

平成17年12月期(平成17年7月1日～平成17年12月31日) 決算短信 平成18年2月17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18年2月17日
 分配金支払開始日 平成18年3月9日(予定)

1. 平成17年12月期の運用、資産の状況(平成17年7月1日～平成17年12月31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12月期	8,587 (1.0%)	3,984 (0.8%)	3,399 (0.7%)	3,398 (0.7%)
17年6月期	8,503 (10.6%)	3,954 (14.0%)	3,377 (17.7%)	3,376 (17.7%)

	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12月期	6,411	2.9% (5.7%)	1.5% (3.0%)	39.6%
17年6月期	6,599	3.2% (6.5%)	1.6% (3.3%)	39.7%

(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17年6月期 511,547口、平成17年12月期 530,000口
- 会計処理の方法の変更 有
- 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)
平成17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)

(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12月期	6,411	3,397	—	—	99.9%	2.9%
17年6月期	6,370	3,376	—	—	100.0%	2.8%

(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12月期	225,882	118,829	52.6%	224,206
17年6月期	216,574	118,807	54.9%	224,165

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

2. 平成18年6月期の運用状況の予想(平成18年1月1日～平成18年6月30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
18年6月期	8,516	3,287	3,286	6,200	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 6,200円

(注) 当該予想は添付資料の「第9期(平成18年1月1日～平成18年6月30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、その時々を経済状況、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てします。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、オフィスビ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、「S K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／3 S（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（七夕、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 資金調達の状況

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・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)

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8,587百万円、経常利益3,399百万円、当期純利益3,398百万円となりました。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6,411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、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。

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、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。

b. 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、積極的な増収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。

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った基本方針に則り、無担保・無保証の銀行借入れを中心とした資金の調達を行います。また、債券市場の動向を注視しつつ、投資法人債の発行等も行い、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/>) の活用を注いでおり、迅速なパフォーマンス情報の開示や主要物件ムービーの掲載等を行ってまいりました。今後も更なる充実に努めます。

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>

1. 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。

< J P R 神宮前 4 3 2 >

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%

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. アスベスト使用状況調査（吹付け材）の概要について

本投資法人は、平成18年1月末現在で保有する42物件のうち、平成8年竣工以前（注1）の33物件について図面及び目視調査の結果吹付け材の使用が確認された26物件について、吹付けアスベスト材等（注2）の使用状況調査（注3）を行いましたので、現時点で判明している内容についてご報告いたします。

調査の結果、以下の4物件について吹付け材にアスベストの使用が確認されましたが、いずれの物件についても飛散の恐れはなく、アスベストに関連する適用法令上問題がないことを確認しております。

なお、建物の改修・解体を行うに際して、アスベストを含有する材料を使用している場合には法令に従った処理が必要となります。

また、今後、本投資法人の保有物件について、追加調査等により新たな事実が判明した場合には、改めてお知らせいたします。

対象物件	建物構造/階数	竣工年	吹付けアスベスト材等の使用状況	状態
MS芝浦ビル	SRC・RC・S/地下2階・13階	昭和63年	あり	飛散の恐れなし (全て封じ込め処理済)
福岡ビル	SRC/地下2階・10階	平成2年	あり	飛散の恐れなし (安定状態)
アクロス新川ビル・ アネックス	S・SRC/地下2階・10階	平成6年	あり	飛散の恐れなし (安定状態)
川口センタービル	S・SRC/地下2階・15階	平成6年	あり	飛散の恐れなし (安定状態)

- (注1) 上記調査結果は東京都作成資料「民間建物等のための建築物アスベスト点検の手引」にて点検対象とされている、平成8年以前に竣工した物件を対象としております。但し、平成9年以降に竣工した物件についても当該物件を対象として、同様にアスベスト使用状況調査中であります。
- (注2) 労働安全衛生法第55条の規定により使用等が禁止される石綿（その重量の1パーセントを超えて含有するもの）を含有する吹付け材のことをいいます。
- (注3) 今回の吹付けアスベスト材等の使用状況調査は、サンプリングによる定性調査又は定量調査を行ったものです。

② 次期の運用状況（業績）の見通し

次期（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、以下の通り見込んでおります。

営業収益	8,516百万円
営業利益	3,858百万円
経常利益	3,287百万円
当期純利益	3,286百万円
1口当たり分配金	6,200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9期 運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

また、月末稼働率の期中平均を97.7%とする以外は次ページ記載の「第9期（平成18年1月1日～平成18年6月30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10期（平成18年7月1日～平成18年12月31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	8,753百万円
営業利益	4,033百万円
経常利益	3,340百万円
当期純利益	3,339百万円
1口当たり分配金	6,300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9期(平成18年1月1日～平成18年6月30日)運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	第9期:平成18年1月1日～平成18年6月30日(181日)
保有資産	平成17年12月31日現在保有している既存42物件及び優先出資証券1銘柄に、平成18年3月取得予定の「川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟(キュポ・ラ本館棟)」及び「JPR神宮前432」を加えた合計44物件及び優先出資証券1銘柄を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、97.4%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12月31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12月31日現在の有利子負債比率は44.1%でしたが、売買契約を締結している「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)」及び「JPR神宮前432」についての資金調達後の有利子負債比率45.8%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。 $\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債額} \div (\text{有利子負債額} + \text{出資総額}) \times 100$
営業費用	平成18年1月1日以降に取得予定の「川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟(キュポ・ラ本館棟)」及び「JPR神宮前432」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19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19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8期 (平成17年12月31日現在)			第7期 (平成17年6月30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	10,875,646			6,980,692			3,894,953	55.8
信託現金及び信託預金*1	13,035,294			13,323,433			△ 288,138	△ 2.2
営業未収入金	126,225			191,262			△ 65,036	△ 34.0
前払費用	145,600			88,256			57,344	65.0
繰延税金資産	676			670			6	1.0
未収消費税等	-			51,772			△ 51,772	△ 100.0
その他の流動資産	-			3,446			△ 3,446	△ 100.0
流動資産合計	24,183,444	10.7		20,639,534	9.5		3,543,909	17.2
II 固定資産								
1. 有形固定資産*1								
建物	14,828,967			9,651,597			5,177,370	53.1
減価償却累計額	566,281	14,262,686		338,511	9,313,086		4,949,599	53.1
信託建物	70,282,732			71,539,976			△ 1,257,244	△ 1.7
減価償却累計額	7,576,602	62,706,130		6,569,012	64,970,963		△ 2,264,833	△ 3.5
構築物	3,830			2,763			1,067	32.2
減価償却累計額	489	3,340		237	2,526		814	32.2
信託構築物	62,512			58,561			3,951	6.7
減価償却累計額	5,199	57,312		2,877	55,684		1,628	2.9
機械及び装置	141,734			79,315			62,419	44.0
減価償却累計額	24,632	117,101		14,637	64,678		52,423	81.1
信託機械及び装置	1,326,357			1,305,930			20,427	1.6
減価償却累計額	428,835	897,521		378,626	927,304		△ 29,782	△ 3.2
工具器具備品	8,416			8,416			-	-
減価償却累計額	849	7,566		221	8,194		△ 627	△ 7.7
信託工具器具備品	49,647			34,727			14,920	16.8
減価償却累計額	5,791	43,855		3,119	31,607		12,248	38.8
土地		22,309,882			19,967,713		2,342,168	11.7
信託土地		99,611,067			100,430,869		△ 819,802	△ 0.8
建設仮勘定		5,433			2,060		3,373	163.8
信託建設仮勘定		-			1,050		△ 1,050	△ 100.0
有形固定資産合計	200,021,898	88.6		195,775,737	90.4		4,246,160	2.2
2. 無形固定資産								
その他の無形固定資産		6,467			3,335		3,132	93.9
無形固定資産合計		6,467	0.0		3,335	0.0	3,132	93.9
3. 投資その他の資産								
投資有価証券		1,558,460			-		1,558,460	-
差入敷金保証金		10,100			10,100		-	-
長期前払費用		292			1,675		△ 1,382	△ 82.5
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	1,557,077	12,948.5
固定資産合計	201,597,468	89.3		195,791,098	90.4		5,806,370	3.0
III 繰延資産								
投資法人債発行費		101,263			143,377		△ 42,113	△ 29.4
繰延資産合計		101,263	0.0		143,377	0.1	△ 42,113	△ 29.4
資産合計	225,882,175	100.0		216,574,010	100.0		9,308,165	4.3

