

平成23年12月期 決算短信 (REIT)

平成24年2月29日

不動産投資信託証券発行者名 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/>
 代表者 執行役員 金子 博人
 資産運用会社名 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
 代表者 代表取締役社長 大久保 聡
 問合せ先責任者 取締役財務部長 小澤 克人 TEL 03-3231-1051

有価証券報告書提出予定日 平成24年3月26日
 分配金支払開始予定日 平成24年3月16日

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年12月期の運用、資産の状況 (平成23年7月1日～平成23年12月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	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	%
23年12月期	11,772	(2.1)	5,763	(2.9)	4,201	(3.1)	4,200	(4.7)
23年6月期	11,529	(△2.9)	5,603	(△4.8)	4,075	(0.9)	4,010	(△0.7)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
23年12月期	5,874	2.4	1.2	35.7
23年6月期	5,609	2.3	1.1	35.3

(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 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
23年12月期	5,876	4,201	0	0	100.0	2.4
23年6月期	5,611	4,011	0	0	100.0	2.3

(注) 配当性向は小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
23年12月期	360,699	175,640	48.7	245,651
23年6月期	360,004	175,452	48.7	245,387

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23年12月期	6,092	△3,934	△3,829	26,780
23年6月期	6,125	△498	△5,200	28,451

2. 平成24年6月期の運用状況の予想 (平成24年1月1日～平成24年6月30日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	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 %	百万円 %	円	円
24年6月期	12,174 (3.4)	6,224 (8.0)	4,577 (9.0)	4,576 (9.0)	6,400	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成24年6月期) 6,400円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更	無
② ①以外の会計方針の変更	無
③ 会計上の見積りの変更	無
④ 修正再表示	無

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数 (自己投資口を含む)	23年12月期	715,000口	23年6月期	715,000口
② 期末自己投資口数	23年12月期	0口	23年6月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、20ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

平成24年6月期の運用状況の予想数値は、7ページ記載の前提条件の下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営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、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

投資法人の仕組み

最近の有価証券報告書（平成 23 年 9 月 28 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため記載を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

本投資法人は、平成 24 年 1 月 25 日付で、資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインが変更されたことに伴い、投資方針を一部変更しました。投資方針については、後記 34 ページ「投資方針」をご参照下さい。

(2) 運用状況

A. 当期の概況

① 投資法人の主な経緯

日本プライムリアルティ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成 13 年 9 月 14 日に設立され、平成 14 年 6 月 14 日に発行済投資口の総口数 289,600 口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 8955）しました。その後、平成 22 年 2 月に行った 4 度目の公募増資により、発行済投資口の総口数は 715,000 口となり、現在に至っています。本投資法人は株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）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きました。

② 運用環境

当期における国内景気は、東日本大震災により寸断されたサプライチェーンの回復、生産設備の復旧などが進み、また、今夏の電力不足問題を取りあえず乗り越えることができたことなど、震災の影響を脱しつつあります。しかし、足下では、欧州債務危機問題や、それに伴う世界経済の失速懸念、為替問題など様々な問題が浮上しており、依然として予断を許さない状況です。

一方、投資法人を取り巻く環境については、不動産市況の低迷が長期化しているなか、世界的なリスクオフという流れもあり、引き続き投資口価格も低迷しています。

<オフィス賃貸市場>

オフィス市況については、当初、震災の影響により悪化するのではないかと懸念されていましたが、新規需要はプラスで推移し、東京 23 区の空室率は、ほぼ横ばいで推移しています。ただし、景気の先行きに対する不透明感等から、短期的にオフィス需給が急速に好転することは難しく、オフィス賃貸市況は、しばらく底ばいの状態が続くのではないかと考えられます。

なお、震災後、テナントのオフィス選好において、オフィスの耐震性能、省エネ性能の重要度が高まっており、軟調な市況下においてこれらの評価軸を踏まえた二極化が進展しつつあります。

<商業施設賃貸市場>

商業施設賃貸市場は、全般的に厳しい状況にありますが、震災直後の消費マインドの悪化からは緩やかに回復してきています。銀座、新宿等の一部好立地都市型商業施設では、金融危機以降既に大幅な賃料調整が進んだ結果、ほぼ底打ちの状況にあるものと考えられます。

<不動産売買市場>

震災後、一時期マーケットでは様子見の状態が広がりましたが、その後に大型の取引案件が成立するなど、徐々に不動産売買市場は回復しつつあります。

金融機関からの資金調達環境が安定しているため、売主側は価格目線を下げおらず、他方、国内景気、不動産市況の見通しが、弱含みで推移していることから、買主側は価格目線を上げ辛いという状況になっている模様です。

投資法人に関しては、このところの投資口価格の低迷が、資金調達の選択肢を限定しており、投資法人の物件取得を制約する可能性があります。

③ 運用状況

<新規物件の取得>

本投資法人は、主にポートフォリオの収益の安定化を目指し、地域分散、用途分散によるバランスに留意しつつ、都心オフィスビル、商業施設を中心に投資検討を進めています。

当期においては、銀座三和ビル（取得価格 34 億円）を取得し、この結果、平成 23 年 12 月末時点における保有資産残高は 57 物件、3,449 億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は 423,311 ㎡、テナント数は 501 となりました。

<保有資産の運用管理>

全国的に、コスト削減を目的とした拠点集約、統合移転が主流であり、厳しい賃貸市場が継続したため、引き続き稼働率の維持、向上を最優先の運営管理方針としました。

このような方針のもと、東京建物株式会社を中心としたプロパティマネジメント会社及び仲介会社と緊密な連携を図り、マーケット市況を踏まえたテナント候補への戦略的な条件提示や既存テナントの増床を積み重ねた結果、期末稼働率（95.6%）は、前期末（94.7%）比で 0.9 ポイント改善することができました。

管理面では、JPRのブランドコンセプト「A/3S (Amenity/Service, Safety, Save Energy)」に基づき、「働く人が満足する空間の創造」を目指して、引き続き積極的なリニューアル工事を展開しています。また、省エネルギー対策への取り組みとしては、省エネ効果の期待できるJPR上野イーストビル共用部・専有部照明器具LED改修工事、兼松別館ビル専有部照明器具LED改修工事等を実施しました。なお、東日本大震災の影響による政府からの節電の要請に関しては、電気事業法（昭和39年法律第170号。その後の改正を含みます。）の使用制限を受けた大型ビルはもちろん、当該法規対象外のその他のビルに関しても、社会的な重要性に鑑み、テナントの顧客満足にも配慮しつつ大幅な節電を実施しました。さらに、欧州を代表する年金基金などで構成する*GRESBが実施した不動産事業者の環境対応に関する国際的な調査で、アジア地域の上場企業として日本プライムリアルティ投資法人が3位に入るなど、環境への配慮についても積極的に取り組んでいます。

*GRESBはグローバル・リアル・エスレート・サステナビリティ・ベンチマークの略です。

<資金調達の状況>

本投資法人は、当期においても、金利変動リスクの回避を意図し、返済・償還期限の分散等に留意しながら、長期固定金利の借換えを行うなど、引き続き安定的な財務体質を維持しています。

この結果、当期末の借入金残高は1,115.0億円、無担保投資法人債の残高は515.0億円となりました。全有利子負債の当期末平均金利（注1）は1.7%、有利子負債比率（注2）は48.8%、期末総資産有利子負債比率（注3）は45.2%となっています。

このうち、金利変動リスクに対応した返済・償還期限が1年超の長期有利子負債については、有利子負債合計の76.1%であり、平均残存年数（注4）は3.8年となっています。なお、返済・償還期限が1年以内の長期有利子負債残高は266.1億円です。

当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

■発行体格付（当期末現在）

信用格付業者	発行体格付 (アウトルック)
株式会社格付投資情報センター (R & I)	AA- (安定的)
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	A2 (ネガティブ)
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社 (S & P)	長期：A (安定的) 短期：A-1

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

(注2) 有利子負債比率 (%)：有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額) × 100 (出資総額：1,713.3億円)

(注3) 期末総資産有利子負債比率 (%)：有利子負債額 ÷ 期末総資産額 × 100 (当期末総資産額：3,606.9億円)

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

④ 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 11,772 百万円、経常利益 4,201 百万円、当期純利益 4,200 百万円となりました。当期の分配金につきましては、「投資法人に係る課税の特例」(租税特別措置法第 67 条の 15) の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図し、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部を分配金に充当することとした結果、投資口 1 口当たりの分配金は 5,876 円となりました。

B. 次期の見通し

① 今後の運用見通し

足下では、欧州債務問題の行方、世界経済の失速懸念、為替動向など大きな問題が山積しており、また、原発事故の影響による電力不足の長期化、広域化も避けられない見通しです。他方で、復興需要の本格化に伴う内需拡大に期待が集まっており、明るい兆しも見られます。

政府の平成24年度経済見通しによれば、平成24年度の実質GDP成長率は2.2%程度と予想されており、当該経済見通しを前提にすれば、東京23区では大量供給見合いの新規需要が発生し、オフィス賃貸市場が安定的に推移していくのではないかと考えられます。

また、売買市場においても、不動産市場の更なる悪化懸念が薄らいでいけば、資金調達余力を持つプレーヤーを中心に取引が進んでいくものと考えられます。

以上を踏まえ、本投資法人は、投資主価値の最大化に向け、以下の点に留意して運営していきます。

a. 新規物件の取得

投資対象としては、東京、オフィス物件を中心に幅広く検討を進めることとします。売買市場としては、ほぼ底の状態から回復基調に移行しつつあり、暫くは物件取得の好機が続くものと判断しています。立地、規模、スペック(耐震性能、省エネ性能含む)を厳格に評価し、市況低迷期における耐性の高さ、あるいは市況反転期における収益の伸びしろの大きさに着目し、厳選投資を行います。検討にあたっては、綿密な市場調査、物件精査の下に価格交渉を行い、合理的な条件での取得を行ってまいります。

