



ザロイヤルパーク キャンパス 名古屋

46th

決算・運用状況のご報告

第46期 資産運用報告 / 2024年7月1日～2024年12月31日

日本プライムリアルティ投資法人

東京都中央区八重洲一丁目4番16号

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



こちらから「決算・運用状況のご報告」のより詳しい内容をご覧ください。

投資主の皆様へ

平素より日本プライムリアルティ投資法人(略称:JPR)へのご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。
JPRは、この度第46期(2024年12月期)の決算を迎えましたので、ここにご報告申し上げます。

当期のオフィス賃貸市場は好調な企業業績や人的資本経営を意識したオフィス環境改善の動き等を背景に、需要のさらなる回復が見られ、2024年12月の東京都心部の空室率は4.0%まで低下しました。また、好立地のオフィスを中心に賃料増額の動きも本格化しています。

このような状況下、JPRは安定重視の分配戦略から、分配金成長を重視した戦略へと方針を転換いたしました。新戦略のもと、積極的な賃料増額への取組みと戦略的な資産入替を実施し、当期の1口当たり分配金は過去最高の7,935円(前期比+335円)となりました。また、資本効率の向上や投資家層の拡大を企図して、自己投資口の取得と投資口の分割を決議いたしました。

今後も引き続き、オフィスマーケットや金融環境の動向等を注視しつつ、事業環境の変化に柔軟に対応することにより、継続的な分配金成長等による投資主価値の向上を図ってまいります。

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



日本プライムリアルティ投資法人
執行役員 城崎 好浩

1口当たり分配金の状況

- 当期の1口当たり分配金は7,935円(前期比+335円)となりました。
- 2025年2月18日から2025年6月13日を買付期間とする自己投資口の取得を実施いたします。
- 2025年7月1日を効力発生日として投資口の4分割を実施いたします。
これにより、第48期(2025年12月期)の予想分配金は2,002円(分割前の概算値:8,008円)となります。

確定分配金

第46期
(2024年12月期) **7,935円**

予想分配金^(注1)

第47期
(2025年6月期) **7,950円** → **8,030円**
(参考情報)^(注2) 自己投資口取得考慮後

第48期^(注3)
(2025年12月期) **2,002円** → **2,025円**
分割前の概算値 **8,008円** | 分割前の概算値 **8,100円**

1口当たり分配金の推移(円)



(注1) 予想分配金は、2025年2月17日の第46期(2024年12月期)決算発表時に公表した予想数値を記載しています。また、本予想は1口当たり分配金の額を保證するものではありません。

(注2) 2025年2月17日に公表した自己投資口の取得による効果(2025年1月31日の終値を基に算出)を考慮した場合の予想分配金を記載しています。

(注3) 2025年7月1日を効力発生日として投資口の4分割を実施いたします。

(注4) 分割前における1口当たり予想分配金の概算値を記載しています。

ポートフォリオの状況 (2024年12月末)

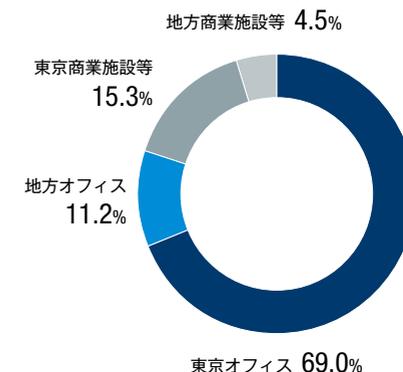
物件数・資産規模

物件数 **67物件** | 資産規模 **5,131億円**

用途別・地域別投資割合

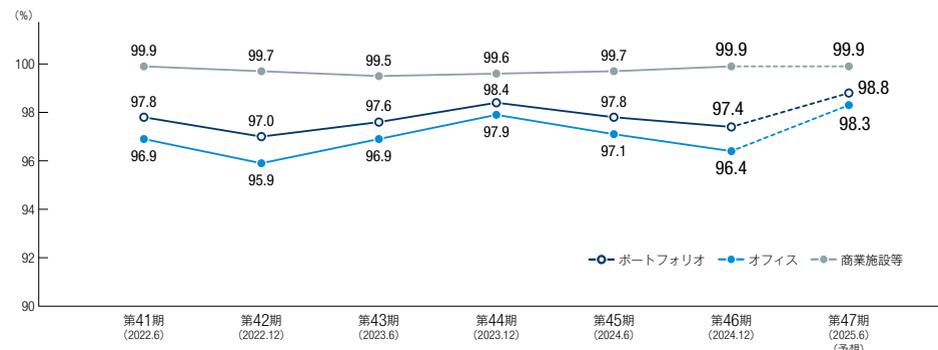
用途別
オフィス **80.2%** | 商業施設等 **19.8%**

地域別
東京 **84.3%** | 地方 **15.7%**



(注1) 「商業施設等」とは、商業施設及びホテルをいいます(以下、同じです)。
(注2) 「東京」とは、東京都心(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区)及び東京周辺部(東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県)をいい、「地方」とは、その他の地域をいいます(以下、同じです)。
(注3) 比率は小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

稼働率の推移 (月末稼働率の期中平均)



財務の状況 (2024年12月末)

有利子負債の総額

2,304億円

総資産有利子負債比率(LTV)

42.8%

格付

JCR: **AA**
R&I: **AA-**

(注) 総資産有利子負債比率(LTV)は、次のように算出しています。(期末有利子負債額/期末総資産額)×100

I 資産運用報告

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

	期別	単位	第42期	第43期	第44期	第45期	第46期
			自 2022年7月1日 至 2022年12月31日	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	自 2024年7月1日 至 2024年12月31日
営業成績	営業収益	百万円	18,739	18,173	17,411	17,644	19,580
	うち賃貸事業収入	百万円	17,392	17,291	17,411	17,644	18,192
	うち不動産等売却益	百万円	1,347	881	—	—	1,387
	営業費用	百万円	9,466	9,314	9,259	9,290	9,865
	うち賃貸事業費用	百万円	8,199	8,310	8,315	8,300	8,784
	営業利益	百万円	9,273	8,859	8,151	8,354	9,715
	経常利益	百万円	8,469	8,099	7,357	7,531	8,791
財産等の状況	当期純利益	百万円	8,469	8,098	7,356	7,530	8,790
	総資産額	百万円	507,655	510,069	510,802	536,871	538,271
1配口金当等の状況	(対前期比)	%	(+0.1)	(+0.5)	(+0.1)	(+5.1)	(+0.3)
	有利子負債額	百万円	202,900	205,400	205,400	230,400	230,400
	純資産額	百万円	273,603	273,974	273,752	273,704	274,917
	(対前期比)	%	(+0.3)	(+0.1)	(△ 0.1)	(△ 0.0)	(+0.4)
	出資総額	百万円	261,751	261,751	261,751	261,751	261,751
	分配総額	百万円	7,728	7,578	7,578	7,578	7,912
	配当性向	%	91.2	93.5	103.0	100.6	90.0
	発行済投資口の総口数	口	997,178	997,178	997,178	997,178	997,178
	1口当たり純資産額	円	274,378	274,749	274,527	274,479	275,695
	1口当たり分配金	円	7,750	7,600	7,600	7,600	7,935
財務指標	利益分配金	円	7,750	7,600	7,600	7,600	7,935
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
	総資産経常利益率(注1)	%	1.7	1.6	1.4	1.4	1.6
	年換算(注10)	%	3.3	3.2	2.9	2.9	3.2
	純資産当期純利益率(注2)	%	3.1	3.0	2.7	2.8	3.2
	年換算(注10)	%	6.1	6.0	5.3	5.5	6.4
	期首純資産額	百万円	272,912	273,603	273,974	273,752	273,704
	期末自己資本比率(注3)	%	53.9	53.7	53.6	51.0	51.1
	(対前期増減)	pt	(+0.1)	(△ 0.2)	(△ 0.1)	(△ 2.6)	(+0.1)
	期末総資産有利子負債比率(注4)	%	40.0	40.3	40.2	42.9	42.8
参考情報	DSCR(注5)	倍	13.8	13.8	13.9	13.4	12.3
	金利償却前当期純利益(注6)	百万円	10,120	9,984	10,143	10,460	10,447
	支払利息	百万円	731	722	728	780	846
	賃貸NOI(注7)	百万円	11,248	11,025	11,153	11,493	11,604
	年換算NOI利回り(注9、10)	%	4.5	4.4	4.5	4.4	4.3
	賃貸NCF(注8)	百万円	9,745	9,571	9,125	9,494	9,379
	年換算NCF利回り(注9、10)	%	3.9	3.9	3.6	3.6	3.5
	投資物件数(注11)		65	67	67	68	67
	テナント数		1,180	1,224	1,236	1,249	1,242
	総賃貸可能面積(注12)	㎡	494,503.72	497,600.56	497,252.42	510,772.99	502,691.34
稼働率	%	97.6	98.1	98.7	97.1	98.1	

- (注1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
(注2) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
(注3) (期末純資産額 / 期末総資産額) × 100
(注4) (期末有利子負債額 / 期末総資産額) × 100
(注5) 金利償却前当期純利益 / 支払利息 (投資法人債利息を含みます。)
(注6) 税引前当期純利益 - 不動産等売却損益 - 不動産等交換差損益 + 特別損失 + 支払利息 (投資法人債利息を含みます。) + 減価償却費
(注7) (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費
(注8) 賃貸NOI - 資本的支出
(注9) 年換算賃貸NOI / 物件取得価格 (第42期:4,956.0億円、第43期:5,010.4億円、第44期:4,970.4億円、第45期:5,258.4億円、第46期:5,323.4億円)
年換算賃貸NCF / 物件取得価格
(注10) 年換算する場合において1年を365日とし、次の運用日数により年換算値を算出しています。
第42期:184日、第43期:181日、第44期:184日、第45期:182日、第46期:184日
(注11) 複数回にわたって取得した物件についても、それぞれ1棟として物件数を計算しています。
(注12) 総賃貸可能面積は、契約面積を記載しています。
(注13) 財務指標上の比率の記載については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています (ただし、配当性向のみ小数第2位以下を切り捨てています。)

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律 (以下「投信法」といいます。) に基づき、2001年9月14日に設立され、2002年6月14日に発行済投資口の総口数289,600口で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、現在の発行済投資口の総口数は997,178口となっています。本投資法人は株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント (2024年4月1日付で株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントから商号変更しています。以下同じです。) (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

当期の日本経済は、緩やかな回復基調で推移しました。需要面では、賃金上昇等を背景に個人消費が堅調に推移しました。供給面では、半導体関連業種を中心に生産が回復しています。企業収益については、製造業及び非製造業ともに伸び率はやや鈍化しているものの、高い水準で推移しています。ただし、幅広い業種で人手不足の状況が強まっており、経済全体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、企業業績が好調なこと並びに快適性及び機能性等を備えたオフィス空間への需要が高まっていること等から、テナントの拡張移転及び館内増床等が増加しており、東京都心部の空室率は低下を続けています。また、平均賃料も多くのエリアで上昇しています。東京周辺部及び地方都市においても同様の傾向が見られます。

