

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成22年1月21日

【発行者名】 日本プライムリアルティ投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 金子 博人

【本店の所在の場所】 東京都中央区八重洲一丁目9番9号

【事務連絡者氏名】 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
取締役財務部長 小澤 克人

【電話番号】 03-3231-1051

【届出の対象とした募集（売出）内国
投資証券に係る投資法人の名称】 日本プライムリアルティ投資法人

【届出の対象とした募集（売出）内国
投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集 138億円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
14億円

(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。
ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

(注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。
ただし、今回の売出しは、一般募集において、その需要状況等を勘案し、本投資口8,000口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。

安定操作に関する事項

1. 今回の一般募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【縦覧に供する場所】

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】（以下「一般募集」といいます。）

（1）【投資法人の名称】

日本プライムリアルティ投資法人

（英文表示：Japan Prime Realty Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注）本投資法人は、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。）に基づき設立された投資法人です。

（2）【内国投資証券の形態等】

一般募集及び後記「(3) 発行数(注)」において定義するオーバーアロットメントによる売出しの対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、格付は取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資者は、本投資法人の投資主となります。

（3）【発行数】

82,000口

（注）後記「2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」に記載の通り、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である東京建物株式会社から8,000口を上限として借り入れる本投資口の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

（4）【発行価額の総額】

138億円

（注）後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、上記の発行価額の総額は、後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

（5）【発行価格】

未定

（注1）発行価格等決定日（後記「(注2)」に定義されます。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

（注2）平成22年2月1日（月）から平成22年2月3日（水）までのいずれかの日に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（投信法上の払込金額であり、本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します（以下、かかる日を「発行価格等決定日」といいます。）。

発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、並びにオーバーアロットメントによる売出し

の売出数及び売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト ([URL]http://www.jpr-reit.co.jp/) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注3) 後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、発行価格と発行価額(引受価額)とは異なります。発行価格の総額と発行価額(引受価額)の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成22年2月4日(木)から平成22年2月5日(金)まで

(注) 申込期間は、上記の通り内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成22年1月27日(水)から平成22年2月3日(水)までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成22年2月1日(月)から平成22年2月3日(水)までの間のいずれかの日を予定しています。

従いまして、

- ① 発行価格等決定日が平成22年2月1日(月)の場合、申込期間は「平成22年2月2日(火)から平成22年2月3日(水)まで」
- ② 発行価格等決定日が平成22年2月2日(火)の場合、申込期間は「平成22年2月3日(水)から平成22年2月4日(木)まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成22年2月3日(水)の場合、申込期間は上記の通り、となりますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

引受人の全国本支店及び営業所において、申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

平成22年2月10日(水)

(注) 払込期日については、上記の通り内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあることにつき、前記「(8) 申込期間」と同じです。

従いまして、

- ① 発行価格等決定日が平成22年2月1日(月)の場合、払込期日は「平成22年2月8日(月)」
- ② 発行価格等決定日が平成22年2月2日(火)の場合、払込期日は「平成22年2月9日(火)」
- ③ 発行価格等決定日が平成22年2月3日(水)の場合、払込期日は上記の通り、となりますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社みずほコーポレート銀行 大手町営業部
東京都千代田区丸の内一丁目3番3号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

一般募集における手取金(138億円)は、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金(上限13億円)と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 第16期以降に取得済み又は第17期以降に取得若しくは売却予定の資産の概要 (ロ) 第17期以降に取得予定の資産の概要」に記載の東京建物京橋ビルの取得資金に充当し、残余については、短期借入金の返済に充当するほか、第2回投資法人債の償還資金に充当することがあります。

(注) 上記の手取金は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格等決定日に決定される予定の発行価額と同額の引受価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(発行価格)で募集を行います。引受人は、払込期日に引受価額の総額を、本投資法人に払い込み、発行価格の総額と引受価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	(未定)
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
大和証券キャピタル・マーケット株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
日興コーディアル証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
三菱UFJ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
東海東京証券株式会社	東京都中央区日本橋三丁目6番2号	
計		82,000口

(注1) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

(注2) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している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。)は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、かかる契約に基づき、本投資法人から委託された、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号)として、本投資口の買取引受けを行います。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。

(注4) みずほ証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社を「共同主幹事会社」ということがあります。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

(ニ) 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

従いまして、

- a. 発行価格等決定日が平成22年2月1日（月）の場合、受渡期日は「平成22年2月9日（火）」
- b. 発行価格等決定日が平成22年2月2日（火）の場合、受渡期日は「平成22年2月10日（水）」
- c. 発行価格等決定日が平成22年2月3日（水）の場合、受渡期日は「平成22年2月12日（金）」

となりますのでご注意ください。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（1）投資法人の名称」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【売出数】

8,000口

(注1) オーバーアロットメントによる売出しは、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）」に記載する一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である東京建物株式会社から8,000口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが中止される場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに際し、みずほ証券株式会社が東京建物株式会社から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は、平成22年1月21日（木）開催の本投資法人役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口8,000口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成22年3月12日（金）を払込期日として行うことを決議しています。

なお、本件第三者割当は、本投資法人よりみずほ証券株式会社に付与される選択権（以下「グリーンシューオプション」といいます。）であり、平成22年3月5日（金）がその行使期限です。

また、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から平成22年3月5日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」(※)といえます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた本投資口は、その口数のすべてが借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、みずほ証券株式会社は、グリーンシューオプションを行使して本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、みずほ証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。従って、みずほ証券株式会社に対するグリーンシューオプションの付与は行われず、同社は、本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

(※) シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成22年2月1日（月）の場合、「平成22年2月4日（木）から平成22年3月5日（金）までの間」
- ② 発行価格等決定日が平成22年2月2日（火）の場合、「平成22年2月5日（金）から平成22年3月5日（金）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が平成22年2月3日（水）の場合、「平成22年2月6日（土）から平成22年3月5日（金）までの間」

となります。

(注2) 上記(注1)記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社がメリルリンチ日本証券株式会社と協議の上、これを行います。

(4) 【売出価額の総額】

14億円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5) 【売出価格】

未定

(注) 上記売出価格は、一般募集の発行価格と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成22年2月4日（木）から平成22年2月5日（金）まで

(注) 上記申込期間は、一般募集の申込期間と同一とします。

(9) 【申込証拠金】

売出価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社の全国本支店及び営業所において、申込みの取扱いを行います。

(11) 【受渡期日】

平成22年2月12日（金）

(注) 受渡期日については、一般募集の対象となる本投資口の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

3【その他の事項】

(上記1及び2の各「(15) その他」に記載されていない事項で記載すべき事項)

① 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

② 売却・追加発行制限

(イ) 本投資法人及び本資産運用会社は、一般募集に関し、共同主幹事会社であるみずほ証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社との間で、一般募集にかかる本投資口の追加上場日（以下「追加上場日」といいます。）から6か月後の応当日までの期間中は、投資口の追加発行（ただし、一般募集及び本件第三者割当、投資口の分割等の場合の追加発行を除きます。）を行わないことに合意しています。なお、上記の場合においても、共同主幹事会社は、その両社の同意があった場合、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

(ロ) 東京建物株式会社は、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、追加上場日から6か月後の応当日までの期間中、平成22年1月14日（木）現在保有している本投資口29,300口について、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口のみずほ証券株式会社への貸出しを除き、他の者に対する売却、譲渡、担保権の設定、貸出しその他の処分等を行わない旨合意をしています。ただし、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を得た場合は、この限りではありません。

(ハ) 本投資法人の以下の投資主は、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの場合、追加上場日から6か月後の応当日までの期間中、明治安田生命保険相互会社、安田不動産株式会社及び大成建設株式会社の場合、追加上場日から3か月後の応当日までの期間中、平成22年1月14日（木）現在保有している本投資口について、他の者に対する売却、譲渡、担保権の設定、貸出しその他の処分等を行わない旨合意をしています。ただし、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を得た場合は、この限りではありません。なお、平成22年1月14日（木）現在における各投資主の保有口数は、以下の通りです。

(平成22年1月14日現在)

投資主の名称	保有口数（口）
明治安田生命保険相互会社	24,000
安田不動産株式会社	5,000
大成建設株式会社	1,500
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	100
合計	30,600

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第15期（自平成21年1月1日 至平成21年6月30日） 平成21年9月29日関東財務局長
に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成22年1月21日）までに、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号に基づき、平成21年12月24日に臨時報告書を関東財務局長に提出

4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成22年1月21日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成21年9月29日付の有価証券報告書（その訂正報告書を含み、以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1 事業の概況及び資産運用の経過

(1) 投資法人の概要と特徴

本投資法人は、投信法に基づき、平成13年9月14日に設立され、平成14年6月14日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券（J-REIT）市場に上場（銘柄コード8955）しました。

本投資法人は、本資産運用会社に資産運用業務を委託し、成長力のある東京(注)のオフィスに重点的に投資することにより、投資主価値の最大化を目指しています。

(注) 本投資法人が投資エリアとして定義する「東京」とは、下表に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称し、「地方」とは、下表に定義する「地方」をいいます。以下同じです。

地域区分		地域
東京	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) 運用実績及び運用戦略

① 資産規模の推移

本投資法人は、7年（15期）にわたる運用実績を有し、平成13年11月の運用開始以降、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、厳選された投資を継続し、着実にポートフォリオの資産規模を拡大させてきました。ポートフォリオの資産規模は、本書の日付現在、取得価格の総額で3,106.19億円であり、取得予定資産全部取得後(注1)には取得価格の総額で3,261.84億円となる見込みです。また、第15期末の地域別投資割合(注2)は、東京79.0%、地方21.0%でしたが、本書の日付現在、東京79.8%、地方20.2%であり、取得予定資産全部取得後には、東京82.1%、地方17.9%となる見込みです。第15期末の用途別投資割合は、オフィス68.1%、商業施設31.9%でしたが、本書の日付現在、オフィス69.3%、商業施設30.7%であり、取得予定資産全部取得後には、オフィス70.8%、商業施設29.2%となる見込みです。

(注1) 取得予定資産全部取得後とは、後記「2 投資対象 (1) 第16期以降に取得済み又は第17期以降に取得若しくは売却予定の資産の概要 (ロ) 第17期以降に取得予定の資産の概要及び(ハ) 第17期以降に売却予定の資産の概要」記載の取得予定資産（以下「取得予定資産」といいます。）及び売却予定資産（以下「売却予定資産」といいます。）をそれぞれ全部取得及び売却した時点をいいます。以下同じです。

(注2) 投資割合は、ポートフォリオ全体の取得（予定）価格の総額に対する当該分類毎の取得（予定）価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、取得価格及び取得予定価格は、本投資法人による各物件の取得に係る売主との間の売買契約書に記載された売買価格（百万円未満切捨て）をいい、取得諸経費及び消費税等を含んでいません。以下同じです。

<資産規模の推移>

(単位：百万円)

	資産規模 (注1)	保有 物件 数	資産規模の内訳						売却 物件 累計額 (注2)	売却 物件数 累計
			東京オフィス			地方 オフィ ス	東京 商業 施設	地方 商業 施設		
			東京 オフィ ス 合計	東京 都心	東京 周辺部					
第1期末	92,180	25	40,117	26,920	13,197	38,823	13,240	0	—	—
第2期末	94,597	27	41,587	27,470	14,117	39,770	13,240	0	—	—
第3期末	125,797	30	52,787	38,670	14,117	39,770	25,240	8,000	—	—
第4期末	139,649	32	57,507	43,390	14,117	43,902	25,240	13,000	418	1
第5期末	163,659	38	77,457	51,990	25,467	47,962	25,240	13,000	418	1
第6期末	179,629	42	91,267	65,800	25,467	47,962	27,400	13,000	418	1
第7期末	197,652	42	99,268	75,841	23,427	48,354	27,400	22,630	6,203	4
第8期末	202,663	42	100,156	75,841	24,315	45,257	27,400	29,850	9,300	6
第9期末	209,223	44	100,156	75,841	24,315	45,257	33,960	29,850	9,300	6
第10期末	222,483	46	100,156	75,841	24,315	45,257	41,220	35,850	9,300	6
第11期末	245,399	48	108,287	75,841	32,446	43,127	58,135	35,850	14,470	8
第12期末	251,909	49	114,797	75,841	38,956	43,127	58,135	35,850	14,470	8
第13期末	275,109	50	135,797	96,841	38,956	43,127	60,335	35,850	14,470	8
第14期末	280,619	52	141,607	102,651	38,956	39,427	63,735	35,850	18,170	9
第15期末	299,419	51	172,907	102,651	70,256	31,127	63,735	31,650	30,670	11
第16期末	310,619	53	184,107	113,851	70,256	31,127	63,735	31,650	30,670	11
取得予定資産 全部取得後	326,184	54	204,407	134,151	70,256	26,577	63,550	31,650	35,405	12

(注1) 「資産規模」には、それぞれの時点における本投資法人のポートフォリオに含まれる各物件の取得価格の合計金額を記載しています。また、取得予定資産全部取得後のポートフォリオの資産規模は、本書の日付現在保有する物件の取得価格の合計金額に取得予定資産の取得予定価格の合計金額を加え、売却予定資産の取得価格を控除したものです。上記資産規模には優先出資証券は含まれていません。

(注2) 「売却物件累計額」は、それぞれの時点までに売却した各物件及び売却予定資産について、本投資法人が当該物件を取得した際の取得価格の累計額を記載しています。
なお、JPR神宮前432の土地の一部の売却については売却物件累計額には含み、売却物件数累計からは除いています。

<地域別投資割合>

	第15期末	取得予定資産 全部取得後
東京都心	127,411百万円 (42.6%)	158,726百万円 (48.7%)
東京周辺部	109,231百万円 (36.5%)	109,231百万円 (33.5%)
地方	62,777百万円 (21.0%)	58,227百万円 (17.9%)

<用途別投資割合>

	第15期末	取得予定資産 全部取得後
東京オフィス	172,907百万円 (57.7%)	204,407百万円 (62.7%)
地方オフィス	31,127百万円 (10.4%)	26,577百万円 (8.1%)
東京商業施設	63,735百万円 (21.3%)	63,550百万円 (19.5%)
地方商業施設	31,650百万円 (10.6%)	31,650百万円 (9.7%)

(注) 括弧内の数値は投資割合です。

② 資産の戦略的入替え

本投資法人は、本投資法人上場時である平成14年以降、資産価値向上を企図して取得した物件のバリューアップ後の売却やエリア戦略の見直しに伴う売却を行うとともに、中長期的にみて成長力に欠ける物件及び今後の安定的な賃料の維持や物件価値の上昇が見込めないと判断した物件についても市場動向を勘案しながら適宜売却し、戦略的に資産の入替えを実施してきました。

特に、地方物件については、不動産市場の変動の影響を受けやすく安定的な運用が困難な状況にあったことから、第14期までに、本投資法人は、地方（大阪、福岡、高松、広島、札幌）のオフィス7物件を中心として9物件を戦略的に売却しました。また、第15期中の平成21年2月には大阪の商業施設である「（仮称）KM複合ビルプロジェクト商業施設棟」の取得を中止しました。

更に、昨今の事業環境の変化（後記「③ ポートフォリオの質の向上（イ）事業環境の変化」をご参照下さい。）に対応し、第15期中の平成21年6月には、仙台の商業施設である「シュトラッセ一番町」及び大阪のオフィスである「明治安田生命大阪梅田ビル」並びに名古屋の「名駅2丁目開発特定目的会社」の優先出資証券を売却し、また、「名駅2丁目開発特定目的会社」の優先出資証券の追加取得を中止する一方、東京のオフィスである「オリナスタワー」を取得しました。

また、第16期中の平成21年12月には、東京のオフィスである「六番町ビル」及び「菱進原宿ビル」を取得しました。

加えて、第17期には、東京のオフィスである「東京建物京橋ビル」及び「JPR千駄ヶ谷ビル」の取得を予定する一方で、名古屋のオフィスである「JPR名古屋栄ビル」の売却を予定しています。

このように、本投資法人は、地方物件と商業施設を中心に、立地や建物スペックにおいて競争力に欠ける物件を売却しつつ、東京のオフィスを中心とした物件を取得して、市況の変化に対応して戦略的に物件の入替えを実施してきました。

③ ポートフォリオの質の向上

(イ) 事業環境の変化

本投資法人は、地域分散、用途分散に留意しつつ運営をしてきましたが、昨今では、東京圏とその他の地方との経済格差の拡大による東京への経済の一極集中の加速や、高まる雇用不安、可処分所得の低迷等による消費動向の変化などを背景に、オフィス及び商業施設の事業環境は大きく変化しています。特に、商業施設への主要な入居テナントである消費関連企業の売上高が低調であることに加えて、消費の源泉となる給与（現金給与総額）も減少を続けており、商業施設については厳しい事業環境が続いています。また、オフィスについても、オフィス需要と連動性が高いと考えられる完全失業率が上昇傾向にあり、その事業環境について当面厳しい環境が続くものと考えています。

もともと、厳しい環境が続くものの、本投資法人は、東京都の就業者数が安定的に増加傾向であること、加えて、東京23区のオフィスの平均賃料が、大阪、名古屋と比較して高水準で推移しており、また、東京23区のオフィスの平均空室率が、大阪、名古屋と比較して低水準となっていることから、東京のオフィス市況が底堅く推移するものと考えています（後記「④ 外部成長戦略 (二) 重点投資対象エリアの概況」をご参照下さい。）。

本投資法人は、このような状況下において、安定的な収益の維持・拡大を目指すとともに、中長期的に優良なポートフォリオを構築し、その質的向上を図ることが投資主価値の回復と今後の成長への基盤づくりに不可欠であると判断し、上記に記載の通り、地方物件や商業施設から東京のオフィスへの資産の入替えに注力してきました。

(ロ) ポートフォリオ運用基準の変更

本資産運用会社は、上記事業環境の変化及び資産の入替えの状況、また現状の用途別、地域別投資割合等を踏まえ、本投資法人が東京のオフィスを中心としたポートフォリオの形成を目指していることを明確にするとともに、今後も、より成長の見込める東京のオフィスへの重点的な投資を行うべく、平成21年12月24日に従来ポートフォリオ運用基準を変更しました。

