



48th 決算・運用状況のご報告

第48期 資産運用報告 / 2025年7月1日～2025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)

HTML版では
本誌の内容をより詳しく
掲載しています



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。

2026年1月1日付で、株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメントの代表取締役社長に就任いたしました栄田でございます。

JPRは、このたび第48期(2025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。

オフィス賃貸市場は、好調な企業業績やオフィス環境改善の動きを背景に、テナントの需要が旺盛なことに加え、建築費の高騰等により新規供給が抑制傾向にあることから、需給のタイト化が一段と進み、好立地の物件を中心に賃料上昇のトレンドが加速しています。

このような状況下、JPRは、賃料増額に積極的に取り組むとともに、当期はグランフロント大阪をはじめとした優良物件の取得に合わせて、約4年ぶりとなる公募増資を実施しました。1口当たり分配金は、過去最高額の2,111円となり、翌期以降も高水準の分配を見込んでいます。

今後も引き続き、オフィスマーケットや金融環境の動向を注視しつつ、成長戦略を着実に実行することにより、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。

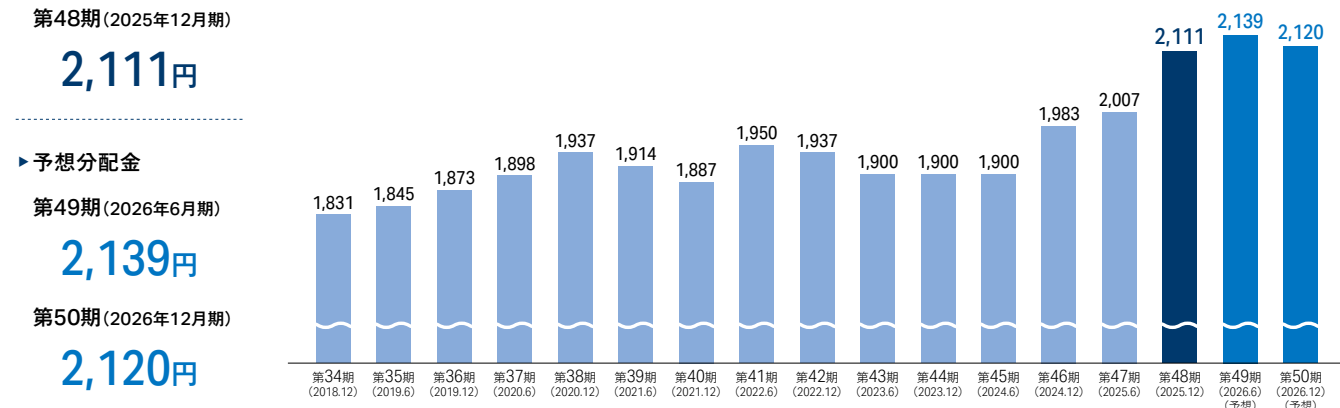


株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント
代表取締役社長 栄田 聡

1口当たり分配金の状況

2025年7月1日を効力発生日として投資口の分割を行いました。分配金については投資口分割を換算した数値を記載しています。

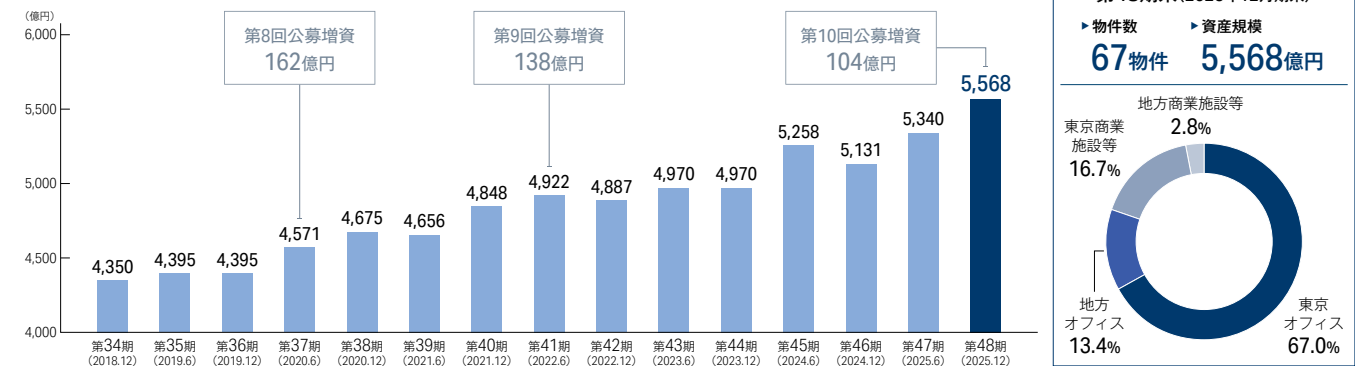
▶ 確定分配金 ▶ 1口当たり分配金の推移(円)



(注) 予想分配金は、2026年2月16日の第48期(2025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証するものではありません。

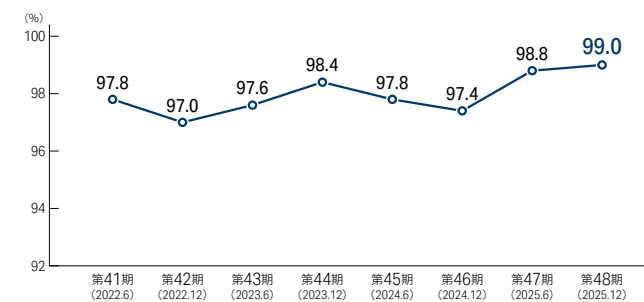
ポートフォリオの状況

資産規模の推移 (取得価格ベース)

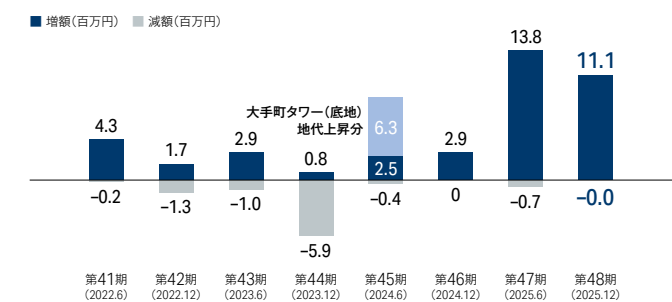


(注1)「商業施設等」とは、商業施設及びホテルをいいます(以下、同じです)。
(注2)「東京」とは、東京都心(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区)及び東京周辺部(東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県)をいい、「地方」とは、その他の地域をいいます(以下、同じです)。

