



第 **38** 期

大手町フィナンシャルシティ ノースタワー

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

2020年12月期 (2020年7月1日～2020年12月31日)

日本プライムリアルティ投資法人 (証券コード: 8955)

東京都中央区八重洲一丁目4番16号 <http://www.jpr-reit.co.jp/>

投資主の皆様へ



日本プライムリアルティ投資法人

執行役員 城崎好浩

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

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

新型コロナウイルス感染症によりお亡くなりになられた方々に謹んでお悔やみ申し上げますとともに、罹患された皆様には心よりお見舞い申し上げます。

本投資法人は、この度2020年12月期(第38期)の決算を迎えることができましたので、ここにご報告申し上げます。

2020年夏以降、GoToキャンペーン等の政策効果もあり、景気は一旦持ち直しの動きを見せ始めました。しかし年末にかけて新型コロナウイルスの感染が再拡大し、年明けには緊急事態宣言が再度発出されるなど、依然として先行き不透明な状況が続いております。

このような状況下、本投資法人は強固なポートフォリオの構築のため、スポンサーパイプラインを活用した資産入替を実施しました。また、保有物件でも高水準の稼働が継続したため、分配金は1口当たり7,750円となりました。

2021年6月期(第39期)以降につきましても、新型コロナウイルス感染症の影響により予断を許さない環境が続くものと思われまますが、本投資法人といたしましては投資法人のガバナンスに留意しつつ、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)とともに、中長期的な安定成長を目指して取り組んでまいります。

投資主の皆様におかれましては、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口当たり分配金の状況

確定分配金

2020年12月期(第38期)

7,750円

予想分配金(ご参考)

2021年6月期(第39期)

7,550円

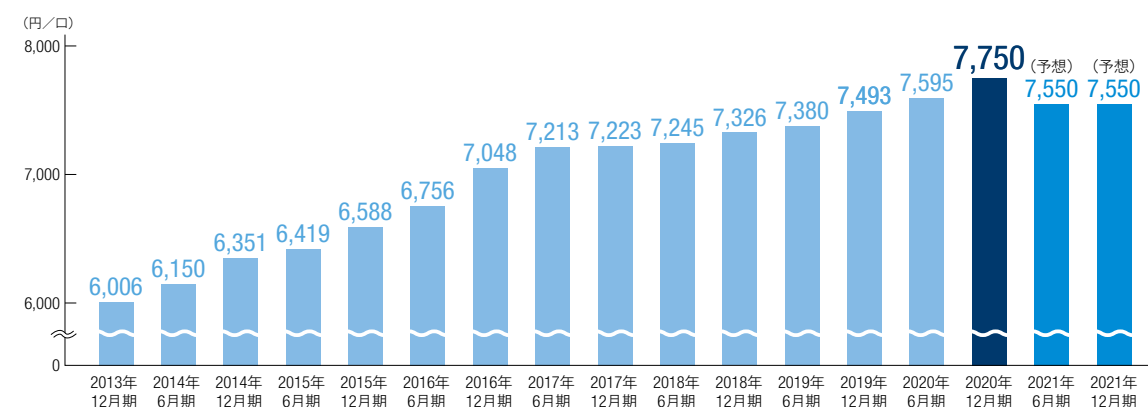
2021年12月期(第40期)

7,550円

※運用状況の予想については、一定の前提条件に基づき算出しており、今後の特定資産の追加取得又は売却、運用環境の変化等により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は1口当たり分配金の額を保証するものではありません。

1口当たり分配金の推移

14期連続の増配を達成



CONTENTS

投資主の皆様へ	1	財務戦略	8
決算ハイライト	3	サステナビリティへの取組み	9
当期のトピックス	5	ポートフォリオの状況	13
内部成長戦略	6	ポートフォリオの概要	15
外部成長戦略	7	投資法人の仕組みと沿革	29

資産運用会社の概要	30	V 注記表	53
I 資産運用報告	31	VI 金銭の分配に係る計算書	60
II 貸借対照表	49	VII 監査報告書	61
III 損益計算書	51	VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	63
IV 投資主資本等変動計算書	52	投資主インフォメーション	65

決算ハイライト

ポートフォリオ

▶ 物件数・資産規模

66物件・4,675億円

▶ 地域別投資割合

東京 85.0% ・ 地方 15.0%

▶ 用途別投資割合

オフィス 77.6% ・ 商業施設等^(注) 22.4%

(注)「商業施設等」とは、商業施設及びホテルをいいます。(以下、同じです。)

▶ 資産規模拡大の推移



運用状況

項目	2020年6月期 実績	2020年12月期 実績	前期比		
			増減	増減率	
営業収益 (百万円)	16,363	17,129	+766	+4.7%	トピック1 営業収益には「JPR博多ビル」の一部譲渡による売却益を含んでいます。
賃貸事業利益 (百万円)	8,927	9,103	+176	+2.0%	トピック2 大口テナントの減額等が影響しましたが、前期に取得した物件の通期寄与により176百万円の増益となりました。
営業利益 (百万円)	8,013	8,533	+519	+6.5%	
経常利益 (百万円)	7,277	7,840	+562	+7.7%	
当期純利益 (百万円)	7,276	7,839	+562	+7.7%	トピック3 資産入替に伴う物件売却益については将来の安定的な運用と分配を目的に圧縮積立金として内部留保します。
1口当たり分配金 (円)	7,595	7,750	+155	+2.0%	

緊急事態宣言に伴うテナント対応

JPRの対応

新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う緊急事態宣言により売上減少等の影響を受けたテナントに対し、関係官庁からの要請や今後の運用に与える影響などを総合的に勘案した上で、事業継続のための支援対応を行っています。

2020年の緊急事態宣言に伴う支援対応

- 一部商業施設の全館休業に伴うテナント補償
- 個々のテナントの営業状況等を勘案し、賃料の支払猶予や一時的な減額対応を実施。
- 一時減額対応を行った件数と金額は、下表(2020年6月期、2020年12月期)に記載のとおりです。

2021年の緊急事態宣言に伴う支援対応

- 飲食店舗を中心に一時的な減額対応を行う予定。
- 一時減額対応の見込みは、下表(2021年6月期)に記載のとおりです。

一時減額の実施状況

	2020年6月期	2020年12月期	2021年6月期(見込み)
▶ 対応件数	61件	43件	未定
▶ 対応総額	94百万円	45百万円	45百万円

当期のトピックス

ポートフォリオ・クオリティの更なる向上を企図し、メインスポンサーである東京建物との間で資産入替を実施しました。

資産入替の概要



取得 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー

日本屈指の金融ビジネスエリアである東京・大手町エリアに所在する、希少性の高い大規模高層オフィスビル

アトリウム

約700坪の整形・無柱空間

所在地	東京都千代田区大手町
取得価格	11,400百万円
持分割合	5.7%
取得日	2020年12月24日
竣工日	2012年10月1日
敷地面積	15,838.93㎡ (サウスタワーを含む)
延床面積	239,769.07㎡ (サウスタワーを含む)
取得先	東京建物

譲渡 JPR博多ビル

	所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前	
	譲渡先	東京建物	
	竣工日	1985年6月26日	
		譲渡① (35.0%)	譲渡② (65.0%)
譲渡日 ^(注)	2020年12月24日	2021年3月29日	
譲渡価格 ^(注)	1,435百万円	2,665百万円	
譲渡益	414百万円	784百万円(予定)	

(注) 譲渡日及び譲渡価格は信託受益権譲渡契約書上の記載に基づいています。

内部成長戦略

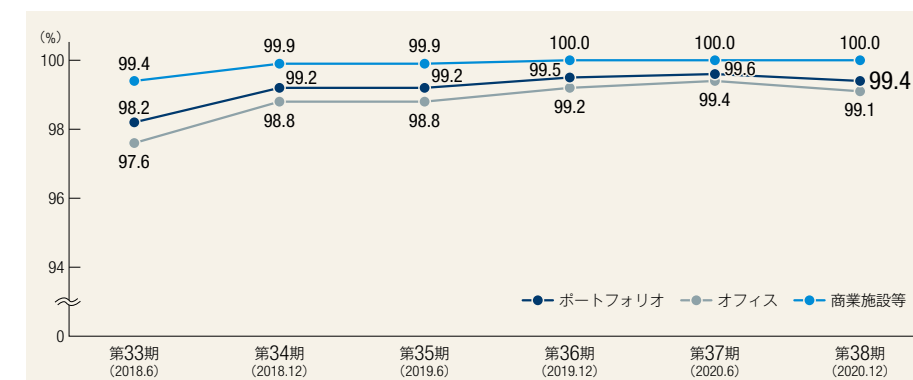
目標賃料の機動的運用をはじめとする施策が奏功し、高水準の稼働率を維持しつつ、賃料上昇による内部成長を実現しています。

主な強化戦略

- 1 目標賃料の機動的運用** マーケット動向に応じて、各物件ごとの新規契約や契約更改時の改定を行う際の目標賃料を毎期設定し、リーシングに取り組んでいます。
- 2 バリューアップ投資の強化** テナントニーズに対応する内装・設備等へ投資することで、新規契約賃料の引上げ、物件競争力の向上を図っています。
- 3 継続的なテナント満足度向上** きめ細かなテナント対応や安全・安心な環境づくりは、解約の未然防止に加えて、賃料交渉にも効果のある重要な取組みとなっています。

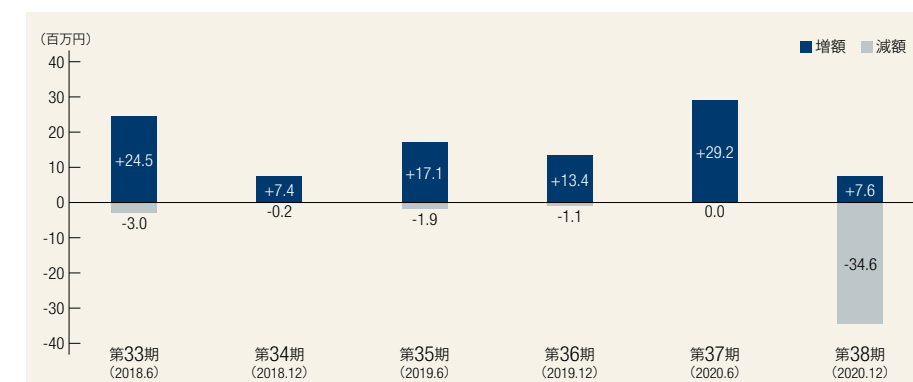
平均稼働率

ポートフォリオの平均稼働率(月末稼働率の期中平均)は引き続き99%台の高水準を維持しています。



月額賃料等改定額

当期は大口テナントの減額があったものの、賃料増額改定基調は継続しています。



外部成長戦略

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

基本戦略

1 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、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方針です。

2 地方オフィス・商業施設等への厳選投資

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

JPRは、東京オフィスへの重点投資により成長力を担保するとともに、エリア競争力の高い大型の地方オフィスや長期固定賃料の都市型商業施設等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。

スポンサーパイプラインを活用した取得事例

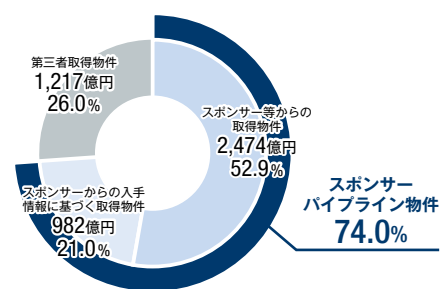
不動産ディベロッパー、ゼネコン、金融機関をスポンサーとして持つ強みを発揮し、優良物件を取得しています。



▶スポンサーパイプラインの活用

JPRでは、スポンサー等からの取得物件(52.9%)とスポンサーからの入手情報に基づく取得物件(21.0%)とを合わせると、ポートフォリオ全体の74.0%(取得価格ベース)を占めています。

今後も引き続き、スポンサーパイプラインを活用し、優良物件への厳選投資、及び戦略的な資産入替によるポートフォリオ・クオリティの向上に努めていきます。



※各物件取得時の状況に基づいています。

財務戦略

保守的に有利子負債比率を管理し、調達期間の長期化や返済期日の分散化を推し進めることによって、将来の環境変化にも対応し得る、安定的で強固な財務基盤を維持しています。

財務の状況

総資産有利子負債比率の上限目安を概ね50%とする保守的なレバレッジ管理方針と長期固定金利比率95%以上の安定した資金調達基盤を維持しています。

▶主要な財務指標(第38期末)

総資産有利子負債比率(LTV)
40.6%

長期固定金利比率

96.9%

▶格付の状況

株式会社格付投資情報センター(R&I)

AA- (安定的)

S&Pグローバル・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

第38期のファイナンスの状況

調達期間の長期化及び返済期日の分散化を重視しつつ、デットコストの低減を実現しています。

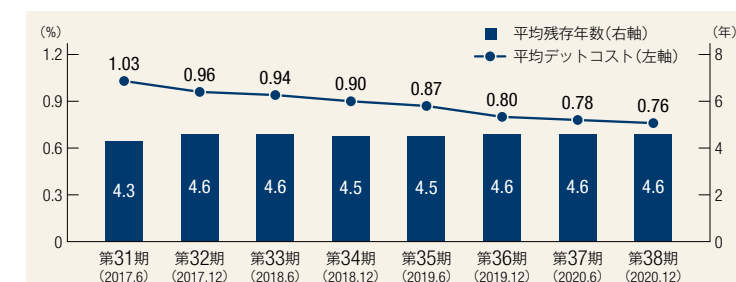
▶当期の期日到来分と調達分との比較

平均調達期間(短期借入金を除く)
6.8年 ▶ 9.2年
(+2.4年)

平均調達金利(短期借入金を除く)
0.96% ▶ 0.54%
(▲0.41%pt)

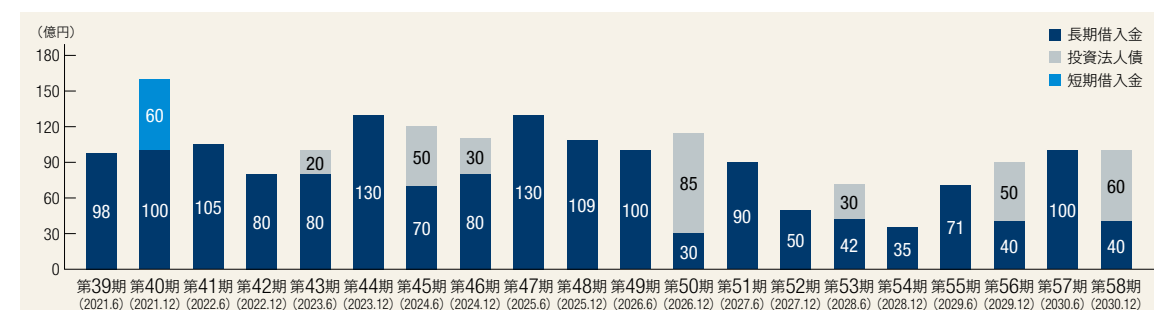
▶有利子負債全体の平均残存年数と平均デットコスト

平均デットコストの低減及び平均残存年数の長期化により、財務コストの削減及び財務の安定化を図っています。



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240億円設定し、リファイナンスリスクの低減を図っています。



サステナビリティへの取組み

JPRの中長期的な安定成長のためには、「環境(Environment)」「社会(Social)」「ガバナンス(Governance)」等の社会からの要請に応えることが不可欠です。JPRは引き続き環境への取組みをはじめサステナビリティ(持続可能性)向上を図ります。

サステナビリティ方針

TRIMは企業理念(誠実と責任)をもとに、ステークホルダー(投資家やテナント等)と対話・協働して、社会及び投資運用業の持続的な発展に貢献するとともに、JPRの投資主価値の最大化を目指します。

1 テナントへの取組み

テナントへ誠実で責任ある対応をするとともに、独自の新しい価値の提供と満足度の向上に努めます。

2 環境への取組み

環境問題の重要性を認識し、保有資産のマネジメントを通じ環境負荷の低減を目指します。

- ・省エネルギー・温室効果ガスの削減を推進します。
- ・水資源の有効活用や廃棄物の3R(リユース・リデュース・リサイクル)化に努めます。
- ・環境に関する情報の積極的な開示に取り組みます。

3 地域コミュニティへの取組み

保有資産を通して地域コミュニティとの連携に取り組み、地域全体のブランド価値向上に貢献します。

4 従業員への取組み

従業員一人一人を尊重して働きやすい職場の実現を推進し、プロフェッショナルとしての専門性を高めます。

5 社会への取組み

法令及び社会のルールを遵守し、高い倫理観をもって、透明性及び客観性を重要視して事業に取り組みます。

JPR/TRIMのマテリアリティ

TRIMでは、企業理念のもと、サステナビリティの課題として優先的に取り組む重要な課題(マテリアリティ)を以下のとおり策定し、併せて、戦略と2030年目標を設定しました。持続可能な開発目標であるSDGsへの貢献のため、目標達成に向けた取組みを進めてまいります。

