



Japan Prime Realty Investment Corporation



第 17 期 資 産 運 用 報 告
自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日

日本プライムリアルティ投資法人

東京都中央区八重洲一丁目9番9号

<http://www.jpr-reit.co.jp/>

ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は日本プライムリアルティ投資法人（略称：JPR）に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人は、平成22年6月末日に第17期（自：平成22年1月1日 至：平成22年6月30日）の決算を迎えました。ここに投資主の皆様へ資産運用の概況と決算につきましてご報告させていただきます。

まず、保有資産の面では、東京建物京橋ビル、TK堀留ビル及びJPR千駄ヶ谷ビル合計254億円（取得価格ベース）を取得した一方で、JPR名古屋栄ビル及びJPR神宮前432の土地の一部を売却いたしました。この結果、期末保有物件は55物件3,312億円（取得価格ベース）となりました。

また、財務面では、約3年ぶりとなる公募増資を平成22年2月から3月にかけて行い、146億円を調達し出資総額は1,713億円となり、さらに3月及び5月に期間5年の無担保投資法人債をそれぞれ60億円、70億円発行し、財務体質の一層の充実を図りました。

一方損益面では、前期取得物件の通期稼働、当期新規取得物件の一部期間寄与等の要因に加え、上記物件の売却益も寄与し、営業収益は123億14百万円、経常利益は49億64百万円を計上し、当期純利益は49億63百万円となりました。

当期の分配金につきましては、本投資法人の持続的成長の基盤となる財務体質の強化を目的に、法人税等の追加的発生による投資主の皆様への負担が生じない範囲で、当期未処分利益のうちの一部を内部留保することとし、投資口1口当たりの分配金は6,770円とさせていただきます。

今後の運用に関しましては、投資主の皆様のご期待に応えるべく、運用を委託しております株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントと共に、引き続き堅実な資産の運用によるポートフォリオの中長期的な安定成長を図ってまいります。

皆様には、今後とも変わらぬご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。



日本プライムリアルティ投資法人
執行役員 金子 博人

C O N T E N T S

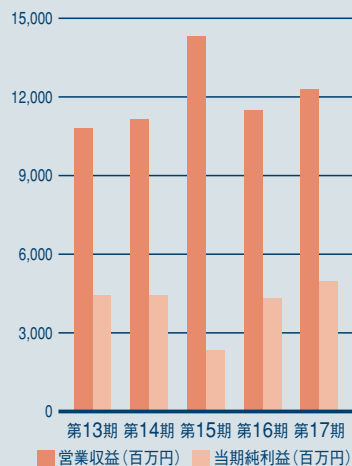
I 決算ハイライト	3	VI 投資主資本等変動計算書	41
1. 決算トピックス	3	VII 注記表	42
2. ポートフォリオトピックス	4	VIII 金銭の分配に係る計算書	50
3. 投資口の状況	6	IX 監査報告書	51
II 投資法人の概要	7	X キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	52
1. 特色及び沿革	7	XI 投資主インフォメーション	54
2. ポートフォリオの概要	8	1. 年間スケジュール（予定）	54
3. 資産運用会社の概要	21	2. 投資主メモ	54
III 資産運用報告	22		
IV 貸借対照表	38	ホームページのご紹介	55
V 損益計算書	40		

1. 決算トピックス

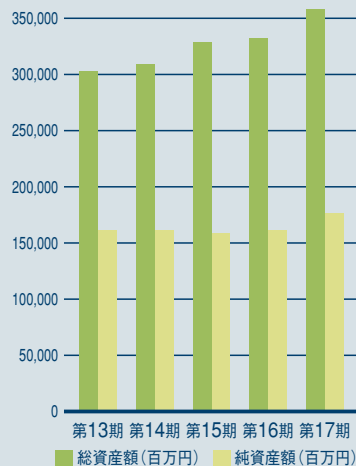
決算ハイライト

	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	平成20年6月期	平成20年12月期	平成21年6月期	平成21年12月期	平成22年6月期
営業収益	10,830百万円	11,171百万円	14,330百万円	11,493百万円	12,314百万円
経常利益	4,452百万円	4,433百万円	5,572百万円	4,333百万円	4,964百万円
当期純利益	4,451百万円	4,432百万円	2,331百万円	4,332百万円	4,963百万円
分配金総額	4,451百万円	4,432百万円	2,331百万円	4,333百万円	4,840百万円
総資産額	303,459百万円	309,253百万円	329,163百万円	332,380百万円	358,339百万円
純資産額	161,177百万円	161,158百万円	159,057百万円	161,058百万円	176,303百万円
自己資本比率	53.1%	52.1%	48.3%	48.5%	49.2%
1口当たり純資産額	257,883円	257,853円	254,492円	257,693円	246,578円
1口当たり分配金	7,122円	7,092円	3,731円	6,933円	6,770円

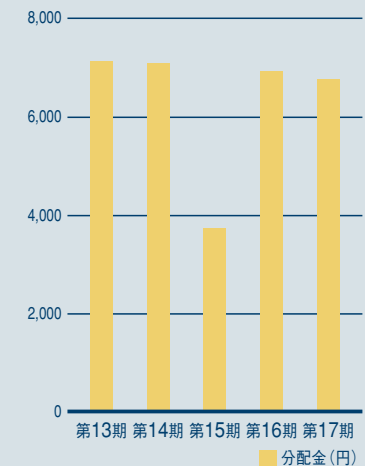
営業収益・当期純利益



総資産額・純資産額

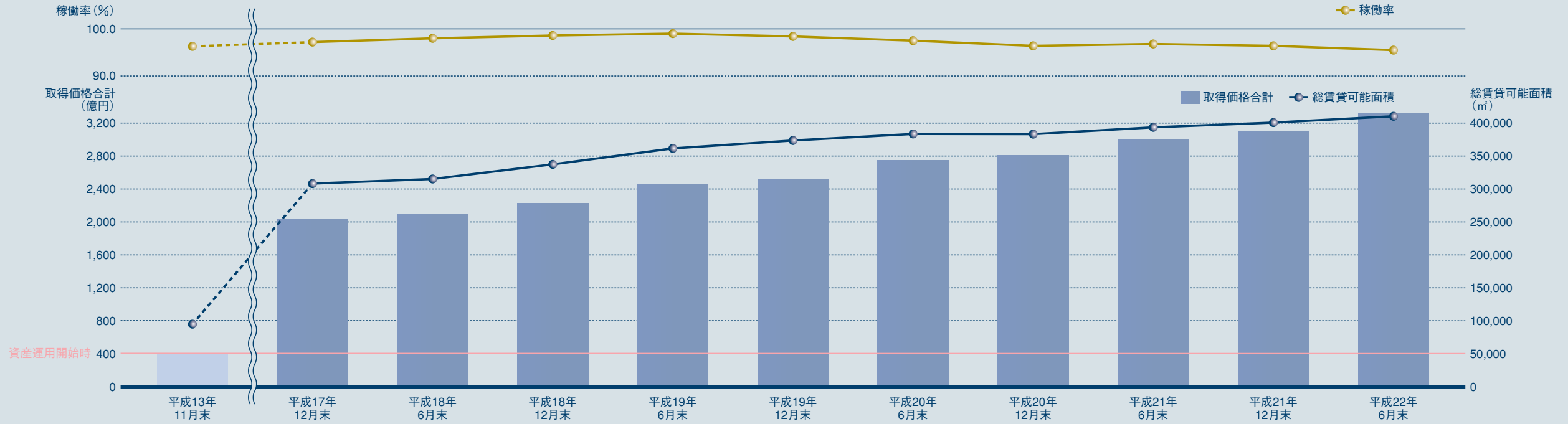


1口当たり分配金



2. ポートフォリオトピックス

ポートフォリオの推移



取得価格合計	407.3億円	2,026.6億円	2,092.2億円	2,224.8億円	2,453.9億円	2,519.0億円	2,751.0億円	2,806.1億円	2,994.1億円	3,106.1億円	3,312.8億円
総賃貸可能面積	94,935.49㎡	308,205.26㎡	315,156.84㎡	337,382.05㎡	361,574.77㎡	373,609.99㎡	383,491.03㎡	383,215.57㎡	393,532.31㎡	400,751.87㎡	410,326.04㎡
稼働率	96.3%	97.2%	98.0%	98.6%	99.0%	98.4%	97.5%	96.4%	96.8%	96.4%	95.5%
物件数	13	42	44	46	48	49	50	52	51	53	55
総テナント数	133	441	462	479	491	517	537	499	476	476	460

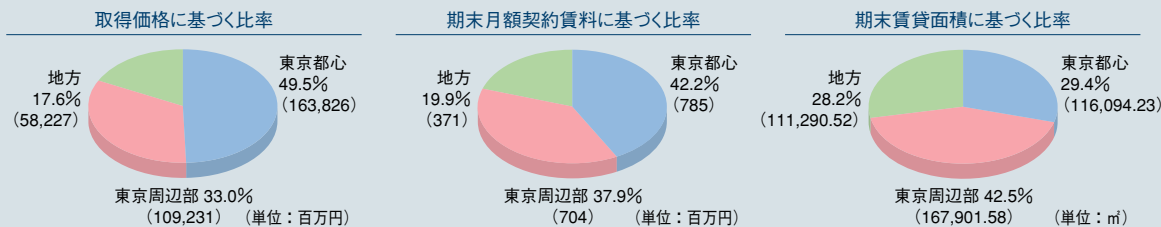
(注1) テナント数については、1つのテナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数テナントとする方法で算出しています。

(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（サブリース）しています。そのため、同ビル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（平成20年6月末までは39.70457%、平成20年9月の追加取得に伴い、平成20年12月期からは40.31465%）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。

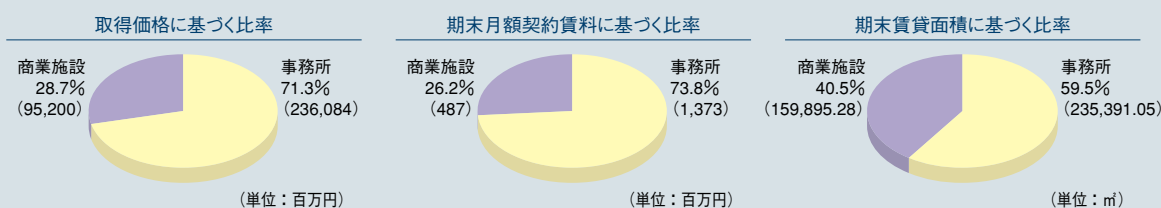
(注3) 新宿センタービル、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルは、テナントが転借人に転貸（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。そのため、同ビルの総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は、テナントの転借人に対するものを記載しており、転借人の数をテナント数とみなしています。

(注4) 契約面積と賃料算定面積が異なる場合、平成18年12月期までは賃料算定面積を賃貸面積としていましたが、平成19年6月期からは契約面積を賃貸面積としています。

地域分散



用途分散



主要テナント情報 - トップ10

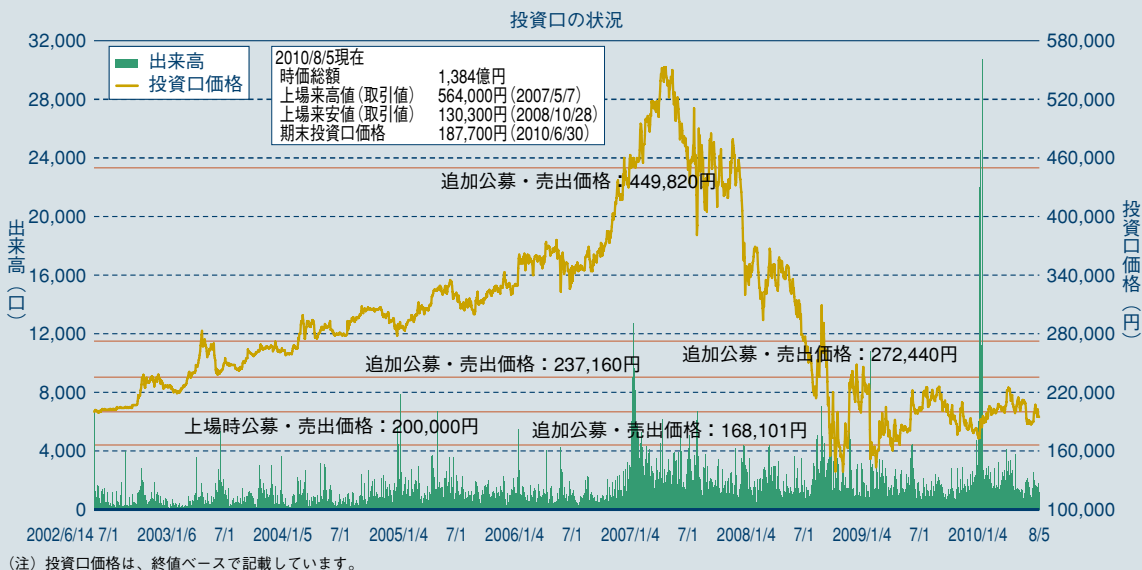
平成22年6月30日現在

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
1	エー・ビー・シー開発株式会社	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	9.0%
2	合同会社西友	田無アスタ	31,121.71	7.9%
3	東京建物株式会社	新宿センタービル アルカイースト 川崎ダイスビル	22,158.40	5.6%
4	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	5.0%
5	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	4.7%
6	新宿スクエアタワー管理株式会社	新宿スクエアタワー	11,268.27	2.9%
7	株式会社オリンピック	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.4%
8	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	2.0%
9	株式会社損害保険ジャパン	川口センタービル ゆめおおおかオフィスタワー 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	7,254.12	1.8%
10	有楽土地株式会社	ライズアリーナビル	6,023.39	1.5%

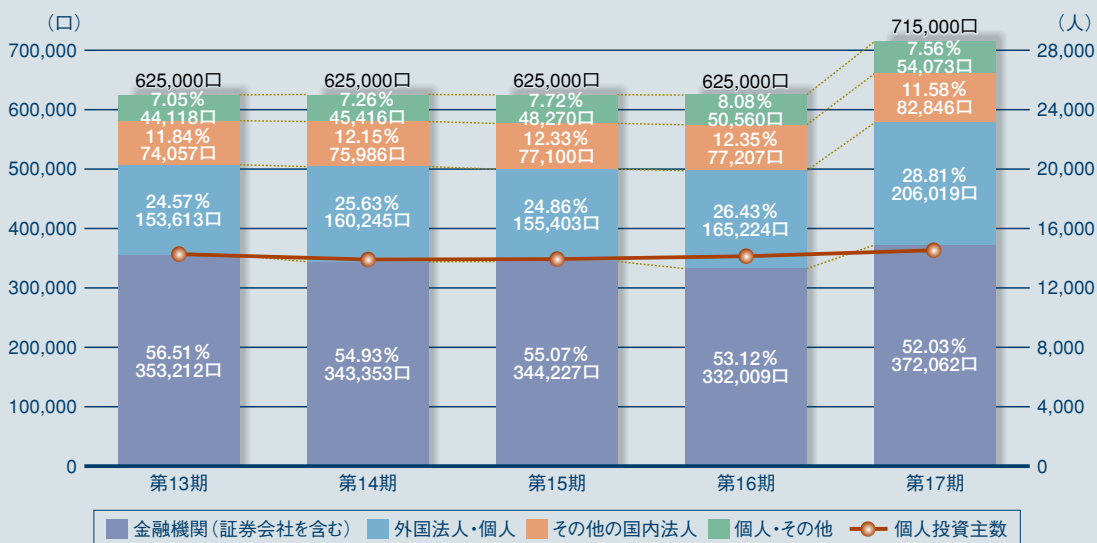
(注) 共有ビル等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

3. 投資口の状況

投資口価格の状況



期末投資主の構成、口数、個人投資主数



(注) 比率は、小数第3位以下を切捨てています。

1. 特色及び沿革

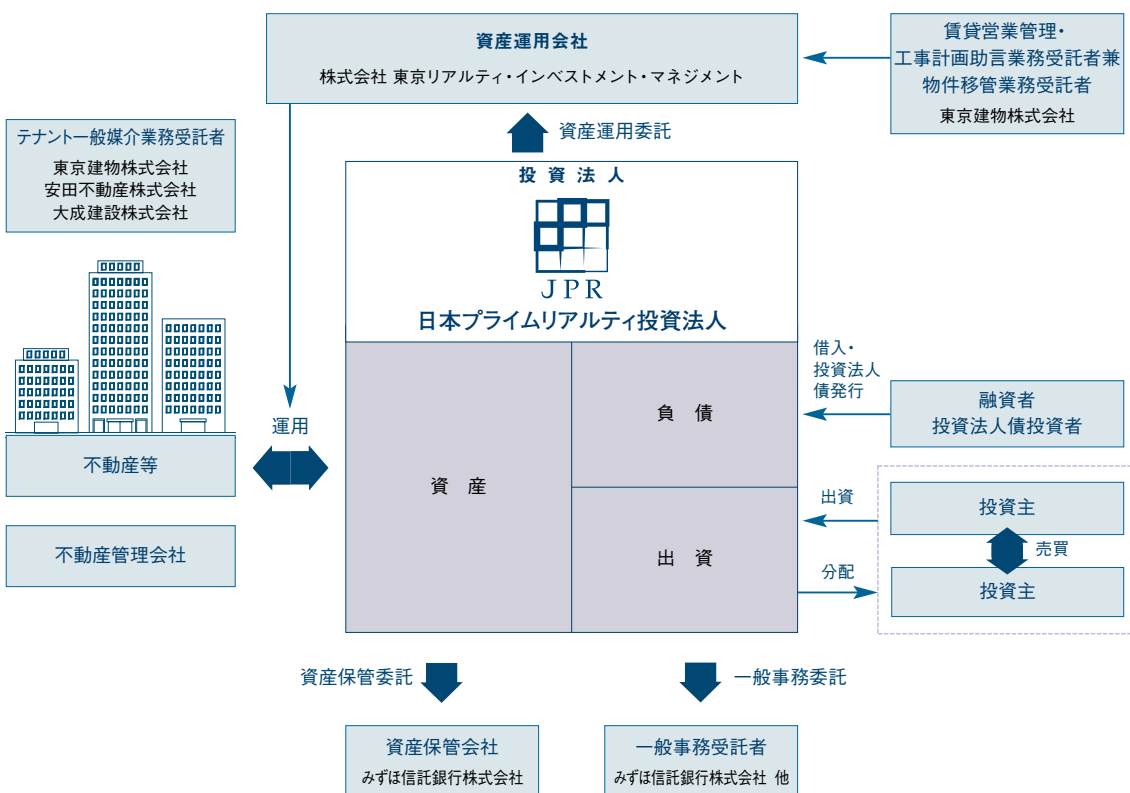
投資法人の目的及び基本的性格

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はかり、ポートフォリオ運用のメリットを発揮することを基本方針とします。