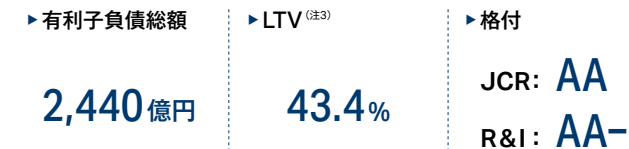
稼働率の推移 (月末稼働率の期中平均)



契約更新時の賃料動向 (月額賃料増減)



財務の状況 (2025年12月期末)



サステナビリティの状況 (外部評価)



(注3)「LTV」は総資産有利子負債比率を表しており、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
(注4)JPRによるMSCI ESG Research LLCまたはその関連会社(「MSCI」)のデータの使用、及びMSCIのロゴ・商標・サービスマーク並びにインデックス名の使用は、MSCIによるJPRのスポンサーシップ・保証・推奨、または販売促進を意図するものではありません。MSCIのサービス及びデータはMSCIまたはその情報提供者の財産であり、「現状有姿」にて提供され保証はありません。MSCIの名称及びロゴは、MSCIの商標またはサービスマークです。

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44期	第45期	第46期	第47期	第48期
			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	自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日	自 2025年 7 月 1 日 至 2025年 12月31日
業 成 績	営業収益	百万円	17,411	17,644	19,580	20,803	20,346
	うち賃貸事業収入	百万円	17,411	17,644	18,192	17,924	18,460
	うち不動産等売却益	百万円	—	—	1,387	2,879	1,885
	営業費用	百万円	9,259	9,290	9,865	9,549	9,798
	うち賃貸事業費用	百万円	8,315	8,300	8,784	8,507	8,718
	営業利益	百万円	8,151	8,354	9,715	11,253	10,547
績	経常利益	百万円	7,357	7,531	8,791	10,329	9,446
	当期純利益	百万円	7,356	7,530	8,790	10,329	9,446
財 産 等 の 状 況	総資産額 (対前期比)	百万円 %	510,802 (+0.1)	536,871 (+5.1)	538,271 (+0.3)	544,024 (+1.1)	562,639 (+3.4)
	有利子負債額	百万円	205,400	230,400	230,400	237,400	244,000
	純資産額 (対前期比)	百万円 %	273,752 (△ 0.1)	273,704 (△ 0.0)	274,917 (+0.4)	273,333 (△ 0.6)	285,266 (+4.4)
	出資総額(純額) (注1)	百万円	261,751	261,751	261,751	257,751	268,154
1 配 口 金 当 等 た り 状 況	分配総額	百万円	7,578	7,578	7,912	7,916	8,545
	配当性向	%	103.0	100.6	90.0	76.6	90.4
	発行済投資口の総口数	口	997,178	997,178	997,178	985,814	4,048,256
	1口当たり純資産額 (注2)	円	274,527	274,479	275,695	69,316	70,466
	1口当たり分配金	円	7,600	7,600	7,935	8,030	2,111
	利益分配金	円	7,600	7,600	7,935	8,030	2,111
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
財 務 指 標	総資産経常利益率 (注3)	%	1.4	1.4	1.6	1.9	1.7
	年換算 (注12)	%	2.9	2.9	3.2	3.8	3.4
	純資産当期純利益率 (注4)	%	2.7	2.8	3.2	3.8	3.4
	年換算 (注12)	%	5.3	5.5	6.4	7.6	6.7
	期首純資産額	百万円	273,974	273,752	273,704	274,917	273,333
	期末自己資本比率 (注5)	%	53.6	51.0	51.1	50.2	50.7
	(対前期増減)	pt	(△ 0.1)	(△ 2.6)	(+0.1)	(△ 0.8)	(+0.5)
	期末総資産有利子負債比率 (注6)	%	40.2	42.9	42.8	43.6	43.4
	DSCR (注7)	倍	13.9	13.4	12.3	11.6	10.6
	金利償却前当期純利益 (注8)	百万円	10,143	10,460	10,447	10,519	10,765
	支払利息	百万円	728	780	846	908	1,015
	賃貸NOI (注9)	百万円	11,153	11,493	11,604	11,577	11,930
年換算NOI利回り (注11、12)	%	4.5	4.4	4.3	4.3	4.2	
賃貸NCF (注10)	百万円	9,125	9,494	9,379	9,518	10,324	
年換算NCF利回り (注11、12)	%	3.6	3.6	3.5	3.6	3.6	
参 考 情 報	投資物件数 (注13)		67	68	67	66	67
	テナント数		1,236	1,249	1,242	1,237	1,263
	総賃貸可能面積 (注14)	㎡	497,252.42	510,772.99	502,691.34	508,247.85	488,718.69
	稼働率	%	98.7	97.1	98.1	98.8	99.2

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 2025年6月30日を分割の基準日とし、2025年7月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額については、第47期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2

(注4) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2

(注5) (期末純資産額 / 期末総資産額) × 100

(注6) (期末有利子負債額 / 期末総資産額) × 100

(注7) 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8) 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9) (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費

(注10) 賃貸NOI - 資本的支出

(注11) 年換算賃貸NOI / 物件取得価格 (第44期:4,970.4億円、第45期:5,258.4億円、第46期:5,323.4億円、第47期:5,372.9億円、第48期:5,659.5億円)

年換算賃貸NCF / 物件取得価格

(注12) 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44期：184日、第45期：182日、第46期：184日、第47期：181日、第48期：184日

(注13) 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14) 総賃貸可能面積は、契約面積を記載しています。

(注15) 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4,048,256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 (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、物価の上昇により消費者マインドにやや弱さがみられるものの、緩やかな回復基調で推移しました。需要面では、安定した企業業績を背景に設備投資が堅調に進展し、供給面では、生産が底堅く推移しています。ただし、幅広い業種で人手不足の状況が強まっていること及び金融市場で長期金利が徐々に上昇を続けていることから、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、インバウンド需要の高まり及び賃金の上昇等により来店客数及び売上は増加傾向にあり、賃料増額の事例も増えてきています。

ホテルにおいては、訪日客数が過去最高水準を示すなど旺盛なインバウンド需要に支えられ、引き続き堅調に推移しています。

< 不動産売買市場 >

金利上昇、建築費の高騰等が懸念される環境下ではあるものの、売買市場においては、国内外投資家の旺盛な投資意欲を背景に、活発な取引が継続されています。特に賃貸市場の好調が続くオフィスについては、賃料上昇への期待感から強く選好される傾向にあり、インバウンドによる宿泊需要が継続するエリアのホテルとともに取引が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、厳しい取得環境が続いています。今後の物価、金利動向及び国内外の情勢や各種経済政策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、2025年11月にハウジング・デザイン・センター神戸 (譲渡価格72.4億円) を譲渡しました。また、12月にはグランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (準共有持分4.6%、取得価格92億円)、グランフロント大阪 (北館) (準共有持分4.6%、取得価格80億円)、FUNDUS蒲田 (取得価格80.1億円)、ホテルグレイスリー浅草 (取得価格67億円) の4物件を取得し、JPR横浜日本大通ビルの持分65% (持分相当の譲渡価格28.79億円) を譲渡しました。なお、グランフロント大阪の準共有持分は2021年12月に取得した4.9%と併せて9.5%となります。この結果、2025年12月末時点における保有資産残高は67物件、5,568億円 (取得価格ベース)、総賃貸可能面積は488,718㎡、テナント数は1,263となっています。