本投資法人は、「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス（都市型業務施設）及び繁华性の高い立地に位置する商業施設の建物及びその敷地から構成される不動産等並びにこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を投資対象とし、ま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図るという本投資法人の基本方針を維持しつつ、用途別及び地域別の投資割合を変更しました。すなわち、用途別目標投資割合における「オフィス」の比率の上限値を90%とするとともに、地域別目標投資割合の「東京」の比率についても上限値を90%とし、従来目標投資割合（オフィス：商業施設＝8：2、東京：地方＝6：4）と比較して、より「東京のオフィス」を重視するポートフォリオ運用基準を採用しています。また、現状のポートフォリオの分散状況にも鑑み、目標投資割合の下限値について、「東京」を80%、「オフィス」を70%としています。このように、目標とする投資割合に一定の幅を持たせることにより、本投資法人を取り巻く事業環境の変化に柔軟に対応しつつ、ポートフォリオの拡大と質的向上を図る方針です。

＜変更後のポートフォリオ運用基準における目標投資割合＞

投資対象とする資産の種類	目標投資割合	
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（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。	

④ 外部成長戦略

(イ) 事業環境を踏まえた成長戦略

本投資法人は、オフィスの事業環境についても当面は厳しい環境にあると認識していますが、他方、事業環境が厳しいからこそ、不動産売買市場における競争条件が緩和され、優良な物件を有利な条件で取得する好機であると考えています。また、足許の不動産売買市場においては、主要な不動産投資家であった私募ファンドなどの資金調達力が悪化しており、資金調達力の高い投資家の売買交渉における優位性が高まっていると考えています。実際に、本資産運用会社に持ち込まれた売却物件情報は増加傾向にあり、物件選択の幅が広がっています。

他方、財務戦略の面からは、本投資法人は、不動産市場の回復時に物件をより柔軟に取得できるようにするため、一般募集及び本件第三者割当による手取金の一部により借入金を返済して有利子負債比率を引き下げ、不動産取得余力を増大することを企図しています（後記「⑧ 財務戦略」をご参照下さい。）。

本投資法人は、健全な財務体質を背景に、上記のような事業環境認識をもって、優良物件の取得を推し進め、ポートフォリオの質的向上による投資主価値の増大を図ります。

(ロ) 東京のオフィスへの重点投資

本投資法人は、上記運用ガイドラインの変更を踏まえ、「東京」及び「オフィス」を以下の様に位置付け、今後も「東京のオフィス」へ重点的に投資を行う方針です。

<東京>

日本国内において、経済活動と人口の集中が進むエリアであり、中長期的な不動産市場の成長が期待できると考えます。

<オフィス>

他の用途の不動産と比較して流通市場の規模も大きいことから、安定した投資機会が見込めると考えます。特に東京のオフィスは、面積ベースのストック量においても、金額ベースの取引量においても、日本のオフィス市場において大きなウエイトを占めており、流動性が相対的に高く、また、他の地域と比較して安定した稼働と高水準の賃料が期待できることから、今後の本投資法人の成長に寄与するものと考えます。

なお、東京のオフィスに重点的に投資するものの、ポートフォリオ運用における分散投資のメリットを図るといふ本投資法人の基本方針自体には変更はなく、比較的高い収益性を見込むことができる優良な地方物件及び商業施設についても厳選投資を行い、一定程度の投資比率を維持します。

(ハ) 中長期的な運用の視点に立脚した外部成長戦略

本投資法人は、立地・将来性を重視し、以下のような中長期的に賃料上昇又は物件価値の上昇が期待できる物件に厳選投資を行うことにより、より高い成長を目指します。

- a. 中長期的に賃料上昇が期待できる物件
 - ・ 東京の築浅の大型オフィス
 - ・ 東京都心の一定の設備水準を備えた中規模以上のオフィス
 - ・ 上記オフィスと同等以上に賃料上昇が期待できると判断されるオフィス及び商業施設
- b. 中長期的に物件価値の上昇が期待できる物件
 - ・ 相対的に割安な価格で取得できる物件
 - ・ 物件取得後の運用により価値の上昇が期待できる物件
 - ・ 大型開発案件等、将来の成長性が見込める優良物件
 - ・ スポンサー（本資産運用会社の株主企業）各社との連携によって市場での過度な競争を回避することにより合理的な水準で取得が可能な優良物件

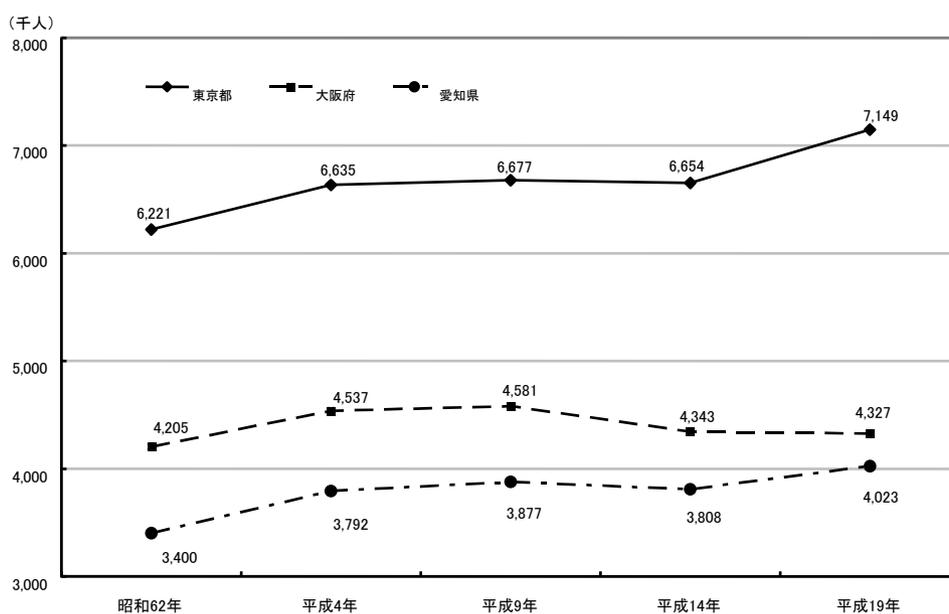
なお、将来開発される物件を取得する場合等、契約締結から物件の決済及び引渡までに一定以上の期間を要する売買契約に基づく物件の取得については、契約解約時の損害賠償金額の適正性、取得資金の調達手段、取得予定時期における不動産市場動向予測等を総合的に勘案した上で慎重に判断します。

(二) 重点投資対象エリアの概況

本投資法人が重点的に投資を行うエリアとして位置付ける東京の不動産マーケットの概況は、以下の通りです。

<就業者数推移>

本投資法人は、東京都の就業者数が安定的に増加傾向であることを踏まえ、東京のオフィスの需要が底堅く推移するものと考えています。以下のグラフは、昭和62年以降における東京都、大阪府、愛知県の上記就業者数を総務省統計局公表の就業構造基本調査における有業者数(注2)の推移を用いて比較したものです。平成9年から平成19年までの10年間で就業者数の増加数は、東京都472千人、大阪府▲254千人、愛知県146千人、同期間の就業者数の増加率は東京都7.1%、大阪府▲5.5%、愛知県3.8%であり、東京都は他地域と比較して大幅に増加しています。

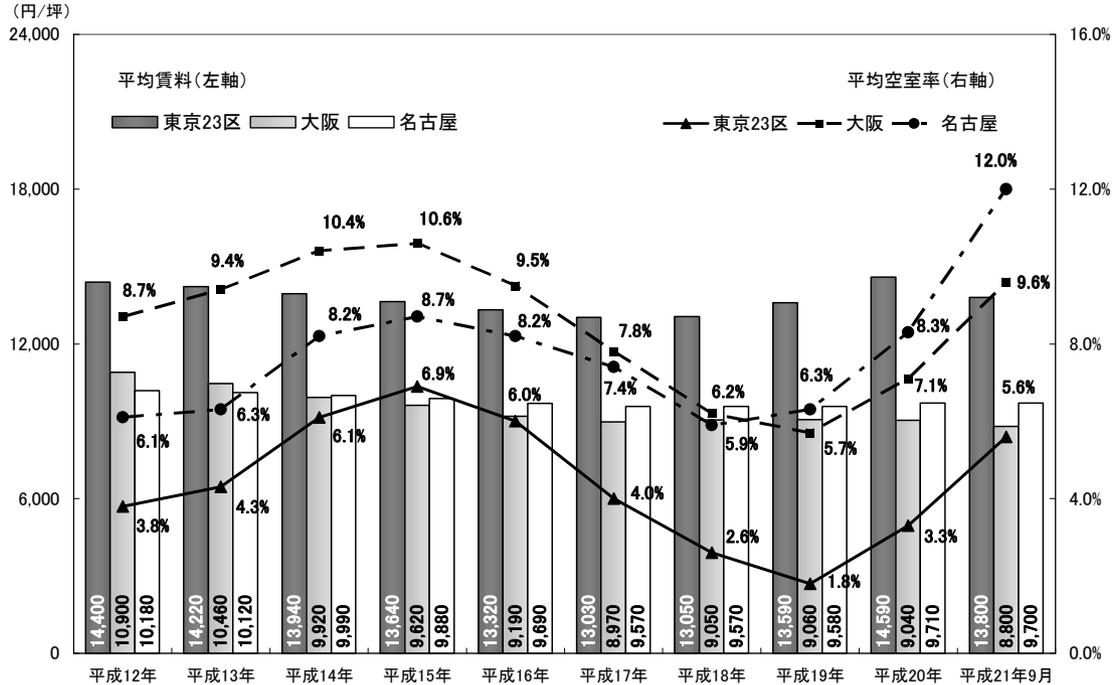


(注1) 総務省統計局公表 平成19年就業構造基本調査 (就業構造基本調査は5年毎に発表されています。)

(注2) 就業者は15歳以上の有業者であり、上記調査における「有業者」とは、ふだん収入を得ることを目的として仕事をしており、調査日以降もしていくことになっている者及び仕事は持っているが現在は休んでいる者と定義されています。なお、家族の人が自家営業(個人経営の商店、工場や農家など)に従事した場合は、その家族の人が無給であっても、自家の収入を得る目的で仕事をしたことになるとされています。

＜オフィスの平均賃料と平均空室率推移＞

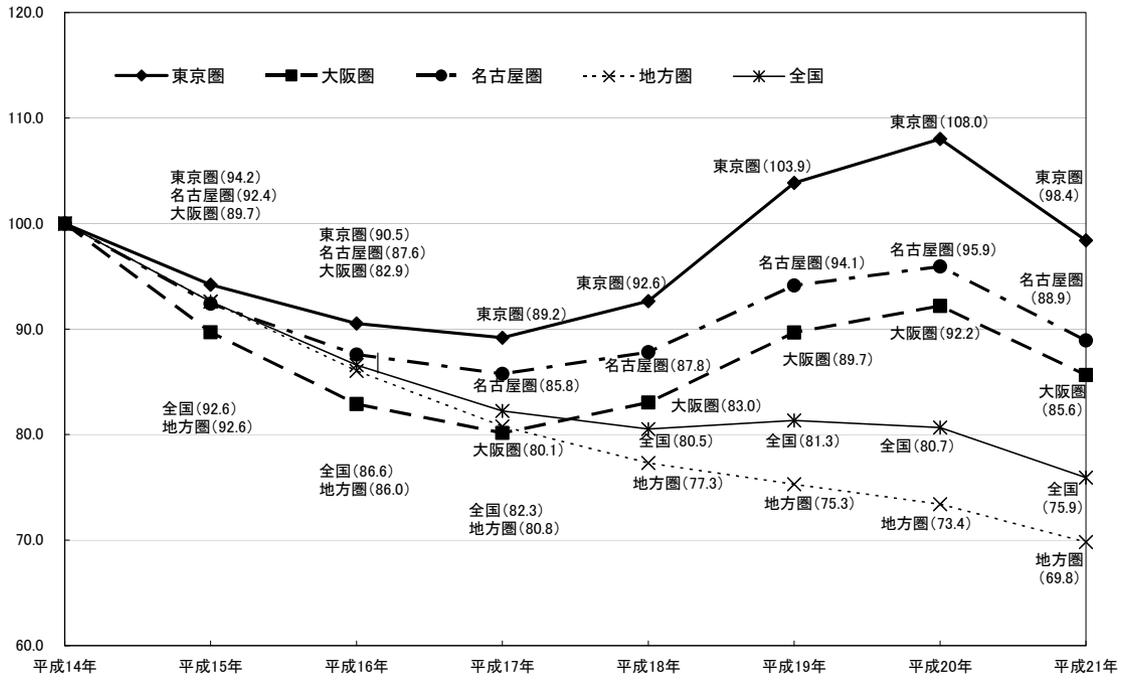
以下のグラフは、平成12年以降の東京23区、大阪、名古屋の各エリア(注4)におけるオフィスの平均賃料の推移を示したものです。東京23区のオフィスの平均賃料は平成12年以降1坪当たり13,000円以上の水準であり、大阪、名古屋と比較しても高水準で推移しています。また、東京23区のオフィスの平均空室率は、大阪、名古屋と同様に平成20年以降は増加傾向にあるものの、平成21年9月時点で5.6%と大阪の9.6%、名古屋の12.0%と比較して低水準となっています。



- (注1) シービー・リチャードエリス株式会社 (以下「CBRE社」といいます。) 作成の「OFFICE MARKET REPORT」に基づき作成しており、平均賃料については、平成19年以前は各年1月から12月まで、平成20年は平成20年10月から12月まで、平成21年9月は平成21年7月から9月までのデータを記載しています。また、平均空室率については、平成20年以前は各年12月末日現在、平成21年9月は平成21年9月末日現在のデータを記載しています。「OFFICE MARKET REPORT」とはCBRE社がマーケット市場動向(賃料・空室率)について、国内主要都市の賃貸オフィスビル市場の動向を把握する目的で、4半期毎の調査結果レポートとして年4回発刊しているものです。
- (注2) CBRE社は、昭和45年2月に設立された会社であり、国内外の事業用不動産に関する総合的なコンサルティングサービスを行っています。
- (注3) 調査対象のビルは、主な用途が事務室であり、かつ、一般募集された賃貸ビルとされています。
- (注4) 調査地域はCBRE社が設定する一定の地域であり、東京23区とは東京23区内の54ゾーン、大阪とは大阪市内及び吹田市の一部を含む22ゾーン、名古屋とは名古屋市内の9ゾーンをいいます。

<商業地の地価推移>

以下のグラフは、本投資法人が上場した平成14年以降の7年間における各地域の商業地の地価公示の推移を指数化して示したものです。同期間においては、東京圏の商業地の地価は、他の地域と比較して相対的に堅調に推移しています。また、近年の経済の回復局面では、東京圏の地価の上昇率は他の地域と比較して大きい傾向にありました。

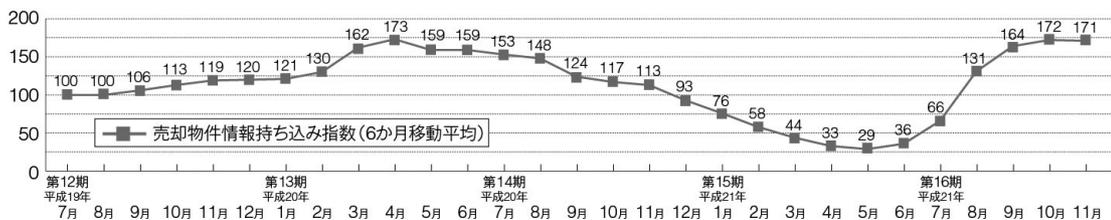


- (注1) 国土交通省公表の「都道府県地価調査」に基づいて記載しています。「都道府県地価調査」とは、国土利用計画法による土地取引の規制を円滑に実施するため、国土利用計画法施行令第9条に基づき、都道府県知事が毎年1回、各都道府県の基準地（平成21年は全国23,024地点）について不動産鑑定士の鑑定評価を求め、これを審査、調整し、一定の基準日（各年7月1日）における正常価格を公表するものです。
- (注2) グラフは、平成14年を100とした場合の、地価推移を記載しています。
- (注3) 東京圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県の5都県、大阪圏とは、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県の4府県、名古屋圏とは、愛知県、三重県をいいます。地方圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏以外の都道府県をいいます。

(ホ) 外部成長に向けた環境認識

以下のグラフは、本資産運用会社に持ち込まれた売却物件情報の件数を指数化したものです。

平成20年以降、当該指数は低下していましたが、足許では上昇傾向にあり、優良資産を取得するのに適した環境にあると考えています。



- (注) 上表の数値は、本資産運用会社の設定する基準に基づき、本資産運用会社が受け付けた売却物件情報の持ち込み件数の各時点における過去6か月移動平均をとり、平成19年7月を100として指数化したものです。

⑤ スポンサーとの協働

(イ) 東京建物株式会社を始めとするスポンサー各社の強みの活用

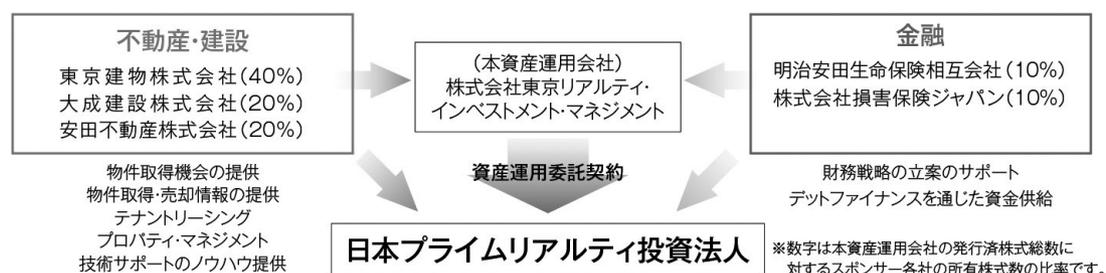
本投資法人は、本資産運用会社の株主であるスポンサー各社との連携により、持続的な資産規模の成長と規模拡大によるリスク軽減等を図りながら、投資主価値の最大化を目指します。

すなわち、本投資法人は、東京建物株式会社、大成建設株式会社、安田不動産株式会社が有する不動産・建設の分野における強みと、明治安田生命保険相互会社、株式会社損害保険ジャパンが有する金融機関としての強みを活用するとともに、スポンサー各社から本資産運用会社に対する社員の出向等の人的サポート等を通じて、スポンサー各社の持つノウハウの活用とバランスのとれた運営を進めています。

不動産・建設業のスポンサーを有する強みとしては、市場の過度な競争を回避した合理的な水準で優良物件を取得する機会が得られることのほか、物件取得・売却情報の提供、テナントリーシング、プロパティ・マネジメント及び技術サポートのノウハウの提供が受けられること等が挙げられます。また、金融機関のスポンサーを有する強みとしては、財務戦略の立案のサポート、デットファイナンスを通じた資金供給等が挙げられます。

