



Japan Prime Realty Investment Corporation



第 6 期 資 産 運 用 報 告 書

自 平成16年7月1日 至 平成16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/>

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	22
III	資産運用報告書	23
IV	貸借対照表	40
V	損益計算書	42
VI	金銭の分配に係る計算書	46
VII	監査報告書	47
VIII	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	48
IX	投資主インフォメーション	50
	1 年間スケジュール(予定)	50
	2 投資主メモ	50
	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。

平素は日本プライムリアルティ投資法人（略称：JPR）に関しまして、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16年12月末日に第6期（自：平成16年7月1日 至：平成16年12月31日）の決算期を迎えました。ここに投資主の皆様にご報告させていただきます。

まず、保有資産の面では、当期は新宿スクエアタワーを始めとして4物件等159億円（取得価格ベース）を取得し、当期末保有物件は42物件1,796億円（取得価格ベース）に拡大いたしました。

また財務面では、平成16年11月に総額200億円の投資法人債を前期に引続き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。

次に収益面では、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により、営業収益は76億85百万円、経常利益は28億69百万円を計上し、当期純利益は28億68百万円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は6,671円とさせていただきます。

また、平成17年2月に行った公募増資により約250億円を調達し、出資金総額も約1,141億円となりました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と衷心より感謝申し上げます。

第7期以降につきましても、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、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

【 決算ハイライト

FINANCIAL HIGHLIGHT

1. 決算トピックス

決算ハイライト

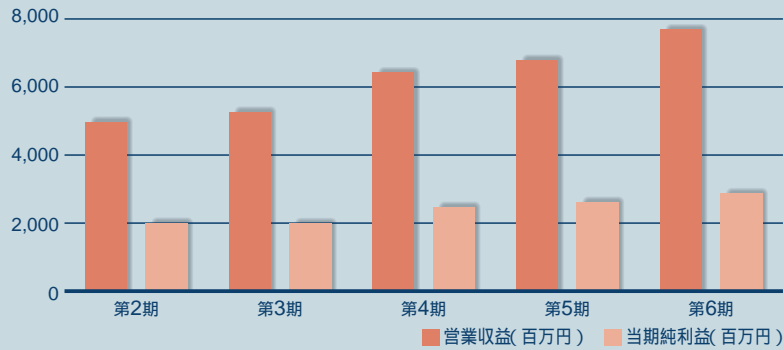
	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	平成14年12月期	平成15年6月期	平成15年12月期	平成16年6月期	平成16年12月期
営業収益	4,972百万円	5,264百万円	6,421百万円	6,790百万円	7,685百万円
経常利益	2,002百万円	1,991百万円	2,468百万円	2,615百万円	2,869百万円
当期純利益	2,001百万円	1,990百万円	2,467百万円	2,614百万円	2,868百万円
総資産額	106,578百万円 (対前期比 +2.5%)	144,989百万円 (対前期比 +36.0%)	156,576百万円 (対前期比 +8.0%)	182,253百万円 (対前期比 +16.4%)	198,673百万円 (対前期比 +9.0%)
純資産額	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%)	91,982百万円 (対前期比 +0.3%)
1口当たり純資産額	203,673円	203,634円	212,979円	213,322円	213,912円
自己資本比率	55.3% (対前期増減 0.2%)	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%)	46.3% (対前期増減 4.0%)

(注) 対前期比及び対前期増減については小数点第2位以下を四捨五入しています。

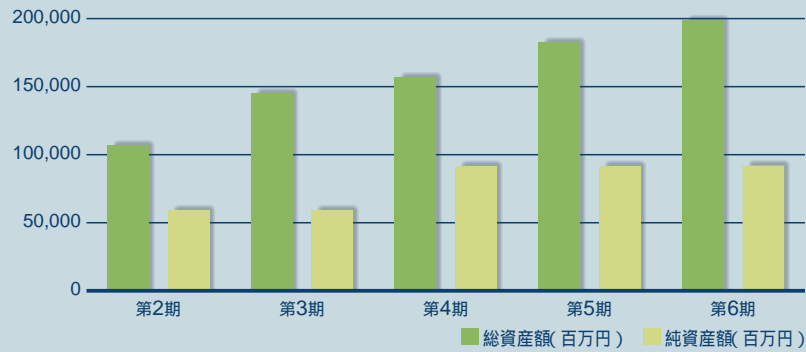
分配金等の実績

	第2期	第3期	第4期	第5期	第6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	平成16年12月期
当期末処分利益総額	2,001百万円	1,990百万円	2,467百万円	2,614百万円	2,868百万円
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)	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)	2,868百万円 (6,671円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	2,868百万円 (6,671円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	- 百万円 (- 円)	- 百万円 (- 円)	- 百万円 (- 円)	- 百万円 (- 円)	- 百万円 (- 円)

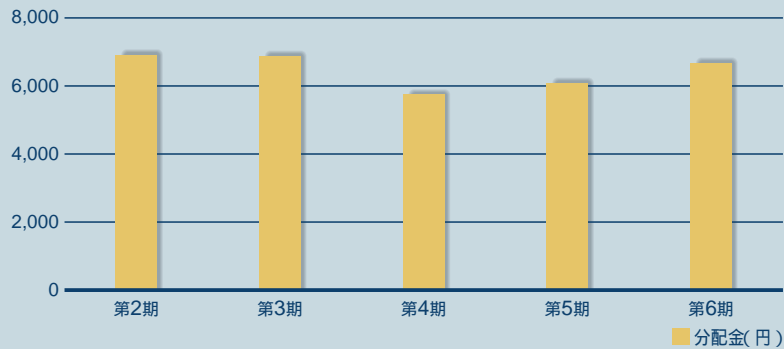
営業収益・当期純利益



総資産額・純資産額

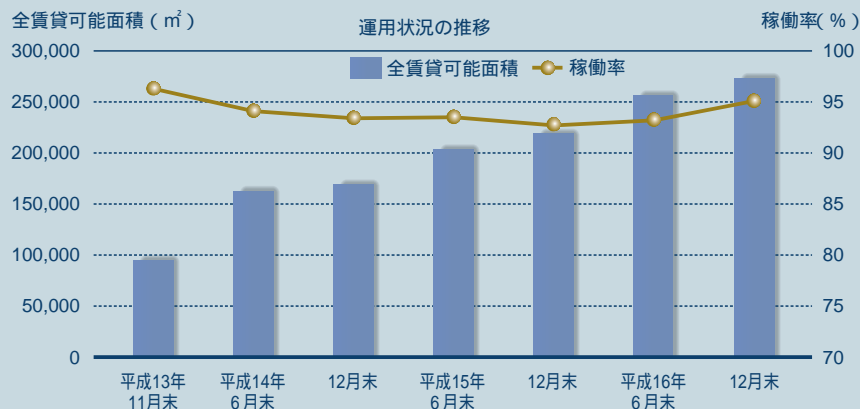


1口当たり分配金



2. ポートフォリオトピックス

ポートフォリオの推移



	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
物件数	13	25	27	30	32	38	42
総テナント数	133	281	311	324	357	437	496
全賃貸可能面積	94,935.49㎡	162,739.50㎡	168,987.78㎡	201,808.72㎡	218,734.67㎡	256,329.13㎡	273,330.52㎡
稼働率	96.3%	94.1%	93.4%	93.5%	92.7%	93.2%	95.1%

(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。

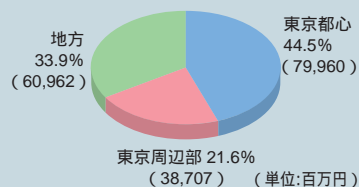
(注2) 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸しているため、同ビルの賃貸可能面積は同社が賃借し、かつ、転貸が可能な事務所・店舗及び倉庫にかかる契約上の合計面積に本投資法人の賃料配分率である39.70457%を乗じた面積を小数点第3位以下を四捨五入して算出しています。
また、同ビルにおいては、転借人の数をテナント数とみなしています。

(注3) 稼働率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。

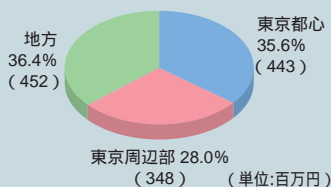
地域分散

東京都心 東京周辺部 地方

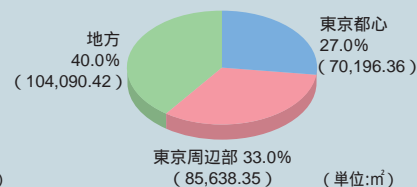
取得価格に基づく比率



期末月額契約賃料に基づく比率



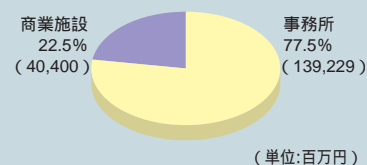
期末賃貸面積に基づく比率



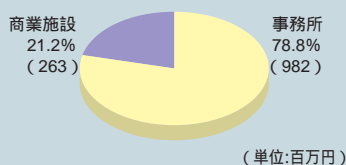
用途分散

商業施設 事務所

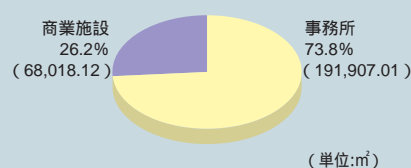
取得価格に基づく比率



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



主要テナント情報 - トップ10

平成16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(注1)
1	株式会社西友	田無アスタ ツルミフーガ1	40,700.31	15.7%
2	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	7.2%
3	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	4.2%
4	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	3.1%
5	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	6,508.19	2.5%
6	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	2.3%
7	監査法人トーマツ	MS芝浦ビル	4,903.42	1.9%
8	日本フィッツ株式会社(注3)	アルカイースト	4,475.62	1.7%
9	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	1.5%
10	シミック株式会社	五反田ファーストビル	3,295.52	1.3%

(注1) 小数点第2位以下を四捨五入しています。

(注2) 共有ビル等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

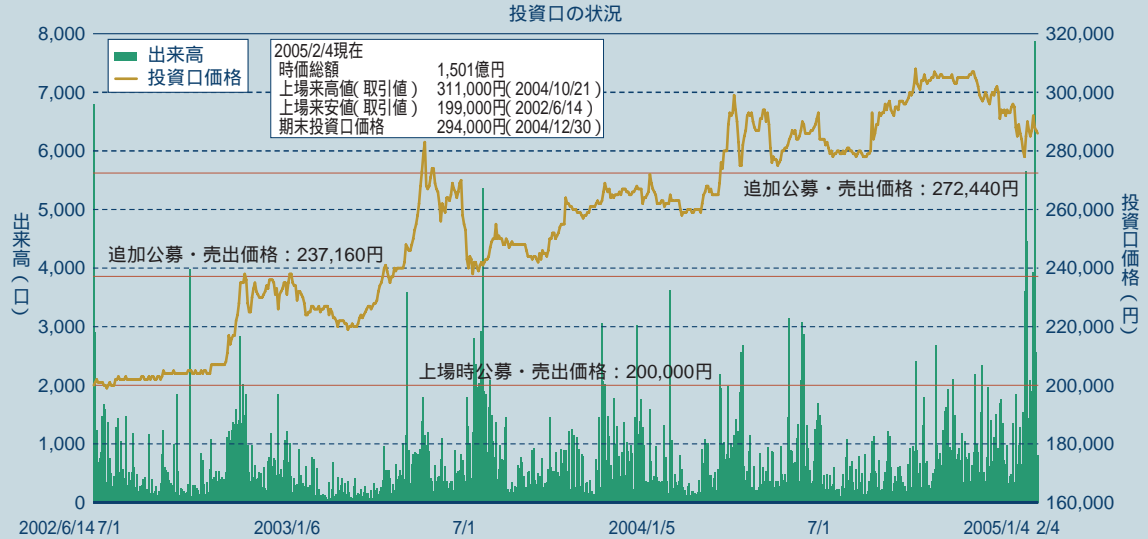
(注3) 日本フィッツ株式会社との賃貸借契約は、平成16年12月31日付にて解約になっています。

