



第**31**期

東京スクエアガーデン

## 決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

平成29年6月期（平成29年1月1日～平成29年6月30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/>



**確定分配金**

平成29年6月期（第31期）

**7,213円****予想分配金（ご参考）**

平成29年12月期（第32期）

**7,220円**

## CONTENTS

JPRの概要	1
ごあいさつ	2
決算ハイライト	3
投資家の皆様へ	4
JPR 15年の軌跡	6
内部成長戦略	8
外部成長戦略	9
財務戦略	10
ガバナンスへの取組み	11
ポートフォリオの概要	12
サステナビリティへの取組み	27
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

東京スクエアガーデン



# 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。

## ▶ LTV

**40.7%**

## ▶ 長期固定金利比率

**100.0%**

## ▶ 格付

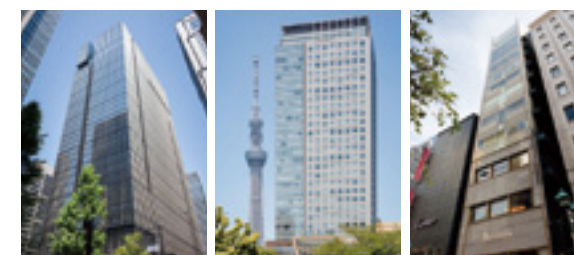
**AA-** (R&I) ・ **A** (S&P)

## スポンサー

東京建物を中心に、安田不動産、大成建設、損害保険ジャパン日本興亜、明治安田生命保険のスポンサー5社による、不動産・建設・金融の総合力を活用しています。

▶ 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

GINZA GATES

(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)。

## ごあいさつ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

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

本投資法人は、平成29年6月末日に第31期(自:平成29年1月1日 至:平成29年6月30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。

今後についても、引き続き投資法人のガバナンスに充分留意しつつ、資産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、ポートフォリオの中長期的な安定成長を図ってまいります。

皆様には、今後とも変わらぬご理解とご支援を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。



日本プライムリアルティ投資法人

監督役員

草薙 信久

執行役員

金子博人

監督役員

出縄 正人



※執行役員 金子博人については、平成29年9月14日をもって任期満了となります。これに伴い、平成29年9月15日付で大久保聡が新たに執行役員として就任する予定です。

### 新執行役員紹介



日本プライムリアルティ投資法人

執行役員 大久保 聡

昭和52年4月 東京建物株式会社 入社 同社 取締役 関西支店長を経て、  
平成22年6月 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  
代表取締役社長就任

平成29年4月 同社 理事就任

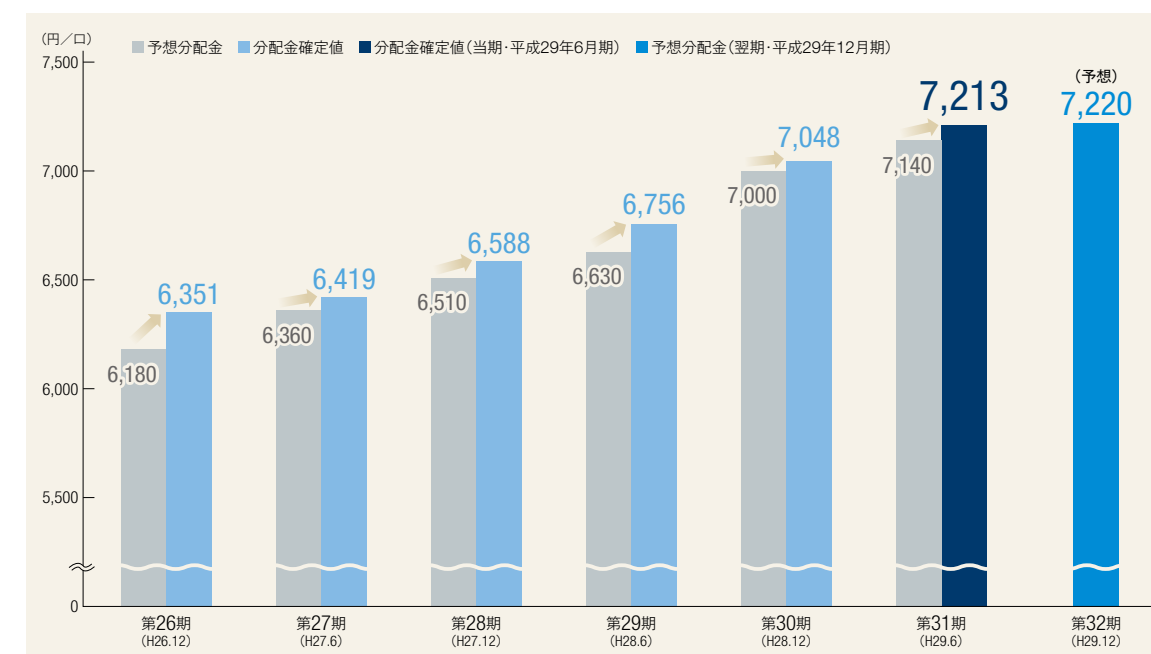
平成29年9月 日本プライムリアルティ投資法人 執行役員就任予定

## 決算ハイライト

平成29年6月期(第31期)の1口当たり分配金は、7,213円と7期連続の増配を達成しました。

平成29年12月期(第32期)の予想分配金は、7,220円と引き続き増配を見込みます。

### 1口当たり分配金



### 運用状況

	第26期 平成26年12月期	第27期 平成27年6月期	第28期 平成27年12月期	第29期 平成28年6月期	第30期 平成28年12月期	第31期 平成29年6月期
営業収益 (百万円)	13,902	14,251	14,105	14,246	15,105	15,118
経常利益 (百万円)	5,239	5,566	5,746	5,897	6,153	6,868
当期純利益 (百万円)	5,238	5,603	5,749	5,896	6,152	6,867
1口当たり純資産額 (円)	239,246	247,529	247,696	247,862	248,154	258,516



## 投資家の皆様へ





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  
(TRIM)

代表取締役社長

### 城崎 好浩

主要略歴

昭和64年1月、東京建物株式会社 入社。  
同社 九州支店長、執行役員 関西支店長を経て、  
平成29年4月、株式会社東京リアルティ・  
インベストメント・マネジメント代表取締役社長  
に就任。

投資家の皆様におかれましては、時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。  
平成29年4月1日付で、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの代表取締役社長に就任いたしました城崎でございます。  
日本プライムリアルティ投資法人(JPR)は、平成14年6月に日本で5番目のJ-REITとして東京証券取引所に上場し、その後安定した運用実績を積み重ね、このたび上場15周年を迎えることができました。  
これもひとえに皆様のご支援、ご愛顧の賜物と心から感謝いたしております。  
これを機に、投資家の皆様のご期待に沿うよう、一層の努力をしております。

当期は、新規物件取得による収益の増加と、着実な内部成長により、7期連続の増配。  
1口当たり分配金は、上場来最高額となる7,213円を達成。

## 平成29年6月期(第31期)の決算について

- 1口当たり分配金 **7,213円**  
(前期比+165円)
- 7期連続の増配達成
- 上場来最高額の1口当たり分配金を達成
- 翌期予想1口当たり分配金 **7,220円**  
(平成29年12月期(第32期))

当期は、東京都心3物件の新規取得による増収及び、賃料増額改定や、テナント入替による賃料増額等による内部成長により、順調な決算となりました。  
1口当たり分配金は、上場来最高額の7,213円(前期比+165円)となり、7期連続の増配を達成しました。  
旺盛なオフィス需要により成約賃料が上昇するなか、引き続き賃料の増額と稼働率の維持向上を図り、平成29年12月期(第32期)の予想1口当たり分配金は7,220円、8期連続増配の見通しです。

## 平成29年6月期(第31期)のトピックス

平成29年1月に公募増資を実施し、スポンサーの東京建物が開発した大規模オフィスビル「東京スクエアガーデン」を取得しました。

### 東京スクエアガーデンの取得

本物件は、東京屈指のビジネス街へ変貌する東京駅前エリアに立地し、フロアプレート1,000坪超を誇る、訴求力に満ちたクオリティの高い物件です。



#### 物件概要

取得価格	18,400百万円
持分割合	8.22%
取得日	①平成29年2月1日(50%) ②平成29年4月4日(50%)
竣工年月	平成25年2月
敷地面積	8,124.72㎡
延床面積	112,645.83㎡
階数	B4/24F

## 公募増資等の概要

発行決議日	新規発行口数*	オファリング総額	新投資口発行後
平成29年1月6日	50,000口	21,257百万円	出資総額 <b>2,103億円 ▶ 2,316億円</b> 発行済投資口数 <b>873,000口 ▶ 923,000口</b>

\*新規発行口数の内訳は、一般募集分47,600口、オーバーアロットメントによる売り出し2,400口です。

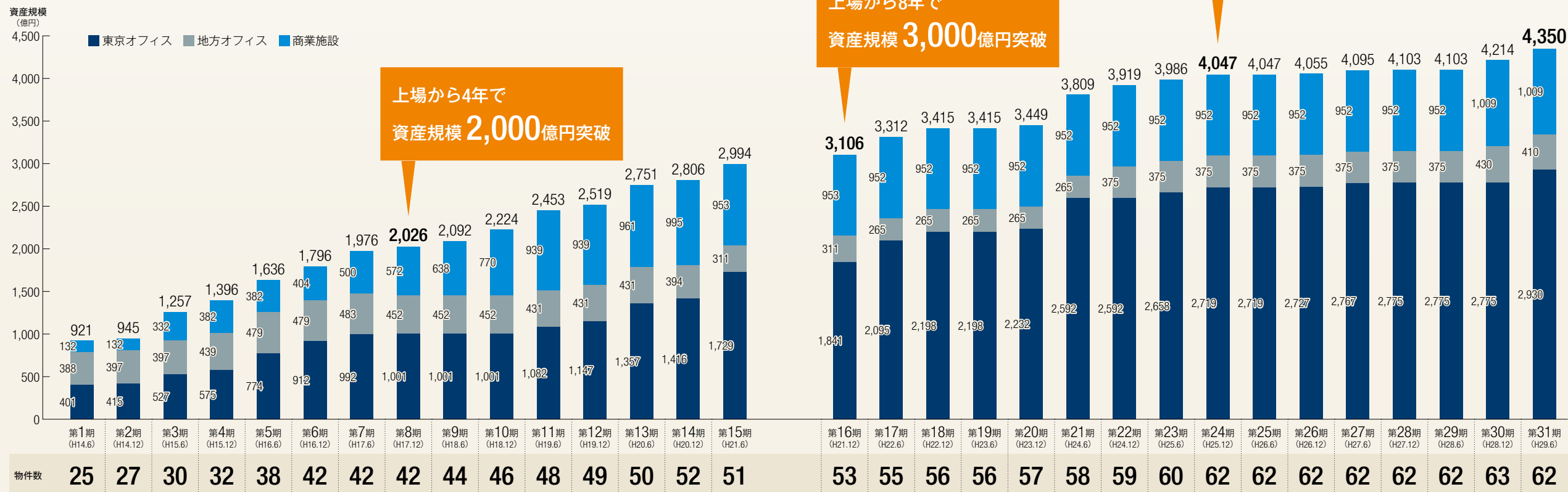
### 個人投資家向け決算説明会のご案内

JPRでは、個人投資家を対象とする決算説明会を毎期開催しています。詳細については、同封の「日本プライムリアルティ投資法人決算説明会のご案内」をご参照下さい。  
皆様のご来場を心よりお待ちしております。



# おかげさまで上場15周年 JPR 15年の軌跡

日本プライムリアルティ投資法人は平成14年5月に上場し、当期で15周年を迎えました。  
上場以降、着実に資産規模を拡大させつつ、ポートフォリオ・クオリティを向上させてきました。  
引き続き、東京オフィスを中心としながら、バランスのとれた厳選投資を進め、  
分配金の安定成長を目指してまいります。



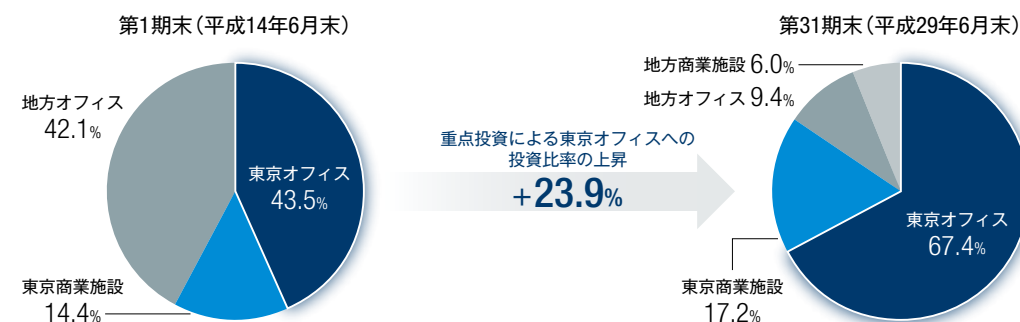
## ポートフォリオの運用基準

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、平成21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。



## 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。



## 内部成長戦略

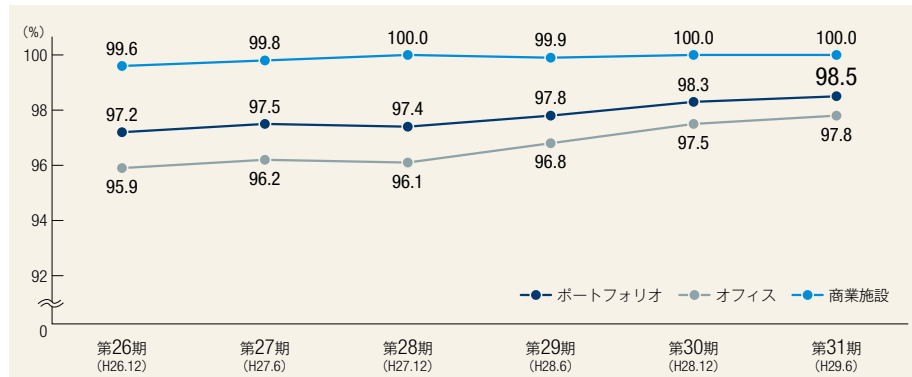
目標賃料の機動的運用をはじめとする施策が奏功し、高水準の稼働率を維持しつつ、賃料上昇による内部成長を実現しています。

### 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。
- 4 フリーレントの戦略的活用** ..... 新規契約賃料の引上げや将来の契約更改時の増額改定を企図し、フリーレントを戦略的に活用しています。

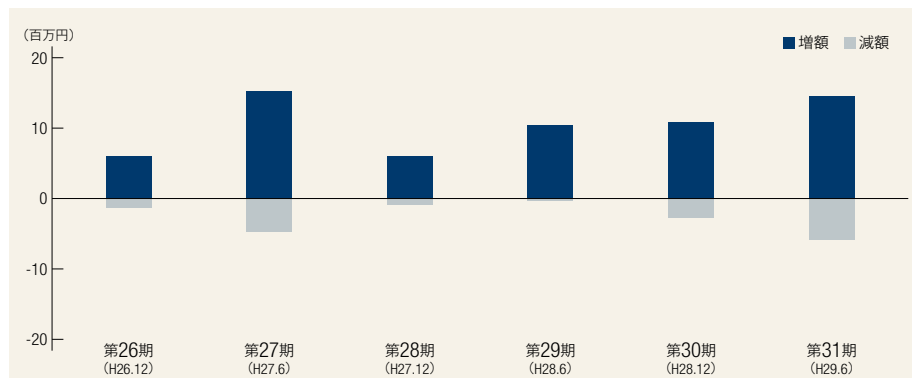
### 平均稼働率

ポートフォリオの平均稼働率(月末稼働率の期中平均)は98%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

平成26年12月期以降、減額改定よりも増額改定が上回る状況が続いています。



## 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るとともに、賃貸市況が回復傾向にあるなか、賃料の上昇余地は大きいと考えられます。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