(単位:千円)

科 目	第 8 期 (平成17年12月31日現在)		第 7 期 (平成17年6月30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	782,906		900,821		△ 117,915	△ 13.1
短期借入金	7,500,000		5,200,000		2,300,000	44.2
一年以内返済予定長期借入金*1	15,000,000		-		15,000,000	-
未払金	435,459		435,198		261	0.1
未払費用	165,059		161,014		4,044	2.5
未払法人税等	1,159		1,598		△ 438	△ 27.5
未払消費税等	223,857		-		223,857	-
前受金	921,591		850,132		71,458	8.4
流動負債合計	25,030,033	11.1	7,548,765	3.5	17,481,268	231.6
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		△ 10,000,000	△ 27.4
預り敷金保証金	3,739,949		1,991,341		1,748,607	87.8
信託預り敷金保証金	9,816,551		9,760,259		56,292	0.6
固定負債合計	82,022,500	36.3	90,217,601	41.6	△ 8,195,100	△ 9.1
負債合計	107,052,534	47.4	97,766,366	45.1	9,286,167	9.5
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		21,997	0.7
剰余金合計	3,398,137	1.5	3,376,139	1.6	21,997	0.7
出資合計	118,829,641	52.6	118,807,643	54.9	21,997	0.0
負債・出資合計	225,882,175	100.0	216,574,010	100.0	9,308,165	4.3

B. 損益計算書

(単位：千円)

期 別 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 自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30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	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	84,150	1.0
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	54,087	1.2
営業利益		3,984,756	46.4		3,954,693	46.5	30,063	0.8
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	△ 77,418	△ 84.9
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	△ 69,565	△ 10.4
経常利益		3,399,269	39.6		3,377,059	39.7	22,210	0.7
税引前当期純利益		3,399,269	39.6		3,377,059	39.7	22,210	0.7
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	182	18.5
当期純利益		3,398,097	39.6		3,376,070	39.7	22,027	0.7
前期繰越利益		39			69		△ 29	△ 42.5
当期未処分利益		3,398,137			3,376,139		21,997	0.7

C. 金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	第 8 期	第 7 期
		自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日	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>

D. キャッシュ・フロー計算書

(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 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
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

[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 〔 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、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は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、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は121,812千円であります。
5. 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
6. 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 〔 自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日 〕
<p>固定資産の減損に係る会計基準</p> <p>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。</p>	_____

[注記事項]
(貸借対照表関係)

期 別	第 8 期 (平成17年12月31日現在)	第 7 期 (平成17年6月30日現在)																																						
<p>項 目</p> <p>*1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p>	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託預金</td><td style="text-align: right;">5,885,258千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">23,444,992千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">31,619千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">215,672千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">17,845千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">35,821,302千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right;"><u>65,416,690千円</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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">15,000,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">13,966,000千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right;"><u>28,966,000千円</u></td></tr> </table>	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	<u>65,416,690千円</u>	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	<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託預金</td><td style="text-align: right;">5,775,833千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">23,708,782千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">31,218千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">229,806千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">11,974千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">35,821,302千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right;"><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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">28,966,000千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right;"><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>
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	<u>65,416,690千円</u>																																							
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	<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>																																							
<p>*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>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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>契約締結日</td><td style="text-align: right;">平成17年12月1日</td></tr> <tr><td>借入限度額</td><td style="text-align: right;">20,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>当期末未使用残高</td><td style="text-align: right;">20,000,000千円</td></tr> </table>	契約締結日	平成17年12月1日	借入限度額	20,000,000千円	当期末借入残高	-	当期末未使用残高	20,000,000千円	_____																														
契約締結日	平成17年12月1日																																							
借入限度額	20,000,000千円																																							
当期末借入残高	-																																							
当期末未使用残高	20,000,000千円																																							
<p>*3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">5,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">5,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">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																														
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																																							
<p>*4. 投資口1口当たりの純資産額</p>	224,206円	224,165円																																						
<p>*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</p>	50,000千円	50,000千円																																						

(損益計算書関係)

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 〔 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	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 7,792,957千円 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 579,753千円 不動産賃貸事業収益合計 8,372,711千円	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 4,044,243千円	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,328,467千円	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料 5,772,804千円 共益費 1,344,061千円 駐車場収入 193,180千円 広告物掲出料 11,766千円 アンテナ使用料 8,394千円 その他賃貸収入 10,692千円 7,340,900千円 その他賃貸事業収入 附加使用料 404,331千円 時間貸駐車料 5,831千円 解約違約金等 25,167千円 原状回復費相当額収入 8,180千円 その他雑収入 16,764千円 460,275千円 不動産賃貸事業収益合計 7,801,176千円	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 水道光熱費 446,897千円 公租公課 706,269千円 保険料 37,391千円 修繕工事費 113,768千円 管理委託料 159,349千円 管理組合費 334,833千円 減価償却費 1,444,282千円 その他賃貸事業費用 66,919千円 不動産賃貸事業費用合計 3,768,567千円
*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 3,440,000千円 不動産等売却原価 3,153,289千円 その他売却費用 72,047千円 214,662千円	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 △ 235,239千円	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 702,046千円			

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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 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

(リース取引関係)

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 〔 自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30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 4,802,731千円 1年超 24,462,878千円 <u>合計 29,265,610千円</u>	(貸主側) 未経過リース料

(有価証券関係)

第 8 期 〔 自 平成17年 7月 1日 至 平成17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 〕	
時価評価されていない有価証券		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。	
区分	貸借対照表計上額		
優先出資証券	1,558,460千円		
(注) 特定目的会社の優先出資証券は、特定目的会社の投資する不動産等の価値や当該不動産等に係る収益の変化による価値の変動リスクがあります。			

(デリバティブ取引関係)

第 8 期 〔 自 平成17年 7月 1日 至 平成17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 〕
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)

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 〔 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	(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 <u>繰延税金資産計 676千円</u> <u>繰延税金資産の純額 676千円</u>	(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 54千円 一括償却資産損金不算入額 615千円 <u>繰延税金資産計 670千円</u> <u>繰延税金資産の純額 670千円</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	法定実効税率 39.39% (調整) 支払分酒金の損金算入額 △ 39.37% その他 0.01% <u>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%</u>	法定実効税率 39.39% (調整) 支払分酒金の損金算入額 △ 39.38% その他 0.02% <u>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%</u>		

(持分法損益等)

第 8 期 〔 自 平成17年 7月 1日 至 平成17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 〕
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 8 期 〔 自 平成17年 7月 1日 至 平成17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 〕
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 8 期 〔 自 平成17年 7月 1日 至 平成17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 〕
1口当たり純資産額 224,206円	1口当たり純資産額 224,165円
1口当たり当期純利益 6,411円	1口当たり当期純利益 6,599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いません。	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 8 期 〔 自 平成17年 7月 1日 至 平成17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 〕
当期純利益 (千円)	3,398,097	3,376,070
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)	3,398,097	3,376,070
期中平均投資口数 (口)	530,000	511,547

(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 〔 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

(2) 発行済投資口総数の増減

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. 役員の変動

当期中の役員の変動はありません。

なお、執行役員（1名）及び監督役員全員（2名）は以下の通りであり、平成17年9月8日開催の第5回投資主総会において再選されました。任期は、平成17年9月15日から2年間です。

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	安田荘助	安田荘助税理士事務所 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、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

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 (195,773,677)	100.0 (90.4)	225,882,175 (200,019,969)	100.0 (88.6)

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

(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、前記3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) 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
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梅田ロフトビル	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	—	—

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 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。

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	640	750	850	716
当期積立額	220	220	220	43	228
当期積立金取崩額	107	110	120	177	277
次期繰越額	640	750	850	716	667

(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8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6月末	42	459	281,408.97 m ²	95.4%
平成17年7月末	42	465	281,413.40 m ²	95.8%
平成17年8月末	42	469	281,389.65 m ²	95.7%
平成17年9月末	43	460	315,838.65 m ²	96.1%
平成17年10月末	43	457	315,863.41 m ²	95.8%
平成17年11月末	42	436	308,205.26 m ²	96.4%
平成17年12月末	42	441	308,205.26 m ²	97.2%

