

平成28年12月期 決算短信 (REIT)

平成29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) 金子 博人

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) 大久保 聡
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務部長 (氏名) 柴田 聡
 TEL 03-3231-1051

有価証券報告書提出予定日 平成29年3月27日 分配金支払開始予定日 平成29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. 平成28年12月期の運用、資産の状況 (平成28年7月1日～平成28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	%
28年12月期	15,105	6.0	7,161	4.2	6,153	4.3	6,152	4.3
28年6月期	14,246	1.0	6,874	0.6	5,897	2.6	5,896	2.6

	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
	円	%	%	%
28年12月期	7,047	2.8	1.4	40.7
28年6月期	6,754	2.7	1.4	41.4

(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	%	%
28年12月期	7,048	6,152	0	0	100.0	2.8
28年6月期	6,756	5,897	0	0	100.0	2.7

(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
28年12月期	432,307	216,639	50.1	248,154
28年6月期	418,738	216,384	51.7	247,862

(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
28年12月期	10,308	△13,688	6,937	29,972
28年6月期	7,907	△911	△5,917	26,415

2. 平成29年6月期の運用状況の予想（平成29年1月1日～平成29年6月30日）及び平成29年12月期の運用状況の予想（平成29年7月1日～平成29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
29年6月期	15,106	0.0	7,740	8.1	6,801	10.5	6,800	10.5	7,140	0
29年12月期	15,000	△0.7	7,566	△2.2	6,647	△2.3	6,646	△2.3	7,200	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（29年6月期）7,421円、1口当たり予想当期純利益（29年12月期）7,200円

（注）平成29年6月期の1口当たり分配金は、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例（租税特別措置法第66条の2）」を適用して内部留保する予定の福岡ビル及びJPR博多中央ビルの譲渡益209百万円を控除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 : 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）	28年12月期	873,000口	28年6月期	873,000口
② 期末自己投資口数	28年12月期	0口	28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。

※ 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

平成29年6月期及び平成29年12月期の運用状況の予想数値は、8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

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。）は、東京建物株式会社です。平成28年12月22日提出の臨時報告書に記載のとおり、東京建物株式会社が、特定関係法人に該当することとなりました。

その他については、最近の有価証券報告書（平成28年9月28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取得又は不動産管理会社の変更を行った物件に係る不動産管理会社は以下のとおりです。

物件名	不動産管理会社
GINZA GATES	東京建物株式会社
FUNDES水道橋	株式会社プライムプレイス
武蔵浦和ショッピングスクエア（注）	株式会社ジオ・アカマツ、東京建物株式会社
東京スクエアガーデン	東京建物株式会社

（注）武蔵浦和ショッピングスクエアについては、株式会社ジオ・アカマツと東京建物株式会社が共同してPM業務を行います。

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（平成28年9月28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

日本プライムリアルティ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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。）（以下「投信法」といいます。）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口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8955）しました。その後の公募増資等により、当期末現在（平成28年12月末現在）の発行済投資口の総口数は873,000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、海外景気が落ち着きを取り戻し、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ました。設備投資など一部に改善の遅れもみられますが、国内景気は緩やかな回復基調を続けています。他方、英国のEU離脱問題に続いて米国大統領選挙の動向など、前期に引き続き海外リスク要因が強く意識される半年となりました。

<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は足踏み感もみられますが、銀座、表参道、心齋橋等の好立地な都市型商業施設の市況は堅調です。

<不動産売買市場>

マーケットでの売買においては、投資家の物件購入意欲は引き続き高いものの、取引量は減少傾向にあり、引き続き高値での価格形成がされています。低利回りの取引が継続しているため、利回り重視のプレーヤーにとっては、厳しい取得環境となっており、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

<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、JPR代官山(譲渡価格18.8億円)を譲渡し、GINZA GATES(取得価格101億円)、FUNDES水道橋(取得価格32.5億円)を取得した結果、平成28年12月末時点における保有資産残高は63物件、4,214億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は477,249㎡、テナント数は679となっています。また、当期に売却を決定した福岡ビル(譲渡予定価格31億円)、JPR博多中央ビル(譲渡予定価格19億円)については、平成29年4月14日に譲渡を予定しております。

<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0.5ポイント上昇し98.6%となりました。

管理面では、JPRのブランドコンセプト「A/3S(Amenity/Service, Safety, Save Energy)」に基づき、「働く人が満足する空間の創造」を目指し、テナントニーズを踏まえた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14ビルで認証を取得しています。また、「GRESB(注2)評価(平成28年調査)」では、3年連続で最高位の「Green Star」の評価を取得しており、新たに導入された総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」(5段階評価)においては「4スター」の評価を獲得しました。

(注1) ビルの環境性能に加えて、防災や防犯、不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産(「Green Building」)の普及促進を目的として、時代の要請に応える優れた不動産を選定する、株式会社日本政策投資銀行による認証。

(注2) Global Real Estate Sustainability Benchmark の略で、欧州の年金アセットマネジャーなど世界の50以上の団体が構成される同名のグループが実施する調査に基づく、不動産会社、REITや不動産私募ファンドについて、環境や社会性の観点からサステナビリティ(持続可能性)を分析・評価するためのベンチマーク。

<資金調達状況>

本投資法人は、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、有利子負債の長期化及び返済期限の分散を一層重視した借入れ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(120億円)及び物件取得資金(130億円)として250億円の借入れを行い、返済した有利子負債の平均調達期間4.7年、平均デットコスト(注1)1.05%に対し、新規借入金の平均調達期間は7.4年(注2)、平均デットコストは0.52%(注2)となり、調達期間の長期化とデットコストの低減を実現しました。

