



新宿スクエアタワー

第27期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

平成27年6月期

(平成27年1月1日～平成27年6月30日)

(証券コード：8955)

日本プライムリアルティ投資法人

東京都中央区八重洲一丁目4番16号

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



Japan Prime Realty Investment Corporation

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

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

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

JPRの特徴

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

■ 確定分配金(第27期)

1口当たり
分配金 **6,419**円

(分配金支払開始日 平成27年9月10日)

資産規模 **4,095**億円
 保有物件数 **62**物件
 期末稼働率 **96.7%**

(第27期末現在)

CONTENTS

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



オリナスター

■ 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27年6月末日に第27期(自:平成27年1月1日 至:平成27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。

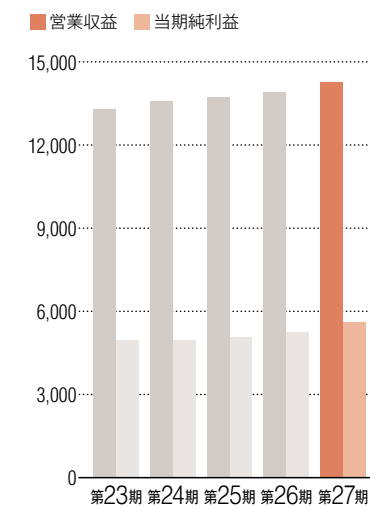


1. 決算トピックス

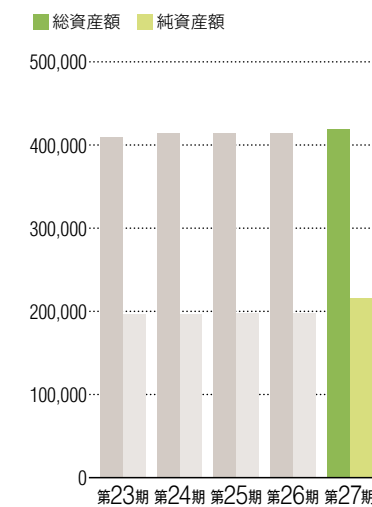
決算ハイライト

| | 第23期 平成25年6月期 | 第24期 平成25年12月期 | 第25期 平成26年6月期 | 第26期 平成26年12月期 | 第27期 平成27年6月期 |
|------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| 営業収益 (百万円) | 13,278 | 13,591 | 13,734 | 13,902 | 14,251 |
| 経常利益 (百万円) | 4,975 | 4,899 | 5,073 | 5,239 | 5,566 |
| 当期純利益 (百万円) | 4,974 | 4,954 | 5,072 | 5,238 | 5,603 |
| 分配金総額 (百万円) | 4,975 | 4,954 | 5,073 | 5,239 | 5,603 |
| 総資産額 (百万円) | 409,715 | 413,974 | 414,104 | 414,091 | 418,778 |
| 純資産額 (百万円) | 197,116 | 197,095 | 197,213 | 197,378 | 216,092 |
| 自己資本比率 (%) | 48.1 | 47.6 | 47.6 | 47.7 | 51.6 |
| 1口当たり純資産額 (円) | 238,929 | 238,903 | 239,046 | 239,246 | 247,529 |
| 1口当たり分配金 (円) | 6,031 | 6,006 | 6,150 | 6,351 | 6,419 |

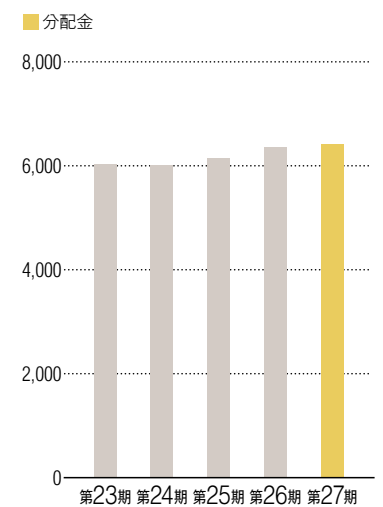
営業収益・当期純利益(百万円)



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



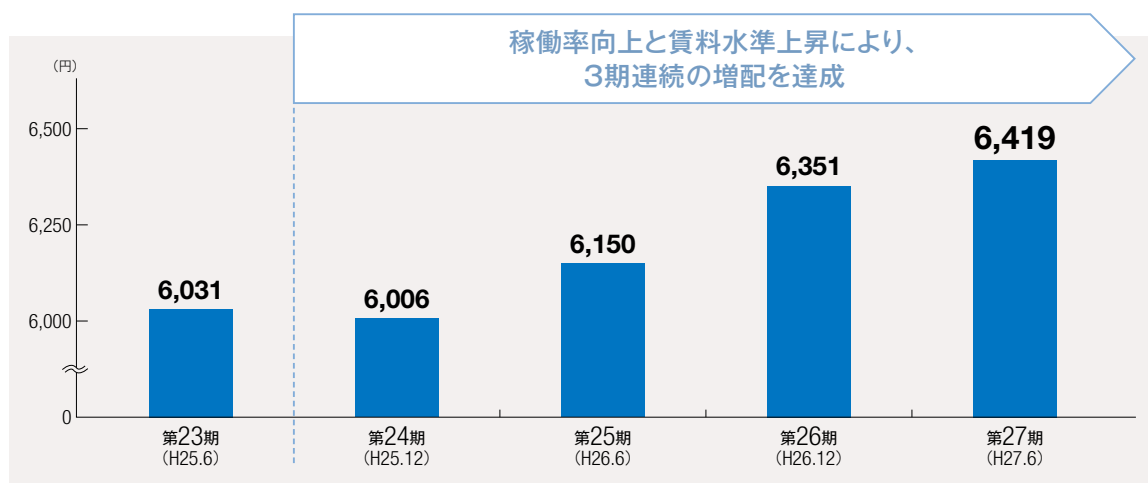
JPR資産運用会社
株式会社東京リアルティ・
インベストメント・マネジメント
代表取締役社長

大久保 聡

稼働率向上と賃料水準上昇による内部成長力を背景に、
1口当たり分配金は中期目標(6,500円)に向けて順調に推移しています。
引き続き「投資主価値の最大化」に努め、長期安定成長に取り組めます。

1. 当期(平成27年6月期)の1口当たり分配金について

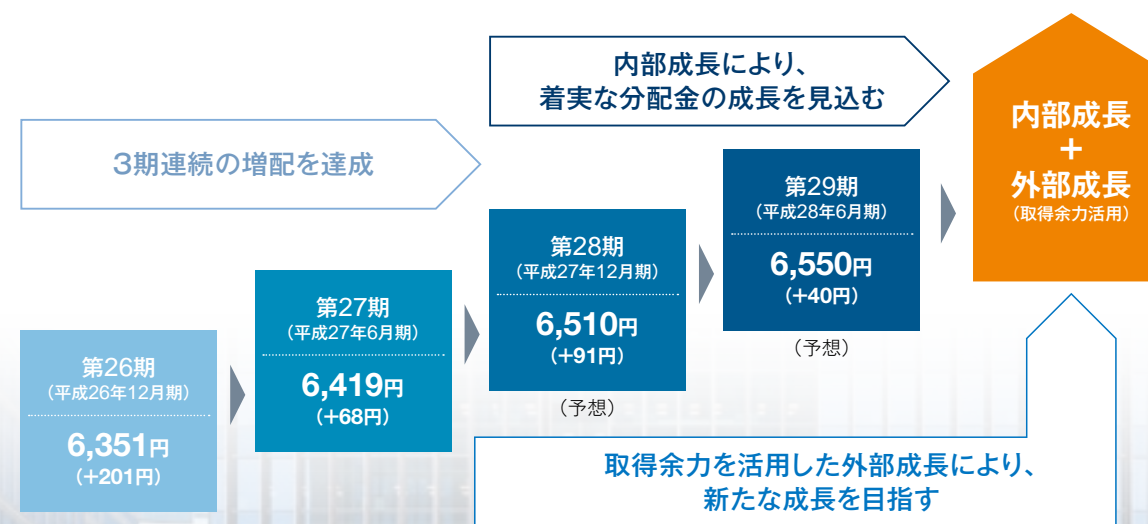
当期も戦略的なりーシングに取り組み、増配を達成しました。



2. 当期に実施した公募増資について

当期に実施した公募増資により、物件取得余力を拡充しました。
今後取得余力を機動的に活用し、優良物件の厳選投資に取り組みます。

| 公募増資の概要 | | 取得余力の増大 | |
|---------|-------------|-------------------|---------|
| ① 発行口数 | 48,000口 | 第26期末(H26.12) | 新投資口発行後 |
| ② 発行価格 | 394,875円 | 320億円 | ▶ 650億円 |
| ③ 発行価額 | 382,320円 | 公募増資のねらい ▶ 今後の成長力 | |
| ④ 調達額 | 183億円 (①×③) | | |
| ⑤ 払込日 | 平成27年6月16日 | | |



新しいJPRホームページをご覧ください。

<http://www.jpr-reit.co.jp/> 8955 (証券コード)

皆さまがより見やすく、より快適にご利用いただけるよう、デザイン・構成を一新しました。

Point 1 (証券コード)

Point 2 (ポートフォリオ)

Point 3 (ファンド情報)

Point 4 (個人投資家の皆様へ)

お知らせ ニュースリリース 最新決算資料

お知らせ HP更新
ニュースリリースを更新しました。

2015年8月14日 決算
第27期物件データブック、鑑定サマリーを掲載しました。

2015年8月14日 決算
第27期(平成27年6月期)の決算短信を掲載しました。

2015年8月14日 決算
第27期(平成27年6月期)の決算が確定しました。

2015年8月13日 HP更新
ニュースリリースを更新しました。

個人投資家の皆様へ

3分でわかる! 決算ダイジェスト

IRメール配信

株価情報 8955

東京リアルティ・インベストメント・マネジメント (資産運用会社)

ファンド情報

分配金 (1口当たり)

確定分配金 (2015年6月期) 6,419円

予想分配金 (2015年12月期) 6,510円

予想分配金 (2016年6月期) 6,550円

ポートフォリオ

2015年7月31日現在

保有物件数 62物件

資産規模 4,095.2億円

2015年6月30日現在

稼働率 96.7%

格付情報

R&I AA-

S&P 長期: A 短期: A-1

JPRの主な物件

写真をクリックすると物件概要をご覧ください。

ポートフォリオ一覧はこちら

ここからは、私たちはJPRです。

日本プライムリアルティ投資法人(JPR)をよりご理解いただくために、これまでの歩みや特徴、戦略など、8つのコンテンツをご案内させていただきます。

JPRの8つの特徴と情報はこちら

JPR

1 資産規模拡大の軌跡

2 スポンサーの経営

3 組合員ポートフォリオ

4 外部成長戦略

5 内部成長戦略

6 財務戦略

7 分配金の安定性

8 今後の成長戦略

TRIM株主からのご報告

お問い合わせ・各種お手続き

説明会・イベント等

投資主総会

よくあるご質問・ご回答

投資リンクについて

Point 1 個人投資家の皆様へ

「個人投資家の皆様へ」では、これまでの歩みや特徴、戦略など、8つのコンテンツをご案内しています。

兼松ビル

再開発された高層エリアのハイグレードビル

再開発された高層エリアのハイグレードビル。最新の設備と高層エリアならではの眺望を兼ね備えた高層ビルです。エレベーターホールは大理石で仕上げられ、高級感あふれる空間です。また、エレベーターホールには最新の設備が導入されています。

アクセスマップ

最寄り駅: 丸の内線 有楽町線 有楽町線 丸の内線 丸の内線

Point 2 物件概要

保有物件の特徴を紹介し、外観・内観写真を充実し、スペックや収支、平面図も掲載しています。また、アクセスマップを新設しており、最寄りの駅からのルートが検索できます。

JPR 個人投資家向け決算説明会 (第26期) を開催しました (大阪・東京)

開催日時 (大阪) 2015年4月9日 (木) 14:30-15:30 開催場所 グランフロント大阪 うめきた9号ビル20階

開催日時 (東京) 2015年4月14日 (水) 13:30-14:30 開催場所 SHBC日興証券株式会社 20階ホール

開催内容

投資主の皆様とご挨拶 (株)の投資家の皆様 (大阪会場) およびSHBC日興証券 (株)の投資家の皆様 (東京会場) をお招きし、TRIMの代表取締役社長 大久保 裕より第26期 (2014年12月期)の決算内容についてご説明させて頂きました。当日は、各会場とも140名以上の皆様にご参加頂き、活発なご質問やご意見を頂戴するなど、投資主の皆様と密着してお話しする機会となりました。ありがとうございました。

J-REIT個人投資家セミナーに参加しました。

開催日時 2015年3月23日 (月) 13:00-14:00

開催場所 野村證券日本橋本社 7階会議室

開催内容 野村インベスター・リレーションチームの「J-REIT個人投資家セミナー」に参加しました。野村投モーター会員を対象に、TRIMの代表取締役社長 大久保 裕より、JPR第26期決算内容を軸に、創設以来14年が経過したJ-REITの現状や足元のオフィスマーケット状況など、幅広くご説明させて頂きました。多数のご質問やアンケートでのフィードバックを頂き、JPRを知っていただく機会の一つになったのではないかと幸いです。

Point 3 説明会、イベント

最新のプレスリリースだけに留まらず、説明会・イベントのご案内や、分配金の支払開始日など、JPRの情報を積極的に発信しています。

決算ダイジェスト 決算中継「社長のビジョン」

日本プライムリアルティ投資法人 (JPR)の運用状況を、決算説明会 (動画)でご覧いただけます。

次は6,500円を巡る格差の水準に置く

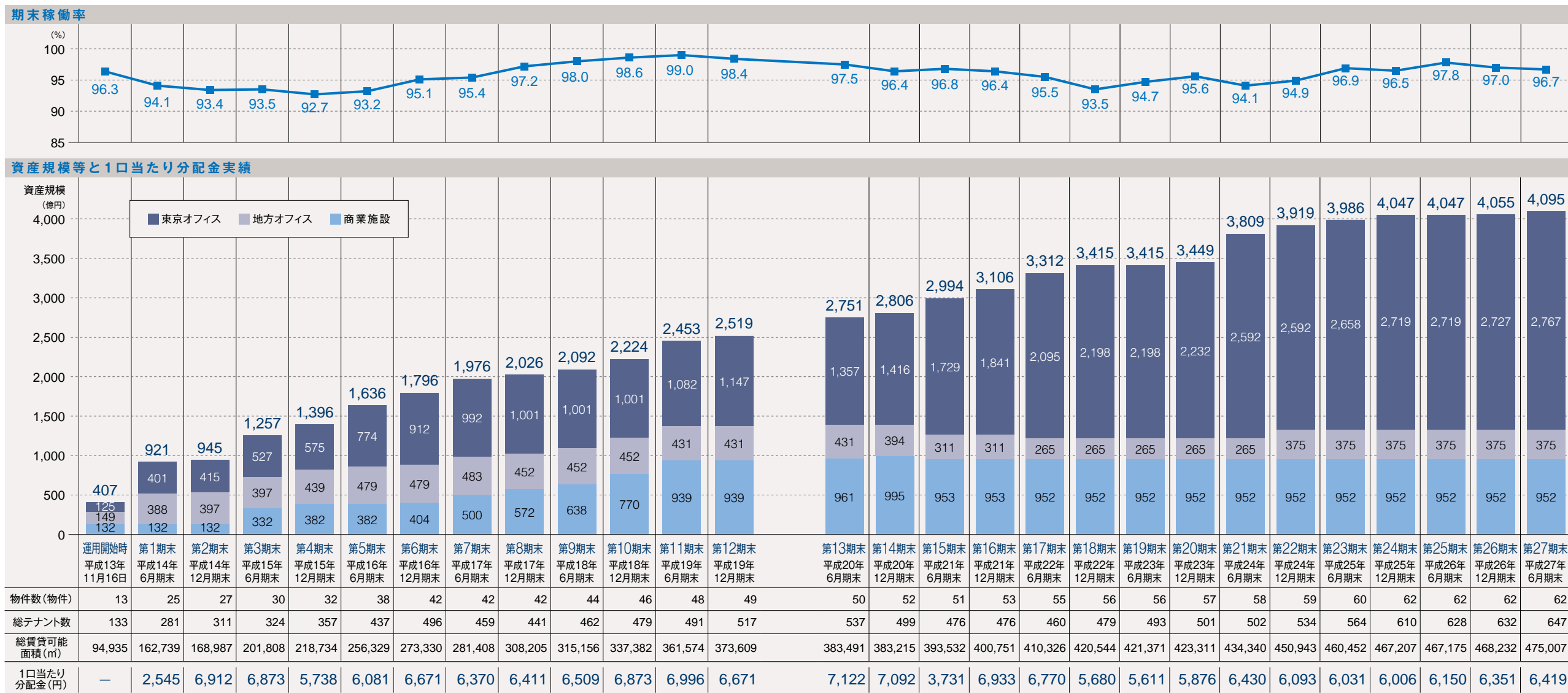
14:52:46

Point 4 決算ダイジェスト

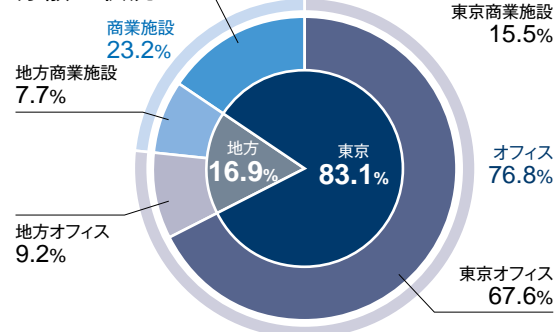
決算説明会でお知らせした運用状況を、ダイジェスト版 (動画)でご覧いただけます。

1. ポートフォリオの推移

ポートフォリオの推移



分散の状況



ポートフォリオ運用基準

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

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

- (注1) 資産規模は、それぞれの時点におけるJPRのポートフォリオに含まれる各物件の取得価格の合計を、億円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) テナント数については、1つのテナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数テナントとする方法で算出しています。
- (注3) 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を東京建物株式会社一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転賃(サブリース)しています。そのため、同ビル賃貸可能面積については、同社が賃借しかつ転賃が可能な事務所・店舗及び倉庫にかかる契約上の合計面積に本投資法人の賃料配分率を乗じた面積、稼働率算定の際の賃貸面積については、転借人への転賃面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数第3位以下を四捨五入して算出しています。なお、当期末現在の賃料配分率は、64.88799%です。また、同ビルにおいては、転借人の数をテナント数とみなしています。
- (注4) 新宿センタービル、サイエンスプラザ、四番町プラザの住居部分、ライズアリーナビル及び川崎ダイビルは、テナントが転借人に転賃(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。そのため、同ビルの総賃貸可能面積及び稼働率は、テナントの転借人に対するものを記載しており、転借人の数をテナント数とみなしています。
- (注5) 契約面積と賃料算定面積が異なる場合、平成18年12月期までは賃料算定面積を賃貸面積としていましたが、平成19年6月期からは契約面積を賃貸面積としています。
- (注6) 期末稼働率は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
- (注7) 総賃貸可能面積は、小数点以下を切り捨てて記載しています。

2. 投資戦略

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

東京オフィスへの重点投資

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

東京は、他の地方都市と比べて安定した稼働と高水準の賃料が期待できるとともに、賃貸市況が回復傾向にあるなか、賃料の上昇余地は大きいと考えられます。JPRでは、今後も、更にポートフォリオ・クオリティを向上させ、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。

