



KY麹町ビル

第35期

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）

日本プライムリアルティ投資法人（証券コード：8955）

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



FUNDES上野

確定分配金

2019年6月期（第35期）

7,380円

予想分配金（ご参考）

2019年12月期（第36期）

7,430円

2020年6月期（第37期）

7,500円

CONTENTS

JPRの概要	1
投資主の皆様へ	2
決算ハイライト	3
当期のトピックス	4
内部成長戦略	5
外部成長戦略	6
財務戦略	7
サステナビリティへの取組み	8
ポートフォリオの状況	12
ポートフォリオの概要	14
投資法人の仕組みと沿革	28
資産運用会社の概要	29
I 資産運用報告	30
II 貸借対照表	48
III 損益計算書	50
IV 投資主資本等変動計算書	51
V 注記表	52
VI 金銭の分配に係る計算書	60
VII 監査報告書	61
VIII キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	62
投資主インフォメーション	64

JPRの概要

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

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

ポートフォリオ

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

▶ 物件数・規模

63物件 ・ 4,395億円

▶ 地域別投資割合

東京 84.7% ・ 地方 15.3%

▶ 用途別投資割合

オフィス 76.2% ・ 商業施設 23.8%

財務基盤

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

▶ 総資産有利子負債比率(LTV)

40.9%

▶ 長期固定金利比率

98.9%

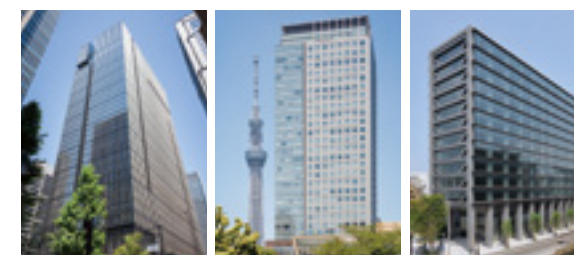
▶ 格付

AA- (R&I) ・ A (S&P)

▶ スポンサー等及びスポンサーからの 入手情報に基づく累計取得総額^(注)

3,509億円

スポンサー等からの主な取得物件



大手町タワー(底地) オリナスタワー 薬院ビジネスガーデン

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

投資主の皆様へ



平素より日本プライムリアルティ投資法人(略称:JPR)へのご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。本投資法人は、2019年6月末日に第35期(自:2019年1月1日 至:2019年6月30日)の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

今後につきましても、引き続き投資法人のガバナンスに留意しつつ、運用を委託しております株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(略称:TRIM)とともに、中長期的な安定成長を図ってまいります。

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

2019年6月期(第35期)の決算について

- 1口当たり分配金 **7,380円**
(前期比+54円)
- 11期連続の増配達成**
- 翌期予想 1口当たり分配金 **7,430円**
(2019年12月期(第36期))
- 翌々期予想 1口当たり分配金 **7,500円**
(2020年6月期(第37期))

当期は、旺盛なオフィス需要により期中の稼働率は高水準を維持したほか、契約改定に伴う賃料増額等により引き続き好調を維持しました。

1口当たり分配金は、上場来最高額を更新し、11期連続の増配となる7,380円となりました。

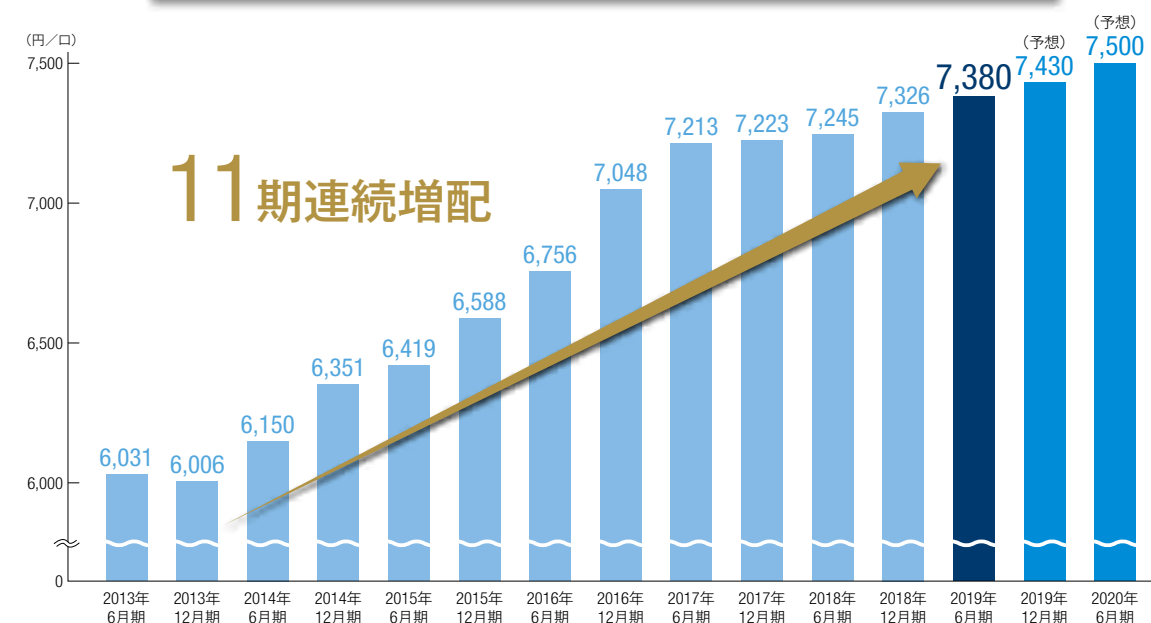
2019年12月期(第36期)以降につきましても、1口当たり分配金は引き続き堅調に推移する見通しです。今後とも、戦略的なリーシング活動及び既存テナントとの良好なコミュニケーションを通じて、1口当たり分配金及び資産価値の長期安定成長に努めます。

※執行役員 大久保聡については、2019年9月5日をもって退任となります。これに伴い同日付で、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント代表取締役社長の城崎好浩が新たに執行役員として就任する予定です。

決算ハイライト

分配金の状況

- 1口当たり分配金は **7,380円**(前期比+54円)
- 上場来最高額の更新を継続



運用状況

項目	2018年12月期 (第34期)	2019年6月期 (第35期)	前期比
営業収益(百万円)	15,652	16,101	+448
営業費用(百万円)	8,066	8,147	+80
営業利益(百万円)	7,586	7,954	+368
営業外収益(百万円)	27	72	+45
営業外費用(百万円)	851	810	-41
経常利益(百万円)	6,761	7,216	+455
当期純利益(百万円)	6,760	7,216	+455
1口当たり分配金(円)	7,326	7,380	+54

トピック1
新規テナントの誘致や賃料増額改定のほか、資産入替による売却益等により、増収となりました。

トピック2
借換えにより、支払利息が低減しました。

トピック3
物件売却益については将来の安定的な運用と分配を目的に圧縮積立金として内部留保します。

→

→

→

→

当期のトピックス

ポートフォリオ・クオリティの向上を企図し、メインスポンサーである東京建物株式会社との間で資産入替(2物件取得、1物件譲渡)を実施しました。また、東京都心に所在するオフィスビル「品川チャンネルビル」の持分(区分所有権)を追加取得しています。

資産入替及び追加取得

取得

事A-27 KY麹町ビル



東京都千代田区麹町五丁目6番1
取得日:2019年6月27日
取得価格:5,750百万円
敷地面積:643.13㎡
延床面積:4,438.46㎡
構造:鉄骨造陸屋根
階数:地下1階付9階建
竣工日:1999年2月12日
取得先:東京建物株式会社

最寄駅:JR中央線・総武線、東京メトロ丸ノ内線・南北線「四ツ谷」駅徒歩4分
東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩4分

▶本物件のアピールポイント

本物件は新宿通りに近く、一面ガラス張りの特徴的な外観により、高い顕示性を有しています。また、2019年までにエントランスホールやエレベーターホール等のリニューアルが実施されており、スペースの使用効率やレイアウトの自由度も高いオフィスビルです。

商B-7 FUNDES上野



東京都台東区上野七丁目2番4号
取得日:2019年6月27日
取得価格:3,800百万円
敷地面積:383.74㎡
延床面積:2,235.60㎡
構造:鉄骨造陸屋根
階数:地下1階付10階建
竣工日:2017年7月10日
取得先:東京建物株式会社

最寄駅:JR各線、東京メトロ銀座線・日比谷線「上野」駅徒歩1分

▶本物件のアピールポイント

本物件付近は台東区役所等の公共施設が所在するオフィスやホテルの多いエリアとなっており、ビジネス客やホテル宿泊客を中心に様々な客層の集客が期待できます。当該エリアにおいて、築浅の飲食店ビルの希少性は高く、都市型商業施設として優れた競争力を有しています。

譲渡

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
譲渡日:2019年6月27日
譲渡価格:5,800百万円
譲渡益:405百万円(注)
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
竣工日:1981年1月12日
譲渡先:東京建物株式会社

(注)譲渡益相当額については、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)を適用し、圧縮積立金として内部留保することとしました。

追加取得

事A-16 品川チャンネルビル



東京都港区港南二丁目12番33号
取得日:2019年3月8日
取得価格:171百万円
取得対象持分:4.6%(注)
構造:鉄骨造陸屋根
階数:地下1階付8階建
取得後持分合計:50.2%(注)
取得先:JA全農ミートフーズ株式会社

(注)今回、本物件の8階部分(4.6%)を追加取得することで、既に保有している5~7階部分(45.6%)と合わせ持分の過半(50.2%)を保有することになりました。

内部成長戦略

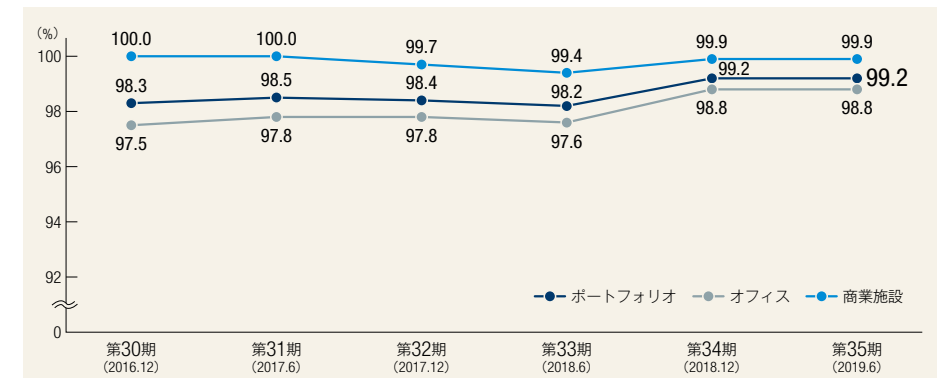
目標賃料の機動的運用をはじめとする施策が奏功し、高水準の稼働率を維持しつつ、賃料上昇による内部成長を実現しています。

主な強化戦略

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

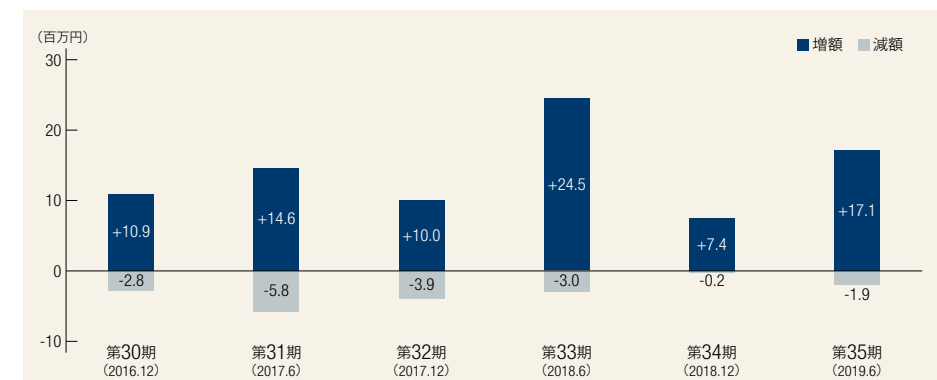
平均稼働率

ポートフォリオの平均稼働率(月末稼働率の期中平均)は引き続き99%台の高水準を維持しています。



月額賃料等改定額

増額改定交渉は順調に進捗しています。



外部成長戦略

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

基本戦略

1 東京オフィスへの重点投資

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

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

2 商業施設・地方オフィスへの厳選投資

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

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

スポンサーサポートを活用した取得事例

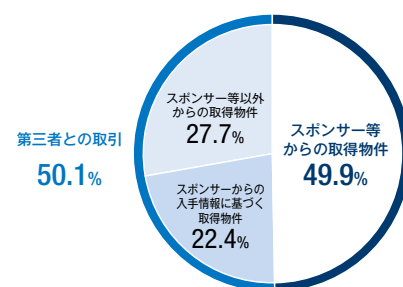
不動産ディベロッパー、ゼネコン、金融機関をスポンサーとして持つ強みを発揮し、優良物件を取得しています。



▶ 物件取得チャネル別実績

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

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



財務戦略

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

財務の状況

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

▶ 主要な財務指標(第35期末)

総資産有利子負債比率(LTV)

40.9%

長期固定金利比率

98.9%

▶ 格付の状況

株式会社格付投資情報センター(R&I)

AA- (安定的)

S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社(S&P)

長期:A (安定的) 短期:A-1

第35期のファイナンスの状況

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

▶ 当期待到来分と新規調達分との比較

平均調達期間(短期借入金を除く)

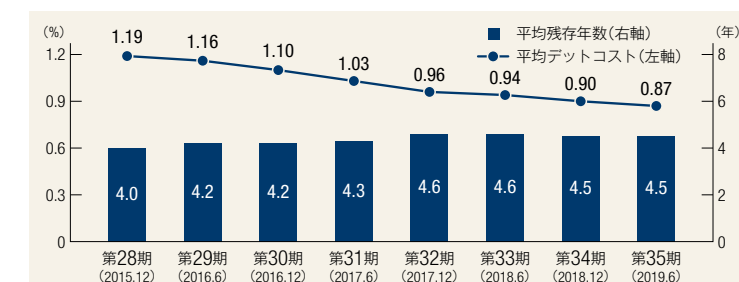
7.4年 ▶ 9.4年
(+2.0年)

平均調達金利(短期借入金を除く)

1.67% ▶ 0.56%
(▲1.11%)

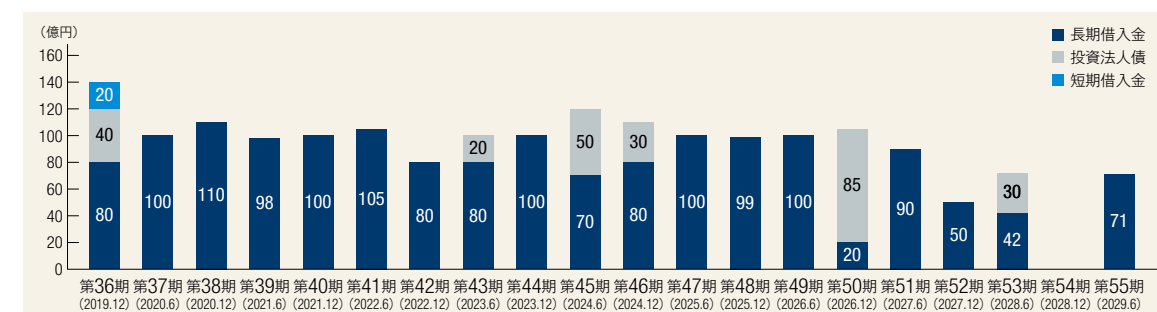
▶ 有利子負債全体の平均残存年数と平均デットコスト

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



有利子負債の返済期日の分散状況

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

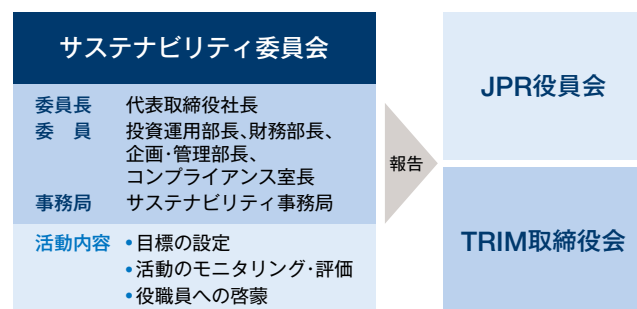


サステナビリティへの取組み

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

1 サステナビリティ推進体制

TRIMは、サステナビリティに係る取組みを継続的・組織的に推進するため、「サステナビリティ委員会」を設置しています。



2 責任投資原則(PRI)の署名

責任投資原則(PRI)は、6つの原則及びそれを実現するための国際的な投資家のネットワークのことをいい、国連環境計画(UNEP)及び国連グローバル・コンパクト(UNG)によって推進されています。TRIMは、責任投資原則(PRI)の基本的な考え方に賛同し、2019年5月に署名機関となりました。

Signatory of:



3 SDGsへの貢献

SDGsとは、Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)の略であり、国連サミットで採択された2030年までの国際的な目標です。JPR及びTRIMは、SDGsの理念に共感し、事業活動を通じて目標達成に貢献します。

