790.68	SRC	B1/9F	H11.9	H14.6.21	4,000	1.8%	所有権	所有権	11.7%	—
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	東京都港区芝浦	8,992.18	31,020.21	SRC・RC・S	B2/13F	S63.2	H15.3.28	11,200	5.0%	所有権・賃借権(準共有：持分割合36.0%)	区分所有権・区分所有権の共有(持分割合57.9%)	9.6%	—
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田	1,551.19	10,553.34	SRC・RC	B2/11F	H1.7	H15.7.23	2,920	1.3%	所有権 (共有：持分割合61.8%)	区分所有権	11.7%	—
	事務所	A-8	福岡ビル	東京都中央区八重洲	1,302.17	11,627.74	SRC	B2/10F	H2.5	H15.10.15	1,800	0.8%	所有権 (共有：持分割合14.3%)	区分所有権・区分所有権の共有(持分割合81.9%)	7.9%	—
										H17.4.15	1,120	0.5%	所有権 (共有：持分割合7.5%)	区分所有権		
										(計)	2,920	1.3%				
事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南	1,058.04	5,888.82	SRC	B1/9F	H1.3	H16.5.28	5,100	2.3%	所有権	所有権	12.4%	—	
事務所	A-10	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	4,006.00	28,575.80	S・SRC	B2/17F	H13.6	H16.6.1	3,500	1.6%	所有権 (共有：持分割合27.1%)	区分所有権	4.8%	—	
事務所	A-11	新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿	8,409.52	78,796.00	S・RC・SRC	B4/30F	H6.10	H16.7.2	10,000	4.5%	所有権 (共有：持分割合29.3%)	区分所有権	5.0%	—	
事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿	3,522.46	25,733.10	SRC	B2/14F	S60.4	H16.11.9	2,900	1.3%	所有権 (共有：持分割合75.0%)	所有権 (共有：持分割合75.0%)	6.3%	—	
									H17.4.12	8,921	4.0%					
(計)									11,821	5.3%						
事務所	A-13	アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川	858.48	5,535.90	S・SRC	B2/10F	H6.6	H16.11.26	710	0.3%	所有権	区分所有権	7.4%	—	
商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南	1,010.47	8,449.56	SRC・S	B3/8F	H4.2	H15.6.30	12,000	5.4%	所有権	所有権	8.1%	—	
商業施設	A-2	JPR代官山	東京都渋谷区代官山町	277.12	668.09	RC	B2/2F	H14.7	H16.10.5	2,160	1.0%	所有権	所有権	6.6%	—	
商業施設	A-3	JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前	218.21	1,066.81	S・SRC	B1/7F	H18.2	H18.3.24	4,460	2.0%	所有権	所有権	9.6%	—	
小計 (16棟)											94,461	42.5%				
B 地域 東京 周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	東京都墨田区錦糸	3,755.01	34,281.86	S・SRC	B3/19F	H9.3	H13.11.16	5,880	2.6%	所有権 (共有：持分割合41.1%)	区分所有権	4.3%	—
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	千葉市中央区新町	1,382.35	9,072.57	S・SRC	B1/13F	H3.1	H13.12.13	2,350	1.1%	所有権	所有権	4.8%	—
	事務所	B-3	JPR横浜日本大通ビル	横浜市中区日本大通	1,100.59	9,146.52	SRC	B1/11F	H1.10	H13.11.16	2,927	1.3%	所有権	所有権	13.9%	—
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	横浜市港北区新横浜	841.71	7,781.93	S・SRC	B2/12F	H3.8	H14.9.25	920	0.4%	所有権 (共有：持分割合50.0%)	所有権 (共有：持分割合50.0%)	8.9%	—
	事務所	B-6	川口センタービル	埼玉県川口市本町	4,524.61	28,420.85	S・SRC	B2/15F	H6.2	H16.2.13	8,100	3.6%	所有権・所有権 (共有：持分割合86.5%)	区分所有権	12.1%	—
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷	1,242.97	8,490.44	S・SRC	B1/8F	H4.10	H16.3.1	3,250	1.5%	所有権	所有権	12.3%	—
	事務所	B-8	立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町	2,047.22	14,706.36	S・SRC	B1/12F	H6.12	H17.9.30	888	0.4%	所有権 (共有：持分割合16.9%)	区分所有権	11.4%	—
	商業施設	B-1	田無アスタ	東京都西東京市田無町	12,326.30	80,675.27	SRC	B2/17F	H7.2	H13.11.16	10,200	4.6%	所有権 (共有：持分割合42.1%)	区分所有権の共有 (持分割合52.9%)	10.6%	—
	商業施設	B-2	ツルミフーガ1	横浜市鶴見区豊岡町	1,962.18	13,543.32	SRC	B2/7F	S60.9	H13.11.16	3,040	1.4%	所有権 (共有：持分割合64.4%)	区分所有権	5.1%	—
	商業施設	B-3	キューボ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口	15,008.28	48,321.96	S・RC・SRC	B2/10F	H18.1	H18.3.31	2,100	0.9%	所有権 (共有：持分割合7.3%)	区分所有権	12.8%	—
商業施設	B-4	JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町	4,761.62	18,394.32	SRC・RC・S	B1/6F	S58.3	H18.9.28	7,260	3.3%	所有権	所有権	14.1%	—	
小計 (11棟)											46,915	21.1%				

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	取得日	取得価格		所有形態		PML	地震保険
											百万円	比率	(土地)	(建物)		
C 地域 地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟市米山	2,706.99	19,950.42	S・SRC	B1/10F	H8.3	H13.11.16	2,140	1.0%	所有権 (共有：持分割合52.7%)	区分所有権	1.3%	—
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	大阪市北区梅田	5,999.33	52,982.94	S・SRC	B2/31F	H12.6	H13.12.25	8,300	3.7%	所有権 (共有：持分割合33.3%)	所有権 (共有：持分割合33.3%)	5.3%	—
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	大阪市中央区本町	1,432.64	14,619.52	SRC	B3/9F	S45.2	H13.11.16	4,150	1.9%	所有権 (共有：持分割合64.3%)	区分所有権・区分所有権の共有(持分割合82.9%)	12.0%	—
	事務所	C-6	JPR高松ビル	高松市寿町	1,407.78	7,409.08	SRC	B1/10F	S57.9 S59.3増築	H13.12.18	2,130	1.0%	所有権	所有権	14.7%	—
	事務所	C-7	JPR博多ビル	福岡市博多区博多駅前	1,214.63	9,791.91 36.82	S・RC S	B1/12F 1F	S60.6 H15.11	H13.11.16 —	2,900 —	1.3% —	所有権	所有権	6.8%	—
	事務所	C-9	JPR那覇ビル	那覇市松山	959.87	5,780.71	SRC・S	12F	H3.10	H13.11.16	1,560	0.7%	所有権	所有権	7.1%	—
	事務所	C-10	NORTH33ビル	札幌市中央区北三条西三丁目	1,382.12	10,568.23	SRC	B1/12F	H4.2	H14.6.18	3,700	1.7%	所有権	区分所有権	3.1%	—
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	仙台市宮城野区榴岡	1,895.67	10,783.52	SRC	B1/12F	H9.12	H14.6.26	3,150	1.4%	所有権	所有権	2.8%	—
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	和歌山市美園町	1,128.45	6,715.07	S	9F	H8.7	H14.6.26	1,670	0.8%	所有権	所有権	7.9%	—
	事務所	C-14	天神121ビル	福岡市中央区天神	1,164.39	8,690.95	S・SRC	13F	H12.7	H14.6.21	2,810	1.3%	所有権 (共有：持分割合52.2%)	区分所有権	3.8%	—
	事務所	C-16	JPR名古屋栄ビル	名古屋市中区錦	761.84 230.47	7,174.31 165.87	S S	B1/11F 1F	H15.1 S61.12	H15.9.1	4,550	2.0%	所有権	所有権	8.7%	—
	事務所	C-17	JPR堂島ビル	大阪市北区曾根崎新地	668.11	5,696.01	SRC	B2/9F	H5.10	H16.1.23	2,140	1.0%	所有権	所有権	12.3%	—
	事務所	C-18	JPR博多中央ビル	福岡市博多区博多駅前	680.63	3,874.81	SRC	8F	H5.2	H16.6.11	1,920	0.9%	所有権	所有権	6.5%	—
	事務所	C-19	UFJセントラルリース本社ビル	名古屋市中区栄	1,610.38	10,201.44	SRC	B1/9F	H3.3	H17.3.22	4,137	1.9%	所有権	所有権	8.0%	—
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	大阪市北区茶屋町	3,518.68	17,897.56	SRC	B1/8F	H2.4	H15.5.15 H15.7.16 (計)	8,000 5,000 13,000	3.6% 2.2% 5.8%	所有権	所有権	13.5%	—
	商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	仙台市青葉区一番町	648.81	3,445.80	RC・S	B1/8F	H14.10	H17.2.4	4,200	1.9%	所有権	所有権	6.0%	—
	商業施設	C-3	ベネトン心齋橋ビル	大阪市中央区南船場	609.31	5,303.98	S	B2/10F	H15.2 H17.1増築	H17.5.30	5,430	2.4%	所有権	所有権	11.5%	—
	商業施設	C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	神戸市中央区東川崎町	3,994.47	33,877.71	SRC・S	B2/11F	H6.6	H17.9.28	7,220	3.2%	所有権	所有権	7.8%	—
	商業施設	C-5	茶屋町グランデビル	大阪市北区茶屋町	592.45	3,219.36	S・SRC	9F	H6.6	H18.8.30	6,000	2.7%	所有権	所有権	16.0%	有
小計 (19棟)											81,107	36.5%			—	
合計 (46棟)											222,483	100.0%			5.0%	

