JPR

グランフロント大阪

第40期

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

（自 2021年7月1日　至 2021年12月31日）

日本プライムリアルティ投資法人（証券コード：8955）
東京都中央区八重洲一丁目4番16号　https://www.jpr-reit.co.jp/

投資主の皆様へ

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（略称：JPR）へのご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。
この度、JPRは第40期（2021年12月期）の決算を迎えましたので、ここにご報告申し上げます。

一昨年来、新型コロナウイルス感染症の影響を受けてオフィス賃貸マーケットは停滞気味に推移しましたが、緊急事態宣言が解除された昨年10月以降は、新規のリーシングにおける引き合いが増加しており、企業の意思決定の正常化とともに、経済活動が回復しつつあることを感じています。

このような状況下、当期は戦略的な資産入替を実施するとともに、物件売却による譲渡益の一部を還元することで、当初予定していた内部留保の取崩しを行うことなく、予想どおりの1口当たり分配金7,550円を確保することができました。

今後も引き続き新型コロナウイルス感染症の影響を注視しつつ、社会情勢の変化に柔軟に対応するとともに、新たな成長の機会を捉えるべく適切な運用に努めてまいります。

投資主の皆様におかれましては、引き続き変わらぬご支援を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

CONTENTS

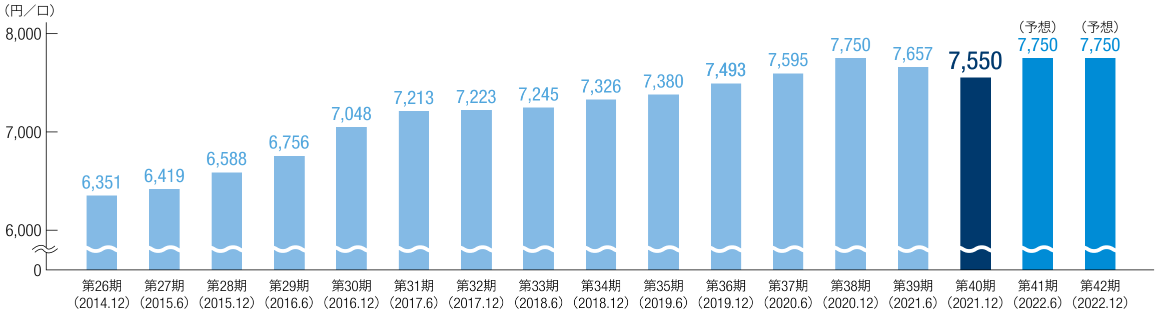
投資主の皆様へ ………… 1
決算ハイライト ………… 2
トップインタビュー ………… 3
内部成長戦略 ………… 7
外部成長戦略 ………… 8
財務戦略 ………… 9
サステナビリティへの取組み ………… 10
ポートフォリオの状況 ………… 13
ポートフォリオの概要 ………… 15
投資法人の仕組みと沿革 ………… 29
資産運用会社の概要 ………… 30
Ⅰ 資産運用報告 ………… 31
Ⅱ 貸借対照表 ………… 52
Ⅲ 損益計算書 ………… 54
Ⅳ 投資主資本等変動計算書 ………… 55
Ⅴ 注記表 ………… 56
Ⅵ 金銭の分配に係る計算書 ………… 64
Ⅶ 監査報告書 ………… 65
Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報) ………… 67
投資主インフォメーション ………… 69

決算ハイライト

1口当たり分配金の状況

▶確定分配金
第40期（2021年12月期）
7,550円

▶予想分配金(注1)
第41期（2022年6月期）
7,750円
第42期（2022年12月期）
7,750円



ポートフォリオの状況

▶物件数・資産規模
物件数 **66**物件 ・ 資産規模 **4,848**億円

▶地域別投資割合
東 京(注2) **83.5**% ・ 地 方(注2) **16.5**%

▶用途別投資割合
オフィス **79.5**% ・ 商業施設等(注3) **20.5**%

財務の状況

▶有利子負債の総額
2,069億円

▶総資産有利子負債比率（LTV）
41.7%

▶長期固定金利比率
94.2%

▶格付
AA （JCR）
AA− （R&I）
A （S&P）

運用状況

項目	第39期（2021年6月期）実績	第40期（2021年12月期）実績	前期比 増減	前期比 増減率
営業収益（百万円）	17,305	18,253	+948	+5.5%
営業利益（百万円）	8,789	8,626	−162	−1.9%
経常利益（百万円）	8,121	7,893	−227	−2.8%
当期純利益（百万円）	8,120	7,892	−227	−2.8%
1口当たり分配金（円）	7,657	7,550	−107	−1.4%

トピック1
営業収益には、物件売却に伴う譲渡益を含んでいます。
（第39期：783百万円、第40期：1,870百万円）

トピック2
賃貸事業損益は新型コロナウイルス感染症の影響等により減益となりましたが、翌期以降は回復基調になることを想定しています。なお、当期の営業費用には、譲渡損856百万円を含んでいます。

トピック3
1口当たり分配金は、期初の予想どおり7,550円となりました。譲渡益は、将来の安定的な運用と分配を目的に一部を内部留保しています。

（注1）予想分配金は、2022年2月16日の2021年12月期（40期）決算発表時に公表した予想数値を記載しています。また、本予想は1口当たり分配金の額を保証するものではありません。
（注2）「東京」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）をいい、「地方」とは、その他の地域をいいます（以下、同じです）。
（注3）「商業施設等」とは、商業施設及びホテルをいいます（以下、同じです）。

Top Interview
トップインタビュー

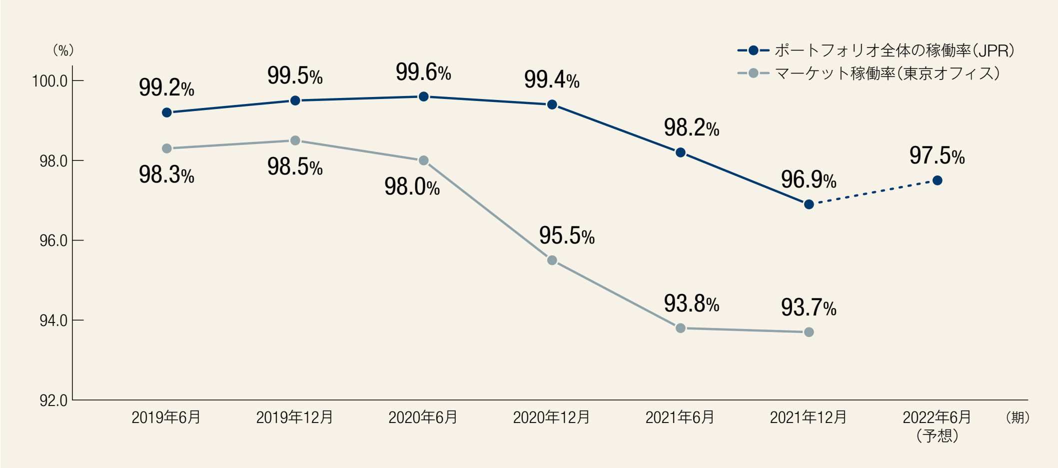
日本プライムリアルティ投資法人 執行役員
株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 代表取締役社長
城﨑 好浩

Q1 最初にオフィス賃貸マーケットの状況について教えてください。

当期のポートフォリオ全体の稼働率は96.9%と、マーケット水準を上回る稼働を維持しています。一昨年来、新型コロナウイルス感染症の影響を受けてオフィス賃貸マーケットは停滞気味に推移しましたが、東京ビジネス地区の空室率の上昇は落ち着きつつあり、底打ちの兆候が見られています。

JPRにおいても、緊急事態宣言が解除された10月以降、ライズアリーナビル等の大規模区画のリーシングが進捗するなど、経済活動、企業の意思決定の正常化とともに、オフィス需要が回復しつつあることを感じています。

▶稼働率の推移



(注1)「ポートフォリオ全体の稼働率」は期中平均の数値を記載しています。
(注2) 三鬼商事株式会社公表の「オフィスレポート(東京ビジネス地区)」に基づき資産運用会社が作成。

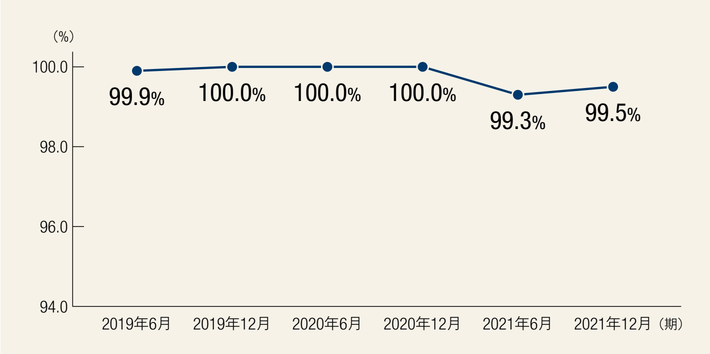
Q2 新型コロナウイルス感染症の影響について、商業施設への影響はいかがでしょうか。

JPRでは、緊急事態宣言等により売上減少の影響を受けたテナントに対して、関係官庁からの要請や今後の運用に与える影響などを総合的に勘案した上で、事業継続のための支援対応を行っています。

当期も引き続き一部の商業系テナントに対して賃料の一時減額対応を実施しましたが、当期の対応金額は当初の想定を下回る47百万円に収まりました。

商業施設全体に占める飲食店舗の割合は3.1%と小さく、売上減少の影響を受けたテナントに対する支援を比較的早い段階から実施してきたことなども奏功し、商業施設の稼働率は高水準を維持しています。

▶稼働率の推移(商業施設)



▶賃料一時減額の状況

	件数	金額
2020年6月期	61件	94百万円
2020年12月期	41件	45百万円
2021年6月期	35件	67百万円
2021年12月期	20件	47百万円

Q3 昨年の10月以降に実施した物件入替、本年1月に実施した公募増資の意義について教えてください。

▶公募増資の概要

発行決議日	2022年1月4日	新投資口発行後			
新発行口数	38,928口	[出資総額]	2,478億円	▸	2,617億円
発行価額の総額	138億円	[発行済投資口数]	958,250口	▸	997,178口

昨年10月以降の一連の取組みの意義は3点ございます。

まず1点目が、「スポンサーパイプラインを活用した優良物件の取得と戦略的な資産入替」です。第9回公募増資により138億円を調達し、「グランフロント大阪」、「東京建物東渋谷ビル」及び「ライズアリーナビル」の追加持分、合計399億円を取得いたしました。

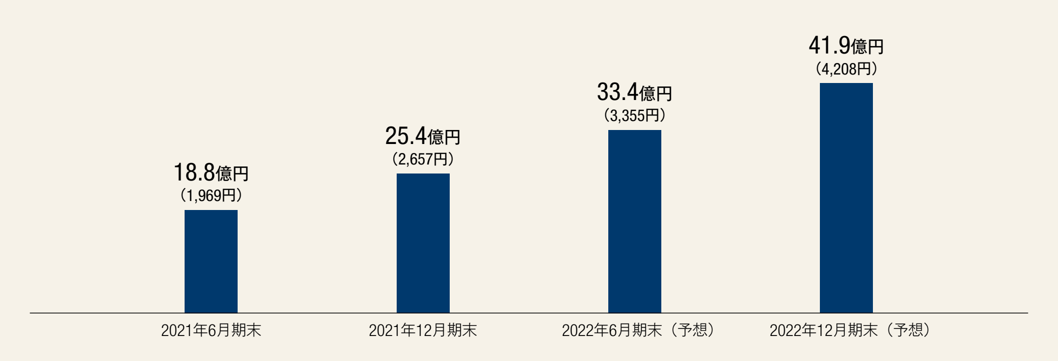
また、戦略的な資産入替の一環として、「JPR梅田ロフトビル」については、鑑定評価額を25%上回る価格で3期に分割して譲渡するとともに、ポートフォリオで最も築年数が経過している「東京建物本町ビル」を譲渡いたしました。

これらの資産入替を通じて、資産規模は4,883億円※に拡大し、平均築年数は1.3年※の若返りを実現しております。

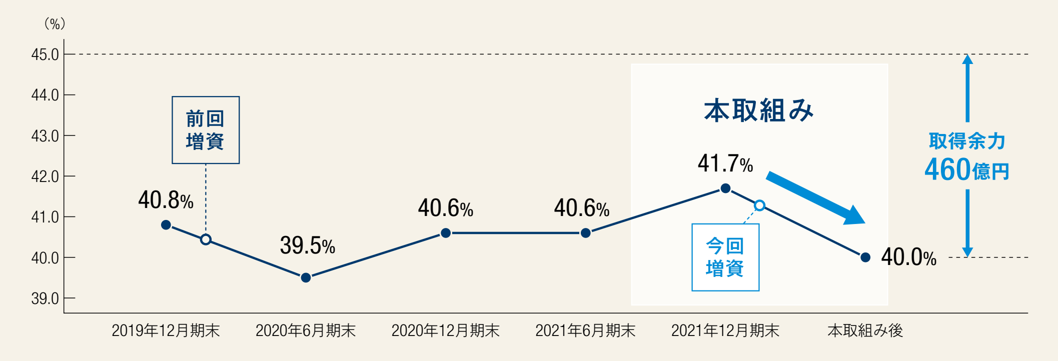
2点目は、「3期にわたる譲渡益の還元と内部留保の拡充による分配金の安定性向上」です。
「JPR梅田ロフトビル」を分割して譲渡することにより、3期にわたり譲渡益を投資主に還元いたします。また、譲渡益の一部を内部留保することで、内部留保の総額は41億9千万円※、1口当たりでは4,208円※と、J-REITの中でも相対的に充実した水準となり、今後の分配金の安定性向上に繋がると考えております。
3点目は、「LTVの引き下げによる将来に向けての取得余力の拡大」です。
本取組みにより、LTV(総資産有利子負債比率)は40.0%※に低減し、LTV45.0%を上限とした場合の取得余力は460億円※に拡大し、将来に向けた機動的な物件取得態勢の強化を図ることができました。

※公募増資並びに一連の物件売買が完了した時点の想定数値を記載しています。

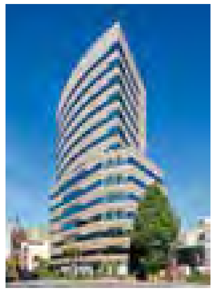
▸内部留保残高の推移(括弧内は1口当たり内部留保)



▸LTVの推移(上限45%を目途にコントロール)



グランフロント大阪


東京建物東渋谷ビル

ライズアリーナビル

Q4 今後の成長戦略と分配金について教えてください。

当面は賃料改定等による内部成長が減速せざるを得ないこともあり、今後は成長の軸足を、物件の取得による外部成長にシフトしていく必要があります。
今回の公募増資による物件取得余力の拡大を足掛かりに、メインスポンサーである東京建物を中心とした豊富なパイプラインを活かしながら、今後の持続的な成長に繋げていきたいと考えています。
分配金については、厚みを増した内部留保も活用しながら、引き続き安定的な水準を投資主の皆様に還元いたします。また、今後のさらなる物件取得、稼働率の向上により、中期目標である1口当たり分配金7,800円の早期達成を目指してまいります。

Q5 サステナビリティへの取組みについて教えてください。

新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大に加え、異常気象による甚大な自然災害も頻発しています。このような環境下、サステナビリティに対する取組みの重要性は益々高まっています。
JPRでは、昨年8月に「2050年CO_2排出量ネットゼロ」の目標を掲げました。
従前から空調設備改修や照明のLED化等の省エネ工事を着実に実施してきたことに加え、本年1月からは再エネ100%電力の導入を本格的に開始するなど目標達成へ向けて更に取組みを強化しています。
我々は社会的課題へ真摯に向き合うことが持続的な成長に向けての新たな価値創出、ビジネスチャンスになり得ると捉えており、サステナビリティへの取組みを最重要課題と位置づけ、積極的に推進してまいります。

城﨑 好浩 ／ 略歴

1984年 秀和株式会社 入社
1989年 東京建物株式会社 入社
2017年 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 代表取締役社長就任(現職)
2019年 日本プライムリアルティ投資法人 執行役員(現職)

内部成長戦略

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

主な強化戦略

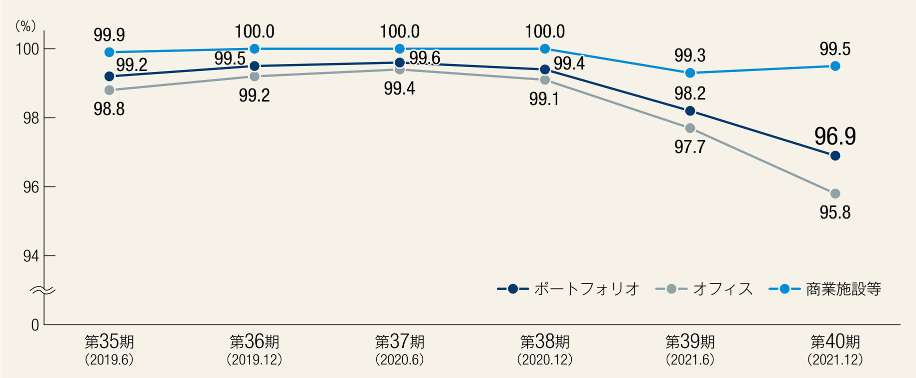
1 **目標賃料の機動的運用** ……… マーケット動向に応じて、各物件ごとの新規契約や契約更改時の改定を行う際の目標賃料を毎期設定し、リーシングに取り組んでいます。

2 **バリューアップ投資の強化** …… テナントニーズに対応する内装・設備等へ投資することで、新規契約賃料の引上げ、物件競争力の向上を図っています。

3 **継続的なテナント満足度向上** …… きめ細かなテナント対応や安全・安心な環境づくりは、解約の未然防止に加えて、賃料交渉にも効果のある重要な取組みとなっています。

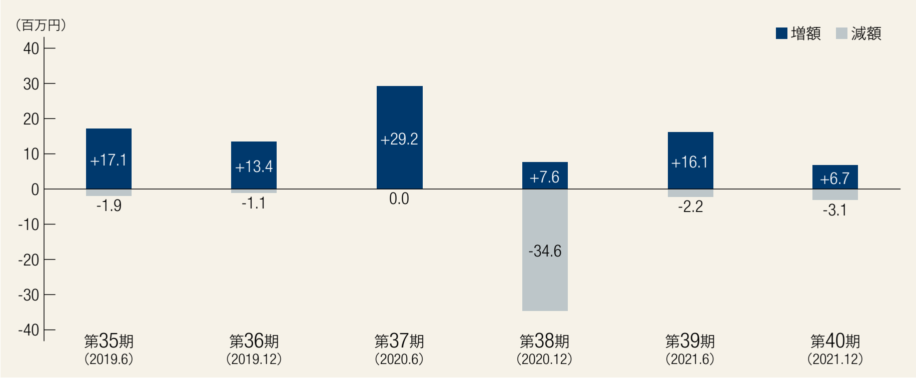
平均稼働率

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



月額賃料等改定額

新型コロナウイルスの影響があったものの、オフィステナントを中心に一定の賃料増額改定を達成しています。



※グランフロント大阪を除いて算出しています。

外部成長戦略

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

基本戦略

1 東京オフィスへの重点投資

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

東京は、他の地方都市と比べて安定した稼働と高水準の賃料が期待できます。JPRでは、今後も、更にポートフォリオ・クオリティを向上させ、長期的な成長力を高めるため、東京オフィスへの重点投資を継続する方針です。

2 地方オフィス・商業施設等への厳選投資

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

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

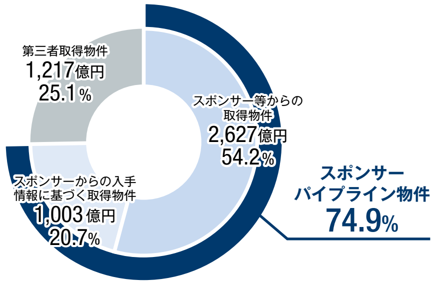
スポンサーパイプラインを活用した取得事例

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

▸スポンサーパイプラインの活用

JPRでは、スポンサー等からの取得物件（54.2%）とスポンサーからの入手情報に基づく取得物件（20.7%）とを合わせると、ポートフォリオ全体の74.9%（取得価格ベース）を占めています。

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



※各物件取得時の状況に基づいています。

財務戦略

保守的なLTVコントロール、調達期間の長期化や返済期日の分散化を推し進めることによって、将来の金融環境の変化にも対応しうる、安定的で強固な財務基盤を維持しています。