▶ JPR及びTRIMの重要課題

重要課題	環境への取組み	防災への取組み	地域への取組み	従業員の能力開発	テナント満足への取組み	人権の尊重
SDGsの貢献	6 安全な水とトイレを世界中に 7 再生可能エネルギー	11 陸の豊かさを保つ 13 気候変動に具体的な対策を	11 陸の豊かさを保つ	4 質の高い教育をみんなに 8 働きがいも経済成長も	8 働きがいも経済成長も	5 ジェンダー平等を促進せよ 10 人や国の不平等をなくせよ 16 平和と公正をすべての人に
貢献内容	設備機器の更新等により、エネルギー効率を高める	気候変動等の影響を受けた大規模な自然災害等に対応する態勢づくりを進める	様々な地域貢献活動や福祉支援活動を通じて、都市における人のつながりを支援する	TRIM従業員の成長を促す人材育成に取り組む	テナントが満足できるオフィスの提供を通じて、経済成長への貢献を目指す	人権の尊重や差別・ハラスメント行為の禁止、働きやすい職場環境の確保に取り組む

II 環境(Environment)への取組み

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

環境目標

JPRは、『ポートフォリオ全体の消費原単位及びCO₂排出原単位について、2017年からの5年間で5%以上削減すること』を環境目標として掲げ、省エネルギー・CO₂排出量削減に取り組んでいます。

省エネルギー・CO₂排出量の削減

気候変動に対する社会的責任が益々増大しています。そのため、エネルギー効率の高い設備(LED照明等)への改修などの環境・省エネルギー対策に取り組む一方、温室効果ガス排出数値の測定を実施し、CO₂排出量削減を推進しています。

▶ エネルギーパフォーマンス実績

項目	原単位	2017年	2018年	前年比
電気使用量	mWh/m ²	0.153	0.149	-0.003
ガス使用量	mWh/m ²	0.024	0.024	0.000
水使用量	m ³ /m ²	0.832	0.800	-0.031
CO ₂ 排出量	t-CO ₂ /m ²	0.089	0.080	-0.009

II 社会(Social)への取組み

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

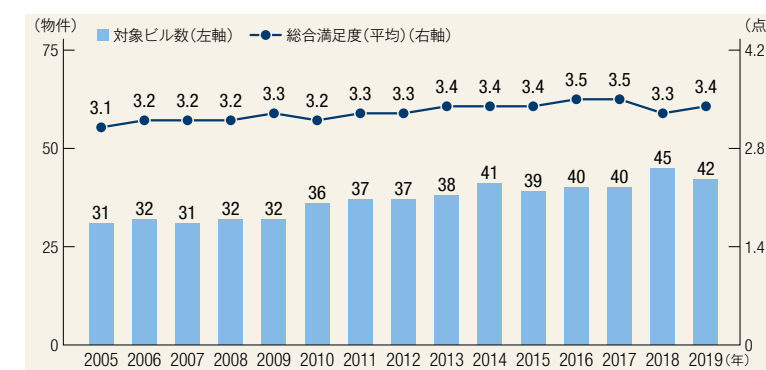
テナントへの取組み

入居される方々の満足度向上(CS)は、長期安定稼働やテナント解約リスクの低減につながるため、分配金の安定性にとって重要なテーマです。テナントや利用者の皆様のご要望やご意見を直接伺い、設備やサービスに反映させていくことが、CS向上への一番の近道と考え、様々な取組みを行っています。

▶ 定期的なCS調査と課題の改善

テナントサービスについて、ビルごとのレベルをチェックするため、定期的に全テナントの皆様に対してアンケートを実施しています。調査結果をもとにテナントの皆様のご要望にスピード感を持って対応し、課題の改善に取り組んでいます。調査については、公正な評価が得られるよう、第三者のシンクタンクに依頼しています。

▶ CS調査結果の推移



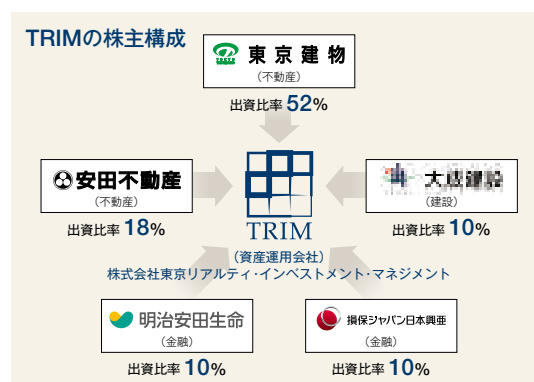
【2019年CS調査概要】 総合満足度:4点満点の平均値 調査時期:2019年5~6月 調査対象:42物件、テナント508社 設問項目:管理運営、テナント対応、防犯・安全、緊急時対応、環境保全等

ガバナンス(Governance)への取組み

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

多様なスポンサーを擁する強みと経営監視

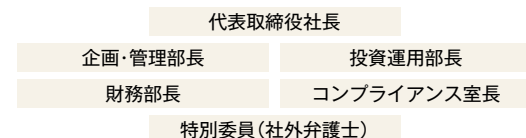
- 各分野で活躍するスポンサー5社が、各々の強みを活かした物件・人材・情報等のサポートを提供しています。
- 各スポンサーが、投資法人の業務運営に対して、様々な視点からモニタリング機能を発揮しています。
- TRIMの内部管理を担当するコンプライアンス室長は、スポンサーからの出向ではありません。



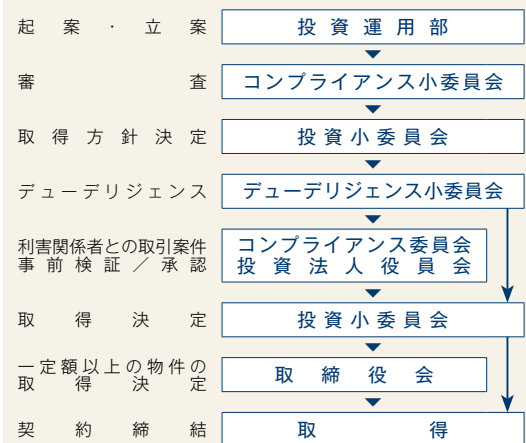
厳格なプロセスに基づく意思決定

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

TRIMのコンプライアンス委員会メンバー



厳格な意思決定プロセス(物件取得時)

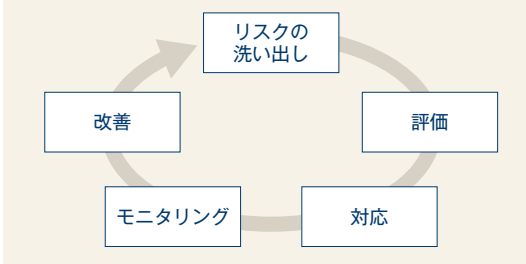


上図に加え、投信法に定める役員会の承認及び投資法人の同意が必要な場合があります。

リスクマネジメント

- JPR及びTRIMは実効性のあるリスク管理態勢を整備し、投資運用に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努めています。
- リスク管理活動を充実強化するため、継続的なリスクの洗い出し・評価・対応・モニタリング・改善を行っています。
- TRIMは、情報管理にあたり、様々な脅威に対する安全対策を実施し、障害などに備えるコンティンジェンシープランを整備しています。

TRIMのリスク対応スキーム



外部評価

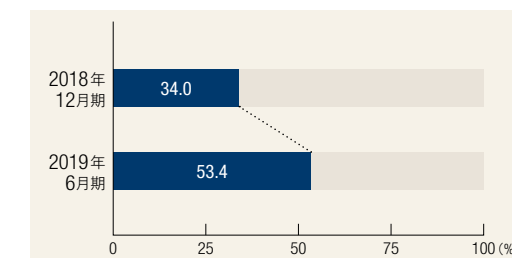
JPRは、高まる環境配慮への観点からエネルギー利用の効率化及び利用者への安全性・利便性の向上に取り組んでいます。その中で、保有物件のグリーンビルディング能力を客観的にモニタリングするため、外部評価者からの取得を推進しています。

環境認証の取得状況

項目	2018年12月期	2019年6月期	前期比
物件数	17	21	+4
延床面積 (㎡)	223,389	352,458	+129,068
取得比率 (%)	34.0	53.4	+19.4

※取得比率はJPR持分相当の延床面積の比率です。

▶環境認証取得比率の比較



1. DBJ Green Building認証の取得

DBJ Green Building認証とは、ビルの環境性能に加えて、防災や防犯、ステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的として、株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。JPRでは合計16の物件で取得しています。

格付	物件
★★★★★	東京スクエアガーデン、オリナスタワー
★★★★	オーバルコート大崎マークウエスト、新宿センタービル、JPR千駄ヶ谷ビル
★★★	兼松ビル、ビッグス新宿ビル、品川キャナルビル、大宮プライムイースト、ライズアリーナビル、ゆめおおおかオフィスタワー、川崎ダイスビル
★★	JPRクレスト竹橋ビル、新宿スクエアタワー、南麻布ビル、JPR千葉ビル



2. CASBEE不動産評価認証の取得

CASBEE(建築環境総合性能評価システム)は、建築物の環境性能を総合的に評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。JPRでは合計5の物件で取得しています。

格付	物件
★★★★★	武蔵浦和ショッピングスクエア、JPR梅田ロフトビル、ハウジング・デザイン・センター神戸
★★★★	JPR渋谷タワーレコードビル、薬院ビジネスガーデン



GRESBリアルエステート評価の継続取得

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

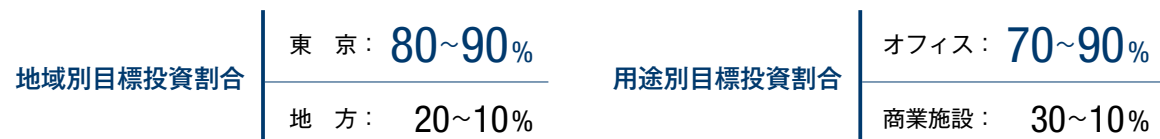
総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」(5段階評価)においても、上位評価である「4スター」の評価を3年連続で獲得しました。また、GRESB開示評価(ESG情報開示レベルの評価)についても、最上位である「A」評価を受けています。



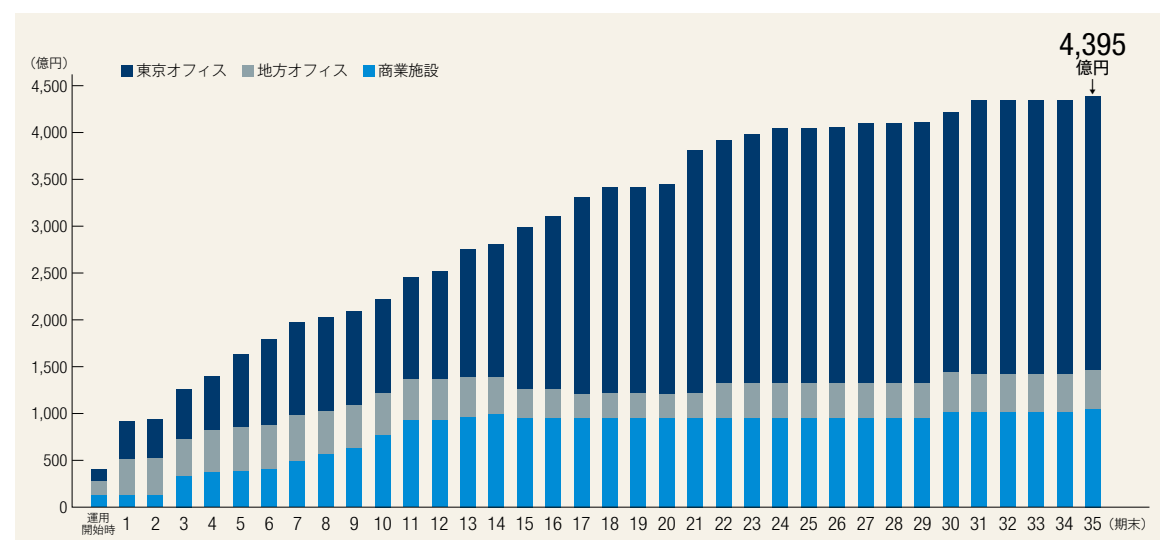
ポートフォリオの状況

ポートフォリオ運用基準

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

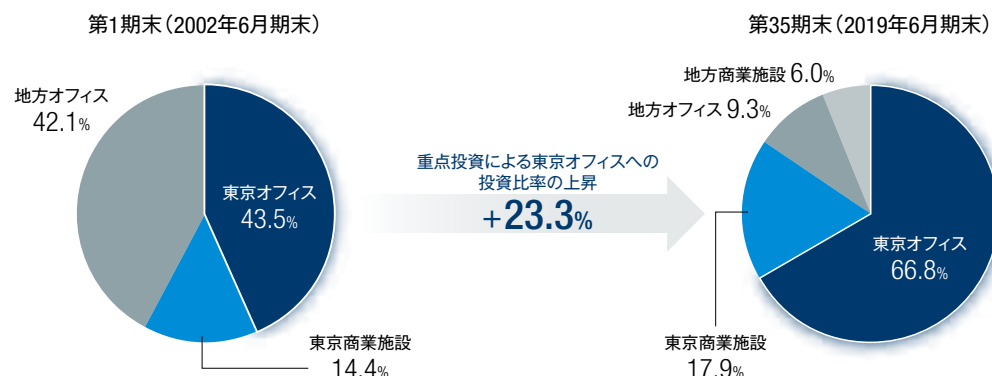


資産規模拡大の推移



地域別・用途別投資比率の変化

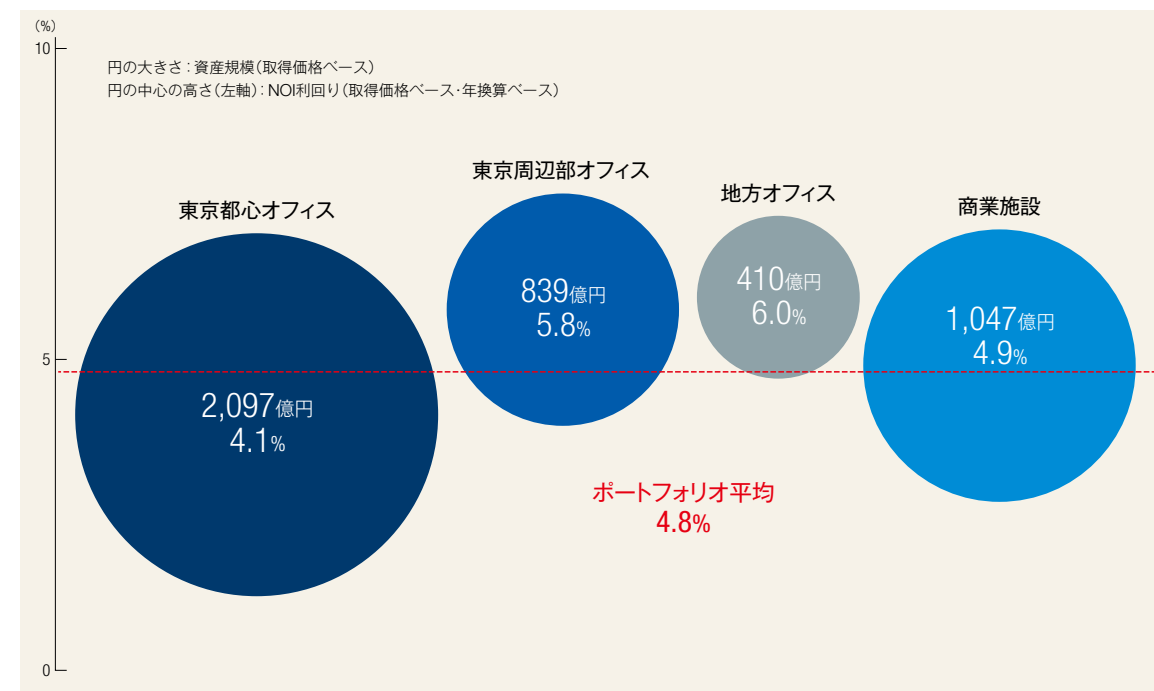
東京オフィスへの重点投資により、当期末時点での東京オフィスへの投資比率は66.8%となり、第1期末の43.5%と比較して23.3%上昇しました。



（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ごとの取得価格の合計の比率をいい、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

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

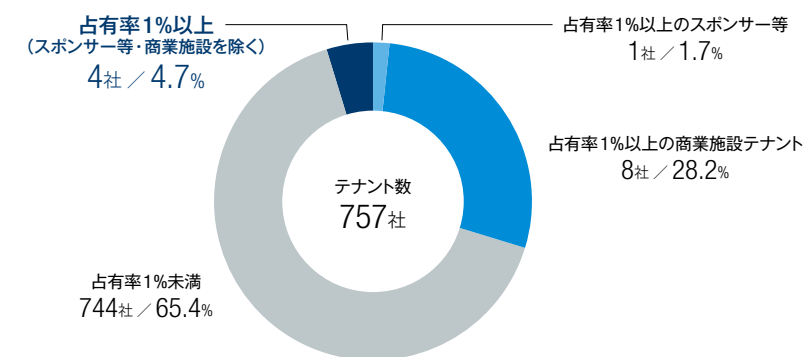
分散投資の状況（地域別・用途別の資産規模とNOI利回り）



（注1）「資産規模（取得価格ベース）」は、各カテゴリーに属する物件（期末保有物件に限ります。）の取得価格の合計を記載しています。
（注2）「NOI利回り（取得価格ベース・年換算ベース）」は、各カテゴリーの「NOI」*をそのカテゴリーに属する物件（期中の取得・売却物件を含みます。）の稼働日数（取得価格で加重平均した稼働日数）に応じて年換算した利回りをいい、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
*「NOI」＝賃貸事業収入－賃貸事業費用＋減価償却費

