

平成26年6月期 決算短信 (REIT)

平成26年8月14日

不動産投資信託証券発行者名 日本プライムリアルティ投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8955 URL <http://www.jpr-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 金子 博人
 資産運用会社名 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
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 大久保 聡
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務部長 (氏名) 柴田 聡
 TEL 03-3231-1051

有価証券報告書提出予定日 平成26年9月26日 分配金支払開始予定日 平成26年9月10日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

1. 平成26年6月期の運用、資産の状況 (平成26年1月1日～平成26年6月30日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満切捨て、%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年6月期	13,734	1.0	6,425	0.9	5,073	3.5	5,072	2.4
25年12月期	13,591	2.4	6,368	△0.3	4,899	△1.5	4,954	△0.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
26年6月期	6,149	2.6	1.2	36.9
25年12月期	6,004	2.5	1.2	36.1

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年6月期	6,150	5,073	0	0	100.0	2.6
25年12月期	6,006	4,954	0	0	100.0	2.5

(注) 配当性向は小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
26年6月期	414,104	197,213	47.6	239,046
25年12月期	413,974	197,095	47.6	238,903

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年6月期	7,431	△431	△5,562	23,075
25年12月期	6,721	△7,132	△372	21,637

2. 平成26年12月期の運用状況の予想 (平成26年7月1日～平成26年12月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
26年12月期	13,879	1.1	6,348	△1.2	5,099	0.5	5,098	0.5	6,180	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (26年12月期) 6,180円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	26年6月期	825,000口	25年12月期	825,000口
② 期末自己投資口数	26年6月期	0口	25年12月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、21ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

平成26年12月期の運用状況の予想数値は、8ページ記載の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。また、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。

以上

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

最近の有価証券報告書（平成26年3月26日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため記載を省略します。

なお、最近の有価証券報告書提出日以降本書の日付までに取得又は不動産管理会社の変更を行った物件に係る不動産管理会社は以下のとおりです。

物件名	不動産管理会社
芝大門センタービル（追加取得）	安田不動産株式会社

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成26年3月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため記載を省略します。

（2）運用状況

A. 当期の概況

① 投資法人の主な経緯

日本プライムリアルティ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年9月14日に設立され、平成14年6月14日に発行済投資口の総数289,600口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8955）しました。その後も5度の公募増資等を実施して、現在の発行済投資口の総数は825,000口となっています。本投資法人は株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、主としてオフィスと商業施設からなる複合型ポートフォリオを効率的に運用することにより投資主価値の最大化を目指してきました。

② 運用環境

当期は、消費増税に伴う景気の変調が懸念されていましたが、増税後の落ち込みは概ね想定範囲内であり、堅調な雇用環境を背景として、個人消費には持ち直しの傾向が見られるほか、企業収益の改善等により民間設備投資にも増加傾向が見られるなど、景気は緩やかな回復基調を維持しました。

<オフィス賃貸市場>

東京23区のオフィス賃貸市場については、新規供給が少なかったことに加え、館内増床等も含め新規需要が拡大したことから、需給バランスの改善がさらに進みました。これを受けて、S/Aクラスビルの新規賃料水準は上昇傾向を強めており、Bクラスビルを含むマーケット全般についても、フリーレント期間の縮小など好影響が広がりつつある状況です。

<商業施設賃貸市場>

商業施設については、消費増税の影響が特に懸念されましたが、本投資法人が投資対象としている都市型商業施設においては、新規出店ニーズが底堅く、懸念された影響はほとんどありませんでした。銀座、表参道等の好立地な都市型商業施設では、空室が減り、賃料は反転上昇しつつあります。

<不動産売買市場>

良好な資金調達環境を背景にREITの新規上場や公募増資が相次ぎ、大型の取引案件も含め、取引量は拡大しました。ただし、スポンサーからの取得が目立ち、不動産売買マーケットにおける需給は、特に優良物件を中心に逼迫感が高まっている状況です。キャップレートの低下と賃貸収益の

回復期待が相まって、一段の高値での価格形成がされており、地方案件への投資の動きも広がってきています。

③ 運用状況

<新規物件の取得>

本投資法人は、主にポートフォリオ・クオリティの向上及び収益の安定化を目指し、地域分散、用途分散によるバランスに留意しつつ、東京エリアに所在するオフィスを中心に、商業施設及び地方オフィスについても投資検討を進めています。

当期においては、都心オフィスビル、首都圏商業施設を中心に投資検討を進めたものの、取得を完了したものはありませんでした。この結果、平成26年6月末時点における保有資産残高は62物件、4,047億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は467,175㎡、テナント数は628となりました。

<保有資産の運用管理>

当期のオフィス賃貸市場は、東京エリアをはじめとして需給バランスの改善がさらに進んだことから、空室率は低下基調にあります。このようななか、本投資法人はポートフォリオ全体の収益及び稼働率の向上を目指し、プロパティ・マネジメント会社及び仲介会社と緊密な連携を図り、戦略的なリーシング活動による新規テナントの誘致及び既存テナントの満足度向上に努めました。その結果、期末稼働率は97.8%と前期末と比較して1.3ポイント向上し、更に高い水準を達成しました。管理面では、JPRのブランドコンセプト「A/3S（Amenity/Service, Safety, Save Energy）」に基づき、「働く人が満足する空間の創造」を目指し、テナントニーズを踏まえたバリューアップ工事を計画的に実施しています。また、省エネルギー対策への取り組みとしては、効果の期待できる空調改修工事や照明器具のLED化工事を複数のビルで実施しました。

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

<資金調達状況>

本投資法人は、有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）（注1）の上限を原則55%までと定め、運用方針としては概ね50%以下を目途とする保守的な財務運営に取り組んでいます。借入れによる資金調達におきましては、金利上昇リスクの軽減を意図し、返済期限の分散等に留意しながら、長期固定金利による借入れを進め、引き続き財務の安定性を維持しています。また、借換えリスクの軽減を図り、安定的な資金調達を確保する目的から、極度額280億円のコミットメントラインを設定しています。

当期におきましては、借入金及び投資法人債の期日到来による借換え等、計165億円の資金調達を行いました。この結果、当期末の借入残高は1,346億円、投資法人債残高は565億円となりました。当期末のLTVは47.3%、長期固定金利比率（注2）は97.2%、平均金利（注3）は1.23%、平均残存年数（注4）は3.7年となっています。なお、返済・償還期限が1年内の有利子負債残高は323億円です。

当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

■発行体格付(当期末現在)

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

(注1) LTV: (借入金+投資法人債) ÷ 資産総額

LTV算出の資産総額は、総資産額に本投資法人が保有する特定資産について期末評価額と期末帳簿価額との差額を加減して算出しています。

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

(注3) 平均金利: 全ての有利子負債について、当期末の金利を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

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

④ 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益13,734百万円、経常利益5,073百万円、当期純利益5,072百万円となりました。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6,150円となりました。

B. 次期の見通し

① 今後の運用見通し

今後の国内景気については、企業業績の回復に伴い、民間設備投資の増加が見込まれるほか、先進国経済の持ち直しに伴い、外需にも期待したいところです。雇用環境は堅調であり、所得の改善が持続すれば、景気の好循環のなかで個人消費も伸びていくものと思われれます。他方、地政学的リスクを含む海外経済の変調が、依然として懸念材料になります。

