

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書の訂正報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成16年12月28日
【計算期間】	第5期 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)
【発行者名】	日本プライムリアルティ投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 金子 博人
【本店の所在の場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
【事務連絡者氏名】	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジ メント 取締役財務部長 真木 剛
【連絡場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
【電話番号】	03-3231-1051
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1【有価証券報告書の訂正報告書の提出理由】

平成16年9月29日提出の有価証券報告書に訂正すべき事項がありましたので、これを訂正するため、本訂正報告書を提出するものです。

2【訂正事項】

下線部_____は訂正部分を示します。

第二部【発行者情報】

第1【投資法人の状況】

1【投資法人の概況】

(4)【投資法人の仕組み】

a. 本投資法人の仕組図

< 訂正前 >

(テナント一般媒介業務受託者)

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)

< 訂正後 >

(テナント一般媒介業務受託者)

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

(7)【主要な投資主の状況】

<訂正前>

名称	住所	所有投資口数 (口)	比率(%) (注1)
(中略)			
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノント リティー クライアンツ613 (常任代理人 ドイツ証券 会社東京支店)	WINCHESTER HOUSE 1 GREAT WINCHESTER STREET LONDON EC2N 2DB, UK (東京都千代田区永田町二丁目11番 1号 山王パークタワー)	8,792	2.05

(中略)

(注1) 比率とは、発行済総投資口総数に対する所有投資口数の比率をいい、小数点以下第3位を四捨五入しています。

(後略)

<訂正後>

名称	住所	所有投資口数 (口)	比率(%) (注1)
(中略)			
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノント リティー クライアンツ613 (常任代理人 ドイツ証券 会社東京支店)	WINCHESTER HOUSE 1 GREAT WINCHESTER STREET LONDON EC2N 2DB, UK (東京都千代田区永田町二丁目11番 1号 山王パークタワー)	8,792	2.04

(中略)

(注1) 比率とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいい、小数点以下第3位を四捨五入しています。

(後略)

(9)【その他】

b. 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

(イ) 規約等の重要事項の変更

<訂正前>

(前略)

規約の変更を除く本投資法人の重要事項の変更は、投資法その他適用ある関連法令並びに規約に定めるところにより、投資主総会、役員会又は執行役員においてこれを決定します。

<訂正後>

(前略)

規約の変更を除く本投資法人の重要事項の変更は、投信法その他適用ある関連法令並びに規約に定めるところにより、投資主総会、役員会又は執行役員においてこれを決定します。

4【手数料等及び税金】

(3)【管理報酬等】

(八)一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料

B．投資法人債の発行事務及び期中事務等に係る事務

(事務受託手数料)

)投資法人債の発行事務及び期中事務に係る手数料

<訂正前>

本投資法人は、本投資法人債の発行事務及び期中事務の受託に関する手数料として、第1回無担保投資法人債について金10,000,000円を、第2回無担保投資法人債について金7,000,000円を、及び第3回投資法人債について金5,000,000円を、これに賦課される消費税及び地方消費税と共に、本投資法人債の払込金受領と同時に投資法人債事務受託者にそれぞれ支払いました。かかる手数料の支払いは、当該払込金から投資法人債事務受託者が当該金額を控除する方法により行いました。

<訂正後>

本投資法人は、本投資法人債の発行事務及び期中事務の受託に関する手数料として、第1回無担保投資法人債について金10,000,000円を、第2回無担保投資法人債について金7,000,000円を、及び第3回無担保投資法人債について金5,000,000円を、これに賦課される消費税及び地方消費税と共に、本投資法人債の払込金受領と同時に投資法人債事務受託者にそれぞれ支払いました。かかる手数料の支払いは、当該払込金から投資法人債事務受託者が当該金額を控除する方法により行いました。

(ハ)不動産管理会社報酬

<訂正前>

(注3) 川口センタービル及び新宿スクエアタワーについては、管理会社が自ら本件不動産に関してテナント誘致業務を実施することにより、当該テナントとの賃貸借契約が成約した場合、賃貸借契約記載の当初賃料の1か月分を上限としてテナント誘致報酬を支払うこととなっています。

<訂正後>

(注3) 川口センタービルについては、管理会社が自ら本件不動産に関してテナント誘致業務を実施することにより、当該テナントとの賃貸借契約が成約した場合、賃貸借契約記載の当初賃料の1か月分を上限としてテナント誘致報酬を支払うこととなっています。

(ト)テナント一般媒介業務報酬

<訂正前>

(前 略)

本業務報酬は、業務終了報告書提出後1か月以内に資産運用会社から移管業務受託者に支払われるものとし、本投資法人からは支払われません。

<訂正後>

(前 略)