(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7期 自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日					第8期 自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日						
	期末面積情報等				賃貸事業収入 (千円)	期末面積情報等				賃貸事業収入 (千円)		
	総賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注3)	テナ ント 数	稼 働 率		総賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注3)	テナ ント 数	稼 働 率			
兼松ビル	7,976.30	7,775.46	10	97.5%	422,597	5.4%	7,994.02	7,994.02	10	100.0%	434,317	5.2%
兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0%	102,465	1.3%	2,291.13	2,291.13	1	100.0%	105,738	1.3%
JPR人形町ビル	2,788.98	2,788.98	4	100.0%	98,667	1.3%	2,788.98	2,788.98	4	100.0%	100,377	1.2%
新麹町ビル	2,105.44	2,105.44	11	100.0%	69,091	0.9%	2,105.44	2,105.44	11	100.0%	69,930	0.8%
新麹町ビル(第2期追加取得分)	901.36	901.36		100.0%	30,238	0.4%	901.36	901.36		100.0%	30,517	0.4%
新麹町ビル(第6期追加取得分)	312.53	312.53		100.0%	11,565	0.1%	312.53	312.53		100.0%	11,882	0.1%
JPRクレスタ竹橋ビル	3,265.34	3,265.34	9	100.0%	128,990	1.7%	3,265.34	3,265.34	9	100.0%	132,824	1.6%
M5芝浦ビル	14,429.09	14,429.09	7	100.0%	517,868	6.6%	14,429.09	14,429.09	8	100.0%	521,002	6.2%
五反田ファーストビル	4,243.58	4,243.58	2	100.0%	133,531	1.7%	4,243.58	4,243.58	2	100.0%	133,918	1.6%
福岡ビル	1,250.06	1,250.06	2	100.0%	64,770	0.7%	1,250.06	1,250.06	2	100.0%	64,667	0.8%
福岡ビル(第7期追加取得分)	687.34	687.34		100.0%	15,969	0.2%	687.34	687.34		100.0%	37,822	0.5%
JPR市ヶ谷ビル	4,181.66	4,181.66	9	100.0%	182,359	2.3%	4,186.09	4,186.09	9	100.0%	188,019	2.2%
オーパルコート大崎マークウエスト	4,088.44	4,088.44	2	100.0%	144,791	1.9%	4,088.44	4,088.44	4	100.0%	171,879	2.1%
新宿スクエアタワー(注4)	10,982.03	9,265.45	17	84.4%	253,066	3.2%	10,982.03	9,843.71	21	89.6%	249,532	3.0%
ビッグス新宿ビル(注5)	11,363.35	9,267.90	21	81.6%	271,661	3.5%	11,363.35	10,289.84	22	90.6%	417,076	5.0%
アクロス新川ビル・アネックス	1,253.39	1,253.39	4	100.0%	45,922	0.6%	1,253.39	1,253.39	4	100.0%	47,867	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	4.4%	8,076.85	8,076.85	1	100.0%	345,576	4.1%
JPR代官山	653.99	653.99	1	100.0%	52,205	0.7%	653.99	653.99	4	100.0%	41,924	0.5%
アルカイスト	7,050.10	4,985.08	4	70.7%	147,540	1.9%	7,022.76	6,540.64	5	93.1%	203,046	2.4%
JPR千葉ビル	5,562.97	5,198.17	28	93.4%	146,012	1.9%	5,562.97	5,036.77	28	90.5%	143,237	1.7%
JPR横浜日本大通ビル	6,082.25	5,917.43	11	97.3%	134,189	1.7%	6,066.53	5,917.43	11	97.5%	139,077	1.7%
JPR池袋ビル(注5)	-	-	-	-	39,156	0.5%	-	-	-	-	-	-
新横浜第二センタービル	2,640.86	2,323.29	11	88.0%	68,890	0.9%	2,641.19	2,534.39	14	96.0%	68,124	0.8%
川口センタービル	15,478.43	15,407.71	38	99.5%	494,682	6.3%	15,478.43	15,407.71	38	99.5%	498,415	6.0%
JPR上野イーストビル	6,512.45	6,512.45	9	100.0%	170,233	2.2%	6,512.45	6,512.45	9	100.0%	192,387	2.3%
立川ビジネスセンタービル	-	-	-	-	-	-	1,747.13	1,747.13	4	100.0%	28,166	0.3%
田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0%	596,400	7.6%	31,121.71	31,121.71	1	100.0%	596,400	7.1%
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	1.7%
新潟駅前センタービル	5,206.82	5,206.82	14	100.0%	131,215	1.7%	5,205.82	5,205.82	12	100.0%	134,255	1.6%
明治安田生命大阪梅田ビル	9,600.63	9,204.98	23	95.9%	342,678	4.4%	9,600.62	9,047.17	24	94.2%	360,781	4.3%
東京建物本町ビル	7,210.25	7,106.76	10	98.6%	244,846	3.1%	7,210.25	7,120.26	10	98.8%	251,534	3.0%
JPRパークウエスト高松(注5)	-	-	-	-	19,459	0.2%	-	-	-	-	-	-
JPR高松ビル	5,023.53	4,580.86	28	91.2%	97,372	1.2%	5,037.06	4,311.23	29	85.6%	102,082	1.2%
JPR博多ビル	6,581.15	5,893.67	26	89.6%	153,281	2.0%	6,581.15	5,772.74	26	87.7%	157,214	1.9%
JPRスクエア博多イースト(注5)	-	-	-	-	60,313	0.8%	-	-	-	-	-	-
JPR那覇ビル	3,947.69	3,339.93	14	84.6%	98,497	1.3%	3,947.69	3,339.93	14	84.6%	99,297	1.2%
NORTH33ビル	6,642.98	6,511.22	24	98.0%	169,958	2.2%	6,642.98	6,436.88	23	96.9%	174,580	2.1%
パークイースト札幌	7,655.89	6,847.37	22	89.4%	127,816	1.6%	-	-	-	-	102,106	1.2%
損保ジャパン仙台ビル	7,107.40	6,470.55	11	91.0%	174,349	2.2%	7,118.61	6,709.08	13	94.2%	194,448	2.3%
損保ジャパン和歌山ビル	4,891.36	4,330.72	15	88.5%	115,637	1.5%	4,891.36	4,478.86	16	91.6%	112,813	1.3%
天神121ビル	3,292.02	3,181.01	13	96.6%	116,167	1.5%	3,292.02	2,901.27	12	88.1%	112,292	1.3%
SK広島ビル	2,742.22	2,354.52	17	85.9%	52,114	0.7%	-	-	-	-	28,872	0.3%
JPR名古屋栄ビル	5,461.90	5,461.90	20	100.0%	219,372	2.8%	5,461.90	5,461.90	20	100.0%	230,029	2.7%
堂島Fビルディング	3,941.40	3,345.90	9	84.9%	117,664	1.5%	3,941.40	3,345.90	9	84.9%	121,420	1.5%
船場福岡ビル	3,349.57	2,931.68	5	87.5%	92,549	1.2%	3,349.57	2,931.68	5	87.5%	82,627	1.0%
UFJセントラルリース本社ビル	7,123.07	7,123.07	1	100.0%	104,679	1.3%	7,123.07	7,123.07	1	100.0%	193,754	2.3%
JPR梅田ロフトビル	18,586.97	18,586.97	1	100.0%	402,412	5.2%	18,586.97	18,586.97	1	100.0%	402,413	4.8%
シュトラッセ一番町	2,861.91	2,861.91	1	100.0%	104,697	1.3%	2,861.91	2,861.91	1	100.0%	128,388	1.5%
ベネトロン斎橋ビル	5,303.98	5,303.98	1	100.0%	(注6)	(注6)	5,303.98	5,303.98	1	100.0%	(注6)	(注6)
ハウジング・デザイン・センター神戸	-	-	-	-	-	-	35,444.13	35,444.13	1	100.0%	(注6)	(注6)
合計	281,408.97	268,526.25	459	95.4%	7,801,176	100.0%	308,205.26	299,440.78	441	97.2%	8,372,711	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6) 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12月31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	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%
12	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	3,411.01	1.1%
13	シミック株式会社	五反田ファーストビル	3,295.52	1.1%
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	1.0%
15	三井不動産株式会社	シュトラッセ一番町	2,861.91	1.0%
16	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	0.9%
17	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	0.8%
18	株式会社アクタス	ビッグス新宿ビル	2,375.83	0.8%
19	株式会社スリーエフ	JPR横浜日本大通ビル	2,372.52	0.8%
20	オリックス株式会社	明治安田生命大阪梅田ビル	2,154.29	0.7%

