



Japan Prime Realty Investment Corporation



第 15 期 資 産 運 用 報 告
自 平成21年1月1日 至 平成21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/>

ご 挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

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

さて、本投資法人は、平成21年6月末日に第15期（自：平成21年1月1日 至：平成21年6月30日）の決算を迎えました。ここに投資主の皆様へ資産運用の概況と決算につきましてご報告させていただきます。

昨年の米国のサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融危機により、日本の金融市場、不動産市場にも大きな混乱が生じました。

このため順調に成長を遂げてきたJ-REIT市場においても、投資口価格が大幅に下落するなど今までにない局面を迎えました。

本投資法人は、このような厳しい環境下において、市場変動の悪影響を極小化し、中長期的に優良なポートフォリオを構築することが、投資主価値の回復と今後の成長への基盤づくりに不可欠であるとの認識のもと、地方・商業物件から東京・オフィス物件への資産の入れ替え等を実施いたしました。

具体的には、まず、取得予定であった大阪の（仮称）KM複合ビルプロジェクト商業施設棟を平成21年2月に解約したのに加え、平成21年6月にオリナスタワーを313億円（取得価格ベース）で取得する一方で、明治安田生命大阪梅田ビル、シュトラッセ一番町を合計124億円（売却価格ベース）で売却し、また名駅2丁目開発特定目的会社優先出資証券については、取得済みの優先出資証券を3億円（売却価格ベース）で売却し、契約済みの2契約については解約といたしました。この結果、当期末保有物件は51物件2,994億円（取得価格ベース）となりました。

また、財務面では、厳しい調達環境の中、平成21年6月にオリナスタワーの取得資金として長期借入金210億円の資金調達を行うなど、引き続き安定的な財務状況を確保しました。

一方損益面では、上記の資産入れ替えに伴い、物件の売却益を計上したものの、上記2物件の解約に伴う違約金等を特別損失として計上したことにより、当期純利益は23億31百万円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,731円と前期に比べ大幅な減少となりました。投資主の皆様にも多大なるご迷惑をお掛けしましたことを心よりお詫び申し上げます。

今後の運用に関しましては、投資主の皆様のご期待に応えるべく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・マネジメントと共に、引続き堅実な資産の運用によるポートフォリオの中長期的な安定成長を図ってまいります。

皆様には、今後とも変わらぬご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。



日本プライムリアルティ投資法人
執行役員 金子 博人

C O N T E N T S

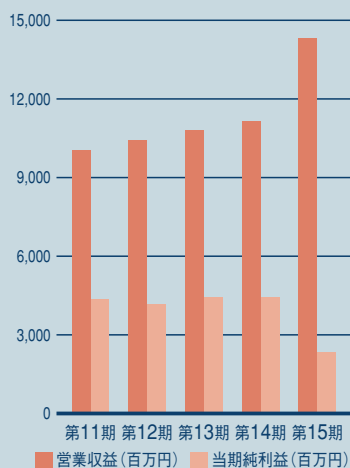
I 決算ハイライト	3	VI 投資主資本等変動計算書	41
1. 決算トピックス	3	VII 注記表	42
2. ポートフォリオトピックス	4	VIII 金銭の分配に係る計算書	46
3. 投資口の状況	6	IX 監査報告書	47
II 投資法人の概要	7	X キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	48
1. 特色及び沿革	7	XI 投資主インフォメーション	50
2. ポートフォリオの概要	8	1. 年間スケジュール（予定）	50
3. 資産運用会社の概要	21	2. 投資主メモ	50
III 資産運用報告	22		
IV 貸借対照表	38	ホームページのご紹介	51
V 損益計算書	40		

1. 決算トピックス

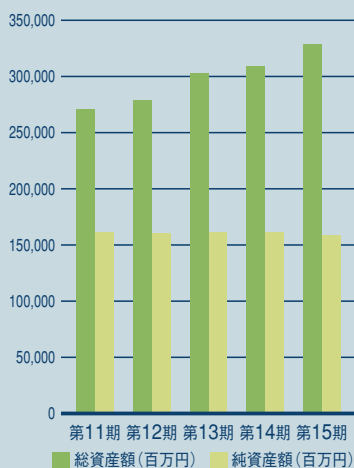
決算ハイライト

	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	平成19年6月期	平成19年12月期	平成20年6月期	平成20年12月期	平成21年6月期
営業収益	10,056百万円	10,449百万円	10,830百万円	11,171百万円	14,330百万円
経常利益	4,373百万円	4,170百万円	4,452百万円	4,433百万円	5,572百万円
当期純利益	4,372百万円	4,169百万円	4,451百万円	4,432百万円	2,331百万円
分配金総額	4,372百万円	4,169百万円	4,451百万円	4,432百万円	2,331百万円
総資産額	271,398百万円	278,842百万円	303,459百万円	309,253百万円	329,163百万円
純資産額	161,098百万円	160,895百万円	161,177百万円	161,158百万円	159,057百万円
自己資本比率	59.4%	57.7%	53.1%	52.1%	48.3%
1口当たり純資産額	257,757円	257,432円	257,883円	257,853円	254,492円
1口当たり分配金	6,996円	6,671円	7,122円	7,092円	3,731円

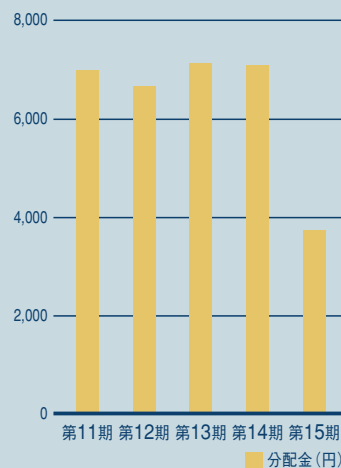
営業収益・当期純利益



総資産額・純資産額

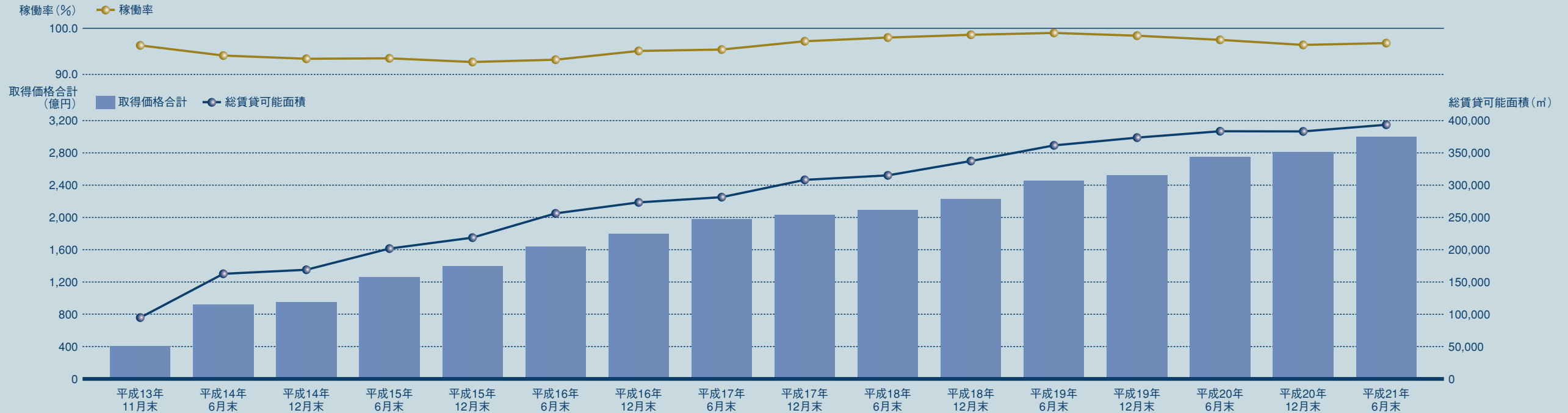


1口当たり分配金



2. ポートフォリオトピックス

ポートフォリオの推移

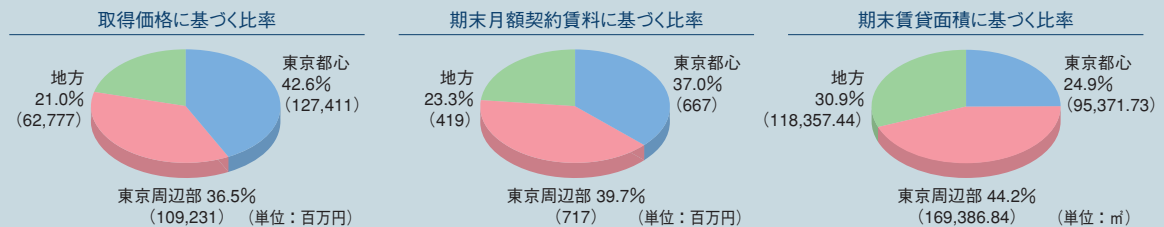


	平成13年 11月末	平成14年 6月末	平成14年 12月末	平成15年 6月末	平成15年 12月末	平成16年 6月末	平成16年 12月末	平成17年 6月末	平成17年 12月末	平成18年 6月末	平成18年 12月末	平成19年 6月末	平成19年 12月末	平成20年 6月末	平成20年 12月末	平成21年 6月末
取得価格合計	407.3億円	921.8億円	945.9億円	1,257.9億円	1,396.4億円	1,636.5億円	1,796.2億円	1,976.5億円	2,026.6億円	2,092.2億円	2,224.8億円	2,453.9億円	2,519.0億円	2,751.0億円	2,806.1億円	2,994.1億円
総賃貸可能面積	94,935.49㎡	162,739.50㎡	168,987.78㎡	201,808.72㎡	218,734.67㎡	256,329.13㎡	273,330.52㎡	281,408.97㎡	308,205.26㎡	315,156.84㎡	337,382.05㎡	361,574.77㎡	373,609.99㎡	383,491.03㎡	383,215.57㎡	393,532.31㎡
稼働率	96.3%	94.1%	93.4%	93.5%	92.7%	93.2%	95.1%	95.4%	97.2%	98.0%	98.6%	99.0%	98.4%	97.5%	96.4%	96.8%
物件数	13	25	27	30	32	38	42	42	42	44	46	48	49	50	52	51
総テナント数	133	281	311	324	357	437	496	459	441	462	479	491	517	537	499	476

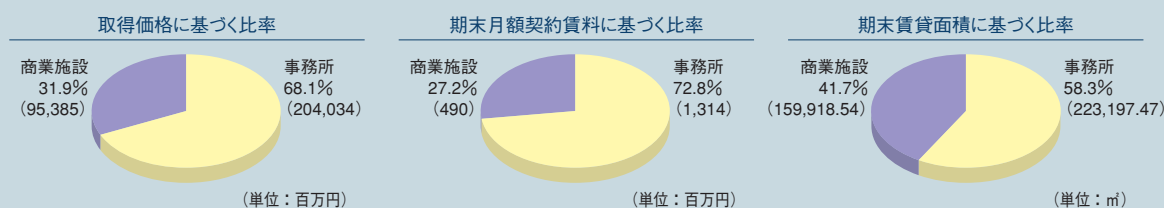
(注1) テナント数については、1つのテナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数テナントとする方法で算出しています。
 (注2) 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸しています。そのため、同ビル賃貸可能面積については、同社が賃借しかつ転貸が可能な事務所・店舗及び倉庫にかかる契約上の合計面積に本投資法人の賃料配分率（平成20年6月末までは39.70457%、平成20年9月の追加取得に伴い、平成20年12月期からは40.31465%）を乗じた面積、稼働率算定の際の賃貸面積については、転借人への転貸面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数第3位以下を四捨五入して算出しています。また、同ビルにおいては、転借人の数をテナント数とみなしています。

(注3) 新宿センタービル、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルは、テナントが転借人に転貸借（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。そのため、同ビルの総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は、テナントの転借人に対するものを記載しており、転借人の数をテナント数とみなしています。
 (注4) 契約面積と賃料算定面積が異なる場合、平成18年12月期までは賃料算定面積を賃貸面積としていましたが、平成19年6月期からは契約面積を賃貸面積としています。

地域分散



用途分散



主要テナント情報 - トップ10

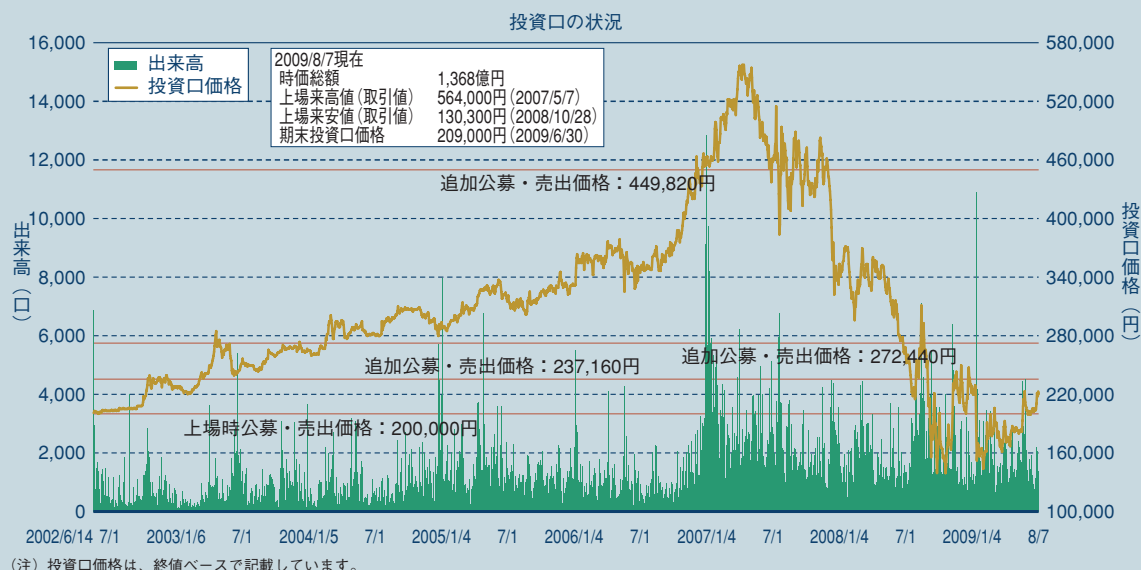
平成21年6月30日現在

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
1	エー・ビー・シー開発株式会社	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	9.3%
2	株式会社西友	田無アスタ	31,121.71	8.1%
3	東京建物株式会社	新宿センタービル アルカイースト 川崎ダイスビル	22,181.66	5.8%
4	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	5.2%
5	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	4.9%
6	新宿スクエアタワー管理株式会社	新宿スクエアタワー	11,268.27	2.9%
7	株式会社オリンピック	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.5%
8	タワーレコード株式会社	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	2.1%
9	三菱UFJリース株式会社	JPR千葉ビル 三菱UFJリース名古屋本社ビル	7,287.86	1.9%
10	株式会社損害保険ジャパン	川口センタービル ゆめおおおかオフィスタワー 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	7,261.54	1.9%

