



第23期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

平成25年1月1日～平成25年6月30日

日本プライムリアルティ投資法人

東京都中央区八重洲一丁目4番16号

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



Japan Prime Realty Investment Corporation

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

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

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

JPRの特徴

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

■ 確定分配金(第23期)

1口当たり
分配金 **6,031**円

(分配金支払開始日 平成25年9月10日)

資産規模 **3,986**億円
 保有物件数 **60**物件
 期末稼働率 **96.9%**

(第23期末現在)

CONTENTS

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



■ ご挨拶



左から: 出縄正人、金子博人、安田荘助

日本プライムリアルティ投資法人

執行役員

金子博人

監督役員

安田荘助

監督役員

出縄正人

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

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

本投資法人は、平成25年6月末日に第23期(自:平成25年1月1日 至:平成25年6月30日)の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

今後についても、引き続き投資法人のガバナンスに充分留意しつつ、資産運用を委託しております株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(略称:TRIM)と共に、ポートフォリオの中長期的な安定成長を図ってまいります。

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

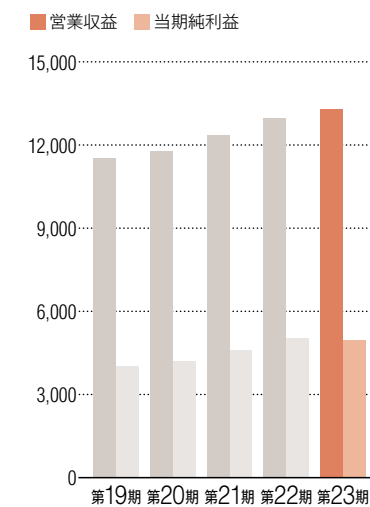


1. 決算トピックス

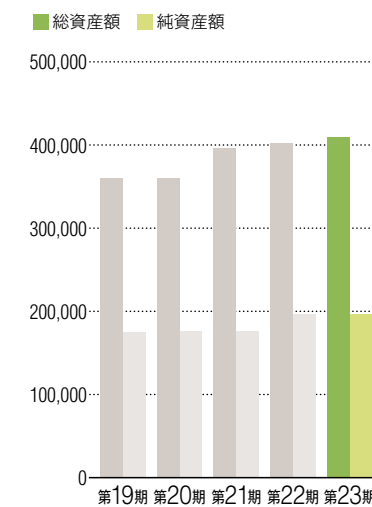
決算ハイライト

	第19期 平成23年6月期	第20期 平成23年12月期	第21期 平成24年6月期	第22期 平成24年12月期	第23期 平成25年6月期
営業収益 (百万円)	11,529	11,772	12,345	12,963	13,278
経常利益 (百万円)	4,075	4,201	4,597	5,026	4,975
当期純利益 (百万円)	4,010	4,200	4,596	5,025	4,974
分配金総額 (百万円)	4,011	4,201	4,597	5,026	4,975
総資産額 (百万円)	360,004	360,699	396,017	401,984	409,715
純資産額 (百万円)	175,452	175,640	176,035	197,168	197,116
自己資本比率 (%)	48.7	48.7	44.5	49.0	48.1
1口当たり純資産額 (円)	245,387	245,651	246,204	238,992	238,929
1口当たり分配金 (円)	5,611	5,876	6,430	6,093	6,031

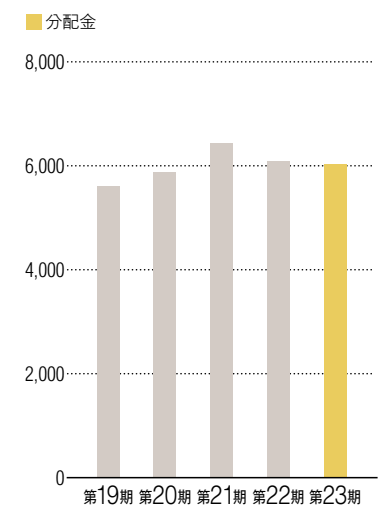
営業収益・当期純利益(百万円)



総資産額・純資産額(百万円)



1口当たり分配金(円)



2. 投資家の皆様へ



株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
代表取締役社長

大久保 聡

社長経歴

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

ポートフォリオ収益に寄与する優良オフィスの取得と稼働率の回復により
収益基盤を強化しました。

着実な外部成長を通じて資産規模の拡大に取り組み、安定した収益力の
向上を目指していきます。

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

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

平成25年6月期(第23期)は、ポートフォリオ収益に寄与する優良オフィスを2物件取得し、期末稼働率も当初想定を上回る96.9%に上昇させることができました。また、有利子負債のコストの圧縮・長期固定化を推進し、安定した財務基盤の更なる強化を図りました。

これらにより、営業収益は5期連続の増収となり、1口当たり分配金を5,800円(平成25年2月公表時)から6,031円に上方修正できました。

以下、JPRの資産運用会社である(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(TRIM)を代表して、これらの運用の概況と今後の見通しについてご説明いたします。

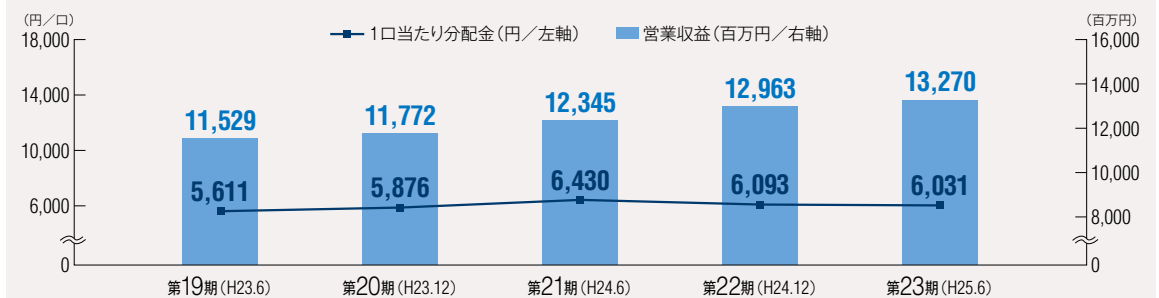
Q1 : 当期(平成25年6月期)の業績についてお聞かせください。

A1 : 5期連続の増収となり、1口当たり分配金は6,031円となりました。

1口当たり分配金は、当初公表数値の5,800円を約4%上回る6,031円となり、平成24年6月期から3期続けて6,000円台を維持することができました。

ポートフォリオ収益に寄与する優良オフィス2物件を取得したことに加え、稼働率が当初想定を大幅に上回り、既存ポートフォリオにおいても収益の底上げを図ることができ、5期連続の増収となりました。

1口当たり分配金と営業収益の推移

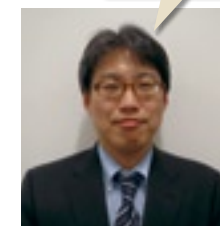


Q2 : 稼働率上昇の背景についてお聞かせください。

A2 : リーシング力の強化により稼働率が向上しました。

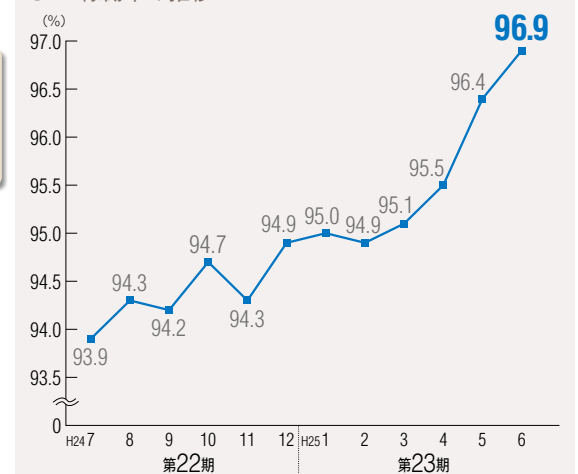
当期末の稼働率は、当初想定を大幅に上回り、96.9%まで向上しました。従来はコスト削減移転が主流でしたが、アベノミクス効果等により各企業のマインドが改善し、拡張移転や館内増床が増加しています。昨年よりリーシングを強化するためのチームを組成し積極的な活動を続けてきており、ポジティブに動き始めた賃貸マーケットの変化をいち早く察知し、テナントニーズへの的確な対応が可能となり、稼働率上昇につながりました。

テナントニーズをいち早くすくいあげることができたと自負しています。



リーシングチームリーダー
投資運用部 AM2グループ
グループ長 飯銅 正樹

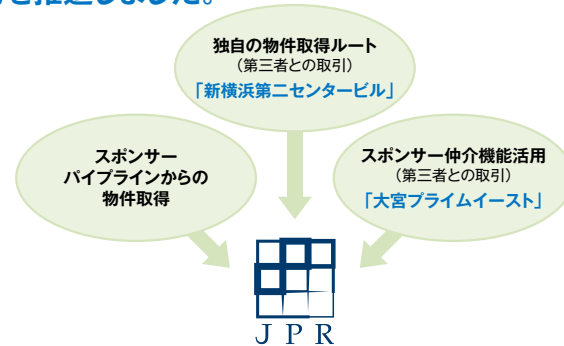
JPR稼働率の推移



Q3 : 収益性の高い物件を取得できた理由についてお聞かせください。

A3 : プロフェッショナルな取得活動を推進しました。

当期は、ポートフォリオ平均利回り(4.6%)を大幅に上回る形で、大宮プライムイースト(7.0%)の新規取得、新横浜第二センタービル(9.0%)の追加取得を行いました。両物件とも一般マーケットからの取得ですが、プロフェッショナルな取得活動の成果と自負しています。



「大宮プライムイースト」情報収集力と取引の確実性への評価

「大宮」は、新幹線をはじめ複数の路線が乗り入れる優れたアクセス性を有し、東京から上信越・東北方面への玄関口としての立地特性があります。JPRでは以前からターゲットエリアとして注目し、深く情報収集していたことや、JPRの取引の確実性・信頼性を売主にご評価いただけたこと等により、今回、スムーズな取引が実現できました。



大宮エリアはオフィス需要が底堅く、東京都心との比較でも稼働率の高いエリアです。



取得担当
投資運用部 投資グループ
主任 荒木 剛広

「新横浜第二センタービル」優先交渉権の活用と長年の信頼関係

本物件については、既に共有持分の50%を保有しており、今回は優先交渉権を活用した追加取得となりました。しかし取引成立には、これまでの共有・運営により築いてきた相手先との強い信頼関係が大きく貢献しています。JPRは共同ビルを多数保有していますが、今回のような優先交渉権や相手先との信頼関係に基づく追加取得は、ビッグス新宿ビル等でも実現しており、JPRの外部成長手法として有効に機能しています。



以前から本物件を熟知しており、取得の際にはその知識が活かしました。



取得担当
投資運用部 投資グループ
シニアマネジャー 梶 千誠

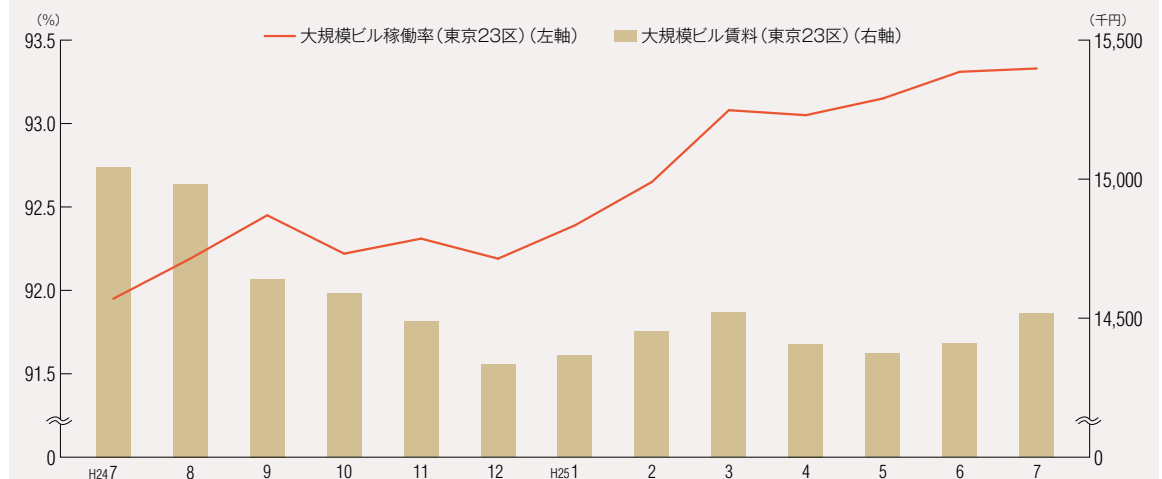
JPRは、マーケット環境が厳しかった時期においても順調に外部成長してきました。今回の両物件は、貴重な取得機会を逃さず、過度な価格競争にも巻き込まれることなく取得できた点で、非常に意義深いと考えています。今後もプロフェッショナルとして、戦略的かつ地道な取得活動を継続していきます。

Q4 : 現在のオフィス賃貸マーケットについてお聞かせください。

A4 : 東京エリアのオフィス賃貸マーケットは緩やかに回復しつつあります。

東京23区のオフィス賃貸マーケットは、新規供給が抑制されてきたことに加え、アベノミクス等による景況感の回復に伴い、館内増床等も含め新規需要が拡大したことから、改善しつつあります。また、大規模ビルの新規賃料水準は上昇に転じています。テナントのスタンスは、省エネ・防災対応などの設備水準に対するニーズや、コスト意識など、依然として厳しいことから、今後の市況は、物件による二極化がさらに進展しつつ、緩やかに回復していくでしょう。このような中で、REITの保有する物件の設備水準やテナント満足度の高さが改めて評価されていくものと思われます。

東京23区の大規模ビル賃料と稼働率の推移



(注) 三幸エステート株式会社の「オフィスマーケット調査月報(東京23区)」に基づきTRIM作成。

Q5 : JPRの今後の戦略についてお聞かせください。

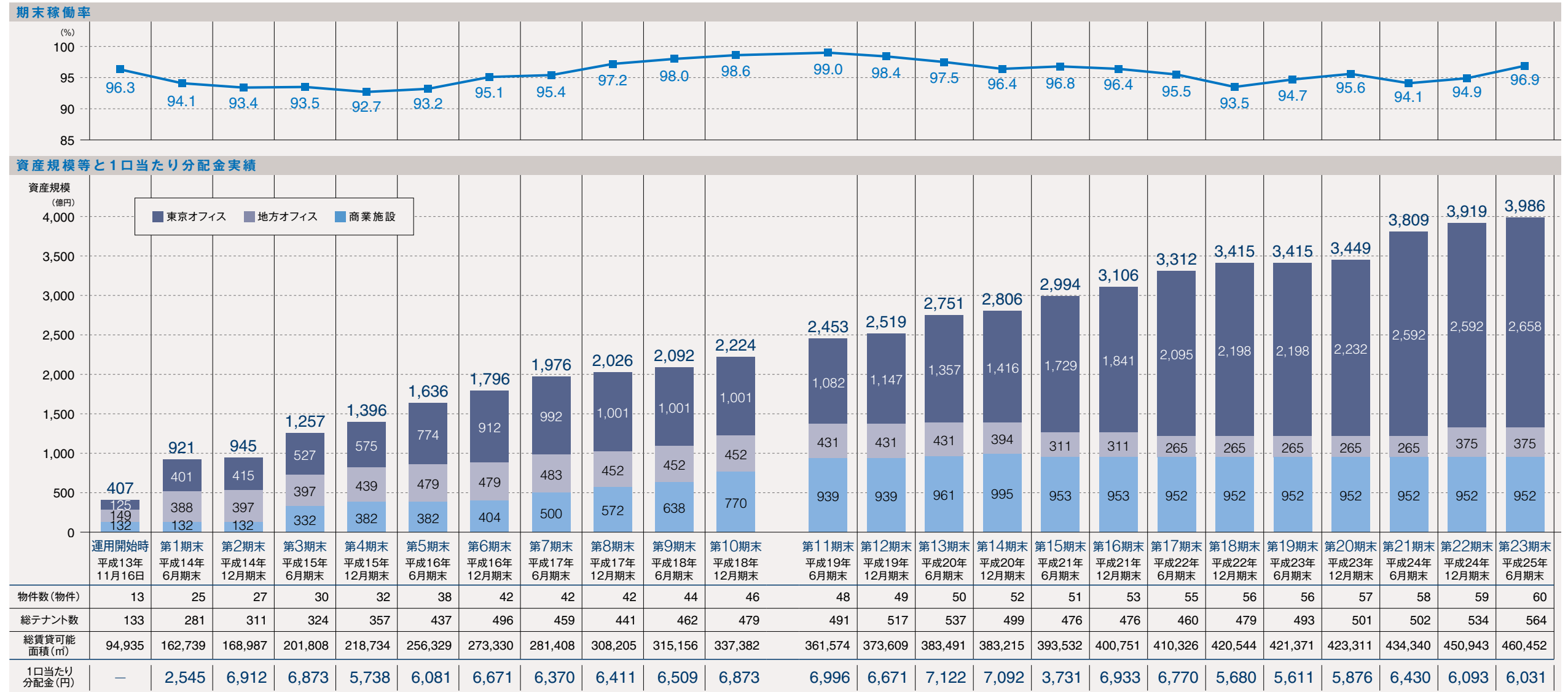
A5 : 着実な内部成長・外部成長により、次なる成長ステージを目指します。

JPRのポートフォリオ稼働率は急速に回復し、テナントからの賃料減額要請も大幅に減少しており、ポジティブな変化が目立ってきました。

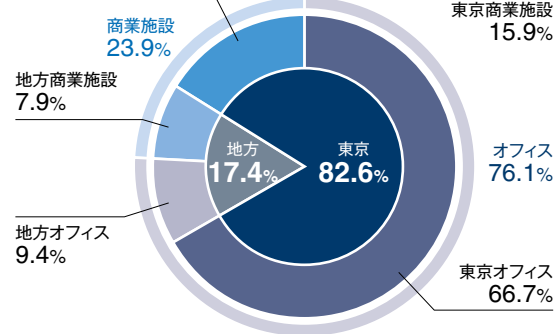
JPRでは、テナント解約の未然防止を図りつつ、空室期間の短縮及び賃料水準の引き上げによって、収益の改善に取組むとともに、収益の増大に寄与する外部成長により、次なる成長ステージを目指します。