オフィス賃貸市況は、需給の改善が続くなか、物件による二極化が進展しつつ、全般的な市況は、当面、緩やかに回復していくものと思われれます。なお、本投資法人においては、従来より、積極的なバリューアップ工事や、きめ細やかな管理対応などを通じて、テナント満足度の向上に注力してきたことから、市況回復の好影響を充分享受できるものと考えております。また、今後、物件収益の二極化が進展するであろうマーケットにおいては、不動産売買にあたって、物件収益の成長可能性の見極めがより重要になってまいります。異次元金融緩和の環境下において、キャップレートが低下してきている状況を考えると、中長期保有を前提とする不動産投資においては、厳選投資のスタンスを堅持していく必要があります。

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まいります。

a. 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。オフィス賃貸市場の回復に伴い、売買市場は取引利回り、期待利回りの水準の低下が見られ、不動産取引は拡大に向かいつつあり、売買マーケットへの物件供給が増えていくことが期待されます。また、東京オフィスに比べ高い利回りが期待できる商業施設及び地方オフィスについては、ポートフォリオ全体の収益の安定性を補完するため、一定水準の安

定収益を維持できる優良物件に厳選投資します。検討にあたっては、綿密な市場調査、物件精査の下に価格交渉を行い、合理的な条件で新規物件を取得します。

今後も本資産運用会社のスポンサーを始めとして、情報収集を積極的に行い、市場動向を的確に把握し、将来性を含めた投資価値を精査した上で、投資判断を行います。

また、今後の持続的な成長が期待できない物件や、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。

b. 保有資産の運用管理

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

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

c. 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ふ基本方針に則り、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。

d. 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当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。

e. 決算後に生じた重要な事実

無担保投資法人債の発行について

平成26年4月24日に開催した役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、平成26年7月11日に以下のとおり決定し、平成26年7月22日に払込が完了しました。

投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人第20回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)		
投資法人債の総額	20億円	申込期間	平成26年7月11日
利率	年0.303%	払込期日	平成26年7月22日
担保	無担保・無保証	発行価額	額面100円につき金100円
償還方法、償還期限	平成31年7月22日にその総額を償還。買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。		
資金使途	投資法人債の償還資金		

投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人第21回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)		
投資法人債の総額	40億円	申込期間	平成26年7月11日
利率	年1.278%	払込期日	平成26年7月22日
担保	無担保・無保証	発行価額	額面100円につき金100円
償還方法、償還期限	平成38年7月22日にその総額を償還。買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。		
資金使途	投資法人債の償還資金		

<参考情報>

資産の取得について

次の物件を取得しました。

<芝大門センタービル（追加取得）>

物件概要

所在地	: 東京都港区芝大門一丁目10番11号（住居表示）
所有形態	: 土地：所有権（一部共有）、建物：区分所有権
敷地面積	: 1,915.50 m ² （持分対応 275.78 m ² ）
延床面積	: 11,419.93 m ² （区分所有権の面積 1,021.20 m ² ）
構造	: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
竣工年月	: 平成5年7月
テナント数	: 3
総賃貸可能面積	: 1,041.87 m ²
総賃貸面積	: 1,041.87 m ²
稼働率	: 100.0%

※テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は平成26年7月30日の数値を記載しています。

売買条件

売買価格	: 800百万円
資産の種類	: 不動産（注）
取得日	: 平成26年7月30日

（注）本投資法人は、既に本物件の一部を信託財産とする信託受益権を保有しており、今回の追加取得部分につき、平成26年7月30日付で信託受託者との間で追加信託契約を締結し、当該信託財産に追加することにより、併せて信託受益権として保有しています。

② 次期の運用状況（業績）の見通し

次期（平成26年12月期、平成26年7月1日～平成26年12月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

営業収益	13,879百万円
営業利益	6,348百万円
経常利益	5,099百万円
当期純利益	5,098百万円
1口当たり分配金	6,180円
うち利益超過分配金	0円

なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「平成26年12月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

(注) 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。また、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。

平成26年12月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	平成26年7月1日～平成26年12月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している62物件を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、96.8%を見込んでいます。 実際には新規物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入は、平成26年6月期末時点で有効な賃貸借契約をもとに市場環境、物件の競争力及びテナントとの交渉状況等を考慮して算出しています。 営業収益については、テナントによる滞納又は不払いがないことを前提としています。 不動産等売却損益は想定していません。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主な営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の外注委託費等の費用は、平成26年6月期末時点における情報に基づき、過去の実績をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。外注委託費は、545百万円を想定しています。 固定資産税、都市計画税等の公租公課は、賦課された税額のうち当該営業期間に帰属する額を算出し、1,985百万円を想定しています。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、前保有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入しています。 建物の修繕費は、当該営業期間に必要と予想される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因による建物の毀損等によって修繕費が緊急に発生する可能性があり、また、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、1,846百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 主な営業外費用である支払利息、投資法人債利息及び融資手数料として1,224百万円を想定しています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、191,190百万円（短期借入金2,000百万円、長期借入金132,690百万円、投資法人債56,500百万円）の有利子負債を有しており、有利子負債比率は49.9%となっています。 当該営業期間に返済期限が到来する借入金については、約定弁済166百万円を行うほかは全額借換えを行うことを前提としています。 当該営業期間に償還を迎える投資法人債については、借入金又は投資法人債の発行により償還資金を確保することを前提としています。 上記により、当該営業期間末日の有利子負債比率は、49.9%となる見込みです。 本表における有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝有利子負債額÷（有利子負債額＋出資総額）×100
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年6月期末時点の発行済投資口の総数825,000口を前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(平成26年3月26日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため記載を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,781,000	11,557,849
信託現金及び信託預金	11,856,805	11,517,632
営業未収入金	271,134	336,831
前払費用	189,193	140,576
その他	41,342	9,509
流動資産合計	22,139,475	23,562,400
固定資産		
有形固定資産		
建物	57,160,036	57,363,236
減価償却累計額	△9,805,723	△10,567,703
建物(純額)	※1 47,354,313	※1 46,795,533
信託建物	82,586,390	83,036,800
減価償却累計額	△23,401,876	△24,402,931
信託建物(純額)	59,184,514	58,633,868
構築物	44,971	45,366
減価償却累計額	△11,469	△12,774
構築物(純額)	33,501	32,591
信託構築物	116,410	120,534
減価償却累計額	△57,188	△61,138
信託構築物(純額)	59,222	59,395
機械及び装置	725,203	725,345
減価償却累計額	△314,764	△333,349
機械及び装置(純額)	※1 410,438	※1 391,995
信託機械及び装置	1,576,395	1,583,846
減価償却累計額	△1,078,490	△1,118,278
信託機械及び装置(純額)	497,905	465,568
工具、器具及び備品	46,995	50,301
減価償却累計額	△26,479	△28,524
工具、器具及び備品(純額)	20,516	21,777
信託工具、器具及び備品	143,976	156,607
減価償却累計額	△90,068	△95,353
信託工具、器具及び備品(純額)	53,907	61,254
土地	※1 111,638,476	※1 110,601,033
信託土地	167,095,445	168,132,889
建設仮勘定	80,888	9,527
有形固定資産合計	386,429,131	385,205,434
無形固定資産		
借地権	4,794,109	4,794,109
その他	4,166	3,585
無形固定資産合計	4,798,276	4,797,695

