



Japan Prime Realty Investment Corporation



第 5 期 資 産 運 用 報 告 書

自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30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/>

C O N T E N T S

I	決算ハイライト	4
	1 決算トピックス	4
	2 ポートフォリオトピックス	6
	3 投資口の状況	8
II	投資法人の概要	9
	1 特色及び沿革	9
	2 ポートフォリオの概要	10
	3 資産運用会社の概要	21
III	資産運用報告書	22
IV	貸借対照表	38
V	損益計算書	40
VI	金銭の分配に係る計算書	44
VII	監査報告書	45
VIII	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	46
IX	投資主インフォメーション	48
	1 年間IRスケジュール(予定)	48
	2 不動産投資信託用語集	49
	3 ホームページの使い方	51

ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

私は、日本プライムリアルティ投資法人の執行役員をしております金子博人でございます。

平素より当投資法人に関しまして、格別のご高配を賜りまして厚く御礼申し上げます。

当投資法人は、平成16年6月末日に第5期（自：平成16年1月1日 至：平成16年6月30日）の決算期を迎えましたので、投資主の皆様には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。

保有資産の面では、当期は堂島Fビルディングを始めとする6物件240億円（取得価格ベース）を取得し、当期末保有物件は38物件1,636億円（取得価格ベース）に拡大致しました。

また財務面では、平成16年2月に総額220億円の投資法人債を発行し、負債の長期固定化を促進するなど財務体質の一層の向上に努めました。

収益面では、前期中に取得した物件の通期稼働、当期の新規取得物件の一部期間寄与、稼働率の向上、費用の圧縮等の要因が加わり、当期の営業収益は67億90百万円（第3期：52億64百万円、第4期：64億21百万円）、経常利益は26億15百万円（第3期：19億91百万円、第4期：24億68百万円）となり、

当期純利益は26億14百万円（第3期：19億90百万円、第4期：24億67百万円）を計上致しました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は6,081円（第3期：6,873円、第4期：5,738円）とさせていただきます。

今後とも、当投資法人の投資方針に則り、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの運用により、中長期的な安定成長を目指す所存でございます。

投資主の皆様におかれましては、今後とも倍旧のご支援、ご鞭撻を頂戴致したく何卒宜しく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

I. 決算ハイライト

FINANCIAL HIGHLIGHT

1. 決算トピックス

決算ハイライト

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	平成14年6月期	平成14年12月期	平成15年6月期	平成15年12月期	平成16年6月期
営業収益	4,469百万円	4,972百万円	5,264百万円	6,421百万円	6,790百万円
経常利益	738百万円	2,002百万円	1,991百万円	2,468百万円	2,615百万円
当期純利益	737百万円	2,001百万円	1,990百万円	2,467百万円	2,614百万円
総資産額	103,955百万円 (対前期比 - %)	106,578百万円 (対前期比 +2.5%)	144,989百万円 (対前期比 +36.0%)	156,576百万円 (対前期比 +8.0%)	182,253百万円 (対前期比 +16.4%)
純資産額	57,719百万円 (対前期比 - %)	58,983百万円 (対前期比 +2.2%)	58,972百万円 (対前期比 0.0%)	91,581百万円 (対前期比 +55.3%)	91,728百万円 (対前期比 +0.2%)
1口当たり純資産額	199,306円	203,673円	203,634円	212,979円	213,322円
自己資本比率	55.5% (対前期増減 - %)	55.3% (対前期増減 0.3%)	40.7% (対前期増減 14.7%)	58.5% (対前期増減 17.8%)	50.3% (対前期増減 8.2%)

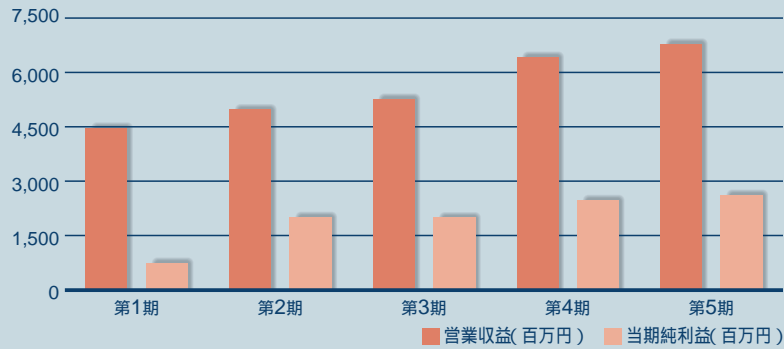
(注1) 対前期増減については小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注2) 第1期の対前期増減率は該当がないため記載を省略しています。

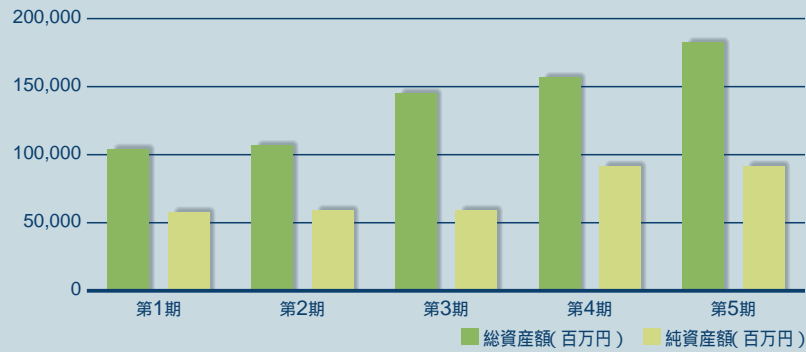
分配金等の実績

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	平成14年6月期	平成14年12月期	平成15年6月期	平成15年12月期	平成16年6月期
当期純利益総額	737百万円	2,001百万円	1,990百万円	2,467百万円	2,614百万円
利益留保額	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	737百万円 (2,545円)	2,001百万円 (6,912円)	1,990百万円 (6,873円)	2,467百万円 (5,738円)	2,614百万円 (6,081円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	737百万円 (2,545円)	2,001百万円 (6,912円)	1,990百万円 (6,873円)	2,467百万円 (5,738円)	2,614百万円 (6,081円)
うち投資元本払戻総額 (1口当たり投資元本払戻額)	- 百万円 (- 円)	- 百万円 (- 円)	- 百万円 (- 円)	- 百万円 (- 円)	- 百万円 (- 円)

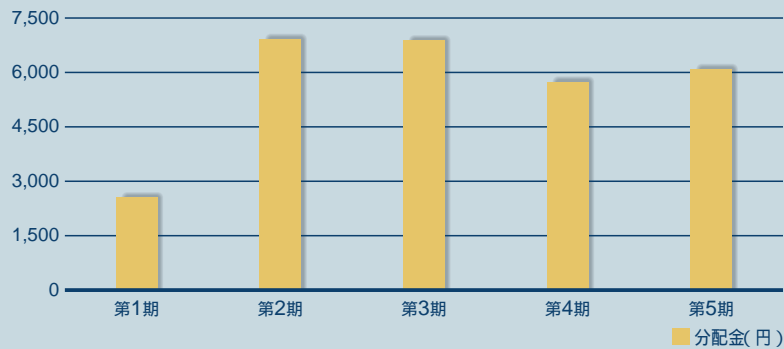
営業収益・当期純利益



総資産額・純資産額

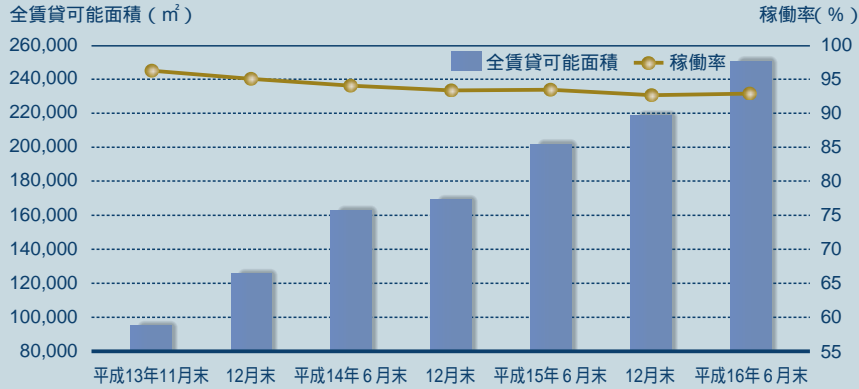


1口当たり分配金



2. ポートフォリオトピックス

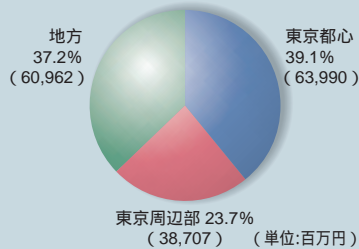
ポートフォリオの推移



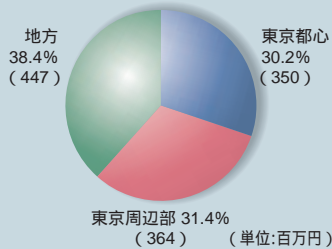
地域分散

■ 東京都心 ■ 東京周辺部 ■ 地方

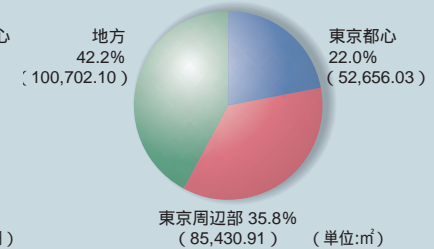
取得価格に基づく比率



期末月額契約賃料に基づく比率



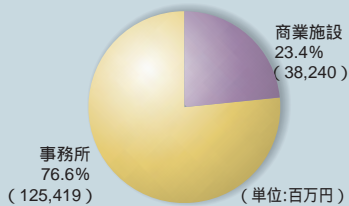
期末賃貸面積に基づく比率



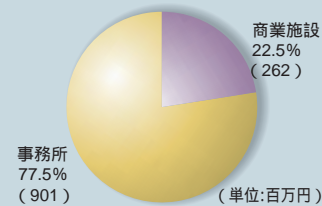
用途分散

■ 商業施設 ■ 事務所

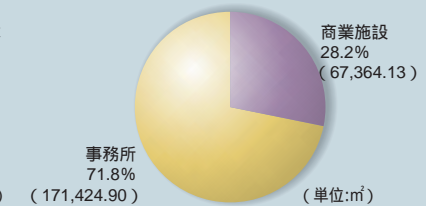
取得価格に基づく比率



期末月額契約賃料に基づく比率



期末賃貸面積に基づく比率



ポ ー ト フ ォ リ オ の 推 移

	平成13年11月末	平成13年12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
物件数	13	18	25	27	30	32	38
総テナント数	133	208	281	311	324	357	437
全賃貸可能面積	94,935.49㎡	125,497.31㎡	162,739.50㎡	168,987.78㎡	201,808.72㎡	218,734.67㎡	256,329.13㎡
稼働率	96.3%	95.1%	94.1%	93.4%	93.5%	92.7%	93.2%

(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) 稼働率は、小数点以下第2位を四捨五入しています。

主 要 テ ナ ン ト 情 報 - ト ッ プ 1 0

平成16年6月30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(注1)
1	株式会社西友	田無アスタ ツルミフォーガ1	40,700.31	17.0%
2	株式会社ロフト	クラレニッセイビル	18,586.97	7.8%
3	タワーレコード株式会社	神南一丁目ビル	8,076.85	3.4%
4	株式会社損害保険ジャパン	損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル 川口センタービル	7,547.25	3.2%
5	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	2.5%
6	監査法人トーマツ	MS芝浦ビル	5,884.10	2.5%
7	日本フィッツ株式会社	アルカイースト	4,475.62	1.9%
8	三菱電機インフォメーションシステムズ株式会社	MS芝浦ビル	3,922.74	1.6%
9	明治安田生命保険相互会社	JPR池袋ビル 明治安田生命大阪梅田ビル JPR那覇ビル 新潟駅南センタービル 新横浜第二センタービル	3,669.13	1.5%
10	兼松エレクトロニクス株式会社	兼松ビル 兼松ビル別館	3,094.50	1.3%

(注1) 小数点以下第2位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。

(注3) 次のビルについては平成16年1月1日よりビル名称が変更されています。

変更前	変更後
安田生命人形町ビル	JPR人形町ビル
安田生命池袋ビル	JPR池袋ビル
安田生命大阪ビル	明治安田生命大阪梅田ビル
安田生命博多ビル	JPR博多ビル
安田生命那覇ビル	JPR那覇ビル

(注4) 安田生命保険相互会社は、平成16年1月1日付で明治生命保険相互会社を存続会社とする合併により解散し、「明治安田生命保険相互会社」に名称変更されています。