1. ポートフォリオの推移

ポートフォリオの推移



分散の状況



ポートフォリオ運用基準

地域別目標投資割合

東京：80~90%

地方：20~10%

用途別目標投資割合

オフィス：70~90%

商業施設：30~10%

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

(注1) 資産規模は、それぞれの時点におけるJPRのポートフォリオに含まれる各物件の取得価格の合計を、億円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) テナント数については、1つのテナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数テナントとする方法で算出しています。

(注3) 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を東京建物株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転賃(サブリース)しています。そのため、同ビルの賃貸可能面積については、同社が賃借しかつ転賃が可能な事務所・店舗及び倉庫にかかる契約上の合計面積に本投資法人の賃料配分率(平成20年6月末までは39.70457%、平成20年9月の追加取得に伴い、平成20年12月期からは40.31465%)を乗じた面積、稼働率算定の際の賃貸面積については、転借人への転賃面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数第3位以下を四捨五入して算出しています。また、同ビルにおいては、転借人の数をテナント数とみなしています。

(注4) 新宿センタービル、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルは、テナントが転借人に転賃(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。そのため、同ビルの総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は、テナントの転借人に対するものを記載しており、転借人の数をテナント数とみなしています。

(注5) 契約面積と賃料算定面積が異なる場合、平成18年12月期までは賃料算定面積を賃貸面積としていましたが、平成19年6月期からは契約面積を賃貸面積としています。

(注6) 期末稼働率は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注7) 総賃貸可能面積は、小数点以下を切り捨てて記載しています。

2. 投資戦略

長期的な成長力を高めるため、東京オフィスへの重点投資を継続するとともに、相対的に高い利回りが期待できる商業施設と地方オフィスへ厳選投資していきます。

東京オフィスへの重点投資

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

東京は、他の地方都市と比べて安定した稼働と高水準の賃料が期待できるとともに、賃貸市況が回復に向かった際の賃料の反転上昇余地は大きいと考えられます。JPRでは、今後も、更にポートフォリオ・クオリティを向上させ、市況回復期の成長力を高めるため、東京オフィスへの重点投資を継続する方針です。

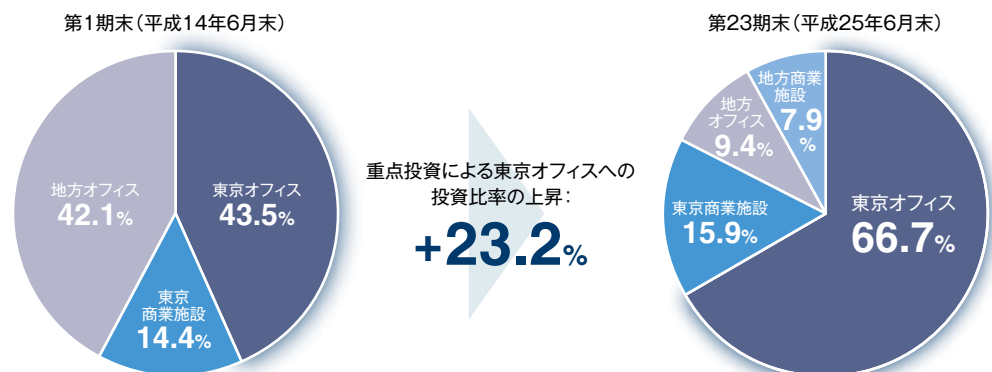
商業施設 地方オフィスへの 厳選投資

相対的に高い利回りが期待できる商業施設及び地方オフィスについては、一定水準の安定収益を維持できる優良物件に厳選投資

商業施設や地方オフィスには、マーケットの影響により収益の安定性がやや劣る物件がみられますが、利回りは、東京オフィスと比較して相対的に高い傾向があります。JPRは、東京オフィスへの重点投資により成長力を担保するとともに、長期固定賃料の都市型商業施設やエリア競争力の高い大型の地方オフィスに厳選投資することで収益の安定性を補完していきます。

用途別・地域別投資比率の変化

JPRでは、直近5年間で、東京オフィスに15物件、1,300億円（取得価格）の投資を行い、ポートフォリオ・クオリティを向上しました。



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

本投資法人のポートフォリオ運用基準

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

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

東京建物をはじめとする芙蓉グループ各社のスポンサーサポートの活用

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

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



物件取得手法の多様化と高いソーシング力に基づく投資戦略

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

スポンサーサポートを活用した取得事例

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

「スポンサー」

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

大手町タワー(底地)*

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

薬院ビジネスガーデン

薬院ビジネスガーデンは、東京建物が出資するSPCから取得しています。

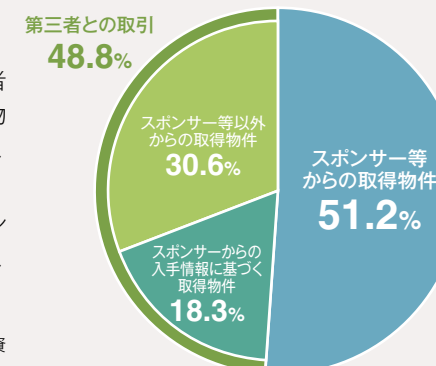
日本プライムリアルティ投資法人(8955)

物件取得チャンネル別実績

JPRでは、スポンサー等^(注)からの取得物件(51.2%)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:48.8%)では、ほぼ均衡した比率(取得価格)となっています。

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

(注) スポンサー等とは、スポンサー5社、その関係会社及びスポンサーが出資した特別目的会社(SPC)を意味します。



*平成25年8月30日に「(仮称)大手町1-6計画(底地)」から「大手町タワー(底地)」に名称変更しました。

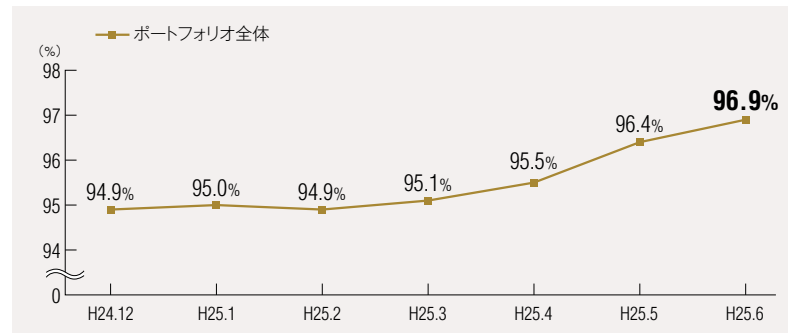
3. 運営戦略

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

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

稼働率の推移

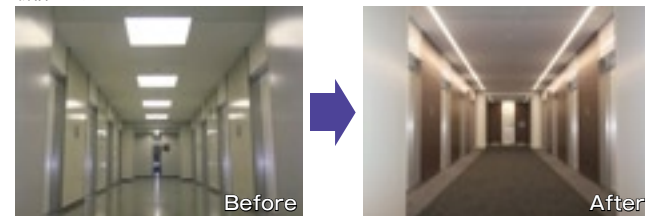
リーシング強化・テナント満足度向上への取組みが成果として現われ、当期においては、オフィス稼働率が大きく改善し、ポートフォリオ全体の稼働率は平成25年6月末時点で96.9%（前期末比+2.0%）となっています。



戦略的バリューアップ工事

JPRでは、新規テナント誘致やテナント満足度向上につながるバリューアップ工事に戦略的に取り組んでいます。新宿センタービルやMS芝浦ビルなどでは、共用部のリニューアル工事を実施し、テナントリーシングに効果を発揮しています。

- 共用部のバリューアップ事例
- 新宿センタービル



4. 財務戦略

有利子負債比率（LTV）を安定的に運用しながら、負債の長期固定金利比率を高めるなど、保守的な財務運営が評価され、AAの格付けを維持しています。

LTV(注1)	45.7%	LTVの保守的運用を基本方針とし、上場後50%以下の水準で安定的に推移しています。
長期固定金利比率(注2)	79.2%	有利子負債の調達には長期固定金利とすることを基本方針とし、長期固定金利比率は高水準を維持しています。(1年内に返済等予定の長期有利子負債を含めると98.2%)
長期有利子負債平均利率(注3)	1.30%	良好な資金調達環境を最大限に享受し、有利子負債コストの低減に努めています。

(注1) LTV(総資産有利子負債比率)=有利子負債額÷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(1年内返済・償還予定のものを除く。)÷全ての有利子負債額
 (注3) 長期有利子負債平均利率は、当期末日時点で返済・償還までの期間が1年超の長期有利子負債について、当期末日現在の利率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。

格付けの状況

保守的な財務運営が評価され、高い格付けを保持しています。

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

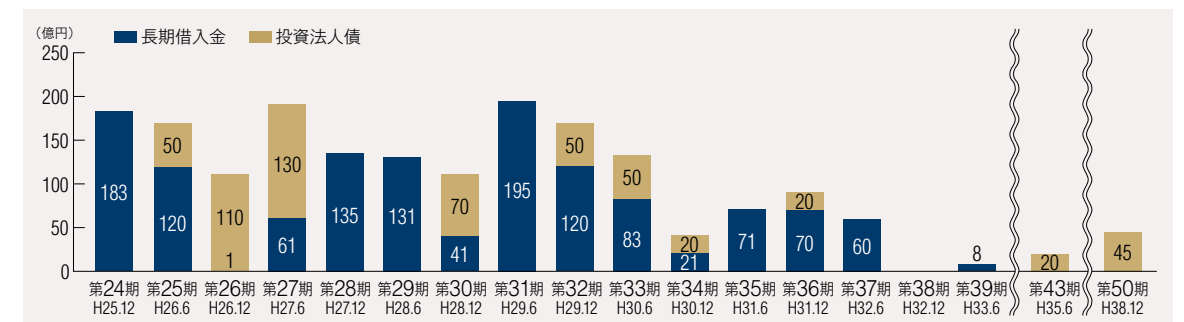
投資法人債の発行

当期においては下記の投資法人債を発行し、引き続き金利コストの低下、借入期間の長期化を進めました。

名称	発行年月日	発行額	利率	償還期限	償還方法
第17回投資法人債(5年債)	平成25年5月31日	50億円	0.65%	平成30年5月31日	期限一括
第18回投資法人債(10年債)	平成25年5月31日	20億円	1.46%	平成35年5月31日	

有利子負債の返済期日の分散状況

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



5. ガバナンスへの取組み

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

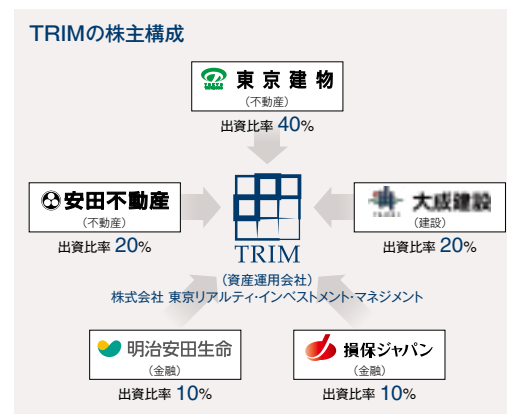
独立性の高い役員構成

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

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

分散された出資構成と独立性の強化

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



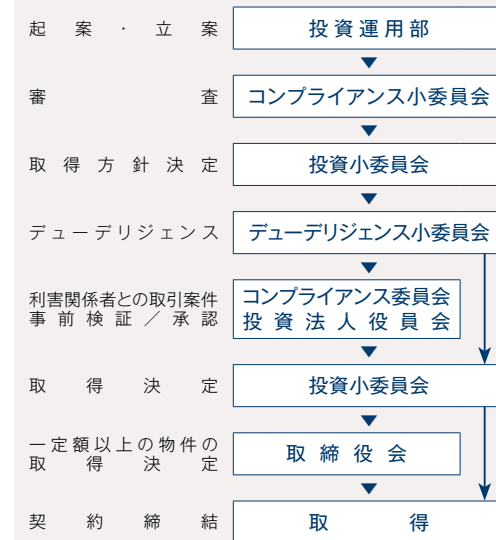
厳格なプロセスに基づく意思決定

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

TRIMのコンプライアンス委員会メンバー

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

厳格な意思決定プロセス(物件取得時)



6. 環境への取組み

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

DBJ Green Building 認証の取得

- JPRでは、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が環境・社会への配慮等を併せ持つ不動産に対して認証する「DBJ Green Building 認証」を複数の物件で取得しています。

DBJ Green Building 認証 | オフィスビルが持つ環境・社会への配慮の程度に応じて、DBJが「プラチナ」「ゴールド」「シルバー」「ブロンズ」「サーティファイド」の5段階で認証を付与

GRESB(グレスビー) 調査への継続的参加

- JPRでは、環境配慮やサステナビリティ(持続可能性)を評価・分析するGRESB(グレスビー)の調査に、平成23年及び平成24年と連続して参加し、いずれも環境配慮への取組み姿勢について一定の評価を得ています。
- 明確な環境方針の下、資産運用会社をはじめプロパティマネジメント会社からビルメンテナンス会社に至るまで、ビル運営にかかわる全ての事業関係者間において一貫した体制を整備し、テナントからの協力も得ながら、地道にエネルギー削減に取り組んできた結果と考えています。



スポンサーが持つ環境対応ノウハウを活用

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

7. ポートフォリオの概要

物件一覧(全60物件)

A 東京都心 (28物件)

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格		総賃貸可能面積 (m ²)	PML (%)
					百万円	比率 (%)		
事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋	H13.12.27	16,276	4.1	7,994.02	2.9
	A-2	兼松ビル別館	東京都中央区京橋	H13.12.27	2,874	0.7	2,291.13	7.4
	A-3	JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	H13.11.16	2,100	0.5	2,804.56	5.8
	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町	H13.11.16	1,670	0.4	3,319.60	8.6
				H14.11.21	550	0.1		
				H16.11.12	200	0.1		
				(計)	2,420	0.6		
	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町	H14.6.21	4,000	1.0	3,265.34	6.8
	A-6	MS芝浦ビル	東京都港区芝浦	H15.3.28	11,200	2.8	14,469.72	4.0
	A-7	五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田	H15.7.23	2,920	0.7	4,243.58	4.4
	A-8	福岡ビル	東京都中央区八重洲	H15.10.15	1,800	0.5	1,250.06	7.1
				H17.4.15	1,120	0.3	687.34	
	(計)	(計)	(計)	2,920	0.7	1,937.40		
	A-9	JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南	H16.5.28	5,100	1.3	4,224.96	8.0
	A-10	オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田	H16.6.1	3,500	0.9	4,088.44	1.6
	A-11	新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿	H16.7.2	10,000	2.5	10,982.03	2.0
				H20.9.26	180	0.0	168.75	
				(計)	10,180	2.6	11,150.78	
	A-12	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿	H16.11.9	2,900	0.7	15,196.08	3.7
				H17.4.12	8,921	2.2		
				H22.7.13	3,300	0.8		
				(計)	15,121	3.8		
	A-13	アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川	H16.11.26	710	0.2	1,253.39	5.0
A-14	新宿センタービル	東京都新宿区西新宿	H20.3.27	21,000	5.3	8,863.98	2.4	
A-15	南麻布ビル	東京都港区南麻布	H20.7.14	3,760	0.9	3,405.73	4.3	
A-16	品川キャナルビル	東京都港区港南	H20.12.19	1,870	0.5	1,700.57	6.8	
A-17	六番町ビル	東京都千代田区六番町	H21.12.2	2,800	0.7	2,488.36	4.4	
A-18	JPR原宿ビル	東京都渋谷区神宮前	H21.12.25	8,400	2.1	4,760.09	7.1	
A-19	東京建物京橋ビル	東京都中央区京橋	H22.2.12	5,250	1.3	3,499.31	7.7	
A-20	JPR日本橋堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町	H22.3.31	5,100	1.3	5,299.89	4.7	
A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷	H22.5.31	15,050	3.8	6,177.74	4.7	
A-22	銀座三和ビル	東京都中央区銀座	H23.8.29	3,400	0.9	1,899.27	8.2	
A-23	大手町タワー(底地)	東京都千代田区大手町	H24.3.13	36,000	9.0	11,034.78	—	
商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南	H15.6.30	12,000	3.0	8,076.85	5.0
	A-2	JPR代官山	東京都渋谷区代官山町	H16.10.5	2,160	0.5	651.29	11.1
	A-3	JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前	H18.3.24	4,275	1.1	1,027.33	3.0
				H19.3.14	540	0.1		
	A-4	新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿	H20.4.24	2,200	0.6	2,347.81	2.0
(計)	(計)	(計)	2,740	0.7				
A-5	有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)	東京都千代田区有楽町	H20.8.27	3,400	0.9	1,101.92	2.3	
小計					206,526	51.8	138,573.92	—

