



Japan Prime Realty Investment Corporation



第 8 期 資 産 運 用 報 告 書

自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日

日本プライムリアルティ投資法人

東京都中央区八重洲一丁目9番9号

<http://www.jpr-reit.co.jp/>

C O N T E N T S

I	決算ハイライト	4
	1 決算トピックス	4
	2 ポートフォリオトピックス	6
	3 投資口の状況	8
II	投資法人の概要	9
	1 特色及び沿革	9
	2 ポートフォリオの概要	10
	3 資産運用会社の概要	22
III	資産運用報告書	23
IV	貸借対照表	40
V	損益計算書	42
VI	金銭の分配に係る計算書	46
VII	監査報告書	47
VIII	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	48
IX	投資主インフォメーション	50
	1 年間スケジュール(予定)	50
	2 投資主メモ	50
	ホームページの使い方	51

ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清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17年12月末日に第8期（自：平成17年7月1日 至：平成17年12月31日）の決算を迎えました。ここに投資主の皆様にご報告させていただきます。

まず、保有資産の面では、当期はハウジング・デザイン・センター神戸など2物件81.0億円（取得価格ベース）を取得した一方で、資産入れ替えのためパークイースト札幌など2物件34.4億円（譲渡価格ベース）を売却した結果、当期末保有物件は42物件2,026億円（取得価格ベース）となりました。

なお当期はJPRとして初めて「優先出資証券」（取得価格15.5億円）を取得しました。本投資により、裏付け資産が売却される場合に優先的に買い取る権利を得たので、将来的な優良資産の積み上げに寄るものと期待しております。

また財務面では、新規所要資金を短期資金で調達したほか、既存の短期借入金については金利リスク等を勘案して長期借入金にシフトし、さらに総額200億円のコミットメントラインを設定するなど、従前と同様安定性を重視した財務戦略を推進しました。

次に収益面では、前期取得物件の通期稼働、当期新規取得物件の一部期間寄与、既存物件の稼働率向上、費用圧縮等の要因により、営業収益は85億87百万円、経常利益は33億99百万円を計上し、当期純利益は33億98百万円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は6,411円とさせていただきました。

第9期以降につきましても、不動産投資信託業界を取り巻く環境は特に不動産取得面でますます厳しいものと予想されますが、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、従前と同様に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

I. 決算ハイライト

FINANCIAL HIGHLIGHTS

1. 決算トピックス

決算ハイライト

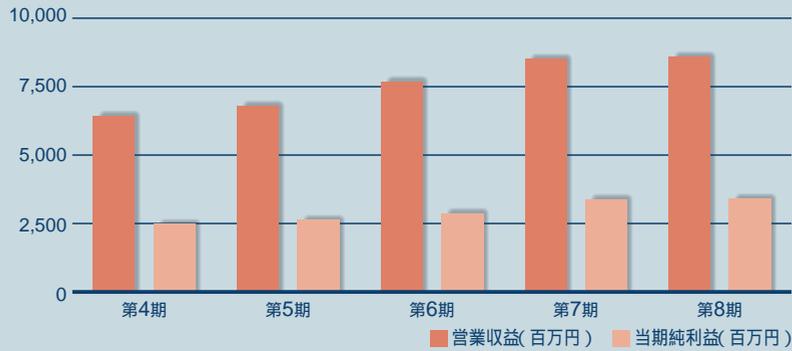
	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	平成15年12月期	平成16年6月期	平成16年12月期	平成17年6月期	平成17年12月期
営業収益	6,421百万円	6,790百万円	7,685百万円	8,503百万円	8,587百万円
経常利益	2,468百万円	2,615百万円	2,869百万円	3,377百万円	3,399百万円
当期純利益	2,467百万円	2,614百万円	2,868百万円	3,376百万円	3,398百万円
総資産額	156,576百万円 (対前期比 +8.0%)	182,253百万円 (対前期比 +16.4%)	198,673百万円 (対前期比 +9.0%)	216,574百万円 (対前期比 +9.0%)	225,882百万円 (対前期比 +4.3%)
純資産額	91,581百万円 (対前期比 +55.3%)	91,728百万円 (対前期比 +0.2%)	91,982百万円 (対前期比 +0.3%)	118,807百万円 (対前期比 +29.2%)	118,829百万円 (対前期比 +0.0%)
1口当たり純資産額	212,979円	213,322円	213,912円	224,165円	224,206円
自己資本比率	58.5% (対前期増減 17.8%)	50.3% (対前期増減 8.2%)	46.3% (対前期増減 4.0%)	54.9% (対前期増減 8.6%)	52.6% (対前期増減 2.3%)

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

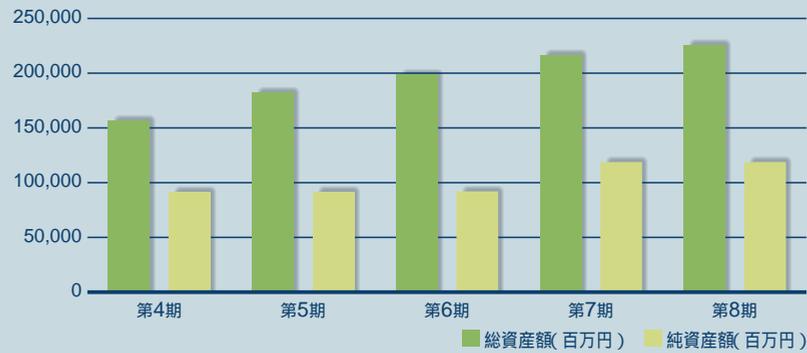
分配金等の実績

	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	平成15年12月期	平成16年6月期	平成16年12月期	平成17年6月期	平成17年12月期
当期末処分利益総額	2,467百万円	2,614百万円	2,868百万円	3,376百万円	3,398百万円
利益留保額	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,467百万円 (5,738円)	2,614百万円 (6,081円)	2,868百万円 (6,671円)	3,376百万円 (6,370円)	3,397百万円 (6,411円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,467百万円 (5,738円)	2,614百万円 (6,081円)	2,868百万円 (6,671円)	3,376百万円 (6,370円)	3,397百万円 (6,411円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	- 百万円 (- 円)				

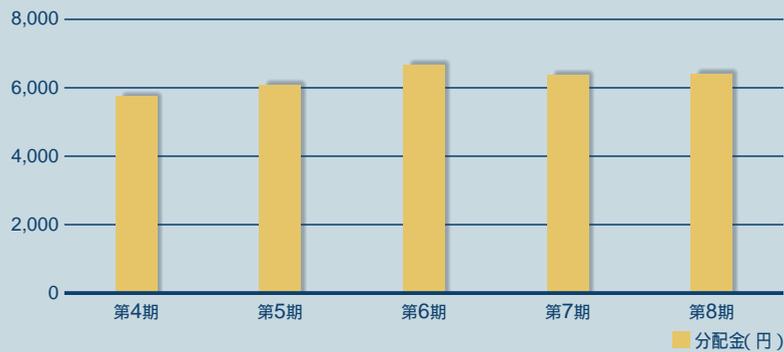
営業収益・当期純利益



総資産額・純資産額



1口当たり分配金



2. ポートフォリオトピックス

ポートフォリオの推移



	平成13年11月末	平成14年6月末	平成14年12月末	平成15年6月末	平成15年12月末
物件数	13	25	27	30	32
総テナント数	133	281	311	324	357
全賃貸可能面積	94,935.49㎡	162,739.50㎡	168,987.78㎡	201,808.72㎡	218,734.67㎡
稼働率	96.3%	94.1%	93.4%	93.5%	92.7%

	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
物件数	38	42	42	42
総テナント数	437	496	459	441
全賃貸可能面積	256,329.13㎡	273,330.52㎡	281,408.97㎡	308,205.26㎡
稼働率	93.2%	95.1%	95.4%	97.2%

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

(注2) 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、それぞれ小数点第3位以下を四捨五入して算出しています。

また、同ビルにおいては、転借人の数をテナント数とみなしています。

(注3) 稼働率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。

地域分散

東京都心 東京周辺部 地方

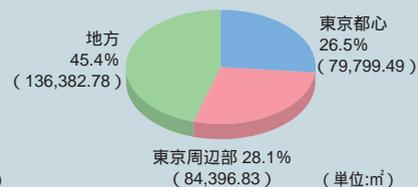
取得価格に基づく比率



期末月額契約賃料に基づく比率



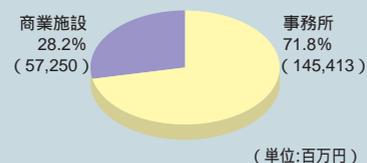
期末賃貸面積に基づく比率



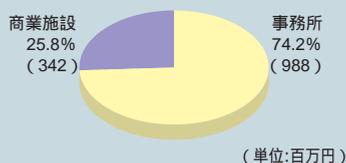
用途分散

商業施設 事務所

取得価格に基づく比率



期末月額契約賃料に基づく比率



期末賃貸面積に基づく比率



主要テナント情報 - トップ10

平成17年12月31日現在

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積 (㎡)	期末全賃貸面積に占める割合(注1)
1	株式会社西友	田無アスタ ツルミフォーガ1	40,700.31	13.5%
2	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	11.8%
3	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	6.2%
4	新宿スクエアタワー管理株式会社	新宿スクエアタワー	10,982.03	3.7%
5	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	2.7%
6	ユーエフジェイセントラルリース株式会社	UFJセントラルリース本社ビル	7,123.07	2.4%
7	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	2.1%
8	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	2.0%
9	ベネトンジャパン株式会社	ベネトン心齋橋ビル	5,303.98	1.8%
10	監査法人トーマツ	MS芝浦ビル	3,922.74	1.3%
10	三菱電機インフォメーションシステムズ株式会社	MS芝浦ビル	3,922.74	1.3%