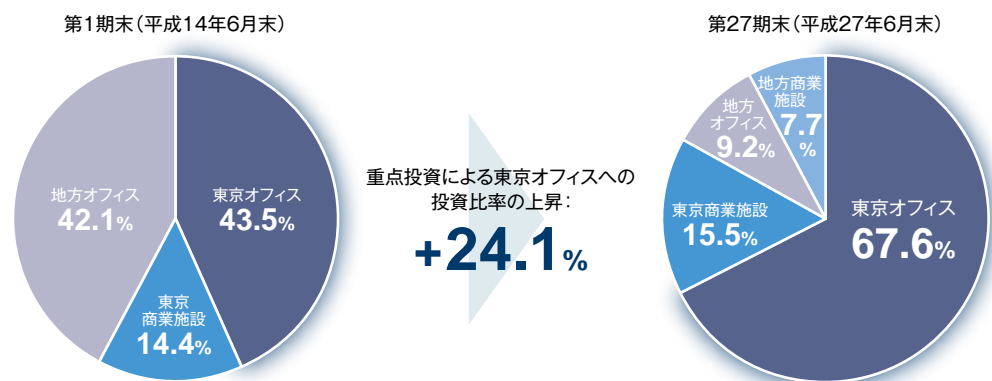
商業施設 地方オフィスへの 厳選投資

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

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

用途別・地域別投資比率の変化

JPRでは、直近5年間で、東京オフィスに9物件、672億円(取得価格)の投資を行い、ポートフォリオ・クオリティを向上しました。



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

本投資法人のポートフォリオ運用基準

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

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

東京建物をはじめとする芙蓉グループ各社のスポンサーサポートの活用

不動産流通市場において東京オフィスの優良物件は、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
- 明治安田生命

大手町タワー(底地)

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

薬院ビジネスガーデン

薬院ビジネスガーデンは、東京建物が出資するSPCから取得しています。

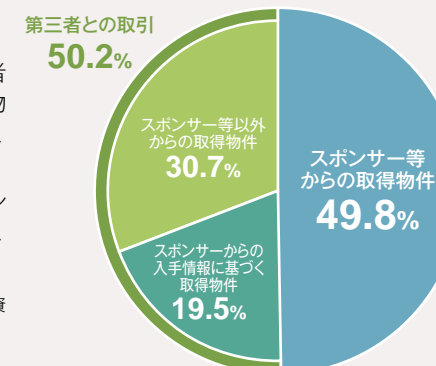
日本プライムリアルティ投資法人(8955)

物件取得チャンネル別実績

JPRでは、スポンサー等^(注)からの取得物件(49.8%)と第三者から取得した物件(スポンサーからの入手情報に基づく取得物件とスポンサー等以外からの取得物件の合計:50.2%)では、ほぼ均衡した比率(取得価格)となっています。

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

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



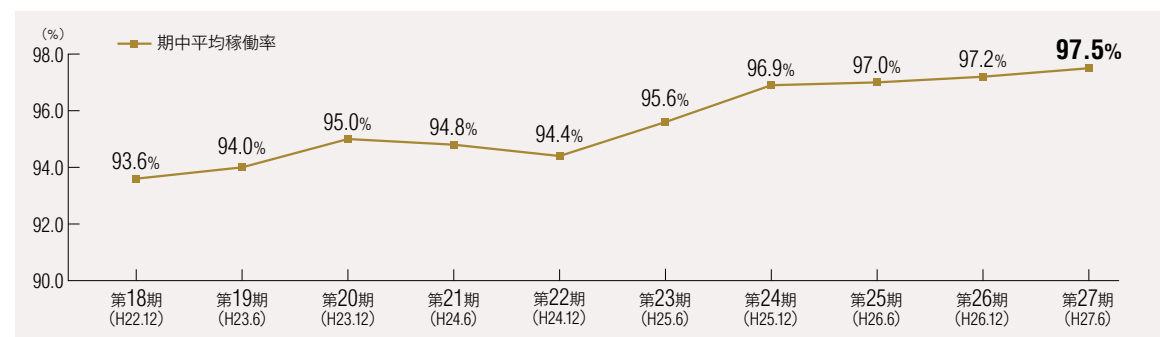
3. 運営戦略

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

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

稼働率の推移

リーシング強化・テナント満足度向上の取組みが成果として現われ、期中平均稼働率は第23期以降上昇しており、第27期は97.5%と引き続き高い水準を維持しています。



リニューアル工事事例

JPRでは、新規テナント誘致やテナント満足度向上につながるバリューアップ工事に戦略的に取り組んでいます。当期における実施事例として、新宿センタービル及び川口センタービルにおいて、各階共用部における内装改修と省エネ化を主としたリニューアル工事を実施しました。新宿センタービルでは床の塩ビタイルをタイルカーペットに変更しグレード感を向上することにより、顧客満足度向上の一助となりました。川口センタービルではエントランスホールの照明をLED化するなど省エネ化しています。

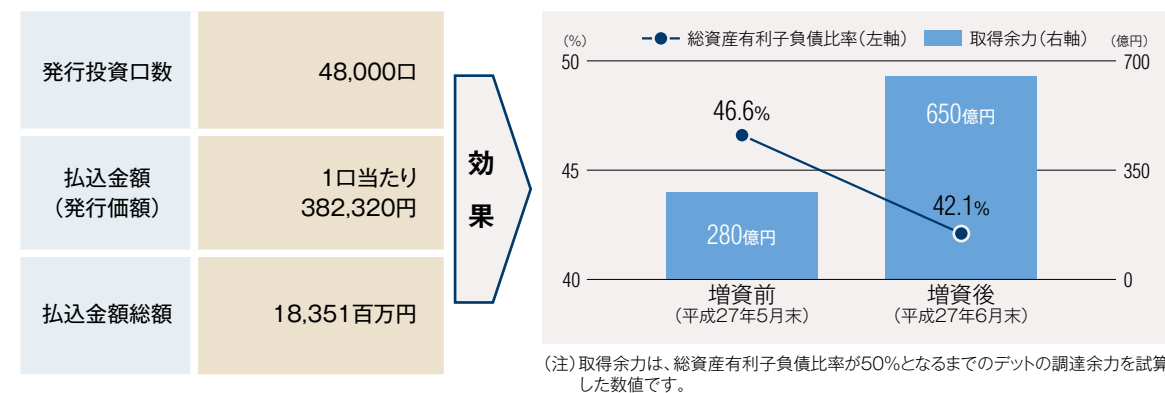


4. 財務戦略

公募増資により183億円を調達し、借入金の返済に充当するとともに、借入金の長期化と返済期日の分散化を推進するなど、安定的かつ健全な財務運営により、強固な財務基盤を構築しています。

公募増資の概要 (平成27年6月実施)

総資産有利子負債比率を引き下げ、デットによる取得余力を拡充するため、公募増資を実施しました。



財務の状況

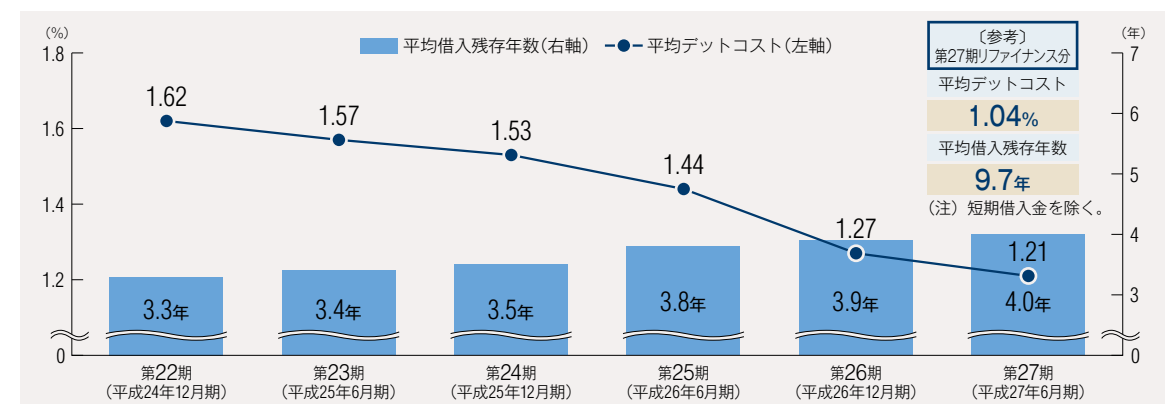
安定的かつ健全な財務運営による強固な財務基盤が評価され、AA格の高い格付けを維持しています。

〔主要な財務指標〕

| | 第26期末 (平成26年12月期末) | 第27期末 (平成27年6月期末) | 〔格付の状況〕 | |
|------------|--------------------|-------------------|----------------------------------|------------------------|
| 総資産有利子負債比率 | 46.1% | 42.1% | 信用格付業者 | 発行体格付 (アウトルック) |
| 長期固定金利比率 | 98.2% | 99.4% | R&I (株格付投資情報センター) | AA- (安定的) |
| | | | S&P (スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン(株)) | 長期: A (安定的) 短期: A-1 |

平均借入残存年数と平均デットコストの推移

良好な調達環境を最大限享受し、期間10年の借入実績等、借入期間の長期化及びデットコストの軽減に取り組んでいます。



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。

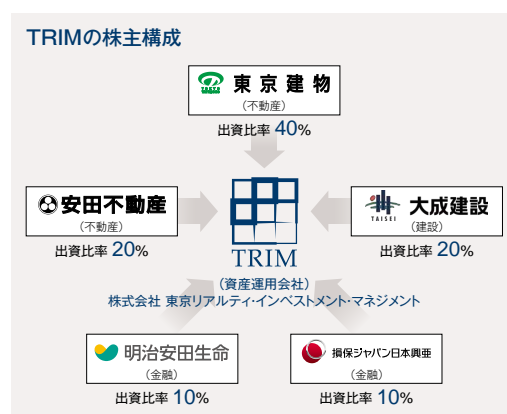
独立性の高い役員構成

- 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。



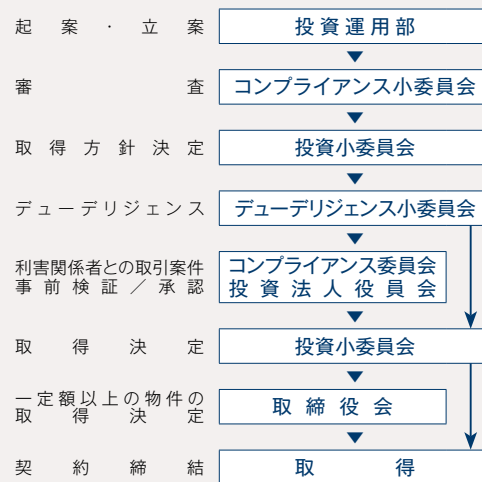
厳格なプロセスに基づく意思決定

- 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)



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

6. 環境への取組み

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

DBJ Green Building 認証の取得

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



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

GRESB(グレスビー) 調査への継続的参加

- JPRでは、環境配慮やサステナビリティ(持続可能性)を分析・評価するGRESB(グレスビー)の調査に、平成23年から参加し、平成26年調査において、4つに分類される評価の中で最高位となる「Green Star」の評価を取得しました。
- 明確な環境方針の下、資産運用会社をはじめプロパティマネジメント会社からビルメンテナンス会社に至るまで、ビル運営にかかわる全ての事業関係者間において一貫した体制を整備し、テナントからの協力も得ながら、地道にエネルギー削減に取り組んできた結果と考えています。



スポンサーが持つ環境対応ノウハウを活用

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

7. ポートフォリオの概要

物件一覧(全62物件)

A 東京都心 (30物件)

| 用途 | 物件番号 | 物件名 | 所在地 | 取得日 | 取得価格 | | 総賃貸可能面積 (m ²) | PML (%) |
|------|----------------------|------------------|--------------|-----------|---------|-----------|---------------------------|---------|
| | | | | | 百万円 | 比率 (%) | | |
| 事務所 | A-1 | 兼松ビル | 東京都中央区京橋 | H13.12.27 | 16,276 | 4.0 | 8,029.47 | 3.9 |
| | A-2 | 兼松ビル別館 | 東京都中央区京橋 | H13.12.27 | 2,874 | 0.7 | 2,291.13 | 5.8 |
| | A-3 | JPR人形町ビル | 東京都中央区日本橋人形町 | H13.11.16 | 2,100 | 0.5 | 2,804.56 | 3.7 |
| | A-4 | 新麹町ビル | 東京都千代田区麹町 | H13.11.16 | 1,670 | 0.4 | 3,319.37 | 4.4 |
| | | | | H14.11.21 | 550 | 0.1 | | |
| | | | | H16.11.12 | 200 | 0.0 | | |
| | | | | (計) | 2,420 | 0.6 | | |
| | A-5 | JPRクレスト竹橋ビル | 東京都千代田区神田錦町 | H14.6.21 | 4,000 | 1.0 | 3,265.34 | 7.8 |
| | A-6 | MS芝浦ビル | 東京都港区芝浦 | H15.3.28 | 11,200 | 2.7 | 14,468.38 | 6.8 |
| | A-7 | 五反田ファーストビル | 東京都品川区西五反田 | H15.7.23 | 2,920 | 0.7 | 4,241.22 | 7.3 |
| | A-8 | 福岡ビル | 東京都中央区八重洲 | H15.10.15 | 1,800 | 0.4 | 1,937.40 | 5.2 |
| | | | | H17.4.15 | 1,120 | 0.3 | | |
| | (計) | (計) | (計) | 2,920 | 0.7 | (計) | (計) | |
| | A-9 | JPR市ヶ谷ビル | 東京都千代田区九段南 | H16.5.28 | 5,100 | 1.2 | 4,224.32 | 4.9 |
| | A-10 | オーバルコート大崎マークウエスト | 東京都品川区東五反田 | H16.6.1 | 3,500 | 0.9 | 4,088.44 | 3.5 |
| | A-11 | 新宿スクエアタワー | 東京都新宿区西新宿 | H16.7.2 | 10,000 | 2.4 | 17,947.61 | 1.3 |
| | | | | H20.9.26 | 180 | 0.0 | | |
| | | | | H27.3.25 | 4,000 | 1.0 | | |
| | (計) | (計) | (計) | 14,180 | 3.5 | (計) | (計) | |
| | A-12 | ビッグス新宿ビル | 東京都新宿区新宿 | H16.11.9 | 2,900 | 0.7 | 15,216.93 | 3.1 |
| | | | | H17.4.12 | 8,921 | 2.2 | | |
| | | | | H22.7.13 | 3,300 | 0.8 | | |
| | | | | (計) | 15,121 | 3.7 | | |
| | A-13 | アクロス新川ビル・アネックス | 東京都中央区新川 | H16.11.26 | 710 | 0.2 | 1,253.39 | 4.7 |
| | A-14 | 新宿センタービル | 東京都新宿区西新宿 | H20.3.27 | 21,000 | 5.1 | 8,863.98 | 1.3 |
| A-15 | 南麻布ビル | 東京都港区南麻布 | H20.7.14 | 3,760 | 0.9 | 3,405.73 | 6.0 | |
| A-16 | 品川チャンネルビル | 東京都港区港南 | H20.12.19 | 1,870 | 0.5 | 1,700.57 | 5.3 | |
| A-17 | 六番町ビル | 東京都千代田区六番町 | H21.12.2 | 2,800 | 0.7 | 2,488.36 | 7.7 | |
| A-18 | JPR原宿ビル | 東京都渋谷区神宮前 | H21.12.25 | 8,400 | 2.1 | 4,760.09 | 6.8 | |
| A-19 | 東京建物京橋ビル | 東京都中央区京橋 | H22.2.12 | 5,250 | 1.3 | 3,551.01 | 6.7 | |
| A-20 | JPR日本橋堀留ビル | 東京都中央区日本橋堀留町 | H22.3.31 | 5,100 | 1.2 | 5,299.89 | 5.0 | |
| A-21 | JPR千駄ヶ谷ビル | 東京都渋谷区千駄ヶ谷 | H22.5.31 | 15,050 | 3.7 | 6,177.74 | 2.6 | |
| A-22 | 銀座三和ビル | 東京都中央区銀座 | H23.8.29 | 3,400 | 0.8 | 1,899.27 | 4.5 | |
| A-23 | 大手町タワー(底地) | 東京都千代田区大手町 | H24.3.13 | 36,000 | 8.8 | 11,034.78 | — | |
| A-24 | サイエンスプラザ・四番町プラザ | 東京都千代田区四番町 | H25.12.6 | 2,660 | 0.6 | 3,325.27 | 3.1 | |
| A-25 | 芝大門センタービル | 東京都港区芝大門 | H25.12.6 | 3,420 | 0.8 | 5,401.46 | 5.6 | |
| | | | H26.7.30 | 800 | 0.2 | | | |
| | | | (計) | 4,220 | 1.0 | | | |
| 商業施設 | A-1 | JPR渋谷タワーレコードビル | 東京都渋谷区神南 | H15.6.30 | 12,000 | 2.9 | 8,076.85 | 5.8 |
| | A-2 | JPR代官山 | 東京都渋谷区代官山町 | H16.10.5 | 2,160 | 0.5 | 651.29 | 12.5 |
| | A-3 | JPR神宮前432 | 東京都渋谷区神宮前 | H18.3.24 | 4,275 | 1.0 | 1,027.33 | 5.4 |
| | A-4 | 新宿三丁目イーストビル | 東京都新宿区新宿 | H19.3.14 | 540 | 0.1 | 2,347.81 | 1.6 |
| | | | | H20.4.24 | 2,200 | 0.5 | | |
| (計) | (計) | (計) | 2,740 | 0.7 | (計) | (計) | | |
| A-5 | 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア) | 東京都千代田区有楽町 | H20.8.27 | 3,400 | 0.8 | 1,101.92 | 3.0 | |
| 小計 | | | | | 217,406 | 53.1 | 154,200.91 | — |

(注1) 平成27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 | 1.4 | 7,022.76 | 3.2 |
| | B-2 | JPR千葉ビル | 千葉県千葉市中央区新町 | H13.12.13 | 2,350 | 0.6 | 5,536.17 | 3.9 |
| | B-3 | JPR横浜日本大通ビル | 神奈川県横浜市中区日本大通 | H13.11.16 | 2,927 | 0.7 | 6,066.53 | 6.7 |
| | B-5 | 新横浜第二センタービル | 神奈川県横浜市港北区新横浜 | H14.9.25 | 920 | 0.2 | 5,284.75 | 10.5 |
| | | | | H25.3.28 | 570 | 0.1 | | |
| | | | | (計) | 1,490 | 0.4 | | |
| | B-6 | 川口センタービル | 埼玉県川口市本町 | H16.2.13 | 8,100 | 2.0 | 15,420.09 | 6.8 |
| | B-7 | JPR上野イーストビル | 東京都台東区松が谷 | H16.3.1 | 3,250 | 0.8 | 6,490.05 | 3.9 |
| | B-8 | 立川ビジネスセンタービル | 東京都立川市曙町 | H17.9.30 | 888 | 0.2 | 4,683.40 | 4.1 |
| | | | | H19.2.28 | 2,300 | 0.6 | | |
| | (計) | (計) | (計) | 3,188 | 0.8 | (計) | (計) | |
| | B-9 | ライズアリーナビル | 東京都豊島区東池袋 | H19.3.22 | 5,831 | 1.4 | 6,023.39 | 1.3 |
| | B-10 | ゆめおおおかオフィスタワー | 神奈川県横浜市港南区上大岡西 | H19.7.10 | 6,510 | 1.6 | 11,974.67 | 3.4 |
| B-11 | オリナスタワー | 東京都墨田区太平 | H21.6.29 | 31,300 | 7.6 | 23,987.40 | 2.4 | |
| B-12 | 東京建物横浜ビル | 神奈川県横浜市西区北幸 | H22.12.27 | 7,000 | 1.7 | 6,494.09 | 5.2 | |
| B-13 | 大宮プライムイースト | 埼玉県さいたま市大宮区下町 | H25.3.22 | 6,090 | 1.5 | 6,871.45 | 2.4 | |
| 商業施設 | B-1 | 田無アスタ | 東京都西東京市田無町 | H13.11.16 | 10,200 | 2.5 | 31,121.71 | 3.5 |
| | B-3 | キューラボ本館棟 | 埼玉県川口市川口 | H18.3.31 | 2,100 | 0.5 | 5,963.00 | 8.1 |
| | B-4 | JPR武蔵小杉ビル | 神奈川県川崎市中原区小杉町 | H18.9.28 | 7,260 | 1.8 | 19,740.95 | 4.5 |
| | B-5 | 武蔵浦和ショッピングスクエア | 埼玉県さいたま市南区別所 | H19.3.19 | 4,335 | 1.1 | 14,960.69 | 7.1 |
| | B-6 | 川崎ダイスビル | 神奈川県川崎市川崎区駅前本町 | H19.4.12 | 15,080 | 3.7 | 12,116.35 | 5.9 |
| | 小計 | | | | | 122,891 | 30.0 | 189,757.45 |