マテリアリティ	戦略	2030年目標	SDGs
ポートフォリオのグリーン化	個別物件の環境認証カバー率向上 個別物件の環境認証レーティング向上	環境認証取得カバー率80%以上 標準評価以上のカバー率向上	7 再生可能なエネルギー 13 気候変動
気候変動への対応	CO ₂ 排出削減 水資源の効率的利用 気候変動リスクにかかる マネジメント強化 テナントとの協働による気候への 取組み推進	CO ₂ 排出量原単位30%削減(2017年比) 水使用量原単位10%削減 業界トップクラスの強靱な 気候変動リスク態勢の構築 グリーンリースの拡充	6 清潔な水と衛生 7 再生可能なエネルギー 8 働きがい、経済成長、社会 9 産業、イノベーション、インフラ 11 持続可能な都市とコミュニティ 13 気候変動
安全安心・快適性による テナント満足度の向上	安全安心・快適なソフト・ハードの サービス提供によるテナント満足度の向上	安全性・安心性・快適性を含む 総合的なテナント満足度向上	3 健全な働き方 11 持続可能な都市とコミュニティ
働きがいのある職場環境	自己啓発支援・研修による人材力の強化 高効率な業務態勢の構築 心身の健康の維持・向上 働きがいのある職場環境の提供	企業の成長を支える プロフェッショナル層の形成 業務効率の向上、業務プロセスの改善 心身の健康、ワークライフバランスの実現 一人一人が能力を発揮できる環境の提供	3 健全な働き方 4 質の高い教育、技能形成 5 ジェンダー平等 8 働きがい、経済成長、社会
ガバナンスの高度化	積極的なIRによる透明性の高い運営 ESG推進体制の総合力向上 強固なガバナンス態勢 リスク管理態勢の強化	業界トップクラスの情報開示 投資家との積極的な対話 個人投資主との対話促進 業界トップクラスのESG評価取得 強固なガバナンス態勢の維持 業界トップクラスのリスク管理態勢	16 平和と公正

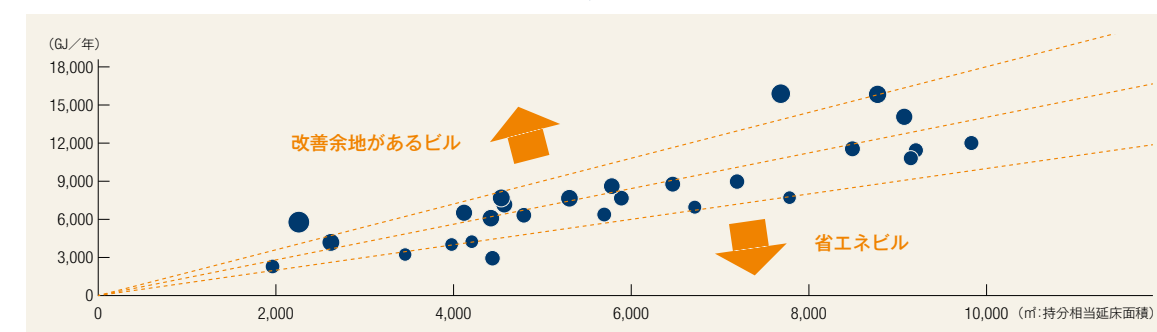
環境(Environment)への取組み

JPRでは、環境への配慮が不動産投資運用において重要な課題であると認識しており、保有物件の設備改修や運用改善等を通じて、環境負荷の低減に取り組んでいます。また、施設利用者の快適性や生物多様性にも配慮しながら、環境に優しい運用を図っています。

CO₂排出量のモニタリング

JPRは、効果的な環境負荷低減を行うため、個別物件ごとのCO₂排出量をモニタリングしています。更にポートフォリオ上のベンチマークを設定し、相対的なパフォーマンスを計測することで改善の余地が大きい物件を抽出できます。これにより、ポートフォリオ全体での効果的な排出削減への施策を策定し、CO₂排出削減効果と費用を分析しながら計画的な省エネ工事に取り組んでいます。

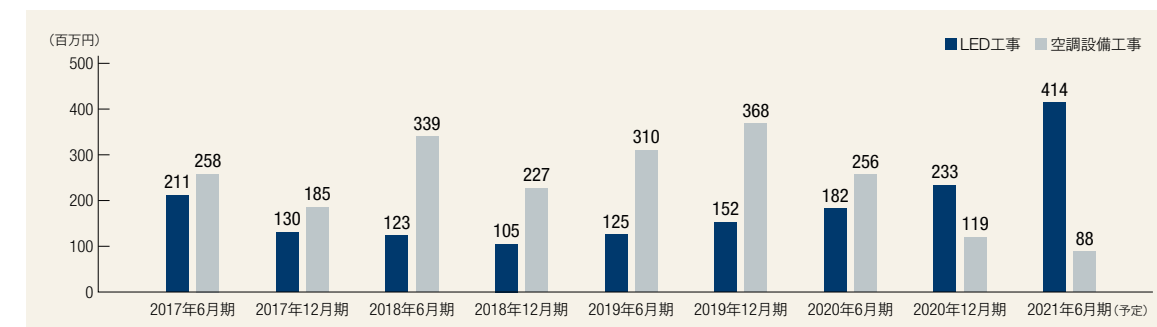
物件別エネルギー消費データ比較(事務所/延床面積10,000㎡未満)



環境負荷低減に向けた工事の推進

環境負荷低減にはエネルギー効率の高い設備への改修が重要です。JPRでは、個別物件ごとに長期工事計画を策定し、環境負荷低減に効果的な設備を導入しています。

LED・空調設備工事の推移



CDPの新規取得

CDPとは、2003年以来、世界の機関投資家のサポートにより上場企業の温暖化対策を調査している国際NPOです。

CDPは、温室効果ガスの排出や気候変動による事業リスク・機会などの項目により企業の気候変動問題への対応を評価しており、評価はA、A-、B、B-、C、C-、D、D-、Fの9段階で付与されます。

2020年、JPRはCDP気候変動プログラムにおいてスコアBを取得しました。

SUSTAINABILITY COLUMN



社会(Social)への取組み

JPR及びTRIMは、投資主をはじめ借入先、テナント、地域社会、PM会社、TRIM従業員など多種多様なステークホルダーとの関係を有しています。ステークホルダーと長期にわたる良好な関係を構築するため、誠実と責任感をもって事業に取り組みます。

安全・安心の向上

JPR及びTRIMは、テナントや利用者の皆様の安全を確保し、安心して快適に利用できる施設・サービスを提供することは、最も重要な責任であると考えています。

安全・安心、そして質の高いサービスを提供するためには、継続的かつ徹底した取組みが必要であるため、スポンサーが培ったノウハウを取り入れ、安全を最優先する運営に取り組んでいます。

1 災害訓練の継続の実施

自然災害等の不測の事態に適切な対応ができるよう、日頃から従業員への教育と併せて定期的な訓練を実施しています。2020年は、洪水等の激甚災害を踏まえレジリエンス態勢の強化を図りました。



ポートフォリオ・ハザードマップ

2 防災備品の設置・拡充

災害が発生したときに従業員やテナントの安全を守るためには事前の備えが必要不可欠です。2020年は、スマートフォン等への充電の重要性に着目し、非常用簡易発電機を設置しました。



非常用マグネシウム空気乾電池

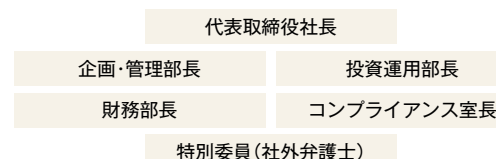
ガバナンス(Governance)への取組み

JPRでは投資法人の持続的な成長を実現していく上で、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、資産運用会社であるTRIMも含めて、強固なガバナンス体制を構築しています。

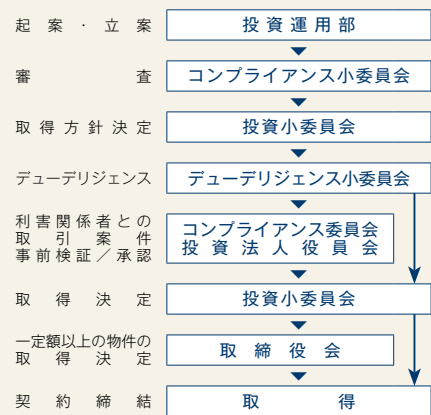
厳格なプロセスに基づく意思決定

- 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



厳格な意思決定プロセス(物件取得時)

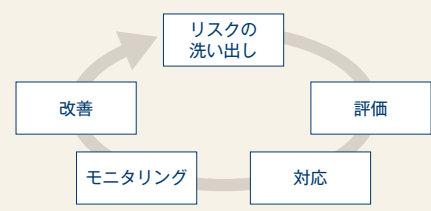


上図に加え、投信法に定める役員会の承認及び投資法人の同意が必要な場合があります。

リスクマネジメント

- JPR及びTRIMは実効性のあるリスク管理態勢を整備し、投資運用に関するリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の対応に努めています。
- リスク管理活動を充実強化するため、継続的なリスクの洗い出し・評価・対応・モニタリング・改善を行っています。
- TRIMは、情報管理にあたり、様々な脅威に対する安全対策を実施し、障害などに備えるコンティンジェンシープランを整備しています。

TRIMのリスク対応スキーム



外部評価

JPRは、高まる環境配慮への観点からエネルギー利用の効率化及び利用者への安全性・利便性の向上に取り組んでいます。その中で、保有物件の環境能力を客観的にモニタリングするため、外部評価者からの取得を推進しています。

GRESBリアルエステイト評価の取得

GRESBは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測るベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称です。GRESBリアルエステイト評価は、そのうち既存物件運用を主業務とする不動産会社・ファンドを評価対象としたものです。

JPRは2020年GRESBリアルエステイト評価において、7年連続で「Green Star」の評価を取得しました。総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」(5段階評価)においても、最上位評価である「5スター」の評価を2年連続で獲得しました。

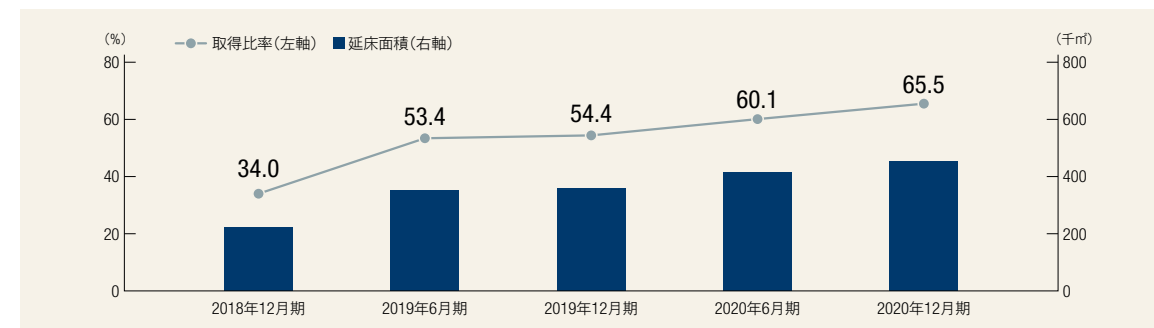


環境認証の取得状況

JPRは、ポートフォリオ品質向上施策の一環として、サステナビリティ認証の取得を推進しています。

2030年の環境認証取得カバー率の目標80%を目指し、環境負荷が低く持続可能性の高いポートフォリオ構築を進めてまいります。

環境認証取得カバー率及び延床面積の推移



CASBEE不動産評価認証



★★★★★ 7物件
★★★★ 8物件
★★★ 1物件

「CASBEE」は建築環境総合性能評価システム(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)の略で、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の総合的な環境性能を評価するシステムです。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価します。

DBJ Green Building認証



★★★★★ 2物件
★★★★ 3物件
★★★ 7物件
★★ 2物件

「DBJ Green Building認証」は、ビルに環境性能に加えて、防災や防犯、及び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」)の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発したスコアリングモデルにより評価を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定する認証制度です。なお、結果は5段階で評価されます。

BELS認証



★★★ 1物件

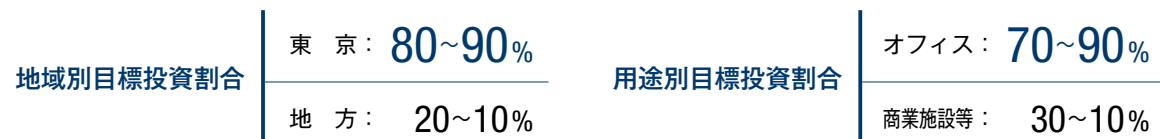
BELSは、建築物省エネルギー性能表示制度(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)の略で、国土交通省によって制定された「非住宅建築物に係る省エネルギー性能のための評価ガイドライン(2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を的確に実施することを目的とした性能表示制度です。第三者機関が様々な尺度を基に省エネルギー性能に関する評価を行い、その結果は星の数(★~★★★★★)により表示されます。

※環境認証の取得については2020年12月末時点に記載しています。

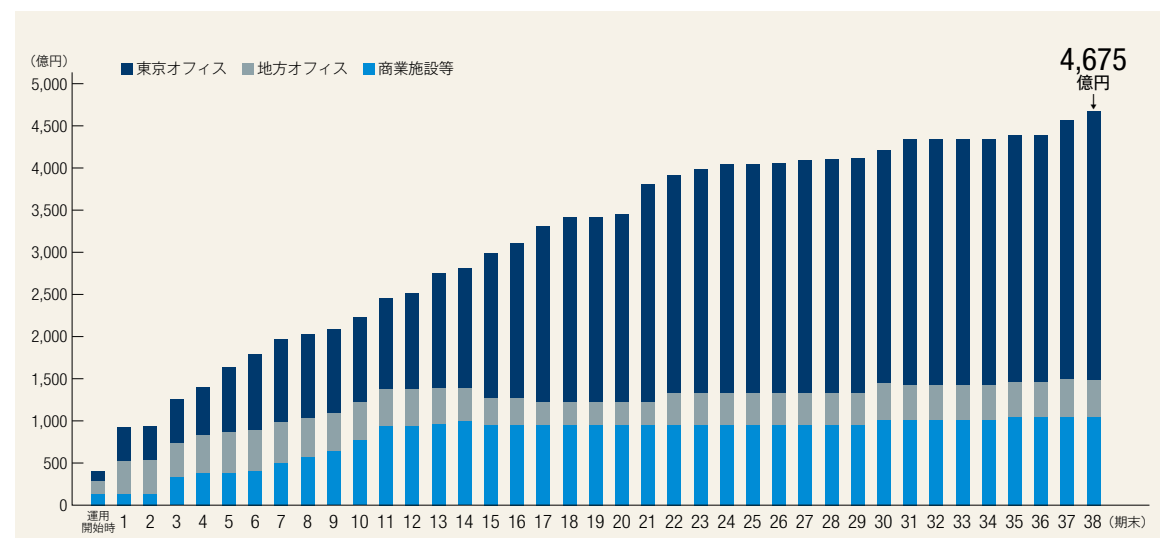
ポートフォリオの状況

ポートフォリオ運用基準

本投資法人における上場時のポートフォリオ運用基準は、地域別目標投資割合「東京：地方＝概ね6：4」、用途別目標投資割合「オフィス：商業施設等＝概ね8：2」としていましたが、2009年12月期（第16期）に東京オフィスへの重点投資を方針とする以下の基準に変更しました。