(単位：千円)

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年6月30日)
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	49,520	53,953
長期前払費用	379,617	296,996
投資その他の資産合計	429,137	350,950
固定資産合計	391,656,545	390,354,080
繰延資産		
投資法人債発行費	178,453	188,176
繰延資産合計	178,453	188,176
資産合計	413,974,474	414,104,657
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,698,960	1,871,405
短期借入金	2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	12,235,000	6,332,000
1年内償還予定の投資法人債	16,000,000	24,000,000
未払金	690,523	589,177
未払費用	214,546	184,085
未払法人税等	605	605
未払消費税等	174,150	309,112
前受金	2,446,217	2,613,999
流動負債合計	35,460,003	37,900,385
固定負債		
投資法人債	40,500,000	32,500,000
長期借入金	121,024,000	126,358,000
預り敷金及び保証金	※1 7,553,159	※1 7,624,960
信託預り敷金及び保証金	12,342,195	12,508,179
固定負債合計	181,419,354	178,991,139
負債合計	216,879,357	216,891,525
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	192,044,238	192,044,238
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	73,946	73,946
任意積立金合計	73,946	73,946
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,976,931	5,094,946
剰余金合計	5,050,878	5,168,893
投資主資本合計	197,095,116	197,213,131
純資産合計	※3 197,095,116	※3 197,213,131
負債純資産合計	413,974,474	414,104,657

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)	当期 (自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 13,591,659	※1 13,734,191
営業収益合計	13,591,659	13,734,191
営業費用		
賃貸事業費用	※1 6,534,916	※1 6,599,484
資産運用報酬	473,242	478,665
一般事務委託及び資産保管手数料	81,486	79,487
役員報酬	6,600	6,600
信託報酬	35,167	35,674
その他営業費用	91,868	108,811
営業費用合計	7,223,280	7,308,723
営業利益	6,368,378	6,425,467
営業外収益		
受取利息	2,084	2,183
管理組合費精算金収入	9,680	40,831
その他	4,868	4,669
営業外収益合計	16,634	47,684
営業外費用		
支払利息	887,736	847,872
融資手数料	129,716	110,556
投資法人債利息	438,203	411,606
投資法人債発行費償却	27,341	28,409
その他	2,134	1,136
営業外費用合計	1,485,133	1,399,581
経常利益	4,899,879	5,073,570
特別利益		
補助金収入	54,764	—
特別利益合計	54,764	—
税引前当期純利益	4,954,643	5,073,570
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	4,954,038	5,072,965
前期繰越利益	22,893	21,981
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,976,931	5,094,946

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	192,044,238	73,946	4,998,468	5,072,414	197,116,653	197,116,653
当期変動額						
剰余金の分配			△4,975,575	△4,975,575	△4,975,575	△4,975,575
当期純利益			4,954,038	4,954,038	4,954,038	4,954,038
当期変動額合計	—	—	△21,536	△21,536	△21,536	△21,536
当期末残高	192,044,238	73,946	4,976,931	5,050,878	197,095,116	197,095,116

当期(自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	192,044,238	73,946	4,976,931	5,050,878	197,095,116	197,095,116
当期変動額						
剰余金の分配			△4,954,950	△4,954,950	△4,954,950	△4,954,950
当期純利益			5,072,965	5,072,965	5,072,965	5,072,965
当期変動額合計	—	—	118,015	118,015	118,015	118,015
当期末残高	192,044,238	73,946	5,094,946	5,168,893	197,213,131	197,213,131

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 平成25年 7月 1日 至 平成25年12月31日)	当期 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年 6月30日)
I. 当期末処分利益	4,976,931,439 円	5,094,946,448 円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,954,950,000 円 (6,006 円)	5,073,750,000 円 (6,150 円)
III. 次期繰越利益	21,981,439 円	21,196,448 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口数825,000口の整数倍数となる4,954,950,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>	<p>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5,073,750,000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。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)	当期 (自 平成26年1月1日 至 平成26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	4,954,643	5,073,570
減価償却費	1,869,541	1,834,573
投資法人債発行費償却	27,341	28,409
受取利息	△2,084	△2,183
支払利息	1,325,940	1,259,478
営業未収入金の増減額(△は増加)	50,323	△65,696
前払費用の増減額(△は増加)	△43,784	48,616
営業未払金の増減額(△は減少)	△61,827	151,017
未払金の増減額(△は減少)	△7,844	△922
未払消費税等の増減額(△は減少)	△17,388	134,962
前受金の増減額(△は減少)	△68,825	167,781
その他	13,863	90,066
小計	8,039,898	8,719,673
利息の受取額	2,084	2,183
利息の支払額	△1,319,821	△1,289,939
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△619	△625
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,721,541	7,431,292
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	△359,383	△237,814
信託有形固定資産の取得による支出	△6,712,299	△353,419
差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△2,067
預り敷金及び保証金の返還による支出	△667,534	△51,612
預り敷金及び保証金の受入による収入	189,216	208,409
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△248,327	△241,336
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	666,105	246,435
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,132,223	△431,404
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,000,000	—
長期借入れによる収入	21,000,000	11,500,000
長期借入金の返済による支出	△18,399,000	△12,069,000
投資法人債の発行による収入	—	4,961,866
投資法人債の償還による支出	—	△5,000,000
分配金の支払額	△4,973,428	△4,955,077
財務活動によるキャッシュ・フロー	△372,428	△5,562,210
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△783,110	1,437,676
現金及び現金同等物の期首残高	22,420,916	21,637,805
現金及び現金同等物の期末残高	21,637,805	23,075,482

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

最近の有価証券報告書(平成26年3月26日提出)における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は以下のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年6月30日)
建物(純額)	120,771	118,902
機械及び装置(純額)	3,424	3,253
土地	399,183	399,183
合計	523,378	521,339

担保を付している債務は以下のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年6月30日)
預り敷金及び保証金	15,536	15,536
合計	15,536	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

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。

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年6月30日)
借入極度額	28,000,000千円	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	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

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年6月30日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書関係)

※1. 賃貸事業損益の内訳

(単位: 千円)

	前期		当期	
	(自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)		(自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)	
A. 賃貸事業収入				
賃料等収入				
賃料	9,015,753		9,196,674	
地代	1,469,500		1,499,750	
共益費	1,859,271		1,866,927	
駐車場収入	245,758		255,983	
広告物掲出料	52,930		59,318	
アンテナ使用料	14,612		18,084	
その他賃貸収入	36,247	12,694,073	34,992	12,931,730
その他賃貸事業収入				
附加使用料	833,925		715,023	
時間貸駐車料	5,662		5,159	
解約違約金等	28,406		23,686	
原状回復費相当額収入	12,992		24,841	
その他雑収入	16,599	897,586	33,749	802,461
賃貸事業収入合計		13,591,659		13,734,191
B. 賃貸事業費用				
外注委託費	516,552		524,536	
水道光熱費	969,327		860,650	
公租公課	1,879,199		1,990,821	
保険料	27,316		27,210	
修繕工事費	330,109		444,215	
管理委託料	217,389		227,181	
管理組合費	556,013		562,213	
減価償却費	1,869,009		1,834,057	
その他賃貸事業費用	169,998		128,596	
賃貸事業費用合計		6,534,916		6,599,484
C. 賃貸事業損益 (A - B)		7,056,743		7,134,706

