



Japan Prime Realty Investment Corporation



第 11 期 資 産 運 用 報 告  
自 平成19年1月1日 至 平成19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19年6月末日に第11期（自：平成19年1月1日 至：平成19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。

まず、保有資産の面では、当期は川崎ダイスビルをはじめ5物件（立川ビジネスセンタービル追加取得分を含む）280億円（取得価格ベース）を取得した一方で、ツルミフーガ1他1物件51億円（取得価格ベース）を売却した結果、当期末保有物件は48物件2,453億円（取得価格ベース）となりました。

また、財務面では平成19年2月から3月にかけて行った公募増資で412億円を調達して出資総額は1,567億円となり、財務体質の一層の充実が図られました。

ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と哀心より感謝申し上げます。

次に収益面では、前期取得物件の通期稼働、当期新規取得物件の一部期間寄与、既存物件の収益力向上等の要因に加え、上記物件の売却益も寄与し、営業収益は100億56百万円、経常利益は43億73百万円を計上し、当期純利益は43億72百万円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は過去最高となる6,996円とさせていただきました。

今後も不動産信託業界を取り巻く環境は、引き続き特に不動産取得面で厳しさが続くものと見込まれます。

JPRとしましては、運用を委託しております株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントともどもコンプライアンス態勢に留意し、従前と同様厳選投資の積み重ねにより中長期的な安定成長を目指す所存でございます。

皆様には、今後とも変わらぬご理解とご支援を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。



日本プライムリアルティ投資法人  
執行役員 金子 博人

## C O N T E N T S

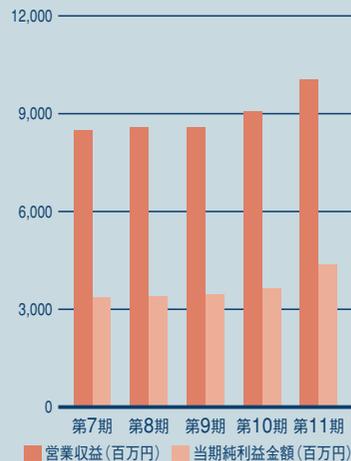
I 決算ハイライト	3	VI 投資主資本等変動計算書	41
1. 決算トピックス	3	VII 注記表	42
2. ポートフォリオトピックス	4	VIII 金銭の分配に係る計算書	46
3. 投資口の状況	6	IX 監査報告書	47
II 投資法人の概要	7	X キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	48
1. 特色及び沿革	7	XI 投資主インフォメーション	50
2. ポートフォリオの概要	8	1. 年間スケジュール（予定）	50
3. 資産運用会社の概要	21	2. 投資主メモ	50
III 資産運用報告	22		
IV 貸借対照表	38	ホームページのご紹介	51
V 損益計算書	40		

## 1. 決算トピックス

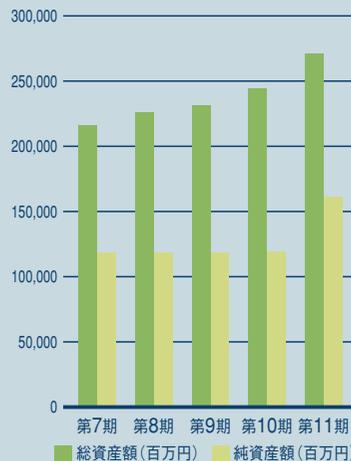
## 決算ハイライト

	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	平成17年6月期	平成17年12月期	平成18年6月期	平成18年12月期	平成19年6月期
営業収益	8,503百万円	8,587百万円	8,588百万円	9,088百万円	10,056百万円
経常利益金額	3,377百万円	3,399百万円	3,450百万円	3,643百万円	4,373百万円
当期純利益金額	3,376百万円	3,398百万円	3,449百万円	3,642百万円	4,372百万円
分配金総額	3,376百万円	3,397百万円	3,449百万円	3,642百万円	4,372百万円
総資産額	216,574百万円	225,882百万円	231,523百万円	244,691百万円	271,398百万円
純資産額	118,807百万円	118,829百万円	118,881百万円	119,074百万円	161,098百万円
自己資本比率	54.9%	52.6%	51.3%	48.7%	59.4%
1口当たり純資産額	224,165円	224,206円	224,304円	224,668円	257,757円
1口当たり分配金	6,370円	6,411円	6,509円	6,873円	6,996円

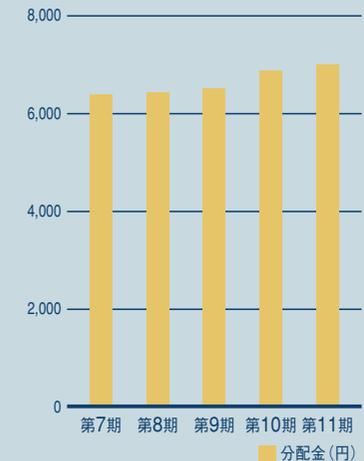
営業収益・当期純利益金額



総資産額・純資産額

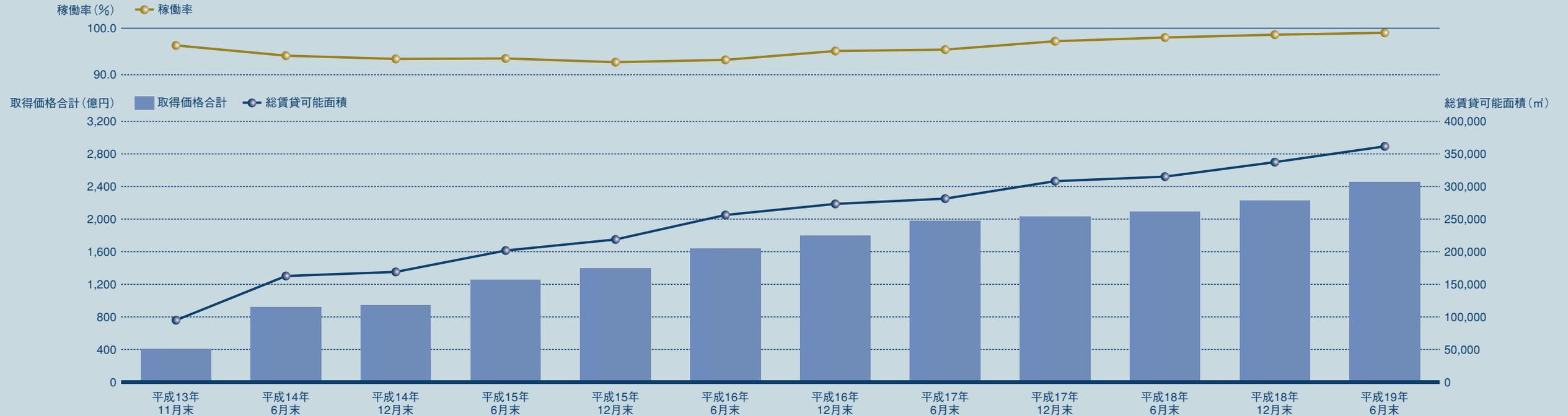


1口当たり分配金



## 2. ポートフォリオトピックス

### ポートフォリオの推移

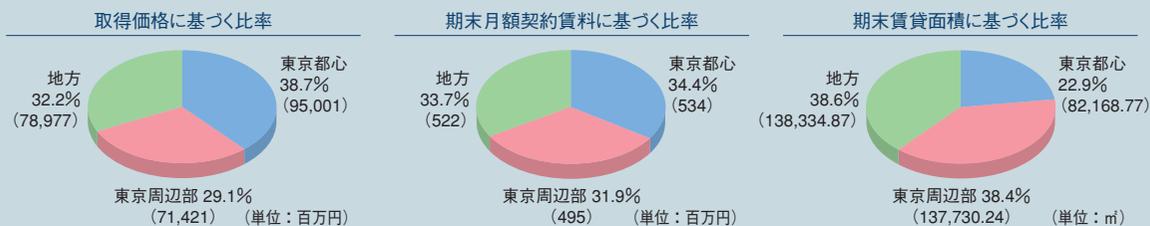


取得価格合計	407.3億円	921.8億円	945.9億円	1,257.9億円	1,396.4億円	1,636.5億円	1,796.2億円	1,976.5億円	2,026.6億円	2,092.2億円	2,224.8億円	2,453.9億円
総賃貸可能面積	94,935.49㎡	162,739.50㎡	168,987.78㎡	201,808.72㎡	218,734.67㎡	256,329.13㎡	273,330.52㎡	281,408.97㎡	308,205.26㎡	315,156.84㎡	337,382.05㎡	361,574.77㎡
稼働率	96.3%	94.1%	93.4%	93.5%	92.7%	93.2%	95.1%	95.4%	97.2%	98.0%	98.6%	99.0%
物件数	13	25	27	30	32	38	42	42	42	44	46	48
総テナント数	133	281	311	324	357	437	496	459	441	462	479	491

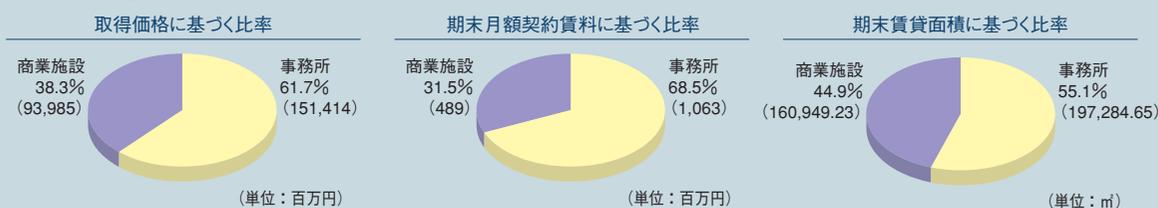
(注1) テナント数については、1つのテナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数テナントとする方法で算出しています。  
 (注2) 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸しています。そのため、同ビル賃貸可能面積については、同社が賃借しかつ転貸が可能な事務所・店舗及び倉庫にかかる契約上の合計面積に本投資法人の賃料配分率である39.70457%を乗じた面積、稼働率算定の際の賃貸面積については、転借人への転貸面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数第3位以下を四捨五入して算出しています。また、同ビルにおいては、転借人の数をテナント数とみなしています。

(注3) 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、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。そのため、平成19年6月期の総賃貸可能面積は、従来の基準によった場合と比較して1,275.04㎡増加しています。

### 地域分散



### 用途分散



### 主要テナント情報 - トップ10

平成19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	9.9%
2	株式会社西友	田無アスタ	31,121.71	8.7%
3	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	5.5%
4	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	5.2%
5	東京建物株式会社	アルカイースト 川崎ダイスビル	14,140.03	3.9%
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	11,096.96	3.1%
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	2.7%
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	2.3%
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	2.0%
10	株式会社損害保険ジャパン	川口センタービル 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	6,432.52	1.8%

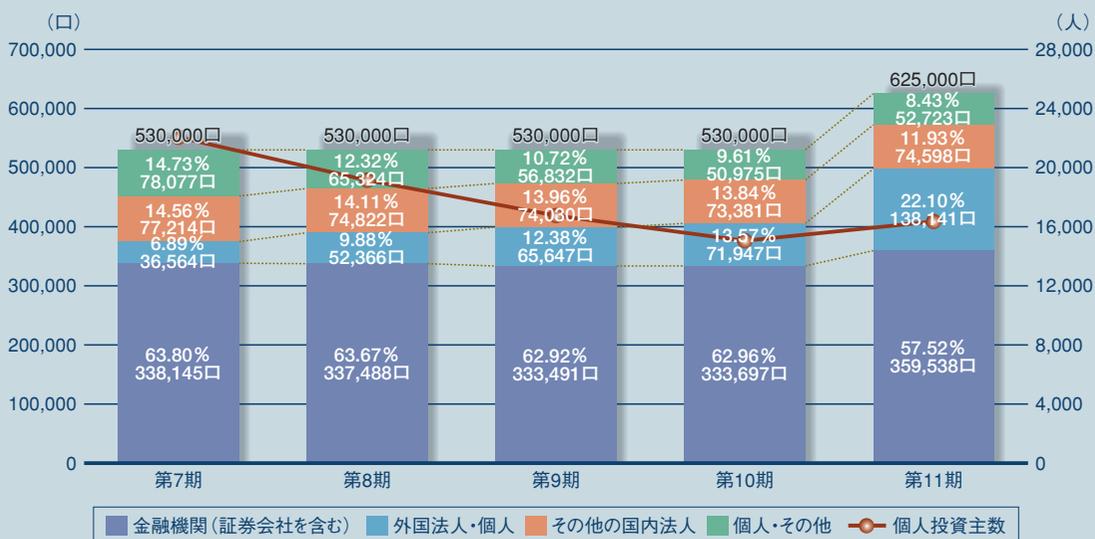
(注) 共有ビル等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