(注1) 「構造」の略称は、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を表しています。
(注2) 敷地面積、延床面積は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。ただし、新宿スクエアタワーについては、再開発全体の敷地面積及び延床面積を、キューボ・ラ本館棟については、再開発全体の敷地面積を記載しています。
(注3) (事C-7) JPR博多ビルについては事務所ビル(上段)、駐車場部分(下段)に分けて表示しています。なお、取得価格には、駐車場部分の取得価格は含まれていません。
(注4) (事C-16) JPR名古屋栄ビルについては事務所兼店舗ビル(上段)、駐車場部分(下段)に分けて表示しています。

第10期取得物件

(商C-5) 茶屋町グランデビル



大阪府大阪市北区茶屋町2番19号
 取得年月日：平成18年8月30日
 敷地面積：592.45㎡
 延床面積：3,219.36㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
 階数：9階建
 竣工年月：平成6年6月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(商B-4) JPR武蔵小杉ビル



神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目420番1ほか
 取得年月日：平成18年9月28日
 敷地面積：4,761.62㎡
 延床面積：18,394.32㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造
 階数：地下1階付6階建
 竣工年月：昭和58年3月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

第11期取得物件

(事B-8) 立川ビジネスセンタービル(追加取得)



取得年月日：平成19年2月28日
 物件の概要については17ページをご参照下さい。
 なお、追加取得に係る権利形態は以下の通りです。
 土地：所有権（共有、持分割合29.7%）
 建物：区分所有権（8階、9階、10階、11階の一部 3,065.63㎡）
 また、追加取得後の本投資法人の権利形態は以下のようになります。
 土地：所有権（共有、持分割合46.7%）
 建物：区分所有権（4階、5階、8階、9階、10階、11階の一部 4,812.21㎡）

第11期取得予定物件

(商A-1) 新宿三丁目イーストビル



東京都新宿区新宿三丁目1番26号（予定）
 取得予定年月：平成19年3月
 敷地面積：2,578.69㎡
 延床面積：26,360.56㎡
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造
 階数：地下3階付地上14階建
 竣工年月：平成19年1月
 ※所有形態
 土地：所有権
 建物：区分所有権（地下1階から1階の一部及び2階から8階）の共有（持分割合4.3%）
 なお、延床面積及び構造については建築確認申請書上の表示を記載しています。

(事B-1) ライズアリーナビル



東京都豊島区東池袋四丁目82番10(地番)
 取得予定年月：平成19年3月
 敷地面積：9,377.28㎡
 延床面積：37,596.19㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
 階数：地下2階付15階建
 竣工年月：平成19年1月
 ※所有形態
 土地：所有権（共有、持分割合15.9%）
 建物：区分所有権（10階から12階）
 区分所有権（9階の一部）の共有
 なお、延床面積及び構造については建築確認申請書上の表示を記載しています。

第9期以前取得物件

A 地域

(事A-1) 兼松ビル



東京都中央区京橋二丁目14番1号
 敷地面積：1,751.13㎡
 延床面積：14,995.09㎡
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付13階建
 竣工年月：平成5年2月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-2) 兼松ビル別館



東京都中央区京橋二丁目17番5号
 敷地面積：679.06㎡
 延床面積：4,351.46㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付8階建
 竣工年月：平成5年2月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-3) JPR人形町ビル



東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号
 敷地面積：550.06㎡
 延床面積：4,117.70㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付8階建
 竣工年月：平成元年12月
 不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社

(事A-4) 新麹町ビル



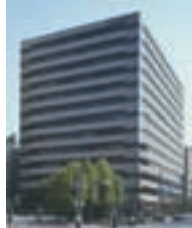
東京都千代田区麹町四丁目3番3
 敷地面積：657.80㎡
 延床面積：5,152.98㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付9階建
 竣工年月：昭和59年10月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-5) JPRクレスト竹橋ビル



東京都千代田区神田錦町三丁目21番4ほか
 敷地面積：636.90㎡
 延床面積：4,790.68㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付9階建
 竣工年月：平成11年9月
 不動産管理会社：安田不動産株式会社

(事A-6) MS芝浦ビル



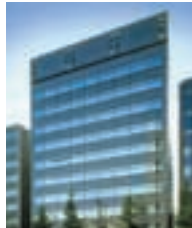
東京都港区芝浦四丁目13番23号
 敷地面積：8,992.18㎡
 延床面積：31,020.21㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
 階数：地下2階付13階建
 竣工年月：昭和63年2月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-7) 五反田ファーストビル



東京都品川区西五反田二丁目8番1号
 敷地面積：1,551.19㎡
 延床面積：10,553.34㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
 鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付11階建
 竣工年月：平成元年7月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-8) 福岡ビル



東京都中央区八重洲二丁目8番7号
 敷地面積：1,302.17㎡
 延床面積：11,627.74㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付10階建
 竣工年月：平成2年5月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-9) JPR市ヶ谷ビル



東京都千代田区九段南四丁目7番15号
 敷地面積：1,058.04㎡
 延床面積：5,888.82㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付9階建
 竣工年月：平成元年3月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-10) 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17番1号
 敷地面積：4,006.00㎡
 延床面積：28,575.80㎡
 構造：鉄骨・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付17階建
 竣工年月：平成13年6月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-11) 新宿スクエアタワー



東京都新宿区西新宿六丁目22番1号
 敷地面積：8,409.52㎡
 延床面積：78,796.00㎡
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下4階付30階建
 竣工年月：平成6年10月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-12) ビッグス新宿ビル



東京都新宿区新宿二丁目19番1号
 敷地面積：3,522.46㎡
 延床面積：25,733.10㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付14階建
 竣工年月：昭和60年4月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-13) アクロス新川ビル・アネックス



東京都中央区新川一丁目16番14号
 敷地面積：858.48㎡
 延床面積：5,535.90㎡
 構造：鉄骨・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付10階建
 竣工年月：平成6年6月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(商A-1) JPR渋谷タワーレコードビル



東京都渋谷区神南一丁目22番14号
 敷地面積：1,010.47㎡
 延床面積：8,449.56㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
 鉄骨造陸屋根
 階数：地下3階付8階建
 竣工年月：平成4年2月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(商A-2) JPR代官山



東京都渋谷区代官山町20番5号
 敷地面積：277.12㎡
 延床面積：668.09㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付2階建
 竣工年月：平成14年7月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(商A-3) JPR神宮前432



東京都渋谷区神宮前四丁目32番13号
 敷地面積：218.21㎡
 延床面積：1,066.81㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付7階建
 竣工年月：平成18年2月
 不動産管理会社：株式会社サンケイビル

B 地域

(事B-1) アルカイースト



東京都墨田区錦糸三丁目2番1号
 敷地面積：3,755.01㎡
 延床面積：34,281.86㎡
 構造：鉄骨・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下3階付19階建
 竣工年月：平成9年3月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事B-2) JPR千葉ビル



千葉市中央区新町1番7ほか
 敷地面積：1,382.35㎡
 延床面積：9,072.57㎡
 構造：鉄骨・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付13階建
 竣工年月：平成31年1月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事B-3) JPR横浜日本大通ビル



横浜市中区日本大通17番地
 敷地面積：1,100.59㎡
 延床面積：9,146.52㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付11階建
 竣工年月：平成元年10月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

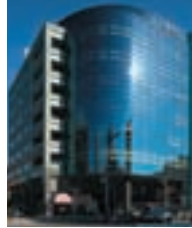
(事B-5) 新横浜第二センタービル



横浜市港北区新横浜三丁目19番5号
 敷地面積：841.71㎡
 延床面積：7,781.93㎡
 構造：鉄骨・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付12階建
 竣工年月：平成3年8月
 不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社

(事B-6) 川口センタービル

埼玉県川口市本町四丁目1番8号
 敷地面積：4,524.61㎡
 延床面積：28,420.85㎡
 構造：鉄骨・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付15階建
 竣工年月：平成6年2月
 不動産管理会社：野村不動産株式会社

(事B-7) JPR上野イーストビル

東京都台東区松が谷一丁目3番5号
 敷地面積：1,242.97㎡
 延床面積：8,490.44㎡
 構造：鉄骨・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付8階建
 竣工年月：平成4年10月
 不動産管理会社：安田不動産株式会社

(事B-8) 立川ビジネスセンタービル

東京都立川市曙町二丁目38番5号
 敷地面積：2,047.22㎡
 延床面積：14,706.36㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋
 コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付12階建
 竣工年月：平成6年12月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(商B-1) 田無アスタ

東京都西東京市田無町二丁目1番1号
 敷地面積：12,326.30㎡
 延床面積：80,675.27㎡
 構造：鉄骨鉄筋
 コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付17階建
 竣工年月：平成7年2月
 不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社

(商B-2) ツルミフーガ 1

横浜市鶴見区豊岡町2番1号
 敷地面積：1,962.18㎡
 延床面積：13,543.32㎡
 構造：鉄骨鉄筋
 コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付7階建
 竣工年月：昭和60年9月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(商B-3) キュボ・ラ本館棟

埼玉県川口市川口一丁目1番1号
 敷地面積：15,008.28㎡
 延床面積：48,321.96㎡
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造、
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付10階建
 竣工年月：平成18年1月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

C 地域**(事C-1) 新潟駅南センタービル**

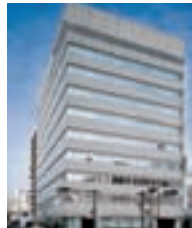
新潟市米山一丁目24番
 敷地面積：2,706.99㎡
 延床面積：19,950.42㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付10階建
 竣工年月：平成8年3月
 不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社

(事C-2) 明治安田生命大阪梅田ビル

大阪市北区梅田三丁目3番20号
 敷地面積：5,999.33㎡
 延床面積：52,982.94㎡
 構造：鉄骨・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付31階建
 竣工年月：平成12年6月
 不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社

(事C-4) 東京建物本町ビル

大阪市中央区本町三丁目4番8号
 敷地面積：1,432.64㎡
 延床面積：14,619.52㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下3階付9階建
 竣工年月：昭和45年2月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事C-6) JPR高松ビル

高松市寿町二丁目2番10号
 敷地面積：1,407.78㎡
 延床面積：7,409.08㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付10階建
 竣工年月：昭和57年9月(昭和59年3月増築)
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事C-7) JPR博多ビル