< 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、物価上昇を背景にしたコストの上昇及び人手不足等の影響が一部で見られるものの、人流の回復及びインバウンド需要の高まり等により来店客が引き続き増加し、売上も回復傾向にあります。ホテルにおいては、為替レートの円安等により訪日客数が過去最高を示すなどインバウンド需要が旺盛で、引き続き回復傾向が続いています。

< 不動産売買市場 >

日本銀行により2024年3月にマイナス金利が解除され、7月の追加利上げ以降も金利の先高観が強まるなか、売買市場においては投資家の物件取得意欲は依然として強く、活発な不動産取引が継続されています。インバウンドを含む旅行需要の回復が顕著なホテルに加えて、賃料のアップサイドが期待できる優良なオフィスの取引も活発化してきており、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、厳しい取得環境となっています。今後の金利動向・為替相場が市況に与える影響を引き続き注視しながらも、投資対象資産の多様化及び資産の入替えなど、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・用途の分散に留意しつつ、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、2024年10月に本投資法人としては初の都市型宿泊特化ホテルであるザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋 (取得価格65億円) を取得し、2024年10月にJPR千駄ヶ谷ビル (譲渡価格163億円) 及びJPR名古屋伏見ビル (譲渡価格40.5億円) をそれぞれ譲渡しました。この結果、2024年12月末時点における保有資産残高は67物件、5,131億円 (取得価格ベース)、総賃貸可能面積は502,691㎡、テナント数は1,242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、テナントの拡張移転や館内増床等の前向きなニーズが増加傾向にあることから、空室率は緩やかに低下しています。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1.0ポイント上昇し98.1%となり、引き続き高い水準を維持しました。

I 資産運用報告

管理面では、「働く人が満足する空間の創造」を目指して設定している本投資法人のブランドコンセプト「A／3 S（Amenity／Service, Safety, Save Energy）」に基づき、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、環境に対する様々な取組みを行っています。工事面においてはCO₂の排出量削減への取組みとして効果が期待できる照明器具LED化、空調機更新、受変電設備更新、昇降機更新、トイレ改修等を複数ビルで実施しました。環境認証の取得についても継続的に進めています。当期末時点において、「CASBEE不動産評価認証（注1）」については、2物件の新規取得を含む計44物件で認証を取得しています。「DBJ Green Building認証（注2）」については、計13物件で認証を取得し、「BELS評価（注3）」については、計4物件（1物件のZEB Oriented認証（ZEB（注4）認証種別におけるZEB Oriented（注5））を含みます。）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、2024年の「GRESBリアルエステイト評価（注6）」では、11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6年連続で獲得しています。

- (注1) 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2) 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) Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを旨とした建物。
 (注5) 省エネルギー実現に向けた措置を講じ、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における基準一次エネルギー消費量より40%以上削減した、延床面積1万平方メートル以上の特定用途建築物。
 (注6) 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。

<資金調達状況>

本投資法人は、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。当期は期中に返済した有利子負債の借換え資金（短期借入金を除きます）として200億円の調達を行いました。

当期末の借入金残高は2,025億円、投資法人債残高は279億円、有利子負債残高は2,304億円となり、当期末の総資産有利子負債比率（LTV）（注1）は42.8%、長期固定金利比率（注2）は93.1%、平均デットコスト（注3）は0.78%、平均残存年数（注4）は4.3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LOOK）
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）

- (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日乗す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。

(3)増資等の状況

最近5年間における増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増	減	増	減	
2020年3月3日	公募増資	35,250	958,250	16,207	247,860	(注1)
2022年1月18日	公募増資	38,100	996,350	13,594	261,455	(注2)
2022年2月16日	第三者割当増資	828	997,178	295	261,751	(注3)

(注1) 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。

(注2) 1口当たり368,480円（引受価額356,824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3) 1口当たり356,824円にて、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)分配金等の実績

分配金については、「投資法人に係る課税の特例」（租税特別措置法第67条の15）の適用により利益分配金が損金算入されることを企図し、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部を分配金に充当することとしています。これに加え、当期は当期末処分利益のうち「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）により869百万円を圧縮積立金として、また、「特定の長期所有土地等の所得の特別控除」（租税特別措置法第65条の5の2）により10百万円を繰越利益として、それぞれ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7,935円となりました。

期別	第42期	第43期	第44期	第45期	第46期
	自2022年7月1日 至2022年12月31日	自2023年1月1日 至2023年6月30日	自2023年7月1日 至2023年12月31日	自2024年1月1日 至2024年6月30日	自2024年7月1日 至2024年12月31日
当期末処分利益総額	8,476,171千円	8,104,860千円	7,362,400千円	7,535,414千円	8,794,903千円
利益留保額	821,989千円	526,307千円	4,857千円	4,023千円	13,087千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	7,728,129千円 （7,750円）	7,578,552千円 （7,600円）	7,578,552千円 （7,600円）	7,578,552千円 （7,600円）	7,912,607千円 （7,935円）
内訳	利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	7,728,129千円 （7,750円）	7,578,552千円 （7,600円）	7,578,552千円 （7,600円）	7,912,607千円 （7,935円）
	出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）

(5)今後の運用方針及び対処すべき課題

当面の日本経済は、雇用及び所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあり、緩やかな回復が続くことが期待されます。特に、インバウンド需要、個人消費の回復及び設備投資の伸び等により、国内景気は堅調に推移するものと期待されます。ただし、現在、工事資材の値上がり及び幅広い業種での人手不足等により工事価格の上昇が生じています。また、海外経済の停滞懸念及び国内外の金融資本市場の変動等の影響にも留意する必要があります。オフィス賃貸市場においては、移転及び増床ニーズの増加を反映して、引き続き良好な状況が続くことが見込まれます。なお、本投資法人においては、積極的なバリューアップ工事及びきめ細やかな管理対応等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、国内外の景気の動向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。引き続き低利回りの環境が継続している現状を踏まえると、中長期保有を前提とする不動産投資では厳選投資のスタンスを堅持していく必要があります。

①新規物件の取得及び資産の入替

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。今後も賃貸市場の動向を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

I 資産運用報告

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。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。

また、本資産運用会社のスポンサーである東京建物株式会社と連携して、情報収集を積極的に行い、市場動向を的確に把握し、将来性を含めた投資価値を精査した上で、投資判断を行います。

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

②保有資産の運用管理

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

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

③資金調達

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

(6)情報開示

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

(7)決算後に生じた重要な事実

①資産の譲渡について

2025年1月10日付で、以下の資産を譲渡しました。

< JPR上野イーストビル >

資産の種類	： 不動産（注1）
譲渡価格	： 6,150百万円
契約締結日	： 2024年9月20日
譲渡日	： 2025年1月10日
譲渡先	： 国内の特定目的会社（注2）
損益に及ぼす影響	： 第47期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）において、営業収益として不動産等売却益約2,878百万円を計上する予定です。

(注1) 本投資法人は、譲渡日と同日付で信託受託者との間で本物件を主たる信託財産とする不動産管理処分信託契約を締結し、当該不動産管理処分信託契約に基づく信託受益権を譲渡先に譲渡しています。

(注2) 譲渡先の承諾を得られていないため、詳細については開示していません。なお、本投資法人及び本資産運用会社と譲渡先との間には、資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、譲渡先は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

②自己投資口の取得について

本投資法人は、2025年2月17日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口については、2025年6月期中に消却することを予定しています。

(i) 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行い、かつ、1口当たり分配金や1口当たりNAVを向上させることが、中長期的な投資主価値向上に資するものと判断し、自己投資口の取得を決定しました。

(ii) 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数	14,000口（上限） 発行済投資口の総口数（自己投資口を除きます。）に対する割合1.40%
投資口の取得価額の総額	4,000百万円（上限）
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
取得期間	2025年2月18日～2025年6月13日

③投資口の分割について

本投資法人は、2025年2月17日開催の役員会において、下記のとおり、投資口の分割（以下「本分割」といいます。）を決定しました。

(i) 本分割の目的

2024年1月から開始された新たな少額投資非課税制度（新NISA）の市場への浸透、及び、東京証券取引所が示す望ましい投資単位の水準を踏まえ、本分割を通じて、個人層を中心とした更なる投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的としています。

(ii) 本分割の方法

2025年6月30日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき4口の割合をもって分割します。

(iii) 本分割により増加する投資口数等

・本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数	： 997,178口（注）
・本分割により増加する投資口の総口数	： 2,991,534口（注）
・本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数	： 3,988,712口（注）
・本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数	： 20,000,000口

(注) 2025年2月17日時点における本投資法人の発行済投資口の総口数 997,178口をもとに記載及び算出していますが、本投資法人役員会は2025年2月18日から2025年6月13日を取得期間とする自己投資口の取得を決定しており、取得した自己投資口の全口数を2025年6月期中に消却する予定のため、その消却する投資口の総数により上記の数値は変更になります。

(iv) 本分割の日程

・基準日公告日	： 2025年6月13日（金）（予定）
・基準日	： 2025年6月30日（月）
・効力発生日	： 2025年7月1日（火）

(v) 1口当たり情報に及ぼす影響

本分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

・1口当たり純資産額	： 68,923円
・1口当たり当期純利益	： 2,203円

I 資産運用報告

<参考情報>

資産の取得について

第46期終了後、以下の物件を取得しました。

<中野セントラルパークイースト（追加取得）>

物件概要

所在地	: 東京都中野区中野四丁目10番1号（住居表示）
所有形態	: 土地：所有権（準共有：持分割合47.0%） 建物：所有権（準共有：持分割合47.0%）
敷地面積	: 6,045.05㎡（持分対応2,841.17㎡）
延床面積	: 37,870.65㎡（持分対応17,799.21㎡）
構造	: 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建
竣工年月	: 2012年3月
テナント数	: 15
総賃貸可能面積	: 11,992.69㎡
総賃貸面積	: 11,992.69㎡
稼働率	: 100.0%

売買条件

売買価格	: 24,107百万円
資産の種類	: 信託受益権
契約締結日	: 2025年2月17日
取得日	: 2025年2月19日

(注) 信託受託者と東京建物株式会社（マスターレシー）との間でパス・スルー型マスターリース契約が締結されているため、「テナント数」は、売買契約締結時において、マスターレシーが転貸している転借人の数を記載しています。また、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、売買契約締結時において、マスターレシーが転借人に対して賃貸している面積のうち、本投資法人が今回取得した持分割合に相当する数値を記載しています。