### 3. 投資口の状況

#### 投資口価格の状況



#### 期末投資主の構成、口数、個人投資主数



(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

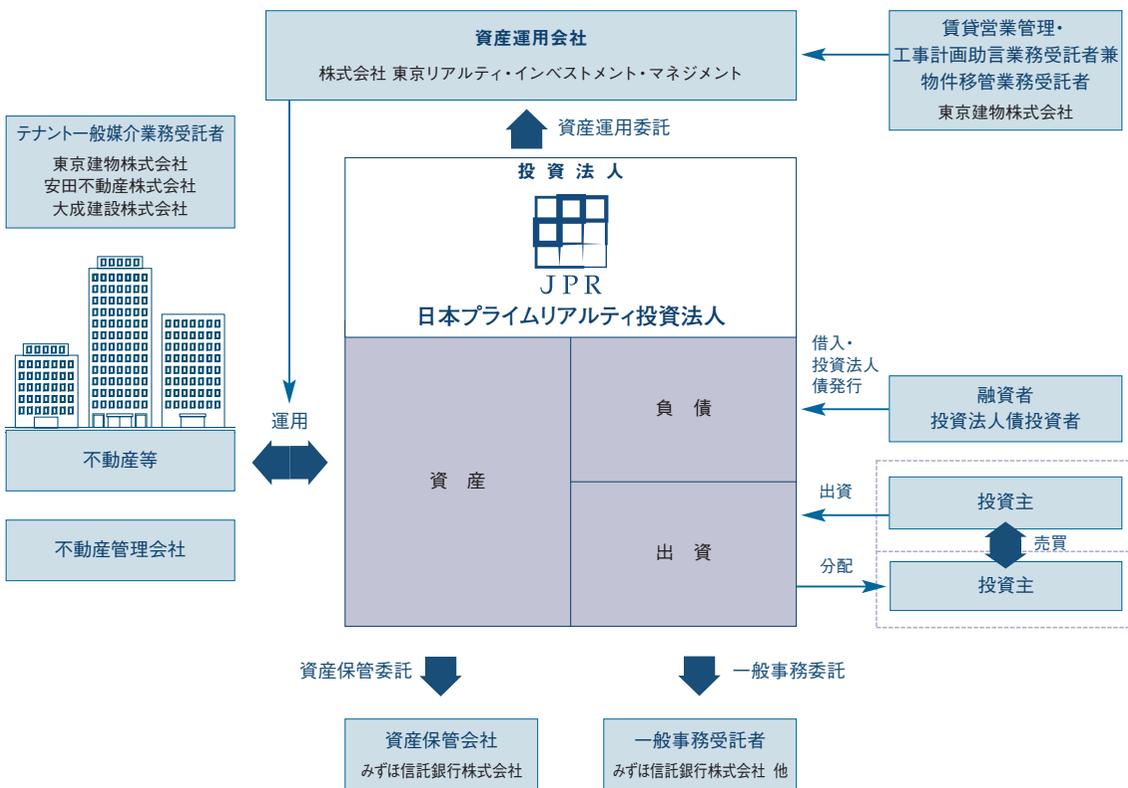
### 投資法人の目的及び基本的性格

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）及び繁华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。

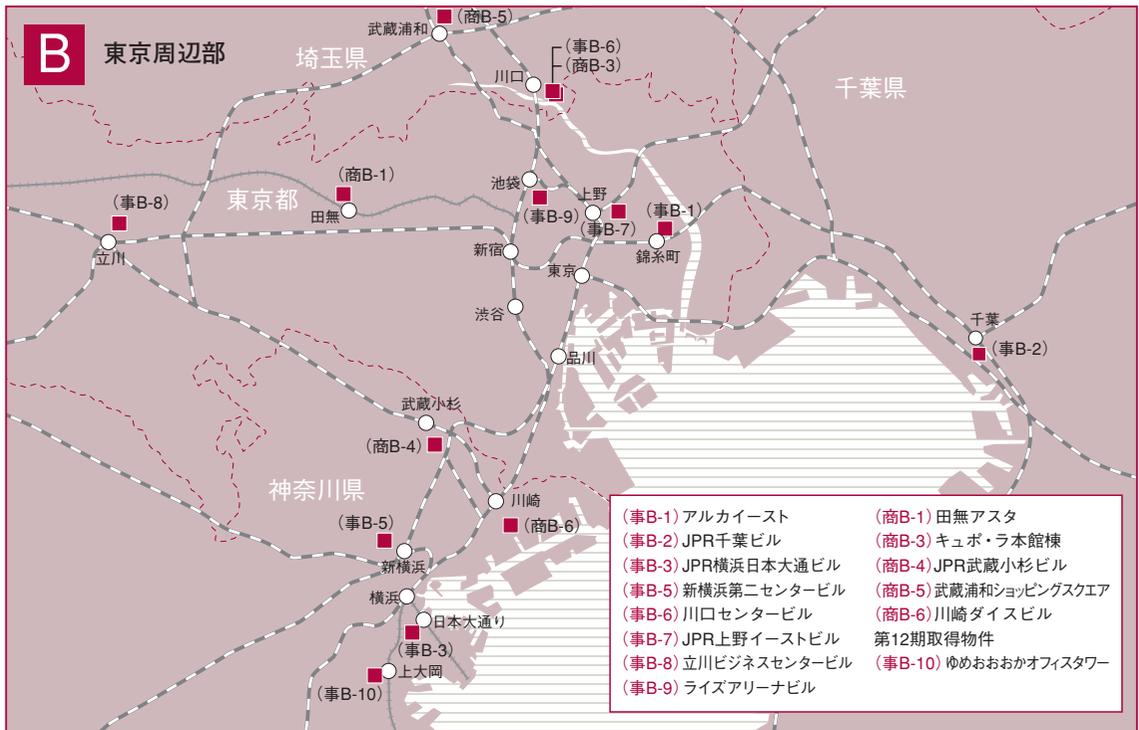
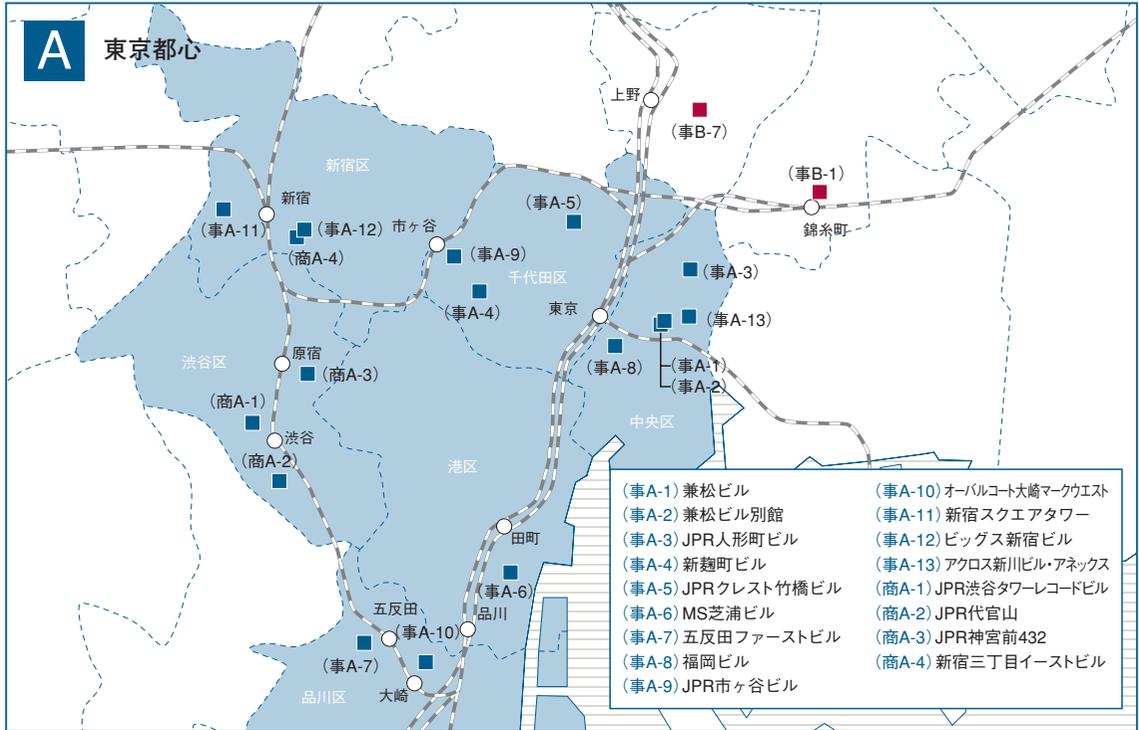
### 沿革

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





※平成19年4月1日にUFJセントラルリース本社ビルから三菱UFJリース名古屋本社ビルに名称変更しました。



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

物件一覧

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	取得日	取得価格		所有形態		PML	地震保険
											百万円	比率	(土地)	(建物)		
A地域 東京都心	事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC	B2/13F	H5.2	H13.12.27	16,276	6.6%	所有権 (共有：持分割合79.4%)	所有権 (共有：持分割合79.4%)	4.8%	—
	事務所	A-2	兼松ビル別館	東京都中央区京橋	679.06	4,351.46	SRC	B1/8F	H5.2	H13.12.27	2,874	1.2%	所有権 (共有：持分割合79.4%)	所有権 (共有：持分割合79.4%)	12.4%	—
	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	0.9%	所有権	所有権	6.0%	—
	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	0.7%	所有権 (共有：持分割合49.0%)	区分所有権	11.1%	—
									H14.11.21	550	0.2%	所有権 (共有：持分割合21.0%)				
									H16.11.12	200	0.1%	所有権 (共有：持分割合7.3%)				
									(計)	2,420	1.0%					
	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	1.6%	所有権	所有権	12.3%	—
	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	4.6%	所有権・賃借権の準共有 (持分割合36.0%)	区分所有権・区分所有権の共有 (持分割合57.9%)	9.9%	—
	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	1.2%	所有権 (共有：持分割合61.8%)	区分所有権	11.9%	—
	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	0.7%	所有権 (共有：持分割合14.3%)	区分所有権・区分所有権の共有 (持分割合81.9%)	8.0%	—
									H17.4.15	1,120	0.5%	所有権 (共有：持分割合7.5%)	区分所有権			
									(計)	2,920	1.2%					
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	2.1%	所有権	所有権	12.4%	—	
事務所	A-10	オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田	4,006.00	28,575.80	S・SRC	B2/17F	H13.6	H16.6.1	3,500	1.4%	所有権 (共有：持分割合27.1%)	区分所有権	5.0%	—	
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	4.1%	所有権 (共有：持分割合29.3%)	区分所有権	5.1%	—	
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	1.2%	所有権 (共有：持分割合75.0%)	所有権 (共有：持分割合75.0%)	6.4%	—	
								H17.4.12	8,921	3.6%						
								(計)	11,821	4.8%						
事務所	A-13	アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川	858.48	5,535.90	S・SRC	B2/10F	H6.6	H16.11.26	710	0.3%	所有権	区分所有権	7.5%	—	
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	4.9%	所有権	所有権	8.8%	—	
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	0.9%	所有権	所有権	7.0%	—	
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	1.8%	所有権	所有権	10.1%	—	
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	区分所有権の共有 (持分割合4.3%)	12.3%	—	
小計 (17棟)											95,001	38.7%			—	
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	2.4%	所有権 (共有：持分割合41.1%)	区分所有権	4.3%	—
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	千葉市中央区新町	1,382.35	9,072.57	S・SRC	B1/13F	H3.1	H13.12.13	2,350	1.0%	所有権	所有権	4.8%	—
	事務所	B-3	JPR横浜日本大通ビル	横浜市中区日本大通	1,100.59	9,146.52	SRC	B1/11F	H1.10	H13.11.16	2,927	1.2%	所有権	所有権	14.2%	—
	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	0.4%	所有権 (共有：持分割合50.0%)	所有権 (共有：持分割合50.0%)	9.1%	—
	事務所	B-6	川口センタービル	埼玉県川口市本町	4,524.61	28,420.85	S・SRC	B2/15F	H6.2	H16.2.13	8,100	3.3%	所有権・所有権 (共有：持分割合86.5%)	区分所有権	12.1%	—
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷	1,242.97	8,490.44	S・SRC	B1/8F	H4.10	H16.3.1	3,250	1.3%	所有権	所有権	12.4%	—
	事務所	B-8	立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町	2,047.22	14,706.36	S・SRC	B1/12F	H6.12	H17.9.30	888	0.4%	所有権 (共有：持分割合16.9%)	区分所有権	11.7%	—
									H19.2.28	2,300	0.9%	所有権 (共有：持分割合29.7%)				
									(計)	3,188	1.3%					
	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	2.4%	所有権 (共有：持分割合15.9%)	区分所有権・区分所有権の共有 (持分割合95.5%)	10.4%	—
	商業施設	B-1	田無アスタ	東京都西東京市田無町	12,326.30	80,675.27	SRC	B2/17F	H7.2	H13.11.16	10,200	4.2%	所有権 (共有：持分割合42.1%)	区分所有権の共有 (持分割合52.9%)	10.6%	—
	商業施設	B-3	キューボ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口	15,008.28	48,321.96	S・RC・SRC	B2/10F	H18.1	H18.3.31	2,100	0.9%	所有権 (共有：持分割合7.3%)	区分所有権	12.8%	—
	商業施設	B-4	JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町	4,761.62	18,394.32	SRC・RC・S	B1/6F	S58.3	H18.9.28	7,260	3.0%	所有権	所有権	14.6%	—
商業施設	B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア	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	1.8%	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%)	13.3%	—	
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	6.1%	所有権 (信託受益権の準共有：持分割合52.0%)・地上権の準共有 (持分割合83.8%) (信託受益権の準共有：持分割合52.0%)・地上権の準共有 (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%)	10.6%	—	
小計 (13棟)											71,421	29.1%			—	

