



オリナスタワー

第28期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

平成27年12月期

(平成27年7月1日～平成27年12月31日)

(証券コード: 8955)

日本プライムリアルティ投資法人

東京都中央区八重洲一丁目4番16号

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



Japan Prime Realty Investment Corporation

日本プライムリアルティ投資法人(JPR)は、東京オフィス*を中心に都市型商業施設を組み合わせた国内最大級の複合ポートフォリオを有するJ-REITです。

平成14年の上場以来、着実に資産規模を成長させつつ、安定的な分配を維持してきました。今後、ポートフォリオクオリティを更に向上させ、将来の着実な成長と投資主価値の向上につながる運用を行っていきます。

*「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指します(以下、同じ)。

JPRの特徴

1. 上場以来の着実な成長と安定運用のトラックレコード
2. 東京オフィスを中心としたクオリティの高いポートフォリオ
3. 安定的な財務運営
4. 東京建物をはじめスポンサー5社からの強力なサポート

■ 確定分配金(第28期)

1口当たり
分配金 **6,588**円

(分配金支払開始日 平成28年3月10日)

資産規模 **4,103**億円
 保有物件数 **62**物件
 期末稼働率 **97.4%**

(第28期末現在)

CONTENTS

I 決算ハイライト	3
1. 決算トピックス	3
2. 投資家の皆様へ	4
II 投資法人の概要	8
1. ポートフォリオの推移	8
2. 投資戦略	10
3. 運営戦略	12
4. 財務戦略	13
5. ガバナンスへの取組み	14
6. 環境への取組み	15
7. ポートフォリオの概要	16
8. 投資法人の仕組みと沿革	30
9. 資産運用会社の概要	31
III 資産運用報告	32
IV 貸借対照表	48
V 損益計算書	50
VI 投資主資本等変動計算書	51
VII 注記表	52
VIII 金銭の分配に係る計算書	60
IX 監査報告書	61
X キャッシュフロー計算書(参考情報)	62
XI 投資主インフォメーション	64



薬院ビジネスガーデン

■ ご挨拶



左から: 草薙信久、金子博人、出縄正人

日本プライムリアルティ投資法人

執行役員

金子博人

監督役員

出縄正人

監督役員

草薙信久

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27年12月末日に第28期(自:平成27年7月1日 至:平成27年12月31日)の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

今後についても、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)と共に、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。

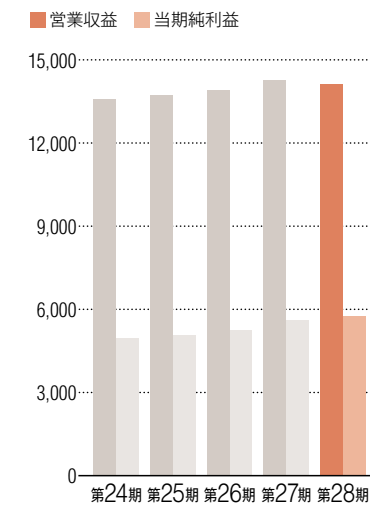


1. 決算トピックス

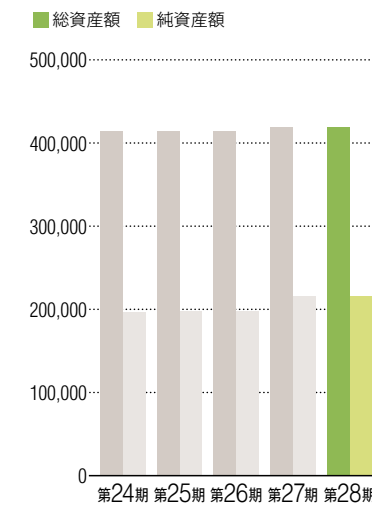
決算ハイライト

	第24期 平成25年12月期	第25期 平成26年6月期	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
営業収益 (百万円)	13,591	13,734	13,902	14,251	14,105
経常利益 (百万円)	4,899	5,073	5,239	5,566	5,746
当期純利益 (百万円)	4,954	5,072	5,238	5,603	5,749
分配金総額 (百万円)	4,954	5,073	5,239	5,603	5,751
総資産額 (百万円)	413,974	414,104	414,091	418,778	418,739
純資産額 (百万円)	197,095	197,213	197,378	216,092	216,238
自己資本比率 (%)	47.6	47.6	47.7	51.6	51.6
1口当たり純資産額 (円)	238,903	239,046	239,246	247,529	247,696
1口当たり分配金 (円)	6,006	6,150	6,351	6,419	6,588

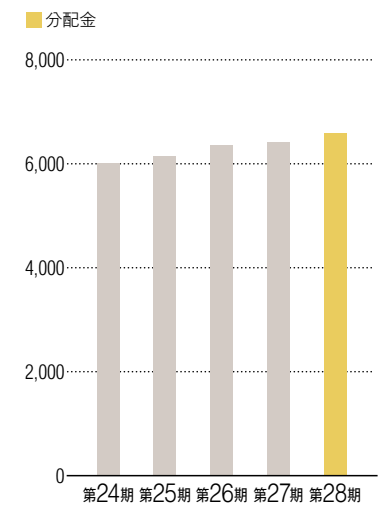
営業収益・当期純利益 (百万円)



総資産額・純資産額 (百万円)



1口当たり分配金 (円)



2. 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

大久保 聡

平成27年12月期(第28期)決算について

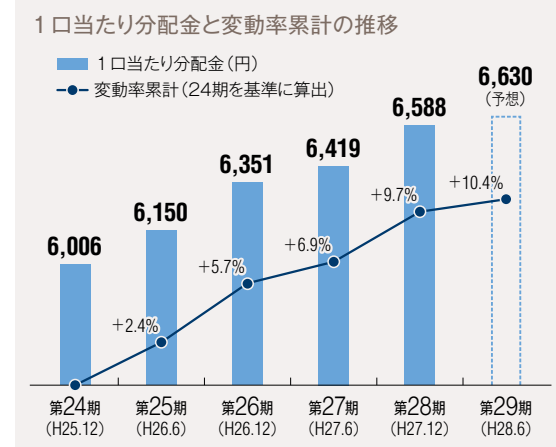
当期も、概ね順調な決算となりました。一年前より中期目標としていた1口当たり分配金6,500円は、想定していたよりも早く達成でき、当期は6,588円となりました。

順調な業績の要因は、既存物件における堅調な内部成長にあります。Jプライム(JPR)では、平成25年12月期(第24期)から、既存物件の賃料等収入が増収に転じており、97%以上の安定稼働に加え、平均賃料単価が上昇基調にあります。

当期に発生した解約についても、中長期的な成長を重視して、高い賃料水準を目指したリーシングに取り組みました。結果として、稼働率は前期末の96.7%から当期末97.4%に引き上げることができました。

外部成長では、取引価格が高騰するマーケット環境の中、ポートフォリオ・クオリティの向上につながる物件への厳選投資に引き続き取り組んでいます。財務運営においても、金融環境の変化にも耐え得る財務基盤を強化しながら、支払利息の削減に努め分配金を引き上げています。

次期の平成28年6月期(第29期)は、1口当たり分配金を6,630円と予想しています。Jプライム(JPR)の高いポートフォリオ・クオリティを活かし、資産価値を最大限に高めるマネジメントによって、長期安定的な成長に向け取り組んでまいります。

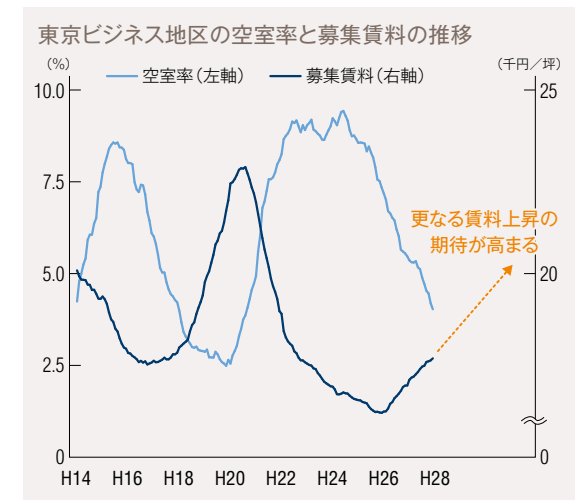


賃料増額の成果が分配金の上昇に寄与

一層の回復が期待される東京のオフィス賃貸市場

企業の業績拡大を背景に、東京のオフィス賃貸市場では空室率が低下し、募集賃料の上昇が続いています。東京ビジネス地区の空室率は、オフィス需給が均衡する目安とされる5%を下回り、本格的な賃料上昇を期待できる局面となってきました。右記グラフのとおり、同地区の空室率は、平成27年7月に5%を下回り、12月には4.0%まで低下しています。同時点で39万坪となる空室ストックは、平成28年中にリーマンショック前の水準まで減少する可能性があり、今後、貸手市場の様相が更に強まり、本格的な市況回復が期待されます。

(注) 三鬼商事株式会社公表の「オフィスレポート(東京ビジネス地区)」に基づきTRIMが作成しています。



リーシング強化物件の稼働率見通し

兼松ビル 空調改修工事	79.8% (28期初) ▶ 95.0% (契約ベース)	
兼松ビル別館 空調改修工事 OA床改修工事	0.0% (28期初) ▶ 100.0% (契約ベース)	
五反田ファーストビル 個別空調改修工事 天井、照明器具の切り替え工事	6.9% (28期初) ▶ 91.4% (申込ベース)	

リーシング強化物件の稼働率は大幅回復

オフィス賃貸市場が順調に回復を続ける状況の中、Jプライム(JPR)では、平成27年6月期(第27期)に解約が発生した左記物件において、新規テナントのリーシングが順調に進み、平成27年12月期(第28期)から平成28年6月期(第29期)にかけて稼働率が大幅に回復する見通しです。

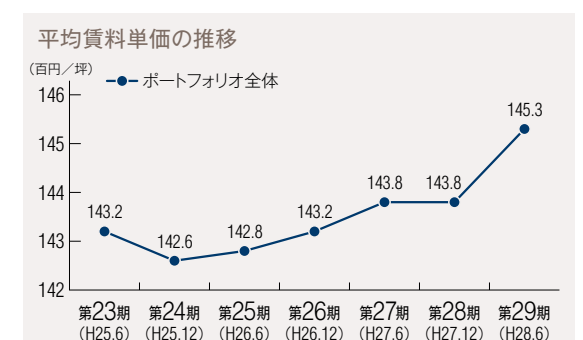
エリア内で比較的競争力のある物件であるため、埋め戻しを図るだけでなく、今のマーケット環境の中でも高水準と考えられる賃料を確保することができ、ポートフォリオ全体の平均賃料単価が上昇しました。

その背景には、戦略的な取組み(バリューアップ工事)があります。経験豊富な技術専門家からなる「アセットエンジニアリンググループ」が、テナントニーズを的確に汲みとり、付加価値の向上に努めています。このような取り組みは、物件競争力強化のみならず、テナント誘致や賃料水準向上にも貢献しています。

賃料増額への取組みによる平均賃料単価の上昇

Jプライム(JPR)では、賃料増額への取組みが着実に分配金の上昇に結びついています。当期は、比較的高額な賃料価格帯の物件で退去が発生したため、平均賃料単価は概ね横ばいとなりましたが、テナント入替の効果も寄与する次期(第29期)には、大幅に上昇する見通しです。

今後、東京のオフィスでは新規供給が続き、テナントの入替えが発生していくものと考えていますが、入替えは賃料増額の好機ととらえ、中長期的な賃料上昇を重視したリーシングに取り組んでまいります。



(注) 平均賃料単価については10円単位未満の桁数を四捨五入して記載しています。

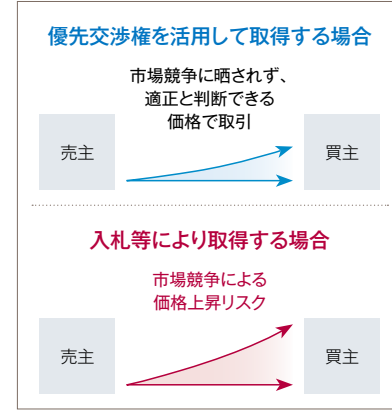
価格高騰下の厳選投資戦略

売買市場では、不動産価格が更に上昇する局面に入り、東京都心部の優良オフィスでは、投資利回り3%台の取引も見られます。

割高な価格での取得を回避するためには、スポンサーを含むパイプライン活用の重要性が高まっています。Jプライム(JPR)では、スポンサーからの情報に加え、共有物件等の追加取得に向けたパイプラインの強化に取り組んでいます。共有物件等では、他の権利者持分に対する優先交渉権を保有している物件が多く、過度な市場競争に晒されず、中長期的に適正と判断しうる価格での相対交渉を行うことができます。

今の堅調な内部成長を支えているのは、高いポートフォリオ・クオリティです。短期的な収益を優先せず、中長期的なポートフォリオの収益性やクオリティに寄与する物件に厳選して投資していく方針です。

優先交渉権の活用強化



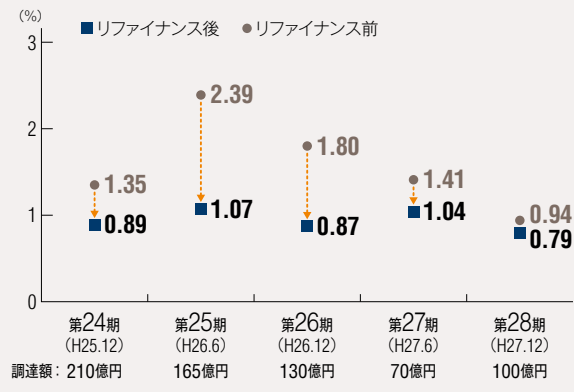
厳選投資の実績

優先交渉権活用等の相対取引で、ポートフォリオ・クオリティや収益向上に貢献

NOI利回り	6.8%	10.9%	5.7%	5.6%	4.2%	左記物件平均
取得物件	大宮プライムイースト	新横浜第二センタービル (第23期追加取得分)	サイエンスプラザ・四番町プラザ	芝大門センタービル (第24期当初取得及び第26期追加取得分)	新宿スクエアタワー (第27期及び第28期追加取得分)	5.8%

支払利息の軽減に加え、中長期的な財務基盤を強化

リファイナンスによる平均デットコストの軽減



Jプライム(JPR)では、各期に返済期日が到来する借入金等のリファイナンス(借換え)により、支払利息(平均デットコスト)が減少しており、分配金の上昇に寄与しています。

当期のリファイナンスでは、平均借入期間を3.7年から7.8年に長期化しつつ、平均借入利率は0.94%から0.79%に引き下げました。

これらの支払利息の軽減に加え、融資環境が良好な時に一層の借入期間の長期化と返済期日の分散化を推し進め、将来のファイナンスリスクにも耐えうる財務基盤の更なる強化に取り組んでいます。