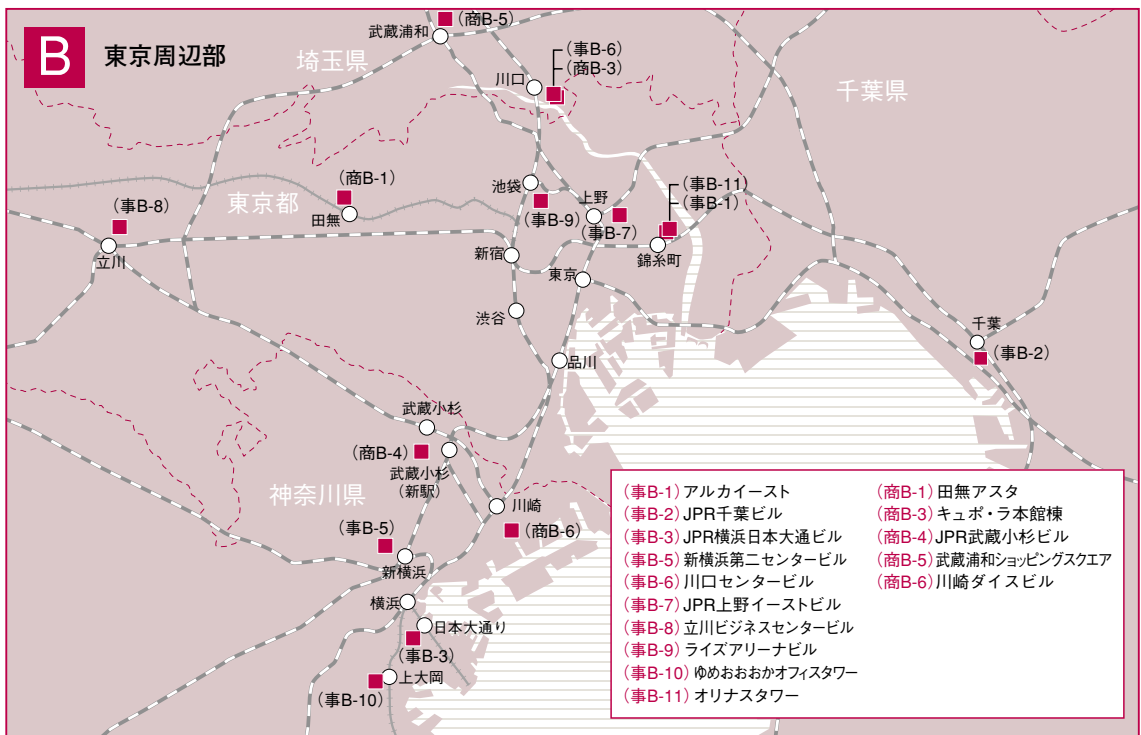
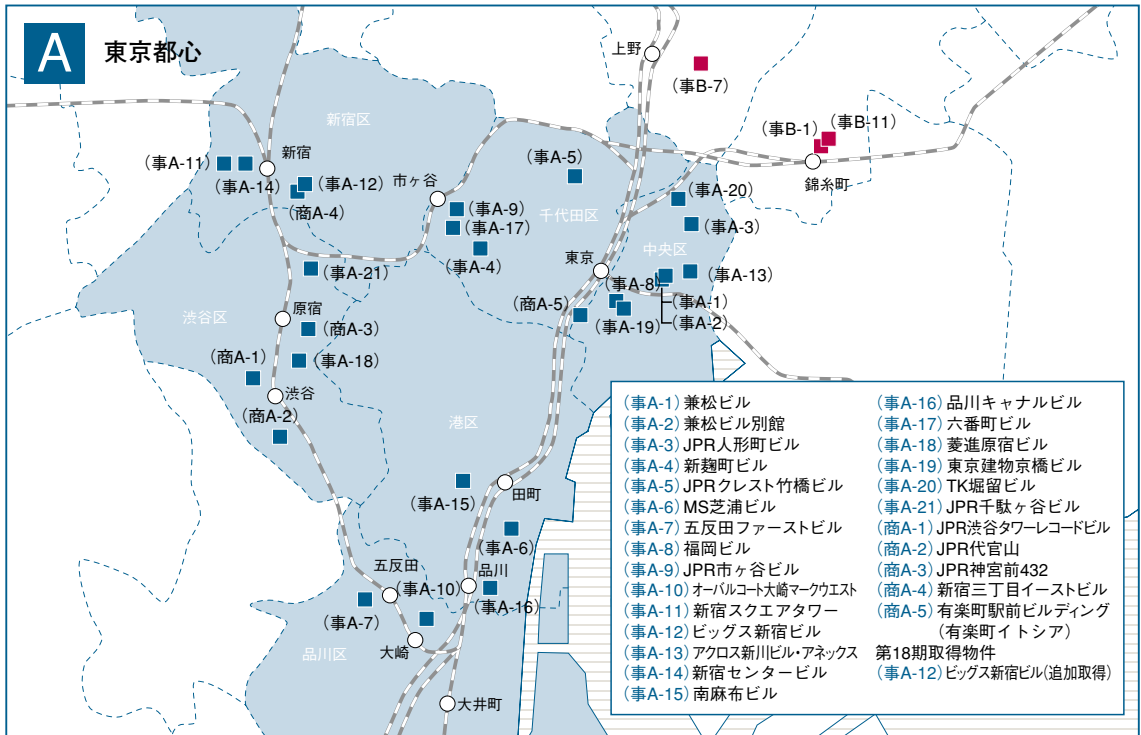
沿革

年月日	事項
平成13年9月6日	設立企画人（㈱東京リアルティ・インベストメント・マネジメント）による投信法第69条第1項に基づく設立に係る届出
平成13年9月14日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
平成13年11月16日	資産運用開始（オフィス11物件及び商業施設2物件を信託財産とする13個の不動産信託受益権（総額407億3,000万円）の取得）
平成14年1月22日	投信法第87条に基づく投資口分割（投資口1口を2.5口に分割）
平成14年6月14日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場、売買開始

投資法人の仕組

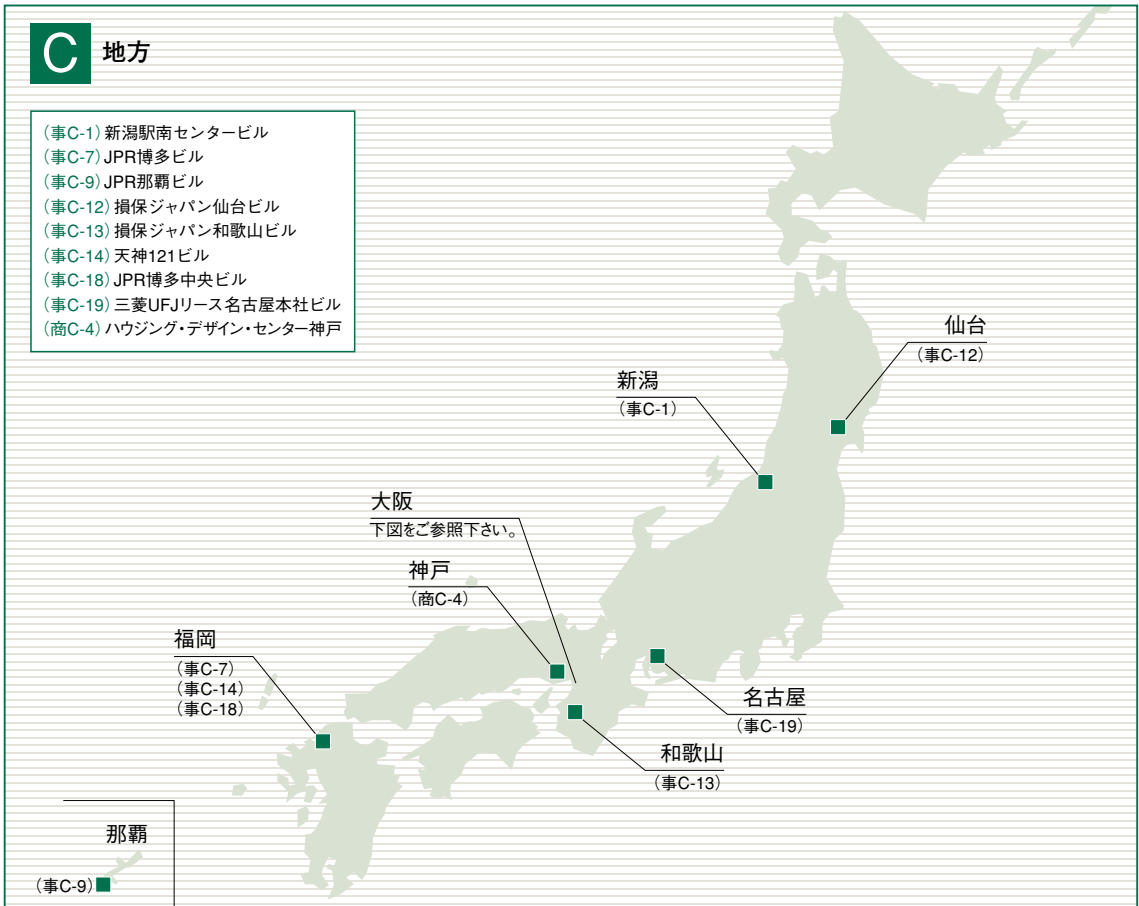


2. ポートフォリオの概要



C 地方

- (事C-1) 新潟駅南センタービル
- (事C-7) JPR博多ビル
- (事C-9) JPR那覇ビル
- (事C-12) 損保ジャパン仙台ビル
- (事C-13) 損保ジャパン和歌山ビル
- (事C-14) 天神121ビル
- (事C-18) JPR博多中央ビル
- (事C-19) 三菱UFJリース名古屋本社ビル
- (商C-4) ハウジング・デザイン・センター神戸



- (事C-4) 東京建物本町ビル
- (事C-17) JPR堂島ビル
- (商C-1) JPR梅田ロフトビル
- (商C-3) ベネトン心斎橋ビル
- (商C-5) JPR茶屋町ビル

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

物件一覧

地域区分	用途	物件番号	物件名	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		所有形態		建物所有割合	PML	地震保険
											百万円	比率	(土地)	(建物)			
A 地域 東京都心	事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC	B2/13F	H5.2	H13.12.27	16,276	4.9%	所有権 (共有：持分割合79.4%)	所有権 (共有：持分割合79.4%)	79.4%	2.9%	—
	事務所	A-2	兼松ビル別館	東京都中央区京橋	679.06	4,351.46	SRC	B1/8F	H5.2	H13.12.27	2,874	0.9%	所有権 (共有：持分割合79.4%)	所有権 (共有：持分割合79.4%)	79.4%	7.4%	—
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	550.06	4,117.70	SRC・RC	B1/8F	H1.12	H13.11.16	2,100	0.6%	所有権	所有権	100.0%	5.8%	—
	事務所	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町	657.80	5,152.98	SRC	B1/9F	S59.10	H13.11.16	1,670	0.5%	所有権 (共有：持分割合49.0%)	区分所有権	77.2% (87.4%)	8.6%	—
										H14.11.21	550	0.2%	所有権 (共有：持分割合21.0%)				
										H16.11.12	200	0.1%	所有権 (共有：持分割合7.3%)				
										(計)	2,420	0.7%					
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町	636.90	4,790.68	SRC	B1/9F	H11.9	H14.6.21	4,000	1.2%	所有権	所有権	100.0%	6.8%	—
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	東京都港区芝浦	8,992.18	31,020.21	SRC・RC・S	B2/13F	S63.2	H15.3.28	11,200	3.4%	所有権・賃借権 (準共有：持分割合36.0%)	区分所有権・区分所有権 (共有：持分割合58.0%)	58.0%	4.0%	—
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田	1,551.19	10,553.34	SRC・RC	B2/11F	H1.7	H15.7.23	2,920	0.9%	所有権 (共有：持分割合61.8%)	区分所有権	59.6%	4.4%	—
	事務所	A-8	福岡ビル	東京都中央区八重洲	1,302.17	11,627.74	SRC	B2/10F	H2.5	H15.10.15	1,800	0.5%	所有権 (共有：持分割合14.3%)	区分所有権・区分所有権 (共有：持分割合81.9%)	26.2%	7.1%	—
										H17.4.15	1,120	0.3%	所有権 (共有：持分割合7.5%)	区分所有権			
										(計)	2,920	0.9%					
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南	1,058.04	5,888.82	SRC	B1/9F	H1.3	H16.5.28	5,100	1.5%	所有権	所有権	100.0%	8.0%	—
	事務所	A-10	オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田	4,006.00	28,575.80	S・SRC	B2/17F	H13.6	H16.6.1	3,500	1.1%	所有権 (共有：持分割合27.1%)	区分所有権	23.9%	1.6%	—
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿	8,409.52	78,796.00	S・RC・SRC	B4/30F	H6.10	H16.7.2	10,000	3.0%	所有権 (共有：持分割合29.3%)	区分所有権	38.8%	2.0%	—
										H20.9.26	180	0.1%	所有権 (共有：持分割合0.5%)	区分所有権 (共有：持分割合1.1%)			
										(計)	10,180	3.1%					
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿	3,522.46	25,733.10	SRC	B2/14F	S60.4	H16.11.9	2,900	0.9%	所有権 (共有：持分割合75.0%)	所有権 (共有：持分割合75.0%)	75.0%	3.7%	—
										H17.4.12	8,921	2.9%					
										(計)	11,821	3.6%					
事務所	A-13	アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川	858.48	5,535.90	S・SRC	B2/10F	H6.6	H16.11.26	710	0.2%	所有権	区分所有権	35.5%	5.0%	—	
事務所	A-14	新宿センタービル	東京都新宿区西新宿	14,917.11	176,607.89	SRC・RC・S	B5/54F	S54.10	H20.3.27	21,000	6.3%	所有権 (共有：持分割合40.0%)	区分所有権 (共有：持分割合40.0%)	8.6%	2.4%	—	
事務所	A-15	南麻布ビル	東京都港区南麻布	778.09	4,570.63	S	9F	H4.6	H20.7.14	3,760	1.1%	所有権	所有権	100.0%	4.3%	—	
事務所	A-16	品川キャナルビル	東京都港区港南	828.82	5,216.21	S	B1/8F	H20.7	H20.12.19	1,870	0.6%	所有権 (共有：持分割合45.6%)	区分所有権	45.6%	6.8%	—	
事務所	A-17	六番町ビル	東京都千代田区六番町	716.95	4,205.09	SRC	B3/7F	H3.10	H21.12.2	2,800	0.8%	所有権	区分所有権	100.0%	4.4%	—	
事務所	A-18	菱進原宿ビル	東京都渋谷区神宮前	1,205.07	6,466.94	SRC	B1/9F	H1.3	H21.12.25	8,400	2.5%	所有権	区分所有権	100.0%	7.1%	—	
事務所	A-19	東京建物京橋ビル	東京都中央区京橋	547.10	4,419.79	SRC・S	B1/10F	S56.1	H22.2.12	5,250	1.6%	所有権・賃借権	区分所有権	100.0%	7.7%	—	
事務所	A-20	TK堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町	937.59	7,190.82	SRC	B1/9F	H14.6	H22.3.31	5,100	1.5%	所有権	所有権	100.0%	4.7%	—	
事務所	A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷	2,217.49	7,683.19	S	8F	H21.5	H22.5.31	15,050	4.5%	所有権	所有権	100.0%	4.7%	—	
商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南	1,010.47	8,449.56	SRC・S	B3/8F	H4.2	H15.6.30	12,000	3.6%	所有権	所有権	100.0%	5.0%	—	
商業施設	A-2	JPR代官山	東京都渋谷区代官山町	277.12	668.09	RC	B2/2F	H14.7	H16.10.5	2,160	0.7%	所有権	所有権	100.0%	11.1%	—	
商業施設	A-3	JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前	198.10	1,066.81	S・SRC	B1/7F	H18.2	H18.3.24	4,275	1.3%	所有権	所有権	100.0%	3.0%	—	
商業施設	A-4	新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿	2,578.69	24,617.65	S・SRC・RC	B3/14F	H19.1	H19.3.14	540	0.2%	所有権・賃借権	区分所有権 (共有：持分割合21.0%)	12.5%	2.0%	—	
									H20.4.24	2,200	0.7%						
									(計)	2,740	0.8%						
商業施設	A-5	有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	東京都千代田区有楽町	6,808.12	71,957.65	S・SRC	B4/20F	H19.10	H20.8.27	3,400	1.0%	所有権 (共有：持分割合1.9%)	区分所有権 (共有：持分割合4.3%)	1.9% (2.1%)	2.3%	—	
小計 (26棟)											163,826	49.5%					