財務の状況

▶主要な財務指標（2021年12月期末）

LTV 41.7%	平均残存年数 4.6年
平均デットコスト 0.73%	長期固定金利比率 94.2%

▶格付の状況

JCR	AA（安定的）
R&I	AA−（安定的）
S&P	A（安定的）

2021年12月期のファイナンスの状況

調達期間の長期化による財務の健全性とデットコストのバランスを意識した調達を行っています。

▶当期の期日到来分と調達分との比較

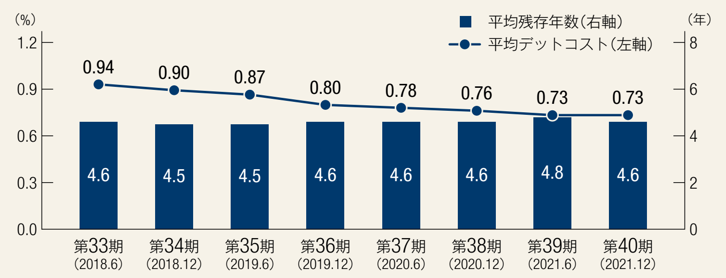
平均調達期間（短期借入金を除く）

5.6年 ▶ 8.8年
（+3.2年）

平均調達金利（短期借入金を除く）

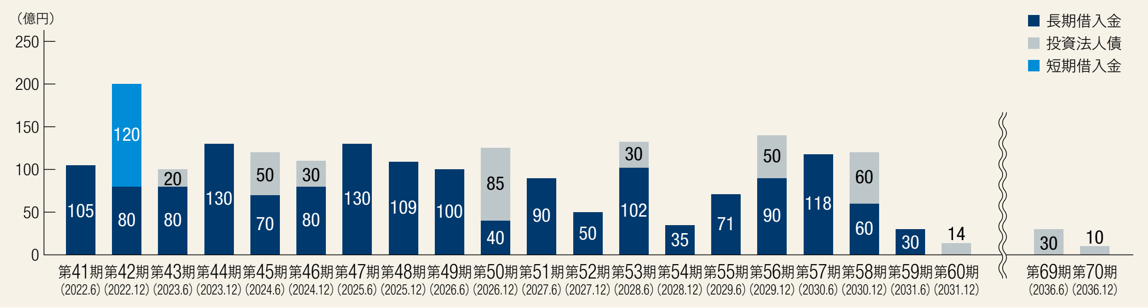
0.53% ▶ 0.52%
（▲0.01pt）

▶有利子負債全体の平均残存年数と平均デットコスト



有利子負債の返済期日の分散状況

返済期日の分散を図りつつ、コミットメントラインを240億円設定し、リファイナンスリスクの低減を図っています。



サステナビリティへの取組み

サステナビリティ方針

JPRは、ステークホルダー（投資家やテナント等）と対話・協働し、社会及び投資運用業の持続的な発展に貢献するとともに投資主価値の最大化を目指しています。JPRの資産運用会社であるTRIMは、社会の持続可能性（サステナビリティ）向上への取組みについて、「サステナビリティ方針」を策定しています。

1 テナントへの取組み

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

2 環境への取組み

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

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

3 地域コミュニティへの取組み

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

4 従業員への取組み

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

5 社会への取組み

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

主要なステークホルダーへの取組み

サステナビリティ方針をもとに、多様なステークホルダーに向けて積極的な取組みを行っています。
主要なステークホルダーに対しての取組みは下記のとおりです。

投資家

- 積極的なESG等の情報発信
- 投資家との対話促進
- 強固なガバナンス態勢維持
- リスク管理態勢強化

テナント／地域社会

- テナント満足度の向上
- 安心安全・快適な就労環境の提供
- レジリエンス強化
- 周辺地域への貢献

従業員

- プロフェッショナルの育成
- 心身の健康・ワークライフバランス
- ダイバーシティ
- 能力を発揮できる環境整備

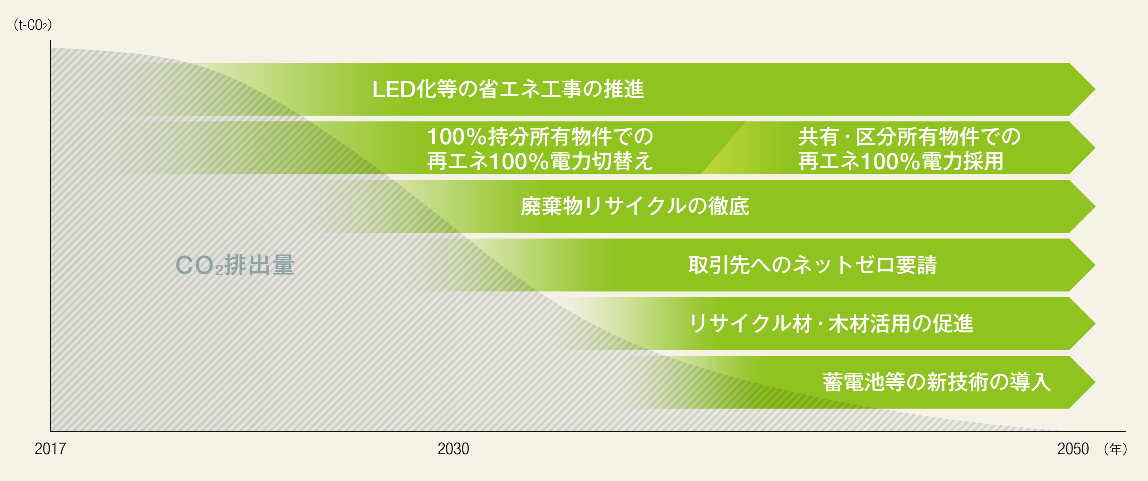
環境／取引先

- 環境認証の取得・評価向上
- CO_2・廃棄物等の削減
- 省エネ工事の推進
- 人権デューデリジェンスの徹底

環境への取組み

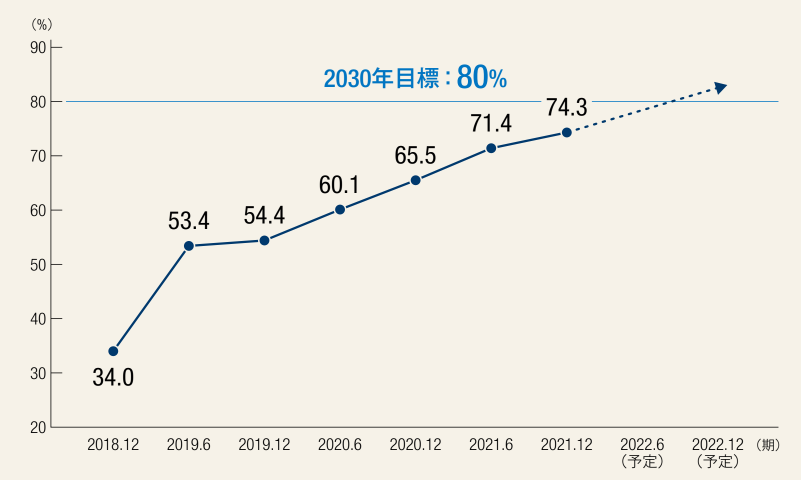
■CO₂排出量ネットゼロ目標達成に向けて

JPRは、2050年のネットゼロ目標をいち早く掲げ、排出量削減の取組みを進めています。実効性のある削減施策を定期的に見直し、効果的な手法を模索しています。現在の取組み及び将来の施策は以下のとおりです。



■環境認証の取得状況

JPRは、ポートフォリオ品質向上施策の一環として、サステナビリティ認証の取得を推進しています。
環境認証取得比率の目標80%(2030年)は本年前倒し達成の見込みです。今後更に環境性能の高いポートフォリオ構築を進めます。



CASBEE不動産評価認証(注1)

★★★★★	13物件
★★★★	14物件
★★★	1物件

DBJ Green Building認証(注2)

★★★★★	2物件
★★★★	4物件
★★★	7物件
★★	2物件

BELS認証(注3)

★★★	1物件
★★	1物件

(注1)「CASBEE」は建築環境総合性能評価システム(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)の略で、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の総合的な環境性能を評価するシステムです。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価します。
(注2)「DBJ Green Building認証」は、ビルの環境性能に加えて、防災や防犯、及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産(「Green Building」)の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定する認証制度です。なお、結果は5段階で評価されます。
(注3) BELSは、建築物省エネルギー性能表示制度(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)の略で、国土交通省によって制定された「非住宅建築物に係る省エネルギー性能のための評価ガイドライン(2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を的確に実施することを目的とした性能表示制度です。
第三者機関が様々な尺度を基に省エネルギー性能等に関する評価を行い、その結果は星の数(★～★★★★★)により表示されます。

外部評価及びイニシアティブ

JPR及びTRIMは早期に外部評価への参加を表明し、指摘事項への適切な対応によって高い評価を獲得しています。また、気候変動等の社会的課題解決に貢献するべく国際イニシアティブへの賛同も表明しています。

2021年GRESBリアルエステイト評価

GRESBは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測るベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称です。
JPRは2021年GRESBリアルエステイト評価において8年連続で「Green Star」の評価、「GRESBレーティング」においても、最上位評価「5スター」を3年連続で獲得しました。

MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数(注4)組入れ

2021 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

2021年5月、JPRはMSCI社が提供する「MSCIジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数」へ組入れられました。
同指数は、ESGに優れた企業を選別して構成される指数であり、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)の運用を行う際のひとつに選定されています。

CDPへの参加

CDPは、環境課題に関心が高い世界の機関投資家を代表し、13,000社以上を対象に環境への取組みを評価・開示を行う国際的な非営利団体です。評価はガバナンス、リスクマネジメント、事業戦略等、多岐の項目にわたる質問により行われ、8段階で付与されます。
JPRは2021年評価において「B」を取得しました。

PRI(責任投資原則)に署名

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

責任投資原則(PRI)とは、6つの原則を実現するための国際的な投資家ネットワークです。
TRIMは、PRIに賛同し、2019年5月に署名しました。

TCFDへの賛同

金融安定理事会によって設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)」の提言について、2021年5月に賛同を表明しました。

(注4) JPRのMSCI指数への組入れや本件お知らせにおけるMSCI社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI社及びその関連会社によるJPRへのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI指数はMSCI社に独占権があり、MSCI社及びMSCI指数並びにそのロゴは、MSCI社及びその関連会社の商標・サービスマークです。

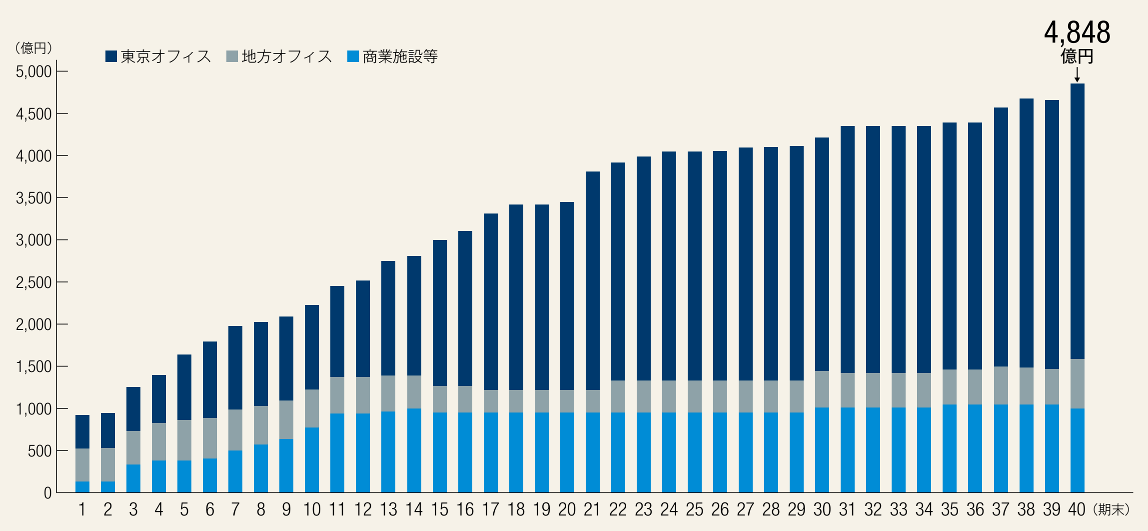
ポートフォリオの状況

ポートフォリオ運用基準

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

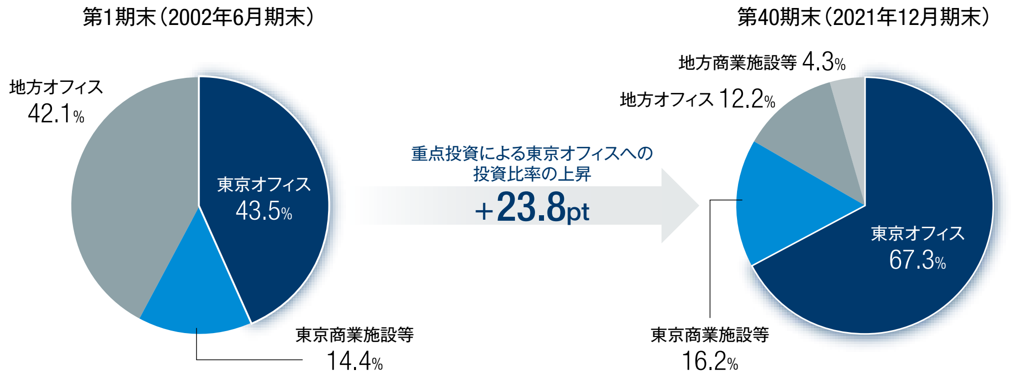
地域別目標投資割合		用途別目標投資割合	
東　京：	80~90%	オフィス：	70~90%
地　方：	20~10%	商業施設等：	30~10%

資産規模拡大の推移



地域別・用途別投資比率の変化

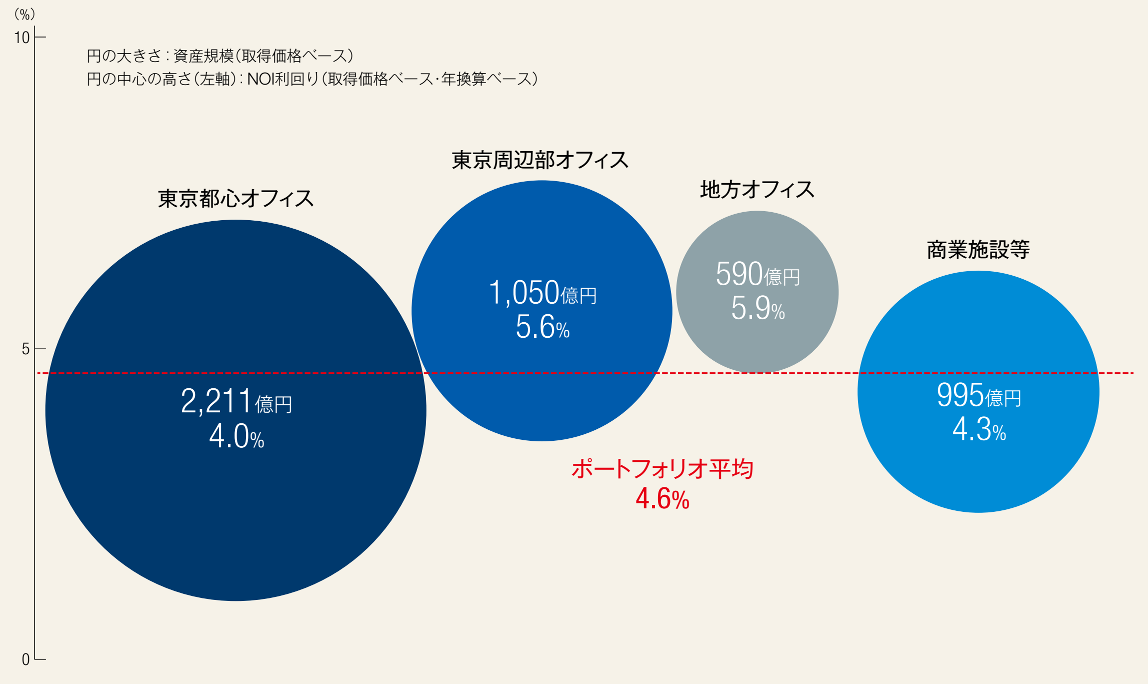
東京オフィスへの重点投資により、当期末時点での東京オフィスへの投資比率は67.3％となり、第1期末の43.5％と比較して23.8pt上昇しました。



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

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

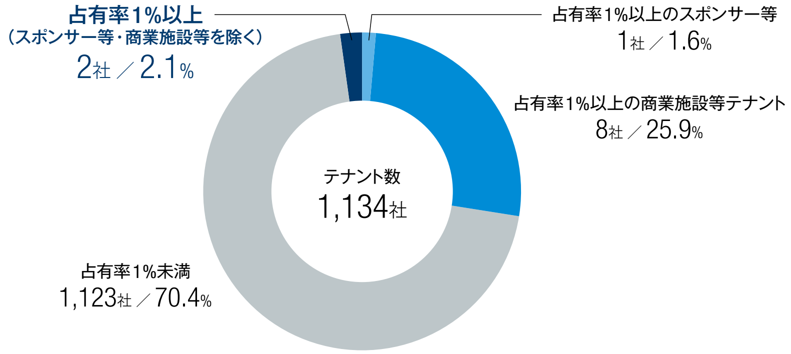
分散投資の状況（地域別・用途別の資産規模とNOI利回り）



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

テナント分散の状況（占有率1％以上テナント比率）

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



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

ポートフォリオの概要

物件一覧（全66物件）

A 東京都心（32物件）

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格		総賃貸可能面積（㎡）	PML（%）
					百万円	比率（%）		
事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋	2001.12.27	16,276	3.4	8,090.42	3.9
事務所	A-2	兼松ビル別館	東京都中央区京橋	2001.12.27	2,874	0.6	2,291.13	5.8
事務所	A-3	JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	2001.11.16	2,100	0.4	2,802.22	3.7
事務所	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町	2001.11.16	1,670	0.3	3,319.37	4.4
				2002.11.21	550	0.1		
				2004.11.12	200	0.0		
				（計）	2,420	0.5		
事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町	2002. 6 .21	4,000	0.8	3,265.34	7.8
事務所	A-6	MS芝浦ビル	東京都港区芝浦	2003. 3 .28	11,200	2.3	14,468.38	6.8
事務所	A-7	五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田	2003. 7 .23	2,920	0.6	4,241.22	7.3
事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南	2004. 5 .28	5,100	1.1	4,240.37	4.9
事務所	A-10	オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田	2004. 6 . 1	3,500	0.7	4,088.44	3.5
事務所	A-11	新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿	2004. 7 . 2	10,000	2.1	19,266.38	1.3
				2008. 9 .26	180	0.0		
				2015. 3 .25	4,000	0.8		
				2015.10.21	786	0.2		
				（計）	14,966	3.1		
事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿	2004.11. 9	2,900	0.6	15,227.80	3.1
				2005. 4 .12	8,921	1.8		
				2010. 7 .13	3,300	0.7		
				（計）	15,121	3.1		
事務所	A-13	アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川	2004.11.26	710	0.1	1,253.39	4.7
事務所	A-14	新宿センタービル	東京都新宿区西新宿	2008. 3 .27	21,000	4.3	8,865.71	1.3
事務所	A-15	南麻布ビル	東京都港区南麻布	2008. 7 .14	3,760	0.8	3,405.73	6.0
事務所	A-16	品川キャナルビル	東京都港区港南	2008.12.19	1,870	0.4	1,870.50	5.3
				2019. 3 . 8	171	0.0		
				（計）	2,041	0.4		
事務所	A-17	六番町ビル	東京都千代田区六番町	2009.12. 2	2,800	0.6	2,501.16	7.7
事務所	A-18	JPR原宿ビル	東京都渋谷区神宮前	2009.12.25	8,400	1.7	4,759.80	6.8
事務所	A-20	JPR日本橋堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町	2010. 3 .31	5,100	1.1	5,299.88	5.0
事務所	A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷	2010. 5 .31	15,050	3.1	6,177.74	2.6
事務所	A-22	銀座三和ビル	東京都中央区銀座	2011. 8 .29	3,400	0.7	1,896.69	4.5
事務所	A-23	大手町タワー（底地）	東京都千代田区大手町	2012. 3 .13	36,000	7.4	11,034.78	—
事務所	A-24	サイエンスプラザ・四番町プラザ	東京都千代田区四番町	2013.12. 6	2,660	0.5	3,325.29	3.1
事務所	A-25	芝大門センタービル	東京都港区芝大門	2013.12. 6	3,413（注4）	0.7	5,401.48	5.6
				2014. 7 .30	800	0.2		
				（計）	4,213	0.9		
事務所	A-26	東京スクエアガーデン	東京都中央区京橋	2017. 2 . 1	9,200	1.9	5,971.73	2.6
				2017. 4 . 4	9,200	1.9		
				（計）	18,400	3.8		
事務所	A-27	JPR麹町ビル	東京都千代田区麹町	2019. 6 .27	5,750	1.2	3,493.67	3.3
事務所	A-28	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	東京都千代田区大手町	2020.12.24	11,400	2.4	4,191.96	2.0
商業施設等	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南	2003. 6 .30	12,000	2.5	8,076.85	5.8
商業施設等	A-3	JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前	2006. 3 .24	4,275	0.9	1,027.33	5.4
商業施設等	A-4	新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿	2007. 3 .14	540	0.1	2,347.81	1.6
				2008. 4 .24	2,200	0.5		
				（計）	2,740	0.6		
商業施設等	A-5	有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）	東京都千代田区有楽町	2008. 8 .27	3,400	0.7	1,101.92	3.0
商業施設等	A-6	JPR銀座並木通りビル	東京都中央区銀座	2016.12.15	10,100	2.1	1,665.79	6.8
商業施設等	A-7	FUNDES水道橋	東京都千代田区神田三崎町	2016.12.15	3,250	0.7	1,367.56	6.5
	小計				256,926	53.0	166,337.84	—