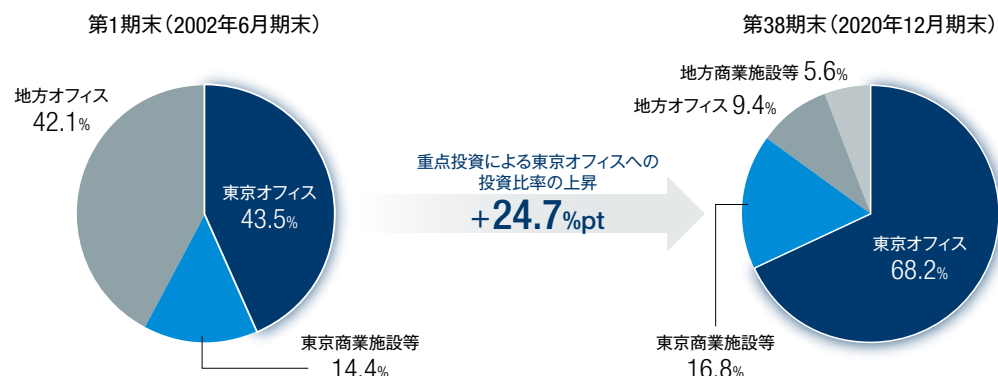


資産規模拡大の推移



地域別・用途別投資比率の変化

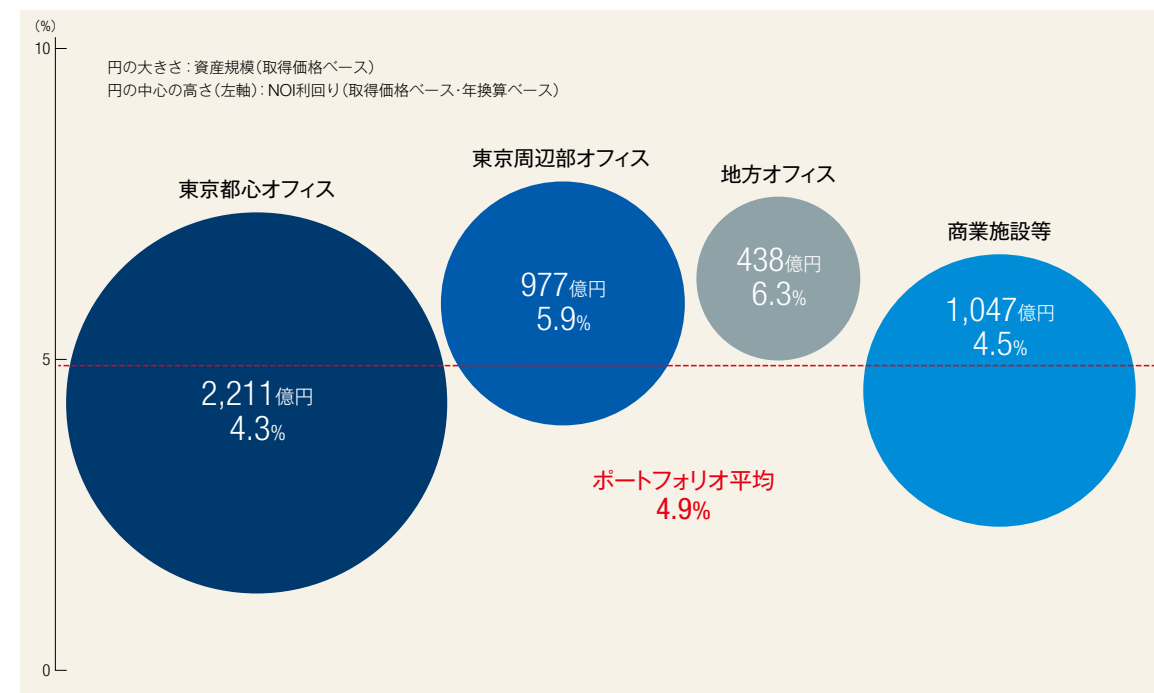
東京オフィスへの重点投資により、当期末時点での東京オフィスへの投資比率は68.2%となり、第1期末の43.5%と比較して24.7%pt上昇しました。



(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ごと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。

東京都心オフィスが有する成長性、都市型商業施設等における長期貸借契約等に基づく安定性及び東京周辺部と地方オフィスの収益性等、分散投資によるメリットを最大限に活用したポートフォリオを構築しています。

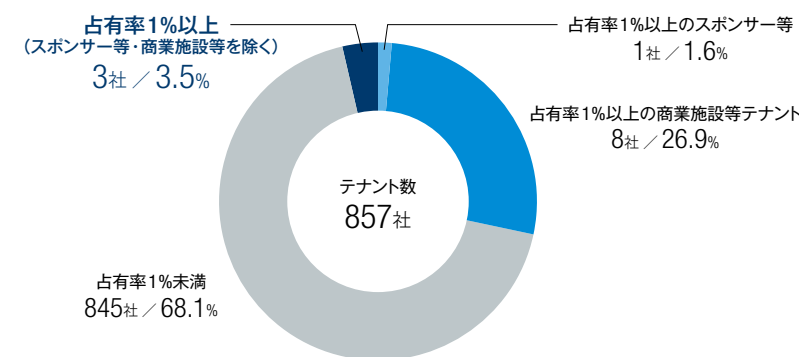
分散投資の状況 (地域別・用途別の資産規模とNOI利回り)



(注1) 「資産規模(取得価格ベース)」は、各カテゴリーに属する物件(期末保有物件に限ります。)の取得価格の合計を記載しています。
 (注2) 「NOI利回り(取得価格ベース・年換算ベース)」は、各カテゴリーの「NOI」をそのカテゴリーに属する物件(期中の取得・売却物件を含みます。)の稼働日数(取得価格で加重平均した稼働日数)に応じて年換算した利回りをいい、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
 *「NOI」=賃貸事業収入-賃貸事業費用+減価償却費

テナント分散の状況 (占有率1%以上テナント比率)

1テナント当たりの占有率(ポートフォリオに占める賃貸面積比率)が低いことは、将来の解約時における減取リスクを低減します。本投資法人では、この占有率が低く、収益の安定性を高めています。



(注) 「占有率」=各テナント賃貸面積÷総賃貸面積
 「テナント数」は、テナントが転借人等(エンドテナント)に転貸し、転貸借の状況等により賃貸借条件が変動する場合、実質的な分散状況を表すエンドテナントの数を記載しています。同一物件は1テナントとして、複数物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しています。

ポートフォリオの概要

■ 物件一覧 (全66物件)

A 東京都心 (32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 (㎡)	PML (%)
					百万円	比率 (%)		
事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋	2001.12.27	16,276	3.5	8,090.42	3.9
	A-2	兼松ビル別館	東京都中央区京橋	2001.12.27	2,874	0.6	2,291.13	5.8
	A-3	JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	2001.11.16	2,100	0.4	2,802.22	3.7
	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町	2001.11.16	1,670	0.4	3,319.37	4.4
				2002.11.21	550	0.1		
				2004.11.12	200	0.0		
				(計)	2,420	0.5		
	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町	2002.6.21	4,000	0.9	3,265.34	7.8
	A-6	MS芝浦ビル	東京都港区芝浦	2003.3.28	11,200	2.4	14,468.38	6.8
	A-7	五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田	2003.7.23	2,920	0.6	4,241.22	7.3
	A-9	JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南	2004.5.28	5,100	1.1	4,240.37	4.9
	A-10	オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田	2004.6.1	3,500	0.7	4,088.44	3.5
	A-11	新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿	2004.7.2	10,000	2.1	19,266.38	1.3
				2008.9.26	180	0.0		
				2015.3.25	4,000	0.9		
2015.10.21				786	0.2			
(計)	14,966	3.2						
A-12	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿	2004.11.9	2,900	0.6	15,227.80	3.1	
			2005.4.12	8,921	1.9			
			2010.7.13	3,300	0.7			
			(計)	15,121	3.2			
A-13	アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川	2004.11.26	710	0.2	1,253.39	4.7	
A-14	新宿センタービル	東京都新宿区西新宿	2008.3.27	21,000	4.5	8,865.71	1.3	
A-15	南麻布ビル	東京都港区南麻布	2008.7.14	3,760	0.8	3,405.73	6.0	
A-16	品川キャナルビル	東京都港区港南	2008.12.19	1,870	0.4	1,870.50	5.3	
			2019.3.8	171	0.0			
(計)			2,041	0.4				
A-17	六番町ビル	東京都千代田区六番町	2009.12.2	2,800	0.6	2,488.36	7.7	
A-18	JPR原宿ビル	東京都渋谷区神宮前	2009.12.25	8,400	1.8	4,761.51	6.8	
A-20	JPR日本橋堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町	2010.3.31	5,100	1.1	5,299.88	5.0	
A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷	2010.5.31	15,050	3.2	6,177.74	2.6	
A-22	銀座三和ビル	東京都中央区銀座	2011.8.29	3,400	0.7	1,896.69	4.5	
A-23	大手町タワー(底地)	東京都千代田区大手町	2012.3.13	36,000	7.7	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	2013.12.6	2,660	0.6	3,325.29	3.1	
A-25	芝大門センタービル	東京都港区芝大門	2013.12.6	3,420	0.7	5,401.46	5.6	
			2014.7.30	800	0.2			
(計)			4,220	0.9				
A-26	東京スクエアガーデン	東京都中央区京橋	2017.2.1	9,200	2.0	5,971.73	2.6	
			2017.4.4	9,200	2.0			
(計)			18,400	3.9				
A-27	JPR麹町ビル	東京都千代田区麹町	2019.6.27	5,750	1.2	3,493.67	3.3	
A-28	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	東京都千代田区大手町	2020.12.24	11,400	2.4	4,191.96	2.0	
商業施設等	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南	2003.6.30	12,000	2.6	8,076.85	5.8
	A-3	JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前	2006.3.24	4,275	0.9	1,027.33	5.4
	A-4	新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿	2007.3.14	540	0.1	2,347.81	1.6
				2008.4.24	2,200	0.5		
	(計)			2,740	0.6			
	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	2008.8.27	3,400	0.7	1,101.92	3.0
	A-6	JPR銀座並木通りビル	東京都中央区銀座	2016.12.15	10,100	2.2	1,665.79	6.8
A-7	FUNDES水道橋	東京都千代田区神田三崎町	2016.12.15	3,250	0.7	1,367.56	6.5	
小計					256,933	55.0	166,326.73	—

(注1) 2020年12月31日現在の保有物件について記載しています。

(注2) 総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 (19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 (㎡)	PML (%)
					百万円	比率 (%)		
事務所	B-1	アルカイースト	東京都墨田区錦糸	2001.11.16	5,880	1.3	7,022.76	3.2
	B-2	JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	2001.12.13	2,350	0.5	5,540.91	3.9
	B-3	JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通	2001.11.16	2,927	0.6	6,079.74	6.7
	B-5	新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜	2002.9.25	920	0.2	5,284.75	10.5
				2013.3.28	570	0.1		
				(計)	1,490	0.3		
	B-6	川口センタービル	埼玉県川口市本町	2004.2.13	8,100	1.7	15,503.27	6.8
	B-7	JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷	2004.3.1	3,250	0.7	6,454.84	3.9
	B-8	立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町	2005.9.30	888	0.2	4,588.89	4.1
				2007.2.28	2,300	0.5		
	(計)			3,188	0.7			
	B-9	ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋	2007.3.22	5,831	1.2	6,023.39	1.3
	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市港南区上大岡西	2007.7.10	6,510	1.4	11,998.77	3.4
	B-11	オリナスタワー	東京都墨田区太平	2009.6.29	31,300	6.7	23,987.40	2.4
B-12	JPR横浜ビル ^(注4)	神奈川県横浜市西区北幸	2010.12.27	7,000	1.5	6,493.99	5.2	
B-13	大宮プライムイースト	埼玉県さいたま市大宮区下町	2013.3.22	6,090	1.3	6,871.45	2.4	
B-14	センシティビルディング	千葉県千葉市中央区新町	2020.3.27	13,870	3.0	13,271.20	2.4	
商業施設等	B-1	田無アスタ	東京都西東京市田無町	2001.11.16	10,200	2.2	31,121.71	3.5
	B-3	キュー・ラ本館棟	埼玉県川口市川口	2006.3.31	2,100	0.4	5,963.00	8.1
	B-4	JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町	2006.9.28	7,254	1.6	19,740.95	4.5
	B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所	2007.3.19	4,335	0.9	14,960.69	7.1
	B-6	川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町	2007.4.12	15,080	3.2	12,106.71	5.9
	B-7	FUNDES上野	東京都台東区上野	2019.6.27	3,800	0.8	1,989.66	4.3
	小計					140,555	30.1	205,004.08

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 (㎡)	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	2001.11.16	2,140	0.5	5,327.50	1.7
	C-4	東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町	2001.11.16	4,150	0.9	7,132.22	4.3
	C-7	JPR博多ビル ^(注5)	福岡県福岡市博多区博多駅前	2001.11.16	1,885	0.4	4,278.67	0.5
	C-9	JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山	2001.11.16	1,560	0.3	3,945.18	5.7
	C-12	損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡	2002.6.26	3,150	0.7	7,129.14	2.0
	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町	2002.6.26	1,670	0.4	4,876.35	10.6
	C-14	天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神	2002.6.21	2,810	0.6	3,257.07	1.6
	C-17	JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曽根崎新地	2004.1.23	2,140	0.5	3,918.28	5.0
	C-19	JPR名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区栄	2005.3.22	4,137	0.9	7,086.37	6.3
	C-20	薬院ビジネスガーデン	福岡県福岡市中央区薬院	2012.8.8	10,996	2.4	16,654.33	1.6
	C-21	JPR心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場	2005.5.30	5,430	1.2	4,021.63	11.5
	C-22	JPR心斎橋ウエスト ^(注6)	大阪府大阪市中央区南船場	2020.1.30	3,750	0.8	5,695.71	7.6
商業施設等	C-1	JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市北区茶屋町	2003.5.15	8,000	1.7	18,586.97	4.3
				2003.7.16	5,000	1.1		
	(計)			13,000	2.8			
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	2005.9.28	7,220	1.5	35,444.13	7.2	
C-5	JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	2006.8.30	6,000	1.3	2,478.42	8.4	
小計					70,038	15.0	129,831.97	—

合計 467,526 100.0 501,162.78 2.1

(注3) PMLは、SOMPO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。

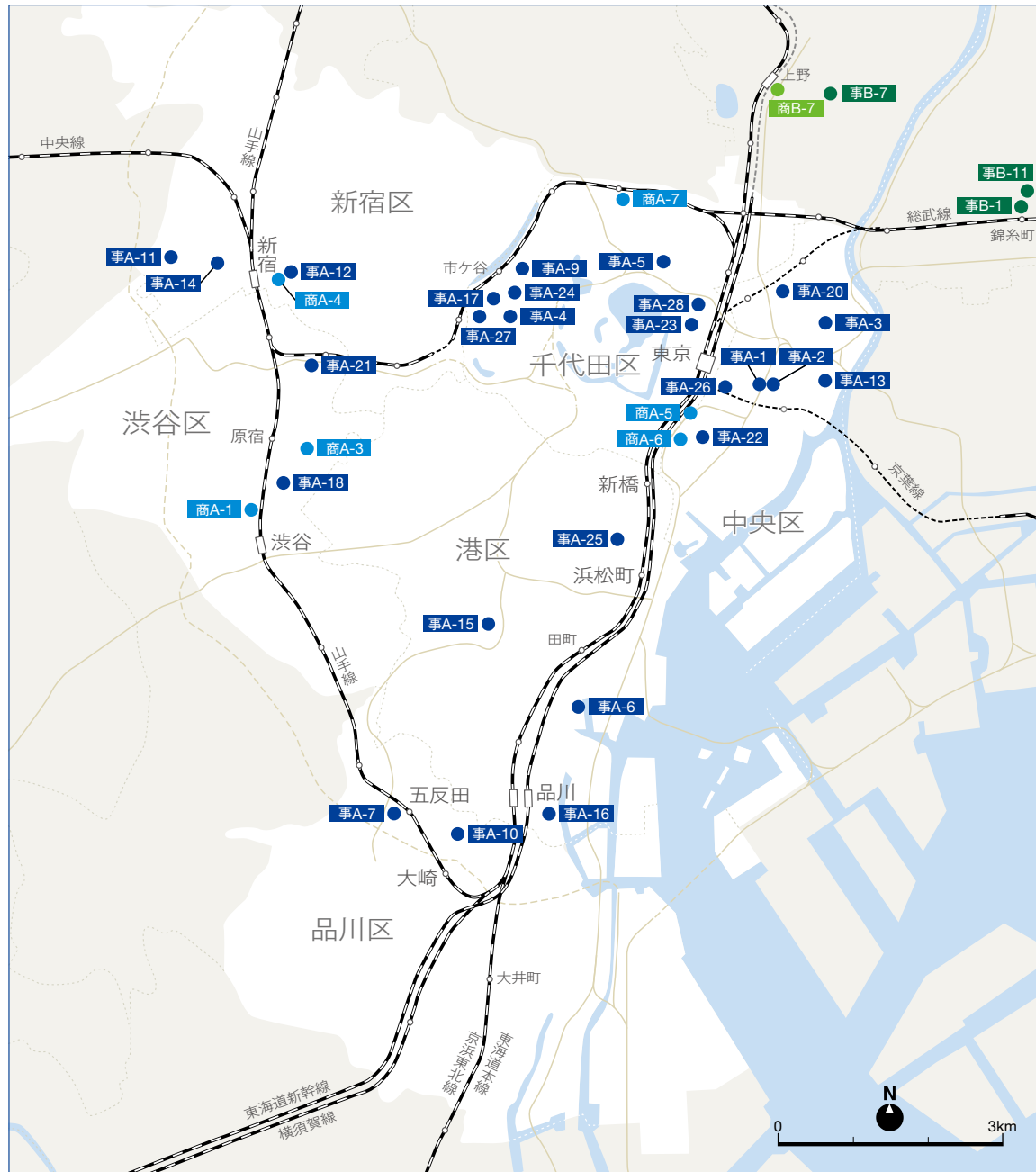
(注4) 2021年1月1日に東京建物横浜ビルからJPR横浜ビルへ名称変更しました。

(注5) JPR博多ビルは、2020年12月24日付で不動産信託受益権の準共有持分35.0%を譲渡したため、取得価格は当期末時点で本投資法人が保有する準共有持分65.0%に相当する金額を記載しています。