(注1) 平成25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) 賃貸可能面積については、JPRの保有部分についてのみ記載しており、共有物件については、JPRの持分に相当する面積を記載しています。

B 東京周辺部 (17物件)

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格		総賃貸可能面積 (m ²)	PML (%)
					百万円	比率 (%)		
事務所	B-1	アルカイスト	東京都墨田区錦糸	H13.11.16	5,880	1.5	7,022.76	3.2
	B-2	JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	H13.12.13	2,350	0.6	5,536.38	2.6
	B-3	JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通	H13.11.16	2,927	0.7	6,066.53	10.2
	B-5	新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜	H14.9.25	920	0.2	5,284.75	6.4
				H25.3.28	570	0.1		
				(計)	1,490	0.4		
	B-6	川口センタービル	埼玉県川口市本町	H16.2.13	8,100	2.0	15,455.90	4.7
	B-7	JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷	H16.3.1	3,250	0.8	6,490.05	3.1
	B-8	立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町	H17.9.30	888	0.2	1,747.13	5.2
				H19.2.28	2,300	0.6	2,983.91	
	(計)	(計)	(計)	3,188	0.8	4,731.04		
	B-9	ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋	H19.3.22	5,831	1.5	6,023.39	2.5
	B-10	ゆめおおおカオファスタワー	神奈川県横浜市港南区上大岡西	H19.7.10	6,510	1.6	12,014.32	1.2
B-11	オリーナスタワー	東京都墨田区太平	H21.6.29	31,300	7.9	23,987.40	3.3	
B-12	東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸	H22.12.27	7,000	1.8	6,494.09	9.5	
B-13	大宮プライムイースト	埼玉県さいたま市大宮区下町	H25.3.22	6,090	1.5	6,871.45	4.4	
商業施設	B-1	田無アスタ	東京都西東京市田無町	H13.11.16	10,200	2.6	31,121.71	6.6
	B-3	キューボラ本館棟	埼玉県川口市川口	H18.3.31	2,100	0.5	5,963.00	6.3
	B-4	JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町	H18.9.28	7,260	1.8	19,740.95	10.9
	B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所	H19.3.19	4,335	1.1	14,960.69	8.0
	B-6	川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町	H19.4.12	15,080	3.8	13,066.69	4.0
	小計					122,891	30.8	190,831.10

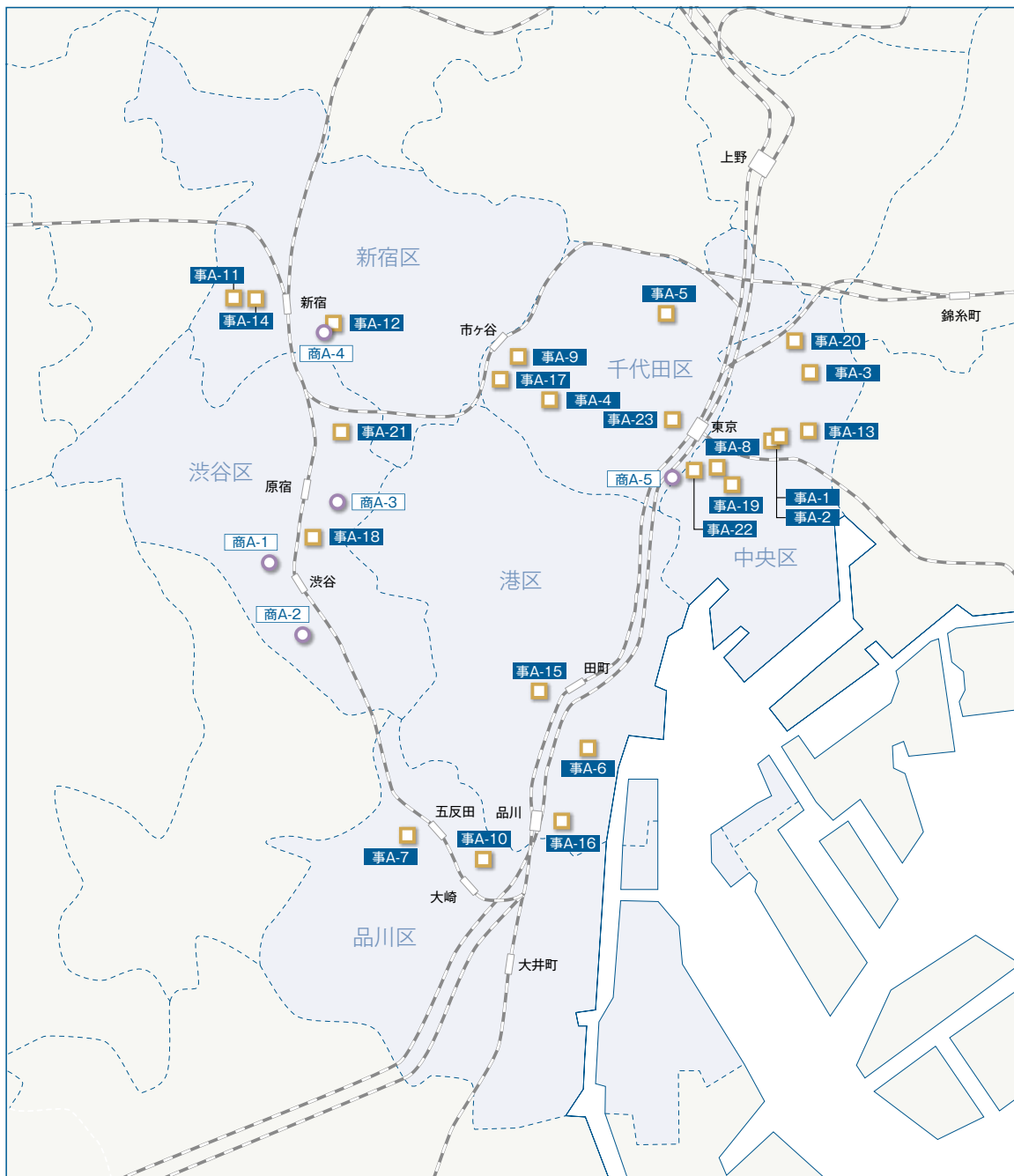
C 地方 (15物件)

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格		総賃貸可能面積 (m ²)	PML (%)
					百万円	比率 (%)		
事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山	H13.11.16	2,140	0.5	5,326.88	1.9
	C-4	東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町	H13.11.16	4,150	1.0	7,163.08	10.5
	C-7	JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	H13.11.16	2,900	0.7	6,568.43	1.1
	C-9	JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山	H13.11.16	1,560	0.4	3,946.36	4.5
	C-12	損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡	H14.6.26	3,150	0.8	7,129.05	0.5
	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町	H14.6.26	1,670	0.4	4,875.12	11.2
	C-14	天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神	H14.6.21	2,810	0.7	3,257.73	1.3
	C-17	JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曾根崎新地	H16.1.23	2,140	0.5	3,930.21	11.1
	C-18	JPR博多中央ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	H16.6.11	1,920	0.5	3,290.42	1.6
	C-19	JPR名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区栄	H17.3.22	4,137	1.0	7,086.37	10.0
C-20	薬院ビジネスガーデン	福岡県福岡市中央区薬院	H24.8.8	10,996	2.8	16,654.33	1.4	
商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市北区茶屋町	H15.5.15	8,000	2.0	18,586.97	11.6
				H15.7.16	5,000	1.3		
	(計)	13,000	3.3					
	C-3	ベネトン心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場	H17.5.30	5,430	1.4	5,303.98	12.7
	C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町	H17.9.28	7,220	1.8	35,444.13	4.8
C-5	JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	H18.8.30	6,000	1.5	2,484.39	14.8	
小計					69,223	17.4	131,047.45	—
合計					398,640	100.0	460,452.47	3.4

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

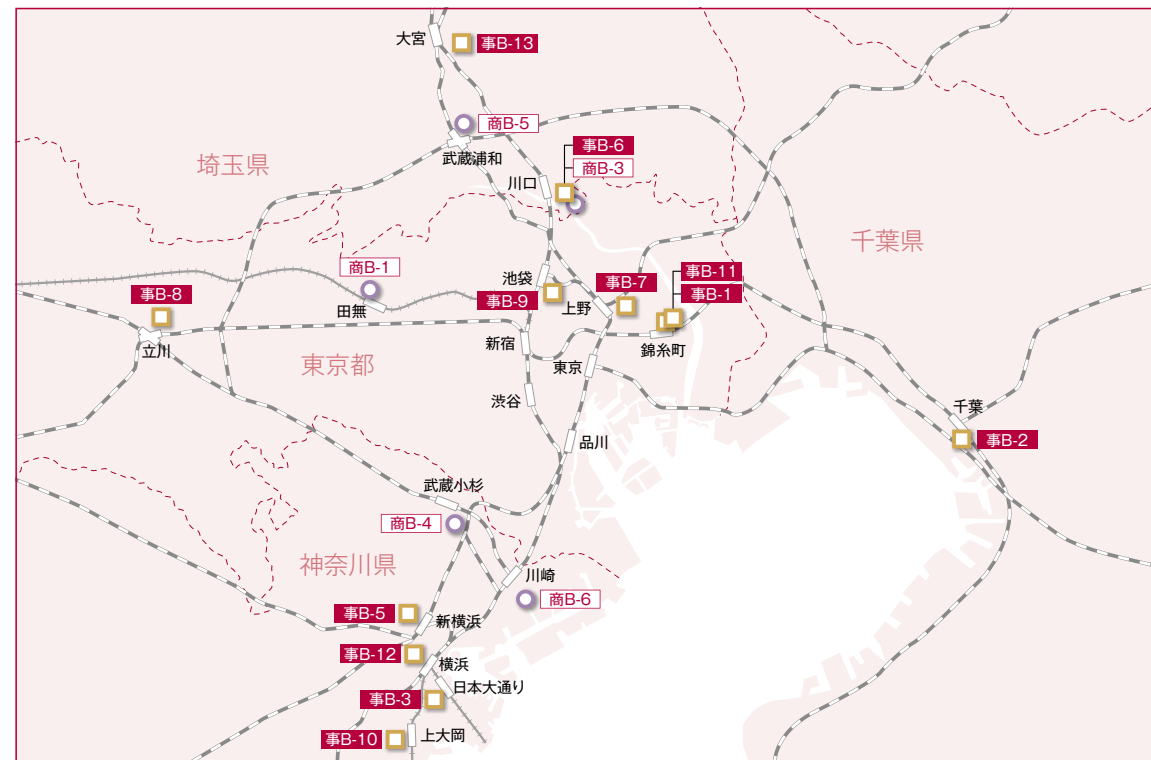
ポートフォリオマップ

A 東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



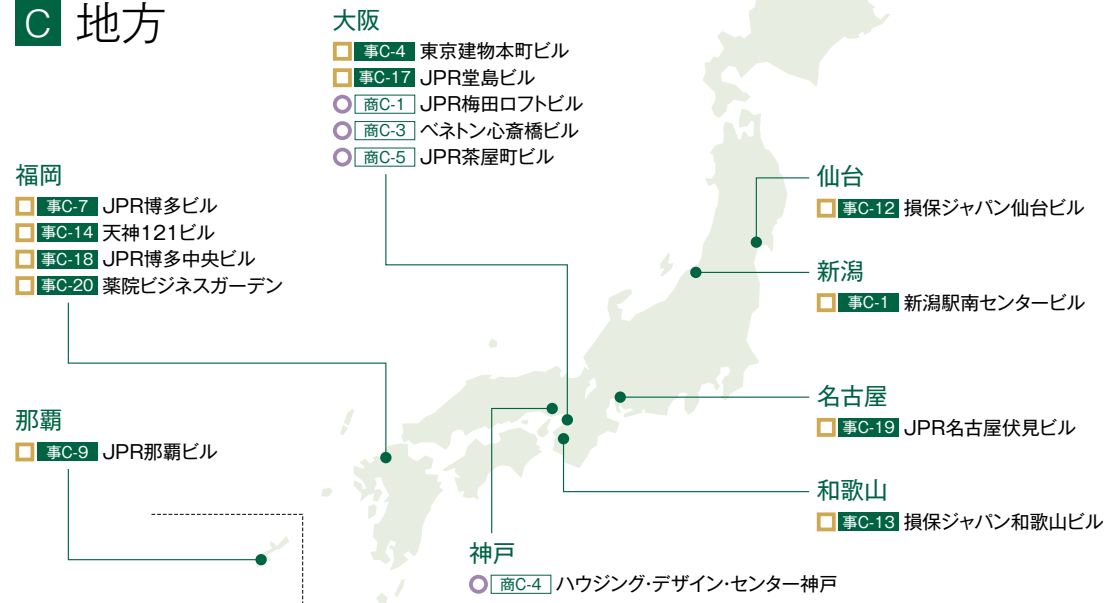
- | | | |
|--------------------------|------------------------|-----------------------------|
| ■ 事A-1 兼松ビル | ■ 事A-11 新宿スクエアタワー | ■ 事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル |
| ■ 事A-2 兼松ビル別館 | ■ 事A-12 ビッグス新宿ビル | ■ 事A-22 銀座三和ビル |
| ■ 事A-3 JPR人形町ビル | ■ 事A-13 アクロス新川ビル・アネックス | ■ 事A-23 大手町タワー(底地) |
| ■ 事A-4 新麴町ビル | ■ 事A-14 新宿センタ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

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-9 ライズアリーナビル | ○ 商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア |
| ■ 事B-2 JPR千葉ビル | ■ 事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー | ○ 商B-6 川崎ダイスビル |
| ■ 事B-3 JPR横浜日本大通ビル | ■ 事B-11 オリナスタワー | 第23期取得物件 |
| ■ 事B-5 新横浜第二センタービル | ■ 事B-12 東京建物横浜ビル | ■ 事B-5 新横浜第二センタービル(追加取得) |
| ■ 事B-6 川口センタービル | ○ 商B-1 田無アスタ | ■ 事B-13 大宮プライムイースト |
| ■ 事B-7 JPR上野イーストビル | ○ 商B-3 キュボ・ラ本館棟 | |
| ■ 事B-8 立川ビジネスセンタービル | ○ 商B-4 JPR武蔵小杉ビル | |

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 | ○ 商C-1 JPR梅田ロフトビル | 新潟 | ■ 事C-1 新潟駅南センタービル |
| ○ 商C-3 ベネトン心斎橋ビル | ○ 商C-5 JPR茶屋町ビル | 名古屋 | ■ 事C-19 JPR名古屋伏見ビル |
| 福岡 | ■ 事C-7 JPR博多ビル | 和歌山 | ■ 事C-13 損保ジャパン和歌山ビル |
| ■ 事C-14 天神121ビル | ■ 事C-18 JPR博多中央ビル | 神戸 | ○ 商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸 |
| ■ 事C-20 薬院ビジネスガーデン | ■ 事C-9 JPR那覇ビル | | |

第23期新規取得物件

事B-13 大宮プライムイースト



オフィス需要が底堅く、東京都心並みの空室率の低さを維持する大宮エリアにおいて、相対的に高いスペックを有する築浅物件を取得しました。

1. 物件概要

所在地：埼玉県さいたま市大宮区下町二丁目1番1ほか
竣工年月：平成21年2月
構造と階数：鉄骨造陸屋根9階建
敷地面積：2,268.09㎡
延床面積：9,203.98㎡
用途：事務所

2. 取引概要

取得先：国内の事業会社
取得価格：6,090百万円
鑑定評価額：6,270百万円(平成25年3月1日現在)
取得日：平成25年3月22日

3. 収支想定

NOI利回り：6.1%

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

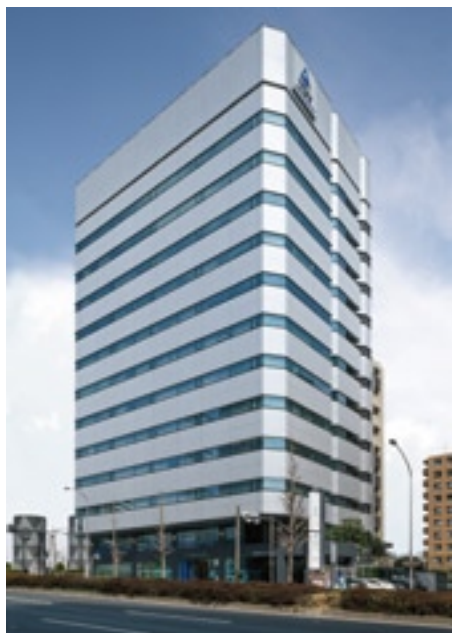


・エントランス



・エレベーターホール

事B-5 新横浜第二センタービル(追加取得)



優先買取権を活用して、鑑定評価額を大幅に下回る価格での追加取得を実現し、完全所有の物件となりました。

1. 物件概要

所在地：神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目19番5ほか
竣工年月：平成3年8月
構造と階数：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建
敷地面積：841.71㎡
延床面積：7,781.93㎡
用途：事務所