また、平成21年8月14日には、東京建物株式会社が、明治安田生命保険相互会社より本資産運用会社の株式980株（発行済株式総数の14%）を取得し、東京建物株式会社の保有する本資産運用会社株式の比率は40%に増加しています。これにより、本投資法人は、東京建物株式会社との連携を一層推し進め、同社による新規開発物件の取得検討機会の増加、人的な面でのサポートの強化、物件情報の提供やプロパティ・マネジメント業務等といった点において、総合不動産会社である東京建物株式会社の強みを最大限に活用する方針です。

<スポンサー各社の強みの活用>



(ロ) 東京建物株式会社との協働による資産の入替えによるポートフォリオの質の向上

本投資法人は、中長期的に成長力を持つポートフォリオを構築するべく、平成21年6月に、東京建物株式会社との協働により、資産の入替えを実施しました。

すなわち、下表の通り、成長力のある東京のオフィスへの重点投資を促進するため、東京のオフィス1物件を東京建物株式会社等より取得するとともに、商業施設及び地方物件の売却によるポートフォリオの質の向上を企図して、地方の2物件及び地方物件を裏付とする優先出資証券を東京建物株式会社及び同社の子会社である東京建物不動産投資顧問株式会社がアセットマネジメント業務を受託する合同会社ネクストステージに売却しました。

<成長力のある東京のオフィスへの重点投資を促進する資産の取得>

物件名	オリナスタワー
用途	事務所
所在地	東京都墨田区
取得年月	平成21年6月
取得価格	31,300百万円
竣工年月	平成18年2月
取得先	土地：東京建物株式会社 建物：錦糸町プロジェクト特定目的会社 (東京建物株式会社が優先出資を行い、アセットマネジメント業務を受託している資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。)(以下「資産流動化法」といいます。))で定める特定目的会社)
取得理由	東京の大型オフィスビルであり、中長期的な成長力を有する物件と判断

<商業施設及び地方物件の売却によるポートフォリオの質の向上を企図した資産売却>

売却資産	シュトラッセ一番町 (不動産信託受益権)	名駅2丁目開発特定 目的会社優先出資証 券	明治安田生命大阪梅 田ビル(不動産信託 受益権)
裏付けとなる 不動産の用途	商業施設	事務所	事務所
裏付けとなる 不動産の所在地	宮城県仙台市	愛知県名古屋市	大阪府大阪市
売却年月	平成21年6月	平成21年6月	平成21年6月
売却価格	1,800百万円	306百万円	10,600百万円
鑑定評価額(注)	1,790百万円	-	10,600百万円
売却先	東京建物株式会社	東京建物株式会社	合同会社ネクストス テージ(東京建物株 式会社の子会社であ る東京建物不動産投 資顧問株式会社がア セットマネジメント 業務を受託)
売却理由	減損リスクへの対応	名古屋のオフィス マーケットの変動リ スクへの対応	売却益の計上及び ポートフォリオの地 方割合の低減

(注) 「鑑定評価額」は、シュトラッセ一番町については、平成21年6月5日現在の不動産鑑定評価書記載の鑑定評価額を、明治安田生命大阪梅田ビルについては、平成21年5月31日現在の不動産鑑定評価書記載の鑑定評価額を百万円未満切捨てで記載しています。

⑥ その他の運用方針の変更

平成21年12月24日に、ポートフォリオ運用基準、投資基準及び財務方針について、更に、以下の通り変更を行いました。

(イ) 設備投資の方針

設備投資の実施に際しては、従前、個別物件の減価償却費の範囲内で行い、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断することとしていましたが、今般、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ことに変更しました。かかる変更により、個別物件の特性に鑑み、個別物件の減価償却費を上回る大規模修繕等の設備投資ができるようになりました。

(ロ) 資金運用方針—敷金及び保証金の積立方針

敷金及び保証金の資金運用方針について、テナントからの返還に備えて、従前「当面」とされていた全額の預金口座内への積立について、「原則」とし、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定性を確保しつつ資金の効率的運用を目指し積立額の減額をすることもできるように変更しました。

(ハ) その他の主な改正等

a. 開発案件への投資方針

「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に沿って開発案件への投資方針を修正し、本投資法人が実施可能な開発と開発案件の検討の際に留意すべき点を明確化しました。

b. 投資金額

原則から外れた投資判断を行う場合の判断基準として、物件の分配金創出能力に照らして判断することを明確化しました。

c. 投資判断指標

原則から外れた投資判断を行う場合の判断基準として、物件の分配金創出能力に照らして判断することを明確化しました。

d. 資金運用方針

税制が整備されない間は、原則として利益を超える分配を行わないことを明確化しました。

e. 借入れ及び投資法人債発行

法令改正に伴い、LTVの計算式を修正しました。

f. 物件関連業務運用基準

テナント募集業務及び物件売買時の取引執行において表現を明確化しました。

g. 利益相反取引対応

本投資法人の役員会規則に沿って利害関係者への物件の賃貸及び利害関係者からの借入れについて以下の通り改正しました。変更となった点については__野で示しています。なお、これら以外の利害関係者との間における取引の基準については変更はありません。参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (ニ)」をご参照下さい。

(i) 利害関係者への物件の賃貸(注)

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。

(注) 利害関係者への物件の賃貸とは、①新規に利害関係者と賃貸借契約を締結する場合（物件に付

随する駐車場において(a)同種又は類似条件（月額駐車場使用料及び敷金額）における平均的金額以上、かつ、(b)月5台以下（既存契約分は除きます。）の賃貸は除きます。）、及び②賃貸借契約の更改等において、当該物件における平均賃料（利害関係者を除きます。）を下回る増減額改定又は据え置きの場合、をいいます。

(ii) 利害関係者からの借入れ

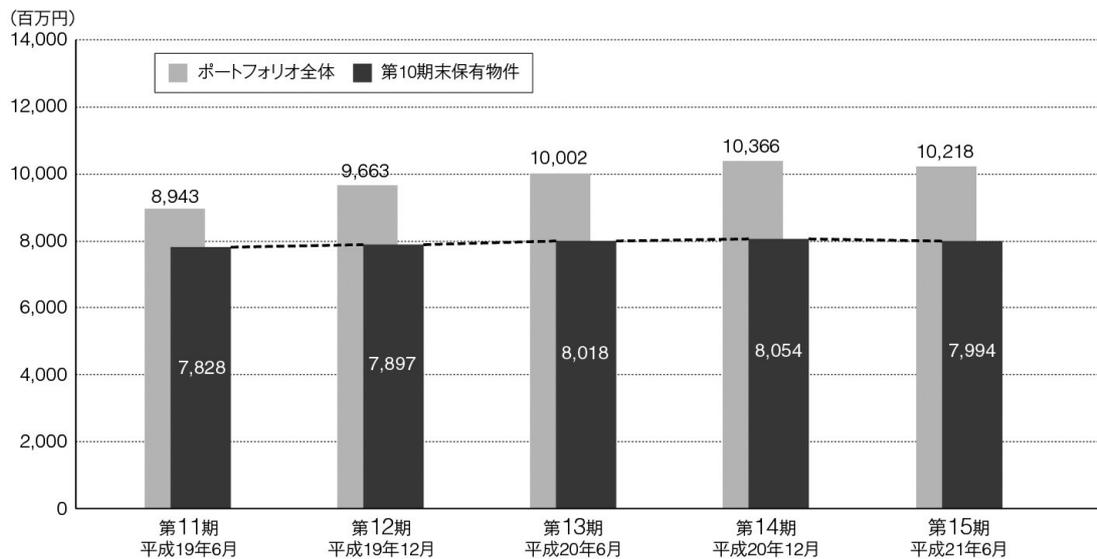
市場水準での借入条件で借り入れるものとします。また、借入れに際しては、当該借入れを含む資金計画（3か月毎の資金の運用・調達計画等を示したもの）又は当該借入れについて、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

⑦ 運用状況

本投資法人の賃料収入の推移及び用途別・地域別稼働率の推移は、以下の通りです。本投資法人は、上場以来積極的に続けてきた資産の戦略的入替えが、現在のような低迷する賃貸市場においても本投資法人のポートフォリオが比較的高稼働を維持し、比較的安定的な収益を確保していることにつながっていると考えています。

(イ) 賃料収入の推移

本投資法人のポートフォリオ全体及び第10期末保有物件の賃料収入は、以下のように推移しています。



- (注1) ポートフォリオ全体は、各期の全物件（期中に売却された物件を含みます。）の賃料、共益費、駐車料等（付加使用料等の変動収入を除きます。）の合計を記載しています。
また、第10期末保有物件は、第15期末までに売却された物件を除く第10期末に保有していた物件の賃料、共益費、駐車料等（付加使用料等の変動収入を除きます。）の合計を記載しています。
- (注2) 百万円未満を四捨五入して記載しています。

(ロ) 用途別・地域別稼働率の推移

本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、90%以上の高水準で推移しています。

稼働率	東京 オフィス	地方 オフィス	商業施設	全物件
第1期末	90.3%	93.2%	100.0%	94.1%
第2期末	88.4%	92.8%	100.0%	93.4%
第3期末	90.2%	91.2%	100.0%	93.5%
第4期末	90.7%	88.6%	100.0%	92.7%
第5期末	93.6%	87.8%	100.0%	93.2%
第6期末	95.2%	91.4%	100.0%	95.1%
第7期末	93.9%	93.4%	100.0%	95.4%
第8期末	97.0%	93.4%	100.0%	97.2%
第9期末	97.9%	95.3%	100.0%	98.0%
第10期末	97.8%	97.3%	100.0%	98.6%
第11期末	98.9%	97.3%	99.8%	99.0%
第12期末	97.4%	97.1%	99.8%	98.4%
第13期末	97.7%	97.3%	97.3%	97.5%
第14期末	95.0%	96.9%	97.4%	96.4%
第15期末	93.9%	97.1%	99.8%	96.8%
第16期(注2)	93.4%	95.3%	99.9%	96.3%

(注1) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 平成21年11月末日現在で保有している物件の同日現在の賃貸条件に基づいて算出した同日現在の稼働率を記載しています。

⑧ 財務戦略

(イ) 安定的な財務運営

本投資法人は、健全な財務体質を維持し、金融環境の変化に耐えうる安定的な財務運営を目指しています。金利上昇リスクへの対応策として金利の長期固定化や有利子負債の返済期限の分散等に注力する一方、金融市場における不測の事態によるリファイナンス・リスクを回避するため、コミットメントラインを160億円設定しています。また、金融機関との良好な関係を維持する一方、投資法人債を定期的に発行するなど資金調達手段の多様化にも留意しています。

有利子負債比率(注)については、30%~50%を目途にしてきており、財務の健全性に留意しています。

(注) 有利子負債比率(%) = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額)

なお、このような財務運営を背景に、不動産市場の回復時に物件をより柔軟に取得できるようにするため、一般募集及び本件第三者割当による手取金の一部により借入金を返済して有利子負債比率を引き下げ、不動産取得余力を増大することを企図しています。

<取得格付の状況（平成21年11月末日現在）>

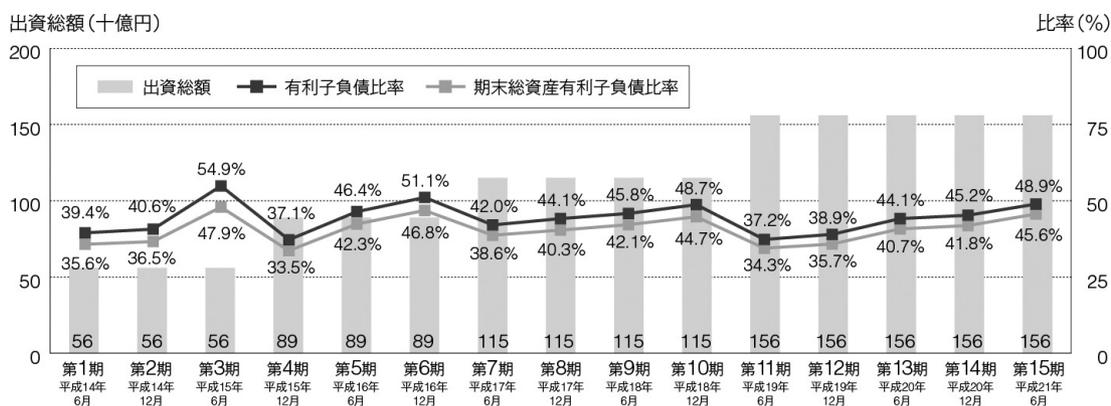
株式会社格付投資情報センター（R&I） （発行体格付）	AA-
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク （Moody's） （発行体格付）	A2
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・ サービスズ（S&P） （長期会社格付）	A

<有利子負債の状況（平成21年11月末日現在）>

長期固定比率	90.45%
長期有利子負債平均残存年数	3.89年
長期有利子負債平均利率	2.01%
有利子負債平均残存年数	3.57年

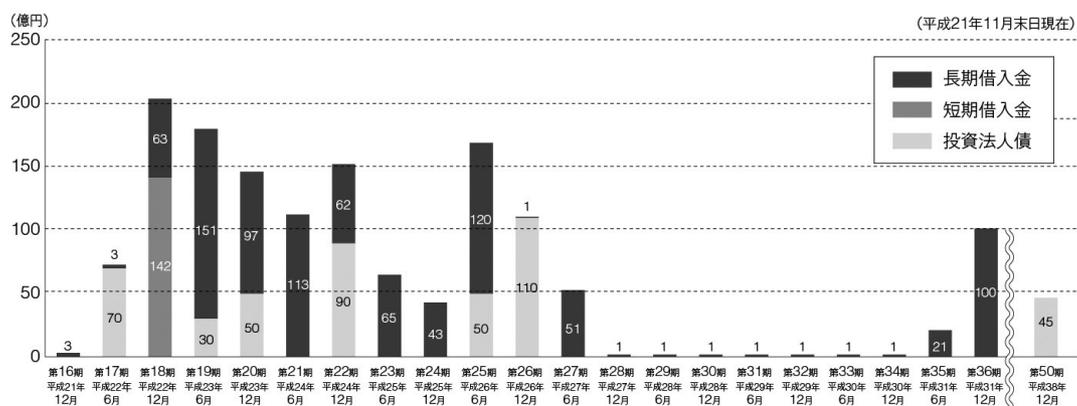
- (注1) 長期固定比率は、返済までの期間が1年超の長期固定金利有利子負債が有利子負債全体に占める割合を記載しています。
- (注2) 長期有利子負債平均残存年数は、返済までの期間が1年超の長期有利子負債について、平成21年11月末日から返済期限までの残存期間を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。また、有利子負債平均残存年数は、有利子負債について、平成21年11月末日から返済期限までの残存期間を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- (注3) 長期有利子負債平均利率は、返済までの期間が1年超の長期有利子負債について、平成21年11月末日現在の利率を各負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- (注4) 各数値は、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。

<出資総額と有利子負債比率及び期末総資産有利子負債比率の推移>



- (注1) 有利子負債比率 (%) = 有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額)
- (注2) 期末総資産有利子負債比率 (%) = 有利子負債額 ÷ 期末総資産額
- (注3) 出資総額は、10億円未満切捨てで記載しています。
- (注4) 有利子負債比率及び期末総資産有利子負債比率は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

<有利子負債の返済期日の分散状況>



(注) 1億円未満切捨てで記載しています。

(ロ) 投資法人の有利子負債の状況

a. 投資法人債明細表

(平成21年11月末日現在)

投資法人債の 名称	発行 年月日	第15期末 残高 (百万円)	減少額 (百万円)	平成21年 11月末日 残高 (百万円)	利率	償還期限	用途	摘要
第2回無担保 投資法人債 (注1)	平成16年 2月12日	7,000	—	7,000	1.38%	平成22年 2月12日	物件取得 及び借入 金の返済	無担保
第3回無担保 投資法人債 (注1)	平成16年 2月12日	5,000	—	5,000	2.32%	平成26年 2月12日		
第4回無担保 投資法人債 (注2)	平成16年 11月4日	10,000	10,000	—	0.92%	平成21年 11月4日		
第5回無担保 投資法人債 (注2)	平成16年 11月4日	5,000	—	5,000	1.44%	平成23年 11月4日		
第6回無担保 投資法人債 (注2)	平成16年 11月4日	5,000	—	5,000	2.00%	平成26年 11月4日		
第7回無担保 投資法人債 (注3)	平成18年 12月14日	4,500	—	4,500	2.90%	平成38年 12月14日		
第8回無担保 投資法人債 (注3)	平成19年 7月23日	9,000	—	9,000	1.85%	平成24年 7月23日	借入金の 返済	
第9回無担保 投資法人債 (注3)	平成19年 7月23日	6,000	—	6,000	2.10%	平成26年 7月23日		
第10回無担保 投資法人債 (注3)	平成20年 5月30日	3,000	—	3,000	1.71%	平成23年 5月30日		
合計	—	54,500	10,000	44,500	—	—		

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

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。

(注3) 投資法人債間限定同順位特約付です。

b. 短期借入金明細表

(平成21年11月末日現在)

借入先	第15期末 残高 (百万円)	増加額 (百万円)	減少額 (百万円)	平成21年 11月末日 残高 (百万円)	利率 (注1) (注2)	返済期限	使途	摘要
株式会社 三菱東京UFJ銀行	1,000	—	1,000	—	—	平成21年 7月3日	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
株式会社 三菱東京UFJ銀行	3,000	—	3,000	—	—	平成21年 7月3日		
株式会社 三菱東京UFJ銀行	—	4,000	—	4,000	1.177%	平成22年 7月2日		
株式会社りそな銀行	4,000	—	4,000	—	—	平成21年 7月3日		
株式会社りそな銀行	—	4,000	—	4,000	1.177%	平成22年 7月2日		
株式会社みずほ コーポレート銀行	2,972	—	2,972	—	—	平成21年 7月3日		
株式会社みずほ コーポレート銀行	1,000	—	1,000	—	—	平成21年 7月3日		
株式会社みずほ コーポレート銀行	—	3,972	—	3,972	1.177%	平成22年 7月2日		
三菱UFJ信託銀行 株式会社	2,280	—	2,280	—	—	平成21年 7月3日		
三菱UFJ信託銀行 株式会社	—	2,280	—	2,280	1.177%	平成22年 7月2日		
株式会社三井住友銀行	1,000	—	1,000	—	—	平成21年 7月3日		
株式会社あおぞら銀行	900	—	900	—	—	平成21年 7月3日		
合計	16,152	14,252	16,152	14,252	—	—		