I 資産運用報告

<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、堅調なオフィス需要を背景に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0.4ポイント上昇し99.2%となり、引き続き高い水準を維持しました。また、賃料も増額基調を維持しました。

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り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り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、トイレ改修及び遮熱フィルム貼付工事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、1物件の新規取得を含む計43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6物件で認証を取得しています。また、「BELS評価（注3）」については、1物件の新規取得を含む計5物件（ZEB（注4）認証種別における、1物件のZEB Oriented認証（注5）、及び1物件（新規取得）のZEB Ready認証（注6）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、2025年の「GRESBリアルエステイト評価（注7）」では、12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7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) 再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物。

(注7) 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要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、当期において、投資口の追加発行（後記「(3) 増資等の状況」をご参照下さい。）により、104億円を調達し、新規物件の取得資金等に充当しました。

また、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190億円の調達を行いました。

当期末の借入金残高は2,161億円、投資法人債残高は279億円、有利子負債残高は2,440億円となり、当期末の総資産有利子負債比率（LTV）（注1）は43.4%、長期固定金利比率（注2）は86.7%、平均デットコスト（注3）は0.92%、平均残存年数（注4）は4.4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）

	発行体格付 (アウトルック)
株式会社日本格付研究所（JCR）	AA（安定的）
株式会社格付投資情報センター（R&I）	AA-（安定的）

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

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

(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（純額）（注1） (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
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)
2025年6月30日	消却	△11,364	985,814	△3,999	257,751	(注4)
2025年7月1日	投資口分割	2,957,442	3,943,256	—	257,751	(注5)
2025年12月9日	公募増資	100,000	4,043,256	9,907	267,658	(注6)
2025年12月25日	第三者割当増資	5,000	4,048,256	495	268,154	(注7)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(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。

(注4) 2025年2月18日から2025年6月13日にかけて、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により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（11,364口）については、2025年2月17日に開催された本投資法人の役員会議に基づき、その全てを2025年6月30日に消却しました。

(注5) 2025年6月30日を分割の基準日とし、2025年7月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。

(注6) 1口当たり102,312円（引受価額99,075円）にて、新たな特定資産の取得資金の一部に充当するため公募新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり99,075円にて、新たな特定資産の取得又は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。

(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規定」（租税特別措置法第67条の15）の適用により利益分配金が損金算入されることを企図し、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部を分配金に充当することとしています。これに加え、当期は「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）により、当期末処分利益のうち946百万円を圧縮積立金として内部留保することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,111円となりました。

期別	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	第47期 自2025年1月1日 至2025年6月30日	第48期 自2025年7月1日 至2025年12月31日
当期末処分利益総額	7,362,400千円	7,535,414千円	8,794,903千円	10,342,348千円	9,503,256千円
利益留保額	4,857千円	4,023千円	13,087千円	10,482千円	11,324千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	7,578,552千円 (7,600円)	7,578,552千円 (7,600円)	7,912,607千円 (7,935円)	7,916,086千円 (8,030円)	8,545,868千円 (2,111円)
内訳	利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	7,578,552千円 (7,600円)	7,578,552千円 (7,600円)	7,912,607千円 (7,935円)	7,916,086千円 (8,030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	—千円	—千円	—千円	—千円	—千円
(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)	(—円)	(—円)	(—円)	(—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	—千円	—千円	—千円	—千円	—千円
(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)	(—円)	(—円)	(—円)	(—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。ただし、現在、工事資材の高止まり及び人手不足等により工事価格の上昇及び工事期間の長期化等が生じています。また、米国の通商政策の動向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並びに新築優良物件の市場への供給が限定的であること等を反映して、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。

I 資産運用報告

①新規物件の取得及び資産の入替え

今後も、ポートフォリオ・クオリティを向上させるとともに、長期的な成長力・安定性を高めるため、東京エリアのオフィスへの重点投資を継続する方針です。オフィス売買市場は取引利回り、期待利回りの水準は依然として低く品薄状態も継続しています。今後も賃貸市況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

資産の譲渡について

（1）2026年1月9日付で、以下の資産を譲渡しました。

<南麻布ビル>

資産の種類	： 不動産
譲渡価格	： 5,100百万円
契約締結日	： 2025年11月28日
譲渡日	： 2026年1月9日
譲渡先	： 東京建物株式会社
損益に及ぼす影響	： 第49期（自 2026年1月1日 至 2026年6月30日）において、営業収益として不動産等売却益約1,201百万円を計上する予定です。

（2）2026年1月23日付で、以下の資産を譲渡しました。

<JPR横浜日本大通ビル（準共有持分35.0%）>

資産の種類	： 信託受益権
譲渡価格	： 1,550百万円
契約締結日	： 2025年11月28日
譲渡日	： 2026年1月23日
譲渡先	： 国内の特定目的会社（注）
損益に及ぼす影響	： 第49期（自 2026年1月1日 至 2026年6月30日）において、営業収益として不動産等売却益約595百万円を計上する予定です。

（注）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.投資法人の概況

(1)出資の状況

	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	第47期 2025年 6月30日現在	第48期 2025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	20,000,000口
発行済投資口の総口数	997,178口	997,178口	997,178口	985,814口	4,048,256口
出資総額（純額）(注)	261,751百万円	261,751百万円	261,751百万円	257,751百万円	268,154百万円
投資主数	10,340人	10,707人	10,359人	10,274人	10,682人

(注) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(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	1,192,276	29.45
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AIR	640,255	15.81
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	189,849	4.68
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目4-16	122,700	3.03
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	100,000	2.47
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	96,000	2.37
JP MORGAN CHASE BANK 385864 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15-1 品川インターシティA棟)	67,397	1.66
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (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)	61,148	1.51
JP MORGAN CHASE BANK 385781 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15-1 品川インターシティA棟)	52,849	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)	51,505	1.27
合 計		2,573,979	63.58