本業務報酬は、業務終了報告書提出後1か月以内に資産運用会社から物件移管業務受託者に支払われ

るものとし、本投資法人からは支払われません。

(4)【その他の手数料等】

特定資産の取得・売却及び管理運営に関する費用

< 訂正前 >

) 資産運用会社による特定資産の取得の検討に際し必要とされる物件精査に係る調査費用
(本投資法人による当該物件の取得の有無に関わりません。)

(後 略)

< 訂正後 >

) 資産運用会社による特定資産の取得の検討に際し必要とされる物件精査に係る調査費用
(資産運用会社の判断により取得若しくは売却しなかった物件に係る調査費用は、資産運用会社の負担となります。)

(後 略)

投資法人の運営に関する費用

< 訂正前 >

) 本投資法人の公告に係る費用
) 広告宣伝に係る費用
__) 執行役員及び監督役員に係る実費、保険料
__) 投資主総会及び役員会等の開催に伴う諸費用

< 訂正後 >

) 本投資法人の公告に係る費用
__) 執行役員及び監督役員に係る実費、保険料
__) 投資主総会及び役員会等の開催に伴う諸費用

5【運用状況】

(2)【運用実績】

【純資産等の推移】

< 訂正前 >

1 単位当たりの純資産額 (円)

< 訂正後 >

1 口当たりの純資産額 (円)

(3)【販売及び買戻しの実績】

第5回計算期間

<訂正前>

自 平成15年1月1日

至 平成15年6月30日

<訂正後>

自 平成16年1月1日

至 平成16年6月30日

6【管理及び運営】

(1)【資産管理等の概要】

【保管】

<訂正前>

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます（保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度、その時点での残高が掲載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です。）。

（後 略）

<訂正後>

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます。保護預りの場合、本投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が交付されます。

（後 略）

第3【投資法人の経理状況】

2【投資法人の現況】

(1)【純資産額計算書】

<訂正前>

1単位当たり純資産額 (/)(円)

<訂正後>

1口当たり純資産額 (/)(円)

(3)【投資不動産物件】

a. 組入資産一覧

A - 7 五反田ファーストビル 敷地面積 (m²)

<訂正前>

1,151.19

<訂正後>

1,551.19

b. 個別不動産及び信託不動産の概要

<第5期末保有物件>

川口センタービル (物件番号: 事務所B - 6)

専有面積

<訂正前>

15,701.01 m²

<訂正後>

15,401.91 m²

c. 個別物件の収益状況

個別物件の収益状況 [参考情報] 第 4 期 (平成15年 7 月 1 日 ~ 平成15年12月31日)

< 訂正前 >

(前 略)

不動産の名称	新麹町ビル (追加取得分)	クレスト 安田ビル	M S 芝浦ビル	五反田 ファーストビル
損益情報				
第 4 期中の営業日数	184	184	184	<u>161</u>

(中 略)

参考情報				
長期修繕費用見積合計				
15年累計額 (千円)	<u>41,130</u>	102,270	719,457	336,613

(中 略)

不動産の名称	福岡ビル	神南一丁目 ビル	アルカイースト	J P R 千葉ビル
損益情報				
資本的支出 (千円)	<u>18,681</u>	-	-	11,505
N C F (= -) (千円)	<u>5,507</u>	343,154	154,017	85,047

(中 略)

不動産の名称	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
損益情報				
賃貸事業費用合計	29,088	49,180	162,622	73,046
その他費用 (千円)	-	40	<u>3,682</u>	723

(中 略)

不動産の名称	朝日生命 高松第二ビル	J P R 高松ビル	J P R 博多ビル	朝日生命福岡 第三・第四ビル
損益情報				
資本的支出 (千円)	1,763	76,990	62,305	-
N C F (= -) (千円)	31,528	49,218	39,742	<u>124,188</u>

(後 略)

< 訂正後 >

(前 略)

不動産の名称	新麹町ビル (追加取得分)	クレスト 安田ビル	M S 芝浦ビル	五反田 ファーストビル
損益情報				
第 4 期中の営業日数	184	184	184	<u>162</u>

(中 略)

参考情報				
長期修繕費用見積合計				
15年累計額(千円)	<u>41,128</u>	102,270	719,457	336,613

(中 略)

不動産の名称	福岡ビル	神南一丁目 ビル	アルカイースト	J P R 千葉ビル
損益情報				
資本的支出(千円)	-	-	-	11,505
N C F (= -)(千円)	<u>24,189</u>	343,154	154,017	85,047

(中 略)