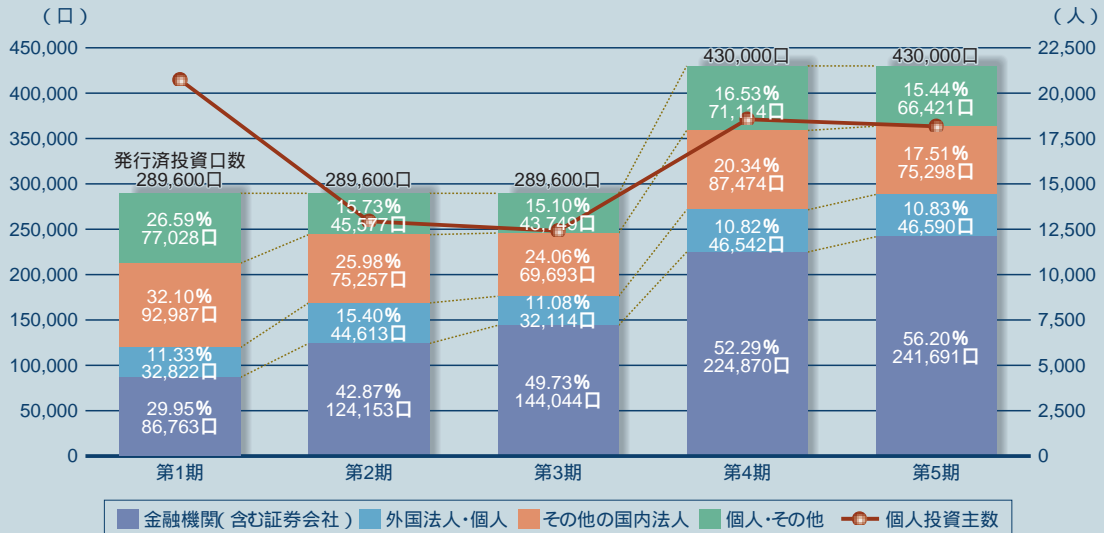
3. 投資口の状況

投資口価格の状況



(注) 投資口価格は、終値ベースで記載しております。

期末投資主の構成、口数、個人投資主数



(注) 比率は、小数点以下第3位を切り捨てています。

Ⅱ. 投資法人の概要

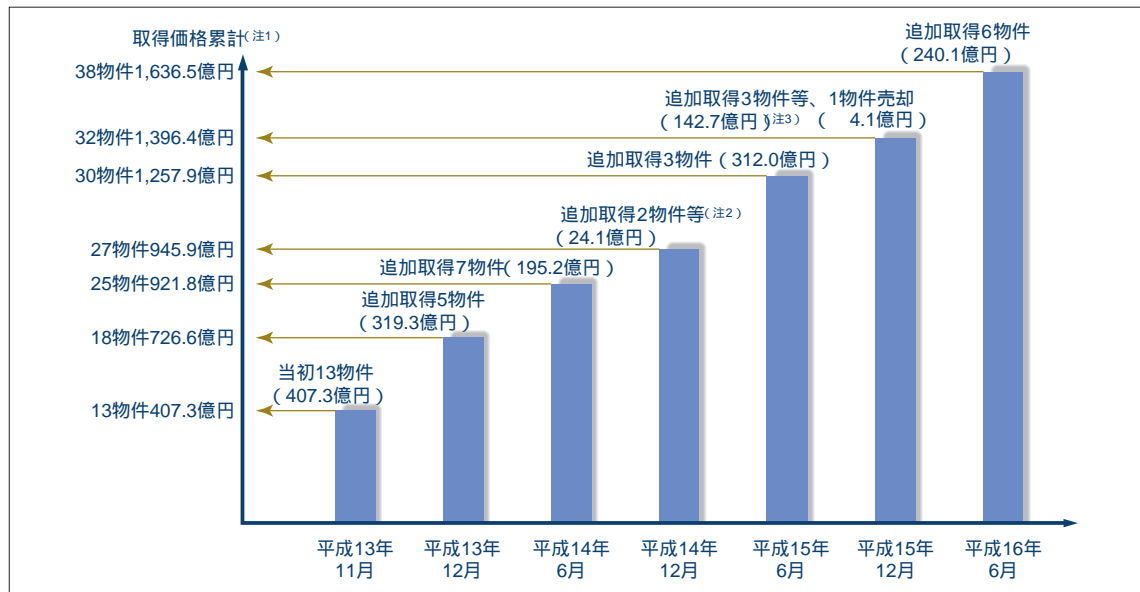
OVERVIEW OF JPR

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



(注1)「取得価格」には、取得諸経費、固定資産税・都市計画税の精算額等及び消費税を含みません。

(注2) 新麹町ビルの追加取得部分に関する金額を含みます。

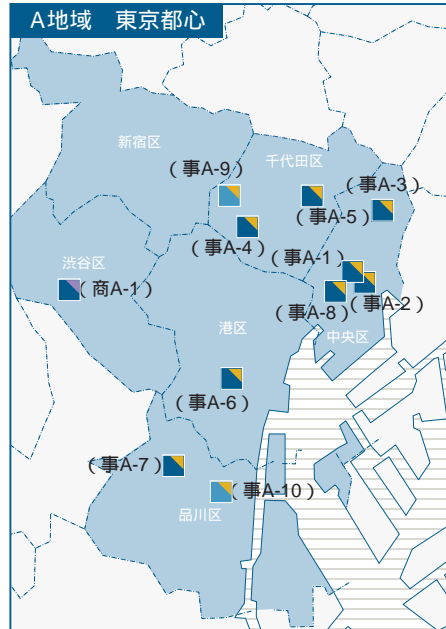
(注3) クラレニッセイビルの追加取得部分に関する金額を含みます。

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

2. ポートフォリオの概要

A 「東京都心」

- (事A-1) 兼松ビル
 - (事A-2) 兼松ビル別館
 - (事A-3) JPR人形町ビル
 - (事A-4) 新麹町ビル
 - (事A-5) クレスト安田ビル
 - (事A-6) MS芝浦ビル
 - (事A-7) 五反田ファーストビル
 - (事A-8) 福岡ビル
 - (事A-9) 健和ビル
 - (事A-10) オーバルコート大崎マークウエスト
 - (商A-1) 神南一丁目ビル
- (上記不動産の主たる用途は、神南一丁目ビルが商業施設であり、その他はすべて事務所です。)



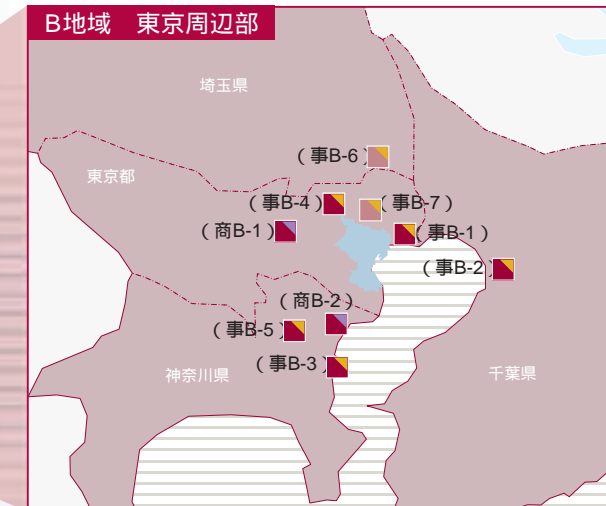
C 「地方」

- (事C-1) 新潟駅南センタービル
 - (事C-2) 明治安田生命大阪梅田ビル
 - (事C-4) 東京建物本町ビル
 - (事C-5) 朝日生命高松第二ビル
 - (事C-6) JPR高松ビル
 - (事C-7) JPR博多ビル
 - (事C-8) 朝日生命福岡第三・第四ビル
 - (事C-9) JPR那覇ビル
 - (事C-10) NORTH33ビル
 - (事C-11) パークイースト札幌
 - (事C-12) 損保ジャパン仙台ビル
 - (事C-13) 損保ジャパン和歌山ビル
 - (事C-14) 天神121ビル
 - (事C-15) SK広島ビル
 - (事C-16) 名古屋恒和ビル
 - (事C-17) 堂島Fビルディング
 - (事C-18) 船場福岡ビル
 - (商C-1) クラレニッセイビル
- (上記不動産の主たる用途は、クラレニッセイビルが商業施設であり、その他はすべて事務所です。)

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
黄色	事務所を示しております。
紫色	商業施設を示しております。

地域別物件囲み表示の中で、第5期取得物件は淡色で表しています。

B地域 東京周辺部



B 「東京周辺部」

- (事B-1) アルカイースト
- (事B-2) JPR千葉ビル
- (事B-3) 朝日生命横浜日本大通りビル
- (事B-4) JPR池袋ビル
- (事B-5) 新横浜第二センタービル
- (事B-6) 川口センタービル
- (事B-7) SEFビル
- (商B-1) 田無アスタ
- (商B-2) ツルミフーガ1

(上記不動産の主たる用途は、田無アスタとツルミフーガ1が商業施設であり、その他はすべて事務所です。)

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	
										(百万円)	比率
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	10.0%
	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	1.8%
	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	1.3%
	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 H14.11.21 (計)	1,670 550 2,220	1.0% 0.3% 1.3%
	事務所	A-5	クレスト安田ビル	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	2.4%
	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	6.8%
	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	1.8%
	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	1.1%
	事務所	A-9	健和ビル	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	3.1%
	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	2.1%
	商業施設	A-1	神南一丁目ビル	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	7.3%
小計										63,990	39.1%
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	3.6%
	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	1.4%
	事務所	B-3	朝日生命横浜日本大通りビル	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	1.8%
	事務所	B-4	JPR池袋ビル	東京都豊島区東池袋	772.77	6,468.08	SRC B1/9F	S55.10	H14.6.21	2,040	1.2%
	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	0.6%
	事務所	B-6	川口センタービル	川口市本町	4,524.61	28,420.85	S・SRC B2/15F	H6.2	H16.2.13	8,100	4.9%
	事務所	B-7	SEF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	2.0%
	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	6.2%
	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	1.9%
小計										38,707	23.7%

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	
										(百万円)	比率
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	1.3%
	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	5.1%
	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	2.5%
	事務所	C-5	朝日生命高松第二ビル	高松市寿町	579.99	3,471.55	SRC 8F	S56.8	H13.11.16	872	0.5%
	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	1.3%
	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 B1 / 12F S 1F	S60.6 H15.11	H13.11.16 -	2,900 -	1.8% -
	事務所	C-8	朝日生命福岡第三・第四ビル	福岡市博多区住吉	2,500.86	(第三)7,683.01 (第四)3,723.68	(第三)SRC B1 / 10F (第四)SRC 7F	(第三)S59.2 (第四)S61.10	H13.11.16	2,873	1.8%
	事務所	C-9	JPR那覇ビル	那覇市松山	959.87	5,780.71	S・SRC 12F	H3.10	H13.11.16	1,560	1.0%
	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	2.3%
	事務所	C-11	パークイースト札幌	札幌市中央区南一条東一丁目	1,808.26	10,865.75	SRC B1 / 8F	S60.11	H14.6.18	2,150	1.3%
	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	1.9%
	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	1.0%
	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	1.7%
	事務所	C-15	SK広島ビル	広島市中区三川町	502.41	4,268.70	SRC B1 / 9F	H1.12	H14.10.4	947	0.6%
	事務所	C-16	名古屋恒和ビル	名古屋市中区錦	761.84 230.47	7,174.31 91.70	S B1 / 11F S 1F	H15.1 S61.12	H15.9.1	4,550	2.8%
	事務所	C-17	堂島Fビルディング	大阪市北区曽根崎新地	668.11	5,696.01	SRC B2 / 9F	H5.10	H16.1.23	2,140	1.3%
	事務所	C-18	船場福岡ビル	福岡市博多区博多駅前	680.63	3,874.81	SRC 8F	H5.2	H16.6.11	1,920	1.2%
	商業施設	C-1	クラレニッセイビル	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	4.9% 3.1% 8.0%
	小計										60,962
合計										163,659	100.0%

(注1) 本投資法人は、上記不動産のうち(事B-5)新横浜第二センタービルと(事B-7)SEFビル、(事C-16)名古屋恒和ビルを除く全てについて、不動産信託受益権の形態により保有しています。取得価格・取得日を除く上記の情報は各不動産信託受益権に係る信託不動産に関する情報です。

(注2) 「構造・階数」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3) 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。

(注4) (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5) (C-16) 名古屋恒和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5期取得物件



〔事A-9〕 健和ビル

KENWA BLDG.

所在地：東京都千代田区九段南四丁目7番15号

取得年月日：平成16年5月28日

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

主要テナント：日興ビルディング株式会社 株式会社スタッフサービス・ホールディングス

〔事A-10〕 オーバルコート大崎マークウエスト

OVAL COURT OHSAKI MARK WEST

所在地：東京都品川区東五反田二丁目17番1号

取得年月日：平成16年6月1日

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

主要テナント：三井不動産株式会社 コベルコ建機株式会社



〔事B-6〕川口センタービル

KAWAGUCHI CENTER BLDG.

所在地：川口市本町四丁目1番8号

取得年月日：平成16年2月13日

敷地面積：4,524.61㎡

延床面積：28,420.85㎡

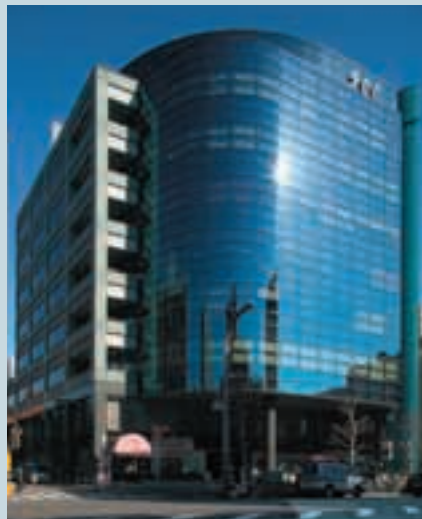
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

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

主要テナント：株式会社メディアコミュニケーション 独立行政法人科学技術振興機構



〔事B-7〕SEFビル

SEF BLDG.

所在地：東京都台東区松が谷一丁目3番5号

取得年月日：平成16年3月1日

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

主要テナント：クボタ環境サービス株式会社 バンダイビジュアル株式会社



事C-17) 堂島Fビルディング

DOJIMA F BLDG.

所在地： 大阪市北区曽根崎新地二丁目1番23号

取得年月日： 平成16年1月23日

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： 日本橋興業株式会社

主要テナント： 株式会社ジオス 株式会社アイル

事C-18) 船場福岡ビル

SEMBA FUKUOKA BLDG.

所在地： 福岡市博多区博多駅前二丁目6番12号

取得年月日： 平成16年6月11日

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

主要テナント： 株式会社西日本銀行 株式会社船場



第 4 期 末 保 有 物 件

〔事A-1〕兼松ビル Kanematsu Bldg.



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
主要テナント：財団法人建築技術教育普及センター
きから保険サービス株式会社

〔事A-5〕クレスト安田ビル Crest Yasuda Bldg.



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
主要テナント：エヌ・ティ・ティ・コムウェア株式会社
株式会社NTTデータ

〔事A-2〕兼松ビル別館 Kanematsu Bldg. Annex



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
主要テナント：兼松エレクトロニクス株式会社

〔事A-6〕MS芝浦ビル MS Shibaura Bldg.



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
主要テナント：監査法人トーマツ
三菱電機インフォメーションシステムズ株式会社

〔事A-3〕JPR人形町ビル JPR Ningyo-cho Bldg.



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
主要テナント：トムス株式会社
株式会社コロワイド

安田ビルマネジメント株式会社は、平成16年1月2日付で明生不動産管理株式会社を存続会社とする合併により解散し、明治安田ビルマネジメント株式会社に商号変更しています。

〔事A-7〕五反田ファーストビル Gotanda First Bldg.



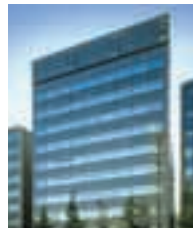
東京都品川区西五反田二丁目8番1号
敷地面積：1,551.19㎡
延床面積：10,553.34㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付11階建
竣工年月：平成元年7月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：シミック株式会社
NECライティング株式会社

〔事A-4〕新麹町ビル Shin-Kojimachi Bldg.



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
主要テナント：新川電機株式会社
財団法人全国市町村振興協会

〔事A-8〕福岡ビル Fukuoka Bldg.



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
主要テナント：有限会社経営法学倶楽部

(商A-1) 神南一丁目ビル Jinnan 1-chome Bldg.



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
主要テナント：タワレコード株式会社

(事B-4) JPR池袋ビル JPR Ikebukuro Bldg.



