



Japan Prime Realty Investment Corporation



第 20 期 資 産 運 用 報 告  
自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日

日本プライムリアルティ投資法人

東京都中央区八重洲一丁目4番16号

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

## ご挨拶

平素は日本プライムリアルティ投資法人（略称：JPR）に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

また、東日本大震災で被災された皆様には謹んでお見舞い申し上げますとともに、被災地の一日も早い復興を心からお祈り申し上げます。

さて、本投資法人は、平成23年12月末日に第20期（自：平成23年7月1日 至：平成23年12月31日）の決算を迎えました。ここに投資主の皆様へ資産運用の概況と決算についてご報告させていただきます。

まず、保有資産の面では、東京中心部のオフィスビルである銀座三和ビル（取得価格34億円）を新たに取得しました。これにより当期末保有物件は、前期末に比べて1物件増加し、57物件、3,449億円（取得価格ベース）となりました。

次に、財務面では、当期も金利の固定化や返済、償還期限の分散化等を意識しながら資金調達を行い、引き続き安定的な財務体質の維持に努めました。また、唯一の担保付借入金を期中に期限前弁済したことに伴い、当期末における有利子負債1,630億円については、全て無担保・無保証となっています。

一方、損益面では、新規物件が加わったこと、及び既存物件の稼働率が向上したこと等を要因として賃料等収入が増加したことにより、営業収益は117億72百万円、経常利益は42億01百万円、当期純利益は42億00百万円となっています。

この結果、当期における投資口1口当たりの分配金は、5,876円とさせていただきました。

今後の運用に関しましては、投資主の皆様のご期待に応えるべく、運用を委託しております株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントとともに、引き続き堅実な資産の運用によるポートフォリオの中長期的な安定成長を図ってまいります。

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



日本プライムリアルティ投資法人  
執行役員 金子 博人

## CONTENTS

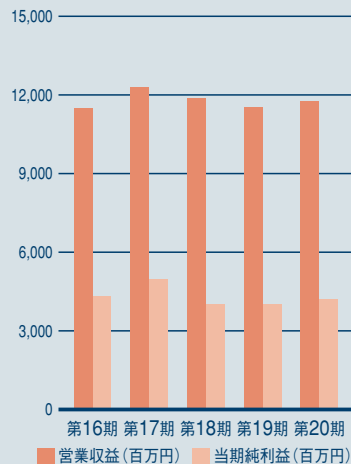
I 決算ハイライト	3	VI 投資主資本等変動計算書	41
1. 決算トピックス	3	VII 注記表	42
2. ポートフォリオトピックス	4	VIII 金銭の分配に係る計算書	50
3. 投資口の状況	6	IX 監査報告書	51
II 投資法人の概要	7	X キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	52
1. 特色及び沿革	7	XI 投資主インフォメーション	54
2. ポートフォリオの概要	8	1. 年間スケジュール(予定)	54
3. 資産運用会社の概要	21	2. 投資主メモ	54
III 資産運用報告	22		
IV 貸借対照表	38	ホームページのご紹介	55
V 損益計算書	40		

## 1. 決算トピックス

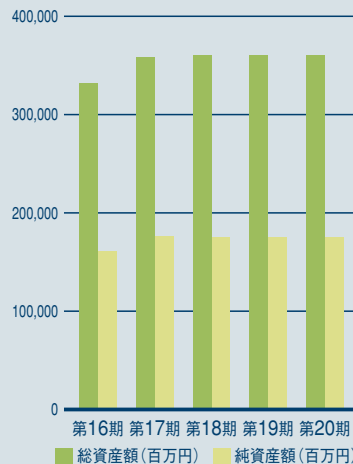
## 決算ハイライト

	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	平成21年12月期	平成22年6月期	平成22年12月期	平成23年6月期	平成23年12月期
営業収益	11,493百万円	12,314百万円	11,870百万円	11,529百万円	11,772百万円
経常利益	4,333百万円	4,964百万円	4,039百万円	4,075百万円	4,201百万円
当期純利益	4,332百万円	4,963百万円	4,039百万円	4,010百万円	4,200百万円
分配金総額	4,333百万円	4,840百万円	4,061百万円	4,011百万円	4,201百万円
総資産額	332,380百万円	358,339百万円	360,904百万円	360,004百万円	360,699百万円
純資産額	161,058百万円	176,303百万円	175,502百万円	175,452百万円	175,640百万円
自己資本比率	48.5%	49.2%	48.6%	48.7%	48.7%
1口当たり純資産額	257,693円	246,578円	245,458円	245,387円	245,651円
1口当たり分配金	6,933円	6,770円	5,680円	5,611円	5,876円

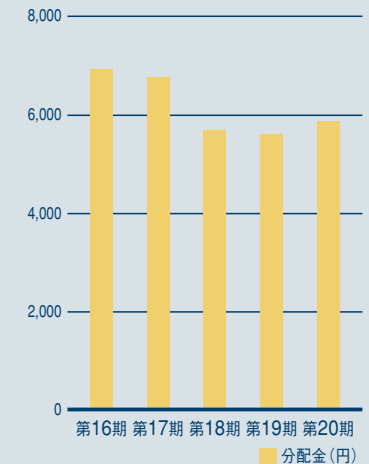
営業収益・当期純利益



総資産額・純資産額

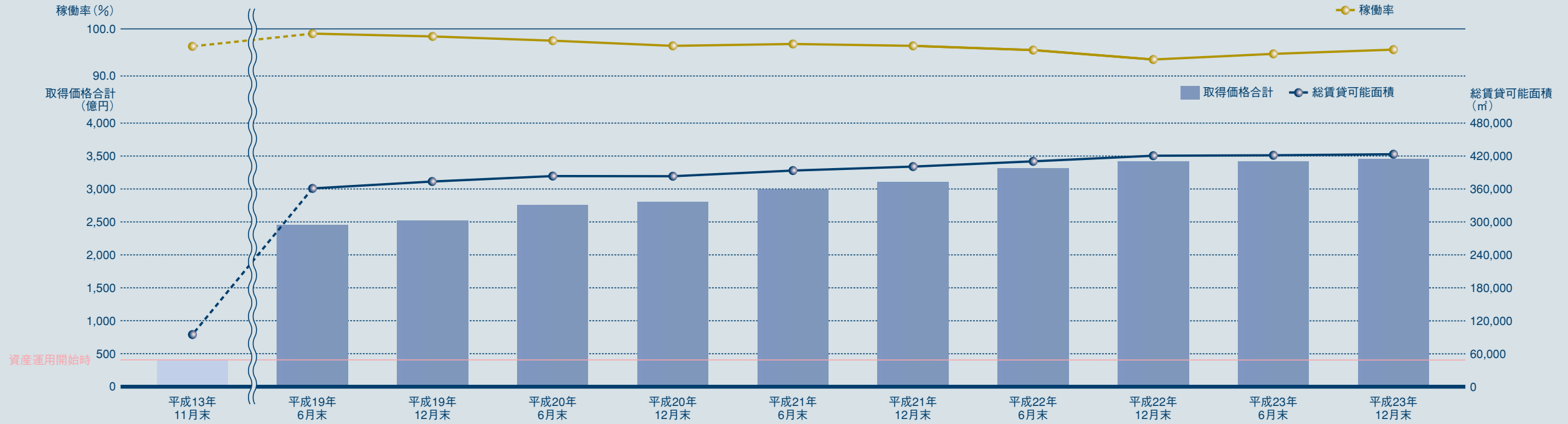


1口当たり分配金



## 2. ポートフォリオトピックス

### ポートフォリオの推移



取得価格合計	407.3億円	2,453.9億円	2,519.0億円	2,751.0億円	2,806.1億円	2,994.1億円	3,106.1億円	3,312.8億円	3,415.8億円	3,415.8億円	3,449.8億円
総賃貸可能面積	94,935.49㎡	361,574.77㎡	373,609.99㎡	383,491.03㎡	383,215.57㎡	393,532.31㎡	400,751.87㎡	410,326.04㎡	420,544.51㎡	421,371.51㎡	423,311.93㎡
稼働率	96.3%	99.0%	98.4%	97.5%	96.4%	96.8%	96.4%	95.5%	93.5%	94.7%	95.6%
物件数	13	48	49	50	52	51	53	55	56	56	57
総テナント数	133	491	517	537	499	476	476	460	479	493	501

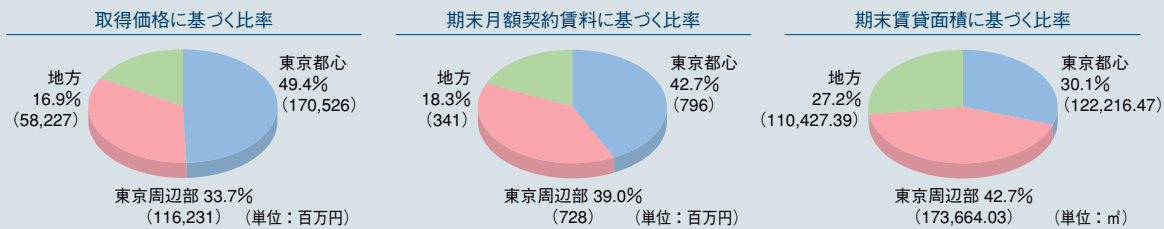
(注1) テナント数については、1つのテナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数テナントとする方法で算出しています。

(注2) 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を東京建物株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸（サブリース）しています。そのため、同ビル賃貸可能面積については、同社が賃借しかつ転貸が可能な事務所・店舗及び倉庫にかかる契約上の合計面積に本投資法人の賃料配分率（平成20年6月末までは39.70457%、平成20年9月の追加取得に伴い、平成20年12月期からは40.31465%）を乗じた面積、稼働率算定の際の賃貸面積については、転借人への転貸面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数第3位以下を四捨五入して算出しています。また、同ビルにおいては、転借人の数をテナント数とみなしています。

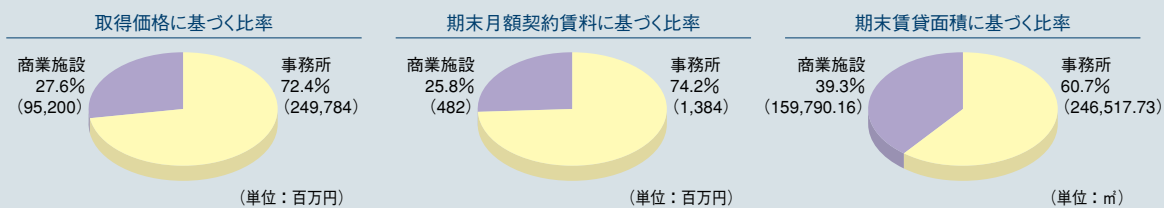
(注3) 新宿センタービル、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルは、テナントが転借人に転貸（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。そのため、同ビルの総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は、テナントの転借人に対するものを記載しており、転借人の数をテナント数とみなしています。

(注4) 契約面積と賃料算定面積が異なる場合、平成18年12月期までは賃料算定面積を賃貸面積としていましたが、平成19年6月期からは契約面積を賃貸面積としています。

### 地域分散



### 用途分散



### 主要テナント情報 - トップ10

平成23年12月31日現在

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積(㎡)	期末全賃貸面積に占める割合
1	エー・ビー・シー開発株式会社	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	8.7%
2	東京建物株式会社	新宿スクエアタワー 新宿センタービル 川崎ダイスビル	33,213.32	8.2%
3	合同会社西友	田無アスタ	31,121.71	7.7%
4	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.9%
5	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	4.6%
6	株式会社オリンピック	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.4%
7	タワーレコード株式会社	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	2.0%
8	株式会社損害保険ジャパン	川口センタービル ゆめおおかオフィスタワー 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	7,754.19	1.9%
9	有楽土地株式会社	ライズアリーナビル	6,023.39	1.5%
10	株式会社マルエツ	キューボ・ラ本館棟	5,963.00	1.5%