B 東京周辺部（19物件）

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格		総賃貸可能面積（㎡）	PML（%）
					百万円	比率（%）		
事務所	B-1	アルカイースト	東京都墨田区錦糸	2001.11.16	5,880	1.2	7,022.76	3.2
事務所	B-2	JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	2001.12.13	2,350	0.5	5,541.49	3.9
事務所	B-3	JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通	2001.11.16	2,927	0.6	6,079.73	6.7
事務所	B-5	新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜	2002. 9 .25	920	0.2	5,285.84	10.5
				2013. 3 .28	570	0.1		
				（計）	1,490	0.3		
事務所	B-6	川口センタービル	埼玉県川口市本町	2004. 2 .13	8,100	1.7	15,519.71	6.8
事務所	B-7	JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷	2004. 3 . 1	3,250	0.7	6,454.89	3.9
事務所	B-8	立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町	2005. 9 .30	888	0.2	4,588.89	4.1
				2007. 2 .28	2,300	0.5		
				（計）	3,188	0.7		
事務所	B-9	ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋	2007. 3 .22	5,831	1.2	10,531.10	1.3
				2021.10.28	7,300	1.5		
				（計）	13,131	2.7		
事務所	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市港南区上大岡西	2007. 7 .10	6,510	1.3	11,998.77	3.4
事務所	B-11	オリナスタワー	東京都墨田区太平	2009. 6 .29	31,300	6.5	23,987.40	2.4
事務所	B-12	JPR横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸	2010.12.27	7,000	1.4	6,493.99	5.2
事務所	B-13	大宮プライムイースト	埼玉県さいたま市大宮区下町	2013. 3 .22	6,090	1.3	6,871.45	2.4
事務所	B-14	センシティビルディング	千葉県千葉市中央区新町	2020. 3 .27	13,870	2.9	13,271.20	2.4
商業施設等	B-1	田無アスタ	東京都西東京市田無町	2001.11.16	10,200	2.1	31,121.71	3.5
商業施設等	B-3	キュポ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口	2006. 3 .31	2,100	0.4	5,963.00	8.1
商業施設等	B-4	JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町	2006. 9 .28	7,254	1.5	19,740.95	4.5
商業施設等	B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所	2007. 3 .19	4,335	0.9	14,960.69	7.1
商業施設等	B-6	川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町	2007. 4 .12	15,080	3.1	12,113.12	5.9
商業施設等	B-7	FUNDES上野	東京都台東区上野	2019. 6 .27	3,800	0.8	1,989.66	4.3
	小計				147,855	30.5	209,536.35	—

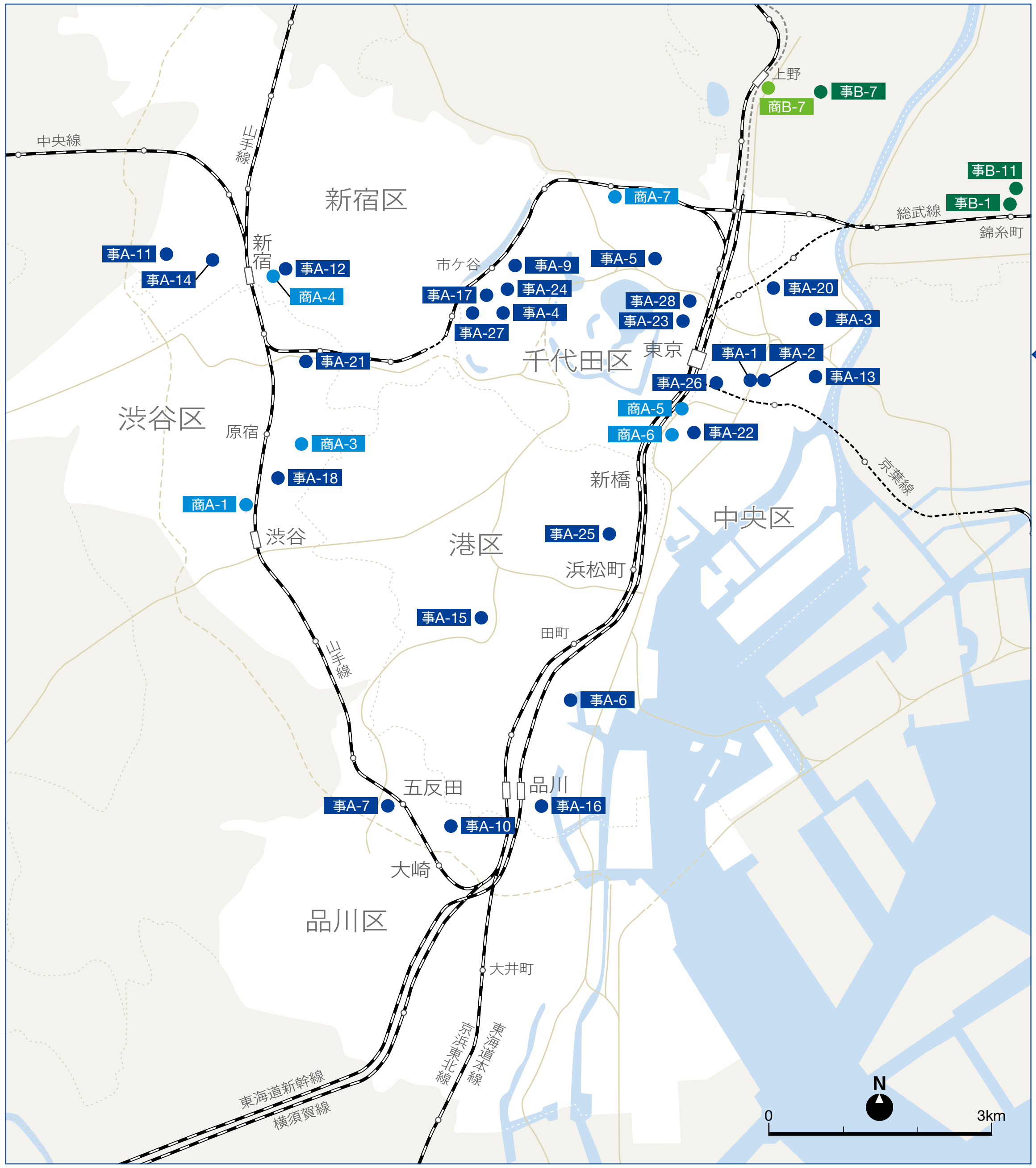
C 地方（15物件）

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格		総賃貸可能面積（㎡）	PML（%）
					百万円	比率（%）		
事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山	2001.11.16	2,140	0.4	5,327.50	1.7
事務所	C-9	JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山	2001.11.16	1,560	0.3	3,945.01	5.7
事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡	2002. 6 .26	3,150	0.6	7,132.69	2.0
事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町	2002. 6 .26	1,670	0.3	4,876.35	10.6
事務所	C-14	天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神	2002. 6 .21	2,810	0.6	3,257.07	1.6
事務所	C-17	JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曽根崎新地	2004. 1 .23	2,140	0.4	3,917.91	5.0
事務所	C-19	JPR名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区栄	2005. 3 .22	4,137	0.9	7,086.23	6.3
事務所	C-20	薬院ビジネスガーデン	福岡県福岡市中央区薬院	2012. 8 . 8	10,996	2.3	16,654.33	1.6
事務所	C-21	JPR心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場	2005. 5 .30	5,430	1.1	4,021.63	11.5
事務所	C-22	JPR心斎橋ウエスト	大阪府大阪市中央区南船場	2020. 1 .30	3,750	0.8	5,695.71	7.6
事務所	C-23	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	大阪府大阪市北区大深町	2021.12.24	11,800	2.4	5,290.60	0.6
事務所	C-24	グランフロント大阪（北館）	大阪府大阪市北区大深町	2021.12.24	9,500	2.0	8,474.10	0.5
商業施設等	C-1	JPR梅田ロフトビル（注5）	大阪府大阪市北区茶屋町	2003. 5 .15	4,800	1.0	11,152.18	4.3
				2003. 7 .16	3,000	0.6		
				（計）	7,800	1.6		
商業施設等	C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町	2005. 9 .28	7,220	1.5	35,444.13	7.2
商業施設等	C-5	JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	2006. 8 .30	6,000	1.2	2,478.42	8.4
	小計				80,103	16.5	124,753.86	—
	合計				484,884	100.0	500,628.05	2.0

（注1）2021年12月31日現在の保有物件について記載しています。
（注2）総賃貸可能面積については、JPRの保有部分についてのみ記載しており、共有物件については、JPRの持分に相当する面積を記載しています。
（注3）PMLは、SOMPOリスクマネジメント株式会社作成のポートフォリオ地震PML評価報告書に記載された数値を小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
（注4）2021年10月15日付で、本物件の敷地の一部（3.52㎡）を第三者に譲渡し、当該第三者保有の隣接地の一部（3.52㎡）を当該第三者より取得しました。なお、当該土地の譲渡及び取得に伴い、本物件の取得価格は3,420百万円から3,413百万円に変更となっています。
（注5）JPR梅田ロフトビルは、2021年12月24日付で不動産信託受益権の準共有持分40.0%を譲渡したため、取得価格は当期末時点で本投資法人が保有する準共有持分60.0%に相当する金額を記載しています。

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

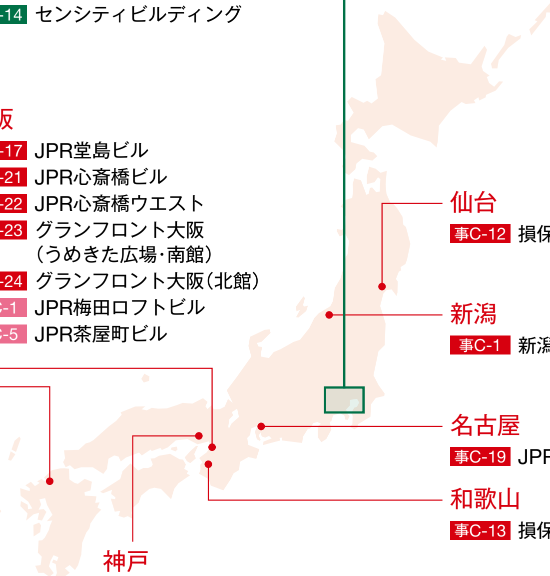


事A-1	兼松ビル
事A-2	兼松ビル別館
事A-3	JPR人形町ビル
事A-4	新麹町ビル
事A-5	JPRクレスト竹橋ビル
事A-6	MS芝浦ビル
事A-7	五反田ファーストビル
事A-9	JPR市ヶ谷ビル
事A-10	オーバルコート大崎マークウエスト
事A-11	新宿スクエアタワー
事A-12	ビッグス新宿ビル
事A-13	アクロス新川ビル・アネックス
事A-14	新宿センタービル
事A-15	南麻布ビル
事A-16	品川キャナルビル
事A-17	六番町ビル
事A-18	JPR原宿ビル
事A-20	JPR日本橋堀留ビル
事A-21	JPR千駄ヶ谷ビル
事A-22	銀座三和ビル
事A-23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

B 東京周辺部 東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県

事B-1	アルカイースト	事B-8	立川ビジネスセンタービル	商B-1	田無アスタ
事B-2	JPR千葉ビル	事B-9	ライズアリーナビル	商B-3	キュポ・ラ本館棟
事B-3	JPR横浜日本大通ビル	事B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	商B-4	JPR武蔵小杉ビル
事B-5	新横浜第二センタービル	事B-11	オリナスタワー	商B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア
事B-6	川口センタービル	事B-12	JPR横浜ビル	商B-6	川崎ダイスビル
事B-7	JPR上野イーストビル	事B-13	大宮プライムイースト	商B-7	FUNDES上野
		事B-14	センシティビルディング		

C 地方



大阪

事C-17	JPR堂島ビル
事C-21	JPR心斎橋ビル
事C-22	JPR心斎橋ウエスト
事C-23	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)
事C-24	グランフロント大阪(北館)
商C-1	JPR梅田ロフトビル
商C-5	JPR茶屋町ビル

福岡

事C-14	天神121ビル
事C-20	薬院ビジネスガーデン

那覇

事C-9	JPR那覇ビル

神戸

商C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸

仙台

事C-12	損保ジャパン仙台ビル

新潟

事C-1	新潟駅南センタービル

名古屋

事C-19	JPR名古屋伏見ビル

和歌山

事C-13	損保ジャパン和歌山ビル

保有物件のご紹介

A 東京都心

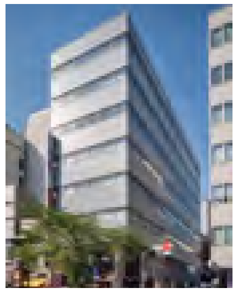
事A-1 兼松ビル

東京都中央区京橋二丁目14番1号
敷地面積：1,751.13㎡
延床面積：14,995.09㎡
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2階付13階建
竣工年月：1993年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-2 兼松ビル別館

東京都中央区京橋二丁目17番5号
敷地面積：679.06㎡
延床面積：4,351.46㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下1階付8階建
竣工年月：1993年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-3 JPR人形町ビル

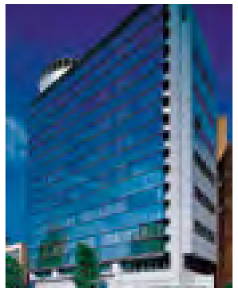


東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号
敷地面積：550.06㎡
延床面積：4,117.70㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下1階付8階建
竣工年月：1989年12月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-4 新麹町ビル

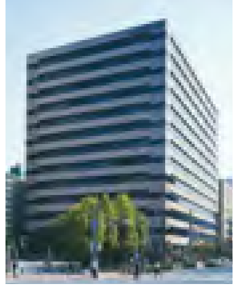
東京都千代田区麹町四丁目3番3
敷地面積：657.80㎡
延床面積：5,152.98㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下1階付9階建
竣工年月：1984年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-5 JPRクレスト竹橋ビル



東京都千代田区神田錦町三丁目21番4ほか
敷地面積：636.90㎡
延床面積：4,790.68㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下1階付9階建
竣工年月：1999年9月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-6 MS芝浦ビル



東京都港区芝浦四丁目13番23号
敷地面積：8,992.18㎡（本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含む）
延床面積：31,020.21㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
階　　数：地下2階付13階建
竣工年月：1988年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社

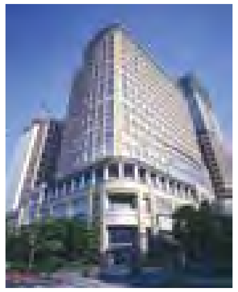
事A-7 五反田ファーストビル

東京都品川区西五反田二丁目8番1号
敷地面積：1,551.19㎡
延床面積：10,553.34㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下2階付11階建
竣工年月：1989年7月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-9 JPR市ヶ谷ビル

東京都千代田区九段南四丁目7番15号
敷地面積：1,058.04㎡
延床面積：5,888.82㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下1階付9階建
竣工年月：1989年3月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト



東京都品川区東五反田二丁目17番1号
敷地面積：4,006.00㎡
延床面積：28,575.80㎡
構　　造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下2階付17階建
竣工年月：2001年6月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-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：1994年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-12 ビッグス新宿ビル

東京都新宿区新宿二丁目19番1号
敷地面積：3,522.46㎡
延床面積：25,733.10㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下2階付14階建
竣工年月：1985年4月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-13 アクロス新川ビル・アネックス

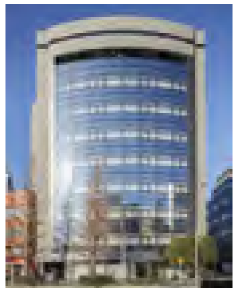
東京都中央区新川一丁目16番14号
敷地面積：858.48㎡
延床面積：5,535.90㎡
構　　造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下2階付10階建
竣工年月：1994年6月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-14 新宿センタービル

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

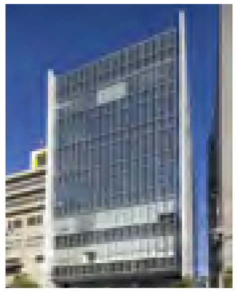
A 東京都心

事A-15 南麻布ビル



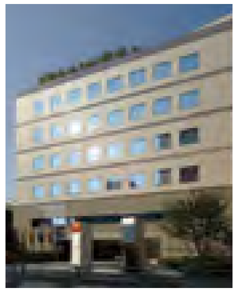
東京都港区
南麻布二丁目12番3号
敷地面積：778.09㎡
延床面積：4,570.63㎡
構　　造：鉄骨造陸屋根
階　　数：9階建
竣工年月：1992年6月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-16 品川キャナルビル



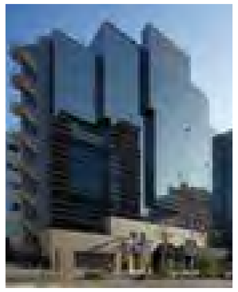
東京都港区
港南二丁目12番33号
敷地面積：828.82㎡
延床面積：5,216.21㎡
構　　造：鉄骨造陸屋根
階　　数：地下1階付8階建
竣工年月：2008年7月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-17 六番町ビル



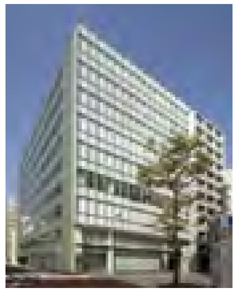
東京都千代田区六番町2番9ほか
敷地面積：716.95㎡
延床面積：4,205.09㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造
鉛ステンレス葺
階　　数：地下3階付7階建
竣工年月：1991年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-18 JPR原宿ビル



東京都渋谷区
神宮前六丁目17番11号
敷地面積：1,205.07㎡
延床面積：6,466.94㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階　　数：地下1階付9階建
竣工年月：1989年3月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-20 JPR日本橋堀留ビル

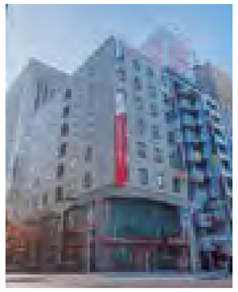


東京都中央区
日本橋堀留町一丁目
11番12号
敷地面積：937.59㎡
延床面積：7,190.82㎡
構　　造：鉄骨･鉄筋コンクリート造
陸屋根
階　　数：地下1階付9階建
竣工年月：2002年6月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル

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

事A-22 銀座三和ビル



東京都中央区銀座四丁目6番1号
敷地面積：1,119.27㎡
延床面積：8,851.00㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階　　数：地下2階付9階建
竣工年月：1982年10月
不動産管理会社：三菱地所プロパティ
マネジメント株式会社

事A-24 サイエンスプラザ･四番町プラザ

東京都千代田区四番町9番6ほか
敷地面積：5,289.01㎡
延床面積：24,560.36㎡
構　　造：鉄骨･
鉄骨鉄筋コンクリート･
鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下2階付12階建
竣工年月：1995年2月
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ
株式会社

事A-23 大手町タワー（底地）

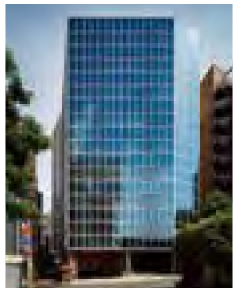
東京都千代田区大手町一丁目6番6ほか
敷地面積：11,034.78㎡
延床面積：－
構　　造：－
階　　数：－
竣工年月：－
不動産管理会社：－(注)

（注）本不動産は底地のみのため、不動産管理会社を設置していません。

事A-25 芝大門センタービル

東京都港区芝大門一丁目10番11号
敷地面積：1,915.50㎡
延床面積：11,419.93㎡
構　　造：鉄骨･
鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階　　数：地下1階付10階建
竣工年月：1993年7月
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ
株式会社

事A-27 JPR麹町ビル



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

事A-26 東京スクエアガーデン

東京都中央区京橋三丁目1番1号
敷地面積：8,124.72㎡
延床面積：112,645.83㎡
構　　造：鉄骨･
鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階　　数：地下4階付24階建
竣工年月：2013年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-28 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー

東京都千代田区大手町一丁目9番5号
敷地面積：15,838.93㎡
（サウスタワーを含む）
延床面積：239,769.07㎡
（サウスタワーを含む）
構　　造：鉄骨･鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階　　数：地下4階付35階建(注1)
竣工年月：2012年10月
不動産管理会社：－(注2)

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

A 東京都心 ／ B 東京周辺部

商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル

東京都渋谷区神南一丁目22番14号
敷地面積：1,010.47㎡
延床面積：8,449.56㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
階　　数：地下3階付8階建
竣工年月：1992年2月
不動産管理会社：株式会社プライムプレイス

商A-3 JPR神宮前432

東京都渋谷区神宮前四丁目32番13号
敷地面積：198.10㎡
延床面積：1,066.81㎡
構　　造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下1階付7階建
竣工年月：2006年2月
不動産管理会社：ジョーンズラングラサール株式会社

商A-4 新宿三丁目イーストビル

東京都新宿区新宿三丁目1番26号
敷地面積：2,578.69㎡
延床面積：24,617.65㎡
構　　造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下3階付14階建
竣工年月：2007年1月
不動産管理会社：株式会社プライムプレイス

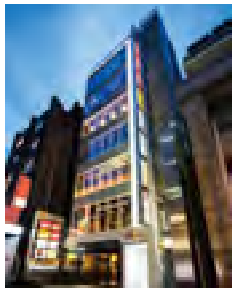
商A-5 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)

東京都千代田区有楽町二丁目7番1号
敷地面積：6,808.12㎡
延床面積：71,957.65㎡
構　　造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下4階付20階建
竣工年月：2007年10月
不動産管理会社：株式会社プライムプレイス

商A-6 JPR銀座並木通りビル

東京都中央区銀座五丁目5番14号
敷地面積：230.11㎡
延床面積：1,821.67㎡
構　　造：鉄骨造陸屋根
階　　数：11階建
竣工年月：2008年6月
不動産管理会社：株式会社プライムプレイス

商A-7 FUNDES水道橋



東京都千代田区神田三崎町二丁目20番8号
敷地面積：281.59㎡
延床面積：1,477.91㎡
構　　造：鉄骨造陸屋根
階　　数：9階建
竣工年月：2015年7月
不動産管理会社：株式会社プライムプレイス

事B-1 アルカイースト

東京都墨田区錦糸三丁目2番1号
敷地面積：3,755.01㎡
延床面積：34,281.86㎡
構　　造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下3階付19階建
竣工年月：1997年3月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事B-2 JPR千葉ビル

千葉県千葉市中央区新町1番7ほか
敷地面積：1,382.35㎡
延床面積：9,072.57㎡
構　　造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下1階付13階建
竣工年月：1991年1月
不動産管理会社：ジョーンズラングラサール株式会社

事B-3 JPR横浜日本大通ビル

神奈川県横浜市中区日本大通17番
敷地面積：1,100.59㎡
延床面積：9,146.52㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下1階付11階建
竣工年月：1989年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事B-5 新横浜第二センタービル

神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目19番5ほか
敷地面積：841.71㎡
延床面積：7,781.93㎡
構　　造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下2階付12階建
竣工年月：1991年8月
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ株式会社

事B-6 川口センタービル

埼玉県川口市本町四丁目1番8号
敷地面積：4,524.61㎡
延床面積：28,420.85㎡
構　　造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下2階付15階建
竣工年月：1994年2月
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ株式会社

事B-7 JPR上野イーストビル

東京都台東区松が谷一丁目3番5号
敷地面積：1,242.97㎡
延床面積：8,490.44㎡
構　　造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下1階付8階建
竣工年月：1992年10月
不動産管理会社：ジョーンズラングラサール株式会社

事B-8 立川ビジネスセンタービル

東京都立川市曙町二丁目38番5号
敷地面積：2,047.22㎡
延床面積：14,706.36㎡
構　　造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下1階付12階建
竣工年月：1994年12月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事B-9 ライズアリーナビル

東京都豊島区東池袋四丁目5番2号
敷地面積：9,377.28㎡(再開発全体)
延床面積：91,280.94㎡(住宅棟を含む)
構　　造：鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
階　　数：地下3階付42階建(住宅棟を含む)(注)
竣工年月：2007年1月
不動産管理会社：大成有楽不動産株式会社

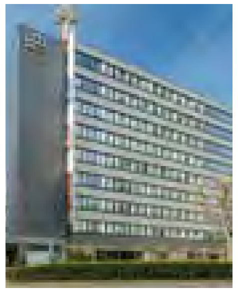
(注)業務棟部分は地下2階付15階建です。

B 東京周辺部 ／ C 地方

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：1997年3月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事B-12 JPR横浜ビル



神奈川県横浜市
西区北幸一丁目5番10号
敷地面積：1,110.28㎡
延床面積：8,772.51㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階　　数：地下1階付9階建
竣工年月：1981年5月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事B-13 大宮プライムイースト

埼玉県さいたま市
大宮区下町二丁目
1番1ほか
敷地面積：2,268.09㎡
延床面積：9,203.98㎡
構　　造：鉄骨造陸屋根
階　　数：9階建
竣工年月：2009年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社

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：2006年2月
不動産管理会社：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。

事B-14 センシティビルディング

千葉県千葉市中央区新町1000番ほか
敷地面積：20,054.15㎡（再開発全体）
延床面積：158,663.55㎡（再開発全体）
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23階建
竣工年月：1993年4月
不動産管理会社：大成有楽不動産
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：1995年2月
不動産管理会社：株式会社プライムプレイス

商B-4 JPR武蔵小杉ビル

神奈川県川崎市中原区
小杉町三丁目420番1ほか
敷地面積：4,757.09㎡
延床面積：18,394.32㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄筋コンクリート・
鉄骨造陸屋根
階　　数：地下1階付6階建
竣工年月：1983年3月
不動産管理会社：株式会社プライムプレイス

商B-6 川崎ダイスビル

神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番3ほか
敷地面積：4,475.45㎡
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：2003年8月
不動産管理会社：東京建物株式会社

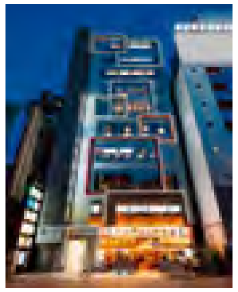
商B-3 キュポ・ラ本館棟

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・亜鉛メッキ鋼板葺
階　　数：地下2階付10階建
竣工年月：2006年1月
不動産管理会社：株式会社プライムプレイス

商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア

埼玉県さいたま市南区
別所七丁目3番1号
敷地面積：8,317.99㎡
延床面積：28,930.36㎡
構　　造：鉄骨造陸屋根
階　　数：地下1階付4階建
竣工年月：2005年10月
不動産管理会社：野村不動産コマース株式会社、
株式会社プライムプレイス

商B-7 FUNDES上野



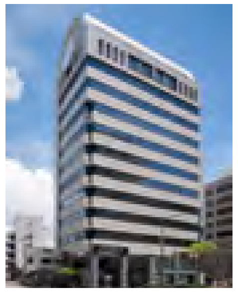
東京都台東区
上野七丁目2番4号
敷地面積：383.74㎡
延床面積：2,235.60㎡
構　　造：鉄骨造
陸屋根
階　　数：地下1階付10階建
竣工年月：2017年7月
不動産管理会社：株式会社プライムプレイス

事C-1 新潟駅南センタービル

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

C 地方

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：1991年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-12 損保ジャパン仙台ビル

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

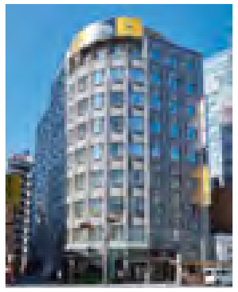
事C-13 損保ジャパン和歌山ビル

和歌山県和歌山市
美園町三丁目31番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：1996年7月
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ株式会社

事C-14 天神121ビル

福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号
敷地面積：1,164.39㎡
延床面積：8,690.95㎡
構　　造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：13階建
竣工年月：2000年7月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-17 JPR堂島ビル

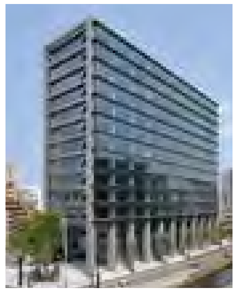


大阪府大阪市北区
曽根崎新地二丁目1番23号
敷地面積：668.11㎡
延床面積：5,696.01㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下2階付9階建
竣工年月：1993年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-19 JPR名古屋伏見ビル

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

事C-20 薬院ビジネスガーデン

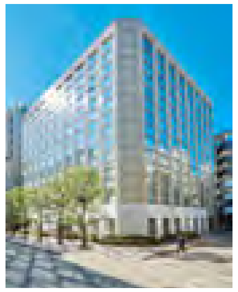


福岡県福岡市中央区
薬院一丁目1番1号
敷地面積：4,486.44㎡
延床面積：22,286.35㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：14階建
竣工年月：2009年1月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-21 JPR心斎橋ビル

大阪府大阪市中央区
南船場四丁目2番11号
敷地面積：609.31㎡
延床面積：5,303.98㎡
構　　造：鉄骨造陸屋根
階　　数：地下2階付10階建
竣工年月：2003年2月
2005年1月増築
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-22 JPR心斎橋ウエスト



大阪府大阪市中央区
南船場四丁目11番28号
敷地面積：1,405.74㎡
延床面積：7,738.47㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下1階付8階建
竣工年月：1986年9月
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ株式会社

事C-23 グランフロント大阪(うめきた広場・南館)

大阪府大阪市北区大深町4番1号(うめきた広場)、4番20号(南館)
敷地面積：20,488.08㎡
延床面積：10,226.10㎡(うめきた広場)
181,371.39㎡(南館)
構　　造：鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根(うめきた広場)
鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根(南館)
階　　数：地下2階付2階建(うめきた広場)
地下3階付38階建(南館)
竣工年月：2013年2月(うめきた広場)
2013年3月(南館)
不動産管理会社：非開示

事C-24 グランフロント大阪(北館)

大阪府大阪市北区大深町3番1号
敷地面積：22,680.03㎡
延床面積：290,030.59㎡
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38階建
竣工年月：2013年2月
不動産管理会社：非開示

商C-1 JPR梅田ロフトビル

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

商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸

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

商C-5 JPR茶屋町ビル

大阪府大阪市北区
茶屋町2番19号
敷地面積：592.45㎡
延床面積：3,219.36㎡
構　　造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：9階建
竣工年月：1994年6月
不動産管理会社：野村不動産パートナーズ株式会社

投資法人の仕組みと沿革

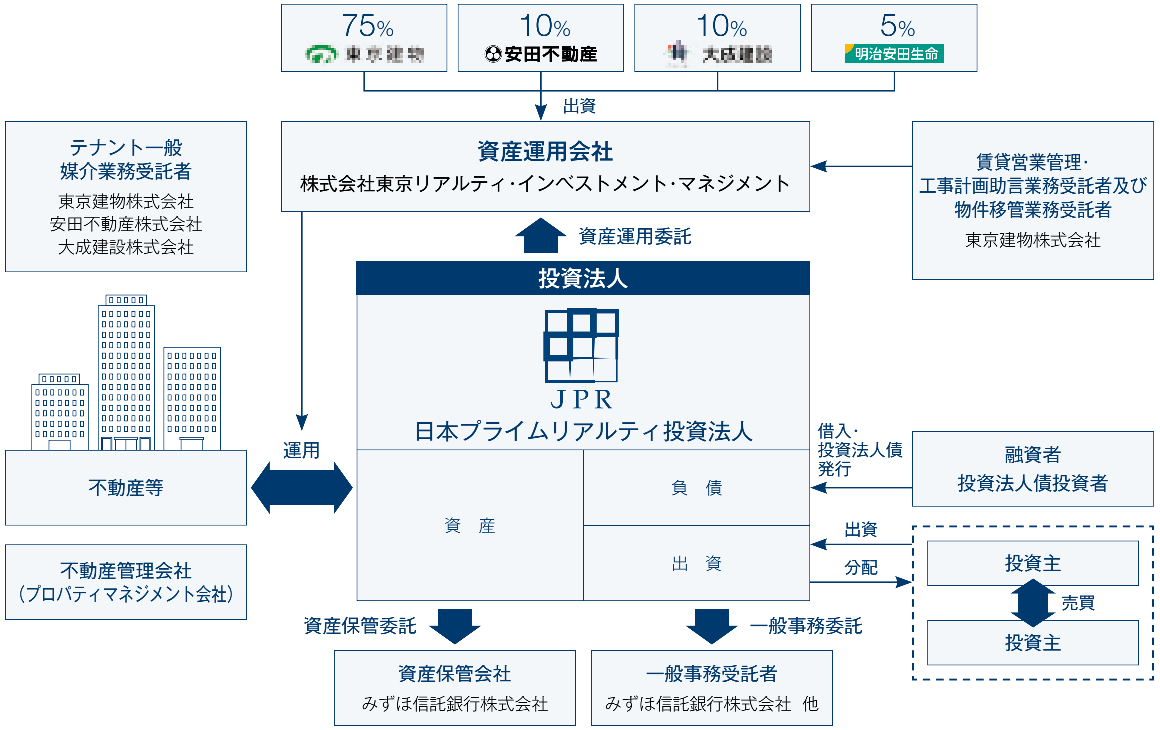
投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス（都市型業務施設）、繁華性の高いエリアに位置する商業施設（都市型商業施設）及びホテル（都市型宿泊施設）（都市型商業施設及び都市型宿泊施設を併せて「都市型商業施設等」といいます。）並びに都市型複合施設の建物及びその敷地から構成される不動産等資産に投資します。また、投資対象のリターンとリスクを考慮した上で、東京だけではなく地方都市への分散投資を図り、ポートフォリオ運用のメリットを発揮することを基本方針とします。

沿　革

年 月 日	事 項
2001年　9月　6日	設立企画人（株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント）による投信法第69条第１項に基づく設立に係る届出
9月14日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
11月16日	資産運用開始 （オフィス11物件及び商業施設２物件を信託財産とする13個の不動産信託受益権（総額407億3,000万円）の取得）
2002年　1月22日	投信法第87条に基づく投資口分割（投資口１口を2.5口に分割）
6月14日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場、売買開始

投資法人の仕組み



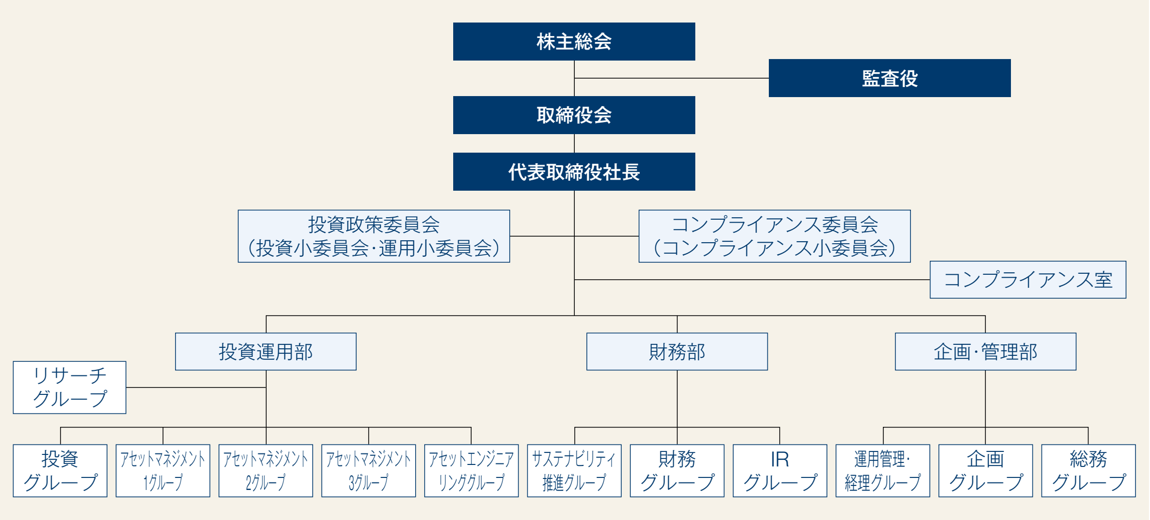
資産運用会社の概要

概　要

名　　　称	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（略称：TRIM）
事業の内容	投資運用業
資本の額	3億5,000万円
株主構成 （出資比率）	東京建物株式会社（75%） 安田不動産株式会社（10%） 大成建設株式会社（10%） 明治安田生命保険相互会社（5%）
沿　　　革	2000年　4月28日　会社設立 2000年10月13日　宅地建物取引業者としての免許取得（現在：東京都知事（5）第79025号） 2001年　3月16日　宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号第3号） 2001年　6月20日　投信法上の投資法人資産運用業の認可取得（認可番号内閣総理大臣第7号） 2007年　9月30日　金融商品取引業（投資運用業）に係る登録（登録番号関東財務局長（金商）第362号）(注) 2007年11月28日　金融商品取引業（投資運用業）登録申請／申請書類提出

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

運用体制



▶投資運用の意思決定機構

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

Ⅰ 資産運用報告

1.資産運用の概況

(1)投資法人の運用状況等の推移

	期別	単位	第36期 自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	第37期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	第38期 自 2020年7月1日 至 2020年12月31日	第39期 自 2021年1月1日 至 2021年6月30日	第40期 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日
営業成績	営業収益	百万円	16,005	16,363	17,129	17,305	18,253
	うち賃貸事業収入	百万円	16,005	16,363	16,714	16,521	16,382
	うち不動産等売却益	百万円	—	—	414	783	1,870
	営業費用	百万円	8,320	8,350	8,596	8,515	9,626
	うち賃貸事業費用	百万円	7,538	7,436	7,611	7,499	7,731
	営業利益	百万円	7,684	8,013	8,533	8,789	8,626
	経常利益	百万円	6,915	7,277	7,840	8,121	7,893
	当期純利益	百万円	6,914	7,276	7,839	8,120	7,892
財産等の状況	総資産額	百万円	453,467	473,186	484,573	484,323	495,615
	(対前期比)	%	(+0.2)	(+4.3)	(+2.4)	(△0.1)	(+2.3)
	有利子負債額	百万円	185,020	187,020	196,520	196,500	206,900
	純資産額	百万円	239,269	255,838	256,399	257,093	257,649
	(対前期比)	%	(+0.0)	(+6.9)	(+0.2)	(+0.3)	(+0.2)
	出資総額	百万円	231,653	247,860	247,860	247,860	247,860
分配金等の状況	分配総額	百万円	6,916	7,277	7,426	7,337	7,234
	配当性向	%	100.0	100.0	94.7	90.3	91.6
	発行済投資口の総口数	口	923,000	958,250	958,250	958,250	958,250
1口当たり	1口当たり純資産額	円	259,230	266,984	267,570	268,295	268,875
	1口当たり分配金	円	7,493	7,595	7,750	7,657	7,550
	利益分配金	円	7,493	7,595	7,750	7,657	7,550
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
財務指標	総資産経常利益率(注1)	%	1.5	1.6	1.6	1.7	1.6
	年換算(注10)	%	3.0	3.2	3.2	3.4	3.2
	純資産当期純利益率(注2)	%	2.9	2.9	3.1	3.2	3.1
	年換算(注10)	%	5.7	5.9	6.1	6.4	6.1
	期首純資産額	百万円	239,166	239,269	255,838	256,399	257,093
	期末自己資本比率(注3)	%	52.8	54.1	52.9	53.1	52.0
	(対前期増減)	pt	(△0.1)	(+1.3)	(△1.2)	(+0.2)	(△ 1.1)
	期末総資産有利子負債比率(注4)	%	40.8	39.5	40.6	40.6	41.7
	DSCR(注5)	倍	13.2	14.1	14.6	14.6	13.8
	金利償却前当期純利益(注6)	百万円	9,620	10,015	10,208	10,132	9,708
	支払利息	百万円	731	710	697	694	701
	賃貸NOI(注7)	百万円	10,441	10,954	11,188	11,121	10,779
	年換算NOI利回り(注9、10)	%	4.7	4.8	4.7	4.8	4.3
	賃貸NCF(注8)	百万円	8,858	9,574	9,534	9,751	9,177
	年換算NCF利回り(注9、10)	%	4.0	4.2	4.0	4.2	3.7
参考情報	投資物件数(注11)		63	65	66	65	66
	テナント数		760	851	857	804	1,134
	総賃貸可能面積(注12)	㎡	480,284.17	499,269.77	501,162.78	496,876.92	500,628.05
	稼働率	%	99.6	99.7	99.3	98.1	97.3