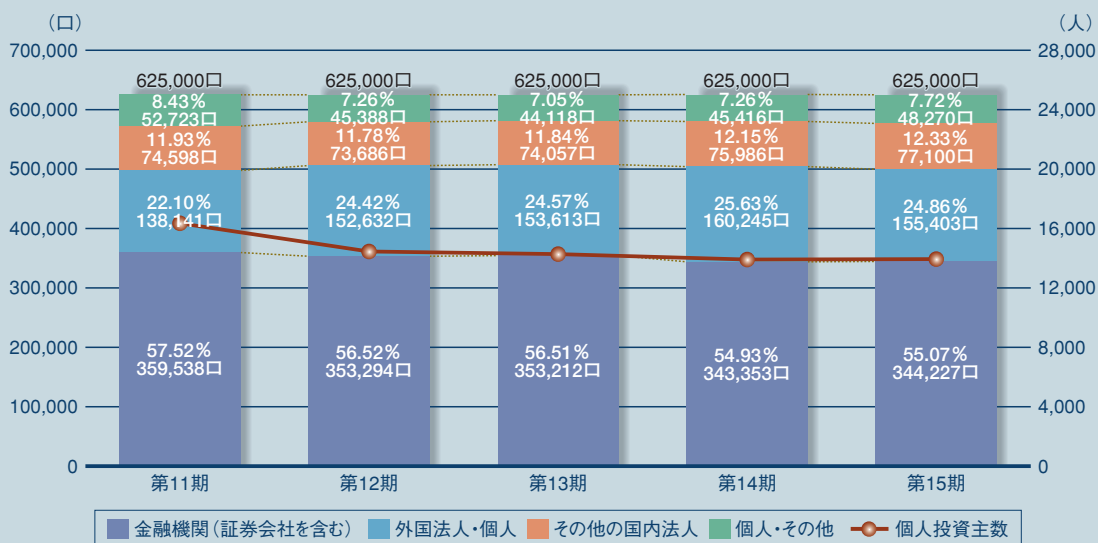
(注) 共有ビル等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

3. 投資口の状況

投資口価格の状況



期末投資主の構成、口数、個人投資主数



(注) 比率は、小数第3位以下を切捨てています。

1. 特色及び沿革

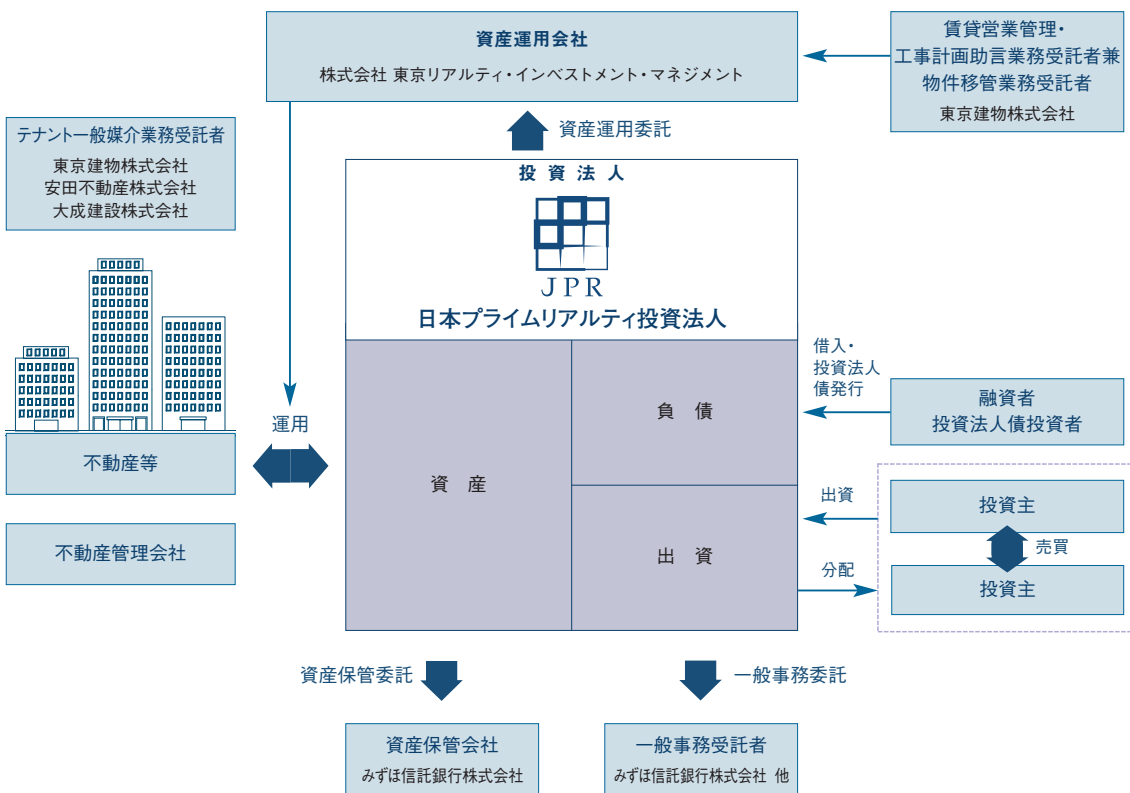
投資法人の目的及び基本的性格

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

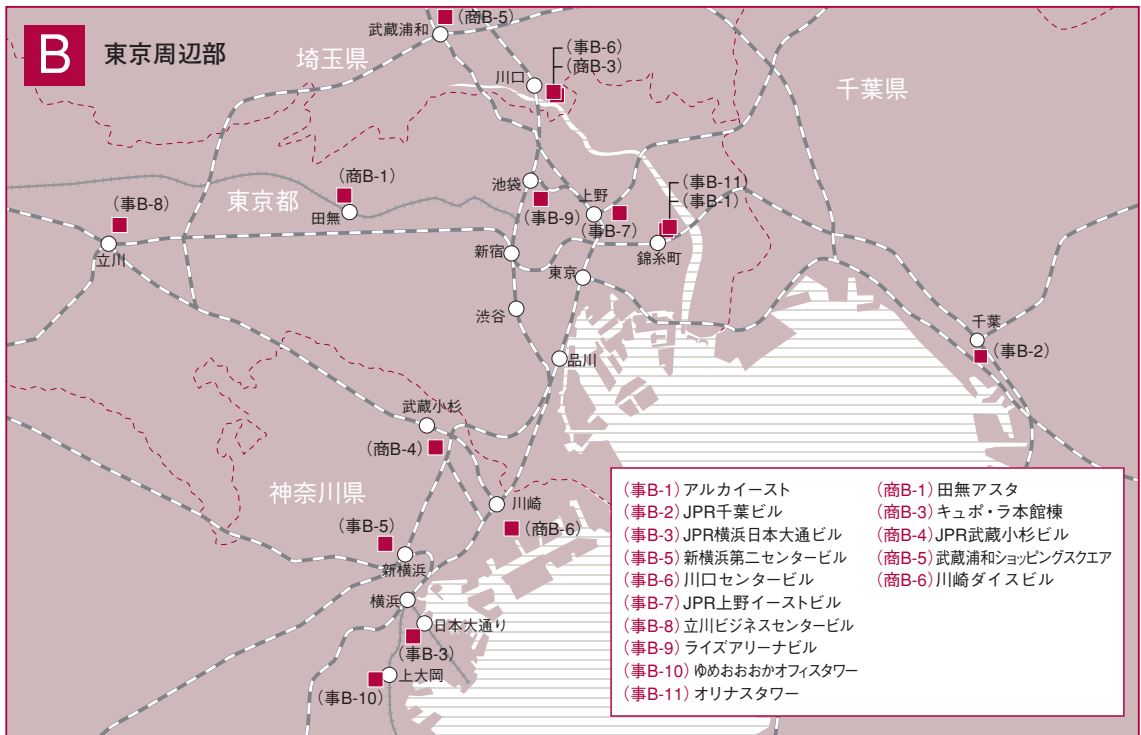
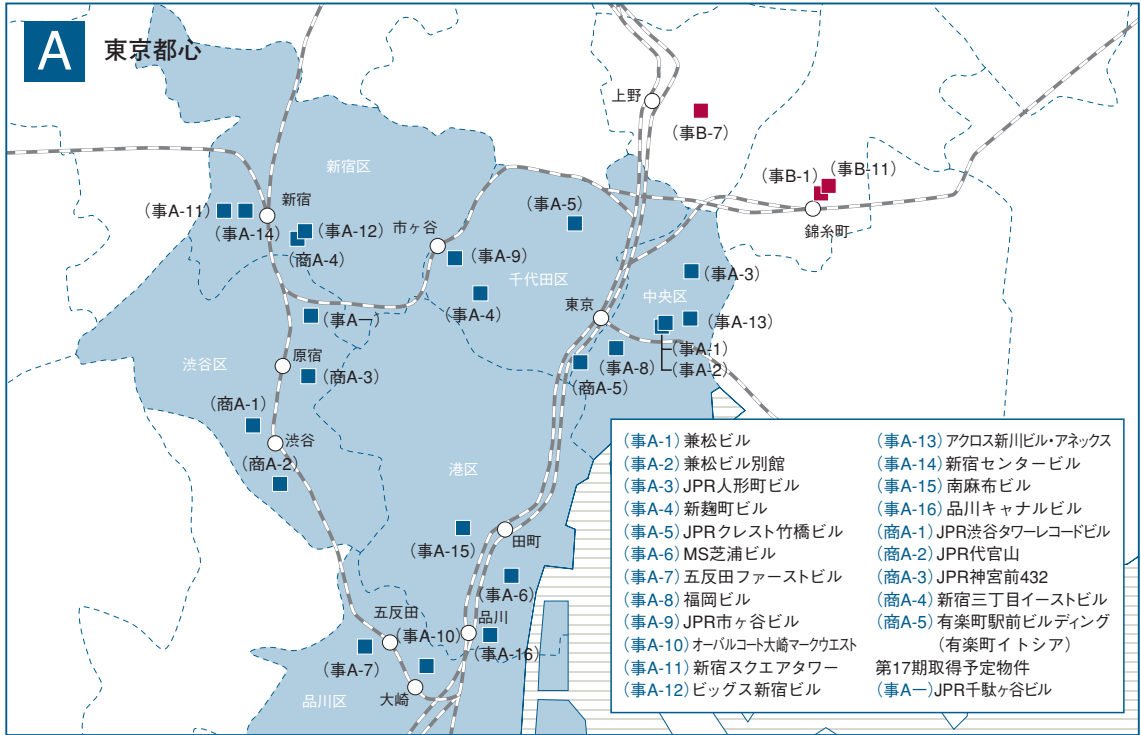
沿革

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

投資法人の仕組

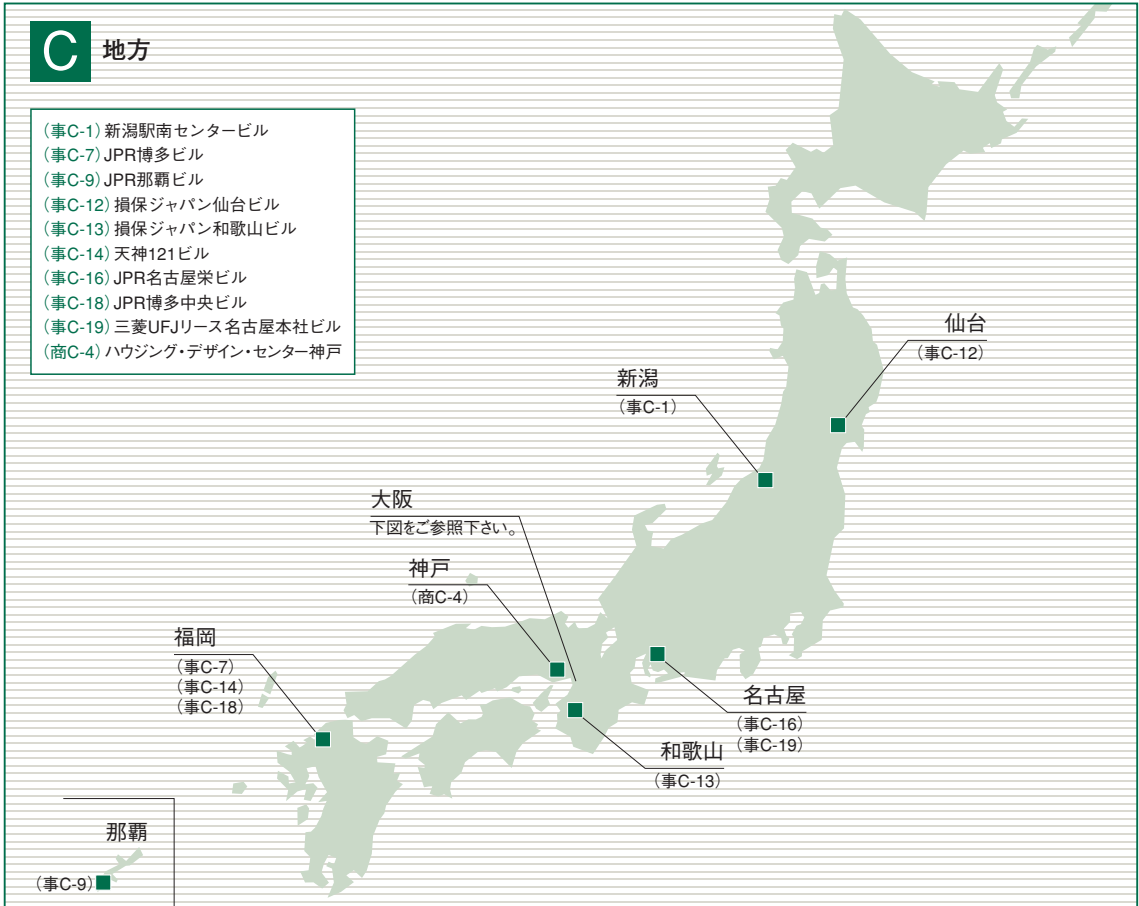


2. ポートフォリオの概要



C 地方

- (事C-1) 新潟駅南センタービル
- (事C-7) JPR博多ビル
- (事C-9) JPR那覇ビル
- (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-16) JPR名古屋栄ビル
- (事C-18) JPR博多中央ビル
- (事C-19) 三菱UFJリース名古屋本社ビル
- (商C-4) ハウジング・デザイン・センター神戸



- (事C-4) 東京建物本町ビル
- (事C-17) JPR堂島ビル
- (商C-1) JPR梅田ロフトビル
- (商C-3) ベネトン心斎橋ビル
- (商C-5) JPR茶屋町ビル