今後も本資産運用会社のスポンサー会社を始めとして、情報収集を積極的に行い、市場動向を的確に把握し、将来性を含めた投資価値を精査した上で、投資判断を行ってまいります。また、引き続き資産の入れ替えを検討していきます。

b. 保有資産の運用管理

厳しい賃貸環境が継続しているなか、新規テナント誘致、既存テナント満足度向上を企図した戦略的なグレードアップ工事や、テナント仲介会社各社との一層の連携を中心としたリーシング強化策を実施し、稼働率の維持・向上を目指します。また、特に稼働率が低迷している物件については、東京建物株式会社を中心としたプロパティマネジメント会社各社との連携の密度を高め、重点的にリーシ

グ活動を行います。

また、JPRブランド戦略“Save Energy”の下、「環境性能の高いビルを目指した空調システムのリニューアル工事」等を計画的に実施し、改正された「エネルギーの使用の合理化に関する法律」(昭和54年法律第49号。その後の改正を含みます。)(以下「改正省エネ法」といいます。)や東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」(平成12年条例第215号。その後の改正を含みます。)などの法規制に基づくエネルギー削減義務への対応を推進します。

さらに、東京電力ほかでの大幅な電力料金値上げの動きもあるなか、引き続きテナントの顧客満足に配慮しつつ、大型ビルはもちろんその他のビルに関しても、節電のため必要な対応を行います。

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ふ基本方針に則り、無担保・無保証の借入れや投資法人債の発行による資金の調達を行います。引き続き資金調達先の多様化、満期分散に努めます。

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/>) 及び個人向けホームページ (<http://www.jpr-reit.co.jp/kojin/index.html>) 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

<参考情報>

資産の取得について

平成24年2月29日付にて、次の物件の取得を決定しました。

< (仮称) 大手町1-6計画 (底地) >

物件概要

所在地：東京都千代田区大手町一丁目6番6ほか

所有形態：所有権

敷地面積：11,034.78㎡

延床面積：-

構造：-

竣工年月：-

テナント数：1

総賃貸可能面積：11,034.78㎡

総賃貸面積：11,034.78㎡

稼働率：100.0%

※テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は平成24年3月12日の数値を記載しています。

売買条件

売買価格：36,000百万円

資産の種類：信託受益権

取得日：平成24年3月12日 (予定)

② 次期の運用状況（業績）の見通し

次期（第21期、平成24年1月1日～平成24年6月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

営業収益	12,174 百万円
営業利益	6,224 百万円
経常利益	4,577 百万円
当期純利益	4,576 百万円
1口当たり分配金	6,400 円
うち利益超過分配金	0 円

なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「第21期 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

(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営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、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21期（平成24年1月1日～平成24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21期：平成24年1月1日～平成24年6月30日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している57物件に加え、平成24年3月12日予定の「(仮称)大手町1-6計画(底地)」の取得を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、94.6%を見込んでいます。 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入は、第20期末時点で有効な賃貸借契約をもとに市場環境、物件の競争力及びテナントとの交渉状況等を考慮して算出しています。 営業収益については、テナントによる滞納又は不払いがないことを前提としています。 不動産等売却損益は想定していません。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主な営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の外注委託費等の費用は、第20期時点における情報に基づき、過去の実績をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。外注委託費は、493百万円を想定しています。 固定資産税、都市計画税等の公租公課は、賦課された税額のうち当該営業期間に納税する額を算出し、1,070百万円を想定しています。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入しています。 建物の修繕費は、当該営業期間に必要と予想される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因による建物の毀損等によって修繕費が緊急に発生する可能性があり、また、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、1,750百万円を想定しています。
営業外費用	主な営業外費用である支払利息、投資法人債利息及び融資手数料として1,665百万円を想定しています。

有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、163,005百万円（短期借入金12,400百万円、1年内返済予定の長期借入金24,748百万円、長期借入金74,357百万円、1年内償還予定の投資法人債9,000百万円、投資法人債42,500百万円）の有利子負債を有しており、有利子負債比率は48.8%となっています。 平成24年3月12日取得予定の「(仮称)大手町1-6計画(底地)」の取得資金は借入にて調達を行う想定です。 当該営業期間に返済期限が到来する借入金については、約定弁済424百万円を行うほかは全額借換えを行うことを前提としており、上記物件取得資金を加味した当該営業期間末日の有利子負債比率は、53.8%となる見込みです。 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
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年12月31日現在の発行済投資口の総口数715,000口を前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

以下の点を除き、最近の有価証券報告書（平成23年9月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため記載を省略します。

底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成23年6月30日)	当期 (平成23年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,619,039	13,647,529
信託現金及び信託預金	※1 13,832,244	13,132,684
営業未収入金	209,621	168,364
前払費用	151,521	218,622
繰延税金資産	11	—
その他	5,354	4,594
流動資産合計	28,817,793	27,171,795
固定資産		
有形固定資産		
建物	50,219,520	50,640,038
減価償却累計額	△5,973,016	△6,749,650
建物（純額）	※1 44,246,504	※1 43,890,388
信託建物	75,159,186	75,389,949
減価償却累計額	△18,417,887	△19,394,293
信託建物（純額）	※1 56,741,299	55,995,656
構築物	33,292	40,334
減価償却累計額	△5,650	△6,726
構築物（純額）	27,642	33,608
信託構築物	108,762	109,241
減価償却累計額	△37,564	△41,402
信託構築物（純額）	※1 71,198	67,839
機械及び装置	561,538	572,397
減価償却累計額	△226,351	△244,149
機械及び装置（純額）	※1 335,187	※1 328,248
信託機械及び装置	1,394,406	1,407,495
減価償却累計額	△881,173	△921,208
信託機械及び装置（純額）	※1 513,232	486,287
工具、器具及び備品	37,236	37,912
減価償却累計額	△17,246	△19,653
工具、器具及び備品（純額）	19,989	18,259
信託工具、器具及び備品	104,414	104,732
減価償却累計額	△65,123	△71,072
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 39,290	33,660
土地	※1 103,206,385	※1 106,648,291
信託土地	※1 120,491,113	120,491,113
建設仮勘定	44,138	90,914
信託建設仮勘定	3,605	—
有形固定資産合計	325,739,586	328,084,267
無形固定資産		
借地権	4,794,109	4,794,109
その他	※1 8,405	7,146
無形固定資産合計	4,802,514	4,801,255

(単位：千円)

	前期 (平成23年6月30日)	当期 (平成23年12月31日)
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	49,520	49,520
長期前払費用	465,803	422,583
投資その他の資産合計	515,323	472,103
固定資産合計	331,057,425	333,357,626
繰延資産		
投資法人債発行費	129,651	169,685
繰延資産合計	129,651	169,685
資産合計	360,004,870	360,699,107
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,509,373	1,445,952
短期借入金	10,000,000	12,400,000
1年内返済予定の長期借入金	21,116,000	17,616,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	9,000,000
未払金	499,538	523,418
未払費用	327,241	337,468
未払法人税等	605	605
未払消費税等	189,967	126,906
前受金	1,599,028	1,759,735
災害損失引当金	3,093	—
その他	35,000	—
流動負債合計	40,279,847	43,210,085
固定負債		
投資法人債	42,500,000	42,500,000
長期借入金	※1 84,147,000	81,489,000
預り敷金及び保証金	※1 7,342,133	※1 7,711,990
信託預り敷金及び保証金	10,283,837	10,147,460
固定負債合計	144,272,970	141,848,450
負債合計	184,552,817	185,058,535
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	171,339,818	171,339,818
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	73,946	73,946
任意積立金合計	73,946	73,946
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,038,287	4,226,806
剰余金合計	4,112,234	4,300,752
投資主資本合計	175,452,052	175,640,571
純資産合計	※3 175,452,052	※3 175,640,571
負債純資産合計	360,004,870	360,699,107

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月 30日)	当期 (自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月 31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 11,529,624	※1 11,772,766
営業収益合計	11,529,624	11,772,766
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,296,139	※1 5,357,207
資産運用報酬	415,874	421,613
一般事務委託及び資産保管手数料	71,074	74,659
役員報酬	6,600	6,600
信託報酬	49,300	43,737
その他営業費用	87,138	105,346
営業費用合計	5,926,127	6,009,163
営業利益	5,603,496	5,763,602
営業外収益		
受取利息	3,998	2,790
管理組合費精算金収入	42,132	5,486
その他	5,847	2,514
営業外収益合計	51,979	10,791
営業外費用		
支払利息	981,853	944,718
融資手数料	105,648	147,084
投資法人債利息	469,446	457,769
投資法人債発行費償却	20,911	20,139
その他	2,148	3,681
営業外費用合計	1,580,007	1,573,392
経常利益	4,075,468	4,201,000
特別損失		
災害による損失	※2 64,122	—
特別損失合計	64,122	—
税引前当期純利益	4,011,345	4,201,000
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	11	11
法人税等合計	616	616
当期純利益	4,010,728	4,200,383
前期繰越利益	27,558	26,422
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,038,287	4,226,806

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月 30日)	当期 (自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月 31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	171,339,818	171,339,818
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	171,339,818	171,339,818
剰余金		
任意積立金		
当期首残高	73,946	73,946
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	73,946	73,946
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	4,088,758	4,038,287
当期変動額		
剰余金の分配	△4,061,200	△4,011,865
当期純利益	4,010,728	4,200,383
当期変動額合計	△50,471	188,518
当期末残高	4,038,287	4,226,806
剰余金合計		
当期首残高	4,162,705	4,112,234
当期変動額		
当期変動額合計	△50,471	188,518
当期末残高	4,112,234	4,300,752
投資主資本合計		
当期首残高	175,502,523	175,452,052
当期変動額		
当期変動額合計	△50,471	188,518
当期末残高	175,452,052	175,640,571
純資産合計		
当期首残高	175,502,523	175,452,052
当期変動額		
当期変動額合計	△50,471	188,518
当期末残高	175,452,052	175,640,571

