



第34期

JPR心齋橋ビル

## 決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）

日本プライムリアルティ投資法人（証券コード：8955）

東京都中央区八重洲一丁目4番16号 <http://www.jpr-reit.co.jp/>

## JPRの概要

日本プライムリアルティ投資法人(JPR)は、東京オフィス<sup>(注)</sup>を中心とする大規模複合型J-REITです。物件クオリティと堅実なマネジメントにより、分配金の安定成長を目指します。

(注)「東京オフィス」とは、東京都心(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区)及び東京周辺部(東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県)に所在するオフィスをいいます(以下、同じです)。

### ポートフォリオ

東京オフィスへの重点投資を基本戦略とする大規模複合ポートフォリオを構築しています。

#### ▶ 物件数・規模

62物件 ・ 4,350億円

#### ▶ 地域別投資割合

東京 84.5% ・ 地方 15.5%

#### ▶ 用途別投資割合

オフィス 76.8% ・ 商業施設 23.2%

### 財務基盤

保守的なLTV、デットの長期固定化を基本方針とする財務基盤を構築しています。

#### ▶ 総資産有利子負債比率(LTV)

40.5%

#### ▶ 長期固定金利比率

100.0%

#### ▶ 格付

AA- (R&I) ・ A (S&P)

#### ▶ スポンサー等及びスポンサーからの 入手情報に基づく累計取得総額<sup>(注)</sup>

3,433億円

#### スポンサー等からの主な取得物件



大手町タワー(底地)      オリナスタワー      薬院ビジネスガーデン

(注)「スポンサー等及びスポンサーからの入手情報に基づく累計取得総額」とは、本投資法人が上場以降、スポンサー等から取得した不動産等及びスポンサーからの入手情報に基づき取得した不動産等の取得価格の累計額をいい、売却済資産を含みます。「スポンサー等」とは、スポンサー5社、その関係会社及びスポンサーが出資した特定目的会社(SPC)をいいます(以下、同じです)。

### 確定分配金

2018年12月期(第34期)

7,326円

### 予想分配金(ご参考)

2019年6月期(第35期)

7,350円

2019年12月期(第36期)

7,380円

## CONTENTS

JPRの概要	1
投資主の皆様へ	2
決算ハイライト	3
内部成長戦略	4
外部成長戦略	5
財務戦略	6
サステナビリティへの取組み	7
ポートフォリオの状況	10
ポートフォリオの概要	12
投資法人の仕組みと沿革	28
資産運用会社の概要	29
I 資産運用報告	30
II 貸借対照表	48
III 損益計算書	50
IV 投資主資本等変動計算書	51
V 注記表	52
VI 金銭の分配に係る計算書	60
VII 監査報告書	61
VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	62
投資主インフォメーション	64

## 投資主の皆様へ



平素より日本プライムリアルティ投資法人(略称:JPR)へのご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、2018年12月末日に第34期(自:2018年7月1日 至:2018年12月31日)の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

今後につきましても、引き続き投資法人のガバナンスに留意しつつ、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(略称:TRIM)とともに、中長期的な安定成長を図ってまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご理解とご支援を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

### 2018年12月期(第34期)の決算について

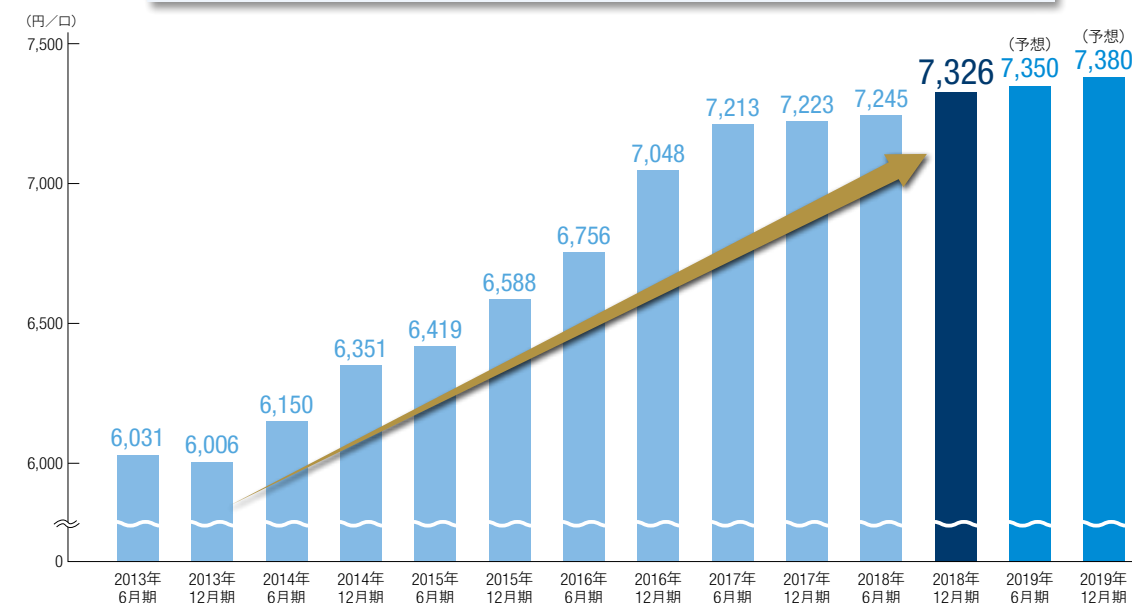
- 1口当たり分配金 **7,326円** (前期比+81円)
- 10期連続の増配達成**
- 翌期予想1口当たり分配金 **7,350円**  
(2019年6月期(第35期))
- 翌々期予想1口当たり分配金 **7,380円**  
(2019年12月期(第36期))

当期は、旺盛なオフィス需要により賃料増額等が継続し、オフィス稼働率についても過去最高水準に達する等、引き続き好調を維持しています。1口当たり分配金は、上場来最高額を更新し、10期連続の増配となる7,326円となりました。2019年6月期(第35期)以降につきましても、1口当たり分配金は引き続き増配となる見通しです。今後とも、1口当たり分配金及び資産価値の長期安定成長に努めます。

## 決算ハイライト

### 分配金の状況

- 1口当たり分配金は**10期連続の増配**を達成
- 上場来最高額の更新**を継続



### 運用状況

項目	2018年6月期 (第33期)	2018年12月期 (第34期)	前期比
営業収益(百万円)	15,204	15,652	+447
営業費用(百万円)	7,869	8,066	+197
営業利益(百万円)	7,335	7,586	+250
営業外収益(百万円)	227	27	-200
営業外費用(百万円)	877	851	-25
経常利益(百万円)	6,685	6,761	+75
当期純利益(百万円)	6,686	6,760	+74
1口当たり分配金(円)	7,245	7,326	+81

#### トピック1

新規テナントの誘致や賃料増額改定が順調に進捗し、増収となりました。

#### トピック2

修繕工事費及び水道光熱費(季節要因)等が増加しました。

#### トピック3

一部物件において、前期に発生した臨時の管理組合精算金が剥落し、営業外収益が減少しました。

## 内部成長戦略

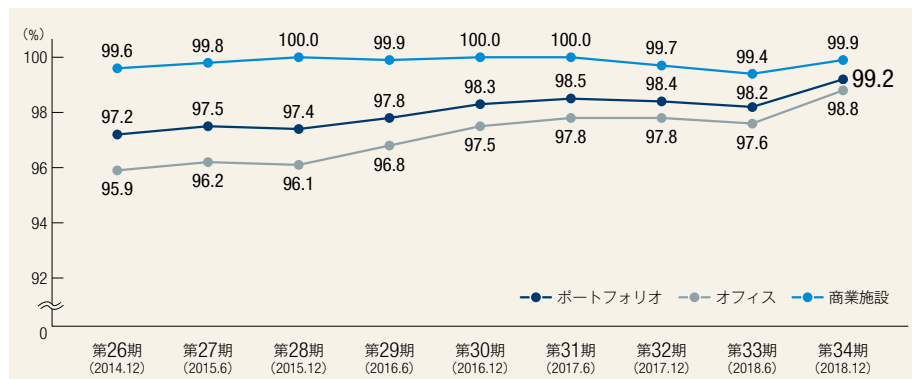
目標賃料の機動的運用をはじめとする施策が奏功し、高水準の稼働率を維持しつつ、賃料上昇による内部成長を実現しています。

### ■ 主な強化戦略

- 1 目標賃料の機動的運用** ..... マーケット動向に応じて、各物件毎の新規契約や契約更改時の改定を行う際の目標賃料を毎期設定し、リーシングに取り組んでいます。
- 2 バリューアップ投資の強化** ..... テナントニーズに対応する内装・設備等へ投資することで、新規契約賃料の引上げ、物件競争力の向上を図っています。
- 3 継続的なテナント満足度向上** ..... きめ細かなテナント対応や安全・安心な環境づくりは、解約の未然防止に加えて、賃料交渉にも効果のある重要な取組みとなっています。

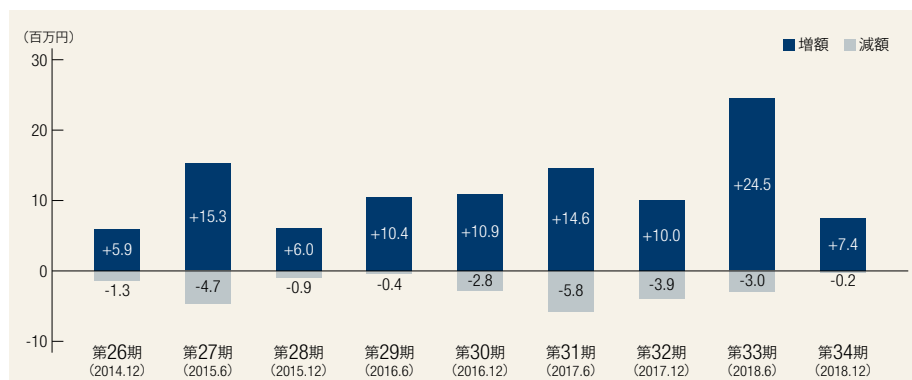
### ■ 平均稼働率

ポートフォリオの平均稼働率(月末稼働率の期中平均)は99%台に上昇し、引き続き高水準を維持しています。



### ■ 月額賃料等改定額

増額改定交渉は順調に進捗しています。



## 外部成長戦略

長期的な成長力を高めるため、東京オフィスへの重点投資を継続するとともに収益の安定性を高めるため、商業施設と地方オフィスへ厳選投資していきます。

### ■ 基本戦略

#### 1 東京オフィスへの重点投資

長期的な成長が期待できる東京オフィスへの重点投資によるポートフォリオ・クオリティの向上

東京は、他の地方都市と比べて安定した稼働と高水準の賃料が期待できます。JPRでは、今後も、更にポートフォリオ・クオリティを向上させ、長期的な成長力を高めるため、東京オフィスへの重点投資を継続する方針です。

#### 2 商業施設・地方オフィスへの厳選投資

商業施設及び地方オフィスについては、一定水準の安定収益を維持できる優良物件に厳選投資

JPRは、東京オフィスへの重点投資により成長力を担保するとともに、長期固定賃料の都市型商業施設やエリア競争力の高い大型の地方オフィスに厳選投資することで収益の安定性を補完していきます。

### ■ スポンサーサポートを活用した取得事例

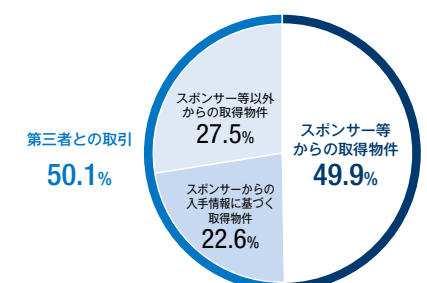
不動産ディベロッパー、ゼネコン、金融機関をスポンサーとして持つ強みを発揮し、優良物件を取得しています。



#### ▶ 物件取得チャネル別実績

JPRでは、スポンサー等からの取得物件(49.9%)と第三者から取得した物件(スポンサーからの入手情報に基づく取得物件とスポンサー等以外からの取得物件の合計:50.1%)では、ほぼ均衡した比率(取得価格)となっています。

スポンサーサポートだけに依存することなく、独自のソーシング力を兼ね備えることによって、物件の取得機会を増加させ、優良物件への厳選投資を行っていきます。



## 財務戦略

保守的に有利子負債比率を管理し、調達期間の長期化や返済期日の分散化を一層推し進めること  
によって、将来の環境変化にも対応し得る、安定的で強固な財務基盤を維持しています。

### 財務の状況

総資産有利子負債比率の上限目途を概ね50%とする保守的なレバレッジ管理方針と長期固定金利比率95%以上の安定した資金調達基盤を維持しています。

#### ▶ 主要な財務指標 (第34期末)

総資産有利子負債比率(LTV)	40.5%
長期固定金利比率	100.0%

#### ▶ 格付の状況

株式会社格付投資情報センター(R&I)	AA- (安定的)
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社(S&P)	長期:A (安定的) 短期:A-1

### 第34期のファイナンスの状況

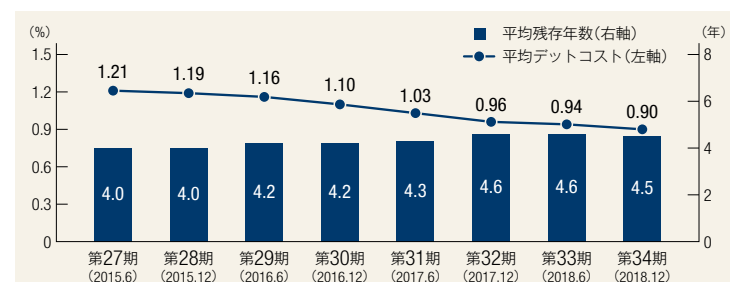
調達期間の長期化及び返済期日の分散化を一層重視しつつ、デットコストの低減を実現しています。

#### ▶ 当期期日到来分と新規調達分との比較

平均調達期間	5.6年 ▶ 6.7年 (+1.1年)
平均調達金利	0.92% ▶ 0.54% (▲0.38%)

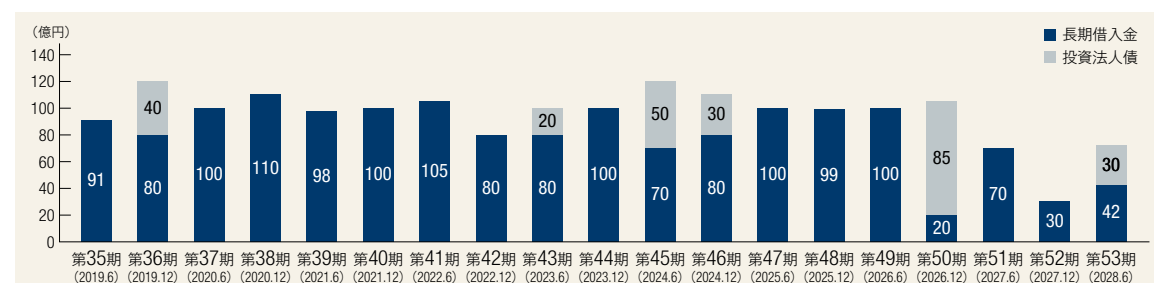
#### ▶ 有利子負債全体の平均残存年数と平均デットコスト

平均デットコストの低減及び平均残存年数の長期化により、財務コストの削減及び財務の安定化を図っています。



### 有利子負債の返済期日の分散状況

返済期日の分散を図りつつ、コミットメントラインを240億円設定し、リファイナンスリスクの低減を図っています。



## サステナビリティへの取組み

JPRの中長期的な安定成長のためには、「環境(Environment)」「社会(Social)」「ガバナンス(Governance)」等の社会からの要請に応えることが不可欠です。JPRは引き続き環境への取組みをはじめサステナビリティ(持続可能性)向上を図ります。

### 環境(Environment)への取組み

JPRでは、環境への配慮が重要な課題であると認識しており、保有物件の設備改修や運用改善等を通じて、環境負荷の低減に取り組んでいます。

#### 省エネ・CO<sub>2</sub>排出量の削減

気候変動に対する社会的責任が益々増大しています。そのため、エネルギー効率の高い設備(LED照明等)への改修等の環境・省エネルギー対策に取り組む一方、温室効果ガス排出数値の測定を実施し、CO<sub>2</sub>排出削減を推進しています。

#### ▶ 2017年度の前年実績比較

電気	▼	2.9%
ガス	▼	12.6%
熱	▼	1.7%
水	▼	0.1%
CO <sub>2</sub> 排出	▼	6.6%

#### ▶ LED工事による削減効果(想定)

専有部・共用部の照明や誘導灯等にLEDを順次導入しており、消費電力の削減に努めています。

#### 2018年12月期(前期比較)

電気料金削減額	▼	8.85百万円
CO <sub>2</sub> 削減量	▼	251 t-CO <sub>2</sub>



### 社会(Social)への取組み

JPR・TRIMは、投資主をはじめ借入先、テナント、地域社会、PM会社、TRIM従業員等多種多様なステークホルダーとの関連を有しています。ステークホルダーと長期にわたる良好な関係を構築するため、誠実さと責任感をもって事業に取り組めます。

