

平成18年6月期(平成18年1月1日～平成18年6月30日) 決算短信 平成18年8月22日

不動産投信発行者名 日本プライムリアルティ投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8955 (URL <http://www.jpr-reit.co.jp>) 本社所在都道府県 東京都  
 問合せ先 (資産運用会社) 株式会社 東京リアルティ・インベストメント・マネジメント  
 責任者役職名 取締役 財務部長  
 氏名 古屋 康夫 TEL 03-3231-1051  
 決算役員会開催日 平成18年8月22日  
 分配金支払開始日 平成18年9月13日(予定)

1. 平成18年6月期の運用、資産の状況(平成18年1月1日～平成18年6月30日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円	百万円
18年6月期	8,588 (0.0%)	4,024 (1.0%)	3,450 (1.5%)	3,449 (1.5%)
17年12月期	8,587 (1.0%)	3,984 (0.8%)	3,399 (0.7%)	3,398 (0.7%)

	1口当たり 当期純利益	純資産 <参考> 当期純利益率 (年換算値)	総資本 <参考> 経常利益率 (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円			
18年6月期	6,508	2.9% (5.9%)	1.5% (3.0%)	40.2%
17年12月期	6,411	2.9% (5.7%)	1.5% (3.0%)	39.6%

(注)

- 1口当たり当期純利益は、次の期中平均口数により算出しています。  
平成17年12月期 530,000口、平成18年6月期 530,000口
- 会計処理の方法の変更 無
- 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセンテージは対前期増減率であり、小数点第2位以下を四捨五入しています。
- 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定については、期首と期末の純資産総額、総資本の平均値をそれぞれ使用しています。
- 年換算値＝平成17年12月期 当該計算期間の数値／実質的な資産運用期間の日数(184日)×365日(年間日数)  
平成18年6月期 当該計算期間の数値／実質的な資産運用期間の日数(181日)×365日(年間日数)

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 分配率
	円	百万円	円	百万円		
18年6月期	6,509	3,449	—	—	100.0%	2.9%
17年12月期	6,411	3,397	—	—	99.9%	2.9%

(注) 配当性向は小数点第2位以下を切捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円		円
18年6月期	231,523	118,881	51.3%	224,304
17年12月期	225,882	118,829	52.6%	224,206

(注) 期末発行済投資口数 平成17年12月期 530,000口 平成18年6月期 530,000口

2. 平成18年12月期の運用状況の予想(平成18年7月1日～平成18年12月31日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
18年12月期	8,916	3,472	3,471	6,550	—

(参考)1口当たり予想当期純利益6,550円

(注) 当該予想は添付資料の「第10期(平成18年7月1日～平成18年12月31日)運用状況の予想の前提」により算出したものであり、状況の変化により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 1. 投資法人の関係法人

後記 39 ページ「投資法人の関係法人」をご参照ください。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

#### A. 基本方針

本投資法人は、「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス（都市型業務施設）及び繁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」に定める通りとします。

#### B. 投資態度

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

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

#### ① 保有期間

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

#### ② 用途

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

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

③ 地域

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

地域区分	地域
「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
「東京周辺部」	東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県
「地方」	その他の地域

(2) 運用状況

A. 当期の概況

① 投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」という)に基づき、平成13年9月14日に設立され、平成14年6月14日に発行済投資口総数289,600口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8955)いたしました。その後平成15年7月に投資口数140,400口(6,000口のオーバーアロットメントを含む)の追加公募を実施、更に、平成17年2月に投資口数100,000口(5,000口のオーバーアロットメントを含む)の追加公募を実施して、発行済投資口総数は530,000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「資産運用会社」という)に資産運用業務を委託し、オフィスと商業施設からなる複合型ポートフォリオを効率的に運用することにより投資主価値の最大化を目指してまいりました。

② 運用環境

<オフィス賃貸市場>

日本経済の景気は、回復が鮮明になってきており、企業業績も順調に拡大してきました。オフィスの需給関係の改善に足踏みがみられる都市も一部にありますが、全国的に、特に大都市圏ではオフィス需要が好調で、空室率が低下しました。

東京都心部における空室率は、需給均衡の段階を超え、貸し手市場の目安とされる3%程度まで改善し、特に大型の、いわゆるAクラスビルはほぼ満室状態で、新規賃料、継続賃料とも値上げの動きが出てきました。また、大型ビルに品薄感が強まったことから、中・小型のビルの空室率も改善してきています。

主要地方都市である札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡のすべてにおいて空室率が改善したうえ、特に名古屋、大阪では7%を切る水準となり、空室率低下のテンポも速くなっています。

#### <商業施設賃貸市場>

景気の回復に伴い、完全失業率が低下し、新卒者の採用が4年連続で増加するなど雇用環境が好転し、所得の増加にともない、個人消費も緩やかながら増加しました。消費の回復が遅れている地域はありますが、個人消費の増加を受けて、ショッピングセンター、大型小売店、百貨店、スーパー等大半の小売業界において、緩やかながら売上高は増加傾向にあります。

都市部における商業施設賃貸市場については、新規出店、既存店舗の業態変更の活発な動きがあり、比較的堅調に推移しました。一方、郊外においては、大規模小売店舗立地法、都市計画法、中心市街地活性化法のいわゆる「まちづくり三法」の改正により、大型商業施設の郊外出店が規制されるため、今後の市場動向を注視する必要があります。

#### <不動産売買市場>

低金利や資金運用難を背景として、内外の投資資金が有利な運用対象を求めて継続的に不動産市場に流入しており、不動産売買市場での競争が依然として激化しています。東京都心部においては、優良投資物件の不足及び外資系ファンド等による積極的な投資によって、期待利回りが低下し、物件価格の高騰が見られました。一方、東京での物件の高騰と不足感から、地方都市の不動産への投資意欲も旺盛で、地方においても不動産投資は過熱感が生じてきています。

### ③ 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、地域分散、用途分散によるバランスに留意し、安定したキャッシュフローや将来の賃料増加が見込める優良なオフィスビル、商業施設を厳選しつつ物件を取得してまいりました。当期におきましては、「JPR神宮前432」（取得価格44.6億円）、「キューポ・ラ本館棟」（取得価格21億円）を取得いたしました。その結果、平成18年6月末時点における保有資産残高は44物件、2,092.2億円（取得価格ベース）、全賃貸可能面積は315,156.84㎡、テナント数462となりました。

### ④ 保有資産の運用管理

#### ・ブランド戦略

ブランドコンセプト「A/3S (Amenity / Service, Safety, Save Energy)」に基づく快適なオフィス空間の提供を目指してブランド戦略を進めてまいりました。当期はそのJPRブランドを一層浸透させることを目的に、ブランドマニュアルを作成し、プロパティ・マネジメント会社（PM会社）に対する研修を実施いたしました。また、管理の質を高め、テナントサービスを向上させるため、昨年引き続きテナント満足度調査を実施する計画を策定しました。さらに、テナント満足度調査の結果と

PM会社による管理内容のチェックを踏まえ、資産運用会社が優秀なPM会社、管理人等を表彰する制度を設けるなど、ブランドの浸透策を着実に実施してまいりました。

・稼働率

賃貸市場の賃料上昇傾向を考慮し、単に空室の解消を図り稼働率を向上させるだけでなく、より高い賃料を追求しつつ誘致活動を進めました。

東京都心部を中心に賃貸市場も過熱感、品薄感があり、誘致が順調に進んだことから、平成18年6月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は98.0%（対前期末比0.8%増加）となりました。

⑤ 資金調達の状況

本投資法人は、当期において、資産規模拡大にあたり機動性を重視した短期資金調達を行いました。

この結果、当期末の借入金残高は554.6億円、無担保投資法人債の残高は420.0億円となりました。この内、将来的な金利上昇リスクに対応した返済までの期間が1年超の長期有利子負債については、有利子負債全体に占める比率が62.6%、平均残存年数(注1)は4.6年となっております。

また、有利子負債全体について、当期末の平均金利(注2)は1.2%、有利子負債比率(注3)は45.8%、期末総資産有利子負債比率(注4)は42.1%となりました。

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

■発行体格付及び無担保投資法人債の債券格付（当期末現在）

格付機関	発行体格付	債券格付 (第1回～第6回共通)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	A+ (安定的)	A+
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	A3 (安定的)	A3
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：A- (安定的) 短期：A-2 (安定的)	A-

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

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

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

(注4) 期末総資産有利子負債比率(%)：有利子負債額÷期末総資産額×100  
(当期末総資産額：2,315.2億円)

⑥ 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益8,588百万円、経常利益3,450百万円、当期純利益3,449百万円となりました。当期の分配金につきましては、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は6,509円となりました。

## B. 次期の見通し

### ① 今後の運用見通し

日本経済は、日銀の景気判断が従来の「着実に回復」から「緩やかに拡大」へと一歩踏み込んでいるように、企業の設備投資意欲は旺盛で、企業収益も増加するなど、回復から拡大基調となってきました。雇用情勢も有効求人倍率が1倍を超え、全般的に雇用環境の改善が進みました。また日銀が3月に量的緩和政策を終結、7月には約6年ぶりにゼロ金利解除を実施するなど、早期にデフレ脱却が見込める状況になってきました。しかし、一方、中東情勢の不安定化から原油価格が高留まりしているだけでなく、工業原料等が高騰しており、企業収益の減少のおそれもあります。

景気は、東京や大阪、名古屋などの大都市圏で好転している一方、地方都市の多くでは、改善が遅れており、また大企業に対し中小企業の業況感が厳しいなど、まだら模様となっています。

オフィス賃貸市場においては、東京を中心として空室率が低下し、都心部においては賃料も上昇してきています。

また、不動産売買市場では、期待利回りの低下や、景気の回復による賃料上昇を期待した取引価格の高騰が続いています。

さらに日銀のゼロ金利解除により、長期的に金利の上昇は避けられないことから、投資に際しては、物件の優劣、投資採算性をより重視していくことが肝要と思われます。

不動産投資信託市場においては、新規上場による投資法人数の増加と市場規模の拡大が続いていますが、市場の拡大にともない、コンプライアンスがより重要視されてきています。

以上の状況を踏まえ、本投資法人は、より一層遵法性等に配慮しつつ、以下の点に留意して運営してまいりたいと思います。

#### a. 新規物件の取得

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

- ・中長期の運用の観点から、将来性があり、かつ競争力のある物件にターゲットを絞り取得してまいります。検討にあたっては、物件の立地優位性、将来性を重視するとともに、綿密な市場調査、物件精査のもとに価格交渉を行い、妥当な条件での取得に努めます。
- ・優良物件を計画的に取得するため、開発案件の情報を積極的に収集するとともに、取得競争力を高めるための詳細なリサーチ、リスク分析により、早期に物件を確保する努力をしてまいります。
- ・取得物件の情報ルートについては、運用会社独自の情報ルートの拡大を図るとともに、既情報ルートとの関係を更に強め、良質情報の早期入手を確実にしてまいります。

今後も情報入手を積極的に行い、市場動向を的確に把握した上で将来性を含めた投資価値を精査し、優良な新規物件の取得によるポートフォリオの拡大を目指します。

#### b. 保有資産の運用管理

「JPRブランド戦略」を柱とした高品質なサービスと快適なオフィス空間の提供により、テナント満足度の向上と高稼働率の維持を目指します。また、ポートフォリオ全体の内部成長を拡大するため、新規、既存テナント双方の賃料アップを目指してまいります。さらに、安全性や管理水準の品質に配慮しながら、コスト削減についても推進し、収益性の増大を図ってまいります。

##### <ブランド戦略>

ブランドコンセプト「A/3S (Amenity / Service, Safety, Save Energy)」に基づく、ソフト・ハード両面での高品質なサービスの提供を着実に浸透させるよう、各施策を継続してまいります。

また、前回に引き続き、テナント満足度調査の結果をテナントサービスにフィードバックさせ、物件のクオリティを高めてまいります。

##### <テナント営業>

各物件の運用方針を中長期的に検討し、高稼働率を維持しつつ今後は賃料の増額に注力し、引き続き積極的に増収を企図してまいります。

##### <運営管理コスト削減>

外注委託費を中心として、事業費の圧縮によるコスト削減については引き続き進めてまいります。また、ブランドコンセプトを意識し、単なるコスト削減ではなくサービス品質の維持と安全性の確保にも努めてまいります。

##### <リニューアル工事>

各物件において策定されている中長期修繕計画に基づき、計画的にリニューアル工事を実施してまいります。また、テナント満足度調査の結果を踏まえ、テナントニーズを分析し、テナント満足度を更に高めるようなリニューアル工事を優先的に実施し、今まで進めてきたJPRブランドを具現化してまいります。

#### c. 資金調達

資金調達については、長期の安定的な資金調達と機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせるといった基本方針に則り、無担保・無保証の銀行借入れを中心とした資金の調達を行います。また、債券市場の動向を注視しつつ、投資法人債の発行等も視野に、引き続き資金調達手段の多様化、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/>) の活用に力を注いでおり、迅速なパフォーマンス情報の開示や主要物件ムービーの掲載等を行ってまいりました。今後も更なる充実に努めます。

e. 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡について

平成18年7月26日付けにて、規約に定める資産運用の投資態度に基づき、以下の資産の譲渡を決定しました。

なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除いております。

また、譲渡先の名称については、譲渡先の意向により開示いたしません。

<ツルミフーガ1 / JPR高松ビル>

①資産の種類：不動産を信託財産とする信託受益権

②譲渡価格：5,800百万円

③契約日：平成18年7月26日

④引渡日：平成19年1月11日

⑤損益に及ぼす影響：第11期（自平成19年1月1日 至平成19年6月30日）において、営業収益として不動産等売却益約535百万円を計上する予定です。

---

<参考情報>

1. 資産の取得について

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

<茶屋町グランデビル>

物件概要

所在地：大阪府大阪市北区茶屋町2番19号（住居表示）

所有形態：土地：所有権、建物：所有権

敷地面積：592.45㎡

建物延面積：3,219.36㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

竣工年月：平成6年6月

テナント数：8

総賃貸可能面積：2,484.39㎡

総賃貸面積：2,484.39㎡

稼働率：100%

※テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は平成18年8月22日の数値を記載しています。

売買条件

売買価格：6,000百万円

資産の種類：信託受益権

契約締結日：平成18年7月25日

取得予定日：平成18年8月30日

## 2. アスベスト使用状況（吹付け材）の概要

本投資法人は、平成18年6月末現在で保有する44物件のうち、MS芝浦ビル、福岡ビル、アクロス新川ビルアネックス、川口センタービルの4物件についてアスベスト含有の吹付け材（注1）（以下、「吹付けアスベスト材等」といいます。）の使用を確認しております。