(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	柴田聡（注1）	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2）	4口
監督役員 （注3）	草薙信久	草薙信久公認会計士事務所 代表 草薙信久税理士事務所 代表	6,650千円 （注5）	－
	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		－
	川原奈緒子（注4）	東京グリーン法律事務所 弁護士		－
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	－	18,300千円 （注6）	－

(注1) 2025年9月2日に開催された本投資法人の第15回投資主総会において城崎好浩が執行役員を辞任し、同日付で柴田聡が新たに執行役員に選任され、就任しました。

(注2) 執行役員 柴田聡及び城崎好浩は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

(注3) 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4) 2025年9月2日に開催された本投資法人の第15回投資主総会において出縄正人が監督役員を辞任し、同日付で川原奈緒子が新たに監督役員に選任され、就任しました。

(注5) 監督役員の「当該営業期間における役職ごとの報酬の総額」には、当期中に辞任した監督役員に支払った報酬を含めて記載しています。

(注6) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬及び非監査業務に基づく報酬（新投資口の追加発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る報酬3,600千円）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6,386千円です。

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47期 2025年6月30日現在		第48期 2025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	97,381,328	17.9	97,443,578	17.3
	東京周辺部	64,403,508	11.8	72,541,225	12.9
	地方	22,015,361	4.0	15,742,502	2.8
信託不動産	東京都心	155,703,659	28.6	155,376,467	27.6
	東京周辺部	114,125,616	21.0	119,037,248	21.2
	地方	53,433,529	9.8	70,733,019	12.6
預金その他の資産	－	36,961,863 (－)	6.8 (－)	31,765,569 (－)	5.6 (－)
資産総額計	－	544,024,867 (507,063,004)	100.0 (93.2)	562,639,611 (530,874,042)	100.0 (94.4)

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

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

(2)主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	期末月額契約 賃料比率(%)	主たる用途
中野セントラルパークイースト	53,305,544	25,516.37	25,516.37	100.0	6.4	事務所
大手町タワー（底地）	38,388,259	11,034.78	11,034.78	100.0	10.4	事務所
オリナスタワー	25,286,645	23,987.40	23,610.07	98.4	5.1	事務所
新宿センタービル	24,324,060	10,436.17	10,329.78	99.0	3.5	事務所
グランフロント大阪 （うめきた広場・南館）	20,921,230	10,249.33	10,102.11	98.6	3.1	事務所
東京スクエアガーデン	18,041,975	5,971.69	5,848.10	97.9	2.2	事務所
グランフロント大阪（北館）	17,457,239	16,465.93	16,106.99	97.8	3.4	事務所
ビッグス新宿ビル	15,587,998	15,222.72	15,001.69	98.5	3.3	事務所
兼松ビル	14,585,595	8,090.74	8,090.74	100.0	2.2	事務所
センシティビルディング	14,328,682	13,271.26	11,776.60	88.7	2.0	事務所
合 計	242,227,232	140,246.39	137,417.23	98.0	41.8	

(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、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。

I 資産運用報告

(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1)	
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	14,585,595	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	2,364,787	2,960,000	
		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	2,017,850	3,290,000	
		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	2,387,164	4,160,000	
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目13番23号	信託受益権	11,155,549	13,000,000	
		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	5,188,293	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	2,629,882	4,050,000	
		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	12,659,647	16,200,000	
		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	15,587,998	18,900,000	
		アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川一丁目16番14号	不動産	589,690	811,000	
		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	24,324,060	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	3,728,636	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	2,049,043	2,110,000	
		六番町ビル	東京都千代田区六番町2番9ほか	不動産	2,892,949	3,610,000	
		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	8,895,877	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	4,830,420	6,840,000	
		銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	3,652,757	4,110,000	
		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	2,921,955	3,620,000	
		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	4,155,728	7,610,000	
		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	18,041,975	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	5,821,493	5,880,000	
		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	11,364,427	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	11,569,979	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	6,467,299	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	11,353,689	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	4,235,006	4,360,000	
		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	2,476,422	2,250,000	
		有楽町駅前ビルディング（有楽町トシア）	東京都千代田区有楽町二丁目7番1号	不動産	3,237,342	3,630,000	
		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	10,148,773	11,000,000	
		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	3,097,485	3,460,000	
		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	4,144,200	6,640,000	
	東京周辺部	事務所	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	2,106,866	1,930,000
			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	854,020	883,000
			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	1,528,255	2,930,000
			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	7,245,294	13,800,000
			合計				530,874,042

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1)		
東京周辺部	事務所	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	2,814,310	4,680,000		
		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	12,170,111	19,400,000		
		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	4,917,206	6,210,000		
		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	25,286,645	40,400,000		
		JPR横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目5番10号	不動産	7,796,134	10,600,000		
		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	5,363,849	11,400,000		
		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	14,328,682	13,400,000		
		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	53,305,544	58,600,000		
		田無アスタ	東京都西東京市田無町二丁目1番1号	信託受益権	6,657,866	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	1,492,416	3,530,000		
	商業施設等	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	7,008,275	5,350,000		
		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	3,365,707	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	12,740,913	11,900,000		
		FUNDES上野	東京都台東区上野七丁目2番4号	不動産	3,645,518	4,320,000		
		FUNDES蒲田	東京都大田区蒲田五丁目11番10号	不動産	8,066,346	8,580,000		
		ホテルグレイスリー浅草	東京都台東区雷門二丁目10番2号	信託受益権	6,740,308	7,390,000		
		地方	事務所	新潟駅前センタービル	新潟県新潟市中央区米山一丁目24番	信託受益権	1,464,382	2,090,000
				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	1,622,190	2,460,000
				損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目7番35号	信託受益権	2,326,120	4,160,000
				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	1,231,448	1,500,000
	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	1,919,876	4,040,000	
	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	2,107,652	4,200,000	
	薬院ビジネスガーデン			福岡県福岡市中央区薬院一丁目1番1号	不動産	9,768,567	24,800,000	
	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	5,246,003	4,640,000	
	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	4,012,485	5,460,000	
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	20,921,230	23,400,000		
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	17,457,239	19,700,000			
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	2,657,641	2,760,000			
商業施設等	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	5,886,694	8,710,000		
	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	3,316,293	3,640,000		
	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	6,537,693	6,770,000		
	合計				530,874,042	671,024,000		