2.投資法人の概況

(1)出資の状況

	第42期 2022年 12月31日現在	第43期 2023年 6月30日現在	第44期 2023年 12月31日現在	第45期 2024年 6月30日現在	第46期 2024年 12月31日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	997,178口	997,178口	997,178口	997,178口	997,178口
出資総額	261,751百万円	261,751百万円	261,751百万円	261,751百万円	261,751百万円
投資主数	10,435人	10,554人	10,340人	10,707人	10,359人

(2)投資口に関する事項

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

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する所有 投資口数の割合(%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-12	300,153	30.10
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区赤坂一丁目8-1 赤坂インターシティA1R	178,760	17.92
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2-2	47,598	4.77
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目4-16	29,300	2.93
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	2.50
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1-1	24,000	2.40
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A. (東京都港区港南二丁目15-1 品川インターシティA棟)	13,046	1.30
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南二丁目15-1 品川インターシティA棟)	12,637	1.26
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT) (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	2-2-2 OTEMACHI, CHIYODA-KU, TOKYO, JAPAN (東京都新宿区新宿六丁目27-30)	10,725	1.07
株式会社常陽銀行 (常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社)	茨城県水戸市南町二丁目5-5 (東京都港区赤坂一丁目8-1 赤坂インターシティA1R)	9,964	0.99
合 計		651,183	65.30

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

I 資産運用報告

(3)役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職ごとの報酬の総額	所有投資口数(口)
執行役員	城崎好浩	株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント 代表取締役社長	— (注1)	—
監督役員 (注2)	出縄正人	スプリング法律事務所 弁護士	6,300千円	—
	草薙信久	仰星税理士法人 代表社員 草薙信久公認会計士事務所 代表		—
	池邊このみ	千葉大学大学院 園芸学研究院 グランドフェロー		—
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	14,700千円 (注3)	—

(注1) 執行役員 城崎好浩は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

(注2) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注3) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれています。また、会計監査人と同一のネットワークに属する者への非監査業務に基づく報酬の額は4,694千円です。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(4)役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

(5)資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託

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

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

3.投資法人の運用資産の状況

(1)本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域区分	第45期 2024年6月30日現在		第46期 2024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	111,731,689	20.8	97,230,769	18.1
	東京周辺部	67,190,767	12.5	67,232,499	12.5
	地方	25,821,124	4.8	21,985,308	4.1
信託不動産	東京都心	155,424,972	29.0	155,566,520	28.9
	東京周辺部	90,088,858	16.8	89,959,464	16.7
	地方	47,159,747	8.8	53,565,253	10.0
預金その他の資産	—	39,454,296 (—)	7.3 (—)	52,731,508 (—)	9.8 (—)
資産総額計	—	536,871,456 (497,417,159)	100.0 (92.7)	538,271,324 (485,539,815)	100.0 (90.2)

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

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

(2)主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額(千円)	賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率(%)	期末月額契約賃料比率(%)	主たる用途
大手町タワー(底地)	38,388,259	11,034.78	11,034.78	100.0	11.3	事務所
中野セントラルパークイースト	29,115,074	13,523.67	13,523.67	100.0	3.6	事務所
オリナスタワー	25,344,024	23,987.40	23,954.50	99.9	5.6	事務所
新宿センタービル	24,291,025	10,417.25	10,182.39	97.7	3.7	事務所
東京スクエアガーデン	18,119,123	5,971.69	5,967.58	99.9	2.5	事務所
ビッグス新宿ビル	15,536,715	15,222.80	15,212.78	99.9	3.6	事務所
兼松ビル	14,516,258	8,090.74	8,090.74	100.0	2.3	事務所
センシティビルディング	14,130,535	13,271.26	11,257.43	84.8	2.1	事務所
新宿スクエアタワー	12,774,187	19,266.47	18,406.71	95.5	2.6	事務所
川崎ダイスビル	12,773,728	12,113.10	11,920.13	98.4	1.8	商業施設等
合計	204,988,934	132,899.16	129,550.71	97.5	39.1	

(注1) 「期末月額契約賃料比率」とは、各物件の期末月額契約賃料を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。

(注2) 中野セントラルパークイースト、新宿センタービル、東京スクエアガーデン、センシティビルディング、新宿スクエアタワー及び川崎ダイスビルについては、テナントが転借人に転賃(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。そのため、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、テナントの転借人に対するものを記載しています。

(3)組入資産明細

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

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額(千円)	期末算定価額(千円)(注)
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目14番1号	信託受益権	14,516,258	14,100,000
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目17番5号	信託受益権	2,326,336	2,970,000
		JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号	信託受益権	2,051,106	3,170,000
		新麹町ビル	東京都千代田区麹町四丁目3番3	信託受益権	2,389,402	4,050,000
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目13番23号	信託受益権	11,284,826	12,900,000
		JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南四丁目7番15号	信託受益権	5,220,286	4,790,000
		オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田二丁目17番1号	信託受益権	2,655,715	5,310,000
		新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿六丁目22番1号	信託受益権	12,774,187	15,600,000
		ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目19番1号	不動産	15,536,715	19,200,000

I 資産運用報告

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注)	
東京都市心	事務所	アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川一丁目16番14号	不動産	600,854	810,000	
		新宿センタービル	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	不動産	24,291,025	20,900,000	
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目12番3号	不動産	3,744,787	3,420,000	
		品川キャナルビル	東京都港区港南二丁目12番33号	不動産	1,829,989	2,090,000	
		六番町ビル	東京都千代田区六番町2番9ほか	不動産	2,868,425	3,620,000	
		JPR原宿ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目17番11号	信託受益権	8,898,221	10,100,000	
		JPR日本橋堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目11番12号	信託受益権	4,830,256	6,920,000	
		銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	3,662,878	3,980,000	
		大手町タワー（底地）	東京都千代田区大手町一丁目6番6ほか	信託受益権	38,388,259	59,800,000	
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	東京都千代田区四番町9番6ほか	信託受益権	2,744,816	3,510,000	
		芝大門センタービル	東京都港区芝大門一丁目10番11号	信託受益権	4,155,217	7,510,000	
		東京スクエアガーデン	東京都中央区京橋三丁目1番1号	信託受益権	18,119,123	22,100,000	
		JPR麹町ビル	東京都千代田区麹町五丁目6番1	不動産	5,827,371	5,850,000	
		大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	東京都千代田区大手町一丁目9番5号	不動産	11,407,238	12,900,000	
		東京建物東渋谷ビル	東京都渋谷区東一丁目26番20号	不動産	11,613,912	12,200,000	
	御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区神田駿河台四丁目6番1ほか	信託受益権	6,486,071	7,040,000		
	商業施設等	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南一丁目22番14号	信託受益権	11,366,165	16,000,000	
		JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前四丁目32番13号	信託受益権	4,243,904	4,370,000	
		新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿三丁目1番26号	不動産	2,486,014	2,360,000	
		有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）	東京都千代田区有楽町二丁目7番1号	不動産	3,241,738	3,490,000	
		JPR銀座並木通りビル	東京都中央区銀座五丁目5番14号	不動産	10,119,817	10,900,000	
	FUNDES水道橋	東京都千代田区神田三崎町二丁目20番8号	信託受益権	3,116,365	3,380,000		
	東京周辺部	事務所	アルカイスト	東京都墨田区錦糸三丁目2番1号	信託受益権	4,198,195	6,480,000
			JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町1番7ほか	信託受益権	2,120,108	1,920,000
			JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通17番	信託受益権	2,353,199	2,480,000
			新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目19番5ほか	信託受益権	1,498,909	2,630,000
			川口センタービル	埼玉県川口市本町四丁目1番8号	信託受益権	7,292,970	12,700,000
JPR上野イーストビル			東京都台東区松が谷一丁目3番5号	不動産	2,862,927	5,870,000	
立川ビジネスセンタービル			東京都立川市曙町二丁目38番5号	信託受益権	2,840,128	4,620,000	
ライズアリーナビル			東京都豊島区東池袋四丁目5番2号	信託受益権	12,223,485	18,500,000	
ゆめおおおかオフィスタワー			神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号	不動産	4,955,643	7,210,000	
オリナスタワー			東京都墨田区太平四丁目1番3号	不動産	25,344,024	39,800,000	
JPR横浜ビル			神奈川県横浜西区北幸一丁目5番10号	不動産	7,713,669	10,200,000	
JPR大宮ビル			埼玉県さいたま市大宮区下町二丁目1番1ほか	信託受益権	5,414,687	11,100,000	
センシティビルディング			千葉県千葉市中央区新町1000番ほか	不動産	14,130,535	14,600,000	
中野セントラルパークイースト			東京都中野区中野四丁目10番1号	信託受益権	29,115,074	30,100,000	

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注)	
東京周辺部	商業施設等	田無アスタ	東京都西東京市田無町二丁目1番1号	信託受益権	6,738,858	11,200,000	
		キューボ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目1番1号	不動産	1,511,335	3,080,000	
		JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目420番1ほか	不動産	7,045,523	5,360,000	
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号	信託受益権	3,390,115	4,350,000	
		川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番3ほか	信託受益権	12,773,728	12,600,000	
		FUNDES上野	東京都台東区上野七丁目2番4号	不動産	3,668,839	4,040,000	
	地方	事務所	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山一丁目24番	信託受益権	1,459,231	2,130,000
			JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山一丁目1番19号	信託受益権	1,647,839	2,450,000
			損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目7番35号	信託受益権	2,266,256	4,010,000
			損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町三丁目31番1ほか	信託受益権	1,271,040	1,540,000
天神121ビル			福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号	信託受益権	1,937,113	4,030,000	
JPR堂島ビル			大阪府大阪市北区曾根崎新地二丁目1番23号	信託受益権	2,072,796	4,270,000	
業院ビジネスガーデン			福岡県福岡市中央区業院一丁目1番1号	不動産	9,778,411	24,200,000	
JPR心斎橋ビル			大阪府大阪市中央区南船場四丁目2番11号	信託受益権	5,286,379	4,710,000	
JPR心斎橋ウエスト			大阪府大阪市中央区南船場四丁目11番28号	信託受益権	3,954,330	5,100,000	
グランフロント大阪（うめきた広場・南館）			大阪府大阪市北区大深町4番1号（うめきた広場）、同4番20号（南館）	信託受益権	11,732,900	12,000,000	
グランフロント大阪（北館）		大阪府大阪市北区大深町3番1号	信託受益権	9,452,456	10,100,000		
JPR堂島ウエスト		大阪府大阪市北区堂島二丁目3番5号	不動産	2,655,928	2,770,000		
商業施設等		ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目2番2号	不動産	6,218,622	6,850,000	
		JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町2番19号	信託受益権	5,915,940	8,670,000	
	FUNDES天神西通り	福岡県福岡市中央区天神二丁目3番21号	不動産	3,332,345	3,660,000		
	ザロイヤルパーク キャンパス名古屋	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目23番13号	信託受益権	6,568,967	6,770,000		
合 計					485,539,815	617,440,000	