(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12月31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)	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	7.5	31,121.71	10.4
			ツルミフーガ1	290,400,000	1.8	9,578.60	3.2
			小計	1,483,200,000	9.3	40,700.31	13.5
合計			期末年間契約賃料(円) (注)	15,970,589,532	100.0		
			期末全賃貸面積(㎡)			300,579.10	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20年(2008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。）。 ・ 共益費は収受していません。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"> ・ 共益費は収受していません。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	損害保険業	C	損保ジャパン仙台ビル	236,579,520	1.5	4,200.19	1.4
			損保ジャパン和歌山ビル	86,899,560	0.5	1,697.81	0.6
			川口センタービル	35,472,684	0.2	534.52	0.2
			小計	358,951,764	2.2	6,432.52	2.1
東京建物株式会社	不動産業	C	アルカイースト	71,218,404	0.4	1,032.51	0.3
明治安田生命保険相互会社	生命保険業	C	JPR那覇ビル	25,878,120	0.2	502.12	0.2
			明治安田生命大阪梅田ビル (注1)	21,962,160	0.1	315.60	0.1
			新横浜第二センタービル (注1)	7,076,100	0.0	129.89	0.0
			小計	54,916,380	0.3	947.60	0.3
安田企業投資株式会社	投資業	C	ビッグス新宿ビル (注1)(注2)	41,850,000	0.3	503.74	0.2
損保ジャパンひまわり生命保険株式会社	生命保険業	C	損保ジャパン仙台ビル	11,469,840	0.1	182.34	0.1
株式会社 損保ジャパン 調査サービス	損害保険業	C	損保ジャパン仙台ビル (注3)	5,118,000	0.0	—	—
			損保ジャパン和歌山ビル (注3)	2,700,000	0.0	—	—
			小計	7,818,000	0.0	—	—
共同ビル管理株式会社	不動産管理業	C	東京建物本町ビル	6,577,200	0.0	18.00	0.0
株式会社 損保ジャパン・ ビルマネジメン ト	不動産管理業	C	損保ジャパン仙台ビル	792,480	0.0	16.81	0.0
合計			期末全年間契約賃料(円)	15,970,589,532	100.0		
			期末全賃貸面積(㎡)			300,579.10	100.0

(注1) 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並びに安田企業投資株式会社のビッグス新宿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2) 安田企業投資株式会社は平成18年2月4日付で解約しています。

(注3) 株式会社損保ジャパン調査サービスについては、駐車場等の賃貸のみであり、貸室の賃貸はおこなっていません。

【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
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144,778,200 円	金49,304,300円	金30,745,396円

テナント名	東京建物株式会社
物件名	アルカイースト
契約期間	2年間
当初契約始期	平成17年9月12日
直近更新日	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
敷金(注1)	金42,157,380 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	J P R 那覇ビル	新横浜第二 センタービル
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17年9月1日	平成16年5月1日	平成17年8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15,811,560 円	金18,226,940円	金10,305,600円

(注1) 上記敷金には駐車場契約、広告契約及びその他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。

(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	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。

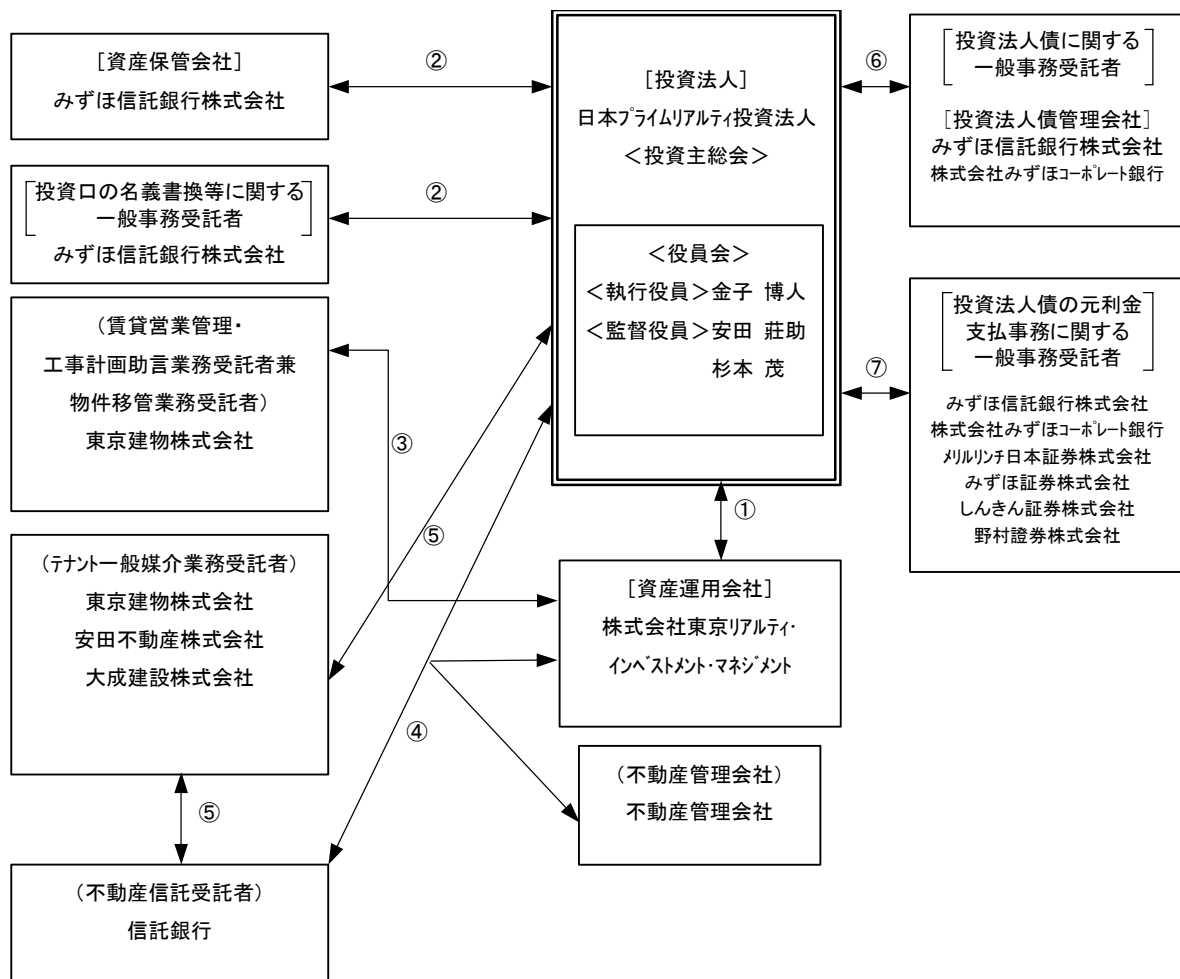
株式会社東京建物テクノビルド	33,000千円
明治安田ビルマネジメント株式会社	26,961千円
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	25,299千円

(注4) 占率は小数点第2位以下を四捨五入しています。

(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 12 月 31 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	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 契約及び物件移管業務委託契約
	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になります (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になります。

(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。

②資産運用会社（平成 17 年 12 月 31 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, 0 0 0 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	投資法人債の元利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、投資法人債の元利金支払事務）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UFJ信託銀行(注1)(注2)	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UFJ信託銀行(注1)(注2) 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 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) 三菱信託銀行株式会社及びUFJ信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって合併し、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。

(注3) 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(31棟)	兼松ビル、兼松ビル別館、新麴町ビル、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、立川ビジネスセンタービル、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、天神121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、ベネトン心斎橋ビル、ハウジング・デザイン・センター神戸
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
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

* 堂島Fビルディングの不動産管理会社は、平成17年10月1日付で、日本橋興業株式会社から東京建物株式会社に変更されています。

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（注）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、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

（注）前記33ページ「② 利害関係者であるテナント」に記載のものは除きます（下表においても同じ）。

なお、利害関係者との間における以下の取引に関しては、それぞれの基準に基づいて行うものとします。

- 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. に従うものとします。
- 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. に従うものとします。
- 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。また、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
- 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・賃貸の媒介又は仲介手数料
 - i. 売買
媒介又は仲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
媒介又は仲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ものとします。
- 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	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

