



サイエンスプラザ・四番町プラザ

第25期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

平成26年6月期  
(平成26年1月1日～平成26年6月30日)

(銘柄コード：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25期）

1口当たり  
分配金 **6,150**円

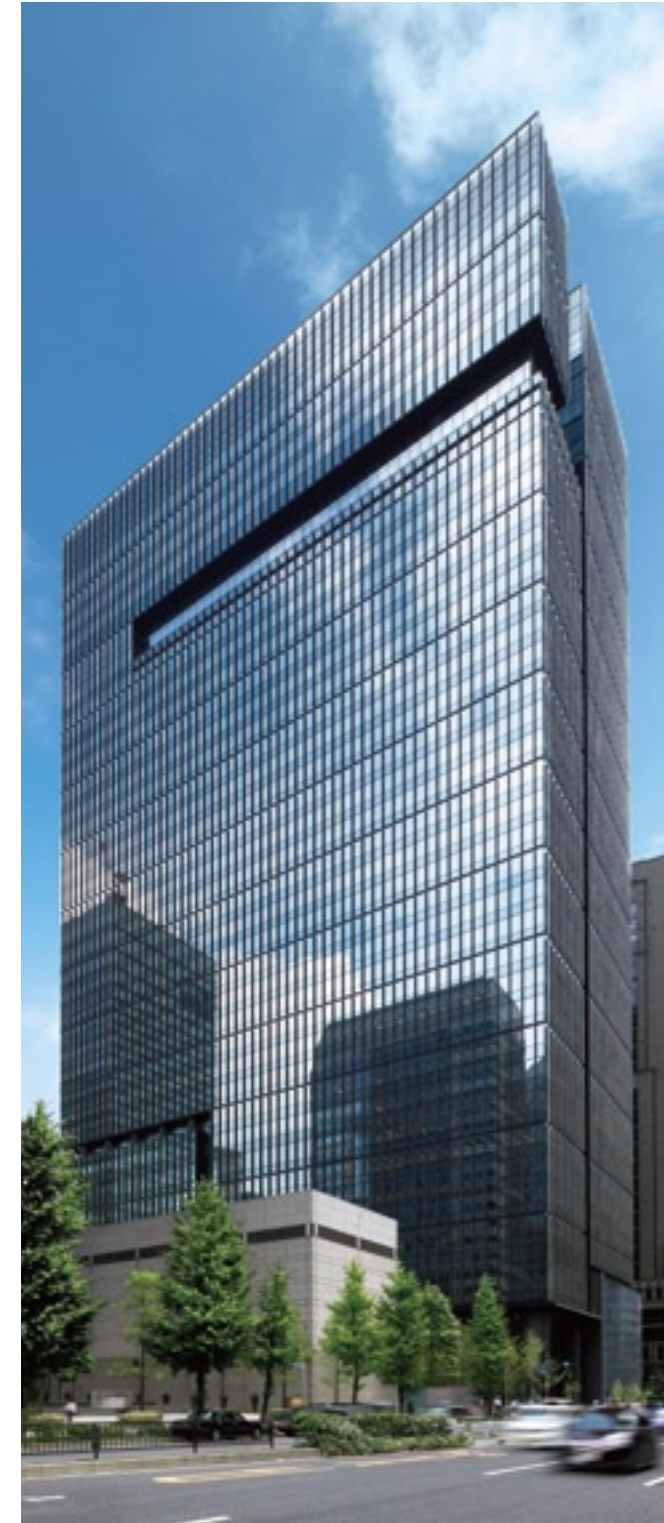
（分配金支払開始日 平成26年9月10日）

資産規模 **4,047**億円  
 保有物件数 **62**物件  
 期末稼働率 **97.8%**

（第25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



大手町タワー（底地）

## ■ 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26年6月末日に第25期(自:平成26年1月1日 至:平成26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。

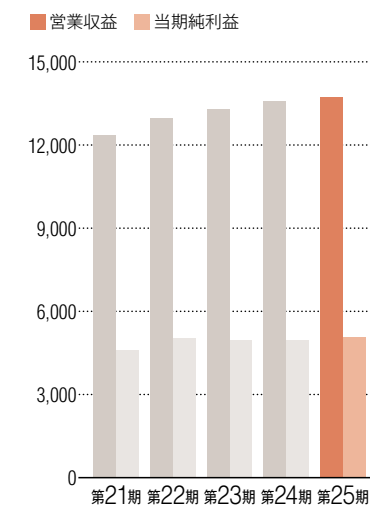


## 1. 決算トピックス

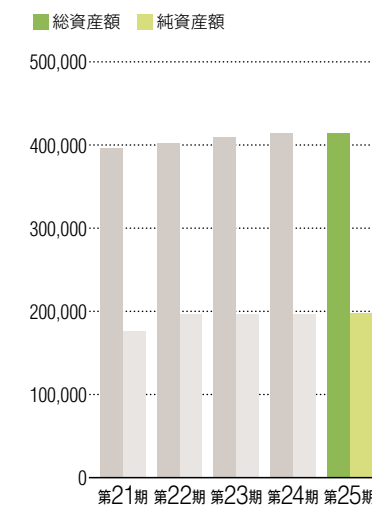
## 決算ハイライト

	第21期 平成24年6月期	第22期 平成24年12月期	第23期 平成25年6月期	第24期 平成25年12月期	第25期 平成26年6月期
営業収益 (百万円)	12,345	12,963	13,278	13,591	<b>13,734</b>
経常利益 (百万円)	4,597	5,026	4,975	4,899	<b>5,073</b>
当期純利益 (百万円)	4,596	5,025	4,974	4,954	<b>5,072</b>
分配金総額 (百万円)	4,597	5,026	4,975	4,954	<b>5,073</b>
総資産額 (百万円)	396,017	401,984	409,715	413,974	<b>414,104</b>
純資産額 (百万円)	176,035	197,168	197,116	197,095	<b>197,213</b>
自己資本比率 (%)	44.5	49.0	48.1	47.6	<b>47.6</b>
1口当たり純資産額 (円)	246,204	238,992	238,929	238,903	<b>239,046</b>
1口当たり分配金 (円)	6,430	6,093	6,031	6,006	<b>6,150</b>

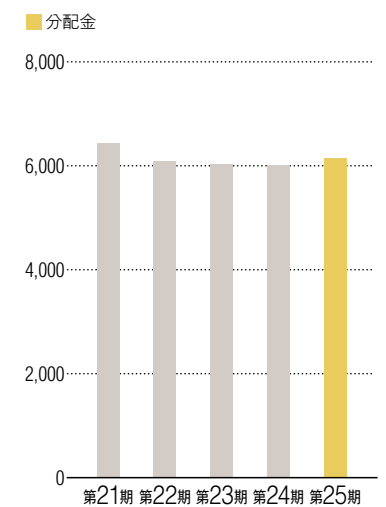
営業収益・当期純利益(百万円)



総資産額・純資産額(百万円)



1口当たり分配金(円)



## 2. 投資家の皆様へ



  
 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

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

オフィス賃貸市場の回復により、ポートフォリオの収益は増加基調に移行しつつあります。

成長につながる機会を着実に捉え、分配金の安定成長を目指します。

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

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

平成26年6月期(第25期)は、リーシング強化等による収益力向上やコスト削減等、様々な施策に取り組んだ結果、1口当たり分配金は前期実績を上回る6,150円となりました。

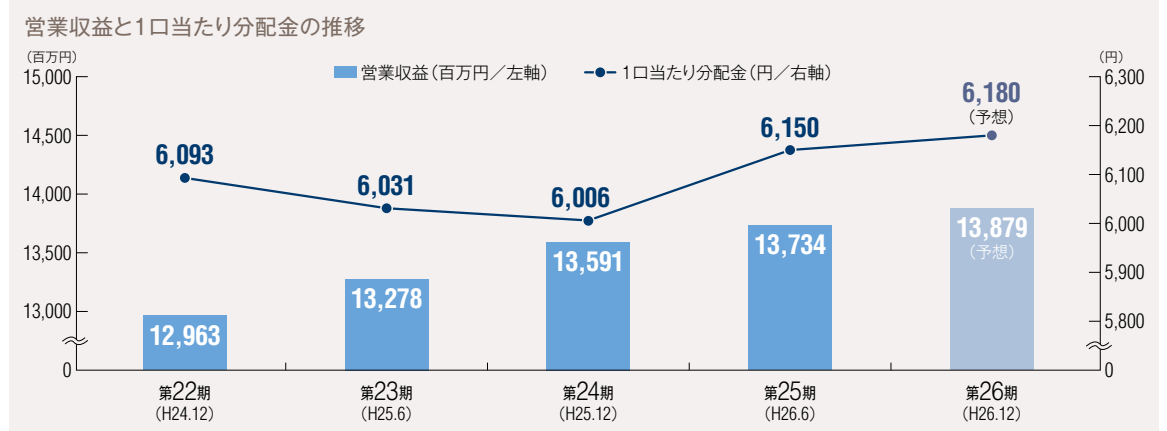
以下、運用の概況と今後の見通しについてご説明いたします。

**Q1** : 当期(平成26年6月期)の分配金についてお聞かせ下さい。

**A1** : 1口当たり分配金は6,150円となり、前期比+144円の増配となりました。

当期の1口当たり分配金は、収益力向上やコスト削減等の施策に取り組んだ結果、前期比+144円(6,150円)の増配となりました。

なお、翌期(平成26年12月期)の1口当たり予想分配金は、当期を更に30円上回る6,180円とし、2期連続の増配を予想しています。

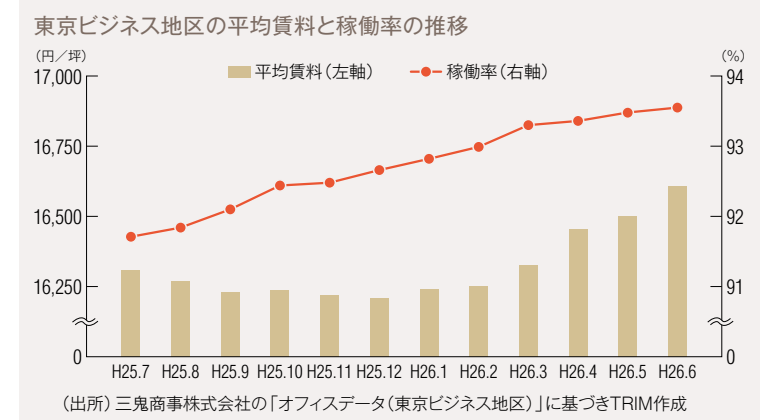


**Q2** : 東京のオフィス賃貸市場についてお聞かせ下さい。

**A2** : 稼働率は向上し、賃料も上昇しつつあります。

東京オフィス市場については、新規供給が少ない中、新規需要が拡大し、需給バランスも改善しました。大型成約の動きが見られたことから、稼働率は12ヶ月連続(6月末時点)で上昇しました。

賃料についても、大規模オフィスビルの新規賃料は上昇傾向を強めており、市況は全般に好影響が広がりにつつある状況です。

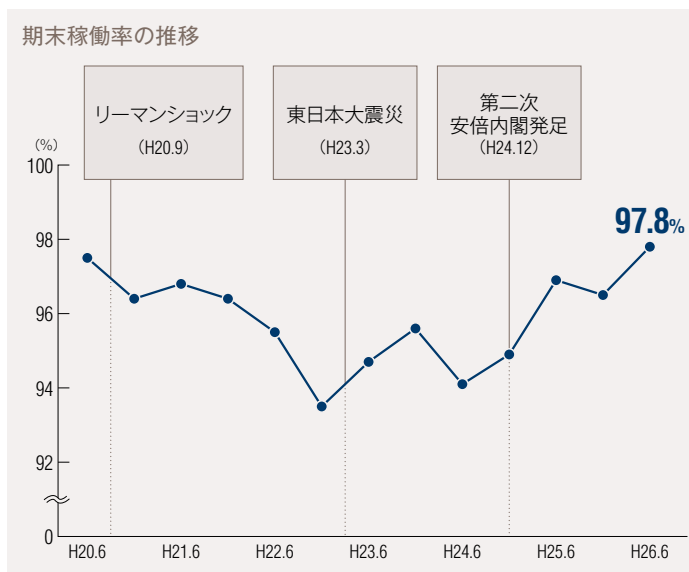


**Q3** : JPRの稼働率上昇(+1.3%)の背景についてお聞かせ下さい。

**A3** : 東京都心オフィスの稼働率が大幅に改善しました。

リーシング強化策が奏功し、想定を上回る成約につながりました。これにより、当期末の稼働率は97.8%(+1.3%)に上昇し、リーマンショック前の水準まで回復しました。特に東京都心オフィスは、97.9%(+3.9%)と大幅に改善しており、全体の稼働率向上に大きく貢献しました。

賃料についても、新規・継続とも徐々に引き上げが可能となっており、ポートフォリオの収益は増加基調に移行しつつあります。



**Q4** : 外部成長への取組みをお聞かせ下さい。

**A4** : 優良物件の厳選投資スタンスを堅持していきます。

現在の不動産売買市場は、賃貸収益の回復期待等から、売主の価格目線が上昇しているため、売買価格は一段の高値で形成されており、特に東京オフィスの優良物件獲得競争は激化しています。当期は、都心オフィスや首都圏商業施設を中心に取得を検討してきましたが、実現には至りませんでした。過度な物件獲得競争に巻き込まれることなく優良物件を取得するため、スポンサーサポートを活用するなど、厳選投資のスタンスを堅持していきます。

### 売買市況

- ・獲得競争激化
- ・優良物件減少

### 多様な取得ルート

- ・スポンサーサポート
- ・独自の情報ルート
- ・優先交渉権の活用

### 投資スタンス

- ・優良物件厳選投資
- ・相対取引の活用

**Q5** : 当期のリファイナンスの状況をお聞かせ下さい。

**A5** : 更なる「金融コスト削減」や「金利の長期固定化」に取り組みました。

日銀の金融緩和のもと、良好な資金調達環境が継続しています。このような環境の中、借入や投資法人債発行による資金調達で、更なる「金融コスト削減」や「金利の長期固定化」に取り組みました。

#### 第25期リファイナンス前後の比較

リファイナンス時期	借入/発行額	平均期間	平均利率
リファイナンス前	16,903百万円	6.4年	2.40%
リファイナンス後	16,500百万円	8.6年	1.07%

※ 平均期間: +2.2年 (増加)  
 ※ 平均利率: ▲1.33% (削減)

**Q6** : どのような投資家がJPRを多く保有しているのですか？

**A6** : 投資主比率で見ると、金融機関の保有割合が高くなっています。

金融機関の保有比率が高い背景としては次の3点が考えられます。

- ①格付が高いこと (AA格)
- ②時価総額が大きいこと (平成26年6月末、2,998億円)
- ③1口当たり分配金が安定していること (5期連続で6,000円台の安定分配)

