

平成17年6月期(平成17年1月1日～平成17年6月30日) 決算短信 平成17年8月18日

不動産投信発行者名 日本プライムリアルティ投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8955 (URL <http://www.jpr-reit.co.jp>) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 (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
 責任者役職名 取締役 財務部長
 氏名 真木 剛 TEL 03-3231-1051
 決算役員会開催日 平成17年8月18日
 分配金支払開始日 平成17年9月8日(予定)

1. 平成17年6月期の運用、資産の状況(平成17年1月1日～平成17年6月30日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円	百万円
17年6月期	8,503 (10.6%)	3,954 (14.0%)	3,377 (17.7%)	3,376 (17.7%)
16年12月期	7,685 (13.2%)	3,469 (13.3%)	2,869 (9.7%)	2,868 (9.7%)

	1口当たり 当期純利益	純資産 <参考> 当期純利益率 (年換算値)	総資本 <参考> 経常利益率 (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円			
17年6月期	6,599	3.2% (6.5%)	1.6% (3.3%)	39.7%
16年12月期	6,671	3.1% (6.2%)	1.5% (3.0%)	37.3%

(注)

- 1口当たり当期純利益は、次の期中平均口数により算出しています。
平成16年12月期 430,000口、平成17年6月期 511,547口
- 会計処理の方法の変更 無
- 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセンテージは対前期増減率であり、小数点第2位以下を四捨五入しています。
- 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定については、期首と期末の純資産総額、総資本の平均値をそれぞれ使用しています。
- 年換算値＝平成16年12月期 当該計算期間の数値／実質的な資産運用期間の日数(184日)×365日(年間日数)
平成17年6月期 当該計算期間の数値／実質的な資産運用期間の日数(181日)×365日(年間日数)

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 分配率
	円	百万円	円	百万円		
17年6月期	6,370	3,376	—	—	100.0%	2.8%
16年12月期	6,671	2,868	—	—	99.9%	3.1%

(注) 配当性向は小数点第2位以下を切捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円		円
17年6月期	216,574	118,807	54.9%	224,165
16年12月期	198,673	91,982	46.3%	213,912

(注) 期末発行済投資口数 平成16年12月期 430,000口 平成17年6月期 530,000口

2. 平成17年12月期の運用状況の予想(平成17年7月1日～平成17年12月31日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
17年12月期	8,174	3,022	3,021	5,700	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 5,700円

(注) 当該予想は添付資料の「第8期(平成17年7月1日～平成17年12月31日)運用状況の予想の前提」により算出したものであり、状況の変化により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

後記 36 ページ「投資法人の関係法人」をご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

A. 基本方針

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図り、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（規約 別紙1 「資産運用の対象及び方針 1. 資産運用の基本方針」）。

更に、一物件に対する投資金額にも留意しつつ、テナント及び物件単位での分散投資を行い、ファンドの中長期的な安定成長を目指すものとします。それぞれにおける投資比率としては、当面の目標として下記「B. 投資態度」に定める通りとします。

B. 投資態度

ポートフォリオ運用の基準となる種類別、地域別、用途別等による投資割合の概要は、下表の通りです。

投資対象とする資産の種類	投資割合	
不動産等	用途別	オフィスと商業施設の組入比率は、投資金額基準で概ね 8:2 を目標として運用します。
	地域別	「東京」と「地方」の組入比率は、投資金額基準で概ね 6:4 を目標として運用します。
		個別のテナントからの賃料収入（複数物件に入居している場合はその総額）の全賃料収入に占める比率は、原則として 10%未満とします。
資産対応証券等	当該投資後における資産対応証券等の保有価格合計金額の本投資法人の自己資本の額に占める比率は、原則として 10%未満とします。	

① 保有期間

原則として、中長期保有を目的とし、短期売買目的の資産取得は行わないものとします（ここでいう短期とは 1 年未満の期間をいい、中期とは 1 年以上 5 年以下の期間、長期とは 5 年超の期間をいうものとします。）。

② 用途

- a. 本投資法人は、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（当該オフィス又は商業施設の建物の賃借権、それらが立地する土地の賃借権及び地上権、並びにそれらが裏付け資産となっている有価証券及び信託の

受益権その他の資産を含みます。)を投資対象とします。それらの組入比率については、その時々々の経済状況、不動産市況動向等を十分に考慮した上で設定します(規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (1)」)。

b. オフィスと商業施設の組入比率は、投資金額基準で概ね8:2を目標として運用します。

③ 地域

- a. 本投資法人は、主として地震リスク、個別市況リスク等を考慮し、またキャッシュ・フローの増大を図るために、東京だけではなく地方都市への分散投資を図るものとします。地域別の組入比率については、各地域の経済状況、不動産市況動向等を十分に考慮した上で設定します(規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (2)」)。
- b. 「東京」(下表に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称します。)と「地方」の組入比率は、投資金額基準で概ね6:4を目標として運用します。ただし、ここでは用途別区分は行いません。地域区分の定義は、下表の通りとします。

地域区分	地域
「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
「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
「地方」	その他の地域

(2) 運用状況

A. 当期の概況

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6月30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(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>

オフィスビルの新規供給も一巡し、全国的に空室率は改善傾向にあります。大型ビルを中心とした空室率の低下が、活発なテナント企業のオフィス需要を背景として中小型ビルにまで波及してきています。特に都心部においては市況の好不調の目安とされ

る5%を切る水準に迫りつつあり、また地方都市部においても、大阪、名古屋、福岡などの大都市部では空室率の改善が進みオフィス市況に明るさが見え始めており、札幌でも空室率が10%を切るなどその他の地方都市においても改善傾向が見られます。賃料についても、大型ビルを中心に下落に歯止めがかかりつつあり、都心部においては成約ベースの賃料が堅調に推移していますが、地方都市部においてはまだ調整局面にあり、当面弱含みな状況で推移するものと思われます。

<商業施設賃貸市場>

2000年の大規模小売店舗立地法（大店立地法）施行以来、新設届出件数は安定的に推移するとともに、店舗の大型化が進んできています。首都圏及び主要都市部においては人口増加や地価下落等により大手小売業者の積極的な出店姿勢は続いており、また、スーパーブランド、フラッグショップ等が集まる高度商業地区の賃貸状況も堅調に推移しています。

長引く消費低迷、競争の激化等により小売業界にはいまだ厳しさは残るものの、本投資法人の投資対象となる物件の所在する賃貸マーケットは比較的堅調に推移しています。

<不動産売買市場>

不動産投資信託や私募ファンドを中心に、積極的な取得事例が多く見られます。特に、昨年後半以降の競争激化とそれに伴う価格の上昇が顕著になってきました。都心部においては収益不動産の期待利回りが著しく低下しており、また、地方においても、東京での物件取得が困難な状況であることから、大阪、名古屋、福岡などの有力都市の物件に投資家の需要が増し、一部には都心部に近い利回りでの取引も見られるようになってきています。

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、「シュトラッセ一番町」（取得価格42.0億円）、「UFJセントラルリース本社ビル」（取得価格41.3億円）、「ビッグス新宿ビル」（共有、取得価格89.2億円）、「福岡ビル」（区分所有、取得価格11.2億円）及び「ベネトン心齋橋ビル」（取得価格54.3億円）を取得いたしました。その結果、平成17年6月末時点における保有資産残高は42物件、1,976.5億円（取得価格ベース）、全賃貸可能面積は281,408.97㎡、テナント数459となっております。

④ 保有資産の売却

当期は新規物件取得だけでなく、より効率的かつ安定的なキャッシュ・フローを見込めるポートフォリオの構築を目指して、個別物件のバリューアップの実現と一定エリア内

における保有物件の選別を目的とした3物件（「JPR池袋ビル」（売却価格33.4億円）、
「JPRスクエア博多イースト・ウエスト」（売却価格29.2億円）、「JPRパークウ
エスト高松」（売却価格8.4億円））の売却を実施いたしました。

⑤ 保有資産の運用管理

・ブランド戦略

JPRブランドコンセプトとして掲げている「A / 3S (Amenity / Service, Safety, Save Energy) 」を基本にJPRブランドの構築を進めております。

当期は、防犯カメラ設備と喫煙スペースの設置を積極的に実施し、快適なオフィス空間の提供を進めるとともに、空調設備の省エネ化工事（川口センタービル）による電力使用量の削減を行うなど、ブランド戦略の実施による競争力の強化、他の競合物件との差別化を推進しております。

・稼働率

オフィス賃貸市場が改善傾向にある一方で、本投資法人は、他の競合物件との差別化を図るべく上記ブランド戦略に基づくリニューアル、計画的な設備更新等を進めております。また、企業によるオフィスの集約・移転の動きが活発化してきていることから、物件ごとに積極的なテナント誘致策を継続し、増床ニーズや新規テナント開拓に努めております。

この結果、当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は95.4%（対前期末比0.3%増加）となりました。

⑥ 資金調達の状況

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 23 ページ「3. 財務諸表等（2）発行済投資口総数の増減」をご参照ください。）により 263.1 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、財務の安定性を重視する戦略の下、資産規模の拡大に資することに留意し、長期の安定的な資金調達と機動性を重視した短期資金調達を行いました。

この結果、当期末の借入金残高は 416.6 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 93.8%、平均残存年数(注 1) が 4.3 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 42.0%、期末総資産有利子負債比率(注 4)は 38.6%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・プアーズ・レーティングズ・サービス (S&P)	長期：A－（安定的） 短期：A－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年超の有利子負債について、当期末から返済期限までの残存期間を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。(当期末長期有利子負債残高：784.6億円)
- (注2) 平均金利：当期末現在の金利を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- (注3) 有利子負債比率 (%)：有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額) × 100
(出資総額：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：2,165.7億円)

⑦ 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益 8,503 百万円、経常利益 3,377 百万円、当期純利益 3,376 百万円となりました。当期の分配金につきましては、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、投資口 1 口当たりの分配金は 6,370 円となりました。

B. 次期の見通し

① 今後の運用見通し

日本経済は、昨年半ばから続く景気の踊り場的局面を脱しつつあり、企業収益の回復に続き設備投資が堅調となり、雇用、賃金の改善から個人消費の回復へと向かっています。米中景気の方や原油価格の高騰といった懸念材料はあるものの、内需の両輪がかみ合い始めたことで、今後の景気動向にも明るさが見えてきています。

オフィス賃貸市場においては、東京を中心とした需給の改善が主要地方都市にも波及しつつあり、大阪、名古屋を含めた 3 大都市圏においても、見受けられるようになりました。しかし、2003 年問題がビルグレードの優劣による二極化をもたらしたように、今後予想されるビル供給の増加や景気動向といった環境変化に対応しオフィス賃貸市場における優位性を確保するためには、引き続き物件競争力の強化が求められます。

また、不動産売買市場においては、東京に限らず地方の有力都市においても取得競争の激化に伴い収益不動産の期待利回りが低下しており、今後もこの状況は継続す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。

a. 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、有利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おります。
- ・取得物件の情報ルートについては、運用会社独自の情報ルートの拡大を図るとともに、既情報ルートとの関係をさらに強め、良質情報の早期入手を確実にしております。

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。

b. 保有資産の運用管理

ポートフォリオ全体の資産価値向上を目指す「JPRブランド戦略」に基づき、テナントニーズの把握によるサービスの向上と物件競争力の強化を継続し推進いたします。資産運用会社と不動産管理会社の連携によって管理運営能力を最大限に発揮し、高品質なサービス、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。

<ブランド戦略>

JPRブランド戦略に基づくソフト、ハード両面での高品質なサービスの提供を継続してまいります。「JPR統一建物基準」による建物グレードの維持向上と「JPR統一管理基準」によるサービスの充実を図るとともに、来期はテナント満足度調査を実施し、サービス提供に対する満足度の確認と新たなニーズの把握を行い、今後のブランド戦略へフィードバックしてまいります。

<テナント営業>

物件個別に策定したテナント誘致方針に基づき、高稼働率の維持に努めるとともに、より高い賃料での新規テナント誘致や既存テナントの増床ニーズを引き出すなど、テナント営業面での強化を継続いたします。

<運営管理コスト削減>

不動産管理会社の集約化や各物件における管理方式見直し、外注委託先への発注方法、既委託契約の費用の見直し等、管理の質を維持しながらもコスト削減に努めます。また、エネルギーコストの削減方法を総合的に見直すため、新たに「エ

エネルギーマネジメント手法」の導入を検討してまいります。

<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リニューアル工事を実施してまいります。各実施工事においては、ブランドコンセプトを反映し策定した「JPR統一建物基準」に基づき、JPRブランドとしての「Amenity」空間の提供をより明確にアピールしてまいります。

c. 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。

d. 情報開示

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

e. 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。

<立川ビジネスセンタービル>

物件概要

所在地：東京都立川市曙町二丁目 38 番 5 号（住居表示）

所有形態：土地：共有、建物：区分所有権

敷地面積：2,047.22 m²（持分対応 346.53 m²）

建物延面積：14,706.36 m²（専有部分の面積 1,746.58 m²）

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建

竣工年月：平成 6 年 12 月

テナント数：4

総賃貸可能面積：1,747.13 m²

総賃貸面積：1,747.13 m²

稼働率：100%

売買条件

売買価格：888 百万円

資産の種類：信託受益権

契約締結日：平成 17 年 8 月 9 日（平成 17 年 9 月 30 日取得予定）

② 次期の運用状況（業績）の見通し

次期(第8期、平成17年7月1日～平成17年12月31日)の運用状況につきましては、以下の通り見込んでおります。

営業収益	8,174 百万円
営業利益	3,604 百万円
経常利益	3,022 百万円
当期純利益	3,021 百万円
1口当たり分配金	5,700 円
うち利益超過分配金	— 円

なお、この見通しの前提条件につきましては、後記記載の「第8期 運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

また、平成18年3月末取得予定である「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）」の取得及び月末稼働率の期中平均を96.3%とする以外は次ページ記載の「第8期（平成17年7月1日～平成17年12月31日）運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、第9期（平成18年1月1日～平成18年6月30日）の運用状況につきましては、以下の通り見込まれます。

営業収益	8,308 百万円
営業利益	3,648 百万円
経常利益	3,128 百万円
当期純利益	3,127 百万円
1口当たり分配金	5,900 円
うち利益超過分配金	— 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

第8期(平成17年7月1日～平成17年12月31日)運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	第8期:平成17年7月1日～平成17年12月31日(184日)
保有資産	平成17年6月30日現在保有している既存42物件に、平成17年9月30日取得予定の「立川ビジネスセンタービル」を加えた合計43物件を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、95.0%を見込んでいます。 なお、実際には新規物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。
発行済投資口総数	平成17年6月30日現在の発行済投資口総数530,000口を前提としています。
有利子負債比率	平成17年6月30日現在の有利子負債比率42.0%が、そのまま推移することを前提としています。 なお、本表における有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝有利子負債額÷(有利子負債額＋出資総額)×100
営業費用	平成17年1月1日以降に取得した「シユトラッセー番町」、「UFJセントラルリース本社ビル」、「ビッグス新宿ビル(追加取得持分)」、「福岡ビル(追加取得部分)」、及び「ベネトン心斎橋ビル」並びに取得予定の「立川ビジネスセンタービル」については、取得初年度の固定資産税・都市計画税等の精算額は取得原価に算入され、営業費用として発生していません。 (但し、平成18年1月1日時点の所有者に課税される固定資産税、都市計画税は平成18年6月期以降、営業費用として計上されます。)
1口当たり分配金	利益を超える金銭の分配は行わない方針の下、当期末処分利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額を発行済投資口総数で除し、円未満切捨て後の金額を分配する前提としています。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