東京都豊島区東池袋一丁目34番5号
敷地面積：772.77㎡
延床面積：6,468.08㎡
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55年10月
不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社
主要テナント：明治安田生命保険相互会社
財団法人明治安田こころの健康財団

(事B-1) アルカイスト Arca East



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
主要テナント：日本フィッツ株式会社
東京社会保険事務局

(事B-5) 新横浜第二センタービル Shinyokohama 2nd Center Bldg.



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
主要テナント：テュフラインランドジャパン株式会社
ジョンソン・エンド・ジョンソン株式会社

(事B-2) JPR千葉ビル JPR Chiba Bldg.



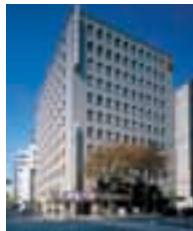
千葉市中央区新町1番7ほか
敷地面積：1,382.35㎡
延床面積：9,072.57㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付13階建
竣工年月：平成3年1月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：株式会社ニチイ学館
中外製薬株式会社

(商B-1) 田無アスタ Tanashi ASTA



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
主要テナント：株式会社西友

(事B-3) 朝日生命横浜日本大通りビル Asahi-Life Yokohama Nihon Odori Bldg.



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
主要テナント：株式会社スリーエフ
富士シテイオ株式会社

平成16年4月1日より朝日不動産管理株式会社より変更しています。

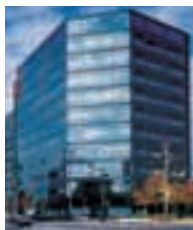
(商B-2) ツルミフーガ 1 Tsurumi fuga 1



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
主要テナント：株式会社西友

平成16年4月1日より朝日不動産管理株式会社より変更しています。

【(事C-1)新潟駅南センタービル Niigata Ekinan Center Bldg.



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
主要テナント：新潟キャノテック株式会社
明治安田生命保険相互会社

【(事C-6) JPR高松ビル JPR Takamatsu Bldg.



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
主要テナント：株式会社レオパレス21
コスモ石油株式会社

【(事C-2) 明治安田生命大阪梅田ビル Meiji Yasuda-Life Osaka Umeda Bldg.



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
主要テナント：オリックス株式会社
株式会社NTTデータ

【(事C-7) JPR博多ビル JPR Hakata Bldg.



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：明治安田ビルマネジメント株式会社
主要テナント：テルウェル西日本株式会社
株式会社三和化学研究所

【(事C-4) 東京建物本町ビル Tokyo Tatemono Honmachi Bldg.



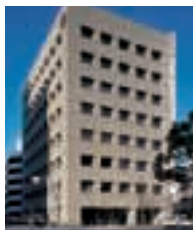
大阪市中央区本町三丁目4番8号
敷地面積：1,432.64㎡
延床面積：14,619.52㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下3階付9階建
竣工年月：昭和45年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：岩谷産業株式会社
沖ウインテック株式会社

【(事C-8) 朝日生命福岡第三・第四ビル Asahi-Life Fukuoka 3rd and 4th Bldg.



福岡市博多区住吉二丁目2番1号
敷地面積：2,500.86㎡
延床面積：(第三ビル)7,683.01㎡
(第四ビル)3,723.68㎡
構造：(第三ビル)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
(第四ビル)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：(第三ビル)地下1階付10階建
(第四ビル)7階建
竣工年月：(第三ビル)昭和59年2月
(第四ビル)昭和61年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：沖ソフトウェア株式会社
ヒューマンテックシステム株式会社

【(事C-5) 朝日生命高松第二ビル Asahi-Life Takamatsu 2nd Bldg.



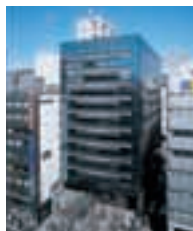
高松市寿町一丁目2番5号
敷地面積：579.99㎡
延床面積：3,471.55㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：8階建
竣工年月：昭和56年8月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：株式会社千代田組
星和電機株式会社

【(事C-9) JPR那覇ビル JPR Naha Bldg.



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造・
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：明治安田ビルマネジメント株式会社
主要テナント：明治安田生命保険相互会社
野村ファシリティーズ株式会社

〔事C-10〕 NORTH33ビル North 33 Bldg.



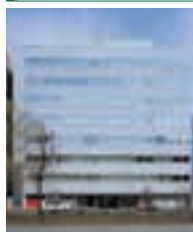
札幌市中央区北三条西三丁目1番47ほか
敷地面積：1,382.12㎡
延床面積：10,568.23㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付12階建
竣工年月：平成4年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：富士通サポートアンドサービス株式会社
全国農業協同組合連合会

〔事C-14〕 天神121ビル Tenjin 121 Bldg.



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
主要テナント：株式会社福岡クリーンエナジー
株式会社ミルボン

〔事C-11〕 パークイースト札幌 Park East Sapporo



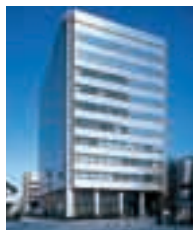
札幌市中央区南一条東一丁目2番21ほか
敷地面積：1,808.26㎡
延床面積：10,865.75㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付8階建
竣工年月：昭和60年11月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：都築電気株式会社
内外エンジニアリング株式会社

〔事C-15〕 SK広島ビル SK Hiroshima Bldg.



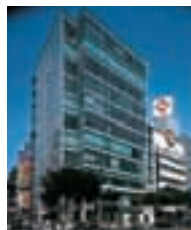
広島市中区三川町7番1号
敷地面積：502.41㎡
延床面積：4,268.70㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付9階建
竣工年月：平成元年12月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：エヌ・ティ・ティ番号情報株式会社
財団法人日本不動産研究所

〔事C-12〕 損保ジャパン仙台ビル Sompo Japan Sendai Bldg.



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
主要テナント：株式会社損害保険ジャパン
リコー東北株式会社

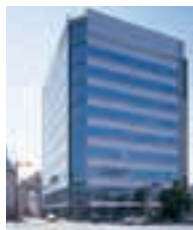
〔事C-16〕 名古屋恒和ビル Nagoya Kowa Bldg.



(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：7,266.01㎡(物件1:7,174.31㎡,物件2:91.70㎡)
構造：(物件1)鉄骨造陸屋根(物件2)鉄骨造陸屋根+牛鋼板葺
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
主要テナント：ジオルジオアルマーニジャパン株式会社
株式会社ノバレーゼ

(注)物件2は物件1の隣駐車場です。

〔事C-13〕 損保ジャパン和歌山ビル Sompo Japan Wakayama Bldg.



和歌山市美園町三丁目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
主要テナント：株式会社損害保険ジャパン
株式会社健勝苑大阪

〔商C-1〕 クラレニッセイビル Kuraray Nissay Bldg.



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
主要テナント：株式会社ロフト

3. 資産運用会社の概要

名称、資本の額及び事業の内容

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）
 資本の額：3億5,000万円
 事業の内容：投資法人資産運用業

沿革

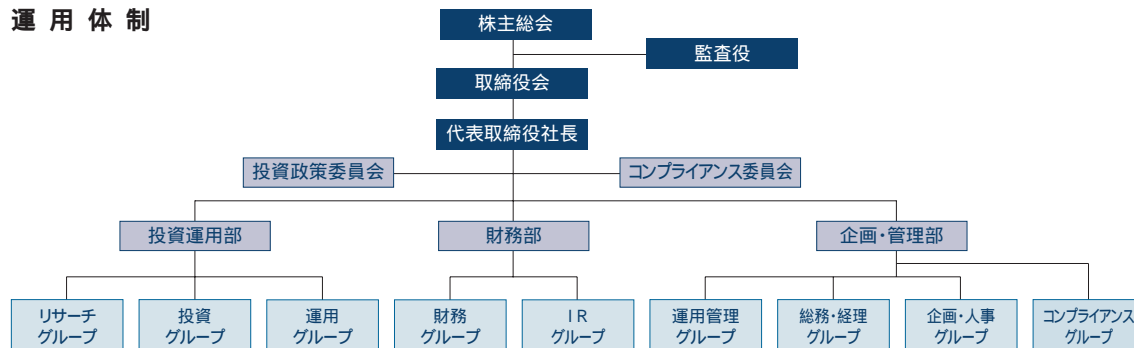
年月日	事項
平成12年4月28日	会社設立
平成12年10月13日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（1）第79025号）
平成13年3月16日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号第3号）
平成13年4月23日	不動産投資顧問業登録規定上の総合不動産投資顧問業登録（登録番号第8号）
平成13年6月20日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得（認可番号内閣総理大臣第7号）

株主構成

年月日	議決権株式数（株）	比率（注）
東京建物株式会社	1,820	26%
明治安田生命保険相互会社	1,680	24%
大成建設株式会社	1,400	20%
安田不動産株式会社	1,400	20%
株式会社損害保険ジャパン	700	10%
合計	7,000	100%

（注）比率とは、議決権株式総数に対する議決権株式数の比率をいいます。

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」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。中長期、翌二期の資産取得に関する基本方針など投資運用の基本方針は、「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。

Ⅲ. 資産運用報告書

ASSET MANAGEMENT REPORT

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 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期
			平成14年6月期 (290日)	平成14年12月期 (184日)	平成15年6月期 (181日)	平成15年12月期 (184日)	平成16年6月期 (182日)
営 業 成 績	営業収益	百万円	4,469	4,972	5,264	6,421	6,790
	うち不動産賃貸事業収益	百万円	4,469	4,972	5,264	6,250	6,790
	うち不動産等売却益	百万円	-	-	-	170	-
	営業費用	百万円	2,520	2,684	3,018	3,487	3,729
	うち不動産賃貸事業費用	百万円	2,120	2,307	2,553	2,996	3,268
	営業利益	百万円	1,948	2,288	2,246	2,933	3,061
	経常利益	百万円	738	2,002	1,991	2,468	2,615
当期純利益	百万円	737	2,001	1,990	2,467	2,614	
財 産 状 況 の	総資産額	百万円	103,955	106,578	144,989	156,576	182,253
	有利子負債額	百万円	37,000	38,930	69,500	52,466	77,166
	純資産額	百万円	57,719	58,983	58,972	91,581	91,728
	出資総額	百万円	56,982	56,982	56,982	89,113	89,113
1 分 配 金 等 の 状 況 た り	分配総額	百万円	737	2,001	1,990	2,467	2,614
	配当性向	%	99.9	99.9	100.0	99.9	100.0
	発行済投資口総数	口	289,600	289,600	289,600	430,000	430,000
	一口当たり純資産額	円	199,306	203,673	203,634	212,979	213,322
	一口当たり分配金	円	2,545	6,912	6,873	5,738	6,081
	利益分配金	円	2,545	6,912	6,873	5,738	6,081
	利益超過分配金	円	-	-	-	-	-
財 務 指 標	総資産経常利益率(注1)	%	0.9	1.9	1.6	1.6	1.5
	年換算(注10)	%	1.4	3.8	3.2	3.2	3.1
	純資産当期純利益率(注2-1)	%	1.7	3.4	3.4	3.3	2.9
	年換算(注10)	%	2.7	6.8	6.8	6.5	5.7
	期首純資産額(注2-2)	百万円	31,097	57,719	58,983	58,972	91,581
	期末自己資本比率(注3)	%	55.5	55.3	40.7	58.5	50.3
	期末総資産有利子負債比率(注4)	%	35.6	36.5	47.9	33.5	42.3
	DSCR(注5)	倍	5.2	11.3	10.0	10.5	10.4
	金利償却前当期純利益	百万円	1,906	3,100	3,206	3,692	4,224
	支払利息(注6)	百万円	367	274	320	350	408
	賃貸NOI(注7)	百万円	3,150	3,488	3,605	4,298	4,722
	年換算NOI利回り(注9、10)	%	5.5	7.3	5.8	6.1	5.8
賃貸NCF(注8)	百万円	2,944	3,337	3,311	3,651	4,253	
年換算NCF利回り(注9、10)	%	5.1	7.0	5.3	5.2	5.2	
参 考 情 報	投資物件数(注11)		25	27	30	32	38
	テナント数		281	311	324	357	437
	全賃貸可能面積	m ²	162,739.50	168,987.78	201,808.72	218,734.67	256,329.13
	稼働率	%	94.1	93.4	93.5	92.7	93.2

(注1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な運用開始日(平成13年11月16日)時点での総資産額を使用しています。

(注2-1、2) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な運用開始日(平成13年11月16日)時点での純資産額を使用しています。

(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(不動産等売却益は含みません) / 支払利息

(注6) ここにおける支払利息には、投資法人借入利息が含まれます。

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

(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1期: 921.8億円、第2期: 945.9億円、第3期: 1,257.9億円、第4期: 1,400.6億円、第5期: 1,636.5億円)、年換算賃貸NCF / 物件取得価格(同上)

(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1期: 227日(自:平成13年11月16日 至:平成14年6月30日) 第2期: 184日(自:平成14年7月1日 至:平成14年12月31日) 第3期: 181日(自:平成15年1月1日 至:平成15年6月30日) 第4期: 184日(自:平成15年7月1日 至:平成15年12月31日) 第5期: 182日(自:平成16年1月1日 至:平成16年6月30日)

(注11) 新築ビルは第1期、2期に取得したものを併せて、クラニッセイビルは第3期、4期に取得したものを併せて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、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。(但し、配当性向のみ小数点以下第2位を切捨)

(2)当期の資産運用の経過

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日に発行済投資口総数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15年7月、第3期末直後に投資口数140,400口（6,000口のオーバーアロットメント含む）の追加公募を実施し、平成16年6月30日現在430,000口となっています。

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極大化を目指してきました。

②運用環境

<オフィス賃貸市場>

東京のオフィスマーケットは、懸念された「2003年問題」にも終息感が見られ、ハイスペック大型ビルの大量供給と賃料下落を受けた大企業の集約・統合移転が活発化したことなどにより、大型ビルを中心として空室率の改善が進みました。また、景況感の改善とともに企業の拡張移転ニーズも現れ、大量供給圧力の緩和にも後押しされ、都心部では賃料下落にも底入れ感が始まってきました。しかし、中型以下のビルにおいては、立地、規模や築年数による物件の選別化が進むとともに、大型ビルへ需要が吸収された分、市況の底入れにはまだ時間を要するものと思われます。地方都市部においては、いまだ高い空室率の水準にあるものの、年初来、札幌、新潟、大阪、高松、福岡など厳しい市況が続いていた都市等においても徐々に空室率の改善が見られ始めました。しかし、地方都市においては、企業業績の回復が直ちにオフィス需要の増大にはつながりにくく、コスト削減を目的とした縮小移転、テナント退去防止のための賃料減額など、オフィス市場は厳しい調整局面が続いています。

