

## 2021年12月期 決算短信 (REIT)

2022年 2月16日

不動産投資信託証券発行者名	日本プライムリアルティ投資法人	上 場 取 引 所 東
コード番号	8955	URL <a href="https://www.jpr-reit.co.jp/">https://www.jpr-reit.co.jp/</a>
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名) 城崎 好浩
資産運用会社名	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名) 城崎 好浩
問合せ先責任者	(役職名) 取締役財務部長	(氏名) 埜村 佳永
	TEL 03-3231-1051	

有価証券報告書提出予定日 2022年 3月28日 分配金支払開始予定日 2022年 3月10日

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

### 1. 2021年12月期の運用、資産の状況 (2021年 7月 1日～2021年12月31日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満切捨て、%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年12月期	18,253	5.5	8,626	△1.9	7,893	△2.8	7,892	△2.8
2021年6月期	17,305	1.0	8,789	3.0	8,121	3.6	8,120	3.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2021年12月期	円 8,236	% 3.1	% 1.6	% 43.2
2021年6月期	円 8,474	% 3.2	% 1.7	% 46.9

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
2021年12月期	円 7,550	百万円 7,234	円 —	百万円 —	% 91.6	% 2.8
2021年6月期	円 7,657	百万円 7,337	円 —	百万円 —	% 90.3	% 2.9

- (注1) 配当性向は小数第1位未満を切捨てて表示しています。  
 (注2) 2021年6月期の分配金総額と当期純利益の差異の要因は、当期未処分利益の一部(783百万円)を圧縮積立金として内部留保したことによるものです。  
 (注3) 2021年12月期の分配金総額と当期純利益の差異の要因は、当期未処分利益の一部(659百万円)を圧縮積立金として内部留保したことによるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2021年12月期	495,615	257,649	52.0	268,875
2021年6月期	484,323	257,093	53.1	268,295

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年12月期	18,793	△29,876	3,027	35,547
2021年6月期	11,850	△2,167	△7,477	43,602

## 2. 2022年6月期の運用状況の予想（2022年1月1日～2022年6月30日）及び2022年12月期の運用状況の予想（2022年7月1日～2022年12月31日）

（金額は百万円未満切捨て、％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円	円
2022年6月期	18,167	△0.5	9,247	7.2	8,529	8.1	8,528	8.1	7,750	0
2022年12月期	18,386	1.2	9,376	1.4	8,579	0.6	8,579	0.6	7,750	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（2022年6月期）8,552円

1口当たり予想当期純利益（2022年12月期）8,603円

（注1）2022年6月期の1口当たり分配金は、「特定資産の買換えの場合の課税の特例（租税特別措置法第65条の7）」を適用して譲渡益の一部（799百万円）を内部留保することを想定して算出しています。

（注2）2022年12月期の1口当たり分配金は、「特定資産の買換えの場合の課税の特例（租税特別措置法第65条の7）」を適用して譲渡益の一部（850百万円）を内部留保することを想定して算出しています。

### ※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2021年12月期	958,250口	2021年6月期	958,250口
② 期末自己投資口数	2021年12月期	0口	2021年6月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、21ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

### ※ 特記事項

2022年6月期及び2022年12月期の運用状況の予想数値は、6～7ページ記載の前提条件の下に算出した現時点の見通しであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。また、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。

以上

## 目次

1. 運用状況	2
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 会計方針の変更に関する注記	15
(9) 財務諸表に関する注記事項	16
(貸借対照表関係)	16
(損益計算書関係)	17
(投資主資本等変動計算書関係)	19
(金融商品関係)	19
(賃貸等不動産関係)	20
(収益認識関係)	21
(1口当たり情報)	21
(重要な後発事象)	21
(開示の省略)	21
(10) 発行済投資口の総口数の増減	22
3. 参考情報	23
(1) 本投資法人の資産の構成	23
(2) 投資資産	23
(3) 資本的支出の状況	29
(4) 主要な投資資産について	31
(5) テナント情報	31

## 1. 運用状況

### A. 当期の概況

#### ① 投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、2001年9月14日に設立され、2002年6月14日に発行済投資口の総口数289,600口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。その後の公募増資等により、当期末（2021年12月末）現在の発行済投資口の総口数は958,250口となっています。本投資法人は株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、主としてオフィスと商業施設からなる複合型ポートフォリオを効率的に運用することにより投資主価値の最大化を目指してきました。

#### ② 運用環境

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

##### <オフィス賃貸市場>

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

##### <商業施設賃貸市場>

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

##### <不動産売買市場>

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

#### ③ 運用状況

##### <新規物件の取得及び資産の入替え>

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

当期においては、2021年10月にライズアリーナビルを追加取得（取得価格73億円）しました。また、同年12月にはJPR梅田ロフトビルの持分40%（持分相当の譲渡価格70億円）及び東京建物本町ビル（譲渡価格36億円）を譲渡し、グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（取得価格118億円）及びグランフロント大阪（北館）（取得価格95億円）を取得しました。一連の取引の結果、2021年12月末時点における保有資産残高は66物件、4,848億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は500,628㎡、テナント数は1,134となっています。

##### <保有資産の運用管理>

当期のオフィス賃貸市場は、上記運用環境に記載のとおり、新型コロナウイルス感染症の影響により、空室率の上昇や賃料水準の下落傾向が見られ注視が必要な状況となっています。このようななか、本投資法人はポートフォリオ全体の安定した収益及び稼働率の確保を目指し、プロパティ・マネジメント会社及び仲介会社と緊密な連携を図り、戦略的なリーシング活動による新規テナントの誘致及び既存テナントの更なる満足度向上に努めました。その結果、期末稼働率は前期末と比較して0.8ポイント下落し97.3%となりましたが、

引き続き高い水準を維持しました。

管理面では、本投資法人のブランドコンセプト「A/3S (Amenity/Service, Safety, Save Energy)」に基づき、「働く人が満足する空間の創造」を目指し、テナントニーズを踏まえたバリューアップ工事を計画的に実施しています。また、CO<sub>2</sub>の排出量削減への取組みとしては、効果の期待できる空調改修工事や照明器具のLED化工事を複数のビルで実施しました。

また、環境への取組みとして、環境認証の取得を継続的に進めています。当期末時点において、「DBJ Green Building認証(注1)」については、1物件の新規認証を含む計15物件で認証を取得しており、

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

(注1) ビルの環境性能に加えて、防災や防犯、及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産(「Green Building」)の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定する認証制度。

(注2) 建築環境総合性能評価システム(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)の略で、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の総合的な環境性能を評価するシステム。

(注3) 建築物省エネルギー性能表示制度(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)の略で、国土交通省によって制定された「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的とした性能表示制度。

(注4) GRESBとは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設。GRESBリアルエステイト評価は、そのうち既存物件運用を主業務とする不動産会社・ファンドを評価対象としたもの。

#### <資金調達の状況>

本投資法人は、良好な資金調達環境と低金利を背景に、財務基盤を更に強固なものとするため、調達期間の長期化及び返済期日の分散化を重視した調達に取り組んでいます。当期中に返済した有利子負債の借換え資金として104億円の調達を行い、返済した有利子負債(短期借入金を除く)の平均調達期間5.6年、平均調達金利0.53%に対し、新規有利子負債(短期借入金を除く)の平均調達期間は8.8年、平均調達金利は0.52%となりました。

