

平成 16 年 6 月期(平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 年 6 月 30 日) 決算短信 平成 16 年 8 月 19 日

不動産投信発行者名 日本プライムリアルティ投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8955 (URL <http://www.jpr-reit.co.jp>) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 (資産運用会社) 株式会社 東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
 責任者役職名 取締役 財務部長
 氏名 真木 剛 TEL 03-3231-1051
 決算役員会開催日 平成 16 年 8 月 19 日
 分配金支払開始日 平成 16 年 9 月 8 日(予定)

1. 平成 16 年 6 月期の運用、資産の状況(平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 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
16 年 6 月期	6,790 (5.8%)	3,061 (4.3%)	2,615 (6.0%)	2,614 (6.0%)
15 年 12 月期	6,421 (22.0%)	2,933 (30.6%)	2,468 (24.0%)	2,467 (24.0%)

	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			
16 年 6 月期	6,080	2.9% (5.7%)	1.5% (3.1%)	38.5%
15 年 12 月期	5,895	3.3% (6.5%)	1.6% (3.2%)	38.4%

(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 15 年 12 月期 418,502 口、平成 16 年 6 月期 430,000 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、小数点以下第 2 位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 15 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 16 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(182 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		
16 年 6 月期	6,081	2,614			100.0%	2.9%
15 年 12 月期	5,738	2,467			99.9%	3.3%

(注) 配当性向は小数点以下第 2 位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
16 年 6 月期	182,253	91,728	50.3%	213,322
15 年 12 月期	156,576	91,581	58.5%	212,979

(注) 期末発行済投資口数 平成 15 年 12 月期 430,000 口 平成 16 年 6 月期 430,000 口

2. 平成 16 年 12 月期の運用状況の予想(平成 16 年 7 月 1 日～平成 16 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
16 年 12 月期	7,488	2,581	2,580	6,000	

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 6,000 円

(注) 当該予想は添付資料の「第 6 期(平成 16 年 7 月 1 日～平成 16 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 41 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」）。

さらに、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。	

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。）

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、その時々を経済状況、不動産市況動向等を十分に考慮した上で設定します(規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (1)」)。

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

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

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)しました。その後平成 15 年 7 月、第 3 期末直後に投資口数 140,400 口(6,000 口のオーバーアロットメント含む)の追加公募を実施し、平成 16 年 6 月 30 日現在 430,000 口となっています。本投資法人は株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(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極大化を目指してきました。

運用環境

< オフィス賃貸市場 >

東京のオフィスマーケットは、懸念された「2003 年問題」にも終息感が見られ、ハイスペック大型ビルの大量供給と賃料下落を受けた大企業の集約・統合移転が活発化したことなどにより、大型ビルを中心として空室率の改善が進みました。また、景況感の改善とともに企業の拡張移転ニーズも現れ、大量供給圧力の緩和にも後押しされ、

都心部では賃料下落にも底入れ感が出始めてきました。しかし、中型以下のビルにおいては、立地、規模や築年数による物件の選別化が進むとともに、大型ビルへ需要が吸収された分、市況の底入れにはまだ時間を要するものと思われます。地方都市部においては、いまだ高い空室率の水準にあるものの、年初来、札幌、新潟、大阪、高松、福岡など厳しい市況が続いていた都市等においても徐々に空室率の改善が見られ始めました。しかし、地方都市においては、企業業績の回復が直ちにオフィス需要の増大にはつながりにくく、コスト削減を目的とした縮小移転、テナント退去防止のための賃料減額など、オフィス市場は厳しい調整局面が続いています。

< 商業施設賃貸市場 >

産業景気の回復が鮮明になり、輸出、デジタル家電をけん引役として、製造業から百貨店、小売業にも景況の改善が進んできました。百貨店の売上高に伸び悩みはあるものの、法人需要などを除く店頭売上高では上向きつつあり、個人消費の拡大に明るさが見えてきています。しかし、金利上昇、円高といった景気の不安材料も残されており、今後、回復のすそ野がどこまで広がるか懸念されるところです。

賃貸市場は前期と同様な状況にあり、東京都心の高度商業地区では小売店舗の強い出店意欲を背景に賃料水準も堅調であり、また、家電量販店、ホームセンターなどの都市部への出店も引き続き活発な状況となりました。そうした都市部での状況に比べ、郊外型店舗の賃料水準は継続的な地価下落、売上の伸び悩み等により新規・継続賃料ともに厳しい状況にあるものと考えられます。

< 不動産売買市場 >

前期に引き続き、企業のリストラ策の一環や 2005 年度から本格導入される減損会計等を睨んで資産売却の動きが活発な状況となりました。外資系ファンドや不動産投資法人（J-REIT）による不動産購入意欲も相変わらず強く、不動産売買市場においては、優良物件の取得競争が激化する中、取得価格の上昇が懸念されるところです。

新規物件の取得

このような環境下、本投資法人は、主にポートフォリオの収益の安定化、地域分散、用途分散によるバランスに留意し、相対的に安定したキャッシュフローを見込める優良なオフィスビル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、1月23日に「堂島Fビルディング」（投資額 21.4 億円）、2月13日に「川口センタービル」（区分所有、投資額 81.0 億円）、3月1日に「SEFビル」（投資額 32.5 億円）、5月28日に「健和ビル」（投資額 51.0 億円）、6月1日に「オーバルコート大崎マークウエスト」（区分所有、投資額 35.0 億円）、6月11日に「船場福岡ビル」（投資額 19.2 億円）を取得いたしました。

その結果、保有資産残高は 38 物件、1,636.5 億円（取得価格ベース）、全賃貸可能面積

は 256,329.13 m²、テナント数 437 となっています。

保有資産の運用管理

・稼働率

既存ポートフォリオにおける各物件のテナント誘致戦略を個別に策定し、積極的な新規テナント開拓等を実施するとともに、競合物件との差別化を図るため、計画的にリニューアル工事、修繕工事を実施しております。特に当期においては、JPR 高松ビル、朝日生命高松第二ビルの空調設備、朝日生命福岡第三・第四ビルの共用部をリニューアルし、競争力の強化を図っております。地方都市部でのオフィス賃貸市場の厳しさが続く中、結果として、平成 16 年 6 月末日時点のポートフォリオ全体の稼働率は 93.2%（対前期末比 0.5 ポイントの増加）となりました。

・コスト削減

建物管理コストにおいて、JPR 池袋ビルでリニューアル工事に伴う管理仕様の変更により外注委託費の約 30%、MS 芝浦ビルにおいても管理仕様の変更により約 10%の削減を実施いたしました。朝日生命横浜日本大通りビル、ツルミフーガ 1 の不動産管理会社を東京建物株式会社に変更（PM集約化）し、不動産管理報酬の削減も実施しています。

・バリューアップ不動産

収益力の向上を目的として第 3 期より実施してきた JPR 池袋ビルのリニューアル工事が、平成 16 年 3 月末に完了しました。期末稼働率は 76.8%となっておりますが、優良テナント誘致に向けリーシング活動を強化しています。

また、JPR 池袋ビルを除くバリューアップ不動産（6 物件）において、3 物件は前期比 10%以上の稼働率の向上を実現しています。

期中における資金調達の状況

本投資法人では、第 5 期（平成 16 年 6 月期）において、財務の安定性を重視する戦略の下、資産規模の拡大を安定的に行うことに留意し、中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行いました。また、資金調達手段の多様化の一つとして、投資法人債の発行、コミットメントラインの設定を行いました。この結果、第 5 期末の借入金残高は 551.6 億円となり、投資法人債の残高は 220.0 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の比率は 67.3%、平均残存年数（注 1）は 4.9 年となっています。また、第 5 期末の平均金利（注 2）については 1.2%となり、有利子負債比率（注 3）は 46.4%、期末総資産有利子負債比率（注 4）は 42.3%となりました。

なお、第 5 期末時点の投資法人債の概要ならびに本投資法人の発行体格付及び投資法人債に関する債券格付は以下の通りです。また、コミットメントラインについて、借入極度額は 40 億円であり、第 5 期末時点の未使用額は 40 億円です。

無担保投資法人債の概要

第 1 回無担保投資法人債

投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人第 1 回無担保投資法人債 (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)		
投資法人債の総額	100 億円	申込期日	平成 16 年 1 月 29 日
利率	年 0.84%	払込期日	平成 16 年 2 月 12 日
担保	無担保・無保証	発行価額	額面 100 円につき金 100 円
償還方法、償還期限	元金は平成 20 年 2 月 12 日にその総額を償還。買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能		

第 2 回無担保投資法人債

投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人第 2 回無担保投資法人債 (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)		
投資法人債の総額	70 億円	申込期日	平成 16 年 1 月 29 日
利率	年 1.38%	払込期日	平成 16 年 2 月 12 日
担保	無担保・無保証	発行価額	額面 100 円につき金 100 円
償還方法、償還期限	元金は平成 22 年 2 月 12 日にその総額を償還。買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能		

第 3 回無担保投資法人債

投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人第 3 回無担保投資法人債 (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)		
投資法人債の総額	50 億円	申込期日	平成 16 年 1 月 29 日
利率	年 2.32%	払込期日	平成 16 年 2 月 12 日
担保	無担保・無保証	発行価額	額面 100 円につき金 100 円
償還方法、償還期限	元金は平成 26 年 2 月 12 日にその総額を償還。買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能		

発行体格付

格付取得日	格付機関	格付内容
平成 15 年 10 月 29 日	スタンダード・アンド・プアーズ	長期会社格付：A - 短期会社格付：A - 2 アウトルック：安定的
平成 16 年 1 月 16 日	格付投資情報センター	長期優先債務格付：A +
平成 16 年 1 月 23 日	ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付：A 3 アウトルック：安定的

無担保投資法人債 債券格付（第1回、第2回、第3回のそれぞれについて共通）

格付取得日	格付機関	格付内容
平成16年1月29日	スタンダード・アンド・プアーズ	A -
	格付投資情報センター	A +
	ムーディーズ・インベスターズ・サービス	A 3

(注1) 長期有利子負債の平均残存年数：ここでは期間1年超の有利子負債について、第5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。

(第5期末長期有利子負債残高：519.6億円)

(注2) 平均金利：第5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：891.1億円)

(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 × 100

(第5期末総資産額：1,822.5億円)

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6,790百万円、経常利益2,615百万円、当期純利益2,614百万円となりました。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6,081円となりました。

B. 次期の見通し

今後の運用見通し

日本経済は種々の経済指標が回復基調を示しており、企業業績の回復から個人消費の増加へと本格的回復が期待されています。しかし、デフレ経済からの脱却への見通しはまだ不透明な状況であり、オフィス賃貸市場においては、まだ回復に多少時間を要するものと思われます。東京都心部の「2003年問題」によるハイスpek大型ビルの供給増加は、企業業績の回復とともにバブル期以降潜在化していた企業のオフィス需要を、企業拠点の集約化や統合移転といった新たなニーズにより引き出す結果となりました。これらオフィスの需要動向の変化により、Aクラスビルの稼働率の改善は進んだものの、その他のビルにおいては立地、築年数、建物スペックといったビルの個別要因による選別化が進み、稼働率、賃料における二極化が明確になってきています。さらに地方都市部においては、空室率の改善は見られるものの、未だ高い水準にあり、競争力を保てる物件が否かによって今後の収益性は大きく異なっていくものと考えられます。

不動産の流通市場においては、企業の財務内容の改善、減損会計導入への対応等、市場へのより活発な物件供給が継続されるものと考えられます。一方、取得競争においても優良物件を中心に一層激化していくことが予想されます。

上記のような環境認識のもと、本投資法人は以下の点に留意しつつ、投資主価値の極大

化を目指して運用してまいります。

a. 新規物件の取得

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

- ・中長期の運用の観点から、将来性があり、かつ競争力のある物件にターゲットを絞り取得していきます。特に東京周辺部及び地方都市での投資においては、綿密な市場調査、物件精査のもとに価格交渉を行い、有利な条件での取得に努めます。
- ・競争力の高い優良物件の計画的取得を実現すべく開発案件の情報を積極的に収集するとともに、早期に物件を確保するためのコミットメントの方法についても検討してまいります。
- ・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さらに強め、良質情報の早期入手を確実にしてまいります。

今後もさらにリサーチを充実させ、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

保有ビルにおける空室率の改善、賃料減額圧力に対するリーシングマネジメントによる対処等、資産運用会社、不動産管理会社との連携体制により収益力の早期改善に努めます。また今後の運用戦略として、ポートフォリオ全体の資産価値向上を目指して「JPRブランド戦略」を実施し、テナント満足度を向上させるとともに収益性を高める管理運営体制を構築します。

<ブランド戦略>

JPRブランドコンセプトを「Amenity / Service, Safety, Save Energy」とし、ソフト、ハード両面でのJPRブランドを構築し競合物件との差別化を図ります。今後、ブランドコンセプトに基づく統一管理基準・リニューアル基準を再構築し、運用管理において実践していきます。また、JPRブランドの確立、認知度向上のため、変更が可能な保有資産名称について、JPRを冠する名称に変更していく予定です。

<テナント営業>

各保有ビルにおける市場動向を的確に把握し、空室率の改善に向け積極的なリーシング活動を展開していきます。また、今後のブランド戦略による建物・管理のグレードアップにより賃料減額を最低限に抑え、さらに賃貸借契約の長期化、既存テナントの増床ニーズを掘り起こしていく等、テナント営業力の強化を図っていきます。

<管理コスト削減>

既存物件においては、外注委託費等の削減によるコスト削減が進んだことにより適正水準に近づきつつあります。今後の新規取得物件においても早期に既存物件レベルのコスト削減を達成するよう努めます。また、来期以降も地域的な効率化を実現するための不動産管理会社の集約化を進め、将来的な群管理導入による更なるコスト削減を目指していきます。