(注) 共有ビル等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

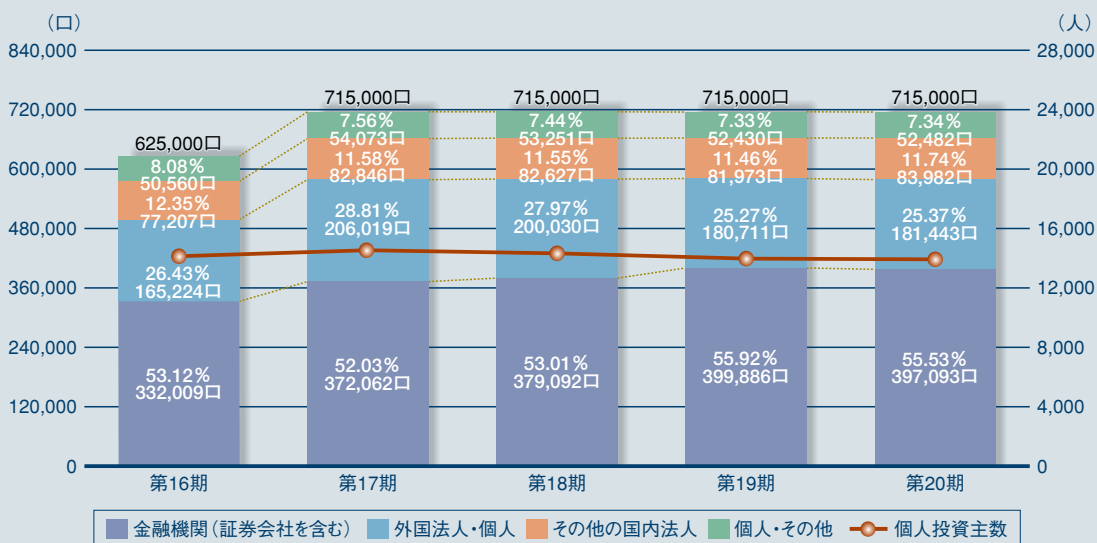
### 3. 投資口の状況

#### 投資口価格の状況



(注) 投資口価格は、終値ベースで記載しています。

#### 期末投資主の構成、口数、個人投資主数



(注) 比率は、小数第3位以下を切捨てています。

## 1. 特色及び沿革

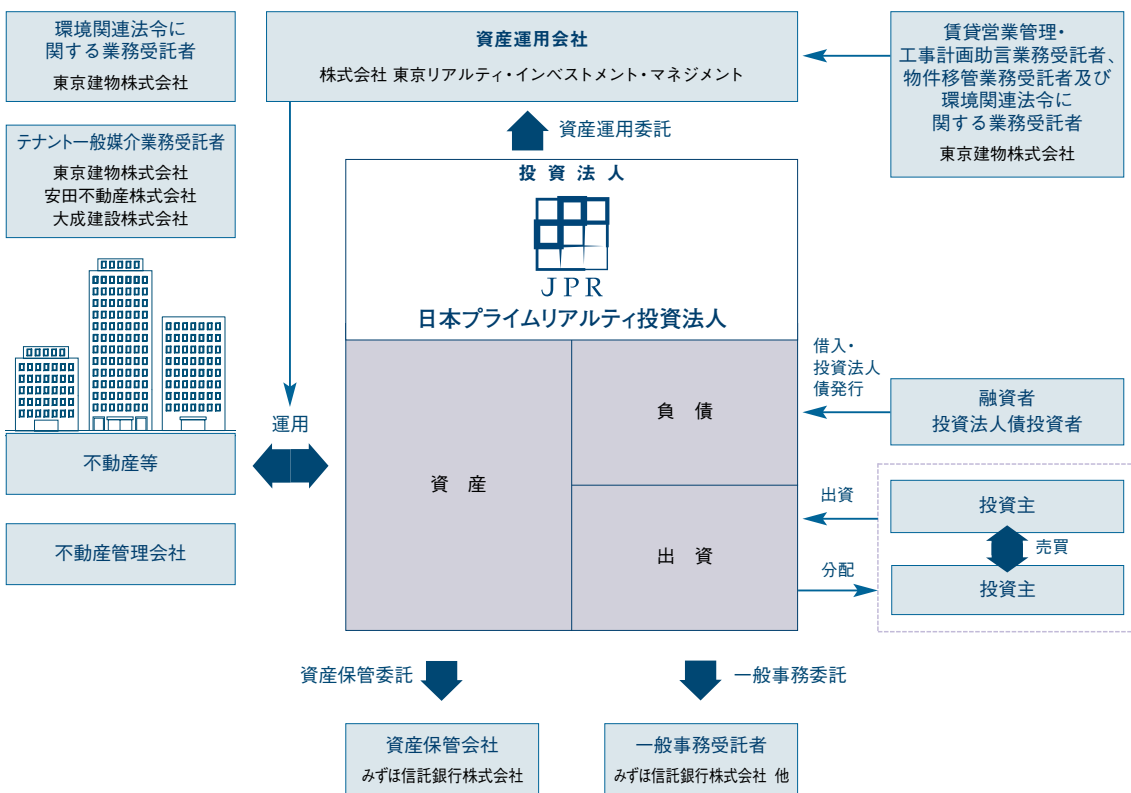
### 投資法人の目的及び基本的性格

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

### 沿革

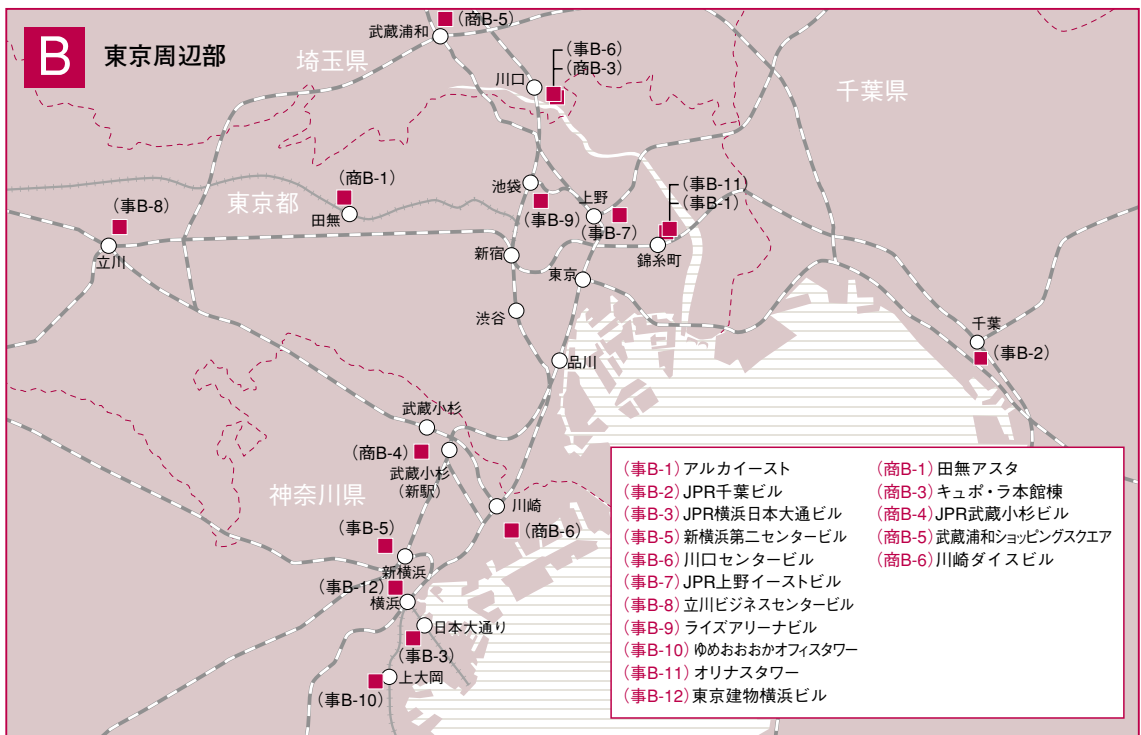
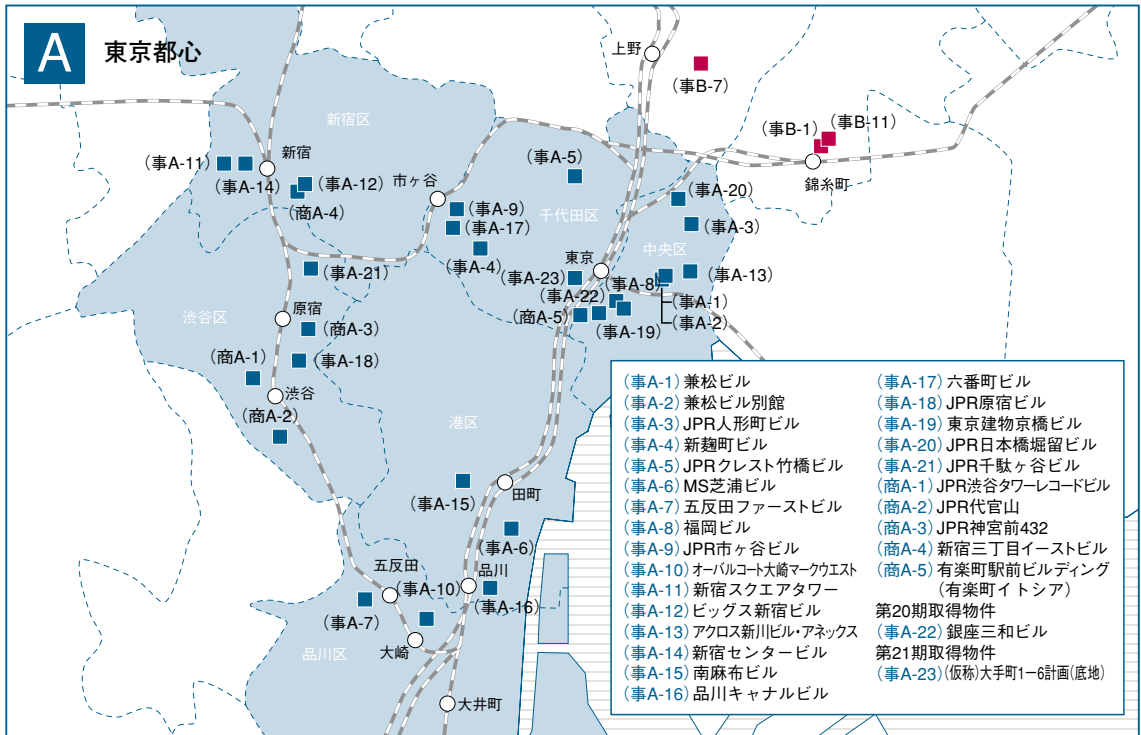
年月日	事項
平成13年9月6日	設立企画人（㈱東京リアルティ・インベストメント・マネジメント）による投信法第69条第1項に基づく設立に係る届出
平成13年9月14日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
平成13年11月16日	資産運用開始（オフィス11物件及び商業施設2物件を信託財産とする13個の不動産信託受益権（総額407億3,000万円）の取得）
平成14年1月22日	投信法第87条に基づく投資口分割（投資口1口を2.5口に分割）
平成14年6月14日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場、売買開始

### 投資法人の仕組



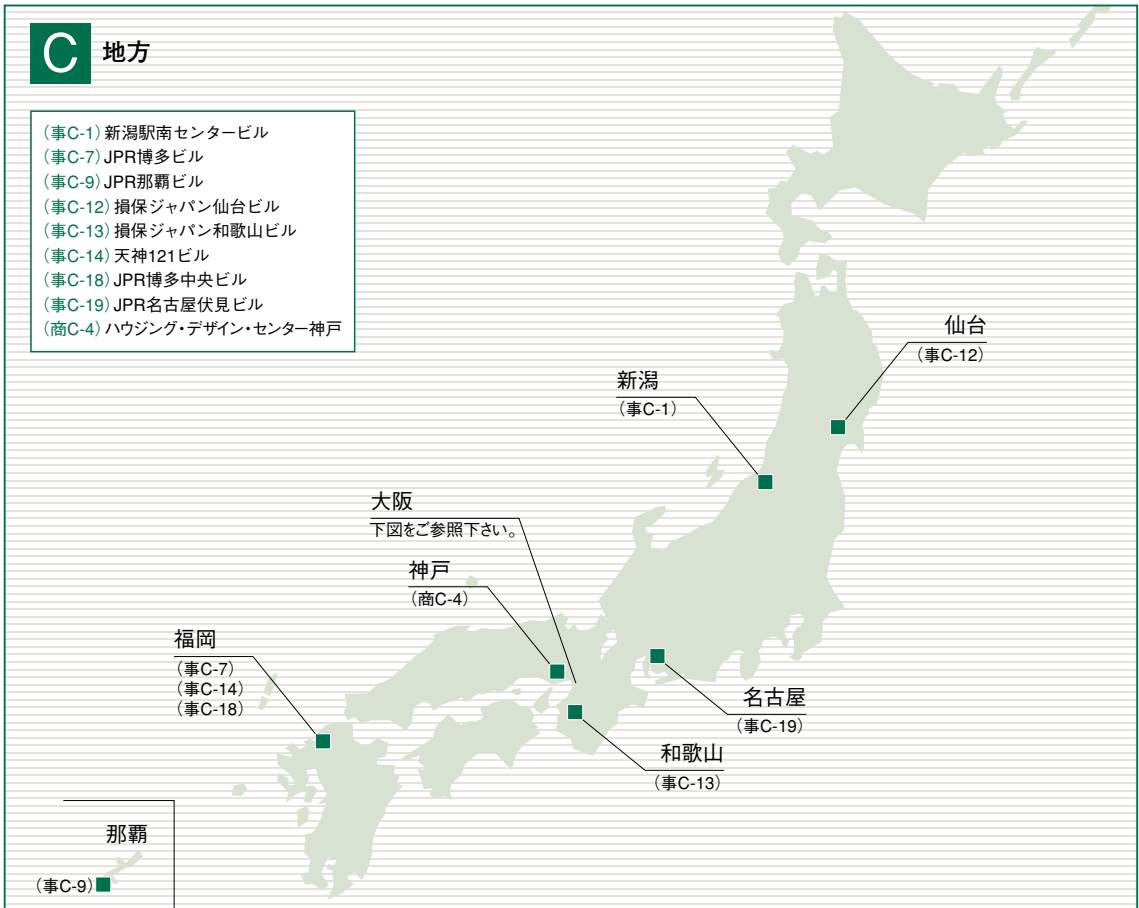


2. ポートフォリオの概要



## C 地方

- (事C-1) 新潟駅南センタービル
- (事C-7) JPR博多ビル
- (事C-9) JPR那覇ビル
- (事C-12) 損保ジャパン仙台ビル
- (事C-13) 損保ジャパン和歌山ビル
- (事C-14) 天神121ビル
- (事C-18) JPR博多中央ビル
- (事C-19) JPR名古屋伏見ビル
- (商C-4) ハウジング・デザイン・センター神戸



- (事C-4) 東京建物本町ビル
- (事C-17) JPR堂島ビル
- (商C-1) JPR梅田ロフトビル
- (商C-3) ベネトン心斎橋ビル
- (商C-5) JPR茶屋町ビル

A	「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
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
C	「地方」	その他の地域



物件一覧

地域区分	用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	取得日	取得価格		所有形態		建物所有割合	PML	地震保険
											百万円	比率	(土地)	(建物)			
A 地域 東京 都心	事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC	B2/13F	H5.2	H13.12.27	16,276	4.7%	所有権 (共有：持分割合79.4%)	所有権 (共有：持分割合79.4%)	79.4%	2.9%	—
	事務所	A-2	兼松ビル別館	東京都中央区京橋	679.06	4,351.46	SRC	B1/8F	H5.2	H13.12.27	2,874	0.8%	所有権 (共有：持分割合79.4%)	所有権 (共有：持分割合79.4%)	79.4%	7.4%	—
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	550.06	4,117.70	SRC・RC	B1/8F	H1.12	H13.11.16	2,100	0.6%	所有権	所有権	100.0%	5.8%	—
	事務所	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町	657.80	5,152.98	SRC	B1/9F	S59.10	H13.11.16	1,670	0.5%	所有権 (共有：持分割合49.0%)	区分所有権	77.2% (87.4%)	8.6%	—
									H14.11.21	550	0.2%	所有権 (共有：持分割合21.0%)					
									H16.11.12	200	0.1%	所有権 (共有：持分割合7.3%)					
									(計)	2,420	0.7%						
	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	636.90	4,790.68	SRC	B1/9F	H11.9	H14.6.21	4,000	1.2%	所有権	所有権	100.0%	6.8%	—
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	東京都港区芝浦	8,992.18	31,020.21	SRC・RC・S	B2/13F	S63.2	H15.3.28	11,200	3.2%	所有権・賃借権 (準共有：持分割合36.0%)	区分所有権・区分所有権 (共有：持分割合58.0%)	58.0%	4.0%	—
	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	1,551.19	10,553.34	SRC・RC	B2/11F	H1.7	H15.7.23	2,920	0.8%	所有権 (共有：持分割合61.8%)	区分所有権	59.6%	4.4%	—
	事務所	A-8	福岡ビル	東京都中央区八重洲	1,302.17	11,627.74	SRC	B2/10F	H2.5	H15.10.15	1,800	0.5%	所有権 (共有：持分割合14.3%)	区分所有権・区分所有権 (共有：持分割合81.9%)	26.2%	7.1%	—
									H17.4.15	1,120	0.3%	所有権 (共有：持分割合7.5%)	区分所有権				
									(計)	2,920	0.8%						
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南	1,058.04	5,888.82	SRC	B1/9F	H1.3	H16.5.28	5,100	1.5%	所有権	所有権	100.0%	8.0%	—
	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	4,006.00	28,575.80	S・SRC	B2/17F	H13.6	H16.6.1	3,500	1.0%	所有権 (共有：持分割合27.1%)	区分所有権	23.9%	1.6%	—
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿	8,409.52	78,796.00	S・RC・SRC	B4/30F	H6.10	H16.7.2	10,000	2.9%	所有権 (共有：持分割合29.3%)	区分所有権	38.8%	2.0%	—
									H20.9.26	180	0.1%	所有権 (共有：持分割合0.5%)	区分所有権 (共有：持分割合1.1%)				
									(計)	10,180	3.0%						
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿	3,522.46	25,733.10	SRC	B2/14F	S60.4	H16.11.9	2,900	0.8%	所有権	所有権	100.0%	3.7%	—
									H17.4.12	8,921	2.6%						
									H22.7.13	3,300	1.0%						
									(計)	15,121	4.4%						
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	858.48	5,535.90	S・SRC	B2/10F	H6.6	H16.11.26	710	0.2%	所有権	区分所有権	35.5%	5.0%	—	
事務所	A-14	新宿センタービル	東京都新宿区西新宿	14,917.11	176,607.89	SRC・RC・S	B5/54F	S54.10	H20.3.27	21,000	6.1%	所有権 (共有：持分割合40.0%)	区分所有権 (共有：持分割合40.0%)	8.6%	2.4%	—	
事務所	A-15	南麻布ビル	東京都港区南麻布	778.09	4,570.63	S	9F	H4.6	H20.7.14	3,760	1.1%	所有権	所有権	100.0%	4.3%	—	
事務所	A-16	品川キャナルビル	東京都港区港南	828.82	5,216.21	S	B1/8F	H20.7	H20.12.19	1,870	0.5%	所有権 (共有：持分割合45.6%)	区分所有権	45.6%	6.8%	—	
事務所	A-17	六番町ビル	東京都千代田区六番町	716.95	4,205.09	SRC	B3/7F	H3.10	H21.12.2	2,800	0.8%	所有権	区分所有権	100.0%	4.4%	—	
事務所	A-18	JPR原宿ビル	東京都渋谷区神宮前	1,205.07	6,466.94	SRC	B1/9F	H1.3	H21.12.25	8,400	2.4%	所有権	区分所有権	100.0%	7.1%	—	
事務所	A-19	東京建物京橋ビル	東京都中央区京橋	547.10	4,419.79	SRC・S	B1/10F	S56.1	H22.2.12	5,250	1.5%	所有権・賃借権	区分所有権	100.0%	7.7%	—	
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	937.59	7,190.82	SRC	B1/9F	H14.6	H22.3.31	5,100	1.5%	所有権	所有権	100.0%	4.7%	—	
事務所	A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷	2,217.49	7,683.19	S	8F	H21.5	H22.5.31	15,050	4.4%	所有権	所有権	100.0%	4.7%	—	
事務所	A-22	銀座三和ビル	東京都中央区銀座	1,119.27	8,851.00	SRC	B2/9F	S57.10	H23.8.29	3,400	1.0%	所有権 (共有：持分割合64.7%)	区分所有権 (共有：持分割合35.4%)	26.6%	8.2%	—	
商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南	1,010.47	8,449.56	SRC・S	B3/8F	H4.2	H15.6.30	12,000	3.5%	所有権	所有権	100.0%	5.0%	—	
商業施設	A-2	JPR代官山	東京都渋谷区代官山町	277.12	668.09	RC	B2/2F	H14.7	H16.10.5	2,160	0.6%	所有権	所有権	100.0%	11.1%	—	
商業施設	A-3	JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前	198.10	1,066.81	S・SRC	B1/7F	H18.2	H18.3.24	4,275	1.2%	所有権	所有権	100.0%	3.0%	—	
商業施設	A-4	新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿	2,578.69	24,617.65	S・SRC・RC	B3/14F	H19.1	H19.3.14	540	0.2%	所有権・賃借権	区分所有権 (共有：持分割合21.0%)	12.5%	2.0%	—	
								H20.4.24	2,200	0.6%							
								(計)	2,740	0.8%							
商業施設	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	6,808.12	71,957.65	S・SRC	B4/20F	H19.10	H20.8.27	3,400	1.0%	所有権 (共有：持分割合1.9%)	区分所有権 (共有：持分割合4.3%)	1.9% (2.1%)	2.3%	—	
小計 (27棟)											170,526	49.4%			—	—	