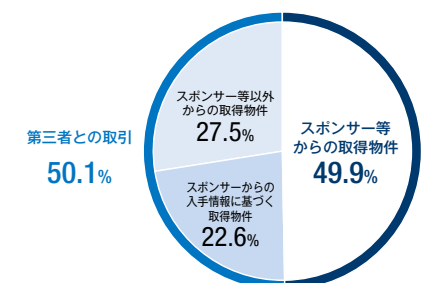
不動産ディベロッパー、ゼネコン、金融機関をスポンサーとして持つ強みを発揮し、優良物件を取得しています。



#### 物件取得チャンネル別実績

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、借入金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31期末)

▶ 総資産有利子負債比率	40.7%
▶ 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

(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「1.資産運用の概況」(32頁)をご参照下さい。

### 第31期のファイナンスの状況

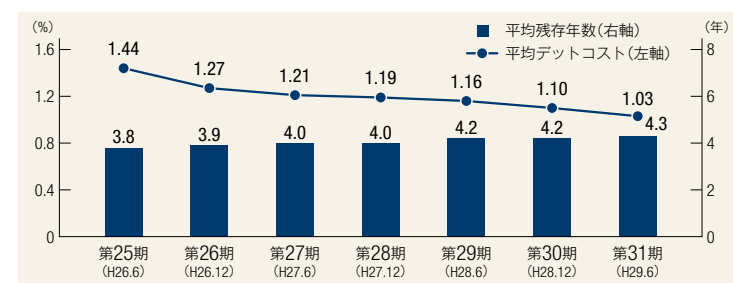
有利子負債の長期化及び返済期日の分散化を一層重視しつつ、デットコストの低減を実現しています。

#### 当期期日到来分と新規借入金との比較

▶ 平均調達期間	5.0年 ▶ 4.4年 (▲0.6年)
▶ 平均デットコスト	1.24% ▶ 0.37% (▲0.87%)

#### 有利子負債全体の平均残存年数と平均デットコスト

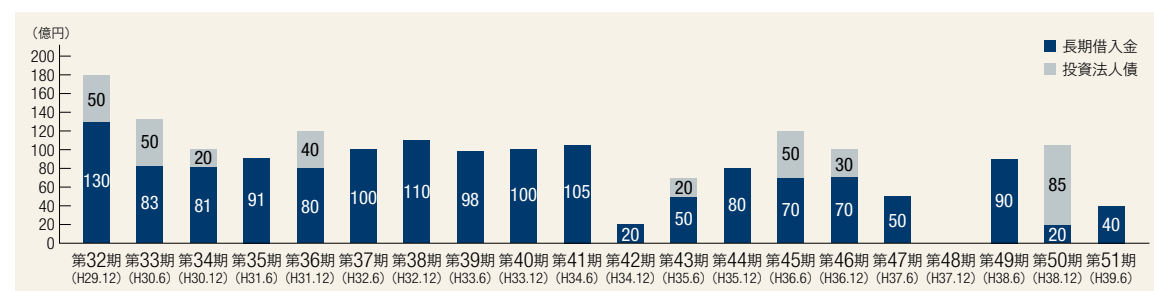
平均デットコストの低減及び平均残存年数の長期化により、財務コストの削減及び財務の安定化を図っています。



(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「1.資産運用の概況」(32頁)をご参照下さい。

### 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。



## ガバナンスへの取り組み

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

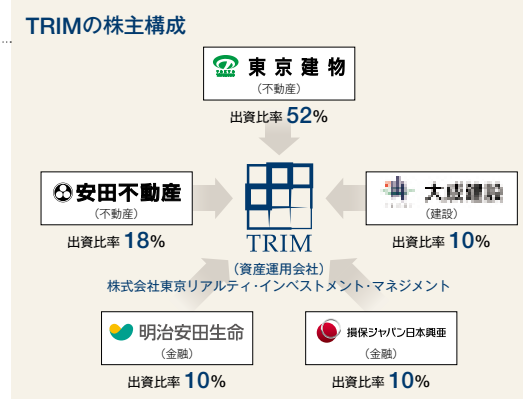
- ▶ JPRでは投資法人の独立性にも配慮し、執行役員については、資産運用会社の取締役を兼務していません。
- ▶ JPRの各役員は十分な実務経験を有し、REIT業界にも精通しています。監督役員は弁護士及び公認会計士であり、投資法人の業務運営に対する監視機能の実効性を担保しています。

JPR役員	
執行役員	金子博人(弁護士) <sup>(注)</sup>
監督役員	出縄正人(弁護士)
監督役員	草薙信久(公認会計士)

(注) 執行役員 金子博人については、平成29年9月14日をもって任期満了となります。これに伴い、平成29年9月15日付で大久保聡が新たに執行役員として就任する予定です。

### 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。



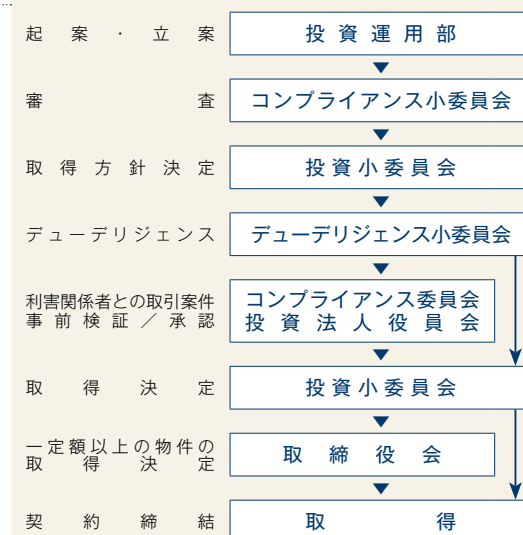
### 厳格なプロセスに基づく意思決定

- ▶ 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。

# ポートフォリオの概要

## 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	H13.12.27	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	H13.12.27	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	H13.11.16	2,100	0.5	2,804.56	3.7
	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町	H13.11.16	1,670	0.4	3,319.37	4.4
				H14.11.21	550	0.1		
				H16.11.12	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	H14.6.21	4,000	0.9	3,265.34	7.8
	A-6	MS芝浦ビル	東京都港区芝浦	H15.3.28	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	H15.7.23	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	H16.5.28	5,100	1.2	4,235.05	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	H16.6.1	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	H16.7.2	10,000	2.3	19,284.71	1.3
				H20.9.26	180	0.0		
				H27.3.25	4,000	0.9		
				H27.10.21	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	H16.11.9	2,900	0.7	15,227.80	3.1
				H17.4.12	8,921	2.1		
				H22.7.13	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	H16.11.26	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	H20.3.27	21,000	4.8	8,863.98	1.3
	A-15	南麻布ビル	東京都港区南麻布	H20.7.14	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	H20.12.19	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	H21.12.2	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	H21.12.25	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	H22.2.12	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	H22.3.31	5,100	1.2	5,299.89	5.0	
A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷	H22.5.31	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	H23.8.29	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	H24.3.13	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	H25.12.6	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	H25.12.6	3,420	0.8	5,401.46	5.6	
			H26.7.30	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	H29.2.1	9,200	2.1	5,985.62	2.6	
			H29.4.4	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	H15.6.30	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	H18.3.24	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	H19.3.14	540	0.1	2,347.81	1.6	
			H20.4.24	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	H20.8.27	3,400	0.8	1,101.92	3.0	
A-6	GINZA GATES	東京都中央区銀座	H28.12.15	10,100	2.3	1,666.55	6.8	
A-7	FUNDES水道橋	東京都千代田区三崎町	H28.12.15	3,250	0.7	1,367.56	6.5	
小計					244,862	56.3	161,955.93	—

(注1) 平成29年6月30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	H13.11.16	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	H13.12.13	2,350	0.5	5,536.18	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	H13.11.16	2,927	0.7	6,066.53	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	H14.9.25	920	0.2	5,284.75	10.5
				H25.3.28	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	H16.2.13	8,100	1.9	15,420.07	6.8
	B-7	JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷	H16.3.1	3,250	0.7	6,476.53	3.9
	B-8	立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町	H17.9.30	888	0.2	4,670.27	4.1
				H19.2.28	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	H19.3.22	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	H19.7.10	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	H21.6.29	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	H22.12.27	7,000	1.6	6,494.09	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	H25.3.22	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	H13.11.16	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	H18.3.31	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	H18.9.28	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	H19.3.19	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	H19.4.12	15,080	3.5	12,116.35	5.9	
小計					122,885	28.2	189,756.20	—

### 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	H13.11.16	2,140	0.5	5,326.88	1.7
	C-4	東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町	H13.11.16	4,150	1.0	7,136.30	4.3
	C-7	JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	H13.11.16	2,900	0.7	6,570.48	0.5
	C-9	JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山	H13.11.16	1,560	0.4	3,946.36	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	H14.6.26	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	H14.6.26	1,670	0.4	4,875.38	10.6
	C-14	天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神	H14.6.21	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	H16.1.23	2,140	0.5	3,917.52	5.0
	C-19	JPR名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区栄	H17.3.22	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	H24.8.8	10,996	2.5	16,654.33	1.6
	C-21	ベネトン心齋橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場	H17.5.30	5,430	1.2	3,843.03	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	H15.5.15	8,000	1.8	18,586.97	4.3
				H15.7.16	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	H17.9.28	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	H18.8.30	6,000	1.4	2,485.79	8.4	
小計					67,303	15.5	126,260.41	—

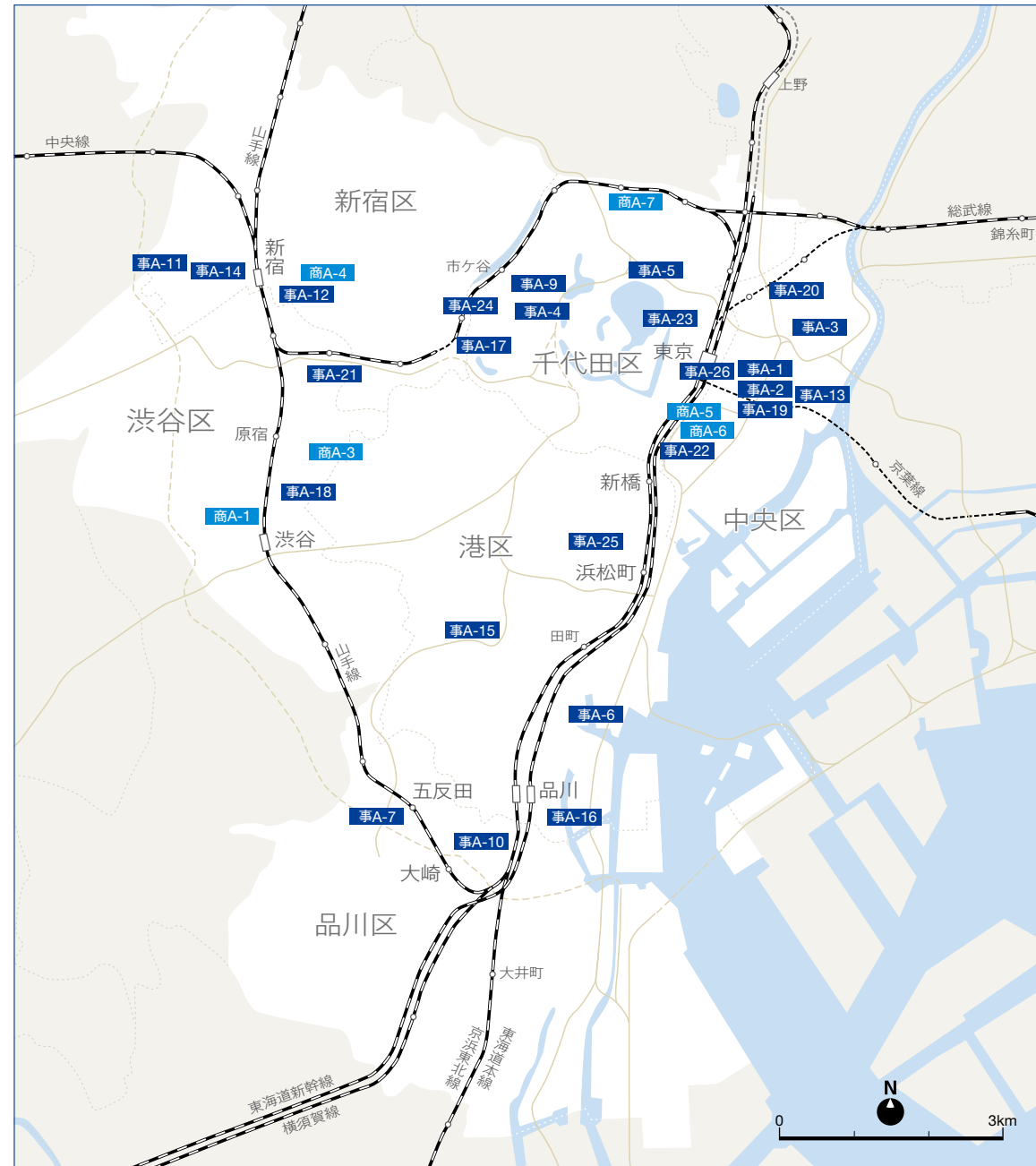
合計	435,050	100.0	477,972.54	2.0
----	---------	-------	------------	-----

(注3) PMLは、SOMPOリスケア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。



# 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



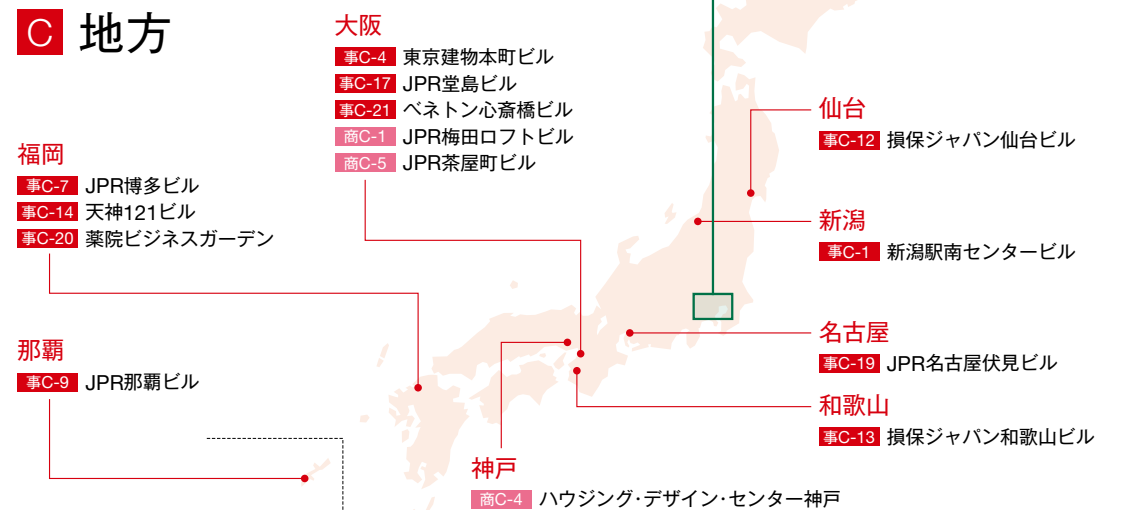
- |                        |                       |                               |
|------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 事A-1 兼松ビル              | 事A-14 新宿センタービル        | 商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル           |
| 事A-2 兼松ビル別館            | 事A-15 南麻布ビル           | 商A-3 JPR神宮前432                |
| 事A-3 JPR人形町ビル          | 事A-16 品川キャナルビル        | 商A-4 新宿三丁目イーストビル              |
| 事A-4 新麹町ビル             | 事A-17 六番町ビル           | 商A-5 有楽町駅前ビルディング<br>(有楽町イトシア) |
| 事A-5 JPRクレスト竹橋ビル       | 事A-18 JPR原宿ビル         | 商A-6 GINZA GATES              |
| 事A-6 MS芝浦ビル            | 事A-19 東京建物京橋ビル        | 商A-7 FUNDES水道橋<br>第31期取得物件    |
| 事A-7 五反田ファーストビル        | 事A-20 JPR日本橋堀留ビル      | 事A-26 東京スクエアガーデン              |
| 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