<リニューアル工事>

来期以降においても、市場競争力を高めるためのリニューアル工事を計画的に推進いたします。また、ブランド戦略により策定するリニューアル基準に基づき、ブランドコンセプトを实践する執務空間を提供し、テナント満足度の向上を目指します

c . 資金調達

資金調達については、中長期の安定的な資金調達と機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせるといふ基本方針に則り、弁済期の分散にも留意しつつ、無担保・無保証の銀行借入れを中心とした資金の調達を行います。また、債券市場の動向を注視しつつ、投資法人債の発行等も行い、引続き資金調達手段の多様化にも努めます。

d . 情報開示

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

e . 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

<参考情報：資産の取得について>

1. 次の物件を取得しました。

<新宿スクエアタワー>

物 件 概 要

所 在 地：東京都新宿区西新宿六丁目 22 番 1 号（住居表示）

所 有 形 態：土地：共有、所有権 建物：区分所有

敷 地 面 積：再開発全体の敷地 8,409.52 m²（うち、本投資法人が取得する持分対
応面積 2,463.57 m²）

建 物 延 面 積：再開発全体の建物 78,796.00 m²（うち、本投資法人が取得する専有面
積 10,765.74 m²）

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地下 4 階
付 30 階建

竣 工 年 月：平成 6 年 10 月

テナント数：1

総賃貸可能面積：10,982.03 m²（ ）

総賃貸面積：10,312.15 m²（ ）

稼働率：転借人ベース 93.8%（賃借人ベース 100.0%）

売 買 条 件

売 買 価 格：10,000 百万円

資 産 の 種 類：信託受益権

取 得 日：平成 16 年 7 月 2 日

本物件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、新宿スクエアタワー管理株式会社はこれを転借人に転貸していま
す。このため、上記面積は下記の転借人の合計面積に賃料・経費配分率
(39.70457%) を乗じたものとなっています。

総賃貸可能面積 27,659.37 m²

総賃貸面積 25,972.21 m²

次期の運用状況（業績）の見通し

次期（第6期、平成16年7月1日～平成16年12月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

営業収益	7,488百万円
営業利益	3,256百万円
経常利益	2,581百万円
当期純利益	2,580百万円
1口当たり分配金	6,000円
うち利益超過分配金	-円

なお、この見通しの前提条件につきましては、後記記載の「第6期 運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

また、月末稼働率の期中平均を94.7%、それ以外は次ページ記載の「第6期（平成16年7月1日～平成16年12月31日）運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、第7期（平成17年1月1日～平成17年6月30日）の運用状況につきましては、以下の通り見込まれます。

営業収益	7,426百万円
営業利益	3,133百万円
経常利益	2,452百万円
当期純利益	2,451百万円
1口当たり分配金	5,700円
うち利益超過分配金	-円

（注）上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

第6期(平成16年7月1日～平成16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6期:平成16年7月1日～平成16年12月31日(184日)
保有資産	平成16年6月30日現在保有している既存38物件に平成16年7月2日に取得した「新宿スクエアタワー」を加えた合計39物件を前提としており、月末稼働率の期中平均は93.4%を見込んでいます。 なお、実際には新規物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。
発行済投資口総数	平成16年6月30日現在の発行済投資口総数430,000口を前提としています。
有利子負債比率	平成16年6月30日現在の有利子負債比率は約46.4%(出資総額891億円、短期借入金252億円、長期借入金299.66億円、投資法人債220億円)です。その後、平成16年7月2日に「新宿スクエアタワー(売買価格100億円)」について、短期借入金105億円により取得しています。 この結果、有利子負債比率は49.6%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16年1月1日以降に取得した「堂島Fビルディング」、「川口センタービル」、「SEFビル」、「健和ビル」、「オーバルコート大崎マークウエスト」、「船場福岡ビル」、「新宿スクエアタワー」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17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17年6月期以降の営業費用となります。)
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、当期純利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額の90%に相当する金額を超える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)

期 別 科 目	第 5 期 (平成16年6月30日現在)			第 4 期 (平成15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									
流動資産									
現金及び預金	4,228,269			4,149,909			78,359	1.9	
信託現金及び信託預金*1	13,771,668			12,961,107			810,561	6.3	
営業未収入金	148,578			105,570			43,008	40.7	
前払費用	148,559			117,338			31,220	26.6	
繰延税金資産	40			56			16	28.7	
未収消費税等	372,947			-			372,947	-	
その他の流動資産	59,533			642			58,890	9,159.5	
流動資産合計	18,729,596	10.3		17,334,625	11.1		1,394,971	8.0	
固定資産									
1. 有形固定資産*1									
建物	4,352,438			2,540,668					
減価償却累計額	111,840	4,240,597		48,126	2,492,542		1,748,054	70.1	
信託建物	65,375,374			55,442,091					
減価償却累計額	4,360,257	61,015,116		3,292,037	52,150,054		8,865,062	17.0	
信託構築物	8,790			7,381					
減価償却累計額	753	8,036		476	6,904		1,132	16.4	
機械及び装置	40,122			11,226					
減価償却累計額	4,808	35,313		2,236	8,990		26,323	292.8	
信託機械及び装置	1,189,927			1,054,812					
減価償却累計額	258,336	931,591		195,453	859,359		72,232	8.4	
工具器具備品	289			289					
減価償却累計額	69	219		43	246		26	10.6	
信託工具器具備品	12,397			8,781					
減価償却累計額	1,000	11,396		550	8,230		3,165	38.5	
土地		4,750,735			3,171,216		1,579,519	49.8	
信託土地		92,389,190			80,524,150		11,865,039	14.7	
信託建設仮勘定		1,869			2,444		575	23.5	
有形固定資産合計		163,384,068	89.6		139,224,139	88.9		24,159,929	17.4
2. 投資その他の資産									
差入敷金保証金		10,100			10,100		-	-	
長期前払費用		4,449			7,321		2,871	39.2	
投資その他の資産合計		14,549	0.0		17,421	0.0	2,871	16.5	
固定資産合計		163,398,617	89.6		139,241,560	88.9		24,157,057	17.3
繰延資産									
投資法人債発行費		125,393			-		125,393	-	
繰延資産合計		125,393	0.1		-	-	125,393	-	
資産合計		182,253,608	100.0		156,576,185	100.0		25,677,422	16.4

(単位:千円)

期 別 科 目	第 5 期 (平成16年6月30日現在)			第 4 期 (平成15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								
流動負債								
営業未払金	890,323			979,067			88,743	9.1
短期借入金*1	25,200,000			12,900,000			12,300,000	95.3
未払金	352,921			350,815			2,106	0.6
未払費用	139,994			10,934			129,060	1,180.4
未払法人税等	929			1,027			97	9.5
未払消費税等	-			56,859			56,859	100.0
前受金	766,493			555,270			211,223	38.0
流動負債合計	27,350,664	15.0		14,853,973	9.5		12,496,690	84.1
固定負債								
投資法人債	22,000,000			-			22,000,000	-
長期借入金*1	29,966,000			39,566,000			9,600,000	24.3
預り敷金保証金	901,523			484,079			417,444	86.2
信託預り敷金保証金	10,306,735			10,080,892			215,842	2.1
固定負債合計	63,174,258	34.7		50,140,972	32.0		13,033,286	26.0
負債合計	90,524,923	49.7		64,994,946	41.5		25,529,977	39.3
出資の部*4								
出資総額*3								
出資総額	89,113,803	48.9		89,113,803	56.9		-	-
剰余金								
当期末処分利益	2,614,881			2,467,436			147,445	6.0
剰余金合計	2,614,881	1.4		2,467,436	1.6		147,445	6.0
出資合計	91,728,685	50.3		91,581,239	58.5		147,445	0.2
負債・出資合計	182,253,608	100.0		156,576,185	100.0		25,677,422	16.4

B. 損益計算書

(単位：千円)

期 別 科 目	第 5 期 自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日			第 4 期 自 平成15年 7月 1日 至 平成15年12月31日			増 減	
	金 額	百分比	%	金 額	百分比	%	金 額	増減比
経常損益の部								
営業損益の部								
1. 営業収益								
不動産賃貸事業収益 *1	6,790,657			6,250,395				
不動産等売却益 *2	-	6,790,657	100.0	170,703	6,421,098	100.0	369,558	5.8
2. 営業費用								
不動産賃貸事業費用 *1	3,268,801			2,996,385				
資産運用報酬	293,872			276,344				
一般事務・資産保管委託報酬	64,529			75,606				
役員報酬	5,700			5,700				
信託報酬	42,439			38,688				
その他営業費用	53,766	3,729,107	54.9	94,412	3,487,137	54.3	241,969	6.9
営業利益		3,061,549	45.1		2,933,960	45.7	127,588	4.3
営業外損益の部								
1. 営業外収益								
受取利息	113			103				
管理組合費精算金収入	106,677			-				
その他営業外収益	2,548	109,340	1.6	1,226	1,329	0.0	108,010	8,123.3
2. 営業外費用								
支払利息	294,763			350,649				
融資手数料	95,807			30,704				
投資法人債利息	113,262			-				
投資法人債発行費償却	25,078			-				
新投資口発行費	-			82,022				
その他営業外費用	26,223	555,135	8.2	3,546	466,923	7.3	88,212	18.9
経常利益		2,615,754	38.5		2,468,366	38.4	147,387	6.0
税引前当期純利益		2,615,754	38.5		2,468,366	38.4	147,387	6.0
法人税、住民税及び事業税	952			1,047				
法人税等調整額	16	968	0.0	38	1,009	0.0	40	4.0
当期純利益		2,614,785	38.5		2,467,357	38.4	147,427	6.0
前期繰越利益		96			78		17	22.6
当期末処分利益		2,614,881			2,467,436		147,445	6.0

[重要な会計方針]

期別	第5期 〔自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日〕	第4期 〔自 平成15年 7月 1日 至 平成15年12月31日〕								
項目										
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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>3～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>5～15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>	建物	3～64年	構築物	10～20年	機械及び装置	3～15年	工具器具備品	5～15年	<p>有形固定資産（信託財産を含む）</p> <p>同左</p>
建物	3～64年									
構築物	10～20年									
機械及び装置	3～15年									
工具器具備品	5～15年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>新投資口発行費</p> <p>支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成15年7月15日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成15年7月15日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は、1,115,654千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,115,654千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期利益は同額多く計上されております。</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</p> <p>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。</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165,134千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</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、36,635千円であります。</p>								
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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</p> <p>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> <ul 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、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金保証金 <p>消費税等の処理方法</p> <p>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>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</p> <p>同左</p> <p>消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>								

[表示方法の変更]

<p style="text-align: center;">第5期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成16年 1月 1日 〕 〔 至 平成16年 6月30日 〕</p>	<p style="text-align: center;">第4期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成15年 7月 1日 〕 〔 至 平成15年 12月31日 〕</p>
<p style="text-align: center;">—————</p>	<p>前期まで営業費用の「その他営業費用」に含めて表示していた「信託報酬」は、勘定科目のより明瞭な表示のため、当期より区分掲記しています。</p> <p>なお、前期において営業費用の「その他営業費用」に含めた「信託報酬」は30,614千円であります。</p> <p>前期まで区分していました「賃貸事業収入」及び「その他賃貸事業収入」は、当期より「不動産賃貸事業収益」として一括で表示しています。</p> <p>当期より「賃貸事業費用」は「不動産賃貸事業費用」に名称変更しています。</p>

[注記事項]
(貸借対照表関係)

期 別	第5期 (平成16年 6月30日現在)	第4期 (平成15年12月31日現在)																																																												
項 目																																																														
*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。</p> <table border="0"> <tr><td>信託預金</td><td>6,257,041千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>1,848,860千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>26,772,093千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2,992千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>-</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>415,182千円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>-</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>3,418千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,849,165千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>34,827,616千円</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>1,050千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>72,977,420千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>-</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>28,966,000千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>28,966,000千円</u></td></tr> </table>	信託預金	6,257,041千円	建物	1,848,860千円	信託建物	26,772,093千円	信託構築物	2,992千円	機械及び装置	-	信託機械及び装置	415,182千円	工具器具備品	-	信託工具器具備品	3,418千円	土地	2,849,165千円	信託土地	34,827,616千円	信託建設仮勘定	1,050千円	合 計	<u>72,977,420千円</u>	短期借入金	-	長期借入金	28,966,000千円	合 計	<u>28,966,000千円</u>	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>信託預金</td><td>9,604,409千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>628,933千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>40,989,677千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>6,056千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>8,990千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>776,317千円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>246千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>7,749千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>331,676千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>54,301,858千円</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>1,625千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>106,657,540千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>12,900,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>39,566,000千円</td></tr> <tr><td>合 計</td><td><u>52,466,000千円</u></td></tr> </table>	信託預金	9,604,409千円	建物	628,933千円	信託建物	40,989,677千円	信託構築物	6,056千円	機械及び装置	8,990千円	信託機械及び装置	776,317千円	工具器具備品	246千円	信託工具器具備品	7,749千円	土地	331,676千円	信託土地	54,301,858千円	信託建設仮勘定	1,625千円	合 計	<u>106,657,540千円</u>	短期借入金	12,900,000千円	長期借入金	39,566,000千円	合 計	<u>52,466,000千円</u>
信託預金	6,257,041千円																																																													
建物	1,848,860千円																																																													
信託建物	26,772,093千円																																																													
信託構築物	2,992千円																																																													
機械及び装置	-																																																													
信託機械及び装置	415,182千円																																																													
工具器具備品	-																																																													
信託工具器具備品	3,418千円																																																													
土地	2,849,165千円																																																													
信託土地	34,827,616千円																																																													
信託建設仮勘定	1,050千円																																																													
合 計	<u>72,977,420千円</u>																																																													
短期借入金	-																																																													
長期借入金	28,966,000千円																																																													
合 計	<u>28,966,000千円</u>																																																													
信託預金	9,604,409千円																																																													
建物	628,933千円																																																													
信託建物	40,989,677千円																																																													
信託構築物	6,056千円																																																													
機械及び装置	8,990千円																																																													
信託機械及び装置	776,317千円																																																													
工具器具備品	246千円																																																													
信託工具器具備品	7,749千円																																																													
土地	331,676千円																																																													
信託土地	54,301,858千円																																																													
信託建設仮勘定	1,625千円																																																													
合 計	<u>106,657,540千円</u>																																																													
短期借入金	12,900,000千円																																																													
長期借入金	39,566,000千円																																																													
合 計	<u>52,466,000千円</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>リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table border="0"> <tr><td>契約締結日</td><td>平成16年3月30日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td>4,000,000千円</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>4,000,000千円</td></tr> </table>	契約締結日	平成16年3月30日	借入極度額	4,000,000千円	当期末借入残高	-	当期末未使用残高	4,000,000千円																																																					
契約締結日	平成16年3月30日																																																													
借入極度額	4,000,000千円																																																													
当期末借入残高	-																																																													
当期末未使用残高	4,000,000千円																																																													
*3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	<table border="0"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td>5,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>430,000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	430,000口	<table border="0"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td>5,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>430,000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	430,000口																																																				
発行する投資口の総数	5,000,000口																																																													
発行済投資口数	430,000口																																																													
発行する投資口の総数	5,000,000口																																																													
発行済投資口数	430,000口																																																													
*4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																																																												