(注1) 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47期(自2025年1月1日至2025年6月30日)				第48期(自2025年7月1日至2025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	400,924	2.2	12	100.0	401,058	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	97,568	0.5	5	100.0	100,332	0.5
		新麹町ビル	19	100.0	116,990	0.7	19	100.0	118,965	0.6
		MS芝浦ビル	10	100.0	314,382	1.8	10	100.0	403,252	2.2
		JPR市ヶ谷ビル	9	100.0	155,635	0.9	9	100.0	157,830	0.9
		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	26	96.5	437,114	2.4	28	100.0	445,058	2.4
		ビッグス新宿ビル	23	99.9	633,940	3.5	22	98.5	640,659	3.5
		アクロス新川ビル・アネックス	4	100.0	38,992	0.2	4	100.0	39,218	0.2
		新宿センタービル	26	97.6	628,749	3.5	26	99.0	642,412	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	74,501	0.4	6	100.0	75,220	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	278,673	1.6	12	100.0	287,129	1.6
		JPR日本橋堀留ビル	5	100.0	196,553	1.1	5	100.0	189,374	1.0
	銀座三和ビル	9	100.0	124,711	0.7	9	100.0	126,830	0.7	
	大手町タワー (底地)	2	100.0	1,839,249	10.3	2	100.0	1,839,000	10.0	
	サイエンスプラザ・四番町プラザ	23	96.6	117,835	0.7	24	97.5	118,679	0.6	
	芝大門センタービル	9	100.0	194,335	1.1	8	100.0	180,356	1.0	
	東京スクエアガーデン	49	97.9	401,001	2.2	49	97.9	412,034	2.2	
	JPR麹町ビル	8	87.7	140,373	0.8	9	100.0	123,923	0.7	
	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	7	87.7	241,600	1.3	9	99.6	250,288	1.4	
	東京建物東渋谷ビル	15	100.0	336,306	1.9	15	99.0	354,254	1.9	
	御茶ノ水ソラシティ	25	84.3	(注2)	(注2)	29	99.9	(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	87,583	0.5	7	100.0	92,055	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 (有楽町イトシア)	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	201,988	1.1	8	100.0	202,859	1.1
		FUNDES水道橋	6	100.0	86,863	0.5	6	100.0	88,804	0.5

地域区分	用途	不動産等の名称	第47期(自2025年1月1日至2025年6月30日)				第48期(自2025年7月1日至2025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	270,478	1.5	7	100.0	273,348	1.5	
		JPR千葉ビル	39	94.1	136,635	0.8	42	98.4	138,347	0.7	
		JPR横浜日本大通ビル(注4)	20	99.8	136,771	0.8	20	99.8	132,043	0.7	
		新横浜第二センタービル	23	97.8	124,932	0.7	23	96.9	124,848	0.7	
		川口センタービル	42	100.0	495,554	2.8	42	100.0	509,506	2.8	
		JPR上野イーストビル(注3)	—	—	9,327	0.1	—	—	—	—	
		立川ビジネスセンタービル	23	100.0	150,272	0.8	23	100.0	153,825	0.8	
		ライズアリーナビル	8	100.0	502,302	2.8	8	100.0	516,199	2.8	
		ゆめおおおかオフィスタワー	43	95.9	341,138	1.9	43	99.1	342,713	1.9	
		オリナスタワー	23	99.9	983,186	5.5	23	98.4	998,074	5.4	
		JPR横浜ビル	19	98.7	299,799	1.7	20	100.0	307,314	1.7	
		JPR大宮ビル	11	100.0	278,293	1.6	11	100.0	282,546	1.5	
		センシティビルディング	73	88.0	430,584	2.4	73	88.7	435,066	2.4	
		中野セントラルパークイースト	15	100.0	1,011,358	5.6	15	100.0	1,194,667	6.5	
		商業施設等	田無アスタ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
			キューポ・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	127,071	0.7	3	100.0	127,071	0.7	
	川崎ダイスビル		30	99.3	452,007	2.5	31	100.0	462,208	2.5	
	FUNDES上野		10	100.0	131,595	0.7	10	100.0	141,809	0.8	
	FUNDES蒲田		—	—	—	—	12	100.0	14,394	0.1	
	ホテルグレイスリー浅草		—	—	—	—	1	100.0	(注2)	(注2)	
	地方	事務所	新潟駅南センタービル	12	100.0	127,380	0.7	12	100.0	126,555	0.7
			JPR那覇ビル	23	94.7	114,999	0.6	23	94.7	115,117	0.6
損保ジャパン仙台ビル			16	98.2	194,805	1.1	15	96.5	192,245	1.0	
損保ジャパン和歌山ビル			17	98.3	106,843	0.6	17	98.3	105,755	0.6	
天神121ビル			15	100.0	125,116	0.7	15	100.0	126,844	0.7	
JPR堂島ビル			13	100.0	139,855	0.8	13	100.0	141,893	0.8	
薬院ビジネスガーデン			16	99.9	605,726	3.4	16	99.9	602,639	3.3	
JPR心齋橋ビル			9	100.0	132,375	0.7	9	100.0	133,914	0.7	
JPR心齋橋ウエスト			13	99.9	152,123	0.8	13	99.9	160,746	0.9	
グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)			244	95.9	(注2)	(注2)	245	98.6	(注2)	(注2)	
グランフロント大阪 (北館)			109	99.6	(注2)	(注2)	111	97.8	(注2)	(注2)	
JPR堂島ウエスト			11	100.0	86,766	0.5	11	100.0	91,074	0.5	

I 資産運用報告

地域区分	用途	不動産等の名称	第47期(自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日)				第48期(自 2025年 7 月 1 日 至 2025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(注5)	1	100.0	(注2)	(注2)	—	—	(注2)	(注2)
		JPR茶屋町ビル	5	100.0	195,646	1.1	5	100.0	218,454	1.2
		FUNDES天神西通り	6	100.0	76,427	0.4	5	83.8	75,759	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)	3	100.0	(注2)	(注2)
合 計		1,237	98.8	17,924,283	100.0	1,263	99.2	18,460,367	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、JPR横浜日本大通ビル、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、川崎タイズビル、グランフロント大阪（うめきた広場・南館）及びグランフロント大阪（北館）の一部については、テナントが転借人に転貸（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているため、テナント数に転借人の数を記載しています（なお、グランフロント大阪（北館）は一部、固定型マスターリース方式又はダイレクトリースの部分がありますが、当該部分を含めエンドテナントに対するものを記載しています。）。

(注2) 本物件の「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上野イーストビルは、2025年1月10日に譲渡しています。

(注4) JPR横浜日本大通ビルは、2025年12月18日に準共有持分65.0%を譲渡しています。

(注5) ハウジング・デザイン・センター神戸は、2025年11月28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	3,230株	50	162,380	50	162,380	—	—