分配金の長期安定的な成長を目指して

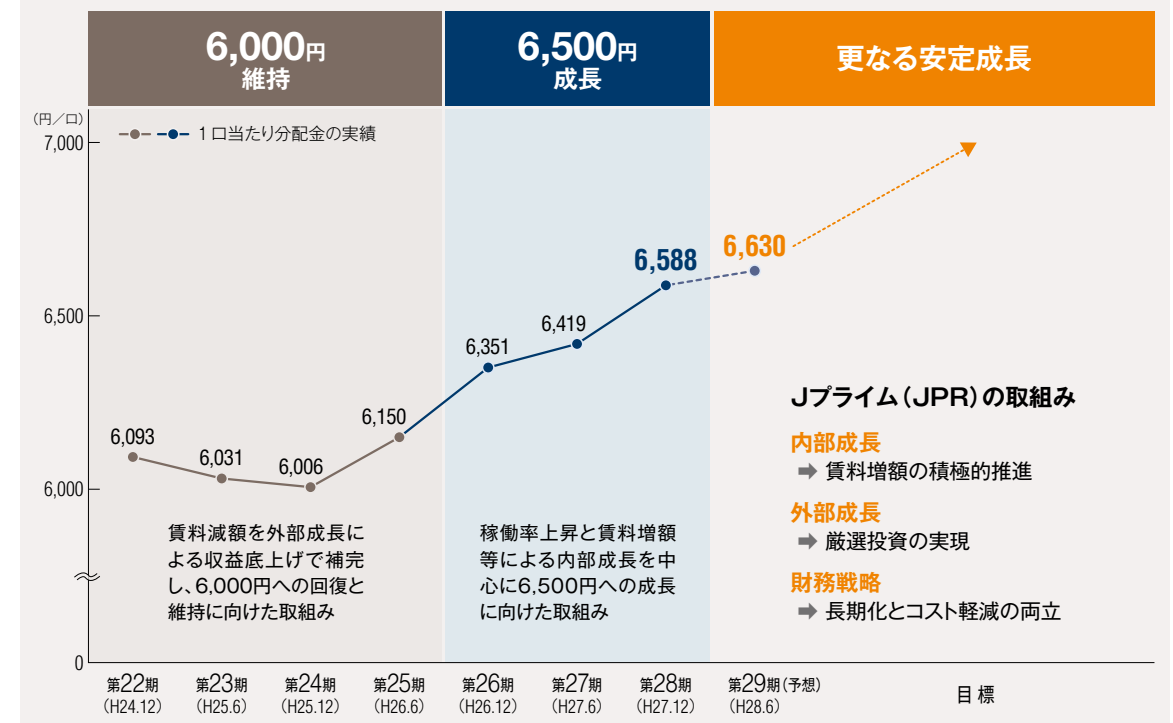
「巡航分配6,000円維持」のフェーズから、分配金は成長を続け、当期において中期目標としていた6,500円を達成することができました。今後はこれを上回る「長期安定的な成長」のフェーズに移行していきます。

持続的成長のためには、ポートフォリオ・クオリティの高さと資産価値を最大限に引き出すマネジメントが重要となります。オフィス賃貸市況の本格的な回復が期待されていますが、資産規模の拡大を優先せず、高稼働率の維持、

賃料増額の着実な推進及び適正価格による厳選投資などを着実に実行することが、真のマネジメント力だと考えています。

Jプライム(JPR)は、1口当たり分配金と1口当たりNAV(時価ベースの1口当たり純資産額)の長期安定的な成長を通じて、投資主価値の向上に取り組んでまいります。

1口当たり分配金の成長



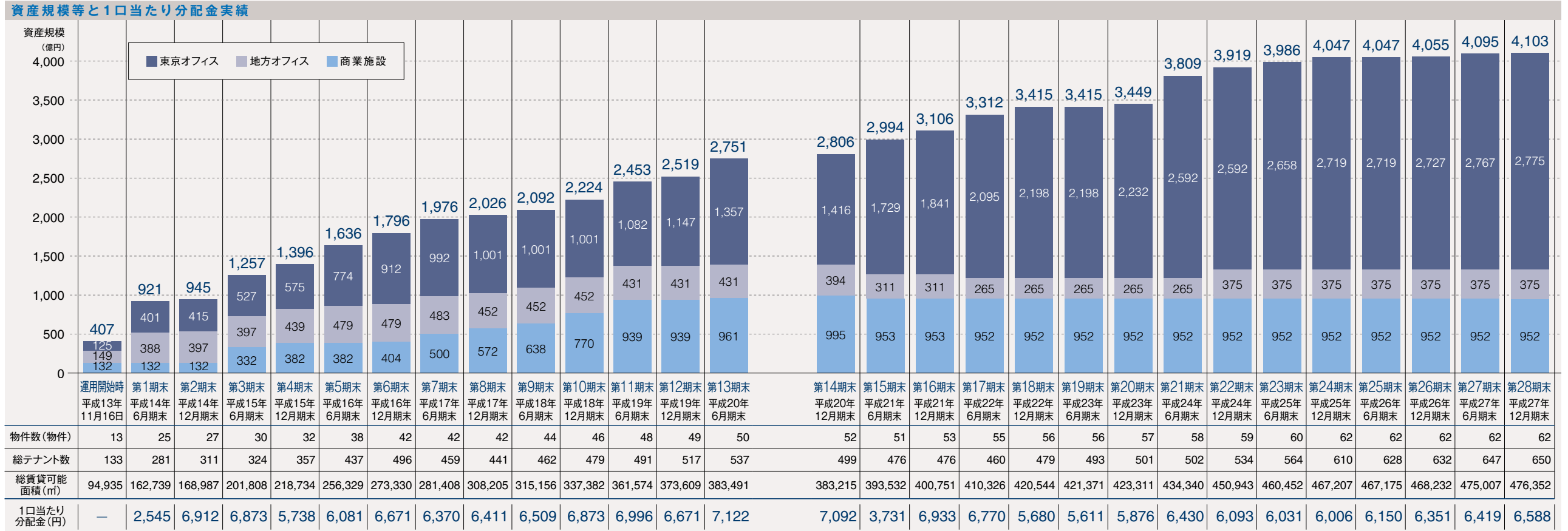
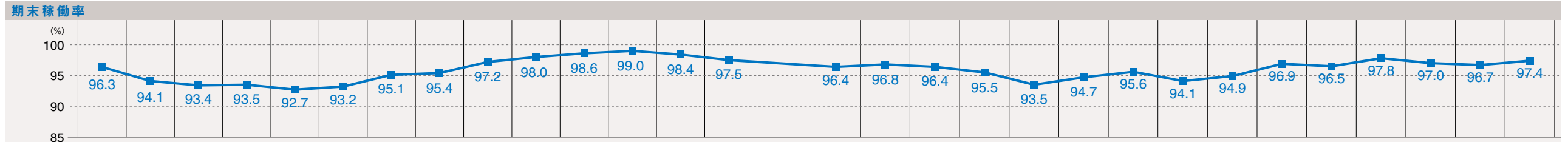
▶ 個人投資家向け決算説明会のご案内

Jプライム(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。本説明会では、運用会社(TRIM)の代表取締役大久保聡より、当期の決算、今後の業績予想及び今後の成長戦略等について直接ご説明させていただく予定です。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」をご参照ください。皆様のご来場を心よりお待ちしております。

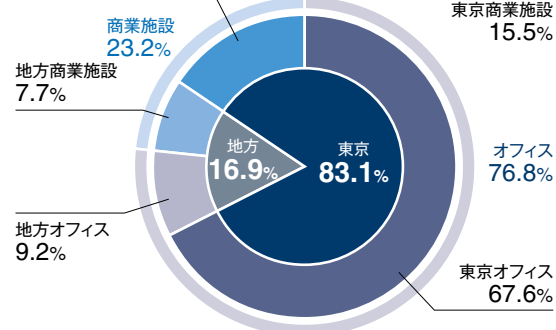


1. ポートフォリオの推移

ポートフォリオの推移



分散の状況



ポートフォリオ運用基準

地域別目標投資割合	運用基準
東京	80~90%
地方	20~10%
用途別目標投資割合	運用基準
オフィス	70~90%
商業施設	30~10%

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

- (注1) 資産規模は、それぞれの時点におけるJPRのポートフォリオに含まれる各物件の取得価格の合計を、億円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) テナント数については、1つのテナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数テナントとする方法で算出しています。
- (注3) 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を東京建物株式会社一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転賃(サブリース)しています。そのため、同ビル賃貸可能面積については、同社が賃借しかつ転賃が可能な事務所・店舗及び倉庫にかかる契約上の合計面積に本投資法人の賃料配分率を乗じた面積、稼働率算定の際の賃貸面積については、転借人への転賃面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数第3位以下を四捨五入して算出しています。なお、当期末現在の賃料配分率は、69.72217%です。また、同ビルにおいては、転借人の数をテナント数とみなしています。
- (注4) 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、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルは、テナントが転借人に転賃(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、同ビルの総賃貸可能面積及び稼働率は、テナントの転借人に対するものを記載しており、転借人の数をテナント数とみなしています。
- (注5) 契約面積と賃料算定面積が異なる場合、平成18年12月期までは賃料算定面積を賃貸面積としていましたが、平成19年6月期からは契約面積を賃貸面積としています。
- (注6) 期末稼働率は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
- (注7) 総賃貸可能面積は、小数点以下を切り捨てて記載しています。

2. 投資戦略

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。

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。

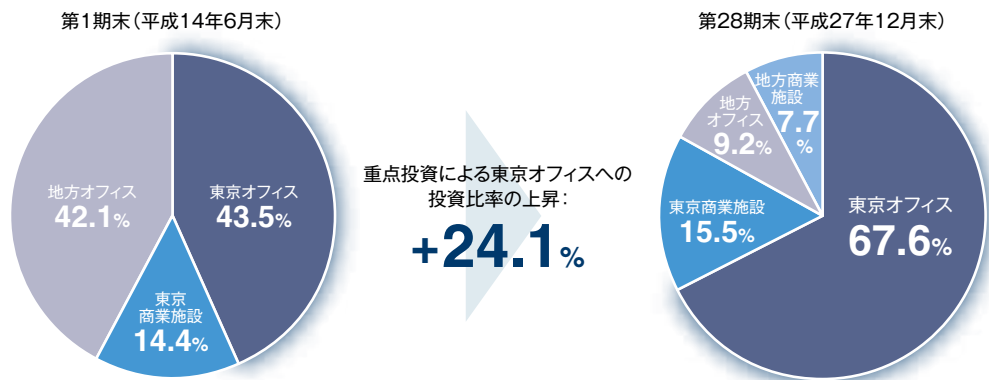
商業施設 地方オフィスへの 厳選投資

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。

用途別・地域別投資比率の変化

東京オフィスへの重点投資により、当期末の東京オフィスへの投資比率は、第1期末との対比で24.1%上昇しました。



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

本投資法人のポートフォリオ運用基準

地域別目標投資割合	用途別目標投資割合
東京：80~90%	オフィス：70~90%
地方：20~10%	商業施設：30~10%

不動産流通市場における優良物件取引が限定されるなか、JPRでは、スポンサーサポートを活用しつつ、高いソーシング力に基づく多様な取得戦略を駆使して、優良物件への投資をしていきます。

東京建物をはじめとする芙蓉グループ各社のスポンサーサポートの活用

不動産流通市場において東京オフィスの優良物件は、流通が少なく、取得機会が限定されています。

JPRは、東京建物株式会社をはじめとするスポンサーサポートを活用し、市場の過度な競争を回避した合理的な価格水準で優良物件へ投資する機会を確保していきます。



物件取得手法の多様化と高いソーシング力に基づく投資戦略

スポンサー以外の第三者からの物件取得に際しては、高いソーシング力を活用し、多様な情報ルートを通じて幅広く物件情報にアクセスしています。共有・区分所有物件では優先交渉権を活用した持分の追加取得など、多様な取得手法を駆使した物件取得を行っていきます。

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。

《スポンサー》

- 東京建物
- 大成建設
- 安田不動産
- 損保ジャパン日本興亜
- 明治安田生命

大手町タワー（底地）

大手町タワー（底地）は、東京建物・大成建設が出資するSPCから取得しています。

薬院ビジネスガーデン

薬院ビジネスガーデンは、東京建物が出資するSPCから取得しています。

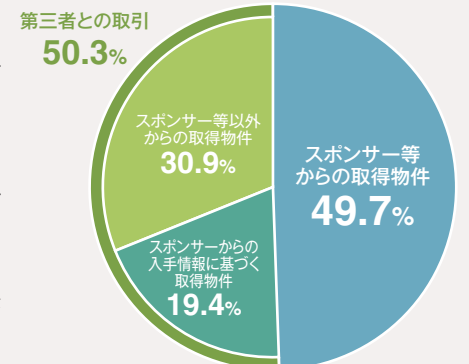
日本プライムリアルティ投資法人 (8955)

物件取得チャンネル別実績

JPRでは、スポンサー等^(注)からの取得物件(49.7%)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:50.3%)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。

(注) 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別目的会社(SPC)を意味します。



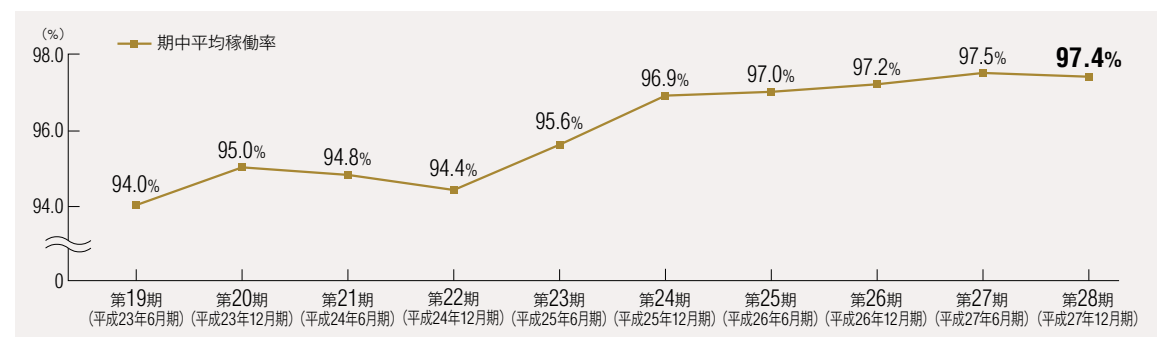
3. 運営戦略

ポートフォリオの収益を引き続き安定的に維持するため、稼働率の維持向上に重点を置いたリーシング戦略に取り組んでいます。

リーシング体制の強化	TRIM内にリーシング統括グループを設置し、物件特性に基づくリーシング戦略を推進しています。プロパティ・マネジメント会社との連携を強化するだけでなく、大手仲介会社からリーシングのサポートやマーケット情報を得ることにより、マーケットを視野に入れた条件提案、意思決定の迅速化などを通じて、リーシング体制の強化に取り組んでいます。
テナント満足度の維持向上	TRIMでは、定期的にテナントに対しアンケート調査を実施し、テナントからの意見や要望等を把握し、速やかに対応を行うことで、テナント満足度の向上に努めています。その結果、既存テナントの退出防止や増床、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ております。
戦略的バリューアップ工事	TRIMでは、工事管理並びに環境対応等に係る専属グループを設置し、社会的要請の高い省エネ化推進、BCP対応、環境配慮対応等を強化しています。また、NOI・テナント満足度の向上に努めつつ、物件競争力を高めながら、テナント誘致に効果的なバリューアップ工事に戦略的に取り組んでいます。