地域区分	用途	物件番号	物件名	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		所有形態		建物所有割合	PML	地震保険		
											百万円	比率	(土地)	(建物)					
B地域 東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	東京都墨田区錦糸	3,755.01	34,281.86	S・SRC	B3/19F	H9.3	H13.11.16	5,880	1.8%	所有権 (共有：持分割合41.1%)	区分所有権	38.3%	3.2%	—		
	事務所	B-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	H3.1	H13.12.13	2,350	0.7%	所有権	所有権	100.0%	2.6%	—		
	事務所	B-3	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	H1.10	H13.11.16	2,927	0.9%	所有権	所有権	100.0%	10.2%	—		
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜	841.71	7,781.93	S・SRC	B2/12F	H3.8	H14.9.25	920	0.3%	所有権 (共有：持分割合50.0%)	所有権 (共有：持分割合50.0%)	50.0%	6.4%	—		
	事務所	B-6	川口センタービル	埼玉県川口市本町	4,524.61	28,420.85	S・SRC	B2/15F	H6.2	H16.2.13	8,100	2.4%	所有権・所有権 (共有：持分割合86.5%)	区分所有権	86.5%	4.7%	—		
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷	1,242.97	8,490.44	S・SRC	B1/8F	H4.10	H16.3.1	3,250	1.0%	所有権	所有権	100.0%	3.1%	—		
	事務所	B-8	立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町	2,047.22	14,706.36	S・SRC	B1/12F	H6.12	H17.9.30	888	0.3%	所有権 (共有：持分割合16.9%)	区分所有権	47.9%	5.2%	—		
										H19.2.28	2,300	0.7%	所有権 (共有：持分割合29.7%)						
												(計)	3,188	1.0%					
	事務所	B-9	ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋	9,377.28	91,280.94	RC・SRC・S	B3/42F	H19.1	H19.3.22	5,831	1.8%	所有権 (共有：持分割合15.9%)	区分所有権・区分所有権 (共有：持分割合95.5%)	25.2%	2.5%	—		
	事務所	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市長南区上大岡西	12,011.00	185,974.87	S・SRC・RC	B3/27F	H9.3	H19.7.10	6,510	2.0%	所有権 (共有：持分割合19.7%)	区分所有権	48.8%	1.2%	—		
	事務所	B-11	オリナスタワー	東京都墨田区太平	27,335.29	257,842.41	SRC・RC・S	B2/45F	H18.2	H21.6.29	31,300	9.4%	所有権	区分所有権	23.3%	3.3%	—		
	商業施設	B-1	田無アスタ	東京都西東京市田無町	12,326.30	80,675.27	SRC	B2/17F	H7.2	H13.11.16	10,200	3.1%	所有権 (共有：持分割合42.1%)	区分所有権 (共有：持分割合52.9%)	43.6% (51.3%)	6.6%	—		
	商業施設	B-3	キューボ・ラボ館棟	埼玉県川口市川口	15,008.28	48,321.96	S・RC・SRC	B2/10F	H18.1	H18.3.31	2,100	0.6%	所有権 (共有：持分割合7.3%)	区分所有権	16.7% (19.2%)	6.3%	—		
	商業施設	B-4	JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町	4,761.62	18,394.32	SRC・RC・S	B1/6F	S58.3	H18.9.28	7,260	2.2%	所有権	所有権	100.0%	10.9%	—		
商業施設	B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所	8,317.99	28,930.36	S	B1/4F	H17.10	H19.3.19	4,335	1.3%	所有権 (信託受益権の準共有：持分割合50.0%)	区分所有権 (信託受益権の準共有：持分割合50.0%)	50.0%	8.0%	—			
商業施設	B-6	川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町	4,475.45	36,902.01	S・SRC・RC	B2/11F	H15.8	H19.4.12	15,080	4.6%	所有権 (信託受益権の準共有：持分割合52.0%)・地上権 (準共有：持分割合83.8%) (信託受益権の準共有：持分割合52.0%)・地上権 (準共有：持分割合13.1%) (信託受益権の準共有：持分割合12.6%)	区分所有権 (信託受益権の準共有：持分割合52.0%)・区分所有権 (信託受益権の準共有：持分割合12.6%)	46.6%	4.0%	—			
小計 (15棟)											109,231	33.0%			—	—			
C地域 地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山	2,706.99	19,950.42	S・SRC	B1/10F	H8.3	H13.11.16	2,140	0.6%	所有権 (共有：持分割合52.7%)	区分所有権	32.9% (58.0%)	1.9%	—		
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町	1,432.64	14,619.52	SRC	B3/9F	S45.2	H13.11.16	4,150	1.3%	所有権 (共有：持分割合64.3%)	区分所有権・区分所有権 (共有：持分割合82.9%)	72.0% (71.0%)	10.5%	—		
	事務所	C-7	JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	1,214.63	9,791.91	S・RC	B1/12F	S60.6	H13.11.16	2,900	0.9%	所有権	所有権	100.0%	1.1%	—		
						36.82	S	1F	H15.11	—	—	—							
	事務所	C-9	JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山	959.87	5,780.71	SRC・S	12F	H3.10	H13.11.16	1,560	0.5%	所有権	所有権	100.0%	4.5%	—		
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡	1,895.67	10,783.52	SRC	B1/12F	H9.12	H14.6.26	3,150	1.0%	所有権	所有権	100.0%	0.5%	—		
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町	1,128.45	6,715.07	S	9F	H8.7	H14.6.26	1,670	0.5%	所有権	所有権	100.0%	11.2%	—		
	事務所	C-14	天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神	1,164.39	8,690.95	S・SRC	13F	H12.7	H14.6.21	2,810	0.8%	所有権 (共有：持分割合52.2%)	区分所有権	52.2%	1.3%	—		
	事務所	C-17	JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曽根崎新地	668.11	5,696.01	SRC	B2/9F	H5.10	H16.1.23	2,140	0.6%	所有権	所有権	100.0%	11.1%	—		
	事務所	C-18	JPR博多中央ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	680.63	3,874.81	SRC	8F	H5.2	H16.6.11	1,920	0.6%	所有権	所有権	100.0%	1.6%	—		
	事務所	C-19	三菱UFJリース名古屋本社ビル	愛知県名古屋市中区栄	1,610.38	10,201.44	SRC	B1/9F	H3.3	H17.3.22	4,137	1.2%	所有権	所有権	100.0%	10.0%	—		
	商業施設	C-1	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	H2.4	H15.5.15	8,000	2.4%	所有権	所有権	100.0%	11.6%	—		
										H15.7.16	5,000	1.5%							
												(計)	13,000	3.9%					
商業施設	C-3	ベネトン心齋橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場	609.31	5,303.98	S	B2/10F	H15.2 H17.1増築	H17.5.30	5,430	1.6%	所有権	所有権	100.0%	12.7%	—			
商業施設	C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町	3,994.47	33,877.71	SRC・S	B2/11F	H6.6	H17.9.28	7,220	2.2%	所有権	所有権	100.0%	4.8%	—			
商業施設	C-5	JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	592.45	3,219.36	S・SRC	9F	H6.6	H18.8.30	6,000	1.8%	所有権	所有権	100.0%	14.8%	—			
小計 (14棟)											58,227	17.6%			—	—			
合計 (55棟)											331,284	100.0%			—	3.4%			

(注1) 「構造」の略称は、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を表しています。
(注2) 敷地面積、延床面積は、以下の物件を除き、他の区分所有者等の部分を含む建物敷地全体の面積、建物一棟全体の面積を記載しています。
MS芝浦ビル：本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含む敷地面積
新宿スクエアタワー：再開発全体の敷地面積及び延床面積
ライズアリーナビル：住宅棟を含む再開発全体の敷地面積及び住宅棟を含む延床面積
オリナスタワー：商業棟、住宅棟を含む全体の敷地面積及び延床面積
キューボ・ラボ館棟：再開発全体の敷地面積
(注3) 建物所有割合は、管理規約等に定める専有面積全体に占める本投資法人が所有する専有面積の比率を記載しており、括弧内の比率は駐車場が専有面積となっている場合に駐車場を除いて計算した比率を記載しています。
なお、ライズアリーナビル、オリナスタワー及び田無アスタは住宅部分を除き、ゆめおおおかオフィスタワーは業務棟部分のみで比率を計算しています。
(注4) (事A-17) 六番町ビル、(事A-18) 菱進原宿ビル、(事A-19) 東京建物京橋ビルについては、区分所有権のすべてを取得しており、他の区分所有者はいません。
(注5) (商A-3) JPR神宮前432の敷地面積及び取得価格には道路用地としての取用による土地の一部譲渡部分は含まれません。
(注6) (事B-9) ライズアリーナビルについては住宅棟を含め一棟として登記しており、業務棟部分は地下2階付15階建てです。

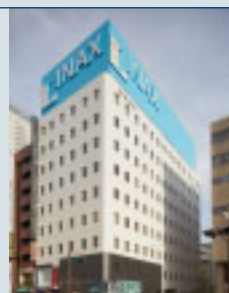
(注7) (事B-11) オリナスタワーについては、商業棟、住宅棟を含め一棟として登記しており、業務棟部分は地下2階付31階建てです。
(注8) (事C-7) JPR博多ビルについては事務所ビル (上段)、駐車場部分 (下段) に分けて表示しています。なお、取得価格には、駐車場部分の取得価格は含まれていません。
(注9) PMLは、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント作成のポートフォリオ地震PML評価報告書に記載された数値を小数第2位以下切捨てで記載しています。

第 17 期 取得 物件

(事A-19) 東京建物京橋ビル

東京都中央区京橋三丁目6番18号
取得年月日：平成22年2月12日
敷地面積：547.10㎡
延床面積：4,419.79㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
階数：地下1階付10階建
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
※所有形態 土地：所有権、賃借権
建物：区分所有権（注）

（注）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。



(事A-20) TK堀留ビル

東京都中央区日本橋堀留町一丁目11番12号
取得年月日：平成22年3月31日
敷地面積：937.59㎡
延床面積：7,190.82㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付9階建
竣工年月：平成14年6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
※所有形態 土地：所有権
建物：所有権



(事A-21) JPR千駄ヶ谷ビル

東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番5号
取得年月日：平成22年5月31日
敷地面積：2,217.49㎡
延床面積：7,683.19㎡
構造：鉄骨造
階数：8階建
竣工年月：平成21年5月
不動産管理会社：東京建物株式会社
※所有形態 土地：所有権
建物：所有権



第 18 期 取得 物件

(事A-12) ビッグス新宿ビル（追加取得）

東京都新宿区新宿二丁目19番1号
敷地面積：3,522.46㎡
延床面積：25,733.10㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付14階建
竣工年月日：昭和60年4月
不動産管理会社：東京建物株式会社
※所有形態(注) 土地：所有権
建物：所有権

（注）本投資法人は、本物件の共有持分75%を所有しており、今回、本物件の共有持分25%の追加取得により、単独所有となりました。



第16期以前取得物件

A 地域

(事A-1) 兼松ビル



東京都中央区京橋二丁目14番1号
 敷地面積：1,751.13㎡
 延床面積：14,995.09㎡
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付13階建
 竣工年月：平成5年2月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-2) 兼松ビル別館



東京都中央区京橋二丁目17番5号
 敷地面積：679.06㎡
 延床面積：4,351.46㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付8階建
 竣工年月：平成5年2月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-3) JPR人形町ビル



東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号
 敷地面積：550.06㎡
 延床面積：4,117.70㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付8階建
 竣工年月：平成元年12月
 不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社

(事A-4) 新麹町ビル



東京都千代田区麹町四丁目3番3
 敷地面積：657.80㎡
 延床面積：5,152.98㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付9階建
 竣工年月：昭和59年10月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-5) JPRクレスト竹橋ビル



東京都千代田区神田錦町三丁目21番4ほか
 敷地面積：636.90㎡
 延床面積：4,790.68㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付9階建
 竣工年月：平成11年9月
 不動産管理会社：安田不動産株式会社

(事A-6) MS芝浦ビル



東京都港区芝浦四丁目13番23号
 敷地面積：8,992.18㎡（本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含む）
 延床面積：31,020.21㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
 階数：地下2階付13階建
 竣工年月：昭和63年2月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-7) 五反田ファーストビル



東京都品川区西五反田二丁目8番1号
 敷地面積：1,551.19㎡
 延床面積：10,553.34㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
 鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付11階建
 竣工年月：平成元年7月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-8) 福岡ビル



東京都中央区八重洲二丁目8番7号
 敷地面積：1,302.17㎡
 延床面積：11,627.74㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付10階建
 竣工年月：平成2年5月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-9) JPR市ヶ谷ビル



東京都千代田区九段南四丁目7番15号
 敷地面積：1,058.04㎡
 延床面積：5,888.82㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付9階建
 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

(事A-10) オーバルコート大崎マークウエスト



東京都品川区東五反田二丁目17番1号
 敷地面積：4,006.00㎡
 延床面積：28,575.80㎡
 構造：鉄骨・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付17階建
 竣工年月：平成13年6月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-11) 新宿スクエアタワー



東京都新宿区西新宿六丁目22番1号
 敷地面積：8,409.52㎡（再開発全体）
 延床面積：78,796.00㎡（再開発全体）
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下4階付30階建
 竣工年月：平成6年10月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-12) ビッグス新宿ビル



東京都新宿区新宿二丁目19番1号
 敷地面積：3,522.46㎡
 延床面積：25,733.10㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付14階建
 竣工年月：昭和60年4月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-13) アクロス新川ビル・アネックス



東京都中央区新川一丁目16番14号
 敷地面積：858.48㎡
 延床面積：5,535.90㎡
 構造：鉄骨・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付10階建
 竣工年月：平成6年6月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-14) 新宿センタービル



東京都新宿区西新宿一丁目25番1号
 敷地面積：14,917.11㎡
 延床面積：176,607.89㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
 階数：地下5階付54階建
 竣工年月：昭和54年10月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-15) 南麻布ビル



東京都港区南麻布二丁目12番3号
 敷地面積：778.09㎡
 延床面積：4,570.63㎡
 構造：鉄骨造陸屋根
 階数：9階建
 竣工年月：平成4年6月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-16) 品川キャナルビル



東京都港区港南二丁目12番33号
 敷地面積：828.82㎡
 延床面積：5,216.21㎡
 構造：鉄骨造陸屋根
 階数：地下1階付8階建
 竣工年月：平成20年7月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-17) 六番町ビル



東京都千代田区六番町2番地9
 敷地面積：716.95㎡
 延床面積：4,205.09㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造鉛ス
 テンレス葺
 階数：地下3階付7階建
 竣工年月：平成3年10月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-18) 菱進原宿ビル



東京都渋谷区神宮前六丁目17番11号
 敷地面積：1,205.07㎡
 延床面積：6,466.94㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付9階建
 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

(商A-1) JPR渋谷タワーレコードビル



東京都渋谷区神南一丁目22番14号
 敷地面積：1,010.47㎡
 延床面積：8,449.56㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
 鉄骨造陸屋根
 階数：地下3階付8階建
 竣工年月：平成4年2月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(商A-2) JPR代官山



東京都渋谷区代官山町20番5号
 敷地面積：277.12㎡
 延床面積：668.09㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付2階建
 竣工年月：平成14年7月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(商A-3) JPR神宮前432

東京都渋谷区神宮前四丁目32番13号
 敷地面積：198.10㎡（注）
 延床面積：1,066.81㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付7階建
 竣工年月：平成18年2月
 不動産管理会社：株式会社サンケイビルマネジメント
 （注）道路用地としての取用による一部譲渡部分は含みません。

(商A-4) 新宿三丁目イーストビル

東京都新宿区新宿三丁目1番26号
 敷地面積：2,578.69㎡
 延床面積：24,617.65㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下3階付14階建
 竣工年月：平成19年1月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(商A-5) 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)

東京都千代田区有楽町二丁目7番1号
 敷地面積：6,808.12㎡
 延床面積：71,957.65㎡
 構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下4階付20階建
 竣工年月：平成19年10月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

B 地域**(事B-1) アルカイースト**

東京都墨田区錦糸三丁目2番1号
 敷地面積：3,755.01㎡
 延床面積：34,281.86㎡
 構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下3階付19階建
 竣工年月：平成9年3月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事B-2) JPR千葉ビル

千葉県千葉市中央区新町1番7ほか
 敷地面積：1,382.35㎡
 延床面積：9,072.57㎡
 構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付13階建
 竣工年月：平成3年1月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事B-3) JPR横浜日本大通ビル

