



芝大門センタービル

第24期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

平成25年12月期  
(平成25年7月1日～平成25年12月31日)

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まいります。

\*「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



サイエンスプラザ・四番町プラザ

### ■ 確定分配金（第24期）

1口当たり  
分配金 **6,006**円

（分配金支払開始日 平成26年3月10日）

資産規模 **4,047**億円  
 保有物件数 **62**物件  
 期末稼働率 **96.5%**

（第24期末現在）

## CONTENTS

I 決算ハイライト	5
1. 決算トピックス	5
2. 投資家の皆様へ	6
II 投資法人の概要	10
1. ポートフォリオの推移	10
2. 投資戦略	12
3. 運営戦略	14
4. 財務戦略	15
5. ガバナンスへの取組み	16
6. 環境への取組み	17
7. ポートフォリオの概要	18
8. 投資法人の仕組みと沿革	32
9. 資産運用会社の概要	33
III 資産運用報告	34
IV 貸借対照表	50
V 損益計算書	52
VI 投資主資本等変動計算書	53
VII 注記表	54
VIII 金銭の分配に係る計算書	62
IX 監査報告書	63
X キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	64
XI 投資主インフォメーション	66

## ■ ご挨拶



左から: 出縄正人、金子博人、安田荘助

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

安田荘助

監督役員

出縄正人

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25年12月末日に第24期(自:平成25年7月1日 至:平成25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。

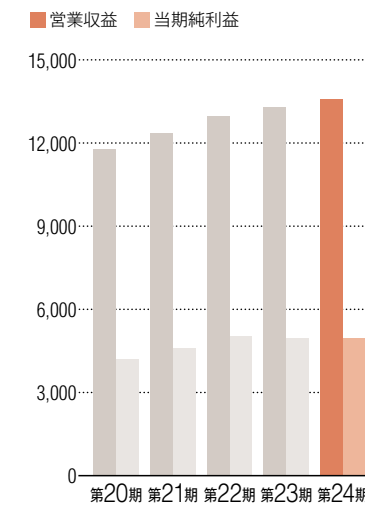


## 1. 決算トピックス

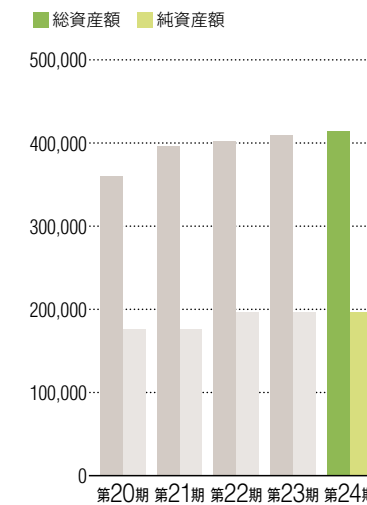
## 決算ハイライト

	第20期 平成23年12月期	第21期 平成24年6月期	第22期 平成24年12月期	第23期 平成25年6月期	第24期 平成25年12月期
営業収益 (百万円)	11,772	12,345	12,963	13,278	<b>13,591</b>
経常利益 (百万円)	4,201	4,597	5,026	4,975	<b>4,899</b>
当期純利益 (百万円)	4,200	4,596	5,025	4,974	<b>4,954</b>
分配金総額 (百万円)	4,201	4,597	5,026	4,975	<b>4,954</b>
総資産額 (百万円)	360,699	396,017	401,984	409,715	<b>413,974</b>
純資産額 (百万円)	175,640	176,035	197,168	197,116	<b>197,095</b>
自己資本比率 (%)	48.7	44.5	49.0	48.1	<b>47.6</b>
1口当たり純資産額 (円)	245,651	246,204	238,992	238,929	<b>238,903</b>
1口当たり分配金 (円)	5,876	6,430	6,093	6,031	<b>6,006</b>

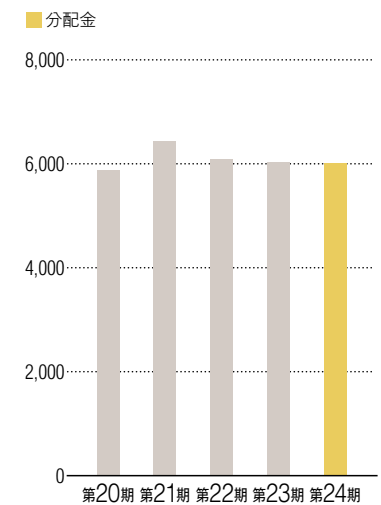
営業収益・当期純利益(百万円)



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  
代表取締役社長

大久保 聡

### 社長経歴

昭和52年 東京建物(株)入社  
平成10年 同社RM事業部長  
平成17年 同社取締役関西支店長  
平成22年 (株)東京リアルティ・インベストメント・  
マネジメント代表取締役社長

優良オフィスビル2物件の取得と高稼働を実現し、  
今後の成長基盤を強化しました。

JPRを取巻く環境の変化を見据え、新たな飛躍を目指します。

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。

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

平成25年12月期(第24期)は、今後の成長が期待される東京都心の優良オフィスビルを2物件取得し、取得資産総額は4,000億円を突破いたしました。また、1口当たり分配金につきましては、収益向上とコスト圧縮など様々な施策に取り組んだ結果、当初想定(平成25年8月公表時)の5,800円(平成25年8月公表時)を上回り、4期連続の6,000円台を達成いたしました。

以下、JPRの資産運用会社である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)を代表して、これらの運用の概況と今後の見通しについてご説明いたします。

**Q1** : 当期(平成25年12月期)の業績についてお聞かせ下さい。

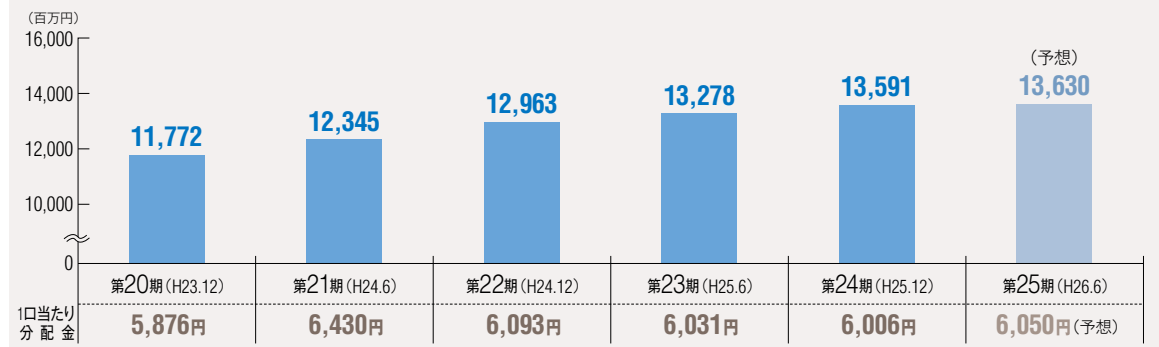
**A1** : 4期連続で1口当たり分配金6,000円台を達成しました。

当期の1口当たり分配金は、当初公表時の5,800円を約3.6%上回る6,006円となり、平成24年6月期から4期続けて6,000円台を達成することができました。

前期に取得した物件の通期稼働による収益に加え、平成25年12月に取得した「サイエンスプラザ・四番町プラザ」と「芝大門センタービル」の新規取得等により増収になりました。

なお、翌期(平成26年6月期)の1口当たり分配金は6,050円を想定しています。

### 営業収益の推移

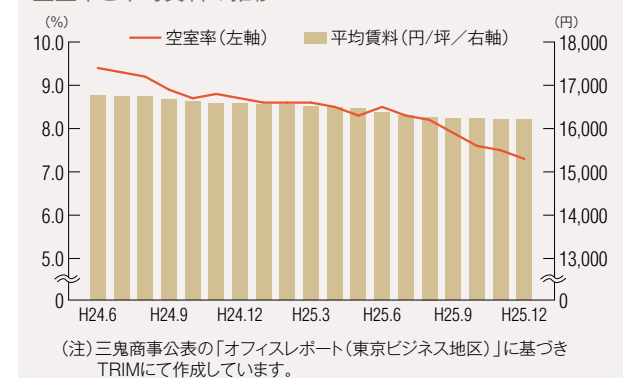


**Q2** : 東京のオフィス賃貸マーケット動向についてお聞かせ下さい。

**A2** : 需給バランスが改善し、本格的な回復が期待されます。

東京のオフィス賃貸マーケットは、企業の業容拡大に伴う増床等により、需要の増大が進んでいます。直近2年間の空室率は、ピーク時の9.43%(平成24年6月)から低下し、平成25年12月時点(7.34%)で約2%改善しています。景況感の改善を背景として、好立地のオフィスビルに移転する事象が見られます。市場全体での回復局面には至っていないものの、東京都心に所在するグレードの高いオフィスビルから賃料は上昇しており、今後、市場全体の本格的な回復が期待されます。

### 空室率と平均賃料の推移



**Q3** : 当期の物件取得の狙いについてお聞かせ下さい。

**A3** : スポンサーサポートを活用し、市況回復を見据えた取得を行いました。

現在の物件取得環境は、期待利回りの低下や賃料水準の上昇期待により、特に東京の優良オフィスビルを中心とした需給の逼迫感が高まっている状況です。そのようななか、過度な物件獲得競争に巻き込まれることなく、都心優良オフィスビル2棟を取得しました。取得先は、安田不動産(スポンサーの1社)のグループ会社が運用を受託している会社であり、スポンサーサポートを有効活用し、厳選投資することができました。

#### 「サイエンスプラザ・四番町プラザ」

本物件が位置する番町エリアは、皇居にほど近い緑豊かなエリアであり、独立行政法人や財団法人、落ち着いた就業環境を求める外資系企業等に対して高い訴求力を持っています。

本物件は、東京都心の優良オフィスビルの取得利回りが低下するなか、JPRのポートフォリオ平均利回り(4.4%)より高い利回り(5.2%)で取得しました。今後のオフィスマーケット回復を背景に、安定収益が見込めると判断されます。



#### 「芝大門センタービル」

本物件の位置するエリアは、羽田空港やJR品川駅等の広域交通網へのアクセスが良好な場所にあります。そのため、従来から地方企業の東京拠点やメーカー系企業が多く、底堅いテナント需要を持つエリアとなっています。

同エリアは、比較的割安な賃料水準にあり、その割安感から新規需要が伸びており、空室率は大幅に低下しています。JPRは、今後の賃料の底入れによる、堅調な収益を見据えて取得しました。



**Q4** : JPRポートフォリオの稼働率が高いのは何故ですか。

**A4** : テナント満足向上への地道な努力が成果をあげています。

当期の期中平均稼働率(96.9%)は前期を1.3%上回り、引き続き高水準の稼働を維持しました。

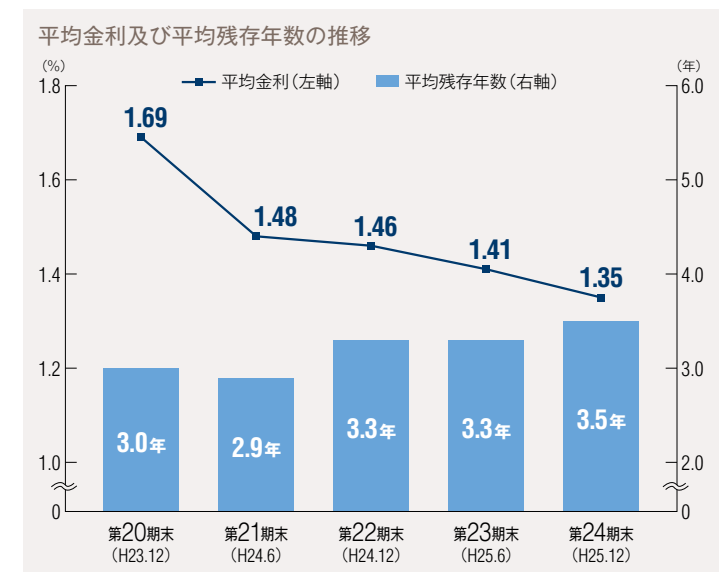
その要因のひとつは、地道な施策・努力の継続です。JPRでは、テナント満足向上のため、管理スタッフのマナー研修を実施する等、サービスの維持向上を図っています。また、在館者向けにアンケート調査を行い、改善要望について迅速に対応を行っています。これらのきめ細やかな対応は、在館者の満足度を高め、外部のみならず既存テナントのリーシング活動につながり、増床等の成果をあげています。

**Q5** : 金融コスト圧縮・財務安定化への取り組みをお聞かせ下さい。

**A5** : 調達金利の低下、借入期間の長期化を更に進めました。

日銀による金融緩和のもと、良好な資金調達環境が継続しています。このような環境のなか、更なる金融コスト圧縮に努めました。その結果、当期の平均金利(1.35%)は、前期から0.06%低下しています。

JPRでは、将来の金利上昇やリファイナンスリスクに対応するため、借入期間の長期化や借入先の分散等、財務の安定化に取り組んでいます。当期の平均残存年数(3.5年)は、前期から比較して0.2年長期化しました。また、借入先の多様化(30行社)も図りました。