不動産の名称	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
損益情報				
賃貸事業費用合計	29,088	49,180	162,622	73,046
その他費用(千円)	-	40	<u>3,628</u>	723

(中 略)

不動産の名称	朝日生命 高松第二ビル	J P R 高松ビル	J P R 博多ビル	朝日生命福岡 第三・第四ビル
損益情報				
資本的支出(千円)	1,763	76,990	62,305	<u>18,681</u>
N C F (= -)(千円)	31,528	49,218	39,742	<u>105,506</u>

(後 略)

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)

< 訂正前 >

(前 略)

不動産の名称	兼松ビル	兼松ビル別館	J P R 人形町ビル	新麹町ビル
賃貸借情報 稼働率 当期の状況 月末稼働率の期中平均 (%)	87.7	100.0	95.2	81.9

(中 略)

不動産の名称	福岡ビル	健和ビル	オーバルコート大 崎マークウエスト	神南一丁目ビル
賃貸借情報 稼働率 当期の状況 マーケット稼働率 (%)	95.5	96.1	97.7	-

(中 略)

不動産の名称	アルカイースト	J P R 千葉ビル	朝日生命横浜日本 大通りビル	J P R 池袋ビル
賃貸借情報 稼働率 当期の状況 月末稼働率の期中平均 (%)	88.7	88.1	83.2	76.8

(中 略)

不動産の名称	新横浜第二 センタービル	川口センタービル	S E Fビル	田無アスタ
賃貸借情報 稼働率 当期の状況 月末稼働率の期中平均 (%)	84.6	99.2	97.8	100.0

(中 略)

不動産の名称	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
賃貸借情報 稼働率 当期の状況 マーケット稼働率 (%)	-	91.2	94.2	88.4
期末稼働率 (%)	100.0	89.7	94.4	98.6
月末稼働率の期中平均 (%)	100.0	98.4	99.1	98.6

(中 略)

不動産の名称	朝日生命 高松第二ビル	J P R 高松ビル	J P R 博多ビル	朝日生命福岡 第三・第四ビル
賃貸借情報 稼働率 当期の状況 期末稼働率の期中平均 (%)	75.4	68.4	90.4	89.5

(中 略)

不動産の名称	J P R 那覇ビル	N O R T H 3 3 ビル	パークイースト 札幌	損保ジャパン 仙台ビル
賃貸借情報 稼働率 当期の状況 月末稼働率の期中平均 (%)	95.7	80.5	76.6	98.4

(中略)

不動産の名称	損保ジャパン 和歌山ビル	天神121ビル	S K広島ビル	名古屋恒和 ビル
賃貸借情報				
稼働率 当期の状況				
月末稼働率の期中平均 (%)	99.6	72.8	82.2	91.3

(後略)

<訂正後>

(前略)

不動産の名称	兼松ビル	兼松ビル別館	J P R 人形町ビル	新麹町ビル
賃貸借情報				
稼働率 当期の状況				
月末稼働率の期中平均 (%)	89.1	100.0	90.9	81.9

(中略)

不動産の名称	福岡ビル	健和ビル	オーバルコート大 崎マークウエスト	神南一丁目ビル
賃貸借情報				
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	95.5	94.1	97.7	-

(中略)

不動産の名称	アルカイースト	J P R 千葉ビル	朝日生命横浜日本 大通りビル	J P R 池袋ビル
賃貸借情報				
稼働率 当期の状況				
月末稼働率の期中平均 (%)	92.9	88.7	91.7	76.8

(中略)

不動産の名称	新横浜第二 センタービル	川口センタービル	S E Fビル	田無アスタ
賃貸借情報				
稼働率 当期の状況				
月末稼働率の期中平均 (%)	85.5	99.6	96.7	100.0

(中略)

不動産の名称	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
賃貸借情報				
稼働率 当期の状況				
マーケット稼働率 (%)	-	91.2	94.2	89.6
期末稼働率 (%)	100.0	89.7	94.4	98.6
月末稼働率の期中平均 (%)	100.0	95.7	97.4	98.6

(中略)

不動産の名称	朝日生命 高松第二ビル	J P R 高松ビル	J P R 博多ビル	朝日生命福岡 第三・第四ビル
賃貸借情報				
稼働率 当期の状況				
月末稼働率の期中平均 (%)	71.9	72.1	88.4	86.2

(中略)

不動産の名称	JPR 那覇ビル	NORTH33 ビル	パークイースト 札幌	損保ジャパン 仙台ビル
賃貸借情報 稼働率 当期の状況 月末稼働率の期中平均(%)	<u>92.1</u>	<u>85.9</u>	<u>75.1</u>	<u>98.2</u>