[注記事項]
(損益計算書関係)

期 別 項 目	第5期 〔自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日〕		第4期 〔自 平成15年 7月 1日 至 平成15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		A. 不動産賃貸事業収益
	賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	賃料	5,034,901千円	賃料	4,584,941千円
	共益費	1,155,042千円	共益費	992,892千円
	駐車場収入	171,596千円	駐車場収入	153,359千円
	広告物掲出料	12,893千円	広告物掲出料	10,791千円
	アンテナ使用料	10,397千円	アンテナ使用料	6,178千円
	その他賃貸収入	3,963千円	その他賃貸収入	6,003千円
		6,388,794千円		5,754,165千円
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	附加使用料	386,431千円	附加使用料	462,939千円
	時間貸駐車料	4,380千円	時間貸駐車料	5,754千円
	解約違約金等	548千円	解約違約金等	-
	原状回復費相当額収入	5,415千円	原状回復費相当額収入	22,570千円
	その他雑収入	5,087千円	その他雑収入	4,964千円
		401,863千円		496,229千円
	不動産賃貸事業収益合計	6,790,657千円	不動産賃貸事業収益合計	6,250,395千円
	B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用		賃貸事業費用	
	外注委託費	404,676千円	外注委託費	333,981千円
	水道光熱費	452,720千円	水道光熱費	513,936千円
	公租公課	541,486千円	公租公課	424,885千円
	保険料	34,363千円	保険料	36,270千円
	修繕工事費	135,618千円	修繕工事費	188,290千円
	管理委託料	142,287千円	管理委託料	128,899千円
	管理組合費	299,405千円	管理組合費	281,152千円
	減価償却費	1,200,523千円	減価償却費	1,044,355千円
	その他賃貸事業費用	57,718千円	その他賃貸事業費用	44,612千円
	不動産賃貸事業費用合計	3,268,801千円	不動産賃貸事業費用合計	2,996,385千円
	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,521,856千円	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,254,009千円
*2. 不動産等売却益の内訳			安田生命天六ビル	
			不動産等売却収入	609,334千円
			不動産等売却原価	418,919千円
			その他売却費用	19,711千円
			不動産等売却益	170,703千円

(リース取引関係)

項 目	第5期	第4期
	〔自 平成16年 1月 1日〕 〔至 平成16年 6月30日〕	〔自 平成15年 7月 1日〕 〔至 平成15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 1年内 3,966,507千円 1年超 22,883,779千円 <u>合計 26,850,286千円</u>	(貸主側) 未経過リース料 1年内 3,010,179千円 1年超 21,794,571千円 <u>合計 24,804,750千円</u>

(有価証券関係)

第5期	第4期
〔自 平成16年 1月 1日〕 〔至 平成16年 6月30日〕	〔自 平成15年 7月 1日〕 〔至 平成15年12月31日〕
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同 左

(デリバティブ取引関係)

第5期	第4期
〔自 平成16年 1月 1日〕 〔至 平成16年 6月30日〕	〔自 平成15年 7月 1日〕 〔至 平成15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)

期 別 項 目	第5期	第4期
	〔自 平成16年 1月 1日〕 〔至 平成16年 6月30日〕	〔自 平成15年 7月 1日〕 〔至 平成15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) 法人事業税損金不算入額 17千円 一括償却資産損金不算入額 22千円 <u>繰延税金資産計 40千円</u> <u>繰延税金資産の純額 40千円</u>	(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 22千円 一括償却資産損金不算入額 34千円 <u>繰延税金資産計 56千円</u> <u>繰延税金資産の純額 56千円</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の 法人税等の負担率との差異の原因と なった主な項目別の内訳	法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.38% その他 0.03% <u>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%</u>	法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.37% その他 0.02% <u>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%</u>

(持分法損益等)

第5期 〔自 平成16年 1月 1日〕 〔至 平成16年 6月30日〕	第4期 〔自 平成15年 7月 1日〕 〔至 平成15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5期 〔自 平成16年 1月 1日〕 〔至 平成16年 6月30日〕	第4期 〔自 平成15年 7月 1日〕 〔至 平成15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 以下をご参照下さい。
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

第4期(自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)

(単位:千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金又は 出資金等	事業の 内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
法人主要投資主	明治安田生命 保険相互会社	東京都新宿区	-	生命保険業	直接 9.0%	-	不動産の売買	長期事業資金の 借入	-	長期借入金	15,000,000
							事業資金の借入	利息の支払	11,301	未払費用	15,527

- (注) 1. 同社は、当社が平成15年7月15日に実施した公募増資により主要株主には該当しないこととなり、関連当事者にも該当しないこととなりました。このため、上記取引金額は同社が関連当事者に該当している期間の金額を記載し、議決権等の所有(被所有)割合及び期末残高は同社が関連当事者でなくなった時点のものを記載しております。
2. 取引金額及び期末残高には消費税等は含まれておりません。
3. 取引条件及び取引条件の決定方法等
借入金利率その他の条件については、市中金利水準を参考に交渉の上決定しております。なお、信託不動産等を担保に供しております。
4. 千円未満を切り捨てて表示しております。
5. 同社は、平成16年1月1日付で明治安田生命保険相互会社を存続会社とする合併により解散し、同日付で「明治安田生命保険相互会社」に名称を変更しています。

(一口当たり情報)

第5期 〔 自 平成16年 1月 1日 〕 〔 至 平成16年 6月30日 〕		第4期 〔 自 平成15年 7月 1日 〕 〔 至 平成15年12月31日 〕	
1口当たり純資産額	213,322円	1口当たり純資産額	212,979円
1口当たり当期純利益	6,080円	1口当たり当期純利益	5,895円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。		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5期 〔 自 平成16年 1月 1日 〕 〔 至 平成16年 6月30日 〕	第4期 〔 自 平成15年 7月 1日 〕 〔 至 平成15年12月31日 〕
当期純利益(千円)	2,614,785	2,467,357
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,614,785	2,467,357
期中平均投資口数(口)	430,000	418,502

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">第5期 〔 自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日 〕</p>	<p style="text-align: center;">第4期 〔 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日 〕</p>
<p>該当事項はありません。</p>	<p>投資法人債の発行</p> <p>無担保投資法人債の発行に関し、平成16年1月28日開催の役員会において、以下の通り決定し、平成16年2月12日に払込が完了しました。</p> <p>投資法人債の発行内容については、下記の通りです。</p> <p>(1)第1回投資法人債 投資法人債の名称 : 日本プライムリアルティ投資法人第1回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付、少数私募及び適格機関投資家転売制限付)</p> <p>投資法人債の総額 : 金100億円 発行価額 : 額面100円につき金100円 利率 : 年0.84% 申込期日 : 平成16年1月29日 払込期日 : 平成16年2月12日 担保 : 無担保・無保証 償還方法・償還期限 : 元金は平成20年2月12日にその総額を償還。買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能 資金使途 : 既存借入金の返済等</p> <p>(2)第2回投資法人債 投資法人債の名称 : 日本プライムリアルティ投資法人第2回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付、少数私募及び適格機関投資家転売制限付)</p> <p>投資法人債の総額 : 金70億円 発行価額 : 額面100円につき金100円 利率 : 年1.38% 申込期日 : 平成16年1月29日 払込期日 : 平成16年2月12日 担保 : 無担保・無保証 償還方法・償還期限 : 元金は平成22年2月12日にその総額を償還。買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能 資金使途 : 既存借入金の返済等</p>

	<p>(3)第3回投資法人債 投資法人債の名称 : 日本プライムリアルティ投資法人第3 回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付、少数私募及び適格機関投 資家転売制限付) 投資法人債の総額 : 金 50 億円</p> <p>発行価額 : 額面 100 円につき金 100 円 利率 : 年 2.32% 申込期日 : 平成 16 年 1 月 29 日 払込期日 : 平成 16 年 2 月 12 日 担保 : 無担保・無保証 償還方法・償還期限 : 元金は平成 26 年 2 月 12 日にその総 額を償還。買入消却は発行日の翌日 以降いつでも可能 資金使途 : 既存借入金の返済等</p>
--	--

C. 金銭の分配に係る計算書

期 別 科 目	第5期	第4期
	自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日	自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日
・ 当期末処分利益	2,614,881,594円	2,467,436,054円
・ 分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	2,614,830,000円 <u>(6,081円)</u>	2,467,340,000円 <u>(5,738円)</u>
・ 次期繰越利益	<u>51,594円</u>	<u>96,054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430,000口の整数倍数の最大値となる2,614,830,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>	<p>本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数430,000口の整数倍数の最大値となる2,467,340,000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>

(2) 発行済投資口総数の増減

当期並びに前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

年 月 日	摘要	発行済投資口総数(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	投資口数の分割	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)

(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。

(3) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

期 別 科 目	第 5 期		第 4 期	
	自 平成16年1月1日	至 平成16年6月30日	自 平成15年7月1日	至 平成15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	2,615,754		2,468,366	
減価償却費	1,200,523		1,044,355	
投資法人債発行費償却	25,078		-	
受取利息	113		103	
支払利息	408,025		350,649	
営業未収入金の増加・減少額	43,008		41,796	
未収消費税等の増加・減少額	372,947		127,735	
前払費用の増加・減少額	31,220		11,707	
営業未払金の増加・減少額	88,743		206,817	
未払金の増加・減少額	12,603		18,563	
未払消費税等の増加・減少額	56,859		56,859	
前受金の増加・減少額	211,223		24,026	
信託有形固定資産の減少額	-		418,919	
長期前払費用の支払額	3,900		-	
その他	51,194		59,175	
小 計	3,800,013		4,721,861	
利息の受取額	113		103	
利息の支払額	278,964		372,078	
法人税等の支払額	1,049		968	
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,520,113		4,348,918	
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	3,420,184		4,721,223	
信託有形固定資産の取得による支出	21,941,191		10,454,937	
預り敷金保証金の支出	25,262		11,629	
預り敷金保証金の収入	442,706		373,594	
信託預り敷金保証金の支出	1,272,811		5,997,448	
信託預り敷金保証金の収入	1,488,653		1,361,052	
投資活動によるキャッシュ・フロー	24,728,089		19,450,592	
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	25,200,000		6,130,000	
短期借入金の返済による支出	12,900,000		22,730,000	
長期借入金の借入による収入	1,000,000		-	
長期借入金の返済による支出	10,600,000		434,000	
投資法人債の発行による収入	22,000,000		-	
投資法人債発行費の支出	150,472		-	
投資口の発行による収入	-		32,131,803	
分配金の支払金額	2,452,630		1,988,940	
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,096,897		13,108,863	
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	888,921		1,992,811	
5. 現金及び現金同等物の期首残高	17,111,016		19,103,828	
6. 現金及び現金同等物の期末残高	17,999,938		17,111,016	

[重要な会計方針]

科目	期別	第 5 期	第 4 期
		自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日	自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31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		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) 手許現金及びび詰付現金 (2) 随時引き出し可能な預金及びび信託預金 (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

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

科目	期別	第 5 期	第 4 期
		自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日	自 平成15年7月1日 至 平成15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16年6月30日現在) 現金及び預金 4,228,269千円 信託現金及びび信託預金 13,771,668千円 <u>現金及び現金同等物 17,999,938千円</u>	(平成15年12月31日現在) 現金及び預金 4,149,909千円 信託現金及びび信託預金 12,961,107千円 <u>現金及び現金同等物 17,111,016千円</u>

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）は以下のとおりです。

氏名	役職名	兼職等	所有投資口数
金子博人	執行役員	金子博人法律事務所 代表弁護士	-
安田莊助	監督役員	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	-
杉本 茂	監督役員	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	-

5. 参考情報

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等(注4)	第4期(平成15年12月31日現在)		第5期(平成16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	東京周辺部	969,846	0.6	4,328,840	2.4
	地方	4,703,149	3.0	4,698,025	2.6
信託不動産	東京都心	55,494,639	35.4	64,150,575	35.1
	東京周辺部	25,968,960	16.6	34,059,982	18.7
	地方	52,087,543	33.3	56,146,643	30.8
預金その他の資産	-	17,352,046 (-)	11.1 (-)	18,869,540 (-)	10.4 (-)
資産総額計	-	156,576,185 (139,224,139)	100.0 (88.9)	182,253,608 (163,384,068)	100.0 (89.6)