当期末の借入金残高は1,544億円、投資法人債残高は345億円、有利子負債残高は1,889億円となり、当期末の総資産有利子負債比率(注3)は43.7%、長期固定金利比率(注4)は96.3%、平均デットコストは1.10%、平均残存年数(注5)は4.2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)
株式会社格付投資情報センター（R & I）	AA-（安定的）
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（S & P）	長期：A（安定的） 短期：A-1

(注1) 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日に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2) 新規借入金の平均調達期間及び平均デットコストは、短期借入金を除いて算出しています。

(注3) 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4) 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5) 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15,105百万円、経常利益6,153百万円、当期純利益6,152百万円となりました。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7,048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、堅調な雇用・所得環境と官公需の下支えにより、緩やかな回復基調が続くものと思われませんが、海外景気の下振れなど我が国の景気を下押しするリスクには引き続き留意する必要があります。

オフィス賃貸市場は、東京都区部の新規供給量が、平成29年まで抑制された状態が続く予定であり、景気が堅調であれば、タイトな需給環境の下、全般的な市況は、良好な状態が継続するものと思われま。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充分享受できるものと考えております。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まいります。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、更に取引量が減少傾向にあることから、利回りの低下と賃料増額を織り込んだ価格での取引もなされており、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、平成29年1月6日付で東京スクエアガーデン（取得予定価格184億円）を2回に分けて取得することを決定しており、平成29年2月1日に第1回目の取得を完了しています。

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）（以下「スポンサー」と総称します。）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。
- ・賃貸マーケットの回復トレンド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推し進め、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/>) の活用に注力しており、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発信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。今後も開示内容を更に充実し、タイムリーな情報提供に努めていきます。

e. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

平成29年1月6日及び平成29年1月17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、平成29年1月24日及び平成29年2月14日に、それぞれ払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、本書日付現在の出資総額は231,653,198,600円、発行済投資口の総口数は923,000口となっています。

〔一般募集（公募）による新投資口の発行〕

発行新投資口数	: 47,600口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり439,040円
発行価格（募集価格）の総額	: 20,898,304,000円
払込金額（発行価額）	: 1口当たり425,152円
払込金額（発行価額）の総額	: 20,237,235,200円
払込期日	: 平成29年1月24日

〔第三者割当による新投資口の発行〕

発行新投資口数	: 2,400口
払込金額（発行価額）	: 1口当たり425,152円
払込金額（発行価額）の総額	: 1,020,364,800円
割当先	: みずほ証券株式会社
払込期日	: 平成29年2月14日

<参考情報>

資産の取得について

第30期終了後、次の物件を2回に分けて取得する売買契約を締結しており、平成29年2月1日に第1回目の取得を完了しています。

<東京スクエアガーデン>

物件概要

所在地	: 東京都中央区京橋三丁目1番1号(住居表示)
所有形態	: 土地: 敷地の一部の所有権(共有: 持分割合12.5%) 建物: 所有権(共有: 持分割合8.2%)
敷地面積	: 8,124.72㎡(持分対応675.95㎡)
延床面積	: 112,645.83㎡(持分対応9,256.92㎡)
構造	: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付24階建
竣工年月	: 平成25年2月
テナント数	: 57(注1)
総賃貸可能面積	: 5,985.62㎡(注2)
総賃貸面積	: 5,985.62㎡(注2)
稼働率	: 100.0%(注3)

※テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は平成29年2月1日現在の数値を記載しています。

(注1) テナント数は賃借人である東京建物株式会社が転貸している転借人の数を記載しています。なお、信託受託者を含む全共有者は、本取得物件の延床全体を東京建物株式会社に一括して賃貸(パス・スルー型マスターリース)し、東京建物株式会社は、転借人にこれを転貸(サブリース)しています。

(注2) 総賃貸可能面積は転貸(サブリース)が可能な事務所・店舗に係る転貸借契約(サブリース契約)上の賃貸可能面積(持分割合相当)を記載しています。また、総賃貸面積は転貸(サブリース)している賃貸面積(持分割合相当)を記載しています。

(注3) 稼働率は賃借人の転借人に対するものを記載しています。

売買条件

売買価格	: 18,400百万円
資産の種類	: 信託受益権
契約締結日	: 平成29年1月6日
取得(予定)日	: 平成29年2月1日(50%)、平成29年4月4日(50%)

※取得(予定)日の括弧内比率は、それぞれの取得(予定)日における本取得対象部分(100%)に対する取得比率を記載しています。

資産の譲渡について

平成28年12月14日付にて、以下の資産の譲渡を決定しています。

<福岡ビル>

資産の種類	: 信託受益権
譲渡価格	: 3,100百万円
契約日	: 平成28年12月14日
引渡日	: 平成29年4月14日
譲渡先	: 東京建物株式会社
損益に及ぼす影響	: 第31期(自平成29年1月1日至平成29年6月30日)において、営業収益として不動産等売却益約114百万円を計上する予定です。

<JPR博多中央ビル>

資産の種類	: 信託受益権
譲渡価格	: 1,900百万円
契約日	: 平成28年12月14日
引渡日	: 平成29年4月14日
譲渡先	: 東京建物株式会社
損益に及ぼす影響	: 第31期(自平成29年1月1日至平成29年6月30日)において、営業収益として不動産等売却益約94百万円を計上する予定です。

② 運用状況(業績)の見通し

平成29年6月期(平成29年1月1日～平成29年6月30日)及び平成29年12月期(平成29年7月1日～平成29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。

	平成29年6月期	平成29年12月期
営業収益	15,106百万円	15,000百万円
営業利益	7,740百万円	7,566百万円
経常利益	6,801百万円	6,647百万円
当期純利益	6,800百万円	6,646百万円
1口当たり分配金	7,140円	7,200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「平成29年6月期及び平成29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。

