

2018年12月期 決算短信 (REIT)

2019年2月14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 <http://www.jpr-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 大久保 聡

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 2019年3月26日 分配金支払開始予定日 2019年3月8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. 2018年12月期の運用、資産の状況 (2018年7月1日～2018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	%
2018年12月期	15,652	2.9	7,586	3.4	6,761	1.1	6,760	1.1
2018年6月期	15,204	0.4	7,335	△3.1	6,685	0.3	6,686	0.3

	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
	円	%	%	%
2018年12月期	7,324	2.8	1.5	43.2
2018年6月期	7,243	2.8	1.5	44.0

(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
	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年12月期	7,326	6,761	0	0	100.0	2.8
2018年6月期	7,245	6,687	0	0	100.0	2.8

(注) 配当性向は小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(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
2018年12月期	447,157	238,712	53.4	258,626
2018年6月期	446,297	238,638	53.5	258,546

(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
2018年12月期	9,229	△568	△6,785	35,056
2018年6月期	8,548	△1,429	△6,801	33,181

2. 2019年6月期の運用状況の予想（2019年1月1日～2019年6月30日）及び2019年12月期の運用状況の予想（2019年7月1日～2019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
2019年6月期	15,580	△0.5	7,534	△0.7	6,785	0.4	6,784	0.4	7,350	0
2019年12月期	15,710	0.8	7,596	0.8	6,812	0.4	6,812	0.4	7,380	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年6月期）7,350円、1口当たり予想当期純利益（2019年12月期）7,380円

※ 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 : 無
- 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）	2018年12月期	923,000口	2018年6月期	923,000口
② 期末自己投資口数	2018年12月期	0口	2018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、18ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

2019年6月期及び2019年12月期の運用状況の予想数値は、6ページ記載の前提条件の下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。

以上

目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
(3) 投資リスク	7
3. 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) 表示方法の変更に関する注記	14
(9) 財務諸表に関する注記事項	14
(貸借対照表関係)	14
(損益計算書関係)	15
(投資主資本等変動計算書関係)	16
(金融商品関係)	16
(賃貸等不動産関係)	18
(1口当たり情報)	18
(重要な後発事象)	19
(開示の省略)	19
(10) 発行済投資口の総口数の増減	19
4. 役員の異動	20
5. 参考情報	20
(1) 本投資法人の資産の構成	20
(2) 投資資産	20
(3) 主要な投資資産について	26
(4) テナント情報	26

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

最近の有価証券報告書(2018年9月26日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため記載を省略します。

なお、最近の有価証券報告書提出日以降本書の日付までに、以下の物件で不動産管理会社を変更しています。

物件名	不動産管理会社	
	変更前	変更後
JPR銀座並木通りビル	東京建物株式会社	株式会社プライムプレイス

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2018年9月26日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため記載を省略します。

(2) 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口で株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8955)しました。その後の公募増資等により、現在の発行済投資口の総口数は923,000口となっています。本投資法人は株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(以下「本資産運用会社」といいます。)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、業況判断の一部で慎重な見方が見られるものの、企業収益の改善が設備投資の増加につながったほか、堅調な雇用・所得環境の下、個人消費にも持ち直しの動きが見られ、国内景気は緩やかな回復が続きました。海外においても、通商問題など、政治・経済に関するリスク要因は依然として存在するものの、緩やかな景気回復が継続しています。

<オフィス賃貸市場>

東京23区のオフィス賃貸市場については、新設、拡張、立地改善等、前向きな新規需要が引き続き旺盛だったことから、タイトな需給環境が継続しました。また、新規賃料水準の上昇傾向も、緩やかながら継続しています。

<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、引き続き、新規出店ニーズが底堅い状態です。インバウンド消費についても、自然災害による一時的な影響はあったものの、好調に推移しており、銀座、表参道、心齋橋等の好立地な都市型商業施設の賃貸市況は引き続き堅調です。

<不動産売買市場>

マーケットでの売買においては、優良物件が品薄状態にあるなか、国内外投資家の物件取得意欲は引き続き高く、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>

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

当期においては、東京エリアのオフィスを中心に投資検討を進めたものの、取得には至りませんでした。2018年12月末時点における保有資産残高は62物件、4,350億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は478,088㎡、テナント数は747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、東京エリアをはじめとして需給バランスの改善が継続したことから、空室率は低い水準にあります。このようななか、本投資法人はポートフォリオ全体の収益及び稼働率の向上を目指し、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、期末稼働率は前期と比較して0.4ポイント上昇し99.2%となりました。

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、省エネルギー対策への取組みとしては、効果の期待できる空調改修工事や照明器具のLED化工事を複数のビルで実施しました。

一方、環境への取組みとしては、「DBJ Green Building 認証（注1）」を継続的に取得しており、当期末時点においては17の物件で認証を取得しています。また、「GRESB（注2）評価（2018年調査）」では、5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、上位評価である「4スター」の評価を3年連続で獲得しています。また、「CASBEE（注3）不動産評価認証」の上位評価である「Aランク」の評価を薬院ビジネスガーデンで取得しています。