**Q6** : 今後の抱負についてお聞かせ下さい。

**A6** : 取巻く環境を見据え、新たな飛躍を目指します。

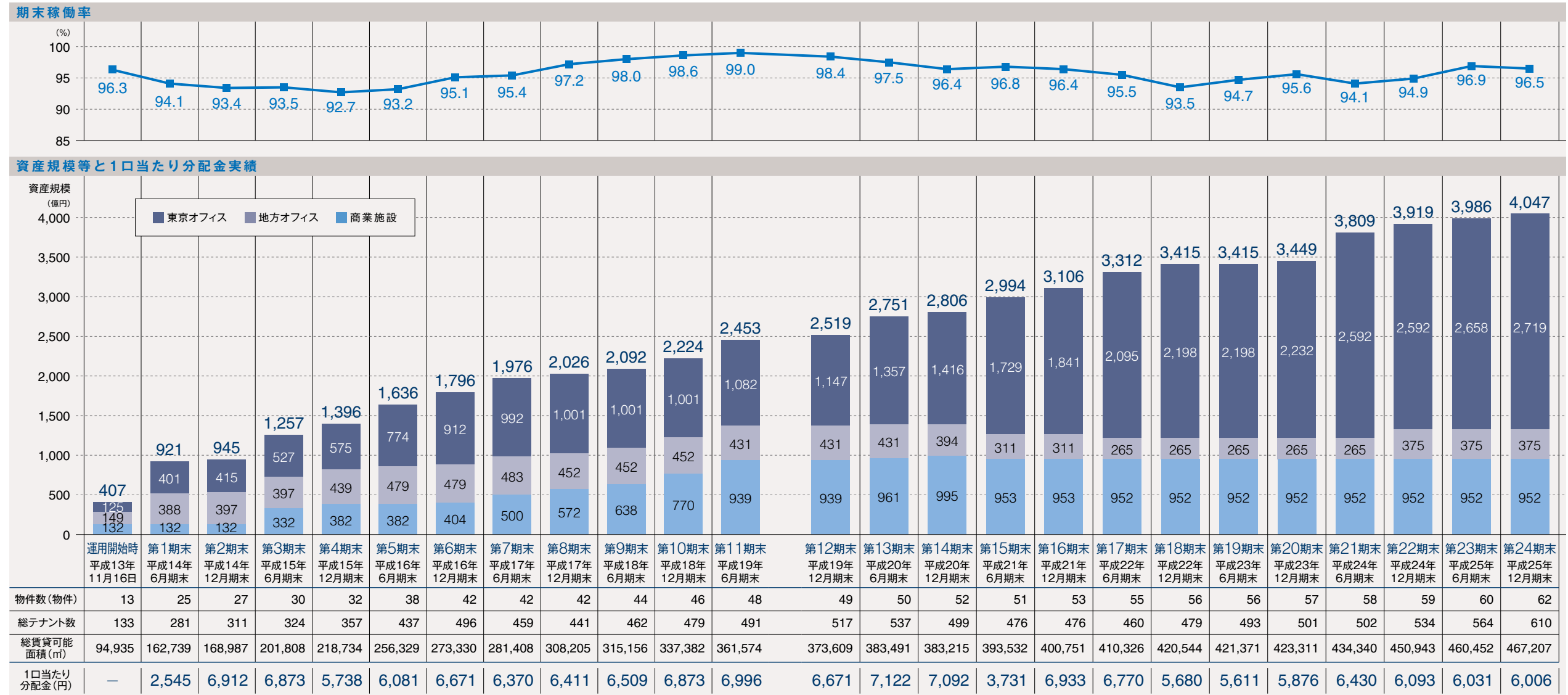
「アベノミクス」による景気回復期待に加え、不動産売買価格の上昇や空室率の低下、都心優良オフィスからの賃料上昇等、市況回復効果を活用できる環境になってきました。J-REITを取巻く環境は、新たな成長ステージに向かう好機が到来していると言えます。JPRは、この好機を大きな飛躍を遂げるチャンスと考えており、そのための準備を着実に進め、投資主価値の最大化に取り組んでまいります。

#### ▶ JPR決算説明会のご案内

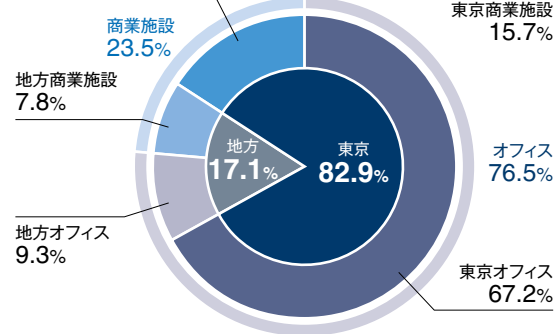
貯蓄から投資への流れを促進することが期待される少額投資非課税制度(NISA)の導入等、これまで以上にJ-REIT投資に対する注目度が上昇しています。JPRでは、主に個人投資家の皆様へ、よりご理解を深めていただくため、決算説明会の開催を予定しております。本決算説明会については、同封の「日本プライムリアルティ投資法人決算説明会のご案内」をご参照ください。皆様のご来場を心よりお待ちしております。

# 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

東京：80~90%

地方：20~10%

### 用途別目標投資割合

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に一括して賃貸し、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(平成20年6月末までは39.70457%、平成20年9月の追加取得に伴い、平成20年12月期からは40.31465%)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。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、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、総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、相対的に高い利回りが期待できる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、賃貸市況が回復に向かった際の賃料の反転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、市況回復期の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。

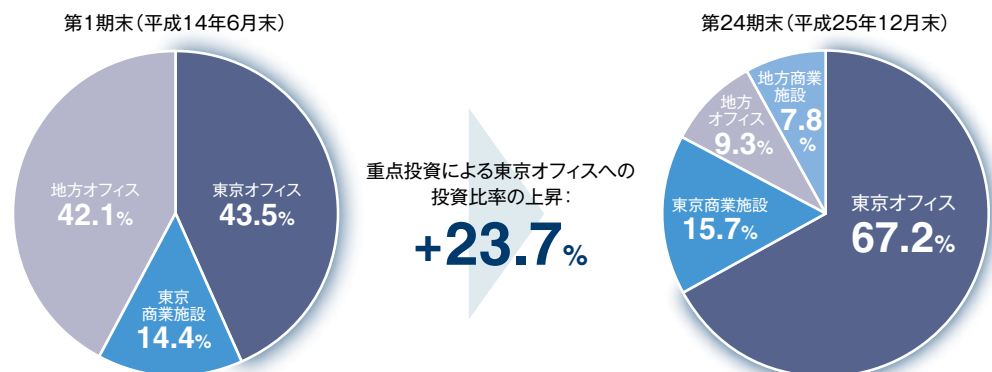
### 商業施設 地方オフィスへの 厳選投資

#### 相対的に高い利回りが期待できる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

商業施設や地方オフィスには、マーケットの影響により収益の安定性がやや劣る物件がみられますが、利回りは、東京オフィスと比較して相対的に高い傾向があります。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

JPRでは、直近5年間で、東京オフィスに14物件、1,303億円（取得価格）の投資を行い、ポートフォリオ・クオリティを向上しました。



(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	東京	80~90%	用途別目標投資割合	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、まだ流通が少なく、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
- 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。

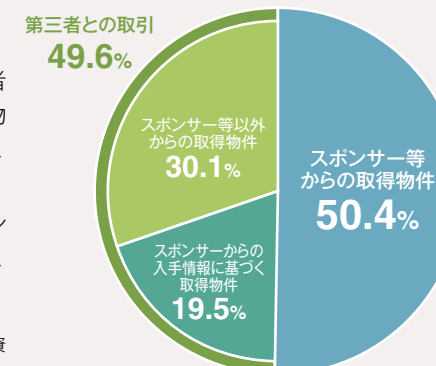
日本プライムリアルティ投資法人 (8955)

### 物件取得チャンネル別実績

JPRでは、スポンサー等<sup>(注)</sup>からの取得物件（50.4%）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:49.6%）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。



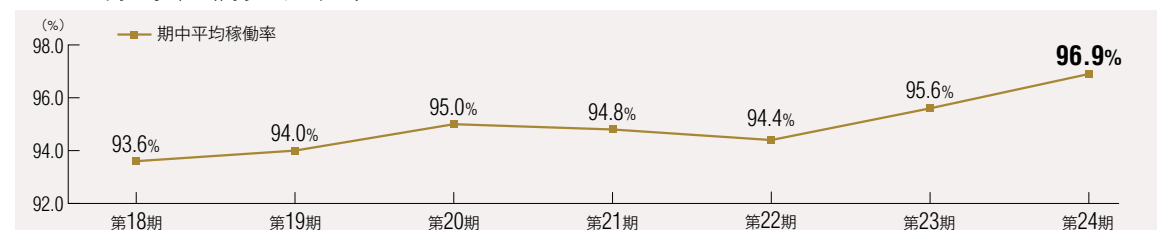
### 3. 運営戦略

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。

<b>リーシング体制の強化</b>	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。
<b>テナント満足度の維持向上</b>	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につなげ、中長期安定的な収益確保を目指しております。
<b>戦略的バリューアップ工事</b>	TRIMでは、コンストラクション・マネジメントの専属グループを設置し、社会的要請の高いBCP対応や省エネ化推進等の対応を強化しています。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表われ、期中平均稼働率は第23期以降上昇しており、第24期は96.9%と高い水準を維持しております。



#### 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。事務所ビルでは東京建物京橋ビルにおいて、大口テナントの一部退去に伴い新規テナント誘致のため、外観、エントランスホール、貸室内の天井高確保等のリニューアル工事を実施しました。商業施設では川崎ダイスビルにおいて開業10周年に合わせ、エントランス周り及びパブリックスペースを中心にリニューアル工事を実施しました。



### 4. 財務戦略

有利子負債比率(LTV)を保守的に運用しながら、高い長期固定金利比率を維持しつつ、平均残存年数の長期化を図るなど、安定的かつ健全な財務運営に取り組んでいます。

<b>LTV</b>	<b>48.0%</b>	上限を原則55%までと定め、運用方針としては概ね50%以下を目標とする保守的な財務運営に取り組んでいます。
<b>長期固定金利比率</b>	<b>97.2%</b>	金利上昇リスクの軽減を意図し、長期固定金利による調達を基本方針とし、高い長期固定金利比率を維持しています。
<b>平均金利</b>	<b>1.35%</b>	良好な資金調達環境を最大限に享受し、財務コストの低減に取り組んでいます。
<b>平均残存年数</b>	<b>3.5年</b>	返済・償還期限の分散等に留意しながら、より長い年限による調達を基本方針とし、平均残存年数の長期化に取り組んでいます。

#### 格付けの状況(当期末現在)

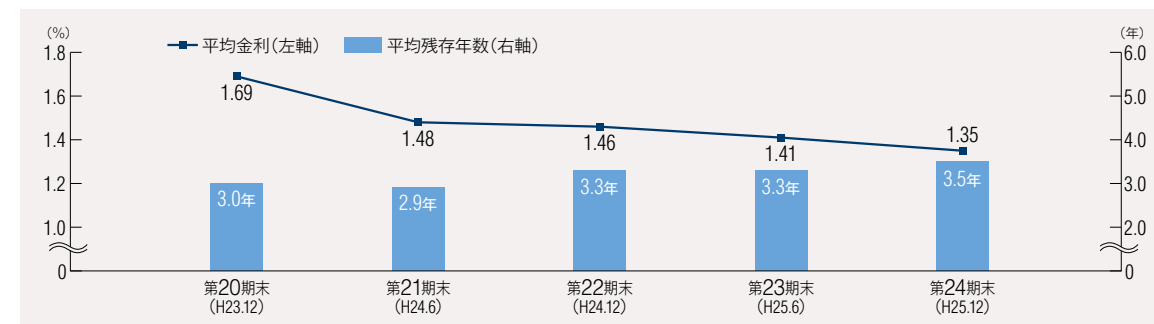
安定的かつ健全な財務運営が評価され、AA格の高い格付けを維持しています。

R&I (格付投資情報センター)	S&P (スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン)	Moody's (ムーディーズ・ジャパン) (注)
<b>AA-</b>	長期: <b>A</b> 短期: <b>A-1</b>	<b>A3</b>

(注) 平成26年1月21日、取得していた格付けを取り下げました。

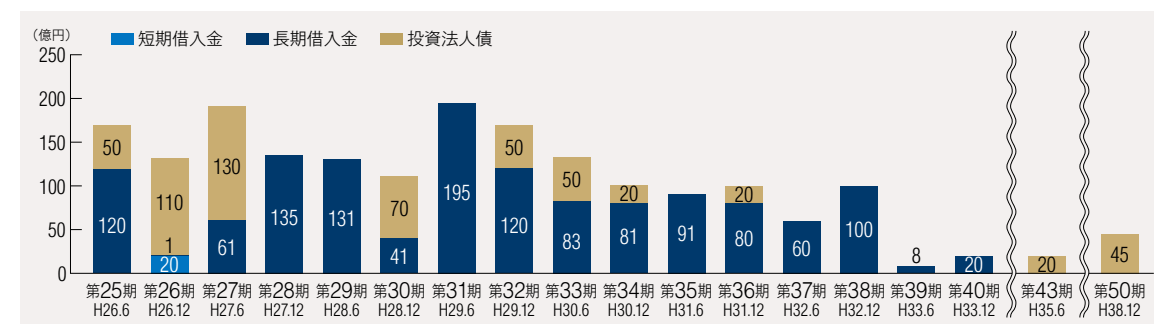
#### 平均金利及び平均残存年数の推移

平均金利の低下及び平均残存年数の長期化により、財務コストの低減及び財務の安定性を図っています。



#### 有利子負債の返済期日の分散状況

返済期日の分散を図りつつ、コミットメントラインを280億円設定し、リファイナンスリスクの低減を図っています。





## 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。

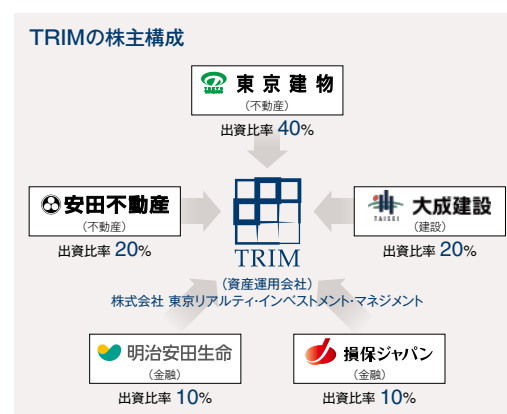
### 独立性の高い役員構成

- 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。

JPR役員	執行役員	金子 博人 (弁護士)
	監督役員	安田 荘助 (公認会計士)
	監督役員	出縄 正人 (弁護士)