平成29年6月期及び平成29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	平成29年6月期：平成29年1月1日～平成29年6月30日(181日) 平成29年12月期：平成29年7月1日～平成29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64物件に加え、平成29年4月4日実施予定の「東京スクエアガーデン」の追加取得、平成29年4月14日実施予定の「福岡ビル」及び「JPR博多中央ビル」の譲渡を前提としています。 実際には上記以外の新規物件の取得、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、平成28年12月末時点で有効な賃貸借契約をもとに市場環境、物件の競争力及びテナントの状況等を考慮して算出しています。また、月末稼働率の期中平均は、平成29年6月期に98.1%及び平成29年12月期に98.5%を見込んでいます。 営業収益については、テナントによる滞納又は不払いがないことを前提としています。 平成29年6月期に、「福岡ビル」及び「JPR博多中央ビル」を譲渡し、209百万円の譲渡益を営業収益に計上する見込みです(後記「1口当たり分配金」参照)。
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、平成28年12月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。外注委託費は平成29年6月期に576百万円及び平成29年12月期に587百万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営業期間に帰属する額を算出しており、平成29年6月期に2,062百万円及び平成29年12月期に2,042百万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。従って、平成29年6月期に取得(予定)の東京スクエアガーデンに係る固定資産税及び都市計画税等は、平成30年6月期から費用計上されることとなります。 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、付随費用、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、平成29年6月期に1,913百万円及び平成29年12月期に1,933百万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、平成29年6月期に35百万円及び平成29年12月期に2百万円を想定しています。

項目	前提条件
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、平成29年6月期に951百万円及び平成29年12月期に906百万円を想定しています。 ・ 平成29年6月期に実施した新投資口の発行に伴う費用として45百万円を想定しており、当該費用に伴う償却として、平成29年6月期に6百万円、平成29年12月期に7百万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、181,960百万円（長期借入金147,460百万円、投資法人債34,500百万円）の有利子負債を有しており、総資産有利子負債比率は40.7%となっています。 ・ 当該各営業期間に返済期限が到来する借入金については、各営業期間において約定弁済166百万円を行うほかは全額借換えを行うことを前提としています。 ・ 当該営業期間に償還を迎える投資法人債については、借入金又は投資法人債の発行により償還資金を確保する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、平成29年6月期末に40.7%及び平成29年12月期末に40.7%を予想しています。 ・ 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。 ・ なお、平成29年6月期の「福岡ビル」及び「JPR博多中央ビル」の譲渡益209百万円については、将来の安定的な運用・分配のため、租税特別措置法第66条の2に規定される「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を適用し、全額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。 ・ 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

最近の有価証券届出書（平成29年1月6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 (平成28年6月30日)	当期 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,277,826	17,896,631
信託現金及び信託預金	12,137,178	12,075,668
営業未収入金	395,640	319,276
前払費用	122,519	157,568
その他	10,257	9,075
流動資産合計	26,943,421	30,458,219
固定資産		
有形固定資産		
建物	57,149,742	57,346,890
減価償却累計額	△13,477,853	△14,201,649
建物(純額)	※1 43,671,889	※1 43,145,241
信託建物	87,786,352	88,897,226
減価償却累計額	△28,675,361	△29,702,517
信託建物(純額)	59,110,990	59,194,709
構築物	51,715	49,920
減価償却累計額	△17,671	△18,152
構築物(純額)	34,044	31,767
信託構築物	119,876	120,517
減価償却累計額	△74,494	△77,245
信託構築物(純額)	45,381	43,272
機械及び装置	742,172	748,404
減価償却累計額	△399,899	△419,479
機械及び装置(純額)	※1 342,273	※1 328,925
信託機械及び装置	1,655,815	1,677,053
減価償却累計額	△1,273,279	△1,301,826
信託機械及び装置(純額)	382,535	375,227
工具、器具及び備品	62,401	75,134
減価償却累計額	△36,881	△38,879
工具、器具及び備品(純額)	25,519	36,254
信託工具、器具及び備品	178,038	186,096
減価償却累計額	△118,882	△125,281
信託工具、器具及び備品(純額)	59,156	60,814
土地	※1 108,898,331	※1 106,890,048
信託土地	173,873,374	176,493,700
信託建設仮勘定	—	8,489
有形固定資産合計	386,443,498	386,608,451
無形固定資産		
借地権	4,794,109	14,689,483
その他	1,658	1,593
無形固定資産合計	4,795,768	14,691,077

(単位：千円)

	前期 (平成28年6月30日)	当期 (平成28年12月31日)
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	241,612	297,969
長期前払費用	120,730	86,527
投資その他の資産合計	362,342	384,497
固定資産合計	391,601,608	401,684,026
繰延資産		
投資法人債発行費	163,517	143,222
投資口交付費	29,728	22,078
繰延資産合計	193,245	165,300
資産合計	418,738,276	432,307,546
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,003,354	2,476,880
短期借入金	—	7,000,000
1年内返済予定の長期借入金	24,732,000	32,632,000
1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	5,000,000
未払金	588,151	665,717
未払費用	94,072	88,498
未払法人税等	605	605
未払消費税等	256,744	217,870
前受金	2,739,606	2,683,275
流動負債合計	37,414,534	50,764,846
固定負債		
投資法人債	34,500,000	29,500,000
長期借入金	109,894,000	114,828,000
預り敷金及び保証金	※1 7,686,149	※1 7,672,848
信託預り敷金及び保証金	12,859,392	12,902,843
固定負債合計	164,939,541	164,903,691
負債合計	202,354,076	215,668,538
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	210,395,598	210,395,598
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(△)	5,914,654	6,169,462
剰余金合計	5,988,601	6,243,409
投資主資本合計	216,384,200	216,639,008
純資産合計	※3 216,384,200	※3 216,639,008
負債純資産合計	418,738,276	432,307,546