(注1) 小数点第2位以下を四捨五入しています。

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

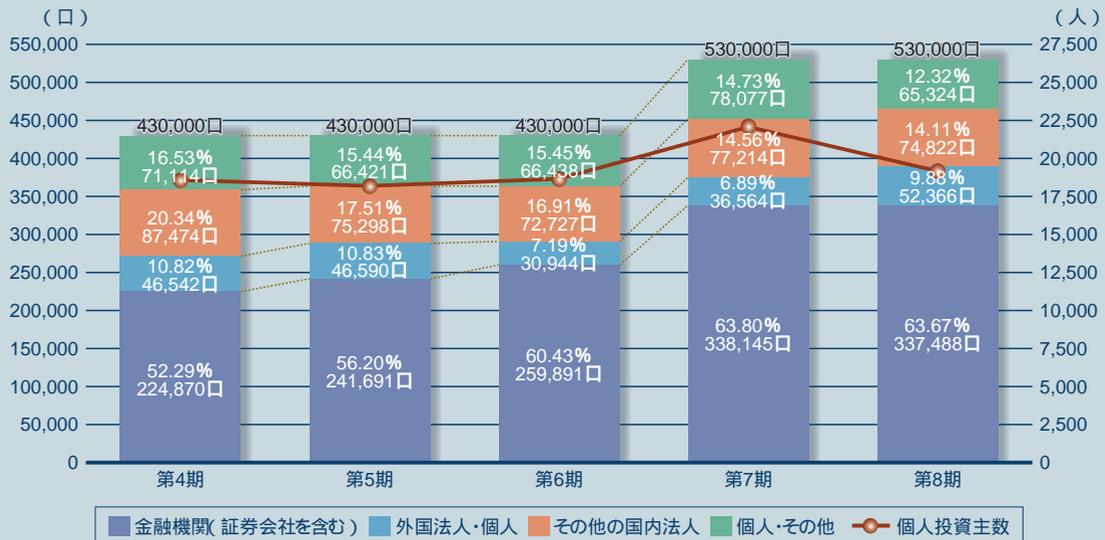
3. 投資口の状況

投資口価格の状況



(注) 投資口価格は、終値ベースで記載しています。

期末投資主の構成、口数、個人投資主数



(注) 比率は、小数点第3位以下を切捨てています。

Ⅱ. 投資法人の概要

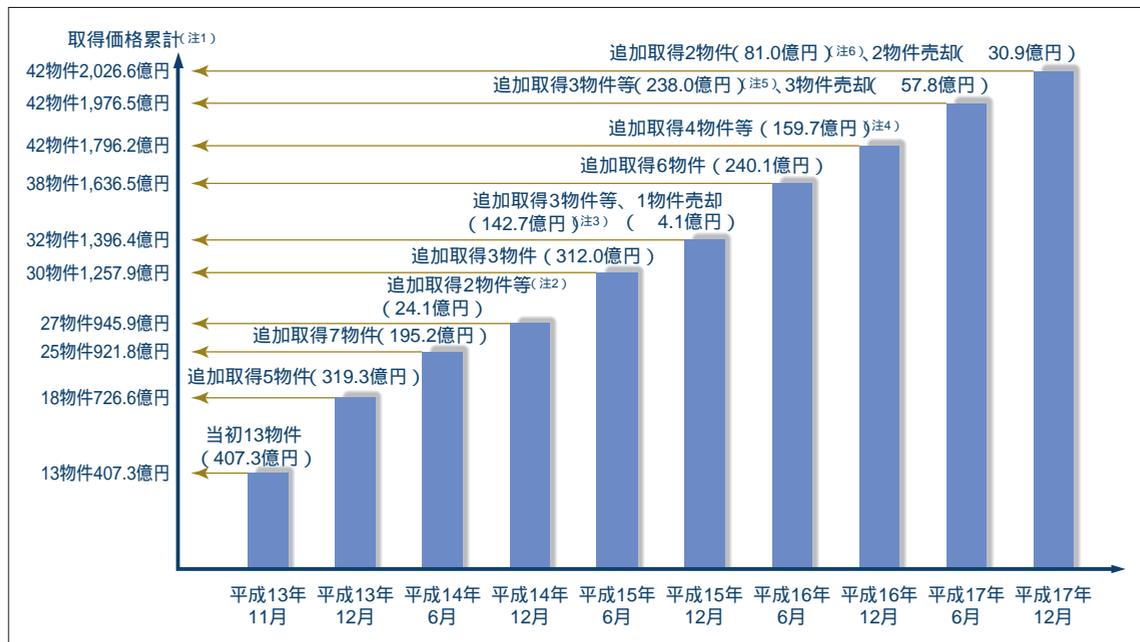
OVERVIEW OF JPR

1. 特色及び沿革

投資法人の目的及び基本的性格

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

沿革



(注1) 「取得価格」には、取得諸経費及び消費税等は含まれません。

(注2) 新麹町ビルの追加取得分に関する金額を含みます。

(注3) JPR梅田ロフトビルの追加取得分に関する金額を含みます。

(注4) 新麹町ビルの追加取得分に関する金額を含みます。

(注5) 福岡ビル及びビッグス新宿ビルの追加取得分に関する金額を含みます。

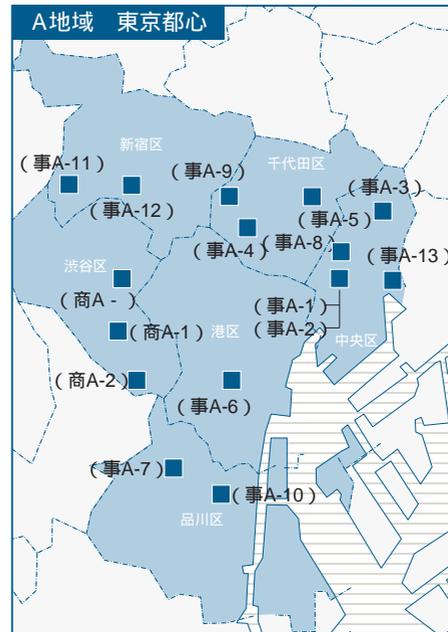
(注6) 追加取得2物件以外に優先出資証券15.5億円を取得しています。

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

2. ポートフォリオの概要

A 「東京都心」

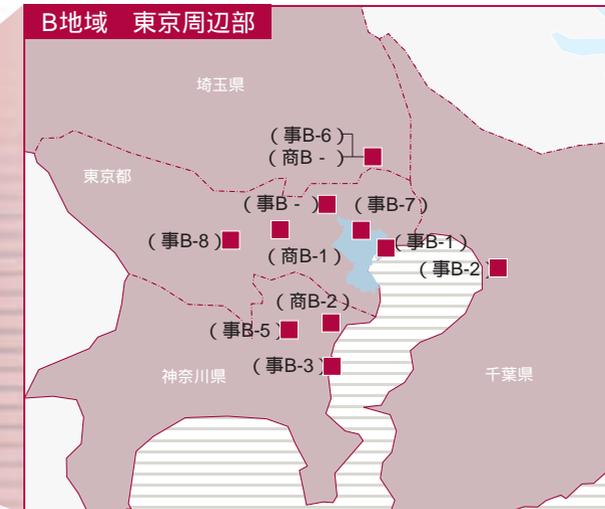
- (事A-1) 兼松ビル
- (事A-2) 兼松ビル別館
- (事A-3) JPR人形町ビル
- (事A-4) 新麹町ビル
- (事A-5) JPRクレスト竹橋ビル
- (事A-6) JMS芝浦ビル
- (事A-7) 五反田ファーストビル
- (事A-8) 福岡ビル
- (事A-9) JPR市ヶ谷ビル
- (事A-10) オーバルコート大崎マークウエスト
- (事A-11) 新宿スクエアタワー
- (事A-12) ビッグス新宿ビル
- (事A-13) アクロス新川ビル・アネックス
- (商A-1) JPR渋谷タワーレコードビル
- (商A-2) JPR代官山第9期取得予定物件
- (商A-) JPR神宮前432



C 「地方」

- (事C-1) 新潟駅南センタービル
- (事C-2) 明治安田生命大阪梅田ビル
- (事C-4) 東京建物本町ビル
- (事C-6) JPR高松ビル
- (事C-7) JPR博多ビル
- (事C-9) JPR那覇ビル
- (事C-10) NORTH33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-17) 堂島Fビルディング
- (事C-18) 船場福岡ビル
- (事C-19) JFセントラルリース本社ビル
- (商C-1) JPR梅田ロフトビル
- (商C-2) シュトラッセー番町
- (商C-3) ベネトン心斎橋ビル
- (商C-4) ハウジング・デザイン・センター神戸

B地域 東京周辺部



B 「東京周辺部」

- (事B-1) アルカイースト
- (事B-2) JPR千葉ビル
- (事B-3) JPR横浜日本大通ビル
- (事B-5) 新横浜第二センタービル
- (事B-6) 川口センタービル
- (事B-7) JPR上野イーストビル
- (事B-8) 立川ビジネスセンタービル
- (商B-1) 田無アスタ
- (商B-2) ツルミファーガ1
- 第9期取得予定物件
- (商B-) 川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟
- (キュボ・ラ本館棟)
- 第11期取得予定物件
- (事B-) 東池袋四丁目第一種市街地再開発事業 業務棟
- (仮称：ライズアリーナビル)

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	
										(百万円)	比率
A 地域 東京 都心	事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC B2/13F	H5.2	H13.12.27	16,276	8.0%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	東京都中央区京橋	679.06	4,351.46	SRC B1/8F	H5.2	H13.12.27	2,874	1.4%
	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	1.0%
	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 H14.11.21 H16.11.12 (計)	1,670 550 200 2,420	0.8% 0.3% 0.1% 1.2%
	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	2.0%
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	東京都港区芝浦	8,992.18	31,020.21	SRC・RC・S B2/13F	S63.2	H15.3.28	11,200	5.5%
	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	1.4%
	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 H17.4.15 (計)	1,800 1,120 2,920	0.9% 0.6% 1.4%
	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	2.5%
	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	1.7%
	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	4.9%
	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 H17.4.12 (計)	2,900 8,921 11,821	1.4% 4.4% 5.8%
	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	0.4%
	商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南	1,010.47	8,449.56	SRC・S B3/8F	H4.2	H15.6.30	12,000	5.9%
	商業施設	A-2	JPR代官山	東京都渋谷区代官山町	277.12	668.09	RC B2/2F	H14.7	H16.10.5	2,160	1.1%
小計										90,001	44.4%
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	2.9%
	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	1.2%
	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	1.4%
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	横浜市港北区新横浜	841.71	7,781.93	S・SRC B2/12F	H3.8	H14.9.25	920	0.5%
	事務所	B-6	川口センタービル	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	4.0%
	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	1.6%
	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%
	商業施設	B-1	田無アスタ	東京都西東京市田無町	12,326.30	80,675.27	SRC B2/17F	H7.2	H13.11.16	10,200	5.0%
	商業施設	B-2	ツルミゾガ1	横浜市鶴見区豊岡町	1,962.18	13,543.32	SRC B2/7F	S60.9	H13.11.16	3,040	1.5%
	小計										37,555

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	取得日	取得価格		
										(百万円)	比率	
C 地 域 地 方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟市米山	2,706.99	19,950.42	S・SRC B1 / 10F	H8.3	H13.11.16	2,140	1.1%	
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	大阪市北区梅田	5,999.33	52,982.94	S・SRC B2 / 31F	H12.6	H13.12.25	8,300	4.1%	
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	大阪市中央区本町	1,432.64	14,619.52	SRC B3 / 9F	S45.2	H13.11.16	4,150	2.0%	
	事務所	C-6	JPR高松ビル	高松市寿町	1,407.78	7,409.08	SRC B1 / 10F	S57.9 S59.3増築	H13.12.18	2,130	1.1%	
	事務所	C-7	JPR博多ビル	福岡市博多区博多駅前	1,214.63	9,791.91 36.82	S・RC B1 / 12F S 1F	S60.6 H15.11	H13.11.16 -	2,900 -	1.4% -	
	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	0.8%	
	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	1.8%	
	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	1.6%	
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	和歌山市美園町	1,128.45	6,715.07	S 9F	H8.7	H14.6.26	1,670	0.8%	
	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	1.4%	
	事務所	C-16	JPR名古屋栄ビル	名古屋市中区錦	761.84 230.47	7,174.31 165.87	S B1 / 11F S 1F	H15.1 S61.12	H15.9.1	4,550	2.2%	
	事務所	C-17	堂島Fビルディング	大阪市北区曽根崎新地	668.11	5,696.01	SRC B2 / 9F	H5.10	H16.1.23	2,140	1.1%	
	事務所	C-18	船場福岡ビル	福岡市博多区博多駅前	680.63	3,874.81	SRC 8F	H5.2	H16.6.11	1,920	0.9%	
	事務所	C-19	UFJセントラルリース本社ビル	名古屋市中区栄	1,610.38	10,201.44	SRC B1 / 9F	H3.3	H17.3.22	4,137	2.0%	
	商業施設	C-1	JPR梅田口フトビル	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	3.9% 2.5% 6.4%	
	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	2.1%	
	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	2.7%	
	商業施設	C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	神戸市中央区東川崎町	3,994.47	33,877.71	SRC・S B2/11F	H6.6	H17.9.28	7,220	3.6%	
	小計										75,107	37.1%
	合計										202,663	100.0%

(注1) 本投資法人は、上記不動産のうち(事A-8)福岡ビル(H17.4.15取得分)、(事A-12)ビッグス新宿ビル、(事A-13)アクロス新川ビル・アネックス、(商A-2)JPR代官山、(事B-5)新横浜第二センタービル、(事B-7)JPR上野イーストビル、(事C-16)JPR名古屋栄ビル、(事C-19)UFJセントラルリース本社ビル、(商C-4)ハウジング・デザイン・センター神戸を除く全てについて、不動産信託受益権の形態により保有しています。取得価格・取得日を除く上記の情報は各不動産信託受益権に係る信託不動産に関する情報です。

(注2) 「構造・階数」の略称は、S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造を表しています。

(注3) 敷地面積、延床面積は他の区分所有者等の部分を含む建物敷地全体の面積、建物一棟全体の面積を記載しています。

(注4) (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5) (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 8 期 取 得 物 件

(事B-8) 立川ビジネスセンタービル



所 在 地：東京都立川市曙町二丁目38番5号
取得年月日：平成17年9月30日
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
主要テナント：リコー販売株式会社
所有形態 土地：所有権（共有、持分割合16.9%）
建物：区分所有権（4階、5階 1,746.58㎡）