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

物件一覧

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	取得日	取得価格		所有形態		建物所有 割合	PML	地震保険
											百万円	比率	(土地)	(建物)			
A 地域 東京 都 心	事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC	B2/13F	H5.2	H13.12.27	16,276	5.4%	所有権 (共有：持分割合79.4%)	所有権 (共有：持分割合79.4%)	79.4%	2.9%	—
	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	1.0%	所有権 (共有：持分割合79.4%)	所有権 (共有：持分割合79.4%)	79.4%	7.4%	—
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	550.06	4,117.70	SRC・RC	B1/8F	H1.12	H13.11.16	2,100	0.7%	所有権	所有権	100.0%	5.8%	—
	事務所	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町	657.80	5,152.98	SRC	B1/9F	S59.10	H13.11.16	1,670	0.6%	所有権 (共有：持分割合49.0%)	区分所有権	77.2% (87.4%)	8.6%	—
	H14.11.21									550	0.2%	所有権 (共有：持分割合21.0%)					
	H16.11.12									200	0.1%	所有権 (共有：持分割合7.3%)					
	(計)									2,420	0.8%						
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町	636.90	4,790.68	SRC	B1/9F	H11.9	H14.6.21	4,000	1.3%	所有権	所有権	100.0%	6.8%	—
	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	3.7%	所有権・賃借権 (準共有：持分割合36.0%)	区分所有権・区分所有権 (共有：持分割合58.0%)	58.0%	4.0%	—
	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	1.0%	所有権 (共有：持分割合61.8%)	区分所有権	59.6%	4.4%	—
	事務所	A-8	福岡ビル	東京都中央区八重洲	1,302.17	11,627.74	SRC	B2/10F	H2.5	H15.10.15	1,800	0.6%	所有権 (共有：持分割合14.3%)	区分所有権・区分所有権 (共有：持分割合81.9%)	26.2%	7.1%	—
	H17.4.15									1,120	0.4%	所有権 (共有：持分割合7.5%)	区分所有権				
	(計)									2,920	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	1.7%	所有権	所有権	100.0%	8.0%	—
	事務所	A-10	オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田	4,006.00	28,575.80	S・SRC	B2/17F	H13.6	H16.6.1	3,500	1.2%	所有権 (共有：持分割合27.1%)	区分所有権	23.9%	1.6%	—
	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	3.3%	所有権 (共有：持分割合29.3%)	区分所有権	38.8%	2.0%	—
H20.9.26	180									0.1%	所有権 (共有：持分割合0.5%)	区分所有権 (共有：持分割合1.1%)					
(計)	10,180									3.4%							
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	1.0%	所有権 (共有：持分割合75.0%)	所有権 (共有：持分割合75.0%)	75.0%	3.7%	—	
H17.4.12									8,921	3.0%							
(計)									11,821	3.9%							
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	0.2%	所有権	区分所有権	35.5%	5.0%	—	
事務所	A-14	新宿センタービル	東京都新宿区西新宿	14,917.11	176,607.89	SRC・RC・S	B5/54F	S54.10	H20.3.27	21,000	7.0%	所有権 (共有：持分割合40.0%)	区分所有権 (共有：持分割合40.0%)	8.6%	2.4%	—	
事務所	A-15	南麻布ビル	東京都港区南麻布	778.09	4,570.63	S	9F	H4.6	H20.7.14	3,760	1.3%	所有権	所有権	100.0%	4.3%	—	
事務所	A-16	品川キャナルビル	東京都港区港南	828.82	5,216.21	S	B1/8F	H20.7	H20.12.19	1,870	0.6%	所有権 (共有：持分割合45.6%)	区分所有権	45.6%	6.8%	—	
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	4.0%	所有権	所有権	100.0%	5.0%	—	
商業施設	A-2	JPR代官山	東京都渋谷区代官山町	277.12	668.09	RC	B2/2F	H14.7	H16.10.5	2,160	0.7%	所有権	所有権	100.0%	11.1%	—	
商業施設	A-3	JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前	218.21	1,066.81	S・SRC	B1/7F	H18.2	H18.3.24	4,460	1.5%	所有権	所有権	100.0%	3.0%	—	
商業施設	A-4	新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿	2,578.69	24,617.65	S・SRC・RC	B3/14F	H19.1	H19.3.14	540	0.2%	所有権・賃借権	区分所有権 (共有：持分割合21.0%)	12.5%	2.0%	—	
H20.4.24									2,200	0.7%							
(計)									2,740	0.9%							
商業施設	A-5	有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	東京都千代田区有楽町	6,808.12	71,957.65	S・SRC	B4/20F	H19.10	H20.8.27	3,400	1.1%	所有権 (共有：持分割合1.9%)	区分所有権 (共有：持分割合4.3%)	1.9% (2.1%)	2.3%	—	
小計 (21棟)											127,411	42.6%			—	—	

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	取得日	取得価格		所有形態		建物所有 割合	PML	地震保険
											百万円	比率	(土地)	(建物)			
B 地域 東京 周辺 部	事務所	B-1	アルカイースト	東京都墨田区錦糸	3,755.01	34,281.86	S・SRC	B3/19F	H9.3	H13.11.16	5,880	2.0%	所有権 (共有：持分割合41.1%)	区分所有権	38.3%	3.2%	—
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	1,382.35	9,072.57	S・SRC	B1/13F	H3.1	H13.12.13	2,350	0.8%	所有権	所有権	100.0%	2.6%	—
	事務所	B-3	JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通	1,100.59	9,146.52	SRC	B1/11F	H1.10	H13.11.16	2,927	1.0%	所有権	所有権	100.0%	10.2%	—
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜	841.71	7,781.93	S・SRC	B2/12F	H3.8	H14.9.25	920	0.3%	所有権 (共有：持分割合50.0%)	所有権 (共有：持分割合50.0%)	50.0%	6.4%	—
	事務所	B-6	川口センタービル	埼玉県川口市本町	4,524.61	28,420.85	S・SRC	B2/15F	H6.2	H16.2.13	8,100	2.7%	所有権・所有権 (共有：持分割合86.5%)	区分所有権	86.5%	4.7%	—
	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	1.1%	所有権	所有権	100.0%	3.1%	—
	事務所	B-8	立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町	2,047.22	14,706.36	S・SRC	B1/12F	H6.12	H17.9.30	888	0.3%	所有権 (共有：持分割合16.9%)	区分所有権	47.9%	5.2%	—
										H19.2.28	2,300	0.8%	所有権 (共有：持分割合29.7%)				
										(計)	3,188	1.1%					
	事務所	B-9	ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋	9,377.28	91,280.94	RC・SRC・S	B3/42F	H19.1	H19.3.22	5,831	1.9%	所有権 (共有：持分割合15.9%)	区分所有権・区分所有権 (共有：持分割合95.5%)	25.2%	2.5%	—
	事務所	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市港南区上大岡西	12,011.00	185,974.87	S・SRC・RC	B3/27F	H9.3	H19.7.10	6,510	2.2%	所有権 (共有：持分割合19.7%)	区分所有権	48.8%	1.2%	—
	事務所	B-11	オリナスタワー	東京都墨田区太平	27,335.29	257,842.41	SRC・RC・S	B2/45F	H18.2	H21.6.29	31,300	10.5%	所有権	区分所有権	23.3%	3.3%	—
	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	3.4%	所有権 (共有：持分割合42.1%)	区分所有権 (共有：持分割合52.9%)	43.6% (51.3%)	6.6%	—
	商業施設	B-3	キューボ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口	15,008.28	48,321.96	S・RC・SRC	B2/10F	H18.1	H18.3.31	2,100	0.7%	所有権 (共有：持分割合7.3%)	区分所有権	16.7% (19.2%)	6.3%	—
	商業施設	B-4	JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町	4,761.62	18,394.32	SRC・RC・S	B1/6F	S58.3	H18.9.28	7,260	2.4%	所有権	所有権	100.0%	10.9%	—
商業施設	B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所	8,317.99	28,930.36	S	B1/4F	H17.10	H19.3.19	4,335	1.4%	所有権 (信託受益権の準共有：持分割合50.0%)	区分所有権 (信託受益権の準共有：持分割合50.0%)	50.0%	8.0%	—	
商業施設	B-6	川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町	4,475.45	36,902.01	S・SRC・RC	B2/11F	H15.8	H19.4.12	15,080	5.0%	所有権 (信託受益権の準共有：持分割合52.0%)・地上権 (準共有：持分割合83.8%) (信託受益権の準共有：持分割合52.0%)・地上権 (準共有：持分割合13.1%) (信託受益権の準共有：持分割合12.6%)	区分所有権 (信託受益権の準共有：持分割合52.0%)・区分所有権 (信託受益権の準共有：持分割合12.6%)	46.6%	4.0%	—	
小計 (15棟)											109,231	36.5%			—	—	
C 地域 地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山	2,706.99	19,950.42	S・SRC	B1/10F	H8.3	H13.11.16	2,140	0.7%	所有権 (共有：持分割合52.7%)	区分所有権	32.9% (58.0%)	1.9%	—
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町	1,432.64	14,619.52	SRC	B3/9F	S45.2	H13.11.16	4,150	1.4%	所有権 (共有：持分割合64.3%)	区分所有権・区分所有権 (共有：持分割合82.9%)	72.0% (71.0%)	10.5%	—
	事務所	C-7	JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	1,214.63	9,791.91	S・RC	B1/12F	S60.6	H13.11.16	2,900	1.0%	所有権	所有権	100.0%	1.1%	—
	事務所	C-9	JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山	959.87	5,780.71	SRC・S	12F	H3.10	H13.11.16	1,560	0.5%	所有権	所有権	100.0%	4.5%	—
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	宮城県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	1.1%	所有権	所有権	100.0%	0.5%	—
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町	1,128.45	6,715.07	S	9F	H8.7	H14.6.26	1,670	0.6%	所有権	所有権	100.0%	11.2%	—
	事務所	C-14	天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神	1,164.39	8,690.95	S・SRC	13F	H12.7	H14.6.21	2,810	0.9%	所有権 (共有：持分割合52.2%)	区分所有権	52.2%	1.3%	—
	事務所	C-16	JPR名古屋栄ビル	愛知県名古屋市中区錦	761.84	7,174.31	S	B1/11F	H15.1	H15.9.1	4,550	1.5%	所有権	所有権	100.0%	12.4%	—
	事務所	C-17	JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曾根崎新地	668.11	5,696.01	SRC	B2/9F	H5.10	H16.1.23	2,140	0.7%	所有権	所有権	100.0%	11.1%	—
	事務所	C-18	JPR博多中央ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	680.63	3,874.81	SRC	8F	H5.2	H16.6.11	1,920	0.6%	所有権	所有権	100.0%	1.6%	—
	事務所	C-19	三菱UFJリース名古屋本社ビル	愛知県名古屋市中区栄	1,610.38	10,201.44	SRC	B1/9F	H3.3	H17.3.22	4,137	1.4%	所有権	所有権	100.0%	10.0%	—
	商業施設	C-1	JPR梅田口フトビル	大阪府大阪市北区茶屋町	3,518.68	17,897.56	SRC	B1/8F	H2.4	H15.5.15	8,000	2.7%	所有権	所有権	100.0%	11.6%	—
									(計)	13,000	4.3%						
商業施設	C-3	ベネトン心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場	609.31	5,303.98	S	B2/10F	H15.2 H17.1増築	H17.5.30	5,430	1.8%	所有権	所有権	100.0%	12.7%	—	
商業施設	C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町	3,994.47	33,877.71	SRC・S	B2/11F	H6.6	H17.9.28	7,220	2.4%	所有権	所有権	100.0%	4.8%	—	
商業施設	C-5	JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	592.45	3,219.36	S・SRC	9F	H6.6	H18.8.30	6,000	2.0%	所有権	所有権	100.0%	14.8%	—	
小計 (15棟)											62,777	21.0%			—	—	
合計 (51棟)											299,419	100.0%			—	3.6%	

(注1)「構造」の略称は、S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造を表しています。
(注2)敷地面積、延床面積は、以下の物件を除き、他の区分所有者等の部分を含む建物敷地全体の面積、建物一棟全体の面積を記載しています。
MS芝浦ビル：本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含む敷地面積
新宿スクエアタワー：再開発全体の敷地面積及び延床面積
ライズアリーナビル：住宅棟を含む再開発全体の敷地面積及び住宅棟を含む延床面積
オリナスタワー：商業棟、住宅棟を含む全体の敷地面積及び延床面積
キューボ・ラ本館棟：再開発全体の敷地面積
(注3)建物所有割合は、管理規約等に定める専有面積全体に占める本投資法人が所有する専有面積の比率を記載しており、括弧内の比率は駐車場が専有面積となっている場合に駐車場を除いて計算した比率を記載しています。
なお、ライズアリーナビル、オリナスタワー及び田無アスタは住宅部分を除き、ゆめおおおかオフィスタワーは業務棟部分のみで比率を計算しています。
(注4) (事B-9)ライズアリーナビルについては住宅棟を含め一棟として登記しており、業務棟部分は地下2階付15階建てです。
(注5) (事B-11)オリナスタワーについては、商業棟、住宅棟を含め一棟として登記しており、業務棟部分は地下2階付31階建てです。
(注6) (事C-7)JPR博多ビルについては事務所ビル(上段)、駐車場部分(下段)に分けて表示しています。なお、取得価格には、駐車場部分の取得価格は含まれていません。
(注7) (事C-16)JPR名古屋栄ビルについては事務所兼店舗ビル(上段)、駐車場部分(下段)に分けて表示しています。
(注8) PMLは、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント作成のポートフォリオ地震PML評価報告書に記載された数値を小数第2位以下切捨てて記載しています。

第 15 期 取 得 物 件

(B-11) オリナスタワー

東京都墨田区太平四丁目1番3号

取得年月日：平成21年6月29日

敷地面積：27,335.29㎡（全体敷地面積）

延床面積：257,842.41㎡（一棟全体面積）

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

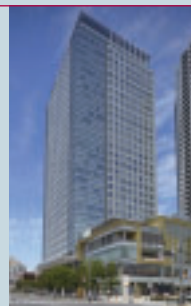
階数：地下2階付45階建（注）

竣工年月：平成18年2月

※所有形態 土地：所有権（分有）

建物：区分所有権

（注）業務棟部分は地下2階付31階建です。



第 17 期 取 得 予 定 物 件

(事Aー) JPR千駄ヶ谷ビル

東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番5号

取得予定年月：平成22年5月

敷地面積：2,217.49㎡

延床面積：7,683.19㎡

構造：鉄骨造

階数：8階建

竣工年月：平成21年5月

※所有形態 土地：所有権

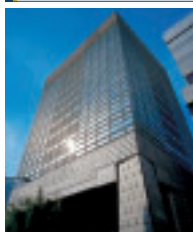
建物：所有権



第14期以前取得物件

A 地域

(事A-1) 兼松ビル



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

(事A-2) 兼松ビル別館



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

(事A-3) JPR人形町ビル



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

(事A-4) 新麹町ビル



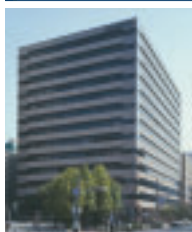
東京都千代田区麹町四丁目3番3
 敷地面積：657.80㎡
 延床面積：5,152.98㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付9階建
 竣工年月：昭和59年10月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-5) JPRクレスト竹橋ビル



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

(事A-6) MS芝浦ビル



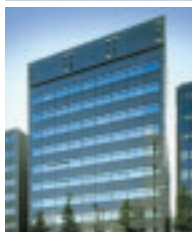
東京都港区芝浦四丁目13番23号
 敷地面積：8,992.18㎡（本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含む）
 延床面積：31,020.21㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
 階数：地下2階付13階建
 竣工年月：昭和63年2月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-7) 五反田ファーストビル



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

(事A-8) 福岡ビル



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

(事A-9) JPR市ヶ谷ビル



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

(事A-10) オーバルコート大崎マークウエスト



東京都品川区東五反田二丁目17番1号
 敷地面積：4,006.00㎡
 延床面積：28,575.80㎡
 構造：鉄骨・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付17階建
 竣工年月：平成13年6月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-11) 新宿スクエアタワー

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

(事A-12) ビッグス新宿ビル

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

(事A-13) アクロス新川ビル・アネックス

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

(事A-14) 新宿センタービル

東京都新宿区西新宿一丁目25番3号
 敷地面積：14,917.11㎡
 延床面積：176,607.89㎡
 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5階付54階建
 竣工年月：昭和54年10月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-15) 南麻布ビル