(注1) 経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2
(注2) 当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2
(注3) (期末純資産額/期末総資産額)×100
(注4) (期末有利子負債額/期末総資産額)×100
(注5) 金利償却前当期純利益/支払利息(投資法人債利息を含みます。)
(注6) 税引前当期純利益−不動産等売却益+不動産等売却損+特別損失+支払利息(投資法人債利息を含みます。)+減価償却費
(注7) (賃貸事業収入−賃貸事業費用)+当期減価償却費
(注8) 賃貸NOI−資本的支出
(注9) 年換算賃貸NOI/物件取得価格(第36期:4,395.2億円、第37期:4,571.4億円、第38期:4,685.4億円、第39期:4,675.2億円、第40期:4,942.3億円)
年換算賃貸NCF/物件取得価格
(注10) 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36期:184日、第37期:182日、第38期:184日、第39期:181日、第40期:184日
(注11) 複数回にわたって取得した物件についても、それぞれ1棟として物件数を計算しています。
(注12) 総賃貸可能面積は、契約面積を記載しています。
(注13) 財務指標上の比率の記載については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています(ただし、配当性向のみ小数第2位以下を切り捨てています。)。

(2)当期の資産の運用の経過

①投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づき、2001年9月14日に設立され、2002年6月14日に発行済投資口の総口数289,600口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8955)しました。その後の公募増資等により、当期末(2021年12月末)現在の発行済投資口の総口数は958,250口となっています。本投資法人は株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(以下「本資産運用会社」といいます。)に資産運用業務を委託し、主としてオフィスと商業施設からなる複合型ポートフォリオを効率的に運用することにより投資主価値の最大化を目指してきました。

②運用環境

当期は、国内景気においては、新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にありましたが、ワクチンの接種が進み感染者数が減少したこと及び全国的に発出されていた新型コロナウイルス感染症に係る緊急事態宣言等が解除されたことにより経済社会活動の回復が進むなど、持ち直しの動きが見られます。需要面では個人消費に回復の動きが見られ、供給面では世界的な半導体の不足等により一時的に停滞していた生産が回復しつつあります。企業収益は製造業を中心に回復を示し、非製造業もやや遅れて回復の途上にあります。海外景気においても、厳しい状況のなか持ち直しの動きが続いています。ただし、当期末にかけて、国内外で新型コロナウイルスの新たな変異株が流行しつつあり、景気への影響が懸念されます。

<オフィス賃貸市場>

オフィス賃貸市場においては、新型コロナウイルス感染症の影響により、東京都心部を中心に稼働率及び賃料水準の低下傾向が見られました。しかし、国内景気及び企業業績の回復を反映して、オフィス賃貸市場でも稼働率の低下が緩やかになりつつあります。

<商業施設賃貸市場>

本投資法人が投資対象としている都市型商業施設においては、飲食店等を中心に、全国的に発出されていた新型コロナウイルス感染症に係る緊急事態宣言等による影響を受けました。しかし、発出されていた緊急事態宣言等が全国で解除されたことから、需要が戻りつつあります。

<不動産売買市場>

マーケットでの売買においては、低金利等を背景に活発な取引が継続されています。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響により先行きが未だ不透明なホテルや都市型商業施設については引き続き投資家の慎重姿勢が見受けられます。一方、オフィスについては、本投資法人の投資対象となる優良物件は品薄状態であるなか、国内外投資家の物件取得意欲は依然として強く、低利回りの取引が継続しているため、厳しい取得環境となっています。投資対象資産の多様化や、資産の入替えなど、効果的な物件取得方法の模索が続いています。

③運用状況

<新規物件の取得及び資産の入替え>

本投資法人は、主にポートフォリオ・クオリティの向上及び収益の安定成長を目指し、地域分散、用途分散によるバランスに留意しつつ、東京エリアのオフィスを中心に、地方オフィス及び商業施設等についても投資検討を進めています。
当期においては、2021年10月にライズアリーナビルを追加取得(取得価格73億円)しました。また、同年12月にはJPR梅田ロフトビルの持分40%(持分相当の譲渡価格70億円)及び東京建物本町ビル(譲渡価格36億円)を譲渡し、グランフロント大阪(うめきた広場・南館)(取得価格118億円)及びグランフロント大阪(北館)(取得価格95億円)を取得しました。一連の取引の結果、2021年12月末時点における保有資産残高は66物件、4,848億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は500,628㎡、テナント数は1,134となっています。

<保有資産の運用管理>

当期のオフィス賃貸市場は、上記運用環境に記載のとおり、新型コロナウイルス感染症の影響により、空室率の上昇や賃料水準の下落傾向が見られ注視が必要な状況となっています。このようななか、本投資法人はポートフォリオ全体の安定した収益及び稼働率の確保を目指し、プロパティ・マネジメント会社及び仲介会社と緊密な連携を図り、戦略的なリーシング活動による新規テナントの誘致及び既存テナントの更なる満足度向上に努めました。その結果、期末稼働率は前期末と比較して0.8ポイント下落し97.3%となりましたが、引き続き高い水準を維持しました。
管理面では、本投資法人のブランドコンセプト「A/3S(Amenity/Service, Safety, Save Energy)」に基づき、「働く人が満足する空間の創造」を目指し、テナントニーズを踏まえたバリューアップ工事を計画的に実施しています。
また、CO_2の排出量削減への取組みとしては、効果の期待できる空調改修工事や照明器具のLED化工事を複数のビルで実施しました。

Ⅰ 資産運用報告

また、環境への取組みとして、環境認証の取得を継続的に進めています。当期末時点において、「DBJ Green Building認証（注１）」については、１物件の新規認証を含む計15物件で認証を取得しており、「CASBEE（注２）不動産評価認証」については、６物件の新規取得を含む計28物件で認証を取得しています。また、「BELS（注３）評価」については、２物件で認証を取得しています。これらの認証取得に加えて環境への取組みが評価された結果、2021年の「GRESBリアルエステイト評価（注４）」では、８年連続で最高位の「Green Star」の評価を取得しており、総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」においても、最上位評価である「５スター」の評価を３年連続で獲得しています。

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

＜資金調達の状況＞

本投資法人は、良好な資金調達環境と低金利を背景に、財務基盤を更に強固なものとするため、調達期間の長期化及び返済期日の分散化を重視した調達に取り組んでいます。当期中に返済した有利子負債の借換え資金として104億円の調達を行い、返済した有利子負債（短期借入金を除く）の平均調達期間5.6年、平均調達金利0.53%に対し、新規有利子負債（短期借入金を除く）の平均調達期間は8.8年、平均調達金利は0.52%となりました。
当期末の借入金残高は1,690億円、投資法人債残高は379億円、有利子負債残高は2,069億円となり、当期末の総資産有利子負債比率（ＬＴＶ）（注1）は41.7%、長期固定金利比率（注2）は94.2%、平均デットコスト（注3）は0.73%、平均残存年数（注4）は4.6年となっています。
また、コミットメントラインは、240億円の極度額を金融機関6行と設定しています。
当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

■発行体格付（当期末現在）

信用格付業者	発行体格付 （アウトルック）
株式会社日本格付研究所（JCR）	AA（安定的）
株式会社格付投資情報センター（R&I）	AA−（安定的）
S&P グローバル・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）	A（安定的）

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

⑶増資等の状況

最近5年間における増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘　要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備　考
		増　減	残　高	増　減	残　高	
2017年１月24日	公募増資	47,600	920,600	20,237	230,632	（注1）
2017年２月14日	第三者割当増資	2,400	923,000	1,020	231,653	（注2）
2020年３月３日	公募増資	35,250	958,250	16,207	247,860	（注3）

(注1) 1口当たり439,040円（引受価額425,152円）にて、新たな特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部に充当するため公募新投資口を発行しました。
(注2) 1口当たり425,152円にて、新たな特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。
(注3) 1口当たり474,810円（引受価額459,790円）にて、新たな特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部に充当するため公募新投資口を発行しました。

⑷分配金等の実績

分配金については、「投資法人に係る課税の特例」（租税特別措置法第67条の15）の適用により利益分配金が損金算入されることを企図し、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部を分配金に充当することとしています。これに加え、当期は「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）を適用し、当期未処分利益のうち659百万円を圧縮積立金として内部留保することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は7,550円となりました。

期　別			第36期 自 2019年７月１日 至 2019年12月31日	第37期 自 2020年１月１日 至 2020年６月30日	第38期 自 2020年７月１日 至 2020年12月31日	第39期 自 2021年１月１日 至 2021年６月30日	第40期 自 2021年７月１日 至 2021年12月31日
当期未処分利益総額			6,926,967千円	7,287,774千円	7,849,585千円	8,129,659千円	7,901,374千円
利益留保額			10,928千円	9,865千円	423,148千円	792,338千円	666,586千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)			6,916,039千円 (7,493円)	7,277,908千円 (7,595円)	7,426,437千円 (7,750円)	7,337,320千円 (7,657円)	7,234,787千円 (7,550円)
	内訳	利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	6,916,039千円 (7,493円)	7,277,908千円 (7,595円)	7,426,437千円 (7,750円)	7,337,320千円 (7,657円)	7,234,787千円 (7,550円)
		出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	−千円 (−円)	−千円 (−円)	−千円 (−円)	−千円 (−円)	−千円 (−円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)			−千円 (−円)	−千円 (−円)	−千円 (−円)	−千円 (−円)	千円 (円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)			−千円 (−円)	−千円 (−円)	−千円 (−円)	−千円 (−円)	千円 (円)

⑸今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の国内景気においては、個人消費を中心とした国内需要の回復、半導体等の供給制約の改善及び海外経済の改善等により、持ち直しの動きが続くことが期待されます。ただし、新型コロナウイルス感染症の動向や金融資本市場の変動等の影響に留意する必要があります。
オフィス賃貸市況においては、底打ちの動きが徐々に広がることが見込まれますが、2023年に予定されているオフィスビルの大量供給が及ぼす影響には注視が必要です。なお、本投資法人においては、従来より、積極的なバリューアップ工事や、きめ細やかな管理対応などを通じて、テナント満足度の向上に注力しており、引き続き保有物件の競争力向上に努めます。
売買市場においては、引き続き新型コロナウイルス感染症が賃貸市況に与える影響を踏まえつつ、物件収益の成長可能性を見極めることが重要となっています。また、低金利・低利回りの環境が継続している現状においては、中長期保有を前提とする不動産投資では厳選投資のスタンスを堅持していく必要があります。

①新規物件の取得及び資産の入替え

今後も、ポートフォリオ・クオリティを向上させるとともに、長期的な成長力・安定性を高めるため、東京エリアのオフィスへの重点投資を継続する方針です。オフィス売買市場は、取引利回り、期待利回りの水準は依然として低く品薄状態も継続しています。今後も引き続き新型コロナウイルス感染症の影響等にも注視していく必要がありますが、本投資法人は、取得に際しては物件の安定性及び成長性について十分な検証を行います。また、商業施設等については、ポートフォリオ全体の収益の安定性を補完するため、一定水準の安定収益を維持できる優良物件に厳選投資します。新型コロナウイルス感染症拡大の影響による売上等の推移を注視しながら、慎重に検討する必要があります。引き続き綿密な市場調査、物件精査の下に価格交渉を行い、合理的な条件で新規物件を取得します。
また、本資産運用会社のスポンサー（東京建物株式会社、安田不動産株式会社、大成建設株式会社及び明治安田生命保険相互会社）をはじめとして、情報収集を積極的に行い、市場動向を的確に把握し、将来性を含めた投資価値を精査した上で、投資判断を行います。
なお、資産の入替えにつきましても、ポートフォリオ・クオリティと長期的な成長力を高めるべくタイミングを勘案しつつ検討を進めます。

②保有資産の運用管理

本投資法人は、引き続き戦略的なリーシング活動により新規テナント誘致を進めるとともに、テナントの満足度向上を図ることにより、既存テナントの退出防止、増床及び賃料増額改定につなげ、中長期安定的な収益確保を目指します。具体的には、以下の方針にて運用管理を行います。
・プロパティ・マネジメント会社及び仲介会社との連携強化。
・現状の賃貸マーケットを考慮した条件提案及び意思決定の迅速化。
・物件収益の改善及びテナント満足度向上を企図した戦略的なバリューアップ工事。
・社会的要請の高い、ＢＣＰ対応・環境配慮対応の強化。

③資金調達

本投資法人は、保守的かつ安定性を重視した財務運営を基本方針とし、保守的なＬＴＶコントロールを行っていきます。借入れについては、将来の金融環境の変化に伴うリファイナンスリスクを軽減することを目指し、安定性を重視した一層の長期化を推し進め、有利子負債の返済期日の分散及び各期返済額の低減を図っていきます。また、資金調達の多様化を目的に投資法人債の発行による資金調達にも取り組んでいきます。

(6)情報開示

本投資法人は、積極的な自主開示の推進を運営方針のひとつに掲げており、東京証券取引所規則や法令等で定められている情報開示に加えて、投資判断にあたって有用と考えられる情報を自主的に開示しています。自主開示の手段として、ホームページ（https://www.jpr-reit.co.jp/）を活用しており、ポートフォリオ全物件の月次稼働率やヒストリカルデータ等の情報の掲載、サステナビリティ情報の拡充及び証券アナリスト向け決算説明会の動画配信を行っています。

(7)決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

2022年１月４日及び2022年１月12日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行いました。

〔一般募集（公募）による新投資口の発行〕

発行新投資口数　：　38,100口
発行価格（募集価格）　：　１口当たり368,480円
発行価格（募集価格）の総額　：　14,039,088,000円
払込金額（発行価額）　：　１口当たり356,824円
払込金額（発行価額）の総額　：　13,594,994,400円
払込期日　：　2022年１月18日

〔第三者割当による新投資口の発行〕

発行新投資口数　：　1,900口
払込金額（発行価額）　：　１口当たり356,824円
払込金額（発行価額）の総額　：　677,965,600円
割当先　：　みずほ証券株式会社
払込期日　：　2022年２月16日

＜参考情報＞

資産の取得について

第40期終了後、以下の物件を取得しました。

＜東京建物東渋谷ビル＞

物件概要

所在地　：　東京都渋谷区東一丁目26番20号（住居表示）
所有形態　：　土地：所有権（共有：持分割合91.4％）・所有権
建物：区分所有権
敷地面積　：　2,643.15㎡（持分対応2,424.20㎡）
延床面積　：　15,662.20㎡（持分対応7,774.77㎡）
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地下３階付14階建
竣工年月　：　1993年５月
テナント数　：　14
総賃貸可能面積　：　7,821.01㎡
総賃貸面積　：　7,447.43㎡
稼働率　：　95.2％

（注）テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は取得日現在の数値を記載しています。

売買条件

売買価格　：　11,300百万円
資産の種類　：　不動産
契約締結日　：　2021年12月23日
取得日　：　2022年１月18日

資産の譲渡について

2021年12月23日付で、以下の資産の譲渡契約を締結しています。

＜ＪＰＲ梅田ロフトビル（準共有持分30.0％）＞

資産の種類　：　信託受益権（準共有持分30.0％）
譲渡価格　：　5,250百万円
引渡日　：　2022年６月30日（予定）
譲渡先　：　株式会社ＭＢＳメディアホールディングス
損益に及ぼす影響　：　第41期（自　2022年１月１日　至　2022年６月30日）において、営業収益として不動産等売却益約1,336百万円を計上する予定です。

＜ＪＰＲ梅田ロフトビル（準共有持分30.0％）＞

資産の種類　：　信託受益権（準共有持分30.0％）
譲渡価格　：　5,250百万円
引渡日　：　2022年12月23日（予定）
譲渡先　：　株式会社ＭＢＳメディアホールディングス
損益に及ぼす影響　：　第42期（自　2022年７月１日　至　2022年12月31日）において、営業収益として不動産等売却益約1,341百万円を計上する予定です。

2.投資法人の概況

(1)出資の状況

	第36期 2019年 12月31日現在	第37期 2020年 6月30日現在	第38期 2020年 12月31日現在	第39期 2021年 6月30日現在	第40期 2021年 12月31日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	923,000口	958,250口	958,250口	958,250口	958,250口
出資総額	231,653百万円	247,860百万円	247,860百万円	247,860百万円	247,860百万円
投資主数	9,841人	11,085人	10,946人	10,531人	10,229人

(2)投資口に関する事項

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

氏名又は名称	住　所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8－12	250,399	26.13
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	170,867	17.83
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2－2	42,824	4.46
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目4－16	29,300	3.05
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	2.60
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8－12	24,259	2.53
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1－1	24,000	2.50
STATE STREET BANK WEST CLIENT －TREATY 505234 (常任代理人　株式会社みずほ銀行決済営業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A. (東京都港区港南二丁目15－1　品川インターシティA棟)	12,812	1.33
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人　香港上海銀行東京支店 カストディ業務部)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111 (東京都中央区日本橋三丁目11－1)	12,122	1.26
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3－1	11,635	1.21
合　計		603,218	62.94

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

(3)役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職ごとの報酬の総額	所有投資口数（口）
執行役員	城﨑好浩	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント　代表取締役社長	－ （注1）	－
監督役員 （注2）	出縄正人	スプリング法律事務所　弁護士	5,600千円	－
	草薙信久	仰星税理士法人　代表社員 草薙信久公認会計士事務所　代表		－
	池邊このみ	千葉大学大学院　園芸学研究科　教授		－
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	－	16,500千円 （注3）	－

（注1）執行役員 城﨑好浩は、本投資法人から報酬を受け取っていません。
（注2）監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
（注3）会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬及び投資法人債発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る報酬が含まれています。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(4)役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	（填補の対象とされる保険事故の概要） 被保険者がその地位に基づいて行った不当な行為に起因して、被保険者に対して損害賠償請求がなされた場合に被保険者が被る損害賠償金・争訟費用が填補の対象となります。 （保険料の負担割合） 全額を本投資法人が負担しています。 （役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置） 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等については、補償の対象外としています。

(5)資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

3.投資法人の運用資産の状況

(1)本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域区分	第39期　2021年6月30日現在		第40期　2021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	98,365,928	20.3	98,478,170	19.9
	東京周辺部	73,195,537	15.1	67,625,678	13.6
	地方	19,853,821	4.1	19,743,902	4.0
信託不動産	東京都心	155,764,625	32.2	155,773,488	31.4
	東京周辺部	49,248,446	10.2	61,562,431	12.4
	地方	42,794,155	8.8	54,831,227	11.1
預金その他の資産	－	45,101,021 (－)	9.3 (－)	37,600,580 (－)	7.6 (－)
資産総額計	－	484,323,538 (439,222,516)	100.0 (90.7)	495,615,481 (458,014,900)	100.0 (92.4)

（注1）保有総額は、決算日時点における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっています。
（注2）（　）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

(2)主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額（千円）	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	稼働率（%）	期末月額契約賃料比率(%)	主たる用途
大手町タワー（底地）	38,388,259	11,034.78	11,034.78	100.0	11.5	事務所
オリナスタワー	25,775,774	23,987.40	23,587.49	98.3	6.0	事務所
新宿センタービル	22,173,449	8,865.71	8,215.13	92.7	3.1	事務所
東京スクエアガーデン	18,363,310	5,971.73	5,462.42	91.5	2.4	事務所
ビッグス新宿ビル	15,519,696	15,227.80	14,553.02	95.6	3.6	事務所
兼松ビル	14,748,672	8,090.42	7,688.72	95.0	2.4	事務所
JPR千駄ヶ谷ビル	14,670,336	6,177.74	6,177.74	100.0	1.8	事務所
センシティビルディング	13,922,191	13,271.20	12,745.57	96.0	2.8	事務所
川崎ダイスビル	12,973,147	12,113.12	11,920.14	98.4	2.3	商業施設等
新宿スクエアタワー	12,943,866	19,266.38	18,037.05	93.6	2.7	事務所
合　　計	189,478,705	124,006.28	119,422.06	96.3	38.7	

（注1）「期末月額契約賃料比率」とは、各物件の期末月額契約賃料を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。
（注2）新宿センタービル、東京スクエアガーデン、センシティビルディング、川崎ダイスビル及び新宿スクエアタワーについては、テナントが転借人に転貸（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。そのため、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、テナントの転借人に対するものを記載しています。