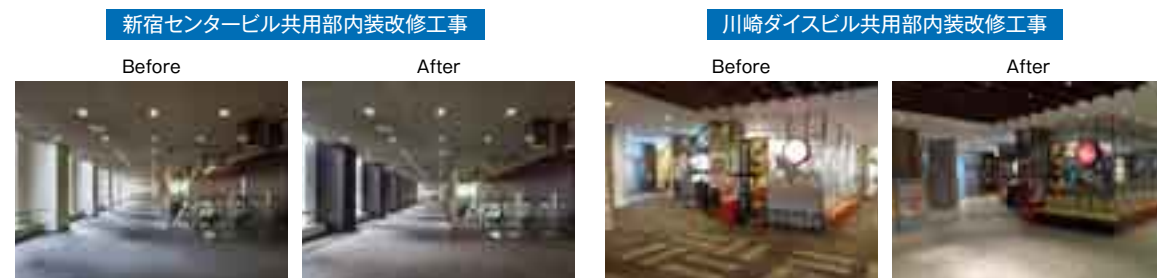
稼働率の推移

リーシング強化・テナント満足度向上の取組みが成果として現われ、期中平均稼働率は97.4%と引き続き高い水準を維持しています。



リニューアル工事事例

JPRでは、新規テナント誘致やテナント満足度向上につながるバリューアップ工事に戦略的に取り組んでいます。当期における実施事例として、新宿センタービル及び川崎ダイスビルにおいて、各階共用部における内装改修を主としたリニューアル工事を実施しました。新宿センタービルでは、顧客満足度向上の一助となるよう、床のタイルカーペットを更新するとともに、壁の塗装を塩ビシートに変更することでグレード感を更に高めました。一方、川崎ダイスビルでは飲食店フロアの共用部リニューアルにより集客力アップに繋がっています。



4. 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り、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

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を95%以上とする安定した資金調達基盤を維持しています。

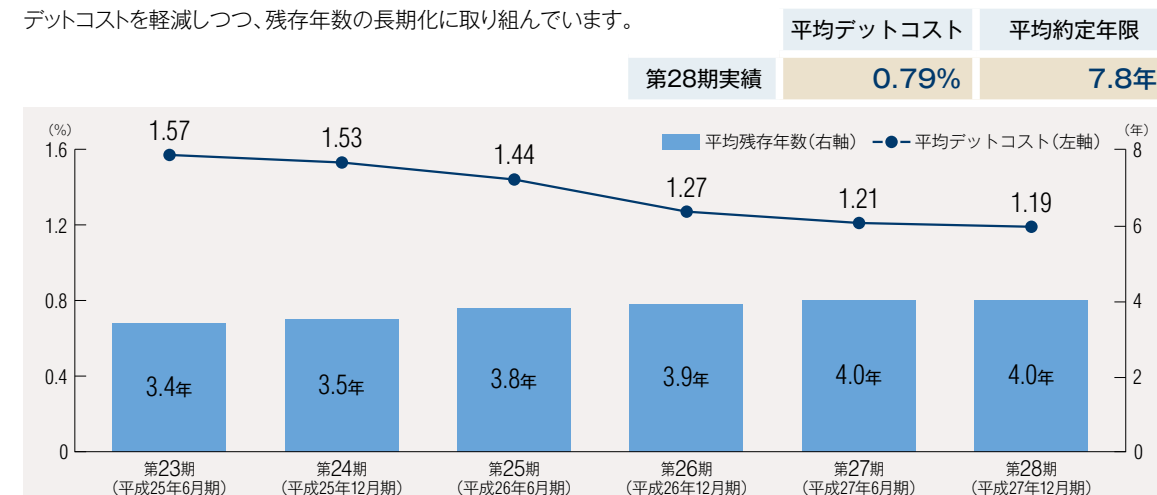
	第27期末 (平成27年6月期末)		第28期末 (平成27年12月期末)	
	総資産有利子負債比率	42.1%	42.1%	42.1%
長期固定金利比率	99.4%	99.4%	99.4%	99.4%

〔格付の状況〕	
信用格付業者	発行体格付 (アウトルック)
R&I (株格付投資情報センター)	AA- (安定的)
S&P (スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株)	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」をご参照ください。

平均残存年数と平均デットコストの推移

デットコストを軽減しつつ、残存年数の長期化に取り組んでいます。



(注) 「平均約定年限」は、新規調達した借入金における返済期日までの約定期間を当該借入金の残高で加重平均して算出しています。なお、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」をご参照ください。

含み益の推移

不動産市況の回復に伴い鑑定評価額が上昇し、含み益が増加しています。

	第27期末 (平成27年6月期末)	第28期末 (平成27年12月期末)	前期比
物件数	62件	62件	-
鑑定評価額	4,019億円	4,114億円	+95億円
期末帳簿価額	3,926億円	3,923億円	△2億円
含み益	93億円	191億円	+97億円
含み益率	2.4%	4.9%	+2.5%pt

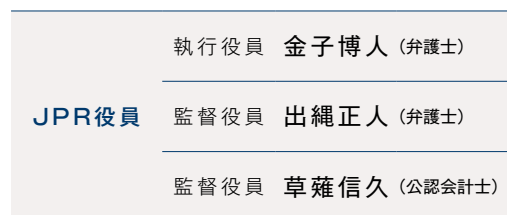
(注) 「含み益」とは、鑑定評価額から期末帳簿価額を差し引いた金額をいいます。

5. ガバナンスへの取組み

JPRでは、投資法人の持続的な成長を実現していくうえで、健全かつ効率的な運営を確保することが不可欠であると考え、TRIMも含めて、一貫してガバナンスの強化・維持に努めています。

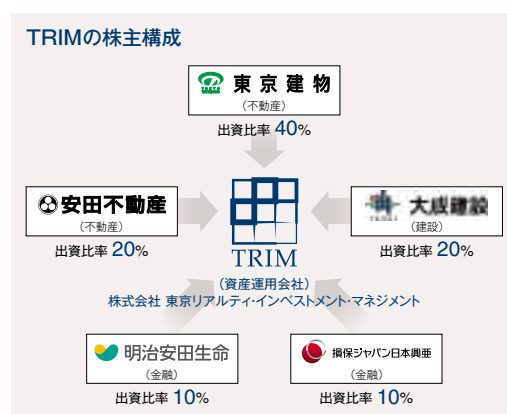
独立性の高い役員構成

- JPRでは、監督役員のみならず執行役員についても、資産運用会社の役員を兼務せず、投資法人の独立性を強固なものとしています。
- JPRの各役員は、REIT業界にも精通した弁護士や公認会計士であり、多様な経験と専門的な知識を有しています。



分散された出資構成と独立性の強化

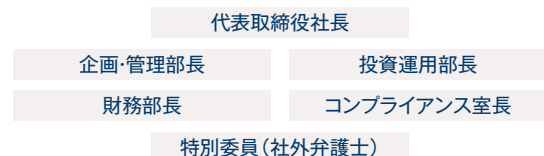
- スポンサー5社に分散された出資構成は、資産運用会社としての独立性にも寄与しています。
- TRIMの代表取締役社長は、スポンサーからの出向ではなく、転籍したうえで就任しています。
- TRIMの内部管理を担当するコンプライアンス室長は、スポンサーからの出向ではありません。



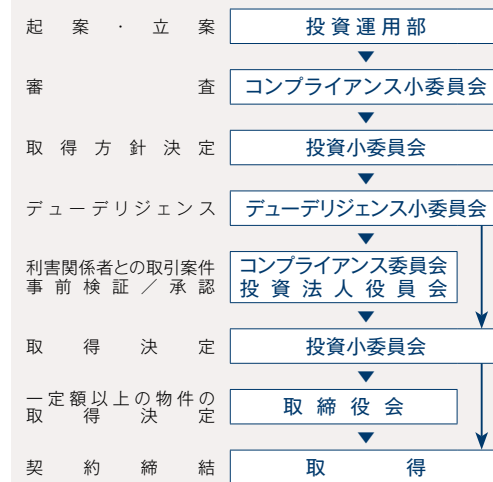
厳格なプロセスに基づく意思決定

- 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



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。

6. 環境への取組み

JPRでは、早くから環境に配慮した様々な取組みを実施してきました。「環境にやさしいビル」を基本コンセプトに、エネルギーコストの効果的削減や都市環境に配慮した緑化整備等に積極的に取り組んできており、外部からも一定の評価を得ています。

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」を複数の物件で取得しています。



DBJ Green Building 認証 オフィスビルが持つ環境・社会への配慮の程度に応じて、DBJが5段階で認証を付与

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(持続可能性)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27年調査において、4つに分類される評価の中で最高位となる「Green Star」の評価を取得し、また、アジア地域の複合型(オフィス・商業)セクターにおいて「Sector Leader」(1位)に選出されました。
- 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。



スポンサーが持つ環境対応ノウハウを活用

- JPR及びTRIMでは、環境法に関する業務をスポンサーである東京建物株式会社に委託し、ノウハウの提供や助言を受ける体制を早くから構築しています。
- TRIMでは、スポンサーである大成建設株式会社の技術ノウハウをバックボーンに、ポートフォリオの工事計画業務のセクションに専属スタッフを配置し、環境対応への取組みを強化しています。

7. ポートフォリオの概要

物件一覧(全62物件)

A 東京都心 (30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 (m ²)	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	4.0	8,011.75	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	1.0	3,265.34	7.8
	A-6	MS芝浦ビル	東京都港区芝浦	H15.3.28	11,200	2.7	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-8	福岡ビル	東京都中央区八重洲	H15.10.15	1,800	0.4	1,937.40	5.2
				H17.4.15	1,120	0.3		
		(計)	2,920	0.7				
	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	0.9	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	2.4	19,284.71	1.3
				H20.9.26	180	0.0		
				H27.3.25	4,000	1.0		
				(計)	14,966	3.6		
	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	15,216.93	3.1
				H17.4.12	8,921	2.2		
				H22.7.13	3,300	0.8		
				(計)	15,121	3.7		
	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	5.1	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	品川キャナルビル	東京都港区港南	H20.12.19	1,870	0.5	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	0.7	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	2.0	4,760.09	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	1.3	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	3.7	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	1,899.27	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	8.8	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	3,325.27	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					
商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南	H15.6.30	12,000	2.9	8,076.85	5.8
	A-2	JPR代官山	東京都渋谷区代官山町	H16.10.5	2,160	0.5	651.29	12.5
	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	0.7					
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	
小計					218,192	53.2	155,531.02	—

(注1) 平成27年12月31日現在の保有物件について記載しています。

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

B 東京周辺部 (17物件)

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格		総賃貸可能面積 (m ²)	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	0.6	5,536.17	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	0.4		
	B-6	川口センタービル	埼玉県川口市本町	H16.2.13	8,100	2.0	15,420.09	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	0.8	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	4,683.40	4.1
				H19.2.28	2,300	0.6		
		(計)	3,188	0.8				
	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	1.4	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	1.6	12,002.70	3.4
B-11	オリーナタワー	東京都墨田区太平	H21.6.29	31,300	7.6	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	1.7	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	1.5	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	2.5	31,121.71	3.5
	B-3	キューボラ本館棟	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	7,260	1.8	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	1.1	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	3.7	12,116.35	5.9
	小計					122,891	30.0	189,771.96

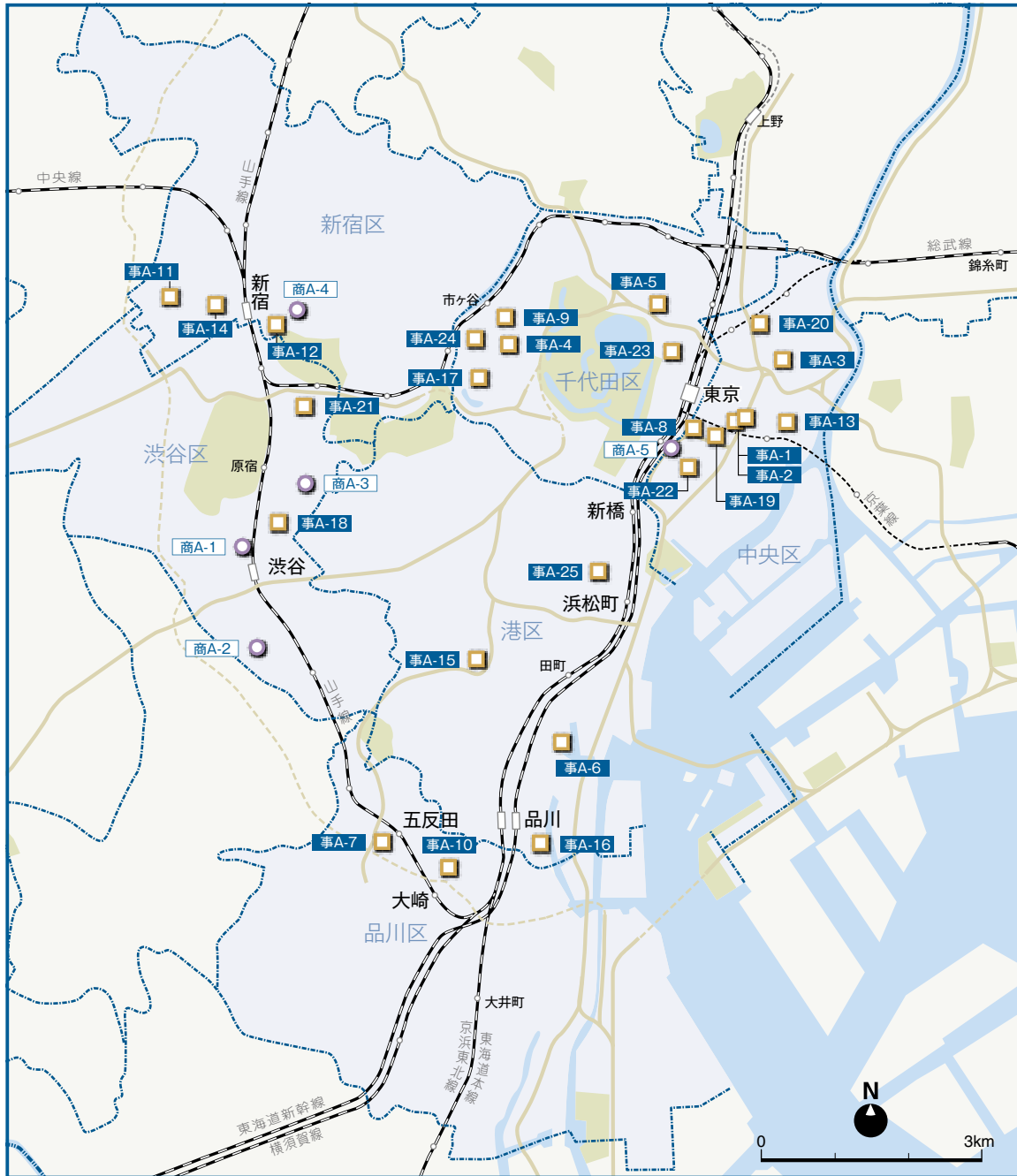
C 地方 (15物件)

