



第22期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

平成24年7月1日～平成24年12月31日

日本プライムリアルティ投資法人

東京都中央区八重洲一丁目4番16号

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



Japan Prime Realty Investment Corporation

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

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

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

JPRの特徴

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

■ 確定分配金(第22期)

1口当たり
分配金 **6,093**円

資産規模 **3,919**億円
 保有物件数 **59**物件
 期末稼働率 **94.9%**

(第22期末現在)

CONTENTS

I 決算ハイライト	5
1. 決算トピックス	5
2. 投資家の皆様へ	6
II 投資法人の概要	10
1. ポートフォリオの推移	10
2. 投資戦略	12
3. 運営戦略	14
4. 財務戦略	15
5. ガバナンスへの取組み	16
6. 環境への取組み	17
7. ポートフォリオの概要	18
8. 投資法人の仕組みと沿革	32
9. 資産運用会社の概要	33
III 資産運用報告	34
IV 貸借対照表	50
V 損益計算書	52
VI 投資主資本等変動計算書	53
VII 注記表	54
VIII 金銭の分配に係る計算書	62
IX 監査報告書	63
X キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	64
XI 投資主インフォメーション	66



■ ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は日本プライムリアルティ投資法人(略称:JPR)に格別のご高配を賜り、
厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人は、平成24年12月末日に第22期(自:平成24年7月1日
至:平成24年12月31日)の決算を迎えました。ここに投資主の皆様には資産運用
の概況と決算についてご報告させていただきます。

まず、保有資産の面では、地方オフィスへの厳選投資の一環として、「葉院ビジ
ネスガーデン」(取得価格109億円)を新たに取得しました。本物件は、福岡に所
在する立地条件に優れた大型の築浅物件であり、JPRのポートフォリオクオリ
ティの更なる向上に資するものと期待しています。この取得により、当期末時点での
保有物件は、59物件、3,919億円(取得価格ベース)となりました。

次に、財務面では、平成24年7月から8月にかけて新投資口の追加発行を実施
し207億円を調達したほか、同年11月には70億円の無担保投資法人債を発行し
ました。また、比較的良好な資金調達環境の下、金利コストの低減と長期資金への
シフトに努め、更なる財務の安定化を推進しました。

一方、損益面では、既存物件の賃貸事業収入はやや減少したものの、前期取得
物件の通期稼働に加え、当期取得物件が寄与したこと等により、営業収益は129
億63百万円、経常利益は50億26百万円、当期純利益は50億25百万円となっ
ています。

これらの結果、当期における投資口1口当たりの分配金は、6,093円とさせて
いただきました。

今後の運用に関しましては、投資主の皆様のご期待に応えるべく、資産運用会
社とともに引き続き堅実な資産の運用によるポートフォリオの中長期的な安定成
長を図ってまいります。

皆様には、今後とも変わらぬご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げ
ます。



日本プライムリアルティ投資法人
執行役員 金子 博人

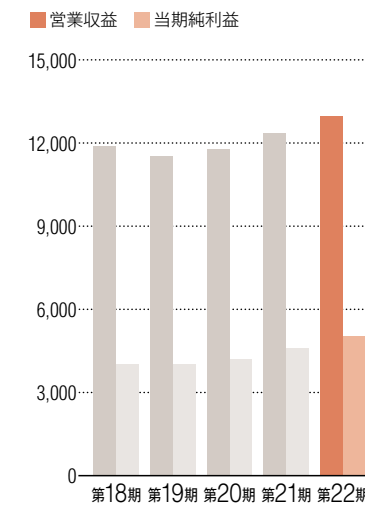


1. 決算トピックス

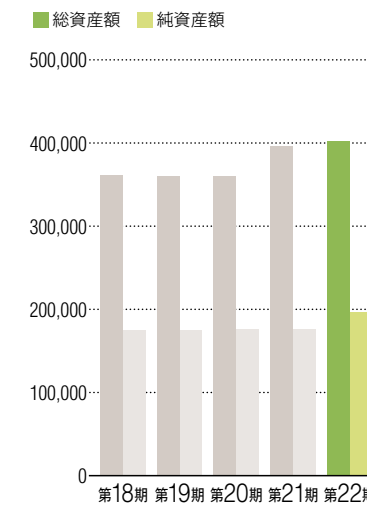
決算ハイライト

	第18期 平成22年12月期	第19期 平成23年6月期	第20期 平成23年12月期	第21期 平成24年6月期	第22期 平成24年12月期
営業収益 (百万円)	11,870	11,529	11,772	12,345	12,963
経常利益 (百万円)	4,039	4,075	4,201	4,597	5,026
当期純利益 (百万円)	4,039	4,010	4,200	4,596	5,025
分配金総額 (百万円)	4,061	4,011	4,201	4,597	5,026
総資産額 (百万円)	360,904	360,004	360,699	396,017	401,984
純資産額 (百万円)	175,502	175,452	175,640	176,035	197,168
自己資本比率 (%)	48.6	48.7	48.7	44.5	49.0
1口当たり純資産額 (円)	245,458	245,387	245,651	246,204	238,992
1口当たり分配金 (円)	5,680	5,611	5,876	6,430	6,093

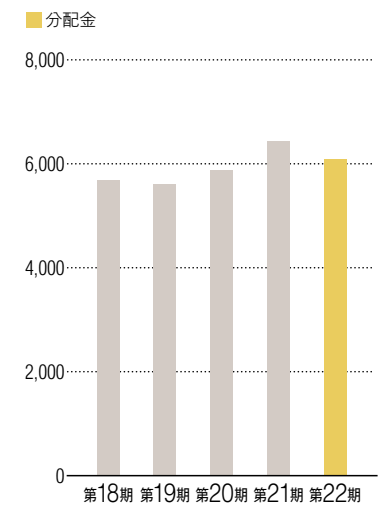
営業収益・当期純利益(百万円)



総資産額・純資産額(百万円)



1口当たり分配金(円)



2. 投資家の皆様へ

運用状況のご報告と今後の見通し



投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

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

JPRの資産運用会社である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、TRIM)を代表して、JPRの運用の概況と今後の見通しにつきましてご説明申し上げます。

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
代表取締役社長 大久保 聡

■ 上場10年を経て

J-REIT最大級の複合ポートフォリオへの成長と長期安定運用の実績

JPRは、平成14年6月14日に東京証券取引所の不動産投資信託証券(J-REIT)市場に5番目の投資法人として上場し、昨年6月に10周年を迎えました。資産規模は、上場以来着実に成長を続け、平成24年12月末時点で3,900億円を超え、オフィス及び商業施設により構成される複合ポートフォリオの上場J-REITとしては最大級の規模を誇っています。

上場来のポートフォリオ平均稼働率は、95.6%と安定的に推移しており、直近期までに計22回の分配金を交付し、1口当たり分配金は平均で6,181円の実績を積み重ねています。

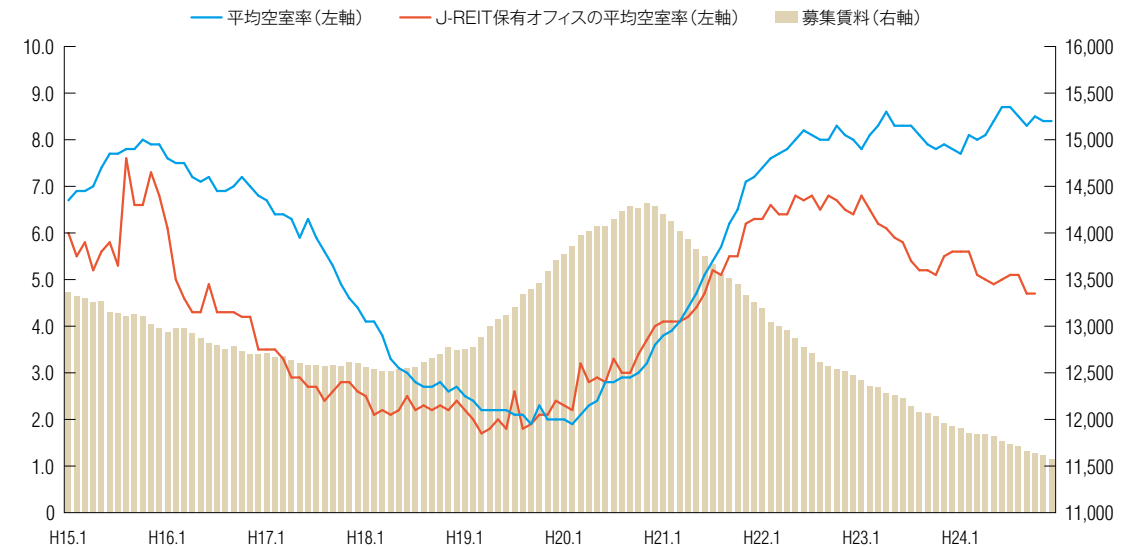
JPRから資産運用業務を受託している我々TRIMでは、これらの質の高いポートフォリオを安定的に運用することにより、投資主価値の最大化を図っています。

■ 決算(第22期)の概況

3期連続の増収増益

第22期(平成24年12月期)は、平成24年3月に取得した「(仮称)大手町1-6計画(底地)(所在地:東京都千代田区)」の通期収益寄与、及び平成24年8月に取得した「薬院ビジネスガーデン(所在地:福岡市中央区)」の収益寄与により、3期連続の増収増益となりました。1口当たり分配金は、公募増資(平成24年7月)による投資口数の増加の影響もあり、6,093円となりました。

東京23区の空室率と賃料水準の推移 (右軸:円/左軸:%)



(注) 東京23区の募集賃料と平均空室率は、三幸エステート株式会社公表の「オフィスレントデータ2013」及び「オフィスマーケット調査月報」に基づき、TRIMにて作成しています。J-REIT保有オフィスの平均空室率は、一般社団法人投資信託協会公表の「不動産投資法人に関する統計」に基づき、TRIMにて作成しています。

■ 不動産事業を取り巻く環境

オフィス賃貸市場が回復に向かう中、J-REIT保有物件の先行回復に期待

昨年末の政権交代と新政権によるデフレ脱却に向けた政策の発表等により、J-REIT市場における投資口価格は大幅に回復しており、業界にも明るさが戻ってきたというのが実感です。

J-REIT市場では、本年1月より新規上場、公募増資が相次ぎ、金融機関からの借入れ等を含め、資金調達環境は良好に推移しています。こうした状況を背景に、不動産投資意欲が高まってきており、不動産売買市場が活性化する条件が揃いつつあります。

オフィス賃貸市場では、東京オフィスの大量供給とその二次空室等の影響が残り、依然として空室率は

高水準で推移していますが、昨年後半から集約・統合を企図した堅調なテナント需要が顕在化し、東京ビジネス地区の需給ギャップは徐々に改善に向かっていきます。賃料水準については、空室率が一定程度に低下するまでには今しばらくの時間を要するため、引き続き弱含みで推移することが予想されますが、平成25年以降の東京オフィスの供給量が抑制され、一部の大型優良物件では賃料の反転上昇が確認されていることから、平成25年度末に向けて賃料の底打ちも出てくるものと予測しています。また、優良なポートフォリオを有するJ-REITでは、統計データよりも先行した空室率の回復と賃料水準の早期反転が期待できると考えています。

■ 新規物件取得

スポンサーサポート活用による優良物件の取得

JPRでは、オフィス賃貸市況の底打ちには今しばらくの時間を要するため、優良な物件を取得する好機であると考えています。引き続きポートフォリオ・クオリティの向上及び収益の安定化を目指すため、東京オフィスを中心に、商業施設及び地方オフィスについても積極的に投資検討を進めていきます。

JPRでは、この1年間で東京都心の一等地に立地する「(仮称)大手町1-6計画(底地)」と市況の回復が見込まれる福岡の「薬院ビジネスガーデン」の2物件に約470億円の投資を行いました。これら2物件は、スポンサーサポートを活用して取得した物件であり、不動産売買市場ではまず流通しないであろう優良物件です。こうした物件を取得できるスポンサーパイプラインを有することは、JPRにおける外部成長の強みであり、今後もポートフォリオの成長に資する物件の取得を推進していきます。



(仮称)大手町1-6計画(底地)



薬院ビジネスガーデン

■ 運用の概況

稼働率の回復による内部成長余力の確保

JPRの第22期のポートフォリオ平均稼働率は94.4%であり、対前期比で横ばいにて推移しました。第22期末時点では、当初、大口テナントによる解約の発生により93.7%への下落を想定していましたが、東京都心オフィスを中心にテナント誘致活動を推進した結果、最終的には1.2%増加の94.9%まで引き上げることができました。

オフィス賃貸市況が徐々に回復に向かう中、テナントによる物件選別の二極化が進行しており、耐震性能の高い構造や省エネ・BCPに配慮した設備を有する物

JPRブランド戦略の推進



「JPRブランド戦略」とは、テナントの満足度を向上させることにより、物件の収益率と資産価値の向上を目指す内部成長戦略の一つです。JPRブランド戦略では、「A/3S」をブランドコンセプトとして掲げています。これは、「Service(サービス)」「Safety(安心)」「Save Energy(環境)」の3つの「S」を核として、最上の「A(Amenity:快適空間)」を提供するという意味で、JPRが積極的に推進しているオフィスのブランド戦略です。

件がテナントに選好される傾向にあります。JPRでは、現状の稼働率に上昇可能な余地が残っていると認識しております。引き続きテナントニーズにしっかりと対応し、顧客満足度を高める運営・マネジメントに努めていきます。

■ 財務の状況

保守的な財務基盤に基づく有利子負債コストの圧縮

平成24年7月にJPRとしては5回目となる公募増資を実施しました。欧州債務問題が懸念される環境下において、国内外の投資家需要を5倍程度まで積み上げることができ、207億円の資金調達に成功しました。本資金調達によって、有利子負債比率(総資産LTV)を49.3%から44.9%(第22期末時点)まで低下させ、借入れによる取得余力を向上させました。

また、良好な融資環境を最大限享受すべく、財務コストの圧縮にも継続して取り組んでいます。長期有利子負債の平均利率は、2年前の水準と比較すると約

0.4%のマイナスとなり、1.47%まで低下しています。

JPRでは、安定したLTVコントロール等に基づく保守的な財務運営を継続し、将来の金利上昇やリファイナンスリスクに対応すべく、金利の長期固定化と借入金返済期日の分散化に取り組んでいきます。

■ 今後の見通し

安定したポートフォリオ運用と投資主価値の向上を目指して

不動産事業及びJ-REITを取り巻く環境は回復に向かっています。

JPRでは、稼働率の更なる引き上げと徹底したコスト管理による収支の改善によって、安定したポートフォリオ運用を継続するとともに、東京オフィスをはじめとする優良物件への厳選投資により、将来の着実な成長と投資主価値の向上につながるポートフォリオ構築を目指していきます。