#### テナントサービスの向上

入居される方々の満足度向上(CS)は、長期安定稼働やテナント解約リスクの低減に繋がるため、分配金の安定性にとって重要なテーマです。JPRでは、CS調査の結果やPM担当者の推薦等を基に「JPRベストパフォーマンスアワード」を設け、優秀な管理水準にあるビル管理会社に対し、他物件の模範として表彰しています。



ビッグス新宿ビル

#### ベストパフォーマンスアワード2018

**受賞者** 東京不動産管理株式会社 首都圏第3支社 ビッグス新宿ビル管理所

- 受賞理由**
- ・テナント数が多い大型ビルで、商業フロアには多数の来館者が訪れる難易度が高いビルを適正に管理
  - ・CS調査では毎年高水準の評価を獲得
  - ・大規模リニューアル等に向けた対応が優れているため

## 外部評価

### DBJ Green Building認証の再取得

2018年12月、JPRが取得したDBJ Green Building認証のうち10物件について再取得しました。環境・省エネ対策やエネルギー利用の効率化等を継続的に推進した結果、5物件について評価ランクが向上しました。今後も環境対応力の向上を図ります。

物件名	評価ランク	
	再取得前	再取得後
オリナスタワー	2016 ○○○○	2018 ○○○○○
JPR千駄ヶ谷ビル	2016 ○○○	2018 ○○○○
オーバルコート大崎マークウエスト	2016 ○○	2018 ○○○○
兼松ビル	2016 ○○	2018 ○○○
ビッグス新宿ビル	2016 ○○	2018 ○○○



オリナスタワー



JPR千駄ヶ谷ビル



オーバルコート大崎マークウエスト

### GRESB評価

2018年評価において、本投資法人のサステナビリティに係る取組みは「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れていると評価され、5年連続で「Green Star」の評価を取得しました。

総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」(5段階評価)においても、上位評価である「4スター」の評価を3年連続で獲得しました。また、GRESB開示評価(ESG情報開示レベルの評価)についても、最上位である「A」評価を受けています。



### CASBEE不動産評価認証の取得



業院ビジネスガーデン



CASBEE(建築環境総合性能評価システム)は、建築物の環境性能を総合的に評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

2018年、業院ビジネスガーデンにおいて「Aランク」の評価を取得しました。高い耐震・制震性能により建物の安全性に配慮している点に加え、敷地内において多様な植物による緑化を行い、利用者や地域住民が自然に親しめる環境に配慮している点が評価されました。

## ガバナンス(Governance)への取組み

JPRでは投資法人の持続的な成長を実現していくうえで、健全かつ効率的な運営を確保することが不可欠であると考え、資産運用会社であるTRIMも含めて、強固なガバナンス体制を構築しています。

### ガバナンスの効いた役員構成

- JPRでは投資法人の独立性にも配慮し、執行役員については、資産運用会社の取締役を兼務していません。
- JPRの各役員は十分な実務経験を有し、REIT業界にも精通しています。監督役員は弁護士及び公認会計士であり、投資法人の業務運営に対する監視機能の実効性を担保しています。

#### JPR役員

執行役員 大久保 聡

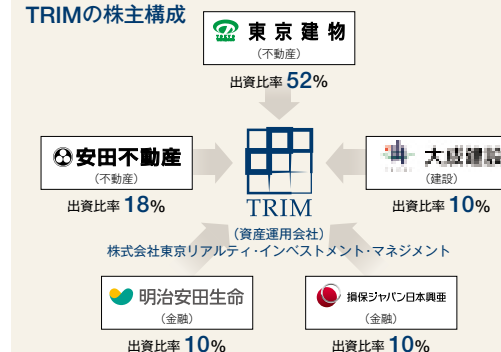
監督役員 出縄 正人(弁護士)

監督役員 草薙 信久(公認会計士)

### 多様なスポンサーを擁する強みと経営監視

- 各分野で活躍するスポンサー5社が、各々の強みを活かした物件・人材・情報等のサポートを提供しています。
- 各スポンサーが、投資法人の業務運営に対して、様々な視点からモニタリング機能を発揮しています。
- TRIMの内部管理を担当するコンプライアンス室長は、スポンサーからの出向ではありません。

#### TRIMの株主構成



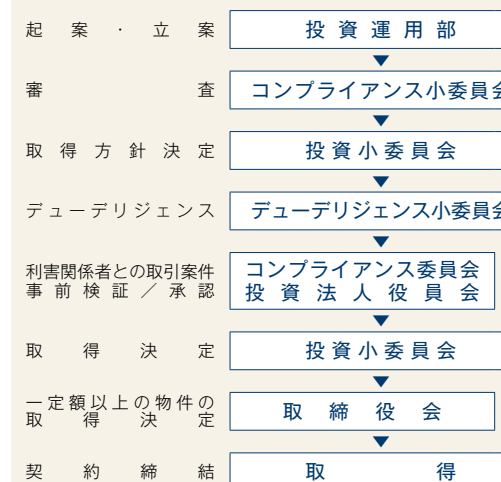
### 厳格なプロセスに基づく意思決定

- TRIMでは、物件の取得や運用等の意思決定を行うにあたり、所定の各種委員会等を通じて、様々な視点から厳格な審議等を行っています。
- 特に、スポンサー等との間で行われる重要な取引案件については、コンプライアンス委員会で取引の妥当性と合理性について審査・検証が行われ、その承認は全員一致を原則としています。
- コンプライアンス委員会には、外部の弁護士を特別委員として選任しています。

#### TRIMのコンプライアンス委員会メンバー

代表取締役社長	
企画・管理部長	投資運用部長
財務部長	コンプライアンス室長
特別委員(社外弁護士)	

#### 厳格な意思決定プロセス(物件取得時)



上図に加え、投信法に定める役員会の承認及び投資法人の同意が必要な場合があります。

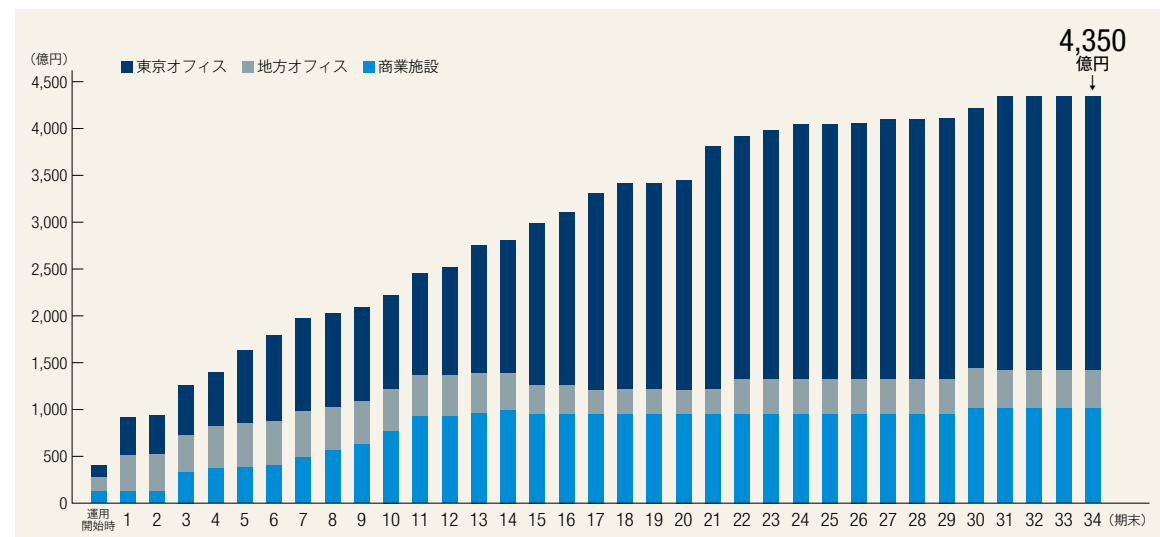
# ポートフォリオの状況

## ポートフォリオ運用基準

本投資法人における上場時のポートフォリオ運用基準は、地域別目標投資割合「東京：地方＝概ね6：4」、用途別目標投資割合「オフィス：商業施設＝概ね8：2」としていましたが、2009年12月期（第16期）に東京オフィスへの重点投資を方針とする以下の基準に変更しました。

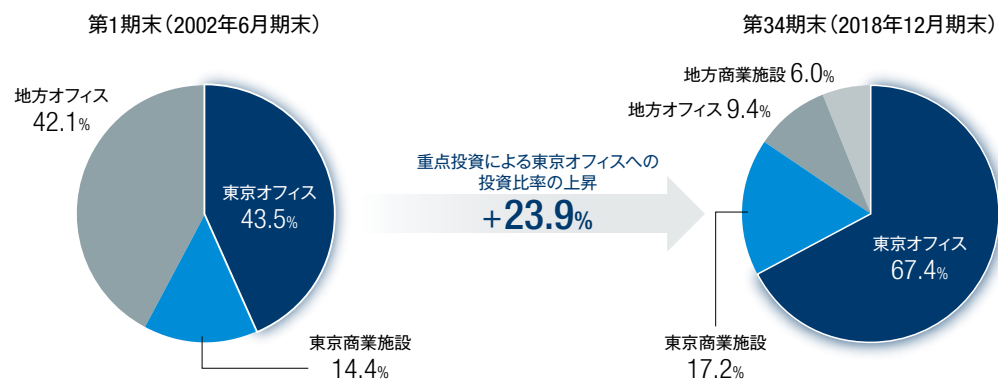


## 資産規模拡大の推移



## 地域別・用途別投資比率の変化

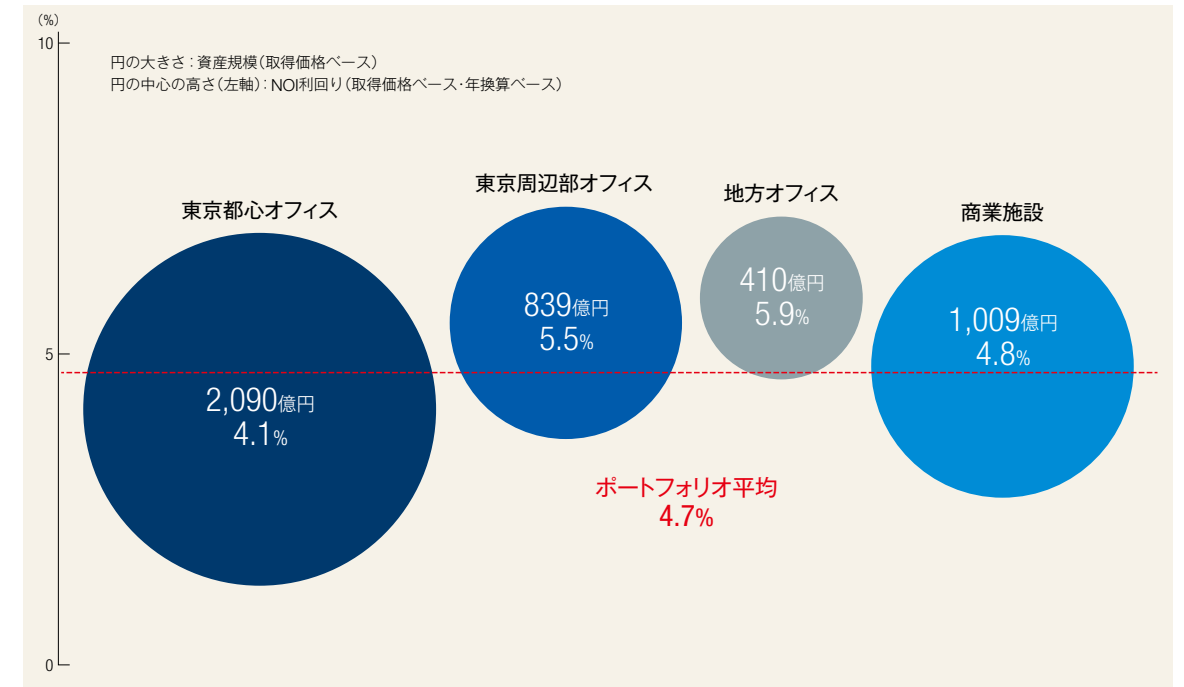
東京オフィスへの重点投資により、当期末時点での東京オフィスへの投資比率は67.4%となり、第1期末の43.5%と比較して23.9%上昇しました。



(注) グラフ内の数値は投資割合であり、投資割合は、ポートフォリオ全体の取得価格の合計に対する当該分類毎の取得価格の合計の比率をいい、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

東京都心オフィスが有する成長性、都市型商業施設における長期貸借契約等に基づく安定性及び東京周辺部と地方オフィスの収益性等、分散投資によるメリットを最大限に活用したポートフォリオを構築しています。

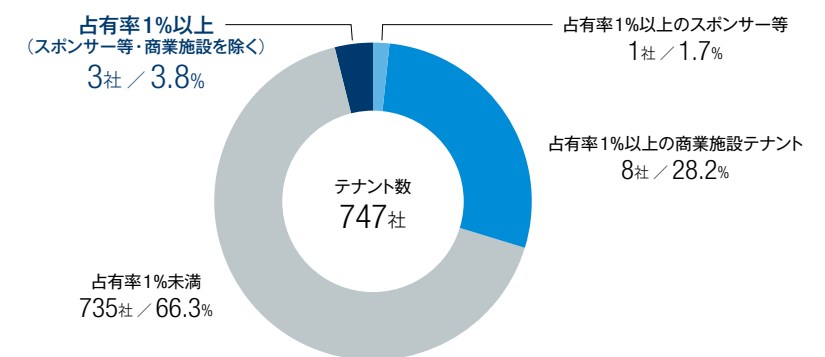
## 分散投資の状況 (地域別・用途別の資産規模とNOI利回り)



(注) 「NOI利回り(取得価格ベース・年換算ベース)」は、各カテゴリーの「NOI」\*をそのカテゴリーに属する物件の稼働日数(取得価格で加重平均した稼働日数)に応じて年換算した利回りをいい、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。  
\*「NOI」=賃貸事業収入-賃貸事業費用+減価償却費

## テナント分散の状況 (占有率1%以上テナント比率)

1テナント当たりの占有率(ポートフォリオに占める賃貸面積比率)が低いことは、将来の解約時における減取リスクを低減します。本投資法人では、この占有率が低く、収益の安定性を高めています。



(注) 「占有率」=各テナント賃貸面積÷総賃貸可能面積  
「テナント数」は、テナントが転借人等(エンドテナント)に転貸し、転貸借の状況等により賃貸借条件が変動する場合、実質的な分散状況を表すエンドテナントの数を記載しています。同一物件は1テナントとして、複数物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しています。