(注4) 次のビルについては平成17年1月1日よりビル名称を変更しています。

変更後	変更前
JPR上野イーストビル	SEFビル
JPRクレスト竹橋ビル	クレスト安田ビル
JPR市ヶ谷ビル	健和ビル
JPR渋谷タワーレコードビル	神南一丁目ビル
JPR横浜日本大通ビル	朝日生命横浜日本大通りビル
JPR名古屋栄ビル	名古屋恒和ビル
JPR梅田ロフトビル	クラレニッセイビル
JPRパークウエスト高松	朝日生命高松第二ビル
JPRスクエア博多イースト・ウエスト	朝日生命福岡第三・第四ビル

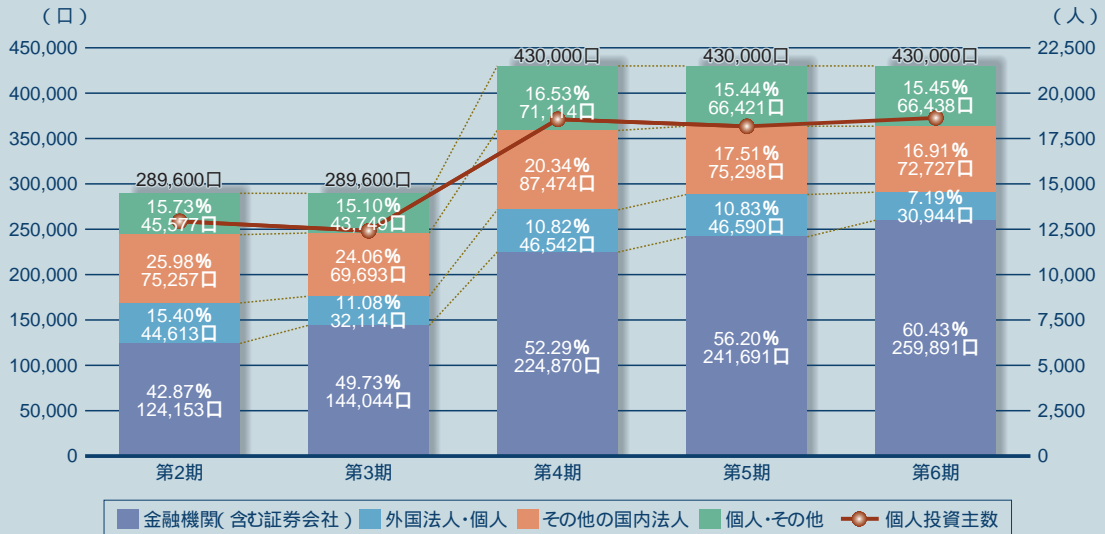
3. 投資口の状況

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います。

期末投資主の構成、口数、個人投資主数



(注) 比率は、小数点第3位以下を切捨てています。

Ⅱ. 投資法人の概要

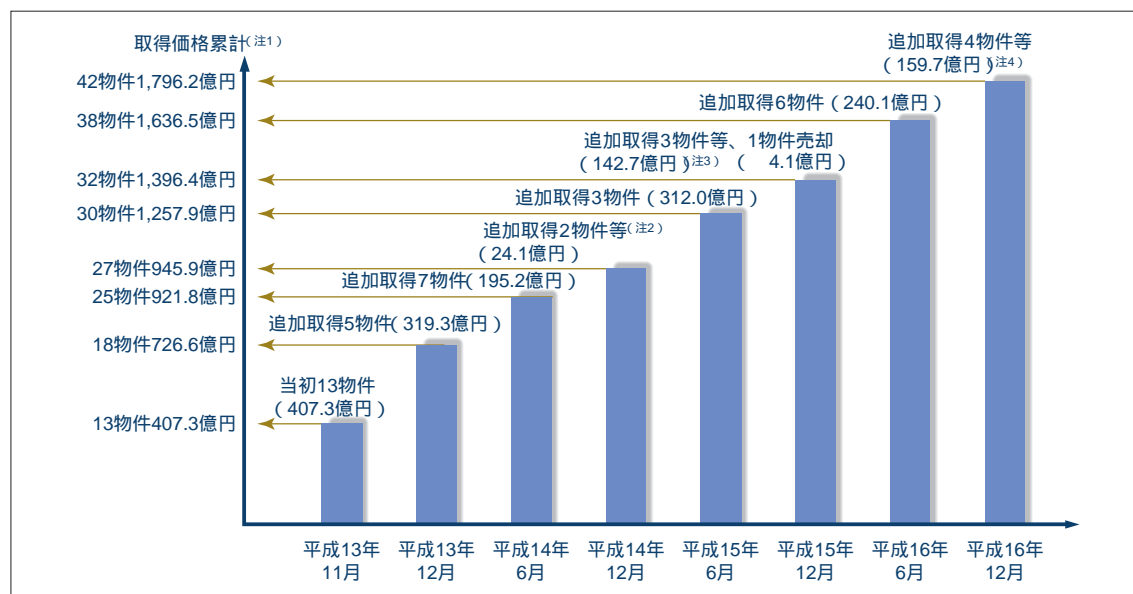
OVERVIEW OF JPR

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、取得諸経費及び消費税等は含みません。

(注2) 新麹町ビルの追加取得分に関する金額を含みます。

(注3) JPR梅田ロフトビルの追加取得分に関する金額を含みます。

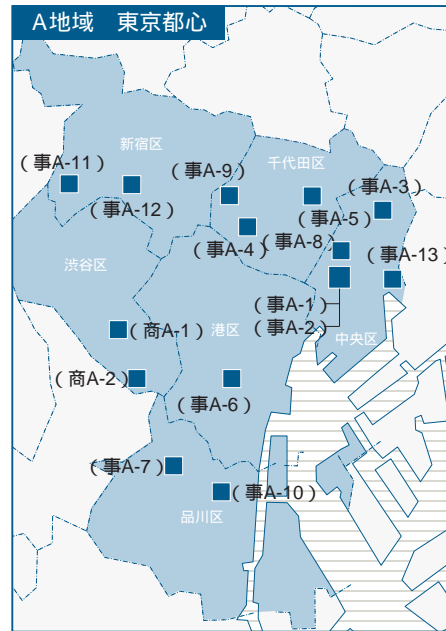
(注4) 新麹町ビルの追加取得分に関する金額を含みます。

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)JPRクレスト竹橋ビル
 - (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)JPR市ヶ谷ビル
 - (事A-10)オーバルコート大崎マークウエスト
 - (事A-11)新宿スクエアタワー
 - (事A-12)ビッグス新宿ビル
 - (事A-13)アクロス新川ビル・アネックス
 - (商A-1)JPR渋谷タワーレコードビル
 - (商A-2)SS代官山
- (上記不動産の主たる用途は、JPR渋谷タワーレコードビル、SS代官山が商業施設であり、その他はすべて事務所です。)

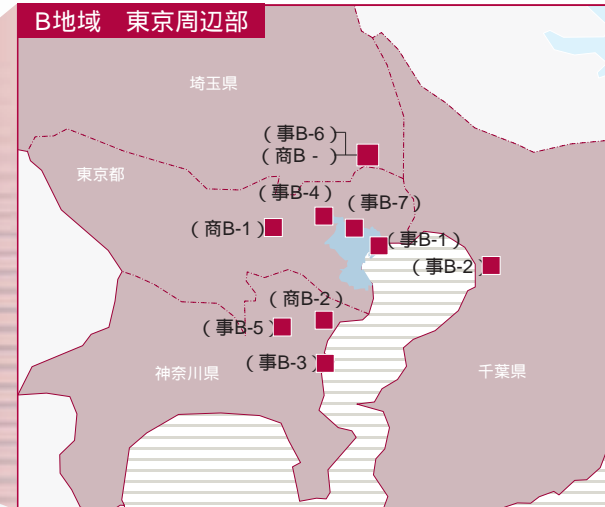


A 「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
B 「東京周辺部」	東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県
C 「地方」	その他の地域

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)JPRパークウエスト高松
 - (事C-6)JPR高松ビル
 - (事C-7)JPR博多ビル
 - (事C-8)JPRスクエア博多イーストウエスト
 - (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)JPR名古屋栄ビル
 - (事C-17)堂島Fビルディング
 - (事C-18)船場福岡ビル
 - (平成17年3月売却予定)
 - (平成17年3月売却予定)
 - (商C-1)JPR梅田ロフトビル
 - (商C-2)シュトラッセ一番町
- (上記不動産の主たる用途は、JPR梅田ロフトビル、シュトラッセ一番町が商業施設であり、その他はすべて事務所です。)

B地域 東京周辺部



B 「東京周辺部」

- (事B-1)アルカイスト
- (事B-2)JPR千葉ビル
- (事B-3)JPR横浜日本大通ビル
- (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)JPR上野イーストビル
- (商B-1)田無アスタ
- (商B-2)ツルミファーガ1
- (平成17年3月売却予定)
- (第9期取得予定物件)
- (商B-)川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟
- (キュボ・ラ本館棟)

(上記不動産の主たる用途は、田無アスタ、ツルミファーガ1、川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟(キュボ・ラ本館棟)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	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	9.1%
	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	1.6%
	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	1.2%
	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 H16.11.12 (計)	1,670 550 200 2,420	0.9% 0.3% 0.1% 1.3%
	事務所	A-5	JPRクレスタ竹橋ビル	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	2.2%
	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	6.2%
	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	1.6%
	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	1.0%
	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	2.8%
	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	2.0%
	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	5.6%
	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	1.6%
	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	0.4%
	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	6.7%
	商業施設	A-2	SS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	1.2%
小計										79,960	44.5%
B 地域	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	3.3%
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	千葉県中央区新町	1,382.35	9,072.57	S・SRC B1/13F	H3.1	H13.12.13	2,350	1.3%
	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	1.6%
	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	0.5%
	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	4.5%
	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	1.8%
	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	5.7%
	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	1.7%
	小計										38,707

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	1.2%
	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	4.6%
	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	2.3%
	事務所	C-5	JPRパークウエスト高松	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	1.2%
	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 S1F	S60.6 H15.11	H13.11.16 -	2,900 -	1.6% -
	事務所	C-8	JPRスクエア博多イースト・ウエスト	福岡市博多区住吉	2,500.86	(イースト) 7,683.01 (ウエスト) 3,723.68	(イースト) SRC B1 / 10F (ウエスト) SRC 7F	(イースト) S59.2 (ウエスト) S61.10	H13.11.16	2,873	1.6%
	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	0.9%
	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	2.1%
	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	1.2%
	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	1.7%
	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	0.9%
	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	1.6%
	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	0.5%
	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 B1 / 11F S 1F	H15.1 S61.12	H15.9.1	4,550	2.5%
	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	1.2%
	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	1.1%
	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	4.4% 2.8% 7.2%
	小計										60,962
合計										179,629	100.0%