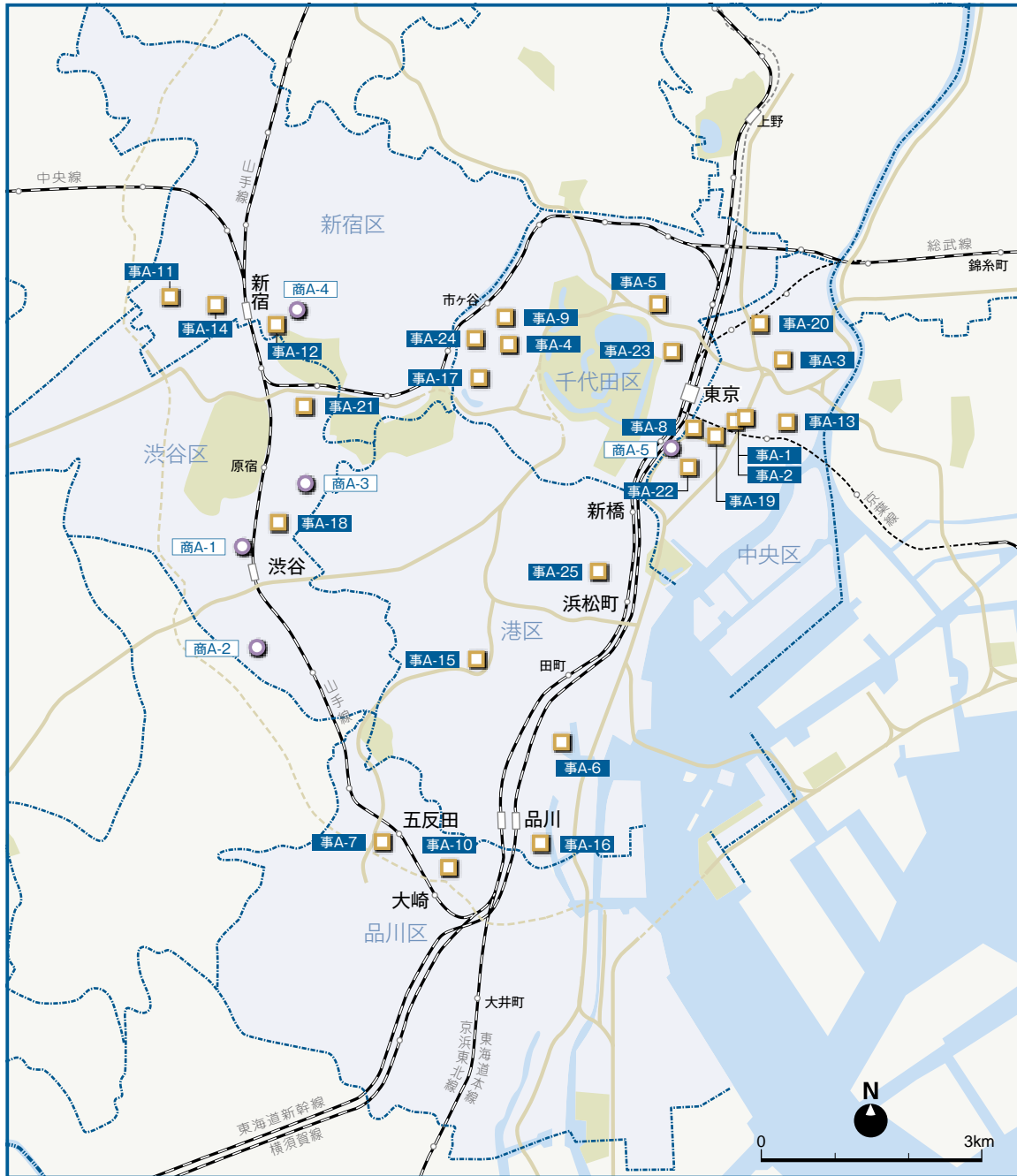
C 地方 (15物件)

| 用途 | 物件番号 | 物件名 | 所在地 | 取得日 | 取得価格 | | 総賃貸可能面積 (m ²) | PML (%) |
|------|------------|-------------------|---------------|-----------|---------|-----------|---------------------------|---------|
| | | | | | 百万円 | 比率 (%) | | |
| 事務所 | C-1 | 新潟駅南センタービル | 新潟県新潟市中央区米山 | H13.11.16 | 2,140 | 0.5 | 5,326.88 | 1.7 |
| | C-4 | 東京建物本町ビル | 大阪府大阪市中央区本町 | H13.11.16 | 4,150 | 1.0 | 7,163.07 | 4.3 |
| | C-7 | JPR博多ビル | 福岡県福岡市博多区博多駅前 | H13.11.16 | 2,900 | 0.7 | 6,568.43 | 0.5 |
| | C-9 | JPR那覇ビル | 沖縄県那覇市松山 | H13.11.16 | 1,560 | 0.4 | 3,946.36 | 5.7 |
| | C-12 | 損保ジャパン仙台ビル | 宮城県仙台市宮城野区榴岡 | H14.6.26 | 3,150 | 0.8 | 7,129.14 | 2.0 |
| | C-13 | 損保ジャパン和歌山ビル | 和歌山県和歌山市美園町 | H14.6.26 | 1,670 | 0.4 | 4,875.12 | 10.6 |
| | C-14 | 天神121ビル | 福岡県福岡市中央区天神 | H14.6.21 | 2,810 | 0.7 | 3,257.73 | 1.6 |
| | C-17 | JPR堂島ビル | 大阪府大阪市北区曾根崎新地 | H16.1.23 | 2,140 | 0.5 | 3,930.71 | 5.0 |
| | C-18 | JPR博多中央ビル | 福岡県福岡市博多区博多駅前 | H16.6.11 | 1,920 | 0.5 | 3,290.42 | 0.8 |
| | C-19 | JPR名古屋伏見ビル | 愛知県名古屋市中区栄 | H17.3.22 | 4,137 | 1.0 | 7,086.37 | 6.3 |
| C-20 | 薬院ビジネスガーデン | 福岡県福岡市中央区薬院 | H24.8.8 | 10,996 | 2.7 | 16,654.33 | 1.6 | |
| 商業施設 | C-1 | JPR梅田ロフトビル | 大阪府大阪市北区茶屋町 | H15.5.15 | 8,000 | 2.0 | 18,586.97 | 4.3 |
| | | | | H15.7.16 | 5,000 | 1.2 | | |
| | | | | (計) | 13,000 | 3.2 | | |
| | C-3 | ベネトン心斎橋ビル | 大阪府大阪市中央区南船場 | H17.5.30 | 5,430 | 1.3 | 5,303.98 | 11.5 |
| | C-4 | ハウジング・デザイン・センター神戸 | 兵庫県神戸市中央区東川崎町 | H17.9.28 | 7,220 | 1.8 | 35,444.13 | 7.2 |
| C-5 | JPR茶屋町ビル | 大阪府大阪市北区茶屋町 | H18.8.30 | 6,000 | 1.5 | 2,485.79 | 8.4 | |
| 小計 | | | | | 69,223 | 16.9 | 131,049.43 | — |
| 合計 | | | | | 409,520 | 100.0 | 475,007.79 | 2.0 |

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

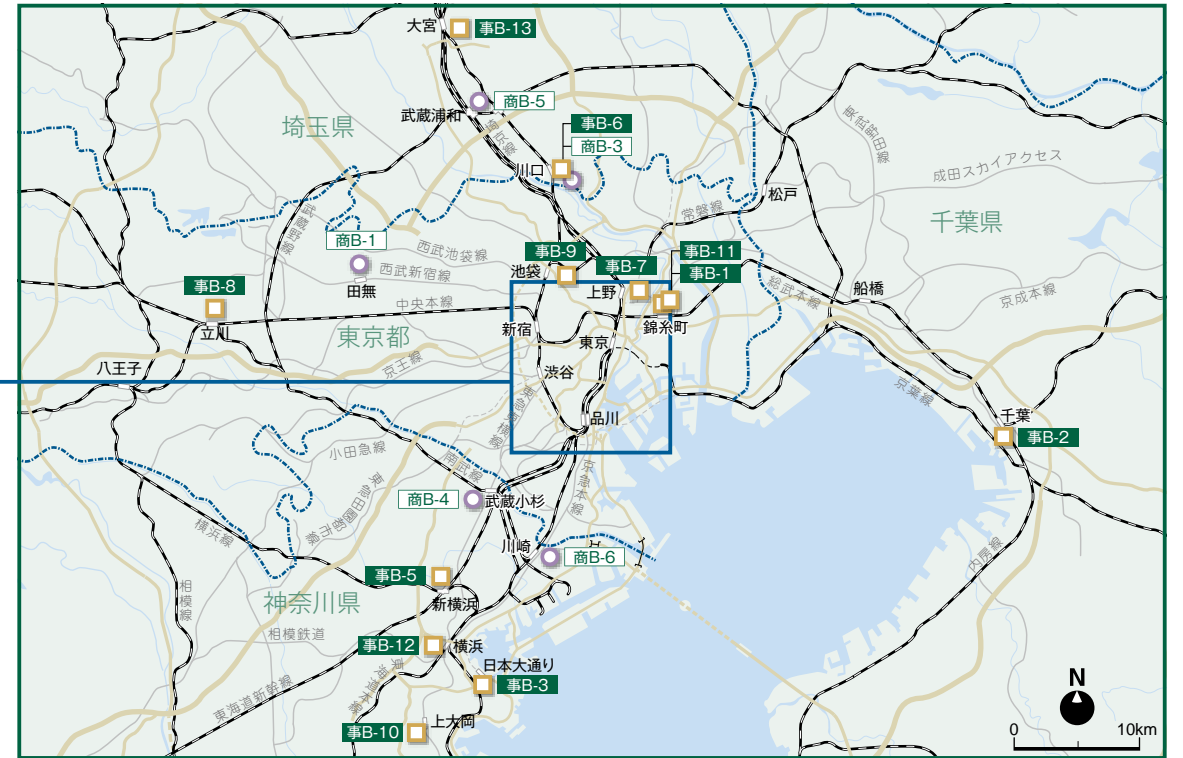
ポートフォリオマップ

A 東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



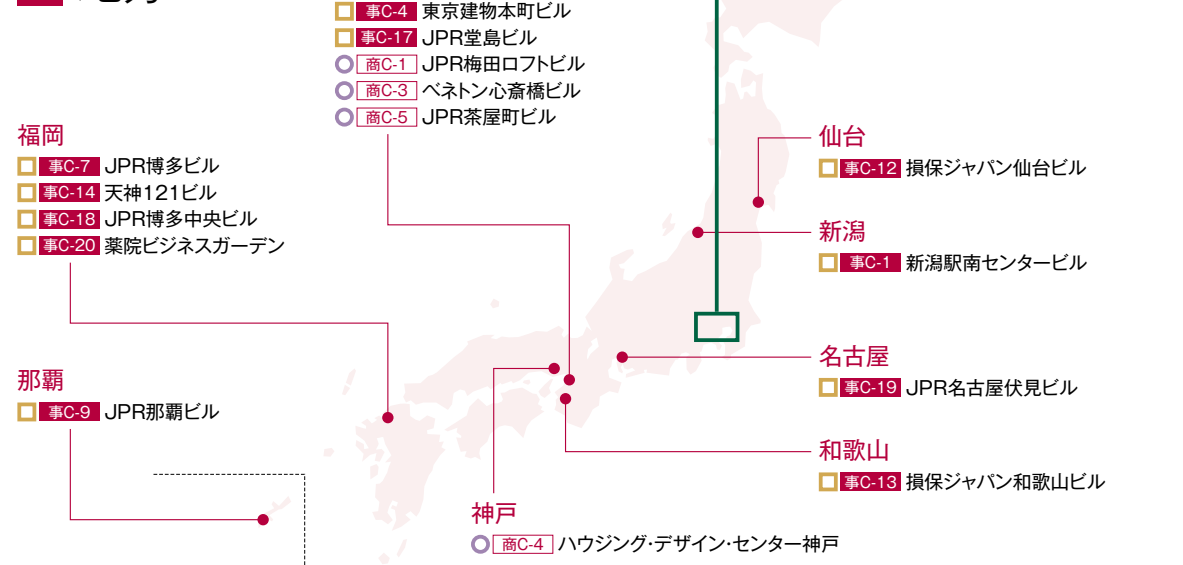
- | | | |
|--------------------------|------------------------|---------------------------------|
| ■ 事A-1 兼松ビル | ■ 事A-11 新宿スクエアタワー | ■ 事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル |
| ■ 事A-2 兼松ビル別館 | ■ 事A-12 ビッグス新宿ビル | ■ 事A-22 銀座三和ビル |
| ■ 事A-3 JPR人形町ビル | ■ 事A-13 アクロス新川ビル・アネックス | ■ 事A-23 大手町タワー(底地) |
| ■ 事A-4 新麹町ビル | ■ 事A-14 新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

B 東京周辺部 東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県



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

C 地方



第27期取得物件

事A-11 新宿スクエアタワー (追加取得)

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



1. 物件概要

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

2. 取引概要

取得先：住友生命保険相互会社
 取得価格：4,000百万円
 鑑定評価額：4,580百万円(平成27年3月1日現在)
 取得日：平成27年3月25日

3. 収支想定

NOI利回り：4.4%

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



緑豊かな中庭



開放感のあるエントランス



ゆとりのある共用空間



東京メトロ丸の内線「西新宿」駅 徒歩8~9分
 都営地下鉄大江戸線「西新宿五丁目」駅 徒歩7~8分

第26期以前取得物件

A 東京都心

事A-1 兼松ビル



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

事A-4 新麹町ビル



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

事A-5 JPRクレスト竹橋ビル



東京都千代田区
 神田錦町三丁目
 21番4ほか
 敷地面積：636.90㎡
 延床面積：4,790.68㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
 階数：地下1階付9階建
 竣工年月：平成11年9月
 不動産管理会社：東京建物株式会社 (注)
 (注)平成27年9月1日付で安田不動産株式会社から変更しています。

事A-2 兼松ビル別館



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

事A-3 JPR人形町ビル



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

事A-6 MS芝浦ビル



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

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



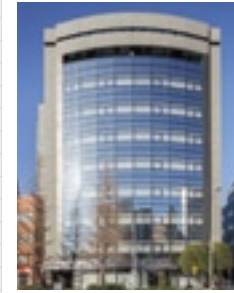
東京都中央区八重洲二丁目8番7号
敷地面積：1,302.17㎡
延床面積：11,627.74㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下2階付10階建
竣工年月：平成2年5月
不動産管理社：東京建物株式会社

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

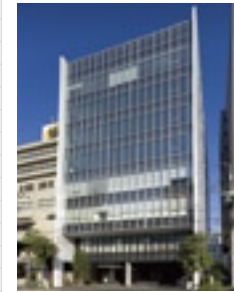
事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト



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

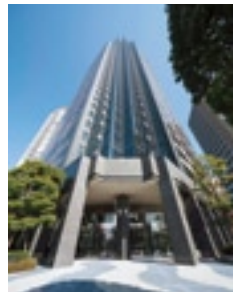


事A-16 品川キャナルビル



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



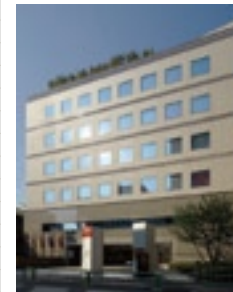
東京都新宿区西新宿六丁目22番1号
敷地面積：8,409.52㎡
(再開発全体)
延床面積：78,796.00㎡
(再開発全体)
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・
鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下4階付30階建
竣工年月：平成6年10月
不動産管理社：東京建物株式会社

事A-12 ビッグス新宿ビル



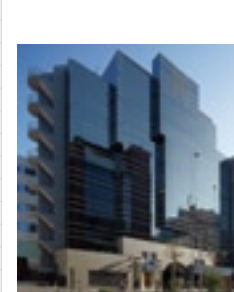
東京都新宿区新宿二丁目19番1号
敷地面積：3,522.46㎡ 階数：地下2階付14階建
延床面積：25,733.10㎡ 竣工年月：昭和60年4月
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根 不動産管理社：東京建物株式会社

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

事A-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

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



A 東京都心 / B 東京周辺部

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 不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ



東京都千代田区四番町9番6ほか
敷地面積：5,289.01㎡
延床面積：24,560.36㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付12階建
竣工年月：平成7年2月
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ株式会社 (注)
(注)平成27年9月1日付で安田不動産株式会社から変更しています。

事A-25 芝大門センタービル



東京都港区芝大門一丁目10番11号
敷地面積：1,915.50㎡
延床面積：11,419.93㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付10階建
竣工年月：平成5年7月
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ株式会社 (注)
(注)平成27年9月1日付で安田不動産株式会社から変更しています。

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
不動産管理会社：三菱地所プロパティマネジメント株式会社

事A-23 大手町タワー(底地)



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

商A-2 JPR代官山



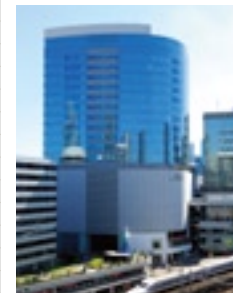
東京都渋谷区代官山町20番5号
敷地面積：277.12㎡
延床面積：668.09㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付2階建
竣工年月：平成14年7月
不動産管理会社：ジョーンズラングラサル株式会社

商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル



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

商A-5 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)



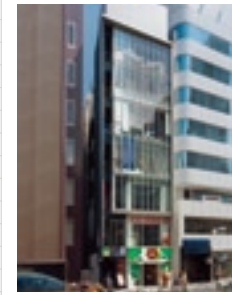
東京都千代田区有楽町二丁目7番1号
敷地面積：6,808.12㎡
延床面積：71,957.65㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下4階付20階建
竣工年月：平成19年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事B-2 JPR千葉ビル



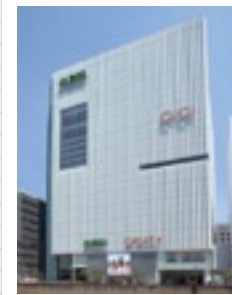
千葉県千葉市中央区新町1番7ほか
敷地面積：1,382.35㎡
延床面積：9,072.57㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付13階建
竣工年月：平成3年1月
不動産管理会社：東京建物株式会社

商A-3 JPR神宮前432



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

商A-4 新宿三丁目イーストビル



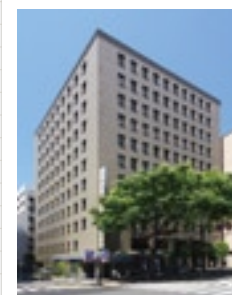
東京都新宿区新宿三丁目1番26号
敷地面積：2,578.69㎡
延床面積：24,617.65㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下3階付14階建
竣工年月：平成19年1月
不動産管理会社：東京建物株式会社