(注6) 2021年1月15日に南船場ビルからJPR心斎橋ウエストへ名称変更しました。

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



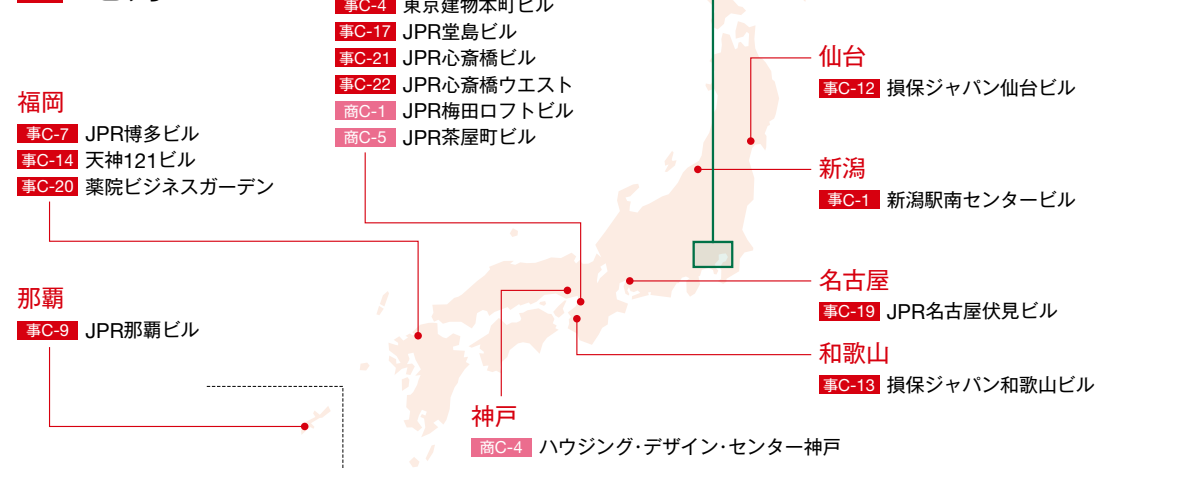
- | | | |
|------------------------|-----------------------|---------------------------|
| 事A-1 兼松ビル | 事A-14 新宿センタービル | 事A-27 JPR麹町ビル |
| 事A-2 兼松ビル別館 | 事A-15 南麻布ビル | 商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル |
| 事A-3 JPR人形町ビル | 事A-16 品川チャンネルビル | 商A-3 JPR神宮前432 |
| 事A-4 新麹町ビル | 事A-17 六番町ビル | 商A-4 新宿三丁目イーストビル |
| 事A-5 JPRクレスト竹橋ビル | 事A-18 JPR原宿ビル | 商A-5 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア) |
| 事A-6 MS芝浦ビル | 事A-20 JPR日本橋堀留ビル | 商A-6 JPR銀座並木通りビル |
| 事A-7 五反田ファーストビル | 事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル | 商A-7 FUNDES水道橋 |
| 事A-9 JPR市ヶ谷ビル | 事A-22 銀座三和ビル | 第38期取得物件 |
| 事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト | 事A-23 大手町タワー(底地) | 事A-28 大手町フィナンシャルシティノースタワー |
| 事A-11 新宿スクエアタワー | 事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ | |
| 事A-12 ビッグス新宿ビル | 事A-25 芝大門センタービル | |
| 事A-13 アクロス新川ビル・アネックス | 事A-26 東京スクエアガーデン | |

B 東京周辺部 東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県



- | | | |
|------------------|---------------------|---------------------|
| 事B-1 アルカイスト | 事B-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・ラ本館棟 |
| 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 JPR横浜ビル | 商B-6 川崎ダイヤビル |
| 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 | 商B-7 FUNDES上野 |
| | 事B-14 センシティビルディング | |

C 地方



保有物件のご紹介

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：1993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：1993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：1989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号
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：1984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：1999年9月
不動産管理会社：東京建物株式会社



事A-6 MS芝浦ビル



東京都港区芝浦四丁目13番23号
敷地面積：8,992.18㎡
(本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含む)
延床面積：31,020.21㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
階数：地下2階付13階建
竣工年月：1988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：1989年7月
不動産管理会社：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：1989年3月
不動産管理会社：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) 階数：地下4階付30階建
延床面積：78,796.00㎡(再開発全体) 竣工年月：1994年10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-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：2001年6月
不動産管理会社：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：1985年4月
不動産管理会社：東京建物株式会社



事A-14 新宿センタービル



東京都新宿区西新宿一丁目25番1号
敷地面積：14,917.11㎡ 階数：地下5階付54階建
延床面積：176,607.89㎡ 竣工年月：1979年10月
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 不動産管理会社：東京建物株式会社



事A-13 アクロス新川ビル・アネックス



東京都中央区新川一丁目16番14号
敷地面積：858.48㎡
延床面積：5,535.90㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付10階建
竣工年月：1994年6月
不動産管理会社：東京建物株式会社

A 東京都心

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：1992年6月
不動産管理会社：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：2008年7月
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㎡
延床面積：—
構造：—

階数：—
竣工年月：—
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。

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：1993年7月
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ
株式会社

事A-17 六番町ビル



東京都千代田区六番町2番9ほか
敷地面積：716.95㎡
延床面積：4,205.09㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
鉛ステンレス葺
階数：地下3階付7階建
竣工年月：1991年10月
不動産管理会社：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：1989年3月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-27 JPR麹町ビル



東京都千代田区
麹町五丁目6番1
敷地面積：643.13㎡
延床面積：4,438.46㎡
構造：鉄骨造
陸屋根
階数：地下1階付
9階建
竣工年月：1999年2月
不動産管理会社：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：2002年6月
不動産管理会社：東京建物株式会社



事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル



東京都渋谷区
千駄ヶ谷四丁目
23番5号
敷地面積：2,217.49㎡
延床面積：7,683.19㎡
構造：鉄骨造陸屋根
階数：8階建
竣工年月：2009年5月
不動産管理会社：東京建物株式会社



事A-26 東京スクエアガーデン



東京都中央区京橋三丁目1番1号
敷地面積：8,124.72㎡
延床面積：112,645.83㎡
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24階建
竣工年月：2013年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社



事A-28 大手町フィナンシャルシティノースタワー



東京都千代田区大手町一丁目9番5号
敷地面積：15,838.93㎡
(サウスタワーを含む)
延床面積：239,769.07㎡
(サウスタワーを含む)
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35階建^(注1)
竣工年月：2012年10月
不動産管理会社：—^(注2)

(注1)ノースタワー部分は地下4階付31階建です。
(注2)本投資法人が直接管理を委託している不
動産管理会社はありません。

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：1982年10月
不動産管理会社：三菱地所プロパティ
マネジメント株式会社

事A-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：1995年2月
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ
株式会社

A 東京都心 / B 東京周辺部

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㎡

延床面積：8,449.56㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄骨造陸屋根

階数：地下3階付8階建

竣工年月：1992年2月

不動産管理会社：株式会社
プライムプレイス



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：2006年2月

不動産管理会社：ジョーンズラングラサル
株式会社

商A-4 新宿三丁目イーストビル



東京都新宿区新宿三丁目1番26号

敷地面積：2,578.69㎡

延床面積：24,617.65㎡

構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄筋コンクリート造
陸屋根

階数：地下3階付14階建

竣工年月：2007年1月

不動産管理会社：株式会社プライムプレイス

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：2007年10月

不動産管理会社：株式会社
プライムプレイス

商A-6 JPR銀座並木通りビル



東京都中央区銀座五丁目5番14号

敷地面積：230.11㎡

延床面積：1,821.67㎡

構造：鉄骨造陸屋根

階数：11階建

竣工年月：2008年6月

不動産管理会社：株式会社プライムプレイス

商A-7 FUNDES水道橋



東京都千代田区
神田三崎町二丁目20番8号

敷地面積：281.59㎡

延床面積：1,477.91㎡

構造：鉄骨造陸屋根

階数：9階建

竣工年月：2015年7月

不動産管理会社：株式会社プライムプレイス

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：1997年3月

不動産管理会社：東京建物株式会社

事B-3 JPR横浜日本大通ビル



神奈川県横浜市中区
日本大通17番

敷地面積：1,100.59㎡

延床面積：9,146.52㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根

階数：地下1階付11階建

竣工年月：1989年10月

不動産管理会社：東京建物株式会社



事B-2 JPR千葉ビル



千葉県千葉市中央区
新町1番7ほか

敷地面積：1,382.35㎡

延床面積：9,072.57㎡

構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根

階数：地下1階付13階建

竣工年月：1991年1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-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：1991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

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：1994年2月

不動産管理会社：野村不動産パートナーズ
株式会社



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：1992年10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-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：1994年12月

不動産管理会社：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：2007年1月

不動産管理会社：大成有楽不動産株式会社

(注)業務機部分は地下2階付15階建です。



B 東京周辺部

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㎡ 階数：地下3階付27階建
 延床面積：185,974.87㎡ 竣工年月：1997年3月
 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
 不動産管理会社：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) 階数：地下2階付45階建^(注)
 延床面積：257,842.41㎡ 竣工年月：2006年2月
 (商業棟・住宅棟を含む) 不動産管理会社：東京建物株式会社
 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
 (注)業務棟部分は地下2階付31階建です。

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㎡ 階数：地下2階付17階建
 延床面積：80,675.27㎡ 竣工年月：1995年2月
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 不動産管理会社：株式会社プライムブレイス

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：2006年1月
 不動産管理会社：株式会社プライムブレイス

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：4,757.09㎡
 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：1983年3月
 不動産管理会社：株式会社プライムブレイス

事B-12 JPR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：1981年5月
 不動産管理会社：東京建物株式会社



事B-14 センシティビルディング



千葉県千葉市中央区新町1000番ほか
 敷地面積：20,054.15㎡(再開発全体) 階数：地下2階付23階建
 延床面積：158,663.55㎡(再開発全体) 竣工年月：1993年4月
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 不動産管理会社：大成有楽不動産株式会社

商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア



埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号
 敷地面積：8,317.99㎡
 延床面積：28,930.36㎡
 構造：鉄骨造陸屋根
 階数：地下1階付4階建
 竣工年月：2005年10月
 不動産管理会社：野村不動産コマース株式会社^(注)、株式会社プライムブレイス
 (注)2020年10月1日付で株式会社ジョ・アカマツから商号変更しています。



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：2009年2月
 不動産管理会社：東京建物株式会社



商B-7 FUNDES上野



東京都台東区上野七丁目2番4号
 敷地面積：383.74㎡
 延床面積：2,235.60㎡
 構造：鉄骨造陸屋根
 階数：地下1階付10階建
 竣工年月：2017年7月
 不動産管理会社：株式会社プライムブレイス



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㎡ 階数：地下2階付11階建
 延床面積：36,902.01㎡ 竣工年月：2003年8月
 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
 不動産管理会社：東京建物株式会社

C 地方

事C-1 新潟駅南センタービル



新潟県新潟市中央区米山一丁目24番
敷地面積：2,706.99㎡
延床面積：19,950.42㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下1階付10階建
竣工年月：1996年3月
不動産管理会社：ジョーンズラングラサル
株式会社

事C-4 東京建物本町ビル



大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号
敷地面積：1,432.64㎡
延床面積：14,619.52㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下3階付9階建
竣工年月：1970年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-19 JPR名古屋伏見ビル



愛知県名古屋市中区
栄一丁目24番15号
敷地面積：1,610.38㎡
延床面積：10,201.44㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下1階付9階建
竣工年月：1991年3月
不動産管理会社：東京建物株式会社



事C-20 薬院ビジネスガーデン



福岡県福岡市中央区薬院一丁目1番1号
敷地面積：4,486.44㎡ 階数：14階建
延床面積：22,286.35㎡ 竣工年月：2009年1月
構造：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：1985年6月
2003年11月増築
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-9 JPR那覇ビル



沖縄県那覇市
松山一丁目1番19号
敷地面積：959.87㎡
延床面積：5,780.71㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄骨造陸屋根・
亜鉛メッキ銅板葺
階数：12階建
竣工年月：1991年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-21 JPR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：2003年2月
2005年1月増築
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-12 損保ジャパン仙台ビル



宮城県仙台市宮城野区
榴岡三丁目7番35号
敷地面積：1,895.67㎡
延床面積：10,783.52㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下1階付12階建
竣工年月：1997年12月
不動産管理会社：東京建物株式会社



事C-13 損保ジャパン和歌山ビル



和歌山県和歌山市
美園町三丁目31番11ほか
敷地面積：1,128.45㎡
延床面積：6,715.07㎡
構造：鉄骨造陸屋根
亜鉛メッキ銅板葺
階数：9階建
竣工年月：1996年7月
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ
株式会社

事C-22 JPR心斎橋ウエスト



大阪府大阪市中央区
南船場四丁目11番28号
敷地面積：1,405.74㎡
延床面積：7,738.47㎡
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：1986年9月
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ
株式会社

商C-1 JPR梅田ロフトビル



大阪府大阪市北区
茶屋町16番7号
敷地面積：3,518.68㎡
延床面積：17,897.56㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下1階付8階建
竣工年月：1990年4月
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ
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：2000年7月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-17 JPR堂島ビル



大阪府大阪市北区
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：1993年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社

商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸



兵庫県神戸市中央区
東川崎町一丁目2番2号
敷地面積：3,994.47㎡
延床面積：33,877.71㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄骨造陸屋根・
ガラス板葺
階数：地下2階付11階建
竣工年月：1994年6月
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ
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：1994年6月
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ
株式会社

投資法人の仕組みと沿革

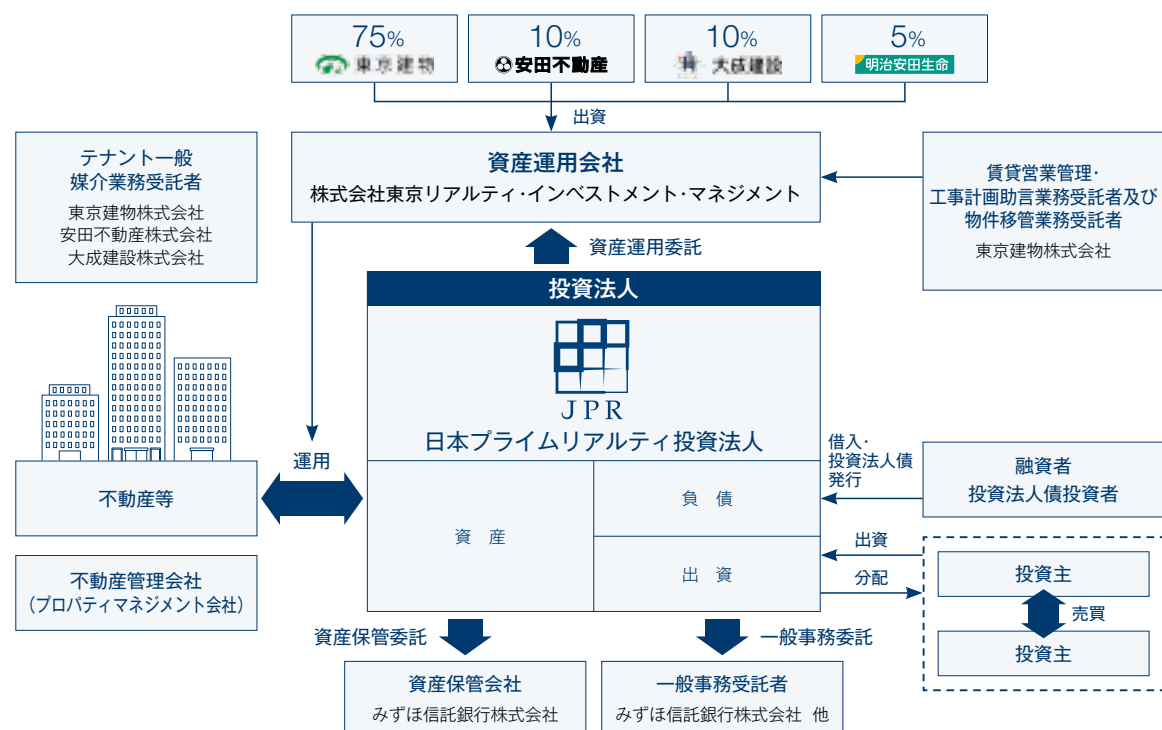
投資法人の目的及び基本的性格

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)、繁華性の高いエリアに位置する商業施設(都市型商業施設)及びホテル(都市型宿泊施設)(都市型商業施設及び都市型宿泊施設を併せて「都市型商業施設等」といいます。)並びに都市型複合施設の建物及びその敷地から構成される不動産等資産に投資します。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
2001年 9月 6日	設立企画人(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)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)
2002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