(商C-4) ハウジング・デザイン・センター神戸



所 在 地：神戸市中央区東川崎町一丁目2番2号
取得年月日：平成17年9月28日
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
主要テナント：エー・ビー・シー開発株式会社

第9期取得予定物件

〔商A - 〕JPR神宮前432

所在地：東京都渋谷区神宮前四丁目32番35（地番）

取得予定年月：平成18年3月

敷地面積：218.21㎡

延床面積：1,081.44㎡

構造：鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造

階数：地下1階付7階建

竣工予定年月：平成18年3月

不動産管理会社：未定

主要テナント：株式会社ララ・プラン

株式会社スポーツ館ミツハシ



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

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

所在地：埼玉県川口市川口一丁目700番（地番）

取得予定年月：平成18年3月

敷地面積：15,008.28㎡

延床面積：49,287.28㎡

構造：鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造

階数：地下2階付10階建（キュポ・ラ本館棟）

竣工予定年月：平成18年3月

不動産管理会社：未定

主要テナント：株式会社マルエツ

所有形態 土地：所有権（共有、持分割合7.3%）

建物：区分所有権（1階から3階の各階の一部）



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

第 11 期 取 得 予 定 物 件

(事B-) 東池袋四丁目第一種市街地再開発事業 業務棟(仮称:ライズアリーナビル)

所在地:東京都豊島区東池袋四丁目82番10(地番)
取得予定年月:平成19年3月
敷地面積:9,377.28㎡
延床面積:37,596.19㎡
構造:鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
階数:地下2階付15階建
竣工予定年月:平成19年1月
不動産管理会社:未定
主要テナント:未定
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



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

第 8 期 取 得 優 先 出 資 証 券 の 概 要

川崎ダイス特定目的会社 優先出資証券

取得資産:優先出資証券8,490口
取得価格:1,553,670千円
取得年月日:平成17年12月21日

(注)本優先出資証券の取得により、本投資法人は、川崎ダイス特定目的会社が川崎ダイスピルの所有部分売却する場合に、優先的に買い取る権利(優先買取交渉権)を取得しています。



【川崎ダイスピルの概要】

所在地: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
主要テナント:株式会社さくらや、TOHOシネマズ株式会社
所有形態 土地:所有権・地上権(準共有、持分割合87.0%)
建物:区分所有権(地下1階、1階から2階の各階の一部、3階から10階)
区分所有権(地下2階)の共有

(注1)川崎ダイス特定目的会社の所有形態を記載しています。

(注2)他に建物賃借権(地下2階)があります。

第7期以前取得物件

(事A-1) 兼松ビル



東京都中央区京橋二丁目14番1号
敷地面積：1,751.13㎡
延床面積：14,995.09㎡
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付13階建
竣工年月：平成5年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：きらら保険サービス株式会社
三菱UFJキャピタル株式会社

(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
主要テナント：兼松エレクトロニクス株式会社

(事A-3) JPR人形町ビル



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

(事A-4) 新麹町ビル



東京都千代田区麹町四丁目3番3
敷地面積：657.80㎡
延床面積：5,152.98㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付9階建
竣工年月：昭和59年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：新川電機株式会社
株式会社ジャンニヴェルサーチ・ジャパン

(事A-5) JPRクレスト竹橋ビル



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

(事A-6) MS芝浦ビル



東京都港区芝浦四丁目13番23号
敷地面積：8,992.18㎡
延床面積：31,020.21㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
階数：地下2階付13階建
竣工年月：昭和63年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：監査法人トーマツ
三菱電機ソリューションシステムズ株式会社

(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
主要テナント：シミック株式会社
NECライティング株式会社

(事A-8) 福岡ビル



東京都中央区八重洲二丁目8番7号
敷地面積：1,302.17㎡
延床面積：11,627.74㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付10階建
竣工年月：平成2年5月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：有限会社経営法学倶楽部
東和化成工業株式会社

(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
主要テナント：学校法人日本医科大学
ワットマンジャパン株式会社

(事A-10) オーバルコート大崎マークウエスト



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

(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
主要テナント：新宿スクエアタワー管理株式会社

(事A-12) ビッグス新宿ビル



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
主要テナント：株式会社アクタス
株式会社きもと

(事A-13) アクロス新川ビル・アネックス



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
主要テナント：ウチダスペクトラム株式会社
アイエスピー・ジャパン株式会社

(商A-1) JPR渋谷タワーレコードビル



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

(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
主要テナント：株式会社ガラエンタープライズ
株式会社イミクリエーションズ

(事B-1) アルカイースト



東京都墨田区錦糸三丁目2番1号
敷地面積：3,755.01㎡
延床面積：34,281.86㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下3階付19階建
竣工年月：平成9年3月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：三井金属エンジニアリング株式会社
旭化成ケミカルズ株式会社

(事B-2) JPR千葉ビル



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

(事B-3) JPR横浜日本大通ビル



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

(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
主要テナント：テュフ・ラインランド・ジャパン株式会社
アステラス製薬株式会社

(事B-6) 川口センタービル



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

(事B-7) JPR上野イーストビル



東京都台東区松が谷一丁目3番5号
敷地面積：1,242.97㎡
延床面積：8,490.44㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付8階建
竣工年月：平成4年10月
不動産管理会社：安田不動産株式会社
主要テナント：クボタ環境サービス株式会社
リコー販売株式会社

(商B-1) 田無アスタ



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

(商B-2) ツルミフーガ 1



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

(事C-1) 新潟駅南センタービル



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

〔事C-2〕 明治安田生命大阪梅田ビル



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

〔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
主要テナント：岩谷産業株式会社
沖ウインテック株式会社

〔事C-6〕 JPR高松ビル



高松市寿町二丁目2番10号
敷地面積：1,407.78㎡
延床面積：7,409.08㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付10階建
竣工年月：昭和57年9月(昭和59年3月増築)
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：コスモ石油株式会社
株式会社レオパレス21

〔事C-7〕 JPR博多ビル



福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号
敷地面積：1,214.63㎡
延床面積：9,828.73㎡
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付12階建
竣工年月：昭和60年6月(平成15年11月増築)
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：テルウェル西日本株式会社
株式会社三和化学研究所

〔事C-9〕 JPR那覇ビル



那覇市松山一丁目1番19号
敷地面積：959.87㎡
延床面積：5,780.71㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺
階数：12階建
竣工年月：平成3年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：野村ファシリティーズ株式会社
明治安田生命保険相互会社

〔事C-10〕 NORTH33ビル



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

〔事C-12〕 損保ジャパン仙台ビル



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

〔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11ほか
敷地面積：1,128.45㎡
延床面積：6,715.07㎡
構造：鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺
階数：9階建
竣工年月：平成8年7月
不動産管理会社：株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント
主要テナント：株式会社損害保険ジャパン
株式会社健勝苑大阪

(事C-14) 天神121ビル



福岡市中央区天神一丁目3番38号

敷地面積：1,164.39㎡
延床面積：8,690.95㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：13階建
竣工年月：平成12年7月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：株式会社ミルボン
株式会社ベンシル

(事C-16) JPR名古屋栄ビル



(物件1)名古屋市中区錦三丁目24番24号
(物件2)名古屋市中区錦三丁目24番27号^(注)

敷地面積：992.31㎡(物件1:761.84㎡,物件2:230.47㎡)
延床面積：7,340.18㎡(物件1:7,174.31㎡,物件2:165.87㎡)
構造：(物件1)鉄骨造陸屋根(物件2)鉄骨造亜鉛めっき鋼板葺
階数：(物件1)地下1階付11階建(物件2)平家建
竣工年月：(物件1)平成15年1月(物件2)昭和61年12月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：ジョルジオアルマーニジャパン株式会社
株式会社ノバレーゼ

(注)物件2は物件1の隣地駐車場です。

(事C-17) 堂島Fビルディング



大阪市北区曽根崎新地二丁目1番23号

敷地面積：668.11㎡
延床面積：5,696.01㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付9階建
竣工年月：平成5年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社*
主要テナント：株式会社アイル
株式会社ジオス

*平成17年10月1日付で日本橋興業株式会社から変更しています。

(事C-18) 船場福岡ビル



福岡市博多区博多駅前二丁目6番12号

敷地面積：680.63㎡
延床面積：3,874.81㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：8階建
竣工年月：平成5年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：株式会社船場
株式会社ローソン

(事C-19) UFJセントラルリース本社ビル



名古屋市中区栄一丁目24番15号

敷地面積：1,610.38㎡
延床面積：10,201.44㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付9階建
竣工年月：平成3年3月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：ユーエフジェイセントラルリース株式会社

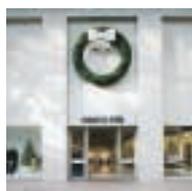
(商C-1) JPR梅田ロフトビル



大阪市北区茶屋町16番7号

敷地面積：3,518.68㎡
延床面積：17,897.56㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付8階建
竣工年月：平成2年4月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：株式会社ロフト

(商C-2) シュトラッセ一番町



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
主要テナント：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
主要テナント：ベネトンジャパン株式会社

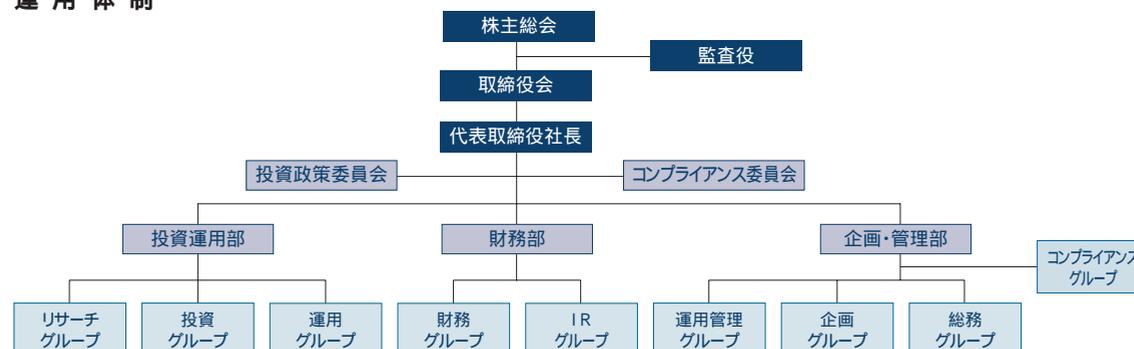
3. 資産運用会社の概要

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4月23日 不動産投資顧問業登録規定上の総合不動産投資顧問業登録（登録番号第8号） 平成13年6月20日 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得（認可番号内閣総理大臣第7号）

(注) %は議決権株式総数に対する議決権株式数の比率です。

運用体制



投資運用の意思決定機構

当社においては、投資運用の意思決定を行う機関として「投資政策委員会」が設置され、その下部組織として「投資小委員会」及び「運用小委員会」が設置されています。構成員は、いずれも社長、投資運用部長、財務部長、企画・管理部長、ファンドマネージャー、リサーチマネージャー、アセットマネージャー及び運用管理担当マネージャーです。中長期、翌二期の資産取得に関する基本方針など投資運用の基本方針は、「投資政策委員会」で決定され、個別の資産の取得若しくは売却又は運用に関する事項は、それぞれ「投資小委員会」又は「運用小委員会」で決定されます。また、特に一定額以上の個別資産の取得又は売却に関しては、取締役会が最終的な決定権限を有します。