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)
I. 当期末処分利益	4,038,287,297 円	4,226,806,051 円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,011,865,000 円	4,201,340,000 円
	(5,611 円)	(5,876 円)
III. 次期繰越利益	26,422,297 円	25,466,051 円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第30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、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数715,000口の整数倍数となる4,011,865,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30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30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、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数715,000口の整数倍数となる4,201,340,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30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>
------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月 30日)	当期 (自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,011,345	4,201,000
減価償却費	1,912,497	1,825,438
投資法人債発行費償却	20,911	20,139
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	3,093	△3,093
受取利息	△3,998	△2,790
支払利息	1,451,299	1,402,487
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△33,467	41,257
前払費用の増減額 (△は増加)	37,990	△67,100
営業未払金の増減額 (△は減少)	102,120	△50,384
未払金の増減額 (△は減少)	△27,962	32,839
未払消費税等の増減額 (△は減少)	32,452	△63,061
前受金の増減額 (△は減少)	100,103	160,706
その他	△29,080	△16,097
小計	7,577,304	7,481,343
利息の受取額	3,998	2,790
利息の支払額	△1,456,087	△1,392,260
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	515	241
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,125,730	6,092,114
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	△224,162	△3,933,256
信託有形固定資産の取得による支出	△160,979	△250,208
無形固定資産の取得による支出	△5,000	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△208,068	△40,115
預り敷金及び保証金の受入による収入	128,448	410,015
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△225,754	△321,835
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	197,310	201,244
投資活動によるキャッシュ・フロー	△498,206	△3,934,156
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	16,800,000
短期借入金の返済による支出	—	△14,400,000
長期借入れによる収入	17,000,000	8,000,000
長期借入金の返済による支出	△15,141,000	△14,158,000
投資法人債の発行による収入	—	8,939,826
投資法人債の償還による支出	△3,000,000	△5,000,000
分配金の支払額	△4,059,636	△4,010,855
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,200,636	△3,829,028
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	426,887	△1,671,070
現金及び現金同等物の期首残高	28,024,396	28,451,284
現金及び現金同等物の期末残高	28,451,284	26,780,213

(6) 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

当期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)
該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1. 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） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～65年 構築物 10～35年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年 取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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います。前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ありませぬ。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は11,832千円です。
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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います。 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います。 a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によつています。

(追加情報)

当期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)
会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用 当期の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しています。

(貸借対照表関係)

	前期 (平成23年6月30日)	当期 (平成23年12月31日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	担保に供している資産は以下のとおりです。 (単位:千円) 信託現金及び信託預金 595,995 建物(純額) 130,114 信託建物(純額) 2,097,116 信託構築物(純額) 3,532 機械及び装置(純額) 4,280 信託機械及び装置(純額) 6,544 信託工具、器具及び備品(純額) 1,498 土地 399,183 信託土地 4,920,350 その他(無形固定資産) 140 合計 8,158,754 担保を付している債務は以下のとおりです。 (単位:千円) 長期借入金 4,400,000 預り敷金及び保証金 15,536 合計 4,415,536	担保に供している資産は以下のとおりです。 (単位:千円) 建物(純額) 128,245 機械及び装置(純額) 4,109 土地 399,183 合計 531,538 担保を付している債務は以下のとおりです。 (単位:千円) 預り敷金及び保証金 15,536 合計 15,536
2. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等	本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 借入極度額 16,000,000 千円 当期末借入残高 - 当期末未使用残高 16,000,000 千円	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います。 借入極度額 28,000,000 千円 当期末借入残高 - 当期末未使用残高 28,000,000 千円
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000 千円	50,000 千円

(損益計算書関係)

	前期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)
※1. 賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
A. 賃貸事業収入		A. 賃貸事業収入
賃料等収入		賃料等収入
賃料	8,780,799	賃料
共益費	1,773,110	共益費
駐車場収入	209,532	駐車場収入
広告物掲出料	22,128	広告物掲出料
アンテナ使用料	10,547	アンテナ使用料
その他賃貸収入	29,318	その他賃貸収入
計	10,825,436	計
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入
附加使用料	604,478	附加使用料
時間貸駐車料	10,053	時間貸駐車料
解約違約金等	27,483	解約違約金等
原状回復費相当額収入	39,330	原状回復費相当額収入
その他雑収入	22,841	その他雑収入
計	704,187	計
賃貸事業収入合計	11,529,624	賃貸事業収入合計
B. 賃貸事業費用		B. 賃貸事業費用
外注委託費	520,250	外注委託費
水道光熱費	625,439	水道光熱費
公租公課	1,068,605	公租公課
保険料	28,743	保険料
修繕工事費	257,907	修繕工事費
管理委託料	214,171	管理委託料
管理組合費	555,064	管理組合費
減価償却費	1,911,469	減価償却費
その他賃貸事業費用	114,487	その他賃貸事業費用
賃貸事業費用合計	5,296,139	賃貸事業費用合計
C. 賃貸事業損益 (A-B)	6,233,485	C. 賃貸事業損益 (A-B)
※2. 災害による損失	東日本大震災に伴う復旧費用等です。なお、この計上額には災害損失引当金繰入額 3,093 千円が含まれています。	—

(金融商品関係)

前期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)																																																																
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人では、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指すため、資金運用方針として、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ことに留意しています。 デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 本資産運用会社では、JPR運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。 預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。 借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもありえます。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成23年6月30日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注3参照)</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表 計上額 (注1)</th> <th>時価 (注1)</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>14,619,039</td> <td>14,619,039</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び 信託預金</td> <td>13,832,244</td> <td>13,832,244</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>(10,000,000)</td> <td>(10,000,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年内返済予定 の長期借入金</td> <td>(21,116,000)</td> <td>(21,239,811)</td> <td>123,811</td> </tr> <tr> <td>(5) 1年内償還予定 の投資法人債</td> <td>(5,000,000)</td> <td>(5,025,636)</td> <td>25,636</td> </tr> <tr> <td>(6) 投資法人債</td> <td>(42,500,000)</td> <td>(43,178,775)</td> <td>678,775</td> </tr> <tr> <td>(7) 長期借入金</td> <td>(84,147,000)</td> <td>(86,029,097)</td> <td>1,882,097</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 負債に計上されているものについては、() で示しています。</p>		貸借対照表 計上額 (注1)	時価 (注1)	差額	(1) 現金及び預金	14,619,039	14,619,039	—	(2) 信託現金及び 信託預金	13,832,244	13,832,244	—	(3) 短期借入金	(10,000,000)	(10,000,000)	—	(4) 1年内返済予定 の長期借入金	(21,116,000)	(21,239,811)	123,811	(5) 1年内償還予定 の投資法人債	(5,000,000)	(5,025,636)	25,636	(6) 投資法人債	(42,500,000)	(43,178,775)	678,775	(7) 長期借入金	(84,147,000)	(86,029,097)	1,882,097	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 同左</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 同左</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同左</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成23年12月31日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注3参照)</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表 計上額 (注1)</th> <th>時価 (注1)</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>13,647,529</td> <td>13,647,529</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び 信託預金</td> <td>13,132,684</td> <td>13,132,684</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>(12,400,000)</td> <td>(12,400,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年内返済予定 の長期借入金</td> <td>(17,616,000)</td> <td>(17,708,796)</td> <td>92,796</td> </tr> <tr> <td>(5) 1年内償還予定 の投資法人債</td> <td>(9,000,000)</td> <td>(9,055,800)</td> <td>55,800</td> </tr> <tr> <td>(6) 投資法人債</td> <td>(42,500,000)</td> <td>(43,131,115)</td> <td>631,115</td> </tr> <tr> <td>(7) 長期借入金</td> <td>(81,489,000)</td> <td>(83,544,955)</td> <td>2,055,955</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 負債に計上されているものについては、() で示しています。</p>		貸借対照表 計上額 (注1)	時価 (注1)	差額	(1) 現金及び預金	13,647,529	13,647,529	—	(2) 信託現金及び 信託預金	13,132,684	13,132,684	—	(3) 短期借入金	(12,400,000)	(12,400,000)	—	(4) 1年内返済予定 の長期借入金	(17,616,000)	(17,708,796)	92,796	(5) 1年内償還予定 の投資法人債	(9,000,000)	(9,055,800)	55,800	(6) 投資法人債	(42,500,000)	(43,131,115)	631,115	(7) 長期借入金	(81,489,000)	(83,544,955)	2,055,955
	貸借対照表 計上額 (注1)	時価 (注1)	差額																																																														
(1) 現金及び預金	14,619,039	14,619,039	—																																																														
(2) 信託現金及び 信託預金	13,832,244	13,832,244	—																																																														
(3) 短期借入金	(10,000,000)	(10,000,000)	—																																																														
(4) 1年内返済予定 の長期借入金	(21,116,000)	(21,239,811)	123,811																																																														
(5) 1年内償還予定 の投資法人債	(5,000,000)	(5,025,636)	25,636																																																														
(6) 投資法人債	(42,500,000)	(43,178,775)	678,775																																																														
(7) 長期借入金	(84,147,000)	(86,029,097)	1,882,097																																																														
	貸借対照表 計上額 (注1)	時価 (注1)	差額																																																														
(1) 現金及び預金	13,647,529	13,647,529	—																																																														
(2) 信託現金及び 信託預金	13,132,684	13,132,684	—																																																														
(3) 短期借入金	(12,400,000)	(12,400,000)	—																																																														
(4) 1年内返済予定 の長期借入金	(17,616,000)	(17,708,796)	92,796																																																														
(5) 1年内償還予定 の投資法人債	(9,000,000)	(9,055,800)	55,800																																																														
(6) 投資法人債	(42,500,000)	(43,131,115)	631,115																																																														
(7) 長期借入金	(81,489,000)	(83,544,955)	2,055,955																																																														