地域区分	用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	取得日	取得価格		所有形態		建物所有割合	PML	地震保険
											百万円	比率	(土地)	(建物)			
B地域 東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	東京都墨田区錦糸	3,755.01	34,281.86	S・SRC	B3/19F	H9.3	H13.11.16	5,880	1.7%	所有権 (共有：持分割合41.1%)	区分所有権	38.3%	3.2%	—
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	1,382.35	9,072.57	S・SRC	B1/13F	H3.1	H13.12.13	2,350	0.7%	所有権	所有権	100.0%	2.6%	—
	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	1,100.59	9,146.52	SRC	B1/11F	H1.10	H13.11.16	2,927	0.8%	所有権	所有権	100.0%	10.2%	—
	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	841.71	7,781.93	S・SRC	B2/12F	H3.8	H14.9.25	920	0.3%	所有権 (共有：持分割合50.0%)	所有権 (共有：持分割合50.0%)	50.0%	6.4%	—
	事務所	B-6	川口センタービル	埼玉県川口市本町	4,524.61	28,420.85	S・SRC	B2/15F	H6.2	H16.2.13	8,100	2.3%	所有権・所有権 (共有：持分割合86.5%)	区分所有権	86.5%	4.7%	—
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷	1,242.97	8,490.44	S・SRC	B1/8F	H4.10	H16.3.1	3,250	0.9%	所有権	所有権	100.0%	3.1%	—
	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	2,047.22	14,706.36	S・SRC	B1/12F	H6.12	H17.9.30	888	0.3%	所有権 (共有：持分割合16.9%)	区分所有権	47.9%	5.2%	—
										H19.2.28	2,300	0.7%	所有権 (共有：持分割合29.7%)				
										(計)	3,188	0.9%					
	事務所	B-9	ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋	9,377.28	91,280.94	RC・SRC・S	B3/42F	H19.1	H19.3.22	5,831	1.7%	所有権 (共有：持分割合15.9%)	区分所有権・区分所有権 (共有：持分割合95.5%)	25.2%	2.5%	—
	事務所	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市長南区上大岡西	12,011.00	185,974.87	S・SRC・RC	B3/27F	H9.3	H19.7.10	6,510	1.9%	所有権 (共有：持分割合19.7%)	区分所有権	48.8%	1.2%	—
	事務所	B-11	オリナスタワー	東京都墨田区太平	27,335.29	257,842.41	SRC・RC・S	B2/45F	H18.2	H21.6.29	31,300	9.1%	所有権	区分所有権	23.3%	3.3%	—
事務所	B-12	東京建物横浜ビル	神奈川県横浜西区北幸	1,110.28	8,772.51	SRC	B1/9F	S56.5	H22.12.27	7,000	2.0%	所有権	所有権	100.0%	9.5%	—	
商業施設	B-1	田無アスタ	東京都西東京市田無町	12,326.30	80,675.27	SRC	B2/17F	H7.2	H13.11.16	10,200	3.0%	所有権 (共有：持分割合42.1%)	区分所有権 (共有：持分割合52.9%)	43.6% (51.3%)	6.6%	—	
商業施設	B-3	キューボ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口	15,008.28	48,321.96	S・RC・SRC	B2/10F	H18.1	H18.3.31	2,100	0.6%	所有権 (共有：持分割合7.3%)	区分所有権	16.7% (19.2%)	6.3%	—	
商業施設	B-4	JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町	4,761.62	18,394.32	SRC・RC・S	B1/6F	S58.3	H18.9.28	7,260	2.1%	所有権	所有権	100.0%	10.9%	—	
商業施設	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	8,317.99	28,930.36	S	B1/4F	H17.10	H19.3.19	4,335	1.3%	所有権 (信託受益権の準共有：持分割合50.0%)	区分所有権 (信託受益権の準共有：持分割合50.0%)	50.0%	8.0%	—	
商業施設	B-6	川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町	4,475.45	36,902.01	S・SRC・RC	B2/11F	H15.8	H19.4.12	15,080	4.4%	所有権 (信託受益権の準共有：持分割合52.0%)・地上権 (準共有：持分割合83.8%) (信託受益権の準共有：持分割合52.0%)・地上権 (準共有：持分割合13.1%) (信託受益権の準共有：持分割合12.6%)	区分所有権 (信託受益権の準共有：持分割合52.0%)・区分所有権 (信託受益権の準共有：持分割合12.6%)	46.6%	4.0%	—	
小計 (16棟)											116,231	33.7%			—	—	
C地域 地方	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	2,706.99	19,950.42	S・SRC	B1/10F	H8.3	H13.11.16	2,140	0.6%	所有権 (共有：持分割合52.7%)	区分所有権	32.9% (51.0%)	1.9%	—
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町	1,432.64	14,619.52	SRC	B3/9F	S45.2	H13.11.16	4,150	1.2%	所有権 (共有：持分割合64.3%)	区分所有権・区分所有権 (共有：持分割合82.9%)	72.0% (71.0%)	10.5%	—
	事務所	C-7	JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	1,214.63	9,791.91	S・RC	B1/12F	S60.6	H13.11.16	2,900	0.8%	所有権	所有権	100.0%	1.1%	—
	事務所	C-9	JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山	959.87	5,780.71	SRC・S	12F	H3.10	H13.11.16	1,560	0.5%	所有権	所有権	100.0%	4.5%	—
	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	1,895.67	10,783.52	SRC	B1/12F	H9.12	H14.6.26	3,150	0.9%	所有権	所有権	100.0%	0.5%	—
	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	1,128.45	6,715.07	S	9F	H8.7	H14.6.26	1,670	0.5%	所有権	所有権	100.0%	11.2%	—
	事務所	C-14	天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神	1,164.39	8,690.95	S・SRC	13F	H12.7	H14.6.21	2,810	0.8%	所有権 (共有：持分割合52.2%)	区分所有権	52.2%	1.3%	—
	事務所	C-17	JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曾根崎新地	668.11	5,696.01	SRC	B2/9F	H5.10	H16.1.23	2,140	0.6%	所有権	所有権	100.0%	11.1%	—
	事務所	C-18	JPR博多中央ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	680.63	3,874.81	SRC	8F	H5.2	H16.6.11	1,920	0.6%	所有権	所有権	100.0%	1.6%	—
	事務所	C-19	JPR名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区栄	1,610.38	10,201.44	SRC	B1/9F	H3.3	H17.3.22	4,137	1.2%	所有権	所有権	100.0%	10.0%	—
	商業施設	C-1	JPR梅田口フトビル	大阪府大阪市北区茶屋町	3,518.68	17,897.56	SRC	B1/8F	H2.4	H15.5.15	8,000	2.3%	所有権	所有権	100.0%	11.6%	—
										H15.7.16	5,000	1.4%					
										(計)	13,000	3.8%					
	商業施設	C-3	ベネトン心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場	609.31	5,303.98	S	B2/10F	H15.2 H17.1増築	H17.5.30	5,430	1.6%	所有権	所有権	100.0%	12.7%	—
商業施設	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	3,994.47	33,877.71	SRC・S	B2/11F	H6.6	H17.9.28	7,220	2.1%	所有権	所有権	100.0%	4.8%	—	
商業施設	C-5	JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	592.45	3,219.36	S・SRC	9F	H6.6	H18.8.30	6,000	1.7%	所有権	所有権	100.0%	14.8%	—	
小計 (14棟)											58,227	16.9%			—	—	
合計 (57棟)											344,984	100.0%			—	3.5%	

(注1) 「構造」の略称は、S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造を表しています。  
(注2) 敷地面積、延床面積は、以下の物件を除き、他の区分所有者等の部分を含む建物敷地全体の面積、建物一棟全体の面積を記載しています。  
MS芝浦ビル：本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含む敷地面積  
新宿スクエアタワー：再開発全体の敷地面積及び延床面積  
ライズアリーナビル：住宅棟を含む再開発全体の敷地面積及び住宅棟を含む延床面積  
オリナスタワー：商業棟、住宅棟を含む全体の敷地面積及び延床面積  
キューボ・ラ本館棟：再開発全体の敷地面積  
(注3) 建物所有割合は、管理規約等に定める専有面積全体に占める本投資法人が所有する専有面積の比率を記載しており、括弧内の比率は駐車場が専有面積となっている場合に駐車場を除いて計算した比率を記載しています。  
なお、ライズアリーナビル、オリナスタワー及び田無アスタは住宅部分を除き、ゆめおおおかオフィスタワーは業務棟部分のみで比率を計算しています。  
(注4) (事A-17) 六番町ビル、(事A-18) JPR原宿ビル、(事A-19) 東京建物京橋ビルについては、区分所有権のすべてを取得しており、他の区分所有者はいません。  
(注5) (事B-9) ライズアリーナビルについては住宅棟を含め一棟として登記しており、業務棟部分は地下2階付15階建です。

(注6) (事B-11) オリナスタワーについては、商業棟、住宅棟を含め一棟として登記しており、業務棟部分は地下2階付31階建です。  
(注7) (事C-7) JPR博多ビルについては事務所ビル (上段)、駐車場部分 (下段) に分けて表示しています。なお、取得価格には、駐車場部分の取得価格は含まれていません。  
(注8) PMLは、NKSJリスクマネジメント株式会社作成のポートフォリオ地震PML評価報告書に記載された数値を小数第2位以下切捨てて記載しています。

### 第 20 期 取 得 物 件

#### (事A-22) 銀座三和ビル

東京都中央区銀座四丁目6番1号

取 得 年 月 日：平成23年8月29日

敷 地 面 積：1,119.27㎡

延 床 面 積：8,851.00㎡

構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階 数：地下2階付9階建

竣 工 年 月：昭和57年10月

不動産管理会社：株式会社三菱地所プロパティマネジメント

※所有形態 土地：所有権（分有）364.85㎡の共有（共有持分割合64.72%）

（注1）（注2） 建物：区分所有権の共有（共有持分割合35.40%）

（注1）本物件の敷地は4筆からなり、そのうち1筆が本投資法人の所有部分（共有持分64.72%、他の共有者：株式会社松屋35.28%）となります。他の3筆については株式会社松屋又はジャパンリアルエステイト投資法人が保有しています。本投資法人は敷地全体の18.35%の敷地利用権を有しています。

（注2）本物件の建物は2つの区分所有権からなり、そのうち1つの区分所有権が本投資法人の所有部分（共有持分35.40%、他の共有者：ジャパンリアルエステイト投資法人45.31%、株式会社松屋19.29%）となります。他の区分所有権については株式会社松屋及びジャパンリアルエステイト投資法人が共有しています。本投資法人は本建物全体で、18.35%の共用部分の持分割合を有しています。



### 第 21 期 取 得 物 件

#### (事A-23) (仮称) 大手町1-6計画 (底地)

東京都千代田区大手町一丁目6番6ほか

取 得 年 月 日：平成24年3月12日（予定）

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：—

※所有形態 土地：所有権

建物：—



## 第19期以前取得物件

### A 地域

#### (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：平成5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：平成5年2月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

#### (事A-3) JPR人形町ビル



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

#### (事A-4) 新麹町ビル



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

#### (事A-5) JPRクレスト竹橋ビル



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

#### (事A-6) MS芝浦ビル



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

#### (事A-7) 五反田ファーストビル



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

#### (事A-8) 福岡ビル



東京都中央区八重洲二丁目8番7号  
 敷地面積：1,302.17㎡  
 延床面積：11,627.74㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付10階建  
 竣工年月：平成2年5月  
 不動産管理会社：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：平成元年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：平成13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：平成6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：昭和60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：平成6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：昭和54年10月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

### (事A-15) 南麻布ビル



東京都港区南麻布二丁目12番3号  
 敷地面積：778.09㎡  
 延床面積：4,570.63㎡  
 構造：鉄骨造陸屋根  
 階数：9階建  
 竣工年月：平成4年6月  
 不動産管理会社：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：平成20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



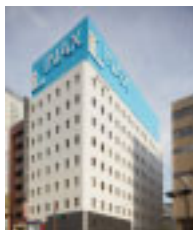
東京都千代田区六番町2番地9  
 敷地面積：716.95㎡  
 延床面積：4,205.09㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造鉛ス  
 テンレス葺  
 階数：地下3階付7階建  
 竣工年月：平成3年10月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

### (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：平成元年3月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

### (事A-19) 東京建物京橋ビル



東京都中央区京橋三丁目6番18号  
 敷地面積：547.10㎡  
 延床面積：4,419.79㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造  
 陸屋根  
 階数：地下1階付10階建  
 竣工年月：昭和56年1月  
 不動産管理会社：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：平成14年6月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(注) 本不動産の区分所有権をすべて取得しており、他の区分所有権はありません。

**(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  
 階数：8階建  
 竣工年月：平成21年5月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

**(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：平成4年2月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

**(商A-2) JPR代官山**

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

**(商A-3) JPR神宮前432**

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

**(商A-4) 新宿三丁目イーストビル**

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

**(商A-5) 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)**

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

**B 地域****(事B-1) アルカイースト**

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

**(事B-2) JPR千葉ビル**

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

**(事B-3) JPR横浜日本大通ビル**

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

**(事B-5) 新横浜第二センタービル**

神奈川県横浜市長北区新横浜三丁目19番5号  
 敷地面積：841.71㎡  
 延床面積：7,781.93㎡  
 構造：鉄骨・  
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付12階建  
 竣工年月：平成3年8月  
 不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社

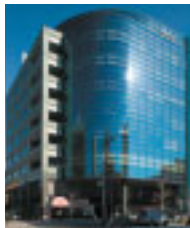


### (事B-6) 川口センタービル



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：平成6年2月  
 不動産管理会社：野村ビルマネジメント株式会社

### (事B-7) JPR上野イーストビル



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

### (事B-8) 立川ビジネスセンタービル



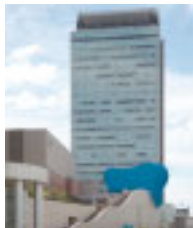
東京都立川市曙町二丁目38番5号  
 敷地面積：2,047.22㎡  
 延床面積：14,706.36㎡  
 構造：鉄骨・  
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付12階建  
 竣工年月：平成6年12月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

### (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：平成19年1月  
 不動産管理会社：有楽土地株式会社  
 （注）業務棟部分は地下2階付15階建です。

### (事B-10) ゆめおおおかオフィスタワー



神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号  
 敷地面積：12,011.00㎡  
 延床面積：185,974.87㎡  
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・  
 鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下3階付27階建  
 竣工年月：平成9年3月  
 不動産管理会社：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：平成18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-12) 東京建物横浜ビル



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

### (商B-1) 田無アスタ



東京都西東京市田無町二丁目1番1号  
 敷地面積：12,326.30㎡  
 延床面積：80,675.27㎡  
 構造：鉄骨鉄筋  
 コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付17階建  
 竣工年月：平成7年2月  
 不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社

### (商B-3) キュポ・ラ本館棟



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

### (商B-4) JPR武蔵小杉ビル



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

**(商B-5) 武蔵浦和ショッピングスクエア**

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

**(商B-6) 川崎ダイスビル**

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

**C 地域****(事C-1) 新潟駅南センタービル**

新潟県新潟市中央区米山一丁目24番  
 敷地面積：2,706.99㎡  
 延床面積：19,950.42㎡  
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付10階建  
 竣工年月：平成8年3月  
 不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社

**(事C-4) 東京建物本町ビル**

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

**(事C-7) JPR博多ビル**

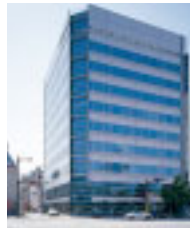
福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号  
 敷地面積：1,214.63㎡  
 延床面積：9,828.73㎡  
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付12階建  
 竣工年月：昭和60年6月(平成15年11月増築)  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

**(事C-9) JPR那覇ビル**

沖縄県那覇市松山一丁目1番19号  
 敷地面積：959.87㎡  
 延床面積：5,780.71㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・  
 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ銅板葺  
 階数：12階建  
 竣工年月：平成3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：平成9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銅板葺  
 階数：9階建  
 竣工年月：平成8年7月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

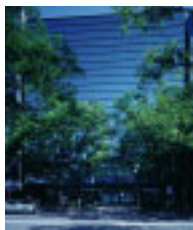
**(事C-14) 天神121ビル**

福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号  
 敷地面積：1,164.39㎡  
 延床面積：8,690.95㎡  
 構造：鉄骨・  
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：13階建  
 竣工年月：平成12年7月  
 不動産管理会社：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：平成5年10月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

### (事C-18) JPR博多中央ビル



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

### (商C-1) JPR梅田ロフトビル



大阪府大阪市北区茶屋町16番7号  
敷地面積：3,518.68㎡  
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：平成2年4月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