東京都港区南麻布二丁目12番3号
 敷地面積：778.09㎡
 延床面積：4,570.63㎡
 構造：鉄骨造陸屋根
 階数：9階建
 竣工年月：平成4年6月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-16) 品川キャナルビル

東京都港区港南二丁目12番33号
 敷地面積：828.82㎡
 延床面積：5,216.21㎡
 構造：鉄骨造陸屋根
 階数：地下1階付8階建
 竣工年月：平成20年7月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(商A-1) JPR渋谷タワーレコードビル

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

(商A-2) JPR代官山

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

(商A-3) JPR神宮前432

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

(商A-4) 新宿三丁目イーストビル

東京都新宿区新宿三丁目1番26号
 敷地面積：2,578.69㎡
 延床面積：24,617.65㎡
 構造：鉄骨・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3階付14階建
 竣工年月：平成19年1月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(商A-5) 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)



東京都千代田区有楽町二丁目7番1号
 敷地面積：6,808.12㎡
 延床面積：71,957.65㎡
 構造：鉄骨・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下4階付20階建
 竣工年月：平成19年10月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

B 地域

(事B-1) アルカイースト



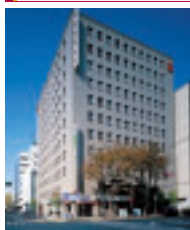
東京都墨田区錦糸三丁目2番1号
 敷地面積：3,755.01㎡
 延床面積：34,281.86㎡
 構造：鉄骨・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下3階付19階建
 竣工年月：平成9年3月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事B-2) JPR千葉ビル



千葉県千葉市中央区新町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

(事B-3) JPR横浜日本大通ビル



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

(事B-5) 新横浜第二センタービル



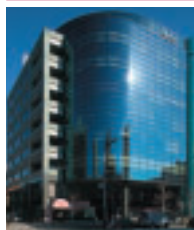
神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目19番5号
 敷地面積：841.71㎡
 延床面積：7,781.93㎡
 構造：鉄骨・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付12階建
 竣工年月：平成3年8月
 不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社

(事B-6) 川口センタービル



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

(事B-7) JPR上野イーストビル



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

(事B-8) 立川ビジネスセンタービル



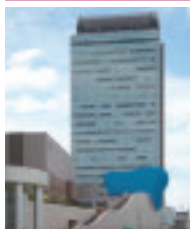
東京都立川市曙町二丁目38番5号
 敷地面積：2,047.22㎡
 延床面積：14,706.36㎡
 構造：鉄骨・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付12階建
 竣工年月：平成6年12月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事B-9) ライズアリーナビル



東京都豊島区東池袋四丁目5番2号
 敷地面積：9,377.28㎡ (再開発全体)
 延床面積：91,280.94㎡ (住宅棟を含む)
 構造：鉄筋コンクリート・
 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
 階数：地下3階付42階建(住宅棟を含む)(※)
 竣工年月：平成19年1月
 不動産管理会社：有楽土地株式会社
 ※業務棟部分は地下2階付15階建です。

(事B-10) ゆめおおおかオフィスタワー



神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号
 敷地面積：12,011.00㎡
 延床面積：185,974.87㎡
 構造：鉄骨・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3階付27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

(商B-1) 田無アスタ

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

(商B-3) キュポ・ラ本館棟

埼玉県川口市川口一丁目1番1号
 敷地面積：15,008.28㎡（再開発全体）
 延床面積：48,321.96㎡
 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・
 亜鉛メッキ銅板ぶき
 階数：地下2階付10階建
 竣工年月：平成18年1月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(商B-4) JPR武蔵小杉ビル

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

(商B-5) 武蔵浦和ショッピングスクエア

埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号
 敷地面積：8,317.99㎡
 延床面積：28,930.36㎡
 構造：鉄骨造陸屋根
 階数：地下1階付4階建
 竣工年月：平成17年10月
 不動産管理会社：株式会社新日鉄都市開発、
 東京建物株式会社

C 地域**(商B-6) 川崎ダイスビル**

神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番地
 敷地面積：4,475.45㎡
 延床面積：36,902.01㎡
 構造：鉄骨・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15年8月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事C-1) 新潟駅南センタービル

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

(事C-4) 東京建物本町ビル

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

(事C-7) JPR博多ビル

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

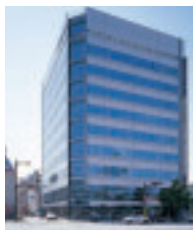
(事C-9) JPR那覇ビル

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

(事C-12) 損保ジャパン仙台ビル

宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目7番35号
 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：東京建物株式会社

(事C-13) 損保ジャパン和歌山ビル



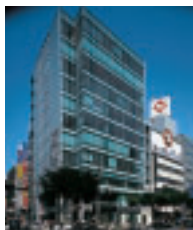
和歌山県和歌山市美園町三丁目31番1ほか
敷地面積：1,128.45㎡
延床面積：6,715.07㎡
構造：鉄骨造陸屋根垂鉛メッキ銅板葺
階数：9階建
竣工年月：平成8年7月
不動産管理会社：東京建物株式会社

(事C-14) 天神121ビル



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

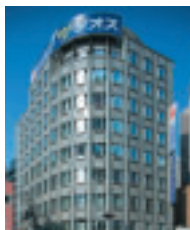
(事C-16) JPR名古屋栄ビル



(物件1) 愛知県名古屋市中区錦三丁目24番24号
(物件2) 愛知県名古屋市中区錦三丁目24番27号(※)
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)鉄骨造垂鉛メッキ銅板葺
階数：(物件1)地下1階付11階建(物件2)平家建
竣工年月：(物件1)平成15年1月(物件2)昭和61年12月
不動産管理会社：東京建物株式会社

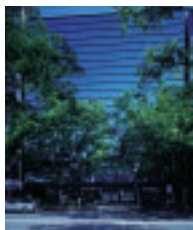
※物件2は物件1の隣地駐車場です。

(事C-17) JPR堂島ビル



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

(事C-18) JPR博多中央ビル



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

(事C-19) 三菱UFJリース名古屋本社ビル



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

(商C-1) JPR梅田ロフトビル



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

(商C-3) ベネトン心斎橋ビル



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

(商C-4) ハウジング・デザイン・センター神戸



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

(商C-5) JPR茶屋町ビル



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

3. 資産運用会社の概要

概要

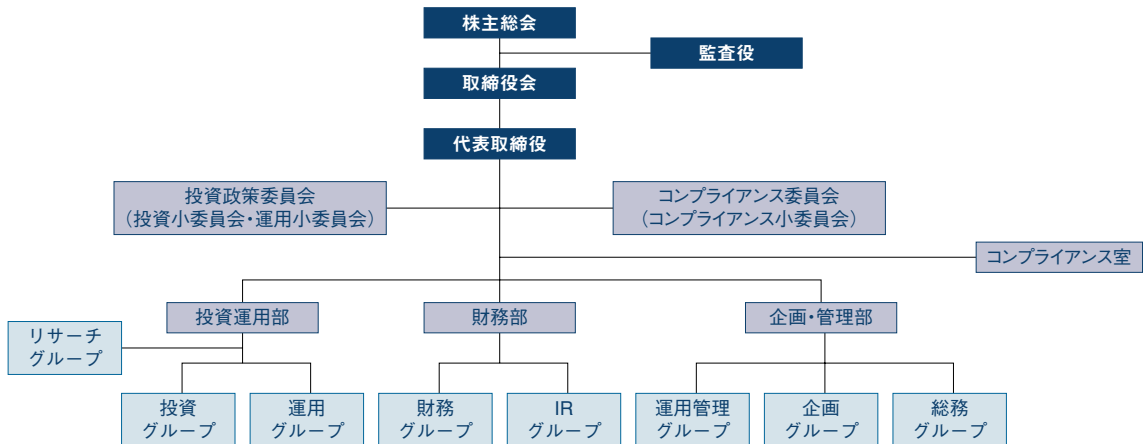
名称	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（略称：TRIM）
事業の内容	投資運用業
資本の額	3億5,000万円
株主構成 (注1) (注3)	東京建物株式会社（40%） 大成建設株式会社（20%） 安田不動産株式会社（20%） 明治安田生命保険相互会社（10%） 株式会社損害保険ジャパン（10%）
沿革	平成12年4月28日 会社設立 平成12年10月13日 宅地建物取引業者としての免許取得（現在：東京都知事（2）第79025号） 平成13年3月16日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号第3号） 平成13年6月20日 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得（認可番号内閣総理大臣第7号） 平成19年9月30日 金融商品取引業（投資運用業）に係る登録（登録番号関東財務局長（金商）第362号）(注2) 平成19年11月28日 金融商品取引業（投資運用業）登録申請／申請書類提出

(注1) %は議決権株式総数に対する議決権株式数の比率です。

(注2) 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、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）附則第159条第1項の適用を受け投資運用業の登録を行ったものとみなされておりました。

(注3) 明治安田生命保険相互会社は、保有する株式980株（発行済株式の14%）を平成21年8月14日付で東京建物株式会社に譲渡しています。

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（デューデリジェンス小委員会を含む）」及び「運用小委員会」が設置されています。これらの委員会は、代表取締役社長、投資運用部長、財務部長、企画・管理部長をもって構成します。但し、デューデリジェンス小委員会については、コンプライアンス室長が加わり、取得検討資産のデューデリジェンスについて、遵法性の観点からの確認を強化しています。

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

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

	期別	単位	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
			自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日
営業成績	営業収益	百万円	10,056	10,449	10,830	11,171	14,330
	うち賃貸事業収入	百万円	9,496	10,415	10,830	11,171	11,030
	うち不動産等売却益	百万円	530	—	—	—	3,300
	うち受取配当金	百万円	30	34	—	—	—
	営業費用	百万円	4,948	5,443	5,550	5,689	7,762
	うち賃貸事業費用	百万円	4,315	4,816	4,909	5,022	4,961
	うち不動産等売却損	百万円	—	—	—	4	2,154
	うち投資有価証券売却損	百万円	—	—	—	—	38
	営業利益	百万円	5,108	5,006	5,280	5,482	6,568
	経常利益	百万円	4,373	4,170	4,452	4,433	5,572
当期純利益	百万円	4,372	4,169	4,451	4,432	2,331	
財産等の状況	総資産額	百万円	271,398	278,842	303,459	309,253	329,163
	(対前期比)	%	(+10.9)	(+2.7)	(+8.8)	(+1.9)	(+6.4)
	有利子負債額	百万円	92,966	99,683	123,475	129,255	150,230
	純資産額	百万円	161,098	160,895	161,177	161,158	159,057
(対前期比)	%	(+35.3)	(△0.1)	(+0.2)	(△0.0)	(△1.3)	
出資総額	百万円	156,725	156,725	156,725	156,725	156,725	
1口当り等の状況	分配総額	百万円	4,372	4,169	4,451	4,432	2,331
	配当性向	%	99.9	99.9	100.0	99.9	99.9
	発行済投資口の総口数	口	625,000	625,000	625,000	625,000	625,000
	1口当たり純資産額	円	257,757	257,432	257,883	257,853	254,492
	1口当たり分配金	円	6,996	6,671	7,122	7,092	3,731
	利益分配金	円	6,996	6,671	7,122	7,092	3,731
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
財務指標	総資産経常利益率(注1)	%	1.7	1.5	1.5	1.4	1.7
	年換算(注10)	%	3.4	3.0	3.1	2.9	3.5
	純資産当期純利益率(注2-1)	%	3.1	2.6	2.8	2.8	1.5
	年換算(注10)	%	6.3	5.1	5.5	5.5	2.9
	期首純資産額(注2-2)	百万円	119,074	161,098	160,895	161,177	161,158
	期末自己資本比率(注3)	%	59.4	57.7	53.1	52.1	48.3
	(対前期増減)	%	(+10.7)	(△1.7)	(△4.6)	(△1.0)	(△3.8)
	期末総資産有利子負債比率(注4)	%	34.3	35.7	40.7	41.8	45.6
	DSCR(注5)	倍	8.8	8.4	8.0	7.0	7.1
	金利償却前当期純利益	百万円	6,230	6,789	7,168	7,285	7,284
	支払利息(注6)	百万円	705	809	897	1,048	1,024
	賃貸NOI(注7)	百万円	6,863	7,407	7,739	7,948	7,864
	年換算NOI利回り(注9、10)	%	5.5	5.8	5.6	5.5	5.1
賃貸NCF(注8)	百万円	6,476	6,826	6,917	7,346	7,109	
年換算NCF利回り(注9、10)	%	5.2	5.4	5.0	5.1	4.6	
参考情報	投資物件数(注11)		48	49	50	52	51
	テナント数		491	517	537	499	476
	総賃貸可能面積(注12)	m ²	361,574.77	373,609.99	383,491.03	383,215.57	393,532.31
	稼働率	%	99.0	98.4	97.5	96.4	96.8

(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、投資有価証券売却損及び特別損失は含みません) / 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) (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費

(注8) 賃貸NOI - 資本的支出

(注9) 年換算賃貸NOI / 物件取得価格(第11期: 2,505.6億円、第12期: 2,519.0億円、第13期: 2,751.0億円、第14期: 2,843.1億円、第15期: 3,119.1億円)

(注10) 年換算賃貸NCF / 物件取得価格

(注11) 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11期: 181日、第12期: 184日、第13期: 182日、第14期: 184日、第15期: 181日

(注12) 新趣町ビル、福岡ビル、新宿スクエアタワー、ビッグス新宿ビル、新宿三丁目イーストビル、立川ビジネスセンタービル及びJPR梅田ロフトビルは複数回にわたって取得していますが、それぞれ1棟として物件数を計算しています。

(注13) 総賃貸可能面積は、契約面積を記載しています。

(注14) 財務指標上の比率の記載については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。(但し、配当性向のみ小数第2位以下を切捨)

(2)当期の資産の運用の経過

①投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」という）に基づき、平成13年9月14日に設立され、平成14年6月14日に発行済投資口の総口数289,600口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8955）いたしました。その後、平成19年2月に行った3度目の公募増資により、発行済投資口の総口数は625,000口となり、現在に至っています。本投資法人は株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「資産運用会社」という）に資産運用業務を委託し、オフィスと商業施設からなる複合型ポートフォリオを効率的に運用することにより投資主価値の最大化を目指してまいりました。

②運用環境

世界的に経済が減速するなか、日本経済についても、企業収益の悪化、ひいては雇用環境の悪化へと、その影響が広範囲に拡がっており、一部底打ちの気配は見えつつあるものの、回復には時間を要するものと考えられています。また、景気の悪化、雇用に対する不安から、個人消費は低調に推移しました。

<オフィス賃貸市場>

オフィス市況については、景気の悪化に伴う需要低下の影響は免れず、東京においては空室率の上昇、賃料の下落が生じました。地方都市においても新規供給の拡大が重なった一部の地域は、さらに激しい市況の悪化が見られました。

<商業施設賃貸市場>

小売業界は、全国的な店舗展開の見直しや新規出店の抑制等の動きが顕著で、都市部の好立地店舗においても、引き続き上限賃料の下落や新規テナントの決定の長期化が見られました。

<不動産売買市場>

不動産売買市場への資金流入は依然として減少傾向が続いており、不動産の売却ニーズはあるものの、限定的な需要にマッチングせず、取引量が急激に減少しました。但し、直近の状況としては、資金調達環境に一部緩和の気配も見られ、ある程度の収益低下を織り込んだ水準での売買が見られました。