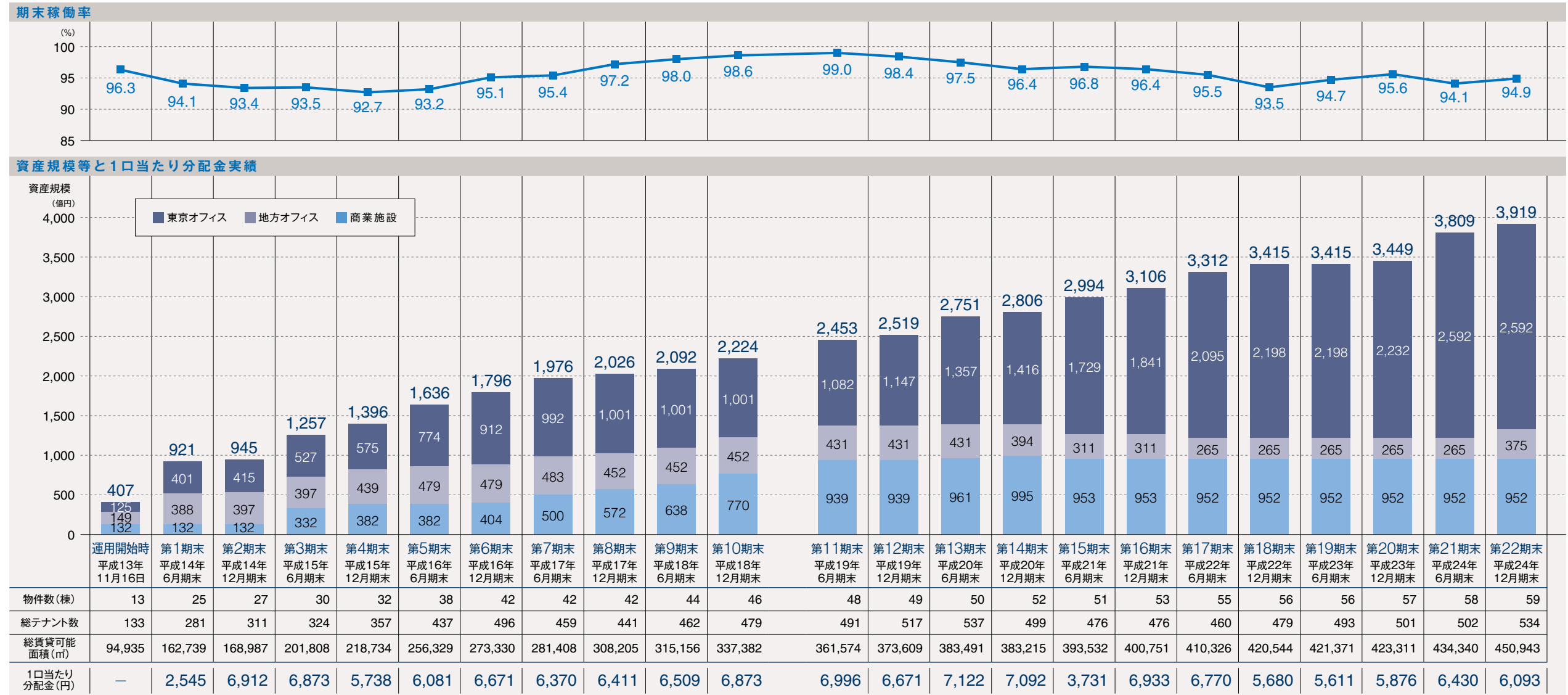
社長経歴



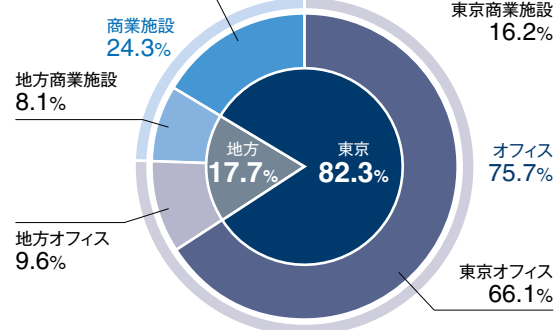
昭和52年 4月 東京建物株式会社入社
 平成 4年 4月 同社 広報室課長兼企画部課長
 平成 8年 1月 同社 ビル営業第2部営業第2グループ グループリーダー
 平成10年10月 同社 RM事業部長
 平成17年 3月 同社 取締役大阪支店長
 平成17年10月 同社 取締役関西支店長
 平成22年 6月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント代表取締役社長(現職)

1. ポートフォリオの推移

ポートフォリオの推移



分散の状況



ポートフォリオ運用基準

地域別目標投資割合

東京：80~90%

地方：20~10%

用途別目標投資割合

オフィス：70~90%

商業施設：30~10%

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

(注1) 資産規模は、それぞれの時点におけるJPRのポートフォリオに含まれる各物件の取得価格の合計を、億円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) テナント数については、1つのテナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数テナントとする方法で算出しています。

(注3) 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を東京建物株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転賃(サブリース)しています。そのため、同ビルの賃貸可能面積については、同社が賃借しかつ転賃が可能な事務所・店舗及び倉庫にかかる契約上の合計面積に本投資法人の賃料配分率(平成20年6月末までは39.70457%、平成20年9月の追加取得に伴い、平成20年12月期からは40.31465%)を乗じた面積、稼働率算定の際の賃貸面積については、転借人への転賃面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数第3位以下を四捨五入して算出しています。また、同ビルにおいては、転借人の数をテナント数とみなしています。

(注4) 新宿センタービル、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルは、テナントが転借人に転賃(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。そのため、同ビルの総賃貸可能面積、総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おり、転借人の数をテナント数とみなしています。

(注5) 契約面積と賃料算定面積が異なる場合、平成18年12月期までは賃料算定面積を賃貸面積としていましたが、平成19年6月期からは契約面積を賃貸面積としています。

(注6) 期末稼働率は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注7) 総賃貸可能面積は、小数点以下を切り捨てて記載しています。

2. 投資戦略

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

東京オフィスへの重点投資

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

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

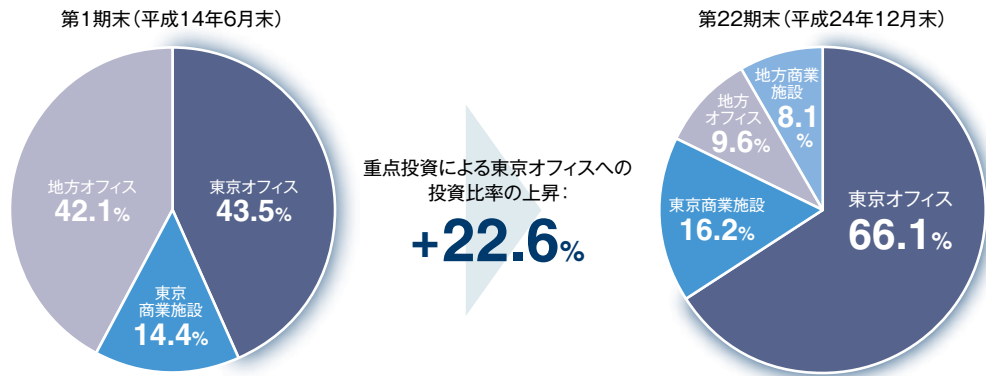
商業施設 地方オフィスへの 厳選投資

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

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

用途別・地域別投資比率の変化

JPRでは、近年、東京オフィスを10物件、1,176億円(取得価格)の投資を行い、ポートフォリオ・クオリティを向上しました。



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

本投資法人のポートフォリオ運用基準

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

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

東京建物をはじめとする芙蓉グループ各社のスポンサーサポートの活用

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

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



物件取得手法の多様化と高いソーシング力に基づく投資戦略

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

スポンサーサポートを活用した取得事例

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

《スポンサー》

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

(仮称)大手町1-6計画(底地)

(仮称)大手町1-6計画(底地)は、東京建物・大成建設が出資するSPCから取得しています。

薬院ビジネスガーデン

薬院ビジネスガーデンは、東京建物が出資するSPCから取得しています。

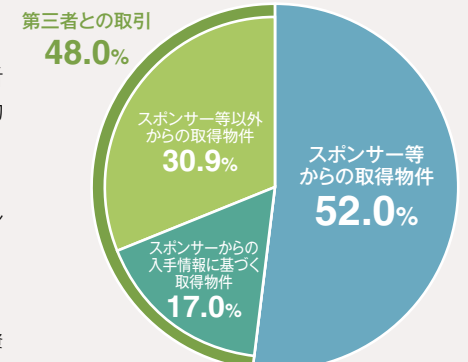
日本プライムリアルティ投資法人 (8955)

物件取得チャンネル別実績

JPRでは、スポンサー等^(注)からの取得物件(52.0%)と第三者から取得した物件(スポンサーからの入手情報に基づく取得物件とスポンサー等以外からの取得物件の合計:48.0%)では、ほぼ均衡した比率(取得価格)となっています。

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

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



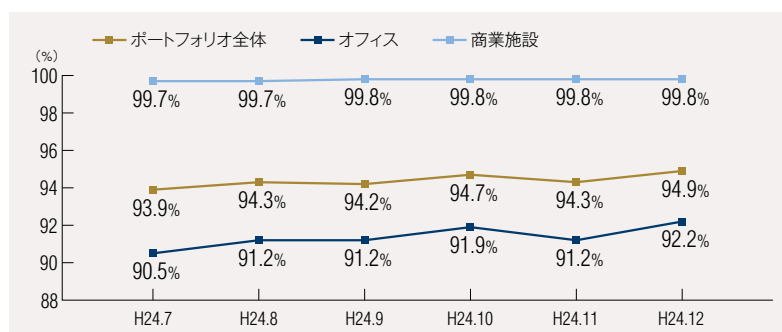
3. 運営戦略

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

リーシング体制の強化	TRIM内にリーシング統括グループを設置し、物件の個別特性に基づくリーシング戦略を推進しています。プロパティ・マネジメント会社との連携を向上させ、柔軟な条件提案、意思決定の迅速化などを通じて、リーシング体制の一元的な強化に取り組んでいます。
テナント仲介会社とのリレーション強化	JPRでは、大手テナント仲介会社を中心に数多くの取引実績があり、信頼関係に基づく丁寧なリレーションシップの構築に努めています。仲介会社各社が有する充実した情報ネットワークと組織的な営業力などの最大限のサポートを得るべく、リレーション強化に取り組んでいます。
戦略的グレードアップ工事	TRIMでは、コンストラクション・マネジメントの専属グループを設置し、BCP対応や省エネ化推進などの顧客満足度の向上に努めつつ、物件競争力を高めながら、テナント誘致に効果的なグレードアップ工事に戦略的に取り組んでいます。

稼働率の推移

リーシング強化への取組みが成果として現われ、当期においては、オフィス稼働率が徐々に改善し、ポートフォリオ全体の稼働率は、平成24年12月末時点で94.9%となっています。



戦略的グレードアップ工事

テナントによるBCP対応や省エネ化に対する要望が高まり、オフィスの選別が進む中、JPRでは、新規テナント誘致やテナント満足度向上につながるグレードアップ工事に戦略的に取り組んでいます。

テナントからの要望度が高い耐震性能、防災、セキュリティなどのBCP対応や照明のLED化、人感センサー設置、高効率型空調システム導入及びトイレの節水促進など、省エネ化に取り組み、コスト削減に取り組んでいます。

また、新宿センタービルでは、制震ダンパーを新設するなどの大規模な耐震補強工事を実施していたため、平成23年に発生した東日本大震災の際には、揺れを軽減する等の大きな効果を発揮しました。

新宿センタービル



新設した制震ダンパー



制震ダンパー等の設置による制震効果

最大変位: **22%**減少 最大加速度: **29%**減少

4. 財務戦略

有利子負債比率(LTV)を安定的に維持しながら、負債の長期固定比率を高めるなど、保守的な財務運営が評価され、高い格付けを保持しています。

LTV	44.9%	上場来、LTVを50%以下にて安定的に運用しています。当期は、新投資口発行によってLTVが大幅に低下しました。 (注)LTV = 有利子負債 ÷ 総資産
有利子負債 長期固定比率	81.2%	本投資法人では、借入金や投資法人債を長期固定金利にて調達することを基本方針としており、高い長期固定比率を維持しています。
有利子負債 平均利率	1.47%	良好な資金調達環境を最大限に享受し、有利子負債コストの低減に努めています。

格付けの状況

保守的な財務運営が評価され、高い格付けを保持しています。

R&I (格付投資情報センター)	S&P (スタンダード&プアーズレーティング・ジャパン)	Moody's (ムーディーズ・ジャパン)
AA-	長期: A 短期: A-1	A3

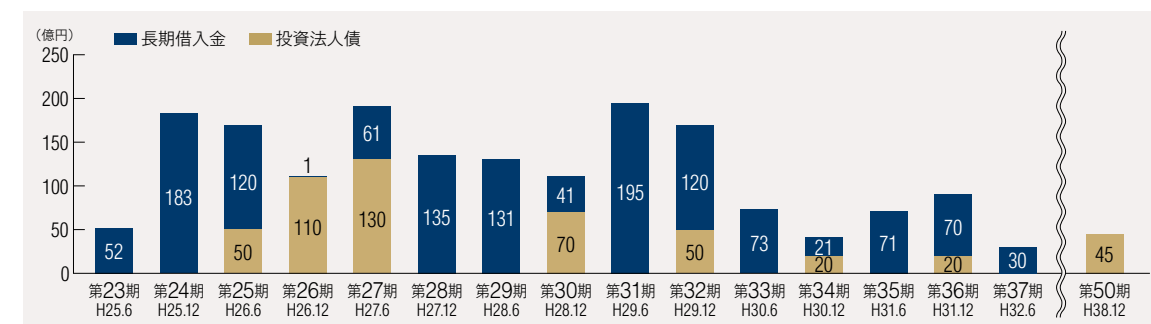
新投資口の発行

当期において、新投資口の発行を行い、207億円のエクイティを調達しました。

資金用途	投資口発行口数	資金調達額
物件取得及び借入金返済	110,000 口	20,704 百万円

有利子負債の返済期日の分散状況

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



5. ガバナンスへの取組み

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

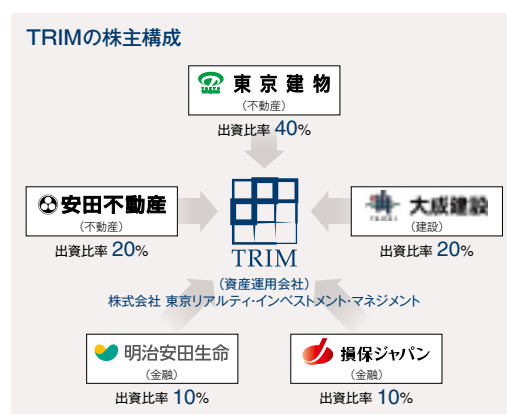
独立性の高い役員構成

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

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

分散された出資構成と独立性の強化

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

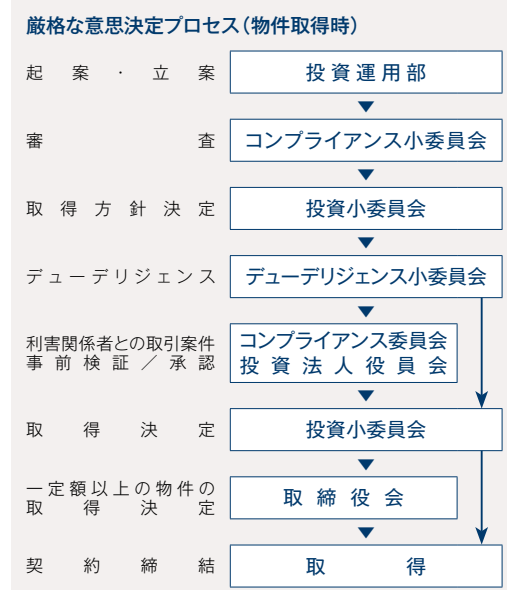


厳格なプロセスに基づく意思決定

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

TRIMのコンプライアンス委員会メンバー

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



6. 環境への取組み

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

DBJ Green Building 認証の取得

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

GRESB(グレスビー) 調査への継続的参加

- JPRでは、環境配慮やサステナビリティ(持続可能性)を評価・分析するGRESB(グレスビー)の調査に、平成23年及び平成24年と連続して参加し、いずれも環境配慮への取組み姿勢について一定の評価を得ています。
- 明確な環境方針の下、資産運用会社を始めプロパティマネジメント会社からビルメンテナンス会社に至るまで、ビル運営にかかわるすべての事業関係者間において一貫した体制を整備し、テナントからの協力も得ながら、地道にエネルギー削減に取り組んできた結果と考えています。



