

平成 24 年 12 月期 決算短信 (REIT)

平成 25 年 2 月 14 日

不動産投資信託証券発行者名 日本プライムリアルティ投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8955 URL <http://www.jpr-reit.co.jp/>
 代表者 執行役員 金子 博人
 資産運用会社名 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
 代表者 代表取締役社長 大久保 聡
 問合せ先責任者 取締役財務部長 栄田 聡 TEL 03-3231-1051

有価証券報告書提出予定日 平成 25 年 3 月 26 日 分配金支払開始予定日 平成 25 年 3 月 11 日

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

1. 平成 24 年 12 月期の運用、資産の状況 (平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満切捨て、%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年12月期	12,963	(5.0)	6,765	(5.8)	5,026	(9.3)	5,025	(9.3)
24年6月期	12,345	(4.9)	6,393	(10.9)	4,597	(9.4)	4,596	(9.4)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
24年12月期	6,233	2.7	1.3	38.8
24年6月期	6,428	2.6	1.2	37.2

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
24年12月期	6,093	5,026	0	0	100.0	2.5
24年6月期	6,430	4,597	0	0	100.0	2.6

(注1) 配当性向は小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(注2) 平成 24 年 12 月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。
 配当性向 = 分配金総額 ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
24年12月期	401,984	197,168	49.0	238,992
24年6月期	396,017	176,035	44.5	246,204

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
24年12月期	6,612	△12,709	1,435	19,998
24年6月期	6,873	△36,868	27,875	24,660

2. 平成25年6月期の運用状況の予想（平成25年1月1日～平成25年6月30日）

（金額は百万円未満切捨て、%表示は対前期増減比）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
25年6月期	13,017	(0.4)	6,193	(△8.4)	4,786	(△4.8)	4,785	(△4.8)	5,800	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成25年6月期） 5,800円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|---------|----------|--------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 24年12月期 | 825,000口 | 24年6月期 | 715,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 24年12月期 | 0口 | 24年6月期 | 0口 |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、18ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

平成25年6月期の運用状況の予想数値は、6ページ記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。また、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

最近の有価証券報告書（平成24年9月26日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため記載を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成24年9月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため記載を省略します。

（2）運用状況

A. 当期の概況

① 投資法人の主な経緯

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

② 運用環境

当期における国内景気は、東日本大震災の復興需要に下支えされつつも、エコカー補助金終了に伴う個人消費の低迷、米国経済の回復の遅れ、中国経済の失速などによる外需の低迷により、通期としてはマイナス成長で推移しました。特に外需に関しては、円高、尖閣諸島問題等の要因も重なり、大幅な悪化となりました。

<オフィス賃貸市場>

東京23区のオフィス市況については、国内景気の悪化に加え前期に大規模物件の竣工が集中したため空室率の上昇が懸念されましたが、一方で、BCP対応や賃料調整が進んだことにより立地改善や統合移転を中心とする新規需要が比較的堅調に推移し、空室率はほぼ横ばいの状況を維持しました。また、新規供給が一服したことから、オフィス賃貸市況の改善期待が徐々に醸成されつつある状況であります。

地方都市においては、新規供給が一旦落ち着いているため、エリアによっては相対的に安定した市況に向かいつつありますが、空室率は高止まりした状態のまま、賃料水準についても弱含みの傾向は続いています。

<商業施設賃貸市場>

景気の悪化に伴い所得の伸びは期待しにくい状況であることから、消費マインドは弱含みで推移しました。銀座、新宿等の好立地な都市型商業施設では、金融危機以降、賃料調整等が進んだ結果、ほぼ底打ちの状況にあるものと思われます。

<不動産売買市場>

資金調達環境は緩和的に推移しており、投資家の投資意欲もリーマンショック前の水準に近づいてきていることから、不動産売買市場が活性化する条件が揃いつつありますが、売主側と買主側の価格目線はまだ乖離しており、優良物件を取得する際はスポンサー・パイプラインを活用した事例が目立ちます。賃貸市場の回復期待に伴い、価格目線のギャップが縮まる兆しもあります。

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、東京オフィスビルを中心に、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、「薬院ビジネスガーデン」（取得価格 109 億円）を取得し、この結果、平成 24 年 12 月末時点における保有資産残高は 59 物件、3,919 億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は 450,943 m²、テナント数は 534 となりました。

＜保有資産の運用管理＞

全国的に、コスト削減や立地改善を目的とした拠点集約、統合移転が進み、新規需要につながるテナントの動きは活性化しているものの、テナント移転によるいわゆる「2 次空室」の影響もあり、厳しい市場環境が継続しています。

このようななか、本投資法人は稼働率の維持・向上を目指した運営管理方針を掲げ、東京建物株式会社を中心とした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り新規テナントの誘致に努めた結果、都心のオフィスを中心に新規誘致が成功し、期末稼働率（94.9%）は前期末（94.1%）比で 0.8 ポイントの上昇となりました。

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

（注 1）ビルの環境性能に加えて、防災や防犯、不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（「Green Building」）の普及促進を目的として、時代の要請に応える優れた不動産を選定する、株式会社日本政策投資銀行による認証

（注 2）Global Real Estate Sustainability Benchmark の略で、欧州の年金アセットマネジャーなど世界の 20 以上の団体が構成される同名のグループが実施する調査に基づく、不動産会社、REIT や不動産私募ファンドについて、環境や社会性の観点からサステナビリティ（持続可能性）を分析・評価するためのベンチマーク

＜資金調達の状況＞

本投資法人は、当期において、投資口の追加発行（詳細は後記「（9）発行済投資口の総口数の増減」をご参照下さい。）により、207 億円を調達し、借入余力の拡大と財務基盤の強化を図りました。また、資産規模拡大にあたり、機動的な借入れを行うとともに、金利変動リスクの回避を意図し、返済・償還期限の分散等に留意しながら、無担保投資法人債の発行及び借入れにより、長期固定金利の資金を調達し、更なる財務面での安定化を図りました。

この結果、当期末の借入金残高は 1,310 億円、無担保投資法人債の残高は 495 億円となりました。全有利子負債の当期末平均金利（注 1）は 1.5%、有利子負債比率（注 2）は 48.5%、期末総資産有利子負債比率（注 3）は 44.9%となっています。

このうち、返済・償還期限が 1 年超の長期有利子負債については、有利子負債合計の 83.0%であり、平均残存年数（注 4）は 3.9 年となっています。なお、返済・償還期限が 1 年以内の長期有利子負債残高は 306 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
ムーディーズ・ジャパン株式会社（Moody's）	A3（ネガティブ）（注5）