福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号
 敷地面積：1,214.63㎡
 延床面積：9,828.73㎡
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付12階建
 竣工年月：昭和60年6月(平成15年11月増築)
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事C-9) JPR那覇ビル



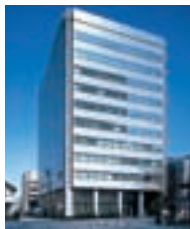
那覇市松山一丁目1番19号
 敷地面積：959.87㎡
 延床面積：5,780.71㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ銅板葺
 階数：12階建
 竣工年月：平成3年10月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事C-10) NORTH33ビル



札幌市中央区北三条西三丁目1番47ほか
 敷地面積：1,382.12㎡
 延床面積：10,568.23㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付12階建
 竣工年月：平成4年2月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事C-12) 損保ジャパン仙台ビル



仙台市宮城野区榴岡三丁目7番35号
 敷地面積：1,895.67㎡
 延床面積：10,783.52㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付12階建
 竣工年月：平成9年12月
 不動産管理会社：株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント

(事C-13) 損保ジャパン和歌山ビル



和歌山市美国町三丁目31番1ほか
 敷地面積：1,128.45㎡
 延床面積：6,715.07㎡
 構造：鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ銅板葺
 階数：9階建
 竣工年月：平成8年7月
 不動産管理会社：株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント

(事C-14) 天神121ビル



福岡市中央区天神一丁目3番38号
 敷地面積：1,164.39㎡
 延床面積：8,690.95㎡
 構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：13階建
 竣工年月：平成12年7月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

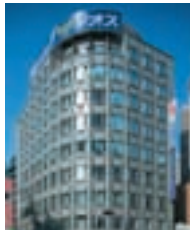
(事C-16) JPR名古屋栄ビル



(物件1) 名古屋市中区錦三丁目24番24号
 (物件2) 名古屋市中区錦三丁目24番27号^(注)
 敷地面積：992.31㎡(物件1:761.84㎡、物件2:230.47㎡)
 延床面積：7,340.18㎡(物件1:7,174.31㎡、物件2:165.87㎡)
 構造：(物件1)鉄骨造陸屋根(物件2)鉄骨造亜鉛メッキ銅板葺
 階数：(物件1)地下1階付11階建(物件2)平家建
 竣工年月：(物件1)平成15年1月(物件2)昭和61年12月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

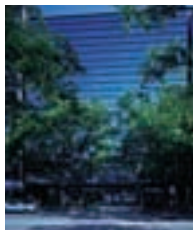
(注) 物件2は物件1の隔地駐車場です。

(事C-17) JPR堂島ビル



大阪市北区曽根崎新地二丁目1番23号
 敷地面積：668.11㎡
 延床面積：5,696.01㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付9階建
 竣工年月：平成5年10月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事C-18) JPR博多中央ビル



福岡市博多区博多駅前二丁目6番12号
 敷地面積：680.63㎡
 延床面積：3,874.81㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：8階建
 竣工年月：平成5年2月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

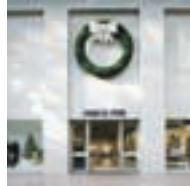
(事C-19) UFJセントラルリース本社ビル



名古屋市中区栄一丁目24番15号
 敷地面積：1,610.38㎡
 延床面積：10,201.44㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付9階建
 竣工年月：平成3年3月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(商C-1) JPR梅田ロフトビル

大阪市北区茶屋町16番7号
 敷地面積：3,518.68㎡
 延床面積：17,897.56㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付8階建
 竣工年月：平成2年4月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(商C-2) シュトラッセー番町

仙台市青葉区一番町三丁目9番18号
 敷地面積：648.81㎡
 延床面積：3,445.80㎡
 構造：鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
 階数：地下1階付8階建
 竣工年月：平成14年10月
 不動産管理会社：三井不動産株式会社

(商C-3) ベネトン心斎橋ビル

大阪市中央区南船場四丁目2番11号
 敷地面積：609.31㎡
 延床面積：5,303.98㎡
 構造：鉄骨造陸屋根
 階数：地下2階付10階建
 竣工年月：平成15年2月、平成17年1月増築
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(商C-4) ハウジング・デザイン・センター神戸

神戸市中央区東川崎町一丁目2番2号
 敷地面積：3,994.47㎡
 延床面積：33,877.71㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄骨造陸屋根・ガラス板葺
 階数：地下2階付11階建
 竣工年月：平成6年6月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

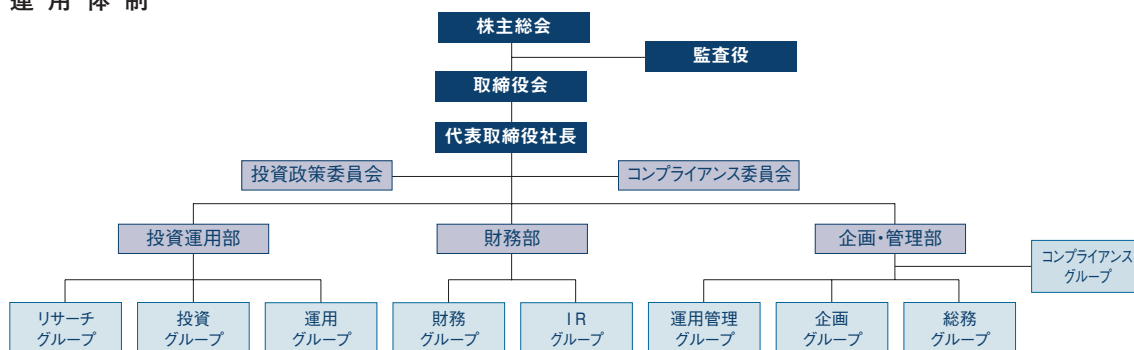
3. 資産運用会社の概要

概要

名称	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（略称：TRIM）
事業の内容	投資法人資産運用業
資本の額	3億5,000万円
株主構成 (注)	東京建物株式会社（26%） 明治安田生命保険相互会社（24%） 大成建設株式会社（20%） 安田不動産株式会社（20%） 株式会社損害保険ジャパン（10%）
沿革	平成12年4月28日 会社設立 平成12年10月13日 宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（1）第79025号） 平成13年3月16日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号第3号） 平成13年6月20日 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得（認可番号内閣総理大臣第7号）

(注) %は議決権株式総数に対する議決権株式数の比率です。

運用体制



投資運用の意思決定機構

当社においては、投資運用の意思決定を行う機関として「投資政策委員会（デュレデリジェンス小委員会を含む）」が設置され、その下部組織として「投資小委員会」及び「運用小委員会」が設置されています。構成員は、いずれも社長、投資運用部長、財務部長、企画・管理部長、ファンドマネージャー、リサーチマネージャー、アセットマネージャー及び運用管理担当マネージャーです。但し、デュレデリジェンス小委員会については、上記構成員にコンプライアンスマネージャーが加わり、取得検討資産のデュレデリジェンスについて、適法性の観点からの確認を強化しています。

投資運用の対象及び方針に関する事項は「取締役会」、運用計画・実行に関する事項は「投資政策委員会」で決定され、個別の資産の取得若しくは売却又は運用に関する事項は、それぞれ「投資小委員会」又は「運用小委員会」で決定されます。また、特に一定額以上の個別資産の取得又は売却に関しては、取締役会が最終的な決定権限を有します。

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

	期別	単位	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	
			自平成16年7月1日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	
営業成績	営業収益	百万円	7,685	8,503	8,587	8,588	9,088	
	うち不動産賃貸事業収益	百万円	7,685	7,801	8,372	8,552	9,056	
	うち不動産等売却益	百万円	—	702	214	—	—	
	うち受取配当金	百万円	—	—	—	35	31	
	営業費用	百万円	4,216	4,548	4,602	4,564	4,714	
	うち不動産賃貸事業費用	百万円	3,672	3,768	4,044	4,013	4,151	
	うち不動産等売却損	百万円	—	235	—	—	—	
	営業利益金額	百万円	3,469	3,954	3,984	4,024	4,373	
	経常利益金額	百万円	2,869	3,377	3,399	3,450	3,643	
当期純利益金額	百万円	2,868	3,376	3,398	3,449	3,642		
財産等の状況	総資産額	百万円	198,673	216,574	225,882	231,523	244,691	
	(対前期比)	%	(+9.0)	(+9.0)	(+4.3)	(+2.5)	(+5.7)	
	有利子負債額	百万円	93,066	83,666	90,966	97,466	109,466	
	純資産額	百万円	91,982	118,807	118,829	118,881	119,074	
(対前期比)	%	(+0.3)	(+29.2)	(+0.0)	(+0.0)	(+0.2)		
1 分配金等 の状況	出資総額	百万円	89,113	115,431	115,431	115,431	115,431	
	分配総額	百万円	2,868	3,376	3,397	3,449	3,642	
	配当性向	%	99.9	100.0	99.9	100.0	100.0	
	発行済投資口の総口数	口	430,000	530,000	530,000	530,000	530,000	
	一口当たり純資産額	円	213,912	224,165	224,206	224,304	224,668	
	一口当たり分配金	円	6,671	6,370	6,411	6,509	6,873	
	利益分配金	円	6,671	6,370	6,411	6,509	6,873	
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—	
	財務指標	総資産経常利益率(注1)	%	1.5	1.6	1.5	1.5	1.5
		年換算(注10)	%	3.0	3.3	3.0	3.0	3.0
純資産当期純利益率(注2-1)		%	3.1	3.2	2.9	2.9	3.1	
年換算(注10)		%	6.2	6.5	5.7	5.9	6.1	
期首純資産額(注2-2)		百万円	91,728	91,982	118,807	118,829	118,881	
期末自己資本比率(注3)		%	46.3	54.9	52.6	51.3	48.7	
(対前期増減)			(△4.0)	(+8.6)	(△2.3)	(△1.3)	(△2.7)	
期末総資産有利子負債比率(注4)		%	46.8	38.6	40.3	42.1	44.7	
DSCR(注5)		倍	9.4	9.3	9.6	9.7	8.8	
金利償却前当期純利益金額		百万円	4,771	4,878	5,261	5,585	5,891	
支払利息(注6)		百万円	510	524	545	574	668	
賃貸NOI(注7)		百万円	5,404	5,476	5,860	6,100	6,485	
年換算NOI利回り(注9、10)	%	6.0	5.4	5.6	5.9	5.8		
賃貸NCF(注8)	百万円	4,939	5,119	5,381	5,785	6,053		
年換算NCF利回り(注9、10)	%	5.5	5.1	5.2	5.6	5.4		
参考情報	投資物件数(注11)		42	42	42	44	46	
	テナント数		496	459	441	462	479	
	総賃貸可能面積	m ²	273,330.52	281,408.97	308,205.26	315,156.84	337,382.05	
	稼働率	%	95.1	95.4	97.2	98.0	98.6	