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まれません。

* 「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の料率通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	投資比率 (注2)	地域引 比率	期末算定価格	期末
					(千円) (注1)			(千円) (注3)	稼働率 (注2)
東京都市	事務所	A-1	兼松ビル	H13.12.27	16,276,000	8.0%	44.4%	13,500,000	100.0%
		A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874,000	1.4%		2,810,000	100.0%
		A-3	JPR人形町ビル	H13.11.16	2,100,000	1.0%		2,040,000	100.0%
		A-4	新麹町ビル	H13.11.16	1,670,000	0.8%		1,630,000	100.0%
				H14.11.21	550,000	0.3%		698,000	100.0%
				H16.11.12	200,000	0.1%		242,000	100.0%
		A-5	JPRクレスト竹橋ビル	H14.6.21	4,000,000	2.0%		3,440,000	100.0%
		A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200,000	5.5%		12,900,000	100.0%
		A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920,000	1.4%		3,080,000	100.0%
		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%
		A-9	JPR市ヶ谷ビル	H16.5.28	5,100,000	2.5%		5,300,000	100.0%
		A-10	オーバルコート大崎マークウエスト	H16.6.1	3,500,000	1.7%		4,140,000	100.0%
		A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2	10,000,000	4.9%		9,350,000	89.6%
	ビッグス新宿ビル	H16.11.9 H17.4.12	11,821,000	5.8%	11,900,000	90.6%			
	アクロス新川ビル・アネックス	H16.11.26	710,000	0.4%	739,000	100.0%			
商業	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	H15.6.30	12,000,000	5.9%	15,100,000	100.0%		
	A-2	JPR代官山	H16.10.5	2,160,000	1.1%	1,750,000	100.0%		
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880,000	2.9%	18.5%	5,990,000	93.1%
		B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350,000	1.2%		2,050,000	90.5%
		B-3	JPR横浜日本大通ビル	H13.11.16	2,927,000	1.4%		2,450,000	97.5%
		B-5	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920,000	0.5%		1,230,000	96.0%
		B-6	川口センタービル	H16.2.13	8,100,000	4.0%		9,650,000	99.5%
		B-7	JPR上野イーストビル	H16.3.1	3,250,000	1.6%		3,660,000	100.0%
		B-8	立川ビジネスセンタービル	H17.9.30	888,000	0.4%		922,000	100.0%
		商業	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200,000		5.0%	13,000,000
B-2	ツルミフーガ1		H13.11.16	3,040,000	1.5%	3,630,000	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%	37.1%	2,130,000	100.0%
		C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	H13.12.25	8,300,000	4.1%		9,160,000	94.2%
		C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150,000	2.0%		4,060,000	98.8%
		C-6	JPR高松ビル	H13.12.18	2,130,000	1.1%		1,400,000	85.6%
		C-7	JPR博多ビル	H13.11.16	2,900,000	1.4%		2,760,000	87.7%
		C-9	JPR那覇ビル	H13.11.16	1,560,000	0.8%		1,480,000	84.6%
		C-10	NORTH33ビル	H14.6.18	3,700,000	1.8%		2,910,000	96.9%
		C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150,000	1.6%		3,420,000	94.2%
		C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670,000	0.8%		1,680,000	91.6%
		C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810,000	1.4%		2,650,000	88.1%
		C-16	JPR名古屋栄ビル	H15.9.1	4,550,000	2.2%		5,480,000	100.0%
		C-17	堂島Fビルディング	H16.1.23	2,140,000	1.1%		2,180,000	84.9%
		C-18	船場福岡ビル	H16.6.11	1,920,000	0.9%		2,050,000	87.5%
		C-19	UFJセントラルリース本社ビル	H17.3.22	4,137,000	2.0%		4,230,000	100.0%
	商業	C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15 H15.7.16	13,000,000	6.4%	13,910,000	100.0%	
		C-2	シュトラッセ一番町	H17.2.4	4,200,000	2.1%	3,850,000	100.0%	
		C-3	ペネトン心齋橋ビル	H17.5.30	5,430,000	2.7%	5,650,000	100.0%	
		C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	H17.9.28	7,220,000	3.6%	7,500,000	100.0%	
	合計					202,663,000	100.0%	100.0%	210,601,000

(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) 新趣町ビルは第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 (千円)	売却日	売却価格 (千円)
地方	事務所	C-11	パークイースト札幌	H14.6.18	2,150,000	H17.11.30	2,400,000
	事務所	C-15	S K広島ビル	H14.10.4	947,240	H17.9.27	1,040,000

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 12 月 31 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、百万円未満切捨てて記載しています。
- ・ 「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。
- ・ 「PML (Probable Maximum Loss)」とは、地震リスク分析における予想最大損失率を意味します。PMLには、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一された定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）の間に、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。なお、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。
- ・ 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、物的損失のみで、人命や周辺施設への派生的被害は考慮されていません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害及び自己出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されていません。

なお、第8期の地震リスク分析より、株式会社篠塚研究所は、文部科学省内に設置された地震調査研究推進本部より発表された「全国を概観した地震動予測地図」等の地震データベースを使用しております。今後、PMLは、その地震データベースの更新や耐震補強・修繕工事等により変化することがあります。

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		期末評価額		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 (%)	評価額 (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	8.0	13,500	6.4	4.6	
	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	1.4	2,810	1.3	11.9	
	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	1.0	2,040	1.0	5.6	
	A-4	○		新麴町ビル	東京都千代田区麴町四丁目	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	1,630	0.8	10.2	
									平成14年 11月21日	550	0.3	698	0.3			
									平成16年 11月12日	200	0.1	242	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	3,440	1.6	11.6	
	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	5.5	12,900	6.1	9.2	
	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	1.4	3,080	1.5	11.4	
	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	1,902	0.9	7.6	
									平成17年 4月15日	1,120	0.6	998	0.5			
	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	2.5	5,300	2.5	12.0	
	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	1.7	4,140	2.0	4.6	
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	4.9	9,350	4.4	4.7		
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	5.8	11,900	5.7	6.0		
								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	739	0.4	7.1		
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	5.9	15,100	7.2	7.8	
	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	1,750	0.8	6.5	

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		期末評価額		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 (%)	評価額 (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	2.9	5,990	2.8	4.2	
	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	2,050	1.0	4.7	
	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	1.4	2,450	1.2	15.9	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	1,230	0.6	8.6	
	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	4.0	9,650	4.6	12.1	
	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	3,660	1.7	12.1	
	B-8	○		立川ビジネスセンター ビル	東京都立川市曙町二丁目	2,047.22	14,706.36	S・SRC B1/12F	平成6年 12月	平成17年 9月30日	888	0.4	922	0.4	10.9	
	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	5.0	13,000	6.2	10.3
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	3,630	1.7	4.8	

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		期末評価額		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 (%)	評価額 (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	2,130	1.0	1.3	
	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	4.1	9,160	4.3	5.3	
	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	2.0	4,060	1.9	12.0	
	C-6		○	J P R 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	1,400	0.7	14.7	
	C-7	○		J P R 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) S・RC B1/12F (駐車場) S1F	(事務所) 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	1.4	2,760	1.3	6.8	
	C-9	○		J P R 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	1,480	0.7	7.1	
	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	1.8	2,910	1.4	3.1	
	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	3,420	1.6	2.8	
	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	1,680	0.8	7.9	
	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	2,650	1.3	3.8	
	C-16	○		J P R 名古屋栄ビル	名古屋市中区錦三丁目	992.31	7,340.18	(事務所) S B1/11F (駐車場) S 1 F	(事務所) 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	2.2	5,480	2.6	8.1	
	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	2,180	1.0	12.3	
	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	0.9	2,050	1.0	6.5	
	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	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	2.0	4,230	2.0	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		期末評価額		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 (%)	評価額 (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 平成15年 7月16日	8,000 5,000	6.4	13,910	6.6	13.5	
	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	3,850	1.8	6.0	
	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	5,650	2.7	11.5	
	C-4	—	—	ハウジング・デザイン・ センター神戸	神戸市中央区東川崎町一丁目	3,994.47	33,877.71	SRC・S B2/11F	平成6年 6月	平成17年 9月28日	7,220	3.6	7,500	3.6	7.8	
合 計											202,663	100.0	210,601	100.0	4.9	