Ⅲ. 資産運用報告書

ASSET MANAGEMENT REPORT

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

	期別	単位	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	
			自平成15年7月1日 至平成15年12月31日	自平成16年1月1日 至平成16年6月30日	自平成16年7月1日 至平成16年12月31日	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	
営業成績	営業収益	百万円	6,421	6,790	7,685	8,503	8,587	
	うち不動産賃貸事業収益	百万円	6,250	6,790	7,685	7,801	8,372	
	うち不動産等売却益	百万円	170	-	-	702	214	
	営業費用	百万円	3,487	3,729	4,216	4,548	4,602	
	うち不動産賃貸事業費用	百万円	2,996	3,268	3,672	3,768	4,044	
	うち不動産等売却損	百万円	-	-	-	235	-	
	営業利益	百万円	2,933	3,061	3,469	3,954	3,984	
	経常利益	百万円	2,468	2,615	2,869	3,377	3,399	
	当期純利益	百万円	2,467	2,614	2,868	3,376	3,398	
財産等の状況	総資産額	百万円	156,576	182,253	198,673	216,574	225,882	
	(対前期比)	%	(+8.0)	(+16.4)	(+9.0)	(+9.0)	(+4.3)	
	有利子負債額	百万円	52,466	77,166	93,066	83,666	90,966	
	純資産額	百万円	91,581	91,728	91,982	118,807	118,829	
	(対前期比)	%	(+55.3)	(+0.2)	(+0.3)	(+29.2)	(+0.0)	
1口当たり	出資総額	百万円	89,113	89,113	89,113	115,431	115,431	
	分配総額	百万円	2,467	2,614	2,868	3,376	3,397	
	配当性向	%	99.9	100.0	99.9	100.0	99.9	
	発行済投資口総数	口	430,000	430,000	430,000	530,000	530,000	
	一口当たり純資産額	円	212,979	213,322	213,912	224,165	224,206	
	一口当たり分配金	円	5,738	6,081	6,671	6,370	6,411	
	利益分配金	円	5,738	6,081	6,671	6,370	6,411	
	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	1.6	1.5
		年換算(注10)	%	3.2	3.1	3.0	3.3	3.0
純資産当期純利益率(注2-1)		%	3.3	2.9	3.1	3.2	2.9	
年換算(注10)		%	6.5	5.7	6.2	6.5	5.7	
期首純資産額(注2-2)		百万円	58,972	91,581	91,728	91,982	118,807	
期末自己資本比率(注3)		%	58.5	50.3	46.3	54.9	52.6	
(対前期増減)		%	(+17.8)	(8.2)	(4.0)	(+8.6)	(2.3)	
期末総資産有利子負債比率(注4)		%	33.5	42.3	46.8	38.6	40.3	
DSCR(注5)		倍	10.5	10.4	9.4	9.3	9.6	
金利償却前当期純利益		百万円	3,692	4,224	4,771	4,878	5,261	
支払利息(注6)		百万円	350	408	510	524	545	
賃貸NOI(注7)		百万円	4,298	4,722	5,404	5,476	5,860	
年換算NOI利回り(注9、10)	%	6.1	5.8	6.0	5.4	5.6		
賃貸NCF(注8)	百万円	3,651	4,253	4,939	5,119	5,381		
年換算NCF利回り(注9、10)	%	5.2	5.2	5.5	5.1	5.2		
参考情報	投資物件数(注11)		32	38	42	42	42	
	テナント数		357	437	496	459	441	
	総賃貸可能面積	m ²	218,734.67	256,329.13	273,330.52	281,408.97	308,205.26	
	稼働率	%	92.7	93.2	95.1	95.4	97.2	

(注1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2

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

(注3) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注4) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

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

(注6) ここにおける支払利息には、投資法人債利息が含まれます。

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

(注8) 賃貸NOI - 資本的支出

(注9) 年換算賃貸NOI / 物件取得価格(第4期: 1,400.6億円、第5期: 1,636.5億円、第6期: 1,796.2億円、第7期: 2,034.3億円、第8期: 2,057.6億円)
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4期: 184日、第5期: 182日、第6期: 184日、第7期: 181日、第8期: 184日

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

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

(2)当期の資産の運用の経過

①投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」という）に基づき、平成13年9月14日に設立され、平成14年6月14日に発行済投資口総数289,600口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8955）いたしました。その後平成15年7月に投資口数140,400口（6,000口のオーバーアロットメント含む）の追加公募を実施、更に、平成17年2月に投資口数100,000口（5,000口のオーバーアロットメント含む）の追加公募を実施して、平成17年12月31日現在発行済投資口総数は530,000口となっています。本投資法人は株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント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>

景気は「踊り場」を脱して緩やかな回復基調を続けており、企業業績の順調な回復により東京を中心として企業のオフィス需要が堅調に推移しました。

東京都心部における空室率は、オフィスピルの需給均衡の目安とされる5%を切った後も、引き続き改善が進んでいます。大企業に加えて中堅企業においても大型ビルへの移転意欲が高まったことから、大型ビルを中心とした不足感が強くなっており、成約ベースの賃料も上昇の局面が見えてきました。

地方都市部においては、大阪、名古屋、福岡、札幌など多くの主要都市で空室率の改善傾向が見られました。また、賃料水準に関しては、引き続き弱含みな状況での推移となりましたが、主要都市においては募集賃料ベースでの下げ止まり感が出てきました。

<商業施設賃貸市場>

雇用、所得環境の改善から個人消費の回復が見え始め、消費者物価指数がプラスに転じるなど、小売業全般に回復のすそ野が広がってきました。百貨店・スーパーなどでは、年末にかけ販売が回復するなど、消費動向にも好転の兆しが見えてきています。政府の商業政策として大型商業施設の郊外出店が規制される法整備の動きがあるなど、業態によっては大きな市場環境の変化も出てきましたが、都市部における商業施設賃貸市場については、新規出店、既存店舗の増床の動きも増えつつあり、賃貸状況は堅調に推移しています。

<不動産売買市場>

低金利や資金運用難を背景として、内外の投資資金が有利な運用対象を求めて継続的に不動産市場に流入しており、不動産売買市場での競争が更に激化しました。特に東京都心部においては、優良投資物件の不足感もあることから入札案件等での価格の高騰が見られました。中でも大型優良物件については価格上昇を容認する市場の過熱感があり、物件確保を目的とした市場の過熱感は東京から地方へも広がりを見せています。

③新規物件の取得

このような環境下、本投資法人は、主にポートフォリオの収益の安定化、地域分散、用途分散によるバランスに留意し、相対的に安定したキャッシュフローを見込める優良なオフィスビルや商業施設を厳選しつつ物件を取得してまいりました。当期におきましては、「ハウジング・デザイン・センター神戸」（取得価格72.2億円）、「立川ビジネスセンタービル」（取得価格8.8億円）を取得いたしました。その結果、平成17年12月末時点における保有資産残高は42物件、2,026.6億円（取得価格ベース）、全賃貸可能面積は308,205.26㎡、テナント数441となっています。

また、開発案件の取得に注力した結果、平成19年1月竣工予定の「東池袋四丁目第一種市街地再開発事業 業務棟（仮称：ライズアリーナビル）」（取得価格54.6億円・平成19年3月取得予定）の売買契約を締結いたしました。

更に当期においては、川崎ダイス特定目的会社優先出資証券（取得価格15.5億円）を取得しており、これに伴い、川崎ダイスビルが売却される場合に優先的に買い取る権利（優先買取交渉権）を取得いたしました。

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、「SK広島ビル」（売却価格10.4億円）及び「パークイースト札幌」（売却価格24.0億円）を売却いたしました。

⑤保有資産の運用管理

・ブランド戦略

ブランドコンセプト「A / 3S (Amenity / Service, Safety, Save Energy)」に基づく「快適なオフィス空間の提供」を目指し、JPRブランドとしてのオフィスグレードを上げるために、当期においては次のような施策を実施いた

しました。

Service ; エントランスパフォーマンス (セタ、ハロウィン、クリスマス) の装飾)

Safety ; 防犯カメラ設置、駐車場安全性向上対策工事、喫煙スペース設置

Save Energy ; トイレ洗浄水節水器導入、エネルギーマネジメント手法導入

また、当期はテナント満足度調査を実施いたしました。サービス面でのテナントの満足度の検証、ブランド戦略に基づく実施事項の検証と新たなニーズの把握を行った上で、今後のサービス向上、改善に役立てていきます。

・稼働率

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の向上によりテナント退出を防ぐとともに、積極的なリーシング活動により空室の早期解消とテナント退出後の早期誘致に努めました。

これらに加え、業容・人員拡大に伴う企業のオフィス拡張意欲が高まっていることもあり、平成17年12月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は97.2% (対前期末比1.8%増加) となりました。

⑥資金調達状況

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

また、既存借入金等のリファイナンスリスクに備えるためのコミットメントライン (総額200億円) と、機動的な無担保投資法人債の発行を可能にするための発行登録枠 (1,000億円) を新たに設定しました。

この結果、当期末の借入金残高は489.6億円、無担保投資法人債の残高は420.0億円となりました。この内、将来的な金利上昇リスクに対応した返済までの期間が1年超の長期有利子負債については、有利子負債全体に占める比率が75.3%、平均残存年数 (注1) は4.7年となっております。

また、有利子負債全体について、当期末の平均金利 (注2) は1.3%、有利子負債比率 (注3) は44.1%、期末総資産有利子負債比率 (注4) は40.3%となりました。

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

発行体格付及び無担保投資法人債の債券格付 (当期末現在)

格付機関	発行体格付	債券格付 (第1回～第6回共通)
スタンダード・アンド・ブアーズ・レーティングズ・サービス (S&P)	長期: A- (安定的) 短期: A-2 (安定的)	A-
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	A3 (安定的)	A3
株式会社格付投資情報センター (R&I)	A+ (安定的)	A+

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

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

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

(注4) 期末総資産有利子負債比率 (%): 有利子負債額 ÷ 期末総資産額 × 100 (当期末総資産額: 2,258.8億円)

(3)増資等の状況

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

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

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

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

(注3) 投資口1口を2.5口に分割しました。

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

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

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

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

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

(4)分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期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、6,411円となりました。

期別	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	
	自平成15年7月1日 至平成15年12月31日	自平成16年1月1日 至平成16年6月30日	自平成16年7月1日 至平成16年12月31日	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	
当期末処分利益総額	2,467,436千円	2,614,881千円	2,868,599千円	3,376,139千円	3,398,137千円	
利益留保額	96千円	51千円	69千円	39千円	307千円	
金銭の分配金総額	2,467,340千円	2,614,830千円	2,868,530千円	3,376,100千円	3,397,830千円	
(1口当たり分配金)	(5,738円)	(6,081円)	(6,671円)	(6,370円)	(6,411円)	
内 訳	利益分配金総額	2,467,340千円	2,614,830千円	2,868,530千円	3,376,100千円	3,397,830千円
	(1口当たり利益分配金)	(5,738円)	(6,081円)	(6,671円)	(6,370円)	(6,411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

日本経済は、雇用、債務、設備の3つの過剰が解消され、バブルの後遺症がほぼ癒えたことで、明確な景気の回復期を迎えています。この景気の拡大局面は、戦後最長だった「いざなぎ景気」を上回るとの見方も強まっており、消費者物価指数がプラス基調に転じ、日銀の量的緩和政策の解除も視野に入ってきていることから、デフレ脱却への期待感も高まってきています。一方、すでに人口減少社会に突入し、経済政策が公共事業削減に転換されたことで、今後、地方ごとの景気の回復に格差が広がる懸念もあります。

オフィス賃貸市場においては、引き続き東京を中心として需給の改善に伴う空室率の減少が進むと考えられ、都心部においては賃料の上昇も期待されます。その中で、昨今のアスベスト問題、耐震偽装事件といった、建物の安全性、信頼性に関する関心の高まりもあり、より質の高いオフィスの提供が求められていくものと予想されます。

また、不動産売買市場においては、更なる期待利回りの低下や、景気の回復による賃料上昇を見越した強気な価格競争も続いており、市場の過熱感を慎重に判断する必要があります。加えて不動産の金融商品化が進んできていることから、今後の金融情勢や金利動向等によっては価格変動のリスクも高まるものと考えられます。

上記のような環境認識のもと、本投資法人は以下の点に留意しつつ、投資主価値の最大化を目指して運用してまいります。

①新規物件の取得

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

- ・中長期の運用の観点から、将来性があり、かつ競争力のある物件にターゲットを絞り取得してまいります。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。
- ・取得物件の情報ルートについては、運用会社独自の情報ルートの拡大を図るとともに、既情報ルートとの関係を更に強め、良質情報の早期入手を確実にしてまいります。

今後も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

「JPRブランド戦略」を柱とした高品質なサービスと快適なオフィス空間の提供により、テナント満足度の向上と高稼働率の維持を目指します。また、ポートフォリオ全体の内部成長を拡大するため、オフィス賃貸市場の需給改善に伴う賃料上昇への積極的な取り組みと、投資効率を高めるための更なるコスト削減を推進してまいります。