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)	当期 (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 14,246,699	※1 15,105,172
不動産等売却益	—	※2 584
営業収益合計	14,246,699	15,105,757
営業費用		
賃貸事業費用	※1 6,658,243	※1 6,898,364
不動産等売却損	—	※2 300,521
資産運用報酬	512,078	532,074
一般事務委託及び資産保管手数料	78,833	77,047
役員報酬	6,600	6,600
信託報酬	31,077	30,723
その他営業費用	85,525	99,262
営業費用合計	7,372,358	7,944,593
営業利益	6,874,340	7,161,163
営業外収益		
受取利息	2,497	233
管理組合費精算金収入	53,600	3,147
その他	11,909	4,329
営業外収益合計	68,008	7,709
営業外費用		
支払利息	718,019	703,974
融資手数料	58,432	55,202
投資法人債利息	237,846	227,821
投資法人債発行費償却	21,632	20,295
投資口交付費償却	7,567	7,650
その他	1,526	527
営業外費用合計	1,045,023	1,015,472
経常利益	5,897,325	6,153,400
税引前当期純利益	5,897,325	6,153,400
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	5,896,720	6,152,795
前期繰越利益	17,934	16,666
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	5,914,654	6,169,462

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成28年1月1日 至 平成28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	210,395,598	73,946	5,769,258	5,843,205	216,238,803	216,238,803
当期変動額						
剰余金の分配			△5,751,324	△5,751,324	△5,751,324	△5,751,324
当期純利益			5,896,720	5,896,720	5,896,720	5,896,720
当期変動額合計	—	—	145,396	145,396	145,396	145,396
当期末残高	210,395,598	73,946	5,914,654	5,988,601	216,384,200	216,384,200

当期(自 平成28年7月1日 至 平成28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	210,395,598	73,946	5,914,654	5,988,601	216,384,200	216,384,200
当期変動額						
剰余金の分配			△5,897,988	△5,897,988	△5,897,988	△5,897,988
当期純利益			6,152,795	6,152,795	6,152,795	6,152,795
当期変動額合計	—	—	254,807	254,807	254,807	254,807
当期末残高	210,395,598	73,946	6,169,462	6,243,409	216,639,008	216,639,008

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)	当期 (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)
I. 当期末処分利益	5,914,654,871円	6,169,462,812円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,897,988,000円 (6,756円)	6,152,904,000円 (7,048円)
III. 次期繰越利益	16,666,871円	16,558,812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873,000口の整数倍数となる5,897,988,000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ないません。</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873,000口の整数倍数となる6,152,904,000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ないません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)	当期 (自 平成28年7月1日 至 平成28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	5,897,325	6,153,400
減価償却費	1,885,354	1,884,057
投資法人債発行費償却	21,632	20,295
投資口交付費償却	7,567	7,650
受取利息	△2,497	△233
支払利息	955,865	931,796
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△87,565	76,364
前払費用の増減額 (△は増加)	40,174	△35,049
営業未払金の増減額 (△は減少)	117,673	258,291
未払金の増減額 (△は減少)	△55,736	77,573
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△20,382	△38,874
前受金の増減額 (△は減少)	130,356	△56,330
有形固定資産の減少額	—	2,184,252
その他	△14,396	△217,740
小計	8,875,370	11,245,455
利息の受取額	2,497	233
利息の支払額	△969,925	△937,370
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△510	△258
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,907,431	10,308,059
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	△265,593	△392,949
信託有形固定資産の取得による支出	△837,967	△3,625,015
無形固定資産の取得による支出	—	△9,895,373
差入敷金及び保証金の差入による支出	△46,891	△56,357
預り敷金及び保証金の返還による支出	△173,750	△105,669
預り敷金及び保証金の受入による収入	322,168	175,572
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△309,784	△187,965
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	400,221	399,505
投資活動によるキャッシュ・フロー	△911,597	△13,688,253
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	—	7,000,000
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	—
長期借入れによる収入	14,000,000	18,000,000
長期借入金の返済による支出	△13,166,000	△5,166,000
投資法人債の償還による支出	—	△7,000,000
分配金の支払額	△5,751,214	△5,896,510
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,917,214	6,937,489
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,078,619	3,557,295
現金及び現金同等物の期首残高	25,336,385	26,415,004
現金及び現金同等物の期末残高	26,415,004	29,972,299

(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(平成28年9月28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) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

※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)

	前期 (平成28年6月30日)	当期 (平成28年12月31日)
建物(純額)	111,427	109,559
機械及び装置(純額)	2,568	2,397
土地	399,183	399,183
合計	513,179	511,139

担保を付している債務は以下のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (平成28年6月30日)	当期 (平成28年12月31日)
預り敷金及び保証金	15,536	15,536
合計	15,536	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。

	前期 (平成28年6月30日)	当期 (平成28年12月31日)
借入極度額	28,000,000千円	24,000,000千円
当期末借入残高	—	—
当期末未使用残高	28,000,000千円	24,000,000千円

※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

	前期 (平成28年6月30日)	当期 (平成28年12月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書関係)

※1. 賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)		当期 (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)	
A. 賃貸事業収入				
賃料等収入				
賃料	9,731,276		9,982,743	
地代	1,581,000		1,581,000	
共益費	1,730,426		1,717,771	
駐車場収入	257,579		259,307	
広告物掲出料	61,413		61,714	
アンテナ使用料	22,124		21,711	
その他賃貸収入	36,210	13,420,030	39,866	13,664,114
その他賃貸事業収入				
附加使用料	668,408		767,084	
時間貸駐車料	5,044		5,771	
解約違約金等	83,396		398,303	
原状回復費相当額収入	43,386		249,769	
その他雑収入	26,433	826,668	20,129	1,441,058
賃貸事業収入合計		14,246,699		15,105,172
B. 賃貸事業費用				
外注委託費	530,228		542,555	
水道光熱費	765,744		794,249	
公租公課	2,067,746		2,059,250	
保険料	27,362		25,900	
修繕工事費	420,046		586,870	
管理委託料	240,310		248,127	
管理組合費	580,300		591,197	
減価償却費	1,885,187		1,884,057	
その他賃貸事業費用	141,315		166,153	
賃貸事業費用合計		6,658,243		6,898,364
C. 賃貸事業損益 (A-B)		7,588,456		8,206,808