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(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。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

本資産運用会社では、JPR運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。

預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。

借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。

(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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注3参照)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	9,781,000	9,781,000	—
(2) 信託現金及び 信託預金	11,856,805	11,856,805	—
(3) 短期借入金	(2,000,000)	(2,000,000)	—
(4) 1年内返済予定の 長期借入金	(12,235,000)	(12,370,436)	135,436
(5) 1年内償還予定の 投資法人債	(16,000,000)	(16,204,932)	204,932
(6) 投資法人債	(40,500,000)	(41,537,700)	1,037,700
(7) 長期借入金	(121,024,000)	(122,963,250)	1,939,250

平成26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)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	11,557,849	11,557,849	—
(2) 信託現金及び 信託預金	11,517,632	11,517,632	—
(3) 短期借入金	(2,000,000)	(2,000,000)	—
(4) 1年内返済予定の 長期借入金	(6,332,000)	(6,409,432)	77,432
(5) 1年内償還予定の 投資法人債	(24,000,000)	(24,231,152)	231,152
(6) 投資法人債	(32,500,000)	(33,577,888)	1,077,888
(7) 長期借入金	(126,358,000)	(128,680,083)	2,322,083

(注1) 負債に計上されているものについては、() で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(7) 長期借入金

これらのうち、変動金利による長期借入金の時価については、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) 1年内償還予定の投資法人債及び(6) 投資法人債

これらの時価のうち、市場価格のあるものについては、市場価格に基づき、市場価格のないものについては、上記(4)及び(7)の固定金利による長期借入金の時価に準じて算定しています。

(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)

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年6月30日)
預り敷金及び保証金	7,553,159	7,624,960
信託預り敷金及び保証金	12,342,195	12,508,179

(注4) 金銭債権の決算日(平成25年12月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	9,781,000	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,856,805	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成26年6月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	11,557,849	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,517,632	—	—	—	—	—

(注5) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日(平成25年12月31日)後の返済又は償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	16,000,000	13,000,000	7,000,000	5,000,000	7,000,000	8,500,000
長期借入金	12,235,000	19,732,000	17,332,000	31,632,000	16,408,000	35,920,000

短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日(平成26年6月30日)後の返済又は償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	24,000,000	—	7,000,000	10,000,000	2,000,000	13,500,000
長期借入金	6,332,000	26,732,000	23,732,000	20,374,000	17,200,000	38,320,000

(セグメント情報等)

[セグメント情報]

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

[関連情報]

前期(自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
有限会社東京プライムステージ	1,469,500	不動産賃貸事業

当期(自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

(賃貸等不動産関係)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（都市型業務施設）、商業施設及び複合施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)	当期 (自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	386,086,796	391,225,225
期中増減額	5,138,428	△ 1,223,761
期末残高	391,225,225	390,001,463
期末時価	376,995,000	379,917,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額はサイエンスプラザ・四番町プラザ(2,700,337千円)及び芝大門センタービル(3,449,233千円)の取得によるものであり、当期の主な減少額は減価償却費(1,834,057千円)の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、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期中における損益は、「損益計算書関係」に記載のとおりです。

(1口当たり情報)

	前期 (自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)	当期 (自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)
1口当たり純資産額	238,903円	239,046円
1口当たり当期純利益金額	6,004円	6,149円

(注1) 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。
また、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ていないため記載していません。

(注2) 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 (自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)	当期 (自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)
当期純利益(千円)	4,954,038	5,072,965
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	4,954,038	5,072,965
期中平均投資口数(口)	825,000	825,000

(重要な後発事象)

無担保投資法人債の発行について

平成26年4月24日に開催した役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、平成26年7月11日に以下のとおり決定し、平成26年7月22日に払込が完了しました。

投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人第20回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)		
投資法人債の総額	20億円	申込期間	平成26年7月11日
利率	年0.303%	払込期日	平成26年7月22日
担保	無担保・無保証	発行価額	額面100円につき金100円
償還方法、償還期限	平成31年7月22日にその総額を償還。買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。		
資金使途	投資法人債の償還資金		

投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人第21回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)		
投資法人債の総額	40億円	申込期間	平成26年7月11日
利率	年1.278%	払込期日	平成26年7月22日
担保	無担保・無保証	発行価額	額面100円につき金100円
償還方法、償還期限	平成38年7月22日にその総額を償還。買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。		
資金使途	投資法人債の償還資金		

(開示の省略)

投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、税効果会計、退職給付及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略します。

(9) 発行済投資口数の増減

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. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当期中の役員の変動はありません。

なお、執行役員（1名）及び監督役員全員（2名）は以下のとおりです。

役職名	氏名	主な兼職等	所有 投資口数
執行役員	金子博人	金子博人法律事務所 代表弁護士	—
監督役員	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 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 監査役	—
	出縄正人	スプリング法律事務所 弁護士	—

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

(2) 資産運用会社の役員

A. 取締役の変更

① 就任

取締役（非常勤） 吉田 健一（平成26年4月1日付）
取締役 林 康弘（平成26年6月12日付）

② 退任

取締役（非常勤） 尾崎 哲雄（平成26年3月31日付）
取締役 北見 和夫（平成26年6月12日付）

新任取締役の略歴は以下のとおりです。

氏名	略歴、他の法人等の代表状況	所有 株式数
吉田 健一	昭和63年4月 安田火災海上保険株式会社（現 株式会社損害保険ジャパン）入社 平成16年4月 株式会社損害保険ジャパン 財務企画部 調査企画グループリーダー 平成18年4月 同社 経営企画部 企画第一グループ 課長 平成19年4月 同社 経営企画部 IR室長 平成21年7月 同社 財務企画部 財務企画グループリーダー 平成24年4月 同社 財務企画部 運用計画グループリーダー 平成25年4月 同社 運用企画部 運用計画グループ担当部長 平成26年4月 同社 投融資部長 兼 日本興亜損害保険株式会社 投融資部長（現職） 平成26年4月 安田企業投資株式会社 取締役（現職） 平成26年4月 株式会社損保ジャパン・クレジット 取締役（現職） 平成26年4月 日本興亜クレジットサービス株式会社 取締役（現職） 平成26年4月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役（現職）	—
林 康弘	昭和62年4月 安田生命保険相互会社（現 明治安田生命保険相互会社）入社 平成11年4月 安田企業投資株式会社 総合管理部部長（安田生命保険相互会社より出向） 平成16年1月 明治安田生命保険相互会社 証券運用部 債券運用グループ 主席スタッフ 平成23年4月 同社 特別勘定運用部 特別勘定運用グループ グループマネジャー 平成26年4月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント出向 平成26年4月 同社 企画・管理部部長 平成26年6月 同社 取締役企画・管理部部長（現職）	—