A. 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	第 7 期 (平成17年6月30日現在)		第 6 期 (平成16年12月31日現在)		増 減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	増 減 比
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金	6,980,692		5,243,711		1,736,980	33.1
信託現金及び信託預金 *1	13,323,433		13,535,018		△ 211,584	△ 1.6
営業未収入金	191,262		158,642		32,620	20.6
前払費用	88,256		131,630		△ 43,374	△ 33.0
繰延税金資産	670		31		638	2,051.4
未収消費税等	51,772		-		51,772	-
その他の流動資産	3,446		420,401		△ 416,955	△ 99.2
流動資産合計	20,639,534	9.5	19,489,436	9.8	1,150,098	5.9
II 固定資産						
1. 有形固定資産 *1						
建物	9,651,597		5,585,912		3,922,785	72.8
減価償却累計額	338,511	9,313,086	195,610	5,390,301		
信託建物	71,539,976		70,859,636		△ 292,931	△ 0.4
減価償却累計額	6,569,012	64,970,963	5,595,741	65,263,895		
構築物	2,763		2,763			
減価償却累計額	237	2,526	83	2,679	△ 153	△ 5.7
信託構築物	58,561		32,951		24,138	76.5
減価償却累計額	2,877	55,684	1,405	31,546		
機械及び装置	79,315		55,081		18,193	39.1
減価償却累計額	14,637	64,678	8,597	46,484		
信託機械及び装置	1,305,930		1,235,628		17,051	1.9
減価償却累計額	378,626	927,304	325,375	910,252		
工具器具備品	8,416		289		8,000	4,125.4
減価償却累計額	221	8,194	95	193		
信託工具器具備品	34,727		15,633		17,793	128.8
減価償却累計額	3,119	31,607	1,819	13,813	10,456,962	109.9
土地	19,967,713		9,510,751		2,626,486	2.7
信託土地	100,430,869		97,804,383		4,250	△ 51.5
建設仮勘定	2,060		4,250		△ 2,190	△ 67.3
信託建設仮勘定	1,050		3,213		△ 2,163	△ 67.3
有形固定資産合計	195,775,737	90.4	178,981,765	90.1	16,793,971	9.4
2. 無形固定資産						
その他の無形固定資産	3,335		3,744		△ 408	△ 10.9
無形固定資産合計	3,335	0.0	3,744	0.0	△ 408	△ 10.9
3. 投資その他の資産						
差入敷金保証金	10,100		10,100		-	-
長期前払費用	1,675		3,051		△ 1,375	△ 45.1
その他の投資その他の資産	250		-		250	-
投資その他の資産合計	12,025	0.0	13,151	0.0	△ 1,125	△ 8.6
固定資産合計	195,791,098	90.4	178,998,660	90.1	16,792,437	9.4
III 繰延資産						
投資法人債発行費	143,377		185,490		△ 42,113	△ 22.7
繰延資産合計	143,377	0.1	185,490	0.1	△ 42,113	△ 22.7
資産合計	216,574,010	100.0	198,673,587	100.0	17,900,422	9.0

(単位:千円)

科 目	第 7 期 (平成17年6月30日現在)		第 6 期 (平成16年12月31日現在)		増 減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	増 減 比
負債の部		%		%		%
I 流動負債						
営業未払金	900,821		793,746		107,075	13.5
短期借入金	5,200,000		21,100,000		△ 15,900,000	△ 75.4
未払金	435,198		449,144		△ 13,946	△ 3.1
未払費用	161,014		182,659		△ 21,645	△ 11.9
未払法人税等	1,598		975		622	63.8
未払消費税等	-		37,940		△ 37,940	△ 100.0
前受金	850,132		812,366		37,765	4.6
流動負債合計	7,548,765	3.5	23,376,834	11.8	△ 15,828,069	△ 67.7
II 固定負債						
投資法人債	42,000,000		42,000,000		-	-
長期借入金 *1	36,466,000		29,966,000		6,500,000	21.7
預り敷金保証金	1,991,341		1,241,283		750,058	60.4
信託預り敷金保証金	9,760,259		10,107,066		△ 346,807	△ 3.4
固定負債合計	90,217,601	41.6	83,314,350	41.9	6,903,251	8.3
負債合計	97,766,366	45.1	106,691,185	53.7	△ 8,924,818	△ 8.4
出資の部 *5						
I 出資総額 *3						
出資総額	115,431,503	53.3	89,113,803	44.9	26,317,700	29.5
II 剰余金						
当期末処分利益	3,376,139		2,868,599		507,540	17.7
剰余金合計	3,376,139	1.6	2,868,599	1.4	507,540	17.7
出資合計	118,807,643	54.9	91,982,402	46.3	26,825,240	29.2
負債・出資合計	216,574,010	100.0	198,673,587	100.0	17,900,422	9.0

B. 損益計算書

(単位：千円)

科 目	第 7 期 自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日			第 6 期 自 平成16年 7月 1日 至 平成16年12月31日			増 減	
	金 額		百 分 比	金 額		百 分 比	金 額	増 減 比
経常損益の部			%			%		
I 営業損益の部								
1. 営業収益								
不動産賃貸事業収益 *1	7,801,176			7,685,733				
不動産等売却益 *2	702,046	8,503,222	100.0	-	7,685,733	100.0	817,489	10.6
2. 営業費用								
不動産賃貸事業費用 *1	3,768,567			3,672,910				
不動産等売却損 *2	235,239			-				
資産運用報酬	337,264			317,710				
一般事務・資産保管委託報酬	86,666			65,678				
役員報酬	5,700			5,700				
信託報酬	52,690			50,222				
その他営業費用	62,401	4,548,529	53.5	104,306	4,216,528	54.9	332,000	7.9
営業利益		3,954,693	46.5		3,469,204	45.1	485,488	14.0
II 営業外損益の部								
1. 営業外収益								
受取利息	148			117				
管理組合費精算金収入	77,278			-				
その他営業外収益	13,796	91,223	1.1	13,755	13,873	0.2	77,349	557.5
2. 営業外費用								
支払利息	245,541			319,171				
融資手数料	18,299			40,163				
投資法人債利息	278,620			190,870				
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	18,812	668,857	7.9	21,202	613,522	8.0	55,334	9.0
経常利益		3,377,059	39.7		2,869,556	37.3	507,503	17.7
税引前当期純利益		3,377,059	39.7		2,869,556	37.3	507,503	17.7
法人税、住民税及び事業税	1,627			999				
法人税等調整額	△ 638	988	0.0	9	1,008	0.0	△ 19	△ 2.0
当期純利益		3,376,070	39.7		2,868,547	37.3	507,523	17.7
前期繰越利益		69			51		17	33.9
当期末処分利益		3,376,139			2,868,599		507,540	17.7

C. 金銭の分配に係る計算書

期 別	第 7 期	第 6 期
科 目	自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	自 平成16年7月1日 至 平成16年12月31日
I. 当期末処分利益	3,376,139,701円	2,868,599,076円
II. 分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	3,376,100,000円 <u>(6,370円)</u>	2,868,530,000円 <u>(6,671円)</u>
III. 次期繰越利益	<u>39,701円</u>	<u>69,076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3,376,100,000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>	<p>本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数430,000口の整数倍数の最大値となる2,868,530,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>

D. キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	
	第 7 期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日	第 6 期 自 平成16年7月1日 至 平成16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	3,377,059	2,869,556
減価償却費	1,444,282	1,391,662
投資法人債発行費償却	42,113	42,113
受取利息	△ 148	△ 117
支払利息	524,161	510,042
営業未収入金の増加・減少額	△ 32,620	△ 10,063
未収消費税等の増加・減少額	△ 51,772	372,947
前払費用の増加・減少額	43,374	16,928
営業未払金の増加・減少額	107,075	△ 96,576
未払金の増加・減少額	△ 13,668	102,063
未払消費税等の増加・減少額	△ 37,940	37,940
前受金の増加・減少額	37,765	45,873
信託有形固定資産の減少額	6,503,192	-
その他	418,489	△ 359,129
小 計	12,361,363	4,923,239
利息の受取額	148	117
利息の支払額	△ 545,806	△ 467,377
法人税等の支払額	△ 1,005	△ 953
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,814,700	4,455,027
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	△ 14,552,818	△ 6,015,462
信託有形固定資産の取得による支出	△ 10,188,629	△ 10,973,897
無形固定資産の取得による支出	-	△ 4,084
預り敷金保証金の支出	△ 67,254	△ 158,769
預り敷金保証金の収入	817,312	498,529
信託預り敷金保証金の支出	△ 836,570	△ 655,840
信託預り敷金保証金の収入	489,763	456,172
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 24,338,196	△ 16,853,352
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	5,200,000	34,300,000
短期借入金の返済による支出	△ 21,100,000	△ 38,400,000
長期借入金の借入による収入	6,500,000	-
投資法人債の発行による収入	-	20,000,000
投資法人債発行費の支出	-	△ 102,211
投資口の発行による収入	26,317,700	-
分配金の支払金額	△ 2,868,807	△ 2,620,670
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,048,892	13,177,117
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,525,396	778,791
5. 現金及び現金同等物の期首残高	18,778,729	17,999,938
6. 現金及び現金同等物の期末残高	20,304,126	18,778,729

[重要な会計方針]

期別	第7期 〔自平成17年1月1日 至平成17年6月30日〕	第6期 〔自平成16年7月1日 至平成16年12月31日〕
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物 3～64年 構築物 10～20年 機械及び装置 3～17年 工具器具備品 5～15年</p> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しております。</p>	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>② 無形固定資産 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>「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。</p> <p>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。</p>	<p>① 投資法人債発行費 同左</p> <p>② 新投資口発行費</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は121,812千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は58,742千円であります。</p>
4. 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	<p>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。</p> <p>(1) 手許現金及び信託現金</p> <p>(2) 随時引き出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(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</p>	<p>同左</p>
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 同左</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p>

[注記事項]
(貸借対照表関係)

期別	第 7 期 (平成17年6月30日現在)	第 6 期 (平成16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> <tr><td>信託預金</td><td>5,775,833千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>23,708,782千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>31,218千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>229,806千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>11,974千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>35,821,302千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>65,578,917千円</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> <tr><td>長期借入金</td><td>28,966,000千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>28,966,000千円</u></td></tr> </table>	信託預金	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	<u>65,578,917千円</u>	長期借入金	28,966,000千円	合 計	<u>28,966,000千円</u>	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>信託預金</td><td>6,029,989千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>1,822,320千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>26,397,835千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>1,353千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>13,970千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2,549千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>401,247千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>4,543千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,849,165千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>34,827,616千円</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>3,213千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>72,353,802千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>長期借入金</td><td>28,966,000千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>28,966,000千円</u></td></tr> </table>	信託預金	6,029,989千円	建物	1,822,320千円	信託建物	26,397,835千円	構築物	1,353千円	信託構築物	13,970千円	機械及び装置	2,549千円	信託機械及び装置	401,247千円	信託工具器具備品	4,543千円	土地	2,849,165千円	信託土地	34,827,616千円	信託建設仮勘定	3,213千円	合 計	<u>72,353,802千円</u>	長期借入金	28,966,000千円	合 計	<u>28,966,000千円</u>
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	<u>65,578,917千円</u>																																															
長期借入金	28,966,000千円																																															
合 計	<u>28,966,000千円</u>																																															
信託預金	6,029,989千円																																															
建物	1,822,320千円																																															
信託建物	26,397,835千円																																															
構築物	1,353千円																																															
信託構築物	13,970千円																																															
機械及び装置	2,549千円																																															
信託機械及び装置	401,247千円																																															
信託工具器具備品	4,543千円																																															
土地	2,849,165千円																																															
信託土地	34,827,616千円																																															
信託建設仮勘定	3,213千円																																															
合 計	<u>72,353,802千円</u>																																															
長期借入金	28,966,000千円																																															
合 計	<u>28,966,000千円</u>																																															
*2. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等	<p>_____</p>	<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> <tr><td>契約締結日</td><td>平成16年3月30日</td></tr> <tr><td>借入限度額</td><td>4,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期未借入残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>当期未使用残高</td><td>4,000,000千円</td></tr> </table>	契約締結日	平成16年3月30日	借入限度額	4,000,000千円	当期未借入残高	—	当期未使用残高	4,000,000千円																																						
契約締結日	平成16年3月30日																																															
借入限度額	4,000,000千円																																															
当期未借入残高	—																																															
当期未使用残高	4,000,000千円																																															
*3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	<table> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td>5,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>530,000口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	5,000,000口	発行済投資口数	530,000口	<table> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td>5,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>430,000口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	5,000,000口	発行済投資口数	430,000口																																						
発行する投資口の総数	5,000,000口																																															
発行済投資口数	530,000口																																															
発行する投資口の総数	5,000,000口																																															
発行済投資口数	430,000口																																															
*4. 投資口1口当たりの純資産額	224,165円	213,912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)

期別 項目	第7期 〔自平成17年1月1日 至平成17年6月30日〕		第6期 〔自平成16年7月1日 至平成16年12月31日〕	
	*1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入		A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入
	賃料	5,772,804千円	賃料	5,586,206千円
	共益費	1,344,061千円	共益費	1,301,555千円
	駐車場収入	193,180千円	駐車場収入	180,918千円
	広告物掲出料	11,766千円	広告物掲出料	12,663千円
	アンテナ使用料	8,394千円	アンテナ使用料	9,373千円
	その他賃貸収入	10,692千円	その他賃貸収入	7,209千円
	その他賃貸事業収入	7,340,900千円	その他賃貸事業収入	7,097,927千円
	附加使用料	404,331千円	附加使用料	536,067千円
	時間貸駐車料	5,831千円	時間貸駐車料	3,952千円
	解約違約金等	25,167千円	解約違約金等	23,810千円
	原状回復費相当額収入	8,180千円	原状回復費相当額収入	16,566千円
	その他雑収入	16,764千円	その他雑収入	7,409千円
	不動産賃貸事業収益合計	7,801,176千円	不動産賃貸事業収益合計	7,685,733千円
	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用	
	外注委託費	458,856千円	外注委託費	438,307千円
	水道光熱費	446,897千円	水道光熱費	578,443千円
	公租公課	706,269千円	公租公課	541,134千円
	保険料	37,391千円	保険料	38,245千円
	修繕工事費	113,768千円	修繕工事費	151,755千円
	管理委託料	159,349千円	管理委託料	153,226千円
	管理組合費	334,833千円	管理組合費	323,574千円
	減価償却費	1,444,282千円	減価償却費	1,391,662千円
	その他賃貸事業費用	66,919千円	その他賃貸事業費用	56,562千円
	不動産賃貸事業費用合計	3,768,567千円	不動産賃貸事業費用合計	3,672,910千円
	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,032,608千円	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,012,822千円
*2. 不動産等売却損益の内訳	A. 不動産等売却益			
	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		
	不動産等売却益	702,046千円		
	B. 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		
	不動産等売却損	△235,239千円		

(キャッシュ・フロー計算書関係)

科目	第7期 自平成17年1月1日 至 平成17年6月30日		第6期 自平成16年7月1日 至 平成16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17年6月30日現在)		(平成16年12月31日現在)
	現金及び預預金	6,980,692千円	現金及び預預金	5,243,711千円
	信託現金及び信託預預金	13,323,433千円	信託現金及び信託預預金	13,535,018千円
	現金及び現金同等物	20,304,126千円	現金及び現金同等物	18,778,729千円