(注1) 本投資法人は、上記不動産のうち(事A-12)ビッグス新宿ビル、(事A-13)アクロス新川ビル・アネックス、(商A-2)SS代官山、(事B-5)新横浜第二センタービル、(事B-7)JPR上野イーストビル、(事C-16)JPR名古屋栄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) 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6期取得物件



(事A-11) 新宿スクエアタワー

所在地：東京都新宿区西新宿六丁目22番1号

取得年月日：平成16年7月2日

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

主要テナント：新宿スクエアタワー管理株式会社

(事A-12) ビッグス新宿ビル

所在地：東京都新宿区新宿二丁目19番1号

取得年月日：平成16年11月9日

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

主要テナント：株式会社アクタス、株式会社きもと



〔事A-13〕 アクロス新川ビル・アネックス

所在地：東京都中央区新川一丁目16番14号

取得年月日：平成16年11月26日

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

主要テナント：ウチダスペクトラム株式会社

アイエスピー・ジャパン株式会社



〔商A-2〕 SS代官山

所在地：東京都渋谷区代官山町20番5号

取得年月日：平成16年10月5日

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

主要テナント：株式会社パル

第7期取得物件

(商C-2) シュトラッセ一番町

所在地：仙台市青葉区一番町三丁目9番18号

取得年月日：平成17年2月4日

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

主要テナント：三井不動産株式会社



第9期取得予定物件

(商B-) 川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟(キュポ・ラ本館棟)

所在地：川口市川口一丁目700番(地番)

取得予定年月：平成18年3月

敷地面積：15,008.28㎡

延床面積：49,287.28㎡

構造：鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造

階数：地下2階付10階建(キュポ・ラ本館棟)

竣工予定年月：平成18年3月

不動産管理会社：未定

主要テナント：株式会社マルエツ



(注) 上図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

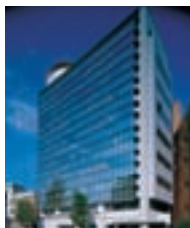
第5期末保有物件

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

(事A-5) JPRクレスト竹橋ビル



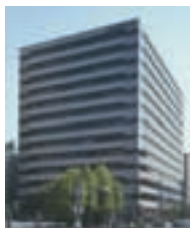
東京都千代田区神田錦町三丁目21番4ほか
敷地面積：636.90㎡
延床面積：4,790.68㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付9階建
竣工年月：平成11年9月
不動産管理会社：安田不動産株式会社
主要テナント：エヌ・ティ・ティ・コムウェア株式会社
株式会社NTTデータ

(事A-2) 兼松ビル別館



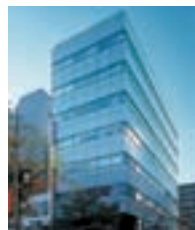
東京都中央区京橋二丁目17番5号
敷地面積：679.06㎡
延床面積：4,351.46㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付8階建
竣工年月：平成5年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：兼松エレクトロニクス株式会社

(事A-6) MS芝浦ビル



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



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東日本

(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
主要テナント：シミツ株式会社
NECライティング株式会社

(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
主要テナント：新川電機株式会社
株式会社ジャンニ・ヴェルサーチ・ジャパン

(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
主要テナント：有限会社経営法学倶楽部

(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
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



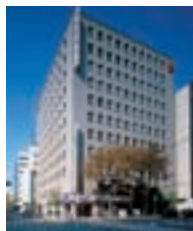
千葉市中央区新町1番7ほか
敷地面積：1,382.35㎡
延床面積：9,072.57㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付13階建
竣工年月：平成3年1月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：株式会社ニチイ学館
エイアイジー・スター生命株式会社

(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
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-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
主要テナント：株式会社スリーエフ
富士ンティオ株式会社

(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
主要テナント：タワーレコード株式会社

(事B-4) JPR池袋ビル



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
株式会社光通信

(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
主要テナント：三井金属エンジニアリング株式会社
旭化成ケミカルズ株式会社

(事B-5) 新横浜第二センタービル



横浜市中区新横浜三丁目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：チュフ・ラインランド・ジャパン株式会社
明治安田生命保険相互会社

(事B-6) 川口センタービル



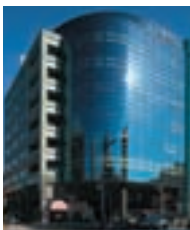
川口市本町四丁目1番8号
敷地面積：4,524.61㎡
延床面積：28,420.85㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付15階建
竣工年月：平成6年2月
不動産管理会社：野村不動産株式会社
主要テナント：株式会社メディアコミュニケーション
独立行政法人科学技術振興機構

(事C-1) 新潟駅南センタービル



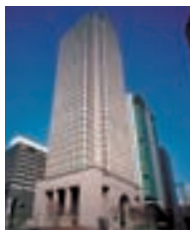
新潟市米山一丁目24番
敷地面積：2,706.99㎡
延床面積：19,950.42㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付10階建
竣工年月：平成8年3月
不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社
主要テナント：キャノンイメージングシステムテクノロジー株式会社
テルモ株式会社

(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
主要テナント：クボタ環境サービス株式会社
リコー販売株式会社

(事C-2) 明治安田生命大阪梅田ビル



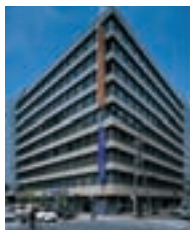
大阪市北区梅田三丁目3番20号
敷地面積：5,999.33㎡
延床面積：52,982.94㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付31階建
竣工年月：平成12年6月
不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社
主要テナント：オリックス株式会社
株式会社NTTデータ

(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
主要テナント：株式会社西友

(事C-4) 東京建物本町ビル



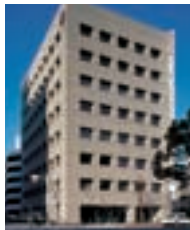
大阪市中央区本町三丁目4番8号
敷地面積：1,432.64㎡
延床面積：14,619.52㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下3階付9階建
竣工年月：昭和45年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：岩谷産業株式会社
沖ウインテック株式会社

(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
主要テナント：株式会社西友

(事C-5) JPRパークウエスト高松



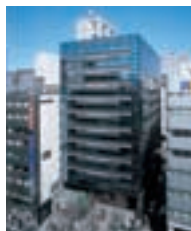
高松市寿町一丁目2番5号
敷地面積：579.99㎡
延床面積：3,471.55㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：8階建
竣工年月：昭和56年8月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：株式会社千代田組
株式会社グローバルセンター

(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
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-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
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

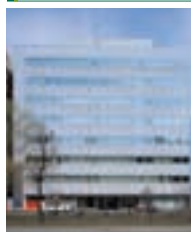
(事C-7) JPR博多ビル



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*
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

*平成16年10月1日より、明治安田ビルマネジメント株式会社から変更しています。

(事C-11) パークイースト札幌



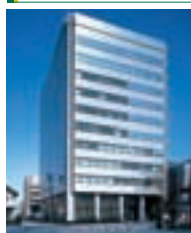
札幌市中央区南一条東一丁目2番21ほか
敷地面積：1,808.26㎡
延床面積：10,865.75㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付8階建
竣工年月：昭和60年11月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：株式会社レナウンネクステージ
内外エンジニアリング北海道株式会社

(事C-8) JPRスクエア博多イースト・ウエスト



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：(イースト)7,683.01㎡
(ウエスト)3,723.68㎡
構造：(イースト)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
(ウエスト)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：(イースト)地下1階付10階建
(ウエスト)7階建
竣工年月：(イースト)昭和59年2月
(ウエスト)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
ヒューマンテクノシステム株式会社

(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
主要テナント：株式会社損害保険ジャパン
YKK AP株式会社

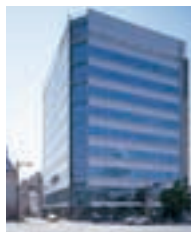
(事C-9) JPR那覇ビル



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・亜鉛メッキ鋼板葺
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*
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

*平成16年10月1日より、明治安田ビルマネジメント株式会社から変更しています。

(事C-13) 損保ジャパン和歌山ビル



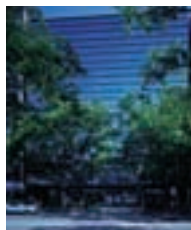
和歌山市美園町三丁目31番1ほか
敷地面積：1,128.45㎡
延床面積：6,715.07㎡
構造：鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺
階数：9階建
竣工年月：平成8年7月
不動産管理会社：株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント
主要テナント：株式会社損害保険ジャパン
株式会社健勝苑大阪

(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
主要テナント：株式会社福岡グリーンエナジー
株式会社ミルボン

(事C-18) 船場福岡ビル



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
主要テナント：株式会社西日本銀行
株式会社船場

(事C-15) SK広島ビル



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：財団法人日本不動産研究所
日本メディアシステム株式会社

(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
主要テナント：株式会社ロフト

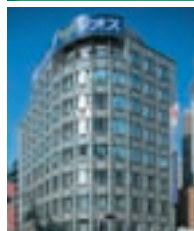
(事C-16) JPR名古屋栄ビル



(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)鉄骨造陸屋根
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：ジヨ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の隣地駐車場です。

(事C-17) 堂島Fビルディング



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：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