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期(自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)

(単位：千円)

JPR武蔵小杉ビルの土地の一部

不動産等売却収入	5,869	
不動産等売却原価	5,284	
その他売却費用	—	
不動産等売却益		584

JPR代官山

不動産等売却収入	1,880,000	
不動産等売却原価	2,178,967	
その他売却費用	1,553	
不動産等売却損		300,521

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)	当期 (自 平成28年7月1日 至 平成28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	873,000口	873,000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

平成28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	14,277,826	14,277,826	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,137,178	12,137,178	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内返済予定の 長期借入金	(24,732,000)	(24,887,253)	155,253
(5) 1年内償還予定の 投資法人債	(7,000,000)	(7,018,900)	18,900
(6) 投資法人債	(34,500,000)	(36,773,623)	2,273,623
(7) 長期借入金	(109,894,000)	(113,558,707)	3,664,707

平成28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	17,896,631	17,896,631	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,075,668	12,075,668	—
(3) 短期借入金	(7,000,000)	(7,000,000)	—
(4) 1年内返済予定の 長期借入金	(32,632,000)	(32,748,950)	116,950
(5) 1年内償還予定の 投資法人債	(5,000,000)	(5,025,000)	25,000
(6) 投資法人債	(29,500,000)	(31,233,681)	1,733,681
(7) 長期借入金	(114,828,000)	(116,946,458)	2,118,458

(注1) 負債に計上されているものについては、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(7) 長期借入金

これらのうち、変動金利による長期借入金の時価については、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) 1年内償還予定の投資法人債及び(6) 投資法人債

これらの時価のうち、市場価格のあるものについては、市場価格に基づき、市場価格のないものについては、上記(4)及び(7)の固定金利による長期借入金の時価に準じて算定しています。

(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 (平成28年6月30日)	当期 (平成28年12月31日)
預り敷金及び保証金	7,686,149	7,672,848
信託預り敷金及び保証金	12,859,392	12,902,843

(注4) 金銭債権の決算日(平成28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	14,277,826	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,137,178	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成28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	17,896,631	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,075,668	—	—	—	—	—

(注5) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日(平成28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
短期借入金	—	—	—	—	—	—
投資法人債	7,000,000	10,000,000	2,000,000	4,000,000	—	18,500,000
長期借入金	24,732,000	21,374,000	17,200,000	14,000,000	15,820,000	41,500,000

短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日(平成28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
短期借入金	7,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	5,000,000	7,000,000	4,000,000	—	—	18,500,000
長期借入金	32,632,000	16,408,000	17,100,000	17,000,000	14,820,000	49,500,000

(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 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)	当期 (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	392,346,040	391,239,266
期中増減額	△1,106,773	10,055,587
期末残高	391,239,266	401,294,854
期末時価	419,881,000	437,981,000

(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(1,885,187千円)の計上によるものです。また、当期の増減額のうち、主な増加額はGINZA GATESの購入(10,131,529千円)、FUNDES水道橋の購入(3,263,997千円)、主な減少額はJPR代官山の売却(2,178,967千円)、JPR武蔵小杉ビルの隅切部分売却(5,284千円)、減価償却費(1,884,057千円)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 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)	当期 (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)
1口当たり純資産額	247,862円	248,154円
1口当たり当期純利益金額	6,754円	7,047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 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)	当期 (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)
当期純利益(千円)	5,896,720	6,152,795
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)	5,896,720	6,152,795
期中平均投資口数(口)	873,000	873,000

(重要な後発事象)

新投資口の発行

平成29年1月6日及び平成29年1月17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、平成29年1月24日及び平成29年2月14日に、それぞれ払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、本書日付現在の出資総額は231,653,198,600円、発行済投資口の総口数は923,000口となっています。

〔一般募集(公募)による新投資口の発行〕

発行新投資口数 : 47,600口
 発行価格(募集価格) : 1口当たり439,040円
 発行価格(募集価格)の総額 : 20,898,304,000円
 払込金額(発行価額) : 1口当たり425,152円
 払込金額(発行価額)の総額 : 20,237,235,200円
 払込期日 : 平成29年1月24日

〔第三者割当による新投資口の発行〕

発行新投資口数 : 2,400口
 払込金額(発行価額) : 1口当たり425,152円
 払込金額(発行価額)の総額 : 1,020,364,800円
 割当先 : みずほ証券株式会社
 払込期日 : 平成29年2月14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。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期及び前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年9月14日	私募設立	240	240	120	120	(注1)
平成13年11月16日	私募増資	62,000	62,240	31,000	31,120	(注2)
平成14年1月22日	投資口の分割	93,360	155,600	—	31,120	(注3)
平成14年6月14日	公募増資	134,000	289,600	25,862	56,982	(注4)
平成15年7月15日	公募増資	134,400	424,000	30,758	87,740	(注5)
平成15年8月9日	第三者割当増資	6,000	430,000	1,373	89,113	(注6)
平成17年2月1日	公募増資	95,000	525,000	25,001	114,115	(注7)
平成17年3月1日	第三者割当増資	5,000	530,000	1,315	115,431	(注8)
平成19年2月6日	公募増資	90,000	620,000	39,120	154,552	(注9)
平成19年3月7日	第三者割当増資	5,000	625,000	2,173	156,725	(注10)
平成22年2月8日	公募増資	82,000	707,000	13,315	170,040	(注11)
平成22年3月12日	第三者割当増資	8,000	715,000	1,299	171,339	(注12)
平成24年7月30日	公募増資	101,420	816,420	19,089	190,429	(注13)
平成24年8月29日	第三者割当増資	8,580	825,000	1,614	192,044	(注14)
平成27年6月16日	公募増資	45,700	870,700	17,472	209,516	(注15)
平成27年6月24日	第三者割当増資	2,300	873,000	879	210,395	(注16)