当期末の借入金残高は1,690億円、投資法人債残高は379億円、有利子負債残高は2,069億円となり、当期末の総資産有利子負債比率(LTV)(注1)は41.7%、長期固定金利比率(注2)は94.2%、平均デットコスト(注3)は0.73%、平均残存年数(注4)は4.6年となっています。

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

当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

#### ■発行体格付(当期末現在)

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

(注1) 総資産有利子負債比率(LTV)：(借入金残高+投資法人債残高)÷総資産額

(注2) 長期固定金利比率：固定金利の長期有利子負債額÷全ての有利子負債額

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

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

## ④ 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益18,253百万円、経常利益7,893百万円、当期純利益7,892百万円となりました。分配金については、「投資法人に係る課税の特例」（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図し、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部を分配金に充当することとしています。これに加え、当期は「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）を適用し、当期末処分利益のうち659百万円を圧縮積立金として内部留保することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は7,550円となりました。

## B. 次期の見通し

## ① 今後の運用見通し

今後の国内景気においては、個人消費を中心とした国内需要の回復、半導体等の供給制約の改善及び海外経済の改善等により、持ち直しの動きが続くことが期待されます。ただし、新型コロナウイルス感染症の動向や金融資本市場の変動等の影響に留意する必要があります。

オフィス賃貸市場においては、底打ちの動きが徐々に広がることが見込まれますが、2023年に予定されているオフィスビルの大量供給が及ぼす影響には注視が必要です。なお、本投資法人においては、従来より、積極的なバリューアップ工事や、きめ細やかな管理対応などを通じて、テナント満足度の向上に注力しており、引き続き保有物件の競争力向上に努めます。

売買市場においては、引き続き新型コロナウイルス感染症が賃貸市場に与える影響を踏まえつつ、物件収益の成長可能性を見極めることが重要となっています。また、低金利・低利回りの環境が継続している現状においては、中長期保有を前提とする不動産投資では厳選投資のスタンスを堅持していく必要があります。

## a. 新規物件の取得及び資産の入替え

今後も、ポートフォリオ・クオリティを向上させるとともに、長期的な成長力・安定性を高めるため、東京エリアのオフィスへの重点投資を継続する方針です。オフィス売買市場は取引利回り、期待利回りの水準は依然として低く品薄状態も継続しています。今後も引き続き新型コロナウイルス感染症の影響等にも注視していく必要がありますが、本投資法人は、取得に際しては物件の安定性及び成長性について十分な検証を行います。また、商業施設等については、ポートフォリオ全体の収益の安定性を補完するため、一定水準の安定収益を維持できる優良物件に厳選投資します。新型コロナウイルス感染症拡大の影響による売上等の推移を注視しながら、慎重に検討する必要があります。引き続き綿密な市場調査、物件精査の下に価格交渉を行い、合理的な条件で新規物件を取得します。

また、本資産運用会社のスポンサー（東京建物株式会社、安田不動産株式会社、大成建設株式会社及び明治安田生命保険相互会社）をはじめとして、情報収集を積極的に行い、市場動向を的確に把握し、将来性を含めた投資価値を精査した上で、投資判断を行います。

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

## b. 保有資産の運用管理

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

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

## c. 資金調達

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

## d. 情報開示

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

## e. 決算後に生じた重要な事実

## 新投資口の発行

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

## 〔一般募集（公募）による新投資口の発行〕

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

## 〔第三者割当による新投資口の発行〕

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

## &lt;参考情報&gt;

## 資産の取得について

決算日以降、次の物件を取得しています。

## &lt;東京建物東渋谷ビル&gt;

## 物件概要

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

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

## 売買条件

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

## 資産の譲渡について

2021年12月23日付で、以下の資産の譲渡契約を締結しています。

## &lt; J P R 梅田ロフトビル (準共有持分30.0%) &gt;

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

## &lt; J P R 梅田ロフトビル (準共有持分30.0%) &gt;

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

## ② 運用状況 (業績) の見通し

2022年6月期 (2022年1月1日～2022年6月30日) 及び2022年12月期 (2022年7月1日～2022年12月31日) の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	2022年6月期	2022年12月期
営業収益	18,167百万円	18,386百万円
営業利益	9,247百万円	9,376百万円
経常利益	8,529百万円	8,579百万円
当期純利益	8,528百万円	8,579百万円
1口当たり分配金	7,750円	7,750円
うち利益超過分配金	－円	－円

なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「2022年6月期及び2022年12月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

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

## 2022年6月期及び2022年12月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	2022年6月期：2022年1月1日～2022年6月30日 (181日) 2022年12月期：2022年7月1日～2022年12月31日 (184日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在保有している67物件をベースに、「J P R 梅田ロフトビル」の譲渡 (①2022年6月30日予定 (準共有持分30%)、②2022年12月23日予定 (準共有持分30%)) が実施されることを前提としています。</li> <li>実際には新規物件の取得、又は上記以外の既存物件の売却等により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、2021年12月期末時点で有効な賃貸借契約をもとに市場環境及びテナントとの交渉状況等を勘案の上、一定の入退去影響等を考慮して算出しています。また、テナントによる賃料等の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> <li>不動産等売却益は、2022年6月期に1,336百万円、2022年12月期に1,341百万円を想定しています。</li> </ul>



項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主な営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の外注委託費等の費用は、過去の実績等をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。外注委託費は、2022年6月期に701百万円、2022年12月期に708百万円を想定しています。</li> <li>・固定資産税、都市計画税等の公租公課は、2022年6月期に2,526百万円、2022年12月期に2,509百万円を想定しています。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、前保有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入しています。</li> <li>・建物の修繕費は、各営業期間に必要と予想される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因による建物の毀損等によって修繕費が発生する可能性があります。また、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。</li> <li>・減価償却費は、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2022年6月期に2,045百万円、2022年12月期に2,060百万円を想定しています。</li> <li>・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、一般事務委託及び資産保管手数料等）は、2022年6月期に1,068百万円、2022年12月期に1,061百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主な営業外収益である管理組合費精算金収入として、2022年6月期に56百万円、2022年12月期に3百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主な営業外費用である支払利息、融資手数料、投資法人債利息及び投資法人債発行費償却等として、2022年6月期に760百万円、2022年12月期に784百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債及び総資産有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在、203,900百万円（短期借入金9,000百万円、長期借入金157,000百万円、投資法人債37,900百万円）の有利子負債を有しており、総資産有利子負債比率は40.3%となっています。</li> <li>・各営業期間に返済期限（償還期限）が到来する有利子負債については、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>・各営業期間末日の総資産有利子負債比率は、2022年6月期末に40.0%、2022年12月期末に40.0%を想定しています。</li> <li>・本表における総資産有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用しています。 総資産有利子負債比率＝有利子負債見込総額÷総資産見込総額×100</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在の発行済投資口の総口数は997,178口であり、新投資口の追加発行等がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。</li> <li>・各期に計上を見込んでいる不動産等売却益（2022年6月期：1,336百万円、2022年12月期：1,341百万円）については、将来の安定的な運用及び分配を目的とし、租税特別措置法第65条の7に規定される「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し、一部の金額（2022年6月期：799百万円、2022年12月期：850百万円）を圧縮積立金として内部留保することを想定しています。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益を超える金銭の分配は、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年6月30日)	当期 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	30,996,393	22,803,957
信託現金及び信託預金	12,606,208	12,743,466
営業未収入金	271,418	315,031
前払費用	129,757	132,731
未収消費税等	—	346,039
その他	13,365	15,989
流動資産合計	44,017,144	36,357,215
固定資産		
有形固定資産		
建物	67,563,186	66,302,138
減価償却累計額	△21,751,330	△22,029,896
建物(純額)	45,811,855	44,272,242
信託建物	94,393,778	98,874,885
減価償却累計額	△37,637,077	△37,976,679
信託建物(純額)	56,756,701	60,898,205
構築物	77,603	78,936
減価償却累計額	△32,353	△34,426
構築物(純額)	45,250	44,510
信託構築物	134,930	125,139
減価償却累計額	△82,306	△79,475
信託構築物(純額)	52,623	45,664
機械及び装置	909,004	826,696
減価償却累計額	△614,208	△548,197
機械及び装置(純額)	294,796	278,499
信託機械及び装置	1,938,236	1,980,756
減価償却累計額	△1,471,289	△1,507,805
信託機械及び装置(純額)	466,946	472,951
工具、器具及び備品	178,884	186,134
減価償却累計額	△88,622	△98,400
工具、器具及び備品(純額)	90,262	87,734
信託工具、器具及び備品	289,486	279,230
減価償却累計額	△189,451	△185,202
信託工具、器具及び備品(純額)	100,034	94,028
土地	133,370,201	129,361,642
信託土地	190,413,992	210,654,006
建設仮勘定	858	1,077
信託建設仮勘定	16,153	1,865
有形固定資産合計	427,419,677	446,212,429
無形固定資産		
借地権	11,801,831	11,801,831
その他	3,028	2,307
無形固定資産合計	11,804,859	11,804,138