今後は、取引量などの推移を注視する必要があると考えています。

③運用状況

<資産の入れ替え>

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

当期においては、「オリーナタワー」（取得価格313億円）を取得し、他方、「明治安田生命大阪梅田ビル」（当初取得価格83億円）、「シュトラッセ一番町」（当初取得価格42億円）及び名駅2丁目開発特定目的会社発行の取得済優先出資証券（当初取得価格3.4億円）を売却し、資産の入れ替えを行いました。また、取得予定であった大阪の「（仮称）KM複合ビルプロジェクト商業施設棟」及び名駅2丁目開発特定目的会社発行の優先出資証券の追加取得について解約いたしました。その結果、平成21年6月末時点における保有資産残高は51物件、2,994億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は393,532㎡、テナント数476となりました。

<保有資産の運用管理>

テナント満足度調査のフィードバックをはじめブランド戦略に基づくハード・ソフト両面からのサービスレベル向上に努めると同時に、既存テナントからの賃料減額要請には、退室防止の観点から柔軟な対応としつつ、減額幅の縮小にも努めました。また、新規テナント確保のため賃料条件を見直しする等の施策をとってまいりました。当期末においては高稼働率のオリーナタワーの取得及びシュトラッセ一番町の売却等物件の入れ替えを実施したこともあり、96.8%（前期比0.4%増）の高稼働率を維持することができました。

また、資産価値及びテナント満足度の向上を目指したブランド戦略の一環として実施していたJPR市ヶ谷ビル及び三菱UFJリース名古屋本社ビルの空調改修並びにJPR博多ビルの共用部改修工事が完了し、テナントの高評価を得ています。なお、三菱UFJリース名古屋本社ビルの共用部改修工事及びJPR横浜日本大通ビルの空調改修工事は引き続き実施中です。

<資金調達状況>

本投資法人は、当期においても、資産規模拡大にあたり、物件取得に伴う機動的な借入を行いました。また、将来の金利上昇リスクの回避を意図し、返済・償還期限の分散等に留意しながら、固定金利での長期資金も調達することにより、引き続き安定的な財務体質を維持しています。

この結果、当期末の借入金残高は957.3億円、無担保投資法人債の残高は545億円となりました。全有利子負債の当期末平均金利（注1）は1.7%、有利子負債比率（注2）は48.9%、期末総資産有利子負債比率（注3）は、45.6%となっております。この内、将来的な金利上昇リスクに対応した返済・償還期限が1年超の長期有利子負債については、有利子負債合計の77.5%であり、平均残存年数（注4）は4.1年となっております。なお、返済・償還期限が1年以内の長期有利子負債残高は177.1億円です。

当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下の通りとなっております。

■発行体格付（当期末現在）

格付機関	発行体格付 (アウトLOOK)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	AA- (安定的)
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	A2 (ネガティブ)
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス (S&P)	長期：A (安定的) 短期：A-1

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

(注2) 有利子負債比率(%)：有利子負債額÷(有利子負債額+出資総額)×100 (出資総額：1,567.2億円)

(注3) 期末総資産有利子負債比率(%)：有利子負債額÷期末総資産額×100 (当期末総資産額：3,291.6億円)

(注4) 長期有利子負債の平均残存年数：返済までの期間が1年超の長期有利子負債について、当期末から返済期限までの残存期間を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(3)増資等の状況

前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年9月14日	私募設立	240	240	120	120	(注1)
平成13年11月16日	私募増資	62,000	62,240	31,000	31,120	(注2)
平成14年1月22日	投資口の分割	93,360	155,600	—	31,120	(注3)
平成14年6月14日	公募増資	134,000	289,600	25,862	56,982	(注4)
平成15年7月15日	公募増資	134,400	424,000	30,758	87,740	(注5)
平成15年8月9日	第三者割当増資	6,000	430,000	1,373	89,113	(注6)
平成17年2月2日	公募増資	95,000	525,000	25,001	114,115	(注7)
平成17年3月2日	第三者割当増資	5,000	530,000	1,315	115,431	(注8)
平成19年2月6日	公募増資	90,000	620,000	39,120	154,552	(注9)
平成19年3月7日	第三者割当増資	5,000	625,000	2,173	156,725	(注10)

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

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

(注3) 投資口1口を2.5口に分割しました。

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

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

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

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

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

(注9) 1口当たり449,820円(引受価額434,673円)にて、借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり434,673円にて、借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

(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、当期の投資口1口当たりの分配金は、3,731円となりました。

期 別	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	
	自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	
当期末処分利益総額	4,372,752千円	4,169,727千円	4,451,575千円	4,432,832千円	2,332,243千円	
利益留保額	252千円	352千円	325千円	332千円	368千円	
金銭の分配金総額	4,372,500千円	4,169,375千円	4,451,250千円	4,432,500千円	2,331,875千円	
(1口当たり分配金)	(6,996円)	(6,671円)	(7,122円)	(7,092円)	(3,731円)	
内 訳	利益分配金総額	4,372,500千円	4,169,375千円	4,451,250千円	4,432,500千円	2,331,875千円
	(1口当たり利益分配金)	(6,996円)	(6,671円)	(7,122円)	(7,092円)	(3,731円)
	出資払戻総額	－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)

(5)今後の運用方針及び対処すべき課題

金融危機が実体経済に波及し、景気の悪化が現実のものとなっており、当面の間、回復は期待しにくい状況です。このような困難な運用環境下でいかに運用するかが試される状況にあると思われまます。

オフィス賃貸市場においては、景気の悪化がオフィス需要に与える悪影響は避けられず、その度合いを慎重に見極めていく必要があると思われまます。全般的な需要動向のみならず立地・規模・スペック別の需要動向、都市・地域ごとの新規供給の動向等、従来以上の慎重な運用判断により、収益悪化を極小化していく必要があります。

不動産売買市場においては、資金の供給が今後どのように変化するかを見極めるとともに、優良な物件の取得を行うための情報収集に努めていく必要があります。

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

①新規物件の取得

当面の間は、地方・商業物件から東京・オフィス物件への投資に注力することとします。具体的には、将来性があり、かつ競争力のある物件にターゲットを絞り取得していきます。検討にあたっては、綿密な市場調査、物件精査のもとに価格交渉を行い、妥当な条件での取得に努めまます。

今後も東京建物株式会社などスポンサー会社を始めとして、情報収集を積極的に行い、市場動向を的確に把握し、将来性を含めた投資価値を精査した上で、投資判断を行っていきます。

②保有資産の運用管理

テナントからの賃料減額要請が増加するなか、ブランド戦略による差別化、賃貸条件等への柔軟な対応等により、マーケットにおける競争力の維持を図っていきます。

ブランド戦略では、新規にJPRデザイン指針を設け、居心地のよい空間造りを進めてまいります。また、テナント満足度調査により把握した、最新のテナントニーズはソフト・ハード両面でフィードバックし、高品質なサービスを提供していきます。

また、テナントニーズや新築物件に見られる社会的トレンドの変化を捉え、環境に配慮し、省エネを考慮した高品質で競争力の高いビルを目指した共用部リニューアル工事や空調システムリニューアル等を計画的に実施することによりテナント満足度を上げるとともに、柔軟かつ粘り強い折衝を行い、賃料の減額幅、退室を最小限に食い止めます。

さらに、新規テナント誘致についてもテナント需要動向を見極めつつ賃料等条件について柔軟な対応をもって稼働率の低下防止を図っていきます。

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

(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/>）の活用に力を注いでおり、迅速なパフォーマンス情報の開示や主要物件ムービーの掲載等を行ってまいりました。今後も更なる充実に努めます。

(8)決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

(1)出資の状況

	第11期 平成19年 6月30日現在	第12期 平成19年 12月31日現在	第13期 平成20年 6月30日現在	第14期 平成20年 12月31日現在	第15期 平成21年 6月30日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	625,000口	625,000口	625,000口	625,000口	625,000口
出資総額	156,725百万円	156,725百万円	156,725百万円	156,725百万円	156,725百万円
投資主数	17,002人	15,089人	14,921人	14,535人	14,570人

(2)投資口に関する事項

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

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目3-14 シティグループセンター	53,438	8.55
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	39,368	6.29
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	37,554	6.00
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9-9	29,300	4.68
ノーザントラスト カンパニー(エイブイエフシー) アカウント シンガポール クライアantz (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT UK (東京都中央区日本橋三丁目11-1)	27,246	4.35
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	4.00
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	24,644	3.94
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	3.84
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目11	13,546	2.16
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2-2	13,384	2.14
合 計		287,480	45.99

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切捨て記載しています。

(3) 役員等に関する事項

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下の通りです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額	所有投資口数(口)
執行役員	金子博人	金子博人法律事務所 代表弁護士	2,400千円	—
監督役員 (注1)	安田荘助	仰星監査法人 特別顧問 仰星税理士法人 代表社員 三井住友海上火災保険株式会社 社外監査役(非常勤) 株式会社野村総合研究所 社外監査役(非常勤) 三井住友海上グループホールディングス株式会社 社外監査役(非常勤)	4,200千円	—
	出縄正人	スプリング法律事務所 弁護士		—
会計監査人 (注2)	新日本有限責任監査法人	—	13,000千円	—

(注1) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬等が含まれております。

② 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

委託区分	名 称	
資産運用会社	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	
一般事務受託者(投資主名簿等に関する事務等)	みずほ信託銀行株式会社	
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	みずほ信託銀行株式会社	みずほ証券株式会社
	株式会社みずほコーポレート銀行	しんぎん証券株式会社
	メリルリンチ日本証券株式会社	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14期 平成20年12月31日現在		第15期 平成21年6月30日現在	
		保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心	49,519,733	16.0	49,515,777	15.0
	東京周辺部	28,227,407	9.1	59,496,657	18.1
	地方	15,616,652	5.0	15,756,513	4.8
信託不動産	東京都心	76,057,246	24.6	75,751,741	23.0
	東京周辺部	46,891,288	15.2	46,494,428	14.1
	地方	57,010,884	18.4	45,592,512	13.9
優先出資証券	—	344,651	0.1	—	—
預金その他の資産	—	35,585,473 (—)	11.5 (—)	36,555,889 (—)	11.1 (—)
資産総額計	—	309,253,338 (273,323,212)	100.0 (88.4)	329,163,520 (292,607,631)	100.0 (88.9)

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

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

(注3) 地域等の区分については、9ページを参照して下さい。

(注4) 取得予定資産について計上した手付金及び各種調査費用（第14期：506,200千円 第15期：2,300千円）は、本表において建設仮勘定として預金その他の資産に計上しています。

(注5) 本投資法人は、名駅2丁目開発特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数204,000口のうち6,120口（優先出資持分3%）を保有していましたが、平成21年6月29日に保有する全口数を売却しています。

(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	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
オリナスタワー	31,466,431	23,987.40	23,987.40	100.0	10.0	事務所
新宿センタービル	21,250,188	8,041.63	7,001.96	87.1	4.3	事務所
川崎ダイスビル	15,175,142	13,089.96	12,830.81	98.0	3.5	商業施設
兼松ビル	15,149,244	7,994.02	7,592.33	95.0	4.3	事務所
JPR梅田ロフトビル	12,728,727	18,586.97	18,586.97	100.0	3.8	商業施設
ビッグス新宿ビル	12,057,994	11,350.62	10,444.12	92.0	4.0	事務所
JPR渋谷タワーレコードビル	11,726,806	8,076.85	8,076.85	100.0	3.3	商業施設
MS芝浦ビル	11,108,711	14,385.84	14,240.39	99.0	5.0	事務所
新宿スクエアタワー	9,591,577	11,150.77	10,366.60	93.0	2.8	事務所
田無アスタ	8,377,039	31,121.71	31,121.71	100.0	5.6	商業施設
合計	148,631,864	147,785.77	144,249.14	97.6	46.4	

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

(注2) 新宿センタービル及び川崎ダイスビルについては、テナントが転借人に転賃借（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。

そのため、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、テナントの転借人に対するものを記載しています。

(注3) 新宿スクエアタワーについては、第14期追加取得分を含めた数値です。同ビル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賃しています。

そのため、同ビルの賃貸可能面積については、同社が賃借しかつ転賃が可能なる事務所・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40.31465%を乗じた面積、稼働率算定の際の賃貸面積については、転借人への転賃面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数第3位以下を四捨五入して算出しています。

(3)組入資産明細

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

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注1)	
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目14番1号	信託受益権	15,149,244	13,600,000	
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目17番5号	信託受益権	2,540,265	2,800,000	
		JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号	信託受益権	1,963,282	2,540,000	
		新麹町ビル	東京都千代田区麹町四丁目3番3	信託受益権	1,642,212	3,230,000	
		新麹町ビル(第2期追加取得分)		信託受益権	570,266		
		新麹町ビル(第6期追加取得分)	信託受益権	203,028			
		JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目21番4ほか	信託受益権	3,638,300	3,720,000	
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目13番23号	信託受益権	11,108,711	16,000,000	
		五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田二丁目8番1号	信託受益権	2,751,545	2,910,000	
		福岡ビル	東京都中央区八重洲二丁目8番7号	信託受益権	1,791,778	3,240,000	
		福岡ビル(第7期追加取得分)		不動産	1,151,237		
		JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南四丁目7番15号	信託受益権	5,359,943	5,280,000	
		オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田二丁目17番1号	信託受益権	3,324,691	4,310,000	
		新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿六丁目22番1号	信託受益権	9,409,065	11,155,000	
	新宿スクエアタワー(第14期追加取得分)	不動産		182,512			
	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目19番1号	不動産	12,057,994	11,100,000		
	アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川一丁目16番14号	不動産	650,657	1,030,000		
	新宿センタービル	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	不動産	21,250,188	15,000,000		
	南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目12番3号	不動産	3,894,640	3,070,000		
	品川キャナルビル	東京都港区港南二丁目12番33号	不動産	1,881,512	1,800,000		
	商業施設	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南一丁目22番14号	信託受益権	11,726,806	12,600,000	
JPR代官山		東京都渋谷区代官山町20番5号	不動産	2,220,416	1,350,000		
JPR神宮前432		東京都渋谷区神宮前四丁目32番13号	信託受益権	4,572,598	4,300,000		
新宿三丁目イーストビル		東京都新宿区新宿三丁目1番26号	不動産	2,805,631	2,380,000		
東京周辺部	事務所	有楽町駅前ビルディング(有楽町イシア)	東京都千代田区有楽町二丁目7番1号	不動産	3,420,986	2,750,000	
		アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目2番1号	信託受益権	5,006,323	6,620,000	
		JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町1番7ほか	信託受益権	2,514,110	1,670,000	
		JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通17番地	信託受益権	2,768,788	2,550,000	
		新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目19番5号	不動産	876,222	1,190,000	
		JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷一丁目3番5号	信託受益権	7,512,217	9,480,000	
		立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町二丁目38番5号	不動産	3,200,954	5,290,000	
		立川ビジネスセンタービル(第11期追加取得分)		信託受益権	818,055		
		ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋四丁目5番2号	不動産	5,749,414	6,040,000	
		ゆめおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号	不動産	6,549,280	5,870,000	
		オリナスタワー	東京都墨田区太平四丁目1番3号	不動産	31,466,431	31,400,000	
		商業施設	田無アスタ	東京都西東京市田無町二丁目1番1号	信託受益権	8,377,039	12,200,000
			キューボ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目1番1号	不動産	2,011,357	2,480,000
			JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目420番1ほか	不動産	7,385,845	6,140,000
	事務所	武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号	信託受益権	4,322,750	3,990,000	
		川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番地	信託受益権	15,175,142	14,664,000	
		新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山一丁目24番	信託受益権	1,793,690	2,090,000	
		東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号	信託受益権	4,168,038	3,970,000	
		JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号	信託受益権	3,385,838	3,020,000	
		JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山一丁目1番19号	信託受益権	1,518,775	1,610,000	
		損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目7番35号	信託受益権	2,600,208	3,680,000	
損保ジャパン和歌山ビル		和歌山県和歌山市美園町三丁目31番1ほか	信託受益権	1,415,512	1,830,000		
天神121ビル		福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号	信託受益権	2,472,608	2,730,000		
商業施設		JPR名古屋栄ビル(注2)	(1)愛知県名古屋市中区錦三丁目24番24号 (2)愛知県名古屋市中区錦三丁目24番27号	不動産	4,473,848	5,380,000	
		JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目1番23号	信託受益権	2,117,683	2,680,000	
		JPR博多中央ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目6番12号	信託受益権	1,843,339	1,860,000	
		三菱UFJリース名古屋本社ビル	愛知県名古屋市中区栄一丁目24番15号	不動産	4,200,279	3,440,000	
		JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市北区茶屋町16番7号	信託受益権	12,728,727	15,200,000	
	ベネトン心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場四丁目2番11号	信託受益権	5,434,227	4,650,000		
商業施設	ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目2番2号	不動産	7,082,385	6,520,000		
	JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町2番19号	信託受益権	6,113,860	4,700,000		
合計					292,607,631	300,509,000	