スポンサーが持つ環境対応ノウハウを活用

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

7. ポートフォリオの概要

物件一覧(全59物件)

A 東京都心 (28物件)

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格		総賃貸可能面積 (m ²)	PML (%)
					百万円	比率 (%)		
事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋	H13.12.27	16,276	4.2	7,994.02	2.9
	A-2	兼松ビル別館	東京都中央区京橋	H13.12.27	2,874	0.7	2,291.13	7.4
	A-3	JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	H13.11.16	2,100	0.5	2,804.56	5.8
	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町	H13.11.16	1,670	0.4	2,104.92	8.6
				H14.11.21	550	0.1	901.36	
				H16.11.12	200	0.1	312.53	
		(計)	2,420	0.6	3,318.81			
	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町	H14.6.21	4,000	1.0	3,265.34	6.8
	A-6	MS芝浦ビル	東京都港区芝浦	H15.3.28	11,200	2.9	14,469.72	4.0
	A-7	五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田	H15.7.23	2,920	0.7	4,243.58	4.4
	A-8	福岡ビル	東京都中央区八重洲	H15.10.15	1,800	0.5	1,250.06	7.1
				H17.4.15	1,120	0.3	687.34	
		(計)	2,920	0.7	1,937.40			
	A-9	JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南	H16.5.28	5,100	1.3	4,224.96	8.0
	A-10	オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田	H16.6.1	3,500	0.9	4,088.44	1.6
	A-11	新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿	H16.7.2	10,000	2.6	10,982.03	2.0
				H20.9.26	180	0.0	168.75	
		(計)	10,180	2.6	11,150.78			
	A-12	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿	H16.11.9	2,900	0.7	15,190.65	3.7
				H17.4.12	8,921	2.3		
				H22.7.13	3,300	0.8		
		(計)	15,121	3.9				
	A-13	アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川	H16.11.26	710	0.2	1,253.39	5.0
A-14	新宿センタービル	東京都新宿区西新宿	H20.3.27	21,000	5.4	8,863.98	2.4	
A-15	南麻布ビル	東京都港区南麻布	H20.7.14	3,760	1.0	3,405.73	4.3	
A-16	品川キャナルビル	東京都港区港南	H20.12.19	1,870	0.5	1,700.57	6.8	
A-17	六番町ビル	東京都千代田区六番町	H21.12.2	2,800	0.7	2,488.36	4.4	
A-18	JPR原宿ビル	東京都渋谷区神宮前	H21.12.25	8,400	2.1	4,760.09	7.1	
A-19	東京建物京橋ビル	東京都中央区京橋	H22.2.12	5,250	1.3	3,499.31	7.7	
A-20	JPR日本橋堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町	H22.3.31	5,100	1.3	5,299.89	4.7	
A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷	H22.5.31	15,050	3.8	6,177.74	4.7	
A-22	銀座三和ビル	東京都中央区銀座	H23.8.29	3,400	0.9	1,899.27	8.2	
A-23	(仮称)大手町1-6計画(底地)	東京都千代田区大手町	H24.3.13	36,000	9.2	11,034.78	—	
商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南	H15.6.30	12,000	3.1	8,076.85	5.0
	A-2	JPR代官山	東京都渋谷区代官山町	H16.10.5	2,160	0.6	651.29	11.1
	A-3	JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前	H18.3.24	4,275	1.1	1,027.33	3.0
	A-4	新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿	H19.3.14	540	0.1	2,347.81	2.0
				H20.4.24	2,200	0.6		
	(計)	2,740	0.7					
A-5	有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)	東京都千代田区有楽町	H20.8.27	3,400	0.9	1,101.92	2.3	
小計					206,526	52.7	138,567.70	—

(注1) 平成24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) 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 (16物件)

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格		総賃貸可能面積 (m ²)	PML (%)
					百万円	比率 (%)		
事務所	B-1	アルカイースト	東京都墨田区錦糸	H13.11.16	5,880	1.5	7,022.76	3.2
	B-2	JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	H13.12.13	2,350	0.6	5,535.67	2.6
	B-3	JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通	H13.11.16	2,927	0.7	6,066.53	10.2
	B-5	新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜	H14.9.25	920	0.2	2,642.38	6.4
	B-6	川口センタービル	埼玉県川口市本町	H16.2.13	8,100	2.1	15,455.96	4.7
	B-7	JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷	H16.3.1	3,250	0.8	6,490.05	3.1
	B-8	立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町	H17.9.30	888	0.2	1,747.13	5.2
				H19.2.28	2,300	0.6	2,983.91	
		(計)	3,188	0.8	4,731.04			
	B-9	ライスアリーナビル	東京都豊島区東池袋	H19.3.22	5,831	1.5	6,023.39	2.5
	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市港南区上大岡西	H19.7.10	6,510	1.7	12,013.88	1.2
	B-11	オリナスタワー	東京都墨田区太平	H21.6.29	31,300	8.0	23,987.40	3.3
B-12	東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸	H22.12.27	7,000	1.8	6,494.09	9.5	
商業施設	B-1	田無アスタ	東京都西東京市田無町	H13.11.16	10,200	2.6	31,121.71	6.6
	B-3	キューボラ本館棟	埼玉県川口市市川口	H18.3.31	2,100	0.5	5,963.00	6.3
	B-4	JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町	H18.9.28	7,260	1.9	19,740.95	10.9
	B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所	H19.3.19	4,335	1.1	14,960.69	8.0
B-6	川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町	H19.4.12	15,080	3.8	13,066.69	4.0	
小計					116,231	29.7	181,316.19	—

C 地方 (15物件)

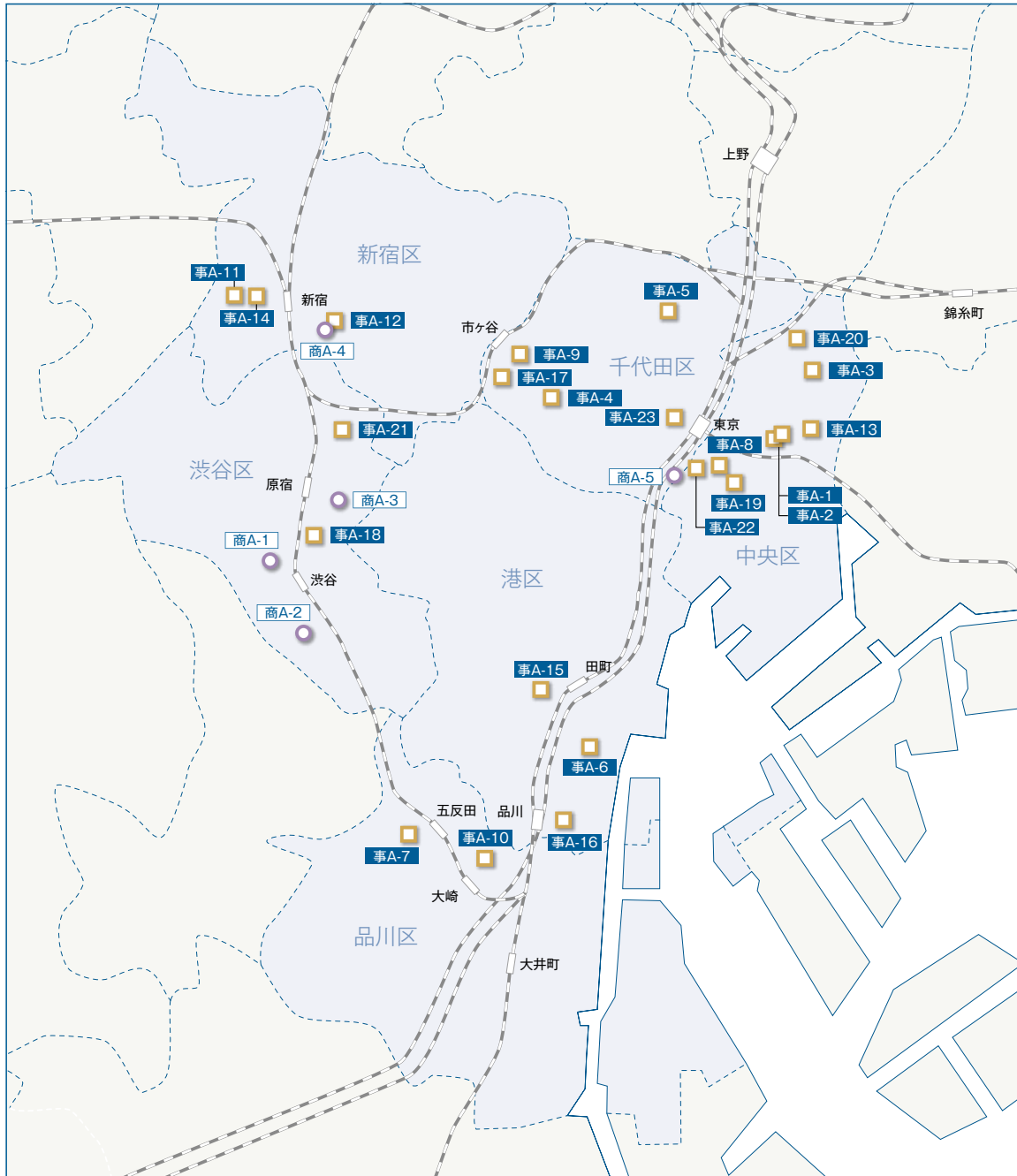
用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格		総賃貸可能面積 (m ²)	PML (%)
					百万円	比率 (%)		
事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山	H13.11.16	2,140	0.5	5,326.88	1.9
	C-4	東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町	H13.11.16	4,150	1.1	7,162.60	10.5
	C-7	JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	H13.11.16	2,900	0.7	6,581.15	1.1
	C-9	JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山	H13.11.16	1,560	0.4	3,946.42	4.5
	C-12	損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡	H14.6.26	3,150	0.8	7,129.05	0.5
	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町	H14.6.26	1,670	0.4	4,874.91	11.2
	C-14	天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神	H14.6.21	2,810	0.7	3,257.73	1.3
	C-17	JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曾根崎新地	H16.1.23	2,140	0.5	3,930.21	11.1
	C-18	JPR博多中央ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	H16.6.11	1,920	0.5	3,290.42	1.6
	C-19	JPR名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区栄	H17.3.22	4,137	1.1	7,086.37	10.0
C-20	薬院ビジネスガーデン	福岡県福岡市中央区薬院	H24.8.8	10,996	2.8	16,654.33	1.5	
商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市北区茶屋町	H15.5.15	8,000	2.0	18,586.97	11.6
				H15.7.16	5,000	1.3		
				(計)	13,000	3.3		
	C-3	ベネトン心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場	H17.5.30	5,430	1.4	5,303.98	12.7
	C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町	H17.9.28	7,220	1.8	35,444.13	4.8
C-5	JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	H18.8.30	6,000	1.5	2,484.39	14.8	
小計					69,223	17.7	131,059.54	—

合計 391,980 100.0 450,943.43 3.4

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

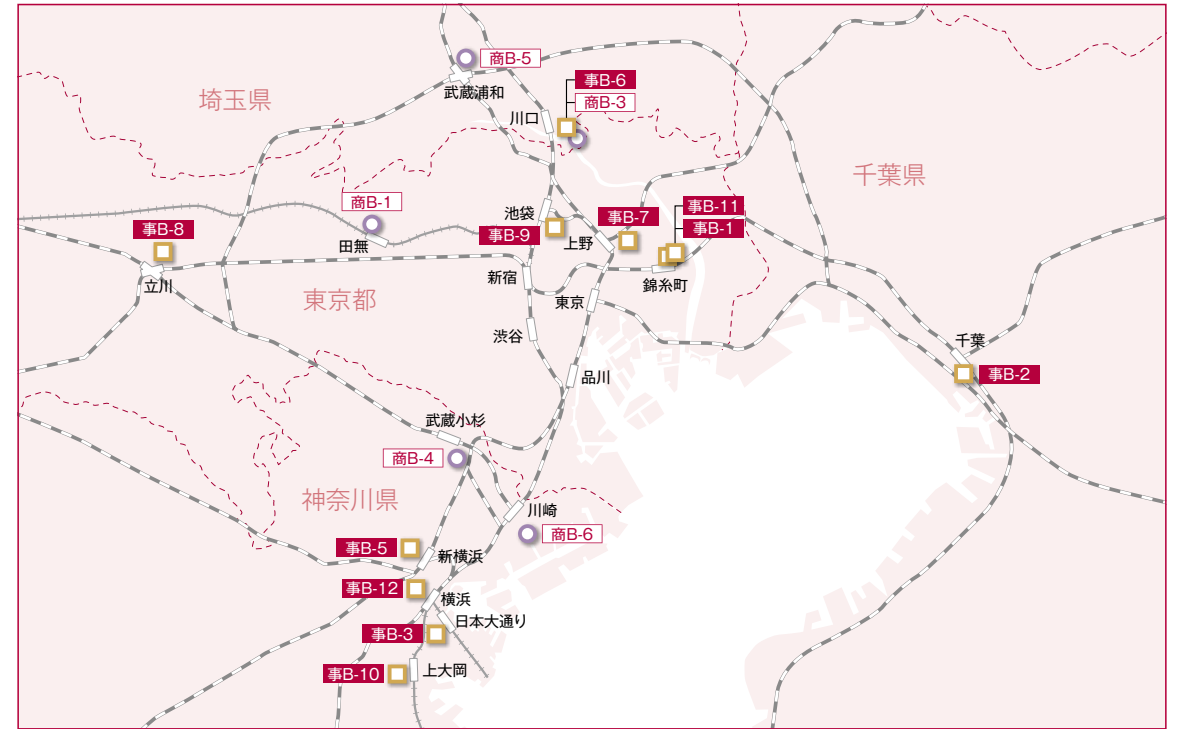
ポートフォリオマップ

A 東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



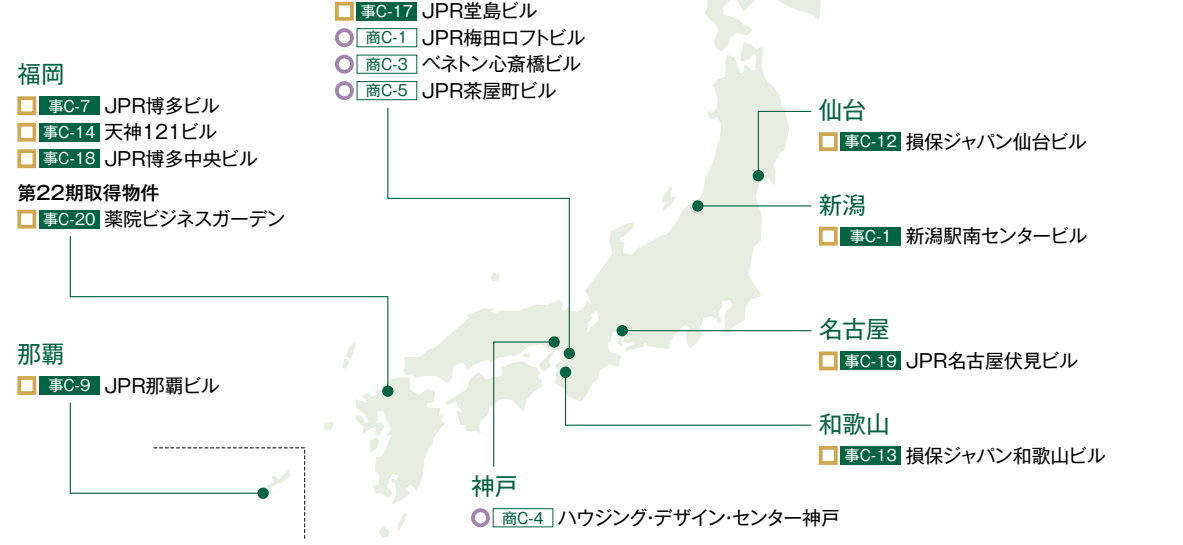
- | | | |
|--------------------------|------------------------|-----------------------------|
| ■ 事A-1 兼松ビル | ■ 事A-11 新宿スクエアタワー | ■ 事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル |
| ■ 事A-2 兼松ビル別館 | ■ 事A-12 ビッグス新宿ビル | ■ 事A-22 銀座三和ビル |
| ■ 事A-3 JPR人形町ビル | ■ 事A-13 アクロス新川ビル・アネックス | ■ 事A-23 (仮称)大手町1-6計画(底地) |
| ■ 事A-4 新麴町ビル | ■ 事A-14 新宿センタービル | ○ 商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル |
| ■ 事A-5 JPRクレスト竹橋ビル | ■ 事A-15 南麻布ビル | ○ 商A-2 JPR代官山 |
| ■ 事A-6 MS芝浦ビル | ■ 事A-16 品川チャンネルビル | ○ 商A-3 JPR神宮前432 |
| ■ 事A-7 五反田ファーストビル | ■ 事A-17 六番町ビル | ○ 商A-4 新宿三丁目イーストビル |
| ■ 事A-8 福岡ビル | ■ 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-9 JPR市ヶ谷ビル | ■ 事A-19 東京建物京橋ビル | |
| ■ 事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト | ■ 事A-20 JPR日本橋堀留ビル | |