<商業施設賃貸市場>

産業景気の回復が鮮明になり、輸出、デジタル家電をけん引役として、製造業から百貨店、小売業にも景況の改善が進んできました。百貨店の売上高に伸び悩みはあるものの、法人需要などを除く店頭売上高では上向きつつあり、個人消費の拡大に明るさが見えてきています。しかし、金利上昇、円高といった景気の不安材料も残され

ており、今後、回復のすそ野がどこまで広がるか懸念されるところです。

賃貸市場は前期と同様な状況にあり、東京都心の高度商業地区では小売店舗の強い出店意欲を背景に賃料水準も堅調であり、また、家電量販店、ホームセンターなどの都市部への出店も引き続き活発な状況となりました。そうした都市部での状況に比べ、郊外型店舗の賃料水準は継続的な地価下落、売上の伸び悩み等により新規・継続賃料とともに厳しい状況にあるものと考えられます。

<不動産売買市場>

前期に引き続き、企業のリストラ策の一環や2005年度から本格導入される減損会計等を睨んで資産売却の動きが活発な状況となりました。外資系ファンドや不動産投資法人（J-REIT）による不動産購入意欲も相変わらず強く、不動産売買市場においては、優良物件の取得競争が激化する中、取得価格の上昇が懸念されるところです。

③新規物件の取得

このような環境下、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、相対的に安定したキャッシュフローを見込める優良なオフィスビルを厳選しつつ物件を取得してまいりました。当期におきましては、1月23日に「堂島Fビルディング」（投資額21.4億円）、2月13日に「川口センタービル」（区分所有、投資額81.0億円）、3月1日に「SEFビル」（投資額32.5億円）、5月28日に「健和ビル」（投資額51.0億円）、6月1日に「オーバルコート大崎マークウエスト」（区分所有、投資額35.0億円）、6月11日に「船場福岡ビル」（投資額19.2億円）を取得いたしました。その結果、保有資産残高は38物件、1,636.5億円（取得価格ベース）、全賃貸可能面積は256,329.13㎡、テナント数437となっています。

④保有資産の運用管理

・稼働率

既存ポートフォリオにおける各物件のテナント誘致戦略を個別に策定し、積極的な新規テナント開拓等を実施するとともに、競合物件との差別化を図るため、計画的にリニューアル工事、修繕工事を実施しております。特に当期においては、JPR高松ビル、朝日生命高松第二ビルの空調設備、朝日生命福岡第三・第四ビルの共用部をリニューアルし、競争力の強化を図っております。地方都市

部でのオフィス賃貸市場の厳しさが続く中、結果として、平成16年6月末日時点のポートフォリオ全体の稼働率は93.2%（対前期末比0.5ポイントの増加）となりました。

・コスト削減

建物管理コストにおいて、JPR池袋ビルでリニューアル工事に伴う管理仕様の変更により外注委託費の約30%、MS芝浦ビルにおいても管理仕様の変更により約10%の削減を実施いたしました。朝日生命横浜日本大通りビル、ツルミフーガ1の不動産管理会社を東京建物株式会社に変更（PM集約化）し、不動産管理報酬の削減も実施しています。

・バリューアップ不動産

収益力の向上を目的として第3期より実施してきたJPR池袋ビルのリニューアル工事が、平成16年3月末に完了しました。期末稼働率は76.8%となっておりますが、優良テナント誘致に向けリーシング活動を強化しています。また、JPR池袋ビルを除くバリューアップ不動産（6物件）において、3物件は前期比10%以上の稼働率の向上を実現しています。

⑤期中における資金調達の状況

本投資法人では、第5期（平成16年6月期）において、財務の安定性を重視する戦略の下、資産規模の拡大を安定的に行うことに留意し、中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行いました。また、資金調達手段の多様化の一つとして、投資法人債の発行、コミットメントラインの設定を行いました。この結果、第5期末の借入金残高は551.6億円となり、投資法人債の残高は220.0億円となりました。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の比率は67.3%、平均残存年数（注1）は4.9年となっております。また、第5期末の平均金利（注2）については1.2%となり、有利子負債比率（注3）は46.4%、期末総資産有利子負債比率は42.3%（注4）となりました。なお、第5期末時点の本投資法人の発行体格付ならびに投資法人債に関する債券格付は以下の通りです。また、コミットメントラインについて、借入極度額は40億円であり、第5期末時点の未使用額は40億円です。

（注1）長期有利子負債の平均残存年数：ここでは期間1年超の有利子負債について、第5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。

（第5期末長期有利子負債残高：519.6億円）

（注2）平均金利：第5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：891.1億円）

（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
（第5期末総資産額：1,822.5億円）

発行体格付

格付取得日	格付機関	格付内容
平成15年10月29日	スタンダード・アンド・プアーズ	長期会社格付: A - 短期会社格付: A - 2 アウトルック: 安定的
平成16年1月16日	格付投資情報センター	長期優先債務格付: A +
平成16年1月23日	ムーディーズ・インバスターズ・サービス	発行体格付: A3 アウトルック: 安定的

無担保投資法人債 債券格付

（第1回、第2回、第3回のそれぞれについて共通）

格付取得日	格付機関	格付内容
平成16年1月29日	スタンダード・アンド・プアーズ	A -
	格付投資情報センター	A +
	ムーディーズ・インバスターズ・サービス	A3

(3)増資等の状況

当期ならびに前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口総数(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	投資口数の分割	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)

(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。

(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末処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期(第5期)の投資口1口当たりの分配金は、6,081円となりました。

期別	第1期 平成14年6月期 (290日)	第2期 平成14年12月期 (184日)	第3期 平成15年6月期 (181日)	第4期 平成15年12月期 (184日)	第5期 平成16年6月期 (182日)	
当期末処分利益総額	737,071,680円	2,001,837,410円	1,990,499,125円	2,467,436,054円	2,614,881,594円	
利益留保額	39,680円	122,210円	78,325円	96,054円	51,594円	
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	737,032,000円 (2,545円)	2,001,715,200円 (6,912円)	1,990,420,800円 (6,873円)	2,467,340,000円 (5,738円)	2,614,830,000円 (6,081円)	
内 訳	利益分配金総額	737,032,000円	2,001,715,200円	1,990,420,800円	2,467,340,000円	2,614,830,000円
	(1口当たり利益分配金)	(2,545円)	(6,912円)	(6,873円)	(5,738円)	(6,081円)
	投資元本払戻総額	-円	-円	-円	-円	-円
	(1口当たり投資元本払戻額)	(-円)	(-円)	(-円)	(-円)	(-円)

(5)今後の運用方針及び対処すべき課題

日本経済は種々の経済指標が回復基調を示しており、企業業績の回復から個人消費の増加へと本格的回復が期待されています。しかし、デフレ経済からの脱却への見通しはまだ不透明な状況であり、オフィス賃貸市場においては、まだ回復に多少時間を要するものと思われます。東京都心部の「2003年問題」によるハイスpek大型ビルの供給増加は、企業業績の回復とともにバブル期以降潜在化していた企業のオフィス需要を、企業拠点の集約化や統合移転といった新たなニーズにより引き出す結果となりました。これらオフィスの需要動向の変化により、Aクラスビルの稼働率の改善は進んだものの、その他のビルにおいては立地、築年数、建物スペックといったビルの個別要因による選別化が進み、稼働率、賃料における二極化が明確になってきています。さらに地方都市部においては、空室率の改善は見られるものの、未だ高い水準にあり、競争力を保てる物件が否かによって今後の収益性は大きく異なっていくものと考えられます。

不動産の流通市場においては、企業の財務内容の改善、減損会計導入への対応等、市場へのより活発な物件供給が継続されるものと考えられます。一方、取得競争においても優良物件を中心に一層激化していくことが予想されます。上記のような環境認識のもと、本投資法人は以下の点に留意しつつ、投資主価値の極大化を目指して運用してまいります。

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等を重視しつつ、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。

- ・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いきます。特に東京周辺部及び地方都市での投資においては、綿密な市場調査、物件精査のもとに価格交渉を行い、有利な条件での取得に努めます。
- ・競争力の高い優良物件の計画的取得を実現すべく開発案件の情報を積極的に収集するとともに、早期に物件を確保するためのコミットメントの方法についても検討してまいります。
- ・取得物件の情報ルートについては、運用会社独自の情報ルートの拡大を図るとともに、既情報ルートとの関係をさらに強め、良質情報の早期入手を確実にしてまいります。

今後さらにリサーチを充実させ、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

保有ビルにおける空室率の改善、賃料減額圧力に対するリーシングマネジメントによる対処等、資産運用会社、不動産管理会社との連携体制により収益力の早期改善に努めます。また今後の運用戦略として、ポートフォリオ全体の資産価値向上を目指して「JPRブランド戦略」を実施し、テナント満足度を向上させるとともに収益性を高める管理運営体制を構築します。

<ブランド戦略>

JPRブランドコンセプトを「Amenity / Service, Safety, Save Energy」とし、ソフト、ハード両面でのJPRブランドを構築し競合物件との差別化を図ります。今後、ブランドコンセプトに基づく統一管理基準・リニューアル基準を再構築し、運用管理において実践していきます。また、JPRブランドの確立、認知度向上のため、変更が可能な保有資産名称について、JPRを冠する名称に変更していく予定です。

<テナント営業>

各保有ビルにおける市場動向を的確に把握し、空室率の改善に向け積極的なリーシング活動を展開していきます。また、今後のブランド戦略による建物・管理のグレードアップにより賃料減額を最低限に抑え、さらに賃貸借契約の長期化、既存テナントの増床ニーズを掘り起こしていく等、テナント営業力の強化を図っていきます。

<管理コスト削減>

既存物件においては、外注委託費等の削減によるコスト削減が進んだことにより適正水準に近づきつつあります。今後の新規取得物件においても早期に既存物件レベルのコスト削減を達成するよう努めます。また、来期以降も地域的な効率化を実現するための不動産管理会社の集約化を進め、将来的な群管理導入による更なるコスト削減を目指していきます。

<リニューアル工事>

来期以降においても、市場競争力を高めるためのリニューアル工事を計画的に推進いたします。また、ブランド戦略により策定するリニューアル基準に基づき、ブランドコンセプトを実践する執務空間を提供し、テナント満足度の向上を目指します。

(6)資金調達

資金調達については、中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、弁済期の分散にも留意しつつ、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行い、資金調達手段の多様化にも努めます。

(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・ビ・の掲載などを行ってきました。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

該当事項はありません。

参考情報

1. 資産の取得について

(1)次の物件を取得しました。

<新宿スクエアタワー>

物件概要

所在地：東京都新宿区西新宿六丁目22番1号（住居表示）

所有形態：土地：共有、所有権 建物：区分所有

敷地面積：再開発全体の敷地8,409.52㎡
（うち、本投資法人が取得する持分対応面積2,463.57㎡）

建物延面積：再開発全体の建物78,796.00㎡
（うち、本投資法人が取得する専有面積10,765.74㎡）

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4階付30階建

竣工年月：平成6年10月

テナント数：1

総賃貸可能面積：10,982.03㎡（ ）

総賃貸面積：10,312.15㎡（ ）

稼働率：転借人ベース93.8%（賃借人ベース100.0%）

売買条件

売買価格：10,000百万円

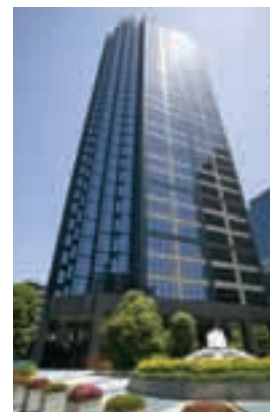
資産の種類：信託受益権

取得日：平成16年7月2日

本物件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、新宿スクエアタワー管理株式会社はこれを転借人に賃貸しています。このため、上記面積は下記の転借人の合計面積に賃料・経費配分率（39.70457%）を乗じたものとなっています。

総賃貸可能面積 27,659.37㎡

総賃貸面積 25,972.21㎡



2. 投資法人の概況

(1)出資の状況

	第1期 平成14年 6月30日現在	第2期 平成14年 12月31日現在	第3期 平成15年 6月30日現在	第4期 平成15年 12月31日現在	第5期 平成16年 6月30日現在
発行する投資口の総数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総数	289,600口	289,600口	289,600口	430,000口	430,000口
出資総額	56,982百万円	56,982百万円	56,982百万円	89,113百万円	89,113百万円
投資主数	21,191人	13,221人	12,709人	19,016人	18,620人

(2)主要な投資主

平成16年6月30日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名または名称	住 所	所有投資口数(口)	発行済投資口総数に対する 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	東京都中央区晴海一丁目8-11	39,350	9.15
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9-9	29,300	6.81
明治安田生命保険相互会社	東京都新宿区西新宿一丁目9-1	24,000	5.58
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	19,700	4.58
ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券 会社 東京支店)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K (東京都港区六本木六丁目10-1 六本木ヒルズ森タワー)	17,257	4.01
エイアイジー・スター生命保険株式会社 (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)	11,940	2.78
資産管理サービス信託銀行株式会社	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	11,230	2.61
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3-8	10,018	2.33
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目11番地	9,399	2.19
ドイチェバンクアーゲー ロンドンビービー ノトリティー クライアーツ 613 (常任代理人 ドイツ証券会社東京支店)	WINCHESTER HOUSE 1 GREAT WINCHESTER STREET LONDON EC2N 2DB, UK (東京都千代田区永田町二丁目11-1 山王パークタワー)	8,792	2.05
合 計		180,986	42.09

(注) 上表の「割合」は、小数点以下第3位を四捨五入しています。

(3)執行役員及び監督役員

氏 名	役職名	兼職等	所有投資口数(口)
金子 博人	執行役員	金子博人法律事務所 代表弁護士	-
安田 莊助	監督役員	安田莊助税理士事務所 税理士 東京北斗監査法人代表社員、公認会計士	-
杉本 茂	監督役員	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	-

(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。

(4)委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

委託内容	名 称
投資信託委託業者	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（投資口に関する名義書換等）	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
	メルリ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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1)投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第4期（平成15年12月31日現在）		第5期（平成16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	東京周辺部	969,846	0.6	4,328,840	2.4
	地方	4,703,149	3.0	4,698,025	2.6
信託不動産	東京都心	55,494,639	35.4	64,150,575	35.1
	東京周辺部	25,968,960	16.6	34,059,982	18.7
	地方	52,087,543	33.3	56,146,643	30.8
預金その他の資産	-	17,352,046 (-)	11.1 (-)	18,869,540 (-)	10.4 (-)
資産総額計	-	156,576,185 (139,224,139)	100.0 (88.9)	182,253,608 (163,384,068)	100.0 (89.6)

(注1) 保有総額は、第4期については平成15年12月31日現在、第5期については平成16年6月30日現在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) 比率については、小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注4) 地域等の区分については、10ページを参照して下さい。