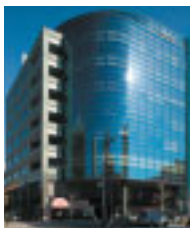
神奈川県横浜市中区日本大通17番地
 敷地面積：1,100.59㎡
 延床面積：9,146.52㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付11階建
 竣工年月：平成元年10月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事B-5) 新横浜第二センタービル

神奈川県横浜市中区新横浜三丁目19番5号
 敷地面積：841.71㎡
 延床面積：7,781.93㎡
 構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付12階建
 竣工年月：平成3年8月
 不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社

(事B-6) 川口センタービル

埼玉県川口市本町四丁目1番8号
 敷地面積：4,524.61㎡
 延床面積：28,420.85㎡
 構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付15階建
 竣工年月：平成6年2月
 不動産管理会社：野村ビルマネジメント株式会社

(事B-7) JPR上野イーストビル

東京都台東区松が谷一丁目3番5号
 敷地面積：1,242.97㎡
 延床面積：8,490.44㎡
 構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付8階建
 竣工年月：平成4年10月
 不動産管理会社：安田不動産株式会社

(事B-8) 立川ビジネスセンタービル



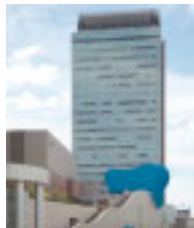
東京都立川市曙町二丁目38番5号
 敷地面積：2,047.22㎡
 延床面積：14,706.36㎡
 構造：鉄骨・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付12階建
 竣工年月：平成6年12月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事B-9) ライズアリーナビル



東京都豊島区東池袋四丁目5番2号
 敷地面積：9,377.28㎡（再開発全体）
 延床面積：91,280.94㎡（住宅棟を含む）
 構造：鉄筋コンクリート・
 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
 階数：地下3階付42階建（住宅棟を含む）（注）
 竣工年月：平成19年1月
 不動産管理会社：有楽土地株式会社
 （注）業務棟部分は地下2階付15階建です。

(事B-10) ゆめおおおかオフィスタワー



神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号
 敷地面積：12,011.00㎡
 延床面積：185,974.87㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・
 鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下3階付27階建
 竣工年月：平成9年3月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事B-11) オリナスタワー



東京都墨田区太平四丁目1番3号
 敷地面積：27,335.29㎡（全体敷地面積）
 延床面積：257,842.41㎡（商業棟・住宅棟を含む）
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
 階数：地下2階付45階建（注）
 竣工年月：平成18年2月
 不動産管理会社：東京建物株式会社
 （注）業務棟部分は地下2階付31階建です。

(商B-1) 田無アスタ



東京都西東京市田無町二丁目1番1号
 敷地面積：12,326.30㎡
 延床面積：80,675.27㎡
 構造：鉄骨鉄筋
 コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付17階建
 竣工年月：平成7年2月
 不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社

(商B-3) キュポ・ラ本館棟



埼玉県川口市川口一丁目1番1号
 敷地面積：15,008.28㎡（再開発全体）
 延床面積：48,321.96㎡
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・
 亜鉛メッキ銅板ぶき
 階数：地下2階付10階建
 竣工年月：平成18年1月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(商B-4) JPR武蔵小杉ビル



神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目420番1ほか
 敷地面積：4,761.62㎡
 延床面積：18,394.32㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
 階数：地下1階付6階建
 竣工年月：昭和58年3月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(商B-5) 武蔵浦和ショッピングスクエア



埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号
 敷地面積：8,317.99㎡
 延床面積：28,930.36㎡
 構造：鉄骨造陸屋根
 階数：地下1階付4階建
 竣工年月：平成17年10月
 不動産管理会社：株式会社新日鉄都市開発、
 東京建物株式会社

(商B-6) 川崎ダイスビル



神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番地
 敷地面積：4,475.45㎡
 延床面積：36,902.01㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・
 鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付11階建
 竣工年月：平成15年8月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

C 地域

(事C-1) 新潟駅南センタービル



新潟県新潟市中央区米山一丁目24番
 敷地面積：2,706.99㎡
 延床面積：19,950.42㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付10階建
 竣工年月：平成8年3月
 不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社

(事C-4) 東京建物本町ビル



大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号
 敷地面積：1,432.64㎡
 延床面積：14,619.52㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下3階付9階建
 竣工年月：昭和45年2月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事C-7) JPR博多ビル



福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号
 敷地面積：1,214.63㎡
 延床面積：9,828.73㎡
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付12階建
 竣工年月：昭和60年6月(平成15年11月増築)
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事C-9) JPR那覇ビル



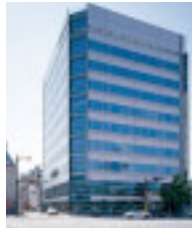
沖縄県那覇市松山一丁目1番19号
 敷地面積：959.87㎡
 延床面積：5,780.71㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ銅板葺
 階数：12階建
 竣工年月：平成3年10月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事C-12) 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7番35号
 敷地面積：1,895.67㎡
 延床面積：10,783.52㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付12階建
 竣工年月：平成9年12月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事C-13) 損保ジャパン和歌山ビル



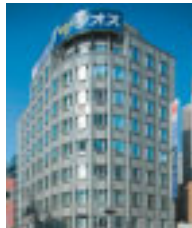
和歌山県和歌山市美園町三丁目31番1ほか
 敷地面積：1,128.45㎡
 延床面積：6,715.07㎡
 構造：鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ銅板葺
 階数：9階建
 竣工年月：平成8年7月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事C-14) 天神121ビル



福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号
 敷地面積：1,164.39㎡
 延床面積：8,690.95㎡
 構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：13階建
 竣工年月：平成12年7月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事C-17) JPR堂島ビル



大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目1番23号
 敷地面積：668.11㎡
 延床面積：5,696.01㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付9階建
 竣工年月：平成5年10月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事C-18) JPR博多中央ビル



福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目6番12号
 敷地面積：680.63㎡
 延床面積：3,874.81㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：8階建
 竣工年月：平成5年2月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事C-19) 三菱UFJリース名古屋本社ビル



愛知県名古屋市中区栄一丁目24番15号
 敷地面積：1,610.38㎡
 延床面積：10,201.44㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付9階建
 竣工年月：平成3年3月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(商C-1) JPR梅田ロフトビル



大阪府大阪市北区茶屋町16番7号
敷地面積：3,518.68㎡
延床面積：17,897.56㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付8階建
竣工年月：平成2年4月
不動産管理会社：東京建物株式会社

(商C-3) ベネトン心斎橋ビル



大阪府大阪市中央区南船場四丁目2番11号
敷地面積：609.31㎡
延床面積：5,303.98㎡
構造：鉄骨造陸屋根
階数：地下2階付10階建
竣工年月：平成15年2月、平成17年1月増築
不動産管理会社：東京建物株式会社

(商C-4) 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2番2号
敷地面積：3,994.47㎡
延床面積：33,877.71㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄骨造陸屋根・ガラス板葺
階数：地下2階付11階建
竣工年月：平成6年6月
不動産管理会社：東京建物株式会社

(商C-5) JPR茶屋町ビル



大阪府大阪市北区茶屋町2番19号
敷地面積：592.45㎡
延床面積：3,219.36㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：9階建
竣工年月：平成6年6月
不動産管理会社：東京建物株式会社

3. 資産運用会社の概要

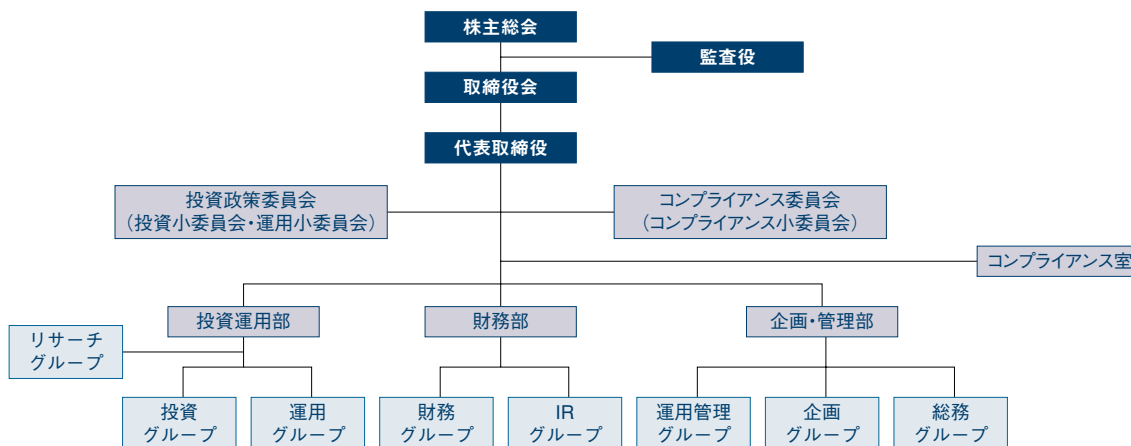
概要

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）
事業の内容	投資運用業
資本の額	3億5,000万円
株主構成 (注1)	東京建物株式会社（40%） 大成建設株式会社（20%） 安田不動産株式会社（20%） 明治安田生命保険相互会社（10%） 株式会社損害保険ジャパン（10%）
沿革	平成12年4月28日 会社設立 平成12年10月13日 宅地建物取引業者としての免許取得（現在：東京都知事（2）第79025号） 平成13年3月16日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号第3号） 平成13年6月20日 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得（認可番号内閣総理大臣第7号） 平成19年9月30日 金融商品取引業（投資運用業）に係る登録（登録番号関東財務局長（金商）第362号）(注2) 平成19年11月28日 金融商品取引業（投資運用業）登録申請／申請書類提出

(注1) %は議決権株式総数に対する議決権株式数の比率です。

(注2) 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントは、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）附則第159条第1項の適用を受け投資運用業の登録を行ったものとみなされておりました。

運用体制



投資運用の意思決定機構

当社においては、投資運用の意思決定を行う機関として「投資政策委員会」が設置され、その下部組織として「投資小委員会（デューデリジェンス小委員会を含む）」及び「運用小委員会」が設置されています。これらの委員会は、代表取締役社長、投資運用部長、財務部長、企画・管理部長をもって構成します。また、これらの委員会については、コンプライアンス室長が加わり、議案の内容について、適法性の観点からの確認を強化しています。

投資運用の対象及び方針に関する事項は「取締役会」、運用計画・実行に関する事項は「投資政策委員会」で決定され、個別の資産の取得若しくは売却又は運用に関する事項は、それぞれ「投資小委員会」又は「運用小委員会」で決定されます。また、特に一定額以上の個別資産の取得又は売却に関しては、取締役会が最終的な決定権限を有します。

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

	期別	単位	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
			自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	自平成21年7月1日 至平成21年12月31日	自平成22年1月1日 至平成22年6月30日
営業成績	営業収益	百万円	10,830	11,171	14,330	11,493	12,314
	うち賃貸事業収入	百万円	10,830	11,171	11,030	11,493	11,855
	うち不動産等売却益	百万円	—	—	3,300	—	459
	営業費用	百万円	5,550	5,689	7,762	5,665	5,830
	うち賃貸事業費用	百万円	4,909	5,022	4,961	5,010	5,144
	うち不動産等売却損	百万円	—	4	2,154	—	—
	うち投資有価証券売却損	百万円	—	—	38	—	—
	営業利益	百万円	5,280	5,482	6,568	5,827	6,484
	経常利益	百万円	4,452	4,433	5,572	4,333	4,964
当期純利益	百万円	4,451	4,432	2,331	4,332	4,963	
財産等の状況	総資産額	百万円	303,459	309,253	329,163	332,380	358,339
	(対前期比)	%	(+8.8)	(+1.9)	(+6.4)	(+1.0)	(+7.8)
	有利子負債額	百万円	123,475	129,255	150,230	150,872	161,262
	純資産額	百万円	161,177	161,158	159,057	161,058	176,303
(対前期比)	%	(+0.2)	(△0.0)	(△1.3)	(+1.3)	(+9.5)	
出資総額	百万円	156,725	156,725	156,725	156,725	171,339	
1口当り等の状況	分配総額	百万円	4,451	4,432	2,331	4,333	4,840
	配当性向	%	100.0	99.9	99.9	100.0	97.5
	発行済投資口の総口数	口	625,000	625,000	625,000	625,000	715,000
	1口当たり純資産額	円	257,883	257,853	254,492	257,693	246,578
	1口当たり分配金	円	7,122	7,092	3,731	6,933	6,770
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
財務指標	総資産経常利益率(注1)	%	1.5	1.4	1.7	1.3	1.4
	年換算(注10)	%	3.1	2.9	3.5	2.6	2.9
	純資産当期純利益率(注2-1)	%	2.8	2.8	1.5	2.7	2.9
	年換算(注10)	%	5.5	5.5	2.9	5.4	5.9
	期首純資産額(注2-2)	百万円	160,895	161,177	161,158	159,057	161,058
	期末自己資本比率(注3)	%	53.1	52.1	48.3	48.5	49.2
	(対前期増減)	%	(△4.6)	(△1.0)	(△3.8)	(+0.1)	(+0.7)
	期末総資産有利子負債比率(注4)	%	40.7	41.8	45.6	45.4	45.0
	DSCR(注5)	倍	8.0	7.0	7.1	5.4	5.4
	金利償却前当期純利益	百万円	7,168	7,285	7,284	7,604	7,841
	支払利息(注6)	百万円	897	1,048	1,024	1,420	1,439
賃貸NOI(注7)	百万円	7,739	7,948	7,864	8,332	8,607	
年換算NOI利回り(注9、10)	%	5.6	5.5	5.1	5.3	5.2	
賃貸NCF(注8)	百万円	6,917	7,346	7,109	7,657	8,383	
年換算NCF利回り(注9、10)	%	5.0	5.1	4.6	4.9	5.0	
参考情報	投資物件数(注11)		50	52	51	53	55
	テナント数		537	499	476	476	460
	総賃貸可能面積(注12)	m ²	383,491.03	383,215.57	393,532.31	400,751.87	410,326.04
	稼働率	%	97.5	96.4	96.8	96.4	95.5

(注1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2

(注2-1、2) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2

(注3) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注4) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(注5) 金利償却前当期純利益 (不動産等売却損益、投資有価証券売却損及び特別損失は含みません) / 支払利息

(注6) ここにおける支払利息には、投資法人債利息が含まれます。

(注7) (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) ÷ 当期減価償却費

(注8) 賃貸NOI - 資本的支出

(注9) 年換算賃貸NOI / 物件取得価格 (第13期: 2,751.0億円、第14期: 2,843.1億円、第15期: 3,119.1億円、第16期: 3,106.1億円、第17期: 3,359.8億円)
年換算賃貸NCF / 物件取得価格

(注10) 年換算する場合において1年を365日とし、次の運用日数により年換算値を算出しています。

第13期: 182日、第14期: 184日、第15期: 181日、第16期: 184日、第17期: 181日

(注11) 新麹町ビル、福岡ビル、新宿スクエアタワー、ビッグス新宿ビル、新宿三丁目イーストビル、立川ビジネスセンタービル及びJPR梅田ロフトビルは複数回にわたって取得していますが、それぞれ1棟として物件数を計算しています。

(注12) 総賃貸可能面積は、契約面積を記載しています。

(注13) 財務指標上の比率の記載については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。(但し、配当性向のみ小数第2位以下を切捨て)

(2)当期の資産の運用の経過

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日に発行済投資口の総口数289,600口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8955）しました。その後、平成22年2月に行った4度目の公募増資により、発行済投資口の総口数は715,000口となり、現在に至っています。本投資法人は株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「本資産運用会社」という）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きました。

②運用環境

国内景気は、新興国の経済成長を背景にしたアジア向け輸出の増加等の影響により、企業収益が改善し設備投資の低落傾向も下げ止りつつあります。また、政策効果により個人消費にも持ち直しの動きが見られ、自律的回復への基盤が整いつつある状況であると考えられます。しかしながら、雇用情勢は依然として厳しく、ギリシャ問題等海外景気が下振れするリスクも払拭されておらず、景気回復への道のりは、平坦なものではなく時間を要するものと思われます。

<オフィス賃貸市場>

オフィス市況については、引き続き軟調に推移しています。但し、東京においては、賃料調整が大幅かつ急速に進んだため、空室率に歯止めがかかるとの心配が出てきています。また、地方都市においては、全体的に需要の低下に加え、特にマーケット対比における新規供給量の過大な地域で、市況の悪化が継続しています。

<商業施設賃貸市場>

消費は持ち直しの兆しがあるものの力強さは無く、小売業界では、全般的に売上水準の低迷が続いています。都市部の好立地店舗の一部では、大幅な賃料調整が行われた結果、テナントの引き合いが戻ってきたケースも散見されます。

<不動産売買市場>

資金調達環境は改善してきており、買主側の投資意欲は回復してきています。この結果、買主側の厳しい投資選別をクリアした一部優良物件については、売主側の許容しうる価格レベルで取引が成立する環境が整いつつあります。但し、買主側の選別基準は厳しく、取引件数が大幅に増加するには至っていません。現状、資金調達力のある一部のプレーヤーが、市況の底を見越して投資を再開していますが、今後、景気の持続的回復傾向、賃貸市場の底打ち傾向が明確になってきた場合、賃貸市場の回復に先んじて売買市場は反転回復するものと思われます。