当該4物件のアスベストの使用状況等及び福岡ビル・川口センタービルで実施した追加調査の概要は以下の通りです。

### 【MS芝浦ビル】

#### 1) 吹付けアスベスト材等の使用個所及び対応状況

サンプリング調査の結果、吹付けアスベスト材等は屋上のエレベーター機械室内のみ使用されていますが、既に封じ込め処理がされているため、飛散の恐れはありません。

### 【福岡ビル】

#### 1) 吹付けアスベスト材等の使用個所及び対応状況

サンプリング調査により、各階専有部天井内の梁、垂れ壁及び各階空調機械室内の梁、柱に吹付けアスベスト材等が存在することが判明したため、専門機関である環境リサーチ株式会社により、追加調査を行いました。

#### 2) 追加調査の内容

各階専有部天井内の梁、垂れ壁及び各階空調機械室内の梁、柱における吹付けアスベスト材等について、目視調査及び空気中の石綿浮遊粉じん測定を実施しました。

#### 3) 追加調査の結果

目視調査の結果、ごく一部において人為的な損傷・欠損が確認されましたが、使用されている吹付け材は湿式で、表面の繊維の毛羽立ちや経年劣化などは見られず、安定状態といえることが確認されました。

また、石綿浮遊粉じん測定の結果、全ての測定ポイントでアスベストの飛散は確認されませんでした（定量下限である0.5ファイバー/リットル未満(注2)）。

#### 4) 今後の対応

吹付け材の損傷・欠損は経年劣化によるものではなく工事等に伴う人為的なものであるため、損傷・欠損箇所の補修を実施することとし、今後も随時目視調査及び空気中の石綿浮遊粉じん測定を実施することとします。

### 【アクロス新川ビル・アネックス】

#### 1) 吹付けアスベスト材等の使用個所及び対応状況

サンプリング調査の結果、吹付けアスベスト材等は屋上のエレベーター機械室内に存在していましたが、当該個所はビル管理者以外の第三者が立ち入ることはできず、また、安定状態にあるため、飛散の恐れはありません。なお、機械室以外の専有部天井内の梁、柱等には吹付けアスベスト材等はありませんでした。

## 【川口センタービル】

### 1) 吹付けアスベスト材等の使用箇所及び対応状況

サンプリング調査の結果、専有部天井内の梁、空調機械室内に吹付けアスベスト材等が存在することが判明したため、専門機関である環境リサーチ株式会社により、追加調査を行いました。

### 2) 追加調査の内容

専有部及び共用部の梁、柱、空調機械室等における吹付けアスベスト材等について、目視調査及び空気中の石綿浮遊粉じん測定を実施しました。

### 3) 追加調査の結果

目視調査の結果、ごく一部において人為的な損傷・欠損が確認されましたが、使用されている吹付け材は湿式で、表面の繊維の毛羽立ちや経年劣化などは見られず、安定状態といえることが確認されました。

また、石綿浮遊粉じん測定の結果、専有部の天井内及び天井下では、全ての測定ポイントでアスベストの飛散は確認されませんでした(定量下限である0.5ファイバー/リットル未満)。

### 4) 今後の対応

今回は、17箇所の目視調査と5箇所の石綿浮遊粉じん測定を実施しましたが、本物件の管理会社である野村不動産株式会社と協議し、更なる安全確認のため、全フロアの調査を実施することとします。今後、同調査により新たな事実が判明した場合には、改めてお知らせいたします。

(注1) 労働安全衛生法第55条の規定により使用等が禁止される石綿(その重量の1パーセントを超えて含有するもの)を含有する吹付け材

(注2) 定量下限は、「公共建築改修工事標準仕様 建築工事編(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)」を参考としています。

3. 取得段階で法定容積率超過等に関する改善・確認を要する事項があった物件への対応について

本投資法人は、平成 18 年 6 月末現在で保有する 44 物件に関し、取得段階で法定容積率超過等に関する改善・確認を要する事項があった物件について、その内容と取得時から現在までの対応状況を一覧にまとめましたので、以下の通りご報告します。

下記「(2) 現在、対応継続中の物件」については、改善を要する場合は適切な対応を実施するとともに、今後も従前同様新規物件の取得に際しては慎重に検証を行い、解決すべき課題があった場合には、その内容と対応の可能性等を詳細に把握し検討した上で投資判断を行うこととします。

(1) 既に対応を完了した物件

物件名	事象	取得時の対応	現在の対応状況
新麴町ビル	地下 1 階の他の区分所有者所有の駐車場に倉庫設置	他の区分所有者の専有部分のため、是正依頼を前提に取得	撤去済み
新宿スクエアタワー	地下 2 階駐車場に倉庫設置	管理組合で維持・管理を行う共用部分のため、管理組合への対応依頼を前提に取得	撤去済み
JPR代官山	地下 2 階テナントがテナント工事により客席の一部を二層にして使用	当該店舗改装予定があり、テナントへの是正指導を前提に取得	解消済み

(2) 現在、対応継続中の物件

物件名	事象	取得時の対応	現在の対応状況
MS芝浦ビル	地下 1 階駐車場の一部に地域冷暖房設備の不具合解消のための機械室設置	建物状況報告書での指摘もなく取得段階では容積率超過の可能性を認識できず、本年 6 月期の継続鑑定評価における実査時に判明	他の区分所有者等と対応策検討中。改善を要する場合は適切な対応を実施する
立川ビジネスセンタービル	地階ドライエリアのゴミ置場の雨除けのために屋根設置	管理組合で維持・管理を行う共用部分のため、管理組合への対応依頼を前提に取得	他の区分所有者等と対応策検討中。改善を要する場合は適切な対応を実施する

② 次期の運用状況（業績）の見通し

次期（第10期、平成18年7月1日～平成18年12月31日）の運用状況につきましては、以下の通り見込んでおります。

営業収益	8,916百万円
営業利益	4,209百万円
経常利益	3,472百万円
当期純利益	3,471百万円
1口当たり分配金	6,550円
うち利益超過分配金	—円

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「第10期 運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(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当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

第10期(平成18年7月1日～平成18年12月31日)運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	第10期：平成18年7月1日～平成18年12月31日（184日）
保有資産	平成18年6月30日現在保有している既存44物件及び優先出資証券1銘柄に、平成18年8月30日の「茶屋町グランデビル」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、97.9%を見込んでいます。 なお、実際には新規物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。
発行済投資口総数	平成18年6月30日現在の発行済投資口総数530,000口を前提としています。
有利子負債比率	平成18年6月30日現在の有利子負債比率は45.8%でしたが、「茶屋町グランデビル」についての資金調達後、有利子負債比率は47.3%となり、これがそのまま推移することを前提としています。 なお、本表における有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用しています。 $\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債額} \div (\text{有利子負債額} + \text{出資総額}) \times 100$
営業費用	平成18年1月1日以降に取得した「キューポ・ラ本館棟」及び「JPR神宮前432」並びに平成18年8月30日に取得予定の「茶屋町グランデビル」については、取得初年度の固定資産税・都市計画税等の精算額は取得原価に算入され、営業費用として発生していません。 (但し、平成19年1月1日時点の所有者に課税される固定資産税、都市計画税は平成19年6月期以降、営業費用として計上されます。)
1口当たり分配金	利益を超える金銭の分配は行わない方針の下、当期未処分利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額を発行済投資口総数で除し、円未満切捨て後の金額を分配する前提としています。

### 3. 財務諸表等

#### (1) 財務諸表

##### A. 貸借対照表

(単位:千円)

科目	第9期 (平成18年6月30日現在)		第8期 (平成17年12月31日現在)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減比
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金	10,478,692		10,875,646		△ 396,954	△ 3.6
信託現金及び信託預金*1	13,600,136		13,035,294		564,841	4.3
営業未収入金	157,002		126,225		30,776	24.4
前払費用	97,900		145,600		△ 47,699	△ 32.8
繰延税金資産	467		676		△ 208	△ 30.9
その他の流動資産	11,506		-		11,506	-
流動資産合計	24,345,705	10.5	24,183,444	10.7	162,261	0.7
II 固定資産						
1. 有形固定資産*1						
建物	16,316,514		14,828,967			
減価償却累計額	834,609	15,481,905	566,281	14,262,686	1,219,219	8.5
信託建物	71,065,665		70,282,732			
減価償却累計額	8,783,949	62,281,716	7,576,602	62,706,130	△ 424,413	△ 0.7
構築物	4,714		3,830			
減価償却累計額	728	3,986	489	3,340	645	19.3
信託構築物	68,034		62,512			
減価償却累計額	7,739	60,294	5,199	57,312	2,982	5.2
機械及び装置	148,754		141,734			
減価償却累計額	36,211	112,542	24,632	117,101	△ 4,559	△ 3.9
信託機械及び装置	1,332,492		1,326,357			
減価償却累計額	495,083	837,409	428,835	897,521	△ 60,112	△ 6.7
工具器具備品	12,310		8,416			
減価償却累計額	1,631	10,679	849	7,566	3,112	41.1
信託工具器具備品	58,466		49,647			
減価償却累計額	9,405	49,060	5,791	43,855	5,205	11.9
土地	23,036,551		22,309,882		726,669	3.3
信託土地	103,665,465		99,611,067		4,054,398	4.1
建設仮勘定	3,853		5,433		△ 1,580	△ 29.1
信託建設仮勘定	200		-		200	-
有形固定資産合計	205,543,666	88.8	200,021,898	88.6	5,521,768	2.8
2. 無形固定資産						
その他の無形固定資産	5,969		6,467		△ 498	△ 7.7
無形固定資産合計	5,969	0.0	6,467	0.0	△ 498	△ 7.7
3. 投資その他の資産						
投資有価証券	1,558,460		1,558,460		-	-
差入敷金保証金	10,100		10,100		-	-
長期前払費用	-		292		△ 292	△ 100.0
その他の投資その他の資産	250		250		-	-
投資その他の資産合計	1,568,810	0.7	1,569,102	0.7	△ 292	△ 0.0
固定資産合計	207,118,445	89.5	201,597,468	89.3	5,520,977	2.7
III 繰延資産						
投資法人債発行費	59,149		101,263		△ 42,113	△ 41.6
繰延資産合計	59,149	0.0	101,263	0.0	△ 42,113	△ 41.6
資産合計	231,523,301	100.0	225,882,175	100.0	5,641,125	2.5

(単位：千円)

科 目	第 9 期 (平成18年6月30日現在)		第 8 期 (平成17年12月31日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増 減 比
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金	785,828		782,906		2,922	0.4
短期借入金	14,000,000		7,500,000		6,500,000	86.7
一年以内返済予定長期借入金*1	22,500,000		15,000,000		7,500,000	50.0
未払金	441,179		435,459		5,719	1.3
未払費用	169,453		165,059		4,394	2.7
未払法人税等	773		1,159		△ 386	△ 33.3
未払消費税等	147,979		223,857		△ 75,878	△ 33.9
前受金	946,386		921,591		24,795	2.7
流動負債合計	38,991,600	16.9	25,030,033	11.1	13,961,566	55.8
II 固定負債						
投資法人債	42,000,000		42,000,000		-	-
長期借入金*1	18,966,000		26,466,000		△ 7,500,000	△ 28.3
預り敷金保証金	2,718,246		3,739,949		△ 1,021,702	△ 27.3
信託預り敷金保証金	9,965,983		9,816,551		149,431	1.5
固定負債合計	73,650,230	31.8	82,022,500	36.3	△ 8,372,270	△ 10.2
負債合計	112,641,830	48.7	107,052,534	47.4	5,589,296	5.2
出資の部*5						
I 出資総額*3						
出資総額	-		115,431,503	51.1	△ 115,431,503	-
II 剰余金						
当期末処分利益	-		3,398,137		△ 3,398,137	-
剰余金合計	-		3,398,137	1.5	△ 3,398,137	-
出資合計	-		118,829,641	52.6	△ 118,829,641	-
負債・出資合計	-		225,882,175	100.0	△ 225,882,175	-
純資産の部*5						
I 投資主資本						
出資総額	115,431,503	49.9	-		115,431,503	-
II 剰余金						
当期末処分利益	3,449,967		-		3,449,967	-
剰余金合計	3,449,967	1.4	-		3,449,967	-
純資産合計	118,881,470	51.3	-		118,881,470	-
負債・純資産合計	231,523,301	100.0	-		231,523,301	-

## B. 損益計算書

(単位:千円)

科 目	期 別		第 9 期		第 8 期		増 減		
			自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日		自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日				
	金 額	百 分 比	金 額	百 分 比	金 額	増 減 比			
1. 営業収益									
不動産賃貸事業収益*1	8,552,819		8,372,711						
不動産等売却益 *2	-		214,662						
受取配当金	35,955	8,588,774	-	8,587,373	100.0	1,401	0.0		
2. 営業費用									
不動産賃貸事業費用 *1	4,013,227		4,044,243						
資産運用報酬	350,947		345,844						
一般事務・資産保管委託報酬	68,880		73,471						
役員報酬	5,700		5,700						
信託報酬	50,561		52,288						
その他営業費用	75,316	4,564,632	81,069	4,602,617	53.1	△ 37,984	△ 0.8		
営業利益金額		4,024,141		3,984,756	46.9	39,385	1.0		
3. 営業外収益									
受取利息	93		96						
管理組合費精算金収入	60,249		-						
その他営業外収益	7,089	67,432	13,709	13,805	0.8	53,627	388.5		
4. 営業外費用									
支払利息	296,526		264,210						
融資手数料	18,241		5,957						
投資法人債利息	277,882		281,358						
投資法人債発行費償却	42,113		42,113						
その他営業外費用	6,083	640,847	5,651	599,292	7.5	41,555	6.9		
経常利益金額		3,450,727		3,399,269	40.2	51,457	1.5		
税引前当期純利益金額		3,450,727		3,399,269	40.2	51,457	1.5		
法人税、住民税及び事業税	858		1,178						
法人税等調整額	208	1,067	△ 6	1,171	0.0	△ 104	△ 8.9		
当期純利益金額		3,449,659		3,398,097	40.2	51,561	1.5		
前期繰越利益		307		39		267	675.0		
当期末処分利益		3,449,967		3,398,137		51,829	1.5		