(注1) 経常利益金額 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2

(注2-1、2) 当期純利益金額 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2

(注3) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注4) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(注5) 金利償却前当期純利益金額 (不動産等売却損益は含みません) / 支払利息

(注6) ここにおける支払利息には、投資法人債利息が含まれます。

(注7) (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却費

(注8) 賃貸NOI - 資本的支出

(注9) 年換算賃貸NOI / 物件取得価格 (第6期: 1,796.2億円、第7期: 2,034.3億円、第8期: 2,057.6億円、第9期: 2,092.2億円、第10期: 2,224.8億円)

年換算賃貸NCF / 物件取得価格

(注10) 年換算する場合において1年を365日とし、次の運用日数により年換算値を算出しています。

第6期: 184日、第7期: 181日、第8期: 184日、第9期: 181日、第10期: 184日

(注11) 新趣町ビルは第1期、第2期及び第6期に取得したもの、福岡ビルは第4期及び第7期に取得したもの、ビッグス新宿ビルは第6期及び第7期に取得したもの、JPR 梅田口フトビルは第3期及び第4期に取得したものを、それぞれ1棟として物件数を計算しています。

(注12) 財務指標上の比率の記載については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。(但し、配当性向のみ小数第2位以下を切捨)

(2)当期の資産の運用の経過

①投資法人の主な経緯

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

②運用環境

<オフィス賃貸市場>

日本経済は、個人消費に力強さはみられないものの、企業部門の好調さを背景に回復を持続しています。企業業績が好調であることから、東京及び主要地方都市におけるオフィス需要は旺盛で、大型ビルが竣工した札幌を除き空室率は低下しました。

東京都心部においては大型で築浅のビルを中心に品薄感が強く、空室率は2%台と低下し、新規賃料のみならず継続賃料も上昇しています。一方、主要地方都市に目を向けると、大阪、名古屋においては需給関係の改善が進み、空室率は需給均衡の目安とされる5%に近づきつつあります。また、仙台、福岡においても需給が改善し、空室率が低下しました。

<商業施設賃貸市場>

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

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

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

<不動産売買市場>

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

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

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

③新規物件の取得

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

④保有資産の運用管理

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

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

⑤資金調達状況

本投資法人は、当期において、資産規模拡大にあたり機動性を重視した短期資金調達を行うとともに、将来の金利上昇リスクの回避や満期分散を企図して固定金利での無担保投資法人債の発行を含む長期資金調達を行うことにより、更なる財務の安定性を図りました。

この結果、当期末の借入金残高は629.6億円、無担保投資法人債の残高は465.0億円となりました。この内、将来的な金利上昇リスクに対応した返済までの期間が1年超の長期有利子負債については、有利子負債全体に占める比率が75.3%、平均残存年数（注1）は5.1年となっております。

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

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

■発行体格付け及び無担保投資法人債の債券格付（当期末現在）

格付機関	発行体格付	債券格付 (第1回～第7回)
株式会社格付投資情報センター（R&I）	A+（安定的）	A+（注5）
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（Moody's）	A2（安定的）	A2
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス（S&P）	長期：A-（安定的） 短期：A-2（安定的）	A-

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

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

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

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

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

(3)増資等の状況

当期においては増資等は行っておらず出資総額等の異動はありません。なお、前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年9月14日	私募設立	240	240	120	120	（注1）
平成13年11月16日	私募増資	62,000	62,240	31,000	31,120	（注2）
平成14年1月22日	投資口の分割	93,360	155,600	—	31,120	（注3）
平成14年6月14日	公募増資	134,000	289,600	25,862	56,982	（注4）
平成15年7月15日	公募増資	134,400	424,000	30,758	87,740	（注5）
平成15年8月9日	第三者割当増資	6,000	430,000	1,373	89,113	（注6）
平成17年2月2日	公募増資	95,000	525,000	25,001	114,115	（注7）
平成17年3月2日	第三者割当増資	5,000	530,000	1,315	115,431	（注8）

（注1）1口当たり500,000円にて東京建物株式会社（100口）、大成建設株式会社（100口）、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（40口）の計3社による出資により本投資法人が設立されました。

（注2）1口当たり500,000円にて私募投資口の追加発行を行い、13個の不動産信託受益権を取得し、資産運用を開始しました。

（注3）投資口1口を2.5口に分割しました。

（注4）1口当たり200,000円（引受価額193,000円）にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。

（注5）1口当たり237,160円（引受価額228,859円）にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行しました。

（注6）1口当たり228,859円にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

（注7）1口当たり272,440円（引受価額263,177円）にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行しました。

（注8）1口当たり263,177円にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

(4) 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期の投資口1口当たりの分配金は、6,873円となりました。

期 別	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	
	自平成16年7月1日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	
当期末処分利益総額	2,868,599千円	3,376,139千円	3,398,137千円	3,449,967千円	3,642,765千円	
利益留保額	69千円	39千円	307千円	197千円	75千円	
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,868,530千円 (6,671円)	3,376,100千円 (6,370円)	3,397,830千円 (6,411円)	3,449,770千円 (6,509円)	3,642,690千円 (6,873円)	
内 訳	利益分配金総額	2,868,530千円	3,376,100千円	3,397,830千円	3,449,770千円	3,642,690千円
	(1口当たり利益分配金)	(6,671円)	(6,370円)	(6,411円)	(6,509円)	(6,873円)
	出資払戻総額	一千円	一千円	一千円	一千円	一千円
	(1口当たり出資払戻額)	(一円)	(一円)	(一円)	(一円)	(一円)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

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

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

① 新規物件の取得

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

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

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

② 保有資産の運用管理

本投資法人は、東京都心部を中心として既存テナントに対する賃料増額改定を進めてまいりましたが、来期もこれを重点課題として位置付け、賃料収入の増加に努め、内部成長を強力に推進してまいります。

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

- ・賃料増加策

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

- ・ブランド戦略

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

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

- ・運営管理コスト削減

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

- ・リニューアル工事

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

(6)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う基本方針に則り、無担保・無保証の銀行借入れを中心とした資金の調達を行います。また、債券市場の動向を注視しつつ、投資法人債の発行等も視野に、引き続き資金調達手段の多様化、満期分散に努めます。

なお、第11期において新投資口の追加発行（詳細は下記「(8)決算後に生じた重要な事実」をご参照ください）及び短期借入金195億円の返済を行っています。

(7)情報開示

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

(8)決算後に生じた重要な事実

公募による新投資口の発行について

平成19年1月17日及び平成19年1月29日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、下記条件にて平成19年2月6日に払込が完了しました。この結果、平成19年2月6日付で出資総額は154,552,073,600円、発行済投資口の総口数は620,000口となっています。

発行新投資口数：90,000口

発行価格（募集価格）：1口当たり449,820円

発行価格の総額：40,483,800,000円

発行価額（引受価額）：1口当たり434,673円

発行価額の総額：39,120,570,000円

払込期日：平成19年2月6日

投資証券交付日：平成19年2月7日

分配金起算日：平成19年1月1日

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

平成19年1月17日及び平成19年1月29日開催の役員会において、以下の通り第三者割当による新投資口の発行を決議しました。なお、本件第三者割当は、本投資法人よりみずほ証券株式会社に与えられた選択権（グリーンシュエーション）であり、平成19年3月2日がその行使期限です。

発行新投資口数：5,000口（上限）

発行価額：1口当たり434,673円

発行価額の総額：2,173,365,000円（上限）

割当先：みずほ証券株式会社

払込期日：平成19年3月7日

投資証券交付日：平成19年3月8日

分配金起算日：平成19年1月1日

〈参考情報〉

資産の取得について

次の物件を取得しました。

〈立川ビジネスセンタービル（追加取得）〉

物件概要

所在地：東京都立川市曙町二丁目38番5号（住居表示）

所有形態：土地：共有、建物：区分所有権

敷地面積：2,047.22㎡（持分対応608.90㎡）

建物延面積：14,706.36㎡（専有部分の面積3,065.63㎡）

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建

竣工年月：平成6年12月

テナント数：16

総賃貸可能面積：2,980.90㎡

総賃貸面積：2,980.90㎡

稼働率：100%

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

売買条件

売買価格：2,300百万円

資産の種類：不動産

取得日：平成19年2月28日

次の物件を取得する売買契約を締結しています。

〈新宿三丁目イーストビル〉

物件概要

所在地：東京都新宿区新宿三丁目1番26号（住居表示：予定）

所有形態：土地：所有権、建物：区分所有権の共有（共有持分4.3%）

敷地面積：2,578.69㎡（本投資法人が取得する敷地の面積70.33㎡）

建物延面積：26,360.56㎡（専有部分の持分対応面積478.51㎡）

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

竣工年月：平成19年1月

テナント数：1

総賃貸可能面積：11,173.47㎡（共有部分）

総賃貸面積：11,173.47㎡（共有部分）

稼働率：100%

売買条件

売買価格：540百万円

資産の種類：不動産

取得予定年月：平成19年3月

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

また、建物延面積、構造は建築確認申請書上の表示を記載しています。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