<ブランド戦略>

ブランドコンセプト「A / 3S (Amenity / Service, Safety, Save Energy)」に基づく、ソフト・ハード両面での高品質なサービスの提供を行う各施策を継続してまいります。また、テナント満足度調査の結果をフィードバックさせることでブランド戦略をより強化し、競合物件との差別化、収益性向上に結び付けてまいります。

<テナント営業>

各物件の運用方針を中長期的に検討し、今後の運用戦略と収益性向上を目指したテナント誘致方針を明確にすることで、引き続き稼働率を向上させるとともに、積極的な增收策を企図してまいります。

<運営管理コスト削減>

外注委託費を中心とした事業費の圧縮検討を実施し、検証に基づいたJPRコストモデル構築の検討を進めてまいります。また、エネルギーマネジメント検証による設備管理面での省エネルギー化の推進と、水道光熱費を含めた運営管理コストを精査し、早期に各物件のコスト削減方針を立案、実施してまいります。

<リニューアル工事>

JPRブランドとしての「快適なオフィス空間の提供」を進めるため、各物件において策定されている中長期修繕計画に基づき計画的にリニューアル工事を実施してまいります。テナント満足度調査の結果を分析することで現状の建物、設備における快適度を把握し、テナント満足度を更に高め、収益性を向上させるための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を効率的に組み合わせるという基本方針に則り、無担保・無保証の銀行借入れを中心とした資金の調達を行います。また、債券市場の動向を注視しつつ、投資法人債の発行等も行い、資金調達手段の多様化、満期分散にも努めます。

(7)情報開示

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

参考情報

資産の取得について

次の物件を取得する売買契約を締結しています。契約締結時点の概要等は次の通りです。

<JPR神宮前432>

物件概要

所在地：東京都渋谷区神宮前四丁目32番35（地番）

所有形態：土地：所有権、建物：所有権

敷地面積：218.21㎡

建物延面積：1,081.44㎡

構造：鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付7階建

竣工予定年月：平成18年3月

テナント数：5

総賃貸可能面積：1,029.48㎡

総賃貸面積：1,029.48㎡

稼働率：100.0%

売買条件

売買価格：4,460百万円

資産の種類：信託受益権

契約締結日：平成18年2月7日（平成18年3月取得予定）

2. 投資法人の概況

(1)出資の状況

	第4期 平成15年 12月31日現在	第5期 平成16年 6月30日現在	第6期 平成16年 12月31日現在	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
発行する投資口の総数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総数	430,000口	430,000口	430,000口	530,000口	530,000口
出資総額	89,113百万円	89,113百万円	89,113百万円	115,431百万円	115,431百万円
投資主数	19,016人	18,620人	18,636人	22,674人	19,709人

(2)主要な投資主

当期末における主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数(口)	発行済投資口総数に対する 所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-11	47,240	8.91
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9-9	29,300	5.53
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	25,496	4.81
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	4.72
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1-1	24,000	4.53
日本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	22,631	4.27
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	20,315	3.83
エイアイジー・スター生命保険株式会社 一般勘定 (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	東京都中央区晴海一丁目8-12 (東京都品川区東品川二丁目3-14)	13,190	2.49
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3-8	10,837	2.04
株式会社泉州銀行	大阪府岸和田市宮本町26-15	8,936	1.69
合 計		226,945	42.82

(注) 上表の「割合」は、小数点第3位以下を四捨五入しています。

(3)執行役員及び監督役員

当期末における執行役員及び監督役員の氏名等は以下の通りです。

役職名	氏 名	兼職等	所有投資口数(口)
執行役員	金子 博人	金子博人法律事務所 代表弁護士	-
監督役員	安田 莊助	安田莊助税理士事務所 税理士 東京北斗監査法人代表社員、公認会計士 三井住友海上火災保険株式会社 社外監査役(非常勤)	-
監督役員	杉本 茂	さくら萌和監査法人 代表社員、公認会計士・ 税理士・不動産鑑定士	-

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

(4)委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

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

委託区分	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	
一般事務受託会社（投資口に関する名義書換等）	みずほ信託銀行株式会社	
一般事務受託会社（投資法人債に関する事務）	みずほ信託銀行株式会社	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	
		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	16,135,818	7.5	16,140,890	7.1
	東京周辺部	4,292,183	2.0	4,246,866	1.9
	地方	8,928,196	4.1	16,313,033	7.2
信託不動産	東京都心	73,893,711	34.1	73,635,508	32.6
	東京周辺部	30,887,268	14.3	31,504,291	13.9
	地方	61,636,499	28.5	58,179,378	25.8
優先出資証券	-	-	-	1,558,460	0.7
預金その他の資産	-	20,800,332	9.6	24,303,746	10.8
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計	-	216,574,010	100.0	225,882,175	100.0
		(195,773,677)	(90.4)	(200,019,969)	(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）によっています。

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

(注3) 比率については、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(注4) 地域等の区分については、10ページを参照して下さい。

(注5) 取得予定資産について計上した各種調査費用（第7期：2,060千円 第8期：4,700千円）は、本表において建設仮勘定として預金その他の資産に計上しています。

(2)主要な保有資産

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

不動産等の名称 (注1)	帳簿価額 (千円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率	期末月額契約 賃料比率	主たる用途
兼 松 ビ ル	15,812,141	7,994.02	7,994.02	100.0%	5.2%	事務所
J P R 梅 田 ロ フ ト ビ ル	12,953,402	18,586.97	18,586.97	100.0%	5.0%	商業
ビ ッ グ ス 新 宿 ビ ル	12,027,667	11,363.35	10,289.84	90.6%	5.0%	事務所
JPR渋谷タワーレコードビル	11,981,716	8,076.85	8,076.85	100.0%	4.3%	商業
M S 芝 浦 ビ ル	11,339,779	14,429.09	14,429.09	100.0%	5.9%	事務所
新 宿 ス ク エ ア タ ワ ー	10,054,463	10,982.03	9,843.71	89.6%	3.3%	事務所
田 無 ア ス タ	9,214,782	31,121.71	31,121.71	100.0%	7.5%	商業
川 口 セ ン タ ー ビ ル	8,068,816	15,478.43	15,407.71	99.5%	5.7%	事務所
明治安田生命大阪梅田ビル	7,768,653	9,600.62	9,047.17	94.2%	4.1%	事務所
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,444,744	35,444.13	35,444.13	100.0%	3.3%	商業
合 計	106,666,168	163,077.20	160,241.20	98.3%	49.4%	