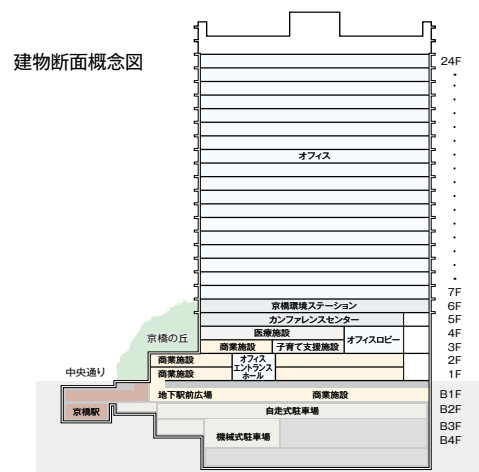
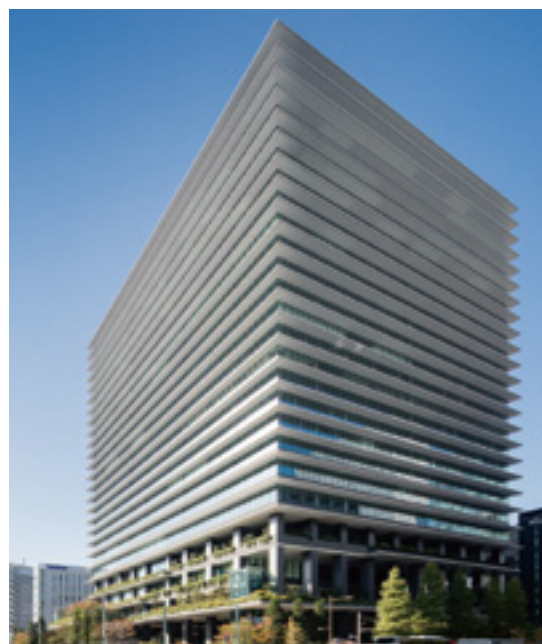
- |                  |                     |                     |
|------------------|---------------------|---------------------|
| 事B-1 アルカイスト      | 事B-8 立川ビジネスセンタービル   | 商B-1 田無アスタ          |
| 事B-2 JPR千葉ビル     | 事B-9 ライズアリーナビル      | 商B-3 キュボ・ラ本館棟       |
| 事B-3 JPR横浜日本大通ビル | 事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー | 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



第31期新規取得物件

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㎡ 階数：地下4階付24階建  
 延床面積：112,645.83㎡ 竣工年月：平成25年2月  
 構造：鉄骨・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 第一ビルディング

第30期以前取得物件

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㎡ 階数：地下2階付13階建  
 延床面積：14,995.09㎡ 竣工年月：平成5年2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-2 兼松ビル別館



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

事A-3 JPR人形町ビル



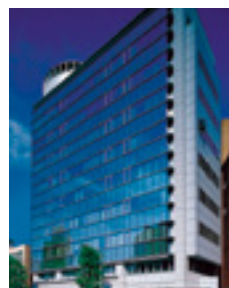
東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号  
 敷地面積：550.06㎡ 延床面積：4,117.70㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根  
 階数：地下1階付8階建  
 竣工年月：平成元年12月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

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：昭和59年10月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-5 JPRクレスト竹橋ビル



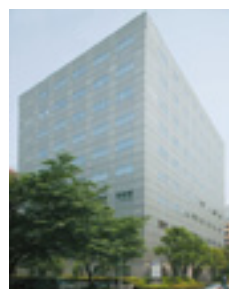
東京都千代田区神田錦町三丁目21番4ほか  
 敷地面積：636.90㎡ 延床面積：4,790.68㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根  
 階数：地下1階付9階建  
 竣工年月：平成11年9月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

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㎡ 階数：地下2階付13階建  
 (本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含む) 竣工年月：昭和63年2月  
 延床面積：31,020.21㎡ 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

事A-7 五反田ファーストビル



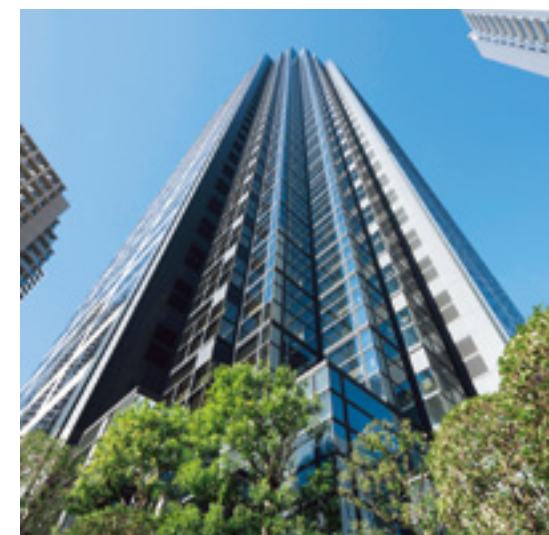
東京都品川区西五反田二丁目8番1号  
 敷地面積：1,551.19㎡ 延床面積：10,553.34㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付11階建  
 竣工年月：平成元年7月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-9 JPR市ヶ谷ビル



東京都千代田区九段南四丁目7番15号  
 敷地面積：1,058.04㎡ 延床面積：5,888.82㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根  
 階数：地下1階付9階建  
 竣工年月：平成元年3月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-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：平成6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



## A 東京都心

## 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：昭和60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



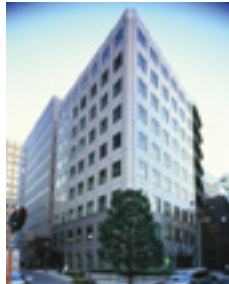
## 事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト



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



## 事A-13 アクロス新川ビル・アネックス



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

## 事A-17 六番町ビル



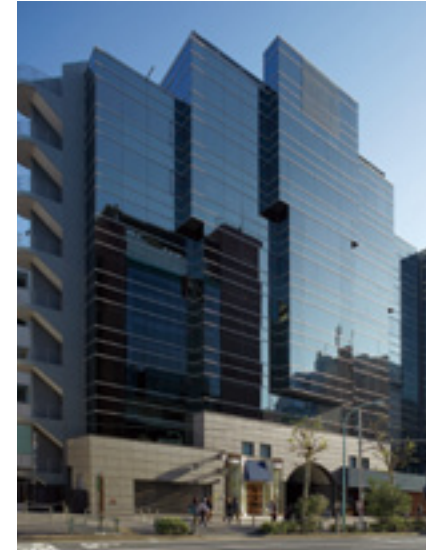
東京都千代田区六番町2番9ほか  
敷地面積：716.95㎡  
延床面積：4,205.09㎡  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 鉛ステンレス葺  
階数：地下3階付7階建  
竣工年月：平成3年10月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

## 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：昭和56年1月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

## 事A-18 JPR原宿ビル



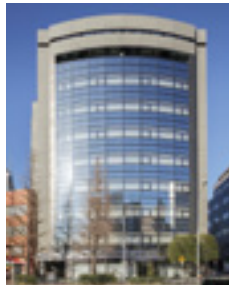
東京都渋谷区神宮前六丁目17番11号  
敷地面積：1,205.07㎡ 階数：地下1階付9階建  
延床面積：6,466.94㎡ 竣工年月：平成元年3月  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 不動産管理会社：東京建物株式会社

## 事A-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：昭和54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

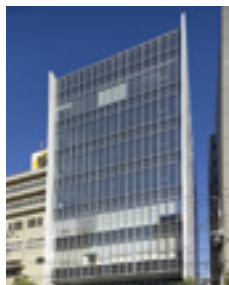
## 事A-15 南麻布ビル



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：平成4年6月  
不動産管理会社：東京建物株式会社



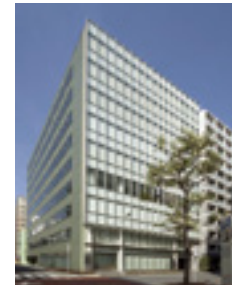
## 事A-16 品川キャナルビル



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



## 事A-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：平成14年6月  
不動産管理会社：東京建物株式会社



## 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：昭和57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-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：平成21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 / B 東京周辺部

### 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：-

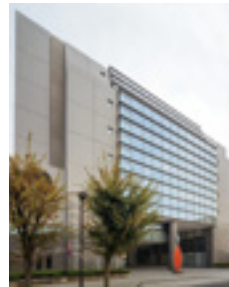
階数：-

竣工年月：-

不動産管理会社：-

(注)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-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：平成7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：平成5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

### 商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル



東京都渋谷区神南一丁目22番14号

敷地面積：1,010.47㎡

延床面積：8,449.56㎡

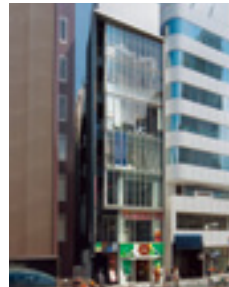
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・  
鉄骨造陸屋根

階数：地下3階付8階建

竣工年月：平成4年2月

不動産管理会社：東京建物株式会社

### 商A-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：平成18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：平成19年1月

不動産管理会社：東京建物株式会社

### 商A-5 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)



東京都千代田区有楽町二丁目7番1号

敷地面積：6,808.12㎡

延床面積：71,957.65㎡

構造：鉄骨・  
鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根

階数：地下4階付20階建

竣工年月：平成19年10月

不動産管理会社：東京建物株式会社

### 商A-7 FUNDES 水道橋



東京都千代田区三崎町二丁目20番8号

敷地面積：281.59㎡

延床面積：1,477.91㎡

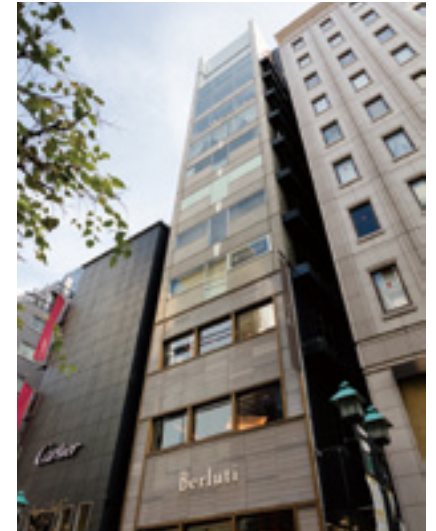
構造：鉄骨造陸屋根

階数：9階建

竣工年月：平成27年7月

不動産管理会社：株式会社プライムブレイス

### 商A-6 GINZA GATES



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：平成20年6月

不動産管理会社：東京建物株式会社

### 事B-1 アルカイースト



東京都墨田区錦糸三丁目2番1号

敷地面積：3,755.01㎡

延床面積：34,281.86㎡

構造：鉄骨・  
鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根

階数：地下3階付19階建

竣工年月：平成9年3月

不動産管理会社：東京建物株式会社

### 事B-2 JPR千葉ビル



千葉県千葉市中央区  
新町1番7ほか

敷地面積：1,382.35㎡

延床面積：9,072.57㎡

構造：鉄骨・  
鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根

階数：地下1階付13階建

竣工年月：平成3年1月

不動産管理会社：大成有楽不動産株式会社



### 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

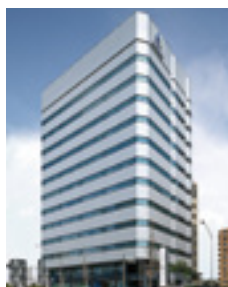
竣工年月：平成元年10月

不動産管理会社：東京建物株式会社



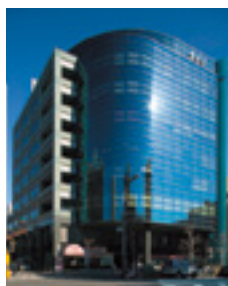
## B 東京周辺部

### 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：平成3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-7 JPR上野イーストビル



東京都台東区  
松が谷一丁目3番5号  
敷地面積：1,242.97㎡  
延床面積：8,490.44㎡  
構造：鉄骨・  
鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根  
階数：地下1階付8階建  
竣工年月：平成4年10月  
不動産管理会社：ジョーンズラングラサル  
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㎡ 階数：地下2階付15階建  
延床面積：28,420.85㎡ 竣工年月：平成6年2月  
構造：鉄骨・  
鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根 不動産管理会社：野村不動産パートナーズ  
株式会社

### 事B-11 オリナスタワー



東京都墨田区太平四丁目1番3号  
敷地面積：27,335.29㎡(全体敷地面積) 階数：地下2階付45階建<sup>(注)</sup>  
延床面積：257,842.41㎡ 竣工年月：平成18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。

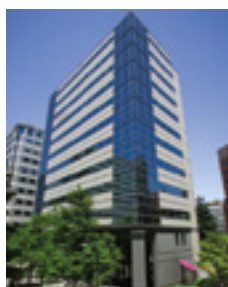


### 事B-12 東京建物横浜ビル



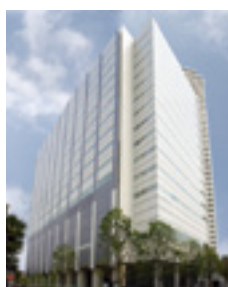
神奈川県横浜市西区北幸一丁目5番10号  
敷地面積：1,110.28㎡ 階数：地下1階付9階建  
延床面積：8,772.51㎡ 竣工年月：昭和56年5月  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根 不動産管理会社：東京建物株式会社

### 事B-8 立川ビジネスセンタービル



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

### 事B-9 ライズアリーナビル



東京都豊島区  
東池袋四丁目5番2号  
敷地面積：9,377.28㎡(再開発全体)  
延床面積：91,280.94㎡(住宅棟を含む)  
構造：鉄筋コンクリート・  
鉄骨鉄筋コンクリート・  
鉄骨造陸屋根  
階数：地下3階付42階建  
(住宅棟を含む)<sup>(注)</sup>  
竣工年月：平成19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㎡ 階数：地下3階付27階建  
延床面積：185,974.87㎡ 竣工年月：平成9年3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：平成21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：平成7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



## B 東京周辺部 / C 地方

### 商B-3 キュポ・ラ本館棟



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

### 商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア



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

### 商B-6 川崎ダイスビル



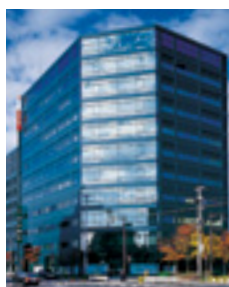
神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番3ほか  
敷地面積：4,475.45㎡ 階数：地下2階付11階建  
延床面積：36,902.01㎡ 竣工年月：平成15年8月  
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・  
鉄筋コンクリート造陸屋根 不動産管理会社：東京建物株式会社

### 商B-4 JPR武蔵小杉ビル



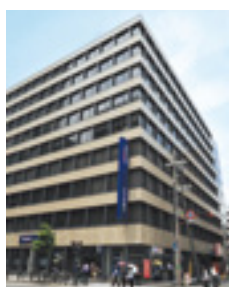
神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目420番1ほか  
敷地面積：4,757.09㎡ 階数：地下1階付6階建  
延床面積：18,394.32㎡ 竣工年月：昭和58年3月  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・  
鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 不動産管理会社：東京建物株式会社

### 事C-1 新潟駅南センタービル



新潟県新潟市中央区米山一丁目24番  
敷地面積：2,706.99㎡  
延床面積：19,950.42㎡  
構造：鉄骨・  
鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根  
階数：地下1階付10階建  
竣工年月：平成8年3月  
不動産管理会社：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：昭和45年2月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

### 事C-7 JPR博多ビル



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

### 事C-9 JPR那覇ビル



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



### 事C-12 損保ジャパン仙台ビル



宮城県仙台市宮城野区  
榴岡三丁目7番35号  
敷地面積：1,895.67㎡  
延床面積：10,783.52㎡  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根  
階数：地下1階付12階建  
竣工年月：平成9年12月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

### 事C-13 損保ジャパン和歌山ビル



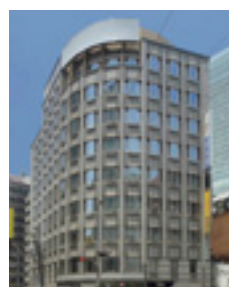
和歌山県和歌山市  
美園町三丁目31番1ほか  
敷地面積：1,128.45㎡  
延床面積：6,715.07㎡  
構造：鉄骨造陸屋根  
亜鉛メッキ銅板葺  
階数：9階建  
竣工年月：平成8年7月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