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
不動産管理会社：東京建物株式会社

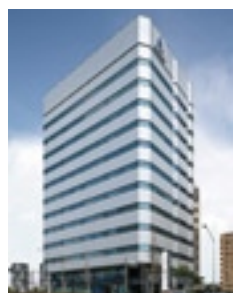
事B-3 JPR横浜日本大通ビル



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
不動産管理会社：東京建物株式会社

B 東京周辺部

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：野村不動産パートナーズ株式会社

事B-6 川口センタービル



埼玉県川口市本町四丁目1番8号
敷地面積：4,524.61㎡
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：野村不動産パートナーズ株式会社

事B-12 東京建物横浜ビル



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

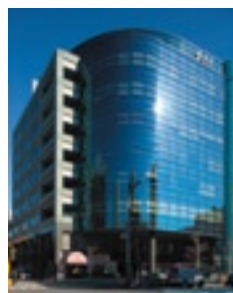
事B-13 大宮プライムイースト



埼玉県さいたま市大宮区下町二丁目1番1ほか
敷地面積：2,268.09㎡
延床面積：9,203.98㎡
構造：鉄骨造陸屋根
階数：9階建
竣工年月：平成21年2月
不動産管理社：東京建物株式会社



事B-7 JPR上野イーストビル



東京都台東区松が谷一丁目3番5号
敷地面積：1,242.97㎡
延床面積：8,490.44㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付8階建
竣工年月：平成4年10月
不動産管理社：ジョーンズラングラサル株式会社 (注)
(注)平成27年9月1日付で安田不動産株式会社から変更しています。



事B-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-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

商B-3 キュポ・ラ本館棟



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

事B-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。

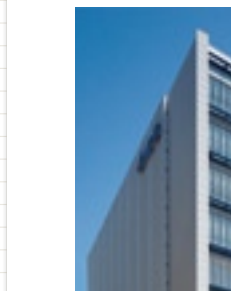


商B-4 JPR武蔵小杉ビル



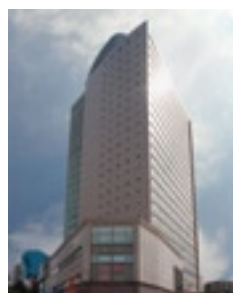
神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目420番1ほか
敷地面積：4,761.62㎡
延床面積：18,394.32㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
階数：地下1階付6階建
竣工年月：昭和58年3月
不動産管理社：東京建物株式会社

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



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

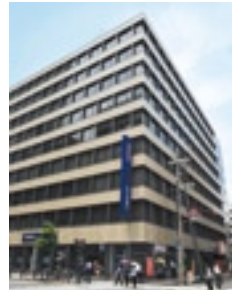
C 地方

事C-1 新潟駅南センタービル



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

事C-4 東京建物本町ビル



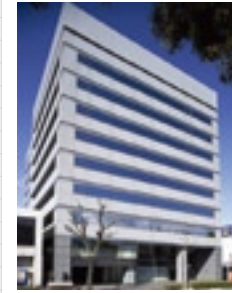
大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号
敷地面積：1,432.64㎡
延床面積：14,619.52㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下3階付9階建
竣工年月：昭和45年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社

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
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-19 JPR名古屋伏見ビル



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

事C-9 JPR那覇ビル



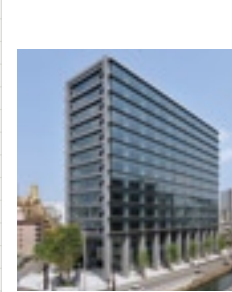
沖縄県那覇市松山一丁目1番19号
敷地面積：959.87㎡
延床面積：5,780.71㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ銅板葺
階数：12階建
竣工年月：平成3年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社

商C-1 JPR梅田ロフトビル



大阪府大阪市北区茶屋町16番7号
敷地面積：3,518.68㎡
延床面積：17,897.56㎡
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2年4月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-20 薬院ビジネスガーデン



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



事C-12 損保ジャパン仙台ビル



宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目7番35号
敷地面積：1,895.67㎡
延床面積：10,783.52㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付12階建
竣工年月：平成9年12月
不動産管理会社：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・亜鉛メッキ銅板葺
階数：9階建
竣工年月：平成8年7月
不動産管理会社：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
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-14 天神121ビル



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

事C-17 JPR堂島ビル



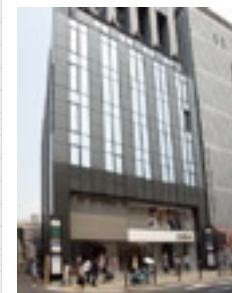
大阪府大阪市北区曾根崎新地二丁目1番23号
敷地面積：668.11㎡
延床面積：5,696.01㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付9階建
竣工年月：平成5年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社

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
不動産管理会社：東京建物株式会社

商C-5 JPR茶屋町ビル



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

8. 投資法人の仕組みと沿革

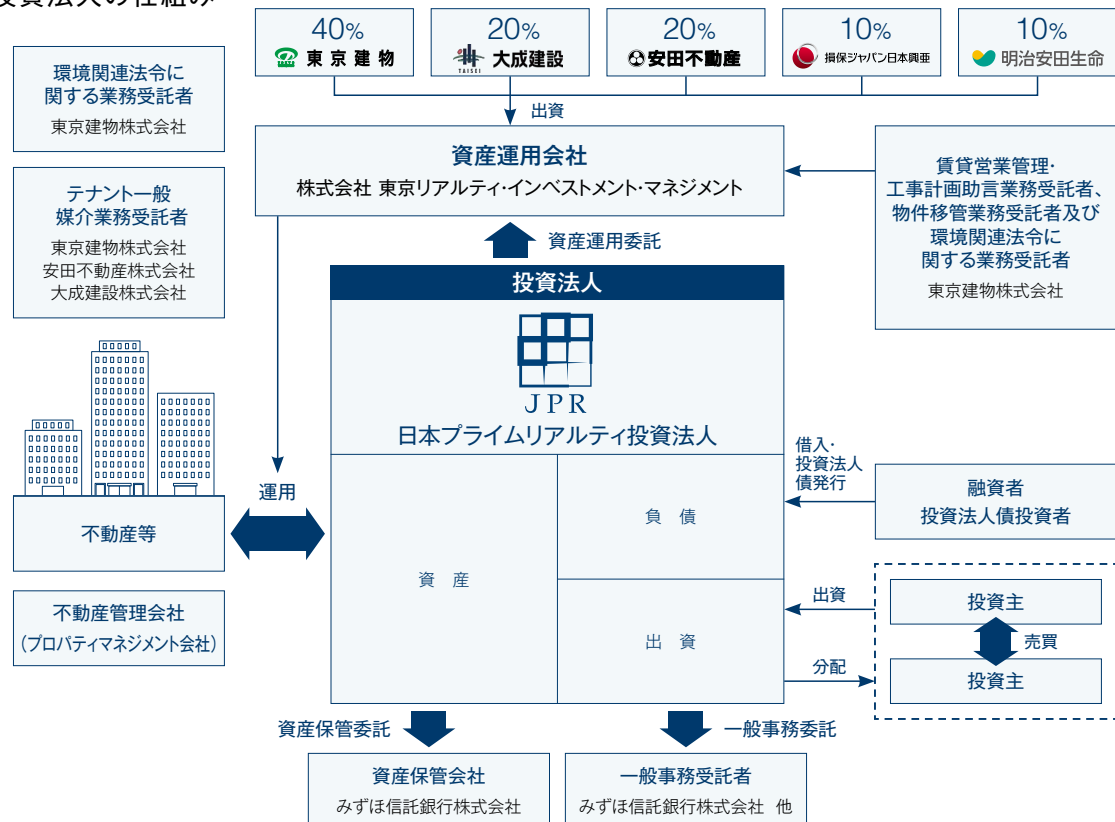
投資法人の目的及び基本的性格

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

沿革

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

投資法人の仕組み



9. 資産運用会社の概要

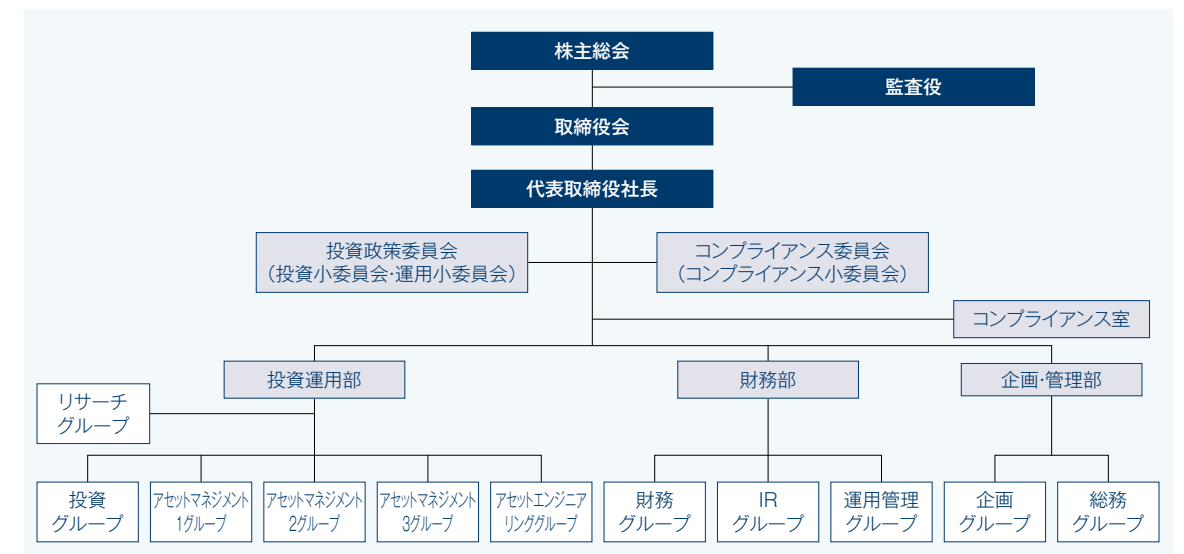
概要

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

(注1) %は議決権株式総数に対する議決権株式数の比率です。

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

運用体制



投資運用の意思決定機構

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

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

1. 資産運用の概況

(1)投資法人の運用状況等の推移

| | 期別 | 単位 | 第23期 | 第24期 | 第25期 | 第26期 | 第27期 |
|------------------|------------------|----------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| | | | 自平成25年1月1日 至平成25年6月30日 | 自平成25年7月1日 至平成25年12月31日 | 自平成26年1月1日 至平成26年6月30日 | 自平成26年7月1日 至平成26年12月31日 | 自平成27年1月1日 至平成27年6月30日 |
| 営業成績 | 営業収益 | 百万円 | 13,278 | 13,591 | 13,734 | 13,902 | 14,251 |
| | うち賃貸事業収入 | 百万円 | 13,278 | 13,591 | 13,734 | 13,902 | 14,251 |
| | 営業費用 | 百万円 | 6,893 | 7,223 | 7,308 | 7,425 | 7,554 |
| | うち賃貸事業費用 | 百万円 | 6,208 | 6,534 | 6,599 | 6,733 | 6,845 |
| | 営業利益 | 百万円 | 6,385 | 6,368 | 6,425 | 6,477 | 6,697 |
| 経常利益 | 経常利益 | 百万円 | 4,975 | 4,899 | 5,073 | 5,239 | 5,566 |
| | 当期純利益 | 百万円 | 4,974 | 4,954 | 5,072 | 5,238 | 5,603 |
| 財産等の状況 | 総資産額 | 百万円 | 409,715 | 413,974 | 414,104 | 414,091 | 418,778 |
| | (対前期比) | % | (+1.9) | (+1.0) | (+0.0) | (△0.0) | (+1.1) |
| | 有利子負債額 | 百万円 | 187,158 | 191,759 | 191,190 | 191,024 | 176,458 |
| | 純資産額 | 百万円 | 197,116 | 197,095 | 197,213 | 197,378 | 216,092 |
| (対前期比) | % | (△0.0) | (△0.0) | (+0.1) | (+0.1) | (+9.5) | |
| 出資総額 | 百万円 | 192,044 | 192,044 | 192,044 | 192,044 | 210,395 | |
| 1分配金当等の状況 | 分配総額 | 百万円 | 4,975 | 4,954 | 5,073 | 5,239 | 5,603 |
| | 配当性向 | % | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | 発行済投資口の総口数 | 口 | 825,000 | 825,000 | 825,000 | 825,000 | 873,000 |
| | 1口当たり純資産額 | 円 | 238,929 | 238,903 | 239,046 | 239,246 | 247,529 |
| | 1口当たり分配金 | 円 | 6,031 | 6,006 | 6,150 | 6,351 | 6,419 |
| 財務指標 | 利益分配金 | 円 | 6,031 | 6,006 | 6,150 | 6,351 | 6,419 |
| | 利益超過分配金 | 円 | - | - | - | - | - |
| | 総資産経常利益率(注1) | % | 1.2 | 1.2 | 1.2 | 1.3 | 1.3 |
| | 年換算(注10) | % | 2.5 | 2.4 | 2.5 | 2.5 | 2.7 |
| | 純資産当期純利益率(注2) | % | 2.5 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.7 |
| | 年換算(注10) | % | 5.1 | 5.0 | 5.2 | 5.3 | 5.5 |
| | 期首純資産額 | 百万円 | 197,168 | 197,116 | 197,095 | 197,213 | 197,378 |
| | 期末自己資本比率(注3) | % | 48.1 | 47.6 | 47.6 | 47.7 | 51.6 |
| | (対前期増減) | % | (△0.9) | (△0.5) | (+0.0) | (+0.0) | (+3.9) |
| | 期末総資産有利子負債比率(注4) | % | 45.7 | 46.3 | 46.2 | 46.1 | 42.1 |
| | DSCR(注5) | 倍 | 6.3 | 6.1 | 6.5 | 7.2 | 7.9 |
| | 金利償却前当期純利益(注6) | 百万円 | 8,163 | 8,149 | 8,167 | 8,223 | 8,531 |
| | 支払利息 | 百万円 | 1,304 | 1,325 | 1,259 | 1,142 | 1,073 |
| 賃貸NOI(注7) | 百万円 | 8,953 | 8,925 | 8,968 | 9,010 | 9,260 | |
| 年換算NOI利回り(注9、10) | % | 4.5 | 4.4 | 4.5 | 4.4 | 4.6 | |
| 賃貸NCF(注8) | 百万円 | 8,359 | 8,080 | 8,287 | 8,303 | 8,599 | |
| 年換算NCF利回り(注9、10) | % | 4.2 | 4.0 | 4.1 | 4.1 | 4.2 | |
| 参考情報 | 投資物件数(注11) | | 60 | 62 | 62 | 62 | 62 |
| | テナント数 | | 564 | 610 | 628 | 632 | 647 |
| | 総賃貸可能面積(注12) | m ² | 460,452.47 | 467,207.05 | 467,175.54 | 468,232.24 | 475,007.79 |
| | 稼働率 | % | 96.9 | 96.5 | 97.8 | 97.0 | 96.7 |

(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23期: 3,986.4億円、第24期: 4,047.2億円、第25期: 4,047.2億円、第26期: 4,055.2億円、第27期: 4,095.2億円)
 (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23期: 181日、第24期: 184日、第25期: 181日、第26期: 184日、第27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、芝大門センタービル、新宿三丁目イーストビル、新横浜第二センタービル、立川ビジネスセンタービル及びJPR梅田ロフトビルは複数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口数289,600口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8955）しました。その後の公募増資等により、現在の発行済投資口の総口数は873,000口となっています。本投資法人は株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「本資産運用会社」という）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、設備投資や個人消費に持ち直しの動きが見られ、景気は緩やかな回復基調で推移しました。昨年の日銀による追加緩和の影響で為替が円安に振れていることから、企業業績が好転してきており、また、訪日観光客の増加による好影響もみられました。

<オフィス賃貸市場>

東京23区のオフィス賃貸市場については、新設、拡張、立地改善等、前向きな新規需要が引き続き旺盛だったことから、新規供給されたオフィススペースを順調に消化しつつ、需給バランスの改善が更に進みました。これを受けて、新規賃料水準の上昇は、マーケット全般に広がりつつある状況です。

<商業施設賃貸市場>

本投資法人が投資対象としている都市型商業施設においては、引き続き、新規出店ニーズが底堅い状態です。インバウンド消費の期待できる銀座、表参道、心斎橋等の好立地な都市型商業施設では、賃料は引き続き上昇しています。

<不動産売買市場>

REITに関しては、良好な資金調達環境を背景に新規上場や公募増資が相次ぎ、スポンサーからの取得を中心に、引き続き高水準の取引が行われました。また、マーケットでの売買においては、海外投資家を含め市場参加者の多様化により、さらに競合が激化しており、一段の高値での価格形成がされています。また、地方案件への投資や開発型案件の検討など、投資対象の拡がりも目立ってきています。

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成長を目指し、地域分散、用途分散によるバランスに留意しつつ、東京エリアに所在するオフィスを中心に、商業施設及び地方オフィスについても投資検討を進めています。当期においては、新宿スクエアタワー（追加取得）（取得価格40億円）を取得し、この結果、平成27年6月末時点における保有資産残高は62物件、4,095億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は475,007m²、テナント数は647となりました。

<保有資産の運用管理>

当期のオフィス賃貸市場は、東京エリアをはじめとして需給バランスの改善が更に進んだことから、空室率は低い水準にあります。このようななか、本投資法人はポートフォリオ全体の収益及び稼働率の向上を目指し、プロパティ・マネジメント会社及び仲介会社と緊密な連携を図り、戦略的なリーシング活動による新規テナントの誘致及び既存テナントの更なる満足度向上に努めました。一部の大口テナントの退去に伴い、期末稼働率は第26期末の97.0%に対し第27期末は96.7%と、0.3ポイントの下落となりましたが、依然として高い水準を維持しました。

管理面では、JPRのブランドコンセプト「A/3S (Amenity/Service, Safety, Save Energy)」に基づき、「働く人が満足する空間の創造」を目指し、テナントニーズを踏まえたバリューアップ工事を計画的に実施しています。また、省エネルギー対策への取組みとしては、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（DBJ Green Building 認証(注1)、GRESB(注2)評価）への取組みについても継続的に実施しており、当期においては、DBJ Green Building 認証について、新たに1物件で認証を申請中、GRESB評価（平成27年調査）にも取り組んでいます。

(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50以上の団体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、総資産有利子負債比率（注1）の上限の目途を概ね50%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いては、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。

本投資法人は、当期において、借入金の返済及びデットによる取得余力を拡充するための資金調達を目的として新投資口発行（後記「(3) 増資等の状況」をご参照下さい。）を通じて合計183億円を調達し、その手取金の全額を借入金の返済に充当しました。また、借入金及び投資法人債の期日到来による計180億円の借換えを行うとともに、物件取得のため長期借入金計40億円の借入れを行いました。

この結果、当期末の借入残高は1,349億円、投資法人債は415億円となりました。当期末の総資産有利子負債比率は42.1%、長期固定金利比率（注2）は99.4%、平均デットコスト（注3）は1.21%、平均残存年数（注4）は4.0年となっています。当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

■発行体格付（当期末現在）

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

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

(3)増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

| 年月日 | 摘要 | 発行済投資口の総口数（口） | | 出資総額（百万円） | | 備考 |
|-------------|---------|---------------|---------|-----------|---------|-------|
| | | 増減 | 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) |
| 平成27年6月16日 | 公募増資 | 45,700 | 870,700 | 17,472 | 209,516 | (注15) |
| 平成27年6月24日 | 第三者割当増資 | 2,300 | 873,000 | 879 | 210,395 | (注16) |