# ポートフォリオの概要

## II 物件一覧 (全62物件)

### A 東京都心 (31物件)

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格		総賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)
					百万円	比率 (%)		
事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋	2001.12.27	16,276	3.7	7,994.02	3.9
	A-2	兼松ビル別館	東京都中央区京橋	2001.12.27	2,874	0.7	2,291.13	5.8
	A-3	JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	2001.11.16	2,100	0.5	2,802.22	3.7
	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町	2001.11.16	1,670	0.4	3,319.37	4.4
				2002.11.21	550	0.1		
				2004.11.12	200	0.0		
				(計)	2,420	0.6		
	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町	2002.6.21	4,000	0.9	3,265.34	7.8
	A-6	MS芝浦ビル	東京都港区芝浦	2003.3.28	11,200	2.6	14,468.38	6.8
	A-7	五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田	2003.7.23	2,920	0.7	4,241.22	7.3
	A-9	JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南	2004.5.28	5,100	1.2	4,234.41	4.9
	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	2004.6.1	3,500	0.8	4,088.44	3.5
	A-11	新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿	2004.7.2	10,000	2.3	19,266.38	1.3
				2008.9.26	180	0.0		
				2015.3.25	4,000	0.9		
				2015.10.21	786	0.2		
	(計)	14,966	3.4					
	A-12	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿	2004.11.9	2,900	0.7	15,227.80	3.1
				2005.4.12	8,921	2.1		
				2010.7.13	3,300	0.8		
				(計)	15,121	3.5		
	A-13	アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川	2004.11.26	710	0.2	1,253.39	4.7
	A-14	新宿センタービル	東京都新宿区西新宿	2008.3.27	21,000	4.8	8,865.71	1.3
	A-15	南麻布ビル	東京都港区南麻布	2008.7.14	3,760	0.9	3,405.73	6.0
A-16	品川チャンネルビル	東京都港区港南	2008.12.19	1,870	0.4	1,700.57	5.3	
A-17	六番町ビル	東京都千代田区六番町	2009.12.2	2,800	0.6	2,488.36	7.7	
A-18	JPR原宿ビル	東京都渋谷区神宮前	2009.12.25	8,400	1.9	4,763.38	6.8	
A-19	東京建物京橋ビル	東京都中央区京橋	2010.2.12	5,250	1.2	3,551.01	6.7	
A-20	JPR日本橋堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町	2010.3.31	5,100	1.2	5,299.88	5.0	
A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷	2010.5.31	15,050	3.5	6,177.74	2.6	
A-22	銀座三和ビル	東京都中央区銀座	2011.8.29	3,400	0.8	1,896.69	4.5	
A-23	大手町タワー(底地)	東京都千代田区大手町	2012.3.13	36,000	8.3	11,034.78	—	
A-24	サイエンスプラザ・四番町プラザ	東京都千代田区四番町	2013.12.6	2,660	0.6	3,325.29	3.1	
A-25	芝大門センタービル	東京都港区芝大門	2013.12.6	3,420	0.8	5,401.46	5.6	
			2014.7.30	800	0.2			
(計)	4,220	1.0						
A-26	東京スクエアガーデン	東京都中央区京橋	2017.2.1	9,200	2.1	5,971.73	2.6	
			2017.4.4	9,200	2.1			
(計)	18,400	4.2						
A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南	2003.6.30	12,000	2.8	8,076.85	5.8	
A-3	JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前	2006.3.24	4,275	1.0	1,027.33	5.4	
A-4	新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿	2007.3.14	540	0.1	2,347.81	1.6	
			2008.4.24	2,200	0.5			
(計)	2,740	0.6						
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	2008.8.27	3,400	0.8	1,101.92	3.0	
A-6	JPR銀座並木通りビル(注4)	東京都中央区銀座	2016.12.15	10,100	2.3	1,665.79	6.8	
A-7	FUNDES水道橋	東京都千代田区神田三崎町	2016.12.15	3,250	0.7	1,367.56	6.5	
小計					244,862	56.3	161,921.69	—

(注1) 2018年12月31日現在の保有物件について記載しています。

(注2) 総賃貸可能面積については、JPRの保有部分についてのみ記載しており、共有物件については、JPRの持分に相当する面積を記載しています。

### B 東京周辺部 (17物件)

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格		総賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)
					百万円	比率 (%)		
事務所	B-1	アルカイスト	東京都墨田区錦糸	2001.11.16	5,880	1.4	7,022.76	3.2
	B-2	JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	2001.12.13	2,350	0.5	5,539.74	3.9
	B-3	JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通	2001.11.16	2,927	0.7	6,079.74	6.7
	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	2002.9.25	920	0.2	5,284.75	10.5
				2013.3.28	570	0.1		
				(計)	1,490	0.3		
	B-6	川口センタービル	埼玉県川口市本町	2004.2.13	8,100	1.9	15,503.27	6.8
	B-7	JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷	2004.3.1	3,250	0.7	6,454.84	3.9
	B-8	立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町	2005.9.30	888	0.2	4,602.84	4.1
				2007.2.28	2,300	0.5		
	(計)	3,188	0.7					
	B-9	ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋	2007.3.22	5,831	1.3	6,023.39	1.3
	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	2007.7.10	6,510	1.5	12,000.08	3.4
B-11	オリナスタワー	東京都墨田区太平	2009.6.29	31,300	7.2	23,987.40	2.4	
B-12	東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸	2010.12.27	7,000	1.6	6,494.01	5.2	
B-13	大宮プライムイースト	埼玉県さいたま市大宮区下町	2013.3.22	6,090	1.4	6,871.45	2.4	
商業施設	B-1	田無アスタ	東京都西東京市田無町	2001.11.16	10,200	2.3	31,121.71	3.5
	B-3	キューボ・ラ館棟	埼玉県川口市川口	2006.3.31	2,100	0.5	5,963.00	8.1
	B-4	JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町	2006.9.28	7,254	1.7	19,740.95	4.5
	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	2007.3.19	4,335	1.0	14,960.69	7.1
B-6	川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町	2007.4.12	15,080	3.5	12,067.44	5.9	
小計					122,885	28.2	189,718.06	—

### C 地方 (14物件)

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格		総賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)
					百万円	比率 (%)		
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	2001.11.16	2,140	0.5	5,327.50	1.7
	C-4	東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町	2001.11.16	4,150	1.0	7,149.28	4.3
	C-7	JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	2001.11.16	2,900	0.7	6,572.76	0.5
	C-9	JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山	2001.11.16	1,560	0.4	3,945.83	5.7
	C-12	損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡	2002.6.26	3,150	0.7	7,129.14	2.0
	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町	2002.6.26	1,670	0.4	4,876.71	10.6
	C-14	天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神	2002.6.21	2,810	0.6	3,257.73	1.6
	C-17	JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曽根崎新地	2004.1.23	2,140	0.5	3,918.28	5.0
	C-19	JPR名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区栄	2005.3.22	4,137	1.0	7,086.37	6.3
	C-20	業院ビジネスガーデン	福岡県福岡市中央区業院	2012.8.8	10,996	2.5	16,654.33	1.6
	C-21	JPR心齋橋ビル(注5)	大阪府大阪市中央区南船場	2005.5.30	5,430	1.2	4,021.05	11.5
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	2003.5.15	8,000	1.8	18,586.97	4.3
				2003.7.16	5,000	1.1		
				(計)	13,000	3.0		
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	2005.9.28	7,220	1.7	35,444.13	7.2	
C-5	JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	2006.8.30	6,000	1.4	2,478.42	8.4	
小計					67,303	15.5	126,448.50	—

合計	435,050	100.0	478,088.25	2.0
----	---------	-------	------------	-----

(注3) PMLは、SOMPOリスクマネジメント株式会社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位以下を切り捨てて記載しています。

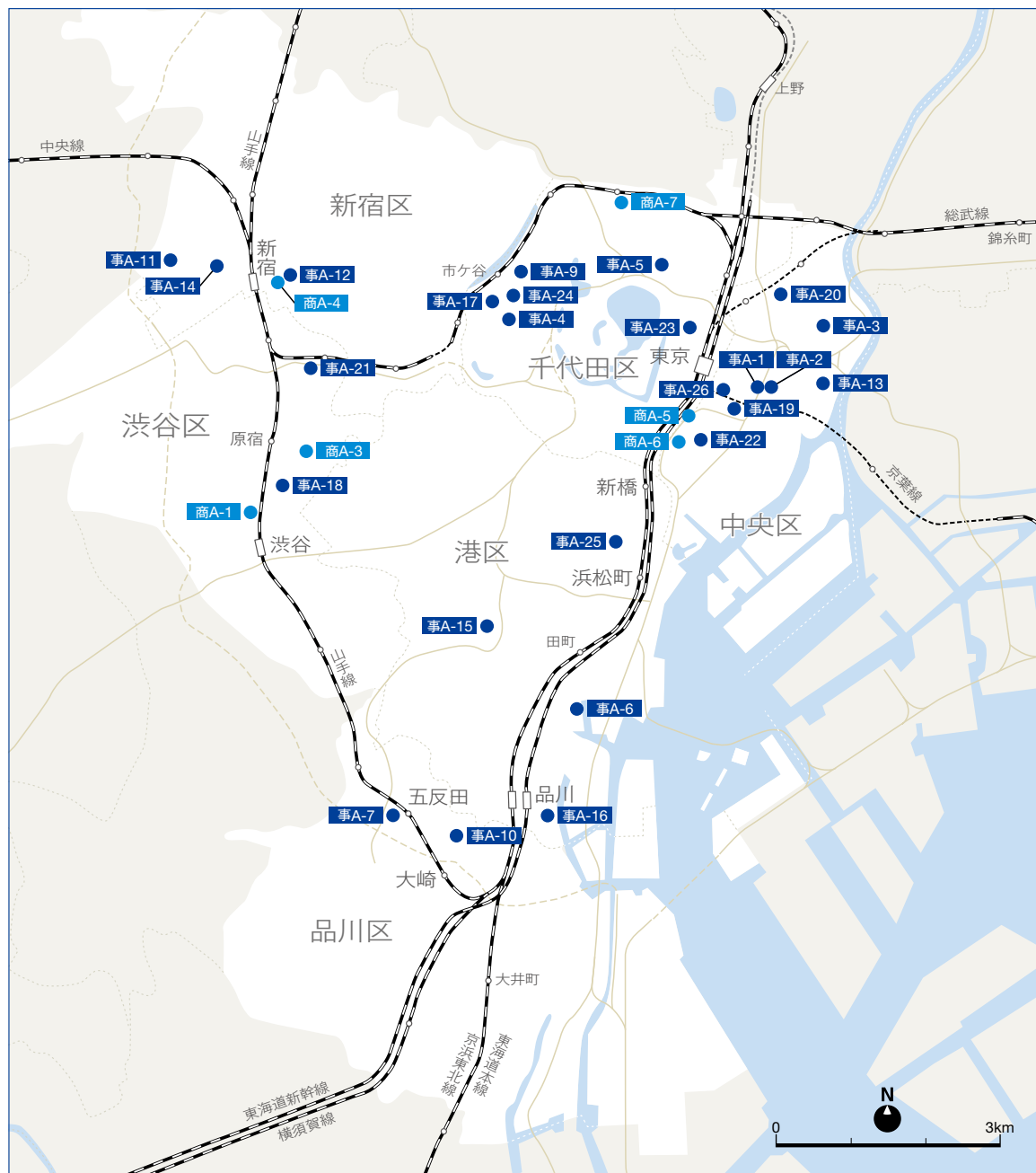
(注4) 2018年8月1日にGINZA GATESからJPR銀座並木通りビルへ名称変更しました。

(注5) 2018年8月1日にベネトン心齋橋ビルからJPR心齋橋ビルへ名称変更しました。



# ポートフォリオマップ

## A 東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



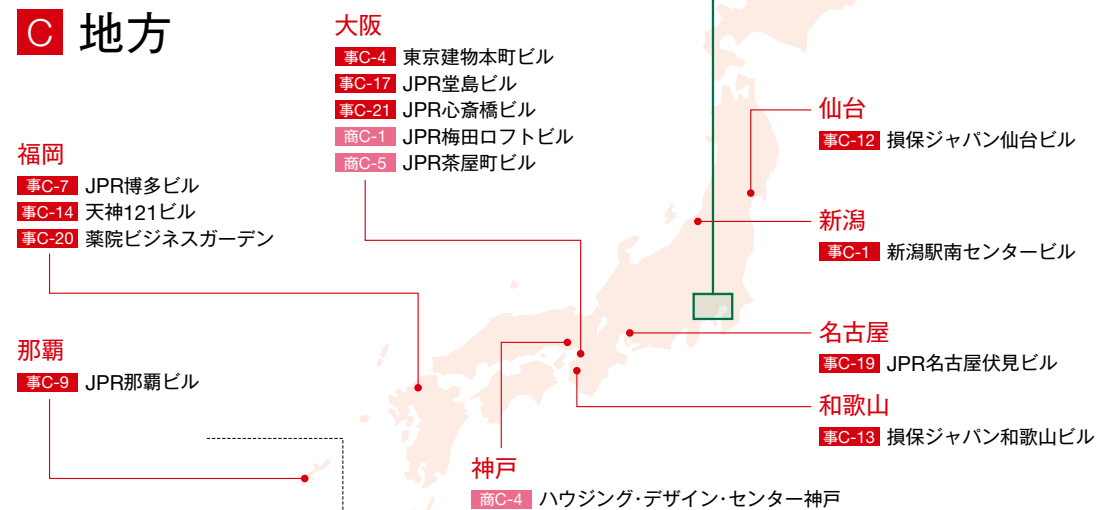
- |                        |                       |                               |
|------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 事A-1 兼松ビル              | 事A-14 新宿センタービル        | 事A-26 東京スクエアガーデン              |
| 事A-2 兼松ビル別館            | 事A-15 南麻布ビル           | 商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル           |
| 事A-3 JPR人形町ビル          | 事A-16 品川キャナルビル        | 商A-3 JPR神宮前432                |
| 事A-4 新麹町ビル             | 事A-17 六番町ビル           | 商A-4 新宿三丁目イーストビル              |
| 事A-5 JPRクレスト竹橋ビル       | 事A-18 JPR原宿ビル         | 商A-5 有楽町駅前ビルディング<br>(有楽町イトシア) |
| 事A-6 MS芝浦ビル            | 事A-19 東京建物京橋ビル        | 商A-6 JPR銀座並木通りビル              |
| 事A-7 五反田ファーストビル        | 事A-20 JPR日本橋堀留ビル      | 商A-7 FUNDES水道橋                |
| 事A-9 JPR市ヶ谷ビル          | 事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル       |                               |
| 事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト | 事A-22 銀座三和ビル          |                               |
| 事A-11 新宿スクエアタワー        | 事A-23 大手町タワー(底地)      |                               |
| 事A-12 ビッグス新宿ビル         | 事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ |                               |
| 事A-13 アクロス新川ビル・アネックス   | 事A-25 芝大門センタービル       |                               |

## 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



- |                  |                     |                     |
|------------------|---------------------|---------------------|
| 事B-1 アルカイスト      | 事B-8 立川ビジネスセンタービル   | 商B-1 田無アスタ          |
| 事B-2 JPR千葉ビル     | 事B-9 ライズアリーナビル      | 商B-3 キュボ・ラ本館棟       |
| 事B-3 JPR横浜日本大通ビル | 事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー | 商B-4 JPR武蔵小杉ビル      |
| 事B-5 新横浜第二センタービル | 事B-11 オリナスタワー       | 商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア |
| 事B-6 川口センタービル    | 事B-12 東京建物横浜ビル      | 商B-6 川崎ダイヤビル        |
| 事B-7 JPR上野イーストビル | 事B-13 大宮プライムイースト    |                     |

## C 地方

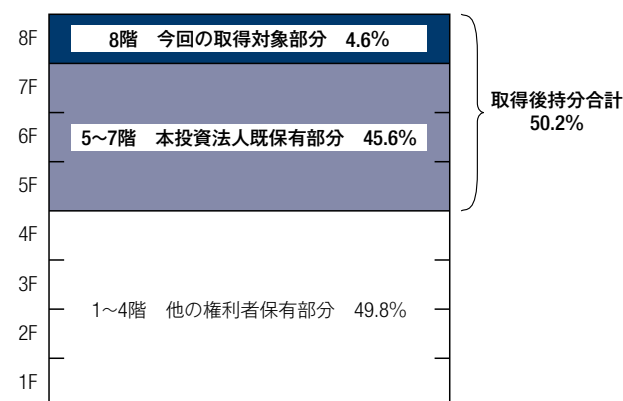


- |                 |                  |            |                        |
|-----------------|------------------|------------|------------------------|
| <b>大阪</b>       | 事C-4 東京建物本町ビル    | <b>仙台</b>  | 事C-12 損保ジャパン仙台ビル       |
| 事C-17 JPR堂島ビル   | 事C-21 JPR心斎橋ビル   | <b>新潟</b>  | 事C-1 新潟駅南センタービル        |
| 商C-1 JPR梅田ロフトビル | 商C-5 JPR茶屋町ビル    | <b>名古屋</b> | 事C-19 JPR名古屋伏見ビル       |
| <b>福岡</b>       | 事C-7 JPR博多ビル     | <b>和歌山</b> | 事C-13 損保ジャパン和歌山ビル      |
| 事C-14 天神121ビル   | 事C-20 薬院ビジネスガーデン | <b>神戸</b>  | 商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸 |
| <b>那覇</b>       | 事C-9 JPR那覇ビル     |            |                        |

## 第35期取得予定物件

## 事A-16 品川キャナルビル(追加取得)

- JPRの既保有物件であり、東京都心に所在するオフィスビルを追加取得します。
- 今回の追加取得により、JPRの本物件に対する持分合計は過半(50.2%)となります。



東京都港区港南二丁目12番33号  
 構造・階数：鉄骨造陸屋根 地下1階付8階建  
 竣工年月：2008年7月  
 取得予定日：2019年3月8日  
 敷地面積：828.82㎡(敷地全体)  
 延床面積：5,216.21㎡(建物全体)  
 取得予定価格：171百万円

## 当期(第34期)末保有物件

## A 東京都心

## 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：1993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：1993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：1989年12月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

## 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：1984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：1999年9月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

## 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㎡  
 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：1988年2月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含む)

## 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：1989年7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：1989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：2001年6月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