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、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社エル・シー・アール国土利用研究所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（共用部分等を賃貸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12月31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。
- ・ NO I 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NO I 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、ハウジング・デザイン・センター神戸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NO I 利回りはNO I 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8期 (平成17年7月1日～平成17年12月31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	M S 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	8.0%	1.4%	1.0%	0.8%	0.3%	0.1%	2.0%	5.5%	1.4%
	期末評価額 (百万円)	13,500	2,810	2,040	1,630	698	242	3,440	12,900	3,080
	投資比率	6.4%	1.3%	1.0%	0.8%	0.3%	0.1%	1.6%	6.1%	1.5%
	期末帳簿価額 (百万円)	15,812	2,721	2,021	1,671	559	207	3,829	11,339	2,832
賃貸借情報	期末テナント数	10	1	4	7	3	1	9	8	2
	期末総賃貸可能面積 (㎡)	7,994.02	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 (㎡)	7,994.02	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	97.1%	97.1%	94.2%	95.3%	95.3%	95.3%	94.1%	95.6%	95.5%
	マーケット稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%	100.0%
	月末稼働率の期中平均	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	期末稼働率 平成17年12月末	100.0%	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%	
損益情報	第8期の営業日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①賃貸事業収入合計	434,317	105,738	100,377	69,930	30,517	11,882	132,824	521,002	133,918
	賃料収入 (共益費含) (千円)	402,824	92,769	89,287	68,013	29,299	11,085	123,483	455,300	128,935
	その他 (千円)	31,493	12,968	11,090	1,916	1,217	797	9,341	65,701	4,982
	②賃貸事業費用合計	131,638	31,341	44,715	21,612	9,520	3,435	40,560	176,073	44,832
	外注委託費 (千円)	28,740	6,345	6,350	-	-	-	9,293	2,057	12,853
	水道光熱費 (千円)	35,913	9,169	12,448	2,022	1,237	526	10,305	23,126	11,967
	公租公課 (千円)	43,006	7,479	7,312	4,727	2,021	700	13,272	29,788	11,986
	保険料 (千円)	1,115	268	285	147	63	21	320	1,089	398
	修繕工事費 (千円)	6,961	3,929	13,415	270	102	40	743	16,874	3,390
	管理委託費 (千円)	11,249	2,710	3,209	2,093	901	344	3,866	9,846	3,927
	管理組合費 (千円)	-	-	-	12,135	5,195	1,801	-	87,779	-
	その他費用 (千円)	4,650	1,437	1,693	215	-	-	2,759	5,512	307
③NOI (=①-②) (千円)	302,679	74,396	55,662	48,318	20,996	8,447	92,264	344,928	89,085	
④減価償却費 (千円)	102,512	29,765	16,838	4,210	1,701	695	28,941	58,160	23,503	
⑤賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	200,167	44,631	38,824	44,107	19,294	7,752	63,322	286,767	65,581	
⑥資本的支出 (千円)	78,866	29,032	18,528	630	-	-	1,720	15,089	9,101	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	223,812	45,363	37,133	47,688	20,996	8,447	90,544	329,838	79,984	
年換算NOI利回り (対取得価格)	3.7%	5.1%	5.3%	5.7%	7.6%	8.4%	4.6%	6.1%	6.1%	
参考情報	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8期 (平成17年7月1日～平成17年12月31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)	J P R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	J P R渋谷タワー レコードビル	J P R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%	2.5%	1.7%	4.9%	5.8%	0.4%	5.9%	1.1%
	期末評価額 (百万円)	1,902	998	5,300	4,140	9,350	11,900	739	15,100	1,750
	投資比率	0.9%	0.5%	2.5%	2.0%	4.4%	5.7%	0.4%	7.2%	0.8%
	期末帳簿価額 (百万円)	1,821	1,165	5,248	3,534	10,054	12,027	717	11,981	2,230
貸借情報	期末テナント数	1	1	9	4	21	22	4	1	4
	期末総賃貸可能面積 (㎡)	1,250.06	687.34	4,186.09	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	4,186.09	4,088.44	9,843.71	10,289.84	1,253.39	8,076.85	653.99
	稼働率	97.1%	97.1%	94.0%	98.8%	97.6%	94.9%	94.5%	-	-
	稼働率	97.1%	97.1%	94.0%	98.8%	97.6%	94.9%	94.5%	-	-
	月末稼働率の期中平均	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.5%	83.3%	100.0%	100.0%	87.9%
	期末稼働率 平成17年12月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.6%	90.6%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成17年6月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	84.4%	81.6%	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%	-	
損益情報	第8期の営業日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①賃貸事業収入合計	64,667	37,822	188,019	171,879	249,532	417,076	47,867	345,576	41,924
	賃料収入 (共益費含) (千円)	64,667	37,822	169,373	161,499	249,532	367,158	41,910	345,576	25,355
	その他 (千円)	-	-	18,645	10,380	-	49,917	5,956	-	16,568
	②賃貸事業費用合計	18,097	6,225	48,037	66,075	69,004	135,543	15,132	42,007	31,058
	外注委託費 (千円)	-	-	10,176	-	-	66,761	-	-	1,137
	水道光熱費 (千円)	-	-	12,803	7,384	-	37,446	2,796	-	1,242
	公租公課 (千円)	6,767	-	16,623	16,432	54,580	16,297	3,742	34,630	1,588
	保険料 (千円)	291	216	365	475	3,134	1,931	130	558	50
	修繕工事費 (千円)	-	-	2,290	-	-	4,217	-	4,598	18,250
	管理委託費 (千円)	1,200	600	4,443	1,200	1,200	4,241	1,230	1,904	1,262
	管理組合費 (千円)	9,726	5,347	-	39,576	10,009	-	6,599	-	-
	その他費用 (千円)	112	61	1,334	1,006	79	4,649	633	315	7,526
③NOI (=①-②) (千円)	46,569	31,596	139,981	105,803	180,527	281,532	32,735	303,568	10,866	
④減価償却費 (千円)	5,531	2,469	14,872	29,919	92,477	29,286	10,830	44,570	2,833	
⑤賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	41,038	29,127	125,108	75,884	88,049	252,246	21,905	258,997	8,032	
⑥資本的支出 (千円)	-	-	11,624	-	-	6,339	-	30,147	6,190	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	46,569	31,596	128,357	105,803	180,527	275,192	32,735	273,420	4,676	
年換算NOI利回り (対取得価格)	5.1%	5.6%	5.4%	6.0%	3.6%	4.7%	9.1%	5.0%	1.0%	
参考情報	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	7,236	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8期（平成17年7月1日～平成17年12月31日）