### (商C-3) ベネトン心斎橋ビル



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

### (商C-4) ハウジング・デザイン・センター神戸



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

### (商C-5) JPR茶屋町ビル



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

### 3. 資産運用会社の概要

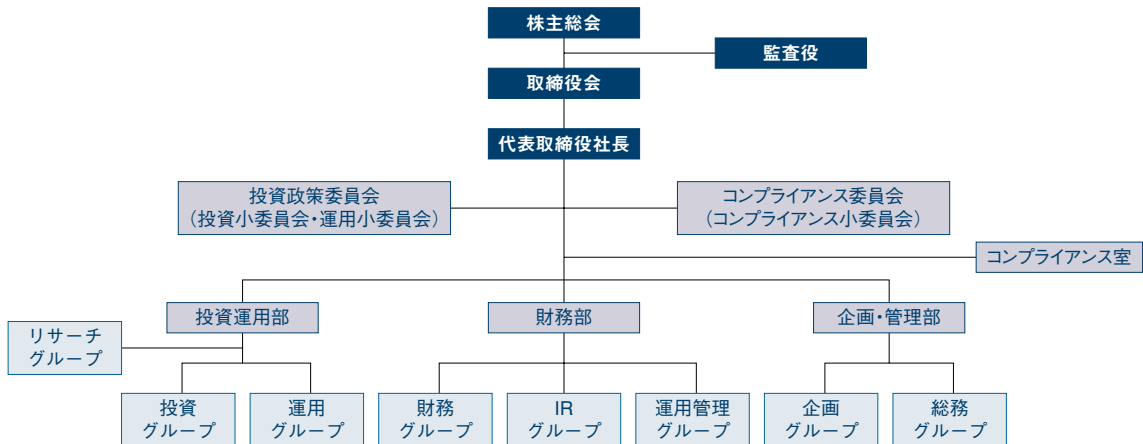
#### 概要

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

(注1) %は議決権株式総数に対する議決権株式数の比率です。

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

#### 運用体制



#### 投資運用の意思決定機構

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

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

## 1. 資産運用の概況

### (1)投資法人の運用状況等の推移

	期 別	単 位	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	
			自平成21年7月1日 至平成21年12月31日	自平成22年1月1日 至平成22年6月30日	自平成22年7月1日 至平成22年12月31日	自平成23年1月1日 至平成23年6月30日	自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	
営業成績	営業収益	百万円	11,493	12,314	11,870	11,529	11,772	
	うち賃貸事業収入	百万円	11,493	11,855	11,870	11,529	11,772	
	うち不動産等売却益	百万円	—	459	—	—	—	
	営業費用	百万円	5,665	5,830	5,983	5,926	6,009	
	うち賃貸事業費用	百万円	5,010	5,144	5,361	5,296	5,357	
	営業利益	百万円	5,827	6,484	5,886	5,603	5,763	
財産等の状況	経常利益	百万円	4,333	4,964	4,039	4,075	4,201	
	当期純利益	百万円	4,332	4,963	4,039	4,010	4,200	
	総資産額	百万円	332,380	358,339	360,904	360,004	360,699	
	(対前期比)	%	(+1.0)	(+7.8)	(+0.7)	(△0.2)	(+0.2)	
	有利子負債額	百万円	150,872	161,262	163,904	162,763	163,005	
	純資産額	百万円	161,058	176,303	175,502	175,452	175,640	
1 分配金等 の状況	(対前期比)	%	(+1.3)	(+9.5)	(△0.5)	(△0.0)	(+0.1)	
	出資総額	百万円	156,725	171,339	171,339	171,339	171,339	
	分配総額	百万円	4,333	4,840	4,061	4,011	4,201	
	配当性向	%	100.0	97.5	100.5	100.0	100.0	
	発行済投資口の総口数	口	625,000	715,000	715,000	715,000	715,000	
	1口当たり純資産額	円	257,693	246,578	245,458	245,387	245,651	
	1口当たり分配金	円	6,933	6,770	5,680	5,611	5,876	
	利益分配金	円	6,933	6,770	5,680	5,611	5,876	
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—	
	財務指標	総資産経常利益率(注1)	%	1.3	1.4	1.1	1.1	1.2
		年換算(注10)	%	2.6	2.9	2.2	2.3	2.3
		純資産当期純利益率(注2-1)	%	2.7	2.9	2.3	2.3	2.4
年換算(注10)		%	5.4	5.9	4.6	4.6	4.7	
期首純資産額(注2-2)		百万円	159,057	161,058	176,303	175,502	175,452	
期末自己資本比率(注3)		%	48.5	49.2	48.6	48.7	48.7	
(対前期増減)		%	(+0.1)	(+0.7)	(△0.6)	(+0.1)	(△0.0)	
期末総資産有利子負債比率(注4)		%	45.4	45.0	45.4	45.2	45.2	
DSCR(注5)		倍	5.4	5.4	4.9	5.1	5.3	
金利償却前当期純利益		百万円	7,604	7,841	7,511	7,438	7,427	
支払利息(注6)		百万円	1,420	1,439	1,542	1,451	1,402	
賃貸NOI(注7)		百万円	8,332	8,607	8,438	8,144	8,239	
年換算NOI利回り(注9、10)	%	5.3	5.2	4.9	4.8	4.7		
賃貸NCF(注8)	百万円	7,657	8,383	7,980	7,597	7,628		
年換算NCF利回り(注9、10)	%	4.9	5.0	4.6	4.5	4.4		
参考情報	投資物件数(注11)		53	55	56	56	57	
	テナント数		476	460	479	493	501	
	総賃貸可能面積(注12)	m <sup>2</sup>	400,751.87	410,326.04	420,544.51	421,371.51	423,311.93	
	稼働率	%	96.4	95.5	93.5	94.7	95.6	

(注1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2

(注2-1、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 (不動産等売却損益及び特別損失は含みません) / 支払利息

(注6) ここにおける支払利息には、投資法人債利息が含まれます。

(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16期: 3,106.1億円、第17期: 3,359.8億円、第18期: 3,415.8億円、第19期: 3,415.8億円、第20期: 3,449.8億円)

(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16期: 184日、第17期: 181日、第18期: 184日、第19期: 181日、第20期: 184日

(注11) 新町ビル、福岡ビル、新宿スクエアタワー、ビッグス新宿ビル、新宿三丁目イーストビル、立川ビジネスセンタービル及びJPR梅田ロフトビルは複数回にわたって取得していますが、それぞれ1棟として物件数を計算しています。

(注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位以下を切捨て)



## (2)当期の資産の運用の経過

### ①投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」という）に基づき、平成13年9月14日に設立され、平成14年6月14日に発行済投資口の総口数289,600口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8955）しました。その後、平成22年2月に行った4度目の公募増資により、発行済投資口の総口数は715,000口となり、現在に至っています。本投資法人は株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「本資産運用会社」という）に資産運用業務を委託し、オフィスと商業施設からなる複合型ポートフォリオを効率的に運用することにより投資主価値の最大化を目指してきました。

### ②運用環境

当期における国内景気は、東日本大震災により寸断されたサプライチェーンの回復、生産設備の復旧などが進み、また、今夏の電力不足問題を取りあえず乗り越えることができたことなど、震災の影響を脱しつつあります。しかし、足下では、欧州債務危機問題や、それに伴う世界経済の失速懸念、為替問題など様々な問題が浮上しており、依然として予断を許さない状況です。

一方、投資法人を取り巻く環境については、不動産市況の低迷が長期化しているなか、世界的なリスクオフという流れもあり、引き続き投資口価格も低迷しています。

#### <オフィス賃貸市場>

オフィス市況については、当初、震災の影響により悪化するのではないかと懸念されていましたが、新規需要はプラスで推移し、東京23区の空室率は、ほぼ横ばいで推移しています。ただし、景気の先行きに対する不透明感等から、短期的にオフィス需給が急速に好転することは難しく、オフィス賃貸市況は、しばらく底ばいの状態が続くのではないかと考えられます。なお、震災後、テナントのオフィス選好において、オフィスビルの耐震性能、省エネ性能の重要度が高まっており、軟調な市況下においてこれらの評価軸を踏まえた二極化が進展しつつあります。

#### <商業施設賃貸市場>

商業施設賃貸市場は、一般的に厳しい状況にありますが、震災直後の消費マインドの悪化からは緩やかに回復してきています。銀座、新宿等の一部好立地都市型商業施設では、金融危機以降既に大幅な賃料調整が進んだ結果、ほぼ底打ちの状況にあるものと考えられます。

#### <不動産売買市場>

震災後、一時期マーケットでは様子見の状態が広がりましたが、その後に大型の取引案件が成立するなど、徐々に不動産売買市場は回復しつつあります。

金融機関からの資金調達環境が安定しているため、売主側は価格目線を下げておらず、他方、国内景気、不動産市況の見通しが、弱含みで推移していることから、買主側は価格目線を上げ辛いという状況になっている模様です。

投資法人に関しては、このところの投資口価格の低迷が、資金調達の選択肢を限定しており、投資法人の物件取得を制約する可能性があります。

### ③運用状況

#### <新規物件の取得>

本投資法人は、主にポートフォリオの収益の安定化を目指し、地域分散、用途分散によるバランスに留意しつつ、都心オフィスビル、商業施設を中心に投資検討を進めています。

当期においては、銀座三和ビル（取得価格34億円）を取得し、この結果、平成23年12月末時点における保有資産残高は57物件、3,449億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は423,311㎡、テナント数は501となりました。

#### <保有資産の運用管理>

全国的に、コスト削減を目的とした拠点集約、統合移転が主流であり、厳しい賃貸市場が継続したため、引き続き稼働率の維持、向上を最優先の運営管理方針としました。

このような方針のもと、東京建物株式会社を中心としたプロパティマネジメント会社及び仲介会社と緊密な連携を図り、マーケット市況を踏まえたテナント候補への戦略的な条件提示や既存テナントの増床を積み重ねた結果、期末稼働率（95.6%）は、前期末（94.7%）比で0.9ポイント改善することができました。

管理面では、JPRのブランドコンセプト「A/3S（Amenity/Service, Safety, Save Energy）」に基づき、「働く人が満足する空間の創造」を目指して、引き続き積極的なリニューアル工事を展開しています。また、省エネルギー対策への取り組みとしては、省エネ効果の期待できるJPR上野イーストビル共用部・専有部照明器具LED改修工事、兼松別館ビル専有部照明器具LED改修工事等を実施しました。なお、東日本大震災の影響による政府からの節電の要請に関しては、電気事業法（昭和39年法律第170号。その後の改正を含みます。）の使用制限を受けた大型ビルはもちろん、当該法規対象外のその他のビルに関しても、社会的な重要性に鑑み、テナントの顧客満足にも配慮しつつ大幅な節電を実施しました。さらに、欧州を代表する年金基金などで構成する\*GRESBが実施した不動産事業者の環境対応に関する国際的な調査で、アジア地域の代表企業として日本プライムリアルティ投資法人が3位に入るなど、環境への配慮についても積極的に取り組んでいます。

\*GRESBはグローバル・リアル・エステート・サステナビリティ・ベンチマークの略です。



## <資金調達状況>

本投資法人は、当期においても、金利変動リスクの回避を意図し、返済・償還期限の分散等に留意しながら、長期固定金利の借換えを行うなど、引き続き安定的な財務体質を維持しています。

この結果、当期末の借入金残高は1,115.0億円、無担保投資法人債の残高は515.0億円となりました。全有利子負債の当期末平均金利（注1）は1.7%、有利子負債比率（注2）は48.8%、期末総資産有利子負債比率（注3）は45.2%となっています。このうち、金利変動リスクに対応した返済・償還期限が1年超の長期有利子負債については、有利子負債合計の76.1%であり、平均残存年数（注4）は3.8年となっています。なお、返済・償還期限が1年以内の長期有利子負債残高は266.1億円です。当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

### ■発行体格付（当期末現在）

信用格付業者	発行体格付 (アウトルック)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	AA- (安定的)
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	A2 (ネガティブ)
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社 (S&P)	長期：A (安定的) 短期：A-1

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

(注2) 有利子負債比率(%)：有利子負債額÷(有利子負債額+出資総額)×100 (出資総額：1,713.3億円)

(注3) 期末総資産有利子負債比率(%)：有利子負債額÷期末総資産額×100 (当期末総資産額：3,606.9億円)

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

## (3)増資等の状況

前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

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

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

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

(注3) 投資口1口を2.5口に分割しました。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### (4)分配金等の実績

当期の分配金については、「投資法人に係る課税の特例」（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図し、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部を分配金に充当することとした結果、投資口1口当たりの分配金は5,876円となりました。

期 別	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	
	自平成21年7月1日 至平成21年12月31日	自平成22年1月1日 至平成22年6月30日	自平成22年7月1日 至平成22年12月31日	自平成23年1月1日 至平成23年6月30日	自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	
当期末処分利益総額	4,333,229千円	4,963,970千円	4,088,758千円	4,038,287千円	4,226,806千円	
利益留保額	104千円	123,420千円	27,558千円	26,422千円	25,466千円	
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,333,125千円 (6,933円)	4,840,550千円 (6,770円)	4,061,200千円 (5,680円)	4,011,865千円 (5,611円)	4,201,340千円 (5,876円)	
内 訳	利益分配金総額	4,333,125千円	4,840,550千円	4,061,200千円	4,011,865千円	4,201,340千円
	(1口当たり利益分配金)	(6,933円)	(6,770円)	(5,680円)	(5,611円)	(5,876円)
	出資払戻総額	－千円	－千円	－千円	－千円	－千円
	(1口当たり出資払戻額)	(－円)	(－円)	(－円)	(－円)	(－円)

#### (5)今後の運用方針及び対処すべき課題

足下では、欧州債務問題の行方、世界経済の失速懸念、為替動向など大きな問題が山積しており、また、原発事故の影響による電力不足の長期化、広域化も避けられない見通しです。他方で、復興需要の本格化に伴う内需拡大に期待が集まっており、明るい兆しも見られます。

政府の平成24年度経済見通しによれば、平成24年度の実質GDP成長率は2.2%程度と予想されており、当該経済見通しを前提にすれば、東京23区では大量供給見合いの新規需要が発生し、オフィス賃貸市場が安定的に推移していくのではないかと考えられます。

また、売買市場においても、不動産市場の更なる悪化懸念が薄らいでいけば、資金調達余力を持つプレーヤーを中心に取引が進んでいくものと思われれます。

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

##### ①新規物件の取得

投資対象としては、東京、オフィス物件を中心に幅広く検討を進めることとします。売買市場としては、ほぼ底の状態から回復基調に移行しつつあり、暫くは物件取得の好機が続くものと判断しています。立地、規模、スペック（耐震性能、省エネ性能含む）を厳格に評価し、市場低迷期における耐性の高さ、あるいは市場反転期における収益の伸びしろの大きさに着目し、厳選投資を行います。検討にあたっては、綿密な市場調査、物件精査の下に価格交渉を行い、合理的な条件での取得を行ってまいります。

今後も本資産運用会社のスポンサー会社を始めとして、情報収集を積極的に行い、市場動向を的確に把握し、将来性を含めた投資価値を精査した上で、投資判断を行ってまいります。また、引き続き資産の入れ替えを検討していきます。

##### ②保有資産の運用管理

厳しい賃貸環境が継続しているなか、新規テナント誘致、既存テナント満足度向上を企図した戦略的なグレードアップ工事や、テナント仲介会社各社との一層の連携を中心としたリーシング強化策を実施し、稼働率の維持・向上を目指します。また、特に稼働率が低迷している物件については、東京建物株式会社を中心としたプロパティマネジメント会社各社との連携の密度を高め、重点的にリーシング活動を行います。

また、JPRブランド戦略“Save Energy”の下、「環境性能の高いビルを目指した空調システムのリニューアル工事」等を計画的に実施し、改正された「エネルギーの使用の合理化に関する法律」（昭和54年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「改正省エネ法」といいます。）や東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」（平成12年条例第215号。その後の改正を含みます。）などの法規制に基づくエネルギー削減義務への対応を推進します。

さらに、東京電力ほかでの大幅な電力料金値上げの動きもあるなか、引き続きテナントの顧客満足に配慮しつつ、大型ビルはもちろんその他のビルに関しても、節電のため必要な対応を行います。

## (6)資金調達

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

## (7)情報開示

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

## (8)決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

### <参考情報>

#### 資産の取得について

次の物件を取得しました。

<（仮称）大手町1-6計画（底地）>

#### 物件概要

所在地	: 東京都千代田区大手町一丁目6番6ほか
所有形態	: 所有権
敷地面積	: 11,034.78㎡
延床面積	: ー
構造	: ー
竣工年月	: ー
テナント数	: 1
総賃貸可能面積	: 11,034.78㎡
総賃貸面積	: 11,034.78㎡
稼働率	: 100.0%

※テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は平成24年3月12日の数値を記載しています。

#### 売買条件

売買価格	: 36,000百万円
資産の種類	: 信託受益権
取得日	: 平成24年3月12日（予定）

## 2. 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

	第16期 平成21年 12月31日現在	第17期 平成22年 6月30日現在	第18期 平成22年 12月31日現在	第19期 平成23年 6月30日現在	第20期 平成23年 12月31日現在
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	625,000口	715,000口	715,000口	715,000口	715,000口
出資総額	156,725百万円	171,339百万円	171,339百万円	171,339百万円	171,339百万円
投資主数	14,751人	15,197人	14,977人	14,576人	14,513人

### (2) 投資口に関する事項

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

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-11	129,119	18.05
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	53,652	7.50
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	42,043	5.88
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9-9	29,300	4.09
ノーザントラスト カンパニー(エイブイエフシー) アカウント シンガポール クライアーツ (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK (東京都中央区日本橋三丁目11-1)	27,258	3.81
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	3.49
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	3.35
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	23,000	3.21
株式会社池田泉州銀行	大阪府大阪市北区茶屋町18-14	13,630	1.90
ノムラバンク ルクセンブルグ エスエー (常任代理人 株式会社三井住友銀行)	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG (東京都千代田区大手町一丁目2-3)	13,096	1.83
合 計		380,098	53.16

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

### (3) 役員等に関する事項

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額	所有投資口数 (口)
執行役員	金子博人	金子博人法律事務所 代表弁護士	2,400千円	—
監督役員 (注1)	安田荘助	仰星監査法人 特別顧問 仰星税理士法人 代表社員 株式会社野村総合研究所 社外監査役(非常勤) MS&AD インシュアランスグループホールディングス株式会社 社外監査役(非常勤)	4,200千円	—
	出縄正人	スプリング法律事務所 弁護士		—
会計監査人 (注2)	新日本有限責任 監査法人	—	15,900千円	—

(注1) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めても本投資法人と利害関係はありません。

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

#### ② 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

## (4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

## 3. 投資法人の運用資産の状況

### (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域区分等	第19期 平成23年6月30日現在		第20期 平成23年12月31日現在	
		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	76,720,219	21.3	80,395,006	22.3
	東京周辺部	64,924,515	18.0	64,450,594	17.9
	地方	11,029,829	3.1	10,958,808	3.0
信託不動産	東京都心	88,354,212	24.5	88,142,132	24.4
	東京周辺部	44,825,226	12.5	44,487,473	12.3
	地方	44,682,002	12.4	44,446,607	12.3
預金その他の資産	—	29,468,864 (—)	8.2 (—)	27,818,485 (—)	7.7 (—)
資産総額計	—	360,004,870 (330,536,005)	100.0 (91.8)	360,699,107 (332,880,621)	100.0 (92.3)

(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
オリナスタワー	30,312,442	23,987.40	23,652.51	98.6	9.3	事務所
新宿センタービル	21,620,848	8,861.34	7,753.89	87.5	4.1	事務所
ビッグス新宿ビル	15,702,753	15,237.87	14,826.53	97.3	4.5	事務所
JPR千駄ヶ谷ビル	15,321,160	6,177.74	5,553.22	89.9	2.3	事務所
兼松ビル	14,939,477	7,994.02	7,592.34	95.0	3.1	事務所
川崎ダイスビル	14,626,249	13,066.69	12,825.79	98.2	3.4	商業施設
JPR梅田ロフトビル	12,588,589	18,586.97	18,586.97	100.0	3.6	商業施設
JPR渋谷タワーレコードビル	11,673,302	8,076.85	8,076.85	100.0	3.2	商業施設
MS芝浦ビル	10,951,786	14,470.72	13,490.04	93.2	4.1	事務所
新宿スクエアタワー	9,133,833	11,150.78	11,047.40	99.1	2.1	事務所
合 計	156,870,445	127,610.38	123,405.54	96.7	39.7	

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

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

(注3) 新宿スクエアタワーについては、第14期追加取得分を含めた数値です。同ビルは各区分所有者が各々の専有部分を東京建物株式会社一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転賃（サブリース）しています。

そのため、同ビルの賃貸可能面積については、同社が賃借し、かつ、転賃が可能な事務所・店舗及び倉庫に係る契約上の合計面積に本投資法人の賃料配分率である40.31465%を乗じた面積、稼働率算定の際の賃貸面積については、転借人への転賃面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数第3位以下を四捨五入して算出しています。



## (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	14,939,477	10,200,000
		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	2,485,245	2,060,000
		JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号	信託受益権	1,993,463	2,260,000
		新麹町ビル		信託受益権	1,628,294	
		新麹町ビル(第2期追加取得分)	東京都千代田区麹町四丁目3番3	信託受益権	562,328	3,030,000
		新麹町ビル(第6期追加取得分)		信託受益権	202,892	
		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	3,502,609	3,470,000
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目13番23号	信託受益権	10,951,786	13,400,000
		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	2,701,723	2,850,000
		福岡ビル	東京都中央区八重洲二丁目8番7号	信託受益権	1,780,404	3,180,000
		福岡ビル(第7期追加取得分)		不動産	1,145,235	
		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	5,316,493	4,760,000
		オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田二丁目17番1号	信託受益権	3,175,133	4,280,000
		新宿スクエアタワー		信託受益権	8,955,346	
		新宿スクエアタワー(第14期追加取得分)	東京都新宿区西新宿六丁目22番1号	不動産	178,487	7,796,000
		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	15,702,753	13,700,000
		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	631,338	819,000
		新宿センタービル	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	不動産	21,620,848	13,300,000
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目12番3号	不動産	3,872,123	2,730,000
		品川チャンネルビル	東京都港区港南二丁目12番33号	不動産	1,835,834	1,790,000
		六番町ビル	東京都千代田区六番町2番地9	不動産	2,919,548	3,090,000
		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	8,745,340	7,250,000
		東京建物京橋ビル	東京都中央区京橋三丁目6番18号	不動産	5,271,120	5,210,000
		JPR日本橋堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目11番12号	信託受益権	5,174,472	5,740,000
		JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番5号	不動産	15,321,160	10,200,000
		銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	3,550,430	3,430,000
		JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南一丁目22番14号	信託受益権	11,673,302	12,600,000
		JPR代官山	東京都渋谷区代官山町20番5号	不動産	2,205,748	1,280,000
		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	4,353,817	3,750,000
		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	2,750,458	2,330,000
		有楽町駅前ビルディング(有楽町イシア)	東京都千代田区有楽町二丁目7番1号	不動産	3,389,918	2,620,000
		アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目2番1号	信託受益権	4,719,853	5,890,000
		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	2,436,422	1,550,000
		JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通17番地	信託受益権	2,695,987	2,460,000
		新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目19番5号	不動産	857,887	815,000
		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	7,197,943	8,020,000
		JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷一丁目3番5号	不動産	3,143,943	4,620,000
		立川ビジネスセンタービル		信託受益権	791,529	
		立川ビジネスセンタービル(第11期追加取得分)	東京都立川市曙町二丁目38番5号	不動産	2,215,540	2,880,000
		ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋四丁目5番2号	不動産	5,613,025	5,890,000
		ゆめおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号	不動産	6,084,968	5,560,000
		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	30,312,442	32,300,000
		東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目5番10号	不動産	7,019,334	6,990,000
		田無アスタ	東京都西東京市田無町二丁目1番1号	信託受益権	7,880,732	12,300,000
		キューボ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目1番1号	不動産	1,923,415	2,480,000
		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	7,280,037	5,280,000
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号	信託受益権	4,138,754	3,920,000
川崎ダイヤビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番地	信託受益権	14,626,249	14,664,000		
新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山一丁目24番	信託受益権	1,671,735	2,090,000		
東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号	信託受益権	4,198,873	3,210,000		
JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号	信託受益権	3,246,665	2,890,000		
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	1,447,198	1,460,000		
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	2,413,837	3,320,000		
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	1,330,939	1,670,000		
天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号	信託受益権	2,349,740	2,070,000		
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	2,064,592	2,180,000		
JPR博多中央ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目6番12号	信託受益権	1,800,182	1,640,000		
JPR名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区栄一丁目24番15号	不動産	4,241,857	2,660,000		
JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市北区茶屋町16番7号	信託受益権	12,588,589	13,500,000		
ベネトン心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場四丁目2番11号	信託受益権	5,301,798	4,270,000		
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	6,716,951	6,460,000		
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	6,032,453	4,540,000		
	合計				332,880,621	314,704,000

(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。



### Ⅲ 資産運用報告

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

地域区分	用途	不動産等の名称	第19期(自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)				第20期(自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)				
			テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
東京都心	事務所	兼松ビル	7	90.0	313,381	2.7	8	95.0	360,986	3.1	
		兼松ビル別館	1	100.0	86,544	0.8	1	100.0	85,485	0.7	
		JPR人形町ビル	3	59.6	70,366	0.6	2	45.9	72,595	0.6	
		新麹町ビル		100.0	73,455	0.6		95.7	77,318	0.7	
		新麹町ビル(第2期追加取得分)	10	67.4	20,495	0.2	9	67.4	20,275	0.2	
		新麹町ビル(第6期追加取得分)		100.0	12,312	0.1		0.0	12,180	0.1	
		JPRクレスト竹橋ビル	8	94.9	130,972	1.1	8	94.9	126,701	1.1	
		MS芝浦ビル	8	100.0	513,295	4.5	7	93.2	518,125	4.4	
		五反田ファーストビル	2	100.0	131,459	1.1	2	100.0	135,793	1.2	
		福岡ビル	1	100.0	87,356	0.8		100.0	87,356	0.7	
		福岡ビル(第7期追加取得分)		100.0	38,973	0.3	1	100.0	33,983	0.3	
		JPR市ヶ谷ビル	9	100.0	153,058	1.3	9	100.0	170,841	1.5	
		オーバルコート大崎マークウエスト	3	100.0	187,748	1.6	3	100.0	187,256	1.6	
		新宿スクエアタワー		83.7	218,130	1.9		99.1	190,741	1.6	
		新宿スクエアタワー(第14期追加取得分)	21	83.7	3,351	0.0	23	99.1	2,930	0.0	
		ビッグス新宿ビル	21	85.1	538,412	4.7	24	97.3	506,640	4.3	
		アクロス新川ビル・アネックス	3	80.1	43,105	0.4	4	100.0	33,390	0.3	
		新宿センタービル	24	90.0	457,860	4.0	22	87.5	470,795	4.0	
		南麻布ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		品川キャナルビル	4	100.0	67,363	0.6	4	100.0	68,100	0.6	
		六番町ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
	JPR原宿ビル	7	88.5	243,048	2.1	7	88.5	223,144	1.9		
	東京建物京橋ビル	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)		
	JPR日本橋堀留ビル	7	100.0	178,874	1.6	7	100.0	198,390	1.7		
	JPR千駄ヶ谷ビル	5	94.1	127,304	1.1	5	89.9	268,841	2.3		
	銀座三和ビル	—	—	—	—	8	98.4	74,325	0.6		
	JPR渋谷タワーレコードビル	1	100.0	345,576	3.0	1	100.0	345,576	2.9		
	JPR代官山	4	100.0	41,297	0.4	4	100.0	38,849	0.3		
	JPR神宮前432	5	89.8	62,498	0.5	5	89.8	69,145	0.6		
	新宿三丁目イーストビル	1	100.0	74,499	0.6	1	100.0	74,498	0.6		
	有楽町駅前ビルディング(有楽町イシア)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
	東京周辺部	事務所	アルカイースト	6	100.0	258,569	2.2	4	85.3	229,779	2.0
			JPR千葉ビル	30	84.6	114,724	1.0	31	85.4	120,799	1.0
JPR横浜日本大通ビル			13	97.2	126,344	1.1	13	100.0	128,669	1.1	
新横浜第二センタービル			12	85.5	50,639	0.4	13	85.5	50,141	0.4	
川口センタービル			37	82.1	404,174	3.5	36	83.2	379,973	3.2	
JPR上野イーストビル			5	71.8	168,553	1.5	6	83.6	141,978	1.2	
立川ビジネスセンタービル				100.0	60,543	0.5		100.0	61,346	0.5	
立川ビジネスセンタービル(第11期追加取得分)			17	96.1	88,599	0.8	17	100.0	91,725	0.8	
ライズアリーナビル			1	100.0	239,567	2.1	1	100.0	240,186	2.0	
ゆめおおおかオフィスタワー			34	88.4	315,801	2.7	33	87.9	322,526	2.7	
オリナスタワー			12	98.6	1,153,362	10.0	12	98.6	1,120,647	9.5	
東京建物横浜ビル			13	100.0	304,889	2.6	13	100.0	308,348	2.6	
田無アスタ			1	100.0	596,400	5.2	1	100.0	596,400	5.1	
商業施設			キュボ・ラボ館棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR武蔵小杉ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	129,061	1.1	3	100.0	129,061	1.1	
		川崎ダイスビル	19	98.2	472,271	4.1	19	98.2	470,553	4.0	
		新潟駅南センタービル	8	99.3	132,562	1.1	8	100.0	133,210	1.1	
		東京建物本町ビル	10	78.0	52,737	0.5	10	78.0	107,667	0.9	
		JPR博多ビル	28	98.9	150,528	1.3	25	91.3	149,576	1.3	
地方		事務所	JPR那覇ビル	16	87.0	91,347	0.8	18	93.8	94,548	0.8
	損保ジャパン仙台ビル		12	100.0	183,486	1.6	12	99.9	194,779	1.7	
	損保ジャパン和歌山ビル		16	96.8	120,168	1.0	14	88.4	118,875	1.0	
	天神121ビル		12	79.4	91,660	0.8	13	91.4	90,219	0.8	
	JPR堂島ビル		8	89.0	107,630	0.9	9	100.0	120,625	1.0	
	JPR博多中央ビル		5	100.0	78,615	0.7	5	100.0	71,922	0.6	
	JPR名古屋伏見ビル		3	66.6	65,472	0.6	3	89.7	90,761	0.8	
	JPR梅田ロフトビル		1	100.0	402,411	3.5	1	100.0	402,411	3.4	
	ベネトン心斎橋ビル		1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
	ハウジング・デザイン・センター神戸		1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
	商業施設	JPR茶屋町ビル	7	100.0	145,268	1.3	7	100.0	139,701	1.2	
		合計	493	94.7	11,529,624	100.0	501	95.6	11,772,766	100.0	

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

新宿スクエアタワー、新宿センタービル、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルについては、テナントが転借人に転賃(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているため、テナント数に転借人の数を記載しています。

(注2) 本投資法人が所有している部分の全て又は大部分を1テナントが賃借しており、当該テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。

#### (4)その他資産の状況

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

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

## 4. 保有不動産の資本的支出

### (1)資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	空調改修工事(Ⅲ期)	自平成24年1月 至平成24年6月	184	—	—
新宿センタービル	東京都新宿区	乗用エレベーター更新工事(Ⅱ期)	自平成22年9月 至平成24年3月	93	16	42
南麻布ビル	東京都港区	空調改修工事	自平成24年5月 至平成24年6月	83	—	—
新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市	空調改修工事	自平成24年4月 至平成24年6月	66	—	—
銀座三和ビル	東京都中央区	空調改修工事(Ⅱ期)	自平成24年3月 至平成24年6月	46	—	—
川口センタービル	埼玉県川口市	総合操作盤更新工事	自平成24年3月 至平成24年3月	30	—	—
新宿センタービル	東京都新宿区	便所改修工事(Ⅱ期)	自平成23年8月 至平成24年1月	23	—	—

### (2)期中の資本的支出

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

資本的支出の主なものとして、テナント満足度の維持・向上を目的とした空調改修工事のほか、新規テナントの誘致促進を目的とした共用部の改修や貸室へのOAフロアの設置等の工事を実施しました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した343百万円(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)
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	4階、7～10階、12階空調改修工事(Ⅱ期)	自平成23年7月 至平成23年12月	142
JPR原宿ビル	東京都渋谷区	4階、6～9階空調改修工事	自平成23年4月 至平成23年12月	69
JPR人形町ビル	東京都中央区	6～8階空調改修工事	自平成23年8月 至平成23年9月	45
銀座三和ビル	東京都中央区	空調改修工事(Ⅰ期)	自平成23年10月 至平成23年12月	35
ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市	中央監視盤更新工事	自平成23年9月 至平成23年12月	34
新宿センタービル	東京都新宿区	便所立て配管更新工事(Ⅰ期)	自平成23年3月 至平成23年7月	23
新宿センタービル	東京都新宿区	乗用エレベーターシャフト内耐火材改修工事(Ⅱ期)	自平成23年10月 至平成23年11月	22
その他の不動産等		共用部改修、OAフロア設置、空調設備の改修等		237
合計				611