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

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

(注3) 投資口1口を2.5口に分割しました。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(注13) 1口当たり194,610円(引受価額188,222円)にて、新たな特定資産の取得資金の一部及び借入金の返済に充当するため公募新投資口を発行しました。

(注14) 1口当たり188,222円にて、新たな特定資産の取得資金の一部及び借入金の返済に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

(注15) 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16) 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。

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) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域区分等	第29期 平成28年6月30日現在		第30期 平成28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	78,940,432	18.9	86,848,847	20.1
	東京周辺部	57,763,276	13.8	57,384,702	13.3
	地方	21,062,878	5.0	20,888,573	4.8
信託不動産	東京都心	138,565,460	33.1	141,524,547	32.7
	東京周辺部	51,477,782	12.3	51,154,014	11.8
	地方	43,429,436	10.4	43,494,169	10.1
預金その他の資産	—	27,499,009 (—)	6.6 (—)	31,012,692 (—)	7.2 (—)
資産総額計	—	418,738,276 (391,239,266)	100.0 (93.4)	432,307,546 (401,294,854)	100.0 (92.8)

(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	平成5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	平成5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	平成元年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	昭和59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	平成11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	昭和63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	平成元年7月
		福岡ビル	東京都中央区八重洲二丁目	1,302.17	11,627.74	SRC B2/10F	平成2年5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	平成元年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	平成13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	平成6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	昭和60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	平成6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	昭和54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	平成4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	平成20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	平成3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	平成元年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	昭和56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	SRC B1/9F	平成14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	平成21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	昭和57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	平成7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	平成5年7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	平成4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	平成18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	平成19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	平成19年10月	
GINZA GATES		東京都中央区銀座五丁目	230.11	1,821.67	S 11F	平成20年6月	
FUNDES水道橋		東京都千代田区三崎町二丁目	281.59	1,477.91	S 9F	平成27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	平成9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	平成3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	平成元年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	平成3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	平成6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	平成4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	平成6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	平成19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	平成9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	平成18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	昭和56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	平成21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	平成7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	平成18年1月
		JPR武蔵小杉ビル(注1)	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	昭和58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	平成17年10月
		川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎駅駅前本町	4,475.45	36,902.01	S・SRC・RC B2/11F	平成15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	平成8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	昭和45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) 昭和60年6月 (駐車場) 平成15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	平成3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	平成9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	平成8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	平成12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	平成5年10月
		JPR博多中央ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目	680.63	3,874.81	SRC 8F	平成5年2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	平成3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	4,348.43	22,286.35	SRC 14F	平成21年1月
		ベネトン心斎橋ビル(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	平成15年2月 平成17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	平成2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	平成6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	平成6年6月

(注1) JPR武蔵小杉ビルは、再開発事業に伴い平成28年10月31日に土地の一部(敷地面積4.53㎡)を譲渡しています。

(注2) ベネトン心斎橋ビルは、平成28年7月30日付で商業施設から事務所へ用途変更しています。

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、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、キューボ・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、JPR博多中央ビル、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、ベネトン心斎橋ビル、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、福岡ビル、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）、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、GINZA GATES、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	平成13年12月27日	16,276	3.9	12,900	2.9
		兼松ビル別館	平成13年12月27日	2,874	0.7	2,590	0.6
		JPR人形町ビル	平成13年11月16日	2,100	0.5	2,570	0.6
		新麹町ビル	平成13年11月16日	1,670	0.6	3,230	0.7
			平成14年11月21日	550			
			平成16年11月12日	200			
		JPRクレスト竹橋ビル	平成14年6月21日	4,000	0.9	3,240	0.7
		MS芝浦ビル	平成15年3月28日	11,200	2.7	11,400	2.6
		五反田ファーストビル	平成15年7月23日	2,920	0.7	2,520	0.6
		福岡ビル	平成15年10月15日	1,800	0.7	3,040	0.7
			平成17年4月15日	1,120			
		JPR市ヶ谷ビル	平成16年5月28日	5,100	1.2	5,080	1.2
		オーバルコート大崎マークウエスト	平成16年6月1日	3,500	0.8	4,580	1.0
		新宿スクエアタワー	平成16年7月2日	10,000	3.6	13,800	3.2
			平成20年9月26日	180			
			平成27年3月25日	4,000			
			平成27年10月21日	786			
		ビッグス新宿ビル	平成16年11月9日	2,900	3.6	16,200	3.7
			平成17年4月12日	8,921			
			平成22年7月13日	3,300			
		アクロス新川ビル・アネックス	平成16年11月26日	710	0.2	861	0.2
		新宿センタービル	平成20年3月27日	21,000	5.0	14,400	3.3
		南麻布ビル	平成20年7月14日	3,760	0.9	2,690	0.6
		品川キャナルビル	平成20年12月19日	1,870	0.4	1,840	0.4
		六番町ビル	平成21年12月2日	2,800	0.7	3,360	0.8
		JPR原宿ビル	平成21年12月25日	8,400	2.0	8,510	1.9
		東京建物京橋ビル	平成22年2月12日	5,250	1.2	5,810	1.3
		JPR日本橋堀留ビル	平成22年3月31日	5,100	1.2	6,480	1.5
		JPR千駄ヶ谷ビル	平成22年5月31日	15,050	3.6	11,500	2.6
		銀座三和ビル	平成23年8月29日	3,400	0.8	3,730	0.9
		大手町タワー(底地)	平成24年3月13日	36,000	8.5	46,000	10.5
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	平成25年12月6日	2,660	0.6	3,060	0.7
芝大門センタービル	平成25年12月6日	3,420	1.0	5,460	1.2		
	平成26年7月30日	800					
商業施設	JPR渋谷タワーレコードビル	平成15年6月30日	12,000	2.8	14,100	3.2	
	JPR神宮前432	平成18年3月24日	4,275	1.0	3,930	0.9	
	新宿三丁目イーストビル	平成19年3月14日	540	0.7	2,710	0.6	
		平成20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)	平成20年8月27日	3,400	0.8	2,940	0.7	
	GINZA GATES	平成28年12月15日	10,100	2.4	10,800	2.5	
FUNDES水道橋	平成28年12月15日	3,250	0.8	3,380	0.8		
東京都心合計				229,382	54.4	232,711	53.1