(注1) 1口当たり500,000円にて東京建物株式会社（100口）、大成建設株式会社（100口）、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（40口）の計3社による出資により本投資法人が設立されました。
 (注2) 1口当たり500,000円にて私募投資口の追加発行を行い、13個の不動産信託受益権を取得し、資産運用を開始しました。
 (注3) 投資口1口を2.5口に分割しました。
 (注4) 1口当たり200,000円（引受価額193,000円）にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。
 (注5) 1口当たり237,160円（引受価額228,859円）にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行しました。
 (注6) 1口当たり228,859円にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。
 (注7) 1口当たり272,440円（引受価額263,177円）にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行しました。
 (注8) 1口当たり263,177円にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。
 (注9) 1口当たり449,820円（引受価額434,673円）にて、借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行しました。
 (注10) 1口当たり434,673円にて、借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。
 (注11) 1口当たり168,101円（引受価額162,382円）にて、短期借入金の返済及び投資法人債の償還並びに新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行しました。
 (注12) 1口当たり162,382円にて、短期借入金の返済及び投資法人債の償還並びに新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。
 (注13) 1口当たり194,610円（引受価額188,222円）にて、新たな特定資産の取得資金の一部及び借入金の返済に充当するため公募新投資口を発行しました。
 (注14) 1口当たり188,222円にて、新たな特定資産の取得資金の一部及び借入金の返済に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。
 (注15) 1口当たり394,875円（引受価額382,320円）にて、借入金の返済等に充当するため公募新投資口を発行しました。
 (注16) 1口当たり382,320円にて、借入金の返済等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

(4)分配金等の実績

当期の分配金については、「投資法人に係る課税の特例」（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図し、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部を分配金に充当することとした結果、投資口1口当たりの分配金は6,419円となりました。

| 期別 | 第23期 | 第24期 | 第25期 | 第26期 | 第27期 | |
|------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------|
| | 自平成25年1月1日 至平成25年6月30日 | 自平成25年7月1日 至平成25年12月31日 | 自平成26年1月1日 至平成26年6月30日 | 自平成26年7月1日 至平成26年12月31日 | 自平成27年1月1日 至平成27年6月30日 | |
| 当期末処分利益総額 | 4,998,468千円 | 4,976,931千円 | 5,094,946千円 | 5,259,866千円 | 5,623,366千円 | |
| 利益留保額 | 22,893千円 | 21,981千円 | 21,196千円 | 20,291千円 | 19,579千円 | |
| 金銭の分配金総額 | 4,975,575千円 | 4,954,950千円 | 5,073,750千円 | 5,239,575千円 | 5,603,787千円 | |
| (1口当たり分配金) | (6,031円) | (6,006円) | (6,150円) | (6,351円) | (6,419円) | |
| 内訳 | 利益分配金総額 | 4,975,575千円 | 4,954,950千円 | 5,073,750千円 | 5,239,575千円 | 5,603,787千円 |
| | (1口当たり利益分配金) | (6,031円) | (6,006円) | (6,150円) | (6,351円) | (6,419円) |
| | 出資払戻総額 | －千円 | －千円 | －千円 | －千円 | －千円 |
| | (1口当たり出資払戻額) | (－円) | (－円) | (－円) | (－円) | (－円) |

(5)今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の国内景気については、雇用・所得環境の改善傾向が続くなかで、原油価格下落の影響や円安による企業収益の嵩上げ効果もあって、引き続き、緩やかに回復していくことが期待されます。ただし、海外景気の下振れなど、我が国の景気を下押しするリスクに留意する必要があります。

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

①新規物件の取得及び資産の入替え

今後も、ポートフォリオ・クオリティを向上させるとともに、市場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、引き続き活発な取引が行われています。特に東京オフィスでは、景気回復に伴う賃料増額を織り込んだ価格での取引もなされており、取得に際しては物件の成長性について十分な検証を行います。また、商業施設及び地方オフィスについては、ポートフォリオ全体の収益の安定性を補完するため、一定水準の安定収益を維持できる優良物件に厳選投資します。検討にあたっては、綿密な市場調査、物件精査の下に価格交渉を行い、合理的な条件で新規物件を取得します。今後も本資産運用会社のスポンサーをはじめとして、情報収集を積極的に行い、市場動向を的確に把握し、将来性を含めた投資価値を精査した上で、投資判断を行います。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。

②保有資産の運用管理

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

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

(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/）の活用を注いでおり、当期において、更なる情報の充実及びユーザビリティの向上等を目的としてリニューアルを行いました。今後も開示内容を充実させ、タイムリーな情報提供に努めていきます。

(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23期 平成25年 6月30日現在 | 第24期 平成25年 12月31日現在 | 第25期 平成26年 6月30日現在 | 第26期 平成26年 12月31日現在 | 第27期 平成27年 6月30日現在 |
|------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 発行可能投資口総口数 | 5,000,000口 | 5,000,000口 | 5,000,000口 | 5,000,000口 | 5,000,000口 |
| 発行済投資口の総口数 | 825,000口 | 825,000口 | 825,000口 | 825,000口 | 873,000口 |
| 出資総額 | 192,044百万円 | 192,044百万円 | 192,044百万円 | 192,044百万円 | 210,395百万円 |
| 投資主数 | 13,965人 | 12,877人 | 12,425人 | 11,836人 | 15,689人 |

(2)投資口に関する事項

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

| 氏名又は名称 | 住 所 | 所有投資口数 (口) | 発行済投資口の 総口数に対する所有 投資口数の割合(%) |
|--|--|---------------|------------------------------------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 東京都中央区晴海一丁目8-11 | 186,835 | 21.40 |
| 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 | 66,424 | 7.60 |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) | 東京都中央区晴海一丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟 | 56,723 | 6.49 |
| 東京建物株式会社 | 東京都中央区八重洲一丁目9-9 | 29,300 | 3.35 |
| 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 | 29,115 | 3.33 |
| 学校法人川崎学園 | 岡山県倉敷市松島577 | 25,000 | 2.86 |
| 明治安田生命保険相互会社 | 東京都千代田区丸の内二丁目1-1 | 24,000 | 2.74 |
| ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部) | 1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171 U. S. A. (東京都中央区月島四丁目16-13) | 16,816 | 1.92 |
| 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) | 14,761 | 1.69 |
| ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト 505233 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部) | 1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A. (東京都中央区月島四丁目16-13) | 13,268 | 1.51 |
| 合 計 | | 462,242 | 52.94 |

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

(3)役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

| 役職名 | 役員等の 氏名又は名称 | 主な兼職等 | 当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 | 所有投資口数 (口) |
|---------------|-----------------|--|-------------------------|------------|
| 執行役員 | 金子博人 | 金子博人法律事務所 代表弁護士 | 2,400千円 | — |
| 監督役員 (注1) | 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 | 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 | — | 16,600千円 | — |

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

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬及び新投資口の追加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） | 株式会社みずほ銀行 |

3. 投資法人の運用資産の状況

(1)本投資法人の財産の構成

| 資産の種類 | 地域区分等 | 第26期 平成26年12月31日現在 | | 第27期 平成27年6月30日現在 | |
|----------|-------|--------------------|------------|-------------------|------------|
| | | 保有総額 (千円) | 対総資産比率 (%) | 保有総額 (千円) | 対総資産比率 (%) |
| 不動産 | 東京都心 | 79,435,093 | 19.2 | 79,182,734 | 18.9 |
| | 東京周辺部 | 58,865,744 | 14.2 | 58,479,210 | 14.0 |
| | 地方 | 21,546,427 | 5.2 | 21,367,962 | 5.1 |
| 信託不動産 | 東京都心 | 133,519,662 | 32.2 | 137,634,395 | 32.9 |
| | 東京周辺部 | 52,555,983 | 12.7 | 52,214,251 | 12.5 |
| | 地方 | 43,801,624 | 10.6 | 43,733,460 | 10.4 |
| 預金その他の資産 | — | 24,367,034 | 5.9 | 26,166,855 | 6.2 |
| | | (—) | (—) | (—) | (—) |
| 資産総額計 | — | 414,091,570 | 100.0 | 418,778,869 | 100.0 |
| | | (389,724,535) | (94.1) | (392,612,013) | (93.8) |

(注1) 保有総額は、決算日時点における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっています。

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

(2)主要な保有資産

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

| 不動産等の名称 | 帳簿価額 (千円) | 賃貸可能面積 (㎡) | 賃貸面積 (㎡) | 稼働率 (%) | 期末月額契約賃料比率 (%) | 主たる用途 |
|----------------|-------------|------------|------------|---------|----------------|-------|
| 大手町タワー(底地) | 38,388,259 | 11,034.78 | 11,034.78 | 100.0 | 12.1 | 事務所 |
| オリナスタワー | 28,594,112 | 23,987.40 | 23,987.40 | 100.0 | 7.3 | 事務所 |
| 新宿センタービル | 22,216,775 | 8,863.98 | 8,532.39 | 96.3 | 3.4 | 事務所 |
| ビッグス新宿ビル | 15,572,750 | 15,216.93 | 14,884.79 | 97.8 | 3.7 | 事務所 |
| JPR千駄ヶ谷ビル | 15,064,494 | 6,177.74 | 6,177.74 | 100.0 | 1.9 | 事務所 |
| 兼松ビル | 14,693,093 | 8,029.47 | 6,404.98 | 79.8 | 2.1 | 事務所 |
| 川崎ダイスビル | 13,952,262 | 12,116.35 | 12,116.35 | 100.0 | 3.0 | 商業施設 |
| 新宿スクエアタワー | 12,881,120 | 17,947.61 | 17,310.84 | 96.5 | 2.4 | 事務所 |
| JPR梅田ロフトビル | 12,583,381 | 18,586.97 | 18,586.97 | 100.0 | 2.8 | 商業施設 |
| JPR渋谷タワーレコードビル | 11,564,936 | 8,076.85 | 8,076.85 | 100.0 | 2.5 | 商業施設 |
| 合計 | 185,511,185 | 130,038.08 | 127,113.09 | 97.8 | 41.3 | |

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

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

(3)組入資産明細

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

| 地域区分 | 用途 | 不動産等の名称 | 所在地 | 所有形態 | 期末帳簿価額 (千円) | 期末算定価額 (千円) (注) |
|-------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------|-------------|-------------|-----------------|
| 東京都心 | 事務所 | 兼松ビル | 東京都中央区京橋二丁目14番1号 | 信託受益権 | 14,693,093 | 12,400,000 |
| | | 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 | 2,420,353 | 2,240,000 |
| | | 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 | 1,951,580 | 2,390,000 |
| | | 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 | 2,503,085 | 3,010,000 |
| | | 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 | 3,332,378 | 2,910,000 |
| | | MS芝浦ビル | 東京都港区芝浦四丁目13番23号 | 信託受益権 | 11,078,956 | 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 | 2,644,014 | 2,170,000 |
| | | 福岡ビル | 東京都中央区八重洲二丁目8番7号 | 信託受益権 | 3,007,445 | 2,940,000 |
| | | JPR市ヶ谷ビル | 東京都千代田区九段南四丁目7番15号 | 信託受益権 | 5,263,495 | 4,780,000 |
| | | オーバルコート大崎マークウエスト | 東京都品川区東五反田二丁目17番1号 | 信託受益権 | 2,965,809 | 4,540,000 |
| | | 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 | 12,881,120 | 12,100,000 |
| | | ビッグス新宿ビル | 東京都新宿区新宿二丁目19番1号 | 不動産 | 15,572,750 | 14,500,000 |
| | | 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 | 603,605 | 828,000 |
| | | 新宿センタービル | 東京都新宿区西新宿一丁目25番1号 | 不動産 | 22,216,775 | 13,500,000 |
| | | 南麻布ビル | 東京都港区南麻布二丁目12番3号 | 不動産 | 3,891,699 | 2,540,000 |
| | | 品川チャンネルビル | 東京都港区港南二丁目12番33号 | 不動産 | 1,772,850 | 1,770,000 |
| | | 六番町ビル | 東京都千代田区六番町2番9ほか | 不動産 | 2,864,168 | 3,230,000 |
| | | 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 | 8,739,526 | 7,350,000 |
| | | 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 | 5,357,060 | 5,760,000 |
| | | JPR日本橋堀留ビル | 東京都中央区日本橋堀留町一丁目11番12号 | 信託受益権 | 4,927,014 | 6,140,000 |
| | | 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 | 15,064,494 | 11,000,000 |
| | | 銀座三和ビル | 東京都中央区銀座四丁目6番1号 | 不動産 | 3,633,381 | 3,450,000 |
| | | 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 | 42,300,000 |
| | | サイエンスプラザ・四番町プラザ | 東京都千代田区四番町9番6ほか | 信託受益権 | 2,705,669 | 3,000,000 |
| | | 芝大門センタービル | 東京都港区芝大門一丁目10番11号 | 信託受益権 | 4,247,966 | 4,970,000 |
| | | 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 | 11,564,936 | 13,600,000 |
| | | JPR代官山 | 東京都渋谷区代官山町20番5号 | 不動産 | 2,186,307 | 1,560,000 |
| | | 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 | 4,319,688 | 3,640,000 |
| | | 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 | 2,673,217 | 2,690,000 |
| | | 有楽町駅前ビルディング(有楽町イデア) | 東京都千代田区有楽町二丁目7番1号 | 不動産 | 3,346,422 | 2,910,000 |
| | | 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 | 4,422,775 | 6,220,000 |
| | | 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 | 2,329,631 | 1,700,000 |
| | | 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 | 2,569,164 | 2,390,000 |
| | | 新横浜第二センタービル | 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目19番5ほか | 信託受益権 | 1,462,182 | 1,640,000 |
| | | 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 | 7,056,099 | 7,530,000 |
| | | 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 | 3,026,505 | 4,350,000 |
| | | 立川ビジネスセンタービル | 東京都立川市曙町二丁目38番5号 | 信託受益権 | 2,926,233 | 3,120,000 |
| | | 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 | 5,422,081 | 7,350,000 |
| | | 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 | 5,593,598 | 5,740,000 |
| | | オリナスタワー | 東京都墨田区太平四丁目1番3号 | 不動産 | 28,594,112 | 34,500,000 |
| | | 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 | 6,907,768 | 7,530,000 |
| | | 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 | 6,086,703 | 6,850,000 |
| | | 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 | 7,527,666 | 13,100,000 |
| | | キュボ・ラ本館棟 | 埼玉県川口市川口一丁目1番1号 | 不動産 | 1,801,699 | 2,630,000 |
| | | 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 | 7,133,444 | 5,340,000 |
| 武蔵浦和ショッピングスクエア | 埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号 | 信託受益権 | 3,881,532 | 4,090,000 | | |
| 川崎ダイスビル | 神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番3ほか | 信託受益権 | 13,952,262 | 15,100,000 | | |
| 新潟駅南センタービル | 新潟県新潟市中央区米山一丁目24番 | 信託受益権 | 1,710,042 | 2,330,000 | | |
| 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 | 4,129,226 | 3,280,000 | | |
| JPR博多ビル | 福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号 | 信託受益権 | 3,054,653 | 2,750,000 | | |
| 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 | 1,369,461 | 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 | 2,228,552 | 3,470,000 | | |
| 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 | 1,405,028 | 1,640,000 | | |
| 天神121ビル | 福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号 | 信託受益権 | 2,170,484 | 2,290,000 | | |
| JPR堂島ビル | 大阪府大阪市北区曾根崎新地二丁目1番23号 | 信託受益権 | 2,162,876 | 2,280,000 | | |
| 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 | 1,832,825 | 1,700,000 | | |
| 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 | 4,020,144 | 2,920,000 | | |
| 薬院ビジネスガーデン | 福岡県福岡市中央区薬院一丁目1番1号 | 不動産 | 10,952,177 | 13,000,000 | | |
| 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 | 12,583,381 | 13,700,000 | | |
| ベネトン心斎橋ビル | 大阪府大阪市中央区南船場四丁目2番11号 | 信託受益権 | 5,118,774 | 4,390,000 | | |
| 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 | 6,395,639 | 6,660,000 | | |
| JPR茶屋町ビル | 大阪府大阪市北区茶屋町2番19号 | 信託受益権 | 5,968,151 | 5,470,000 | | |
| 合計 | | | 392,612,013 | 401,948,000 | | |