(単位：千円)

	前期 (2021年6月30日)	当期 (2021年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	—	88,860
差入敷金及び保証金	689,298	740,252
長期前払費用	197,510	200,454
その他	—	710
投資その他の資産合計	886,809	1,030,276
固定資産合計	440,111,346	459,046,844
繰延資産		
投資法人債発行費	171,560	195,018
投資口交付費	23,487	16,402
繰延資産合計	195,047	211,420
資産合計	484,323,538	495,615,481
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,459,629	2,910,219
短期借入金	2,000,000	12,000,000
1年内返済予定の長期借入金	20,500,000	18,500,000
未払金	1,001,109	1,124,191
未払費用	91,137	92,329
未払法人税等	605	605
未払消費税等	478,592	173,458
前受金	2,995,945	2,886,309
その他	246	24,221
流動負債合計	29,527,265	37,711,335
固定負債		
投資法人債	35,500,000	37,900,000
長期借入金	138,500,000	138,500,000
預り敷金及び保証金	9,973,833	9,787,659
信託預り敷金及び保証金	13,728,489	14,066,877
固定負債合計	197,702,323	200,254,537
負債合計	227,229,588	237,965,873
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	247,860,796	247,860,796
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,103,494	1,887,437
任意積立金合計	1,103,494	1,887,437
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	8,129,659	7,901,374
剰余金合計	9,233,153	9,788,811
投資主資本合計	257,093,950	257,649,607
純資産合計	※2 257,093,950	※2 257,649,607
負債純資産合計	484,323,538	495,615,481

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当期 (自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 16,521,229	※1 16,382,659
不動産等売却益	※2 783,966	※2 1,870,956
営業収益合計	17,305,196	18,253,616
営業費用		
賃貸事業費用	※1 7,499,692	※1 7,731,428
不動産等売却損	—	※2 856,197
資産運用報酬	788,824	750,590
一般事務委託及び資産保管手数料	83,053	82,715
役員報酬	4,200	5,600
信託報酬	20,946	19,806
その他営業費用	119,022	180,632
営業費用合計	8,515,738	9,626,970
営業利益	8,789,457	8,626,646
営業外収益		
受取利息	207	208
管理組合費精算金収入	66,067	4,350
受取保険金	4,829	12,475
その他	1,237	2,266
営業外収益合計	72,342	19,301
営業外費用		
支払利息	505,779	505,001
融資手数料	25,081	28,240
投資法人債利息	189,149	196,606
投資法人債発行費償却	13,395	15,166
投資口交付費償却	6,969	7,084
その他	258	266
営業外費用合計	740,633	752,365
経常利益	8,121,166	7,893,582
税引前当期純利益	8,121,166	7,893,582
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	8,120,561	7,892,977
前期繰越利益	9,097	8,396
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	8,129,659	7,901,374

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)

(単位:千円)

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

当期(自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)

(単位:千円)

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

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当期 (自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)
I. 当期末処分利益	8,129,659,190円	7,901,374,244円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	7,337,320,250円 (7,657円)	7,234,787,500円 (7,550円)
III. 任意積立金 圧縮積立金繰入額	783,942,395円	659,017,396円
IV. 次期繰越利益	8,396,545円	7,569,348円
分配金の額の算出方法	<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。かかる方針のもと、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除した残額について、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数958,250口の整数倍数となる7,337,320,250円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</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。かかる方針のもと、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除した残額について、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数958,250口の整数倍数となる7,234,787,500円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当期 (自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	8,121,166	7,893,582
減価償却費	2,100,584	2,128,201
投資法人債発行費償却	13,395	15,166
投資口交付費償却	6,969	7,084
受取利息	△207	△208
支払利息	694,928	701,608
営業未収入金の増減額(△は増加)	155	△43,613
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△346,039
前払費用の増減額(△は増加)	760	△2,974
営業未払金の増減額(△は減少)	△68,528	115,463
未払金の増減額(△は減少)	△47,094	14,414
未払消費税等の増減額(△は減少)	△23,402	△305,133
前受金の増減額(△は減少)	18,679	△109,635
信託有形固定資産の売却による減少額	1,866,664	9,434,509
信託無形固定資産の売却による減少額	—	303
その他	△141,080	△7,993
小計	12,542,989	19,494,737
利息の受取額	207	208
利息の支払額	△692,072	△700,416
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△606	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,850,518	18,793,924
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△988,767	△752,677
信託有形固定資産の取得による支出	△845,241	△29,160,741
投資有価証券の取得による支出	—	△88,860
差入敷金及び保証金の差入による支出	△39,749	△50,954
預り敷金及び保証金の返還による支出	△476,047	△279,722
預り敷金及び保証金の受入による収入	351,409	405,874
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△539,969	△781,974
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	371,336	833,127
その他	—	△710
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,167,027	△29,876,637
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	—	14,400,000
短期借入金の返済による支出	△4,000,000	△4,400,000
長期借入れによる収入	10,800,000	8,000,000
長期借入金の返済による支出	△9,820,000	△10,000,000
投資法人債の発行による収入	2,968,190	2,364,727
分配金の支払額	△7,425,248	△7,337,192
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,477,057	3,027,534
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,206,433	△8,055,178
現金及び現金同等物の期首残高	41,396,168	43,602,602
現金及び現金同等物の期末残高	43,602,602	35,547,423

- (6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

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



6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<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</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <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</p> <p>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>
-------------------------	--

## (8) 会計方針の変更に関する注記

## ①収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日)を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる財務諸表への影響は軽微です。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

## ②時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる財務諸表への影響は軽微です。

なお、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(内閣府令第61号 2021年9月24日)附則第2条第5項の規定に基づき、改正後の財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条の6の2 第1項第3号に掲げる事項の記載を省略しております。