(注1) 期末算定価額は、内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

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

(注3) 本投資法人では、上記記載の第15期末保有物件に加え、平成22年5月に「JPR千駄ヶ谷ビル」を15,050,000千円で取得する予定です。当該物件は平成21年5月に竣工しており、平成21年6月末日現在の期末算定価額は12,100,000千円です。なお、売主によるテナント誘致の結果等により収益性が向上した場合には、16,500,000千円を上限に、一定の算式を用いて取得価格の変更を行うことがあります。

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

地域区分	用途	不動産等の名称	第14期(自平成20年7月1日至平成20年12月31日)				第15期(自平成21年1月1日至平成21年6月30日)			
			テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
東京都心	事務所	兼松ビル	8	100.0	487,544	4.4	8	95.0	494,832	4.5
		兼松ビル別館	1	100.0	110,927	1.0	1	100.0	108,286	1.0
		JPR人形町ビル	4	100.0	111,876	1.0	4	100.0	109,791	1.0
		新麴町ビル		100.0	76,835	0.7		100.0	80,044	0.7
		新麴町ビル(第2期追加取得分)	11	100.0	32,124	0.3	11	100.0	32,104	0.3
		新麴町ビル(第6期追加取得分)		100.0	12,288	0.1		100.0	12,551	0.1
		JPRクレスト竹橋ビル	9	100.0	146,076	1.3	8	89.2	137,018	1.2
		MS芝浦ビル	8	100.0	597,666	5.3	8	99.0	580,307	5.3
		五反田ファーストビル	2	100.0	141,791	1.3	2	100.0	139,361	1.3
		福岡ビル	1	100.0	87,356	0.8	1	100.0	87,356	0.8
		福岡ビル(第7期追加取得分)		100.0	41,673	0.4		100.0	41,633	0.4
		JPR市ヶ谷ビル	7	76.3	187,449	1.7	8	88.3	167,439	1.5
		オーバルコート大崎マークウエスト	4	100.0	200,060	1.8	4	100.0	177,498	1.6
		新宿スクエアタワー		96.4	320,728	2.9		93.0	313,818	2.8
		新宿スクエアタワー (第14期追加取得分)	21	96.4	2,587	0.0	22	93.0	4,822	0.0
		ビッグス新宿ビル	23	95.7	495,011	4.4	22	92.0	492,437	4.5
		アクロス新川ビル・アネックス	4	100.0	52,456	0.5	3	84.0	49,594	0.4
	新宿センタービル	21	91.2	542,854	4.9	21	87.1	512,499	4.6	
	南麻布ビル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)	
	品川キャナルビル	1	14.8	147	0.0	2	48.1	15,932	0.1	
	商業施設	JPR渋谷タワーレコードビル	1	100.0	345,576	3.1	1	100.0	345,576	3.1
JPR代官山		4	100.0	39,881	0.4	4	100.0	44,343	0.4	
JPR神宮前432		5	100.0	97,930	0.9	5	100.0	114,184	1.0	
新宿三丁目イーストビル		1	100.0	78,306	0.7	1	100.0	78,306	0.7	
有楽町駅前ビルディング(有楽町イシア)		1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)	
東京都周辺部	事務所	JPRカイースト	6	100.0	295,632	2.6	5	85.3	250,184	2.3
		アル千葉ビル	28	86.1	133,987	1.2	28	82.8	128,335	1.2
		JPR横浜日本大通ビル	12	100.0	147,056	1.3	11	94.7	143,642	1.3
		新横浜第二センタービル	12	93.8	74,208	0.7	12	93.8	70,775	0.6
		川口センタービル	38	97.6	490,223	4.4	37	97.0	476,925	4.3
		JPR上野イーストビル	8	91.6	197,416	1.8	8	91.6	196,307	1.8
		立川ビジネスセンタービル		100.0	60,658	0.5		100.0	61,871	0.6
		立川ビジネスセンタービル (第11期追加取得分)	19	74.9	102,246	0.9	18	77.6	82,129	0.7
		ライズアリーナビル	1	100.0	242,423	2.2	1	100.0	240,564	2.2
		ゆめおおおかオフィスタワー	34	92.4	342,855	3.1	31	88.9	334,336	3.0
	オリナスタワー	—	—	—	—	12	100.0	12,971	0.1	
	商業施設	田無アスタ	1	100.0	596,400	5.3	1	100.0	596,400	5.4
		キュポ・ラ本館棟	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
		JPR武蔵小杉ビル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	129,061	1.2	3	100.0	129,061	1.2
		川崎ダイスビル	20	99.2	484,614	4.3	19	98.0	479,848	4.4
		新潟駅南センタービル	10	97.1	129,610	1.2	10	100.0	135,015	1.2
明治安田生命大阪梅田ビル(注2)		26	99.4	393,998	3.5	—	—	373,465	3.4	
地方	事務所	東京建物本町ビル	9	98.7	248,481	2.2	9	98.7	245,999	2.2
		JPR博多ビル	27	97.7	164,107	1.5	26	96.9	163,071	1.5
		JPR那覇ビル	18	97.9	115,949	1.0	17	95.9	108,893	1.0
		NORTH33ビル(注2)	—	—	111,937	1.0	—	—	—	—
		損保ジャパン仙台ビル	15	96.9	207,547	1.9	15	100.0	205,693	1.9
		損保ジャパン和歌山ビル	15	91.7	116,943	1.0	16	96.5	117,738	1.1
		天神121ビル	12	98.3	119,355	1.1	13	100.0	119,210	1.1
		JPR名古屋栄ビル	20	95.3	231,368	2.1	20	95.3	225,475	2.0
		JPR堂島ビル	8	83.4	121,976	1.1	7	79.7	113,674	1.0
		JPR博多中央ビル	6	100.0	90,357	0.8	6	100.0	91,364	0.8
	三菱UFJリース名古屋本社ビル	1	100.0	193,608	1.7	1	100.0	191,107	1.7	
	商業施設	JPR梅田ロフトビル	1	100.0	402,411	3.6	1	100.0	402,412	3.6
		シュトラッセ一番町(注2)	0	0.0	—	—	—	—	160,000	1.5
		ベネトン心齋橋ビル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
		ハウジング・デザイン・センター神戸	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
		JPR茶屋町ビル	7	100.0	142,171	1.3	7	100.0	138,999	1.3
		合 計	499	96.4	11,171,677	100.0	476	96.8	11,030,526	100.0

(注1) 期末テナント総数について、新宿スクエアタワー、新宿センタービル、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルを除き、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テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。

新宿スクエアタワー、新宿センタービル、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルについては、テナントが転借人に転賃借(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているため、テナント数に転借人の数を記載しています。

(注2) NORTH33ビルは、平成20年10月30日に譲渡しています。また、明治安田生命大阪梅田ビル及びシュトラッセ一番町は、平成21年6月26日に譲渡しています。

(注3) 本投資法人が所有している部分の全てを1テナントが賃借しており、当該テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示出来ない場合として開示していません。

(4)その他資産の状況

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

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

4. 保有不動産の資本的支出

(1)資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
新宿センタービル	東京都新宿区	長周期地震動対策工事	自平成20年10月 至平成21年7月	200	41	41
三菱UFJリース 名古屋本社ビル	愛知県名古屋市	1階～5階共用部改修工事	自平成21年7月 至平成21年9月	99	—	—
川口センタービル	埼玉県川口市	外壁補修、シール更新工事	自平成21年9月 至平成21年12月	88	—	—
JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市	B1階、1階、4階空調改修工事	自平成21年7月 至平成21年12月	41	—	—
川口センタービル	埼玉県川口市	中央監視システム改修工事	自平成21年7月 至平成21年12月	39	—	—
兼松ビル	東京都中央区	中央監視システム改修工事	自平成21年7月 至平成21年12月	30	—	—
三菱UFJリース 名古屋本社ビル	愛知県名古屋市	機械式駐車場改修工事	自平成21年9月 至平成21年12月	19	—	—

(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た共用部の改修や貸室へのOAフロアの設置等の工事を実施いたしました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した248百万円（※）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)
三菱UFJリース名古屋本社ビル	愛知県名古屋市	1階～9階空調改修及び 6階～9階共用部改修工事	自平成21年1月 至平成21年6月	224
JPR那覇ビル	沖縄県那覇市	1階～12階空調改修工事	自平成21年1月 至平成21年6月	84
JPR博多ビル	福岡県福岡市	1階～5階共用部改修工事	自平成21年1月 至平成21年6月	78
JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市	2階、3階、5階、6階空調改修工事	自平成21年1月 至平成21年6月	65
ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市	10階天井改修工事	自平成20年10月 至平成21年2月	39
JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区	1階、2階空調改修工事	自平成21年1月 至平成21年6月	30
JPR上野イーストビル	東京都台東区	外壁補修、シール更新工事	自平成21年4月 至平成21年6月	28
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		202
		合 計		755

※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（5百万円）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、減価償却等の余剰キャッシュ・フロー（利益の内部留保に伴うものを含む）のなかから大規模な修繕等に充当するため、以下の通り金銭の積立てを行っています。

営業期間	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日
前期末積立金残高	698百万円	681百万円	737百万円	796百万円	768百万円
当期積立額	488百万円	803百万円	604百万円	697百万円	555百万円
当期積立金取崩額	505百万円	747百万円	545百万円	725百万円	540百万円
次期繰越額	681百万円	737百万円	796百万円	768百万円	783百万円

5. 費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

項目	第14期	第15期
	自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日
(a)資産運用報酬（注）	416,750千円	345,480千円
固定報酬	75,000千円	75,000千円
インセンティブ報酬1	204,612千円	198,308千円
インセンティブ報酬2	137,138千円	72,171千円
(b)一般事務委託及び資産保管手数料	65,834千円	66,520千円
(c)役員報酬	6,600千円	6,600千円
(d)信託報酬	56,937千円	69,434千円
(e)その他営業費用	116,584千円	120,087千円
合 計	662,707千円	608,123千円

（注）資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が（第14期：23,025千円、第15期：78,250千円）あります。

(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	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年7月4日	3,000	—	0.911	平成21年3月31日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
		平成20年7月14日	1,000	1,000	0.966	平成21年7月3日			
	平成21年3月31日	—	3,000	0.922	平成21年7月3日				
	株式会社りそな銀行	平成20年7月4日	4,000	4,000	0.866	平成21年7月3日			
		平成20年7月4日	2,972	2,972	0.866	平成21年7月3日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年7月14日	1,000	1,000	0.966	平成21年7月3日			
		平成20年7月4日	2,280	—	0.911	平成21年3月31日			
	平成21年3月31日	—	2,280	0.922	平成21年7月3日				
株式会社新生銀行	平成20年7月4日	1,020	—	0.911	平成21年7月31日				
株式会社三井住友銀行	平成20年7月14日	1,000	1,000	0.966	平成21年7月3日				
株式会社あおぞら銀行	平成20年7月14日	900	900	0.966	平成21年7月3日				
合計		17,172	16,152						
1年内返済予定 の長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成21年3月31日	—	50	1.740	(注4)	(注4)	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
		平成21年6月26日	—	200	3.190	(注5)	(注5)		
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年6月26日	—	200	2.449	(注6)	(注6)		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年6月26日	—	166	2.390	(注7)	(注7)		
	株式会社三井住友銀行	平成21年6月29日	—	100	2.440	(注8)	(注8)		
合計		—	716						
長期借入金	全国共済農業協同組合連合会	平成17年11月24日	5,000	5,000	1.453	平成24年11月27日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
		平成20年3月26日	2,000	2,000	1.725	平成27年3月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年8月29日	6,000	6,000	1.734	平成23年8月29日			
		平成21年6月26日	—	1,000	2.156	平成24年6月27日			
	株式会社新生銀行	平成18年9月26日	3,000	3,000	1.356	平成22年9月24日			
	株式会社福岡銀行	平成18年9月26日	1,000	1,000	1.356	平成22年9月24日			
	株式会社中国銀行	平成19年4月11日	2,000	2,000	1.676	平成24年4月11日			
		平成18年9月26日	1,000	1,000	1.356	平成22年9月24日			
	株式会社八十二銀行	平成18年9月26日	1,000	1,000	1.356	平成22年9月24日			
		平成18年12月26日	1,000	1,000	1.642	平成24年4月11日			
	大同生命保険株式会社	平成18年12月26日	1,000	1,000	1.858	平成25年12月27日			
		平成20年2月5日	1,000	1,000	1.666	平成27年2月5日			
	太陽生命保険株式会社	平成18年12月26日	1,000	1,000	1.858	平成25年12月27日			
		平成20年6月4日	1,000	1,000	2.035	平成25年6月4日			
	住友生命保険相互会社	平成18年12月27日	2,000	2,000	1.858	平成25年12月27日			
		平成20年6月4日	2,000	2,000	2.257	平成27年6月4日			
	株式会社損害保険ジャパン	平成19年4月11日	2,000	2,000	1.676	平成24年4月11日			
		平成21年6月26日	—	2,000	2.156	平成24年6月27日			
	株式会社伊予銀行	平成19年4月11日	1,000	1,000	1.676	平成24年4月11日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年2月5日	5,000	5,000	1.181	平成23年2月4日			
平成21年6月26日		—	5,800	2.449	(注6)	(注6)			
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年3月26日	5,000	5,000	1.380	平成23年3月26日	期限一括			
	平成21年6月26日	—	4,834	2.390	(注7)	(注7)			
株式会社あおぞら銀行	平成20年8月26日	3,400	3,400	1.593	平成23年8月26日	期限一括			
株式会社日本政策投資銀行	平成21年3月31日	—	945	1.740	(注4)	(注4)			
株式会社三井住友銀行	平成21年6月26日	—	3,800	3.190	(注5)	(注5)			
株式会社三井住友銀行	平成21年6月29日	—	2,900	2.440	(注8)	(注8)			
明治安田生命保険相互会社	平成14年6月21日	4,783	4,783	2.050	平成23年6月21日	期限一括			
	平成15年3月28日	4,400	4,400	1.750	平成25年3月28日				
合計		57,583	78,862						