③運用状況

<資産の入れ替え>

本投資法人は、主にポートフォリオの収益の安定化を目指し、地域分散、用途分散によるバランスに留意しつつ、昨今の市況変化を踏まえ、地方・商業物件から東京・オフィス物件への資産の入れ替えに注力しています。

当期においては、東京建物京橋ビル（取得価格52.5億円）、TK堀留ビル（取得価格51億円）及びフワードコミットメント物件であるJPR千駄ヶ谷ビル（取得価格150.5億円）を取得しました。いずれも、東京都心部に立地する優良なオフィスビルです。他方、地方物件であるJPR名古屋栄ビル（譲渡価格49.37億円）につきましては、資産の入れ替えの一環として売却しています。この結果、平成22年6月末時点における保有資産残高は55物件、3,312億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は410,326㎡、テナント数は460となりました。

<保有資産の運用管理>

継続的に実施しているテナント満足度調査によるテナントニーズへの早期対応をはじめ、JPRブランド戦略に基づくハード・ソフト両面からのサービスレベル向上に努める運用を行っています。また、厳しい賃貸市場が続いている中、新規テナントの誘致や既存テナントとの賃貸条件交渉においては、稼働率の維持を最優先にしながらも賃料収入とのバランスを十分に考慮して対処しました。この結果、前期からの若干の稼働率の低下はあったものの95.5%（前期末比0.9%減）の高稼働率を維持することができました。

また、JPRのブランドコンセプト「A/3S（Amenity/Service, Safety, Save Energy）」に基づく「働く人が満足する空間の創造」を目指したリニューアル工事を継続的に実施しています。当期においては、ゆめおおかオフィスタワーの共用部リニューアル工事を実施しました。また、環境に配慮したオフィスビルの提供を積極的に進めるため、エントランス付近での壁面緑化への取り組みなども始めています。

<資金調達<の状況>

本投資法人は、当期において、投資口の追加発行（詳細は後記「(3)増資等の状況」をご参照下さい。）により146.1億円を調達し、借入余力の拡大と財務基盤の強化を図りました。また、資産規模拡大にあたり機動的な借入れを行うとともに、金利変動リスクの回避を意図し、返済・償還期限の分散等に留意しながら、無担保投資法人債の発行及び借入れにより長期固定金利の資金を調達し、更なる財務面での安定化を図りました。

この結果、当期末の借入金残高は1,107.6億円、無担保投資法人債の残高は505億円となりました。全有利子負債の当期末平均金利（注1）は1.9%、有利子負債比率（注2）は48.5%、期末総資産有利子負債比率（注3）は、45.0%となっています。この内、金利変動リスクに対応した返済・償還期限が1年超の長期有利子負債については、有利子負債合計の81.7%であり、平均残存年数（注4）は4.1年となっています。なお、返済・償還期限が1年以内の長期有利子負債残高は244.9億円です。当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下の通りです。

■発行体格付（当期末現在）

格付機関	発行体格付 (アウトルック)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	AA- (安定的)
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	A2 (ネガティブ)
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-1

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

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

(注3) 期末総資産有利子負債比率 (%)：有利子負債額÷期末総資産額×100 (当期末総資産額：3,583.3億円)

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

(3)増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

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

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

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

(注3) 投資口1口を2.5口に分割しました。

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

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

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

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

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

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

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

(注11) 1口当たり168,101円 (引受価額162,382円) にて、短期借入金の返済及び投資法人債の償還並びに新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行しました。

(注12) 1口当たり162,382円にて、短期借入金の返済及び投資法人債の償還並びに新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

(4)分配金等の実績

当期の分配金につきましては、「投資法人に係る課税の特例」（租税特別措置法第67条の15）及び「収用換地等の場合の所得の特別控除」（租税特別措置法第65条の2）並びに「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）の適用により、法人税等の追加的発生による投資主の負担が生じない範囲で、当期末処分利益のうちの一部を内部留保することとしました。かかる方針により、当期末処分利益から当該内部留保額を控除した金額を超えない額で利益分配金の最大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6,770円となりました。

期 別	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	
	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	自平成21年7月1日 至平成21年12月31日	自平成22年1月1日 至平成22年6月30日	
当期末処分利益総額	4,451,575千円	4,432,832千円	2,332,243千円	4,333,229千円	4,963,970千円	
利益留保額	325千円	332千円	368千円	104千円	123,420千円	
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,451,250千円 (7,122円)	4,432,500千円 (7,092円)	2,331,875千円 (3,731円)	4,333,125千円 (6,933円)	4,840,550千円 (6,770円)	
内 訳	利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,451,250千円 (7,122円)	4,432,500千円 (7,092円)	2,331,875千円 (3,731円)	4,333,125千円 (6,933円)	4,840,550千円 (6,770円)
	出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)

(5)今後の運用方針及び対処すべき課題

景気については回復の兆しはあるものの、先行きに対する不透明感が払拭されたわけではありません。このような環境下でいかに運用するかが試される状況にあると考えています。

オフィス賃貸市場においては、景気変動に対して遅行的に推移する傾向があると考えられ、もうしばらく厳しい状態が続くものと思われます。賃貸市場の底打ちのタイミング、水準感を慎重に見極めていく必要があると思われます。全般的な需要動向のみならず立地・規模・スペック別の需要動向、都市・地域ごとの新規供給の動向等、従来以上の慎重な運用判断により、収益悪化を極小化していく必要があります。

不動産売買市場においては、他のプレーヤーとの競合関係がどのように変化するかを見極めるとともに、優良な物件の取得を行うための情報収集に努めていく必要があります。また、売買市場については、資金調達環境の影響を大きく受けるとともに、賃貸市場に対して先行的に推移する傾向があり、近時、その変化のサイクルは非常に早いものとなっているため、時機を失することなく果敢な投資判断を行う必要があります。

以上の状況を踏まえ、景気や金利の動向を注視しつつ、本投資法人は、投資主価値の最大化に向け、以下の点に留意して運営していきます。

①新規物件の取得

投資対象としては、東京・オフィス物件に注力することとします。特に、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いきます。検討にあたっては、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。

今後も本資産運用会社のスポンサー会社を始めとして、情報収集を積極的に行い、市場動向を的確に把握し、将来性を含めた投資価値を精査した上で、投資判断を行っていきます。

②保有資産の運用管理

厳しい賃貸環境が継続している中、引き続きJPRブランド戦略による差別化、運用物件の競争力の維持・強化を図っていきます。

また、社会的要請の高まっている「環境に配慮したビルへの転換」にも積極的に取り組み、JPRブランド戦略の“Save Energy”のコンセプトの下に進めている「環境性能の高いビルを目指した空調システムのリニューアル工事」等を計画的に実施していきます。共用部リニューアル工事などと合わせてテナントの満足度を高めるとともに、テナントの新規誘致や退出防止に注力したうえで、稼働率の維持・向上を図っていきます。

今後、改正省エネ法や東京都の改正環境確保条例などの法規制への対応が必要となりますが、当面の取り組みとして各物件のエネルギー使用量を把握し、エネルギー削減目標の策定を行うとともに、物件毎の省エネ対応工事に関する中長期計画の立案を進めていく予定です。

(6)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・無保証の借入や投資法人債の発行による資金の調達を行います。引き続き資金調達先の多様化、満期分散に努めます。

(7)情報開示

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

(8)決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

<参考情報>

資産の取得について

次の物件を取得しました。

<ビッグス新宿ビル（追加取得）>

物件概要

所在地	: 東京都新宿区新宿二丁目19番1号
所有形態（注）	: 土地：所有権、建物：所有権
敷地面積	: 3,522.46㎡
延床面積	: 25,733.10㎡
構造	: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建
竣工年月	: 昭和60年4月
テナント数	: 22
総賃貸可能面積	: 15,134.16㎡
総賃貸面積	: 14,120.60㎡
稼働率	: 93.3%

※テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は平成22年7月31日の数値を記載しています。

売買条件

売買価格	: 3,300百万円
資産の種類	: 不動産
取得日	: 平成22年7月13日

（注）本投資法人は、本物件の共有持分75%を所有しており、今回、本物件の共有持分25%の追加取得により、単独所有となりました。

2. 投資法人の概況

(1)出資の状況

	第13期 平成20年 6月30日現在	第14期 平成20年 12月31日現在	第15期 平成21年 6月30日現在	第16期 平成21年 12月31日現在	第17期 平成22年 6月30日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	625,000口	625,000口	625,000口	625,000口	715,000口
出資総額	156,725百万円	156,725百万円	156,725百万円	156,725百万円	171,339百万円
投資主数	14,921人	14,535人	14,570人	14,751人	15,197人

(2)投資口に関する事項

当期末において、発行済投資口の総口数に対し、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-11	74,751	10.45
NCT信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目3-14	52,809	7.38
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	41,216	5.76
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9-9	29,300	4.09
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2-2	28,211	3.94
ノーザントラスト カンパニー(エイブイエフシー) アカウント シンガポール クライアーツ (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT UK (東京都中央区日本橋三丁目11-1)	27,324	3.82
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11-3	25,796	3.60
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	3.49
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1-1	24,000	3.35
エイアイジー・スター生命保険株式会社	東京都墨田区太平四丁目1-3	13,190	1.84
合 計		341,597	47.77

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切捨てて記載しています。

(3)役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下の通りです。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額	所有投資口数 (口)
執行役員	金子博人	金子博人法律事務所 代表弁護士	2,400千円	—
監督役員 (注1)	安田荘助	仰星監査法人 特別顧問 仰星税理士法人 代表社員 株式会社野村総合研究所 社外監査役(非常勤) MS&ADインシュアランスグループホールディングス株式会社 社外監査役(非常勤)	4,200千円	—
	出縄正人	スプリング法律事務所 弁護士		
会計監査人 (注2)	新日本有限責任 監査法人	—	23,300千円	—

(注1) 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。

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬及び新投資口の追加発行並びに第11回・第12回無担保投資法人債の発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る報酬等が含まれています。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用を行う資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は以下の通りです。

委託区分	名 称	
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	
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	
一般事務受託者（投資主名簿等に関する事務等）	みずほ信託銀行株式会社	
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	みずほ信託銀行株式会社	みずほ証券株式会社
	株式会社みずほコーポレート銀行	しんきん証券株式会社
	メルリランチ日本証券株式会社	野村證券株式会社

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域区分等	第16期 平成21年12月31日現在		第17期 平成22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	52,692,941	15.9	73,147,819	20.4
	東京周辺部	59,163,834	17.8	58,721,705	16.4
	地方	15,758,684	4.7	11,194,010	3.1
信託不動産	東京都心	83,979,400	25.3	88,928,114	24.8
	東京周辺部	46,164,649	13.9	45,701,609	12.8
	地方	45,330,954	13.6	45,111,605	12.6
預金その他の資産	—	29,289,567 (—)	8.8 (—)	35,534,811 (—)	9.9 (—)
資産総額計	—	332,380,032 (303,090,465)	100.0 (91.2)	358,339,677 (322,804,866)	100.0 (90.1)

(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) 取得予定資産について計上した各種調査費用（第16期：3,819千円 第17期：200千円）は、本表において建設仮勘定として預金その他の資産に計上しています。

(2) 主要な保有資産

当期末において本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	期末月額契約 賃料比率(%)	主たる用途
オリナスタワー	31,056,302	23,987.40	23,987.40	100.0	9.6	事務所
新宿センタービル	21,406,759	8,041.63	6,760.31	84.1	3.9	事務所
JPR千駄ヶ谷ビル	15,402,742	6,177.74	4,542.58	73.5	1.9	事務所
兼松ビル	15,077,251	7,994.02	7,190.65	90.0	3.4	事務所
川崎ダイスビル	14,955,820	13,066.69	12,981.11	99.3	3.4	商業施設
JPR梅田ロフトビル	12,673,944	18,586.97	18,586.97	100.0	3.6	商業施設
ビッグス新宿ビル	12,014,281	11,350.62	10,590.45	93.3	3.6	事務所
JPR渋谷タワーレコードビル	11,683,672	8,076.85	8,076.85	100.0	3.2	商業施設
MS芝浦ビル	11,036,094	14,470.72	14,240.39	98.4	4.5	事務所
新宿スクエアタワー	9,404,985	11,150.77	9,230.63	82.8	2.1	事務所
合 計	154,711,855	122,903.41	116,187.34	94.5	39.3	

(注1) 「期末月額契約賃料比率」とは、各物件の期末月額契約賃料を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。

(注2) 新宿センター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、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、テナントの転借人に対するものを記載しています。

(注3) 新宿スクエアタワーについては、第14期追加取得分を含めた数値です。同ビル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（サブリース）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40.31465%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、それぞれ小数第3位以下を四捨五入して算出しています。

(3)組入資産明細

当期末において本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権の概要は以下の通りです。

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注1)
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目14番1号	信託受益権	15,077,251	10,300,000
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目17番5号	信託受益権	2,522,765	2,310,000
		JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号	信託受益権	1,944,877	2,380,000
		新麹町ビル		信託受益権	1,640,810	
		新麹町ビル(第2期追加取得分)	東京都千代田区麹町四丁目3番3	信託受益権	566,870	3,090,000
		新麹町ビル(第6期追加取得分)		信託受益権	202,020	
		JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目21番4ほか	信託受益権	3,582,931	3,530,000
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目13番23号	信託受益権	11,036,094	14,800,000
		五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田二丁目8番1号	信託受益権	2,731,575	2,850,000
		福岡ビル		信託受益権	1,787,060	
		福岡ビル(第7期追加取得分)	東京都中央区八重洲二丁目8番7号	不動産	1,148,707	3,240,000
		JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南四丁目7番15号	信託受益権	5,357,543	4,970,000
		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17番1号	信託受益権	3,264,868	4,320,000
		新宿スクエアタワー		信託受益権	9,224,061	
		新宿スクエアタワー(第14期追加取得分)	東京都新宿区西新宿六丁目22番1号	不動産	180,923	8,912,000
		ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目19番1号	不動産	12,014,281	9,930,000
		アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川一丁目16番14号	不動産	643,876	863,000
		新宿センタービル	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	不動産	21,406,759	13,100,000
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目12番3号	不動産	3,885,698	2,880,000
		品川チャンネルビル	東京都港区港南二丁目12番33号	不動産	1,863,742	1,620,000
	六番町ビル	東京都千代田区六番町2番地9	不動産	2,912,099	3,020,000	
	菱進原宿ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目17番11号	信託受益権	8,668,857	7,570,000	
	東京建物京橋ビル	東京都中央区京橋三丁目6番18号	不動産	5,282,718	5,120,000	
	TK堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目11番12号	信託受益権	5,267,652	5,900,000	
	JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番5号	不動産	15,402,742	10,900,000	
	商業施設	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南一丁目22番14号	信託受益権	11,683,672	12,600,000
		JPR代官山	東京都渋谷区代官山町20番5号	不動産	2,214,147	1,310,000
		JPR神宮前432(注2)	東京都渋谷区神宮前四丁目32番13号	信託受益権	4,369,201	4,000,000
		新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿三丁目1番26号	不動産	2,783,562	2,350,000
		有楽町駅前ビルディング(有楽町イシア)	東京都千代田区有楽町二丁目7番1号	不動産	3,408,559	2,660,000
	事務所	アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目2番1号	信託受益権	4,891,735	5,530,000
		JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町1番7ほか	信託受益権	2,481,103	1,550,000
		JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通17番地	信託受益権	2,758,964	2,460,000
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19番5号	不動産	875,441	775,000	
川口センタービル		埼玉県川口市本町四丁目1番8号	信託受益権	7,422,160	9,420,000	
JPR上野イーストビル		東京都台東区松が谷一丁目3番5号	不動産	3,170,888	4,920,000	
立川ビジネスセンタービル			信託受益権	804,225		
立川ビジネスセンタービル(第11期追加取得分)		東京都立川市曙町二丁目38番5号	不動産	2,239,277	3,190,000	
ライズアリーナビル		東京都豊島区東池袋四丁目5番2号	不動産	5,694,858	5,740,000	
ゆめおおかオフィスタワー		神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号	不動産	6,366,471	5,550,000	
オリナスタワー		東京都墨田区太平四丁目1番3号	不動産	31,056,302	31,500,000	
田無アスタ		東京都西東京市田無町二丁目1番1号	信託受益権	8,138,216	12,200,000	
キューボ・ラ本館棟		埼玉県川口市川口一丁目1番1号	不動産	1,976,180	2,480,000	
JPR武蔵小杉ビル		神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目420番1ほか	不動産	7,342,284	5,940,000	
事務所		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号	信託受益権	4,249,383	3,890,000
	川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番地	信託受益権	14,955,820	14,664,000	
	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山一丁目24番	信託受益権	1,744,485	2,090,000	
	東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号	信託受益権	4,132,670	3,030,000	
	JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号	信託受益権	3,334,828	2,940,000	
	JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山一丁目1番19号	信託受益権	1,488,288	1,600,000	
	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7番35号	信託受益権	2,540,746	3,350,000	
	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31番1ほか	信託受益権	1,389,113	1,800,000	
	天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号	信託受益権	2,424,024	2,460,000	
	JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曾根崎新地二丁目1番23号	信託受益権	2,089,968	2,370,000	
	JPR博多中央ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目6番12号	信託受益権	1,825,468	1,820,000	
	三菱UFJリース名古屋本社ビル	愛知県名古屋市中区栄一丁目24番15号	不動産	4,265,623	2,510,000	
商業施設	JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市北区茶屋町16番7号	信託受益権	12,673,944	14,000,000	
	ベネトン心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場四丁目2番11号	信託受益権	5,380,958	4,630,000	
	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2番2号	不動産	6,928,386	6,550,000	
	JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町2番19号	信託受益権	6,087,107	4,650,000	
	合計			322,804,866	308,134,000	