今後は、世界最大規模の年金基金である日本の「年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)」が、J-REITへの投資を開始しますので、このような新しい投資家層の期待にも応えられるよう、分配金の着実な成長に努めてまいります。

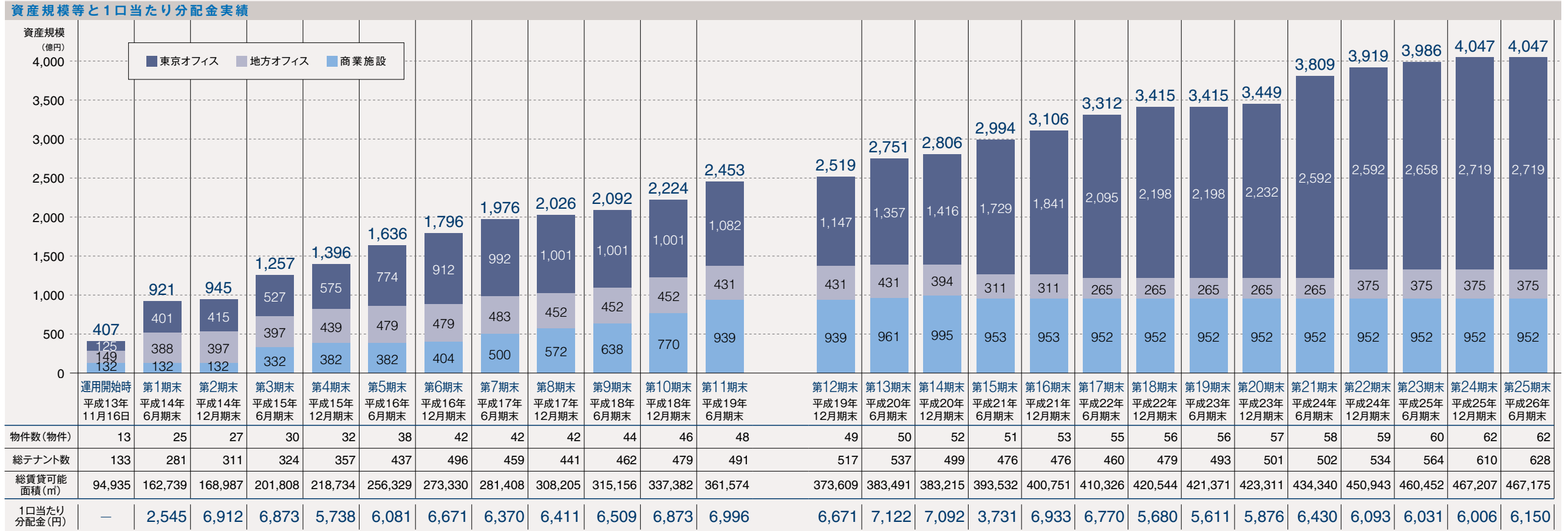
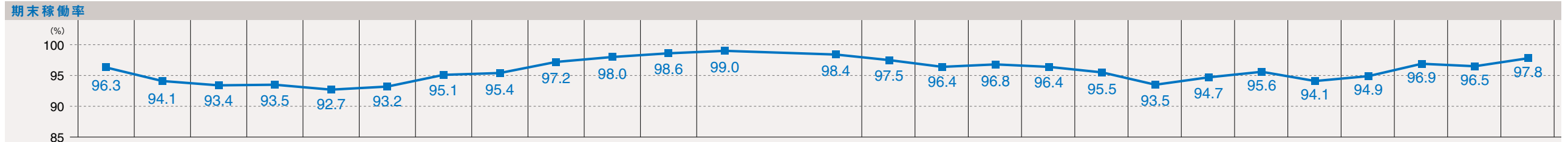
#### ▶ 第25期JPR決算説明会のご案内

JPRでは、個人投資家の皆様に向けた広報活動に努めております。JPRへのご理解をより深めていただくため、決算説明会の開催を予定しております。本説明会については、同封の「日本プライムリアルティ投資法人決算説明会のご案内」をご参照下さい。皆様のご来場を心よりお待ちしております。

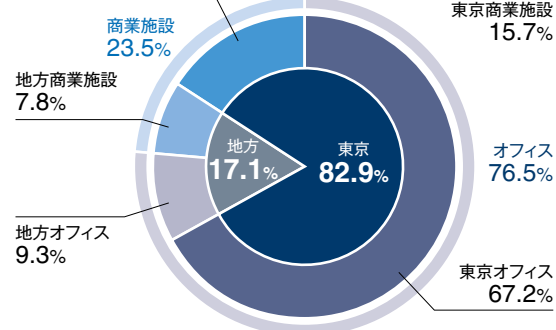


# 1. ポートフォリオの推移

## ポートフォリオの推移



### 分散の状況



### ポートフォリオ運用基準

地域別目標投資割合	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に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転賃(サブリース)しています。そのため、同ビル賃貸可能面積については、同社が賃借しかつ転賃が可能な事務所・店舗及び倉庫にかかる契約上の合計面積に本投資法人の賃料配分率(平成20年6月末までは39.70457%、平成20年9月の追加取得に伴い、平成20年12月期からは40.31465%)を乗じた面積、稼働率算定の際の賃貸面積については、転借人への転賃面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数第3位以下を四捨五入して算出しています。また、同ビルにおいては、転借人の数をテナント数とみなしています。
- (注4) 新宿センタービル、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルは、テナントが転借人に転賃(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。そのため、同ビルの総賃貸可能面積及び稼働率は、テナントの転借人に対するものを記載しており、転借人の数をテナント数とみなしています。
- (注5) 契約面積と賃料算定面積が異なる場合、平成18年12月期までは賃料算定面積を賃貸面積としていましたが、平成19年6月期からは契約面積を賃貸面積としています。
- (注6) 期末稼働率は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
- (注7) 総賃貸可能面積は、小数点以下を切り捨てて記載しています。

## 2. 投資戦略

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

### 東京オフィスへの重点投資

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

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

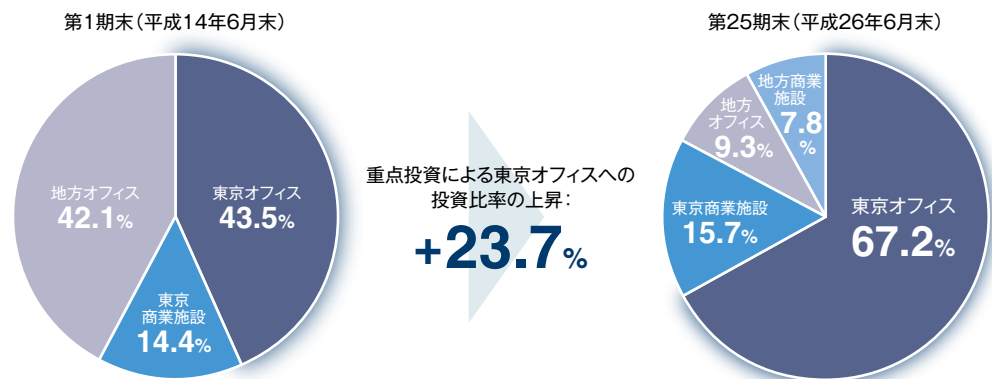
### 商業施設 地方オフィスへの 厳選投資

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

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

### 用途別・地域別投資比率の変化

JPRでは、直近5年間で、東京オフィスに13物件、990億円(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	用途別目標投資割合
東京: 80~90%	オフィス: 70~90%
地方: 20~10%	商業施設: 30~10%

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

### 東京建物をはじめとする芙蓉グループ各社のスポンサーサポートの活用

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

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



### 物件取得手法の多様化と高いソーシング力に基づく投資戦略

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

### スポンサーサポートを活用した取得事例

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

「スポンサー」

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

大手町タワー(底地)

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

薬院ビジネスガーデン

薬院ビジネスガーデンは、東京建物が出資するSPCから取得しています。

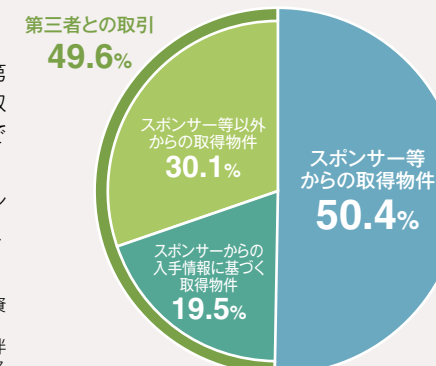
日本プライムリアルティ投資法人 (8955)

### 物件取得チャンネル別実績

JPRでは、スポンサー等<sup>(注1)(注2)</sup>からの取得物件(50.4%)と第三者から取得した物件(スポンサーからの入手情報に基づく取得物件とスポンサー等以外からの取得物件の合計:49.6%)では、ほぼ均衡した比率(取得価格)となっています。

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

(注1) 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。  
(注2) 株式会社損害保険ジャパンは、日本興亜損害保険株式会社との合併に伴い、平成26年9月1日付で「損害保険ジャパン日本興亜株式会社」に社名変更しています。



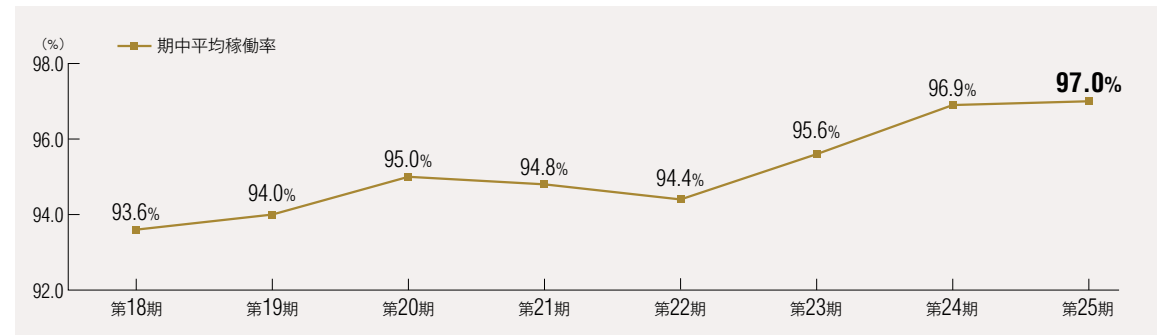
### 3. 運営戦略

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

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

#### 稼働率の推移

リーシング強化・テナント満足度向上の取組みが成果として表われ、期中平均稼働率は第23期以降上昇しており、第25期は97.0%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は、川口センタービル及び東京建物本町ビルにおいて、各階共用部における内装改修を主としたリニューアル工事を実施しました。川口センタービルではタイルカーペット更新と出入口扉へのダイノックシート貼等によりグレード感の向上に努め、テナントから高い評価を受けております。東京建物本町ビルではエレベータホール壁面の内装改修を実施しましたが、木目調のハイグレードな壁面材を使用した結果、顧客満足度向上の一助となりました。



### 4. 財務戦略

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

<b>LTV</b>	<b>47.3%</b>	上限を原則55%までと定め、運用方針としては概ね50%以下を目標とする保守的な財務運営に取り組んでいます。
<b>長期固定金利比率</b>	<b>97.2%</b>	金利上昇リスクの軽減を意図し、長期固定金利による調達を基本方針とし、高い長期固定金利比率を維持しています。
<b>平均金利</b>	<b>1.23%</b>	良好な資金調達環境を最大限に享受し、財務コストの低減に取り組んでいます。
<b>平均残存年数</b>	<b>3.7年</b>	返済・償還期限の分散等に留意しながら、より長い年限による調達は基本方針とし、平均残存年数の長期化に取り組んでいます。

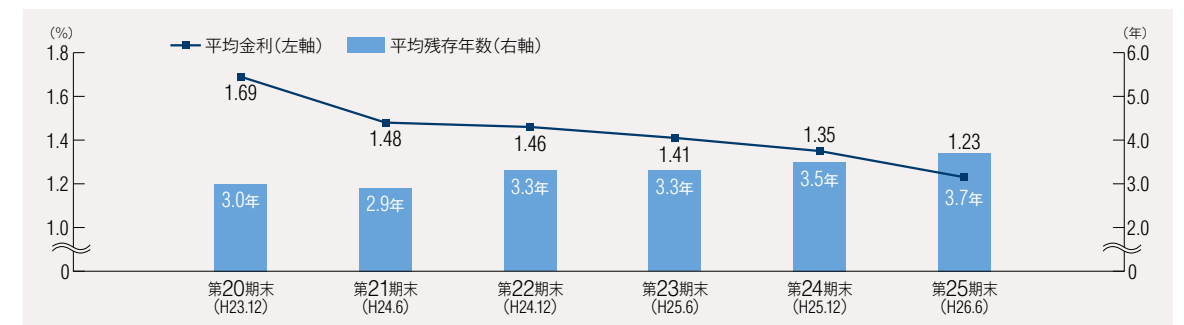
#### 格付けの状況(当期末現在)

安定的かつ健全な財務運営が評価され、AA格の高い格付けを維持しています。

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

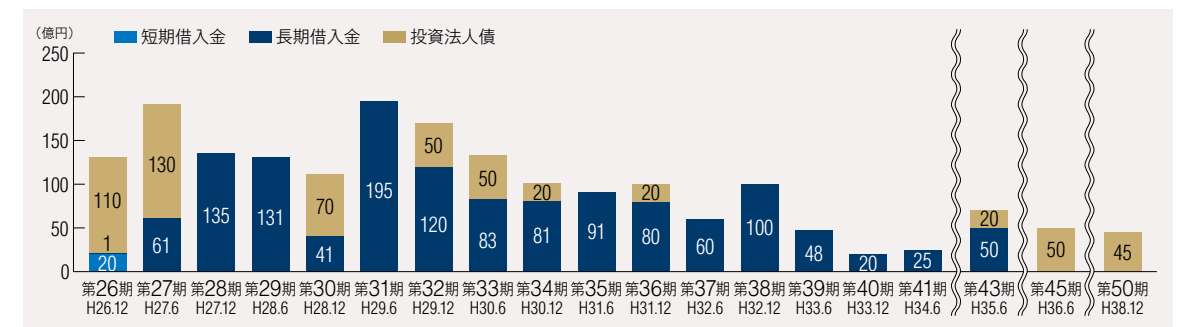
#### 平均金利及び平均残存年数の推移

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



#### 有利子負債の返済期日の分散状況

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





## 5. ガバナンスへの取組み

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

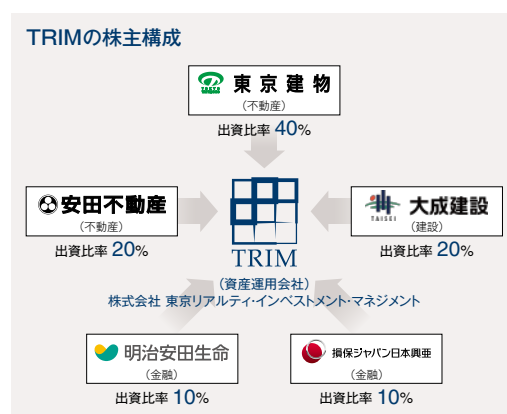
### 独立性の高い役員構成

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

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

### 分散された出資構成と独立性の強化

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



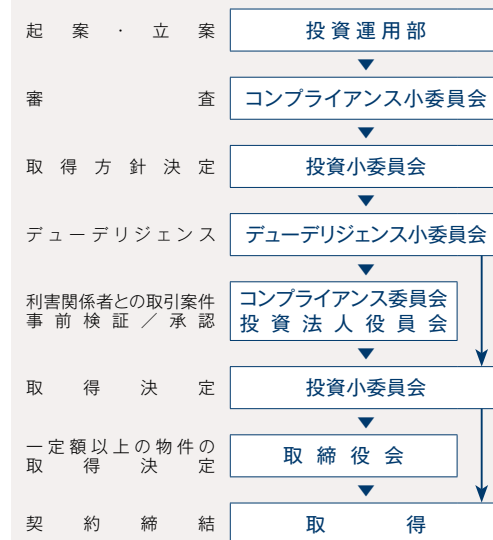
### 厳格なプロセスに基づく意思決定

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

#### TRIMのコンプライアンス委員会メンバー

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

#### 厳格な意思決定プロセス(物件取得時)



## 6. 環境への取組み

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

### DBJ Green Building 認証の取得

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



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

### GRESB(グレスビー) 調査への継続的参加

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



### スポンサーが持つ環境対応ノウハウを活用

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

# 7. ポートフォリオの概要

物件一覧(全62物件)