(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(8百万円)が含まれています。

## (3)長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	自平成21年7月1日 至平成21年12月31日	自平成22年1月1日 至平成22年6月30日	自平成22年7月1日 至平成22年12月31日	自平成23年1月1日 至平成23年6月30日	自平成23年7月1日 至平成23年12月31日
当期首積立金残高	783百万円	731百万円	857百万円	737百万円	767百万円
当期積立額	391百万円	238百万円	121百万円	404百万円	389百万円
当期積立金取崩額	443百万円	112百万円	241百万円	374百万円	410百万円
次期繰越額	731百万円	857百万円	737百万円	767百万円	746百万円

## 5. 費用・負債の状況

### (1)運用等に係る費用明細

項目	第19期	第20期
	自平成23年1月1日 至平成23年6月30日	自平成23年7月1日 至平成23年12月31日
(a)資産運用報酬（注）	415,874千円	421,613千円
固定報酬	75,000千円	75,000千円
インセンティブ報酬1	213,692千円	216,723千円
インセンティブ報酬2	127,182千円	129,890千円
(b)一般事務委託及び資産保管手数料	71,074千円	74,659千円
(c)役員報酬	6,600千円	6,600千円
(d)信託報酬	49,300千円	43,737千円
(e)その他営業費用	87,138千円	105,346千円
合計	629,988千円	651,956千円

（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20期：8,500千円）があります。

### (2)借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期 借入金	株式会社りそな銀行（注10）	平成22年7月2日	4,000	—	0.859	平成23年7月4日	期限一括	（注3）	無担保・ 無保証・ 非劣後
		平成23年7月4日	—	2,000	0.758	平成24年7月4日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成22年7月2日	1,000	—	0.859	平成23年7月4日			
		平成22年12月27日	1,000	—	0.859	平成23年7月4日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社 （注10）	平成23年7月4日	—	2,000	0.758	平成24年7月4日			
		平成22年12月27日	3,000	—	0.859	平成23年7月4日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成23年7月4日	—	2,000	0.758	平成24年7月4日			
		平成22年12月27日	1,000	—	0.859	平成23年7月4日			
	株式会社あおぞら銀行（注10）	平成23年7月4日	—	1,000	0.758	平成24年7月4日			
		平成23年8月26日	—	2,000	0.750	平成24年8月26日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年8月29日	—	2,000	0.751	平成24年7月4日				
株式会社三井住友銀行	平成23年8月29日	—	1,400	0.751	平成24年7月4日				
合計			10,000	12,400					

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	
1年内返済予定 長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成21年3月31日	50	50	1.740	(注4)	(注4)	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後	
		平成21年6月26日	200	200	3.190	(注5)	(注5)			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年6月26日	200	200	2.449	(注6)	(注6)			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年6月26日	166	166	2.390	(注7)	(注7)			
	株式会社三井住友銀行	平成21年6月29日	100	100	2.440	(注8)	(注8)			
	全国共済農業協同組合連合会	平成17年11月24日	—	5,000	1.453	平成24年11月27日	期限一括			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年8月29日	6,000	—	1.734	平成23年8月29日				
		平成21年6月26日	1,000	1,000	2.156	平成24年6月27日				
	株式会社八十二銀行	平成18年12月26日	1,000	1,000	1.642	平成24年4月11日				
	株式会社損害保険ジャパン	平成19年4月11日	2,000	2,000	1.676	平成24年4月11日				
		平成21年6月26日	2,000	2,000	2.156	平成24年6月27日				
	株式会社中国銀行	平成19年4月11日	2,000	2,000	1.676	平成24年4月11日				
	株式会社福岡銀行	平成19年4月11日	2,000	2,000	1.676	平成24年4月11日				
株式会社伊予銀行	平成19年4月11日	1,000	1,000	1.676	平成24年4月11日					
株式会社あおぞら銀行	平成20年8月26日	3,400	—	1.593	平成23年8月26日					
	平成21年7月3日	—	900	2.076	平成24年7月3日					
合 計			21,116	17,616						
長期借入金	全国共済農業協同組合連合会	平成17年11月24日	5,000	—	1.453	平成24年11月27日		期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
		平成20年3月26日	2,000	2,000	1.725	平成27年3月26日				
	太陽生命保険株式会社	平成18年12月26日	1,000	1,000	1.858	平成25年12月27日				
		平成20年6月4日	1,000	1,000	2.035	平成25年6月4日				
	大同生命保険株式会社	平成18年12月26日	1,000	1,000	1.858	平成25年12月27日				
		平成20年2月5日	1,000	1,000	1.666	平成27年2月5日				
	住友生命保険相互会社	平成18年12月27日	2,000	2,000	1.858	平成25年12月27日				
		平成20年6月4日	2,000	2,000	2.257	平成27年6月4日				
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年3月31日	845	820	1.740	(注4)	(注4)			
		平成21年6月26日	3,400	3,300	3.190	(注5)	(注5)			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年6月26日	5,400	5,300	2.449	(注6)	(注6)			
		平成22年5月28日	3,000	3,000	1.279	平成25年11月27日	期限一括			
		平成23年2月4日	5,000	5,000	1.414	平成28年2月4日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年6月26日	4,502	4,419	2.390	(注7)	(注7)			
		平成22年5月28日	3,000	3,000	1.279	平成25年11月27日	期限一括			
		平成23年3月25日	5,000	5,000	1.198	平成28年3月25日				
	株式会社三井住友銀行	平成21年6月29日	2,700	2,650	2.440	(注8)	(注8)			
		平成22年7月8日	3,000	3,000	1.190	平成25年6月27日	期限一括			
	株式会社あおぞら銀行	平成21年7月3日	900	—	2.076	平成24年7月3日				
		平成22年3月30日	1,000	1,000	1.322	平成25年9月30日				
	アメリカンファミリーライフアシュアランスカンパニー オブ コロンバス	平成21年9月7日	5,000	5,000	3.440	平成31年9月6日				
	オリックス銀行株式会社 (注11)	平成22年2月4日	1,000	1,000	1.376	平成25年2月4日				
		平成22年5月28日	2,000	2,000	1.281	平成25年11月27日				
	全国信用協同組合連合会	平成22年2月4日	3,000	3,000	1.376	平成25年2月4日				
	みずほ信託銀行株式会社	平成22年2月4日	3,000	3,000	1.376	平成25年2月4日				
	株式会社新生銀行	平成22年9月24日	2,000	2,000	1.070	平成25年9月24日				
	株式会社福岡銀行	平成22年9月24日	1,000	1,000	1.070	平成25年9月24日				
平成23年7月7日		—	2,000	1.170	平成28年7月7日					
株式会社中国銀行	平成22年9月24日	1,000	1,000	1.070	平成25年9月24日					
株式会社八十二銀行	平成22年9月24日	1,000	1,000	1.070	平成25年9月24日					
株式会社西日本シティ銀行	平成23年5月27日	3,000	3,000	1.149	平成28年5月27日					
明治安田生命保険相互会社	平成23年6月21日	4,000	4,000	1.800	(注9)	(注9)				
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年8月29日	—	5,000	1.184	平成29年8月29日					
	平成23年8月29日	—	1,000	0.924	平成27年8月31日	期限一括				
明治安田生命保険相互会社 (注12)	平成15年3月28日	4,400	—	1.750	平成25年3月28日					
合 計			84,147	81,489						

(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) 短期借入金の変動金利による借入れです。長期借入金は固定金利による借入れです。

(注3) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付帯費用を含む)、借入金返済資金及び投資法人債の償還資金等です。

(注4) 平成21年6月27日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回250万円を返済し、平成25年6月27日に820万円を返済します。

(注5) 平成21年12月27日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回100万円を返済し、平成31年6月27日に2,100万円を返済します。

(注6) 平成21年12月25日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回100万円を返済し、平成26年6月27日に5,100万円を返済します。

(注7) 平成21年12月27日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回830万円を返済し、平成26年6月27日に4,253万円を返済します。

(注8) 平成21年12月25日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回50万円を返済し、平成26年6月27日に2,550万円を返済します。

(注9) 平成23年6月21日に明治安田生命保険相互会社から借り入れた長期借入金4,000万円は、平成24年2月10日に借入先と返済方法について合意し、平成30年6月21日に期限一括返済する方法から、平成24年6月27日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回66万円を返済し、平成30年6月21日に3,208万円を返済する方法に変更しました。

(注10) 平成23年7月4日に株式会社りそな銀行から借り入れた短期借入金4,000百万円のうち2,000百万円は、平成23年11月4日に期限前弁済しています。平成23年7月4日に三菱UFJ信託銀行株式会社から借り入れた短期借入金3,000百万円のうち1,000百万円は、平成23年11月4日に期限前弁済しています。平成23年8月26日に株式会社あおぞら銀行から借り入れた短期借入金3,400百万円のうち1,400百万円は、平成23年11月4日に期限前弁済しています。

(注11) 平成23年10月1日に、オリックス信託銀行株式会社はオリックス銀行株式会社へ社名変更しています。

(注12) 平成15年3月28日に明治安田生命保険相互会社から借り入れた長期借入金4,400百万円は、平成23年7月8日に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3回無担保投資法人債	平成16年2月12日	5,000	5,000	2.32	平成26年2月12日	期限一括	物件取得 及び借入 金の返済	(注1)	
第5回無担保投資法人債	平成16年11月4日	5,000	—	1.44	平成23年11月4日			(注2)	
第6回無担保投資法人債	平成16年11月4日	5,000	5,000	2.00	平成26年11月4日		借入金の 返済	(注3)	
第7回無担保投資法人債	平成18年12月14日	4,500	4,500	2.90	平成38年12月14日				
第8回無担保投資法人債	平成19年7月23日	9,000	9,000	1.85	平成24年7月23日				
第9回無担保投資法人債	平成19年7月23日	6,000	6,000	2.10	平成26年7月23日				
第11回無担保投資法人債	平成22年3月12日	6,000	6,000	1.68	平成27年3月12日				
第12回無担保投資法人債	平成22年5月21日	7,000	7,000	1.27	平成27年5月21日				
第13回無担保投資法人債	平成23年10月25日	—	7,000	0.95	平成28年10月25日		物件取得 投資法人 債の償還 及び借入 金の返済		
第14回無担保投資法人債	平成23年10月25日	—	2,000	1.34	平成30年10月25日				
合計		47,500	51,500						

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

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

## 6. 期中の売買状況

### (1)不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡					
		取得年月日	取得価額 (千円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (A) (千円)(注)	帳簿価額 (B) (千円)	差引(C) (A)-(B) (千円)	売却費用 (D) (千円)	売却損益 (C)-(D) (千円)
不動産	銀座三和ビル	平成23年8月29日	3,400,000	—	—	—	—	—	—
	合計		3,400,000	—	—	—	—	—	—

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

### (2)その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

### (3)特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は 譲渡価額 (注1) (千円)	特定資産の 調査価格 (注2) (千円)
取得	銀座三和ビル	平成23年8月29日	3,400,000	3,420,000

(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) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、資産の取得又は譲渡時に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「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」に基づき行っています。また、上記記載の調査価格のほか、不動産等の所在、地番その他当該不動産等を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

## (4)利害関係人等及び主要株主との取引状況

## ①取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

## ②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対 する割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B)	
物件仲介手数料	50,000千円	東京建物不動産販売株式会社	50,000千円	100.0%
管理委託料 (注2)	232,897千円	東京建物株式会社	198,606千円	85.3%
		安田不動産株式会社	7,458千円	3.2%
		有楽土地株式会社	3,361千円	1.4%
外注委託費	511,969千円	東京建物株式会社	410,603千円	80.2%
		安田不動産株式会社	22,575千円	4.4%
テナント仲介手数料等	15,438千円	東京建物株式会社	6,235千円	40.4%
		安田不動産株式会社	3,015千円	19.5%
法人広告費	13,616千円	株式会社イー・ステート・オンライン	7,937千円	58.3%

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

(注2) 上表の管理委託料には費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬(14,107千円)を含んでいます。

(注3) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等及び主要株主へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

東京建物株式会社	326,097千円
株式会社東京建物テクノビルド	111,000千円
東京不動産管理株式会社	29,800千円
新宿センタービル管理株式会社	88,561千円
安田不動産株式会社	16,403千円
大成建設株式会社	49,010千円
有楽土地株式会社	349千円

## (5)資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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



## 7. 経理の状況（概況）

### (1)資産、負債、元本及び損益の状況

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

### (2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3)不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 8. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

### (1)取得等の状況

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

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

（注）投資口1口を2.5口に分割したことによる取得分です。

### (2)保有等の状況

	期末保有口数 （口）	期末保有総額（注） （百万円）	総発行済口数に対する比率 （％）
第11期 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	100	20	0.0
第12期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	100	20	0.0
第13期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	100	20	0.0
第14期 自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	100	20	0.0
第15期 自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	100	20	0.0
第16期 自平成21年7月1日 至平成21年12月31日	100	20	0.0
第17期 自平成22年1月1日 至平成22年6月30日	100	20	0.0
第18期 自平成22年7月1日 至平成22年12月31日	100	20	0.0
第19期 自平成23年1月1日 至平成23年6月30日	100	20	0.0
第20期 自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	100	20	0.0

（注）期末保有総額は、取得価格を記載しています。

## 9. その他

### (1)お知らせ

#### ①投資主総会

平成23年9月6日に本投資法人の第8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
規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更しました。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・投資口に係る募集が主として国内で行われるものとする要件を定める「租税特別措置法施行令」の改正に伴う必要な字句の修正等</li> <li>・補欠役員の選任に係る決議の効力を有する期間について、規約において別段の定めを置く規定の追加</li> <li>・不動産の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減に関する要件を定める「租税特別措置法」の改正に伴う必要な字句の修正等</li> <li>・本投資法人が資産運用会社に支払う委託報酬のうち、インセンティブ報酬2について、報酬額の算定方法を変更するための修正</li> </ul>
執行役員1名選任の件	金子博人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	大久保聡が補欠執行役員に選任されました。
監督役員2名選任の件	安田莊助、出縄正人の2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	杉山昌明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
平成23年9月26日	資産運用委託契約の変更に関する覚書締結の件	本投資法人の規約、各種法令の変更に伴い、必要な条項の見直しを行いました。
平成23年10月11日	第13回及び第14回無担保投資法人債発行に伴う一般事務の委託の件（注）	執行役員による第13回無担保投資法人債の発行決定を条件として、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、みずほ証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社及び株式会社みずほコーポレート銀行に本投資法人債に関する事務を委託しました。また、執行役員による第14回無担保投資法人債の発行決定を条件として、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コーポレート銀行に本投資法人債に関する事務を委託しました。

（注）平成23年4月27日に開催された役員会において、本投資法人債の発行に関する包括決議が承認されています。これに基づき、平成23年10月21日に第13回及び第14回無担保投資法人債を発行しました。

### (2)その他

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

## 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成23年 6 月30日)	当期 (平成23年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,619,039	13,647,529
信託現金及び信託預金	※1 13,832,244	13,132,684
営業未収入金	209,621	168,364
前払費用	151,521	218,622
繰延税金資産	11	—
その他	5,354	4,594
流動資産合計	28,817,793	27,171,795
固定資産		
有形固定資産		
建物	50,219,520	50,640,038
減価償却累計額	△ 5,973,016	△ 6,749,650
建物 (純額)	※1 44,246,504	※1 43,890,388
信託建物	75,159,186	75,389,949
減価償却累計額	△ 18,417,887	△ 19,394,293
信託建物 (純額)	※1 56,741,299	55,995,656
構築物	33,292	40,334
減価償却累計額	△ 5,650	△ 6,726
構築物 (純額)	27,642	33,608
信託構築物	108,762	109,241
減価償却累計額	△ 37,564	△ 41,402
信託構築物 (純額)	※1 71,198	67,839
機械及び装置	561,538	572,397
減価償却累計額	△ 226,351	△ 244,149
機械及び装置 (純額)	※1 335,187	※1 328,248
信託機械及び装置	1,394,406	1,407,495
減価償却累計額	△ 881,173	△ 921,208
信託機械及び装置 (純額)	※1 513,232	486,287
工具、器具及び備品	37,236	37,912
減価償却累計額	△ 17,246	△ 19,653
工具、器具及び備品 (純額)	19,989	18,259
信託工具、器具及び備品	104,414	104,732
減価償却累計額	△ 65,123	△ 71,072
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 39,290	33,660
土地	※1 103,206,385	※1 106,648,291
信託土地	※1 120,491,113	120,491,113
建設仮勘定	44,138	90,914
信託建設仮勘定	3,605	—
有形固定資産合計	325,739,586	328,084,267
無形固定資産		
借地権	4,794,109	4,794,109
その他	※1 8,405	7,146
無形固定資産合計	4,802,514	4,801,255
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	49,520	49,520
長期前払費用	465,803	422,583
投資その他の資産合計	515,323	472,103
固定資産合計	331,057,425	333,357,626
繰延資産		
投資法人債発行費	129,651	169,685
繰延資産合計	129,651	169,685
資産合計	360,004,870	360,699,107