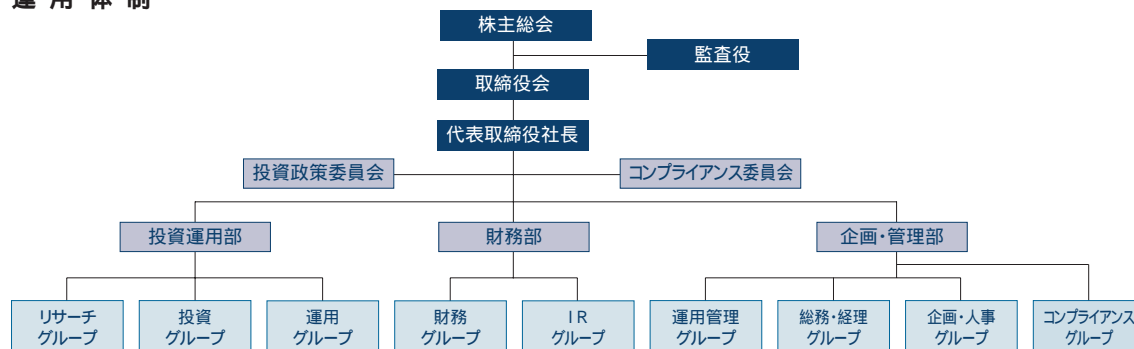
3. 資産運用会社の概要

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）

(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」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2期	第3期	第4期	第5期	第6期	
			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	自平成16年7月1日 至平成16年12月31日	
業 業 成 績	営業収益	百万円	4,972	5,264	6,421	6,790	7,685	
	うち不動産賃貸事業収益	百万円	4,972	5,264	6,250	6,790	7,685	
	うち不動産等売却益	百万円	-	-	170	-	-	
	営業費用	百万円	2,684	3,018	3,487	3,729	4,216	
	うち不動産賃貸事業費用	百万円	2,307	2,553	2,996	3,268	3,672	
	営業利益	百万円	2,288	2,246	2,933	3,061	3,469	
	経常利益	百万円	2,002	1,991	2,468	2,615	2,869	
	当期純利益	百万円	2,001	1,990	2,467	2,614	2,868	
	財 産 等 の 状 況	総資産額	百万円	106,578	144,989	156,576	182,253	198,673
(対前期比)		%	(+2.5)	(+36.0)	(+8.0)	(+16.4)	(+9.0)	
有利子負債額		百万円	38,930	69,500	52,466	77,166	93,066	
純資産額		百万円	58,983	58,972	91,581	91,728	91,982	
(対前期比)		%	(+2.2)	(0.0)	(+55.3)	(+0.2)	(+0.3)	
出資総額		百万円	56,982	56,982	89,113	89,113	89,113	
1 分 配 金 等 の 状 況	分配総額	百万円	2,001	1,990	2,467	2,614	2,868	
	配当性向	%	99.9	100.0	99.9	100.0	99.9	
	発行済投資口総数	口	289,600	289,600	430,000	430,000	430,000	
	一口当たり純資産額	円	203,673	203,634	212,979	213,322	213,912	
	一口当たり分配金	円	6,912	6,873	5,738	6,081	6,671	
	利益分配金	円	6,912	6,873	5,738	6,081	6,671	
	利益超過分配金	円	-	-	-	-	-	
	財 務 指 標	総資産経常利益率(注1)	%	1.9	1.6	1.6	1.5	1.5
		年換算(注10)	%	3.8	3.2	3.2	3.1	3.0
純資産当期純利益率(注2-1)		%	3.4	3.4	3.3	2.9	3.1	
年換算(注10)		%	6.8	6.8	6.5	5.7	6.2	
期首純資産額(注2-2)		百万円	57,719	58,983	58,972	91,581	91,728	
期末自己資本比率(注3)		%	55.3	40.7	58.5	50.3	46.3	
(対前期増減)		(0.2)	(14.7)	(+17.8)	(8.2)	(4.0)		
期末総資産有利子負債比率(注4)		%	36.5	47.9	33.5	42.3	46.8	
DSCR(注5)		倍	11.3	10.0	10.5	10.4	9.4	
金利償却前当期純利益		百万円	3,100	3,206	3,692	4,224	4,771	
支払利息(注6)		百万円	274	320	350	408	510	
賃貸NOI(注7)		百万円	3,488	3,605	4,298	4,722	5,404	
年換算NOI利回り(注9、10)		%	7.3	5.8	6.1	5.8	6.0	
賃貸NCF(注8)		百万円	3,337	3,311	3,651	4,253	4,939	
年換算NCF利回り(注9、10)		%	7.0	5.3	5.2	5.2	5.5	
参 考 情 報		投資物件数(注11)		27	30	32	38	42
	テナント数		311	324	357	437	496	
	総賃貸可能面積	m ²	168,987.78	201,808.72	218,734.67	256,329.13	273,330.52	
	稼働率	%	93.4	93.5	92.7	93.2	95.1	

(注1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2

(注2-1、2) 当期純利益 / (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(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、第6期: 1,796.2億円)、年換算賃貸NCF / 物件取得価格(同左)

(注10) 年換算する場合において4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)

第6期: 184日(自:平成16年7月1日 至:平成16年12月31日)

(注11) 新麹町ビルは第1期、第2期及び第6期に取得したものを併せて、JPR梅田ロフトビルは第3期、第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、配当性向のみ小数点第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）いたしました。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12月31日現在430,000口となっております。

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まいりました。

②運用環境

<オフィス賃貸市場>

良質なオフィスビルの大量供給と景気回復を背景とした企業のオフィス移転、拡張の動きも、新規供給が一巡したことでやや鈍化してきています。また、東京都心部においては空室率が5%台に低下して需給均衡レベルに達しつつあり、オフィス賃貸市場の底入れ感が出てきています。競争力を持たない中型以下のビルにおいては依然として厳しい状況が続くものの、立地に優位性のあるエリアにおいては、大量供給時期に下落した賃料も、新規供給の減少にともない上昇の期待が持たれています。地方都市部においても、空室率は改善傾向にあり、大阪、名古屋、福岡等主要都市部を中心に空室率が減少していますが、賃料ははまだ調整局面にあります。

<商業施設賃貸市場>

IT分野が生産調整段階に入り、デジタル景気に一服感が出てきたことから、産業景気のけん引役が影を潜めた形となり、景況の改善が足踏み状態になっています。また、小売業全般の業況に多少の改善はあるものの、年後半の台風や暖冬といった天候不順の影響もあり、衣料品や食料品の販売が不振となっており、依然として百貨店売上高も低迷が続いています。

賃貸市場は、都市部における商業施設の賃料下落のため、引き続き郊外中心に展開されてきた家電量販店やホームセンター等の都市部への進出が見られます。中核地方都市においても立地や施設の選別化は進みつつあり、一部好条件の物件に対する賃料は回復を示しつつあります。

<不動産売買市場>

企業のリストラによる資産売却が一巡する一方、運用対象としての不動産に対する投資ニーズが高揚しています。低金利環境下で運用難に陥っている国内資金だけでなく、景気の循環及び他国の不動産市場と比較した割安感を理由として、海外資金も日本の不動産市場に集まってきています。これら各種不動産私募ファンドや不動産投資信託の増加によって不動産市場では、東京都心優良物件の取得競争が激化し、市場価格（売買成約価格）が鑑定評価を大きく上回る事例が増加しています。その傾向は商業施設や大阪、名古屋、福岡等の地方の物件にも広がり始めています。

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や商業施設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、7月2日に「新宿スクエアタワー」（区分所有、取得価格100.0億円）、10月5日に「SS代官山」（取得価格21.6億円）、11月9日に「ビッグス新宿ビル」（共有、取得価格29.0億円）、11月12日に「新麹町ビル」（区分所有、取得価格2.0億円）、11月26日に「アクロス新川ビル・アネックス」（区分所有、取得価格7.1億円）を取得いたしました。その結果、平成16年12月末時点における保有資産残高は42物件、1,796.2億円（取得価格ベース）、全賃貸可能面積は273,330.52㎡、テナント数496となっております。

また、開発案件への取得に注力した結果、平成18年3月竣工予定の「川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟（キュボ・ラ本館棟）」（取得予定価格21.0億円）の売買契約を11月25日に締結いたしました。更に、12月20日に「シュトラッセ一番町」（平成17年2月4日取得・取得価格42.0億円）の売買契約を締結いたしました。

④保有資産の売却

当期は新規物件取得だけでなく、より効率的かつ安定的なキャッシュ・フローを見込めるポートフォリオの構築を目指して、個別物件のバリュアアップの実現と一定エリア内における保有物件の選別を目的とした3物件（「JPR池袋ビル」「JPRスクエア博多イースト・ウエスト」「JPRパークウエスト高松」）の売却を決定し、12月20日に売買契約を締結いたしました（平成17年3月譲渡予定）。

⑤保有資産の運用管理

・稼働率

地方都市部を中心としたオフィス賃貸市場の厳しい環境下、競争力を保つための計画的なリニューアル・修繕工事の実施と個別に策定したテナント誘致戦略により、積極的な新規テナント開拓に努め稼働率の改善をしております。当期においては、「SK広島ビル」「JPRスクエア博多イースト・ウエスト」の共用部をリニューアルし、競争力の強化を図り、結果として、平成16年12月末日時点のポートフォリオ全体の稼働率は95.1%（対前期末比1.9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、前期に引き続き管理方式の変更、外注委託費の見直し等を行い、前期比で約3%（前期末までに取得し、管理会社が直接外注委託している25物件を対象にした年間契約額削減比率）のコスト削減を実施しております。

・バリューアップ不動産

バリューアップ不動産として位置づけられていた「JPR池袋ビル」を、前期中に完了したリニューアル工事後、管理コストの削減、テナント誘致等を積極的に進めた結果、資産価値向上を実現した売却に至りました（平成17年3月譲渡予定）。

⑥期中における資金調達状況

本投資法人は、当期において、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、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。長期の資金調達については無担保投資法人債の発行により有利子負債の満期分散等にも努めてまいりました。この結果、当期末の借入金残高は510.6億円、無担保投資法人債の残高は420.0億円となりました。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77.3%、平均残存年数（注1）が5.0年となっております。

また、有利子負債全体については、当期末の平均金利（注2）は1.2%、有利子負債比率（注3）は51.1%、期末総資産有利子負債比率（注4）は46.8%となりました。

なお、当期末時点の本投資法人の発行体格付及び無担保投資法人債に関する債券格付は以下の通りです。

発行体格付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6回共通)
スタンダード・アンド・ブアーズ・レーティングズ・サービズ(S&P)	長期：A- (安定的) 短期：A-2 (安定的)	A-
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	A3 (安定的)	A3
株式会社格付投資情報センター (R&I)	長期優先債務格付：A+	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。(当期末長期有利子負債残高：719.6億円)

(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：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
(当期末総資産額：1,986.7億円)

(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金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	発行済投資口数（口）		出資金総額（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、6,671円となりました。

期 別	第2期		第3期		第4期		第5期		第6期	
	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	自平成16年1月1日 至平成16年6月30日	自平成16年7月1日 至平成16年12月31日	自平成16年7月1日 至平成16年12月31日	自平成16年7月1日 至平成16年12月31日
当期末処分利益総額	2,001,837千円	1,990,499千円	1,990,499千円	2,467,436千円	2,467,436千円	2,614,881千円	2,614,881千円	2,614,881千円	2,868,599千円	2,868,599千円
利益留保額	122千円	78千円	78千円	96千円	96千円	51千円	51千円	51千円	69千円	69千円
金銭の分配金総額	2,001,715千円	1,990,420千円	1,990,420千円	2,467,340千円	2,467,340千円	2,614,830千円	2,614,830千円	2,614,830千円	2,868,530千円	2,868,530千円
（1口当たり分配金）	（6,912円）	（6,873円）	（6,873円）	（5,738円）	（5,738円）	（6,081円）	（6,081円）	（6,081円）	（6,671円）	（6,671円）
内 訳	利益分配金総額	2,001,715千円	1,990,420千円	1,990,420千円	2,467,340千円	2,614,830千円	2,614,830千円	2,614,830千円	2,868,530千円	2,868,530千円
	（1口当たり利益分配金）	（6,912円）	（6,873円）	（6,873円）	（5,738円）	（5,738円）	（6,081円）	（6,081円）	（6,671円）	（6,671円）
	出資払戻総額	- 千円	- 千円	- 千円	- 千円	- 千円	- 千円	- 千円	- 千円	- 千円
	（1口当たり出資払戻額）	（ - 円）	（ - 円）	（ - 円）	（ - 円）	（ - 円）	（ - 円）	（ - 円）	（ - 円）	（ - 円）

(5)今後の運用方針及び対処すべき課題

日本経済の回復基調もややペースを落とし、各種産業分野で底堅さを維持しながらも踊り場の局面を迎え、今後調整局面に入る可能性も否定できません。IT関連産業の生産が鈍化した影響とともに、円相場の上昇や海外経済の減速等から輸出の落ち込みも懸念されるところです。企業収益や雇用情勢の改善が続いていることから、オフィス賃貸市場においてもやや明るい兆しがあるものの、本格的な市場回復を迎えられるかは不透明な状況にあります。今後、オフィス賃貸市場で優位性を確保し収益性を高めるためには、今まで以上にテナントニーズを的確に把握したオフィス空間の提供が必要となっていくものと考えられます。また、不動産流通市場においては、東京都心部を中心として収益不動産の期待利回りが低下した中で競争が激化しており、今後もこの状況が継続されるものと考えられます。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まいります。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を計画的に取得すべく開発案件にも積極的に取り組んでまいります。開発案件においては、建物の工事完成リスク等をできる限り排除した条件での取得に努めます。
- ・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。