## A 東京都心 (30物件)

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格		総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	PML (%)
					百万円	比率 (%)		
事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋	H13.12.27	16,276	4.0	7,994.02	2.9
	A-2	兼松ビル別館	東京都中央区京橋	H13.12.27	2,874	0.7	2,291.13	7.4
	A-3	JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	H13.11.16	2,100	0.5	2,804.56	5.8
	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町	H13.11.16	1,670	0.4	3,317.48	8.6
				H14.11.21	550	0.1		
				H16.11.12	200	0.0		
				(計)	2,420	0.6		
	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町	H14.6.21	4,000	1.0	3,265.34	6.8
	A-6	MS芝浦ビル	東京都港区芝浦	H15.3.28	11,200	2.8	14,469.72	4.0
	A-7	五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田	H15.7.23	2,920	0.7	4,243.58	4.4
	A-8	福岡ビル	東京都中央区八重洲	H15.10.15	1,800	0.4	1,937.40	7.1
				H17.4.15	1,120	0.3		
	(計)	(計)	(計)	2,920	0.7			
	A-9	JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南	H16.5.28	5,100	1.3	4,224.96	8.0
	A-10	オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田	H16.6.1	3,500	0.9	4,088.44	1.6
	A-11	新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿	H16.7.2	10,000	2.5	10,982.03	2.0
				H20.9.26	180	0.0	168.75	
	(計)	(計)	(計)	10,180	2.5	11,150.78		
	A-12	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿	H16.11.9	2,900	0.7	15,216.93	3.7
				H17.4.12	8,921	2.2		
				H22.7.13	3,300	0.8		
				(計)	15,121	3.7		
	A-13	アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川	H16.11.26	710	0.2	1,253.39	5.0
	A-14	新宿センタービル	東京都新宿区西新宿	H20.3.27	21,000	5.2	8,863.98	2.4
	A-15	南麻布ビル	東京都港区南麻布	H20.7.14	3,760	0.9	3,405.73	4.3
A-16	品川キャナルビル	東京都港区港南	H20.12.19	1,870	0.5	1,700.57	6.8	
A-17	六番町ビル	東京都千代田区六番町	H21.12.2	2,800	0.7	2,488.36	4.4	
A-18	JPR原宿ビル	東京都渋谷区神宮前	H21.12.25	8,400	2.1	4,760.09	7.1	
A-19	東京建物京橋ビル	東京都中央区京橋	H22.2.12	5,250	1.3	3,551.01	7.7	
A-20	JPR日本橋堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町	H22.3.31	5,100	1.3	5,299.89	4.7	
A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷	H22.5.31	15,050	3.7	6,177.74	4.7	
A-22	銀座三和ビル	東京都中央区銀座	H23.8.29	3,400	0.8	1,899.27	8.2	
A-23	大手町タワー(底地)	東京都千代田区大手町	H24.3.13	36,000	8.9	11,034.78	—	
A-24	サイエンスプラザ・四番町プラザ	東京都千代田区四番町	H25.12.6	2,660	0.7	3,325.27	4.6	
A-25	芝大門センタービル	東京都港区芝大門	H25.12.6	3,420	0.8	4,359.59	7.0	
商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南	H15.6.30	12,000	3.0	8,076.85	5.0
	A-2	JPR代官山	東京都渋谷区代官山町	H16.10.5	2,160	0.5	651.29	11.1
	A-3	JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前	H18.3.24	4,275	1.1	1,027.33	3.0
	A-4	新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿	H19.3.14	540	0.1	2,347.81	2.0
				H20.4.24	2,200	0.5		
(計)	(計)	(計)	2,740	0.7				
A-5	有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)	東京都千代田区有楽町	H20.8.27	3,400	0.8	1,101.92	2.3	
小計					212,606	52.5	146,329.21	—

(注1) 平成26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 <sup>2</sup> )	PML (%)
					百万円	比率 (%)		
事務所	B-1	アルカイスト	東京都墨田区錦糸	H13.11.16	5,880	1.5	7,022.76	3.2
	B-2	JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	H13.12.13	2,350	0.6	5,537.74	2.6
	B-3	JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通	H13.11.16	2,927	0.7	6,066.53	10.2
	B-5	新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜	H14.9.25	920	0.2	5,284.75	6.4
				H25.3.28	570	0.1		
				(計)	1,490	0.4		
	B-6	川口センタービル	埼玉県川口市本町	H16.2.13	8,100	2.0	15,420.09	4.7
	B-7	JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷	H16.3.1	3,250	0.8	6,490.05	3.1
	B-8	立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町	H17.9.30	888	0.2	1,699.49	5.2
				H19.2.28	2,300	0.6	2,983.91	
	(計)	(計)	(計)	3,188	0.8	4,683.40		
	B-9	ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋	H19.3.22	5,831	1.4	6,023.39	2.5
	B-10	ゆめおおおカオファスタワー	神奈川県横浜市港南区上大岡西	H19.7.10	6,510	1.6	12,013.95	1.2
B-11	オリナスタワー	東京都墨田区太平	H21.6.29	31,300	7.7	23,987.40	3.3	
B-12	東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸	H22.12.27	7,000	1.7	6,494.09	9.5	
B-13	大宮プライムイースト	埼玉県さいたま市大宮区下町	H25.3.22	6,090	1.5	6,871.45	4.4	
商業施設	B-1	田無アスタ	東京都西東京市田無町	H13.11.16	10,200	2.5	31,121.71	6.6
	B-3	キューボラ本館棟	埼玉県川口市川口	H18.3.31	2,100	0.5	5,963.00	6.3
	B-4	JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町	H18.9.28	7,260	1.8	19,740.95	10.9
	B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所	H19.3.19	4,335	1.1	14,960.69	8.0
B-6	川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町	H19.4.12	15,080	3.7	12,116.35	4.0	
小計					122,891	30.4	189,798.30	—

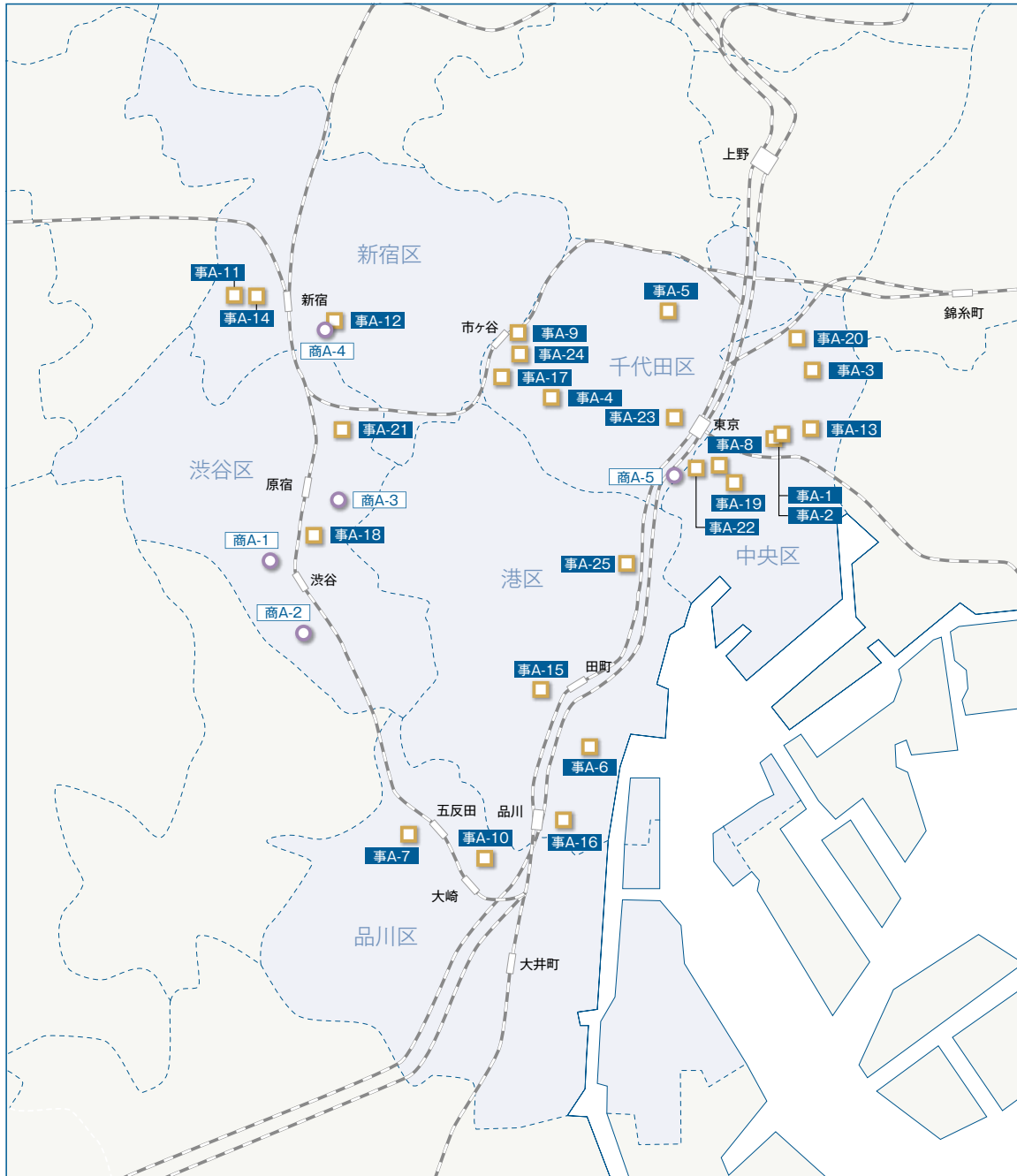
## C 地方 (15物件)

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格		総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	PML (%)
					百万円	比率 (%)		
事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山	H13.11.16	2,140	0.5	5,326.88	1.9
	C-4	東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町	H13.11.16	4,150	1.0	7,163.07	10.5
	C-7	JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	H13.11.16	2,900	0.7	6,568.43	1.1
	C-9	JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山	H13.11.16	1,560	0.4	3,946.36	4.5
	C-12	損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡	H14.6.26	3,150	0.8	7,129.14	0.5
	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町	H14.6.26	1,670	0.4	4,875.12	11.2
	C-14	天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神	H14.6.21	2,810	0.7	3,257.73	1.3
	C-17	JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曾根崎新地	H16.1.23	2,140	0.5	3,930.71	11.1
	C-18	JPR博多中央ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	H16.6.11	1,920	0.5	3,290.42	1.6
	C-19	JPR名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区栄	H17.3.22	4,137	1.0	7,086.37	10.0
C-20	薬院ビジネスガーデン	福岡県福岡市中央区薬院	H24.8.8	10,996	2.7	16,654.33	1.4	
商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市北区茶屋町	H15.5.15	8,000	2.0	18,586.97	11.6
				H15.7.16	5,000	1.2		
				(計)	13,000	3.2		
	C-3	ベネトン心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場	H17.5.30	5,430	1.3	5,303.98	12.7
	C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町	H17.9.28	7,220	1.8	35,444.13	4.8
C-5	JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	H18.8.30	6,000	1.5	2,484.39	14.8	
小計					69,223	17.1	131,048.03	—
合計					404,720	100.0	467,175.54	3.5

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

ポートフォリオマップ

**A 東京都心** 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



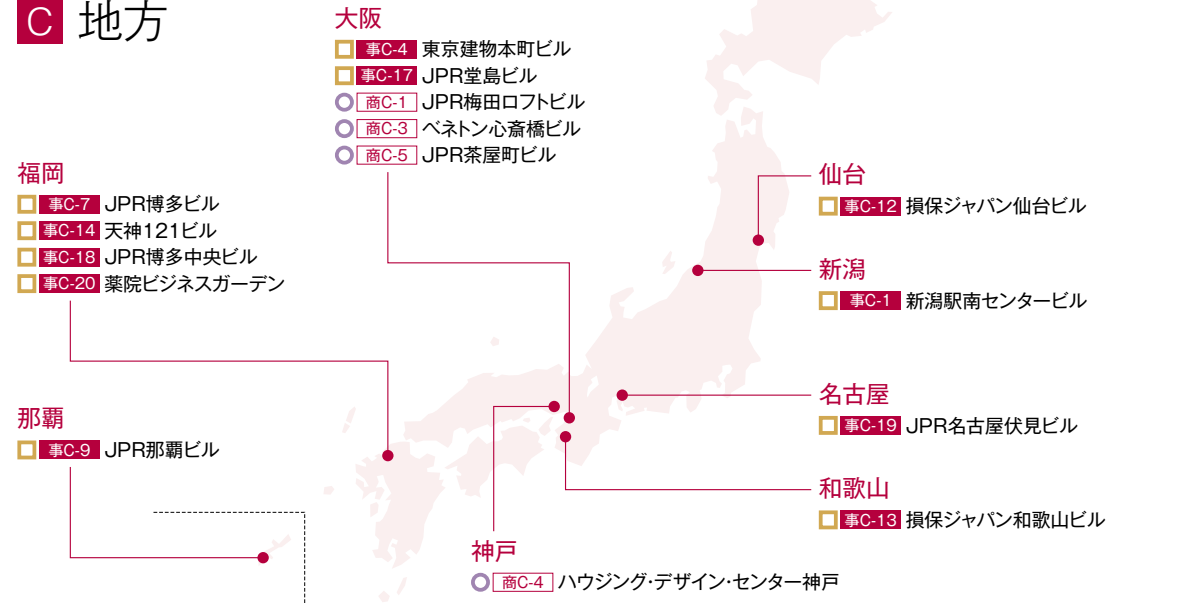
- |                          |                        |                             |
|--------------------------|------------------------|-----------------------------|
| ■ 事A-1 兼松ビル              | ■ 事A-11 新宿スクエアタワー      | ■ 事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル           |
| ■ 事A-2 兼松ビル別館            | ■ 事A-12 ビッグス新宿ビル       | ■ 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-3 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-4 JPR武蔵小杉ビル      |
| ■ 事B-5 新横浜第二センタービル | ■ 事B-11 オリナスタワー       | ○ 商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア |
| ■ 事B-6 川口センタービル    | ■ 事B-12 東京建物横浜ビル      | ○ 商B-6 川崎ダイスビル        |
| ■ 事B-7 JPR上野イーストビル | ■ 事B-13 大宮プライムイースト    |                       |