2. 取引概要

取得先：国内の特別目的会社
取得価格：570百万円
鑑定評価額：特定価格(限定価格)870百万円(平成25年2月1日現在)
取得日：平成25年3月28日

3. 収支想定

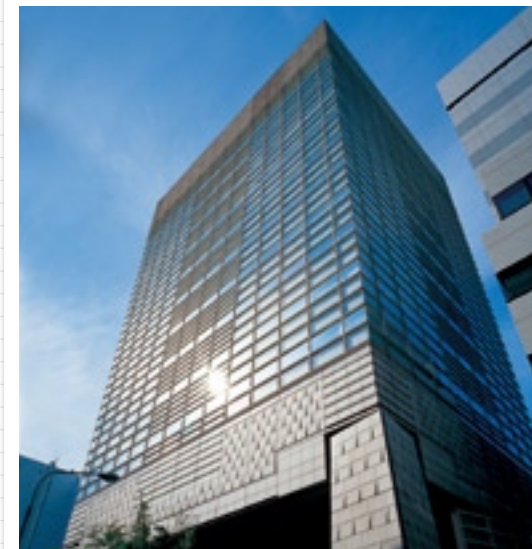
NOI利回り：7.9%

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

第22期以前取得物件

A 東京都心

事A-1 兼松ビル



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

事A-2 兼松ビル別館



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

事A-3 JPR人形町ビル



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

事A-4 新麹町ビル



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

事A-5 JPRクレスト竹橋ビル



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



事A-6 MS芝浦ビル



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

A 東京都心

□ 事A-7 五反田ファーストビル



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

□ 事A-8 福岡ビル



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

□ 事A-14 新宿センタービル



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

□ 事A-15 南麻布ビル



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

□ 事A-9 JPR市ヶ谷ビル



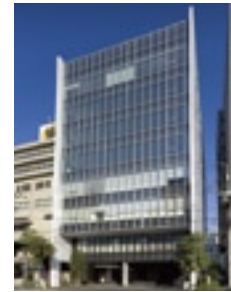
東京都千代田区九段南四丁目7番15号
敷地面積：1,058.04㎡
延床面積：5,888.82㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下1階付9階建
竣工年月：平成元年3月
不動産管理社：東京建物株式会社

□ 事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト



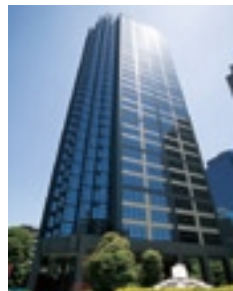
東京都品川区東五反田二丁目17番1号
敷地面積：4,006.00㎡
延床面積：28,575.80㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下2階付17階建
竣工年月：平成13年6月
不動産管理社：東京建物株式会社

□ 事A-16 品川キャナルビル



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

□ 事A-11 新宿スクエアタワー



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

□ 事A-12 ビッグス新宿ビル



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

□ 事A-17 六番町ビル



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

□ 事A-18 JPR原宿ビル



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

□ 事A-13 アクロス新川ビル・アネックス



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

□ 事A-19 東京建物京橋ビル



東京都中央区京橋三丁目6番18号
敷地面積：547.10㎡
延床面積：4,419.79㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄骨造陸屋根
階数：地下1階付10階建
竣工年月：昭和56年1月
不動産管理社：東京建物株式会社

A 東京都心 / **B** 東京周辺部

事A-20 JPR日本橋堀留ビル



東京都中央区
日本橋堀留町一丁目11番12号
敷地面積：937.59㎡
延床面積：7,190.82㎡
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下1階付9階建
竣工年月：平成14年6月
不動産管理社：東京建物株式会社

事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル



東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番5号
敷地面積：2,217.49㎡ 階数：8階建
延床面積：7,683.19㎡ 竣工年月：平成21年5月
構造：鉄骨造陸屋根 不動産管理社：東京建物株式会社

事A-22 銀座三和ビル



東京都中央区銀座四丁目6番1号
敷地面積：1,119.27㎡
延床面積：8,851.00㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下2階付9階建
竣工年月：昭和57年10月
不動産管理社：株式会社三菱地所プロパティ
マネジメント

事A-23 大手町タワー（底地）



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

商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル



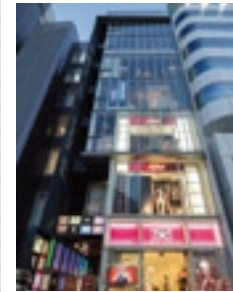
東京都渋谷区神南一丁目22番14号
敷地面積：1,010.47㎡ 階数：地下3階付8階建
延床面積：8,449.56㎡ 竣工年月：平成4年2月
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄骨造陸屋根 不動産管理社：東京建物株式会社

商A-2 JPR代官山



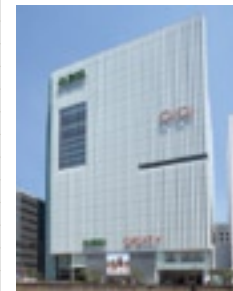
東京都渋谷区代官山町20番5号
敷地面積：277.12㎡
延床面積：668.09㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付2階建
竣工年月：平成14年7月
不動産管理社：ジョーンズラングラサル
株式会社

商A-3 JPR神宮前432



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

商A-4 新宿三丁目イーストビル



東京都新宿区新宿三丁目1番26号
敷地面積：2,578.69㎡
延床面積：24,617.65㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下3階付14階建
竣工年月：平成19年1月
不動産管理社：東京建物株式会社

事B-2 JPR千葉ビル



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

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：平成19年10月
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根 不動産管理社：東京建物株式会社

事B-1 アルカイースト



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

事B-3 JPR横浜日本大通ビル



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

B 東京周辺部 / **C** 地方

事B-5 新横浜第二センタービル



神奈川県横浜市港北区
新横浜三丁目19番5ほか
敷地面積：841.71㎡
延床面積：7,781.93㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下2階付12階建
竣工年月：平成3年8月
不動産管理社：野村ビルマネジメント
株式会社

事B-6 川口センタービル



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

事B-12 東京建物横浜ビル



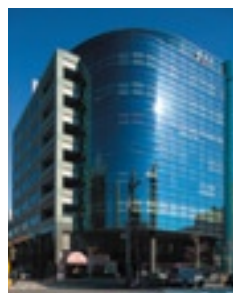
神奈川県横浜市西区
北幸一丁目5番10号
敷地面積：1,110.28㎡
延床面積：8,772.51㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下1階付9階建
竣工年月：昭和56年5月
不動産管理社：東京建物株式会社

商B-1 田無アスタ



東京都西東京市田無町二丁目1番1号
敷地面積：12,326.30㎡
延床面積：80,675.27㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下2階付17階建
竣工年月：平成7年2月
不動産管理社：東京建物株式会社

事B-7 JPR上野イーストビル



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

事B-8 立川ビジネスセンタービル



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

商B-3 キュポ・ラ本館棟



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

商B-4 JPR武蔵小杉ビル



神奈川県川崎市中原区
小杉町三丁目420番1ほか
敷地面積：4,761.62㎡
延床面積：18,394.32㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄筋コンクリート・
鉄骨造陸屋根
階数：地下1階付6階建
竣工年月：昭和58年3月
不動産管理社：東京建物株式会社

事B-9 ライズアリーナビル



東京都豊島区東池袋四丁目5番2号
敷地面積：9,377.28㎡
(再開発全体)
延床面積：91,280.94㎡
(住宅棟を含む)
構造：鉄筋コンクリート・
鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄骨造陸屋根
階数：地下3階付42階建
(住宅棟を含む)(注)
竣工年月：平成19年1月
不動産管理社：大成有楽不動産株式会社
(注)業務棟部分は地下2階付15階建です。

事B-11 オリナスタワー



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

商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア



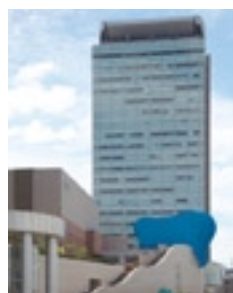
埼玉県さいたま市南区
別所七丁目3番1号
敷地面積：8,317.99㎡
延床面積：28,930.36㎡
構造：鉄骨造陸屋根
階数：地下1階付4階建
竣工年月：平成17年10月
不動産管理社：新日鉄興和不動産株式会社、
東京建物株式会社

商B-6 川崎ダイスビル



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

事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー



神奈川県横浜市港南区
上大岡西一丁目6番1号
敷地面積：12,011.00㎡
延床面積：185,974.87㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下3階付27階建
竣工年月：平成9年3月
不動産管理社：東京建物株式会社

事C-1 新潟駅南センタービル



新潟県新潟市中央区米山一丁目24番
敷地面積：2,706.99㎡
延床面積：19,950.42㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下1階付10階建
竣工年月：平成8年3月
不動産管理社：ジョーンズラングラサール
株式会社

C 地方

事C-4 東京建物本町ビル



大阪府大阪市中央区
本町三丁目4番8号
敷地面積：1,432.64㎡
延床面積：14,619.52㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下3階付9階建
竣工年月：昭和45年2月
不動産管理社：東京建物株式会社

事C-7 JPR博多ビル



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

事C-19 JPR名古屋伏見ビル



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

事C-20 薬院ビジネスガーデン



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

事C-9 JPR那覇ビル



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

事C-12 損保ジャパン仙台ビル



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

商C-3 ベネトン心斎橋ビル



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

事C-13 損保ジャパン和歌山ビル



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

事C-14 天神121ビル



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

商C-1 JPR梅田ロフトビル



大阪府大阪市北区茶屋町16番7号
敷地面積：3,518.68㎡ 階数：地下1階付8階建
延床面積：17,897.56㎡ 竣工年月：平成2年4月
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 不動産管理社：東京建物株式会社

商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸



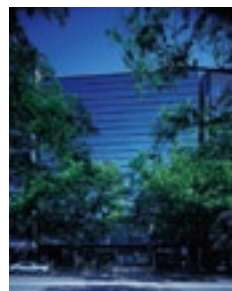
兵庫県神戸市中央区
東川崎町一丁目2番2号
敷地面積：3,994.47㎡
延床面積：33,877.71㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄骨造陸屋根・
ガラス板葺
階数：地下2階付11階建
竣工年月：平成6年6月
不動産管理社：東京建物株式会社

事C-17 JPR堂島ビル



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

事C-18 JPR博多中央ビル



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

商C-5 JPR茶屋町ビル



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

8. 投資法人の仕組みと沿革

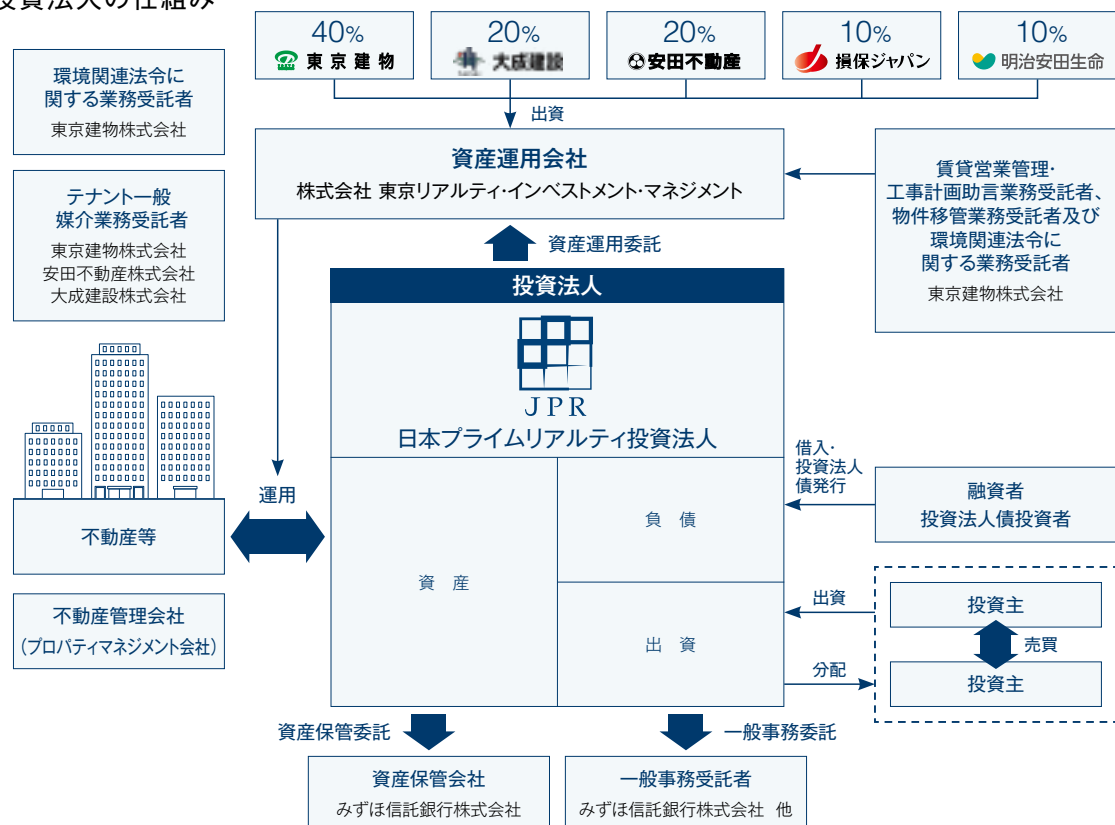
投資法人の目的及び基本的性格

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

沿革

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

投資法人の仕組み



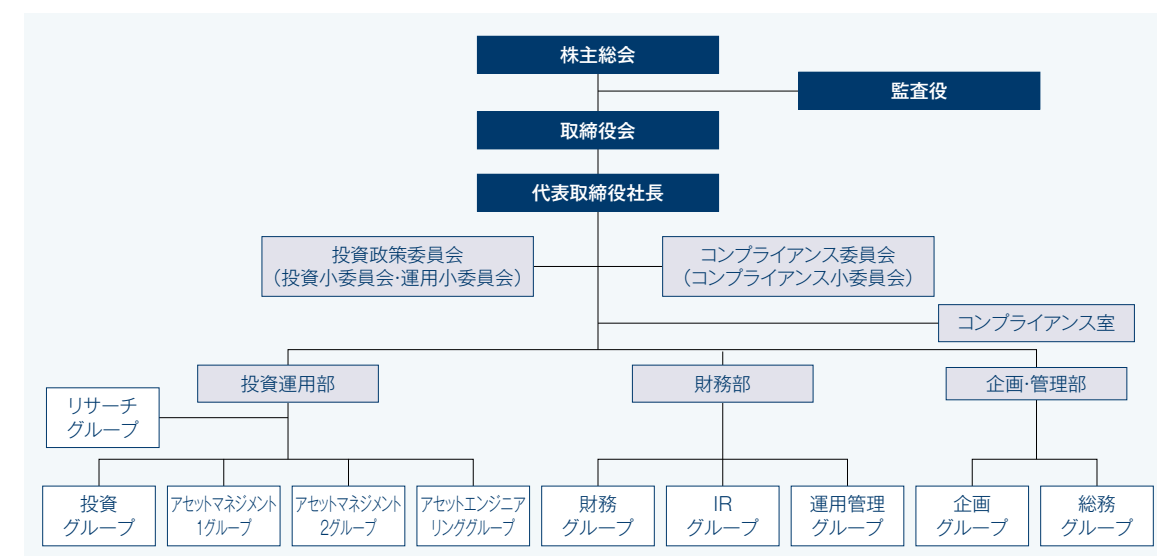
9. 資産運用会社の概要

概要

名称	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(略称: TRIM)
事業の内容	投資運用業
資本の額	3億5,000万円
株主構成(注1)	東京建物株式会社(40%) 大成建設株式会社(20%) 安田不動産株式会社(20%) 株式会社損害保険ジャパン(10%) 明治安田生命保険相互会社(10%)
沿革	平成12年 4月28日 会社設立 平成12年 10月13日 宅地建物取引業者としての免許取得(現在:東京都知事(3)第79025号) 平成13年 3月16日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号第3号) 平成13年 6月20日 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号内閣総理大臣第7号) 平成19年 9月30日 金融商品取引業(投資運用業)に係る登録(登録番号関東財務局長(金商)第362号)(注2) 平成19年 11月28日 金融商品取引業(投資運用業)登録申請/申請書類提出