（注1）当期末平均金利：当期末現在の金利を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。

（注2）有利子負債比率（%）：有利子負債額÷（有利子負債額+出資総額）×100（出資総額：1,920億円）

（注3）期末総資産有利子負債比率（%）：有利子負債額÷期末総資産額×100（当期末総資産額：4,019億円）

（注4）長期有利子負債の平均残存年数：返済までの期間が1年超の長期有利子負債について、当期末から返済期限までの残存期間を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。

（注5）平成25年2月4日、格付見直し（アウトルック）が「ネガティブ」から「安定的」に変更されました。

④ 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益12,963百万円、経常利益5,026百万円、当期純利益5,025百万円となりました。当期の分配金については、「投資法人に係る課税の特例」（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図し、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部を分配金に充当することとした結果、投資口1口当たりの分配金は6,093円となりました。

B. 次期の見通し

① 今後の運用見通し

今後の国内景気については、米国経済の回復、中国経済の底打ちが期待されることから、外需の持ち直しにより緩やかに回復していくものと思われます。また、政府の緊急経済対策による景気押し上げ効果にも期待が持てます。更に、足元の状況は、円安・株高基調であり、景況感の回復期待が持続できれば、民間設備投資等内需の回復も期待できるものと思われます。

東京23区のオフィス賃貸市況については、平成25年の新規供給量が大幅に減少する見通しであり、新規需要が現状レベルで推移していけば、需給バランスは改善し空室率は徐々に低下するものと思われます。また、需給が改善していくなかで、一部優良物件については賃料が反転上昇することが期待されます。なお、売買市場においては、オフィス賃貸市況の回復期待を織り込む形で、先行して回復に向かうものと思われます。

以上を踏まえ、本投資法人は、投資主価値の最大化に向け、以下の点に留意して運営していきます。

a. 新規物件の取得及び資産の入替え

今後も、ポートフォリオ・クオリティを向上させるとともに、市況回復期の成長力を高めるため、東京オフィスへの重点投資を継続する方針です。オフィス賃貸市況の回復期待に伴い、不動産取引は拡大に向かうものと思われ、今暫くは優良な物件を取得する好機であると考えています。また、東京オフィスに比べ高い利回りが期待できる商業施設及び地方オフィスについては、ポートフォリオ全体の収益の安定性を補完するため、一定水準の安定収益を維持できる優良物件に厳選投資します。検討にあたっては、綿密な市場調査、物件精査の下に価格交渉を行い、合理的な条件で新規物件を取得します。

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

また、今後の持続的な成長が期待出来ない物件や、より有利な条件で売却が期待出来る物件を中心に資産の入替えを検討します。

b. 保有資産の運用管理

前述した市況認識の下、新規テナント誘致、既存テナントの満足度向上を企図した戦略的なグレー

ドアップ工事や、テナント仲介会社各社との一層の連携を中心としたリーシング強化策を実施し、稼働率の引き上げを目指しています。特に稼働率が低迷している物件については、重点物件として東京建物株式会社を中心としたプロパティマネジメント会社各社との連携を深めることはもとより、本資産運用会社においても統括機能を強化する等、重点的にリーシング活動を行います。また、昨今の社会的要請に鑑み、省エネ対応、運用会社としてのBCP対応強化など、必要な施策を今後も継続して行っていきます。

c. 資金調達

資金調達については、長期の安定的な資金調達と機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせるとい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。

d. 情報開示

本投資法人は、積極的な自主開示の推進を運営方針の一つに掲げており、東京証券取引所の適時開示に加えて、本投資法人への投資判断に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>) の活用を注力しており、迅速なパフォーマンス情報の開示や主要物件ムービーの掲載等を行ってきました。今後も更なる充実に努めます。

e. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

② 次期の運用状況（業績）の見通し

次期（平成25年6月期、平成25年1月1日～平成25年6月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

営業収益	13,017 百万円
営業利益	6,193 百万円
経常利益	4,786 百万円
当期純利益	4,785 百万円
1口当たり分配金	5,800 円
うち利益超過分配金	0 円

なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「平成25年6月期（平成25年1月1日～平成25年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

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

平成25年6月期（平成25年1月1日～平成25年6月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	第23期：平成25年1月1日～平成25年6月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している59物件を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、94.9%を見込んでいます。 実際には新規物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入は、平成24年12月期末時点で有効な賃貸借契約をもとに市場環境、物件の競争力及びテナントとの交渉状況等を考慮して算出しています。 営業収益については、テナントによる滞納又は不払いがないことを前提としています。 不動産等売却損益は想定していません。

営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主な営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の外注委託費等の費用は、平成24年12月期末時点における情報に基づき、過去の実績をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。外注委託費は、501百万円を想定しています。 ・固定資産税、都市計画税等の公租公課は、賦課された税額のうち当該営業期間に納税する額を算出し、1,822百万円を想定しています。このうち、第21期に取得した（仮称）大手町1-6計画（底地）の想定額は756百万円、第22期に取得した薬院ビジネスガーデンの想定額は32百万円です。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、前保有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入しています。 ・建物の修繕費は、当該営業期間に必要と予想される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因による建物の毀損等によって修繕費が緊急に発生する可能性があり、また、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、1,849百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主な営業外費用である支払利息、投資法人債利息及び融資手数料として1,433百万円を想定しています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、180,557百万円（1年内返済予定の長期借入金23,618百万円、長期借入金107,439百万円、1年内償還予定の投資法人債5,000百万円、投資法人債44,500百万円）の有利子負債を有しており、有利子負債比率は48.5%となっています。 ・当該営業期間に返済期限が到来する借入金については、約定弁済399百万円を行うほかは全額借換えを行うことを前提としています。 ・上記により、当該営業期間末日の有利子負債比率は、48.4%となる見込みです。 ・本表における有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝有利子負債額÷（有利子負債額＋出資総額）×100
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・平成24年12月期末時点の発行済投資口の総口数825,000口を前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（3）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成24年9月26日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため記載を省略します。

3. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,750,078	8,402,885
信託現金及び信託預金	11,910,686	11,596,061
営業未収入金	256,788	229,329
前払費用	153,433	203,381
未収消費税等	—	259,150
その他	4,713	5,689
流動資産合計	25,075,700	20,696,498
固定資産		
有形固定資産		
建物	51,044,234	57,328,085
減価償却累計額	△7,505,860	△8,339,934
建物（純額）	※1 43,538,373	※1 48,988,151
信託建物	75,570,997	75,979,066
減価償却累計額	△20,326,948	△21,257,423
信託建物（純額）	55,244,049	54,721,643
構築物	41,823	44,461
減価償却累計額	△7,914	△9,160
構築物（純額）	33,908	35,300
信託構築物	109,441	111,925
減価償却累計額	△45,245	△49,146
信託構築物（純額）	64,196	62,778
機械及び装置	577,666	720,700
減価償却累計額	△261,833	△283,078
機械及び装置（純額）	※1 315,833	※1 437,622
信託機械及び装置	1,418,326	1,442,809
減価償却累計額	△956,595	△990,861
信託機械及び装置（純額）	461,731	451,947
工具、器具及び備品	41,588	42,589
減価償却累計額	△21,866	△23,853
工具、器具及び備品（純額）	19,721	18,735
信託工具、器具及び備品	112,390	119,049
減価償却累計額	△76,099	△80,300
信託工具、器具及び備品（純額）	36,291	38,749
土地	※1 106,669,360	※1 111,970,153
信託土地	158,879,372	158,879,372
建設仮勘定	104,711	114,764
信託建設仮勘定	1,009	3,399
有形固定資産合計	365,368,560	375,722,618
無形固定資産		
借地権	4,794,109	4,794,109
その他	5,956	5,359
無形固定資産合計	4,800,065	4,799,469