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

I 資産運用報告

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

地域区分	用途	不動産等の名称	第45期(自2024年1月1日至2024年6月30日)				第46期(自2024年7月1日至2024年12月31日)			
			テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
東京都心	事務所	兼松ビル	12	100.0	387,873	2.2	12	100.0	401,750	2.2
		兼松ビル別館	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR人形町ビル	5	100.0	96,688	0.5	5	100.0	98,301	0.5
		新麹町ビル	19	96.7	112,432	0.6	20	100.0	113,606	0.6
		MS芝浦ビル	5	32.2	348,884	2.0	7	72.9	187,790	1.0
		JPR市ヶ谷ビル	8	87.0	167,907	1.0	9	100.0	150,798	0.8
		オーバルコート大崎マークウエスト	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		新宿スクエアタワー	28	98.5	423,643	2.4	25	95.5	412,621	2.3
		ビッグス新宿ビル	23	99.8	628,945	3.6	23	99.9	642,497	3.5
		アクロス新川ビル・アネックス	4	100.0	38,719	0.2	4	100.0	39,134	0.2
		新宿センタービル	26	97.4	627,568	3.6	26	97.7	632,671	3.5
		南麻布ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		品川キャナルビル	6	100.0	73,000	0.4	6	100.0	75,323	0.4
		六番町ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR原宿ビル	12	100.0	250,431	1.4	12	100.0	278,344	1.5
	JPR日本橋堀留ビル	5	100.0	194,396	1.1	5	100.0	197,009	1.1	
	JPR千駄ヶ谷ビル(注3)	6	100.0	309,641	1.8	-	-	194,105	1.1	
	銀座三和ビル	9	100.0	121,393	0.7	9	100.0	125,091	0.7	
	大手町タワー(底地)	2	100.0	1,820,500	10.3	2	100.0	1,839,499	10.1	
	サイエンスプラザ・四番町プラザ	24	98.3	116,734	0.7	23	97.5	117,515	0.6	
	芝大門センタービル	9	100.0	190,973	1.1	9	100.0	194,925	1.1	
	東京スクエアガーデン	50	99.9	358,019	2.0	50	99.9	393,683	2.2	
	JPR麹町ビル	8	100.0	136,058	0.8	8	100.0	137,739	0.8	
	大手町フィナンシャルシティノースタワー	7	87.7	282,367	1.6	7	87.7	245,051	1.3	
	東京建物東渋谷ビル	15	100.0	330,672	1.9	15	100.0	340,380	1.9	
	御茶ノ水ソラシティ	24	99.3	(注2)	(注2)	23	89.7	(注2)	(注2)	
	商業施設等	JPR渋谷タワーレコードビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
JPR神宮前432		7	100.0	61,995	0.4	6	86.6	89,514	0.5	
新宿三丁目イーストビル		1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
有楽町駅前ビルディング(有楽町イシア)		1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
JPR銀座並木通りビル		8	100.0	200,966	1.1	8	100.0	202,337	1.1	
FUNDES水道橋	6	100.0	80,692	0.5	6	100.0	88,796	0.5		

地域区分	用途	不動産等の名称	第45期(自2024年1月1日至2024年6月30日)				第46期(自2024年7月1日至2024年12月31日)			
			テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
東京周辺部	事務所	アルカイスト	7	100.0	269,872	1.5	7	100.0	271,802	1.5
		JPR千葉ビル	42	97.5	133,455	0.8	41	96.7	140,564	0.8
		JPR横浜日本大通ビル	19	98.4	127,452	0.7	20	99.8	134,839	0.7
		新横浜第二センタービル	23	96.9	115,964	0.7	24	100.0	122,881	0.7
		川口センタービル	41	100.0	486,983	2.8	41	100.0	494,265	2.7
		JPR上野イーストビル	10	100.0	184,345	1.0	10	100.0	188,220	1.0
		立川ビジネスセンタービル	23	100.0	152,597	0.9	22	97.5	150,513	0.8
		ライズアリーナビル	8	100.0	487,388	2.8	8	100.0	495,260	2.7
		ゆめおおおかオフィスタワー	44	100.0	347,644	2.0	43	100.0	353,220	1.9
		オリナスタワー	22	98.4	929,756	5.3	23	99.9	968,140	5.3
		JPR横浜ビル	21	100.0	293,958	1.7	20	98.7	298,075	1.6
		JPR大宮ビル	11	100.0	276,958	1.6	11	100.0	281,977	1.5
		センシティビルディング	74	96.1	501,327	2.8	72	84.8	876,331	4.8
		中野セントラルパークイースト	14	96.7	439,484	2.5	15	100.0	572,493	3.1
		商業施設等	田無アスタ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)
	キューボ・ラ本館棟		1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	JPR武蔵小杉ビル		1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	武蔵浦和ショッピングスクエア		3	100.0	127,051	0.7	3	100.0	127,071	0.7
	川崎ダイスビル		29	98.4	423,108	2.4	29	98.4	443,832	2.4
	FUNDES上野	10	100.0	126,349	0.7	10	100.0	137,185	0.8	
地方	事務所	新潟駅南センタービル	12	100.0	119,312	0.7	12	100.0	125,863	0.7
		JPR那覇ビル	23	100.0	117,263	0.7	23	97.3	122,114	0.7
		損保ジャパン仙台ビル	16	98.2	194,234	1.1	16	98.2	194,857	1.1
		損保ジャパン和歌山ビル	18	99.8	108,885	0.6	18	100.0	110,573	0.6
		天神121ビル	16	100.0	112,618	0.6	16	100.0	126,809	0.7
		JPR堂島ビル	12	100.0	135,645	0.8	13	100.0	135,738	0.7
		JPR名古屋伏見ビル(注3)	6	99.8	155,588	0.9	-	-	106,223	0.6
		業院ビジネスガーデン	16	99.9	601,375	3.4	16	99.9	620,998	3.4
		JPR心斎橋ビル	7	93.9	124,722	0.7	9	100.0	129,184	0.7
		JPR心斎橋ウエスト	13	99.9	144,837	0.8	13	99.9	148,353	0.8
		グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	246	91.8	(注2)	(注2)	245	94.3	(注2)	(注2)
		グランフロント大阪(北館)	103	98.7	(注2)	(注2)	107	99.6	(注2)	(注2)
		JPR堂島ウエスト	10	90.0	79,281	0.4	10	83.2	77,147	0.4

I 資産運用報告

地域区分	用途	不動産等の名称	第45期(自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)				第46期(自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日)			
			テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
地方	商業施設等	ハウジング・デザイン・センター神戸	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR茶屋町ビル	5	100.0	177,933	1.0	5	100.0	180,577	1.0
		FUNDES天神西通り	6	100.0	76,030	0.4	6	100.0	77,246	0.4
		ザロイヤルパークキャンパス名古屋	-	-	-	-	3	100.0	(注2)	(注2)
合計		1,249	97.1	17,644,745	100.0	1,242	98.1	18,192,697	100.0	

- (注1) 期末テナント総数について、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、御茶ノ水ソラシティ、ライズアリーナビル、センシティビルディング、中野セントラルパークイースト、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賃（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているため、テナント数に転借人の数を記載しています（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りますが、当該部分を含めエンドテナントに対するものを記載しています。）。
- (注2) 本物件の「賃貸事業収入期間中」及び「対総賃貸事業収入比率」については、テナント又は共有者から賃料収入等を開示することにつき同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示していません。
- (注3) JPR千駄ヶ谷ビル及びJPR名古屋伏見ビルは、2024年10月25日に譲渡しています。

(4)その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、前記(3)組入資産明細に一括して記載しています。当期末において、前記(3)に記載のもの及び下記のもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

①株式

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

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

②株式以外の有価証券

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

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

③その他の資産

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

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

4.保有不動産の資本的支出

(1)資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、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
センシティビルディング	千葉県千葉市	1・2階貸室 事務所化改修工事	自2025年 1月 至2025年 3月	203	-	-
サイエンスプラザ・四番町プラザ	東京都千代田区	事務棟空調設備改修工事	自2024年 4月 至2025年 3月	201	-	-
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	受変電設備更新工事	自2024年12月 至2025年 6月	178	-	-
兼松ビル	東京都中央区	外壁改修工事	自2024年10月 至2025年 2月	149	-	-
品川キャナルビル	東京都港区	空調設備改修工事（I期）	自2024年11月 至2025年 5月	81	-	-
薬院ビジネスガーデン	福岡県福岡市	照明器具LED化工事	自2024年12月 至2025年 3月	74	-	-
新宿センタービル	東京都新宿区	配管更新工事（IV期）	自2025年 1月 至2025年 5月	71	-	-
兼松ビル別館	東京都中央区	外壁改修工事	自2025年 3月 至2025年 6月	64	-	-
JPR心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	空調設備改修工事	自2025年 1月 至2025年 6月	56	-	-
JPR堂島ビル	大阪府大阪市	外壁改修工事	自2025年 4月 至2025年 6月	51	-	-
川口センタービル	埼玉県川口市	トイレ改修工事（IV期）	自2025年 1月 至2025年 3月	50	-	-
川口センタービル	埼玉県川口市	照明器具LED化工事（III期）	自2024年11月 至2025年 3月	46	-	-
新宿センタービル	東京都新宿区	スプリンクラー改修工事（II期）	自2025年 1月 至2025年 6月	46	-	-
新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市	消火ポンプ更新工事	自2025年 2月 至2025年 5月	40	-	-
センシティビルディング	千葉県千葉市	エレベーター改修工事 (西28号機)	自2024年12月 至2025年 2月	37	-	-
品川キャナルビル	東京都港区	外壁改修工事	自2024年10月 至2025年 2月	36	-	-

I 資産運用報告

(2)期中の資本的支出

当期において本投資法人が不動産及び信託不動産に対して実施した資本的支出の額は、以下のとおりです。資本的支出の主なものとして、テナント満足度の維持・向上を目的とした空調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660百万円(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)
新宿スクエアタワー	東京都新宿区	地下1階貸室 事務所化改修工事	自2024年5月 至2024年11月	154
MS芝浦ビル	東京都港区	空調設備改修・照明器具LED化工事(Ⅱ期)	自2024年1月 至2024年8月	151
ピックス新宿ビル	東京都新宿区	非常用発電機更新工事	自2024年4月 至2024年12月	123
JPR横浜ビル	神奈川県横浜市	機械式駐車設備改修工事	自2024年5月 至2024年10月	102
川口センタービル	埼玉県川口市	トイレ改修工事(Ⅲ期)	自2024年7月 至2024年12月	92
JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市	外壁改修工事	自2024年7月 至2024年12月	84
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	受変電設備更新工事	自2024年5月 至2024年12月	81
新宿センタービル	東京都新宿区	基準階AHU更新工事(Ⅲ期)	自2024年5月 至2024年12月	80
MS芝浦ビル	東京都港区	照明器具LED化・天井改修工事	自2024年5月 至2024年7月	77
JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区	空調設備改修工事(Ⅱ期)	自2024年9月 至2024年9月	58
JPR千鳥島ウエスト	大阪府大阪市	トイレ改修工事	自2023年12月 至2024年10月	56
JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区	エレベーター改修工事	自2024年7月 至2024年9月	53
新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市	外壁改修工事	自2024年2月 至2024年11月	49
新宿センタービル	東京都新宿区	インバーター設備更新工事	自2023年6月 至2024年12月	48
センシティビルディング	千葉県千葉市	エレベーター改修工事(西30号機)	自2024年6月 至2024年9月	35
センシティビルディング	千葉県千葉市	エレベーター改修工事(西29号機)	自2024年9月 至2024年12月	35
新宿センタービル	東京都新宿区	スプリンクラー改修他工事(Ⅰ期)	自2024年6月 至2024年11月	35
その他の資本的支出		空調設備改修、共用部改修、LED化等		904
合 計				2,224