前期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)																																																																
<p>(注2) 金融商品の時価の算定方法</p> <p>(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。</p> <p>(3) 短期借入金 これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。</p> <p>(4) 1年内返済予定の長期借入金及び (7) 長期借入金 これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。</p> <p>(5) 1年内償還予定の投資法人債及び (6) 投資法人債 これらの時価のうち、市場価格のあるものについては、市場価格に基づき、市場価格のないものについては、上記 (4) 及び (7) に準じて算定しています。</p> <p>(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。なお、預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額はそれぞれ以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">7,342,133</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">10,283,837</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	7,342,133	信託預り敷金及び保証金	10,283,837	<p>(注2) 金融商品の時価の算定方法</p> <p>(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金 同左</p> <p>(3) 短期借入金 同左</p> <p>(4) 1年内返済予定の長期借入金及び (7) 長期借入金 同左</p> <p>(5) 1年内償還予定の投資法人債及び (6) 投資法人債 同左</p> <p>(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。なお、預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額はそれぞれ以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">7,711,990</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">10,147,460</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	7,711,990	信託預り敷金及び保証金	10,147,460																																																				
	貸借対照表計上額																																																																
預り敷金及び保証金	7,342,133																																																																
信託預り敷金及び保証金	10,283,837																																																																
	貸借対照表計上額																																																																
預り敷金及び保証金	7,711,990																																																																
信託預り敷金及び保証金	10,147,460																																																																
<p>(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">1年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">14,619,039</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">13,832,244</td> </tr> </tbody> </table>		1年以内	現金及び預金	14,619,039	信託現金及び信託預金	13,832,244	<p>(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">1年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">13,647,529</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">13,132,684</td> </tr> </tbody> </table>		1年以内	現金及び預金	13,647,529	信託現金及び信託預金	13,132,684																																																				
	1年以内																																																																
現金及び預金	14,619,039																																																																
信託現金及び信託預金	13,832,244																																																																
	1年以内																																																																
現金及び預金	13,647,529																																																																
信託現金及び信託預金	13,132,684																																																																
<p>(注5) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">1年以内</th> <th style="text-align: center;">1年超 2年以内</th> <th style="text-align: center;">2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,000,000</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td style="text-align: right;">5,000,000</td> <td style="text-align: right;">9,000,000</td> <td style="text-align: right;">5,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,116,000</td> <td style="text-align: right;">22,811,000</td> <td style="text-align: right;">30,336,000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">3年超 4年以内</th> <th style="text-align: center;">4年超 5年以内</th> <th style="text-align: center;">5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td style="text-align: right;">24,000,000</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: right;">4,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,200,000</td> <td style="text-align: right;">14,200,000</td> <td style="text-align: right;">11,600,000</td> </tr> </tbody> </table>		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	短期借入金	10,000,000	-	-	投資法人債	5,000,000	9,000,000	5,000,000	長期借入金	21,116,000	22,811,000	30,336,000		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	短期借入金	-	-	-	投資法人債	24,000,000	-	4,500,000	長期借入金	5,200,000	14,200,000	11,600,000	<p>(注5) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">1年以内</th> <th style="text-align: center;">1年超 2年以内</th> <th style="text-align: center;">2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,400,000</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td style="text-align: right;">9,000,000</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: right;">16,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,616,000</td> <td style="text-align: right;">30,486,000</td> <td style="text-align: right;">12,103,000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">3年超 4年以内</th> <th style="text-align: center;">4年超 5年以内</th> <th style="text-align: center;">5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td style="text-align: right;">13,000,000</td> <td style="text-align: right;">7,000,000</td> <td style="text-align: right;">6,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,200,000</td> <td style="text-align: right;">15,200,000</td> <td style="text-align: right;">16,500,000</td> </tr> </tbody> </table>		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	短期借入金	12,400,000	-	-	投資法人債	9,000,000	-	16,000,000	長期借入金	17,616,000	30,486,000	12,103,000		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	短期借入金	-	-	-	投資法人債	13,000,000	7,000,000	6,500,000	長期借入金	7,200,000	15,200,000	16,500,000
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																														
短期借入金	10,000,000	-	-																																																														
投資法人債	5,000,000	9,000,000	5,000,000																																																														
長期借入金	21,116,000	22,811,000	30,336,000																																																														
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																																														
短期借入金	-	-	-																																																														
投資法人債	24,000,000	-	4,500,000																																																														
長期借入金	5,200,000	14,200,000	11,600,000																																																														
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																														
短期借入金	12,400,000	-	-																																																														
投資法人債	9,000,000	-	16,000,000																																																														
長期借入金	17,616,000	30,486,000	12,103,000																																																														
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																																														
短期借入金	-	-	-																																																														
投資法人債	13,000,000	7,000,000	6,500,000																																																														
長期借入金	7,200,000	15,200,000	16,500,000																																																														

(賃貸等不動産関係)

前期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)		当期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)	
本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（都市型業務施設）及び商業施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。		本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（都市型業務施設）及び商業施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。	
(単位：千円)		(単位：千円)	
貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	時価
331,804,767	△1,268,761	330,536,005	313,274,000
(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。		(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。	
(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費(1,911,469千円)の計上によるものです。		(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は銀座三和ビル(3,550,430千円)の取得によるものです。	
(注3) 当期末の時価は、社外の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3) 当期末の時価は、社外の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。	
なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「(6) 注記表(損益計算書関係)」に記載のとおりです。		なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「(6) 注記表(損益計算書関係)」に記載のとおりです。	

(1口当たり情報)

前期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)		当期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)	
1口当たり純資産額	245,387 円	1口当たり純資産額	245,651 円
1口当たり当期純利益	5,609 円	1口当たり当期純利益	5,874 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います。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		同左	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)
当期純利益(千円)	4,010,728	4,200,383
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)	4,010,728	4,200,383
期中平均投資口数(口)	715,000	715,000

(重要な後発事象)

当期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)
該当事項はありません。

(開示の省略)

投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、有価証券、デリバティブ取引、持分法損益等、関連当事者との取引、税効果会計、退職給付、資産除去債務及びセグメント情報等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略します。

(7) 発行済投資口の総口数の増減

前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年 9 月 14 日	私募設立	240	240	120	120	(注1)
平成13年11月16日	私募増資	62,000	62,240	31,000	31,120	(注2)
平成14年 1 月 22 日	投資口の分割	93,360	155,600	—	31,120	(注3)
平成14年 6 月 14 日	公募増資	134,000	289,600	25,862	56,982	(注4)
平成15年 7 月 15 日	公募増資	134,400	424,000	30,758	87,740	(注5)
平成15年 8 月 9 日	第三者割当増資	6,000	430,000	1,373	89,113	(注6)
平成17年 2 月 1 日	公募増資	95,000	525,000	25,001	114,115	(注7)
平成17年 3 月 1 日	第三者割当増資	5,000	530,000	1,315	115,431	(注8)
平成19年 2 月 6 日	公募増資	90,000	620,000	39,120	154,552	(注9)
平成19年 3 月 7 日	第三者割当増資	5,000	625,000	2,173	156,725	(注10)
平成22年 2 月 8 日	公募増資	82,000	707,000	13,315	170,040	(注11)
平成22年 3 月 12 日	第三者割当増資	8,000	715,000	1,299	171,339	(注12)

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

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

(注3) 投資口 1 口を 2.5 口に分割しました。

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

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

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

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

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

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

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

(注11) 1口当たり 168,101 円 (引受価額 162,382 円) にて、短期借入金の返済及び投資法人債の償還並びに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12) 1口当たり 162,382 円にて、短期借入金の返済及び投資法人債の償還並びに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

(1) 投資法人の役員

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）は以下のとおりであり、平成23年9月6日開催の第8回投資主総会において再任されました。任期は平成23年9月15日から2年間です。

役職名	氏名	主な兼職等	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	仰星監査法人 特別顧問 仰星税理士法人 代表社員 株式会社野村総合研究所 社外監査役（非常勤） MS & ADインシュアランスグループホールディングス株式会社 社外監査役（非常勤）	—
	出縄正人	スプリング法律事務所 弁護士	—

(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。

(2) 資産運用会社の役員

A. 取締役の変更

当期中の取締役の変更はありません。

なお、取締役小澤克人は、平成24年2月29日付で退任しました。

これに伴い、本資産運用会社は、平成24年2月29日開催の株主総会において、栄田聡を取締役候補として選任しました。栄田聡は平成24年3月1日付で取締役財務部長となる予定です。なお、栄田聡の略歴は以下のとおりです。

氏名	略歴、他の法人等の代表状況	所有株式数
栄田聡	昭和61年4月 東京建物株式会社入社 平成12年4月 同社 札幌支店課長 平成14年9月 同社 札幌支店次長 平成14年10月 同社 札幌支店グループリーダー兼札幌支店次長 平成17年4月 同社 企画部経営企画グループ グループリーダー 平成20年4月 同社 企画部企画運営グループ グループリーダー 平成21年1月 同社 コンプライアンス部長 平成23年3月 同社 ビル企画部長（現職） 平成23年3月 新宿センタービル管理株式会社 代表取締役社長 平成23年3月 新宿スクエアタワー管理株式会社（注） 取締役 平成23年6月 東京不動産管理株式会社 監査役（現職）	—

(注) 平成23年12月1日付で東京建物株式会社に吸収合併されました。

B. 監査役の変更

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域区分等	第19期 平成23年6月30日現在		第20期 平成23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	76,720,219	21.3	80,395,006	22.3
	東京周辺部	64,924,515	18.0	64,450,594	17.9
	地方	11,029,829	3.1	10,958,808	3.0
信託不動産	東京都心	88,354,212	24.5	88,142,132	24.4
	東京周辺部	44,825,226	12.5	44,487,473	12.3
	地方	44,682,002	12.4	44,446,607	12.3
預金その他の資産	—	29,468,864 (—)	8.2 (—)	27,818,485 (—)	7.7 (—)
資産総額計	—	360,004,870 (330,536,005)	100.0 (91.8)	360,699,107 (332,880,621)	100.0 (92.3)

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

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

(注3) 地域区分については、「(2) 投資資産 ① 投資資産の概要」を参照して下さい。

(2) 投資資産

① 投資資産の概要

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る信託不動産の概要は、以下のとおりです。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。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。
- ・ 地域区分の定義は、次のとおりです。

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

- ・ 「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 敷地面積、延床面積は、以下の物件を除き、他の区分所有者等の部分を含む建物敷地全体の面積、建物一棟全体の面積を記載しています。
 - MS芝浦ビル：本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含む敷地面積
 - 新宿スクエアタワー：再開発全体の敷地面積及び延床面積
 - ライズアリーナビル：住宅棟を含む再開発全体の敷地面積及び住宅棟を含む延床面積
 - オリナスタワー：商業棟、住宅棟を含む全体の敷地面積及び延床面積
 - キュポ・ラ本館棟：再開発全体の敷地面積
- ・ 「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