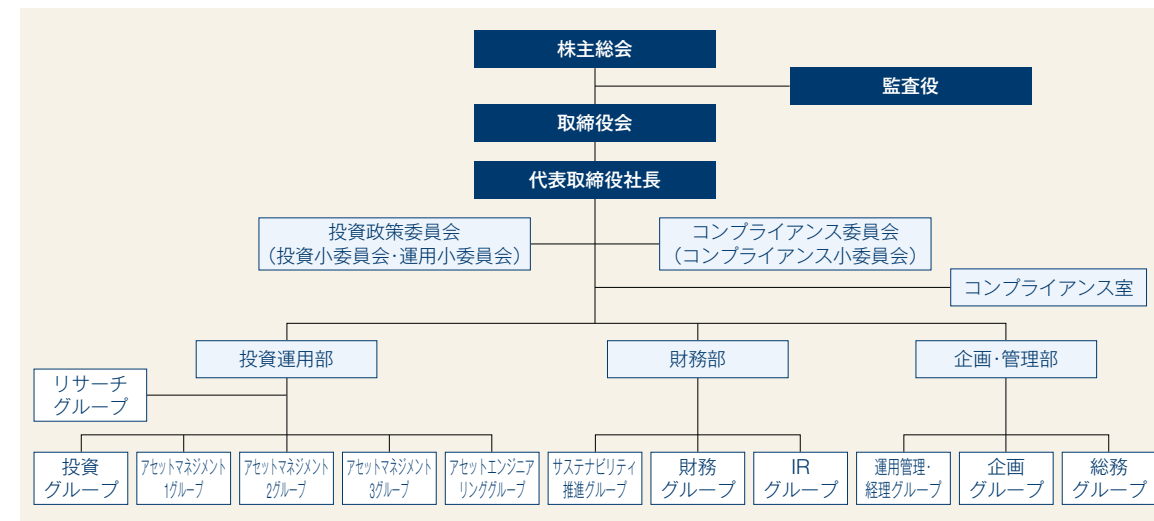
資産運用会社の概要

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(出資比率)	東京建物株式会社(75%) 安田不動産株式会社(10%) 大成建設株式会社(10%) 明治安田生命保険相互会社(5%)	
沿革	2000年 4月28日	会社設立
	2000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(5)第79025号)
	2001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)
	2001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)
	2007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)
	2007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) 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(デューデ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、適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「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。

I 資産運用報告

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34期	第35期	第36期	第37期	第38期
			自 2018年 7月 1日 至 2018年 12月 31日	自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日	自 2019年 7月 1日 至 2019年 12月 31日	自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月 30日	自 2020年 7月 1日 至 2020年 12月 31日
営業成績	営業収益	百万円	15,652	16,101	16,005	16,363	17,129
	うち賃貸事業収入	百万円	15,652	15,695	16,005	16,363	16,714
	うち不動産等売却益	百万円	—	405	—	—	414
	営業費用	百万円	8,066	8,147	8,320	8,350	8,596
	うち賃貸事業費用	百万円	7,311	7,349	7,538	7,436	7,611
	営業利益	百万円	7,586	7,954	7,684	8,013	8,533
財産等の状況	経常利益	百万円	6,761	7,216	6,915	7,277	7,840
	当期純利益	百万円	6,760	7,216	6,914	7,276	7,839
	総資産額 (対前期比)	百万円 %	447,157 (+0.2)	452,366 (+1.2)	453,467 (+0.2)	473,186 (+4.3)	484,573 (+2.4)
	有利子負債額	百万円	181,020	185,020	185,020	187,020	196,520
	純資産額 (対前期比)	百万円 %	238,712 (+0.0)	239,166 (+0.2)	239,269 (+0.0)	255,838 (+6.9)	256,399 (+0.2)
	出資総額	百万円	231,653	231,653	231,653	247,860	247,860
1 分配金当等の状況	分配総額	百万円	6,761	6,811	6,916	7,277	7,426
	配当性向	%	100.0	94.3	100.0	100.0	94.7
	発行済投資口の総口数	口	923,000	923,000	923,000	958,250	958,250
	1口当たり純資産額	円	258,626	259,118	259,230	266,984	267,570
	1口当たり分配金	円	7,326	7,380	7,493	7,595	7,750
	利益分配金	円	7,326	7,380	7,493	7,595	7,750
財務指標	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
	総資産経常利益率(注1)	%	1.5	1.6	1.5	1.6	1.6
	年換算(注10)	%	3.0	3.2	3.0	3.2	3.2
	純資産当期純利益率(注2)	%	2.8	3.0	2.9	2.9	3.1
	年換算(注10)	%	5.6	6.1	5.7	5.9	6.1
	期首純資産額	百万円	238,638	238,712	239,166	239,269	255,838
	期末自己資本比率(注3)	%	53.4	52.9	52.8	54.1	52.9
	(対前期増減)	%	(△0.1)	(△0.5)	(△0.1)	(+1.3)	(△1.2)
	期末総資産有利子負債比率(注4)	%	40.5	40.9	40.8	39.5	40.6
	DSCR(注5)	倍	12.0	12.5	13.2	14.1	14.6
	金利償却前当期純利益(注6)	百万円	9,500	9,536	9,620	10,015	10,208
	支払利息	百万円	794	760	731	710	697
賃貸NOI(注7)	百万円	10,285	10,311	10,441	10,954	11,188	
年換算NOI利回り(注9、10)	%	4.7	4.7	4.7	4.8	4.7	
賃貸NCF(注8)	百万円	9,158	8,986	8,858	9,574	9,534	
年換算NCF利回り(注9、10)	%	4.2	4.1	4.0	4.2	4.0	
参考情報	投資物件数(注11)		62	63	63	65	66
	テナント数		747	757	760	851	857
	総賃貸可能面積(注12)	m ²	478,088.25	480,277.86	480,284.17	499,269.77	501,162.78
	稼働率	%	99.2	98.6	99.6	99.7	99.3

(注1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2

(注2) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2

(注3) (期末純資産額 / 期末総資産額) × 100

(注4) (期末有利子負債額 / 期末総資産額) × 100

(注5) 金利償却前当期純利益 / 支払利息 (投資法人債利息を含みます。)

(注6) 税引前当期純利益 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損 + 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34期: 4,350.5億円、第35期: 4,447.7億円、第36期: 4,395.2億円、第37期: 4,571.4億円、第38期: 4,685.4億円)

(注10) 年換算賃貸NCF / 物件取得価格

(注11) 年換算する場合において1年を365日とし、次の運用日数により年換算値を算出しています。

第34期: 184日、第35期: 181日、第36期: 184日、第37期: 182日、第38期: 184日

(注12) 複数年にわたって取得した物件についても、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位以下を切り捨てています。)

(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、2001年9月14日に設立され、2002年6月14日に発行済投資口の総口数289,600口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場 (銘柄コード8955) しました。その後の公募増資等により、現在の発行済投資口の総口数は958,250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、国内景気においては、新型コロナウイルス感染症の影響により、企業収益の大幅な減少が続いており、雇用も弱い動きとなっています。輸出は増加し、生産には持ち直しの動きも見られましたが、国内景気は依然として厳しい状況にあります。海外景気においても、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況となっています。当期末にかけて、国内外で新型コロナウイルス感染症は拡大しており、景気への影響が懸念されます。

< オフィス賃貸市場 >

オフィス賃貸市場については、空室率は依然として低い水準にありますが、新型コロナウイルス感染症の影響により足下では空室率が上昇しており、注視が必要です。

< 商業施設賃貸市場 >

本投資法人が投資対象としている都市型商業施設においては、徐々に持ち直しの動きも見られたものの、当期末にかけて、新型コロナウイルス感染症は拡大しており、飲食店を中心に影響が懸念されます。

< 不動産売買市場 >

マーケットでの売買においては、株価の回復や低金利等を背景に活発な取引が継続されています。新型コロナウイルス感染症の影響が大きいホテルや都市型商業施設については投資家の期待利回りの動きにも一部に慎重な姿勢が表れていますが、引き続き本投資法人の投資対象となる優良物件は品薄状態であるなか、国内外投資家の物件取得意欲は強く、低利回りの取引が継続しているため、厳しい取得環境となっています。投資対象資産の多様化や、資産の入替えなど、効果的な物件取得方法の模索が続いています。

③ 運用状況

< 新規物件の取得及び資産の入替え >

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

当期においては、2020年12月に大手町フィナンシャルシティ ノースタワー (取得価格114億円) を取得し、JPR博多ビルの持分35% (持分相当の譲渡価格14.3億円) を譲渡した結果、2020年12月末時点における保有資産残高は66物件、4,675億円 (取得価格ベース)、総賃貸可能面積は501,162m²、テナント数は857となっています。

< 保有資産の運用管理 >

当期のオフィス賃貸市場は、上記運用環境に記載のとおり、新型コロナウイルス感染症の影響により注視が必要な状況となっています。このようななか、本投資法人はポートフォリオ全体の安定した収益及び稼働率の確保を目指し、プロパティ・マネジメント会社及び仲介会社と緊密な連携を図り、戦略的なリーシング活動による新規テナントの誘致及び既存テナントの更なる満足度向上に努めました。その結果、期末稼働率は前期末と比較して0.4ポイント下落し99.3%となりましたが、引き続き高い水準を維持しました。

管理面では、本投資法人のブランドコンセプト「A / 3 S (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、環境への取組みとして、環境認証の取得を継続的に進めています。当期末時点において、「DBJ Green Building 認証 (注1)」については、14物件で認証を取得し、「CASBEE (注2) 不動産評価認証」については、6物件の新規取得を含む計16物件で認証を取得しています。また、「BELS (注3) 評価」については、1物件新規にて取得しました。これらの認証取得に加えて環境への取組みが評価された結果、2020年の「GRESBリアルエステイト評価 (注4)」では、7年連続で最高位の「Green Star」の評価を取得しており、総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」においても、最上位評価である「5スター」の評価を2年連続で獲得しています。

I 資産運用報告

- (注1) ビルの環境性能に加えて、防災や防犯、及び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」）の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定する認証制度。
- (注2) 建築環境総合性能評価システム（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）の略で、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の総合的な環境性能を評価するシステム。
- (注3) 建築物省エネルギー性能表示制度（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）の略で、国土交通省によって制定された「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的とした性能表示制度。
- (注4) GRESBとは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設。GRESBリアルエステイト評価は、そのうち既存物件運用を主業務とする不動産会社・ファンドを評価対象としたもの。

<資金調達状況>

本投資法人は、良好な資金調達環境と低金利を背景に、財務基盤を更に強固なものとするため、調達期間の長期化及び返済期日の分散化を重視した調達に取り組んでいます。当期中に返済期日が到来した有利子負債の借換え資金及び物件取得資金として205億円の調達を行い、返済した有利子負債の平均調達期間6.8年、平均調達金利0.96%に対し、新規有利子負債（短期借入金を除く）の平均調達期間は9.2年、平均調達金利は0.54%となりました。

当期末の借入金残高は1,640億円、投資法人債残高は325億円、有利子負債残高は1,965億円となり、当期末の総資産有利子負債比率（注1）は40.6%、長期固定金利比率（注2）は96.9%、平均デットコスト（注3）は0.76%、平均残存年数（注4）は4.6年となっています。

また、コミットメントラインは、240億円の極度額を金融機関6行と設定しています。

当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

■発行体格付（当期末現在）

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

(注1) 総資産有利子負債比率：（借入金残高+投資法人債残高）÷総資産額

(注2) 長期固定金利比率：固定金利の長期有利子負債額÷全ての有利子負債額

(注3) 平均デットコスト：各期に発生した支払利息、投資法人債利息、融資手数料（期限前弁済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。）、投資法人債の発行償却費及び投資法人債管理費の合計を当該期の営業日数で除し、365日乗じることで年換算した数値÷各期における借入金及び投資法人債の平均残高

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

(3)増資等の状況

最近5年間ににおける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	増	減	
2017年1月24日	公募増資	47,600	920,600	20,237	230,632	(注1)
2017年2月14日	第三者割当増資	2,400	923,000	1,020	231,653	(注2)
2020年3月3日	公募増資	35,250	958,250	16,207	247,860	(注3)

(注1) 1口当たり439,040円（引受価額425,152円）にて、新たな特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部に充当するため公募新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり425,152円にて、新たな特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部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3) 1口当たり474,810円（引受価額459,790円）にて、新たな特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部に充当するため公募新投資口を発行しました。

(4)分配金等の実績

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ています。これに加え、当期は「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）を適用し、当期末処分利益のうち414百万円を圧縮積立金として内部留保することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は7,750円となりました。

期別	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期	
	自2018年7月1日 至2018年12月31日	自2019年1月1日 至2019年6月30日	自2019年7月1日 至2019年12月31日	自2020年1月1日 至2020年6月30日	自2020年7月1日 至2020年12月31日	
当期末処分利益総額	6,774,889千円	7,229,214千円	6,926,967千円	7,287,774千円	7,849,585千円	
利益留保額	12,991千円	417,474千円	10,928千円	9,865千円	423,148千円	
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	6,761,898千円 (7,326円)	6,811,740千円 (7,380円)	6,916,039千円 (7,493円)	7,277,908千円 (7,595円)	7,426,437千円 (7,750円)	
内訳	利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	6,761,898千円 (7,326円)	6,811,740千円 (7,380円)	6,916,039千円 (7,493円)	7,277,908千円 (7,595円)	7,426,437千円 (7,750円)
	出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	－千円	－千円	－千円	－千円	－千円	
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(－円)	(－円)	(－円)	(－円)	(－円)	
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	－千円	－千円	－千円	－千円	－千円	
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(－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、国内外の景気は依然として厳しい状況となっており、緊急事態宣言の再発出等新型コロナウイルス感染症の動向や金融資本市場の変動等の影響に留意する必要があります。

オフィス賃貸市場は、2020年に供給された東京都区部の新築ビルのリーシングは順調に推移しましたが、新型コロナウイルス感染症流行の長期化が見込まれており、オフィス市場に与える影響が懸念されます。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おり、引き続き保有物件の競争力向上に努めます。

売買市場においては、引き続き新型コロナウイルス感染症が賃貸市場に与える影響を踏まえつつ、物件収益の成長可能性を見極めることが重要となっています。これまで続いていたキャップレートの低下傾向には歯止めがかかりつつありますが、引き続き低金利・低利回りの環境下においては、中長期保有を前提とする不動産投資では厳選投資のスタンスを堅持していく必要があります。

①新規物件の取得及び資産の入替え

今後も、ポートフォリオ・クオリティを向上させるとともに、長期的な成長力・安定性を高めるため、東京オフィスへの重点投資を継続する方針です。オフィス売買市場は取引利回り、期待利回りの水準は依然として低く品薄状態も継続しています。今後も引き続き新型コロナウイルス感染症の影響等にも注視していく必要がありますが、本投資法人は取得に際しては物件の安定性及び成長性について十分な検証を行います。また、商業施設等については、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。新型コロナウイルス感染症拡大の影響による売上等の推移を注視しながら、慎重に検討する必要があります。引き続き綿密な市場調査、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。

また、本資産運用会社のスポンサー（東京建物株式会社、安田不動産株式会社、大成建設株式会社及び明治安田生命保険相互会社）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。

なお、資産の入替えにつきましても、ポートフォリオ・クオリティと長期的な成長力を高めるべくタイミングを勘案しつつ検討を進めます。

I 資産運用報告

②保有資産の運用管理

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

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

③資金調達

本投資法人は、保守的かつ安定性を重視した財務運営を基本方針とし、総資産有利子負債比率の上限の目安を概ね50%とする保守的なレバレッジ管理に引き続き取り組んでいきます。借入れについては、将来の金融環境の変化に伴うリファイナンスリスクを軽減することを目指し、安定性を重視した一層の長期化を推し進め、有利子負債の返済期限の分散及び各期返済額の低減を図っていきます。また、資金調達の多様化を目的に投資法人債の発行による資金調達にも取り組んでいきます。

(6)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ひとつに掲げており、東京証券取引所規則や法令等で定められている情報開示に加えて、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ています。自主開示の手段として、ホームページ（<http://www.jpr-reit.co.jp/>）を活用しており、ポートフォリオ全物件の月次稼働率やヒストリカルデータ等の情報の掲載、サステナビリティ情報の拡充及び証券アナリスト向け決算説明会の動画配信を行っています。

(7)決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

<参考情報>

資産の譲渡について

2020年12月22日付で、以下の資産の譲渡契約を締結しています。

<JPR博多ビル（準共有持分65.0%）>

資産の種類	： 信託受益権
譲渡価格	： 2,665百万円
契約日	： 2020年12月22日
引渡日	： 2021年3月29日（予定）
譲渡先	： 東京建物株式会社
損益に及ぼす影響	： 第39期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）において、営業収益として不動産等売却益約784百万円を計上する予定です。

2.投資法人の概況

(1)出資の状況

	第34期 2018年 12月31日現在	第35期 2019年 6月30日現在	第36期 2019年 12月31日現在	第37期 2020年 6月30日現在	第38期 2020年 12月31日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	923,000口	923,000口	923,000口	958,250口	958,250口
出資総額	231,653百万円	231,653百万円	231,653百万円	247,860百万円	247,860百万円
投資主数	11,050人	10,376人	9,841人	11,085人	10,946人

(2)投資口に関する事項

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

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する所有 投資口数の割合(%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-12	238,062	24.84
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	147,160	15.35
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2-2	42,363	4.42
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-12	33,021	3.44
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目4-16	29,300	3.05
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	2.60
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	2.50
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111 (東京都中央区日本橋三丁目11-1)	15,230	1.58
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2-10	12,980	1.35
STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A. (東京都港区港南二丁目15-1 品川インターシティA棟)	11,519	1.20
合 計		578,635	60.38

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り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 役職ごとの報酬の総額	所有投資口数 (口)
執行役員	城崎好浩	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	— (注3)	—
監督役員 (注1)	出縄正人	スプリング法律事務所 弁護士	4,200千円	—
	草薙信久	仰星税理士法人 代表社員 草薙信久公認会計士事務所 代表		—
会計監査人 (注2)	EY新日本有限責任 監査法人	—	16,500千円	—