(2)主要な保有資産

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 (注1)	期末帳簿価額 (千円)	期末賃貸可能面積 (㎡)	期末賃貸面積 (㎡)	稼働率	期末月額契約 賃料比率	主たる用途
兼 松 ビ ル	16,004,148	7,958.58	7,757.74	97.5%	5.7%	事務所
クラレニッセイビル	13,010,416	18,586.97	18,586.97	100.0%	5.8%	商業施設
神 南 一 丁 目 ビ ル	12,083,839	8,076.85	8,076.85	100.0%	5.0%	商業施設
M S 芝 浦 ビ ル	11,488,590	14,429.08	12,467.70	86.4%	6.3%	事務所
田 無 ア スタ	9,574,635	31,121.71	31,121.71	100.0%	9.5%	商業施設
川 口 セ ン タ ー ビ ル	8,251,785	15,478.43	15,478.43	100.0%	6.8%	事務所
明治安田生命大阪梅田ビル	7,973,496	9,600.08	9,061.74	94.4%	4.8%	事務所
アルカイースト	5,582,227	7,050.10	7,050.10	100.0%	4.1%	事務所
健 和 ビ ル	5,273,747	4,181.66	4,181.66	100.0%	2.5%	事務所
名古屋恒和ビル	4,698,025	5,461.90	5,207.19	95.3%	2.8%	事務所
合 計	93,940,912	121,945.36	118,990.09	97.6%	53.3%	

(注1) 名古屋恒和ビルを除く、該当9物件は全て信託受益権による保有となります。（神南一丁目ビルは不動産として取得していますが、同日付で信託設定しています。）

(注2) 「稼働率」は、小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注3) 「期末月額賃料比率」とは、平成16年6月30日時点の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おり、小数点以下第2位を四捨五入しています。

(3)組入資産明細

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		PML	地震保険	第4期 自平成15年7月1日 至平成15年12月31日						第5期 自平成16年1月1日 至平成16年6月30日							
				(土地)	(建物)			期末帳簿 価額 (千円)	期末算定価額 (平成15年 12月31日現在) (千円)	期末 テナント 総数 (件)	期末稼働率	賃貸事業 収入 (千円)	対総賃貸 事業収入 比率	期末帳簿 価額 (千円)	期末算定価額 (平成16年 6月30日現在) (千円)	期末 テナント 総数 (件)	期末稼働率	賃貸事業 収入 (千円)	対総賃貸 事業収入 比率		
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋	所有権(共有)持分割合79.4%	所有権(共有)持分割合79.4%	5.9%		16,102,007	14,100,000	11	97.5%	411,688	6.6%	16,004,148	12,700,000	10	97.5%	389,214	5.7%		
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋	所有権(共有)持分割合79.4%	所有権(共有)持分割合79.4%	14.2%		2,799,638	2,500,000	1	100.0%	104,309	1.7%	2,774,514	2,480,000	1	100.0%	102,843	1.5%		
		JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	所有権	所有権	7.8%		2,044,960	1,870,000	4	100.0%	105,199	1.7%	2,033,471	1,850,000	3	86.4%	93,389	1.4%		
		新麹町ビル	東京都千代田区麹町	所有権(共有)持分割合49.0%	区分所有権	13.3%		1,679,641	2,180,000	7	81.9%	67,091	1.1%	1,674,170	2,140,000	7	81.9%	62,189	0.9%		
		同ビル(追加取得部分)	東京都千代田区麹町	所有権(共有)持分割合21.0%	区分所有権			566,321		3	100.0%	31,467	0.5%	564,617		3	100.0%	30,421	0.4%		
		クレスト安田ビル	東京都千代田区神田錦町	所有権	所有権	13.7%		3,929,211	3,250,000	9	100.0%	100,841	1.6%	3,903,107	3,250,000	9	100.0%	122,321	1.8%		
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦	所有権・賃借権(準共有)持分割合36.0%	区分所有権及び区分所有権の共有	12.2%		11,523,468	11,700,000	6	86.4%	570,232	9.1%	11,488,590	11,300,000	6	86.4%	499,472	7.3%		
		五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田	所有権(共有)持分割合61.8%	区分所有権	13.9%		2,912,591	2,920,000	4	100.0%	130,124	2.1%	2,892,386	2,870,000	3	100.0%	146,897	2.2%		
		福岡ビル	東京都中央区八重洲	所有権(共有)持分割合14.3%	区分所有権及び区分所有権の共有	9.7%		1,843,181	1,800,000	1	100.0%	27,466	0.4%	1,837,650	1,798,000	1	100.0%	64,667	1.0%		
		健和ビル	東京都千代田区九段南	所有権	所有権	14.6%		-	-	-	-	-	-	-	5,273,747	5,080,000	9	100.0%	35,096	0.5%	
		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	所有権(共有)持分割合27.1%	区分所有権	6.3%		-	-	-	-	-	-	-	3,620,331	3,400,000	2	100.0%	29,262	0.4%	
		東京周辺部	事務所	神南一丁目ビル	東京都渋谷区神南	所有権	所有権	11.1%		12,093,615	12,000,000	1	100.0%	345,576	5.5%	12,083,839	12,100,000	1	100.0%	345,576	5.1%
アルカイースト	東京都墨田区錦糸			所有権(共有)持分割合41.1%	区分所有権	4.9%		5,638,610	5,900,000	4	85.4%	354,110	5.7%	5,582,227	5,760,000	5	100.0%	299,273	4.4%		
JPR千葉ビル	千葉県中央区新町			所有権	所有権	5.7%		2,349,256	2,181,000	27	88.6%	161,246	2.6%	2,331,381	2,085,000	27	88.8%	143,724	2.1%		
朝日生命横浜日本大通りビル	横浜市中区日本大通			所有権	所有権	28.7%	有	2,807,864	2,816,000	10	94.8%	145,374	2.3%	2,773,431	2,650,000	10	90.1%	139,962	2.1%		
JPR池袋ビル	東京都豊島区東池袋			所有権	所有権	13.8%	(注5)	2,515,459	2,110,000	6	76.8%	99,227	1.6%	2,602,403	2,150,000	6	76.8%	103,338	1.5%		
新横浜第二センタービル	横浜市港北区新横浜			所有権(共有)持分割合50.0%	所有権(共有)持分割合50.0%	14.3%		969,846	1,020,000	9	82.4%	73,317	1.2%	962,564	1,020,000	10	86.1%	66,518	1.0%		
川口センタービル	川口市本町			所有権、所有権(共有)持分割合86.5%	区分所有権	13.1%		-	-	-	-	-	-	-	8,251,785	8,180,000	38	100.0%	380,170	5.6%	
SEFビル	東京都台東区松が谷			所有権	所有権	14.2%		-	-	-	-	-	-	-	3,366,276	3,330,000	9	92.0%	127,656	1.9%	
田無アスタ	東京都西東京市田無町			所有権(共有)持分割合42.1%	区分所有権(共有)持分割合52.9%	10.7%		9,694,585	10,840,000	1	100.0%	672,182	10.8%	9,574,635	10,830,000	1	100.0%	672,182	9.8%		
ツルミファ1	横浜市鶴見区豊岡町			所有権(共有)持分割合64.4%	区分所有権	10.0%		2,963,183	3,188,000	1	100.0%	153,278	2.5%	2,944,117	3,173,000	1	100.0%	153,278	2.3%		
地方	事務所			新潟駅南センタービル	新潟市米山	所有権(共有)持分割合52.7%	区分所有権	0.8%		2,040,262	2,086,000	16	100.0%	136,216	2.2%	2,024,319	2,035,000	15	89.7%	126,881	1.9%
				明治安田生命大阪梅田ビル	大阪市北区梅田	所有権(共有)持分割合33.3%	所有権(共有)持分割合33.3%	4.4%		8,043,744	8,600,000	20	100.0%	393,185	6.3%	7,973,496	8,570,000	21	94.4%	365,458	5.4%
		安田生命天六ビル(注4)	大阪市北区浪花町	所有権	所有権	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		東京建物本町ビル	大阪市中央区本町	所有権(共有)持分割合64.3%	区分所有権及び区分所有権の共有	10.7%		4,148,643	4,210,000	10	98.6%	261,630	4.2%	4,137,313	3,990,000	10	98.6%	249,199	3.7%		
		朝日生命高松第二ビル	高松市寿町	所有権	所有権	11.2%		918,788	740,000	20	76.6%	53,007	0.8%	1,029,885	741,000	19	63.7%	51,109	0.8%		
		JPR高松ビル	高松市寿町	所有権	所有権	14.1%		2,244,829	1,330,000	20	68.1%	96,434	1.5%	2,275,166	1,330,000	22	80.1%	83,140	1.2%		
		JPR博多ビル	福岡市博多区博多駅前	所有権	所有権	7.8%		2,927,711	2,700,000	27	92.5%	160,456	2.6%	2,919,399	2,660,000	27	85.6%	152,639	2.2%		
		朝日生命福岡第三・第四ビル	福岡市博多区住吉	所有権	(第三)所有権(第四)所有権	(第三)8.2%(第四)7.0%		2,848,262	2,730,000	15	91.1%	194,243	3.1%	2,859,832	2,610,000	14	79.0%	182,669	2.7%		
		JPR那覇ビル	那覇市松山	所有権	所有権	9.4%		1,570,680	1,580,000	14	97.3%	121,493	1.9%	1,575,498	1,470,000	14	82.4%	106,831	1.6%		
		NORTH33ビル	札幌市中央区北三条西三丁目	所有権	区分所有権	3.6%		3,697,474	3,130,000	18	67.8%	115,118	1.8%	3,664,593	2,910,000	24	89.3%	141,368	2.1%		
		パークイースト札幌	札幌市中央区南一条東一丁目	所有権	所有権	7.3%		2,204,287	2,070,000	24	77.6%	115,461	1.8%	2,189,173	1,850,000	22	72.5%	115,658	1.7%		
		損保ジャパン仙台ビル	仙台市宮城野区榴岡	所有権	所有権	4.6%		3,040,117	3,200,000	9	98.4%	206,706	3.3%	2,997,247	3,180,000	9	96.9%	199,529	2.9%		
		損保ジャパン和歌山ビル	和歌山市美園町	所有権	所有権	8.4%		1,615,521	1,670,000	16	100.0%	130,989	2.1%	1,593,980	1,620,000	14	95.0%	123,019	1.8%		
		天神121ビル	福岡市中央区天神	所有権(共有)持分割合52.2%	区分所有権	7.0%		2,754,130	2,660,000	9	66.8%	94,132	1.5%	2,729,284	2,590,000	12	77.9%	96,312	1.4%		
		SK広島ビル	広島市中区三川町	所有権	所有権	14.9%		966,385	925,000	15	78.2%	58,531	0.9%	962,423	862,000	16	86.5%	58,089	0.9%		
		名古屋恒和ビル	名古屋市中区錦	所有権	所有権	9.6%		4,703,149	4,605,000	18	90.3%	127,772	2.0%	4,698,025	4,597,000	19	95.3%	208,711	3.1%		
		堂島Fビルディング	大阪市北区曽根崎新地	所有権	所有権	10.2%		-	-	-	-	-	-	-	2,208,216	2,150,000	10	92.2%	109,748	1.6%	
		船場福岡ビル	福岡市博多区博多駅前	所有権	所有権	6.7%		-	-	-	-	-	-	-	1,996,396	1,950,000	6	100.0%	10,421	0.2%	
		施業	クラレニッセイビル(注4)	大阪市北区茶屋町	所有権	所有権	12.5%		13,066,702	12,600,000	1	100.0%	410,328	6.6%	13,010,416	11,800,000	1	100.0%	402,411	5.9%	
		合計		-	-	-	-	4.9%		139,224,139	135,211,000	357	92.7%	6,250,395	100.0%	163,384,068	155,061,000	437	93.2%	6,790,657	100.0%

(注1) 期末算定価額は、総理府令「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」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) 「期末稼働率」、「対総賃貸事業収入比率」は小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注3) 期末テナント総数について、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算出しています。

(注4) 安田生命天六ビルは平成15年9月3日に売却し、クラレニッセイビルは平成15年7月16日に追加取得しました。

(注5) JPR池袋ビルは耐震工事に伴い、平成16年1月1日付にて地震保険を解約しています。

(4)その他の資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、前記の組入資産明細に一括して記載しています。前記明細に記載のもの以外に、その他資産への投資はありません。

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、平成16年6月30日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。

不動産の名称	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
NORTH33ビル	外壁補修シール更新	自 平成16年8月 至 平成16年11月	41	-	-
兼松ビル	外壁補修シール更新(1期工事)	自 平成16年8月 至 平成16年11月	26	-	-
朝日生命横浜日本大通りビル	外壁補修シール更新(2期工事)	自 平成16年8月 至 平成16年11月	42	-	-
クラレニッセイビル	外壁改修工事	自 平成16年9月 至 平成16年12月	71	-	-
SK広島ビル	2階空調機更新	自 平成16年8月 至 平成16年9月	21	-	-
SK広島ビル	外壁補修シール更新	自 平成16年8月 至 平成16年11月	28	-	-
JPR高松ビル	立体駐車場外壁改修工事	自 平成16年9月 至 平成16年12月	23	-	-
朝日生命福岡第三・第四ビル	共用部内装改修(2期工事)	自 平成16年8月 至 平成16年9月	21	-	-

(2)期中の資本的支出

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、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工事のほか、新規テナントの誘致促進を目的として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139百万円()の工事を実施しています。

不動産の名称	目的	実施期間	資本的支出の額 (百万円)
朝日生命高松第二ビル	各階空冷パッケージ更新	自 平成16年3月 至 平成16年5月	110
JPR池袋ビル	リニューアル(1階ホール共用部の改修、6階共用部専有部の改修、空調システムの改修個別空調化、設計監理業務、他)	自 平成16年1月 至 平成16年4月	108
JPR高松ビル	空冷チラー更新	自 平成16年4月 至 平成16年5月	26
MS芝浦ビル	非常用発電機整備	自 平成16年4月 至 平成16年6月	22
朝日生命福岡第三・第四ビル	共用部内装改修	自 平成16年4月 至 平成16年5月	17
その他の資本的支出	共用部改修、OAフロア設置、駐車場、空調、防災設備の整備等		182
	合計		468

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、物件毎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の金銭の積み立てを以下の通り行っています。

（単位：百万円）

計算期間	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自平成13年9月14日 至平成14年6月30日	自平成14年7月1日 至平成14年12月31日	自平成15年1月1日 至平成15年6月30日	自平成15年7月1日 至平成15年12月31日	自平成16年1月1日 至平成16年6月30日
前期末積立金残高	-	230	407	527	640
当期積立金	230	200	220	220	220
当期積立金取崩額	-	23	100	107	110
次期繰越金	230	407	527	640	750