C. 投資主資本等変動計算書

科 目		期別	第9期	
			〔自 平成18年1月1日〕 〔至 平成18年6月30日〕	
			金額 (千円)	
投資主資本				
出資総額	前期末残高		115,431,503	
	当期変動額		-	
	当期末残高		115,431,503	
剰余金	前期末残高		3,398,137	
当期未処分利益	当期変動額	剰余金の分配	△ 3,397,830	
	当期純利益		3,449,659	
	当期末残高		3,449,967	
剰余金合計	前期末残高		3,398,137	
	当期変動額		51,829	
	当期末残高		3,449,967	
投資主資本合計	前期末残高		118,829,641	
	当期変動額		51,829	
	当期末残高		118,881,470	
純資産合計	前期末残高		118,829,641	
	当期変動額		51,829	
	当期末残高		118,881,470	

#### D. 金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	第 9 期	第 8 期
		自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日	自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
I. 当期末処分利益		3,449,967,136円	3,398,137,679円
II. 分配金		3,449,770,000円	3,397,830,000円
(投資口1口当たり分配金の額)		(6,509円)	(6,411円)
III. 次期繰越利益		<u>197,136円</u>	<u>307,679円</u>
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数530,000口の整数倍数の最大値となる3,449,770,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>	<p>本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数530,000口の整数倍数の最大値となる3,397,830,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>

## E. キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

期 別 科 目	第 9 期	第 8 期
	自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日	自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日
	金 額	金 額
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	3,450,727	3,399,269
減価償却費	1,561,173	1,531,780
投資法人債発行費償却	42,113	42,113
受取利息	△ 93	△ 96
支払利息	574,408	545,569
営業未収入金の増加・減少額	△ 30,776	60,629
未収消費税等の増加・減少額	-	51,772
前払費用の増加・減少額	47,699	△ 57,344
営業未払金の増加・減少額	93,398	△ 302,858
未払金の増加・減少額	13,539	2,605
未払消費税等の増加・減少額	△ 75,878	223,857
前受金の増加・減少額	24,795	71,458
信託有形固定資産の減少額	-	3,154,113
その他	△ 45,793	△ 27,286
小 計	5,655,314	8,695,586
利息の受取額	93	96
利息の支払額	△ 570,014	△ 541,524
法人税等の支払額	△ 1,159	△ 1,617
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,084,234	8,152,540
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△ 2,204,753	△ 7,583,649
信託有形固定資産の取得による支出	△ 4,968,166	△ 1,163,463
無形固定資産の取得による支出	-	△ 3,583
投資有価証券の取得による支出	-	△ 1,558,460
預り敷金保証金の支出	△ 1,210,549	△ 147,309
預り敷金保証金の収入	196,265	1,914,214
信託預り敷金保証金の支出	△ 124,217	△ 474,687
信託預り敷金保証金の収入	291,048	545,429
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,020,372	△ 8,471,509
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	6,500,000	7,500,000
短期借入金の返済による支出	-	△ 5,200,000
長期借入金の借入による収入	-	5,000,000
分配金の支払金額	△ 3,395,973	△ 3,374,217
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,104,026	3,925,782
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	167,887	3,606,814
5. 現金及び現金同等物の期首残高	23,910,940	20,304,126
6. 現金及び現金同等物の期末残高	24,078,828	23,910,940

[重要な会計方針]

期別 項目	第9期 (自平成18年1月1日至平成18年6月30日)	第8期 (自平成17年7月1日至平成17年12月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	有価証券 同左
2. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3～65年 構築物 10～20年 機械及び装置 3～17年 工具器具備品 5～15年 取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。 ② 無形固定資産 定額法を採用しております。	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3～64年 構築物 10～20年 機械及び装置 3～17年 工具器具備品 5～15年 取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。 ② 無形固定資産 同左
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。	投資法人債発行費 同左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は8,322千円であります。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は25,942千円であります。
5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資	同左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 同左 ②消費税等の処理方法 同左

[会計方針の変更]

第 9 期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	第 8 期 (自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)
<p>貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準</p> <p>当期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。</p> <p>従来の資本の部の合計に相当する金額は、118,881,470千円です。</p> <p>なお、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号)の改正により、当期における貸借対照表の純資産の部については、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年4月20日内閣府令第47号)により作成しております。</p>	<p>固定資産の減損に係る会計基準</p> <p>当期より「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号)に基づき固定資産の減損会計を適用しております。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>

[注記事項]

(貸借対照表関係)

期 別 項 目	第 9 期 (平成18年 6月30日現在)	第 8 期 (平成17年12月31日現在)																																								
*1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>担保に供している資産の次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託預金</td><td style="text-align: right;">5,955,605千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">23,033,094千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">30,750千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">200,209千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">20,402千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">35,821,302千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">65,061,363千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務の次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">15,000,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">13,966,000千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">28,966,000千円</td></tr> </table>	信託預金	5,955,605千円	信託建物	23,033,094千円	信託構築物	30,750千円	信託機械及び装置	200,209千円	信託工具器具備品	20,402千円	信託土地	35,821,302千円	合 計	65,061,363千円	一年以内返済予定長期借入金	15,000,000千円	長期借入金	13,966,000千円	合 計	28,966,000千円	<p>担保に供している資産の次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託預金</td><td style="text-align: right;">5,885,258千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">23,444,992千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">31,619千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">215,672千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">17,845千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">35,821,302千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">65,416,680千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務の次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">15,000,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">13,966,000千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">28,966,000千円</td></tr> </table>	信託預金	5,885,258千円	信託建物	23,444,992千円	信託構築物	31,619千円	信託機械及び装置	215,672千円	信託工具器具備品	17,845千円	信託土地	35,821,302千円	合 計	65,416,680千円	一年以内返済予定長期借入金	15,000,000千円	長期借入金	13,966,000千円	合 計	28,966,000千円
信託預金	5,955,605千円																																									
信託建物	23,033,094千円																																									
信託構築物	30,750千円																																									
信託機械及び装置	200,209千円																																									
信託工具器具備品	20,402千円																																									
信託土地	35,821,302千円																																									
合 計	65,061,363千円																																									
一年以内返済予定長期借入金	15,000,000千円																																									
長期借入金	13,966,000千円																																									
合 計	28,966,000千円																																									
信託預金	5,885,258千円																																									
信託建物	23,444,992千円																																									
信託構築物	31,619千円																																									
信託機械及び装置	215,672千円																																									
信託工具器具備品	17,845千円																																									
信託土地	35,821,302千円																																									
合 計	65,416,680千円																																									
一年以内返済予定長期借入金	15,000,000千円																																									
長期借入金	13,966,000千円																																									
合 計	28,966,000千円																																									
*2. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>契約締結日</td><td style="text-align: right;">平成17年12月1日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td style="text-align: right;">20,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td>当期末未使用残高</td><td style="text-align: right;">20,000,000千円</td></tr> </table>	契約締結日	平成17年12月1日	借入極度額	20,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	20,000,000千円	同左																																
契約締結日	平成17年12月1日																																									
借入極度額	20,000,000千円																																									
当期末借入残高	—																																									
当期末未使用残高	20,000,000千円																																									
*3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	—	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">5,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">530,000口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	5,000,000口	発行済投資口数	530,000口																																				
発行する投資口の総数	5,000,000口																																									
発行済投資口数	530,000口																																									
*4. 投資口1口当たりの純資産額	—	224,206円																																								
*5. 投資信託及び投資法人に関する法律第37条第4項で定める最低純資産額	50,000千円	同左																																								

(損益計算書関係)

期別 項目	第9期 (自平成18年1月1日至平成18年6月30日)		第8期 (自平成17年7月1日至平成17年12月31日)	
	*1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入		A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入
	賃料	6,450,655千円	賃料	6,182,585千円
	共益費	1,381,089千円	共益費	1,374,408千円
	駐車場収入	208,516千円	駐車場収入	203,751千円
	広告物掲出料	11,886千円	広告物掲出料	11,257千円
	アンテナ使用料	7,793千円	アンテナ使用料	7,776千円
	その他賃貸収入	12,689千円	その他賃貸収入	13,179千円
	その他賃貸事業収入	8,072,631千円	その他賃貸事業収入	7,792,957千円
	附加使用料	425,901千円	附加使用料	516,675千円
	時間貸駐車料	9,051千円	時間貸駐車料	8,830千円
	解除違約金等	9,752千円	解除違約金等	9,695千円
	原状回復費相当額収入	11,770千円	原状回復費相当額収入	27,419千円
	その他雑収入	23,711千円	その他雑収入	17,133千円
	不動産賃貸事業収益合計	8,552,819千円	不動産賃貸事業収益合計	8,372,711千円
	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用	
	外注委託費	456,304千円	外注委託費	484,909千円
	水道光熱費	472,936千円	水道光熱費	545,835千円
	公租公課	745,563千円	公租公課	682,687千円
	保険料	33,879千円	保険料	38,987千円
	修繕工事費	165,731千円	修繕工事費	182,611千円
	管理委託料	166,693千円	管理委託料	166,359千円
	管理組合費	355,207千円	管理組合費	345,290千円
	減価償却費	1,560,732千円	減価償却費	1,531,773千円
	その他賃貸事業費用	56,177千円	その他賃貸事業費用	65,787千円
	不動産賃貸事業費用合計	4,013,227千円	不動産賃貸事業費用合計	4,044,243千円
	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,539,591千円	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,328,467千円
*2. 不動産等売却損益の内訳			A. 不動産等売却益	
			不動産等売却収入	3,440,000千円
			不動産等売却原価	3,153,289千円
			その他売却費用	72,047千円
			不動産等売却益	214,662千円

(投資主資本等変動計算書関係)

期別 項目	第9期 自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	
	発行済投資口数	530,000口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

科目	第9期 自平成18年1月1日 至平成18年6月30日		第8期 自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	
	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成18年6月30日現在)		(平成17年12月31日現在)
	現金及び預金	10,478,692千円	現金及び預金	10,875,646千円
	信託現金及び信託預金	13,600,136千円	信託現金及び信託預金	13,035,294千円
	現金及び現金同等物	24,078,828千円	現金及び現金同等物	23,910,940千円

(リース取引関係)

項 目	第 9 期 〔 自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日 〕		第 8 期 〔 自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日 〕	
	オペレーティング・リース取引	(貸主側) 未経過リース料		(貸主側) 未経過リース料
	1年内	4,528,877千円	1年内	4,802,731千円
	1年超	26,299,926千円	1年超	24,462,878千円
	合計	<u>30,828,804千円</u>	合計	<u>29,265,610千円</u>

(有価証券関係)

第 9 期 〔 自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日 〕		第 8 期 〔 自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日 〕	
時価評価されていない有価証券		同左	
区分	貸借対照表計上額		
優先出資証券	1,558,460千円		
(注) 特定目的会社の優先出資証券は、特定目的会社の投資する不動産等の価値や当該不動産等に係る収益の変化により価値の変動リスクがあります。			

(デリバティブ取引関係)

第 9 期 〔 自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日 〕	第 8 期 〔 自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日 〕
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

項 目	第 9 期 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)		第 8 期 (自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日)	
	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別の内訳	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)
	法人事業税損金不算入額	61千円	法人事業税損金不算入額	28千円
	一括償却資産損金不算入額	406千円	一括償却資産損金不算入額	648千円
	繰延税金資産計	467千円	繰延税金資産計	676千円
	繰延税金資産の純額	<u>467千円</u>	繰延税金資産の純額	<u>676千円</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の 法人税等の負担率との差異の原因と なった主な項目別の内訳	法定実効税率	39.39%	法定実効税率	39.39%
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	△ 39.38%	支払分配金の損金算入額	△ 39.37%
	その他	0.02%	その他	0.01%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.03%</u>	税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.03%</u>

## (持分法損益等)

第 9 期 〔 自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日 〕	第 8 期 〔 自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日 〕
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

## (関連当事者との取引)

第 9 期 〔 自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日 〕	第 8 期 〔 自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日 〕
親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。	親会社及び法人主要投資主等 同左
役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。	役員及び個人主要投資主等 同左
子会社等 該当事項はありません。	子会社等 同左
兄弟会社等 該当事項はありません。	兄弟会社等 同左

## (一口当たり情報)

第 9 期 〔 自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日 〕	第 8 期 〔 自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日 〕
1口当たり純資産額 224,304円 1口当たり当期純利益金額 6,508円	1口当たり純資産額 224,206円 1口当たり当期純利益金額 6,411円
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	同左

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

第 9 期 〔 自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日 〕	第 8 期 〔 自 平成17年 7月 1日 至 平成17年12月31日 〕
当期純利益金額 (千円) 3,449,659	当期純利益 (千円) 3,398,097
普通投資主に帰属しない金額 (千円) -	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金額 (千円) 3,449,659	普通投資口に係る当期純利益金額 (千円) 3,398,097
期中平均投資口数 (口) 530,000	期中平均投資口数 (口) 530,000

(重要な後発事象)

第9期 〔 自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月 30日 〕	第8期 〔 自 平成17年 7月 1日 至 平成17年 12月 31日 〕
<p>資産の譲渡について 平成18年7月26日付けにて、規約に定める資産運用の投資態度に基づき、以下の資産の譲渡を決定しました。 なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除いております。 また、譲渡先の名称については、譲渡先の意向により開示いたしません。 &lt;ツルミフーガ1/JPR高松ビル&gt; ①資産の種類：不動産を信託財産とする信託受益権 ②譲渡価格：5,800百万円 ③契約日：平成18年7月26日 ④引渡日：平成19年1月11日 ⑤損益に及ぼす影響：第11期（自平成19年1月1日 至平成19年6月30日）において、営業収益として不動産等売却益約535百万円を計上する予定です。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

## (2) 発行済投資口総数の増減

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

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

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

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

(注 3) 投資口 1 口を 2.5 口に分割しました。

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

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

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

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

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

#### 4. 役員の異動

当期中の役員の異動はありません。

なお、執行役員（1名）及び監督役員全員（2名）は以下の通りです。

役職名	氏名	兼職等	所有 投資口数
執行役員	金子博人	金子博人法律事務所 代表弁護士	—
監督役員	安田莊助	安田莊助税理士事務所 税理士 東京北斗監査法人 代表社員、公認会計士 三井住友海上火災保険株式会社 社外監査役（非常勤） 株式会社野村総合研究所 社外監査役（非常勤）	—
監督役員	杉本 茂	さくら萌和監査法人 代表社員、公認会計士・税理士・不動産鑑定士 株式会社さくら総合事務所 代表取締役	—