(注1) ビッグス新宿ビル及びハウジング・デザイン・センター神戸を除く該当物件は全て信託受益権による保有となります。

(注2) 「稼働率」については、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(注3) 「期末月額契約賃料比率」とは、各物件の期末月額契約賃料を全物件に係る合計額で除した比率を示しており、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(注4) 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸しています。そのため、同ビルの賃貸可能面積については、同社が賃貸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、それぞれ小数点第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		PML	地震保険	第7期(自H17年1月1日 至 H17年6月30日)						第8期(自H17年7月1日 至 H17年12月31日)							
				(土地)	(建物)			期末帳簿 価額 (千円)	期末算定 価額 (千円)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸 事業収入 比率	期末帳簿 価額 (千円)	期末算定 価額 (千円)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸 事業収入 比率		
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋	所有権(共有)持分割合79.4%	所有権(共有)持分割合79.4%	4.6%		15,835,786	12,700,000	10	97.5%	422,597	5.4%	15,812,141	13,500,000	10	100.0%	434,317	5.2%		
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋	所有権(共有)持分割合79.4%	所有権(共有)持分割合79.4%	11.9%		2,722,528	2,560,000	1	100.0%	102,465	1.3%	2,721,795	2,810,000	1	100.0%	105,738	1.3%		
		JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	所有権	所有権	5.6%		2,019,631	1,960,000	4	100.0%	98,667	1.3%	2,021,322	2,040,000	4	100.0%	100,377	1.2%		
		新麹町ビル	東京都千代田区麹町	所有権(共有)持分割合49.0%	区分所有権	10.2%		1,675,079	2,420,000	11	100.0%	69,091	0.9%	1,671,993	2,570,000	11	100.0%	69,930	0.8%		
		同ビル(第2期追加取得分)		所有権(共有)持分割合21.0%				561,211				30,238		559,698				30,517			
		同ビル(第6期追加取得分)		所有権(共有)持分割合7.3%				207,948				11,565		207,327				11,882			
		JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町	所有権	所有権	11.6%		3,856,358	3,360,000	9	100.0%	128,990	1.7%	3,829,137	3,440,000	9	100.0%	132,824	1.6%		
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦	所有権・賃借権(準共有)持分割合36.0%	区分所有権及び区分所有権の共有	9.2%		11,382,850	12,400,000	7	100.0%	517,868	6.6%	11,339,779	12,900,000	8	100.0%	521,002	6.2%		
		五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田	所有権(共有)持分割合61.8%	区分所有権	11.4%		2,846,682	2,990,000	2	100.0%	133,531	1.7%	2,832,280	3,080,000	2	100.0%	133,918	1.6%		
		福岡ビル	東京都中央区八重洲	所有権(共有)持分割合14.3%	区分所有権及び区分所有権の共有	7.6%		1,826,588	2,900,000	2	100.0%	64,770	0.8%	1,821,057	2,900,000	2	100.0%	64,667	0.8%		
		同ビル(第7期追加取得分)		所有権(共有)持分割合7.5%				1,164,624				15,969		1,165,916				37,822			
		JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南	所有権	所有権	12.0%		5,251,964	5,250,000	9	100.0%	182,359	2.3%	5,248,715	5,300,000	9	100.0%	188,019	2.2%		
		オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田	所有権(共有)持分割合27.1%	区分所有権	4.6%		3,563,999	4,130,000	2	100.0%	144,791	1.9%	3,534,080	4,140,000	4	100.0%	171,879	2.1%		
		新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿	所有権(共有)持分割合29.3%	区分所有権	4.7%		10,146,941	8,840,000	17	84.4%	253,066	3.2%	10,054,463	9,350,000	21	89.6%	249,532	3.0%		
		ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿	所有権(共有)持分割合75.0%	所有権(共有)持分割合75.0%	6.0%		12,016,414	11,900,000	21	81.6%	271,661	3.5%	12,027,667	11,900,000	22	90.6%	417,076	5.0%		
		アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川	所有権	区分所有権	7.1%		728,111	735,000	4	100.0%	45,922	0.6%	717,281	739,000	4	100.0%	47,867	0.6%		
		JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南	所有権	所有権	7.8%		11,996,139	13,400,000	1	100.0%	345,576	4.4%	11,981,716	15,100,000	1	100.0%	345,576	4.1%		
		JPR代官山	東京都渋谷区代官山町	所有権	所有権	6.5%		2,226,668	1,920,000	1	100.0%	52,205	0.7%	2,230,024	1,750,000	4	100.0%	41,924	0.5%		
		東京周辺部	事務所	アルカイースト	東京都墨田区錦糸	所有権(共有)持分割合41.1%	区分所有権	4.2%		5,466,157	5,300,000	4	70.7%	147,540	1.9%	5,408,123	5,990,000	5	93.1%	203,046	2.4%
JPR千葉ビル	千葉県中央区新町			所有権	所有権	4.7%		2,322,751	2,020,000	28	93.4%	146,012	1.9%	2,306,638	2,050,000	28	90.5%	143,237	1.7%		
JPR横浜日本大通ビル	横浜市中区日本大通			所有権	所有権	15.9%	有	2,749,763	2,420,000	11	97.3%	134,189	1.7%	2,722,064	2,450,000	11	97.5%	139,077	1.7%		
JPR池袋ビル(注4)	東京都豊島区東池袋			所有権	所有権			-	-	-	-	39,156	0.5%	-	-	-	-	-	-		
新横浜第二センタービル	横浜市港北区新横浜			所有権(共有)持分割合50.0%	所有権(共有)持分割合50.0%	8.6%		961,144	1,020,000	11	88.0%	68,890	0.9%	950,465	1,230,000	14	96.0%	68,124	0.8%		
川口センタービル	埼玉県川口市本町			所有権、所有権(共有)持分割合86.5%	区分所有権	12.1%		8,102,152	8,990,000	38	99.5%	494,682	6.3%	8,068,816	9,650,000	38	99.5%	498,415	6.0%		
JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷			所有権	所有権	12.1%		3,331,039	3,460,000	9	100.0%	170,233	2.2%	3,296,400	3,660,000	9	100.0%	192,387	2.3%		
立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町			所有権(共有)持分割合16.9%	区分所有権	10.9%		-	-	-	-	885,560	922,000	4	100.0%	28,166	0.3%				
田無アスタ	東京都西東京市田無町			所有権(共有)持分割合42.1%	区分所有権(共有)持分割合52.9%	10.3%		9,334,733	10,900,000	1	100.0%	596,400	7.6%	9,214,782	13,000,000	1	100.0%	596,400	7.1%		
ツルミーフガ1	横浜市鶴見区豊岡町			所有権(共有)持分割合64.4%	区分所有権	4.8%		2,911,709	3,300,000	1	100.0%	145,200	1.9%	2,898,305	3,630,000	1	100.0%	145,200	1.7%		
地方	事務所			新潟駅南センタービル	新潟市米山	所有権(共有)持分割合52.7%	区分所有権	1.3%		1,983,175	2,100,000	14	100.0%	131,215	1.7%	1,958,770	2,130,000	12	100.0%	134,255	1.6%
				明治安田生命大阪梅田ビル	大阪市北区梅田	所有権(共有)持分割合33.3%	所有権(共有)持分割合33.3%	5.3%		7,836,636	8,670,000	23	95.9%	342,678	4.4%	7,768,653	9,160,000	24	94.2%	360,781	4.3%
				東京建物本町ビル	大阪市中央区本町	所有権(共有)持分割合64.3%	区分所有権及び区分所有権の共有	12.0%		4,140,454	3,990,000	10	98.6%	244,846	3.1%	4,131,407	4,060,000	10	98.8%	251,534	3.0%
				JPRパークウエスト高松(注4)	高松市寿町	所有権	所有権			-	-	-	-	19,459	0.2%	-	-	-	-	-	
				JPR高松ビル	高松市寿町	所有権	所有権	14.7%		2,310,986	1,360,000	28	91.2%	97,372	1.2%	2,305,429	1,400,000	29	85.6%	102,082	1.2%
				JPR博多ビル	福岡市博多区博多駅前	所有権	所有権	6.8%		2,937,904	2,730,000	26	89.6%	153,281	2.0%	2,988,934	2,760,000	26	87.7%	157,214	1.9%
				JPRスクエア博多イースト・ウエスト(注4)	福岡市博多区住吉	所有権	(イースト)所有権(ウエスト)所有権			-	-	-	-	60,313	0.8%	-	-	-	-	-	
				JPR那覇ビル	那覇市松山	所有権	所有権	7.1%		1,542,901	1,530,000	14	84.6%	98,497	1.3%	1,520,308	1,480,000	14	84.6%	99,297	1.2%
				NORTH33ビル	札幌市中央区北三条西三丁目	所有権	区分所有権	3.1%		3,625,211	2,860,000	24	98.0%	169,958	2.2%	3,589,928	2,910,000	23	96.9%	174,580	2.1%
		パークイースト札幌(注4)	札幌市中央区南一条東一丁目	所有権	所有権			2,151,166	1,720,000	22	89.4%	127,816	1.6%	-	-	-	-	102,106	1.2%		
		損保ジャパン仙台ビル	仙台市宮城野区榴岡	所有権	所有権	2.8%		2,910,796	3,290,000	11	91.0%	174,349	2.2%	2,879,026	3,420,000	13	94.2%	194,448	2.3%		
		損保ジャパン和歌山ビル	和歌山市美園町	所有権	所有権	7.9%		1,552,861	1,680,000	15	88.5%	115,637	1.5%	1,536,816	1,680,000	16	91.6%	112,813	1.3%		
		天神121ビル	福岡市中央区天神	所有権(共有)持分割合52.2%	区分所有権	3.8%		2,677,662	2,560,000	13	96.6%	116,167	1.5%	2,652,656	2,650,000	12	88.1%	112,292	1.3%		
		SK広島ビル(注4)	広島市中区三川町	所有権	所有権			1,008,864	840,000	17	85.9%	52,114	0.7%	-	-	-	-	28,872	0.3%		
		JPR名古屋栄ビル	名古屋市中区錦	所有権	所有権	8.1%		4,651,491	4,790,000	20	100.0%	219,372	2.8%	4,625,307	5,480,000	20	100.0%	230,029	2.7%		
		堂島Fビルディング	大阪市北区首根崎新地	所有権	所有権	12.3%		2,175,402	2,130,000	9	84.9%	117,664	1.5%	2,159,126	2,180,000	9	84.9%	121,420	1.5%		
		船場福岡ビル	福岡市博多区博多駅前	所有権	所有権	6.5%		1,964,654	1,960,000	5	87.5%	92,549	1.2%	1,952,676	2,050,000	5	87.5%	82,627	1.0%		
		UFJセントラルリース本社ビル	名古屋市中区栄	所有権	所有権	7.7%		4,276,704	3,970,000	1	100.0%	104,679	1.3%	4,242,981	4,230,000	1	100.0%	193,754	2.3%		
		JPR梅田ロフトビル	大阪市北区茶屋町	所有権	所有権	13.5%		12,980,175	12,000,000	1	100.0%	402,412	5.2%	12,953,402	13,910,000	1	100.0%	402,413	4.8%		
シュトラッセ一番町	仙台市青葉区一番町	所有権	所有権	6.0%		4,193,834	3,820,000	1	100.0%	104,697	1.3%	4,164,809	3,850,000	1	100.0%	128,388	1.5%				
ベネトン心齋橋ビル	大阪市中央区南船場	所有権	所有権	11.5%		5,643,811	5,030,000	1	100.0%	(注5)	(注5)	5,617,433	5,650,000	1	100.0%	(注5)	(注5)				
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	所有権	所有権	7.8%		-	-	-	-	-	-	7,444,744	7,500,000	1	100.0%	(注5)	(注5)				
合計		-	-	-	-	4.9%		195,773,677	191,905,000	459	95.4%	7,801,176	100.0%	200,019,969	210,601,000	441	97.2%	8,372,711	100.0%		

(注1) 期末算定価額は、総理府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

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

(注3) 期末テナント総数について、新宿スクエアタワーを除き、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。

新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転賃しているため、同ビルにおいては、転借人の数をテナント数とみなしています。

(注4) JPR池袋ビル、JPRパークウエスト高松及びJPRスクエア博多イースト・ウエストについては平成17年3月16日、SK広島ビルについては平成17年9月27日、パークイースト札幌については平成17年11月30日にそれぞれ譲渡しています。

(注5) 一棟全体を賃借しているテナントから資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千葉ビル	千葉県千葉市	冷温水発生器更新	自 平成18年4月 至 平成18年5月	67	-	-
JPR梅田口フトビル	大阪府大阪市	6~8階トイレ改修	自 平成18年2月 至 平成18年6月	41	-	-
JPR名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	駐車場内部改修	自 平成18年3月 至 平成18年5月	18	-	-
JPR高松ビル	香川県高松市	ファンコイル更新	自 平成18年4月 至 平成18年5月	18	-	-
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	共用部改修	自 平成18年4月 至 平成18年6月	12	-	-
NORTH33ビル	北海道札幌市	共用部改修	自 平成18年2月 至 平成18年4月	12	-	-
JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区	排煙監視盤更新	自 平成18年3月 至 平成18年5月	10	-	-

(2)期中の資本的支出

当期において本投資法人が不動産及び信託不動産に対して実施した資本的支出の額は、以下の通りです。資本的支出の主なものとしては、維持保全のための外壁シール更新、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工事のほか、新規テナントの誘致促進を目的として共用部の改修や貸室へのOAフロアの設置等の工事を実施いたしました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した187百万円()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)
兼松ビル	東京都中央区	外壁補修シール更新	自 平成17年4月 至 平成17年7月	72
JPR博多ビル	福岡県福岡市	12階空調、照明更新	自 平成17年10月 至 平成17年12月	61
JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区	冷却塔、熱源ポンプ更新	自 平成17年10月 至 平成17年12月	29
兼松ビル別館	東京都中央区	外壁補修シール更新	自 平成17年4月 至 平成17年7月	28
JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市	2～3階トイレ改修	自 平成17年8月 至 平成17年11月	22
パークイースト札幌	北海道札幌市	外壁補修シール更新	自 平成17年9月 至 平成17年11月	16
川口センタービル	埼玉県川口市	喫煙室改修	自 平成17年7月 至 平成17年11月	16
川口センタービル	埼玉県川口市	回転扉改修	自 平成17年11月 至 平成17年12月	13
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		218
合 計				478

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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日	自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日	自 平成16年7月1日 至 平成16年12月31日	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
前期末積立金残高	527百万円	640百万円	750百万円	850百万円	716百万円
当期積立額	220百万円	220百万円	220百万円	43百万円	228百万円
当期積立金取崩額	107百万円	110百万円	120百万円	177百万円	277百万円
次期繰越額	640百万円	750百万円	850百万円	716百万円	667百万円

5. 費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

項目	第7期	第8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
(a)資産運用報酬	337,264千円	345,844千円
固定報酬	75,000千円	75,000千円
インセンティブ報酬1	157,848千円	165,728千円
インセンティブ報酬2	104,416千円	105,115千円
(b)資産保管・一般事務委託報酬	86,666千円	73,471千円
(c)役員報酬	5,700千円	5,700千円
(d)信託報酬	52,690千円	52,288千円
(e)その他費用	62,401千円	81,069千円
合 計	544,722千円	558,374千円

(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	株式会社みずほコーポレート銀行(注3)	平成17年5月27日	3,200	-	0.336	平成18年5月27日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	株式会社新生銀行(注3)	平成17年5月27日	2,000	-	0.336	平成18年5月27日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注5)	平成17年9月27日	-	1,500	0.334	平成18年7月5日			
	株式会社八十二銀行	平成17年9月27日	-	1,000	0.334	平成18年9月27日			
	合計		5,200	7,500					
一年以内返済予定 長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成13年12月27日	-	6,500	1.234	平成18年12月27日	期限一括	(注4)	担保付・ 無保証・ 非劣後
	住友生命保険相互会社	平成13年12月27日	-	6,500	1.234	平成18年12月27日			
	株式会社あおぞら銀行	平成14年6月19日	-	1,000	1.295	平成18年12月27日			
	株式会社りそな銀行	平成14年6月19日	-	1,000	1.295	平成18年12月27日			
	合計		-	15,000					
長期借入金	株式会社損害保険ジャパン	平成16年3月25日	1,000	1,000	0.873	平成19年3月23日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	日本生命保険相互会社	平成17年3月31日	2,000	2,000	0.493	平成19年4月13日			
	株式会社福岡銀行	平成17年4月11日	2,000	2,000	0.478	平成19年4月11日			
	株式会社中国銀行	平成17年4月11日	1,500	1,500	0.478	平成19年4月11日			
	株式会社伊予銀行	平成17年4月11日	1,000	1,000	0.478	平成19年4月11日			
	全国共済農業協同組合連合会	平成17年11月24日	-	5,000	1.453	平成24年11月27日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成13年12月27日	6,500	-	1.234	平成18年12月27日			担保付・ 無保証・ 非劣後
	住友生命保険相互会社	平成13年12月27日	6,500	-	1.234	平成18年12月27日			
		平成13年12月27日	4,783	4,783	1.700	平成20年12月26日			
	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			
		平成15年3月28日	4,400	4,400	1.750	平成25年3月28日			
	株式会社あおぞら銀行	平成14年6月19日	1,000	-	1.295	平成18年12月27日			
	株式会社りそな銀行	平成14年6月19日	1,000	-	1.295	平成18年12月27日			
	合計	36,466	26,466						

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

(注2) 短期借入金は変動金利による借入れです。一年以内返済予定長期借入金及び長期借入金は固定金利による借入れです。

(注3) 当期において短期借入金52億円を平成17年11月25日付で期限前返済しています。

(注4) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付帯費用を含む)及び借入金の返済資金等です。

(注5) 三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもってUFJ信託銀行株式会社と合併し、存続会社である三菱信託銀行株式会社が三菱UFJ信託銀行株式会社に商号変更しています。