5. 費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用の明細

	第4期 平成15年12月期（184日）	第5期 平成16年6月期（182日）
(a)資産運用報酬	276,344千円	293,872千円
固定報酬	75,000千円	75,000千円
インセンティブ報酬1	125,034千円	137,999千円
インセンティブ報酬2	76,310千円	80,872千円
(b)資産保管・一般事務委託報酬	75,606千円	64,529千円
(c)役員報酬	5,700千円	5,700千円
(d)信託報酬	38,688千円	42,439千円
(e)その他費用	94,412千円	53,766千円
合 計	490,752千円	460,306千円

(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は、以下の通りです。

(平成16年6月30日現在)

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (千円)	当期末 残高 (千円)	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	株式会社福岡銀行	平成16年1月23日	-	2,000,000	0.686	平成17年1月23日	期限一括 返済	(注4)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	株式会社中国銀行	平成16年2月13日	-	4,000,000	0.585	平成17年2月10日			
	農林中央金庫	平成16年2月13日	-	3,500,000	0.685	平成17年2月10日			
	株式会社東京三菱銀行	平成16年2月27日	-	3,000,000	0.530	平成17年2月25日			
	株式会社UFJ銀行	平成16年3月25日	-	2,000,000	0.577	平成17年3月25日			
	三菱信託銀行株式会社	平成16年5月27日	-	3,500,000	0.520	平成17年1月27日			
	株式会社あおぞら銀行	平成16年5月27日	-	3,000,000	0.520	平成17年1月27日			
	株式会社伊予銀行	平成16年6月10日	-	1,000,000	0.520	平成17年1月27日			
	株式会社りそな銀行	平成16年6月10日	-	1,200,000	0.520	平成17年1月27日			
	株式会社あおぞら銀行(注3)	平成15年3月28日	3,770,000	-	0.928	平成16年3月27日			
	株式会社あおぞら銀行(注3)	平成15年9月1日	2,400,000	-	0.827	平成16年2月27日			
株式会社りそな銀行(注3)	平成15年10月15日	1,800,000	-	0.828	平成16年3月27日				
株式会社りそな銀行(注3)	平成15年3月28日	3,000,000	-	0.928	平成16年3月27日				
株式会社りそな銀行(注3)	平成15年9月25日	1,930,000	-	0.828	平成16年3月27日				
合計			12,900,000	25,200,000					
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	-	1,000,000	0.873	平成19年3月23日	期限一括 返済	(注4)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	中央三井信託銀行株式会社(注3)	平成13年12月27日	10,000,000	6,500,000	1.234	平成18年12月27日			
	住友生命保険相互会社(注3)	平成13年12月27日	10,000,000	6,500,000	1.234	平成18年12月27日			
	株式会社あおぞら銀行(注3)	平成14年6月19日	3,000,000	1,000,000	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(注3)	平成14年6月19日	2,000,000	1,000,000	1.295	平成18年12月27日			
	株式会社あおぞら銀行からの借入金のうち平成14年6月19日に借入れた30億円のうち20億円は平成16年3月26日に全額期限前返済いたしました。	平成13年12月27日	4,783,000	4,783,000	1.700	平成20年12月26日			
	株式会社りそな銀行からの借入金のうち平成15年3月28日に借入れた30億円は平成16年2月13日に全額期限前返済いたしました。	平成14年6月21日	4,783,000	4,783,000	2.050	平成23年6月21日			
中央三井信託銀行株式会社からの借入金100億円のうち35億円は平成16年2月13日に期限前返済いたしました。	平成15年3月28日	5,000,000	4,400,000	1.750	平成25年3月28日				
合計			39,566,000	29,966,000					

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数点以下第4位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です。長期借入金は固定金利による借入です。

(注3) 株式会社あおぞら銀行からの借入金のうち平成15年3月28日に借入れた377億円は平成16年2月13日に全額期限前返済いたしました。

株式会社あおぞら銀行からの借入金のうち平成15年9月1日に借入れた24億円は平成16年2月13日に全額期限前返済いたしました。

株式会社あおぞら銀行からの借入金のうち平成15年10月15日に借入れた18億円は平成16年2月13日に全額期限前返済いたしました。

株式会社あおぞら銀行からの借入金のうち平成14年6月19日に借入れた30億円のうち20億円は平成16年3月26日に全額期限前返済いたしました。

株式会社りそな銀行からの借入金のうち平成15年3月28日に借入れた30億円は平成16年2月13日に全額期限前返済いたしました。

株式会社りそな銀行からの借入金のうち平成15年9月25日に借入れた19.3億円は平成16年2月13日に全額期限前返済いたしました。

株式会社りそな銀行からの借入金のうち平成14年6月19日に借入れた20億円のうち10億円は平成16年3月26日に期限前返済いたしました。

中央三井信託銀行株式会社からの借入金100億円のうち35億円は平成16年2月13日に期限前返済いたしました。

住友生命保険相互会社からの借入金100億円のうち35億円は平成16年2月13日に期限前返済いたしました。

明治安田生命保険相互会社からの借入金のうち平成15年3月28日に借入れた50億円のうち6億円は平成16年2月13日に期限前返済いたしました。

(注4) 資金使途は上記各借入に共通して以下の通りです。

①不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれらの付帯費用

②上記①を資金使途とする借入れのリファイナンス

(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。

(平成16年6月30日現在)

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	0.84	平成20年2月12日	期限一括	(注1)	(注2) (注3)
第2回無担保投資法人債	平成16年2月12日	-	7,000	1.38	平成22年2月12日	期限一括	(注1)	(注2) (注3)
第3回無担保投資法人債	平成16年2月12日	-	5,000	2.32	平成26年2月12日	期限一括	(注1)	(注2) (注3)
合計	-	-	22,000	-	-	-	-	-

(注1) 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2) 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販売制限付です。

(注3) 買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能です。

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及び売買状況等

資産の種類	不動産の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (千円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (千円) (注)	帳簿価額 (千円)	売却損益 (千円)
不動産	SEFビル	平成16年3月1日	3,250,000	-	-	-	-
不動産 信託受益権	堂島Fビルディング	平成16年1月23日	2,140,000	-	-	-	-
	川口センタービル	平成16年2月13日	8,100,000	-	-	-	-
	健和ビル	平成16年5月28日	5,100,000	-	-	-	-
	オーバルコート大崎マークウエスト	平成16年6月1日	3,500,000	-	-	-	-
	船場福岡ビル	平成16年6月11日	1,920,000	-	-	-	-
	合計		24,010,000	-	-	-	-

(注) 取得価格又は譲渡価格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

不動産の名称	取得年月日 譲渡年月日	取得価格又は 売却価格(注1) (千円)	特定資産の 調査価格(注2) (千円)	期末算定価額 (注3) (千円)
(取得物件)				
堂島Fビルディング	平成16年1月23日	2,140,000	2,160,000	2,150,000
川口センタービル	平成16年2月13日	8,100,000	8,240,000	8,180,000
SEFビル	平成16年3月1日	3,250,000	3,270,000	3,330,000
健和ビル	平成16年5月28日	5,100,000	5,080,000	5,080,000
オーバルコート大崎マークウエスト	平成16年6月1日	3,500,000	3,400,000	3,400,000
船場福岡ビル	平成16年6月11日	1,920,000	1,950,000	1,950,000
合計		24,010,000	24,100,000	24,090,000

(注1) 「取得価格又は売却価格」は、当該不動産等の取得又は売却に要した諸費用(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)を記載しております。

(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を受領しています。

(注3) 期末算定価額は、特定資産の価格等の調査によるものではありませんが、参考として記載しております。期末算定価額の算定方法等は、30ページの組入資産明細(注1)に記載の通りです。

(4)利害関係人等との取引状況

①取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	24,010,000千円	- 千円
	うち利害関係人からの買付額等	うち利害関係人への売付額等
	- 千円 (- %)	- 千円 (- %)

(注1) 利害関係人等は、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であり、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある明治安田ビルマネジメント株式会社及び株式会社損保ジャパン・ビルマネジメントについて記載しています。

(注2) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の計上額は以下のとおりです。

明治安田ビルマネジメント株式会社	75,882千円
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	8,753千円

(注3) () は買付額等又は売付額等の総額に対する比率を表しています。

②支払手数料等

利害関係人	項目	式	管理委託料 (注1)	外注委託費	テナント仲介 手数料等	利害関係人毎の 手数料合計
明治安田ビルマネジメント 株式会社	金額(千円)	A	36,198	85,859	1,653	123,711
	占率	A/D	23.4%	21.3%	4.8%	20.9%
株式会社損保ジャパン・ ビルマネジメント	金額(千円)	B	10,026	28,867	-	38,893
	占率	B/D	6.5%	7.1%	-	6.5%
項目小計	金額(千円)	C	46,224	114,727	1,653	162,605
	占率	C/D	29.9%	28.4%	4.8%	27.4%
投資法人計	手数料(千円)	D	154,717	404,676	34,530	593,923
	占率	D/D	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注1) 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(12,429千円)を含んでいます。

(注2) 占率は小数点以下第2位を四捨五入しています。

(5)資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との取引状況等

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「Ⅳ 貸借対照表」、「Ⅴ 損益計算書」を参照ください。

(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16年1月28日	第1回～第3回無担保投資法人債発行に伴う一般事務の委託の件	第1回～第3回無担保投資法人債の発行に際し、みずほ信託銀行株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、みずほ証券株式会社及びしんきん証券株式会社に本投資法人債に関わる事務を委託しました。

(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おります。

IV. 貸借対照表

Balance Sheet

科 目	期 別		第 5 期 (平成16年 6月30日現在)		第 4 期 (ご参考)(平成15年12月31日現在)		
	金 額 (千円)	構成比 (%)	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	4,228,269				4,149,909		
信託現金及び信託預金*1	13,771,668				12,961,107		
営業未収入金	148,578				105,570		
前払費用	148,559				117,338		
繰延税金資産	40				56		
未収消費税等	372,947				-		
その他の流動資産	59,533				642		
流動資産合計	18,729,596	10.3			17,334,625	11.1	
II 固定資産							
1.有形固定資産*1							
建物	4,352,438				2,540,668		
減価償却累計額	111,840	4,240,597			48,126	2,492,542	
信託建物	65,375,374				55,442,091		
減価償却累計額	4,360,257	61,015,116			3,292,037	52,150,054	
信託構築物	8,790				7,381		
減価償却累計額	753	8,036			476	6,904	
機械及び装置	40,122				11,226		
減価償却累計額	4,808	35,313			2,236	8,990	
信託機械及び装置	1,189,927				1,054,812		
減価償却累計額	258,336	931,591			195,453	859,359	
工具器具備品	289				289		
減価償却累計額	69	219			43	246	
信託工具器具備品	12,397				8,781		
減価償却累計額	1,000	11,396			550	8,230	
土地		4,750,735				3,171,216	
信託土地		92,389,190				80,524,150	
信託建設仮勘定		1,869				2,444	
有形固定資産合計		163,384,068	89.6			139,224,139	88.9
2.投資その他の資産							
差入敷金保証金		10,100				10,100	
長期前払費用		4,449				7,321	
投資その他の資産合計		14,549	0.0			17,421	0.0
固定資産合計		163,398,617	89.6			139,241,560	88.9
III 繰延資産							
投資法人債発行費		125,393				-	
繰延資産合計		125,393	0.1			-	
資産合計		182,253,608	100.0			156,576,185	100.0

科 目	期 別		第 5 期 (平成16年 6 月30日現在)		第 4 期 (ご参考)(平成15年12月31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	890,323		979,067			
短期借入金*1	25,200,000		12,900,000			
未払金	352,921		350,815			
未払費用	139,994		10,934			
未払法人税等	929		1,027			
未払消費税等	-		56,859			
前受金	766,493		555,270			
流動負債合計	27,350,664	15.0	14,853,973	9.5		
II 固定負債						
投資法人債	22,000,000		-			
長期借入金*1	29,966,000		39,566,000			
預り敷金保証金	901,523		484,079			
信託預り敷金保証金	10,306,735		10,090,892			
固定負債合計	63,174,258	34.7	50,140,972	32.0		
負債合計	90,524,923	49.7	64,994,946	41.5		
出資の部*5						
I 出資総額*3						
出資総額	89,113,803	48.9	89,113,803	56.9		
II 剰余金						
当期末処分利益	2,614,881		2,467,436			
剰余金合計	2,614,881	1.4	2,467,436	1.6		
出資合計	91,728,685	50.3	91,581,239	58.5		
負債・出資合計	182,253,608	100.0	156,576,185	100.0		

V. 損益計算書

Statement of Income

科目	第5期 (自平成16年1月1日至平成16年6月30日)			第4期(ご参考) (自平成15年7月1日至平成15年12月31日)		
	金額(千円)	百分比(%)		金額(千円)	百分比(%)	
経常損益の部						
I 営業損益の部						
1. 営業収益						
不動産賃貸事業収益*1	6,790,657			6,250,395		
不動産等売却益*2	-	6,790,657	100.0	170,703	6,421,098	100.0
2. 営業費用						
不動産賃貸事業費用*1	3,268,801			2,996,385		
資産運用報酬	293,872			276,344		
一般事務・資産保管委託報酬	64,529			75,606		
役員報酬	5,700			5,700		
信託報酬	42,439			38,688		
その他営業費用	53,766	3,729,107	54.9	94,412	3,487,137	54.3
営業利益		3,061,549	45.1		2,933,960	45.7
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受取利息	113			103		
管理組合費精算金収入	106,677			-		
その他営業外収益	2,548	109,340	1.6	1,226	1,329	0.0
2. 営業外費用						
支払利息	294,763			350,649		
融資手数料	95,807			30,704		
投資法人債利息	113,262			-		
投資法人債発行費償却	25,078			-		
新投資口発行費	-			82,022		
その他営業外費用	26,223	555,135	8.2	3,546	466,923	7.3
経常利益		2,615,754	38.5		2,468,366	38.4
税引前当期純利益		2,615,754	38.5		2,468,366	38.4
法人税、住民税及び事業税	952			1,047		
法人税等調整額	16	968	0.0	38	1,009	0.0
当期純利益		2,614,785	38.5		2,467,357	38.4
前期繰越利益		96			78	
当期末処分利益		2,614,881			2,467,436	

〔重要な会計方針〕

期別 項目	第5期 (自平成16年1月1日 至平成16年6月30日)	第4期 (ご参考) (自平成15年7月1日 至平成15年12月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	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通りです。 <ul style="list-style-type: none"> 建物 3～64年 構築物 10～20年 機械及び装置 3～15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います。	有形固定資産（信託財産を含む） 同左
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。	新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成15年7月15日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっています。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成15年7月15日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は、1,115,654千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,115,654千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。
3. 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、都市計画法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います。 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います。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、165,134千円であります。	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、都市計画法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います。 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います。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、36,635千円であります。
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該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います。 <ul style="list-style-type: none"> 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、税抜方式によっています。	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