## A 東京都心

## 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) 階数：地下4階付30階建  
延床面積：78,796.00㎡(再開発全体) 竣工年月：1994年10月  
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  
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㎡ 階数：地下2階付14階建  
延床面積：25,733.10㎡ 竣工年月：1985年4月  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根  
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：2008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9ほか  
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：1991年10月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

## 事A-18 JPR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㎡ 階数：地下1階付9階建  
延床面積：6,466.94㎡ 竣工年月：1989年3月  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根  
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：1994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㎡ 階数：地下5階付54階建  
延床面積：176,607.89㎡ 竣工年月：1979年10月  
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  
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：1992年6月  
不動産管理会社：東京建物株式会社



## 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  
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：1981年1月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

## 事A-20 JPR日本橋堀留ビル



東京都中央区  
日本橋堀留町一丁目  
11番12号  
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：2002年6月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

## 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  
敷地面積：2,217.49㎡ 階数：8階建  
延床面積：7,683.19㎡ 竣工年月：2009年5月  
構造：鉄骨造陸屋根  
不動産管理会社：東京建物株式会社



## A 東京都心

## 事A-22 銀座三和ビル



東京都中央区銀座四丁目6番1号  
敷地面積：1,119.27㎡  
延床面積：8,851.00㎡  
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：1982年10月  
不動産管理会社：三菱地所プロパティ  
マネジメント株式会社

## 事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ



東京都千代田区四番町9番6ほか  
敷地面積：5,289.01㎡  
延床面積：24,560.36㎡  
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12階建  
竣工年月：1995年2月  
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ  
株式会社

## 事A-25 芝大門センタービル



東京都港区芝大門一丁目10番11号  
敷地面積：1,915.50㎡  
延床面積：11,419.93㎡  
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：1993年7月  
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ  
株式会社

## 事A-23 大手町タワー(底地)



東京都千代田区大手町一丁目6番6ほか  
敷地面積：11,034.78㎡  
延床面積：—  
構造：—  
階数：—  
竣工年月：—  
不動産管理会社：—(注)  
(注)本不動産は底地のみのため、不動産管理会社  
を設置していません。

## 事A-26 東京スクエアガーデン



東京都中央区京橋三丁目1番1号  
敷地面積：8,124.72㎡  
延床面積：112,645.83㎡  
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24階建  
竣工年月：2013年2月  
不動産管理会社：東京建物株式会社、  
株式会社  
第一ビルディング

## 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：1992年2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：2007年10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㎡  
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：2006年2月  
不動産管理会社：ジョーンズラングラサール  
株式会社

## 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：2007年1月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

## 商A-7 FUNDES 水道橋



東京都千代田区  
神田三崎町二丁目20番8号  
敷地面積：281.59㎡  
延床面積：1,477.91㎡  
構造：鉄骨造陸屋根  
階数：9階建  
竣工年月：2015年7月  
不動産管理会社：株式会社プライムプレイス

## A 東京都心 / B 東京周辺部

### 商A-6 JPR銀座並木通りビル



東京都中央区銀座五丁目5番14号

敷地面積：230.11㎡  
延床面積：1,821.67㎡  
構造：鉄骨造陸屋根

階数：11階建  
竣工年月：2008年6月  
不動産管理会社：株式会社プライムプレイス<sup>(注)</sup>  
(注)2018年10月1日付で東京建物株式会社から変更しています。

### 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：1997年3月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

### 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：1994年2月  
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ株式会社

### 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：1992年10月  
不動産管理会社：ジョーンズラングラサル株式会社

### 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：1994年12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：1991年1月  
不動産管理会社：ジョーンズラングラサル株式会社



### 事B-5 新横浜第二センタービル



神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目19番5ほか

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：1991年8月  
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ株式会社

### 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)<sup>(注)</sup>  
竣工年月：2007年1月  
不動産管理会社：大成有楽不動産株式会社



(注)業務棟部分は地下2階付15階建てです。

### 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：1997年3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

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：1989年10月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

## B 東京周辺部 / C 地方

### 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) 階数：地下2階付45階建(注)  
 延床面積：257,842.41㎡ 竣工年月：2006年2月  
 (商業棟・住宅棟を含む) 不動産管理会社：東京建物株式会社  
 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  
 (注)業務棟部分は地下2階付31階建です。

### 事B-12 東京建物横浜ビル



神奈川県横浜市西区北幸一丁目5番10号  
 敷地面積：1,110.28㎡ 階数：地下1階付9階建  
 延床面積：8,772.51㎡ 竣工年月：1981年5月  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 不動産管理会社：東京建物株式会社

### 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) 階数：地下2階付10階建  
 延床面積：48,321.96㎡ 竣工年月：2006年1月  
 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・亜鉛メッキ鋼板葺 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：4,757.09㎡  
 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：1983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：2005年10月  
 不動産管理会社：株式会社ジオ・アカマツ、東京建物株式会社

### 事B-13 大宮プライムイースト



埼玉県さいたま市大宮区下町二丁目1番1ほか  
 敷地面積：2,268.09㎡ 階数：9階建  
 延床面積：9,203.98㎡ 竣工年月：2009年2月  
 構造：鉄骨造陸屋根 不動産管理会社：東京建物株式会社

### 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㎡ 階数：地下2階付17階建  
 延床面積：80,675.27㎡ 竣工年月：1995年2月  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 不動産管理会社：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3ほか  
 敷地面積：4,475.45㎡ 階数：地下2階付11階建  
 延床面積：36,902.01㎡ 竣工年月：2003年8月  
 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 不動産管理会社：東京建物株式会社

### 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：1996年3月  
 不動産管理会社：ジョーンズラングラサル株式会社

### 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：1970年2月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

## C 地方

## 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：1985年6月  
2003年11月増築  
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：1997年12月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

## 事C-19 JPR名古屋伏見ビル



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：1991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㎡ 階数：地下1階付8階建  
延床面積：17,897.56㎡ 竣工年月：1990年4月  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根  
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：1991年10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：1996年7月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

## 事C-21 JPR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：2003年2月  
2005年1月増築  
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・  
鉄筋コンクリート造  
陸屋根  
階数：13階建  
竣工年月：2000年7月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

## 事C-20 薬院ビジネスガーデン



福岡県福岡市中央区薬院一丁目1番1号  
敷地面積：4,486.44㎡ 階数：14階建  
延床面積：22,286.35㎡ 竣工年月：2009年1月  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根  
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㎡ 階数：地下2階付11階建  
延床面積：33,877.71㎡ 竣工年月：1994年6月  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・  
鉄骨造陸屋根・  
ガラス板葺  
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㎡ 階数：9階建  
延床面積：3,219.36㎡ 竣工年月：1994年6月  
構造：鉄骨・  
鉄筋コンクリート造  
陸屋根  
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：1993年10月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

# 投資法人の仕組みと沿革

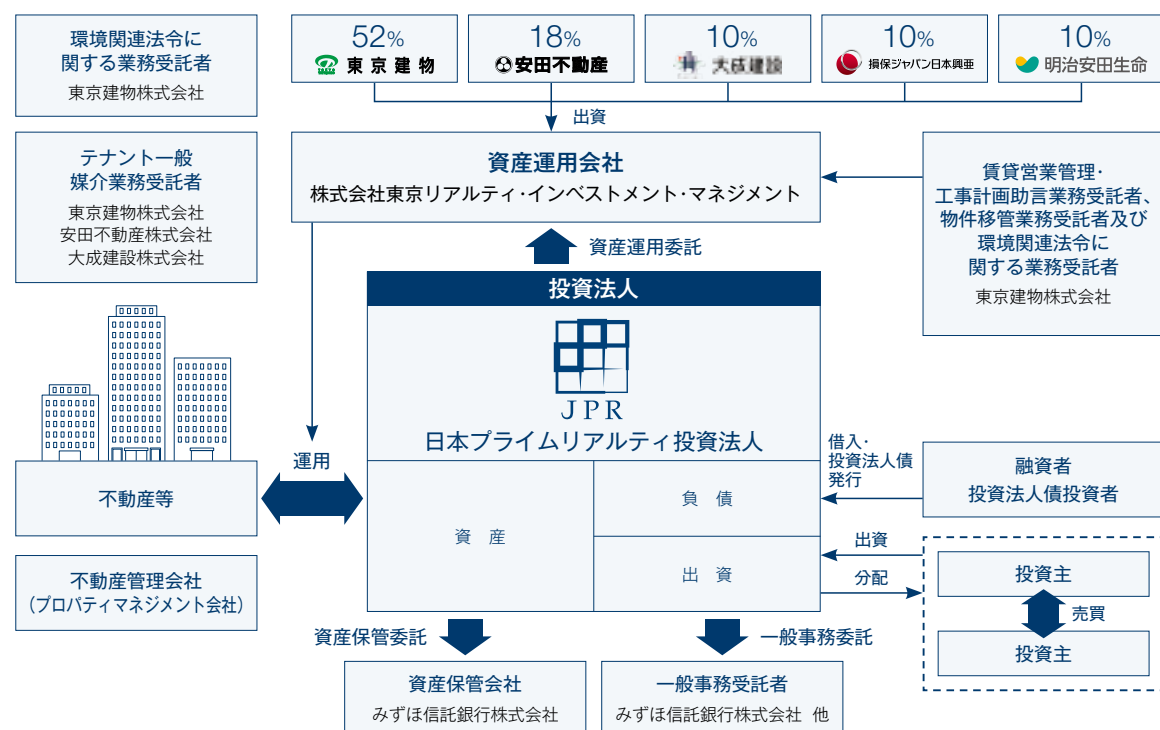
## 投資法人の目的及び基本的性格

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)、繁華性の高い立地に位置する商業施設及び複合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うえで、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発揮することを基本方針とします。

## 沿革

年月日	事項
2001年 9月 6日	設立企画人(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)による投信法第69条第1項に基づく設立に係る届出
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
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)
2002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)
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

## 投資法人の仕組み



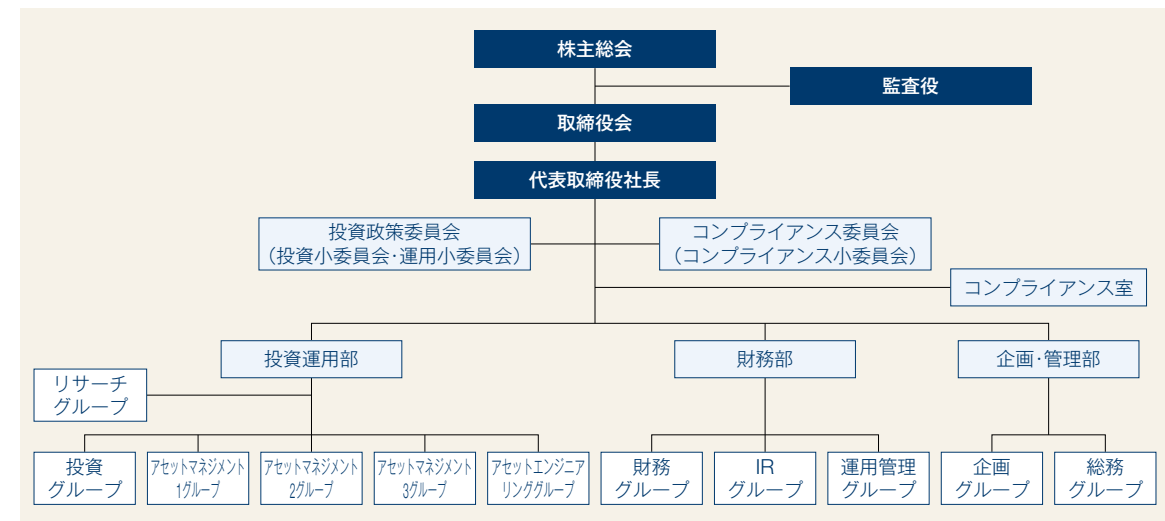
# 資産運用会社の概要

## 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(出資比率)	東京建物株式会社(52%) 安田不動産株式会社(18%) 大成建設株式会社(10%) 損害保険ジャパン日本興亜株式会社(10%) 明治安田生命保険相互会社(10%)	
沿革	2000年 4月28日	会社設立
	2000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(4)第79025号)
	2001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)
	2001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)
	2007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) <sup>(注)</sup>
	2007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) 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「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。



## I 資産運用報告

## 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30期	第31期	第32期	第33期	第34期
			自2016年7月1日 至2016年12月31日	自2017年1月1日 至2017年6月30日	自2017年7月1日 至2017年12月31日	自2018年1月1日 至2018年6月30日	自2018年7月1日 至2018年12月31日
営業成績	営業収益	百万円	15,105	15,118	15,141	15,204	15,652
	うち賃貸事業収入	百万円	15,105	14,907	15,141	15,204	15,652
	うち不動産等売却益	百万円	0	210	—	—	—
	営業費用	百万円	7,944	7,370	7,572	7,869	8,066
	うち賃貸事業費用	百万円	6,898	6,599	6,810	7,114	7,311
	うち不動産等売却損	百万円	300	—	—	—	—
	営業利益	百万円	7,161	7,747	7,569	7,335	7,586
財産等の状況	総資産額	百万円	432,307	446,068	446,487	446,297	447,157
	(対前期比)	%	(+3.2)	(+3.2)	(+0.1)	(△0.0)	(+0.2)
	有利子負債額	百万円	188,960	181,394	181,228	181,120	181,020
	純資産額	百万円	216,639	238,611	238,619	238,638	238,712
	(対前期比)	%	(+0.1)	(+10.1)	(+0.0)	(+0.0)	(+0.0)
	出資総額	百万円	210,395	231,653	231,653	231,653	231,653
	分配総額	百万円	6,152	6,657	6,666	6,687	6,761
1 分配金当分の状況	配当性向	%	100.0	96.9	100.0	100.0	100.0
	発行済投資口の総口数	口	873,000	923,000	923,000	923,000	923,000
	1口当たり純資産額	円	248,154	258,516	258,525	258,546	258,626
	1口当たり分配金	円	7,048	7,213	7,223	7,245	7,326
	利益分配金	円	7,048	7,213	7,223	7,245	7,326
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
	総資産経常利益率(注1)	%	1.4	1.6	1.5	1.5	1.5
年換算(注10)	%	2.9	3.2	3.0	3.0	3.0	
財務指標	純資産当期純利益率(注2)	%	2.8	3.0	2.8	2.8	2.8
	年換算(注10)	%	5.6	6.1	5.5	5.7	5.6
	期首純資産額	百万円	216,384	216,639	238,611	238,619	238,638
	期末自己資本比率(注3)	%	50.1	53.5	53.4	53.5	53.4
	(対前期増減)	%	(△1.6)	(+3.4)	(△0.0)	(+0.0)	(△0.1)
	期末総資産有利子負債比率(注4)	%	43.7	40.7	40.6	40.6	40.5
	DSCR(注5)	倍	9.9	10.7	11.2	11.6	12.0
参考情報	金利償却前当期純利益(注6)	百万円	9,269	9,452	9,430	9,442	9,500
	支払利息	百万円	931	887	842	812	794
	賃貸NOI(注7)	百万円	10,090	10,216	10,252	10,033	10,285
	年換算NOI利回り(注9、10)	%	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7
	賃貸NCF(注8)	百万円	9,366	9,652	9,627	8,887	9,158
	年換算NCF利回り(注9、10)	%	4.4	4.4	4.4	4.1	4.2
	投資物件数(注11)		63	62	62	62	62
テナント数		679	730	745	747	747	
総賃貸可能面積(注12)	m <sup>2</sup>	477,249.40	477,972.54	478,169.25	478,117.02	478,088.25	
稼働率	%	98.6	98.0	98.5	98.8	99.2	

(注1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2

(注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 / 支払利息 (投資法人債利息を含みます。)

(注6) 税引前当期純利益 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損 + 特別損失 + 支払利息 (投資法人債利息を含みます。) + 減価償却費

(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30期:4,236.5億円、第31期:4,398.9億円、第32期:4,350.5億円、第33期:4,350.5億円、第34期:4,350.5億円)

(注10) 年換算賃貸NCF / 物件取得価格

(注11) 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30期:184日、第31期:181日、第32期:184日、第33期:181日、第34期:184日

(注12) 複数回にわたって取得した物件についても、それぞれ1棟として物件数を計算しています。

(注13) 総賃貸可能面積は、契約面積を記載しています。

(注14) 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。(ただし、配当性向のみ小数第2位以下を切り捨てています。)

## (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」といいます。）に基づき、2001年9月14日に設立され、2002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。その後の公募増資等により、現在の発行済投資口の総口数は923,000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「本資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、主として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

当期は、業況判断の一部で慎重な見方が見られるものの、企業収益の改善が設備投資の増加につながったほか、堅調な雇用・所得環境の下、個人消費にも持ち直しの動きが見られ、国内景気は緩やかな回復が続きました。海外においても、通商問題など、政治・経済に関するリスク要因は依然として存在するものの、緩やかな景気回復が継続しています。