(注1) 期末算定価額は、内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(注2) JPR神宮前432の期末帳簿価額及び期末算定価額には、道路用地としての収用による土地の一部譲渡部分は含まれません。

Ⅲ 資産運用報告

本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権ごとの賃貸事業の推移は以下の通りです。

地域区分	用途	不動産等の名称	第16期(自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)				第17期(自平成22年1月1日 至平成22年6月30日)				
			テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
東京都心	事務所	兼松ビル	7	84.9	459,969	4.0	7	90.0	387,836	3.3	
		兼松ビル別館	1	100.0	98,353	0.9	1	100.0	90,528	0.8	
		JPR人形町ビル	4	100.0	106,580	0.9	4	100.0	103,625	0.9	
		新麹町ビル		94.1	82,269	0.7		94.1	77,346	0.7	
		新麹町ビル(第2期追加取得分)	10	100.0	32,103	0.3	10	100.0	32,281	0.3	
		新麹町ビル(第6期追加取得分)		100.0	12,969	0.1		100.0	12,880	0.1	
		JPRクレスト竹橋ビル	8	89.2	119,388	1.0	9	100.0	125,365	1.1	
		MS芝浦ビル	8	99.0	580,532	5.1	8	98.4	539,873	4.6	
		五反田ファーストビル	2	100.0	137,042	1.2	2	100.0	134,950	1.1	
		福岡ビル		100.0	87,356	0.8		100.0	87,356	0.7	
		福岡ビル(第7期追加取得分)	1	100.0	38,973	0.3	1	100.0	38,973	0.3	
		JPR市ヶ谷ビル	7	82.8	162,667	1.4	7	81.0	153,342	1.3	
		オーバルコート大崎マークウエスト	3	100.0	182,138	1.6	3	100.0	177,670	1.5	
		新宿スクエアタワー		80.9	247,138	2.2		82.8	236,519	2.0	
		新宿スクエアタワー(第14期追加取得分)	20	80.9	3,797	0.0	20	82.8	3,634	0.0	
		ビッグス新宿ビル	22	94.1	466,698	4.1	22	93.3	444,060	3.7	
		アクロス新川ビル・アネックス	3	84.0	44,792	0.4	4	100.0	41,721	0.4	
		新宿センタービル	19	85.1	510,410	4.4	20	84.1	476,668	4.0	
		南麻布ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		品川キャナルビル	3	81.4	36,755	0.3	4	100.0	52,845	0.4	
		六番町ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		菱進原宿ビル	8	100.0	9,843	0.1	8	100.0	266,279	2.2	
		東京建物京橋ビル	—	—	—	—	2	100.0	(注2)	(注2)	
		TK堀留ビル	—	—	—	—	6	88.1	95,817	0.8	
		JPR千駄ヶ谷ビル	—	—	—	—	3	73.5	151,257	1.3	
		商業施設	JPR渋谷タワーレコードビル	1	100.0	345,576	3.0	1	100.0	345,576	2.9
JPR代官山	4		100.0	41,822	0.4	4	100.0	41,566	0.4		
JPR神宮前432	5		100.0	88,581	0.8	5	100.0	94,861	0.8		
新宿三丁目イーストビル	1		100.0	78,306	0.7	1	100.0	78,306	0.7		
有楽町駅前ビルディング(有楽町イシア)	1		100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
東京周辺部	事務所	アルカイースト	6	100.0	259,457	2.3	6	100.0	274,075	2.3	
		JPR千葉ビル	28	78.7	118,287	1.0	27	78.4	109,678	0.9	
		JPR横浜日本大通ビル	12	97.3	135,056	1.2	12	94.5	136,952	1.2	
		新横浜第二センタービル	11	89.7	69,412	0.6	10	83.8	54,548	0.5	
		川口センタービル	38	97.0	473,357	4.1	36	85.2	452,603	3.8	
		JPR上野イーストビル	7	94.3	206,812	1.8	7	94.3	232,165	2.0	
		立川ビジネスセンタービル		100.0	62,153	0.5		100.0	60,927	0.5	
		立川ビジネスセンタービル(第11期追加取得分)	18	81.4	83,977	0.7	16	77.8	81,674	0.7	
		ライズアリーナビル	1	100.0	242,751	2.1	1	100.0	240,297	2.0	
		ゆめおおおかオフィスタワー	31	86.3	320,643	2.8	31	86.3	313,756	2.6	
		オリナスタワー	12	100.0	1,178,783	10.3	12	100.0	1,166,600	9.8	
		商業施設	田無アスタ	1	100.0	596,400	5.2	1	100.0	596,400	5.0
			キューボ・ラ本館棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
			JPR武蔵小杉ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
			武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	129,061	1.1	3	100.0	129,061	1.1
			川崎ダイヤビル	20	99.2	478,422	4.2	20	99.3	481,174	4.1
		地方	事務所	新潟駅南センタービル	10	100.0	133,216	1.2	9	98.2	133,726
東京建物本町ビル	9			98.7	247,626	2.2	8	97.8	246,645	2.1	
JPR博多ビル	27			96.6	160,079	1.4	27	93.3	151,593	1.3	
JPR那覇ビル	17			93.8	105,108	0.9	16	89.1	99,748	0.8	
損保ジャパン仙台ビル	14			94.7	201,173	1.8	12	92.7	192,735	1.6	
損保ジャパン和歌山ビル	17			100.0	123,169	1.1	16	91.7	121,510	1.0	
天神121ビル	12			91.5	122,218	1.1	10	79.6	102,209	0.9	
JPR名古屋栄ビル(注3)	17			85.3	223,563	1.9	—	—	93,963	0.8	
JPR堂島ビル	7			93.2	113,168	1.0	6	85.9	123,174	1.0	
JPR博多中央ビル	5			87.5	87,554	0.8	5	100.0	81,698	0.7	
三菱UFJリース名古屋本社ビル	1			100.0	189,817	1.7	2	100.0	179,169	1.5	
JPR梅田ロフトビル	1			100.0	402,423	3.5	1	100.0	402,411	3.4	
ベネトン心齋橋ビル	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
ハウジング・デザイン・センター神戸	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
JPR茶屋町ビル	7			100.0	141,970	1.2	7	100.0	138,050	1.2	
合計	476	96.4	11,493,470	100.0	460	95.5	11,855,159	100.0			

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

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

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

(注3) JPR名古屋栄ビルは、平成22年3月24日に譲渡しています。

(4)その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、前記(3)組入資産明細に一括して記載しています。

当期末において、前記(3)に記載のもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1)資本的支出の予定

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
新宿センタービル	東京都新宿区	乗用エレベーター更新工事（I期）	自平成20年10月 至平成22年11月	110	22	22
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	スプリンクラー設備改修工事	自平成22年8月 至平成22年12月	62	—	—
JPR人形町ビル	東京都中央区	空調改修工事（I期）	自平成22年10月 至平成22年12月	37	—	—
立川ビジネスセンタービル	東京都立川市	中央監視設備更新工事	自平成22年5月 至平成22年12月	32	—	—
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	中央監視設備更新工事	自平成22年9月 至平成22年12月	31	—	—
三菱UFJリース名古屋本社ビル	愛知県名古屋	7階共用部改修工事	自平成22年7月 至平成22年9月	26	—	—
三菱UFJリース名古屋本社ビル	愛知県名古屋	OAフロア設置工事	自平成22年7月 至平成22年9月	23	—	—

(2)期中の資本的支出

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、維持保全のための駐車場主要部品更新、テナント満足度の維持・向上を目的とした空調改修工事のほか、新規テナントの誘致促進を目的とした共用部の改修や貸室へのOAフロアの設置等の工事を実施しました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した219百万円（※）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）
新宿センタービル	東京都新宿区	乗用エレベーターシャフト内 耐火材改修工事	自平成21年6月 至平成22年5月	17
アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区	8階、9階空調改修工事	自平成22年4月 至平成22年5月	15
損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市	駐車場主要部品更新工事	自平成22年5月 至平成22年5月	14
その他の不動産等		共用部改修、OAフロア設置、駐車場・空調・防災設備の整備等		175
合 計				223

※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（5百万円）が含まれています。

(3)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。

営業期間	第13期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	第14期 自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	第15期 自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	第16期 自平成21年7月1日 至平成21年12月31日	第17期 自平成22年1月1日 至平成22年6月30日
前期末積立金残高	737百万円	796百万円	768百万円	783百万円	731百万円
当期積立額	604百万円	697百万円	555百万円	391百万円	238百万円
当期積立金取崩額	545百万円	725百万円	540百万円	443百万円	112百万円
次期繰越額	796百万円	768百万円	783百万円	731百万円	857百万円

5. 費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

項目	第16期 自平成21年7月1日 至平成21年12月31日	第17期 自平成22年1月1日 至平成22年6月30日
(a)資産運用報酬（注）	416,127千円	447,576千円
固定報酬	75,000千円	75,000千円
インセンティブ報酬1	207,113千円	218,995千円
インセンティブ報酬2	134,014千円	153,580千円
(b)一般事務委託及び資産保管手数料	67,754千円	68,218千円
(c)役員報酬	6,600千円	6,600千円
(d)信託報酬	48,244千円	48,489千円
(e)その他営業費用	116,423千円	115,525千円
合計	655,150千円	686,408千円

（注）資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬（第16期：28,000千円、第17期：63,500千円）があります。

(2)借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行(注9)	平成21年7月3日	4,000	—	1.120	平成22年7月2日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	株式会社りそな銀行(注9)	平成21年7月3日	4,000	—	1.120	平成22年7月2日			
	株式会社みずほコーポレート銀行(注9)	平成22年3月30日	—	4,000	0.838	平成22年7月2日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注9)	平成21年7月3日	3,972	1,000	1.108	平成22年7月2日			
		平成21年12月24日	2,280	—	1.120	平成22年7月2日			
	合計		16,252	5,000					
1年内返済予定借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成21年3月31日	50	50	1.740	(注4)	(注4)	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
		平成21年6月26日	200	200	3.190	(注5)	(注5)		
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年2月5日	—	5,000	1.181	平成23年2月4日	期限一括		
		平成21年6月26日	200	200	2.449	(注6)	(注6)		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年3月26日	—	5,000	1.380	平成23年3月26日	期限一括		
		平成21年6月26日	166	166	2.390	(注7)	(注7)		
	株式会社三井住友銀行	平成21年6月29日	100	100	2.440	(注8)	(注8)		
	株式会社新生銀行	平成18年9月26日	3,000	3,000	1.356	平成22年9月24日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	平成18年9月26日	1,000	1,000	1.356	平成22年9月24日			
	株式会社中国銀行	平成18年9月26日	1,000	1,000	1.356	平成22年9月24日			
株式会社八十二銀行	平成18年9月26日	1,000	1,000	1.356	平成22年9月24日				
明治安田生命保険相互会社	平成14年6月21日	—	4,783	2.050	平成23年6月21日			担保付： 無保証・ 非劣後	
	合計		6,716	21,499					

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	全国共済農業協同組合連合会	平成17年11月24日	5,000	5,000	1.453	平成24年11月27日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
		平成20年3月26日	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	平成18年8月29日	6,000	6,000	1.734	平成23年8月29日			
		平成21年6月26日	1,000	1,000	2.156	平成24年6月27日			
	株式会社福岡銀行	平成19年4月11日	2,000	2,000	1.676	平成24年4月11日			
	株式会社中国銀行	平成19年4月11日	2,000	2,000	1.676	平成24年4月11日			
	株式会社八十二銀行	平成18年12月26日	1,000	1,000	1.642	平成24年4月11日			
	大同生命保険株式会社	平成18年12月26日	1,000	1,000	1.858	平成25年12月27日			
		平成20年2月5日	1,000	1,000	1.666	平成27年2月5日			
	太陽生命保険株式会社	平成18年12月26日	1,000	1,000	1.858	平成25年12月27日			
		平成20年6月4日	1,000	1,000	2.035	平成25年6月4日			
	住友生命保険相互会社	平成18年12月27日	2,000	2,000	1.858	平成25年12月27日			
		平成20年6月4日	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	平成19年4月11日	2,000	2,000	1.676	平成24年4月11日			
		平成21年6月26日	2,000	2,000	2.156	平成24年6月27日			
	株式会社伊予銀行	平成19年4月11日	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	平成20年2月5日	5,000	—	1.181	平成23年12月4日			
		平成21年6月26日	5,700	5,600	2.449	(注6)			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年5月28日	—	3,000	1.279	平成25年11月27日			
		平成20年3月26日	5,000	—	1.380	平成23年3月26日			
		平成21年6月26日	4,751	4,668	2.390	(注7)			
	株式会社あおぞら銀行	平成22年5月28日	—	3,000	1.279	平成25年11月27日			
		平成20年8月26日	3,400	3,400	1.593	平成23年8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年7月3日	900	900	2.076	平成24年7月3日			
		平成22年3月30日	—	1,000	1.322	平成25年9月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成21年3月31日	920	895	1.740	(注4)			
平成21年6月26日		3,700	3,600	3.190	(注5)				
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	平成21年6月29日	2,850	2,800	2.440	(注8)				
	平成21年9月7日	10,000	10,000	3.440	平成31年9月6日				
みずほ信託銀行株式会社	平成22年2月4日	—	3,000	1.376	平成25年2月4日				
全国信用協同組合連合会	平成22年2月4日	—	3,000	1.376	平成25年2月4日				
オリックス信託銀行株式会社	平成22年2月4日	—	1,000	1.376	平成25年2月4日				
	平成22年5月28日	—	2,000	1.281	平成25年11月27日				
明治安田生命保険相互会社	平成14年6月21日	4,783	—	2.050	平成23年6月21日				
	平成15年3月28日	4,400	4,400	1.750	平成25年3月28日				
合計		83,404	84,263						

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第4位以下を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資手数料は含まれません。

(注2) 短期借入金は変動金利による借入れです。長期借入金は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（付帯費用を含む）、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。

(注4) 平成21年6月27日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回250万円を返済し、平成25年6月27日に820万円を返済します。

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

(注6) 平成21年12月25日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回100万円を返済し、平成26年6月27日に5,100万円を返済します。

(注7) 平成21年12月27日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回83万円を返済し、平成26年6月27日に4,253万円を返済します。

(注8) 平成21年12月25日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回50万円を返済し、平成26年6月27日に2,550万円を返済します。

(注9) 平成21年7月3日に株式会社三菱東京UFJ銀行から借入れた短期借入金40億円のうち16億円は平成22年2月24日に、24億円は平成22年3月18日に、それぞれ期限前返済しています。平成21年7月3日に株式会社りそな銀行から借入れた短期借入金40億円のうち16億円は平成22年2月24日に、24億円は平成22年3月18日に、それぞれ期限前返済しています。平成21年7月3日に株式会社みずほコーポレート銀行から借入れた短期借入金39.72億円のうち15.888億円は平成22年2月24日に、13.832億円は平成22年3月18日に、それぞれ期限前返済しています。平成21年7月3日に三菱UFJ信託銀行株式会社から借入れた短期借入金22.8億円のうち9.12億円は平成22年2月24日に、13.68億円は平成22年3月18日に、それぞれ期限前返済しています。平成21年12月24日に三菱UFJ信託銀行株式会社から借入れた短期借入金20億円は、平成22年2月24日に期限前返済しています。

(3)投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下の通りです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要	
第2回無担保投資法人債	平成16年2月12日	7,000	—	1.38	平成22年2月12日	期限一括	物件取得 及び借入 金の返済	(注1)	
第3回無担保投資法人債	平成16年2月12日	5,000	5,000	2.32	平成26年2月12日				
第5回無担保投資法人債	平成16年11月4日	5,000	5,000	1.44	平成23年11月4日		借入金の 返済	(注2)	
第6回無担保投資法人債	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	平成18年12月14日	4,500	4,500	2.90	平成38年12月14日		借入金の 返済	(注3)	
第8回無担保投資法人債	平成19年7月23日	9,000	9,000	1.85	平成24年7月23日				
第9回無担保投資法人債	平成19年7月23日	6,000	6,000	2.10	平成26年7月23日		物件取得		
第10回無担保投資法人債	平成20年5月30日	3,000	3,000	1.71	平成23年5月30日				
第11回無担保投資法人債	平成22年3月12日	—	6,000	1.68	平成27年3月12日				
第12回無担保投資法人債	平成22年5月21日	—	7,000	1.27	平成27年5月21日				
合計		44,500	50,500						

(注1) 投資法人債間限定同順位特約付、少人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) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

6. 期中の売買状況

(1)不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡					
		取得年月日	取得価額 (千円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (A) (千円)(注1)	帳簿価額 (B) (千円)	差引(C) (A)-(B) (千円)	売却費用 (D) (千円)	売却損益 (C)-(D) (千円)
不動産	東京建物京橋ビル	平成22年2月12日	5,250,000	—	—	—	—	—	—
不動産	JPR名古屋栄ビル	—	—	平成22年3月24日	4,937,296	4,434,630	502,666	148,578	354,087
信託受益権	TK堀留ビル	平成22年3月31日	5,100,000	—	—	—	—	—	—
不動産	JPR千駄ヶ谷ビル	平成22年5月31日	15,050,000	—	—	—	—	—	—
不動産	JPR神宮前432の土地の一部	—	—	平成22年6月1日	301,650	196,088	105,561	—	105,561 (注2)
	合計		25,400,000	—	5,238,946	4,630,718	608,227	148,578	459,648