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 (m ²)	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	7,163.07	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	6,568.43	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	0.8	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	0.7	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	3,930.71	5.0
	C-18	JPR博多中央ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	H16.6.11	1,920	0.5	3,290.42	0.8
	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	薬院ビジネスガーデン	福岡県福岡市中央区薬院	H24.8.8	10,996	2.7	16,654.33	1.6
	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	1.9	18,586.97
H15.7.16					5,000	1.2		
		(計)	13,000	3.2				
C-3		ベネトン心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場	H17.5.30	5,430	1.3	5,303.98	11.5
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	1.8	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	1.5	2,485.79	8.4	
小計					69,223	16.9	131,049.69	—
合計					410,306	100.0	476,352.67	2.0

(注3) PMLは、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成のポートフォリオ地震PML評価報告書に記載された数値を小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

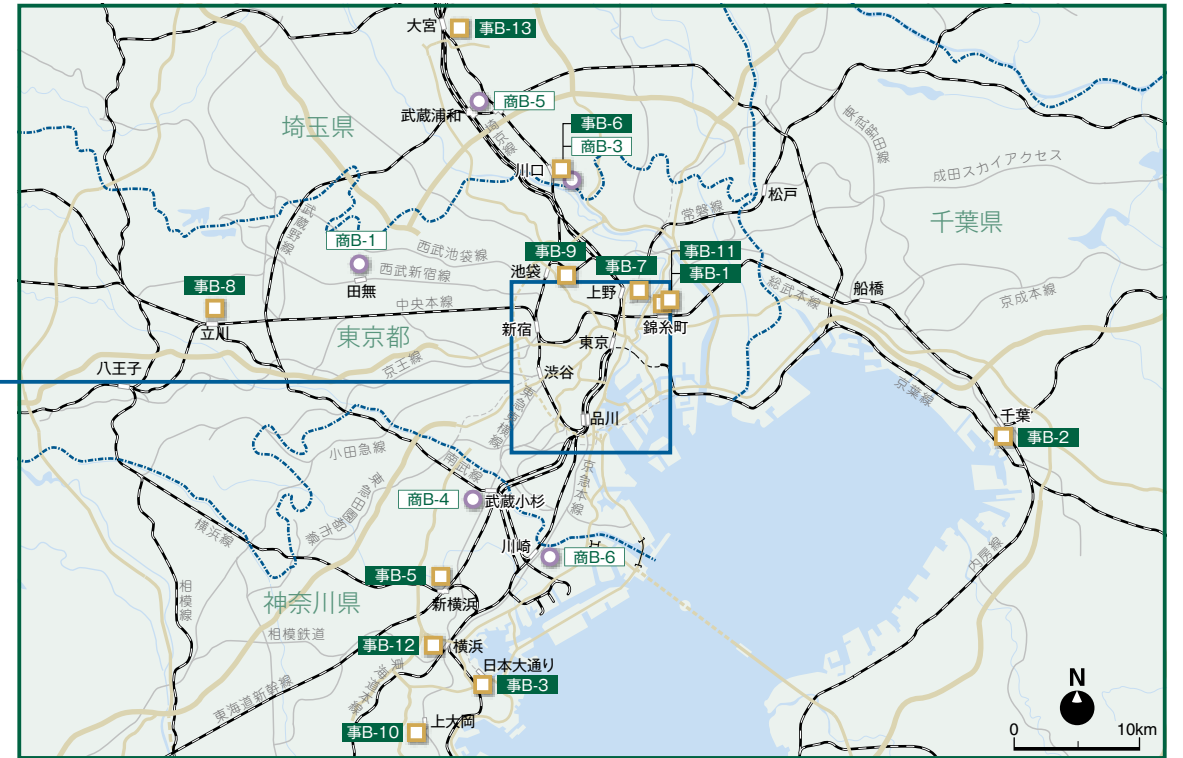
ポートフォリオマップ

A 東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



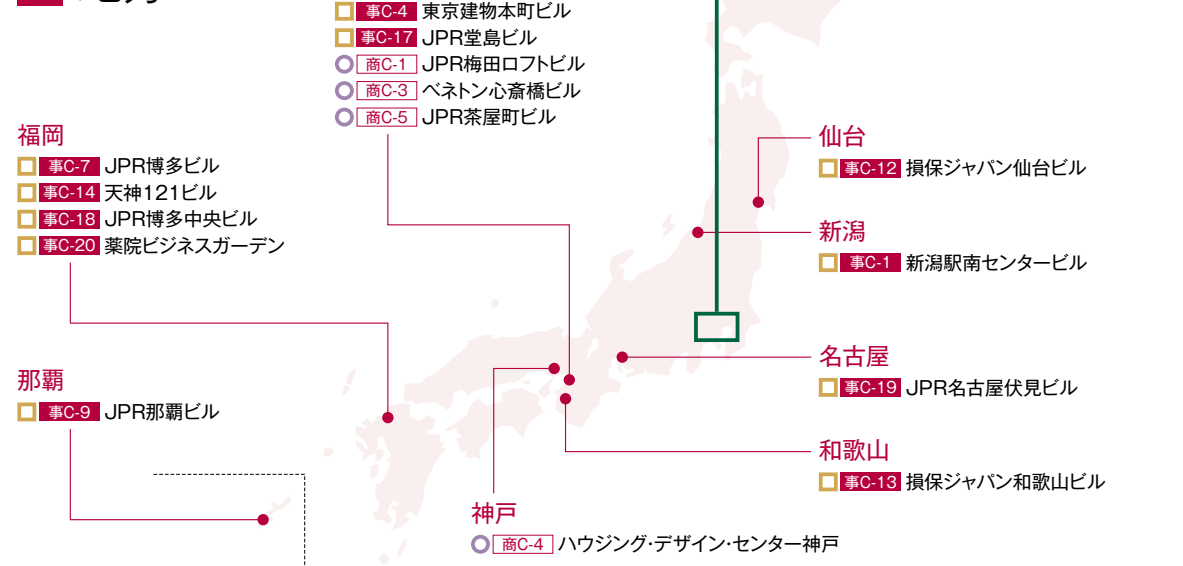
- | | | |
|--------------------------|------------------------|---------------------------------|
| ■ 事A-1 兼松ビル | ■ 事A-11 新宿スクエアタワー | ■ 事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル |
| ■ 事A-2 兼松ビル別館 | ■ 事A-12 ビッグス新宿ビル | ■ 事A-22 銀座三和ビル |
| ■ 事A-3 JPR人形町ビル | ■ 事A-13 アクロス新川ビル・アネックス | ■ 事A-23 大手町タワー(底地) |
| ■ 事A-4 新麹町ビル | ■ 事A-14 新宿センタービル | ■ 事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ |
| ■ 事A-5 JPRクレスト竹橋ビル | ■ 事A-15 南麻布ビル | ■ 事A-25 芝大門センタービル |
| ■ 事A-6 MS芝浦ビル | ■ 事A-16 品川キャナルビル | ○ 商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル |
| ■ 事A-7 五反田ファーストビル | ■ 事A-17 六番町ビル | ○ 商A-2 JPR代官山 |
| ■ 事A-8 福岡ビル | ■ 事A-18 JPR原宿ビル | ○ 商A-3 JPR神宮前432 |
| ■ 事A-9 JPR市ヶ谷ビル | ■ 事A-19 東京建物京橋ビル | ○ 商A-4 新宿三丁目イーストビル |
| ■ 事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト | ■ 事A-20 JPR日本橋堀留ビル | ○ 商A-5 有楽町駅前ビルディング
(有楽町イトシア) |

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 アルカイースト | ■ 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・ラボ館棟 |
| ■ 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 川崎ダイスビル |
| ■ 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28期取得物件

事A-11 新宿スクエアタワー (追加取得)

共有者間における優先交渉権を活用し、東京都心オフィスの優良物件の追加取得を実現することができました。



1. 物件概要

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

2. 取引概要

取得先：株式会社フジタ
 取得価格：786百万円
 鑑定評価額：921百万円(平成27年10月1日現在)
 取得日：平成27年10月21日

3. 収支想定

NOI利回り：4.4%
 (注)本物件のNOI利回りは、取得時の賃料水準・稼働率等を前提とした年間の想定収支を、取得価格で除することで算定しています。

第27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㎡
 延床面積：14,995.09㎡
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付13階建
 竣工年月：平成5年2月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-2 兼松ビル別館



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

事A-3 JPR人形町ビル



東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号
 敷地面積：550.06㎡
 延床面積：4,117.70㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付8階建
 竣工年月：平成元年12月
 不動産管理会社：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 (注)
 (注)平成27年9月1日付で安田不動産株式会社から変更しています。

事A-6 MS芝浦ビル



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

事A-7 五反田ファーストビル



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

事A-8 福岡ビル



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

事A-9 JPR市ヶ谷ビル



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

事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト



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

A 東京都心

■ 事A-11 新宿スクエアタワー



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

■ 事A-14 新宿センタービル



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

■ 事A-12 ビッグス新宿ビル



東京都新宿区新宿二丁目19番1号
 敷地面積：3,522.46㎡
 延床面積：25,733.10㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
 陸屋根
 階数：地下2階付14階建
 竣工年月：昭和60年4月
 不動産管理社：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
 鉛入ステンレス葺
 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
 不動産管理社：三菱地所プロパティ
 マネジメント株式会社

■ 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㎡
 延床面積：6,466.94㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
 陸屋根
 階数：地下1階付9階建
 竣工年月：平成元年3月
 不動産管理社：東京建物株式会社

■ 事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル



東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番5号
 敷地面積：2,217.49㎡
 延床面積：7,683.19㎡
 構造：鉄骨造陸屋根
 階数：8階建
 竣工年月：平成21年5月
 不動産管理社：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号
 敷地面積：11,034.78㎡ 階数：—
 延床面積：— 竣工年月：—
 構造：— 不動産管理会社：— (注)
 (注) 本不動産は底地のみのため、不動産管理会社を
 設置していません。

事A-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号
 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 (注)
 (注) 平成27年9月1日付で安田不動産株式会社から変更し
 ています。

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 (注)
 (注) 平成27年9月1日付で安田不動産株式会社から変更し
 ています。

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㎡ 階数：地下3階付8階建
 延床面積：8,449.56㎡ 竣工年月：平成4年2月
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
 鉄骨造陸屋根 不動産管理会社：東京建物株式会社

商A-2 JPR代官山



東京都渋谷区代官山町20番5号
 敷地面積：277.12㎡
 延床面積：668.09㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付2階建
 竣工年月：平成14年7月
 不動産管理会社：ジョーンズラングラサール
 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

事B-1 アルカイスト



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号
 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 (注)
 (注) 平成28年3月1日付で東京建物株式会社から変更して
 います。

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

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号
 敷地面積：841.71㎡
 延床面積：7,781.93㎡
 構造：鉄骨・
 鉄骨鉄筋コンクリート造
 陸屋根
 階数：地下2階付12階建
 竣工年月：平成3年8月
 不動産管理会社：野村不動産パートナーズ
 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

B 東京周辺部 / **C** 地方

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
不動産管理社：ジョーンズラングラサル
株式会社 (注)
(注)平成27年9月1日付で安田不動産株式会社から変更し
ています。



事B-9 ライズアリーナビル



東京都豊島区
東池袋四丁目5番2号
敷地面積：9,377.28㎡
(再開発全体)
延床面積：91,280.94㎡
(住宅棟を含む)
構造：鉄筋コンクリート・
鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄骨造陸屋根
階数：地下3階付42階建
(住宅棟を含む) (注)
竣工年月：平成19年1月
不動産管理社：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。



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 不動産管理社：東京建物株式会社

商B-3 キュポ・ラ本館棟



埼玉県川口市川口一丁目1番1号
敷地面積：15,008.28㎡
(再開発全体)
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
不動産管理社：東京建物株式会社

事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー



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



事B-11 オリナスタワー



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



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㎡
延床面積：8,772.51㎡
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56年5月
不動産管理社：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㎡
延床面積：9,203.98㎡
構造：鉄骨造陸屋根
階数：9階建
竣工年月：平成21年2月
不動産管理社：東京建物株式会社



商B-6 川崎ダイスビル



神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番3ほか
敷地面積：4,475.45㎡ 階数：地下2階付11階建
延床面積：36,902.01㎡ 竣工年月：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
不動産管理社：新日鉄興和不動産株式会社、
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
不動産管理社：ジョーンズラングラサル
株式会社

C 地方

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造
鉄骨造陸屋根・
亜鉛メッキ鋼板葺
階数：12階建
竣工年月：平成3年10月
不動産管理社：東京建物株式会社



事C-19 JPR名古屋伏見ビル



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



商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸



兵庫県神戸市中央区
東川崎町一丁目2番2号
敷地面積：3,994.47㎡
延床面積：33,877.71㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
鉄骨造陸屋根・
ガラス板葺
階数：地下2階付11階建
竣工年月：平成6年6月
不動産管理社：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
亜鉛メッキ鋼板葺
階数：9階建
竣工年月：平成8年7月
不動産管理社：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
不動産管理社：東京建物株式会社

事C-18 JPR博多中央ビル



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

商C-3 ベネトン心齋橋ビル



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
不動産管理社：東京建物株式会社

商C-5 JPR茶屋町ビル



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

8. 投資法人の仕組みと沿革

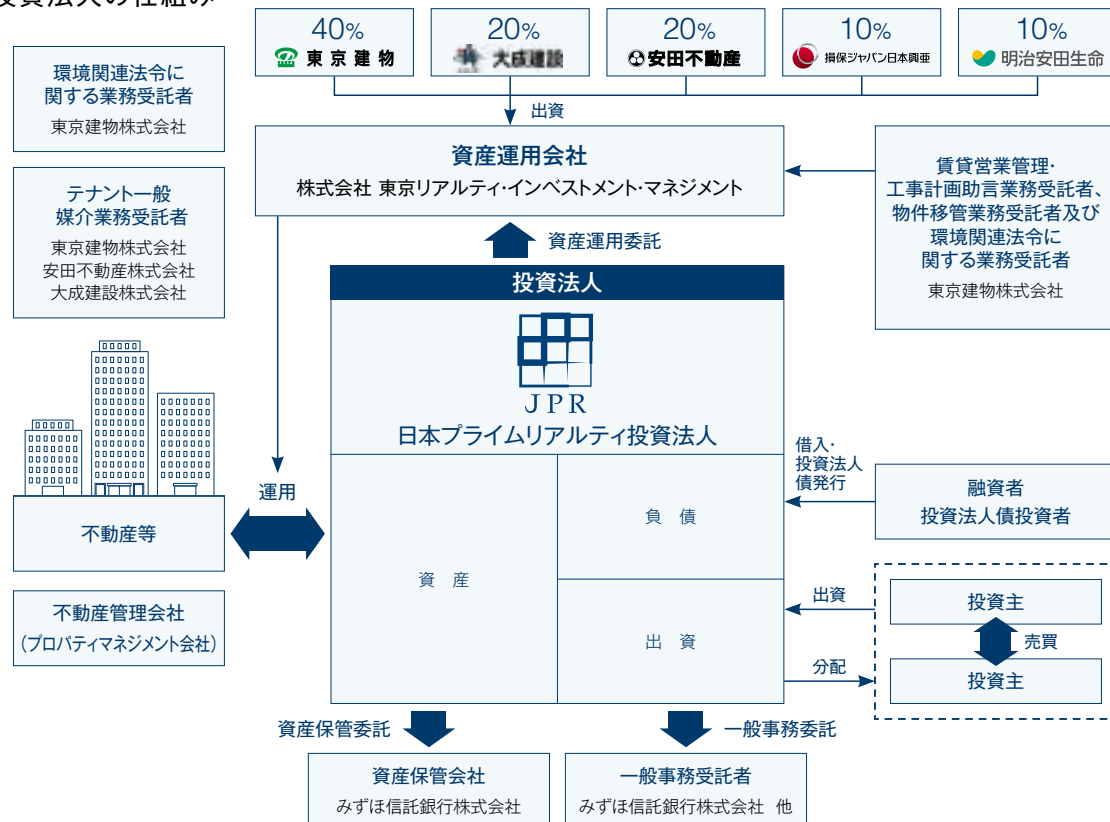
投資法人の目的及び基本的性格

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上で、東京だけではなく地方都市への分散投資を図り、ポートフォリオ運用のメリットを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)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