地域区分	用途	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
東京都心	事務所	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
		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
		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
		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
		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
		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
		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
		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
		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
		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
		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
		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
		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
		新宿センタービル	東京都新宿区西新宿一丁目	14,917.11	176,607.89	SRC・RC・S B5/54F	昭和54年10月
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目	778.09	4,570.63	S 9F	平成4年6月
		品川キャナルビル	東京都港区港南二丁目	828.82	5,216.21	S B1/8F	平成20年7月
		六番町ビル	東京都千代田区六番町	716.95	4,205.09	SRC B3/7F	平成3年10月
		JPR原宿ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目	1,205.07	6,466.94	SRC B1/9F	平成元年3月
		東京建物京橋ビル	東京都中央区京橋三丁目	547.10	4,419.79	SRC・S B1/10F	昭和56年1月
		JPR日本橋堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目	937.59	7,190.82	SRC B1/9F	平成14年6月
	JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	2,217.49	7,683.19	S 8F	平成21年5月	
	銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目	1,119.27	8,851.00	SRC B2/9F	昭和57年10月	
	商業施設	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南一丁目	1,010.47	8,449.56	SRC・S B3/8F	平成4年2月
		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
		JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前四丁目	198.10	1,066.81	S・SRC B1/7F	平成18年2月
		新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿三丁目	2,578.69	24,617.65	S・SRC・RC B3/14F	平成19年1月
		有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	東京都千代田区有楽町二丁目	6,808.12	71,957.65	S・SRC B4/20F	平成19年10月

地域区分	用途	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	
東京周辺部	事務所	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	
		JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	1,382.35	9,072.57	S・SRC B1/13F	平成3年1月	
		JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通	1,100.59	9,146.52	SRC B1/11F	平成元年10月	
		新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	841.71	7,781.93	S・SRC B2/12F	平成3年8月	
		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	
		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	
		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	
		ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋四丁目	9,377.28	91,280.94	RC・SRC・S B3/42F	平成19年1月	
		ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目	12,011.00	185,974.87	S・SRC・RC B3/27F	平成9年3月	
		オロナスタワー	東京都墨田区太平四丁目	27,335.29	257,842.41	SRC・RC・S B2/45F	平成18年2月	
		東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市区北幸一丁目	1,110.28	8,772.51	SRC B1/9F	昭和56年5月	
	商業施設	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	
		キュポ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目	15,008.28	48,321.96	S・RC・SRC B2/10F	平成18年1月	
		JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目	4,761.62	18,394.32	SRC・RC・S B1/6F	昭和58年3月	
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所七丁目	8,317.99	28,930.36	S B1/4F	平成17年10月	
		川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町	4,475.45	36,902.01	S・SRC・RC B2/11F	平成15年8月	
	地方	事務所	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山一丁目	2,706.99	19,950.42	S・SRC B1/10F	平成8年3月
			東京建物本町ビル	大阪府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
			JPR博多ビル	福岡県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) S 1F	(事務所) 昭和60年6月 (駐車場) 平成15年11月 増築
			JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山一丁目	959.87	5,780.71	SRC・S 12F	平成3年10月
損保ジャパン仙台ビル			宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目	1,895.67	10,783.52	SRC B1/12F	平成9年12月	
損保ジャパン和歌山ビル			和歌山県和歌山市美園町三丁目	1,128.45	6,715.07	S 9F	平成8年7月	
天神121ビル			福岡県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	
JPR堂島ビル			大阪府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	
商業施設		JPR博多中央ビル	福岡県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	
		JPR名古屋伏見ビル	愛知県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	
		JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市北区茶屋町	3,518.68	17,897.56	SRC B1/8F	平成2年4月	
		ベネトン心齋橋ビル	大阪府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	
		ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目	3,994.47	33,877.71	SRC・S B2/11F	平成6年6月	
		JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	592.45	3,219.36	S・SRC 9F	平成6年6月	

② 価格及び投資比率

- 「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まれません。なお、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。
- 「期末評価額」は、本投資法人が定める資産評価の方法及び投資信託協会が定める規則に基づき、以下に記載の不動産鑑定士（鑑定評価機関）が作成し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当該評価額として採用しています。なお、当該評価額は百万円未満を切捨てで記載しています。

一般財団法人日本不動産研究所	JPR人形町ビル、新麴町ビル、MS芝浦ビル、五反田ファーストビル、新宿センタービル、南麻布ビル、品川キャナルビル、六番町ビル、東京建物京橋ビル、JPR渋谷タワーレコードビル、新宿三丁目イーストビル、有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）、アルカイスト、JPR上野イーストビル、立川ビジネスセンタービル、ゆめおおおかオフィスタワー、オリナスタワー、東京建物横浜ビル、キュポ・ラ本館棟、東京建物本町ビル、損保ジャパン仙台ビル、損保ジャパン和歌山ビル、天神121ビル、JPR堂島ビル、JPR博多中央ビル
株式会社谷澤総合鑑定所	新潟駅南センタービル、JPR博多ビル、JPR那覇ビル
日本土地建物株式会社	兼松ビル、兼松ビル別館、JPR代官山、新横浜第二センタービル、川口センタービル
シービーアールイー株式会社	ライズアリーナビル、JPR名古屋伏見ビル、ベネトン心斎橋ビル、ハウジング・デザイン・センター神戸、JPR茶屋町ビル
大和不動産鑑定株式会社	JPRクレスト竹橋ビル、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、ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、JPR千葉ビル、JPR横浜日本大通ビル、田無アスタ
株式会社エル・シー・アール国土利用研究所	新宿スクエアタワー、JPR梅田ロフトビル
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	JPR神宮前432、川崎ダイスビル
日本ヴァリュアーズ株式会社	JPR原宿ビル、JPR日本橋堀留ビル、JPR千駄ヶ谷ビル、銀座三和ビル、JPR武蔵小杉ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア

- 「取得価格」及び「期末評価額」についての「投資比率」は、当該物件に係る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」が、当期末保有物件の「取得価格」又は「期末評価額」合計額に占める該当物件の割合を、百分率表示で小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

地域区分	用途	不動産等の名称	取得日	取得価格		期末評価額	
				価格 (百万円)	投資比率 (%)	評価額 (百万円)	投資比率 (%)
東京都心	事務所	兼松ビル	平成13年12月27日	16,276	4.7	10,200	3.2
		兼松ビル別館	平成13年12月27日	2,874	0.8	2,060	0.7
		JPR人形町ビル	平成13年11月16日	2,100	0.6	2,260	0.7
		新麹町ビル	平成13年11月16日	1,670	0.5	1,922	0.6
		新麹町ビル (第2期追加取得分)	平成14年11月21日	550	0.2	823	0.3
		新麹町ビル (第6期追加取得分)	平成16年11月12日	200	0.1	285	0.1
		JPRクレスト竹橋ビル	平成14年6月21日	4,000	1.2	3,470	1.1
		MS芝浦ビル	平成15年3月28日	11,200	3.2	13,400	4.3
		五反田ファーストビル	平成15年7月23日	2,920	0.8	2,850	0.9
		福岡ビル	平成15年10月15日	1,800	0.5	2,086	0.7
		福岡ビル (第7期追加取得分)	平成17年4月15日	1,120	0.3	1,094	0.3
		JPR市ヶ谷ビル	平成16年5月28日	5,100	1.5	4,760	1.5
		オーバルコート大崎マークウエスト	平成16年6月1日	3,500	1.0	4,280	1.4
		新宿スクエアタワー	平成16年7月2日	10,000	2.9	7,690	2.4
		新宿スクエアタワー (第14期追加取得分)	平成20年9月26日	180	0.1	106	0.0
		ビッグス新宿ビル	平成16年11月9日	2,900	4.4	13,700	4.4
			平成17年4月12日	8,921			
			平成22年7月13日	3,300			
		アクロス新川ビル・アネックス	平成16年11月26日	710	0.2	819	0.3
		新宿センタービル	平成20年3月27日	21,000	6.1	13,300	4.2
		南麻布ビル	平成20年7月14日	3,760	1.1	2,730	0.9
		品川キャナルビル	平成20年12月19日	1,870	0.5	1,790	0.6
		六番町ビル	平成21年12月2日	2,800	0.8	3,090	1.0
		JPR原宿ビル	平成21年12月25日	8,400	2.4	7,250	2.3
		東京建物京橋ビル	平成22年2月12日	5,250	1.5	5,210	1.7
		JPR日本橋堀留ビル	平成22年3月31日	5,100	1.5	5,740	1.8
	JPR千駄ヶ谷ビル	平成22年5月31日	15,050	4.4	10,200	3.2	
	銀座三和ビル	平成23年8月29日	3,400	1.0	3,430	1.1	
	商業施設	JPR渋谷タワーレコードビル	平成15年6月30日	12,000	3.5	12,600	4.0
		JPR代官山	平成16年10月5日	2,160	0.6	1,280	0.4
		JPR神宮前432	平成18年3月24日	4,275	1.2	3,750	1.2
		新宿三丁目イーストビル	平成19年3月14日	540	0.8	2,330	0.7
平成20年4月24日			2,200				
有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	平成20年8月27日	3,400	1.0	2,620	0.8		
東京都心合計				170,526	49.4	147,125	46.8