## &lt; オフィス賃貸市場 &gt;

東京23区のオフィス賃貸市場については、新設、拡張、立地改善等、前向きな新規需要が引き続き旺盛だったことから、タイトな需給環境が継続しました。また、新規賃料水準の上昇傾向も、緩やかながら継続しています。

## &lt; 商業施設賃貸市場 &gt;

本投資法人が投資対象としている都市型商業施設においては、引き続き、新規出店ニーズが底堅い状態です。インバウンド消費についても、自然災害による一時的な影響はあったものの、好調に推移しており、銀座、表参道、心齋橋等の好立地な都市型商業施設の賃貸市場は引き続き堅調です。

## &lt; 不動産売買市場 &gt;

マーケットでの売買においては、優良物件が品薄状態にあるなか、国内外投資家の物件取得意欲は引き続き高く、低利回りの取引が継続しているため、厳しい取得環境となっています。投資対象資産の多様化や、資産の入替えなど、効果的な物件取得方法の模索が続いています。

## ③ 運用状況

## &lt; 新規物件の取得 &gt;

本投資法人は、主にポートフォリオ・クオリティの向上及び収益の安定成長を目指し、地域分散、用途分散によるバランスに留意しつつ、東京エリアに所在するオフィスを中心に、商業施設及び地方オフィスについても投資検討を進めています。

当期においては、東京エリアのオフィスを中心に投資検討を進めたものの、取得には至りませんでした。2018年12月末時点における保有資産残高は62物件、4,350億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は478,088m<sup>2</sup>、テナント数は747となっています。

## &lt; 保有資産の運用管理 &gt;

当期のオフィス賃貸市場は、東京エリアをはじめとして需給バランスの改善が継続したことから、空室率は低い水準にあります。このようななか、本投資法人はポートフォリオ全体の収益及び稼働率の向上を目指し、プロパティ・マネジメント会社及び仲介会社と緊密な連携を図り、戦略的なリーシング活動による新規テナントの誘致及び既存テナントの更なる満足度向上に努めました。その結果、期末稼働率は前期と比較して0.4ポイント上昇し99.2%となりました。管理面では、本投資法人のブランドコンセプト「A / 3 S (Amenity / Service, Safety, Save Energy)」に基づき、「働く人が満足する空間の創造」を目指し、テナントニーズを踏まえたバリューアップ工事を計画的に実施しています。また、省エネルギー対策への取組みとしては、効果の期待できる空調改修工事や照明器具のLED化工事を複数のビルで実施しました。

一方、環境への取組みとしては、「DBJ Green Building 認証(注1)」を継続的に取得しており、当期末時点においては17の物件で認証を取得しています。また、「GRESB(注2) 評価(2018年調査)」では、5年連続で最高位の「Green Star」の評価を取得しており、総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」においても、上位評価である「4スター」の評価を3年連続で獲得しています。また、「CASBEE(注3) 不動産評価認証」の上位評価である「Aランク」の評価を薬院ビジネスガーデンで取得しています。

(注1) ビルの環境性能に加えて、防災や防犯、及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（「Green Building」）の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定する認証制度。

(注2) Global Real Estate Sustainability Benchmark の略で、欧州の年金アセットマネジャーなど世界の60以上の団体が構成される同名のグループが実施する調査に基づく、不動産会社、REITや不動産私募ファンドについて、環境や社会性の観点からサステナビリティ（持続可能性）を分析・評価するためのベンチマーク。

## I 資産運用報告

(注3) 建築環境総合性能評価システム (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency) の略で、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の総合的な環境性能を評価するシステム。

### <資金調達状況>

本投資法人は、良好な資金調達環境と低金利を背景に、財務基盤を更に強固なものとするため、調達期間の長期化及び返済期限の分散を一層重視した調達に取り組んでいます。当期中に返済期限が到来した有利子負債の借換え資金として100億円の調達を行い、返済した有利子負債の平均調達期間5.6年、平均調達金利0.92%に対し、新規有利子負債の平均調達期間は6.7年、平均調達金利は0.54%となりました。

当期末の借入金残高は1,555億円、投資法人債残高は255億円、有利子負債残高は1,810億円となり、当期末の総資産有利子負債比率(注1)は40.5%、長期固定金利比率(注2)は100.0%、平均デットコスト(注3)は0.90%、平均残存年数(注4)は4.5年となっています。

また、コミットメントラインは、240億円の極度額を金融機関6行と設定しています。

当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

### ■発行体格付(当期末現在)

信用格付業者	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)
S&P グローバル・レーティング・ジャパン株式会社 (S&P)	長期: A (安定的) 短期: A-1

(注1) 総資産有利子負債比率: (借入金残高+投資法人債残高) ÷ 総資産額

(注2) 長期固定金利比率: 固定金利の長期有利子負債額 ÷ 全ての有利子負債額

(注3) 平均デットコスト: 各期に発生した支払利息、投資法人債利息、融資手数料(期限前弁済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。)、投資法人債の発行償却費及び投資法人債管理費の合計を当該期の営業日数で除し、365日を乗じることで年換算した数値 ÷ 各期における借入金及び投資法人債の平均残高

(注4) 平均残存年数: 全ての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有利子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

最近5年間における増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増	減	増	減	
2015年6月16日	公募増資	45,700	870,700	17,472	209,516	(注1)
2015年6月24日	第三者割当増資	2,300	873,000	879	210,395	(注2)
2017年1月24日	公募増資	47,600	920,600	20,237	230,632	(注3)
2017年2月14日	第三者割当増資	2,400	923,000	1,020	231,653	(注4)

(注1) 1口当たり394,875円(引受価額382,320円)にて、借入金の返済等に充当するため公募新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり382,320円にて、借入金の返済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3) 1口当たり439,040円(引受価額425,152円)にて、新たな特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部に充当するため公募新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり425,152円にて、新たな特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部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

当期の分配金については、「投資法人に係る課税の特例」(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図し、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部を分配金に充当することとした結果、投資口1口当たりの分配金は7,326円となりました。

期別	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	
	自2016年7月1日 至2016年12月31日	自2017年1月1日 至2017年6月30日	自2017年7月1日 至2017年12月31日	自2018年1月1日 至2018年6月30日	自2018年7月1日 至2018年12月31日	
当期末処分利益総額	6,169,462千円	6,883,962千円	6,681,774千円	6,701,131千円	6,774,889千円	
利益留保額	16,558千円	226,363千円	14,945千円	13,996千円	12,991千円	
金銭の分配金総額	6,152,904千円	6,657,599千円	6,666,829千円	6,687,135千円	6,761,898千円	
(1口当たり分配金)	(7,048円)	(7,213円)	(7,223円)	(7,245円)	(7,326円)	
内訳	利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	6,152,904千円 (7,048円)	6,657,599千円 (7,213円)	6,666,829千円 (7,223円)	6,687,135千円 (7,245円)	6,761,898千円 (7,326円)
	出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	

### (5)今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の国内景気については、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくものと思われませんが、海外経済の不確実性や通商問題の動向、金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

オフィス賃貸市場は、2020年にかけて東京都区部の新規供給量が増加する見通しであるものの、新築ビルのリーシングは好調に推移しており、全般的な市場は良好な状態が継続するものと思われま。なお、本投資法人においては、従来より、積極的なバリューアップ工事や、きめ細やかな管理対応などを通じて、テナント満足度の向上に注力してきたことから、好調な市場の影響を十分享受できるものと考えています。過熱感の継続している売買市場においては、不動産売買にあたって、物件収益の成長可能性の見極めがより重要になっていきます。低金利環境下において、キャップレートが低下している状況を考えると、中長期保有を前提とする不動産投資においては、厳選投資のスタンスを堅持していく必要があります。

#### ①新規物件の取得及び資産の入替え

今後も、ポートフォリオ・クオリティを向上させるとともに、長期的な成長力・安定性を高めるため、東京オフィスへの重点投資を継続する方針です。オフィス賃貸市場の活況を背景に、売買市場は取引利回り、期待利回りの水準の低下が見られ、品薄状態も継続していることから、利回りの低下と賃料増額を織り込んだ価格での取引がなされていますが、本投資法人は取得に際しては物件の成長性について十分な検証を行います。また、商業施設及び地方オフィスについては、ポートフォリオ全体の収益の安定性を補完するため、一定水準の安定収益を維持できる優良物件に厳選投資します。検討にあたっては、綿密な市場調査、物件精査の下に価格交渉を行い、合理的な条件で新規物件を取得します。

なお、本投資法人は、好立地・高品質・高性能なクオリティの高い中規模オフィスの増加や、テナントニーズの多様化に伴う当該オフィスへの堅調な需要等、オフィスマーケットを取り巻く環境変化を踏まえ、延床面積約1,000坪以上の建物を投資対象の中心とするものの、個別物件の特性等を勘案した上で、この基準を下回る物件についても投資対象とすることが取得機会の増加による本投資法人の持続的成長と投資主価値の向上につながるものと判断し、2018年7月1日付でオフィスの規模基準について社内規程(JPR運用ガイドライン)の改正を行いました。今回の改正後も本投資法人のクオリティ重視の投資姿勢に変化はなく、今後も厳選投資を継続していきます。

また、本資産運用会社のスポンサー(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、損害保険ジャパン日本興亜株式会社及び明治安田生命保険相互会社)をはじめとして、情報収集を積極的にに行い、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、投資判断を行います。

なお、資産の入替えにつきましても、ポートフォリオ・クオリティと長期的な成長力を高めるべくタイミングを勘案しつつ検討を進めます。

## I 資産運用報告

### ②保有資産の運用管理

本投資法人は、引き続き戦略的なりーシング活動により新規テナント誘致を進めるとともに、テナントの満足度向上を図ることにより、既存テナントの退出防止、増床及び賃料増額改定につなげ、中長期安定的な収益確保を目指します。具体的には、以下の方針にて運用管理を行います。

- ・プロバティ・マネジメント会社及び仲介会社との連携強化。
- ・良好な賃貸マーケットを前提とした条件提案及び意思決定の迅速化。
- ・物件収益の改善及びテナント満足度向上を企図した戦略的なバリューアップ工事。
- ・社会的要請の高い、省エネ化推進・BCP対応・環境配慮対応の強化。
- ・補助金制度を活用した省エネ改修。

### ③資金調達

本投資法人は、保守的かつ安定性を重視した財務運営を基本方針とし、総資産有利子負債比率の上限の目安を概ね50%とする保守的なレバレッジ管理に引き続き取り組んでいきます。借入れについては、将来の金融環境の変化に伴うリファイナンスリスクを軽減することを目指し、安定性を重視した一層の長期化を推し進め、有利子負債の返済期限の分散及び各期返済額の低減を図っていきます。また、資金調達の多様化を目的に投資法人債の発行による資金調達にも取り組んでいきます。

### (6)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ひとつに掲げており、東京証券取引所規則や法令等で定められている情報開示に加えて、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ています。自主開示の手段として、ホームページ（<http://www.jpr-reit.co.jp/>）を活用しており、ポートフォリオ全物件の月次稼働率やヒストリカルデータ等の情報拡充、個人投資家向け情報の掲載及び証券アナリスト向け決算説明会の動画配信を行っています。

### (7)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

2019年2月14日付で次の物件の取得を決定しました。

<品川チャナルビル（追加取得）>

#### 物件概要

所在地	: 東京都港区港南二丁目12番33号（住居表示）
所有形態	: 土地：所有権（共有：持分割合4.6%） 建物：区分所有権
敷地面積	: 828.82㎡（持分対応37.74㎡）
延床面積	: 5,216.21㎡（取得対象の区分所有権の面積166.66㎡）
構造	: 鉄骨造陸屋根地下1階付8階建
竣工年月	: 2008年7月

※契約締結日現在、取得対象の区画は売主が自社で使用していますが、本投資法人は取得後に売主以外の第三者に賃貸する方針であり、その場合の当該取得対象の区画の総賃貸可能面積は169.93㎡となります。

#### 売買条件

売買価格	: 171百万円
資産の種類	: 不動産
契約締結日	: 2019年2月14日
取得予定日	: 2019年3月8日

## 2.投資法人の概況

### (1)出資の状況

	第30期 2016年 12月31日現在	第31期 2017年 6月30日現在	第32期 2017年 12月31日現在	第33期 2018年 6月30日現在	第34期 2018年 12月31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	873,000口	923,000口	923,000口	923,000口	923,000口
出資総額	210,395百万円	231,653百万円	231,653百万円	231,653百万円	231,653百万円
投資主数	11,177人	12,535人	12,196人	11,647人	11,050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名は以下のとおりです。

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	194,981	21.12
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	121,463	13.15
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	34,595	3.74
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A. (東京都港区港南二丁目15-1 品川インターシティA棟)	31,979	3.46
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9-9	29,300	3.17
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	2.70
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	2.60
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	21,708	2.35
ジェービー モルガン チェース バンク 385771 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15-1 品川インターシティA棟)	12,100	1.31
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都港区港南二丁目15-1 品川インターシティA棟)	9,089	0.98
合 計		504,215	54.62

(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位以下を切り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とおりです。

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	大久保聡	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 理事	2,400千円	1
監督役員 (注1)	出縄正人 草薙信久	スプリング法律事務所 弁護士 仰星税理士法人 代表社員	4,200千円	—
会計監査人 (注2)	EY新日本有限責任 監査法人	—	13,300千円	—

(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とおりです。

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）	株式会社みずほ銀行

## I 資産運用報告

## 3.投資法人の運用資産の状況

## (1)本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域区分等	第33期 2018年6月30日現在		第34期 2018年12月31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	86,485,677	19.4	86,379,200	19.3
	東京周辺部	56,571,627	12.7	56,392,363	12.6
	地方	20,394,211	4.6	20,261,285	4.5
信託不動産	東京都心	156,212,234	35.0	155,976,035	34.9
	東京周辺部	50,374,846	11.3	50,267,329	11.2
	地方	41,756,365	9.4	41,688,392	9.3
預金その他の資産	—	34,502,815 (—)	7.7 (—)	36,193,094 (—)	8.1 (—)
資産総額計	—	446,297,778 (411,794,962)	100.0 (92.3)	447,157,702 (410,964,607)	100.0 (91.9)

(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。

## (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）の概要は以下のとおりです。

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
大手町タワー（底地）	38,388,259	11,034.78	11,034.78	100.0	11.6	事務所
オリナスタワー	27,143,831	23,987.40	23,987.40	100.0	6.6	事務所
新宿センタービル	22,183,435	8,865.71	8,638.74	97.4	3.4	事務所
東京スクエアガーデン	18,582,159	5,971.73	5,829.84	97.6	2.7	事務所
ビッグス新宿ビル	15,391,893	15,227.80	15,158.14	99.5	3.8	事務所
JPR千駄ヶ谷ビル	14,824,315	6,177.74	6,177.74	100.0	1.9	事務所
兼松ビル	14,578,607	7,994.02	7,592.33	95.0	2.4	事務所
新宿スクエアタワー	13,264,965	19,266.38	19,266.38	100.0	2.8	事務所
川崎ダイスビル	13,248,837	12,067.44	11,537.92	95.6	2.6	商業施設
JPR梅田ロフトビル	12,402,856	18,586.97	18,586.97	100.0	2.3	商業施設
合計	190,009,159	129,179.97	127,810.24	98.9	39.9	

(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、東京スクエアガーデン、新宿スクエアタワー及び川崎ダイスビルについては、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。

## (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とおりです。

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)
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	14,578,607	14,000,000
		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	2,418,998	2,520,000
		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	1,985,343	2,710,000
		新麹町ビル	東京都千代田区麹町四丁目3番3	信託受益権	2,449,003	3,860,000
		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	3,236,284	3,570,000
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目13番23号	信託受益権	10,905,685	13,500,000
		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	2,919,555	3,510,000
		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	5,190,182	4,830,000
		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	2,812,890	4,950,000
		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	信託受益権	13,264,965	14,800,000
		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	15,391,893	18,900,000
		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	588,855	894,000
		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	22,183,435	16,600,000