(注1) 利率は小数第4位以下を四捨五入して記載しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれません。

(注2) 変動金利による借入れです。

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

c. 長期借入金明細表

1年内返済予定長期借入金

(平成21年11月末日現在)

借入先	第15期末 残高 (百万円)	増加額 (百万円)	減少額 (百万円)	平成21年 11月末日 残高 (百万円)	利率 (注1) (注2)	返済期限	使途	摘要
株式会社 日本政策投資銀行	50	—	—	50	1.740%	(注4)	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
株式会社 日本政策投資銀行	200	—	—	200	3.190%	(注5)		
株式会社みずほ コーポレート銀行	200	—	—	200	2.449%	(注6)		
株式会社 三菱東京UFJ銀行	166	—	—	166	2.390%	(注7)		
株式会社三井住友銀行	100	—	—	100	2.440%	(注8)		
株式会社新生銀行	—	3,000	—	3,000	1.356%	平成22年 9月24日		
株式会社福岡銀行	—	1,000	—	1,000	1.356%	平成22年 9月24日		
株式会社中国銀行	—	1,000	—	1,000	1.356%	平成22年 9月24日		
株式会社八十二銀行	—	1,000	—	1,000	1.356%	平成22年 9月24日		
合計	716	6,000	—	6,716	—	—		

長期借入金 (1年内返済予定のものを除きます。)

(平成21年11月末日現在)

借入先	第15期末 残高 (百万円)	増加額 (百万円)	減少額 (百万円)	平成21年 11月末日 残高 (百万円)	利率 (注1) (注2)	返済期限	使途	摘要
全国共済農業協同組合 連合会	5,000	—	—	5,000	1.453%	平成24年 11月27日	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
全国共済農業協同組合 連合会	2,000	—	—	2,000	1.725%	平成27年 3月26日		
三菱UFJ信託銀行 株式会社	6,000	—	—	6,000	1.734%	平成23年 8月29日		
三菱UFJ信託銀行 株式会社	1,000	—	—	1,000	2.156%	平成24年 6月27日		
株式会社新生銀行	3,000	—	3,000	—	1.356%	平成22年 9月24日		
株式会社福岡銀行	1,000	—	1,000	—	1.356%	平成22年 9月24日		
株式会社福岡銀行	2,000	—	—	2,000	1.676%	平成24年 4月11日		
株式会社中国銀行	1,000	—	1,000	—	1.356%	平成22年 9月24日		
株式会社中国銀行	2,000	—	—	2,000	1.676%	平成24年 4月11日		
株式会社八十二銀行	1,000	—	1,000	—	1.356%	平成22年 9月24日		
株式会社八十二銀行	1,000	—	—	1,000	1.642%	平成24年 4月11日		

借入先	第15期末 残高 (百万円)	増加額 (百万円)	減少額 (百万円)	平成21年 11月末日 残高 (百万円)	利率 (注1) (注2)	返済期限	使途	摘要
太陽生命保険株式会社	1,000	—	—	1,000	1.858%	平成25年 12月27日	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
太陽生命保険株式会社	1,000	—	—	1,000	2.035%	平成25年 6月4日		
大同生命保険株式会社	1,000	—	—	1,000	1.858%	平成25年 12月27日		
大同生命保険株式会社	1,000	—	—	1,000	1.666%	平成27年 2月5日		
住友生命保険相互会社	2,000	—	—	2,000	1.858%	平成25年 12月27日		
住友生命保険相互会社	2,000	—	—	2,000	2.257%	平成27年 6月4日		
株式会社 損害保険ジャパン	2,000	—	—	2,000	1.676%	平成24年 4月11日		
株式会社 損害保険ジャパン	2,000	—	—	2,000	2.156%	平成24年 6月27日		
株式会社伊予銀行	1,000	—	—	1,000	1.676%	平成24年 4月11日		
株式会社みずほ コーポレート銀行	5,000	—	—	5,000	1.181%	平成23年 2月4日		
株式会社みずほ コーポレート銀行	5,800	—	—	5,800	2.449%	(注6)		
株式会社 三菱東京UFJ銀行	5,000	—	—	5,000	1.380%	平成23年 3月26日		
株式会社 三菱東京UFJ銀行	4,834	—	—	4,834	2.390%	(注7)		
株式会社あおぞら銀行	3,400	—	—	3,400	1.593%	平成23年 8月26日		
株式会社あおぞら銀行	—	900	—	900	2.076%	平成24年 7月3日		
株式会社 日本政策投資銀行	945	—	—	945	1.740%	(注4)		
株式会社 日本政策投資銀行	3,800	—	—	3,800	3.190%	(注5)		
株式会社三井住友銀行	2,900	—	—	2,900	2.440%	(注8)		
アメリカンファミ リーライフアシュア ランスカンパニーオ ブコロンバス	—	10,000	—	10,000	3.440%	平成31年 9月6日		
明治安田生命保険 相互会社	4,783	—	—	4,783	2.050%	平成23年 6月21日	担保付・ 無保証・ 非劣後	
明治安田生命保険 相互会社	4,400	—	—	4,400	1.750%	平成25年 3月28日		
合計	78,862	10,900	6,000	83,762	—	—	—	—

(注1) 利率は小数第4位以下を四捨五入して記載しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれません。

(注2) 固定金利による借入れです。

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

(注4) 平成21年6月27日を初回として、以降6か月毎27日に各回25百万円を返済し、平成25年6月27日に820百万円を返済します。

(注5) 平成21年12月27日を初回として、以降6か月毎27日に各回100百万円を返済し、平成31年6月27日に2,100百万円を返済します。

- (注6) 平成21年12月25日を初回として、以降6か月毎27日に各回100百万円を返済し、平成26年6月27日に5,100百万円を返済します。
- (注7) 平成21年12月27日を初回として、以降6か月毎27日に各回83百万円を返済し、平成26年6月27日に4,253百万円を返済します。
- (注8) 平成21年12月25日を初回として、以降6か月毎27日に各回50百万円を返済し、平成26年6月27日に2,550百万円を返済します。

d. その他

区分	借入先	借入極度額 (百万円)	借入方法	契約日	契約期限 (注)	摘要
コミットメントライン	株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	16,000 (総額)	変動金利 による借入れ	平成20年 12月1日	平成22年 11月30日	無担保・ 無保証・ 非劣後

(注) 当初の契約期限は平成21年11月30日ですが、平成21年10月30日付で上記の通り契約期限を延長することを各借入先と合意しました。

⑨ 決算ハイライト

(イ) 第11期以降の決算の状況

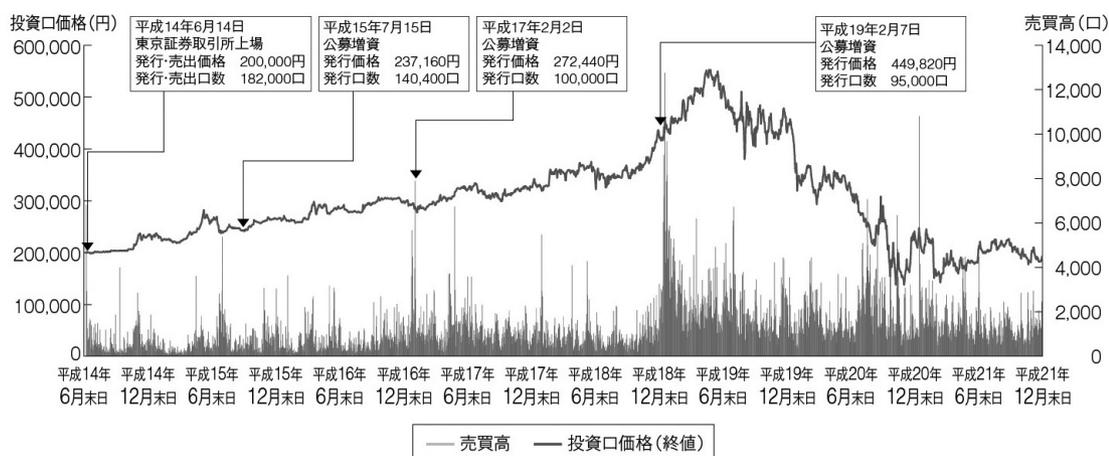
	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
営業収益 (百万円)	10,056	10,449	10,830	11,171	14,330
営業利益 (百万円)	5,108	5,006	5,280	5,482	6,568
経常利益 (百万円)	4,373	4,170	4,452	4,433	5,572
当期純利益 (百万円)	4,372	4,169	4,451	4,432	2,331
1口当たり分配金 (円)	6,996	6,671	7,122	7,092	3,731
1口当たり純資産額 (円)	257,757	257,432	257,883	257,853	254,492

(ロ) 投資口価格と売買高の推移

本投資法人は、上場時に1口当たり200,000円の発行・売出価格で182,000口を発行・売り出した後も、物件取得等本投資法人の成長を図るための資金調達等を目的として、平成15年7月15日に1口当たり237,160円の発行価格で140,400口、平成17年2月2日に1口当たり272,440円の発行価格で100,000口、平成19年2月7日に1口当たり449,820円の発行価格で95,000口の合計3回にわたる公募による新投資口発行を行っています。

(注) 上記の投資口の発行数には、グリーンシュエアオプションに係る第三者割当による新投資口発行の発行数を含みます。なお、当該第三者割当に係る投資口の発行価格は、上記の発行価格とは異なります。

本投資法人の平成14年6月14日（本投資法人の上場日）から平成21年12月末日までの東京証券取引所における投資口価格（終値）及び売買高の推移は、以下の通りです。



2 投資対象

(1) 第16期以降に取得済み又は第17期以降に取得若しくは売却予定の資産の概要

本投資法人は、第16期に六番町ビル及び菱進原宿ビルを取得し、第17期に東京建物京橋ビル及びJPR千駄ヶ谷ビルの取得を予定しています。

また、第17期にはJPR名古屋栄ビルの売却を予定しており、「東京のオフィス」での重点的投資に向けた資産の入替えを行います。

以下の「(イ) 第16期以降に取得済みの資産の概要」及び「(ロ) 第17期以降に取得予定の資産の概要」については、別途注記されない限り、次の方針に従って記載されています。

- ・ 原則として本書の日付現在を基準としています。
- ・ 「立地条件」については原則として鑑定評価書又は価格調査報告書に基づいて記載しています。鑑定評価書又は価格調査報告書に記載のないものは、地図上にて最寄出口から距離に応じて徒歩（80m/分）の場合に要する時間を記載しています。
- ・ 「特定資産の種類」には、不動産又は不動産信託受益権の別を記載しています。
- ・ 「取得価格」又は「取得予定価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切捨てで記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含みません。
- ・ 「信託受託者」は、株式会社を省略した名称を記載しています。
- ・ 土地の「所在」については、原則として該当物件の住居表示を記載し、住居表示が未実施の場合には登記簿上の地番を記載しています。
- ・ 土地のうち、地積の「持分対応」については、該当物件の敷地にかかる本投資法人又は不動産信託の受託者の所有面積を記載しています。
- ・ 土地及び建物の「所有形態」は、不動産又は信託不動産に係る土地及び建物に関して本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類を示しています。
- ・ 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 土地のうち、地積の「全体敷地」、建物のうち、「構造と階数」、延床面積の「一棟全体」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 建物の「構造と階数」は、建物一棟全体のものを記載しています。
- ・ 建物のうち、延床面積の「持分対応」については、登記簿上の一棟全体の延床面積に本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の持分割合を乗じて求めた面積を記載しています。なお、持分割合を乗じて求めた面積については小数第3位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 建物の「用途」は、本投資法人の投資方針上の用途区分にあわせ「事務所」又は「商業施設」のいずれかを記載しています。

(イ) 第16期以降に取得済みの資産の概要

六番町ビル (物件番号：事務所A-17)

立地条件		JR線「市ヶ谷」駅徒歩4分		
特定資産の種類		不動産	取得価格	2,800百万円
取得先		非開示 (国内の特別目的会社)	取得年月日	平成21年12月2日
土地	所在	東京都千代田区六番町2番地9	地積	全体敷地 716.95㎡ 持分対応 716.95㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・第一種住居地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 鉛ステンレス葺 地下3階付7階建	延床面積	一棟全体 4,205.09㎡ 持分対応 4,205.09㎡
	所有形態	区分所有権(注)	竣工年月	平成3年10月
	不動産管理会社	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社	用途	事務所
概要	本物件は、JR「市ヶ谷」駅より徒歩約4分に位置しています。本物件が位置する番町ゾーンは、「永田町」や「赤坂」エリアに近接し落ち着いた就業環境が確保できることで周辺環境を重視する外資系企業に人気が高く、また、「霞が関」にも近接することから議員事務所や法律・弁護士などの専門サービス業の事務所や政府関連の外部団体なども集積しています。			

(注) 本投資法人が本不動産の区分所有権をすべて取得しており、他の区分所有者はいません。

- [特記事項] 1. 本建物の装飾塔は完了検査を受けておらず、検査済証の取得が未了となっています。平成20年6月5日付で建築基準法第12条第5項に基づく報告書を提出しています。
2. 本不動産の売主は、不動産売買契約上、瑕疵担保責任を負っていません。

菱進原宿ビル (物件番号：事務所A-18)

立地条件		東京メトロ副都心線、千代田線「明治神宮前」駅徒歩4分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	8,400百万円
信託期間		平成17年3月28日～平成31年12月25日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行
取得先		東急リアル・エステート投資法人	取得年月日	平成21年12月25日
土地	所在	東京都渋谷区神宮前六丁目17番11号	地積	全体敷地 1,205.07㎡ 持分対応 1,205.07㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・第一種住居地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下1階付9階建	延床面積	一棟全体 6,466.94㎡ 持分対応 6,466.94㎡
	所有形態	区分所有権(注)	竣工年月	平成元年3月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所
概要	本物件は、東京メトロ副都心線・千代田線「明治神宮前」駅徒歩約4分に位置しています。本物件の立地する千駄ヶ谷・神宮前ゾーンは、国内有数の商業エリアを形成しており、アパレルを中心に高級ブランドからカジュアルまで様々な店舗が集積している一方で、オフィスエリアとしては、デザイン・アパレル・芸能・出版・メディア関連といったクリエイティブな職種の集積が多く、これら特定の業種に対する需要は恒常的に存在するエリアです。			

(注) 本投資法人が本不動産の区分所有権をすべて取得しており、他の区分所有者はいません。

- [特記事項] 1. 本信託土地より、排水管及び排水桝が南側隣接地へ、突出看板及び袖看板が西側隣接地へ、電線が東側隣接地へ、並びにフェンスに存する蔦が南側隣接地へそれぞれ越境しています。また、本信託土地と南側隣接地の間にネットフェンス及びコンクリート塀が相互に越境しています。これらの一部につき、合意書は取り交わされていません。
2. 西側隣接地よりポールの基礎の一部が、並びに東側隣接地より排水桝の一部及びコンクリート塀の一部がそれぞれ本信託土地に越境していますが、これらに関する合意書は取り交わされていません。
3. 本信託建物は、昭和63年2月3日付確認通知書(建築物)に基づき建築され、平成元年3月23日付検査済証を取得しており、建築当時は適法な建築物でした。しかし、現在本信託建物の容積率が容積率限度を超過しており、既存不適格建築物となっています。再建築の際には、現況の延床面積を確保することができない可能性があります。
4. 本不動産信託受益権の売主は、信託受益権譲渡契約上、瑕疵担保責任を負っていません。

(ロ) 第17期以降に取得予定の資産の概要

東京建物京橋ビル (物件番号：事務所A-19)

立地条件		東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩1分		
特定資産の種類		不動産	取得予定価格	5,250百万円
取得先		東京建物株式会社	取得予定年月	平成22年2月
土地	所在	東京都中央区京橋三丁目6番18号	地積	全体敷地 547.10㎡(注2) 持分対応 547.10㎡(注2)
	所有形態	所有権、一部借地権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根 地下1階付10階建	延床面積	一棟全体 4,419.79㎡ 持分対応 4,419.79㎡
	所有形態	区分所有権(注1)	竣工年月	昭和56年1月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所
概要	本物件は、東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩約1分に位置しています。本物件の立地する日本橋・八重洲・京橋ゾーンは、「東京」駅を起点に東側に広がっているエリアであり、JR線を始め複数の地下鉄が利用可能な交通利便性が良いエリアです。古くからオフィスビルの集積が見られ、「丸の内・大手町」エリア同様に、都心部を代表するオフィスエリアです。			

(注1) 本投資法人が本不動産の区分所有権をすべて取得しており、他の区分所有者はありません。

(注2) 土地の地積には借地部分(416.72㎡)も含まれています。

- [特記事項] 1. 本建物に設置されているテナント所有の袖看板について、検査済証及び屋外広告物許可の取得が未了となっておりますが、売主の責任と負担において、速やかに撤去する予定です。
2. 本建物に設置されているテナント所有の屋外広告塔について、検査済証の取得が未了となっておりますが、建築基準法に基づき国土交通省関東地方整備局長より指定を受けた指定確認検査機関により、当該屋外広告塔に関する建築基準法関係規定が遵守されていることが確認されています。
3. 本投資法人又は売主に不動産売買契約上の重大な義務違反がある場合には、相手方は、当該契約を解除し、違約金額として売買代金の20%相当額を請求することができます。かかる解除による損害が、売買代金の20%相当額を上回り又は下回る場合でも、本投資法人又は売主は、違約金額の増額又は減額を相手方に請求することはできません。

JPR千駄ヶ谷ビル (物件番号：事務所A-1)

立地条件		JR線「千駄ヶ谷」駅徒歩6分、東京メトロ副都心線「北参道」駅徒歩4分		
特定資産の種類		不動産	取得予定価格	15,050百万円
取得先		千駄ヶ谷開発特定目的会社(注)	取得予定年月	平成22年5月
土地	所在	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番5号	地積	全体敷地 2,217.49㎡ 持分対応 2,217.49㎡
	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
建物	構造と階数	鉄骨造 陸屋根8階建	延床面積	一棟全体 7,683.19㎡ 持分対応 7,683.19㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成21年5月
	不動産管理会社	未定	用途	事務所
概要	本物件は、最寄り駅が4駅、利用可能路線が4線と交通利便性が極めて高いことが特徴的です。また、本物件は、事務所スペースの広さや高さ、内外装や設備の仕様、グレード感など、都心の最新事務所ビルとしての基本的要件も十分満たしています。			