### 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。



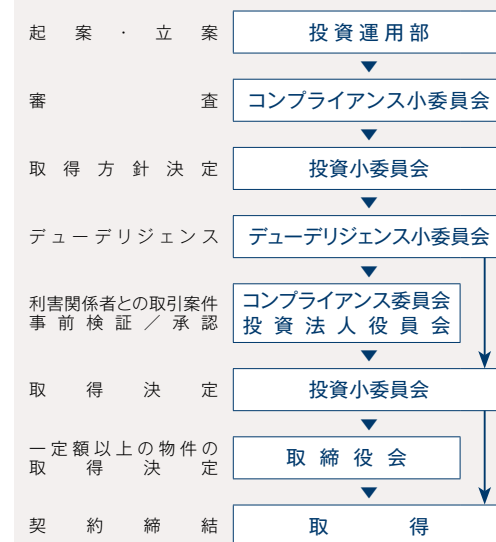
### 厳格なプロセスに基づく意思決定

- 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

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

#### 厳格な意思決定プロセス(物件取得時)



## 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「プラチナ」「ゴールド」「シルバー」「ブロンズ」「サティファイド」の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)を評価・分析するGRESB(グレスビー)の調査に、平成23年以後3年連続して参加し、いずれも環境配慮への取組み姿勢について一定の評価を得ています。
- 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 <sup>2</sup> )	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	7,994.02	2.9
	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	7.4
	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	5.8
	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町	H13.11.16	1,670	0.4	3,319.60	8.6
				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	6.8
	A-6	MS芝浦ビル	東京都港区芝浦	H15.3.28	11,200	2.8	14,469.72	4.0
	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	4,243.58	4.4
	A-8	福岡ビル	東京都中央区八重洲	H15.10.15	1,800	0.4	1,250.06	7.1
				H17.4.15	1,120	0.3	687.34	
	(計)			2,920	0.7	1,937.40		
	A-9	JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南	H16.5.28	5,100	1.3	4,224.96	8.0
	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	1.6
	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	2.5	10,982.03	2.0
				H20.9.26	180	0.0	168.75	
	(計)			10,180	2.5	11,150.78		
	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	15,211.49	3.7
				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	5.0
	A-14	新宿センタービル	東京都新宿区西新宿	H20.3.27	21,000	5.2	8,863.98	2.4
	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	4.3
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	6.8	
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	4.4	
A-18	JPR原宿ビル	東京都渋谷区神宮前	H21.12.25	8,400	2.1	4,760.09	7.1	
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	7.7	
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	1.3	5,299.89	4.7	
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	4.7	
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	8.2	
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	8.9	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	0.7	3,325.27	4.6	
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	4,359.59	7.0	
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	3.0	8,076.85	5.0
	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	11.1
	A-3	JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前	H18.3.24	4,275	1.1	1,027.33	3.0
	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	2.0
				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	2.3	
小計					212,606	52.5	146,325.89	—

(注1) 平成25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) 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 <sup>2</sup> )	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	1.5	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	5,537.74	2.6
	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	10.2
	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	6.4
				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	15,455.90	4.7
	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	6,490.05	3.1
	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	1,699.49	5.2
				H19.2.28	2,300	0.6	2,983.91	
	(計)			3,188	0.8	4,683.40		
	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	2.5
	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	12,013.05	1.2
B-11	オリナスタワー	東京都墨田区太平	H21.6.29	31,300	7.7	23,987.40	3.3	
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	9.5	
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	4.4	
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	6.6
	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	6.3
	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	10.9
	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	8.0
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	4.0	
小計					122,891	30.4	189,833.21	—

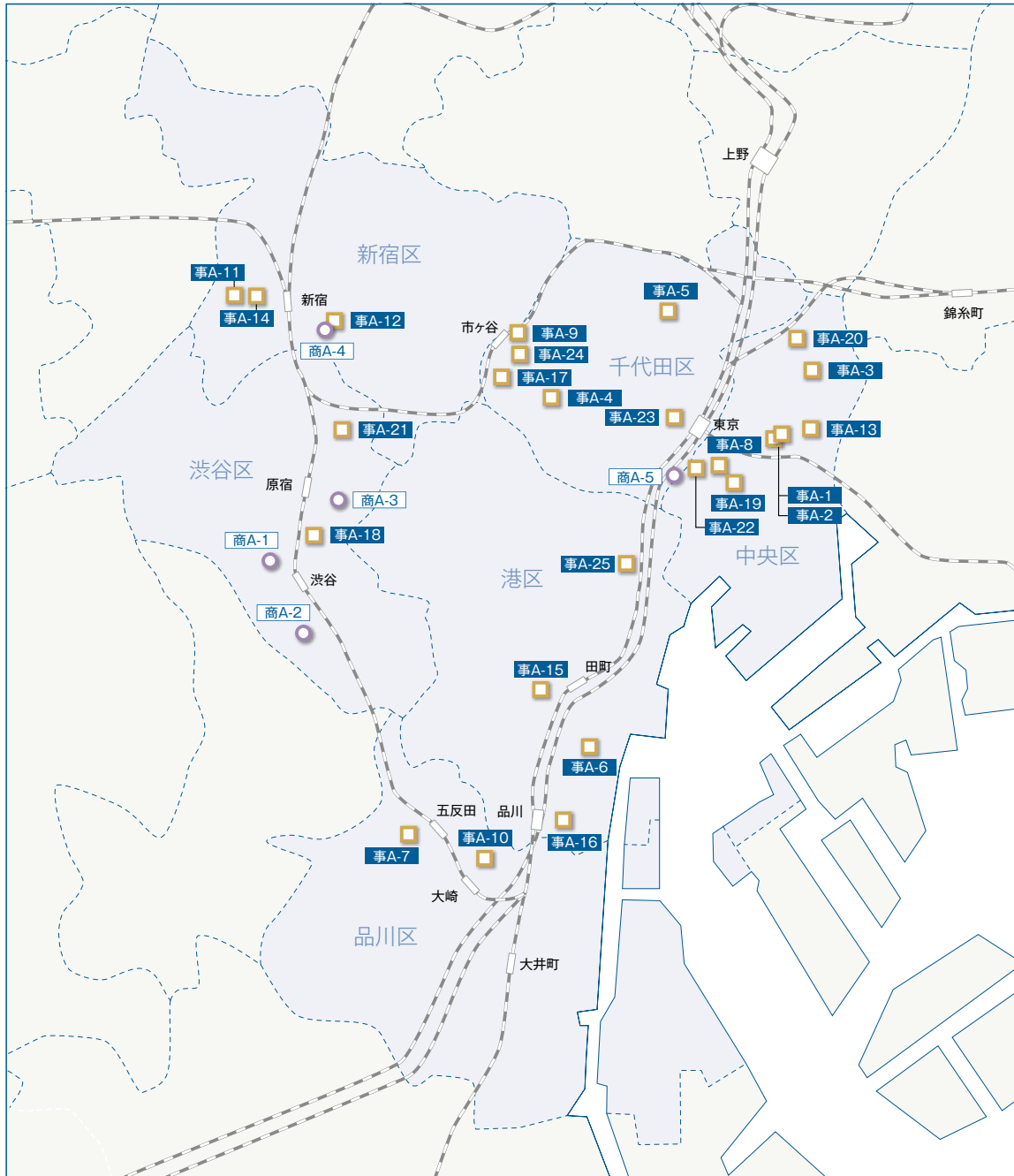
## C 地方 (15物件)

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 <sup>2</sup> )	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	1.9
	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	7,163.08	10.5
	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	1.1
	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	4.5
	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	7,129.05	0.5
	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	4,875.12	11.2
	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	1.3
	C-17	JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曾根崎新地	H16.1.23	2,140	0.5	3,930.71	11.1
	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	1.6
	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	10.0
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	1.4	
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	2.0	18,586.97	11.6
				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	12.7
	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	4.8
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	2,484.39	14.8	
小計					69,223	17.1	131,047.95	—
合計					404,720	100.0	467,207.05	3.5

(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



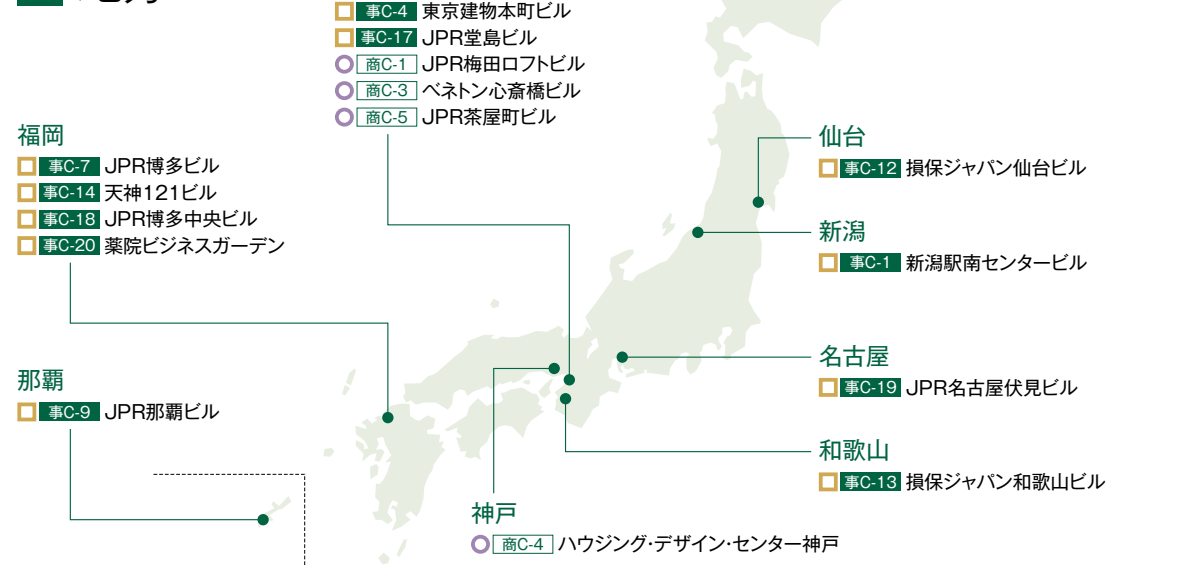
- |  |   |  |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事A-1 兼松ビル</li> <li>■ 事A-2 兼松ビル別館</li> <li>■ 事A-3 JPR人形町ビル</li> <li>■ 事A-4 新麹町ビル</li> <li>■ 事A-5 JPRクレスト竹橋ビル</li> <li>■ 事A-6 MS芝浦ビル</li> <li>■ 事A-7 五反田ファーストビル</li> <li>■ 事A-8 福岡ビル</li> <li>■ 事A-9 JPR市ヶ谷ビル</li> <li>■ 事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト</li> <li>■ 事A-11 新宿スクエアタワー</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事A-12 ビッグス新宿ビル</li> <li>■ 事A-13 アクロス新川ビル・アネックス</li> <li>■ 事A-14 新宿センタービル</li> <li>■ 事A-15 南麻布ビル</li> <li>■ 事A-16 品川チャンネルビル</li> <li>■ 事A-17 六番町ビル</li> <li>■ 事A-18 JPR原宿ビル</li> <li>■ 事A-19 東京建物京橋ビル</li> <li>■ 事A-20 JPR日本橋掘留ビル</li> <li>■ 事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル</li> <li>■ 事A-22 銀座三和ビル</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事A-23 大手町タワー(底地)</li> <li>○ 商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル</li> <li>○ 商A-2 JPR代官山</li> <li>○ 商A-3 JPR神宮前432</li> <li>○ 商A-4 新宿三丁目イーストビル</li> <li>○ 商A-5 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)</li> </ul> <p>第24期取得物件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ</li> <li>■ 事A-25 芝大門センタービル</li> </ul> |
|--|---|--|

**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



- |  |   |  |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事B-1 アルカイスト</li> <li>■ 事B-2 JPR千葉ビル</li> <li>■ 事B-3 JPR横浜日本大通ビル</li> <li>■ 事B-5 新横浜第二センタービル</li> <li>■ 事B-6 川口センタービル</li> <li>■ 事B-7 JPR上野イーストビル</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事B-8 立川ビジネスセンタービル</li> <li>■ 事B-9 ライズアリーナビル</li> <li>■ 事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー</li> <li>■ 事B-11 オリナスタワー</li> <li>■ 事B-12 東京建物横浜ビル</li> <li>■ 事B-13 大宮プライムイースト</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 商B-1 田無アスタ</li> <li>○ 商B-3 キュボ・ラボ館棟</li> <li>○ 商B-4 JPR武蔵小杉ビル</li> <li>○ 商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア</li> <li>○ 商B-6 川崎ダイスビル</li> </ul> |
|--|---|--|

**C 地方**



- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <p>大阪</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事C-4 東京建物本町ビル</li> <li>■ 事C-17 JPR堂島ビル</li> </ul> | <p>福岡</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事C-7 JPR博多ビル</li> <li>■ 事C-14 天神121ビル</li> <li>■ 事C-18 JPR博多中央ビル</li> <li>■ 事C-20 薬院ビジネスガーデン</li> </ul> | <p>仙台</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事C-12 損保ジャパン仙台ビル</li> </ul>   | <p>新潟</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事C-1 新潟駅南センタービル</li> </ul>        |
| <p>那覇</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事C-9 JPR那覇ビル</li> </ul>                           | <p>名古屋</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事C-19 JPR名古屋伏見ビル</li> </ul>  | <p>和歌山</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事C-13 損保ジャパン和歌山ビル</li> </ul> | <p>神戸</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸</li> </ul> |