（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）Global Real Estate Sustainability Benchmark の略で、欧州の年金アセットマネジャーなど世界の60以上の団体が構成される同名のグループが実施する調査に基づく、不動産会社、REITや不動産私募ファンドについて、環境や社会性の観点からサステナビリティ（持続可能性）を分析・評価するためのベンチマーク。

（注3）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。

<資金調達状況>

本投資法人は、良好な資金調達環境と低金利を背景に、財務基盤を更に強固なものとするため、調達期間の長期化及び返済期限の分散を一層重視した調達に取り組んでいます。当期中に返済期限が到来した有利子負債の借換え資金として100億円の調達を行い、返済した有利子負債の平均調達期間5.6年、平均調達金利0.92%に対し、新規有利子負債の平均調達期間は6.7年、平均調達金利は0.54%となりました。

当期末の借入金残高は1,555億円、投資法人債残高は255億円、有利子負債残高は1,810億円となり、当期末の総資産有利子負債比率（注1）は40.5%、長期固定金利比率（注2）は100.0%、平均デットコスト（注3）は0.90%、平均残存年数（注4）は4.5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。

期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

■発行体格付（当期末現在）

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

（注1）総資産有利子負債比率：（借入金残高+投資法人債残高）÷総資産額

（注2）長期固定金利比率：固定金利の長期有利子負債額÷全ての有利子負債額

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

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

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15,652百万円、経常利益6,761百万円、当期純利益6,760百万円となりました。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7,326円となりました。

B. 次期の見通し

① 今後の運用見通し

今後の国内景気については、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくものと思われませんが、海外経済の不確実性や通商問題の動向、金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

オフィス賃貸市場は、2020年にかけて東京都区部の新規供給量が増加する見通しであるものの、新築ビルのリーシングは好調に推移しており、全般的な市況は良好な状態が継続するものと思われれます。なお、本投資法人においては、従来より、積極的なバリューアップ工事や、きめ細やかな管理対応などを通じて、テナント満足度の向上に注力してきたことから、好調な市況の影響を十分享受できるものと考えています。過熱感の継続している売買市場においては、不動産売買にあたって、物件収益の成長可能性の見極めがより重要になっていきます。低金利環境下において、キャップレートが低下している状況を考えると、中長期保有を前提とする不動産投資においては、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、東京オフィスへの重点投資を継続する方針です。オフィス賃貸市場の活況を背景に、売買市場は取引利回り、期待利回りの水準の低下が見られ、品薄状態も継続していることから、利回りの低下と賃料増額を織り込んだ価格での取引がなされていますが、本投資法人は取得に際しては物件の成長性について十分な検証を行います。また、商業施設及び地方オフィスについては、ポートフォリオ全体の収益の安定性を補完するため、一定水準の安定収益を維持できる優良物件に厳選投資します。検討にあたっては、綿密な市場調査、物件精査の下に価格交渉を行い、合理的な条件で新規物件を取得します。

なお、本投資法人は、好立地・高品質・高性能なクオリティの高い中規模オフィスの増加や、テナントニーズの多様化に伴う当該オフィスへの堅調な需要等、オフィスマーケットを取り巻く環境変化を踏まえ、延床面積約1,000坪以上の建物を投資対象の中心とするものの、個別物件の特性等を勘案した上で、この基準を下回る物件についても投資対象とすることが取得機会の増加による本投資法人の持続的成長と投資主価値の向上につながるものと判断し、2018年7月1日付でオフィスの規模基準について社内規程（JPR運用ガイドライン）の改正を行いました。今回の改正後も本投資法人のクオリティ重視の投資姿勢に変化はなく、今後も厳選投資を継続していきます。

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、損害保険ジャパン日本興亜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。
- ・良好な賃貸マーケットを前提とした条件提案及び意思決定の迅速化。
- ・物件収益の改善及びテナント満足度向上を企図した戦略的なバリューアップ工事。
- ・社会的要請の高い、省エネ化推進・BCP対応・環境配慮対応の強化。
- ・補助金制度を活用した省エネ改修。

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

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 (<http://www.jpr-reit.co.jp/>) を活用しており、ポートフォリオ全物件の月次稼働率やヒストリカルデータ等の情報拡充、個人投資家向け情報の掲載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

該当事項はありません。

<参考情報>

資産の取得について

2019年2月14日付で次の物件の取得を決定しました。

<品川チャンネルビル(追加取得)>

物件概要

所在地 : 東京都港区港南二丁目12番33号(住居表示)
 所有形態 : 土地:所有権(共有:持分割合4.6%)
 建物:区分所有権
 敷地面積 : 828.82㎡(持分対応37.74㎡)
 延床面積 : 5,216.21㎡(取得対象の区分所有権の面積166.66㎡)
 構造 : 鉄骨造陸屋根地下1階付8階建
 竣工年月 : 2008年7月