**C 地方**



- |                   |                          |                 |                   |                     |
|-------------------|--------------------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| <b>大阪</b>         | ■ 事C-4 東京建物本町ビル          | ■ 事C-17 JPR堂島ビル | <b>仙台</b>         | ■ 事C-12 損保ジャパン仙台ビル  |
| ○ 商C-1 JPR梅田ロフトビル | ○ 商C-3 ベネトン心斎橋ビル         | ○ 商C-5 JPR茶屋町ビル | <b>新潟</b>         | ■ 事C-1 新潟駅南センタービル   |
| <b>福岡</b>         | ■ 事C-7 JPR博多ビル           | ■ 事C-14 天神121ビル | ■ 事C-18 JPR博多中央ビル | ■ 事C-20 薬院ビジネスガーデン  |
| <b>那覇</b>         | ■ 事C-9 JPR那覇ビル           |                 |                   |                     |
| <b>神戸</b>         | ○ 商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸 |                 | <b>名古屋</b>        | ■ 事C-19 JPR名古屋伏見ビル  |
|                   |                          |                 | <b>和歌山</b>        | ■ 事C-13 損保ジャパン和歌山ビル |

第26期取得物件

事A-25 芝大門センタービル(追加取得)

不動産市況が過熱するなか、機会を逃さず、既保有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

所在地：東京都港区芝大門一丁目10番11号  
 竣工年月：平成5年7月  
 構造：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  
 敷地面積：1,915.50㎡  
 延床面積：11,419.93㎡  
 不動産管理会社：安田不動産株式会社

2. 取引概要

取得先：個人  
 取得価格：800百万円  
 鑑定評価額：846百万円(平成26年7月1日現在)  
 取得日：平成26年7月30日

3. 収支想定

NOI利回り：4.7%

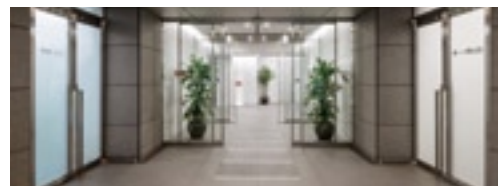
(注)本物件のNOI利回りは、取得時の賃料水準・稼働率等を前提とした年間の想定収支を、取得価格で除することで算定しています。



タイル貼りの落ち着いた外観



白を基調とした清潔感のある共用部



グレート感のある石貼りエントランス

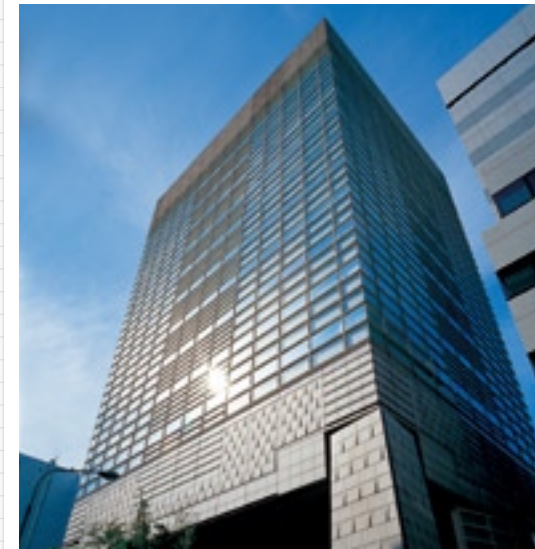


山手線徒歩圏内、3駅5路線利用可能な利便性の高い立地

第24期以前取得物件

A 東京都心

事A-1 兼松ビル



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

事A-2 兼松ビル別館



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

事A-3 JPR人形町ビル



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

事A-4 新麹町ビル



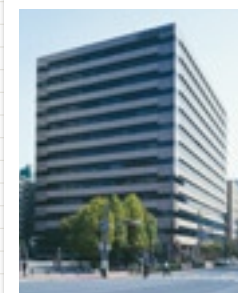
東京都千代田区麹町四丁目3番3  
 敷地面積：657.80㎡  
 延床面積：5,152.98㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付9階建  
 竣工年月：昭和59年10月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-5 JPRクレスト竹橋ビル



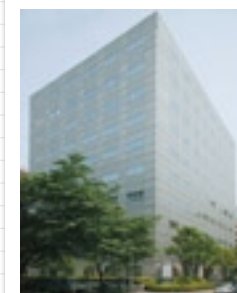
東京都千代田区神田錦町三丁目21番4ほか  
 敷地面積：636.90㎡  
 延床面積：4,790.68㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付9階建  
 竣工年月：平成11年9月  
 不動産管理会社：安田不動産株式会社

事A-6 MS芝浦ビル



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

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  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

## A 東京都心

### 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-9 JPR市ヶ谷ビル



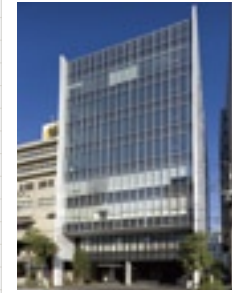
東京都千代田区九段南四丁目7番15号  
敷地面積：1,058.04㎡  
延床面積：5,888.82㎡  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根  
階数：地下1階付9階建  
竣工年月：平成元年3月  
不動産管理社：東京建物株式会社

### 事A-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㎡  
延床面積：176,607.89㎡  
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5階付54階建  
竣工年月：昭和54年10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

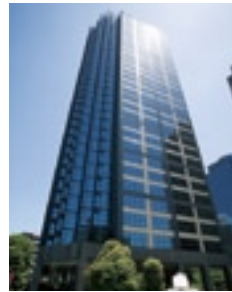
EDGE Green Building  
Silver  
2013

### 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-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-17 六番町ビル



東京都千代田区六番町2番9号  
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-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㎡  
延床面積：25,733.10㎡  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根  
階数：地下2階付14階建  
竣工年月：昭和60年4月  
不動産管理社：東京建物株式会社

EDGE Green Building  
Bronze  
2013

### 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-18 JPR原宿ビル



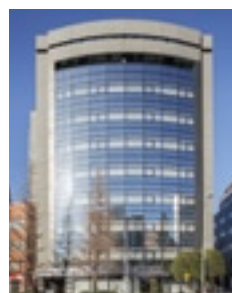
東京都渋谷区神宮前六丁目17番11号  
敷地面積：1,205.07㎡  
延床面積：6,466.94㎡  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根  
階数：地下1階付9階建  
竣工年月：平成元年3月  
不動産管理社：東京建物株式会社

### 事A-19 東京建物京橋ビル



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

### 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

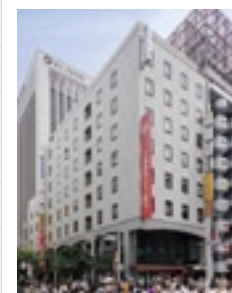
### 事A-20 JPR日本橋堀留ビル



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

EDGE Green Building  
Certified  
2013

### 事A-22 銀座三和ビル



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

A 東京都心 / B 東京周辺部

事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル

DBI Green Building  
Silver  
2013



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-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-1 JPR渋谷タワーレコードビル



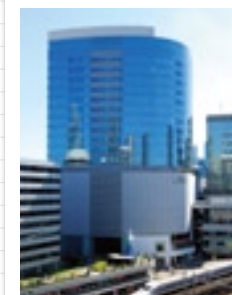
東京都渋谷区神南一丁目22番14号  
敷地面積：1,010.47㎡ 階数：地下3階付8階建  
延床面積：8,449.56㎡ 竣工年月：平成4年2月  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 不動産管理会社：東京建物株式会社

商A-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

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：安田不動産株式会社

事A-25 芝大門センタービル



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

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-2 JPR千葉ビル



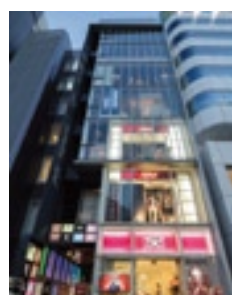
千葉県千葉市中央区新町1番7ほか  
敷地面積：1,382.35㎡  
延床面積：9,072.57㎡  
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下1階付13階建  
竣工年月：平成3年1月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

商A-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-3 JPR神宮前432



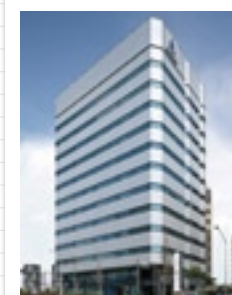
東京都渋谷区神宮前四丁目32番13号  
敷地面積：198.10㎡  
延床面積：1,066.81㎡  
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下1階付7階建  
竣工年月：平成18年2月  
不動産管理会社：ジョーンズラングラサル株式会社

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

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  
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ株式会社

**B** 東京周辺部 / **C** 地方

■ 事B-6 川口センタービル



埼玉県川口市本町四丁目1番8号  
敷地面積：4,524.61㎡  
延床面積：28,420.85㎡  
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下2階付15階建  
竣工年月：平成6年2月  
不動産管理社：野村不動産パートナーズ株式会社

■ 事B-7 JPR上野イーストビル



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



■ 事B-13 大宮プライムイースト



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

○ 商B-1 田無アスタ



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

■ 事B-8 立川ビジネスセンタービル



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

■ 事B-9 ライズアリーナビル



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

○ 商B-3 キュポ・ラ本館棟



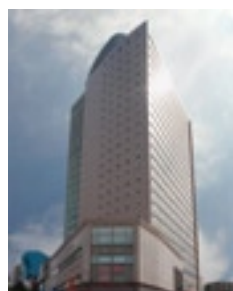
埼玉県川口市川口一丁目1番1号  
敷地面積：15,008.28㎡  
(再開発全体)  
延床面積：48,321.96㎡  
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ銅板葺  
階数：地下2階付10階建  
竣工年月：平成18年1月  
不動産管理社：東京建物株式会社

○ 商B-4 JPR武蔵小杉ビル



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

■ 事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー



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

■ 事B-11 オリナスタワー



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



○ 商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア



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

○ 商B-6 川崎ダイスビル



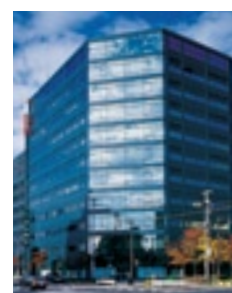
神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番3ほか  
敷地面積：4,475.45㎡  
延床面積：36,902.01㎡  
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下2階付11階建  
竣工年月：平成15年8月  
不動産管理社：東京建物株式会社

■ 事B-12 東京建物横浜ビル



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

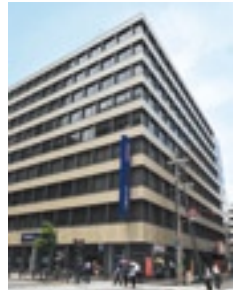
■ 事C-1 新潟駅南センタービル



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

C 地方

事C-4 東京建物本町ビル



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

事C-7 JPR博多ビル



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

事C-19 JPR名古屋伏見ビル



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

事C-20 薬院ビジネスガーデン



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

事C-9 JPR那覇ビル



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

事C-12 損保ジャパン仙台ビル



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

商C-3 ベネトン心斎橋ビル



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

事C-13 損保ジャパン和歌山ビル



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

事C-14 天神121ビル



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

商C-1 JPR梅田ロフトビル



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

商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸



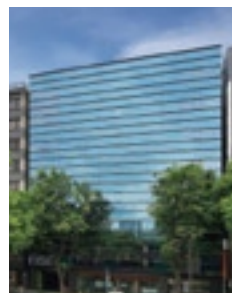
兵庫県神戸市中央区  
東川崎町一丁目2番2号  
敷地面積：3,994.47㎡  
延床面積：33,877.71㎡  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・  
鉄骨造陸屋根・  
ガラス板葺  
階数：地下2階付11階建  
竣工年月：平成6年6月  
不動産管理社：東京建物株式会社