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	取得日	取得価格		所有形態		PML	地震保険
											百万円	比率	(土地)	(建物)		
C 地域 地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟市中央区米山	2,706.99	19,950.42	S・SRC	B1/10F	H8.3	H13.11.16	2,140	0.9%	所有権 (共有：持分割合52.7%)	区分所有権	1.3%	—
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	大阪市北区梅田	5,999.33	52,982.94	S・SRC	B2/31F	H12.6	H13.12.25	8,300	3.4%	所有権 (共有：持分割合33.3%)	所有権 (共有：持分割合33.3%)	5.3%	—
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	大阪市中央区本町	1,432.64	14,619.52	SRC	B3/9F	S45.2	H13.11.16	4,150	1.7%	所有権 (共有：持分割合64.3%)	区分所有権・区分所有権の共有(持分割合82.9%)	12.0%	—
	事務所	C-7	JPR博多ビル	福岡市博多区博多駅前	1,214.63	9,791.91 36.82	S・RC S	B1/12F 1F	S60.6 H15.11	H13.11.16 —	2,900 —	1.2% —	所有権	所有権	6.8%	—
	事務所	C-9	JPR那覇ビル	那覇市松山	959.87	5,780.71	SRC・S	12F	H3.10	H13.11.16	1,560	0.6%	所有権	所有権	7.1%	—
	事務所	C-10	NORTH33ビル	札幌市中央区北三条西三丁目	1,382.12	10,568.23	SRC	B1/12F	H4.2	H14.6.18	3,700	1.5%	所有権	区分所有権	3.1%	—
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	仙台市宮城野区榴岡	1,895.67	10,783.52	SRC	B1/12F	H9.12	H14.6.26	3,150	1.3%	所有権	所有権	2.8%	—
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	和歌山市美園町	1,128.45	6,715.07	S	9F	H8.7	H14.6.26	1,670	0.7%	所有権	所有権	7.9%	—
	事務所	C-14	天神121ビル	福岡市中央区天神	1,164.39	8,690.95	S・SRC	13F	H12.7	H14.6.21	2,810	1.1%	所有権 (共有：持分割合52.2%)	区分所有権	3.8%	—
	事務所	C-16	JPR名古屋栄ビル	名古屋市中区錦	761.84 230.47	7,174.31 165.87	S S	B1/11F 1F	H15.1 S61.12	H15.9.1	4,550	1.9%	所有権	所有権	8.1%	—
	事務所	C-17	JPR堂島ビル	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	0.9%	所有権	所有権	12.3%	—
	事務所	C-18	JPR博多中央ビル	福岡市博多区博多駅前	680.63	3,874.81	SRC	8F	H5.2	H16.6.11	1,920	0.8%	所有権	所有権	6.5%	—
	事務所	C-19	三菱UFJリース名古屋本社ビル	名古屋市中区栄	1,610.38	10,201.44	SRC	B1/9F	H3.3	H17.3.22	4,137	1.7%	所有権	所有権	7.7%	—
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	大阪市北区茶屋町	3,518.68	17,897.56	SRC	B1/8F	H2.4	H15.5.15 H15.7.16 (計)	8,000 5,000 13,000	3.3% 2.0% 5.3%	所有権	所有権	13.5%	—
	商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	仙台市青葉区一番町	648.81	3,445.80	RC・S	B1/8F	H14.10	H17.2.4	4,200	1.7%	所有権	所有権	6.0%	—
	商業施設	C-3	ベネトン心齋橋ビル	大阪市中央区南船場	609.31	5,303.98	S	B2/10F	H15.2 H17.1増築	H17.5.30	5,430	2.2%	所有権	所有権	11.5%	—
	商業施設	C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	神戸市中央区東川崎町	3,994.47	33,877.71	SRC・S	B2/11F	H6.6	H17.9.28	7,220	2.9%	所有権	所有権	7.8%	—
	商業施設	C-5	茶屋町グランデビル	大阪市北区茶屋町	592.45	3,219.36	S・SRC	9F	H6.6	H18.8.30	6,000	2.4%	所有権	所有権	16.0%	有
	小計 (18棟)											78,977	32.2%			—
合計 (48棟)											245,399	100.0%			4.6%	

(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。  
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  
キューボ・ラ本館棟：再開発全体の敷地面積  
(注3) (事C-7) JPR博多ビルについては事務所ビル(上段)、駐車場部分(下段)に分けて表示しています。なお、取得価格には、駐車場部分の取得価格は含まれていません。  
(注4) (事C-16) JPR名古屋栄ビルについては事務所兼店舗ビル(上段)、駐車場部分(下段)に分けて表示しています。

### 第 11 期 取 得 物 件

#### (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  
 取得年月日：平成19年3月14日  
 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  
 ※所有形態  
 土地：所有権  
 建物：区分所有権（地下1階から1階の  
 一部及び2階から8階）の共有  
 （持分割合4.3%）

#### (事B-8) 立川ビジネスセンタービル(追加取得)



取得年月日：平成19年2月28日  
 物件の概要については18ページをご参照  
 下さい。  
 なお、追加取得に係る権利形態は以下の  
 通りです。  
 土地：所有権（共有：持分割合29.7%）  
 建物：区分所有権（8階から10階、11  
 階の一部）  
 また、追加取得後の本投資法人の権利形  
 態は以下のようになります。  
 土地：所有権（共有：持分割合46.7%）  
 建物：区分所有権（4階、5階、8階から  
 10階、11階の一部）

#### (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  
 取得年月日：平成19年3月22日  
 敷地面積：9,377.28㎡  
 （再開発全体敷地面積）  
 延床面積：91,280.94㎡  
 （住宅棟を含む延床全体）  
 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  
 ※所有形態  
 土地：所有権（共有：持分割合15.9%）  
 建物：区分所有権（10階から12階）  
 区分所有権（9階の一部）の共有  
 （持分割合95.5%）

#### (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  
 取得年月日：平成19年3月19日  
 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  
 ※所有形態  
 土地：所有権（不動産信託受益権の準  
 共有：持分割合50.0%）  
 建物：区分所有権（不動産信託受益権  
 の準共有：持分割合50.0%）

#### (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  
 取得年月日：平成19年4月12日  
 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  
 ※所有形態  
 土地：所有権（信託受益権の準共有：持  
 分割合52.0%）・地上権の準共有  
 （持分割合83.8%）（信託受益権  
 の準共有：持分割合52.0%）・地  
 上権の準共有（持分割合13.1%）  
 （信託受益権の準共有：持分割合  
 12.6%）  
 建物：区分所有権（地下1階から10階、但  
 し1階及び2階の一部を除く）（信託  
 受益権の準共有：持分割合52.0%）  
 区分所有権（地下2階）（信託受益  
 権の準共有：持分割合12.6%）

## 第12期取得物件

### (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

取得年月日：平成19年7月10日

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

※所有形態

土地：所有権（共有：持分割合19.7%）

建物：区分所有権（地下1階の一部、3階の一部、14階から24階）

## 第15期取得予定物件

### (商C-1) (仮称)KM複合ビルプロジェクト商業施設棟



大阪府大阪市中央区高麗橋一丁目63番1号他（地番）

取得予定年月：平成21年3月

敷地面積：5,138.40㎡

延床面積：80,309.87㎡

構造：鉄筋コンクリート造

階数：地下1階付54階建

竣工予定年月：平成21年3月

※所有形態

土地：所有権（共有：持分割合21%）

建物：区分所有権（地下1階から6階）

※延床面積、構造及び階数は確認済書の表示を記載しています。  
また土地の持分割合は容積対象床面積比率によっています。

### 第10期以前取得物件

#### A 地域

##### (事A-1) 兼松ビル



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

##### (事A-2) 兼松ビル別館



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

##### (事A-3) JPR人形町ビル



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

##### (事A-4) 新麹町ビル



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

##### (事A-5) JPRクレスト竹橋ビル



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

##### (事A-6) MS芝浦ビル



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

##### (事A-7) 五反田ファーストビル



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

##### (事A-8) 福岡ビル



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

##### (事A-9) JPR市ヶ谷ビル



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

##### (事A-10) オーバルコート大崎マークウエスト



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

**(事A-11) 新宿スクエアタワー**

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

**(事A-12) ビッグス新宿ビル**

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

**(事A-13) アクロス新川ビル・アネックス**

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

**(商A-1) JPR渋谷タワーレコードビル**

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

**(商A-2) JPR代官山**

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

**(商A-3) JPR神宮前432**

東京都渋谷区神宮前四丁目32番13号  
 敷地面積：218.21㎡  
 延床面積：1,066.81㎡  
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付7階建  
 竣工年月：平成18年2月  
 不動産管理会社：株式会社サンケイビルマネジメント(※)  
 ※平成19年8月1日付で株式会社サンケイビルから変更しています。

**B 地域****(事B-1) アルカイースト**

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

**(事B-2) JPR千葉ビル**

千葉市中央区新町1番7ほか  
 敷地面積：1,382.35㎡  
 延床面積：9,072.57㎡  
 構造：鉄骨・  
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付13階建  
 竣工年月：平成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**

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

**(事B-5) 新横浜第二センタービル**

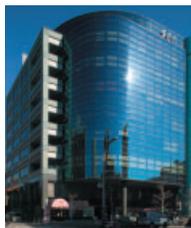
横浜市港北区新横浜三丁目19番5号  
 敷地面積：841.71㎡  
 延床面積：7,781.93㎡  
 構造：鉄骨・  
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付12階建  
 竣工年月：平成3年8月  
 不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社

### (事B-6) 川口センタービル



埼玉県川口市本町四丁目1番8号  
敷地面積：4,524.61㎡  
延床面積：28,420.85㎡  
構造：鉄骨・  
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下2階付15階建  
竣工年月：平成6年2月  
不動産管理会社：野村ビルマネジメント株式会社(※)  
※平成19年5月1日付で野村不動産株式会社  
から変更しています。

### (事B-7) JPR上野イーストビル



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

### (事B-8) 立川ビジネスセンタービル



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

### (商B-1) 田無アスタ



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

### (商B-3) キュボ・ラ本館棟



埼玉県川口市川口一丁目1番1号  
敷地面積：15,008.28㎡  
延床面積：48,321.96㎡  
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・  
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