(リース取引関係)

項 目	第 7 期 〔 自 平成17年 1月 1日 〕 〔 至 平成17年 6月30日 〕			第 6 期 〔 自 平成16年 7月 1日 〕 〔 至 平成16年12月31日 〕		
	オペレーティング・リース取引	(貸主側) 未経過リース料	1年内 1年超 合計	4,630,966千円 26,239,874千円 30,870,840千円	(貸主側) 未経過リース料	1年内 1年超 合計

(有価証券関係)

〔 自 平成17年 1月 1日 〕 〔 至 平成17年 6月30日 〕	〔 自 平成16年 7月 1日 〕 〔 至 平成16年12月31日 〕
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

〔 自 平成17年 1月 1日 〕 〔 至 平成17年 6月30日 〕	〔 自 平成16年 7月 1日 〕 〔 至 平成16年12月31日 〕
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

期 別 項 目	第 7 期 〔 自 平成17年 1月 1日 〕 〔 至 平成17年 6月30日 〕		第 6 期 〔 自 平成16年 7月 1日 〕 〔 至 平成16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)		(繰延税金資産)
	法人事業税損金不算入額	54千円	法人事業税損金不算入額	19千円
	一括償却資産損金不算入額	615千円	一括償却資産損金不算入額	11千円
	繰延税金資産計	670千円	繰延税金資産計	31千円
	繰延税金資産の純額	670千円	繰延税金資産の純額	31千円
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	0.03%
	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	0.04%

(持分法損益等)

第 7 期 〔 自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日 〕	第 6 期 〔 自 平成16年 7月 1日 至 平成16年12月31日 〕
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引)

第 7 期 〔 自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日 〕	第 6 期 〔 自 平成16年 7月 1日 至 平成16年12月31日 〕
親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。	親会社及び法人主要投資主等 同左
役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。	役員及び個人主要投資主等 同左
子会社等 該当事項はありません。	子会社等 同左
兄弟会社等 該当事項はありません。	兄弟会社等 同左

(一口当たり情報)

第 7 期 〔 自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日 〕	第 6 期 〔 自 平成16年 7月 1日 至 平成16年12月31日 〕
1口当たり純資産額 224,165円	1口当たり純資産額 213,912円
1口当たり当期純利益 6,599円	1口当たり当期純利益 6,671円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、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、以下の通りであります。

	第 7 期 〔 自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日 〕	第 6 期 〔 自 平成16年 7月 1日 至 平成16年12月31日 〕
当期純利益 (千円)	3,376,070	2,868,547
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	3,376,070	2,868,547
期中平均投資口数 (口)	511,547	430,000

(重要な後発事象)

第7期 〔自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月 30日〕	第6期 〔自 平成16年 7月 1日 至 平成16年12月 31日〕
該当事項はありません。	<p><公募による新投資口の発行> 平成17年1月13日及び平成17年1月24日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、下記条件にて平成17年2月1日に払込が完了しました。この結果、平成17年2月2日付で出資総額は114,115,618,600円、発行済投資口総数は525,000口となっています。</p> <p>発行新投資口数：95,000口 発行価格（募集価格）：1口当たり272,440円 発行価格の総額：25,881,800,000円 発行価額（引受価額）：1口当たり263,177円 発行価額の総額：25,001,815,000円 払込期日：平成17年2月1日 投資証券交付日：平成17年2月2日 分配金起算日：平成17年1月1日</p> <p><第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュエアオプション行使に伴う第三者割当）> 平成17年1月13日及び平成17年1月24日開催の役員会において、以下の通り第三者割当による新投資口の発行を決議しました。なお、本件第三者割当は、本投資法人よりみずほ証券株式会社に与えられた選択権（グリーンシュエアオプション）であり、平成17年2月25日がその行使期限です。</p> <p>発行新投資口数：5,000口（上限） 発行価額：1口当たり263,177円 発行価額の総額：1,315,885,000円（上限） 割当先：みずほ証券株式会社 払込期日：平成17年3月1日 投資証券交付日：平成17年3月2日 分配起算日：平成17年1月1日</p>

(2) 発行済投資口総数の増減

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. 役員の異動

当期中の役員の異動はありません。

なお、執行役員（1名）及び監督役員全員（2名）は以下の通りです。

役職名	氏名	兼職等	所有投資口数
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	—

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	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	
		保有総額(千円)	対総資産比率 (%)	保有総額(千円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心	5,972,821	3.0	16,135,818	7.5
	東京周辺部	4,302,200	2.2	4,292,183	2.0
	地方	4,675,388	2.4	8,928,196	4.1
信託不動産	東京都心	74,290,724	37.3	73,893,711	34.1
	東京周辺部	33,761,681	17.0	30,887,268	14.3
	地方	55,974,698	28.2	61,636,499	28.5
預金その他の資産	—	19,696,072 (—)	9.9 (—)	20,800,332 (—)	9.6 (—)
資産総額計	—	198,673,587 (178,977,514)	100.0 (90.1)	216,574,010 (195,773,677)	100.0 (90.4)

(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、後記49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6期：4,250千円 第7期：2,060千円）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) 投資資産

後記 42 ページ以降に記載しています。

(3) 資本的支出の状況

A. 資本的支出の予定について

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
兼松ビル	東京都中央区	外壁補修シール更新	自 平成 17 年 4 月 至 平成 17 年 7 月	70	—	—
S K 広島ビル	広島県広島市	4～6 階空調機更新	自 平成 17 年 9 月 至 平成 17 年 12 月	53	—	—
J P R 渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区	冷却塔、熱源水ポンプ更新	自 平成 17 年 9 月 至 平成 17 年 11 月	51	—	—
J P R 博多ビル	福岡県福岡市	12 階空調機・照明更新	自 平成 17 年 9 月 至 平成 17 年 12 月	49	—	—
J P R 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 9 月 至 平成 17 年 11 月	28	—	—
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	27	—	—
J P R 人形町ビル	東京都中央区	外壁補修シール更新	自 平成 17 年 5 月 至 平成 17 年 7 月	26	—	—
J P R 横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市	中央監視装置更新	自 平成 17 年 9 月 至 平成 17 年 11 月	25	—	—

B. 期中に行った資本的支出について

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 116 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高松ビル	香川県高松市	空冷チラー更新	自 平成17年4月 至 平成17年4月	26
JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市	冷温水発生装置改修	自 平成17年4月 至 平成17年5月	23
JPR博多ビル	福岡県福岡市	外壁補修シール更新	自 平成17年4月 至 平成17年6月	23
東京建物本町ビル	大阪府大阪市	屋上緑化工事	自 平成17年5月 至 平成17年6月	15
SK広島ビル	広島県広島市	3階空調機更新	自 平成17年1月 至 平成17年2月	15
川口センタービル	埼玉県川口市	インバーター装置新規取付	自 平成17年1月 至 平成17年1月	14
JPR人形町ビル	東京都中央区	4～9階トイレ改修	自 平成17年4月 至 平成17年5月	10
新麹町ビル	東京都千代田区	7階リニューアル	自 平成17年4月 至 平成17年5月	10
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		216
合 計				357

※ 修繕費には修繕工事本体金額に加え、当該工事に対して不動産管理会社へ支払われた工事管理報酬額（3百万円）が含まれています。

C. 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。

(単位：百万円)

営業期間	第3期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	第4期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日	第5期 自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日	第6期 自 平成16年7月1日 至 平成16年12月31日	第7期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日
前期末積立金残高	407	527	640	750	850
当期積立額	220	220	220	220	43
当期積立金取崩額	100	107	110	120	177
次期繰越額	527	640	750	850	716

(4) 主要な投資資産について

本投資法人の投資不動産の各物件につき、第7期における全賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

(5) テナント情報

A. 投資法人全体の賃貸借の概況

	物件数	総テナント数	全賃貸可能面積	稼働率
平成13年11月末 (運用管理開始月)	13	133	94,935.49 m ²	96.3%
平成14年6月末	25	281	162,739.50 m ²	94.1%
平成14年12月末	27	311	168,987.78 m ²	93.4%
平成15年6月末	30	324	201,808.72 m ²	93.5%
平成15年12月末	32	357	218,734.67 m ²	92.7%
平成16年6月末	38	437	256,329.13 m ²	93.2%
平成16年12月末	42	496	273,330.52 m ²	95.1%
平成17年1月末	42	496	273,378.75 m ²	94.5%
平成17年2月末	43	496	276,230.89 m ²	94.3%
平成17年3月末	41	455	267,818.64 m ²	95.3%
平成17年4月末	41	459	276,082.73 m ²	94.9%
平成17年5月末	42	456	281,408.97 m ²	94.8%
平成17年6月末	42	459	281,408.97 m ²	95.4%

(注) 稼働率は小数点第2位以下を四捨五入しています。

B. 個別不動産に関する賃貸状況の概要

不動産等の名称	第6期 自 平成16年7月1日 至 平成16年12月31日						第7期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日					
	期末面積情報等				賃貸事業収入		期末面積情報等				賃貸事業収入	
	総賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注3)	テナ ント 数	稼 働 率	(千円)	構 成 割 合	総賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注3)	テナ ント 数	稼 働 率	(千円)	構 成 割 合
兼松ビル	7,976.30	7,775.46	10	97.5%	385,136	5.0%	7,976.30	7,775.46	10	97.5%	422,597	5.4%
兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0%	106,114	1.4%	2,291.13	2,291.13	1	100.0%	102,465	1.3%
JPR人形町ビル	2,788.98	2,788.98	4	100.0%	95,637	1.2%	2,788.98	2,788.98	4	100.0%	98,667	1.3%
新趣町ビル	2,105.44	2,105.44		100.0%	63,602	0.8%	2,105.44	2,105.44		100.0%	69,091	0.9%
新趣町ビル(第2期追加取得分)	901.36	901.36	11	100.0%	30,659	0.4%	901.36	901.36	11	100.0%	30,238	0.4%
新趣町ビル(第6期追加取得分)	312.53	312.53		100.0%	3,055	0.0%	312.53	312.53		100.0%	11,565	0.1%
JPRクレスト竹橋ビル	3,265.34	3,265.34	9	100.0%	125,100	1.6%	3,265.34	3,265.34	9	100.0%	128,990	1.7%
MS芝浦ビル	14,429.09	14,429.09	7	100.0%	496,099	6.5%	14,429.09	14,429.09	7	100.0%	517,868	6.6%
五反田ファーストビル	4,243.58	4,243.58	2	100.0%	138,083	1.8%	4,243.58	4,243.58	2	100.0%	133,531	1.7%
福岡ビル	1,250.06	1,250.06	1	100.0%	64,667	0.8%	1,250.06	1,250.06		100.0%	64,770	0.8%
福岡ビル(第7期追加取得分)	-	-	-	-	-	-	687.34	687.34	2	100.0%	15,969	0.2%
JPR市ヶ谷ビル	4,181.66	4,181.66	9	100.0%	196,400	2.6%	4,181.66	4,181.66	9	100.0%	182,359	2.3%
オーバルコート大崎 マークウエスト	4,088.44	4,088.44	2	100.0%	170,375	2.2%	4,088.44	4,088.44	2	100.0%	144,791	1.9%
新宿スクエアタワー(注4)	10,982.03	9,265.45	17	84.4%	265,420	3.5%	10,982.03	9,265.45	17	84.4%	253,066	3.2%
ビッグス新宿ビル(注5)	3,787.78	3,320.28	22	87.7%	42,972	0.6%	11,363.35	9,267.90	21	81.6%	271,661	3.5%
アクロス新川ビル・アネックス	1,246.72	1,246.72	5	100.0%	7,354	0.1%	1,253.39	1,253.39	4	100.0%	45,922	0.6%
JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	8,076.85	1	100.0%	345,576	4.5%	8,076.85	8,076.85	1	100.0%	345,576	4.4%
JPR代官山	653.99	653.99	1	100.0%	24,977	0.3%	653.99	653.99	1	100.0%	52,205	0.7%
アルカイスト	7,050.10	6,567.98	4	93.2%	321,686	4.2%	7,050.10	4,985.08	4	70.7%	147,540	1.9%
JPR千歳ビル	5,561.68	5,330.51	29	95.8%	142,934	1.9%	5,562.97	5,198.17	28	93.4%	146,012	1.9%
JPR横浜 日本大通ビル	6,082.25	5,532.80	10	91.0%	140,462	1.8%	6,082.25	5,917.43	11	97.3%	134,189	1.7%
JPR池袋ビル(注5)	4,605.76	4,229.75	7	91.8%	104,270	1.4%	-	-	-	-	39,156	0.5%
新横浜第二センタービル	2,640.80	2,381.03	11	90.2%	68,465	0.9%	2,640.86	2,323.29	11	88.0%	68,890	0.9%
川口センタービル	15,478.43	15,270.77	38	98.7%	503,889	6.6%	15,478.43	15,407.71	38	99.5%	494,682	6.3%
JPR上野イーストビル	6,512.45	5,625.20	8	86.4%	164,313	2.1%	6,512.45	6,512.45	9	100.0%	170,233	2.2%
田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0%	635,400	8.2%	31,121.71	31,121.71	1	100.0%	596,400	7.6%
ツルミフーガ1	9,578.60	9,578.60	1	100.0%	145,200	1.9%	9,578.60	9,578.60	1	100.0%	145,200	1.9%
新潟駅南センタービル	5,206.82	5,206.82	14	100.0%	130,620	1.7%	5,206.82	5,206.82	14	100.0%	131,215	1.7%
明治安田生命大阪梅田ビル	9,600.79	8,811.24	21	91.8%	360,817	4.7%	9,600.63	9,204.98	23	95.9%	342,678	4.4%
東京建物本町ビル	7,210.25	7,106.76	10	98.6%	250,747	3.3%	7,210.25	7,106.76	10	98.6%	244,846	3.1%
JPRパークウエスト高松 (注5)	2,496.02	2,004.53	23	80.3%	43,914	0.6%	-	-	-	-	19,459	0.2%
JPR R高松ビル	5,023.53	4,332.49	26	86.2%	91,236	1.2%	5,023.53	4,580.86	28	91.2%	97,372	1.2%
JPR R博多ビル	6,581.15	5,874.26	26	89.3%	153,878	2.0%	6,581.15	5,893.67	26	89.6%	153,281	2.0%
JPRスタジアム博多イースト・ ウエスト(注5)	8,447.48	6,820.86	14	80.7%	172,582	2.2%	-	-	-	-	60,313	0.8%
JPR R那覇ビル	3,947.69	3,445.43	15	87.3%	96,929	1.3%	3,947.69	3,339.93	14	84.6%	98,497	1.3%
NORTH33ビル	6,642.98	6,379.46	23	96.0%	171,000	2.2%	6,642.98	6,511.22	24	98.0%	169,958	2.2%
パークイースト札幌	7,648.62	6,954.10	23	90.9%	117,962	1.5%	7,655.89	6,847.37	22	89.4%	127,816	1.6%
損保ジャパン仙台ビル	7,050.84	6,720.47	10	95.3%	188,734	2.5%	7,107.40	6,470.55	11	91.0%	174,349	2.2%
損保ジャパン和歌山ビル	4,891.36	4,580.08	16	93.6%	117,168	1.5%	4,891.36	4,330.72	15	88.5%	115,637	1.5%
天神121ビル	3,292.02	3,181.01	13	96.6%	104,926	1.4%	3,292.02	3,181.01	13	96.6%	116,167	1.5%
SK広島ビル	2,738.06	1,928.57	15	70.4%	55,430	0.7%	2,742.22	2,354.52	17	85.9%	52,114	0.7%
JPR名古屋栄ビル	5,461.90	5,461.90	20	100.0%	221,395	2.9%	5,461.90	5,461.90	20	100.0%	219,372	2.8%
堂島Fビルディング	3,941.40	3,345.90	9	84.9%	123,693	1.6%	3,941.40	3,345.90	9	84.9%	117,664	1.5%
船場福岡ビル	3,349.57	3,349.57	6	100.0%	94,426	1.2%	3,349.57	2,931.68	5	87.5%	92,549	1.2%
UFJトラスト本社ビル	-	-	-	-	-	-	7,123.07	7,123.07	1	100.0%	104,679	1.3%
JPR梅田ロフトビル	18,586.97	18,586.97	1	100.0%	402,411	5.2%	18,586.97	18,586.97	1	100.0%	402,412	5.2%
シトラタワー一番町	-	-	-	-	-	-	2,861.91	2,861.91	1	100.0%	104,697	1.3%
ベネッセ心斎橋ビル(注6)	-	-	-	-	-	-	5,303.98	5,303.98	1	100.0%	-	-
合計	273,330.52	259,925.13	496	95.1%	7,685,733	100.0%	281,408.97	268,526.25	459	95.4%	7,801,176	100.0%