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

運用体制



投資運用の意思決定機構

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

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

1. 資産運用の概況

(1)投資法人の運用状況等の推移

	期 別	単 位	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
			自平成23年1月1日 至平成23年6月30日	自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日
営 業 成 績	営業収益	百万円	11,529	11,772	12,345	12,963	13,278
	うち賃貸事業収入	百万円	11,529	11,772	12,345	12,963	13,278
	営業費用	百万円	5,926	6,009	5,952	6,198	6,893
	うち賃貸事業費用	百万円	5,296	5,357	5,217	5,519	6,208
	営業利益	百万円	5,603	5,763	6,393	6,765	6,385
	経常利益	百万円	4,075	4,201	4,597	5,026	4,975
財 産 等 の 状 況	当期純利益	百万円	4,010	4,200	4,596	5,025	4,974
	総資産額	百万円	360,004	360,699	396,017	401,984	409,715
	(対前期比)	%	(△0.2)	(+0.2)	(+9.8)	(+1.5)	(+1.9)
	有利子負債額	百万円	162,763	163,005	195,081	180,557	187,158
	純資産額	百万円	175,452	175,640	176,035	197,168	197,116
1 分 配 金 当 等 の 状 況	(対前期比)	%	(△0.0)	(+0.1)	(+0.2)	(+12.0)	(△0.0)
	出資総額	百万円	171,339	171,339	171,339	192,044	192,044
	分配総額	百万円	4,011	4,201	4,597	5,026	4,975
	配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	発行済投資口数	口	715,000	715,000	715,000	825,000	825,000
	1口当たり純資産額	円	245,387	245,651	246,204	238,992	238,929
	1口当たり分配金	円	5,611	5,876	6,430	6,093	6,031
	利益分配金	円	5,611	5,876	6,430	6,093	6,031
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
	財 務 指 標	総資産経常利益率(注1)	%	1.1	1.2	1.2	1.3
年換算(注10)		%	2.3	2.3	2.4	2.5	2.5
純資産当期純利益率(注2)		%	2.3	2.4	2.6	2.7	2.5
年換算(注10)		%	4.6	4.7	5.2	5.3	5.1
期首純資産額		百万円	175,502	175,452	175,640	176,035	197,168
期末自己資本比率(注3)		%	48.7	48.7	44.5	49.0	48.1
(対前期増減)		%	(+0.1)	(△0.0)	(△4.2)	(+4.6)	(△0.9)
期末総資産有利子負債比率(注4)		%	45.2	45.2	49.3	44.9	45.7
DSCR(注5)		倍	5.1	5.3	5.4	6.0	6.3
金利償却前当期純利益(注6)		百万円	7,438	7,427	7,811	8,226	8,163
支払利息		百万円	1,451	1,402	1,459	1,368	1,304
賃貸NOI(注7)		百万円	8,144	8,239	8,882	9,275	8,953
年換算NOI利回り(注9、10)		%	4.8	4.7	4.7	4.7	4.5
賃貸NCF(注8)	百万円	7,597	7,628	8,271	8,595	8,359	
年換算NCF利回り(注9、10)	%	4.5	4.4	4.4	4.4	4.2	
参 考 情 報	投資物件数(注11)		56	57	58	59	60
	テナント数		493	501	502	534	564
	総賃貸可能面積(注12)	m ²	421,371.51	423,311.93	434,340.04	450,943.43	460,452.47
	稼働率	%	94.7	95.6	94.1	94.9	96.9

(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) 当期純利益 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損 + 投資有価証券売却損 + 特別損失 + 支払利息 (投資法人債利息を含みます。) + 減価償却費
 (注7) (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費
 (注8) 賃貸NOI - 資本的支出
 (注9) 年換算賃貸NOI / 物件取得価格 (第19期: 3,415.8億円、第20期: 3,449.8億円、第21期: 3,809.8億円、第22期: 3,919.8億円、第23期: 3,986.4億円)
 (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19期: 181日、第20期: 184日、第21期: 182日、第22期: 184日、第23期: 181日
 (注12) 新趣町ビル、福岡ビル、新宿スクエアタワー、ビッグス新宿ビル、新宿三丁目イーストビル、新横浜第二センタービル、立川ビジネスセンタービル及びJPR梅田ロフトビルは複数回にわたって取得していますが、それぞれ1棟として物件数を計算しています。
 (注13) 総賃貸可能面積は、契約面積を記載しています。
 (注14) 財務指標上の比率の記載については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。(ただし、配当性向のみ小数第2位以下を切捨て)

(2)当期の資産の運用の経過

①投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」という）に基づき、平成13年9月14日に設立され、平成14年6月14日に発行済投資口の総数289,600口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8955）しました。その後5度の公募増資等を実施して、現在の発行済投資口の総数は825,000口となっています。本投資法人は株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「本資産運用会社」という）に資産運用業務を委託し、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

大胆な金融緩和、機動的な財政出動、成長戦略を三本柱とする「アベノミクス」に対する期待から、期初より、マーケットは、円安・株高基調へ転換・推移しました。この結果、主として景況感の回復に伴う個人消費の伸長により、国内景気はプラス成長で推移しました。他方、大規模な金融緩和に伴い、金利・為替・株価については、振れ幅の大きな動きが見られました。

＜オフィス賃貸市場＞

東京23区のオフィス市場については、新規供給が抑制されてきたことに加え、景況感の回復に伴い、館内増床等も含め新規需要が拡大したことから、需給バランスは改善の傾向が見られました。これを受けて、S/Aクラスビルの新規賃料水準は上昇に転じましたが、省エネ・BCP対応などオフィススペックに対するニーズや、コスト意識など、テナント側のスタンスは、依然として厳しい状況です。

＜商業施設賃貸市場＞

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

＜不動産売買市場＞

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

③運用状況

＜新規物件の取得＞

本投資法人は、主にポートフォリオ・クオリティの向上及び収益の安定化を目指し、地域分散、用途分散によるバランスに留意しつつ、東京エリアに所在するオフィスを中心に、商業施設及び地方オフィスについても投資検討を進めています。当期においては、「大宮プライムイースト」（取得価格60.9億円）及び「新横浜第二センタービル（追加取得）」（同5.7億円）を取得し、この結果、平成25年6月末時点における保有資産残高は60物件、3,986億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は460,452m²、テナント数は564に達しました。

＜保有資産の運用管理＞

当期のオフィス賃貸市場は、東京エリアをはじめとして需給バランスが改善しつつあることから、空室率は低下基調にあります。このようななか、本投資法人は稼働率の向上を目指し、プロパティマネジメント会社及び仲介会社と緊密な連携を図り、戦略的なリーシング活動による新規テナントの誘致及び既存テナントの満足度向上に努めました。その結果、東京都心及び東京周辺部のオフィスを中心に新規誘致及び既存テナントの増床に成功し、期末稼働率（96.9%）は前期末（94.9%）比で2%の大幅上昇となりました。

管理面では、JPRのブランドコンセプト「A/3S (Amenity/Service, Safety, Save Energy)」に基づき、「働く人が満足する空間の創造」を目指し、テナントニーズを踏まえたバリューアップ工事を計画的に実施しています。また、省エネルギー対策への取り組みとしては、節電効果の期待できる空調改修工事や照明器具のLED化工事を複数のビルで実施しました。なお、環境に関する認証取得（DBJ Green Building 認証（注1）、GRESB（注2）評価）への取り組みについても継続的に実施しており、環境への配慮についても積極的に取り組んでいます。

(注1) ビルの環境性能に加えて、防災や防犯、不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（「Green Building」）の普及促進を目的として、時代の要請に応える優れた不動産を選定する、株式会社日本政策投資銀行による認証
 (注2) Global Real Estate Sustainability Benchmark の略で、欧州の年金アセットマネジャーなど世界の20以上の団体が構成される同名のグループが実施する調査に基づく、不動産会社、REITや不動産私募ファンドについて、環境や社会性の観点からサステナビリティ（持続可能性）を分析・評価するためのベンチマーク

＜資金調達状況＞

本投資法人は、当期においても、金利変動リスクの回避を意図し、返済・償還期限の分散等に留意しながら、長期固定金利により無担保投資法人債の発行及び借入れを行い、更なる財務面での安定化を図りました。

この結果、当期末の借入金残高は1,306億円、無担保投資法人債の残高は565億円となりました。全有利子負債の当期末平均金利（注1）は1.4%、有利子負債比率（注2）は49.4%、期末総資産有利子負債比率（注3）は45.7%となっています。このうち、返済・償還期限が1年超かつ固定金利の有利子負債については、有利子負債合計の79.2%であり、平均残存年数（注4）は4.0年となっています。なお、返済・償還期限が1年以内の有利子負債残高は354億円です。

当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

■発行体格付（当期末現在）

信用格付業者	発行体格付 (アウトLOOK)
株式会社格付投資情報センター（R&I）	AA－（安定的）
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）	長期：A（安定的） 短期：A－1
ムーディーズ・ジャパン株式会社（Moody's）	A3（安定的）

(注1) 当期末平均金利：当期末現在の金利を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。
 (注2) 有利子負債比率（%）：有利子負債額÷（有利子負債額＋出資総額）×100（出資総額：1,920億円）
 (注3) 期末総資産有利子負債比率（%）：有利子負債額÷期末総資産額×100（当期末総資産額：4,097億円）
 (注4) 長期有利子負債の平均残存年数：返済までの期間が1年超の長期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、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(3)増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

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

(注1) 1口当たり500,000円にて東京建物株式会社（100口）、大成建設株式会社（100口）、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（40口）の計3社による出資により本投資法人が設立されました。
 (注2) 1口当たり500,000円にて私募投資口の追加発行を行い、13個の不動産信託受益権を取得し、資産運用を開始しました。
 (注3) 投資口1口を2.5口に分割しました。
 (注4) 1口当たり200,000円（引受価額193,000円）にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。
 (注5) 1口当たり237,160円（引受価額228,859円）にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行しました。
 (注6) 1口当たり228,859円にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。
 (注7) 1口当たり272,440円（引受価額263,177円）にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行しました。
 (注8) 1口当たり263,177円にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。
 (注9) 1口当たり449,820円（引受価額434,673円）にて、借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行しました。
 (注10) 1口当たり434,673円にて、借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。
 (注11) 1口当たり168,101円（引受価額162,382円）にて、短期借入金の返済及び投資法人債の償還並びに新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行しました。
 (注12) 1口当たり162,382円にて、短期借入金の返済及び投資法人債の償還並びに新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。
 (注13) 1口当たり194,610円（引受価額188,222円）にて、新たな特定資産の取得資金の一部及び借入金の返済に充当するため公募新投資口を発行しました。
 (注14) 1口当たり188,222円にて、新たな特定資産の取得資金の一部及び借入金の返済に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

(4)分配金等の実績

当期の分配金については、「投資法人に係る課税の特例」（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図し、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部を分配金に充当することとした結果、投資口1口当たりの分配金は6,031円となりました。

期別	第19期 自平成23年1月1日 至平成23年6月30日	第20期 自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	第21期 自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	第22期 自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	第23期 自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	
当期末処分利益総額	4,038,287千円	4,226,806千円	4,622,149千円	5,050,424千円	4,998,468千円	
利益留保額	26,422千円	25,466千円	24,699千円	23,699千円	22,893千円	
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,011,865千円 (5,611円)	4,201,340千円 (5,876円)	4,597,450千円 (6,430円)	5,026,725千円 (6,093円)	4,975,575千円 (6,031円)	
内訳	利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,011,865千円 (5,611円)	4,201,340千円 (5,876円)	4,597,450千円 (6,430円)	5,026,725千円 (6,093円)	4,975,575千円 (6,031円)
	出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

(5)今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の国内景気については、緊急経済対策の効果が期待できるほか、企業業績の回復に伴い、民間設備投資の伸長が期待されます。期待先行の景気回復が、実需を伴う持続的な景気回復に繋がるか、その動向が注目される所です。オフィス賃貸市況は、需給の改善が続くなかにおいても、物件による二極化がさらに進展することから、一般的な市況の回復は、緩やかなものになると思われます。なお、大阪においては、オフィス需要は比較的堅調なものの、複数の大規模再開発物件が供給され、需給バランスが悪化したことから、その本格的な回復には一定の時間を要するものと思われます。今後、物件収益の二極化が進展するであろうマーケットにおいては、不動産売買にあたっては、物件収益の成長可能性の見極めが重要になっていくものと思われます。現状、REITは有力な買い手として位置づけられていますが、その資金調達力は、金利水準に大きく影響を受けることから、今後の動向については十分注視していく必要があると思われます。

①新規物件の取得及び資産の入替え

今後も、ポートフォリオ・クオリティを向上させるとともに、市況回復期の成長力を高めるため、東京オフィスへの重点投資を継続する方針です。オフィス賃貸市況の回復期待に伴い、オフィス売買市場は取引利回り、期待利回りの水準の低下が見られ、不動産取引は拡大に向いつつあり、売買マーケットへの物件供給が増えていくものと考えています。また、東京オフィスに比べ高い利回りが期待できる商業施設及び地方オフィスについては、ポートフォリオ全体の収益の安定性を補完するため、一定水準の安定収益を維持できる優良物件に厳選投資します。検討にあたっては、綿密な市場調査、物件精査の下に価格交渉を行い、合理的な条件で新規物件を取得します。今後も本資産運用会社のスポンサー会社を始めとして、情報収集を積極的に行い、市場動向を的確に把握し、将来性を含めた投資価値を精査した上で、投資判断を行います。また、今後の持続的な成長が期待できない物件や、より有利な条件で売却が期待できる物件を中心に資産の入替えを検討します。

②保有資産の運用管理

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

- ・プロパティマネジメント会社及び仲介会社との連携強化。
- ・賃貸マーケットの回復を視野に入れた条件提案及び意思決定の迅速化。
- ・物件収益の改善、テナント満足度を企図した戦略的なバリューアップ工事。
- ・社会的要請の高い、省エネ・BCP等への対応強化。

(6)資金調達

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

(7)情報開示

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

(8)決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

(1)出資の状況

	第19期 平成23年 6月30日現在	第20期 平成23年 12月31日現在	第21期 平成24年 6月30日現在	第22期 平成24年 12月31日現在	第23期 平成25年 6月30日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総数	715,000口	715,000口	715,000口	825,000口	825,000口
出資総額	171,339百万円	171,339百万円	171,339百万円	192,044百万円	192,044百万円
投資主数	14,576人	14,513人	14,148人	14,525人	13,965人

(2)投資口に関する事項

当期末において、発行済投資口の総数に対し、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総数に対する所有 投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-11	175,603	21.28
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	44,644	5.41
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	44,503	5.39
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-12 晴海アイランドトリノスクエア オフィスタワーZ棟	43,329	5.25
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9-9	29,300	3.55
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	3.03
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1-1	24,000	2.90
ノムラバンク ルクセンブルグ エスエー (常任代理人 株式会社三井住友銀行)	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG (東京都千代田区大手町一丁目2-3)	21,733	2.63
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 香港上海銀行 東京支店)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都中央区日本橋三丁目11-1)	11,009	1.33
エスアイエックス エスアイエス エルティエディー (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	BASLERSTRASSE 100 CH-4600 OLTEN SWITZERLAND (東京都千代田区丸の内二丁目7-1)	10,065	1.22
合 計		429,186	52.02

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

(3)役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額	所有投資口数 (口)
執行役員	金子博人	金子博人法律事務所 代表弁護士	2,400千円	-
監督役員 (注1)	安田荘助	仰星監査法人 特別顧問 仰星税理士法人 代表社員 株式会社野村総合研究所 社外監査役(非常勤) MS&ADインシュアランスグループホールディングス株式会社 社外監査役(非常勤)	4,200千円	-
	出縄正人	スプリング法律事務所 弁護士		-
会計監査人 (注2)	新日本有限責任 監査法人	-	16,200千円	-

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

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬及び投資法人債発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る報酬が含まれています。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(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）	みずほ信託銀行株式会社	みずほ証券株式会社
	株式会社みずほコーポレート銀行	しんきん証券株式会社
	(現 株式会社みずほ銀行)	野村證券株式会社
	メリルリンチ日本証券株式会社	

3. 投資法人の運用資産の状況

(1)本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域区分等	第22期 平成24年12月31日現在		第23期 平成25年6月30日現在	
		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	80,527,907	20.0	80,640,667	19.7
	東京周辺部	63,605,799	15.8	62,240,380	15.2
	地方	22,225,682	5.5	22,051,788	5.4
信託不動産	東京都心	126,035,548	31.4	125,720,443	30.7
	東京周辺部	43,885,908	10.9	51,343,259	12.5
	地方	44,237,996	11.0	44,090,258	10.8
預金その他の資産	—	21,465,473 (—)	5.3 (—)	23,628,900 (—)	5.8 (—)
資産総額計	—	401,984,316 (380,518,842)	100.0 (94.7)	409,715,697 (386,086,796)	100.0 (94.2)

(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	12.5	事務所
オリナスタワー	29,574,967	23,987.40	23,769.88	99.1	7.1	事務所
新宿センタービル	21,974,636	8,863.98	7,944.81	89.6	3.2	事務所
ビッグス新宿ビル	15,720,719	15,196.08	15,022.56	98.9	3.9	事務所
JPR千駄ヶ谷ビル	15,209,889	6,177.74	6,177.74	100.0	2.0	事務所
兼松ビル	14,809,990	7,994.02	7,994.02	100.0	2.8	事務所
川崎ダイスビル	14,301,778	13,066.69	12,911.37	98.8	2.9	商業施設
JPR梅田ロフトビル	12,541,505	18,586.97	18,586.97	100.0	3.0	商業施設
JPR渋谷タワーレコードビル	11,636,159	8,076.85	8,076.85	100.0	2.6	商業施設
薬院ビジネスガーデン	11,324,229	16,654.33	16,644.71	99.9	3.0	事務所
合 計	185,482,135	129,638.84	128,163.69	98.9	42.8	