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

## 5. 参考情報

### (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第8期 平成17年12月31日現在		第9期 平成18年6月30日現在	
		保有総額(千円)	対総資産比率 (%)	保有総額(千円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心	16,140,890	7.1	16,116,501	7.0
	東京周辺部	4,246,866	1.9	6,300,287	2.7
	地方	16,313,033	7.2	16,229,852	7.0
信託不動産	東京都心	73,635,508	32.6	77,824,365	33.6
	東京周辺部	31,504,291	13.9	31,235,719	13.5
	地方	58,179,378	25.8	57,837,269	25.0
優先出資証券	—	1,558,460	0.7	1,558,460	0.7
預金その他の資産	—	24,303,746 (—)	10.8 (—)	24,420,843 (—)	10.5 (—)
資産総額計	—	225,882,175 (200,019,969)	100.0 (88.6)	231,523,301 (205,543,997)	100.0 (88.8)

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

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

(注3) 地域等の区分については、前記3ページを参照して下さい。

(注4) 取得予定資産について計上した各種調査費用等(第8期:4,700千円 第9期:3,120千円)は、本表において建設仮勘定として預金その他の資産に計上しています。

(注5) 本投資法人は、川崎ダイス特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数84,900口のうち8,490口を取得しています。  
(優先出資持分10.0%)

なお、川崎ダイス特定目的会社の直近決算期の貸借対照表における不動産等の金額に本投資法人の優先出資持分を乗じた金額は、第8期1,756,864千円、第9期1,736,623千円です。

### (2) 投資資産

後記45ページ以降に記載しています。

### (3) 資本的支出の状況

#### A. 資本的支出の予定について

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市	外壁補修シール更新	自 平成 18 年 8 月 至 平成 18 年 12 月	108	—	—
JPR博多ビル	福岡県福岡市	9～11階空調改修	自 平成 18 年 8 月 至 平成 18 年 12 月	104	—	—
新麴町ビル	東京都千代田区	2階リニューアル	自 平成 18 年 6 月 至 平成 18 年 7 月	31	—	—
JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市	4、5階トイレ改修	自 平成 18 年 6 月 至 平成 18 年 7 月	28	—	—
UFJセントラルリース本社ビル	愛知県名古屋市	外壁補修シール更新	自 平成 18 年 8 月 至 平成 18 年 11 月	21	—	—
損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市	共用部内装改修	自 平成 18 年 8 月 至 平成 18 年 12 月	18	—	—
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	2、4、6、8階トイレ改修	自 平成 18 年 8 月 至 平成 18 年 11 月	16	—	—

#### B. 期中に行った資本的支出について

当期において本投資法人が不動産及び信託不動産に対して実施した資本的支出の額は、以下の通りです。資本的支出の主なものとしては、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工事のほか、新規テナントの誘致促進を目的として共用部の改修や貸室へのOAフロアーの設置等の工事を実施いたしました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した 170 百万円（※）の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	空調冷温水発生機更新	自 平成 18 年 3 月 至 平成 18 年 4 月	50
JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市	6～8階トイレ改修	自 平成 18 年 3 月 至 平成 18 年 6 月	37
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	1、3、5、7階トイレ改修	自 平成 18 年 4 月 至 平成 18 年 6 月	16
NORTH33ビル	北海道札幌市	共用部内装改修	自 平成 18 年 3 月 至 平成 18 年 5 月	10
その他の不動産等		共用部改修、OAフロアー設置、駐車場、空調、防災設備の整備等		198
合 計				314

※ 修繕費には修繕工事本体金額に加え、当該工事に対して不動産管理会社へ支払われた工事管理報酬額（4百万円）が含まれています。

### C. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定した中長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フロー（利益の内部留保に伴うものを含む）のなかから大規模な修繕等に充当するため、以下の通り金銭の積立てを行っています。

(単位：百万円)

営業期間	第5期 自平成16年1月1日 至平成16年6月30日	第6期 自平成16年7月1日 至平成16年12月31日	第7期 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	第8期 自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	第9期 自平成18年1月1日 至平成18年6月30日
前期末積立金残高	640	750	850	716	667
当期積立額	220	220	43	228	141
当期積立金取崩額	110	120	177	277	130
次期繰越額	750	850	716	667	678

#### (4) 主要な投資資産について

本投資法人の投資不動産の各物件につき、第9期における全賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

#### (5) テナント情報

##### A. 投資法人全体の賃貸借の概況

	物件数	総テナント数	全賃貸可能面積	稼働率
平成13年11月末 (運用管理開始月)	13	133	94,935.49 m <sup>2</sup>	96.3%
平成14年6月末	25	281	162,739.50 m <sup>2</sup>	94.1%
平成14年12月末	27	311	168,987.78 m <sup>2</sup>	93.4%
平成15年6月末	30	324	201,808.72 m <sup>2</sup>	93.5%
平成15年12月末	32	357	218,734.67 m <sup>2</sup>	92.7%
平成16年6月末	38	437	256,329.13 m <sup>2</sup>	93.2%
平成16年12月末	42	496	273,330.52 m <sup>2</sup>	95.1%
平成17年6月末	42	459	281,408.97 m <sup>2</sup>	95.4%
平成17年12月末	42	441	308,205.26 m <sup>2</sup>	97.2%
平成18年1月末	42	443	308,182.97 m <sup>2</sup>	97.2%
平成18年2月末	42	449	308,182.97 m <sup>2</sup>	97.2%
平成18年3月末	44	462	315,173.30 m <sup>2</sup>	97.8%
平成18年4月末	44	462	315,156.84 m <sup>2</sup>	98.2%
平成18年5月末	44	460	315,156.84 m <sup>2</sup>	97.9%
平成18年6月末	44	462	315,156.84 m <sup>2</sup>	98.0%

(注) 稼働率は小数点第2位以下を四捨五入しています。

## B. 個別不動産に関する賃貸状況の概要

地域区分	用途	不動産等の名称	第9期 自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30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	稼働率 (%)	(千円)	構成 割合 (%)
東京都心	事務所	兼松ビル	7,994.02	7,994.02	10	100.0	439,467	5.1
		兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0	102,721	1.2
		JPR人形町ビル	2,788.98	2,788.98	4	100.0	98,477	1.2
		新麴町ビル	2,105.44	2,105.44	10	100.0	71,200	0.8
		新麴町ビル(第2期追加取得分)	901.36	395.97		43.9	36,231	0.4
		新麴町ビル(第6期追加取得分)	312.53	312.53		100.0	11,370	0.1
		JPRクレスト竹橋ビル	3,265.34	3,265.34	9	100.0	127,045	1.5
		MS芝浦ビル	14,429.09	14,429.09	8	100.0	529,991	6.2
		五反田ファーストビル	4,243.58	4,243.58	2	100.0	132,815	1.6
		福岡ビル	1,250.06	1,250.06	2	100.0	64,667	0.8
		福岡ビル(第7期追加取得分)	687.34	687.34		100.0	37,822	0.4
		JPR市ヶ谷ビル	4,186.09	4,186.09	9	100.0	182,763	2.1
		オーバルコート大崎マークウエスト	4,088.44	4,088.44	4	100.0	170,518	2.0
		新宿スクエアタワー(注2)	10,982.03	10,847.67	25	98.8	277,465	3.2
	ビッグス新宿ビル	11,357.50	11,166.84	25	98.3	449,609	5.3	
	アクロス新川ビル・アネックス	1,253.39	1,253.39	4	100.0	46,245	0.5	
	商業	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	8,076.85	1	100.0	345,576	4.0
JPR代官山		653.99	653.99	4	100.0	47,132	0.6	
JPR神宮前432		1,027.33	1,027.33	5	100.0	49,237	0.6	
東京周辺部	事務所	アルカイスト	7,022.76	7,022.76	6	100.0	253,745	3.0
		JPR千葉ビル	5,562.97	4,981.49	26	89.5	135,338	1.6
		JPR横浜日本大通ビル	6,066.53	5,917.43	11	97.5	138,288	1.6
		新横浜第二センタービル	2,641.19	2,641.19	15	100.0	74,231	0.9
		川口センタービル	15,461.98	15,157.98	37	98.0	486,763	5.7
		JPR上野イーストビル	6,512.45	5,922.89	8	90.9	188,623	2.2
		立川ビジネスセンタービル	1,747.13	1,747.13	4	100.0	56,899	0.7
	商業	田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0	596,400	7.0
		ツルミフーガ1	9,578.60	9,578.60	1	100.0	145,200	1.7
		キュボ・ラ本館棟	5,963.00	5,963.00	1	100.0	(注3)	(注3)

地域 区分	用途	不動産等の名称	第9期 自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30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	稼働率 (%)	(千円)	構成 割合 (%)
地方	事務所	新潟駅南センタービル	5,205.82	5,205.82	11	100.0	133,168	1.6
		明治安田生命大阪梅田ビル	9,600.62	9,457.54	27	98.5	358,652	4.2
		東京建物本町ビル	7,210.25	7,015.85	9	97.3	251,550	2.9
		JPR高松ビル	5,037.06	4,055.52	28	80.5	88,009	1.0
		JPR博多ビル	6,581.15	5,363.59	26	81.5	144,595	1.7
		JPR那覇ビル	3,947.69	3,760.61	16	95.3	101,315	1.2
		NORTH33ビル	6,642.98	6,346.07	23	95.5	168,978	2.0
		損保ジャパン仙台ビル	7,118.60	6,910.71	15	97.1	197,319	2.3
		損保ジャパン和歌山ビル	4,874.91	4,637.76	17	95.1	114,903	1.3
		天神121ビル	3,292.02	3,012.28	14	91.5	109,757	1.3
		JPR名古屋栄ビル	5,461.90	5,461.90	21	100.0	218,083	2.5
		堂島Fビルディング	3,941.40	3,941.40	11	100.0	118,205	1.4
		船場福岡ビル	3,349.57	3,349.57	6	100.0	82,344	1.0
		UFJセントラルリース本社ビル	7,123.07	7,123.07	1	100.0	190,710	2.2
	商業	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	18,586.97	1	100.0	402,413	4.7
		シュトラッセ一番町	2,861.91	2,861.91	1	100.0	128,388	1.5
		ベネトン心齋橋ビル	5,303.98	5,303.98	1	100.0	(注3)	(注3)
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3)	(注3)	
合計			315,156.84	308,956.94	462	98.0	8,552,819	100.0

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

(注2) 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸しています。そのため、同ビルの賃貸可能面積については、同社が賃借しかつ転貸が可能な事務所・店舗及び倉庫にかかる契約上の合計面積に本投資法人の賃料配分率である39.70457%を乗じた面積、稼働率算定の際の賃貸面積については、転借人への転貸面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数点第3位以下を四捨五入して算出しています。また、同ビルにおいては、転借人の数をテナント数とみなしています。

(注3) 一棟全体を1テナントに賃貸しており、同テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示出来ない場合として開示していません。

### C. 上位 20 テナント

平成18年6月30日現在の賃貸面積ベースの上位20社は以下の表の通りです。

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積 (㎡)	期末全賃貸面積 に占める割合 (注1)
1	株式会社西友	田無アスタ ツルミフーガ1	40,700.31	13.2%
2	エー・ビー・シー開発株式会社	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	11.5%
3	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	6.0%
4	新宿スクエアタワー管理株式会社	新宿スクエアタワー	10,982.03	3.6%
5	タワーレコード株式会社	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	2.6%
6	ユーエフジェイセントラルリース株式会社	UFJセントラルリース本社ビル	7,123.07	2.3%
7	株式会社損害保険ジャパン	川口センタービル 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	6,432.52	2.1%
8	株式会社マルエツ	キュボ・ラ本館棟	5,963.00	1.9%
9	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	1.9%
10	ベネトンジャパン株式会社	ベネトン心齋橋ビル	5,303.98	1.7%
11	監査法人トーマツ	MS芝浦ビル	3,922.74	1.3%
11	三菱電機インフォメーションシステムズ株式会社	MS芝浦ビル	3,922.74	1.3%
13	キャノンイメージングシステムテクノロジーズ株式会社	新潟駅南センタービル	3,494.46	1.1%
14	シミック株式会社	五反田ファーストビル	3,295.52	1.1%
15	兼松エレクトロニクス株式会社	兼松ビル 兼松ビル別館	3,112.23	1.0%
16	三井不動産株式会社	シュトラッセ一番町	2,861.91	0.9%
17	株式会社アクタス	ビッグス新宿ビル	2,426.37	0.8%
18	三井金属エンジニアリング株式会社	アルカイースト	2,410.60	0.8%
19	株式会社スリーエフ	JPR横浜日本大通ビル	2,372.52	0.8%
20	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	明治安田生命大阪梅田ビル	2,310.18	0.7%

(注1) 小数点第2位以下を四捨五入しています。

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

#### D. 主なテナントの一覧及び当該テナントにかかる主な賃貸条件

本投資法人が平成18年6月30日現在保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産における主なテナント及び主なテナントごとの期末年間契約賃料（期末の月額契約賃料を年換算したもの）と期末賃貸面積は、下表の通りです。

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

- A. 当該テナントが支払うべき期末年間契約賃料（当該テナントが複数の物件に入居している場合にはそれらの物件全体での期末年間契約賃料合計とします。）が、期末全年間契約賃料の10%以上であること。
- B. 当該テナントの契約上の期末賃貸面積が、期末全賃貸面積の10%以上であること。
- C. 当該テナントが利害関係者であること。（「利害関係者」については、（7）その他（参考資料）B. 利益相反の防止対策43ページをご参照ください）

##### ① 利害関係者以外の主なテナント

名称	業種	該当条件	物件名	期末年間契約賃料 (円) (注1)	比率 (%)	期末賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
株式会社西友	小売業	B	田無アスタ	1,192,800,000	7.2	31,121.71	10.1
			ツルミフーガ1	290,400,000	1.8	9,578.60	3.1
			小計	1,483,200,000	9.0	40,700.31	13.2
エー・ビー・シー開発株式会社	その他サービス業	B	ハウジング・デザイン・センター神戸	(注2)	(注2)	35,444.13	11.5
全テナント合計				16,532,064,888	100.0	309,091.30	100.0

(注1) 期末年間契約賃料は、契約上の賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等の合計を記載しています。なお、契約上、賃料が月額で取り決められているため、月額の賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等（月額契約賃料）の12か月分の合計を記載しています。本投資法人が現在又は将来において実際に受領できる賃料を表示又は保証するものではありません。（以下、同じです。）