(3)組入資産明細

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

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額（千円）	期末算定価額（千円）（注）
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目14番1号	信託受益権	14,748,672	14,900,000
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目17番5号	信託受益権	2,404,118	3,410,000
		JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号	信託受益権	2,115,468	3,040,000
		新麹町ビル	東京都千代田区麹町四丁目3番3	信託受益権	2,422,776	4,380,000
		JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目21番4ほか	信託受益権	3,281,864	3,790,000
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目13番23号	信託受益権	10,759,110	15,900,000
		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	2,977,806	4,270,000
		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	5,276,846	4,850,000
		オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田二丁目17番1号	信託受益権	2,725,587	5,110,000
		新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿六丁目22番1号	信託受益権	12,943,866	14,800,000
		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	15,519,696	19,600,000
		アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川一丁目16番14号	不動産	572,762	783,000
		新宿センタービル	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	不動産	22,173,449	19,000,000
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目12番3号	不動産	3,795,207	3,330,000
		品川キャナルビル	東京都港区港南二丁目12番33号	不動産	1,892,680	2,360,000
		六番町ビル	東京都千代田区六番町2番9ほか	不動産	2,904,074	3,630,000
		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	8,763,212	10,500,000
		JPR日本橋堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目11番12号	信託受益権	4,844,241	6,810,000
		JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番5号	不動産	14,670,336	11,900,000
		銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	3,672,905	3,740,000
		大手町タワー（底地）	東京都千代田区大手町一丁目6番6ほか	信託受益権	38,388,259	52,500,000
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	東京都千代田区四番町9番6ほか	信託受益権	2,772,762	3,410,000
		芝大門センタービル	東京都港区芝大門一丁目10番11号	信託受益権	4,151,818	6,530,000

Ⅰ 資産運用報告

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額（千円）	期末算定価額（千円）（注）
東京都心	事務所	東京スクエアガーデン	東京都中央区京橋三丁目1番1号	信託受益権	18,363,310	20,800,000
		JPR麹町ビル	東京都千代田区麹町五丁目6番1	不動産	5,808,193	6,840,000
		大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	東京都千代田区大手町一丁目9番5号	不動産	11,530,783	12,700,000
	商業施設等	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	11,399,873	14,200,000
		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	4,260,587	4,270,000
		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	2,529,768	2,720,000
		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	3,265,644	3,330,000
		JPR銀座並木通りビル	東京都中央区銀座五丁目5番14号	不動産	10,142,668	11,100,000
		FUNDES水道橋	東京都千代田区神田三崎町二丁目20番8号	信託受益権	3,173,302	3,390,000
東京周辺部	事務所	アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目2番1号	信託受益権	4,155,771	7,070,000
		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	2,196,079	1,830,000
		JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通17番	信託受益権	2,347,800	2,350,000
		新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目19番5ほか	信託受益権	1,392,483	2,460,000
		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	7,180,943	10,600,000
		JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷一丁目3番5号	不動産	2,867,489	5,740,000
		立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町二丁目38番5号	信託受益権	2,883,306	4,620,000
		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	信託受益権	12,476,878	17,700,000
		ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号	不動産	5,152,685	7,310,000
		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	25,775,774	40,000,000
		JPR横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目5番10号	不動産	7,465,137	10,200,000
		大宮プライムイースト	埼玉県さいたま市大宮区下町二丁目1番1ほか	信託受益権	5,516,681	10,400,000
		センシティビルディング	千葉県千葉市中央区新町1000番ほか	不動産	13,922,191	14,800,000
	商業施設等	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	6,981,834	11,000,000
		キュポ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目1番1号	不動産	1,572,888	2,890,000
		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	7,117,577	5,500,000
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号	信託受益権	3,457,504	4,290,000
		川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番3ほか	信託受益権	12,973,147	14,100,000
		FUNDES上野	東京都台東区上野七丁目2番4号	不動産	3,751,932	4,000,000
地方	事務所	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山一丁目24番	信託受益権	1,549,984	2,270,000
		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	1,627,989	2,240,000
		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	2,275,770	4,870,000
		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	1,315,420	1,640,000
		天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号	信託受益権	1,988,069	3,940,000
		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	2,088,685	3,820,000
		JPR名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区栄一丁目24番15号	不動産	3,787,486	3,440,000
		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	9,878,455	22,200,000
		JPR心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場四丁目2番11号	信託受益権	5,202,079	4,700,000
		JPR心斎橋ウエスト	大阪府大阪市中央区南船場四丁目11番28号	信託受益権	3,904,299	4,520,000
		グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	大阪府大阪市北区大深町４番１号（うめきた広場）、同４番20号（南館）	信託受益権	11,858,094	12,300,000
		グランフロント大阪（北館）	大阪府大阪市北区大深町３番１号	信託受益権	9,548,914	10,100,000
	商業施設等	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	7,470,565	8,400,000
		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	6,077,960	7,290,000
		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	6,001,353	8,480,000
合　計					458,014,900	574,963,000

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

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

地域区分	用途	不動産等の名称	第39期(自 2021年１月１日　至 2021年６月30日)				第40期(自 2021年７月１日　至 2021年12月31日)			
			テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業収入比率 (%)
東京都心	事務所	兼松ビル	11	100.0	437,002	2.6	10	95.0	409,642	2.5
		兼松ビル別館	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR人形町ビル	5	100.0	88,909	0.5	5	100.0	91,566	0.6
		新麹町ビル	15	85.3	113,402	0.7	16	96.7	109,527	0.7
		JPRクレスト竹橋ビル	8	100.0	121,209	0.7	8	100.0	119,126	0.7
		MS芝浦ビル	10	100.0	492,725	3.0	10	100.0	493,272	3.0
		五反田ファーストビル	2	100.0	134,336	0.8	2	100.0	141,312	0.9
		JPR市ヶ谷ビル	10	100.0	159,370	1.0	9	90.9	142,976	0.9
		オーバルコート大崎マークウエスト	1	100.0	211,320	1.3	1	100.0	(注2)	(注2)
		新宿スクエアタワー	22	100.0	418,399	2.5	23	93.6	421,688	2.6
		ビッグス新宿ビル	22	96.9	619,632	3.8	22	95.6	607,969	3.7
		アクロス新川ビル・アネックス	2	77.1	35,892	0.2	2	77.1	30,207	0.2
		新宿センタービル	33	94.4	533,196	3.2	30	92.7	506,174	3.1
		南麻布ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		品川キャナルビル	5	90.8	72,031	0.4	5	92.3	60,232	0.4
		六番町ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR原宿ビル	9	88.5	291,417	1.8	10	100.0	276,198	1.7
		JPR日本橋堀留ビル	5	100.0	192,084	1.2	5	100.0	192,932	1.2
		JPR千駄ヶ谷ビル	6	100.0	281,202	1.7	6	100.0	298,501	1.8
		銀座三和ビル	9	100.0	103,506	0.6	9	100.0	110,050	0.7
		大手町タワー（底地）	2	100.0	1,797,500	10.9	2	100.0	1,802,000	11.0
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	24	98.3	117,214	0.7	23	95.8	115,548	0.7
		芝大門センタービル	9	100.0	163,054	1.0	9	100.0	181,516	1.1

Ⅰ 資産運用報告

地域区分	用途	不動産等の名称	第39期(自 2021年1月1日 至 2021年6月30日) テナント総数 期末時点 (件)(注1)	第39期 稼働率 期末時点 (%)	第39期 賃貸事業収入 期間中 (千円)	第39期 対総賃貸事業収入比率 (%)	第40期(自 2021年7月1日 至 2021年12月31日) テナント総数 期末時点 (件)(注1)	第40期 稼働率 期末時点 (%)	第40期 賃貸事業収入 期間中 (千円)	第40期 対総賃貸事業収入比率 (%)
東京都心	事務所	東京スクエアガーデン	46	91.5	396,905	2.4	47	91.5	356,364	2.2
		JPR麹町ビル	6	100.0	168,610	1.0	5	70.9	123,345	0.8
		大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	10	100.0	234,304	1.4	10	100.0	272,862	1.7
	商業施設等	JPR渋谷タワーレコードビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR神宮前432	7	100.0	81,998	0.5	7	100.0	85,253	0.5
		新宿三丁目イーストビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR銀座並木通りビル	9	100.0	207,809	1.3	8	74.1	187,346	1.1
		FUNDES水道橋	5	87.2	66,401	0.4	6	100.0	68,793	0.4
東京周辺部	事務所	アルカイースト	6	100.0	267,818	1.6	7	100.0	264,044	1.6
		JPR千葉ビル	39	97.6	135,722	0.8	40	95.5	138,372	0.8
		JPR横浜日本大通ビル	18	98.8	131,371	0.8	19	100.0	133,287	0.8
		新横浜第二センタービル	21	98.1	105,123	0.6	21	91.4	108,125	0.7
		川口センタービル	42	99.2	473,313	2.9	41	100.0	475,303	2.9
		JPR上野イーストビル	10	100.0	175,784	1.1	10	100.0	183,012	1.1
		立川ビジネスセンタービル	22	97.6	146,572	0.9	22	97.6	150,673	0.9
		ライズアリーナビル	4	52.7	73,736	0.4	5	64.0	207,232	1.3
		ゆめおおおかオフィスタワー	43	100.0	344,625	2.1	43	100.0	349,340	2.1
		オリナスタワー	16	100.0	1,015,292	6.1	16	98.3	1,017,448	6.2
		JPR横浜ビル	22	100.0	293,080	1.8	20	98.8	308,421	1.9
		大宮プライムイースト	4	100.0	291,306	1.8	4	100.0	295,871	1.8
		センシティビルディング	72	98.0	573,576	3.5	71	96.0	499,684	3.1
	商業施設等	田無アスタ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		キュポ・ラ本館棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR武蔵小杉ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	127,041	0.8	3	100.0	127,041	0.8
		川崎ダイスビル	27	97.8	479,043	2.9	28	98.4	449,530	2.7
		FUNDES上野	10	100.0	104,239	0.6	10	100.0	111,079	0.7
地方	事務所	新潟駅南センタービル	10	98.5	123,924	0.8	11	100.0	123,266	0.8
		東京建物本町ビル(注3)	7	94.3	153,725	0.9	–	–	146,483	0.9
		JPR博多ビル(注4)	–	–	55,006	0.3	–	–	–	–
		JPR那覇ビル	20	100.0	110,949	0.7	20	100.0	115,749	0.7
		損保ジャパン仙台ビル	15	99.9	196,454	1.2	15	99.9	197,758	1.2
		損保ジャパン和歌山ビル	17	95.0	105,351	0.6	17	83.6	96,889	0.6
		天神121ビル	14	98.2	122,330	0.7	14	98.2	123,079	0.8
		JPR堂島ビル	11	92.1	125,287	0.8	12	100.0	132,651	0.8
		JPR名古屋伏見ビル	5	99.5	156,009	0.9	5	94.1	150,188	0.9
		薬院ビジネスガーデン	15	92.1	576,157	3.5	16	99.9	552,609	3.4
		JPR心斎橋ビル	9	100.0	128,636	0.8	8	100.0	127,995	0.8
		JPR心斎橋ウエスト	13	99.9	143,621	0.9	14	99.9	140,432	0.9
		グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	–	–	–	–	239	97.5	(注2)	(注2)
		グランフロント大阪（北館）	–	–	–	–	97	98.2	(注2)	(注2)
	商業施設等	JPR梅田ロフトビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		ハウジング・デザイン・センター神戸	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR茶屋町ビル	5	100.0	177,888	1.1	5	100.0	179,598	1.1
合計			804	98.1	16,521,229	100.0	1,134	97.3	16,382,659	100.0

(注1) 期末テナント総数について、新宿スクエアタワー、新宿センタービル、サイエンスプラザ・四番町プラザの住居部分、東京スクエアガーデン、大手町フィナンシャルシティ ノースタワー、ライズアリーナビル、センシティビルディング及び川崎ダイスビルを除き、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。
新宿スクエアタワー、新宿センタービル、サイエンスプラザ・四番町プラザの住居部分、東京スクエアガーデン、大手町フィナンシャルシティ ノースタワー、ライズアリーナビル、センシティビルディング、川崎ダイスビル、グランフロント大阪（うめきた広場・南館）及びグランフロント大阪（北館）の一部については、テナントが転借人に転貸（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているため、テナント数に転借人の数を記載しています（なお、グランフロント大阪（北館）は一部、固定型マスターリース方式又はダイレクトリースの部分がありますが、当該部分を含めエンドテナントに対するものを記載しています。）。
(注2) 本物件の「賃貸事業収入期間中」及び「対総賃貸事業収入比率」については、テナント又は共有者から賃料収入等を開示することにつき同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示していません。
(注3) 東京建物本町ビルは、2021年12月24日に譲渡しています。
(注4) JPR博多ビルは、2020年12月24日に準共有持分35.0%を譲渡し、2021年3月29日に残りの準共有持分65.0%を譲渡しています。

(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)に記載もの及び下記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。

①株式

銘柄	株式数	取得価額(千円)(注1) 単価	取得価額 金額	評価額(千円)(注2) 単価	評価額 金額	評価損益	備考
株式会社KMO	1,666株	50	83,740	50	83,740	–	–

（注1）取得価額は、取得に要した費用を含めた金額を記載しています。
（注2）評価額は、帳簿価額を記載しています。

②株式以外の有価証券

資産の種類	数量	帳簿価額(千円) 単価	帳簿価額 金額	評価額(千円)(注1) 単価	評価額 金額	評価損益	備考
基金返還請求権	1件	–	5,120	–	5,120	–	(注2)

（注1）評価額は、帳簿価額を記載しています。
（注2）一般社団法人ナレッジキャピタルに係る基金の返還請求権です。

③その他の資産

資産の種類	数量	帳簿価額(千円) 単価	帳簿価額 金額	評価額(千円)(注1) 単価	評価額 金額	評価損益	備考
基金返還請求権	1件	–	710	–	710	–	(注2)

（注1）評価額は、帳簿価額を記載しています。
（注2）一般社団法人グランフロント大阪ＴＭＯに係る基金の返還請求権です。

4.保有不動産の資本的支出

⑴資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
新宿センタービル	東京都新宿区	配管設備更新工事（Ⅲ期）	自2022年１月 至2022年５月	70	－	－
川口センタービル	埼玉県川口市	外壁改修工事	自2021年10月 至2022年３月	63	－	－
ＭＳ芝浦ビル	東京都港区	エレベーター改修工事（Ⅰ期）	自2021年７月 至2022年４月	62	－	－
ＪＰＲ心斎橋ビル	大阪府大阪市	空調設備改修工事（Ⅱ期）	自2022年５月 至2022年６月	61	－	－
センシティビルディング	千葉県千葉市	西棟トイレ改修工事	自2022年１月 至2022年３月	59	－	－
大宮プライムイースト	埼玉県さいたま市	トイレ美装工事	自2022年３月 至2022年４月	49	－	－
ＪＰＲ麹町ビル	東京都千代田区	外壁改修工事	自2022年１月 至2022年６月	47	－	－
センシティビルディング	千葉県千葉市	第３電気室設備更新工事	自2022年１月 至2022年３月	46	－	－
ＪＰＲ名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市	屋上防水改修工事	自2022年４月 至2022年６月	35	－	－

⑵期中の資本的支出

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

資本的支出の主なものとして、テナント満足度の維持・向上を目的とした空調設備改修工事のほか、新規テナントの誘致促進を目的とした共用部の改修工事等を実施しました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した545百万円（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）
兼松ビル	東京都中央区	基準階トイレ及び共用廊下天井改修工事（Ⅱ期）	自2021年３月 至2021年12月	128
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	Ｂ２階～１階共用部改修工事（Ⅱ期）	自2021年７月 至2021年10月	98
ＪＰＲ心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	トイレ改修工事（Ⅱ期）	自2021年７月 至2021年12月	89
ＪＰＲクレスト竹橋ビル	東京都千代田区	空調設備改修工事	自2021年３月 至2021年12月	88
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	エレベーター改修工事（Ⅲ期）	自2021年２月 至2021年７月	68
新宿センタービル	東京都新宿区	配管設備更新工事（Ⅱ期）	自2021年６月 至2021年11月	63
川崎ダイスビル	神奈川県川崎市	空調設備改修工事	自2021年11月 至2021年12月	47
ＪＰＲ心斎橋ビル	大阪府大阪市	空調設備改修工事（Ⅰ期）	自2021年11月 至2021年12月	44
東京建物本町ビル	大阪府大阪市	５階、８階ＶＡＶ化工事（Ⅱ期）	自2021年９月 至2021年11月	30
その他の資本的支出		空調設備改修、共用部改修、LED化等		942
合　計				1,601

（注）修繕費には修繕工事本体金額に加え、当該工事に対して不動産管理会社へ支払われた工事管理報酬（13百万円）が含まれています。

⑶長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

営業期間	第36期 自2019年７月１日 至2019年12月31日	第37期 自2020年１月１日 至2020年６月30日	第38期 自2020年７月１日 至2020年12月31日	第39期 自2021年１月１日 至2021年６月30日	第40期 自2021年７月１日 至2021年12月31日
当期首積立金残高	1,319百万円	1,310百万円	1,424百万円	1,421百万円	1,506百万円
当期積立額	997百万円	939百万円	952百万円	859百万円	1,008百万円
当期積立金取崩額	1,006百万円	825百万円	955百万円	774百万円	904百万円
次期繰越額	1,310百万円	1,424百万円	1,421百万円	1,506百万円	1,610百万円

5.費用・負債の状況

⑴運用等に係る費用明細

項　目	第39期 自 2021年１月１日 至 2021年６月30日	第40期 自 2021年７月１日 至 2021年12月31日
(a)資産運用報酬（注）	788,824千円	750,590千円
運用報酬１	233,763千円	232,820千円
運用報酬２	199,108千円	196,807千円
運用報酬３	355,952千円	320,961千円
(b)一般事務委託及び資産保管手数料	83,053千円	82,715千円
(c)役員報酬	4,200千円	5,600千円
(d)信託報酬	20,946千円	19,806千円
(e)その他営業費用	119,022千円	180,632千円
合　計	1,016,046千円	1,039,344千円

（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40期：143,009千円）及び個々の不動産等の売却益から控除した物件売却に係る運用報酬（第39期：13,325千円、第40期：35,550千円）があります。

⑵借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率(%)(注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2020年12月24日	2,000	－	0.185	2021年７月５日	期限一括	（注3）	無担保・無保証
	株式会社みずほ銀行（注4）	2021年７月５日	－	600	0.158	2022年７月５日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2021年12月24日	－	7,400	0.157	2022年７月５日	期限一括		
	株式会社りそな銀行（注5）	2021年10月28日	－	1,000	0.157	2022年７月５日	期限一括		
	株式会社りそな銀行	2021年12月24日	－	3,000	0.157	2022年７月５日	期限一括		
	合　計		2,000	12,000					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2014年６月27日	5,000	5,000	1.178	2023年６月27日	期限一括	（注3）	無担保・無保証
	株式会社みずほ銀行	2015年３月11日	2,000	2,000	1.011	2024年３月11日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2015年３月24日	2,000	2,000	1.056	2025年３月24日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2016年２月４日	5,000	5,000	0.804	2026年２月４日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2017年３月30日	4,000	4,000	0.400	2022年３月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.795	2027年11月19日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2019年12月５日	2,000	2,000	0.646	2029年12月５日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2021年３月30日	3,000	3,000	0.675	2031年３月30日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年８月31日	1,000	1,000	0.873	2023年８月31日	期限一括		

Ⅰ 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(%)(注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2016年3月25日	5,000	5,000	0.510	2024年3月25日	期限一括	(注3)	無担保・無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年12月15日	2,000	2,000	0.633	2024年12月13日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月8日	1,000	1,000	0.638	2025年8月8日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月29日	5,000	5,000	0.600	2025年8月29日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月5日	3,000	3,000	0.593	2025年9月5日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年6月25日	4,000	4,000	0.450	2028年6月23日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2014年6月27日	2,500	2,500	1.033	2022年6月27日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2017年3月30日	4,000	4,000	0.400	2022年3月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2019年12月5日	1,000	1,000	0.245	2023年12月5日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2020年6月26日	3,000	3,000	0.300	2025年6月26日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2021年3月30日	2,000	2,000	0.450	2028年3月30日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2013年12月5日	2,000	－	1.188	2021年12月3日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2015年3月24日	2,000	2,000	1.056	2025年3月24日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月15日	3,000	3,000	0.843	2027年6月14日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.795	2027年11月19日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2019年6月27日	2,100	2,100	0.572	2029年6月27日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2021年6月25日	800	800	0.600	2030年6月25日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2021年12月3日	－	2,000	0.600	2030年12月3日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2014年12月5日	2,000	2,000	1.134	2024年12月5日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2016年12月15日	1,000	1,000	0.843	2027年6月14日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2019年4月5日	5,000	5,000	0.673	2029年4月5日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2020年9月24日	1,000	1,000	0.525	2028年9月25日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2020年9月24日	1,000	1,000	0.675	2030年9月24日	期限一括		
	信金中央金庫	2016年12月15日	2,000	－	0.388	2021年12月14日	期限一括		
	信金中央金庫	2018年12月5日	3,000	3,000	0.663	2027年6月4日	期限一括		
	信金中央金庫	2019年6月27日	2,000	2,000	0.447	2027年12月27日	期限一括		
	信金中央金庫	2021年12月14日	－	2,000	0.525	2029年12月14日	期限一括		
	農林中央金庫	2016年12月15日	2,000	－	0.388	2021年12月14日	期限一括		
	農林中央金庫	2017年12月5日	1,000	1,000	0.604	2025年6月5日	期限一括		
	農林中央金庫	2019年6月27日	2,000	2,000	0.405	2027年6月25日	期限一括		
	農林中央金庫	2020年12月24日	2,000	2,000	0.525	2028年12月25日	期限一括		
	農林中央金庫	2021年12月14日	－	2,000	0.525	2029年12月14日	期限一括		
	みずほ信託銀行株式会社	2020年2月4日	3,000	3,000	0.586	2030年2月4日	期限一括		
	みずほ信託銀行株式会社	2020年3月30日	2,000	2,000	0.606	2030年3月29日	期限一括		
	みずほ信託銀行株式会社	2020年12月24日	2,000	2,000	0.675	2030年12月24日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	2015年10月9日	2,000	2,000	0.816	2023年10月6日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	2016年7月7日	2,000	2,000	0.480	2026年7月7日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	2019年9月24日	1,000	1,000	0.554	2029年9月21日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	2020年1月30日	1,000	1,000	0.598	2030年1月30日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2017年7月3日	900	900	0.625	2025年7月3日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2017年8月25日	1,000	1,000	0.534	2024年8月23日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2017年8月25日	1,000	1,000	0.574	2025年2月25日	期限一括		