(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	—	9,940	—	9,940	—	(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	—	1,390	—	1,390	—	(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
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	受変電設備更新工事	自2026年 1 月 至2026年 6 月	257	—	—
損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市	エレベーター改修工事（Ⅱ期）	自2026年 1 月 至2026年 6 月	138	—	—
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	受水槽、高架水槽更新工事	自2026年 4 月 至2026年 6 月	83	—	—
新宿センタービル	東京都新宿区	1階ロビー・エントランスホール改修工事（Ⅱ期）	自2026年 1 月 至2026年 6 月	58	—	—
サイエンスプラザ・四番町プラザ	東京都千代田区	空調設備改修工事	自2026年 1 月 至2026年 3 月	37	—	—
中野セントラルパークイースト	東京都中野区	ターボ冷凍機整備工事	自2026年 5 月 至2026年 6 月	36	—	—
新宿センタービル	東京都新宿区	配管更新工事（Ⅵ期）	自2026年 1 月 至2026年 6 月	36	—	—
ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市	24階空調設備改修工事	自2026年 3 月 至2026年 6 月	35	—	—
アルカイースト	東京都墨田区	エレベーター改修に伴う建築工事	自2026年 1 月 至2026年 3 月	34	—	—
JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市	エレベーター改修工事	自2026年 3 月 至2026年 6 月	30	—	—

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478百万円（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)
JPR横浜ビル	神奈川県横浜市	非常用発電機更新工事	自2024年 8 月 至2025年11月	187
品川キャナルビル	東京都港区	空調設備改修工事（Ⅱ期）	自2025年 6 月 至2025年11月	110
新宿センタービル	東京都新宿区	配管更新工事（Ⅴ期）	自2025年 7 月 至2025年11月	80
オリナスタワー	東京都墨田区	自動火災報知盤更新工事	自2025年 9 月 至2025年11月	49
損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市	エレベーター改修工事（Ⅰ期）	自2025年11月 至2025年12月	46
オリナスタワー	東京都墨田区	AHU更新工事	自2025年10月 至2025年12月	46
損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市	機械式駐車設備改修工事	自2025年 9 月 至2025年10月	43
六番町ビル	東京都千代田区	エレベーター改修工事	自2025年 8 月 至2025年 9 月	40
新潟駅南センタービル	新潟県新潟市	熱源機器入替工事	自2025年10月 至2025年11月	39
JPR銀座並木通りビル	東京都中央区	外壁改修工事	自2025年 7 月 至2025年 9 月	34
JPR堂島ビル	大阪府大阪市	外壁改修工事	自2025年 3 月 至2025年12月	32
その他の資本的支出		空調設備改修、共用部改修、LED化等		895
合 計				1,606

（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（11百万円）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	第47期 自2025年 1 月 1 日 至2025年 6 月30日	第48期 自2025年 7 月 1 日 至2025年12月31日
当期首積立金残高	1,758百万円	1,780百万円	1,804百万円	1,829百万円	1,888百万円
当期積立額	1,433百万円	1,521百万円	1,666百万円	1,575百万円	794百万円
当期積立金取崩額	1,411百万円	1,497百万円	1,642百万円	1,516百万円	1,021百万円
次期繰越額	1,780百万円	1,804百万円	1,829百万円	1,888百万円	1,661百万円

5.費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

項 目	第47期 自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日	第48期 自 2025年 7 月 1 日 至 2025年12月31日
a)資産運用報酬（注）	773,542千円	787,669千円
運用報酬1	255,929千円	266,398千円
運用報酬2	216,081千円	222,149千円
運用報酬3	301,531千円	299,121千円
b)一般事務委託及び資産保管手数料	87,199千円	88,524千円
c)役員報酬	6,300千円	6,650千円
d)信託報酬	16,002千円	15,781千円
e)その他営業費用	159,826千円	181,719千円
合 計	1,042,870千円	1,080,343千円

（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47期：241,332千円、第48期：159,550千円）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47期：411,356千円、第48期：269,405千円）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) (注3)	2024年 7 月 5 日	4,000	—	0.705	2025年 7 月 4 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) (注3)	2025年 2 月19日	4,000	—	0.705	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) (注3)	2025年12月19日	—	6,500	0.916	2026年 7 月 3 日	期限一括		
	合 計		8,000	6,500					
長期 借入金	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	(注4)	無担保・無保証
	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		
	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		
	株式会社みずほ銀行 (グリーンローン) (注3)	2025年 3 月24日	2,000	2,000	0.993	2035年 3 月23日	期限一括		
株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8 月 8 日	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	—	0.600	2025年 8 月29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	株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月5日	3,000	—	0.593	2025年9月5日	期限一括	(注4)	無担保・無保証
	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	2,000	1.379	2032年12月13日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年9月5日	—	3,000	1.817	2034年3月3日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年9月5日	—	3,000	1.753	2033年9月5日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年9月5日	—	3,000	1.689	2033年3月4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	2,000	0.938	2033年11月4日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行 (グリーンローン) (注3)	2025年6月26日	3,000	3,000	0.938	2034年6月26日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行 (グリーンローン) (注3)	2025年7月4日	—	2,000	0.938	2034年7月4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		
	株式会社日本政策投資銀行 (グリーンローン)	2025年3月24日	2,000	2,000	1.673	2033年3月24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	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		
	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		

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	2021年12月14日	2,000	2,000	0.525	2029年12月14日	期限一括	(注4)	無担保・無保証
	信金中央金庫 (グリーンローン) (注3)	2024年10月4日	3,000	3,000	0.943	2033年10月4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	3,000	1.177	2032年10月4日	期限一括		
	農林中央金庫	2025年6月5日	1,000	1,000	1.811	2035年6月5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		
	株式会社りそな銀行 (グリーンローン)	2025年7月4日	—	2,000	1.634	2034年7月4日	期限一括		
	株式会社りそな銀行 (グリーンローン) (注3)	2025年7月4日	—	2,000	0.893	2033年7月4日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2017年7月3日	900	—	0.625	2025年7月3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	1,000	0.898	2032年8月23日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行 (注3)	2025年2月25日	1,000	1,000	0.893	2033年2月25日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2025年2月25日	1,000	1,000	1.335	2030年2月25日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2025年2月25日	1,000	1,000	1.259	2029年2月23日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2025年7月3日	—	1,000	1.646	2034年7月3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		
	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		
	みずほ信託銀行株式会社 (グリーンローン) (注3)	2025年2月5日	1,000	1,000	0.993	2035年2月5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		
	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		
	明治安田生命保険相互会社	2025年2月5日	1,000	1,000	1.738	2035年2月5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	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			