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

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

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

(注4) 平成21年6月27日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回250万円を返済し、平成25年6月27日に8200万円を返済します。

(注5) 平成21年12月27日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回1000万円を返済し、平成31年6月27日に2,1000万円を返済します。

(注6) 平成21年12月25日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回1000万円を返済し、平成26年6月27日に5,1000万円を返済します。

(注7) 平成21年12月27日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回830万円を返済し、平成26年6月27日に4,2530万円を返済します。

(注8) 平成21年12月25日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回500万円を返済し、平成26年6月27日に2,5500万円を返済します。

(3)投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下の通りです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第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	期限一括	物件取得 及び借入 金の返済	(注1)
第3回無担保投資法人債	平成16年2月12日	5,000	5,000	2.32	平成26年2月12日			
第4回無担保投資法人債	平成16年11月4日	10,000	10,000	0.92	平成21年11月4日			
第5回無担保投資法人債	平成16年11月4日	5,000	5,000	1.44	平成23年11月4日			
第6回無担保投資法人債	平成16年11月4日	5,000	5,000	2.00	平成26年11月4日		借入金の 返済	(注3)
第7回無担保投資法人債	平成18年12月14日	4,500	4,500	2.90	平成38年12月14日			
第8回無担保投資法人債	平成19年7月23日	9,000	9,000	1.85	平成24年7月23日			
第9回無担保投資法人債	平成19年7月23日	6,000	6,000	2.10	平成26年7月23日			
第10回無担保投資法人債	平成20年5月30日	3,000	3,000	1.71	平成23年5月30日			
合計		54,500	54,500					

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

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

6. 期中の売買状況

(1)不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡					
		取得年月日	取得価額 (千円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (A) (千円)(注)	帳簿価額 (B) (千円)	差引(C) (A)-(B) (千円)	売却費用 (D) (千円)	売却損益 (C)-(D) (千円)
信託受益権	明治安田生命大阪梅田ビル	—	—	平成21年6月26日	10,600,000	7,298,068	3,301,931	1,898	3,300,033
信託受益権	シュトラッセー番町	—	—	平成21年6月26日	1,800,000	3,951,596	△2,151,596	2,498	△2,154,094
不動産	オリナスタワー	平成21年6月29日	31,300,000	—	—	—	—	—	—
優先出資証券	名駅2丁目開発特定目的会社	—	—	平成21年6月29日	306,000	344,651	△38,651	—	△38,651
	合計		31,300,000		12,706,000	11,594,317	1,111,682	4,396	1,107,286

(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

①不動産等取引

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)
譲渡	明治安田生命大阪梅田ビル	平成21年6月26日	10,600,000	10,600,000
譲渡	シュトラッセー番町	平成21年6月26日	1,800,000	1,790,000
取得	オリナスタワー(注3)	平成21年6月29日	31,300,000	31,400,000

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

(注2) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、資産の取得又は譲渡時に、新日本有限責任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、不動産等の所在、地番その他当該不動産等を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(注3) オリナスタワーについて、本投資法人は、底地と定期借地権付建物を異なる売主から同日付で取得しており、上記記載の金額は底地と定期借地権付建物の個別の取得価額または調査価格の合計額を記載しています。

②有価証券取引

取得又は譲渡	銘柄	口数	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)
譲渡	名駅2丁目開発特定目的会社優先出資証券	6,120口	平成21年6月29日	306,000	182,000

(注1) 「取得価額又は譲渡価額」は、当該有価証券の取得又は譲渡に要した諸費用を含まない金額を記載しています。

(注2) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、資産の取得又は譲渡時に、新日本有限責任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、銘柄、口数等当該有価証券を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(注3) 本投資法人は、名駅2丁目開発特定目的会社が発行する優先出資証券(総口数204,000口)のうち、保有していた6,120口(優先出資持分3%)を譲渡しました。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	31,300,000千円	12,706,000千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 31,300,000千円 (100.0%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 12,706,000千円 (100.0%)

利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳

合同会社ネクストステージ	－千円 (－%)	10,600,000千円 (83.4%)
錦糸町プロジェクト特定目的会社	14,773,600千円 (47.2%)	－千円 (－%)
東京建物株式会社	16,526,400千円 (52.8%)	2,106,000千円 (16.6%)
合 計	31,300,000千円 (100.0%)	12,706,000千円 (100.0%)

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対 する割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B)	
管理委託料 (注2)	227,376千円	東京建物株式会社	174,245千円	76.6%
		安田不動産株式会社	9,753千円	4.3%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	22,377千円	9.8%
		有楽土地株式会社	3,361千円	1.5%
外注委託費	515,222千円	東京建物株式会社	376,363千円	73.0%
		安田不動産株式会社	22,719千円	4.4%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	44,521千円	8.6%
テナント仲介手数料等	9,157千円	東京建物株式会社	7,218千円	78.8%
		安田不動産株式会社	1,939千円	21.2%

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123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資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

(注2) 上表の管理委託料には費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬 (16,106千円) を含んでいます。

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

東京建物株式会社	251,951千円
株式会社東京建物テクノビルド	116,170千円
安田不動産株式会社	9,648千円
明治安田ビルマネジメント株式会社	18,942千円
大成建設株式会社	271,111千円

(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、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれも兼業しておらず、該当事項はありません。

7. 経 理 の 状 況 (概 況)

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

(1)取得等の状況

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）が保有している本投資法人の投資口は以下の通りです。

年月日	取得口数（口）	処分口数（口）	保有口数（口）
平成13年9月14日	40	—	40
平成14年1月22日（注）	60	—	100
累計	100	—	100

（注）投資口1口を2.5口に分割したことによる取得分です。

(2)保有等の状況

	期末保有口数 （口）	期末保有総額（注） （百万円）	総発行済口数に対する比率 （％）
第6期 自平成16年7月1日 至平成16年12月31日	100	20	0.0
第7期 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	100	20	0.0
第8期 自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	100	20	0.0
第9期 自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	100	20	0.0
第10期 自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	100	20	0.0
第11期 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	100	20	0.0
第12期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	100	20	0.0
第13期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	100	20	0.0
第14期 自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	100	20	0.0
第15期 自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	100	20	0.0

（注）期末保有総額は、取得価格を記載しております。

9. 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・変更等に係る事項はありません。

(2)その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成20年12月31日)	当期 (平成21年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,706,912	20,987,712
信託現金及び信託預金	※1 14,860,678	※1 14,015,752
営業未収入金	172,743	198,512
前払費用	164,484	184,233
繰延税金資産	74	92
未収消費税等	—	357,367
その他	10,050	173,712
流動資産合計	34,914,943	35,917,383
固定資産		
有形固定資産		
建物	30,497,213	45,628,942
減価償却累計額	△ 2,835,784	△ 3,354,991
建物（純額）	※1 27,661,429	※1 42,273,950
信託建物	77,986,384	72,018,462
減価償却累計額	△ 14,222,590	△ 14,114,110
信託建物（純額）	※1 63,763,794	※1 57,904,351
構築物	21,379	28,482
減価償却累計額	△ 2,468	△ 3,143
構築物（純額）	18,910	25,339
信託構築物	87,888	86,714
減価償却累計額	△ 22,094	△ 24,316
信託構築物（純額）	※1 65,794	※1 62,398
機械及び装置	366,611	506,001
減価償却累計額	△ 124,786	△ 142,903
機械及び装置（純額）	※1 241,824	※1 363,098
信託機械及び装置	1,398,104	1,301,822
減価償却累計額	△ 699,272	△ 707,751
信託機械及び装置（純額）	※1 698,831	※1 594,070
工具、器具及び備品	18,492	26,809
減価償却累計額	△ 7,689	△ 9,328
工具、器具及び備品（純額）	10,803	17,481
信託工具、器具及び備品	86,167	86,735
減価償却累計額	△ 33,331	△ 38,702
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 52,835	※1 48,033
土地	※1 63,879,374	※1 80,501,678
信託土地	※1 115,375,371	※1 109,229,828
建設仮勘定	514,234	46,301
有形固定資産合計	272,283,204	291,066,531
無形固定資産		
借地権	1,542,818	1,542,818
その他	8,434	4,854
無形固定資産合計	1,551,252	1,547,673
投資その他の資産		
投資有価証券	344,651	—
差入敷金及び保証金	17,000	49,000
長期前払費用	18,249	472,336
その他	900	—
投資その他の資産合計	380,801	521,336
固定資産合計	274,215,258	293,135,541
繰延資産		
投資法人債発行費	123,137	110,596
繰延資産合計	123,137	110,596
資産合計	309,253,338	329,163,520

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成20年12月31日）	当期 （平成21年6月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,317,067	1,511,945
短期借入金	17,172,000	16,152,000
1年内返済予定の長期借入金	—	716,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	17,000,000
未払金	520,838	623,163
未払費用	276,912	277,368
未払法人税等	660	658
未払消費税等	164,797	—
前受金	1,160,320	1,166,950
流動負債合計	30,612,596	37,448,086
固定負債		
投資法人債	44,500,000	37,500,000
長期借入金	※1 57,583,000	※1 78,862,000
預り敷金及び保証金	※1 4,463,054	※1 6,028,254
信託預り敷金及び保証金	10,936,415	10,267,498
固定負債合計	117,482,470	132,657,752
負債合計	148,095,067	170,105,838
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	156,725,438	156,725,438
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,432,832	2,332,243
剰余金合計	4,432,832	2,332,243
投資主資本合計	161,158,271	159,057,682
純資産合計	※3 161,158,271	※3 159,057,682
負債純資産合計	309,253,338	329,163,520

損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)		当期 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	11,171,677	※1	11,030,526
不動産等売却益		—	※2	3,300,033
営業収益合計		11,171,677		14,330,560
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,022,008	※1	4,961,198
不動産等売却損	※2	4,438	※2	2,154,094
投資有価証券売却損		—		38,651
資産運用報酬		416,750		345,480
一般事務委託及び資産保管手数料		65,834		66,520
役員報酬		6,600		6,600
信託報酬		56,937		69,434
その他営業費用		116,584		120,087
営業費用合計		5,689,154		7,762,068
営業利益		5,482,523		6,568,491
営業外収益				
受取利息		32,594		24,164
管理組合費精算金収入		—		40,816
その他		3,049		6,205
営業外収益合計		35,643		71,186
営業外費用				
支払利息		571,148		550,706
融資手数料		19,481		26,200
投資法人債利息		477,065		473,593
投資法人債発行費償却		12,748		12,540
その他		4,213		4,256
営業外費用合計		1,084,657		1,067,297
経常利益		4,433,509		5,572,380
特別損失				
違約金等損失		—	※3	3,239,449
特別損失合計		—		3,239,449
税引前当期純利益		4,433,509		2,332,930
法人税、住民税及び事業税		1,044		1,038
法人税等調整額		△ 41		△ 18
法人税等合計		1,002		1,019
当期純利益		4,432,507		2,331,911
前期繰越利益		325		332
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,432,832		2,332,243

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自平成20年7月1日） （至平成20年12月31日）	当期 （自平成21年1月1日） （至平成21年6月30日）
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	156,725,438	156,725,438
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	156,725,438	156,725,438
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	4,451,575	4,432,832
当期変動額		
剰余金の分配	△ 4,451,250	△ 4,432,500
当期純利益	4,432,507	2,331,911
当期変動額合計	△ 18,742	△ 2,100,588
当期末残高	4,432,832	2,332,243
剰余金合計		
前期末残高	4,451,575	4,432,832
当期変動額		
当期変動額合計	△ 18,742	△ 2,100,588
当期末残高	4,432,832	2,332,243
投資主資本合計		
前期末残高	161,177,014	161,158,271
当期変動額		
当期変動額合計	△ 18,742	△ 2,100,588
当期末残高	161,158,271	159,057,682
純資産合計		
前期末残高	161,177,014	161,158,271
当期変動額		
当期変動額合計	△ 18,742	△ 2,100,588
当期末残高	161,158,271	159,057,682

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成20年7月1日 至平成20年12月31日）	当期 （自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他の有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	—
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3～65年 構築物 10～35年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～15年 取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。 ②無形固定資産 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3～65年 構築物 10～35年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年 取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。 ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しております。	投資法人債発行費 同左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は11,292千円であります。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は54,005千円であります。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 同左 ②消費税等の処理方法 同左

〔会計方針の変更に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成20年7月1日 至 平成20年12月31日）	当期 （自平成21年1月1日 至 平成21年6月30日）
リース取引に関する会計基準の適用 当期から「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正）を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。	—

〔貸借対照表に関する注記〕

	前期（ご参考） （平成20年12月31日）	当期 （平成21年6月30日）																																																				
※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="0"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,164,766千円</td></tr> <tr><td>建物（純額）</td><td style="text-align: right;">139,457千円</td></tr> <tr><td>信託建物（純額）</td><td style="text-align: right;">7,091,290千円</td></tr> <tr><td>信託構築物（純額）</td><td style="text-align: right;">3,966千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置（純額）</td><td style="text-align: right;">5,136千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置（純額）</td><td style="text-align: right;">13,639千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品（純額）</td><td style="text-align: right;">2,147千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">399,183千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">8,536,013千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right;"><u>18,355,601千円</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="0"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">9,183,000千円</td></tr> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">15,536千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right;"><u>9,198,536千円</u></td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,164,766千円	建物（純額）	139,457千円	信託建物（純額）	7,091,290千円	信託構築物（純額）	3,966千円	機械及び装置（純額）	5,136千円	信託機械及び装置（純額）	13,639千円	信託工具、器具及び備品（純額）	2,147千円	土地	399,183千円	信託土地	8,536,013千円	合 計	<u>18,355,601千円</u>	長期借入金	9,183,000千円	預り敷金及び保証金	15,536千円	合 計	<u>9,198,536千円</u>	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,211,749千円</td></tr> <tr><td>建物（純額）</td><td style="text-align: right;">137,588千円</td></tr> <tr><td>信託建物（純額）</td><td style="text-align: right;">6,976,412千円</td></tr> <tr><td>信託構築物（純額）</td><td style="text-align: right;">3,740千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置（純額）</td><td style="text-align: right;">4,965千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置（純額）</td><td style="text-align: right;">12,245千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品（純額）</td><td style="text-align: right;">2,262千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">399,183千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">8,536,013千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right;"><u>18,284,161千円</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="0"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">9,183,000千円</td></tr> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">15,536千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right;"><u>9,198,536千円</u></td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,211,749千円	建物（純額）	137,588千円	信託建物（純額）	6,976,412千円	信託構築物（純額）	3,740千円	機械及び装置（純額）	4,965千円	信託機械及び装置（純額）	12,245千円	信託工具、器具及び備品（純額）	2,262千円	土地	399,183千円	信託土地	8,536,013千円	合 計	<u>18,284,161千円</u>	長期借入金	9,183,000千円	預り敷金及び保証金	15,536千円	合 計	<u>9,198,536千円</u>
信託現金及び信託預金	2,164,766千円																																																					
建物（純額）	139,457千円																																																					
信託建物（純額）	7,091,290千円																																																					
信託構築物（純額）	3,966千円																																																					
機械及び装置（純額）	5,136千円																																																					
信託機械及び装置（純額）	13,639千円																																																					
信託工具、器具及び備品（純額）	2,147千円																																																					
土地	399,183千円																																																					
信託土地	8,536,013千円																																																					
合 計	<u>18,355,601千円</u>																																																					
長期借入金	9,183,000千円																																																					
預り敷金及び保証金	15,536千円																																																					
合 計	<u>9,198,536千円</u>																																																					
信託現金及び信託預金	2,211,749千円																																																					
建物（純額）	137,588千円																																																					
信託建物（純額）	6,976,412千円																																																					
信託構築物（純額）	3,740千円																																																					
機械及び装置（純額）	4,965千円																																																					
信託機械及び装置（純額）	12,245千円																																																					
信託工具、器具及び備品（純額）	2,262千円																																																					
土地	399,183千円																																																					
信託土地	8,536,013千円																																																					
合 計	<u>18,284,161千円</u>																																																					
長期借入金	9,183,000千円																																																					
預り敷金及び保証金	15,536千円																																																					
合 計	<u>9,198,536千円</u>																																																					
2. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <table border="0"> <tr><td>契約発効日</td><td style="text-align: right;">平成20年12月1日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td style="text-align: right;">16,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td>当期末未使用残高</td><td style="text-align: right;">16,000,000千円</td></tr> </table>	契約発効日	平成20年12月1日	借入極度額	16,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	16,000,000千円	<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="0"> <tr><td>契約発効日</td><td style="text-align: right;">平成20年12月1日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td style="text-align: right;">16,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td>当期末未使用残高</td><td style="text-align: right;">16,000,000千円</td></tr> </table>	契約発効日	平成20年12月1日	借入極度額	16,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	16,000,000千円																																				
契約発効日	平成20年12月1日																																																					
借入極度額	16,000,000千円																																																					
当期末借入残高	—																																																					
当期末未使用残高	16,000,000千円																																																					
契約発効日	平成20年12月1日																																																					
借入極度額	16,000,000千円																																																					
当期末借入残高	—																																																					
当期末未使用残高	16,000,000千円																																																					
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																																																				