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成23年6月30日）	当期 （平成23年12月31日）
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1,509,373	1,445,952
短期借入金	10,000,000	12,400,000
1年内返済予定の長期借入金	21,116,000	17,616,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	9,000,000
未払金	499,538	523,418
未払費用	327,241	337,468
未払法人税等	605	605
未払消費税等	189,967	126,906
前受金	1,599,028	1,759,735
災害損失引当金	3,093	—
その他	35,000	—
流動負債合計	40,279,847	43,210,085
<b>固定負債</b>		
投資法人債	42,500,000	42,500,000
長期借入金	※1 84,147,000	81,489,000
預り敷金及び保証金	※1 7,342,133	※1 7,711,990
信託預り敷金及び保証金	10,283,837	10,147,460
固定負債合計	144,272,970	141,848,450
負債合計	184,552,817	185,058,535
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	171,339,818	171,339,818
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	73,946	73,946
任意積立金合計	73,946	73,946
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,038,287	4,226,806
剰余金合計	4,112,234	4,300,752
投資主資本合計	175,452,052	175,640,571
純資産合計	※3 175,452,052	※3 175,640,571
負債純資産合計	360,004,870	360,699,107

## 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)		当期 (自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	11,529,624	※1	11,772,766
営業収益合計		11,529,624		11,772,766
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,296,139	※1	5,357,207
資産運用報酬		415,874		421,613
一般事務委託及び資産保管手数料		71,074		74,659
役員報酬		6,600		6,600
信託報酬		49,300		43,737
その他営業費用		87,138		105,346
営業費用合計		5,926,127		6,009,163
営業利益		5,603,496		5,763,602
営業外収益				
受取利息		3,998		2,790
管理組合費精算金収入		42,132		5,486
その他		5,847		2,514
営業外収益合計		51,979		10,791
営業外費用				
支払利息		981,853		944,718
融資手数料		105,648		147,084
投資法人債利息		469,446		457,769
投資法人債発行費償却		20,911		20,139
その他		2,148		3,681
営業外費用合計		1,580,007		1,573,392
経常利益		4,075,468		4,201,000
特別損失				
災害による損失	※2	64,122		—
特別損失合計		64,122		—
税引前当期純利益		4,011,345		4,201,000
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等調整額		11		11
法人税等合計		616		616
当期純利益		4,010,728		4,200,383
前期繰越利益		27,558		26,422
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,038,287		4,226,806

## 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自平成23年1月1日 至平成23年6月30日）	当期 （自平成23年7月1日 至平成23年12月31日）
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	171,339,818	171,339,818
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	171,339,818	171,339,818
剰余金		
任意積立金		
当期首残高	73,946	73,946
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	73,946	73,946
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
当期首残高	4,088,758	4,038,287
当期変動額		
剰余金の分配	△ 4,061,200	△ 4,011,865
当期純利益	4,010,728	4,200,383
当期変動額合計	△ 50,471	188,518
当期末残高	4,038,287	4,226,806
剰余金合計		
当期首残高	4,162,705	4,112,234
当期変動額		
当期変動額合計	△ 50,471	188,518
当期末残高	4,112,234	4,300,752
投資主資本合計		
当期首残高	175,502,523	175,452,052
当期変動額		
当期変動額合計	△ 50,471	188,518
当期末残高	175,452,052	175,640,571
純資産合計		
当期首残高	175,502,523	175,452,052
当期変動額		
当期変動額合計	△ 50,471	188,518
当期末残高	175,452,052	175,640,571



注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成23年1月1日 至平成23年6月30日）	当期 （自平成23年7月1日 至平成23年12月31日）																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～35年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～65年	構築物	10～35年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～35年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～65年	構築物	10～35年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年
建物	3～65年																	
構築物	10～35年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具、器具及び備品	3～20年																	
建物	3～65年																	
構築物	10～35年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具、器具及び備品	3～20年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>																
3. 引当金の計上基準	<p>災害損失引当金 東日本大震災に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。</p>	—																
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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11,832千円です。</p>																
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a 信託現金及び信託預金</li> <li>b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>c 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a 信託現金及び信託預金</li> <li>b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>c 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>																

## 〔追加情報〕

前期（ご参考） （自平成23年1月1日 至平成23年6月30日）	当期 （自平成23年7月1日 至平成23年12月31日）
—	会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用 当期の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、 「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基 準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適 用しています。

## 〔貸借対照表に関する注記〕

	前期（ご参考） （平成23年6月30日）	当期 （平成23年12月31日）
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	担保に供している資産は以下のとおりです。 （単位：千円） 信託現金及び信託預金 595,995 建物（純額） 130,114 信託建物（純額） 2,097,116 信託構築物（純額） 3,532 機械及び装置（純額） 4,280 信託機械及び装置（純額） 6,544 信託工具、器具及び備品（純額） 1,498 土地 399,183 信託土地 4,920,350 その他（無形固定資産） 140 合 計 8,158,754  担保を付している債務は以下のとおりです。 （単位：千円） 長期借入金 4,400,000 預り敷金及び保証金 15,536 合 計 4,415,536	担保に供している資産は以下のとおりです。 （単位：千円） 建物（純額） 128,245 機械及び装置（純額） 4,109 土地 399,183 合 計 531,538  担保を付している債務は以下のとおりです。 （単位：千円） 預り敷金及び保証金 15,536 合 計 15,536
2. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等	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 16,000,000千円 当期末借入残高 — 当期末未使用残高 16,000,000千円	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 28,000,000千円 当期末借入残高 — 当期末未使用残高 28,000,000千円
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

## 〔損益計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成23年1月1日 至平成23年6月30日）	当期 （自平成23年7月1日 至平成23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		A. 賃貸事業収入
賃料等収入		賃料等収入
賃料	8,780,799	賃料
共益費	1,773,110	共益費
駐車場収入	209,532	駐車場収入
広告物掲出料	22,128	広告物掲出料
アンテナ使用料	10,547	アンテナ使用料
その他賃貸収入	29,318	その他賃貸収入
計	10,825,436	計
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入
附加使用料	604,478	附加使用料
時間貸駐車料	10,053	時間貸駐車料
解約違約金等	27,483	解約違約金等
原状回復費相当額収入	39,330	原状回復費相当額収入
その他雑収入	22,841	その他雑収入
計	704,187	計
賃貸事業収入合計	11,529,624	賃貸事業収入合計
B. 賃貸事業費用		B. 賃貸事業費用
外注委託費	520,250	外注委託費
水道光熱費	625,439	水道光熱費
公租公課	1,068,605	公租公課
保険料	28,743	保険料
修繕工事費	257,907	修繕工事費
管理委託料	214,171	管理委託料
管理組合費	555,064	管理組合費
減価償却費	1,911,469	減価償却費
その他賃貸事業費用	114,487	その他賃貸事業費用
賃貸事業費用合計	5,296,139	賃貸事業費用合計
C. 賃貸事業損益（A-B）	6,233,485	C. 賃貸事業損益（A-B）
※2. 災害による損失	東日本大震災に伴う復旧費用等です。なお、この計上額には災害損失引当金繰入額3,093千円が含まれています。	—

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成23年1月1日 至平成23年6月30日）		当期 （自平成23年7月1日 至平成23年12月31日）	
	発行可能投資口の総口数 及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口の総口数 発行済投資口の総口数	5,000,000口 715,000口	発行可能投資口の総口数 発行済投資口の総口数

## 〔税効果会計に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成23年1月1日 至平成23年6月30日）		当期 （自平成23年7月1日 至平成23年12月31日）	
	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	(繰延税金資産) 一括償却資産損金不算入額 繰延税金資産計 繰延税金資産の純額	11千円 11千円 11千円	—
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.33%  △ 39.33% 0.02% 0.02%	法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.33%  △ 39.33% 0.01% 0.01%

## 〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成23年1月1日 至平成23年6月30日）	当期 （自平成23年7月1日 至平成23年12月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期 (ご参考) (自平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当期 (自平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)																																																																
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人では、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指すため、資金運用方針として、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせることに留意しています。 デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 本資産運用会社では、JPR運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。 預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。 借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもありえます。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成23年6月30日における貸借対照表上、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)</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額 (注1)</th> <th>時価 (注1)</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)現金及び預金</td> <td>14,619,039</td> <td>14,619,039</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>13,832,244</td> <td>13,832,244</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3)短期借入金</td> <td>(10,000,000)</td> <td>(10,000,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(21,116,000)</td> <td>(21,239,811)</td> <td>123,811</td> </tr> <tr> <td>(5)1年内償還予定の投資法人債</td> <td>(5,000,000)</td> <td>(5,025,636)</td> <td>25,636</td> </tr> <tr> <td>(6)投資法人債</td> <td>(42,500,000)</td> <td>(43,178,775)</td> <td>678,775</td> </tr> <tr> <td>(7)長期借入金</td> <td>(84,147,000)</td> <td>(86,029,097)</td> <td>1,882,097</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 負債に計上されているものについては、( ) で示しています。 (注2) 金融商品の時価の算定方法 (1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3)短期借入金 これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。 (4)1年内返済予定の長期借入金及び(7)長期借入金 これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。 (5)1年内償還予定の投資法人債及び(6)投資法人債 これらの時価のうち、市場価格のあるものについては、市場価格に基づき、市場価格のないものについては、上記(4)及び(7)に準じて算定しています。</p>		貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額	(1)現金及び預金	14,619,039	14,619,039	—	(2)信託現金及び信託預金	13,832,244	13,832,244	—	(3)短期借入金	(10,000,000)	(10,000,000)	—	(4)1年内返済予定の長期借入金	(21,116,000)	(21,239,811)	123,811	(5)1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,025,636)	25,636	(6)投資法人債	(42,500,000)	(43,178,775)	678,775	(7)長期借入金	(84,147,000)	(86,029,097)	1,882,097	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人では、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指すため、資金運用方針として、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせることに留意しています。 デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 本資産運用会社では、JPR運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。 預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。 借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもありえます。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成23年12月31日における貸借対照表上、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)</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額 (注1)</th> <th>時価 (注1)</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)現金及び預金</td> <td>13,647,529</td> <td>13,647,529</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>13,132,684</td> <td>13,132,684</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3)短期借入金</td> <td>(12,400,000)</td> <td>(12,400,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(17,616,000)</td> <td>(17,708,796)</td> <td>92,796</td> </tr> <tr> <td>(5)1年内償還予定の投資法人債</td> <td>(9,000,000)</td> <td>(9,055,800)</td> <td>55,800</td> </tr> <tr> <td>(6)投資法人債</td> <td>(42,500,000)</td> <td>(43,131,115)</td> <td>631,115</td> </tr> <tr> <td>(7)長期借入金</td> <td>(81,489,000)</td> <td>(83,544,955)</td> <td>2,055,955</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 負債に計上されているものについては、( ) で示しています。 (注2) 金融商品の時価の算定方法 (1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3)短期借入金 これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。 (4)1年内返済予定の長期借入金及び(7)長期借入金 これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。 (5)1年内償還予定の投資法人債及び(6)投資法人債 これらの時価のうち、市場価格のあるものについては、市場価格に基づき、市場価格のないものについては、上記(4)及び(7)に準じて算定しています。</p>		貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額	(1)現金及び預金	13,647,529	13,647,529	—	(2)信託現金及び信託預金	13,132,684	13,132,684	—	(3)短期借入金	(12,400,000)	(12,400,000)	—	(4)1年内返済予定の長期借入金	(17,616,000)	(17,708,796)	92,796	(5)1年内償還予定の投資法人債	(9,000,000)	(9,055,800)	55,800	(6)投資法人債	(42,500,000)	(43,131,115)	631,115	(7)長期借入金	(81,489,000)	(83,544,955)	2,055,955
	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額																																																														
(1)現金及び預金	14,619,039	14,619,039	—																																																														
(2)信託現金及び信託預金	13,832,244	13,832,244	—																																																														
(3)短期借入金	(10,000,000)	(10,000,000)	—																																																														
(4)1年内返済予定の長期借入金	(21,116,000)	(21,239,811)	123,811																																																														
(5)1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,025,636)	25,636																																																														
(6)投資法人債	(42,500,000)	(43,178,775)	678,775																																																														
(7)長期借入金	(84,147,000)	(86,029,097)	1,882,097																																																														
	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額																																																														
(1)現金及び預金	13,647,529	13,647,529	—																																																														
(2)信託現金及び信託預金	13,132,684	13,132,684	—																																																														
(3)短期借入金	(12,400,000)	(12,400,000)	—																																																														
(4)1年内返済予定の長期借入金	(17,616,000)	(17,708,796)	92,796																																																														
(5)1年内償還予定の投資法人債	(9,000,000)	(9,055,800)	55,800																																																														
(6)投資法人債	(42,500,000)	(43,131,115)	631,115																																																														
(7)長期借入金	(81,489,000)	(83,544,955)	2,055,955																																																														

前期（ご参考） （自平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）				当期 （自平成23年7月1日 至 平成23年12月31日）			
(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。なお、預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額はそれぞれ以下のとおりです。				(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)				(単位：千円)			
		貸借対照表計上額				貸借対照表計上額	
預り敷金及び保証金		7,342,133		預り敷金及び保証金		7,711,990	
信託預り敷金及び保証金		10,283,837		信託預り敷金及び保証金		10,147,460	
(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額				(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額			
(単位：千円)				(単位：千円)			
		1年以内				1年以内	
現金及び預金		14,619,039		現金及び預金		13,647,529	
信託現金及び信託預金		13,832,244		信託現金及び信託預金		13,132,684	
(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				(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)				(単位：千円)			
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	10,000,000	—	—	短期借入金	12,400,000	—	—
投資法人債	5,000,000	9,000,000	5,000,000	投資法人債	9,000,000	—	16,000,000
長期借入金	21,116,000	22,811,000	30,336,000	長期借入金	17,616,000	30,486,000	12,103,000
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	短期借入金	—	—	—
投資法人債	24,000,000	—	4,500,000	投資法人債	13,000,000	7,000,000	6,500,000
長期借入金	5,200,000	14,200,000	11,600,000	長期借入金	7,200,000	15,200,000	16,500,000



〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）				当期 （自平成23年7月1日 至 平成23年12月31日）																									
<p>本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（都市型業務施設）及び商業施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>331,804,767</td> <td>△ 1,268,761</td> <td>330,536,005</td> <td>313,274,000</td> </tr> </tbody> </table>				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	331,804,767	△ 1,268,761	330,536,005	313,274,000	<p>本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（都市型業務施設）及び商業施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。 （単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>330,536,005</td> <td>2,344,615</td> <td>332,880,621</td> <td>314,704,000</td> </tr> </tbody> </table>				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	330,536,005	2,344,615	332,880,621	314,704,000
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																											
331,804,767	△ 1,268,761	330,536,005	313,274,000																										
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																											
330,536,005	2,344,615	332,880,621	314,704,000																										
<p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費(1,911,469千円)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。</p>				<p>(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、主な増加額は銀座三和ビル(3,550,430千円)の取得によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。</p>																									

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	—	—	短期借入金	1,000,000
				—	—	長期借入金	3,000,000
				支払利息	24,722	未払費用	1,728

(注) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自平成23年7月1日 至 平成23年12月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	短期借入金の返済	1,000,000	—	—
				短期借入金の借入	1,000,000	短期借入金	1,000,000
				—	—	長期借入金	3,000,000
				支払利息	24,642	未払費用	1,635

(注) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）		当期 （自平成23年7月1日 至 平成23年12月31日）	
1口当たり純資産額	245,387円	1口当たり純資産額	245,651円
1口当たり当期純利益	5,609円	1口当たり当期純利益	5,874円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） （自平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）	当期 （自平成23年7月1日 至 平成23年12月31日）
当期純利益（千円）	4,010,728	4,200,383
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,010,728	4,200,383
期中平均投資口数（口）	715,000	715,000

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）	当期 （自平成23年7月1日 至 平成23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 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

	前期（ご参考） （自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月 30日）	当期 （自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日）
I. 当期末処分利益	4,038,287,297円	4,226,806,051円
II. 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	4,011,865,000円 (5,611円)	4,201,340,000円 (5,876円)
III. 次期繰越利益	26,422,297円	25,466,051円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数715,000口の整数倍数となる4,011,865,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数715,000口の整数倍数となる4,201,340,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## 独立監査人の監査報告書

平成24年2月21日


日本プライムリアルティ投資法人

役員会 御中


## 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

岩部 俊夫 指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

竹内 和史 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本プライムリアルティ投資法人の平成23年7月1日から平成23年12月31日までの第20期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