今後も更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

ポートフォリオ全体の資産価値向上を目指す「JPRブランド戦略」に基づき、テナントニーズの把握によるサービスの向上と物件競争力の強化を推進いたします。不動産管理

会社の最大限の能力発揮による高品質なサービスの提供と快適なオフィス空間の創造により、テナント満足度の向上と高稼働率の維持を目指します。

<ブランド戦略>

JPRブランドコンセプトとして掲げている「A / 3S (Amenity / Service, Safety, Save Energy)」を基本にJPRブランドを構築いたします。「JPR統一管理基準」「JPR統一建物基準」によるソフト・ハード両面での高品質なサービスの提供を実施していくとともに、JPRブランドの認知度向上による物件競争力強化への相乗効果を狙い、JPRを冠するビル名称への変更やJPRブランドの象徴としての「シンボリックポイント」の設置を進めてまいります。

<テナント営業>

既存テナントに対しては、テナントサービスの向上による賃料の維持や増床ニーズを引き出すことによる戦略的誘致、新規テナントに対しては、的確なりニューアル実施による建物スペックの向上をアピールする等、JPRブランドを明確にしたテナント営業力を強化してまいります。

<管理コスト削減>

不動産管理会社の集約化や各物件における管理方式見直し、外注委託先への発注方法、既委託契約の費用の見直し等、管理の質を維持しながらもコスト削減に努めます。また、ブランドコンセプトの1つのSである「Save Energy」に基づく設備機器の省エネ化を進めるとともに、電力の小売自由化に伴う電力使用料の削減等を計画しております。

<リニューアル工事>

従来通り、各物件において策定されている中長期修繕計画に基づくリニューアル工事を実施してまいります。また、来期は、ブランドコンセプトの2つのSである「Service, Safety」に基づく喫煙スペースと防犯カメラ設備の設置に重点を置いた工事を計画しており、JPRブランドとしての「Amenity」空間の創造を進めてまいります。

(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ふ基本方針に則り、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行い、資金調達手段の多様化、満期分散にも努めます。

なお、第7期において新投資口の追加発行（詳細は29ページ「(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211億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・ピ・の掲載等を行ってきました。今後も更なる充実に努めます。

(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17年1月13日及び平成17年1月24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17年2月1日に払込が完了しました。この結果、平成17年2月2日付で出資総額は114,115,618,600円、発行済投資口総数は525,000口となっています。

発行新投資口数：95,000口
発行価格（募集価格）：1口当たり272,440円
発行価格の総額：25,881,800,000円
発行価額（引受価額）：1口当たり263,177円
発行価額の総額：25,001,815,000円
払込期日：平成17年2月1日
投資証券交付日：平成17年2月2日
分配金起算日：平成17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17年1月13日及び平成17年1月24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17年2月25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263,177円
発行価額の総額：1,315,885,000円（上限）
割当先：みずほ証券株式会社
払込期日：平成17年3月1日
投資証券交付日：平成17年3月2日
分配金起算日：平成17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。

<シュトラッセー番町>

物件概要

所在地：宮城県仙台市青葉区一番町三丁目9番18号（住居表示）

所有形態：土地：所有権、建物：所有権

敷地面積：648.81㎡

建物延面積：3,445.80㎡

構造：鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付8階建

竣工年月：平成14年10月

テナント数：1

総賃貸可能面積：2,861.91㎡

総賃貸面積：2,861.91㎡

稼働率：100.0%

売買条件

売買価格：4,200百万円

資産の種類：信託受益権

取得日：平成17年2月4日

2. 投資法人の概況

(1)出資の状況

	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	第6期 平成16年 12月31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	430,000口	430,000口	430,000口
出資総額	56,982百万円	56,982百万円	89,113百万円	89,113百万円	89,113百万円
投資主数	13,221人	12,709人	19,016人	18,620人	18,636人

(2)主要な投資主

当期末における主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	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(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-11	37,812	8.79
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	東京都千代田区丸の内二丁目1-1	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
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	14,952	3.48
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	12,574	2.92
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3-8	10,837	2.52
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)	10,208	2.37
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15-20	8,530	1.98
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)	8,230	1.91
合 計		176,143	40.96

(注) 上表の「割合」は、小数点第3位以下を四捨五入しています。

(3)執行役員及び監督役員

当期末における執行役員及び監督役員の氏名等は以下の通りです。

役職名	氏 名	兼職等	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	-
監督役員	安田 莊助	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	-
監督役員	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	-

(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会社

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会社の名称は以下の通りです。

委託内容	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
一般事務受託会社（投資口に関する名義書換等）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託会社（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
	野村證券株式会社

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5期 平成16年6月30日現在		第6期 平成16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	-	-	5,972,821	3.0
	東京周辺部	4,328,840	2.4	4,302,200	2.2
	地方	4,698,025	2.6	4,675,388	2.4
信託不動産	東京都心	64,150,575	35.1	74,290,724	37.3
	東京周辺部	34,059,982	18.7	33,761,681	17.0
	地方	56,146,643	30.8	55,974,698	28.2
預金その他の資産	-	18,869,540 (-)	10.4 (-)	19,696,072 (-)	9.9 (-)
資産総額計	-	182,253,608 (163,384,068)	100.0 (89.6)	198,673,587 (178,977,514)	100.0 (90.1)

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

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

(注3) 比率については、小数点第2位以下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。

(注5) 取得予定資産について計上した各種調査費用（4,250千円）は、本表において建設仮勘定として預金その他の資産に計上しています。

(2)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 (注1)	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	15,929,160	7,976.30	7,775.46	97.5%	5.3%	事務所
J P R 梅 田 ロ フ ト ビ ル	13,010,727	18,586.97	18,586.97	100.0%	5.4%	商業
J P R 渋谷タワーレコードビル	12,039,450	8,076.85	8,076.85	100.0%	4.6%	商業
M S 芝 浦 ビ ル	11,433,112	14,429.09	14,429.09	100.0%	6.6%	事務所
新宿スクエアタワー	10,239,419	10,982.03	9,265.45	84.4%	3.5%	事務所
田 無 ア ス タ	9,454,684	31,121.71	31,121.71	100.0%	8.5%	商業
川 口 セ ン タ ー ビ ル	8,168,149	15,478.43	15,270.77	98.7%	6.2%	事務所
明治安田生命大阪梅田ビル	7,907,910	9,600.79	8,811.24	91.8%	4.3%	事務所
アルカイースト	5,524,192	7,050.10	6,567.98	93.2%	3.4%	事務所
J P R 市 ケ 谷 ビ ル	5,263,789	4,181.66	4,181.66	100.0%	2.3%	事務所
合 計	98,970,597	127,483.93	124,087.18	97.3%	50.1%	

(注1) 該当物件は全て信託受益権による保有となります。

(注2) 「稼働率」については、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(注3) 「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おり、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(3)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		PML	地震保険	第5期 自H16年1月1日 至H16年6月30日					第6期 自H16年7月1日 至H16年12月31日											
				(土地)	(建物)			期末帳簿 価額 (千円)	期末算定 価額 (千円)	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	期末帳簿 価額 (千円)	期末算定 価額 (千円)	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	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%		16,004,148	12,700,000	10	97.5%	389,214	5.7%	15,929,160	12,700,000	10	97.5%	385,136	5.0%					
		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%		2,774,514	2,480,000	1	100.0%	102,843	1.5%	2,747,576	2,480,000	1	100.0%	106,114	1.4%					
		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%		2,033,471	1,850,000	3	86.4%	93,389	1.4%	2,023,146	1,870,000	4	100.0%	95,637	1.2%					
		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%		1,674,170	2,140,000	7	81.9%	62,189	0.9%	1,668,715	2,410,000	11	100.0%	63,602	0.8%					
		同ビル(第2期追加取得分)		所有権(共有)持分割合21.0%				3		100.0%										30,421	0.4%	562,914	30,659	0.4%
		同ビル(第6期追加取得分)		所有権(共有)持分割合7.3%				-		-										-	-	208,642	3,055	0.0%
		JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町	所有権	所有権	13.7%		3,903,107	3,250,000	9	100.0%	122,321	1.8%	3,882,431	3,220,000	9	100.0%	125,100	1.6%					
		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%		11,488,590	11,300,000	6	86.4%	499,472	7.3%	11,433,112	11,300,000	7	100.0%	496,099	6.5%					
		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%		2,892,386	2,870,000	3	100.0%	146,897	2.2%	2,869,414	2,810,000	2	100.0%	138,083	1.8%					
		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%		1,837,650	1,798,000	1	100.0%	64,667	1.0%	1,832,119	1,798,000	1	100.0%	64,667	0.8%					
		JPR市ヶ谷ビル	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%	5,263,789	5,080,000	9	100.0%	196,400	2.6%					
		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%	3,590,831	3,680,000	2	100.0%	170,375	2.2%					
		新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿	所有権(共有)持分割合29.3%	区分所有権	6.2%		-	-	-	-	-	-	-	10,239,419	9,670,000	(注6)17	84.4%	265,420	3.5%				
		ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿	所有権(共有)持分割合25.0%	所有権(共有)持分割合25.0%	7.8%		-	-	-	-	-	-	-	3,008,266	2,910,000	22	87.7%	42,972	0.6%				
		アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川	所有権	区分所有権	9.3%		-	-	-	-	-	-	-	735,147	730,000	5	100.0%	7,354	0.1%				
		施設 設置	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南	所有権	所有権	11.1%		12,083,839	12,100,000	1	100.0%	345,576	5.1%	12,039,450	12,700,000	1	100.0%	345,576	4.5%				
SS代官山	東京都渋谷区代官山町		所有権	所有権	7.7%		-	-	-	-	-	-	2,229,408	2,080,000	1	100.0%	24,977	0.3%						
東京 周辺部	事務所	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%		5,582,227	5,760,000	5	100.0%	299,273	4.4%	5,524,192	5,450,000	4	93.2%	321,686	4.2%					
		JPR千葉ビル	千葉県中央区新町	所有権	所有権	5.7%		2,331,381	2,085,000	27	88.8%	143,724	2.1%	2,330,329	1,988,000	29	95.8%	142,934	1.9%					
		JPR横浜日本大通ビル	横浜市中区日本大通	所有権	所有権	28.7%	有	2,773,431	2,650,000	10	90.1%	139,962	2.1%	2,770,902	2,490,000	10	91.0%	140,462	1.8%					
		JPR池袋ビル(注5)	東京都豊島区東池袋	所有権	所有権	13.8%	(注4)	2,602,403	2,150,000	6	76.8%	103,338	1.5%	2,588,308	2,200,000	7	91.8%	104,270	1.4%					
		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%		962,564	1,020,000	10	86.1%	66,518	1.0%	965,621	1,020,000	11	90.2%	68,465	0.9%					
		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%	8,168,149	8,600,000	38	98.7%	503,889	6.6%					
		JPR上野イーストビル	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%	3,336,579	3,320,000	8	86.4%	164,313	2.1%					
		施設 設置	田無アース	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%		9,574,635	10,830,000	1	100.0%	672,182	9.8%	9,454,684	10,930,000	1	100.0%	635,400	8.2%				
ツルミフーガ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%		2,944,117	3,173,000	1	100.0%	153,278	2.3%	2,925,113	3,280,000	1	100.0%	145,200	1.9%						
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%		2,024,319	2,035,000	15	89.7%	126,881	1.9%	2,007,217	2,057,000	14	100.0%	130,620	1.7%					
		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%		7,973,496	8,570,000	21	94.4%	365,458	5.4%	7,907,910	8,630,000	21	91.8%	360,817	4.7%					
		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%		4,137,313	3,990,000	10	98.6%	249,199	3.7%	4,131,185	3,990,000	10	98.6%	250,747	3.3%					
		JPRパークウエスト高松(注5)	高松市寿町	所有権	所有権	11.2%		1,029,885	741,000	19	63.7%	51,109	0.8%	1,025,714	742,000	23	80.3%	43,914	0.6%					
		JPR高松ビル	高松市寿町	所有権	所有権	14.1%		2,275,166	1,330,000	22	80.1%	83,140	1.2%	2,291,807	1,340,000	26	86.2%	91,236	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%		2,919,399	2,660,000	27	85.6%	152,639	2.2%	2,926,837	2,660,000	26	89.3%	153,878	2.0%					
		JPRスクエア博多イースト・ウエスト(注5)	福岡市博多区住吉	所有権	(イースト)所有権(ウエスト)所有権	(イースト)82.2%(ウエスト)70.0%		2,859,832	2,610,000	14	79.0%	182,669	2.7%	2,901,669	2,600,000	14	80.7%	172,582	2.2%					
		JPR那覇ビル	那覇市松山	所有権	所有権	9.4%		1,575,498	1,470,000	14	82.4%	106,831	1.6%	1,559,282	1,490,000	15	87.3%	96,929	1.3%					
		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%		3,664,593	2,910,000	24	89.3%	141,368	2.1%	3,651,119	2,790,000	23	96.0%	171,000	2.2%					
		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%		2,189,173	1,850,000	22	72.5%	115,658	1.7%	2,169,339	1,690,000	23	90.9%	117,962	1.5%					
		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%		2,997,247	3,180,000	9	96.9%	199,529	2.9%	2,953,926	3,170,000	10	95.3%	188,734	2.5%					
		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%		1,593,980	1,620,000	14	95.0%	123,019	1.8%	1,572,034	1,680,000	16	93.6%	117,168	1.5%					
		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%		2,729,284	2,590,000	12	77.9%	96,312	1.4%	2,703,778	2,590,000	13	96.6%	104,926	1.4%					
		SK広島ビル	広島市中区三川町	所有権	所有権	14.9%		962,423	862,000	16	86.5%	58,089	0.9%	992,694	836,000	15	70.4%	55,430	0.7%					
		JPR名古屋栄ビル	名古屋市中区錦	所有権	所有権	9.6%		4,698,025	4,597,000	19	95.3%	208,711	3.1%	4,675,388	4,655,000	20	100.0%	221,395	2.9%					
		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%	2,192,112	2,130,000	9	84.9%	123,693	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%	1,977,340	1,960,000	6	100.0%	94,426	1.2%					
		施設 設置	JPR梅田口フトビル	大阪市北区茶屋町	所有権	所有権	12.5%		13,010,416	11,800,000	1	100.0%	402,411	5.9%	13,010,727	11,800,000	1	100.0%	402,411	5.2%				
		合計		-	-	-	5.3%		163,384,068	155,061,000	437	93.2%	6,790,657	100.0%	178,977,514	171,526,000	496	95.1%	7,685,733	100.0%				