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(%)(注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2018年8月30日	2,000	2,000	0.553	2025年2月25日	期限一括	(注3)	無担保・無保証
	株式会社あおぞら銀行	2020年9月24日	500	500	0.525	2028年9月25日	期限一括		
	明治安田生命保険相互会社	2015年2月5日	1,000	1,000	1.042	2025年2月5日	期限一括		
	明治安田生命保険相互会社	2018年6月21日	3,200	3,200	0.813	2028年6月21日	期限一括		
	住友生命保険相互会社	2016年10月11日	2,000	2,000	0.453	2024年10月11日	期限一括		
	住友生命保険相互会社	2019年7月22日	1,000	1,000	0.583	2029年7月20日	期限一括		
	住友生命保険相互会社	2020年1月30日	1,000	1,000	0.598	2030年1月30日	期限一括		
	全国信用協同組合連合会	2018年2月5日	4,000	4,000	0.404	2022年8月5日	期限一括		
	株式会社西日本シティ銀行	2016年5月27日	3,000	3,000	0.646	2026年5月27日	期限一括		
	株式会社西日本シティ銀行	2016年12月15日	1,000	－	0.388	2021年12月14日	期限一括		
	株式会社西日本シティ銀行	2021年12月14日	－	1,000	0.525	2029年12月14日	期限一括		
	太陽生命保険株式会社	2015年9月24日	1,000	1,000	0.969	2024年9月24日	期限一括		
	太陽生命保険株式会社	2018年6月4日	1,000	1,000	0.811	2028年6月5日	期限一括		
	太陽生命保険株式会社	2020年12月25日	1,000	1,000	0.675	2030年12月24日	期限一括		
	株式会社中国銀行	2015年10月9日	2,000	2,000	0.816	2023年10月6日	期限一括		
	株式会社中国銀行	2018年9月25日	1,000	1,000	0.661	2026年3月25日	期限一括		
	株式会社伊予銀行	2015年10月9日	1,000	1,000	0.816	2023年10月6日	期限一括		
	株式会社伊予銀行	2020年1月30日	1,000	1,000	0.598	2030年1月30日	期限一括		
	損害保険ジャパン株式会社	2015年12月25日	2,000	2,000	0.759	2023年12月25日	期限一括		
	日本生命保険相互会社	2019年11月22日	2,000	2,000	0.225	2023年11月22日	期限一括		
	株式会社八十二銀行	2016年9月26日	1,000	－	0.209	2021年9月24日	期限一括		
	株式会社八十二銀行	2020年10月9日	1,000	1,000	0.300	2025年10月9日	期限一括		
	株式会社八十二銀行	2021年9月24日	－	1,000	0.310	2026年9月24日	期限一括		
	株式会社山口銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.795	2027年11月19日	期限一括		
	株式会社山口銀行	2020年1月30日	1,000	1,000	0.598	2030年1月30日	期限一括		
	株式会社りそな銀行	2017年3月30日	2,000	2,000	0.438	2022年9月30日	期限一括		
	NTTファイナンス株式会社	2018年5月31日	1,000	1,000	0.408	2023年5月31日	期限一括		
	株式会社紀陽銀行	2020年1月30日	1,000	1,000	0.598	2030年1月30日	期限一括		
	株式会社七十七銀行	2018年5月31日	1,000	1,000	0.408	2023年5月31日	期限一括		
	株式会社第四北越銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.396	2022年11月21日	期限一括		
	大同生命保険株式会社	2018年12月27日	1,000	1,000	0.316	2023年12月25日	期限一括		
	株式会社千葉銀行	2018年10月25日	1,000	1,000	0.449	2023年10月25日	期限一括		
	東京海上日動火災保険株式会社	2018年12月27日	1,000	1,000	0.299	2023年6月27日	期限一括		
	株式会社百五銀行	2018年10月25日	1,000	1,000	0.582	2025年4月25日	期限一括		
	株式会社広島銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.396	2022年11月21日	期限一括		
	三井住友海上火災保険株式会社	2019年10月4日	1,000	1,000	0.310	2026年10月2日	期限一括		
	三井住友信託銀行株式会社	2016年3月25日	1,000	1,000	0.691	2026年3月25日	期限一括		
	株式会社山梨中央銀行	2021年4月30日	1,000	1,000	0.600	2030年4月30日	期限一括		
	全国共済農業協同組合連合会	2016年12月15日	2,000	－	0.388	2021年12月14日	期限一括		
	合　計		159,000	157,000					

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数第4位以下を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資手数料は含まれません。
(注2) 短期借入金は変動金利による借入れです。長期借入金は全て固定金利による借入れです。
(注3) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金（付帯費用を含みます。）、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。
(注4) 2021年7月5日に株式会社みずほ銀行から借り入れた短期借入金2,000百万円は、2021年12月7日に1,400百万円を期限前弁済しています。
(注5) 2021年10月28日に株式会社りそな銀行から借り入れた短期借入金2,000百万円は、2021年12月7日に1,000百万円を期限前弁済しています。

(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	使途	摘要
第７回無担保投資法人債	2006年12月14日	4,500	4,500	2.900	2026年12月14日			
第18回無担保投資法人債	2013年５月31日	2,000	2,000	1.460	2023年５月31日			
第19回無担保投資法人債	2014年２月５日	5,000	5,000	1.110	2024年２月５日			
第21回無担保投資法人債	2014年７月22日	4,000	4,000	1.278	2026年７月22日			
第22回無担保投資法人債	2014年12月４日	3,000	3,000	0.831	2024年12月４日			
第23回無担保投資法人債	2018年５月31日	3,000	3,000	0.550	2028年５月31日			
第24回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2019年７月31日	5,000	5,000	0.570	2029年７月31日	期限一括	（注1）	（注2）
第25回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2020年11月26日	6,000	6,000	0.510	2030年11月26日			
第26回無担保投資法人債	2021年３月16日	3,000	3,000	0.760	2036年３月14日			
第27回無担保投資法人債（サステナビリティボンド）	2021年12月７日	－	1,400	0.420	2031年12月５日			
第28回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2021年12月７日	－	1,000	0.670	2036年12月５日			
合計		35,500	37,900					

（注1） 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金（付帯費用を含みます。）、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。
（注2） 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(4)新投資口予約権

該当事項はありません。

6.期中の売買状況

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

資産の種類	不動産等の名称	取得 取得年月日	取得 取得価額(百万円)(注1)	譲渡 譲渡年月日	譲渡 譲渡価額(A)(百万円)(注1)	譲渡 帳簿価額(B)(百万円)	譲渡 差引(C)(A)－(B)(百万円)	譲渡 売却費用(D)(百万円)	譲渡 売却損益(C)－(D)(百万円)
不動産（注2）	芝大門センタービル（土地の一部）	2021年10月15日	1	－	－	－	－	－	－
不動産（注2）	芝大門センタービル（土地の一部）	－	－	2021年10月15日	110	8	101	3	97
信託受益権	ライズアリーナビル	2021年10月28日	7,300	－	－	－	－	－	－
信託受益権	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	2021年12月24日	11,800	－	－	－	－	－	－
信託受益権	グランフロント大阪（北館）	2021年12月24日	9,500	－	－	－	－	－	－
信託受益権	東京建物本町ビル	－	－	2021年12月24日	3,600	4,445	△845	10	△856
信託受益権	JPR梅田ロフトビル（準共有持分40.0%）	－	－	2021年12月24日	7,000	4,980	2,019	245	1,773
	合計	－	28,601	－	10,710	9,434	1,275	260	1,014

（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） 本投資法人は、2021年10月15日付で、本物件の敷地の一部（3.52㎡）と第三者保有の隣接地の一部（3.52㎡）を交換しました。本交換においては、譲渡対象土地を分筆し信託財産より本投資法人へ現物交付した上で当該第三者へ譲渡し、本投資法人が取得した土地を本物件の信託財産として追加信託しました。そのため、当期末時点においては、当該取得した土地は信託受益権として保有しています。

(2)その他の資産の売買状況等

資産の種類	買付 券面数等	買付 金額(千円)(注)	売付 券面数等	売付 金額(千円)	当期末残高 券面数等	当期末残高 金額(千円)(注)
株式	1,666株	83,300	－	－	1,666株	83,300
基金返還請求権	－	5,390	－	－	－	5,390
合計	1,666株	88,690	－	－	1,666株	88,690

（注） 買付金額及び当期末残高の金額は売買契約書に記載された売買代金の金額を記載しています。

(3)特定資産の価格等の調査

①不動産等

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(百万円)(注1)	不動産鑑定評価額(百万円)(注2)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	不動産（注3）	芝大門センタービル（土地の一部）	2021年10月15日	110	80	一般社団法人日本不動産研究所	2021年９月１日
取得	不動産（注3）	芝大門センタービル（土地の一部）	2021年10月15日	1	2	一般社団法人日本不動産研究所	2021年９月１日
取得	信託受益権	ライズアリーナビル	2021年10月28日	7,300	7,660	シービーアールイー株式会社	2021年９月30日
取得	信託受益権	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	2021年12月24日	11,800	12,300	ＪＬＬ森井鑑定株式会社	2021年11月30日
取得	信託受益権	グランフロント大阪（北館）	2021年12月24日	9,500	10,100	ＪＬＬ森井鑑定株式会社	2021年11月30日
譲渡	信託受益権	東京建物本町ビル	2021年12月24日	3,600	3,580	一般社団法人日本不動産研究所	2021年11月１日
譲渡	信託受益権	ＪＰＲ梅田ロフトビル（準共有持分40.0%）	2021年12月24日	7,000	5,600（注4）	日本ヴァリュアーズ株式会社	2021年11月１日

（注1） 「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
（注2） 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。
（注3） 本投資法人は、2021年10月15日付で、本物件の敷地の一部（3.52㎡）と第三者保有の隣接地の一部（3.52㎡）を交換しました。本交換においては、譲渡対象土地を分筆し信託財産より本投資法人へ現物交付した上で当該第三者へ譲渡し、本投資法人が取得した土地を本物件の信託財産として追加信託しました。そのため、当期末時点においては、当該取得した土地は信託受益権として保有しています。
（注4） ＪＰＲ梅田ロフトビル（準共有持分40.0%）の不動産鑑定評価額は、2021年11月１日時点の本物件全体の評価額の準共有持分40.0%相当を記載しています。

②有価証券

取得又は譲渡	取引年月日	種類	銘柄	数量	取引価格(百万円)(注1)	特定資産の調査価格(百万円)(注2)
取得	2021年12月24日	株式	株式会社ＫＭＯ	1,666株	83	83
取得	2021年12月24日	基金返還請求権	一般社団法人ナレッジキャピタル	－	4	4

（注1） 取引価格は売買契約書に記載された売買代金の金額を記載しています。
（注2） 投信法第201条第2項に基づき特定資産に係る有価証券の価格調査が必要な取引については、EY新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4400「合意された手続業務に関する実務指針」及び専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づき価格調査を実施し、本投資法人は当該調査価格の結果の通知を受けています。

③その他の資産の取引

取得又は譲渡	取引年月日	種類	銘柄	取引価格(百万円)(注1)	特定資産の調査価格(百万円)(注2)
取得	2021年12月24日	基金返還請求権	一般社団法人グランフロント大阪ＴＭＯ	0	0

（注1） 取引価格は売買契約書に記載された売買代金の金額を記載しています。
（注2） 投信法第201条第2項に基づき特定資産に係る基金返還請求権の価格調査が必要な取引については、EY新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4400「合意された手続業務に関する実務指針」及び専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づき価格調査を実施し、本投資法人は当該調査価格の結果の通知を受けています。

⑷利害関係人等との取引状況

①取引状況

区　分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	28,690,590千円	10,710,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
東京建物株式会社	21,388,690千円（74.5%）	3,600,000千円（33.6%）
合　計	21,388,690千円（74.5%）	3,600,000千円（33.6%）

②支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額（A）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合（B／A）
		支払先	支払金額（B）	
物件仲介手数料	212,200千円	東京建物不動産販売株式会社	210,000千円	99.0%
管理委託料（注2）	329,746千円	東京建物株式会社	237,829千円	72.1%
		株式会社プライムプレイス	21,985千円	6.7%
外注委託費	628,945千円	東京建物株式会社	434,180千円	69.0%
		株式会社プライムプレイス	13,375千円	2.1%
テナント仲介手数料等	86,296千円	東京建物株式会社	29,181千円	33.8%
		株式会社プライムプレイス	1,163千円	1.3%

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
(注2) 上表の管理委託料には費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬（39,767千円）を含んでいます。
(注3) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

東京建物株式会社	703,519千円
株式会社プライムプレイス	38,581千円
東京不動産管理株式会社	290,024千円
新宿センタービル管理株式会社	62,003千円

⑸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）

⑴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。

⑵減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

⑶不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8.自社設定投資信託受益証券等の状況等

⑴取得等の状況

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

年月日	取得口数（口）	処分口数（口）	保有口数（口）
2001年９月14日	40	―	40
2002年１月22日（注）	60	―	100
累　計	100	―	100

(注) 投資口1口を2.5口に分割したことによる取得分です。

⑵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31期 自 2017年１月１日 至 2017年６月30日	100	20	0.0
第32期 自 2017年７月１日 至 2017年12月31日	100	20	0.0
第33期 自 2018年１月１日 至 2018年６月30日	100	20	0.0
第34期 自 2018年７月１日 至 2018年12月31日	100	20	0.0
第35期 自 2019年１月１日 至 2019年６月30日	100	20	0.0
第36期 自 2019年７月１日 至 2019年12月31日	100	20	0.0
第37期 自 2020年１月１日 至 2020年６月30日	100	20	0.0
第38期 自 2020年７月１日 至 2020年12月31日	100	20	0.0
第39期 自 2021年１月１日 至 2021年６月30日	100	20	0.0
第40期 自 2021年７月１日 至 2021年12月31日	100	20	0.0

(注) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

9.海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

10.海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

11.その他

⑴お知らせ

①投資主総会

2021年９月７日に本投資法人の第13回投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議　案	概　要
規約の一部変更	以下の事項について規約を変更しました。 （１）投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成するものとみなす旨の規定、いわゆるみなし賛成制度を見直し、①執行役員又は監督役員の選任又は解任、②投資法人による資産の運用に係る委託契約の締結又は解約、③解散、④投資口の併合、⑤執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除という重要な議案については、みなし賛成を適用しないこととする変更。 （２）資産の運用に係る業務の委託先について、規約上で確認するため、資産運用会社名について規定。 （３）法令番号を除き、暦年の表記を和暦表記から西暦表記に変更。 （４）その他、必要な条文整備等のための、所要の変更。
執行役員１名選任の件	城﨑好浩が執行役員に選任されました。
補欠執行役員１名選任の件	埜村佳永が補欠執行役員に選任されました。
監督役員３名選任の件	出縄正人、草薙信久、池邊このみの３名が監督役員に選任されました。
補欠監督役員１名選任の件	川口明浩が補欠監督役員に選任されました。

②投資法人役員会

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

役員会開催日	承認事項	概　要
2021年10月22日	第27回無担保投資法人債発行に伴う一般事務の委任（注）	執行役員による第27回無担保投資法人債の発行条件として、みずほ証券株式会社、ＳＭＢＣ日興証券株式会社及び株式会社みずほ銀行に本投資法人債に関わる事務を委託しました。
2021年10月22日	第28回無担保投資法人債発行に伴う一般事務の委任（注）	執行役員による第28回無担保投資法人債の発行条件として、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社及び株式会社みずほ銀行に本投資法人債に関わる事務を委託しました。

(注) 2021年４月23日に開催された役員会において、本投資法人債の発行に関する包括決議が承認されています。これに基づき、2021年12月７日に第27回無担保投資法人債及び第28回無担保投資法人債を発行しました。

⑵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）（2021年６月30日）	当期（2021年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	30,996,393	22,803,957
信託現金及び信託預金	12,606,208	12,743,466
営業未収入金	271,418	315,031
前払費用	129,757	132,731
未収消費税等	─	346,039
その他	13,365	15,989
流動資産合計	44,017,144	36,357,215
固定資産		
有形固定資産		
建物	67,563,186	66,302,138
減価償却累計額	△21,751,330	△ 22,029,896
建物（純額）	45,811,855	44,272,242
信託建物	94,393,778	98,874,885
減価償却累計額	△37,637,077	△ 37,976,679
信託建物（純額）	56,756,701	60,898,205
構築物	77,603	78,936
減価償却累計額	△32,353	△ 34,426
構築物（純額）	45,250	44,510
信託構築物	134,930	125,139
減価償却累計額	△82,306	△ 79,475
信託構築物（純額）	52,623	45,664
機械及び装置	909,004	826,696
減価償却累計額	△614,208	△ 548,197
機械及び装置（純額）	294,796	278,499
信託機械及び装置	1,938,236	1,980,756
減価償却累計額	△1,471,289	△ 1,507,805
信託機械及び装置（純額）	466,946	472,951
工具、器具及び備品	178,884	186,134
減価償却累計額	△88,622	△ 98,400
工具、器具及び備品（純額）	90,262	87,734
信託工具、器具及び備品	289,486	279,230
減価償却累計額	△189,451	△ 185,202
信託工具、器具及び備品（純額）	100,034	94,028
土地	133,370,201	129,361,642
信託土地	190,413,992	210,654,006
建設仮勘定	858	1,077
信託建設仮勘定	16,153	1,865
有形固定資産合計	427,419,677	446,212,429
無形固定資産		
借地権	11,801,831	11,801,831
その他	3,028	2,307
無形固定資産合計	11,804,859	11,804,138
投資その他の資産		
投資有価証券	─	88,860
差入敷金及び保証金	689,298	740,252
長期前払費用	197,510	200,454
その他	─	710
投資その他の資産合計	886,809	1,030,276
固定資産合計	440,111,346	459,046,844
繰延資産		
投資法人債発行費	171,560	195,018
投資口交付費	23,487	16,402
繰延資産合計	195,047	211,420
資産合計	484,323,538	495,615,481

Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考）（2021年６月30日）	当期（2021年12月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,459,629	2,910,219
短期借入金	2,000,000	12,000,000
1年内返済予定の長期借入金	20,500,000	18,500,000
未払金	1,001,109	1,124,191
未払費用	91,137	92,329
未払法人税等	605	605
未払消費税等	478,592	173,458
前受金	2,995,945	2,886,309
その他	246	24,221
流動負債合計	29,527,265	37,711,335
固定負債		
投資法人債	35,500,000	37,900,000
長期借入金	138,500,000	138,500,000
預り敷金及び保証金	9,973,833	9,787,659
信託預り敷金及び保証金	13,728,489	14,066,877
固定負債合計	197,702,323	200,254,537
負債合計	227,229,588	237,965,873
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	247,860,796	247,860,796
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,103,494	1,887,437
任意積立金合計	1,103,494	1,887,437
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	8,129,659	7,901,374
剰余金合計	9,233,153	9,788,811
投資主資本合計	257,093,950	257,649,607
純資産合計	※2 257,093,950	※2 257,649,607
負債純資産合計	484,323,538	495,615,481