第24期新規取得物件

事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ



就業環境を重視する企業に利便性が高い番町エリアにおいて、優れた建物スペックに加え、一定の基準階面積、レイアウト効率の高い整形の貸室形状等、競争力の高い物件を取得しました。

1. 物件概要

所在地：東京都千代田区四番町9番6ほか  
 竣工年月：平成7年2月  
 構造と階数：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建  
 敷地面積：5,289.01㎡  
 延床面積：24,560.36㎡  
 不動産管理会社：安田不動産株式会社

2. 取引概要

取得先：コトーネ・キャピタル有限公司  
 取得価格：2,660百万円  
 鑑定評価額：2,720百万円(平成25年11月1日現在)  
 取得日：平成25年12月6日

3. 収支想定

NOI利回り：5.2%  
 (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。

事A-25 芝大門センタービル



都心部や羽田空港への交通アクセスが良いことから、底堅いテナント需要が見込める芝大門エリアにおいて、デザイン性の高い外観、優れた建物スペックに加え、一定の基準階面積、汎用性の高い貸室形状等、競争力の高い物件を取得しました。

1. 物件概要

所在地：東京都港区芝大門一丁目10番11号  
 竣工年月：平成5年7月  
 構造と階数：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建  
 敷地面積：1,915.50㎡  
 延床面積：11,419.93㎡  
 不動産管理会社：安田不動産株式会社

2. 取引概要

取得先：コトーネ・キャピタル有限公司  
 取得価格：3,420百万円  
 鑑定評価額：3,590百万円(平成25年11月1日現在)  
 取得日：平成25年12月6日

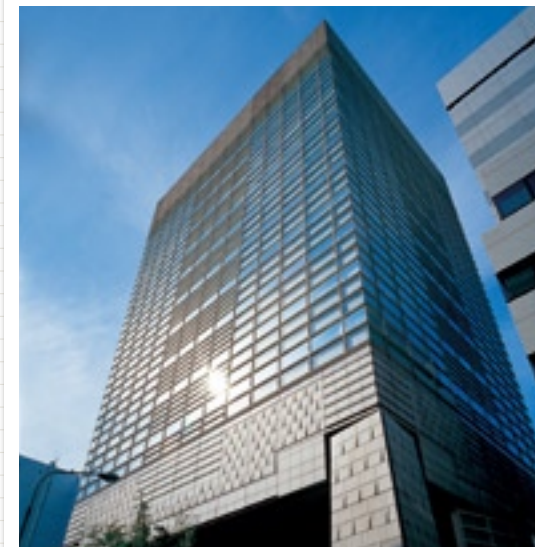
3. 収支想定

NOI利回り：5.1%  
 (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23期以前取得物件

A 東京都心

事A-1 兼松ビル



東京都中央区京橋二丁目14番1号  
 敷地面積：1,751.13㎡ 階数：地下2階付13階建  
 延床面積：14,995.09㎡ 竣工年月：平成5年2月  
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-2 兼松ビル別館



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

事A-3 JPR人形町ビル



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

事A-4 新麹町ビル



東京都千代田区麹町四丁目3番3  
 敷地面積：657.80㎡  
 延床面積：5,152.98㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付9階建  
 竣工年月：昭和59年10月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-5 JPRクレスト竹橋ビル



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

事A-6 MS芝浦ビル



東京都港区芝浦四丁目13番23号  
 敷地面積：8,992.18㎡ (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

## A 東京都心

### 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㎡ 階数：地下5階付54階建  
延床面積：176,607.89㎡ 竣工年月：昭和54年10月  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・  
鉄筋コンクリート・  
鉄骨造陸屋根 不動産管理社：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-11 新宿スクエアタワー



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

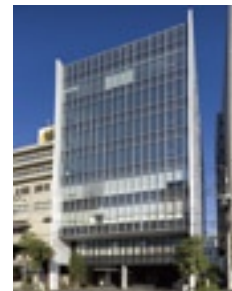
### 事A-12 ビッグス新宿ビル



東京都新宿区新宿二丁目19番1号  
敷地面積：3,522.46㎡ 階数：地下2階付14階建  
延床面積：25,733.10㎡ 竣工年月：昭和60年4月  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根 不動産管理社：東京建物株式会社



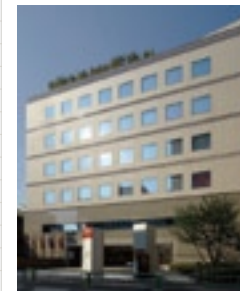
### 事A-16 品川キャナルビル



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-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-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

**A** 東京都心 / **B** 東京周辺部

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-21 JPR千駄ヶ谷ビル



東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番5号  
敷地面積：2,217.49㎡ 階数：8階建  
延床面積：7,683.19㎡ 竣工年月：平成21年5月  
構造：鉄骨造陸屋根 不動産管理社：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：株式会社三菱地所プロパティ  
マネジメント

事A-23 大手町タワー(底地)



東京都千代田区大手町一丁目6番6ほか  
敷地面積：11,034.78㎡ 階数：—  
延床面積：— 竣工年月：—  
構造：— 不動産管理社：— (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。

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・ 不動産管理社：東京建物株式会社  
鉄骨造陸屋根

商A-2 JPR代官山



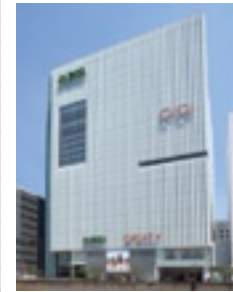
東京都渋谷区代官山町20番5号  
敷地面積：277.12㎡  
延床面積：668.09㎡  
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下2階付2階建  
竣工年月：平成14年7月  
不動産管理社：ジョーンズラングラサル  
株式会社

商A-3 JPR神宮前432



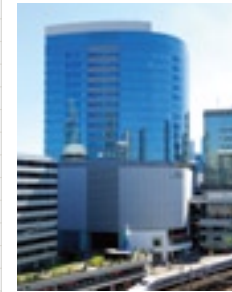
東京都渋谷区神宮前四丁目32番13号  
敷地面積：198.10㎡  
延床面積：1,066.81㎡  
構造：鉄骨・  
鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根  
階数：地下1階付7階建  
竣工年月：平成18年2月  
不動産管理社：ジョーンズラングラサル  
株式会社

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  
不動産管理社：東京建物株式会社

事B-1 アルカイースト



東京都墨田区錦糸三丁目2番1号  
敷地面積：3,755.01㎡  
延床面積：34,281.86㎡  
構造：鉄骨・  
鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根  
階数：地下3階付19階建  
竣工年月：平成9年3月  
不動産管理社：東京建物株式会社

事B-2 JPR千葉ビル



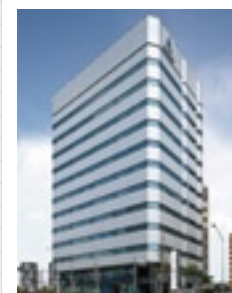
千葉県千葉市中央区新町1番7ほか  
敷地面積：1,382.35㎡  
延床面積：9,072.57㎡  
構造：鉄骨・  
鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根  
階数：地下1階付13階建  
竣工年月：平成3年1月  
不動産管理社：東京建物株式会社

事B-3 JPR横浜日本大通ビル



神奈川県横浜市中区日本大通17番  
敷地面積：1,100.59㎡  
延床面積：9,146.52㎡  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根  
階数：地下1階付11階建  
竣工年月：平成元年10月  
不動産管理社：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ほか  
敷地面積：841.71㎡  
延床面積：7,781.93㎡  
構造：鉄骨・  
鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根  
階数：地下2階付12階建  
竣工年月：平成3年8月  
不動産管理社：野村ビルマネジメント  
株式会社

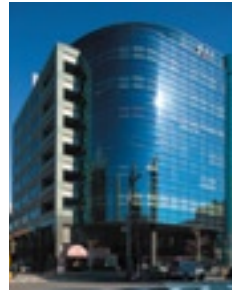
**B** 東京周辺部 / **C** 地方

事B-6 川口センタービル



埼玉県川口市本町四丁目1番8号  
敷地面積：4,524.61㎡  
延床面積：28,420.85㎡  
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下2階付15階建  
竣工年月：平成6年2月  
不動産管理社：野村ビルマネジメント株式会社

事B-7 JPR上野イーストビル



東京都台東区松が谷一丁目3番5号  
敷地面積：1,242.97㎡  
延床面積：8,490.44㎡  
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下1階付8階建  
竣工年月：平成4年10月  
不動産管理社：安田不動産株式会社



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-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㎡  
延床面積：80,675.27㎡  
構造：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7年2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-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-3 キュポ・ラ本館棟



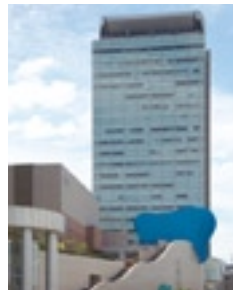
埼玉県川口市川口一丁目1番1号  
敷地面積：15,008.28㎡  
(再開発全体)  
延床面積：48,321.96㎡  
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ銅板葺  
階数：地下2階付10階建  
竣工年月：平成18年1月  
不動産管理社：東京建物株式会社

商B-4 JPR武蔵小杉ビル



神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目420番1ほか  
敷地面積：4,761.62㎡  
延床面積：18,394.32㎡  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
階数：地下1階付6階建  
竣工年月：昭和58年3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。



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

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㎡  
延床面積：36,902.01㎡  
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11階建  
竣工年月：平成15年8月  
不動産管理社：東京建物株式会社

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ール株式会社

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-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-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

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

事C-9 JPR那覇ビル



沖縄県那覇市松山一丁目1番19号  
敷地面積：959.87㎡  
延床面積：5,780.71㎡  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・  
鉄骨造陸屋根・  
亜鉛メッキ鋼板葺  
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-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

商C-3 ベネトン心斎橋ビル



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

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

商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸



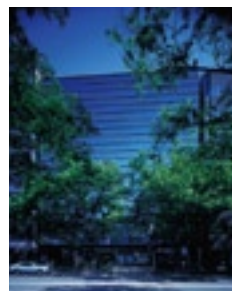
兵庫県神戸市中央区  
東川崎町一丁目2番2号  
敷地面積：3,994.47㎡  
延床面積：33,877.71㎡  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・  
鉄骨造陸屋根・  
ガラス板葺  
階数：地下2階付11階建  
竣工年月：平成6年6月  
不動産管理社：東京建物株式会社

事C-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-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-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