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-3 キュボ・ラ本館棟 |
| ■ 事B-2 JPR千葉ビル | ■ 事B-9 ライズアリーナビル | ○ 商B-4 JPR武蔵小杉ビル |
| ■ 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-5 武蔵浦和ショッピングスクエア |
| ■ 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-6 川崎ダイスビル |
| ■ 事B-6 川口センタービル | ■ 事B-12 東京建物横浜ビル | |
| ■ 事B-7 JPR上野イーストビル | ○ 商B-1 田無アスタ | |

C 地方



第22期新規取得物件

事C-20 薬院ビジネスガーデン



福岡天神において、アクセスに優れたエリアトップクラスの立地と、視認性に優れたデザインを持つ築浅物件を取得しました。



1. 物件概要

所在地：福岡県福岡市中央区薬院一丁目1番1号
 竣工年月：平成21年1月
 構造と階数：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建（制震構造）
 延床面積：22,286.35㎡
 用途：事務所

2. 取引概要

取得先：薬院ホールディングス特定目的会社（東京建物株式会社の出資するSPC）
 取得価格：10,996百万円
 鑑定評価額：11,000百万円（平成24年5月1日現在）
 取得日：平成24年8月8日

3. 収支想定

NOI利回り：5.5%

（注）本物件のNOI利回り（取得時想定利回り）は、鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格算定の前提として用いられた運営純収益を取得予定価格で除することで算定しています。



・緑に囲まれた外構



・制震ダンパー



・約400坪の整形無柱空間



・格式の高いエントランス



・西鉄天神大牟田線・福岡市地下鉄七隈線「薬院」駅まで 徒歩約2分

公益財団法人 福岡市緑のまちづくり協会から「第10回 花と緑のまちづくり賞」*を受賞しました。

*福岡市の緑のまちづくりに貢献があった緑化空間を顕彰するものです。

第21期以前取得物件

A 東京都心

事A-1 兼松ビル



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

事A-2 兼松ビル別館



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

事A-3 JPR人形町ビル



東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号
 敷地面積：550.06㎡
 延床面積：4,117.70㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付8階建
 竣工年月：平成元年12月
 不動産管理社：東京建物株式会社（注）
 （注）平成24年8月1日付で明治安田ビルマネジメント株式会社から変更しています。

事A-4 新麹町ビル



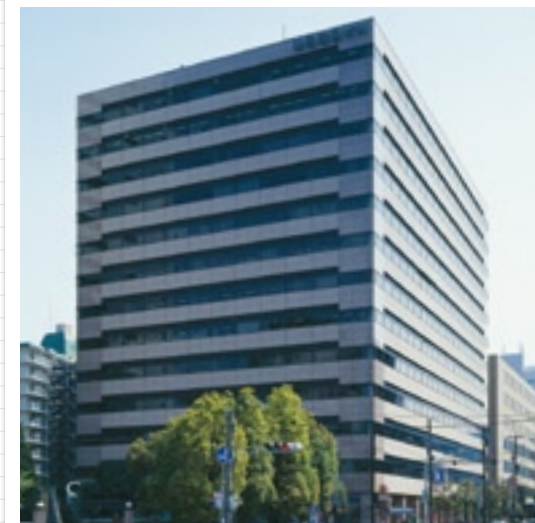
東京都千代田区麹町四丁目3番3
 敷地面積：657.80㎡
 延床面積：5,152.98㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付9階建
 竣工年月：昭和59年10月
 不動産管理社：東京建物株式会社

事A-5 JPRクレスト竹橋ビル



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

事A-6 MS芝浦ビル



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

A 東京都心

事A-7 五反田ファーストビル



東京都品川区西五反田二丁目8番1号
敷地面積：1,551.19㎡
延床面積：10,553.34㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付11階建
竣工年月：平成元年7月
不動産管理社：東京建物株式会社

事A-8 福岡ビル



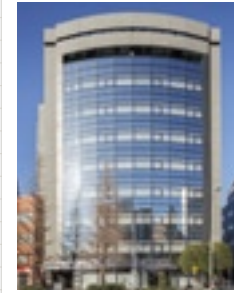
東京都中央区八重洲二丁目8番7号
敷地面積：1,302.17㎡
延床面積：11,627.74㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下2階付10階建
竣工年月：平成2年5月
不動産管理社：東京建物株式会社

事A-14 新宿センタービル



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

事A-15 南麻布ビル



東京都港区南麻布二丁目12番3号
敷地面積：778.09㎡
延床面積：4,570.63㎡
構造：鉄骨造陸屋根
階数：9階建
竣工年月：平成4年6月
不動産管理社：東京建物株式会社

事A-9 JPR市ヶ谷ビル



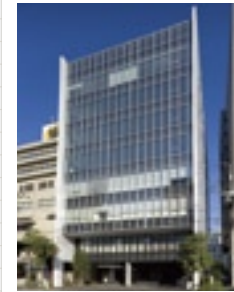
東京都千代田区九段南四丁目7番15号
敷地面積：1,058.04㎡
延床面積：5,888.82㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下1階付9階建
竣工年月：平成元年3月
不動産管理社：東京建物株式会社

事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト



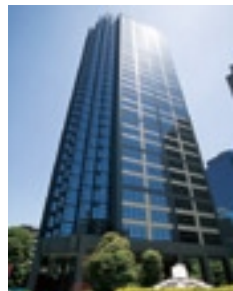
東京都品川区東五反田二丁目17番1号
敷地面積：4,006.00㎡
延床面積：28,575.80㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下2階付17階建
竣工年月：平成13年6月
不動産管理社：東京建物株式会社

事A-16 品川キャナルビル



東京都港区港南二丁目12番33号
敷地面積：828.82㎡
延床面積：5,216.21㎡
構造：鉄骨造陸屋根
階数：地下1階付8階建
竣工年月：平成20年7月
不動産管理社：東京建物株式会社

事A-11 新宿スクエアタワー



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

事A-12 ビッグス新宿ビル



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

事A-17 六番町ビル



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

事A-18 JPR原宿ビル



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

事A-13 アクロス新川ビル・アネックス



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

事A-19 東京建物京橋ビル



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

A 東京都心 / **B** 東京周辺部

事A-20 JPR日本橋堀留ビル



東京都中央区
日本橋堀留町一丁目11番12号
敷地面積：937.59㎡
延床面積：7,190.82㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下1階付9階建
竣工年月：平成14年6月
不動産管理社：東京建物株式会社

事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル



東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番5号
敷地面積：2,217.49㎡ 階数：8階建
延床面積：7,683.19㎡ 竣工年月：平成21年5月
構造：鉄骨造 不動産管理社：東京建物株式会社

事A-22 銀座三和ビル



東京都中央区銀座四丁目6番1号
敷地面積：1,119.27㎡
延床面積：8,851.00㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下2階付9階建
竣工年月：昭和57年10月
不動産管理社：株式会社三菱地所プロパティ
マネジメント

事A-23 (仮称)大手町1-6計画(底地)



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

商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル



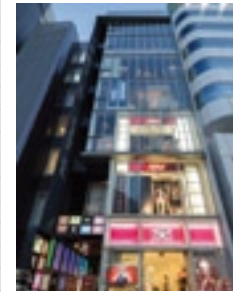
東京都渋谷区神南一丁目22番14号
敷地面積：1,010.47㎡ 階数：地下3階付8階建
延床面積：8,449.56㎡ 竣工年月：平成4年2月
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄骨造陸屋根 不動産管理社：東京建物株式会社

商A-2 JPR代官山



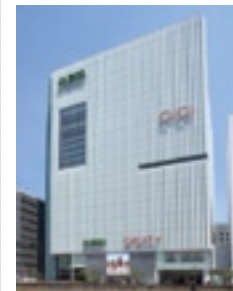
東京都渋谷区代官山町20番5号
敷地面積：277.12㎡
延床面積：668.09㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付2階建
竣工年月：平成14年7月
不動産管理社：ジョーンズラングラサル
株式会社

商A-3 JPR神宮前432



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

商A-4 新宿三丁目イーストビル



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

事B-2 JPR千葉ビル



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

商A-5 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)



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

事B-1 アルカイースト



東京都墨田区錦糸三丁目2番1号
敷地面積：3,755.01㎡
延床面積：34,281.86㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下3階付19階建
竣工年月：平成9年3月
不動産管理社：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番地
敷地面積：1,100.59㎡
延床面積：9,146.52㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下1階付11階建
竣工年月：平成元年10月
不動産管理社：東京建物株式会社

B 東京周辺部 / **C** 地方

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号
敷地面積：841.71㎡
延床面積：7,781.93㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下2階付12階建
竣工年月：平成3年8月
不動産管理社：野村ビルマネジメント
株式会社(注)
(注)平成24年8月1日付で明治安田ビルマネジメント株式
会社から変更しています。

事B-6 川口センタービル



埼玉県川口市本町四丁目1番8号
敷地面積：4,524.61㎡
延床面積：28,420.85㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下2階付15階建
竣工年月：平成6年2月
不動産管理社：野村ビルマネジメント
株式会社

事B-12 東京建物横浜ビル



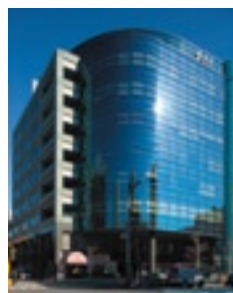
神奈川県横浜市西区
北幸一丁目5番10号
敷地面積：1,110.28㎡
延床面積：8,772.51㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下1階付9階建
竣工年月：昭和56年5月
不動産管理社：東京建物株式会社

商B-1 田無アスタ



東京都西東京市田無町二丁目1番1号
敷地面積：12,326.30㎡
延床面積：80,675.27㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下2階付17階建
竣工年月：平成7年2月
不動産管理社：東京建物株式会社(注)
(注)平成24年8月1日付で明治安田ビルマネジメント株式
会社から変更しています。

事B-7 JPR上野イーストビル



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

事B-8 立川ビジネスセンタービル



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

商B-3 キュポ・ラ本館棟



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

商B-4 JPR武蔵小杉ビル



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

事B-9 ライズアリーナビル



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

事B-11 オリナスタワー



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

商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア



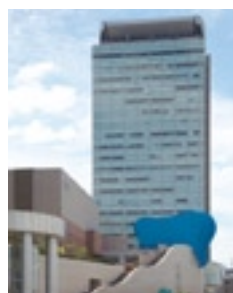
埼玉県さいたま市南区
別所七丁目3番1号
敷地面積：8,317.99㎡
延床面積：28,930.36㎡
構造：鉄骨造陸屋根
階数：地下1階付4階建
竣工年月：平成17年10月
不動産管理社：株式会社新日鉄都市開発、
東京建物株式会社

商B-6 川崎ダイスビル



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

事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー



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

事C-1 新潟駅南センタービル



新潟県新潟市中央区米山一丁目24番
敷地面積：2,706.99㎡
延床面積：19,950.42㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数：地下1階付10階建
竣工年月：平成8年3月
不動産管理社：ジョーンズラングラサール
株式会社(注)
(注)平成24年8月1日付で明治安田ビルマネジメント株式
会社から変更しています。