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	アルカイースト	平成13年11月16日	5,880	1.4	6,190	1.4
		JPR千葉ビル	平成13年12月13日	2,350	0.6	1,840	0.4
		JPR横浜日本大通ビル	平成13年11月16日	2,927	0.7	2,530	0.6
		新横浜第二センタービル	平成14年9月25日	920	0.4	1,810	0.4
			平成25年3月28日	570			
		川口センタービル	平成16年2月13日	8,100	1.9	7,900	1.8
		JPR上野イーストビル	平成16年3月1日	3,250	0.8	4,560	1.0
		立川ビジネスセンタービル	平成17年9月30日	888	0.8	3,320	0.8
			平成19年2月28日	2,300			
		ライズアリーナビル	平成19年3月22日	5,831	1.4	7,640	1.7
		ゆめおおおかオフィスタワー	平成19年7月10日	6,510	1.5	5,970	1.4
		オロナスタワー	平成21年6月29日	31,300	7.4	35,600	8.1
		東京建物横浜ビル	平成22年12月27日	7,000	1.7	7,980	1.8
	大宮プライムイースト	平成25年3月22日	6,090	1.4	7,580	1.7	
	商業施設	田無アスタ	平成13年11月16日	10,200	2.4	13,400	3.1
		キューボ・ラ本館棟	平成18年3月31日	2,100	0.5	2,710	0.6
		JPR武蔵小杉ビル(注)	平成18年9月28日	7,254	1.7	5,530	1.3
		武蔵浦和ショッピングスクエア	平成19年3月19日	4,335	1.0	4,290	1.0
		川崎ダイスビル	平成19年4月12日	15,080	3.6	15,500	3.5
	東京周辺部合計				122,885	29.2	134,350
地方	事務所	新潟駅南センタービル	平成13年11月16日	2,140	0.5	2,390	0.5
		東京建物本町ビル	平成13年11月16日	4,150	1.0	3,330	0.8
		JPR博多ビル	平成13年11月16日	2,900	0.7	3,080	0.7
		JPR那覇ビル	平成13年11月16日	1,560	0.4	1,530	0.3
		損保ジャパン仙台ビル	平成14年6月26日	3,150	0.7	3,680	0.8
		損保ジャパン和歌山ビル	平成14年6月26日	1,670	0.4	1,700	0.4
		天神121ビル	平成14年6月21日	2,810	0.7	2,550	0.6
		JPR堂島ビル	平成16年1月23日	2,140	0.5	2,580	0.6
		JPR博多中央ビル	平成16年6月11日	1,920	0.5	1,780	0.4
		JPR名古屋伏見ビル	平成17年3月22日	4,137	1.0	2,730	0.6
		薬院ビジネスガーデン	平成24年8月8日	10,996	2.6	13,900	3.2
		ベネトン心齋橋ビル	平成17年5月30日	5,430	1.3	3,950	0.9
	商業施設	JPR梅田ロフトビル	平成15年5月15日	8,000	3.1	14,500	3.3
			平成15年7月16日	5,000			
		ハウジング・デザイン・センター神戸	平成17年9月28日	7,220	1.7	6,930	1.6
		JPR茶屋町ビル	平成18年8月30日	6,000	1.4	6,290	1.4
地方合計				69,223	16.4	70,920	16.2
合計				421,490	100.0	437,981	100.0

(注) JPR武蔵小杉ビルの取得価格及び期末評価額には、再開発事業に伴う土地の一部譲渡部分(取得価格5百万円)は含みません。

(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30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）	1,581,000千円	
全賃貸事業収入の合計に占める割合（注2）	10.5%	
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）	平成28年 12月31日	100.0%
	平成28年 6月30日	100.0%
	平成27年 12月31日	100.0%
	平成27年 6月30日	100.0%
	平成26年 12月31日	100.0%
	平成26年 6月30日	100.0%
	平成25年 12月31日	100.0%
	平成25年 6月30日	100.0%
	平成24年 12月31日	100.0%
平成24年 6月30日	100.0%	

（注1）賃貸事業収入は各物件の第30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30期末（平成28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
平成24年6月末	58	502	434,340.04㎡	94.1%
平成24年12月末	59	534	450,943.43㎡	94.9%
平成25年6月末	60	564	460,452.47㎡	96.9%
平成25年12月末	62	610	467,207.05㎡	96.5%
平成26年6月末	62	628	467,175.54㎡	97.8%
平成26年12月末	62	632	468,232.24㎡	97.0%
平成27年6月末	62	647	475,007.79㎡	96.7%
平成27年12月末	62	650	476,352.67㎡	97.4%
平成28年6月末	62	661	476,345.81㎡	98.1%
平成28年7月末	62	671	474,866.57㎡	98.0%
平成28年8月末	62	671	474,866.57㎡	98.1%
平成28年9月末	61	667	474,215.28㎡	98.1%
平成28年10月末	61	668	474,215.29㎡	98.3%
平成28年11月末	61	666	474,215.29㎡	98.6%
平成28年12月末	63	679	477,249.40㎡	98.6%