### 事C-14 天神121ビル



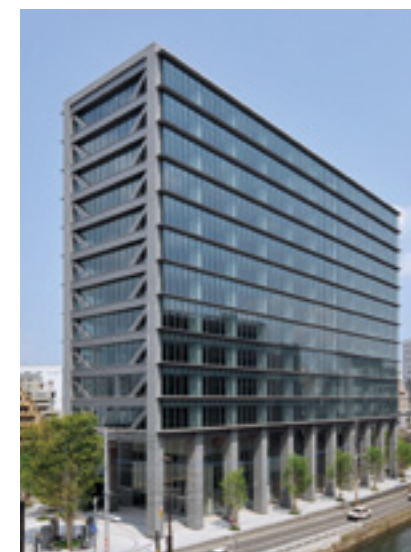
福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号  
敷地面積：1,164.39㎡  
延床面積：8,690.95㎡  
構造：鉄骨・  
鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根  
階数：13階建  
竣工年月：平成12年7月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

### 事C-17 JPR堂島ビル



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

### 事C-20 薬院ビジネスガーデン



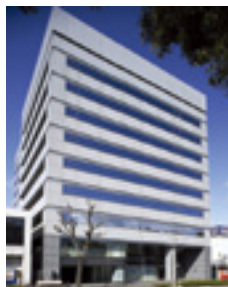
福岡県福岡市中央区薬院一丁目1番1号  
敷地面積：4,348.43㎡ 階数：14階建  
延床面積：22,286.35㎡ 竣工年月：平成21年1月  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根 不動産管理会社：東京建物株式会社





## C 地方

### 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：平成3年3月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

### 事C-21 ベネトン心斎橋ビル



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

### 商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸



兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目2番2号  
敷地面積：3,994.47㎡ 階数：地下2階付11階建  
延床面積：33,877.71㎡ 竣工年月：平成6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-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：平成2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

### 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：平成6年6月  
構造：鉄骨・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

## サステナビリティへの取り組み

JPRの中長期的な安定成長のためには、「環境」「社会」「ガバナンス」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り組み等を中心にサステナビリティ(持続可能性)向上を図ります。

そのなか、JPRの資産運用会社であるTRIMは、以下のとおり「サステナビリティ方針」を策定しました。

### (1) サステナビリティ方針

TRIMは企業理念(誠実と責任)をもとに、ステークホルダー(投資家やテナント等)と対話・協働して、社会及び投資運用業の持続的な発展に貢献するとともに、JPRの投資主価値の最大化を目指します。

#### テナントへの取り組み

テナントへ誠実で責任ある対応をするとともに、独自の新しい価値の提供と満足度の向上に努めます。

#### 環境への取り組み

環境問題の重要性を認識し、保有資産のマネジメントを通し環境負荷の低減を目指します。

- ・省エネルギー・温室効果ガスの削減を推進します。
- ・水資源の有効活用や廃棄物の3R(リユース・リデュース・リサイクル)化に努めます。
- ・環境に関する情報の積極的な開示に取り組みます。

#### 地域コミュニティへの取り組み

保有資産を通して地域コミュニティとの連携に取り組み、地域全体のブランド価値向上に貢献します。

#### 従業員への取り組み

従業員一人一人を尊重して働きやすい職場の実現を推進し、プロフェッショナルとしての専門性を高めます。

#### 社会への取り組み

法令及び社会のルールを遵守し、高い倫理観をもって、透明性及び客観性を重要視して事業に取り組みます。

### (2) 環境への取り組み

#### DBJ Green Building 認証の取得

JPRでは、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が環境・社会への配慮等を併せ持つ不動産に対して認証する「DBJ Green Building 認証」を取得しています。平成29年7月に3物件の新規認証を取得し、合計17物件で認証を得ています。



#### GRESB(グレスビー)調査への継続的参加

JPRでは、環境配慮やサステナビリティを分析・評価するGRESB(グレスビー)の調査に、平成23年から参加し、平成28年調査においては3年連続で最上位の「Green Star」の評価を取得しており、本年より導入された総合スコアの相対評価による「GRESBレーティング」(5段階評価)において、「4スター」を獲得しました。

明確な環境方針の下、資産運用会社をはじめプロパティマネジメント会社からビルメンテナンス会社に至るまで、ビル運営にかかわる全ての事業関係者間において一貫した体制を整備し、テナントからの協力も得ながら、地道にエネルギー削減に取り組んできた結果と考えています。



# 投資法人の仕組みと沿革

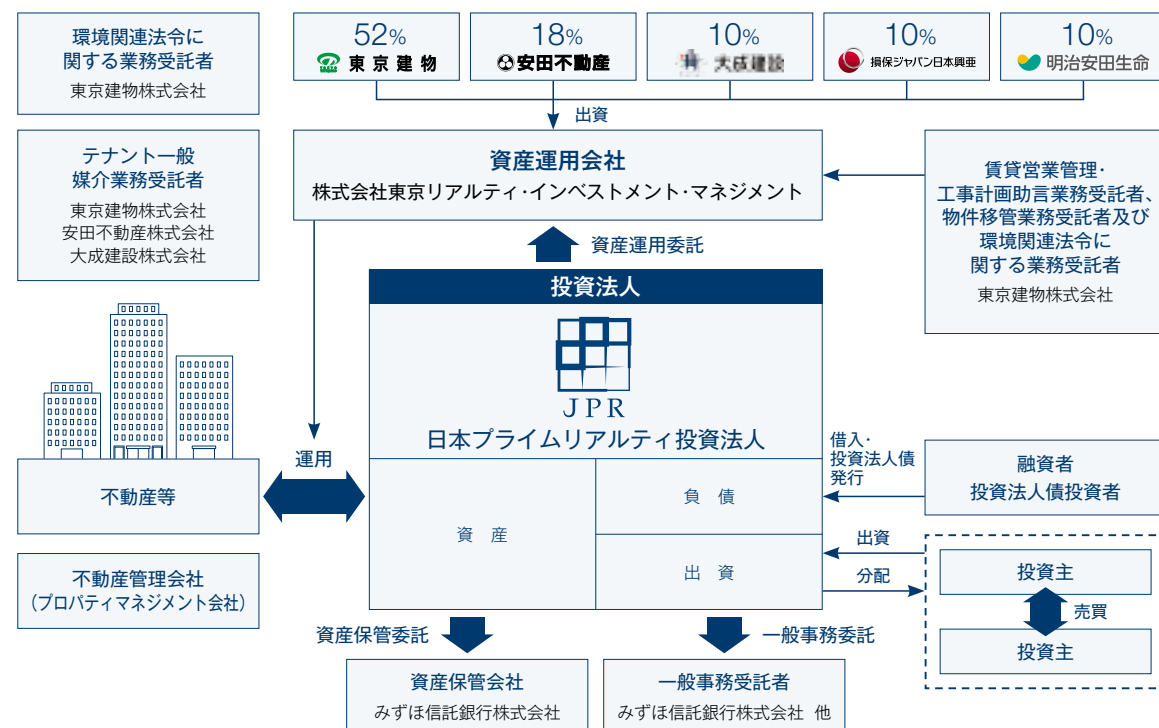
## 投資法人の目的及び基本的性格

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
平成13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)
平成14年 1月22日	投信法第87条に基づく投資口分割(投資口1口を2.5口に分割)
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

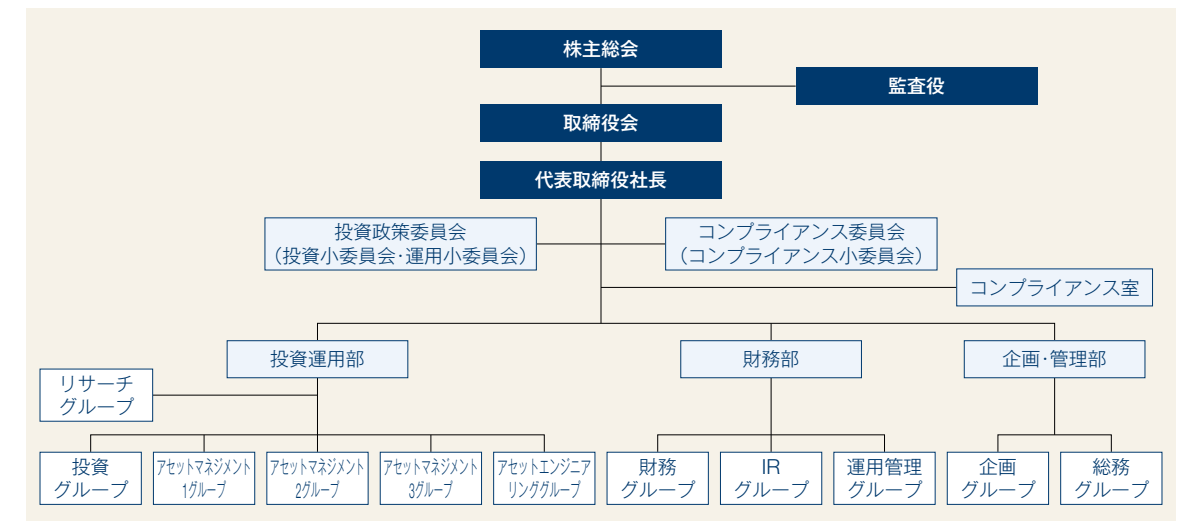
## 概要

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 <sup>(注1)</sup>	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	平成12年 4月28日	会社設立
	平成12年 10月13日	宅地建物取引業者としての免許取得(現在:東京都知事(3)第79025号)
	平成13年 3月16日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号第3号)
	平成13年 6月20日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号内閣総理大臣第7号)
	平成19年 9月30日	金融商品取引業(投資運用業)に係る登録(登録番号関東財務局長(金商)第362号) <sup>(注2)</sup>
	平成19年 11月28日	金融商品取引業(投資運用業)登録申請/申請書類提出

(注1) %は議決権株式総数に対する議決権株式数の比率です。

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

## 運用体制



## 投資運用の意思決定機構

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

投資運用の対象及び方針に関する事項は「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27期	第28期	第29期	第30期	第31期
			自平成27年1月1日 至平成27年6月30日	自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	自平成28年1月1日 至平成28年6月30日	自平成28年7月1日 至平成28年12月31日	自平成29年1月1日 至平成29年6月30日
営 業 成 績	営業収益	百万円	14,251	14,105	14,246	15,105	15,118
	うち賃貸事業収入	百万円	14,251	14,105	14,246	15,105	14,907
	うち不動産等売却益	百万円	—	—	—	0	210
	営業費用	百万円	7,554	7,273	7,372	7,944	7,370
	うち賃貸事業費用	百万円	6,845	6,553	6,658	6,898	6,599
	うち不動産等売却損	百万円	—	—	—	300	—
財 産 等 の 状 況	営業利益	百万円	6,697	6,831	6,874	7,161	7,747
	経常利益	百万円	5,566	5,746	5,897	6,153	6,868
	当期純利益	百万円	5,603	5,749	5,896	6,152	6,867
財 産 等 の 状 況	総資産額	百万円	418,778	418,739	418,738	432,307	446,068
	(対前期比)	%	(+1.1)	(△0.0)	(△0.0)	(+3.2)	(+3.2)
	有利子負債額	百万円	176,458	176,292	176,126	188,960	181,394
財 産 等 の 状 況	純資産額	百万円	216,092	216,238	216,384	216,639	238,611
	(対前期比)	%	(+9.5)	(+0.1)	(+0.1)	(+0.1)	(+10.1)
	出資総額	百万円	210,395	210,395	210,395	210,395	231,653
1 分 配 金 当 等 の 状 況	分配総額	百万円	5,603	5,751	5,897	6,152	6,657
	配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	96.9
	発行済投資口の総口数	口	873,000	873,000	873,000	873,000	923,000
	1口当たり純資産額	円	247,529	247,696	247,862	248,154	258,516
	1口当たり分配金	円	6,419	6,588	6,756	7,048	7,213
財 務 指 標	利益分配金	円	6,419	6,588	6,756	7,048	7,213
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
	総資産経常利益率(注1)	%	1.3	1.4	1.4	1.4	1.6
	年換算(注10)	%	2.7	2.7	2.8	2.9	3.2
	純資産当期純利益率(注2)	%	2.7	2.7	2.7	2.8	3.0
	年換算(注10)	%	5.5	5.3	5.5	5.6	6.1
	期首純資産額	百万円	197,378	216,092	216,238	216,384	216,639
	期末自己資本比率(注3)	%	51.6	51.6	51.7	50.1	53.5
	(対前期増減)	%	(+3.9)	(+0.0)	(+0.0)	(△1.6)	(+3.4)
	期末総資産有利子負債比率(注4)	%	42.1	42.1	42.1	43.7	40.7
	DSCR(注5)	倍	7.9	8.7	9.1	9.9	10.7
	金利償却前当期純利益(注6)	百万円	8,531	8,619	8,738	9,269	9,452
	支払利息	百万円	1,073	994	955	931	887
賃貸NOI(注7)	百万円	9,260	9,427	9,473	10,090	10,216	
年換算NOI利回り(注9、10)	%	4.6	4.6	4.6	4.7	4.7	
賃貸NCF(注8)	百万円	8,599	8,581	8,701	9,366	9,652	
年換算NCF利回り(注9、10)	%	4.2	4.1	4.3	4.4	4.4	
参 考 情 報	投資物件数(注11)		62	62	62	63	62
	テナント数		647	650	661	679	730
	総賃貸可能面積(注12)	㎡	475,007.79	476,352.67	476,345.81	477,249.40	477,972.54
	稼働率	%	96.7	97.4	98.1	98.6	98.0

(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) (期末総資産額 / 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27期4,095.2億円、第28期4,103.0億円、第29期4,103.0億円、第30期4,236.5億円、第31期4,398.9億円) / 年換算賃貸NCF / 物件取得価格

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

第27期: 181日、第28期: 184日、第29期: 182日、第30期: 184日、第31期: 181日

(注11) 新趣町ビル、福岡ビル、新宿スクエアタワー、ビッグス新宿ビル、芝大門センタービル、東京スクエアガーデン、新宿三丁目イーストビル、新横浜第二センタービル、立川ビジネスセンタービル及びJPR梅田ロフトビルは複数回にわたって取得していますが、それぞれ1棟として物件数を計算しています。

(注12) 総賃貸可能面積は、契約面積を記載しています。

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

## (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、平成13年9月14日に設立され、平成14年6月14日に発行済投資口の総口数289,600口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8955）しました。その後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、海外景気の緩やかな回復を背景に、輸出・生産が持ち直し、企業収益の改善が設備投資の回復につながったほか、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ました。この結果、国内景気は緩やかな回復基調を続けています。他方、海外の政治経済情勢の不透明感は払拭出来ない半年となりました。

## &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持ち直してきており、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、投資家の物件購入意欲は引き続き高いものの、特に都心部の優良物件は品薄状態にあり、高値での価格形成がされています。低利回りの取引が継続しているため、利回り重視のプレーヤーにとっては、厳しい取得環境となっており、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; 資産の入替え &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、福岡ビル（譲渡価格31億円）、JPR博多中央ビル（譲渡価格19億円）を譲渡し、東京スクエアガーデン（取得価格184億円）を取得した結果、平成29年6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477,972㎡、テナント数は730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。当期については、地方物件で一部解約が見られ、ポートフォリオ全体の期末稼働率は、前期末より0.6%低下しましたが、98.0%と引き続き高稼働率を維持しました。

管理面では、本投資法人のブランドコンセプト「A/3S (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14ビルで認証を取得しています。また、「GRESB(注2) 評価(平成28年調査)」では、3年連続で最高位の「Green Star」の評価を取得しており、新たに導入され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)においては「4スター」の評価を獲得しました。

(注1) ビルの環境性能に加えて、防災や防犯、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」）の普及促進を目的として、時代の要請に応える優れた不動産を選定する、株式会社日本政策投資銀行による認証。

(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50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や不動産私募基金について、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