※契約締結日現在、取得対象の区画は売主が自社で使用していますが、本投資法人は取得後に売主以外の第三者に賃貸する方針であり、その場合の当該取得対象の区画の総賃貸可能面積は169.93㎡となります。

売買条件

売買価格 : 171百万円
 資産の種類 : 不動産
 契約締結日 : 2019年2月14日
 取得予定日 : 2019年3月8日

② 運用状況(業績)の見通し

2019年6月期(2019年1月1日～2019年6月30日)及び2019年12月期(2019年7月1日～2019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。

	2019年6月期	2019年12月期
営業収益	15,580百万円	15,710百万円
営業利益	7,534百万円	7,596百万円
経常利益	6,785百万円	6,812百万円
当期純利益	6,784百万円	6,812百万円
1口当たり分配金	7,350円	7,380円
うち利益超過分配金	0円	0円

なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「2019年6月期及び2019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。

2019年6月期及び2019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	2019年6月期：2019年1月1日～2019年6月30日（181日） 2019年12月期：2019年7月1日～2019年12月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している62物件を前提としています。 実際には新規物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入は、2018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。 月末稼働率の期中平均は、2019年6月期に99.4%、2019年12月期に98.7%を見込んでいます。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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、2018年12月期末時点における情報に基づき、過去の実績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、2019年6月期に601百万円、2019年12月期に611百万円を想定しています。 固定資産税、都市計画税等の公租公課は、賦課された税額のうち当該各営業期間に帰属する額を算出し、2019年6月期に2,351百万円、2019年12月期に2,344百万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、前所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。 建物の修繕費は、当該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、当該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。 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、2019年6月期に1,970百万円、2019年12月期に1,988百万円を想定しています。
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> 主な営業外収益である管理組合費精算金収入として、2019年6月期に53百万円、2019年12月期に3百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 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、2019年6月期に805百万円、2019年12月期に779百万円を想定しています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、181,020百万円（長期借入金155,520百万円、投資法人債25,500百万円）の有利子負債を有しており、総資産有利子負債比率は40.5%となっています。 当該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。 上記により、当該各営業期間末日の総資産有利子負債比率は、2019年6月期末に40.5%、2019年12月期末に40.5%となる見込みです。 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
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数は923,000口であり、新投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2018年9月26日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため記載を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,115,284	22,784,298
信託現金及び信託預金	12,066,268	12,272,570
営業未収入金	519,291	291,925
前払費用	125,944	154,612
その他	9,946	12,684
流動資産合計	33,836,736	35,516,093
固定資産		
有形固定資産		
建物	58,129,064	58,539,550
減価償却累計額	△16,630,904	△17,455,409
建物(純額)	41,498,159	41,084,140
信託建物	91,196,238	91,792,275
減価償却累計額	△32,358,841	△33,416,345
信託建物(純額)	58,837,397	58,375,930
構築物	56,009	57,822
減価償却累計額	△22,098	△23,681
構築物(純額)	33,911	34,140
信託構築物	128,416	132,143
減価償却累計額	△80,101	△82,714
信託構築物(純額)	48,315	49,428
機械及び装置	766,233	785,258
減価償却累計額	△479,329	△499,698
機械及び装置(純額)	286,904	285,560
信託機械及び装置	1,740,193	1,804,644
減価償却累計額	△1,360,749	△1,382,079
信託機械及び装置(純額)	379,443	422,564
工具、器具及び備品	92,427	103,924
減価償却累計額	△50,840	△55,707
工具、器具及び備品(純額)	41,587	48,217
信託工具、器具及び備品	206,505	220,120
減価償却累計額	△144,155	△152,319
信託工具、器具及び備品(純額)	62,350	67,801
土地	106,890,048	106,890,048
信託土地	189,014,043	189,014,043
建設仮勘定	11,076	933
信託建設仮勘定	842	982
有形固定資産合計	397,104,080	396,273,790
無形固定資産		
借地権	14,689,483	14,689,483
その他	1,398	1,333
無形固定資産合計	14,690,882	14,690,817

(単位:千円)

	前期 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	445,742	495,000
長期前払費用	73,853	54,645
投資その他の資産合計	519,595	549,646
固定資産合計	412,314,558	411,514,253
繰延資産		
投資法人債発行費	123,668	111,879
投資口交付費	22,814	15,475
繰延資産合計	146,483	127,355
資産合計	446,297,778	447,157,702
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,971,763	2,472,423
1年内返済予定の長期借入金	17,200,000	17,100,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	4,000,000
未払金	634,670	643,512
未払費用	76,135	76,085
未払法人税等	605	605
未払消費税等	244,506	262,365
前受金	2,761,325	2,826,373
その他	148	1,794
流動負債合計	24,889,153	27,383,160
固定負債		
投資法人債	25,500,000	21,500,000
長期借入金	136,420,000	138,420,000
預り敷金及び保証金	7,938,170	7,937,385
信託預り敷金及び保証金	12,911,767	13,204,713
固定負債合計	182,769,937	181,062,098
負債合計	207,659,091	208,445,258
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	231,653,198	231,653,198
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	284,356	284,356
任意積立金合計	284,356	284,356
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,701,131	6,774,889
剰余金合計	6,985,488	7,059,245
投資主資本合計	238,638,686	238,712,444
純資産合計	※2 238,638,686	※2 238,712,444
負債純資産合計	446,297,778	447,157,702