〔損益計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成20年7月1日 至平成20年12月31日）	当期 （自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）
※1. 賃貸事業損益の内訳	<p>A. 賃貸事業収入</p> <p>賃料等収入</p> <p>賃料 8,462,475千円</p> <p>共益費 1,635,289千円</p> <p>駐車場収入 219,033千円</p> <p>広告物掲出料 16,796千円</p> <p>アンテナ使用料 10,974千円</p> <p>その他賃貸収入 21,369千円</p> <p>計 10,365,939千円</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>附加使用料 714,088千円</p> <p>時間貸駐車料 8,505千円</p> <p>解約違約金等 18,310千円</p> <p>原状回復費相当額収入 22,953千円</p> <p>その他雑収入 41,879千円</p> <p>計 805,738千円</p> <p>賃貸事業収入合計 11,171,677千円</p> <p>B. 賃貸事業費用</p> <p>外注委託費 533,699千円</p> <p>水道光熱費 802,804千円</p> <p>公租公課 849,826千円</p> <p>保険料 33,244千円</p> <p>修繕工事費 240,405千円</p> <p>管理委託料 226,458千円</p> <p>管理組合費 455,689千円</p> <p>減価償却費 1,799,159千円</p> <p>その他賃貸事業費用 80,720千円</p> <p>賃貸事業費用合計 5,022,008千円</p> <p>C. 賃貸事業損益（A-B） 6,149,669千円</p>	<p>A. 賃貸事業収入</p> <p>賃料等収入</p> <p>賃料 8,382,866千円</p> <p>共益費 1,578,427千円</p> <p>駐車場収入 209,490千円</p> <p>広告物掲出料 16,072千円</p> <p>アンテナ使用料 10,748千円</p> <p>その他賃貸収入 20,674千円</p> <p>計 10,218,280千円</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>附加使用料 585,718千円</p> <p>時間貸駐車料 8,445千円</p> <p>解約違約金等 2,584千円</p> <p>原状回復費相当額収入 176,643千円</p> <p>その他雑収入 38,855千円</p> <p>計 812,246千円</p> <p>賃貸事業収入合計 11,030,526千円</p> <p>B. 賃貸事業費用</p> <p>外注委託費 515,222千円</p> <p>水道光熱費 698,282千円</p> <p>公租公課 935,273千円</p> <p>保険料 28,646千円</p> <p>修繕工事費 242,956千円</p> <p>管理委託料 211,269千円</p> <p>管理組合費 463,436千円</p> <p>減価償却費 1,795,533千円</p> <p>その他賃貸事業費用 70,579千円</p> <p>賃貸事業費用合計 4,961,198千円</p> <p>C. 賃貸事業損益（A-B） 6,069,328千円</p>
※2. 不動産等売却損益の内訳	<p>不動産等売却損</p> <p>不動産等売却収入 3,520,000千円</p> <p>不動産等売却原価 3,489,138千円</p> <p>その他売却費用 35,300千円</p> <p>不動産等売却損 △ 4,438千円</p>	<p>不動産等売却益</p> <p>不動産等売却収入 10,600,000千円</p> <p>不動産等売却原価 7,298,068千円</p> <p>その他売却費用 1,898千円</p> <p>不動産等売却益 3,300,033千円</p> <p>不動産等売却損</p> <p>不動産等売却収入 1,800,000千円</p> <p>不動産等売却原価 3,951,596千円</p> <p>その他売却費用 2,498千円</p> <p>不動産等売却損 △ 2,154,094千円</p>
※3. 違約金等損失	—	（仮称）KM複合ビルプロジェクト商業施設棟の売買契約の解約に伴う解約違約金及び付随費用2,227,047千円並びに名駅2丁目開発特定目的会社発行の優先出資証券の売買契約の解約に伴う解約違約金及び付随費用1,012,401千円です。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成20年7月1日 至平成20年12月31日）	当期 （自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）
発行済投資口の総口数	625,000口	625,000口

〔税効果会計に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成20年7月1日 至平成20年12月31日）	当期 （自平成21年1月1日 至平成21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) 法人事業税損金不算入額 21千円 一括償却資産損金不算入額 52千円 繰延税金資産計 74千円 繰延税金資産の純額 74千円	(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 12千円 地方法人特別税損金不算入額 9千円 一括償却資産損金不算入額 71千円 繰延税金資産計 92千円 繰延税金資産の純額 92千円
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 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	法定実効税率 39.33% (調整) 支払分配金の損金算入額 △ 39.31% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。この税率の変更による影響額は軽微です。	—

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成20年7月1日 至平成20年12月31日）	当期 （自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）
該当事項はありません。	同左

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成20年7月1日 至平成20年12月31日）	当期 （自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）
開示すべき取引はありません。	同左

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成20年7月1日 至平成20年12月31日）	当期 （自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）
1口当たり純資産額 257,853円	1口当たり純資産額 254,492円
1口当たり当期純利益 7,092円	1口当たり当期純利益 3,731円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	
同左	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

前期（ご参考） （自平成20年7月1日 至平成20年12月31日）	当期 （自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）
当期純利益 4,432,507千円	当期純利益 2,331,911千円
普通投資主に帰属しない金額 —	普通投資主に帰属しない金額 —
普通投資口に係る当期純利益 4,432,507千円	普通投資口に係る当期純利益 2,331,911千円
期中平均投資口数 625,000口	期中平均投資口数 625,000口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成20年7月1日 至平成20年12月31日）	当期 （自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）
該当事項はありません。	同左

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

	前期（ご参考） （自平成20年7月1日 至平成20年12月31日）	当期 （自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）
I. 当期末処分利益	4,432,832,578円	2,332,243,786円
II. 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	4,432,500,000円 (7,092円)	2,331,875,000円 (3,731円)
III. 次期繰越利益	332,578円	368,786円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数625,000口の整数倍数の最大値となる4,432,500,000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「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数625,000口の整数倍数の最大値となる2,331,875,000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ないません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成21年8月10日

日本プライムリアルティ投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

原田昌平



指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

叔野明弘



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本プライムリアルティ投資法人の平成21年1月1日から平成21年6月30日までの第15期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期(ご参考) (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)	当期 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,433,509	2,332,930
減価償却費	1,800,230	1,796,620
投資法人債発行費償却	12,748	12,540
受取利息	△ 32,594	△ 24,164
支払利息	1,048,213	1,024,299
営業未収入金の増減額(△は増加)	49,863	△ 25,769
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△ 357,367
前払費用の増減額(△は増加)	△ 45,648	△ 19,748
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 12,795	30,486
未払金の増減額(△は減少)	△ 21,451	10,302
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 1,804	△ 164,797
前受金の増減額(△は減少)	△ 8,437	6,629
有形固定資産の減少額	—	504,550
信託有形固定資産の減少額	3,489,138	11,246,034
投資有価証券の減少額	—	344,651
その他	△ 28,115	△ 675,595
小計	10,682,855	16,041,605
利息の受取額	32,594	24,164
利息の支払額	△ 1,050,505	△ 1,023,844
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△ 4,490	639
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,660,454	15,042,565
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	△ 9,825,433	△ 31,751,199
信託有形固定資産の取得による支出	△ 351,440	△ 410,147
無形固定資産の取得による支出	—	△ 314
差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△ 32,000
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 79,008	△ 83,457
預り敷金及び保証金の受入による収入	374,807	1,679,365
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 247,530	△ 806,563
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	117,273	252,889
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 10,011,333	△ 31,151,426
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	18,692,000	5,280,000
短期借入金の返済による支出	△ 16,312,000	△ 6,300,000
長期借入れによる収入	3,400,000	22,020,000
長期借入金の返済による支出	—	△ 25,000
分配金の支払額	△ 4,450,277	△ 4,430,264
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,329,722	16,544,735
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	978,843	435,874
現金及び現金同等物の期首残高	33,588,746	34,567,590
現金及び現金同等物の期末残高	34,567,590	35,003,464

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

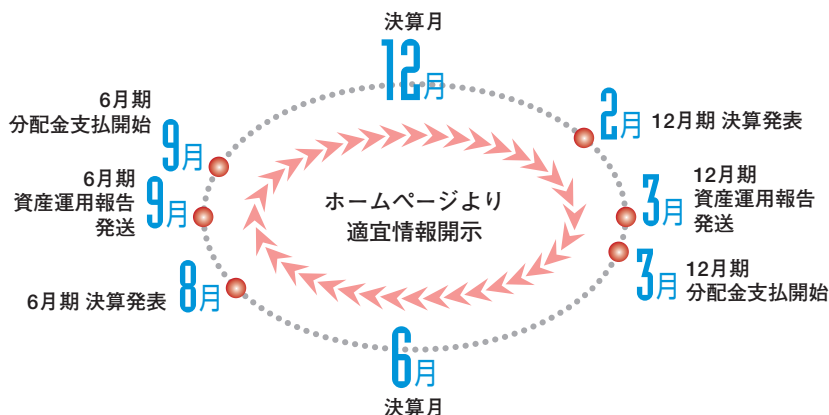
〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

	前期（ご参考） （自平成20年7月1日 至平成20年12月31日）	当期 （自平成21年1月1日 至平成21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〕（参考情報）

	前期（ご参考） （自平成20年7月1日 至平成20年12月31日）	当期 （自平成21年1月1日 至平成21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20年12月31日) 現金及び預金 19,706,912千円 信託現金及び信託預金 14,860,678千円 現金及び現金同等物 34,567,590千円	(平成21年6月30日) 現金及び預金 20,987,712千円 信託現金及び信託預金 14,015,752千円 現金及び現金同等物 35,003,464千円

1. 年間スケジュール（予定）



2. 投資主メモ

- ◆ 決 算 期 毎年6月30日・毎年12月31日
- ◆ 投 資 主 総 会 2年に1回以上開催
- ◆ 同 基 準 日 規約第12条第2項に定める日
- ◆ 分配金受領基準日 毎年6月30日・毎年12月31日
- ◆ 投資主名簿等管理人 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
- ◆ 同事務取扱場所 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
(郵便物送付先) 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
(電話お問い合わせ先) ☎0120-288-324
- ◆ 上場証券取引所 東京証券取引所（銘柄コード：8955）

◆住所変更等手続きについて

ご住所など変更のお届出及びご照会については、投資主様が口座を開設された証券会社宛にお願いいたします。
株券電子化前に「ほふり」（株式会社証券保管振替機構）をご利用されていなかった投資主様については、本投資法人の投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に口座（特別口座といえます。）を開設いたしました。この特別口座についてのご住所変更等のお届出及びご照会は、上記電話お問い合わせ先へお願いいたします。

◆分配金について

「分配金」は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局（銀行代理業者）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、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部にご郵送ください。また、みずほ信託銀行、みずほインベスターズ証券の各本支店でもお取次ぎいたします。

また、分配金の銀行等への振込ご指定については、上記住所変更等手続きと同様、証券会社（証券会社に口座をお持ちの場合）、またはみずほ信託銀行（特別口座管理対象となっている場合）宛にお願いいたします。

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

◆上場投資口分配金等の支払いに関する通知書について

租税特別措置法の平成20年改正（平成20年4月30日法律第23号）により、平成21年1月以降にお支払いする分配金について投資主様あてに分配金額や源泉徴収税額等を記載した「支払通知書」を通知することが義務づけられました。分配金領収証にて受取られる投資主様は年末または翌年初に「支払通知書」を送付いたしますのでご覧ください。なお、口座振込を指定されている投資主様は分配金をお受取りの際に送付されている「分配金計算書」が「支払通知書」となりますので、引き続き確定申告の際の添付資料としてご使用ください。

◆投資主様のご住所・お名前等を使用する文字に関してのご案内

株券電子化実施に伴い、投資主様のご住所・お名前等の文字に、株式会社証券保管振替機構（ほふり）が振替制度で指定していない漢字等（いわゆる「外字」）が含まれている場合は、その全部または一部をほふりが指定した文字またはカタカナに変換して、投資主名簿に記録いたしております。

このため、投資主様にご送付する通知物の宛先が、ほふりが指定した文字に置き換えられる場合がありますのでご了承ください。

投資主様のご住所・お名前等として記録されている文字については、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

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

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

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

TOPページ



① JPR掲示板

タイムリーな情報を開示。物件取得や決算発表など直近のJPRの動きが分かります。

③ 保有資産状況

保有物件数、ポートフォリオ全体の稼働率、取得価格累計をご覧いただくことができます。

⑤ RSSによる情報配信機能を追加

最新情報をRSSという技術を使用して配信しております。RSSとは、ウェブサイトの見出しや概要を配信するためのフォーマットです。RSSリーダー対応のブラウザやソフトウェアに登録すると、日本プライムリアルティ投資法人の最新情報を自動的にお受け取りいただくことができます。

② 分配金情報

アクセス数の多い、分配金情報がTOPページにて一目で把握できます。

④ HOT MENU

3つのメニューをご用意いたしました。
「JPRが投資する物件」では、ポートフォリオの詳細を一覧することができます。
「物件紹介ムービー」では、物件内部や物件の周辺環境などを動画でご覧いただけます。
「決算説明会音声配信」では、各期の説明会の様子を音声にて視聴いただけます。

JPRが投資する物件



物件紹介ムービー



決算説明会音声配信



英文サイト