テナント分散の状況（占有率1%以上テナント比率）

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



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

ポートフォリオの概要

■ 物件一覧 (全63物件)

A 東京都心 (31物件)

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格		総賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)
					百万円	比率 (%)		
事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋	2001.12.27	16,276	3.7	8,072.69	3.9
	A-2	兼松ビル別館	東京都中央区京橋	2001.12.27	2,874	0.7	2,291.13	5.8
	A-3	JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	2001.11.16	2,100	0.5	2,802.22	3.7
	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町	2001.11.16	1,670	0.4	3,319.37	4.4
				2002.11.21	550	0.1		
				2004.11.12	200	0.0		
				(計)	2,420	0.6		
	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町	2002.6.21	4,000	0.9	3,265.34	7.8
	A-6	MS芝浦ビル	東京都港区芝浦	2003.3.28	11,200	2.5	14,468.38	6.8
	A-7	五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田	2003.7.23	2,920	0.7	4,241.22	7.3
	A-9	JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南	2004.5.28	5,100	1.2	4,240.37	4.9
	A-10	オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田	2004.6.1	3,500	0.8	4,088.44	3.5
	A-11	新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿	2004.7.2	10,000	2.3	19,266.38	1.3
				2008.9.26	180	0.0		
				2015.3.25	4,000	0.9		
2015.10.21				786	0.2			
(計)	14,966	3.4						
A-12	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿	2004.11.9	2,900	0.7	15,227.80	3.1	
			2005.4.12	8,921	2.0			
			2010.7.13	3,300	0.8			
(計)	15,121	3.4						
A-13	アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川	2004.11.26	710	0.2	1,253.39	4.7	
A-14	新宿センタービル	東京都新宿区西新宿	2008.3.27	21,000	4.8	8,865.71	1.3	
A-15	南麻布ビル	東京都港区南麻布	2008.7.14	3,760	0.9	3,405.73	6.0	
A-16	品川キャナルビル	東京都港区港南	2008.12.19	1,870	0.4	1,870.50	5.3	
			2019.3.8	171	0.0			
(計)	2,041	0.5						
A-17	六番町ビル	東京都千代田区六番町	2009.12.2	2,800	0.6	2,488.36	7.7	
A-18	JPR原宿ビル	東京都渋谷区神宮前	2009.12.25	8,400	1.9	4,761.51	6.8	
A-20	JPR日本橋堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町	2010.3.31	5,100	1.2	5,299.88	5.0	
A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷	2010.5.31	15,050	3.4	6,177.74	2.6	
A-22	銀座三和ビル	東京都中央区銀座	2011.8.29	3,400	0.8	1,896.69	4.5	
A-23	大手町タワー(底地)	東京都千代田区大手町	2012.3.13	36,000	8.2	11,034.78	—	
A-24	サイエンスプラザ・四番町プラザ	東京都千代田区四番町	2013.12.6	2,660	0.6	3,325.29	3.1	
A-25	芝大門センタービル	東京都港区芝大門	2013.12.6	3,420	0.8	5,401.46	5.6	
			2014.7.30	800	0.2			
(計)	4,220	1.0						
A-26	東京スクエアガーデン	東京都中央区京橋	2017.2.1	9,200	2.1	5,971.73	2.6	
			2017.4.4	9,200	2.1			
(計)	18,400	4.2						
A-27	KY麹町ビル	東京都千代田区麹町	2019.6.27	5,750	1.3	3,493.67	3.3	
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	2003.6.30	12,000	2.7	8,076.85	5.8
	A-3	JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前	2006.3.24	4,275	1.0	1,027.33	5.4
	A-4	新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿	2007.3.14	540	0.1	2,347.81	1.6
				2008.4.24	2,200	0.5		
	(計)	2,740	0.6					
	A-5	有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)	東京都千代田区有楽町	2008.8.27	3,400	0.8	1,101.92	3.0
	A-6	JPR銀座並木通りビル	東京都中央区銀座	2016.12.15	10,100	2.3	1,665.79	6.8
A-7	FUNDES水道橋	東京都千代田区神田三崎町	2016.12.15	3,250	0.7	1,367.56	6.5	
小計					245,533	55.9	162,117.04	—

(注1) 2019年6月30日現在の保有物件について記載しています。
(注2) 総賃貸可能面積については、JPRの保有部分についてのみ記載しており、共有物件については、JPRの持分に相当する面積を記載しています。

B 東京周辺部 (18物件)

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格		総賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)
					百万円	比率 (%)		
事務所	B-1	アルカイスト	東京都墨田区錦糸	2001.11.16	5,880	1.3	7,022.76	3.2
	B-2	JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	2001.12.13	2,350	0.5	5,539.74	3.9
	B-3	JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通	2001.11.16	2,927	0.7	6,079.74	6.7
	B-5	新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜	2002.9.25	920	0.2	5,284.75	10.5
				2013.3.28	570	0.1		
				(計)	1,490	0.3		
	B-6	川口センタービル	埼玉県川口市本町	2004.2.13	8,100	1.8	15,503.27	6.8
	B-7	JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷	2004.3.1	3,250	0.7	6,454.84	3.9
	B-8	立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町	2005.9.30	888	0.2	4,602.84	4.1
				2007.2.28	2,300	0.5		
	(計)	3,188	0.7					
	B-9	ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋	2007.3.22	5,831	1.3	6,023.39	1.3
	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市港南区上大岡西	2007.7.10	6,510	1.5	12,000.08	3.4
B-11	オリナスタワー	東京都墨田区太平	2009.6.29	31,300	7.1	23,987.40	2.4	
B-12	東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸	2010.12.27	7,000	1.6	6,494.00	5.2	
B-13	大宮プライムイースト	埼玉県さいたま市大宮区下町	2013.3.22	6,090	1.4	6,871.45	2.4	
商業施設	B-1	田無アスタ	東京都西東京市田無町	2001.11.16	10,200	2.3	31,121.71	3.5
	B-3	キューボ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口	2006.3.31	2,100	0.5	5,963.00	8.1
	B-4	JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町	2006.9.28	7,254	1.7	19,740.95	4.5
	B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所	2007.3.19	4,335	1.0	14,960.69	7.1
	B-6	川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町	2007.4.12	15,080	3.4	12,067.44	5.9
	B-7	FUNDES上野	東京都台東区上野	2019.6.27	3,800	0.9	1,989.66	4.3
	小計					126,685	28.8	191,707.71

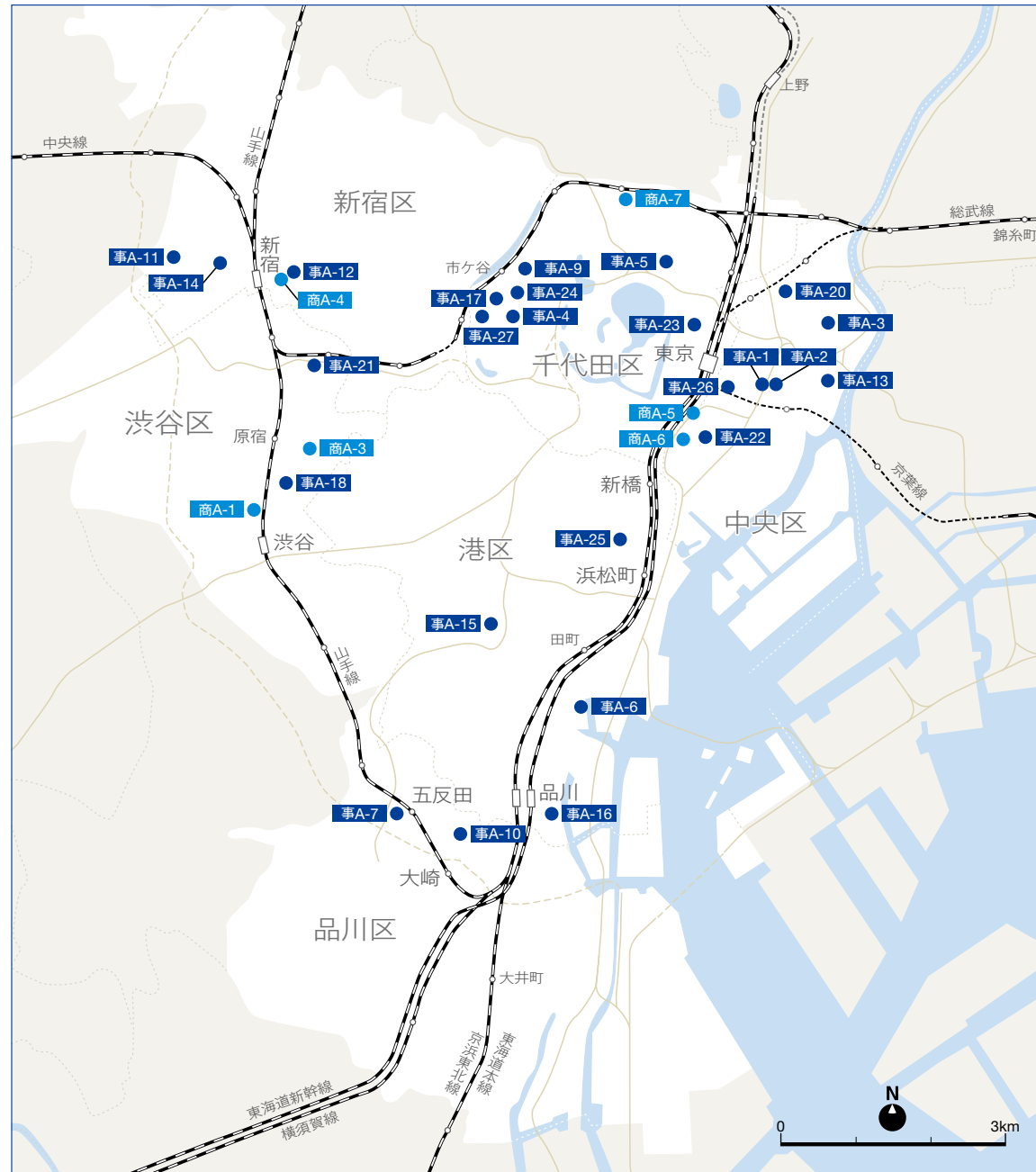
C 地方 (14物件)

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格		総賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)
					百万円	比率 (%)		
事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山	2001.11.16	2,140	0.5	5,327.50	1.7
	C-4	東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町	2001.11.16	4,150	0.9	7,148.92	4.3
	C-7	JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	2001.11.16	2,900	0.7	6,577.26	0.5
	C-9	JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山	2001.11.16	1,560	0.4	3,945.83	5.7
	C-12	損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡	2002.6.26	3,150	0.7	7,129.14	2.0
	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町	2002.6.26	1,670	0.4	4,876.71	10.6
	C-14	天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神	2002.6.21	2,810	0.6	3,257.72	1.6
	C-17	JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曽根崎新地	2004.1.23	2,140	0.5	3,918.28	5.0
	C-19	JPR名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区栄	2005.3.22	4,137	0.9	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	2012.8.8	10,996	2.5	16,654.33	1.6
	C-21	JPR心齋橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場	2005.5.30	5,430	1.2	4,021.53	11.5
商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市北区茶屋町	2003.5.15	8,000	1.8	18,586.97	4.3
				2003.7.16	5,000	1.1		
	(計)	13,000	3.0					
C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町	2005.9.28	7,220	1.6	35,444.13	7.2	
C-5	JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	2006.8.30	6,000	1.4	2,478.42	8.4	
小計					67,303	15.3	126,453.11	—
合計					439,521	100.0	480,277.86	2.0

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

ポートフォリオマップ

A 東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



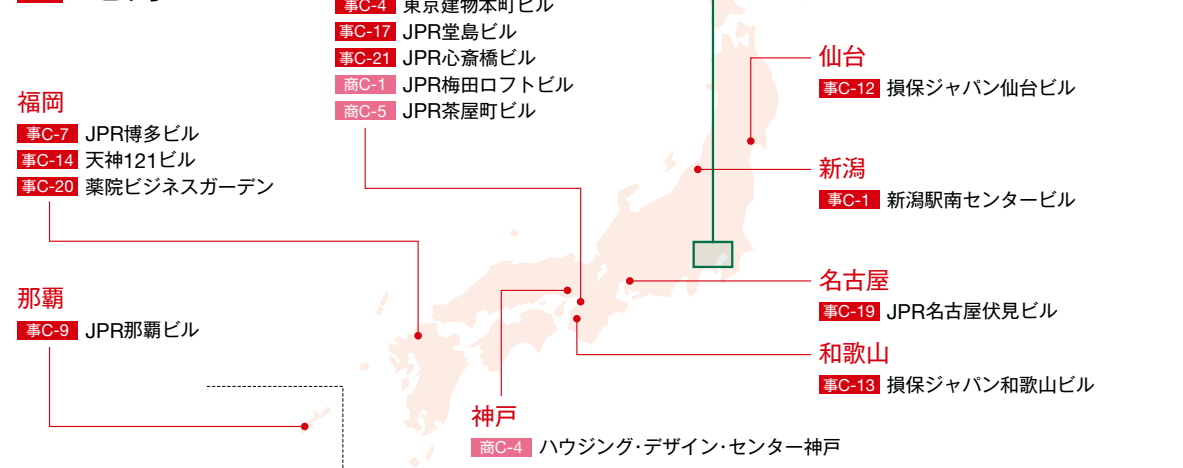
- | | | |
|------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 事A-1 兼松ビル | 事A-14 新宿センタービル | 商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル |
| 事A-2 兼松ビル別館 | 事A-15 南麻布ビル | 商A-3 JPR神宮前432 |
| 事A-3 JPR人形町ビル | 事A-16 品川キャナルビル | 商A-4 新宿三丁目イーストビル |
| 事A-4 新麹町ビル | 事A-17 六番町ビル | 商A-5 有楽町駅前ビルディング
(有楽町イトシア) |
| 事A-5 JPRクレスト竹橋ビル | 事A-18 JPR原宿ビル | 商A-6 JPR銀座並木通りビル |
| 事A-6 MS芝浦ビル | 事A-20 JPR日本橋堀留ビル | 商A-7 FUNDES水道橋
第35期取得物件 |
| 事A-7 五反田ファーストビル | 事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル | 事A-27 KY麹町ビル |
| 事A-9 JPR市ヶ谷ビル | 事A-22 銀座三和ビル | |
| 事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト | 事A-23 大手町タワー(底地) | |
| 事A-11 新宿スクエアタワー | 事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ | |
| 事A-12 ビッグス新宿ビル | 事A-25 芝大門センタービル | |
| 事A-13 アクロス新川ビル・アネックス | 事A-26 東京スクエアガーデン | |

B 東京周辺部 東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県



- | | | |
|------------------|---------------------|---------------------|
| 事B-1 アルカイスト | 事B-8 立川ビジネスセンタービル | 商B-1 田無アスタ |
| 事B-2 JPR千葉ビル | 事B-9 ライズアリーナビル | 商B-3 キュボ・ラ本館棟 |
| 事B-3 JPR横浜日本大通ビル | 事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー | 商B-4 JPR武蔵小杉ビル |
| 事B-5 新横浜第二センタービル | 事B-11 オリナスタワー | 商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア |
| 事B-6 川口センタービル | 事B-12 東京建物横浜ビル | 商B-6 川崎ダイヤビル |
| 事B-7 JPR上野イーストビル | 事B-13 大宮プライムイースト | 第35期取得物件 |
| | | 商B-7 FUNDES上野 |

C 地方



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

保有物件のご紹介

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：1993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：1993年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-3 JPR人形町ビル



東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号
敷地面積：550.06㎡
延床面積：4,117.70㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根
階数：地下1階付8階建
竣工年月：1989年12月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-9 JPR市ヶ谷ビル



東京都千代田区九段南四丁目7番15号
敷地面積：1,058.04㎡
延床面積：5,888.82㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根
階数：地下1階付9階建
竣工年月：1989年3月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト



東京都品川区東五反田二丁目17番1号
敷地面積：4,006.00㎡ 階数：地下2階付17階建
延床面積：28,575.80㎡ 竣工年月：2001年6月
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-4 新麹町ビル



東京都千代田区麹町四丁目3番3号
敷地面積：657.80㎡
延床面積：5,152.98㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根
階数：地下1階付9階建
竣工年月：1984年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-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：1988年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-5 JPRクレスト竹橋ビル



東京都千代田区神田錦町三丁目21番4ほか
敷地面積：636.90㎡
延床面積：4,790.68㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根
階数：地下1階付9階建
竣工年月：1999年9月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-7 五反田ファーストビル



東京都品川区西五反田二丁目8番1号
敷地面積：1,551.19㎡
延床面積：10,553.34㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付11階建
竣工年月：1989年7月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-11 新宿スクエアタワー