(注) 東京建物株式会社が優先出資を行い、アセットマネジメント業務を受託している資産流動化法で定める特定目的会社です。

- [特記事項] 1. 本投資法人又は売主に不動産売買契約上の重大な義務違反がある場合には、相手方は、当該契約を解除し、違約金額として売買代金の20%相当額を請求することができます。かかる解除による損害が、売買代金の20%相当額を上回り又は下回る場合でも、本投資法人又は売主は、違約金額の増額又は減額を相手方に請求することはできません。
2. 売主によるテナント誘致の結果等により本不動産の収益性が向上した場合には、取得予定価格に一定の算定方法により計算された金額を加算した金額が取得価格(ただし、16,500百万円を上限とします。)となることがあります。

(ハ) 第17期以降に売却予定の資産の概要

物件名	JPR名古屋栄ビル
用途	事務所
所在地	愛知県名古屋市
売却予定年月	平成22年3月末日までに引渡し予定
取得価格	4,550百万円
売却予定価格(注2)	4,937百万円
鑑定評価額	5,000百万円(平成21年12月31日現在)
売却先	非開示(国内の一般事業会社)
売却理由	東京のオフィスへの重点投資及び中長期的な運用の観点から、本物件の売却による資金を東京のオフィスへ投下することが有効であると判断したものです。

(注1) 売却先と平成22年1月に売却に関する基本的事項について合意しており、今後、売買契約を締結する予定になっています。

(注2) 百万円未満切捨てで記載しており、売却に要した諸経費及び消費税等は含みません。

(二) 本投資法人が保有する主要な物件の概要

以下には、本投資法人が保有する物件のうち代表的な物件(取得価格の上位4物件)の概要を記載しています。本投資法人が保有する物件の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件」を併せてご参照下さい。

物件名	オリナスタワー
用途	事務所
所在地	東京都墨田区
取得年月	平成21年6月
取得価格	31,300百万円
竣工年月	平成18年2月
概要	本物件は、JR「錦糸町」駅・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅より徒歩約5分にあり、最寄り駅から「東京」駅までは乗車時間約10分(JR総武線快速利用)です。また、本物件の品等・設備水準は都心の大規模オフィスと比較しても遜色なく、立地条件にも優れており、賃料の相対的な割安感などから希少性のある大規模オフィスです。

物件名	新宿センタービル
用途	事務所
所在地	東京都新宿区
取得年月	平成20年3月
取得価格	21,000百万円
竣工年月	昭和54年10月
概要	<p>本物件が所在する西新宿エリアの超高層ビル街区は、総合ターミナル駅である「新宿」駅西口に近接し、区画整然とした大規模画地上に建築された超高層ビルが高度に集積している等、日本有数の業務高度商業地域です。</p> <p>また、本物件は、同エリアの中でも「新宿」駅に近いビルの一つで、立地面において優位性・希少性を有する知名度の高いビルです。</p>

物件名	兼松ビル
用途	事務所
所在地	東京都中央区
取得年月	平成13年12月
取得価格	16,276百万円
竣工年月	平成5年2月
概要	<p>本物件は、昭和通りに面するとともに、都営浅草線「宝町」駅に近接しており、利便性に優れています。</p> <p>また、本物件は、ワンフロアの賃貸面積が約306坪と大きく、相当のグレード感を有しており、同一需給圏内の代替競争不動産と比較しても平均以上の競争力を有しているものと考えます。</p>

物件名	川崎ダイスビル
用途	商業施設
所在地	神奈川県川崎市
取得年月	平成19年4月
取得価格	15,080百万円
竣工年月	平成15年8月
概要	<p>本物件は、JR「川崎」駅及び京浜急行「京急川崎」駅前に立地し、物販、飲食、シネマコンプレックス等が集積する商業施設です。</p> <p>また、本物件は、JR「川崎」駅前のアゼリア地下街とも接続しているという希少性に加え、ワンフロアが900坪を備えるグレード、築年数等の希少性により、代替物件の中でも競争力は勝っているものと考えます。</p>

(2) ポートフォリオ全体の状況

本投資法人が本書の日付現在保有（売却予定資産を除きます。）又は取得を予定している不動産等資産のポートフォリオ概要は、以下の通りです。

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	取得（予定）価格		期末算定 価格等 （百万円） （注2）	取得 （予定） 年月	総賃貸 可能面積 （㎡） （注2）（注3）	PML （%） （注2） （注4）
					価格 （百万円） （注1）	比率 （%） （注1）				
A 地域 東京 都心	事務所	A-1	兼松ビル	東京都 中央区	16,276	5.0	13,600	平成13年 12月	7,994.02	2.9
	事務所	A-2	兼松ビル別館	東京都 中央区	2,874	0.9	2,800	平成13年 12月	2,291.13	7.4
	事務所	A-3	J P R 人形町ビル	東京都 中央区	2,100	0.6	2,540	平成13年 11月	2,791.88	5.8
	事務所	A-4	新麹町ビル	東京都 千代田区	1,670	0.5	3,230	平成13年 11月	2,105.44	8.6
					550	0.2		平成14年 11月	901.36	
					200	0.1		平成16年 11月	312.53	
	事務所	A-5	J P R クレスト竹橋ビル	東京都 千代田区	4,000	1.2	3,720	平成14年 6月	3,265.34	6.8
	事務所	A-6	MS 芝浦ビル	東京都 港区	11,200	3.4	16,000	平成15年 3月	14,385.84	4.0
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	東京都 品川区	2,920	0.9	2,910	平成15年 7月	4,243.58	4.4
	事務所	A-8	福岡ビル	東京都 中央区	1,800	0.6	3,240	平成15年 10月	1,250.06	7.1
					1,120	0.3		平成17年 4月	687.34	
	事務所	A-9	J P R 市ヶ谷ビル	東京都 千代田区	5,100	1.6	5,280	平成16年 5月	4,212.25	8.0
	事務所	A-10	オーバルコート大崎 マークウエスト	東京都 品川区	3,500	1.1	4,310	平成16年 6月	4,088.44	1.6
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	東京都 新宿区	10,000	3.1	11,155	平成16年 7月	10,982.03	2.0
					180	0.1		平成20年 9月	168.74	
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	東京都 新宿区	2,900	0.9	11,100	平成16年 11月	11,350.62	3.7
					8,921	2.7		平成17年 4月		
	事務所	A-13	アクロス新川ビル・ アネックス	東京都 中央区	710	0.2	1,030	平成16年 11月	1,253.39	5.0
	事務所	A-14	新宿センタービル	東京都 新宿区	21,000	6.4	15,000	平成20年 3月	8,041.63	2.4
事務所	A-15	南麻布ビル	東京都 港区	3,760	1.2	3,070	平成20年 7月	3,405.73	4.3	
事務所	A-16	品川キャナルビル	東京都 港区	1,870	0.6	1,800	平成20年 12月	1,700.57	6.8	
事務所	A-17	六番町ビル	東京都 千代田区	2,800	0.9	3,010	平成21年 12月	2,488.36	4.4	
事務所	A-18	菱進原宿ビル	東京都 渋谷区	8,400	2.6	8,490	平成21年 12月	4,760.09	7.1	
事務所	A-19	東京建物京橋ビル	東京都 中央区	5,250	1.6	5,250	平成22年 2月	3,499.31	7.7	

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	取得（予定） 価格		期末算定 価格等 （百万円） （注2）	取得 （予定） 年月	総賃貸 可能面積 （㎡） （注2）（注3）	PML （%） （注2） （注4）
					価格 （百万円） （注1）	比率 （%） （注1）				
A 地域 東京 都心	事務所	A-1	J P R 千駄ヶ谷ビル	東京都 渋谷区	15,050 (注5)	4.6	12,100	平成22年 5月	6,177.74	4.7
	商業施設	A-1	J P R 渋谷タワーレコード ビル	東京都 渋谷区	12,000	3.7	12,600	平成15年 6月	8,076.85	5.0
	商業施設	A-2	J P R 代官山	東京都 渋谷区	2,160	0.7	1,350	平成16年 10月	651.29	11.1
	商業施設	A-3	J P R 神宮前432	東京都 渋谷区	4,275 (注6)	1.3	4,300	平成18年 3月	1,027.33	3.0
	商業施設	A-4	新宿三丁目イーストビル	東京都 新宿区	540	0.2	2,380	平成19年 3月	2,347.81	2.0
					2,200	0.7		平成20年 4月		
	商業施設	A-5	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	3,400	1.0	2,750	平成20年 8月	1,101.92	2.3
小計					158,726	48.7	153,015	—	115,562.62	—
B 地域 東京 周辺 部	事務所	B-1	アルカイースト	東京都 墨田区	5,880	1.8	6,620	平成13年 11月	7,022.76	3.2
	事務所	B-2	J P R 千葉ビル	千葉県 千葉市	2,350	0.7	1,670	平成13年 12月	5,568.35	2.6
	事務所	B-3	J P R 横浜日本大通ビル	神奈川県 横浜市	2,927	0.9	2,550	平成13年 11月	6,066.53	10.2
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	神奈川県 横浜市	920	0.3	1,190	平成14年 9月	2,641.19	6.4
	事務所	B-6	川口センタービル	埼玉県 川口市	8,100	2.5	9,480	平成16年 2月	15,461.98	4.7
	事務所	B-7	J P R 上野イーストビル	東京都 台東区	3,250	1.0	5,290	平成16年 3月	6,467.59	3.1
	事務所	B-8	立川ビジネスセンタービル	東京都 立川市	888	0.3	3,400	平成17年 9月	1,747.13	5.2
					2,300	0.7		平成19年 2月	2,980.90	
	事務所	B-9	ライズアリーナビル	東京都 豊島区	5,831	1.8	6,040	平成19年 3月	6,023.39	2.5
	事務所	B-10	ゆめおおおかオフィスタ ワー	神奈川県 横浜市	6,510	2.0	5,870	平成19年 7月	12,010.37	1.2
	事務所	B-11	オリナスタワー	東京都 墨田区	31,300	9.6	31,400	平成21年 6月	23,987.40	3.3
	商業施設	B-1	田無アスタ	東京都 西東京市	10,200	3.1	12,200	平成13年 11月	31,121.71	6.6
	商業施設	B-3	キュポ・ラ本館棟	埼玉県 川口市	2,100	0.6	2,480	平成18年 3月	5,963.00	6.3
	商業施設	B-4	J P R 武蔵小杉ビル	神奈川県 川崎市	7,260	2.2	6,140	平成18年 9月	19,740.95	10.9
	商業施設	B-5	武蔵浦和ショッピング スクエア	埼玉県 さいたま市	4,335	1.3	3,990	平成19年 3月	14,960.69	8.0
商業施設	B-6	川崎ダイスビル	神奈川県 川崎市	15,080	4.6	14,664	平成19年 4月	13,089.96	4.0	
小計					109,231	33.5	112,984	—	174,853.90	—

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	取得（予定）価格		期末算定 価格等 （百万円） （注2）	取得 （予定） 年月	総賃貸 可能面積 （㎡） （注2）（注3）	PML （%） （注2） （注4）
					価格 （百万円） （注1）	比率 （%） （注1）				
C 地域 地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟県 新潟市	2,140	0.7	2,090	平成13年 11月	5,326.89	1.9
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	大阪府 大阪市	4,150	1.3	3,970	平成13年 11月	7,210.25	10.5
	事務所	C-7	JPR博多ビル	福岡県 福岡市	2,900	0.9	3,020	平成13年 11月	6,581.15	1.1
	事務所	C-9	JPR那覇ビル	沖縄県 那覇市	1,560	0.5	1,610	平成13年 11月	3,947.70	4.5
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	宮城県 仙台市	3,150	1.0	3,680	平成14年 6月	7,141.65	0.5
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県 和歌山市	1,670	0.5	1,830	平成14年 6月	4,874.91	11.2
	事務所	C-14	天神121ビル	福岡県 福岡市	2,810	0.9	2,730	平成14年 6月	3,281.12	1.3
	事務所	C-17	JPR堂島ビル	大阪府 大阪市	2,140	0.7	2,680	平成16年 1月	3,941.40	11.1
	事務所	C-18	JPR博多中央ビル	福岡県 福岡市	1,920	0.6	1,860	平成16年 6月	3,331.78	1.6
	事務所	C-19	三菱UFJリース 名古屋本社ビル	愛知県 名古屋市	4,137	1.3	3,440	平成17年 3月	7,123.07	10.0
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	大阪府 大阪市	8,000	2.5	15,200	平成15年 5月	18,586.97	11.6
					5,000	1.5		平成15年 7月		
	商業施設	C-3	ベネトン心齋橋ビル	大阪府 大阪市	5,430	1.7	4,650	平成17年 5月	5,303.98	12.7
	商業施設	C-4	ハウジング・デザイン・ センター神戸	兵庫県 神戸市	7,220	2.2	6,520	平成17年 9月	35,444.13	4.8
	商業施設	C-5	JPR茶屋町ビル	大阪府 大阪市	6,000	1.8	4,700	平成18年 8月	2,484.39	14.8
小計					58,227	17.9	57,980	—	114,579.39	—
ポートフォリオ合計					326,184	100.0	323,979	—	404,995.91	—

以下の物件については、本書の日付現在、売却を予定しています。

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	売却予定 価格 （百万円）	売却予定 年月
C 地域 地方	事務所	C-16	JPR名古屋栄ビル	愛知県 名古屋市	4,937 （注7）	平成22年3月 まで （注7）

（注1） 「取得（予定）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を含みません。「取得（予定）価格」についての「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（予定）価格」が、ポートフォリオ全体の「取得（予定）価格」合計額に占める割合を、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。

- (注2) 期末算定価格等（期末算定価格又は鑑定価格）、総賃貸可能面積及びPMLは、平成21年6月30日現在で保有又はフォワードコミットしている物件については、平成21年6月30日現在を基準としています。平成21年7月1日以降に取得した六番町ビルについては平成21年11月1日、菱進原宿ビルについては平成21年12月1日、東京建物京橋ビルについては平成21年11月30日現在を基準としています。なお、六番町ビル及び東京建物京橋ビルの鑑定評価機関は財団法人日本不動産研究所、菱進原宿ビルの鑑定評価機関は株式会社ヒロ&リーエスネットワークです。
- (注3) 「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。）について、本投資法人の持分に対応する面積を小数第3位以下を四捨五入して記載しています。新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸（サブリース）しています。そのため、同ビルの「総賃貸可能面積」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%（19階から29階の持分相当）又は0.61008%（2階から17階の持分相当）をそれぞれ乗じた面積を、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。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ます。そのため、同ビルの「総賃貸可能面積」は、テナントの転借人に対するものを記載しています。
- (注4) 「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、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。また、PMLは、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント作成のポートフォリオ地震PML評価報告書に記載された数値を小数第2位以下切捨てで記載しています。
- (注5) JPR千駄ヶ谷ビルの取得予定価格については、引渡し時の収益に基づき一定の算式により、売買価格が15,050百万円～16,500百万円の範囲で変動する契約となっているため、契約上の最低価格を記載しています。
- (注6) JPR神宮前432の取得価格については、土地の一部の売却を予定しているため、取得価格は売却完了後の数値を記載しています。なお、売却時期は、平成22年3月31日までを予定しています。
- (注7) JPR名古屋栄ビルの売却予定価格及び売却予定年月については、平成22年1月の売却先との売却に関する基本的事項についての合意に基づき記載しています。なお、売却予定価格は百万円未満切捨てで記載しており、売却に要する諸経費及び消費税等は含みません。

3 投資リスク

以下には、本投資口（以下、本「3 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。また、本「3 投資リスク」の項において本投資法人が発行する投資法人債券（振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を含みます。）を「本投資法人債券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が保有する不動産を信託する信託の受益権に係る信託不動産及び不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 (1) 第16期以降に取得済み又は第17期以降に取得若しくは売却予定の資産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件」を併せてご参照下さい。

なお、参照有価証券報告書の日付以降に変更又は追加となった点に関しては、__罫で示しています。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

- (イ) 本投資証券の商品性に関するリスク
 - ① 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
 - ② 金銭の分配に関するリスク
 - ③ 収入及び費用並びにキャッシュフローの変動に関するリスク
 - ④ 募集投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
 - ⑤ 本投資法人債券の償還・利払等に関するリスク
 - ⑥ 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の運用方針に関するリスク
 - ① 地域的な偏在に関するリスク
 - ② 不動産を取得又は処分できないリスク
 - ③ テナント集中に関するリスク
 - ④ 募集投資口の発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
 - ① 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
 - ② スポンサーへの依存、利益相反に関するリスク
 - ③ インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
 - ④ 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
 - ⑤ 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
 - ⑥ 敷金及び保証金に関するリスク
- (ニ) 不動産及び信託の受益権に関するリスク
 - ① 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
 - ② 賃貸借契約に関するリスク
 - ③ 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
 - ④ 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
 - ⑤ 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
 - ⑥ 法令の制定・変更に関するリスク
 - ⑦ 売主の倒産等の影響を受けるリスク
 - ⑧ 転貸に関するリスク
 - ⑨ 賃借人等による不動産の利用・管理状況に関するリスク
 - ⑩ 共有物件に関するリスク
 - ⑪ 区分所有建物に関するリスク

- ⑫ 借地物件に関するリスク
- ⑬ 借家物件に関するリスク
- ⑭ 開発物件に関するリスク
- ⑮ 有害物質に関するリスク
- ⑯ 不動産等を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- ⑰ 信託の受益権の準共有等に関するリスク
- ⑱ フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ホ) 税制に関するリスク
 - ① 導管性要件に関するリスク
 - ② 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - ③ 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - ④ 一般的な税制の変更に関するリスク
- (へ) その他
 - ① 専門家報告書等に関するリスク
 - ② 固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク
 - ③ 特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク
 - ④ 取得予定資産の取得又は売却予定資産の売却ができないリスク

(イ) 本投資証券の商品性に関するリスク

① 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として、第三者に対する売却その他の方法による処分に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却ができない可能性があります。

② 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、その分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が保有する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「3 投資リスク」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

③ 収入及び費用並びにキャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「(二) 不動産及び信託の受益権に関するリスク ② 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。個別の資産の過去の収支の状況や賃料総額は、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資金的支出、本投資法人が保有する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の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュフローを減ずる要因となる可能性があります。