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 15,204,965	※1 15,652,749
営業収益合計	15,204,965	15,652,749
営業費用		
賃貸事業費用	※1 7,114,506	※1 7,311,291
資産運用報酬	553,336	559,342
一般事務委託及び資産保管手数料	79,939	79,429
役員報酬	6,600	6,600
信託報酬	25,908	24,251
その他営業費用	89,047	85,553
営業費用合計	7,869,337	8,066,468
営業利益	7,335,628	7,586,281
営業外収益		
受取利息	173	177
管理組合費精算金収入	216,700	4,002
受取保険金	8,663	20,938
その他	2,001	2,015
営業外収益合計	227,540	27,134
営業外費用		
支払利息	626,046	618,405
融資手数料	34,296	34,772
投資法人債利息	186,345	176,569
投資法人債発行費償却	13,621	11,788
投資口交付費償却	14,121	7,339
その他	3,030	3,044
営業外費用合計	877,460	851,918
経常利益	6,685,708	6,761,497
特別利益		
補助金収入	1,082	—
特別利益合計	1,082	—
税引前当期純利益	6,686,791	6,761,497
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	6,686,186	6,760,892
前期繰越利益	14,945	13,996
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,701,131	6,774,889

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年1月1日 至 2018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	231,653,198	284,356	6,681,774	6,966,131	238,619,329	238,619,329
当期変動額						
剰余金の分配			△6,666,829	△6,666,829	△6,666,829	△6,666,829
当期純利益			6,686,186	6,686,186	6,686,186	6,686,186
当期変動額合計	—	—	19,357	19,357	19,357	19,357
当期末残高	231,653,198	284,356	6,701,131	6,985,488	238,638,686	238,638,686

当期(自 2018年7月1日 至 2018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	231,653,198	284,356	6,701,131	6,985,488	238,638,686	238,638,686
当期変動額						
剰余金の分配			△6,687,135	△6,687,135	△6,687,135	△6,687,135
当期純利益			6,760,892	6,760,892	6,760,892	6,760,892
当期変動額合計	—	—	73,757	73,757	73,757	73,757
当期末残高	231,653,198	284,356	6,774,889	7,059,245	238,712,444	238,712,444

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
I. 当期末処分利益	6,701,131,937円	6,774,889,480円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	6,687,135,000円 (7,245円)	6,761,898,000円 (7,326円)
III. 次期繰越利益	13,996,937円	12,991,480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923,000口の整数倍数となる6,687,135,000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923,000口の整数倍数となる6,761,898,000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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018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	6,686,791	6,761,497
減価償却費	1,943,257	1,943,695
投資法人債発行費償却	13,621	11,788
投資口交付費償却	14,121	7,339
受取利息	△173	△177
支払利息	812,391	794,974
営業未収入金の増減額(△は増加)	△271,775	227,365
前払費用の増減額(△は増加)	21,264	△28,668
営業未払金の増減額(△は減少)	231,440	199,966
未払金の増減額(△は減少)	5,334	9,665
未払消費税等の増減額(△は減少)	△122,986	17,859
前受金の増減額(△は減少)	51,931	65,047
その他	△17,795	14,554
小計	9,367,419	10,024,908
利息の受取額	173	177
利息の支払額	△818,073	△795,023
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	8,548,913	9,229,457
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	△262,539	△277,575
信託有形固定資産の取得による支出	△957,456	△537,894
差入敷金及び保証金の差入による支出	△49,257	△49,257
預り敷金及び保証金の返還による支出	△605,044	△94,649
預り敷金及び保証金の受入による収入	519,715	93,864
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△443,245	△194,620
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	367,873	491,935
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,429,952	△568,198
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	10,200,000	10,000,000
長期借入金の返済による支出	△8,308,000	△8,100,000
投資法人債の発行による収入	2,971,905	—
投資法人債の償還による支出	△5,000,000	△2,000,000
分配金の支払額	△6,665,677	△6,685,943
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,801,772	△6,785,943
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	317,188	1,875,315
現金及び現金同等物の期首残高	32,864,364	33,181,553
現金及び現金同等物の期末残高	33,181,553	35,056,869

(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

最近の有価証券報告書(2018年9月26日提出)における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(8) 表示方法の変更に関する注記

前計算期間において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取保険金」は、金額的重要性が増したため、当計算期間より区分掲記しています。この表示方法の変更を反映させるため、前計算期間の財務諸表の組替えを行っています。