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	(注4)	無担保・無保証
	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		
	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		
	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		
	株式会社山形銀行 (グリーンローン) (注3)	2025年3月24日	1,000	1,000	0.993	2035年3月23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		
	株式会社関西西みらい銀行 (グリーンローン) (注3)	2024年12月5日	1,000	1,000	0.808	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		
	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		
	株式会社群馬銀行 (注3)	2025年2月5日	1,000	1,000	0.793	2032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		
	株式会社七十七銀行 (グリーンローン) (注3)	2025年3月24日	1,000	1,000	0.893	2034年3月24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		
	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		
	株式会社第四北越銀行 (注3)	2025年2月5日	1,000	1,000	0.843	2032年2月5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		
	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		
	株式会社千葉銀行 (注3)	2025年2月5日	1,000	1,000	0.818	2034年2月3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 (注5)	2020年10月9日	1,000	-	0.300	2025年10月9日	期限一括		
	株式会社八十二銀行 (注5)	2021年9月24日	1,000	1,000	0.310	2026年9月24日	期限一括		
	株式会社八十二銀行 (注5)	2025年10月9日	-	1,000	1.465	2030年10月9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	1,000	1.106	2031年2月5日	期限一括		
	株式会社福井銀行 (グリーンローン) (注3)	2025年3月24日	1,000	1,000	0.898	2034年3月24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		

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	株式会社秋田銀行 (グリーンローン)	2024年12月5日	1,000	1,000	1.044	2028年12月5日	期限一括	(注4)	無担保・無保証
	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		
	株式会社岩手銀行 (グリーンローン)	2025年10月3日	-	1,000	1.443	2031年10月3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	1,000	1.106	2031年2月5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		
	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 (注3)	2025年4月25日	1,000	1,000	0.818	2031年10月24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		
	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		
	株式会社みなと銀行 (グリーンローン) (注3)	2024年11月5日	1,000	1,000	0.823	2033年11月4日	期限一括		
	株式会社武蔵野銀行 (グリーンローン)	2025年10月3日	-	1,000	1.500	2031年10月3日	期限一括		
	合計			201,500	209,600				

(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。

(注5) 2026年1月1日付で、株式会社八十二銀行は株式会社長野銀行との合併に伴い、株式会社八十二銀行に商号変更しています。

(3)投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第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		27,900	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 (注2)	ハウジング・デザイン・センター神戸	—	—	2025年11月28日	7,240	6,144	1,095	312	782
信託受益権	JPR横浜日本大通ビル (準共有持分65.0%)	—	—	2025年12月18日	2,879	1,535	1,343	241	1,102
不動産	FUNDES蒲田	2025年12月19日	8,010	—	—	—	—	—	—
信託受益権	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (追加取得)	2025年12月19日	9,200	—	—	—	—	—	—
信託受益権	グランフロント大阪 (北館) (追加取得)	2025年12月19日	8,000	—	—	—	—	—	—
信託受益権	ホテルグレイスリー浅草	2025年12月19日	6,700	—	—	—	—	—	—
	合 計	—	31,910	—	10,119	7,679	2,439	553	1,885

(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

資産の種類	買 付		売 付		当期末残高	
	券面数等	金 額 (千円)(注1)	券面数等	金 額 (千円)	券面数等	金 額 (千円)(注1)
株式(注2)	1,564株	78,200	—	—	3,230株	161,500
基金返還請求権(注3)	—	5,060	—	—	—	10,450
合 計	1,564株	83,260	—	—	3,230株	171,950

(注1) 買付金額及び当期末残高の金額は売買契約書に記載された売買代金の金額を記載しています。

(注2) 第40期に取得した銘柄を買い増ししています。

(注3) 第40期に取得した同種類の基金返還請求権を買い増ししています。

(3)特定資産の価格等の調査

①不動産等

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
譲渡	不動産 (注3)	ハウジング・デザイン・センター神戸	2025年11月28日	7,240	6,810	シービーアールイー株式会社	2025年6月30日
譲渡	信託受益権	JPR横浜日本大通ビル (準共有持分65.0%)	2025年12月18日	2,879	1,612 (注4)	大和不動産鑑定株式会社	2025年11月1日
取得	不動産	FUNDES蒲田	2025年12月19日	8,010	8,570	一般財団法人日本不動産研究所	2025年10月1日
取得	信託受益権	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (追加取得)	2025年12月19日	9,200	11,300	JLL森井鑑定株式会社	2025年9月30日
取得	信託受益権	グランフロント大阪 (北館) (追加取得)	2025年12月19日	8,000	9,480	JLL森井鑑定株式会社	2025年9月30日
取得	信託受益権	ホテルグレイスリー浅草	2025年12月19日	6,700	7,390	一般財団法人日本不動産研究所	2025年10月1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。

(注4) JPR横浜日本大通ビル（準共有持分65.0%）の不動産鑑定評価額は、2025年11月1日時点の本物件全体の評価額の準共有持分65.0%相当を記載しています。

②有価証券

取得又は譲渡	取引年月日	種 類	銘 柄	数 量	取引価格 (百万円)(注1)	特定資産の 調査価格 (百万円)(注2)
取得	2025年12月19日	株式	株式会社KMO	1,564株	78	78
取得	2025年12月19日	基金返還請求権	一般社団法人ナレッジキャピタル	—	4	4

(注1) 取引価格は売買契約書に記載された売買代金の金額を記載しています。

(注2) 投信法第201条第2項に基づき特定資産に係る有価証券の価格調査が必要な取引については、東京共同会計事務所が日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4400「合意された手続業務に関する実務指針」及び専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づき価格調査を実施し、本投資法人は当該調査価格の結果の通知を受けています。

③その他の資産の取引

取得又は譲渡	取引年月日	種 類	銘 柄	取引価格 (百万円)(注1)	特定資産の 調査価格 (百万円)(注2)
取得	2025年12月19日	基金返還請求権	一般社団法人グランフロント大阪TMO	0	0

(注1) 取引価格は売買契約書に記載された売買代金の金額を記載しています。

(注2) 投信法第201条第2項に基づき特定資産に係る基金返還請求権の価格調査が必要な取引については、東京共同会計事務所が日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4400「合意された手続業務に関する実務指針」及び専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づき価格調査を実施し、本投資法人は当該調査価格の結果の通知を受けています。

I 資産運用報告

(4)利害関係人等との取引状況

①取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	31,993,260千円	10,119,500千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
東京建物株式会社	31,993,260千円 (100.0%)	－千円 (－%)
合 計	31,993,260千円 (100.0%)	－千円 (－%)

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	101,195千円	東京建物不動産販売株式会社	101,195千円	100.0%
管理委託料 (注2)	382,148千円	東京建物株式会社	259,794千円	68.0%
		株式会社プライムプレイス	23,732千円	6.2%
外注委託費	803,651千円	東京建物株式会社	528,555千円	65.8%
		株式会社プライムプレイス	13,924千円	1.7%
テナント仲介手数料等	59,902千円	東京建物株式会社	11,243千円	18.8%
		株式会社プライムプレイス	7,994千円	13.3%
		日本パーキング株式会社	2,835千円	4.7%
		東京不動産管理株式会社	5千円	0.0%