## C 地域

### (事C-1) 新潟駅南センタービル



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-2) 明治安田生命大阪梅田ビル



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

### (事C-4) 東京建物本町ビル



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

### (事C-7) JPR博多ビル



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

**(事C-9) JPR那覇ビル**

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

**(事C-10) NORTH33ビル**

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

**(事C-12) 損保ジャパン仙台ビル**

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

**(事C-13) 損保ジャパン和歌山ビル**

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

**(事C-14) 天神121ビル**

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

**(事C-16) JPR名古屋栄ビル**

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

(注) 物件2は物件1の隔地駐車場です。

**(事C-17) JPR堂島ビル**

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

**(事C-18) JPR博多中央ビル**

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

**(事C-19) 三菱UFJリース名古屋本社ビル**

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

**(商C-1) JPR梅田ロフトビル**

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

### (商C-2) シュトラッセー番町



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

### (商C-3) ベネトン心齋橋ビル



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

### (商C-4) ハウジング・デザイン・センター神戸



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

### (商C-5) 茶屋町グランデビル



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

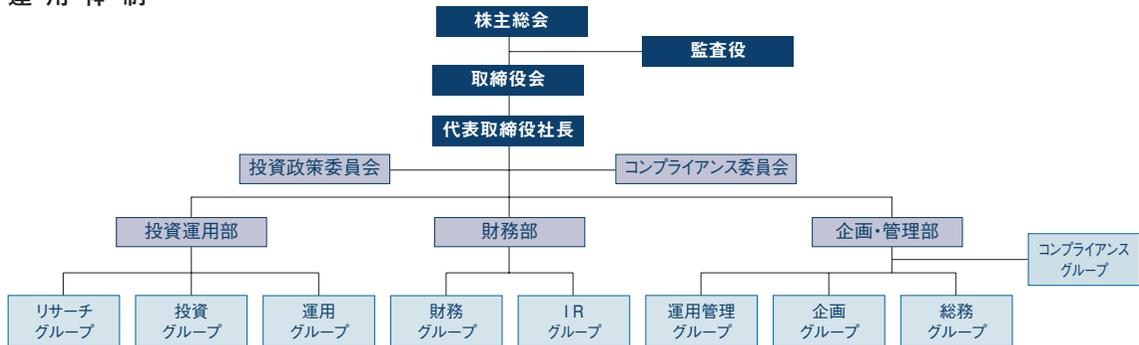
### 3. 資産運用会社の概要

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

(注) %は議決権株式総数に対する議決権株式数の比率です。

#### 運用体制



#### 投資運用の意思決定機構

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

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

## 1. 資産運用の概況

### (1) 投資法人の運用状況等の推移

	期別	単位	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
			自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	自平成19年1月1日 至平成19年6月30日
営業成績	営業収益	百万円	8,503	8,587	8,588	9,088	10,056
	うち不動産賃貸事業収益	百万円	7,801	8,372	8,552	9,056	9,496
	うち不動産等売却益	百万円	702	214	—	—	530
	うち受取配当金	百万円	—	—	35	31	30
	営業費用	百万円	4,548	4,602	4,564	4,714	4,948
	うち不動産賃貸事業費用	百万円	3,768	4,044	4,013	4,151	4,315
	うち不動産等売却損	百万円	235	—	—	—	—
	営業利益金額	百万円	3,954	3,984	4,024	4,373	5,108
	経常利益金額	百万円	3,377	3,399	3,450	3,643	4,373
当期純利益金額	百万円	3,376	3,398	3,449	3,642	4,372	
財産等の状況	総資産額	百万円	216,574	225,882	231,523	244,691	271,398
	(対前期比)	%	(+9.0)	(+4.3)	(+2.5)	(+5.7)	(+10.9)
	有利子負債額	百万円	83,666	90,966	97,466	109,466	92,966
	純資産額	百万円	118,807	118,829	118,881	119,074	161,098
	(対前期比)	%	(+29.2)	(+0.0)	(+0.0)	(+0.2)	(+35.3)
出資総額	百万円	115,431	115,431	115,431	115,431	156,725	
1 分 口 金 等 の 状 況	分配総額	百万円	3,376	3,397	3,449	3,642	4,372
	配当性向	%	100.0	99.9	100.0	100.0	99.9
	発行済投資口の総口数	口	530,000	530,000	530,000	530,000	625,000
	一口当たり純資産額	円	224,165	224,206	224,304	224,668	257,757
	一口当たり分配金	円	6,370	6,411	6,509	6,873	6,996
	利益分配金	円	6,370	6,411	6,509	6,873	6,996
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
財務 指 標	総資産経常利益率 (注1)	%	1.6	1.5	1.5	1.5	1.7
	年換算 (注10)	%	3.3	3.0	3.0	3.0	3.4
	純資産当期純利益率 (注2-1)	%	3.2	2.9	2.9	3.1	3.1
	年換算 (注10)	%	6.5	5.7	5.9	6.1	6.3
	期首純資産額 (注2-2)	百万円	91,982	118,807	118,829	118,881	119,074
	期末自己資本比率 (注3)	%	54.9	52.6	51.3	48.7	59.4
	(対前期増減)		(+8.6)	(△2.3)	(△1.3)	(△2.7)	(+10.7)
	期末総資産有利子負債比率 (注4)	%	38.6	40.3	42.1	44.7	34.3
	DSCR (注5)	倍	9.3	9.6	9.7	8.8	8.8
	金利償却前当期純利益金額	百万円	4,878	5,261	5,585	5,891	6,230
	支払利息 (注6)	百万円	524	545	574	668	705
賃貸NOI (注7)	百万円	5,476	5,860	6,100	6,485	6,863	
年換算NOI利回り (注9、10)	%	5.4	5.6	5.9	5.8	5.5	
賃貸NCF (注8)	百万円	5,119	5,381	5,785	6,053	6,476	
年換算NCF利回り (注9、10)	%	5.1	5.2	5.6	5.4	5.2	
参 考 情 報	投資物件数 (注11)		42	42	44	46	48
	テナント数		459	441	462	479	491
	総賃貸可能面積 (注12)	m <sup>2</sup>	281,408.97	308,205.26	315,156.84	337,382.05	361,574.77
	稼働率	%	95.4	97.2	98.0	98.6	99.0

(注1) 経常利益金額 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2

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

(注3) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注4) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

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

(注6) ここにおける支払利息には、投資法人債利息が含まれます。

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

(注8) 賃貸NOI - 資本的支出

(注9) 年換算賃貸NOI / 物件取得価格 (第7期: 2,034.3億円、第8期: 2,057.6億円、第9期: 2,092.2億円、第10期: 2,224.8億円、第11期: 2,505.6億円)  
年換算賃貸NCF / 物件取得価格

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

第7期: 181日、第8期: 184日、第9期: 181日、第10期: 184日、第11期: 181日

(注11) 新趣阿ビル、福岡ビル、ビッグス新宿ビル、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12) 契約面積と資料算定面積が異なる場合、第10期までは資料算定面積を賃貸面積としていましたが、第11期からは契約面積を賃貸面積としています。そのため、第11期の総賃貸可能面積は、従来の基準による場合と比較して1,275.04m<sup>2</sup>増加しています。

(注13) 財務指標上の比率の記載については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。(但し、配当性向のみ小数第2位以下を切捨)

## (2)当期の資産の運用の経過

### ①投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」という）に基づき、平成13年9月14日に設立され、平成14年6月14日に発行済投資口の総口数289,600口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8955）いたしました。その後、平成15年7月、平成17年2月、平成19年2月に追加公募を実施して、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

#### <オフィス賃貸市場>

日本経済は、企業部門の好調さを背景に回復を持続しています。企業業績が好調であることから、東京及び主要地方都市におけるオフィス需要は引き続き旺盛で、空室率は低水準で推移しています。

東京都心部においては大型で築浅のビルを中心に品薄感が強く、空室率は2%を切り、新規賃料、継続賃料共に上昇しています。また、主要地方都市においても、賃料は概ね下げ止まりつつあり、一部の都市においては賃料の上昇が顕在化してきています。

#### <商業施設賃貸市場>

デフレ脱却については足踏み感が否めないものの、企業業績の好調さが続き、景気が緩やかに拡大しているなか、雇用・所得環境の改善は家計部門へ波及し、個人消費は持ち直しつつあります。

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

消費は回復しつつあるとはいえ今後も市場動向を注視していく必要があります。

#### <不動産売買市場>

過剰流動性を背景として、前期に引き続き、国内外の投資資金が私募ファンドやJ-REITを通して不動産市場に流入しており、不動産売買市場での競争は依然として激しい状態です。

東京都心部においては、私募ファンド、J-REIT等の投資意欲は高いものの、優良物件の不足、価格の高騰から投資機会は限定されている状況です。

このため、主要地方都市の不動産投資意欲が依然として旺盛です。

また、不動産投資の対象もオフィスビル、商業施設等だけでなく、ホテル、倉庫、有料老人ホームといった幅広い用途へと拡大を続けています。

更に、優良物件の早期確保を企図した開発物件への取り組み等についても増えつつある状況です。

### ③新規物件の取得

本投資法人は、主にポートフォリオの収益の安定化、地域分散、用途分散によるバランスに留意し、安定したキャッシュフローや将来の賃料増加が見込める優良なオフィスビル、商業施設を厳選しつつ、東京及び主要5大都市（大阪圏、名古屋、福岡、仙台、札幌）へ重点的に投資する方針で物件取得に努めてまいりました。当期におきましては、「立川ビジネスセンタービル（追加取得）」（取得価格23億円）、「新宿三丁目イーストビル」（取得価格5.4億円）、「武蔵浦和ショッピングスクエア」（取得価格43.35億円）、「ライズアリーナビル」（取得価格58.31億円）、「川崎ダイスビル」（取得価格150.8億円）の4物件等を取得し、その結果、平成19年6月末時点における保有資産残高は48物件、2,453億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は361,574.77㎡、テナント数491となりました。

### ④保有資産の売却

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、地域分散及び収益性を検討した結果、「ツルミフーガ1」及び「JPR高松ビル」（売却価格合計58億円）を売却いたしました。

### ⑤保有資産の運用管理

ポートフォリオ全体の内部成長を具現化するため高稼働率の維持と賃料増加策を運用における重点施策と位置付け、新規テナントの契約賃料のアップに努めつつ、既存テナントの賃料増額改定等に取り組みました。

#### ・稼働率

前期末のポートフォリオ全体の稼働率98.6%を維持すべく、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ました。

なお、高稼働率物件の取得もあり今期末におけるポートフォリオ全体の稼働率は99.0%となり、高水準の稼働を維持することができました。

#### ・賃料改定

東京都心部及び東京周辺部を中心に、新規賃料水準を目指した賃料増額改定の申入れを実施し、当期において52件の増額改定が実現できました。

## ⑥資金調達状況

本投資法人は、当期において、投資口の追加発行（詳細は後記「(3)増資等の状況」をご参照下さい。）により412.9億円を調達し、借入余力の拡大と財務基盤の強化を図りました。また、資産規模拡大にあたり機動性を重視した短期資金調達を行うとともに、将来の金利上昇リスクの回避や満期分散を企図して固定金利での長期資金調達を行うことにより、更なる財務の安定性を図りました。

この結果、当期末の借入金残高は464.6億円、無担保投資法人債の残高は465億円となりました。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（注1）については、有利子負債全体に占める比率が85.5%、平均残存年数（注2）は5.1年となっています。

また、有利子負債全体について、当期末の平均金利（注3）は1.6%、有利子負債比率（注4）は37.2%、期末総資産有利子負債比率（注5）は34.3%となりました。

なお、平成19年3月16日付にてスタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス（S&P）による本投資法人の発行体格付けのアウトLOOKは「安定的」から「ポジティブ」に、平成19年4月13日付にて株式会社格付投資情報センター（R&I）による発行体格付けはA+からAA-に引き上げられています。当期末時点の本投資法人の発行体格付けは以下の通りとなっています。

### ■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（安定的）
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-（ポジティブ） 短期：A-2

(注1) 平成20年12月26日を返済期限とする長期借入金47.83億円を平成19年7月27日に期限前返済していますが、ここでは当該長期借入金の期限前返済は考慮せず、返済までの期間が1年超の長期有利子負債としています。

(注2) 長期有利子負債の平均残存年数：返済までの期間が1年超の長期有利子負債について、当期末から返済期限までの残存期間を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(注3) 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4) 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5) 期末総資産有利子負債比率（%）：有利子負債額÷期末総資産額×100（当期末総資産額：2,713.9億円）

## (3)増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年9月14日	私募設立	240	240	120	120	(注1)
平成13年11月16日	私募増資	62,000	62,240	31,000	31,120	(注2)
平成14年1月22日	投資口の分割	93,360	155,600	—	31,120	(注3)
平成14年6月14日	公募増資	134,000	289,600	25,862	56,982	(注4)
平成15年7月15日	公募増資	134,400	424,000	30,758	87,740	(注5)
平成15年8月9日	第三者割当増資	6,000	430,000	1,373	89,113	(注6)
平成17年2月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、6,996円となりました。

期 別	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	
	自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	
当期末処分利益総額	3,376,139千円	3,398,137千円	3,449,967千円	3,642,765千円	4,372,752千円	
利益留保額	39千円	307千円	197千円	75千円	252千円	
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,376,100千円 (6,370円)	3,397,830千円 (6,411円)	3,449,770千円 (6,509円)	3,642,690千円 (6,873円)	4,372,500千円 (6,996円)	
内	利益分配金総額	3,376,100千円	3,397,830千円	3,449,770千円	3,642,690千円	4,372,500千円
	(1口当たり利益分配金)	(6,370円)	(6,411円)	(6,509円)	(6,873円)	(6,996円)
訳	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

国内景気は、生産の一部に弱さが見られるものの、総じて回復を示しています。企業収益は改善し、設備投資も増加しています。また、個人消費についても、持ち直しつつあります。

景気の先行きについては、企業部門の好調さが家計部門へ波及し、国内民間需要に支えられた持続的景気回復が続くものと見込まれます。

しかし不安定要素として、原油価格の動向が内外経済に与える影響、金利、為替の変動等については留意する必要があります。

オフィス賃貸市場においては、全国的に需要が旺盛であり、特に東京都心部においては新規賃料、継続賃料共に上昇が顕著になっています。

不動産売買市場においては、東京都心部を中心に、景気の回復による賃料上昇が継続していることから、将来の賃料の更なる上昇を織り込み、期待利回りはほぼ下限近くまで低下が進み、取引価格は高騰しています。また、外資をはじめとするファンドの投資意欲は依然として旺盛で、取得競争の激化が続いています。特に、一般事業会社からの物件売却が減少し、ファンド間の取引が主流になってきている状況下、希少な優良物件に取得ニーズが集中することから、一部では、合理的な説明が付きにくい価格形成がなされる例も見られるようになってきています。

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

##### ①新規物件の取得

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

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

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

##### ②保有資産の運用管理

テナントサービスとリニューアル工事等のソフト、ハード面からの高品質なサービスと快適なオフィス空間の提供に努め、引き続き既存テナントの賃料増額改定に取り組みます。

## ・賃料増加策

第11期に引き続き、賃料増加策を第12期の重点施策と位置付け、新規テナントの契約賃料について目標とする水準の基準賃料を設定するとともに、東京都心部及び東京周辺部を中心に既存テナントの賃料増額改定に積極的に取り組んでまいります。

## ・ブランド戦略

これまで行ってきた各施策に加え、不動産管理会社及びビルメンテナンス会社を対象とした『JPRブランド通信』の発行や『ブランド研修会』の実施により、ブランドコンセプト「A/3S (Amenity/Service, Safety, Save Energy)」に基づき、ソフト・ハード両面での高品質なサービスの提供を着実に浸透させてまいります。

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

## ・運営管理コスト削減

サービス品質の維持と安全性の確保に努めつつコスト削減を実施してまいります。また、省エネの観点からも運用における節水・節電および高効率設備機器への改修により水光熱費の削減に注力してまいります。

## ・リニューアル工事

各物件において策定されている中長期修繕計画に基づき、計画的にライフサイクルを考慮した維持保全・リニューアル工事を実施してまいります。

また、新築物件に対抗できる競争力の高いビルを目指したリニューアル工事を優先的に実施してまいります。

## (6)資金調達

資金調達については、長期の安定的な資金調達と機動性を重視した短期資金調達が効率的に組み合わせるといった基本方針に則り、無担保・無保証の銀行借入れを中心とした資金の調達を行います。また、債券市場の動向を注視しつつ、投資法人債の発行等も視野に、引き続き資金調達手段の多様化、満期分散に努めます。

なお、第12期において無担保投資法人債150億円の発行（詳細は下記「(8)決算後に生じた重要な事実」をご参照ください）及び自己資金により、短期借入金104億円及び長期借入金47.8億円の返済を行いました。