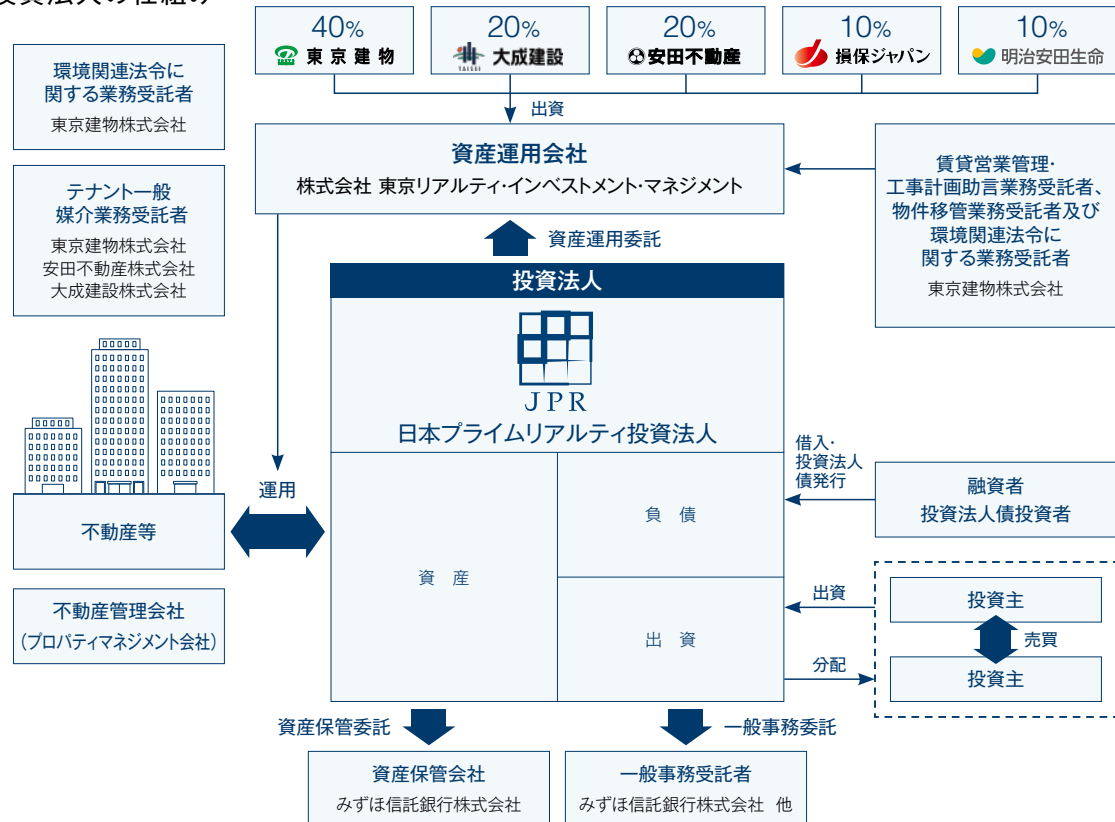
## 投資法人の目的及び基本的性格

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

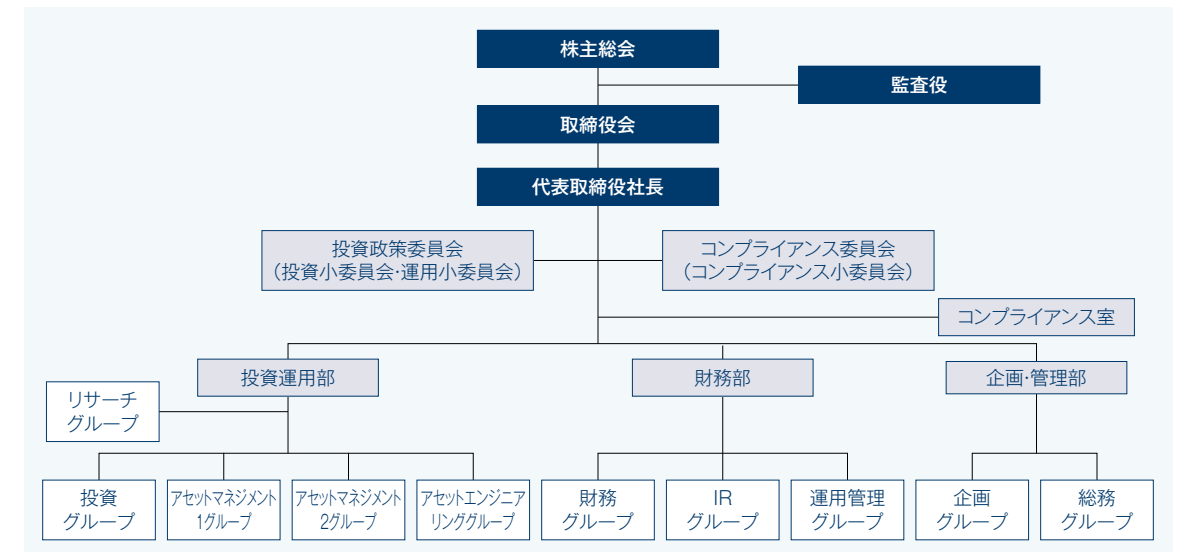
## 概要

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%) 株式会社損害保険ジャパン(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20期	第21期	第22期	第23期	第24期
			自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日
業 績	営業収益	百万円	11,772	12,345	12,963	13,278	13,591
	うち賃貸事業収入	百万円	11,772	12,345	12,963	13,278	13,591
	営業費用	百万円	6,009	5,952	6,198	6,893	7,223
	うち賃貸事業費用	百万円	5,357	5,217	5,519	6,208	6,534
	営業利益	百万円	5,763	6,393	6,765	6,385	6,368
	経常利益	百万円	4,201	4,597	5,026	4,975	4,899
財 産 等 の 状 況	当期純利益	百万円	4,200	4,596	5,025	4,974	4,954
	総資産額	百万円	360,699	396,017	401,984	409,715	413,974
	(対前期比)	%	(+0.2)	(+9.8)	(+1.5)	(+1.9)	(+1.0)
	有利子負債額	百万円	163,005	195,081	180,557	187,158	191,759
1 分 配 金 当 等 の 状 況	純資産額	百万円	175,640	176,035	197,168	197,116	197,095
	(対前期比)	%	(+0.1)	(+0.2)	(+12.0)	(△0.0)	(△0.0)
	出資総額	百万円	171,339	171,339	192,044	192,044	192,044
	分配総額	百万円	4,201	4,597	5,026	4,975	4,954
財 務 指 標	配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	発行済投資口数	口	715,000	715,000	825,000	825,000	825,000
	1口当たり純資産額	円	245,651	246,204	238,992	238,929	238,903
	1口当たり分配金	円	5,876	6,430	6,093	6,031	6,006
	利益分配金	円	5,876	6,430	6,093	6,031	6,006
	利益超過分配金	円	-	-	-	-	-
	総資産経常利益率(注1)	%	1.2	1.2	1.3	1.2	1.2
	年換算(注10)	%	2.3	2.4	2.5	2.5	2.4
	純資産当期純利益率(注2)	%	2.4	2.6	2.7	2.5	2.5
	年換算(注10)	%	4.7	5.2	5.3	5.1	5.0
参 考 情 報	期首純資産額	百万円	175,452	175,640	176,035	197,168	197,116
	期末自己資本比率(注3)	%	48.7	44.5	49.0	48.1	47.6
	(対前期増減)	%	(△0.0)	(△4.2)	(+4.6)	(△0.9)	(△0.5)
	期末総資産有利子負債比率(注4)	%	45.2	49.3	44.9	45.7	46.3
	DSCR(注5)	倍	5.3	5.4	6.0	6.3	6.1
	金利償却前当期純利益(注6)	百万円	7,427	7,811	8,226	8,163	8,149
	支払利息	百万円	1,402	1,459	1,368	1,304	1,325
	賃貸NOI(注7)	百万円	8,239	8,882	9,275	8,953	8,925
	年換算NOI利回り(注9、10)	%	4.7	4.7	4.7	4.5	4.4
	賃貸NCF(注8)	百万円	7,628	8,271	8,595	8,359	8,080
年換算NCF利回り(注9、10)	%	4.4	4.4	4.4	4.2	4.0	
参 考 情 報	投資物件数(注11)		57	58	59	60	62
	テナント数		501	502	534	564	610
	総賃貸可能面積(注12)	m <sup>2</sup>	423,311.93	434,340.04	450,943.43	460,452.47	467,207.05
稼働率	%	95.6	94.1	94.9	96.9	96.5	

(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 / 期首総資産額) × 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20期: 3,449.8億円、第21期: 3,809.8億円、第22期: 3,919.8億円、第23期: 3,986.4億円、第24期: 4,047.2億円)  
 (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20期: 184日、第21期: 182日、第22期: 184日、第23期: 181日、第24期: 184日  
 (注12) 新趣町ビル、福岡ビル、新宿スクエアタワー、ビッグス新宿ビル、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梅田口フットビルは複数回にわたって取得していますが、それぞれ1棟として物件数を計算しています。  
 (注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。その後も5度の公募増資等を実施して、現在の発行済投資口の総数は825,000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

当期のマーケット環境は、引き続き「アベノミクス」による景気回復期待の流れを受けて円安・株高基調で推移しました。「2020年東京五輪招致決定」に伴う関連インフラ整備等の経済波及効果による持続的な景気上昇への期待も株高の支援材料となりました。

実需面では、輸出がやや勢いに欠ける一方、個人消費・公共事業など内需は堅調に推移してきています。

#### <オフィス賃貸市場>

東京23区のオフィス市況については、新規供給が抑制されたことに加え、景況感の回復に伴い、館内増床等も含め新規需要が拡大したことから、需給バランスは改善してきています。これを受けて、S/Aクラスビルの新規賃料水準は上昇に転じました。一方、省エネ・BCP対応などの観点から、設備スペックの高い物件を求めるニーズが高まっており、これらの物件や管理面においてテナント満足度の高い物件などは、より強く市況回復の恩恵を受けられる環境になってきていると思われます。

#### <商業施設賃貸市場>

景況感の回復に伴い、消費マインドは改善し、特に株高による資産効果により、高級品の消費が堅調に推移しました。銀座、表参道等の好立地な都市型商業施設では、空室が減り、賃料は、反転上昇しつつある状況にあるものと思われます。他方、個人消費の回復の影響が、全ての小売業種に行き渡っているわけではなく、賃料負担力については、テナントによって差異が生じています。

#### <不動産売買市場>

良好な資金調達環境を背景にREITの新規上場や公募増資が相次ぎ、大型の取引案件も含め、取引量は拡大しました。ただし、スポンサーからの取得が目立ち、不動産売買マーケットにおける需給は、特に優良物件を中心に逼迫感が高まっている状況です。このようななか、不動産の売買価格は、賃貸市況の回復を織り込んで価格形成がされています。

### 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化を目指し、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、「サイエンスプラザ・四番町プラザ」（取得価格26.6億円）及び「芝大門センタービル」（同34.2億円）を取得し、この結果、平成25年12月末時点における保有資産残高は62物件、4,047億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は467,207m<sup>2</sup>、テナント数は610に達しました。

#### <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が改善しつつあることから、空室率は低下基調にあります。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満足度向上に努めました。その結果、期末稼働率は96.5%と高水準を維持しました。

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り組みとしては、節電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。なお、今般の空調改修工事の実施に合わせ、平成24年度住宅・建築物省エネ改修等推進事業（注1）の補助金を2物件で獲得できました。

また、環境に関する認証取得（DBJGreen Building 認証（注2）、GRESB（注3）評価）への取り組みについても継続的に実施しており、環境への配慮についても積極的に取り組んでいます。

(注1) 住宅・建築物の省エネルギー改修事業を国土交通省が広く民間事業者等から公募し、予算の範囲内において、整備費等の一部を補助することにより、省エネルギー改修の推進及び関連投資の活性化を図ることを目的とするもの。  
 (注2) 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3) 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20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、有利子負債比率（注1）の上限を原則55%までと定め、運用方針としては概ね50%以下を目途とする保守的な財務運営に取り組んでいます。借入れによる資金調達におきましては、金利上昇リスクの軽減を意図し、返済期限の分散等に留意しながら、長期固定金利による借入れを進め、引き続き財務の安定性を維持しています。また、借換えリスクの軽減を図り、安定的な資金調達を確保する目的から、極度額280億円のコミットメントラインを設定しています。

当期におきましては、物件取得に伴う借入れ及び期日到来による借換え等、計230億円の資金調達を行いました。この結果、当期末の借入残高は1,352億円、投資法人債残高は565億円となりました。当期末の有利子負債比率は48.0%、長期固定金利比率（注2）は97.2%、平均金利（注3）は1.35%、平均残存年数（注4）は3.5年となっています。なお、返済・償還期限が1年内の有利子負債残高は302億円です。

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
ムーディーズ・ジャパン株式会社（Moody's）（注5）	A3（安定的）

(注1) 有利子負債比率：有利子負債額÷（総資産額＋不動産等評価損益）  
不動産等評価損益は、本投資法人が保有する特定資産について期末算定価額と期末帳簿価額との差額を表しています。  
(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) 平均金利：全ての有利子負債について、当期末の金利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。  
(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。  
(注5) 平成26年1月21日、取得していた格付けを取り下げました。

(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	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年9月14日	私募設立	240	240	120	120	(注1)
平成13年11月16日	私募増資	62,000	62,240	31,000	31,120	(注2)
平成14年1月22日	投資口の分割	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)

(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。

(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6,006円となりました。

期別	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	
	自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日	
当期末処分利益総額	4,226,806千円	4,622,149千円	5,050,424千円	4,998,468千円	4,976,931千円	
利益留保額	25,466千円	24,699千円	23,699千円	22,893千円	21,981千円	
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,201,340千円 (5,876円)	4,597,450千円 (6,430円)	5,026,725千円 (6,093円)	4,975,575千円 (6,031円)	4,954,950千円 (6,006円)	
内訳	利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,201,340千円 (5,876円)	4,597,450千円 (6,430円)	5,026,725千円 (6,093円)	4,975,575千円 (6,031円)	4,954,950千円 (6,006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)

(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、企業業績の回復に伴い、民間設備投資の伸長が期待されるほか、先進国経済の持ち直しに伴い、外需にも期待したいところです。他方、消費税増税を挟んだ、駆け込み需要およびその反動減という振れ幅の大きい動きが、景気回復期待に水を差すことが懸念されます。期待先行の景気回復が、実需を伴う持続的な景気回復に繋がるか、その動向が注目されることです。

オフィス賃貸市況は、需給の改善が続くなか、物件による二極化が進展しつつ、全般的な市況は緩やかに回復し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、市況回復の好影響を充分享受できるものと考えております。また、今後、物件収益の二極化が進展するであろう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一層重要になっていくものと思われます。

現状、REITは有力な買い手として位置づけられていますが、その資金調達力は、金利水準に大きく影響を受けることから、今後の動向については十分注視していく必要があると思われます。

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、市況回復期の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。オフィス賃貸市況の回復期待に伴い、オフィス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、不動産取引は拡大に向かいつつあり、売買マーケットへの物件供給が増えていくことが期待されます。また、東京オフィスに比べ高い利回りが期待できる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。今後も本資産運用会社のスポンサーを始めとして、情報収集を積極的に行い、市場動向を的確に把握し、将来性を含めた投資価値を精査した上で、投資判断を行います。

また、今後の持続的な成長が期待できない物件や、より有利な条件で売却が期待できる物件を中心に資産の入替えを検討します。

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より、既存テナントの退出防止及び増床に繋げ、中長期安定的な収益確保を目指します。具体的には、以下の方針にて運用管理を行います。

- ・プロパティ・マネジメント会社及び仲介会社との連携強化。
- ・賃貸マーケットの回復を視野に入れ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・BCP等への対応強化。

(6)資金調達

資金調達については、長期の安定的な資金調達と機動性を重視した短期資金調達が効率的に組み合わせるといった基本方針に則り、無担保・無保証の借入れや投資法人債の発行による資金の調達を行います。引き続き資金調達先の多様化、満期分散に努めます。

(7)情報開示

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

(8)決算後に生じた重要な事実

無担保投資法人債の発行について

平成25年4月25日に開催した役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、平成26年1月28日に以下のとおり決定し、平成26年2月5日に払込が完了しました。

投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人第19回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)		
投資法人債の総額	50億円	申込期間	平成26年1月28日
利率	年1.11%	払込期日	平成26年2月5日
担保	無担保・無保証	発行価額	額面100円につき金100円
償還方法、償還期限	平成36年2月5日にその総額を償還。買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。		
資金用途	投資法人債の償還資金		