事C-17 JPR堂島ビル



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

事C-18 JPR博多中央ビル



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

商C-5 JPR茶屋町ビル



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



## 8. 投資法人の仕組みと沿革

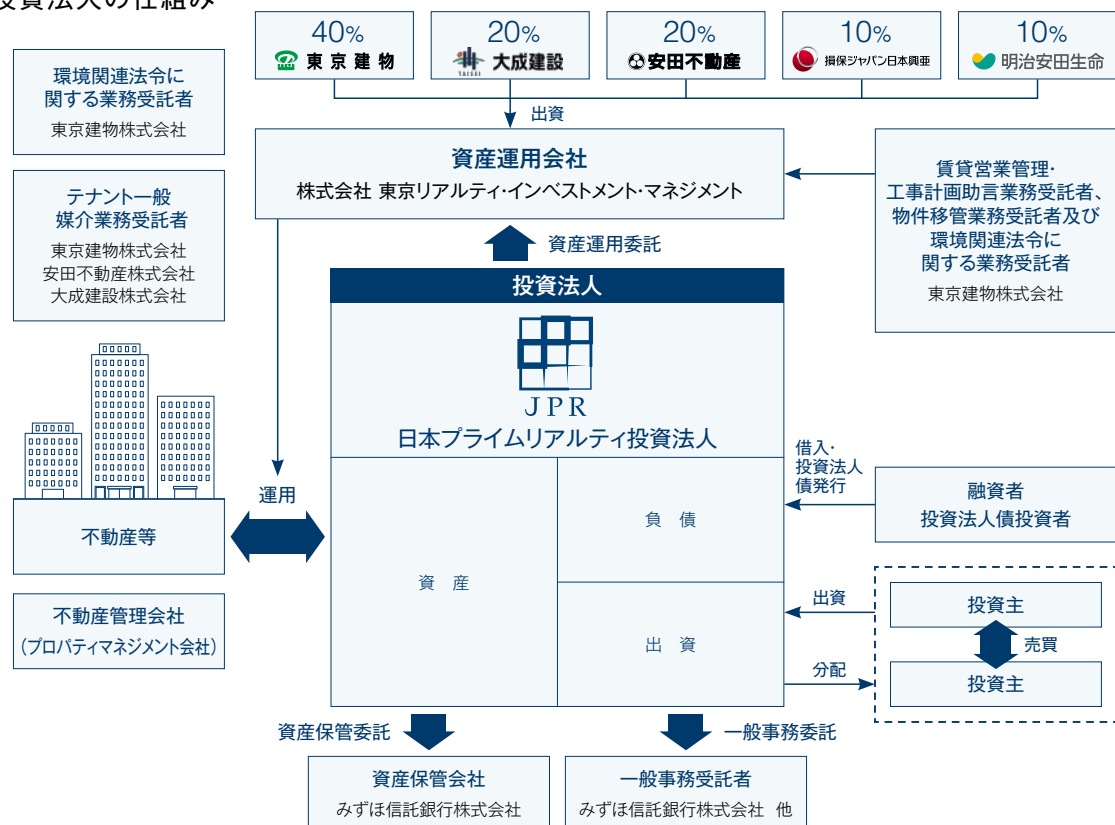
### 投資法人の目的及び基本的性格

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

### 沿革

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

### 投資法人の仕組み



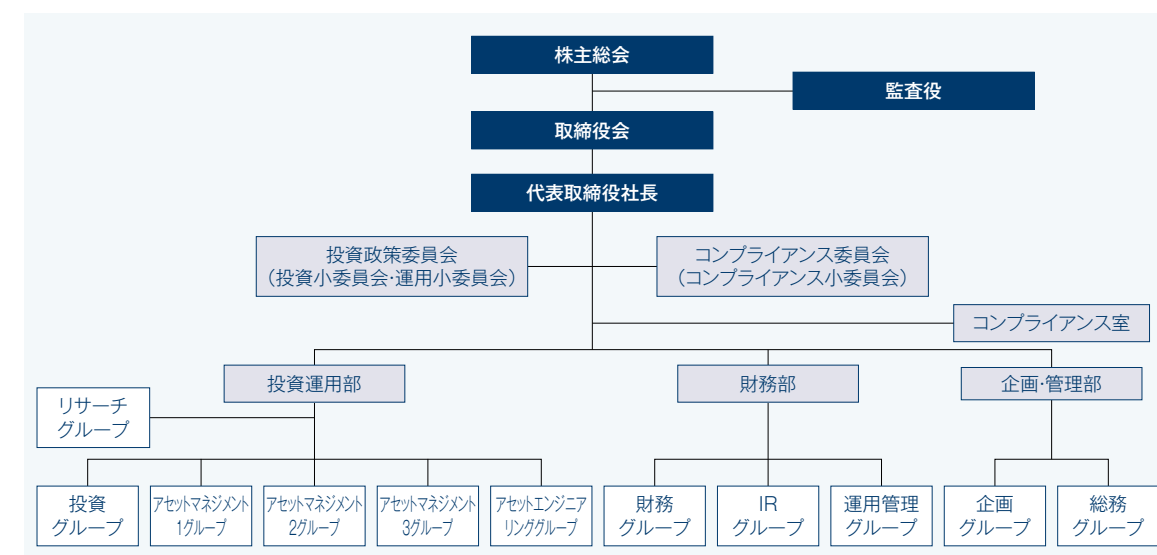
## 9. 資産運用会社の概要

### 概要

名称	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(略称: TRIM)
事業の内容	投資運用業
資本の額	3億5,000万円
株主構成(注1)	東京建物株式会社(40%) 大成建設株式会社(20%) 安田不動産株式会社(20%) 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21期	第22期	第23期	第24期	第25期
			自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日	自平成26年1月1日 至平成26年6月30日
業 績	営業収益	百万円	12,345	12,963	13,278	13,591	13,734
	うち賃貸事業収入	百万円	12,345	12,963	13,278	13,591	13,734
	営業費用	百万円	5,952	6,198	6,893	7,223	7,308
	うち賃貸事業費用	百万円	5,217	5,519	6,208	6,534	6,599
	営業利益	百万円	6,393	6,765	6,385	6,368	6,425
成 績	経常利益	百万円	4,597	5,026	4,975	4,899	5,073
	当期純利益	百万円	4,596	5,025	4,974	4,954	5,072
財 産 等 の 状 況	総資産額	百万円	396,017	401,984	409,715	413,974	414,104
	(対前期比)	%	(+9.8)	(+1.5)	(+1.9)	(+1.0)	(+0.0)
	有利子負債額	百万円	195,081	180,557	187,158	191,759	191,190
	純資産額	百万円	176,035	197,168	197,116	197,095	197,213
	(対前期比)	%	(+0.2)	(+12.0)	(△0.0)	(△0.0)	(+0.1)
1 分 配 金 当 等 の 状 況	出資総額	百万円	171,339	192,044	192,044	192,044	192,044
	分配総額	百万円	4,597	5,026	4,975	4,954	5,073
財 務 指 標	配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	発行済投資口数	口	715,000	825,000	825,000	825,000	825,000
	1口当たり純資産額	円	246,204	238,992	238,929	238,903	239,046
	1口当たり分配金	円	6,430	6,093	6,031	6,006	6,150
	利益分配金	円	6,430	6,093	6,031	6,006	6,150
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
	総資産経常利益率(注1)	%	1.2	1.3	1.2	1.2	1.2
	年換算(注10)	%	2.4	2.5	2.5	2.4	2.5
	純資産当期純利益率(注2)	%	2.6	2.7	2.5	2.5	2.6
	年換算(注10)	%	5.2	5.3	5.1	5.0	5.2
参 考 情 報	期首純資産額	百万円	175,640	176,035	197,168	197,116	197,095
	期末自己資本比率(注3)	%	44.5	49.0	48.1	47.6	47.6
	(対前期増減)	%	(△4.2)	(+4.6)	(△0.9)	(△0.5)	(+0.0)
	期末総資産有利子負債比率(注4)	%	49.3	44.9	45.7	46.3	46.2
	DSCR(注5)	倍	5.4	6.0	6.3	6.1	6.5
	金利償却前当期純利益(注6)	百万円	7,811	8,226	8,163	8,149	8,167
	支払利息	百万円	1,459	1,368	1,304	1,325	1,259
	賃貸NOI(注7)	百万円	8,882	9,275	8,953	8,925	8,968
	年換算NOI利回り(注9、10)	%	4.7	4.7	4.5	4.4	4.5
	賃貸NCF(注8)	百万円	8,271	8,595	8,359	8,080	8,287
年換算NCF利回り(注9、10)	%	4.4	4.4	4.2	4.0	4.1	
参 考 情 報	投資物件数(注11)		58	59	60	62	62
	テナント数		502	534	564	610	628
	総賃貸可能面積(注12)	m <sup>2</sup>	434,340.04	450,943.43	460,452.47	467,207.05	467,175.54
	稼働率	%	94.1	94.9	96.9	96.5	97.8

(注1) 経常利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 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21期: 3,809.8億円、第22期: 3,919.8億円、第23期: 3,986.4億円、第24期: 4,047.2億円、第25期: 4,047.2億円)  
(注10) 年換算賃貸NCF / 物件取得価格  
(注11) 年換算する場合において1年を365日とし、次の運用日数により年換算値を算出しています。  
第21期: 182日、第22期: 184日、第23期: 181日、第24期: 184日、第25期: 181日  
(注12) 新麹町ビル、福岡ビル、新宿スクエアタワー、ビッグス新宿ビル、新宿三丁目イーストビル、新横浜第二センタービル、立川ビジネスセンタービル及びJPR梅田フロントビルは複数回にわたって取得していますが、それぞれ1棟として物件数を計算しています。  
(注13) 総賃貸可能面積は、契約面積を記載しています。  
(注14) 財務指標上の比率の記載については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。(ただし、配当性向のみ小数第2位以下を切捨て)

## (2)当期の資産の運用の経過

### ①投資法人の主な経緯

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

### ②運用環境

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

### ＜オフィス賃貸市場＞

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

### ＜商業施設賃貸市場＞

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

### ＜不動産売買市場＞

良好な資金調達環境を背景にREITの新規上場や公募増資が相次ぎ、大型の取引案件も含め、取引量は拡大しました。ただし、スポンサーからの取得が目立ち、不動産売買マーケットにおける需給は、特に優良物件を中心に逼迫感が高まっている状況です。キャップレートの低下と賃貸収益の回復期待が相まって、一段の高値での価格形成がされており、地方案件への投資の動きも広がってきています。

### ③運用状況

#### ＜新規物件の取得＞

本投資法人は、主にポートフォリオ・クオリティの向上及び収益の安定化を目指し、地域分散、用途分散によるバランスに留意しつつ、東京エリアに所在するオフィスを中心に、商業施設及び地方オフィスについても投資検討を進めています。当期においては、都心オフィスビル、首都圏商業施設を中心に投資検討を進めたものの、取得を完了したものはありませんでした。この結果、平成26年6月末時点における保有資産残高は62物件、4,047億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は467,175m<sup>2</sup>、テナント数は628となりました。

#### ＜保有資産の運用管理＞

当期のオフィス賃貸市場は、東京エリアをはじめとして需給バランスの改善がさらに進んだことから、空室率は低下基調にあります。このようななか、本投資法人はポートフォリオ全体の収益及び稼働率の向上を目指し、プロパティ・マネジメント会社及び仲介会社と緊密な連携を図り、戦略的なリーシング活動による新規テナントの誘致及び既存テナントの満足度向上に努めました。その結果、期末稼働率は97.8%と前期末と比較して1.3ポイント向上し、更に高い水準を達成しました。

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

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

＜資金調達状況＞

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

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

当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

■発行体格付（当期末現在）

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

（注1）LTV：（借入金＋投資法人債）÷資産総額  
LTV算出の資産総額は、総資産額に本投資法人が保有する特定資産について期末評価額と期末帳簿価額との差額を加減して算出しています。  
（注2）長期固定金利比率：固定金利の長期有利子負債額÷全ての有利子負債額  
（注3）平均金利：全ての有利子負債について、当期末の金利を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。  
（注4）平均残存年数：全ての有利子負債について、当期末から返済期限までの残存期間を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(3)増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

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

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

(4)分配金等の実績

当期の分配金については、「投資法人に係る課税の特例」（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図し、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部を分配金に充当することとした結果、投資口1口当たりの分配金は6,150円となりました。

期別	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	
	自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日	自平成26年1月1日 至平成26年6月30日	
当期末処分利益総額	4,622,149千円	5,050,424千円	4,998,468千円	4,976,931千円	5,094,946千円	
利益留保額	24,699千円	23,699千円	22,893千円	21,981千円	21,196千円	
金銭の分配金総額	4,597,450千円	5,026,725千円	4,975,575千円	4,954,950千円	5,073,750千円	
(1口当たり分配金)	(6,430円)	(6,093円)	(6,031円)	(6,006円)	(6,150円)	
内訳	利益分配金総額	4,597,450千円	5,026,725千円	4,975,575千円	4,954,950千円	5,073,750千円
	(1口当たり利益分配金)	(6,430円)	(6,093円)	(6,031円)	(6,006円)	(6,150円)
訳	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、企業業績の回復に伴い、民間設備投資の増加が見込まれるほか、先進国経済の持ち直しに伴い、外需にも期待したいところです。雇用環境は堅調であり、所得の改善が持続すれば、景気的好循環のなかで個人消費も伸びていくものと思われます。他方、地政学的リスクを含む海外経済の変調が、依然として懸念材料になります。オフィス賃貸市況は、需給の改善が続くなか、物件による二極化が進展しつつ、全般的な市況は、当面、緩やかに回復していくものと思われます。なお、本投資法人においては、従来より、積極的なバリューアップ工事や、きめ細やかな管理対応などを通じて、テナント満足度の向上に注力してきたことから、市況回復の好影響を充分享受できるものと考えております。また、今後、物件収益の二極化が進展するであろうマーケットにおいては、不動産売買にあたって、物件収益の成長可能性の見極めがより重要になってまいります。異次元金融緩和の環境下において、キャップレートが低下してきている状況を考えると、中長期保有を前提とする不動産投資においては、厳選投資のスタンスを堅持していく必要があります。現状、REITは有力な買い手として位置づけられていますが、その資金調達力は、金利水準に大きく影響を受けることから、今後の動向については十分注視してまいります。

①新規物件の取得及び資産の入替え

今後も、ポートフォリオ・クオリティを向上させるとともに、市況回復期の成長力を高めるため、東京オフィスへの重点投資を継続する方針です。オフィス賃貸市場の回復に伴い、売買市場は取引利回り、期待利回りの水準の低下が見られ、不動産取引は拡大に向かいつつあり、売買マーケットへの物件供給が増えていくことが期待されます。また、東京オフィスに比べ高い利回りが期待できる商業施設及び地方オフィスについては、ポートフォリオ全体の収益の安定性を補完するため、一定水準の安定収益を維持できる優良物件に厳選投資します。検討にあたっては、綿密な市場調査、物件精査の下に価格交渉を行い、合理的な条件で新規物件を取得します。今後も本資産運用会社のスポンサーをはじめとして、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、増床及び賃料増額増定につなげ、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を視野に入れた条件提案及び意思決定の迅速化。
- ・物件収益の改善及びテナント満足度を企図した戦略的なバリューアップ工事。
- ・社会的要請の高い、省エネ・BCP等への対応強化。
- ・補助金制度を活用した省エネ改修。

(6)資金調達

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

(7)情報開示

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

(8)決算後に生じた重要な事実

無担保投資法人債の発行について

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

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

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

<参考情報>

資産の取得について

次の物件を取得しました。

<芝大門センタービル（追加取得）>

物件概要

- 所在地：東京都港区芝大門一丁目10番11号（住居表示）
- 所有形態：土地：所有権（一部共有）、建物：区分所有権
- 敷地面積：1,915.50㎡（持分対応275.78㎡）
- 延床面積：11,419.93㎡（区分所有権の面積1,021.20㎡）
- 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
- 竣工年月：平成5年7月
- テナント数：3
- 総賃貸可能面積：1,041.87㎡
- 総賃貸面積：1,041.87㎡
- 稼働率：100.0%

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

売買条件

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

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

2. 投資法人の概況

(1)出資の状況

	第21期 平成24年 6月30日現在	第22期 平成24年 12月31日現在	第23期 平成25年 6月30日現在	第24期 平成25年 12月31日現在	第25期 平成26年 6月30日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総数	715,000口	825,000口	825,000口	825,000口	825,000口
出資総額	171,339百万円	192,044百万円	192,044百万円	192,044百万円	192,044百万円
投資主数	14,148人	14,525人	13,965人	12,877人	12,425人