## (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/>）の活用を注力しており、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

### 無担保投資法人債の発行について

平成18年12月20日に開催した役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、平成19年7月11日に以下の通り決定し、平成19年7月23日に払込が完了しました。

投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人第8回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)		
投資法人債の総額	90億円	申込期間	平成19年7月11日
利率	年1.85%	払込期日	平成19年7月23日
担保	無担保・無保証	発行価額	額面100円につき金100円
償還方法、償還期限	元金は平成24年7月23日にその総額を償還。買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。		
資金使途	借入金の返済資金		

投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人第9回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)		
投資法人債の総額	60億円	申込期間	平成19年7月11日
利率	年2.10%	払込期日	平成19年7月23日
担保	無担保・無保証	発行価額	額面100円につき金100円
償還方法、償還期限	元金は平成26年7月23日にその総額を償還。買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。		
資金使途	借入金の返済資金		

**<参考情報>**

資産の取得について

次の物件を取得しました。

**<ゆめおおおかオフィスタワー>****物件概要**

所在地：神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号（住居表示）

所有形態：土地：所有権（共有：持分割合19.7%）、建物：区分所有権

敷地面積：12,011.00㎡（持分対応2,368.94㎡）

建物延面積：185,974.87㎡（取得する専有部分の面積14,525.18㎡）

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地下3階付27階建

竣工年月：平成9年3月

テナント数：36

総賃貸可能面積：12,042.54㎡

総賃貸面積：12,042.54㎡

稼働率：100%

※テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は平成19年8月17日の数値を記載しています。

**売買条件**

売買価格：6,510百万円

資産の種類：不動産

取得日：平成19年7月10日

## 2. 投資法人の概況

### (1)出資の状況

	第7期 平成17年 6月30日現在	第8期 平成17年 12月31日現在	第9期 平成18年 6月30日現在	第10期 平成18年 12月31日現在	第11期 平成19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	530,000口	530,000口	530,000口	530,000口	625,000口
出資総額	115,431百万円	115,431百万円	115,431百万円	115,431百万円	156,725百万円
投資主数	22,674人	19,709人	17,316人	15,604人	17,002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	49,981	8.00
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	38,816	6.21
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9-9	29,300	4.69
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	29,021	4.64
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	25,034	4.01
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	4.00
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
ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ (常任代理人 UBS証券会社)	1 FINSBURY AVENUE, LONDON EC2M 2PP (東京都千代田区大手町一丁目5-1 大手町ファーストスクエアアイストタワー)	17,149	2.74
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1-11	16,600	2.66
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーテイー ジャスデック アカウンド (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM (東京都千代田区丸の内二丁目7-1)	16,209	2.59
合 計		271,110	43.38

### (3)役員等に関する事項

①当期末における執行役員、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	2,100千円	—
監督役員 (注1)	安田荘助	安田荘助税理士事務所 税理士 仰星監査法人理事長、公認会計士 三井住友海上火災保険株式会社 社外監査役 (非常勤) 株式会社野村総合研究所 社外監査役 (非常勤)	3,600千円	—
	杉本 茂	さくら萌和監査法人 代表社員、公認会計士・税理士・ 不動産鑑定士 株式会社さくら総合事務所 代表取締役		—
会計監査人 (注2)	新日本監査法人	—	15,900千円	—

(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、新投資口の追加発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る報酬及び公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬(新投資口の追加発行に伴うAUP業務に係る報酬(3,000千円))が含まれています。

#### 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) 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

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

委託区分	名 称	
投資信託委託業者（資産運用会社）	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	
一般事務受託者（投資主名簿等に関する事務等）	みずほ信託銀行株式会社	
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	みずほ信託銀行株式会社	みずほ証券株式会社
	株式会社みずほコーポレート銀行	しんきん証券株式会社
	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10期 平成18年12月31日現在		第11期 平成19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	16,082,558	6.6	16,588,551	6.1
	東京周辺部	13,752,135	5.6	21,817,044	8.0
	地方	16,169,562	6.6	16,009,799	5.9
信託不動産	東京都心	77,438,662	31.6	77,047,897	28.4
	東京周辺部	30,939,230	12.6	47,826,866	17.6
	地方	63,741,582	26.0	61,255,988	22.6
優先出資証券	—	1,558,460	0.6	1,558,460	0.6
預金その他の資産	—	25,009,765	10.2	29,294,219	10.8
		(—)	(—)	(—)	(—)
資産総額計	—	244,691,958 (218,123,732)	100.0 (89.1)	271,398,827 (240,546,148)	100.0 (88.6)

(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) 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10期：3,120千円 第11期：779,811千円）は、本表において建設仮勘定として預金その他の資産に計上しています。

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

なお、川崎ダイス特定目的会社の直近決算期の貸借対照表における不動産等の金額に本投資法人の優先出資持分を乗じた金額は、第10期においては1,716,347千円でしたが、川崎ダイス特定目的会社は平成19年4月12日に川崎ダイスビルの不動産信託受益権を本投資法人他1社に譲渡しているため、第11期における川崎ダイス特定目的会社の直近決算期の貸借対照表に不動産等は計上されていません。

## (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
川崎ダイスビル	15,551,881	13,089.96	12,981.11	99.2	4.1	商業
兼松ビル	15,525,469	7,994.02	7,994.02	100.0	4.6	事務所
JPR梅田ロフトビル	12,849,722	18,586.97	18,586.97	100.0	4.4	商業
ビッグス新宿ビル	11,969,335	11,357.50	11,176.08	98.4	4.7	事務所
JPR渋谷タワーレコードビル	11,856,086	8,076.85	8,076.85	100.0	3.8	商業
M S 芝浦ビル	11,216,999	14,429.09	14,429.09	100.0	5.5	事務所
新宿スクエアタワー	9,779,072	10,982.03	10,982.03	100.0	3.3	事務所
田無アスタ	8,854,687	31,121.71	31,121.71	100.0	6.6	商業
川口センタービル	7,836,933	15,461.98	15,202.43	98.3	4.7	事務所
明治安田生命大阪梅田ビル	7,563,830	9,600.37	9,444.39	98.4	3.7	事務所
合 計	113,004,018	140,700.48	139,994.68	99.5	45.4	

(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) 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、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事務所・店舗及び倉庫にかかる契約上の合計面積に本投資法人の賃料配分率である39.70457%を乗じた面積、稼働率算定の際の賃貸面積については、転借人への転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

### ①不動産等組入資産明細

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

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注1)
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目14番1号	信託受益権	15,525,469	16,400,000
		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	2,640,567	3,190,000
		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	1,982,510	2,620,000
		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	1,659,286	3,210,000
		同ビル(第2期追加取得分)		信託受益権	577,056	
		同ビル(第6期追加取得分)	信託受益権	205,236		
		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	3,751,369	4,010,000
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目13番23号	信託受益権	11,216,999	19,000,000
		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	2,785,385	3,720,000
		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	1,804,663	3,030,000
	同ビル(第7期追加取得分)	不動産		1,158,517		
	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	5,231,937	5,430,000	
	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	3,444,337	4,350,000	
	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	9,779,072	12,010,000	
	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目19番1号	不動産	11,969,335	12,300,000	
	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	691,050	887,000	
	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	11,856,086	14,800,000
		JPR代官山	東京都渋谷区代官山町20番5号	不動産	2,221,721	1,730,000
		JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前四丁目32番13号	信託受益権	4,587,916	4,550,000
		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	547,927	555,000
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	5,235,500	7,090,000	
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	2,365,500	2,090,000	
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	2,656,527	2,770,000	
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	917,013	1,540,000	
川口センタービル		埼玉県川口市本町四丁目1番8号	信託受益権	7,836,933	10,300,000	
JPR上野イーストビル		東京都台東区松が谷一丁目3番5号	不動産	3,180,801	4,790,000	
東京周辺部	事務所	立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町二丁目38番5号	信託受益権	855,811	3,840,000
		同ビル(第11期追加取得分)		不動産	2,305,916	
		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	5,837,753	8,050,000
		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	8,854,687	13,200,000
		キューポ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目1番1号	不動産	2,069,647	2,790,000
	商業施設	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	7,505,911	7,030,000
		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	4,470,026	4,400,000
		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	15,551,881	15,184,000
		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	1,891,492	2,090,000
		明治安田生命大阪梅田ビル	大阪府大阪市北区梅田三丁目3番20号	信託受益権	7,563,830	11,000,000
地方	事務所	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	4,125,430	4,230,000
		JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目4番4号	信託受益権	3,171,157	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	1,473,965	1,530,000
		NORTH33ビル	北海道札幌市中央区北三条西三丁目1番47ほか	信託受益権	3,501,573	2,980,000
		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	2,766,378	4,260,000
		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	1,492,792	1,960,000
		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	2,575,207	2,950,000
		JPR名古屋栄ビル(注2)	(1)愛知県名古屋市中区錦三丁目24番24号 (2)愛知県名古屋市中区錦三丁目24番27号	不動産	4,562,441	5,960,000
		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	2,164,914	2,740,000
		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	1,901,822	2,180,000
商業施設	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	4,095,106	5,040,000	
	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	12,849,722	16,210,000	
	シュトラッセ一番町	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目9番18号	信託受益権	4,073,476	4,070,000	
	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	5,540,176	6,320,000	
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	7,352,251	8,070,000		
茶屋町グランデビル	大阪府大阪市北区茶屋町2番19号	信託受益権	6,164,047	5,700,000		
合 計					240,546,148	285,176,000

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

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

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

なお、川崎ダイス特定目的会社の直近決算期の貸借対照表における不動産等の金額に本投資法人の優先出資持分を乗じた金額は、第10期においては1,716,347千円でしたが、川崎ダイス特定目的会社は平成19年4月12日に川崎ダイスビルの不動産信託受益権を本投資法人他1社に譲渡しているため、第11期における川崎ダイス特定目的会社の直近決算期の貸借対照表に不動産等は計上されていません。

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10期 (自H18年7月1日 至H18年12月31日)				第11期 (自H19年1月1日 至H19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 (%)	
東京都市心	事務所	兼松ビル	10	100.0	451,203	5.0	10	100.0	452,845	4.8	
		兼松ビル別館	1	100.0	104,611	1.2	1	100.0	102,443	1.1	
		JPR人形町ビル	4	100.0	100,862	1.1	4	100.0	100,783	1.1	
		新麹町ビル	10	100.0	71,672	0.8	10	100.0	74,306	0.8	
		同ビル (第2期追加取得分)	10	43.9	13,385	0.1	11	100.0	27,176	0.3	
		同ビル (第6期追加取得分)	10	100.0	11,542	0.1	10	100.0	11,755	0.1	
		JPRクレスト竹橋ビル	8	87.8	118,953	1.3	9	100.0	136,267	1.4	
		MS芝浦ビル	8	100.0	544,268	6.0	8	100.0	540,942	5.7	
		五反田ファーストビル	2	100.0	134,424	1.5	1	100.0	135,964	1.4	
		福岡ビル	2	100.0	64,667	0.7	2	100.0	64,667	0.7	
		同ビル (第7期追加取得分)	2	100.0	37,822	0.4	2	100.0	37,822	0.4	
		JPR市ヶ谷ビル	9	100.0	188,996	2.1	9	100.0	188,542	2.0	
		オーバルコート大崎マークウエスト	4	100.0	177,168	2.0	4	100.0	176,193	1.9	
		新宿スクエアタワー	25	100.0	297,660	3.3	23	100.0	303,328	3.2	
		ビッグス新宿ビル	25	98.4	483,510	5.3	25	98.4	482,271	5.1	
		アクロス新川ビル・アネックス	4	100.0	47,783	0.5	4	100.0	47,920	0.5	
		商業施設	JPR渋谷タワーレコードビル	1	100.0	345,576	3.8	1	100.0	345,576	3.6
JPR代官山	4		100.0	47,149	0.5	4	100.0	47,056	0.5		
JPR神宮前432	5		100.0	96,384	1.1	4	86.6	92,198	1.0		
東京周辺部	事務所	新宿三丁目イーストビル	—	—	—	—	1	100.0	9,524	0.1	
		アルカイースト	6	100.0	285,469	3.2	6	100.0	282,376	3.0	
		JPR千葉ビル	27	92.8	137,678	1.5	28	94.0	143,687	1.5	
		JPR横浜日本大通ビル	10	93.4	139,264	1.5	12	100.0	138,514	1.5	
		新横浜第二センタービル	15	100.0	74,690	0.8	14	100.0	74,828	0.8	
		川口センタービル	39	99.3	486,947	5.4	40	98.3	471,240	5.0	
		JPR上野イーストビル	8	90.9	192,061	2.1	8	90.9	189,921	2.0	
		立川ビジネスセンタービル	4	100.0	57,515	0.6	4	100.0	57,417	0.6	
		同ビル (第11期追加取得分)	—	—	—	—	20	100.0	61,444	0.6	
		ライズアリーナビル	—	—	—	—	1	100.0	61,936	0.7	
		商業施設	田無アスタ	1	100.0	596,400	6.6	1	100.0	596,400	6.3
			ツルミフーガ1 (注2)	1	100.0	145,200	1.6	—	—	80,666	0.8
			キューボ・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	73,551	0.8
			川崎ダイスビル	—	—	—	—	20	99.2	206,819	2.2
		地方	事務所	新潟駅南センタービル	11	100.0	132,055	1.5	11	100.0	132,019
明治安田生命大阪梅田ビル	28			98.9	374,041	4.1	27	98.4	369,484	3.9	
東京建物本町ビル	9			97.3	246,197	2.7	9	97.3	244,160	2.6	
JPR高松ビル (注2)	29			89.6	86,261	1.0	—	—	51,953	0.5	
JPR博多ビル	27			88.7	143,208	1.6	28	100.0	156,996	1.7	
JPR那覇ビル	17			95.5	108,345	1.2	18	93.8	103,843	1.1	
NORTH33ビル	24			96.6	167,242	1.8	24	89.5	159,118	1.7	
損保ジャパン仙合ビル	17			99.9	205,120	2.3	17	99.9	205,456	2.2	
損保ジャパン和歌山ビル	16			96.6	119,363	1.3	18	96.8	122,172	1.3	
天神121ビル	15			100.0	114,546	1.3	14	100.0	119,347	1.3	
JPR名古屋栄ビル	21			100.0	234,186	2.6	21	100.0	218,527	2.3	
JPR堂島ビル	11			100.0	134,788	1.5	9	87.0	125,408	1.3	
JPR博多中央ビル	6			100.0	89,532	1.0	6	100.0	91,786	1.0	
三菱UFJリース名古屋本社ビル	1			100.0	193,291	2.1	1	100.0	190,203	2.0	
JPR梅田ロフトビル	1			100.0	402,423	4.4	1	100.0	402,411	4.2	
商業施設	シュトラッセ一番町			1	100.0	128,388	1.4	1	100.0	128,388	1.4
	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)		
	茶屋町グランデビル	8	100.0	94,715	1.0	8	100.0	138,438	1.5		
	合計	479	98.6	9,056,584	100.0	491	99.0	9,496,106	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及び川崎ダイスビルを除き、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。