(単位：千円)

	前期 (平成24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	49,520	49,520
長期前払費用	577,784	539,667
投資その他の資産合計	627,304	589,187
固定資産合計	370,795,930	381,111,275
繰延資産		
投資法人債発行費	146,257	176,542
繰延資産合計	146,257	176,542
資産合計	396,017,887	401,984,316
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,640,312	1,722,706
短期借入金	20,600,000	—
1年内返済予定の長期借入金	18,543,000	30,618,000
1年内償還予定の投資法人債	9,000,000	—
未払金	809,548	581,266
未払費用	302,602	211,449
未払法人税等	605	605
未払消費税等	122,215	64,194
前受金	2,328,074	2,461,001
流動負債合計	54,346,358	35,659,223
固定負債		
投資法人債	42,500,000	49,500,000
長期借入金	104,438,000	100,439,000
預り敷金及び保証金	※1 7,408,110	※1 7,871,730
信託預り敷金及び保証金	11,289,504	11,345,751
固定負債合計	165,635,614	169,156,482
負債合計	219,981,973	204,815,706
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	171,339,818	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
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,622,149	5,050,424
剰余金合計	4,696,096	5,124,371
投資主資本合計	176,035,914	197,168,609
純資産合計	※3 176,035,914	※3 197,168,609
負債純資産合計	396,017,887	401,984,316

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月 30日)		当期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成24年 12月 31日)	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	12,345,900	※1	12,963,538
営業収益合計		12,345,900		12,963,538
営業費用				
貸貸事業費用	※1	5,217,950	※1	5,519,704
資産運用報酬		443,284		465,059
一般事務委託及び資産保管手数料		74,575		77,588
役員報酬		6,600		6,600
信託報酬		42,693		40,194
その他営業費用		167,020		89,011
営業費用合計		5,952,124		6,198,159
営業利益		6,393,776		6,765,379
営業外収益				
受取利息		2,666		2,665
管理組合費精算金収入		54,158		5,570
その他		5,622		2,082
営業外収益合計		62,447		10,318
営業外費用				
支払利息		1,000,168		972,379
融資手数料		373,744		260,539
投資法人債利息		459,431		396,043
投資法人債発行費償却		23,428		20,070
投資口交付費		—		98,328
その他		2,163		2,005
営業外費用合計		1,858,935		1,749,367
経常利益		4,597,288		5,026,329
税引前当期純利益		4,597,288		5,026,329
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		4,596,683		5,025,724
前期繰越利益		25,466		24,699
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		4,622,149		5,050,424

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月 30日)	当期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成24年 12月 31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	171,339,818	171,339,818
当期変動額		
新投資口の発行	—	20,704,420
当期変動額合計	—	20,704,420
当期末残高	171,339,818	192,044,238
剰余金		
任意積立金		
当期首残高	73,946	73,946
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	73,946	73,946
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	4,226,806	4,622,149
当期変動額		
剰余金の分配	△4,201,340	△4,597,450
当期純利益	4,596,683	5,025,724
当期変動額合計	395,343	428,274
当期末残高	4,622,149	5,050,424
剰余金合計		
当期首残高	4,300,752	4,696,096
当期変動額		
当期変動額合計	395,343	428,274
当期末残高	4,696,096	5,124,371
投資主資本合計		
当期首残高	175,640,571	176,035,914
当期変動額		
当期変動額合計	395,343	21,132,694
当期末残高	176,035,914	197,168,609
純資産合計		
当期首残高	175,640,571	176,035,914
当期変動額		
当期変動額合計	395,343	21,132,694
当期末残高	176,035,914	197,168,609

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)	当期 (自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)
I. 当期末処分利益	4,622,149,494 円	5,050,424,442 円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,597,450,000 円 <u>(6,430 円)</u>	5,026,725,000 円 <u>(6,093 円)</u>
III. 次期繰越利益	24,699,494 円	23,699,442 円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数715,000口の整数倍数となる4,597,450,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>	<p>本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数825,000口の整数倍数となる5,026,725,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>
------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月 30日)	当期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成24年 12月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,597,288	5,026,329
減価償却費	1,755,478	1,831,992
投資法人債発行費償却	23,428	20,070
投資口交付費	—	98,328
受取利息	△2,666	△2,665
支払利息	1,459,599	1,368,423
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△88,424	27,458
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△259,150
前払費用の増減額 (△は増加)	65,189	△49,948
営業未払金の増減額 (△は減少)	150,308	△112,886
未払金の増減額 (△は減少)	6,394	21,530
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△4,691	△58,020
前受金の増減額 (△は減少)	568,339	132,927
その他	△165,208	25,222
小計	8,365,035	8,069,613
利息の受取額	2,666	2,665
利息の支払額	△1,494,464	△1,459,576
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	24	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,873,261	6,612,702
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	△474,731	△11,867,274
信託有形固定資産の取得による支出	△37,520,326	△1,122,899
預り敷金及び保証金の返還による支出	△210,491	△289,918
預り敷金及び保証金の受入による収入	49,124	631,339
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△277,809	△371,566
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,566,126	310,522
投資活動によるキャッシュ・フロー	△36,868,108	△12,709,796
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	38,600,000	23,600,000
短期借入金の返済による支出	△30,400,000	△44,200,000
長期借入れによる収入	38,800,000	15,900,000
長期借入金の返済による支出	△14,924,000	△7,824,000
投資法人債の発行による収入	—	6,949,644
投資法人債の償還による支出	—	△9,000,000
投資口の発行による収入	—	20,606,594
分配金の支払額	△4,200,602	△4,596,962
財務活動によるキャッシュ・フロー	27,875,397	1,435,276
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,119,448	△4,661,817
現金及び現金同等物の期首残高	26,780,213	24,660,764
現金及び現金同等物の期末残高	24,660,764	19,998,947