(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(14百万円)が含まれています。

(3)長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

営業期間	第42期 自2022年7月1日 至2022年12月31日	第43期 自2023年1月1日 至2023年6月30日	第44期 自2023年7月1日 至2023年12月31日	第45期 自2024年1月1日 至2024年6月30日	第46期 自2024年7月1日 至2024年12月31日
当期首積立金残高	1,758百万円	1,729百万円	1,758百万円	1,780百万円	1,804百万円
当期積立額	1,024百万円	927百万円	1,433百万円	1,521百万円	1,666百万円
当期積立金取崩額	1,053百万円	898百万円	1,411百万円	1,497百万円	1,642百万円
次期繰越額	1,729百万円	1,758百万円	1,780百万円	1,804百万円	1,829百万円

5.費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

項 目	第45期 自2024年1月1日 至2024年6月30日	第46期 自2024年7月1日 至2024年12月31日
(a)資産運用報酬(注)	766,085千円	779,027千円
運用報酬1	247,000千円	261,289千円
運用報酬2	212,233千円	218,457千円
運用報酬3	306,850千円	299,281千円
(b)一般事務委託及び資産保管手数料	85,259千円	87,989千円
(c)役員報酬	6,300千円	6,300千円
(d)信託報酬	15,930千円	17,657千円
(e)その他営業費用	116,471千円	189,457千円
合 計	990,046千円	1,080,431千円

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬(第45期:288,000千円、第46期:65,000千円)及び個々の不動産等の売却益から控除した物件売却に係る運用報酬(第46期:198,263千円)があります。

(2)借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期 借入金	株式会社りそな銀行 (グリーンローン)	2024年3月1日	4,000	—	0.295	2024年7月5日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証
	株式会社りそな銀行 (グリーンローン)	2024年7月5日	—	4,000	0.429	2025年7月4日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行 (グリーンローン)	2024年3月1日	8,000	—	0.295	2024年7月5日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2024年12月4日	—	3,000	0.501	2025年2月5日	期限一括		
	みずほ信託銀行株式会社 (グリーンローン)	2024年3月1日	5,000	—	0.295	2024年7月5日	期限一括		
	みずほ信託銀行株式会社 (グリーンローン)	2024年7月5日	—	1,000	0.429	2025年2月5日	期限一括		
	合 計			17,000	8,000				
長期 借入金	株式会社みずほ銀行	2015年3月24日	2,000	2,000	1.056	2025年3月24日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年2月4日	5,000	5,000	0.804	2026年2月4日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.795	2027年11月19日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2019年12月5日	2,000	2,000	0.646	2029年12月5日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2021年3月30日	3,000	3,000	0.675	2031年3月31日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2022年3月30日	2,400	2,400	0.675	2032年3月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行 (グリーンローン)	2022年3月30日	1,000	1,000	0.675	2032年3月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行 (サステナビリティローン)	2022年3月30日	600	600	0.675	2032年3月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行 (グリーンローン)	2023年6月27日	2,000	2,000	0.533	2028年12月27日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行 (グリーンローン)	2023年6月27日	2,000	2,000	0.401	2027年6月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行 (グリーンローン)	2023年6月27日	1,000	1,000	0.948	2033年6月27日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2024年3月11日	1,000	1,000	1.400	2034年3月10日	期限一括		

I 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2024年3月11日	1,000	1,000	0.691	2028年3月10日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年12月15日	2,000	-	0.633	2024年12月13日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月8日	1,000	1,000	0.638	2025年8月8日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月29日	5,000	5,000	0.600	2025年8月29日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月5日	3,000	3,000	0.593	2025年9月5日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年6月25日	4,000	4,000	0.450	2028年6月23日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行 (グリーンローン)	2023年8月31日	1,000	1,000	1.116	2031年8月29日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行 (グリーンローン)	2024年3月25日	2,000	2,000	1.185	2032年3月25日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行 (グリーンローン)	2024年3月25日	2,000	2,000	1.064	2031年3月25日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行 (グリーンローン)	2024年3月25日	1,000	1,000	0.938	2030年3月25日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行 (グリーンローン)	2024年12月13日	-	2,000	1.379	2032年12月13日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2020年6月26日	3,000	3,000	0.300	2025年6月26日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2021年3月30日	2,000	2,000	0.450	2028年3月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2022年3月30日	2,500	2,500	0.675	2032年3月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2022年3月30日	2,000	2,000	0.600	2031年3月28日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2022年3月30日	2,000	2,000	0.525	2030年3月29日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2022年6月27日	2,500	2,500	0.698	2029年6月27日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2023年12月5日	1,000	1,000	1.368	2033年6月3日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行 (グリーンローン) (注3)	2024年11月5日	-	2,000	0.691	2033年11月4日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年3月24日	2,000	2,000	1.056	2025年3月24日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月15日	3,000	3,000	0.843	2027年6月14日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.795	2027年11月19日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2019年6月27日	2,100	2,100	0.572	2029年6月27日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2021年6月25日	800	800	0.600	2030年6月25日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2021年12月3日	2,000	2,000	0.600	2030年12月3日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行 (グリーンローン)	2024年3月1日	1,000	1,000	1.064	2031年2月28日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行 (グリーンローン)	2024年3月1日	1,000	1,000	0.651	2027年9月1日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行	2014年12月5日	2,000	-	1.134	2024年12月5日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行	2016年12月15日	1,000	1,000	0.843	2027年6月14日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行	2019年4月5日	5,000	5,000	0.673	2029年4月5日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行	2020年9月24日	1,000	1,000	0.675	2030年9月24日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行	2020年9月24日	1,000	1,000	0.525	2028年9月25日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行 (グリーンローン)	2024年3月1日	1,000	1,000	1.064	2031年2月28日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行 (グリーンローン)	2024年3月1日	1,000	1,000	0.651	2027年9月1日	期限一括		
株式会社SBI新生銀行	2024年12月5日	-	2,000	1.393	2032年12月3日	期限一括			
信金中央金庫	2018年12月5日	3,000	3,000	0.663	2027年6月4日	期限一括			

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	信金中央金庫	2019年6月27日	2,000	2,000	0.447	2027年12月27日	期限一括		
	信金中央金庫	2021年12月14日	2,000	2,000	0.525	2029年12月14日	期限一括		
	信金中央金庫 (グリーンローン) (注3)	2024年10月4日	-	3,000	0.697	2033年10月4日	期限一括		
	農林中央金庫	2017年12月5日	1,000	1,000	0.604	2025年6月5日	期限一括		
	農林中央金庫	2019年6月27日	2,000	2,000	0.405	2027年6月25日	期限一括		
	農林中央金庫	2020年12月24日	2,000	2,000	0.525	2028年12月25日	期限一括		
	農林中央金庫	2021年12月14日	2,000	2,000	0.525	2029年12月14日	期限一括		
	農林中央金庫 (グリーンローン)	2024年10月4日	-	3,000	1.177	2032年10月4日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2017年7月3日	900	900	0.625	2025年7月3日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2017年8月25日	1,000	1,000	0.574	2025年2月25日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2017年8月25日	1,000	-	0.534	2024年8月23日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2018年8月30日	2,000	2,000	0.553	2025年2月25日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2020年9月24日	500	500	0.525	2028年9月25日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2022年4月5日	1,000	1,000	0.525	2030年4月5日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行 (グリーンローン)	2024年3月1日	1,000	1,000	1.064	2031年2月28日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行 (グリーンローン)	2024年3月1日	1,000	1,000	0.651	2027年9月1日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行 (注3)	2024年8月23日	-	1,000	0.647	2032年8月23日	期限一括		
	みずほ信託銀行株式会社	2020年2月4日	3,000	3,000	0.586	2030年2月4日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2020年3月30日	2,000	2,000	0.606	2030年3月29日	期限一括		
	みずほ信託銀行株式会社	2020年12月24日	2,000	2,000	0.675	2030年12月24日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	2016年7月7日	2,000	2,000	0.480	2026年7月7日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	2019年9月24日	1,000	1,000	0.554	2029年9月21日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	2020年1月30日	1,000	1,000	0.598	2030年1月30日	期限一括		
	株式会社福岡銀行 (グリーンローン)	2023年10月6日	2,000	2,000	1.183	2031年10月6日	期限一括		
	株式会社りそな銀行	2022年9月30日	2,000	2,000	0.888	2031年9月30日	期限一括		
	株式会社りそな銀行 (グリーンローン)	2024年3月1日	2,000	2,000	0.998	2030年8月30日	期限一括		
	株式会社りそな銀行 (グリーンローン)	2024年3月1日	2,000	2,000	0.600	2027年3月1日	期限一括		
	明治安田生命保険相互会社	2015年2月5日	1,000	1,000	1.042	2025年2月5日	期限一括		
	明治安田生命保険相互会社	2018年6月21日	3,200	3,200	0.813	2028年6月21日	期限一括		
	住友生命保険相互会社	2016年10月11日	2,000	-	0.453	2024年10月11日	期限一括		
	住友生命保険相互会社	2019年7月22日	1,000	1,000	0.583	2029年7月20日	期限一括		
	住友生命保険相互会社	2020年1月30日	1,000	1,000	0.598	2030年1月30日	期限一括		
	住友生命保険相互会社 (グリーンローン)	2024年10月11日	-	2,000	1.231	2032年10月8日	期限一括		
	全国信用協同組合連合会	2022年8月5日	4,000	4,000	0.358	2027年8月5日	期限一括		
株式会社西日本シティ銀行	2016年5月27日	3,000	3,000	0.646	2026年5月27日	期限一括			
株式会社西日本シティ銀行	2021年12月14日	1,000	1,000	0.525	2029年12月14日	期限一括			