(注1) 保有総額は、第4期については平成15年12月31日現在、第5期については平成16年6月30日現在における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

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

(注3) 比率については、小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注4) 地域等の区分については、後記51ページを参照して下さい。

(2) 投資資産

後記 47 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信託不動産に関し、平成 16 年 6 月 30 日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とおりです。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	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
NORTH33 ビル	外壁補修シール更新	自 平成 16 年 8 月 至 平成 16 年 11 月	41	—	—
兼松ビル本館	外壁補修シール更新(1期工事)	自 平成 16 年 8 月 至 平成 16 年 11 月	26	—	—
朝日生命横浜日本大通りビル	外壁補修シール更新(2期工事)	自 平成 16 年 8 月 至 平成 16 年 11 月	42	—	—
クラレニッセイビル	外壁改修工事	自 平成 16 年 9 月 至 平成 16 年 12 月	71	—	—
S K 広島ビル	2 階空調機更新	自 平成 16 年 8 月 至 平成 16 年 9 月	21	—	—
S K 広島ビル	外壁補修シール更新	自 平成 16 年 8 月 至 平成 16 年 11 月	28	—	—
J P R 高松ビル	立体駐車場外壁改修工事	自 平成 16 年 9 月 至 平成 16 年 12 月	23	—	—
朝日生命福岡第三・第四ビル	共用部内装工事(2期工事)	自 平成 16 年 8 月 至 平成 16 年 9 月	21	—	—

B. 期中に行った資本的支出について

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、以下のとおりです。資本的支出の主なものとして、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 O A フロアの設置等の工事を実施いたしました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した 139 百万円()の工事を実施しています。

不動産等の名称	目的	実施期間	資本的支出の額 (百万円)
朝日生命高松第二ビル	各階空冷パッケージ更新	自 平成 16 年 3 月 至 平成 16 年 5 月	110
J P R 池袋ビル	リニューアル(1階ホール共用部の改修、6階共用部専有部の改修、空調システムの改修個別空調化、設計監理業務、他)	自 平成 16 年 1 月 至 平成 16 年 4 月	108
J P R 高松ビル	空冷チラー更新	自 平成 16 年 4 月 至 平成 16 年 5 月	26
M S 芝浦ビル	非常用発電機整備	自 平成 16 年 4 月 至 平成 16 年 6 月	22
朝日生命福岡第三・第四ビル	共用部内装改修	自 平成 16 年 4 月 至 平成 16 年 5 月	17
その他の資本的支出	共用部改修、OAフロア設置、駐車場、空調、防災設備の整備等		182
合 計			468

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(3百万円)が含まれています。

C. 計算期間末毎に積み立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件毎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の金銭の積み立てを以下のとおり行っています。

(単位:百万円)

計算期間	第1期 平成14年6月期	第2期 平成14年12月期	第3期 平成15年6月期	第4期 平成15年12月期	第5期 平成16年6月期
前期末積立金残高	-	230	407	527	640
当期積立金	230	200	220	220	220
当期積立金取崩額	-	23	100	107	110
次期繰越金	230	407	527	640	750

(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5期における全賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

(5) テナント情報

A. 投資法人全体の賃貸借の概況

	物件数	総テナント数	全賃貸可能面積	稼働率
平成13年11月末 (運用管理開始月)	13	133	94,935.49 m ²	96.3%
平成14年6月末	25	281	162,739.50 m ²	94.1%
平成14年12月末	27	311	168,987.78 m ²	93.4%
平成15年6月末	30	324	201,808.72 m ²	93.5%
平成15年12月末	32	357	218,734.67 m ²	92.7%
平成16年1月末	33	365	222,674.89 m ²	92.4%
平成16年2月末	34	413	238,151.69 m ²	93.4%
平成16年3月末	35	424	244,665.17 m ²	93.7%
平成16年4月末	35	420	244,684.91 m ²	93.3%
平成16年5月末	36	429	248,881.95 m ²	92.8%
平成16年6月末	38	437	256,329.13 m ²	93.2%

(注) 稼働率は小数点以下第2位を四捨五入しています。

B. 個別不動産に関する賃貸状況の概要

不動産等の名称	第4期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日						第5期 自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日					
	期末面積情報等				賃貸事業収入		期末面積情報等				賃貸事業収入	
	総賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注3)	テナ ント 数	稼 働 率	(千円)	構 成 割 合	総賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注3)	テナ ント 数	稼 働 率	(千円)	構 成 割 合
兼松ビル	7,958.58	7,757.74	11	97.5%	411,688	6.6%	7,958.58	7,757.74	10	97.5%	389,214	5.7%
兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0%	104,309	1.7%	2,291.13	2,291.13	1	100.0%	102,843	1.5%
JPR人形町ビル	2,784.78	2,784.78	4	100.0%	105,199	1.7%	2,788.98	2,409.75	3	86.4%	93,389	1.4%
新麹町ビル	2,105.44	1,725.02	7	81.9%	67,091	1.1%	2,105.44	1,725.02	7	81.9%	62,189	0.9%
新麹町ビル (含追加取得部分)	901.36	901.36	3	100.0%	31,467	0.5%	901.36	901.36	3	100.0%	30,421	0.4%
クレスト安田ビル	3,265.34	3,265.34	9	100.0%	100,841	1.6%	3,265.34	3,265.34	9	100.0%	122,321	1.8%
MS芝浦ビル	14,429.08	12,467.70	6	86.4%	570,232	9.1%	14,429.08	12,467.70	6	86.4%	499,472	7.3%
五反田ファーストビル	4,240.98	4,240.98	4	100.0%	130,124	2.1%	4,240.98	4,240.98	3	100.0%	146,897	2.2%
福岡ビル	1,250.06	1,250.06	1	100.0%	27,466	0.4%	1,250.06	1,250.06	1	100.0%	64,667	1.0%
健和ビル	-	-	-	-	-	-	4,181.66	4,181.66	9	100.0%	35,096	0.5%
オーバルコート大崎マークウ エスト	-	-	-	-	-	-	4,088.44	4,088.44	2	100.0%	29,262	0.4%
神南一丁目ビル	8,076.85	8,076.85	1	100.0%	345,576	5.5%	8,076.85	8,076.85	1	100.0%	345,576	5.1%
アルカイースト	7,050.10	6,017.59	4	85.4%	354,110	5.7%	7,050.10	7,050.10	5	100.0%	299,273	4.4%
JPR千葉ビル	5,558.06	4,923.77	27	88.6%	161,246	2.6%	5,558.06	4,935.22	27	88.8%	143,724	2.1%
朝日生命横浜 日本大通りビル	6,066.54	5,748.33	10	94.8%	145,374	2.3%	6,066.54	5,467.14	10	90.1%	139,962	2.1%
JPR池袋ビル	4,597.35	3,531.96	6	76.8%	99,227	1.6%	4,597.35	3,531.96	6	76.8%	103,338	1.5%
新横浜第二ビスタビル	2,640.80	2,176.23	9	82.4%	73,317	1.2%	2,640.80	2,274.23	10	86.1%	66,518	1.0%
川口センタービル	-	-	-	-	-	-	15,478.43	15,478.43	38	100.0%	380,170	5.6%
SEFビル	-	-	-	-	-	-	6,512.45	5,993.51	9	92.0%	127,656	1.9%
田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0%	672,182	10.8%	31,121.71	31,121.71	1	100.0%	672,182	9.8%
ツルミフーガ1	9,578.60	9,578.60	1	100.0%	153,278	2.5%	9,578.60	9,578.60	1	100.0%	153,278	2.3%
新潟駅南 センタービル	5,206.82	5,206.82	16	100.0%	136,216	2.2%	5,206.82	4,669.16	15	89.7%	126,881	1.9%
明治安田生命大阪梅田ビル	9,588.16	9,588.16	20	100.0%	393,185	6.3%	9,600.08	9,061.74	21	94.4%	365,458	5.4%
安田生命天六ビル(注4)	-	-	-	-	21,953	0.4%	-	-	-	-	-	-
東京建物本町ビル	7,210.25	7,106.76	10	98.6%	261,630	4.2%	7,210.25	7,106.76	10	98.6%	249,199	3.7%
朝日生命 高松第二ビル	2,518.30	1,930.10	20	76.6%	53,007	0.8%	2,518.30	1,604.38	19	63.7%	51,109	0.8%
JPR高松ビル	5,032.29	3,426.37	20	68.1%	96,434	1.5%	5,032.33	4,033.07	22	80.1%	83,140	1.2%
JPR博多ビル	6,571.89	6,077.04	27	92.5%	160,456	2.6%	6,581.10	5,633.23	27	85.6%	152,639	2.2%
朝日生命福岡 第三・第四ビル	8,439.77	7,691.27	15	91.1%	194,243	3.1%	8,447.48	6,671.94	14	79.0%	182,669	2.7%
JPR那覇ビル	3,947.07	3,841.57	14	97.3%	121,493	1.9%	3,947.38	3,253.31	14	82.4%	106,831	1.6%
NORTH33ビル	6,643.01	4,506.66	18	67.8%	115,118	1.8%	6,642.98	5,933.74	24	89.3%	141,368	2.1%
パークイースト 札幌	7,647.76	5,936.29	24	77.6%	115,461	1.8%	7,647.76	5,546.82	22	72.5%	115,658	1.7%
損保ジャパン 仙台ビル	7,047.24	6,937.29	9	98.4%	206,706	3.3%	7,056.39	6,835.97	9	96.9%	199,529	2.9%
損保ジャパン 和歌山ビル	4,892.17	4,892.17	16	100.0%	130,989	2.1%	4,892.17	4,646.19	14	95.0%	123,019	1.8%
天神121ビル	3,292.02	2,199.40	9	66.8%	94,132	1.5%	3,292.02	2,565.71	12	77.9%	96,312	1.4%
SK広島ビル	2,732.29	2,135.81	15	78.2%	58,531	0.9%	2,732.29	2,362.60	16	86.5%	58,089	0.9%
名古屋恒和ビル	5,461.90	4,929.86	18	90.3%	127,772	2.0%	5,461.90	5,207.19	19	95.3%	208,711	3.1%
堂島Fビルディング	-	-	-	-	-	-	3,941.40	3,633.75	10	92.2%	109,748	1.6%
船場福岡ビル	-	-	-	-	-	-	3,349.57	3,349.57	6	100.0%	10,421	0.2%
クラレニッセイビル(注4)	18,586.97	18,586.97	1	100.0%	410,328	6.6%	18,586.97	18,586.97	1	100.0%	402,411	5.9%
合計	218,734.67	202,851.69	357	92.7%	6,250,395	100.0%	256,329.13	238,789.03	437	93.2%	6,790,657	100.0%

(注1)「稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)」、「構成割合(賃貸事業収入の全物件合計額に占める物件毎の割合)」は小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注2)テナント数について、1テナントが複数の物件を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。

(注3)各物件ごとの「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」、「総賃貸事業収入」の合計を「全賃貸可能面積」、「全賃貸面積」、「全賃貸事業収入」といいます。

(注4)安田生命天六ビルは平成15年9月3日に売却し、クラレニッセイビルは平成15年7月16日に追加取得しました。

C . 上位 20 テナント

平成16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	17.0%
2	株式会社ロフト	クラレニッセイビル	18,586.97	7.8%
3	タワーレコード株式会社	神南一丁目ビル	8,076.85	3.4%
4	株式会社損害保険ジャパン	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	7,547.25	3.2%
5	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	2.5%
6	監査法人トーマツ	MS芝浦ビル	5,884.10	2.5%
7	日本フィットン株式会社	アルカイースト	4,475.62	1.9%
8	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	1.5%
9	明治安田生命保険相互会社	JPR池袋ビル 明治安田生命大阪梅田ビル JPR那覇ビル 新潟駅南センタービル 新横浜第二センタービル	3,669.13	1.5%
10	兼松エレクトロニクス株式会社	兼松ビル 兼松ビル別館	3,094.50	1.3%
11	沖ソフトウェア株式会社	朝日生命福岡第三・第四ビル	2,839.20	1.2%
12	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	クレスト安田ビル 明治安田生命大阪梅田ビル	2,739.80	1.1%
13	シミック株式会社	五反田ファーストビル	2,703.38	1.1%
14	三井不動産株式会社	オーバルコート大崎マークウエスト	2,492.86	1.0%
15	オリックス株式会社	明治安田生命大阪梅田ビル	2,469.88	1.0%
16	新潟キャノテック株式会社	新潟駅南センタービル	2,207.25	0.9%
17	株式会社スリーエフ	朝日生命横浜日本大通りビル	2,091.33	0.9%
18	バンダイビジュアル株式会社	S E Fビル	1,709.91	0.7%
19	独立行政法人科学技術振興機構	川口センタービル	1,670.65	0.7%
20	きらら保険サービス株式会社	兼松ビル	1,606.75	0.7%

(注1) 小数点以下第2位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 16 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毎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 45 ページをご参照ください）

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	A,B	田無アスタ（注2）	1,344,364,896	9.6	31,121.71	13.0
		A	ツルミフーガ1（注2）	306,557,280	2.2	9,578.60	4.0
			小計	1,650,922,176	11.8	40,700.31	17.0
合計			期末全年間契約賃料(円) (注1)	13,960,658,100	100.0		
			期末全賃貸面積(㎡)			238,789.03	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) 田無アスタ及びツルミフーガ1のテナントである株式会社西友の契約賃料については本書現在改定済みまたは改定予定で、その内容は次のとおりです。年間賃料の定義は上記（注1）のとおりです。

	年間契約賃料	適用期間
田無アスタ	1,270,800,000 円	平成 16 年 7 月 1 日～平成 16 年 12 月 31 日
	1,192,800,000 円	平成 17 年 1 月 1 日～平成 19 年 12 月 31 日
ツルミフーガ1	290,400,000 円	平成 16 年 7 月 1 日～平成 17 年 12 月 15 日