また、不動産に関する費用としては、建物減価償却費、不動産に関して課される公租公課、不動産に関して付保された保険の保険料、水道光熱費、設備管理委託費用、警備委託費用、清掃委託費用、造作買取費用、修繕費用等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出又は費用は増大する可能性があります、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

④ 募集投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

投資法人は、募集投資口を随時発行する予定ですが、かかる発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に発行された募集投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、募集投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、募集投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産価格や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

⑤ 本投資法人債券の償還・利払等に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。また、本投資法人の財務状態、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他の要因により、本投資法人債の市場価格が下落する可能性もあります。

⑥ 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、損失を被る可能性があります。

(ロ) 本投資法人の運用方針に関するリスク

① 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人が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の取得を行っていく過程で、本投資法人が保有する不動産が地域的に偏在する可能性があります。かかる場合には、当該地域における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等、当該地域に特有な事象によって、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

② 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強く流動性が低いため、希望する時期に希望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を取得又は処分できない可能性があります。また、本書の日付以後、経済環境等が著しく変わった場合又は売買契約

等において定められた一定の条件が成就しない場合等においては、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を予定通り取得又は処分することができない可能性があります。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオの構築又は組替えが適時に行えない可能性があります。

③ テナント集中に関するリスク

本投資法人が保有する不動産に係るテナントに占める特定のテナントの割合が大きくなればなるほど、かかる特定のテナントの新規業務提携又はその解消等事業戦略の変更や財務状況の変化等に伴う支払能力の変化、当該不動産からの退去、賃貸条件の変更その他の事情が、本投資法人の収益等に及ぼす影響は大きくなります。特に、本投資法人が投資対象とする商業施設においては、テナントが単独となる場合が多く、そのようにテナントが単独である不動産においては、本投資法人の収益等は、当該単独テナントの事情に大きく左右されます。

また、そのように本投資法人が保有する不動産に係るテナントに占める割合が大きい特定のテナントが退去した際には、大きな空室率が生じるので、他のテナントを探しその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その期間が長期になればなるほど、又は賃貸条件の緩和の度合いが大きい程、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性が高くなります。

④ 募集投資口の発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

募集投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で募集投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、これらの元本額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

① 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を維持できない場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

また、投信法は、投資法人の執行役員及び監督役員並びに投資法人関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主や投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

例えば、本投資法人の執行役員及び監督役員が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）その他の義務に違反した場合や、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善管注意義務、忠実義務、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主や投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

② スポンサーへの依存、利益相反に関するリスク

本資産運用会社の全発行済株式は、本書の日付現在、東京建物株式会社、明治安田生命保険相互会社、大成建設株式会社、安田不動産株式会社及び株式会社損害保険ジャパンの5社（以下「スポンサー」と総称します。）により保有されており、また、スポンサーは、本資産運用会社の主要な役職員の出向元となっています。本投資法人は、今後もスポンサー各社と連携を図る予定であり、スポンサー各社の強みを活用する方針です。また、本投資法人は、運用資産の相当部分につきスポンサーにプロパティ・マネジメント業務を委託しています。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーと密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するスポンサーの影響は相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がスポンサーと本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、スポンサーの利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。スポンサーは、本投資法人がスポンサー又はその関連会社から資産を取得し、又は物件の賃貸若しくはその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があります。また、本投資法人は、スポンサー又はその関連会社と資産の取得等に関し直接競合した場合に、本投資法人に影響力を行使する可能性があります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

③ インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、金商法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。従って、本投資法人の関係者がインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

④ 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会又は本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

⑤ 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

⑥ 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を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の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(二) 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、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です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「⑩ 不動産等を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

① 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、かかる場合に備えて、原則として前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、かつ一定の瑕疵担保責任を負担させることとしておりますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあります。

また、本投資法人又は信託受託者が不動産を売却する場合、本投資法人又は信託受託者たる宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上の登録をした信託銀行は、宅地建物取引業法上、宅地建物取引

業者とみなされるため、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。従って、本投資法人又は信託受託者が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

② 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃貸借契約上、賃借人の解約権が排除されている場合等を除き、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があります。この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える場合があります。

c. 賃料改定に係るリスク

賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借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。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。

また、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少します。

③ 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少、又は当該不動産の価値が下落する可能性があります。

また、これらのリスクを回避又は低減する目的で当該不動産に対して保険契約の締結を図ったとしても不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約を締結しても保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合があります。

④ 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合には、上記③と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

⑤ 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、様々な行政法規や各地の条例による規制が不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。

更に、不動産が含まれる地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画面対象部分に建築制限が付される可能性や、建物の敷地とされる面積が減少する可能性、当該不動産に関して建替え等を行う場合に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

⑥ 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。

⑦ 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により売買が否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、当該不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に当該不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っていた場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

更に、取引の態様如何によっては売主との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

⑧ 転貸に関するリスク

賃借人（以下、転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が悪化することにより、賃借人からの賃料の支払いが滞る可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となる可能性があります。

⑨ 賃借人等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

賃借人等による不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、賃借人や賃借権の譲受人の属性によっては、不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料収入が低下する可能性があります。

⑩ 共有物件に関するリスク

不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクが存在します。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、第三者との間で共有されている不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、第三者との間で共有されている不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、かかる特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。但し、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

⑪ 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは区分所有法の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同じです。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。但し、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

⑫ 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の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、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となるほか、借地上の建物の新築、改築又は増築等に借地権設定者の承諾が必要となる場合があります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

⑬ 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされる可能性があります。

⑭ 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。また、テナントが集まらず、予定された収益を上げられない可能性があります。これらの結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります。

⑮ 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があります。その場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。

なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換

が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

⑯ 不動産等を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権の保有に伴い、前記①乃至⑭に記載されたリスクを、信託受託者を介して、不動産、不動産の賃借権又は地上権を直接所有する場合と実質的にはほぼ同様に負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの。）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、信託財産である不動産が当該信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、当該不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託財産としての不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

⑰ 信託の受益権の準共有等に関するリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

準共有者は、原則として、他の準共有者の同意を得ることなく自己の準共有持分を処分することができ、したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります。これに対し、準共有者間の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産信託受益権の変更にあたる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第264条、第251条）、変更にあたらぬ管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第264条、第252条）ものと考

えられます。したがって、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

更に、不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえる可能性があり、また、他の準共有者が不動産信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

⑯ フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産信託受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ホ) 税制に関するリスク

① 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらし、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い c. 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

② 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくな

る可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

③ 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、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の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (6)」）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

④ 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

(へ) その他

① 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産の価格調査による調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産の価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況調査レポート及び地震リスク分析レポート等は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

② 固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク

固定資産の減損に係る会計基準の適用により、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合には、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（減損処理）を行うこととなっており、今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があり、会計上減損損失が

発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

③ 特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社はその資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行うため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、従って売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。

④ 取得予定資産の取得又は売却予定資産の売却ができないリスク

本投資法人は、本書による本投資証券の募集に係る払込後、前記「2 投資対象 (1) 第16期以降に取得済み又は第17期以降に取得若しくは売却予定の資産の概要 (ロ) 第17期以降に取得予定の資産の概要及び(ハ) 第17期以降に売却予定の資産の概要」に記載の取得予定資産及び売却予定資産の取得及び売却を予定しています。

しかし、本書の日付以後、取得予定資産に係る売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得できる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

また、売却予定資産の売却に関しては、本書の日付現在、本投資法人は売却先と売却に関する基本的事項について合意していますが、当該売却先との間で売買契約の締結に至らず、当初の予定通りに売却予定資産を売却できない可能性があります。この場合、本投資法人が想定したポートフォリオの構築又は組替えが適時に行えない可能性があります、投資主に損害を与える可能性があります。

4 不動産管理会社

本書の日付現在、各物件の不動産管理会社は、以下の通りです。

明治安田ビルマネジメント株式会社（4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
東京建物株式会社（43棟）	兼松ビル、兼松ビル別館、新麹町ビル、MS芝浦ビル、五反田ファーストビル、福岡ビル、JPR市ヶ谷ビル、オーバルコート大崎マークウエスト、新宿スクエアタワー、ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、新宿センタービル、南麻布ビル、品川キャナルビル、JPR渋谷タワーレコードビル、JPR代官山、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、ゆめおおおかオフィスタワー、オリナスタワー、キューポ・ラ本館棟、JPR武蔵小杉ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア(注)、川崎ダイスビル、東京建物本町ビル、JPR博多ビル、JPR那覇ビル、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名古屋栄ビル、JPR堂島ビル、JPR博多中央ビル、三菱UFJリース名古屋本社ビル、JPR梅田ロフトビル、ベネトン心齋橋ビル、ハウジング・デザイン・センター神戸、JPR茶屋町ビル、菱進原宿ビル
安田不動産株式会社（2棟）	JPRクレスト竹橋ビル、JPR上野イーストビル
野村ビルマネジメント株式会社（1棟）	川口センタービル
株式会社サンケイビルマネジメント（1棟）	JPR神宮前432
株式会社新日鉄都市開発（1棟）	武蔵浦和ショッピングスクエア(注)
有楽土地株式会社（1棟）	ライズアリーナビル
シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社（1棟）	六番町ビル

(注) 武蔵浦和ショッピングスクエアについては、東京建物株式会社と株式会社新日鉄都市開発が共同してPM業務を行います。

5 運用実績

平成21年7月以降の月別最高・最低投資口価格は、以下の通りです。

月別	平成21年 7月	平成21年 8月	平成21年 9月	平成21年 10月	平成21年 11月	平成21年 12月
最高	222,600円	225,000円	229,800円	216,000円	207,000円	213,500円
最低	195,500円	202,200円	207,000円	186,600円	168,200円	178,100円

(注) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本プライムリアルティ投資法人 本店
(東京都中央区八重洲一丁目9番9号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、事務受託者の名称及び手数料は、以下の通りです。

取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
取次所	該当事項はありません。
事務受託者の名称	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

1. 目論見書の表紙、表紙裏及び裏表紙に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人のロゴマークや図案を使用することがあります。
2. 目論見書の表紙裏に金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に関する重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
3. 参照有価証券報告書の主な内容を要約した文章及び図案を「本投資法人の概要」及び「本資産運用会社の概要」として目論見書に記載することがあります。
4. 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ②投資不動産物件」及び本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象」に記載される投資資産の主な内容を要約して目論見書に記載することがあり、また、かかる投資資産の写真及び所在分布図等を目論見書に掲載することがあります。
5. 目論見書の表紙裏に以下の内容を記載します。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、並びにオーバーアロットメントによる売出しの売出数及び売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL]http://www.jpr-reit.co.jp/）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」
6. 目論見書の表紙の次に、以下の内容を記載します。



日本プライムリアルティ投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目録見書

本届出目録見書により行う日本プライムリアルティ投資法人投資口138億円(見込額)の募集(引受人の買取引受けによる一般募集。以下「一般募集」といいます。)及び投資口14億円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法第5条に基づき有価証券届出書を平成22年1月21日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をい、以下「発行価格等」といいます。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、並びにオーバーアロットメントによる売出しの売出数及び売出価額の総額をい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。)について、目録見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL]http://www.jpr-reit.co.jp/) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目録見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目録見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

【金融商品の販売等に関する法律にかかると重要な事項】 不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

本投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災などの様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。また、株式会社東京証券取引所が規定する基準に抵触する場合、本投資口が上場廃止になる場合があります。詳細は、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 3 投資リスク」をご参照下さい。



運用戦略

東京のオフィスへの重点投資

本投資法人は、成長力のある
東京のオフィスに重点的に投資することにより、
投資主価値の最大化を目指しています。

ポートフォリオ構築方針

東京（東京都心及び東京周辺部）のオフィスへの重点投資

■ポートフォリオ運用基準を見直し、東京のオフィスへ重点的に投資

本投資法人は、投資主価値の最大化を目指し、物件の立地・将来性を重視し、投資します。

本投資法人の資産運用会社である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。）は、平成21年12月24日に、ポートフォリオ運用基準を変更しました。

本投資法人は、今後も「東京のオフィス」へ重点的に投資を行う方針です。「東京」は、日本国内において、経済活動と人口の集中が進むエリアであり、中長期的な不動産市場の成長が期待できると考えます。「オフィス」は、他の用途の不動産と比較して流通市場の規模も大きいことから、安定した投資機会が見込めると考えます。特に東京のオフィスは、流動性が相対的に高く、また、他の地域と比較して安定した稼働と高水準の賃料が期待できると考えています。なお、比較的高い収益性を見込むことができる優良な地方物件及び商業施設についても厳選投資を行い、一定程度の投資比率を維持します。



(注) 投資割合は、ポートフォリオ全体の取得(予定)価格の総額に対する当該分類毎の取得(予定)価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、取得価格及び取得予定価格は、本投資法人による各物件の取得に係る売主との間の売買契約書に記載された売買価格(百万円未満切捨て)をいい、取得経費及び消費税等を含んでいません。以下同です。

中長期的な運用の視点に立脚した外部成長戦略

■立地・将来性を重視した「厳選投資」

以下の視点に立脚し、厳選投資を行うことにより、より高い成長を目指します。

<p>中長期的に賃料上昇が期待できる物件</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■東京の築浅の大型オフィス ■東京都心の一定の設備水準を備えた中規模以上のオフィス ■上記オフィスと同等以上に賃料上昇が期待できると判断されるオフィス及び商業施設
<p>中長期的に物件価値の上昇が期待できる物件</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■相対的に割安な価格で取得できる物件 ■物件取得後の運用により価値の上昇が期待できる物件 ■大型開発案件等、将来の成長性が見込める優良物件 ■スポンサー(本資産運用会社の株主企業)各社との連携によって市場での過度な競争を回避することにより合理的な水準で取得が可能な優良物件

■ スポンサーとの協働

東京建物株式会社を始めとするスポンサー各社の強みの活用

■ スポンサー各社の強みの活用

東京建物株式会社、大成建設株式会社、安田不動産株式会社が有する不動産・建設の分野における強みと、明治安田生命保険相互会社、株式会社損害保険ジャパンが有する金融機関としての強みを活用するとともに、スポンサー各社の持つノウハウの活用とバランスのとれた運営を進めています。



資産の入替えによるポートフォリオの質の向上

■ 東京建物株式会社との協働による資産の入替えにより、中長期的に成長力をもつポートフォリオを構築

本投資法人は、中長期的に成長力を持つポートフォリオを構築するべく、平成21年6月に、東京建物株式会社との協働により、資産の入替えを実施しました。

成長力のある東京のオフィスへの重点投資を促進する資産の取得



オリナタワー

用途	事務所	取得先	土地：東京建物株式会社 建物：錦糸町プロジェクト特定目的会社(注1)
所在地	東京都墨田区	取得理由	東京の大型オフィスビルであり、中長期的な成長力を有する物件と判断
取得年月	平成21年6月		
取得価格	31,300百万円		
竣工年月	平成18年2月		

商業施設及び地方物件の売却によるポートフォリオの質の向上を企図した資産売却



ショットラー番町



名駅2丁目開発特定目的会社優先出資証券



明治安田生命大阪梅田ビル

売却したる不動産の種類	商業施設	事務所	事務所
売却したる不動産の所在地	宮城県仙台市	愛知県名古屋	大阪府大阪市
売却年月	平成21年6月	平成21年6月	平成21年6月
売却価格	1,800百万円	306百万円	10,600百万円
鑑定評価額(注2)	1,790百万円	-	10,600百万円
売却先	東京建物株式会社	東京建物株式会社	合同会社ネクストステージ(注3)
売却理由	減価リスクへの対応	名古屋のオフィスマーケットの変動リスクへの対応	売却益の計上及びポートフォリオの地方割合の低減

(注1) 東京建物株式会社が優先出資を行い、アセットマネジメント業務を受託している資産の流動化に関する法律で定める特定目的会社です。
 (注2) 鑑定評価額は、ショットラー番町については、平成21年6月5日現在の不動産鑑定評価書記載の鑑定評価額を、明治安田生命大阪梅田ビルについては、平成21年5月31日現在の不動産鑑定評価書記載の鑑定評価額を百万円未満切捨てで記載しています。
 (注3) 東京建物株式会社の子会社である東京建物不動産投資顧問株式会社が合同会社ネクストステージのアセットマネジメント業務を受託しています。

第16期以降の物件取得及び売却

本投資法人は、地方物件を売却しつつ、今後もより成長の見込める東京のオフィス物件を取得します。

■ 第16期取得済み物件



六番町ビル

用途	事務所	本物件は、JR「市ヶ谷」駅より徒歩約4分に位置しています。
所在地	東京都千代田区	本物件が位置する番町ゾーンは、「永田町」や「赤坂」エリアに近接し落ち着いた就業環境が確保できることで周辺機構を重視する外資系企業に人気が高く、また、「豊が岡」にも近接することから議員事務所や法律・弁護士などの専門サービス業の事務所や政府関連の外部団体なども集積しています。
取得年月	平成21年12月	
取得価格	2,800百万円	
竣工年月	平成23年10月	
取得先	非開示（国内の特別目的会社）	



菱進原宿ビル

用途	事務所	本物件は、東京メトロ副都心線「千代田線」明治神宮前駅徒歩約4分に位置しています。本物件の立地する千駄ヶ谷・神宮前ゾーンは、国内有数の商業エリアを形成しており、アパレルを中心に高級ブランドからカジュアルまで様々な店舗が集積している一方で、オフィスエリアとしては、デザインアパレル・芸能出版メディア関連といったクリエイティブな業種の集積が多く、これら特定の業種に対する需要は恒久的に存在するエリアです。
所在地	東京都渋谷区	
取得年月	平成21年12月	
取得価格	8,400百万円	
竣工年月	平成元年3月	
取得先	東急リアル・エステート投資法人	

■ 第17期以降取得予定物件



東京建物京橋ビル

用途	事務所	本物件は、東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩約1分に位置しています。本物件の立地する日本橋・八重洲・京橋ゾーンは、「東京」駅を起点に東側に広がっているエリアであり、JR線を始め複数の地下鉄が利用可能な交通利便性が良いエリアです。古くからオフィスビルの集積が見られ、「丸の内・大手町」エリア同様に、都心部を代表するオフィスエリアです。
所在地	東京都中央区	
取得予定年月	平成22年2月	
取得予定価格	5,250百万円	
竣工年月	昭和56年1月	
取得先	東京建物株式会社	