Ⅲ 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考）（自 2021年１月１日 至 2021年６月30日）	当期（自 2021年７月１日 至 2021年12月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 16,521,229	※1 16,382,659
不動産等売却益	※2 783,966	※2 1,870,956
営業収益合計	17,305,196	18,253,616
営業費用		
賃貸事業費用	※1 7,499,692	※1 7,731,428
不動産等売却損	－	※2 856,197
資産運用報酬	788,824	750,590
一般事務委託及び資産保管手数料	83,053	82,715
役員報酬	4,200	5,600
信託報酬	20,946	19,806
その他営業費用	119,022	180,632
営業費用合計	8,515,738	9,626,970
営業利益	8,789,457	8,626,646
営業外収益		
受取利息	207	208
管理組合費精算金収入	66,067	4,350
受取保険金	4,829	12,475
その他	1,237	2,266
営業外収益合計	72,342	19,301
営業外費用		
支払利息	505,779	505,001
融資手数料	25,081	28,240
投資法人債利息	189,149	196,606
投資法人債発行費償却	13,395	15,166
投資口交付費償却	6,969	7,084
その他	258	266
営業外費用合計	740,633	752,365
経常利益	8,121,166	7,893,582
税引前当期純利益	8,121,166	7,893,582
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	8,120,561	7,892,977
前期繰越利益	9,097	8,396
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	8,129,659	7,901,374

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

前期（自 2021年1月1日　至 2021年6月30日）（ご参考）

(単位：千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	247,860,796	689,444	7,849,585	8,539,029	256,399,826	256,399,826
当期変動額						
圧縮積立金の積立		414,050	△414,050	－	－	－
剰余金の分配			△7,426,437	△7,426,437	△7,426,437	△7,426,437
当期純利益			8,120,561	8,120,561	8,120,561	8,120,561
当期変動額合計	－	414,050	280,073	694,124	694,124	694,124
当期末残高	247,860,796	1,103,494	8,129,659	9,233,153	257,093,950	257,093,950

当期（自 2021年7月1日　至 2021年12月31日）

(単位：千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	247,860,796	1,103,494	8,129,659	9,233,153	257,093,950	257,093,950
当期変動額						
圧縮積立金の積立		783,942	△ 783,942	－	－	－
剰余金の分配			△ 7,337,320	△ 7,337,320	△ 7,337,320	△ 7,337,320
当期純利益			7,892,977	7,892,977	7,892,977	7,892,977
当期変動額合計	－	783,942	△ 228,284	555,657	555,657	555,657
当期末残高	247,860,796	1,887,437	7,901,374	9,788,811	257,649,607	257,649,607

Ⅴ 注記表

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2021年 1 月 1 日　至 2021年 6 月30日）	当期 （自 2021年 7 月 1 日　至 2021年12月31日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	該当事項はありません。	投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 （信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　3～65年 構築物　10～35年 機械及び装置　3～17年 工具、器具及び備品　3～20年 取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 （信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　3～65年 構築物　10～35年 機械及び装置　3～17年 工具、器具及び備品　3～20年 取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 a　不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 b　水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は6,431千円です。

Ⅴ 注記表

	前期（ご参考） （自 2021年１月１日　至 2021年６月30日）	当期 （自 2021年７月１日　至 2021年12月31日）
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

〔会計方針の変更に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2021年１月１日　至 2021年６月30日）	当期 （自 2021年７月１日　至 2021年12月31日）
該当事項はありません。	①収益認識に関する会計基準等の適用 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号　2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号　2021年３月26日）を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる計算書類への影響は軽微です。 ②時価の算定に関する会計基準等の適用 「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号　2019年７月４日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号　2019年７月４日）第44－２項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる計算書類への影響は軽微です。

〔貸借対照表に関する注記〕

	前期（ご参考） （2021年６月30日）	当期 （2021年12月31日）
1. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等	本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 借入極度額　24,000,000千円 当期末借入残高　－ 当期末未使用残高　24,000,000千円	本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 借入極度額　24,000,000千円 当期末借入残高　－ 当期末未使用残高　24,000,000千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

		前期（ご参考） （自 2021年１月１日　至 2021年６月30日）	当期 （自 2021年７月１日　至 2021年12月31日）
※1.賃貸事業損益の内訳		（単位：千円）	（単位：千円）
	A.賃貸事業収入		
	賃料等収入		
	賃料	11,984,455	11,911,724
	地代	1,797,500	1,802,000
	共益費	1,446,921	1,384,623
	駐車場収入	261,871	264,921
	広告物掲出料	37,419	36,937
	アンテナ使用料	28,729	29,020
	その他賃貸収入	44,384	45,950
	計	15,601,282	15,475,177
	その他賃貸事業収入		
	附加使用料	676,975	787,919
	時間貸駐車料	8,855	8,725
	解約違約金等	66,725	10,473
	原状回復費相当額収入	133,597	56,320
	その他雑収入	33,792	44,043
	計	919,947	907,481
	賃貸事業収入合計	16,521,229	16,382,659
	B.賃貸事業費用		
	外注委託費	630,769	628,945
	水道光熱費	714,170	849,905
	公租公課	2,436,042	2,422,872
	保険料	26,796	27,256
	修繕工事費	504,151	532,237
	管理委託料	302,526	289,978
	管理組合費	588,158	612,129
	減価償却費	2,100,231	2,127,848
	その他賃貸事業費用	196,844	240,253
	賃貸事業費用合計	7,499,692	7,731,428
	C.賃貸事業損益（A－B）	9,021,537	8,651,231

※2.不動産等売却損益の内訳	前期（ご参考）	（単位：千円）	当期	（単位：千円）
	ＪＰＲ博多ビル（準共有持分65.0%）		芝大門センタービルの土地の一部	
	不動産等売却収入	2,665,000	不動産等売却収入	110,000
	不動産等売却原価	1,866,664	不動産等売却原価	8,838
	その他売却費用	14,368	その他売却費用	3,835
	不動産等売却益	783,966	不動産等売却益	97,325
			ＪＰＲ梅田ロフトビル（準共有持分40.0%）	
			不動産等売却収入	7,000,000
			不動産等売却原価	4,980,376
			その他売却費用	245,992
			不動産等売却益	1,773,631
			東京建物本町ビル	
			不動産等売却収入	3,600,000
			不動産等売却原価	4,445,597
			その他売却費用	10,600
			不動産等売却損	856,197

V 注記表

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2021年 1 月 1 日　至 2021年 6 月30日）	当期 （自 2021年 7 月 1 日　至 2021年12月31日）
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数　5,000,000口 発行済投資口の総口数　958,250口	発行可能投資口総口数　5,000,000口 発行済投資口の総口数　958,250口

〔税効果会計に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2021年 1 月 1 日　至 2021年 6 月30日）	当期 （自 2021年 7 月 1 日　至 2021年12月31日）
1. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率　31.46% （調整） 支払分配金の損金算入額　△ 28.42% その他　△ 3.03% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.01%	法定実効税率　31.46% （調整） 支払分配金の損金算入額　△ 28.83% その他　△ 2.62% 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 2021年 1 月 1 日　至 2021年 6 月30日）	当期 （自 2021年 7 月 1 日　至 2021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 2021年 1 月 1 日　至 2021年 6 月30日）

1.金融商品の状況に関する事項

⑴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。

⑵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。

⑶金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2.金融商品の時価等に関する事項

2021年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注3参照）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額(注1)	時価（注1）	差額
⑴現金及び預金	30,996,393	30,996,393	－
⑵信託現金及び信託預金	12,606,208	12,606,208	－
⑶短期借入金	(2,000,000)	(2,000,000)	－
⑷1年内返済予定の長期借入金	(20,500,000)	(20,554,180)	54,180
⑸投資法人債	(35,500,000)	(36,431,425)	931,425
⑹長期借入金	(138,500,000)	(140,013,949)	1,513,949

(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

⑴現金及び預金並びに⑵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。

⑶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。

⑷1年内返済予定の長期借入金及び⑹長期借入金

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

⑸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⑷及び⑹に準じて算定しています。

当期（自 2021年 7 月 1 日　至 2021年12月31日）

1.金融商品の状況に関する事項

⑴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。

⑵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。

⑶金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもありえます。

2.金融商品の時価等に関する事項

2021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、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいことから注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額(注1)	時価（注1）	差額
⑴1年内返済予定の長期借入金	(18,500,000)	(18,528,074)	28,074
⑵投資法人債	(37,900,000)	(38,761,615)	861,615
⑶長期借入金	(138,500,000)	(139,821,667)	1,321,667

(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

⑴1年内返済予定の長期借入金及び⑶長期借入金

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

⑵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⑴及び⑶に準じて算定しています。

Ⅴ 注記表

前期（ご参考）（自 2021年１月１日　至 2021年６月30日）

(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品
賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。なお、預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額はそれぞれ以下のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	9,973,833
信託預り敷金及び保証金	13,728,489

(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	30,996,393	−	−
信託現金及び信託預金	12,606,208	−	−

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	−	−	−
信託現金及び信託預金	−	−	−

(注5) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	2,000,000	−	−
投資法人債	−	2,000,000	5,000,000
長期借入金	20,500,000	16,000,000	20,000,000

	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	3,000,000	−	25,500,000
長期借入金	21,000,000	20,900,000	60,600,000

当期（自 2021年７月１日　至 2021年12月31日）

(注3) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
投資法人債	−	2,000,000	8,000,000
長期借入金	18,500,000	21,000,000	15,000,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	−	8,500,000	19,400,000
長期借入金	23,900,000	14,000,000	64,600,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2021年１月１日　至 2021年６月30日）

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
441,758,455	△2,535,938	439,222,516	549,331,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な減少額はＪＰＲ博多ビル（準共有持分65.0%）の売却（1,866,664千円）、減価償却費（2,100,231千円）の計上によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。
なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2021年７月１日　至 2021年12月31日）

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

(単位：千円)

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	
439,222,516	18,792,383	458,014,900	574,963,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は芝大門センタービルの土地の一部取得（3,460千円）、ライズアリーナビルの追加取得（7,345,010千円）、グランフロント大阪（うめきた広場・南館）の取得（11,864,400千円）、グランフロント大阪（北館）の取得（9,554,879千円）、主な減少額は芝大門センタービルの土地の一部売却（8,838千円）、東京建物本町ビルの売却（4,445,597千円）、ＪＰＲ梅田ロフトビル（準共有持分40.0%）の売却（4,980,376千円）、減価償却費（2,127,848千円）の計上によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。
なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2021年１月１日　至 2021年６月30日）	当期（自 2021年７月１日　至 2021年12月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2021年1月1日　至 2021年6月30日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
利害関係人等	東京建物株式会社	不動産業	3.05%	不動産信託受益権の売却	2,665,000	−	−
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業務及び信託業務	−	長期借入金の借入	−	長期借入金	7,000,000
				支払利息	21,422	未払費用	591

(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 2021年7月1日　至 2021年12月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
利害関係人等	東京建物株式会社	不動産業	3.05%	不動産信託受益権の購入	21,300,000	−	−
				不動産信託受益権の売却	3,600,000	−	−
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業務及び信託業務	−	長期借入金の借入	−	長期借入金	7,000,000
				支払利息	21,777	未払費用	473

(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。

Ⅴ 注記表

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2021年１月１日　至 2021年6月30日）		当期（自 2021年７月１日　至 2021年12月31日）	
1口当たり純資産額	268,295円	1口当たり純資産額	268,875円
1口当たり当期純利益	8,474円	1口当たり当期純利益	8,236円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考）（自 2021年１月１日　至 2021年６月30日）	当期（自 2021年７月１日　至 2021年12月31日）
当期純利益（千円）	8,120,561	7,892,977
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）	8,120,561	7,892,977
期中平均投資口数（口）	958,250	958,250

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2021年１月１日　至 2021年６月30日）	当期（自 2021年７月１日　至 2021年12月31日）
該当事項はありません。	新投資口の発行 2022年1月4日及び2022年1月12日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行いました。 〔一般募集（公募）による新投資口の発行〕 発行新投資口数　：　38,100口 発行価格（募集価格）　：　1口当たり368,480円 発行価格（募集価格）の総額　：　14,039,088,000円 払込金額（発行価額）　：　1口当たり356,824円 払込金額（発行価額）の総額　：　13,594,994,400円 払込期日　：　2022年1月18日 〔第三者割当による新投資口の発行〕 発行新投資口数　：　1,900口 払込金額（発行価額）　：　1口当たり356,824円 払込金額（発行価額）の総額　：　677,965,600円 割当先　：　みずほ証券株式会社 払込期日　：　2022年2月16日

〔収益認識に関する注記〕

当期（自 2021年7月1日　至 2021年12月31日）
顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高（注2）
不動産等の売却	10,710,000	1,870,956
水道光熱費収入（注3）	787,919	787,919
その他	－	15,594,740
合計	11,497,919	18,253,616

(注1)　企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。
(注2)　不動産等の売却については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。
(注3)　水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考）（自 2021年１月１日　至 2021年６月30日）	当期（自 2021年７月１日　至 2021年12月31日）
Ⅰ. 当期未処分利益	8,129,659,190円	7,901,374,244円
Ⅱ. 分配金の額	7,337,320,250円	7,234,787,500円
(投資口1口当たり分配金の額)	(7,657円)	(7,550円)
Ⅲ. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	783,942,395円	659,017,396円
Ⅳ. 次期繰越利益	8,396,545円	7,569,348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。かかる方針のもと、当期未処分利益から租税特別措置法第65条の７による圧縮積立金繰入額を控除した残額について、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数958,250口の整数倍数となる7,337,320,250円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90％に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針のもと、当期未処分利益から租税特別措置法第65条の７による圧縮積立金繰入額を控除した残額について、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数958,250口の整数倍数となる7,234,787,500円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

Ⅶ 監査報告書

独立監査人の監査報告書

２０２２年２月１６日

日本プライムリアルティ投資法人
役　員　会　御　中

EY新日本有限責任監査法人
東　京　事　務　所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　小島亘司

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　安部里史

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第１３０条の規定に基づき、日本プライムリアルティ投資法人の２０２１年７月１日から２０２１年１２月３１日までの第４０期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

利害関係

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

以　上

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 2021年1月1日 至 2021年6月30日）	当期（自 2021年7月1日 至 2021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	8,121,166	7,893,582
減価償却費	2,100,584	2,128,201
投資法人債発行費償却	13,395	15,166
投資口交付費償却	6,969	7,084
受取利息	△ 207	△ 208
支払利息	694,928	701,608
営業未収入金の増減額（△は増加）	155	△ 43,613
未収消費税等の増減額（△は増加）	−	△ 346,039
前払費用の増減額（△は増加）	760	△ 2,974
営業未払金の増減額（△は減少）	△ 68,528	115,463
未払金の増減額（△は減少）	△ 47,094	14,414
未払消費税等の増減額（△は減少）	△ 23,402	△ 305,133
前受金の増減額（△は減少）	18,679	△ 109,635
信託有形固定資産の売却による減少額	1,866,664	9,434,509
信託無形固定資産の売却による減少額	−	303
その他	△ 141,080	△ 7,993
小計	12,542,989	19,494,737
利息の受取額	207	208
利息の支払額	△ 692,072	△ 700,416
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△ 606	△ 605
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,850,518	18,793,924
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	△ 988,767	△ 752,677
信託有形固定資産の取得による支出	△ 845,241	△ 29,160,741
投資有価証券の取得による支出	−	△ 88,860
差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 39,749	△ 50,954
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 476,047	△ 279,722
預り敷金及び保証金の受入による収入	351,409	405,874
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 539,969	△ 781,974
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	371,336	833,127
その他	−	△ 710
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,167,027	△ 29,876,637
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	−	14,400,000
短期借入金の返済による支出	△ 4,000,000	△ 4,400,000
長期借入れによる収入	10,800,000	8,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 9,820,000	△ 10,000,000
投資法人債の発行による収入	2,968,190	2,364,727
分配金の支払額	△ 7,425,248	△ 7,337,192
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 7,477,057	3,027,534
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,206,433	△ 8,055,178
現金及び現金同等物の期首残高	41,396,168	43,602,602
現金及び現金同等物の期末残高	43,602,602	35,547,423

(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 2021年1月1日 至 2021年6月30日）	当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

	前期（ご参考）（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）	当期（自 2021年7月1日 至 2021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	(2021年6月30日) 現金及び預金 30,996,393千円 信託現金及び信託預金 12,606,208千円 現金及び現金同等物 43,602,602千円	(2021年12月31日) 現金及び預金 22,803,957千円 信託現金及び信託預金 12,743,466千円 現金及び現金同等物 35,547,423千円

投資口価格の状況（2021年12月31日現在）

時　価　総　額：　3,823億円

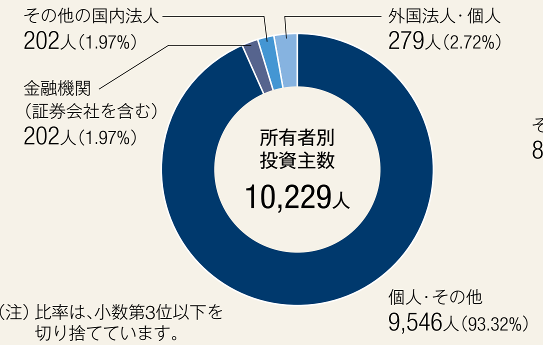
期末投資口価格：399,000円

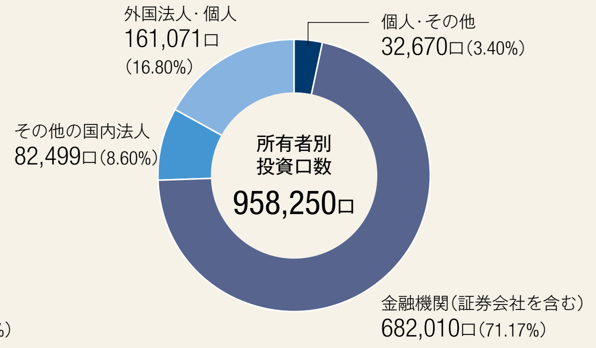
上場来高値（取引値）：564,000円（2007年5月7日）

上場来安値（取引値）：130,300円（2008年10月28日）

（注）投資口価格は、終値ベースで記載しています。

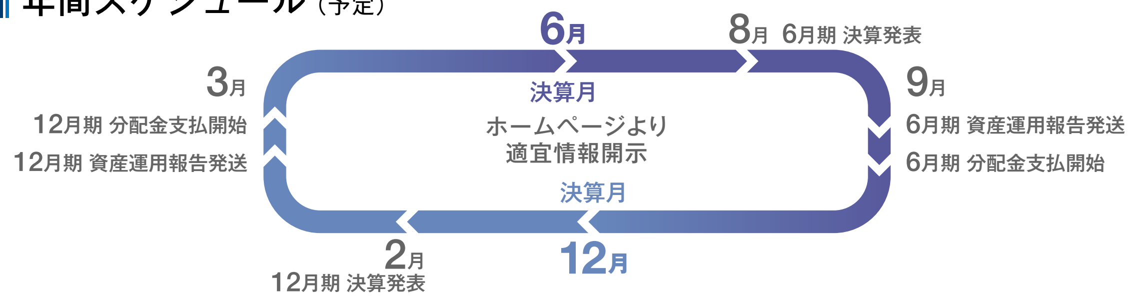
投資主構成（2021年12月31日現在）





（注）比率は、小数第3位以下を切り捨てています。

年間スケジュール（予定）



IR活動

① IR活動報告

個人投資家向けの説明会等のIR活動は以下のとおりです。

コロナ禍においてもオンライン説明会等を活用し、投資家の皆様との対話を重視したIR活動に積極的に取り組んでまいります。

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

開催日	イベント名	開催都市・方法
2021年10月 6日（水）	JリートオンラインIRセミナー	オンラインIR
2021年10月 9日（土）	SMBC日興Web J-REITフェア2021	オンラインIR

② ホームページのご案内

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

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

決算ダイジェスト

物件概要

ESGへの取組み

マイナンバーのお届出が済んでいない投資主様へ

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

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

◆投資口の分配金をお受取りになる場合

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

お届出が済んでいない投資主様は、お早めにお手続ください

マイナンバーの取扱いについて

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

マイナンバー制度について

●マイナンバー（社会保障・税番号制度）ホームページ
https://www.cao.go.jp/bangouseido/

●マイナンバー総合フリーダイヤル
マイナンバー
0120-95-0178

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

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

みずほ信託銀行 証券代行部 0120-84-0178

投資主メモ

決算期	毎年6月30日・毎年12月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
同基準日	本投資法人規約に定める日
分配金受領基準日	毎年6月30日・毎年12月31日
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号　みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号　みずほ信託銀行株式会社　本店証券代行部
（郵便物送付先）	〒168-8507　東京都杉並区和泉二丁目8番4号　みずほ信託銀行株式会社　証券代行部
（電話お問い合わせ先）	0120-288-324
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：8955）

住所変更等手続について

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

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部にご郵送下さい。
また、みずほ信託銀行（トラストラウンジは除きます。）及びみずほ銀行の各本支店でもお支払いいたします。
また、分配金の銀行等への振込ご指定については、上記住所変更等手続と同様、証券会社（証券会社に口座をお持ちの場合）、又はみずほ信託銀行（特別口座管理対象となっている場合）宛にお願いいたします。
（注）分配金は本投資法人規約の規定により、分配金支払開始日より3年以内にお受取りになりませんとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取り下さい。