(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26期(自平成26年7月1日 至 平成26年12月31日) | | | | 第27期(自平成27年1月1日 至 平成27年6月30日) | | | | |
|----------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|--------|
| | | | テナント総数 期末時点 (件) | 稼働率 期末時点 (%) | 賃貸事業収入 期間中 (千円) | 対総賃貸事業 収入比率 (%) | テナント総数 期末時点 (件) | 稼働率 期末時点 (%) | 賃貸事業収入 期間中 (千円) | 対総賃貸事業 収入比率 (%) | |
| 東京都心 | 事務所 | 兼松ビル | 8 | 90.0 | 329,762 | 2.4 | 8 | 79.8 | 365,389 | 2.6 | |
| | | 兼松ビル別館 | 1 | 100.0 | (注) | (注) | 0 | 0.0 | (注) | (注) | |
| | | JPR人形町ビル | 4 | 100.0 | 89,153 | 0.6 | 4 | 100.0 | 88,693 | 0.6 | |
| | | 新麹町ビル | 15 | 94.2 | 96,989 | 0.7 | 16 | 100.0 | 97,432 | 0.7 | |
| | | JPRクレスト竹橋ビル | 6 | 100.0 | 93,053 | 0.7 | 6 | 100.0 | 92,679 | 0.7 | |
| | | MS芝浦ビル | 7 | 72.9 | 330,889 | 2.4 | 9 | 86.4 | 304,929 | 2.1 | |
| | | 五反田ファーストビル | 2 | 100.0 | 133,085 | 1.0 | 1 | 0.2 | 290,738 | 2.0 | |
| | | 福岡ビル | 1 | 100.0 | (注) | (注) | 1 | 100.0 | (注) | (注) | |
| | | JPR市ヶ谷ビル | 9 | 88.2 | 161,786 | 1.2 | 9 | 88.2 | 154,584 | 1.1 | |
| | | オーバルコート大崎マークウエスト | 3 | 100.0 | 180,777 | 1.3 | 3 | 100.0 | 180,114 | 1.3 | |
| | | 新宿スクエアタワー | | 93.9 | 194,868 | 1.4 | | | | | |
| | | 新宿スクエアタワー(第14期追加取得分) | 24 | 93.9 | 2,994 | 0.0 | 24 | 96.5 | 237,400 | 1.7 | |
| | | 新宿スクエアタワー(第27期追加取得分) | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | ビッグス新宿ビル | 25 | 99.5 | 549,039 | 3.9 | 25 | 97.8 | 543,873 | 3.8 | |
| | | アクロス新川ビル・アネックス | 4 | 100.0 | 35,739 | 0.3 | 4 | 100.0 | 36,956 | 0.3 | |
| | | 新宿センタービル | 32 | 95.8 | 455,631 | 3.3 | 32 | 96.3 | 462,978 | 3.2 | |
| | | 南麻布ビル | 1 | 100.0 | (注) | (注) | 1 | 100.0 | (注) | (注) | |
| | | 品川キャナルビル | 4 | 85.2 | 64,888 | 0.5 | 5 | 100.0 | 63,734 | 0.4 | |
| | | 六番町ビル | 1 | 100.0 | (注) | (注) | 1 | 100.0 | (注) | (注) | |
| | | JPR原宿ビル | 9 | 100.0 | 229,693 | 1.7 | 9 | 100.0 | 229,489 | 1.6 | |
| | | 東京建物京橋ビル | 7 | 78.8 | 140,787 | 1.0 | 8 | 89.0 | 167,791 | 1.2 | |
| | | JPR日本橋堀留ビル | 6 | 100.0 | 191,390 | 1.4 | 6 | 100.0 | 191,355 | 1.3 | |
| | | JPR千駄ヶ谷ビル | 6 | 100.0 | 268,966 | 1.9 | 7 | 100.0 | 239,651 | 1.7 | |
| | | 銀座三和ビル | 8 | 100.0 | 115,471 | 0.8 | 8 | 100.0 | 118,784 | 0.8 | |
| | 大手町タワー(底地) | 2 | 100.0 | 1,530,000 | 11.0 | 2 | 100.0 | 1,555,500 | 10.9 | | |
| | サイエンスプラザ・四番町プラザ | 19 | 86.4 | 113,608 | 0.8 | 24 | 95.8 | 112,258 | 0.8 | | |
| | 芝大門センタービル | 9 | 100.0 | 162,510 | 1.2 | 9 | 100.0 | 170,762 | 1.2 | | |
| | JPR渋谷タワーレコードビル | 1 | 100.0 | (注) | (注) | 1 | 100.0 | (注) | (注) | | |
| | JPR代官山 | 4 | 100.0 | 34,016 | 0.2 | 4 | 100.0 | 35,098 | 0.2 | | |
| | JPR神宮前432 | 6 | 86.6 | 49,736 | 0.4 | 6 | 86.6 | 78,095 | 0.5 | | |
| | 新宿三丁目イーストビル | 1 | 100.0 | (注) | (注) | 1 | 100.0 | (注) | (注) | | |
| | 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア) | 1 | 100.0 | (注) | (注) | 1 | 100.0 | (注) | (注) | | |
| | 東京周辺部 | 事務所 | アルカイスト | 5 | 93.1 | 258,436 | 1.9 | 6 | 100.0 | 267,826 | 1.9 |
| | | | JPR千葉ビル | 37 | 95.6 | 132,504 | 1.0 | 36 | 93.0 | 141,552 | 1.0 |
| | | | JPR横浜日本大通ビル | 13 | 100.0 | 130,945 | 0.9 | 13 | 100.0 | 123,483 | 0.9 |
| | | | 新横浜第二センタービル | 19 | 96.9 | 96,146 | 0.7 | 19 | 96.9 | 100,501 | 0.7 |
| | | | 川口センタービル | 43 | 96.7 | 395,026 | 2.8 | 42 | 98.5 | 394,814 | 2.8 |
| | | | JPR上野イーストビル | 8 | 100.0 | 181,247 | 1.3 | 8 | 93.8 | 176,988 | 1.2 |
| | | | 立川ビジネスセンタービル | 19 | 98.1 | 150,000 | 1.1 | 20 | 100.0 | 145,838 | 1.0 |
| | | | ライズアリーナビル | 1 | 100.0 | (注) | (注) | 1 | 100.0 | (注) | (注) |
| | | | ゆめおおおかオフィスタワー | 35 | 91.2 | 315,797 | 2.3 | 35 | 92.8 | 322,539 | 2.3 |
| | | | オリナスタワー | 11 | 95.6 | 997,732 | 7.2 | 13 | 100.0 | 993,747 | 7.0 |
| | | | 東京建物横浜ビル | 14 | 100.0 | 295,254 | 2.1 | 14 | 100.0 | 297,195 | 2.1 |
| | | | 大宮プライムイースト | 4 | 100.0 | 264,917 | 1.9 | 4 | 100.0 | 264,101 | 1.9 |
| | | 商業施設 | 田無アスタ | 1 | 100.0 | (注) | (注) | 1 | 100.0 | (注) | (注) |
| キューボ・ラ本館棟 | | | 1 | 100.0 | (注) | (注) | 1 | 100.0 | (注) | (注) | |
| JPR武蔵小杉ビル | | | 1 | 100.0 | (注) | (注) | 1 | 100.0 | (注) | (注) | |
| 武蔵浦和ショッピングスクエア | | | 3 | 100.0 | 126,996 | 0.9 | 3 | 100.0 | 126,996 | 0.9 | |
| 川崎ダイスビル | | | 27 | 95.6 | 483,257 | 3.5 | 29 | 100.0 | 481,507 | 3.4 | |
| 新潟駅南センタービル | | | 8 | 100.0 | 128,324 | 0.9 | 8 | 100.0 | 129,180 | 0.9 | |
| 東京建物本町ビル | | | 10 | 94.0 | 155,840 | 1.1 | 10 | 93.3 | 153,636 | 1.1 | |
| JPR博多ビル | | | 40 | 96.7 | 129,347 | 0.9 | 42 | 99.8 | 141,453 | 1.0 | |
| JPR那覇ビル | | | 22 | 100.0 | 91,601 | 0.7 | 20 | 97.9 | 88,347 | 0.6 | |
| 損保ジャパン仙合ビル | | | 13 | 95.3 | 180,099 | 1.3 | 15 | 100.0 | 180,726 | 1.3 | |
| 損保ジャパン和歌山ビル | | | 12 | 98.3 | 112,364 | 0.8 | 12 | 98.3 | 111,385 | 0.8 | |
| 地方 | | | 事務所 | 天神121ビル | 16 | 100.0 | 99,194 | 0.7 | 16 | 100.0 | 98,481 |
| | JPR堂島ビル | 8 | | 100.0 | 114,423 | 0.8 | 8 | 100.0 | 114,614 | 0.8 | |
| | JPR博多中央ビル | 6 | | 100.0 | 78,520 | 0.6 | 6 | 100.0 | 80,704 | 0.6 | |
| | JPR名古屋伏見ビル | 3 | | 88.8 | 131,144 | 0.9 | 3 | 94.5 | 131,798 | 0.9 | |
| | 薬院ビジネスガーデン | 17 | | 99.9 | 437,735 | 3.1 | 17 | 99.9 | 441,269 | 3.1 | |
| | JPR梅田ロフトビル | 1 | | 100.0 | (注) | (注) | 1 | 100.0 | (注) | (注) | |
| | 商業施設 | ベネトン心斎橋ビル | 1 | 100.0 | (注) | (注) | 1 | 100.0 | (注) | (注) | |
| | | ハウジング・デザイン・センター神戸 | 1 | 100.0 | (注) | (注) | 1 | 100.0 | (注) | (注) | |
| | | JPR茶屋町ビル | 6 | 100.0 | 141,162 | 1.0 | 6 | 100.0 | 144,181 | 1.0 | |
| | | 合計 | 632 | 97.0 | 13,902,843 | 100.0 | 647 | 96.7 | 14,251,821 | 100.0 | |

(注1) 期末テナント総数について、新宿スクエアタワー、新宿センタービル、サイエンスプラザ・四番町プラザの住居部分、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルを除き、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。

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

(注2) 本物件の「賃貸事業収入期間中」及び「対総賃貸事業収入比率」については、やむを得ない事情により開示していません。

(4)その他資産の状況

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

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

4. 保有不動産の資本的支出

(1)資本的支出の予定

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

| 不動産等の名称 | 所在地 | 目的 | 予定期間 | 工事予定金額(百万円) | | |
|-------------------|---------|--------------------|-----------------------|-------------|-------|-------|
| | | | | 総額 | 当期支払額 | 既支払総額 |
| 兼松ビル | 東京都中央区 | ウォールスルー空調更新(Ⅱ期) | 自平成27年6月 至平成27年7月 | 86 | - | - |
| JPR人形町ビル | 東京都中央区 | 外壁補修工事 | 自平成27年9月 至平成27年12月 | 79 | - | - |
| 兼松ビル別館 | 東京都中央区 | リニューアル工事 | 自平成27年8月 至平成27年12月 | 45 | - | - |
| 新宿センタービル | 東京都新宿区 | セキュリティ新設工事 | 自平成26年3月 至平成27年12月 | 43 | 9 | 36 |
| MS芝浦ビル | 東京都港区 | エントランスホール及び1階トイレ改修 | 自平成27年9月 至平成27年12月 | 38 | - | - |
| ゆめおおおか オフィスタワー | 神奈川県横浜市 | 自動制御機器ローカル側交換(Ⅰ期) | 自平成27年8月 至平成27年11月 | 35 | - | - |

(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579百万円(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梅田ロフトビル | 大阪府大阪市 | 空調熱源更新 | 自平成26年10月 至平成27年3月 | 156 |
| 新麹町ビル | 東京都千代田区 | 空調改修工事(Ⅱ期) | 自平成27年1月 至平成27年6月 | 73 |
| 兼松ビル | 東京都中央区 | ウォールスルー空調更新(Ⅰ期) | 自平成27年3月 至平成27年5月 | 52 |
| 新宿センタービル | 東京都新宿区 | 受変電設備改修工事(Ⅳ期) | 自平成27年1月 至平成27年3月 | 39 |
| 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 | | 338 |
| 合計 | | | | 660 |

(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(13百万円)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23期 | 第24期 | 第25期 | 第26期 | 第27期 |
|----------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| | 自平成25年1月1日 至平成25年6月30日 | 自平成25年7月1日 至平成25年12月31日 | 自平成26年1月1日 至平成26年6月30日 | 自平成26年7月1日 至平成26年12月31日 | 自平成27年1月1日 至平成27年6月30日 |
| 当期首積立金残高 | 810百万円 | 816百万円 | 805百万円 | 925百万円 | 877百万円 |
| 当期積立額 | 376百万円 | 565百万円 | 591百万円 | 378百万円 | 473百万円 |
| 当期積立金取崩額 | 370百万円 | 576百万円 | 471百万円 | 426百万円 | 416百万円 |
| 次期繰越額 | 816百万円 | 805百万円 | 925百万円 | 877百万円 | 934百万円 |

5. 費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

| 項目 | 第26期 自平成26年7月1日 至平成26年12月31日 | 第27期 自平成27年1月1日 至平成27年6月30日 |
|--------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| (a)資産運用報酬(注) | 485,787千円 | 503,437千円 |
| 固定報酬 | 75,000千円 | 75,000千円 |
| インセンティブ報酬1 | 248,702千円 | 255,080千円 |
| インセンティブ報酬2 | 162,084千円 | 173,357千円 |
| (b)一般事務委託及び資産保管手数料 | 78,417千円 | 77,388千円 |
| (c)役員報酬 | 6,600千円 | 6,600千円 |
| (d)信託報酬 | 32,150千円 | 31,051千円 |
| (e)その他営業費用 | 89,007千円 | 90,438千円 |
| 合計 | 691,962千円 | 708,916千円 |

(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26期:2,000千円、第27期:10,000千円)があります。

(2)借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下のとおりです。

| 区分 | 借入先 | 借入日 | 当期首 残高 (百万円) | 当期末 残高 (百万円) | 平均利率 (%) (注1)(注2) | 返済期限 | 返済方法 | 使途 | 摘要 |
|-------|------------------|-------------|--------------------|--------------------|-------------------------|-------------|------|------|---------|
| 短期借入金 | 三井住友信託銀行株式会社(注6) | 平成27年3月26日 | — | 1,000 | 0.330% | 平成28年3月25日 | 期限一括 | (注3) | 無担保・無保証 |
| | 合計 | | — | 1,000 | | | | | |
| 長期借入金 | 株式会社みずほ銀行 | 平成23年2月4日 | 5,000 | 5,000 | 1.414% | 平成28年2月4日 | 期限一括 | (注3) | 無担保・無保証 |
| | 株式会社みずほ銀行 | 平成24年3月30日 | 7,000 | 7,000 | 1.093% | 平成29年3月30日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 平成24年12月5日 | 2,000 | 2,000 | 1.027% | 平成31年12月5日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 平成25年11月27日 | 3,000 | 3,000 | 0.970% | 平成32年11月27日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 平成26年6月27日 | 5,000 | 5,000 | 1.178% | 平成35年6月27日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 平成27年3月11日 | — | 2,000 | 1.011% | 平成36年3月11日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 平成27年3月24日 | — | 2,000 | 1.056% | 平成37年3月24日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 平成23年3月25日 | 5,000 | 5,000 | 1.198% | 平成28年3月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 平成24年8月8日 | 1,000 | 1,000 | 1.178% | 平成31年8月8日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 平成24年8月8日 | 1,000 | 1,000 | 0.948% | 平成29年8月8日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 平成24年9月5日 | 3,000 | 3,000 | 0.919% | 平成29年9月5日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 平成24年12月5日 | 1,000 | 1,000 | 1.027% | 平成31年12月5日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 平成25年11月27日 | 3,000 | 3,000 | 0.970% | 平成32年11月27日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 平成26年6月27日 | 4,000 | 4,000 | 0.889% | 平成33年6月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 平成24年3月30日 | 6,400 | 6,400 | 1.093% | 平成29年3月30日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 平成24年12月5日 | 1,000 | 1,000 | 1.027% | 平成31年12月5日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 平成25年6月27日 | 3,000 | 3,000 | 1.265% | 平成32年6月26日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 平成26年6月27日 | 2,500 | 2,500 | 1.033% | 平成34年6月27日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社新生銀行 | 平成24年4月5日 | 5,000 | 5,000 | 1.397% | 平成31年4月5日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社新生銀行 | 平成25年9月24日 | 2,000 | 2,000 | 1.076% | 平成32年9月24日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社新生銀行 | 平成26年12月5日 | 2,000 | 2,000 | 1.134% | 平成36年12月5日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 平成24年7月3日 | 900 | 900 | 0.994% | 平成29年7月3日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 平成24年8月8日 | 2,000 | 2,000 | 1.178% | 平成31年8月8日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 平成24年8月27日 | 2,000 | 2,000 | 0.985% | 平成29年8月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 平成24年8月30日 | 2,000 | 2,000 | 1.146% | 平成30年8月30日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 平成25年9月30日 | 1,000 | 1,000 | 1.069% | 平成32年9月24日 | 期限一括 | | |

| 区分 | 借入先 | 借入日 | 当期首 残高 (百万円) | 当期末 残高 (百万円) | 平均利率 (%) (注1)(注2) | 返済期限 | 返済方法 | 使途 | 摘要 |
|--------------------|------------------|-------------|--------------------|--------------------|-------------------------|-------------|------|------|---------|
| 長期借入金 | 株式会社日本政策投資銀行 | 平成21年6月26日 | 2,900 | 2,800 | 3.190% | 平成31年6月27日 | (注4) | (注3) | 無担保・無保証 |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | 平成25年6月27日 | 820 | 820 | 1.449% | 平成33年6月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | 平成25年12月5日 | 2,000 | 2,000 | 1.188% | 平成33年12月3日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | 平成27年3月24日 | — | 2,000 | 1.056% | 平成37年3月24日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社みずほ信託銀行 | 平成24年3月30日 | 4,000 | 4,000 | 1.093% | 平成29年3月30日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社みずほ信託銀行 | 平成25年2月4日 | 3,000 | 3,000 | 1.076% | 平成32年2月4日 | 期限一括 | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 平成23年8月29日 | 5,000 | 5,000 | 1.184% | 平成29年8月29日 | 期限一括 | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 平成23年8月29日 | 1,000 | 1,000 | 0.924% | 平成27年8月31日 | 期限一括 | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 平成24年6月27日 | 1,000 | — | 0.843% | 平成27年6月26日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社福岡銀行 | 平成23年7月7日 | 2,000 | 2,000 | 1.170% | 平成28年7月7日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社福岡銀行 | 平成24年4月11日 | 2,000 | 2,000 | 0.902% | 平成27年10月9日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社福岡銀行 | 平成25年9月24日 | 1,000 | 1,000 | 0.911% | 平成31年9月24日 | 期限一括 | | |
| | 明治安田生命保険相互会社 | 平成23年6月21日 | 3,604 | 3,538 | 1.800% | 平成30年6月21日 | (注5) | | |
| | 明治安田生命保険相互会社 | 平成27年2月5日 | — | 1,000 | 1.042% | 平成37年2月5日 | 期限一括 | | |
| | 損害保険ジャパン日本興亜株式会社 | 平成24年4月11日 | 2,000 | 2,000 | 0.981% | 平成28年10月11日 | 期限一括 | | |
| | 損害保険ジャパン日本興亜株式会社 | 平成24年6月27日 | 2,000 | 2,000 | 0.874% | 平成27年12月25日 | 期限一括 | | |
| | オリックス銀行株式会社 | 平成25年2月4日 | 1,000 | 1,000 | 0.786% | 平成30年2月5日 | 期限一括 | | |
| | オリックス銀行株式会社 | 平成25年11月27日 | 2,000 | 2,000 | 0.762% | 平成31年5月27日 | 期限一括 | | |
| | 信金中央金庫 | 平成25年12月5日 | 3,000 | 3,000 | 0.689% | 平成30年12月5日 | 期限一括 | | |
| | 全国信用協同組合連合会 | 平成25年2月4日 | 3,000 | 3,000 | 0.786% | 平成30年2月5日 | 期限一括 | | |
| | 太陽生命保険株式会社 | 平成22年9月24日 | 1,000 | 1,000 | 1.275% | 平成27年9月24日 | 期限一括 | | |
| | 太陽生命保険株式会社 | 平成25年6月4日 | 1,000 | 1,000 | 0.949% | 平成30年6月4日 | 期限一括 | | |
| | 太陽生命保険株式会社 | 平成25年12月27日 | 1,000 | 1,000 | 1.011% | 平成32年12月25日 | 期限一括 | | |
| | 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 | | |
| | 株式会社中国銀行 | 平成25年9月24日 | 1,000 | 1,000 | 0.758% | 平成30年9月25日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社西日本シティ銀行 | 平成23年5月27日 | 3,000 | 3,000 | 1.149% | 平成28年5月27日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社八十二銀行 | 平成24年4月11日 | 1,000 | 1,000 | 0.902% | 平成27年10月9日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社八十二銀行 | 平成26年9月24日 | 1,000 | 1,000 | 0.424% | 平成28年9月26日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社りそな銀行 | 平成24年3月30日 | 2,000 | 2,000 | 1.093% | 平成29年3月30日 | 期限一括 | | |
| | 株式会社伊予銀行 | 平成24年4月11日 | 1,000 | 1,000 | 0.902% | 平成27年10月9日 | 期限一括 | | |
| | 大同生命保険株式会社 | 平成20年2月5日 | 1,000 | — | 1.666% | 平成27年2月5日 | 期限一括 | | |
| | 大同生命保険株式会社 | 平成25年12月27日 | 1,000 | 1,000 | 0.710% | 平成30年12月27日 | 期限一括 | | |
| 東京海上日動火災保険株式会社 | 平成25年12月27日 | 1,000 | 1,000 | 0.710% | 平成30年12月27日 | 期限一括 | | | |
| 農林中央金庫 | 平成26年12月5日 | 1,000 | 1,000 | 0.440% | 平成29年12月5日 | 期限一括 | | | |
| 住友生命保険相互会社 | 平成20年6月4日 | 2,000 | — | 2.257% | 平成27年6月4日 | 期限一括 | | | |
| 全国共済農業協同組合連合会 | 平成20年3月26日 | 2,000 | — | 1.725% | 平成27年3月26日 | 期限一括 | | | |
| 株式会社東京都市銀行(注7)(注8) | 平成24年3月30日 | 1,000 | — | 0.604% | 平成27年9月30日 | 期限一括 | | | |
| 株式会社横浜銀行(注7)(注8) | 平成24年3月30日 | 1,000 | — | 0.604% | 平成27年9月30日 | 期限一括 | | | |
| 株式会社みなと銀行(注7)(注8) | 平成24年3月30日 | 800 | — | 0.604% | 平成27年9月30日 | 期限一括 | | | |
| 株式会社山口銀行(注7)(注8) | 平成24年3月30日 | 500 | — | 0.604% | 平成27年9月30日 | 期限一括 | | | |
| 株式会社千葉興業銀行(注7)(注8) | 平成24年3月30日 | 100 | — | 0.604% | 平成27年9月30日 | 期限一括 | | | |
| 合計 | | | 136,524 | 133,958 | | | | | |

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数第4位以下を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資手数料は含まれません。
(注2) 短期借入金は変動金利による借入れです。長期借入金はシンジケートローン(注8)以外は固定金利による借入れです。
(注3) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付帯費用を含みます。)、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。
(注4) 平成21年12月27日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回100百万円を返済し、平成31年6月27日に2,100百万円を返済します。
(注5) 平成24年6月27日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回66百万円を返済し、平成30年6月21日に3,208百万円を返済します。
(注6) 平成27年3月26日に三井住友信託銀行株式会社から借り入れた短期借入金2,000百万円のうち1,000百万円は、平成27年6月18日に期限前弁済しています。
(注7) 平成24年3月30日に株式会社東京都民銀行、株式会社横浜銀行、株式会社みなと銀行、株式会社山口銀行及び株式会社千葉興業銀行から借り入れた長期借入金3,400百万円は、平成27年6月24日に期限前弁済しています。
(注8) 変動金利による借入れです。