東京都新宿区西新宿六丁目22番1号
敷地面積：8,409.52㎡(再開発全体) 階数：地下4階付30階建
延床面積：78,796.00㎡(再開発全体) 竣工年月：1994年10月
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-12 ビッグス新宿ビル



東京都新宿区新宿二丁目19番1号
敷地面積：3,522.46㎡ 階数：地下2階付14階建
延床面積：25,733.10㎡ 竣工年月：1985年4月
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-13 アクロス新川ビル・アネックス



東京都中央区新川一丁目16番14号
敷地面積：858.48㎡
延床面積：5,535.90㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根
階数：地下2階付10階建
竣工年月：1994年6月
不動産管理会社：東京建物株式会社

A 東京都心

事A-14 新宿センタービル



東京都新宿区西新宿一丁目25番1号
敷地面積：14,917.11㎡ 階数：地下5階付54階建
延床面積：176,607.89㎡ 竣工年月：1979年10月
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-15 南麻布ビル



東京都港区南麻布二丁目12番3号
敷地面積：778.09㎡
延床面積：4,570.63㎡
構造：鉄骨造陸屋根
階数：9階建
竣工年月：1992年6月
不動産管理会社：東京建物株式会社



事A-16 品川キャナルビル



東京都港区港南二丁目12番33号
敷地面積：828.82㎡
延床面積：5,216.21㎡
構造：鉄骨造陸屋根
階数：地下1階付8階建
竣工年月：2008年7月
不動産管理会社：東京建物株式会社



事A-22 銀座三和ビル



東京都中央区銀座四丁目6番1号
敷地面積：1,119.27㎡
延床面積：8,851.00㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付9階建
竣工年月：1982年10月
不動産管理会社：三菱地所プロパティマネジメント株式会社

事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ



東京都千代田区四番町9番6ほか
敷地面積：5,289.01㎡
延床面積：24,560.36㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付12階建
竣工年月：1995年2月
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ株式会社

事A-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-17 六番町ビル



東京都千代田区六番町2番9ほか
敷地面積：716.95㎡
延床面積：4,205.09㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造鉛ステンレス葺
階数：地下3階付7階建
竣工年月：1991年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-20 JPR日本橋堀留ビル



東京都中央区日本橋堀留町一丁目11番12号
敷地面積：937.59㎡
延床面積：7,190.82㎡
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付9階建
竣工年月：2002年6月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-25 芝大門センタービル



東京都港区芝大門一丁目10番11号
敷地面積：1,915.50㎡
延床面積：11,419.93㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付10階建
竣工年月：1993年7月
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ株式会社

事A-26 東京スクエアガーデン



東京都中央区京橋三丁目1番1号
敷地面積：8,124.72㎡ 階数：地下4階付24階建
延床面積：112,645.83㎡ 竣工年月：2013年2月
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 不動産管理会社：東京建物株式会社、株式会社第一ビルディング

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：1989年3月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル



東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番5号
敷地面積：2,217.49㎡
延床面積：7,683.19㎡
構造：鉄骨造陸屋根
階数：8階建
竣工年月：2009年5月
不動産管理会社：東京建物株式会社



事A-27 KY麹町ビル



東京都千代田区麹町五丁目6番1号
敷地面積：643.13㎡
延床面積：4,438.46㎡
構造：鉄骨造陸屋根
階数：地下1階付9階建
竣工年月：1999年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社

A 東京都心 / B 東京周辺部

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：1992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-3 JPR神宮前432



東京都渋谷区神宮前四丁目32番13号
敷地面積：198.10㎡
延床面積：1,066.81㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付7階建
竣工年月：2006年2月
不動産管理会社：ジョーンズラングラサル株式会社

商A-4 新宿三丁目イーストビル



東京都新宿区新宿三丁目1番26号
敷地面積：2,578.69㎡
延床面積：24,617.65㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下3階付14階建
竣工年月：2007年1月
不動産管理会社：東京建物株式会社

商A-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㎡ 階数：地下4階付20階建
延床面積：71,957.65㎡ 竣工年月：2007年10月
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 不動産管理会社：東京建物株式会社

商A-6 JPR銀座並木通りビル



東京都中央区銀座五丁目5番14号
敷地面積：230.11㎡
延床面積：1,821.67㎡
構造：鉄骨造陸屋根
階数：11階建
竣工年月：2008年6月
不動産管理会社：株式会社プライムブレイス

商A-7 FUNDES 水道橋



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

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㎡ 階数：地下3階付19階建
延床面積：34,281.86㎡ 竣工年月：1997年3月
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 不動産管理会社：東京建物株式会社

事B-5 新横浜第二センタービル



神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目19番5ほか
敷地面積：841.71㎡
延床面積：7,781.93㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付12階建
竣工年月：1991年8月
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ株式会社

事B-7 JPR上野イーストビル



東京都台東区松が谷一丁目3番5号
敷地面積：1,242.97㎡
延床面積：8,490.44㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付8階建
竣工年月：1992年10月
不動産管理会社：ジョーンズラングラサル株式会社

事B-2 JPR千葉ビル



千葉県千葉市中央区新町1番7ほか
敷地面積：1,382.35㎡
延床面積：9,072.57㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付13階建
竣工年月：1991年1月
不動産管理会社：ジョーンズラングラサル株式会社



事B-3 JPR横浜日本大通ビル



神奈川県横浜市中区日本大通17番
敷地面積：1,100.59㎡
延床面積：9,146.52㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付11階建
竣工年月：1989年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社

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：1994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

事B-8 立川ビジネスセンタービル



東京都立川市曙町二丁目38番5号
敷地面積：2,047.22㎡
延床面積：14,706.36㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付12階建
竣工年月：1994年12月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー



神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号
敷地面積：12,011.00㎡ 階数：地下3階付27階建
延床面積：185,974.87㎡ 竣工年月：1997年3月
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
不動産管理会社：東京建物株式会社

事B-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：1981年5月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事B-9 ライズアリーナビル



東京都豊島区東池袋四丁目5番2号
敷地面積：9,377.28㎡(再開発全体) 階数：地下3階付42階建(住宅棟を含む)^(注)
延床面積：91,280.94㎡(住宅棟を含む) 竣工年月：2007年1月
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 不動産管理会社：大成有楽不動産株式会社
(注)業務棟部分は地下2階付15階建です。

事B-11 オリナスタワー



東京都墨田区太平四丁目1番3号
敷地面積：27,335.29㎡(全体敷地面積) 階数：地下2階付45階建^(注)
延床面積：257,842.41㎡(商業棟・住宅棟を含む) 竣工年月：2006年2月
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 不動産管理会社：東京建物株式会社
(注)業務棟部分は地下2階付31階建です。

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：2009年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社

商B-3 キュポ・ラ本館棟



埼玉県川口市川口一丁目1番1号
敷地面積：15,008.28㎡(再開発全体)
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・亜鉛メッキ鋼板葺
階数：地下2階付10階建
竣工年月：2006年1月
不動産管理会社：東京建物株式会社

商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア



埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号
敷地面積：8,317.99㎡
延床面積：28,930.36㎡
構造：鉄骨造陸屋根
階数：地下1階付4階建
竣工年月：2005年10月
不動産管理会社：株式会社ジオ・アカマツ、東京建物株式会社

商B-7 FUNDES上野



東京都台東区上野七丁目2番4号
敷地面積：383.74㎡
延床面積：2,235.60㎡
構造：鉄骨造陸屋根
階数：地下1階付10階建
竣工年月：2017年7月
不動産管理会社：株式会社プライムプレイス

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：1995年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社

商B-4 JPR武蔵小杉ビル



神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目420番1ほか
敷地面積：4,757.09㎡
延床面積：18,394.32㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
階数：地下1階付6階建
竣工年月：1983年3月
不動産管理会社：東京建物株式会社

商B-6 川崎ダイスビル



神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番3ほか
敷地面積：4,475.45㎡ 階数：地下2階付11階建
延床面積：36,902.01㎡ 竣工年月：2003年8月
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 不動産管理会社：東京建物株式会社

C 地方

事C-1 新潟駅南センタービル



新潟県新潟市中央区米山一丁目24番
敷地面積：2,706.99㎡
延床面積：19,950.42㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下1階付10階建
竣工年月：1996年3月
不動産管理会社：ジョーンズラングラサル
株式会社

事C-7 JPR博多ビル



福岡県福岡市博多区
博多駅前一丁目4番4号
敷地面積：1,214.63㎡
延床面積：9,828.73㎡
構造：鉄骨・
鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付12階建
竣工年月：1985年6月
2003年11月増築
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-19 JPR名古屋伏見ビル



愛知県名古屋市中区
栄一丁目24番15号
敷地面積：1,610.38㎡
延床面積：10,201.44㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下1階付9階建
竣工年月：1991年3月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-20 薬院ビジネスガーデン



福岡県福岡市中央区薬院一丁目1番1号
敷地面積：4,486.44㎡ 階数：14階建
延床面積：22,286.35㎡ 竣工年月：2009年1月
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-4 東京建物本町ビル



大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号
敷地面積：1,432.64㎡
延床面積：14,619.52㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下3階付9階建
竣工年月：1970年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-9 JPR那覇ビル



沖縄県那覇市
松山一丁目1番19号
敷地面積：959.87㎡
延床面積：5,780.71㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄骨造陸屋根・
亜鉛メッキ銅板葺
階数：12階建
竣工年月：1991年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-21 JPR心斎橋ビル



大阪府大阪市中央区
南船場四丁目2番11号
敷地面積：609.31㎡
延床面積：5,303.98㎡
構造：鉄骨造陸屋根
階数：地下2階付10階建
竣工年月：2003年2月
2005年1月増築
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-12 損保ジャパン仙台ビル



宮城県仙台市宮城野区
榴岡三丁目7番35号
敷地面積：1,895.67㎡
延床面積：10,783.52㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下1階付12階建
竣工年月：1997年12月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-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：2000年7月
不動産管理会社：東京建物株式会社

商C-1 JPR梅田ロフトビル



大阪府大阪市北区茶屋町16番7号
敷地面積：3,518.68㎡ 階数：地下1階付8階建
延床面積：17,897.56㎡ 竣工年月：1990年4月
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ
株式会社^(注)

(注)2019年6月1日付で東京建物株式会社から変更しています。

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：1994年6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)2019年6月1日付で東京建物株式会社から変更しています。

事C-13 損保ジャパン和歌山ビル



和歌山県和歌山市
美園町三丁目31番1ほか
敷地面積：1,128.45㎡
延床面積：6,715.07㎡
構造：鉄骨造陸屋根
亜鉛メッキ銅板葺
階数：9階建
竣工年月：1996年7月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-17 JPR堂島ビル



大阪府大阪市北区
曽根崎新地二丁目1番23号
敷地面積：668.11㎡
延床面積：5,696.01㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下2階付9階建
竣工年月：1993年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社

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：1994年6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)2019年6月1日付で東京建物株式会社から変更しています。

投資法人の仕組みと沿革

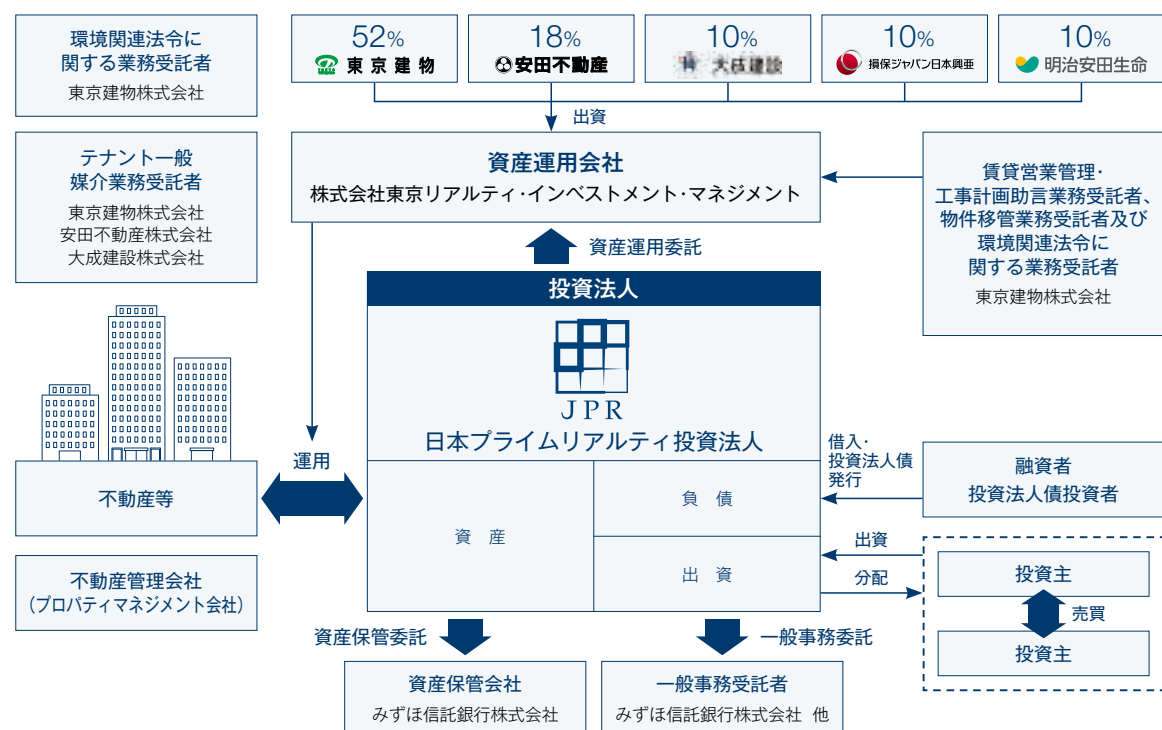
投資法人の目的及び基本的性格 (2019年6月30日現在)

本投資法人は、「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス(都市型業務施設)、繁華性の高い立地に位置する商業施設及び複合施設の建物及びその敷地から構成される不動産等並びにこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を投資対象とします。また、投資対象のリターンとリスクを考慮したうえで、東京だけではなく地方都市への分散投資を図り、ポートフォリオ運用のメリットを発揮することを基本方針とします。

沿革

年月日	事項
2001年 9月 6日	設立企画人(株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント)による投信法第69条第1項に基づく設立に係る届出
9月14日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
11月16日	資産運用開始 (オフィス11物件及び商業施設2物件を信託財産とする13個の不動産信託受益権(総額407億3,000万円)の取得)
2002年 1月22日	投信法第87条に基づく投資口分割(投資口1口を2.5口に分割)
6月14日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場、売買開始

投資法人の仕組み



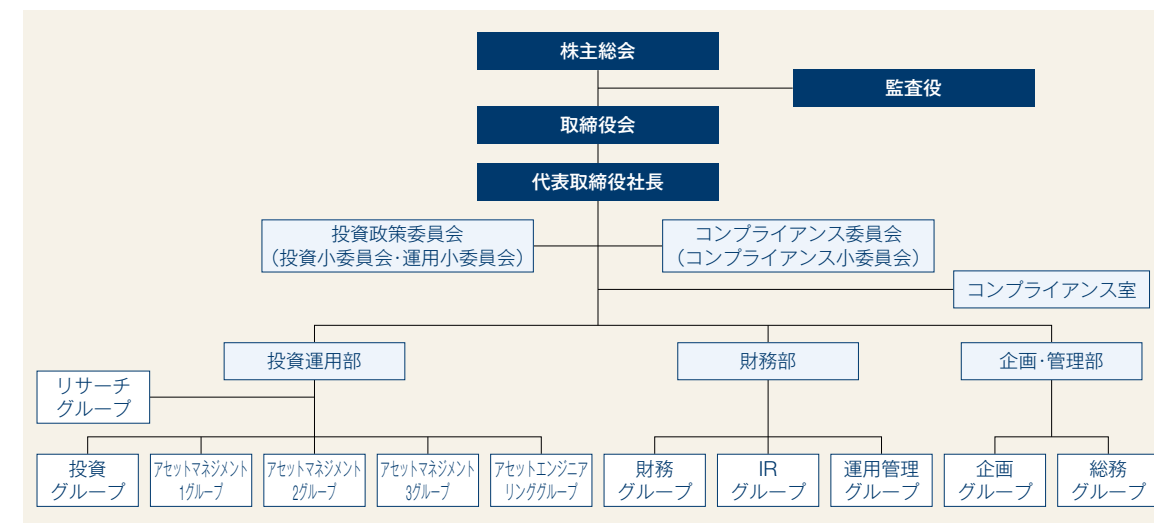
資産運用会社の概要

概要

名称	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(略称:TRIM)
事業の内容	投資運用業
資本の額	3億5,000万円
株主構成(出資比率)	東京建物株式会社(52%) 安田不動産株式会社(18%) 大成建設株式会社(10%) 損害保険ジャパン日本興亜株式会社(10%) 明治安田生命保険相互会社(10%)
沿革	2000年 4月28日 会社設立 2000年10月13日 宅地建物取引業者としての免許取得(現在:東京都知事(4)第79025号) 2001年 3月16日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号第3号) 2001年 6月20日 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号内閣総理大臣第7号) 2007年 9月30日 金融商品取引業(投資運用業)に係る登録(登録番号関東財務局長(金商)第362号) ^(注) 2007年11月28日 金融商品取引業(投資運用業)登録申請/申請書類提出