9. 資産運用会社の概要

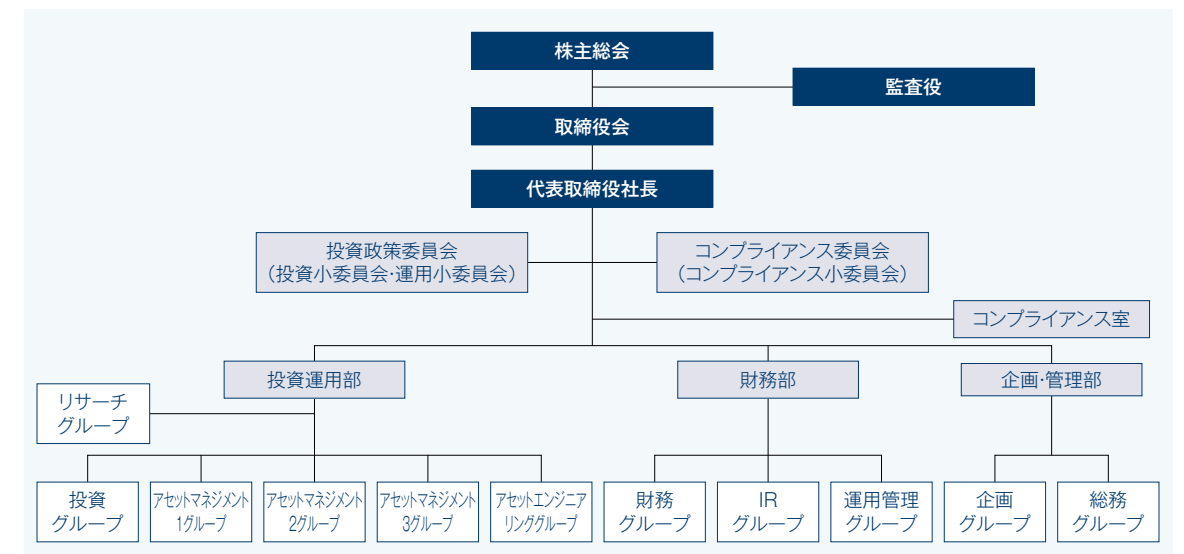
概要

名称	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(略称: TRIM)
事業の内容	投資運用業
資本の額	3億5,000万円
株主構成(注1)	東京建物株式会社(40%) 大成建設株式会社(20%) 安田不動産株式会社(20%) 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)(注2) 平成19年 11月28日 金融商品取引業(投資運用業)登録申請/申請書類提出

(注1) %は議決権株式総数に対する議決権株式数の比率です。

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

運用体制



投資運用の意思決定機構

当社においては、投資運用の意思決定を行う機関として「投資政策委員会」が設置され、その下部組織として「投資小委員会(デュエ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、遵法性の観点からの確認を強化しています。

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

1. 資産運用の概況

(1)投資法人の運用状況等の推移

	期 別	単 位	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
			自平成25年7月1日 至平成25年12月31日	自平成26年1月1日 至平成26年6月30日	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	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
業 績	営業収益	百万円	13,591	13,734	13,902	14,251	14,105
	うち賃貸事業収入	百万円	13,591	13,734	13,902	14,251	14,105
	営業費用	百万円	7,223	7,308	7,425	7,554	7,273
	うち賃貸事業費用	百万円	6,534	6,599	6,733	6,845	6,553
	営業利益	百万円	6,368	6,425	6,477	6,697	6,831
成 績	経常利益	百万円	4,899	5,073	5,239	5,566	5,746
	当期純利益	百万円	4,954	5,072	5,238	5,603	5,749
財 産 等 の 状 況	総資産額	百万円	413,974	414,104	414,091	418,778	418,739
	(対前期比)	%	(+1.0)	(+0.0)	(△0.0)	(+1.1)	(△0.0)
	有利子負債額	百万円	191,759	191,190	191,024	176,458	176,292
	純資産額	百万円	197,095	197,213	197,378	216,092	216,238
の 状 況	(対前期比)	%	(△0.0)	(+0.1)	(+0.1)	(+9.5)	(+0.1)
	出資総額	百万円	192,044	192,044	192,044	210,395	210,395
1 分 配 金 当 等 の 状 況	分配総額	百万円	4,954	5,073	5,239	5,603	5,751
	配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	発行済投資口の総口数	口	825,000	825,000	825,000	873,000	873,000
	1口当たり純資産額	円	238,903	239,046	239,246	247,529	247,696
	1口当たり分配金	円	6,006	6,150	6,351	6,419	6,588
の 状 況	利益分配金	円	6,006	6,150	6,351	6,419	6,588
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
財 務 指 標	総資産経常利益率(注1)	%	1.2	1.2	1.3	1.3	1.4
	年換算(注10)	%	2.4	2.5	2.5	2.7	2.7
	純資産当期純利益率(注2)	%	2.5	2.6	2.7	2.7	2.7
	年換算(注10)	%	5.0	5.2	5.3	5.5	5.3
	期首純資産額	百万円	197,116	197,095	197,213	197,378	216,092
	期末自己資本比率(注3)	%	47.6	47.6	47.7	51.6	51.6
	(対前期増減)	%	(△0.5)	(+0.0)	(+0.0)	(+3.9)	(+0.0)
	期末総資産有利子負債比率(注4)	%	46.3	46.2	46.1	42.1	42.1
	DSCR(注5)	倍	6.1	6.5	7.2	7.9	8.7
	金利償却前当期純利益(注6)	百万円	8,149	8,167	8,223	8,531	8,619
	支払利息	百万円	1,325	1,259	1,142	1,073	994
	賃貸NOI(注7)	百万円	8,925	8,968	9,010	9,260	9,427
	年換算NOI利回り(注9、10)	%	4.4	4.5	4.4	4.6	4.6
賃貸NCF(注8)	百万円	8,080	8,287	8,303	8,599	8,581	
年換算NCF利回り(注9、10)	%	4.0	4.1	4.1	4.2	4.1	
参 考 情 報	投資物件数(注11)		62	62	62	62	62
	テナント数		610	628	632	647	650
	総賃貸可能面積(注12)	m ²	467,207.05	467,175.54	468,232.24	475,007.79	476,352.67
	稼働率	%	96.5	97.8	97.0	96.7	97.4

(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) 当期純利益 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損 + 投資有価証券売却損 + 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24期4,047.2億円、第25期4,047.2億円、第26期4,055.2億円、第27期4,095.2億円、第28期4,103.0億円)
(注10) 年換算賃貸NCF / 物件取得価格
(注11) 年換算する場合において1年を365日とし、次の運用日数により年換算値を算出しています。
第24期：184日、第25期：181日、第26期：184日、第27期：181日、第28期：184日
(注12) 新町ビル、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、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の物件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13) 総賃貸可能面積は、契約面積を記載しています。
(注14) 財務指標上の比率の記載については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。(ただし、配当性向のみ小数第2位以下を切捨て)

(2)当期の資産の運用の経過

①投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）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873,000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、中国経済の減速等の影響から、一旦、景気は踊り場の状況となりましたが、堅調な企業収益と雇用情勢の改善が続いており、個人消費も総じて底堅い動きとなっていることから、緩やかな回復基調となりました。

<オフィス賃貸市場>

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、需給バランスの改善が更に進みました。これを受けて、新規賃料水準の上昇は、マーケット全般に広がりつつある状況です。

<商業施設賃貸市場>

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。インバウンド消費の期待できる、銀座、表参道、心斎橋等の好立地な都市型商業施設では、賃料は引き続き上昇しています。

<不動産売買市場>

マーケットでの売買においては、海外投資家を含め市場参加者の多様化により、更に競合が激化しており、一段の高値での価格形成がされています。また、地方案件への投資やホテル・都心型商業施設等インバウンド関連への投資が拡大しました。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、REITの新規上場や公募増資による資産規模の拡大ペースは若干鈍化しています。

③運用状況

<新規物件の取得>

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、新宿スクエアタワー（追加取得）（取得価格7.8億円）を取得し、この結果、平成27年12月末時点における保有資産残高は62物件、4,103億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は476,352m²、テナント数は650となりました。

<保有資産の運用管理>

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更に進んだことから、空室率は低い水準にあります。このようななか、本投資法人はポートフォリオ全体の収益及び稼働率の向上を目指し、プロパティ・マネジメント会社及び仲介会社と緊密な連携を図り、戦略的なリーシング活動による新規テナントの誘致及び既存テナントの更なる満足度向上に努めました。その結果、期末稼働率は前期と比較して0.7ポイント上昇し97.4%となりました。管理面では、JPR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、環境に関する認証取得（DBJ Green Building 認証（注1）、GRESB（注2）評価）への取組みについても継続的に実施しており、当期においては、DBJ Green Building 認証について、新たにJPR那覇ビルで認証を取得しました。GRESB評価（平成27年調査）においては2年連続で最高位の「Green Star」を取得しており併せて、アジア地域の複合型（オフィス・商業）セクターにおける「Sector Leader」（1位）へ選出されました。

(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や不動産私募ファンドについて、環境や社会性の観点からサステナビリティ（持続可能性）を分析・評価するためのベンチマーク。

＜資金調達状況＞

本投資法人は、良好な資金調達環境と低金利を背景に強固な財務基盤を更に向上するため、有利子負債の長期化による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。当期中に返済期日が到来した借入金101億円の返済資金として100億円の借入れを行い、返済資金の平均調達期間は3.7年、平均デットコストは0.98%に対し、借換え後の平均調達期間は7.8年、平均デットコストは0.79%となり、調達期間の長期化とデットコストの低減を実現しました。

当期末の借入金残高は1,347億円、投資法人債残高は415億円、有利子負債残高は1,762億円となり、当期末の総資産有利子負債比率（注1）は42.1%、長期固定金利比率（注2）は99.4%、平均デットコスト（注3）は1.19%、平均残存年数（注4）は4.0年となっています。

また、コミットメントラインは、280億円の極度額を金融機関7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）
スタンダード＆プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）	長期：A（安定的） 短期：A-1

(注1) 総資産有利子負債比率：(借入金残高+投資法人債残高)÷総資産額
 (注2) 長期固定金利比率：固定金利の長期有利子負債額÷全ての有利子負債額
 (注3) 平均デットコスト：各期に発生した支払利息、投資法人債利息、融資手数料（期限前返済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。）、投資法人債の発行償却費及び投資法人債管理費の合計を当該期の営業日数で除し、365日を乗じて年換算した数値÷各期における借入金及び投資法人債の平均残高
 (注4) 平均残存年数：全ての有利子負債について、当期末から返済期限までの残存期間を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(3)増資等の状況

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)

(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。

(4)分配金等の実績

当期の分配金については、「投資法人に係る課税の特例」（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図し、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部を分配金に充当することとした結果、投資口1口当たりの分配金は6,588円となりました。

期別	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	
	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日	自平成26年1月1日 至平成26年6月30日	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	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	
当期末処分利益総額	4,976,931千円	5,094,946千円	5,259,866千円	5,623,366千円	5,769,258千円	
利益留保額	21,981千円	21,196千円	20,291千円	19,579千円	17,934千円	
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,954,950千円 (6,006円)	5,073,750千円 (6,150円)	5,239,575千円 (6,351円)	5,603,787千円 (6,419円)	5,751,324千円 (6,588円)	
内訳	利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,954,950千円 (6,006円)	5,073,750千円 (6,150円)	5,239,575千円 (6,351円)	5,603,787千円 (6,419円)	5,751,324千円 (6,588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、堅調な企業収益と雇用・所得環境の改善傾向が続くなかで、引き続き緩やかに回復していくことが期待されます。ただし、海外景気の下振れなど我が国の景気を下押しするリスク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平成28年上半年に一旦増加しますが、景気が堅調であれば、需給の改善が続くなか、物件による二極化が進展しつつ、全般的な市場は、緩やかな回復を続けていくものと思われます。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、市場回復の好影響を充分享受できるものと考えております。今後、物件収益の二極化が進展するマーケットにおいては、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回復に伴い、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、引き続き活発な取引が行われています。特に東京オフィスでは、景気回復に伴う賃料増額を織り込んだ価格での取引もなされており、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。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。

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、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。
- ・賃貸マーケットの回復トレンド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一つに掲げており、東京証券取引所の適時開示に加えて、本投資法人への投資判断にあたって有用と考えられる情報を自主的に開示しています。自主開示の重要な手段として、インターネットホームページ（<http://www.jpr-reit.co.jp/>）の活用に注力しており、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及び個人投資家向け情報の発信等を行っています。今後も開示内容を更に充実し、タイムリーな情報提供に努めていきます。

(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24期 平成25年 12月31日現在	第25期 平成26年 6月30日現在	第26期 平成26年 12月31日現在	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
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	825,000口	825,000口	825,000口	873,000口	873,000口
出資総額	192,044百万円	192,044百万円	192,044百万円	210,395百万円	210,395百万円
投資主数	12,877人	12,425人	11,836人	15,689人	13,264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	190,655	21.83
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	68,416	7.83
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	60,501	6.93
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	32,812	3.75
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9-9	29,300	3.35
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	2.86
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	2.74
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171 U. S. A. (東京都中央区月島四丁目16-13)	18,731	2.14
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. (東京都中央区月島四丁目16-13)	15,174	1.73
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. (東京都中央区月島四丁目16-13)	14,141	1.61
合 計		478,730	54.83

(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	スプリング法律事務所 弁護士	4,200千円	—
	草薙信久	仰星税理士法人 代表社員		—
会計監査人 (注2)	新日本有限責任 監査法人	—	13,000千円	—

(注1) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれています。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

③会計監査人が現に受けている業務停止処分

(ア) 処分の対象者

新日本有限責任監査法人

(イ) 処分の内容

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）

(ウ) 処分理由

- ・新日本有限責任監査法人（以下「当監査法人」といいます。）は、株式会社東芝の平成22年3月期、平成24年3月期及び平成25年3月期における財務書類の監査において、7名の公認会計士が、相当の注意を怠り、重大な虚偽のある財務書類を重大な虚偽のないものとして証明した。
- ・当監査法人の運営が著しく不当と認められた。