(3)投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下のとおりです。

| 銘柄 | 発行年月日 | 当期首残高 (百万円) | 当期末残高 (百万円) | 利率 (%) | 償還期限 | 償還方法 | 使途 | 摘要 |
|--------------|-------------|----------------|----------------|-----------|-------------|------|------|------|
| 第7回無担保投資法人債 | 平成18年12月14日 | 4,500 | 4,500 | 2.900 | 平成38年12月14日 | 期限一括 | (注1) | (注2) |
| 第11回無担保投資法人債 | 平成22年3月12日 | 6,000 | — | 1.680 | 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 | — | 1.270 | 平成27年5月21日 | | | |
| 第13回無担保投資法人債 | 平成23年10月25日 | 7,000 | 7,000 | 0.950 | 平成28年10月25日 | | | |
| 第14回無担保投資法人債 | 平成23年10月25日 | 2,000 | 2,000 | 1.340 | 平成30年10月25日 | | | |
| 第15回無担保投資法人債 | 平成24年11月22日 | 5,000 | 5,000 | 0.680 | 平成29年11月22日 | | | |
| 第16回無担保投資法人債 | 平成24年11月22日 | 2,000 | 2,000 | 1.030 | 平成31年11月22日 | | | |
| 第17回無担保投資法人債 | 平成25年5月31日 | 5,000 | 5,000 | 0.650 | 平成30年5月31日 | | | |
| 第18回無担保投資法人債 | 平成25年5月31日 | 2,000 | 2,000 | 1.460 | 平成35年5月31日 | | | |
| 第19回無担保投資法人債 | 平成26年2月5日 | 5,000 | 5,000 | 1.110 | 平成36年2月5日 | | | |
| 第20回無担保投資法人債 | 平成26年7月22日 | 2,000 | 2,000 | 0.303 | 平成31年7月22日 | | | |
| 第21回無担保投資法人債 | 平成26年7月22日 | 4,000 | 4,000 | 1.278 | 平成38年7月22日 | | | |
| 第22回無担保投資法人債 | 平成26年12月4日 | 3,000 | 3,000 | 0.831 | 平成36年12月4日 | | | |
| 合計 | | 54,500 | 41,500 | | | | | |

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

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(4)新投資口予約権

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

(1)不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

| 資産の種類 | 不動産等の名称 | 取得 | | 譲渡 | | | | | |
|---------------|-----------|------------|----------------------|-------|------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|
| | | 取得年月日 | 取得価額 (千円) (注1) | 譲渡年月日 | 譲渡価額 (A) (千円)(注) | 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 (注2) | 新宿スクエアタワー | 平成27年3月25日 | 4,000,000 | — | — | — | — | — | — |
| | 合計 | — | 4,000,000 | — | — | — | — | — | — |

(注1) 「取得価額」又は「譲渡価額」は当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

(注2) 本投資法人は、既上記物件の一部を信託財産とする信託受益権（平成16年12月期当初取得）と本物件の一部の所有権（平成20年12月期追加取得）を保有しており、本物件の一部の所有権（平成20年12月期追加取得）については、平成27年3月25日付で信託受託者との間で追加信託契約を締結し、信託財産（今回追加取得）に追加することにより、併せて信託受益権として保有しています。

(2)その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3)特定資産の価格等の調査

| 取得又は譲渡 | 資産の種類 | 不動産等の名称 | 取引年月日 | 取得価額又は譲渡価額(注1) (千円) | 不動産鑑定評価額(注2) (千円) | 不動産鑑定機関 | 価格時点 |
|--------|---------------|-----------|------------|------------------------|----------------------|---------------|-----------|
| 取得 | 信託受益権 (注3) | 新宿スクエアタワー | 平成27年3月25日 | 4,000,000 | 4,580,000 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 平成27年3月1日 |

(注1) 「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

(注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(注3) 本投資法人は、既上記物件の一部を信託財産とする信託受益権（平成16年12月期当初取得）と本物件の一部の所有権（平成20年12月期追加取得）を保有しており、本物件の一部の所有権（平成20年12月期追加取得）については、平成27年3月25日付で信託受託者との間で追加信託契約を締結し、信託財産（今回追加取得）に追加することにより、併せて信託受益権として保有しています。

(4)利害関係人等との取引状況

①取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

| 区分 | 支払手数料等 総額 (A) | 利害関係人等との取引内訳 | | 総額に 対する割合 (B/A) |
|------------|------------------|-------------------|-----------|-----------------------|
| | | 支払先 | 支払金額 (B) | |
| 管理委託料 (注2) | 254,518千円 | 東京建物株式会社 | 217,994千円 | 85.6% |
| | | 安田不動産株式会社 | 13,332千円 | 5.2% |
| | | 大成有楽不動産株式会社 | 4,773千円 | 1.9% |
| 外注委託費 | 528,955千円 | 東京建物株式会社 | 413,062千円 | 78.1% |
| | | 安田不動産株式会社 | 37,958千円 | 7.2% |
| テナント仲介手数料等 | 30,908千円 | 東京建物株式会社 | 6,566千円 | 21.2% |
| 法人広告費 | 4,151千円 | 株式会社イー・ステート・オンライン | 23千円 | 0.6% |

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上表の管理委託料には費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬（15,709千円）を含んでいます。

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

| | |
|----------------|-----------|
| 東京建物株式会社 | 389,937千円 |
| 安田不動産株式会社 | 77,590千円 |
| 大成有楽不動産株式会社 | 382千円 |
| 東京不動産管理株式会社 | 340,202千円 |
| 新宿センタービル管理株式会社 | 85,968千円 |

(5)資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

7. 経理の状況（概況）

(1)資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3)不動産等の評価方法の変更

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18期 自平成22年7月1日 至平成22年12月31日 | 100 | 20 | 0.0 |
| 第19期 自平成23年1月1日 至平成23年6月30日 | 100 | 20 | 0.0 |
| 第20期 自平成23年7月1日 至平成23年12月31日 | 100 | 20 | 0.0 |
| 第21期 自平成24年1月1日 至平成24年6月30日 | 100 | 20 | 0.0 |
| 第22期 自平成24年7月1日 至平成24年12月31日 | 100 | 20 | 0.0 |
| 第23期 自平成25年1月1日 至平成25年6月30日 | 100 | 20 | 0.0 |
| 第24期 自平成25年7月1日 至平成25年12月31日 | 100 | 20 | 0.0 |
| 第25期 自平成26年1月1日 至平成26年6月30日 | 100 | 20 | 0.0 |
| 第26期 自平成26年7月1日 至平成26年12月31日 | 100 | 20 | 0.0 |
| 第27期 自平成27年1月1日 至平成27年6月30日 | 100 | 20 | 0.0 |

（注）期末保有総額は、取得価格を記載しています。

9. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

10. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

11. その他

(1)お知らせ

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

| 役員会開催日 | 承認事項 | 概要 |
|-----------|---------------------------------------|--|
| 平成27年6月9日 | 新投資口引受契約及びグリーンシュアオプションに係る新投資口買取契約締結の件 | 平成27年6月1日開催の役員会において承認された投資口の追加発行について、引受会社（みずほ証券株式会社ほか5社（注））に本投資口の募集に関する事務を委託しました。また、投資口の追加発行に係るグリーンシュアオプションを付与するため、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・マネジメントとともに、みずほ証券株式会社とグリーンシュアオプションに係る新投資口買取契約を締結しました。 |

（注）SMBC日興証券株式会社、野村證券株式会社、大和証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び東海東京証券株式会社

(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26年12月31日) | 当期 (平成27年 6 月30日) |
|------------------|---------------------------|----------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 12,117,339 | 12,786,017 |
| 信託現金及び信託預金 | 11,227,028 | 12,278,621 |
| 営業未収入金 | 260,988 | 332,870 |
| 前払費用 | 174,781 | 127,407 |
| その他 | 6,743 | 44,967 |
| 流動資産合計 | 23,786,880 | 25,569,883 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 56,652,548 | 56,762,410 |
| 減価償却累計額 | △ 11,121,439 | △ 11,898,708 |
| 建物 (純額) | ※1 45,531,108 | ※1 44,863,701 |
| 信託建物 | 84,667,091 | 86,397,314 |
| 減価償却累計額 | △ 25,618,333 | △ 26,625,423 |
| 信託建物 (純額) | 59,048,758 | 59,771,891 |
| 構築物 | 45,661 | 51,330 |
| 減価償却累計額 | △ 14,089 | △ 15,414 |
| 構築物 (純額) | 31,571 | 35,916 |
| 信託構築物 | 120,534 | 119,586 |
| 減価償却累計額 | △ 65,156 | △ 68,497 |
| 信託構築物 (純額) | 55,378 | 51,089 |
| 機械及び装置 | 726,204 | 726,505 |
| 減価償却累計額 | △ 341,835 | △ 361,244 |
| 機械及び装置 (純額) | ※1 384,368 | ※1 365,261 |
| 信託機械及び装置 | 1,605,767 | 1,614,860 |
| 減価償却累計額 | △ 1,168,396 | △ 1,205,616 |
| 信託機械及び装置 (純額) | 437,370 | 409,244 |
| 工具、器具及び備品 | 54,610 | 57,922 |
| 減価償却累計額 | △ 29,761 | △ 32,101 |
| 工具、器具及び備品 (純額) | 24,848 | 25,820 |
| 信託工具、器具及び備品 | 159,172 | 160,667 |
| 減価償却累計額 | △ 101,991 | △ 107,680 |
| 信託工具、器具及び備品 (純額) | 57,181 | 52,987 |
| 土地 | ※1 109,041,559 | ※1 108,898,331 |
| 信託土地 | 170,276,140 | 173,295,562 |
| 建設仮勘定 | 39,223 | 46,308 |
| 信託建設仮勘定 | 1,063 | — |
| 有形固定資産合計 | 384,928,571 | 387,816,114 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 4,794,109 | 4,794,109 |
| その他 | 3,020 | 2,455 |
| 無形固定資産合計 | 4,797,130 | 4,796,565 |
| 投資その他の資産 | | |
| 差入敷金及び保証金 | 96,205 | 145,462 |
| 長期前払費用 | 248,976 | 198,875 |
| 投資その他の資産合計 | 345,181 | 344,337 |
| 固定資産合計 | 390,070,883 | 392,957,018 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | 233,806 | 207,020 |
| 投資口交付費 | — | 44,946 |
| 繰延資産合計 | 233,806 | 251,966 |
| 資産合計 | 414,091,570 | 418,778,869 |

(単位：千円)

| | 前期 (ご参考) (平成26年12月31日) | 当期 (平成27年 6 月30日) |
|----------------------|---------------------------|----------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 2,137,918 | 2,146,009 |
| 短期借入金 | — | 1,000,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 19,732,000 | 23,332,000 |
| 1年内償還予定の投資法人債 | 13,000,000 | — |
| 未払金 | 572,670 | 1,392,268 |
| 未払費用 | 150,603 | 99,147 |
| 未払法人税等 | 605 | 605 |
| 未払消費税等 | 261,634 | 179,892 |
| 前受金 | 2,565,259 | 2,616,060 |
| 流動負債合計 | 38,420,691 | 30,765,983 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 41,500,000 | 41,500,000 |
| 長期借入金 | 116,792,000 | 110,626,000 |
| 預り敷金及び保証金 | ※1 7,364,647 | ※1 7,562,635 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 12,636,178 | 12,231,338 |
| 固定負債合計 | 178,292,826 | 171,919,974 |
| 負債合計 | 216,713,518 | 202,685,957 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 192,044,238 | 210,395,598 |
| 剰余金 | | |
| 任意積立金 | | |
| 圧縮積立金 | 73,946 | 73,946 |
| 任意積立金合計 | 73,946 | 73,946 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | 5,259,866 | 5,623,366 |
| 剰余金合計 | 5,333,813 | 5,697,313 |
| 投資主資本合計 | 197,378,051 | 216,092,911 |
| 純資産合計 | ※3 197,378,051 | ※3 216,092,911 |
| 負債純資産合計 | 414,091,570 | 418,778,869 |

損益計算書

(単位：千円)

| | 前期 (ご参考) | | 当期 | |
|----------------------|------------------------------|------------|-----------------------------|------------|
| | (自平成26年7月1日 至平成26年12月31日) | | (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日) | |
| 営業収益 | | | | |
| 賃貸事業収入 | ※1 | 13,902,843 | ※1 | 14,251,821 |
| 営業収益合計 | | 13,902,843 | | 14,251,821 |
| 営業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 | ※1 | 6,733,535 | ※1 | 6,845,645 |
| 資産運用報酬 | | 485,787 | | 503,437 |
| 一般事務委託及び資産保管手数料 | | 78,417 | | 77,388 |
| 役員報酬 | | 6,600 | | 6,600 |
| 信託報酬 | | 32,150 | | 31,051 |
| その他営業費用 | | 89,007 | | 90,438 |
| 営業費用合計 | | 7,425,498 | | 7,554,562 |
| 営業利益 | | 6,477,345 | | 6,697,259 |
| 営業外収益 | | | | |
| 受取利息 | | 2,191 | | 2,256 |
| 管理組合費精算金収入 | | 4,724 | | 42,062 |
| その他 | | 5,055 | | 6,430 |
| 営業外収益合計 | | 11,971 | | 50,749 |
| 営業外費用 | | | | |
| 支払利息 | | 778,903 | | 781,107 |
| 融資手数料 | | 76,431 | | 78,032 |
| 投資法人債利息 | | 363,968 | | 291,995 |
| 投資法人債発行費償却 | | 29,815 | | 26,785 |
| 投資口交付費償却 | | — | | 623 |
| その他 | | 922 | | 3,181 |
| 営業外費用合計 | | 1,250,041 | | 1,181,726 |
| 経常利益 | | 5,239,275 | | 5,566,282 |
| 特別利益 | | | | |
| 補助金収入 | | — | | 37,397 |
| 特別利益合計 | | — | | 37,397 |
| 税引前当期純利益 | | 5,239,275 | | 5,603,679 |
| 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 | | 5,238,670 | | 5,603,074 |
| 前期繰越利益 | | 21,196 | | 20,291 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | | 5,259,866 | | 5,623,366 |

投資主資本等変動計算書

前期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31日) (ご参考)

(単位：千円)

| | 投資主資本 | | | | 投資主資本合計 | 純資産合計 |
|---------|-------------|--------|--------------------------|-------------|-------------|-------------|
| | 出資総額 | 剰余金 | | | | |
| | | 任意積立金 | 当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△) | 剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | 192,044,238 | 73,946 | 5,094,946 | 5,168,893 | 197,213,131 | 197,213,131 |
| 当期変動額 | | | | | | |
| 剰余金の分配 | | | △ 5,073,750 | △ 5,073,750 | △ 5,073,750 | △ 5,073,750 |
| 当期純利益 | | | 5,238,670 | 5,238,670 | 5,238,670 | 5,238,670 |
| 当期変動額合計 | — | — | 164,920 | 164,920 | 164,920 | 164,920 |
| 当期末残高 | 192,044,238 | 73,946 | 5,259,866 | 5,333,813 | 197,378,051 | 197,378,051 |

当期 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)

(単位：千円)

| | 投資主資本 | | | | 投資主資本合計 | 純資産合計 |
|---------|-------------|--------|--------------------------|-------------|-------------|-------------|
| | 出資総額 | 剰余金 | | | | |
| | | 任意積立金 | 当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△) | 剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | 192,044,238 | 73,946 | 5,259,866 | 5,333,813 | 197,378,051 | 197,378,051 |
| 当期変動額 | | | | | | |
| 新投資口の発行 | 18,351,360 | | | | 18,351,360 | 18,351,360 |
| 剰余金の分配 | | | △ 5,239,575 | △ 5,239,575 | △ 5,239,575 | △ 5,239,575 |
| 当期純利益 | | | 5,603,074 | 5,603,074 | 5,603,074 | 5,603,074 |
| 当期変動額合計 | 18,351,360 | — | 363,499 | 363,499 | 18,714,859 | 18,714,859 |
| 当期末残高 | 210,395,598 | 73,946 | 5,623,366 | 5,697,313 | 216,092,911 | 216,092,911 |

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26年7月1日 至平成26年12月31日） | 当期 （自平成27年1月1日 至平成27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>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>①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 収益及び費用の計上基準 | <p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は2,247千円です。</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47,294千円です。</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26年12月31日） | 当期 （平成27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>117,033</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置（純額）</td> <td>3,081</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>399,183</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>519,299</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） | 117,033 | 機械及び装置（純額） | 3,081 | 土地 | 399,183 | 合計 | 519,299 | 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>115,165</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置（純額）</td> <td>2,910</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>399,183</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>517,259</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は以下のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="0"> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td>15,536</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>15,536</td> </tr> </table> | 建物（純額） | 115,165 | 機械及び装置（純額） | 2,910 | 土地 | 399,183 | 合計 | 517,259 | 預り敷金及び保証金 | 15,536 | 合計 | 15,536 |
| 建物（純額） | 117,033 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 機械及び装置（純額） | 3,081 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 399,183 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 519,299 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 預り敷金及び保証金 | 15,536 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 15,536 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物（純額） | 115,165 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 機械及び装置（純額） | 2,910 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 399,183 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 517,259 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 預り敷金及び保証金 | 15,536 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 15,536 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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26年7月1日 至平成26年12月31日） | | 当期 （自平成27年1月1日 至平成27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 | | 9,306,026 | 賃料 | 9,408,080 |
| 地代 | | 1,530,000 | 地代 | 1,555,500 |
| 共益費 | | 1,838,471 | 共益費 | 1,825,436 |
| 駐車場収入 | | 257,212 | 駐車場収入 | 256,880 |
| 広告物掲出料 | | 60,179 | 広告物掲出料 | 60,309 |
| アンテナ使用料 | | 18,139 | アンテナ使用料 | 19,341 |
| その他賃貸収入 | | 33,804 | その他賃貸収入 | 33,652 |
| 計 | | 13,043,834 | 計 | 13,159,200 |
| その他賃貸事業収入 | | | その他賃貸事業収入 | |
| 附加使用料 | | 810,460 | 附加使用料 | 721,270 |
| 時間貸駐車料 | | 5,184 | 時間貸駐車料 | 5,244 |
| 解約違約金等 | | 15,366 | 解約違約金等 | 92,834 |
| 原状回復費相当額収入 | | 6,780 | 原状回復費相当額収入 | 250,277 |
| その他雑収入 | | 21,217 | その他雑収入 | 22,994 |
| 計 | | 859,008 | 計 | 1,092,620 |
| 賃貸事業収入合計 | | 13,902,843 | 賃貸事業収入合計 | 14,251,821 |
| B. 賃貸事業費用 | | | B. 賃貸事業費用 | |
| 外注委託費 | | 529,363 | 外注委託費 | 527,575 |
| 水道光熱費 | | 983,434 | 水道光熱費 | 898,434 |
| 公租公課 | | 1,985,098 | 公租公課 | 2,026,740 |
| 保険料 | | 27,645 | 保険料 | 27,306 |
| 修繕工事費 | | 445,005 | 修繕工事費 | 566,510 |
| 管理委託料 | | 231,909 | 管理委託料 | 238,809 |
| 管理組合費 | | 556,026 | 管理組合費 | 576,345 |
| 減価償却費 | | 1,841,016 | 減価償却費 | 1,854,217 |
| その他賃貸事業費用 | | 134,034 | その他賃貸事業費用 | 129,705 |
| 賃貸事業費用合計 | | 6,733,535 | 賃貸事業費用合計 | 6,845,645 |
| C. 賃貸事業損益（A-B） | | 7,169,307 | C. 賃貸事業損益（A-B） | 7,406,176 |