2. 投資法人の概況

(1)出資の状況

	第20期 平成23年 12月31日現在	第21期 平成24年 6月30日現在	第22期 平成24年 12月31日現在	第23期 平成25年 6月30日現在	第24期 平成25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
発行済投資口の総数	715,000口	715,000口	825,000口	825,000口	825,000口
出資総額	171,339百万円	171,339百万円	192,044百万円	192,044百万円	192,044百万円
投資主数	14,513人	14,148人	14,525人	13,965人	12,877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	193,340	23.43
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	51,876	6.28
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	51,822	6.28
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	41,571	5.03
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9-9	29,300	3.55
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	3.03
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	2.90
ノムラバンク ルクセンブルグ エスエー (常任代理人 株式会社三井住友銀行)	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG (東京都千代田区大手町一丁目2-3)	13,920	1.68
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 (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)	11,419	1.38
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 (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)	9,734	1.17
合 計		451,982	54.78

(注) 発行済投資口の総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)	安田荘助	仰星監査法人 特別顧問 仰星税理士法人 代表社員 株式会社野村総合研究所 社外監査役(非常勤) MS&ADインシュアランスグループホールディングス 株式会社 社外監査役(非常勤)	4,200千円	—
	出縄正人	スプリング法律事務所 弁護士		—
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。





## 5. 費用・負債の状況

### (1)運用等に係る費用明細

項目	第23期 自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	第24期 自平成25年7月1日 至平成25年12月31日
(a)資産運用報酬(注)	468,829千円	473,242千円
固定報酬	75,000千円	75,000千円
インセンティブ報酬1	239,945千円	244,980千円
インセンティブ報酬2	153,883千円	153,262千円
(b)一般事務委託及び資産保管手数料	78,883千円	81,486千円
(c)役員報酬	6,600千円	6,600千円
(d)信託報酬	36,752千円	35,167千円
(e)その他営業費用	94,250千円	91,868千円
合計	685,315千円	688,364千円

(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23期:16,650千円、第24期:15,200千円)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	農林中央金庫	平成25年12月5日	—	1,000	0.398	平成26年12月5日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後	
	株式会社八十二銀行	平成25年9月24日	—	1,000	0.479	平成26年9月24日				
	合計		—	2,000						
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成21年6月26日	5,200	5,100	2.449	平成26年6月27日	期限一括	(注4)		
		平成22年5月28日	3,000	—	1.279	平成25年11月27日				
		平成23年2月4日	5,000	5,000	1.414	平成28年2月4日				
		平成24年3月30日	7,000	7,000	1.093	平成29年3月30日				
		平成24年12月5日	2,000	2,000	1.027	平成31年12月5日				
		平成25年11月27日	—	3,000	0.970	平成32年11月27日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年6月26日	4,336	4,253	2.390	平成26年6月27日	期限一括	(注5)		
		平成22年5月28日	3,000	—	1.279	平成25年11月27日				
		平成23年3月25日	5,000	5,000	1.198	平成28年3月25日				
		平成24年8月8日	1,000	1,000	1.178	平成31年8月8日				
		平成24年8月8日	1,000	1,000	0.948	平成29年8月8日				
		平成24年9月5日	3,000	3,000	0.919	平成29年9月5日				
		平成24年12月5日	1,000	1,000	1.027	平成31年12月5日				
		平成25年11月27日	—	3,000	0.970	平成32年11月27日				
	株式会社三井住友銀行	平成21年6月29日	2,600	2,550	2.440	平成26年6月27日	期限一括	(注6)	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
		平成24年3月30日	6,400	6,400	1.093	平成29年3月30日				
		平成24年12月5日	1,000	1,000	1.027	平成31年12月5日				
		平成25年6月27日	3,000	3,000	1.265	平成32年6月26日				
		平成22年3月30日	1,000	—	1.322	平成25年9月30日				
	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			
		平成24年8月8日	2,000	2,000	1.178	平成31年8月8日				
		平成24年8月27日	2,000	2,000	0.985	平成29年8月25日				
		平成24年8月30日	2,000	2,000	1.146	平成30年8月30日				
		平成25年9月30日	—	1,000	1.069	平成32年9月24日				
	株式会社新生銀行	平成22年9月24日	2,000	—	1.070	平成25年9月24日	期限一括			
		平成24年4月5日	5,000	5,000	1.397	平成31年4月5日				
	株式会社みずほ信託銀行	平成25年9月24日	—	2,000	1.076	平成32年9月24日	期限一括			
平成24年3月30日		4,000	4,000	1.093	平成29年3月30日					
	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				
	平成25年2月4日	3,000	3,000	1.076	平成32年2月4日					

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	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			
		平成23年8月29日	1,000	1,000	0.924	平成27年8月31日				
		平成24年6月27日	1,000	1,000	0.843	平成27年6月26日				
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年6月26日	3,200	3,100	3.190	平成31年6月27日	期限一括	(注7)		
		平成25年6月27日	820	820	1.449	平成33年6月25日				
	株式会社福岡銀行	平成22年9月24日	1,000	—	1.070	平成25年9月24日	期限一括			
		平成23年7月7日	2,000	2,000	1.170	平成28年7月7日				
		平成24年4月11日	2,000	2,000	0.902	平成27年10月9日				
	株式会社損害保険ジャパン	平成25年9月24日	—	1,000	0.911	平成31年9月24日	期限一括			
		平成24年4月11日	2,000	2,000	0.981	平成28年10月11日				
		平成24年6月27日	2,000	2,000	0.874	平成27年12月25日				
	明治安田生命保険相互会社	平成23年6月21日	3,802	3,736	1.800	平成30年6月21日	期限一括	(注8)		
	オリックス銀行株式会社	平成22年5月28日	2,000	—	1.281	平成25年11月27日	期限一括			
		平成25年2月4日	1,000	1,000	0.786	平成30年2月5日				
	信金中央金庫	平成25年11月27日	—	2,000	0.762	平成31年5月27日	期限一括			
		平成25年12月5日	—	3,000	0.689	平成30年12月5日				
	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18年12月26日	1,000	—	1.858	平成25年12月27日	期限一括		(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
		平成22年9月24日	1,000	1,000	1.275	平成27年9月24日				
		平成25年6月4日	1,000	1,000	0.949	平成30年6月4日				
	株式会社中国銀行	平成25年12月27日	—	1,000	1.011	平成32年12月25日	期限一括			
		平成22年9月24日	1,000	—	1.070	平成25年9月24日				
		平成24年4月11日	2,000	2,000	0.902	平成27年10月9日				
	株式会社西日本シティ銀行	平成25年9月24日	—	1,000	0.758	平成30年9月25日	期限一括			
		平成23年5月27日	3,000	3,000	1.149	平成28年5月27日				
	住友生命保険相互会社	平成18年12月27日	2,000	—	1.858	平成25年12月27日	期限一括			
		平成20年6月4日	2,000	2,000	2.257	平成27年6月4日				
全国共済農業協同組合連合会	平成20年3月26日	2,000	2,000	1.725	平成27年3月26日	期限一括				
大同生命保険株式会社	平成18年12月26日	1,000	—	1.858	平成25年12月27日	期限一括				
	平成20年2月5日	1,000	1,000	1.666	平成27年2月5日					
株式会社りそな銀行	平成25年12月27日	—	1,000	0.710	平成30年12月27日	期限一括				
	平成24年3月30日	2,000	2,000	1.093	平成29年3月30日					
株式会社伊予銀行	平成24年4月11日	1,000	1,000	0.902	平成27年10月9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	0.710	平成30年12月27日	期限一括				
株式会社東京都民銀行(注9)	平成24年3月30日	1,000	1,000	0.690	平成27年9月30日	期限一括				
株式会社八十二銀行	平成22年9月24日	1,000	—	1.070	平成25年9月24日	期限一括				
	平成24年4月11日	1,000	1,000	0.902	平成27年10月9日					
株式会社横浜銀行(注9)	平成24年3月30日	1,000	1,000	0.690	平成27年9月30日	期限一括				
株式会社みなと銀行(注9)	平成24年3月30日	800	800	0.690	平成27年9月30日	期限一括				
株式会社山口銀行(注9)	平成24年3月30日	500	500	0.690	平成27年9月30日	期限一括				
株式会社千葉興業銀行(注9)	平成24年3月30日	100	100	0.690	平成27年9月30日	期限一括				
合計			130,658	133,259						

(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関連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。長期借入金はシンジケートローン(注9)以外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25日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回100百万円を返済し、平成26年6月27日に5,100百万円を返済します。  
(注5) 平成21年12月27日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回83百万円を返済し、平成26年6月27日に4,253百万円を返済します。  
(注6) 平成21年12月25日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回50百万円を返済し、平成26年6月27日に2,550百万円を返済します。  
(注7) 平成21年12月27日を初回として、以降6ヵ月毎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8) 平成24年6月27日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回66百万円を返済し、平成30年6月21日に3,208百万円を返済します。  
(注9) 変動金利による借入れです。

(3)投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要	
第3回無担保投資法人債	平成16年2月12日	5,000	5,000	2.32	平成26年2月12日	期限一括	物件取得及び 借入金の返済	(注1)	
第6回無担保投資法人債	平成16年11月4日	5,000	5,000	2.00	平成26年11月4日			(注2)	
第7回無担保投資法人債	平成18年12月14日	4,500	4,500	2.90	平成38年12月14日		借入金の 返済	(注3)	
第9回無担保投資法人債	平成19年7月23日	6,000	6,000	2.10	平成26年7月23日				
第11回無担保投資法人債	平成22年3月12日	6,000	6,000	1.68	平成27年3月12日				
第12回無担保投資法人債	平成22年5月21日	7,000	7,000	1.27	平成27年5月21日		物件取得 投資法人 債の償還 及び借入 金の返済		
第13回無担保投資法人債	平成23年10月25日	7,000	7,000	0.95	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	1.34	平成30年10月25日		借入金の 返済		
第15回無担保投資法人債	平成24年11月22日	5,000	5,000	0.68	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	1.03	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	0.65	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	1.46	平成35年5月31日				
合計		56,500	56,500						

(注1) 投資法人債間限定同順位特約付、少数私募及び適格機関投資家転売制限付です。

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(4)利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

利害関係人等及び主要株主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)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		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)	235,919千円	東京建物株式会社	207,946千円	88.1%
		安田不動産株式会社	7,122千円	3.0%
		大成有楽不動産株式会社	3,279千円	1.4%
外注委託費	521,692千円	東京建物株式会社	419,812千円	80.5%
		安田不動産株式会社	24,168千円	4.6%
テナント仲介手数料等	51,271千円	東京建物株式会社	33,279千円	64.9%
法人広告費	5,449千円	株式会社イー・ステート・オンライン	110千円	2.0%

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、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及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

(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 (18,530千円) 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及び主要株主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	458,615千円
安田不動産株式会社	17,408千円
東京不動産管理株式会社	518,270千円
新宿センタービル管理株式会社	39,581千円
大成有楽不動産株式会社	315千円

(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。

6. 期中の売買状況

(1)不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

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)	譲渡年月日	譲渡価額 (A) (千円) (注)	帳簿価額 (B) (千円)	差引 (C) (A) - (B) (千円)	売却費用 (D) (千円)	売却損益 (C) - (D) (千円)
信託受益権	サイエンスプラザ・四番町プラザ	平成25年12月6日	2,660,000	—	—	—	—	—	—
信託受益権	芝大門センタービル	平成25年12月6日	3,420,000	—	—	—	—	—	—
	合計	—	6,080,000	—	—	—	—	—	—

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

(2)その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3)特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	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	信託受益権	サイエンスプラザ・四番町プラザ	平成25年12月6日	2,660,000	2,720,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年11月1日
取得	信託受益権	芝大門センタービル	平成25年12月6日	3,420,000	3,590,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年11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。



## 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15期 自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	100	20	0.0
第16期 自平成21年7月1日 至平成21年12月31日	100	20	0.0
第17期 自平成22年1月1日 至平成22年6月30日	100	20	0.0
第18期 自平成22年7月1日 至平成22年12月31日	100	20	0.0
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

（注）期末保有総額は、取得価格を記載しています。

## 9. その他

### (1)お知らせ

#### ①投資主総会

平成25年9月11日に本投資法人の第9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
規約一部変更の件	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（以下「投信法」といいます。）を改正する法律が国会で成立したことに伴う変更 ①投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる規定の追加 ②一定の日及びその日以後遅滞なく投資主総会を招集する旨の定めとして、本投資法人の投資主総会は、平成27年8月20日以後遅滞なく招集され、以降、2年ごとの8月20日以後遅滞なく招集される旨、必要な字句の修正 ③上記の新設及び修正について、上記の新設及び修正に関連する投信法の改正の施行日に効力が生じるとの附則を新設。また、上記の新設及び修正について別途の規約の定めが必要となる場合は、当該改正後の投信法、投資信託及び投資法人に関する法律施行令及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則の規定に沿って関連する条項の規定を読み替えるとの規定の新設 (2)各決算期から3ヵ月以内に開催される投資主総会において権利を行使できる投資主を定めるための基準日の規定の新設 (3)金銭の分配について、一般社団法人投資信託協会の規則が一部改正されたことに合わせるための必要な字句の修正 (4)本投資法人が資産運用会社に支払う資産運用報酬のうち、インセンティブ報酬2に係る算定について、簡明化を図る目的で、報酬額算定の基礎を税引前当期純利益に変更するための必要な字句の修正 (5)資産運用の基本方針及び投資態度において、複数の用途を有する不動産に係る取扱いを明確にするための必要な字句の修正 (6)その他必要な条項の整備、表現の変更及び明確化、並びにその他字句の修正
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	安田荘助、出縄正人の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25年8月14日	資産運用委託契約の変更に 関する覚書締結の件	平成25年9月11日開催の本投資法人の第9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。