## (9) 財務諸表に関する注記事項

## (貸借対照表関係)

## 1. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等

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

(単位：千円)

	前期 (2021年6月30日)	当期 (2021年12月31日)
借入極度額	24,000,000	24,000,000
当期末借入残高	—	—
当期末未使用残高	24,000,000	24,000,000

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

(単位：千円)

	前期 (2021年6月30日)	当期 (2021年12月31日)
	50,000	50,000

(損益計算書関係)

## ※1. 賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

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

## ※2. 不動産等売却損益の内訳

前期(自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)

(単位:千円)

JPR博多ビル(準共有持分65.0%)

不動産等売却収入	2,665,000
不動産等売却原価	1,866,664
その他売却費用	14,368
不動産等売却益	783,966

当期(自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)

(単位:千円)

芝大門センタービルの土地の一部

不動産等売却収入	110,000
不動産等売却原価	8,838
その他売却費用	3,835
不動産等売却益	97,325

JPR梅田ロフトビル(準共有持分40.0%)	
不動産等売却収入	7,000,000
不動産等売却原価	4,980,376
その他売却費用	245,992
不動産等売却益	1,773,631
東京建物本町ビル	
不動産等売却収入	3,600,000
不動産等売却原価	4,445,597
その他売却費用	10,600
不動産等売却損	856,197

## (投資主資本等変動計算書関係)

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

## (金融商品関係)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指すため、資金運用方針として、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせることに留意しています。

デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

本資産運用会社では、JPR運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。

預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。

借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいことから注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 1年内返済予定の 長期借入金	(20,500,000)	(20,554,180)	54,180
(2) 投資法人債	(35,500,000)	(36,431,425)	931,425
(3) 長期借入金	(138,500,000)	(140,013,949)	1,513,949

2021年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいことから注記を省略しています。

(単位：千円)

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

(注1) 負債に計上されているものについては、( )で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金及び(3)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。

(2) 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(1)及び(3)に準じて算定しています。

(注3) 投資法人債及び長期借入金の決算日(2021年6月30日)後の返済又は償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	2,000,000	5,000,000	3,000,000	—	25,500,000
長期借入金	20,500,000	16,000,000	20,000,000	21,000,000	20,900,000	60,600,000

投資法人債及び長期借入金の決算日(2021年12月31日)後の返済又は償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	2,000,000	8,000,000	—	8,500,000	19,400,000
長期借入金	18,500,000	21,000,000	15,000,000	23,900,000	14,000,000	64,600,000

(賃貸等不動産関係)

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

(単位：千円)

	前期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当期 (自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	441,758,455	439,222,516
期中増減額	△2,535,938	18,792,383
期末残高	439,222,516	458,014,900
期末時価	549,331,000	574,963,000

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な減少額はJPR博多ビル(準共有持分65.0%)の売却(1,866,664千円)、減価償却費(2,100,231千円)の計上によるものです。また、当期の主な増加額は芝大門センタービルの土地の一部取得(3,460千円)、ライズアリーナビルの追加取得(7,345,010千円)、グランフロント大阪(うめきた広場・南館)の取得(11,864,400千円)、グランフロント大阪(北館)の取得(9,554,879千円)、主な減少額は芝大門センタービルの土地の一部売却(8,838千円)、東京建物本町ビルの売却(4,445,597千円)、JPR梅田ロフトビル(準共有持分40.0%)の売却(4,980,376千円)、減価償却費(2,127,848千円)の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、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期中における損益は、「損益計算書関係」に記載のとおりです。

## (収益認識関係)

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

(単位:千円)

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

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。

(注3) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

## (1口当たり情報)

	前期 (自2021年1月1日 至2021年6月30日)	当期 (自2021年7月1日 至2021年12月31日)
1口当たり純資産額	268,295円	268,875円
1口当たり当期純利益	8,474円	8,236円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在していないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自2021年1月1日 至2021年6月30日)	当期 (自2021年7月1日 至2021年12月31日)
当期純利益(千円)	8,120,561	7,892,977
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	8,120,561	7,892,977
期中平均投資口数(口)	958,250	958,250

## (重要な後発事象)

## 新投資口の発行

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

## 〔一般募集(公募)による新投資口の発行〕

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

## 〔第三者割当による新投資口の発行〕

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

## (開示の省略)

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

## (10) 発行済投資口の総口数の増減

当期においては、発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。なお、最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

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

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

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

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



## 3. 参考情報

## (1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域区分	前期 (2021年6月30日現在)		当期 (2021年12月31日現在)	
		保有総額(千円)	対総資産比率 (%)	保有総額(千円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心	98,365,928	20.3	98,478,170	19.9
	東京周辺部	73,195,537	15.1	67,625,678	13.6
	地方	19,853,821	4.1	19,743,902	4.0
信託不動産	東京都心	155,764,625	32.2	155,773,488	31.4
	東京周辺部	49,248,446	10.2	61,562,431	12.4
	地方	42,794,155	8.8	54,831,227	11.1
預金その他の資産	—	45,101,021 (—)	9.3 (—)	37,600,580 (—)	7.6 (—)
資産総額計	—	484,323,538 (439,222,516)	100.0 (90.7)	495,615,481 (458,014,900)	100.0 (92.4)

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

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

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

## (2) 投資資産

## ① 投資資産の概要

本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産の概要は、以下のとおりです。なお、不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、下記の表に一括して記載しています。

下表については次の方針に従って記載されています。

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

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

・「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。

・敷地面積、延床面積は、以下の物件を除き、他の区分所有者等の部分を含む建物敷地全体の面積、建物一棟全体の面積を記載しています。

MS芝浦ビル：本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含む敷地面積

新宿スクエアタワー：再開発全体の敷地面積及び延床面積

大手町フィナンシャルシティ ノースタワー：サウスタワーを含む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