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

運用体制



投資運用の意思決定機構

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

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

I 資産運用報告

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

	期 別	単位	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
			自2017年1月1日 至2017年6月30日	自2017年7月1日 至2017年12月31日	自2018年1月1日 至2018年6月30日	自2018年7月1日 至2018年12月31日	自2019年1月1日 至2019年6月30日
営業成績	営業収益	百万円	15,118	15,141	15,204	15,652	16,101
	うち賃貸事業収入	百万円	14,907	15,141	15,204	15,652	15,695
	うち不動産等売却益	百万円	210	—	—	—	405
	営業費用	百万円	7,370	7,572	7,869	8,066	8,147
	うち賃貸事業費用	百万円	6,599	6,810	7,114	7,311	7,349
	営業利益	百万円	7,747	7,569	7,335	7,586	7,954
財産等の状況	経常利益	百万円	6,868	6,666	6,685	6,761	7,216
	当期純利益	百万円	6,867	6,665	6,686	6,760	7,216
	総資産額 (対前期比)	百万円 %	446,068 (+3.2)	446,487 (+0.1)	446,297 (△0.0)	447,157 (+0.2)	452,366 (+1.2)
	有利子負債額	百万円	181,394	181,228	181,120	181,020	185,020
	純資産額 (対前期比)	百万円 %	238,611 (+10.1)	238,619 (+0.0)	238,638 (+0.0)	238,712 (+0.0)	239,166 (+0.2)
	出資総額	百万円	231,653	231,653	231,653	231,653	231,653
1 分配金 口 当 等 の 状 況	分配総額	百万円	6,657	6,666	6,687	6,761	6,811
	配当性向	%	96.9	100.0	100.0	100.0	94.3
	発行済投資口の総口数	口	923,000	923,000	923,000	923,000	923,000
	1口当たり純資産額	円	258,516	258,525	258,546	258,626	259,118
	1口当たり分配金	円	7,213	7,223	7,245	7,326	7,380
	利益分配金	円	7,213	7,223	7,245	7,326	7,380
財務指標	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
	総資産経常利益率(注1)	%	1.6	1.5	1.5	1.5	1.6
	年換算(注10)	%	3.2	3.0	3.0	3.0	3.2
	純資産当期純利益率(注2)	%	3.0	2.8	2.8	2.8	3.0
	年換算(注10)	%	6.1	5.5	5.7	5.6	6.1
	期首純資産額	百万円	216,639	238,611	238,619	238,638	238,712
	期末自己資本比率(注3)	%	53.5	53.4	53.5	53.4	52.9
	(対前期増減)	%	(+3.4)	(△0.0)	(+0.0)	(△0.1)	(△0.5)
	期末総資産有利子負債比率(注4)	%	40.7	40.6	40.6	40.5	40.9
	DSCR(注5)	倍	10.7	11.2	11.6	12.0	12.5
	金利償却前当期純利益(注6)	百万円	9,452	9,430	9,442	9,500	9,536
	支払利息	百万円	887	842	812	794	760
賃貸NOI(注7)	百万円	10,216	10,252	10,033	10,285	10,311	
年換算NOI利回り(注9、10)	%	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	
賃貸NCF(注8)	百万円	9,652	9,627	8,887	9,158	8,986	
年換算NCF利回り(注9、10)	%	4.4	4.4	4.1	4.2	4.1	
参考情報	投資物件数(注11)		62	62	62	62	63
	テナント数		730	745	747	747	757
	総賃貸可能面積(注12)	m ²	477,972.54	478,169.25	478,117.02	478,088.25	480,277.86
	稼働率	%	98.0	98.5	98.8	99.2	98.6

(注1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2

(注2) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2

(注3) (期末純資産額 / 期末総資産額) × 100

(注4) (期末有利子負債額 / 期末総資産額) × 100

(注5) 金利償却前当期純利益 / 支払利息 (投資法人債利息を含みます。)

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

(注7) (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費

(注8) 賃貸NOI - 資本的支出

(注9) 年換算賃貸NOI / 物件取得価格 (第31期: 4,398.9億円、第32期: 4,350.5億円、第33期: 4,350.5億円、第34期: 4,350.5億円、第35期: 4,447.7億円)

(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31期: 181日、第32期: 184日、第33期: 181日、第34期: 184日、第35期: 181日

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

(注13) 総賃貸可能面積は、契約面積を記載しています。

(注14) 財務指標上の比率の記載については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。(ただし、配当性向のみ小数第2位以下を切り捨てています。)

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、2001年9月14日に設立され、2002年6月14日に発行済投資口の総口数289,600口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8955）しました。その後の公募増資等により、現在の発行済投資口の総口数は923,000口となっています。本投資法人は株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、主としてオフィスと商業施設からなる複合型ポートフォリオを効率的に運用することにより投資主価値の最大化を目指してきました。

② 運用環境

当期は、業況判断の一部で慎重な見方が見られるものの、企業収益は高い水準で底堅く推移し、設備投資の緩やかな増加につながったほか、堅調な雇用・所得環境の下、個人消費にも持ち直しの動きが見られ、国内景気は輸出を中心に弱さが続いているものの、緩やかな回復が続きました。海外においても、通商問題など、政治・経済に関するリスク要因は依然として存在するものの、緩やかな景気回復が継続しています。

< オフィス賃貸市場 >

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

< 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。インバウンド消費についても、好調に推移しており、銀座、表参道、心斎橋等の好立地な都市型商業施設の賃貸市場は引き続き堅調です。

< 不動産売買市場 >

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

③ 運用状況

< 新規物件の取得及び資産の入替え >

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、2019年3月に品川キャナルビル（追加取得）（取得価格1.7億円）を取得したことに加え、2019年6月に東京建物京橋ビル（譲渡価格58億円）を譲渡し、KY麹町ビル（取得価格57.5億円）及びFUNDES上野（取得価格38億円）を取得した結果、2019年6月末時点における保有資産残高は63物件、4,395億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は480,277m²、テナント数は757となっています。

< 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継続したことから、空室率は低い水準にあります。このようななか、本投資法人はポートフォリオ全体の収益及び稼働率の向上を目指し、プロパティ・マネジメント会社及び仲介会社と緊密な連携を図り、戦略的なリーシング活動による新規テナントの誘致及び既存テナントの更なる満足度向上に努めました。その結果、前期に引き続き高稼働を維持し、期末稼働率は98.6%となりました。

管理面では、本投資法人のブランドコンセプト「A / 3 S (Amenity / Service, Safety, Save Energy)」に基づき、「働く人が満足する空間の創造」を目指し、テナントニーズを踏まえたバリューアップ工事を計画的に実施しています。また、省エネルギー対策への取組みとしては、効果の期待できる空調改修工事や照明器具のLED化工事を複数のビルで実施しました。

また、環境への取組みとして、環境認証の取得を継続的に進めています。当期末時点において、「DBJ Green Building 認証(注1)」については、3件の新規取得を含む計16物件で認証を取得し、「CASBEE(注2) 不動産評価認証」については、4件の新規取得を含む計5物件で認証を取得しています。これらの認証取得に加えて環境への取組みが評価された結果、「GRESB(注3) 評価(2018年調査)」では、5年連続で最高位の「Green Star」の評価を取得しており、総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」においても、上位評価である「4スター」の評価を3年連続で獲得しています。

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

I 資産運用報告

請に応える優れた不動産を選定する認証制度。

(注2) 建築環境総合性能評価システム (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency) の略で、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の総合的な環境性能を評価するシステム。

(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60以上の団体が構成される同名のグループが実施する調査に基づく、不動産会社、REITや不動産私募ファンドについて、環境や社会性の観点からサステナビリティ (持続可能性) を分析・評価するためのベンチマーク。

<資金調達状況>

本投資法人は、良好な資金調達環境と低金利を背景に、財務基盤を更に強固なものとするため、調達期間の長期化及び返済期限の分散を一層重視した調達に取り組んでいます。当期中に返済期限が到来した有利子負債の借換え資金(71億円)及び物件取得資金(40億円)として111億円の調達(短期借入金を除く)を行い、返済した有利子負債の平均調達期間7.4年、平均調達金利1.67%に対し、新規有利子負債の平均調達期間は9.4年、平均調達金利は0.56%となりました。

当期末の借入金残高は1,595億円、投資法人債残高は255億円、有利子負債残高は1,850億円となり、当期末の総資産有利子負債比率(注1)は40.9%、長期固定金利比率(注2)は98.9%、平均デットコスト(注3)は0.87%、平均残存年数(注4)は4.5年となっています。

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

当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

■発行体格付(当期末現在)

信用格付業者	発行体格付 (アウトルック)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	AA- (安定的)
S&P グローバル・レーティング・ジャパン株式会社 (S&P)	長期: A (安定的) 短期: A-1

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

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

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

(注4) 平均残存年数: 全ての有利子負債について、当期末から返済期限までの残存期間を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(3)増資等の状況

最近5年間における増資等の状況は以下のとおりです。

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

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

(注2) 1口当たり382,320円にて、借入金の返済等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

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

(注4) 1口当たり425,152円にて、新たな特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

(4)分配金等の実績

分配金については、「投資法人に係る課税の特例」(租税特別措置法第67条の15)の適用により利益分配金が損金算入されることを企図し、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部を分配金に充当することとしています。これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)を適用し、当期末処分利益のうち405百万円を圧縮積立金として内部留保することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は7,380円となりました。

期別	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期	
	自2017年1月1日 至2017年6月30日	自2017年7月1日 至2017年12月31日	自2018年1月1日 至2018年6月30日	自2018年7月1日 至2018年12月31日	自2019年1月1日 至2019年6月30日	
当期末処分利益総額	6,883,962千円	6,681,774千円	6,701,131千円	6,774,889千円	7,229,214千円	
利益留保額	226,363千円	14,945千円	13,996千円	12,991千円	417,474千円	
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	6,657,599千円 (7,213円)	6,666,829千円 (7,223円)	6,687,135千円 (7,245円)	6,761,898千円 (7,326円)	6,811,740千円 (7,380円)	
内訳	利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	6,657,599千円 (7,213円)	6,666,829千円 (7,223円)	6,687,135千円 (7,245円)	6,761,898千円 (7,326円)	6,811,740千円 (7,380円)
	出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	

(5)今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の国内景気については、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくものと思われますが、通商問題の動向、中国経済の先行きをはじめとした海外経済の不確実性、欧米の金融政策の影響による金融資本市場の変動、2019年10月に予定されている消費増税の影響に留意する必要があります。

オフィス賃貸市場は、2020年にかけて東京都区部の新規供給量が増加する見通しであるものの、新築ビルのリーシングは好調に推移しており、全般的な市況は良好な状態が継続するものと思われます。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、好調な市況の影響を十分享受できるものと考えています。過熱感の継続している売買市場においては、不動産売買にあたって、物件収益の成長可能性の見極めがより重要になっていきます。低金利環境下において、キャップレートが低下している状況を考えると、中長期保有を前提とする不動産投資においては、厳選投資のスタンスを堅持していく必要があります。

①新規物件の取得及び資産の入替え

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

また、本資産運用会社のスポンサー(東京建物株式会社、安田不動産株式会社、大成建設株式会社、損害保険ジャパン日本興亜株式会社及び明治安田生命保険相互会社)をはじめとして、情報収集を積極的に行い、市場動向を的確に把握し、将来性を含めた投資価値を精査した上で、投資判断を行います。

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

I 資産運用報告

②保有資産の運用管理

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

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

③資金調達

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

(6)情報開示

本投資法人は、積極的な自主開示の推進を運営方針のひとつに掲げており、東京証券取引所規則や法令等で定められている情報開示に加えて、投資判断にあたって有用と考えられる情報を自主的に開示しています。自主開示の手段として、ホームページ（http://www.jpr-reit.co.jp/）を活用しており、ポートフォリオ全物件の月次稼働率やヒストリカルデータ等の情報の掲載、サステナビリティ情報の拡充及び証券アナリスト向け決算説明会の動画配信を行っています。

(7)決算後に生じた重要な事実

無担保投資法人債（グリーンボンド）の発行について

2019年4月18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、2019年7月25日に以下のとおり決定し、2019年7月31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24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) (グリーンボンド)		
投資法人債の総額	50億円	申込期間	2019年7月25日
利率	年0.570%	払込期日	2019年7月31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	2029年7月31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	借入金の返済資金		

2.投資法人の概況

(1)出資の状況

	第31期 2017年 6月30日現在	第32期 2017年 12月31日現在	第33期 2018年 6月30日現在	第34期 2018年 12月31日現在	第35期 2019年 6月30日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	923,000口	923,000口	923,000口	923,000口	923,000口
出資総額	231,653百万円	231,653百万円	231,653百万円	231,653百万円	231,653百万円
投資主数	12,535人	12,196人	11,647人	11,050人	10,376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	192,223	20.82
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	129,745	14.05
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	33,642	3.64
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A. (東京都港区港南二丁目15-1 品川インターシティA棟)	30,834	3.34
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9-9	29,300	3.17
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	2.70
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1-1	24,000	2.60
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-12 晴海トリトンスクエアタワーZ	20,297	2.19
J Pモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7-3 東京ビルディング	14,625	1.58
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5-2	13,019	1.41
合 計		512,685	55.54

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

(3)役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職ごとの報酬の総額	所有投資口数 (口)
執行役員	大久保聡	— (注3)	2,400千円	1
監督役員 (注1)	出縄正人 草薙信久	スプリング法律事務所 弁護士 仰星税理士法人 代表社員	4,200千円	—
会計監査人 (注2)	EY新日本有限責任 監査法人	—	13,300千円	—

(注1) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含め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。

(注3) 大久保聡は、2019年3月31日付で株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの理事を退任しています。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(4)資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用を行う資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は以下のとおりです。

委託区分	名 称
資産運用会社	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等に関する事務等）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社みずほ銀行

I 資産運用報告

3.投資法人の運用資産の状況

(1)本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域区分等	第34期 2018年12月31日現在		第35期 2019年6月30日現在	
		保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心	86,379,200	19.3	86,948,130	19.2
	東京周辺部	56,392,363	12.6	60,045,976	13.3
	地方	20,261,285	4.5	20,133,415	4.5
信託不動産	東京都心	155,976,035	34.9	156,029,941	34.5
	東京周辺部	50,267,329	11.2	50,070,401	11.1
	地方	41,688,392	9.3	41,639,292	9.2
預金その他の資産	—	36,193,094 (—)	8.1 (—)	37,499,443 (—)	8.3 (—)
資産総額計	—	447,157,702 (410,964,607)	100.0 (91.9)	452,366,601 (414,867,157)	100.0 (91.7)

(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）によっています。

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

(2)主要な保有資産

当期末において本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	期末月額契約 賃料比率 (%)	主たる用途
大手町タワー（底地）	38,388,259	11,034.78	11,034.78	100.0	12.1	事務所
オリナスタワー	26,987,817	23,987.40	23,987.40	100.0	6.5	事務所
新宿センタービル	22,136,426	8,865.71	8,643.10	97.5	3.4	事務所
東京スクエアガーデン	18,539,067	5,971.73	5,971.73	100.0	2.7	事務所
ビッグス新宿ビル	15,342,250	15,227.80	14,714.06	96.6	3.6	事務所
JPR千駄ヶ谷ビル	14,804,604	6,177.74	6,177.74	100.0	1.9	事務所
兼松ビル	14,605,639	8,072.69	6,849.91	84.9	2.2	事務所
新宿スクエアタワー	13,210,417	19,266.38	19,266.38	100.0	2.8	事務所
川崎ダイスビル	13,146,913	12,067.44	11,808.24	97.9	2.7	商業施設
JPR梅田ロフトビル	12,417,298	18,586.97	18,586.97	100.0	2.3	商業施設
合 計	189,578,695	129,258.64	127,040.31	98.3	40.1	

(注1) 「期末月額契約賃料比率」とは、各物件の期末月額契約賃料を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。

(注2) 新宿センタービル、東京スクエアガーデン、新宿スクエアタワー及び川崎ダイスビルについては、テナントが転借人に転賃（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。そのため、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、テナントの転借人に対するものを記載しています。

(3)組入資産明細

当期末において本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権の概要は以下のとおりです。

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注)
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目14番1号	信託受益権	14,605,639	14,000,000
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目17番5号	信託受益権	2,436,542	3,450,000
		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	2,096,852	2,780,000
		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	2,437,380	3,990,000
		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	3,227,084	3,580,000
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目13番23号	信託受益権	10,909,215	13,900,000
		五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田二丁目8番1号	信託受益権	2,913,954	3,710,000
		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	5,204,615	4,840,000
		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	2,797,812	4,760,000
		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	13,210,417	14,900,000
		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	15,342,250	20,200,000
		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	583,160	895,000