	第6期 平成16年 12月31日現在	第7期 平成17年 6月30日現在	第8期 平成17年 12月31日現在	第9期 平成18年 6月30日現在	第10期 平成18年 12月31日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	430,000口	530,000口	530,000口	530,000口	530,000口
出資総額	89,113百万円	115,431百万円	115,431百万円	115,431百万円	115,431百万円
投資主数	18,636人	22,674人	19,709人	17,316人	15,604人

(2) 投資口に関する事項

当期末において、発行済投資口の総口数に対し、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-11	42,643	8.05
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目3-14	39,024	7.36
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9-9	29,300	5.53
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	4.72
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1-1	24,000	4.53
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	23,791	4.49
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11-3	17,801	3.36
エイアイジー・スター生命保険株式会社 一般勘定 (常任代理人シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	東京都中央区晴海一丁目8-12 (東京都品川区東品川二丁目3-14)	13,190	2.49
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目11	11,763	2.22
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3-8	10,298	1.94
合 計		236,810	44.68

(3) 役員等に関する事項

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額	所有投資口数 (口)
執行役員	金子博人	金子博人法律事務所 代表弁護士	2,100千円	—
監督役員 (注1)	安田荘助	安田荘助税理士事務所 税理士 仰星監査法人理事長、公認会計士 三井住友海上火災保険株式会社 社外監査役 (非常勤) 株式会社野村総合研究所 社外監査役 (非常勤)	3,600千円	—
	杉本 茂	さくら萌和監査法人 代表社員、公認会計士・税理士・ 不動産鑑定士 株式会社さくら総合事務所 代表取締役		—
会計監査人 (注2)	新日本監査法人	—	19,300千円	—

(注1) 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。

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬、第7回無担保投資法人債の発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る報酬及び公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬(運用資産関連データの検証業務に係る報酬(5,000千円)、第7回無担保投資法人債の発行に伴うAUP業務に係る報酬(2,300千円))が含まれています。

(4) 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用を行う委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は以下の通りです。

委託区分	名 称
投資信託委託業者 (資産運用会社)	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等に関する事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	みずほ信託銀行株式会社
	株式会社みずほコーポレート銀行
	メリルリンチ日本証券株式会社
	みずほ証券株式会社 しんきん証券株式会社 野村証券株式会社

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

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

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

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

(注3) 地域等の区分については、9ページを参照して下さい。

(注4) 取得予定資産について計上した各種調査費用等（第9期：3,120千円 第10期：3,120千円）は、本表において建設仮勘定として預金その他の資産に計上しています。

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

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

(2) 主要な保有資産

当期末において本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	期末月額契約 賃料比率(%)	主たる用途
兼 松 ビ ル	15,624,338	7,994.02	7,994.02	100.0	4.9	事務所
J P R 梅 田 口 フ ト ビ ル	12,904,133	18,586.97	18,586.97	100.0	4.7	商業
ビ ッ グ ス 新 宿 ビ ル	11,994,810	11,357.50	11,176.08	98.4	5.0	事務所
J P R 渋谷タワーレコードビル	11,901,854	8,076.85	8,076.85	100.0	4.1	商業
M S 芝 浦 ビ ル	11,247,147	14,429.09	14,429.09	100.0	5.6	事務所
新 宿 ス ク エ ア タ ワ ー	9,869,501	10,982.03	10,982.03	100.0	3.6	事務所
田 無 ア ス タ	8,974,759	31,121.71	31,121.71	100.0	7.1	商業
川 口 セ ン タ ー ビ ル	7,912,610	15,461.98	15,358.16	99.3	5.2	事務所
明 治 安 田 生 命 大 阪 梅 田 ビ ル	7,628,767	9,600.49	9,490.24	98.9	4.0	事務所
J P R 武 蔵 小 杉 ビ ル	7,509,621	19,740.95	19,740.95	100.0	2.3	商業
合 計	105,567,546	147,351.59	146,956.10	99.7	46.6	

(注1) 「期末月額契約賃料比率」とは、各物件の期末月額契約賃料を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。

(注2) 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸しています。そのため、同ビルの賃貸可能面積については、同社が賃借しかつ転貸が可能な事務所・店舗及び倉庫にかかる契約上の合計面積に本投資法人の賃料配分率である39.70457%を乗じた面積、稼働率算定の際の賃貸面積については、転借人への転貸面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数第3位以下を四捨五入して算出しています。

(3)組入資産明細

①不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権の概要は以下の通りです。

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注1)
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目14番1号	信託受益権	15,624,338	14,800,000
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目17番5号	信託受益権	2,664,374	2,960,000
		JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号	信託受益権	1,992,622	2,430,000
		新麴町ビル	東京都千代田区麴町四丁目3番3	信託受益権	1,663,522	3,020,000
		同ビル(第2期追加取得分)		信託受益権	578,737	
		同ビル(第6期追加取得分)		信託受益権	205,933	
		JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目21番4ほか	信託受益権	3,772,660	3,780,000
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目13番23号	信託受益権	11,247,147	16,497,000
		五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田二丁目8番1号	信託受益権	2,795,467	3,640,000
		福岡ビル	東京都中央区八重洲二丁目8番7号	信託受益権	1,810,094	2,980,000
		同ビル(第7期追加取得分)		不動産	1,160,979	
		JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南四丁目7番15号	信託受益権	5,243,911	5,330,000
	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17番1号	信託受益権	3,474,249	4,160,000	
	新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿六丁目22番1号	信託受益権	9,869,501	11,790,000	
	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目19番1号	不動産	11,994,810	12,200,000	
	アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川一丁目16番14号	不動産	702,160	829,000	
	施設業	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南一丁目22番14号	信託受益権	11,901,854	14,800,000
		JPR代官山	東京都渋谷区代官山町20番5号	不動産	2,224,609	1,730,000
		JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前四丁目32番13号	信託受益権	4,594,248	4,510,000
	東京都周辺部	事務所	アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目2番1号	信託受益権	5,292,794
JPR千葉ビル			千葉県千葉市中央区新町1番7ほか	信託受益権	2,355,841	2,060,000
JPR横浜日本大通ビル			神奈川県横浜市中区日本大通17番地	信託受益権	2,661,569	2,700,000
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19番5号	不動産	929,109	1,420,000
川口センタービル			埼玉県川口市本町四丁目1番8号	信託受益権	7,912,610	10,100,000
JPR上野イーストビル			東京都台東区松が谷一丁目3番5号	不動産	3,226,238	4,420,000
商業施設		立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町二丁目38番5号	信託受益権	866,095	1,370,000
		田無アスタ	東京都西東京市田無二丁目1番1号	信託受益権	8,974,759	13,200,000
		ツルミフーガ1	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町2番1号	信託受益権	2,875,558	3,720,000
		キューボ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目1番1号	不動産	2,087,166	2,570,000
		JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目420番1ほか	不動産	7,509,621	7,010,000
		地方	事務所	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市米山一丁目24番	信託受益権
明治安田生命大阪梅田ビル	大阪府大阪市北区梅田三丁目3番20号			信託受益権	7,628,767	10,300,000
東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号			信託受益権	4,121,224	4,210,000
JPR高松ビル	香川県高松市寿町二丁目2番10号			信託受益権	2,283,796	1,510,000
JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号			信託受益権	3,052,770	2,870,000
JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山一丁目1番19号			信託受益権	1,480,990	1,510,000
NORTH33ビル	北海道札幌市中央区北三条西三丁目1番47ほか			信託受益権	3,529,046	2,970,000
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7番35号			信託受益権	2,804,271	4,070,000
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31番1ほか			信託受益権	1,512,475	1,900,000
天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号			信託受益権	2,600,857	2,820,000
JPR名古屋栄ビル(注2)	(1)愛知県名古屋市中区錦三丁目24番24号 (2)愛知県名古屋市中区錦三丁目24番27号			不動産	4,584,177	5,610,000
商業施設	JPR堂島ビル			大阪府大阪市北区曾根崎新地二丁目1番23号	信託受益権	2,135,372
	JPR博多中央ビル		福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目6番12号	信託受益権	1,921,430	2,140,000
	UFJセントラルリース本社ビル		愛知県名古屋市中区栄一丁目24番15号	不動産	4,147,771	4,390,000
	JPR梅田ロフトビル		大阪府大阪市北区茶屋町16番7号	信託受益権	12,904,133	16,190,000
	シュトラッセ一番町		宮城県仙台市青葉区一番町三丁目9番18号	信託受益権	4,103,959	4,010,000
	ベネトン心齋橋ビル		大阪府大阪市中央区南船場四丁目2番11号	信託受益権	5,566,849	5,680,000
商業施設	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2番2号	不動産	7,437,613	7,720,000
	茶屋町グランデビル	大阪府大阪市北区茶屋町2番19号	信託受益権	6,181,723	5,560,000	
合 計					218,123,732	249,366,000

(注1) 期末算定価額は、内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、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。

(注2) (1)はJPR名古屋栄ビル、(2)はJPR名古屋栄ビルの隔地駐車場です。

(注3) 本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、川崎ダイス特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数84,900口のうち8,490口を取得しています。(優先出資持分10.0%)