- (注1)「稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)」、「構成割合(賃貸事業収入の全物件合計額に占める物件ごとの割合)」は小数点第2位以下を四捨五入しています。
- (注2)テナント数について、1テナントが複数の物件を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。
- (注3)各物件ごとの「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」、「総賃貸事業収入」の合計を「全賃貸可能面積」、「全賃貸面積」、「全賃貸事業収入」といいます。
- (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、同ビルの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5)JPR池袋ビル、JPRパークウエスト高松、JPRスクエア博多イースト・ウエストは平成17年3月16日に売却し、ビッグス新宿ビルは平成17年4月12日に追加取得しました。
- (注6)ベネトン心斎橋ビルについては一棟全体を1テナントに賃貸しており、同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。

C. 上位 20 テナント

平成17年6月30日現在の賃貸面積ベースの上位20社は以下の表の通りです。

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積 (㎡)	期末全賃貸面積 に占める割合 (注1)
1	株式会社西友	田無アスタ ツルミフーガ1	40,700.31	15.1%
2	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	6.9%
3	新宿スクエアタワー管理株式会社	新宿スクエアタワー	10,982.03	4.1%
4	タワーレコード株式会社	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	3.0%
5	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	2.6%
6	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	6,536.34	2.4%
7	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	2.2%
8	三井不動産株式会社	オーバルコート大崎マークウエ スト シュトラッセ一番町	5,354.77	2.0%
9	ベネトンジャパン株式会社	ベネトン心斎橋ビル	5,303.98	2.0%
10	監査法人トーマツ	MS芝浦ビル	4,903.42	1.8%
11	三菱電機インフォメーションシステムズ 株式会社	MS芝浦ビル	3,922.74	1.5%
12	シミック株式会社	五反田ファーストビル	3,295.52	1.2%
13	キヤノンイメージングシステム テクノロジーズ株式会社	新潟駅南センタービル	3,263.34	1.2%
14	兼松エレクトロニクス株式会社	兼松ビル 兼松ビル別館	3,112.23	1.2%
15	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	JPRクレスト竹橋ビル 明治安田生命大阪梅田ビル	2,739.80	1.0%
16	三井金属エンジニアリング株式会社	アルカイースト	2,410.60	0.9%
17	株式会社アクタス	ビッグス新宿ビル	2,375.83	0.9%
18	株式会社スリーエフ	JPR横浜日本大通ビル	2,372.52	0.9%
19	オリックス株式会社	明治安田生命大阪梅田ビル	2,154.29	0.8%
20	株式会社オージス総研	MS芝浦ビル	1,961.37	0.7%

(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。

D. 主なテナントの一覧及び当該テナントにかかる主な賃貸条件

本投資法人が平成17年6月30日現在保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産における主なテナント及び主なテナントごとの期末年間契約賃料（期末の月額契約賃料を年換算したもの）と期末賃貸面積は、下表の通りです。

ここで「主なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。

- A. 当該テナントが支払うべき期末年間契約賃料（当該テナントが複数の物件に入居している場合にはそれらの物件全体での期末年間契約賃料合計とします。）が、期末全年間契約賃料の10%以上であること。
- B. 当該テナントの契約上の期末賃貸面積が、期末全賃貸面積の10%以上であること。
- C. 当該テナントが利害関係者であること。（「利害関係者」については、（7）その他（参考資料）B. 利益相反の防止対策 40 ページをご参照ください）

① 利害関係者以外の主なテナント

名称	業種	該当条件	物件名	期末年間契約賃料 (円) (注1)	比率 (%)	期末賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
株式会社西友	小売業	B	田無アスタ	1,192,800,000	7.7	31,121.71	11.5
		—	ツルミフーガ1	290,400,000	1.9	9,578.60	3.5
			小計	1,483,200,000	9.6	40,700.31	15.1
合計			期末全年間契約賃料(円) (注)	15,492,791,228	100.0		
			期末全賃貸面積(㎡)			270,242.83	100.0

(注) 期末年間契約賃料は、契約上の賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等の合計を記載しています。なお、契約上、賃料が月額で取り決められているため、月額の賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等（月額契約賃料）の12か月分の合計を記載しています。本投資法人が現在又は将来において実際に受領できる賃料を表示又は保証するものではありません。（以下、同じです。）

【株式会社西友との主な賃貸条件】

物件名	田無アスタ	ツルミフーガ1
契約期間	自平成7年（1995年）2月10日 至平成27年（2015年）2月9日	自昭和60年（1985年）12月16日 至平成17年（2005年）12月15日
契約更改の方法	期間満了3年前予告により5年間更新可	期間満了の1年前までに別段の意思表示がない限り、3年延長され、その後も同様です。
敷金	金1,303,842,888円	金133,343,820円
普通・定期借家の別	普通借家契約	普通借家契約
賃料改定条件	3年ごとに改定	3年ごとに改定
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約期間中の解約は禁止されています（残期間分の賃料相当額を違約金として支払う旨の特約があります。）。 ・ 共益費は取受していません。外注委託費、水道光熱費及び日常の営繕費はテナント負担となっています。 ・ 6階部分を日本中央競馬会に転貸できる特約があります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約期間中の解約は禁止されています（残期間分の賃料相当額を違約金として支払う旨の特約があります。）。 ・ 共益費は取受していません。日常の外注委託費、水道光熱費及び日常の営繕費はテナント負担となっています。

② 利害関係者であるテナント

名称	業種	該当条件	物件名	期末年間契約賃料 (円)	比率 (%)	期末賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
株式会社損害保険ジャパン (注1)	損害保険業	C	損保ジャパン仙台ビル	252,807,360	1.6	4,382.53	1.6
		C	損保ジャパン和歌山ビル	89,599,560	0.6	1,697.81	0.6
		C	川口センタービル(注3)	41,430,288	0.3	638.34	0.2
			小計	383,837,208	2.5	6,718.68	2.5
明治安田生命保険相互会社	生命保険業	C	明治安田生命大阪梅田ビル (注2)(注4)	42,924,312	0.3	631.20	0.2
		C	JPR那覇ビル	25,878,120	0.2	502.12	0.2
		C	新横浜第二センタービル (注2)(注5)	12,876,840	0.1	236.36	0.1
			小計	81,679,272	0.5	1,369.68	0.5
合計				期末全年間契約賃料(円)	15,492,791,228	100.0	
				期末全賃貸面積(㎡)			270,242.83 100.0

(注1) 主なテナントごとの期末年間契約賃料と期末賃貸面積について、株式会社損害保険ジャパンの数値には同社の関連会社である損保ジャパンひまわり生命保険株式会社及び株式会社損害保険ジャパン調査サービスに賃貸している部分の数値を含んでおります。従って、前記「C. 上位20テナント」記載の賃貸面積とは異なります。

(注2) 明治安田生命保険相互会社の明治安田生命大阪梅田ビル及び新横浜第二センタービルにおける期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する数値です。

(注3) 平成17年6月30日付で貸室の一部を解約しています。解約後の期末年間契約賃料は35,472,684円、賃貸面積は534.52㎡となっています。

(注4) 平成17年8月31日付で貸室の一部解約を予定しています。解約後の期末年間契約賃料は21,962,160円、賃貸面積は315.60㎡となります。

(注5) 平成17年7月31日付で貸室の一部を解約しています。解約後の期末年間契約賃料は7,076,100円、賃貸面積は129.89㎡となっています。

【主な利害関係者との賃貸条件】

テナント名	株式会社損害保険ジャパン		
物件名	損保ジャパン仙台ビル	損保ジャパン和歌山ビル	川口センタービル(注3)
契約期間	2年間	2年間	2年間
当初契約始期	平成14年6月26日	平成14年6月26日	平成8年3月12日
直近更新日	なし	なし	なし
契約更新の方法	期間満了6か月前予告により 2年間更新可	期間満了6か月前予告により 2年間更新可	期間満了6か月前予告により 2年間更新可
敷金(注1)	金152,059,320円	金49,304,300円	金35,155,296円

テナント名	明治安田生命保険相互会社		
物件名	明治安田生命 大阪梅田ビル(注4)	JPR 那覇ビル	新横浜第二 センタービル(注5)
契約期間	2年間	2年間	2年間
当初契約始期	平成12年7月15日	平成13年3月16日	平成3年9月4日
直近更新日	平成16年5月1日	平成16年5月1日	平成14年4月1日
契約更新の方法	期間満了6か月前予告により 1年間更新可	期間満了6か月前予告により 2年間更新可	期間満了6か月前予告により 1年間更新可
敷金(注1)(注2)	金31,623,120円	金18,226,940円	金18,750,000円

(注1) 上記敷金には駐車場契約に基づく敷金を含みません。

(注2) 明治安田生命保険相互会社の明治安田生命大阪梅田ビル及び新横浜第二センタービルにおける敷金は、本投資法人が保有

する共有持分割合に相当する金額です。

(注3) 平成17年6月30日付で貸室の一部を解約しており、解約後の敷金は30,745,396円となっています。

(注4) 平成17年8月31日付で貸室の一部解約を予定しており、解約後の敷金は16,311,560円となります。

(注4) 平成17年7月31日付で貸室の一部を解約しており、解約後の敷金は10,365,600円となっています。

(6) 利害関係人等との取引

A 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。

B 利害関係人等への支払手数料等の金額

利害関係人	項目	式	物件仲介 手数料等	管理委託料 (注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
東京建物不動産販売 株式会社	金額 (千円)	A	140,000	—	—	—	140,000
	占率	A/E	30.4%	—	—	—	12.5%
明治安田ビルマネジ メント株式会社	金額 (千円)	B	—	23,574	48,194	4,316	76,085
	占率	B/E	—	13.8%	10.5%	15.8%	6.8%
株式会社損保ジャパ ン・ビルマネジメン ト	金額 (千円)	C	—	9,057	28,896	2,027	39,981
	占率	C/E	—	5.3%	6.3%	7.4%	3.6%
項目小計	金額 (千円)	D	140,000	32,631	77,090	6,344	256,066
	占率	D/E	30.4%	19.0%	16.8%	23.2%	22.9%
投資法人計	手数料 (千円)	E	460,730	171,425	458,856	27,400	1,118,412
	占率	E/E	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

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

(注2) 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 12,090千円)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。

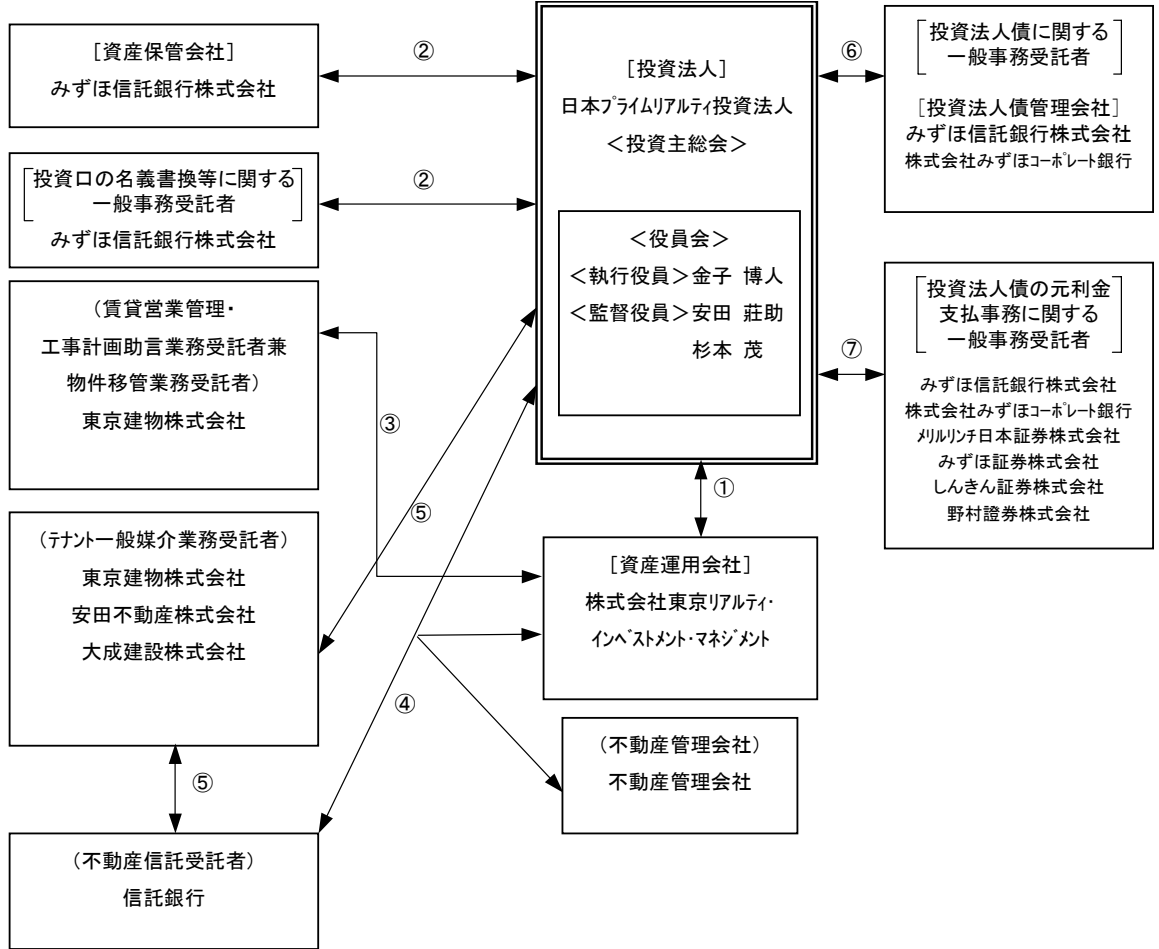
株式会社東京建物テクノビルド	11,500千円
明治安田ビルマネジメント株式会社	25,257千円
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	12,106千円

(注4) 占率は小数点第2位以下を四捨五入しています。

(7) その他 (参考資料)