C 地方

事C-4 東京建物本町ビル



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

事C-7 JPR博多ビル



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

事C-19 JPR名古屋伏見ビル



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

商C-1 JPR梅田ロフトビル



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

事C-9 JPR那覇ビル



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

事C-12 損保ジャパン仙台ビル



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

商C-3 ベネトン心斎橋ビル



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

事C-13 損保ジャパン和歌山ビル



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

事C-14 天神121ビル



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

商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸



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

商C-5 JPR茶屋町ビル



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

事C-17 JPR堂島ビル



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

事C-18 JPR博多中央ビル



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

8. 投資法人の仕組みと沿革

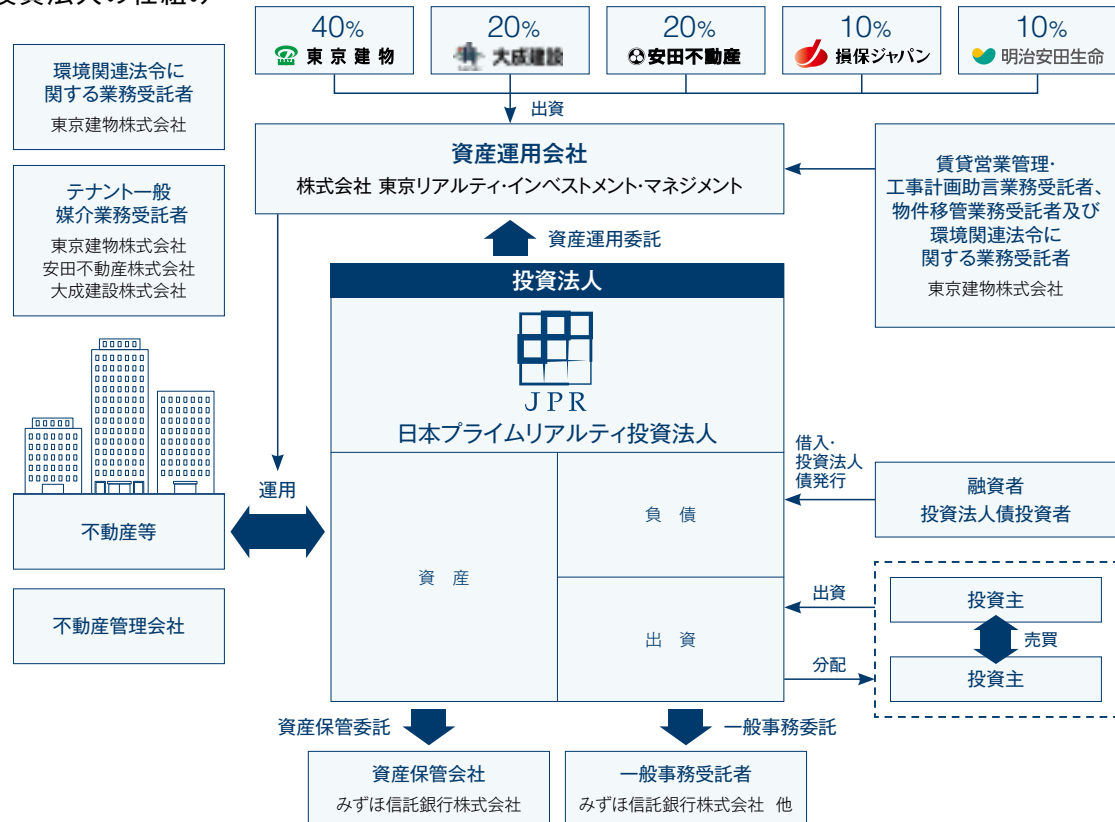
投資法人の目的及び基本的性格

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

沿革

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

投資法人の仕組み



9. 資産運用会社の概要

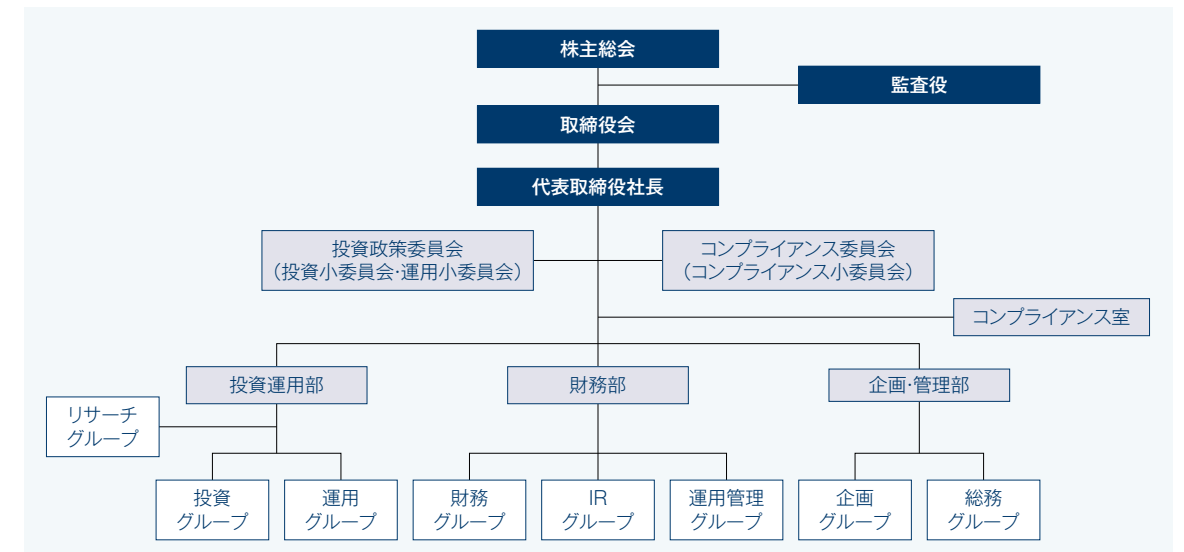
概要

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

(注1) %は議決権株式総数に対する議決権株式数の比率です。

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

運用体制



投資運用の意思決定機構

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

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

1. 資産運用の概況

(1)投資法人の運用状況等の推移

	期別	単位	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
			自平成22年7月1日 至平成22年12月31日	自平成23年1月1日 至平成23年6月30日	自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	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
営業成績	営業収益	百万円	11,870	11,529	11,772	12,345	12,963
	うち賃貸事業収入	百万円	11,870	11,529	11,772	12,345	12,963
	営業費用	百万円	5,983	5,926	6,009	5,952	6,198
	うち賃貸事業費用	百万円	5,361	5,296	5,357	5,217	5,519
	営業利益	百万円	5,886	5,603	5,763	6,393	6,765
	経常利益	百万円	4,039	4,075	4,201	4,597	5,026
財産等の状況	当期純利益	百万円	4,039	4,010	4,200	4,596	5,025
	総資産額	百万円	360,904	360,004	360,699	396,017	401,984
	(対前期比)	%	(+0.7)	(△0.2)	(+0.2)	(+9.8)	(+1.5)
	有利子負債額	百万円	163,904	162,763	163,005	195,081	180,557
	純資産額	百万円	175,502	175,452	175,640	176,035	197,168
	(対前期比)	%	(△0.5)	(△0.0)	(+0.1)	(+0.2)	(+12.0)
1分配金当等の状況	出資総額	百万円	171,339	171,339	171,339	171,339	192,044
	分配総額	百万円	4,061	4,011	4,201	4,597	5,026
	配当性向	%	100.5	100.0	100.0	100.0	100.0
	発行済投資口の総口数	口	715,000	715,000	715,000	715,000	825,000
	1口当たり純資産額	円	245,458	245,387	245,651	246,204	238,992
	1口当たり分配金	円	5,680	5,611	5,876	6,430	6,093
	利益分配金	円	5,680	5,611	5,876	6,430	6,093
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
	総資産経常利益率(注1)	%	1.1	1.1	1.2	1.2	1.3
	年換算(注10)	%	2.2	2.3	2.3	2.4	2.5
財務指標	純資産当期純利益率(注2)	%	2.3	2.3	2.4	2.6	2.7
	年換算(注10)	%	4.6	4.6	4.7	5.2	5.3
	期首純資産額	百万円	176,303	175,502	175,452	175,640	176,035
	期末自己資本比率(注3)	%	48.6	48.7	48.7	44.5	49.0
	(対前期増減)	%	(△0.6)	(+0.1)	(△0.0)	(△4.2)	(+4.6)
	期末総資産有利子負債比率(注4)	%	45.4	45.2	45.2	49.3	44.9
	DSCR(注5)	倍	4.9	5.1	5.3	5.4	6.0
	金利償却前当期純利益(注6)	百万円	7,511	7,438	7,427	7,811	8,226
	支払利息	百万円	1,542	1,451	1,402	1,459	1,368
	賃貸NOI(注7)	百万円	8,438	8,144	8,239	8,882	9,275
年換算NOI利回り(注9、10)	%	4.9	4.8	4.7	4.7	4.7	
参考情報	賃貸NCF(注8)	百万円	7,980	7,597	7,628	8,271	8,595
	年換算NCF利回り(注9、10)	%	4.6	4.5	4.4	4.4	4.4
	投資物件数(注11)		56	56	57	58	59
	テナント数		479	493	501	502	534
参考情報	総賃貸可能面積(注12)	㎡	420,544.51	421,371.51	423,311.93	434,340.04	450,943.43
	稼働率	%	93.5	94.7	95.6	94.1	94.9

(注1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
 (注2) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
 (注3) (期末純資産額 / 期末総資産額) × 100
 (注4) (期末有利子負債額 / 期末総資産額) × 100
 (注5) 金利償却前当期純利益 / 支払利息 (投資法人債利息を含みます。)
 (注6) 当期純利益 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損 + 投資有価証券売却損 + 特別損失 + 支払利息 (投資法人債利息を含みます。) + 減価償却費
 (注7) (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費
 (注8) 賃貸NOI - 資本的支出
 (注9) 年換算賃貸NOI / 物件取得価格 (第18期: 3,415.8億円、第19期: 3,415.8億円、第20期: 3,449.8億円、第21期: 3,809.8億円、第22期: 3,919.8億円)
 (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18期: 184日、第19期: 181日、第20期: 184日、第21期: 182日、第22期: 184日
 (注12) 新趣町ビル、福岡ビル、新宿スクエアタワー、ビッグス新宿ビル、新宿三丁目イーストビル、立川ビジネスセンタービル及びJPR梅田ロフトビルは複数回にわたって取得していますが、それぞれ1棟として物件数を計算しています。
 (注13) 総賃貸可能面積は、契約面積を記載しています。
 (注14) 財務指標上の比率の記載については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。(ただし、配当性向のみ小数第2位以下を切捨て)

(2)当期の資産の運用の経過

①投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」という）に基づき、平成13年9月14日に設立され、平成14年6月14日に発行済投資口の総口数289,600口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8955）しました。その後も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区のオフィス市場については、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で推移しました。また、新規供給が一服したことから、オフィス賃貸市場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場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で、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され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㎡、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「(3)増資等の状況」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LOOK)
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LOOK)が「ネガティブ」から「安定的」に変更されました。

(3)増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

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

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

(4)分配金等の実績

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

期別	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	
	自平成22年7月1日 至平成22年12月31日	自平成23年1月1日 至平成23年6月30日	自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	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	
当期末処分利益総額	4,088,758千円	4,038,287千円	4,226,806千円	4,622,149千円	5,050,424千円	
利益留保額	27,558千円	26,422千円	25,466千円	24,699千円	23,699千円	
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,061,200千円 (5,680円)	4,011,865千円 (5,611円)	4,201,340千円 (5,876円)	4,597,450千円 (6,430円)	5,026,725千円 (6,093円)	
内訳	利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,061,200千円 (5,680円)	4,011,865千円 (5,611円)	4,201,340千円 (5,876円)	4,597,450千円 (6,430円)	5,026,725千円 (6,093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)

(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、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場については、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、オフィス賃貸市場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。

①新規物件の取得及び資産の入替え

今後も、ポートフォリオ・クオリティを向上させるとともに、市況回復期の成長力を高めるため、東京オフィスへの重点投資を継続する方針です。オフィス賃貸市場の回復期待に伴い、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できない物件や、より有利な条件で売却が期待できる物件を中心に資産の入替えを検討します。

②保有資産の運用管理

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。

(6)資金調達

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

(7)情報開示

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

(8)決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

(1)出資の状況

	第18期 平成22年 12月31日現在	第19期 平成23年 6月30日現在	第20期 平成23年 12月31日現在	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
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	715,000口	715,000口	715,000口	715,000口	825,000口
出資総額	171,339百万円	171,339百万円	171,339百万円	171,339百万円	192,044百万円
投資主数	14,977人	14,576人	14,513人	14,148人	14,525人

(2)投資口に関する事項

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

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する所有 投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-11	174,026	21.09
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	46,855	5.67
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	42,955	5.20
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	40,156	4.86
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9-9	29,300	3.55
ノーザントラスト カンパニー(エイブイエフシー) アカウント シンガポール クライアーツ (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK (東京都中央区日本橋三丁目11-1)	27,258	3.30
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	3.03
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1-1	24,000	2.90
ノムラバンク ルクセンブルグ エスエー (常任代理人 株式会社三井住友銀行)	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG (東京都千代田区大手町一丁目2-3)	23,121	2.80
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン アズ エージェント ビーエヌワイエム エイエス イーエイ ダッチ ペンション オムニバス 140016 (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行)	THE BANK OF NEW YORK MELLON ONE WALL STREET NEW YORK, NY 10286 U.S.A (東京都中央区月島四丁目16-13)	10,163	1.23
合 計		442,834	53.67

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

(3)役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額	所有投資口数 (口)
執行役員	金子博人	金子博人法律事務所 代表弁護士	2,400千円	—
監督役員 (注1)	安田荘助	仰星監査法人 特別顧問 仰星税理士法人 代表社員 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)	4,200千円	—
	出縄正人	スプリング法律事務所 弁護士		—
会計監査人 (注2)	新日本有限責任 監査法人	—	39,800千円	—

(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、上記を含めいづれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬及び新投資口の追加発行並びに投資法人債発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る報酬が含まれています。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(4)資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

委託区分	名 称	
資産運用会社	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	
一般事務受託者（投資主名簿等に関する事務等）	みずほ信託銀行株式会社	
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	みずほ信託銀行株式会社	みずほ証券株式会社
	株式会社みずほコーポレート銀行	しんきん証券株式会社
	メリルリンチ日本証券株式会社	野村證券株式会社

3. 投資法人の運用資産の状況

(1)本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域区分等	第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	100.0	401,984,316	100.0
		(370,163,234)	(93.5)	(380,518,842)	(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。

(注3) 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)主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	期末月額契約賃料比率 (%)	主たる用途
(仮称)大手町1—6計画(底地)	38,388,259	11,034.78	11,034.78	100.0	11.5	事務所
オリナスタワー	29,820,666	23,987.40	22,229.63	92.7	7.6	事務所
新宿センタービル	21,804,311	8,863.98	8,197.27	92.5	3.4	事務所
ビッグス新宿ビル	15,760,319	15,190.65	14,779.31	97.3	4.0	事務所
JPR千駄ヶ谷ビル	15,248,033	6,177.74	5,813.42	94.1	1.9	事務所
兼松ビル	14,853,906	7,994.02	7,994.02	100.0	2.9	事務所
川崎ダイスビル	14,411,526	13,066.69	12,911.37	98.8	3.0	商業施設
JPR梅田ロフトビル	12,572,865	18,586.97	18,586.97	100.0	2.9	商業施設
JPR渋谷タワーレコードビル	11,656,433	8,076.85	8,076.85	100.0	2.6	商業施設
薬院ビジネスガーデン	11,416,663	16,654.33	16,644.71	99.9	3.1	事務所
合 計	185,932,985	129,633.41	126,268.33	97.4	43.1	

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

(注2) 新宿センタービル及び川崎ダイスビルについては、テナントが転借人に転賃（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。

そのため、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、テナントの転借人に対するものを記載しています。

(3)組入資産明細

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

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注)
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目14番1号	信託受益権	14,853,906	11,700,000
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目17番5号	信託受益権	2,468,887	2,220,000
		JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号	信託受益権	1,991,187	2,130,000
		新麹町ビル		信託受益権	1,634,342	
		新麹町ビル(第2期追加取得分)	東京都千代田区麹町四丁目3番3	信託受益権	565,881	3,030,000
		新麹町ビル(第6期追加取得分)		信託受益権	204,610	
		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	3,450,295	3,310,000
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目13番23号	信託受益権	10,897,458	11,800,000
		五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田二丁目8番1号	信託受益権	2,694,510	2,700,000
		福岡ビル	東京都中央区八重洲二丁目8番7号	信託受益権	1,775,983	
		福岡ビル(第7期追加取得分)		不動産	1,142,933	3,060,000
		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	5,296,829	4,770,000
		オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田二丁目17番1号	信託受益権	3,115,310	4,200,000
		新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿六丁目22番1号	信託受益権	8,861,498	
		新宿スクエアタワー(第14期追加取得分)		不動産	177,689	7,388,000
		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	15,760,319	13,400,000
		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	619,443	813,000
		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	21,804,311	12,500,000
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目12番3号	不動産	3,860,230	2,630,000
		品川チャンネルビル	東京都港区港南二丁目12番33号	不動産	1,817,228	1,810,000
		六番町ビル	東京都千代田区六番町2番地9	不動産	2,902,360	3,120,000
		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	8,734,903	6,900,000
		東京建物京橋ビル	東京都中央区京橋三丁目6番18号	不動産	5,253,916	5,210,000
		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	5,104,457	5,730,000
		JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番5号	不動産	15,248,033	10,600,000
		銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	3,636,035	3,260,000
		(仮称)大手町1—6計画(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	36,800,000
		JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南一丁目22番14号	信託受益権	11,656,433	12,100,000
		JPR代官山	東京都渋谷区代官山町20番5号	不動産	2,199,522	1,430,000
		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	4,340,794	3,350,000
		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	2,728,389	2,400,000
		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	3,377,490	2,620,000
		アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目2番1号	信託受益権	4,605,265	5,830,000
		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	2,420,173	1,610,000
		JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通17番地	信託受益権	2,661,892	2,380,000
		新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目19番5号	不動産	909,912	865,000
		川口センタービル	埼玉県川口市本町四丁目1番8号	信託受益権	7,164,648	7,610,000
		JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷一丁目3番5号	不動産	3,116,750	4,420,000
		立川ビジネスセンタービル		信託受益権	782,663	
		立川ビジネスセンタービル(第11期追加取得分)	東京都立川市曙町二丁目38番5号	不動産	2,191,303	2,890,000
		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	5,558,470	6,020,000
		ゆめ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	5,896,877	5,230,000
		オリナスタワー	東京都墨田区太平四丁目1番3号	不動産	29,820,666	32,300,000
		東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目5番10号	不動産	6,983,391	6,860,000
		田無アスタ	東京都西東京市田無町二丁目1番1号	信託受益権	7,774,158	12,500,000
		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	1,888,238	2,500,000
		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	7,240,189	5,270,000
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	4,065,581	3,960,000		
川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番地	信託受益権	14,411,526	14,300,000		
新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山一丁目24番	信託受益権	1,799,723	2,170,000		
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	4,159,049	3,210,000		
JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号	信託受益権	3,189,667	2,780,000		
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	1,431,391	1,390,000		
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	2,388,730	3,280,000		
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	1,287,395	1,590,000		
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	2,298,388	2,100,000		
JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目1番23号	信託受益権	2,053,845	2,090,000		
JPR博多中央ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目6番12号	信託受益権	1,791,493	1,630,000		
JPR名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区栄一丁目24番15号	不動産	4,178,779	2,780,000		
薬院ビジネスガーデン	福岡県福岡市中央区薬院一丁目1番1号	不動産	11,416,663	11,300,000		
JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市北区茶屋町16番7号	信託受益権	12,572,865	13,600,000		
ベネトン心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場四丁目2番11号	信託受益権	5,250,862	4,340,000		
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	6,630,239	6,450,000		
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	6,014,581	4,580,000		
合 計			380,518,842	358,816,000		