(注1) 「期末月額契約賃料比率」とは、各物件の期末月額契約賃料を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。
 (注2) 新宿センタービル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	14,809,990	11,700,000
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目17番5号	信託受益権	2,458,010	2,250,000
		JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号	信託受益権	1,980,195	2,200,000
		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	2,398,551	2,970,000
		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	3,421,259	3,090,000
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目13番23号	信託受益権	10,858,250	11,300,000
		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	2,683,160	2,700,000
		福岡ビル	東京都中央区八重洲二丁目8番7号	信託受益権	1,773,904	2,790,000
		福岡ビル(第7期追加取得分)		不動産	1,141,782	
		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	5,281,239	4,660,000
		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	3,085,398	4,370,000
		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	8,814,573	7,361,000
		新宿スクエアタワー(第14期追加取得分)		不動産	177,302	
		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	15,720,719	13,400,000
		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	613,863	813,000
		新宿センタービル	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	不動産	21,974,636	12,800,000
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目12番3号	不動産	3,930,851	2,290,000
		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	1,810,289	1,800,000
		六番町ビル	東京都千代田区六番町2番9ほか	不動産	2,893,834	3,120,000
		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	8,728,974	6,760,000
		東京建物京橋ビル	東京都中央区京橋三丁目6番18号	不動産	5,244,204	4,580,000
		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	5,068,243	5,760,000
		JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番5号	不動産	15,209,889	10,600,000
		銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	3,637,070	3,250,000
		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	36,800,000
		JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南一丁目22番14号	信託受益権	11,636,159	12,300,000
		JPR代官山	東京都渋谷区代官山町20番5号	不動産	2,197,589	1,450,000
		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	4,334,271	3,320,000
		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	2,717,355	2,440,000
		有楽町駅前ビルディング(有楽町イシア)	東京都千代田区有楽町二丁目7番1号	不動産	3,371,277	2,670,000
		アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目2番1号	信託受益権	4,547,971	5,980,000
		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	2,395,259	1,640,000
		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	2,639,515	2,380,000
		新横浜第二センタービル	神奈川県横浜港北区新横浜三丁目19番5ほか	信託受益権	1,489,911	1,730,000
		川口センタービル	埼玉県川口市本町四丁目1番8号	信託受益権	7,147,644	7,400,000
		JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷一丁目3番5号	不動産	3,094,556	4,420,000
		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	783,132	
		立川ビジネスセンタービル(第11期追加取得分)		不動産	2,190,871	2,890,000
		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	5,531,192	6,240,000
		ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号	不動産	5,801,159	5,240,000
		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	29,574,967	32,700,000
		東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目5番10号	不動産	6,958,109	6,880,000
		大宮プライムイースト	埼玉県さいたま市大宮区下町二丁目1番1ほか	信託受益権	6,287,358	6,270,000
		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	7,721,627	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	1,872,249	2,540,000
JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目420番1ほか	不動産	7,217,274	5,140,000		
武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号	信託受益権	4,029,059	3,990,000		
川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番3ほか	信託受益権	14,301,778	14,400,000		
新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山一丁目24番	信託受益権	1,781,172	2,180,000		
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	4,145,290	3,220,000		
JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号	信託受益権	3,160,029	2,780,000		
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	1,419,849	1,370,000		
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	2,346,606	3,280,000		
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	1,279,412	1,580,000		
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	2,273,348	2,060,000		
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	信託受益権	2,134,764	2,090,000		
JPR博多中央ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目6番12号	信託受益権	1,781,703	1,640,000		
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	4,144,956	2,800,000		
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	11,324,229	11,300,000		
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	12,541,505	13,600,000		
ベネトン心齋橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場四丁目2番11号	信託受益権	5,224,126	4,360,000		
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	6,582,601	6,460,000		
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	6,002,450	4,610,000		
合 計			386,086,796	365,214,000		

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

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

地域区分	用途	不動産等の名称	第22期(自平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)				第23期(自平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)				
			テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
東京都心	事務所	兼松ビル	10	100.0	357,220	2.8	10	100.0	365,544	2.8	
		兼松ビル別館	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR人形町ビル	5	100.0	61,423	0.5	4	100.0	63,883	0.5	
		新麹町ビル		100.0	76,240	0.6					
		新麹町ビル(第2期追加取得分)	12	78.6	19,037	0.1	15	100.0	99,340	0.7	
		新麹町ビル(第6期追加取得分)		32.4	659	0.0					
		JPRクレスト竹橋ビル	5	58.5	63,452	0.5	6	70.6	70,725	0.5	
		MS芝浦ビル	7	93.2	404,818	3.1	7	93.2	356,555	2.7	
		五反田ファーストビル	2	100.0	136,987	1.1	2	100.0	131,419	1.0	
		福岡ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		福岡ビル(第7期追加取得分)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR市ヶ谷ビル	9	100.0	173,734	1.3	9	100.0	163,324	1.2	
		オーバルコート大崎マークウエスト	3	100.0	180,287	1.4	3	100.0	178,310	1.3	
		新宿スクエアタワー		94.0	195,681	1.5		100.0	184,459	1.4	
		新宿スクエアタワー(第14期追加取得分)	24	94.0	3,006	0.0	26	100.0	2,834	0.0	
		ビッグス新宿ビル	23	97.3	538,555	4.2	24	98.9	546,651	4.1	
		アクロス新川ビル・アネックス	4	100.0	37,508	0.3	4	100.0	39,701	0.3	
		新宿センタービル	25	92.5	440,956	3.4	29	89.6	441,255	3.3	
		南麻布ビル	0	0.0	-	0.0	0	0.0	5	0.0	
		品川キャナルビル	4	100.0	67,717	0.5	4	89.9	62,276	0.5	
		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	199,084	1.5	8	98.1	208,392	1.6	
		東京建物京橋ビル	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR日本橋堀留ビル	7	100.0	179,262	1.4	7	100.0	185,498	1.4	
		JPR千駄ヶ谷ビル	6	94.1	248,531	1.9	6	100.0	244,790	1.8	
	銀座三和ビル	8	100.0	108,903	0.8	8	100.0	116,486	0.9		
	大手町タワー(底地)	1	100.0	1,408,500	10.9	1	100.0	1,439,171	10.8		
	JPR渋谷タワーレコードビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
	JPR代官山	3	76.5	31,686	0.2	3	76.5	28,360	0.2		
	JPR神宮前432	6	100.0	74,795	0.6	6	100.0	89,478	0.7		
	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(有楽町イデア)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
	東京周辺部	事務所	アルカイースト	4	77.5	216,562	1.7	5	93.1	226,951	1.7
			JPR千葉ビル	36	89.4	115,133	0.9	39	95.1	122,356	0.9
			JPR横浜日本大通ビル	13	100.0	131,830	1.0	13	100.0	129,936	1.0
			新横浜第二センタービル	13	80.6	51,039	0.4	14	85.1	71,016	0.5
			川口センタービル	37	77.8	328,551	2.5	41	92.9	338,039	2.5
			JPR上野イーストビル	7	94.3	160,810	1.2	7	94.3	161,409	1.2
			立川ビジネスセンタービル		100.0	59,322	0.5		100.0	58,826	0.4
			立川ビジネスセンタービル(第11期追加取得分)	17	96.3	93,601	0.7	18	100.0	89,990	0.7
			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	32	86.9	311,513	2.4	32	91.3	313,429	2.4
			オリナスタワー	11	92.7	999,168	7.7	10	99.1	1,020,694	7.7
			東京建物横浜ビル	13	100.0	302,589	2.3	14	100.0	297,704	2.2
			大宮プライムイースト	-	-	-	-	4	100.0	145,286	1.1
田無アスタ			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
キューボ・ラ館棟			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	129,061	1.0	3	100.0	129,222	1.0		
川崎ダイスビル		20	98.8	470,658	3.6	20	98.8	479,832	3.6		
事務所		新潟駅南センタービル	8	100.0	127,564	1.0	8	100.0	127,810	1.0	
		東京建物本町ビル	9	77.6	146,599	1.1	10	94.9	147,040	1.1	
		JPR博多ビル	27	90.5	137,764	1.1	30	94.0	141,758	1.1	
		JPR那覇ビル	16	80.8	76,449	0.6	19	93.2	76,662	0.6	
		損保ジャパン仙台ビル	13	98.4	192,530	1.5	13	95.3	183,731	1.4	
		損保ジャパン和歌山ビル	12	84.9	104,175	0.8	12	98.3	98,672	0.7	
		天神121ビル	16	100.0	95,343	0.7	16	100.0	98,765	0.7	
	JPR堂島ビル	8	100.0	120,388	0.9	7	83.6	92,754	0.7		
	JPR博多中央ビル	5	100.0	80,822	0.6	5	100.0	80,294	0.6		
	JPR名古屋伏見ビル	3	89.7	117,937	0.9	3	89.7	128,462	1.0		
商業施設	薬院ビジネスガーデン	17	99.9	358,308	2.8	18	99.9	471,730	3.6		
	JPR梅田ロフトビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
	ベネトン心斎橋ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
	ハウジング・デザイン・センター神戸	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
	JPR茶屋町ビル	6	100.0	137,387	1.1	6	100.0	135,829	1.0		
合計		534	94.9	12,963,538	100.0	564	96.9	13,278,813	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、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、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、やむを得ない事情により開示していません。

(4)その他資産の状況

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

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

4. 保有不動産の資本的支出

(1)資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
MS芝浦ビル	東京都港区	便所・共用廊下改修工事	自平成25年1月 至 平成25年8月	155	3	-
東京建物京橋ビル	東京都中央区	共用部・専有部改修工事	自平成25年7月 至 平成25年8月	152	-	-
JPR博多中央ビル	福岡県福岡市	空調改修工事	自平成25年5月 至 平成25年9月	105	-	-
川崎ダイスビル	神奈川県川崎市	新装バリューアップ工事	自平成25年9月 至 平成25年10月	84	-	-
JPR堂島ビル	大阪府大阪市	空調改修工事(Ⅱ期)	自平成25年7月 至 平成25年12月	73	-	-
MS芝浦ビル	東京都港区	加湿器更新工事	自平成25年9月 至 平成25年12月	61	-	-
JPR原宿ビル	東京都渋谷区	外壁改修工事	自平成25年8月 至 平成25年12月	40	-	-
福岡ビル(第7期追加取得分)	東京都中央区	空調改修工事他(Ⅰ期)	自平成25年7月 至 平成25年12月	34	-	-
東京建物本町ビル	大阪府大阪市	中央監視盤更新工事	自平成25年10月 至 平成25年12月	32	-	-

(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249百万円(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)
JPR堂島ビル	大阪府大阪市	空調改修工事(Ⅰ期)	自平成25年5月 至 平成25年6月	89
南麻布ビル	東京都港区	空調改修工事	自平成25年6月 至 平成25年6月	79
新宿センタービル	東京都新宿区	乗用エレベーター更新工事(Ⅲ期)	自平成23年7月 至 平成25年3月	71
新宿センタービル	東京都新宿区	便所改修工事(Ⅳ期、Ⅴ期)	自平成24年8月 至 平成25年6月	64
新宿センタービル	東京都新宿区	受変電設備改修工事(Ⅱ期)	自平成23年10月 至 平成25年3月	42
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		246
合計				594

(注) 修繕費には修繕工事本体金額に加え、当該工事に対して不動産管理会社へ支払われた工事管理報酬(5百万円)が含まれています。

(3)長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定した中長期修繕計画に基づき、減価償却等の余剰キャッシュ・フロー(利益の内部留保に伴うものを含む)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19期	第20期	第21期	第22期	第23期
	自平成23年1月1日 至 平成23年6月30日	自平成23年7月1日 至 平成23年12月31日	自平成24年1月1日 至 平成24年6月30日	自平成24年7月1日 至 平成24年12月31日	自平成25年1月1日 至 平成25年6月30日
当期首積立金残高	737百万円	767百万円	746百万円	799百万円	810百万円
当期積立額	404百万円	389百万円	410百万円	376百万円	376百万円
当期積立金取崩額	374百万円	410百万円	357百万円	365百万円	370百万円
次期繰越額	767百万円	746百万円	799百万円	810百万円	816百万円

5. 費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

項目	第22期 自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	第23期 自平成25年1月1日 至平成25年6月30日
(a)資産運用報酬(注)	465,059千円	468,829千円
固定報酬	75,000千円	75,000千円
インセンティブ報酬1	234,593千円	239,945千円
インセンティブ報酬2	155,465千円	153,883千円
(b)一般事務委託及び資産保管手数料	77,588千円	78,883千円
(c)役員報酬	6,600千円	6,600千円
(d)信託報酬	40,194千円	36,752千円
(e)その他営業費用	89,011千円	94,250千円
合計	678,454千円	685,315千円

(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22期:27,490千円、第23期:16,650千円)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	
1年内返済予定の長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成21年3月31日	820	—	1.740	(注5)	(注5)	(注4)	無担保・ 無保証・ 非劣後	
		平成21年6月26日	200	200	3.190	(注6)	(注6)			
	株式会社みずほコーポレート銀行(注11)	平成21年6月26日	200	5,200	2.449	(注7)	(注7)			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年6月26日	166	4,336	2.390	(注8)	(注8)			
	株式会社三井住友銀行	平成21年6月29日	100	2,600	2.440	(注9)	(注9)			
	明治安田生命保険相互会社	平成23年6月21日	132	132	1.800	(注10)	(注10)			
	太陽生命保険株式会社	平成18年12月26日	1,000	1,000	1.858	平成25年12月27日	期限一括			
		平成20年6月4日	1,000	—	2.035	平成25年6月4日				
	大同生命保険株式会社	平成18年12月26日	1,000	1,000	1.858	平成25年12月27日				
	住友生命保険相互会社	平成18年12月27日	2,000	2,000	1.858	平成25年12月27日				
	オリックス銀行株式会社	平成22年2月4日	1,000	—	1.376	平成25年2月4日				
		平成22年5月28日	2,000	2,000	1.281	平成25年11月27日				
	全国信用協同組合連合会	平成22年2月4日	3,000	—	1.376	平成25年2月4日				
	みずほ信託銀行株式会社	平成22年2月4日	3,000	—	1.376	平成25年2月4日				
	株式会社あおぞら銀行	平成22年3月30日	1,000	1,000	1.322	平成25年9月30日				
	株式会社みずほコーポレート銀行(注11)	平成22年5月28日	3,000	3,000	1.279	平成25年11月27日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年5月28日	3,000	3,000	1.279	平成25年11月27日				
	株式会社三井住友銀行	平成22年7月8日	3,000	—	1.190	平成25年6月27日				
	株式会社新生銀行	平成22年9月24日	2,000	2,000	1.070	平成25年9月24日				
	株式会社中国銀行	平成22年9月24日	1,000	1,000	1.070	平成25年9月24日				
株式会社八十二銀行	平成22年9月24日	1,000	1,000	1.070	平成25年9月24日					
株式会社福岡銀行	平成22年9月24日	1,000	1,000	1.070	平成25年9月24日					
合計		30,618	30,468							
長期借入金	大同生命保険株式会社	平成20年2月5日	1,000	1,000	1.666	平成27年2月5日		期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	全国共済農業協同組合連合会	平成20年3月26日	2,000	2,000	1.725	平成27年3月26日				
	住友生命保険相互会社	平成20年6月4日	2,000	2,000	2.257	平成27年6月4日				
	株式会社みずほコーポレート銀行(注11)	平成21年6月26日	5,100	—	2.449	(注7)	(注7)			
		平成23年2月4日	5,000	5,000	1.414	平成28年2月4日				
	平成24年3月30日	7,000	7,000	1.093	平成29年3月30日	期限一括				
	平成24年12月5日	2,000	2,000	1.027	平成31年12月5日					

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年6月26日	4,253	—	2.390	(注8)	(注8)	期限一括	(注4)
		平成23年3月25日	5,000	5,000	1.198	平成28年3月25日			
		平成24年8月8日	1,000	1,000	1.178	平成31年8月8日			
		平成24年8月8日	1,000	1,000	0.948	平成29年8月8日			
		平成24年9月5日	3,000	3,000	0.919	平成29年9月5日			
		平成24年12月5日	1,000	1,000	1.027	平成31年12月5日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年6月26日	3,100	3,000	3.190	(注6)	(注6)	期限一括	
		平成25年6月27日	—	820	1.449	平成33年6月25日			
	株式会社三井住友銀行	平成21年6月29日	2,550	—	2.440	(注9)	(注9)	期限一括	
		平成24年3月30日	6,400	6,400	1.093	平成29年3月30日			
		平成24年12月5日	1,000	1,000	1.027	平成31年12月5日			
		平成25年6月27日	—	3,000	1.265	平成32年6月26日			
	太陽生命保険株式会社	平成22年9月24日	1,000	1,000	1.275	平成27年9月24日	期限一括		
		平成25年6月4日	—	1,000	0.949	平成30年6月4日			
	株式会社西日本シティ銀行	平成23年5月27日	3,000	3,000	1.149	平成28年5月27日	期限一括		
	明治安田生命保険相互会社	平成23年6月21日	3,736	3,670	1.800	(注10)		(注10)	
	株式会社福岡銀行	平成23年7月7日	2,000	2,000	1.170	平成28年7月7日	期限一括		
		平成24年4月11日	2,000	2,000	0.902	平成27年10月9日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年8月29日	5,000	5,000	1.184	平成29年8月29日	期限一括		
		平成23年8月29日	1,000	1,000	0.924	平成27年8月31日			
みずほ信託銀行株式会社	平成24年6月27日	1,000	1,000	0.843	平成27年6月26日	期限一括			
	平成24年3月30日	4,000	4,000	1.093	平成29年3月30日				
	平成25年2月4日	—	3,000	1.076	平成32年2月4日				
株式会社りそな銀行	平成24年3月30日	2,000	2,000	1.093	平成29年3月30日	期限一括			
株式会社東京都市銀行(注3)	平成24年3月30日	1,000	1,000	0.738	平成27年9月30日				
株式会社横浜銀行(注3)	平成24年3月30日	1,000	1,000	0.738	平成27年9月30日				
株式会社みなと銀行(注3)	平成24年3月30日	800	800	0.738	平成27年9月30日				
株式会社山口銀行(注3)	平成24年3月30日	500	500	0.738	平成27年9月30日				
株式会社千葉興業銀行(注3)	平成24年3月30日	100	100	0.738	平成27年9月30日				
株式会社新生銀行	平成24年4月5日	5,000	5,000	1.397	平成31年4月5日				
株式会社損害保険ジャパン	平成24年4月11日	2,000	2,000	0.981	平成28年10月11日		期限一括		
	平成24年6月27日	2,000	2,000	0.874	平成27年12月25日				
株式会社中国銀行	平成24年4月11日	2,000	2,000	0.902	平成27年10月9日		期限一括		
株式会社伊予銀行	平成24年4月11日	1,000	1,000	0.902	平成27年10月9日				
株式会社八十二銀行	平成24年4月11日	1,000	1,000	0.902	平成27年10月9日		期限一括		
株式会社あおぞら銀行	平成24年7月3日	900	900	0.994	平成29年7月3日				
	平成24年8月8日	2,000	2,000	1.178	平成31年8月8日				
	平成24年8月27日	2,000	2,000	0.985	平成29年8月25日				
	平成24年8月30日	2,000	2,000	1.146	平成30年8月30日				
全国信用協同組合連合会	平成25年2月4日	—	3,000	0.786	平成30年2月5日		期限一括		
オリックス銀行株式会社	平成25年2月4日	—	1,000	0.786	平成30年2月5日				
合計		100,439	100,190						