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)
東京都心	事務所	南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目12番3号	不動産	3,820,914	2,900,000
		品川キャナルビル	東京都港区港南二丁目12番33号	不動産	1,718,310	2,020,000
		六番町ビル	東京都千代田区六番町2番9ほか	不動産	2,823,046	3,490,000
		JPR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	8,674,767	11,000,000
		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	5,285,486	5,700,000
		JPR日本橋堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目11番12号	信託受益権	4,710,927	6,830,000
		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	14,824,315	12,100,000
		銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	3,701,506	4,080,000
		大手町タワー（底地）	東京都千代田区大手町一丁目6番6ほか	信託受益権	38,388,259	48,300,000
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	東京都千代田区四番町9番6ほか	信託受益権	2,716,906	3,470,000
東京都心	商業施設	芝大門センタービル	東京都港区芝大門一丁目10番11号	信託受益権	4,160,287	6,830,000
		東京スクエアガーデン	東京都中央区京橋三丁目1番1号	信託受益権	18,582,159	20,600,000
		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	11,478,896	14,100,000
		JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前四丁目32番13号	信託受益権	4,273,906	4,110,000
		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	2,595,975	2,970,000
		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	不動産	3,302,926	3,300,000
		JPR銀座並木通りビル	東京都中央区銀座五丁目5番14号	不動産	10,142,534	11,300,000
		FUNDES水道橋	東京都千代田区神田三崎町二丁目20番8号	信託受益権	3,228,408	3,640,000
		アルカイスト	東京都墨田区錦糸三丁目2番1号	信託受益権	4,242,553	6,570,000
		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	2,219,756	1,780,000
東京都心	事務所	JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通17番	信託受益権	2,438,628	2,340,000
		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ほか	信託受益権	1,408,817	1,930,000
		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	7,240,612	10,000,000
		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	2,952,426	5,020,000
		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	信託受益権	2,877,826	3,960,000
		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	5,231,137	8,560,000
		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	不動産	5,369,234	6,660,000
		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	27,143,831	38,100,000
		東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目5番10号	不動産	7,018,346	8,870,000
		大宮プライムイースト	埼玉県さいたま市大宮区下町二丁目1番1ほか	信託受益権	5,738,296	8,760,000
東京都心	商業施設	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	7,224,810	12,500,000
		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	1,678,237	2,860,000
		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	6,999,150	5,690,000
		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	3,627,190	4,350,000
川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番3ほか	信託受益権	13,248,837	16,200,000		

## I 資産運用報告

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)
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	4,256,676	3,500,000		
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	2,955,717	3,650,000		
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	1,346,054	1,950,000		
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	2,403,959	4,110,000		
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	1,324,528	1,620,000		
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	2,053,667	3,150,000		
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	2,164,846	3,410,000		
JPR名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区栄一丁目24番15号	不動産	3,849,431	3,030,000		
薬院ビジネスガーデン	福岡県福岡市中央区薬院一丁目1番1号	不動産	10,312,413	18,000,000		
JPR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	5,147,680	4,420,000		
商業施設	JPR梅田口フトビル	大阪府大阪市北区茶屋町16番7号	信託受益権	12,402,856	14,200,000	
	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	6,099,440	7,430,000	
	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	6,034,211	7,510,000	
合計					410,964,607	493,764,000

(注) 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。

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とおりです。

地域区分	用途	不動産等の名称	第33期(自2018年1月1日至2018年6月30日)				第34期(自2018年7月1日至2018年12月31日)			
			テナント総数 期末時点 (件)(注1)	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)(注1)	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	10	100.0	383,896	2.5	9	95.0	394,319	2.5
		兼松ビル別館	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR人形町ビル	4	100.0	93,240	0.6	5	100.0	127,163	0.8
		新麹町ビル	17	100.0	110,589	0.7	17	100.0	110,864	0.7
		JPRクレスト竹橋ビル	6	100.0	108,088	0.7	7	100.0	105,041	0.7
		MS芝浦ビル	10	100.0	440,719	2.9	10	100.0	456,568	2.9
		五反田ファーストビル	3	100.0	131,046	0.9	3	100.0	132,240	0.8
		JPR市ヶ谷ビル	10	100.0	145,071	1.0	9	92.0	187,760	1.2
		オーバルコート大崎マークウエスト	2	100.0	189,747	1.2	2	100.0	191,064	1.2
		新宿スクエアタワー	25	100.0	383,007	2.5	24	100.0	393,982	2.5
		ビッグス新宿ビル	24	99.5	591,315	3.9	23	99.5	593,568	3.8
		アクロス新川ビル・アネックス	4	100.0	37,046	0.2	4	100.0	37,204	0.2
		新宿センタービル	33	97.3	501,809	3.3	34	97.4	509,201	3.3
		南麻布ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)

地域区分	用途	不動産等の名称	第33期(自2018年1月1日至2018年6月30日)				第34期(自2018年7月1日至2018年12月31日)			
			テナント総数 期末時点 (件)(注1)	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)(注1)	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	品川チャンネルビル	5	100.0	60,008	0.4	5	100.0	65,798	0.4
		六番町ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR原宿ビル	9	100.0	256,247	1.7	9	100.0	269,657	1.7
		東京建物京橋ビル	9	100.0	209,400	1.4	9	100.0	210,881	1.3
		JPR日本橋堀留ビル	5	100.0	186,925	1.2	5	100.0	192,116	1.2
		JPR千駄ヶ谷ビル	6	100.0	279,205	1.8	6	100.0	289,585	1.9
		銀座三和ビル	9	100.0	119,621	0.8	9	100.0	120,735	0.8
		大手町タワー(底地)	2	100.0	1,630,000	10.7	2	100.0	1,679,499	10.7
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	23	96.6	117,626	0.8	22	94.1	113,472	0.7
		芝大門センタービル	9	100.0	184,079	1.2	9	100.0	186,745	1.2
	商業施設	東京スクエアガーデン	49	92.9	393,655	2.6	50	97.6	391,318	2.5
		JPR渋谷タワーレコードビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR神宮前432	7	100.0	79,967	0.5	7	100.0	89,057	0.6
		新宿三丁目イーストビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR銀座並木通りビル	9	100.0	199,112	1.3	9	100.0	208,549	1.3
		FUNDES水道橋	6	100.0	94,604	0.6	6	100.0	93,921	0.6
		アルカイスト	6	100.0	254,552	1.7	6	100.0	265,642	1.7
		JPR千葉ビル	39	96.9	136,127	0.9	40	98.4	137,738	0.9
		JPR横浜日本大通ビル	17	93.9	140,946	0.9	17	93.9	123,790	0.8
東京都心	事務所	新横浜第二センタービル	22	100.0	104,935	0.7	20	94.8	105,310	0.7
		川口センタービル	45	100.0	423,596	2.8	44	100.0	440,835	2.8
		JPR上野イーストビル	10	100.0	143,708	0.9	10	100.0	169,995	1.1
		立川ビジネスセンタービル	19	80.9	159,825	1.1	21	91.5	134,563	0.9
		ライズアリーナビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		ゆめおおおかオフィスタワー	39	100.0	334,971	2.2	38	100.0	340,397	2.2
		オロナスタワー	16	98.6	952,098	6.3	17	100.0	1,010,621	6.5
		東京建物横浜ビル	18	95.4	286,434	1.9	19	100.0	291,597	1.9
		大宮プライムイースト	4	100.0	271,222	1.8	4	100.0	279,746	1.8
		商業施設	田無アスタ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)
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	127,048	0.8	3	100.0	127,041	0.8	
川崎ダイヤビル	28	86.9	502,477	3.3	28	95.6	478,174	3.1		

## I 資産運用報告

地域区分	用途	不動産等の名称	第33期(自2018年1月1日至2018年6月30日)				第34期(自2018年7月1日至2018年12月31日)			
			テナント総数 期末時点 (件) (注1)	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) (注1)	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 (%)
地方	事務所	新潟駅南センタービル	9	98.5	125,109	0.8	10	100.0	123,928	0.8
		東京建物本町ビル	9	90.2	114,854	0.8	8	91.1	149,527	1.0
		JPR博多ビル	44	100.0	155,526	1.0	44	100.0	160,651	1.0
		JPR那覇ビル	19	100.0	99,954	0.7	19	100.0	105,733	0.7
		損保ジャパン仙台ビル	15	100.0	187,852	1.2	15	99.7	187,991	1.2
		損保ジャパン和歌山ビル	14	96.6	106,812	0.7	15	98.3	107,722	0.7
		天神121ビル	16	100.0	107,216	0.7	16	100.0	115,021	0.7
		JPR堂島ビル	12	96.4	143,593	0.9	12	100.0	124,077	0.8
		JPR名古屋伏見ビル	4	99.5	145,214	1.0	4	99.5	148,489	0.9
		業院ビジネスガーデン	17	99.9	501,900	3.3	16	99.9	532,131	3.4
	JPR心斎橋ビル	9	96.8	73,706	0.5	9	96.9	125,002	0.8	
	商業施設	JPR梅田ロフトビル	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		5	100.0	164,422	1.1	5	100.0	167,616	1.1	
合計			747	98.8	15,204,965	100.0	747	99.2	15,652,749	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、サイエンスプラザ・四番町プラザの住居部分、東京スクエアガーデン、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、サイエンスプラザ・四番町プラザの住居部分、東京スクエアガーデン、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す。

(注2) 本物件の「賃貸事業収入期間中」及び「対総賃貸事業収入比率」については、テナント又は共有者から賃料収入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していません。

## (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	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
川口センタービル	埼玉県川口市	空調設備改修工事 (Ⅳ期～Ⅵ期)	自2018年10月 至2020年3月	294	—	—
東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市	共用部改修工事 (Ⅱ期)	自2019年1月 至2019年6月	155	—	—
JPR人形町ビル	東京都中央区	1階、4階～8階トイレ・給湯室・SK改修工事	自2018年9月 至2019年3月	101	—	—
オリーナタワー	東京都墨田区	業務低層階 自動制御コントローラ更新工事	自2019年1月 至2019年6月	100	—	—
JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市	エスカレーター改修工事 (Ⅱ期～Ⅲ期)	自2019年5月 至2019年10月	90	—	—
兼松ビル	東京都中央区	セキュリティ設備改修工事	自2018年8月 至2019年2月	71	—	—
JPR那覇ビル	沖縄県那覇市	エレベーター改修工事	自2018年10月 至2019年6月	64	—	—
MS芝浦ビル	東京都港区	非常発電設備更新工事	自2018年8月 至2019年1月	62	—	—
六番町ビル	東京都千代田区	B1階、7階空調設備改修工事	自2018年11月 至2019年1月	48	—	—
JPR原宿ビル	東京都渋谷区	機械式駐車設備改修工事	自2018年11月 至2019年3月	38	—	—

## (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583百万円 (注) 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)
川口センタービル	埼玉県川口市	空調設備改修工事 (Ⅲ期)	自2018年4月 至2018年9月	176
東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市	共用部改修工事 (Ⅰ期)	自2018年8月 至2018年12月	110
JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市	エスカレーター改修工事 (Ⅰ期)	自2018年6月 至2018年7月	46
東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市	エレベーター改修工事	自2018年7月 至2018年12月	43
JPR博多ビル	福岡県福岡市	エレベーター改修工事	自2018年5月 至2018年7月	41
JPR人形町ビル	東京都中央区	3階改修工事	自2018年9月 至2018年10月	22
その他の不動産等		共用部改修、OAフロア設置、空調設備の改修等		684
合計				1,126

(注) 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 (13百万円) が含まれています。

I 資産運用報告

(3)長期修繕計画のために積み立てた金銭

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みます。）のなかから大規模な修繕等に充当するため、以下のとおり金銭の積立てを行っています。

営業期間	第30期 自2016年7月1日 至2016年12月31日	第31期 自2017年1月1日 至2017年6月30日	第32期 自2017年7月1日 至2017年12月31日	第33期 自2018年1月1日 至2018年6月30日	第34期 自2018年7月1日 至2018年12月31日
当期首積立金残高	936百万円	931百万円	1,075百万円	1,178百万円	1,215百万円
当期積立額	393百万円	479百万円	422百万円	821百万円	624百万円
当期積立金取崩額	398百万円	335百万円	319百万円	784百万円	617百万円
次期繰越額	931百万円	1,075百万円	1,178百万円	1,215百万円	1,222百万円

5.費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

項目	第33期 自2018年1月1日 至2018年6月30日	第34期 自2018年7月1日 至2018年12月31日
(a)資産運用報酬	553,336千円	559,342千円
固定報酬	75,000千円	75,000千円
インセンティブ報酬1	271,473千円	275,168千円
インセンティブ報酬2	206,862千円	209,174千円
(b)一般事務委託及び資産保管手数料	79,939千円	79,429千円
(c)役員報酬	6,600千円	6,600千円
(d)信託報酬	25,908千円	24,251千円
(e)その他営業費用	89,047千円	85,553千円
合計	754,831千円	755,177千円

(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、以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2012年12月5日	2,000	2,000	1.027	2019年12月5日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証
	株式会社みずほ銀行	2013年11月27日	3,000	3,000	0.970	2020年11月27日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2014年6月27日	5,000	5,000	1.178	2023年6月27日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2015年3月11日	2,000	2,000	1.011	2024年3月11日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2015年3月24日	2,000	2,000	1.056	2025年3月24日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2016年2月4日	5,000	5,000	0.804	2026年2月4日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2017年3月30日	3,000	3,000	0.351	2021年3月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2017年3月30日	4,000	4,000	0.400	2022年3月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.795	2027年11月19日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年8月8日	1,000	1,000	1.178	2019年8月8日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年12月5日	1,000	1,000	1.027	2019年12月5日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年11月27日	3,000	3,000	0.970	2020年11月27日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年6月27日	4,000	4,000	0.889	2021年6月25日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年8月31日	1,000	1,000	0.873	2023年8月31日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年3月25日	5,000	5,000	0.510	2024年3月25日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年12月15日	2,000	2,000	0.633	2024年12月13日	期限一括		

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月8日	1,000	1,000	0.638	2025年8月8日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月29日	5,000	5,000	0.600	2025年8月29日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月5日	3,000	3,000	0.593	2025年9月5日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2012年12月5日	1,000	1,000	1.027	2019年12月5日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2013年6月27日	3,000	3,000	1.265	2020年6月26日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2014年6月27日	2,500	2,500	1.033	2022年6月27日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2017年3月30日	2,000	2,000	0.351	2021年3月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2017年3月30日	4,000	4,000	0.400	2022年3月30日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2009年6月26日	2,200	2,100	3.190	2019年6月27日	(注4)		
	株式会社日本政策投資銀行	2013年6月27日	820	820	1.449	2021年6月25日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2013年12月5日	2,000	2,000	1.188	2021年12月3日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2015年3月24日	2,000	2,000	1.056	2025年3月24日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月15日	3,000	3,000	0.843	2027年6月14日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.795	2027年11月19日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2012年4月5日	5,000	5,000	1.397	2019年4月5日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2013年9月24日	2,000	2,000	1.076	2020年9月24日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2014年12月5日	2,000	2,000	1.134	2024年12月5日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2016年12月15日	1,000	1,000	0.843	2027年6月14日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2012年8月8日	2,000	2,000	1.178	2019年8月8日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2012年8月30日	2,000	-	1.146	2018年8月30日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2013年9月30日	1,000	1,000	1.069	2020年9月24日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2017年7月3日	900	900	0.625	2025年7月3日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2017年8月25日	1,000	1,000	0.534	2024年8月23日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2017年8月25日	1,000	1,000	0.574	2025年2月25日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2018年8月30日	-	2,000	0.553	2025年2月25日	期限一括		
	みずほ信託銀行株式会社	2013年2月4日	3,000	3,000	1.076	2020年2月4日	期限一括		
	みずほ信託銀行株式会社	2017年3月30日	4,000	4,000	0.309	2020年3月30日	期限一括		
	信金中央金庫	2013年12月5日	3,000	-	0.689	2018年12月5日	期限一括		
	信金中央金庫	2016年12月15日	2,000	2,000	0.388	2021年12月14日	期限一括		
	信金中央金庫	2018年12月5日	-	3,000	0.663	2027年6月4日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	2013年9月24日	1,000	1,000	0.911	2019年9月24日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	2015年10月9日	2,000	2,000	0.816	2023年10月6日	期限一括		
株式会社福岡銀行	2016年7月7日	2,000	2,000	0.480	2026年7月7日	期限一括			
明治安田生命保険相互会社	2015年2月5日	1,000	1,000	1.042	2025年2月5日	期限一括			
明治安田生命保険相互会社	2018年6月21日	3,200	3,200	0.813	2028年6月21日	期限一括			
全国信用協同組合連合会	2018年2月5日	4,000	4,000	0.404	2022年8月5日	期限一括			
株式会社西日本シティ銀行	2016年5月27日	3,000	3,000	0.646	2026年5月27日	期限一括			
株式会社西日本シティ銀行	2016年12月15日	1,000	1,000	0.388	2021年12月14日	期限一括			
太陽生命保険株式会社	2013年12月27日	1,000	1,000	1.011	2020年12月25日	期限一括			
太陽生命保険株式会社	2015年9月24日	1,000	1,000	0.969	2024年9月24日	期限一括			
太陽生命保険株式会社	2018年6月4日	1,000	1,000	0.811	2028年6月5日	期限一括			
株式会社中国銀行	2013年9月24日	1,000	-	0.758	2018年9月25日	期限一括			