(注) 期末算定価額は、内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

地域区分	用途	不動産等の名称	第21期(自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)				第22期(自平成24年7月1日 至平成24年12月31日)				
			テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
東京都心	事務所	兼松ビル	9	95.0	345,612	2.8	10	100.0	357,220	2.8	
		兼松ビル別館	1	100.0	63,455	0.5	1	100.0	81,483	0.6	
		JPR人形町ビル	2	45.9	52,013	0.4	5	100.0	61,423	0.5	
		新麹町ビル		100.0	73,754	0.6		100.0	76,240	0.6	
		新麹町ビル(第2期追加取得分)	11	78.6	20,560	0.2	12	78.6	19,037	0.1	
		新麹町ビル(第6期追加取得分)		0.0	-	0.0		32.4	659	0.0	
		JPRクレスト竹橋ビル	5	58.5	105,346	0.9	5	58.5	63,452	0.5	
		MS芝浦ビル	7	93.2	434,585	3.5	7	93.2	404,818	3.1	
		五反田ファーストビル	2	100.0	133,789	1.1	2	100.0	136,987	1.1	
		福岡ビル		100.0	87,356	0.7		100.0	87,356	0.7	
		福岡ビル(第7期追加取得分)	1	100.0	33,983	0.3	1	100.0	33,983	0.3	
		JPR市ヶ谷ビル	9	100.0	174,017	1.4	9	100.0	173,734	1.3	
		オーバルコート大崎マークウエスト	3	100.0	182,764	1.5	3	100.0	180,287	1.4	
		新宿スクエアタワー		96.5	197,603	1.6		94.0	195,681	1.5	
		新宿スクエアタワー(第14期追加取得分)	23	96.5	3,036	0.0	24	94.0	3,006	0.0	
		ビッグス新宿ビル	23	96.9	531,551	4.3	23	97.3	538,555	4.2	
		アクロス新川ビル・アネックス	4	100.0	34,883	0.3	4	100.0	37,508	0.3	
		新宿センタービル	24	90.0	455,816	3.7	25	92.5	440,956	3.4	
		南麻布ビル	0	0.0	(注2)	(注2)	0	0.0	-	-	
		品川キャナルビル	4	100.0	68,284	0.6	4	100.0	67,717	0.5	
		六番町ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR原宿ビル	8	98.7	213,500	1.7	9	100.0	199,084	1.5	
		東京建物京橋ビル	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR日本橋堀留ビル	6	88.1	193,396	1.6	7	100.0	179,262	1.4	
	JPR千駄ヶ谷ビル	6	94.1	251,518	2.0	6	94.1	248,531	1.9		
	銀座三和ビル	8	98.4	109,004	0.9	8	100.0	108,903	0.8		
	(仮称)大手町1-6計画(底地)	1	100.0	844,545	6.8	1	100.0	1,408,500	10.9		
	JPR渋谷タワーレコードビル	1	100.0	345,576	2.8	1	100.0	321,385	2.5		
	JPR代官山	4	100.0	35,874	0.3	3	76.5	31,686	0.2		
	JPR神宮前432	5	89.8	72,088	0.6	6	100.0	74,795	0.6		
	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)		
	東京周辺部	事務所	アルカイースト	5	84.3	230,182	1.9	4	77.5	216,562	1.7
			JPR千葉ビル	31	78.9	111,376	0.9	36	89.4	115,133	0.9
			JPR横浜日本大通ビル	13	100.0	130,349	1.1	13	100.0	131,830	1.0
			新横浜第二センタービル	14	90.4	51,068	0.4	13	80.6	51,039	0.4
			川口センタービル	36	82.3	369,154	3.0	37	77.8	328,551	2.5
			JPR上野イーストビル	6	83.6	147,077	1.2	7	94.3	160,810	1.2
			立川ビジネスセンタービル		100.0	60,757	0.5		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)	17	100.0	93,479	0.8	17	96.3	93,601	0.7
			ライズアリーナビル	1	100.0	229,373	1.9	1	100.0	229,593	1.8
			ゆめおおおかオフィスタワー	33	91.1	324,422	2.6	32	86.9	311,513	2.4
			オリナスタワー	11	91.3	1,047,116	8.5	11	92.7	999,168	7.7
			東京建物横浜ビル	13	100.0	304,218	2.5	13	100.0	302,589	2.3
		田無アスタ	1	100.0	596,400	4.8	1	100.0	596,400	4.6	
		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	129,061	1.0	3	100.0	129,061	1.0	
川崎ダイスビル		20	98.8	469,030	3.8	20	98.8	470,658	3.6		
事務所		新潟駅南センタービル	8	100.0	130,912	1.1	8	100.0	127,564	1.0	
		東京建物本町ビル	10	78.3	134,418	1.1	9	77.6	146,599	1.1	
		JPR博多ビル	25	87.7	139,437	1.1	27	90.5	137,764	1.1	
		JPR那覇ビル	15	76.7	84,246	0.7	16	80.8	76,449	0.6	
		損保ジャパン仙台ビル	13	98.3	192,791	1.6	13	98.4	192,530	1.5	
		損保ジャパン和歌山ビル	12	84.9	104,776	0.8	12	84.9	104,175	0.8	
		天神121ビル	15	98.3	87,817	0.7	16	100.0	95,343	0.7	
	JPR堂島ビル	8	100.0	117,303	1.0	8	100.0	120,388	0.9		
	JPR博多中央ビル	5	100.0	77,865	0.6	5	100.0	80,822	0.6		
	JPR名古屋伏見ビル	3	89.7	108,934	0.9	3	89.7	117,937	0.9		
	薬院ビジネスガーデン	-	-	-	-	17	99.9	358,308	2.8		
	商業施設	JPR梅田ロフトビル	1	100.0	379,065	3.1	1	100.0	362,583	2.8	
ベネトン心斎橋ビル		1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
ハウジング・デザイン・センター神戸		1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
JPR茶屋町ビル		7	100.0	136,497	1.1	6	100.0	137,387	1.1		
合計		502	94.1	12,345,900	100.0	534	94.9	12,963,538	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、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できない場合として開示していません。

(4)その他資産の状況

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

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

4. 保有不動産の資本的支出

(1)資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
南麻布ビル	東京都港区	空調改修工事	自平成25年4月 至平成25年6月	94	-	-
新宿センタービル	東京都新宿区	乗用エレベーター更新工事(Ⅲ期)	自平成23年7月 至平成25年6月	90	15	41
JPR堂島ビル	大阪府大阪市	空調改修工事(Ⅰ期)	自平成25年4月 至平成25年5月	67	-	-
新宿センタービル	東京都新宿区	受変電設備改修工事(Ⅱ期)	自平成23年10月 至平成25年3月	49	-	-
新宿センタービル	東京都新宿区	便所改修工事(Ⅳ期、Ⅴ期)	自平成24年8月 至平成25年5月	49	-	-
新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市	便所改修工事	自平成25年4月 至平成25年5月	22	-	-
新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市	屋上キュービクル高圧機器更新工事(Ⅰ期)	自平成25年5月 至平成25年5月	14	-	-

(2)期中の資本的支出

当期において本投資法人が不動産及び信託不動産に対して実施した資本的支出の額は、以下のとおりです。

資本的支出の主なものとして、テナント満足度の維持・向上を目的とした空調改修工事のほか、新規テナントの誘致促進を目的とした共用部の改修や貸室へのOAフロアの設置等の工事を実施しました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した388百万円(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)
新潟駅南センタービル	新潟県新潟市	空調改修工事	自平成24年4月 至平成24年7月	158
損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市	外壁改修工事	自平成24年8月 至平成24年11月	36
銀座三和ビル	東京都中央区	空調改修工事(Ⅲ期)	自平成24年7月 至平成24年12月	29
新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市	空調改修工事(Ⅱ期)	自平成24年10月 至平成24年12月	28
新宿センタービル	東京都新宿区	便所改修工事(Ⅲ期)	自平成24年2月 至平成24年7月	28
新宿センタービル	東京都新宿区	非常用発電機更新工事	自平成23年10月 至平成24年10月	27
その他の不動産等		共用部改修、OAフロア設置、空調設備の改修等		370
合計				679

(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(9百万円)が含まれています。

(3)長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定した中長期修繕計画に基づき、減価償却等の余剰キャッシュ・フロー(利益の内部留保に伴うものを含む)のなかから大規模な修繕等に充当するため、以下のとおり金銭の積立てを行っています。

営業期間	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
	自平成22年7月1日 至平成22年12月31日	自平成23年1月1日 至平成23年6月30日	自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	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
当期首積立金残高	857百万円	737百万円	767百万円	746百万円	799百万円
当期積立額	121百万円	404百万円	389百万円	410百万円	376百万円
当期積立金取崩額	241百万円	374百万円	410百万円	357百万円	365百万円
次期繰越額	737百万円	767百万円	746百万円	799百万円	810百万円

5. 費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

項目	第21期 自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	第22期 自平成24年7月1日 至平成24年12月31日
(a)資産運用報酬(注)	443,284千円	465,059千円
固定報酬	75,000千円	75,000千円
インセンティブ報酬1	226,094千円	234,593千円
インセンティブ報酬2	142,189千円	155,465千円
(b)一般事務委託及び資産保管手数料	74,575千円	77,588千円
(c)役員報酬	6,600千円	6,600千円
(d)信託報酬	42,693千円	40,194千円
(e)その他営業費用	167,020千円	89,011千円
合計	734,173千円	678,454千円

(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21期:90,000千円、第22期:27,490千円)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	株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年7月4日	2,000	—	0.758	平成24年7月4日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年7月4日	2,000	—	0.758	平成24年7月4日			
	株式会社りそな銀行	平成23年7月4日	2,000	—	0.758	平成24年7月4日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成23年7月4日	1,000	—	0.758	平成24年7月4日			
	株式会社あおぞら銀行	平成23年8月26日	2,000	—	0.759	平成24年8月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年8月29日	2,000	—	0.758	平成24年7月4日			
	株式会社三井住友銀行	平成23年8月29日	1,400	—	0.758	平成24年7月4日			
	株式会社三井住友銀行	平成24年3月12日	600	—	0.633	平成24年7月4日			
	合計		20,600	—					
	1年内返済予定の長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成21年3月31日	845	820	1.740			
株式会社みずほコーポレート銀行		平成21年6月26日	200	200	3.190	(注6)	(注6)		
株式会社三菱東京UFJ銀行		平成21年6月26日	166	166	2.390	(注8)	(注8)		
株式会社三井住友銀行		平成21年6月29日	100	100	2.440	(注9)	(注9)		
明治安田生命保険相互会社		平成23年6月21日	132	132	1.800	(注10)	(注10)		
全国共済農業協同組合連合会		平成17年11月24日	5,000	—	1.453	平成24年11月27日	期限一括		
太陽生命保険株式会社		平成18年12月26日	—	1,000	1.858	平成25年12月27日			
大同生命保険株式会社		平成18年12月26日	—	1,000	1.858	平成25年12月27日			
住友生命保険相互会社		平成18年12月27日	—	2,000	1.858	平成25年12月27日			
株式会社あおぞら銀行		平成21年7月3日	900	—	2.076	平成24年7月3日			
株式会社あおぞら銀行		平成22年3月30日	—	1,000	1.322	平成25年9月30日			
全国信用協同組合連合会		平成22年2月4日	3,000	3,000	1.376	平成25年2月4日			
みずほ信託銀行株式会社		平成22年2月4日	3,000	3,000	1.376	平成25年2月4日			
オリックス銀行株式会社		平成22年2月4日	1,000	1,000	1.376	平成25年2月4日			
株式会社みずほコーポレート銀行		平成22年5月28日	—	3,000	1.279	平成25年11月27日			
株式会社三菱東京UFJ銀行		平成22年5月28日	—	3,000	1.279	平成25年11月27日			
株式会社三井住友銀行		平成22年7月8日	3,000	3,000	1.190	平成25年6月27日			
株式会社新生銀行		平成22年9月24日	—	2,000	1.070	平成25年9月24日			
株式会社中国銀行		平成22年9月24日	—	1,000	1.070	平成25年9月24日			
株式会社八十二銀行		平成22年9月24日	—	1,000	1.070	平成25年9月24日			
株式会社福岡銀行		平成22年9月24日	—	1,000	1.070	平成25年9月24日			
株式会社中国銀行		平成22年9月24日	—	1,000	1.070	平成25年9月24日			
株式会社中国銀行		平成22年9月24日	—	1,000	1.070	平成25年9月24日			
株式会社中国銀行	平成22年9月24日	—	1,000	1.070	平成25年9月24日				
株式会社中国銀行	平成22年9月24日	—	1,000	1.070	平成25年9月24日				
株式会社中国銀行	平成22年9月24日	—	1,000	1.070	平成25年9月24日				
株式会社中国銀行	平成22年9月24日	—	1,000	1.070	平成25年9月24日				
株式会社中国銀行	平成22年9月24日	—	1,000	1.070	平成25年9月24日				
株式会社中国銀行	平成22年9月24日	—	1,000	1.070	平成25年9月24日				
株式会社中国銀行	平成22年9月24日	—	1,000	1.070	平成25年9月24日				
合計		18,543	30,618						