(2)投資口に関する事項

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

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総数に対する所有 投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-11	191,995	23.27
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11-3	51,936	6.29
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-12 晴海トリトンスクエアタワーZ	51,056	6.18
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	37,558	4.55
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9-9	29,300	3.55
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	3.03
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1-1	24,000	2.90
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 (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)	12,411	1.50
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)	10,850	1.31
メットライフ生命保険株式会社	東京都墨田区太平四丁目1-3	8,995	1.09
合 計		443,101	53.70

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

(3)役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額	所有投資口数(口)
執行役員	金子博人	金子博人法律事務所 代表弁護士	2,400千円	—
監督役員 (注1)	安田荘助	仰星監査法人 特別顧問 仰星税理士法人 代表社員 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	—	16,200千円	—

（注1）監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めて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投資法人債発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る報酬が含まれています。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(4)資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1)本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域区分等	第24期 平成25年12月31日現在		第25期 平成26年6月30日現在	
		保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心	80,654,243	19.5	79,506,311	19.2
	東京周辺部	61,805,008	14.9	61,416,499	14.8
	地方	21,873,507	5.3	21,724,252	5.2
信託不動産	東京都心	131,782,696	31.8	132,687,363	32.0
	東京周辺部	51,074,314	12.3	50,751,325	12.3
	地方	44,035,454	10.6	43,915,711	10.6
預金その他の資産	—	22,749,249 (—)	5.5 (—)	24,103,193 (—)	5.8 (—)
資産総額計	—	413,974,474 (391,225,225)	100.0 (94.5)	414,104,657 (390,001,463)	100.0 (94.2)

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

(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	11.8	事務所
オリナスタワー	29,083,531	23,987.40	22,596.64	94.2	7.1	事務所
新宿センタービル	22,130,353	8,863.98	8,413.81	94.9	3.3	事務所
ビッグス新宿ビル	15,641,001	15,216.93	15,031.08	98.8	3.8	事務所
JPR千駄ヶ谷ビル	15,136,585	6,177.74	6,177.74	100.0	2.1	事務所
兼松ビル	14,724,997	7,994.02	7,994.02	100.0	2.7	事務所
川崎ダイスビル	14,157,247	12,116.35	11,810.73	97.5	2.9	商業施設
JPR梅田ロフトビル	12,482,939	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	11,601,024	8,076.85	8,076.85	100.0	2.5	商業施設
薬院ビジネスガーデン	11,137,665	16,654.33	16,441.63	98.7	2.8	事務所
合計	184,483,604	128,709.35	126,164.25	98.0	41.8	

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

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

(3)組入資産明細

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

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注)
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目14番1号	信託受益権	14,724,997	11,700,000
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目17番5号	信託受益権	2,434,431	2,300,000
		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	1,961,322	2,290,000
		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	2,388,227	2,920,000
		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	3,372,581	2,730,000
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目13番23号	信託受益権	10,955,895	10,800,000
		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	2,665,517	2,750,000
		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	2,975,347	2,790,000
		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	5,255,191	4,650,000
		オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田二丁目17番1号	信託受益権	3,025,602	4,460,000
		新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿六丁目22番1号	信託受益権	8,725,677	7,486,000
		新宿スクエアタワー(第14期追加取得分)		不動産	176,583	
		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	15,641,001	13,600,000
		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	610,855	801,000
		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	22,130,353	12,900,000
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目12番3号	不動産	3,905,987	2,420,000
		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	1,791,727	1,750,000
		六番町ビル	東京都千代田区六番町2番9ほか	不動産	2,880,052	3,200,000
		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	8,752,339	7,060,000
		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	5,349,096	5,130,000
		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	4,999,746	6,020,000
		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	15,136,585	11,100,000
		銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	3,638,622	3,360,000
		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	38,700,000
		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	2,694,256	2,850,000
		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	3,435,878	3,820,000
		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	11,601,024	12,900,000
		JPR代官山	東京都渋谷区代官山町20番5号	不動産	2,191,311	1,520,000
		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	4,331,065	3,410,000
		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	2,695,286	2,560,000
		有楽町駅前ビルディング(有楽町イシア)	東京都千代田区有楽町二丁目7番1号	不動産	3,358,849	2,800,000
		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	4,485,373	6,180,000
		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	2,352,782	1,680,000
		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	2,607,560	2,380,000
		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	1,475,183	1,620,000
		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	7,126,777	7,310,000
		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	3,062,732	4,250,000
		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	778,523	
		立川ビジネスセンタービル(第11期追加取得分)		不動産	2,174,178	2,970,000
		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	5,476,636	6,560,000
		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	5,678,800	5,500,000
		オリナスタワー	東京都墨田区太平四丁目1番3号	不動産	29,083,531	33,700,000
		東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目5番10号	不動産	6,927,601	7,050,000
		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	6,187,934	6,480,000
		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	7,624,646	12,600,000
		キューボ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目1番1号	不動産	1,836,974	2,580,000
		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	7,176,043	5,310,000
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	3,955,296	4,030,000		
川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番3ほか	信託受益権	14,157,247	15,000,000		
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	1,744,389	2,270,000		
大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号		信託受益権	4,135,269	3,240,000		
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	3,105,242	2,650,000		
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	1,391,160	1,350,000		
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	2,281,062	3,300,000		
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	1,361,147	1,600,000		
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	2,221,916	2,110,000		
JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目1番23号	信託受益権	2,184,111	2,110,000		
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	1,855,104	1,620,000		
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	4,084,089	2,850,000		
薬院ビジネスガーデン	福岡県福岡市中央区薬院一丁目1番1号	不動産	11,137,665	11,600,000		
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	12,482,939	13,400,000		
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	5,171,221	4,450,000		
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	6,502,497	6,530,000		
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	5,982,146	4,830,000		
合計			390,001,463	379,917,000		

(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24期(自平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)				第25期(自平成26年1月1日 至 平成26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	9	95.0	377,432	2.8	9	100.0	353,349	2.6		
		兼松ビル別館	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
		JPR人形町ビル	4	100.0	84,418	0.6	4	100.0	88,117	0.6		
		新麹町ビル	14	91.1	105,072	0.8	14	91.7	100,233	0.7		
		JPRクレスト竹橋ビル	5	51.4	73,406	0.5	6	100.0	55,956	0.4		
		MS芝浦ビル	8	100.0	401,223	3.0	8	100.0	410,238	3.0		
		五反田ファーストビル	2	100.0	133,800	1.0	2	100.0	131,533	1.0		
		福岡ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
		福岡ビル(第7期追加取得分)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
		JPR市ヶ谷ビル	9	100.0	167,709	1.2	10	100.0	156,332	1.1		
		オーバルコート大崎マークウエスト	3	100.0	180,721	1.3	3	100.0	179,886	1.3		
		新宿スクエアタワー	25	97.4	197,237	1.5	25	97.4	193,278	1.4		
		新宿スクエアタワー(第14期追加取得分)	25	97.4	3,030	0.0	25	97.4	2,969	0.0		
		ビッグス新宿ビル	25	92.2	495,574	3.6	25	98.8	513,661	3.7		
		アクロス新川ビル・アネックス	3	84.0	42,315	0.3	4	100.0	32,665	0.2		
		新宿センタービル	30	90.3	439,630	3.2	30	94.9	456,379	3.3		
		南麻布ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
		品川キャナルビル	4	89.9	58,963	0.4	5	100.0	62,033	0.5		
		六番町ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
		JPR原宿ビル	9	100.0	221,247	1.6	9	100.0	223,848	1.6		
	東京建物京橋ビル	2	24.1	(注2)	(注2)	5	56.9	106,549	0.8			
	JPR日本橋堀留ビル	7	100.0	196,443	1.4	6	100.0	185,901	1.4			
	JPR千駄ヶ谷ビル	6	100.0	240,205	1.8	6	100.0	232,531	1.7			
	銀座三和ビル	8	100.0	117,738	0.9	8	100.0	116,800	0.9			
	大手町タワー(底地)	1	100.0	1,469,500	10.8	2	100.0	1,499,750	10.9			
	サイエンスプラザ・四番町プラザ	23	90.2	15,248	0.1	24	96.6	117,464	0.9			
	芝大門センタービル	7	100.0	18,884	0.1	7	100.0	135,801	1.0			
	JPR渋谷タワーレコードビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)			
	商業施設	JPR代官山	3	76.5	27,436	0.2	4	100.0	33,759	0.2		
		JPR神宮前432	6	86.6	69,446	0.5	5	63.7	56,691	0.4		
		新宿三丁目イーストビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
		有楽町駅前ビルディング(有楽町イシア)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
		東京周辺部	事務所	アルカイースト	5	93.1	254,835	1.9	5	93.1	253,455	1.8
				JPR千葉ビル	37	92.3	132,527	1.0	37	97.2	130,961	1.0
				JPR横浜日本大通ビル	13	100.0	130,576	1.0	13	100.0	130,085	0.9
				新横浜第二センタービル	16	91.4	96,388	0.7	16	91.4	95,311	0.7
				川口センタービル	42	93.8	363,219	2.7	44	96.8	385,080	2.8
				JPR上野イーストビル	8	100.0	171,976	1.3	8	100.0	178,099	1.3
	立川ビジネスセンタービル			18	100.0	62,952	0.5	19	100.0	53,759	0.4	
	立川ビジネスセンタービル(第11期追加取得分)			18	96.6	90,549	0.7	19	100.0	90,789	0.7	
ライズアリーナビル	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
ゆめおおおかオフィスタワー	34			95.4	322,397	2.4	35	91.2	321,427	2.3		
オリナスタワー	10		94.2	1,007,396	7.4	10	94.2	1,013,414	7.4			
東京建物横浜ビル	14		100.0	302,248	2.2	14	100.0	303,798	2.2			
大宮プライムイースト	4		100.0	268,678	2.0	4	100.0	265,914	1.9			
商業施設	田無アスタ		1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
	キュボ・ラボ棟		1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
	JPR武蔵小杉ビル		1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
	武蔵浦和ショッピングスクエア		3	100.0	129,361	1.0	3	100.0	128,573	0.9		
	川崎ダイスビル		29	98.7	487,108	3.6	28	97.5	485,210	3.5		
	新潟駅南センタービル		8	100.0	127,691	0.9	8	100.0	128,193	0.9		
	東京建物本町ビル		10	94.2	163,746	1.2	10	94.0	155,692	1.1		
	JPR博多ビル	33	97.7	145,963	1.1	37	85.3	109,828	0.8			
	JPR那覇ビル	20	95.3	85,023	0.6	22	100.0	85,957	0.6			
	地方	事務所	損保ジャパン仙台ビル	13	95.3	179,001	1.3	13	95.3	179,545	1.3	
損保ジャパン和歌山ビル			12	98.3	112,214	0.8	12	98.3	111,354	0.8		
天神121ビル			16	100.0	99,828	0.7	16	100.0	97,916	0.7		
JPR堂島ビル			8	88.8	97,804	0.7	8	100.0	112,408	0.8		
JPR博多中央ビル			5	87.3	79,215	0.6	6	100.0	75,059	0.5		
JPR名古屋伏見ビル		3	89.7	130,769	1.0	3	89.7	130,268	0.9			
薬院ビジネスガーデン		16	94.8	442,255	3.3	16	98.7	437,778	3.2			
商業施設		JPR梅田ロフトビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
		ベネトン心斎橋ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
		ハウジング・デザイン・センター神戸	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
	JPR茶屋町ビル	6	100.0	141,549	1.0	6	100.0	138,447	1.0			
	合計	610	96.5	13,591,659	100.0	628	97.8	13,734,191	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
MS芝浦ビル	東京都港区	空調改修工事(Ⅰ期)	自平成26年8月 至平成26年9月	196	-	-
損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市	空調改修工事(Ⅱ期)	自平成26年7月 至平成26年12月	103	-	-
新麹町ビル	東京都千代田区	空調改修工事(Ⅰ期)	自平成26年10月 至平成26年12月	85	-	-
福岡ビル	東京都中央区	空調改修工事(Ⅴ期)	自平成26年7月 至平成26年9月	50	-	-
MS芝浦ビル	東京都港区	OAフロア・タイルカーペット敷設工事	自平成26年7月 至平成26年8月	38	-	-
東京建物本町ビル	大阪府大阪市	4〜9階排水管更新工事	自平成26年7月 至平成26年10月	31	-	-
新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市	屋上キュービクル高圧機器更新工事(Ⅱ期)	自平成26年9月 至平成26年9月	20	-	-

### (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454百万円(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)
損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市	空調改修工事(Ⅰ期)	自平成26年3月 至平成26年6月	110
新宿センタービル	東京都新宿区	受変電設備改修工事(Ⅲ期)	自平成23年10月 至平成26年3月	89
新宿センタービル	東京都新宿区	乗用エレベーター更新工事(Ⅳ期)	自平成24年3月 至平成26年3月	71
福岡ビル	東京都中央区	空調改修工事(Ⅳ期)	自平成25年9月 至平成26年4月	44
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		365
合計				681

(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(10百万円)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21期	第22期	第23期	第24期	第25期
	自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日	自平成26年1月1日 至平成26年6月30日
当期首積立金残高	746百万円	799百万円	810百万円	816百万円	805百万円
当期積立額	410百万円	376百万円	376百万円	565百万円	591百万円
当期積立金取崩額	357百万円	365百万円	370百万円	576百万円	471百万円
次期繰越額	799百万円	810百万円	816百万円	805百万円	925百万円

## 5. 費用・負債の状況

### (1)運用等に係る費用明細

項目	第24期 自平成25年7月1日 至平成25年12月31日	第25期 自平成26年1月1日 至平成26年6月30日
(a)資産運用報酬(注)	473,242千円	478,665千円
固定報酬	75,000千円	75,000千円
インセンティブ報酬1	244,980千円	246,707千円
インセンティブ報酬2	153,262千円	156,957千円
(b)一般事務委託及び資産保管手数料	81,486千円	79,487千円
(c)役員報酬	6,600千円	6,600千円
(d)信託報酬	35,167千円	35,674千円
(e)その他営業費用	91,868千円	108,811千円
合計	688,364千円	709,239千円

(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24期:15,200千円)があります。

### (2)借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	農林中央金庫	平成25年12月5日	1,000	1,000	0.397%	平成26年12月5日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	株式会社八十二銀行	平成25年9月24日	1,000	1,000	0.464%	平成26年9月24日	期限一括		
	合計		2,000	2,000					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成21年6月26日	5,100	—	2.449%	平成26年6月27日	(注4)	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	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		
	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	1.178%	平成35年6月27日	期限一括		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年6月26日	4,253	—	2.390%	平成26年6月27日	(注5)		
	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	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21年6月29日	2,550	—	2.440%	平成26年6月27日	(注6)		
	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	1.033%	平成34年6月27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		
	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			