(注1) 期末算定価額は、総務府令「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おります。

(注2) 「稼働率」、「対総賃貸事業収入比率」は小数点第2位以下を四捨五入しております。

(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延べテナント数を算定しています。

(注4) JPR池袋ビルは耐震工事をに伴い、平成16年1月1日付にて地震保険を解約しています。

(注5) JPR池袋ビル、JPRパークウエスト高松及びJPRスクエア博多イースト・ウエストについては、平成17年3月16日に譲渡を予定しています。

(注6) 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るため、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。

(4)その他の資産状況

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。

当期末において、前記明細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
兼松ビル	東京都中央区	外壁補修シール更新(2期工事)	自平成17年2月 至平成17年6月	80	-	-
JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市	冷温水発生装置改修	自平成17年2月 至平成17年5月	41	-	-
JPR高松ビル	香川県高松市	空冷チラー更新	自平成17年3月 至平成17年5月	31	-	-
川口センタービル	埼玉県川口市	喫煙室改修	自平成17年5月 至平成17年6月	25	-	-
新麹町ビル	東京都千代田区	7階リニューアル	自平成17年2月 至平成17年3月	19	-	-
SK広島ビル	広島県広島市	3階空調機更新	自平成17年2月 至平成17年6月	17	-	-
東京建物本町ビル	大阪府大阪市	屋上緑化対策	自平成17年3月 至平成17年5月	15	-	-
JPR人形町ビル	東京都中央区	4~9階トイレ改修	自平成17年4月 至平成17年5月	11	-	-

(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156百万円()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)
JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市	外壁改修工事	自平成16年10月 至平成16年12月	55
NORTH33ビル	北海道札幌市	外壁補修シール更新	自平成16年8月 至平成16年10月	23
JPR高松ビル	香川県高松市	立体駐車場外壁改修工事	自平成16年10月 至平成16年12月	23
兼松ビル	東京都中央区	外壁補修シール更新(1期工事)	自平成16年10月 至平成16年12月	22
JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市	外壁補修シール更新(2期工事)	自平成16年11月 至平成16年12月	21
JPRスクエア博多イースト・ウエスト	福岡県福岡市	共用部内装改修	自平成16年8月 至平成16年9月	20
SK広島ビル	広島県広島市	2階空調機更新	自平成16年7月 至平成16年8月	15
SK広島ビル	広島県広島市	外壁補修シール更新	自平成16年11月 至平成16年12月	9
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		271
合 計				465

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(4百万円)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の金銭の積立てを以下の通り行っています。

営業期間	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	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	自平成16年7月1日 至平成16年12月31日
前期末積立金残高	230百万円	407百万円	527百万円	640百万円	750百万円
当期積立額	200百万円	220百万円	220百万円	220百万円	220百万円
当期積立金取崩額	23百万円	100百万円	107百万円	110百万円	120百万円
次期繰越額	407百万円	527百万円	640百万円	750百万円	850百万円

5. 費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

項目	第5期	第6期
	自平成16年1月1日 至平成16年6月30日	自平成16年7月1日 至平成16年12月31日
(a)資産運用報酬	293,872千円	317,710千円
固定報酬	75,000千円	75,000千円
インセンティブ報酬1	137,999千円	153,992千円
インセンティブ報酬2	80,872千円	88,717千円
(b)資産保管・一般事務委託報酬	64,529千円	65,678千円
(c)役員報酬	5,700千円	5,700千円
(d)信託報酬	42,439千円	50,222千円
(e)その他費用	53,766千円	104,306千円
合計	460,306千円	543,617千円

(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	株式会社福岡銀行	平成16年1月23日	2,000	-	0.688	平成17年1月23日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 非劣後
		平成16年2月13日	4,000	-	0.588	平成17年2月10日			
	株式会社中国銀行	平成16年5月27日	1,000	1,000	0.537	平成17年5月27日			
		平成16年11月8日	-	1,000	0.488	平成17年11月8日			
	農林中央金庫	平成16年2月13日	3,500	-	0.688	平成17年2月10日			
		平成16年7月1日	-	3,500	0.586	平成17年6月27日			
	株式会社東京三菱銀行	平成16年2月27日	3,000	3,000	0.539	平成17年2月25日			
		平成16年7月1日	-	3,500	0.586	平成17年6月27日			
	株式会社UFJ銀行	平成16年3月25日	2,000	2,000	0.589	平成17年3月25日			
		平成16年7月1日	-	3,500	0.586	平成17年6月27日			
	三菱信託銀行株式会社	平成16年5月27日	3,500	-	0.536	平成17年1月27日			
		平成16年5月27日	3,000	-	0.536	平成17年1月27日			
	株式会社あおぞら銀行	平成16年6月10日	1,000	-	0.536	平成17年1月27日			
	平成16年9月30日	-	1,100	0.484	平成17年9月27日				
株式会社伊予銀行	平成16年5月27日	1,000	-	0.636	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	-	0.536	平成17年1月27日				
株式会社八十二銀行	平成16年10月1日	-	1,000	0.481	平成17年9月27日				
株式会社みずほコーポレート銀行	平成16年10月26日	-	-	0.460	平成16年11月5日				
	平成16年11月8日	-	1,500	0.488	平成17年3月31日				
合計			25,200	21,100					
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4)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	中央三井信託銀行株式会社	平成13年12月27日	6,500	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	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	1,000	1.295	平成18年12月27日			
	株式会社りそな銀行	平成14年6月19日	1,000	1,000	1.295	平成18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			
	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			29,966	29,966					担保付・ 無保証・ 非劣後

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数点第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) 株式会社みずほコーポレート銀行からの借入金のうち平成16年10月26日に借入れた192億円は平成16年11月5日に全額返済しています。

また、当期において短期借入金192億円を期限前返済しています。

(注4) 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。

(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	(注1)	(注2)
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			(注4)
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	0.92	平成21年11月4日			(注3)
第5回無担保投資法人債	平成16年11月4日	-	5,000	1.44	平成23年11月4日			(注4)
第6回無担保投資法人債	平成16年11月4日	-	5,000	2.00	平成26年11月4日			
合計		22,000	42,000					

(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転売制限付です。

(注3) 投資法人債間限定同順位特約付、適格機関投資家限定です。

(注4) 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 (千円) (注)	帳簿価額 (千円)	売却損益 (千円)
不動産	SS代官山	平成16年10月5日	2,160,000	-	-	-	-
	ビッグス新宿ビル	平成16年11月9日	2,900,000	-	-	-	-
	アクロス新川ビル・アネックス	平成16年11月26日	710,000	-	-	-	-
不動産 信託受益権	新宿スクエアタワー	平成16年7月2日	10,000,000	-	-	-	-
	新麹町ビル	平成16年11月12日	200,000	-	-	-	-
	合計		15,970,000		-	-	-

(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	新宿スクエアタワー	平成16年7月2日	10,000,000	9,670,000
取得	SS代官山	平成16年10月5日	2,160,000	2,080,000
取得	ビッグス新宿ビル	平成16年11月9日	2,900,000	2,910,000
取得	新麹町ビル	平成16年11月12日	200,000	208,000
取得	アクロス新川ビル・アネックス	平成16年11月26日	710,000	730,000
	合計		15,970,000	15,598,000

(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書を受領しています。

(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	- 千円	- 千円
	うち利害関係人からの買付額	うち利害関係人への売付額
	- 千円 (- %)	- 千円 (- %)