(注2) 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できない場合として開示していません。

##### 【上記テナントとの主な賃貸条件】

テナント名	株式会社西友		エー・ビー・シー開発株式会社
物件名	田無アスタ	ツルミフーガ1	ハウジング・デザイン・センター神戸
契約期間	自平成7年2月10日 至平成27年2月9日	自昭和60年12月16日 至平成20年12月15日	自平成6年6月15日 至平成24年3月31日
契約更改の方法	期間満了3年前予告により5年間更新可	期間満了の1年前までに別段の意思表示がない限り、3年延長され、その後も同様です。	期間満了までに延長の意思表示をした場合は、協議のうえ更新可
敷金	金1,303,842,888円	金133,343,820円	(注)
普通・定期借家の別	普通借家契約	普通借家契約	普通借家契約
賃料改定条件	3年毎に改定	3年毎に改定	協議のうえ増減可
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約期間中の解約は禁止されています（残期間分の賃料相当額を違約金として支払う旨の特約があります。）。</li> <li>・共益費は収受していません。外注委託費、水道光熱費及び日常の営繕費はテナント負担となっています。</li> <li>・6階部分を日本中央競馬会に転貸できる特約があります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・解約の1年前までに相手方に対し書面にて予告することで解約することができます。（但し、賃借人は予告にかえて賃料の12ヶ月分相当額を支払うことで即時解約できます。）</li> <li>・共益費は収受していません。日常の外注委託費、水道光熱費及び日常の営繕費はテナント負担となっています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共益費は収受していません。日常の外注委託費、水道光熱費及び日常の営繕費はテナント負担となっています。</li> </ul>

(注) 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できない場合として開示していません。

② 利害関係者であるテナント

名称	業種	該当条件	物件名	期末年間契約賃料 (円)	比率 (%)	期末賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
新宿スクエア タワー管理 株式会社	不動産 管理業	C	新宿スクエアタワー (注1)	588,918,756	3.6	10,982.03	3.6
株式会社 損害保険 ジャパン	損害 保険業	C	損保ジャパン仙台ビル	236,579,520	1.4	4,200.19	1.4
			損保ジャパン和歌山ビル	86,899,560	0.5	1,697.81	0.5
			川口センタービル	35,472,684	0.2	534.52	0.2
			小計	358,951,764	2.2	6,432.52	2.1
東京建物 株式会社	不動産業	C	アルカイースト	71,218,404	0.4	1,032.51	0.3
明治安田 生命保険 相互会社	生命 保険業	C	JPR那覇ビル	25,878,120	0.2	502.12	0.2
			明治安田生命大阪梅田ビル (注2)	21,962,160	0.1	315.60	0.1
			新横浜第二センタービル (注2)	7,076,100	0.0	129.89	0.0
			小計	54,916,380	0.3	947.60	0.3
損保ジャパン ひまわり 生命保険 株式会社	生命 保険業	C	損保ジャパン仙台ビル	11,469,840	0.1	182.34	0.1
株式会社 損保ジャパン 調査サービス	損害 保険業	C	損保ジャパン仙台ビル (注3)	5,118,000	0.0	—	—
			損保ジャパン和歌山ビル (注3)	2,700,000	0.0	—	—
			小計	7,818,000	0.0	—	—
共同ビル管理 株式会社	不動産 管理業	C	東京建物本町ビル	6,577,200	0.0	18.00	0.0
株式会社 損保ジャパン・ ビルマネジメン ト	不動産管 理業	C	損保ジャパン仙台ビル	792,480	0.0	16.81	0.0
全テナント合計				16,532,064,888	100.0	309,091.30	100.0

(注1) 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸しており、同社が転借人から受領する賃料から一定率の金額を控除した金額に本投資法人の賃料分配率である39.70457%を乗じた金額を、同社は賃料として本投資法人に支払うこととなっています。

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

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

【主な利害関係者との賃貸条件】

テナント名	株式会社損害保険ジャパン		
物件名	損保ジャパン仙台ビル	損保ジャパン和歌山ビル	川口センタービル
契約期間	2年間	2年間	2年間
当初契約始期	平成14年6月26日	平成14年6月26日	平成6年4月16日
直近更新日	平成18年6月26日	平成18年6月26日	平成17年4月1日
契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、2年間更新	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、2年間更新	期間満了の3ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、2年間更新
敷金(注1)	金144,778,200円	金49,304,300円	金30,745,396円

テナント名	東京建物株式会社
物件名	アルカイースト
契約期間	2年間
当初契約始期	平成17年9月12日
直近更新日	なし
契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、2年間更新
敷金(注1)	金42,157,380円

テナント名	明治安田生命保険相互会社		
物件名	明治安田生命 大阪梅田ビル	JPR那覇ビル	新横浜第二 センタービル
契約期間	2年間	2年間	2年間
当初契約始期	平成12年7月15日	平成13年3月16日	平成12年3月28日
直近更新日	平成17年7月15日	平成17年3月16日	平成18年3月28日
契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、1年間更新	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、2年間更新	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、1年間更新
敷金(注1)(注2)	金15,811,560円	金18,226,940円	金10,305,600円

テナント名	新宿スクエアタワー管理 株式会社
物件名	新宿スクエアタワー
契約期間	20年間
当初契約始期	平成6年11月1日
直近更新日	なし
契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、5年間更新
敷金	—

(注1) 上記敷金には駐車場契約、広告契約及びその他契約に基づく敷金を含みません。

(注2) 明治安田生命保険相互会社の明治安田生命大阪梅田ビル及び新横浜第二センタービルにおける敷金は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する金額です。

(6) 利害関係人等及び主要株主との取引

A 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	6,560,000 千円	
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	2,100,000 千円 (32.0%)	—千円 (—%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
大成建設株式会社	2,100,000 千円 (100.0%)	—千円 (—%)
合 計	2,100,000 千円 (100.0%)	—千円 (—%)

B 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合(B/A)
		支払先	支払金額(B)	
管理委託料(注2)	177,101 千円	東京建物株式会社	120,687 千円	68.1%
		安田不動産株式会社	8,174 千円	4.6%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	20,503 千円	11.6%
		株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	10,182 千円	5.7%
外注委託費	456,304 千円	東京建物株式会社	299,311 千円	65.6%
		安田不動産株式会社	25,706 千円	5.6%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	44,758 千円	9.8%
		株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	28,970 千円	6.3%
テナント仲介手数料等	21,093 千円	東京建物株式会社	15,710 千円	74.5%
		安田不動産株式会社	2,340 千円	11.1%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	2,182 千円	10.3%
		株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	675 千円	3.2%

(注1) 投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主の内、当期において取引のあった者は、東京建物株式会社、株式会社東京建物テクノビルド、大成建設株式会社、安田不動産株式会社、明治安田ビルマネジメント株式会社及び株式会社損保ジャパン・ビルマネジメントです。

(注2) 上表の管理委託料には費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬(投資法人計10,408千円)を含んでいます。

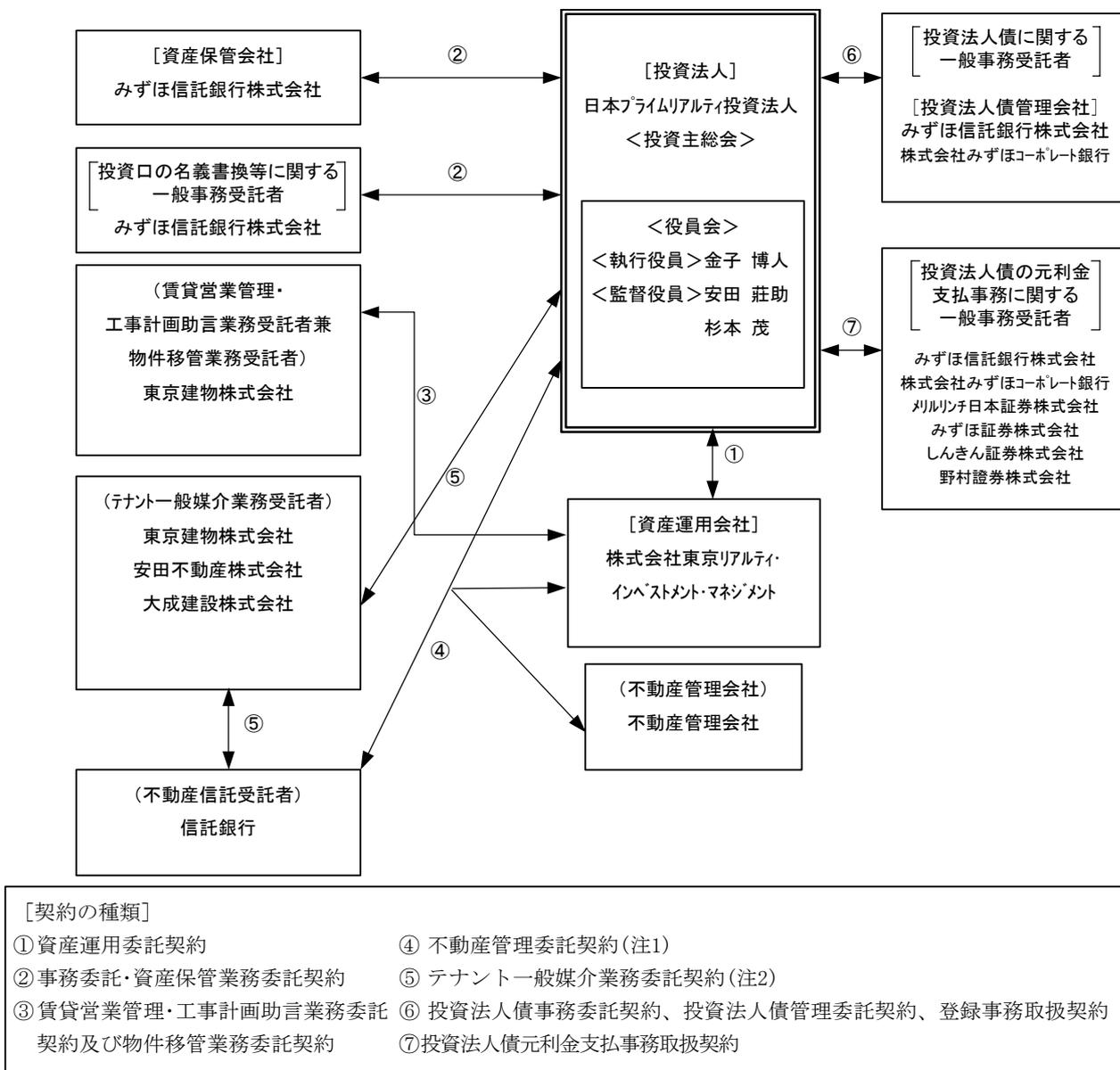
(注3) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。

東京建物株式会社	293,549 千円
株式会社東京建物テクノビルド	16,190 千円
安田不動産株式会社	7,421 千円
明治安田ビルマネジメント株式会社	9,523 千円
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	18,891 千円

(7) その他 (参考資料)

A. 投資法人の関係法人

①本投資法人の仕組図 (平成 18 年 6 月 30 日現在)



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

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

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

②資産運用会社（平成18年6月30日現在）

a. 概要

名称：株式会社 東京リアルティ・インベストメント・マネジメント  
（略称：TRIM）

設立日：平成12年4月28日

資本金：3億5,000万円

事業内容：投資法人資産運用業

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

b. 資本構成

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

(注) 比率とは、議決権株式総数に対する議決権株式数の比率をいいます。

③本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

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

④上記以外の本投資法人の主な関係者

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

(注1) 信託受益権に係る信託受託銀行です。

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

物件ごとの不動産管理会社一覧	
明治安田ビルマネジメント 株式会社(5棟)	JPR人形町ビル、新横浜第二センタービル、田無アスタ、 新潟駅南センタービル、明治安田生命大阪梅田ビル
東京建物株式会社(32棟)	兼松ビル、兼松ビル別館、新麴町ビル、MS芝浦ビル、五反田ファーストビル、 福岡ビル、JPR市ヶ谷ビル、オーバルコート大崎マークウエスト、 新宿スクエアタワー、ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、 JPR渋谷タワーレコードビル、JPR代官山、アルカイースト、JPR千葉ビル、 JPR横浜日本大通ビル、立川ビジネスセンタービル、ツルミフーガ1、 キューボ・ラ本館棟、東京建物本町ビル、JPR高松ビル、JPR博多ビル、 JPR那覇ビル、NORTH33ビル、天神121ビル、JPR名古屋栄ビル、 堂島Fビルディング、船場福岡ビル、UFJセントラルリース本社ビル、 JPR梅田ロフトビル、ベネトン心齋橋ビル、 ハウジング・デザイン・センター神戸
安田不動産株式会社(2棟)	JPRクレスト竹橋ビル、JPR上野イーストビル
株式会社損保ジャパン・ビル マネジメント(2棟)	損保ジャパン仙台ビル、損保ジャパン和歌山ビル
野村不動産株式会社(1棟)	川口センタービル
三井不動産株式会社(1棟)	シュトラッセ一番町
株式会社サンケイビル(1棟)	JPR神宮前432

## B. 利益相反の防止策

①利害関係者との取引について一定のルールを設けています。

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

（注）前記36ページ「② 利害関係者であるテナント」に記載のものは除きます（下表においても同じ）。

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

利害関係者からの物件・資産の取得

i. 不動産及び不動産信託受益権の場合

投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

ii. その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記a i. に従うものとします。

b 利害関係者への物件・資産の売却

i. 不動産及び不動産信託受益権の場合

1物件当たりの「売却額」（売却金額のみとし、税金及び売却費用等は含みません。）は、鑑定評価額以上とします。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

ii. その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 b i. に従うものとします。

c 利害関係者への物件の賃貸

市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。また、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

d 利害関係者への不動産管理委託

物件関連業務運用基準に基づき委託を行います。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

e 利害関係者による売買・賃貸の媒介又は仲介手数料

i. 売買

媒介又は仲介手数料は売買価格の3%+6万円（但し消費税等を除く）を上限とし、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

ii. 賃貸

媒介又は仲介手数料は契約賃料の1か月分相当を上限とします。

f 利害関係者に対する工事の発注

1,000万円超の工事については、第三者の見積価格、内容等と比較検討したうえで発注することとし、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

g 利害関係者からの借入れ

市場水準での借入条件で借り入れるものとします。また、借入れに際しては、当該借入れを含む資金計画（四半期毎の資金の運用・調達計画等を示したもの）について、投資法人の役員会の事前承認を得ることとします。

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

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

②TRIM出資者がテナントとなっている賃貸契約は、条件を開示します。

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

前記36ページ「5. 参考情報 (5) テナント情報 D. 主なテナントの一覧及び当該テナントにかかる主な賃貸条件 ②利害関係者であるテナント」をご参照ください。

③運用会社の運用報酬体系は投資主との利害と一致した体系を採用しています。

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

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

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

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

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

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

## 【投資不動産物件】

### a. 投資資産の概要及び価格と投資比率

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

地域区分	地域
「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
「東京周辺部」	東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県
「地方」	その他の地域