新宿スクエアタワーについては、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賃しているため、テナント数に転借人の数を記載しており、また、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) ツルミフーガ1及びJPR高松ビルは平成19年4月11日に譲渡しています。

(注3) 一棟全体を賃借しているテナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示出来ない場合として開示していません。

## ②有価証券組入資産明細

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

(注1) 当該優先出資証券の評価額については、取得原価を記載しています。

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

## (4)その他資産の状況

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

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

## 4. 保有不動産の資本的支出

### (1)資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
JPR博多ビル	福岡県福岡市	1階～4階空調改修	自 平成19年7月 至 平成19年12月	115	—	—
JPR上野イーストビル	東京都台東区	2階～8階空調改修	自 平成19年7月 至 平成19年10月	101	—	—
NORTH33ビル	北海道札幌市	5階、8～12階空調改修	自 平成19年7月 至 平成19年12月	62	—	—
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	1階～4階空調改修	自 平成19年8月 至 平成19年12月	54	—	—
川崎ダイスビル	神奈川県川崎市	1階、6階共用部内装改修	自 平成19年7月 至 平成19年9月	53	—	—
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	外壁補修シール更新	自 平成19年7月 至 平成19年11月	46	—	—
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	9階、11階、13階共用部内装改修	自 平成19年8月 至 平成19年12月	44	—	—

### (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、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工事、維持保全のための外壁シール更新のほか、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194百万円（※）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博多ビル	福岡県福岡市	5階～8階空調改修	自 平成19年1月 至 平成19年6月	112
JPR堂島ビル	大阪府大阪市	外壁補修シール更新	自 平成19年1月 至 平成19年6月	35
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	地下1階、9階～13階トイレ改修	自 平成19年1月 至 平成19年6月	21
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		217
合 計				386

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

営業期間	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日	自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日	自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
前期末積立金残高	850百万円	716百万円	667百万円	678百万円	698百万円
当期積立額	43百万円	228百万円	141百万円	297百万円	488百万円
当期積立金取崩額	177百万円	277百万円	130百万円	277百万円	505百万円
次期繰越額	716百万円	667百万円	678百万円	698百万円	681百万円

## 5. 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

項目	第10期 自平成18年7月1日 至平成18年12月31日		第11期 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	
(a)資産運用報酬	356,054千円		391,824千円	
固定報酬	75,000千円		75,000千円	
インセンティブ報酬1	168,395千円		181,520千円	
インセンティブ報酬2	112,659千円		135,304千円	
(b)資産保管・一般事務委託報酬	63,682千円		81,919千円	
(c)役員報酬	5,700千円		5,700千円	
(d)信託報酬	51,987千円		55,549千円	
(e)その他費用	85,674千円		98,429千円	
合計	563,098千円		633,423千円	

### (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	株式会社新生銀行	平成18年7月5日	3,000	—	0.687	平成19年3月16日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年9月27日	3,500	—	0.737	平成19年7月5日			
		平成18年12月26日	8,000	—	0.720	平成19年3月16日			
	株式会社りそな銀行	平成19年4月11日	—	2,500	0.907	平成19年7月5日			
		平成18年9月27日	3,000	—	0.737	平成19年7月5日			
株式会社三井住友銀行	平成18年12月26日	2,000	—	0.720	平成19年3月16日				
	合計		19,500	3,500					
一年以内返済予定長期借入金	株式会社損害保険ジャパン	平成16年3月25日	1,000	—	0.873	平成19年3月23日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	日本生命保険相互会社	平成17年3月31日	2,000	—	0.493	平成19年4月13日			
	株式会社福岡銀行	平成17年4月11日	2,000	—	0.478	平成19年4月11日			
	株式会社中国銀行	平成17年4月11日	1,500	—	0.478	平成19年4月11日			
	株式会社伊予銀行	平成17年4月11日	1,000	—	0.478	平成19年4月11日			
明治安田生命保険相互会社	平成13年12月27日	—	4,783	1.700	平成20年12月26日			担保付・ 無保証・ 非劣後	
	合計		7,500	4,783					
長期借入金	全国共済農業協同組合連合会	平成17年11月24日	5,000	5,000	1.453	平成24年11月27日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年8月29日	6,000	6,000	1.734	平成23年8月29日			
	株式会社新生銀行	平成18年9月26日	3,000	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			
		平成19年4月11日	—	2,000	1.676	平成24年4月11日			
	株式会社中国銀行	平成18年9月26日	1,000	1,000	1.356	平成22年9月24日			
		平成19年4月11日	—	2,000	1.676	平成24年4月11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			
	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			
	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			
	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			
	株式会社損害保険ジャパン	平成19年4月11日	—	2,000	1.676	平成24年4月11日			
	株式会社伊予銀行	平成19年4月11日	—	1,000	1.676	平成24年4月11日			
明治安田生命保険相互会社	平成13年12月27日	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		35,966	38,183					

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

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

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

(注4) 平成18年7月5日に株式会社新生銀行から借入れた短期借入金30億円、平成18年9月27日に株式会社みずほコーポレート銀行から借入れた短期借入金35億円及び株式会社りそな銀行から借入れた短期借入金30億円、並びに平成18年12月26日に株式会社みずほコーポレート銀行から借入れた短期借入金80億円及び株式会社三井住友銀行から借入れた短期借入金20億円は、平成19年2月16日に期限前返済しています。

また、平成13年12月27日に明治安田生命保険相互会社から借入れた長期借入金47,833億円は、平成19年7月27日に期限前返済しています。

## (3)投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下の通りです。

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

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

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

## 6. 期中の売買状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡					
		取得年月日	取得価額 (千円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (A) (千円)(注)	帳簿価額 (B) (千円)	差引(C) (A)-(B) (千円)	売却費用 (D) (千円)	売却損益 (C)-(D) (千円)
不動産	立川ビジネスセンタービル(追加取得)	平成19年2月28日	2,300,000	—	—	—	—	—	—
	新宿三丁目イーストビル	平成19年3月14日	540,000	—	—	—	—	—	—
	ライズアリーナビル	平成19年3月22日	5,831,000	—	—	—	—	—	—
不動産信託受益権	武蔵浦和ショッピングスクエア	平成19年3月19日	4,335,000	—	—	—	—	—	—
	ツルミフーガ1	—	—	平成19年4月11日	5,800,000	2,868,052	654,994	124,800	530,194
	JPR高松ビル	—	—	平成19年4月11日	—	2,276,953			
	川崎ダイスビル	平成19年4月12日	15,080,000	—	—	—	—	—	—
	合計	—	28,086,000	—	5,800,000	5,145,005	654,994	124,800	530,194

(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	立川ビジネスセンタービル	平成19年2月28日	2,300,000	2,300,000
取得	新宿三丁目イーストビル	平成19年3月14日	540,000	555,000
取得	武蔵浦和ショッピングスクエア	平成19年3月19日	4,335,000	4,400,000
取得	ライズアリーナビル	平成19年3月22日	5,831,000	7,110,000
譲渡	ツルミフーガ1	平成19年4月11日	5,800,000	3,720,000
譲渡	JPR高松ビル	平成19年4月11日		1,510,000
取得	川崎ダイスビル	平成19年4月12日	15,080,000	15,236,000

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

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

### (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	28,086,000千円	—千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 8,671,000千円 (30.9%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 —千円 (—%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
大成建設株式会社	6,371,000千円 (22.7%)	—千円 (—%)
東京建物株式会社	2,300,000千円 (8.2%)	—千円 (—%)
合計	8,671,000千円 (30.9%)	—千円 (—%)

## 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)	
物件仲介手数料	698,400千円	東京建物株式会社	698,400千円	100.0%
管理委託料 (注2)	211,893千円	東京建物株式会社	142,447千円	67.2%
		安田不動産株式会社	9,284千円	4.4%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	21,721千円	10.3%
		株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	10,625千円	5.0%
		有楽土地株式会社	814千円	0.4%
外注委託費	462,224千円	東京建物株式会社	305,946千円	66.2%
		安田不動産株式会社	24,744千円	5.4%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	45,151千円	9.8%
		株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	29,515千円	6.4%
テナント仲介手数料等	10,759千円	東京建物株式会社	8,299千円	77.1%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	2,460千円	22.9%

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

(注2) 上表の管理委託料には費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬（投資法人計10,962千円）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	298,059千円
株式会社東京建物テクノビルド	22,400千円
安田不動産株式会社	17,324千円
明治安田ビルマネジメント株式会社	14,612千円
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	20,164千円

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

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

## 7. 経 理 の 状 況 （ 概 況 ）

## (1)資産、負債、元本及び損益の状況

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

## (2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

## (3)不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 8. そ の 他

## (1)お知らせ

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

役員会開催日	承認事項	概 要
平成19年1月29日	新投資口引受契約及びグリーンシュアオプションに係る新投資口買取契約締結の件	平成19年1月17日開催の役員会において承認された投資口の追加発行について、引受会社（みずほ証券株式会社他7社（注1））に、本投資口の募集に関する事務を委託しました。投資口の追加発行に係るグリーンシュアオプションを付与するため、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・マネジメントとともに、みずほ証券株式会社とグリーンシュアオプションに係る新投資口買取契約を締結しました。
平成19年6月27日	第8回及び第9回無担保投資法人債発行に伴う一般事務の委託の件（注2）	執行役員による第8回及び第9回無担保投資法人債の発行決定を条件として、みずほ証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社及び株式会社みずほコーポレート銀行に本投資法人債に関わる事務を委託しました。

(注1) メリルリンチ日本証券株式会社、野村證券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、新光証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社、東海東京証券株式会社

(注2) 平成18年12月20日に開催された役員会において、本投資法人債の発行に関する包括決議が承認されています。これに基づき、平成19年7月23日に第8回及び第9回無担保投資法人債を発行しました。

## (2)その他

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

## 貸借対照表

科 目	期 別		第11期（平成19年6月30日現在）		第10期（ご参考）（平成18年12月31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			13,189,044		10,653,563	
信託現金及び信託預金*1			14,818,371		13,997,165	
営業未収入金			218,417		134,365	
前払費用			96,794		138,530	
繰延税金資産			149		192	
未収消費税等			120,563		—	
その他の流動資産			12,504		9,811	
流動資産合計			28,455,845	10.5	24,933,629	10.2
II 固定資産						
1.有形固定資産*1						
建物	21,108,028				18,431,800	
減価償却累計額	1,468,508	19,639,520			1,130,221	17,301,579
信託建物	79,049,528				72,363,796	
減価償却累計額	10,935,225	68,114,302			9,997,648	62,366,147
構築物	5,260				4,714	
減価償却累計額	1,256	4,003			990	3,724
信託構築物	74,774				70,743	
減価償却累計額	12,984	61,789			10,430	60,312
機械及び装置	271,023				151,968	
減価償却累計額	65,948	205,075			49,617	102,350
信託機械及び装置	1,346,426				1,358,449	
減価償却累計額	584,914	761,512			543,998	814,450
工具器具備品	14,860				13,859	
減価償却累計額	3,677	11,182			2,593	11,266
信託工具器具備品	70,901				65,022	
減価償却累計額	17,906	52,995			13,712	51,310
土地		34,551,599				28,581,792
信託土地		117,128,148				108,824,129
建設仮勘定		783,596				6,428
信託建設仮勘定		8,962				—
有形固定資産合計		241,322,687	88.9		218,123,491	89.2
2.無形固定資産						
その他の無形固定資産			9,044		5,471	
無形固定資産合計			9,044	0.0	5,471	0.0
3.投資その他の資産						
投資有価証券			1,558,460		1,558,460	
差入敷金保証金			10,100		10,100	
その他の投資その他の資産			250		250	
投資その他の資産合計			1,568,810	0.6	1,568,810	0.6
固定資産合計			242,900,542	89.5	219,697,773	89.8
III 繰延資産						
投資法人債発行費			42,439		60,555	
繰延資産合計			42,439	0.0	60,555	0.0
資産合計			271,398,827	100.0	244,691,958	100.0