I 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社中国銀行	2018年9月25日	1,000	1,000	0.661	2026年3月25日	期限一括	(注4)	無担保・無保証
	株式会社中国銀行 (グリーンローン)	2023年10月6日	2,000	2,000	1.258	2031年10月6日	期限一括		
	株式会社山口銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.795	2027年11月19日	期限一括		
	株式会社山口銀行	2020年1月30日	1,000	1,000	0.598	2030年1月30日	期限一括		
	株式会社山口銀行	2022年3月30日	1,000	1,000	0.675	2032年3月30日	期限一括		
	株式会社伊予銀行	2020年1月30日	1,000	1,000	0.598	2030年1月30日	期限一括		
	株式会社伊予銀行 (グリーンローン)	2023年10月6日	1,000	1,000	1.301	2031年10月6日	期限一括		
	株式会社関西みらい銀行	2022年3月30日	1,000	1,000	0.600	2032年3月30日	期限一括		
	株式会社関西みらい銀行 (グリーンローン) (注3)	2024年12月5日	—	1,000	0.611	2033年12月5日	期限一括		
	株式会社紀陽銀行	2020年1月30日	1,000	1,000	0.598	2030年1月30日	期限一括		
	株式会社紀陽銀行	2022年3月30日	1,000	1,000	0.675	2032年3月30日	期限一括		
	損害保険ジャパン株式会社 (グリーンローン)	2023年12月25日	2,000	2,000	0.803	2029年6月25日	期限一括		
	太陽生命保険株式会社	2015年9月24日	1,000	—	0.969	2024年9月24日	期限一括		
	太陽生命保険株式会社	2018年6月4日	1,000	1,000	0.811	2028年6月5日	期限一括		
	太陽生命保険株式会社	2020年12月25日	1,000	1,000	0.675	2030年12月24日	期限一括		
	株式会社大和ネクスト銀行	2024年2月5日	1,000	1,000	0.887	2029年8月3日	期限一括		
	株式会社大和ネクスト銀行 (グリーンローン)	2024年3月1日	1,000	1,000	0.651	2027年9月1日	期限一括		
	日本生命保険相互会社 (グリーンローン)	2023年11月22日	2,000	2,000	0.906	2029年4月20日	期限一括		
	株式会社八十二銀行	2020年10月9日	1,000	1,000	0.300	2025年10月9日	期限一括		
	株式会社八十二銀行	2021年9月24日	1,000	1,000	0.310	2026年9月24日	期限一括		
	株式会社山形銀行 (サステナビリティローン)	2023年7月5日	1,000	1,000	0.781	2031年7月4日	期限一括		
	株式会社山形銀行 (サステナビリティローン)	2023年7月5日	1,000	1,000	0.491	2028年7月5日	期限一括		
	株式会社山梨中央銀行	2021年4月30日	1,000	1,000	0.600	2030年4月30日	期限一括		
	株式会社山梨中央銀行	2022年4月5日	1,000	1,000	0.600	2032年4月5日	期限一括		
	株式会社秋田銀行 (グリーンローン)	2024年12月5日	—	1,000	1.044	2028年12月5日	期限一括		
	朝日信用金庫	2024年2月5日	1,000	1,000	1.098	2031年2月5日	期限一括		
	株式会社足利銀行 (グリーンローン)	2023年7月5日	1,000	1,000	0.471	2028年7月5日	期限一括		
	株式会社京都銀行	2022年3月30日	500	500	0.600	2032年3月30日	期限一括		
	株式会社京都銀行 (サステナビリティローン)	2023年7月5日	500	500	0.441	2028年7月5日	期限一括		
	株式会社群馬銀行 (グリーンローン)	2023年7月5日	1,000	1,000	0.680	2030年7月5日	期限一括		
	株式会社京葉銀行 (グリーンローン)	2023年7月5日	1,000	1,000	0.491	2028年7月5日	期限一括		
	株式会社滋賀銀行 (グリーンローン)	2024年8月5日	—	1,000	1.106	2031年2月5日	期限一括		
	株式会社七十七銀行	2023年5月31日	1,000	1,000	0.543	2028年11月30日	期限一括		
	株式会社第四北越銀行	2022年11月21日	1,000	1,000	0.566	2028年11月21日	期限一括		
	大同生命保険株式会社 (グリーンローン)	2023年12月25日	1,000	1,000	0.991	2030年12月25日	期限一括		

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要			
長期借入金	株式会社千葉銀行 (グリーンローン)	2023年10月25日	1,000	1,000	0.853	2028年10月25日	期限一括	(注4)	無担保・無保証			
	東京海上日動火災保険株式会社	2023年6月27日	1,000	1,000	0.443	2027年12月27日	期限一括					
	株式会社百五銀行	2018年10月25日	1,000	1,000	0.582	2025年4月25日	期限一括					
	株式会社広島銀行	2022年11月21日	1,000	1,000	0.566	2028年11月21日	期限一括					
	株式会社福井銀行 (グリーンローン)	2024年8月5日	—	1,000	1.106	2031年2月5日	期限一括					
	三井住友海上火災保険株式会社	2019年10月4日	1,000	1,000	0.310	2026年10月2日	期限一括					
	三井住友信託銀行株式会社	2016年3月25日	1,000	1,000	0.691	2026年3月25日	期限一括					
	株式会社みちの銀行 (グリーンローン) (注3)	2024年11月5日	—	1,000	0.590	2033年11月4日	期限一括					
	合計			182,500	194,500							

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数第4位以下を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資手数料は含まれません。

(注2) 短期借入金は変動金利による借入れです。長期借入金は(注3)の長期借入金を除いて、全て固定金利による借入れです。

(注3) 変動金利による借入れです。

(注4) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付帯費用を含みます。)、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。

(3)投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第7回無担保投資法人債	2006年12月14日	4,500	4,500	2.900	2026年12月14日	期限一括	(注1)	(注2)
第21回無担保投資法人債	2014年7月22日	4,000	4,000	1.278	2026年7月22日			
第22回無担保投資法人債	2014年12月4日	3,000	—	0.831	2024年12月4日			
第23回無担保投資法人債	2018年5月31日	3,000	3,000	0.550	2028年5月31日			
第24回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年7月31日	5,000	5,000	0.570	2029年7月31日			
第25回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年11月26日	6,000	6,000	0.510	2030年11月26日			
第26回無担保投資法人債	2021年3月16日	3,000	3,000	0.760	2036年3月14日			
第27回無担保投資法人債 (サステナビリティボンド)	2021年12月7日	1,400	1,400	0.420	2031年12月5日			
第28回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年12月7日	1,000	1,000	0.670	2036年12月5日			
合計		30,900	27,900					

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

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(4)新投資口予約権

該当事項はありません。

I 資産運用報告

6.期中の売買状況

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

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡					
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (A) (百万円) (注1)	帳簿価額 (B) (百万円)	差引(C) (A)-(B) (百万円)	売却費用 (D) (百万円)	売却損益 (C)-(D) (百万円)
信託受益権	ザロイヤルパークキャンパス名古屋	2024年10月9日	6,500	—	—	—	—	—	—
信託受益権 (注2)	JPR千駄ヶ谷ビル	—	—	2024年10月25日	16,300	14,716	1,583	341	1,242
信託受益権 (注2)	JPR名古屋伏見ビル	—	—	2024年10月25日	4,050	3,746	303	158	145
	合計	—	6,500	—	20,350	18,462	1,887	499	1,387

(注1)「取得価格」又は「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

(注2)本投資法人は不動産として保有していましたが、譲渡に際して譲渡年月日と同日付で本物件の信託設定を行い、かかる信託の受益権を譲渡しました。

(2)その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3)特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格 (百万円)(注1)	不動産鑑定評価額 (百万円)(注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	信託受益権	ザロイヤルパークキャンパス名古屋	2024年10月9日	6,500	6,780	一般財団法人日本不動産研究所	2024年8月1日
譲渡	不動産 (注3)	JPR千駄ヶ谷ビル	2024年10月25日	16,300	11,800	日本ヴァリュアーズ株式会社	2024年8月31日
譲渡	不動産 (注3)	JPR名古屋伏見ビル	2024年10月25日	4,050	3,380	シービーアールイー株式会社	2024年8月31日

(注1)「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

(注2)上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(注3)譲渡に際して、取引年月日と同日付で本物件の信託設定を行っており、かかる信託の受益権を譲渡しています。

(4)利害関係人等との取引状況

①取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B)	
物件仲介手数料	203,500千円	東京建物不動産販売株式会社	203,500千円	100.0%
管理委託料 (注2)	365,868千円	東京建物株式会社	242,615千円	66.3%
		株式会社プライムブレイス	22,348千円	6.1%
外注委託費	765,971千円	東京建物株式会社	486,670千円	63.5%
		株式会社プライムブレイス	13,799千円	1.8%
テナント仲介手数料等	93,621千円	東京建物株式会社	16,169千円	17.3%
		日本パーキング株式会社	1,444千円	1.5%
		株式会社プライムブレイス	1,043千円	1.1%

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上表の管理委託料には費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬（48,115千円）を含んでいます。

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

東京建物株式会社	727,091千円
株式会社プライムブレイス	31,554千円
東京不動産管理株式会社	481,926千円
新宿センタービル管理株式会社	227,628千円

(5)資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

7.経理の状況（概況）

(1)資産、負債、元本及び損益の状況

資産・負債・元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3)不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

I 資産運用報告

8. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

(1) 取得等の状況

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

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

（注）投資口1口を2.5口に分割したことによる取得分です。

(2) 保有等の状況

	期末保有口数 （口）	期末保有総額（注） （百万円）	総発行済口数に対する比率 （%）
第37期 自2020年1月1日 至2020年6月30日	100	20	0.0
第38期 自2020年7月1日 至2020年12月31日	100	20	0.0
第39期 自2021年1月1日 至2021年6月30日	100	20	0.0
第40期 自2021年7月1日 至2021年12月31日	100	20	0.0
第41期 自2022年1月1日 至2022年6月30日	100	20	0.0
第42期 自2022年7月1日 至2022年12月31日	100	20	0.0
第43期 自2023年1月1日 至2023年6月30日	100	20	0.0
第44期 自2023年7月1日 至2023年12月31日	100	20	0.0
第45期 自2024年1月1日 至2024年6月30日	100	20	0.0
第46期 自2024年7月1日 至2024年12月31日	100	20	0.0