- ・ 取得価格の欄における「価格」及び「投資比率 (%)」、期末評価額の欄における「評価額」及び「投資比率 (%)」及び地震リスク関係の欄における「PML」については平成 18 年 6 月 30 日時点における状態を示しています。その他の情報は本書提出日現在の状態を示しています。
- ・ 「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」、「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 「敷地面積」及び「延床面積」は、他の区分所有者等の保有部分を含む建物敷地全体の面積と建物一棟全体の床面積を記載しています。ただし、新宿スクエアタワーについては、再開発全体の敷地面積及び延床面積を、キュポ・ラ本館棟については、再開発全体の敷地面積を記載しています。
- ・ 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表しています。  
S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造
- ・ 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切捨てで記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含みません。なお、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。
- ・ 「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点第 2 位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 「PML (Probable Maximum Loss)」とは、地震リスク分析における予想最大損失率を意味します。PMLには、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一された定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間 (50 年＝一般的建物の耐用年数) の間に、想定される最大規模の地震 (475 年に一度起こる大地震＝50 年間に起こる可能性が 10%の大地震) によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率 (%) で示したものを意味します。なお、合計欄に記載された PML はポートフォリオ全体の PML を示しています。
- ・ PML は、株式会社篠塚研究所作成の地震リスク評価報告書に基づいています。ここでいう損失の対象は、物的損失のみで、人命や周辺施設への派生的被害は考慮されていません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害及び自己出火による地震火災を対象とし、周辺施設からの延焼被害については考慮されていません。  
なお、第 8 期の地震リスク分析より、株式会社篠塚研究所は、文部科学省内に設置された地震調査研究推進本部より発表された「全国を概観した地震動予測地図」等の地震データベースを使用しております。今後、PML は、その地震データベースの更新や耐震補強・修繕工事等により変化することがあります。

用途	不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・ 階数	竣工年月	取得日	取得価格		期末評価額		地震リス ク関係
								価 格 (百万円)	投資 比率 (%)	評価額 (百万 円)	投資 比率 (%)	PML (%)
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	平成13年 12月27日	16,276	7.8	14,300	6.4	4.6
	兼松ビル別館	東京都中央区 京橋二丁目	679.06	4,351.46	SRC B1/8F	平成5年 2月	平成13年 12月27日	2,874	1.4	2,880	1.3	11.9
	JPR人形町ビル	東京都中央区 日本橋人形町一丁目	550.06	4,117.70	SRC・RC B1/8F	平成元年 12月	平成13年 11月16日	2,100	1.0	2,240	1.0	5.6
	新麹町ビル	東京都千代田区 麹町四丁目	657.80	5,152.98	SRC B1/9F	昭和59年 10月	平成13年 11月16日	1,670	0.8	1,719	0.8	10.2
							平成14年 11月21日	550	0.3	736	0.3	
							平成16年 11月12日	200	0.1	255	0.1	
	JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区 神田錦町三丁目	636.90	4,790.68	SRC B1/9F	平成11年 9月	平成14年 6月21日	4,000	1.9	3,510	1.6	11.6
	MS芝浦ビル	東京都港区 芝浦四丁目	8,992.18	31,020.21	SRC・RC・S B2/13F	昭和63年 2月	平成15年 3月28日	11,200	5.4	14,000	6.2	9.2
	五反田ファーストビル	東京都品川区 西五反田二丁目	1,551.19	10,553.34	SRC・RC B2/11F	平成元年 7月	平成15年 7月23日	2,920	1.4	3,160	1.4	11.4
	福岡ビル	東京都中央区 八重洲二丁目	1,302.17	11,627.74	SRC B2/10F	平成2年 5月	平成15年 10月15日	1,800	0.9	1,935	0.9	7.6
							平成17年 4月15日	1,120	0.5	1,015	0.5	
	JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区 九段南四丁目	1,058.04	5,888.82	SRC B1/9F	平成元年 3月	平成16年 5月28日	5,100	2.4	5,330	2.4	12.0
	オーバルコート大崎 マークウエスト	東京都品川区 東五反田二丁目	4,006.00	28,575.80	S・SRC B2/17F	平成13年 6月	平成16年 6月1日	3,500	1.7	4,160	1.9	4.6
新宿スクエアタワー	東京都新宿区 西新宿六丁目	8,409.52	78,796.00	S・RC・SRC B4/30F	平成6年 10月	平成16年 7月2日	10,000	4.8	9,580	4.3	4.7	
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区 新宿二丁目	3,522.46	25,733.10	SRC B2/14F	昭和60年 4月	平成16年 11月9日	2,900	5.6	12,100	5.4	6.0	
						平成17年 4月12日	8,921					
アクロス新川ビル・ アネックス	東京都中央区 新川一丁目	858.48	5,535.90	S・SRC B2/10F	平成6年 6月	平成16年 11月26日	710	0.3	793	0.4	7.1	
商業	JPR渋谷 タワーレコードビル	東京都渋谷区 神南一丁目	1,010.47	8,449.56	SRC・S B3/8F	平成4年 2月	平成15年 6月30日	12,000	5.7	15,200	6.8	7.8
	JPR代官山	東京都渋谷区 代官山町	277.12	668.09	RC B2/2F	平成14年 7月	平成16年 10月5日	2,160	1.0	1,730	0.8	6.5
	JPR神宮前432	東京都渋谷区 神宮前四丁目	218.21	1,066.81	S・SRC B1/7F	平成18年 2月	平成18年 3月24日	4,460	2.1	4,560	2.0	9.3
東京都心合計								94,461	45.1	99,203	44.1	—

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	取得日	取得価格		期末評価額		地震リス ク関係
								価 格 (百万円)	投資 比率 (%)	評価額 (百万 円)	投資 比率 (%)	PML (%)
東京周辺部												
事務所	アルカイスト	東京都墨田区 錦糸三丁目	3,755.01	34,281.86	S・SRC B3/19F	平成9年 3月	平成13年 11月16日	5,880	2.8	6,530	2.9	4.2
	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	平成13年 12月13日	2,350	1.1	2,060	0.9	4.7
	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	平成13年 11月16日	2,927	1.4	2,620	1.2	13.3
	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	平成14年 9月25日	920	0.4	1,340	0.6	8.6
	川口センタービル	埼玉県川口市 本町四丁目	4,524.61	28,420.85	S・SRC B2/15F	平成6年 2月	平成16年 2月13日	8,100	3.9	9,760	4.3	12.1
	JPR上野イーストビル	東京都台東区 松が谷一丁目	1,242.97	8,490.44	S・SRC B1/8F	平成4年 10月	平成16年 3月1日	3,250	1.6	4,210	1.9	12.1
	立川ビジネスセンタービル	東京都立川市 曙町二丁目	2,047.22	14,706.36	S・SRC B1/12F	平成6年 12月	平成17年 9月30日	888	0.4	1,150	0.5	10.9
商業	田無アスタ	東京都西東京市 田無町二丁目	12,326.30	80,675.27	SRC B2/17F	平成7年 2月	平成13年 11月16日	10,200	4.9	13,200	5.9	10.3
	ツルミフーガ1	神奈川県横浜市 鶴見区豊岡町	1,962.18	13,543.32	SRC B2/7F	昭和60年 9月	平成13年 11月16日	3,040	1.5	3,720	1.7	4.8
	キューボ・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	平成18年 3月31日	2,100	1.0	2,420	1.1	12.7
東京周辺部合計								39,655	19.0	47,010	20.9	—

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	取得日	取得価格		期末評価額		地震リス ク関係
								価 格 (百万円)	投資 比率 (%)	評価額 (百万円)	投資 比率 (%)	PML (%)
地 方												
事務所	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市 米山一丁目	2,706.99	19,950.42	S・SRC B1/10F	平成8年 3月	平成13年 11月16日	2,140	1.0	2,140	1.0	1.3
	明治安田生命 大阪梅田ビル	大阪府大阪市 北区梅田三丁目	5,999.33	52,982.94	S・SRC B2/31F	平成12年 6月	平成13年 12月25日	8,300	4.0	9,780	4.4	5.3
	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	平成13年 11月16日	4,150	2.0	4,230	1.9	12.0
	JPR高松ビル	香川県高松市 寿町二丁目	1,407.78	7,409.08	SRC B1/10F	昭和57年 9月 昭和59年 3月増築	平成13年 12月18日	2,130	1.0	1,400	0.6	14.7
	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) S1F	(事務所) 昭和60年 6月 (駐車場) 平成15年 11月増築	平成13年 11月16日	2,900	1.4	2,840	1.3	6.8
	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	平成13年 11月16日	1,560	0.7	1,440	0.6	7.1
	NORTH33ビル	北海道札幌市 中央区北三条西三丁目	1,382.12	10,568.23	SRC B1/12F	平成4年 2月	平成14年 6月18日	3,700	1.8	2,910	1.3	3.1
	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	平成14年 6月26日	3,150	1.5	3,700	1.6	2.8
	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	平成14年 6月26日	1,670	0.8	1,800	0.8	7.9
	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	平成14年 6月21日	2,810	1.3	2,660	1.2	3.8
	JPR名古屋栄ビル	愛知県名古屋市 中区錦三丁目	992.31	7,340.18	(事務所) S B1/11F (駐車場) S 1F	(事務所) 平成15年 1月 (駐車場) 昭和61年 12月	平成15年 9月1日	4,550	2.2	5,550	2.5	8.1
	堂島Fビルディング	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	平成16年 1月23日	2,140	1.0	2,420	1.1	12.3
	船場福岡ビル	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	平成16年 6月11日	1,920	0.9	2,060	0.9	6.5
	UFJセントラルリース 本社ビル	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	平成17年 3月22日	4,137	2.0	4,400	2.0	7.7
商業	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	平成15年 5月15日 平成15年 7月16日	8,000 5,000	6.2	13,980	6.2	13.5
	シュトラッセー一番町	宮城県仙台市 青葉区一番町三丁目	648.81	3,445.80	RC・S B1/8F	平成14年 10月	平成17年 2月4日	4,200	2.0	3,960	1.8	6.0
	ベネトン心斎橋ビル	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	平成17年 5月30日	5,430	2.6	5,680	2.5	11.5
	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	平成17年 9月28日	7,220	3.5	7,610	3.4	7.8
地方合計								75,107	35.9	78,560	35.0	—
合 計								209,223	100.0	224,773	100.0	4.9

## b. 個別物件の収益状況

下表については次の方針に従って記載されています。

### <全体情報について>

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

### <地域区分について>

- ・ 地域区分の定義は、次の通りです。

地域区分	地域
「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
「東京周辺部」	東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県
「地方」	その他の地域

### <価格情報について>

- ・ 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円で切捨てて記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含まれていません。
- ・ 「取得価格」及び「期末評価額」についての「投資比率」は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、各期末保有物件の「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点第2位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 「期末評価額」は物件ごとに財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、日本土地建物株式会社、生駒シービー・リチャードエリス株式会社、株式会社三友システムアプレイザル、大和不動産鑑定株式会社、株式会社エル・シー・アール国土利用研究所又は株式会社鑑定法人エイ・スクエアにより作成された不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は不動産価格調査書の調査価格を記載しています。
- ・ 「期末帳簿価格」とは「取得価格」に「取得原価に算入される付随費用」と「期中の資本的支出」を加算し、これより「減価償却累計額」を控除した各期末の貸借対照表計上額をいいます。

### <賃貸借情報について>

- ・ 「期末テナント数」は、建物床の賃貸に係る賃貸借契約を締結している相手方のみを対象とし（駐車場、袖看板等、建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含みません。）、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しています。
- ・ 「期末総賃貸可能面積」は、建物・施設において賃貸が可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書上の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）について、本投資法人の持分に対応する面積を小数点第3位以下を四捨五入して記載しています。また、「期末総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている契約書上の面積（駐車場、袖看板等、建物床の賃貸ではない賃貸借契約や貸会議室や管理人室として使用している面積は含みません。）を小数点第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に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸しています。そのため、「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%を乗じた面積、「総賃貸面積」は転借人への転貸面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数点第3位以下を四捨五入したものを記載しています。また、テナント数は、転借人の数を記載しています。
- ・ 「マーケット稼働率」とは、株式会社生駒データサービスシステムより提供を受けた平成18年6月30日時点の各物件の所在する地域ごとの稼働率を記載しており、情報がないものについては「-」で表示しています。

- ・ 「月末稼働率の期中平均」とは、月末稼働率の期中における単純平均をいいます。
- ・ 「稼働率」は各物件における賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を百分率表示で小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 「稼働率」は本投資法人が保有してからの過去5期分の期末稼働率を表示していますが、本投資法人が保有する以前の稼働率については「－」表示となっています。

#### <損益情報について>

- ・ 「営業日数」については物件ごとに表示していますが、期中に同一財産区分（担保設定等に際して1つの物件として扱われる区分）となる同一物件について追加取得があった場合には、取得価額加重平均稼働日数を採用しています。
- ・ 損益項目は前掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表記しております。
- ・ 賃料収入（共益費含）は賃料、共益費、月極駐車料等のテナントとの契約上で定められている定額の収入を示しています。また、その他は附加使用料、時間貸駐車場等の変動収入を示しています。
- ・ 賃貸事業費用は減価償却費を除いた賃貸事業費用を記載しています。
- ・ NOIとはネットオペレーティングインカムをいい、当該不動産に係る賃貸事業収入合計から賃貸事業費用合計（信託不動産に係る信託報酬は含みません。）を控除した金額をいいます。ただし、この場合の賃貸事業費用には減価償却費は含みません。
- ・ NCFとはネットキャッシュフローをいい、当該不動産のNOIから資本的支出を控除した金額をいいます。
- ・ キュポ・ラ本館棟、ベネトン心齋橋ビル、ハウジング・デザイン・センター神戸については一棟全体を1テナントに賃貸しており、同テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示出来ない場合として開示していません。

#### <参考情報について>

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

個別物件の収益状況 [参考情報] 第9期 (平成18年1月1日～平成18年6月30日)