地域区分	用途	不動産等の名称	取得日	取得価格		期末評価額		
				価格 (百万円)	投資比率 (%)	評価額 (百万円)	投資比率 (%)	
東京周辺部	事務所	アルカイスト	平成13年11月16日	5,880	1.7	5,890	1.9	
		JPR千葉ビル	平成13年12月13日	2,350	0.7	1,550	0.5	
		JPR横浜日本大通ビル	平成13年11月16日	2,927	0.8	2,460	0.8	
		新横浜第二センタービル	平成14年9月25日	920	0.3	815	0.3	
		川口センタービル	平成16年2月13日	8,100	2.3	8,020	2.5	
		JPR上野イーストビル	平成16年3月1日	3,250	0.9	4,620	1.5	
		立川ビジネスセンタービル	平成17年9月30日	888	0.3	1,050	0.3	
		立川ビジネスセンタービル (第11期追加取得分)	平成19年2月28日	2,300	0.7	1,830	0.6	
		ライズアリーナビル	平成19年3月22日	5,831	1.7	5,890	1.9	
		ゆめおおおかオフィスタワー	平成19年7月10日	6,510	1.9	5,560	1.8	
		オリーナスタワー	平成21年6月29日	31,300	9.1	32,300	10.3	
		東京建物横浜ビル	平成22年12月27日	7,000	2.0	6,990	2.2	
	商業施設	田無アスタ	平成13年11月16日	10,200	3.0	12,300	3.9	
		キュボ・ラ本館棟	平成18年3月31日	2,100	0.6	2,480	0.8	
		JPR武蔵小杉ビル	平成18年9月28日	7,260	2.1	5,280	1.7	
		武蔵浦和ショッピングスクエア	平成19年3月19日	4,335	1.3	3,920	1.2	
		川崎ダイスビル	平成19年4月12日	15,080	4.4	14,664	4.7	
	東京周辺部合計				116,231	33.7	115,619	36.7
	地方	事務所	新潟駅南センタービル	平成13年11月16日	2,140	0.6	2,090	0.7
			東京建物本町ビル	平成13年11月16日	4,150	1.2	3,210	1.0
JPR博多ビル			平成13年11月16日	2,900	0.8	2,890	0.9	
JPR那覇ビル			平成13年11月16日	1,560	0.5	1,460	0.5	
損保ジャパン仙台ビル			平成14年6月26日	3,150	0.9	3,320	1.1	
損保ジャパン和歌山ビル			平成14年6月26日	1,670	0.5	1,670	0.5	
天神121ビル			平成14年6月21日	2,810	0.8	2,070	0.7	
JPR堂島ビル			平成16年1月23日	2,140	0.6	2,180	0.7	
JPR博多中央ビル			平成16年6月11日	1,920	0.6	1,640	0.5	
JPR名古屋伏見ビル			平成17年3月22日	4,137	1.2	2,660	0.8	
商業施設		JPR梅田ロフトビル	平成15年5月15日	8,000	3.8	13,500	4.3	
			平成15年7月16日	5,000				
		ベネトン心齋橋ビル	平成17年5月30日	5,430	1.6	4,270	1.4	
		ハウジング・デザイン・センター神戸	平成17年9月28日	7,220	2.1	6,460	2.1	
		JPR茶屋町ビル	平成18年8月30日	6,000	1.7	4,540	1.4	
地方合計				58,227	16.9	51,960	16.5	
合計				344,984	100.0	314,704	100.0	

(3) 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20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。

(4) 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	総賃貸可能面積	稼働率
平成19年6月末	48	491	361,574.77 m ²	99.0%
平成19年12月末	49	517	373,609.99 m ²	98.4%
平成20年6月末	50	537	383,491.03 m ²	97.5%
平成20年12月末	52	499	383,215.57 m ²	96.4%
平成21年6月末	51	476	393,532.31 m ²	96.8%
平成21年12月末	53	476	400,751.87 m ²	96.4%
平成22年6月末	55	460	410,326.04 m ²	95.5%
平成22年12月末	56	479	420,544.51 m ²	93.5%
平成23年6月末	56	493	421,371.51 m ²	94.7%
平成23年7月末	56	496	421,368.79 m ²	94.8%
平成23年8月末	57	503	423,268.06 m ²	94.9%
平成23年9月末	57	501	423,268.79 m ²	94.9%
平成23年10月末	57	499	423,268.75 m ²	95.0%
平成23年11月末	57	497	423,278.16 m ²	94.5%
平成23年12月末	57	501	423,311.93 m ²	95.6%

(注) 稼働率は小数第2位以下を四捨五入しています。

なお、第20期末のテナントの総数、総賃貸面積の合計及び総賃貸可能面積の合計並びに第20期の総賃料収入の合計は以下のとおりです。

テナントの総数	501
総賃貸面積の合計	404,721.65 m ²
総賃貸可能面積の合計	423,311.93 m ²
総賃料収入の合計	11,772,766 千円

B. 個別不動産に関する賃貸状況の概要

地域区分	用途	不動産等の名称	第20期 自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日					賃貸事業収入	
			期末面積情報等				(千円)	構成割合 (%)	
			総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	テナント数 (注1)	稼働率 (%)			
東京都心	事務所	兼松ビル	7,994.02	7,592.34	8	95.0	360,986	3.1	
		兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0	85,485	0.7	
		JPR人形町ビル	2,804.56	1,287.64	2	45.9	72,595	0.6	
		新麹町ビル	2,107.58	2,016.98	9	95.7	77,318	0.7	
		新麹町ビル (第2期追加取得分)	901.36	607.11		67.4	20,275	0.2	
		新麹町ビル (第6期追加取得分)	312.53	0.00		0.0	12,180	0.1	
		JPRクレスト竹橋ビル	3,265.34	3,100.29	8	94.9	126,701	1.1	
		MS芝浦ビル	14,470.72	13,490.04	7	93.2	518,125	4.4	
		五反田ファーストビル	4,243.58	4,243.58	2	100.0	135,793	1.2	
		福岡ビル	1,250.06	1,250.06	1	100.0	87,356	0.7	
		福岡ビル(第7期追加取得分)	687.34	687.34		100.0	33,983	0.3	
		JPR市ヶ谷ビル	4,224.96	4,224.96	9	100.0	170,841	1.5	
		オーバルコート大崎マークウエスト	4,088.44	4,088.44	3	100.0	187,256	1.6	
		新宿スクエアタワー	10,982.03	10,880.22	23	99.1	190,741	1.6	
		新宿スクエアタワー (第14期追加取得分)	168.75	167.18		99.1	2,930	0.0	
		ビッグス新宿ビル	15,237.87	14,826.53	24	97.3	506,640	4.3	
		アクロス新川ビル・アネックス	1,253.39	1,253.39	4	100.0	33,390	0.3	
		新宿センタービル	8,861.34	7,753.89	22	87.5	470,795	4.0	
		南麻布ビル	3,405.73	3,405.73	1	100.0	(注2)	(注2)	
		品川キャナルビル	1,700.57	1,700.57	4	100.0	68,100	0.6	
		六番町ビル	2,488.36	2,488.36	1	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR原宿ビル	4,760.09	4,212.12	7	88.5	223,144	1.9	
		東京建物京橋ビル	3,499.31	3,499.31	2	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR日本橋堀留ビル	5,299.86	5,299.86	7	100.0	198,390	1.7	
	JPR千駄ヶ谷ビル	6,177.74	5,553.22	5	89.9	268,841	2.3		
	銀座三和ビル	1,899.27	1,868.33	8	98.4	74,325	0.6		
	商業施設	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	8,076.85	1	100.0	345,576	2.9	
		JPR代官山	651.29	651.29	4	100.0	38,849	0.3	
		JPR神宮前432	1,027.33	922.21	5	89.8	69,145	0.6	
		新宿三丁目イーストビル	2,347.81	2,347.81	1	100.0	74,498	0.6	
有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)		1,101.92	1,101.92	1	100.0	(注2)	(注2)		

地域区分	用途	不動産等の名称	第20期 自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日					
			期末面積情報等				賃貸事業収入	
			総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	テナン ト数 (注1)	稼働率 (%)	(千円)	構成 割合 (%)
東京周辺部	事務所	アルカイースト	7,022.76	5,990.25	4	85.3	229,779	2.0
		JPR千葉ビル	5,541.45	4,729.78	31	85.4	120,799	1.0
		JPR横浜日本大通ビル	6,066.53	6,066.53	13	100.0	128,669	1.1
		新横浜第二センタービル	2,642.38	2,258.68	13	85.5	50,141	0.4
		川口センタービル	15,461.98	12,856.65	36	83.2	379,973	3.2
		JPR上野イーストビル	6,490.05	5,427.84	6	83.6	141,978	1.2
		立川ビジネスセンタービル	1,747.13	1,747.13	17	100.0	61,346	0.5
		立川ビジネスセンタービル (第11期追加取得分)	2,983.91	2,983.91		100.0	91,725	0.8
		ライズアリーナビル	6,023.39	6,023.39	1	100.0	240,186	2.0
		ゆめおおおかオフィスタワー	12,011.73	10,562.66	33	87.9	322,526	2.7
		オリーナタワー	23,987.40	23,652.51	12	98.6	1,120,647	9.5
	東京建物横浜ビル	6,494.09	6,494.09	13	100.0	308,348	2.6	
	商業施設	田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0	596,400	5.1
		キュポ・ラ本館棟	5,963.00	5,963.00	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	19,740.95	1	100.0	(注2)	(注2)
武蔵浦和ショッピングスクエア		14,960.69	14,960.69	3	100.0	129,061	1.1	
川崎ダイスビル	13,066.69	12,825.79	19	98.2	470,553	4.0		
地方	事務所	新潟駅南センタービル	5,326.88	5,326.88	8	100.0	133,210	1.1
		東京建物本町ビル	7,162.60	5,587.31	10	78.0	107,667	0.9
		JPR博多ビル	6,581.15	6,007.78	25	91.3	149,576	1.3
		JPR那覇ビル	3,946.41	3,702.66	18	93.8	94,548	0.8
		損保ジャパン仙台ビル	7,128.81	7,121.39	12	99.9	194,779	1.7
		損保ジャパン和歌山ビル	4,874.91	4,307.10	14	88.4	118,875	1.0
		天神121ビル	3,257.73	2,977.99	13	91.4	90,219	0.8
		JPR堂島ビル	3,930.21	3,930.21	9	100.0	120,625	1.0
		JPR博多中央ビル	3,290.42	3,290.42	5	100.0	71,922	0.6
		JPR名古屋伏見ビル	7,086.37	6,356.18	3	89.7	90,761	0.8
	商業施設	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	18,586.97	1	100.0	402,411	3.4
		ベネトン心斎橋ビル	5,303.98	5,303.98	1	100.0	(注2)	(注2)
		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2)	(注2)
		JPR茶屋町ビル	2,484.39	2,484.39	7	100.0	139,701	1.2
合計			423,311.93	404,721.65	501	95.6	11,772,766	100.0

(注1) 期末テナント数について、新宿スクエアタワー、新宿センタービル、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルを除き、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。

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

(注2) 本投資法人が所有している部分の全て又は大部分を1テナントが賃借しており、当該テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示出来ない場合として開示していません。