②利害関係人等への支払手数料等の金額

利害関係人	項目	式	物件仲介 手数料等	管理委託料 (注3)	外注委託費	テナント仲介 手数料等	利害関係人ごとの 手数料合計
東京建物不動産販売 株式会社	金額(千円)	A	87,000	-	-	-	87,000
	占率	A/E	19.2%	-	-	-	8.0%
明治安田ビルマネジメント 株式会社	金額(千円)	B	-	31,909	66,294	3,771	101,974
	占率	B/E	-	18.9%	15.1%	12.4%	9.3%
株式会社損保ジャパン・ ビルマネジメント	金額(千円)	C	-	9,266	32,282	1,410	42,958
	占率	C/E	-	5.5%	7.4%	4.7%	3.9%
項目小計	金額(千円)	D	87,000	41,175	98,576	5,181	231,933
	占率	D/E	19.2%	24.4%	22.5%	17.1%	21.2%
投資法人計	手数料(千円)	E	454,160	168,800	438,307	30,258	1,091,526
	占率	E/E	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(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東京建物不動産販売株式会社、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) ()は買付額又は売付額の総額に対する比率を表しています。

(注3) 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15,574千円)を含んでいます。

(注4) 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支払額は以下の通りです。

明治安田ビルマネジメント株式会社	89,202千円
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	10,650千円

(注5) 占率は小数点第2位以下を四捨五入しています。

(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「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10月21日	第4回～第6回無担保投資法人債発行に伴う一般事務の委託の件	第4回～第6回無担保投資法人債の発行に際し、株式会社みずほコーポレート銀行、みずほ証券株式会社及び野村證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います。

IV. 貸借対照表

Balance Sheet

期 別 科 目	第 6 期 (平成16年12月31日現在)		第 5 期 (ご参考)(平成16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	5,243,711		4,228,269	
信託現金及び信託預金 * 1	13,535,018		13,771,668	
営業未収入金	158,642		148,578	
前払費用	131,630		148,559	
繰延税金資産	31		40	
未収消費税等	-		372,947	
その他の流動資産	420,401		59,533	
流動資産合計	19,489,436	9.8	18,729,596	10.3
II 固定資産				
1.有形固定資産 * 1				
建物	5,585,912		4,352,438	
減価償却累計額	195,610	5,390,301	111,840	4,240,597
信託建物	70,859,636		65,375,374	
減価償却累計額	5,595,741	65,263,895	4,360,257	61,015,116
構築物	2,763		-	
減価償却累計額	83	2,679	-	-
信託構築物	32,951		8,790	
減価償却累計額	1,405	31,546	753	8,036
機械及び装置	55,081		40,122	
減価償却累計額	8,597	46,484	4,808	35,313
信託機械及び装置	1,235,628		1,189,927	
減価償却累計額	325,375	910,252	258,336	931,591
工具器具備品	289		289	
減価償却累計額	95	193	69	219
信託工具器具備品	15,633		12,397	
減価償却累計額	1,819	13,813	1,000	11,396
土地		9,510,751		4,750,735
信託土地		97,804,383		92,389,190
建設仮勘定		4,250		-
信託建設仮勘定		3,213		1,869
有形固定資産合計		178,981,765		163,384,068
2.無形固定資産				
その他の無形固定資産		3,744		-
無形固定資産合計		3,744	0.0	-
3.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		3,051		4,449
投資その他の資産合計		13,151	0.0	14,549
固定資産合計		178,998,660	90.1	163,398,617
III 繰延資産				
投資法人債発行費		185,490		125,393
繰延資産合計		185,490	0.1	125,393
資産合計		198,673,587	100.0	182,253,608

科 目	期 別	第 6 期 (平成16年12月31日現在)		第 5 期 (ご参考)(平成16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		793,746		890,323	
短期借入金 * 1		21,100,000		25,200,000	
未払金		449,144		352,921	
未払費用		182,659		139,994	
未払法人税等		975		929	
未払消費税等		37,940		-	
前受金		812,366		766,493	
流動負債合計		23,376,834	11.8	27,350,664	15.0
II 固定負債					
投資法人債		42,000,000		22,000,000	
長期借入金 * 1		29,966,000		29,966,000	
預り敷金保証金		1,241,283		901,523	
信託預り敷金保証金		10,107,066		10,306,735	
固定負債合計		83,314,350	41.9	63,174,258	34.7
負債合計		106,691,185	53.7	90,524,923	49.7
出資の部 * 5					
I 出資総額 * 3					
出資総額		89,113,803	44.9	89,113,803	48.9
II 剰余金					
当期末処分利益		2,868,599		2,614,881	
剰余金合計		2,868,599	1.4	2,614,881	1.4
出資合計		91,982,402	46.3	91,728,685	50.3
負債・出資合計		198,673,587	100.0	182,253,608	100.0

V. 損益計算書

Statement of Income

科 目	第 6 期 (自平成16年7月1日 至平成16年12月31日)			第 5 期 (ご参考) (自平成16年1月1日 至平成16年6月30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		7,685,733	100.0	6,790,657	100.0	
2. 営業費用						
不動産賃貸事業費用 * 1	3,672,910			3,268,801		
資産運用報酬	317,710			293,872		
一般事務・資産保管委託報酬	65,678			64,529		
役員報酬	5,700			5,700		
信託報酬	50,222			42,439		
その他営業費用	104,306	4,216,528	54.9	53,766	3,729,107	54.9
営業利益		3,469,204	45.1	3,061,549	45.1	
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受取利息	117			113		
管理組合費精算金収入	-			106,677		
その他営業外収益	13,755	13,873	0.2	2,548	109,340	1.6
2. 営業外費用						
支払利息	319,171			294,763		
融資手数料	40,163			95,807		
投資法人債利息	190,870			113,262		
投資法人債発行費償却	42,113			25,078		
その他営業外費用	21,202	613,522	8.0	26,223	555,135	8.2
経常利益		2,869,556	37.3	2,615,754	38.5	
税引前当期純利益		2,869,556	37.3	2,615,754	38.5	
法人税、住民税及び事業税	999			952		
法人税等調整額	9	1,008	0.0	16	968	0.0
当期純利益		2,868,547	37.3	2,614,785	38.5	
前期繰越利益		51		96		
当期末処分利益		2,868,599		2,614,881		

〔重要な会計方針〕

期 別	第 6 期 (自平成16年7月1日 至平成16年12月31日)	第 5 期 (ご参考) (自平成16年1月1日 至平成16年6月30日)																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>3～64年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～20年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3～17年</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>5～15年</td></tr> </table> <p>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。</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</p>	建物	3～64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	<p>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。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>3～64年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～20年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>5～15年</td></tr> </table> <p>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。</p>	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
建物	3～64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																	
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																	
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。	投資法人債発行費 同左																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p> <p>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、58,742千円であります。</p>	<p>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。</p> <p>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165,134千円であります。</p>																
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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。</p> <p>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います。</p> <ol 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 <p>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。</p>	<p>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</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p>																

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

項目	期別																																																									
	第6期 (平成16年12月31日現在)	第5期(ご参考) (平成16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>6,029,989千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>1,822,320千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>26,397,835千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>1,353千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>13,970千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2,549千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>401,247千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>4,543千円</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>3,213千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>72,353,802千円</u></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>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	6,029,989千円	建物	1,822,320千円	信託建物	26,397,835千円	構築物	1,353千円	信託構築物	13,970千円	機械及び装置	2,549千円	信託機械及び装置	401,247千円	信託工具器具備品	4,543千円	土地	2,849,165千円	信託土地	34,827,616千円	信託建設仮勘定	3,213千円	合計	<u>72,353,802千円</u>	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とおりです。</p> <table border="1"> <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>構築物</td><td>-</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>-</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>415,182千円</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とおりです。</p> <table border="1"> <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	構築物	-	信託構築物	2,992千円	機械及び装置	-	信託機械及び装置	415,182千円	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>	長期借入金	28,966,000千円	合計	<u>28,966,000千円</u>
信託預金	6,029,989千円																																																									
建物	1,822,320千円																																																									
信託建物	26,397,835千円																																																									
構築物	1,353千円																																																									
信託構築物	13,970千円																																																									
機械及び装置	2,549千円																																																									
信託機械及び装置	401,247千円																																																									
信託工具器具備品	4,543千円																																																									
土地	2,849,165千円																																																									
信託土地	34,827,616千円																																																									
信託建設仮勘定	3,213千円																																																									
合計	<u>72,353,802千円</u>																																																									
長期借入金	28,966,000千円																																																									
合計	<u>28,966,000千円</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																																																									
構築物	-																																																									
信託構築物	2,992千円																																																									
機械及び装置	-																																																									
信託機械及び装置	415,182千円																																																									
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>																																																									
長期借入金	28,966,000千円																																																									
合計	<u>28,966,000千円</u>																																																									
*2. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高	<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16年3月30日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td>4,000,000千円</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>4,000,000千円</td></tr> </table>	契約締結日	平成16年3月30日	借入極度額	4,000,000千円	当期末借入残高	-	当期末未使用残高	4,000,000千円	<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16年3月30日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td>4,000,000千円</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>4,000,000千円</td></tr> </table>	契約締結日	平成16年3月30日	借入極度額	4,000,000千円	当期末借入残高	-	当期末未使用残高	4,000,000千円																																								
契約締結日	平成16年3月30日																																																									
借入極度額	4,000,000千円																																																									
当期末借入残高	-																																																									
当期末未使用残高	4,000,000千円																																																									
契約締結日	平成16年3月30日																																																									
借入極度額	4,000,000千円																																																									
当期末借入残高	-																																																									
当期末未使用残高	4,000,000千円																																																									
*3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	<table border="1"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td>5,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>430,000口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	5,000,000口	発行済投資口数	430,000口	<table border="1"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td>5,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>430,000口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	5,000,000口	発行済投資口数	430,000口																																																
発行する投資口の総数	5,000,000口																																																									
発行済投資口数	430,000口																																																									
発行する投資口の総数	5,000,000口																																																									
発行済投資口数	430,000口																																																									
*4. 投資口1口当たりの純資産額	213,912円	213,322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6期 (自平成16年7月1日至平成16年12月31日)	第5期(ご参考) (自平成16年1月1日至平成16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><td></td></tr> <tr><td>賃料</td><td>5,586,206千円</td><td></td></tr> <tr><td>共益費</td><td>1,301,555千円</td><td></td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>180,918千円</td><td></td></tr> <tr><td>広告物掲出料</td><td>12,663千円</td><td></td></tr> <tr><td>アンテナ使用料</td><td>9,373千円</td><td></td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td>7,209千円</td><td>7,097,927千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>附加使用料</td><td>536,067千円</td><td></td></tr> <tr><td>時間貸駐車料</td><td>3,952千円</td><td></td></tr> <tr><td>解約違約金等</td><td>23,810千円</td><td></td></tr> <tr><td>原状回復費相当額収入</td><td>16,566千円</td><td></td></tr> <tr><td>その他雑収入</td><td>7,409千円</td><td>587,805千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td></td><td><u>7,685,733千円</u></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><td></td></tr> <tr><td>外注委託費</td><td>438,307千円</td><td></td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>578,443千円</td><td></td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>541,134千円</td><td></td></tr> <tr><td>保険料</td><td>38,245千円</td><td></td></tr> <tr><td>修繕工事費</td><td>151,755千円</td><td></td></tr> <tr><td>管理委託料</td><td>153,226千円</td><td></td></tr> <tr><td>管理組合費</td><td>323,574千円</td><td></td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>1,391,662千円</td><td></td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>56,562千円</td><td></td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td></td><td><u>3,672,910千円</u></td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <table border="1"> <tr><td></td><td><u>4,012,822千円</u></td><td></td></tr> </table>	賃貸事業収入			賃料	5,586,206千円		共益費	1,301,555千円		駐車場収入	180,918千円		広告物掲出料	12,663千円		アンテナ使用料	9,373千円		その他賃貸収入	7,209千円	7,097,927千円	その他賃貸事業収入			附加使用料	536,067千円		時間貸駐車料	3,952千円		解約違約金等	23,810千円		原状回復費相当額収入	16,566千円		その他雑収入	7,409千円	587,805千円	不動産賃貸事業収益合計		<u>7,685,733千円</u>	賃貸事業費用			外注委託費	438,307千円		水道光熱費	578,443千円		公租公課	541,134千円		保険料	38,245千円		修繕工事費	151,755千円		管理委託料	153,226千円		管理組合費	323,574千円		減価償却費	1,391,662千円		その他賃貸事業費用	56,562千円		不動産賃貸事業費用合計		<u>3,672,910千円</u>		<u>4,012,822千円</u>		<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><td></td></tr> <tr><td>賃料</td><td>5,034,901千円</td><td></td></tr> <tr><td>共益費</td><td>1,155,042千円</td><td></td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>171,596千円</td><td></td></tr> <tr><td>広告物掲出料</td><td>12,893千円</td><td></td></tr> <tr><td>アンテナ使用料</td><td>10,397千円</td><td></td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td>3,963千円</td><td>6,388,794千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>附加使用料</td><td>386,431千円</td><td></td></tr> <tr><td>時間貸駐車料</td><td>4,380千円</td><td></td></tr> <tr><td>解約違約金等</td><td>548千円</td><td></td></tr> <tr><td>原状回復費相当額収入</td><td>5,415千円</td><td></td></tr> <tr><td>その他雑収入</td><td>5,087千円</td><td>401,863千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td></td><td><u>6,790,657千円</u></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><td></td></tr> <tr><td>外注委託費</td><td>404,676千円</td><td></td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>452,720千円</td><td></td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>541,486千円</td><td></td></tr> <tr><td>保険料</td><td>34,363千円</td><td></td></tr> <tr><td>修繕工事費</td><td>135,618千円</td><td></td></tr> <tr><td>管理委託料</td><td>142,287千円</td><td></td></tr> <tr><td>管理組合費</td><td>299,405千円</td><td></td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>1,200,523千円</td><td></td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>57,718千円</td><td></td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td></td><td><u>3,268,801千円</u></td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <table border="1"> <tr><td></td><td><u>3,521,856千円</u></td><td></td></tr> </table>	賃貸事業収入			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	6,388,794千円	その他賃貸事業収入			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	401,863千円	不動産賃貸事業収益合計		<u>6,790,657千円</u>	賃貸事業費用			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		不動産賃貸事業費用合計		<u>3,268,801千円</u>		<u>3,521,856千円</u>	
賃貸事業収入																																																																																																																																																														
賃料	5,586,206千円																																																																																																																																																													
共益費	1,301,555千円																																																																																																																																																													
駐車場収入	180,918千円																																																																																																																																																													
広告物掲出料	12,663千円																																																																																																																																																													
アンテナ使用料	9,373千円																																																																																																																																																													
その他賃貸収入	7,209千円	7,097,927千円																																																																																																																																																												
その他賃貸事業収入																																																																																																																																																														
附加使用料	536,067千円																																																																																																																																																													
時間貸駐車料	3,952千円																																																																																																																																																													
解約違約金等	23,810千円																																																																																																																																																													
原状回復費相当額収入	16,566千円																																																																																																																																																													
その他雑収入	7,409千円	587,805千円																																																																																																																																																												
不動産賃貸事業収益合計		<u>7,685,733千円</u>																																																																																																																																																												
賃貸事業費用																																																																																																																																																														
外注委託費	438,307千円																																																																																																																																																													
水道光熱費	578,443千円																																																																																																																																																													
公租公課	541,134千円																																																																																																																																																													
保険料	38,245千円																																																																																																																																																													
修繕工事費	151,755千円																																																																																																																																																													
管理委託料	153,226千円																																																																																																																																																													
管理組合費	323,574千円																																																																																																																																																													
減価償却費	1,391,662千円																																																																																																																																																													
その他賃貸事業費用	56,562千円																																																																																																																																																													
不動産賃貸事業費用合計		<u>3,672,910千円</u>																																																																																																																																																												
	<u>4,012,822千円</u>																																																																																																																																																													
賃貸事業収入																																																																																																																																																														
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	6,388,794千円																																																																																																																																																												
その他賃貸事業収入																																																																																																																																																														
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	401,863千円																																																																																																																																																												
不動産賃貸事業収益合計		<u>6,790,657千円</u>																																																																																																																																																												
賃貸事業費用																																																																																																																																																														
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																																																																																																																																																													
不動産賃貸事業費用合計		<u>3,268,801千円</u>																																																																																																																																																												
	<u>3,521,856千円</u>																																																																																																																																																													