地域区分		東京都心								
用途		事務所								
不動産の名称		兼松ビル	兼松ビル別館	JPR人形町ビル	新麹町ビル	新麹町ビル (第2期追加取得分)	新麹町ビル (第3期追加取得分)	JPRクレスト 竹橋ビル	MS芝浦ビル	五反田 ファーストビル
価格情報	取得価格 (百万円)	16,276	2,874	2,100	1,670	550	200	4,000	11,200	2,920
	投資比率	7.8%	1.4%	1.0%	0.8%	0.3%	0.1%	1.9%	5.4%	1.4%
	期末評価額 (百万円)	14,300	2,880	2,240	1,719	736	255	3,510	14,000	3,160
	投資比率	6.4%	1.3%	1.0%	0.8%	0.3%	0.1%	1.6%	6.2%	1.4%
	期末帳簿価額 (百万円)	15,716	2,692	2,008	1,667	558	206	3,800	11,288	2,810
貸借情報	期末テナント数	10	1	4	7	2	1	9	8	2
	期末総賃貸可能面積 (㎡)	7,994.02	2,291.13	2,788.98	2,105.44	901.36	312.53	3,265.34	14,429.09	4,243.58
	期末総賃貸面積 (㎡)	7,994.02	2,291.13	2,788.98	2,105.44	395.97	312.53	3,265.34	14,429.09	4,243.58
	稼働率	97.9%	97.9%	95.2%	96.2%	96.2%	96.2%	95.9%	97.6%	95.3%
	マーケット稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	81.3%	100.0%	95.9%	100.0%	100.0%
	月末稼働率の期中平均	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	期末稼働率 平成18年6月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	43.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成17年12月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成17年6月末	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成16年12月末	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成16年6月末	97.5%	100.0%	86.4%	81.9%	100.0%	-	100.0%	86.4%	100.0%
損益情報	第9期の営業日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①賃貸事業収入合計	439,467	102,721	98,477	71,200	36,231	11,370	127,045	529,991	132,815
	賃料収入 (共益費含) (千円)	413,467	92,724	89,287	69,670	25,571	11,085	118,357	472,641	129,037
	その他 (千円)	26,000	9,997	9,189	1,530	10,660	284	8,688	57,349	3,778
	②賃貸事業費用合計	127,920	28,012	27,560	21,677	9,481	3,379	35,807	158,912	41,987
	外注委託費 (千円)	27,808	6,349	5,943	-	-	-	8,866	2,057	12,853
	水道光熱費 (千円)	30,785	8,945	10,410	1,597	1,092	414	7,934	21,153	9,222
	公租公課 (千円)	40,637	7,081	7,094	4,485	1,919	665	12,204	25,412	11,259
	保険料 (千円)	980	240	254	133	57	19	284	950	355
	修繕工事費 (千円)	13,283	2,119	724	-	-	-	258	9,375	3,611
	管理委託費 (千円)	11,898	2,706	2,863	2,148	809	337	3,753	10,332	4,049
	管理組合費 (千円)	-	-	-	12,135	5,195	1,801	-	87,779	-
その他費用 (千円)	2,526	569	269	1,176	407	141	2,506	1,850	637	
③NOI (=①-②) (千円)	311,547	74,709	70,916	49,523	26,750	7,990	91,238	371,079	90,827	
④減価償却費 (千円)	102,648	29,784	16,968	4,235	1,203	696	28,980	53,049	23,742	
⑤賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	208,898	44,924	53,948	45,287	25,546	7,294	62,257	318,029	67,085	
⑥資本的支出 (千円)	7,454	897	3,674	-	-	-	-	1,756	1,664	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	304,093	73,811	67,242	49,523	26,750	7,990	91,238	369,323	89,163	
参考情報	年換算NOI利回り (対取得価格)	3.9%	5.2%	6.8%	6.0%	9.8%	8.1%	4.6%	6.7%	6.3%
	長期修繕費用見積合計									
	15年累計額 (千円)	360,865	141,515	180,970	96,070	41,128	14,260	102,270	719,457	336,613
	年平均額 (千円)	24,058	9,434	12,065	6,405	2,742	951	6,818	47,964	22,441
平成18年度年額固定資産税・都市計画税 (千円)	78,600	13,523	13,646	8,971	3,838	1,331	23,806	50,821	21,430	

個別物件の収益状況 [参考情報] 第9期 (平成18年1月1日～平成18年6月30日)

地域区分		東京都心								
用途		事務所						商業		
不動産の名称		福岡ビル	福岡ビル (第7期自取得分)	JPR市ヶ谷ビル	オーバルコート大崎 マークウエスト	新宿スクエアタワー	ビックス新宿ビル	アクロス新川 ビル・アネックス	JPR渋谷タワー レコードビル	JPR代官山
価格情報	取得価格 (百万円)	1,800	1,120	5,100	3,500	10,000	11,821	710	12,000	2,160
	投資比率	0.9%	0.5%	2.4%	1.7%	4.8%	5.6%	0.3%	5.7%	1.0%
	期末評価額 (百万円)	1,935	1,015	5,330	4,160	9,580	12,100	793	15,200	1,730
	投資比率	0.9%	0.5%	2.4%	1.9%	4.3%	5.4%	0.4%	6.8%	0.8%
	期末帳簿価額 (百万円)	1,815	1,163	5,248	3,504	9,961	12,019	706	11,943	2,227
貸借情報	期末テナント数	1	1	9	4	25	25	4	1	4
	期末総賃貸可能面積 (㎡)	1,250.06	687.34	4,186.09	4,088.44	10,982.03	11,357.50	1,253.39	8,076.85	653.99
	期末総賃貸面積 (㎡)	1,250.06	687.34	4,186.09	4,088.44	10,847.67	11,166.84	1,253.39	8,076.85	653.99
	稼働率	97.9%	97.9%	95.6%	99.0%	98.5%	95.7%	95.3%	-	-
	月末稼働率の期中平均	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.8%	93.8%	100.0%	100.0%	100.0%
	期末稼働率 平成18年6月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成17年12月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.6%	90.6%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成17年6月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	84.4%	81.6%	100.0%	100.0%	100.0%
平成16年12月末	100.0%	-	100.0%	100.0%	84.4%	87.7%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成16年6月末	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	-	-	100.0%	-	
損益情報	第9期の営業日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①貸貸事業収入合計	64,667	37,822	182,763	170,518	277,465	449,609	46,245	345,576	47,132
	賃料収入 (共益費含) (千円)	64,667	37,822	169,342	163,921	277,465	399,261	40,892	345,576	45,163
	その他 (千円)	-	-	13,421	6,596	-	50,347	5,353	-	1,968
	②貸貸事業費用合計	18,394	9,921	47,761	62,532	66,695	163,285	12,517	36,781	5,656
	外注委託費 (千円)	-	-	10,243	-	-	66,004	-	-	778
	水道光熱費 (千円)	-	-	10,767	4,902	-	35,702	2,495	-	1,861
	公租公課 (千円)	6,837	3,526	16,433	15,096	52,252	47,002	3,367	34,085	1,602
	保険料 (千円)	277	152	322	420	2,793	1,333	106	496	40
	修繕工事費 (千円)	-	-	4,963	-	-	2,842	-	-	295
	管理委託費 (千円)	1,200	600	4,430	1,200	1,200	4,203	1,247	1,800	1,080
管理組合費 (千円)	9,726	5,347	-	39,576	10,150	-	4,792	-	-	
その他費用 (千円)	353	293	600	1,337	300	6,196	509	400	-	
③NOI (=①-②) (千円)	46,273	27,901	135,002	107,985	210,769	286,324	33,727	308,794	41,475	
④減価償却費 (千円)	5,531	2,475	15,264	29,919	92,477	29,763	10,830	45,452	2,874	
⑤貸貸事業損益 (=③-④) (千円)	40,742	25,425	119,738	78,066	118,291	256,560	22,897	263,341	38,600	
⑥資本的支出 (千円)	-	-	15,378	-	-	21,207	-	7,210	347	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	46,273	27,901	119,624	107,985	210,769	265,116	33,727	301,584	41,128	
参考情報	年換算NOI利回り (対取得価格)	5.2%	5.0%	5.3%	6.2%	4.3%	4.9%	9.6%	5.2%	3.9%
	長期修繕費用見積合計									
	15年累計額 (千円)	60,389	33,214	250,060	180,358	771,661	1,434,894	108,333	236,620	16,350
	年平均額 (千円)	4,026	2,214	16,671	12,024	51,444	95,660	7,222	15,775	1,090
平成18年度年額固定資産税・都市計画税 (千円)	13,188	7,025	32,651	25,219	98,947	92,388	6,248	68,170	3,059	

個別物件の収益状況 [参考情報] 第9期 (平成18年1月1日～平成18年6月30日)

地域区分	東京都心	東京周辺部								
用途	商業	事務所							商業	
不動産の名称	JPR神宮前432	アルカイースト	JPR千葉ビル	JPR横浜 日本大通ビル	新横浜第二 センタービル	川口センタービル	JPR上野 イーストビル	立川ビジネスセンター ビル	田無アスタ	
価格情報	取得価格 (百万円)	4,460	5,880	2,350	2,927	920	8,100	3,250	888	10,200
	投資比率	2.1%	2.8%	1.1%	1.4%	0.4%	3.9%	1.6%	0.4%	4.9%
	期末評価額 (百万円)	4,560	6,530	2,060	2,620	1,340	9,760	4,210	1,150	13,200
	投資比率	2.0%	2.9%	0.9%	1.2%	0.6%	4.3%	1.9%	0.5%	5.9%
期末帳簿価額 (百万円)	4,600	5,350	2,351	2,694	940	7,982	3,254	875	9,094	
賃貸借情報	期末テナント数	5	6	26	11	15	37	8	4	1
	期末総賃貸可能面積 (㎡)	1,027.33	7,022.76	5,562.97	6,066.53	2,641.19	15,461.98	6,512.45	1,747.13	31,121.71
	期末総賃貸面積 (㎡)	1,027.33	7,022.76	4,981.49	5,917.43	2,641.19	15,157.98	5,922.89	1,747.13	31,121.71
	稼働率	-	96.1%	81.3%	93.5%	93.8%	89.5%	95.7%	96.5%	-
	マーケット稼働率	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	月末稼働率の期中平均	100.0%	98.9%	89.6%	97.5%	99.3%	99.1%	98.5%	100.0%	100.0%
	期末稼働率 平成18年6月末	100.0%	100.0%	89.5%	97.5%	100.0%	98.0%	90.9%	100.0%	100.0%
	平成17年12月末	-	93.1%	90.5%	97.5%	96.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%
平成17年6月末	-	70.7%	93.4%	97.3%	88.0%	99.5%	100.0%	-	100.0%	
平成16年12月末	-	93.2%	95.8%	91.0%	90.2%	98.7%	86.4%	-	100.0%	
平成16年6月末	-	100.0%	88.8%	90.1%	86.1%	100.0%	92.0%	-	100.0%	
損益情報	第9期の営業日数	99日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①賃貸事業収入合計	49,237	253,745	135,338	138,288	74,231	486,763	188,623	56,899	596,400
	賃料収入 (共益費含) (千円)	44,405	242,196	126,439	127,899	69,093	452,500	170,601	51,396	596,400
	その他 (千円)	4,832	11,549	8,899	10,388	5,138	34,262	18,021	5,502	-
	②賃貸事業費用合計	6,835	140,314	69,884	60,834	20,083	147,506	62,569	18,639	81,397
	外注委託費 (千円)	4,101	-	21,003	12,486	4,662	53,455	16,839	5,364	-
	水道光熱費 (千円)	1,688	11,850	11,829	14,219	5,911	40,056	18,635	6,998	-
	公租公課 (千円)	-	29,920	12,538	11,431	5,694	36,096	14,293	3,463	42,510
	保険料 (千円)	66	3,008	567	3,792	274	1,416	474	165	3,823
	修繕工事費 (千円)	50	50	18,035	14,064	374	4,471	6,343	573	-
	管理委託費 (千円)	924	6,905	4,187	3,626	2,205	9,983	4,400	1,521	1,200
	管理組合費 (千円)	-	87,684	-	-	-	-	-	-	33,863
	その他費用 (千円)	6	896	1,722	1,212	960	2,026	1,583	552	-
③NOI (=①-②) (千円)	42,401	113,431	65,453	77,453	54,148	339,256	126,053	38,259	515,002	
④減価償却費 (千円)	4,166	58,034	28,121	39,545	13,110	91,899	42,430	10,073	119,950	
⑤賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	38,234	55,396	37,332	37,908	41,037	247,357	83,622	28,186	395,051	
⑥資本的支出 (千円)	2,935	-	73,020	11,490	3,434	5,544	841	486	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	39,466	113,431	△7,566	65,963	50,713	333,712	125,212	37,773	515,002	
年換算NOI利回り (対取得価格)	3.5%	3.9%	5.6%	5.3%	11.9%	8.4%	7.8%	8.7%	10.2%	
参考情報	長期修繕費用見積合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	15年累計額 (千円)	28,290	153,220	283,432	395,980	191,815	481,948	341,960	51,783	349,888
	年平均額 (千円)	1,886	10,215	18,895	26,399	12,788	32,130	22,797	3,452	23,326
	平成18年度年額固定資産税・都市計画税 (千円)	5,101	59,837	23,822	22,049	11,216	67,411	28,460	6,923	84,944

個別物件の収益状況 [参考情報] 第9期 (平成18年1月1日～平成18年6月30日)