【株式会社西友との主な賃貸条件】

物件名	田無アスタ	ツルミフーガ1
契約期間	自 平成7年（1995年）2月10日 至 平成27年（2015年）2月9日	自 昭和60年（1985年）12月16日 至 平成17年（2005年）12月15日
契約更改の方法	期間満了3年前予告により5年間更新可	期間満了の1年前までに別段の意思表示がない限り、3年延長され、その後も同様です。
敷金	金1,303,842,888円	金133,343,820円
普通・定期借家の別	普通借家契約	普通借家契約
賃料改定条件	3年毎に改定	3年毎に改定
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約期間中の解約は禁止されています（残期間分の賃料相当額を違約金として支払う旨の特約があります。） ・ 共益費は収受していません。外注委託費、水道光熱費及び日常の営繕費はテナント負担となっています。 ・ 6階部分を日本中央競馬会に転貸できる特約があります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約期間中の解約は禁止されています（残期間分の賃料相当額を違約金として支払う旨の特約があります。） ・ 共益費は収受していません。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。

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(m ²)	比率(%)
株式会社損害保険ジャパン (注1) (注3)	損害保険業	C	損保ジャパン仙台ビル	277,738,320	2.0	4,866.19	2.0
		C	損保ジャパン和歌山ビル	102,941,640	0.7	2,017.40	0.8
		C	川口センタービル	56,526,780	0.4	846.00	0.4
			小計	437,206,740	3.1	7,729.59	3.2
明治安田生命保険相互会社(注1)	生命保険業	C	明治安田生命大阪梅田ビル (注2)	48,214,728	0.3	710.85	0.3
		C	JPR池袋ビル	151,237,680	1.1	2,777.13	1.2
		C	JPR那覇ビル	25,878,120	0.2	502.12	0.2
		C	新潟駅南センタービル	24,100,800	0.2	518.43	0.2
		C	新横浜第二センタービル (注2)	12,876,840	0.1	236.36	0.1
			小計	262,308,168	1.9	4,744.89	2.0
合計			期末全年間契約賃料(円)	13,960,658,100	100.0		
			期末全賃貸面積(m ²)			238,789.03	100.0

(注1) 主なテナント毎の期末年間契約賃料と期末賃貸面積について、株式会社損害保険ジャパンの数値には同社の関連会社である損保ジャパンひまわり生命保険株式会社及び株式会社損害保険ジャパン調査サービスに賃貸している部分の数値を含んでおります。また、明治安田生命保険相互会社の数値には、同社の関連会社である財団法人明治安田社会事業団、財団法人明治安田こころの健康財団及び明治安田ライフ損害保険株式会社に賃貸している部分の数値を含んでおります。従って、前記「上位20テナント」記載の賃貸面積とは異なります。

(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) 株式会社損害保険ジャパンは入居ビルについて一部解約したため、解約日の翌日以降の年間契約賃料等は次のとおりです。

	解約日	年間契約賃料(円)	賃貸面積(m ²)
損保ジャパン仙台ビル	平成16年7月31日	252,627,840	4,371.19
損保ジャパン和歌山ビル	平成16年7月31日	89,599,560	1,697.81
川口センタービル	平成16年6月30日	41,430,288	638.34

【主な利害関係者との賃貸条件】

テナント名	株式会社損害保険ジャパン		
物件名	損保ジャパン仙台ビル	損保ジャパン和歌山ビル	川口センタービル
契約期間	2年間	2年間	2年間
当初契約始期	平成14年6月26日	平成14年6月26日	平成8年3月12日
直近更新日	なし	なし	なし
契約更新の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可
敷金(注1)	金170,945,710円	金58,585,190円	金39,734,874円

テナント名	明治安田生命保険相互会社				
物件名	新潟駅南 センタービル	明治安田生命 大阪梅田ビル	J P R 那覇ビル	J P R 池袋ビル	新横浜第二 センタービル
契約期間	2年間	2年間	2年間	2年間	2年間
当初契約始期	平成13年3月16日	平成12年7月15日	平成13年3月16日	平成14年3月20日	平成3年9月4日
直近更新日	平成15年3月16日	平成16年5月1日	平成16年5月1日	なし	平成14年4月1日
契約更新の方法	期間満了6か月前 予告により2年間 更新可	期間満了6か月前 予告により1年間 更新可	期間満了6か月前 予告により2年間 更新可	期間満了6か月前 予告により2年間 更新可	期間満了6か月前 予告により1年間 更新可
敷金(注1,2)	金17,879,610 円	金35,613,588 円	金18,226,940円	金82,594,950円	金18,750,000円

(注1) 上記敷金には駐車場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敷金は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する金額です。

(6) 利害関係人等との取引

A. 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	24,010,000 千円	- 千円
	うち利害関係人からの買付額等	うち利害関係人への売付額等
	- 千円 (- %)	- 千円 (- %)

(注1) 利害関係人等は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される当投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、当期に取引実績または支払手数料等の支払実績のある明治安田ビルマネジメント株式会社、及び株式会社損保ジャパン・ビルマネジメントについて記載しています。

(注2) 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計上額は以下のとおりです。

明治安田ビルマネジメント株式会社	75,882 千円
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	8,753 千円

(注3) ()内のパーセンテージは買付額等又は売付額等の総額に対する比率を表しています。

B. 支払手数料等

利害関係人	項目	式	管理委託料 (注1)	外注委託費	テナント 仲介手数料等	利害関係人 毎の手数料 合計
明治安田ビルマネジメント株式会社	金額(千円)	A	36,198	85,859	1,653	123,711
	占率	A/D	23.4%	21.3%	4.8%	20.9%
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	金額(千円)	B	10,026	28,867	-	38,893
	占率	B/D	6.5%	7.1%	-	6.5%
項目小計	金額(千円)	C	46,224	114,727	1,653	162,605
	占率	C/D	29.9%	28.4%	4.8%	27.4%
投資法人計	手数料(千円)	D	154,717	404,676	34,530	593,923
	占率	D/D	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

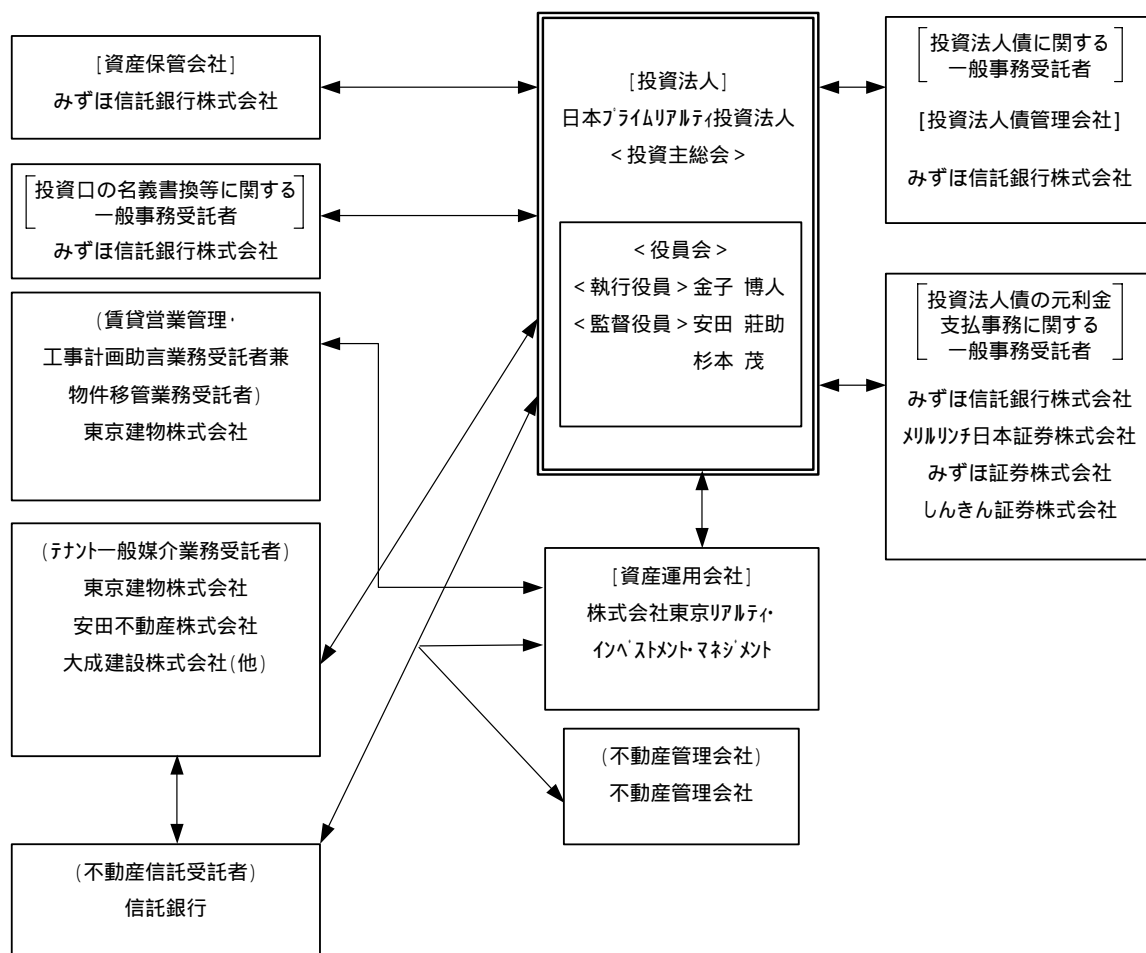
(注1) 上表の管理委託料には費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬(12,429千円)を含んでいます。

(注2) 占率は小数点以下第2位を四捨五入しています。

(7) その他(参考資料)

A. 投資法人の関係法人

本投資法人の仕組図(平成16年6月30日現在)



[契約の種類]	
資産運用委託契約	不動産管理委託契約(注1)
事務委託・資産保管業務委託契約	テナント一般媒介業務委託契約(注2)
賃貸営業管理・工事計画助言業務委託契約及び物件移管業務委託契約	投資法人債事務委託契約、投資法人債管理委託契約、登録事務取扱契約
	投資法人債元利金支払事務取扱契約

(注1) 本投資法人の取得した資産が不動産信託受益権の場合、不動産管理委託契約は、原則として、投資法人、資産運用会社、不動産信託受託者、不動産管理会社の四者契約となります。取得した資産が不動産の場合については、投資法人、資産運用会社、不動産管理会社の三者契約となります(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のことをいいます。

資産運用会社（平成16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: T R I M)

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、T R I Mが資産の運用に係わる業務を行っています。

b. 資本構成

名称	議決権株式数 (株)	比率(%) (注1)
東京建物株式会社	1,820	26
明治安田生命保険相互会社(注2)	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1) 比率とは、議決権株式の総数に対する議決権株式数の比率をいいます。

(注2) 安田生命保険相互会社は、平成16年1月1日付で明治安田生命保険相互会社を存続会社とする合併により解散し、同日付で「明治安田生命保険相互会社」に名称を変更しています。(以下、本書において新名称を使用しています。)

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、同契約に基づき、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、同契約に基づき、本投資法人の次の事務を行います。 投資口の名義書換に関する事務 本投資証券の発行に関する事務 機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務 計算に関する事務 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務 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 会計帳簿の作成に関する事務 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	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、同契約に基づき、次の事務を行います。 発行する投資法人債の名義書換に関する事務 投資法人債券の発行に関する事務 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	投資法人債の元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、投資法人債の元金支払事務）としての業務を行います。

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	みずほ信託銀行(注1) 三菱信託銀行(注1) UFJ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(他)
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) 三菱信託銀行(注1) UFJ信託銀行(注1)	明治安田ビルマネジメント株式会社(注2) 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 日本橋興業株式会社

(注1) 信託受益権に係る信託受託銀行です。

(注2) 安田ビルマネジメント株式会社は、平成16年1月2日付で明生不動産管理株式会社を存続会社とする合併により解散し、同日付で「明治安田ビルマネジメント株式会社」に商号変更しています。(以下、本書では新名称を使用しています。)

(注3) 各物件の不動産管理会社は、下記「物件毎の不動産管理会社一覧」をご参照下さい。

物件毎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(8棟)	JPR人形町ビル、JPR池袋ビル、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、JPR博多ビル、JPR那覇ビル、新横浜第二センタービル
東京建物株式会社(24棟)	新麹町ビル、MS芝浦ビル、アルカイースト、東京建物本町ビル、JPR千葉ビル、朝日生命高松第二ビル、JPR高松ビル、朝日生命福岡第三・第四ビル、天神121ビル、兼松ビル、兼松ビル別館、NORTH33ビル、パークイースト札幌、神南一丁目ビル、クラレニッセイビル、SK広島ビル、五反田ファーストビル、名古屋恒和ビル、福岡ビル、朝日生命横浜日本大通りビル、ツルミフーガ1、オーバルコート大崎マークウエスト、健和ビル、船場福岡ビル、新宿スクエアタワー
安田不動産株式会社(2棟)	クレスト安田ビル、SEF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
日本橋興業株式会社(1棟)	堂島Fビルディング
野村不動産株式会社(1棟)	川口センタービル

朝日生命横浜日本大通りビル、ツルミフーガ1の不動産管理会社は、平成16年4月1日付で、朝日不動産管理株式会社より、東京建物株式会社に変更されています。

B. 利益相反の防止策

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

（注）安田ビルマネジメント株式会社は、平成16年1月2日付で明生不動産管理株式会社を存続会社とする合併により解散し、同日付で「明治安田ビルマネジメント株式会社」に商号変更しています。（以下、本書では新名称を使用しています。）