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注)		
東京都心	事務所	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	22,136,426	17,100,000		
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目12番3号	不動産	3,807,828	2,910,000		
		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	1,892,328	2,350,000		
		六番町ビル	東京都千代田区六番町2番9ほか	不動産	2,855,124	3,550,000		
		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	8,722,621	11,100,000		
		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	4,702,448	6,830,000		
		JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番5号	不動産	14,804,604	12,100,000		
		銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	3,694,460	4,090,000		
		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	50,000,000		
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	東京都千代田区四番町9番6ほか	信託受益権	2,738,182	3,260,000		
		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	4,153,671	6,020,000		
		東京スクエアガーデン	東京都中央区京橋三丁目1番1号	信託受益権	18,539,067	20,600,000		
		KY麹町ビル	東京都千代田区麹町五丁目6番1	不動産	5,811,706	6,280,000		
		商業施設	事務所	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南一丁目22番14号	信託受益権	11,460,518	14,100,000
				JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前四丁目32番13号	信託受益権	4,267,034	4,210,000
				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	2,584,940	2,880,000
有楽駅前ビルディング（有楽町シア）	東京都千代田区有楽町二丁目7番1号			不動産	3,296,712	3,300,000		
JPR銀座並木通りビル	東京都中央区銀座五丁目5番14号			不動産	10,138,586	11,300,000		
FUNDES水道橋	東京都千代田区神田三崎町二丁目20番8号			信託受益権	3,218,621	3,620,000		
アルカイスト	東京都墨田区錦糸三丁目2番1号			信託受益権	4,220,022	6,850,000		
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	2,194,044	1,780,000		
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	2,415,613	2,350,000		
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	1,423,558	2,110,000		
東京都心	事務所	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	7,344,671	9,330,000		
		JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷一丁目3番5号	不動産	2,940,233	5,210,000		
		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	2,864,372	4,260,000		
		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	5,203,859	9,090,000		
		ゆめ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	5,328,481	6,910,000		
		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	26,987,817	39,300,000		
		東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目5番10号	不動産	7,128,887	9,250,000		
		大宮プライムイースト	埼玉県さいたま市大宮区下町二丁目1番1ほか	信託受益権	5,686,702	9,190,000		
		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	7,184,314	12,500,000		
		キューボ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目1番1号	不動産	1,660,600	2,910,000		
商業施設	事務所	JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目420番1ほか	不動産	6,975,669	5,670,000		

I 資産運用報告

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注)
		川崎ダイヤビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番3ほか	信託受益権	13,146,913	16,200,000
		FUNDES上野	東京都台東区上野七丁目2番4号	不動産	3,820,428	3,930,000
地方	事務所	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	1,582,096	2,260,000
		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	4,250,960	3,610,000
		JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号	信託受益権	2,932,974	3,920,000
		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	1,425,950	2,000,000
		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	2,374,526	4,580,000
		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	1,315,457	1,640,000
		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	2,042,413	3,340,000
		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	2,152,017	3,490,000
		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	3,828,533	3,310,000
		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	10,222,489	19,000,000
		JPR心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場四丁目2番11号	信託受益権	5,125,041	4,550,000
		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	12,417,298	14,200,000
		ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目2番2号	不動産	6,082,391	7,550,000
		JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町2番19号	信託受益権	6,020,554	7,820,000
合計					414,867,157	509,065,000

(注) 期末算定価額は、内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

地域区分	用途	不動産等の名称	第34期(自2018年7月1日至2018年12月31日)				第35期(自2019年1月1日至2019年6月30日)			
			テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
東京中心	事務所	兼松ビル	9	95.0	394,319	2.5	9	84.9	409,010	2.6
		兼松ビル別館	1	100.0	(注2)	(注2)	0	0.0	(注2)	(注2)
		JPR人形町ビル	5	100.0	127,163	0.8	5	100.0	87,931	0.6
		新麹町ビル	17	100.0	110,864	0.7	17	100.0	114,005	0.7
		JPRクレスト竹橋ビル	7	100.0	105,041	0.7	7	87.8	113,487	0.7
		MS芝浦ビル	10	100.0	456,568	2.9	10	100.0	454,724	2.9
		五反田ファーストビル	3	100.0	132,240	0.8	3	100.0	132,431	0.8
		JPR市ヶ谷ビル	9	92.0	187,760	1.2	10	100.0	150,780	1.0
		オーバルコート大崎マークウエスト	2	100.0	191,064	1.2	2	100.0	189,991	1.2
		新宿スクエアタワー	24	100.0	393,982	2.5	24	100.0	396,486	2.5
		ビッグス新宿ビル	23	99.5	593,568	3.8	23	96.6	587,987	3.7

地域区分	用途	不動産等の名称	第34期(自2018年7月1日至2018年12月31日)				第35期(自2019年1月1日至2019年6月30日)				
			テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
東京中心	事務所	アクロス新川ビル・アネックス	4	100.0	37,204	0.2	4	100.0	36,963	0.2	
		新宿センタービル	34	97.4	509,201	3.3	34	97.5	512,236	3.3	
		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	65,798	0.4	6	100.0	69,472	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	269,657	1.7	9	100.0	247,916	1.6	
		東京建物京橋ビル(注3)	9	100.0	210,881	1.3	-	-	205,738	1.3	
		JPR日本橋堀留ビル	5	100.0	192,116	1.2	5	100.0	188,308	1.2	
		JPR千駄ヶ谷ビル	6	100.0	289,585	1.9	6	100.0	288,626	1.8	
		銀座三和ビル	9	100.0	120,735	0.8	9	100.0	120,360	0.8	
		大手町タワー(底地)	2	100.0	1,679,499	10.7	2	100.0	1,726,749	11.0	
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	22	94.1	113,472	0.7	22	94.1	114,448	0.7	
		芝大門センタービル	9	100.0	186,745	1.2	9	100.0	188,559	1.2	
		東京スクエアガーデン	50	97.6	391,318	2.5	48	100.0	395,705	2.5	
	KY麹町ビル	-	-	-	-	7	100.0	3,178	0.0		
	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神宮前432	7	100.0	89,057	0.6	7	100.0	88,852	0.6	
		新宿三丁目イーストビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR銀座並木通りビル	9	100.0	208,549	1.3	9	100.0	207,754	1.3	
		FUNDES水道橋	6	100.0	93,921	0.6	6	100.0	94,911	0.6	
		事務所	アルカイスト	6	100.0	265,642	1.7	6	100.0	261,774	1.7
			JPR千葉ビル	40	98.4	137,738	0.9	39	97.0	135,508	0.9
			JPR横浜日本大通ビル	17	93.9	123,790	0.8	18	100.0	122,627	0.8
新横浜第二センタービル			20	94.8	105,310	0.7	21	100.0	105,789	0.7	
川口センタービル	44		100.0	440,835	2.8	44	100.0	445,858	2.8		
JPR上野イーストビル	10		100.0	169,995	1.1	10	100.0	177,372	1.1		
立川ビジネスセンタービル	21		91.5	134,563	0.9	24	100.0	147,048	0.9		
ライズアリーナビル	1		100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
ゆめおおおかオフィスタワー	38		100.0	340,397	2.2	37	100.0	337,618	2.2		
オリーナスタワー	17		100.0	1,010,621	6.5	16	100.0	1,019,185	6.5		
東京建物横浜ビル	19	100.0	291,597	1.9	21	100.0	292,505	1.9			
大宮プライムイースト	4	100.0	279,746	1.8	4	100.0	276,722	1.8			

I 資産運用報告

地域区分	用途	不動産等の名称	第34期(自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日)				第35期(自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日)				
			テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
東京周辺部	商業施設	田無アスタ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		キュボ・ラ本館棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR武蔵小杉ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	127,041	0.8	3	100.0	127,041	0.8	
		川崎ダイスビル	28	95.6	478,174	3.1	28	97.9	489,201	3.1	
		FUNDES上野	-	-	-	-	10	100.0	2,932	0.0	
地方	事務所	新潟駅南センタービル	10	100.0	123,928	0.8	10	100.0	126,282	0.8	
		東京建物本町ビル	8	91.1	149,527	1.0	8	94.4	152,307	1.0	
		JPR博多ビル	44	100.0	160,651	1.0	43	100.0	162,347	1.0	
		JPR那覇ビル	19	100.0	105,733	0.7	18	91.4	101,865	0.6	
		損保ジャパン仙台ビル	15	99.7	187,991	1.2	15	99.7	188,764	1.2	
		損保ジャパン和歌山ビル	15	98.3	107,722	0.7	15	98.3	107,661	0.7	
		天神121ビル	16	100.0	115,021	0.7	16	100.0	115,776	0.7	
		JPR堂島ビル	12	100.0	124,077	0.8	12	100.0	132,377	0.8	
		JPR名古屋伏見ビル	4	99.5	148,489	0.9	4	93.8	153,215	1.0	
		薬院ビジネスガーデン	16	99.9	532,131	3.4	16	99.9	529,076	3.4	
		JPR心斎橋ビル	9	96.9	125,002	0.8	10	100.0	125,340	0.8	
		商業施設	JPR梅田ロフトビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
			ハウジング・デザイン・センター神戸	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
			JPR茶屋町ビル	5	100.0	167,616	1.1	5	100.0	166,720	1.1
合 計			747	99.2	15,652,749	100.0	757	98.6	15,695,954	100.0	

(注1) 期末テナント総数について、新宿スクエアタワー、新宿センタービル、サイエンスプラザ・四番町プラザの住居部分、東京スクエアガーデン、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルを除き、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、東京スクエアガーデン、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルについては、テナントが転借人に転賃（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているため、テナント数に転借人の数を記載しています。

(注2) 本物件の「賃貸事業収入期間中」及び「対総賃貸事業収入比率」については、テナント又は共有者から賃料収入等を開示することにつき同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示していません。

(注3) 東京建物京橋ビルは、2019年6月27日に譲渡しています。

(4) その他資産の状況

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

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

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	外壁改修工事	自2019年 8月 至2019年12月	263	-	-
JPR日本橋堀留ビル	東京都中央区	空調設備改修工事 (I期~II期)	自2019年 8月 至2020年 6月	229	-	-
JPR那覇ビル	沖縄県那覇市	トイレ・給湯室改修工事 (II期~IV期)	自2019年 7月 至2020年 9月	182	-	-
川口センタービル	埼玉県川口市	空調設備改修工事 (V期~VI期)	自2019年 4月 至2020年 3月	159	-	-
JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市	冷温水管更新工事 (I期~III期)	自2019年 8月 至2020年12月	110	-	-
東京建物本町ビル	大阪府大阪市	空調設備改修工事	自2019年 5月 至2019年12月	91	-	-
六番町ビル	東京都千代田区	外壁改修工事	自2019年 8月 至2019年12月	58	-	-
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	中央監視設備更新工事	自2019年 6月 至2019年11月	45	-	-
JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市	エスカレーター改修工事 (III期)	自2019年 9月 至2019年10月	45	-	-
東京建物本町ビル	大阪府大阪市	地下1階事務所化工事	自2019年 8月 至2019年12月	33	-	-

(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594百万円 (注) の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
川口センタービル	埼玉県川口市	空調設備改修工事 (IV期)	自2018年10月 至2019年 3月	129
東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市	共用部改修工事 (II期)	自2019年 1月 至2019年 6月	122
オリーナスタワー	東京都墨田区	業務低層階 自動制御コントローラー更新工事	自2019年 1月 至2019年 6月	99
JPR人形町ビル	東京都中央区	1階、4階~8階トイレ・給湯室・SK改修工事	自2018年 9月 至2019年 3月	94
JPR那覇ビル	沖縄県那覇市	エレベーター改修工事	自2018年10月 至2019年 6月	64
兼松ビル	東京都中央区	セキュリティ設備改修工事	自2018年 8月 至2019年 2月	57
MS芝浦ビル	東京都港区	非常用発電設備更新工事	自2018年 8月 至2019年 2月	56
JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市	エスカレーター改修工事 (II期)	自2019年 5月 至2019年 6月	45
六番町ビル	東京都千代田区	B1階、7階空調設備改修工事	自2018年11月 至2019年 1月	36
JPR原宿ビル	東京都渋谷区	機械式駐車設備改修工事	自2018年11月 至2019年 3月	36
兼松ビル別館	東京都中央区	1階~8階LED化工事	自2019年 5月 至2019年 6月	31
JPR那覇ビル	沖縄県那覇市	トイレ・給湯室改修工事 (I期)	自2019年 4月 至2019年 6月	21
新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市	共用部空調設備増設工事	自2019年 1月 至2019年 5月	16
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		512
合 計				1,325

(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 (15百万円) が含まれています。

I 資産運用報告

(3)長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定した中長期修繕計画に基づき、減価償却等の余剰キャッシュ・フロー（利益の内部留保に伴うものを含みます。）のなかから大規模な修繕等に充当するため、以下のとおり金銭の積立てを行っています。

営業期間	第31期 自2017年1月1日 至2017年6月30日	第32期 自2017年7月1日 至2017年12月31日	第33期 自2018年1月1日 至2018年6月30日	第34期 自2018年7月1日 至2018年12月31日	第35期 自2019年1月1日 至2019年6月30日
当期首積立金残高	931百万円	1,075百万円	1,178百万円	1,215百万円	1,222百万円
当期積立額	479百万円	422百万円	821百万円	624百万円	1,038百万円
当期積立金取崩額	335百万円	319百万円	784百万円	617百万円	941百万円
次期繰越額	1,075百万円	1,178百万円	1,215百万円	1,222百万円	1,319百万円

5.費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

項目	第34期 自2018年7月1日 至2018年12月31日	第35期 自2019年1月1日 至2019年6月30日
(a)資産運用報酬（注）	559,342千円	574,894千円
固定報酬	75,000千円	75,000千円
インセンティブ報酬1	275,168千円	276,506千円
インセンティブ報酬2	209,174千円	223,388千円
(b)一般事務委託及び資産保管手数料	79,429千円	79,048千円
(c)役員報酬	6,600千円	6,600千円
(d)信託報酬	24,251千円	24,790千円
(e)その他営業費用	85,553千円	112,068千円
合計	755,177千円	797,401千円

（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35期：24,302千円）があります。

(2)借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社りそな銀行	2019年5月27日	—	2,000	0.166	2019年7月5日	期限一括	(注3)	無担保・無保証
	合計		—	2,000					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2012年12月5日	2,000	2,000	1.027	2019年12月5日	期限一括	(注3)	無担保・無保証
	株式会社みずほ銀行	2013年11月27日	3,000	3,000	0.970	2020年11月27日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2014年6月27日	5,000	5,000	1.178	2023年6月27日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2015年3月11日	2,000	2,000	1.011	2024年3月11日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2015年3月24日	2,000	2,000	1.056	2025年3月24日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2016年2月4日	5,000	5,000	0.804	2026年2月4日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2017年3月30日	3,000	3,000	0.351	2021年3月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2017年3月30日	4,000	4,000	0.400	2022年3月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.795	2027年11月19日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年8月8日	1,000	1,000	1.178	2019年8月8日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年12月5日	1,000	1,000	1.027	2019年12月5日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年11月27日	3,000	3,000	0.970	2020年11月27日	期限一括		

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年6月27日	4,000	4,000	0.889	2021年6月25日	期限一括	(注3)	無担保・無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年8月31日	1,000	1,000	0.873	2023年8月31日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年3月25日	5,000	5,000	0.510	2024年3月25日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年12月15日	2,000	2,000	0.633	2024年12月13日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月8日	1,000	1,000	0.638	2025年8月8日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月29日	5,000	5,000	0.600	2025年8月29日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月5日	3,000	3,000	0.593	2025年9月5日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2012年12月5日	1,000	1,000	1.027	2019年12月5日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2013年6月27日	3,000	3,000	1.265	2020年6月26日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2014年6月27日	2,500	2,500	1.033	2022年6月27日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2017年3月30日	2,000	2,000	0.351	2021年3月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2017年3月30日	4,000	4,000	0.400	2022年3月30日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2009年6月26日	2,100	—	3.190	2019年6月27日	(注4)		
	株式会社日本政策投資銀行	2013年6月27日	820	820	1.449	2021年6月25日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2013年12月5日	2,000	2,000	1.188	2021年12月3日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2015年3月24日	2,000	2,000	1.056	2025年3月24日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月15日	3,000	3,000	0.843	2027年6月14日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.795	2027年11月19日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2019年6月27日	—	2,100	0.572	2029年6月27日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2012年4月5日	5,000	—	1.397	2019年4月5日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2013年9月24日	2,000	2,000	1.076	2020年9月24日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2014年12月5日	2,000	2,000	1.134	2024年12月5日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2016年12月15日	1,000	1,000	0.843	2027年6月14日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2019年4月5日	—	5,000	0.673	2029年4月5日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2012年8月8日	2,000	2,000	1.178	2019年8月8日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2013年9月30日	1,000	1,000	1.069	2020年9月24日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2017年7月3日	900	900	0.625	2025年7月3日	期限一括		
株式会社あおぞら銀行	2017年8月25日	1,000	1,000	0.534	2024年8月23日	期限一括			
株式会社あおぞら銀行	2017年8月25日	1,000	1,000	0.574	2025年2月25日	期限一括			
株式会社あおぞら銀行	2018年8月30日	2,000	2,000	0.553	2025年2月25日	期限一括			
信金中央金庫	2016年12月15日	2,000	2,000	0.388	2021年12月14日	期限一括			
信金中央金庫	2018年12月5日	3,000	3,000	0.663	2027年6月4日	期限一括			
信金中央金庫	2019年6月27日	—	2,000	0.447	2027年12月27日	期限一括			
みずほ信託銀行株式会社	2013年2月4日	3,000	3,000	1.076	2020年2月4日	期限一括			
みずほ信託銀行株式会社	2017年3月30日	4,000	4,000	0.309	2020年3月30日	期限一括			
農林中央金庫	2016年12月15日	2,000	2,000	0.388	2021年12月14日	期限一括			
農林中央金庫	2017年12月5日	1,000	1,000	0.604	2025年6月5日	期限一括			
農林中央金庫	2019年6月27日	—	2,000	0.405	2027年6月25日	期限一括			
株式会社福岡銀行	2013年9月24日	1,000	1,000	0.911	2019年9月24日	期限一括			
株式会社福岡銀行	2015年10月9日	2,000	2,000	0.816	2023年10月6日	期限一括			
株式会社福岡銀行	2016年7月7日	2,000	2,000	0.480	2026年7月7日	期限一括			