(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) 長期借入金(注3)の長期借入金を除いて、全て固定金利による借入れです。
(注3) 変動金利による借入れです。
(注4) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付帯費用を含む)、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。
(注5) 平成21年6月27日を初回として、以降6ヵ月ごと27日に各回250万円を返済し、平成25年6月27日に820万円を返済しています。
(注6) 平成21年12月27日を初回として、以降6ヵ月ごと27日に各回100万円を返済し、平成31年6月27日に2,100万円を返済します。
(注7) 平成21年12月25日を初回として、以降6ヵ月ごと27日に各回100万円を返済し、平成26年6月27日に5,100万円を返済します。
(注8) 平成21年12月27日を初回として、以降6ヵ月ごと27日に各回83万円を返済し、平成26年6月27日に4,253万円を返済します。
(注9) 平成21年12月25日を初回として、以降6ヵ月ごと27日に各回50万円を返済し、平成26年6月27日に2,550万円を返済します。
(注10) 平成24年6月27日を初回として、以降6ヵ月ごと27日に各回66万円を返済し、平成30年6月21日に3,208万円を返済します。
(注11) 平成25年7月1日に、株式会社みずほコーポレート銀行は株式会社みずほ銀行との合併に伴い、株式会社みずほ銀行に社名変更しています。

(3)投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要	
第3回無担保投資法人債	平成16年2月12日	5,000	5,000	2.32	平成26年2月12日	期限一括	物件取得及び 借入金の返済	(注1)	
第6回無担保投資法人債	平成16年11月4日	5,000	5,000	2.00	平成26年11月4日			(注2)	
第7回無担保投資法人債	平成18年12月14日	4,500	4,500	2.90	平成38年12月14日		借入金の 返済	(注3)	
第9回無担保投資法人債	平成19年7月23日	6,000	6,000	2.10	平成26年7月23日				
第11回無担保投資法人債	平成22年3月12日	6,000	6,000	1.68	平成27年3月12日				
第12回無担保投資法人債	平成22年5月21日	7,000	7,000	1.27	平成27年5月21日		物件取得		
第13回無担保投資法人債	平成23年10月25日	7,000	7,000	0.95	平成28年10月25日				投資法人 債の償還 及び借入 金の返済
第14回無担保投資法人債	平成23年10月25日	2,000	2,000	1.34	平成30年10月25日				
第15回無担保投資法人債	平成24年11月22日	5,000	5,000	0.68	平成29年11月22日		借入金の 返済		
第16回無担保投資法人債	平成24年11月22日	2,000	2,000	1.03	平成31年11月22日				
第17回無担保投資法人債	平成25年5月31日	—	5,000	0.65	平成30年5月31日				
第18回無担保投資法人債	平成25年5月31日	—	2,000	1.46	平成35年5月31日				
合計		49,500	56,500						

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

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

6. 期中の売買状況

(1)不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡					
		取得年月日	取得価額 (千円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (A) (千円)(注)	帳簿価額 (B) (千円)	差引(C) (A)-(B) (千円)	売却費用 (D) (千円)	売却損益 (C)-(D) (千円)
信託受益権	大宮プライムイースト	平成25年3月22日	6,090,000	—	—	—	—	—	—
信託受益権	新横浜第二センタービル (追加取得)	平成25年3月28日	570,000	—	—	—	—	—	—
	合計	—	6,660,000	—	—	—	—	—	—

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

(2)その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3)特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は譲渡価額(注1) (千円)	不動産鑑定評価額(注2) (千円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	信託受益権	大宮プライムイースト	平成25年3月22日	6,090,000	6,270,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年3月1日
取得	信託受益権	新横浜第二センタービル (追加取得)	平成25年3月28日	570,000	870,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年2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。

(4)利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額(A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (B/A)
		支払先	支払金額(B)	
物件仲介手数料	182,700千円	東京建物株式会社	182,700千円	100.0%
管理委託料(注2)	227,936千円	東京建物株式会社	201,490千円	88.4%
		安田不動産株式会社	5,781千円	2.5%
		大成有楽不動産株式会社	3,279千円	1.4%
外注委託費	506,374千円	東京建物株式会社	408,448千円	80.7%
		安田不動産株式会社	22,051千円	4.4%
テナント仲介手数料等	23,241千円	東京建物株式会社	2,475千円	10.6%
法人広告費	5,965千円	株式会社イー・ステート・オンライン	223千円	3.7%

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

(注2) 上表の管理委託料には費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬(14,200千円)を含んでいます。

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

東京建物株式会社	255,557千円
安田不動産株式会社	2,274千円
新宿センタービル管理株式会社	311,229千円
大成有楽不動産株式会社	372千円
東京不動産管理株式会社	96,000千円
株式会社東京建物テクノビルド	90,200千円

なお、株式会社東京建物テクノビルドは、平成25年7月1日に吸収分割により株式会社東京建物アメニティサポートに一部事業を承継した上で、同日付で東京不動産管理株式会社に吸収合併されています。

(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)不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

(1)取得等の状況

本投資法人の資産運用会社（株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント）が保有している本投資法人の投資口は以下のとおりです。

年月日	取得口数（口）	処分口数（口）	保有口数（口）
平成13年9月14日	40	—	40
平成14年1月22日（注）	60	—	100
累 計	100	—	100

（注）投資口1口を2.5口に分割したことによる取得分です。

(2)保有等の状況

	期末保有口数 （口）	期末保有総額（注） （百万円）	総発行済口数に対する比率 （%）
第14期 自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	100	20	0.0
第15期 自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	100	20	0.0
第16期 自平成21年7月1日 至平成21年12月31日	100	20	0.0
第17期 自平成22年1月1日 至平成22年6月30日	100	20	0.0
第18期 自平成22年7月1日 至平成22年12月31日	100	20	0.0
第19期 自平成23年1月1日 至平成23年6月30日	100	20	0.0
第20期 自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	100	20	0.0
第21期 自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	100	20	0.0
第22期 自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	100	20	0.0
第23期 自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	100	20	0.0

（注）期末保有総額は、取得価格を記載しています。

9. その他

(1)お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

役員会開催日	承認事項	概 要
平成25年5月9日	第17回及び第18回無担保投資法人債発行に伴う一般事務の委託の件（注）	執行役員による第17回及び第18回無担保投資法人債の発行決定を条件として、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び株式会社みずほコーポレート銀行（現株式会社みずほ銀行）に本投資法人債に関わる事務を委託しました。

（注）平成25年4月25日に開催された役員会において、本投資法人債の発行に関する包括決議が承認されています。これに基づき、平成25年5月31日に第17回及び第18回無担保投資法人債を発行しました。

(2)その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成24年12月31日)	当期 (平成25年 6 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,402,885	10,852,097
信託現金及び信託預金	11,596,061	11,568,818
営業未収入金	229,329	321,458
前払費用	203,381	145,408
未収消費税等	259,150	—
その他	5,689	8,023
流動資産合計	20,696,498	22,895,806
固定資産		
有形固定資産		
建物	57,328,085	56,930,266
減価償却累計額	△ 8,339,934	△ 8,971,882
建物 (純額)	※1 48,988,151	※1 47,958,383
信託建物	75,979,066	80,339,792
減価償却累計額	△ 21,257,423	△ 22,438,604
信託建物 (純額)	54,721,643	57,901,188
構築物	44,461	44,858
減価償却累計額	△ 9,160	△ 10,165
構築物 (純額)	35,300	34,692
信託構築物	111,925	113,070
減価償却累計額	△ 49,146	△ 53,337
信託構築物 (純額)	62,778	59,733
機械及び装置	720,700	713,742
減価償却累計額	△ 283,078	△ 293,404
機械及び装置 (純額)	※1 437,622	※1 420,338
信託機械及び装置	1,442,809	1,567,896
減価償却累計額	△ 990,861	△ 1,039,658
信託機械及び装置 (純額)	451,947	528,237
工具、器具及び備品	42,589	44,529
減価償却累計額	△ 23,853	△ 24,556
工具、器具及び備品 (純額)	18,735	19,972
信託工具、器具及び備品	119,049	127,009
減価償却累計額	△ 80,300	△ 85,579
信託工具、器具及び備品 (純額)	38,749	41,429
土地	※1 111,970,153	※1 111,638,476
信託土地	158,879,372	162,616,535
建設仮勘定	114,764	66,329
信託建設仮勘定	3,399	5,319
有形固定資産合計	375,722,618	381,290,637
無形固定資産		
借地権	4,794,109	4,794,109
その他	5,359	4,763
無形固定資産合計	4,799,469	4,798,872
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	49,520	49,520
長期前払費用	539,667	475,065
投資その他の資産合計	589,187	524,585
固定資産合計	381,111,275	386,614,096
繰延資産		
投資法人債発行費	176,542	205,794
繰延資産合計	176,542	205,794
資産合計	401,984,316	409,715,697

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成24年12月31日)	当期 (平成25年 6 月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,722,706	1,824,580
1年内返済予定の長期借入金	30,618,000	30,468,000
1年内償還予定の投資法人債	—	5,000,000
未払金	581,266	694,658
未払費用	211,449	208,428
未払法人税等	605	605
未払消費税等	64,194	191,538
前受金	2,461,001	2,515,043
流動負債合計	35,659,223	40,902,854
固定負債		
投資法人債	49,500,000	51,500,000
長期借入金	100,439,000	100,190,000
預り敷金及び保証金	※1 7,871,730	※1 7,959,356
信託預り敷金及び保証金	11,345,751	12,046,833
固定負債合計	169,156,482	171,696,190
負債合計	204,815,706	212,599,044
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	192,044,238	192,044,238
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	73,946	73,946
任意積立金合計	73,946	73,946
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,050,424	4,998,468
剰余金合計	5,124,371	5,072,414
投資主資本合計	197,168,609	197,116,653
純資産合計	※3 197,168,609	※3 197,116,653
負債純資産合計	401,984,316	409,715,697

損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自平成24年7月1日 至平成24年12月31日）	当期 （自平成25年1月1日 至平成25年6月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 12,963,538	※1 13,278,813
営業収益合計	12,963,538	13,278,813
営業費用		
賃貸事業費用	※1 5,519,704	※1 6,208,456
資産運用報酬	465,059	468,829
一般事務委託及び資産保管手数料	77,588	78,883
役員報酬	6,600	6,600
信託報酬	40,194	36,752
その他営業費用	89,011	94,250
営業費用合計	6,198,159	6,893,772
営業利益	6,765,379	6,385,040
営業外収益		
受取利息	2,665	2,012
管理組合費精算金収入	5,570	48,287
その他	2,082	9,713
営業外収益合計	10,318	60,013
営業外費用		
支払利息	972,379	896,962
融資手数料	260,539	138,013
投資法人債利息	396,043	408,001
投資法人債発行費償却	20,070	23,356
投資口交付費	98,328	—
その他	2,005	3,346
営業外費用合計	1,749,367	1,469,680
経常利益	5,026,329	4,975,373
税引前当期純利益	5,026,329	4,975,373
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	5,025,724	4,974,768
前期繰越利益	24,699	23,699
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,050,424	4,998,468

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自平成24年7月1日 至平成24年12月31日）	当期 （自平成25年1月1日 至平成25年6月30日）
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	171,339,818	192,044,238
当期変動額		
新投資口の発行	20,704,420	—
当期変動額合計	20,704,420	—
当期末残高	192,044,238	192,044,238
剰余金		
任意積立金		
当期首残高	73,946	73,946
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	73,946	73,946
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
当期首残高	4,622,149	5,050,424
当期変動額		
剰余金の分配	△ 4,597,450	△ 5,026,725
当期純利益	5,025,724	4,974,768
当期変動額合計	428,274	△ 51,956
当期末残高	5,050,424	4,998,468
剰余金合計		
当期首残高	4,696,096	5,124,371
当期変動額		
当期変動額合計	428,274	△ 51,956
当期末残高	5,124,371	5,072,414
投資主資本合計		
当期首残高	176,035,914	197,168,609
当期変動額		
当期変動額合計	21,132,694	△ 51,956
当期末残高	197,168,609	197,116,653
純資産合計		
当期首残高	176,035,914	197,168,609
当期変動額		
当期変動額合計	21,132,694	△ 51,956
当期末残高	197,168,609	197,116,653

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成24年7月1日 至平成24年12月31日）	当期 （自平成25年1月1日 至平成25年6月30日）																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～35年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～65年	構築物	10～35年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～35年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～65年	構築物	10～35年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年
建物	3～65年																	
構築物	10～35年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具、器具及び備品	3～20年																	
建物	3～65年																	
構築物	10～35年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具、器具及び備品	3～20年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p>	<p>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>																
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25,739千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は36,206千円です。</p>																
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金 <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金 <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>																

〔貸借対照表に関する注記〕

	前期（ご参考） （平成24年12月31日）	当期 （平成25年6月30日）																								
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>担保に供している資産は以下のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="0"> <tr> <td>建物（純額）</td> <td>124,508</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置（純額）</td> <td>3,766</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>399,183</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>527,458</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は以下のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="0"> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td>15,536</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>15,536</td> </tr> </table>	建物（純額）	124,508	機械及び装置（純額）	3,766	土地	399,183	合計	527,458	預り敷金及び保証金	15,536	合計	15,536	<p>担保に供している資産は以下のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="0"> <tr> <td>建物（純額）</td> <td>122,639</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置（純額）</td> <td>3,595</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>399,183</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>525,418</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は以下のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="0"> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td>15,536</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>15,536</td> </tr> </table>	建物（純額）	122,639	機械及び装置（純額）	3,595	土地	399,183	合計	525,418	預り敷金及び保証金	15,536	合計	15,536
建物（純額）	124,508																									
機械及び装置（純額）	3,766																									
土地	399,183																									
合計	527,458																									
預り敷金及び保証金	15,536																									
合計	15,536																									
建物（純額）	122,639																									
機械及び装置（純額）	3,595																									
土地	399,183																									
合計	525,418																									
預り敷金及び保証金	15,536																									
合計	15,536																									
2. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>借入極度額</td> <td>28,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td>28,000,000千円</td> </tr> </table>	借入極度額	28,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	28,000,000千円	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>借入極度額</td> <td>28,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td>28,000,000千円</td> </tr> </table>	借入極度額	28,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	28,000,000千円												
借入極度額	28,000,000千円																									
当期末借入残高	—																									
当期末未使用残高	28,000,000千円																									
借入極度額	28,000,000千円																									
当期末借入残高	—																									
当期末未使用残高	28,000,000千円																									
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																								

〔損益計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成24年7月1日 至平成24年12月31日）		当期 （自平成25年1月1日 至平成25年6月30日）	
	（単位：千円）		（単位：千円）	
※1. 賃貸事業損益の内訳				
A. 賃貸事業収入				
賃料等収入				
賃料		8,662,183	賃料	8,922,614
地代		1,408,500	地代	1,439,000
共益費		1,802,419	共益費	1,847,619
駐車場収入		219,381	駐車場収入	230,708
広告物掲出料		21,936	広告物掲出料	21,670
アンテナ使用料		12,221	アンテナ使用料	14,256
その他賃貸収入		33,412	その他賃貸収入	34,008
計		12,160,054	計	12,509,879
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入	
附加使用料		763,264	附加使用料	684,413
時間貸駐車料		5,226	時間貸駐車料	5,541
解約違約金等		12,144	解約違約金等	29,323
原状回復費相当額収入		4,800	原状回復費相当額収入	29,730
その他雑収入		18,048	その他雑収入	19,925
計		803,483	計	768,934
賃貸事業収入合計		12,963,538	賃貸事業収入合計	13,278,813
B. 賃貸事業費用			B. 賃貸事業費用	
外注委託費		510,545	外注委託費	505,069
水道光熱費		833,900	水道光熱費	768,052
公租公課		1,025,198	公租公課	1,884,698
保険料		28,033	保険料	26,666
修繕工事費		378,880	修繕工事費	244,149
管理委託料		208,729	管理委託料	213,735
管理組合費		563,215	管理組合費	563,301
減価償却費		1,831,461	減価償却費	1,883,591
その他賃貸事業費用		139,740	その他賃貸事業費用	119,191
賃貸事業費用合計		5,519,704	賃貸事業費用合計	6,208,456
C. 賃貸事業損益（A-B）		7,443,833	C. 賃貸事業損益（A-B）	7,070,356