センシティビルディング：再開発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

・「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表しています。

S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造 階数	竣工年月
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC B2/13F	1993年2月
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目	679.06	4,351.46	SRC B1/8F	1993年2月
		JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目	550.06	4,117.70	SRC・RC B1/8F	1989年12月
		新麹町ビル	東京都千代田区麹町四丁目	657.80	5,152.98	SRC B1/9F	1984年10月
		JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目	636.90	4,790.68	SRC B1/9F	1999年9月
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目	8,992.18	31,020.21	SRC・RC・S B2/13F	1988年2月
		五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田二丁目	1,551.19	10,553.34	SRC・RC B2/11F	1989年7月
		JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南四丁目	1,058.04	5,888.82	SRC B1/9F	1989年3月
		オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田二丁目	4,006.00	28,575.80	S・SRC B2/17F	2001年6月
		新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿六丁目	8,409.52	78,796.00	S・RC・SRC B4/30F	1994年10月
		ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目	3,522.46	25,733.10	SRC B2/14F	1985年4月
		アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川一丁目	858.48	5,535.90	S・SRC B2/10F	1994年6月
		新宿センタービル	東京都新宿区西新宿一丁目	14,917.11	176,607.89	SRC・RC・S B5/54F	1979年10月
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目	778.09	4,570.63	S 9F	1992年6月
		品川キャナルビル	東京都港区港南二丁目	828.82	5,216.21	S B1/8F	2008年7月
		六番町ビル	東京都千代田区六番町	716.95	4,205.09	SRC B3/7F	1991年10月
		JPR原宿ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目	1,205.07	6,466.94	SRC B1/9F	1989年3月
		JPR日本橋堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目	937.59	7,190.82	S・RC B1/9F	2002年6月
		JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	2,217.49	7,683.19	S 8F	2009年5月
		銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目	1,119.27	8,851.00	SRC B2/9F	1982年10月
	大手町タワー(底地)	東京都千代田区大手町一丁目	11,034.78	—	—	—	
	サイエンスプラザ・四番町プラザ	東京都千代田区四番町	5,289.01	24,560.36	S・SRC・RC B2/12F	1995年2月	
	芝大門センタービル	東京都港区芝大門一丁目	1,915.50	11,419.93	S・SRC B1/10F	1993年7月	
	東京スクエアガーデン	東京都中央区京橋三丁目	8,124.72	112,645.83	S・SRC B4/24F	2013年2月	
	JPR麹町ビル	東京都千代田区麹町五丁目	643.13	4,438.46	S B1/9F	1999年2月	
	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	東京都千代田区大手町一丁目	15,838.93	239,769.07	S・SRC B4/35F	2012年10月	
	商業施設等	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南一丁目	1,010.47	8,449.56	SRC・S B3/8F	1992年2月
		JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前四丁目	198.10	1,066.81	S・SRC B1/7F	2006年2月
		新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿三丁目	2,578.69	24,617.65	S・SRC・RC B3/14F	2007年1月
		有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	東京都千代田区有楽町二丁目	6,808.12	71,957.65	S・SRC B4/20F	2007年10月
		JPR銀座並木通りビル	東京都中央区銀座五丁目	230.11	1,821.67	S 11F	2008年6月
		FUNDES水道橋	東京都千代田区神田三崎町二丁目	281.59	1,477.91	S 9F	2015年7月
東京周辺部	事務所	アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目	3,755.01	34,281.86	S・SRC B3/19F	1997年3月
		JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	1,382.35	9,072.57	S・SRC B1/13F	1991年1月
		JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通	1,100.59	9,146.52	SRC B1/11F	1989年10月

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造 階数	竣工年月	
東京周辺部	事務所	新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	841.71	7,781.93	S・SRC B2/12F	1991年8月	
		川口センタービル	埼玉県川口市本町四丁目	4,524.61	28,420.85	S・SRC B2/15F	1994年2月	
		JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷一丁目	1,242.97	8,490.44	S・SRC B1/8F	1992年10月	
		立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町二丁目	2,047.22	14,706.36	S・SRC B1/12F	1994年12月	
		ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋四丁目	9,377.28	91,280.94	RC・SRC・S B3/42F	2007年1月	
		ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目	12,011.00	185,974.87	S・SRC・RC B3/27F	1997年3月	
		オリナスタワー	東京都墨田区太平四丁目	27,335.29	257,842.41	SRC・RC・S B2/45F	2006年2月	
		JRR横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	1,110.28	8,772.51	SRC B1/9F	1981年5月	
		大宮プライムイースト	埼玉県さいたま市大宮区下町二丁目	2,268.09	9,203.98	S 9F	2009年2月	
		センシティビルディング	千葉県千葉市中央区新町	20,054.15	158,663.55	S・SRC B2/23F	1993年4月 1998年8月 増築	
	商業施設等	田無アスタ	東京都西東京市田無町二丁目	12,326.30	80,675.27	SRC B2/17F	1995年2月	
		キュボ・ラボ館棟	埼玉県川口市川口一丁目	15,008.28	48,321.96	S・RC・SRC B2/10F	2006年1月	
		JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目	4,757.09	18,394.32	SRC・RC・S B1/6F	1983年3月	
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所七丁目	8,317.99	28,930.36	S B1/4F	2005年10月	
		川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町	4,475.45	36,902.01	S・SRC・RC B2/11F	2003年8月	
		FUNDES上野	東京都台東区上野七丁目	383.74	2,235.60	S B1/10F	2017年7月	
	地方	事務所	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山一丁目	2,706.99	19,950.42	S・SRC B1/10F	1996年3月
			JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山一丁目	959.87	5,780.71	SRC・S 12F	1991年10月
			損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目	1,895.67	10,783.52	SRC B1/12F	1997年12月
損保ジャパン和歌山ビル			和歌山県和歌山市美園町三丁目	1,128.45	6,715.07	S 9F	1996年7月	
天神121ビル			福岡県福岡市中央区天神一丁目	1,164.39	8,690.95	S・SRC 13F	2000年7月	
JPR堂島ビル			大阪府大阪市北区曾根崎新地二丁目	668.11	5,696.01	SRC B2/9F	1993年10月	
JPR名古屋伏見ビル			愛知県名古屋市中区栄一丁目	1,610.38	10,201.44	SRC B1/9F	1991年3月	
薬院ビジネスガーデン			福岡県福岡市中央区薬院一丁目	4,486.44	22,286.35	SRC 14F	2009年1月	
JPR心斎橋ビル			大阪府大阪市中央区南船場四丁目	609.31	5,303.98	S B2/10F	2003年2月 2005年1月 増築	
JPR心斎橋ウエスト			大阪府大阪市中央区南船場四丁目	1,405.74	7,738.47	SRC B1/8F	1986年9月 2007年2月 増築	
グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)		大阪府大阪市北区大深町	20,488.08	191,597.49	RC・S B2/2F (うめきた 広場)	2013年2月 (うめきた広 場)		
グランフロント大阪(北館)		大阪府大阪市北区大深町	22,680.03	290,030.59	S・SRC B3/38F (南館)	2013年3月 (南館)		
商業施設等		JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市北区茶屋町	3,518.68	17,897.56	SRC B1/8F	1990年4月	
	ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目	3,994.47	33,877.71	SRC・S B2/11F	1994年6月		
	JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	592.45	3,219.36	S・SRC 9F	1994年6月		

## ② 価格及び投資比率

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

一般財団法人日本不動産研究所	JPR人形町ビル、新麹町ビル、MS芝浦ビル、 五反田ファーストビル、新宿センタービル、南麻布ビル、 品川キャナルビル、六番町ビル、サイエンスプラザ・四番町プラザ、 芝大門センタービル、JPR麹町ビル、 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー、 JPR渋谷タワーレコードビル、新宿三丁目イーストビル、 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)、FUNDES水道橋、 アルカイースト、新横浜第二センタービル、川口センタービル、 JPR上野イーストビル、立川ビジネスセンタービル、 ゆめおおおかオフィスタワー、オリナスタワー、 JPR横浜ビル、大宮プライムイースト、センシティビルディング、 キュボ・ラ本館棟、FUNDES上野、 損保ジャパン仙台ビル、損保ジャパン和歌山ビル、天神121ビル、 JPR堂島ビル、薬院ビジネスガーデン、JPR心斎橋ウエスト
株式会社谷澤総合鑑定所	JPR神宮前432、川崎ダイスビル、新潟駅南センタービル、 JPR那覇ビル
シービーアールイー株式会社	ライズアリーナビル、JPR名古屋伏見ビル、JPR心斎橋ビル、 ハウジング・デザイン・センター神戸、JPR茶屋町ビル
大和不動産鑑定株式会社	兼松ビル、兼松ビル別館、JPRクレスト竹橋ビル、 JPR市ヶ谷ビル、オーバルコート大崎マークウエスト、 ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、 大手町タワー(底地)、東京スクエアガーデン、JPR千葉ビル、 JPR横浜日本大通ビル、田無アスタ
日本ヴァリュアーズ株式会社	新宿スクエアタワー、JPR原宿ビル、JPR日本橋堀留ビル、 JPR千駄ヶ谷ビル、銀座三和ビル、JPR銀座並木通りビル、 JPR武蔵小杉ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア、 JPR梅田ロフトビル
JLL森井鑑定株式会社	グランフロント大阪(うめきた広場・南館)、 グランフロント大阪(北館)