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

Ⅲ 資産運用報告

本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権ごとの賃貸事業の推移は以下の通りです。

地域区分	用途	不動産等の名称	第9期(自H18年1月1日至H18年6月30日)				第10期(自H18年7月1日至H18年12月31日)			
			テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
東京都心	事務所	兼松ビル	10	100.0	439,467	5.1	10	100.0	451,203	5.0
		兼松ビル別館	1	100.0	102,721	1.2	1	100.0	104,611	1.2
		JPR人形町ビル	4	100.0	98,477	1.2	4	100.0	100,862	1.1
		新麴町ビル	10	100.0	71,200	0.8	10	100.0	71,672	0.8
		同ビル(第2期追加取得分)		43.9	36,231	0.4		43.9	13,385	0.1
		同ビル(第6期追加取得分)	100.0	11,370	0.1	100.0	11,542	0.1		
		JPRクレスト竹橋ビル	9	100.0	127,045	1.5	8	87.8	118,953	1.3
		MS芝浦ビル	8	100.0	529,991	6.2	8	100.0	544,268	6.0
		五反田ファーストビル	2	100.0	132,815	1.6	2	100.0	134,424	1.5
		福岡ビル	2	100.0	64,667	0.8	2	100.0	64,667	0.7
		同ビル(第7期追加取得分)		100.0	37,822	0.4		100.0	37,822	0.4
		JPR市ヶ谷ビル	9	100.0	182,763	2.1	9	100.0	188,996	2.1
		オーバルコート大崎マークウエスト	4	100.0	170,518	2.0	4	100.0	177,168	2.0
		新宿スクエアタワー	25	98.8	277,465	3.2	25	100.0	297,660	3.3
		ビッグス新宿ビル	25	98.3	449,609	5.3	25	98.4	483,510	5.3
アクロス新川ビル・アネックス	4	100.0	46,245	0.5	4	100.0	47,783	0.5		
施設業	JPR渋谷タワーレコードビル	1	100.0	345,576	4.0	1	100.0	345,576	3.8	
	JPR代官山	4	100.0	47,132	0.6	4	100.0	47,149	0.5	
	JPR神宮前432	5	100.0	49,237	0.6	5	100.0	96,384	1.1	
東京周辺部	事務所	アルカイースト	6	100.0	253,745	3.0	6	100.0	285,469	3.2
		JPR千葉ビル	26	89.5	135,338	1.6	27	92.8	137,678	1.5
		JPR横浜日本大通ビル	11	97.5	138,288	1.6	10	93.4	139,264	1.5
		新横浜第二センタービル	15	100.0	74,231	0.9	15	100.0	74,690	0.8
		川口センタービル	37	98.0	486,763	5.7	39	99.3	486,947	5.4
		JPR上野イーストビル	8	90.9	188,623	2.2	8	90.9	192,061	2.1
	立川ビジネスセンタービル	4	100.0	56,899	0.7	4	100.0	57,515	0.6	
	商業施設	田無アスタ	1	100.0	596,400	7.0	1	100.0	596,400	6.6
		ツルミフーガ1	1	100.0	145,200	1.7	1	100.0	145,200	1.6
		キューボ・ラボ館棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
JPR武蔵小杉ビル		—	—	—	—	1	100.0	(注2)	(注2)	
地方	事務所	新潟駅南センタービル	11	100.0	133,168	1.6	11	100.0	132,055	1.5
		明治安田生命大阪梅田ビル	27	98.5	358,652	4.2	28	98.9	374,041	4.1
		東京建物本町ビル	9	97.3	251,550	2.9	9	97.3	246,197	2.7
		JPR高松ビル	28	80.5	88,009	1.0	29	89.6	86,261	1.0
		JPR博多ビル	26	81.5	144,595	1.7	27	88.7	143,208	1.6
		JPR那覇ビル	16	95.3	101,315	1.2	17	95.5	108,345	1.2
		NORTH33ビル	23	95.5	168,978	2.0	24	96.6	167,242	1.8
		損保ジャパン仙台ビル	15	97.1	197,319	2.3	17	99.9	205,120	2.3
		損保ジャパン和歌山ビル	17	95.1	114,903	1.3	16	96.6	119,363	1.3
		天神121ビル	14	91.5	109,757	1.3	15	100.0	114,546	1.3
		JPR名古屋栄ビル	21	100.0	218,083	2.5	21	100.0	234,186	2.6
		JPR堂島ビル	11	100.0	118,205	1.4	11	100.0	134,788	1.5
		JPR博多中央ビル	6	100.0	82,344	1.0	6	100.0	89,532	1.0
	UFJセントラルリース本社ビル	1	100.0	190,710	2.2	1	100.0	193,291	2.1	
	商業施設	JPR梅田ロフトビル	1	100.0	402,413	4.7	1	100.0	402,423	4.4
		シュトラッセ一番町	1	100.0	128,388	1.5	1	100.0	128,388	1.4
		ベネトン心斎橋ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
ハウジング・デザイン・センター神戸		1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
茶屋町グランデビル	—	—	—	—	8	100.0	94,715	1.0		
合計		462	98.0	8,552,819	100.0	479	98.6	9,056,584	100.0	

(注1) 期末テナント総数について、新宿スクエアタワーを除き、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については、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸しているため、同ビルにおいては、転借人の数をテナント数に記載しています。

(注2) 一棟全体を賃借している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。

②有価証券組入資産明細

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額		評価損益	備考
			単価	金額	単価	金額		
川崎ダイス 特定目的会社	優先出資証券	8,490口	183,564円	1,558,460千円	183,564円	1,558,460千円	—	(注1) (注2)

(注1) 当該優先出資証券の評価額については、取得原価を記載しています。

(注2) 本投資法人は、川崎ダイス特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数84,900口のうち8,490口を取得しています。(優先出資持分10.0%)

(4)その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、前記(3)①の不動産等組入資産明細に一括して記載しています。

当期末において、前記(3)に記載のもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

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

(2) 期中の資本的支出

当期において本投資法人が不動産及び信託不動産に対して実施した資本的支出の額は、以下の通りです。資本的支出の主なものとしては、維持保全のための外壁シール更新、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工のほか、新規テナントの誘致促進を目的とした共用部の改修や貸室へのOAフロアの設置等の工事を実施いたしました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した150百万円（※）の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 （百万円）
ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市	外壁補修シール更新	自 平成18年8月 至 平成18年12月	103
JPR博多ビル	福岡県福岡市	9～11階空調改修	自 平成18年8月 至 平成18年12月	89
JPR梅田口フトビル	大阪府大阪市	4、5階トイレ改修	自 平成18年7月 至 平成18年10月	25
新麴町ビル	東京都千代田区	2階リニューアル	自 平成18年6月 至 平成18年7月	21
損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市	共用部内装改修	自 平成18年11月 至 平成18年12月	19
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	2、4、6、8階トイレ改修	自 平成18年10月 至 平成18年12月	15
その他の不動産等		共用部改修、OAフロア設置、駐車場、空調、防災設備の整備等		155
合 計				431

※修繕費には修繕工事本体金額に加え、当該工事に対して不動産管理会社へ支払われた工事管理報酬額（3百万円）が含まれています。

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

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

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第9期	第10期
	自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	自平成18年7月1日 至平成18年12月31日
(a)資産運用報酬	350,947千円	356,054千円
固定報酬	75,000千円	75,000千円
インセンティブ報酬1	169,249千円	168,395千円
インセンティブ報酬2	106,697千円	112,659千円
(b)資産保管・一般事務委託報酬	68,880千円	63,682千円
(c)役員報酬	5,700千円	5,700千円
(d)信託報酬	50,561千円	51,987千円
(e)その他費用	75,316千円	85,674千円
合計	551,405千円	563,098千円

(2) 借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年9月27日	5,000	—	0.498	平成18年9月27日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
		平成18年3月30日	1,000	—	0.435	平成18年7月5日			
		平成18年7月5日	—	—	0.593	平成19年3月16日			
	株式会社新生銀行	平成17年9月27日	1,500	—	0.390	平成18年7月5日			
		平成18年3月30日	1,500	—	0.385	平成18年7月5日			
		平成18年7月5日	—	3,000	0.600	平成19年3月16日			
	株式会社八十二銀行	平成17年9月27日	1,000	—	0.508	平成18年9月27日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年3月23日	1,000	—	0.435	平成18年7月5日			
		平成18年7月5日	—	—	0.593	平成19年3月16日			
		平成18年9月27日	—	3,500	0.737	平成19年7月5日			
	株式会社あおぞら銀行	平成18年3月23日	1,000	—	0.435	平成18年7月5日			
		平成18年7月5日	—	—	0.593	平成19年3月16日			
	株式会社りそな銀行	平成18年3月23日	1,000	—	0.435	平成18年7月5日			
平成18年7月5日		—	—	0.593	平成19年3月16日				
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年9月27日	—	3,000	0.737	平成19年7月5日				
	平成18年3月23日	1,000	—	0.435	平成18年7月5日				
株式会社三井住友銀行	平成18年7月5日	—	—	0.643	平成19年3月16日				
	平成18年12月26日	—	2,000	0.720	平成19年3月16日				
合計		14,000	19,500						
一年以内返済予定長期借入金	株式会社損害保険ジャパン	平成16年3月25日	1,000	1,000	0.873	平成19年3月23日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	日本生命保険相互会社	平成17年3月31日	2,000	2,000	0.493	平成19年4月13日			
	株式会社福岡銀行	平成17年4月11日	2,000	2,000	0.478	平成19年4月11日			
	株式会社中国銀行	平成17年4月11日	1,500	1,500	0.478	平成19年4月11日			
	株式会社伊予銀行	平成17年4月11日	1,000	1,000	0.478	平成19年4月11日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成13年12月27日	6,500	—	1.234	平成18年12月27日			
	住友生命保険相互会社	平成13年12月27日	6,500	—	1.234	平成18年12月27日			
	株式会社あおぞら銀行	平成14年6月19日	1,000	—	1.295	平成18年12月27日			担保付・ 無保証・ 非劣後
株式会社りそな銀行	平成14年6月19日	1,000	—	1.295	平成18年12月27日				
合計		22,500	7,500						

Ⅲ 資産運用報告

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期 借入金	全国共済農業協同組合連合会	平成17年11月24日	5,000	5,000	1.453	平成24年11月27日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年8月29日	—	6,000	1.734	平成23年8月29日			
	株式会社新生銀行	平成18年9月26日	—	3,000	1.356	平成22年9月24日			
	株式会社福岡銀行	平成18年9月26日	—	1,000	1.356	平成22年9月24日			
	株式会社中国銀行	平成18年9月26日	—	1,000	1.356	平成22年9月24日			
	株式会社八十二銀行	平成18年9月26日	—	1,000	1.356	平成22年9月24日			
		平成18年12月26日	—	1,000	1.642	平成24年4月11日			
	太陽生命保険株式会社	平成18年12月26日	—	1,000	1.858	平成25年12月27日			
	大同生命保険株式会社	平成18年12月26日	—	1,000	1.858	平成25年12月27日			
	住友生命保険相互会社	平成18年12月27日	—	2,000	1.858	平成25年12月27日			
	明治安田生命保険相互会社	平成13年12月27日	4,783	4,783	1.700	平成20年12月26日			担保付・ 無保証・ 非劣後
		平成14年6月21日	4,783	4,783	2.050	平成23年6月21日			
平成15年3月28日		4,400	4,400	1.750	平成25年3月28日				
合計		18,966	35,966						