B. 監査役の変更

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域区分等	第24期 平成25年12月31日現在		第25期 平成26年6月30日現在	
		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	80,654,243	19.5	79,506,311	19.2
	東京周辺部	61,805,008	14.9	61,416,499	14.8
	地方	21,873,507	5.3	21,724,252	5.2
信託不動産	東京都心	131,782,696	31.8	132,687,363	32.0
	東京周辺部	51,074,314	12.3	50,751,325	12.3
	地方	44,035,454	10.6	43,915,711	10.6
預金その他の資産	—	22,749,249 (—)	5.5 (—)	24,103,193 (—)	5.8 (—)
資産総額計	—	413,974,474 (391,225,225)	100.0 (94.5)	414,104,657 (390,001,463)	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）によります。

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

(注3) 地域区分については、「(2) 投資資産 ① 投資資産の概要」を参照して下さい。

(2) 投資資産

① 投資資産の概要

本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産の概要は、以下のとおりです。なお、不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、下記の表に一括して記載しています。下表については次の方針に従って記載されています。

- ・ 下表については当期末保有物件を記載しています。
- ・ 地域区分の定義は、次のとおりです。

地域区分	地域
「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
「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
「地方」	その他の地域

- ・ 「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 敷地面積、延床面積は、以下の物件を除き、他の区分所有者等の部分を含む建物敷地全体の面積、建物一棟全体の面積を記載しています。
 - MS芝浦ビル：本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含む敷地面積
 - 新宿スクエアタワー：再開発全体の敷地面積及び延床面積
 - ライズアリーナビル：住宅棟を含む再開発全体の敷地面積及び住宅棟を含む延床面積
 - オリナスタワー：商業棟、住宅棟を含む全体の敷地面積及び延床面積
 - キュボ・ラ本館棟：再開発全体の敷地面積
- ・ 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表しています。
 - S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造 階数	竣工年月
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC B2/13F	平成5年2月
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目	679.06	4,351.46	SRC B1/8F	平成5年2月
		JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目	550.06	4,117.70	SRC・RC B1/8F	平成元年12月
		新麹町ビル	東京都千代田区麹町四丁目	657.80	5,152.98	SRC B1/9F	昭和59年10月
		JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目	636.90	4,790.68	SRC B1/9F	平成11年9月
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目	8,992.18	31,020.21	SRC・RC・S B2/13F	昭和63年2月
		五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田二丁目	1,551.19	10,553.34	SRC・RC B2/11F	平成元年7月
		福岡ビル	東京都中央区八重洲二丁目	1,302.17	11,627.74	SRC B2/10F	平成2年5月
		JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南四丁目	1,058.04	5,888.82	SRC B1/9F	平成元年3月
		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	4,006.00	28,575.80	S・SRC B2/17F	平成13年6月
		新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿六丁目	8,409.52	78,796.00	S・RC・SRC B4/30F	平成6年10月
		ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目	3,522.46	25,733.10	SRC B2/14F	昭和60年4月
		アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川一丁目	858.48	5,535.90	S・SRC B2/10F	平成6年6月
		新宿センタービル	東京都新宿区西新宿一丁目	14,917.11	176,607.89	SRC・RC・S B5/54F	昭和54年10月
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目	778.09	4,570.63	S 9F	平成4年6月
		品川チャンネルビル	東京都港区港南二丁目	828.82	5,216.21	S B1/8F	平成20年7月
		六番町ビル	東京都千代田区六番町	716.95	4,205.09	SRC B3/7F	平成3年10月
		JPR原宿ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目	1,205.07	6,466.94	SRC B1/9F	平成元年3月
		東京建物京橋ビル	東京都中央区京橋三丁目	547.10	4,419.79	SRC・S B1/10F	昭和56年1月
		JPR日本橋堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目	937.59	7,190.82	SRC B1/9F	平成14年6月
		JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	2,217.49	7,683.19	S 8F	平成21年5月
		銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目	1,119.27	8,851.00	SRC B2/9F	昭和57年10月
		大手町タワー(底地)	東京都千代田区大手町一丁目	11,034.78	—	—	—
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	東京都千代田区四番町	5,289.01	24,560.36	S・SRC・RC B2/12F	平成7年2月
	芝大門センタービル	東京都港区芝大門一丁目	1,915.50	11,419.93	S・SRC B1/10F	平成5年7月	
	商業施設	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南一丁目	1,010.47	8,449.56	SRC・S B3/8F	平成4年2月
		JPR代官山	東京都渋谷区代官山町	277.12	668.09	RC B2/2F	平成14年7月
		JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前四丁目	198.10	1,066.81	S・SRC B1/7F	平成18年2月
		新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿三丁目	2,578.69	24,617.65	S・SRC・RC B3/14F	平成19年1月
		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	6,808.12	71,957.65	S・SRC B4/20F	平成19年10月

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造 階数	竣工年月	
東京周辺部	事務所	アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目	3,755.01	34,281.86	S・SRC B3/19F	平成9年3月	
		JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	1,382.35	9,072.57	S・SRC B1/13F	平成3年1月	
		JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通	1,100.59	9,146.52	SRC B1/11F	平成元年10月	
		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	841.71	7,781.93	S・SRC B2/12F	平成3年8月	
		川口センタービル	埼玉県川口市本町四丁目	4,524.61	28,420.85	S・SRC B2/15F	平成6年2月	
		JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷一丁目	1,242.97	8,490.44	S・SRC B1/8F	平成4年10月	
		立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町二丁目	2,047.22	14,706.36	S・SRC B1/12F	平成6年12月	
		ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋四丁目	9,377.28	91,280.94	RC・SRC・S B3/42F	平成19年1月	
		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	12,011.00	185,974.87	S・SRC・RC B3/27F	平成9年3月	
		オロナスタワー	東京都墨田区太平四丁目	27,335.29	257,842.41	SRC・RC・S B2/45F	平成18年2月	
		東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	1,110.28	8,772.51	SRC B1/9F	昭和56年5月	
		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	2,268.09	9,203.98	S 9F	平成21年2月	
	商業施設	田無アスタ	東京都西東京市田無町二丁目	12,326.30	80,675.27	SRC B2/17F	平成7年2月	
		キュポ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目	15,008.28	48,321.96	S・RC・SRC B2/10F	平成18年1月	
		JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目	4,761.62	18,394.32	SRC・RC・S B1/6F	昭和58年3月	
		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	8,317.99	28,930.36	S B1/4F	平成17年10月	
		川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町	4,475.45	36,902.01	S・SRC・RC B2/11F	平成15年8月	
	地方	事務所	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山一丁目	2,706.99	19,950.42	S・SRC B1/10F	平成8年3月
			東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町三丁目	1,432.64	14,619.52	SRC B3/9F	昭和45年2月
			JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目	1,214.63	9,828.73	(事務所) S・RC B1/12F (駐車場) S 1F	(事務所) 昭和60年6月 (駐車場) 平成15年11月 増築
			JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山一丁目	959.87	5,780.71	SRC・S 12F	平成3年10月
			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	1,895.67	10,783.52	SRC B1/12F	平成9年12月
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	1,128.45	6,715.07	S 9F	平成8年7月	
天神121ビル			福岡県福岡市中央区天神一丁目	1,164.39	8,690.95	S・SRC 13F	平成12年7月	
JPR堂島ビル			大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目	668.11	5,696.01	SRC B2/9F	平成5年10月	
JPR博多中央ビル			福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目	680.63	3,874.81	SRC 8F	平成5年2月	
JPR名古屋伏見ビル			愛知県名古屋市中区栄一丁目	1,610.38	10,201.44	SRC B1/9F	平成3年3月	
薬院ビジネスガーデン		福岡県福岡市中央区薬院一丁目	4,348.43	22,286.35	SRC 14F	平成21年1月		
商業施設		JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市北区茶屋町	3,518.68	17,897.56	SRC B1/8F	平成2年4月	
		ベネトン心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場四丁目	609.31	5,303.98	S B2/10F	平成15年2月 平成17年1月 増築	
		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	3,994.47	33,877.71	SRC・S B2/11F	平成6年6月	
		JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	592.45	3,219.36	S・SRC 9F	平成6年6月	