地域区分		東京周辺部								
用途		事務所							商業	
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	立川ビジネスセンター ビル	田無アスタ	ツルミフーガ1
価格情報	取得価格（百万円）	5,880	2,350	2,927	920	8,100	3,250	888	10,200	3,040
	投資比率	2.9%	1.2%	1.4%	0.5%	4.0%	1.6%	0.4%	5.0%	1.5%
	期末評価額（百万円）	5,990	2,050	2,450	1,230	9,650	3,660	922	13,000	3,630
	投資比率	2.8%	1.0%	1.2%	0.6%	4.6%	1.7%	0.4%	6.2%	1.7%
賃貸借情報	期末帳簿価額（百万円）	5,408	2,306	2,722	950	8,068	3,296	885	9,214	2,898
	期末テナント数	5	28	11	14	38	9	4	1	1
	期末総賃貸可能面積（㎡）	7,022.76	5,562.97	6,066.53	2,641.19	15,478.43	6,512.45	1,747.13	31,121.71	9,578.60
	期末総賃貸面積（㎡）	6,540.64	5,036.77	5,917.43	2,534.39	15,407.71	6,512.45	1,747.13	31,121.71	9,578.60
	稼働率	95.0%	80.8%	92.3%	94.0%	88.1%	95.4%	95.9%	-	-
	マーケット稼働率	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	月末稼働率の期中平均	80.6%	89.9%	97.5%	92.2%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	期末稼働率	93.1%	90.5%	97.5%	96.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成17年12月末	70.7%	93.4%	97.3%	88.0%	99.5%	100.0%	-	100.0%	100.0%
	平成17年6月末	93.2%	95.8%	91.0%	90.2%	98.7%	86.4%	-	100.0%	100.0%
平成16年12月末	100.0%	88.8%	90.1%	86.1%	100.0%	92.0%	-	100.0%	100.0%	
平成16年6月末	85.4%	88.6%	94.8%	82.4%	-	-	-	100.0%	100.0%	
損益情報	第8期の営業日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	93日	184日	184日
	①賃貸事業収入合計	203,046	143,237	139,077	68,124	498,415	192,387	28,166	596,400	145,200
	賃料収入（共益費含）（千円）	192,914	129,484	127,113	63,376	453,087	171,334	25,733	596,400	145,200
	その他（千円）	10,131	13,752	11,963	4,748	45,327	21,053	2,433	-	-
	②賃貸事業費用合計	137,697	66,453	54,340	22,320	177,556	63,698	8,254	82,242	29,691
	外注委託費（千円）	-	20,816	12,602	4,973	53,076	18,577	3,529	-	-
	水道光熱費（千円）	8,990	20,053	16,246	6,524	45,299	18,577	2,959	-	-
	公租公課（千円）	32,304	13,349	11,868	6,132	38,562	15,384	-	45,855	14,826
	保険料（千円）	3,136	650	5,113	310	1,644	534	85	4,162	559
	修繕工事費（千円）	25	5,775	2,579	811	26,465	5,291	552	-	-
	管理委託費（千円）	4,775	3,935	3,348	1,960	11,788	4,476	752	2,250	1,500
	管理組合費（千円）	87,684	-	-	-	-	-	-	29,974	12,805
	その他費用（千円）	781	1,873	2,581	1,608	720	857	375	-	-
③NOI（=①-②）（千円）	65,348	76,783	84,736	45,804	320,858	128,688	19,912	514,157	115,508	
④減価償却費（千円）	58,034	27,161	39,154	13,018	91,022	42,281	6,709	119,950	13,404	
⑤賃貸事業損益（=③-④）（千円）	7,313	49,621	45,581	32,786	229,836	86,407	13,203	394,207	102,104	
⑥資本的支出（千円）	-	11,048	11,456	2,340	57,685	7,642	-	-	-	
⑦NCF（=⑤-⑥）（千円）	65,348	65,735	73,280	43,464	263,172	121,045	19,912	514,157	115,508	
参考情報	年換算NOI利回り（対取得価格）	2.2%	6.5%	5.7%	9.9%	7.9%	7.9%	8.8%	10.0%	7.5%
	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	51,783	349,888	579,240
	年平均額（千円）	10,215	18,895	26,399	12,788	32,130	22,797	3,452	23,326	38,616
参考情報	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	7,307	91,622	29,653

個別物件の収益状況〔参考情報〕第8期（平成17年7月1日～平成17年12月31日）

地域区分		地方									
用途		事務所									
不動産の名称		新潟駅前センタービル	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	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）	2,140	8,300	4,150	2,130	2,900	1,560	3,700	3,150	1,670	
	投資比率	1.1%	4.1%	2.0%	1.1%	1.4%	0.8%	1.8%	1.6%	0.8%	
	期末評価額（百万円）	2,130	9,160	4,060	1,400	2,760	1,480	2,910	3,420	1,680	
	投資比率	1.0%	4.3%	1.9%	0.7%	1.3%	0.7%	1.4%	1.6%	0.8%	
賃貸借情報	期末帳簿価額（百万円）	1,958	7,768	4,131	2,305	2,988	1,520	3,589	2,879	1,536	
	期末テナント数	12	24	10	29	26	14	23	13	16	
	期末総賃貸可能面積（㎡）	5,205.82	9,600.62	7,210.25	5,037.06	6,581.15	3,947.69	6,642.98	7,118.61	4,891.36	
	期末総賃貸面積（㎡）	5,205.82	9,047.17	7,120.26	4,311.23	5,772.74	3,339.93	6,436.88	6,709.08	4,478.86	
	稼働率	91.1%	97.4%	92.4%	86.6%	91.1%	-	94.2%	93.2%	82.8%	
	マーケット稼働率	99.5%	95.3%	98.7%	89.2%	88.8%	84.6%	97.3%	93.7%	89.8%	
	月末稼働率の期中平均	99.5%	95.3%	98.7%	89.2%	88.8%	84.6%	97.3%	93.7%	89.8%	
	期末稼働率	100.0%	94.2%	98.8%	85.6%	87.7%	84.6%	96.9%	94.2%	91.6%	
損益情報	平成17年12月末	100.0%	95.9%	98.6%	91.2%	89.6%	84.6%	98.0%	91.0%	88.5%	
	平成17年6月末	100.0%	91.8%	98.6%	86.2%	89.3%	87.3%	96.0%	95.3%	93.6%	
	平成16年12月末	89.7%	94.4%	98.6%	80.1%	85.6%	82.4%	89.3%	96.9%	95.0%	
	平成16年6月末	100.0%	100.0%	98.6%	68.1%	92.5%	97.3%	67.8%	98.4%	100.0%	
	第8期の営業日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
	①賃貸事業収入合計	134,255	360,781	251,534	102,082	157,214	99,297	174,580	194,448	112,813	
	賃料収入（共益費含）（千円）	121,986	325,624	229,009	92,729	146,193	90,175	155,286	185,350	104,071	
	その他（千円）	12,268	35,156	22,525	9,353	11,021	9,121	19,294	9,097	8,741	
	②賃貸事業費用合計	54,683	150,782	71,700	45,667	51,452	40,926	76,674	60,536	38,527	
	外注委託費（千円）	2,466	33,715	18,727	11,660	12,185	11,584	20,351	19,205	12,860	
水道光熱費（千円）	12,164	60,267	23,290	11,866	15,372	11,327	23,348	14,696	11,508		
公租公課（千円）	9,959	37,624	12,875	9,959	14,083	6,934	23,747	17,119	8,086		
保険料（千円）	1,246	1,267	616	487	566	395	701	822	501		
修繕工事費（千円）	4,590	4,151	7,503	7,443	3,592	6,891	2,259	1,567	342		
管理委託費（千円）	3,843	9,812	7,641	2,930	3,641	2,460	4,576	5,795	3,201		
管理組合費（千円）	18,729	-	-	-	-	-	-	-	-		
その他費用（千円）	1,683	3,943	1,046	1,319	2,010	1,332	1,690	1,329	2,028		
③NOI（=①-②）（千円）	79,571	209,999	179,834	56,414	105,762	58,371	97,906	133,911	74,285		
④減価償却費（千円）	24,405	71,274	14,690	15,280	15,647	25,491	43,648	46,546	25,798		
⑤賃貸事業損益（=③-④）（千円）	55,166	138,724	165,143	41,134	90,114	32,879	54,257	87,365	48,486		
⑥資本的支出（千円）	-	-	5,643	9,722	66,677	2,898	8,365	14,776	9,754		
⑦NCF（=⑤-⑥）（千円）	79,571	209,999	174,190	46,691	39,084	55,473	89,541	119,135	64,531		
参考情報	年換算NOI利回り（対取得価格）	7.4%	5.0%	8.6%	5.3%	7.2%	7.4%	5.2%	8.4%	8.8%	
	長期修繕費用見積合計										
	15年累計額（千円）	91,334	271,683	445,250	482,470	564,920	273,500	338,427	357,691	297,527	
	年平均額（千円）	6,089	18,112	29,683	32,165	37,661	18,233	22,562	23,846	19,835	
平成17年度年額固定資産税・都市計画税（千円）	19,149	72,886	25,046	19,412	27,634	12,679	47,337	32,530	15,306		