C. 上位 10 テナント

平成 23 年 12 月 31 日現在の賃貸面積ベースの上位 10 社は以下のとおりです。

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積 (㎡)	期末総賃貸面積 に占める割合 (注 1)
1	エー・ビー・シー開発株式会社	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	8.7%
2	東京建物株式会社	新宿スクエアタワー 新宿センタービル 川崎ダイスビル	33,213.32	8.2%
3	合同会社西友	田無アスタ	31,121.71	7.7%
4	株式会社イトーヨーカ堂	J P R 武蔵小杉ビル	19,740.95	4.9%
5	株式会社ロフト	J P R 梅田ロフトビル	18,586.97	4.6%
6	株式会社オリンピック	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.4%
7	タワーレコード株式会社	J P R 渋谷タワーレコードビル	8,076.85	2.0%
8	株式会社損害保険ジャパン	川口センタービル ゆめおおおかオフィスタワー 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	7,754.19	1.9%
9	有楽土地株式会社	ライズアリーナビル	6,023.39	1.5%
10	株式会社マルエツ	キューボ・ラ本館棟	5,963.00	1.5%

(注 1) 小数第 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。

【投資方針】

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）及び繁华性の高い立地に位置する商業施設の建物及びその敷地から構成される不動産等並びにこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等(注)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發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 (イ) ポートフォリオ運用基準」に定めるとおりとします。

(注) 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の定義については、最近の有価証券報告書（平成23年9月28日提出）における「(2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類」をご参照下さい。

b. 投資態度

(イ) ポートフォリオ運用基準

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、下表のとおりです。

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については、オフィスは投資金額の概ね70%以上90%以下、商業施設は投資金額の概ね10%以上30%以下になるよう運用します。
	地域別	「東京」と「地方」の組入比率については、「東京」は投資金額の概ね80%以上90%以下、「地方」は投資金額の概ね10%以上20%以下になるよう運用します。
	個別のテナントからの賃料収入合計（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購入価格の合計金額の本投資法人の純資産額に占める比率は、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、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

i) 本投資法人は、主として優良なオフィス（都市型業務施設）及び繁华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)」）。

ii) オフィスと商業施設の組入比率については、オフィスは投資金額の概ね70%以上90%以下、商業施設は投資金額の概ね10%以上30%以下になるよう運用します。

③ 地域

i) 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)」）。

ii) 「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」の組入比率については、「東京」は投資金額の概ね80%以上90%以下、「地方」は投資金額の概ね10%以上20%以下になるよう運用します。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、下表のとおりとします。

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

④ テナント

個別のテナントからの賃料収入合計（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（「賃料収入」には、共益費、駐車料、倉庫使用料等を含みますが、時間外空調費用などの付加使用料等は含みません。）。ただし、テナント入替の可能性及びテナントの信用力等を総合的に勘案して、上記数値を超過する場合もありうるものとします。

⑤ 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

- i) 当該投資後における不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の購入価格の合計金額の本投資法人の純資産額に占める比率は、原則として10%未満とします。
- ii) 投資判断に当たっては、投資期間満了時における当該資産対応証券等の投資対象となっている不動産等の取得機会が確保できることを前提とします。

⑥ 開発案件への投資方針

本投資法人は、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある不動産を取得することを原則とします（規約 別紙1 「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (8)」）。

i) 開発投資

開発投資（投資法人自ら土地を造成し又は建物を建築することをいいます。）は、行わないものとしますが、本投資法人が自ら建物の建築に係る請負契約の注文者になることはできるものとします。ただし、本投資法人が建物の建築に係る請負契約の注文者になることがふさわしくない場合（以下の場合を含みますがこれらに限られません。）は、本投資法人はこれを行わないものとします。

- ・ 大規模修繕・改修工事等を行う際に、一定期間テナントの退去が必要になり、これによるキャッシュフローの変動が本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合。
- ・ 本投資法人が更地を購入し、新たな建物を建築する投資が、本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合。なお、本投資法人のポートフォリオ全体への影響の程度については、不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）及びキャッシュフローを生じるまでに要する時間等を考慮の上判断します。

ii) 建替

既に取得している物件の建替については、建替後のテナント確保が十分可能と判断されること及び開発投資にあたらぬものであることを確認の上、実施します。

iii) 開発中物件

第三者が建築中の物件については、竣工後のテナント確保が十分可能と判断され、完工・引渡しリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても売買契約を締結することができます。

⑦ 設備投資の方針

中長期的な視野から物件の競争力維持・向上につながる効率的な修繕計画を物件ごとに作成の上、設備投資を行います。設備投資の実施に際しては、原則として、ポートフォリオ全体の減価償却費の範囲内で行うものとします。また、共用部分の改修工事については、投資法人としてのテナント営業政策上の観点から早期に実施することとし、耐震補強が必要なビルについては、テナントの営業状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに実施します。

⑧ 付保方針

i) 引受保険会社選定基準

- ・ 適当と認められるブローカーを通じて公正な引受保険会社の選定を行います。
- ・ 引受保険会社の保険財務に係る長期格付は、原則としてA3（ムーディーズ・ジャパン株式会社（以下「Moody's」といいます。））又はA-（スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社）以上とします。

ii) 地震保険付保基準

地震保険の付保に関しては、ポートフォリオPMLを基準に、災害による影響と損害保険料とを比較検討して付保の判断を行います。なお、PMLが高い物件については、個々に地震保険を付保します。

（注）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）によりどの程度の被害を被るかを、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。

⑨ 売却方針

- i) 本投資法人の保有する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等のうち、売却対象資産の選定については、当該売却対象資産の現状、将来の収益、資産価値の増減等についての予測及びポートフォリオ全体の資産構成等を考慮して、総合的に判断します（規約 別紙1 「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (3)」）。
- ii) 各決算期に行う資産の評価の結果、その評価額が各決算期末の帳簿価格の20%を超えて下回った物件については、投資政策委員会において継続保有するか売却するかを検討を行います。また、市場環境等を勘案し、それ以外の物件についても適宜売却検討を行うものとし、売却については、主に以下の観点から検討を行うものとし、
- ・ 今後の市況見通し
 - ・ 周辺の開発予測
 - ・ 将来にわたる収益見通し
 - ・ 今後の投資額予測（修繕費・資本的支出）
 - ・ 今後の資産価値の増減見通し
 - ・ ポートフォリオ全体での検討（地域・テナント・用途等の分散の観点及び分配金に与える影響等の観点からの検討）

⑩ バリュアアップ不動産

バリュアアップ不動産とは、収益性の向上と資産価値増大が見込める物件で、取得時の収益性が確保されており、かつ、以下のいずれかに該当する物件をいいます。

- ・ 取得時の稼働率が概ね80%以下の物件
- ・ 修繕等の投資効果が十分に見込める物件

なお、バリュアアップ不動産のポートフォリオ全体に占める割合は原則として15%を上限とし（投資金額基準）、バリュアアップ不動産の追加取得に当たっては、物件組入れ後のポートフォリオ全体の稼働率が、90%を下回らないように留意します。

バリュアアップ不動産の運用においては、以下の戦略を重点的に実施します。

- ・ リーシングの強化による稼働率の向上
- ・ 効果的なリニューアルの実施によるマーケット競争力の強化
- ・ 管理体制の効率化によるコストダウンの実施

また、バリュアアップが達成できたと投資政策委員会が判断する場合には、以下に定義されるコア不動産に移行します。

また、不動産価値向上の実現益を享受する手段として、バリュアアップ不動産の売却も選択肢の一つとして検討します。

⑪ コア不動産

コア不動産とは、バリュアアップ不動産以外の物件（ただし、オフィスのみとします。）をいいます。コア不動産は、ポートフォリオ全体の収益の安定化に寄与する物件として位置付けられています。

(ロ) 投資基準

本投資法人は、個別の不動産等又は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を行う際、当該不動産（不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の裏付けとなる不動産を含みます。）の現状、将来にわたる収益性、リスク等について、立地、建物及び設備の保守管理状況、劣化又は陳腐化への対応、耐震性、権利関係、入居テナントとの契約内容、環境、地質等を考慮し総合的に判断した上で、投資を行います。

また、不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の取得後も、資産価値及び競争力の維持・向上のために、継続的かつ効果的な設備投資を行うとともに、収入の拡大とコストの削減を行うことにより、収益の安定化と拡大を目指します（規約 別紙1 「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (3)」）。

本投資法人の主な具体的投資基準は、以下のとおりです。

① 地域

投資対象とするのは、以下の都市です。

- i) 3大都市圏：東京都、横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市の中心業務地区
- ii) 3大都市圏を除く政令指定都市：札幌市、仙台市、広島市、福岡市、北九州市等の政令指定都市の中心業務地区
- iii) その他：原則として人口30万人以上の県庁所在地等の中核都市

なお、商業施設への投資決定に際しては、商圏の範囲を適正に認識・設定した上で、当該商圏の人口、人口動態、世帯数、平均所得等多岐にわたる商圏分析を行い、当該商圏が有する潜在購買力、成長性等を的確に把握するとともに、テナント及び当該業態と商圏の適合性についての判定を行います。また、競争力の観点からは、現在の競合状況、近隣地域における今後の競合店出店計画及び将来的な開発余地等を含め、多方面にわたり調査分析を行います。

② 規模

i) オフィス

原則として、延床面積約3,300㎡（約1,000坪）以上、かつ、2階以上の標準的なフロア面積が約330㎡（約100坪）以上の建物とします。

ii) 商業施設

物件ごとに個別の立地特性による地域性・商圏の規模及び業態ごとの標準的な規模、並びに地域の将来性を考慮の上、適正規模を判断します。

③ 設備施設

i) オフィス

貸付床の形状・分割対応、天井高、床仕様、電気容量、空調方式等のスペックを十分に確認し、地域性あるいは取得後における変更の可能性などを総合的に考慮した上で、物件ごとに個別に判断します。

ii) 商業施設

業態別の標準仕様をベースとして、個別の立地特性による地域性及び商業施設としての汎用性、転用可能性等あるいは来店者の交通手段等の個別要素を総合的に考慮した上で、物件ごとに個別に判断します。

④ 耐震性（築年数）

新耐震基準適合、耐震補強工事実施済（ただし、取得時点で耐震補強工事が未実施の場合でも、取得後に耐震補強工事実施が可能な場合を含みます。）の建物であることとします。