(税効果会計関係)

項 目	第 6 期 (自 平成16年 7 月 1 日 至 平成16年12月31日)		第 5 期 (ご参考) (自 平成16年 1 月 1 日 至 平成16年 6 月30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)		(繰延税金資産)	
	法人事業税損金不算入額	19千円	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	11千円	一括償却資産損金不算入額	22千円
	繰延税金資産計	31千円	繰延税金資産計	40千円
	繰延税金資産の純額	31千円	繰延税金資産の純額	40千円
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	0.03%	その他	0.03%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	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 6 期 (自 平成16年 7 月 1 日 至 平成16年12月31日)	第 5 期 (ご参考) (自 平成16年 1 月 1 日 至 平成16年 6 月30日)
<p>公募による新投資口の発行について 平成17年1月13日及び平成17年1月24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17年2月1日に払込が完了しました。この結果、平成17年2月2日付で出資総額は114,115,618,600円、発行済投資口総数は525,000口となっています。</p> <p>発行新投資口数：95,000口 発行価格（募集価格）：1口当たり272,440円 発行価格の総額：25,881,800,000円 発行価額（引受価額）：1口当たり263,177円 発行価額の総額：25,001,815,000円 払込期日：平成17年2月1日 投資証券交付日：平成17年2月2日 分配金起算日：平成17年1月1日</p> <p>第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュアオプション行使に伴う第三者割当）について 平成17年1月13日及び平成17年1月24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（グリーンシュアオプション）であり、平成17年2月25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263,177円 発行価額の総額：1,315,885,000円（上限） 割当先：みずほ証券株式会社 払込期日：平成17年3月1日 投資証券交付日：平成17年3月2日 分配金起算日：平成17年1月1日</p>	<p>該当事項はありません。</p>

VI. 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

Statement of Cash Distribution

科 目	期 別	
	第 6 期 (自平成16年7月1日 至平成16年12月31日)	第 5 期 (ご参考) (自平成16年1月1日 至平成16年6月30日)
I . 当期末処分利益	2,868,599,076円	2,614,881,594円
II . 分配金	2,868,530,000円	2,614,830,000円
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,671円)	(6,081円)
III . 次期繰越利益	<u>69,076円</u>	<u>51,594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投資口数430,000口の整数倍数の最大値となる2,868,530,000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>

VII. 監査報告書

Auditor's Report


独立監査人の監査報告書

平成17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 公認会計士
業務執行社員

鈴木啓之 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

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7月1日から平成16年12月31日までの第6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。

また、新投資口の発行に関する後発事象が資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

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

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 6 期 (自平成16年7月1日 至平成16年12月31日)	第 5 期 (ご参考) (自平成16年1月1日 至平成16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		2,869,556	2,615,754
減価償却費		1,391,662	1,200,523
投資法人債発行費償却		42,113	25,078
受取利息		117	113
支払利息		510,042	408,025
営業未収入金の増加・減少額		10,063	43,008
未収消費税等の増加・減少額		372,947	372,947
前払費用の増加・減少額		16,928	31,220
営業未払金の増加・減少額		96,576	88,743
未払金の増加・減少額		102,063	12,603
未払消費税等の増加・減少額		37,940	56,859
前受金の増加・減少額		45,873	211,223
長期前払費用の支払額		-	3,900
その他		359,129	51,194
小 計		4,923,239	3,800,013
利息の受取額		117	113
利息の支払額		467,377	278,964
法人税等の支払額		953	1,049
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,455,027	3,520,113
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		6,015,462	3,420,184
信託有形固定資産の取得による支出		10,973,897	21,941,191
無形固定資産の取得による支出		4,084	-
預り敷金保証金の支出		158,769	25,262
預り敷金保証金の収入		498,529	442,706
信託預り敷金保証金の支出		655,840	1,272,811
信託預り敷金保証金の収入		456,172	1,488,653
投資活動によるキャッシュ・フロー		16,853,352	24,728,089

科 目	期 別	第 6 期 (自平成16年7月1日 至平成16年12月31日)	第 5 期 (ご参考) (自平成16年1月1日 至平成16年6月30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		34,300,000	25,200,000
短期借入金の返済による支出		38,400,000	12,900,000
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
投資法人債の発行による収入		20,000,000	22,000,000
投資法人債発行費の支出		102,211	150,472
分配金の支払金額		2,620,670	2,452,630
財務活動によるキャッシュ・フロー		13,177,117	22,096,897
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額		778,791	888,921
5. 現金及び現金同等物の期首残高		17,999,938	17,111,016
6. 現金及び現金同等物の期末残高		18,778,729	17,999,938

(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おりません。

〔重要な会計方針〕

科 目	期 別	第 6 期 (自平成16年7月1日 至平成16年12月31日)	第 5 期 (ご参考) (自平成16年1月1日 至平成16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

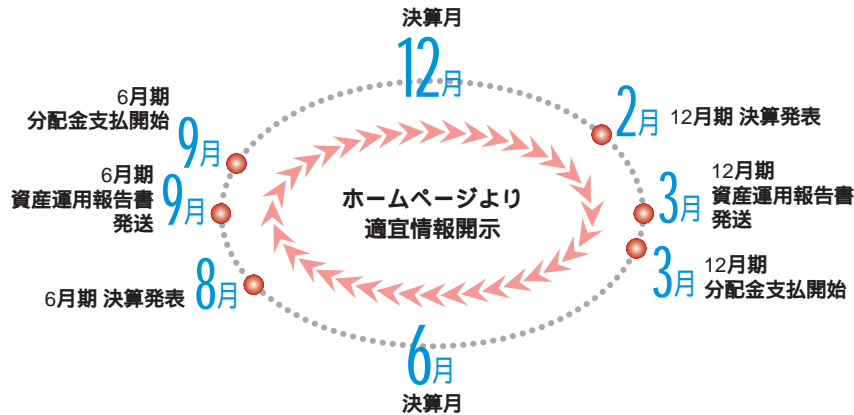
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

科 目	期 別	第 6 期 (自平成16年7月1日 至平成16年12月31日)	第 5 期 (ご参考) (自平成16年1月1日 至平成16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16年12月31日現在)	(平成16年6月30日現在)
		現金及び預金 5,243,711千円	現金及び預金 4,228,269千円
		信託現金及び信託預金 13,535,018千円	信託現金及び信託預金 13,771,668千円
		現金及び現金同等物 18,778,729千円	現金及び現金同等物 17,999,938千円

IX. 投資主インフォメーション

Investor Information

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
(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)	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)

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いただくか、みずほ信託銀行、みずほインベスター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年以内にお受け取りになりませんとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。

ホームページの使い方

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。

IR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。

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



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。



物件ムービー

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。



物件取得・売却

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。