個別物件の収益状況〔参考情報〕第8期（平成17年7月1日～平成17年12月31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	JPR名古屋ビル	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	シエトラッセー番町	ベネトン心齋橋ビル	ハウジング・デザイン・センター神戸
価格情報	取得価格（百万円）	2,810	4,550	2,140	1,920	4,137	13,000	4,200	5,430	7,220
	投資比率	1.4%	2.2%	1.1%	0.9%	2.0%	6.4%	2.1%	2.7%	3.6%
	期末評価額（百万円）	2,650	5,480	2,180	2,050	4,230	13,910	3,850	5,650	7,500
	投資比率	1.3%	2.6%	1.0%	1.0%	2.0%	6.6%	1.8%	2.7%	3.6%
	期末帳簿価額（百万円）	2,652	4,625	2,159	1,952	4,242	12,953	4,164	5,617	7,444
賃貸借情報	期末テナント数	12	20	9	5	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積（㎡）	3,292.02	5,461.90	3,941.40	3,349.57	7,123.07	18,586.97	2,861.91	5,303.98	35,444.13
	期末総賃貸面積（㎡）	2,901.27	5,461.90	3,345.90	2,931.68	7,123.07	18,586.97	2,861.91	5,303.98	35,444.13
	稼働率	90.4%	92.8%	94.6%	91.1%	92.9%	-	-	-	-
	マーケット稼働率	92.0%	99.6%	84.9%	87.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	月末稼働率の期中平均	92.0%	99.6%	84.9%	87.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	期末稼働率 平成17年12月末	88.1%	100.0%	84.9%	87.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成17年6月末	96.6%	100.0%	84.9%	87.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-
	平成16年12月末	96.6%	100.0%	84.9%	100.0%	-	100.0%	-	-	-
	平成16年6月末	77.9%	95.3%	92.2%	100.0%	-	100.0%	-	-	-
平成15年12月末	66.8%	90.3%	-	-	-	100.0%	-	-	-	
損益情報	第8期の営業日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	95日
	①賃貸事業収入合計	112,292	230,029	121,420	82,627	193,754	402,413	128,388	-	-
	賃料収入（共益費含）（千円）	103,832	199,093	108,342	76,444	176,691	402,413	128,388	-	-
	その他（千円）	8,460	30,935	13,078	6,183	17,062	-	-	-	-
	②賃貸事業費用合計	39,021	72,528	47,474	23,127	45,049	33,480	8,099	-	-
	外注委託費（千円）	-	22,485	17,527	6,731	19,548	-	-	-	-
	水道光熱費（千円）	5,667	20,300	9,233	5,132	17,924	-	-	-	-
	公租公課（千円）	8,658	20,380	15,333	7,511	-	27,452	-	-	-
	保険料（千円）	348	447	328	256	573	958	287	-	-
	修繕工事費（千円）	2,877	1,464	1,149	563	954	3,124	102	-	-
管理委託費（千円）	3,330	5,569	2,949	1,937	4,631	1,874	6,419	-	-	
管理組合費（千円）	17,925	-	-	-	-	-	-	-	-	
その他費用（千円）	213	1,881	953	995	1,417	70	1,290	-	-	
③NOI（=①-②）（千円）	73,271	157,500	73,945	59,500	148,705	368,933	120,288	124,766	136,417	
④減価償却費（千円）	26,132	26,848	18,155	20,394	52,766	57,928	30,351	26,377	58,214	
⑤賃貸事業損益（=③-④）（千円）	47,138	130,651	55,790	39,106	95,938	311,004	89,937	98,389	78,202	
⑥資本的支出（千円）	1,126	664	1,879	8,416	679	31,155	1,326	-	1,015	
⑦NCF（=⑤-⑥）（千円）	72,144	156,836	72,066	51,084	148,026	337,777	118,962	124,766	135,402	
参考情報	年換算NOI利回り（対取得価格）	5.2%	6.9%	6.9%	6.1%	7.1%	5.6%	5.7%	4.6%	7.3%
	長期修繕費用見積合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	15年累計額（千円）	196,277	115,060	265,594	159,990	381,650	629,770	107,810	48,480	839,925
	年平均額（千円）	13,085	7,671	17,706	10,666	25,443	41,985	7,187	3,232	55,995
平成17年度年額固定資産税・都市計画税（千円）	16,184	39,881	30,359	14,801	32,792	54,808	15,859	24,757	92,519	

当期中の売却物件

地域区分		地方	
用途		事務所	
不動産の名称		パークイースト札幌	SK広島ビル
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	期末帳簿価額(百万円)	-	-
	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	-	-
	期末稼働率	-	-
	平成17年12月末	-	-
	平成17年6月末	89.4%	85.9%
平成16年12月末	90.9%	70.4%	
平成16年6月末	72.5%	86.5%	
平成15年12月末	77.6%	78.2%	
損益情報	第8期の営業日数	152日	88日
	①賃貸事業収入合計	102,106	28,872
	賃料収入(共益費含)(千円)	90,670	23,243
	その他(千円)	11,435	5,628
	②賃貸事業費用合計	59,899	11,984
	外注委託費(千円)	15,254	3,313
	水道光熱費(千円)	13,400	3,289
	公租公課(千円)	10,201	3,519
	保険料(千円)	582	128
	修繕工事費(千円)	16,595	696
	管理委託費(千円)	2,995	720
	管理組合費(千円)	-	-
	その他費用(千円)	870	316
③NOI(=①-②)(千円)	42,206	16,887	
④減価償却費(千円)	15,355	6,611	
⑤賃貸事業損益(=③-④)(千円)	26,851	10,276	
⑥資本的支出(千円)	16,412	812	
⑦NCF(=③-⑥)(千円)	25,794	16,075	
参考情報	年換算NOI利回り(対取得価格)	4.7%	7.4%
	長期修繕費用見積合計	-	-
	15年累計額(千円)	493,375	214,720
	年平均額(千円)	32,892	14,315
平成17年度年額固定資産税・都市計画税(千円)	24,379	14,340	

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8期 (平成17年7月1日～平成17年12月31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	37,555	75,107	145,413	57,250	202,663
	投資比率	44.4%	18.5%	37.1%	71.8%	28.2%	100.0%
	期末評価額 (百万円)	91,519	42,582	76,500	146,211	64,390	210,601
	投資比率	43.5%	20.2%	36.3%	69.4%	30.6%	100.0%
	期末帳簿価額 (百万円)	89,776	35,751	74,492	143,514	56,505	200,019
賃貸借情報	期末テナント数	112	111	218	430	11	441
	期末総賃貸可能面積 (㎡)	80,873.01	85,731.77	141,600.49	196,577.12	111,628.14	308,205.26
	期末総賃貸面積 (㎡)	78,661.18	84,396.83	136,382.78	187,812.64	111,628.14	299,440.78
	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12月末	97.3%	98.4%	96.3%	95.5%	100.0%	97.2%
	平成17年6月末	96.7%	96.6%	92.8%	93.5%	100.0%	95.1%
平成16年12月末	94.7%	96.4%	89.8%	90.7%	100.0%	93.2%	
平成16年6月末	94.6%	94.7%	90.6%	89.5%	100.0%	92.7%	
平成15年12月末	94.3%	94.8%	92.2%	90.8%	100.0%	93.5%	
損益情報	第8期の営業日数	184日	182日	174日	182日	173日	180日
	①賃貸事業収入合計	3,104,875	2,014,054	3,253,781	6,447,940	1,924,770	8,372,711
	賃料収入 (共益費含) (千円)	2,863,896	1,904,644	3,024,416	5,884,755	1,908,201	7,792,957
	その他 (千円)	240,978	109,410	229,364	563,184	16,568	579,753
	②賃貸事業費用合計	934,913	642,256	935,299	2,282,206	230,262	2,512,469
	外注委託費 (千円)	143,716	113,575	227,617	483,771	1,137	484,909
	水道光熱費 (千円)	168,390	118,653	258,791	544,593	1,242	545,835
	公租公課 (千円)	270,957	178,282	233,446	558,335	124,352	682,687
	保険料 (千円)	10,866	16,196	11,923	31,003	7,983	38,987
	修繕工事費 (千円)	75,085	41,500	66,025	156,379	26,232	182,611
	管理委託費 (千円)	55,429	34,784	76,146	149,328	17,031	166,359
	管理組合費 (千円)	178,171	130,464	36,654	302,510	42,780	345,290
その他費用 (千円)	32,295	8,799	24,693	56,285	9,502	65,787	
③NOI (=①-②) (千円)	2,169,961	1,371,798	2,318,481	4,165,734	1,694,507	5,860,241	
④減価償却費 (千円)	499,119	410,736	621,917	1,178,143	353,630	1,531,773	
⑤賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	1,670,842	961,062	1,696,563	2,987,591	1,340,876	4,328,467	
⑥資本的支出 (千円)	207,272	90,172	181,322	408,933	69,834	478,767	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	1,962,689	1,281,626	2,137,158	3,756,801	1,624,673	5,381,474	
参考情報	年換算NOI利回り (対取得価格)	4.8%	7.3%	6.2%	5.6%	6.3%	5.8%
	長期修繕費用見積合計						
	15年累計額 (千円)	5,085,027	2,829,266	6,575,453	11,681,663	2,808,083	14,489,746
	年平均額 (千円)	339,002	188,618	438,364	778,778	187,206	965,983
平成17年度年額固定資産税・都市計画税 (千円)	597,088	359,073	632,668	1,207,496	381,333	1,588,830	