この結果、前計算期間の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた10,665千円は、「受取保険金」8,663千円、「その他」2,001千円として組み替えています。

(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 (2018年6月30日)	当期 (2018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 (2018年6月30日)	当期 (2018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 2018年1月1日 至 2018年6月30日)		当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	
A. 賃貸事業収入				
賃料等収入				
賃料	10,725,048		11,029,283	
地代	1,630,000		1,679,499	
共益費	1,618,829		1,600,954	
駐車場収入	269,424		272,892	
広告物掲出料	74,763		76,205	
アンテナ使用料	23,022		24,157	
その他賃貸収入	39,621	14,380,710	40,594	14,723,589
その他賃貸事業収入				
附加使用料	673,387		801,631	
時間貸駐車料	7,792		8,691	
解約違約金等	14,154		16,141	
原状回復費相当額収入	101,309		77,982	
その他雑収入	27,611	824,255	24,712	929,160
賃貸事業収入合計		15,204,965		15,652,749
B. 賃貸事業費用				
外注委託費	586,654		594,309	
水道光熱費	748,568		891,772	
公租公課	2,217,829		2,210,849	
保険料	24,721		24,862	
修繕工事費	473,717		569,947	
管理委託料	289,577		279,410	
管理組合費	567,860		568,840	
減価償却費	1,943,257		1,943,695	
その他賃貸事業費用	262,319		227,603	
賃貸事業費用合計		7,114,506		7,311,291
C. 賃貸事業損益 (A-B)		8,090,459		8,341,458

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018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	923,000口	923,000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る場合、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

2018年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注3参照)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	21,115,284	21,115,284	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,066,268	12,066,268	—
(3) 1年内返済予定の 長期借入金	(17,200,000)	(17,334,944)	134,944
(4) 1年内償還予定の 投資法人債	(2,000,000)	(2,008,000)	8,000
(5) 投資法人債	(25,500,000)	(27,003,898)	1,503,898
(6) 長期借入金	(136,420,000)	(137,943,159)	1,523,159

2018年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注3参照)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	22,784,298	22,784,298	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,272,570	12,272,570	—
(3) 1年内返済予定の 長期借入金	(17,100,000)	(17,205,974)	105,974
(4) 1年内償還予定の 投資法人債	(4,000,000)	(4,019,933)	19,933
(5) 投資法人債	(21,500,000)	(23,001,145)	1,501,145
(6) 長期借入金	(138,420,000)	(140,361,266)	1,941,266

(注1) 負債に計上されているものについては、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び(6) 長期借入金

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

(4) 1年内償還予定の投資法人債及び(5) 投資法人債

これらの時価のうち、市場価格のあるものについては、市場価格に基づき、市場価格のないものについては、上記(3)及び(6)に準じて算定しています。

(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)

	前期 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
預り敷金及び保証金	7,938,170	7,937,385
信託預り敷金及び保証金	12,911,767	13,204,713

(注4) 金銭債権の決算日(2018年6月30日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	21,115,284	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,066,268	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(2018年12月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	22,784,298	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,272,570	—	—	—	—	—

(注5) 投資法人債及び長期借入金の決算日（2018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	4,000,000	—	—	2,000,000	19,500,000
長期借入金	17,200,000	18,000,000	20,820,000	20,500,000	15,000,000	62,100,000

投資法人債及び長期借入金の決算日（2018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	4,000,000	—	—	—	2,000,000	19,500,000
長期借入金	17,100,000	21,000,000	19,820,000	18,500,000	18,000,000	61,100,000

(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）、商業施設及び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 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	412,586,234	411,794,962
期中増減額	△791,271	△830,355
期末残高	411,794,962	410,964,607
期末時価	484,291,000	493,764,000

(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、減価償却費（1,943,257千円）の計上によるものです。また、当期の主な減少額は減価償却費（1,943,695千円）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。

(1口当たり情報)

	前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
1口当たり純資産額	258,546円	258,626円
1口当たり当期純利益	7,243円	7,324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 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
当期純利益（千円）	6,686,186	6,760,892
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）	6,686,186	6,760,892
期中平均投資口数（口）	923,000	923,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(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	
2015年6月16日	公募増資	45,700	870,700	17,472	209,516	(注1)
2015年6月24日	第三者割当増資	2,300	873,000	879	210,395	(注2)
2017年1月24日	公募増資	47,600	920,600	20,237	230,632	(注3)
2017年2月14日	第三者割当増資	2,400	923,000	1,020	231,653	(注4)

(注1) 1口当たり394,875円(引受価額382,320円)にて、借入金の返済等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382,320円にて、借入金の返済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3) 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4) 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。