（注）期末保有総額は、取得価格を記載しています。

9. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

10. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

11. その他

(1) お知らせ

該当事項はありません。

(2) その他

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

II 貸借対照表

貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,118,071	37,313,645
信託現金及び信託預金	12,507,364	12,668,080
営業未収入金	712,213	746,971
前払費用	127,907	135,890
未収消費税等	224,909	—
その他	20,361	20,339
流動資産合計	37,710,828	50,884,927
固定資産		
有形固定資産		
建物	73,007,638	68,156,436
減価償却累計額	△ 26,516,433	△ 24,927,946
建物 (純額)	46,491,205	43,228,489
信託建物	102,052,278	104,099,502
減価償却累計額	△ 40,959,277	△ 42,165,723
信託建物 (純額)	61,093,001	61,933,779
構築物	100,015	86,164
減価償却累計額	△ 46,450	△ 40,943
構築物 (純額)	53,565	45,221
信託構築物	135,234	140,319
減価償却累計額	△ 86,996	△ 89,363
信託構築物 (純額)	48,238	50,955
機械及び装置	916,009	859,620
減価償却累計額	△ 634,510	△ 581,109
機械及び装置 (純額)	281,499	278,511
信託機械及び装置	2,016,995	2,073,704
減価償却累計額	△ 1,559,923	△ 1,589,309
信託機械及び装置 (純額)	457,071	484,394
工具、器具及び備品	272,280	258,375
減価償却累計額	△ 156,420	△ 154,634
工具、器具及び備品 (純額)	115,860	103,740
信託工具、器具及び備品	353,867	377,034
減価償却累計額	△ 231,445	△ 244,796
信託工具、器具及び備品 (純額)	122,421	132,237
土地	※ 1 145,964,796	※ 1 130,965,427
信託土地	230,946,581	236,484,790
建設仮勘定	34,704	25,254
信託建設仮勘定	5,973	4,818
有形固定資産合計	485,614,920	473,737,622
無形固定資産		
借地権	11,801,831	11,801,831
その他	11,239	13,310
無形固定資産合計	11,813,070	11,815,141
投資その他の資産		
投資有価証券	88,860	88,860
差入敷金及び保証金	800,934	849,217
長期前払費用	709,486	781,276
その他	720	720
投資その他の資産合計	1,600,000	1,720,073
固定資産合計	499,027,991	487,272,836
繰延資産		
投資法人債発行費	124,706	112,888
投資口交付費	7,930	670
繰延資産合計	132,637	113,559
資産合計	536,871,456	538,271,324

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,467,323	3,085,457
短期借入金	17,000,000	8,000,000
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	21,000,000	23,900,000
未払金	972,707	1,312,416
未払費用	67,152	70,681
未払法人税等	605	605
未払消費税等	160,699	759,897
前受金	2,894,872	2,876,441
その他	172	9,653
流動負債合計	48,563,533	40,015,153
固定負債		
投資法人債	27,900,000	27,900,000
長期借入金	161,500,000	170,600,000
預り敷金及び保証金	10,606,453	9,908,995
信託預り敷金及び保証金	14,596,719	14,930,097
固定負債合計	214,603,173	223,339,092
負債合計	263,166,706	263,354,246
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	261,751,240	261,751,240
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	4,418,095	4,370,933
任意積立金合計	4,418,095	4,370,933
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	7,535,414	8,794,903
剰余金合計	11,953,509	13,165,837
投資主資本合計	273,704,750	274,917,077
純資産合計	※ 3 273,704,750	※ 3 274,917,077
負債純資産合計	536,871,456	538,271,324

Ⅲ 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考）	当期
	（自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日）	（自 2024年 7月 1日 至 2024年 12月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 17,644,745	※1 18,192,697
不動産等売却益	—	※2 1,387,843
営業収益合計	17,644,745	19,580,541
営業費用		
賃貸事業費用	※1 8,300,052	※1 8,784,674
資産運用報酬	766,085	779,027
一般事務委託及び資産保管手数料	85,259	87,989
役員報酬	6,300	6,300
信託報酬	15,930	17,657
その他営業費用	116,471	189,457
営業費用合計	9,290,099	9,865,106
営業利益	8,354,646	9,715,434
営業外収益		
受取利息	215	2,889
管理組合費精算金収入	37,796	2,468
受取保険金	3,385	6,717
その他	792	1,290
営業外収益合計	42,190	13,366
営業外費用		
支払利息	616,864	689,284
融資手数料	64,045	71,005
投資法人債利息	163,526	157,692
投資法人債発行費償却	12,268	11,818
投資口交付費償却	7,180	7,259
その他	1,789	254
営業外費用合計	865,675	937,315
経常利益	7,531,161	8,791,485
税引前当期純利益	7,531,161	8,791,485
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	7,530,556	8,790,880
前期繰越利益	4,857	4,023
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	7,535,414	8,794,903

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）（ご参考）

(単位：千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	261,751,240	4,639,105	7,362,400	12,001,505	273,752,746	273,752,746
当期変動額						
圧縮積立金の取崩		△ 221,010	221,010	—	—	—
剰余金の分配			△ 7,578,552	△ 7,578,552	△ 7,578,552	△ 7,578,552
当期純利益			7,530,556	7,530,556	7,530,556	7,530,556
当期変動額合計	—	△ 221,010	173,013	△ 47,996	△ 47,996	△ 47,996
当期末残高	261,751,240	4,418,095	7,535,414	11,953,509	273,704,750	273,704,750

当期（自 2024年7月1日 至 2024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	261,751,240	4,418,095	7,535,414	11,953,509	273,704,750	273,704,750
当期変動額						
圧縮積立金の取崩		△ 47,161	47,161	—	—	—
剰余金の分配			△ 7,578,552	△ 7,578,552	△ 7,578,552	△ 7,578,552
当期純利益			8,790,880	8,790,880	8,790,880	8,790,880
当期変動額合計	—	△ 47,161	1,259,489	1,212,327	1,212,327	1,212,327
当期末残高	261,751,240	4,370,933	8,794,903	13,165,837	274,917,077	274,917,077

V 注記表

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期 (ご参考) (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)	当期 (自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	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。	投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3~65年 構築物 10~35年 機械及び装置 3~17年 工具、器具及び備品 3~20年 取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3~65年 構築物 10~35年 機械及び装置 3~17年 工具、器具及び備品 3~20年 取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下のとおりです。 a 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 b 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したもののについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は81,900千円です。	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下のとおりです。 a 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 b 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したもののについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は8,447千円です。

	前期 (ご参考) (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)	当期 (自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日)
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金

(貸借対照表に関する注記)

	前期 (ご参考) (2024年 6月30日)	当期 (2024年 12月31日)
※1. 交換により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	土地 1,537,018千円 合計 1,537,018千円	土地 1,537,018千円 合計 1,537,018千円
2. コミットメントラインに係る借入未使用残高等	借入極度額 24,000,000千円 当期末借入残高 - 当期末未使用残高 24,000,000千円	借入極度額 24,000,000千円 当期末借入残高 - 当期末未使用残高 24,000,000千円
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

V 注記表

(損益計算書に関する注記)

	前期 (ご参考) (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)	当期 (自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日)
※1.賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
A.賃貸事業収入		A.賃貸事業収入
賃料等収入		賃料等収入
賃料	13,133,405	賃料
地代	1,820,500	地代
共益費	1,201,512	共益費
駐車場収入	279,850	駐車場収入
広告物掲出料	38,079	広告物掲出料
アンテナ使用料	31,332	アンテナ使用料
その他賃貸収入	47,998	その他賃貸収入
計	16,552,678	計
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入
附加使用料	845,510	附加使用料
時間貸駐車料	17,840	時間貸駐車料
解約違約金等	62,228	解約違約金等
原状回復費相当額収入	16,900	原状回復費相当額収入
その他雑収入	149,587	その他雑収入
計	1,092,066	計
賃貸事業収入合計	17,644,745	賃貸事業収入合計
B.賃貸事業費用		B.賃貸事業費用
外注委託費	751,994	外注委託費
水道光熱費	1,006,994	水道光熱費
公租公課	2,667,483	公租公課
保険料	34,680	保険料
修繕工事費	472,263	修繕工事費
管理委託料	317,940	管理委託料
管理組合費	641,367	管理組合費
減価償却費	2,149,216	減価償却費
その他賃貸事業費用	258,111	その他賃貸事業費用
賃貸事業費用合計	8,300,052	賃貸事業費用合計
C.賃貸事業損益 (A-B)	9,344,692	C.賃貸事業損益 (A-B)
※2.不動産等売却益の内訳		(単位：千円)
		JPR千駄ヶ谷ビル
		不動産等売却収入
		16,300,000
		不動産等売却原価
		14,716,049
		その他売却費用
		341,738
		不動産等売却益
		1,242,211
		JPR名古屋伏見ビル
		不動産等売却収入
		4,050,000
		不動産等売却原価
		3,746,165
		その他売却費用
		158,202
		不動産等売却益
		145,632

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (ご参考) (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)	当期 (自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日)
発行可能投資口総口数 及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 5,000,000口 発行済投資口の総口数 997,178口	発行可能投資口総口数 5,000,000口 発行済投資口の総口数 997,178口

(税効果会計に関する注記)

	前期 (ご参考) (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)	当期 (自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日)
1. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率 (調整) 31.46% 支払分配金の損金算入額 △ 31.66% その他 0.21% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%	法定実効税率 (調整) 31.46% 支払分配金の損金算入額 △ 28.31% その他 △ 3.14% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)	当期 (自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)	当期 (自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日)
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 2024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、「投資有価証券」「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。	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 2024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、「投資有価証券」「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。

V 注記表

前期 (ご参考) (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)				当期 (自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日)			
(単位:千円)				(単位:千円)			
	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額		貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
1)1年内償還予定の投資法人債	(3,000,000)	(3,006,522)	6,522	1)1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
2)1年内返済予定の長期借入金	(21,000,000)	(21,029,486)	29,486	2)1年内返済予定の長期借入金	(23,900,000)	(23,890,614)	△ 9,385
3)投資法人債	(27,900,000)	(27,051,167)	△ 848,832	3)投資法人債	(27,900,000)	(27,012,723)	△ 887,276
4)長期借入金	(161,500,000)	(158,993,620)	△ 2,506,379	4)長期借入金	(170,600,000)	(167,995,302)	△ 2,604,697

(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年内償還予定の投資法人債及び(3)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、下記(2)及び(4)に準じて算定しています。
 (2)1年内返済予定の長期借入金及び(4)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。

(注3) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額
 (単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
投資法人債	3,000,000	-	8,500,000
長期借入金	21,000,000	20,900,000	17,000,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	3,000,000	-	16,400,000
長期借入金	25,200,000	26,600,000	71,800,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)				当期 (自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日)			
(単位:千円)				(単位:千円)			
貸借対照表計上額			当期末の時価	貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高		当期首残高	当期増減額	当期末残高	
468,364,429	29,052,730	497,417,159	627,848,000	497,417,159	△ 11,877,344	485,539,815	617,440,000

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

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は中野セントラルパーククイーストの取得 (29,184,853千円)、主な減少額は減価償却費 (2,149,216千円) の計上によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)		当期 (自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日)	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業務及び信託業務	-	短期借入金の借入	5,000,000	短期借入金	5,000,000
				-	-	長期借入金	7,000,000
				支払利息	25,810	未払費用	1,366