I 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要			
長期借入金	明治安田生命保険相互会社	2015年2月5日	1,000	1,000	1.042	2025年2月5日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証			
	明治安田生命保険相互会社	2018年6月21日	3,200	3,200	0.813	2028年6月21日	期限一括					
	全国信用協同組合連合会	2018年2月5日	4,000	4,000	0.404	2022年8月5日	期限一括					
	株式会社西日本シティ銀行	2016年5月27日	3,000	3,000	0.646	2026年5月27日	期限一括					
	株式会社西日本シティ銀行	2016年12月15日	1,000	1,000	0.388	2021年12月14日	期限一括					
	太陽生命保険株式会社	2013年12月27日	1,000	1,000	1.011	2020年12月25日	期限一括					
	太陽生命保険株式会社	2015年9月24日	1,000	1,000	0.969	2024年9月24日	期限一括					
	太陽生命保険株式会社	2018年6月4日	1,000	1,000	0.811	2028年6月5日	期限一括					
	株式会社中国銀行	2015年10月9日	2,000	2,000	0.816	2023年10月6日	期限一括					
	株式会社中国銀行	2018年9月25日	1,000	1,000	0.661	2026年3月25日	期限一括					
	住友生命保険相互会社	2016年10月11日	2,000	2,000	0.453	2024年10月11日	期限一括					
	全国共済農業協同組合連合会	2016年12月15日	2,000	2,000	0.388	2021年12月14日	期限一括					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	2015年12月25日	2,000	2,000	0.759	2023年12月25日	期限一括					
	株式会社八十二銀行	2015年10月9日	1,000	1,000	0.489	2020年10月9日	期限一括					
	株式会社八十二銀行	2016年9月26日	1,000	1,000	0.209	2021年9月24日	期限一括					
	株式会社りそな銀行	2017年3月30日	2,000	2,000	0.438	2022年9月30日	期限一括					
	株式会社伊予銀行	2015年10月9日	1,000	1,000	0.816	2023年10月6日	期限一括					
	NTTファイナンス株式会社	2018年5月31日	1,000	1,000	0.408	2023年5月31日	期限一括					
	株式会社七十七銀行	2018年5月31日	1,000	1,000	0.408	2023年5月31日	期限一括					
	株式会社第四銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.396	2022年11月21日	期限一括					
	大同生命保険株式会社	2018年12月27日	1,000	1,000	0.316	2023年12月25日	期限一括					
	株式会社千葉銀行	2018年10月25日	1,000	1,000	0.449	2023年10月25日	期限一括					
	東京海上日動火災保険株式会社	2018年12月27日	1,000	1,000	0.299	2023年6月27日	期限一括					
	株式会社百五銀行	2018年10月25日	1,000	1,000	0.582	2025年4月25日	期限一括					
	株式会社広島銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.396	2022年11月21日	期限一括					
	三井住友信託銀行株式会社	2016年3月25日	1,000	1,000	0.691	2026年3月25日	期限一括					
	株式会社山口銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.795	2027年11月19日	期限一括					
	オリックス銀行株式会社	2013年11月27日	2,000	-	0.762	2019年5月27日	期限一括					
	合 計			155,520	157,520							

(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。長期借入金は全て固定金利による借入れです。

(注3) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金（付帯費用を含みます。）、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。

(注4) 2009年12月27日を初回として、以降6か月ごと27日に各回100百万円を返済し、2019年6月27日に2,100百万円を返済します。

(3)投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要			
第7回無担保投資法人債	2006年12月14日	4,500	4,500	2.900	2026年12月14日	期限一括	(注1)	(注2)			
第16回無担保投資法人債	2012年11月22日	2,000	2,000	1.030	2019年11月22日						
第18回無担保投資法人債	2013年5月31日	2,000	2,000	1.460	2023年5月31日						
第19回無担保投資法人債	2014年2月5日	5,000	5,000	1.110	2024年2月5日						
第20回無担保投資法人債	2014年7月22日	2,000	2,000	0.303	2019年7月22日						
第21回無担保投資法人債	2014年7月22日	4,000	4,000	1.278	2026年7月22日						
第22回無担保投資法人債	2014年12月4日	3,000	3,000	0.831	2024年12月4日						
第23回無担保投資法人債	2018年5月31日	3,000	3,000	0.550	2028年5月31日						
合 計		25,500	25,500								

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

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(4)新投資口予約権

該当事項はありません。

6.期中の売買状況

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

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)
不動産	品川チャンネルビル (追加取得)	2019年3月8日	171,000	-	-	-	-	-	-
不動産	KY麹町ビル	2019年6月27日	5,750,000	-	-	-	-	-	-
不動産	FUNDES上野	2019年6月27日	3,800,000	-	-	-	-	-	-
不動産	東京建物京橋ビル	-	-	2019年6月27日	5,800,000	5,271,959	528,040	122,248	405,791
合 計		-	9,721,000	-	5,800,000	5,271,959	528,040	122,248	405,791

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

(2)その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3)特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	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	品川チャンネルビル (追加取得)	2019年3月8日	171,000	182,000	一般財団法人日本不動産研究所	2019年1月15日
取得	不動産	KY麹町ビル	2019年6月27日	5,750,000	6,280,000	一般財団法人日本不動産研究所	2019年6月1日
取得	不動産	FUNDES上野	2019年6月27日	3,800,000	3,930,000	一般財団法人日本不動産研究所	2019年6月1日
譲渡	不動産	東京建物京橋ビル	2019年6月27日	5,800,000	5,710,000	一般財団法人日本不動産研究所	2019年6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。

I 資産運用報告

(4)利害関係人等との取引状況

①取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	9,721,000千円	5,800,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
東京建物株式会社	9,550,000千円 (98.2%)	5,800,000千円 (100.0%)
合 計	9,550,000千円 (98.2%)	5,800,000千円 (100.0%)

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B)	
物件仲介手数料	5,130千円	東京建物不動産販売株式会社	5,130千円	100.0%
管理委託料 (注2)	324,578千円	東京建物株式会社	274,418千円	84.5%
		株式会社プライムブレイス	6,754千円	2.1%
外注委託費	594,480千円	東京建物株式会社	456,901千円	76.9%
		株式会社プライムブレイス	7,754千円	1.3%
テナント仲介手数料等	36,064千円	東京建物株式会社	19,126千円	53.0%
		株式会社プライムブレイス	1,268千円	3.5%

(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 (30,787千円) 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	630,954千円
株式会社プライムブレイス	2,542千円
東京不動産管理株式会社	522,686千円

(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)
2001年 9月14日	40	—	40
2002年 1月22日 (注)	60	—	100
累 計	100	—	100

(注) 投資口1口を2.5口に分割したことによる取得分です。

(2)保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (注) (百万円)	総発行済口数に対する比率 (%)
第26期 自 2014年 7月 1日 至 2014年12月31日	100	20	0.0
第27期 自 2015年 1月 1日 至 2015年 6月30日	100	20	0.0
第28期 自 2015年 7月 1日 至 2015年12月31日	100	20	0.0
第29期 自 2016年 1月 1日 至 2016年 6月30日	100	20	0.0
第30期 自 2016年 7月 1日 至 2016年12月31日	100	20	0.0
第31期 自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日	100	20	0.0
第32期 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	100	20	0.0
第33期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	100	20	0.0
第34期 自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日	100	20	0.0
第35期 自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日	100	20	0.0

(注) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

9.海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

10.海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

11.その他

(1)お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等に係る事項はありません。

(2)その他

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

II 貸借対照表

貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,784,298	23,484,645
信託現金及び信託預金	12,272,570	12,782,464
営業未収入金	291,925	385,838
前払費用	154,612	138,878
その他	12,684	11,959
流動資産合計	35,516,093	36,803,787
固定資産		
有形固定資産		
建物	58,539,550	59,982,967
減価償却累計額	△17,455,409	△18,061,478
建物 (純額)	41,084,140	41,921,489
信託建物	91,792,275	92,611,962
減価償却累計額	△33,416,345	△34,475,696
信託建物 (純額)	58,375,930	58,136,265
構築物	57,822	58,409
減価償却累計額	△23,681	△25,144
構築物 (純額)	34,140	33,264
信託構築物	132,143	144,695
減価償却累計額	△82,714	△85,434
信託構築物 (純額)	49,428	59,260
機械及び装置	785,258	799,611
減価償却累計額	△499,698	△520,489
機械及び装置 (純額)	285,560	279,122
信託機械及び装置	1,804,644	1,875,622
減価償却累計額	△1,382,079	△1,408,464
信託機械及び装置 (純額)	422,564	467,158
工具、器具及び備品	103,924	101,869
減価償却累計額	△55,707	△58,744
工具、器具及び備品 (純額)	48,217	43,124
信託工具、器具及び備品	220,120	222,723
減価償却累計額	△152,319	△161,023
信託工具、器具及び備品 (純額)	67,801	61,699
土地	106,890,048	113,047,999
信託土地	189,014,043	189,014,043
建設仮勘定	933	383
信託建設仮勘定	982	247
有形固定資産合計	396,273,790	403,064,057
無形固定資産		
借地権	14,689,483	11,801,831
その他	1,333	4,352
無形固定資産合計	14,690,817	11,806,183
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	495,000	544,858
長期前払費用	54,645	38,413
投資その他の資産合計	549,646	583,271
固定資産合計	411,514,253	415,453,512
繰延資産		
投資法人債発行費	111,879	101,044
投資口交付費	15,475	8,256
繰延資産合計	127,355	109,301
資産合計	447,157,702	452,366,601

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,472,423	2,771,354
短期借入金	—	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	17,100,000	18,000,000
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,000,000
未払金	643,512	739,135
未払費用	76,085	70,252
未払法人税等	605	605
未払消費税等	262,365	130,292
前受金	2,826,373	2,860,847
その他	1,794	43,775
流動負債合計	27,383,160	30,616,261
固定負債		
投資法人債	21,500,000	21,500,000
長期借入金	138,420,000	139,520,000
預り敷金及び保証金	7,937,385	8,098,431
信託預り敷金及び保証金	13,204,713	13,465,138
固定負債合計	181,062,098	182,583,569
負債合計	208,445,258	213,199,831
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	231,653,198	231,653,198
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	284,356	284,356
任意積立金合計	284,356	284,356
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,774,889	7,229,214
剰余金合計	7,059,245	7,513,570
投資主資本合計	238,712,444	239,166,769
純資産合計	*2 238,712,444	*2 239,166,769
負債純資産合計	447,157,702	452,366,601

Ⅲ 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(自 2018年 7月 1日 至 2018年 12月 31日)		(自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	15,652,749	※1	15,695,954
不動産等売却益		—	※2	405,791
営業収益合計		15,652,749		16,101,745
営業費用				
賃貸事業費用	※1	7,311,291	※1	7,349,926
資産運用報酬		559,342		574,894
一般事務委託及び資産保管手数料		79,429		79,048
役員報酬		6,600		6,600
信託報酬		24,251		24,790
その他営業費用		85,553		112,068
営業費用合計		8,066,468		8,147,328
営業利益		7,586,281		7,954,417
営業外収益				
受取利息		177		182
管理組合費精算金収入		4,002		59,246
受取保険金		20,938		11,239
その他		2,015		2,096
営業外収益合計		27,134		72,766
営業外費用				
支払利息		618,405		593,661
融資手数料		34,772		32,040
投資法人債利息		176,569		166,407
投資法人債発行費償却		11,788		10,835
投資口交付費償却		7,339		7,219
その他		3,044		191
営業外費用合計		851,918		810,355
経常利益		6,761,497		7,216,828
税引前当期純利益		6,761,497		7,216,828
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		6,760,892		7,216,223
前期繰越利益		13,996		12,991
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		6,774,889		7,229,214

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

前期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日) (ご参考)

(単位：千円)

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

当期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

(単位：千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	231,653,198	284,356	6,774,889	7,059,245	238,712,444	238,712,444
当期変動額						
剰余金の分配			△ 6,761,898	△ 6,761,898	△ 6,761,898	△ 6,761,898
当期純利益			7,216,223	7,216,223	7,216,223	7,216,223
当期変動額合計	—	—	454,325	454,325	454,325	454,325
当期末残高	231,653,198	284,356	7,229,214	7,513,570	239,166,769	239,166,769

V 注記表

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日）	当期 （自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日）
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <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> <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>	<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> <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> <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>
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ありませぬ。</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17,423千円です。</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> <p>a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金</p> <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> <p>a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金</p> <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） （2018年12月31日）	当期 （2019年 6 月30日）
1. 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> <p>借入極度額 24,000,000千円 当期末借入残高 — 当期末未使用残高 24,000,000千円</p>	<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> <p>借入極度額 24,000,000千円 当期末借入残高 — 当期末未使用残高 24,000,000千円</p>
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

V 注記表

〔損益計算書に関する注記〕

	前期（ご参考）		当期	
	（自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日）		（自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日）	
※1.貸貸事業損益の内訳	（単位：千円）		（単位：千円）	
A.貸貸事業収入			A.貸貸事業収入	
賃料等収入			賃料等収入	
賃料	11,029,283		賃料	11,131,988
地代	1,679,499		地代	1,726,749
共益費	1,600,954		共益費	1,591,893
駐車場収入	272,892		駐車場収入	266,789
広告物掲出料	76,205		広告物掲出料	75,465
アンテナ使用料	24,157		アンテナ使用料	25,761
その他賃貸収入	40,594		その他賃貸収入	39,276
計	14,723,589		計	14,857,925
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入	
附加使用料	801,631		附加使用料	683,694
時間貸駐車料	8,691		時間貸駐車料	8,711
解約違約金等	16,141		解約違約金等	46,466
原状回復費相当額収入	77,982		原状回復費相当額収入	71,164
その他雑収入	24,712		その他雑収入	27,992
計	929,160		計	838,028
賃貸事業収入合計	15,652,749		賃貸事業収入合計	15,695,954
B.賃貸事業費用			B.賃貸事業費用	
外注委託費	594,309		外注委託費	593,100
水道光熱費	891,772		水道光熱費	782,428
公租公課	2,210,849		公租公課	2,349,569
保険料	24,862		保険料	24,690
修繕工事費	569,947		修繕工事費	578,869
管理委託料	279,410		管理委託料	293,791
管理組合費	568,840		管理組合費	569,179
減価償却費	1,943,695		減価償却費	1,965,736
その他賃貸事業費用	227,603		その他賃貸事業費用	192,562
賃貸事業費用合計	7,311,291		賃貸事業費用合計	7,349,926
C.賃貸事業損益（A-B）	8,341,458		C.賃貸事業損益（A-B）	8,346,027
※2.不動産等売却益の内訳	—		（単位：千円）	
			東京建物京橋ビル	
			不動産等売却収入	5,800,000
			不動産等売却原価	5,271,959
			その他売却費用	122,248
			不動産等売却益	405,791

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考）		当期	
	（自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日）		（自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日）	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数	5,000,000口	発行可能投資口総口数	5,000,000口
	発行済投資口の総口数	923,000口	発行済投資口の総口数	923,000口

〔税効果会計に関する注記〕

	前期（ご参考）		当期	
	（自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日）		（自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日）	
1. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率 （調整）	31.51%	法定実効税率 （調整）	31.51%
	支払分配金の損金算入額	△ 31.51%	支払分配金の損金算入額	△ 29.74%
	その他	0.01%	その他	△ 1.76%
	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）		当期	
	（自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日）		（自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日）	
該当事項はありません。			該当事項はありません。	