4. 役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示しています。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域区分等	第33期 2018年6月30日現在		第34期 2018年12月31日現在	
		保有総額(千円)	対総資産比率 (%)	保有総額(千円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心	86,485,677	19.4	86,379,200	19.3
	東京周辺部	56,571,627	12.7	56,392,363	12.6
	地方	20,394,211	4.6	20,261,285	4.5
信託不動産	東京都心	156,212,234	35.0	155,976,035	34.9
	東京周辺部	50,374,846	11.3	50,267,329	11.2
	地方	41,756,365	9.4	41,688,392	9.3
預金その他の資産	—	34,502,815 (—)	7.7 (—)	36,193,094 (—)	8.1 (—)
資産総額計	—	446,297,778 (411,794,962)	100.0 (92.3)	447,157,702 (410,964,607)	100.0 (91.9)

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

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

(注3) 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

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
		東京建物京橋ビル	東京都中央区京橋三丁目	547.10	4,419.79	SRC・S B1/10F	1981年1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	
	商業施設	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(注1)	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

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	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	
		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	
		オリーナスタワー	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	
		東京建物横浜ビル	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		
	商業施設	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	
		キュポ・ラ本館棟	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	
	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
			東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町三丁目	1,432.64	14,619.52	SRC B3/9F	1970年2月
			JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目	1,214.63	9,828.73	(事務所) S・RC B1/12F (駐車場) S 1F	(事務所) 1985年6月 (駐車場) 2003年11月 増築
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			大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目	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心齋橋ビル(注2)		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		
商業施設		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		

(注1) 2018年8月1日付でGINZA GATESからJPR銀座並木通りビルへ名称変更しています。

(注2) 2018年8月1日付でベネトン心齋橋ビルからJPR心齋橋ビルへ名称変更しています。

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せん。

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、東京建物京橋ビル、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、東京建物横浜ビル、大宮プライムイースト、キュボ・ラ本館棟、東京建物本町ビル、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
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博多ビル、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

- 「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	3.7	14,000	2.8
		兼松ビル別館	2001年12月27日	2,874	0.7	2,520	0.5
		JPR人形町ビル	2001年11月16日	2,100	0.5	2,710	0.5
		新麹町ビル	2001年11月16日	1,670	0.6	3,860	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	0.9	3,570	0.7
		MS芝浦ビル	2003年3月28日	11,200	2.6	13,500	2.7
		五反田ファーストビル	2003年7月23日	2,920	0.7	3,510	0.7
		JPR市ヶ谷ビル	2004年5月28日	5,100	1.2	4,830	1.0
		オーバルコート大崎マークウエスト	2004年6月1日	3,500	0.8	4,950	1.0
		新宿スクエアタワー	2004年7月2日	10,000	3.4	14,800	3.0
			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	3.5	18,900	3.8
			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	0.2	894	0.2
		新宿センタービル	2008年3月27日	21,000	4.8	16,600	3.4
		南麻布ビル	2008年7月14日	3,760	0.9	2,900	0.6
		品川キャナルビル	2008年12月19日	1,870	0.4	2,020	0.4
		六番町ビル	2009年12月2日	2,800	0.6	3,490	0.7
		JPR原宿ビル	2009年12月25日	8,400	1.9	11,000	2.2
		東京建物京橋ビル	2010年2月12日	5,250	1.2	5,700	1.2
		JPR日本橋堀留ビル	2010年3月31日	5,100	1.2	6,830	1.4
		JPR千駄ヶ谷ビル	2010年5月31日	15,050	3.5	12,100	2.5
		銀座三和ビル	2011年8月29日	3,400	0.8	4,080	0.8
		大手町タワー(底地)	2012年3月13日	36,000	8.3	48,300	9.8
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	2013年12月6日	2,660	0.6	3,470	0.7
	芝大門センタービル	2013年12月6日	3,420	1.0	6,830	1.4	
		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	4.2	20,600	4.2	
2017年4月4日		9,200					
商業施設	JPR渋谷タワーレコードビル	2003年6月30日	12,000	2.8	14,100	2.9	
	JPR神宮前432	2006年3月24日	4,275	1.0	4,110	0.8	
	新宿三丁目イーストビル	2007年3月14日	540	0.6	2,970	0.6	
		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	0.8	3,300	0.7	
	JPR銀座並木通りビル	2016年12月15日	10,100	2.3	11,300	2.3	
	FUNDES水道橋	2016年12月15日	3,250	0.7	3,640	0.7	
東京都心合計				244,862	56.3	271,384	55.0