### <資金調達状況>

本投資法人は、当期において、投資口の追加発行（後記「(3) 増資等の状況」をご参照下さい。）により、212億円を調達し、新規物件の取得及び借入金の返済に充当し、資産規模の拡大と財務基盤の強化を図りました。引き続き、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、有利子負債の長期化及び返済期限の分散を一層重視した借入れ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190億円の借入れを行い、返済した有利子負債の平均調達期間5.0年、平均デットコスト（注1）1.24%に対し、新規借入金の平均調達期間は4.4年、平均デットコストは0.37%となりました。

当期末の借入金残高は1,468億円、投資法人債残高は345億円、有利子負債残高は1,813億円となり、当期末の総資産有利子負債比率（注2）は40.7%、長期固定金利比率（注3）は100.0%、平均デットコストは1.03%、平均残存年数（注4）は4.3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) 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2) 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3) 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

当期及び前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増	減	増	減	
平成13年9月14日	私募設立	240	240	120	120	(注1)
平成13年11月16日	私募増資	62,000	62,240	31,000	31,120	(注2)
平成14年1月22日	投資口の分割	93,360	155,600	-	31,120	(注3)
平成14年6月14日	公募増資	134,000	289,600	25,862	56,982	(注4)
平成15年7月15日	公募増資	134,400	424,000	30,758	87,740	(注5)
平成15年8月9日	第三者割当増資	6,000	430,000	1,373	89,113	(注6)
平成17年2月1日	公募増資	95,000	525,000	25,001	114,115	(注7)
平成17年3月1日	第三者割当増資	5,000	530,000	1,315	115,431	(注8)
平成19年2月6日	公募増資	90,000	620,000	39,120	154,552	(注9)
平成19年3月7日	第三者割当増資	5,000	625,000	2,173	156,725	(注10)
平成22年2月8日	公募増資	82,000	707,000	13,315	170,040	(注11)
平成22年3月12日	第三者割当増資	8,000	715,000	1,299	171,339	(注12)
平成24年7月30日	公募増資	101,420	816,420	19,089	190,429	(注13)
平成24年8月29日	第三者割当増資	8,580	825,000	1,614	192,044	(注14)
平成27年6月16日	公募増資	45,700	870,700	17,472	209,516	(注15)
平成27年6月24日	第三者割当増資	2,300	873,000	879	210,395	(注16)
平成29年1月24日	公募増資	47,600	920,600	20,237	230,632	(注17)
平成29年2月14日	第三者割当増資	2,400	923,000	1,020	231,653	(注18)

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

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

(注3) 投資口1口を2.5口に分割しました。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(注13) 1口当たり194,610円（引受価額188,222円）にて、新たな特定資産の取得資金の一部及び借入金の返済に充当するため公募新投資口を発行しました。

(注14) 1口当たり188,222円にて、新たな特定資産の取得資金の一部及び借入金の返済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15) 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16) 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17) 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18) 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

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ています。これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）を適用し、当期末処分利益のうち210百万円を圧積積立金として内部留保することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は7,213円となりました。

期別	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	
	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日	自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	自平成27年1月1日 至平成28年6月30日	自平成28年7月1日 至平成28年12月31日	自平成29年1月1日 至平成29年6月30日	
当期末処分利益総額	5,623,366千円	5,769,258千円	5,914,654千円	6,169,462千円	6,883,962千円	
利益留保額	19,579千円	17,934千円	16,666千円	16,558千円	226,363千円	
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	5,603,787千円 (6,419円)	5,751,324千円 (6,588円)	5,897,988千円 (6,756円)	6,152,904千円 (7,048円)	6,657,599千円 (7,213円)	
内訳	利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	5,603,787千円 (6,419円)	5,751,324千円 (6,588円)	5,897,988千円 (6,756円)	6,152,904千円 (7,048円)	6,657,599千円 (7,213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かなかで、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、東京都区部の新規供給量が、年末まで抑制された状態が続く予定であり、足下の景気が持続すれば、タイトな需給環境の下、全般的な市況は、良好な状態が継続するものと思われれます。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、好調な市況の影響を十分享受できるものと考えております。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まいります。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おり、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。

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、引き続き戦略的なリ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。

- ・プロパティ・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途を概ね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。

## 2.投資法人の概況

### (1)出資の状況

	第27期 平成27年 6月30日現在	第28期 平成27年 12月31日現在	第29期 平成28年 6月30日現在	第30期 平成28年 12月31日現在	第31期 平成29年 6月30日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	873,000口	873,000口	873,000口	873,000口	923,000口
出資総額	210,395百万円	210,395百万円	210,395百万円	210,395百万円	231,653百万円
投資主数	15,689人	13,264人	11,786人	11,177人	12,535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	225,911	24.47
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 晴海トリトンスクエアタワーZ	67,906	7.35
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	66,131	7.16
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	37,355	4.04
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
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 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)	23,033	2.49
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト 505233 (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)	18,014	1.95
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223 (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)	13,154	1.42
合 計		529,804	57.40

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

### (3)役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

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	金子博人	金子博人法律事務所 代表弁護士	2,400千円	—
監督役員 (注1)	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)	新日本有限責任 監査法人	—	16,600千円	—

(注1) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。  
(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬及び新投資口の追加発行に伴うコンフォートレター作成業務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。

### ③過去2年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

本投資法人の会計監査人である新日本有限責任監査法人は、平成27年12月22日、金融庁から、契約の新規の締結に関する業務の停止3か月（平成28年1月1日から同年3月31日まで）の処分を受けました。本投資法人では、同監査法人における監査の品質管理や監査チームの独立性、業務改善計画の進捗状況等を総合的に検討した結果、本投資法人に対する監査は適正に行われていることを確認して同監査法人との監査契約を継続しています。

### (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（投資主名簿等に関する事務等）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	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30期 平成28年12月31日現在		第31期 平成29年6月30日現在	
		保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心	86,848,847	20.1	86,697,991	19.4
	東京周辺部	57,384,702	13.3	57,134,364	12.8
	地方	20,888,573	4.8	20,714,393	4.6
信託不動産	東京都心	141,524,547	32.7	156,942,899	35.2
	東京周辺部	51,154,014	11.8	50,791,875	11.4
	地方	43,494,169	10.1	41,601,149	9.3
預金その他の資産	—	31,012,692 (—)	7.2 (—)	32,185,653 (—)	7.2 (—)
資産総額計	—	432,307,546 (401,294,854)	100.0 (92.8)	446,068,327 (413,882,673)	100.0 (92.8)

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

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

## (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	11.4	事務所
オリナスタワー	27,737,040	23,987.40	23,987.40	100.0	6.7	事務所
新宿センタービル	22,171,744	8,863.98	8,343.16	94.1	3.3	事務所
東京スクエアガーデン	18,701,152	5,985.62	5,985.62	100.0	2.9	事務所
ビッグス新宿ビル	15,462,897	15,227.80	15,145.81	99.5	3.8	事務所
JPR千駄ヶ谷ビル	14,926,225	6,177.74	6,177.74	100.0	2.0	事務所
兼松ビル	14,685,270	7,994.02	7,994.02	100.0	2.6	事務所
川崎ダイスビル	13,549,812	12,116.35	12,116.35	100.0	2.8	商業施設
新宿スクエアタワー	13,441,422	19,284.71	19,261.84	99.9	2.6	事務所
JPR梅田口フトビル	12,458,393	18,586.97	18,586.97	100.0	2.4	商業施設
合 計	191,522,220	129,259.37	128,633.69	99.5	40.4	

(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、川崎ダイスビル及び新宿スクエアタワーについては、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	14,685,270	13,700,000
		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	2,450,520	2,630,000
		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	1,972,134	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	2,462,415	3,310,000
		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	3,273,764	3,290,000
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目13番23号	信託受益権	11,059,074	11,700,000
		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	2,982,464	2,630,000
		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	5,210,199	5,080,000
		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	2,860,651	4,840,000
		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	13,441,422	14,400,000
		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	15,462,897	17,800,000
		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	605,906	875,000
		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	22,171,744	15,000,000

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	3,846,149	2,840,000		
		品川チャンネルビル	東京都港区港南二丁目12番33号	不動産	1,737,332	1,870,000		
		六番町ビル	東京都千代田区六番町2番9ほか	不動産	2,836,616	3,400,000		
		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	8,711,303	8,900,000		
		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	5,321,636	5,720,000		
		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	4,787,517	6,720,000		
		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	14,926,225	11,800,000		
		銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	3,707,879	4,020,000		
		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	46,000,000		
		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	2,697,471	3,290,000		
		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	4,199,542	5,850,000		
		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	18,701,152	20,100,000		
		商業施設	事務所	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	11,514,127	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	4,292,865	4,050,000
				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	2,629,078	2,750,000
				有楽町駅前ビルディング(有楽町イシア)	東京都千代田区有楽町二丁目7番1号	不動産	3,321,567	3,060,000
				GINZA GATES	東京都中央区銀座五丁目5番14号	不動産	10,130,956	10,800,000
FUNDES水道橋	東京都千代田区三崎町二丁目20番8号			信託受益権	3,252,741	3,470,000		
東京都周辺部	事務所			アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目2番1号	信託受益権	4,317,563	6,240,000
		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	2,256,022	1,660,000		
		JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通17番	信託受益権	2,487,472	2,290,000		
		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	1,441,444	1,850,000		
		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	6,885,813	8,250,000		
		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	2,953,421	4,730,000		
		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	2,884,212	3,510,000		
		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	5,312,970	7,620,000		
		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	5,487,693	6,250,000		
		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	27,737,040	36,700,000		
		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	6,859,983	8,200,000		
		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	5,887,337	7,950,000		
		商業施設	事務所	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	7,348,189	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	1,731,150	2,750,000
				JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目420番1ほか	不動産	7,052,104	5,670,000
				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	3,734,005	4,290,000
				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	13,549,812	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	4,057,167	3,380,000		
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	2,944,684	3,180,000		
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	1,336,277	1,580,000		
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	2,467,436	3,750,000		
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	1,342,983	1,710,000		
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	2,094,088	2,730,000		
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	2,175,643	2,930,000		
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	3,903,484	2,810,000		
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	10,585,483	14,800,000		
ベネトン心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場四丁目2番11号	信託受益権	5,042,042	4,310,000		
商業施設	JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市北区茶屋町16番7号	信託受益権	12,458,393	13,900,000	
	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	6,225,425	7,120,000	
	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	6,040,541	6,770,000	
	合計			413,882,673	464,545,000	

(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毎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30期(自平成28年7月1日 至平成28年12月31日)				第31期(自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)			
			テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
東京都心	事務所	兼松ビル	10	100.0	362,644	2.4	10	100.0	378,984	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	91,412	0.6	4	100.0	90,933	0.6
		新麹町ビル	17	100.0	106,425	0.7	17	100.0	104,567	0.7
		JPRクレスト竹橋ビル	6	100.0	96,294	0.6	6	100.0	107,320	0.7
		MS芝浦ビル	10	100.0	385,124	2.5	10	100.0	416,318	2.8
		五反田ファーストビル	4	100.0	119,238	0.8	4	100.0	124,745	0.8
		福岡ビル(注3)	1	100.0	(注2)	(注2)	-	-	(注2)	(注2)
		JPR市ヶ谷ビル	10	100.0	162,875	1.1	9	93.1	155,862	1.0
		オーバルコート大崎マークウエスト	2	100.0	182,623	1.2	2	100.0	182,083	1.2
		新宿スクエアタワー	25	99.9	355,378	2.4	25	99.9	362,274	2.4
		ビッグス新宿ビル	25	98.1	557,197	3.7	25	99.5	549,619	3.7
		アクロス新川ビル・アネックス	4	100.0	37,258	0.2	4	100.0	36,738	0.2
		新宿センタービル	33	94.1	490,412	3.2	33	94.1	482,313	3.2
		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30期(自平成28年7月1日 至平成28年12月31日)				第31期(自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)				
			テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
東京都心	事務所	品川チャンネルビル	4	89.9	49,070	0.3	5	100.0	58,998	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	249,654	1.7	9	100.0	250,025	1.7	
		東京建物京橋ビル	8	89.1	213,657	1.4	9	100.0	192,598	1.3	
		JPR日本橋堀留ビル	5	88.1	181,866	1.2	5	88.1	170,944	1.1	
		JPR千駄ヶ谷ビル	6	100.0	262,649	1.7	6	100.0	275,103	1.8	
		銀座三和ビル	8	96.8	114,101	0.8	9	100.0	117,432	0.8	
		大手町タワー(底地)	2	100.0	1,581,000	10.5	2	100.0	1,580,750	10.6	
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	24	96.0	112,799	0.7	23	95.8	112,877	0.8	
		芝大門センタービル	9	100.0	179,301	1.2	9	100.0	177,001	1.2	
		東京スクエアガーデン	-	-	-	-	57	100.0	214,856	1.4	
		商業施設	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代官山(注4)	-	-	10,331	0.1	-	-	-	-
			JPR神宮前432	7	100.0	83,892	0.6	6	86.6	83,560	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(有楽町イシア)	1		100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
GINZA GATES	7		100.0	19,055	0.1	7	100.0	205,360	1.4		
東京周辺部	事務所	FUNDES水道橋	6	100.0	9,027	0.1	6	100.0	92,990	0.6	
		アルカイースト	6	100.0	239,555	1.6	6	100.0	263,156	1.8	
		JPR千葉ビル	36	92.0	125,824	0.8	36	92.2	127,133	0.9	
		JPR横浜日本大通ビル	12	94.8	122,327	0.8	13	94.8	117,923	0.8	
		新横浜第二センタービル	20	94.1	101,164	0.7	21	98.1	100,344	0.7	
		川口センタービル	44	100.0	413,945	2.7	44	98.7	412,939	2.8	
		JPR上野イーストビル	9	100.0	178,228	1.2	9	100.0	179,162	1.2	
		立川ビジネスセンタービル	19	97.6	145,908	1.0	20	100.0	149,765	1.0	
		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	38	100.0	329,459	2.2	38	98.9	330,101	2.2	
		オリーナスタワー	14	98.6	1,017,555	6.7	15	100.0	1,007,903	6.8	
		東京建物横浜ビル	14	100.0	298,756	2.0	14	100.0	294,877	2.0	
		大宮プライムイースト	4	100.0	266,988	1.8	4	100.0	264,538	1.8	
商業施設	田無アスタ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(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	126,996	0.8	3	100.0	126,996	0.9		
川崎ダイスビル	29	100.0	495,820	3.3	29	100.0	494,602	3.3			

## I 資産運用報告

地域区分	用途	不動産等の名称	第30期(自平成28年7月1日 至平成28年12月31日)				第31期(自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)				
			テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
地方	事務所	新潟駅南センタービル	8	100.0	126,160	0.8	7	94.6	121,293	0.8	
		東京建物本町ビル	7	89.5	159,961	1.1	6	60.0	142,520	1.0	
		JPR博多ビル	43	99.8	149,576	1.0	44	99.8	149,275	1.0	
		JPR那覇ビル	21	100.0	96,126	0.6	20	100.0	95,780	0.6	
		損保ジャパン仙台ビル	15	100.0	187,274	1.2	15	100.0	187,198	1.3	
		損保ジャパン和歌山ビル	14	100.0	112,132	0.7	14	100.0	109,329	0.7	
		天神121ビル	15	98.3	103,678	0.7	15	91.4	98,009	0.7	
		JPR堂島ビル	8	66.4	61,017	0.4	9	70.2	88,156	0.6	
		JPR博多中央ビル(注3)	6	100.0	80,972	0.5	—	—	46,835	0.3	
		JPR名古屋伏見ビル	3	95.0	138,365	0.9	3	95.0	137,249	0.9	
		薬院ビジネスガーデン	18	99.9	473,910	3.1	17	99.3	456,513	3.1	
		ベネトン心齋橋ビル	9	87.6	721,703	4.8	8	63.4	133,421	0.9	
		商業施設	JPR梅田口フトビル	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	6		100.0	160,595	1.1	6	100.0	160,464	1.1		
合計			679	98.6	15,105,172	100.0	730	14,907,434	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タイスパビルを除き、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タイスパビルについては、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。