## I 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期 借入金	株式会社中国銀行	2015年10月9日	2,000	2,000	0.816	2023年10月6日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証
	株式会社中国銀行	2018年9月25日	—	1,000	0.661	2026年3月25日	期限一括		
	農林中央金庫	2016年12月15日	2,000	2,000	0.388	2021年12月14日	期限一括		
	農林中央金庫	2017年12月5日	1,000	1,000	0.604	2025年6月5日	期限一括		
	オリックス銀行株式会社	2013年11月27日	2,000	2,000	0.762	2019年5月27日	期限一括		
	住友生命保険相互会社	2016年10月11日	2,000	2,000	0.453	2024年10月11日	期限一括		
	全国共済農業協同組合連合会	2016年12月15日	2,000	2,000	0.388	2021年12月14日	期限一括		
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	2015年12月25日	2,000	2,000	0.759	2023年12月25日	期限一括		
	株式会社八十二銀行	2015年10月9日	1,000	1,000	0.489	2020年10月9日	期限一括		
	株式会社八十二銀行	2016年9月26日	1,000	1,000	0.209	2021年9月24日	期限一括		
	株式会社りそな銀行	2017年3月30日	2,000	2,000	0.438	2022年9月30日	期限一括		
	株式会社伊予銀行	2015年10月9日	1,000	1,000	0.816	2023年10月6日	期限一括		
	NTTファイナンス株式会社	2018年5月31日	1,000	1,000	0.408	2023年5月31日	期限一括		
	株式会社七十七銀行	2018年5月31日	1,000	1,000	0.408	2023年5月31日	期限一括		
	株式会社第四銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.396	2022年11月21日	期限一括		
	大同生命保険株式会社	2013年12月27日	1,000	—	0.710	2018年12月27日	期限一括		
	大同生命保険株式会社	2018年12月27日	—	1,000	0.316	2023年12月25日	期限一括		
	株式会社千葉銀行	2018年10月25日	—	1,000	0.449	2023年10月25日	期限一括		
	東京海上日動火災保険株式会社	2013年12月27日	1,000	—	0.710	2018年12月27日	期限一括		
	東京海上日動火災保険株式会社	2018年12月27日	—	1,000	0.299	2023年6月27日	期限一括		
株式会社百五銀行	2018年10月25日	—	1,000	0.582	2025年4月25日	期限一括			
株式会社広島銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.396	2022年11月21日	期限一括			
三井住友信託銀行株式会社	2016年3月25日	1,000	1,000	0.691	2026年3月25日	期限一括			
株式会社山口銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.795	2027年11月19日	期限一括			
合計			153,620	155,520					

(注1) 利率は、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) 長期借入金は全て固定金利による借入れです。

(注3) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金（付帯費用を含みます。）、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) 2009年12月27日を初回として、以降6か月ごと27日に各回100百万円を返済し、2019年6月27日に2,100百万円を返済します。

## (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、以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (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7回無担保投資法人債	2006年12月14日	4,500	4,500	2.900	2026年12月14日	期限一括	(注1)	(注2)
第14回無担保投資法人債	2011年10月25日	2,000	—	1.340	2018年10月25日			
第16回無担保投資法人債	2012年11月22日	2,000	2,000	1.030	2019年11月22日			
第18回無担保投資法人債	2013年5月31日	2,000	2,000	1.460	2023年5月31日			
第19回無担保投資法人債	2014年2月5日	5,000	5,000	1.110	2024年2月5日			
第20回無担保投資法人債	2014年7月22日	2,000	2,000	0.303	2019年7月22日			
第21回無担保投資法人債	2014年7月22日	4,000	4,000	1.278	2026年7月22日			
第22回無担保投資法人債	2014年12月4日	3,000	3,000	0.831	2024年12月4日			
第23回無担保投資法人債	2018年5月31日	3,000	3,000	0.550	2028年5月31日			
合計		27,500	25,500					

(注1) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金（付帯費用を含みます。）、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

## (4)新投資口予約権

該当事項はありません。

## 6.期中の売買状況

## (1)不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

該当事項はありません。

## (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

該当事項はありません。

## (4)利害関係人等との取引状況

## ①取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

## ②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B)	
管理委託料 (注2)	306,178千円	東京建物株式会社	258,037千円	84.3%
		株式会社プライムプレイス	5,029千円	1.6%
外注委託費	595,689千円	東京建物株式会社	460,957千円	77.4%
		株式会社プライムプレイス	6,055千円	1.0%
テナント仲介手数料等	58,728千円	東京建物株式会社	19,327千円	32.9%

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般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1項第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（26,768千円）を含んでいます。

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

東京建物株式会社	793,385千円
株式会社プライムプレイス	12,668千円
東京不動産管理株式会社	199,797千円
新宿センタービル管理株式会社	55,544千円

## (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。



## I 資産運用報告

## 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」をご参照下さい。

## (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)不動産等及びインフラ資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とおりです。

年月日	取得口数（口）	処分口数（口）	保有口数（口）
2001年9月14日	40	—	40
2002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25期 自 2014年1月1日 至 2014年6月30日	100	20	0.0
第26期 自 2014年7月1日 至 2014年12月31日	100	20	0.0
第27期 自 2015年1月1日 至 2015年6月30日	100	20	0.0
第28期 自 2015年7月1日 至 2015年12月31日	100	20	0.0
第29期 自 2016年1月1日 至 2016年6月30日	100	20	0.0
第30期 自 2016年7月1日 至 2016年12月31日	100	20	0.0
第31期 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	100	20	0.0
第32期 自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	100	20	0.0
第33期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	100	20	0.0
第34期 自 2018年7月1日 至 2018年12月31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.海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

## 10.海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

## 11.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・変更等に係る事項はありません。

## (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。

## II 貸借対照表

## 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2018年 6 月30日)	当期 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,115,284	22,784,298
信託現金及び信託預金	12,066,268	12,272,570
営業未収入金	519,291	291,925
前払費用	125,944	154,612
その他	9,946	12,684
流動資産合計	33,836,736	35,516,093
固定資産		
有形固定資産		
建物	58,129,064	58,539,550
減価償却累計額	△16,630,904	△17,455,409
建物 (純額)	41,498,159	41,084,140
信託建物	91,196,238	91,792,275
減価償却累計額	△32,358,841	△33,416,345
信託建物 (純額)	58,837,397	58,375,930
構築物	56,009	57,822
減価償却累計額	△22,098	△23,681
構築物 (純額)	33,911	34,140
信託構築物	128,416	132,143
減価償却累計額	△80,101	△82,714
信託構築物 (純額)	48,315	49,428
機械及び装置	766,233	785,258
減価償却累計額	△479,329	△499,698
機械及び装置 (純額)	286,904	285,560
信託機械及び装置	1,740,193	1,804,644
減価償却累計額	△1,360,749	△1,382,079
信託機械及び装置 (純額)	379,443	422,564
工具、器具及び備品	92,427	103,924
減価償却累計額	△50,840	△55,707
工具、器具及び備品 (純額)	41,587	48,217
信託工具、器具及び備品	206,505	220,120
減価償却累計額	△144,155	△152,319
信託工具、器具及び備品 (純額)	62,350	67,801
土地	106,890,048	106,890,048
信託土地	189,014,043	189,014,043
建設仮勘定	11,076	933
信託建設仮勘定	842	982
有形固定資産合計	397,104,080	396,273,790
無形固定資産		
借地権	14,689,483	14,689,483
その他	1,398	1,333
無形固定資産合計	14,690,882	14,690,817
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	445,742	495,000
長期前払費用	73,853	54,645
投資その他の資産合計	519,595	549,646
固定資産合計	412,314,558	411,514,253
繰延資産		
投資法人債発行費	123,668	111,879
投資口交付費	22,814	15,475
繰延資産合計	146,483	127,355
資産合計	446,297,778	447,157,702

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2018年 6 月30日)	当期 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,971,763	2,472,423
1年内返済予定の長期借入金	17,200,000	17,100,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	4,000,000
未払金	634,670	643,512
未払費用	76,135	76,085
未払法人税等	605	605
未払消費税等	244,506	262,365
前受金	2,761,325	2,826,373
その他	148	1,794
流動負債合計	24,889,153	27,383,160
固定負債		
投資法人債	25,500,000	21,500,000
長期借入金	136,420,000	138,420,000
預り敷金及び保証金	7,938,170	7,937,385
信託預り敷金及び保証金	12,911,767	13,204,713
固定負債合計	182,769,937	181,062,098
負債合計	207,659,091	208,445,258
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	231,653,198	231,653,198
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	284,356	284,356
任意積立金合計	284,356	284,356
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,701,131	6,774,889
剰余金合計	6,985,488	7,059,245
投資主資本合計	238,638,686	238,712,444
純資産合計	*2 238,638,686	*2 238,712,444
負債純資産合計	446,297,778	447,157,702

## Ⅲ 損益計算書

## 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月 30日)		(自 2018年 7 月 1 日 至 2018年 12 月 31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	15,204,965	※1	15,652,749
営業収益合計		15,204,965		15,652,749
営業費用				
賃貸事業費用	※1	7,114,506	※1	7,311,291
資産運用報酬		553,336		559,342
一般事務委託及び資産保管手数料		79,939		79,429
役員報酬		6,600		6,600
信託報酬		25,908		24,251
その他営業費用		89,047		85,553
営業費用合計		7,869,337		8,066,468
営業利益		7,335,628		7,586,281
営業外収益				
受取利息		173		177
管理組合費精算金収入		216,700		4,002
受取保険金		8,663		20,938
その他		2,001		2,015
営業外収益合計		227,540		27,134
営業外費用				
支払利息		626,046		618,405
融資手数料		34,296		34,772
投資法人債利息		186,345		176,569
投資法人債発行費償却		13,621		11,788
投資口交付費償却		14,121		7,339
その他		3,030		3,044
営業外費用合計		877,460		851,918
経常利益		6,685,708		6,761,497
特別利益				
補助金収入		1,082		—
特別利益合計		1,082		—
税引前当期純利益		6,686,791		6,761,497
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		6,686,186		6,760,892
前期繰越利益		14,945		13,996
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		6,701,131		6,774,889

## Ⅳ 投資主資本等変動計算書

## 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日) (ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	231,653,198	284,356	6,681,774	6,966,131	238,619,329	238,619,329
当期変動額						
剰余金の分配			△ 6,666,829	△ 6,666,829	△ 6,666,829	△ 6,666,829
当期純利益			6,686,186	6,686,186	6,686,186	6,686,186
当期変動額合計	—	—	19,357	19,357	19,357	19,357
当期末残高	231,653,198	284,356	6,701,131	6,985,488	238,638,686	238,638,686

当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	231,653,198	284,356	6,701,131	6,985,488	238,638,686	238,638,686
当期変動額						
剰余金の分配			△ 6,687,135	△ 6,687,135	△ 6,687,135	△ 6,687,135
当期純利益			6,760,892	6,760,892	6,760,892	6,760,892
当期変動額合計	—	—	73,757	73,757	73,757	73,757
当期末残高	231,653,198	284,356	6,774,889	7,059,245	238,712,444	238,712,444

## V 注記表

## 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 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日）	当期 （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日）
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 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 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います。 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 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 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います。 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	①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います。 ②投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	①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います。 ②投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、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います。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。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ありませぬ。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、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います。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。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ありませぬ。
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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います。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金 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、税抜方式によっています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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います。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金 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、税抜方式によっています。

## 〔表示方法の変更に関する注記〕

前計算期間において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取保険金」は、金額的重要性が増したため、当計算期間より区分掲記しています。この表示方法の変更を反映させるため、前計算期間の財務諸表の組替えを行っています。

この結果、前計算期間の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた10,665千円は、「受取保険金」8,663千円、「その他」2,001千円として組み替えています。

## 〔貸借対照表に関する注記〕

	前期（ご参考） （2018年 6 月30日）	当期 （2018年12月31日）
1. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等	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います。 借入極度額 24,000,000千円 当期末借入残高 - 当期末未使用残高 24,000,000千円	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います。 借入極度額 24,000,000千円 当期末借入残高 - 当期末未使用残高 24,000,000千円
※2. 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

## V 注記表

## 〔損益計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月 30 日）		当期 （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年 12 月 31 日）	
	（単位：千円）		（単位：千円）	
※1. 賃貸事業損益の内訳				
A. 賃貸事業収入				
賃料等収入				
賃料		10,725,048		11,029,283
地代		1,630,000		1,679,499
共益費		1,618,829		1,600,954
駐車場収入		269,424		272,892
広告物掲出料		74,763		76,205
アンテナ使用料		23,022		24,157
その他賃貸収入		39,621		40,594
計		14,380,710		14,723,589
その他賃貸事業収入				
附加使用料		673,387		801,631
時間貸駐車料		7,792		8,691
解約違約金等		14,154		16,141
原状回復費相当額収入		101,309		77,982
その他雑収入		27,611		24,712
計		824,255		929,160
賃貸事業収入合計		15,204,965		15,652,749
B. 賃貸事業費用				
外注委託費		586,654		594,309
水道光熱費		748,568		891,772
公租公課		2,217,829		2,210,849
保険料		24,721		24,862
修繕工事費		473,717		569,947
管理委託料		289,577		279,410
管理組合費		567,860		568,840
減価償却費		1,943,257		1,943,695
その他賃貸事業費用		262,319		227,603
賃貸事業費用合計		7,114,506		7,311,291
C. 賃貸事業損益（A-B）		8,090,459		8,341,458

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月 30 日）		当期 （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年 12 月 31 日）	
	発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数	5,000,000口 923,000口	発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数

## 〔税効果会計に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月 30 日）		当期 （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年 12 月 31 日）	
	1. 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 （調整） 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.74%  △ 31.74% 0.01% 0.01%	法定実効税率 （調整） 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率

## 〔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 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月 30 日）		当期 （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年 12 月 31 日）	
	該当事項はありません。			該当事項はありません。

## V 注記表

## 〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日）	当期 （自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日）																																																								
<p>1.金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1)金融商品に対する取組方針</p> <p>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達が効率的に組み合わせることに留意しています。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>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とおりです。</p> <p>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。</p> <p>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、更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。</p> <p>(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>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。</p> <p>2.金融商品の時価等に関する事項</p> <p>2018年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。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） （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額 （注1）</th> <th>時価（注1）</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)現金及び預金</td> <td>21,115,284</td> <td>21,115,284</td> <td>－</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>12,066,268</td> <td>12,066,268</td> <td>－</td> </tr> <tr> <td>(3)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(17,200,000)</td> <td>(17,334,944)</td> <td>134,944</td> </tr> <tr> <td>(4)1年内償還予定の投資法人債</td> <td>(2,000,000)</td> <td>(2,008,000)</td> <td>8,000</td> </tr> <tr> <td>(5)投資法人債</td> <td>(25,500,000)</td> <td>(27,003,898)</td> <td>1,503,898</td> </tr> <tr> <td>(6)長期借入金</td> <td>(136,420,000)</td> <td>(137,943,159)</td> <td>1,523,159</td> </tr> </tbody> </table> <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</p> <p>(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。</p> <p>(3)1年内返済予定の長期借入金及び(6)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れ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。</p> <p>(4)1年内償還予定の投資法人債及び(5)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(3)及び(6)に準じて算定しています。</p>		貸借対照表計上額 （注1）	時価（注1）	差額	(1)現金及び預金	21,115,284	21,115,284	－	(2)信託現金及び信託預金	12,066,268	12,066,268	－	(3)1年内返済予定の長期借入金	(17,200,000)	(17,334,944)	134,944	(4)1年内償還予定の投資法人債	(2,000,000)	(2,008,000)	8,000	(5)投資法人債	(25,500,000)	(27,003,898)	1,503,898	(6)長期借入金	(136,420,000)	(137,943,159)	1,523,159	<p>1.金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1)金融商品に対する取組方針</p> <p>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達が効率的に組み合わせることに留意しています。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>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とおりです。</p> <p>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。</p> <p>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、更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。</p> <p>(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>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。</p> <p>2.金融商品の時価等に関する事項</p> <p>2018年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。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） （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額 （注1）</th> <th>時価（注1）</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)現金及び預金</td> <td>22,784,298</td> <td>22,784,298</td> <td>－</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>12,272,570</td> <td>12,272,570</td> <td>－</td> </tr> <tr> <td>(3)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(17,100,000)</td> <td>(17,205,974)</td> <td>105,974</td> </tr> <tr> <td>(4)1年内償還予定の投資法人債</td> <td>(4,000,000)</td> <td>(4,019,933)</td> <td>19,933</td> </tr> <tr> <td>(5)投資法人債</td> <td>(21,500,000)</td> <td>(23,001,145)</td> <td>1,501,145</td> </tr> <tr> <td>(6)長期借入金</td> <td>(138,420,000)</td> <td>(140,361,266)</td> <td>1,941,266</td> </tr> </tbody> </table> <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</p> <p>(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。</p> <p>(3)1年内返済予定の長期借入金及び(6)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れ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。</p> <p>(4)1年内償還予定の投資法人債及び(5)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(3)及び(6)に準じて算定しています。</p>		貸借対照表計上額 （注1）	時価（注1）	差額	(1)現金及び預金	22,784,298	22,784,298	－	(2)信託現金及び信託預金	12,272,570	12,272,570	－	(3)1年内返済予定の長期借入金	(17,100,000)	(17,205,974)	105,974	(4)1年内償還予定の投資法人債	(4,000,000)	(4,019,933)	19,933	(5)投資法人債	(21,500,000)	(23,001,145)	1,501,145	(6)長期借入金	(138,420,000)	(140,361,266)	1,941,266
	貸借対照表計上額 （注1）	時価（注1）	差額																																																						
(1)現金及び預金	21,115,284	21,115,284	－																																																						
(2)信託現金及び信託預金	12,066,268	12,066,268	－																																																						
(3)1年内返済予定の長期借入金	(17,200,000)	(17,334,944)	134,944																																																						
(4)1年内償還予定の投資法人債	(2,000,000)	(2,008,000)	8,000																																																						
(5)投資法人債	(25,500,000)	(27,003,898)	1,503,898																																																						
(6)長期借入金	(136,420,000)	(137,943,159)	1,523,159																																																						
	貸借対照表計上額 （注1）	時価（注1）	差額																																																						
(1)現金及び預金	22,784,298	22,784,298	－																																																						
(2)信託現金及び信託預金	12,272,570	12,272,570	－																																																						
(3)1年内返済予定の長期借入金	(17,100,000)	(17,205,974)	105,974																																																						
(4)1年内償還予定の投資法人債	(4,000,000)	(4,019,933)	19,933																																																						
(5)投資法人債	(21,500,000)	(23,001,145)	1,501,145																																																						
(6)長期借入金	(138,420,000)	(140,361,266)	1,941,266																																																						