地域区分	東京周辺部		地方							
用途	商業		事務所							
不動産の名称	ツルミフーガ1	キュボ・ラ本館棟	新潟駅南センタービル	明治安田生命大阪梅田ビル	東京建物本町ビル	JPR高松ビル	JPR博多ビル	JPR那覇ビル	NORTH 33ビル	
価格情報	取得価格 (百万円)	3,040	2,100	2,140	8,300	4,150	2,130	2,900	1,560	3,700
	投資比率	1.5%	1.0%	1.0%	4.0%	2.0%	1.0%	1.4%	0.7%	1.8%
	期末評価額 (百万円)	3,720	2,420	2,140	9,780	4,230	1,400	2,840	1,440	2,910
	投資比率	1.7%	1.1%	1.0%	4.4%	1.9%	0.6%	1.3%	0.6%	1.3%
期末帳簿価額 (百万円)	2,886	2,104	1,934	7,697	4,134	2,293	2,972	1,499	3,569	
賃貸借情報	期末テナント数	1	1	11	27	9	28	26	16	23
	期末総賃貸可能面積 (㎡)	9,578.60	5,963.00	5,205.82	9,600.62	7,210.25	5,037.06	6,581.15	3,947.69	6,642.98
	期末総賃貸面積 (㎡)	9,578.60	5,963.00	5,205.82	9,457.54	7,015.85	4,055.52	5,363.59	3,760.61	6,346.07
	稼働率	-	-	87.9%	97.6%	93.0%	85.7%	91.7%	-	95.5%
	マーケット稼働率	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	月末稼働率の期中平均	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	98.3%	83.9%	83.5%	92.2%	97.2%
	期末稼働率 平成18年6月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	97.3%	80.5%	81.5%	95.3%	95.5%
	平成17年12月末	100.0%	-	100.0%	94.2%	98.8%	85.6%	87.7%	84.6%	96.9%
平成17年6月末	100.0%	-	100.0%	95.9%	98.6%	91.2%	89.6%	84.6%	98.0%	
平成16年12月末	100.0%	-	100.0%	91.8%	98.6%	86.2%	89.3%	87.3%	96.0%	
平成16年6月末	100.0%	-	89.7%	94.4%	98.6%	80.1%	85.6%	82.4%	89.3%	
損益情報	第9期の営業日数	181日	92日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①賃貸事業収入合計	145,200	-	133,168	358,652	251,550	88,009	144,595	101,315	168,978
	賃料収入 (共益費含) (千円)	145,200	-	122,123	334,528	228,198	85,087	136,253	94,475	153,399
	その他 (千円)	-	-	11,044	24,123	23,351	2,921	8,342	6,839	15,578
	②賃貸事業費用合計	28,601	-	44,842	133,162	67,830	34,108	57,714	35,683	76,305
	外注委託費 (千円)	-	-	674	33,478	18,794	11,579	11,952	11,401	18,633
	水道光熱費 (千円)	-	-	10,444	47,618	16,843	9,378	12,154	8,973	21,725
	公租公課 (千円)	13,713	-	8,990	34,805	12,974	8,939	13,140	6,137	22,242
	保険料 (千円)	496	-	1,196	1,096	540	424	494	347	613
	修繕工事費 (千円)	-	-	188	731	8,487	590	15,258	4,300	6,987
	管理委託費 (千円)	1,500	-	3,789	10,141	7,669	2,523	3,630	2,556	4,711
管理組合費 (千円)	12,805	-	18,199	-	-	-	-	-	-	
その他費用 (千円)	85	-	1,360	5,289	2,520	673	1,082	1,966	1,390	
③NOI (=①-②) (千円)	116,598	34,535	88,325	225,490	183,719	53,900	86,881	65,631	92,672	
④減価償却費 (千円)	11,488	11,679	24,405	71,389	15,028	15,440	17,128	25,670	44,045	
⑤賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	105,110	22,855	63,920	154,100	168,690	38,460	69,753	39,960	48,627	
⑥資本的支出 (千円)	-	-	-	700	17,683	3,065	560	5,241	23,980	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	116,598	34,535	88,325	224,790	166,035	50,835	86,321	60,389	68,691	
参考情報	年換算NOI利回り (対取得価格)	7.7%	6.5%	8.3%	5.5%	8.9%	5.1%	6.0%	8.5%	5.1%
	長期修繕費用見積合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	15年累計額 (千円)	579,240	61,586	91,334	271,683	445,250	482,470	564,920	273,500	338,427
	年平均額 (千円)	38,616	4,106	6,089	18,112	29,683	32,165	37,661	18,233	22,562
平成18年度年額固定資産税・都市計画税 (千円)	27,426	5,775	17,281	67,585	24,962	17,442	26,078	11,744	44,290	

個別物件の収益状況〔参考情報〕第9期（平成18年1月1日～平成18年6月30日）

地域区分	地方									
用途	事務所						商業			
不動産の名称	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	J P R名古屋 栄ビル	堂島Fビルディング	船場福岡ビル	UFJセントラルリース 本社ビル	J P R梅田 ロフトビル	シュトラッセ一番町	
価格情報	取得価格（百万円）	3,150	1,670	2,810	4,550	2,140	1,920	4,137	13,000	4,200
	投資比率	1.5%	0.8%	1.3%	2.2%	1.0%	0.9%	2.0%	6.2%	2.0%
	期末評価額（百万円）	3,700	1,800	2,660	5,550	2,420	2,060	4,400	13,980	3,960
	投資比率	1.6%	0.8%	1.2%	2.5%	1.1%	0.9%	2.0%	6.2%	1.8%
期末帳簿価額（百万円）	2,841	1,516	2,626	4,610	2,148	1,938	4,196	12,936	4,134	
貸借情報	期末テナント数	15	17	14	21	11	6	1	1	1
	期末総賃貸可能面積（㎡）	7,118.60	4,874.91	3,292.02	5,461.90	3,941.40	3,349.57	7,123.07	18,586.97	2,861.91
	期末総賃貸面積（㎡）	6,910.71	4,637.76	3,012.28	5,461.90	3,941.40	3,349.57	7,123.07	18,586.97	2,861.91
	稼働率	96.1%	94.6%	90.4%	97.1%	93.2%	89.6%	100.0%	100.0%	100.0%
	マーケット稼働率	93.6%	82.3%	92.9%	94.0%	97.2%	91.7%	93.2%	-	-
	月末稼働率の期中平均	97.1%	95.1%	91.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	期末稼働率 平成18年6月末	97.1%	95.1%	91.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成17年12月末	94.2%	91.6%	88.1%	100.0%	84.9%	87.5%	100.0%	100.0%	100.0%
平成17年6月末	91.0%	88.5%	96.6%	100.0%	84.9%	87.5%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成16年12月末	95.3%	93.6%	96.6%	100.0%	84.9%	100.0%	-	100.0%	-	
平成16年6月末	96.9%	95.0%	77.9%	95.3%	92.2%	100.0%	-	100.0%	-	
損益情報	第9期の営業日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①賃貸事業収入合計	197,319	114,903	109,757	218,083	118,205	82,344	190,710	402,413	128,388
	賃料収入（共益費含）（千円）	190,373	109,044	102,166	193,358	109,361	76,883	176,691	402,413	128,388
	その他（千円）	6,946	5,859	7,590	24,724	8,844	5,461	14,018	-	-
	②賃貸事業費用合計	58,169	35,679	35,482	76,862	47,984	30,774	59,907	34,097	15,058
	外注委託費（千円）	17,545	11,424	-	22,223	16,619	6,731	16,424	-	-
	水道光熱費（千円）	14,097	10,534	5,209	17,527	8,184	4,578	16,413	-	-
	公租公課（千円）	16,079	7,245	7,850	19,547	14,343	6,722	15,527	25,804	7,397
	保険料（千円）	719	441	312	400	295	227	530	833	251
	修繕工事費（千円）	2,660	1,541	12	9,319	3,622	8,111	5,169	5,536	-
	管理委託費（千円）	6,030	3,418	3,405	5,562	2,658	2,071	4,557	1,923	6,419
	管理組合費（千円）	-	-	17,925	-	-	-	-	-	-
その他費用（千円）	1,036	1,073	767	2,280	2,260	2,332	1,283	-	990	
③NOI（=①-②）（千円）	139,150	79,224	74,274	141,220	70,220	51,570	130,802	368,315	113,329	
④減価償却費（千円）	46,964	26,032	26,149	26,997	18,300	20,600	52,847	58,634	30,365	
⑤賃貸事業損益（=③-④）（千円）	92,186	53,191	48,125	114,222	51,920	30,970	77,954	309,680	82,963	
⑥資本的支出（千円）	9,702	5,722	-	12,050	7,371	6,423	5,717	41,687	-	
⑦NCF（=⑤-⑥）（千円）	129,448	73,502	74,274	129,169	62,849	45,147	125,085	326,627	113,329	
参考情報	年換算NOI利回り（対取得価格）	8.9%	9.6%	5.3%	6.3%	6.6%	5.4%	6.4%	5.7%	5.4%
	長期修繕費用見積合計									
	15年累計額（千円）	357,691	297,527	196,277	115,060	265,594	159,990	381,650	629,770	107,810
	年平均額（千円）	23,846	19,835	13,085	7,671	17,706	10,666	25,443	41,985	7,187
平成18年度年額固定資産税・都市計画税（千円）	30,138	13,687	15,700	38,354	28,428	13,443	30,283	51,453	14,780	

個別物件の収益状況 [参考情報] 第9期 (平成18年1月1日～平成18年6月30日)

地域区分	地方		
用途	商業		
不動産の名称	ベネトン心齋橋ビル	ハウジング・デザイン・センター神戸	
価格情報	取得価格 (百万円)	5,430	7,220
	投資比率	2.6%	3.5%
	期末評価額 (百万円)	5,680	7,610
	投資比率	2.5%	3.4%
	期末帳簿価額 (百万円)	5,593	7,422
賃貸借情報	期末テナント数	1	1
	期末総賃貸可能面積 (㎡)	5,303.98	35,444.13
	期末総賃貸面積 (㎡)	5,303.98	35,444.13
	稼働率	-	-
	マーケット稼働率	-	-
	月末稼働率の期中平均	100.0%	100.0%
	期末稼働率 平成18年6月末	100.0%	100.0%
	平成17年12月末	100.0%	100.0%
	平成17年6月末	100.0%	-
	平成16年12月末	-	-
平成16年6月末	-	-	
損益情報	第9期の営業日数	181日	181日
	①賃貸事業収入合計		
	賃料収入 (共益費含) (千円)		
	その他 (千円)		
	②賃貸事業費用合計		
	外注委託費 (千円)		
	水道光熱費 (千円)		
	公租公課 (千円)		
	保険料 (千円)		
	修繕工事費 (千円)		
	管理委託費 (千円)		
管理組合費 (千円)			
その他費用 (千円)			
③NOI (=①-②) (千円)	112,705	207,455	
④減価償却費 (千円)	26,439	87,889	
⑤賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	86,266	119,565	
⑥資本的支出 (千円)	2,350	14,830	
⑦NCF (=③-⑥) (千円)	110,355	192,625	
参考情報	年換算NOI利回り (対取得価格)	4.2%	5.8%
	長期修繕費用見積合計		
	15年累計額 (千円)	48,480	839,925
	年平均額 (千円)	3,232	55,995
平成18年度年額固定資産税・都市計画税 (千円)	24,059	86,533	

### c. ポートフォリオの収益状況

下表については次の方針に従って記載されています。

#### <全体情報について>

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

#### <地域区分について>

- ・ 地域区分の定義は、「個別物件の収益状況」の説明の通りです。

#### <価格情報について>

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

#### <賃貸借情報について>

- ・ 「期末テナント数」、「期末総賃貸可能面積」、「期末総賃貸面積」及び「月末稼働率の期中平均」の定義、その性格については、「個別物件の収益状況」の説明の通りです。
- ・ 「マーケット稼働率」については情報がないため、「-」で表示しています。
- ・ 「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」は、小数点第3位以下を四捨五入して表示しています。「稼働率」は百分率表示で小数点第2位以下を四捨五入して表示しております。
- ・ 「稼働率」は本投資法人が保有してからの過去5期分の期末稼働率を表示しています。

#### <損益情報について>

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

#### <参考情報について>

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

ポートフォリオの収益状況 [参考情報] 第9期 (平成18年1月1日～平成18年6月30日)

	地域別			用途別		全物件合計	
	東京都心	東京周辺部	地方	事務所	商業施設		
価格情報	取得価格 (百万円)	94,461	39,655	75,107	145,413	63,810	209,223
	投資比率	45.1%	19.0%	35.9%	69.5%	30.5%	100%
	期末評価額 (百万円)	99,203	47,010	78,560	152,713	72,060	224,773
	投資比率	44.1%	20.9%	35.0%	67.9%	32.1%	100.0%
	期末帳簿価額 (百万円)	93,940	37,536	74,067	142,598	62,945	205,543
賃貸借情報	期末テナント数	123	110	229	445	17	462
	期末総賃貸可能面積 (㎡)	81,894.49	91,678.32	141,584.03	196,538.37	118,618.47	315,156.84
	期末総賃貸面積 (㎡)	81,064.08	90,054.18	137,838.68	190,338.47	118,618.47	308,956.94
	稼働率	—	—	—	—	—	—
	マーケット稼働率	—	—	—	—	—	—
	月末稼働率の期中平均	98.1%	98.8%	96.9%	96.4%	100.0%	97.7%
	期末稼働率 平成18年6月末	99.0%	98.2%	97.4%	96.8%	100.0%	98.0%
	平成17年12月末	97.3%	98.4%	96.3%	95.5%	100.0%	97.2%
	平成17年6月末	95.0%	96.5%	94.9%	93.7%	100.0%	95.4%
平成16年12月末	96.7%	96.6%	92.8%	93.5%	100.0%	95.1%	
平成16年6月末	94.7%	96.4%	89.8%	90.7%	100.0%	93.2%	
損益情報	第9期の営業日数	177日	176日	181日	181日	172日	178日
	①賃貸事業収入合計	3,220,359	2,129,904	3,202,555	6,389,898	2,162,920	8,552,819
	賃料収入 (共益費含) (千円)	3,010,359	2,025,363	3,036,908	5,927,289	2,145,341	8,072,631
	その他 (千円)	209,999	104,541	165,647	462,609	17,579	480,188
	②賃貸事業費用合計	885,121	649,710	917,663	2,150,188	302,307	2,452,495
	外注委託費 (千円)	145,007	113,812	197,484	451,425	4,879	456,304
	水道光熱費 (千円)	148,972	120,279	203,684	458,608	14,327	472,936
	公租公課 (千円)	290,965	169,662	284,935	563,263	182,299	745,563
	保険料 (千円)	9,285	14,288	10,305	26,024	7,855	33,879
	修繕工事費 (千円)	37,523	43,912	84,295	148,073	17,657	165,731
	管理委託費 (千円)	56,780	36,135	73,777	148,528	18,164	166,693
	管理組合費 (千円)	176,504	142,578	36,124	300,313	54,894	355,207
	その他費用 (千円)	20,081	9,040	27,055	53,949	2,227	56,177
③NOI (=①-②) (千円)	2,335,238	1,480,194	2,284,892	4,239,710	1,860,613	6,100,324	
④減価償却費 (千円)	500,067	426,334	634,331	1,161,789	398,943	1,560,732	
⑤賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	1,835,170	1,053,859	1,650,561	3,077,921	1,461,670	4,539,591	
⑥資本的支出 (千円)	62,523	94,817	157,085	245,065	69,360	314,426	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	2,272,714	1,385,376	2,127,807	3,994,644	1,791,253	5,785,898	
参考情報	年換算NOI利回り (対取得価格)	5.1%	7.7%	6.1%	5.9%	6.2%	6.0%
	長期修繕費用見積合計						
	15年累計額 (千円)	5,113,317	2,890,852	5,867,358	10,973,568	2,897,959	13,871,527
	年平均額 (千円)	340,888	192,723	391,157	731,571	193,197	924,768
平成18年度年額固定資産税・都市計画税 (千円)	567,971	337,868	556,248	1,090,785	371,304	1,462,089	