JPR千駄ヶ谷ビル

用途	事務所	本物件は、最寄り駅が4駅、利用可能路線が4線と交通利便性が極めて高いことが特徴的です。また、本物件は、事務所スペースの広さや高さ、内外装や設備の仕様、グレード感など、都心の最新事務所ビルとしての基本的要件も十分満たしています。
所在地	東京都渋谷区	
取得予定年月	平成22年5月	
取得予定価格	15,050百万円	
竣工年月	平成21年5月	
取得先	千駄ヶ谷開発特定目的会社 ^(注)	^(注) 東京建物株式会社の関連会社で、アセットマネジメント業務を営んでいる資産の流動性に関する法律で定める特別目的会社です。

※上記の取得価格及び取得予定価格は、百万円未満切捨てで記載しています。

■ 第17期以降売却予定物件



JPR名古屋栄ビル

用途	事務所	東京のオフィスへの重点投資及び中長期的な運用の観点から、本物件の売却による資金を東京のオフィスへ投下することが有効であると判断したものです。
所在地	愛知県名古屋市	
売却予定年月 ^(注1)	平成22年3月末までに引渡し予定	
売却予定価格 ^(注2)	4,937百万円	
竣工年月 ^(注3)	(1)平成15年1月 (2)昭和61年12月	
売却先	非開示（国内の一般事業会社）	

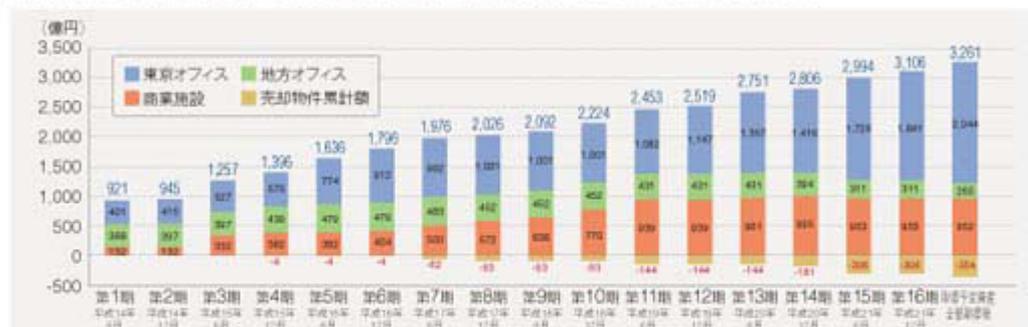
^(注1)売却先と平成22年1月に売却に関する基本的事項について合意しており、今後、売買契約を締結する予定となっています。
^(注2)百万円未満切捨てで記載しており、売却に要した諸経費及び消費税等は含まれません。
^(注3)(1)(3)JPR名古屋栄ビルとその他の建物、(2)JPR名古屋栄ビルは隣接ビルです。

ポートフォリオ拡大の軌跡と投資割合

ポートフォリオ拡大と質の向上

■資産規模の推移

本投資法人は、着実にポートフォリオの資産規模を拡大させてきており、第16期末(平成21年12月末日)現在の資産規模(取得価格の総額)は3,106億円、取得予定資産全部取得後では3,261億円になります。



- (注1)「資産規模」には、それぞれの時点における本投資法人のポートフォリオに含まれる各物件の取得価格の合計金額を1億円未満切捨てて記載しています。また、取得予定資産全部取得後のポートフォリオの資産規模は、本書の日付現在保有する物件の取得価格の合計金額に取得予定資産の取得予定価格の合計金額を加え、売却予定資産の取得価格を控除したものです。上記資産規模には優先出資証券は含まれていません。
- (注2)「売却物件累計額」は、それぞれの時点までに売却した各物件及び売却予定資産について、本投資法人が当該物件を取得した際の取得価格の累計額を記載しています。なお、JPR神宮前4-32の土地の一部の売却については、売却物件累計額に含まれています。
- (注3)「取得予定資産全部取得後」とは、本文「第二節 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象」(1)第16期以降に取得済み又は第17期以降に取得若しくは売却予定の資産の概要 (ロ)第17期以降に取得予定の資産の概要(2)第17期以降に売却予定の資産の概要(2)第17期以降に売却予定の資産及び売却予定資産をそれぞれ全部取得及び売却した時点を示します。以下同じです。

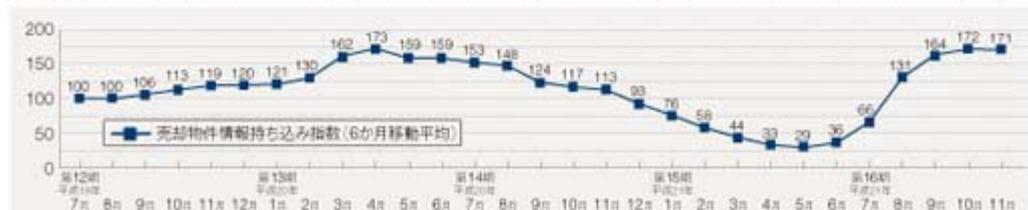
■投資割合

地域別投資割合と用途別投資割合は、以下の通りです。



■外部成長に向けた環境認識

以下のグラフは、本資産運用会社に持ち込まれた売却物件情報の件数を指数化したものです。平成20年以降、当該指数は低下していましたが、足許では上昇傾向にあり、優良資産を取得するのに適した環境にあると考えています。



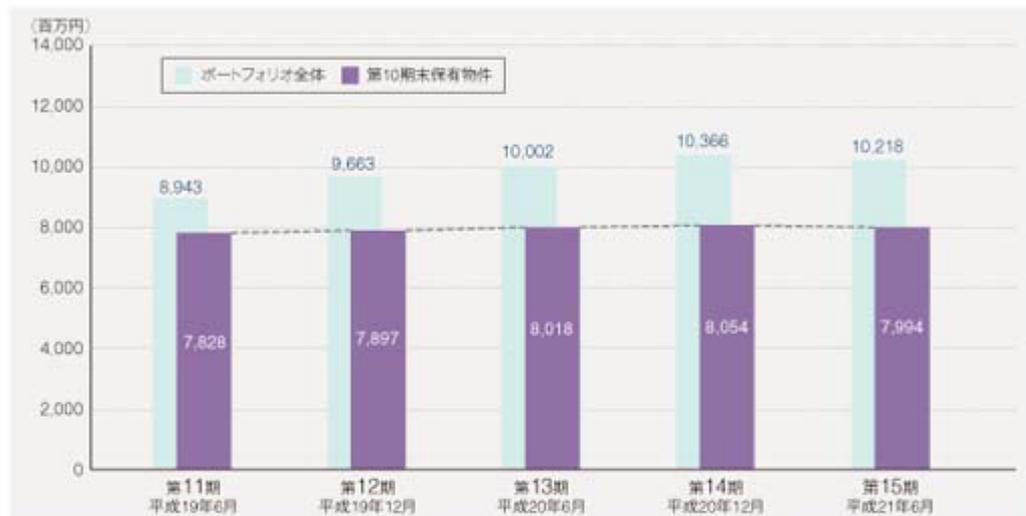
- (注) 上表の数値は、本資産運用会社の設定する基準に基づき、本資産運用会社が受け付けた売却物件情報の持ち込み件数の各時点における過去6か月移動平均をとり、平成19年7月を100として指数化したものです。

運用状況

本投資法人は、相場以来積極的に続けてきた資産の戦略的入替えが、現在のような低迷する賃貸市場においても本投資法人のポートフォリオが比較的高稼働を維持し、比較的安定的な収益を確保していることにつながっていると考えています。

■賃料収入の推移

本投資法人のポートフォリオ全体及び第10期末保有物件の賃料収入は、以下のように推移しています。

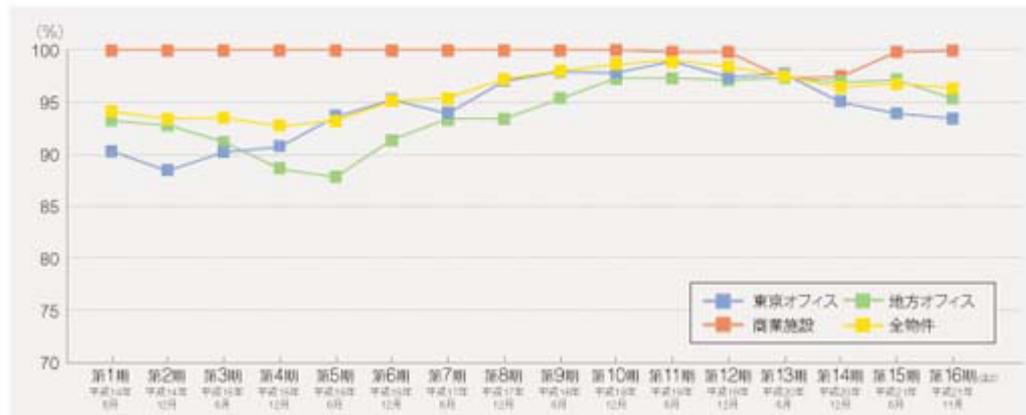


(注1) ポートフォリオ全体は、各期の全物件(期中に売却された物件を含みます。)の賃料、共益費、駐車場料等(付加使用料等の変動収入を除きます。)の合計を記載しています。また、第10期末保有物件は、第15期末までに売却された物件を除く第10期末に保有していた物件の賃料、共益費、駐車場料等(付加使用料等の変動収入を除きます。)の合計を記載しています。

(注2) 百万円未満を四捨五入して記載しています。

■用途別・地域別稼働率の推移

本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、90%以上の高水準で推移しています。



(注1) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 平成21年11月末日現在で保有している物件の同日現在の賃貸条件に基づいて算出した同日現在の稼働率を記載しています。

安定的な財務運営

本投資法人は、健全な財務体質を維持し、金融環境の変化に耐えうる安定的な財務運営を目指しています。

■ 取得格付と有利子負債の状況

(平成21年11月末日現在)

格付機関	格付
R & I (発行体格付)	AA-
Moody's (発行体格付)	A2
S & P (長期会社格付)	A

(平成21年11月末日現在)

長期固定比率	90.45%
長期有利子負債平均残存年数	3.89年
長期有利子負債平均利率	2.01%
有利子負債平均残存年数	3.57年

(注) 本表につきましては、本文「第二節 参照情報」第2「参加企業の補充情報」1「事業の概要及び資産運用の経過」②「運用実績及び運用戦略」④「財務戦略」をご参照下さい。

■ コミットメントライン契約の概要

借入極度額	160億円(総額)
契約期限(注)	平成22年11月30日
借入先	株式会社シブホコーポレート銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社

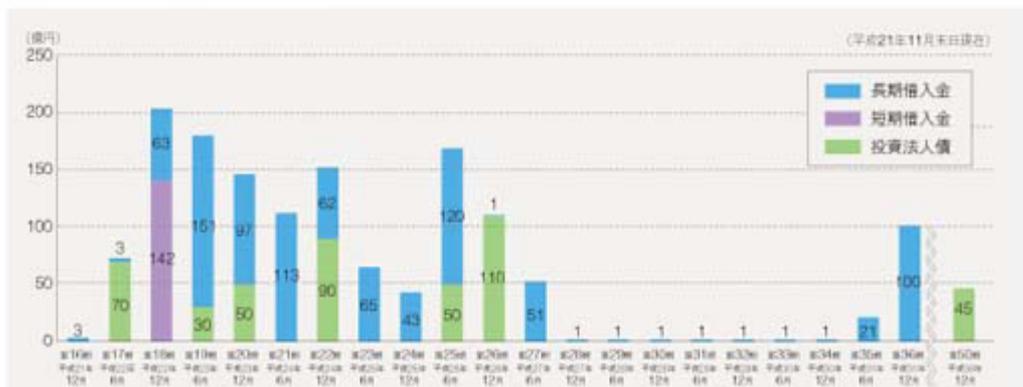
(注) 当初の契約期間は平成21年11月30日ですが、平成21年10月30日付で上記の通り契約期間を延長することも、各借入先と合意しました。

■ 出資総額と有利子負債比率及び期末総資産有利子負債比率の推移



(注1) 有利子負債比率(%) = 有利子負債額 / (有利子負債額 + 出資総額)
 (注2) 期末総資産有利子負債比率(%) = 有利子負債額 / 期末総資産額
 (注3) 出資総額は、10億円未満切捨てで記載しています。
 (注4) 有利子負債比率及び期末総資産有利子負債比率は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

■ 有利子負債の返済期日の分散状況

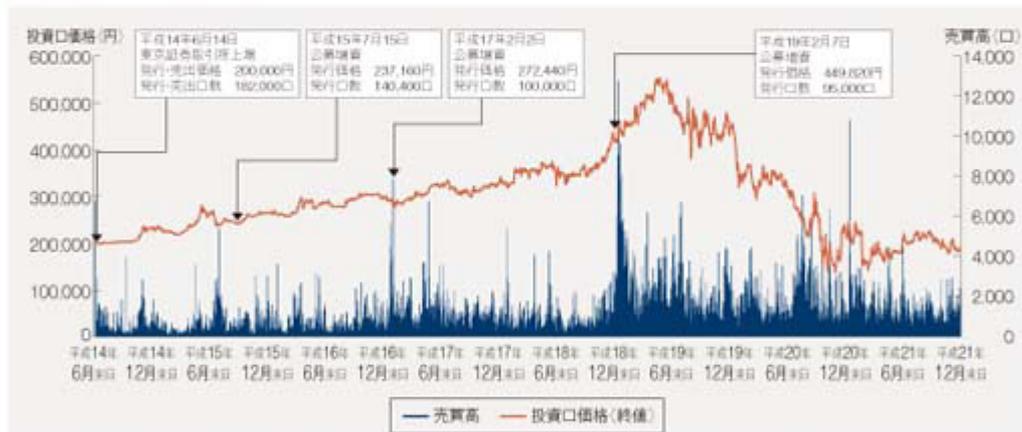


(注) 1億円未満切捨てで記載しています。

■ 第11期以降の決算の状況

	第11期 平成19年6月	第12期 平成19年12月	第13期 平成20年6月	第14期 平成20年12月	第15期 平成21年6月
営業収益(百万円)	10,056	10,449	10,830	11,171	14,330
営業利益(百万円)	5,108	5,006	5,280	5,482	6,568
経常利益(百万円)	4,373	4,170	4,452	4,433	5,572
当期純利益(百万円)	4,372	4,169	4,451	4,432	2,331
1口当たり分配金(円)	6,996	6,671	7,122	7,092	3,731
1口当たり純資産額(円)	257,757	257,432	257,883	257,853	254,492

■ 投資口価格と売買高の推移



(注) 投資口の発行口数には、グリーンシュエーションに係る第三者割当による新投資口の発行数を含まず、なお、当該第三者割当に係る新投資口の発行価格は、上記の発行価格とは異なります。

ポートフォリオ一覧

A 東京都心

用途	物件番号	物件名	所在地	取得(予定)価格		期末算定価格等(百万円) ^(注2)	取得(予定)年月	総賃貸可能面積(m ²) ^(注3)	PML(%) ^(注4)
				取得(百万円) ^(注1)	比率(%) ^(注1)				
事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区	16,276	5.0	13,600	平成13年12月	7,994.02	2.9
	A-2	兼松ビル別館	東京都中央区	2,874	0.9	2,800	平成13年12月	2,291.13	7.4
	A-3	JPR人形町ビル	東京都中央区	2,100	0.6	2,540	平成13年11月	2,791.88	5.8
	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区	1,670	0.5	3,230	平成13年11月	2,105.44	8.6
				550	0.2		平成14年11月	901.36	
				200	0.1		平成16年11月	312.53	
	A-5	JPRグレスト竹橋ビル	東京都千代田区	4,000	1.2	3,720	平成14年 6月	3,265.34	6.8
	A-6	MS芝浦ビル	東京都港区	11,200	3.4	16,000	平成15年 3月	14,385.84	4.0
	A-7	五反田ファーストビル	東京都品川区	2,920	0.9	2,910	平成15年 7月	4,243.58	4.4
	A-8	福岡ビル	東京都中央区	1,800	0.6	3,240	平成15年10月	1,250.06	7.1
				1,120	0.3		平成17年 4月	687.34	
	A-9	JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区	5,100	1.6	5,280	平成16年 5月	4,212.25	8.0
	A-10	オーバルコート大崎マークエスト	東京都品川区	3,500	1.1	4,310	平成16年 6月	4,088.44	1.6
	A-11	新宿スクエアタワー	東京都新宿区	10,000	3.1	11,155	平成16年 7月	10,982.03	2.0
				180	0.1		平成20年 9月	168.74	
	A-12	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	2,900	0.9	11,100	平成16年11月	11,350.62	3.7
				8,921	2.7		平成17年 4月		
	A-13	アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区	710	0.2	1,030	平成16年11月	1,253.39	5.0
	A-14	新宿センタービル	東京都新宿区	21,000	6.4	15,000	平成20年 3月	8,041.63	2.4
A-15	南麻布ビル	東京都港区	3,760	1.2	3,070	平成20年 7月	3,405.73	4.3	
A-16	品川キャナルビル	東京都港区	1,870	0.6	1,800	平成20年12月	1,700.57	6.8	
A-17	六番町ビル	東京都千代田区	2,800	0.9	3,010	平成21年12月	2,488.36	4.4	
A-18	荻窪居宿ビル	東京都渋谷区	8,400	2.6	8,490	平成21年12月	4,760.09	7.1	
A-19	東京建物京橋ビル	東京都中央区	5,250	1.6	5,250	平成22年 2月	3,499.31	7.7	
A-	JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区	15,050 ^(注5)	4.6	12,100	平成22年 5月	6,177.74	4.7	
商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区	12,000	3.7	12,600	平成15年 6月	8,076.85	5.0
	A-2	JPR代官山	東京都渋谷区	2,160	0.7	1,350	平成16年10月	651.29	11.1
	A-3	JPR神宮前432	東京都渋谷区	4,275 ^(注6)	1.3	4,300	平成18年 3月	1,027.33	3.0
	A-4	新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区	540	0.2	2,380	平成19年 3月	2,347.81	2.0
				2,200	0.7		平成20年 4月		
A-5	麹町駅前ビルディング(麹町イシワ)	東京都千代田区	3,400	1.0	2,750	平成20年 8月	1,101.92	2.3	
小計				158,726	48.7	153,015	-	115,562.62	-

(注1)「取得(予定)価格」は、不動産売買契約書又は建設工事請負契約書に記載された建築費と百万円未満の端数を切り上げた金額とを合算して記載しており、当該不動産の取得に要した諸経費及び消費税等は含まれません。「取得(予定)価格」については「取得」は、当該物件に係る表示される「取得(予定)価格」が、ポートフォリオ全体の「取得(予定)価格」を占める割合を、百万円未満を小数第2位以下で四捨五入して記載しています。