## 計算書類等に対する経営者の責任

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

## 監査人の責任

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

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

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

## 監査意見

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

## 利害関係

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

以上

## キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)	当期 (自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,011,345	4,201,000
減価償却費	1,912,497	1,825,438
投資法人債発行費償却	20,911	20,139
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	3,093	△ 3,093
受取利息	△ 3,998	△ 2,790
支払利息	1,451,299	1,402,487
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 33,467	41,257
前払費用の増減額 (△は増加)	37,990	△ 67,100
営業未払金の増減額 (△は減少)	102,120	△ 50,384
未払金の増減額 (△は減少)	△ 27,962	32,839
未払消費税等の増減額 (△は減少)	32,452	△ 63,061
前受金の増減額 (△は減少)	100,103	160,706
その他	△ 29,080	△ 16,097
小計	7,577,304	7,481,343
利息の受取額	3,998	2,790
利息の支払額	△ 1,456,087	△ 1,392,260
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	515	241
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,125,730	6,092,114
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	△ 224,162	△ 3,933,256
信託有形固定資産の取得による支出	△ 160,979	△ 250,208
無形固定資産の取得による支出	△ 5,000	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 208,068	△ 40,115
預り敷金及び保証金の受入による収入	128,448	410,015
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 225,754	△ 321,835
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	197,310	201,244
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 498,206	△ 3,934,156
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	—	16,800,000
短期借入金の返済による支出	—	△ 14,400,000
長期借入れによる収入	17,000,000	8,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 15,141,000	△ 14,158,000
投資法人債の発行による収入	—	8,939,826
投資法人債の償還による支出	△ 3,000,000	△ 5,000,000
分配金の支払額	△ 4,059,636	△ 4,010,855
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,200,636	△ 3,829,028
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	426,887	△ 1,671,070
現金及び現金同等物の期首残高	28,024,396	28,451,284
現金及び現金同等物の期末残高	28,451,284	26,780,213

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

## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

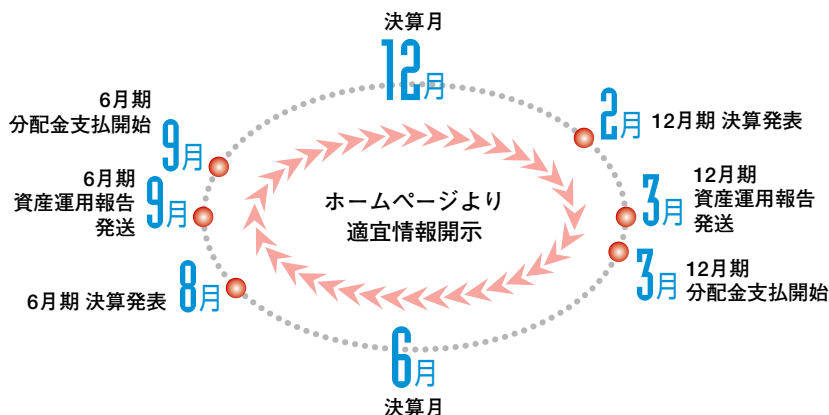
	前期（ご参考） （自平成23年1月1日 至平成23年6月30日）	当期 （自平成23年7月1日 至平成23年12月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としています。</p> <p>(1)手許現金及び信託現金</p> <p>(2)随時引き出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としています。</p> <p>(1)手許現金及び信託現金</p> <p>(2)随時引き出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資</p>

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

	前期（ご参考） （自平成23年1月1日 至平成23年6月30日）	当期 （自平成23年7月1日 至平成23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	<p>（平成23年6月30日）</p> <table border="1"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>14,619,039千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>13,832,244千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>28,451,284千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	14,619,039千円	信託現金及び信託預金	13,832,244千円	現金及び現金同等物	28,451,284千円	<p>（平成23年12月31日）</p> <table border="1"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>13,647,529千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>13,132,684千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>26,780,213千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	13,647,529千円	信託現金及び信託預金	13,132,684千円	現金及び現金同等物	26,780,213千円
現金及び預金	14,619,039千円													
信託現金及び信託預金	13,832,244千円													
現金及び現金同等物	28,451,284千円													
現金及び預金	13,647,529千円													
信託現金及び信託預金	13,132,684千円													
現金及び現金同等物	26,780,213千円													



## 1. 年間スケジュール（予定）



## 2. 投資主メモ

- ◆決算期 毎年6月30日・毎年12月31日
- ◆投資主総会 2年に1回以上開催
- ◆同基準日 規約第12条第2項に定める日
- ◆分配金受領基準日 毎年6月30日・毎年12月31日
- ◆投資主名簿等管理人 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
- ◆同事務取扱場所 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部  
 (郵便物送付先) 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部  
 (電話お問い合わせ先) ☎0120-288-324
- ◆上場金融商品取引所 東京証券取引所（銘柄コード：8955）

### ◆住所変更等手続きについて

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

### ◆分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部にご郵送ください。また、みずほ信託銀行、みずほ銀行、みずほインベスターズ証券の各本支店でもお取次ぎいたします。

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

第18期（平成22年12月期）の分配金より、ゆうちょ銀行の貯金口座（通常貯金口座）を振込口座としてご指定できるようになりました。

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

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

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

TOPページ



① JPR掲示板

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

② 分配金情報

アクセス数の多い、分配金情報がTOPページにて一目で把握できます。

③ 保有資産状況

保有物件数、ポートフォリオ全体の稼働率、取得価格累計をご覧いただくことができます。

④ 個人投資家の皆様へ

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

⑤ HOT MENU

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

⑥ RSSによる情報配信機能を追加

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

JPRが投資する物件



物件紹介ムービー



決算説明会音声配信



英文サイト



個人投資家の皆様へ

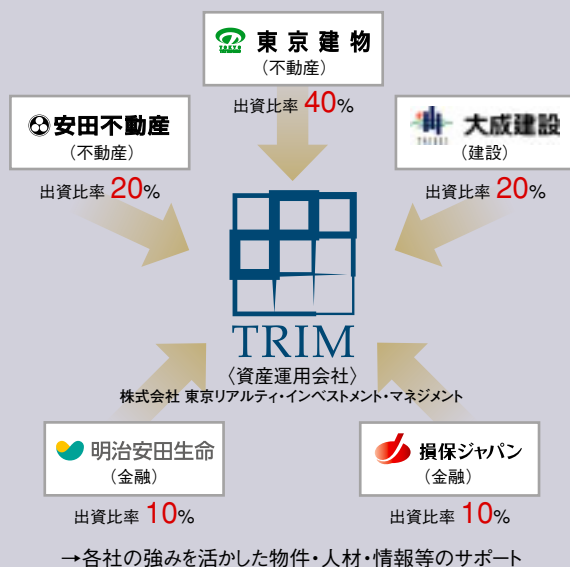


### JPRの役員

- 執行役員 金子博人(弁護士)
- 監督役員 安田荘助(公認会計士)
- 監督役員 出縄正人(弁護士)

JPRの役員は、弁護士や公認会計士など多様な経験を有した専門家で構成されています。各分野で培った専門的知識を活かして、投資法人の健全かつ効率的な運営のために、質の高いガバナンスを構築しています。

### TRIMの株主構成



### TRIMのコンプライアンス委員会のメンバー

#### 代表取締役社長

- 企画・管理部長 投資運用部長
- 財務部長 コンプライアンス室長

#### 特別委員(社外弁護士)

コンプライアンス委員会は、外部の弁護士を特別委員として招聘して開催しています。多数決ではなく、全員一致を原則としています。

### Q JPRの取り組みは、 「ついで」のようです。

金子

先に申し上げたように、従来、「環境」・「社

このように、利益相反が問題となりうるスポンサー企業との重要な取引案件については、健全かつ効率的な運営を行うべく、審査・検証及び事前承認という社内外の牽制による監視が行われていることがJPRの特徴であるといえます。

### Q 「ガバナンス」というと難しいイメージ もありますが、JPRならではの特 徴的な仕組みがありますか。

金子

JPRのような「投資法人」の資産運用は、資産運用会社に委託して行われており、資産運用会社はスポンサー企業(株主)と密接な関係を有しています。このような関係は、スポンサー企業各社の強みを活用できる半面、スポンサー企業の影響力が強くなりすぎると、結果として投資法人の利益よりもスポンサー企業の利益が優先され、投資法人ひいては投資主が不

### Q 資産運用会社であるTRIMにも特 徴的な仕組みがあるのでしょうか。

金子

現在、TRIMのスポンサー企業は5社で構成されており、スポンサー企業各社の強みを活かした物件・人材・情報等のサポートを受けており、先に申し上げたとおり密接な関係を有しています。一方で、分散された出資構成により、資産運用会社としての独立性にも配慮がなされています。

また、TRIMの社長である大久保聡氏は、

会「ガバナンス」は、どちらかというと企業財務にとってネガティブな要素であり、支出は単純にコストとして捉えられることが多いものでした。しかしながら、不動産投資においても、持続的な成長を実現できる仕組みづくりが不可欠となり、適切な施策を講じることができるといえるかが、投資家の判断に影響を及ぼす時代が近づいてきています。

私も投資法人は、不動産への投資を通じて運用不動産から収益を獲得し、投資主の皆

### Q 実際に利益相反が問題となりうるス ポンサー企業との間で行われる重要 な取引案件への対応として、JPRな らではの特徴をお聞かせ下さい。

金子

TRIMでは、通常の取引案件における取締役会または投資政策委員会等の意思決定に加え、スポンサー企業との間で行われる重要な取引案件については、コンプライアンス委員会での引の妥当性と合理性について審査・検証が行われます。このコンプライアンス委員会には、外部の弁護士を特別委員として加え、その承認は多数決ではなく全員一致を原則としています。さらに、JPRにおいては、資産運用会社であるTRIMから独立した役員により構成される役員会の事前承認を必要としています。

一般的に、不動産への投資は中長期にわたるもので、不動産は社会基盤の一つとしての役割があると考えています。今後とも、投資主の皆様のご期待に応えるべく運用を委託しておりますTRIMとともに、ポートフォリオの中長期的な安定成長を図っていきます。

地道にエネルギー削減に取り組んできた成果と考えられます。

また、TRIMの特徴としては、環境法令に関する業務をスポンサー企業の1つである東京建物株式会社に委託し、ノウハウの提供や助言を受ける体制をいち早く構築しました。

この助言とともに、スポンサー企業の大成建設株式会社の技術ノウハウをバックボーンに、資産運用会社としては珍しいポートフォリオの工事計画業務のセクションに専属のスタッフを配置し、環境対策を推進しています。

こういった意味で、資産運用会社が果たす役割と領域は広がっていると考えています。

利益を被る可能性も否定できません。これは利益相反と呼ばれていますが、投資法人を健全かつ効率的に運営するためには、投資主の利益を防ぐことが特に重要になってきます。

JPRでは、投資主の皆様が健全かつ効率的な運営をお約束するうえでも、この仕組みを作ることが大切だと考えて取り組んできました。

具体的な取り組みとして、JPRの執行役員及び監督役員は、資産運用会社であるTRIMの役員を兼務せず、私も含めて外部から弁護士や公認会計士といった専門性の高い人材を選任することで独立性を強固なものとしています。これにより資産運用会社への牽制機能を強化し、JPRの健全かつ効率的な運営を図っています。

スポンサー企業からの出向ではなく転籍をしながら就任し、内部管理を担当するコンプライアンス室の長はプロパー社員が就任しています。その他の社員についても、発足時から見ると、プロパー社員の比率が大幅に上昇しており、これら人事体制においても資産運用会社としての独立性を重視したものになっています。

このようなスポンサー企業から資産運用会社の独立性を確保する仕組みもJPRの健全かつ効率的な運営に寄与しています。

\*プロパー社員：ここでは出向社員ではない正社員のことを指しています。



# JPRの「環境」と「ガバナンス」への取り組み



日本プライムリアルティ投資法人  
執行役員 金子 博人

**Q 「環境」や「ガバナンス」は最近よく耳にしますが、JPRの取り組みをお聞かせ下さい。**

金子執行役員(以下、金子)

まず、「環境」への取り組みとして、JPRでは保有するオリナスタワーとJPR千駄ヶ谷ビル(2物件)で、株式会社日本政策投資銀行(以下、DBJ)の「DBJ Green Building認証」を取得しました。また、JPRのポートフォリオ全体として、欧州を代表する年金基金などで構成するGRESB\*が世界の不動産事業者向けに実施している環境対応に関する国際的な調査で、アジア地域の上場企業としてJPRが3位に入るなど、「環境」への配慮についても積極的に取り組んでいます。

一方、「ガバナンス」に関しては、企業不祥事等への対応として近年、新聞等で目にするように

られることが多いものでした。しかしながら、「ESGに対する配慮」と「運用成績」に相関関係があるという見方が専門家の間で広まりつつあること、公的年金や企業年金基金といった機関投資家で、社会的責任を果たすという観点から、ESG投資であれば投資判断時に加算評価するといった流れができてきています。

**Q 日本にも同じような動きがあるのでしょうか。**

金子

日本では、DBJが2011年4月より「DBJ Green Building認証」を開始しています。

これは、ビルの環境性能に加えて、防災や防犯、不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産(「Green Building」)の普及促進を目的として、時代の要請にこたえる優れた不動産を選定するもので、その配慮の程度により「プラチナ」「ゴールド」「シルバー」「ブロンズ」の4段階の認証を

なりましたが、JPRでは一貫して、「ガバナンス」の強化を、企業を健全かつ効率的に運営するうえで最も重要なテーマの一つとして捉え、上場準備の段階からその仕組みを整えてきました。

「環境」と「ガバナンス」への取り組みは、一見すると別のようですが、ともに持続的な成長を実現するうえで不可欠なものであり、結果として中長期的な投資主価値の向上に寄与するものと考えています。

**Q JPRでは、「環境」への取り組みをどのように考えているのでしょうか。**

金子

資産運用会社である株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(以下、TRIM)は、2011年に欧州でのカンファレンスに参加

与えるものです。併せて、同認証を受けることにより、不動産の開発資金や取得資金・改修資金等の資金ニーズに対して、DBJによるサポートも期待できます。

■「DBJ Green Building認証」取得物件

JPRでは平成23年8月に、オリナスタワーがJ-REIT初となる「ゴールド」認証を、また、JPR千駄ヶ谷ビルが「シルバー」認証を、それぞれ取得しました。

**Q 「環境」への取り組みにおいて資産運用会社が果たす役割とは一体どのようなものなのでしょうか。**

金子

先にも申し上げましたが、不動産ファンド等について環境や社会性の観点からサステナビリティ(持続可能性)を分析・評価するGRESB調査において、JPRはアジア地域の上場企業の中で3位にランクインしました。

本評価において高い評価を得られたのは、明確な環境方針のもと資産運用会社であるTRIMを始めプロパティマネジメント会社からビルメンテナンス会社に至るまで、ビル運営に関わる全ての事業関係者間において一貫した体制を整備し、入居テナントからも協力を得ながら

しました。

市況悪化が続くなか、同カンファレンスでは、多くのヘッジファンドが投下資金を資本市場から引き揚げていく状況において、ESGファンドがひととき存在感を放っており、彼らの投資意欲の高さに驚きを感じたそうです。

ESGファンドとは「環境」(Environment)・「社会」(Society)・「ガバナンス」(Governance)の頭文字を掲げているように、責任投資\*をするファンドのことです。

欧州から発展したESG投資という考え方は、投資家が果たすべき社会的責任に対して、その適切な履行を肩代わりするという意味でも時勢にマッチしたものです。

従来では、これらの「環境」・「社会」・「ガバナンス」は、どちらかという企業財務にとってネガティブな要素であり、「環境」・「社会」・「ガバナンス」に対する支出はコストとして捉え



**JPR千駄ヶ谷ビル**  
東京都渋谷区  
千駄ヶ谷四丁目23番5号



Silver



**オリナスタワー**  
東京都墨田区  
太平四丁目1番3号



Gold  
(J-REIT初)

\*責任投資：国連環境計画の金融イニシアティブと国連グローバル・コンパクトが2006年に共同で策定した責任投資原則にちなみ、ESGに配慮した投資をいいます。

\*GRESB：グローバル・リアル・エーステート・サステナビリティ・ベンチマークの略で、不動産会社、REITや不動産私募ファンドについて環境や社会性の観点からサステナビリティ(持続可能性)を分析・評価するためのベンチマークです。なお、このGRESBの調査主体であるグループもGRESBを名乗っています。

# JPRRの魅力とは？

持続的な成長を実現するために

日本プライムリアルティ投資法人(以下、JPRR)は、平成14年6月14日に東京証券取引所に上場した投資法人です。「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及び繁華性の高い立地に位置する商業施設等への投資を行ってきました。

ここでは、投資主の皆様詳しくJPRRをご理解いただけるように「環境」と「ガバナンス」への取り組みという2つの側面からご紹介します。



Japan Prime Realty Investment Corporation

日本プライムリアルティ投資法人

執行役員 金子 博人