A. 投資法人の関係法人

①本投資法人の仕組図 (平成17年6月30日現在)



[契約の種類]	
① 資産運用委託契約	④ 不動産管理委託契約 (注1)
② 事務委託・資産保管業務委託契約	⑤ テナント一般媒介業務委託契約 (注2)
③ 賃貸営業管理・工事計画助言業務委託契約及び物件移管業務委託契約	⑥ 投資法人債事務委託契約、投資法人債管理委託契約、登録事務取扱契約
	⑦ 投資法人債元金支払事務取扱契約

(注1) 本投資法人の取得した資産が不動産信託受益権の場合、不動産管理委託契約は、原則として、投資法人、資産運用会社、不動産信託受託者、不動産管理会社の四者契約となります。取得した資産が不動産の場合については、投資法人、資産運用会社、不動産管理会社の三者契約となります (上記仕組図とは異なります)。なお、今後、本投資法人が取得する物件によっては、契約関係及び当事者が上記仕組図と異なることがあります。

(注2) 本投資法人の取得した資産が不動産信託受益権の場合、テナント一般媒介業務委託契約は、原則として、テナント一般媒介業務受託者、不動産信託受託者間の二者契約となります。取得した資産が不動産の場合、テナント一般媒介業務受託者、投資法人間の二者契約となります。

(注3) 上記仕組図記載の投資法人債とは、第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債並びに第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債のことをいいます。

(注4) 平成17年2月に実施した投資口の追加発行に際し、みずほ証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、野村証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、東海東京証券株式会社、三菱証券株式会社、UFJ つばさ証券株式会社を引受会社として、投資口の募集に関する一般事務受託者に選任しました。上記に記載した公募は完了しており、平成17年2月2日現在投資口の募集に関する業務は終了しています。

②資産運用会社（平成17年6月30日現在）

a. 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: T R I M)

設立日：平成12年4月28日

資本金：3億5,000万円

事業内容：投資法人資産運用業

本投資法人からの委託に基づき、T R I Mが資産の運用に係わる業務を行っています。

b. 資本構成

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

(注) 比率とは、議決権株式総数に対する議決権株式数の比率をいいます。

③本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

名 称	運営上の役割	関係業務の内容
日本プライムリアルティ投資法人	投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資することにより運用を行います。
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	資産運用会社	投信法上の投資信託委託業者として、本投資法人規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。
みずほ信託銀行株式会社	投資口の名義書換等に関する一般事務受託者、資産保管会社	投信法上の一般事務受託者（投信法第 111 条第 2 号乃至第 6 号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、本投資法人の次の事務を行います。 ①投資口の名義書換に関する事務 ②本投資証券の発行に関する事務 ③機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務 ④計算に関する事務 ⑤投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務 ⑥投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務 ⑦会計帳簿の作成に関する事務 ⑧納税に関する事務 また、投信法上の資産保管会社として、同契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
みずほ信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行	投資法人債に関する一般事務受託者、投資法人債管理会社	投信法上の一般事務受託者（投信法第 111 条第 2 号、第 3 号及び第 6 号関係のうち、投資法人債に関する事務）として、次の事務を行います。 ①発行する投資法人債の名義書換に関する事務 ②投資法人債の発行に関する事務 ③投資法人債権者からの申し出の受付に関する事務 また、投信法上の投資法人債管理会社として、法令及び同契約に基づく権限及び義務を有し、投資法人債管理会社としての業務を行います。
みずほ信託銀行株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、みずほ証券株式会社、しんきん証券株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、野村證券株式会社	投資法人債の元金支払事務に関する一般事務受託者	投信法上の一般事務受託者（投信法第 111 条第 6 号関係のうち、投資法人債の元金支払事務）としての業務を行います。

④上記以外の本投資法人の主な関係者

業務	委託者	受託者
テナント一般媒介業務 受託者	(日本プライムリアルティ投資法人) みずほ信託銀行(注1) 三菱信託銀行(注1) UFJ信託銀行(注1)	東京建物株式会社 安田不動産株式会社 大成建設株式会社
物件移管業務受託者	TRIM	東京建物株式会社
賃貸営業管理・工事計画 助言業務受託者	TRIM	東京建物株式会社
不動産管理会社	(日本プライムリアルティ投資法人) みずほ信託銀行(注1) 三菱信託銀行(注1) UFJ信託銀行(注1) 住友信託銀行(注1) 中央三井信託銀行(注1)	明治安田ビルマネジメント株式会社 東京建物株式会社 安田不動産株式会社 株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント 日本橋興業株式会社 野村不動産株式会社 三井不動産株式会社

(注1) 信託受益権に係る信託受託銀行です。

(注2) 各物件の不動産管理会社は、下記「物件ごとの不動産管理会社一覧」をご参照下さい。

物件ごとの不動産管理会社一覧	
明治安田ビルマネジメント株式会社(5棟)	JPR人形町ビル、新横浜第二センタービル、田無アスタ、新潟駅南センタービル、明治安田生命大阪梅田ビル
東京建物株式会社(30棟)	兼松ビル、兼松ビル別館、新麹町ビル、MS芝浦ビル、五反田ファーストビル、福岡ビル、JPR市ヶ谷ビル、オーバルコート大崎マークウエスト、新宿スクエアタワー、ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、JPR渋谷タワーレコードビル、JPR代官山(※)、アルカイースト、JPR千葉ビル、JPR横浜日本大通ビル、ツルミフーガ1、東京建物本町ビル、JPR高松ビル、JPR博多ビル、JPR那覇ビル、NORTH33ビル、パークイースト札幌、天神121ビル、SK広島ビル、JPR名古屋栄ビル、船場福岡ビル、UFJセントラルリース本社ビル、JPR梅田ロフトビル、ベネトン心齋橋ビル
安田不動産株式会社(2棟)	JPRクレスト竹橋ビル、JPR上野イーストビル
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント(2棟)	損保ジャパン仙台ビル、損保ジャパン和歌山ビル
日本橋興業株式会社(1棟)	堂島Fビルディング
野村不動産株式会社(1棟)	川口センタービル
三井不動産株式会社(1棟)	シュトラッセ一番町

※平成17年8月1日にSS代官山からJPR代官山に名称変更しました。

B. 利益相反の防止策

①利害関係者との取引について一定のルールを設けています。

	定義	当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある具体的該当者
利害関係者	TRIMに対する出資又はTRIMへの役員 の派遣・従業員の出向を行っている者 及びその関連会社	東京建物株式会社、明治安田生命保険相互会社、 安田不動産株式会社、株式会社損害保険ジャ パン、東京建物不動産販売株式会社、株式会社東京 建物テクノビルド、明治安田ビルマネジメント株 式会社、株式会社損保ジャパン・ビルマネジメン ト

なお、本投資法人の役員会にて承認を要する事項は次の通りです。

- a 利害関係者からの物件・資産の取得
 - i. 不動産及び不動産信託受益権の場合
投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
 - ii. その他の特定資産の場合
時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記a i. によるものとします。
- b 利害関係者への物件・資産の売却
 - i. 不動産及び不動産信託受益権の場合
1物件当たりの「売却額」（売却金額のみとし、税金及び売却費用等は含みません。）は、鑑定評価額以上とします。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
 - ii. その他の特定資産の場合
時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 b i. によるものとします。
- c 利害関係者への物件の賃貸
市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。
- d 利害関係者への不動産管理委託
物件関連業務運用基準に基づき委託を行います。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
- e 利害関係者による売買・賃貸の媒介手数料
 - i. 売買
媒介手数料は売買価格の3%+6万円（但し消費税等を除く）を上限とし、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
 - ii. 賃貸
媒介手数料は契約賃料の1か月分相当を上限とします。
- f 利害関係者に対する工事の発注
1,000万円超の工事については、第三者の見積価格、内容等と比較検討したうえで発注することとし、投資法人の役員会の事前承認を得ることとします。
- g 利害関係者からの借入れ
市場水準での借入条件で借り入れるものとします。また、借入れに際しては、当該借入れを含む資金計画（四半期毎の資金の運用・調達計画等を示したもの）について、投資法人の役員会の事前承認を得ることとします。

また、「利害関係人等」とは、TRIMの過半数の株式を所有している者、又はTRIMと密接な関係を有するものとして投信法施行令で定められている者と定義されています。

	定義	当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある具体的該当者
利害関係人等	TRIMの過半数の株式を所有している者、又はTRIMと密接な関係を有するものとして投信法施行令で定められる者	東京建物不動産販売株式会社、株式会社東京建物テクノビルド、明治安田ビルマネジメント株式会社、株式会社損保ジャパン・ビルマネジメン

②TRIM出資者がテナントとなっている賃貸契約は、条件を開示します。

積極的な情報開示及び利害関係者との利益相反関係回避の趣旨から、法定の「主要テナント(=賃貸面積が総賃貸面積の10%以上のテナント)」に、年間賃料が総賃料収入の10%以上のテナント及び利害関係者を含めた「主なテナント」への賃貸条件の開示を行います。

前記33 ページ「5. 参考情報 (5) テナント情報 D. 主なテナントの一覧及び当該テナントにかかる主な賃貸条件 ②利害関係者であるテナント」をご参照ください。

③運用会社の運用報酬体系は投資主との利害と一致した体系を採用しています。

以下の各報酬が支払われます。わかりやすさと投資主との利害の一致を目指した報酬体系です。

報酬の種類	報酬額の計算方法
固定報酬	月額1,250万円
インセンティブ報酬1	1 営業期間の総収入額の2% (80億円を超える部分は1.5%)
インセンティブ報酬2	1 営業期間のインセンティブ報酬2 控除前の分配可能金額の3%

* 「総収入額」とは、不動産から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益の総額をいい、物件の売却代金はこれに含みません。

* 「分配可能金額」は、規約第28条第1号に規定されるものをいい、物件の売却損益を含みます。

インセンティブ報酬2の設定により、利益連動報酬体系をとり、わかりやすさと共に投資主との利害一致を図っています。

- ・固定報酬の設定、インセンティブ報酬1の料率逓減基準の設定により、資産規模の拡大に伴うスケールメリットを出すことを目指しています。
- ・物件取得報酬の未設定により、資産規模拡大のみの追求を回避します。
- ・物件売却報酬の未設定により、売却代金をベースとした報酬体系をとらず、売却損益をベースとしたインセンティブ報酬2による投資主との利害一致を図っています。

【投資不動産物件】

a. 投資資産の概要及び価格と投資比率

本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権に係わる信託不動産の概要は、以下の通りです。なお、不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、下記の表に一括して記載しています。

地域区分	用途	物件番号	物件名称	取得日	取得価格			期末算定価格 (千円) (注3)	期末稼働率 (注2)
					(千円) (注1)	投資比率 (注2)	地域別 比率		
東京都心	事務所	A-1	兼松ビル	H13.12.27	16,276,000	8.2%	45.5%	12,700,000	97.5%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874,000	1.5%		2,560,000	100.0%
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	H13.11.16	2,100,000	1.1%		1,960,000	100.0%
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16	1,670,000	0.8%		1,535,000	100.0%
				H14.11.21	550,000	0.3%		657,000	100.0%
				H16.11.12	200,000	0.1%		228,000	100.0%
	事務所	A-5	JPRクレスト 竹橋ビル	H14.6.21	4,000,000	2.0%		3,360,000	100.0%
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200,000	5.7%		12,400,000	100.0%
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920,000	1.5%		2,990,000	100.0%
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15	1,800,000	0.9%		1,902,000	100.0%
				H17.4.15	1,120,000	0.6%		998,000	100.0%
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	H16.5.28	5,100,000	2.6%		5,250,000	100.0%
	事務所	A-10	オーバルコート大崎 マークウエスト	H16.6.1	3,500,000	1.8%		4,130,000	100.0%
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2	10,000,000	5.1%		8,840,000	84.4%
事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9 H17.4.12	11,821,000	6.0%	11,900,000	81.6%		
事務所	A-13	アクロス新川ビル ・アネックス	H16.11.26	710,000	0.4%	735,000	100.0%		
商業施設	A-1	JPR渋谷タワー レコードビル	H15.6.30	12,000,000	6.1%	13,400,000	100.0%		
商業施設	A-2	JPR代官山	H16.10.5	2,160,000	1.1%	1,920,000	100.0%		
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイスト	H13.11.16	5,880,000	3.0%	18.6%	5,300,000	70.7%
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350,000	1.2%		2,020,000	93.4%
	事務所	B-3	JPR横浜 日本大通ビル	H13.11.16	2,927,000	1.5%		2,420,000	97.3%
	事務所	B-5	新横浜第二 センタービル	H14.9.25	920,000	0.5%		1,020,000	88.0%
	事務所	B-6	川口センタービル	H16.2.13	8,100,000	4.1%		8,990,000	99.5%
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル	H16.3.1	3,250,000	1.6%		3,460,000	100.0%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200,000	5.2%		10,900,000	100.0%
	商業施設	B-2	ツルミフーガ1	H13.11.16	3,040,000	1.5%		3,300,000	100.0%
地方	事務所	C-1	新潟駅南 センタービル	H13.11.16	2,140,000	1.1%	35.9%	2,100,000	100.0%
	事務所	C-2	明治安田生命 大阪梅田ビル	H13.12.25	8,300,000	4.2%		8,670,000	95.9%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150,000	2.1%		3,990,000	98.6%
	事務所	C-6	JPR高松ビル	H13.12.18	2,130,000	1.1%		1,360,000	91.2%
	事務所	C-7	JPR博多ビル	H13.11.16	2,900,000	1.5%		2,730,000	89.6%
	事務所	C-9	JPR那覇ビル	H13.11.16	1,560,000	0.8%		1,530,000	84.6%
	事務所	C-10	NORTH33ビル	H14.6.18	3,700,000	1.9%		2,860,000	98.0%
	事務所	C-11	パークイースト札幌	H14.6.18	2,150,000	1.1%		1,720,000	89.4%
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150,000	1.6%		3,290,000	91.0%
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670,000	0.8%		1,680,000	88.5%
	事務所	C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810,000	1.4%		2,560,000	96.6%
	事務所	C-15	SK広島ビル	H14.10.4	947,240	0.5%		840,000	85.9%
	事務所	C-16	JPR名古屋栄ビル	H15.9.1	4,550,000	2.3%		4,790,000	100.0%
	事務所	C-17	堂島Fビルディング	H16.1.23	2,140,000	1.1%		2,130,000	84.9%
	事務所	C-18	船場福岡ビル	H16.6.11	1,920,000	1.0%		1,960,000	87.5%
	事務所	C-19	UFJセントラルリース 本社ビル	H17.3.22	4,137,000	2.1%		3,970,000	100.0%
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15 H15.7.16	13,000,000	6.6%		12,000,000	100.0%
	商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	H17.2.4	4,200,000	2.1%		3,820,000	100.0%
	商業施設	C-3	ベネトン心斎橋ビル	H17.5.30	5,430,000	2.7%		5,030,000	100.0%
合計					197,652,240	100.0%	100.0%	191,905,000	95.4%

- (注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（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) 各比率及び稼働率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。
- (注3) 期末算定価格は、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、金銭の分配にかか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4) 新麴町ビルは第1期、第2期及び第6期に取得した部分を合わせて、福岡ビルについては第4期及び第7期に取得した部分を合わせて、それぞれ一体として評価対象としその内訳価格をそれぞれ記載しています。
- (注5) 当期中に次のビルを売却しました。