(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。

(注3) 執行役員 城崎好浩は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

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。

I 資産運用報告

(4)資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

3.投資法人の運用資産の状況

(1)本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域区分	第37期 2020年6月30日現在		第38期 2020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	86,819,253	18.3	98,288,046	20.3
	東京周辺部	73,502,522	15.5	73,476,558	15.2
	地方	19,931,527	4.2	19,900,135	4.1
信託不動産	東京都心	155,957,161	33.0	155,950,245	32.2
	東京周辺部	49,682,380	10.5	49,471,060	10.2
	地方	45,732,351	9.7	44,672,408	9.2
預金その他の資産	—	41,561,611 (—)	8.8 (—)	42,815,071 (—)	8.8 (—)
資産総額計	—	473,186,809 (431,625,198)	100.0 (91.2)	484,573,526 (441,758,455)	100.0 (91.2)

(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 (m)	賃貸面積 (m)	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	11.4	事務所
オリナスタワー	26,247,942	23,987.40	23,987.40	100.0	6.1	事務所
新宿センタービル	22,110,542	8,865.71	8,688.66	98.0	3.2	事務所
東京スクエアガーデン	18,414,651	5,971.73	5,971.73	100.0	2.6	事務所
ビッグス新宿ビル	15,276,000	15,227.80	14,966.94	98.3	3.7	事務所
JPR千駄ヶ谷ビル	14,743,045	6,177.74	6,177.74	100.0	1.8	事務所
兼松ビル	14,573,705	8,090.42	8,090.42	100.0	2.5	事務所
センシティビルディング	13,965,858	13,271.20	13,271.20	100.0	2.9	事務所
新宿スクエアタワー	13,051,449	19,266.38	18,781.48	97.5	2.7	事務所
川崎ダイスビル	13,002,603	12,106.71	12,106.71	100.0	2.6	商業施設等
合計	189,774,060	123,999.87	123,077.06	99.3	39.4	

(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、東京スクエアガーデン、センシティビルディング、新宿スクエアタワー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	14,573,705	14,900,000
		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	2,406,533	3,520,000
		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	2,130,166	2,900,000
		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	2,415,757	4,270,000
		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	3,206,536	3,780,000
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目13番23号	信託受益権	10,855,231	15,300,000
		五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田二丁目8番1号	信託受益権	2,993,967	4,170,000
		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	5,292,146	4,850,000
		オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田二丁目17番1号	信託受益権	2,752,803	5,430,000
		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	13,051,449	14,700,000
		ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目19番1号	不動産	15,276,000	20,000,000
		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	569,809	779,000
		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	22,110,542	17,900,000
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目12番3号	不動産	3,794,937	3,160,000
		品川キャナルビル	東京都港区港南二丁目12番33号	不動産	1,881,579	2,410,000
		六番町ビル	東京都千代田区六番町2番9ほか	不動産	2,901,232	3,500,000
		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	8,782,636	10,500,000
		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	4,854,471	6,840,000
		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	14,743,045	11,900,000
		銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	3,681,343	3,690,000
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	51,800,000		
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	2,775,212	3,310,000		
芝大門センタービル	東京都港区芝大門一丁目10番11号	信託受益権	4,175,284	6,180,000		
東京スクエアガーデン	東京都中央区京橋三丁目1番1号	信託受益権	18,414,651	21,300,000		
JPR麹町ビル	東京都千代田区麹町五丁目6番1	不動産	5,817,696	6,440,000		
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	東京都千代田区大手町一丁目9番5号	不動産	11,536,698	11,900,000		
商業施設等	事務所	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	11,425,636	14,100,000
		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	4,266,535	4,250,000
		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	2,551,837	2,710,000
		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	不動産	3,278,071	3,260,000
		JPR銀座並木通りビル	東京都中央区銀座五丁目5番14号	不動産	10,145,250	11,000,000
		FUNDES水道橋	東京都千代田区神田三崎町二丁目20番8号	信託受益権	3,189,258	3,480,000
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2番1号	信託受益権	4,194,598	6,930,000
		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	2,190,362	1,820,000
		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	2,369,771	2,340,000

I 資産運用報告

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)
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	7,277,734	10,000,000		
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	2,898,989	5,400,000		
立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町二丁目38番5号	信託受益権	2,883,259	4,470,000		
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	5,122,389	9,890,000		
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	5,236,821	7,220,000		
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	26,247,942	40,100,000		
JPR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	7,455,482	9,720,000		
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	5,589,647	9,660,000		
センシティビルディング	千葉県千葉市中央区新町1000番ほか	不動産	13,965,858	14,500,000		
商業施設等	事務所	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	7,062,826	11,000,000
		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	1,608,202	2,970,000
		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	7,158,887	5,540,000
		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	3,490,256	4,300,000
		川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番3ほか	信託受益権	13,002,603	16,300,000
		FUNDES上野	東京都台東区上野七丁目2番4号	不動産	3,781,985	4,000,000
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24番	信託受益権	1,577,062	2,260,000
		東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号	信託受益権	4,392,532	3,610,000
		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	1,878,409	2,580,000
		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	1,660,008	2,170,000
		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	2,318,965	4,680,000
		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	1,302,037	1,660,000
		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	2,008,690	3,680,000
		JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曾根崎新地二丁目1番23号	信託受益権	2,114,034	3,560,000
		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	3,824,912	3,370,000
		業院ビジネスガーデン	福岡県福岡市中央区業院一丁目1番1号	不動産	9,999,197	20,600,000
		JPR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	5,159,090	4,650,000
		JPR心斎橋ウエスト	大阪府大阪市中央区南船場四丁目11番28号	信託受益権	3,779,072	4,180,000
		JPR梅田口フトビル	大阪府大阪市北区茶屋町16番7号	信託受益権	12,488,466	14,200,000
		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	6,076,026	7,640,000
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	5,994,037	8,370,000		
合計					441,758,455	549,949,000

(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ごと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37期(自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日)				第38期(自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日)					
			テナント総数 期末時点 (件) (注1)	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) (注1)	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 (%)		
東京周辺部	事務所	兼松ビル	11	100.0	422,109	2.6	11	100.0	404,014	2.4		
		兼松ビル別館	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
		JPR人形町ビル	5	100.0	94,182	0.6	5	100.0	94,479	0.6		
		新麹町ビル	17	100.0	117,301	0.7	17	100.0	118,937	0.7		
		JPRクレスト竹橋ビル	8	100.0	124,016	0.8	8	100.0	127,538	0.8		
		MS芝浦ビル	10	100.0	469,469	2.9	10	100.0	488,434	2.9		
		五反田ファーストビル	2	100.0	133,583	0.8	2	100.0	134,832	0.8		
		JPR市ヶ谷ビル	10	100.0	156,057	1.0	10	100.0	157,568	0.9		
		オーバルコート大崎マークウエスト	2	100.0	203,274	1.2	2	100.0	204,464	1.2		
		新宿スクエアタワー	23	100.0	432,507	2.6	22	97.5	432,789	2.6		
		ビッグス新宿ビル	23	99.6	615,956	3.8	22	98.3	624,120	3.7		
		アクロス新川ビル・アネックス	4	100.0	37,241	0.2	4	100.0	37,214	0.2		
		新宿センタービル	35	98.0	526,427	3.2	36	98.0	536,263	3.2		
		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	6	100.0	73,946	0.5	6	100.0	74,225	0.4		
		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	305,014	1.9	9	100.0	307,999	1.8		
		JPR日本橋堀留ビル	5	100.0	188,907	1.2	5	100.0	190,859	1.1		
		JPR千駄ヶ谷ビル	7	100.0	297,727	1.8	6	100.0	271,080	1.6		
		銀座三和ビル	9	100.0	117,673	0.7	8	92.0	109,691	0.7		
		大手町タワー (底地)	2	100.0	1,783,500	10.9	2	100.0	1,793,000	10.7		
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	25	100.0	117,366	0.7	25	100.0	116,731	0.7		
		芝大門センタービル	9	100.0	188,508	1.2	8	84.3	186,315	1.1		
		東京スクエアガーデン	45	99.3	421,164	2.6	46	100.0	396,152	2.4		
		JPR麹町ビル	6	100.0	151,792	0.9	6	100.0	154,583	0.9		
		大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	-	-	-	-	9	97.5	17,960	0.1		
		商業施設等	事務所	JPR渋谷タワーレコードビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
				JPR神宮前432	7	100.0	84,640	0.5	7	100.0	87,086	0.5
				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(有楽町イトシア)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
				JPR銀座並木通りビル	9	100.0	200,662	1.2	9	100.0	210,970	1.3
				FUNDES水道橋	6	100.0	81,695	0.5	5	87.2	87,803	0.5
		東京周辺部	事務所	アルカイースト	6	100.0	265,400	1.6	6	100.0	272,083	1.6
				JPR千葉ビル	38	97.6	132,712	0.8	39	97.6	139,250	0.8
JPR横浜日本大通ビル	18			100.0	127,852	0.8	19	100.0	131,099	0.8		

I 資産運用報告

地域区分	用途	不動産等の名称	第37期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)				第38期(自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)			
			テナント総数 期末時点 (件) (注1)	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) (注1)	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 (%)
東京周辺部	事務所	新横浜第二センタービル	21	100.0	108,539	0.7	20	96.9	109,683	0.7
		川口センタービル	44	100.0	455,020	2.8	44	100.0	472,480	2.8
		JPR上野イーストビル	10	100.0	177,964	1.1	10	100.0	182,630	1.1
		立川ビジネスセンタービル	24	100.0	151,894	0.9	23	100.0	154,558	0.9
		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	43	99.1	332,156	2.0	43	100.0	352,492	2.1
		オリーナスタワー	16	100.0	1,030,176	6.3	16	100.0	1,029,571	6.2
		JPR横浜ビル	22	100.0	290,377	1.8	21	98.7	294,517	1.8
		大宮プライムイースト	4	100.0	282,934	1.7	4	100.0	293,872	1.8
		センシティビルディング	71	99.7	249,530	1.5	72	100.0	516,454	3.1
商業施設等	事務所	田無アスタ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		キューボ・ラ本館棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR武蔵小杉ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	127,041	0.8	3	100.0	127,041	0.8
		川崎ダイスビル	31	100.0	435,792	2.7	31	100.0	511,164	3.1
		FUNDES上野	10	100.0	104,082	0.6	10	100.0	119,213	0.7
		合計	851	99.7	16,363,494	100.0	857	99.3	16,714,986	100.0
地方	事務所	新潟駅南センタービル	10	100.0	125,004	0.8	10	100.0	123,857	0.7
		東京建物本町ビル	8	94.3	151,990	0.9	8	94.3	153,332	0.9
		JPR博多ビル	41	97.9	171,898	1.1	41	98.9	173,319	1.0
		JPR那覇ビル	20	97.9	108,668	0.7	20	97.9	112,129	0.7
		損保ジャパン仙台ビル	15	99.7	188,587	1.2	15	99.7	193,190	1.2
		損保ジャパン和歌山ビル	16	98.3	111,133	0.7	17	100.0	108,818	0.7
		天神121ビル	15	100.0	119,748	0.7	15	100.0	124,999	0.7
		JPR堂島ビル	11	92.1	132,062	0.8	11	92.1	125,481	0.8
		JPR名古屋伏見ビル	5	99.5	152,871	0.9	5	99.5	154,214	0.9
		業院ビジネスガーデン	15	99.9	553,792	3.4	15	99.9	581,125	3.5
		JPR心斎橋ビル	9	100.0	132,847	0.8	9	100.0	131,809	0.8
		JPR心斎橋ウエスト	13	99.9	111,619	0.7	13	99.9	138,004	0.8
		JPR梅田ロフトビル	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	5	100.0	165,453	1.0	5	100.0	181,311	1.1
合計	851	99.7	16,363,494	100.0	857	99.3	16,714,986	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、東京スクエアガーデン、大手町フィナンシャルシティ ノースタワー、ライズアリーナビル、センシティビルディング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、東京スクエアガーデン、大手町フィナンシャルシティ ノースタワー、ライズアリーナビル、センシティビルディング及び川崎ダイスビルについては、テナントが転借人に転賃(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているため、テナント数に転借人の数を記載しています。

(注2) 本物件の「賃貸事業収入期間中」及び「対総賃貸事業収入比率」については、テナント又は共有者から賃料収入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、当期末現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
兼松ビル	東京都中央区	基準階トイレ及び共用廊下天井改修工事(Ⅰ期~Ⅱ期)	自2020年10月 至2021年12月	225	-	-
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	B2階~1階共用部改修工事(Ⅰ期~Ⅱ期)	自2021年2月 至2021年10月	192	-	-
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	エレベーター改修工事(Ⅱ期~Ⅲ期)	自2020年10月 至2021年12月	161	-	-
JPR心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	トイレ改修工事(Ⅰ期~Ⅱ期)	自2021年2月 至2021年12月	134	-	-
東京建物本町ビル	大阪府大阪市	5階、8階分電盤更新及びLED化工事(Ⅰ期~Ⅱ期)	自2021年2月 至2022年1月	84	-	-
センシティビルディング	千葉県千葉市	西棟トイレ改修工事	自2021年2月 至2021年3月	78	-	-
東京建物本町ビル	大阪府大阪市	5階、8階VAV化工事(Ⅰ期~Ⅱ期)	自2021年2月 至2021年12月	66	-	-
ライズアリーナビル	東京都豊島区	1階、6階~14階LED化工事	自2020年7月 至2021年1月	56	-	-
ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市	受変電設備改修工事(Ⅰ期~Ⅲ期)	自2020年8月 至2021年12月	53	5	5
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	エレベーター改修工事(Ⅱ期)	自2020年12月 至2021年2月	50	-	-
JPR横浜ビル	神奈川県横浜市	外壁改修、外部サイン工事	自2020年11月 至2021年2月	47	-	-
新宿センタービル	東京都新宿区	配管設備更新工事	自2021年2月 至2021年6月	42	-	-
業院ビジネスガーデン	福岡県福岡市	2階~14階LED化工事	自2021年3月 至2021年6月	35	-	-
JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区	3階、5階~8階LED化工事	自2021年2月 至2021年6月	30	-	-

(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設備改修工事のほか、新規テナントの誘致促進を目的とした共用部の改修工事等を実施しました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した571百万円(注)の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
JPR横浜ビル	神奈川県横浜市	外壁改修工事	自2020年7月 至2020年12月	338
JPR名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市	屋外機械式駐車設備更新工事	自2019年12月 至2020年7月	66
JPR原宿ビル	東京都渋谷区	エントランスホール改修工事	自2020年9月 至2020年12月	56
JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区	空調設備改修工事	自2020年2月 至2020年10月	43
MS芝浦ビル	東京都港区	3階~4階LED化工事	自2020年10月 至2020年12月	40
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	エレベーター改修工事(Ⅰ期)	自2020年6月 至2020年9月	33
JPR人形町ビル	東京都中央区	エレベーター改修工事	自2020年4月 至2020年11月	33
その他の資本的支出		空調設備改修、共用部改修、LED化等		1,042
合計				1,654

(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(12百万円)が含まれています。

I 資産運用報告

(3)長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件ごと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みます。）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34期 自2018年7月1日 至2018年12月31日	第35期 自2019年1月1日 至2019年6月30日	第36期 自2019年7月1日 至2019年12月31日	第37期 自2020年1月1日 至2020年6月30日	第38期 自2020年7月1日 至2020年12月31日
当期首積立金残高	1,215百万円	1,222百万円	1,319百万円	1,310百万円	1,424百万円
当期積立額	624百万円	1,038百万円	997百万円	939百万円	952百万円
当期積立金取崩額	617百万円	941百万円	1,006百万円	825百万円	955百万円
次期繰越額	1,222百万円	1,319百万円	1,310百万円	1,424百万円	1,421百万円

5.費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

項目	第37期 自2020年1月1日 至2020年6月30日	第38期 自2020年7月1日 至2020年12月31日
(a)資産運用報酬（注）	711,694千円	768,216千円
運用報酬1	219,760千円	228,570千円
運用報酬2	196,955千円	201,124千円
運用報酬3	294,979千円	338,521千円
(b)一般事務委託及び資産保管手数料	78,674千円	82,325千円
(c)役員報酬	4,200千円	4,200千円
(d)信託報酬	22,812千円	21,776千円
(e)その他営業費用	96,617千円	108,676千円
合計	914,000千円	985,194千円

（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37期：88,100千円、第38期：57,000千円）及び個々の不動産等の売却益から控除した物件売却に係る運用報酬（第38期：7,175千円）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	株式会社みずほ銀行	2020年12月24日	—	6,000	0.188	2021年7月5日	期限一括	(注3)	無担保・無保証
	合計		—	6,000					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2013年11月27日	3,000	—	0.970	2020年11月27日	期限一括	(注3)	無担保・無保証
	株式会社みずほ銀行	2014年6月27日	5,000	5,000	1.178	2023年6月27日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2015年3月11日	2,000	2,000	1.011	2024年3月11日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2015年3月24日	2,000	2,000	1.056	2025年3月24日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2016年2月4日	5,000	5,000	0.804	2026年2月4日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2017年3月30日	3,000	3,000	0.351	2021年3月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2017年3月30日	4,000	4,000	0.400	2022年3月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.795	2027年11月19日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2019年12月5日	2,000	2,000	0.646	2029年12月5日	期限一括		