### (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25年 6 月30日)	当期 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,852,097	9,781,000
信託現金及び信託預金	11,568,818	11,856,805
営業未収入金	321,458	271,134
前払費用	145,408	189,193
その他	8,023	41,342
流動資産合計	22,895,806	22,139,475
固定資産		
有形固定資産		
建物	56,930,266	57,160,036
減価償却累計額	△ 8,971,882	△ 9,805,723
建物 (純額)	※1 47,958,383	※1 47,354,313
信託建物	80,339,792	82,586,390
減価償却累計額	△ 22,438,604	△ 23,401,876
信託建物 (純額)	57,901,188	59,184,514
構築物	44,858	44,971
減価償却累計額	△ 10,165	△ 11,469
構築物 (純額)	34,692	33,501
信託構築物	113,070	116,410
減価償却累計額	△ 53,337	△ 57,188
信託構築物 (純額)	59,733	59,222
機械及び装置	713,742	725,203
減価償却累計額	△ 293,404	△ 314,764
機械及び装置 (純額)	※1 420,338	※1 410,438
信託機械及び装置	1,567,896	1,576,395
減価償却累計額	△ 1,039,658	△ 1,078,490
信託機械及び装置 (純額)	528,237	497,905
工具、器具及び備品	44,529	46,995
減価償却累計額	△ 24,556	△ 26,479
工具、器具及び備品 (純額)	19,972	20,516
信託工具、器具及び備品	127,009	143,976
減価償却累計額	△ 85,579	△ 90,068
信託工具、器具及び備品 (純額)	41,429	53,907
土地	※1 111,638,476	※1 111,638,476
信託土地	162,616,535	167,095,445
建設仮勘定	66,329	80,888
信託建設仮勘定	5,319	—
有形固定資産合計	381,290,637	386,429,131
無形固定資産		
借地権	4,794,109	4,794,109
その他	4,763	4,166
無形固定資産合計	4,798,872	4,798,276
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	49,520	49,520
長期前払費用	475,065	379,617
投資その他の資産合計	524,585	429,137
固定資産合計	386,614,096	391,656,545
繰延資産		
投資法人債発行費	205,794	178,453
繰延資産合計	205,794	178,453
資産合計	409,715,697	413,974,474

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成25年 6 月30日)	当期 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,824,580	1,698,960
短期借入金	—	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	30,468,000	12,235,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	16,000,000
未払金	694,658	690,523
未払費用	208,428	214,546
未払法人税等	605	605
未払消費税等	191,538	174,150
前受金	2,515,043	2,446,217
流動負債合計	40,902,854	35,460,003
固定負債		
投資法人債	51,500,000	40,500,000
長期借入金	100,190,000	121,024,000
預り敷金及び保証金	※1 7,959,356	※1 7,553,159
信託預り敷金及び保証金	12,046,833	12,342,195
固定負債合計	171,696,190	181,419,354
負債合計	212,599,044	216,879,357
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	192,044,238	192,044,238
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 (△)	4,998,468	4,976,931
剰余金合計	5,072,414	5,050,878
投資主資本合計	197,116,653	197,095,116
純資産合計	※3 197,116,653	※3 197,095,116
負債純資産合計	409,715,697	413,974,474

## 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)		当期 (自平成25年7月1日 至平成25年12月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	13,278,813	※1	13,591,659
営業収益合計		13,278,813		13,591,659
営業費用				
賃貸事業費用	※1	6,208,456	※1	6,534,916
資産運用報酬		468,829		473,242
一般事務委託及び資産保管手数料		78,883		81,486
役員報酬		6,600		6,600
信託報酬		36,752		35,167
その他営業費用		94,250		91,868
営業費用合計		6,893,772		7,223,280
営業利益		6,385,040		6,368,378
営業外収益				
受取利息		2,012		2,084
管理組合費精算金収入		48,287		9,680
その他		9,713		4,868
営業外収益合計		60,013		16,634
営業外費用				
支払利息		896,962		887,736
融資手数料		138,013		129,716
投資法人債利息		408,001		438,203
投資法人債発行費償却		23,356		27,341
その他		3,346		2,134
営業外費用合計		1,469,680		1,485,133
経常利益		4,975,373		4,899,879
特別利益				
補助金収入		—		54,764
特別利益合計		—		54,764
税引前当期純利益		4,975,373		4,954,643
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		4,974,768		4,954,038
前期繰越利益		23,699		22,893
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,998,468		4,976,931

## 投資主資本等変動計算書

前期 (自平成25年1月1日 至平成25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	5,050,424	5,124,371	197,168,609	197,168,609
当期変動額						
剰余金の分配			△ 5,026,725	△ 5,026,725	△ 5,026,725	△ 5,026,725
当期純利益			4,974,768	4,974,768	4,974,768	4,974,768
当期変動額合計	—	—	△ 51,956	△ 51,956	△ 51,956	△ 51,956
当期末残高	192,044,238	73,946	4,998,468	5,072,414	197,116,653	197,116,653

当期 (自平成25年7月1日 至平成25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	192,044,238	73,946	4,998,468	5,072,414	197,116,653	197,116,653
当期変動額						
剰余金の分配			△ 4,975,575	△ 4,975,575	△ 4,975,575	△ 4,975,575
当期純利益			4,954,038	4,954,038	4,954,038	4,954,038
当期変動額合計	—	—	△ 21,536	△ 21,536	△ 21,536	△ 21,536
当期末残高	192,044,238	73,946	4,976,931	5,050,878	197,095,116	197,095,116

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25年1月1日 至平成25年6月30日）	当期 （自平成25年7月1日 至平成25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	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。	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。																
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36,206千円です。</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2,709千円です。</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> <ol style="list-style-type: none"> <li>信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <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> <ol style="list-style-type: none"> <li>信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <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25年6月30日）	当期 （平成25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>122,639</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置（純額）</td> <td>3,595</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>399,183</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>525,418</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）	122,639	機械及び装置（純額）	3,595	土地	399,183	合計	525,418	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>120,771</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置（純額）</td> <td>3,424</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>399,183</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>523,378</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）	120,771	機械及び装置（純額）	3,424	土地	399,183	合計	523,378	預り敷金及び保証金	15,536	合計	15,536
建物（純額）	122,639																									
機械及び装置（純額）	3,595																									
土地	399,183																									
合計	525,418																									
預り敷金及び保証金	15,536																									
合計	15,536																									
建物（純額）	120,771																									
機械及び装置（純額）	3,424																									
土地	399,183																									
合計	523,378																									
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25年1月1日 至平成25年6月30日）		当期 （自平成25年7月1日 至平成25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		8,922,614	賃料	9,015,753
地代		1,439,000	地代	1,469,500
共益費		1,847,619	共益費	1,859,271
駐車場収入		230,708	駐車場収入	245,758
広告物掲出料		21,670	広告物掲出料	52,930
アンテナ使用料		14,256	アンテナ使用料	14,612
その他賃貸収入		34,008	その他賃貸収入	36,247
計		12,509,879	計	12,694,073
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入	
附加使用料		684,413	附加使用料	833,925
時間貸駐車料		5,541	時間貸駐車料	5,662
解約違約金等		29,323	解約違約金等	28,406
原状回復費相当額収入		29,730	原状回復費相当額収入	12,992
その他雑収入		19,925	その他雑収入	16,599
計		768,934	計	897,586
賃貸事業収入合計		13,278,813	賃貸事業収入合計	13,591,659
B. 賃貸事業費用			B. 賃貸事業費用	
外注委託費		505,069	外注委託費	516,552
水道光熱費		768,052	水道光熱費	969,327
公租公課		1,884,698	公租公課	1,879,199
保険料		26,666	保険料	27,316
修繕工事費		244,149	修繕工事費	330,109
管理委託料		213,735	管理委託料	217,389
管理組合費		563,301	管理組合費	556,013
減価償却費		1,883,591	減価償却費	1,869,009
その他賃貸事業費用		119,191	その他賃貸事業費用	169,998
賃貸事業費用合計		6,208,456	賃貸事業費用合計	6,534,916
C. 賃貸事業損益（A-B）		7,070,356	C. 賃貸事業損益（A-B）	7,056,743

## 〔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25年1月1日 至平成25年6月30日）		当期 （自平成25年7月1日 至平成25年12月31日）	
	発行可能投資口の総口数 及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数 発行済投資口数	5,000,000口 825,000口	発行可能投資口の総口数 発行済投資口数

## 〔税効果会計に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成25年1月1日 至平成25年6月30日）		当期 （自平成25年7月1日 至平成25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)	36.59%	法定実効税率 (調整)
	支払分配金の損金算入額 その他	△ 36.59% 0.01%	支払分配金の損金算入額 その他	△ 36.59% 0.01%
	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25年1月1日 至平成25年6月30日）	当期 （自平成25年7月1日 至平成25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25年1月1日 至 平成25年6月30日）	当期 （自平成25年7月1日 至 平成25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25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>10,852,097</td> <td>10,852,097</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>11,568,818</td> <td>11,568,818</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(30,468,000)</td> <td>(31,024,288)</td> <td>556,288</td> </tr> <tr> <td>(4)1年内償還予定の投資法人債</td> <td>(5,000,000)</td> <td>(5,105,525)</td> <td>105,525</td> </tr> <tr> <td>(5)投資法人債</td> <td>(51,500,000)</td> <td>(52,397,133)</td> <td>897,133</td> </tr> <tr> <td>(6)長期借入金</td> <td>(100,190,000)</td> <td>(101,514,029)</td> <td>1,324,029</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	10,852,097	10,852,097	—	(2)信託現金及び信託預金	11,568,818	11,568,818	—	(3)1年内返済予定の長期借入金	(30,468,000)	(31,024,288)	556,288	(4)1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,105,525)	105,525	(5)投資法人債	(51,500,000)	(52,397,133)	897,133	(6)長期借入金	(100,190,000)	(101,514,029)	1,324,029	<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25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>9,781,000</td> <td>9,781,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>11,856,805</td> <td>11,856,805</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3)短期借入金</td> <td>(2,000,000)</td> <td>(2,000,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(12,235,000)</td> <td>(12,370,436)</td> <td>135,436</td> </tr> <tr> <td>(5)1年内償還予定の投資法人債</td> <td>(16,000,000)</td> <td>(16,204,932)</td> <td>204,932</td> </tr> <tr> <td>(6)投資法人債</td> <td>(40,500,000)</td> <td>(41,537,700)</td> <td>1,037,700</td> </tr> <tr> <td>(7)長期借入金</td> <td>(121,024,000)</td> <td>(122,963,250)</td> <td>1,939,250</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	9,781,000	9,781,000	—	(2)信託現金及び信託預金	11,856,805	11,856,805	—	(3)短期借入金	(2,000,000)	(2,000,000)	—	(4)1年内返済予定の長期借入金	(12,235,000)	(12,370,436)	135,436	(5)1年内償還予定の投資法人債	(16,000,000)	(16,204,932)	204,932	(6)投資法人債	(40,500,000)	(41,537,700)	1,037,700	(7)長期借入金	(121,024,000)	(122,963,250)	1,939,250
	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額																																																										
(1)現金及び預金	10,852,097	10,852,097	—																																																										
(2)信託現金及び信託預金	11,568,818	11,568,818	—																																																										
(3)1年内返済予定の長期借入金	(30,468,000)	(31,024,288)	556,288																																																										
(4)1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,105,525)	105,525																																																										
(5)投資法人債	(51,500,000)	(52,397,133)	897,133																																																										
(6)長期借入金	(100,190,000)	(101,514,029)	1,324,029																																																										
	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額																																																										
(1)現金及び預金	9,781,000	9,781,000	—																																																										
(2)信託現金及び信託預金	11,856,805	11,856,805	—																																																										
(3)短期借入金	(2,000,000)	(2,000,000)	—																																																										
(4)1年内返済予定の長期借入金	(12,235,000)	(12,370,436)	135,436																																																										
(5)1年内償還予定の投資法人債	(16,000,000)	(16,204,932)	204,932																																																										
(6)投資法人債	(40,500,000)	(41,537,700)	1,037,700																																																										
(7)長期借入金	(121,024,000)	(122,963,250)	1,939,250																																																										

(注1) 負債に計上されているものについては、( ) で示しています。  
(注2) 金融商品の時価の算定方法  
(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。  
(3)1年内返済予定の長期借入金及び(6)長期借入金  
これらのうち、変動金利による長期借入金の時価については、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。  
(4)1年内償還予定の投資法人債及び(5)投資法人債  
これらの時価のうち、市場価格のあるものについては、市場価格に基づき、市場価格のないものについては、上記(3)及び(6)の固定金利による長期借入金の時価に準じて算定しています。

(注1) 負債に計上されているものについては、( ) で示しています。  
(注2) 金融商品の時価の算定方法  
(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。  
(3)短期借入金  
これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。  
(4)1年内返済予定の長期借入金及び(7)長期借入金  
これらのうち、変動金利による長期借入金の時価については、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。  
(5)1年内償還予定の投資法人債及び(6)投資法人債  
これらの時価のうち、市場価格のあるものについては、市場価格に基づき、市場価格のないものについては、上記(4)及び(7)の固定金利による長期借入金の時価に準じて算定しています。