地域区分	用途	物件番号	物件名称	取得日	取得価格	売却日	売却価格
					(千円)		(千円)
東京周辺部	事務所	B-4	JPR池袋ビル	H14.6.21	2,040,000	H17.3.16	3,345,000
地方	事務所	C-5	JPRパークウエスト 高松	H13.11.16	872,000	H17.3.16	842,000
	事務所	C-8	JPRスクエア博多 イースト・ウエスト	H13.11.16	2,873,000	H17.3.16	2,923,000

b. 組入資産一覧

下表については次の方針に従って記載されています。

- ・ 下表については当期末保有物件を記載しています。
- ・ 取引価格の欄における「価格」及び「投資比率 (%)」と地震リスク関係の欄における「PML」と「地震保険の有無」については平成 17 年 6 月 30 日時点における状態を示しています。その他の情報は本書提出日現在の状態を示しています。
- ・ 「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」、「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 「敷地面積」は建物敷地全体の面積（他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。）を記載しています。
- ・ 「延床面積」は、建物一棟全体の面積（他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。）を記載しています。
- ・ 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表しています。
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
- ・ 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切捨てで記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含みません。
なお、JPR博多ビルについては、取得後に設置した駐車場部分に係る金額は含まれていません。
また、合計額についても端数を含めて合計した後、百万円未満切捨てで記載しています。
- ・ 「投資比率」は表示されない端数金額を含めた取得価格について、当期末保有物件の合計額に占める該当物件の割合を%表示で小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 本書においてPML（地震リスク分析における予想最大損失率）とは、想定した予定使用期間（50年一般的建物の耐用年数）の中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。
- ・ PMLは、株式会社篠塚研究所作成の地震リスク評価報告書に基づいています。ここでいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。
また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害及び自己失火による地震火災を対象とし、周辺施設からの延焼被害については考慮しません。合計欄に記載されたPMLはポートフォリオ全体のPMLを示しています。

用途	物件 番号	タイプ		不動産等の名称	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		地震リスク関係	
		コア	バリュー アップ								価 格 (百万円)	投資 比率 (%)	PML (%)	地震 保険 の有無
東京都心														
事務所	A-1	○		兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC B2/13F	平成5年2月	平成13年 12月27日	16,276	8.2	5.9	
	A-2	○		兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目	679.06	4,351.46	SRC B1/8F	平成5年2月	平成13年 12月27日	2,874	1.5	14.2	
	A-3	○		JPR 人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目	550.06	4,117.70	SRC・RC B1/8F	平成元年12月	平成13年 11月16日	2,100	1.1	7.8	
	A-4	○		新麹町ビル	東京都千代田区麹町四丁目	657.80	5,152.98	SRC B1/9F	昭和59年10月	平成13年 11月16日	1,670	0.8	13.3	
									平成14年 11月21日	550	0.3			
									平成16年 11月12日	200	0.1			
	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	636.90	4,790.68	SRC B1/9F	平成11年9月	平成14年 6月21日	4,000	2.0	13.7	
	A-6	○		MS 芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目	8,992.18	31,020.21	SRC・RC・S B2/13F	昭和63年2月	平成15年 3月28日	11,200	5.7	12.2	
	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	1,551.19	10,553.34	SRC・RC B2/11F	平成元年7月	平成15年 7月23日	2,920	1.5	13.9	
	A-8	○		福岡ビル	東京都中央区八重洲二丁目	1,302.17	11,627.74	SRC B2/10F	平成2年5月	平成15年 10月15日	1,800	0.9	9.7	
									平成17年 4月15日	1,120	0.6			
	A-9	○		JPR 市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南四丁目	1,058.04	5,888.82	SRC B1/9F	平成元年3月	平成16年 5月28日	5,100	2.6	14.6	
	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	4,006.00	28,575.80	S・SRC B2/17F	平成13年6月	平成16年 6月1日	3,500	1.8	6.3	
A-11	○		新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿六丁目	8,409.52	78,796.00	S・RC・SRC B4/30F	平成6年10月	平成16年 7月2日	10,000	5.1	6.2		
A-12	○		ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目	3,522.46	25,733.10	SRC B2/14F	昭和60年4月	平成16年 11月9日	2,900	6.0	7.8		
								平成17年 4月12日	8,921					
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	858.48	5,535.90	S・SRC B2/10F	平成6年6月	平成16年 11月26日	710	0.4	9.3		
商業	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	1,010.47	8,449.56	SRC・S B3/8F	平成4年2月	平成15年 6月30日	12,000	6.1	11.1	
	A-2	—	—	JPR 代官山	東京都渋谷区代官山町	277.12	668.09	RC B2/2F	平成14年7月	平成16年 10月5日	2,160	1.1	7.7	

用途	物件 番号	タイプ		不動産等の名称	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		地震リスク関係	
		コア	バリュー アップ								価 格 (百万円)	投資 比率 (%)	PML (%)	地震 保険 の有無
東京周辺部														
事務所	B-1	○		アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目	3,755.01	34,281.86	S・SRC B3/19F	平成9年3月	平成13年 11月16日	5,880	3.0	4.9	
	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	平成3年1月	平成13年 12月13日	2,350	1.2	5.7	
	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	平成元年10月	平成13年 11月16日	2,927	1.5	28.7	有
	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	841.71	7,781.93	S・SRC B2/12F	平成3年8月	平成14年 9月25日	920	0.5	14.3	
	B-6	○		川口センタービル	埼玉県川口市本町四丁目	4,524.61	28,420.85	S・SRC B2/15F	平成6年2月	平成16年 2月13日	8,100	4.1	13.1	
	B-7	○		JPR 上野イーストビル	東京都台東区松が谷一丁目	1,242.97	8,490.44	S・SRC B1/8F	平成4年10月	平成16年 3月1日	3,250	1.6	14.2	
商業	B-1	—	—	田無アスタ	東京都西東京市田無町二丁目	12,326.30	80,675.27	SRC B2/17F	平成7年2月	平成13年 11月16日	10,200	5.2	10.7	
	B-2	—	—	ツルミフーガ1	横浜市鶴見区豊岡町	1,962.18	13,543.32	SRC B2/7F	昭和60年9月	平成13年 11月16日	3,040	1.5	10.0	

用途	物件 番号	タイプ		不動産等の名称	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		地震リスク関係	
		コア	バリュー アップ								価 格 (百万円)	投資 比率 (%)	PML (%)	地震 保険 の有無
地 方														
事務所	C-1	○		新潟駅南センタービル	新潟市米山一丁目	2,706.99	19,950.42	S・SRC B1/10F	平成8年3月	平成13年 11月16日	2,140	1.1	0.8	
	C-2	○		明治安田生命 大阪梅田ビル	大阪市北区梅田三丁目	5,999.33	52,982.94	S・SRC B2/31F	平成12年6月	平成13年 12月25日	8,300	4.2	4.4	
	C-4	○		東京建物本町ビル	大阪市中央区本町三丁目	1,432.64	14,619.52	SRC B3/9F	昭和45年2月	平成13年 11月16日	4,150	2.1	10.7	
	C-6		○	JPR 高松ビル	高松市寿町二丁目	1,407.78	7,409.08	SRC B1/10F	昭和57年9月 昭和59年3月 増築	平成13年 12月18日	2,130	1.1	14.1	
	C-7	○		JPR 博多ビル	福岡市博多区博多駅前一丁目	1,214.63	9,828.73	(事務所ビル) S・RC B1/12F (駐車場) S1F	(事務所ビル) 昭和60年6月 (駐車場) 平成15年11月 増築	平成13年 11月16日	2,900	1.5	7.8	
	C-9	○		JPR 那覇ビル	那覇市松山一丁目	959.87	5,780.71	SRC・S 12F	平成3年10月	平成13年 11月16日	1,560	0.8	9.4	
	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	平成4年2月	平成14年 6月18日	3,700	1.9	3.6	
	C-11		○	パークイースト札幌	札幌市中央区南一条東一丁目	1,808.26	10,865.75	SRC B1/8F	昭和60年11月	平成14年 6月18日	2,150	1.1	7.3	
	C-12	○		損保ジャパン仙台ビル	仙台市宮城野区榴岡三丁目	1,895.67	10,783.52	SRC B1/12F	平成9年12月	平成14年 6月26日	3,150	1.6	4.6	
	C-13	○		損保ジャパン 和歌山ビル	和歌山市美園町三丁目	1,128.45	6,715.07	S 9F	平成8年7月	平成14年 6月26日	1,670	0.8	8.4	
	C-14		○	天神 121 ビル	福岡市中央区天神一丁目	1,164.39	8,690.95	S・SRC 13F	平成12年7月	平成14年 6月21日	2,810	1.4	7.0	
	C-15		○	SK広島ビル	広島市中区三川町	502.41	4,268.70	SRC B1/9F	平成元年12月	平成14年 10月4日	947	0.5	14.9	
	C-16	○		JPR 名古屋栄ビル	名古屋市中区錦三丁目	992.31	7,340.18	(事務所ビル) S B1/11F (駐車場) S 1 F	(事務所ビル) 平成15年1月 (駐車場) 昭和61年12月	平成15年 9月1日	4,550	2.3	9.6	
	C-17	○		堂島 F ビルディング	大阪市北区曽根崎新地二丁目	668.11	5,696.01	SRC B2/9F	平成5年10月	平成16年 1月23日	2,140	1.1	10.2	
	C-18	○		船場福岡ビル	福岡市博多区博多駅前二丁目	680.63	3,874.81	SRC 8F	平成5年2月	平成16年 6月11日	1,920	1.0	6.7	
	C-19	○		UF J セントラル リース本社ビル	名古屋市中区栄一丁目	1,610.38	10,201.44	SRC B1/9F	平成3年3月	平成17年 3月22日	4,137	2.1	8.6	

用途	物件 番号	タイプ		不動産等の名称	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		地震リスク関係	
		コア	バリュー アップ								価 格 (百万円)	投資 比率 (%)	PML (%)	地震 保険 の有無
地 方														
商業	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	平成2年4月	平成15年 5月15日	8,000	6.6	12.5	
										平成15年 7月16日	5,000			
	C-2	—	—	シュトラッセー番町	仙台市青葉区一番町三丁目	648.81	3,445.80	RC・S B1/8F	平成14年10月	平成17年 2月4日	4,200	2.1	9.4	
C-3	—	—	ベネトン心齋橋ビル	大阪市中央区南船場四丁目	609.31	5,303.98	S B2/10F	平成15年2月 平成17年1月 増築	平成17年 5月30日	5,430	2.7	9.6		
合 計											197,652	100.0	5.1	

c. 個別物件の収益状況

下表については次の方針に従って記載されています。

<全体情報について>

- ・ 本表は当期の期末保有物件について記載しています。
- ・ 売却物件については期末保有物件の後に記載しています。

<地域区分について>

- ・ 地域区分の定義は、次の通りです。

地域区分	地域
「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
「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
「地方」	その他の地域

<価格情報について>

- ・ 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円で切捨てて記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含まれていません。
- ・ 取得価格及び期末評価額についての「投資比率」は表示されない端数金額を含めた取得価格及び期末評価額について、各期末保有物件のそれぞれの合計額に占める該当物件の割合を%表示で小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 「期末評価額」は物件ごとに財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、日本土地建物株式会社、生駒シービー・リチャードエリス株式会社、株式会社三友システムアプレイザル又は大和不動産鑑定株式会社により作成された不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は不動産価格調査書の調査価格を記載しています。資産運用会社としては、不動産等資産の取得時に不動産鑑定評価書を取ることで、不動産等資産の取得後一定期間経過後、及び決算期末ごとにその価格の推移を知るために不動産鑑定評価書又は不動産価格調査書を取る方針です。なお、これら不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。
- ・ 「期末帳簿価格」とは「取得価格」に「取得原価に算入される付随費用」と「期中の資本的支出」を加算し、これより「減価償却累計額」を控除した各期末の貸借対照表計上額をいいます。

<賃貸借情報について>

- ・ 「期末テナント数」は、建物床の賃貸に係る賃貸借契約を締結している相手方のみを対象とし（駐車場、袖看板等、建物床の賃貸ではない賃貸借契約の相手方は含みません。）、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、複数物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しています。
- ・ 「期末総賃貸可能面積」は、建物・施設において賃貸が可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書上の合計面積（共用部分等を賃借している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。また、「期末総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている契約書上の面積（駐車場、袖看板等、建物床の賃貸ではない賃貸借契約や貸会議室や管理人室として使用している面積は含みません。）を記載しています。
- ・ 「マーケット稼働率」とは、株式会社生駒データサービスシステムより提供を受けた平成17年6月30日時点の各物件の所在する地域ごとの稼働率を記載しており、情報が無いものについては「-」で表示しています。
- ・ 「月末稼働率の期中平均」とは、月末稼働率の期中における単純平均をいいます。
- ・ 「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」は、小数点第3位以下を四捨五入して表示しています。「稼働率」は%表示で小数点第2位以下を四捨五入して表示しております。
- ・ 「稼働率」は本投資法人が保有してからの過去5期分の期末稼働率を表示していますが、本投資法人が保有する以前の稼働率については「-」表示となっております。

<損益情報について>

- ・ 「営業日数」については物件ごとに表示していますが、期中に同一財産区分（担保設定等の際して1つの物件として扱われる区分）となる同一物件について追加取得があった場合には、取得価額加重平均稼働日数を採用しています。
- ・ 損益項目は前掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表記しております。
- ・ 賃料収入（共益費含）は賃料、共益費、月極駐車料等のテナントとの契約上で定められてい

る定額の収入を示しています。また、その他は附加使用料、時間貸駐車場等の変動収入を示しています。

- 賃貸事業費用は減価償却費を除いた賃貸事業費用を記載しています。
- NOIとはネットオペレーティングインカムをいい、当該不動産に係る賃貸事業収入合計から賃貸事業費用合計（信託不動産に係る信託報酬は含みません。）を控除した金額をいいます。ただし、この場合の賃貸事業費用には減価償却費は含みません。
- NCFとはネットキャッシュフローをいい、当該不動産のNOIから資本的支出を控除した金額をいいます。
- ベネトン心齋橋ビルについては一棟全体を1テナントに賃貸しており、同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。

<参考情報について>

- 「長期修繕費用見積合計」は、取得資産の各不動産又は信託不動産について調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用見積(15年間)の合計金額を記載しています。金額には劣化、損傷、損失した部位、部分について初期の機能を回復するまでの機器及び部位全体の交換、部分修理、部分取替え、塗替え、貼替え、解体修理、並びにその工事に付随して発生する費用（養生、解体、撤去、搬入、据付、一般的な施工会社が必要とする経費・保険料等）を含みますが、初期の能力を越える機能の向上等に必要な費用は含まれていません。
- 年換算NOI利回りはNOIを各物件の取得価格で除した割合を稼働日数（取得価格加重平均稼働日数）に応じて年換算した利回りを示しています。
- 年額固定資産税・都市計画税については各物件の各年度の固定資産税・都市計画税の合計額を示しており、事業所税、償却資産税等は含まれていません。