(中略)

不動産の名称	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
賃貸借情報 稼働率 当期の状況 月末稼働率の期中平均(%)	<u>98.3</u>	<u>75.4</u>	<u>83.4</u>	<u>92.8</u>

(後略)

d. ポートフォリオの収益状況

ポートフォリオの収益状況 [参考情報] 第1期 (平成13年9月14日～平成14年6月30日)

<訂正前>

地域区分	全物件合計	都心	周辺部	地方
参考情報 長期修繕費用見積合計 年平均額(千円)	537,239	<u>58,780</u>	157,682	320,777

(中略)

地域区分	事務所	商業
参考情報 長期修繕費用見積合計 15年累計額(千円)	7,129,456	<u>929,129</u>

<訂正後>

地域区分	全物件合計	都心	周辺部	地方
参考情報 長期修繕費用見積合計 年平均額(千円)	537,239	<u>58,779</u>	157,682	320,777

(中略)

地域区分	事務所	商業
参考情報 長期修繕費用見積合計 15年累計額(千円)	7,129,456	<u>929,128</u>

ポートフォリオの収益状況 [参考情報] 第 2 期 (平成14年 7 月 1 日 ~ 平成14年12月31日)

< 訂正前 >

地域区分	全物件合計	都心	周辺部	地方
参考情報				
長期修繕費用見積合計				
15年累計額 (千円)	8,506,245	922,816	61,521	5,026,384
年平均額 (千円)	567,083	2,557,045	170,470	335,092

(中 略)

地域区分	事務所	商業
参考情報		
長期修繕費用見積合計		
15年累計額 (千円)	7,577,117	929,128

< 訂正後 >

地域区分	全物件合計	都心	周辺部	地方
参考情報				
長期修繕費用見積合計				
15年累計額 (千円)	8,506,249	922,820	2,557,045	5,026,384
年平均額 (千円)	567,083	61,521	170,470	335,092

(中 略)

地域区分	事務所	商業
参考情報		
長期修繕費用見積合計		
15年累計額 (千円)	7,577,121	929,128

ポートフォリオの収益状況 [参考情報] 第 4 期 (平成15年 7 月 1 日 ~ 平成15年12月31日)

< 訂正前 >

地域区分	全物件合計	都心	周辺部	地方
損益情報				
資本的支出 (千円)	646,998	58,311	375,097	213,589
NCF (= -) (千円)	3,651,366	1,368,012	706,439	1,576,914
参考情報				
長期修繕費用見積合計				
15年累計額 (千円)	10,377,138	2,275,899	2,557,045	5,544,197
年平均額 (千円)	691,809	151,727	170,470	369,613

< 訂正後 >

地域区分	全物件合計	都心	周辺部	地方
損益情報				
資本的支出 (千円)	646,998	39,629	375,097	232,271
NCF (= -) (千円)	3,651,366	1,386,694	706,439	1,558,232
参考情報				
長期修繕費用見積合計				
15年累計額 (千円)	10,377,136	2,275,897	2,557,045	5,544,194
年平均額 (千円)	691,809	151,726	170,470	369,613

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)

< 訂正前 >

地域区分	全物件合計	都心	周辺部	地方
賃貸借情報				
稼働率 当期の状況				
月末稼働率の期中平均 (%)	93.0	92.7	95.5	91.2

(中 略)

地域区分	事務所	商業
賃貸借情報		
稼働率 当期の状況		
期末稼働率の期中平均 (%)	90.1	100.0

< 訂正後 >

地域区分	全物件合計	都心	周辺部	地方
賃貸借情報				
稼働率 当期の状況				
月末稼働率の期中平均 (%)	93.1	92.9	96.0	90.9

(中 略)

地域区分	事務所	商業
賃貸借情報		
稼働率 当期の状況		
月末稼働率の期中平均 (%)	90.4	100.0

g . テナント情報

(八) 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
利害関係者であるテナント

(注 3)

損保ジャパン仙台ビルの、年間契約賃料及び賃貸面積

< 訂正前 >

年間契約賃料 (円)	賃貸面積 (m ²)
252,627,840	4,371.19

< 訂正後 >

年間契約賃料 (円)	賃貸面積 (m ²)
252,195,360	4,354.38

h. 第5期終了後の資産の取得・売却の概要

< 新宿スクエアタワー >

(物件概要)

< 訂正前 >

(前 略)

稼働率 : 転借人ベース93.8% (賃借人ベース100.0%)

< 訂正後 >

(前 略)

稼働率 : 転借人ベース93.9% (賃借人ベース100.0%)