② 価格及び投資比率

- 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切捨てで記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含みません。なお、合計額についても端数を含めて合計した後、百万円未満切捨てで記載しています。
- 「期末評価額」は、本投資法人が定める資産評価の方法及び投資信託協会が定める規則に基づき、以下に記載の不動産鑑定士（鑑定評価機関）が作成した不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は不動産価格調査書の調査価格を当該評価額として採用しています。なお、当該評価額は百万円未満を切捨てで記載しています。

一般財団法人日本不動産研究所	JPR人形町ビル、新麹町ビル、MS芝浦ビル、五反田ファーストビル、新宿センタービル、南麻布ビル、品川キャナルビル、六番町ビル、東京建物京橋ビル、サイエンスプラザ・四番町プラザ、芝大門センタービル、JPR渋谷タワーレコードビル、新宿三丁目イーストビル、有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）、アルカイスト、新横浜第二センタービル、川口センタービル、JPR上野イーストビル、立川ビジネスセンタービル、ゆめおおおかオフィスタワー、オリナスタワー、東京建物横浜ビル、大宮プライムイースト、キュポ・ラ本館棟、東京建物本町ビル、損保ジャパン仙台ビル、損保ジャパン和歌山ビル、天神121ビル、JPR堂島ビル、JPR博多中央ビル、薬院ビジネスガーデン
株式会社谷澤総合鑑定所	JPR代官山、JPR神宮前432、川崎ダイスビル、新潟駅南センタービル、JPR博多ビル、JPR那覇ビル
シービーアールイー株式会社	ライズアリーナビル、JPR名古屋伏見ビル、ベネトン心斎橋ビル、ハウジング・デザイン・センター神戸、JPR茶屋町ビル
大和不動産鑑定株式会社	兼松ビル、兼松ビル別館、JPRクレスト竹橋ビル、福岡ビル、JPR市ヶ谷ビル、オーバルコート大崎マークウエスト、ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、大手町タワー（底地）、JPR千葉ビル、JPR横浜日本大通ビル、田無アスタ
日本ヴァリュアーズ株式会社	新宿スクエアタワー、JPR原宿ビル、JPR日本橋堀留ビル、JPR千駄ヶ谷ビル、銀座三和ビル、JPR武蔵小杉ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア、JPR梅田ロフトビル

- 「取得価格」及び「期末評価額」についての「投資比率」は、当該物件に係る表示されない端数金額を含めた「取得価格」及び「期末評価額」が、当期末保有物件の「取得価格」又は「期末評価額」合計額に占める該当物件の割合を、百分率表示で小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

地域区分	用途	不動産等の名称	取得日	取得価格		期末評価額	
				価格 (百万円)	投資比率 (%)	評価額 (百万円)	投資比率 (%)
東京都心	事務所	兼松ビル	平成13年12月27日	16,276	4.0	11,700	3.1
		兼松ビル別館	平成13年12月27日	2,874	0.7	2,300	0.6
		JPR人形町ビル	平成13年11月16日	2,100	0.5	2,290	0.6
		新麹町ビル	平成13年11月16日	1,670	0.6	2,920	0.8
			平成14年11月21日	550			
			平成16年11月12日	200			
		JPRクレスト竹橋ビル	平成14年6月21日	4,000	1.0	2,730	0.7
		MS芝浦ビル	平成15年3月28日	11,200	2.8	10,800	2.8
		五反田ファーストビル	平成15年7月23日	2,920	0.7	2,750	0.7
		福岡ビル	平成15年10月15日	1,800	0.7	2,790	0.7
			平成17年4月15日	1,120			
		JPR市ヶ谷ビル	平成16年5月28日	5,100	1.3	4,650	1.2
		オーバルコート大崎マークウエスト	平成16年6月1日	3,500	0.9	4,460	1.2
		新宿スクエアタワー	平成16年7月2日	10,000	2.5	7,387	1.9
		新宿スクエアタワー(第14期追加取得分)	平成20年9月26日	180	0.0	99	0.0
		ビッグス新宿ビル	平成16年11月9日	2,900	3.7	13,600	3.6
			平成17年4月12日	8,921			
			平成22年7月13日	3,300			
		アクロス新川ビル・アネックス	平成16年11月26日	710	0.2	801	0.2
		新宿センタービル	平成20年3月27日	21,000	5.2	12,900	3.4
		南麻布ビル	平成20年7月14日	3,760	0.9	2,420	0.6
		品川キャナルビル	平成20年12月19日	1,870	0.5	1,750	0.5
		六番町ビル	平成21年12月2日	2,800	0.7	3,200	0.8
		JPR原宿ビル	平成21年12月25日	8,400	2.1	7,060	1.9
		東京建物京橋ビル	平成22年2月12日	5,250	1.3	5,130	1.4
		JPR日本橋堀留ビル	平成22年3月31日	5,100	1.3	6,020	1.6
		JPR千駄ヶ谷ビル	平成22年5月31日	15,050	3.7	11,100	2.9
		銀座三和ビル	平成23年8月29日	3,400	0.8	3,360	0.9
	大手町タワー(底地)	平成24年3月13日	36,000	8.9	38,700	10.2	
	サイエンスプラザ・四番町プラザ	平成25年12月6日	2,660	0.7	2,850	0.8	
	芝大門センタービル	平成25年12月6日	3,420	0.8	3,820	1.0	
	商業施設	JPR渋谷タワーレコードビル	平成15年6月30日	12,000	3.0	12,900	3.4
JPR代官山		平成16年10月5日	2,160	0.5	1,520	0.4	
JPR神宮前432		平成18年3月24日	4,275	1.1	3,410	0.9	
		平成19年3月14日	540	0.7	2,560	0.7	
平成20年4月24日		2,200					
有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)	平成20年8月27日	3,400	0.8	2,800	0.7		
東京都心合計				212,606	52.5	190,777	50.2