個別物件の収益状況〔参考情報〕第7期（平成17年1月1日～平成17年6月30日）

地域区分		東京都心								
用途		事務所								
不動産の名称		兼松ビル	兼松ビル別館	JPR人形町ビル	新麹町ビル	新麹町ビル (第2期追加取得分)	新麹町ビル (第6期追加取得分)	JPRクレスト 竹橋ビル	MS芝浦ビル	五反田 ファーストビル
価格情報	取得価格(百万円)	16,276	2,874	2,100	1,670	550	200	4,000	11,200	2,920
	投資比率	8.2%	1.5%	1.1%	0.8%	0.3%	0.1%	2.0%	5.7%	1.5%
	期末評価額(百万円)	12,700	2,560	1,960	1,535	657	228	3,360	12,400	2,990
	投資比率	6.6%	1.3%	1.0%	0.8%	0.3%	0.1%	1.8%	6.5%	1.6%
賃貸借情報	期末テナント数	10	1	4	7	3	1	9	7	2
	期末総賃貸可能面積(m ²)	7,976.30	2,291.13	2,788.98	2,105.44	901.36	312.53	3,265.34	14,429.09	4,243.58
	期末総賃貸面積(m ²)	7,775.46	2,291.13	2,788.98	2,105.44	901.36	312.53	3,265.34	14,429.09	4,243.58
	稼働率	96.1%	96.1%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	92.9%	94.0%	94.7%
	マーケット稼働率	96.1%	96.1%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	92.9%	94.0%	94.7%
	月末稼働率の期中平均	97.5%	100.0%	100.0%	94.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	期末稼働率	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成17年6月末	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成16年12月末	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成16年6月末	97.5%	100.0%	86.4%	81.9%	100.0%	-	100.0%	86.4%	100.0%
平成15年12月末	97.5%	100.0%	100.0%	81.9%	100.0%	-	100.0%	86.4%	100.0%	
平成15年6月末	87.4%	100.0%	100.0%	91.7%	100.0%	-	63.5%	100.0%	-	
損益情報	第7期の営業日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①賃貸事業収入合計	422,597	102,465	98,667	69,091	30,238	11,565	128,990	517,868	133,531
	賃料収入(共益費含)(千円)	395,473	92,843	89,287	65,760	29,299	11,085	120,825	468,893	128,547
	その他(千円)	27,123	9,621	9,379	3,331	938	480	8,164	48,974	4,983
	②賃貸事業費用合計	116,444	32,943	28,488	23,466	9,237	3,238	37,969	155,797	39,614
	外注委託費(千円)	28,365	6,360	5,925	-	-	-	9,269	639	12,853
	水道光熱費(千円)	29,241	7,991	10,533	1,517	1,055	304	9,657	18,288	8,175
	公租公課(千円)	42,091	7,267	7,583	4,727	2,021	700	13,574	29,788	12,149
	保険料(千円)	1,125	270	287	148	63	21	322	1,100	401
	修繕工事費(千円)	969	7,787	586	1,621	-	68	368	46	1,457
	管理委託費(千円)	10,942	2,885	2,836	2,072	901	342	3,793	9,981	4,031
	管理組合費(千円)	-	-	-	12,135	5,195	1,801	-	87,779	-
	その他費用(千円)	3,708	381	736	1,243	-	-	985	8,173	544
③NOI(=①-②)(千円)	306,152	69,521	70,179	45,625	21,001	8,327	91,020	362,070	93,916	
④減価償却費(千円)	101,626	29,353	16,395	4,034	1,703	693	28,787	57,798	23,421	
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	204,526	40,168	53,783	41,590	19,298	7,633	62,232	304,271	70,495	
⑥資本的支出(千円)	8,252	4,305	12,881	8,398	-	-	2,715	7,537	690	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	297,900	65,216	57,298	35,226	21,001	8,327	88,305	354,533	93,226	
参考情報	年換算NOI利回り(対取得価格)	3.8%	4.9%	6.7%	5.5%	7.7%	8.4%	4.6%	6.5%	6.5%
	長期修繕費用見積合計									
	15年累計額(千円)	360,865	141,515	180,970	96,070	41,128	14,260	102,270	719,457	336,613
	年平均額(千円)	24,058	9,434	12,065	6,405	2,742	951	6,818	47,964	22,441
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	83,234	14,183	14,493	9,448	4,043	1,401	25,483	58,482	22,714	

個別物件の収益状況 [参考情報] 第7期 (平成17年1月1日～平成17年6月30日)

地域区分		東京都心								
用途		事務所						商業		
不動産の名称		福岡ビル	福岡ビル (第7期追加取得分)	JPR市ヶ谷ビル	オーバルコート大崎 マークウエスト	新宿スクエアタワー	ビックス新宿ビル	アクロス新川 ビル・アネックス	JPR市ヶ谷タワー レコードビル	JPR代官山
価格情報	取得価格 (百万円)	1,800	1,120	5,100	3,500	10,000	11,821	710	12,000	2,160
	投資比率	0.9%	0.6%	2.6%	1.8%	5.1%	6.0%	0.4%	6.1%	1.1%
	期末評価額 (百万円)	1,902	998	5,250	4,130	8,840	11,900	735	13,400	1,920
	投資比率	1.0%	0.5%	2.7%	2.2%	4.6%	6.2%	0.4%	7.0%	1.0%
賃貸借情報	期末長簿価額 (百万円)	1,826	1,164	5,251	3,563	10,146	12,016	728	11,996	2,226
	期末テナント数	1	1	9	2	17	21	4	1	1
	期末総賃貸可能面積 (㎡)	1,250.06	687.34	4,181.66	4,088.44	10,982.03	11,363.35	1,253.39	8,076.85	653.99
	期末総賃貸面積 (㎡)	1,250.06	687.34	4,181.66	4,088.44	9,265.45	9,267.90	1,253.39	8,076.85	653.99
	稼働率	96.1%	96.1%	94.9%	98.0%	95.4%	94.0%	93.5%	-	-
	マーケット稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	91.9%	84.4%	82.6%	100.0%	100.0%	100.0%
	月末稼働率の期中平均	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	84.4%	81.6%	100.0%	100.0%	100.0%
	期末稼働率 平成17年6月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	84.4%	87.7%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成16年12月末	100.0%	-	100.0%	100.0%	84.4%	87.7%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成16年6月末	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	-	-	100.0%	-
平成15年12月末	100.0%	-	-	-	-	-	-	100.0%	-	
平成15年6月末	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	-	
損益情報	第7期の営業日数	181日	77日	181日	181日	181日	105日	181日	181日	181日
	①賃貸事業収入合計	64,770	15,969	182,359	144,791	253,066	271,661	45,922	345,576	52,205
	賃料収入 (共益費含) (千円)	64,667	15,969	171,493	138,324	246,132	230,873	40,398	345,576	52,205
	その他 (千円)	102	-	10,865	6,466	6,933	40,787	5,523	-	-
	②賃貸事業費用合計	18,641	2,584	53,899	63,916	70,390	88,359	14,077	37,176	5,040
	外注委託費 (千円)	194	-	10,117	-	-	40,780	-	-	931
	水道光熱費 (千円)	-	-	10,028	4,256	-	21,470	2,509	-	-
	公租公課 (千円)	6,989	-	16,651	16,437	56,026	16,298	3,745	34,630	3,337
	保険料 (千円)	289	73	368	479	3,170	1,245	133	562	51
	修繕工事費 (千円)	-	-	11,189	2,147	-	1,817	-	177	-
	管理委託費 (千円)	1,200	253	4,594	1,263	1,200	2,716	1,207	1,805	720
管理組合費 (千円)	9,726	2,258	-	32,508	9,993	-	6,239	-	-	
その他費用 (千円)	242	-	950	6,823	-	4,030	241	-	-	
③NOI (=①-②) (千円)	46,128	13,384	128,460	80,874	182,675	183,301	31,845	308,399	47,164	
④減価償却費 (千円)	5,531	1,228	14,704	29,899	92,477	18,252	10,816	44,415	2,739	
⑤賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	40,597	12,156	113,755	50,975	90,197	165,049	21,028	263,983	44,424	
⑥資本的支出 (千円)	-	-	2,879	3,067	-	9,501	-	1,104	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	46,128	13,384	125,580	77,807	182,675	173,800	31,845	307,295	47,164	
参考情報	年換算NOI利回り (対取得価格)	5.2%	5.7%	5.1%	4.7%	3.7%	5.4%	9.0%	5.2%	4.4%
	長期修繕費用見積合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	15年累計額 (千円)	60,389	33,214	250,060	180,358	771,661	1,434,894	108,333	236,620	16,350
	年平均額 (千円)	4,026	2,214	16,671	12,024	51,444	95,660	7,222	15,775	1,090
平成17年度年額固定資産税・都市計画税 (千円)	13,481	3,645	33,080	26,893	107,385	96,612	6,797	69,094	3,018	

個別物件の収益状況 [参考情報] 第7期 (平成17年1月1日～平成17年6月30日)

地域区分	東京周辺部								地方	
用途	事務所					商業		事務所		
不動産の名称	アルカイースト	JPR千葉ビル	JPR横浜 日本大通ビル	新横浜第二 センタービル	川口センタービル	JPR上野 イーストビル	田無アスタ	ツルミフーガ1	新潟駅南センター ビル	
価格情報	取得価格 (百万円)	5,880	2,350	2,927	920	8,100	3,250	10,200	3,040	2,140
	投資比率	3.0%	1.2%	1.5%	0.5%	4.1%	1.6%	5.2%	1.5%	1.1%
	期末評価額 (百万円)	5,300	2,020	2,420	1,020	8,990	3,460	10,900	3,300	2,100
	投資比率	2.8%	1.1%	1.3%	0.5%	4.7%	1.8%	5.7%	1.7%	1.1%
期末帳簿価額 (百万円)	5,466	2,322	2,749	961	8,102	3,331	9,334	2,911	1,983	
賃貸借情報	期末テナント数	4	28	11	11	38	9	1	1	14
	期末総賃貸可能面積 (㎡)	7,050.10	5,562.97	6,082.25	2,640.86	15,478.43	6,512.45	31,121.71	9,578.60	5,206.82
	期末総賃貸面積 (㎡)	4,985.08	5,198.17	5,917.43	2,323.29	15,407.71	6,512.45	31,121.71	9,578.60	5,206.82
	稼働率	91.3%	79.4%	91.0%	93.8%	86.1%	95.2%	-	-	90.8%
	マーケット稼働率	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	月末稼働率の期中平均	70.7%	94.4%	94.9%	90.7%	99.1%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%
	期末稼働率	70.7%	93.4%	97.3%	88.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成17年6月末	70.7%	93.4%	97.3%	88.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成16年12月末	93.2%	95.8%	91.0%	90.2%	98.7%	86.4%	100.0%	100.0%	100.0%
平成16年6月末	100.0%	88.8%	90.1%	86.1%	100.0%	92.0%	100.0%	100.0%	89.7%	
平成15年12月末	85.4%	88.6%	94.8%	82.4%	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	
平成15年6月末	100.0%	83.7%	88.0%	96.0%	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報	第7期の営業日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①賃貸事業収入合計	147,540	146,012	134,189	68,890	494,682	170,233	596,400	145,200	131,215
	賃料収入 (共益費含) (千円)	129,432	134,216	123,694	64,659	457,817	144,217	596,400	145,200	122,238
	その他 (千円)	18,107	11,795	10,495	4,230	36,864	26,016	-	-	8,976
	②賃貸事業費用合計	134,753	62,805	57,918	19,754	150,497	71,464	83,397	29,696	45,656
	外注委託費 (千円)	-	21,486	12,567	4,635	53,174	18,843	-	-	758
	水道光熱費 (千円)	6,043	12,793	14,501	5,411	39,514	16,266	-	-	9,882
	公租公課 (千円)	32,307	13,664	12,124	6,133	39,641	15,386	45,861	14,826	9,981
	保険料 (千円)	3,147	657	5,037	312	1,666	538	4,261	563	1,237
	修繕工事費 (千円)	102	4,819	9,048	1,142	5,797	13,002	-	-	300
	管理委託費 (千円)	4,094	4,104	3,333	2,032	9,475	3,833	3,300	1,500	3,743
	管理組合費 (千円)	87,684	-	-	-	-	-	29,974	12,805	18,805
	その他費用 (千円)	1,373	5,280	1,304	86	1,228	3,593	-	-	948
③NOI (=①-②) (千円)	12,787	83,207	76,271	49,135	344,185	98,768	513,002	115,503	85,558	
④減価償却費 (千円)	58,034	26,755	38,729	12,879	90,029	41,480	119,950	13,404	24,442	
⑤賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	△ 45,247	56,451	37,541	36,256	254,155	57,288	393,051	102,099	61,116	
⑥資本的支出 (千円)	-	19,177	17,590	8,403	24,033	18,787	-	-	401	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	12,787	64,029	58,681	40,732	320,152	79,981	513,002	115,503	85,157	
年換算NOI利回り (対取得価格)	0.4%	7.1%	5.3%	10.8%	8.6%	6.1%	10.1%	7.7%	8.1%	
参考情報	長期修繕費用見積合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	15年累計額 (千円)	153,220	283,432	395,980	191,815	481,948	341,960	349,888	579,240	91,334
	年平均額 (千円)	10,215	18,895	26,399	12,788	32,130	22,797	23,326	38,616	6,089
	平成17年度年額固定資産税・都市計画税 (千円)	64,236	26,059	23,539	12,045	73,899	30,708	91,622	29,653	19,149