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

地域区分	用途	不動産等の名称	取得日	取得価格		期末評価額	
				価格 (百万円)	投資比率 (%)	評価額 (百万円)	投資比率 (%)
東京都心	事務所	兼松ビル	2001年12月27日	16,276	3.4	14,900	2.6
		兼松ビル別館	2001年12月27日	2,874	0.6	3,410	0.6
		JPR人形町ビル	2001年11月16日	2,100	0.4	3,040	0.5
		新麹町ビル	2001年11月16日	1,670	0.5	4,380	0.8
			2002年11月21日	550			
			2004年11月12日	200			
		JPRクレスト竹橋ビル	2002年6月21日	4,000	0.8	3,790	0.7
		MS芝浦ビル	2003年3月28日	11,200	2.3	15,900	2.8
		五反田ファーストビル	2003年7月23日	2,920	0.6	4,270	0.7
		JPR市ヶ谷ビル	2004年5月28日	5,100	1.1	4,850	0.8
		オーバルコート大崎マークウエスト	2004年6月1日	3,500	0.7	5,110	0.9
		新宿スクエアタワー	2004年7月2日	10,000	3.1	14,800	2.6
			2008年9月26日	180			
			2015年3月25日	4,000			
			2015年10月21日	786			
		ビッグス新宿ビル	2004年11月9日	2,900	3.1	19,600	3.4
			2005年4月12日	8,921			
			2010年7月13日	3,300			
		アクロス新川ビル・アネックス	2004年11月26日	710	0.1	783	0.1
		新宿センタービル	2008年3月27日	21,000	4.3	19,000	3.3
		南麻布ビル	2008年7月14日	3,760	0.8	3,330	0.6
		品川チャンネルビル	2008年12月19日	1,870	0.4	2,360	0.4
			2019年3月8日	171			
		六番町ビル	2009年12月2日	2,800	0.6	3,630	0.6
		JPR原宿ビル	2009年12月25日	8,400	1.7	10,500	1.8
		JPR日本橋堀留ビル	2010年3月31日	5,100	1.1	6,810	1.2
		JPR千駄ヶ谷ビル	2010年5月31日	15,050	3.1	11,900	2.1
		銀座三和ビル	2011年8月29日	3,400	0.7	3,740	0.7
		大手町タワー(底地)	2012年3月13日	36,000	7.4	52,500	9.1
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	2013年12月6日	2,660	0.5	3,410	0.6
		芝大門センタービル	2013年12月6日	3,413 (注1)	0.9	6,530	1.1
			2014年7月30日	800			
東京スクエアガーデン	2017年2月1日	9,200	3.8	20,800	3.6		
	2017年4月4日	9,200					
JPR麹町ビル	2019年6月27日	5,750	1.2	6,840	1.2		
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	2020年12月24日	11,400	2.4	12,700	2.2		
商業施設等	JPR渋谷タワーレコードビル	2003年6月30日	12,000	2.5	14,200	2.5	
	JPR神宮前432	2006年3月24日	4,275	0.9	4,270	0.7	
	新宿三丁目イーストビル	2007年3月14日	540	0.6	2,720	0.5	
		2008年4月24日	2,200				
	有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)	2008年8月27日	3,400	0.7	3,330	0.6	
	JPR銀座並木通りビル	2016年12月15日	10,100	2.1	11,100	1.9	
FUNDES水道橋	2016年12月15日	3,250	0.7	3,390	0.6		
東京都心合計				256,926	53.0	297,893	51.8

地域区分	用途	不動産等の名称	取得日	取得価格		期末評価額	
				価格 (百万円)	投資比率 (%)	評価額 (百万円)	投資比率 (%)
東京周辺部	事務所	アルカイスト	2001年11月16日	5,880	1.2	7,070	1.2
		JPR千葉ビル	2001年12月13日	2,350	0.5	1,830	0.3
		JPR横浜日本大通ビル	2001年11月16日	2,927	0.6	2,350	0.4
		新横浜第二センタービル	2002年9月25日	920	0.3	2,460	0.4
			2013年3月28日	570			
		川口センタービル	2004年2月13日	8,100	1.7	10,600	1.8
		JPR上野イーストビル	2004年3月1日	3,250	0.7	5,740	1.0
		立川ビジネスセンタービル	2005年9月30日	888	0.7	4,620	0.8
			2007年2月28日	2,300			
		ライズアリーナビル	2007年3月22日	5,831	2.7	17,700	3.1
			2021年10月28日	7,300			
		ゆめおおおかオフィスタワー	2007年7月10日	6,510	1.3	7,310	1.3
		オリーナスタワー	2009年6月29日	31,300	6.5	40,000	7.0
	JPR横浜ビル	2010年12月27日	7,000	1.4	10,200	1.8	
	大宮プライムイースト	2013年3月22日	6,090	1.3	10,400	1.8	
	センシティビルディング	2020年3月27日	13,870	2.9	14,800	2.6	
	商業施設等	田無アスタ	2001年11月16日	10,200	2.1	11,000	1.9
キューボ・ラ本館棟		2006年3月31日	2,100	0.4	2,890	0.5	
JPR武蔵小杉ビル		2006年9月28日	7,254	1.5	5,500	1.0	
武蔵浦和ショッピングスクエア		2007年3月19日	4,335	0.9	4,290	0.7	
川崎ダイスビル		2007年4月12日	15,080	3.1	14,100	2.5	
FUNDES上野		2019年6月27日	3,800	0.8	4,000	0.7	
東京周辺部合計				147,855	30.5	176,860	30.8
地方	事務所	新潟駅南センタービル	2001年11月16日	2,140	0.4	2,270	0.4
		JPR那覇ビル	2001年11月16日	1,560	0.3	2,240	0.4
		損保ジャパン仙台ビル	2002年6月26日	3,150	0.6	4,870	0.8
		損保ジャパン和歌山ビル	2002年6月26日	1,670	0.3	1,640	0.3
		天神121ビル	2002年6月21日	2,810	0.6	3,940	0.7
		JPR堂島ビル	2004年1月23日	2,140	0.4	3,820	0.7
		JPR名古屋伏見ビル	2005年3月22日	4,137	0.9	3,440	0.6
		薬院ビジネスガーデン	2012年8月8日	10,996	2.3	22,200	3.9
		JPR心齋橋ビル	2005年5月30日	5,430	1.1	4,700	0.8
		JPR心齋橋ウエスト	2020年1月30日	3,750	0.8	4,520	0.8
	商業施設等	JPR梅田ロフトビル(注3)	2003年5月15日	4,800	1.6	8,400	1.5
			2003年7月16日	3,000			
	ハウジング・デザイン・センター神戸	2005年9月28日	7,220	1.5	7,290	1.3	
	JPR茶屋町ビル	2006年8月30日	6,000	1.2	8,480	1.5	
地方合計				80,103	16.5	100,210	17.4
合計				484,884	100.0	574,963	100.0