地域区分	用途	不動産等の名称	取得日	取得価格		期末評価額		
				価格 (百万円)	投資比率 (%)	評価額 (百万円)	投資比率 (%)	
東京周辺部	事務所	アルカイスト	平成13年11月16日	5,880	1.5	6,180	1.6	
		JPR千葉ビル	平成13年12月13日	2,350	0.6	1,680	0.4	
		JPR横浜日本大通ビル	平成13年11月16日	2,927	0.7	2,380	0.6	
		新横浜第二センタービル	平成14年9月25日	920	0.4	1,620	0.4	
			平成25年3月28日	570				
		川口センタービル	平成16年2月13日	8,100	2.0	7,310	1.9	
		JPR上野イーストビル	平成16年3月1日	3,250	0.8	4,250	1.1	
		立川ビジネスセンタービル	平成17年9月30日	888	0.2	1,080	0.3	
		立川ビジネスセンタービル(第11期追加取得分)	平成19年2月28日	2,300	0.6	1,890	0.5	
		ライズアリーナビル	平成19年3月22日	5,831	1.4	6,560	1.7	
		ゆめおおおかオフィスタワー	平成19年7月10日	6,510	1.6	5,500	1.4	
		オリーナスタワー	平成21年6月29日	31,300	7.7	33,700	8.9	
		東京建物横浜ビル	平成22年12月27日	7,000	1.7	7,050	1.9	
		大宮プライムイースト	平成25年3月22日	6,090	1.5	6,480	1.7	
	商業施設	田無アスタ	平成13年11月16日	10,200	2.5	12,600	3.3	
		キューボ・ラ本館棟	平成18年3月31日	2,100	0.5	2,580	0.7	
		JPR武蔵小杉ビル	平成18年9月28日	7,260	1.8	5,310	1.4	
		武蔵浦和ショッピングスクエア	平成19年3月19日	4,335	1.1	4,030	1.1	
		川崎ダイスビル	平成19年4月12日	15,080	3.7	15,000	3.9	
	東京周辺部合計				122,891	30.4	125,200	33.0
	地方	事務所	新潟駅南センタービル	平成13年11月16日	2,140	0.5	2,270	0.6
			東京建物本町ビル	平成13年11月16日	4,150	1.0	3,240	0.9
			JPR博多ビル	平成13年11月16日	2,900	0.7	2,650	0.7
JPR那覇ビル			平成13年11月16日	1,560	0.4	1,350	0.4	
損保ジャパン仙台ビル			平成14年6月26日	3,150	0.8	3,330	0.9	
損保ジャパン和歌山ビル			平成14年6月26日	1,670	0.4	1,600	0.4	
天神121ビル			平成14年6月21日	2,810	0.7	2,110	0.6	
JPR堂島ビル			平成16年1月23日	2,140	0.5	2,110	0.6	
JPR博多中央ビル			平成16年6月11日	1,920	0.5	1,620	0.4	
JPR名古屋伏見ビル			平成17年3月22日	4,137	1.0	2,850	0.8	
薬院ビジネスガーデン			平成24年8月8日	10,996	2.7	11,600	3.1	
商業施設		JPR梅田ロフトビル	平成15年5月15日	8,000	3.2	13,400	3.5	
			平成15年7月16日	5,000				
		ベネトン心齋橋ビル	平成17年5月30日	5,430	1.3	4,450	1.2	
		ハウジング・デザイン・センター神戸	平成17年9月28日	7,220	1.8	6,530	1.7	
		JPR茶屋町ビル	平成18年8月30日	6,000	1.5	4,830	1.3	
		地方合計				69,223	17.1	63,940
合計				404,720	100.0	379,917	100.0	

(3) 主要な投資資産について

本投資法人の投資不動産の各物件につき、第25期における全賃貸事業収入の10%以上を占める物件は以下のとおりです。

<物件名称 大手町タワー（底地）>

テナント総数	2	
賃貸事業収入（注1）	1,499,750千円	
全賃貸事業収入の合計に占める割合（注2）	10.9%	
総賃貸面積（注3）	11,034.78 m ²	
総賃貸可能面積（注3）	11,034.78 m ²	
最近5年間の稼働率の推移（注2）（注4）	平成26年 6月30日	100.0%
	平成25年 12月31日	100.0%
	平成25年 6月30日	100.0%
	平成24年 12月31日	100.0%
	平成24年 6月30日	100.0%

（注1）賃貸事業収入は各物件の第25期の営業収益を示しており、千円未満を切り捨てています。

（注2）小数点以下第2位を四捨五入しています。

（注3）総賃貸面積及び総賃貸可能面積は第25期末（平成26年6月30日）現在の面積を記載しています。

（注4）最近5年間の稼働率の推移は、本投資法人が取得した後の稼働率のみを記載しています。

(4) テナント情報

A. 投資法人全体の賃貸借の概況

	物件数	総テナント数	総賃貸可能面積	稼働率
平成21年12月末	53	476	400,751.87 m ²	96.4%
平成22年6月末	55	460	410,326.04 m ²	95.5%
平成22年12月末	56	479	420,544.51 m ²	93.5%
平成23年6月末	56	493	421,371.51 m ²	94.7%
平成23年12月末	57	501	423,311.93 m ²	95.6%
平成24年6月末	58	502	434,340.04 m ²	94.1%
平成24年12月末	59	534	450,943.43 m ²	94.9%
平成25年6月末	60	564	460,452.47 m ²	96.9%
平成25年12月末	62	610	467,207.05 m ²	96.5%
平成26年1月末	62	609	467,204.92 m ²	96.4%
平成26年2月末	62	612	467,186.48 m ²	96.6%
平成26年3月末	62	616	467,193.26 m ²	96.9%
平成26年4月末	62	621	467,193.26 m ²	97.2%
平成26年5月末	62	623	467,175.98 m ²	97.2%
平成26年6月末	62	628	467,175.54 m ²	97.8%

（注）稼働率は小数第2位以下を四捨五入しています。

なお、第25期末のテナントの総数、総賃貸面積の合計及び総賃貸可能面積の合計並びに第25期の総賃料収入の合計は以下のとおりです。

テナントの総数	628
総賃貸面積の合計	456,852.09 m ²
総賃貸可能面積の合計	467,175.54 m ²
総賃料収入の合計	13,734,191千円