〔表示方法の変更〕

第5期 (自平成16年1月1日 至平成16年6月30日)	第4期 (ご参考) (自平成15年7月1日 至平成15年12月31日)
	①前期まで営業費用の「その他営業費用」に含めて表示していた「信託報酬」は、勘定科目のより明確な表示のため、当期より区分掲記しています。 なお、前期において営業費用の「その他営業費用」に含めた「信託報酬」は30,614千円です。 ②前期まで区分していました「賃貸事業収入」及び「その他賃貸事業収入」は、当期より「不動産賃貸事業収益」として一括で表示しています。 ③当期より「賃貸事業費用」は「不動産賃貸事業費用」に名称変更しています。

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

項目	期別																																																													
	第5期 (平成16年6月30日現在)	第4期(ご参考) (平成15年12月31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通りです。</p> <table border="0"> <tr><td>信託預金</td><td>6,257,041千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>1,848,860千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>26,772,093千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2,992千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>-千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>415,182千円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>-千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>3,418千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,849,165千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>34,827,616千円</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>1,050千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>72,977,420千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>-千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>28,966,000千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>28,966,000千円</u></td></tr> </table>	信託預金	6,257,041千円	建物	1,848,860千円	信託建物	26,772,093千円	信託構築物	2,992千円	機械及び装置	-千円	信託機械及び装置	415,182千円	工具器具備品	-千円	信託工具器具備品	3,418千円	土地	2,849,165千円	信託土地	34,827,616千円	信託建設仮勘定	1,050千円	合計	<u>72,977,420千円</u>	短期借入金	-千円	長期借入金	28,966,000千円	合計	<u>28,966,000千円</u>	<p>担保に供している資産は次の通りです。</p> <table border="0"> <tr><td>信託預金</td><td>9,604,409千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>628,933千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>40,989,677千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>6,056千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>8,990千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>776,317千円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>246千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>7,749千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>331,676千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>54,301,858千円</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>1,625千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>106,657,540千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>12,900,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>39,566,000千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>52,466,000千円</u></td></tr> </table>	信託預金	9,604,409千円	建物	628,933千円	信託建物	40,989,677千円	信託構築物	6,056千円	機械及び装置	8,990千円	信託機械及び装置	776,317千円	工具器具備品	246千円	信託工具器具備品	7,749千円	土地	331,676千円	信託土地	54,301,858千円	信託建設仮勘定	1,625千円	合計	<u>106,657,540千円</u>	短期借入金	12,900,000千円	長期借入金	39,566,000千円	合計	<u>52,466,000千円</u>
信託預金	6,257,041千円																																																													
建物	1,848,860千円																																																													
信託建物	26,772,093千円																																																													
信託構築物	2,992千円																																																													
機械及び装置	-千円																																																													
信託機械及び装置	415,182千円																																																													
工具器具備品	-千円																																																													
信託工具器具備品	3,418千円																																																													
土地	2,849,165千円																																																													
信託土地	34,827,616千円																																																													
信託建設仮勘定	1,050千円																																																													
合計	<u>72,977,420千円</u>																																																													
短期借入金	-千円																																																													
長期借入金	28,966,000千円																																																													
合計	<u>28,966,000千円</u>																																																													
信託預金	9,604,409千円																																																													
建物	628,933千円																																																													
信託建物	40,989,677千円																																																													
信託構築物	6,056千円																																																													
機械及び装置	8,990千円																																																													
信託機械及び装置	776,317千円																																																													
工具器具備品	246千円																																																													
信託工具器具備品	7,749千円																																																													
土地	331,676千円																																																													
信託土地	54,301,858千円																																																													
信託建設仮勘定	1,625千円																																																													
合計	<u>106,657,540千円</u>																																																													
短期借入金	12,900,000千円																																																													
長期借入金	39,566,000千円																																																													
合計	<u>52,466,000千円</u>																																																													
*2.コミットメントラインに係る借入未使用残高	<p>リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <p>契約締結日 平成16年3月30日</p> <p>借入極度額 4,000,000千円</p> <p>当期借入残高 -千円</p> <p>当期末未使用残高 4,000,000千円</p>																																																													
*3.発行する投資口の総数及び発行済投資口数	<p>発行する投資口の総数 5,000,000口</p> <p>発行済投資口数 430,000口</p>	<p>発行する投資口の総数 5,000,000口</p> <p>発行済投資口数 430,000口</p>																																																												
*4.投資口1口当たりの純資産額	213,322円	212,979円																																																												
*5.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																																																												

(損益計算書関係)

項目	期別																																																																																													
	第5期 (自平成16年1月1日至平成16年6月30日)	第4期(ご参考) (自平成15年7月1日至平成15年12月31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> <p>賃貸事業収入</p> <table border="0"> <tr><td>賃料</td><td>5,034,901千円</td></tr> <tr><td>共益費</td><td>1,155,042千円</td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>171,596千円</td></tr> <tr><td>広告物掲出料</td><td>12,893千円</td></tr> <tr><td>アンテナ使用料</td><td>10,397千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td>3,963千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>6,388,794千円</u></td></tr> </table> <p>その他賃貸事業収入</p> <table border="0"> <tr><td>附加使用料</td><td>386,431千円</td></tr> <tr><td>時間貸駐車料</td><td>4,380千円</td></tr> <tr><td>解約違約金等</td><td>548千円</td></tr> <tr><td>原状回復費相当額収入</td><td>5,415千円</td></tr> <tr><td>その他雑収入</td><td>5,087千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>401,863千円</u></td></tr> </table> <p>不動産賃貸事業収益合計 <u>6,790,657千円</u></p> <p>B.不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr><td>外注委託費</td><td>404,676千円</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>452,720千円</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>541,486千円</td></tr> <tr><td>保険料</td><td>34,363千円</td></tr> <tr><td>修繕工事費</td><td>135,618千円</td></tr> <tr><td>管理委託料</td><td>142,287千円</td></tr> <tr><td>管理組合費</td><td>299,405千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>1,200,523千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>57,718千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>3,268,801千円</u></td></tr> </table> <p>不動産賃貸事業費用合計 <u>3,268,801千円</u></p> <p>C.不動産賃貸事業損益(A-B) <u>3,521,856千円</u></p>	賃料	5,034,901千円	共益費	1,155,042千円	駐車場収入	171,596千円	広告物掲出料	12,893千円	アンテナ使用料	10,397千円	その他賃貸収入	3,963千円	合計	<u>6,388,794千円</u>	附加使用料	386,431千円	時間貸駐車料	4,380千円	解約違約金等	548千円	原状回復費相当額収入	5,415千円	その他雑収入	5,087千円	合計	<u>401,863千円</u>	外注委託費	404,676千円	水道光熱費	452,720千円	公租公課	541,486千円	保険料	34,363千円	修繕工事費	135,618千円	管理委託料	142,287千円	管理組合費	299,405千円	減価償却費	1,200,523千円	その他賃貸事業費用	57,718千円	合計	<u>3,268,801千円</u>	<p>A.不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <table border="0"> <tr><td>賃料</td><td>4,584,941千円</td></tr> <tr><td>共益費</td><td>992,892千円</td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>153,359千円</td></tr> <tr><td>広告物掲出料</td><td>10,791千円</td></tr> <tr><td>アンテナ使用料</td><td>6,178千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td>6,003千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>5,754,165千円</u></td></tr> </table> <p>その他賃貸事業収入</p> <table border="0"> <tr><td>附加使用料</td><td>462,939千円</td></tr> <tr><td>時間貸駐車料</td><td>5,754千円</td></tr> <tr><td>解約違約金等</td><td>-</td></tr> <tr><td>原状回復費相当額収入</td><td>22,570千円</td></tr> <tr><td>その他雑収入</td><td>4,964千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>496,229千円</u></td></tr> </table> <p>不動産賃貸事業収益合計 <u>6,250,395千円</u></p> <p>B.不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr><td>外注委託費</td><td>333,981千円</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>513,936千円</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>424,885千円</td></tr> <tr><td>保険料</td><td>36,270千円</td></tr> <tr><td>修繕工事費</td><td>188,290千円</td></tr> <tr><td>管理委託料</td><td>128,899千円</td></tr> <tr><td>管理組合費</td><td>281,152千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>1,044,355千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>44,612千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>2,996,385千円</u></td></tr> </table> <p>不動産賃貸事業費用合計 <u>2,996,385千円</u></p> <p>C.不動産賃貸事業損益(A-B) <u>3,254,009千円</u></p>	賃料	4,584,941千円	共益費	992,892千円	駐車場収入	153,359千円	広告物掲出料	10,791千円	アンテナ使用料	6,178千円	その他賃貸収入	6,003千円	合計	<u>5,754,165千円</u>	附加使用料	462,939千円	時間貸駐車料	5,754千円	解約違約金等	-	原状回復費相当額収入	22,570千円	その他雑収入	4,964千円	合計	<u>496,229千円</u>	外注委託費	333,981千円	水道光熱費	513,936千円	公租公課	424,885千円	保険料	36,270千円	修繕工事費	188,290千円	管理委託料	128,899千円	管理組合費	281,152千円	減価償却費	1,044,355千円	その他賃貸事業費用	44,612千円	合計	<u>2,996,385千円</u>
賃料	5,034,901千円																																																																																													
共益費	1,155,042千円																																																																																													
駐車場収入	171,596千円																																																																																													
広告物掲出料	12,893千円																																																																																													
アンテナ使用料	10,397千円																																																																																													
その他賃貸収入	3,963千円																																																																																													
合計	<u>6,388,794千円</u>																																																																																													
附加使用料	386,431千円																																																																																													
時間貸駐車料	4,380千円																																																																																													
解約違約金等	548千円																																																																																													
原状回復費相当額収入	5,415千円																																																																																													
その他雑収入	5,087千円																																																																																													
合計	<u>401,863千円</u>																																																																																													
外注委託費	404,676千円																																																																																													
水道光熱費	452,720千円																																																																																													
公租公課	541,486千円																																																																																													
保険料	34,363千円																																																																																													
修繕工事費	135,618千円																																																																																													
管理委託料	142,287千円																																																																																													
管理組合費	299,405千円																																																																																													
減価償却費	1,200,523千円																																																																																													
その他賃貸事業費用	57,718千円																																																																																													
合計	<u>3,268,801千円</u>																																																																																													
賃料	4,584,941千円																																																																																													
共益費	992,892千円																																																																																													
駐車場収入	153,359千円																																																																																													
広告物掲出料	10,791千円																																																																																													
アンテナ使用料	6,178千円																																																																																													
その他賃貸収入	6,003千円																																																																																													
合計	<u>5,754,165千円</u>																																																																																													
附加使用料	462,939千円																																																																																													
時間貸駐車料	5,754千円																																																																																													
解約違約金等	-																																																																																													
原状回復費相当額収入	22,570千円																																																																																													
その他雑収入	4,964千円																																																																																													
合計	<u>496,229千円</u>																																																																																													
外注委託費	333,981千円																																																																																													
水道光熱費	513,936千円																																																																																													
公租公課	424,885千円																																																																																													
保険料	36,270千円																																																																																													
修繕工事費	188,290千円																																																																																													
管理委託料	128,899千円																																																																																													
管理組合費	281,152千円																																																																																													
減価償却費	1,044,355千円																																																																																													
その他賃貸事業費用	44,612千円																																																																																													
合計	<u>2,996,385千円</u>																																																																																													
*2.不動産等売却益の内訳		<p>安田生命天六ビル</p> <p>不動産等売却収入 609,334千円</p> <p>不動産等売却原価 418,919千円</p> <p>その他売却費用 19,711千円</p> <p>不動産等売却益 <u>170,703千円</u></p>																																																																																												

(税効果会計関係)

項 目	第 5 期 (自 平成16年 1 月 1 日 至 平成16年 6 月30日)		第 4 期 (ご参考) (自 平成15年 7 月 1 日 至 平成15年12月31日)	
	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 17千円 一括償却資産損金不算入額 22千円 繰延税金資産計 40千円 繰延税金資産の純額 40千円		(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 22千円 一括償却資産損金不算入額 34千円 繰延税金資産計 56千円 繰延税金資産の純額 56千円
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% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.38% その他 0.03% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%		法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.37% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%	

(重要な後発事象)

第 5 期 (自 平成16年 1 月 1 日 至 平成16年 6 月30日)	第 4 期 (ご参考) (自 平成15年 7 月 1 日 至 平成15年12月31日)
<p>該当事項はありません。</p>	<p>投資法人債の発行 無担保投資法人債の発行に関し、平成16年1月28日開催の役員会決議に基づき、以下の通り決定し、平成16年2月12日に払込が完了しました。 投資法人債の発行内容については、下記の通りです。</p> <p>(1)第 1 回投資法人債 ①投資法人債の名称 : 日本プライムリアルティ投資法人 第 1 回無担保投資法人債 (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) ②投資法人債の総額 : 金100億円 ③発行価額 : 額面100円につき金100円 ④利率 : 年0.84% ⑤申込期日 : 平成16年 1 月29日 ⑥払込期日 : 平成16年 2 月12日 ⑦担保 : 無担保・無保証 ⑧償還方法・償還期限 : 元金は平成20年 2 月12日にその総額を償還。買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能 ⑨資金使途 : 既存借入金の返済等</p> <p>(2)第 2 回投資法人債 ①投資法人債の名称 : 日本プライムリアルティ投資法人 第 2 回無担保投資法人債 (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) ②投資法人債の総額 : 金70億円 ③発行価額 : 額面100円につき金100円 ④利率 : 年1.38% ⑤申込期日 : 平成16年 1 月29日 ⑥払込期日 : 平成16年 2 月12日 ⑦担保 : 無担保・無保証 ⑧償還方法・償還期限 : 元金は平成22年 2 月12日にその総額を償還。買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能 ⑨資金使途 : 既存借入金の返済等</p> <p>(3)第 3 回投資法人債 ①投資法人債の名称 : 日本プライムリアルティ投資法人 第 3 回無担保投資法人債 (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) ②投資法人債の総額 : 金50億円 ③発行価額 : 額面100円につき金100円 ④利率 : 年2.32% ⑤申込期日 : 平成16年 1 月29日 ⑥払込期日 : 平成16年 2 月12日 ⑦担保 : 無担保・無保証 ⑧償還方法・償還期限 : 元金は平成26年 2 月12日にその総額を償還。買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能 ⑨資金使途 : 既存借入金の返済等</p>