(注1) 2021年10月15日付で、本物件の敷地の一部(3.52㎡)を第三者に譲渡し、当該第三者保有の隣接地の一部(3.52㎡)を当該第三者より取得しました。なお、当該土地の譲渡及び取得に伴い、本物件の取得価格は3,420百万円から3,413百万円に変更となっています。

(注2) 本投資法人は、グランフロント大阪(うめきた広場・南館)及びグランフロント大阪(北館)の取得に付随して、株式会社KMOの株式1,666株を取得価額83,740千円、一般社団法人ナレッジキャピタルの基金返還請求権を取得価額5,120千円、一般社団法人グランフロント大阪TMOの基金返還請求権を取得価額710千円で取得しています。

上記株式及び基金返還請求権の当期末評価額は、株式会社KMOの株式1,666株は83,740千円、一般社団法人ナレッジキャピタルの基金返還請求権は5,120千円、一般社団法人グランフロント大阪TMOの基金返還請求権は710千円となっています。

(注3) JPR梅田ロフトビルは、2021年12月24日付で不動産信託受益権の準共有持分40.0%を譲渡したため、取得価格は当期末時点で本投資法人が保有する準共有持分60.0%に相当する金額を記載しています。

## (3) 資本的支出の状況

## ① 資本的支出の予定について

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

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

## ② 期中に行った資本的支出について

当期において本投資法人が不動産及び信託不動産に対して実施した資本的支出の額は、以下のとおりです。資本的支出の主なものとして、テナント満足度の維持・向上を目的とした空調設備改修工事のほか、新規テナントの誘致促進を目的とした共用部の改修工事等を実施しました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した545百万円(注)の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
兼松ビル	東京都中央区	基準階トイレ及び共用廊下天井改修工事(Ⅱ期)	自2021年3月 至2021年12月	128
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	B2階～1階共用部改修工事(Ⅱ期)	自2021年7月 至2021年10月	98
JPR心齋橋ウエスト	大阪府大阪市	トイレ改修工事(Ⅱ期)	自2021年7月 至2021年12月	89
JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区	空調設備改修工事	自2021年3月 至2021年12月	88
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	エレベーター改修工事(Ⅲ期)	自2021年2月 至2021年7月	68
新宿センタービル	東京都新宿区	配管設備更新工事(Ⅱ期)	自2021年6月 至2021年11月	63
川崎ダイスビル	神奈川県川崎市	空調設備改修工事	自2021年11月 至2021年12月	47
JPR心齋橋ビル	大阪府大阪市	空調設備改修工事(Ⅰ期)	自2021年11月 至2021年12月	44
東京建物本町ビル	大阪府大阪市	5階、8階VAV化工事(Ⅱ期)	自2021年9月 至2021年11月	30
その他の資本的支出		空調設備改修、共用部改修、LED化等		942
合計				1,601

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



## (4) 主要な投資資産について

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

<物件名称 大手町タワー(底地)>

テナント総数	2	
賃貸事業収入	1,802,000千円	
全賃貸事業収入の合計に占める割合(注1)	11.0%	
総賃貸面積(注2)	11,034.78㎡	
総賃貸可能面積(注2)	11,034.78㎡	
最近5年間の稼働率の推移(注1)	2021年 12月31日	100.0%
	2021年 6月30日	100.0%
	2020年 12月31日	100.0%
	2020年 6月30日	100.0%
	2019年 12月31日	100.0%
	2019年 6月30日	100.0%
	2018年 12月31日	100.0%
	2018年 6月30日	100.0%
	2017年 12月31日	100.0%
	2017年 6月30日	100.0%

(注1) 比率については、小数第2位以下を四捨五入しています。

(注2) 総賃貸面積及び総賃貸可能面積は、2021年12月31日現在の面積を記載しています。

## (5) テナント情報

## A. 投資法人全体の賃貸借の概況

	物件数	総テナント数	総賃貸可能面積	稼働率
2017年6月末	62	730	477,972.54㎡	98.0%
2017年12月末	62	745	478,169.25㎡	98.5%
2018年6月末	62	747	478,117.02㎡	98.8%
2018年12月末	62	747	478,088.25㎡	99.2%
2019年6月末	63	757	480,277.86㎡	98.6%
2019年12月末	63	760	480,284.17㎡	99.6%
2020年6月末	65	851	499,269.77㎡	99.7%
2020年12月末	66	857	501,162.78㎡	99.3%
2021年6月末	65	804	496,876.92㎡	98.1%
2021年7月末	65	799	496,876.92㎡	97.3%
2021年8月末	65	802	496,889.70㎡	97.3%
2021年9月末	65	800	496,906.36㎡	97.0%
2021年10月末	65	799	501,414.13㎡	96.3%
2021年11月末	65	803	501,440.58㎡	96.4%
2021年12月末	66	1,134	500,628.05㎡	97.3%

(注) 稼働率は小数第2位以下を四捨五入しています。

なお、当期末の総テナント数、総賃貸面積及び総賃貸可能面積並びに当期の賃貸事業収入の合計は以下のとおりです。

総テナント数	1,134
総賃貸面積	487,246.75㎡
総賃貸可能面積	500,628.05㎡
賃貸事業収入の合計	16,382,659千円

## B. 個別不動産に関する賃貸状況の概要

地域区分	用途	不動産等の名称	当期 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日						
			期末面積情報等				賃貸事業収入		
			総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	テナン ト数 (注1)	稼働率 (%)	(千円)	構成 割合 (%)	
東京 都心	事務所	兼松ビル	8,090.42	7,688.72	10	95.0	409,642	2.5	
		兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR人形町ビル	2,802.22	2,802.22	5	100.0	91,566	0.6	
		新麹町ビル	3,319.37	3,208.22	16	96.7	109,527	0.7	
		JPRクレスト竹橋ビル	3,265.34	3,265.34	8	100.0	119,126	0.7	
		MS芝浦ビル	14,468.38	14,468.38	10	100.0	493,272	3.0	
		五反田ファーストビル	4,241.22	4,241.22	2	100.0	141,312	0.9	
		JPR市ヶ谷ビル	4,240.37	3,852.87	9	90.9	142,976	0.9	
		オーバルコート大崎マークウエスト	4,088.44	4,088.44	1	100.0	(注2)	(注2)	
		新宿スクエアタワー	19,266.38	18,037.05	23	93.6	421,688	2.6	
		ビッグス新宿ビル	15,227.80	14,553.02	22	95.6	607,969	3.7	
		アクロス新川ビル・アネックス	1,253.39	966.93	2	77.1	30,207	0.2	
		新宿センタービル	8,865.71	8,215.13	30	92.7	506,174	3.1	
		南麻布ビル	3,405.73	3,405.73	1	100.0	(注2)	(注2)	
		品川キャナルビル	1,870.50	1,726.50	5	92.3	60,232	0.4	
		六番町ビル	2,501.16	2,501.16	1	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR原宿ビル	4,759.80	4,759.80	10	100.0	276,198	1.7	
		JPR日本橋堀留ビル	5,299.88	5,299.88	5	100.0	192,932	1.2	
		JPR千駄ヶ谷ビル	6,177.74	6,177.74	6	100.0	298,501	1.8	
		銀座三和ビル	1,896.69	1,896.69	9	100.0	110,050	0.7	
		大手町タワー(底地)	11,034.78	11,034.78	2	100.0	1,802,000	11.0	
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	3,325.29	3,184.61	23	95.8	115,548	0.7	
		芝大門センタービル	5,401.48	5,401.48	9	100.0	181,516	1.1	
		東京スクエアガーデン	5,971.73	5,462.42	47	91.5	356,364	2.2	
		JPR麹町ビル	3,493.67	2,476.50	5	70.9	123,345	0.8	
		大手町フィナンシャルシティ ノース タワー	4,191.96	4,189.99	10	100.0	272,862	1.7	
		商業 施設 等	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	8,076.85	1	100.0	(注2)	(注2)
			JPR神宮前432	1,027.33	1,027.33	7	100.0	85,253	0.5
新宿三丁目イーストビル	2,347.81		2,347.81	1	100.0	(注2)	(注2)		
有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	1,101.92		1,101.92	1	100.0	(注2)	(注2)		
JPR銀座並木通りビル	1,665.79		1,233.94	8	74.1	187,346	1.1		
FUNDES水道橋	1,367.56		1,367.56	6	100.0	68,793	0.4		
東京 周 辺 部	事務所	アルカイスト	7,022.76	7,022.76	7	100.0	264,044	1.6	
		JPR千葉ビル	5,541.49	5,289.70	40	95.5	138,372	0.8	
		JPR横浜日本大通ビル	6,079.73	6,079.73	19	100.0	133,287	0.8	
		新横浜第二センタービル	5,285.84	4,830.07	21	91.4	108,125	0.7	
		川口センタービル	15,519.71	15,519.71	41	100.0	475,303	2.9	