前期（ご参考） （自平成25年1月1日 至 平成25年6月30日）	当期 （自平成25年7月1日 至 平成25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>7,959,356</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>12,046,833</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>10,852,097</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>11,568,818</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	7,959,356	信託預り敷金及び保証金	12,046,833		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	現金及び預金	10,852,097	—	—	信託現金及び信託預金	11,568,818	—	—	<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>7,553,159</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>12,342,195</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>9,781,000</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>11,856,805</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>				貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	7,553,159	信託預り敷金及び保証金	12,342,195		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	現金及び預金	9,781,000	—	—	信託現金及び信託預金	11,856,805	—	—
	貸借対照表計上額																																						
預り敷金及び保証金	7,959,356																																						
信託預り敷金及び保証金	12,046,833																																						
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																				
現金及び預金	10,852,097	—	—																																				
信託現金及び信託預金	11,568,818	—	—																																				
	貸借対照表計上額																																						
預り敷金及び保証金	7,553,159																																						
信託預り敷金及び保証金	12,342,195																																						
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																				
現金及び預金	9,781,000	—	—																																				
信託現金及び信託預金	11,856,805	—	—																																				
<p>(注5) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資法人債</td> <td>5,000,000</td> <td>24,000,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>30,468,000</td> <td>6,332,000</td> <td>26,732,000</td> </tr> </tbody> </table>		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	投資法人債	5,000,000	24,000,000	—	長期借入金	30,468,000	6,332,000	26,732,000	<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>2,000,000</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>16,000,000</td> <td>13,000,000</td> <td>7,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>12,235,000</td> <td>19,732,000</td> <td>17,332,000</td> </tr> </tbody> </table>				1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	短期借入金	2,000,000	—	—	投資法人債	16,000,000	13,000,000	7,000,000	長期借入金	12,235,000	19,732,000	17,332,000								
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																				
投資法人債	5,000,000	24,000,000	—																																				
長期借入金	30,468,000	6,332,000	26,732,000																																				
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																				
短期借入金	2,000,000	—	—																																				
投資法人債	16,000,000	13,000,000	7,000,000																																				
長期借入金	12,235,000	19,732,000	17,332,000																																				
<p>(注5) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資法人債</td> <td>7,000,000</td> <td>10,000,000</td> <td>10,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>23,732,000</td> <td>20,374,000</td> <td>23,020,000</td> </tr> </tbody> </table>		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	投資法人債	7,000,000	10,000,000	10,500,000	長期借入金	23,732,000	20,374,000	23,020,000	<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>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>5,000,000</td> <td>7,000,000</td> <td>8,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>31,632,000</td> <td>16,408,000</td> <td>35,920,000</td> </tr> </tbody> </table>				3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	短期借入金	—	—	—	投資法人債	5,000,000	7,000,000	8,500,000	長期借入金	31,632,000	16,408,000	35,920,000								
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																				
投資法人債	7,000,000	10,000,000	10,500,000																																				
長期借入金	23,732,000	20,374,000	23,020,000																																				
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																				
短期借入金	—	—	—																																				
投資法人債	5,000,000	7,000,000	8,500,000																																				
長期借入金	31,632,000	16,408,000	35,920,000																																				

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日）				当期 （自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25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）及び商業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	
380,518,842	5,567,954	386,086,796	365,214,000	386,086,796	5,138,428	391,225,225	376,995,000
(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、主な増加額は大宮プライムイースト（6,287,358千円）の取得及び新横浜第二センタービル（581,106千円）の追加取得によるものです。				(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額はサイエンスプラザ・四番町プラザ（2,700,337千円）及び芝大門センタービル（3,449,233千円）の取得によるものです。			
(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。				(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。				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。			

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	長期借入金の返済	3,000,000	—	—
				長期借入金の借入	3,000,000	長期借入金	7,000,000
				支払利息	38,550	未払費用	624

(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25年7月1日 至 平成25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	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。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日）		当期 （自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日）	
1口当たり純資産額	238,929円	1口当たり純資産額	238,903円
1口当たり当期純利益	6,030円	1口当たり当期純利益	6,004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25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日）	当期 （自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日）
当期純利益（千円）	4,974,768	4,954,038
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）	4,974,768	4,954,038
期中平均投資口数（口）	825,000	825,000

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日）		当期 （自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日）	
該当事項はありません。		無担保投資法人債の発行について 平成25年4月25日に開催した役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、平成26年1月28日に以下のとおり決定し、平成26年2月5日に払込が完了しました。	
投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人 第19回無担保投資法人債（特定投資法人債間 限定同順位特約付）	投資法人債の総額	50億円
利率	年1.11%	担保	無担保・無保証
申込期間	平成26年1月28日	申込期間	平成26年1月28日
払込期日	平成26年2月5日	発行価額	額面100円につき金100円
償還方法、償還期限	平成36年2月5日にその総額を償還。 買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が 別途定める場合を除き、いつでも可能。	償還方法、償還期限	平成36年2月5日にその総額を償還。 買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が 別途定める場合を除き、いつでも可能。
資金使途	投資法人債の償還資金	資金使途	投資法人債の償還資金

## 金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考) (自平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)	当期 (自平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)
I. 当期末処分利益	4,998,468,027円	4,976,931,439円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,975,575,000円 (6,031円)	4,954,950,000円 (6,006円)
III. 次期繰越利益	22,893,027円	21,981,439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、発行済投資口数825,000口の整数倍数となる4,975,575,000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、発行済投資口数825,000口の整数倍数となる4,954,950,000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26年2月12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  
業務執行社員原田昌平 指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員向井誠 

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25年7月1日から平成25年12月31日までの第24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25年1月1日 至平成25年6月30日)	当期 (自平成25年7月1日 至平成25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	4,975,373	4,954,643
減価償却費	1,884,122	1,869,541
投資法人債発行費償却	23,356	27,341
受取利息	△ 2,012	△ 2,084
支払利息	1,304,963	1,325,940
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 92,129	50,323
未収消費税等の増減額(△は増加)	259,150	—
前払費用の増減額(△は増加)	57,973	△ 43,784
営業未払金の増減額(△は減少)	437,933	△ 61,827
未払金の増減額(△は減少)	39,369	△ 7,844
未払消費税等の増減額(△は減少)	127,344	△ 17,388
前受金の増減額(△は減少)	54,041	△ 68,825
その他	21,798	13,863
小計	9,091,286	8,039,898
利息の受取額	2,012	2,084
利息の支払額	△ 1,307,984	△ 1,319,821
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	124	△ 619
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,785,438	6,721,541
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	△ 343,297	△ 359,383
信託有形固定資産の取得による支出	△ 7,446,034	△ 6,712,299
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 256,076	△ 667,534
預り敷金及び保証金の受入による収入	506,908	189,216
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 190,202	△ 248,327
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	842,206	666,105
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 6,886,496	△ 7,132,223
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	7,000,000	2,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 7,000,000	—
長期借入れによる収入	11,820,000	21,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 12,219,000	△ 18,399,000
投資法人債の発行による収入	6,947,523	—
分配金の支払額	△ 5,025,496	△ 4,973,428
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,523,026	△ 372,428
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,421,968	△ 783,110
現金及び現金同等物の期首残高	19,998,947	22,420,916
現金及び現金同等物の期末残高	22,420,916	21,637,805

(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25年1月1日 至平成25年6月30日)	当期 (自平成25年7月1日 至平成25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ヶ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ヶ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25年1月1日 至平成25年6月30日)	当期 (自平成25年7月1日 至平成25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25年6月30日) 現金及び預金 10,852,097千円 信託現金及び信託預金 11,568,818千円 現金及び現金同等物 22,420,916千円	(平成25年12月31日) 現金及び預金 9,781,000千円 信託現金及び信託預金 11,856,805千円 現金及び現金同等物 21,637,805千円

投資口価格の状況 (平成25年12月30日現在)

時価総額: 2,780億円

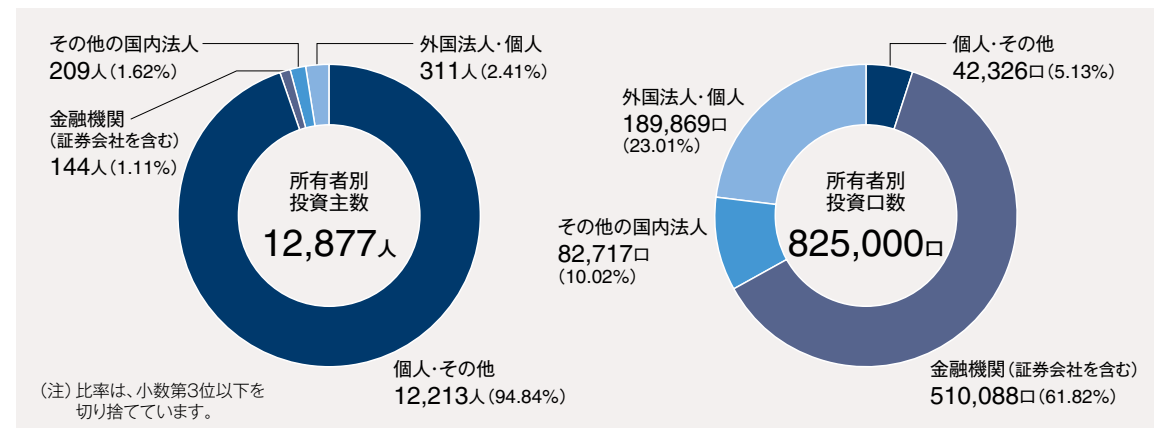
上場来高値(取引値): 564,000円(平成19年5月7日)

期末投資口価格: 337,000円

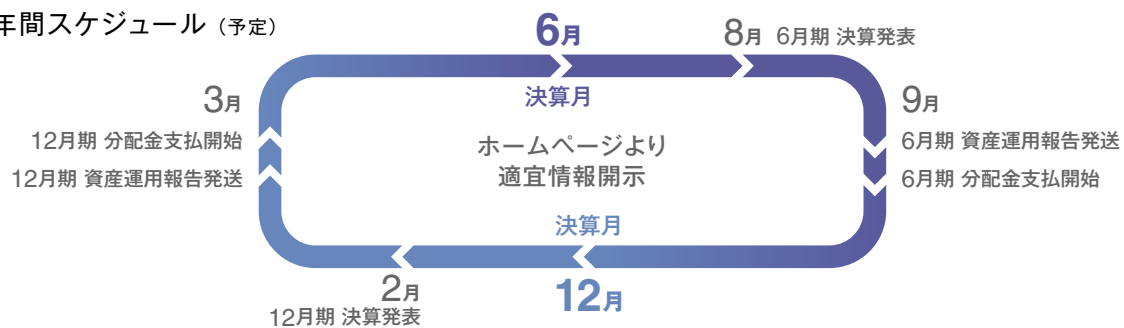
上場来安値(取引値): 130,300円(平成20年10月28日)



投資主構成 (平成25年12月31日現在)



年間スケジュール (予定)



ホームページのご紹介

ホームページアドレス <http://www.jpr-reit.co.jp/>

日本プライムリアルティ投資法人を更にご理解いただくことと、タイムリーな情報開示を目的とし、本投資法人のホームページでは、**法定開示書類**、**プレスリリース**、**決算情報**(財務諸表、決算短信、アナリスト向け説明会資料等)、**物件ムービー**、**個人投資家の皆様へ(J-REIT初級者向けガイド)**といった様々なコンテンツをご用意し、インターネットを活用したIR活動に力を入れています。今後もますます内容を充実させ、公平でタイムリーな情報提供を続けてまいります。

\*ホームページの性質上、随時更新されているためこちらで紹介されている内容と実際のものとは異なる場合があります。

TOPページ



- ① **JPR掲示板**  
タイムリーな情報を開示。物件取得や決算発表など直近のJPRの動きが分かります。
- ② **分配金情報**  
アクセス数の多い、分配金情報がTOPページにて一目で把握できます。
- ③ **保有資産状況**  
保有物件数、ポートフォリオ全体の稼働率、取得価格累計をご覧いただけます。
- ④ **個人投資家の皆様へ**  
個人投資家向けにJ-REITの特徴やJPRの魅力について分かり易く紹介をしています。「マンガでわかるJ-REITの選び方」では、J-REITを選ぶためのチェックポイントをマンガでご覧いただけます。その他にも様々なコンテンツをご用意しています。
- ⑤ **HOT MENU**  
3つのメニューをご用意しました。「JPRが投資する物件」では、ポートフォリオの詳細を一覧することができます。「物件紹介ムービー」では、物件内部や物件の周辺環境などを動画でご覧いただけます。「決算説明会動画配信」では、各期の説明会の様子を動画でご覧いただけます。
- ⑥ **RSSによる情報配信機能を追加**  
最新情報をRSSという技術を使用して配信しています。RSSとは、ウェブサイトの見出しや概要を配信するためのフォーマットです。RSSリーダー対応のブラウザやソフトウェアに登録すると、日本プライムリアルティ投資法人の最新情報を自動的にお受け取りいただけます。

JPRが投資する物件



物件紹介ムービー



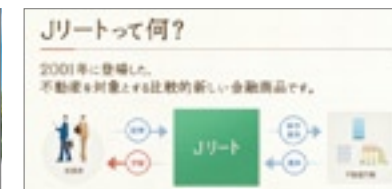
決算説明会動画配信



英文サイト



個人投資家の皆様へ



## 上場株式等の配当等に係る税金に関するご案内

平成25年12月31日をもって上場株式等の配当等に係る軽減税率が廃止され、平成26年1月1日以降に支払開始日を迎える上場株式等の配当等の税率は本則税率となりましたので、ご案内いたします。なお、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの25年間は、復興特別所得税として所得税額に対して2.1%を乗じた金額が課税されています。

平成26年1月1日以降に支払われる上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率は以下のとおりとなります。

	平成25年1月1日から 平成25年12月31日まで	平成26年1月1日から 平成49年12月31日まで	平成50年1月1日から
所 得 税	7%	15%	15%
復興特別所得税	0.147%	0.315%	—
住 民 税	3%	5%	5%
合 計	10.147%	20.315%	20%

- 法人に対しては住民税が徴収されません。
- 本ご案内は、上場株式等の配当等に係る税金について一般的な情報をご提供するためのものであり、本ご案内の内容が当てはまらない場合もございます。詳細につきましては、最寄の税務署、税理士等にお問い合わせください。
- 本ご案内は、平成26年1月時点の情報をもとに作成しております。

## 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(特別口座といえます。)を開設いたしました。この特別口座についてのご住所変更等のお届出及びご照会は、上記電話お問い合わせ先へお願いいたします。

### 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部にご郵送ください。また、みずほ信託銀行(トラストラウンジは除く。)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年以内にお受取りになりませんとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。