なお、本投資法人の役員会にて承認を要する事項は次のとおりです。

- 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
1物件当たりの「投資額」（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）は、鑑定評価額以下とします。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 a i. によるものとします。
- 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. によるものとします。
- 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。
- d 利害関係者への不動産管理委託
物件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・賃貸の媒介手数料
 - i. 売買
媒介手数料は売買価格の3%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こととします。
- 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、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、または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	当期に取引実績また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、または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	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

TRIM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 37 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」をご参照ください。

運用会社の運用報酬体系は投資主との利害と一致した体系を採用しています。

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

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

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

* 「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の料率逓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。

【投資資産】

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、以下のとおりです。なお、不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、下記の表に一括して記載しており、記載のもの以外に、その他資産への投資はありません。

地域区分	用途	物件番号	物件名称	取得日	取得価格			期末算定価格 (千円) (注3)	期末稼働率 (注2)
					(千円) (注1)	投資比率 (注2)	地域別 比率		
東京都心	事務所	A-1	兼松ビル	H13.12.27	16,276,000	10.0%	39.1%	12,700,000	97.5%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874,000	1.8%		2,480,000	100.0%
	事務所	A-3	J P R 人形町ビル	H13.11.16	2,100,000	1.3%		1,850,000	86.4%
	事務所	A-4	新麹町ビル(注4)	H13.11.16	1,670,000	1.0%		1,498,000	81.9%
				H14.11.21	550,000	0.3%		642,000	100.0%
	事務所	A-5	クレスト安田ビル	H14.6.21	4,000,000	2.4%		3,250,000	100.0%
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200,000	6.8%		11,300,000	86.4%
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920,000	1.8%		2,870,000	100.0%
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15	1,800,000	1.1%		1,798,000	100.0%
	事務所	A-9	健和ビル	H16.5.28	5,100,000	3.1%		5,080,000	100.0%
事務所	A-10	オーバルコート大崎マークウエスト	H16.6.1	3,500,000	2.1%	3,400,000	100.0%		
商業施設	A-1	神南一丁目ビル	H15.6.30	12,000,000	7.3%	12,100,000	100.0%		
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880,000	3.6%	23.7%	5,760,000	100.0%
	事務所	B-2	J P R 千葉ビル	H13.12.13	2,350,000	1.4%		2,085,000	88.8%
	事務所	B-3	朝日生命 横浜日本大通りビル	H13.11.16	2,927,000	1.8%		2,650,000	90.1%
				H14.6.21	2,040,000	1.2%		2,150,000	76.8%
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920,000	0.6%		1,020,000	86.1%
	事務所	B-6	川口センタービル	H16.2.13	8,100,000	4.9%		8,180,000	100.0%
	事務所	B-7	SEFビル	H16.3.1	3,250,000	2.0%		3,330,000	92.0%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200,000	6.2%		10,830,000	100.0%
	商業施設	B-2	ツルミフーガ1	H13.11.16	3,040,000	1.9%		3,173,000	100.0%
地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,140,000	1.3%	37.2%	2,035,000	89.7%
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	H13.12.25	8,300,000	5.1%		8,570,000	94.4%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150,000	2.5%		3,990,000	98.6%
	事務所	C-5	朝日生命高松第二ビル	H13.11.16	872,000	0.5%		741,000	63.7%
	事務所	C-6	J P R 高松ビル	H13.12.18	2,130,000	1.3%		1,330,000	80.1%
	事務所	C-7	J P R 博多ビル	H13.11.16	2,900,000	1.8%		2,660,000	85.6%
	事務所	C-8	朝日生命 福岡第三・第四ビル	H13.11.16	2,873,000	1.8%		2,610,000	79.0%
				H13.11.16	1,560,000	1.0%		1,470,000	82.4%
	事務所	C-10	NORTH 3 3ビル	H14.6.18	3,700,000	2.3%		2,910,000	89.3%
	事務所	C-11	パークイースト札幌	H14.6.18	2,150,000	1.3%		1,850,000	72.5%
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150,000	1.9%		3,180,000	96.9%
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670,000	1.0%		1,620,000	95.0%
	事務所	C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810,000	1.7%		2,590,000	77.9%
	事務所	C-15	SK広島ビル	H14.10.4	947,240	0.6%		862,000	86.5%
	事務所	C-16	名古屋恒和ビル	H15.9.1	4,550,000	2.8%		4,597,000	95.3%
	事務所	C-17	堂島Fビルディング	H16.1.23	2,140,000	1.3%		2,150,000	92.2%
	事務所	C-18	船場福岡ビル	H16.6.11	1,920,000	1.2%		1,950,000	100.0%
	商業施設	C-1	クラレニッセイビル(注5)	H15.5.15 H15.7.16	13,000,000	8.0%		11,800,000	100.0%
合計					163,659,240	100.0%	100.0%	155,061,000	93.2%

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

(注2)各比率及び稼働率は、小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注3)期末算定価格は、総理府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配にかかる計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(注4)新麹町ビルは第1期と第2期に取得した部分を合わせて一体として評価対象とし、その内訳価格をそれぞれ記載しています。

(注5)クラレニッセイビルの期末算定価格は第3期中に取得した部分を含めた一棟全体の評価額の合計価格を記載しています。

b. 組入資産一覧

下表については次の方針に従って記載されています。

- ・ 下表については上段に当期末保有物件、下段に当期中売却物件を記載しています。
- ・ 取引価格の欄における「価格」及び「投資比率(%)」と地震リスク関係の欄における「PML」と「地震保険の有無」については平成16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」は建物敷地全体の面積(他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。)を記載しています。
- ・ 「延床面積」は、建物一棟全体の面積(他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。)を記載しています。
- ・ 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表しています。
S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造
- ・ 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切り捨てで記載しており、当該不動産等の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)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、百万円未満切り捨てで記載しています。
- ・ 「投資比率」は表示されない端数金額を含めた取得価格について、当期末保有物件の合計額に占める該当物件の割合を%表示で小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 本書においてPML(地震リスク分析における予想最大損失率)とは、想定した予定使用期間(50年一般的建物の耐用年数)の中に、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。
- ・ 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、物的損失のみとし、人名や周辺施設への派生的被害は考慮しません。
また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害及び自己失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しません。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。

用途	物件 番号	タイプ		不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	取得日	取得価格		地震リスク関係	
		コア	バリュー アップ								価 格 (百万円)	投資 比率 (%)	PML (%)	地震 保険 の有無
東京都心														
事務所	A - 1			兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC B2/13F	平成5年2月	平成13年 12月27日	16,276	10.0	5.9	
	A - 2			兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目	679.06	4,351.46	SRC B1/8F	平成5年2月	平成13年 12月27日	2,874	1.8	14.2	
	A - 3			JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目	550.06	4,117.70	SRC・RC B1/8F	平成元年12月	平成13年 11月16日	2,100	1.3	7.8	
	A - 4			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	1.0	13.3	
									平成14年 11月21日	550	0.3			
	A - 5			クレスト安田ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目	636.90	4,790.68	SRC B1/9F	平成11年9月	平成14年 6月21日	4,000	2.4	13.7	
	A - 6			M S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	6.8	12.2	
	A - 7			五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田二丁目	1,151.19	10,553.34	SRC・RC B2/11F	平成元年7月	平成15年 7月23日	2,920	1.8	13.9	
	A - 8			福岡ビル	東京都中央区八重洲二丁目	1,302.17	11,627.74	SRC B2/10F	平成2年5月	平成15年 10月15日	1,800	1.1	9.7	
	A - 9			健和ビル	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	3.1	14.6	
A - 10			オーバルコート大崎 マークウエスト	東京都品川区西五反田二丁目	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	2.1	6.3		
商業	A - 1	-	-	神南一丁目ビル	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	7.3	11.1	
東京周辺部														
事務所	B - 1			アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目	3,755.01	34,281.86	S・SRC B3/19F	平成9年3月	平成13年 11月16日	5,880	3.6	4.9	
	B - 2			JPR千葉ビル	千葉市中央区新町	1,382.35	9,072.57	S・SRC B1/13F	平成3年1月	平成13年 12月13日	2,350	1.4	5.7	
	B - 3			朝日生命横浜 日本大通りビル	横浜市中区日本大通	1,100.59	9,146.52	SRC B1/11F	平成元年10月	平成13年 11月16日	2,927	1.8	28.7	有
	B - 4			JPR池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目	772.77	6,468.08	SRC B1/9F	昭和55年10月	平成14年 6月21日	2,040	1.2	13.8	
	B - 5			新横浜 第二センタービル	横浜市港北区新横浜三丁目	841.71	7,781.93	S・SRC B2/12F	平成3年8月	平成14年 9月25日	920	0.6	14.3	
	B - 6			川口センタービル	埼玉県川口市本町四丁目	4,524.61	28,420.85	S・SRC B2/15F	平成6年2月	平成16年 2月13日	8,100	4.9	13.1	
	B - 7			S E F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	2.0	14.2	
商業	B - 1	-	-	田無アスタ	東京都西東京市田無町二丁目	12,326.30	80,675.27	SRC B2/17F	平成7年2月	平成13年 11月16日	10,200	6.2	10.7	
	B - 2	-	-	ツルミフーガ	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	1.9	10.0	

用途	物件 番号	タイプ		不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	取得日	取得価格		地震リスク関係	
		コア	バリュー アップ								価 格 (百万円)	投資 比率 (%)	PML (%)	地震 保険 の有無
地 方														
事務所	C - 1			新潟駅南センタービル	新潟市米山一丁目	2,706.99	19,950.42	S・SRC B1/10F	平成8年3月	平成13年 11月16日	2,140	1.3	0.8	
	C - 2			明治安田生命 大阪梅田ビル	大阪市北区梅田三丁目	5,999.33	52,982.94	S・SRC B2/31F	平成12年6月	平成13年 12月25日	8,300	5.1	4.4	
	C - 4			東京建物本町ビル	大阪市中央区本町三丁目	1,432.64	14,619.52	SRC B3/9F	昭和45年2月	平成13年 11月16日	4,150	2.5	10.7	
	C - 5			朝日生命高松第二ビル	高松市寿町一丁目	579.99	3,471.55	SRC 8F	昭和56年8月	平成13年 11月16日	872	0.5	11.2	
	C - 6			JPR 高松ビル	高松市寿町二丁目	1,407.78	7,409.08	SRC B1/10F	昭和57年9月 昭和59年3月 増築	平成13年 12月18日	2,130	1.3	14.1	
	C - 7			JPR 博多ビル	福岡市博多区博多駅前一丁目	1,214.63	9,828.73	S・RC B1/12F S1F	昭和60年6月 平成15年11月 増築	平成13年 11月16日	2,900	1.8	7.8	
	C - 8			朝日生命 福岡第三・第四ビル	福岡市博多区住吉二丁目	2,500.86	(第三) 7,683.01 (第四) 3,723.68	SRC B1/10F (第四) SRC 7F	(第三) 昭和59年2月 (第四) 昭和61年10月	平成13年 11月16日	2,873	1.8	(第三) 8.2 (第四) 7.0	
	C - 9			JPR 那覇ビル	那覇市松山一丁目	959.87	5,780.71	SRC・S 12F	平成3年10月	平成13年 11月16日	1,560	1.0	9.4	
	C - 10			NORTH33 ビル	札幌市中央区北三条西三丁目	1,382.12	10,568.23	SRC B1/12F	平成4年2月	平成14年 6月18日	3,700	2.3	3.6	
	C - 11			パークイースト札幌	札幌市中央区南一条東一丁目	1,808.26	10,865.75	SRC B1/8F	昭和60年11月	平成14年 6月18日	2,150	1.3	7.3	
	C - 12			損保ジャパン仙台ビル	仙台市宮城野区榴岡三丁目	1,895.67	10,783.52	SRC B1/12F	平成9年12月	平成14年 6月26日	3,150	1.9	4.6	
	C - 13			損保ジャパン 和歌山ビル	和歌山市美園町三丁目	1,128.45	6,715.07	S 9F	平成8年7月	平成14年 6月26日	1,670	1.0	8.4	
	C - 14			天神 121 ビル	福岡市中央区天神一丁目	1,164.39	8,690.95	S・SRC 13F	平成12年7月	平成14年 6月21日	2,810	1.7	7.0	
	C - 15			S K 広島ビル	広島市中区三川町	502.41	4,268.70	SRC B1/9F	平成元年12月	平成14年 10月4日	947	0.6	14.9	
	C - 16			名古屋恒和ビル	名古屋市中区錦三丁目	992.31	7,266.01	(事務所ビル) S B1 / 11F (駐車場) S 1 F	(事務所ビル) 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	2.8	9.6	
	C - 17			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	1.3	10.2	
	C - 18			船場福岡ビル	福岡博多市博多駅前二丁目	680.63	3,874.81	SRC 8F	平成5年2月	平成16年 6月11日	1,920	1.2	6.7	
	商業	C - 1	-	-	クラレニッセイビル	大阪市北区茶屋町	3,518.68	17,897.56	SRC B1/8F	平成2年4月	平成15年 5月15日 平成15年 7月16日	8,000 5,000	8.0	12.5
合 計											163,659	100.0	4.4	

c. 個別物件の収益状況

下表については次の方針に従って記載されています。

<全体情報について>

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

<地域区分について>

- ・ 地域区分の定義は、次の通りです。

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

<価格情報について>

- ・ 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円で切り捨てて記載しており、当該不動産等の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）は含みません。
- ・ 取得価格及び期末評価額についての「投資比率」は表示されない端数金額を含めた取得価格及び期末評価額について、各期末保有物件のそれぞれの合計額に占める該当物件の割合を%表示で小数点以下第2位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により作成された不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は不動産価格調査書の調査価格を記載しています。資産運用会社としては、不動産等資産の取得時に不動産鑑定評価書を取ることにし、不動産等資産の取得後一定期間経過後、及び決算期末ごとにその価格の推移を知るために不動産鑑定評価書又は不動産価格調査書を取る方針です。なお、これら不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。
- ・ 「期末帳簿価格」とは「取得価格」に「取得原価に算入される付随費用」と「期中の資本的支出」を加算し、これより「減価償却累計額」を控除した各期末の貸借対照表計上額をいいます。