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

Statement of Cash Distribution

科 目	期 別	
	第 5 期 (自平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	第 4 期 (ご参考) (自平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)
I . 当期末処分利益	2,614,881,594円	2,467,436,054円
II . 分配金	2,614,830,000円	2,467,340,000円
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,081円)	(5,738円)
III . 次期繰越利益	<u>51,594円</u>	<u>96,054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います。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数 430,000口の整数倍数の最大値となる2,614,830,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>	<p>本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数 430,000口の整数倍数の最大値となる2,467,340,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>

Ⅶ. 監査報告書

Auditor's Report


独立監査人の監査報告書

平成16年8月19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

代表社員
関与社員 公認会計士

藤 不啓之 

代表社員
関与社員 公認会計士

原 田 昌 平 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、日本プライムリアルティ投資法人の平成16年1月1日から平成16年6月30日までの第5期決算期の計算書類、すなわち貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書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、資産運用報告書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。この計算書類及び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及び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及び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及び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。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、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

VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

Statement of Cash Flow

(単位:千円)

科 目	期 別	第 5 期 (自平成16年1月1日 至平成16年6月30日)	第 4 期 (ご参考) (自平成15年7月1日 至平成15年12月31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		2,615,754	2,468,366
減価償却費		1,200,523	1,044,355
投資法人債発行費償却		25,078	-
受取利息		113	103
支払利息		408,025	350,649
営業未収入金の増加・減少額		43,008	41,796
未収消費税等の増加・減少額		372,947	127,735
前払費用の増加・減少額		31,220	11,707
営業未払金の増加・減少額		88,743	206,817
未払金の増加・減少額		12,603	18,563
未払消費税等の増加・減少額		56,859	56,859
前受金の増加・減少額		211,223	24,026
信託有形固定資産の減少額		-	418,919
長期前払費用の支払額		3,900	-
その他		51,194	59,175
小 計		3,800,013	4,721,861
利息の受取額		113	103
利息の支払額		278,964	372,078
法人税等の支払額		1,049	968
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,520,113	4,348,918
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		3,420,184	4,721,223
信託有形固定資産の取得による支出		21,941,191	10,454,937
預り敷金保証金の支出		25,262	11,629
預り敷金保証金の収入		442,706	373,594
信託預り敷金保証金の支出		1,272,811	5,997,448
信託預り敷金保証金の収入		1,488,653	1,361,052
投資活動によるキャッシュ・フロー		24,728,089	19,450,592

科 目	期 別	第 5 期 (自平成16年1月1日 至平成16年6月30日)	第 4 期 (ご参考) (自平成15年7月1日 至平成15年12月31日)
		金 額	金 額
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		25,200,000	6,130,000
短期借入金の返済による支出		12,900,000	22,730,000
長期借入金の借入による収入		1,000,000	-
長期借入金の返済による支出		10,600,000	434,000
投資法人債の発行による収入		22,000,000	-
投資法人債発行費の支出		150,472	-
投資口の発行による収入		-	32,131,803
分配金の支払金額		2,452,630	1,988,940
財務活動によるキャッシュ・フロー		22,096,897	13,108,863
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額		888,921	1,992,811
5. 現金及び現金同等物の期首残高		17,111,016	19,103,828
6. 現金及び現金同等物の期末残高		17,999,938	17,111,016

(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129条第4項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いません。

〔重要な会計方針〕

科 目	期 別	第 5 期 (自平成16年1月1日 至平成16年6月30日)	第 4 期 (ご参考) (自平成15年7月1日 至平成15年12月31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います。 (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 5 期 (自平成16年1月1日 至平成16年6月30日)	第 4 期 (ご参考) (自平成15年7月1日 至平成15年12月31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16年6月30日現在)	(平成15年12月31日現在)
		現金及び預金 4,228,269千円	現金及び預金 4,149,909千円
		信託現金及び信託預金 13,771,668千円	信託現金及び信託預金 12,961,107千円
		現金及び現金同等物 17,999,938千円	現金及び現金同等物 17,111,016千円

IX. 投資主インフォメーション

Investor Information

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、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いただくか、みずほ信託銀行、みずほインベスタ - ズ証券の各本支店窓口にてお受取りください。

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など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。

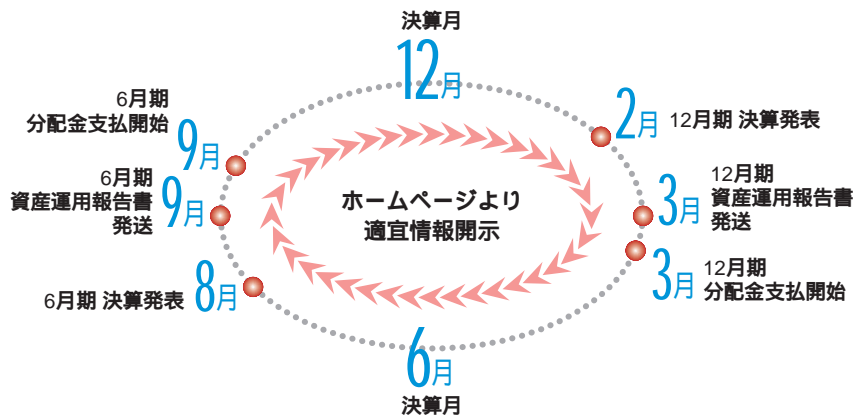
ホ - ムペ - ジアドレス <http://www.jpr-reit.co.jp/>

日本プライムリアルティ投資法人では、積極的な自主開示の推進を運営方針の一つに掲げ、正確で偏りのない情報を遅滞なく投資主の皆様にお伝えすることを目指しております。

この実現に向けて、ホ - ムペ - ジで次のような情報を提供させて頂いております。

- ▶ 投資方針、投資基準、財務方針、本投資法人の基本的な仕組みなど本投資法人の概要
- ▶ ポ - トフォリオ構築の経緯や物件一覧表、投資比率などポ - トフォリオの概要
- ▶ 主要物件ム - ビ - 、投資物件の写真、位置図、鑑定評価サマリ - 、全国・エリアマップなど物件の概要
- ▶ 決算ハイライト、ポ - トフォリオ月次稼働率、各種ディスクロ - ジャ - 資料を掲示したIRライブラリ - 、FAQ他
今後も、投資主の皆様には有用な情報を効果的にご覧頂けるようさらなる充実を図ってまいります。

1. 年間IRスケジュール（予定）



2. 不動産投資信託用語集

不動産投資信託

投資家から集めたお金でファンド（投資法人）をつくり、そのお金でオフィスビルや商業施設などを購入し、それらの不動産を維持・管理しながら、必要に応じて物件を買い替えるなどして運用することにより得られた収益を投資家に分配する商品。

投信法

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、その後の改正を含む）。

投資法人

投信法に基づき、資産を主として特定資産（有価証券、不動産、その他の資産）に対する投資として運用することを目的として設立された社団法人。

投資信託委託業者（運用会社）

内閣総理大臣の認可を受けて投資信託委託業又は投資法人資産運用業を営むもの。不動産投資信託においては、資産の運用業務（投資法人資産運用業）を外部の専門家に委託することが義務付けられており、この外部の専門家に該当する。

一般事務受託者

投資法人の委託を受けてその資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務を行なうもの。具体的には、投資証券の募集、発行事務や名義書換事務、分配金の支払い事務などを行なう会社を指す。

資産保管会社

投資法人の委託を受けてその資産の保管に係る業務を行なうもの。具体的には、有価証券、預金通帳、不動産権利証等の保管や現金の入出金管理、口座開設・振替管理業務などを行なう会社を指す。

規約

投資法人の設立に際して、投信法により作成が義務付けられているもの。投資法人規約には、目的、商号のほか、資産運用の対象及び方針、資産評価の方法・基準及び基準日、金銭の分配方針などを記載すべきことが投信法に規定されている。

執行役員

投資法人を代表し、投資主総会の招集や投資信託委託業者等外部への事務の委託などの行為を執行する。執行役員は、投信法において、3ヶ月に1回以上業務の執行の状況を役員会に報告することが義務付けられている。

監督役員

監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する。いつでも執行役員、一般事務受託者、資産の運用を行なう投資信託委託業者及び資産保管会社に対して投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査をすることができる。投信法において、監督役員の数は、執行役員の数よりも1名以上多く選任することが規定されている。

役員会

投資法人の役員会は執行役員及び監督役員によって構成される。役員会は、投信法及び規約に定める権限を行なうほか、執行役員の職務の執行を監督する。投資法人が行なう資金調達に関する事項や資産運用などの委託業務に関する事項など重要な事項は、役員会の承認を得ることが必要である。

会計監査人

投資法人の計算書類の監査を行なう。会計監査人は、その職務を行なうため必要があるときは、一般事務受託者、資産の運用を行なう投資信託委託業者及び資産保管会社に対して、投資法人の会計に関する報告を求めることができる。また、執行役員の職務執行に関して不正行為などを発見した場合、監督役員に報告することが義務付けられている。

投資主

投資法人の社員。具体的には、投資法人に投資した投資家を指し、一般の株式会社における株主に相当する。

投資口

投資法人の社員の地位を指し、一般の株式会社における株式に相当する。

投資証券

投資法人が発行する証券。一般の株式会社における株券に相当する。

投資主総会

投資法人における投資主総会は、一般の株式会社における株主総会に相当するものであり、投資法人の最高意思決定機関。投信法では、規約の変更や投資法人の解散、執行役員・監督役員・会計監査人の選任、その他規約において定める重要事項などを専決事項として規定している。

純資産価額

投資口1口当たりの純資産額（純資産総額 ÷ 発行済投資口総数）。

利害関係人等

資産運用会社の過半数の株式を所有していること、又は資産運用会社の取締役の過半数を占めていること等、資産運用会社と密接な関係を有する者として、投信法に利害関係人等として定められている者。

信託受益権

信託行為に基づき、信託の利益を享受する受益者として有する権利の総称。信託財産の管理運用から生ずる収益の分配を受けたり、信託終了時において信託財産の償還を受けること等が基本的な内容である。

信託勘定

信託業務で受託する財産（信託財産）と銀行が保有する財産（固有財産）との分別管理が信託法上で義務付けられている。受益者のための勘定が信託勘定であり、信託契約又は信託約款に基づいた個別の経理処理を行ない、財産状況と収支状況を明らかにするために、経理上も銀行勘定とは別個の帳簿を備え、計算を行なっている。

デュ・デリジェンス

適正評価手続きと言われ、不動産を取得する際に、経済的側面、法的側面、物理的側面、環境的側面から多角的に不動産の価値に影響を及ぼす事項を精査する手続きを指す。具体的には、価格調査、賃貸市場調査、建物診断、地震リスク評価、土壤汚染調査、権利関係調査などを行なう。

不動産鑑定評価

不動産の鑑定評価に関する法律に基づき不動産の価格を評価すること。不動産鑑定士等が、「合理的な市場があったならば、そこで形成されるであろう正常な市場価格」を的確に把握し貨幣額で表示するもの。不動産投資信託の鑑定評価では、不動産がもつ収益力を基準として評価する収益還元法を標準として評価が行なわれる。

エンジニアリングレポート

建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壤環境調査等の建物状況評価について専門家が作成したレポート。

地震リスク評価レポート

地震リスクの程度を認識するため、個別物件の耐震性・PMLを評価するレポート。PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率を意味する。PMLには、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがある。PMLについての統一された厳密な定義はないが、ここでは、想定した予定使用期間(50年=一般の建物の耐用年数)中に、想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味する。

マ-ケットレポート

対象不動産を含む競合エリアにおける賃貸市場分析、対象不動産の賃料水準等について調査したレポート。商業施設においては、詳細な商圏分析なども行なわれる。

アセット・マネジメント(AM)業務

不動産ファンドや投資家のためのアドバイザー業務。投資パフォ-マンスを最大化させるため、投資運用方針・計画の立案や実施、プロパティ・マネジメント会社などを使った物件管理やテナントリ-シング、資金調達や会計業務などを行ない、不動産ファンドの価値の最大化を図ることを目的とする。

プロパティ・マネジメント(PM)業務

不動産オーナーから委託を受け建物保守管理、テナント管理(テナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレ-ム対応等)、修繕計画策定並びに入出金管理等を行なう業務。

ロ-ン・トゥ・バリュ-・レシオ(LTV)

社債発行や借入れなどの負債金額を資産金額で割った負債比率。厳格な定義があるわけではないため、個々に算出方法等定義を確認する必要がある。

レントロ-ル

物件別に個別テナントごとの賃貸条件、賃貸状況等を一覧表にまとめたもの。

瑕疵担保責任

民法第570条に基づく、売買の目的物に隠れた瑕疵があったときに売主が買主に対して負う責任。

区分所有建物

一棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に使用される場合には、各々の建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができる。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者のことを区分所有者、区分所有の対象となる建物全体を区分所有建物という。

用途地域

都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正法も含む。)第8条第1項第1号に掲げられている。地域内で建築(新築・増築・改築・移転)したり建物の用途を変更したりするような場合には、用途地域の種類によって一定の制限を受ける。

建ぺい率

建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合。用途地域等に応じて都市計画で定められる。

容積率

建築基準法第52条により定められる、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合。用途地域等に応じて都市計画で定められる(指定容積率という。)が、前面道路の幅員その他の要因により実際適用される割合(基準容積率という。)とは、異なる場合がある。

経済的残存耐用年数

不動産鑑定評価において、経済的な観点から建物の現況及び地域的特性の推移・動向等を考慮し判断した対象不動産の残存耐用年数。

再調達原価

不動産鑑定評価において、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額。

資本的支出

建物の修繕等において、固定資産(建物・設備等)の機能、価値を増加、あるいは耐用年数を増加させるための支出。

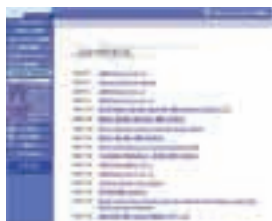
3. ホームページの使い方

日本プライムリアルティ投資法人をさらにご理解頂くことと、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など）、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。

Investor Relations (投資主の皆様への開示情報)

プレス発表した情報を開示。他にも有価証券報告書といった法定開示書類を含め、本投資法人の投資判断材料として有益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。

日本プライムリアルティ投資法人 (URL) <http://www.jpr-reit.co.jp/>



・決算説明会
過去の決算アナリスト説明会の内容を掲載しております。



・投資家の皆様へ
「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。



物件ムービー

主要な物件の概要や、地域特性などを動画で紹介しております。



物件取得・売却について

本投資法人の物件取得・売却に関する最新の情報を掲載しております。



Japan Prime Realty Investment Corporation

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13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
名義書換事務受託者	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 〒135-8722
（郵便物送付先）	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）	電話 （03）5213-5213（代表）
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）