地域区分	用途	不動産等の名称	当期 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日					貸貸事業収入	
			期末面積情報等				(千円)	構成割合 (%)	
			総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	テナント数 (注1)	稼働率 (%)			
東京周辺部	事務所	JPR上野イーストビル	6,454.89	6,454.89	10	100.0	183,012	1.1	
		立川ビジネスセンタービル	4,588.89	4,478.25	22	97.6	150,673	0.9	
		ライズアリーナビル	10,531.10	6,739.89	5	64.0	207,232	1.3	
		ゆめおおおかオフィスタワー	11,998.77	11,998.77	43	100.0	349,340	2.1	
		オリナスタワー	23,987.40	23,587.49	16	98.3	1,017,448	6.2	
		JPR横浜ビル	6,493.99	6,415.50	20	98.8	308,421	1.9	
		大宮プライムイースト	6,871.45	6,871.45	4	100.0	295,871	1.8	
		センシティビルディング	13,271.20	12,745.57	71	96.0	499,684	3.1	
	商業施設等	田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0	(注2)	(注2)	
		キュボ・ラ本館棟	5,963.00	5,963.00	1	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	19,740.95	1	100.0	(注2)	(注2)	
		武蔵浦和ショッピングスクエア	14,960.69	14,960.69	3	100.0	127,041	0.8	
		川崎ダイスビル	12,113.12	11,920.14	28	98.4	449,530	2.7	
		FUNDES上野	1,989.66	1,989.66	10	100.0	111,079	0.7	
		新潟駅南センタービル	5,327.50	5,327.50	11	100.0	123,266	0.8	
地方	事務所	東京建物本町ビル(注3)	—	—	—	—	146,483	0.9	
		JPR那覇ビル	3,945.01	3,945.01	20	100.0	115,749	0.7	
		損保ジャパン仙台ビル	7,132.69	7,124.72	15	99.9	197,758	1.2	
		損保ジャパン和歌山ビル	4,876.35	4,076.32	17	83.6	96,889	0.6	
		天神121ビル	3,257.07	3,197.39	14	98.2	123,079	0.8	
		JPR堂島ビル	3,917.91	3,917.91	12	100.0	132,651	0.8	
		JPR名古屋伏見ビル	7,086.23	6,666.68	5	94.1	150,188	0.9	
		薬院ビジネスガーデン	16,654.33	16,644.71	16	99.9	552,609	3.4	
		JPR心斎橋ビル	4,021.63	4,021.63	8	100.0	127,995	0.8	
		JPR心斎橋ウエスト	5,695.71	5,689.41	14	99.9	140,432	0.9	
	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	5,290.60	5,157.67	239	97.5	(注2)	(注2)		
	グランフロント大阪(北館)	8,474.10	8,321.78	97	98.2	(注2)	(注2)		
	商業施設等	JPR梅田ロフトビル	11,152.18	11,152.18	1	100.0	(注2)	(注2)	
ハウジング・デザイン・センター神戸		35,444.13	35,444.13	1	100.0	(注2)	(注2)		
JPR茶屋町ビル		2,478.42	2,478.42	5	100.0	179,598	1.1		
合計			500,628.05	487,246.75	1,134	97.3	16,382,659	100.0	

(注1) 期末テナント数について、新宿スクエアタワー、新宿センタービル、サイエンスプラザ・四番町プラザの住居部分、東京スクエアガーデン、大手町フィナンシャルシティ ノースタワー、ライズアリーナビル、センシティビルディング及び川崎ダイスビルを除き、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。

新宿スクエアタワー、新宿センタービル、サイエンスプラザ・四番町プラザの住居部分、東京スクエアガーデン、大手町フィナンシャルシティ ノースタワー、ライズアリーナビル、センシティビルディング、川崎ダイスビル、グランフロント大阪(うめきた広場・南館)及びグランフロント大阪(北館)の一部については、テナントが転借人に転貸(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているため、テナント数に転借人の数を記載しています。(なお、「グランフロント大阪(北館)」は一部、固定型マスターリース方式又はダイレクトリースの部分がありますが、当該部分を含めエンドテナントに対するものを記載しています。)

(注2) 本物件の「貸貸事業収入」及びその「構成割合」については、テナント又は共有者から賃料収入等を開示することにつき同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示していません。

(注3) 東京建物本町ビルは、2021年12月24日に譲渡しています。

## C. 上位10テナント

2021年12月31日現在の賃貸面積ベースの上位10社は以下のとおりです。

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積 (㎡) (注1)	期末総賃貸面積 に占める割合 (注2)
1	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 東京スクエアガーデン オリナスタワー 川崎ダイスビル	48,645.33	9.8%
		グランフロント大阪(北館)	(注3)	
2	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	7.1%
3	合同会社西友	田無アスタ	31,121.71	6.3%
4	大成有楽不動産株式会社	ライズアリーナビル センシティビルディング	24,075.05	4.9%
5	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.0%
6	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	11,152.18	2.2%
7	株式会社Olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	1.9%
8	三菱地所株式会社	大手町フィナンシャルシティ ノース タワー	4,191.96	0.8%
		グランフロント大阪(うめきた広場・ 南館) グランフロント大阪(北館)	(注3)	
9	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	1.6%
10	有限会社東京プライムステージ	大手町タワー(底地)	7,875.50	1.6%

(注1) 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。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入しています。なお、本項の期末総賃貸面積は、本投資法人の保有に係る面積(496,032.25㎡)に基づいています。

(注3) グランフロント大阪(うめきた広場・南館)及びグランフロント大阪(北館)については、共有者等の同意を得られていないため、期末賃貸面積は非開示としています。