(注2) 期末算定価格等(期末算定価格又は鑑定価格)、総賃貸可能面積及びPMLは、平成21年8月30日現在で保有又はフォワードエントリしている物件については、平成21年8月30日現在の事業として、平成21年7月1日現在に計算した内容といたしましては平成21年11月1日、東京建物ビルについては平成21年12月1日、東京建物京橋ビルについては平成21年11月30日現在の基準としています。なお、六番町ビル及び東京建物京橋ビルの鑑定評価機関は株式会社日本不動産研究所、東京建物ビルと鑑定評価機関は株式会社ヒューズ・エス・ネットワークです。

(注3)「総賃貸可能面積」は、建物 築造において賃貸可能な事務所、店舗及び倉庫の契約上の合計面積(坪数)を算出している場合に当該面積を合算します。これについて、本投資法人の持分に対応する面積を小数量3位以下で四捨五入して記載しています。新入のスクエアタワーについては、当該所有者が自らの所有部分も新入のスクエアタワー管理株式会社と一緒に賃貸し、同社には在籍転入の転貸(サブリース)しています。そのため、同ビルの「総賃貸可能面積」は、同社が賃貸し、かつ、転貸可能な事務所・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%(19階から29階の持分割合)3,440,610.6% (2階から17階の持分割合)をそれぞれ乗算した面積を、小数量3位以下で四捨五入して記載しています。新入センタービル、ライス・アーシアビル及び伊勢丹ビルについては、テナントが転貸人と転貸(サブリース)を行っており、転貸人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。そのため、同ビルの「総賃貸可能面積」は、テナントの転貸人に対するものを記載しています。

(注4)「PML(Probable Maximum Loss)」は、地震リスク分析における予想最大損失率を算出します。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)一階の建物(の総面積)の間に、想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大規模-50年隔)が起こる可能性が10%の大規模地震に比しての想定の変動を算出するから、算出の予想最大損失率の両端値(両側)に対する比率(%)で示したものを意味します。また、PMLは、株式会社関係(パブリック)とマシント作成のデータフォワード価格PMLが前掲の表に記載された割合も小数量2位以下で四捨五入して記載しています。

(注5) JPR千駄ヶ谷ビルの取得予定価格については、引渡し時の収益に基づき一定の算式により、売買価格が15,050百万円-16,500百万円の範囲で変動する契約となっているため、契約上の最終価格を記載しています。

(注6) JPR神宮前432の取得価格については、土地の一部の売却を予定しているため、取得価格は売却予定後の数値を記載しています。なお、売却時期は、平成22年3月31日までは予定していません。

(注7) JPR品川キャナルビルの売却予定価格及び売却予定年については、平成22年1月の売却の日の売却に関する基本的事項についての合意に基づき記載しています。売却予定価格は百万円未満の端数で記載しており、売却に要する諸経費及び消費税等は含まれません。

B 東京周辺部

用途	物件番号	物件名	所在地	取得(予定)価格		期末算定 価格等 (百万円) ^(注)	取得(予定)年月	総賃貸可能 面積 (㎡) (注1)(注2)	PML (%) (注3)(注4)
				価格(百万円) ^(注)	比率(%) ^(注)				
事務所	B-1	アルカイースト	東京都墨田区	5,880	1.8	6,620	平成13年11月	7,022.76	3.2
	B-2	JPR千葉ビル	千葉県千葉市	2,350	0.7	1,670	平成13年12月	5,568.35	2.6
	B-3	JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市	2,927	0.9	2,550	平成13年11月	6,066.53	10.2
	B-5	新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市	920	0.3	1,190	平成14年 9月	2,641.19	6.4
	B-6	川口センタービル	埼玉県川口市	8,100	2.5	9,480	平成16年 2月	15,461.98	4.7
	B-7	JPR上野イーストビル	東京都台東区	3,250	1.0	5,290	平成16年 3月	6,467.59	3.1
	B-8	立川ビジネスセンタービル	東京都立川市	888	0.3	3,400	平成17年 9月	1,747.13	5.2
				2,300	0.7		平成19年 2月	2,980.90	
	B-9	ライスアリーナビル	東京都豊島区	5,831	1.8	6,040	平成19年 3月	6,023.39	2.5
	B-10	ゆめが丘おカオフィスタワー	神奈川県横浜市	6,510	2.0	5,870	平成19年 7月	12,010.37	1.2
	B-11	オリアスタワー	東京都墨田区	31,300	9.6	31,400	平成21年 6月	23,987.40	3.3
商業施設	B-1	田原アスタ	東京都西東京市	10,200	3.1	12,200	平成13年11月	31,121.71	6.6
	B-3	キューポラ本館棟	埼玉県川口市	2,100	0.6	2,480	平成18年 3月	5,963.00	6.3
	B-4	JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	7,260	2.2	6,140	平成18年 9月	19,740.95	10.9
	B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市	4,335	1.3	3,990	平成19年 3月	14,960.69	8.0
	B-6	川崎グイスビル	神奈川県川崎市	15,080	4.6	14,664	平成19年 4月	13,089.96	4.0
	小計				109,231	33.5	112,984	-	174,653.90

C 地方

用途	物件番号	物件名	所在地	取得(予定)価格		期末算定 価格等 (百万円) ^(注)	取得(予定)年月	総賃貸可能 面積 (㎡) (注1)(注2)	PML (%) (注3)(注4)
				価格(百万円) ^(注)	比率(%) ^(注)				
事務所	C-1	新潟駅前センタービル	新潟県新潟市	2,140	0.7	2,090	平成13年11月	5,326.89	1.9
	C-4	東京建物本町ビル	大阪府大阪市	4,150	1.3	3,970	平成13年11月	7,210.25	10.5
	C-7	JPR博多ビル	福岡県福岡市	2,900	0.9	3,020	平成13年11月	6,581.15	1.1
	C-9	JPR那覇ビル	沖縄県那覇市	1,560	0.5	1,610	平成13年11月	3,947.70	4.5
	C-12	豊保シャラン仙台ビル	宮城県仙台市	3,150	1.0	3,680	平成14年 6月	7,141.65	0.5
	C-13	豊保シャラン和歌山ビル	和歌山県和歌山市	1,670	0.5	1,830	平成14年 6月	4,874.91	11.2
	C-14	天神121ビル	福岡県福岡市	2,810	0.9	2,730	平成14年 6月	3,281.12	1.3
	C-17	JPR堂島ビル	大阪府大阪市	2,140	0.7	2,680	平成16年 1月	3,941.40	11.1
	C-18	JPR博多中央ビル	福岡県福岡市	1,920	0.6	1,860	平成16年 6月	3,331.78	1.6
	C-19	三菱UFJリース名古屋本ビル	愛知県名古屋	4,137	1.3	3,440	平成17年 3月	7,123.07	10.0
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市	8,000	2.5	15,200	平成15年 5月	18,586.97
5,000					1.5	平成15年 7月			
C-3		ベネトン心斎橋ビル	大阪府大阪市	5,430	1.7	4,650	平成17年 5月	5,303.98	12.7
C-4		ハウジングデザインセンター神戸	兵庫県神戸市	7,220	2.2	8,520	平成17年 9月	35,444.13	4.8
C-5		JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市	6,000	1.8	4,700	平成18年 8月	2,484.39	14.8
小計				58,227	17.9	57,980	-	114,579.39	-
ポートフォリオ合計				326,184	100.0	323,979	-	404,995.91	-

売却予定物件

用途	物件番号	物件名	所在地	売却予定価格(百万円)	売却予定年月
事務所	C-16	JPR名古屋ビル	愛知県名古屋	4,937 ^(注)	平成22年3月まで ^(注)

■ 主要な運用不動産の概要

オリナスタワー

Olinas Tower

- 本物件は、JR「錦糸町」駅・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅より徒歩約5分にあり、最寄り駅から「東京」駅までは乗車時間約10分（JR総武線快速利用）です。
また、本物件の品等・設備水準は都心の大規模オフィスと比較しても遜色なく、立地条件にも優れており、賃料の相対的な割安感などから希少性のある大規模オフィスです。

用 途	：	事務所
所 在 地	：	東京都墨田区
取 得 年 月	：	平成21年6月
取 得 価 格	：	31,300百万円
竣 工 年 月	：	平成18年2月



新宿センタービル

Shinjuku Center Building

- 本物件が所在する西新宿エリアの超高層ビル街区は、総合ターミナル駅である「新宿」駅西口に近接し、区画整然とした大規模画地上に建築された超高層ビルが高度に集積している等、日本有数の業務高度商業地域です。
また、本物件は、同エリアの中でも「新宿」駅に近いビルの一つで、立地面において優位性・希少性を有する知名度の高いビルです。

用 途	：	事務所
所 在 地	：	東京都新宿区
取 得 年 月	：	平成20年3月
取 得 価 格	：	21,000百万円
竣 工 年 月	：	昭和54年10月

兼松ビル

Kanematsu Building

- 本物件は、昭和通りに面するとともに、都営浅草線「宝町」駅に近接しており、利便性に優れています。
また、本物件は、ワンフロアの賃貸面積が約306坪と大きく、相当のグレード感を有しており、同一開始圏内の代替競争不動産と比較しても平均以上の競争力を有しているものと考えます。

用 途	：	事務所
所 在 地	：	東京都中央区
取 得 年 月	：	平成13年12月
取 得 価 格	：	16,276百万円
竣 工 年 月	：	平成5年2月



川崎ダイスビル

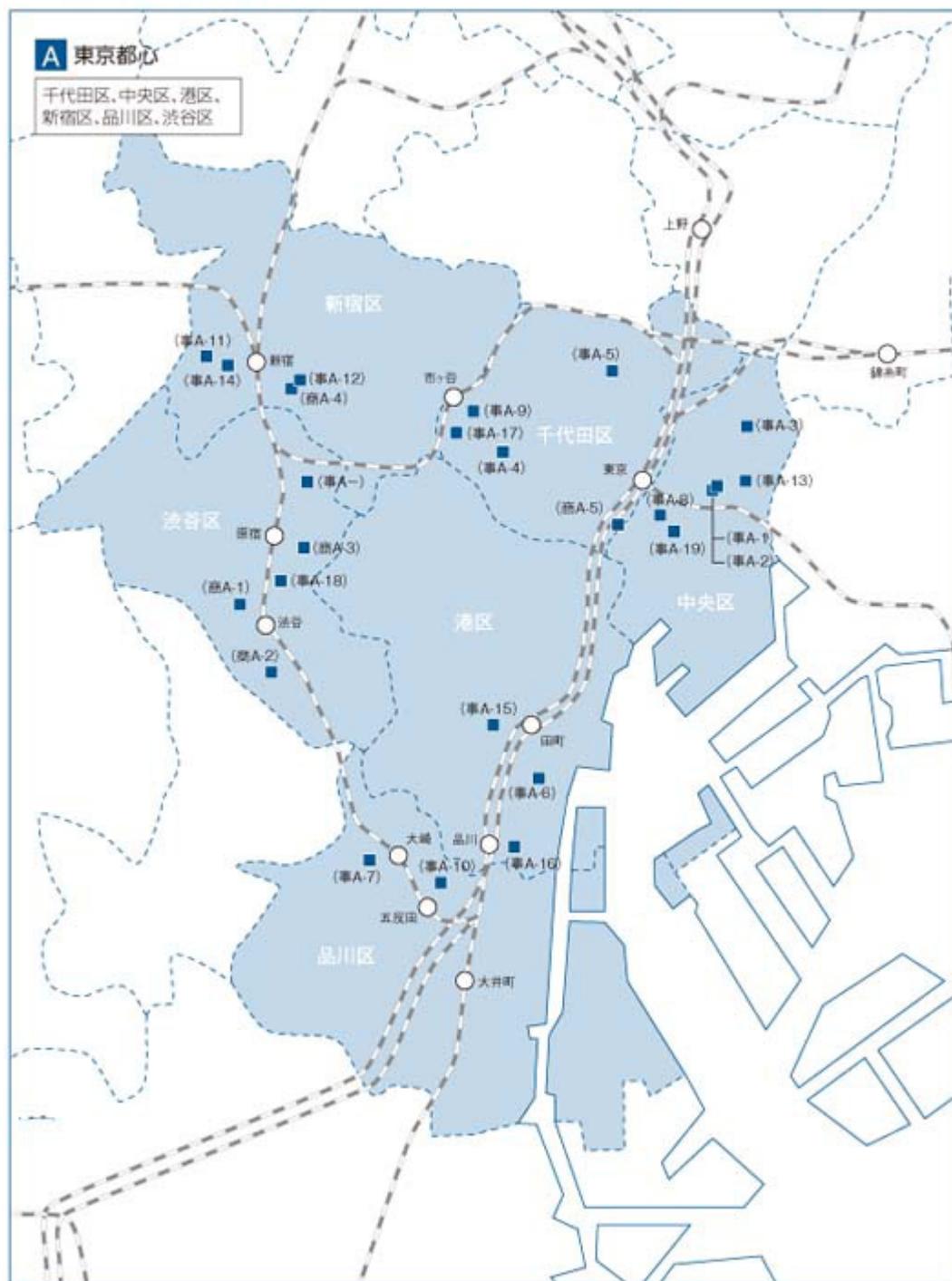
Kawasaki DICE Building

- 本物件は、JR「川崎」駅及び京浜急行「京急川崎」駅前に立地し、物販、飲食、シネマコンプレックス等が集積する商業施設です。
また、本物件は、JR「川崎」駅前のアゼリア地下街とも接続しているという希少性に加え、ワンフロアが900坪を備えるグレード、築年数等の希少性により、代替物件の中でも競争力は勝っているものと考えます。

用 途	：	商業施設
所 在 地	：	神奈川県川崎市
取 得 年 月	：	平成19年4月
取 得 価 格	：	15,080百万円
竣 工 年 月	：	平成15年8月

運用不動産の概要

ポートフォリオマップ



物件一覧



■A-1 葉松ビル



■A-2 葉松ビル別館



■A-3 JPR人形町ビル



■A-4 新橋町ビル



■A-5 JPRレストンタワービル



■A-6 MS芝浦ビル



■A-7 五反田ファーストビル



■A-8 福岡ビル



■A-9 JPR市ヶ谷ビル



■A-10 オールシコート大崎
マークウエスト



■A-11 新宿スクエアタワー



■A-12 ビックス新宿ビル



■A-13 アクロス新川ビル
アネックス



■A-14 新宿センタービル



■A-15 南麻布ビル



■A-16 品川キャナルビル



■A-17 六番町ビル



■A-18 豊津原宿ビル



■A-19 東京建物京橋ビル
(取得予定)



■A-20 JPR千歳ヶ谷ビル
(取得予定)



■A-1 JPR渋谷
タワーレコードビル



■A-2 JPR代官山



■A-3 JPR神宮前432



■A-4 葉松三丁目イーストビル



■A-5 丸の内駅前ビルディング
(丸の内イオン)

運用不動産の概要

ポートフォリオマップ



物件一覧



事B-1 アルカイスト



事B-2 JPR千葉ビル



事B-3 JPR横浜日本大通ビル



事B-5 新横浜駅センタービル



事B-6 川口センタービル



事B-7 JPR上野イーストビル



事B-8 立川ビジネスセンタービル



事B-9 ライズアリーナビル



事B-10 ゆめおおおか
オフィスタワー



事B-11 オリナスタワー



事B-1 田原アスタ



事B-3 キュボラ本館棟



事B-4 JPR武蔵小杉ビル



事B-5 武蔵浦和ショッピング
スクエア



事B-6 川崎ダイスビル



事C-1 新横浜センタービル



事C-4 東京建物本町ビル



事C-7 JPR博多ビル



事C-9 JPR那覇ビル



事C-12 愛保ジャパロ仙台ビル



事C-13 横浜ジャパロ和歌山ビル



事C-14 天神121ビル



事C-16 JPR名古屋栄ビル
(売却予定)



事C-17 JPR堂島ビル



事C-18 JPR博多中央ビル



事C-19 三菱JFJリース
名古屋本社ビル



事C-1 JPR梅田ロフトビル



事C-3 ベネトン心斎橋ビル



事C-4 パウジングデザイン
センター神戸



事C-5 JPR茶屋町ビル

資産運用会社の概要

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの概要

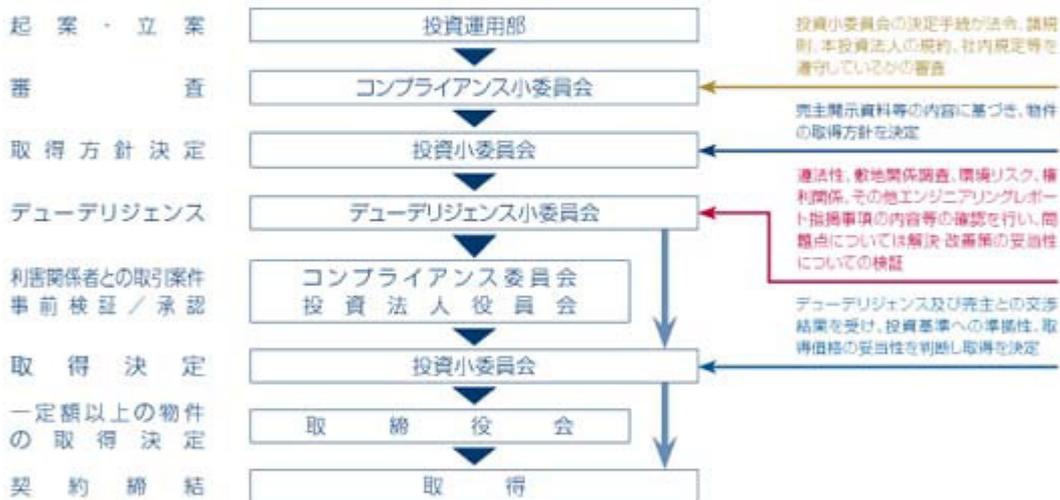
名称、資本金の額 及び事業の内容

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
 資本金の額：3億5,000万円
 事業の内容：投資運用業

資産運用会社のガバナンス体制

物件取得における意思決定機構

本資産運用会社は、厳正なデューデリジェンス(=適正評価手続)に基づいた厳格な意思決定プロセスを通じて、追加投資物件の取得可否を決定しています。



利益相反取引回避の仕組み

本資産運用会社は、スポンサーからの物件取得など、本投資法人の利害関係者との取引案件については内外の牽制により厳格な監視態勢を整えています。