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2013年11月27日	3,000	—	0.970	2020年11月27日	期限一括	(注3)	無担保・無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年6月27日	4,000	4,000	0.889	2021年6月25日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年8月31日	1,000	1,000	0.873	2023年8月31日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年3月25日	5,000	5,000	0.510	2024年3月25日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年12月15日	2,000	2,000	0.633	2024年12月13日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月8日	1,000	1,000	0.638	2025年8月8日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月29日	5,000	5,000	0.600	2025年8月29日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月5日	3,000	3,000	0.593	2025年9月5日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2014年6月27日	2,500	2,500	1.033	2022年6月27日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2017年3月30日	2,000	2,000	0.351	2021年3月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2017年3月30日	4,000	4,000	0.400	2022年3月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2019年12月5日	1,000	1,000	0.245	2023年12月5日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2020年6月26日	3,000	3,000	0.300	2025年6月26日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2013年6月27日	820	820	1.449	2021年6月25日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2013年12月5日	2,000	2,000	1.188	2021年12月3日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2015年3月24日	2,000	2,000	1.056	2025年3月24日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月15日	3,000	3,000	0.843	2027年6月14日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.795	2027年11月19日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2019年6月27日	2,100	2,100	0.572	2029年6月27日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2013年9月24日	2,000	—	1.076	2020年9月24日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2014年12月5日	2,000	2,000	1.134	2024年12月5日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2016年12月15日	1,000	1,000	0.843	2027年6月14日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2019年4月5日	5,000	5,000	0.673	2029年4月5日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2020年9月24日	—	1,000	0.525	2028年9月25日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2020年9月24日	—	1,000	0.675	2030年9月24日	期限一括		
	信金中央金庫	2016年12月15日	2,000	2,000	0.388	2021年12月14日	期限一括		
信金中央金庫	2018年12月5日	3,000	3,000	0.663	2027年6月4日	期限一括			
信金中央金庫	2019年6月27日	2,000	2,000	0.447	2027年12月27日	期限一括			
農林中央金庫	2016年12月15日	2,000	2,000	0.388	2021年12月14日	期限一括			
農林中央金庫	2017年12月5日	1,000	1,000	0.604	2025年6月5日	期限一括			
農林中央金庫	2019年6月27日	2,000	2,000	0.405	2027年6月25日	期限一括			
農林中央金庫	2020年12月24日	—	2,000	0.525	2028年12月25日	期限一括			
みずほ信託銀行株式会社	2020年2月4日	3,000	3,000	0.586	2030年2月4日	期限一括			
みずほ信託銀行株式会社	2020年3月30日	2,000	2,000	0.606	2030年3月29日	期限一括			
みずほ信託銀行株式会社	2020年12月24日	—	2,000	0.675	2030年12月24日	期限一括			
株式会社福岡銀行	2015年10月9日	2,000	2,000	0.816	2023年10月6日	期限一括			
株式会社福岡銀行	2016年7月7日	2,000	2,000	0.480	2026年7月7日	期限一括			
株式会社福岡銀行	2019年9月24日	1,000	1,000	0.554	2029年9月21日	期限一括			
株式会社福岡銀行	2020年1月30日	1,000	1,000	0.598	2030年1月30日	期限一括			
株式会社あおぞら銀行	2013年9月30日	1,000	—	1.069	2020年9月24日	期限一括			
株式会社あおぞら銀行	2017年7月3日	900	900	0.625	2025年7月3日	期限一括			
株式会社あおぞら銀行	2017年8月25日	1,000	1,000	0.534	2024年8月23日	期限一括			

I 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2017年8月25日	1,000	1,000	0.574	2025年2月25日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2018年8月30日	2,000	2,000	0.553	2025年2月25日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2020年9月24日	—	500	0.525	2028年9月25日	期限一括		
	明治安田生命保険相互会社	2015年2月5日	1,000	1,000	1.042	2025年2月5日	期限一括		
	明治安田生命保険相互会社	2018年6月21日	3,200	3,200	0.813	2028年6月21日	期限一括		
	住友生命保険相互会社	2016年10月11日	2,000	2,000	0.453	2024年10月11日	期限一括		
	住友生命保険相互会社	2019年7月22日	1,000	1,000	0.583	2029年7月20日	期限一括		
	住友生命保険相互会社	2020年1月30日	1,000	1,000	0.598	2030年1月30日	期限一括		
	全国信用協同組合連合会	2018年2月5日	4,000	4,000	0.404	2022年8月5日	期限一括		
	株式会社西日本シティ銀行	2016年5月27日	3,000	3,000	0.646	2026年5月27日	期限一括		
	株式会社西日本シティ銀行	2016年12月15日	1,000	1,000	0.388	2021年12月14日	期限一括		
	太陽生命保険株式会社	2013年12月27日	1,000	—	1.011	2020年12月25日	期限一括		
	太陽生命保険株式会社	2015年9月24日	1,000	1,000	0.969	2024年9月24日	期限一括		
	太陽生命保険株式会社	2018年6月4日	1,000	1,000	0.811	2028年6月5日	期限一括		
	太陽生命保険株式会社	2020年12月25日	—	1,000	0.675	2030年12月24日	期限一括		
	株式会社中国銀行	2015年10月9日	2,000	2,000	0.816	2023年10月6日	期限一括		
	株式会社中国銀行	2018年9月25日	1,000	1,000	0.661	2026年3月25日	期限一括		
	株式会社伊予銀行	2015年10月9日	1,000	1,000	0.816	2023年10月6日	期限一括		
	株式会社伊予銀行	2020年1月30日	1,000	1,000	0.598	2030年1月30日	期限一括		
	全国共済農業協同組合連合会	2016年12月15日	2,000	2,000	0.388	2021年12月14日	期限一括		
	損害保険ジャパン株式会社	2015年12月25日	2,000	2,000	0.759	2023年12月25日	期限一括		
	日本生命保険相互会社	2019年11月22日	2,000	2,000	0.225	2023年11月22日	期限一括		
	株式会社八十二銀行	2015年10月9日	1,000	—	0.489	2020年10月9日	期限一括		
	株式会社八十二銀行	2016年9月26日	1,000	1,000	0.209	2021年9月24日	期限一括		
	株式会社八十二銀行	2020年10月9日	—	1,000	0.300	2025年10月9日	期限一括		
	株式会社山口銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.795	2027年11月19日	期限一括		
	株式会社山口銀行	2020年1月30日	1,000	1,000	0.598	2030年1月30日	期限一括		
	株式会社りそな銀行	2017年3月30日	2,000	2,000	0.438	2022年9月30日	期限一括		
	NTTファイナンス株式会社	2018年5月31日	1,000	1,000	0.408	2023年5月31日	期限一括		
	株式会社紀陽銀行	2020年1月30日	1,000	1,000	0.598	2030年1月30日	期限一括		
	株式会社七十七銀行	2018年5月31日	1,000	1,000	0.408	2023年5月31日	期限一括		
	株式会社第四銀行(注4)	2017年11月21日	1,000	1,000	0.396	2022年11月21日	期限一括		
	大同生命保険株式会社	2018年12月27日	1,000	1,000	0.316	2023年12月25日	期限一括		
	株式会社千葉銀行	2018年10月25日	1,000	1,000	0.449	2023年10月25日	期限一括		
	東京海上日動火災保険株式会社	2018年12月27日	1,000	1,000	0.299	2023年6月27日	期限一括		
	株式会社百五銀行	2018年10月25日	1,000	1,000	0.582	2025年4月25日	期限一括		
	株式会社広島銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.396	2022年11月21日	期限一括		
	三井住友海上火災保険株式会社	2019年10月4日	1,000	1,000	0.310	2026年10月2日	期限一括		
	三井住友信託銀行株式会社	2016年3月25日	1,000	1,000	0.691	2026年3月25日	期限一括		
	合計			160,520	158,020				

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数第4位以下を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資手数料は含まれません。

(注2) 短期借入金は変動金利による借入れです。長期借入金は全て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) 2021年1月1日付で、株式会社第四銀行は株式会社北越銀行との合併に伴い、株式会社第四北越銀行に商号変更しています。

(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7回無担保投資法人債	2006年12月14日	4,500	4,500	2.900	2026年12月14日	期限一括	(注1)	(注2)			
第18回無担保投資法人債	2013年5月31日	2,000	2,000	1.460	2023年5月31日						
第19回無担保投資法人債	2014年2月5日	5,000	5,000	1.110	2024年2月5日						
第21回無担保投資法人債	2014年7月22日	4,000	4,000	1.278	2026年7月22日						
第22回無担保投資法人債	2014年12月4日	3,000	3,000	0.831	2024年12月4日						
第23回無担保投資法人債	2018年5月31日	3,000	3,000	0.550	2028年5月31日						
第24回無担保投資法人債 (グリーンbond)	2019年7月31日	5,000	5,000	0.570	2029年7月31日						
第25回無担保投資法人債 (グリーンbond)	2020年11月26日	—	6,000	0.510	2030年11月26日						
合計		26,500	32,500								

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

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(4)新投資口予約権

該当事項はありません。

6.期中の売買状況

(1)不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡					
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (A) (百万円) (注)	帳簿価額 (B) (百万円)	差引(C) (A)-(B) (百万円)	売却費用 (D) (百万円)	売却損益 (C)-(D) (百万円)
不動産	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	2020年12月24日	11,400	—	—	—	—	—	—
信託受益権	JPR博多ビル (準共有持分35.0%)	—	—	2020年12月24日	1,435	1,011	423	8	414
合計		—	11,400	—	1,435	1,011	423	8	414

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

(2)その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3)特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は 譲渡価額 (注1)(百万円)	不動産鑑定 評価額 (注2)(百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	2020年12月24日	11,400	11,900	一般財団法人日本不動産研究所	2020年11月1日
譲渡	信託受益権	JPR博多ビル (準共有持分35.0%)	2020年12月24日	1,435	1,386 (注3)	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年11月30日

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

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

(注3) JPR博多ビル(準共有持分35.0%)の不動産鑑定評価額は、2020年11月30日時点の本物件全体の評価額の準共有持分35.0%相当を記載しています。

I 資産運用報告

(4)利害関係人等との取引状況

①取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	11,400,000千円	1,435,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
東京建物株式会社	11,400,000千円 (100.0%)	1,435,000千円 (100.0%)
合 計	11,400,000千円 (100.0%)	1,435,000千円 (100.0%)

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)	345,199千円	東京建物株式会社	249,652千円	72.3%
		株式会社プライムプレイス	22,422千円	6.5%
外注委託費	630,247千円	東京建物株式会社	452,324千円	71.8%
		株式会社プライムプレイス	14,067千円	2.2%
テナント仲介手数料等	37,918千円	東京建物株式会社	5,401千円	14.2%
		株式会社プライムプレイス	536千円	1.4%

(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 (39,052千円) 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	677,609千円
株式会社プライムプレイス	35,968千円
東京不動産管理株式会社	198,700千円
新宿センタービル管理株式会社	14,760千円

(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)不動産等及びインフラ資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)
2001年9月14日	40	—	40
2002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29期 自 2016年1月1日 至 2016年6月30日	100	20	0.0
第30期 自 2016年7月1日 至 2016年12月31日	100	20	0.0
第31期 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	100	20	0.0
第32期 自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	100	20	0.0
第33期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	100	20	0.0
第34期 自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	100	20	0.0
第35期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	100	20	0.0
第36期 自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	100	20	0.0
第37期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	100	20	0.0
第38期 自 2020年7月1日 至 2020年12月31日	100	20	0.0

(注) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

9.海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

10.海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

11.その他

(1)お知らせ

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

役員会開催日	承認事項	概 要
2020年10月28日	第25回無担保投資法人債発行に伴う一般事務の委託 (注)	執行役員による第25回無担保投資法人債の発行決定を条件として、SMBC日興証券株式会社、みずほ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) 2020年4月23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、2020年11月26日に第25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。

II 貸借対照表

貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2020年 6 月30日)	当期 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,126,776	28,598,680
信託現金及び信託預金	12,973,691	12,797,488
営業未収入金	289,154	271,574
前払費用	142,036	130,517
未収消費税等	172,716	—
その他	15,201	15,050
流動資産合計	40,719,576	41,813,311
固定資産		
有形固定資産		
建物	64,616,121	66,826,208
減価償却累計額	△19,809,897	△20,760,217
建物 (純額)	44,806,224	46,065,991
信託建物	95,176,039	95,206,152
減価償却累計額	△36,554,181	△37,264,443
信託建物 (純額)	58,621,857	57,941,709
構築物	62,220	73,557
減価償却累計額	△28,412	△30,266
構築物 (純額)	33,807	43,291
信託構築物	133,739	135,419
減価償却累計額	△80,982	△82,417
信託構築物 (純額)	52,757	53,001
機械及び装置	838,393	909,004
減価償却累計額	△564,455	△589,358
機械及び装置 (純額)	273,937	319,646
信託機械及び装置	1,929,556	1,932,022
減価償却累計額	△1,464,811	△1,476,358
信託機械及び装置 (純額)	464,745	455,663
工具、器具及び備品	143,061	170,010
減価償却累計額	△71,367	△79,189
工具、器具及び備品 (純額)	71,694	90,821
信託工具、器具及び備品	252,219	279,430
減価償却累計額	△178,396	△184,639
信託工具、器具及び備品 (純額)	73,823	94,790
土地	123,264,320	133,341,887
信託土地	192,157,692	191,547,397
建設仮勘定	1,219	1,019
信託建設仮勘定	150	330
有形固定資産合計	419,822,228	429,955,550
無形固定資産		
借地権	11,801,831	11,801,831
その他	3,573	3,446
無形固定資産合計	11,805,404	11,805,277
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	612,216	649,549
長期前払費用	70,319	166,235
投資その他の資産合計	682,536	815,784
固定資産合計	432,310,169	442,576,613
繰延資産		
投資法人債発行費	119,523	153,146
投資口交付費	37,540	30,456
繰延資産合計	157,064	183,602
資産合計	473,186,809	484,573,526

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2020年 6 月30日)	当期 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,814,074	2,931,209
短期借入金	—	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	20,820,000	19,820,000
未払金	910,146	1,048,185
未払費用	79,421	88,281
未払法人税等	605	605
未払消費税等	136,082	501,994
前受金	3,048,380	2,977,266
その他	—	302
流動負債合計	27,808,710	33,367,843
固定負債		
投資法人債	26,500,000	32,500,000
長期借入金	139,700,000	138,200,000
預り敷金及び保証金	9,378,333	10,100,242
信託預り敷金及び保証金	13,961,750	14,005,614
固定負債合計	189,540,084	194,805,857
負債合計	217,348,795	228,173,700
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	247,860,796	247,860,796
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	689,444	689,444
任意積立金合計	689,444	689,444
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	7,287,774	7,849,585
剰余金合計	7,977,218	8,539,029
投資主資本合計	255,838,014	256,399,826
純資産合計	*2 255,838,014	*2 256,399,826
負債純資産合計	473,186,809	484,573,526

Ⅲ 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月 30日)		(自 2020年 7月 1日 至 2020年 12月 31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	16,363,494	※1	16,714,986
不動産等売却益		—	※2	414,931
営業収益合計		16,363,494		17,129,917
営業費用				
賃貸事業費用	※1	7,436,206	※1	7,611,662
資産運用報酬		711,694		768,216
一般事務委託及び資産保管手数料		78,674		82,325
役員報酬		4,200		4,200
信託報酬		22,812		21,776
その他営業費用		96,617		108,676
営業費用合計		8,350,206		8,596,857
営業利益		8,013,288		8,533,060
営業外収益				
受取利息		195		200
管理組合費精算金収入		21,669		40,720
受取保険金		25,258		4,444
その他		4,088		1,433
営業外収益合計		51,212		46,799
営業外費用				
支払利息		543,152		525,756
融資手数料		23,760		24,143
投資法人債利息		167,455		171,817
投資法人債発行費償却		9,988		10,533
投資口交付費償却		5,537		7,084
その他		37,154		198
営業外費用合計		787,050		739,534
経常利益		7,277,450		7,840,325
税引前当期純利益		7,277,450		7,840,325
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		7,276,845		7,839,720
前期繰越利益		10,928		9,865
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		7,287,774		7,849,585

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

前期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日) (ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	231,653,198	689,444	6,926,967	7,616,411	239,269,610	239,269,610
当期変動額						
新投資口の発行	16,207,597				16,207,597	16,207,597
剰余金の分配			△ 6,916,039	△ 6,916,039	△ 6,916,039	△ 6,916,039
当期純利益			7,276,845	7,276,845	7,276,845	7,276,845
当期変動額合計	16,207,597	—	360,806	360,806	16,568,404	16,568,404
当期末残高	247,860,796	689,444	7,287,774	7,977,218	255,838,014	255,838,014