(注3) 福岡ビル及びJPR博多中央ビルは、平成29年4月14日に譲渡しています。

(注4) JPR代官山は、平成28年9月29日に譲渡しています。

## (4)その他資産の状況

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

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

## 4.保有不動産の資本的支出

## (1)資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。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(I~VI期)	自平成29年6月 至平成32年3月	797	—	1
ベネトン心齋橋ビル	大阪府大阪市	地下1階~3階空調設備更新工事	自平成29年7月 至平成29年8月	91	—	—
オリナスタワー	東京都墨田区	4階~17階LED化改修工事(II期)	自平成29年7月 至平成29年11月	86	—	—
オリナスタワー	東京都墨田区	エレベーター長周期地震動対応工事	自平成29年9月 至平成29年12月	65	—	—
JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	火災受信機、防排煙盤更新	自平成29年9月 至平成29年12月	36	—	—

## (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251百万円(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)
オリナスタワー	東京都墨田区	4階~17階LED化改修工事(I期)	自平成29年4月 至平成29年6月	117
JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市	1階~8階共用部及び4階~9階専有部の空調更新工事	自平成28年11月 至平成29年6月	107
MS芝浦ビル	東京都港区	6階1/2フロア空調改修工事	自平成29年2月 至平成29年4月	48
アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区	外壁改修工事	自平成29年3月 至平成29年6月	13
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		276
合計				563

(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(5百万円)が含まれています。

## (3)長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎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27期 自平成27年1月1日 至平成27年6月30日	第28期 自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	第29期 自平成28年1月1日 至平成28年6月30日	第30期 自平成28年7月1日 至平成28年12月31日	第31期 自平成29年1月1日 至平成29年6月30日
当期首積立金残高	877百万円	934百万円	940百万円	936百万円	931百万円
当期積立額	473百万円	276百万円	494百万円	393百万円	479百万円
当期積立金取崩額	416百万円	270百万円	498百万円	398百万円	335百万円
次期繰越額	934百万円	940百万円	936百万円	931百万円	1,075百万円



## I 資産運用報告

## 5.費用・負債の状況

## (1)運用等に係る費用明細

項目	第30期 自平成28年7月1日 至平成28年12月31日	第31期 自平成29年1月1日 至平成29年6月30日
(a)資産運用報酬(注)	532,074千円	552,616千円
固定報酬	75,000千円	75,000千円
インセンティブ報酬1	266,670千円	265,043千円
インセンティブ報酬2	190,403千円	212,572千円
(b)一般事務委託及び資産保管手数料	77,047千円	77,793千円
(c)役員報酬	6,600千円	6,600千円
(d)信託報酬	30,723千円	31,023千円
(e)その他営業費用	99,262千円	102,953千円
合計	745,707千円	770,987千円

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬(第30期: 33,375千円、第31期: 46,000千円)があります。

## (2)借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行(注6)	平成28年10月24日	7,000	—	0.230%	平成29年7月5日	期限一括	(注3)	無担保・無保証
	合計		7,000	—					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成24年3月30日	7,000	—	1.093%	平成29年3月30日	期限一括	(注3)	無担保・無保証
	株式会社みずほ銀行	平成24年12月5日	2,000	2,000	1.027%	平成31年12月5日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	平成25年11月27日	3,000	3,000	0.970%	平成32年11月27日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	平成26年6月27日	5,000	5,000	1.178%	平成35年6月27日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	平成27年3月11日	2,000	2,000	1.011%	平成36年3月11日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	平成27年3月24日	2,000	2,000	1.056%	平成37年3月24日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	平成28年2月4日	5,000	5,000	0.804%	平成38年2月4日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	平成29年3月30日	—	3,000	0.351%	平成33年3月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	平成29年3月30日	—	4,000	0.400%	平成34年3月30日	期限一括		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年8月8日	1,000	1,000	1.178%	平成31年8月8日	期限一括		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年8月8日	1,000	1,000	0.948%	平成29年8月8日	期限一括		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年9月5日	3,000	3,000	0.919%	平成29年9月5日	期限一括		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年12月5日	1,000	1,000	1.027%	平成31年12月5日	期限一括		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年11月27日	3,000	3,000	0.970%	平成32年11月27日	期限一括		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年6月27日	4,000	4,000	0.889%	平成33年6月25日	期限一括		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年3月25日	5,000	5,000	0.510%	平成36年3月25日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成24年3月30日	6,400	—	1.093%	平成29年3月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成24年12月5日	1,000	1,000	1.027%	平成31年12月5日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成25年6月27日	3,000	3,000	1.265%	平成32年6月26日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成26年6月27日	2,500	2,500	1.033%	平成34年6月27日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成29年3月30日	—	2,000	0.351%	平成33年3月30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)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成29年3月30日	—	4,000	0.400%	平成34年3月30日	期限一括	(注3)	無担保・無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年6月26日	2,500	2,400	3.190%	平成31年6月27日	(注4)		
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年6月27日	820	820	1.449%	平成33年6月25日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年12月5日	2,000	2,000	1.188%	平成33年12月3日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年3月24日	2,000	2,000	1.056%	平成37年3月24日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年12月15日	3,000	3,000	0.843%	平成39年6月14日	期限一括		
	株式会社新生銀行	平成24年4月5日	5,000	5,000	1.397%	平成31年4月5日	期限一括		
	株式会社新生銀行	平成25年9月24日	2,000	2,000	1.076%	平成32年9月24日	期限一括		
	株式会社新生銀行	平成26年12月5日	2,000	2,000	1.134%	平成36年12月5日	期限一括		
	株式会社新生銀行	平成28年12月15日	1,000	1,000	0.843%	平成39年6月14日	期限一括		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年8月29日	5,000	5,000	1.184%	平成29年8月29日	期限一括		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年8月31日	1,000	1,000	0.873%	平成35年8月31日	期限一括		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年12月15日	2,000	2,000	0.633%	平成36年12月13日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	平成24年7月3日	900	900	0.994%	平成29年7月3日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	平成24年8月8日	2,000	2,000	1.178%	平成31年8月8日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	平成24年8月27日	2,000	2,000	0.985%	平成29年8月25日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	平成24年8月30日	2,000	2,000	1.146%	平成30年8月30日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	平成25年9月30日	1,000	1,000	1.069%	平成32年9月24日	期限一括		
	みずほ信託銀行株式会社	平成24年3月30日	4,000	—	1.093%	平成29年3月30日	期限一括		
	みずほ信託銀行株式会社	平成25年2月4日	3,000	3,000	1.076%	平成32年2月4日	期限一括		
	みずほ信託銀行株式会社	平成29年3月30日	—	4,000	0.309%	平成32年3月30日	期限一括		
	信金中央金庫	平成25年12月5日	3,000	3,000	0.689%	平成30年12月5日	期限一括		
	信金中央金庫	平成28年12月15日	2,000	2,000	0.388%	平成33年12月14日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	平成25年9月24日	1,000	1,000	0.911%	平成31年9月24日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	平成27年10月9日	2,000	2,000	0.816%	平成35年10月6日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	平成28年7月7日	2,000	2,000	0.480%	平成38年7月7日	期限一括		
	明治安田生命保険相互会社	平成23年6月21日	3,340	3,274	1.800%	平成30年6月21日	(注5)		
	明治安田生命保険相互会社	平成27年2月5日	1,000	1,000	1.042%	平成37年2月5日	期限一括		
	株式会社西日本シティ銀行	平成28年5月27日	3,000	3,000	0.646%	平成38年5月27日	期限一括		
	株式会社西日本シティ銀行	平成28年12月15日	1,000	1,000	0.388%	平成33年12月14日	期限一括		
オリックス銀行株式会社	平成25年2月4日	1,000	1,000	0.786%	平成30年2月5日	期限一括			
オリックス銀行株式会社	平成25年11月27日	2,000	2,000	0.762%	平成31年5月27日	期限一括			
全国信用協同組合連合会	平成25年2月4日	3,000	3,000	0.786%	平成30年2月5日	期限一括			
太陽生命保険株式会社	平成25年6月4日	1,000	1,000	0.949%	平成30年6月4日	期限一括			
太陽生命保険株式会社	平成25年12月27日	1,000	1,000	1.011%	平成32年12月25日	期限一括			
太陽生命保険株式会社	平成27年9月24日	1,000	1,000	0.969%	平成36年9月24日	期限一括			
株式会社中国銀行	平成25年9月24日	1,000	1,000	0.758%	平成30年9月25日	期限一括			
株式会社中国銀行	平成27年10月9日	2,000	2,000	0.816%	平成35年10月6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)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	農林中央金庫	平成26年12月5日	1,000	1,000	0.440%	平成29年12月5日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証
	農林中央金庫	平成28年12月15日	2,000	2,000	0.388%	平成33年12月14日	期限一括		
	住友生命保険相互会社	平成28年10月11日	2,000	2,000	0.453%	平成36年10月11日	期限一括		
	全国共済農業協同組合連合会	平成28年12月15日	2,000	2,000	0.388%	平成33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	平成27年12月25日	2,000	2,000	0.759%	平成35年12月25日	期限一括		
	株式会社八十二銀行	平成27年10月9日	1,000	1,000	0.489%	平成32年10月9日	期限一括		
	株式会社八十二銀行	平成28年9月26日	1,000	1,000	0.209%	平成33年9月24日	期限一括		
	株式会社りそな銀行	平成24年3月30日	2,000	—	1.093%	平成29年3月30日	期限一括		
	株式会社りそな銀行	平成29年3月30日	—	2,000	0.438%	平成34年9月30日	期限一括		
	株式会社伊予銀行	平成27年10月9日	1,000	1,000	0.816%	平成35年10月6日	期限一括		
	大同生命保険株式会社	平成25年12月27日	1,000	1,000	0.710%	平成30年12月27日	期限一括		
	東京海上日動火災保険株式会社	平成25年12月27日	1,000	1,000	0.710%	平成30年12月27日	期限一括		
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年3月25日	1,000	1,000	0.691%	平成38年3月25日	期限一括		
合計		147,460	146,894						

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数第4位以下を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資手数料は含まれません。  
(注2) 短期借入金は変動金利による借入れです。長期借入金は固定金利による借入れです。  
(注3) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金（付帯費用を含みます。）、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) 平成21年12月27日を初回として、以降6か月毎27日に各回100百万円を返済し、平成31年6月27日に2,100百万円を返済します。  
(注5) 平成24年6月27日を初回として、以降6か月毎27日に各回66百万円を返済し、平成30年6月21日に3,208百万円を返済します。  
(注6) 平成28年10月24日に株式会社みずほ銀行から借り入れた短期借入金7,000百万円は、平成29年1月24日に期限前弁済しています。

## (3)投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下のとおりです。

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	平成18年12月14日	4,500	4,500	2.900	平成38年12月14日	期限一括	(注1)	(注2)			
第14回無担保投資法人債	平成23年10月25日	2,000	2,000	1.340	平成30年10月25日						
第15回無担保投資法人債	平成24年11月22日	5,000	5,000	0.680	平成29年11月22日						
第16回無担保投資法人債	平成24年11月22日	2,000	2,000	1.030	平成31年11月22日						
第17回無担保投資法人債	平成25年5月31日	5,000	5,000	0.650	平成30年5月31日						
第18回無担保投資法人債	平成25年5月31日	2,000	2,000	1.460	平成35年5月31日						
第19回無担保投資法人債	平成26年2月5日	5,000	5,000	1.110	平成36年2月5日						
第20回無担保投資法人債	平成26年7月22日	2,000	2,000	0.303	平成31年7月22日						
第21回無担保投資法人債	平成26年7月22日	4,000	4,000	1.278	平成38年7月22日						
第22回無担保投資法人債	平成26年12月4日	3,000	3,000	0.831	平成36年12月4日						
合計		34,500	34,500								

(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) 特定投資法人債期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

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡					
		取引年月日	取得価額 (千円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (A) (千円) (注)	帳簿価額 (B) (千円)	差引(C) (A)-(B) (千円)	売却費用 (D) (千円)	売却損益 (C)-(D) (千円)
信託受益権	東京スクエアガーデン	平成29年2月1日	9,200,000	—	—	—	—	—	—
信託受益権	東京スクエアガーデン	平成29年4月4日	9,200,000	—	—	—	—	—	—
信託受益権	福岡ビル	—	—	平成29年4月14日	3,100,000	2,984,311	115,688	700	114,988
信託受益権	JPR博多中央ビル	—	—	平成29年4月14日	1,900,000	1,803,549	96,450	700	95,750
	合計	—	18,400,000	—	5,000,000	4,787,861	212,138	1,400	210,738

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

## (2)その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

## (3)特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日 (注1)	取得価額又は 譲渡価額 (注2)(千円)	不動産鑑定 評価額 (注3)(千円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	信託受益権	東京スクエアガーデン	平成29年2月1日(50%) 平成29年4月4日(50%)	18,400,000	20,000,000	大和不動産鑑定株式会社	平成28年12月15日
譲渡	信託受益権	福岡ビル	平成29年4月14日	3,100,000	3,040,000	大和不動産鑑定株式会社	平成28年12月1日
譲渡	信託受益権	JPR博多中央ビル	平成29年4月14日	1,900,000	1,780,000	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年12月1日

(注1) 「取引年月日」の括弧内比率は、それぞれの取引日における本取得対象部分（100%）に対する取得比率を記載しています。  
(注2) 「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。  
(注3) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

## (4)利害関係人等との取引状況

## ①取引状況

区分	売買金額等			
	買付額等		売付額等	
総額	18,400,000千円		5,000,000千円	
利害関係人等との取引状況の内訳				
東京建物株式会社	—千円	(—%)	5,000,000千円	(100.0%)
合計	—千円	(—%)	5,000,000千円	(100.0%)

## 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)	
物件仲介手数料	184,000千円	東京建物不動産販売株式会社	184,000千円	100.0%
管理委託料 (注2)	272,195千円	東京建物株式会社	233,888千円	85.9%
		株式会社プライムブレイス	2,910千円	1.1%
外注委託費	577,318千円	東京建物株式会社	445,269千円	77.1%
		株式会社プライムブレイス	4,502千円	0.8%
テナント仲介手数料等	33,831千円	東京建物株式会社	12,443千円	36.8%

(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（12,692千円）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 274,470千円  
株式会社プライムブレイス 153千円  
東京不動産管理株式会社 267,600千円

## (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）
平成13年9月14日	40	—	40
平成14年1月22日（注）	60	—	100
累 計	100	—	100

（注）投資口1口を2.5口に分割したことによる取得分です。

## (2) 保有等の状況

	期末保有口数 （口）	期末保有総額（注） （百万円）	総発行済口数に対する比率 （%）
第22期 自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	100	20	0.0
第23期 自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	100	20	0.0
第24期 自平成25年7月1日 至平成25年12月31日	100	20	0.0
第25期 自平成26年1月1日 至平成26年6月30日	100	20	0.0
第26期 自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	100	20	0.0
第27期 自平成27年1月1日 至平成27年6月30日	100	20	0.0
第28期 自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	100	20	0.0
第29期 自平成28年1月1日 至平成28年6月30日	100	20	0.0
第30期 自平成28年7月1日 至平成28年12月31日	100	20	0.0
第31期 自平成29年1月1日 至平成29年6月30日	100	20	0.0

（注）期末保有総額は、取得価格を記載しています。

## 9. 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・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

役員会開催日	承認事項	概要
平成29年1月17日	新投資口引受契約及びグリーンシュューオプションに係る新投資口買取契約締結の件	平成29年1月6日開催の役員会において承認された投資口の追加発行について、引受会社（みずほ証券株式会社ほか4社（注））に本投資口の募集に関する事務を委託しました。また、投資口の追加発行に係るグリーンシュューオプションを付与するため、本投資法人は株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントとともに、みずほ証券株式会社とグリーンシュューオプションに係る新投資口買取契約を締結しました。

（注）SMBC日興証券株式会社、野村證券株式会社、大和証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