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

最近の有価証券報告書（平成24年9月26日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

- ※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産は以下のとおりです。

	(単位：千円)	
	前期 (平成24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
建物（純額）	126,377	124,508
機械及び装置（純額）	3,937	3,766
土地	399,183	399,183
合計	529,498	527,458

担保を付している債務は以下のとおりです。

	(単位：千円)	
	前期 (平成24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
預り敷金及び保証金	15,536	15,536
合計	15,536	15,536

2. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等

本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

	(単位：千円)	
	前期 (平成24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
借入極度額	28,000,000千円	28,000,000千円
当期末借入残高	—	—
当期末未使用残高	28,000,000千円	28,000,000千円

- ※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (平成24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書関係)

※ 1. 賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	(自 平成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)	
A. 賃貸事業収入				
賃料等収入				
賃料	8,731,979		8,662,183	
地代	844,537		1,408,500	
共益費	1,772,110		1,802,419	
駐車場収入	214,479		219,381	
広告物掲出料	22,065		21,936	
アンテナ使用料	10,948		12,221	
その他賃貸収入	30,319	11,626,440	33,412	12,160,054
その他賃貸事業収入				
附加使用料	627,775		763,264	
時間貸駐車料	5,650		5,226	
解約違約金等	29,149		12,144	
原状回復費相当額収入	43,080		4,800	
その他雑収入	13,804	719,459	18,048	803,483
賃貸事業収入合計		12,345,900		12,963,538
B. 賃貸事業費用				
外注委託費	496,848		510,545	
水道光熱費	682,325		833,900	
公租公課	1,031,480		1,025,198	
保険料	27,475		28,033	
修繕工事費	347,478		378,880	
管理委託料	214,971		208,729	
管理組合費	555,947		563,215	
減価償却費	1,754,353		1,831,461	
その他賃貸事業費用	107,069		139,740	
賃貸事業費用合計		5,217,950		5,519,704
C. 賃貸事業損益 (A - B)		7,127,949		7,443,833

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期		当期	
	(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)	
発行可能投資口の総口数及び 発行済投資口の総口数				
発行可能投資口の総口数		5,000,000口		5,000,000口
発行済投資口の総口数		715,000口		825,000口

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指すため、資金運用方針として、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせることに留意しています。
デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

本資産運用会社では、JPR運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。
預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。
借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもありえます。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注3参照）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	12,750,078	12,750,078	—
(2) 信託現金及び 信託預金	11,910,686	11,910,686	—
(3) 短期借入金	(20,600,000)	(20,600,000)	—
(4) 1年内返済予定の 長期借入金	(18,543,000)	(18,654,887)	111,887
(5) 1年内償還予定の 投資法人債	(9,000,000)	(9,007,799)	7,799
(6) 投資法人債	(42,500,000)	(43,258,083)	758,083
(7) 長期借入金	(104,438,000)	(105,870,096)	1,432,096

平成24年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注3参照）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	8,402,885	8,402,885	—
(2) 信託現金及び 信託預金	11,596,061	11,596,061	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内返済予定の 長期借入金	(30,618,000)	(30,781,610)	163,610
(5) 1年内償還予定の 投資法人債	—	—	—
(6) 投資法人債	(49,500,000)	(50,236,953)	736,953
(7) 長期借入金	(100,439,000)	(102,100,426)	1,661,426

（注1）負債に計上されているものについては、（ ）で示しています。

（注2）金融商品の時価の算定方法

（1）現金及び預金並びに（2）信託現金及び信託預金

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

（3）短期借入金

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

（4）1年内返済予定の長期借入金及び（7）長期借入金

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

（5）1年内償還予定の投資法人債及び（6）投資法人債

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

（注3）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃貸物件における借入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、借入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）

区分	前期 (平成24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
預り敷金及び保証金	7,408,110	7,871,730
信託預り敷金及び保証金	11,289,504	11,345,751

（注4）金銭債権の決算日（平成24年6月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	12,750,078	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,910,686	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成24年12月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	8,402,885	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,596,061	—	—	—	—	—

（注5）短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日（平成24年6月30日）後の返済又は償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	20,600,000	—	—	—	—	—
投資法人債	9,000,000	5,000,000	24,000,000	—	7,000,000	6,500,000
長期借入金	18,543,000	30,468,000	6,332,000	26,732,000	23,732,000	17,174,000

投資法人債及び長期借入金の決算日（平成24年12月31日）後の返済又は償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	16,000,000	13,000,000	7,000,000	5,000,000	8,500,000
長期借入金	30,618,000	12,235,000	19,732,000	17,332,000	31,632,000	19,508,000

（賃貸等不動産関係）

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

（単位：千円）

	前期 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月30日)	当期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成24年12月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	332,880,621	370,163,234
期中増減額	37,282,613	10,355,608
期末残高	370,163,234	380,518,842
期末時価	347,558,000	358,816,000

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

（注2） 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は（仮称）大手町1－6計画（底地）（38,388,259千円）の取得によるものであり、当期の主な増加額は薬院ビジネスガーデン（11,416,663千円）の取得によるものです。

（注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、「損益計算書関係」に記載のとおりです。

（1口当たり情報）

	前期 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月30日)	当期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成24年12月31日)
1口当たり純資産額	246,204円	238,992円
1口当たり当期純利益金額	6,428円	6,233円

（注1） 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在していないため記載していません。

（注2） 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月30日)	当期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成24年12月31日)
当期純利益（千円）	4,596,683	5,025,724
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）	4,596,683	5,025,724
期中平均投資口数（口）	715,000	806,264

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

（開示の省略）

キャッシュ・フロー計算書、リース取引、有価証券、デリバティブ取引、持分法損益等、関連当事者との取引、税効果会計、退職給付、資産除去債務及びセグメント情報等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略します。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期及び前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

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

(注1) 1口当たり500,000円にて東京建物株式会社(100口)、大成建設株式会社(100口)、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(40口)の計3社による出資により本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり500,000円にて私募投資口の追加発行を行い、13個の不動産信託受益権を取得し、資産運用を開始しました。

(注3) 投資口1口を2.5口に分割しました。

(注4) 1口当たり200,000円(引受価額193,000円)にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり237,160円(引受価額228,859円)にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり228,859円にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり272,440円(引受価額263,177円)にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり263,177円にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり449,820円(引受価額434,673円)にて、借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり434,673円にて、借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

(注11) 1口当たり168,101円(引受価額162,382円)にて、短期借入金の返済及び投資法人債の償還並びに新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行しました。

(注12) 1口当たり162,382円にて、短期借入金の返済及び投資法人債の償還並びに新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

(注13) 1口当たり194,610円(引受価額188,222円)にて、新たな特定資産の取得資金の一部及び借入金の返済に充当するため公募新投資口を発行しました。

(注14) 1口当たり188,222円にて、新たな特定資産の取得資金の一部及び借入金の返済に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の異動