<賃貸借情報について>

- ・ 「期末テナント数」は、建物床の賃貸について賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としております。（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。）
- ・ 「期末総賃貸可能面積」は、建物・施設における貸付けが可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書上の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。また、「期末総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている契約書上の面積（駐車場、袖看板等の建物床の賃貸ではない賃貸借契約や貸会議室や管理人室として使用している面積は含みません。）を記載しています。
- ・ 「マーケット稼働率」とは、株式会社生駒データサービスシステムより提供を受けた平成16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、情報が無いものについては「-」で表示しています。
- ・ 「月末稼働率の期中平均」とは、月末稼働率の期中における単純平均をいいます。
- ・ 「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」は、小数点以下第3位を四捨五入して表示しています。「稼働率」は%表示で小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。
- ・ 「稼働率」は本投資法人が保有してからの過去5期分の期末稼働率を表示していますが、本投資法人が保有する以前の稼働率については「-」表示となっております。

<損益情報について>

- ・ 「営業日数」については物件ごとに表示していますが、期中に同一財産区分（担保設定等に際して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。

- ・ 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。

<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予測（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を各物件の取得価額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 5 期 (平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 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 (追加取得部分)	クレスト安田ビル	MS芝浦ビル	五反田 ファーストビル	福岡ビル
価格情報	取得価格 (百万円)	16,276	2,874	2,100	1,670	550	4,000	11,200	2,920	1,800
	投資比率	10.0%	1.8%	1.3%	1.0%	0.3%	2.4%	6.8%	1.8%	1.1%
	期末評価額 (百万円)	12,700	2,480	1,850	1,498	642	3,250	11,300	2,870	1,798
	投資比率	8.1%	1.6%	1.2%	1.0%	0.4%	2.1%	7.3%	1.9%	1.2%
賃貸借情報	期末帳簿価額 (百万円)	16,004	2,774	2,033	1,674	564	3,903	11,488	2,892	1,837
	期末テナント数	10	1	3	7	3	9	6	3	1
	期末総賃貸可能面積 (m ²)	7,958.58	2,291.13	2,788.98	2,105.44	901.36	3,265.34	14,429.08	4,240.98	1,250.06
	期末総賃貸面積 (m ²)	7,757.74	2,291.13	2,409.75	1,725.02	901.36	3,265.34	12,467.70	4,240.98	1,250.06
	稼働率	95.5%	95.5%	95.9%	91.7%	91.7%	92.5%	93.6%	93.6%	95.5%
	稼働率 マーケット稼働率	95.5%	95.5%	95.9%	91.7%	91.7%	92.5%	93.6%	93.6%	95.5%
	月末稼働率の期中平均	87.7%	100.0%	95.2%	81.9%	100.0%	100.0%	86.4%	100.0%	100.0%
	期末稼働率 平成16年6月末	97.5%	100.0%	86.4%	81.9%	100.0%	100.0%	86.4%	100.0%	100.0%
	平成15年12月末	97.5%	100.0%	100.0%	81.9%	100.0%	100.0%	86.4%	100.0%	100.0%
	平成15年6月末	87.4%	100.0%	100.0%	91.7%	100.0%	63.5%	100.0%	-	-
平成14年12月末	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	84.1%	-	-	-	
平成14年6月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	-	-	-	
損益情報	第5期の営業日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
	賃貸事業収入合計	389,214	102,843	93,389	62,189	30,421	122,321	499,472	146,897	64,667
	賃料収入 (共益費含) (千円)	363,073	92,419	84,741	60,698	29,299	114,861	448,930	140,864	64,667
	その他 (千円)	26,140	10,424	8,647	1,491	1,121	7,460	50,542	6,032	-
	賃貸事業費用合計	129,882	27,781	28,750	20,669	9,246	36,799	175,006	40,080	18,424
	外注委託費 (千円)	28,383	6,366	6,380	-	-	9,269	1,809	13,753	-
	水道光熱費 (千円)	28,752	8,292	10,229	1,578	1,165	8,779	18,706	10,113	-
	公租公課 (千円)	43,757	7,547	7,780	5,022	2,147	14,501	33,487	7,665	7,018
	保険料 (千円)	1,266	304	325	165	70	361	1,244	463	305
	修繕工事費 (千円)	5,277	2,167	1,115	-	-	192	7,627	2,940	-
	管理委託費 (千円)	9,949	2,672	2,681	1,844	904	3,590	9,725	4,544	1,200
	管理組合費 (千円)	-	-	-	11,584	4,959	-	100,319	-	9,726
	その他費用 (千円)	12,495	431	227	475	-	105	2,086	598	173
	NOI (= -) (千円)	259,331	75,061	64,638	41,520	21,174	85,522	324,466	106,816	46,243
減価償却費 (千円)	101,288	29,168	16,080	5,471	1,703	28,472	56,908	23,279	5,531	
賃貸事業損益 (= -) (千円)	158,043	45,893	48,558	36,048	19,471	57,050	267,558	83,537	40,712	
資本的支出 (千円)	3,409	4,044	4,591	-	-	2,368	22,030	3,074	-	
NCF (= -) (千円)	255,921	71,017	60,047	41,520	21,174	83,154	302,436	103,741	46,243	
参考情報	年換算NOI利回り (対取得価格)	3.2%	5.2%	6.2%	5.0%	7.7%	4.3%	5.8%	7.3%	5.2%
	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	41,130	102,270	719,457	336,613	60,389
	年平均額 (千円)	24,058	9,434	12,065	6,405	2,742	6,818	47,964	22,441	4,026
平成16年度年額固定資産税・都市計画税 (千円)	86,430	14,683	14,900	10,037	4,295	27,265	58,853	23,685	13,788	

個別物件の収益状況 [参考情報] 第 5 期 (平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 年 6 月 30 日)

地域区分		東京都心			東京周辺部						
		事務所		商業	事務所						
用途		健和ビル		オーパルコート大崎 マークウエスト	神南一丁目ビル	アルカイスト	JPR千葉ビル	朝日生命横浜 日本大通りビル	JPR池袋ビル	新横浜第二 センタービル	川口センタービル
不動産の名称		健和ビル		オーパルコート大崎 マークウエスト	神南一丁目ビル	アルカイスト	JPR千葉ビル	朝日生命横浜 日本大通りビル	JPR池袋ビル	新横浜第二 センタービル	川口センタービル
価格情報	取得価格 (百万円)	5,100	3,500	12,000	5,880	2,350	2,927	2,040	920	8,100	
	投資比率	3.1%	2.1%	7.3%	3.6%	1.4%	1.8%	1.2%	0.6%	4.9%	
	期末評価額 (百万円)	5,080	3,400	12,100	5,760	2,085	2,650	2,150	1,020	8,180	
	投資比率	3.3%	2.2%	7.7%	3.7%	1.3%	1.7%	1.4%	0.7%	5.3%	
借入借借情報	期末帳簿価額 (百万円)	5,273	3,620	12,083	5,582	2,331	2,773	2,602	962	8,251	
	期末テナント数	9	2	1	5	27	10	6	10	38	
	期末総賃貸可能面積 (m ²)	4,181.66	4,088.44	8,076.85	7,050.10	5,558.06	6,066.54	4,597.35	2,640.80	15,478.43	
	期末総賃貸面積 (m ²)	4,181.66	4,088.44	8,076.85	7,050.10	4,935.22	5,467.14	3,531.96	2,274.23	15,478.43	
損益情報	稼働率	96.1%	97.7%	-	90.8%	77.6%	90.0%	94.1%	91.0%	-	
	稼働率 マーケット稼働率	96.1%	97.7%	-	90.8%	77.6%	90.0%	94.1%	91.0%	-	
	月末稼働率の期中平均	100.0%	100.0%	100.0%	88.7%	88.1%	83.2%	76.8%	84.6%	99.2%	
	期末稼働率 平成16年6月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.8%	90.1%	76.8%	86.1%	100.0%	
	平成15年12月末	-	-	100.0%	85.4%	88.6%	94.8%	76.8%	82.4%	-	
	平成15年6月末	-	-	100.0%	100.0%	83.7%	88.0%	61.5%	96.0%	-	
	平成14年12月末	-	-	-	100.0%	77.6%	73.5%	63.2%	100.0%	-	
	平成14年6月末	-	-	-	100.0%	77.1%	80.1%	73.0%	-	-	
損益情報	第5期の営業日数	34日	30日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	139日
	賃貸事業収入合計	35,096	29,262	345,576	299,273	143,724	139,962	103,338	66,518	380,170	
	賃料収入 (共益費含) (千円)	32,600	27,835	345,576	260,722	133,803	131,110	100,195	62,850	355,463	
	その他 (千円)	2,496	1,426	-	38,550	9,920	8,851	3,142	3,667	24,707	
	賃貸事業費用合計	5,305	6,636	38,235	171,564	64,292	53,042	52,792	23,448	103,374	
	外注委託費 (千円)	1,979	-	-	-	20,852	12,185	9,282	6,029	41,010	
	水道光熱費 (千円)	1,753	1,426	-	38,552	14,325	14,854	7,305	5,928	35,105	
	公租公課 (千円)	-	-	35,807	32,360	13,746	12,316	10,472	6,186	89	
	保険料 (千円)	65	118	628	3,298	753	5,311	411	353	1,164	
	修繕工事費 (千円)	84	-	332	5,064	3,513	20,801	1,905	15,184		
	管理委託費 (千円)	632	200	1,800	7,899	4,060	3,729	2,957	1,984	7,103	
	管理組合費 (千円)	-	4,711	-	87,684	-	-	-	-	-	
	その他費用 (千円)	790	180	-	1,436	5,489	1,132	1,552	1,060	3,716	
	NOI (= -) (千円)	29,791	22,626	307,340	127,708	79,432	86,919	50,545	43,069	276,796	
	減価償却費 (千円)	4,851	4,979	44,366	58,030	25,669	37,958	20,712	12,480	74,296	
	賃貸事業損益 (= -) (千円)	24,939	17,646	262,973	69,678	53,762	48,960	29,833	30,588	202,499	
資本的支出 (千円)	-	-	-	1,647	7,794	3,526	109,282	5,199	3,082		
NCF (= -) (千円)	29,791	22,626	307,340	126,061	71,637	83,393	58,736	37,870	273,713		
参考情報	年換算NOI利回り (対取得価格)	6.3%	7.9%	5.1%	4.4%	6.8%	6.0%	5.0%	9.4%	9.0%	
	長期修繕費用見積合計										
	15年累計額 (千円)	250,060	180,358	236,620	153,220	283,432	395,980	603,470	191,815	481,948	
	年平均額 (千円)	16,671	12,024	15,775	10,215	18,895	26,399	40,231	12,788	32,130	
平成16年度年額固定資産税・都市計画税 (千円)	34,587	26,755	71,376	64,236	26,240	23,860	20,340	12,064	73,899		

個別物件の収益状況 [参考情報] 第 5 期 (平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 年 6 月 30 日)

地域区分		東京周辺部			地方					
用途		事務所	商業		事務所					
不動産の名称		SEFビル	田無アスタ	ツルミフーガ1	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	朝日生命高松第二ビル	JPR高松ビル	JPR博多ビル
価格情報	取得価格 (百万円)	3,250	10,200	3,040	2,140	8,300	4,150	872	2,130	2,900
	投資比率	2.0%	6.2%	1.9%	1.3%	5.1%	2.5%	0.5%	1.3%	1.8%
	期末評価額 (百万円)	3,330	10,830	3,173	2,035	8,570	3,990	741	1,330	2,660
	投資比率	2.1%	7.0%	2.0%	1.3%	5.5%	2.6%	0.5%	0.9%	1.7%
期末帳簿価額 (百万円)	3,366	9,574	2,944	2,024	7,973	4,137	1,029	2,275	2,919	
賃貸借情報	期末テナント数	9	1	1	15	21	10	19	22	27
	期末総賃貸可能面積 (m ²)	6,512.45	31,121.71	9,578.60	5,206.82	9,600.08	7,210.25	2,518.30	5,032.33	6,581.10
	期末総賃貸面積 (m ²)	5,993.51	31,121.71	9,578.60	4,669.16	9,061.74	7,106.76	1,604.38	4,033.07	5,633.23
	稼働率	95.1%	-	-	91.2%	94.2%	88.4%	85.9%	85.9%	88.7%
	月末稼働率の期中平均	97.8%	100.0%	100.0%	98.4%	99.1%	98.6%	75.4%	68.4%	90.4%
	期末稼働率 平成16年6月末	92.0%	100.0%	100.0%	89.7%	94.4%	98.6%	63.7%	80.1%	85.6%
	平成15年12月末	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	76.6%	68.1%	92.5%
	平成15年6月末	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	74.5%	76.7%	86.4%
	平成14年12月末	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	78.3%	71.7%	89.3%
平成14年6月末	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	79.6%	75.1%	86.4%	
損益情報	第5期の営業日数	122日	182日	182日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	賃貸事業収入合計	127,656	672,182	153,278	126,881	365,458	249,199	51,109	83,140	152,639
	賃料収入 (共益費含) (千円)	114,753	672,182	153,278	119,175	338,641	230,697	44,493	80,582	144,287
	その他 (千円)	12,902	-	-	7,705	26,816	18,502	6,616	2,558	8,352
	賃貸事業費用合計	30,528	84,057	29,344	48,729	141,712	66,668	26,690	38,919	55,671
	外注委託費 (千円)	13,281	-	-	714	36,473	19,215	6,122	11,559	14,675
	水道光熱費 (千円)	13,514	-	-	9,811	51,443	18,554	4,307	8,570	12,865
	公租公課 (千円)	-	46,053	15,229	10,278	37,671	13,673	5,100	10,229	14,898
	保険料 (千円)	437	4,729	637	1,298	1,454	703	248	558	649
	修繕工事費 (千円)	290	-	-	544	445	5,911	9,105	4,245	6,760
	管理委託費 (千円)	2,773	3,300	1,500	3,525	10,177	7,608	1,276	2,385	4,576
	管理組合費 (千円)	-	29,974	11,976	20,545	-	-	-	-	-
	その他費用 (千円)	231	-	-	2,013	4,046	1,001	528	1,369	1,245
	NOI (= -) (千円)	97,128	588,124	123,934	78,151	223,745	182,531	24,418	44,220	96,968
減価償却費 (千円)	27,306	119,950	19,065	24,132	71,150	19,004	7,447	16,527	20,389	
賃貸事業損益 (= -) (千円)	69,821	468,174	104,868	54,018	152,595	163,526	16,970	27,693	76,578	
資本的支出 (千円)	1,947	-	-	8,190	902	7,674	119,469	46,863	12,077	
NCF (= -) (千円)	95,180	588,124	123,934	69,961	222,843	174,856	95,050	2,642	84,890	
参考情報	年換算NOI利回り (対取得価格)	8.9%	11.6%	8.2%	7.2%	5.3%	8.7%	5.6%	4.1%	6.6%
	長期修繕費用見積合計									
	15年累計額 (千円)	341,960	349,888	579,240	91,334	271,683	445,250	255,360	482,470	564,920
	年平均額 (千円)	22,797	23,326	38,616	6,089	18,112	29,683	17,024	32,165	37,661
平成16年度年額固定資産税・都市計画税 (千円)	31,747	91,984	30,458	19,618	72,624	26,395	10,125	20,456	28,512	