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第4位以下を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれません。

(注2) 短期借入金は変動金利による借入れです。長期借入金は固定金利による借入れです。

(注3) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金（付帯費用を含む）及び借入金の返済資金等です。

(注4) 平成18年7月5日に三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行のそれぞれから借入れた短期借入金10億円（総額50億円）は、平成18年12月15日に期限前返済しています。

(3)投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下の通りです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成16年2月12日	10,000	10,000	0.84	平成20年2月12日	期限一括	物件取得 及び借入 金の返済	(注1)
第2回無担保投資法人債	平成16年2月12日	7,000	7,000	1.38	平成22年2月12日			
第3回無担保投資法人債	平成16年2月12日	5,000	5,000	2.32	平成26年2月12日			
第4回無担保投資法人債	平成16年11月4日	10,000	10,000	0.92	平成21年11月4日			(注2)
第5回無担保投資法人債	平成16年11月4日	5,000	5,000	1.44	平成23年11月4日			
第6回無担保投資法人債	平成16年11月4日	5,000	5,000	2.00	平成26年11月4日			
第7回無担保投資法人債	平成18年12月14日	—	4,500	2.90	平成38年12月14日		借入金の 返済	(注3)
合計		42,000	46,500					

(注1) 投資法人債間限定同順位特約付、少数私募及び適格機関投資家転売制限付です。

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡					
		取得年月日	取得価額 (千円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (A) (千円)(注)	帳簿価額 (B) (千円)	差引(C) (A)-(B) (千円)	売却費用 (D) (千円)	売却損益 (C)-(D) (千円)
不動産信託受益権	茶屋町グランデビル	平成18年8月30日	6,000,000	—	—	—	—	—	—
不動産	JPR武蔵小杉ビル	平成18年9月28日	7,260,000	—	—	—	—	—	—
	合 計		13,260,000	—	—	—	—	—	—

(注) 「取得価額」又は「譲渡価額」は当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は 譲渡価額(注1) (千円)	特定資産の 調査価格(注2) (千円)
取得	茶屋町グランデビル	平成18年8月30日	6,000,000	5,500,000
取得	東京機械武蔵小杉ビル(注3)	平成18年9月28日	7,260,000	7,010,000

(注1) 「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注2) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、資産の取得又は譲渡時に、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記記載の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(注3) 平成18年11月1日に東京機械武蔵小杉ビルからJPR武蔵小杉ビルに名称変更しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

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

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主をいいます。

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

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

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

(5)資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント）は、証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれも兼業しておらず、該当事項はありません。

7. 経理の状況（概況）

(1)資産、負債、元本及び損益の状況

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3)不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

(1)お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下の通りです。

役員会開催日	承認事項	概要
平成18年9月27日	無担保投資法人債の振替投資法人債への移行に伴う一般事務の委託の件	無担保投資法人債の振替投資法人債への移行に伴い、第1回～第3回無担保投資法人債に関してはみずほ信託銀行株式会社、第4回～第6回無担保投資法人債に関しては株式会社みずほコーポレート銀行に、従前からの一般事務に加え、発行代理人業務及び支払代理人業務を追加的に委託しました。
平成18年11月29日	第7回無担保投資法人債発行に伴う一般事務の委託の件 (注)	執行役員による第7回無担保投資法人債の発行決定を停止条件として、メリルリンチ日本証券株式会社及び株式会社みずほコーポレート銀行に本投資法人債に関わる事務を委託しました。

(注)平成17年12月20日に開催された役員会において、本投資法人債の発行に関する包括決議が承認されております。これに基づき、平成18年12月14日に第7回無担保投資法人債を発行いたしました。

(2)その他

本書では、特に記載のない限り記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

貸借対照表

科 目	第10期 (平成18年12月31日現在)		第9期 (ご参考) (平成18年6月30日現在)	
	金 額 (千円)	構成比(%)	金 額 (千円)	構成比(%)
資産の部				
I 流動資産				
現金及び預金	10,653,563		10,478,692	
信託現金及び信託預金*1	13,997,165		13,600,136	
営業未収入金	134,365		157,002	
前払費用	138,530		97,900	
繰延税金資産	192		467	
その他の流動資産	9,811		11,506	
流動資産合計	24,933,629	10.2	24,345,705	10.5
II 固定資産				
1.有形固定資産*1				
建物	18,431,800		16,316,514	
減価償却累計額	1,130,221	17,301,579	834,609	15,481,905
信託建物	72,363,796		71,065,665	
減価償却累計額	9,997,648	62,366,147	8,783,949	62,281,716
構築物	4,714		4,714	
減価償却累計額	990	3,724	728	3,986
信託構築物	70,743		68,034	
減価償却累計額	10,430	60,312	7,739	60,294
機械及び装置	151,968		148,754	
減価償却累計額	49,617	102,350	36,211	112,542
信託機械及び装置	1,358,449		1,332,492	
減価償却累計額	543,998	814,450	495,083	837,409
工具器具備品	13,859		12,310	
減価償却累計額	2,593	11,266	1,631	10,679
信託工具器具備品	65,022		58,466	
減価償却累計額	13,712	51,310	9,405	49,060
土地		28,581,792		23,036,551
信託土地		108,824,129		103,665,465
建設仮勘定		6,428		3,853
信託建設仮勘定		—		200
有形固定資産合計		218,123,491		205,543,666
2.無形固定資産				
その他の無形固定資産		5,471		5,969
無形固定資産合計		5,471		5,969
3.投資その他の資産				
投資有価証券		1,558,460		1,558,460
差入敷金保証金		10,100		10,100
その他の投資その他の資産		250		250
投資その他の資産合計		1,568,810	0.6	1,568,810
固定資産合計		219,697,773	89.8	207,118,445
III 繰延資産				
投資法人債発行費		60,555		59,149
繰延資産合計		60,555	0.0	59,149
資産合計		244,691,958	100.0	231,523,301

科 目	期 別	第10期（平成18年12月31日現在）		第9期（ご参考）（平成18年6月30日現在）	
		金 額（千円）	構成比（%）	金 額（千円）	構成比（%）
負債の部					
I 流動負債					
営業未払金		923,005		785,828	
短期借入金		19,500,000		14,000,000	
一年以内返済予定長期借入金*1		7,500,000		22,500,000	
未払金		473,515		441,179	
未払費用		184,597		169,453	
未払法人税等		609		773	
未払消費税等		145,485		147,979	
前受金		1,014,037		946,386	
流動負債合計		29,741,250	12.1	38,991,600	16.9
II 固定負債					
投資法人債		46,500,000		42,000,000	
長期借入金*1		35,966,000		18,966,000	
預り敷金保証金		3,098,556		2,718,246	
信託預り敷金保証金		10,311,883		9,965,983	
固定負債合計		95,876,439	39.2	73,650,230	31.8
負債合計		125,617,689	51.3	112,641,830	48.7
純資産の部*3					
I 投資主資本					
1. 出資総額		115,431,503	47.2	115,431,503	49.9
2. 剰余金					
当期末処分利益		3,642,765		3,449,967	
剰余金合計		3,642,765	1.5	3,449,967	1.4
投資主資本合計		119,074,268	48.7	118,881,470	51.3
純資産合計		119,074,268	48.7	118,881,470	51.3
負債・純資産合計		244,691,958	100.0	231,523,301	100.0

損益計算書

科 目	第10期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)			第9期 (ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)		
	金 額 (千円)		百分比(%)	金 額 (千円)		百分比(%)
1. 営業収益						
不動産賃貸事業収益*1	9,056,584			8,552,819		
受取配当金	31,591	9,088,175	100.0	35,955	8,588,774	100.0
2. 営業費用						
不動産賃貸事業費用*1	4,151,317			4,013,227		
資産運用報酬	356,054			350,947		
一般事務・資産保管委託報酬	63,682			68,880		
役員報酬	5,700			5,700		
信託報酬	51,987			50,561		
その他営業費用	85,674	4,714,416	51.9	75,316	4,564,632	53.1
営業利益金額		4,373,758	48.1		4,024,141	46.9
3. 営業外収益						
受取利息	1,135			93		
管理組合費精算金収入	—			60,249		
その他営業外収益	3,245	4,380	0.0	7,089	67,432	0.8
4. 営業外費用						
支払利息	378,907			296,526		
融資手数料	18,507			18,241		
投資法人債利息	289,135			277,882		
投資法人債発行費償却	42,221			42,113		
その他営業外費用	5,879	734,652	8.0	6,083	640,847	7.5
経常利益金額		3,643,487	40.1		3,450,727	40.2
税引前当期純利益金額		3,643,487	40.1		3,450,727	40.2
法人税、住民税及び事業税	643			858		
法人税等調整額	275	918	0.0	208	1,067	0.0
当期純利益金額		3,642,568	40.1		3,449,659	40.2
前期繰越利益		197			307	
当期末処分利益		3,642,765			3,449,967	

投資主資本等変動計算書

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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別 第10期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	第9期 (ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他の有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	有価証券 同左
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3～65年 構築物 10～20年 機械及び装置 3～17年 工具器具備品 5～15年 取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。 ②無形固定資産 定額法を採用しております。	①有形固定資産 (信託財産を含む) 同左 ②無形固定資産 同左
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しております。なお、第9期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は3年間で均等額を償却しております。	投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は18,070千円であります。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は8,322千円であります。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 同左 ②消費税等の処理方法 同左