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成24年7月1日 至平成24年12月31日）		当期 （自平成25年1月1日 至平成25年6月30日）	
	発行可能投資口の総口数 及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数 発行済投資口数	5,000,000口 825,000口	発行可能投資口の総口数 発行済投資口数

〔税効果会計に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成24年7月1日 至平成24年12月31日）		当期 （自平成25年1月1日 至平成25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)	36.59%	法定実効税率 (調整)
	支払分配金の損金算入額 その他	△ 36.59% 0.01%	支払分配金の損金算入額 その他	△ 36.59% 0.01%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成24年7月1日 至平成24年12月31日）	当期 （自平成25年1月1日 至平成25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。

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成24年7月1日 至 平成24年12月31日）	当期 （自平成25年1月1日 至 平成25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を効率的に組み合わせることに留意しています。 デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 本資産運用会社では、JPR運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。 預金は、預入金金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。 借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもありえます。</p> <p>2.金融商品の時価等に関する事項 平成24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>8,402,885</td> <td>8,402,885</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>11,596,061</td> <td>11,596,061</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(30,618,000)</td> <td>(30,781,610)</td> <td>163,610</td> </tr> <tr> <td>(4)投資法人債</td> <td>(49,500,000)</td> <td>(50,236,953)</td> <td>736,953</td> </tr> <tr> <td>(5)長期借入金</td> <td>(100,439,000)</td> <td>(102,100,426)</td> <td>1,661,426</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 負債に計上されているものについては、() で示しています。</p> <p>(注2) 金融商品の時価の算定方法 (1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3)1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金 これらのうち、変動金利による長期借入金の時価については、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。 (4)投資法人債 これらの時価のうち、市場価格のあるものについては、市場価格に基づき、市場価格のないものについては、上記(3)及び(5)の固定金利による長期借入金の時価に準じて算定しています。</p>		貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額	(1)現金及び預金	8,402,885	8,402,885	—	(2)信託現金及び信託預金	11,596,061	11,596,061	—	(3)1年内返済予定の長期借入金	(30,618,000)	(30,781,610)	163,610	(4)投資法人債	(49,500,000)	(50,236,953)	736,953	(5)長期借入金	(100,439,000)	(102,100,426)	1,661,426	<p>1.金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1)金融商品に対する取組方針 本投資法人では、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指すため、資金運用方針として、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせることに留意しています。 デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 本資産運用会社では、JPR運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。 預金は、預入金金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。 借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもありえます。</p> <p>2.金融商品の時価等に関する事項 平成25年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注3参照） （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額 (注1)</th> <th>時価 (注1)</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)現金及び預金</td> <td>10,852,097</td> <td>10,852,097</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>11,568,818</td> <td>11,568,818</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(30,468,000)</td> <td>(31,024,288)</td> <td>556,288</td> </tr> <tr> <td>(4)1年内償還予定の投資法人債</td> <td>(5,000,000)</td> <td>(5,105,525)</td> <td>105,525</td> </tr> <tr> <td>(5)投資法人債</td> <td>(51,500,000)</td> <td>(52,397,133)</td> <td>897,133</td> </tr> <tr> <td>(6)長期借入金</td> <td>(100,190,000)</td> <td>(101,514,029)</td> <td>1,324,029</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 負債に計上されているものについては、() で示しています。</p> <p>(注2) 金融商品の時価の算定方法 (1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3)1年内返済予定の長期借入金及び(6)長期借入金 これらのうち、変動金利による長期借入金の時価については、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。 (4)1年内償還予定の投資法人債及び(5)投資法人債 これらの時価のうち、市場価格のあるものについては、市場価格に基づき、市場価格のないものについては、上記(3)及び(6)の固定金利による長期借入金の時価に準じて算定しています。</p>		貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額	(1)現金及び預金	10,852,097	10,852,097	—	(2)信託現金及び信託預金	11,568,818	11,568,818	—	(3)1年内返済予定の長期借入金	(30,468,000)	(31,024,288)	556,288	(4)1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,105,525)	105,525	(5)投資法人債	(51,500,000)	(52,397,133)	897,133	(6)長期借入金	(100,190,000)	(101,514,029)	1,324,029
	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額																																																		
(1)現金及び預金	8,402,885	8,402,885	—																																																		
(2)信託現金及び信託預金	11,596,061	11,596,061	—																																																		
(3)1年内返済予定の長期借入金	(30,618,000)	(30,781,610)	163,610																																																		
(4)投資法人債	(49,500,000)	(50,236,953)	736,953																																																		
(5)長期借入金	(100,439,000)	(102,100,426)	1,661,426																																																		
	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額																																																		
(1)現金及び預金	10,852,097	10,852,097	—																																																		
(2)信託現金及び信託預金	11,568,818	11,568,818	—																																																		
(3)1年内返済予定の長期借入金	(30,468,000)	(31,024,288)	556,288																																																		
(4)1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,105,525)	105,525																																																		
(5)投資法人債	(51,500,000)	(52,397,133)	897,133																																																		
(6)長期借入金	(100,190,000)	(101,514,029)	1,324,029																																																		

前期（ご参考） （自平成24年7月1日 至 平成24年12月31日）	当期 （自平成25年1月1日 至 平成25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>7,871,730</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>11,345,751</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>8,402,885</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>11,596,061</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注5) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資法人債</td> <td>—</td> <td>16,000,000</td> <td>13,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>30,618,000</td> <td>12,235,000</td> <td>19,732,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注6) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資法人債</td> <td>7,000,000</td> <td>5,000,000</td> <td>8,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>17,332,000</td> <td>31,632,000</td> <td>19,508,000</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	7,871,730	信託預り敷金及び保証金	11,345,751		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	現金及び預金	8,402,885	—	—	信託現金及び信託預金	11,596,061	—	—		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	投資法人債	—	16,000,000	13,000,000	長期借入金	30,618,000	12,235,000	19,732,000		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	投資法人債	7,000,000	5,000,000	8,500,000	長期借入金	17,332,000	31,632,000	19,508,000	<p>(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。なお、預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額はそれぞれ以下のとおりです。 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td>7,959,356</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>12,046,833</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>10,852,097</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>11,568,818</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注5) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資法人債</td> <td>5,000,000</td> <td>24,000,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>30,468,000</td> <td>6,332,000</td> <td>26,732,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注6) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資法人債</td> <td>7,000,000</td> <td>10,000,000</td> <td>10,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>23,732,000</td> <td>20,374,000</td> <td>23,020,000</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	7,959,356	信託預り敷金及び保証金	12,046,833		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	現金及び預金	10,852,097	—	—	信託現金及び信託預金	11,568,818	—	—		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	投資法人債	5,000,000	24,000,000	—	長期借入金	30,468,000	6,332,000	26,732,000		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	投資法人債	7,000,000	10,000,000	10,500,000	長期借入金	23,732,000	20,374,000	23,020,000
	貸借対照表計上額																																																																																				
預り敷金及び保証金	7,871,730																																																																																				
信託預り敷金及び保証金	11,345,751																																																																																				
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																		
現金及び預金	8,402,885	—	—																																																																																		
信託現金及び信託預金	11,596,061	—	—																																																																																		
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																		
投資法人債	—	16,000,000	13,000,000																																																																																		
長期借入金	30,618,000	12,235,000	19,732,000																																																																																		
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																																																																		
投資法人債	7,000,000	5,000,000	8,500,000																																																																																		
長期借入金	17,332,000	31,632,000	19,508,000																																																																																		
	貸借対照表計上額																																																																																				
預り敷金及び保証金	7,959,356																																																																																				
信託預り敷金及び保証金	12,046,833																																																																																				
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																		
現金及び預金	10,852,097	—	—																																																																																		
信託現金及び信託預金	11,568,818	—	—																																																																																		
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																		
投資法人債	5,000,000	24,000,000	—																																																																																		
長期借入金	30,468,000	6,332,000	26,732,000																																																																																		
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																																																																		
投資法人債	7,000,000	10,000,000	10,500,000																																																																																		
長期借入金	23,732,000	20,374,000	23,020,000																																																																																		

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成24年7月1日 至平成24年12月31日）				当期 （自平成25年1月1日 至平成25年6月30日）			
本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（都市型業務施設）及び商業施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。 (単位：千円)				本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（都市型業務施設）及び商業施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。 (単位：千円)			
貸借対照表計上額			当期末の時価	貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高		当期首残高	当期増減額	当期末残高	
370,163,234	10,355,608	380,518,842	358,816,000	380,518,842	5,567,954	386,086,796	365,214,000
(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。				(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。			
(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は薬院ビジネスガーデン（11,416,663千円）の取得によるものです。				(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は大宮プライムイースト（6,287,358千円）の取得及び新横浜第二センタービル（581,106千円）の追加取得によるものです。			
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。				(注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。			

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自平成24年7月1日 至平成24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	-	短期借入金の返済	2,000,000	-	-
				短期借入金の借入	1,000,000	-	-
				-	-	1年内返済予定の 長期借入金	3,000,000
				-	-	長期借入金	4,000,000
				支払利息	43,454	未払費用	931

(注) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自平成25年1月1日 至平成25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)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	-	長期借入金の返済	3,000,000	-	-
				長期借入金の借入	3,000,000	長期借入金	7,000,000
				支払利息	38,550	未払費用	624

(注) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成24年7月1日 至平成24年12月31日）		当期 （自平成25年1月1日 至平成25年6月30日）	
1口当たり純資産額	238,992円	1口当たり純資産額	238,929円
1口当たり当期純利益	6,233円	1口当たり当期純利益	6,030円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） （自平成24年7月1日 至平成24年12月31日）	当期 （自平成25年1月1日 至平成25年6月30日）
当期純利益（千円）	5,025,724	4,974,768
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	5,025,724	4,974,768
期中平均投資口数（口）	806,264	825,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成24年7月1日 至平成24年12月31日）	当期 （自平成25年1月1日 至平成25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。

金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考) (自平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)	当期 (自平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)
I. 当期末処分利益	5,050,424,442円	4,998,468,027円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,026,725,000円 (6,093円)	4,975,575,000円 (6,031円)
III. 次期繰越利益	23,699,442円	22,893,027円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口数825,000口の整数倍数となる5,026,725,000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ないません。	本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口数825,000口の整数倍数となる4,975,575,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。



独立監査人の監査報告書

平成25年8月12日

日本プライムリアルティ投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 原田昌斗 指定有限責任社員 公認会計士 向井誠 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本プライムリアルティ投資法人の平成25年1月1日から平成25年6月30日までの第23期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期(ご参考) (自平成24年7月1日 至平成24年12月31日)	当期 (自平成25年1月1日 至平成25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	5,026,329	4,975,373
減価償却費	1,831,992	1,884,122
投資法人債発行費償却	20,070	23,356
投資口交付費	98,328	—
受取利息	△ 2,665	△ 2,012
支払利息	1,368,423	1,304,963
営業未収入金の増減額(△は増加)	27,458	△ 92,129
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 259,150	259,150
前払費用の増減額(△は増加)	△ 49,948	57,973
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 112,886	437,933
未払金の増減額(△は減少)	21,530	39,369
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 58,020	127,344
前受金の増減額(△は減少)	132,927	54,041
その他	25,222	21,798
小計	8,069,613	9,091,286
利息の受取額	2,665	2,012
利息の支払額	△ 1,459,576	△ 1,307,984
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	0	124
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,612,702	7,785,438
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	△ 11,867,274	△ 343,297
信託有形固定資産の取得による支出	△ 1,122,899	△ 7,446,034
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 289,918	△ 256,076
預り敷金及び保証金の受入による収入	631,339	506,908
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 371,566	△ 190,202
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	310,522	842,206
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 12,709,796	△ 6,886,496
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	23,600,000	7,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 44,200,000	△ 7,000,000
長期借入れによる収入	15,900,000	11,820,000
長期借入金の返済による支出	△ 7,824,000	△ 12,219,000
投資法人債の発行による収入	6,949,644	6,947,523
投資法人債の償還による支出	△ 9,000,000	—
投資口の発行による収入	20,606,594	—
分配金の支払額	△ 4,596,962	△ 5,025,496
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,435,276	1,523,026
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 4,661,817	2,421,968
現金及び現金同等物の期首残高	24,660,764	19,998,947
現金及び現金同等物の期末残高	19,998,947	22,420,916

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

[重要な会計方針に係る事項に関する注記](参考情報)

	前期(ご参考) (自平成24年7月1日 至平成24年12月31日)	当期 (自平成25年1月1日 至平成25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ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記](参考情報)

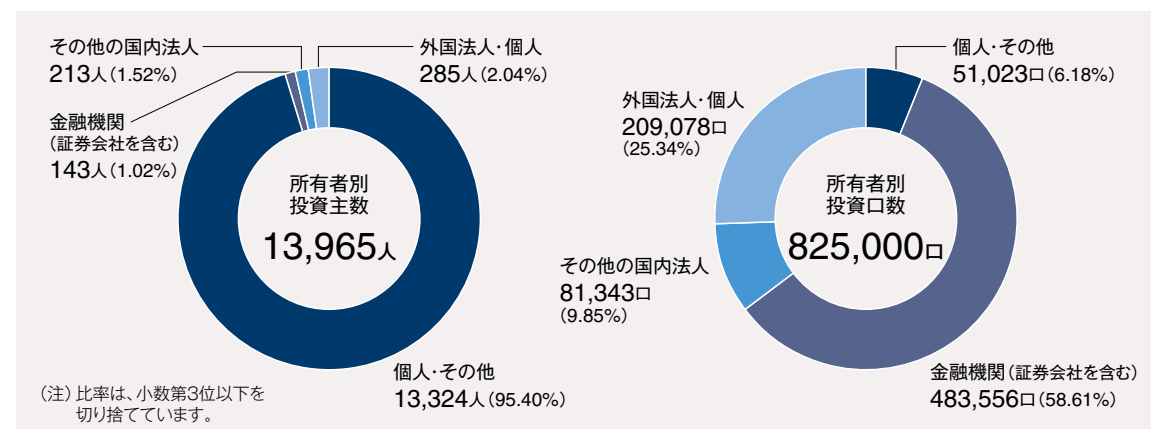
	前期(ご参考) (自平成24年7月1日 至平成24年12月31日)	当期 (自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成24年12月31日) 現金及び預金 8,402,885千円 信託現金及び信託預金 11,596,061千円 現金及び現金同等物 19,998,947千円	(平成25年6月30日) 現金及び預金 10,852,097千円 信託現金及び信託預金 11,568,818千円 現金及び現金同等物 22,420,916千円

投資口価格の状況 (平成25年8月6日現在)

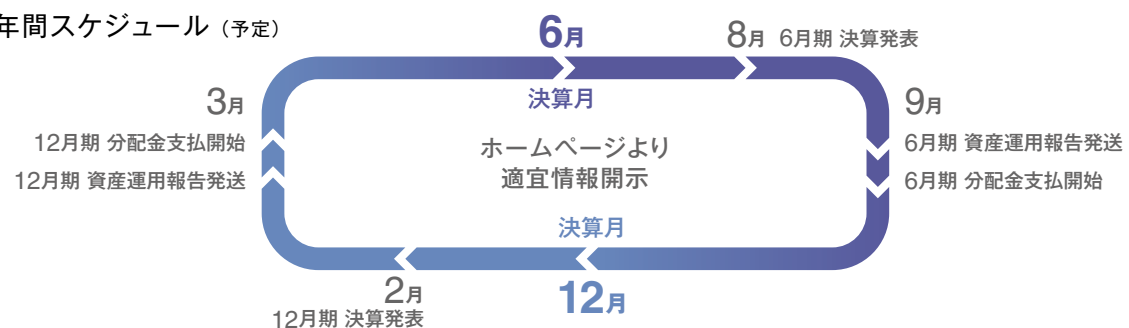
時価総額: 2,309億円
 上場来高値(取引値): 564,000円(平成19年5月7日)
 期末投資口価格: 303,500円(平成25年6月28日)
 上場来安値(取引値): 130,300円(平成20年10月28日)



投資主構成 (平成25年6月30日現在)



年間スケジュール (予定)



ホームページのご紹介

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

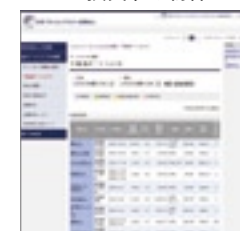
日本プライムリアルティ投資法人を更にご理解いただくことと、タイムリーな情報開示を目的とし、本投資法人のホームページでは、**法定開示書類**、**プレスリリース**、**決算情報** (財務諸表、決算短信、アナリスト向け説明会資料等)、**物件ムービー**、**個人投資家の皆様へ (J-REIT初級者向けガイド)**といった様々なコンテンツをご用意し、インターネットを活用したIR活動に力を入れています。今後もますます内容を充実させ、公平でタイムリーな情報提供を続けてまいります。
 *ホームページの性質上、随時更新されているためこちらで紹介されている内容と実際のものとは異なる場合があります。

TOPページ



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

JPRが投資する物件



物件紹介ムービー



決算説明会動画配信



英文サイト



個人投資家の皆様へ





Japan Prime Realty Investment Corporation

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：規約第12条第2項に定める日

分配金受領基準日：毎年6月30日・毎年12月31日

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

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

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

電話お問い合わせ先 ☎0120-288-324

上場金融商品取引所：東京証券取引所(銘柄コード:8955)

住所変更等手続きについて

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

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

分配金について

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

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

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