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	1.4	6,570	1.3
		JPR千葉ビル	2001年12月13日	2,350	0.5	1,780	0.4
		JPR横浜日本大通ビル	2001年11月16日	2,927	0.7	2,340	0.5
		新横浜第二センタービル	2002年9月25日	920	0.3	1,930	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	1.9	10,000	2.0
		JPR上野イーストビル	2004年3月1日	3,250	0.7	5,020	1.0
		立川ビジネスセンタービル	2005年9月30日	888	0.7	3,960	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	1.3	8,560	1.7
		ゆめおおおかオフィスタワー	2007年7月10日	6,510	1.5	6,660	1.3
		オロナスタワー	2009年6月29日	31,300	7.2	38,100	7.7
		東京建物横浜ビル	2010年12月27日	7,000	1.6	8,870	1.8
	大宮プライムイースト	2013年3月22日	6,090	1.4	8,760	1.8	
	商業施設	田無アスタ	2001年11月16日	10,200	2.3	12,500	2.5
		キューポ・ラ本館棟	2006年3月31日	2,100	0.5	2,860	0.6
		JPR武蔵小杉ビル	2006年9月28日	7,254	1.7	5,690	1.2
		武蔵浦和ショッピングスクエア	2007年3月19日	4,335	1.0	4,350	0.9
		川崎ダイスビル	2007年4月12日	15,080	3.5	16,200	3.3
	東京周辺部合計				122,885	28.2	144,150
地方	事務所	新潟駅南センタービル	2001年11月16日	2,140	0.5	2,250	0.5
		東京建物本町ビル	2001年11月16日	4,150	1.0	3,500	0.7
		JPR博多ビル	2001年11月16日	2,900	0.7	3,650	0.7
		JPR那覇ビル	2001年11月16日	1,560	0.4	1,950	0.4
		損保ジャパン仙台ビル	2002年6月26日	3,150	0.7	4,110	0.8
		損保ジャパン和歌山ビル	2002年6月26日	1,670	0.4	1,620	0.3
		天神121ビル	2002年6月21日	2,810	0.6	3,150	0.6
		JPR堂島ビル	2004年1月23日	2,140	0.5	3,410	0.7
		JPR名古屋伏見ビル	2005年3月22日	4,137	1.0	3,030	0.6
		薬院ビジネスガーデン	2012年8月8日	10,996	2.5	18,000	3.6
	JPR心斎橋ビル	2005年5月30日	5,430	1.2	4,420	0.9	
	商業施設	JPR梅田ロフトビル	2003年5月15日	8,000	3.0	14,200	2.9
			2003年7月16日	5,000			
		ハウジング・デザイン・センター神戸	2005年9月28日	7,220	1.7	7,430	1.5
JPR茶屋町ビル		2006年8月30日	6,000	1.4	7,510	1.5	
地方合計				67,303	15.5	78,230	15.8
合計				435,050	100.0	493,764	100.0

(3) 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、第34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(注1)	1,679,499千円	
全賃貸事業収入の合計に占める割合(注2)	10.7%	
総賃貸面積(注3)	11,034.78㎡	
総賃貸可能面積(注3)	11,034.78㎡	
最近5年間の稼働率の推移(注2)	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%
	2016年12月31日	100.0%
	2016年6月30日	100.0%
	2015年12月31日	100.0%
	2015年6月30日	100.0%
	2014年12月31日	100.0%
2014年6月30日	100.0%	

(注1) 賃貸事業収入は各物件の第34期の営業収益を示しており、千円未満を切り捨てています。

(注2) 小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注3) 総賃貸面積及び総賃貸可能面積は第34期末(2018年12月31日)現在の面積を記載しています。

(4) 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
2014年6月末	62	628	467,175.54㎡	97.8%
2014年12月末	62	632	468,232.24㎡	97.0%
2015年6月末	62	647	475,007.79㎡	96.7%
2015年12月末	62	650	476,352.67㎡	97.4%
2016年6月末	62	661	476,345.81㎡	98.1%
2016年12月末	63	679	477,249.40㎡	98.6%
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7月末	62	748	478,068.11㎡	99.1%
2018年8月末	62	745	478,139.75㎡	99.2%
2018年9月末	62	746	478,137.41㎡	99.1%
2018年10月末	62	745	478,114.33㎡	99.2%
2018年11月末	62	748	478,117.89㎡	99.2%
2018年12月末	62	747	478,088.25㎡	99.2%