(注) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業務及び信託業務	-	短期借入金の返済	13,000,000	-	-
				短期借入金の借入	9,000,000	短期借入金	1,000,000
				-	-	長期借入金	7,000,000
				支払利息	27,863	未払費用	487

(注) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)		当期 (自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日)	
1口当たり純資産額	274,479円	1口当たり純資産額	275,695円
1口当たり当期純利益	7,551円	1口当たり当期純利益	8,815円

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

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

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (ご参考) (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)	当期 (自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日)
当期純利益 (千円)	7,530,556	8,790,880
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)	7,530,556	8,790,880
期中平均投資口数 (口)	997,178	997,178

V 注記表

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日）	当期 （自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日）								
該当事項はありません。	<p>① 資産の譲渡について 2025年 1月10日付で、以下の資産を譲渡しました。</p> <p><JPR上野イーストビル> 資産の種類 : 不動産（注1） 譲渡価格 : 6,150百万円 契約締結日 : 2024年 9月20日 譲渡日 : 2025年 1月10日 譲渡先 : 国内の特定目的会社（注2） 損益に及ぼす影響：第47期（自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日）において、営業収益として不動産等売却益約2,878百万円を計上する予定です。 （注1）本投資法人は、譲渡日と同日付で信託受託者との間で本物件を主たる信託財産とする不動産管理処分信託契約を締結し、当該不動産管理処分信託契約に基づく信託受益権を譲渡先に譲渡しています。 （注2）譲渡先の承諾を得られていないため、詳細については開示していません。なお、本投資法人及び本資産運用会社と譲渡先との間には、資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、譲渡先は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。</p> <p>② 自己投資口の取得について 本投資法人は、2025年 2月17日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口については、2025年 6月期中に消却することを予定しています。</p> <p>（i）自己投資口の取得を行う理由 本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行い、かつ、1口当たり分配金や1口当たりNAVを向上させることが、中長期的な投資主価値向上に資するものと判断し、自己投資口の取得を決定しました。</p> <p>（ii）取得に係る事項の内容</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>取得し得る投資口の総数</td> <td>14,000口（上限） 発行済投資口の総数（自己投資口を除きます。）に対する割合1.40%</td> </tr> <tr> <td>投資口の取得価額の総額</td> <td>4,000百万円（上限）</td> </tr> <tr> <td>取得方法</td> <td>証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付</td> </tr> <tr> <td>取得期間</td> <td>2025年 2月18日～2025年 6月13日</td> </tr> </tbody> </table>	取得し得る投資口の総数	14,000口（上限） 発行済投資口の総数（自己投資口を除きます。）に対する割合1.40%	投資口の取得価額の総額	4,000百万円（上限）	取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付	取得期間	2025年 2月18日～2025年 6月13日
取得し得る投資口の総数	14,000口（上限） 発行済投資口の総数（自己投資口を除きます。）に対する割合1.40%								
投資口の取得価額の総額	4,000百万円（上限）								
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付								
取得期間	2025年 2月18日～2025年 6月13日								

前期（ご参考） （自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日）	当期 （自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日）
	<p>③ 投資口の分割について 本投資法人は、2025年 2月17日開催の役員会において、下記のとおり、投資口の分割を決定しました。</p> <p>（i）本分割の目的 2024年 1月から開始された新たな少額投資非課税制度（新NISA）の市場への浸透、及び、東京証券取引所が示す望ましい投資単位の水準を踏まえ、本分割を通じて、個人層を中心とした更なる投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的としています。</p> <p>（ii）本分割の方法 2025年 6月30日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき 4口の割合をもって分割します。</p> <p>（iii）本分割により増加する投資口数等 ・本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 : 997,178口（注） ・本分割により増加する投資口の総口数 : 2,991,534口（注） ・本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 3,988,712口（注） ・本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数 : 20,000,000口 （注）2025年 2月17日時点における本投資法人の発行済投資口の総口数 997,178口をもとに記載及び算出していますが、本投資法人役員会は2025年 2月18日から2025年 6月13日を取得期間とする自己投資口の取得を決定しており、取得した自己投資口の全口数を2025年 6月期中に消却する予定のため、その消却する投資口の総数により上記の数値は変更になります。</p> <p>（iv）本分割の日程 ・基準日公告日 : 2025年 6月13日（金）（予定） ・基準日 : 2025年 6月30日（月） ・効力発生日 : 2025年 7月 1日（火）</p> <p>（v）1口当たり情報に及ぼす影響 本分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。 ・1口当たり純資産額 : 68,923円 ・1口当たり当期純利益 : 2,203円</p>

〔収益認識に関する注記〕

前期（自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日）（ご参考）

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	—	—
水道光熱費収入（注3）	845,510	845,510
その他	—	16,799,235
合計	845,510	17,644,745

（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

V 注記表

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。

当期（自 2024年7月1日 至 2024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	20,350,000	1,387,843
水道光熱費収入 (注3)	1,043,697	1,043,697
その他	—	17,149,000
合計	21,393,697	19,580,541

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

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

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

VI 金銭の分配に係る計算書

金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考) (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当期 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
I. 当期末処分利益	7,535,414,135円	8,794,903,482円
II. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	47,161,984円	—
III. 分配金の額	7,578,552,800円	7,912,607,430円
(投資口1口当たり分配金の額)	(7,600円)	(7,935円)
IV. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	869,208,382円
V. 次期繰越利益	4,023,319円	13,087,670円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針のもと、当期末処分利益に租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金取崩額を加算した金額について、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997,178口の整数倍数となる7,578,552,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針のもと、当期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及び租税特別措置法第65条の5の2による損金算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997,178口の整数倍数となる7,912,607,430円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

VII 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2025年2月17日

日本プライムリアルティ投資法人

役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	向出 勇治
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	海上 大介

<計算書類等監査>

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、日本プライムリアルティ投資法人の2024年7月1日から2024年12月31日までの第46期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる（3）役員等に関する事項に記載されている。

利害関係

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

以上

VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期(ご参考) (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)	当期 (自 2024年 7月 1日 至 2024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	7,531,161	8,791,485
減価償却費	2,150,877	2,198,312
投資法人債発行費償却	12,268	11,818
投資口交付費償却	7,180	7,259
受取利息	△ 215	△ 2,889
支払利息	780,390	846,977
営業未収入金の増減額(△は増加)	6,088	△ 34,758
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 224,909	224,909
前払費用の増減額(△は増加)	6,482	△ 7,982
営業未払金の増減額(△は減少)	155,076	△ 2,206
未払金の増減額(△は減少)	50,935	336,890
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 205,126	599,197
前受金の増減額(△は減少)	55,209	△ 18,430
有形固定資産の売却による減少額	—	18,462,214
その他	△ 38,108	△ 62,885
小計	10,287,312	31,349,912
利息の受取額	215	2,889
利息の支払額	△ 802,820	△ 843,448
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△ 608	△ 1,006
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,484,099	30,508,346
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	△ 1,171,776	△ 1,158,097
信託有形固定資産の取得による支出	△ 29,942,902	△ 8,003,184
差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 49,257	△ 48,282
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 250,174	△ 891,956
預り敷金及び保証金の受入による収入	260,765	194,497
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 232,300	△ 501,258
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,291,810	834,811
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 30,093,835	△ 9,573,469
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	17,000,000	27,000,000
短期借入金返済による支出	—	△ 36,000,000
長期借入れによる収入	20,000,000	20,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 7,000,000	△ 8,000,000
投資法人債の償還による支出	△ 5,000,000	△ 3,000,000
分配金の支払額	△ 7,577,538	△ 7,578,587
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,422,461	△ 7,578,587
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 3,187,273	13,356,289
現金及び現金同等物の期首残高	39,812,709	36,625,436
現金及び現金同等物の期末残高	36,625,436	49,981,725

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

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】(参考情報)

	前期(ご参考) (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)	当期 (自 2024年 7月 1日 至 2024年 12月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

	前期(ご参考) (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)	当期 (自 2024年 7月 1日 至 2024年 12月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(2024年6月30日) 現金及び預金 24,118,071千円 信託現金及び信託預金 12,507,364千円 現金及び現金同等物 36,625,436千円	(2024年12月31日) 現金及び預金 37,313,645千円 信託現金及び信託預金 12,668,080千円 現金及び現金同等物 49,981,725千円

投資主インフォメーション

自己投資口取得に係る一般事務受託者の変更について

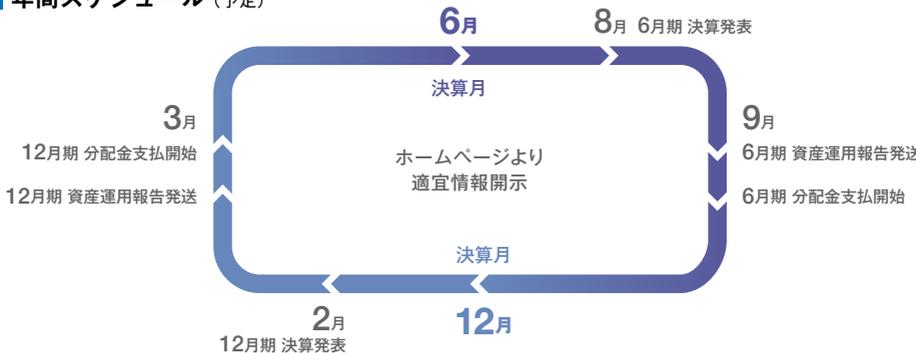
本投資法人は、2025年2月17日付で、下記の一般事務受託者に自己の投資口の取得に関する事務を委託しましたので、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第169条第3項の規定に基づき、下記のとおりご通知申し上げます。

なお、本件の自己投資口取得に係る買付期間(2025年2月18日から2025年6月13日まで)の買付けに係るすべての決済が終了した時点(買付期間中に買付総額又は買付総数いずれかの上限に達した場合には、それまでの間に実現している買付けに係るすべての決済が終了した時点)で、取引一任契約は終了し、以後、みずほ証券株式会社は一般事務受託者に該当しないこととなります。また、本件について、投資主の皆様にご手続等をしていただく必要はございません。

自己投資口取得に係る一般事務受託者

名称	みずほ証券株式会社
住所	東京都千代田区大手町一丁目5番1号
委託する事務の内容	自己の投資口の取得に関する事務 (投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第169条第2項第5号の3に定める事務)

年間スケジュール (予定)



投資主メモ

決 算 期：毎年6月30日・毎年12月31日

投 資 主 総 会：2年に1回以上開催

同 基 準 日：本投資法人規約に定める日

分配金受領基準日：毎年6月30日・毎年12月31日

投資主名簿等管理人：東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社

同 事 務 取 扱 場 所：東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部

(郵便物送付先) 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部

電話お問い合わせ先 ☎ 0120-288-324

上場金融商品取引所：東京証券取引所(銘柄コード:8955)

住所変更等手続について

ご住所など変更のお届出及びご照会については、投資主様が口座を開設された証券会社宛にお願いいたします。

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