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	太陽生命保険株式会社	平成18年12月26日	1,000	—	1.858	平成25年12月27日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 非劣後	
	大同生命保険株式会社	平成18年12月26日	1,000	—	1.858	平成25年12月27日				
	住友生命保険相互会社	平成18年12月27日	2,000	—	1.858	平成25年12月27日				
	全国共済農業協同組合連合会	平成20年6月4日	2,000	2,000	2.257	平成27年6月4日				
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年6月26日	5,200	5,100	2.449	(注7)				(注7)
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成22年5月28日	3,000	—	1.279	平成25年11月27日				
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年2月4日	5,000	5,000	1.414	平成28年2月4日				
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成24年3月30日	7,000	7,000	1.093	平成29年3月30日				
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成24年12月5日	—	2,000	1.027	平成31年12月5日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年6月26日	4,336	4,253	2.390	(注8)				(注8)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年5月28日	3,000	—	1.279	平成25年11月27日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年3月25日	5,000	5,000	1.198	平成28年3月25日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年8月8日	—	1,000	1.178	平成31年8月8日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年8月8日	—	1,000	0.948	平成29年8月8日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年9月5日	—	3,000	0.919	平成29年9月5日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年12月5日	—	1,000	1.027	平成31年12月5日				
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年6月26日	3,200	3,100	3.190	(注6)				(注6)
	株式会社三井住友銀行	平成21年6月29日	2,600	2,550	2.440	(注9)				(注9)
	株式会社三井住友銀行	平成24年3月30日	6,400	6,400	1.093	平成29年3月30日				
	株式会社三井住友銀行	平成24年12月5日	—	1,000	1.027	平成31年12月5日				
	アメリカンファミリーライフアシュアランスカンパニー オブ コロンバス(注11)	平成21年9月7日	1,500	—	3.440	平成31年9月6日				期限一括
	株式会社あおぞら銀行	平成22年3月30日	1,000	—	1.322	平成25年9月30日				
	株式会社あおぞら銀行	平成24年7月3日	—	900	0.994	平成29年7月3日				
株式会社あおぞら銀行	平成24年8月8日	—	2,000	1.178	平成31年8月8日					
株式会社あおぞら銀行	平成24年8月27日	—	2,000	0.985	平成29年8月25日					
株式会社あおぞら銀行	平成24年8月30日	—	2,000	1.146	平成30年8月30日					
オリックス銀行株式会社	平成22年5月28日	2,000	—	1.281	平成25年11月27日					
株式会社新生銀行	平成22年9月24日	2,000	—	1.070	平成25年9月24日					
株式会社新生銀行	平成24年4月5日	5,000	5,000	1.397	平成31年4月5日					
株式会社福岡銀行	平成22年9月24日	1,000	—	1.070	平成25年9月24日					
株式会社福岡銀行	平成23年7月7日	2,000	2,000	1.170	平成28年7月7日					
株式会社福岡銀行	平成24年4月11日	2,000	2,000	0.902	平成27年10月9日					
株式会社中国銀行	平成22年9月24日	1,000	—	1.070	平成25年9月24日					
株式会社中国銀行	平成24年4月11日	2,000	2,000	0.902	平成27年10月9日					
株式会社八十二銀行	平成22年9月24日	1,000	—	1.070	平成25年9月24日					
株式会社八十二銀行	平成24年4月11日	1,000	1,000	0.902	平成27年10月9日					
株式会社西日本シティ銀行	平成23年5月27日	3,000	3,000	1.149	平成28年5月27日					
明治安田生命保険相互会社	平成23年6月21日	3,802	3,736	1.800	(注10)	(注10)				
三井住友信託銀行株式会社	平成23年8月29日	5,000	5,000	1.184	平成29年8月29日	期限一括				
三井住友信託銀行株式会社	平成23年8月29日	1,000	1,000	0.924	平成27年8月31日					
三井住友信託銀行株式会社	平成24年6月27日	1,000	1,000	0.843	平成27年6月26日					
みずほ信託銀行株式会社	平成24年3月30日	4,000	4,000	1.093	平成29年3月30日					
株式会社りそな銀行	平成24年3月30日	2,000	2,000	1.093	平成29年3月30日					
株式会社東京都市銀行(注3)	平成24年3月30日	1,000	1,000	0.777	平成27年9月30日					
株式会社横浜銀行(注3)	平成24年3月30日	1,000	1,000	0.777	平成27年9月30日					
株式会社みなと銀行(注3)	平成24年3月30日	800	800	0.777	平成27年9月30日					
株式会社山口銀行(注3)	平成24年3月30日	500	500	0.777	平成27年9月30日					
株式会社千葉興業銀行(注3)	平成24年3月30日	100	100	0.777	平成27年9月30日					
株式会社損害保険ジャパン	平成24年4月11日	2,000	2,000	0.981	平成28年10月11日					
株式会社損害保険ジャパン	平成24年6月27日	2,000	2,000	0.874	平成27年12月25日					
株式会社伊予銀行	平成24年4月11日	1,000	1,000	0.902	平成27年10月9日					
合計		104,438	100,439							

(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(注3)の長期借入金を除いて、全て固定金利による借入れです。
(注3) 変動金利による借入れです。
(注4) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付帯費用を含む)、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。
(注5) 平成21年6月27日を初回として、以降6ヵ月ごと27日に各回250万円を返済し、平成25年6月27日に820万円を返済します。
(注6) 平成21年12月27日を初回として、以降6ヵ月ごと27日に各回100万円を返済し、平成31年6月27日に2,100万円を返済します。
(注7) 平成21年12月25日を初回として、以降6ヵ月ごと27日に各回100万円を返済し、平成26年6月27日に5,100万円を返済します。
(注8) 平成21年12月27日を初回として、以降6ヵ月ごと27日に各回83万円を返済し、平成26年6月27日に4,253万円を返済します。
(注9) 平成21年12月25日を初回として、以降6ヵ月ごと27日に各回50万円を返済し、平成26年6月27日に2,550万円を返済します。
(注10) 平成24年6月27日を初回として、以降6ヵ月ごと27日に各回66万円を返済し、平成30年6月21日に3,208万円を返済します。
(注11) 平成21年9月7日にアメリカンファミリーライフアシュアランスカンパニーオブコロンバスから借り入れた長期借入金1,500百万円は、平成24年12月5日に期限前返済しています。

(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	用途	摘要
第3回無担保投資法人債	平成16年2月12日	5,000	5,000	2.32	平成26年2月12日	期限一括	物件取得及び 借入金の返済	(注1)
第6回無担保投資法人債	平成16年11月4日	5,000	5,000	2.00	平成26年11月4日		(注2)	
第7回無担保投資法人債	平成18年12月14日	4,500	4,500	2.90	平成38年12月14日		(注3)	
第8回無担保投資法人債	平成19年7月23日	9,000	—	1.85	平成24年7月23日			借入金の 返済
第9回無担保投資法人債	平成19年7月23日	6,000	6,000	2.10	平成26年7月23日			
第11回無担保投資法人債	平成22年3月12日	6,000	6,000	1.68	平成27年3月12日			
第12回無担保投資法人債	平成22年5月21日	7,000	7,000	1.27	平成27年5月21日			物件取得
第13回無担保投資法人債	平成23年10月25日	7,000	7,000	0.95	平成28年10月25日			投資法人 債の償還 及び借入 金の返済
第14回無担保投資法人債	平成23年10月25日	2,000	2,000	1.34	平成30年10月25日			借入金の 返済
第15回無担保投資法人債	平成24年11月22日	—	5,000	0.68	平成29年11月22日			
第16回無担保投資法人債	平成24年11月22日	—	2,000	1.03	平成31年11月22日			
合計		51,500	49,500					

(注1) 投資法人債間限定同順位特約付、少数私募及び適格機関投資家転売制限付です。
 (注2) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。
 (注3) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

6. 期中の売買状況

(1)不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡					
		取得年月日	取得価額 (千円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (A) (千円)(注)	帳簿価額 (B) (千円)	差引(C) (A)-(B) (千円)	売却費用 (D) (千円)	売却損益 (C)-(D) (千円)
不動産	薬院ビジネスガーデン	平成24年8月8日	10,996,000	—	—	—	—	—	—
	合計		10,996,000	—	—	—	—	—	—

(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金額）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) (千円)	不動産鑑定評価額(注2) (千円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産	薬院ビジネスガーデン	平成24年8月8日	10,996,000	11,000,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年5月1日

(注1)「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
 (注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(4)利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	10,996,000千円	—千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 10,996,000千円 (100.0%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 —千円 (—%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
薬院ホールディングス特定目的会社	10,996,000千円 (100.0%)	—千円 (—%)
合計	10,996,000千円 (100.0%)	—千円 (—%)

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B)	
物件仲介手数料	329,880千円	東京建物株式会社	329,880千円	100.0%
管理委託料 (注2)	225,360千円	東京建物株式会社	194,794千円	86.4%
		安田不動産株式会社	6,238千円	2.8%
		大成有楽不動産株式会社	3,279千円	1.5%
外注委託費	511,825千円	東京建物株式会社	415,128千円	81.1%
		安田不動産株式会社	22,075千円	4.3%
テナント仲介手数料等	26,455千円	東京建物株式会社	1,483千円	5.6%
法人広告費	4,500千円	株式会社イー・ステート・オンライン	203千円	4.5%

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、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及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。
 (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（16,631千円）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及び主要株主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 498,298千円
 安田不動産株式会社 30,786千円
 大成建設株式会社 267,191千円
 新宿センタービル管理株式会社 82,051千円
 大成有楽不動産株式会社 118千円

(5)資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

7. 経理の状況（概況）

(1)資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3)不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

(1)取得等の状況

本投資法人の資産運用会社（株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント）が保有している本投資法人の投資口は以下のとおりです。

年月日	取得口数（口）	処分口数（口）	保有口数（口）
平成13年9月14日	40	—	40
平成14年1月22日（注）	60	—	100
累 計	100	—	100

（注）投資口1口を2.5口に分割したことによる取得分です。

(2)保有等の状況

	期末保有口数 （口）	期末保有総額（注） （百万円）	総発行済口数に対する比率 （％）
第13期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	100	20	0.0
第14期 自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	100	20	0.0
第15期 自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	100	20	0.0
第16期 自平成21年7月1日 至平成21年12月31日	100	20	0.0
第17期 自平成22年1月1日 至平成22年6月30日	100	20	0.0
第18期 自平成22年7月1日 至平成22年12月31日	100	20	0.0
第19期 自平成23年1月1日 至平成23年6月30日	100	20	0.0
第20期 自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	100	20	0.0
第21期 自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	100	20	0.0
第22期 自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	100	20	0.0

（注）期末保有総額は、取得価格を記載しています。

9. その他

(1)お知らせ

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

役員会開催日	承認事項	概要
平成24年7月23日	新投資口引受契約及びグリーンシュエーションに係る新投資口買取契約締結の件	平成24年7月9日開催の役員会において承認された投資口の追加発行について、引受会社（みずほ証券株式会社ほか7社（注1））に、本投資口の募集に関する事務を委託しました。また、投資口の追加発行に係るグリーンシュエーションを付与するため、本投資法人は株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントとともに、みずほ証券株式会社とグリーンシュエーションに係る新投資口買取契約を締結しました。
平成24年10月30日	第15回及び第16回無担保投資法人債発行に伴う一般事務の委託の件（注2）	執行役員による第15回及び第16回無担保投資法人債の発行決定を条件として、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、大和証券株式会社及び株式会社みずほコーポレート銀行に本投資法人債に関わる事務を委託しました。

（注1）メリルリンチ日本証券株式会社、大和証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、東海東京証券株式会社、Mizuho International plc、Merrill Lynch International及びDeutsche Bank AG, London Branch

（注2）平成24年4月25日に開催された役員会において、本投資法人債の発行に関する包括決議が承認されています。これに基づき、平成24年11月22日に第15回及び第16回無担保投資法人債を発行しました。

(2)その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成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
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

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成24年 6 月30日)	当期 (平成24年12月31日)
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
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	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

損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (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				
賃貸事業収入	※1	12,345,900	※1	12,963,538
営業収益合計		12,345,900		12,963,538
営業費用				
賃貸事業費用	※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
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,622,149		5,050,424

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (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

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成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. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～35年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～65年	構築物	10～35年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～35年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～65年	構築物	10～35年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年
建物	3～65年																	
構築物	10～35年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具、器具及び備品	3～20年																	
建物	3～65年																	
構築物	10～35年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具、器具及び備品	3～20年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,214,922千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は25,739千円です。</p>																
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金 <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金 <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>																

〔貸借対照表に関する注記〕

	前期（ご参考） （平成24年6月30日）	当期 （平成24年12月31日）																								
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>担保に供している資産は以下のとおりです。 （単位：千円）</p> <table border="0"> <tr> <td>建物（純額）</td> <td>126,377</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置（純額）</td> <td>3,937</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>399,183</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>529,498</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は以下のとおりです。 （単位：千円）</p> <table border="0"> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td>15,536</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>15,536</td> </tr> </table>	建物（純額）	126,377	機械及び装置（純額）	3,937	土地	399,183	合計	529,498	預り敷金及び保証金	15,536	合計	15,536	<p>担保に供している資産は以下のとおりです。 （単位：千円）</p> <table border="0"> <tr> <td>建物（純額）</td> <td>124,508</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置（純額）</td> <td>3,766</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>399,183</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>527,458</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は以下のとおりです。 （単位：千円）</p> <table border="0"> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td>15,536</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>15,536</td> </tr> </table>	建物（純額）	124,508	機械及び装置（純額）	3,766	土地	399,183	合計	527,458	預り敷金及び保証金	15,536	合計	15,536
建物（純額）	126,377																									
機械及び装置（純額）	3,937																									
土地	399,183																									
合計	529,498																									
預り敷金及び保証金	15,536																									
合計	15,536																									
建物（純額）	124,508																									
機械及び装置（純額）	3,766																									
土地	399,183																									
合計	527,458																									
預り敷金及び保証金	15,536																									
合計	15,536																									
2. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>借入極度額</td> <td>28,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td>28,000,000千円</td> </tr> </table>	借入極度額	28,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	28,000,000千円	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>借入極度額</td> <td>28,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用残高</td> <td>28,000,000千円</td> </tr> </table>	借入極度額	28,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	28,000,000千円												
借入極度額	28,000,000千円																									
当期末借入残高	—																									
当期末未使用残高	28,000,000千円																									
借入極度額	28,000,000千円																									
当期末借入残高	—																									
当期末未使用残高	28,000,000千円																									
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																								

〔損益計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成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）	
	（単位：千円）		（単位：千円）	
※1. 賃貸事業損益の内訳				
A. 賃貸事業収入				
賃料等収入				
賃料	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		33,412	
計	11,626,440		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		18,048	
計	719,459		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に関する注記〕

	前期（ご参考） （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）	
	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 発行済投資口の総口数	5,000,000口 715,000口	発行可能投資口の総口数 発行済投資口の総口数