当期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	247,860,796	689,444	7,287,774	7,977,218	255,838,014	255,838,014
当期変動額						
剰余金の分配			△ 7,277,908	△ 7,277,908	△ 7,277,908	△ 7,277,908
当期純利益			7,839,720	7,839,720	7,839,720	7,839,720
当期変動額合計	—	—	561,811	561,811	561,811	561,811
当期末残高	247,860,796	689,444	7,849,585	8,539,029	256,399,826	256,399,826

V 注記表

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 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日）	当期 （自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日）
1. 固定資産の減価償却の方法	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。 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 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。 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	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。 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 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。 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 3年間で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	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。 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52,474千円です。	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。 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1,466千円です。
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	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。 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。 a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金 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。	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。 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。 a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金 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。

〔貸借対照表に関する注記〕

	前期（ご参考） （2020年 6 月30日）	当期 （2020年12月31日）
1. 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。 借入極度額 24,000,000千円 当期末借入残高 — 当期末未使用残高 24,000,000千円	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。 借入極度額 24,000,000千円 当期末借入残高 — 当期末未使用残高 24,000,000千円
※2. 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 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日）	当期 （自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日）
※1. 賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
A. 賃貸事業収入 賃料等収入		
賃料	11,965,339	12,097,265
地代	1,783,500	1,793,000
共益費	1,554,972	1,519,164
駐車場収入	267,620	270,903
広告物掲出料	37,179	38,051
アンテナ使用料	27,608	28,626
その他賃貸収入	38,183	41,304
計	15,674,404	15,788,315
その他賃貸事業収入		
附加使用料	620,296	833,557
時間貸駐車料	8,432	8,730
解約違約金等	9,088	15,300
原状回復費相当額収入	21,910	37,722
その他雑収入	29,362	31,359
計	689,090	926,670
賃貸事業収入合計	16,363,494	16,714,986
B. 賃貸事業費用		
外注委託費	615,760	630,247
水道光熱費	712,430	841,010
公租公課	2,358,609	2,387,806
保険料	26,116	26,863
修繕工事費	602,597	558,378
管理委託料	331,402	306,147
管理組合費	573,621	585,595
減価償却費	2,027,669	2,085,275
その他賃貸事業費用	187,999	190,339
賃貸事業費用合計	7,436,206	7,611,662
C. 賃貸事業損益（A－B）	8,927,288	9,103,323
※2. 不動産等売却益の内訳	—	(単位：千円)
JPR博多ビル（準共有持分35.0%）		
不動産等売却収入		1,435,000
不動産等売却原価		1,011,451
その他売却費用		8,617
不動産等売却益		414,931

V 注記表

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日）		当期 （自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日）	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数	5,000,000口	発行可能投資口総口数	5,000,000口
	発行済投資口の総口数	958,250口	発行済投資口の総口数	958,250口

〔税効果会計に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日）		当期 （自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31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	31.46%	法定実効税率	31.46%
	（調整）		（調整）	
	支払分配金の損金算入額	△ 31.46%	支払分配金の損金算入額	△ 29.80%
	その他	0.01%	その他	△ 1.65%
	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 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日）	当期 （自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31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 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日）	当期 （自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日）
---	---------------------------------------

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が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

2020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	27,126,776	27,126,776	-
(2)信託現金及び信託預金	12,973,691	12,973,691	-
(3)短期借入金	-	-	-
(4)1年内返済予定の長期借入金	(20,820,000)	(20,896,871)	76,871
(5)投資法人債	(26,500,000)	(27,476,144)	976,144
(6)長期借入金	(139,700,000)	(141,351,070)	1,651,070

(注1) 負債に計上されているものについては、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3)短期借入金

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

(4)1年内返済予定の長期借入金及び(6)長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5)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(6)に準じて算定しています。

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が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

2020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	28,598,680	28,598,680	-
(2)信託現金及び信託預金	12,797,488	12,797,488	-
(3)短期借入金	(6,000,000)	(6,000,000)	-
(4)1年内返済予定の長期借入金	(19,820,000)	(19,879,337)	59,337
(5)投資法人債	(32,500,000)	(33,484,337)	984,337
(6)長期借入金	(138,200,000)	(139,821,962)	1,621,962

(注1) 負債に計上されているものについては、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3)短期借入金

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

(4)1年内返済予定の長期借入金及び(6)長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5)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(6)に準じて算定しています。

V 注記表

前期（ご参考） （自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日）				当期 （自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日）			
(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)				(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)			
貸借対照表計上額				貸借対照表計上額			
預り敷金及び保証金	9,378,333			預り敷金及び保証金	10,100,242		
信託預り敷金及び保証金	13,961,750			信託預り敷金及び保証金	14,005,614		
(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)				(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)			
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	27,126,776	—	—	現金及び預金	28,598,680	—	—
信託現金及び信託預金	12,973,691	—	—	信託現金及び信託預金	12,797,488	—	—
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—	現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—	信託現金及び信託預金	—	—	—
(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)				(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)			
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	—	—	—	短期借入金	6,000,000	—	—
投資法人債	—	—	2,000,000	投資法人債	—	—	2,000,000
長期借入金	20,820,000	20,500,000	16,000,000	長期借入金	19,820,000	18,500,000	21,000,000
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	短期借入金	—	—	—
投資法人債	5,000,000	3,000,000	16,500,000	投資法人債	8,000,000	—	22,500,000
長期借入金	20,000,000	21,000,000	62,200,000	長期借入金	15,000,000	23,900,000	59,800,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日）				当期 （自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31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（都市型商業施設）及び都市型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（都市型商業施設）及び都市型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				貸借対照表計上額			
当期首残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時価
414,502,663	17,122,534	431,625,198	538,627,000	431,625,198	10,133,256	441,758,455	549,949,000
(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。				(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。			
(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額はJPR心斎橋ウエストの取得（3,794,912千円）、センシティビルディングの取得（14,013,667千円）、主な減少額は減価償却費（2,027,669千円）の計上によるものです。				(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は大手町フィナンシャルシティ ノースタワーの取得（11,541,078千円）、主な減少額はJPR博多ビル（準共有持分35.0%）の売却（1,011,451千円）、減価償却費（2,085,275千円）の計上によるものです。			
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。				(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。			

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日）	当期 （自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30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)
利害関係人等	東京建物株式会社	不動産業	3.05%	不動産信託受益権の購入	3,750,000	—	—
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業務及び信託業務	—	長期借入金の返済	7,000,000	—	—
				長期借入金の借入	5,000,000	長期借入金	5,000,000
				支払利息	16,278	未払費用	325

(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 2020年7月1日 至 2020年12月31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)
利害関係人等	東京建物株式会社	不動産業	3.05%	不動産の購入	11,400,000	—	—
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	—	不動産信託受益権の売却	1,435,000	—	—
				長期借入金の借入	2,000,000	長期借入金	7,000,000
				支払利息	15,230	未払費用	747

(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 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日）	当期 （自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日）		
1口当たり純資産額	266,984円	1口当たり純資産額	267,570円
1口当たり当期純利益	7,690円	1口当たり当期純利益	8,181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 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日）	当期 （自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日）
当期純利益（千円）	7,276,845	7,839,720
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）	7,276,845	7,839,720
期中平均投資口数（口）	946,241	958,250

V 注記表

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日）	当期 （自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

VI 金銭の分配に係る計算書

金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） （自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日）	当期 （自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日）
I. 当期末処分利益	7,287,774,097円	7,849,585,585円
II. 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	7,277,908,750円 (7,595円)	7,426,437,500円 (7,750円)
III. 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	414,050,403円
IV. 次期繰越利益	9,865,347円	9,097,682円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数958,250口の整数倍数となる7,277,908,750円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針のもと、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除した残額について、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958,250口の整数倍数となる7,426,437,500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。

VII 監査報告書

独立監査人の監査報告書


2021年2月16日

日本プライムリアルティ投資法人

役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士小島 亘司 安部 里史 

監査意見

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2020年7月1日から2020年12月31日までの第38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その附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

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2020年1月1日 至2020年6月30日)	当期 (自2020年7月1日 至2020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	7,277,450	7,840,325
減価償却費	2,027,993	2,085,621
投資法人債発行費償却	9,988	10,533
投資口交付費償却	5,537	7,084
受取利息	△ 195	△ 200
支払利息	710,608	697,573
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 42,646	17,580
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 172,716	172,716
前払費用の増減額(△は増加)	17,368	11,519
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 178,048	△ 84,519
未払金の増減額(△は減少)	240,609	138,359
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 245,172	365,911
前受金の増減額(△は減少)	25,934	△ 71,113
信託有形固定資産の売却による減少額	—	1,011,451
その他	3,184	△ 111,233
小計	9,679,895	12,091,609
利息の受取額	195	200
利息の支払額	△ 712,361	△ 688,713
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△ 605	△ 605
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,967,123	11,402,490
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	△ 14,685,251	△ 12,025,561
信託有形固定資産の取得による支出	△ 4,888,250	△ 1,002,768
無形固定資産の取得による支出	—	△ 285
差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 21,440	△ 37,332
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 73,346	△ 192,083
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,402,591	913,992
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 55,383	△ 147,585
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	428,829	206,253
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 17,892,251	△ 12,285,370
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	—	6,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 1,000,000	—
長期借入れによる収入	13,000,000	8,500,000
長期借入金の返済による支出	△ 10,000,000	△ 11,000,000
投資法人債の発行による収入	—	5,955,843
投資口の発行による収入	16,165,436	—
分配金の支払額	△ 6,915,347	△ 7,277,262
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,250,088	2,178,580
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,324,960	1,295,701
現金及び現金同等物の期首残高	37,775,506	40,100,467
現金及び現金同等物の期末残高	40,100,467	41,396,168

(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2020年1月1日 至2020年6月30日)	当期 (自2020年7月1日 至2020年12月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

	前期(ご参考) (自2020年1月1日 至2020年6月30日)	当期 (自2020年7月1日 至2020年12月31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	(2020年6月30日) 現金及び預金 27,126,776千円 信託現金及び信託預金 12,973,691千円 現金及び現金同等物 40,100,467千円	(2020年12月31日) 現金及び預金 28,598,680千円 信託現金及び信託預金 12,797,488千円 現金及び現金同等物 41,396,168千円

投資主インフォメーション

投資口価格の状況 (2020年12月31日現在)

時価総額: 3,277億円

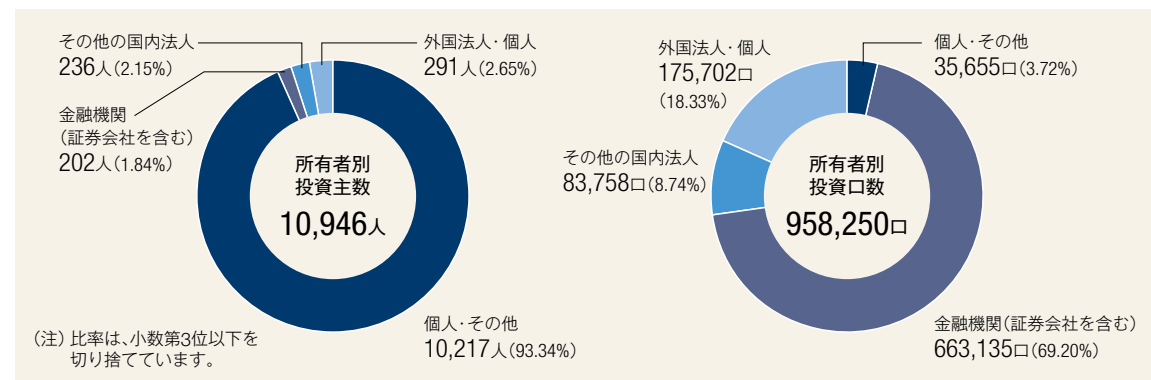
上場来高値(取引値): 564,000円(2007年5月7日)

期末投資口価格: 342,000円

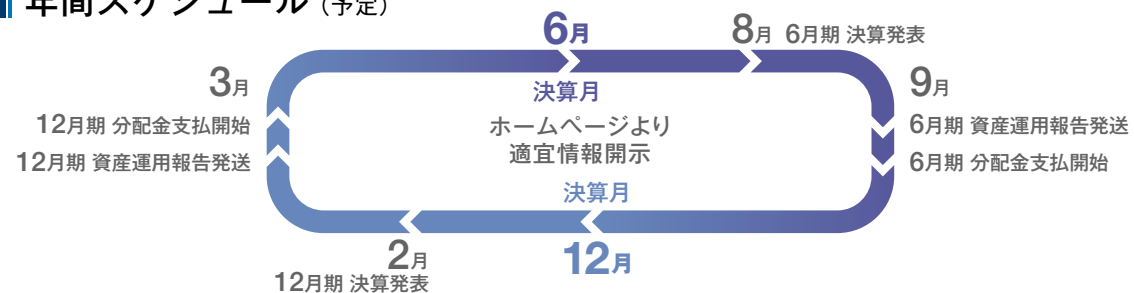
上場来安値(取引値): 130,300円(2008年10月28日)



投資主構成 (2020年12月31日現在)



年間スケジュール (予定)



IR活動

① IR活動報告

個人投資家向けの説明会等のIR活動は以下のとおりです。

新型コロナウイルス感染症拡大の影響下においてもオンライン説明会等を活用し、投資家の皆様との対話を重視したIR活動に積極的に取り組んでまいります。

※新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、個人投資家向けの決算説明会を自粛しております。投資主の皆様には何卒ご理解いただきますようお願いいたします。

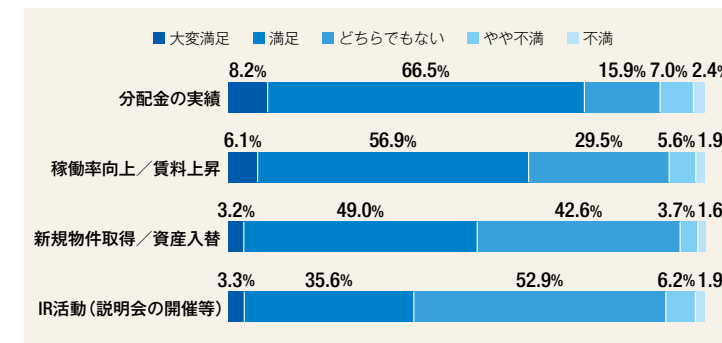
開催日	イベント名	開催都市・方法
2020年10月3日(土)	SMBC日興J-REITフェア2020	オンラインIR
2020年11月19日(木)	ダイワJ-REITキャラバン2020	神奈川県横浜市
2020年12月29日(火)	JリートオンラインIRセミナー	オンラインIR

② アンケート結果報告

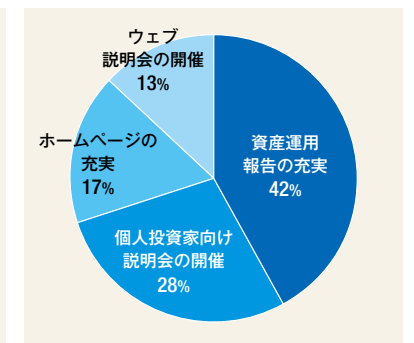
2020年6月期(第37期)資産運用報告に同封のアンケートに対し、811名様と多くの皆様からのご回答をいただきました。貴重なご意見、誠にありがとうございました。

アンケート結果を参考に、資産運用報告の充実及びオンラインを含むIRイベントへの参加に努めてまいります。

▶ 運用の満足度(複数回答)



▶ 充実を期待するIR活動(複数回答)



③ ホームページのご案内

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

8955

(証券コード)



投資家の皆様へタイムリーな情報開示と本投資法人へのご理解を深めていただくため、ホームページでは様々なコンテンツをご用意し、IR及び情報発信に取り組んでいます。



マイナンバーのお届出が済んでいない投資主様へ

- 投資口の税務関係のお手続きに関しては、マイナンバーのお届出が必要です。
- お届出が済んでいない投資主様は、お取引のある証券会社等へマイナンバーのお届出をお願いします。

以下のような投資口のお手続きには、所得税法などにより、マイナンバーのお届出が義務付けられています*

◆投資口の分配金をお受取りになる場合

※すでに、証券会社等へマイナンバーをお届出済の場合は、再度のお届出は不要です。

お届出が済んでいない投資主様は、お早めにお手続きください

マイナンバーの取扱いについて

- マイナンバーの取扱いは厳格な安全管理措置が設けられており、利用範囲は社会保障・税・災害対策の行政手続に限定されています。
- 法令で定められた目的以外でマイナンバーを使用することや他人にマイナンバーを提供することは禁じられています。


マイナンバー制度について

- マイナンバー(社会保障・税番号制度)ホームページ
<https://www.cao.go.jp/bangouseido/>
- マイナンバー総合フリーダイヤル マイナンバー
 **0120-95-0178**



マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様 …… お取引の証券会社までお問い合わせ下さい。
証券会社とのお取引がない投資主様 …… 下記フリーダイヤルまでお問い合わせ下さい。

みずほ信託銀行 証券代行部  0120-84-0178

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(特別口座といたします。)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下さい。また、みずほ信託銀行(トラストラウンジは除きます。)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と同様、証券会社(証券会社に口座をお持ちの場合)、又はみずほ信託銀行(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、お早めにお受取り下さい。