(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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1)本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域区分等	第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	
		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	79,182,734	18.9	79,046,265	18.9
	東京周辺部	58,479,210	14.0	58,113,588	13.9
	地方	21,367,962	5.1	21,222,722	5.1
信託不動産	東京都心	137,634,395	32.9	138,627,125	33.1
	東京周辺部	52,214,251	12.5	51,840,430	12.4
	地方	43,733,460	10.4	43,495,908	10.4
預金その他の資産	—	26,166,855	6.2	26,393,499	6.3
		(—)	(—)	(—)	(—)
資産総額計	—	418,778,869 (392,612,013)	100.0 (93.8)	418,739,540 (392,346,040)	100.0 (93.7)

(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）によります。
(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	12.1	事務所
オリナスタワー	28,348,287	23,987.40	23,987.40	100.0	7.2	事務所
新宿センタービル	22,226,712	8,863.98	8,057.00	90.9	3.3	事務所
ビッグス新宿ビル	15,523,678	15,216.93	15,134.94	99.5	3.8	事務所
JPR千駄ヶ谷ビル	15,028,061	6,177.74	5,360.16	86.8	1.6	事務所
兼松ビル	14,724,003	8,011.75	5,583.89	69.7	1.9	事務所
川崎ダイスビル	13,867,897	12,116.35	12,116.35	100.0	3.0	商業施設
新宿スクエアタワー	13,624,345	19,284.71	19,266.82	99.9	2.7	事務所
JPR梅田ロフトビル	12,554,811	18,586.97	18,586.97	100.0	2.8	商業施設
JPR渋谷タワーレコードビル	11,546,618	8,076.85	8,076.85	100.0	2.5	商業施設
合 計	185,832,675	131,357.46	127,205.16	96.8	40.8	

(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、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	14,724,003	12,600,000
		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	2,408,640	2,430,000
		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	2,004,259	2,510,000
		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	2,492,110	3,060,000
		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	3,316,075	3,040,000
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目13番23号	信託受益権	11,032,498	11,400,000
		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	3,034,294	2,470,000
		福岡ビル	東京都中央区八重洲二丁目8番7号	信託受益権	3,001,131	2,950,000
		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	5,250,779	4,890,000
		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	2,935,913	4,600,000
		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	13,624,345	13,300,000
		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	15,523,678	15,100,000
		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	604,929	841,000
		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	22,226,712	13,800,000
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目12番3号	不動産	3,882,759	2,560,000
		品川キャナルビル	東京都港区港南二丁目12番33号	不動産	1,763,412	1,820,000
		六番町ビル	東京都千代田区六番町2番9ほか	不動産	2,856,069	3,250,000
		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	8,726,599	7,830,000
		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	5,344,726	5,900,000
		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	4,891,331	6,260,000
		JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番5号	不動産	15,028,061	11,000,000
		銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	3,629,789	3,550,000
		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	43,700,000
		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	2,698,417	3,040,000
		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	4,238,951	5,280,000
		JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南一丁目22番14号	信託受益権	11,546,618	13,900,000
		JPR代官山	東京都渋谷区代官山町20番5号	不動産	2,183,734	1,600,000
		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	4,312,895	3,720,000
		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	2,662,182	2,760,000
		有楽町駅前ビルディング(有楽町トピア)	東京都千代田区有楽町二丁目7番1号	不動産	3,340,208	2,990,000
		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	4,393,492	6,320,000
		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	2,304,644	1,750,000
		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	2,545,544	2,430,000
		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	1,448,260	1,710,000
		川口センタービル	埼玉県川口市本町四丁目1番8号	信託受益権	7,004,447	7,680,000
		JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷一丁目3番5号	不動産	3,003,786	4,510,000
		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	2,916,096	3,190,000
		ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋四丁目5番2号	不動産	5,394,803	7,490,000
		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	5,578,391	5,830,000
		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	28,348,287	34,900,000
		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	6,894,340	7,820,000
		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	6,036,219	7,130,000
		田無アスタ	東京都西東京市田無町二丁目1番1号	信託受益権	7,479,176	13,100,000
		キュボ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目1番1号	不動産	1,784,062	2,680,000
		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	7,109,915	5,440,000
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	3,844,651	4,170,000		
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	13,867,897	15,100,000		
新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山一丁目24番	信託受益権	1,692,868	2,360,000		
東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号	信託受益権	4,107,408	3,280,000		
JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号	信託受益権	3,031,431	2,870,000		
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	1,355,162	1,420,000		
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	2,201,067	3,600,000		
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	1,387,891	1,680,000		
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	2,144,768	2,450,000		
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	2,147,285	2,370,000		
JPR博多中央ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目6番12号	信託受益権	1,823,203	1,730,000		
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	3,987,879	2,630,000		
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	10,859,446	13,200,000		
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	12,554,811	14,000,000		
ベネトン心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場四丁目2番11号	信託受益権	5,091,986	3,960,000		
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	6,375,396	6,780,000		
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	5,958,024	5,750,000		
合 計			392,346,040	411,481,000		

(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)					
			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	8	79.8	365,389	2.6	7	69.7	295,517	2.1		
		兼松ビル別館	0	0.0	(注2)	(注2)	0	0.0	2,786	0.0		
		JPR人形町ビル	4	100.0	88,693	0.6	4	100.0	89,142	0.6		
		新麹町ビル	16	100.0	97,432	0.7	16	100.0	104,800	0.7		
		JPRクレスト竹橋ビル	6	100.0	92,679	0.7	6	100.0	92,715	0.7		
		MS芝浦ビル	9	86.4	304,929	2.1	10	100.0	379,395	2.7		
		五反田ファーストビル	1	0.2	290,738	2.0	3	70.7	16,807	0.1		
		福岡ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
		JPR市ヶ谷ビル	9	88.2	154,584	1.1	10	100.0	135,411	1.0		
		オーバルコート大崎マークウエスト	3	100.0	180,114	1.3	2	100.0	172,974	1.2		
		新宿スクエアタワー	24	96.5	237,400	1.7	26	99.9	327,437	2.3		
		新宿スクエアタワー(第28期追加取得分)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		ビッグス新宿ビル	25	97.8	543,873	3.8	26	99.5	550,377	3.9		
		アクロス新川ビル・アネックス	4	100.0	36,956	0.3	4	100.0	36,892	0.3		
		新宿センタービル	32	96.3	462,978	3.2	31	90.9	474,469	3.4		
		南麻布ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
		品川キャナルビル	5	100.0	63,734	0.4	4	66.7	49,576	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	229,489	1.6	9	100.0	233,032	1.7		
		東京建物京橋ビル	8	89.0	167,791	1.2	9	100.0	193,404	1.4		
		JPR日本橋堀留ビル	6	100.0	191,355	1.3	6	100.0	194,169	1.4		
		JPR千駄ヶ谷ビル	7	100.0	239,651	1.7	6	86.8	226,685	1.6		
		銀座三和ビル	8	100.0	118,784	0.8	8	100.0	121,015	0.9		
		大手町タワー(底地)	2	100.0	1,555,500	10.9	2	100.0	1,581,000	11.2		
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	24	95.8	112,258	0.8	24	96.6	113,966	0.8		
	芝大門センタービル	9	100.0	170,762	1.2	9	100.0	177,601	1.3			
	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	4	100.0	35,098	0.2	4	100.0	35,123	0.2		
		JPR神宮前432	6	86.6	78,095	0.5	6	89.8	82,255	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)		
	東京周辺部	事務所	アルカイースト	6	100.0	267,826	1.9	6	100.0	266,542	1.9	
			JPR千葉ビル	36	93.0	141,552	1.0	37	94.2	127,352	0.9	
			JPR横浜日本大通ビル	13	100.0	123,483	0.9	12	94.8	127,545	0.9	
			新横浜第二センタービル	19	96.9	100,501	0.7	18	91.0	98,700	0.7	
			川口センタービル	42	98.5	394,814	2.8	43	99.3	404,224	2.9	
			JPR上野イーストビル	8	93.8	176,988	1.2	8	94.0	171,418	1.2	
			立川ビジネスセンタービル	20	100.0	145,838	1.0	19	92.9	144,293	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	35	92.8	322,539	2.3	35	95.4	317,395	2.3	
			オリナスタワー	13	100.0	993,747	7.0	12	100.0	1,050,755	7.4	
			東京建物横浜ビル	14	100.0	297,195	2.1	14	100.0	298,383	2.1	
			大宮プライムイースト	4	100.0	264,101	1.9	4	100.0	264,889	1.9	
			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	0.9	3	100.0	126,996	0.9		
川崎ダイスビル		29		100.0	481,507	3.4	29	100.0	516,697	3.7		
地方		事務所	新潟駅南センタービル	8	100.0	129,180	0.9	8	100.0	127,414	0.9	
			東京建物本町ビル	10	93.3	153,636	1.1	10	93.3	154,014	1.1	
			JPR博多ビル	42	99.8	141,453	1.0	42	99.8	147,669	1.0	
	JPR那覇ビル		20	97.9	88,347	0.6	21	100.0	90,823	0.6		
	損保ジャパン仙台ビル		15	100.0	180,726	1.3	15	100.0	185,856	1.3		
	損保ジャパン和歌山ビル		12	98.3	111,385	0.8	13	98.3	111,475	0.8		
	天神121ビル		16	100.0	98,481	0.7	16	100.0	98,590	0.7		
	JPR堂島ビル		8	100.0	114,614	0.8	8	100.0	113,961	0.8		
	JPR博多中央ビル		6	100.0	80,704	0.6	6	100.0	80,735	0.6		
	JPR名古屋伏見ビル		3	94.5	131,798	0.9	3	94.5	134,432	1.0		
	薬院ビジネスガーデン	17	99.9	441,269	3.1	17	96.8	446,004	3.2			
	商業施設	JPR梅田ロフトビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
		ベネトン心斎橋ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
		ハウジング・デザイン・センター神戸	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
		JPR茶屋町ビル	6	100.0	144,181	1.0	6	100.0	159,430	1.1		
合計		647	96.7	14,251,821	100.0	650	97.4	14,105,386	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、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルを除き、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、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルについては、テナントが転借人に転貸(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているため、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、やむを得ない事情により開示していません。

(4)その他資産の状況

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

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

4. 保有不動産の資本的支出

(1)資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市	空調改修・他工事(Ⅰ期)	自平成28年5月 至平成28年5月	133	-	-
MS芝浦ビル	東京都港区	8階空調改修工事	自平成28年3月 至平成28年3月	99	-	-
兼松ビル別館	東京都中央区	空調改修及びOA床設置工事	自平成27年9月 至平成28年2月	90	-	-
兼松ビル	東京都中央区	ウォールスルー空調更新(Ⅲ期)	自平成28年4月 至平成28年6月	72	-	-
銀座三和ビル	東京都中央区	共用部改修工事(Ⅰ期)	自平成27年11月 至平成28年6月	57	-	-
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	防災盤改修工事	自平成28年6月 至平成28年6月	53	-	-
MS芝浦ビル	東京都港区	エントランスホール及び トイレ改修工事	自平成28年3月 至平成28年3月	38	-	-

(2)期中の資本的支出

当期において本投資法人が不動産及び信託不動産に対して実施した資本的支出の額は、以下のとおりです。

資本的支出の主なものとして、テナント満足度の維持・向上を目的とした空調改修工事のほか、新規テナントの誘致促進を目的とした共用部の改修や貸室へのOAフロアの設置等の工事を実施しました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した276百万円(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)
五反田ファーストビル	東京都品川区	天井及び空調改修工事	自平成27年6月 至平成27年12月	389
兼松ビル	東京都中央区	ウォールスルー空調更新(Ⅱ期)	自平成27年6月 至平成27年7月	76
JPR人形町ビル	東京都中央区	外壁補修工事	自平成27年9月 至平成27年12月	65
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		314
合計				846

(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24期 自平成25年7月1日 至平成25年12月31日	第25期 自平成26年1月1日 至平成26年6月30日	第26期 自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	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
当期首積立金残高	816百万円	805百万円	925百万円	877百万円	934百万円
当期積立額	565百万円	591百万円	378百万円	473百万円	276百万円
当期積立金取崩額	576百万円	471百万円	426百万円	416百万円	270百万円
次期繰越額	805百万円	925百万円	877百万円	934百万円	940百万円

5. 費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

項目	第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
(a)資産運用報酬(注)	503,437千円	504,632千円
固定報酬	75,000千円	75,000千円
インセンティブ報酬1	255,080千円	251,738千円
インセンティブ報酬2	173,357千円	177,894千円
(b)一般事務委託及び資産保管手数料	77,388千円	82,481千円
(c)役員報酬	6,600千円	6,600千円
(d)信託報酬	31,051千円	31,548千円
(e)その他営業費用	90,438千円	95,533千円
合計	708,916千円	720,796千円

(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27期:10,000千円、第28期:1,965千円)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	三井住友信託銀行株式会社	平成27年3月26日	1,000	1,000	0.330%	平成28年3月25日	期限一括	(注3)	無担保・無保証			
	合計		1,000	1,000								
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成23年2月4日	5,000	5,000	1.414%	平成28年2月4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3月30日	7,000	7,000	1.093%	平成29年3月30日	期限一括					
	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					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年3月25日	5,000	5,000	1.198%	平成28年3月25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					
	株式会社三井住友銀行	平成24年3月30日	6,400	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					
	合計			133,958	133,792							

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	株式会社日本政策投資銀行	平成21年6月26日	2,800	2,700	3.190%	平成31年6月27日	(注4)	(注3)	無担保・無保証
	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		
	みずほ信託銀行株式会社	平成24年3月30日	4,000	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		
	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23年8月29日	1,000	—	0.924%	平成27年8月31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	0.873%	平成35年8月31日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	平成23年7月7日	2,000	2,000	1.170%	平成28年7月7日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	平成24年4月11日	2,000	—	0.902%	平成27年10月9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	0.816%	平成35年10月6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	3,538	3,472	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		
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	平成24年4月11日	2,000	2,000	0.981%	平成28年10月11日	期限一括		
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	平成24年6月27日	2,000	—	0.874%	平成27年12月25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	0.759%	平成35年12月25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		
	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		
	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22年9月24日	1,000	—	1.275%	平成27年9月24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	0.969%	平成36年9月24日	期限一括		
	株式会社中国銀行	平成24年4月11日	2,000	—	0.902%	平成27年10月9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	0.816%	平成35年10月6日	期限一括		
	株式会社西日本シティ銀行	平成23年5月27日	3,000	3,000	1.149%	平成28年5月27日	期限一括		
株式会社八十二銀行	平成24年4月11日	1,000	—	0.902%	平成27年10月9日	期限一括			
株式会社八十二銀行	平成26年9月24日	1,000	1,000	0.424%	平成28年9月26日	期限一括			
株式会社八十二銀行	平成27年10月9日	—	1,000	0.489%	平成32年10月9日	期限一括			
株式会社りそな銀行	平成24年3月30日	2,000	2,000	1.093%	平成29年3月30日	期限一括			
株式会社伊予銀行	平成24年4月11日	1,000	—	0.902%	平成27年10月9日	期限一括			
株式会社伊予銀行	平成27年10月9日	—	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			
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			
合計			133,958	133,792					