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年8月29日	5,000	5,000	1.184%	平成29年8月29日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	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	1,000	0.843%	平成27年6月26日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年6月26日	3,100	3,000	3.190%	平成31年6月27日	(注7)		
	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		
	株式会社損害保険ジャパン(注10)	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		
	株式会社損害保険ジャパン(注10)	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		
	明治安田生命保険相互会社	平成23年6月21日	3,736	3,670	1.800%	平成30年6月21日	(注8)		
	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		
	住友生命保険相互会社	平成20年6月4日	2,000	2,000	2.257%	平成27年6月4日	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	2,000	1.725%	平成27年3月26日	期限一括		
	大同生命保険株式会社	平成20年2月5日	1,000	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		
	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		
	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		
	株式会社東京都民銀行(注9)	平成24年3月30日	1,000	1,000	0.653%	平成27年9月30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			
株式会社横浜銀行(注9)	平成24年3月30日	1,000	1,000	0.653%	平成27年9月30日	期限一括			
株式会社みなと銀行(注9)	平成24年3月30日	800	800	0.653%	平成27年9月30日	期限一括			
株式会社山口銀行(注9)	平成24年3月30日	500	500	0.653%	平成27年9月30日	期限一括			
株式会社千葉興業銀行(注9)	平成24年3月30日	100	100	0.653%	平成27年9月30日	期限一括			
合計			133,259	132,690					

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数第4位以下を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれません。  
(注2) 短期借入金は変動金利による借入れです。長期借入金はシンジケートローン(注9)以外は固定金利による借入れです。  
(注3) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付帯費用を含みます。)、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。  
(注4) 平成21年12月25日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回100百万円を返済し、平成26年6月27日に5,100百万円を返済しました。  
(注5) 平成21年12月27日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回83百万円を返済し、平成26年6月27日に4,253百万円を返済しました。  
(注6) 平成21年12月25日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回50百万円を返済し、平成26年6月27日に2,550百万円を返済しました。  
(注7) 平成21年12月27日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回100百万円を返済し、平成31年6月27日に2,100百万円を返済します。  
(注8) 平成24年6月27日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回66百万円を返済し、平成30年6月21日に3,208百万円を返済します。  
(注9) 変動金利による借入れです。  
(注10) 株式会社損害保険ジャパンは、日本興亜損害保険株式会社との合併に伴い、平成26年9月1日付で損害保険ジャパン日本興亜株式会社に社名変更しています。

(3)投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要	
第3回無担保投資法人債	平成16年2月12日	5,000	—	2.32	平成26年2月12日	期限一括	物件取得及び 借入金の返済	(注1)	
第6回無担保投資法人債	平成16年11月4日	5,000	5,000	2.00	平成26年11月4日		借入金の 返済	(注2)	
第7回無担保投資法人債	平成18年12月14日	4,500	4,500	2.90	平成38年12月14日		借入金の 返済	(注3)	
第9回無担保投資法人債	平成19年7月23日	6,000	6,000	2.10	平成26年7月23日				
第11回無担保投資法人債	平成22年3月12日	6,000	6,000	1.68	平成27年3月12日		物件取得 投資法人 債の償還 及び借入 金の返済	(注3)	
第12回無担保投資法人債	平成22年5月21日	7,000	7,000	1.27	平成27年5月21日				
第13回無担保投資法人債	平成23年10月25日	7,000	7,000	0.95	平成28年10月25日		借入金の 返済	(注3)	
第14回無担保投資法人債	平成23年10月25日	2,000	2,000	1.34	平成30年10月25日				
第15回無担保投資法人債	平成24年11月22日	5,000	5,000	0.68	平成29年11月22日		借入金の 返済	(注3)	
第16回無担保投資法人債	平成24年11月22日	2,000	2,000	1.03	平成31年11月22日				
第17回無担保投資法人債	平成25年5月31日	5,000	5,000	0.65	平成30年5月31日		投資法人 債の償還	(注3)	
第18回無担保投資法人債	平成25年5月31日	2,000	2,000	1.46	平成35年5月31日				
第19回無担保投資法人債	平成26年2月5日	—	5,000	1.11	平成36年2月5日				
合計		56,500	56,500						

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

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

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

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

(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)	242,982千円	東京建物株式会社	208,014千円	85.6%
		安田不動産株式会社	12,202千円	5.0%
		大成有楽不動産株式会社	3,279千円	1.3%
外注委託費	525,916千円	東京建物株式会社	411,446千円	78.2%
		安田不動産株式会社	36,397千円	6.6%
テナント仲介手数料等	23,040千円	東京建物株式会社	892千円	3.9%
		安田不動産株式会社	821千円	3.6%
法人広告費	5,020千円	株式会社イー・ステート・オンライン	299千円	6.0%

(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 (15,800千円) 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	383,634千円
安田不動産株式会社	36,506千円
東京不動産管理株式会社	138,750千円
新宿センタービル管理株式会社	338,344千円
大成有楽不動産株式会社	318千円

(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16期 自平成21年7月1日 至平成21年12月31日	100	20	0.0
第17期 自平成22年1月1日 至平成22年6月30日	100	20	0.0
第18期 自平成22年7月1日 至平成22年12月31日	100	20	0.0
第19期 自平成23年1月1日 至平成23年6月30日	100	20	0.0
第20期 自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	100	20	0.0
第21期 自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	100	20	0.0
第22期 自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	100	20	0.0
第23期 自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	100	20	0.0
第24期 自平成25年7月1日 至平成25年12月31日	100	20	0.0
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

（注）期末保有総額は、取得価格を記載しています。

## 9. その他

### (1)お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち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26年1月17日	第19回無担保投資法人債発行に伴う一般事務の委託の件（注）	執行役員による第19回無担保投資法人債の発行決定を条件として、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、大和証券株式会社、SMBC日興証券株式会社及び株式会社みずほ銀行に本投資法人債に関わる事務を委託しました。

（注）平成25年4月25日に開催された役員会において、本投資法人債の発行に関する包括決議が承認されています。これに基づき、平成26年2月5日に第19回無担保投資法人債を発行しました。

### (2)その他

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

## 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成25年12月31日)	当期 (平成26年 6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,781,000	11,557,849
信託現金及び信託預金	11,856,805	11,517,632
営業未収入金	271,134	336,831
前払費用	189,193	140,576
その他	41,342	9,509
流動資産合計	22,139,475	23,562,400
固定資産		
有形固定資産		
建物	57,160,036	57,363,236
減価償却累計額	△ 9,805,723	△ 10,567,703
建物 (純額)	※1 47,354,313	※1 46,795,533
信託建物	82,586,390	83,036,800
減価償却累計額	△ 23,401,876	△ 24,402,931
信託建物 (純額)	59,184,514	58,633,868
構築物	44,971	45,366
減価償却累計額	△ 11,469	△ 12,774
構築物 (純額)	33,501	32,591
信託構築物	116,410	120,534
減価償却累計額	△ 57,188	△ 61,138
信託構築物 (純額)	59,222	59,395
機械及び装置	725,203	725,345
減価償却累計額	△ 314,764	△ 333,349
機械及び装置 (純額)	※1 410,438	※1 391,995
信託機械及び装置	1,576,395	1,583,846
減価償却累計額	△ 1,078,490	△ 1,118,278
信託機械及び装置 (純額)	497,905	465,568
工具、器具及び備品	46,995	50,301
減価償却累計額	△ 26,479	△ 28,524
工具、器具及び備品 (純額)	20,516	21,777
信託工具、器具及び備品	143,976	156,607
減価償却累計額	△ 90,068	△ 95,353
信託工具、器具及び備品 (純額)	53,907	61,254
土地	※1 111,638,476	※1 110,601,033
信託土地	167,095,445	168,132,889
建設仮勘定	80,888	9,527
有形固定資産合計	386,429,131	385,205,434
無形固定資産		
借地権	4,794,109	4,794,109
その他	4,166	3,585
無形固定資産合計	4,798,276	4,797,695
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	49,520	53,953
長期前払費用	379,617	296,996
投資その他の資産合計	429,137	350,950
固定資産合計	391,656,545	390,354,080
繰延資産		
投資法人債発行費	178,453	188,176
繰延資産合計	178,453	188,176
資産合計	413,974,474	414,104,657

(単位：千円)

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

## 損益計算書

(単位：千円)

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

## 投資主資本等変動計算書

前期 (自平成25年7月1日 至平成25年12月31日) (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	4,998,468	5,072,414	197,116,653	197,116,653
当期変動額						
剰余金の分配			△ 4,975,575	△ 4,975,575	△ 4,975,575	△ 4,975,575
当期純利益			4,954,038	4,954,038	4,954,038	4,954,038
当期変動額合計	—	—	△ 21,536	△ 21,536	△ 21,536	△ 21,536
当期末残高	192,044,238	73,946	4,976,931	5,050,878	197,095,116	197,095,116

当期 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)

(単位：千円)

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

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成25年7月1日 至平成25年12月31日）	当期 （自平成26年1月1日 至平成26年6月30日）																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～35年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～65年	構築物	10～35年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～35年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～65年	構築物	10～35年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年
建物	3～65年																	
構築物	10～35年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具、器具及び備品	3～20年																	
建物	3～65年																	
構築物	10～35年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具、器具及び備品	3～20年																	
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は2,709千円です。</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ありせん。</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"> <li>a 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>c 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <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"> <li>a 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>c 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>																

〔貸借対照表に関する注記〕

	前期（ご参考） （平成25年12月31日）	当期 （平成26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。</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>建物（純額）</td> <td>120,771</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置（純額）</td> <td>3,424</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>399,183</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>523,378</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>(単位：千円)</td> </tr> <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>		(単位：千円)	建物（純額）	120,771	機械及び装置（純額）	3,424	土地	399,183	合計	523,378		(単位：千円)	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。</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>建物（純額）</td> <td>118,902</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置（純額）</td> <td>3,253</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>399,183</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>521,339</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>(単位：千円)</td> </tr> <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>		(単位：千円)	建物（純額）	118,902	機械及び装置（純額）	3,253	土地	399,183	合計	521,339		(単位：千円)	預り敷金及び保証金	15,536	合計	15,536
	(単位：千円)																																	
建物（純額）	120,771																																	
機械及び装置（純額）	3,424																																	
土地	399,183																																	
合計	523,378																																	
	(単位：千円)																																	
預り敷金及び保証金	15,536																																	
合計	15,536																																	
	(単位：千円)																																	
建物（純額）	118,902																																	
機械及び装置（純額）	3,253																																	
土地	399,183																																	
合計	521,339																																	
	(単位：千円)																																	
預り敷金及び保証金	15,536																																	
合計	15,536																																	
2. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>借入極度額</td> <td>28,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td>28,000,000千円</td> </tr> </table>	借入極度額	28,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	28,000,000千円	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>借入極度額</td> <td>28,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td>28,000,000千円</td> </tr> </table>	借入極度額	28,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	28,000,000千円																				
借入極度額	28,000,000千円																																	
当期末借入残高	—																																	
当期末未使用残高	28,000,000千円																																	
借入極度額	28,000,000千円																																	
当期末借入残高	—																																	
当期末未使用残高	28,000,000千円																																	
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																																

## 〔損益計算書に関する注記〕

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

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成25年7月1日 至平成25年12月31日）		当期 （自平成26年1月1日 至平成26年6月30日）	
	発行可能投資口の総口数 及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数 発行済投資口数	5,000,000口 825,000口	発行可能投資口の総口数 発行済投資口数

## 〔税効果会計に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成25年7月1日 至平成25年12月31日）		当期 （自平成26年1月1日 至平成26年6月30日）	
	1. 法定実効税率と税効果 会計適用後の法人税等 の負担率との差異の原 因となった主な項目別 の内訳	法定実効税率 (調整)	36.59%	法定実効税率 (調整)
	支払分配金の損金算入額 その他	△ 36.59% 0.01%	支払分配金の損金算入額 その他	△ 36.59% 0.01%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%

## 〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成25年7月1日 至平成25年12月31日）	当期 （自平成26年1月1日 至平成26年6月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成25年7月1日 至 平成25年12月31日）	当期 （自平成26年1月1日 至 平成26年6月30日）																																																																
<p>1.金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1)金融商品に対する取組方針 本投資法人では、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指すため、資金運用方針として、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせることに留意しています。 デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 本資産運用会社では、JPR運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。 預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。 借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもありえます。</p> <p>2.金融商品の時価等に関する事項 平成25年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注3参照） （単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額 (注1)</th> <th>時価 (注1)</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)現金及び預金</td> <td>9,781,000</td> <td>9,781,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>11,856,805</td> <td>11,856,805</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3)短期借入金</td> <td>(2,000,000)</td> <td>(2,000,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(12,235,000)</td> <td>(12,370,436)</td> <td>135,436</td> </tr> <tr> <td>(5)1年内償還予定の投資法人債</td> <td>(16,000,000)</td> <td>(16,204,932)</td> <td>204,932</td> </tr> <tr> <td>(6)投資法人債</td> <td>(40,500,000)</td> <td>(41,537,700)</td> <td>1,037,700</td> </tr> <tr> <td>(7)長期借入金</td> <td>(121,024,000)</td> <td>(122,963,250)</td> <td>1,939,250</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額	(1)現金及び預金	9,781,000	9,781,000	—	(2)信託現金及び信託預金	11,856,805	11,856,805	—	(3)短期借入金	(2,000,000)	(2,000,000)	—	(4)1年内返済予定の長期借入金	(12,235,000)	(12,370,436)	135,436	(5)1年内償還予定の投資法人債	(16,000,000)	(16,204,932)	204,932	(6)投資法人債	(40,500,000)	(41,537,700)	1,037,700	(7)長期借入金	(121,024,000)	(122,963,250)	1,939,250	<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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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>11,557,849</td> <td>11,557,849</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>11,517,632</td> <td>11,517,632</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3)短期借入金</td> <td>(2,000,000)</td> <td>(2,000,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(6,332,000)</td> <td>(6,409,432)</td> <td>77,432</td> </tr> <tr> <td>(5)1年内償還予定の投資法人債</td> <td>(24,000,000)</td> <td>(24,231,152)</td> <td>231,152</td> </tr> <tr> <td>(6)投資法人債</td> <td>(32,500,000)</td> <td>(33,577,888)</td> <td>1,077,888</td> </tr> <tr> <td>(7)長期借入金</td> <td>(126,358,000)</td> <td>(128,680,083)</td> <td>2,322,083</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額	(1)現金及び預金	11,557,849	11,557,849	—	(2)信託現金及び信託預金	11,517,632	11,517,632	—	(3)短期借入金	(2,000,000)	(2,000,000)	—	(4)1年内返済予定の長期借入金	(6,332,000)	(6,409,432)	77,432	(5)1年内償還予定の投資法人債	(24,000,000)	(24,231,152)	231,152	(6)投資法人債	(32,500,000)	(33,577,888)	1,077,888	(7)長期借入金	(126,358,000)	(128,680,083)	2,322,083
	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額																																																														
(1)現金及び預金	9,781,000	9,781,000	—																																																														
(2)信託現金及び信託預金	11,856,805	11,856,805	—																																																														
(3)短期借入金	(2,000,000)	(2,000,000)	—																																																														
(4)1年内返済予定の長期借入金	(12,235,000)	(12,370,436)	135,436																																																														
(5)1年内償還予定の投資法人債	(16,000,000)	(16,204,932)	204,932																																																														
(6)投資法人債	(40,500,000)	(41,537,700)	1,037,700																																																														
(7)長期借入金	(121,024,000)	(122,963,250)	1,939,250																																																														
	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額																																																														
(1)現金及び預金	11,557,849	11,557,849	—																																																														
(2)信託現金及び信託預金	11,517,632	11,517,632	—																																																														
(3)短期借入金	(2,000,000)	(2,000,000)	—																																																														
(4)1年内返済予定の長期借入金	(6,332,000)	(6,409,432)	77,432																																																														
(5)1年内償還予定の投資法人債	(24,000,000)	(24,231,152)	231,152																																																														
(6)投資法人債	(32,500,000)	(33,577,888)	1,077,888																																																														
(7)長期借入金	(126,358,000)	(128,680,083)	2,322,083																																																														