(注1) 「取得価額」又は「譲渡価額」は当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

(注2) JPR神宮前432の土地の一部譲渡については、別途「物件移転補償金」3,840千円を収益計上しています。

(2)その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3)特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は 譲渡価額 (注1) (千円)	特定資産の 調査価格 (注2) (千円)
取得	東京建物京橋ビル	平成22年2月12日	5,250,000	5,250,000
譲渡	JPR名古屋栄ビル	平成22年3月24日	4,937,296	5,000,000
取得	TK堀留ビル	平成22年3月31日	5,100,000	6,080,000
取得	JPR千駄ヶ谷ビル	平成22年5月31日	15,050,000	11,000,000
譲渡	JPR神宮前432の土地の一部	平成22年6月1日	301,650	300,640

(注1) 「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

(注2) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、資産の取得又は譲渡時に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記記載の調査価格の他、不動産等の所在、地番その他当該不動産等を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(4)利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	25,400,000千円 うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 20,300,000千円 (79.9%)	5,238,946千円 うち利害関係人等及び主要株主への売付額 -千円 (-%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
東京建物株式会社	5,250,000千円 (25.9%)	-千円 (-%)
千駄ヶ谷開発特定目的会社	15,050,000千円 (74.1%)	-千円 (-%)
合 計	20,300,000千円 (100.0%)	-千円 (-%)

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対 する割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B)	
物件仲介手数料	572,138千円	東京建物不動産販売株式会社	270,900千円	47.3%
管理委託料 (注2)	225,698千円	東京建物株式会社	189,208千円	83.8%
		安田不動産株式会社	8,891千円	3.9%
		有楽土地株式会社	3,361千円	1.5%
外注委託費	497,216千円	東京建物株式会社	398,304千円	80.1%
		安田不動産株式会社	22,548千円	4.5%
テナント仲介手数料等	11,737千円	東京建物株式会社	1,540千円	13.1%
		東京建物不動産販売株式会社	207千円	1.8%

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号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資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

(注2) 上表の管理委託料には費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬 (6,550千円) 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及び主要株主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	269,809千円
安田不動産株式会社	10,400千円
大成建設株式会社	195千円
新宿センタービル管理株式会社	87,838千円

(5)資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社 (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) は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれも兼業しておらず、該当事項はありません。

7. 経理の状況（概況）

(1)資産、負債、元本及び損益の状況

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3)不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

(1)取得等の状況

本投資法人の資産運用会社（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）が保有している本投資法人の投資口は以下の通りです。

年月日	取得口数（口）	処分口数（口）	保有口数（口）
平成13年9月14日	40	—	40
平成14年1月22日（注）	60	—	100
累 計	100	—	100

（注）投資口1口を2.5口に分割したことによる取得分です。

(2)保有等の状況

	期末保有口数 （口）	期末保有総額（注） （百万円）	総発行済口数に対する比率 （％）
第8期 自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	100	20	0.0
第9期 自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	100	20	0.0
第10期 自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	100	20	0.0
第11期 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	100	20	0.0
第12期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	100	20	0.0
第13期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	100	20	0.0
第14期 自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	100	20	0.0
第15期 自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	100	20	0.0
第16期 自平成21年7月1日 至平成21年12月31日	100	20	0.0
第17期 自平成22年1月1日 至平成22年6月30日	100	20	0.0

（注）期末保有総額は、取得価格を記載しています。

9. その他

(1)お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下の通りです。

役員会開催日	承認事項	概要
平成22年2月1日	新投資口引受契約及びグリーンシュエーションに係る新投資口買取契約締結の件	平成22年1月21日開催の役員会において承認された投資口の追加発行について、引受会社（みずほ証券株式会社他6社（注1））に、本投資口の募集に関する事務を委託しました。また、投資口の追加発行に係るグリーンシュエーションを付与するため、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・マネジメントとともに、みずほ証券株式会社とグリーンシュエーションに係る新投資口買取契約を締結しました。
平成22年3月5日	第11回無担保投資法人債発行に伴う一般事務の委託の件（注2）	執行役員による第11回無担保投資法人債の発行決定を条件として、ゴールドマン・サックス証券株式会社、しんきん証券株式会社及び株式会社みずほコーポレート銀行に本投資法人債に関する事務を委託しました。
平成22年5月14日	第12回無担保投資法人債発行に伴う一般事務の委託の件（注3）	執行役員による第12回無担保投資法人債の発行決定を条件として、みずほ証券株式会社及び株式会社みずほコーポレート銀行に本投資法人債に関する事務を委託しました。

(注1) メリルリンチ日本証券株式会社、野村證券株式会社、大和証券キャピタル・マーケット株式会社、日興コーディアル証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社（現三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）及び東海東京証券株式会社

(注2) 平成21年4月22日に開催された役員会において、本投資法人債の発行に関する包括決議が承認されています。これに基づき、平成22年3月12日に第11回無担保投資法人債を発行しました。

(注3) 平成22年4月28日に開催された役員会において、本投資法人債の発行に関する包括決議が承認されています。これに基づき、平成22年5月21日に第12回無担保投資法人債を発行しました。

(2)その他

本書では、特に記載のない限り記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成21年12月31日)	当期 (平成22年 6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,972,954	19,647,583
信託現金及び信託預金	※1 14,306,729	※1 14,681,830
営業未収入金	168,177	200,156
前払費用	190,316	192,994
繰延税金資産	29	46
その他	6,164	6,133
流動資産合計	28,644,372	34,728,743
固定資産		
有形固定資産		
建物	46,691,236	47,696,388
減価償却累計額	△ 4,068,032	△ 4,442,600
建物 (純額)	※1 42,623,203	※1 43,253,787
信託建物	72,920,852	74,807,525
減価償却累計額	△ 15,174,017	△ 16,262,208
信託建物 (純額)	※1 57,746,834	※1 58,545,316
構築物	30,181	27,729
減価償却累計額	△ 4,026	△ 3,737
構築物 (純額)	26,155	23,991
信託構築物	89,443	92,143
減価償却累計額	△ 27,373	△ 30,464
信託構築物 (純額)	※1 62,070	※1 61,679
機械及び装置	537,435	550,949
減価償却累計額	△ 165,585	△ 186,948
機械及び装置 (純額)	※1 371,850	※1 364,001
信託機械及び装置	1,304,524	1,385,887
減価償却累計額	△ 749,755	△ 793,620
信託機械及び装置 (純額)	※1 554,769	※1 592,267
工具、器具及び備品	34,079	33,511
減価償却累計額	△ 11,368	△ 12,207
工具、器具及び備品 (純額)	22,710	21,304
信託工具、器具及び備品	97,559	101,088
減価償却累計額	△ 45,167	△ 51,923
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 52,392	※1 49,165
土地	※1 83,009,500	※1 94,581,913
信託土地	※1 117,058,000	※1 120,491,107
建設仮勘定	22,377	23,982
有形固定資産合計	301,549,865	318,008,517
無形固定資産		
借地権	1,542,818	4,794,109
その他	5,111	※1 5,256
無形固定資産合計	1,547,929	4,799,366
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	49,000	49,000
長期前払費用	491,015	581,579
投資その他の資産合計	540,015	630,579
固定資産合計	303,637,811	323,438,463
繰延資産		
投資法人債発行費	97,848	172,471
繰延資産合計	97,848	172,471
資産合計	332,380,032	358,339,677

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成21年12月31日）	当期 （平成22年6月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,107,794	994,078
短期借入金	16,252,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	6,716,000	※1 21,499,000
1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	3,000,000
未払金	548,051	630,561
未払費用	394,952	383,365
未払法人税等	624	605
未払消費税等	312,246	31,017
前受金	1,416,980	1,465,927
流動負債合計	33,748,648	33,004,554
固定負債		
投資法人債	37,500,000	47,500,000
長期借入金	※1 83,404,000	※1 84,263,000
預り敷金及び保証金	※1 6,009,582	※1 6,463,850
信託預り敷金及び保証金	10,659,132	10,804,484
固定負債合計	137,572,715	149,031,334
負債合計	171,321,364	182,035,888
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	156,725,438	171,339,818
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,333,229	4,963,970
剰余金合計	4,333,229	4,963,970
投資主資本合計	161,058,667	176,303,789
純資産合計	※3 161,058,667	※3 176,303,789
負債純資産合計	332,380,032	358,339,677

損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）		当期 （自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	11,493,470	※1	11,855,159
不動産等売却益		—	※2	459,648
営業収益合計		11,493,470		12,314,808
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,010,746	※1	5,144,388
資産運用報酬		416,127		447,576
一般事務委託及び資産保管手数料		67,754		68,218
役員報酬		6,600		6,600
信託報酬		48,244		48,489
その他営業費用		116,423		115,525
営業費用合計		5,665,896		5,830,796
営業利益		5,827,573		6,484,011
営業外収益				
受取利息		6,846		7,658
管理組合費精算金収入		—		49,202
その他		11,204		22,372
営業外収益合計		18,050		79,233
営業外費用				
支払利息		957,607		1,008,955
融資手数料		74,221		89,604
投資法人債利息		462,820		430,797
投資法人債発行費償却		12,748		16,329
投資口交付費		—		50,723
その他		4,542		2,378
営業外費用合計		1,511,938		1,598,790
経常利益		4,333,685		4,964,454
税引前当期純利益		4,333,685		4,964,454
法人税、住民税及び事業税		762		605
法人税等調整額		62		△ 16
法人税等合計		825		588
当期純利益		4,332,860		4,963,866
前期繰越利益		368		104
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,333,229		4,963,970

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自平成21年7月1日） （至平成21年12月31日）	当期 （自平成22年1月1日） （至平成22年6月30日）
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	156,725,438	156,725,438
当期変動額		
新投資口の発行	—	14,614,380
当期変動額合計	—	14,614,380
当期末残高	156,725,438	171,339,818
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	2,332,243	4,333,229
当期変動額		
剰余金の分配	△ 2,331,875	△ 4,333,125
当期純利益	4,332,860	4,963,866
当期変動額合計	2,000,985	630,741
当期末残高	4,333,229	4,963,970
剰余金合計		
前期末残高	2,332,243	4,333,229
当期変動額		
当期変動額合計	2,000,985	630,741
当期末残高	4,333,229	4,963,970
投資主資本合計		
前期末残高	159,057,682	161,058,667
当期変動額		
当期変動額合計	2,000,985	15,245,121
当期末残高	161,058,667	176,303,789
純資産合計		
前期末残高	159,057,682	161,058,667
当期変動額		
当期変動額合計	2,000,985	15,245,121
当期末残高	161,058,667	176,303,789

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）	当期 （自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～35年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	3～65年	構築物	10～35年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>②無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>
建物	3～65年									
構築物	10～35年									
機械及び装置	3～17年									
工具、器具及び備品	3～20年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しております。</p>	<p>①投資法人債発行費 同左</p> <p>②投資口交付費 支出時に全額費用処理しております。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は2,573千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は51,841千円であります。</p>								
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ol style="list-style-type: none"> a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金 <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 同左</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p>								

〔貸借対照表に関する注記〕

	前期（ご参考） （平成21年12月31日）	当期 （平成22年6月30日）																																																								
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円）</p> <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2,231,835</td></tr> <tr><td>建物（純額）</td><td>135,720</td></tr> <tr><td>信託建物（純額）</td><td>6,840,773</td></tr> <tr><td>信託構築物（純額）</td><td>3,514</td></tr> <tr><td>機械及び装置（純額）</td><td>4,793</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置（純額）</td><td>10,851</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品（純額）</td><td>2,307</td></tr> <tr><td>土地</td><td>399,183</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,536,013</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>18,164,992</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円）</p> <table> <tr><td>長期借入金</td><td>9,183,000</td></tr> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td>15,536</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>9,198,536</u></td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,231,835	建物（純額）	135,720	信託建物（純額）	6,840,773	信託構築物（純額）	3,514	機械及び装置（純額）	4,793	信託機械及び装置（純額）	10,851	信託工具、器具及び備品（純額）	2,307	土地	399,183	信託土地	8,536,013	合 計	<u>18,164,992</u>	長期借入金	9,183,000	預り敷金及び保証金	15,536	合 計	<u>9,198,536</u>	<p>担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円）</p> <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2,200,489</td></tr> <tr><td>建物（純額）</td><td>133,851</td></tr> <tr><td>信託建物（純額）</td><td>6,684,100</td></tr> <tr><td>信託構築物（純額）</td><td>3,288</td></tr> <tr><td>機械及び装置（純額）</td><td>4,622</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置（純額）</td><td>14,657</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品（純額）</td><td>2,037</td></tr> <tr><td>土地</td><td>399,183</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,536,013</td></tr> <tr><td>その他（無形固定資産）</td><td>147</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>17,978,392</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円）</p> <table> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>4,783,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>4,400,000</td></tr> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td>15,536</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>9,198,536</u></td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,200,489	建物（純額）	133,851	信託建物（純額）	6,684,100	信託構築物（純額）	3,288	機械及び装置（純額）	4,622	信託機械及び装置（純額）	14,657	信託工具、器具及び備品（純額）	2,037	土地	399,183	信託土地	8,536,013	その他（無形固定資産）	147	合 計	<u>17,978,392</u>	1年内返済予定の長期借入金	4,783,000	長期借入金	4,400,000	預り敷金及び保証金	15,536	合 計	<u>9,198,536</u>
信託現金及び信託預金	2,231,835																																																									
建物（純額）	135,720																																																									
信託建物（純額）	6,840,773																																																									
信託構築物（純額）	3,514																																																									
機械及び装置（純額）	4,793																																																									
信託機械及び装置（純額）	10,851																																																									
信託工具、器具及び備品（純額）	2,307																																																									
土地	399,183																																																									
信託土地	8,536,013																																																									
合 計	<u>18,164,992</u>																																																									
長期借入金	9,183,000																																																									
預り敷金及び保証金	15,536																																																									
合 計	<u>9,198,536</u>																																																									
信託現金及び信託預金	2,200,489																																																									
建物（純額）	133,851																																																									
信託建物（純額）	6,684,100																																																									
信託構築物（純額）	3,288																																																									
機械及び装置（純額）	4,622																																																									
信託機械及び装置（純額）	14,657																																																									
信託工具、器具及び備品（純額）	2,037																																																									
土地	399,183																																																									
信託土地	8,536,013																																																									
その他（無形固定資産）	147																																																									
合 計	<u>17,978,392</u>																																																									
1年内返済予定の長期借入金	4,783,000																																																									
長期借入金	4,400,000																																																									
預り敷金及び保証金	15,536																																																									
合 計	<u>9,198,536</u>																																																									
2. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <table> <tr><td>契約発効日</td><td>平成20年12月1日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td>16,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>当期末未使用残高</td><td>16,000,000千円</td></tr> </table>	契約発効日	平成20年12月1日	借入極度額	16,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	16,000,000千円	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <table> <tr><td>契約発効日</td><td>平成20年12月1日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td>16,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>当期末未使用残高</td><td>16,000,000千円</td></tr> </table>	契約発効日	平成20年12月1日	借入極度額	16,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	16,000,000千円																																								
契約発効日	平成20年12月1日																																																									
借入極度額	16,000,000千円																																																									
当期末借入残高	—																																																									
当期末未使用残高	16,000,000千円																																																									
契約発効日	平成20年12月1日																																																									
借入極度額	16,000,000千円																																																									
当期末借入残高	—																																																									
当期末未使用残高	16,000,000千円																																																									
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																																																								

〔損益計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）	当期 （自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）
※1. 賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
A. 賃貸事業収入		A. 賃貸事業収入
賃料等収入		賃料等収入
賃料	8,717,962	賃料
共益費	1,703,699	共益費
駐車場収入	208,631	駐車場収入
広告物掲出料	17,119	広告物掲出料
アンテナ使用料	10,809	アンテナ使用料
その他賃貸収入	26,029	その他賃貸収入
計	10,684,253	計
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入
附加使用料	699,637	附加使用料
時間貸駐車料	7,917	時間貸駐車料
解約違約金等	30,914	解約違約金等
原状回復費相当額収入	41,057	原状回復費相当額収入
その他雑収入	29,690	その他雑収入
計	809,216	計
賃貸事業収入合計	11,493,470	賃貸事業収入合計
B. 賃貸事業費用		B. 賃貸事業費用
外注委託費	488,087	外注委託費
水道光熱費	663,069	水道光熱費
公租公課	885,923	公租公課
保険料	30,330	保険料
修繕工事費	230,776	修繕工事費
管理委託料	214,291	管理委託料
管理組合費	569,469	管理組合費
減価償却費	1,850,113	減価償却費
その他賃貸事業費用	78,685	その他賃貸事業費用
賃貸事業費用合計	5,010,746	賃貸事業費用合計
C. 賃貸事業損益 (A-B)	6,482,724	C. 賃貸事業損益 (A-B)
※2. 不動産等売却益の内訳	—	(単位：千円)
		JPR名古屋ビル
		不動産等売却収入
		4,937,296
		不動産等売却原価
		4,434,630
		その他売却費用
		148,578
		不動産等売却益
		354,087
		JPR神宮前432の土地の一部
		不動産等売却収入
		301,650
		不動産等売却原価
		196,088
		不動産等売却益
		105,561