## (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) (平成28年12月31日)	当期 (平成29年 6 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,896,631	18,984,868
信託現金及び信託預金	12,075,668	12,108,948
営業未収入金	319,276	376,472
前払費用	157,568	121,120
その他	9,075	8,407
流動資産合計	30,458,219	31,599,817
固定資産		
有形固定資産		
建物	57,346,890	57,592,652
減価償却累計額	△ 14,201,649	△ 15,005,148
建物 (純額)	※1 43,145,241	※1 42,587,503
信託建物	88,897,226	90,040,896
減価償却累計額	△ 29,702,517	△ 30,248,556
信託建物 (純額)	59,194,709	59,792,339
構築物	49,920	49,920
減価償却累計額	△ 18,152	△ 19,449
構築物 (純額)	31,767	30,471
信託構築物	120,517	125,868
減価償却累計額	△ 77,245	△ 74,446
信託構築物 (純額)	43,272	51,421
機械及び装置	748,404	754,459
減価償却累計額	△ 419,479	△ 439,262
機械及び装置 (純額)	※1 328,925	※1 315,197
信託機械及び装置	1,677,053	1,711,632
減価償却累計額	△ 1,301,826	△ 1,305,431
信託機械及び装置 (純額)	375,227	406,201
工具、器具及び備品	75,134	75,824
減価償却累計額	△ 38,879	△ 42,528
工具、器具及び備品 (純額)	36,254	33,295
信託工具、器具及び備品	186,096	196,046
減価償却累計額	△ 125,281	△ 128,589
信託工具、器具及び備品 (純額)	60,814	67,456
土地	※1 106,890,048	※1 106,890,048
信託土地	176,493,700	189,014,043
建設仮勘定	—	366
信託建設仮勘定	8,489	3,315
有形固定資産合計	386,608,451	399,191,661
無形固定資産		
借地権	14,689,483	14,689,483
その他	1,593	1,528
無形固定資産合計	14,691,077	14,691,012
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	297,969	347,227
長期前払費用	86,527	60,679
投資その他の資産合計	384,497	407,906
固定資産合計	401,684,026	414,290,580
繰延資産		
投資法人債発行費	143,222	126,003
投資口交付費	22,078	51,925
繰延資産合計	165,300	177,929
資産合計	432,307,546	446,068,327

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成28年12月31日)	当期 (平成29年 6 月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,476,880	1,853,498
短期借入金	7,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	32,632,000	21,374,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	10,000,000
未払金	665,717	673,408
未払費用	88,498	81,184
未払法人税等	605	605
未払消費税等	217,870	163,333
前受金	2,683,275	2,733,053
流動負債合計	50,764,846	36,879,083
固定負債		
投資法人債	29,500,000	24,500,000
長期借入金	114,828,000	125,520,000
預り敷金及び保証金	※1 7,672,848	※1 7,756,073
信託預り敷金及び保証金	12,902,843	12,802,062
固定負債合計	164,903,691	170,578,136
負債合計	215,668,538	207,457,219
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	210,395,598	231,653,198
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	73,946	73,946
任意積立金合計	73,946	73,946
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,169,462	6,883,962
剰余金合計	6,243,409	6,957,909
投資主資本合計	216,639,008	238,611,107
純資産合計	※3 216,639,008	※3 238,611,107
負債純資産合計	432,307,546	446,068,327



## Ⅲ 損益計算書

## 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成28年7月1日 至平成28年12月31日)		当期 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	15,105,172	※1	14,907,434
不動産等売却益	※2	584	※2	210,738
営業収益合計		15,105,757		15,118,172
営業費用				
賃貸事業費用	※1	6,898,364	※1	6,599,215
不動産等売却損	※2	300,521		—
資産運用報酬		532,074		552,616
一般事務委託及び資産保管手数料		77,047		77,793
役員報酬		6,600		6,600
信託報酬		30,723		31,023
その他営業費用		99,262		102,953
営業費用合計		7,944,593		7,370,203
営業利益		7,161,163		7,747,969
営業外収益				
受取利息		233		161
管理組合費精算金収入		3,147		88,589
その他		4,329		7,776
営業外収益合計		7,709		96,527
営業外費用				
支払利息		703,974		682,409
融資手数料		55,202		44,127
投資法人債利息		227,821		204,596
投資法人債発行費償却		20,295		17,218
投資口交付費償却		7,650		14,892
その他		527		13,242
営業外費用合計		1,015,472		976,487
経常利益		6,153,400		6,868,008
税引前当期純利益		6,153,400		6,868,008
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		6,152,795		6,867,403
前期繰越利益		16,666		16,558
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		6,169,462		6,883,962

## 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 (自平成28年7月1日 至平成28年12月31日) (ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本				投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金				
		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	210,395,598	73,946	5,914,654	5,988,601	216,384,200	216,384,200
当期変動額						
剰余金の分配			△ 5,897,988	△ 5,897,988	△ 5,897,988	△ 5,897,988
当期純利益			6,152,795	6,152,795	6,152,795	6,152,795
当期変動額合計	—	—	254,807	254,807	254,807	254,807
当期末残高	210,395,598	73,946	6,169,462	6,243,409	216,639,008	216,639,008

当期 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)

(単位：千円)

	投資主資本				投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金				
		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	210,395,598	73,946	6,169,462	6,243,409	216,639,008	216,639,008
当期変動額						
新投資口の発行	21,257,600				21,257,600	21,257,600
剰余金の分配			△ 6,152,904	△ 6,152,904	△ 6,152,904	△ 6,152,904
当期純利益			6,867,403	6,867,403	6,867,403	6,867,403
当期変動額合計	21,257,600	—	714,499	714,499	21,972,099	21,972,099
当期末残高	231,653,198	73,946	6,883,962	6,957,909	238,611,107	238,611,107

## 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） （自平成28年7月1日 至平成28年12月31日）	当期 （自平成29年1月1日 至平成29年6月30日）																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。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。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>3～65年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～35年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3～17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3～20年</td></tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～65年	構築物	10～35年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 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。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>3～65年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～35年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3～17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3～20年</td></tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～65年	構築物	10～35年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年
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																	
建物	3～65年																	
構築物	10～35年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具、器具及び備品	3～20年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>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。</p> <p>②投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>	<p>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。</p> <p>②投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。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503,317円です。</p>	<p>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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。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70,461,229円です。</p>																
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <table border="1"> <tr><td>a</td><td>信託現金及び信託預金</td></tr> <tr><td>b</td><td>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</td></tr> <tr><td>c</td><td>信託預り敷金及び保証金</td></tr> </table> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	a	信託現金及び信託預金	b	信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定	c	信託預り敷金及び保証金	<p>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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <table border="1"> <tr><td>a</td><td>信託現金及び信託預金</td></tr> <tr><td>b</td><td>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</td></tr> <tr><td>c</td><td>信託預り敷金及び保証金</td></tr> </table> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	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				
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																	
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																	

〔貸借対照表に関する注記〕

	前期（ご参考） （平成28年12月31日）	当期 （平成29年6月30日）																																
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>担保に供している資産は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td>建物（純額）</td><td>109,559</td></tr> <tr><td>機械及び装置（純額）</td><td>2,397</td></tr> <tr><td>土地</td><td>399,183</td></tr> <tr><td>合計</td><td>511,139</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td>15,536</td></tr> <tr><td>合計</td><td>15,536</td></tr> </table>	(単位：千円)		建物（純額）	109,559	機械及び装置（純額）	2,397	土地	399,183	合計	511,139	(単位：千円)		預り敷金及び保証金	15,536	合計	15,536	<p>担保に供している資産は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td>建物（純額）</td><td>107,690</td></tr> <tr><td>機械及び装置（純額）</td><td>2,226</td></tr> <tr><td>土地</td><td>399,183</td></tr> <tr><td>合計</td><td>509,100</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td>15,536</td></tr> <tr><td>合計</td><td>15,536</td></tr> </table>	(単位：千円)		建物（純額）	107,690	機械及び装置（純額）	2,226	土地	399,183	合計	509,100	(単位：千円)		預り敷金及び保証金	15,536	合計	15,536
(単位：千円)																																		
建物（純額）	109,559																																	
機械及び装置（純額）	2,397																																	
土地	399,183																																	
合計	511,139																																	
(単位：千円)																																		
預り敷金及び保証金	15,536																																	
合計	15,536																																	
(単位：千円)																																		
建物（純額）	107,690																																	
機械及び装置（純額）	2,226																																	
土地	399,183																																	
合計	509,100																																	
(単位：千円)																																		
預り敷金及び保証金	15,536																																	
合計	15,536																																	
2. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table border="1"> <tr><td>借入極度額</td><td>24,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>当期末未使用残高</td><td>24,000,000千円</td></tr> </table>	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	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table border="1"> <tr><td>借入極度額</td><td>24,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>当期末未使用残高</td><td>24,000,000千円</td></tr> </table>	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																				
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																																	
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																																	
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																																



## V 注記表

## 〔損益計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成28年7月1日 至平成28年12月31日）		当期 （自平成29年1月1日 至平成29年6月30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	9,982,743		10,460,232	
地代	1,581,000		1,580,750	
共益費	1,717,771		1,689,075	
駐車場収入	259,307		263,619	
広告物掲出料	61,714		66,615	
アンテナ使用料	21,711		21,715	
その他賃貸収入	39,866		41,445	
計	13,664,114		14,123,453	
その他賃貸事業収入				
附加使用料	767,084		682,401	
時間貸駐車料	5,771		6,738	
解約違約金等	398,303		31,569	
原状回復費相当額収入	249,769		35,118	
その他雑収入	20,129		28,152	
計	1,441,058		783,980	
賃貸事業収入合計	15,105,172		14,907,434	
B. 賃貸事業費用				
外注委託費	542,555		575,903	
水道光熱費	794,249		770,789	
公租公課	2,059,250		2,061,610	
保険料	25,900		25,944	
修繕工事費	586,870		246,252	
管理委託料	248,127		259,656	
管理組合費	591,197		578,579	
減価償却費	1,884,057		1,907,957	
その他賃貸事業費用	166,153		172,521	
賃貸事業費用合計	6,898,364		6,599,215	
C. 賃貸事業損益（A-B）	8,206,808		8,308,218	
※2. 不動産等売却損益の内訳				
JPR武蔵小杉ビルの土地の一部				
不動産等売却収入	5,869		3,100,000	
不動産等売却原価	5,284		2,984,311	
その他売却費用	—		700	
不動産等売却益	584		114,988	
JPR代官山				
不動産等売却収入	1,880,000		1,900,000	
不動産等売却原価	2,178,967		1,803,549	
その他売却費用	1,553		700	
不動産等売却損	300,521		95,750	

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成28年7月1日 至平成28年12月31日）		当期 （自平成29年1月1日 至平成29年6月30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 873,000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） （自平成28年7月1日 至平成28年12月31日）		当期 （自平成29年1月1日 至平成29年6月30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)	31.74%	法定実効税率 (調整)
	支払分配金の損金算入額 その他	△ 31.74% 0.01%	支払分配金の損金算入額 その他	△ 30.77% △ 0.96%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%

## 〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成28年7月1日 至平成28年12月31日）	当期 （自平成29年1月1日 至平成29年6月30日）
	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） （自平成28年7月1日 至平成28年12月31日）	当期 （自平成29年1月1日 至平成29年6月30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され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>平成28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）</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">貸借対照表計上額 (注1)</th> <th style="text-align: center;">時価 (注1)</th> <th style="text-align: center;">差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">17,896,631</td> <td style="text-align: right;">17,896,631</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">12,075,668</td> <td style="text-align: right;">12,075,668</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(3)短期借入金</td> <td style="text-align: right;">(7,000,000)</td> <td style="text-align: right;">(7,000,000)</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(4)1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">(32,632,000)</td> <td style="text-align: right;">(32,748,950)</td> <td style="text-align: right;">116,950</td> </tr> <tr> <td>(5)1年内償還予定の投資法人債</td> <td style="text-align: right;">(5,000,000)</td> <td style="text-align: right;">(5,025,000)</td> <td style="text-align: right;">25,000</td> </tr> <tr> <td>(6)投資法人債</td> <td style="text-align: right;">(29,500,000)</td> <td style="text-align: right;">(31,233,681)</td> <td style="text-align: right;">1,733,681</td> </tr> <tr> <td>(7)長期借入金</td> <td style="text-align: right;">(114,828,000)</td> <td style="text-align: right;">(116,946,458)</td> <td style="text-align: right;">2,118,458</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。</p> <p>(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)短期借入金 これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。</p> <p>(4)1年内返済予定の長期借入金及び(7)長期借入金 これらのうち、変動金利による長期借入金の時価については、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。固定金利による長期借入金の時価については、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>(5)1年内償還予定の投資法人債及び(6)投資法人債 これらの時価のうち、市場価格のあるものについては、市場価格に基づき、市場価格のないものについては、上記(4)及び(7)の固定金利による長期借入金の時価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	17,896,631	17,896,631	-	(2)信託現金及び信託預金	12,075,668	12,075,668	-	(3)短期借入金	(7,000,000)	(7,000,000)	-	(4)1年内返済予定の長期借入金	(32,632,000)	(32,748,950)	116,950	(5)1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,025,000)	25,000	(6)投資法人債	(29,500,000)	(31,233,681)	1,733,681	(7)長期借入金	(114,828,000)	(116,946,458)	2,118,458	<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され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>平成29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）</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">貸借対照表計上額 (注1)</th> <th style="text-align: center;">時価 (注1)</th> <th style="text-align: center;">差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">18,984,868</td> <td style="text-align: right;">18,984,868</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">12,108,948</td> <td style="text-align: right;">12,108,948</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(3)短期借入金</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(4)1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">(21,374,000)</td> <td style="text-align: right;">(21,465,283)</td> <td style="text-align: right;">91,283</td> </tr> <tr> <td>(5)1年内償還予定の投資法人債</td> <td style="text-align: right;">(10,000,000)</td> <td style="text-align: right;">(10,033,000)</td> <td style="text-align: right;">33,000</td> </tr> <tr> <td>(6)投資法人債</td> <td style="text-align: right;">(24,500,000)</td> <td style="text-align: right;">(26,123,941)</td> <td style="text-align: right;">1,623,941</td> </tr> <tr> <td>(7)長期借入金</td> <td style="text-align: right;">(125,520,000)</td> <td style="text-align: right;">(127,268,518)</td> <td style="text-align: right;">1,748,518</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。</p> <p>(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)短期借入金 これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。</p> <p>(4)1年内返済予定の長期借入金及び(7)長期借入金 これらのうち、変動金利による長期借入金の時価については、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。固定金利による長期借入金の時価については、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>(5)1年内償還予定の投資法人債及び(6)投資法人債 これらの時価のうち、市場価格のあるものについては、市場価格に基づき、市場価格のないものについては、上記(4)及び(7)の固定金利による長期借入金の時価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	18,984,868	18,984,868	-	(2)信託現金及び信託預金	12,108,948	12,108,948	-	(3)短期借入金	-	-	-	(4)1年内返済予定の長期借入金	(21,374,000)	(21,465,283)	91,283	(5)1年内償還予定の投資法人債	(10,000,000)	(10,033,000)	33,000	(6)投資法人債	(24,500,000)	(26,123,941)	1,623,941	(7)長期借入金	(125,520,000)	(127,268,518)	1,748,518
	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額																																																														
(1)現金及び預金	17,896,631	17,896,631	-																																																														
(2)信託現金及び信託預金	12,075,668	12,075,668	-																																																														
(3)短期借入金	(7,000,000)	(7,000,000)	-																																																														
(4)1年内返済予定の長期借入金	(32,632,000)	(32,748,950)	116,950																																																														
(5)1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,025,000)	25,000																																																														
(6)投資法人債	(29,500,000)	(31,233,681)	1,733,681																																																														
(7)長期借入金	(114,828,000)	(116,946,458)	2,118,458																																																														
	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額																																																														
(1)現金及び預金	18,984,868	18,984,868	-																																																														
(2)信託現金及び信託預金	12,108,948	12,108,948	-																																																														
(3)短期借入金	-	-	-																																																														
(4)1年内返済予定の長期借入金	(21,374,000)	(21,465,283)	91,283																																																														
(5)1年内償還予定の投資法人債	(10,000,000)	(10,033,000)	33,000																																																														
(6)投資法人債	(24,500,000)	(26,123,941)	1,623,941																																																														
(7)長期借入金	(125,520,000)	(127,268,518)	1,748,518																																																														