〔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26年7月1日 至平成26年12月31日） | | 当期 （自平成27年1月1日 至平成27年6月30日） | |
|--|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| | 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 | 発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数 | 5,000,000口 825,000口 | 発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数 |

〔税効果会計に関する注記〕

| | 前期（ご参考） （自平成26年7月1日 至平成26年12月31日） | | 当期 （自平成27年1月1日 至平成27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) 支払分配金の損金算入額 その他 | 34.16% △ 34.16% 0.01% | 法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 |
| | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.01% | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.01% |

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

| 前期（ご参考） （自平成26年7月1日 至平成26年12月31日） | 当期 （自平成27年1月1日 至平成27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26年7月1日 至平成26年12月31日） | 当期 （自平成27年1月1日 至平成27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、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。 借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもありえます。</p> <p>2.金融商品の時価等に関する事項 平成26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>12,117,339</td> <td>12,117,339</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>11,227,028</td> <td>11,227,028</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3)短期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(19,732,000)</td> <td>(19,818,454)</td> <td>86,454</td> </tr> <tr> <td>(5)1年内償還予定の投資法人債</td> <td>(13,000,000)</td> <td>(13,046,800)</td> <td>46,800</td> </tr> <tr> <td>(6)投資法人債</td> <td>(41,500,000)</td> <td>(42,938,833)</td> <td>1,438,833</td> </tr> <tr> <td>(7)長期借入金</td> <td>(116,792,000)</td> <td>(119,165,205)</td> <td>2,373,205</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 負債に計上されているものについては、() で示しています。 (注2) 金融商品の時価の算定方法 (1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3)短期借入金 これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。 (4)1年内返済予定の長期借入金及び(7)長期借入金 これらのうち、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。</p> | | 貸借対照表計上額 (注1) | 時価(注1) | 差額 | (1)現金及び預金 | 12,117,339 | 12,117,339 | — | (2)信託現金及び信託預金 | 11,227,028 | 11,227,028 | — | (3)短期借入金 | — | — | — | (4)1年内返済予定の長期借入金 | (19,732,000) | (19,818,454) | 86,454 | (5)1年内償還予定の投資法人債 | (13,000,000) | (13,046,800) | 46,800 | (6)投資法人債 | (41,500,000) | (42,938,833) | 1,438,833 | (7)長期借入金 | (116,792,000) | (119,165,205) | 2,373,205 | <p>1.金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1)金融商品に対する取組方針 本投資法人では、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指すため、資金運用方針として、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせることに留意しています。 デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 本資産運用会社では、JPR運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。 預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。 借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもありえます。</p> <p>2.金融商品の時価等に関する事項 平成27年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注3参照） （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額 (注1)</th> <th>時価(注1)</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)現金及び預金</td> <td>12,786,017</td> <td>12,786,017</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>12,278,621</td> <td>12,278,621</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3)短期借入金</td> <td>(1,000,000)</td> <td>(1,000,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(23,332,000)</td> <td>(23,443,935)</td> <td>111,935</td> </tr> <tr> <td>(5)1年内償還予定の投資法人債</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(6)投資法人債</td> <td>(41,500,000)</td> <td>(42,727,038)</td> <td>1,227,038</td> </tr> <tr> <td>(7)長期借入金</td> <td>(110,626,000)</td> <td>(112,589,841)</td> <td>1,963,841</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 負債に計上されているものについては、() で示しています。 (注2) 金融商品の時価の算定方法 (1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3)短期借入金 これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。 (4)1年内返済予定の長期借入金及び(7)長期借入金 これらのうち、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。</p> | | 貸借対照表計上額 (注1) | 時価(注1) | 差額 | (1)現金及び預金 | 12,786,017 | 12,786,017 | — | (2)信託現金及び信託預金 | 12,278,621 | 12,278,621 | — | (3)短期借入金 | (1,000,000) | (1,000,000) | — | (4)1年内返済予定の長期借入金 | (23,332,000) | (23,443,935) | 111,935 | (5)1年内償還予定の投資法人債 | — | — | — | (6)投資法人債 | (41,500,000) | (42,727,038) | 1,227,038 | (7)長期借入金 | (110,626,000) | (112,589,841) | 1,963,841 |
| | 貸借対照表計上額 (注1) | 時価(注1) | 差額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1)現金及び預金 | 12,117,339 | 12,117,339 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2)信託現金及び信託預金 | 11,227,028 | 11,227,028 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3)短期借入金 | — | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (4)1年内返済予定の長期借入金 | (19,732,000) | (19,818,454) | 86,454 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (5)1年内償還予定の投資法人債 | (13,000,000) | (13,046,800) | 46,800 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (6)投資法人債 | (41,500,000) | (42,938,833) | 1,438,833 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7)長期借入金 | (116,792,000) | (119,165,205) | 2,373,205 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 貸借対照表計上額 (注1) | 時価(注1) | 差額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1)現金及び預金 | 12,786,017 | 12,786,017 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2)信託現金及び信託預金 | 12,278,621 | 12,278,621 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3)短期借入金 | (1,000,000) | (1,000,000) | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (4)1年内返済予定の長期借入金 | (23,332,000) | (23,443,935) | 111,935 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (5)1年内償還予定の投資法人債 | — | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (6)投資法人債 | (41,500,000) | (42,727,038) | 1,227,038 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7)長期借入金 | (110,626,000) | (112,589,841) | 1,963,841 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 前期（ご参考） （自平成26年7月1日 至平成26年12月31日） | 当期 （自平成27年1月1日 至平成27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>7,364,647</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>12,636,178</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>12,117,339</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>11,227,028</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注5) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>13,000,000</td> <td>7,000,000</td> <td>5,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>19,732,000</td> <td>18,332,000</td> <td>32,632,000</td> </tr> </tbody> </table> | | 貸借対照表計上額 | 預り敷金及び保証金 | 7,364,647 | 信託預り敷金及び保証金 | 12,636,178 | | 1年以内 | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | 現金及び預金 | 12,117,339 | — | — | 信託現金及び信託預金 | 11,227,028 | — | — | | 1年以内 | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | 短期借入金 | — | — | — | 投資法人債 | 13,000,000 | 7,000,000 | 5,000,000 | 長期借入金 | 19,732,000 | 18,332,000 | 32,632,000 | <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>7,562,635</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>12,231,338</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>12,786,017</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>12,278,621</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注5) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>1,000,000</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>—</td> <td>7,000,000</td> <td>10,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>23,332,000</td> <td>24,732,000</td> <td>21,374,000</td> </tr> </tbody> </table> | | | | 貸借対照表計上額 | 預り敷金及び保証金 | 7,562,635 | 信託預り敷金及び保証金 | 12,231,338 | | 1年以内 | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | 現金及び預金 | 12,786,017 | — | — | 信託現金及び信託預金 | 12,278,621 | — | — | | 1年以内 | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | 短期借入金 | 1,000,000 | — | — | 投資法人債 | — | 7,000,000 | 10,000,000 | 長期借入金 | 23,332,000 | 24,732,000 | 21,374,000 |
| | 貸借対照表計上額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 預り敷金及び保証金 | 7,364,647 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託預り敷金及び保証金 | 12,636,178 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1年以内 | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び預金 | 12,117,339 | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託現金及び信託預金 | 11,227,028 | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1年以内 | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | — | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資法人債 | 13,000,000 | 7,000,000 | 5,000,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 19,732,000 | 18,332,000 | 32,632,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 貸借対照表計上額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 預り敷金及び保証金 | 7,562,635 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託預り敷金及び保証金 | 12,231,338 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1年以内 | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び預金 | 12,786,017 | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託現金及び信託預金 | 12,278,621 | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1年以内 | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | 1,000,000 | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資法人債 | — | 7,000,000 | 10,000,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 23,332,000 | 24,732,000 | 21,374,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> | | 3年超4年以内 | 4年超5年以内 | 5年超 | 現金及び預金 | — | — | — | 信託現金及び信託預金 | — | — | — | <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> | | | | 3年超4年以内 | 4年超5年以内 | 5年超 | 現金及び預金 | — | — | — | 信託現金及び信託預金 | — | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3年超4年以内 | 4年超5年以内 | 5年超 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び預金 | — | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託現金及び信託預金 | — | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3年超4年以内 | 4年超5年以内 | 5年超 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び預金 | — | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託現金及び信託預金 | — | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>7,000,000</td> <td>4,000,000</td> <td>18,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>16,408,000</td> <td>17,100,000</td> <td>32,320,000</td> </tr> </tbody> </table> | | 3年超4年以内 | 4年超5年以内 | 5年超 | 短期借入金 | — | — | — | 投資法人債 | 7,000,000 | 4,000,000 | 18,500,000 | 長期借入金 | 16,408,000 | 17,100,000 | 32,320,000 | <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>2,000,000</td> <td>4,000,000</td> <td>18,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>17,200,000</td> <td>14,000,000</td> <td>33,320,000</td> </tr> </tbody> </table> | | | | 3年超4年以内 | 4年超5年以内 | 5年超 | 短期借入金 | — | — | — | 投資法人債 | 2,000,000 | 4,000,000 | 18,500,000 | 長期借入金 | 17,200,000 | 14,000,000 | 33,320,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3年超4年以内 | 4年超5年以内 | 5年超 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | — | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資法人債 | 7,000,000 | 4,000,000 | 18,500,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 16,408,000 | 17,100,000 | 32,320,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3年超4年以内 | 4年超5年以内 | 5年超 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | — | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 投資法人債 | 2,000,000 | 4,000,000 | 18,500,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 17,200,000 | 14,000,000 | 33,320,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

〔賃貸等不動産に関する注記〕

| 前期（ご参考） （自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日） | | | | 当期 （自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27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）、商業施設及び複合施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。 （単位：千円） | | | | 本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（都市型業務施設）、商業施設及び複合施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。 （単位：千円） | | | |
| 貸借対照表計上額 | | | 当期末の時価 | 貸借対照表計上額 | | | 当期末の時価 |
| 当期首残高 | 当期増減額 | 当期末残高 | | 当期首残高 | 当期増減額 | 当期末残高 | |
| 390,001,463 | △ 276,927 | 389,724,535 | 387,697,000 | 389,724,535 | 2,887,478 | 392,612,013 | 401,948,000 |
| (注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は芝大門センタービル（826,787千円）の追加取得によるものです。また、主な減少額は減価償却費（1,841,016千円）の計上によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。 | | | | (注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は新宿スクエアタワー（4,076,809千円）の追加取得によるものです。また、主な減少額は減価償却費（1,854,217千円）の計上によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。 | | | |

〔資産の運用の制限に関する注記〕

| 前期（ご参考） （自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日） | 当期 （自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日） |
|--|--|
| 該当事項はありません。 | 該当事項はありません。 |

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日）（ご参考）

| 属性 | 会社等の名称 | 事業の内容 又は職業 | 投資口の所有 口数割合 | 取引の内容 | 取引金額 (千円) | 科目 | 期末残高 (千円) |
|--------|-----------------|----------------|----------------|-------|--------------|-------|--------------|
| 資産保管会社 | みずほ信託銀行 株式会社 | 銀行業務及び 信託業務 | — | — | — | 長期借入金 | 7,000,000 |
| | | | | 支払利息 | 38,312 | 未払費用 | 1,041 |

(注) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 平成27年1月1日 至 平成27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 | 7,000,000 |
| | | | | 支払利息 | 37,687 | 未払費用 | 832 |

(注) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

| 前期（ご参考） （自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日） | | 当期 （自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日） | |
|---|----------|---|----------|
| 1口当たり純資産額 | 239,246円 | 1口当たり純資産額 | 247,529円 |
| 1口当たり当期純利益 | 6,349円 | 1口当たり当期純利益 | 6,759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26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日） | 当期 （自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日） |
|-------------------|--|--|
| 当期純利益（千円） | 5,238,670 | 5,603,074 |
| 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） | 5,238,670 | 5,603,074 |
| 期中平均投資口数（口） | 825,000 | 828,876 |

〔重要な後発事象に関する注記〕

| 前期（ご参考） （自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日） | 当期 （自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27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26年7月1日 至 平成26年12月31日) | 当期 (自平成27年1月1日 至 平成27年6月30日) |
|------------------------------|---|---|
| I. 当期末処分利益 | 5,259,866,639円 | 5,623,366,311円 |
| II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額) | 5,239,575,000円 (6,351円) | 5,603,787,000円 (6,419円) |
| III. 次期繰越利益 | 20,291,639円 | 19,579,311円 |
| 分配金の額の算出方法 | 本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数825,000口の整数倍数となる5,239,575,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。 | 本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数873,000口の整数倍数となる5,603,787,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。 |

独立監査人の監査報告書

平成27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
業務執行社員 公認会計士 向井 誠指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹内 和伸

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本プライムリアルティ投資法人の平成27年1月1日から平成27年6月30日までの第27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26年7月1日 至平成26年12月31日) | 当期 (自平成27年1月1日 至平成27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 | 5,239,275 | 5,603,679 |
| 減価償却費 | 1,841,516 | 1,854,717 |
| 投資法人債発行費償却 | 29,815 | 26,785 |
| 投資口交付費償却 | — | 623 |
| 受取利息 | △ 2,191 | △ 2,256 |
| 支払利息 | 1,142,872 | 1,073,103 |
| 営業未収入金の増減額(△は増加) | 75,843 | △ 71,882 |
| 前払費用の増減額(△は増加) | △ 34,205 | 47,374 |
| 営業未払金の増減額(△は減少) | 211,110 | 18,834 |
| 未払金の増減額(△は減少) | 4,584 | 172,409 |
| 未払消費税等の増減額(△は減少) | △ 47,477 | △ 81,742 |
| 前受金の増減額(△は減少) | △ 48,740 | 50,801 |
| その他 | 44,499 | △ 186,454 |
| 小計 | 8,456,902 | 8,505,994 |
| 利息の受取額 | 2,191 | 2,256 |
| 利息の支払額 | △ 1,176,354 | △ 1,124,559 |
| 法人税等の支払額又は還付額(△は支払) | △ 606 | △ 618 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 7,282,132 | 7,383,073 |
| 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 | △ 187,215 | △ 167,304 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △ 1,321,470 | △ 4,586,723 |
| 差入敷金及び保証金の差入による支出 | △ 42,251 | △ 49,257 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △ 261,689 | △ 102,061 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 125,187 | 311,592 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △ 390,772 | △ 48,588 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 375,367 | 433,654 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △ 1,702,844 | △ 4,208,688 |
| 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 | 10,000,000 | 15,000,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | △ 12,000,000 | △ 14,000,000 |
| 長期借入れによる収入 | 4,000,000 | 7,000,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △ 166,000 | △ 9,566,000 |
| 投資法人債の発行による収入 | 8,929,218 | — |
| 投資法人債の償還による支出 | △ 11,000,000 | △ 13,000,000 |
| 投資口の発行による収入 | — | 18,350,172 |
| 分配金の支払額 | △ 5,073,621 | △ 5,238,285 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △ 5,310,403 | △ 1,454,113 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | 268,885 | 1,720,271 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 23,075,482 | 23,344,367 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 23,344,367 | 25,064,638 |

(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26年7月1日 至平成26年12月31日) | 当期 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日) |
|----------------------------------|---|---|
| キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲 | キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資 | キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資 |

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

| | 前期(ご参考) (自平成26年7月1日 至平成26年12月31日) | 当期 (自平成27年1月1日 至平成27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26年12月31日) 現金及び預金 12,117,339千円 信託現金及び信託預金 11,227,028千円 現金及び現金同等物 23,344,367千円 | (平成27年6月30日) 現金及び預金 12,786,017千円 信託現金及び信託預金 12,278,621千円 現金及び現金同等物 25,064,638千円 |

投資口価格の状況 (平成27年6月30日現在)

時 価 総 額: 3,321 億円

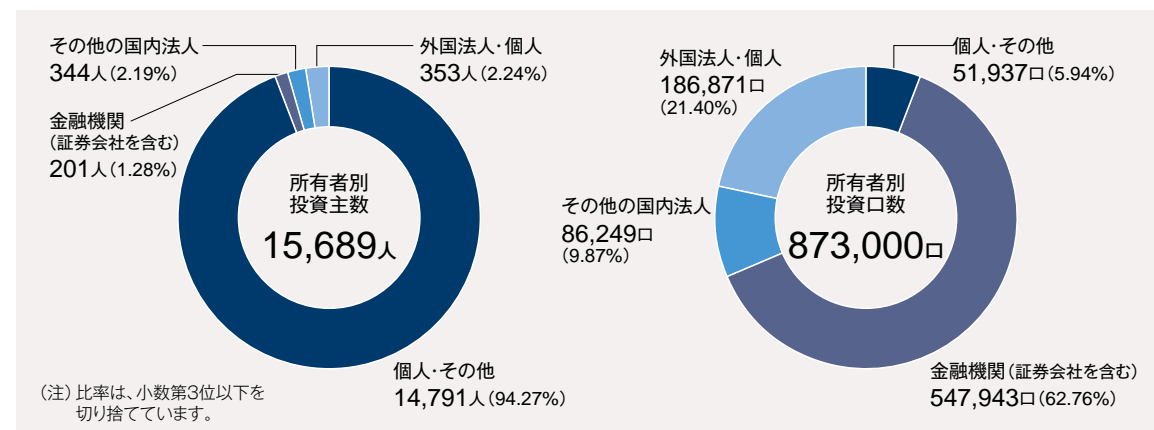
上場来高値(取引値): 564,000 円(平成19年5月7日)

期末投資口価格: 380,500 円

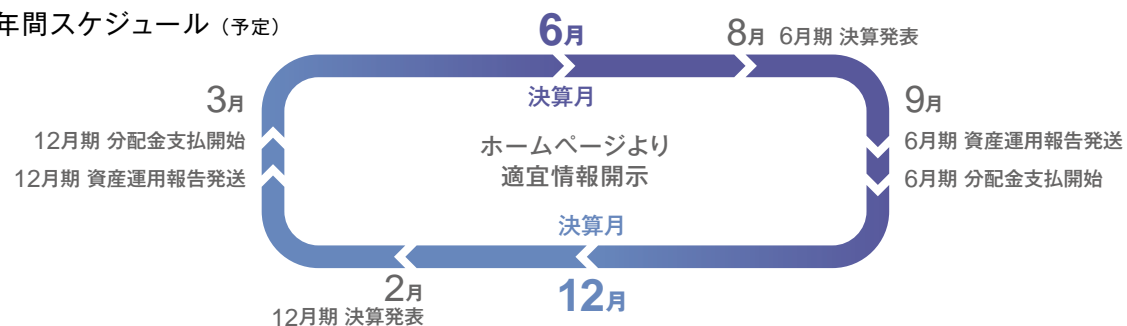
上場来安値(取引値): 130,300 円(平成20年10月28日)



投資主構成 (平成27年6月30日現在)



年間スケジュール (予定)



投資主メモ

決 算 期: 毎年6月30日・毎年12月31日
 投 資 主 総 会: 2年に1回以上開催
 同 基 準 日: 本投資法人規約に定める日
 分配金受領基準日: 毎年6月30日・毎年12月31日
 投資主名簿等管理人: 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
 同 事 務 取 扱 場 所: 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
 (郵便物送付先) 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
 (電話お問い合わせ先) ☎ 0120-288-324
 上場金融商品取引所: 東京証券取引所(銘柄コード:8955)

住所変更等手続きについて

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

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受け取りいただけます。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送付ください。また、みずほ信託銀行(トラストラウンジは除く。)及びみずほ銀行の各本支店でもお支払いいたします。(なお、みずほ証券ではお取次ぎのみいたします。)

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

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



Japan Prime Realty Investment Corporation