(1) 投資法人の役員

当期中の役員の異動はありません。

なお、執行役員（1名）及び監督役員全員（2名）は以下のとおりです。

役職名	氏名	主な兼職等	所有 投資口数
執行役員	金子博人	金子博人法律事務所 代表弁護士	—
監督役員	安田莊助	仰星監査法人 特別顧問 仰星税理士法人 代表社員 株式会社野村総合研究所 社外監査役（非常勤） MS & ADインシュアランスグループホールディングス株式会社 社外 監査役（非常勤）	—
	出縄正人	スプリング法律事務所 弁護士	—

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

(2) 資産運用会社の役員

A. 取締役の変更

該当事項はありません。

B. 監査役の変更

辞任 櫻井高則（平成24年11月20日付）

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域区分等	第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	
		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	80,564,061	20.3	80,527,907	20.0
	東京周辺部	64,032,992	16.2	63,605,799	15.8
	地方	10,877,921	2.7	22,225,682	5.5
信託不動産	東京都心	126,270,766	31.9	126,035,548	31.4
	東京周辺部	44,175,336	11.2	43,885,908	10.9
	地方	44,242,155	11.2	44,237,996	11.0
預金その他の資産	—	25,854,653 (—)	6.5 (—)	21,465,473 (—)	5.3 (—)
資産総額計	—	396,017,887 (370,163,234)	100.0 (93.5)	401,984,316 (380,518,842)	100.0 (94.7)

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

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

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

(注4) 取得予定資産について建設仮勘定に計上した各種調査費用（第21期：1,614千円）は、本表において預金その他の資産に計上しています。

(2) 投資資産

① 投資資産の概要

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

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

地域区分	地域
「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
「東京周辺部」	東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県
「地方」	その他の地域

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

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造 階数	竣工年月
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC B2/13F	平成5年2月
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目	679.06	4,351.46	SRC B1/8F	平成5年2月
		JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目	550.06	4,117.70	SRC・RC B1/8F	平成元年12月
		新麹町ビル	東京都千代田区麹町四丁目	657.80	5,152.98	SRC B1/9F	昭和59年10月
		JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目	636.90	4,790.68	SRC B1/9F	平成11年9月
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目	8,992.18	31,020.21	SRC・RC・S B2/13F	昭和63年2月
		五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田二丁目	1,551.19	10,553.34	SRC・RC B2/11F	平成元年7月
		福岡ビル	東京都中央区八重洲二丁目	1,302.17	11,627.74	SRC B2/10F	平成2年5月
		JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南四丁目	1,058.04	5,888.82	SRC B1/9F	平成元年3月
		オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田二丁目	4,006.00	28,575.80	S・SRC B2/17F	平成13年6月
		新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿六丁目	8,409.52	78,796.00	S・RC・SRC B4/30F	平成6年10月
		ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目	3,522.46	25,733.10	SRC B2/14F	昭和60年4月
		アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川一丁目	858.48	5,535.90	S・SRC B2/10F	平成6年6月
		新宿センタービル	東京都新宿区西新宿一丁目	14,917.11	176,607.89	SRC・RC・S B5/54F	昭和54年10月
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目	778.09	4,570.63	S 9F	平成4年6月
		品川チャンネルビル	東京都港区港南二丁目	828.82	5,216.21	S B1/8F	平成20年7月
		六番町ビル	東京都千代田区六番町	716.95	4,205.09	SRC B3/7F	平成3年10月
		JPR原宿ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目	1,205.07	6,466.94	SRC B1/9F	平成元年3月
		東京建物京橋ビル	東京都中央区京橋三丁目	547.10	4,419.79	SRC・S B1/10F	昭和56年1月
		JPR日本橋堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目	937.59	7,190.82	SRC B1/9F	平成14年6月
	JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	2,217.49	7,683.19	S 8F	平成21年5月	
	銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目	1,119.27	8,851.00	SRC B2/9F	昭和57年10月	
	(仮称) 大手町1-6計画(底地)	東京都千代田区大手町一丁目	11,034.78	-	-	-	-
	商業施設	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南一丁目	1,010.47	8,449.56	SRC・S B3/8F	平成4年2月
		JPR代官山	東京都渋谷区代官山町	277.12	668.09	RC B2/2F	平成14年7月
		JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前四丁目	198.10	1,066.81	S・SRC B1/7F	平成18年2月
		新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿三丁目	2,578.69	24,617.65	S・SRC・RC B3/14F	平成19年1月
		有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	東京都千代田区有楽町二丁目	6,808.12	71,957.65	S・SRC B4/20F	平成19年10月

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造 階数	竣工年月	
東京周辺部	事務所	アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目	3,755.01	34,281.86	S・SRC B3/19F	平成9年3月	
		JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	1,382.35	9,072.57	S・SRC B1/13F	平成3年1月	
		JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通	1,100.59	9,146.52	SRC B1/11F	平成元年10月	
		新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	841.71	7,781.93	S・SRC B2/12F	平成3年8月	
		川口センタービル	埼玉県川口市本町四丁目	4,524.61	28,420.85	S・SRC B2/15F	平成6年2月	
		JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷一丁目	1,242.97	8,490.44	S・SRC B1/8F	平成4年10月	
		立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町二丁目	2,047.22	14,706.36	S・SRC B1/12F	平成6年12月	
		ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋四丁目	9,377.28	91,280.94	RC・SRC・S B3/42F	平成19年1月	
		ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目	12,011.00	185,974.87	S・SRC・RC B3/27F	平成9年3月	
		オロナスタワー	東京都墨田区太平四丁目	27,335.29	257,842.41	SRC・RC・S B2/45F	平成18年2月	
		東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	1,110.28	8,772.51	SRC B1/9F	昭和56年5月	
	商業施設	田無アスタ	東京都西東京市田無町二丁目	12,326.30	80,675.27	SRC B2/17F	平成7年2月	
		キュポ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目	15,008.28	48,321.96	S・RC・SRC B2/10F	平成18年1月	
		JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目	4,761.62	18,394.32	SRC・RC・S B1/6F	昭和58年3月	
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所七丁目	8,317.99	28,930.36	S B1/4F	平成17年10月	
		川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町	4,475.45	36,902.01	S・SRC・RC B2/11F	平成15年8月	
	地方	事務所	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山一丁目	2,706.99	19,950.42	S・SRC B1/10F	平成8年3月
			東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町三丁目	1,432.64	14,619.52	SRC B3/9F	昭和45年2月
			JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目	1,214.63	9,828.73	(事務所) S・RC B1/12F (駐車場) S 1F 増築	(事務所) 昭和60年6月 (駐車場) 平成15年11月 増築
			JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山一丁目	959.87	5,780.71	SRC・S 12F	平成3年10月
			損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目	1,895.67	10,783.52	SRC B1/12F	平成9年12月
			損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町三丁目	1,128.45	6,715.07	S 9F	平成8年7月
天神121ビル			福岡県福岡市中央区天神一丁目	1,164.39	8,690.95	S・SRC 13F	平成12年7月	
JPR堂島ビル			大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目	668.11	5,696.01	SRC B2/9F	平成5年10月	
JPR博多中央ビル			福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目	680.63	3,874.81	SRC 8F	平成5年2月	
JPR名古屋伏見ビル			愛知県名古屋市中区栄一丁目	1,610.38	10,201.44	SRC B1/9F	平成3年3月	
薬院ビジネスガーデン		福岡県福岡市中央区薬院一丁目	4,348.43	22,286.35	SRC 14F	平成21年1月		
商業施設		JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市北区茶屋町	3,518.68	17,897.56	SRC B1/8F	平成2年4月	
		ベネトン心齋橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場四丁目	609.31	5,303.98	S B2/10F	平成15年2月 平成17年1月 増築	
		ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目	3,994.47	33,877.71	SRC・S B2/11F	平成6年6月	
		JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	592.45	3,219.36	S・SRC 9F	平成6年6月	