（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30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30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	679
総賃貸面積の合計	470,523.73㎡
総賃貸可能面積の合計	477,249.40㎡
総賃料収入の合計	15,105,172千円

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30期 自 平成28年7月1日 至 平成28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	7,994.02	10	100.0	362,644	2.4
		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	2,804.56	2,804.56	4	100.0	91,412	0.6
		新麴町ビル	3,319.37	3,319.37	17	100.0	106,425	0.7
		JPRクレスト竹橋ビル	3,265.34	3,265.34	6	100.0	96,294	0.6
		MS芝浦ビル	14,468.38	14,468.38	10	100.0	385,124	2.5
		五反田ファーストビル	4,241.22	4,241.22	4	100.0	119,238	0.8
		福岡ビル	1,937.40	1,937.40	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR市ヶ谷ビル	4,235.05	4,235.05	10	100.0	162,875	1.1
		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	182,623	1.2
		新宿スクエアタワー	19,284.71	19,261.84	25	99.9	355,378	2.4
		ビッグス新宿ビル	15,216.94	14,921.12	25	98.1	557,197	3.7
		アクロス新川ビル・アネックス	1,253.39	1,253.39	4	100.0	37,258	0.2
		新宿センタービル	8,863.98	8,343.16	33	94.1	490,412	3.2
		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	1,528.84	4	89.9	49,070	0.3
		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	249,654	1.7
		東京建物京橋ビル	3,551.01	3,162.66	8	89.1	213,657	1.4
		JPR日本橋堀留ビル	5,299.89	4,670.80	5	88.1	181,866	1.2
	JPR千駄ヶ谷ビル	6,177.74	6,177.74	6	100.0	262,649	1.7	
	銀座三和ビル	1,896.69	1,836.85	8	96.8	114,101	0.8	
	大手町タワー(底地)	11,034.78	11,034.78	2	100.0	1,581,000	10.5	
	サイエンスプラザ・四番町プラザ	3,325.27	3,191.65	24	96.0	112,799	0.7	
	芝大門センタービル	5,401.46	5,401.46	9	100.0	179,301	1.2	
	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代官山(注3)	—	—	—	—	10,331	0.1
		JPR神宮前432	1,027.33	1,027.33	7	100.0	83,892	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)	
GINZA GATES		1,666.55	1,666.55	7	100.0	19,055	0.1	
FUNDES水道橋		1,367.56	1,367.56	6	100.0	9,027	0.1	

地域区分	用途	不動産等の名称	第30期 自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日					賃貸事業収入	
			期末面積情報等				(千円)	構成割合(%)	
			総賃貸可能面積(m ²)	総賃貸面積(m ²)	テナント数(注1)	稼働率(%)			
東京周辺部	事務所	アルカイースト	7,022.76	7,022.76	6	100.0	239,555	1.6	
		JPR千葉ビル	5,536.18	5,094.22	36	92.0	125,824	0.8	
		JPR横浜日本大通ビル	6,066.53	5,748.63	12	94.8	122,327	0.8	
		新横浜第二センタービル	5,284.75	4,973.15	20	94.1	101,164	0.7	
		川口センタービル	15,420.07	15,420.07	44	100.0	413,945	2.7	
		JPR上野イーストビル	6,476.53	6,476.53	9	100.0	178,228	1.2	
		立川ビジネスセンタービル	4,683.40	4,572.76	19	97.6	145,908	1.0	
		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	329,459	2.2	
		オリナスタワー	23,987.40	23,642.97	14	98.6	1,017,555	6.7	
		東京建物横浜ビル	6,494.09	6,494.09	14	100.0	298,756	2.0	
		大宮プライムイースト	6,871.45	6,871.45	4	100.0	266,988	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	126,996	0.8		
川崎ダイスビル	12,116.35	12,116.35	29	100.0	495,820	3.3			
地方	事務所	新潟駅南センタービル	5,326.88	5,326.88	8	100.0	126,160	0.8	
		東京建物本町ビル	7,158.13	6,407.16	7	89.5	159,961	1.1	
		JPR博多ビル	6,568.43	6,558.18	43	99.8	149,576	1.0	
		JPR那覇ビル	3,946.36	3,946.36	21	100.0	96,126	0.6	
		損保ジャパン仙台ビル	7,129.14	7,129.14	15	100.0	187,274	1.2	
		損保ジャパン和歌山ビル	4,875.38	4,875.38	14	100.0	112,132	0.7	
		天神121ビル	3,257.73	3,202.54	15	98.3	103,678	0.7	
		JPR堂島ビル	3,930.71	2,609.65	8	66.4	61,017	0.4	
		JPR博多中央ビル	3,290.42	3,290.42	6	100.0	80,972	0.5	
		JPR名古屋伏見ビル	7,086.37	6,732.72	3	95.0	138,365	0.9	
		薬院ビジネスガーデン	16,654.33	16,644.71	18	99.9	473,910	3.1	
		ベネトン心齋橋ビル	3,842.47	3,366.21	9	87.6	721,703	4.8	
	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	2,485.79	2,485.79	6	100.0	160,595	1.1	
合計			477,249.40	470,523.73	679	98.6	15,105,172	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、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、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す。

(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。

(注3) JPR代官山は、平成28年9月29日に譲渡しています。

C. 上位10テナント

平成28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 (㎡)	期末総賃貸面積 に占める割合 (注1)
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 オリナスタワー 川崎ダイスビル 東京建物本町ビル	43,725.43	9.3%
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	7.5%
3	合同会社西友	田無アスタ	31,121.71	6.6%
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	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	8,253.43	1.8%
8	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%
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	大成有楽不動産株式会社	ライズアリーナビル	6,023.39	1.3%

(注1) 小数第2位以下を四捨五入しています。

(注2) 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。