科 目	期 別	第11期 (平成19年6月30日現在)		第10期 (ご参考) (平成18年12月31日現在)	
		金 額 (千円)	構成比(%)	金 額 (千円)	構成比(%)
<b>負債の部</b>					
<b>I 流動負債</b>					
営業未払金		998,128		923,005	
短期借入金		3,500,000		19,500,000	
一年以内返済予定長期借入金*1		4,783,000		7,500,000	
一年以内償還予定投資法人債		10,000,000		—	
未払金		566,524		473,515	
未払費用		173,958		184,597	
未払法人税等		663		609	
未払消費税等		—		145,485	
前受金		1,044,124		1,014,037	
流動負債合計		21,066,400	7.7	29,741,250	12.1
<b>II 固定負債</b>					
投資法人債		36,500,000		46,500,000	
長期借入金*1		38,183,000		35,966,000	
預り敷金保証金		3,613,756		3,098,556	
信託預り敷金保証金		10,937,479		10,311,883	
固定負債合計		89,234,236	32.9	95,876,439	39.2
負債合計		110,300,636	40.6	125,617,689	51.3
<b>純資産の部*3</b>					
<b>I 投資主資本</b>					
1. 出資総額		156,725,438	57.8	115,431,503	47.2
2. 剰余金					
当期末処分利益		4,372,752		3,642,765	
剰余金合計		4,372,752	1.6	3,642,765	1.5
投資主資本合計		161,098,190	59.4	119,074,268	48.7
純資産合計		161,098,190	59.4	119,074,268	48.7
負債・純資産合計		271,398,827	100.0	244,691,958	100.0

## 損益計算書

科 目	期 別			第10期 (ご参考)		
	第11期 (自平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)			(自平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)		
	金 額 (千円)		百分比(%)	金 額 (千円)		百分比(%)
1. 営業収益						
不動産賃貸事業収益*1	9,496,106			9,056,584		
不動産等売却益*2	530,194			—		
受取配当金	30,309	10,056,610	100.0	31,591	9,088,175	100.0
2. 営業費用						
不動産賃貸事業費用*1	4,315,000			4,151,317		
資産運用報酬	391,824			356,054		
一般事務・資産保管委託報酬	81,919			63,682		
役員報酬	5,700			5,700		
信託報酬	55,549			51,987		
その他営業費用	98,429	4,948,423	49.2	85,674	4,714,416	51.9
営業利益金額		5,108,186	50.8		4,373,758	48.1
3. 営業外収益						
受取利息	7,075			1,135		
管理組合費精算金収入	83,233			—		
その他営業外収益	3,762	94,071	0.9	3,245	4,380	0.0
4. 営業外費用						
支払利息	361,542			378,907		
融資手数料	16,405			18,507		
投資法人債利息	343,584			289,135		
投資法人債発行費償却	18,116			42,221		
投資口交付費	83,009			—		
その他営業外費用	5,811	828,469	8.2	5,879	734,652	8.0
経常利益金額		4,373,788	43.5		3,643,487	40.1
税引前当期純利益金額		4,373,788	43.5		3,643,487	40.1
法人税、住民税及び事業税	1,068			643		
法人税等調整額	43	1,112	0.0	275	918	0.0
当期純利益金額		4,372,676	43.5		3,642,568	40.1
前期繰越利益		75			197	
当期末処分利益		4,372,752			3,642,765	

## 投資主資本等変動計算書

科 目	期 別	第11期 (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)	第10期 (ご参考) (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)
		金 額 (千円)	金 額 (千円)
投資主資本			
出資総額	前期末残高	115,431,503	115,431,503
	当期変動額	41,293,935	—
	当期末残高	156,725,438	115,431,503
剰余金			
当期未処分利益	前期末残高	3,642,765	3,449,967
	当期変動額	△ 3,642,690	△ 3,449,770
	剰余金の分配		
	当期純利益金額	4,372,676	3,642,568
	当期末残高	4,372,752	3,642,765
剰余金合計	前期末残高	3,642,765	3,449,967
	当期変動額	729,986	192,798
	当期末残高	4,372,752	3,642,765
投資主資本合計	前期末残高	119,074,268	118,881,470
	当期変動額	42,023,921	192,798
	当期末残高	161,098,190	119,074,268
純資産合計	前期末残高	119,074,268	118,881,470
	当期変動額	42,023,921	192,798
	当期末残高	161,098,190	119,074,268

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	第11期 (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)	第10期 (ご参考) (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	有価証券 同左
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3～65年 構築物 10～35年 機械及び装置 3～17年 工具器具備品 5～15年 取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。 ②無形固定資産 定額法を採用しております。	①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3～65年 構築物 10～20年 機械及び装置 3～17年 工具器具備品 5～15年 取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。 ②無形固定資産 同左
3. 繰延資産の処理方法	①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しております。なお、第9期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は3年間で均等額を償却しております。 ②投資口交付費 支出時に全額費用処理しております。	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不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は66,265千円であります。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は18,070千円であります。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 同左 ②消費税等の処理方法 同左

〔会計方針の変更に関する注記〕

第11期 (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)	第10期 (ご参考) (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)
—	繰延資産の処理方法 当期より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年8月11日 実務対応報告第19号)が適用されることになったことに伴い、投資法人債発行費については、償還期間にわたり定額法により償却する方法に変更しております。これにより、従来の方法に比べ、投資法人債発行費は7,163千円増加し、投資法人債発行費償却は同額減少するとともに、経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額増加しております。なお、第9期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は、同実務対応報告の経過措置に基づき従前の会計処理を適用し、3年間で均等額を償却しております。

## 〔貸借対照表に関する注記〕

期別	第11期 (平成19年6月30日現在)	第10期 (ご参考) (平成18年12月31日現在)																																								
項目																																										
*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>信託預金</td><td>2,821,035千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>10,089,294千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>7,306千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>79,742千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>7,302千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>11,024,226千円</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>1,979千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>24,030,887千円</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>一年以内返済予定長期借入金</td><td>4,783,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>9,183,000千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>13,966,000千円</u></td></tr> </table>	信託預金	2,821,035千円	信託建物	10,089,294千円	信託構築物	7,306千円	信託機械及び装置	79,742千円	信託工具器具備品	7,302千円	信託土地	11,024,226千円	信託建設仮勘定	1,979千円	合計	<u>24,030,887千円</u>	一年以内返済予定長期借入金	4,783,000千円	長期借入金	9,183,000千円	合計	<u>13,966,000千円</u>	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>信託預金</td><td>2,786,491千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>10,274,951千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>5,382千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>82,638千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>7,811千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>11,024,226千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>24,181,501千円</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>13,966,000千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>13,966,000千円</u></td></tr> </table>	信託預金	2,786,491千円	信託建物	10,274,951千円	信託構築物	5,382千円	信託機械及び装置	82,638千円	信託工具器具備品	7,811千円	信託土地	11,024,226千円	合計	<u>24,181,501千円</u>	長期借入金	13,966,000千円	合計	<u>13,966,000千円</u>
信託預金	2,821,035千円																																									
信託建物	10,089,294千円																																									
信託構築物	7,306千円																																									
信託機械及び装置	79,742千円																																									
信託工具器具備品	7,302千円																																									
信託土地	11,024,226千円																																									
信託建設仮勘定	1,979千円																																									
合計	<u>24,030,887千円</u>																																									
一年以内返済予定長期借入金	4,783,000千円																																									
長期借入金	9,183,000千円																																									
合計	<u>13,966,000千円</u>																																									
信託預金	2,786,491千円																																									
信託建物	10,274,951千円																																									
信託構築物	5,382千円																																									
信託機械及び装置	82,638千円																																									
信託工具器具備品	7,811千円																																									
信託土地	11,024,226千円																																									
合計	<u>24,181,501千円</u>																																									
長期借入金	13,966,000千円																																									
合計	<u>13,966,000千円</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="0"> <tr><td>契約締結日</td><td>平成18年12月1日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td>20,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>当期末未使用残高</td><td>20,000,000千円</td></tr> </table>	契約締結日	平成18年12月1日	借入極度額	20,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	20,000,000千円	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <table border="0"> <tr><td>契約締結日</td><td>平成18年12月1日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td>20,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>当期末未使用残高</td><td>20,000,000千円</td></tr> </table>	契約締結日	平成18年12月1日	借入極度額	20,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	20,000,000千円																								
契約締結日	平成18年12月1日																																									
借入極度額	20,000,000千円																																									
当期末借入残高	—																																									
当期末未使用残高	20,000,000千円																																									
契約締結日	平成18年12月1日																																									
借入極度額	20,000,000千円																																									
当期末借入残高	—																																									
当期末未使用残高	20,000,000千円																																									
*3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																																								

## 〔損益計算書に関する注記〕

期別	第11期 (自平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	第10期 (ご参考) (自平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)																																																																																																																																																												
項目																																																																																																																																																														
*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="0"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>賃料</td><td>7,220,398千円</td><td></td></tr> <tr><td>共益費</td><td>1,465,845千円</td><td></td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>212,461千円</td><td></td></tr> <tr><td>広告物掲出料</td><td>14,706千円</td><td></td></tr> <tr><td>アンテナ使用料</td><td>10,524千円</td><td></td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td>18,608千円</td><td>8,942,546千円</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>513,473千円</td><td></td></tr> <tr><td>時間貸駐車料</td><td>8,192千円</td><td></td></tr> <tr><td>解約違約金等</td><td>2,494千円</td><td></td></tr> <tr><td>原状回復費相当額収入</td><td>15,556千円</td><td></td></tr> <tr><td>その他雑収入</td><td>13,842千円</td><td>553,560千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>9,946,106千円</td><td></td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>外注委託費</td><td>462,224千円</td><td></td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>542,112千円</td><td></td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>784,013千円</td><td></td></tr> <tr><td>保険料</td><td>32,766千円</td><td></td></tr> <tr><td>修繕工事費</td><td>189,115千円</td><td></td></tr> <tr><td>管理委託料</td><td>200,930千円</td><td></td></tr> <tr><td>管理組合費</td><td>381,715千円</td><td></td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>1,682,072千円</td><td></td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>40,049千円</td><td></td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>4,315,000千円</td><td></td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td><u>5,181,106千円</u></td><td></td></tr> </table>	賃貸事業収入			賃料	7,220,398千円		共益費	1,465,845千円		駐車場収入	212,461千円		広告物掲出料	14,706千円		アンテナ使用料	10,524千円		その他賃貸収入	18,608千円	8,942,546千円	その他賃貸事業収入			附加使用料	513,473千円		時間貸駐車料	8,192千円		解約違約金等	2,494千円		原状回復費相当額収入	15,556千円		その他雑収入	13,842千円	553,560千円	不動産賃貸事業収益合計	9,946,106千円		賃貸事業費用			外注委託費	462,224千円		水道光熱費	542,112千円		公租公課	784,013千円		保険料	32,766千円		修繕工事費	189,115千円		管理委託料	200,930千円		管理組合費	381,715千円		減価償却費	1,682,072千円		その他賃貸事業費用	40,049千円		不動産賃貸事業費用合計	4,315,000千円		C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	<u>5,181,106千円</u>		<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>賃料</td><td>6,790,723千円</td><td></td></tr> <tr><td>共益費</td><td>1,416,714千円</td><td></td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>211,283千円</td><td></td></tr> <tr><td>広告物掲出料</td><td>13,811千円</td><td></td></tr> <tr><td>アンテナ使用料</td><td>9,622千円</td><td></td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td>13,564千円</td><td>8,455,719千円</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>562,219千円</td><td></td></tr> <tr><td>時間貸駐車料</td><td>9,256千円</td><td></td></tr> <tr><td>解約違約金等</td><td>7,684千円</td><td></td></tr> <tr><td>原状回復費相当額収入</td><td>5,752千円</td><td></td></tr> <tr><td>その他雑収入</td><td>15,951千円</td><td>600,864千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>9,056,584千円</td><td></td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>外注委託費</td><td>467,098千円</td><td></td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>590,974千円</td><td></td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>744,413千円</td><td></td></tr> <tr><td>保険料</td><td>34,273千円</td><td></td></tr> <tr><td>修繕工事費</td><td>146,760千円</td><td></td></tr> <tr><td>管理委託料</td><td>171,281千円</td><td></td></tr> <tr><td>管理組合費</td><td>367,305千円</td><td></td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>1,579,944千円</td><td></td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>49,264千円</td><td></td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>4,151,317千円</td><td></td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td><u>4,905,266千円</u></td><td></td></tr> </table>	賃貸事業収入			賃料	6,790,723千円		共益費	1,416,714千円		駐車場収入	211,283千円		広告物掲出料	13,811千円		アンテナ使用料	9,622千円		その他賃貸収入	13,564千円	8,455,719千円	その他賃貸事業収入			附加使用料	562,219千円		時間貸駐車料	9,256千円		解約違約金等	7,684千円		原状回復費相当額収入	5,752千円		その他雑収入	15,951千円	600,864千円	不動産賃貸事業収益合計	9,056,584千円		賃貸事業費用			外注委託費	467,098千円		水道光熱費	590,974千円		公租公課	744,413千円		保険料	34,273千円		修繕工事費	146,760千円		管理委託料	171,281千円		管理組合費	367,305千円		減価償却費	1,579,944千円		その他賃貸事業費用	49,264千円		不動産賃貸事業費用合計	4,151,317千円		C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	<u>4,905,266千円</u>	
賃貸事業収入																																																																																																																																																														
賃料	7,220,398千円																																																																																																																																																													
共益費	1,465,845千円																																																																																																																																																													
駐車場収入	212,461千円																																																																																																																																																													
広告物掲出料	14,706千円																																																																																																																																																													
アンテナ使用料	10,524千円																																																																																																																																																													
その他賃貸収入	18,608千円	8,942,546千円																																																																																																																																																												
その他賃貸事業収入																																																																																																																																																														
附加使用料	513,473千円																																																																																																																																																													
時間貸駐車料	8,192千円																																																																																																																																																													
解約違約金等	2,494千円																																																																																																																																																													
原状回復費相当額収入	15,556千円																																																																																																																																																													
その他雑収入	13,842千円	553,560千円																																																																																																																																																												
不動産賃貸事業収益合計	9,946,106千円																																																																																																																																																													
賃貸事業費用																																																																																																																																																														
外注委託費	462,224千円																																																																																																																																																													
水道光熱費	542,112千円																																																																																																																																																													
公租公課	784,013千円																																																																																																																																																													
保険料	32,766千円																																																																																																																																																													
修繕工事費	189,115千円																																																																																																																																																													
管理委託料	200,930千円																																																																																																																																																													
管理組合費	381,715千円																																																																																																																																																													
減価償却費	1,682,072千円																																																																																																																																																													
その他賃貸事業費用	40,049千円																																																																																																																																																													
不動産賃貸事業費用合計	4,315,000千円																																																																																																																																																													
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	<u>5,181,106千円</u>																																																																																																																																																													
賃貸事業収入																																																																																																																																																														
賃料	6,790,723千円																																																																																																																																																													
共益費	1,416,714千円																																																																																																																																																													
駐車場収入	211,283千円																																																																																																																																																													
広告物掲出料	13,811千円																																																																																																																																																													
アンテナ使用料	9,622千円																																																																																																																																																													
その他賃貸収入	13,564千円	8,455,719千円																																																																																																																																																												
その他賃貸事業収入																																																																																																																																																														
附加使用料	562,219千円																																																																																																																																																													
時間貸駐車料	9,256千円																																																																																																																																																													
解約違約金等	7,684千円																																																																																																																																																													
原状回復費相当額収入	5,752千円																																																																																																																																																													
その他雑収入	15,951千円	600,864千円																																																																																																																																																												
不動産賃貸事業収益合計	9,056,584千円																																																																																																																																																													
賃貸事業費用																																																																																																																																																														
外注委託費	467,098千円																																																																																																																																																													
水道光熱費	590,974千円																																																																																																																																																													
公租公課	744,413千円																																																																																																																																																													
保険料	34,273千円																																																																																																																																																													
修繕工事費	146,760千円																																																																																																																																																													
管理委託料	171,281千円																																																																																																																																																													
管理組合費	367,305千円																																																																																																																																																													
減価償却費	1,579,944千円																																																																																																																																																													
その他賃貸事業費用	49,264千円																																																																																																																																																													
不動産賃貸事業費用合計	4,151,317千円																																																																																																																																																													
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	<u>4,905,266千円</u>																																																																																																																																																													
*2. 不動産等売却益の内訳	<table border="0"> <tr><td>不動産等売却益</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>不動産等売却収入</td><td>5,800,000千円</td><td></td></tr> <tr><td>不動産等売却原価</td><td>5,145,005千円</td><td></td></tr> <tr><td>その他売却費用</td><td>124,800千円</td><td></td></tr> <tr><td>不動産等売却益</td><td><u>530,194千円</u></td><td></td></tr> </table>	不動産等売却益			不動産等売却収入	5,800,000千円		不動産等売却原価	5,145,005千円		その他売却費用	124,800千円		不動産等売却益	<u>530,194千円</u>		—																																																																																																																																													
不動産等売却益																																																																																																																																																														
不動産等売却収入	5,800,000千円																																																																																																																																																													
不動産等売却原価	5,145,005千円																																																																																																																																																													
その他売却費用	124,800千円																																																																																																																																																													
不動産等売却益	<u>530,194千円</u>																																																																																																																																																													