B. 個別不動産に関する賃貸状況の概要

地域区分	用途	不動産等の名称	第25期 自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日					賃貸事業収入	
			期末面積情報等				(千円)	構成割合 (%)	
			総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	テナント数 (注1)	稼働率 (%)			
東京都心	事務所	兼松ビル	7,994.02	7,994.02	9	100.0	353,349	2.6	
		兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR人形町ビル	2,804.56	2,804.56	4	100.0	88,117	0.6	
		新麹町ビル	3,317.48	3,040.57	14	91.7	100,233	0.7	
		JPRクレスト竹橋ビル	3,265.34	3,265.34	6	100.0	55,956	0.4	
		MS芝浦ビル	14,469.72	14,469.72	8	100.0	410,238	3.0	
		五反田ファーストビル	4,243.58	4,243.58	2	100.0	131,533	1.0	
		福岡ビル	1,937.40	1,937.40	1	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR市ヶ谷ビル	4,224.96	4,224.96	10	100.0	156,332	1.1	
		オーバルコート大崎マークウエスト	4,088.44	4,088.44	3	100.0	179,886	1.3	
		新宿スクエアタワー	10,982.03	10,694.21	25	97.4	193,278	1.4	
		新宿スクエアタワー (第14期追加取得分)	168.75	164.32		97.4	2,969	0.0	
		ビッグス新宿ビル	15,216.93	15,031.08	25	98.8	513,661	3.7	
		アクロス新川ビル・アネックス	1,253.39	1,253.39	4	100.0	32,665	0.2	
		新宿センタービル	8,863.98	8,413.81	30	94.9	456,379	3.3	
		南麻布ビル	3,405.73	3,405.73	1	100.0	(注2)	(注2)	
		品川チャンネルビル	1,700.57	1,700.57	5	100.0	62,033	0.5	
		六番町ビル	2,488.36	2,488.36	1	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR原宿ビル	4,760.09	4,760.09	9	100.0	223,848	1.6	
		東京建物京橋ビル	3,551.01	2,021.79	5	56.9	106,549	0.8	
		JPR日本橋堀留ビル	5,299.89	5,299.89	6	100.0	185,901	1.4	
		JPR千駄ヶ谷ビル	6,177.74	6,177.74	6	100.0	232,531	1.7	
		銀座三和ビル	1,899.27	1,899.27	8	100.0	116,800	0.9	
		大手町タワー(底地)	11,034.78	11,034.78	2	100.0	1,499,750	10.9	
	サイエンスプラザ・四番町プラザ	3,325.27	3,211.61	24	96.6	117,464	0.9		
	芝大門センタービル	4,359.59	4,359.59	7	100.0	135,801	1.0		
	商業施設	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	8,076.85	1	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR代官山	651.29	651.29	4	100.0	33,759	0.2	
		JPR神宮前432	1,027.33	654.34	5	63.7	56,691	0.4	
		新宿三丁目イーストビル	2,347.81	2,347.81	1	100.0	(注2)	(注2)	
有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)		1,101.92	1,101.92	1	100.0	(注2)	(注2)		

地域区分	用途	不動産等の名称	第25期 自平成26年1月1日至平成26年6月30日					
			期末面積情報等				賃貸事業収入	
			総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	テナン ト数 (注1)	稼働率 (%)	(千円)	構成 割合 (%)
東京周 辺部	事務所	アルカースト	7,022.76	6,540.64	5	93.1	253,455	1.8
		JPR千葉ビル	5,537.74	5,381.66	37	97.2	130,961	1.0
		JPR横浜日本大通ビル	6,066.53	6,066.53	13	100.0	130,085	0.9
		新横浜第二センタービル	5,284.75	4,828.98	16	91.4	95,311	0.7
		川口センタービル	15,420.09	14,926.14	44	96.8	385,080	2.8
		JPR上野イーストビル	6,490.05	6,490.05	8	100.0	178,099	1.3
		立川ビジネスセンタービル	1,699.49	1,699.49	19	100.0	53,759	0.4
		立川ビジネスセンタービル (第11期追加取得分)	2,983.91	2,983.91		100.0	90,789	0.7
		ライズアリーナビル	6,023.39	6,023.39	1	100.0	(注2)	(注2)
		ゆめおおおかオフィスタワー	12,013.95	10,952.67	35	91.2	321,427	2.3
		オリーナスタワー	23,987.40	22,596.64	10	94.2	1,013,414	7.4
		東京建物横浜ビル	6,494.09	6,494.09	14	100.0	303,798	2.2
		大宮プライムイースト	6,871.45	6,871.45	4	100.0	265,914	1.9
		商業施 設	田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0	(注2)
キュボ・ラ本館棟	5,963.00		5,963.00	1	100.0	(注2)	(注2)	
JPR武蔵小杉ビル	19,740.95		19,740.95	1	100.0	(注2)	(注2)	
武蔵浦和ショッピングスクエア	14,960.69		14,960.69	3	100.0	128,573	0.9	
川崎ダイスビル	12,116.35		11,810.73	28	97.5	485,210	3.5	
地方	事務所	新潟駅南センタービル	5,326.88	5,326.88	8	100.0	128,193	0.9
		東京建物本町ビル	7,163.07	6,730.24	10	94.0	155,692	1.1
		JPR博多ビル	6,568.43	5,600.36	37	85.3	109,828	0.8
		JPR那覇ビル	3,946.36	3,946.36	22	100.0	85,957	0.6
		損保ジャパン仙台ビル	7,129.14	6,797.20	13	95.3	179,545	1.3
		損保ジャパン和歌山ビル	4,875.12	4,794.03	12	98.3	111,354	0.8
		天神121ビル	3,257.73	3,257.73	16	100.0	97,916	0.7
		JPR堂島ビル	3,930.71	3,930.71	8	100.0	112,408	0.8
		JPR博多中央ビル	3,290.42	3,290.42	6	100.0	75,059	0.5
		JPR名古屋伏見ビル	7,086.37	6,356.18	3	89.7	130,268	0.9
	薬院ビジネスガーデン	16,654.33	16,441.63	16	98.7	437,778	3.2	
	商業施 設	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	18,586.97	1	100.0	(注2)	(注2)
		ベネトン心齋橋ビル	5,303.98	5,303.98	1	100.0	(注2)	(注2)
		ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	35,444.13	1	100.0	(注2)	(注2)
JPR茶屋町ビル		2,484.39	2,484.39	6	100.0	138,447	1.0	
合計			467,175.54	456,852.09	628	97.8	13,734,191	100.0

(注1) 期末テナント数について、新宿スクエアタワー、新宿センタービル、サイエンスプラザ・四番町プラザの住居部分、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルを除き、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。
 新宿スクエアタワー、新宿センタービル、サイエンスプラザ・四番町プラザの住居部分、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルについては、テナントが転借人に転貸(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているため、テナント数に転借人の数を記載しています。

(注2) 本物件の「賃貸事業収入」及びその「構成割合」については、やむを得ない事情により開示していません。

C. 上位 10 テナント

平成 26 年 6 月 30 日現在の賃貸面積ベースの上位 10 社は以下のとおりです。

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積 (㎡)	期末総賃貸面積 に占める割合 (注 1)
1	東京建物株式会社	新宿スクエアタワー 新宿センタービル オリナスタワー 川崎ダイスビル 東京建物本町ビル	37,166.37	8.1%
2	エー・ビー・シー開発株式会社	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	7.7%
3	合同会社西友	田無アスタ	31,121.71	6.8%
4	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.3%
5	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	4.1%
6	株式会社Olympic グループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.1%
7	タワーレコード株式会社	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.8%
8	株式会社損害保険ジャパン	川口センタービル ゆめおおおかオフィスタワー 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	7,941.96	1.7%
9	有限会社東京プライムステージ	大手町タワー (底地)	7,875.50	1.7%
10	大成有楽不動産株式会社	ライズアリーナビル	6,023.39	1.3%

(注 1) 小数第 2 位以下を四捨五入しています。

(注 2) 共有ビル等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。