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）	当期 （自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）
発行済投資口の総口数	625,000口	715,000口

〔税効果会計に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）	当期 （自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	（繰延税金資産） 法人事業税損金不算入額 4千円 地方法人特別税損金不算入額 3千円 一括償却資産損金不算入額 22千円 繰延税金資産計 29千円 繰延税金資産の純額 29千円	（繰延税金資産） 一括償却資産損金不算入額 46千円 繰延税金資産計 46千円 繰延税金資産の純額 46千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率 39.33% （調整） 支払分配金の損金算入額 △ 39.32% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	法定実効税率 39.33% （調整） 支払分配金の損金算入額 △ 38.35% その他 △ 0.97% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）	当期 （自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）
該当事項はありません。	同左

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）	当期 （自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）
—	1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人では、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指すため、資金運用方針として、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調度を効率的に組み合わせることに留意しています。 デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。 (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 本資産運用会社では、JPR運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下の通りです。 預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。 借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、さらに財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。 (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもありえます。 2. 金融商品の時価等に関する事項 平成22年6月30日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注3参照）

前期 (ご参考) (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)		当期 (自平成22年1月1日 至平成22年6月30日)	
—		(単位：千円)	
	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1)現金及び預金	19,647,583	19,647,583	—
(2)信託現金及び信託預金	14,681,830	14,681,830	—
(3)短期借入金	(5,000,000)	(5,000,000)	—
(4)1年内返済予定の長期借入金	(21,499,000)	(21,594,554)	95,554
(5)1年内償還予定の投資法人債	(3,000,000)	(3,023,400)	23,400
(6)投資法人債	(47,500,000)	(48,116,034)	616,034
(7)長期借入金	(84,263,000)	(86,987,115)	2,724,115
<p>(注1) 負債に計上されているものについては、() で示しています。 (注2) 金融商品の時価の算定方法 (1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3)短期借入金 これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。 (4)1年内返済予定の長期借入金及び(7)長期借入金 これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。 (5)1年内償還予定の投資法人債及び(6)投資法人債 これらの時価のうち、市場価格のあるものについては、市場価格に基づき、市場価格のないものについては、上記(4)及び(7)に準じて算定しています。 (注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。なお、預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額はそれぞれ以下の通りです。</p>			
(単位：千円)			
	貸借対照表計上額		
預り敷金及び保証金	6,463,850		
信託預り敷金及び保証金	10,804,484		
(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額			
(単位：千円)			
	1年以内		
現金及び預金	19,647,583		
信託現金及び信託預金	14,681,830		
(注5) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額			
(単位：千円)			
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	5,000,000	—	—
投資法人債	3,000,000	5,000,000	9,000,000
長期借入金	21,499,000	21,116,000	19,811,000
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
投資法人債	5,000,000	24,000,000	4,500,000
長期借入金	25,336,000	5,200,000	12,800,000
(追加情報)			
当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日) 及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日) を適用しています。			

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日）	当期 （自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日）													
—	<p>本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（都市型業務施設）及び商業施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下の通りです。 （単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">前期末残高</th> <th style="text-align: center;">当期増減額</th> <th style="text-align: center;">当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">303,090,465</td> <td style="text-align: center;">19,714,401</td> <td style="text-align: center;">322,804,866</td> <td style="text-align: center;">308,134,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は東京建物京橋ビル（5,282,718千円）、TK堀留ビル（5,267,652千円）及びJPR千駄ヶ谷ビル（15,402,742千円）の取得によるものであり、主な減少額はJPR名古屋栄ビル（4,448,639千円）の売却によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。 (追加情報) 当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しています。</p>			貸借対照表計上額			当期末の時価	前期末残高	当期増減額	当期末残高	303,090,465	19,714,401	322,804,866	308,134,000
貸借対照表計上額			当期末の時価											
前期末残高	当期増減額	当期末残高												
303,090,465	19,714,401	322,804,866	308,134,000											

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日）（ご参考）
開示すべき取引はありません。

当期（自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	長期借入金の借入	3,000,000	長期借入金	3,000,000
				支払利息	16,511	未払費用	565

(注) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）	当期 （自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）
1口当たり純資産額	257,693円	1口当たり純資産額 246,578円
1口当たり当期純利益	6,932円	1口当たり当期純利益 7,145円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、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の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期（ご参考） （自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）	当期 （自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）
当期純利益	4,332,860千円	4,963,866千円
普通投資主に帰属しない金額	—	—
普通投資口に係る当期純利益	4,332,860千円	4,963,866千円
期中平均投資口数	625,000口	694,690口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成21年7月1日 至 平成21年12月31日）	当期 （自平成22年1月1日 至 平成22年6月30日）																																				
<p>公募による新投資口の発行について</p> <p>平成22年1月21日及び平成22年2月1日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、下記条件にて平成22年2月8日に払込が完了しました。この結果、平成22年2月8日付で出資総額は170,040,762,600円、発行済投資口の総口数は707,000口となっています。</p> <table border="0"> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>：82,000口</td> </tr> <tr> <td>発行価格（募集価格）</td> <td>：1口当たり168,101円</td> </tr> <tr> <td>発行価格（募集価格）の総額</td> <td>：13,784,282,000円</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）</td> <td>：1口当たり162,382円</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）の総額</td> <td>：13,315,324,000円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>：平成22年2月8日</td> </tr> <tr> <td>分配金起算日</td> <td>：平成22年1月1日</td> </tr> </table> <p>第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュアオプション行使に伴う第三者割当）について</p> <p>平成22年1月21日及び平成22年2月1日開催の役員会において、以下の通り第三者割当による新投資口の発行を決議しました。なお、本件第三者割当は、本投資法人よりみずほ証券株式会社に与えられた選択権（グリーンシュアオプション）であり、平成22年3月5日がその行使期限です。</p> <table border="0"> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>：8,000口（上限）</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）</td> <td>：1口当たり162,382円</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）の総額</td> <td>：1,299,056,000円（上限）</td> </tr> <tr> <td>割当先</td> <td>：みずほ証券株式会社</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>：平成22年3月12日</td> </tr> <tr> <td>分配金起算日</td> <td>：平成22年1月1日</td> </tr> </table> <p>資産の譲渡について</p> <p>平成22年1月21日付にて、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。</p> <p>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。</p> <p>また、譲渡先については、譲渡先の意向により開示いたしません。</p> <p><JPR名古屋栄ビル>（注）</p> <table border="0"> <tr> <td>①資産の種類</td> <td>：不動産</td> </tr> <tr> <td>②譲渡価格</td> <td>：4,937百万円</td> </tr> <tr> <td>③契約日</td> <td>：平成22年3月6日まで（予定）</td> </tr> <tr> <td>④引渡日</td> <td>：売買契約締結後平成22年3月31日まで（予定）</td> </tr> <tr> <td>⑤損益に及ぼす影響</td> <td>：第17期（自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）において、営業収益として不動産等売却益約352百万円を計上する予定です。</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">（注） 隔地駐車場を含みます。</p>	発行新投資口数	：82,000口	発行価格（募集価格）	：1口当たり168,101円	発行価格（募集価格）の総額	：13,784,282,000円	払込金額（発行価額）	：1口当たり162,382円	払込金額（発行価額）の総額	：13,315,324,000円	払込期日	：平成22年2月8日	分配金起算日	：平成22年1月1日	発行新投資口数	：8,000口（上限）	払込金額（発行価額）	：1口当たり162,382円	払込金額（発行価額）の総額	：1,299,056,000円（上限）	割当先	：みずほ証券株式会社	払込期日	：平成22年3月12日	分配金起算日	：平成22年1月1日	①資産の種類	：不動産	②譲渡価格	：4,937百万円	③契約日	：平成22年3月6日まで（予定）	④引渡日	：売買契約締結後平成22年3月31日まで（予定）	⑤損益に及ぼす影響	：第17期（自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）において、営業収益として不動産等売却益約352百万円を計上する予定です。	<p>該当事項はありません。</p>
発行新投資口数	：82,000口																																				
発行価格（募集価格）	：1口当たり168,101円																																				
発行価格（募集価格）の総額	：13,784,282,000円																																				
払込金額（発行価額）	：1口当たり162,382円																																				
払込金額（発行価額）の総額	：13,315,324,000円																																				
払込期日	：平成22年2月8日																																				
分配金起算日	：平成22年1月1日																																				
発行新投資口数	：8,000口（上限）																																				
払込金額（発行価額）	：1口当たり162,382円																																				
払込金額（発行価額）の総額	：1,299,056,000円（上限）																																				
割当先	：みずほ証券株式会社																																				
払込期日	：平成22年3月12日																																				
分配金起算日	：平成22年1月1日																																				
①資産の種類	：不動産																																				
②譲渡価格	：4,937百万円																																				
③契約日	：平成22年3月6日まで（予定）																																				
④引渡日	：売買契約締結後平成22年3月31日まで（予定）																																				
⑤損益に及ぼす影響	：第17期（自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）において、営業収益として不動産等売却益約352百万円を計上する予定です。																																				

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

	前期（ご参考） （自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）	当期 （自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）
I. 当期末処分利益	4,333,229,310円	4,963,970,414円
II. 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	4,333,125,000円 (6,933) 円	4,840,550,000円 (6,770) 円
III. 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	73,946,740円
IV. 次期繰越利益	104,310円	49,473,674円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90％に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数625,000口の整数倍数の最大値となる4,333,125,000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30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>	<p>本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90％に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、且つ、法人税等の追加的発生による投資主の負担が生じない範囲で、発行済投資口の総口数715,000口の整数倍数となる4,840,550,000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30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>


独立監査人の監査報告書

平成22年8月11日

日本プライムリアルティ投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士田中宏和 指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士竹之内和俊 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本プライムリアルティ投資法人の平成22年1月1日から平成22年6月30日までの第17期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	当期 (自平成22年1月1日 至平成22年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,333,685	4,964,454
減価償却費	1,850,874	1,897,485
投資法人債発行費償却	12,748	16,329
投資口交付費	—	50,723
受取利息	△ 6,846	△ 7,658
支払利息	1,420,427	1,439,753
営業未収入金の増減額 (△は増加)	30,335	△ 31,978
未収消費税等の増減額 (△は増加)	357,367	—
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 6,083	△ 2,677
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 115,192	72,070
未払金の増減額 (△は減少)	23,046	△ 8,501
未払消費税等の増減額 (△は減少)	312,246	△ 281,229
前受金の増減額 (△は減少)	250,029	48,947
有形固定資産の減少額	—	4,630,718
その他	105,522	△ 137,437
小計	8,568,160	12,651,001
利息の受取額	6,846	7,658
利息の支払額	△ 1,302,843	△ 1,451,340
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	2,425	△ 924
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,274,589	11,206,394
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	△ 3,590,282	△ 17,640,017
信託有形固定資産の取得による支出	△ 9,032,089	△ 5,531,870
無形固定資産の取得による支出	△ 1,052	△ 3,252,190
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 114,984	△ 579,727
預り敷金及び保証金の受入による収入	78,769	1,081,891
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 292,145	△ 236,989
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	643,841	470,475
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 12,307,943	△ 25,688,429
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	16,252,000	4,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 16,152,000	△ 15,252,000
長期借入れによる収入	10,900,000	16,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 358,000	△ 358,000
投資法人債の発行による収入	—	12,909,047
投資法人債の償還による支出	△ 10,000,000	△ 7,000,000
投資口の発行による収入	—	14,563,656
分配金の支払額	△ 2,332,426	△ 4,330,938
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,690,426	20,531,765
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 6,723,781	6,049,730
現金及び現金同等物の期首残高	35,003,464	28,279,683
現金及び現金同等物の期末残高	28,279,683	34,329,413

(注) キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けておりません。

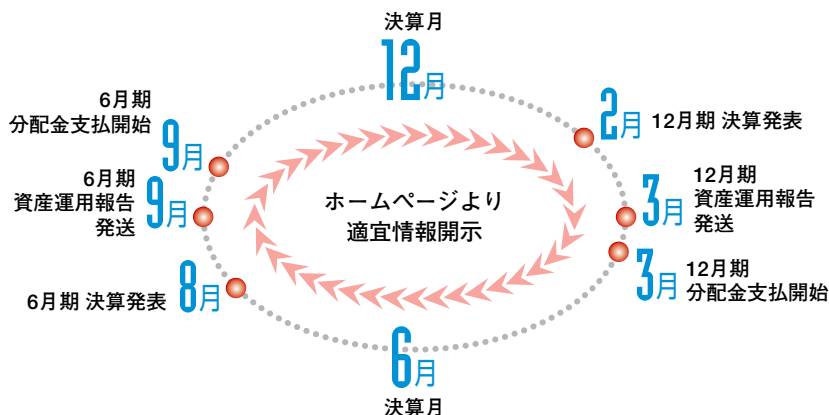
〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

	前期（ご参考） （自平成21年7月1日 至 平成21年12月31日）	当期 （自平成22年1月1日 至 平成22年6月30日）
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。</p> <p>(1)手許現金及び信託現金</p> <p>(2)随時引き出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(3)容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資</p>	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

	前期（ご参考） （自平成21年7月1日 至 平成21年12月31日）	当期 （自平成22年1月1日 至 平成22年6月30日）												
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	<p>（平成21年12月31日）</p> <table border="1"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>13,972,954千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>14,306,729千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>28,279,683千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	13,972,954千円	信託現金及び信託預金	14,306,729千円	現金及び現金同等物	28,279,683千円	<p>（平成22年6月30日）</p> <table border="1"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>19,647,583千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>14,681,830千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>34,329,413千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	19,647,583千円	信託現金及び信託預金	14,681,830千円	現金及び現金同等物	34,329,413千円
現金及び預金	13,972,954千円													
信託現金及び信託預金	14,306,729千円													
現金及び現金同等物	28,279,683千円													
現金及び預金	19,647,583千円													
信託現金及び信託預金	14,681,830千円													
現金及び現金同等物	34,329,413千円													

1. 年間スケジュール（予定）



2. 投資主メモ

- ◆決算期 毎年6月30日・毎年12月31日
- ◆投資主総会 2年に1回以上開催
- ◆同基準日 規約第12条第2項に定める日
- ◆分配金受領基準日 毎年6月30日・毎年12月31日
- ◆投資主名簿等管理人 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
- ◆同事務取扱場所 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
 (郵便物送付先) 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
 (電話お問い合わせ先) ☎0120-288-324
- ◆上場証券取引所 東京証券取引所（銘柄コード：8955）

◆住所変更等手続きについて

ご住所など変更のお届出及びご照会については、投資主様が口座を開設された証券会社宛にお願いいたします。
 株券電子化前に「ほふり」（株式会社証券保管振替機構）をご利用されていなかった投資主様については、本投資法人の投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に口座（特別口座といいます。）を開設いたしました。この特別口座についてのご住所変更等のお届出及びご照会は、上記電話お問い合わせ先へお願いいたします。

◆分配金について

「分配金」は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部にご郵送ください。また、みずほ信託銀行、みずほインベスターズ証券の各本支店でもお取次ぎいたします。

また、分配金の銀行等への振込ご指定については、上記住所変更等手続きと同様、証券会社（証券会社に口座をお持ちの場合）、またはみずほ信託銀行（特別口座管理対象となっている場合）宛にお願いいたします。

（注）分配金は本投資法人規約の規定により、分配金支払開始日より3年以内にお受取りになりませんとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。

ホームページアドレス <http://www.jpr-reit.co.jp/>

日本プライムリアルティ投資法人を更にご理解いただくことと、タイムリーな情報開示を目的とし、本投資法人のホームページでは、**法定開示書類**、**プレスリリース**、**決算情報**（財務諸表、決算短信、アナリスト向け説明会資料等）、**物件ムービー**といったさまざまなコンテンツをご用意し、インターネットを活用したIR活動に力を入れております。今後もますます内容を充実させ、公平でタイムリーな情報提供を続けてまいります。

*ホームページの性質上、随時更新されているためこちらで紹介されている内容と実際のものとは異なる場合があります。

TOPページ



① JPR 掲示板

タイムリーな情報を開示。物件取得や決算発表など直近のJPRの動きが分かります。

② 分配金情報

アクセス数の多い、分配金情報がTOPページにて一目で把握できます。

③ 保有資産状況

保有物件数、ポートフォリオ全体の稼働率、取得価格累計をご覧いただくことができます。

④ HOT MENU

3つのメニューをご用意いたしました。
「JPRが投資する物件」では、ポートフォリオの詳細を一覧することができます。
「物件紹介ムービー」では、物件内部や物件の周辺環境などを動画でご覧いただけます。
「決算説明会音声配信」では、各期の説明会の様子を音声にて視聴いただけます。

⑤ RSSによる情報配信機能を追加

最新情報をRSSという技術を使用して配信しております。RSSとは、ウェブサイトの見出しや概要を配信するためのフォーマットです。

RSSリーダー対応のブラウザやソフトウェアに登録すると、日本プライムリアルティ投資法人の最新情報を自動的にお受け取りいただくことができます。

JPRが投資する物件



物件紹介ムービー



決算説明会音声配信



英文サイト