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項目	期別	第11期 (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)	第10期 (ご参考) (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)
	発行済投資口の総口数		625,000口

〔税効果会計に関する注記〕

項目	期別	第11期 (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)	第10期 (ご参考) (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)
	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	(繰延税金資産)	
法人事業税損金不算入額		23千円	法人事業税損金不算入額 1千円
一括償却資産損金不算入額		116千円	一括償却資産損金不算入額 190千円
その他		9千円	繰延税金資産計 192千円
繰延税金資産計		149千円	繰延税金資産の純額 192千円
		繰延税金資産の純額 149千円	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率	39.39%	法定実効税率 39.39%
	(調整)		(調整)
	支払分配金の損金算入額	△39.38%	支払分配金の損金算入額 △39.38%
	その他	0.02%	その他 0.02%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

第11期 (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)	第10期 (ご参考) (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)
該当事項はありません。	リースにより使用する固定資産は一切存在せず、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

第11期 (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)	第10期 (ご参考) (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)
開示すべき取引はありません。	同左

〔1口当たり情報に関する注記〕

第11期 (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)	第10期 (ご参考) (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)
1口当たり純資産額 257,757円	1口当たり純資産額 224,668円
1口当たり当期純利益金額 7,223円	1口当たり当期純利益金額 6,872円
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	同左

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

第11期 (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)	第10期 (ご参考) (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)
当期純利益金額 4,372,676千円	当期純利益金額 3,642,568千円
普通投資主に帰属しない金額 -	普通投資主に帰属しない金額 -
普通投資口に係る当期純利益金額 4,372,676千円	普通投資口に係る当期純利益金額 3,642,568千円
期中平均投資口数 605,303口	期中平均投資口数 530,000口

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

第11期 (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)	第10期 (ご参考) (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)
<p>投資法人債の発行について 平成18年12月20日に開催した役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、平成19年7月11日に以下の通り決定し、平成19年7月23日に払込が完了しました。</p> <p>(1)第8回無担保投資法人債 投資法人債の名称 : 日本プライムリアルティ投資法人第8回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) 投資法人債の総額 : 金90億円 発行価額 : 額面100円につき金100円 利率 : 年1.85% 申込期間 : 平成19年7月11日 払込期日 : 平成19年7月23日 担保 : 無担保・無保証 償還方法・償還期限 : 元金は平成24年7月23日にその総額を償還。買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。 資金使途 : 借入金の返済資金</p> <p>(2)第9回無担保投資法人債 投資法人債の名称 : 日本プライムリアルティ投資法人第9回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) 投資法人債の総額 : 金60億円 発行価額 : 額面100円につき金100円 利率 : 年2.10% 申込期間 : 平成19年7月11日 払込期日 : 平成19年7月23日 担保 : 無担保・無保証 償還方法・償還期限 : 元金は平成26年7月23日にその総額を償還。買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。 資金使途 : 借入金の返済資金</p>	<p>1. 公募による新投資口の発行について 平成19年1月17日及び平成19年1月29日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、下記条件にて平成19年2月6日に払込が完了しました。この結果、平成19年2月6日付で出資総額は154,552,073,600円、発行済投資口の総口数は620,000口となっています。 発行新投資口数: 90,000口 発行価格 (募集価格) : 1口当たり449,820円 発行価格の総額: 40,483,800,000円 発行価額 (引受価額) : 1口当たり434,673円 発行価額の総額: 39,120,570,000円 払込期日: 平成19年2月6日 投資証券交付日: 平成19年2月7日 分配金起算日: 平成19年1月1日</p> <p>2. 第三者割当による新投資口の発行 (グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当) について 平成19年1月17日及び平成19年1月29日開催の役員会において、以下の通り第三者割当による新投資口の発行を決議しました。なお、本件第三者割当は、本投資法人よりみずほ証券株式会社に与えられた選択権 (グリーンシュエーション) であり、平成19年3月2日がその行使期限です。 発行新投資口数: 5,000口 (上限) 発行価額: 1口当たり434,673円 発行価額の総額: 2,173,365,000円 (上限) 割当先: みずほ証券株式会社 払込期日: 平成19年3月7日 投資証券交付日: 平成19年3月8日 分配金起算日: 平成19年1月1日</p>

## 〔追加情報〕

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

## 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

科 目	期 別	
	第11期 (自平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	第10期 (ご参考) (自平成18年7月1日 至 平成18年12月31日)
I. 当期末処分利益	4,372,752,021円	3,642,765,352円
II. 分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	4,372,500,000円 (6,996円)	3,642,690,000円 (6,873円)
III. 次期繰越利益	<u>252,021円</u>	<u>75,352円</u>
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数625,000口の整数倍数の最大値となる4,372,500,000円を利益分配金として分配すること致しました。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「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数530,000口の整数倍数の最大値となる3,642,690,000円を利益分配金として分配すること致しました。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19年8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

原田昌平



指定社員 公認会計士  
業務執行社員

牧野明弘



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本プライムリアルティ投資法人の平成19年1月1日から平成19年6月30日までの第11期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以上

## キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位:千円)

科 目	期 別	
	第11期 (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)	第10期 (ご参考) (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)
	金 額	金 額
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	4,373,788	3,643,487
減価償却費	1,682,549	1,580,353
投資法人債発行費償却	18,116	42,221
受取利息	△7,075	△1,135
支払利息	705,127	668,043
営業未収入金の増加・減少額	△84,051	22,636
未収消費税等の増加・減少額	△120,563	—
前払費用の増加・減少額	41,736	△40,629
営業未払金の増加・減少額	114,413	△50,749
未払金の増加・減少額	30,686	26,577
未払消費税等の増加・減少額	△145,485	△2,494
前受金の増加・減少額	30,087	67,650
信託有形固定資産の減少額	5,145,005	—
その他	△7,499	△8,633
小 計	11,776,835	5,947,328
利息の受取額	7,075	1,135
利息の支払額	△715,765	△652,899
法人税等の支払額	△1,573	△2,588
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,066,571	5,292,976
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	△9,654,748	△7,578,563
信託有形固定資産の取得による支出	△20,410,726	△6,393,190
預り敷金保証金の支出	△16,648	△29,734
預り敷金保証金の収入	585,426	420,911
信託預り敷金保証金の支出	△497,112	△125,521
信託預り敷金保証金の収入	1,131,208	476,231
投資活動によるキャッシュ・フロー	△28,862,600	△13,229,867
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	3,500,000	24,500,000
短期借入金の返済による支出	△19,500,000	△19,000,000
長期借入金の借入による収入	7,000,000	17,000,000
長期借入金の返済による支出	△7,500,000	△15,000,000
投資法人債の発行による収入	—	4,500,000
投資法人債発行費の支出	—	△43,628
投資口の発行による収入	41,293,935	—
分配金の支払金額	△3,641,218	△3,447,579
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,152,716	8,508,792
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	3,356,686	571,900
5. 現金及び現金同等物の期首残高	24,650,729	24,078,828
6. 現金及び現金同等物の期末残高	28,007,415	24,650,729

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

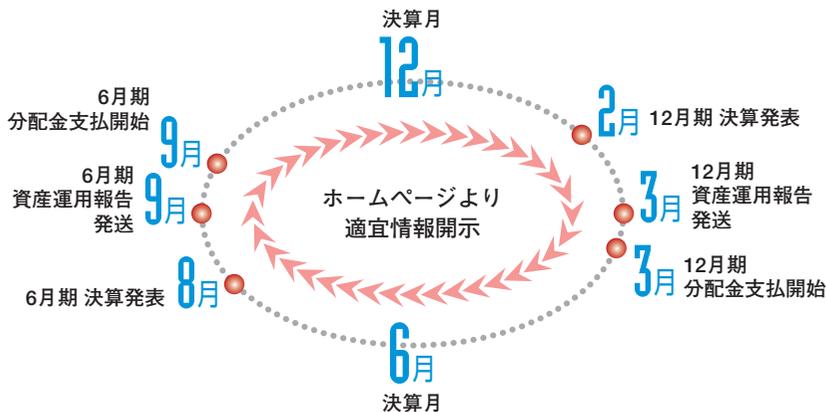
## 〔重要な会計方針〕

科 目	期 別	
	第11期 (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)	第10期 (ご参考) (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。 (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11期 (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)	第10期 (ご参考) (自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)		
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成19年6月30日現在)	(平成18年12月31日現在)		
	現金及び預金	13,189,044千円	現金及び預金	10,653,563千円
	信託現金及び信託預金	14,818,371千円	信託現金及び信託預金	13,997,165千円
	現金及び現金同等物	28,007,415千円	現金及び現金同等物	24,650,729千円

## 1. 年間スケジュール（予定）



## 2. 投資主メモ

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

### ◆住所等の変更手続きについて

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

### ◆分配金について

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

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

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

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

ホームページをリニューアルしました。

コンテンツの充実、分かりやすい構成とアクセシビリティ、ユーザビリティの向上を目指して、ホームページのリニューアルをいたしました。



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



中段にナビメニューを設けることで、スムーズな導線を確保いたしました。また、「お知らせ」に種別アイコンを付け、リリース内容の視認性を向上しました。「文字サイズ変更ボタン」により、表示文字サイズの変更も可能です。

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。

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。

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。

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。

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取りいただくことができます。

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