② 価格及び投資比率

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

一般財団法人日本不動産研究所	JPR人形町ビル、新麴町ビル、MS芝浦ビル、五反田ファーストビル、新宿センタービル、南麻布ビル、品川キャナルビル、六番町ビル、東京建物京橋ビル、JPR渋谷タワーレコードビル、新宿三丁目イーストビル、有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）、アルカイースト、新横浜第二センタービル、川口センタービル、JPR上野イーストビル、立川ビジネスセンタービル、ゆめおおおかオフィスタワー、オリナスタワー、東京建物横浜ビル、キュポ・ラ本館棟、東京建物本町ビル、損保ジャパン仙台ビル、損保ジャパン和歌山ビル、天神121ビル、JPR堂島ビル、JPR博多中央ビル、薬院ビジネスガーデン
株式会社谷澤総合鑑定所	JPR代官山、JPR神宮前432、川崎ダイスビル、新潟駅南センタービル、JPR博多ビル、JPR那覇ビル
シービーアールイー株式会社	ライズアリーナビル、JPR名古屋伏見ビル、ベネトン心斎橋ビル、ハウジング・デザイン・センター神戸、JPR茶屋町ビル
大和不動産鑑定株式会社	兼松ビル、兼松ビル別館、JPRクレスト竹橋ビル、福岡ビル、JPR市ヶ谷ビル、オーバルコート大崎マークウエスト、ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、（仮称）大手町1-6計画（底地）、JPR千葉ビル、JPR横浜日本大通ビル、田無アスタ
日本ヴァリュアーズ株式会社	新宿スクエアタワー、JPR原宿ビル、JPR日本橋堀留ビル、JPR千駄ヶ谷ビル、銀座三和ビル、JPR武蔵小杉ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア、JPR梅田ロフトビル

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

地域区分	用途	不動産等の名称	取得日	取得価格		期末評価額	
				価格 (百万円)	投資比率 (%)	評価額 (百万円)	投資比率 (%)
東京都心	事務所	兼松ビル	平成13年12月27日	16,276	4.2	11,700	3.3
		兼松ビル別館	平成13年12月27日	2,874	0.7	2,220	0.6
		JPR人形町ビル	平成13年11月16日	2,100	0.5	2,130	0.6
		新麹町ビル	平成13年11月16日	1,670	0.4	1,922	0.5
		新麹町ビル (第2期追加取得分)	平成14年11月21日	550	0.1	823	0.2
		新麹町ビル (第6期追加取得分)	平成16年11月12日	200	0.1	285	0.1
		JPRクレスト竹橋ビル	平成14年6月21日	4,000	1.0	3,310	0.9
		MS芝浦ビル	平成15年3月28日	11,200	2.9	11,800	3.3
		五反田ファーストビル	平成15年7月23日	2,920	0.7	2,700	0.8
		福岡ビル	平成15年10月15日	1,800	0.5	2,007	0.6
		福岡ビル (第7期追加取得分)	平成17年4月15日	1,120	0.3	1,053	0.3
		JPR市ヶ谷ビル	平成16年5月28日	5,100	1.3	4,770	1.3
		オーバルコート大崎マークウエスト	平成16年6月1日	3,500	0.9	4,200	1.2
		新宿スクエアタワー	平成16年7月2日	10,000	2.6	7,289	2.0
		新宿スクエアタワー (第14期追加取得分)	平成20年9月26日	180	0.0	99	0.0
		ビッグス新宿ビル	平成16年11月9日	2,900	3.9	13,400	3.7
			平成17年4月12日	8,921			
			平成22年7月13日	3,300			
		アクロス新川ビル・アネックス	平成16年11月26日	710	0.2	813	0.2
		新宿センタービル	平成20年3月27日	21,000	5.4	12,500	3.5
		南麻布ビル	平成20年7月14日	3,760	1.0	2,630	0.7
		品川キャナルビル	平成20年12月19日	1,870	0.5	1,810	0.5
		六番町ビル	平成21年12月2日	2,800	0.7	3,120	0.9
		JPR原宿ビル	平成21年12月25日	8,400	2.1	6,900	1.9
		東京建物京橋ビル	平成22年2月12日	5,250	1.3	5,210	1.5
		JPR日本橋堀留ビル	平成22年3月31日	5,100	1.3	5,730	1.6
	JPR千駄ヶ谷ビル	平成22年5月31日	15,050	3.8	10,600	3.0	
	銀座三和ビル	平成23年8月29日	3,400	0.9	3,260	0.9	
	(仮称) 大手町1-6計画 (底地)	平成24年3月13日	36,000	9.2	36,800	10.3	
	商業施設	JPR渋谷タワーレコードビル	平成15年6月30日	12,000	3.1	12,100	3.4
		JPR代官山	平成16年10月5日	2,160	0.6	1,430	0.4
		JPR神宮前432	平成18年3月24日	4,275	1.1	3,350	0.9
新宿三丁目イーストビル		平成19年3月14日	540	0.7	2,400	0.7	
		平成20年4月24日	2,200				
有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)		平成20年8月27日	3,400	0.9	2,620	0.7	
東京都心合計				206,526	52.7	180,981	50.4