V 注記表

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日）	当期 （自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日）																																																																
<p>1.金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1)金融商品に対する取組方針 本投資法人では、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指すため、資金運用方針として、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調達が効率的に組み合わせることに留意しています。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 本資産運用会社では、JPR運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。</p> <p>預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。</p> <p>借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 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 2018年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注3参照） （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額 (注1)</th> <th>時価（注1）</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)現金及び預金</td> <td>22,784,298</td> <td>22,784,298</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>12,272,570</td> <td>12,272,570</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>(3)短期借入金</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>(4)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(17,100,000)</td> <td>(17,205,974)</td> <td>105,974</td> </tr> <tr> <td>(5)1年内償還予定の投資法人債</td> <td>(4,000,000)</td> <td>(4,019,933)</td> <td>19,933</td> </tr> <tr> <td>(6)投資法人債</td> <td>(21,500,000)</td> <td>(23,001,145)</td> <td>1,501,145</td> </tr> <tr> <td>(7)長期借入金</td> <td>(138,420,000)</td> <td>(140,361,266)</td> <td>1,941,266</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 負債に計上されているものについては、（ ）で示しています。 (注2) 金融商品の時価の算定方法 (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)に準じて算定しています。</p>		貸借対照表計上額 (注1)	時価（注1）	差額	(1)現金及び預金	22,784,298	22,784,298	-	(2)信託現金及び信託預金	12,272,570	12,272,570	-	(3)短期借入金	-	-	-	(4)1年内返済予定の長期借入金	(17,100,000)	(17,205,974)	105,974	(5)1年内償還予定の投資法人債	(4,000,000)	(4,019,933)	19,933	(6)投資法人債	(21,500,000)	(23,001,145)	1,501,145	(7)長期借入金	(138,420,000)	(140,361,266)	1,941,266	<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が効率的に組み合わせることに留意しています。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 本資産運用会社では、JPR運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。</p> <p>預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。</p> <p>借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 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 2019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>23,484,645</td> <td>23,484,645</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>12,782,464</td> <td>12,782,464</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>(18,000,000)</td> <td>(18,079,700)</td> <td>79,700</td> </tr> <tr> <td>(5)1年内償還予定の投資法人債</td> <td>(4,000,000)</td> <td>(4,010,073)</td> <td>10,073</td> </tr> <tr> <td>(6)投資法人債</td> <td>(21,500,000)</td> <td>(23,073,405)</td> <td>1,573,405</td> </tr> <tr> <td>(7)長期借入金</td> <td>(139,520,000)</td> <td>(142,182,670)</td> <td>2,662,670</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 負債に計上されているものについては、（ ）で示しています。 (注2) 金融商品の時価の算定方法 (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)に準じて算定しています。</p>		貸借対照表計上額 (注1)	時価（注1）	差額	(1)現金及び預金	23,484,645	23,484,645	-	(2)信託現金及び信託預金	12,782,464	12,782,464	-	(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	(18,000,000)	(18,079,700)	79,700	(5)1年内償還予定の投資法人債	(4,000,000)	(4,010,073)	10,073	(6)投資法人債	(21,500,000)	(23,073,405)	1,573,405	(7)長期借入金	(139,520,000)	(142,182,670)	2,662,670
	貸借対照表計上額 (注1)	時価（注1）	差額																																																														
(1)現金及び預金	22,784,298	22,784,298	-																																																														
(2)信託現金及び信託預金	12,272,570	12,272,570	-																																																														
(3)短期借入金	-	-	-																																																														
(4)1年内返済予定の長期借入金	(17,100,000)	(17,205,974)	105,974																																																														
(5)1年内償還予定の投資法人債	(4,000,000)	(4,019,933)	19,933																																																														
(6)投資法人債	(21,500,000)	(23,001,145)	1,501,145																																																														
(7)長期借入金	(138,420,000)	(140,361,266)	1,941,266																																																														
	貸借対照表計上額 (注1)	時価（注1）	差額																																																														
(1)現金及び預金	23,484,645	23,484,645	-																																																														
(2)信託現金及び信託預金	12,782,464	12,782,464	-																																																														
(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	(18,000,000)	(18,079,700)	79,700																																																														
(5)1年内償還予定の投資法人債	(4,000,000)	(4,010,073)	10,073																																																														
(6)投資法人債	(21,500,000)	(23,073,405)	1,573,405																																																														
(7)長期借入金	(139,520,000)	(142,182,670)	2,662,670																																																														

前期（ご参考） （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日）	当期 （自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日）																																																																																																																												
<p>(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 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>7,937,385</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>13,204,713</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>22,784,298</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>12,272,570</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注5) 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>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>4,000,000</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>17,100,000</td> <td>21,000,000</td> <td>19,820,000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>-</td> <td>2,000,000</td> <td>19,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>18,500,000</td> <td>18,000,000</td> <td>61,100,000</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	7,937,385	信託預り敷金及び保証金	13,204,713		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	現金及び預金	22,784,298	-	-	信託現金及び信託預金	12,272,570	-	-		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	現金及び預金	-	-	-	信託現金及び信託預金	-	-	-		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	短期借入金	-	-	-	投資法人債	4,000,000	-	-	長期借入金	17,100,000	21,000,000	19,820,000		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	短期借入金	-	-	-	投資法人債	-	2,000,000	19,500,000	長期借入金	18,500,000	18,000,000	61,100,000	<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>8,098,431</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>13,465,138</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>23,484,645</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>12,782,464</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注5) 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>4,000,000</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>18,000,000</td> <td>20,820,000</td> <td>20,500,000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>2,000,000</td> <td>5,000,000</td> <td>14,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>16,000,000</td> <td>17,000,000</td> <td>65,200,000</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	8,098,431	信託預り敷金及び保証金	13,465,138		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	現金及び預金	23,484,645	-	-	信託現金及び信託預金	12,782,464	-	-		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	現金及び預金	-	-	-	信託現金及び信託預金	-	-	-		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	短期借入金	2,000,000	-	-	投資法人債	4,000,000	-	-	長期借入金	18,000,000	20,820,000	20,500,000		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	2,000,000	5,000,000	14,500,000	長期借入金	16,000,000	17,000,000	65,200,000
	貸借対照表計上額																																																																																																																												
預り敷金及び保証金	7,937,385																																																																																																																												
信託預り敷金及び保証金	13,204,713																																																																																																																												
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																																																										
現金及び預金	22,784,298	-	-																																																																																																																										
信託現金及び信託預金	12,272,570	-	-																																																																																																																										
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																																																																																																										
現金及び預金	-	-	-																																																																																																																										
信託現金及び信託預金	-	-	-																																																																																																																										
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																																																										
短期借入金	-	-	-																																																																																																																										
投資法人債	4,000,000	-	-																																																																																																																										
長期借入金	17,100,000	21,000,000	19,820,000																																																																																																																										
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																																																																																																										
短期借入金	-	-	-																																																																																																																										
投資法人債	-	2,000,000	19,500,000																																																																																																																										
長期借入金	18,500,000	18,000,000	61,100,000																																																																																																																										
	貸借対照表計上額																																																																																																																												
預り敷金及び保証金	8,098,431																																																																																																																												
信託預り敷金及び保証金	13,465,138																																																																																																																												
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																																																										
現金及び預金	23,484,645	-	-																																																																																																																										
信託現金及び信託預金	12,782,464	-	-																																																																																																																										
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																																																																																																										
現金及び預金	-	-	-																																																																																																																										
信託現金及び信託預金	-	-	-																																																																																																																										
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																																																										
短期借入金	2,000,000	-	-																																																																																																																										
投資法人債	4,000,000	-	-																																																																																																																										
長期借入金	18,000,000	20,820,000	20,500,000																																																																																																																										
	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	2,000,000	5,000,000	14,500,000																																																																																																																										
長期借入金	16,000,000	17,000,000	65,200,000																																																																																																																										

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日）	当期 （自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日）																								
<p>本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（都市型業務施設）、商業施設及び複合施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th>当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期末首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>411,794,962</td> <td>△ 830,355</td> <td>410,964,607</td> <td>493,764,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費（1,943,695千円）の計上によるものです。</p> <p>(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。</p>	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期末首残高	当期増減額	当期末残高		411,794,962	△ 830,355	410,964,607	493,764,000	<p>本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（都市型業務施設）、商業施設及び複合施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th>当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期末首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>410,964,607</td> <td>3,902,549</td> <td>414,867,157</td> <td>509,065,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は品川キャナルビルの追加取得（179,872千円）、KY麹町ビルの取得（5,813,591千円）、FUNDES上野の取得（3,822,914千円）、主な減少額は東京建物京橋ビルの売却（5,271,959千円）、減価償却費（1,965,736千円）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。</p>	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期末首残高	当期増減額	当期末残高		410,964,607	3,902,549	414,867,157	509,065,000
貸借対照表計上額			当期末の時価																						
当期末首残高	当期増減額	当期末残高																							
411,794,962	△ 830,355	410,964,607	493,764,000																						
貸借対照表計上額			当期末の時価																						
当期末首残高	当期増減額	当期末残高																							
410,964,607	3,902,549	414,867,157	509,065,000																						

V 注記表

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日）	当期 （自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	-	長期借入金の借入	-	長期借入金	7,000,000
				支払利息	22,503	未払費用	489

(注) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
利害関係人等	東京建物 株式会社	不動産業	3.17%	不動産の購入	9,550,000	-	-
				不動産の売却	5,800,000	-	-
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	-	-	-	1年内返済予定の 長期借入金	7,000,000
				支払利息	22,136	未払費用	366

(注) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日）	当期 （自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日）		
1口当たり純資産額	258,626円	1口当たり純資産額	259,118円
1口当たり当期純利益	7,324円	1口当たり当期純利益	7,818円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日）	当期 （自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日）
当期純利益（千円）	6,760,892	7,216,223
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	6,760,892	7,216,223
期中平均投資口数（口）	923,000	923,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日）	当期 （自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日）
該当事項はありません。	無担保投資法人債（グリーンボンド）の発行について 2019年4月18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、2019年7月25日に以下のとおり決定し、2019年7月31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24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）（グリーンボンド）
投資法人債の総額	50億円
利率	年0.570%
担保	無担保・無保証
申込期間	2019年7月25日
払込期日	2019年7月31日
発行価額	額面100円につき金100円
償還方法、償還期限	2029年7月31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	借入金の返済資金

VI 金銭の分配に係る計算書

金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考) (自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日)	当期 (自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日)
I. 当期末処分利益	6,774,889,480円	7,229,214,642円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	6,761,898,000円 (7,326円)	6,811,740,000円 (7,380円)
III. 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	405,088,162円
IV. 次期繰越利益	12,991,480円	12,386,480円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数923,000口の整数倍数となる6,761,898,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針のもと、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除した残額について、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数923,000口の整数倍数となる6,811,740,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

VII 監査報告書


独立監査人の監査報告書

2019年8月14日

日本プライムリアルティ投資法人

役員会 御中

EY新日本 有限責任監査法人

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

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本プライムリアルティ投資法人の2019年1月1日から2019年6月30日までの第35期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自2018年7月1日 至2018年12月31日)	当期 (自2019年1月1日 至2019年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,761,497	7,216,828
減価償却費	1,943,695	1,965,898
投資法人債発行費償却	11,788	10,835
投資口交付費償却	7,339	7,219
受取利息	△177	△182
支払利息	794,974	760,069
営業未収入金の増減額(△は増加)	227,365	△93,912
前払費用の増減額(△は増加)	△28,668	15,734
営業未払金の増減額(△は減少)	199,966	111,534
未払金の増減額(△は減少)	9,665	70,167
未払消費税等の増減額(△は減少)	17,859	△132,073
前受金の増減額(△は減少)	65,047	34,473
有形固定資産の売却による減少額	—	2,020,668
無形固定資産の売却による減少額	—	3,251,290
その他	14,554	55,016
小計	10,024,908	15,293,568
利息の受取額	177	182
利息の支払額	△795,023	△765,902
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,229,457	14,527,242
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	△277,575	△9,804,326
信託有形固定資産の取得による支出	△537,894	△759,308
無形固定資産の取得による支出	—	△365,875
差入敷金及び保証金の差入による支出	△49,257	△49,857
預り敷金及び保証金の返還による支出	△94,649	△484,149
預り敷金及び保証金の受入による収入	93,864	647,991
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△194,620	△431,553
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	491,935	691,979
投資活動によるキャッシュ・フロー	△568,198	△10,555,099
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	—	2,000,000
長期借入れによる収入	10,000,000	11,100,000
長期借入金の返済による支出	△8,100,000	△9,100,000
投資法人債の償還による支出	△2,000,000	—
分配金の支払額	△6,685,943	△6,761,902
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,785,943	△2,761,902
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,875,315	1,210,240
現金及び現金同等物の期首残高	33,181,553	35,056,869
現金及び現金同等物の期末残高	35,056,869	36,267,109

(注) キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けていません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

	前期(ご参考) (自2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当期 (自2019年1月1日 至 2019年6月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

	前期(ご参考) (自2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当期 (自2019年1月1日 至 2019年6月30日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(2018年12月31日) 現金及び預金 22,784,298千円 信託現金及び信託預金 12,272,570千円 現金及び現金同等物 35,056,869千円	(2019年6月30日) 現金及び預金 23,484,645千円 信託現金及び信託預金 12,782,464千円 現金及び現金同等物 36,267,109千円

投資主インフォメーション

投資口価格の状況 (2019年6月30日現在)

時価総額: 4,310億円

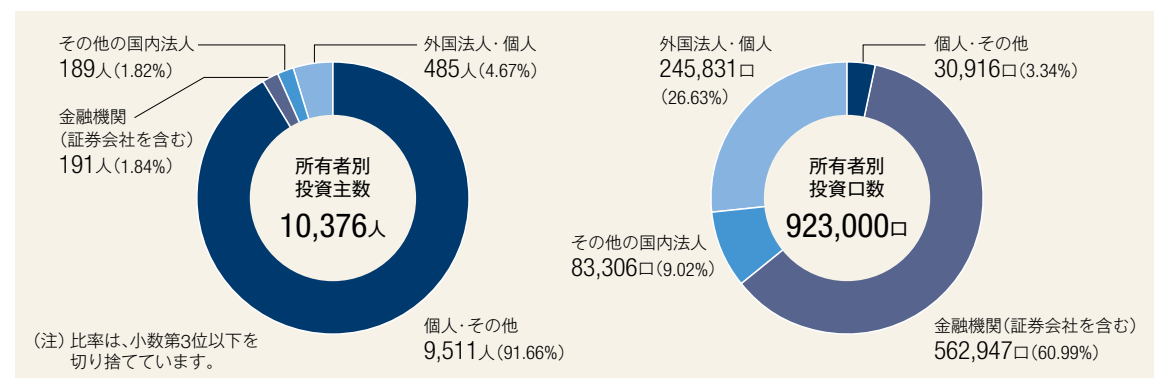
上場来高値(取引値): 564,000円(2007年5月7日)

期末投資口価格: 467,000円

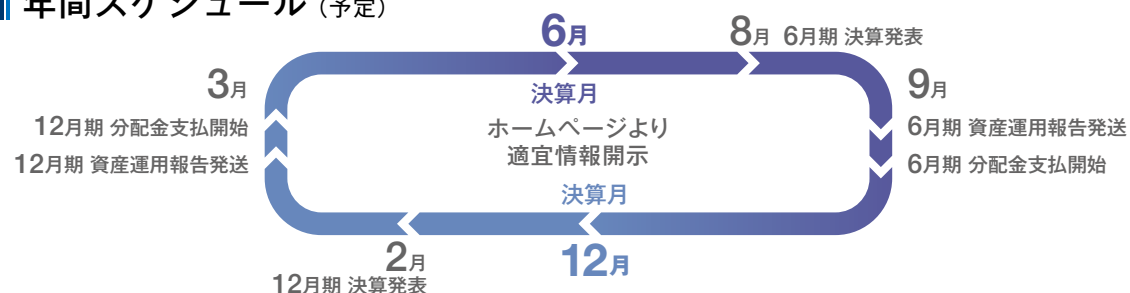
上場来安値(取引値): 130,300円(2008年10月28日)



投資主構成 (2019年6月30日現在)



年間スケジュール (予定)



IR活動

① IR活動報告

投資家の皆様との対話を重視したIR活動に積極的に取り組んでいます。2019年6月期(第35期:2019年1月～6月)の活動は以下のとおりです。

開催日	イベント名	開催都市
4月10日(水)	個人投資家向け決算説明会(東京)	東京都千代田区
4月12日(金)	個人投資家向け決算説明会(大阪)	大阪府大阪市
4月20日(土)	SMBC日興J-REITフェア2019(名古屋)	愛知県名古屋市
5月13日(月)	Jリート普及全国キャラバン2019(福岡)	福岡県福岡市



個人投資家向け決算説明会(大阪)



SMBC日興J-REITフェア2019(名古屋)



Jリート普及全国キャラバン2019(福岡)

② ホームページのご案内

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

8955

(証券コード)

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



マイナンバーのお届出が済んでいない投資主様へ

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

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

◆投資口の分配金をお受取りになる場合

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

お届出が済んでいない投資主様は、お早めにお手続きください

マイナンバーの取扱いについて

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

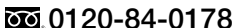
マイナンバー制度について

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



マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

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

みずほ信託銀行 証券代行部  0120-84-0178

投資主メモ

決算期：毎年6月30日・毎年12月31日

投資主総会：2年に1回以上開催

同基準日：本投資法人規約に定める日

分配金受領基準日：毎年6月30日・毎年12月31日

投資主名簿等管理人：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社

同事務取扱場所：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部

(郵便物送付先) 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部

(電話お問い合わせ先) ☎ 0120-288-324

上場金融商品取引所：東京証券取引所(銘柄コード:8955)

住所変更等手続について

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

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

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部にご郵送下さい。また、みずほ信託銀行(トラストラウンジは除きます。)及びみずほ銀行の各本支店でもお支払いいたします。(なお、みずほ証券ではお取次ぎのみいたします。)

また、分配金の銀行等への振込ご指定については、上記住所変更等手続と同様、証券会社(証券会社に口座をお持ちの場合)、又はみずほ信託銀行(特別口座管理対象となっている場合)宛にお願いいたします。

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