(3)投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下の通りです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成16年2月12日	10,000	10,000	0.84	平成20年2月12日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	平成16年2月12日	7,000	7,000	1.38	平成22年2月12日			
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			(注3)
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			
合計		42,000	42,000					

(注1) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付帯費用を含む)及び借入金の返済資金等です。

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付、少数私募及び適格機関投資家転売制限付です。

(注3) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。

(注4) 買入売却は発行日の翌日以降いつでも可能です。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡					
		取得年月日	取得価額 (千円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (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	ハウジング・デザイン・センター神戸	平成17年9月28日	7,220,000	-	-	-	-	-	-
不動産 信託受益権	SK広島ビル	-	-	平成17年9月27日	1,040,000	1,002,309	37,690	47	37,642
	立川ビジネスセンタービル	平成17年9月30日	888,000	-	-	-	-	-	-
	パークイースト札幌	-	-	平成17年11月30日	2,400,000	2,150,980	249,019	72,000	177,019
優先出資証券	川崎ダイス特定目的会社	平成17年12月21日	1,553,670	-	-	-	-	-	-
	合計		9,661,670		3,440,000	3,153,289	286,710	72,047	214,662

(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	SK広島ビル	平成17年9月27日	1,040,000	840,000
取得	ハウジング・デザイン・センター神戸	平成17年9月28日	7,220,000	7,380,000
取得	立川ビジネスセンタービル	平成17年9月30日	888,000	903,000
譲渡	パークイースト札幌	平成17年11月30日	2,400,000	1,720,000

(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。

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)
取得	川崎ダイス特定目的会社優先出資証券	8,490口	平成17年12月21日	1,553,670	1,566,000

(注1)「取得価額又は譲渡価額」は、当該有価証券等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。

(注3)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)利害関係人等との取引状況

①取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

②利害関係人等への支払手数料等の金額

利害関係人	項目	式	管理委託料 (注2)	外注委託費	テナント仲介 手数料等	利害関係人ごとの 手数料合計
明治安田ビルマネジメント 株式会社	金額(千円)	A	21,951	47,504	1,532	70,988
	占率	A/D	12.1%	9.8%	5.8%	10.3%
株式会社損保ジャパン・ ビルマネジメント	金額(千円)	B	10,137	32,066	1,037	43,240
	占率	B/D	5.6%	6.6%	4.0%	6.2%
項目小計	金額(千円)	C	32,088	79,571	2,569	114,228
	占率	C/D	17.7%	16.4%	9.8%	16.5%
投資法人計	手数料(千円)	D	181,139	484,909	26,201	692,250
	占率	D/D	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注1) 利害関係人等は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある明治安田ビルマネジメント株式会社及び株式会社損保ジャパン・ビルマネジメントについて記載しています。

(注2) 上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14,779千円)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へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。

株式会社東京建物テクノビルド	33,000千円
明治安田ビルマネジメント株式会社	26,961千円
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	25,299千円

(注4) 占率は小数点第2位以下を四捨五入しています。

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

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

7. 経理の状況（概況）

(1)資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅳ 貸借対照表」、「Ⅴ 損益計算書」を参照ください。

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3)不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

(1)お知らせ

①投資主総会

平成17年9月8日に、本投資法人の第5回投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下の通りです。

議案	概要
規約一部変更の件	以下の事項等につき規約を変更しました。 ・設立の際に定めた規定のうち不要となった条項の削除等、規約の簡素化に係る所要の変更 ・監督役員の増員 ・執行役員及び監督役員の投資法人に対する責任 ・資産運用の対象とする資産の種類及びその評価の方法 ・税制改正等に伴う所要の変更
執行役員1名選任の件	金子博人が執行役員に選任されました。
監督役員2名選任の件	安田莊助、杉本茂の2名が監督役員に選任されました。

②投資法人役員会

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17年11月22日	資産運用委託契約に関する変更覚書締結の件	資産運用委託契約の別紙である資産運用の対象及び方針の規定の一部を変更するとともに、資産運用報酬に係る字句の一部修正を行いました。

(2)その他

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

IV. 貸借対照表

BALANCE SHEET

科 目	期 別		第 8 期 (平成17年12月31日現在)		第 7 期 (ご参考)(平成17年 6月30日現在)	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)		
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金	10,875,646		6,980,692			
信託現金及び信託預金 * 1	13,035,294		13,323,433			
営業未収入金	126,225		191,262			
前払費用	145,600		88,256			
繰延税金資産	676		670			
未収消費税等	-		51,772			
その他の流動資産	-		3,446			
流動資産合計	24,183,444	10.7	20,639,534		9.5	
II 固定資産						
1. 有形固定資産 * 1						
建物	14,828,967		9,651,597			
減価償却累計額	566,281	14,262,686	338,511	9,313,086		
信託建物	70,282,732		71,539,976			
減価償却累計額	7,576,602	62,706,130	6,569,012	64,970,963		
構築物	3,830		2,763			
減価償却累計額	489	3,340	237	2,526		
信託構築物	62,512		58,561			
減価償却累計額	5,199	57,312	2,877	55,684		
機械及び装置	141,734		79,315			
減価償却累計額	24,632	117,101	14,637	64,678		
信託機械及び装置	1,326,357		1,305,930			
減価償却累計額	428,835	897,521	378,626	927,304		
工具器具備品	8,416		8,416			
減価償却累計額	849	7,566	221	8,194		
信託工具器具備品	49,647		34,727			
減価償却累計額	5,791	43,855	3,119	31,607		
土地		22,309,882		19,967,713		
信託土地		99,611,067		100,430,869		
建設仮勘定		5,433		2,060		
信託建設仮勘定		-		1,050		
有形固定資産合計	200,021,898	88.6	195,775,737		90.4	
2. 無形固定資産						
その他の無形固定資産	6,467		3,335			
無形固定資産合計	6,467	0.0	3,335		0.0	
3. 投資その他の資産						
投資有価証券	1,558,460		-			
差入敷金保証金	10,100		10,100			
長期前払費用	292		1,675			
その他の投資その他の資産	250		250			
投資その他の資産合計	1,569,102	0.7	12,025		0.0	
固定資産合計	201,597,468	89.3	195,791,098		90.4	
III 繰延資産						
投資法人債発行費	101,263		143,377			
繰延資産合計	101,263	0.0	143,377		0.1	
資産合計	225,882,175	100.0	216,574,010		100.0	

科 目	期 別		第 8 期 (平成17年12月31日現在)		第 7 期 (ご参考)(平成17年 6月30日現在)	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金	782,906		900,821			
短期借入金	7,500,000		5,200,000			
一年以内返済予定長期借入金 * 1	15,000,000		-			
未払金	435,459		435,198			
未払費用	165,059		161,014			
未払法人税等	1,159		1,598			
未払消費税等	223,857		-			
前受金	921,591		850,132			
流動負債合計	25,030,033	11.1	7,548,765	3.5		
II 固定負債						
投資法人債	42,000,000		42,000,000			
長期借入金 * 1	26,466,000		36,466,000			
預り敷金保証金	3,739,949		1,991,341			
信託預り敷金保証金	9,816,551		9,760,259			
固定負債合計	82,022,500	36.3	90,217,601	41.6		
負債合計	107,052,534	47.4	97,766,366	45.1		
出資の部 * 5						
I 出資総額 * 3						
出資総額	115,431,503	51.1	115,431,503	53.3		
II 剰余金						
当期末処分利益	3,398,137		3,376,139			
剰余金合計	3,398,137	1.5	3,376,139	1.6		
出資合計	118,829,641	52.6	118,807,643	54.9		
負債・出資合計	225,882,175	100.0	216,574,010	100.0		

V. 損益計算書

STATEMENT OF INCOME

科 目	第 8 期 (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)			第 7 期 (ご参考) (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)		
	金 額 (千円)		百分比 (%)	金 額 (千円)		百分比 (%)
経常損益の部						
I 営業損益の部						
1. 営業収益						
不動産賃貸事業収益 * 1	8,372,711			7,801,176		
不動産等売却益 * 2	214,662	8,587,373	100.0	702,046	8,503,222	100.0
2. 営業費用						
不動産賃貸事業費用 * 1	4,044,243			3,768,567		
不動産等売却損 * 2	-			235,239		
資産運用報酬	345,844			337,264		
一般事務・資産保管委託報酬	73,471			86,666		
役員報酬	5,700			5,700		
信託報酬	52,288			52,690		
その他営業費用	81,069	4,602,617	53.6	62,401	4,548,529	53.5
営業利益		3,984,756	46.4		3,954,693	46.5
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受取利息	96			148		
管理組合費精算金収入	-			77,278		
その他営業外収益	13,709	13,805	0.2	13,796	91,223	1.1
2. 営業外費用						
支払利息	264,210			245,541		
融資手数料	5,957			18,299		
投資法人債利息	281,358			278,620		
投資法人債発行費償却	42,113			42,113		
新投資口発行費	-			65,469		
その他営業外費用	5,651	599,292	7.0	18,812	668,857	7.9
経常利益		3,399,269	39.6		3,377,059	39.7
税引前当期純利益		3,399,269	39.6		3,377,059	39.7
法人税、住民税及び事業税	1,178			1,627		
法人税等調整額	6	1,171	0.0	638	988	0.0
当期純利益		3,398,097	39.6		3,376,070	39.7
前期繰越利益		39			69	
当期末処分利益		3,398,137			3,376,139	

〔重要な会計方針〕

期別 項目	第8期 (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	第7期(ご参考) (自平成17年1月1日 至平成17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 3～64年 構築物 10～20年 機械及び装置 3～17年 工具器具備品 5～15年 取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。 ②無形固定資産 定額法を採用しております。	①有形固定資産(信託財産を含む) 同左 ②無形固定資産 同左
3.繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。	①投資法人債発行費 同左 ②新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成17年2月2日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年2月2日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は、879,985千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、879,985千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。
4.収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画法及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 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25,942千円であります。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画法及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 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121,812千円であります。
5.その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 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〕

第 8 期 (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	第 7 期 (ご参考) (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)
固定資産の減損に係る会計基準 当期より「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成15年10月31日「企業会計基準適用指針第6号」)に基づき固定資産の減損会計を適用しております。 なお、これによる損益に与える影響はありません。	

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

期 別 項 目	第 8 期 (平成17年12月31日現在)	第 7 期 (ご参考) (平成17年6月30日現在)
*1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	担保に供している資産は次のとおりです。 信託預金 5,885,258千円 信託建物 23,444,992千円 信託構築物 31,619千円 信託機械及び装置 215,672千円 信託工具器具備品 17,845千円 信託土地 35,821,302千円 合 計 65,416,690千円 担保を付している債務は次のとおりです。 一年以内返済予定長期借入金 15,000,000千円 長期借入金 13,966,000千円 合 計 28,966,000千円	担保に供している資産は次のとおりです。 信託預金 5,775,833千円 信託建物 23,708,782千円 信託構築物 31,218千円 信託機械及び装置 229,806千円 信託工具器具備品 11,974千円 信託土地 35,821,302千円 合 計 65,578,917千円 担保を付している債務は次のとおりです。 長期借入金 28,966,000千円 合 計 28,966,000千円
*2. コミットメントラインに係る借入未使用残高等	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。 契約締結日 平成17年12月1日 借入極度額 20,000,000千円 当期末借入残高 - 当期末未使用残高 20,000,000千円	
*3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	発行する投資口の総数 5,000,000口 発行済投資口数 530,000口	発行する投資口の総数 5,000,000口 発行済投資口数 530,000口
*4. 投資口1口当たりの純資産額	224,206円	224,165円
*5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

(損益計算書関係)