地域区分	用途	不動産等の名称	取得日	取得価格		期末評価額		
				価格 (百万円)	投資比率 (%)	評価額 (百万円)	投資比率 (%)	
東京周辺部	事務所	アルカイスト	平成13年11月16日	5,880	1.5	5,830	1.6	
		JPR千葉ビル	平成13年12月13日	2,350	0.6	1,610	0.4	
		JPR横浜日本大通ビル	平成13年11月16日	2,927	0.7	2,380	0.7	
		新横浜第二センタービル	平成14年9月25日	920	0.2	865	0.2	
		川口センタービル	平成16年2月13日	8,100	2.1	7,610	2.1	
		JPR上野イーストビル	平成16年3月1日	3,250	0.8	4,420	1.2	
		立川ビジネスセンタービル	平成17年9月30日	888	0.2	1,050	0.3	
		立川ビジネスセンタービル (第11期追加取得分)	平成19年2月28日	2,300	0.6	1,840	0.5	
		ライズアリーナビル	平成19年3月22日	5,831	1.5	6,020	1.7	
		ゆめおおおかオフィスタワー	平成19年7月10日	6,510	1.7	5,230	1.5	
		オリーナスタワー	平成21年6月29日	31,300	8.0	32,300	9.0	
		東京建物横浜ビル	平成22年12月27日	7,000	1.8	6,860	1.9	
	商業施設	田無アスタ	平成13年11月16日	10,200	2.6	12,500	3.5	
		キュボ・ラ本館棟	平成18年3月31日	2,100	0.5	2,500	0.7	
		JPR武蔵小杉ビル	平成18年9月28日	7,260	1.9	5,270	1.5	
		武蔵浦和ショッピングスクエア	平成19年3月19日	4,335	1.1	3,960	1.1	
		川崎ダイスビル	平成19年4月12日	15,080	3.8	14,300	4.0	
	東京周辺部合計				116,231	29.7	114,545	31.9
	地方	事務所	新潟駅南センタービル	平成13年11月16日	2,140	0.5	2,170	0.6
			東京建物本町ビル	平成13年11月16日	4,150	1.1	3,210	0.9
JPR博多ビル			平成13年11月16日	2,900	0.7	2,780	0.8	
JPR那覇ビル			平成13年11月16日	1,560	0.4	1,390	0.4	
損保ジャパン仙台ビル			平成14年6月26日	3,150	0.8	3,280	0.9	
損保ジャパン和歌山ビル			平成14年6月26日	1,670	0.4	1,590	0.4	
天神121ビル			平成14年6月21日	2,810	0.7	2,100	0.6	
JPR堂島ビル			平成16年1月23日	2,140	0.5	2,090	0.6	
JPR博多中央ビル			平成16年6月11日	1,920	0.5	1,630	0.5	
JPR名古屋伏見ビル			平成17年3月22日	4,137	1.1	2,780	0.8	
薬院ビジネスガーデン		平成24年8月8日	10,996	2.8	11,300	3.1		
商業施設		JPR梅田ロフトビル	平成15年5月15日	8,000	3.3	13,600	3.8	
			平成15年7月16日	5,000				
		ベネトン心齋橋ビル	平成17年5月30日	5,430	1.4	4,340	1.2	
		ハウジング・デザイン・センター神戸	平成17年9月28日	7,220	1.8	6,450	1.8	
		JPR茶屋町ビル	平成18年8月30日	6,000	1.5	4,580	1.3	
地方合計				69,223	17.7	63,290	17.6	
合計				391,980	100.0	358,816	100.0	

(3) 主要な投資資産について

本投資法人の投資不動産の各物件につき、第22期における全賃貸事業収入の10%以上を占める物件は以下のとおりです。

<物件名称（仮称）大手町1-6計画（底地）>

テナント総数	1	
賃貸事業収入（注1）	1,408,500千円	
全賃貸事業収入の合計に占める割合（注2）	10.9%	
総賃貸面積（注3）	11,034.78 m ²	
総賃貸可能面積（注3）	11,034.78 m ²	
最近5年間の稼働率の推移（注2）（注4）	平成24年12月31日	100.0%
	平成24年6月30日	100.0%

（注1）賃貸事業収入は各物件の第22期の営業収益を示しており、千円未満を切り捨てています。

（注2）小数点以下第2位を四捨五入しています。

（注3）総賃貸面積及び総賃貸可能面積は第22期末（平成24年12月31日）現在の面積を記載しています。

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

(4) テナント情報

A. 投資法人全体の賃貸借の概況

	物件数	総テナント数	総賃貸可能面積	稼働率
平成20年6月末	50	537	383,491.03 m ²	97.5%
平成20年12月末	52	499	383,215.57 m ²	96.4%
平成21年6月末	51	476	393,532.31 m ²	96.8%
平成21年12月末	53	476	400,751.87 m ²	96.4%
平成22年6月末	55	460	410,326.04 m ²	95.5%
平成22年12月末	56	479	420,544.51 m ²	93.5%
平成23年6月末	56	493	421,371.51 m ²	94.7%
平成23年12月末	57	501	423,311.93 m ²	95.6%
平成24年6月末	58	502	434,340.04 m ²	94.1%
平成24年7月末	58	500	434,295.18 m ²	93.9%
平成24年8月末	59	521	450,950.42 m ²	94.3%
平成24年9月末	59	525	450,950.42 m ²	94.2%
平成24年10月末	59	528	450,950.45 m ²	94.7%
平成24年11月末	59	530	450,949.45 m ²	94.3%
平成24年12月末	59	534	450,943.43 m ²	94.9%

（注）稼働率は小数第2位以下を四捨五入しています。

なお、第22期末のテナントの総数、総賃貸面積の合計及び総賃貸可能面積の合計並びに第22期の総賃料収入の合計は以下のとおりです。

テナントの総数	534
総賃貸面積の合計	427,873.71 m ²
総賃貸可能面積の合計	450,943.43 m ²
総賃料収入の合計	12,963,538千円