前期（ご参考） （自平成28年7月1日 至平成28年12月31日）	当期 （自平成29年1月1日 至平成29年6月30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 style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">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 style="text-align: right;">7,672,848</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">12,902,843</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">1年以内</th> <th style="text-align: center;">1年超2年以内</th> <th style="text-align: center;">2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">17,896,631</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">12,075,668</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">3年超4年以内</th> <th style="text-align: center;">4年超5年以内</th> <th style="text-align: center;">5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注5) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">1年以内</th> <th style="text-align: center;">1年超2年以内</th> <th style="text-align: center;">2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,000,000</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td style="text-align: right;">5,000,000</td> <td style="text-align: right;">7,000,000</td> <td style="text-align: right;">4,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">32,632,000</td> <td style="text-align: right;">16,408,000</td> <td style="text-align: right;">17,100,000</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">3年超4年以内</th> <th style="text-align: center;">4年超5年以内</th> <th style="text-align: center;">5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: right;">18,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,000,000</td> <td style="text-align: right;">14,820,000</td> <td style="text-align: right;">49,500,000</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	7,672,848	信託預り敷金及び保証金	12,902,843		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	現金及び預金	17,896,631	-	-	信託現金及び信託預金	12,075,668	-	-		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	短期借入金	7,000,000	-	-	投資法人債	5,000,000	7,000,000	4,000,000	長期借入金	32,632,000	16,408,000	17,100,000		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	短期借入金	-	-	-	投資法人債	-	-	18,500,000	長期借入金	17,000,000	14,820,000	49,500,000	<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 style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">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 style="text-align: right;">7,756,073</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">12,802,062</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">1年以内</th> <th style="text-align: center;">1年超2年以内</th> <th style="text-align: center;">2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">18,984,868</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">12,108,948</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">3年超4年以内</th> <th style="text-align: center;">4年超5年以内</th> <th style="text-align: center;">5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注5) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">1年以内</th> <th style="text-align: center;">1年超2年以内</th> <th style="text-align: center;">2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td style="text-align: right;">10,000,000</td> <td style="text-align: right;">2,000,000</td> <td style="text-align: right;">4,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,374,000</td> <td style="text-align: right;">17,200,000</td> <td style="text-align: right;">18,000,000</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">3年超4年以内</th> <th style="text-align: center;">4年超5年以内</th> <th style="text-align: center;">5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: right;">18,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">20,820,000</td> <td style="text-align: right;">20,500,000</td> <td style="text-align: right;">49,000,000</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	7,756,073	信託預り敷金及び保証金	12,802,062		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	現金及び預金	18,984,868	-	-	信託現金及び信託預金	12,108,948	-	-		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	短期借入金	-	-	-	投資法人債	10,000,000	2,000,000	4,000,000	長期借入金	21,374,000	17,200,000	18,000,000		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	短期借入金	-	-	-	投資法人債	-	-	18,500,000	長期借入金	20,820,000	20,500,000	49,000,000
	貸借対照表計上額																																																																																																																												
預り敷金及び保証金	7,672,848																																																																																																																												
信託預り敷金及び保証金	12,902,843																																																																																																																												
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																																																										
現金及び預金	17,896,631	-	-																																																																																																																										
信託現金及び信託預金	12,075,668	-	-																																																																																																																										
	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																																																																																																																										
短期借入金	7,000,000	-	-																																																																																																																										
投資法人債	5,000,000	7,000,000	4,000,000																																																																																																																										
長期借入金	32,632,000	16,408,000	17,100,000																																																																																																																										
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																																																																																																										
短期借入金	-	-	-																																																																																																																										
投資法人債	-	-	18,500,000																																																																																																																										
長期借入金	17,000,000	14,820,000	49,500,000																																																																																																																										
	貸借対照表計上額																																																																																																																												
預り敷金及び保証金	7,756,073																																																																																																																												
信託預り敷金及び保証金	12,802,062																																																																																																																												
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																																																										
現金及び預金	18,984,868	-	-																																																																																																																										
信託現金及び信託預金	12,108,948	-	-																																																																																																																										
	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																																																																																																																										
短期借入金	-	-	-																																																																																																																										
投資法人債	10,000,000	2,000,000	4,000,000																																																																																																																										
長期借入金	21,374,000	17,200,000	18,000,000																																																																																																																										
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																																																																																																										
短期借入金	-	-	-																																																																																																																										
投資法人債	-	-	18,500,000																																																																																																																										
長期借入金	20,820,000	20,500,000	49,000,000																																																																																																																										

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成28年7月1日 至平成28年12月31日）	当期 （自平成29年1月1日 至平成29年6月30日）																						
<p>本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（都市型業務施設）、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。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">当期末首残高</th> <th style="text-align: center;">当期増減額</th> <th style="text-align: center;">当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">391,239,266</td> <td style="text-align: right;">10,055,587</td> <td style="text-align: right;">401,294,854</td> <td style="text-align: right;">437,981,000</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。</p> <p>(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額はGINZA GATESの購入（10,131,529千円）、FUNDES水道橋の購入（3,263,997千円）、主な減少額はJPR代官山の売却（2,178,967千円）、JPR武蔵小杉ビルの隅切部分売却（5,284千円）、減価償却費（1,884,057千円）の計上によるものです。</p> <p>(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	391,239,266	10,055,587	401,294,854	437,981,000	<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。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">当期末首残高</th> <th style="text-align: center;">当期増減額</th> <th style="text-align: center;">当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">401,294,854</td> <td style="text-align: right;">12,587,819</td> <td style="text-align: right;">413,882,673</td> <td style="text-align: right;">464,545,000</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。</p> <p>(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は東京スクエアガーデンの購入（18,729,734千円）、主な減少額は福岡ビルの売却（2,984,311千円）、JPR博多中央ビルの売却（1,803,549千円）、減価償却費（1,907,957千円）の計上によるものです。</p> <p>(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	401,294,854	12,587,819	413,882,673	464,545,000
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																					
391,239,266	10,055,587	401,294,854	437,981,000																				
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																					
401,294,854	12,587,819	413,882,673	464,545,000																				



## V 注記表

## 〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成28年7月1日 至平成28年12月31日）	当期 （自平成29年1月1日 至平成29年6月30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（自平成28年7月1日 至平成28年12月31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）
利害関係人等	東京建物 株式会社	不動産業	3.35	不動産の購入	10,100,000	—	—
				不動産信託受益権の購入	3,250,000	—	—
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	—	—	—	1年内返済長期借入金	4,000,000
				—	—	長期借入金	3,000,000
				支払利息	38,312	未払費用	832

(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（自平成29年1月1日 至平成29年6月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
利害関係人等	東京建物 株式会社	不動産業	3.17	不動産信託受益権 の売却	5,000,000	—	—
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	—	長期借入金の返済	4,000,000	1年内返済長期借入金	—
				長期借入金の借入	4,000,000	長期借入金	7,000,000
				支払利息	29,783	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。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成28年7月1日 至平成28年12月31日）	当期 （自平成29年1月1日 至平成29年6月30日）
1口当たり純資産額 248,154円	1口当たり純資産額 258,516円
1口当たり当期純利益 7,047円	1口当たり当期純利益 7,494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） （自平成28年7月1日 至平成28年12月31日）	当期 （自平成29年1月1日 至平成29年6月30日）
当期純利益（千円）	6,152,795	6,867,403
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）	6,152,795	6,867,403
期中平均投資口数（口）	873,000	916,367

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成28年7月1日 至平成28年12月31日）	当期 （自平成29年1月1日 至平成29年6月30日）
<p>新投資口の発行 平成29年1月6日及び平成29年1月17日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、平成29年1月24日及び平成29年2月14日に、それぞれ払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、本書日付現在の出資総額は231,653,198,600円、発行済投資口の総口数は923,000口となっています。</p> <p>（一般募集（公募）による新投資口の発行） 発行新投資口数 : 47,600口 発行価格（募集価格） : 1口当たり439,040円 発行価格（募集価格）の総額 : 20,898,304,000円 払込金額（発行価額） : 1口当たり425,152円 払込金額（発行価額）の総額 : 20,237,235,200円 払込期日 : 平成29年1月24日</p> <p>（第三者割当による新投資口の発行） 発行新投資口数 : 2,400口 払込金額（発行価額） : 1口当たり425,152円 払込金額（発行価額）の総額 : 1,020,364,800円 割当先 : みずほ証券株式会社 払込期日 : 平成29年2月14日</p>	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) (自平成28年7月1日 至平成28年12月31日)	当期 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)
I. 当期末処分利益	6,169,462,812円	6,883,962,296円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	6,152,904,000円 (7,048円)	6,657,599,000円 (7,213円)
III. 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	210,409,484円
IV. 次期繰越利益	16,558,812円	15,953,812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おります。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873,000口の整数倍数となる6,152,904,000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おります。かかる方針のもと、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除した残額について、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6,657,599,000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


平成29年8月14日

日本プライムリアルティ投資法人  
役員会 御中

## 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 竹内和徳 

業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 新居 幹也 

業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本プライムリアルティ投資法人の平成29年1月1日から平成29年6月30日までの第31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) (自平成28年7月1日 至平成28年12月31日)	当期 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,153,400	6,868,008
減価償却費	1,884,057	1,907,957
投資法人債発行費償却	20,295	17,218
投資口交付費償却	7,650	14,892
受取利息	△ 233	△ 161
支払利息	931,796	887,006
営業未収入金の増減額 (△は増加)	76,364	△ 57,196
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 35,049	36,447
営業未払金の増減額 (△は減少)	258,291	△ 394,719
未払金の増減額 (△は減少)	77,573	7,613
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 38,874	△ 54,536
前受金の増減額 (△は減少)	△ 56,330	49,777
有形固定資産の減少額	2,184,252	—
信託有形固定資産の減少額	—	4,787,861
その他	△ 217,740	△ 260,933
小計	11,245,455	13,809,236
利息の受取額	233	161
利息の支払額	△ 937,370	△ 894,320
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△ 258	△ 593
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,308,059	12,914,482
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	△ 392,949	△ 243,199
信託有形固定資産の取得による支出	△ 3,625,015	△ 19,277,371
無形固定資産の取得による支出	△ 9,895,373	—
差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 56,357	△ 49,257
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 105,669	△ 86,515
預り敷金及び保証金の受入による収入	175,572	169,740
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 187,965	△ 115,575
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	399,505	314,145
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 13,688,253	△ 19,288,034
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	7,000,000	—
短期借入金の返済による支出	—	△ 7,000,000
長期借入れによる収入	18,000,000	19,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 5,166,000	△ 19,566,000
投資法人債の償還による支出	△ 7,000,000	—
投資口の発行による収入	—	21,212,859
分配金の支払額	△ 5,896,510	△ 6,151,791
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,937,489	7,495,067
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,557,295	1,121,516
現金及び現金同等物の期首残高	26,415,004	29,972,299
現金及び現金同等物の期末残高	29,972,299	31,093,816

(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) (自平成28年7月1日 至平成28年12月31日)	当期 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	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) (自平成28年7月1日 至平成28年12月31日)	当期 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成28年12月31日) 現金及び預金 17,896,631千円 信託現金及び信託預金 12,075,668千円 現金及び現金同等物 29,972,299千円	(平成29年6月30日) 現金及び預金 18,984,868千円 信託現金及び信託預金 12,108,948千円 現金及び現金同等物 31,093,816千円

## 投資主インフォメーション

### 投資口価格の状況 (平成29年6月30日現在)

時価総額: 3,595億円

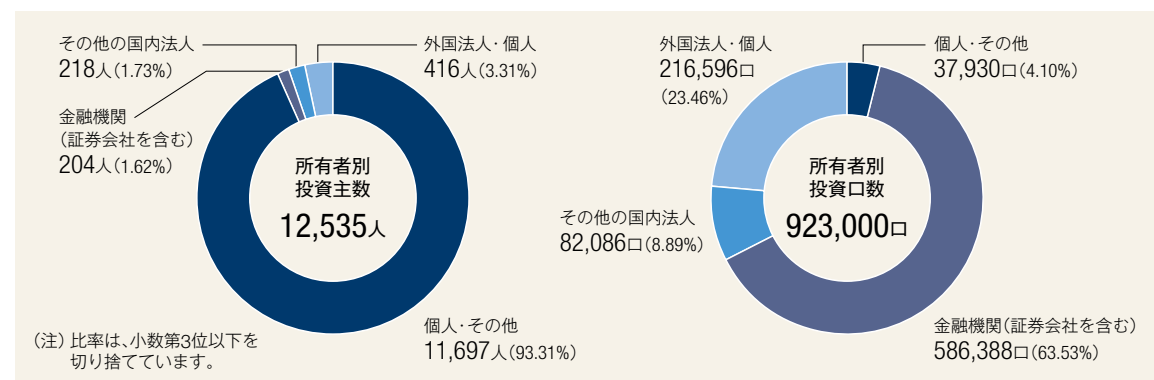
上場来高値(取引値): 564,000円(平成19年5月7日)

期末投資口価格: 389,500円

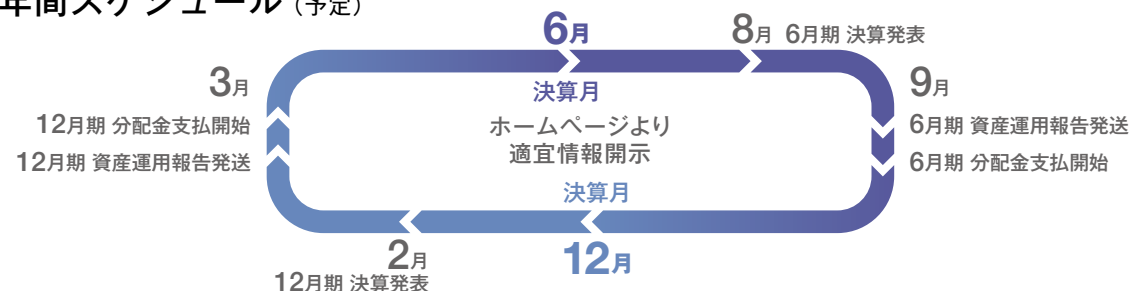
上場来安値(取引値): 130,300円(平成20年10月28日)



### 投資主構成 (平成29年6月30日現在)



### 年間スケジュール (予定)



## 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。



#### Point 1 決算ダイジェスト

直近の決算や運用状況、今後の成長戦略など、決算説明会のダイジェスト版を動画でご覧いただけます。



#### Point 2 説明会・イベント

個人投資家向けの説明会やイベントのご案内、直近の運用状況など、様々な最新情報を発信しています。



#### Point 3 物件概要

物件の特徴やスペック、収支の状況などを詳細に紹介しています。最寄駅からのアクセスルートもスマートフォンで検索できますので、物件をご覧になる際に是非ご利用下さい。



#### IRメール配信

「IRメール配信」をご登録いただくことにより、タイムリーな情報をお届けしています。ご希望の方はこちらのアイコンよりご登録下さい。





# マイナンバー制度について

マイナンバー制度\*とは、国民一人ひとりに配布された番号によって、複数の行政機関に存在する個人の情報を正確に連携させるための社会基盤です。

\*行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成25年5月31日法律第27号)。

## ■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、法律により厳格な保護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。

## ■マイナンバーの提供について

平成28年1月以降、新たに証券会社とお取引をされる投資主様は、マイナンバーを証券会社に提供する必要があります。平成27年12月以前より証券会社とお取引をされている投資主様も、平成30年末までにはマイナンバーの提供が必要です。

### マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

証券口座にて株式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 ..... 下記株主名簿管理人の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

## 第31期投資主様向けアンケート実施のお知らせ

本投資法人では、投資主の皆様の声をお聞かせいただき今後の運営に反映させるため、アンケートを実施いたします。お手数ではございますが、右記の方法にてアンケートへのご協力をお願いいたします。



### アンケートハガキ

同封のハガキにてご返信下さい。

## 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)

### 住所変更等手続きについて

ご住所など変更のお届出及びご照会については、投資主様が口座を開設された証券会社宛をお願いいたします。

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(特別口座といえます。)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きと同様、証券会社(証券会社に口座をお持ちの場合)、またはみずほ信託銀行(特別口座管理対象となっている場合)宛をお願いいたします。

(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。