〔税効果会計に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成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. 法定実効税率と税効果 会計適用後の法人税等 の負担率との差異の原 因となった主な項目別 の内訳	法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他	39.33% △ 39.33% 0.01%	法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成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）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成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）																																																								
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人では、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指すため、資金運用方針として、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせることに留意しています。 デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 本資産運用会社では、JPR運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。 預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。 借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもありえます。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成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）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額 (注1)</th> <th>時価 (注1)</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)現金及び預金</td> <td>12,750,078</td> <td>12,750,078</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>11,910,686</td> <td>11,910,686</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3)短期借入金</td> <td>(20,600,000)</td> <td>(20,600,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(18,543,000)</td> <td>(18,654,887)</td> <td>111,887</td> </tr> <tr> <td>(5)1年内償還予定の投資法人債</td> <td>(9,000,000)</td> <td>(9,007,799)</td> <td>7,799</td> </tr> <tr> <td>(6)投資法人債</td> <td>(42,500,000)</td> <td>(43,258,083)</td> <td>758,083</td> </tr> <tr> <td>(7)長期借入金</td> <td>(104,438,000)</td> <td>(105,870,096)</td> <td>1,432,096</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 負債に計上されているものについては、() で示しています。 (注2) 金融商品の時価の算定方法 (1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3)短期借入金 これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。 (4)1年内返済予定の長期借入金及び(7)長期借入金 これらのうち、変動金利による長期借入金の時価については、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。 (5)1年内償還予定の投資法人債及び(6)投資法人債 これらの時価のうち、市場価格のあるものについては、市場価格に基づき、市場価格のないものについては、上記(4)及び(7)の固定金利による長期借入金の時価に準じて算定しています。</p>		貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額	(1)現金及び預金	12,750,078	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	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人では、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指すため、資金運用方針として、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせることに留意しています。 デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 本資産運用会社では、JPR運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。 預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。 借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもありえます。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成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）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額 (注1)</th> <th>時価 (注1)</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)現金及び預金</td> <td>8,402,885</td> <td>8,402,885</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>11,596,061</td> <td>11,596,061</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(30,618,000)</td> <td>(30,781,610)</td> <td>163,610</td> </tr> <tr> <td>(4)投資法人債</td> <td>(49,500,000)</td> <td>(50,236,953)</td> <td>736,953</td> </tr> <tr> <td>(5)長期借入金</td> <td>(100,439,000)</td> <td>(102,100,426)</td> <td>1,661,426</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 負債に計上されているものについては、() で示しています。 (注2) 金融商品の時価の算定方法 (1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3)1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金 これらのうち、変動金利による長期借入金の時価については、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。 (4)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(3)及び(5)の固定金利による長期借入金の時価に準じて算定しています。</p>		貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額	(1)現金及び預金	8,402,885	8,402,885	—	(2)信託現金及び信託預金	11,596,061	11,596,061	—	(3)1年内返済予定の長期借入金	(30,618,000)	(30,781,610)	163,610	(4)投資法人債	(49,500,000)	(50,236,953)	736,953	(5)長期借入金	(100,439,000)	(102,100,426)	1,661,426
	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																																																						
	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)1年内返済予定の長期借入金	(30,618,000)	(30,781,610)	163,610																																																						
(4)投資法人債	(49,500,000)	(50,236,953)	736,953																																																						
(5)長期借入金	(100,439,000)	(102,100,426)	1,661,426																																																						

前期（ご参考） （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）																																																																																												
<p>(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。なお、預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額はそれぞれ以下のとおりです。 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td>7,408,110</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>11,289,504</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>12,750,078</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>11,910,686</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注5) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>20,600,000</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>9,000,000</td> <td>5,000,000</td> <td>24,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>18,543,000</td> <td>30,468,000</td> <td>6,332,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注6) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>—</td> <td>7,000,000</td> <td>6,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>26,732,000</td> <td>23,732,000</td> <td>17,174,000</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	7,408,110	信託預り敷金及び保証金	11,289,504		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	現金及び預金	12,750,078	—	—	信託現金及び信託預金	11,910,686	—	—		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	短期借入金	20,600,000	—	—	投資法人債	9,000,000	5,000,000	24,000,000	長期借入金	18,543,000	30,468,000	6,332,000		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	短期借入金	—	—	—	投資法人債	—	7,000,000	6,500,000	長期借入金	26,732,000	23,732,000	17,174,000	<p>(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。なお、預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額はそれぞれ以下のとおりです。 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td>7,871,730</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>11,345,751</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>8,402,885</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>11,596,061</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注5) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資法人債</td> <td>—</td> <td>16,000,000</td> <td>13,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>30,618,000</td> <td>12,235,000</td> <td>19,732,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注6) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資法人債</td> <td>7,000,000</td> <td>5,000,000</td> <td>8,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>17,332,000</td> <td>31,632,000</td> <td>19,508,000</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	7,871,730	信託預り敷金及び保証金	11,345,751		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	現金及び預金	8,402,885	—	—	信託現金及び信託預金	11,596,061	—	—		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	投資法人債	—	16,000,000	13,000,000	長期借入金	30,618,000	12,235,000	19,732,000		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	投資法人債	7,000,000	5,000,000	8,500,000	長期借入金	17,332,000	31,632,000	19,508,000
	貸借対照表計上額																																																																																												
預り敷金及び保証金	7,408,110																																																																																												
信託預り敷金及び保証金	11,289,504																																																																																												
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																										
現金及び預金	12,750,078	—	—																																																																																										
信託現金及び信託預金	11,910,686	—	—																																																																																										
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																										
短期借入金	20,600,000	—	—																																																																																										
投資法人債	9,000,000	5,000,000	24,000,000																																																																																										
長期借入金	18,543,000	30,468,000	6,332,000																																																																																										
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																																																																										
短期借入金	—	—	—																																																																																										
投資法人債	—	7,000,000	6,500,000																																																																																										
長期借入金	26,732,000	23,732,000	17,174,000																																																																																										
	貸借対照表計上額																																																																																												
預り敷金及び保証金	7,871,730																																																																																												
信託預り敷金及び保証金	11,345,751																																																																																												
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																										
現金及び預金	8,402,885	—	—																																																																																										
信託現金及び信託預金	11,596,061	—	—																																																																																										
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																										
投資法人債	—	16,000,000	13,000,000																																																																																										
長期借入金	30,618,000	12,235,000	19,732,000																																																																																										
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																																																																										
投資法人債	7,000,000	5,000,000	8,500,000																																																																																										
長期借入金	17,332,000	31,632,000	19,508,000																																																																																										

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考） （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）			
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)				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)			
貸借対照表計上額			当期末の時価	貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高		当期首残高	当期増減額	当期末残高	
332,880,621	37,282,613	370,163,234	347,558,000	370,163,234	10,355,608	380,518,842	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（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す。				(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、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。				(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。				なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。			

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自平成24年1月1日 至平成24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)
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	-	短期借入金の返済	4,000,000	-	-
				短期借入金の借入	4,000,000	短期借入金	1,000,000
				-	-	1年内返済予定の 長期借入金	3,000,000
				長期借入金の借入	4,000,000	長期借入金	4,000,000
				支払利息	36,724	未払費用	1,924

(注) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自平成24年7月1日 至平成24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)
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	-	短期借入金の返済	2,000,000	-	-
				短期借入金の借入	1,000,000	-	-
				-	-	1年内返済予定の 長期借入金	3,000,000
				-	-	長期借入金	4,000,000
				支払利息	43,454	未払費用	931

(注) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成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	1口当たり純資産額	238,992円
1口当たり当期純利益	6,428円	1口当たり当期純利益	6,233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。		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。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） （自平成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

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （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）
<p>新投資口の発行 平成24年7月9日及び平成24年7月23日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成24年7月30日に払込が完了しており、第三者割当による新投資口については平成24年8月29日に払込が行われる予定となっています。</p> <p>〔公募による新投資口の発行〕 ＜日本国内、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）における募集＞ 発行新投資口数：101,420口（国内57,420口、海外44,000口（海外引受会社による買取引受けの対象口数42,580口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取の権利の対象口数1,420口）） 発行価格（募集価格）：1口当たり194,610円 発行価格（募集価格）の総額：19,737,346,200円 払込金額（発行価額）：1口当たり188,222円 払込金額（発行価額）の総額：19,089,475,240円 払込期日：平成24年7月30日 分配金起算日：平成24年7月1日</p> <p>※この結果、平成24年7月30日付で出資総額は190,429,293,840円、発行済投資口の総口数は816,420口となっています。</p> <p>〔第三者割当による新投資口の発行〕 発行新投資口数：8,580口（上限） 払込金額（発行価額）：1口当たり188,222円 払込金額（発行価額）の総額：1,614,944,760円（上限） 割当先：みずほ証券株式会社 払込期日：平成24年8月29日 分配金起算日：平成24年7月1日</p> <p>※本件第三者割当は、本投資法人よりみずほ証券株式会社に与えられた選択権（グリーンシュエーション）であり、平成24年8月28日がその行使期限です。</p> <p>〔資金使途〕 今回の公募及び第三者割当に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部と借入金の返済に充当します。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考) (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 (6,430円)	5,026,725,000円 (6,093円)
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	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いません。	本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数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いません。



独立監査人の監査報告書

平成25年2月13日

日本プライムリアルティ投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士原田昌斗 指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士竹之内和徳 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本プライムリアルティ投資法人の平成24年7月1日から平成24年12月31日までの第22期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期(ご参考) (自平成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

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

[重要な会計方針に係る事項に関する注記](参考情報)

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

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記](参考情報)

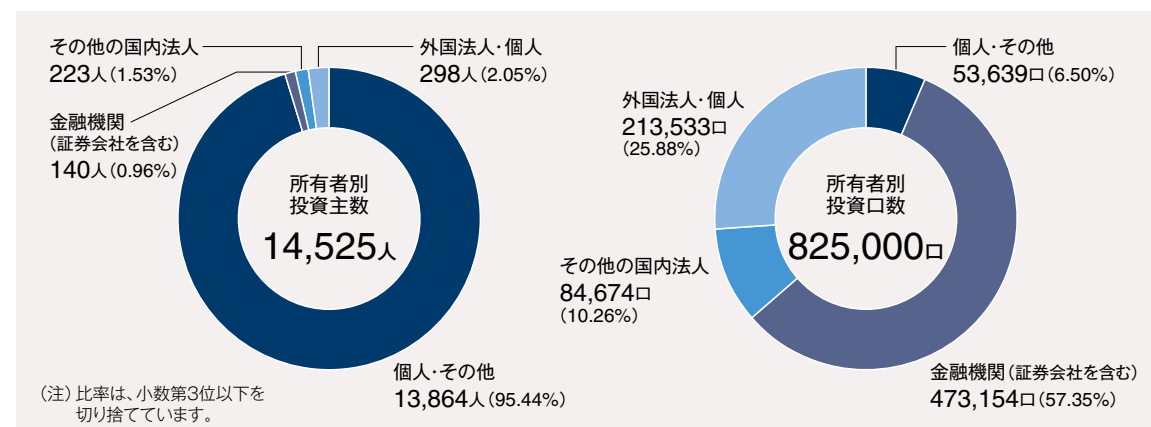
	前期(ご参考) (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)	当期 (自平成24年7月1日 至平成24年12月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成24年6月30日) 現金及び預金 12,750,078千円 信託現金及び信託預金 11,910,686千円 現金及び現金同等物 24,660,764千円	(平成24年12月31日) 現金及び預金 8,402,885千円 信託現金及び信託預金 11,596,061千円 現金及び現金同等物 19,998,947千円

投資口価格の状況 (平成25年2月6日現在)

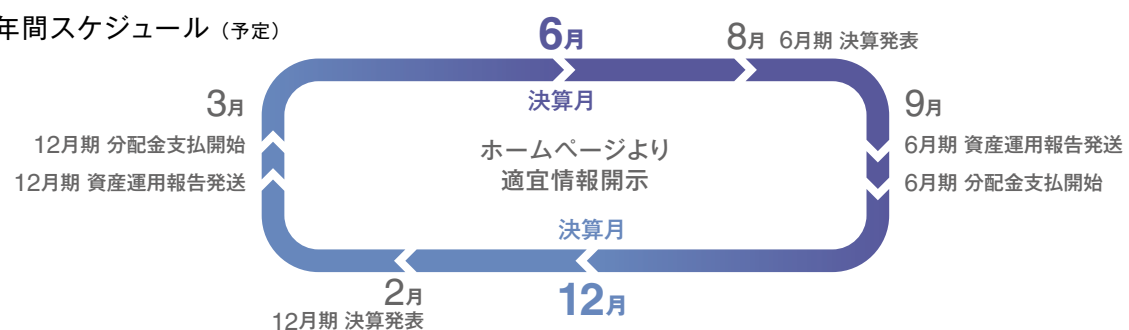
時価総額: 2,184億円
 上場来高値(取引値): 564,000円(平成19年5月7日)
 期末投資口価格: 249,200円(平成24年12月28日) 上場来安値(取引値): 130,300円(平成20年10月28日)



投資主構成 (平成24年12月31日現在)



年間スケジュール (予定)



ホームページのご紹介

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

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

TOPページ



① JPR 掲示板

タイムリーな情報を開示。物件取得や決算発表など直近のJPRの動きがわかります。

② 分配金情報

アクセス数の多い、分配金情報がTOPページにて一目で把握できます。

③ 保有資産状況

保有物件数、ポートフォリオ全体の稼働率、取得価格累計をご覧いただけます。

④ 個人投資家の皆様へ

個人投資家向けにJ-REITの特徴やJPRの魅力についてわかり易く紹介をしています。
 「運用会社社長インタビュー動画」では、JPRの運用会社であるTRIMの社長が語る今後の運用戦略などを動画でご覧いただけます。
 「マンガでわかるJ-REITの選び方」では、J-REITを選ぶためのチェックポイントをマンガでご覧いただけます。
 その他にもさまざまなコンテンツをご用意しています。

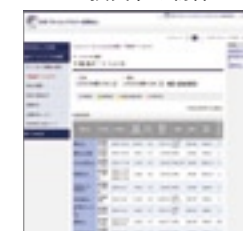
⑤ HOT MENU

3つのメニューをご用意しました。
 「JPRが投資する物件」では、ポートフォリオの詳細を一覧することができます。
 「物件紹介ムービー」では、物件内部や物件の周辺環境などを動画でご覧いただけます。
 「決算説明会音声配信」では、各期の説明会の様子を音声にて視聴いただけます。

⑥ RSSによる情報配信機能を追加

最新情報をRSSという技術を使用して配信しています。
 RSSとは、ウェブサイトの見出しや概要を配信するためのフォーマットです。
 RSSリーダー対応のブラウザやソフトウェアに登録すると、日本プライムリアルティ投資法人の最新情報を自動的に受け取りいただけます。

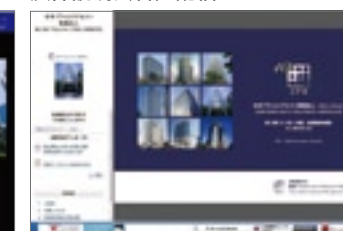
JPRが投資する物件



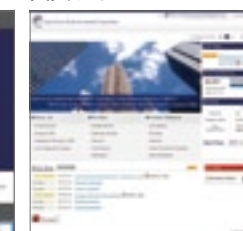
物件紹介ムービー



決算説明会音声配信



英文サイト



個人投資家の皆様へ



平成25年1月よりスタート

『復興特別所得税』に関するご案内

『東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法』（平成23年法律第117号）の施行に伴い、平成25年1月1日以降に支払われる上場株式等の配当等に係る所得税に対し、以下のとおり追加課税されることとなりますので、ご案内いたします。

上場株式等の配当等に係る所得税に対し、平成25年1月1日から平成49年12月31日まで、復興特別所得税として所得税額×2.1%が追加課税されることとなります。

平成25年1月1日以降に支払われる上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率は以下のとおりとなります。

	平成24年12月31日まで	平成25年1月1日から平成25年12月31日まで	平成26年1月1日から平成49年12月31日まで	平成50年1月1日から
所 得 税	7%	7%	15% ^(※)	15%
復興特別所得税	—	0.147%	0.315%	—
住 民 税	3%	3%	5% ^(※)	5%
合 計	10%	10.147%	20.315%	20%

(※)証券税制における軽減税率の適用終了による税率の変更です。

- 源泉徴収が行われる場合の税率です。ただし、内国法人の場合は住民税が徴収されません。
- 本ご案内は、上場株式等の配当等に係る復興特別所得税について、一般的な情報をご提供するためのものであり、本ご案内の内容が当てはまらない場合もございます。詳細につきましては、最寄の税務署、税理士等にお問い合わせください。
- 本ご案内は、平成25年1月時点の情報をもとに作成しております。

投 資 主 メ モ

決 算 期：毎年6月30日・毎年12月31日

投 資 主 総 会：2年に1回以上開催

同 基 準 日：規約第12条第2項に定める日

分配金受領基準日：毎年6月30日・毎年12月31日

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

同 事 務 取 扱 場 所：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部

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

(電話お問い合わせ先) ☎0120-288-324

上場金融商品取引所：東京証券取引所(銘柄コード:8955)

住所変更等手続きについて

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

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

分配金について

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

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

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