前期（ご参考） （自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日）	当期 （自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日）																																																																																																												
<p>(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</p> <p>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とおりです。</p> <p>（単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td>7,938,170</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>12,911,767</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>21,115,284</td> <td>－</td> <td>－</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>12,066,268</td> <td>－</td> <td>－</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>－</td> <td>－</td> <td>－</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>－</td> <td>－</td> <td>－</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注5) 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）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資法人債</td> <td>2,000,000</td> <td>4,000,000</td> <td>－</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>17,200,000</td> <td>18,000,000</td> <td>20,820,000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資法人債</td> <td>－</td> <td>2,000,000</td> <td>19,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>20,500,000</td> <td>15,000,000</td> <td>62,100,000</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	7,938,170	信託預り敷金及び保証金	12,911,767		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	現金及び預金	21,115,284	－	－	信託現金及び信託預金	12,066,268	－	－		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	現金及び預金	－	－	－	信託現金及び信託預金	－	－	－		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	投資法人債	2,000,000	4,000,000	－	長期借入金	17,200,000	18,000,000	20,820,000		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	投資法人債	－	2,000,000	19,500,000	長期借入金	20,500,000	15,000,000	62,100,000	<p>(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</p> <p>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とおりです。</p> <p>（単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td>7,937,385</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>13,204,713</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>22,784,298</td> <td>－</td> <td>－</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>12,272,570</td> <td>－</td> <td>－</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>－</td> <td>－</td> <td>－</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>－</td> <td>－</td> <td>－</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注5) 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）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資法人債</td> <td>4,000,000</td> <td>－</td> <td>－</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>17,100,000</td> <td>21,000,000</td> <td>19,820,000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資法人債</td> <td>－</td> <td>2,000,000</td> <td>19,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>18,500,000</td> <td>18,000,000</td> <td>61,100,000</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	7,937,385	信託預り敷金及び保証金	13,204,713		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	現金及び預金	22,784,298	－	－	信託現金及び信託預金	12,272,570	－	－		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	現金及び預金	－	－	－	信託現金及び信託預金	－	－	－		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	投資法人債	4,000,000	－	－	長期借入金	17,100,000	21,000,000	19,820,000		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	投資法人債	－	2,000,000	19,500,000	長期借入金	18,500,000	18,000,000	61,100,000
	貸借対照表計上額																																																																																																												
預り敷金及び保証金	7,938,170																																																																																																												
信託預り敷金及び保証金	12,911,767																																																																																																												
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																																										
現金及び預金	21,115,284	－	－																																																																																																										
信託現金及び信託預金	12,066,268	－	－																																																																																																										
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																																																																																										
現金及び預金	－	－	－																																																																																																										
信託現金及び信託預金	－	－	－																																																																																																										
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																																										
投資法人債	2,000,000	4,000,000	－																																																																																																										
長期借入金	17,200,000	18,000,000	20,820,000																																																																																																										
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																																																																																										
投資法人債	－	2,000,000	19,500,000																																																																																																										
長期借入金	20,500,000	15,000,000	62,100,000																																																																																																										
	貸借対照表計上額																																																																																																												
預り敷金及び保証金	7,937,385																																																																																																												
信託預り敷金及び保証金	13,204,713																																																																																																												
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																																										
現金及び預金	22,784,298	－	－																																																																																																										
信託現金及び信託預金	12,272,570	－	－																																																																																																										
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																																																																																										
現金及び預金	－	－	－																																																																																																										
信託現金及び信託預金	－	－	－																																																																																																										
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																																										
投資法人債	4,000,000	－	－																																																																																																										
長期借入金	17,100,000	21,000,000	19,820,000																																																																																																										
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																																																																																										
投資法人債	－	2,000,000	19,500,000																																																																																																										
長期借入金	18,500,000	18,000,000	61,100,000																																																																																																										

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日）	当期 （自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31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）、商業施設及び複合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、以下のとおりです。 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期末首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>412,586,234</td> <td>△ 791,271</td> <td>411,794,962</td> <td>484,291,000</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、主な減少額は減価償却費（1,943,257千円）の計上によるものです。 (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価格を記載しています。</p> <p>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」に記載のとおりです。</p>	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期末首残高	当期増減額	当期末残高	412,586,234	△ 791,271	411,794,962	484,291,000	<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）、商業施設及び複合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、以下のとおりです。 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期末首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>411,794,962</td> <td>△ 830,355</td> <td>410,964,607</td> <td>493,764,000</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、主な減少額は減価償却費（1,943,695千円）の計上によるものです。 (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価格を記載しています。</p> <p>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」に記載のとおりです。</p>	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期末首残高	当期増減額	当期末残高	411,794,962	△ 830,355	410,964,607	493,764,000
貸借対照表計上額			当期末の時価																				
当期末首残高	当期増減額	当期末残高																					
412,586,234	△ 791,271	411,794,962	484,291,000																				
貸借対照表計上額			当期末の時価																				
当期末首残高	当期増減額	当期末残高																					
411,794,962	△ 830,355	410,964,607	493,764,000																				

## V 注記表

## 〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日）	当期 （自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）（ご参考）

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	—	長期借入金	7,000,000
				支払利息	22,136	未払費用	366

(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。

当期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31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	—	長期借入金	7,000,000
				支払利息	22,503	未払費用	489

(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 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日）		当期 （自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日）	
1口当たり純資産額	258,546円	1口当たり純資産額	258,626円
1口当たり当期純利益	7,243円	1口当たり当期純利益	7,324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います。 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いません。		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います。 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いません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） （自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日）	当期 （自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日）
当期純利益（千円）	6,686,186	6,760,892
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）	6,686,186	6,760,892
期中平均投資口数（口）	923,000	923,000

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日）	当期 （自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## VI 金銭の分配に係る計算書

## 金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考) (自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日)	当期 (自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日)
I. 当期末処分利益	6,701,131,937円	6,774,889,480円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	6,687,135,000円 (7,245円)	6,761,898,000円 (7,326円)
III. 次期繰越利益	13,996,937円	12,991,480円
分配金の額の算出方法	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、かつ、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います。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数923,000口の整数倍数となる6,687,135,000円を利益分配金として分配することとしました。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いません。	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、かつ、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います。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数923,000口の整数倍数となる6,761,898,000円を利益分配金として分配することとしました。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いません。



## VII 監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

2019年2月14日

日本プライムリアルティ投資法人  
役員会 御中

## EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員新居 幹也 指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員安部 里史 

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2018年7月1日から2018年12月31日までの第34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。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその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、資産運用報告及びその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。

## 計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、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を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、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を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

## 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、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金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、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重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、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の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 監査意見

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が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、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。

## 利害関係

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



## Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

## 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2018年1月1日 至2018年6月30日)	当期 (自2018年7月1日 至2018年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,686,791	6,761,497
減価償却費	1,943,257	1,943,695
投資法人債発行費償却	13,621	11,788
投資口交付費償却	14,121	7,339
受取利息	△173	△177
支払利息	812,391	794,974
営業未収入金の増減額(△は増加)	△271,775	227,365
前払費用の増減額(△は増加)	21,264	△28,668
営業未払金の増減額(△は減少)	231,440	199,966
未払金の増減額(△は減少)	5,334	9,665
未払消費税等の増減額(△は減少)	△122,986	17,859
前受金の増減額(△は減少)	51,931	65,047
その他	△17,795	14,554
小計	9,367,419	10,024,908
利息の受取額	173	177
利息の支払額	△818,073	△795,023
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△606	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,548,913	9,229,457
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	△262,539	△277,575
信託有形固定資産の取得による支出	△957,456	△537,894
差入敷金及び保証金の差入による支出	△49,257	△49,257
預り敷金及び保証金の返還による支出	△605,044	△94,649
預り敷金及び保証金の受入による収入	519,715	93,864
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△443,245	△194,620
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	367,873	491,935
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,429,952	△568,198
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	10,200,000	10,000,000
長期借入金の返済による支出	△8,308,000	△8,100,000
投資法人債の発行による収入	2,971,905	—
投資法人債の償還による支出	△5,000,000	△2,000,000
分配金の支払額	△6,665,677	△6,685,943
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,801,772	△6,785,943
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	317,188	1,875,315
現金及び現金同等物の期首残高	32,864,364	33,181,553
現金及び現金同等物の期末残高	33,181,553	35,056,869

(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いません。

## 〔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2018年1月1日 至2018年6月30日)	当期 (自2018年7月1日 至2018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います。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資	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います。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資

## 〔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2018年1月1日 至2018年6月30日)	当期 (自2018年7月1日 至2018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	(2018年6月30日) 現金及び預金 21,115,284千円 信託現金及び信託預金 12,066,268千円 現金及び現金同等物 33,181,553千円	(2018年12月31日) 現金及び預金 22,784,298千円 信託現金及び信託預金 12,272,570千円 現金及び現金同等物 35,056,869千円

## 投資主インフォメーション

### 投資口価格の状況 (2018年12月31日現在)

時価総額: 3,848億円

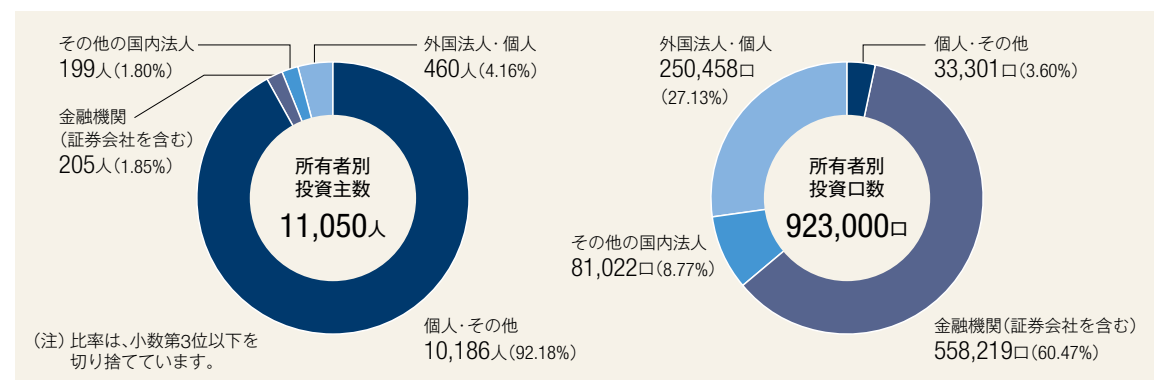
上場来高値(取引値): 564,000円(2007年5月7日)

期末投資口価格: 417,000円

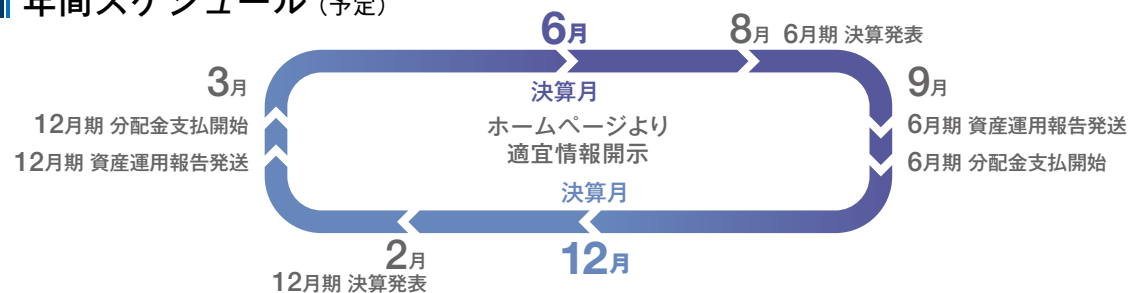
上場来安値(取引値): 130,300円(2008年10月28日)



### 投資主構成 (2018年12月31日現在)



### 年間スケジュール (予定)



## IR活動

### ① IR活動報告

投資家の皆様との対話を重視したIR活動に積極的に取り組んでいます。2018年12月期(第34期:2018年7月～12月)の活動は以下のとおりです。

開催日	イベント名	開催都市
9月22日(土)	Jリートフェア2018	東京都中央区
10月10日(水)	個人投資家向け決算説明会(東京)	東京都中央区
10月12日(金)	個人投資家向け決算説明会(大阪)	大阪府大阪市
10月20日(土)	SMBC日興J-REITフェア2018	東京都千代田区
11月5日(月)	Jリート普及全国キャラバン2018(札幌)	北海道札幌市



Jリートフェア2018



個人投資家向け決算説明会(大阪)



Jリート普及全国キャラバン2018(札幌)

### ② ホームページのご案内

<http://www.jpr-reit.co.jp/> 8955 (証券コード)

投資家の皆様へのタイムリーな情報開示と本投資法人へのご理解を深めていただくため、本投資法人のホームページでは、様々なコンテンツをご用意しIR及び情報発信に取り組んでいます。



# マイナンバーのお届出が済んでいない投資主様へ

- 投資口の税務関係のお手続きに関しては、マイナンバーのお届出が必要です。
- お届出が済んでいない投資主様は、お取引のある証券会社等へマイナンバーのお届出をお願いします。

以下のような投資口のお手続きには、所得税法などにより、マイナンバーのお届出が義務付けられています\*

## ◆投資口の分配金をお受取りになる場合


\*すでに、証券会社等へマイナンバーをお届出済の場合は、再度のお届出は不要です。

お届出が済んでいない投資主様は、お早めにお手続きください

### マイナンバーの取扱いについて

- マイナンバーの取扱いは厳格な安全管理措置が設けられており、利用範囲は社会保障・税・災害対策の行政手続に限定されています。
- 法令で定められた目的以外でマイナンバーを使用することや他人にマイナンバーを提供することは禁じられています。


### マイナンバー制度について

- マイナンバー(社会保障・税番号制度)ホームページ  
<https://www.cao.go.jp/bangouseido/>
- マイナンバー総合フリーダイヤル  
 0120-95-0178



### マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様 …… お取引の証券会社までお問い合わせ下さい。  
証券会社とのお取引がない投資主様 …… 下記フリーダイヤルまでお問い合わせ下さい。

みずほ信託銀行 証券代行部  0120-84-0178

## 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：本投資法人規約に定める日

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

上場金融商品取引所：東京証券取引所(銘柄コード:8955)

### 住所変更等手続について

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「ほぶり」(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(特別口座といたします。)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「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、「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下さい。また、みずほ信託銀行(トラストラウンジは除きます。)及びみずほ銀行の各本支店でもお支払いいたします。(なお、みずほ証券ではお取次ぎのみいたします。)

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と同様、証券会社(証券会社に口座をお持ちの場合)、又はみずほ信託銀行(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、お早めにお受取り下さい。