個別物件の収益状況 [参考情報] 第5期 (平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 年 6 月 30 日)

地域区分		地方								
用途		事務所								
不動産の名称		朝日生命福岡 第三・第四ビル	JPR那覇ビル	NORTH 33ビル	パークイースト札幌	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	SK広島ビル	名古屋恒和ビル
価格情報	取得価格 (百万円)	2,873	1,560	3,700	2,150	3,150	1,670	2,810	947	4,550
	投資比率	1.8%	1.0%	2.3%	1.3%	1.9%	1.0%	1.7%	0.6%	2.8%
	期末評価額 (百万円)	2,610	1,470	2,910	1,850	3,180	1,620	2,590	862	4,597
	投資比率	1.7%	0.9%	1.9%	1.2%	2.1%	1.0%	1.7%	0.6%	3.0%
賃貸借情報	期末帳簿価額 (百万円)	2,859	1,575	3,664	2,189	2,997	1,593	2,729	962	4,698
	期末テナント数	14	14	24	22	9	14	12	16	19
	期末総賃貸可能面積 (m ²)	8,447.48	3,947.38	6,642.98	7,647.76	7,056.39	4,892.17	3,292.02	2,732.29	5,461.90
	期末総賃貸面積 (m ²)	6,671.94	3,253.31	5,933.74	5,546.82	6,835.97	4,646.19	2,565.71	2,362.60	5,207.19
	稼働率	88.7%	-	92.1%	84.5%	91.7%	83.1%	89.5%	84.4%	91.6%
	マーケット稼働率	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	月末稼働率の期中平均	89.5%	95.7%	80.5%	76.6%	98.4%	99.6%	72.8%	82.2%	91.3%
	期末稼働率 平成16年6月末	79.0%	82.4%	89.3%	72.5%	96.9%	95.0%	77.9%	86.5%	95.3%
	平成15年12月末	91.1%	97.3%	67.8%	77.6%	98.4%	100.0%	66.8%	78.2%	90.3%
	平成15年6月末	92.2%	97.3%	83.0%	82.1%	100.0%	96.8%	91.5%	72.0%	-
平成14年12月末	92.3%	94.7%	94.9%	87.7%	100.0%	96.8%	87.0%	78.8%	-	
平成14年6月末	94.8%	92.6%	96.9%	84.7%	100.0%	96.8%	83.0%	-	-	
損益情報	第5期の営業日数	184日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
	賃貸事業収入合計	182,669	106,831	141,368	115,658	199,529	123,019	96,312	58,089	208,711
	賃料収入 (共益費含) (千円)	155,858	100,507	125,543	107,999	193,032	116,939	89,973	50,723	188,031
	その他 (千円)	26,811	6,323	15,824	7,659	6,496	6,080	6,339	7,366	20,679
	賃貸事業費用合計	68,342	35,663	79,149	63,701	57,456	37,001	36,303	28,714	72,857
	外注委託費 (千円)	14,603	12,292	20,336	18,327	17,513	11,354	-	7,097	25,601
	水道光熱費 (千円)	19,557	8,856	19,249	17,641	13,663	11,542	5,164	5,350	17,148
	公租公課 (千円)	14,679	6,801	23,783	12,442	17,872	8,302	8,715	7,567	20,429
	保険料 (千円)	750	459	783	787	945	576	315	301	502
	修繕工事費 (千円)	13,423	3,816	7,599	9,452	918	1,125	146	5,102	293
	管理委託費 (千円)	3,331	3,235	3,760	3,344	6,032	3,677	2,922	1,500	5,132
	管理組合費 (千円)	-	-	-	-	-	-	17,925	-	-
	その他費用 (千円)	1,997	200	3,637	1,706	508	423	1,114	1,794	3,751
	NO I (= -) (千円)	114,326	71,167	62,218	51,956	142,072	86,017	60,009	29,375	135,853
減価償却費 (千円)	20,288	24,592	42,710	24,004	46,061	25,376	26,109	11,175	26,525	
賃貸事業損益 (= -) (千円)	94,037	46,575	19,507	27,952	96,011	60,641	33,900	18,199	109,328	
資本的支出 (千円)	31,857	29,409	9,828	8,890	3,191	3,834	1,263	7,213	762	
NCF (= -) (千円)	82,468	41,758	52,389	43,066	138,881	82,183	58,746	22,161	135,091	
参考情報	年換算NO I 利回り (対取得価格)	7.9%	9.1%	3.4%	4.8%	9.0%	10.3%	4.3%	6.2%	6.0%
	長期修繕費用見積合計									
	15年累計額 (千円)	516,830	273,500	338,427	493,375	357,691	297,527	196,277	214,720	115,060
	年平均額 (千円)	34,455	18,233	22,562	32,892	23,846	19,835	13,085	14,315	7,671
平成16年度年額固定資産税・都市計画税 (千円)	29,079	13,068	47,337	24,653	33,171	15,578	16,068	14,754	39,881	

個別物件の収益状況 [参考情報] 第 5 期 (平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 年 6 月 30 日)

地域区分		地方		
用途		事務所		商業
不動産の名称		堂島ビルディング	船場福岡ビル	クラレニッセイビル
価格情報	取得価格 (百万円)	2,140	1,920	13,000
	投資比率	1.3%	1.2%	8.0%
	期末評価額 (百万円)	2,150	1,950	11,800
	投資比率	1.4%	1.3%	7.5%
賃貸借情報	期末帳簿価額 (百万円)	2,208	1,996	13,010
	期末テナント数	10	6	1
	期末総賃貸可能面積 (m ²)	3,941.40	3,349.57	18,586.97
	期末総賃貸面積 (m ²)	3,633.75	3,349.57	18,586.97
	稼働率	94.7%	88.7%	-
	マーケット稼働率	-	-	-
	月末稼働率の期中平均	92.2%	100.0%	100.0%
	期末稼働率	92.2%	100.0%	100.0%
	平成16年6月末	-	-	100.0%
	平成15年12月末	-	-	100.0%
	平成15年6月末	-	-	100.0%
損益情報	第5期の営業日数	160日	20日	182日
	賃貸事業収入合計	109,748	10,421	402,411
	賃料収入 (共益費含) (千円)	100,226	9,740	402,411
	その他 (千円)	9,522	680	-
	賃貸事業費用合計	28,812	1,713	30,905
	外注委託費 (千円)	17,446	747	-
	水道光熱費 (千円)	7,836	772	-
	公租公課 (千円)	-	-	27,847
	保険料 (千円)	323	33	1,257
	修繕工事費 (千円)	231	-	-
	管理委託費 (千円)	2,792	160	1,800
	管理組合費 (千円)	-	-	-
	その他費用 (千円)	183	-	-
	NOI (= -) (千円)	80,935	8,707	371,505
	減価償却費 (千円)	17,874	3,311	56,286
賃貸事業損益 (= -) (千円)	63,061	5,396	315,219	
資本的支出 (千円)	5,065	-	-	
NCF (= -) (千円)	75,870	8,707	371,505	
参考情報	年換算NOI利回り (対取得価格)	8.6%	8.3%	5.7%
	長期修繕費用見積合計			
	15年累計額 (千円)	265,594	159,990	629,770
	年平均額 (千円)	17,706	10,666	41,985
平成16年度年額固定資産税・都市計画税 (千円)	30,682	15,229	55,380	

d . ポートフォリオの収益状況

下表については次の方針に従って記載されています。

<全体情報について>

- ・ 本表は当期の期末保有物件について「地域区分」と「用途区分」に分けてそれぞれのポートフォリオ毎に合計し、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」については情報が無いため、「-」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、小数点以下第3位を四捨五入して表示しています。「稼働率」は%表示で小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。
- ・ 「稼働率」は本投資法人が保有してからの過去5期分の期末稼働率を表示していますが、本投資法人が保有する以前の稼働率については「-」表示となっています。

<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。
- ・ 「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額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。
- ・ 安田生命天六ビルは平成15年9月3日に売却しているため、価格情報、賃貸借情報には含まれませんが、損益情報、参考情報には含まれます。
- ・ 「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 5 期 (平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 年 6 月 30 日)

地域区分	東京都心	東京周辺部	地方	事務所	商業	全物件合計	
用途	-						
不動産の名称	-						
価格情報	取得価格 (百万円)	63,990	38,707	60,962	125,419	38,240	163,659
	投資比率	39.1%	23.7%	37.2%	76.6%	23.4%	100.0%
	期末評価額 (百万円)	58,968	39,178	56,915	117,158	37,903	155,061
	投資比率	38.0%	25.3%	36.7%	75.6%	24.4%	100.0%
	期末帳簿価額 (百万円)	64,150	38,388	60,844	125,771	37,613	163,384
賃貸借情報	期末テナント数	55	107	275	433	4	437
	期末総賃貸可能面積 (m ²)	55,577.90	88,604.04	112,147.19	188,965.00	67,364.13	256,329.13
	期末総賃貸面積 (m ²)	52,656.03	85,430.90	100,702.10	171,424.90	67,364.13	238,789.03
	稼働率	-	-	-	-	-	-
	マーケット稼働率	-	-	-	-	-	-
	月末稼働率の期中平均	92.7%	95.5%	91.2%	90.1%	100.0%	93.0%
	期末稼働率 平成16年6月末	94.7%	96.4%	89.8%	90.7%	100.0%	93.2%
	平成15年12月末	94.6%	94.7%	90.6%	89.5%	100.0%	92.7%
	平成15年6月末	94.3%	94.8%	92.2%	90.8%	100.0%	93.5%
平成14年12月末	96.3%	93.2%	92.8%	91.3%	100.0%	93.4%	
平成14年6月末	100.0%	93.7%	93.2%	92.2%	100.0%	94.1%	
損益情報	第5期の営業日数	162日	168日	175日	164日	182日	168日
	賃貸事業収入合計	1,921,352	2,086,105	2,783,199	5,217,209	1,573,448	6,790,657
	賃料収入 (共益費含) (千円)	1,805,568	1,984,361	2,598,864	4,815,346	1,573,448	6,388,794
	その他 (千円)	115,784	101,743	184,335	401,863	-	401,863
	賃貸事業費用合計	536,817	612,446	919,013	1,885,735	182,542	2,068,277
	外注委託費 (千円)	67,952	102,643	234,080	404,676	-	404,676
	水道光熱費 (千円)	90,797	129,586	232,336	452,720	-	452,720
	公租公課 (千円)	164,735	136,455	240,295	416,547	124,938	541,486
	保険料 (千円)	5,319	17,096	11,947	27,111	7,252	34,363
	修繕工事費 (千円)	19,404	47,091	69,121	135,618	-	135,618
	管理委託費 (千円)	39,743	35,307	67,237	133,887	8,400	142,287
	管理組合費 (千円)	131,300	129,635	38,470	257,454	41,951	299,405
	その他費用 (千円)	17,564	14,629	25,524	57,718	-	57,718
	NOI (= -) (千円)	1,384,534	1,473,659	1,864,185	3,331,473	1,390,905	4,722,379
減価償却費 (千円)	322,081	395,472	482,968	960,853	239,670	1,200,523	
賃貸事業損益 (= -) (千円)	1,062,452	1,078,186	1,381,216	2,370,620	1,151,235	3,521,856	
資本的支出 (千円)	39,518	132,479	296,495	468,493	-	468,493	
NCF (= -) (千円)	1,345,016	1,341,179	1,567,690	2,862,980	1,390,905	4,253,886	
参考情報	年換算NOI利回り (対取得価格)	4.9%	8.3%	6.4%	5.9%	7.3%	6.3%
	長期修繕費用見積合計						
	15年累計額 (千円)	2,706,317	3,380,953	5,969,778	10,261,530	1,795,518	12,057,048
	年平均額 (千円)	180,421	225,397	397,985	684,102	119,701	803,803
平成16年度年額固定資産税・都市計画税 (千円)	386,660	374,832	512,619	1,024,911	249,200	1,274,111	