⑤ テナント

i) オフィス

1物件における同一テナント（親子会社の場合は同一とみなします。）の占有率は、50%以下を原則とします。なお、50%を超過する場合は、テナント信用力、適合性、代替性等を総合的に勘案した上で取得をすることができます。

ii) 商業施設

1物件における同一テナントの占有率の制限は設けませんが、テナント選定に当たっては、テナント信用力、個別店舗の収益力、代替性等を総合的に勘案して判断し、対象となる商圏及び競合状況を分析しつつ、テナント集客力の高い物件を選別するべく厳しい物件精査を行い、取得後はテナントに対するモニターを続けます。

⑥ 権利形態

i) 共有の場合

- ・ 「管理」（賃貸、改良行為等）の自由度を確保するため、持分割合は、原則として50%を超えますが、他の共有者の属性、信用力、当該物件の特性等を総合的に考慮した上で個別に判断し、持分割合が50%以下であっても当該物件を取得することができます。
- ・ 処分の自由度を確保するため、共有者間特約等により、共有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。
- ・ 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性・信用力を十分確認の上、可能な限りの仕組上の手当てを行います（共有物不分割特約の締結、登記の具備及び敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限られません。）。

ii) 区分所有の場合

- ・ 改良行為の自由度を確保するため、原則として75%以上の区分所有者の集会における議決権（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）第38条）を確保しますが、他の区分所有者の属性、信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。
- ・ 処分の自由度を確保するため、区分所有者間特約等により、区分所有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。
- ・ 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じ独自の手当て（投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限られません。）を講じます。

iii) 借地の場合

- ・ 原則として、旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に基づく借地権を対象とします。
- ・ 底地権者の属性については、慎重に考慮し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上判断します。

iv) 底地の場合

- ・ 原則として、借地法又は借地借家法に基づく借地権の設定された土地を対象とします。
- ・ 借地権者の属性については慎重に考慮し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替時の承諾料又は売却の際の承諾料等の収益性に与える影響等を考慮のうえ判断するものとします。

v) 担保権・用益権について

- ・ 売主の抵当権等の担保権設定の有無・購入時の設定解除を確認します。
- ・ 第三者による地上権・地役権等の用益権設定の有無やその内容を確認し、収益性に与える影響を考慮の上判断します。

⑦ 投資金額

i) 1物件当たりの最低投資額

1物件当たりの最低投資額（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）は、原則10億円以上としますが、次の場合には10億円未満であっても取得することができます。

- ・ 1棟全体の評価額が10億円以上の物件の一部を取得する場合。
- ・ 鑑定評価額は10億円以上であって、交渉によって10億円未満で取得する場合。
- ・ 複数の物件を一括で取得する場合に、当該物件が従たる資産である場合。

ii) 1物件当たりの最高投資額

1物件当たりの投資金額の「当該投資後における本投資法人が保有する不動産等及び資産対応証券等の価格の合計額」に対する割合の上限は、原則として1/3とします。ただし、総合的に勘案して妥当と判断される場合には、この割合を超える物件を取得することができます。ここで、「当該投資後における本投資法人が保有する不動産等及び資産対応証券等の価格の合計額」とは、前期までの投資不動産等及び資産対応証券等の評価額合計額、当期における不動産等及び資産対応証券等の購入額（取得費用等は含みません。）並びに当該投資に係る投資金額（取得費用等は含みません。）の総額をいいます。

iii) 取得価格の制限

不動産等又は資産対応証券等に投資する際の取得価格については、原則として鑑定評価額を上限とします。ただし、次の場合には当該資産の取得によりファンド全体の当期における基準となるNOI利回りを下回らないことを前提として、上記取得価格の上限である鑑定評価額を上回るができるものとします。

- ・ 長期固定の賃貸借契約によりキャッシュフローの安定的な推移が予測される物件で、かつ、中長期的に安定して分配金の創出に資することが見込まれる物件。
- ・ 物件の規模・立地等総合的な観点からファンド全体のクオリティ向上に寄与されると判断され、かつ、中長期的に安定して分配金の創出に資することが見込まれる物件。

⑧ 不動産の所有形態の選択基準

投資対象不動産等について、本投資法人が直接所有する不動産として取得するのか、信託設定を行った上でその受益権として取得する（信託不動産）のかについては、現所有者の意向及び権利の移転コスト等を総合的に勘案して判断します。

⑨ フォワード・コミットメントに対する方針

フォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）を行う場合には、価格変動リスク等に鑑み、フォワード・コミットメントを履行できない場合に要する解約違約金額が財務上過大でないかを含め、慎重かつ十分に検討を行うこととします。また、契約締結から決済までの間は、当該物件の不動産鑑定評価額及び事業収支見込みの動向等について、定期的にモニタリングを行うこととします。

(ハ) 物件関連業務運用基準

物件関連業務とは、PM業務、テナント一般媒介業務(募集業務)、LM/CM業務、物件移管業務をいいます。上記業務は、主として本投資法人の内部成長を実現させるために必要かつ有効なものであり、以下の基本方針に基づき効果的に運用されます。

① AM/PMの重要性

ファンドの成長を実現するためには、AM(資産運用会社)による統一的なマネジメントと、個別物件ごとの施設管理・賃貸管理・工事管理を統括するPM(不動産管理会社)による専門的運用が重要です。

AMは同社の助言を参考にしつつ、統一的なマネジメントを行うために、個別の投資対象である不動産に関する賃貸営業管理及び工事計画に関する助言を、第三者から受けることができるものとします。当該助言を与える者として、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)を選任しています。

また、AMは、運営ノウハウの高いPMを選定し、同一地域におけるPMの集約を進めながら、ポートフォリオ全体での均一化された管理を徹底させ、投資主の利益を最大化する運用を行うものとします。

PM選定に当たっては、賃貸営業管理・工事計画助言業務受託者である東京建物株式会社及び他のPM(テナントとの関係を含めて現場を熟知している取得以前からの既存管理会社、若しくは既に本投資法人の他物件の管理受託をしている者等)を比較検討して選定します。比較検討に当たっては、運営ノウハウ、当該地域におけるPMの集約化の状況等を考慮しながら、総合的に判断するものとします。

② テナント一般媒介業務受託者の活用

テナント一般媒介業務については、PMを通じて仲介業務を取り扱う会社に対して情報を提供します。また、テナント一般媒介業務委託契約を東京建物株式会社、安田不動産株式会社及び大成建設株式会社(テナント一般媒介業務受託者)と締結し、テナント一般媒介業務を委託します。

③ 物件売買時の円滑な取引執行

物件売買時の円滑な取引執行のために、必要に応じて、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合のみならず不動産信託受益権の場合においても、賃貸状況の確認、建物・施設維持管理状況の確認、権利関係の整理・確認、引渡の準備・確認等に関する物件移管業務委託契約を東京建物株式会社と締結し、必要に応じて物件移管業務を委託します。

(ニ) 財務方針

① 資金運用方針

i) 敷金・保証金

・ 不動産信託受益権の場合

テナントから預かった敷金・保証金は、原則として全額信託勘定内に積み立てますが、ヒストリカルデータの蓄積や、コミットメントラインの導入等の手当てを前提として、積立額を減額することもできます。

・ 不動産、不動産の賃借権、地上権の場合

テナントから預かった敷金・保証金は、原則として全額銀行普通預金口座内又は定期預金口座内に積み立てますが、ヒストリカルデータの蓄積や、コミットメントラインの導入等の手当てを前提として、安全性を確保しつつ資金の効率的運用を目指し積立額を減額することもできます。

ii) 信託勘定内現預金(不動産信託受益権の場合)

Moody'sの短期格付P-2以上の銀行の普通預金口座又は定期預金口座に預け入れます。

iii) 投資法人勘定内現預金

投資法人勘定内現預金についてii)と同様とします。ただし、金融機関からの融資実行に関連して実行時又は利払時に使用するために開設する普通預金口座はこれに含まれないものとします。

なお、余裕資金については原則として以下の優先順位で支出を行い、残金については上記と同様の運用を行うものとします。

- ・ 再投資(物件購入又は資本的支出をいいます。)
- ・ 投資主への分配(ただし、投資主への分配が利益を超える金銭の分配に該当する場合、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度税務上における譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいてはこれを行いませんが、本投資法人の役員会においてかかる分配を行うことが必要と判断される場合にはこの限りではありません。最近の有価証券報告書(平成23年9月28日提出)における「(3)分配方針(ニ)利益を超えた金銭の分配」をご参照下さい。)
- ・ 借入金の一部返済(ただし、金銭消費貸借契約上の返済期限が到来している場合には、この順位にかかわらず、最優先されるものとします。)

iv) デリバティブ取引

デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (9)」）。

② 投資口の追加発行

本投資法人は、資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下、本投資口の1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (4)」）。

③ 借入れ及び投資法人債発行

i) 基本方針

本投資法人は、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ことにより、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指します（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (5)」）。

ii) LTV (Loan to Value)

LTVとは以下の式により算出された比率をいい、本投資法人の資産総額に対する負債の割合を表します。

$(借入金 + 投資法人債) \div 資産総額$ (注)

(注) 投資法人債には短期投資法人債を含みます。

資産総額とは、LTV計算時点における直近の決算期末貸借対照表における資産の部の金額をいいますが、そのうち本投資法人が保有する特定資産（投信法第2条第1項で定義されるものをいいます。）について鑑定評価額又は価格意見書による評価額と期末帳簿価額との差額を当該特定資産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とします。

LTVは55%までの運用を原則としますが、資産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。

(ホ) その他

- ① 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合を75%以上とします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (6)」）。
- ② 本投資法人は、その有する資産の総額のうちに占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合が70%以上となるように運用します（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (7)」）。
- ③ 資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向、法令の変更等により、上記の比率を変更することがあります（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (10)」）。
- ④ 組入資産の貸付け（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 5. 組入資産の貸付け」）
 - i) 資産の効率的運用を図り、高い運用成果の獲得を目指すため、最近の有価証券報告書（平成23年9月28日提出）における「(2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類」に定める資産のうち、不動産、不動産の賃借権及び地上権について、貸付け（駐車場、看板等の設置を含みます。）を行うことができるものとします。
 - ii) 上記i)の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、前記「(二) 財務方針 ① 資金運用方針 i) 敷金・保証金」に記載の方針に基づき運用します。
 - iii) 資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権以外の資産の貸付けは行いません。