項目	期別																																																													
	第8期 (自平成17年7月1日至平成17年12月31日)	第7期(ご参考) (自平成17年1月1日至平成17年6月30日)																																																												
*1. 不動産賃貸事業損益の内訳	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td> </tr> <tr> <td colspan="2">賃貸事業収入</td> </tr> <tr> <td>賃料</td> <td>6,182,585千円</td> </tr> <tr> <td>共益費</td> <td>1,374,408千円</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>203,751千円</td> </tr> <tr> <td>広告物掲出料</td> <td>11,257千円</td> </tr> <tr> <td>アンテナ使用料</td> <td>7,776千円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸収入</td> <td>13,179千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>7,792,957千円</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">その他賃貸事業収入</td> </tr> <tr> <td>附加使用料</td> <td>516,675千円</td> </tr> <tr> <td>時間貸駐車料</td> <td>8,830千円</td> </tr> <tr> <td>解約違約金等</td> <td>9,695千円</td> </tr> <tr> <td>原状回復費相当額収入</td> <td>27,419千円</td> </tr> <tr> <td>その他雑収入</td> <td>17,133千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>579,753千円</u></td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td><u>8,372,711千円</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td colspan="2">賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td>484,909千円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>545,835千円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>682,687千円</td> </tr> <tr> <td>保険料</td> <td>38,987千円</td> </tr> <tr> <td>修繕工事費</td> <td>182,611千円</td> </tr> <tr> <td>管理委託料</td> <td>166,359千円</td> </tr> <tr> <td>管理組合費</td> <td>345,290千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>1,531,773千円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td> <td>65,787千円</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td><u>4,044,243千円</u></td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td> <td><u>4,328,467千円</u></td> </tr> </table>		A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃料	6,182,585千円	共益費	1,374,408千円	駐車場収入	203,751千円	広告物掲出料	11,257千円	アンテナ使用料	7,776千円	その他賃貸収入	13,179千円		<u>7,792,957千円</u>	その他賃貸事業収入		附加使用料	516,675千円	時間貸駐車料	8,830千円	解約違約金等	9,695千円	原状回復費相当額収入	27,419千円	その他雑収入	17,133千円		<u>579,753千円</u>	不動産賃貸事業収益合計	<u>8,372,711千円</u>	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		外注委託費	484,909千円	水道光熱費	545,835千円	公租公課	682,687千円	保険料	38,987千円	修繕工事費	182,611千円	管理委託料	166,359千円	管理組合費	345,290千円	減価償却費	1,531,773千円	その他賃貸事業費用	65,787千円	不動産賃貸事業費用合計	<u>4,044,243千円</u>	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	<u>4,328,467千円</u>
A. 不動産賃貸事業収益																																																														
賃貸事業収入																																																														
賃料	6,182,585千円																																																													
共益費	1,374,408千円																																																													
駐車場収入	203,751千円																																																													
広告物掲出料	11,257千円																																																													
アンテナ使用料	7,776千円																																																													
その他賃貸収入	13,179千円																																																													
	<u>7,792,957千円</u>																																																													
その他賃貸事業収入																																																														
附加使用料	516,675千円																																																													
時間貸駐車料	8,830千円																																																													
解約違約金等	9,695千円																																																													
原状回復費相当額収入	27,419千円																																																													
その他雑収入	17,133千円																																																													
	<u>579,753千円</u>																																																													
不動産賃貸事業収益合計	<u>8,372,711千円</u>																																																													
B. 不動産賃貸事業費用																																																														
賃貸事業費用																																																														
外注委託費	484,909千円																																																													
水道光熱費	545,835千円																																																													
公租公課	682,687千円																																																													
保険料	38,987千円																																																													
修繕工事費	182,611千円																																																													
管理委託料	166,359千円																																																													
管理組合費	345,290千円																																																													
減価償却費	1,531,773千円																																																													
その他賃貸事業費用	65,787千円																																																													
不動産賃貸事業費用合計	<u>4,044,243千円</u>																																																													
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	<u>4,328,467千円</u>																																																													
*2. 不動産等売却損益の内訳	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">A. 不動産等売却益</td> </tr> <tr> <td colspan="2">不動産等売却収入</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3,440,000千円</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td>3,153,289千円</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td>72,047千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>214,662千円</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">B. 不動産等売却損</td> </tr> <tr> <td colspan="2">不動産等売却収入</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3,345,000千円</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td>2,577,088千円</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td>65,864千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>702,046千円</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">C. 不動産等売却損</td> </tr> <tr> <td colspan="2">不動産等売却収入</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3,765,000千円</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td>3,926,104千円</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td>74,135千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>235,239千円</u></td> </tr> </table>		A. 不動産等売却益		不動産等売却収入			3,440,000千円	不動産等売却原価	3,153,289千円	その他売却費用	72,047千円		<u>214,662千円</u>	B. 不動産等売却損		不動産等売却収入			3,345,000千円	不動産等売却原価	2,577,088千円	その他売却費用	65,864千円		<u>702,046千円</u>	C. 不動産等売却損		不動産等売却収入			3,765,000千円	不動産等売却原価	3,926,104千円	その他売却費用	74,135千円		<u>235,239千円</u>																								
A. 不動産等売却益																																																														
不動産等売却収入																																																														
	3,440,000千円																																																													
不動産等売却原価	3,153,289千円																																																													
その他売却費用	72,047千円																																																													
	<u>214,662千円</u>																																																													
B. 不動産等売却損																																																														
不動産等売却収入																																																														
	3,345,000千円																																																													
不動産等売却原価	2,577,088千円																																																													
その他売却費用	65,864千円																																																													
	<u>702,046千円</u>																																																													
C. 不動産等売却損																																																														
不動産等売却収入																																																														
	3,765,000千円																																																													
不動産等売却原価	3,926,104千円																																																													
その他売却費用	74,135千円																																																													
	<u>235,239千円</u>																																																													

(税効果会計関係)

項目	期別											
	第8期 (自平成17年7月1日至平成17年12月31日)	第7期(ご参考) (自平成17年1月1日至平成17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	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>法人事業税損金不算入額</td> <td>28千円</td> </tr> <tr> <td>一括償却資産損金不算入額</td> <td>648千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td>676千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td><u>676千円</u></td> </tr> </table>		(繰延税金資産)		法人事業税損金不算入額	28千円	一括償却資産損金不算入額	648千円	繰延税金資産計	676千円	繰延税金資産の純額	<u>676千円</u>
(繰延税金資産)												
法人事業税損金不算入額	28千円											
一括償却資産損金不算入額	648千円											
繰延税金資産計	676千円											
繰延税金資産の純額	<u>676千円</u>											
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	<table border="1"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td>39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td>39.37%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0.01%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td><u>0.03%</u></td> </tr> </table>		法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.37%	その他	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.03%</u>
法定実効税率	39.39%											
(調整)												
支払分配金の損金算入額	39.37%											
その他	0.01%											
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.03%</u>											

(重要な後発事象)

第8期 (自平成17年7月1日至平成17年12月31日)	第7期(ご参考) (自平成17年1月1日至平成17年6月30日)
該当事項はありません。	同左

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

STATEMENT OF CASH DISTRIBUTION

科 目	期 別	
	第 8 期 (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	第 7 期 (ご参考) (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)
I . 当期末処分利益	3,398,137,679円	3,376,139,701円
II . 分配金	3,397,830,000円	3,376,100,000円
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,411円)	(6,370円)
III . 次期繰越利益	<u>307,679円</u>	<u>39,701円</u>
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数530,000口の整数倍数の最大値となる3,397,830,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</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投資口数530,000口の整数倍数の最大値となる3,376,100,000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>

VII. 監査報告書

AUDITOR'S REPORT

独立監査人の監査報告書

平成18年2月16日

日本プライムリアルティ投資法人
役員 会 御 中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士

松本啓之 

指定社員
業務執行社員 公認会計士

原田昌平 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、日本プライムリアルティ投資法人の平成17年7月1日から平成17年12月31日までの第8期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

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

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

以 上

VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

STATEMENT OF CASH FLOWS

(単位: 千円)

科 目	期 別	第 8 期 (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	第 7 期 (ご参考) (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)
		金 額	金 額
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		3,399,269	3,377,059
減価償却費		1,531,780	1,444,282
投資法人債発行費償却		42,113	42,113
受取利息		96	148
支払利息		545,569	524,161
営業未収入金の増加・減少額		60,629	32,620
未収消費税等の増加・減少額		51,772	51,772
前払費用の増加・減少額		57,344	43,374
営業未払金の増加・減少額		302,858	107,075
未払金の増加・減少額		2,605	13,668
未払消費税等の増加・減少額		223,857	37,940
前受金の増加・減少額		71,458	37,765
信託有形固定資産の減少額		3,154,113	6,503,192
その他		27,286	418,489
小 計		8,695,586	12,361,363
利息の受取額		96	148
利息の支払額		541,524	545,806
法人税等の支払額		1,617	1,005
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,152,540	11,814,700
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		7,583,649	14,552,818
信託有形固定資産の取得による支出		1,163,463	10,188,629
無形固定資産の取得による支出		3,583	-
投資有価証券の取得による支出		1,558,460	-
預り敷金保証金の支出		147,309	67,254
預り敷金保証金の収入		1,914,214	817,312
信託預り敷金保証金の支出		474,687	836,570
信託預り敷金保証金の収入		545,429	489,763
投資活動によるキャッシュ・フロー		8,471,509	24,338,196

科 目	期 別	第 8 期 (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	第 7 期 (ご参考) (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)
		金 額	金 額
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		7,500,000	5,200,000
短期借入金の返済による支出		5,200,000	21,100,000
長期借入金の借入による収入		5,000,000	6,500,000
投資口の発行による収入		-	26,317,700
分配金の支払金額		3,374,217	2,868,807
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,925,782	14,048,892
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額		3,606,814	1,525,396
5. 現金及び現金同等物の期首残高		20,304,126	18,778,729
6. 現金及び現金同等物の期末残高		23,910,940	20,304,126

(注) キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第129条第4項の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けておりません。

〔重要な会計方針〕

科 目	期 別	第 8 期 (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	第 7 期 (ご参考) (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としております。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資	同左

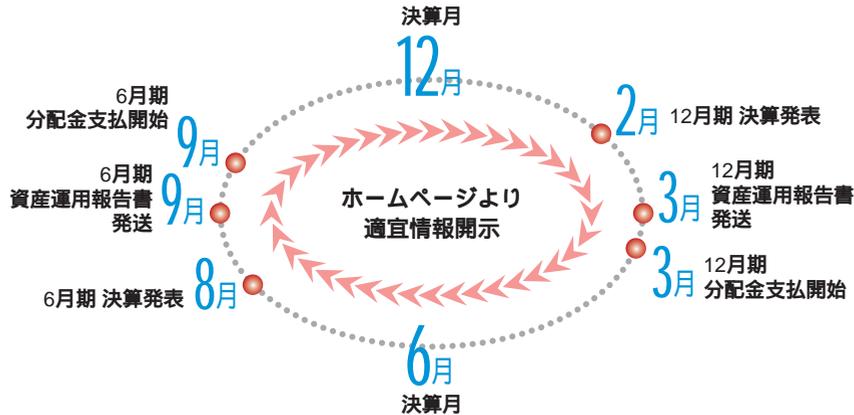
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

科 目	期 別	第 8 期 (自平成17年7月1日 至平成17年12月31日)	第 7 期 (ご参考) (自平成17年1月1日 至平成17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17年12月31日現在)	(平成17年6月30日現在)
		現金及び預金 10,875,646千円	現金及び預金 6,980,692千円
		信託現金及び信託預金 13,035,294千円	信託現金及び信託預金 13,323,433千円
		現金及び現金同等物 23,910,940千円	現金及び現金同等物 20,304,126千円

IX. 投資主インフォメーション

INVESTOR INFORMATION

1. 年間スケジュール(予定)



2. 投資主メモ

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

住所等の変更手続きについて

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

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、みずほ信託銀行、みずほインバスターズ証券の各本支店窓口にてお受取りください。

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

(注) 分配金は本投資法人規約の規定により、分配金支払開始日より3年以内にお受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。

ホームページの使い方

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

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

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

IR情報（投資主の皆様への開示情報）

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



・ニュースリリース
プレス発表をした情報を開示しております。



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

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



決算関連情報

決算に関連する情報を素早くご覧いただけます。



ムービー

主要な物件の概要や、地域特性等を動画にて紹介しております。



物件取得・売却

本投資法人の物件取得・売却に関する最新の情報を掲載しております。