個別物件の収益状況〔参考情報〕第7期（平成17年1月1日～平成17年6月30日）

地域区分		地方								
用途		事務所								
不動産の名称		明治安田生命 大阪梅田ビル	東京建物 本町ビル	JPR高松ビル	JPR博多ビル	JPR那覇ビル	NORTH 33ビル	パークイースト札幌	損保ジャパン 仙台ビル	損保ジャパン 和歌山ビル
価格情報	取得価格(百万円)	8,300	4,150	2,130	2,900	1,560	3,700	2,150	3,150	1,670
	投資比率	4.2%	2.1%	1.1%	1.5%	0.8%	1.9%	1.1%	1.6%	0.8%
	期末評価額(百万円)	8,670	3,990	1,360	2,730	1,530	2,860	1,720	3,290	1,680
	投資比率	4.5%	2.1%	0.7%	1.4%	0.8%	1.5%	0.9%	1.7%	0.9%
期末帳簿価額(百万円)	7,836	4,140	2,310	2,937	1,542	3,625	2,151	2,910	1,552	
賃借情報	期末テナント数	23	10	28	26	14	24	22	11	15
	期末総賃貸可能面積(m ²)	9,600.63	7,210.25	5,023.53	6,581.15	3,947.69	6,642.98	7,655.89	7,107.40	4,891.36
	期末総賃貸面積(m ²)	9,204.98	7,106.76	4,580.86	5,893.67	3,339.93	6,511.22	6,847.37	6,470.55	4,330.72
	稼働率	96.6%	92.0%	85.1%	89.2%	-	92.6%	88.5%	93.6%	82.2%
	マーケット稼働率	96.6%	92.0%	85.1%	89.2%	-	92.6%	88.5%	93.6%	82.2%
	月末稼働率の期中平均	94.1%	98.6%	88.9%	89.2%	86.4%	97.7%	90.6%	85.9%	91.9%
	期末稼働率	95.9%	98.6%	91.2%	89.6%	84.6%	98.0%	89.4%	91.0%	88.5%
	平成17年6月末	91.8%	98.6%	86.2%	89.3%	87.3%	96.0%	90.9%	95.3%	93.6%
平成16年12月末	94.4%	98.6%	80.1%	85.6%	82.4%	89.3%	72.5%	96.9%	95.0%	
平成16年6月末	100.0%	98.6%	68.1%	92.5%	97.3%	67.8%	77.6%	98.4%	100.0%	
平成15年12月末	100.0%	98.6%	76.7%	86.4%	97.3%	83.0%	82.1%	100.0%	96.8%	
損益情報	第7期の営業日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①賃貸事業収入合計	342,678	244,846	97,372	153,281	98,497	169,958	127,816	174,349	115,637
	賃料収入(共益費含)(千円)	318,159	229,645	93,118	144,500	92,093	155,211	120,036	168,527	110,019
	その他(千円)	24,518	15,201	4,254	8,780	6,404	14,746	7,779	5,822	5,617
	②賃貸事業費用合計	137,520	62,683	37,288	55,251	36,260	75,866	57,700	58,479	34,739
	外注委託費(千円)	34,473	18,656	11,559	12,296	11,429	20,428	18,295	17,506	11,389
	水道光熱費(千円)	47,315	18,069	9,099	12,633	8,715	20,323	16,243	12,021	10,577
	公租公課(千円)	37,627	12,953	9,960	14,183	6,934	23,779	12,316	17,361	8,087
	保険料(千円)	1,282	621	492	572	399	708	695	830	505
	修繕工事費(千円)	1,835	3,941	1,937	10,607	4,838	4,409	5,212	2,456	347
	管理委託費(千円)	9,484	7,529	2,847	3,760	2,506	4,631	3,673	5,203	3,406
	管理組合費(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他費用(千円)	5,501	912	1,391	1,196	1,437	1,586	1,264	3,099	424
③NOI(=①-②)(千円)	205,158	182,162	60,084	98,029	62,237	94,091	70,116	115,869	80,898	
④減価償却費(千円)	71,274	14,106	15,275	15,034	25,325	43,366	24,235	46,382	25,668	
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	133,883	168,056	44,808	82,995	36,912	50,725	45,880	69,486	55,229	
⑥資本的支出(千円)	-	23,375	34,455	26,579	8,944	17,459	6,061	3,253	6,495	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	205,158	158,787	25,629	71,450	53,292	76,632	64,054	112,616	74,402	
年換算NOI利回り(対取得価格)	5.0%	8.9%	5.7%	6.8%	8.0%	5.1%	6.6%	7.4%	9.8%	
参考情報	長期修繕費用見積合計									
	15年累計額(千円)	271,683	445,250	482,470	564,920	273,500	338,427	493,375	357,691	297,527
	年平均額(千円)	18,112	29,683	32,165	37,661	18,233	22,562	32,892	23,846	19,835
	平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	72,886	25,046	19,412	27,634	12,679	47,337	24,379	32,530	15,306

個別物件の収益状況〔参考情報〕第7期（平成17年1月1日～平成17年6月30日）

地域区分		地方								
用途		事務所					商業			
不動産の名称		天神121ビル	SK広島ビル	JPR名古屋栄ビル	堂島Fビルディング	船場福岡ビル	UFJセントラルリース本社ビル	JPR梅田ロフトビル	シュトラッセ一番町	ベネトン心斎橋ビル
価格情報	取得価格（百万円）	2,810	947	4,550	2,140	1,920	4,137	13,000	4,200	5,430
	投資比率	1.4%	0.5%	2.3%	1.1%	1.0%	2.1%	6.6%	2.1%	2.7%
	期末評価価額（百万円）	2,560	840	4,790	2,130	1,960	3,970	12,000	3,820	5,030
	投資比率	1.3%	0.4%	2.5%	1.1%	1.0%	2.1%	6.3%	2.0%	2.6%
賃貸借情報	期末長簿価額（百万円）	2,677	1,008	4,651	2,175	1,964	4,276	12,980	4,193	5,643
	期末テナント数	13	17	20	9	5	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積（㎡）	3,292.02	2,742.22	5,461.90	3,941.40	3,349.57	7,123.07	18,586.97	2,861.91	5,303.98
	期末総賃貸面積（㎡）	3,181.01	2,354.52	5,461.90	3,345.90	2,931.68	7,123.07	18,586.97	2,861.91	5,303.98
	稼働率	96.6%	85.9%	100.0%	84.9%	87.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	マーケット稼働率	90.5%	88.5%	93.3%	93.8%	89.2%	90.8%	-	-	-
	月末稼働率の期中平均	96.6%	79.8%	98.9%	84.9%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	期末稼働率 平成17年6月末	96.6%	85.9%	100.0%	84.9%	87.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成16年12月末	96.6%	70.4%	100.0%	84.9%	100.0%	-	100.0%	-	-
	平成16年6月末	77.9%	86.5%	95.3%	92.2%	100.0%	-	100.0%	-	-
平成15年12月末	66.8%	78.2%	90.3%	-	-	-	100.0%	-	-	
平成15年6月末	91.5%	72.0%	-	-	-	-	100.0%	-	-	
損益情報	第7期の営業日数	181日	181日	181日	181日	181日	101日	181日	147日	32日
	①賃貸事業収入合計	116,167	52,114	219,372	117,664	92,549	104,679	402,412	104,697	-
	賃料収入（共益費含）（千円）	108,492	45,875	194,516	108,006	86,375	97,845	402,412	104,697	-
	その他（千円）	7,674	6,238	24,855	9,657	6,174	6,833	-	-	-
	②賃貸事業費用合計	36,116	29,187	67,500	51,699	24,490	22,594	30,412	6,322	-
	外注委託費（千円）	-	7,003	22,764	17,996	6,731	10,824	-	-	-
	水道光熱費（千円）	5,150	5,474	16,734	8,853	4,840	8,223	-	-	-
	公租公課（千円）	8,658	7,182	20,384	15,335	7,511	-	27,551	-	-
	保険料（千円）	350	263	450	330	258	314	969	232	-
	修繕工事費（千円）	-	6,966	12	4,206	2,300	55	92	45	-
	管理委託費（千円）	3,620	1,381	5,418	3,245	2,252	2,151	1,800	5,234	-
管理組合費（千円）	17,925	-	-	-	-	-	-	-	-	
その他費用（千円）	411	917	1,736	1,732	595	1,025	-	808	-	
③NOI（＝①－②）（千円）	80,050	22,926	151,872	65,964	68,059	82,084	371,999	98,375	22,166	
④減価償却費（千円）	26,115	13,008	26,746	18,126	20,078	35,077	57,151	25,209	8,792	
⑤賃貸事業損益（＝③－④）（千円）	53,934	9,918	125,125	47,838	47,980	47,007	314,848	73,165	13,373	
⑥資本的支出（千円）	-	29,177	2,850	1,416	7,393	-	26,599	-	-	
⑦NCF（＝⑤－⑥）（千円）	80,050	△6,251	149,022	64,548	60,666	82,084	345,400	98,375	22,166	
参考情報	年換算NOI利回り（対取得価格）	5.7%	4.9%	6.7%	6.2%	7.1%	7.2%	5.8%	5.8%	4.7%
	長期修繕費用見積合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	15年累計額（千円）	196,277	214,720	115,060	265,594	159,990	381,650	629,770	107,810	48,480
	年平均額（千円）	13,085	14,315	7,671	17,706	10,666	25,443	41,985	7,187	3,232
平成17年度年額固定資産税・都市計画税（千円）	16,184	14,340	39,881	30,359	14,801	32,792	54,808	15,859	24,757	

当期中の売却物件

地域区分		東京周辺部	地方	
用途		事務所		
不動産の名称		JPR池袋ビル	JPRパーク ウエスト高松	JPRスクエア博多 イースト・ウエスト
価格情報	取得価格(百万円)	-	-	-
	投資比率	-	-	-
	期末評価額(百万円)	-	-	-
	投資比率	-	-	-
賃貸借情報	期末テナント数	-	-	-
	期末総賃貸可能面積(m ²)	-	-	-
	期末総賃貸面積(m ²)	-	-	-
	稼働率	-	-	-
	マーケット稼働率	-	-	-
	月末稼働率の期中平均	86.1%	80.3%	80.0%
	期末稼働率	-	-	-
	平成17年6月末	-	-	-
	平成16年12月末	91.8%	80.3%	80.7%
	平成16年6月末	76.8%	63.7%	79.0%
平成15年12月末	76.8%	76.6%	91.1%	
平成15年6月末	61.5%	74.5%	92.2%	
損益情報	第7期の営業日数	74日	74日	74日
	①賃貸事業収入合計	39,156	19,459	60,313
	賃料収入(共益費含)(千円)	37,829	18,867	56,684
	その他(千円)	1,327	591	3,628
	②賃貸事業費用合計	13,699	8,121	20,838
	外注委託費(千円)	2,402	2,432	5,763
	水道光熱費(千円)	4,172	2,023	6,980
	公租公課(千円)	4,221	2,289	5,979
	保険料(千円)	151	88	266
	修繕工事費(千円)	654	758	644
	管理委託費(千円)	1,233	496	1,103
	管理組合費(千円)	-	-	-
	その他費用(千円)	865	33	101
	③NOI(=①-②)(千円)	25,456	11,338	39,475
④減価償却費(千円)	11,219	4,238	8,260	
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	14,237	7,099	31,214	
⑥資本的支出(千円)	-	6,334	4,885	
⑦NCF(=③-⑥)(千円)	25,456	5,004	34,590	
参考情報	年換算NOI利回り(対取得価格)	6.2%	6.4%	6.8%
	長期修繕費用見積合計	-	-	-
	15年累計額(千円)	603,470	255,360	516,830
	年平均額(千円)	40,231	17,024	34,455
	平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	19,518	9,652	28,128

d. ポートフォリオの収益状況

下表については次の方針に従って記載されています。

<全体情報について>

- ・ 本表は当期の期末保有物件について「地域区分」と「用途区分」に分けてそれぞれのポートフォリオごとに合計し、記載しています。
なお、以下については、ポートフォリオ特有の説明のみ記載しています。

<地域区分について>

- ・ 地域区分の定義は、「個別物件の収益状況」の説明の通りです。

<価格情報について>

- ・ 「取得価格」、「期末評価額」及び「期末帳簿価額」の定義、その性格については、「個別物件の収益状況」の説明の通りです。

<賃貸借情報について>

- ・ 「期末テナント数」、「期末総賃貸可能面積」、「期末総賃貸面積」及び「月末稼働率の期中平均」の定義、その性格については、「個別物件の収益状況」の説明の通りです。
- ・ 「マーケット稼働率」については情報がないため、「-」で表示しています。
- ・ 「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」は、小数点第3位以下を四捨五入して表示しています。「稼働率」は%表示で小数点第2位以下を四捨五入して表示しております。
- ・ 「稼働率」は本投資法人が保有してからの過去5期分の期末稼働率を表示しています。

<損益情報について>

- ・ 「営業日数」については各ポートフォリオにて期中取得又は売却があった場合には、取得価格加重平均稼働日数を採用しています。
- ・ 損益項目は前掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表示しております。
- ・ 賃料収入（共益費含）は賃料、共益費、月極駐車料等のテナントとの契約上で定められている定額の収入を示しています。また、その他は附加使用料、時間貸駐車場等の変動収入を示しています。
- ・ 賃貸事業費用は減価償却費を除いた賃貸事業費用を記載しています。
- ・ 「NOI」及び「NCF」の定義、その性格については、「個別物件の収益状況」の説明の通りです。

<参考情報について>

- ・ 「長期修繕費用見積合計」の定義、その性格については、「個別物件の収益状況」の説明の通りです。
- ・ 年換算NOI利回りはポートフォリオのNOIをそのポートフォリオに属する物件の取得価格加重平均日数に応じて年換算した利回りを示しています。
- ・ 「年額固定資産税・都市計画税」には、事業所税、償却資産税等は含まれていません。

ポートフォリオの収益状況 [参考情報] 第7期 (平成17年1月1日～平成17年6月30日)

	地域別			用途別		全物件合計	
	東京都心	東京周辺部	地方	事務所	商業施設		
価格情報	取得価格 (百万円)	90,001	36,667	70,984	147,622	50,030	197,652
	投資比率	45.5%	18.6%	35.9%	74.7%	25.3%	100.0%
	期末評価額 (百万円)	87,465	37,410	67,030	141,535	50,370	191,905
	投資比率	45.6%	19.5%	34.9%	73.8%	26.2%	100.0%
期末帳簿価額 (百万円)	90,029	35,179	70,564	146,486	49,287	195,773	
賃貸借情報	期末テナント数	101	103	255	452	7	459
	期末総賃貸可能面積 (㎡)	80,850.86	84,027.37	116,530.74	205,224.96	76,184.01	281,408.97
	期末総賃貸面積 (㎡)	76,837.99	81,044.44	110,643.82	192,342.24	76,184.01	268,526.25
	稼働率	—	—	—	—	—	—
	マーケット稼働率	—	—	—	—	—	—
	月末稼働率の期中平均	94.6%	92.1%	92.5%	93.1%	100.0%	94.9%
	期末稼働率 平成17年6月末	95.0%	96.5%	94.9%	93.7%	100.0%	95.4%
	平成16年12月末	96.7%	96.6%	92.8%	93.5%	100.0%	95.1%
	平成16年6月末	94.7%	96.4%	89.8%	90.7%	100.0%	93.2%
平成15年12月末	94.6%	94.7%	90.6%	89.5%	100.0%	92.7%	
平成15年6月末	94.3%	94.8%	92.2%	90.8%	100.0%	93.5%	
損益情報	第7期の営業日数	170日	175日	158日	168日	162日	167日
	①賃貸事業収入合計	2,891,336	1,942,305	2,967,533	6,132,237	1,668,939	7,801,176
	賃料収入 (共益費含) (千円)	2,707,657	1,833,467	2,799,775	5,671,961	1,668,939	7,340,900
	その他 (千円)	183,679	108,838	167,757	460,275	—	460,275
	②賃貸事業費用合計	801,285	623,986	899,013	2,131,957	192,327	2,324,285
	外注委託費 (千円)	115,436	113,109	230,310	457,924	931	458,856
	水道光熱費 (千円)	125,031	98,703	223,162	446,897	—	446,897
	公租公課 (千円)	274,020	184,168	248,079	580,061	126,208	706,269
	保険料 (千円)	10,115	16,335	10,940	30,680	6,710	37,391
	修繕工事費 (千円)	28,235	34,566	50,965	113,452	315	113,768
	管理委託費 (千円)	52,745	32,906	73,697	144,776	14,573	159,349
	管理組合費 (千円)	167,638	130,464	36,730	292,053	42,780	334,833
	その他費用 (千円)	28,061	13,732	25,125	66,110	808	66,919
③NOI (=①-②) (千円)	2,090,051	1,318,319	2,068,520	4,000,279	1,476,611	5,476,891	
④減価償却費 (千円)	483,880	412,484	547,917	1,172,619	271,663	1,444,282	
⑤賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	1,606,170	905,834	1,520,603	2,827,660	1,204,948	4,032,608	
⑥資本的支出 (千円)	63,331	87,991	205,679	329,299	27,703	357,002	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	2,026,719	1,230,327	1,862,840	3,670,980	1,448,908	5,119,888	
年換算NOI利回り (対取得価格)	5.0%	7.1%	6.4%	5.7%	6.7%	5.9%	
参考情報	長期修繕費用見積合計						
	15年累計額 (千円)	5,085,027	3,380,953	6,507,718	13,005,540	1,968,158	14,973,698
	年平均額 (千円)	339,002	225,397	433,848	867,036	131,211	998,247
	平成17年度年額固定資産税・都市計画税 (千円)	593,497	371,284	577,930	1,253,898	288,814	1,542,712