前期（ご参考） （自平成25年7月1日 至 平成25年12月31日）	当期 （自平成26年1月1日 至 平成26年6月30日）																																																																																																																												
<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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td>7,553,159</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>12,342,195</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>9,781,000</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>11,856,805</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注5) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>2,000,000</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>16,000,000</td> <td>13,000,000</td> <td>7,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>12,235,000</td> <td>19,732,000</td> <td>17,332,000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>5,000,000</td> <td>7,000,000</td> <td>8,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>31,632,000</td> <td>16,408,000</td> <td>35,920,000</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	7,553,159	信託預り敷金及び保証金	12,342,195		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	現金及び預金	9,781,000	—	—	信託現金及び信託預金	11,856,805	—	—		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	現金及び預金	—	—	—	信託現金及び信託預金	—	—	—		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	短期借入金	2,000,000	—	—	投資法人債	16,000,000	13,000,000	7,000,000	長期借入金	12,235,000	19,732,000	17,332,000		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	短期借入金	—	—	—	投資法人債	5,000,000	7,000,000	8,500,000	長期借入金	31,632,000	16,408,000	35,920,000	<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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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>7,624,960</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>12,508,179</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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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>11,557,849</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>11,517,632</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注5) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>2,000,000</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>24,000,000</td> <td>—</td> <td>7,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>6,332,000</td> <td>26,732,000</td> <td>23,732,000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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>10,000,000</td> <td>2,000,000</td> <td>13,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>20,374,000</td> <td>17,200,000</td> <td>38,320,000</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	7,624,960	信託預り敷金及び保証金	12,508,179		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	現金及び預金	11,557,849	—	—	信託現金及び信託預金	11,517,632	—	—		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	現金及び預金	—	—	—	信託現金及び信託預金	—	—	—		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	短期借入金	2,000,000	—	—	投資法人債	24,000,000	—	7,000,000	長期借入金	6,332,000	26,732,000	23,732,000		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	10,000,000	2,000,000	13,500,000	長期借入金	20,374,000	17,200,000	38,320,000
	貸借対照表計上額																																																																																																																												
預り敷金及び保証金	7,553,159																																																																																																																												
信託預り敷金及び保証金	12,342,195																																																																																																																												
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																																																										
現金及び預金	9,781,000	—	—																																																																																																																										
信託現金及び信託預金	11,856,805	—	—																																																																																																																										
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																																																																																																										
現金及び預金	—	—	—																																																																																																																										
信託現金及び信託預金	—	—	—																																																																																																																										
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																																																										
短期借入金	2,000,000	—	—																																																																																																																										
投資法人債	16,000,000	13,000,000	7,000,000																																																																																																																										
長期借入金	12,235,000	19,732,000	17,332,000																																																																																																																										
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																																																																																																										
短期借入金	—	—	—																																																																																																																										
投資法人債	5,000,000	7,000,000	8,500,000																																																																																																																										
長期借入金	31,632,000	16,408,000	35,920,000																																																																																																																										
	貸借対照表計上額																																																																																																																												
預り敷金及び保証金	7,624,960																																																																																																																												
信託預り敷金及び保証金	12,508,179																																																																																																																												
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																																																										
現金及び預金	11,557,849	—	—																																																																																																																										
信託現金及び信託預金	11,517,632	—	—																																																																																																																										
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																																																																																																										
現金及び預金	—	—	—																																																																																																																										
信託現金及び信託預金	—	—	—																																																																																																																										
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																																																										
短期借入金	2,000,000	—	—																																																																																																																										
投資法人債	24,000,000	—	7,000,000																																																																																																																										
長期借入金	6,332,000	26,732,000	23,732,000																																																																																																																										
	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	10,000,000	2,000,000	13,500,000																																																																																																																										
長期借入金	20,374,000	17,200,000	38,320,000																																																																																																																										

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日）				当期 （自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日）			
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	
386,086,796	5,138,428	391,225,225	376,995,000	391,225,225	△ 1,223,761	390,001,463	379,917,000
(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額はサイエンスプラザ・四番町プラザ（2,700,337千円）及び芝大門センタービル（3,449,233千円）の取得によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。 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、主な減少額は減価償却費（1,834,057千円）の計上によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。			

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 平成25年7月1日 至 平成25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	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。

当期（自 平成26年1月1日 至 平成26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	624

(注) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日）		当期 （自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日）	
1口当たり純資産額	238,903円	1口当たり純資産額	239,046円
1口当たり当期純利益	6,004円	1口当たり当期純利益	6,149円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

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

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日）		当期 （自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日）	
無担保投資法人債の発行について 平成25年4月25日に開催した役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、平成26年1月28日に以下のとおり決定し、平成26年2月5日に払込が完了しました。		無担保投資法人債の発行について 平成26年4月24日に開催した役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、平成26年7月11日に以下のとおり決定し、平成26年7月22日に払込が完了しました。	
投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人 第19回無担保投資法人債（特定投資法人債間 限定同順位特約付）	投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人 第20回無担保投資法人債（特定投資法人債間 限定同順位特約付）
投資法人債の総額	50億円	投資法人債の総額	20億円
利率	年1.11%	利率	年0.303%
担保	無担保・無保証	担保	無担保・無保証
申込期間	平成26年1月28日	申込期間	平成26年7月11日
払込期日	平成26年2月5日	払込期日	平成26年7月22日
発行価額	額面100円につき金100円	発行価額	額面100円につき金100円
償還方法、償還期限	平成36年2月5日にその総額を償還。 買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が 別途定める場合を除き、いつでも可能。	償還方法、償還期限	平成31年7月22日にその総額を償還。 買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が 別途定める場合を除き、いつでも可能。
資金使途	投資法人債の償還資金	資金使途	投資法人債の償還資金
投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人 第21回無担保投資法人債（特定投資法人債間 限定同順位特約付）	投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人 第21回無担保投資法人債（特定投資法人債間 限定同順位特約付）
投資法人債の総額	40億円	投資法人債の総額	40億円
利率	年1.278%	利率	年1.278%
担保	無担保・無保証	担保	無担保・無保証
申込期間	平成26年7月11日	申込期間	平成26年7月11日
払込期日	平成26年7月22日	払込期日	平成26年7月22日
発行価額	額面100円につき金100円	発行価額	額面100円につき金100円
償還方法、償還期限	平成38年7月22日にその総額を償還。 買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が 別途定める場合を除き、いつでも可能。	償還方法、償還期限	平成38年7月22日にその総額を償還。 買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が 別途定める場合を除き、いつでも可能。
資金使途	投資法人債の償還資金	資金使途	投資法人債の償還資金

## 金銭の分配に係る計算書



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

## 独立監査人の監査報告書

平成26年8月12日

日本プライムリアルティ投資法人  
役員会 御中

## 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 原田昌平   
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 向井誠   
業務執行社員

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26年1月1日から平成26年6月30日までの第25期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

## 計算書類等に対する経営者の責任

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

## 監査人の責任

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

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

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

## 監査意見

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

## 利害関係

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

以上



## キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期(ご参考) (自平成25年7月1日 至平成25年12月31日)	当期 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,954,643	5,073,570
減価償却費	1,869,541	1,834,573
投資法人債発行費償却	27,341	28,409
受取利息	△ 2,084	△ 2,183
支払利息	1,325,940	1,259,478
営業未収入金の増減額(△は増加)	50,323	△ 65,696
前払費用の増減額(△は増加)	△ 43,784	48,616
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 61,827	151,017
未払金の増減額(△は減少)	△ 7,844	△ 922
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 17,388	134,962
前受金の増減額(△は減少)	△ 68,825	167,781
その他	13,863	90,066
小計	8,039,898	8,719,673
利息の受取額	2,084	2,183
利息の支払額	△ 1,319,821	△ 1,289,939
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△ 619	△ 625
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,721,541	7,431,292
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△ 359,383	△ 237,814
信託有形固定資産の取得による支出	△ 6,712,299	△ 353,419
差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△ 2,067
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 667,534	△ 51,612
預り敷金及び保証金の受入による収入	189,216	208,409
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 248,327	△ 241,336
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	666,105	246,435
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 7,132,223	△ 431,404
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,000,000	—
長期借入れによる収入	21,000,000	11,500,000
長期借入金の返済による支出	△ 18,399,000	△ 12,069,000
投資法人債の発行による収入	—	4,961,866
投資法人債の償還による支出	—	△ 5,000,000
分配金の支払額	△ 4,973,428	△ 4,955,077
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 372,428	△ 5,562,210
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 783,110	1,437,676
現金及び現金同等物の期首残高	22,420,916	21,637,805
現金及び現金同等物の期末残高	21,637,805	23,075,482

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

## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

	前期(ご参考) (自平成25年7月1日 至平成25年12月31日)	当期 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

	前期(ご参考) (自平成25年7月1日 至平成25年12月31日)	当期 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成25年12月31日) 現金及び預金 9,781,000千円 信託現金及び信託預金 11,856,805千円 現金及び現金同等物 21,637,805千円	(平成26年6月30日) 現金及び預金 11,557,849千円 信託現金及び信託預金 11,517,632千円 現金及び現金同等物 23,075,482千円

投資口価格の状況 (平成26年6月30日現在)

時価総額: 2,998億円

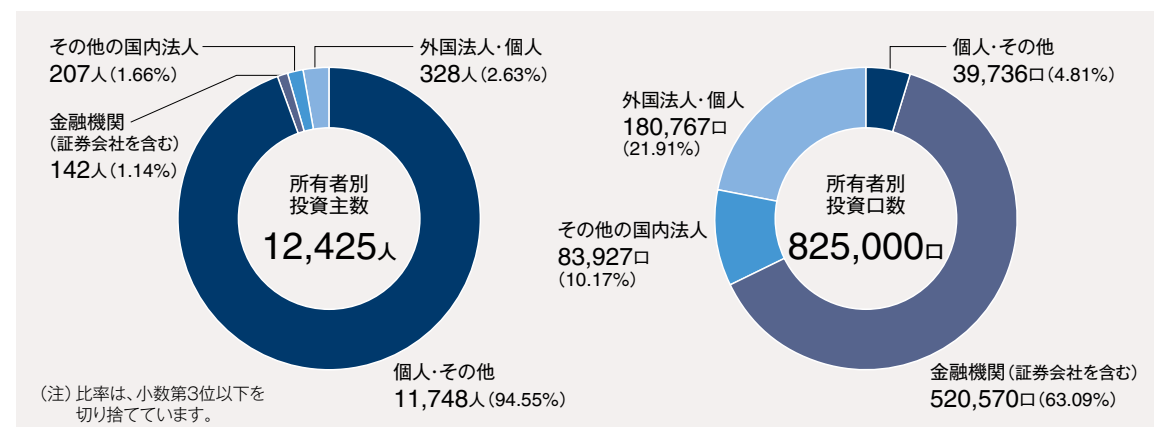
上場来高値(取引値): 564,000円(平成19年5月7日)

期末投資口価格: 363,500円

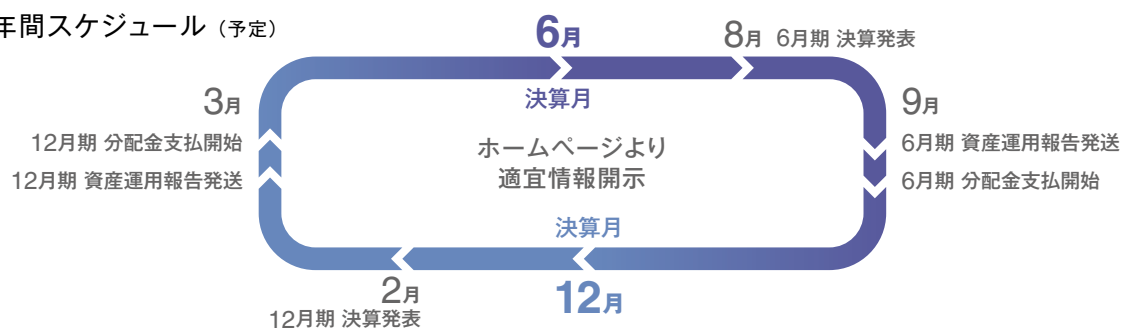
上場来安値(取引値): 130,300円(平成20年10月28日)



投資主構成 (平成26年6月30日現在)



年間スケジュール (予定)



ホームページのご紹介

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

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

TOPページ



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

JPRが投資する物件



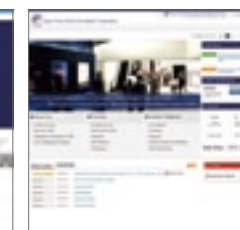
物件紹介ムービー



決算説明会動画配信



英文サイト



個人投資家の皆様へ



## 上場株式等の配当等に係る税金に関するご案内

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

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

	平成26年1月1日から 平成49年12月31日まで	平成50年1月1日から
所得税	15%	15%
復興特別所得税	0.315%	—
住民税	5%	5%
合計	20.315%	20%

- 法人に対しては住民税が徴収されません。
- 本ご案内は、上場株式等の配当等に係る税金について一般的な情報をご提供するためのものであり、本ご案内の内容が当てはまらない場合もございます。詳細につきましては、最寄の税務署、税理士等にお問い合わせください。
- 本ご案内は、平成26年7月時点の情報をもとに作成しております。

## 投資主メモ

決算期：毎年6月30日・毎年12月31日

投資主総会：2年に1回以上開催

同基準日：本投資法人規約に定める日

分配金受領基準日：毎年6月30日・毎年12月31日

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

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

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

(電話お問い合わせ先) ☎0120-288-324

上場金融商品取引所：東京証券取引所(銘柄コード:8955)

### 住所変更等手続きについて

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

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

### 分配金について

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

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

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