(注) 稼働率は小数第2位以下を四捨五入しています。

なお、第34期末のテナントの総数、総賃貸面積の合計及び総賃貸可能面積の合計並びに第34期の総賃料収入の合計は以下のとおりです。

テナントの総数	747
総賃貸面積の合計	474,148.55㎡
総賃貸可能面積の合計	478,088.25㎡
総賃料収入の合計	15,652,749千円

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	第34期 自 2018年7月1日 至 2018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	7,994.02	7,592.33	9	95.0	394,319	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	127,163	0.8
		新麴町ビル	3,319.37	3,319.37	17	100.0	110,864	0.7
		JPRクレスト竹橋ビル	3,265.34	3,265.34	7	100.0	105,041	0.7
		MS芝浦ビル	14,468.38	14,468.38	10	100.0	456,568	2.9
		五反田ファーストビル	4,241.22	4,241.22	3	100.0	132,240	0.8
		JPR市ヶ谷ビル	4,234.41	3,896.41	9	92.0	187,760	1.2
		オーバルコート大崎マークウエスト	4,088.44	4,088.44	2	100.0	191,064	1.2
		新宿スクエアタワー	19,266.38	19,266.38	24	100.0	393,982	2.5
		ビッグス新宿ビル	15,227.80	15,158.14	23	99.5	593,568	3.8
		アクロス新川ビル・アネックス	1,253.39	1,253.39	4	100.0	37,204	0.2
		新宿センタービル	8,865.71	8,638.74	34	97.4	509,201	3.3
		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	1,700.57	1,700.57	5	100.0	65,798	0.4
		六番町ビル	2,488.36	2,488.36	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR原宿ビル	4,763.38	4,763.38	9	100.0	269,657	1.7
		東京建物京橋ビル	3,551.01	3,551.01	9	100.0	210,881	1.3
		JPR日本橋堀留ビル	5,299.88	5,299.88	5	100.0	192,116	1.2
		JPR千駄ヶ谷ビル	6,177.74	6,177.74	6	100.0	289,585	1.9
	銀座三和ビル	1,896.69	1,896.69	9	100.0	120,735	0.8	
	大手町タワー(底地)	11,034.78	11,034.78	2	100.0	1,679,499	10.7	
	サイエンスプラザ・四番町プラザ	3,325.29	3,127.78	22	94.1	113,472	0.7	
	芝大門センタービル	5,401.46	5,401.46	9	100.0	186,745	1.2	
	東京スクエアガーデン	5,971.73	5,829.84	50	97.6	391,318	2.5	
	商 業 施 設	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	89,057	0.6
		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	1,665.79	9	100.0	208,549	1.3	
FUNDES水道橋		1,367.56	1,367.56	6	100.0	93,921	0.6	

地域区分	用途	不動産等の名称	第34期 自 2018年7月1日 至 2018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 周辺 部	事務所	アルカースト	7,022.76	7,022.76	6	100.0	265,642	1.7
		JPR千葉ビル	5,539.74	5,449.12	40	98.4	137,738	0.9
		JPR横浜日本大通ビル	6,079.74	5,709.64	17	93.9	123,790	0.8
		新横浜第二センタービル	5,284.75	5,007.38	20	94.8	105,310	0.7
		川口センタービル	15,503.27	15,503.27	44	100.0	440,835	2.8
		JPR上野イーストビル	6,454.84	6,454.84	10	100.0	169,995	1.1
		立川ビジネスセンタービル	4,602.84	4,212.86	21	91.5	134,563	0.9
		ライズアリーナビル	6,023.39	6,023.39	1	100.0	(注2)	(注2)
		ゆめおおおかオフィスタワー	12,000.08	12,000.08	38	100.0	340,397	2.2
		オリーナタワー	23,987.40	23,987.40	17	100.0	1,010,621	6.5
		東京建物横浜ビル	6,494.01	6,494.01	19	100.0	291,597	1.9
	大宮プライムイースト	6,871.45	6,871.45	4	100.0	279,746	1.8	
	商業 施設	田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0	(注2)	(注2)
		キューボ・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		12,067.44	11,537.92	28	95.6	478,174	3.1	
地方	事務所	新潟駅南センタービル	5,327.50	5,327.50	10	100.0	123,928	0.8
		東京建物本町ビル	7,149.28	6,514.91	8	91.1	149,527	1.0
		JPR博多ビル	6,572.76	6,572.76	44	100.0	160,651	1.0
		JPR那覇ビル	3,945.83	3,945.83	19	100.0	105,733	0.7
		損保ジャパン仙台ビル	7,129.14	7,108.41	15	99.7	187,991	1.2
		損保ジャパン和歌山ビル	4,876.71	4,792.13	15	98.3	107,722	0.7
		天神121ビル	3,257.73	3,257.73	16	100.0	115,021	0.7
		JPR堂島ビル	3,918.28	3,918.28	12	100.0	124,077	0.8
		JPR名古屋伏見ビル	7,086.37	7,054.19	4	99.5	148,489	0.9
		薬院ビジネスガーデン	16,654.33	16,644.71	16	99.9	532,131	3.4
	JPR心斎橋ビル	4,021.05	3,896.14	9	96.9	125,002	0.8	
	商業 施設	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	18,586.97	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	167,616	1.1	
合計			478,088.25	474,148.55	747	99.2	15,652,749	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、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、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、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せん。

(注2) 本物件の「賃貸事業収入」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。

C. 上位10テナント

2018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 東京建物本町ビル	49,649.98	10.4%
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	7.5%
3	合同会社西友	田無アスタ	31,121.71	6.5%
4	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.2%
5	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	3.9%
6	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	2.0%
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	1.7%
8	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	川口センタービル ゆめお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	8,037.54	1.7%
9	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	1.7%
10	株式会社日立アーバンインベストメント	ビッグス新宿ビル JPR上野イーストビル ゆめおおおかオフィスタワー JPR博多ビル JPR名古屋伏見ビル	7,535.29	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(475,570.63㎡)に基づいています。