(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。

(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	用途	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13回無担保投資法人債	平成23年10月25日	7,000	7,000	0.950	平成28年10月25日			
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		41,500	41,500					

(注1) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金（付帯費用を含みます。）、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。
 (注2) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(4)新投資口予約権

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

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

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡					
		取得年月日	取得価額 (千円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (A) (千円) (注1)	帳簿価額 (B) (千円)	差引(C) (A)-(B) (千円)	売却費用 (D) (千円)	売却損益 (C)-(D) (千円)
不動産 (注2)	新宿スクエアタワー	平成27年10月21日	786,000	—	—	—	—	—	—
	合計	—	786,000	—	—	—	—	—	—

(注1) 「取得価額」又は「譲渡価額」は当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。
 (注2) 本投資法人は、既上記物件の一部を信託財産とする信託受益権①（平成16年12月期当初取得）及び信託受益権②（平成20年12月期追加取得及び平成27年6月期追加取得）を保有しており、本物件の一部の所有権（今回追加取得）については、平成27年10月21日付で信託受託者との間で追加信託契約を締結し、信託受益権②（平成20年12月期追加取得及び平成27年6月期追加取得）に追加することにより、併せて信託受益権として保有しています。

(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	取得価額又は譲渡価額(注1) (千円)	不動産鑑定評価額(注2) (千円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産 (注3)	新宿スクエアタワー	平成27年10月21日	786,000	921,000	日本ヴァリュアーズ株式会社	平成27年10月1日

(注1) 「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
 (注2) 上記記載の鑑定評価は、「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。
 (注3) 本投資法人は、既上記物件の一部を信託財産とする信託受益権①（平成16年12月期当初取得）及び信託受益権②（平成20年12月期追加取得及び平成27年6月期追加取得）を保有しており、本物件の一部の所有権（今回追加取得）については、平成27年10月21日付で信託受託者との間で追加信託契約を締結し、信託受益権②（平成20年12月期追加取得及び平成27年6月期追加取得）に追加することにより、併せて信託受益権として保有しています。

(4)利害関係人等との取引状況

①取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に 対する割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B)	
管理委託料(注2)	243,978千円	東京建物株式会社 大成有楽不動産株式会社	212,118千円 3,443千円	86.9% 1.4%
外注委託費	534,864千円	東京建物株式会社	424,360千円	79.3%
テナント仲介手数料等	38,716千円	東京建物株式会社	13,044千円	33.7%

(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（15,766千円）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 366,035千円
 大成有楽不動産株式会社 267千円
 東京不動産管理株式会社 439,850千円
 新宿センタービル管理株式会社 38,579千円

(5)資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれも兼業しておらず、該当事項はありません。

7. 経理の状況（概況）

(1)資産、負債、元本及び損益の状況

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

(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19期 自平成23年1月1日 至平成23年6月30日	100	20	0.0
第20期 自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	100	20	0.0
第21期 自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	100	20	0.0
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

（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

①投資主総会

平成27年9月8日に本投資法人の第10回投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案	概 要
規約の一部変更	以下の事項について規約を変更しました。 (1)投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（以下「投信法施行規則」といいます。）の改正に伴い、資産を主として不動産等資産（投信法施行規則第105条第1号へに定めるものをいいます。）に対する投資として運用することを目的とする旨の変更。 (2)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。）の改正に伴い、規定を新設又は削除。 ①現行規約第10条第1項に従って開催された投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、公告をすることを要しない旨の規定を新設。 ②投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、役員任期を延長し又は短縮することができる旨の規定を新設。 ③投信法の改正が施行されたことに伴い、当該改正の効力発生に係る附則を削除。 (3)投資法人における税金不一致の問題に関して、投資法人の計算に関する規則及び租税特別措置法等の改正に伴い、投資法人における課税負担を軽減することを目的として金銭の分配方針のうち利益を超えた金銭の分配を可能とする旨の変更。 (4)投資信託及び投資法人に関する法律施行令の改正により、特定資産の範囲に再生可能エネルギー発電設備及び公共施設等運営権が含まれることとなったため、規定を新設及び修正。 (5)租税特別措置法施行規則の改正により、投資法人が課税の特例適用を受けるための要件が変更されたため、規定を削除。 (6)その他、必要な条項の整備、表現の変更及び明確化、並びに字句の修正。
執行役員1名選任の件	金子博人が執行役員に選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	大久保聡が補欠執行役員に選任されました。
監督役員2名選任の件	出縄正人、草薙信久の2名が監督役員に選任されました。
補欠監督役員1名選任の件	杉山昌明が補欠監督役員に選任されました。

②投資法人役員会

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27年8月14日	資産運用委託契約の変更に関する覚書の締結の件	平成27年9月8日開催の本投資法人の第10回投資主総会での規約変更議案の可決を停止条件として、資産運用委託契約について必要な条項の見直しを行いました。
平成27年12月17日	行政手続き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施行に伴う事務委託・資産保管業務委託契約及び特別口座の管理に関する契約についての覚書等締結の件	平成28年1月1日の行政手続き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施行に伴い、みずほ信託銀行株式会社に業務委託している「投資口事務」及び「特別口座の管理」において、分配金や所得税等に係る事務を行う際の個人番号等の取扱い等についての覚書等を締結しました。

(2)その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成27年6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,786,017	13,505,100
信託現金及び信託預金	12,278,621	11,831,284
営業未収入金	332,870	308,075
前払費用	127,407	162,693
その他	44,967	10,916
流動資産合計	25,569,883	25,818,070
固定資産		
有形固定資産		
建物	56,762,410	56,968,858
減価償却累計額	△ 11,898,708	△ 12,686,626
建物 (純額)	※1 44,863,701	※1 44,282,231
信託建物	86,397,314	87,256,990
減価償却累計額	△ 26,625,423	△ 27,644,362
信託建物 (純額)	59,771,891	59,612,627
構築物	51,330	51,728
減価償却累計額	△ 15,414	△ 16,782
構築物 (純額)	35,916	34,946
信託構築物	119,586	119,876
減価償却累計額	△ 68,497	△ 71,656
信託構築物 (純額)	51,089	48,219
機械及び装置	726,505	726,505
減価償却累計額	△ 361,244	△ 380,688
機械及び装置 (純額)	※1 365,261	※1 345,817
信託機械及び装置	1,614,860	1,616,054
減価償却累計額	△ 1,205,616	△ 1,241,817
信託機械及び装置 (純額)	409,244	374,236
工具、器具及び備品	57,922	59,247
減価償却累計額	△ 32,101	△ 34,503
工具、器具及び備品 (純額)	25,820	24,743
信託工具、器具及び備品	160,667	169,164
減価償却累計額	△ 107,680	△ 113,246
信託工具、器具及び備品 (純額)	52,987	55,917
土地	※1 108,898,331	※1 108,898,331
信託土地	173,295,562	173,871,178
建設仮勘定	46,308	1,957
有形固定資産合計	387,816,114	387,550,206
無形固定資産		
借地権	4,794,109	4,794,109
その他	2,455	1,890
無形固定資産合計	4,796,565	4,796,000
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	145,462	194,720
長期前払費用	198,875	158,096
投資その他の資産合計	344,337	352,817
固定資産合計	392,957,018	392,699,024
繰延資産		
投資法人債発行費	207,020	185,149
投資口交付費	44,946	37,295
繰延資産合計	251,966	222,445
資産合計	418,778,869	418,739,540

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成27年6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,146,009	2,209,614
短期借入金	1,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	23,332,000	18,332,000
1年内償還予定の投資法人債	—	7,000,000
未払金	1,392,268	645,043
未払費用	99,147	108,133
未払法人税等	605	605
未払消費税等	179,892	277,127
前受金	2,616,060	2,609,250
流動負債合計	30,765,983	32,181,772
固定負債		
投資法人債	41,500,000	34,500,000
長期借入金	110,626,000	115,460,000
預り敷金及び保証金	※1 7,562,635	※1 7,537,730
信託預り敷金及び保証金	12,231,338	12,821,233
固定負債合計	171,919,974	170,318,963
負債合計	202,685,957	202,500,736
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	210,395,598	210,395,598
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 (△)	5,623,366	5,769,258
剰余金合計	5,697,313	5,843,205
投資主資本合計	216,092,911	216,238,803
純資産合計	※3 216,092,911	※3 216,238,803
負債純資産合計	418,778,869	418,739,540

損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)		当期 (自平成27年7月1日 至平成27年12月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	14,251,821	※1	14,105,386
営業収益合計		14,251,821		14,105,386
営業費用				
賃貸事業費用	※1	6,845,645	※1	6,553,179
資産運用報酬		503,437		504,632
一般事務委託及び資産保管手数料		77,388		82,481
役員報酬		6,600		6,600
信託報酬		31,051		31,548
その他営業費用		90,438		95,533
営業費用合計		7,554,562		7,273,976
営業利益		6,697,259		6,831,410
営業外収益				
受取利息		2,256		2,349
管理組合費精算金収入		42,062		1,685
その他		6,430		4,033
営業外収益合計		50,749		8,068
営業外費用				
支払利息		781,107		754,492
融資手数料		78,032		68,793
投資法人債利息		291,995		239,913
投資法人債発行費償却		26,785		21,871
投資口交付費償却		623		7,650
その他		3,181		311
営業外費用合計		1,181,726		1,093,032
経常利益		5,566,282		5,746,446
特別利益				
補助金収入		37,397		3,837
特別利益合計		37,397		3,837
税引前当期純利益		5,603,679		5,750,284
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		5,603,074		5,749,679
前期繰越利益		20,291		19,579
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		5,623,366		5,769,258

投資主資本等変動計算書

前期 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30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	192,044,238	73,946	5,259,866	5,333,813	197,378,051	197,378,051
当期変動額						
新投資口の発行	18,351,360				18,351,360	18,351,360
剰余金の分配			△ 5,239,575	△ 5,239,575	△ 5,239,575	△ 5,239,575
当期純利益			5,603,074	5,603,074	5,603,074	5,603,074
当期変動額合計	18,351,360	—	363,499	363,499	18,714,859	18,714,859
当期末残高	210,395,598	73,946	5,623,366	5,697,313	216,092,911	216,092,911

当期 (自平成27年7月1日 至平成27年12月31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	5,623,366	5,697,313	216,092,911	216,092,911
当期変動額						
剰余金の分配			△ 5,603,787	△ 5,603,787	△ 5,603,787	△ 5,603,787
当期純利益			5,749,679	5,749,679	5,749,679	5,749,679
当期変動額合計	—	—	145,892	145,892	145,892	145,892
当期末残高	210,395,598	73,946	5,769,258	5,843,205	216,238,803	216,238,803

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27年1月1日 至平成27年6月30日）	当期 （自平成27年7月1日 至平成27年12月31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="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～35年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。</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="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～35年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。</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47,294千円です。</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2,332千円です。</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> <ul style="list-style-type: none"> a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金 <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 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> <ul style="list-style-type: none"> a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金 <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>																

〔貸借対照表に関する注記〕

	前期（ご参考） （平成27年6月30日）	当期 （平成27年12月31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。 （単位：千円）</p> <table border="0"> <tr> <td>建物（純額）</td> <td>115,165</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置（純額）</td> <td>2,910</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>399,183</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>517,259</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は以下のとおりです。 （単位：千円）</p> <table border="0"> <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>	建物（純額）	115,165	機械及び装置（純額）	2,910	土地	399,183	合計	517,259	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。 （単位：千円）</p> <table border="0"> <tr> <td>建物（純額）</td> <td>113,296</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置（純額）</td> <td>2,739</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>399,183</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>515,219</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は以下のとおりです。 （単位：千円）</p> <table border="0"> <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>	建物（純額）	113,296	機械及び装置（純額）	2,739	土地	399,183	合計	515,219	預り敷金及び保証金	15,536	合計	15,536
建物（純額）	115,165																									
機械及び装置（純額）	2,910																									
土地	399,183																									
合計	517,259																									
預り敷金及び保証金	15,536																									
合計	15,536																									
建物（純額）	113,296																									
機械及び装置（純額）	2,739																									
土地	399,183																									
合計	515,219																									
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="0"> <tr> <td>借入極度額</td> <td>28,000,000千円</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>28,000,000千円</td> </tr> </table>	借入極度額	28,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	28,000,000千円	<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="0"> <tr> <td>借入極度額</td> <td>28,000,000千円</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>28,000,000千円</td> </tr> </table>	借入極度額	28,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	28,000,000千円												
借入極度額	28,000,000千円																									
当期末借入残高	—																									
当期末未使用残高	28,000,000千円																									
借入極度額	28,000,000千円																									
当期末借入残高	—																									
当期末未使用残高	28,000,000千円																									
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																								

〔損益計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成27年1月1日 至平成27年6月30日）		当期 （自平成27年7月1日 至平成27年12月31日）	
	（単位：千円）		（単位：千円）	
※1. 賃貸事業損益の内訳				
A. 賃貸事業収入				
賃料等収入				
賃料		9,408,080	賃料	9,511,054
地代		1,555,500	地代	1,581,000
共益費		1,825,436	共益費	1,755,981
駐車場収入		256,880	駐車場収入	257,162
広告物掲出料		60,309	広告物掲出料	61,001
アンテナ使用料		19,341	アンテナ使用料	21,022
その他賃貸収入		33,652	その他賃貸収入	36,583
計		13,159,200	計	13,223,806
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入	
附加使用料		721,270	附加使用料	778,335
時間貸駐車料		5,244	時間貸駐車料	5,503
解約違約金等		92,834	解約違約金等	37,643
原状回復費相当額収入		250,277	原状回復費相当額収入	36,448
その他雑収入		22,994	その他雑収入	23,649
計		1,092,620	計	881,579
賃貸事業収入合計		14,251,821	賃貸事業収入合計	14,105,386
B. 賃貸事業費用			B. 賃貸事業費用	
外注委託費		527,575	外注委託費	531,924
水道光熱費		898,434	水道光熱費	876,068
公租公課		2,026,740	公租公課	2,019,291
保険料		27,306	保険料	28,053
修繕工事費		566,510	修繕工事費	270,370
管理委託料		238,809	管理委託料	228,211
管理組合費		576,345	管理組合費	581,485
減価償却費		1,854,217	減価償却費	1,875,064
その他賃貸事業費用		129,705	その他賃貸事業費用	142,709
賃貸事業費用合計		6,845,645	賃貸事業費用合計	6,553,179
C. 賃貸事業損益（A-B）		7,406,176	C. 賃貸事業損益（A-B）	7,552,207