B. 個別不動産に関する賃貸状況の概要

地域区分	用途	不動産等の名称	第22期 自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日					賃貸事業収入	
			期末面積情報等				(千円)	構成割合 (%)	
			総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	テナント数 (注1)	稼働率 (%)			
東京都心	事務所	兼松ビル	7,994.02	7,994.02	10	100.0	357,220	2.8	
		兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0	81,483	0.6	
		JPR人形町ビル	2,804.56	2,804.56	5	100.0	61,423	0.5	
		新麹町ビル	2,104.92	2,104.92	12	100.0	76,240	0.6	
		新麹町ビル (第2期追加取得分)	901.36	708.50		78.6	19,037	0.1	
		新麹町ビル (第6期追加取得分)	312.53	101.39		32.4	659	0.0	
		JPRクレスト竹橋ビル	3,265.34	1,909.92	5	58.5	63,452	0.5	
		MS芝浦ビル	14,469.72	13,489.37	7	93.2	404,818	3.1	
		五反田ファーストビル	4,243.58	4,243.58	2	100.0	136,987	1.1	
		福岡ビル	1,250.06	1,250.06	1	100.0	87,356	0.7	
		福岡ビル(第7期追加取得分)	687.34	687.34		100.0	33,983	0.3	
		JPR市ヶ谷ビル	4,224.96	4,224.96	9	100.0	173,734	1.3	
		オーバルコート大崎マークウエスト	4,088.44	4,088.44	3	100.0	180,287	1.4	
		新宿スクエアタワー	10,982.03	10,324.97	24	94.0	195,681	1.5	
		新宿スクエアタワー (第14期追加取得分)	168.75	158.65		94.0	3,006	0.0	
		ビッグス新宿ビル	15,190.65	14,779.31	23	97.3	538,555	4.2	
		アクロス新川ビル・アネックス	1,253.39	1,253.39	4	100.0	37,508	0.3	
		新宿センタービル	8,863.98	8,197.27	25	92.5	440,956	3.4	
		南麻布ビル	3,405.73	0.00	0	0.0	—	0.0	
		品川キャナルビル	1,700.57	1,700.57	4	100.0	67,717	0.5	
		六番町ビル	2,488.36	2,488.36	1	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR原宿ビル	4,760.09	4,760.09	9	100.0	199,084	1.5	
		東京建物京橋ビル	3,499.31	3,499.31	2	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR日本橋堀留ビル	5,299.89	5,299.89	7	100.0	179,262	1.4	
		JPR千駄ヶ谷ビル	6,177.74	5,813.42	6	94.1	248,531	1.9	
		銀座三和ビル	1,899.27	1,899.27	8	100.0	108,903	0.8	
	(仮称) 大手町1-6計画 (底地)	11,034.78	11,034.78	1	100.0	1,408,500	10.9		
	商業施設	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	8,076.85	1	100.0	321,385	2.5	
		JPR代官山	651.29	498.28	3	76.5	31,686	0.2	
		JPR神宮前432	1,027.33	1,027.33	6	100.0	74,795	0.6	
新宿三丁目イーストビル		2,347.81	2,347.81	1	100.0	(注2)	(注2)		
有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)		1,101.92	1,101.92	1	100.0	(注2)	(注2)		

地域区分	用途	不動産等の名称	第22期 自平成24年7月1日 至 平成24年12月31日					
			期末面積情報等				賃貸事業収入	
			総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	テナン ト数 (注1)	稼働率 (%)	(千円)	構成 割合 (%)
東京周辺部	事務所	アルカイースト	7,022.76	5,439.86	4	77.5	216,562	1.7
		JPR千葉ビル	5,535.67	4,946.85	36	89.4	115,133	0.9
		JPR横浜日本大通ビル	6,066.53	6,066.53	13	100.0	131,830	1.0
		新横浜第二センタービル	2,642.38	2,128.81	13	80.6	51,039	0.4
		川口センタービル	15,455.96	12,024.59	37	77.8	328,551	2.5
		JPR上野イーストビル	6,490.05	6,119.16	7	94.3	160,810	1.2
		立川ビジネスセンタービル	1,747.13	1,747.13	17	100.0	59,322	0.5
		立川ビジネスセンタービル (第11期追加取得分)	2,983.91	2,873.27		96.3	93,601	0.7
		ライズアリーナビル	6,023.39	6,023.39	1	100.0	229,593	1.8
		ゆめおおおかオフィスタワー	12,013.88	10,437.62	32	86.9	311,513	2.4
		オリーナタワー	23,987.40	22,229.63	11	92.7	999,168	7.7
	東京建物横浜ビル	6,494.09	6,494.09	13	100.0	302,589	2.3	
	商業施設	田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0	596,400	4.6
		キュポ・ラ本館棟	5,963.00	5,963.00	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	19,740.95	1	100.0	(注2)	(注2)
		武蔵浦和ショッピングスクエア	14,960.69	14,960.69	3	100.0	129,061	1.0
川崎ダイスビル		13,066.69	12,911.37	20	98.8	470,658	3.6	
地方	事務所	新潟駅南センタービル	5,326.88	5,326.88	8	100.0	127,564	1.0
		東京建物本町ビル	7,162.60	5,559.63	9	77.6	146,599	1.1
		JPR博多ビル	6,581.15	5,954.26	27	90.5	137,764	1.1
		JPR那覇ビル	3,946.42	3,188.19	16	80.8	76,449	0.6
		損保ジャパン仙台ビル	7,129.05	7,018.52	13	98.4	192,530	1.5
		損保ジャパン和歌山ビル	4,874.91	4,139.20	12	84.9	104,175	0.8
		天神121ビル	3,257.73	3,257.73	16	100.0	95,343	0.7
		JPR堂島ビル	3,930.21	3,930.21	8	100.0	120,388	0.9
		JPR博多中央ビル	3,290.42	3,290.42	5	100.0	80,822	0.6
		JPR名古屋伏見ビル	7,086.37	6,356.18	3	89.7	117,937	0.9
	薬院ビジネスガーデン	16,654.33	16,644.71	17	99.9	358,308	2.8	
	商業施設	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	18,586.97	1	100.0	362,583	2.8
		ベネトン心齋橋ビル	5,303.98	5,303.98	1	100.0	(注2)	(注2)
		ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	35,444.13	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR茶屋町ビル	2,484.39	2,484.39	6	100.0	137,387	1.1
合計			450,943.43	427,873.71	534	94.9	12,963,538	100.0

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

新宿スクエアタワー、新宿センタービル、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルについては、テナントが転借人に転貸（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) 本投資法人が所有している部分の全て又は大部分を1テナントが賃借しており、当該テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示出来ない場合として開示していません。

C. 上位 10 テナント

平成 24 年 12 月 31 日現在の賃貸面積ベースの上位 10 社は以下のとおりです。

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積 (㎡)	期末総賃貸面積 に占める割合 (注 1)
1	エー・ビー・シー開発株式会社	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	8.3%
2	東京建物株式会社	新宿スクエアタワー 新宿センタービル 川崎ダイスビル	33,215.95	7.7%
3	合同会社西友	田無アスタ	31,121.71	7.2%
4	株式会社イトーヨーカ堂	J P R 武蔵小杉ビル	19,740.95	4.6%
5	株式会社ロフト	J P R 梅田ロフトビル	18,586.97	4.3%
6	有限会社東京プライムステージ	(仮称) 大手町 1 - 6 計画 (底地)	11,034.78	2.6%
7	株式会社オリンピック	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.2%
8	タワーレコード株式会社	J P R 渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.9%
9	株式会社損害保険ジャパン	川口センタービル ゆめおおおかオフィスタワー 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	7,461.38	1.7%
10	大成有楽不動産株式会社	ライズアリーナビル	6,023.39	1.4%

(注 1) 小数第 2 位以下を四捨五入しています。

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