〔会計方針の変更に関する注記〕

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

〔貸借対照表に関する注記〕

期別 項目	第10期 (平成18年12月31日現在)	第9期(ご参考) (平成18年6月30日現在)																																						
*1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>信託預金</td><td>2,786,491千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>10,274,951千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>5,382千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>82,638千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>7,811千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>11,024,226千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>24,181,501千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>長期借入金</td><td>13,966,000千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>13,966,000千円</td></tr> </table>	信託預金	2,786,491千円	信託建物	10,274,951千円	信託構築物	5,382千円	信託機械及び装置	82,638千円	信託工具器具備品	7,811千円	信託土地	11,024,226千円	合計	24,181,501千円	長期借入金	13,966,000千円	合計	13,966,000千円	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>信託預金</td><td>5,955,605千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>23,033,094千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>30,750千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>200,209千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>20,402千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>35,821,302千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>65,061,363千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td>15,000,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>13,966,000千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>28,966,000千円</td></tr> </table>	信託預金	5,955,605千円	信託建物	23,033,094千円	信託構築物	30,750千円	信託機械及び装置	200,209千円	信託工具器具備品	20,402千円	信託土地	35,821,302千円	合計	65,061,363千円	一年以内返済予定長期借入金	15,000,000千円	長期借入金	13,966,000千円	合計	28,966,000千円
信託預金	2,786,491千円																																							
信託建物	10,274,951千円																																							
信託構築物	5,382千円																																							
信託機械及び装置	82,638千円																																							
信託工具器具備品	7,811千円																																							
信託土地	11,024,226千円																																							
合計	24,181,501千円																																							
長期借入金	13,966,000千円																																							
合計	13,966,000千円																																							
信託預金	5,955,605千円																																							
信託建物	23,033,094千円																																							
信託構築物	30,750千円																																							
信託機械及び装置	200,209千円																																							
信託工具器具備品	20,402千円																																							
信託土地	35,821,302千円																																							
合計	65,061,363千円																																							
一年以内返済予定長期借入金	15,000,000千円																																							
長期借入金	13,966,000千円																																							
合計	28,966,000千円																																							
2. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <table border="1"> <tr><td>契約締結日</td><td>平成18年12月1日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td>20,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>当期末未使用残高</td><td>20,000,000千円</td></tr> </table>	契約締結日	平成18年12月1日	借入極度額	20,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	20,000,000千円	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <table border="1"> <tr><td>契約締結日</td><td>平成17年12月1日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td>20,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>当期末未使用残高</td><td>20,000,000千円</td></tr> </table>	契約締結日	平成17年12月1日	借入極度額	20,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	20,000,000千円																						
契約締結日	平成18年12月1日																																							
借入極度額	20,000,000千円																																							
当期末借入残高	—																																							
当期末未使用残高	20,000,000千円																																							
契約締結日	平成17年12月1日																																							
借入極度額	20,000,000千円																																							
当期末借入残高	—																																							
当期末未使用残高	20,000,000千円																																							
*3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																																						

〔損益計算書に関する注記〕

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

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項目	期別	
	第10期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	第9期 (ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)
発行済投資口の総口数	530,000口	530,000口

〔税効果会計に関する注記〕

項目	期別			
	第10期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	第9期 (ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)		
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳	(繰延税金資産)	(繰延税金資産)		
	法人事業税損金不算入額	1千円	法人事業税損金不算入額	61千円
	一括償却資産損金不算入額	190千円	一括償却資産損金不算入額	406千円
	繰延税金資産計	192千円	繰延税金資産計	467千円
	繰延税金資産の純額	192千円	繰延税金資産の純額	467千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率	39.39%	法定実効税率	39.39%
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	△39.38%	支払分配金の損金算入額	△39.38%
	その他	0.02%	その他	0.02%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

第10期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	第9期 (ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)
リースにより使用する固定資産は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

〔関連当事者との取引に関する注記〕

第10期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	第9期 (ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)
開示すべき取引はありません。	同左

〔1口当たり情報に関する注記〕

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

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

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

〔重要な後発事象に関する注記〕

第10期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	第9期 (ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)
<p>公募による新投資口の発行について 平成19年1月17日及び平成19年1月29日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、下記条件にて平成19年2月6日に払込が完了しました。この結果、平成19年2月6日付で出資総額は154,552,073,600円、発行済投資口の総口数は620,000口となっています。</p> <p>発行新投資口数：90,000口 発行価格(募集価格)：1口当たり449,820円 発行価格の総額：40,483,800,000円 発行価額(引受価額)：1口当たり434,673円 発行価額の総額：39,120,570,000円 払込期日：平成19年2月6日 投資証券交付日：平成19年2月7日 分配金起算日：平成19年1月1日</p> <p>第三者割当による新投資口の発行(グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当)について 平成19年1月17日及び平成19年1月29日開催の役員会において、以下の通り第三者割当による新投資口の発行を決議しました。なお、本件第三者割当は、本投資法人よりみずほ証券株式会社に与えられた選択権(グリーンシュエーション)であり、平成19年3月2日がその行使期限です。</p> <p>発行新投資口数：5,000口(上限) 発行価額：1口当たり434,673円 発行価額の総額：2,173,365,000円(上限) 割当先：みずほ証券株式会社 払込期日：平成19年3月7日 投資証券交付日：平成19年3月8日 分配金起算日：平成19年1月1日</p>	<p>資産の譲渡について 平成18年7月26日付にて、規約に定める資産運用の投資態度に基づき、以下の資産の譲渡を決定しました。 なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除いております。 また、譲渡先の名称については、譲渡先の意向により開示いたしません。</p> <p><ツルミフーガ1/JPR高松ビル> ①資産の種類：不動産を信託財産とする信託受益権 ②譲渡価格：5,800百万円 ③契約日：平成18年7月26日 ④引渡日：平成19年1月11日 ⑤損益に及ぼす影響：第11期(自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)において、営業収益として不動産等売却益約535百万円を計上する予定です。</p>

〔追加情報〕

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

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

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

独立監査人の監査報告書

平成19年2月16日


日本プライムリアルティ投資法人

役員会御中


新日本監査法人

指定社員
業務執行社員

公認会計士

鈴木啓之 指定社員
業務執行社員

公認会計士

牧野明弘 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本プライムリアルティ投資法人の平成18年7月1日から平成18年12月31日までの第10期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位:千円)

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

(注) キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けておりません。

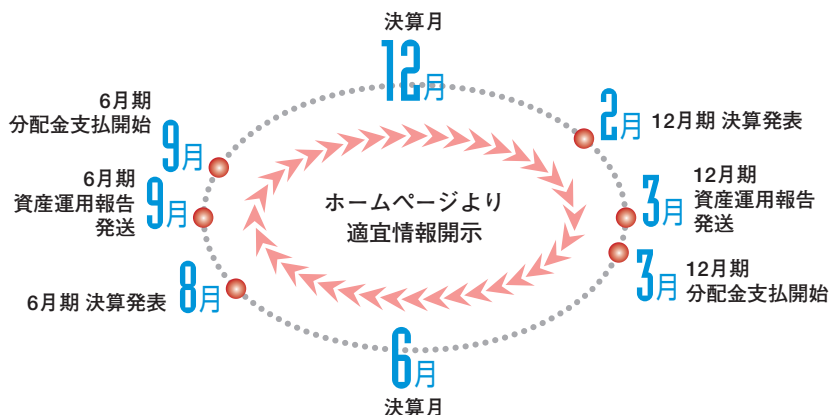
〔重要な会計方針〕

科目	期別 第10期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	第9期 (ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としております。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

科目	期別 第10期 (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)	第9期 (ご参考) (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成18年12月31日現在) 現金及び預金 10,653,563千円 信託現金及び信託預金 13,997,165千円 現金及び現金同等物 24,650,729千円	(平成18年6月30日現在) 現金及び預金 10,478,692千円 信託現金及び信託預金 13,600,136千円 現金及び現金同等物 24,078,828千円

1. 年間スケジュール（予定）



2. 投資主メモ

- ◆決算期 毎年6月30日・12月31日
- ◆投資主総会 2年に1回以上開催
- ◆同基準日 規約第12条第2項に定める日
- ◆分配金受領基準日 毎年6月30日・12月31日
- ◆投資主名簿等管理人 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
- ◆同事務取扱場所 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
 (郵便物送付先) 〒135-8722 東京都江東区佐賀一丁目17番7号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
 (電話お問合せ先) ☎0120-288-324
- ◆同取次所 みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店
- ◆上場証券取引所 東京証券取引所（銘柄コード：8955）

◆住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、みずほ信託銀行証券代行部へご連絡ください。

◆分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送ください。また、みずほ信託銀行、みずほインベスターズ証券の各本支店でもお取次ぎいたします。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告等の手続きをご希望の方は、みずほ信託銀行証券代行部へご連絡ください。

(注) 分配金は本投資法人規約の規定により、分配金支払開始日より3年以内にお受取りになりませんとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。

ホームページアドレス <http://www.jpr-reit.co.jp/>

日本プライムリアルティ投資法人を更にご理解いただくことと、タイムリーな情報開示を目的とし、本投資法人のホームページでは、法定開示書類、プレスリリース、決算情報（財務諸表、決算短信、アナリスト向け説明会資料等）、物件ムービーといったさまざまなコンテンツをご用意し、インターネットを活用したIR活動に力を入れております。今後もますます内容を充実させ、公平でタイムリーな情報提供を続けてまいります。

*ホームページの性質上、随時更新されているためこちらで紹介されている内容と実際のものとは異なる場合があります。



①決算関連情報

決算に関連する情報を素早くご覧いただけます。



②IR情報（投資主の皆様への開示情報）

プレス発表した情報や有価証券報告書といった法定開示書類等、本投資法人の投資判断材料として有用な情報を掲載しております。

・ニュースリリース
プレス発表をした情報を開示しております。



・投資主の皆様へ
「リスクファクター」、「課税上の取扱い」といった情報に加えて「豆知識」や「用語集」を掲載しております。



③物件関連情報

ポートフォリオや個別物件の概要を掲載しております。



④ムービー

主要な物件の概要や、地域特性等を動画にて紹介しております。