〔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27年1月1日 至平成27年6月30日）		当期 （自平成27年7月1日 至平成27年12月31日）	
	発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数	5,000,000口 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27年1月1日 至平成27年6月30日）		当期 （自平成27年7月1日 至平成27年12月31日）	
	1. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他	34.15% △ 34.15% 0.01%	法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	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27年1月1日 至平成27年6月30日）	当期 （自平成27年7月1日 至平成27年12月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成27年1月1日 至 平成27年6月30日）	当期 （自平成27年7月1日 至 平成27年12月31日）																																																																
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 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を効率的に組み合わせることに留意しています。 デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</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 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。 預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。 借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、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 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 平成27年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注3参照） （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額 (注1)</th> <th>時価 (注1)</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)現金及び預金</td> <td>12,786,017</td> <td>12,786,017</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>12,278,621</td> <td>12,278,621</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3)短期借入金</td> <td>(1,000,000)</td> <td>(1,000,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(23,332,000)</td> <td>(23,443,935)</td> <td>111,935</td> </tr> <tr> <td>(5)1年内償還予定の投資法人債</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(6)投資法人債</td> <td>(41,500,000)</td> <td>(42,727,038)</td> <td>1,227,038</td> </tr> <tr> <td>(7)長期借入金</td> <td>(110,626,000)</td> <td>(112,589,841)</td> <td>1,963,841</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額	(1)現金及び預金	12,786,017	12,786,017	—	(2)信託現金及び信託預金	12,278,621	12,278,621	—	(3)短期借入金	(1,000,000)	(1,000,000)	—	(4)1年内返済予定の長期借入金	(23,332,000)	(23,443,935)	111,935	(5)1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	(6)投資法人債	(41,500,000)	(42,727,038)	1,227,038	(7)長期借入金	(110,626,000)	(112,589,841)	1,963,841	<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 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を効率的に組み合わせることに留意しています。 デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</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 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。 預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。 借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、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 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 平成27年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注3参照） （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額 (注1)</th> <th>時価 (注1)</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)現金及び預金</td> <td>13,505,100</td> <td>13,505,100</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>11,831,284</td> <td>11,831,284</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3)短期借入金</td> <td>(1,000,000)</td> <td>(1,000,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(18,332,000)</td> <td>(18,386,891)</td> <td>54,891</td> </tr> <tr> <td>(5)1年内償還予定の投資法人債</td> <td>(7,000,000)</td> <td>(7,043,400)</td> <td>43,400</td> </tr> <tr> <td>(6)投資法人債</td> <td>(34,500,000)</td> <td>(36,000,242)</td> <td>1,500,242</td> </tr> <tr> <td>(7)長期借入金</td> <td>(115,460,000)</td> <td>(117,806,618)</td> <td>2,346,618</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額	(1)現金及び預金	13,505,100	13,505,100	—	(2)信託現金及び信託預金	11,831,284	11,831,284	—	(3)短期借入金	(1,000,000)	(1,000,000)	—	(4)1年内返済予定の長期借入金	(18,332,000)	(18,386,891)	54,891	(5)1年内償還予定の投資法人債	(7,000,000)	(7,043,400)	43,400	(6)投資法人債	(34,500,000)	(36,000,242)	1,500,242	(7)長期借入金	(115,460,000)	(117,806,618)	2,346,618
	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額																																																														
(1)現金及び預金	12,786,017	12,786,017	—																																																														
(2)信託現金及び信託預金	12,278,621	12,278,621	—																																																														
(3)短期借入金	(1,000,000)	(1,000,000)	—																																																														
(4)1年内返済予定の長期借入金	(23,332,000)	(23,443,935)	111,935																																																														
(5)1年内償還予定の投資法人債	—	—	—																																																														
(6)投資法人債	(41,500,000)	(42,727,038)	1,227,038																																																														
(7)長期借入金	(110,626,000)	(112,589,841)	1,963,841																																																														
	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額																																																														
(1)現金及び預金	13,505,100	13,505,100	—																																																														
(2)信託現金及び信託預金	11,831,284	11,831,284	—																																																														
(3)短期借入金	(1,000,000)	(1,000,000)	—																																																														
(4)1年内返済予定の長期借入金	(18,332,000)	(18,386,891)	54,891																																																														
(5)1年内償還予定の投資法人債	(7,000,000)	(7,043,400)	43,400																																																														
(6)投資法人債	(34,500,000)	(36,000,242)	1,500,242																																																														
(7)長期借入金	(115,460,000)	(117,806,618)	2,346,618																																																														

前期（ご参考） （自平成27年1月1日 至 平成27年6月30日）	当期 （自平成27年7月1日 至 平成27年12月31日）																																																																				
<p>(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 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。 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td>7,562,635</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>12,231,338</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>12,786,017</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>12,278,621</td> <td>—</td> <td>—</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 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>1,000,000</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>—</td> <td>7,000,000</td> <td>10,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>23,332,000</td> <td>24,732,000</td> <td>21,374,000</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	7,562,635	信託預り敷金及び保証金	12,231,338		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	現金及び預金	12,786,017	—	—	信託現金及び信託預金	12,278,621	—	—		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	短期借入金	1,000,000	—	—	投資法人債	—	7,000,000	10,000,000	長期借入金	23,332,000	24,732,000	21,374,000	<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 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。 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td>7,537,730</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>12,821,233</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>13,505,100</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>11,831,284</td> <td>—</td> <td>—</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 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>1,000,000</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>7,000,000</td> <td>5,000,000</td> <td>7,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>18,332,000</td> <td>32,632,000</td> <td>16,408,000</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	7,537,730	信託預り敷金及び保証金	12,821,233		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	現金及び預金	13,505,100	—	—	信託現金及び信託預金	11,831,284	—	—		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	短期借入金	1,000,000	—	—	投資法人債	7,000,000	5,000,000	7,000,000	長期借入金	18,332,000	32,632,000	16,408,000
	貸借対照表計上額																																																																				
預り敷金及び保証金	7,562,635																																																																				
信託預り敷金及び保証金	12,231,338																																																																				
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																		
現金及び預金	12,786,017	—	—																																																																		
信託現金及び信託預金	12,278,621	—	—																																																																		
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																		
短期借入金	1,000,000	—	—																																																																		
投資法人債	—	7,000,000	10,000,000																																																																		
長期借入金	23,332,000	24,732,000	21,374,000																																																																		
	貸借対照表計上額																																																																				
預り敷金及び保証金	7,537,730																																																																				
信託預り敷金及び保証金	12,821,233																																																																				
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																		
現金及び預金	13,505,100	—	—																																																																		
信託現金及び信託預金	11,831,284	—	—																																																																		
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																		
短期借入金	1,000,000	—	—																																																																		
投資法人債	7,000,000	5,000,000	7,000,000																																																																		
長期借入金	18,332,000	32,632,000	16,408,000																																																																		

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日）				当期 （自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日）			
本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（都市型業務施設）、商業施設及び複合施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。 （単位：千円）				本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（都市型業務施設）、商業施設及び複合施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。 （単位：千円）			
貸借対照表計上額			当期末の時価	貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高		当期首残高	当期増減額	当期末残高	
389,724,535	2,887,478	392,612,013	401,948,000	392,612,013	△ 265,973	392,346,040	411,481,000
(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は新宿スクエアタワー（4,076,809千円）の追加取得によるものです。また、主な減少額は減価償却費（1,854,217千円）の計上によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。 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。				(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は新宿スクエアタワー（807,283千円）の追加取得によるものです。また、主な減少額は減価償却費（1,875,064千円）の計上によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。 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。			

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日）	当期 （自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	—	—	長期借入金	7,000,000
				支払利息	37,687	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27年7月1日 至 平成27年12月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	—	—	長期借入金	7,000,000
				支払利息	38,312	未払費用	1,249

(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27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日）		当期 （自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日）	
1口当たり純資産額	247,529円	1口当たり純資産額	247,696円
1口当たり当期純利益	6,759円	1口当たり当期純利益	6,586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27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日）	当期 （自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日）
当期純利益（千円）	5,603,074	5,749,679
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）	5,603,074	5,749,679
期中平均投資口数（口）	828,876	873,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日）	当期 （自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

金銭の分配に係る計算書



	前期（ご参考） （自平成27年1月1日 至 平成27年6月30日）	当期 （自平成27年7月1日 至 平成27年12月31日）
I. 当期末処分利益	5,623,366,311円	5,769,258,606円
II. 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	5,603,787,000円 <u>(6,419円)</u>	5,751,324,000円 <u>(6,588円)</u>
III. 次期繰越利益	19,579,311円	17,934,606円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数873,000口の整数倍となる5,603,787,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数873,000口の整数倍となる5,751,324,000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。

独立監査人の監査報告書

平成28年2月9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 向井 誠 
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 竹内和史 
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27年7月1日から平成27年12月31日までの第28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

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27年1月1日 至平成27年6月30日)	当期 (自平成27年7月1日 至平成27年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,603,679	5,750,284
減価償却費	1,854,717	1,875,564
投資法人債発行費償却	26,785	21,871
投資口交付費償却	623	7,650
受取利息	△ 2,256	△ 2,349
支払利息	1,073,103	994,406
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 71,882	24,794
前払費用の増減額(△は増加)	47,374	△ 35,286
営業未払金の増減額(△は減少)	18,834	△ 283,603
未払金の増減額(△は減少)	172,409	△ 136,511
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 81,742	97,234
前受金の増減額(△は減少)	50,801	△ 6,810
その他	△ 186,454	40,162
小計	8,505,994	8,347,406
利息の受取額	2,256	2,349
利息の支払額	△ 1,124,559	△ 985,420
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△ 618	△ 623
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,383,073	7,363,711
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	△ 167,304	△ 87,534
信託有形固定資産の取得による支出	△ 4,586,723	△ 1,174,178
差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 49,257	△ 49,257
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 102,061	△ 119,849
預り敷金及び保証金の受入による収入	311,592	83,383
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 48,588	△ 693,748
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	433,654	716,213
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,208,688	△ 1,324,972
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	15,000,000	—
短期借入金の返済による支出	△ 14,000,000	—
長期借入れによる収入	7,000,000	10,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 9,566,000	△ 10,166,000
投資法人債の償還による支出	△ 13,000,000	—
投資口の発行による収入	18,350,172	—
分配金の支払額	△ 5,238,285	△ 5,600,993
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,454,113	△ 5,766,993
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,720,271	271,746
現金及び現金同等物の期首残高	23,344,367	25,064,638
現金及び現金同等物の期末残高	25,064,638	25,336,385

(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27年1月1日 至平成27年6月30日)	当期 (自平成27年7月1日 至平成27年12月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記](参考情報)

	前期(ご参考) (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)	当期 (自平成27年7月1日 至平成27年12月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成27年6月30日) 現金及び預金 12,786,017千円 信託現金及び信託預金 12,278,621千円 現金及び現金同等物 25,064,638千円	(平成27年12月31日) 現金及び預金 13,505,100千円 信託現金及び信託預金 11,831,284千円 現金及び現金同等物 25,336,385千円

投資口価格の状況 (平成27年12月31日現在)

時価総額: 3,605億円

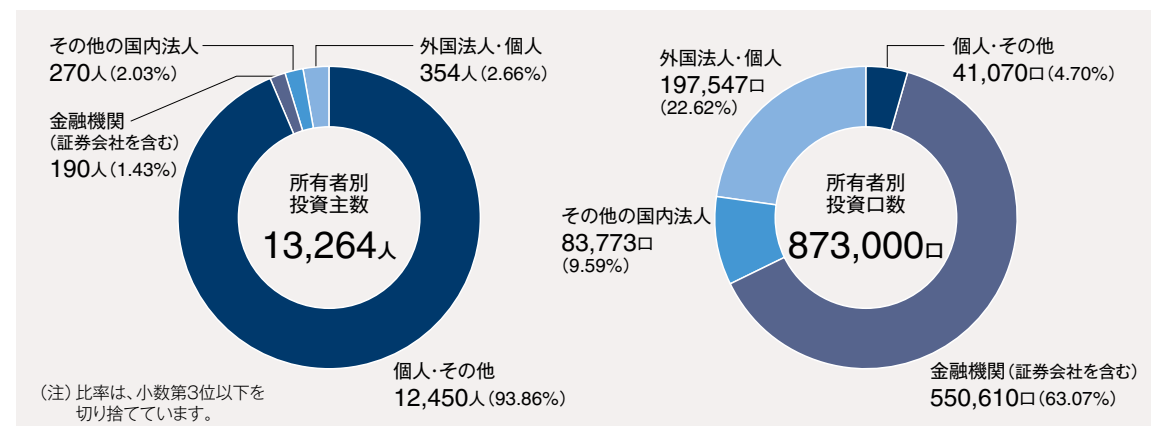
上場来高値(取引値): 564,000円(平成19年5月7日)

期末投資口価格: 413,000円

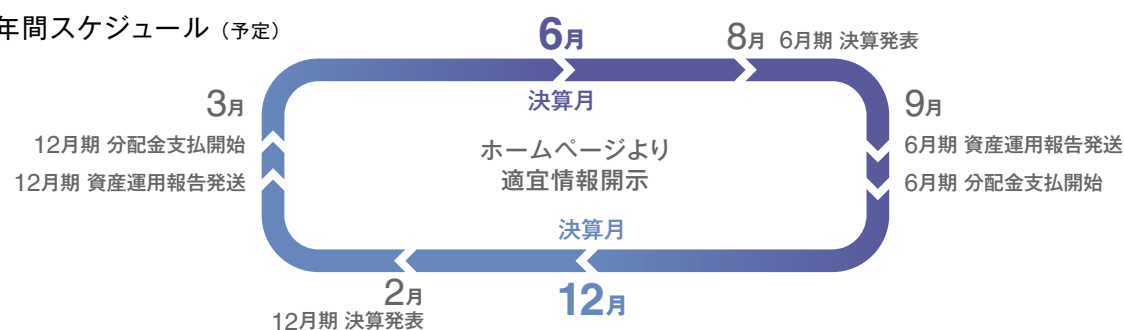
上場来安値(取引値): 130,300円(平成20年10月28日)



投資主構成 (平成27年12月31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、さまざま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、さまざま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は是非ご利用ください。



IRメール配信

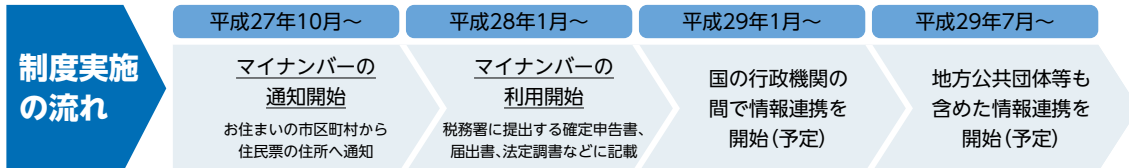
「IRメール配信」をご登録いただくことにより、タイムリーな情報をお届けしています。ご希望の方はこちらのアイコンよりご登録ください。



投資口に関する『マイナンバー制度』のご案内

マイナンバー制度(注)とは、国民一人ひとりにマイナンバーを配布し、その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新しい社会基盤です。

(注)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)



市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。

法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主さまのマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。投資主さまは、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

- **証券口座にて投資口を管理されている投資主さま**
お取引の証券会社までお問い合わせください。
- **証券会社とのお取引がない投資主さま**
下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
みずほ信託銀行 証券代行部 フリーダイヤル 0120-84-0178

(※平成27年10月時点での情報を基にしています。)

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にお願いいたします。

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

分配金について

「分配金」は「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けいただけます。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ください。また、みずほ信託銀行(トラストラウジは除く。)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)宛にお願いいたします。

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