(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(36,410千円)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	749,406千円
株式会社プライムプレイス	38,942千円
東京不動産管理株式会社	244,142千円
新宿センタービル管理株式会社	140,041千円

(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。

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1)	60	－	100
2025年7月1日(注2)	300	－	400
累 計	400	－	400

(注1) 投資口1口を2.5口に分割したことによる取得分です。

(注2) 投資口1口を4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
第47期 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	100	20	0.0
第48期 自 2025年7月1日 至 2025年12月31日	400	20	0.0

(注) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

I 資産運用報告

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

①投資主総会

2025年9月2日に本投資法人の第15回投資主総会が開催されました。

投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案	概要
規約の一部変更	以下の事項について規約を変更しました。 (1) 投資法人の公告方法を電子公告に変更し、あわせて事故その他やむを得ない事由により電子公告による公告をすることができない場合の措置を定める。 (2) 満期保有目的の債券の評価につき、債券を債券金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債券金額の差額の性格が金利の調整と認められる時の取り扱いを定める。 (3) 投資信託及び投資法人に関する法律及び投資法人の計算に関する規則の改正により「出資総額等の合計額」の定義が規定されたことに伴い、本投資法人の規約においても法令の規定と内容を合わせるために所要の変更。 (4) 本投資法人が資産運用業務を委託する資産運用会社が2024年4月1日付で商号を変更したことに伴い、当該商号変更を反映するために所要の変更。 (5) 資産運用会社に対する資産運用報酬に関して、投資口価格向上を意識した運用を強化するなかで、投資主利益との連動性を高めることを目的として、運用報酬1に投資口価格連動報酬を新たに導入するため、所要の変更を行う。なお、本変更は東証REIT指数に対する本投資法人の投資口価格のパフォーマンスにより運用報酬1の報酬額を増減させるものであり、基礎的な報酬の水準に変化が生じるものではない。また、環境認証制度の改正に伴う所要の変更。 (6) 上記(5)の規約変更を、2026年1月1日以降に生じる資産運用報酬から適用するため、附則において、その旨を規定。 (7) 信用金庫及び信用組合から融資を受けるにあたり、「信用金庫法」(及び「中小企業等協同組合法」)に基づく出資を行う必要があることから、かかる出資が投資対象に含まれることを明確にするべく、本投資法人の投資対象としてこれらの出資を追加。
執行役員1名選任の件	米田聡が執行役員に選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	埜村佳永が補欠執行役員に選任されました。
監督役員3名選任の件	草薙信久、池邊このみ、川原奈緒子の3名が監督役員に選任されました。

②投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

役員会開催日	承認事項	概要
2025年8月15日	資産運用委託契約の変更に関する覚書締結	2025年9月2日開催の本投資法人の第15回投資主総会での規約変更議案の可決を停止条件として、資産運用委託契約について必要な条項の見直しを行いました。
2025年12月3日	新投資口引受契約及びグリーンシュエオープンに係る新投資口買取契約締結	2025年12月3日開催の役員会において承認された投資口の追加発行について、引受会社(みずほ証券株式会社、SMB C日興証券株式会社、大和証券株式会社、野村証券株式会社)に本投資口の募集に関する事務を委託しました。 また、投資口追加発行に係るグリーンシュエオープンを付与するため、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・マネジメントとともに、みずほ証券株式会社とグリーンシュエオープンに係る新投資口買取契約を締結しました。

(2)その他

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

II 貸借対照表

貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2025年6月30日)	当期 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,323,054	19,686,026
信託現金及び信託預金	10,469,814	8,641,812
営業未収入金	817,345	906,045
前払費用	128,064	142,373
未収消費税等	220,149	9,992
その他	36,361	38,262
流動資産合計	34,994,790	29,424,513
固定資産		
有形固定資産		
建物	66,707,658	62,432,620
減価償却累計額	△ 24,584,587	△ 22,543,242
建物（純額）	42,123,070	39,889,377
信託建物	108,192,188	111,490,129
減価償却累計額	△ 43,431,709	△ 43,895,720
信託建物（純額）	64,760,478	67,594,408
構築物	91,415	81,344
減価償却累計額	△ 41,269	△ 25,736
構築物（純額）	50,145	55,608
信託構築物	158,441	159,509
減価償却累計額	△ 92,177	△ 91,867
信託構築物（純額）	66,263	67,642
機械及び装置	832,758	671,752
減価償却累計額	△ 548,898	△ 420,952
機械及び装置（純額）	283,859	250,799
信託機械及び装置	2,112,326	2,208,956
減価償却累計額	△ 1,617,722	△ 1,619,626
信託機械及び装置（純額）	494,603	589,330
工具、器具及び備品	245,044	230,835
減価償却累計額	△ 148,636	△ 142,305
工具、器具及び備品（純額）	96,408	88,529
信託工具、器具及び備品	390,763	375,991
減価償却累計額	△ 259,565	△ 253,827
信託工具、器具及び備品（純額）	131,198	122,163
土地	※ 1 129,421,872	※ 1 130,055,691
信託土地	257,786,955	276,755,614
建設仮勘定	22,948	12,185
信託建設仮勘定	23,072	17,368
有形固定資産合計	495,260,877	515,498,721
無形固定資産		
借地権	11,801,831	15,375,114
その他	11,376	10,969
無形固定資産合計	11,813,207	15,386,084
投資その他の資産		
投資有価証券	88,860	172,320
差入敷金及び保証金	899,536	962,297
長期前払費用	864,440	1,062,962
その他	720	1,400
投資その他の資産合計	1,853,556	2,198,979
固定資産合計	508,927,642	533,083,785
繰延資産		
投資法人債発行費	102,434	91,807
投資口交付費	—	39,505
繰延資産合計	102,434	131,312
資産合計	544,024,867	562,639,611

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2025年6月30日)	当期 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,002,898	2,876,625
短期借入金	8,000,000	6,500,000
1年内償還予定の投資法人債	—	8,500,000
1年内返済予定の長期借入金	20,900,000	14,000,000
未払金	1,446,032	1,685,019
未払費用	78,366	88,378
未払法人税等	605	605
未払消費税等	190,966	122,460
前受金	3,012,807	2,982,690
その他	960	9,385
流動負債合計	36,632,635	36,765,164
固定負債		
投資法人債	27,900,000	19,400,000
長期借入金	180,600,000	195,600,000
預り敷金及び保証金	9,600,043	9,359,055
信託預り敷金及び保証金	15,958,359	16,248,441
固定負債合計	234,058,403	240,607,497
負債合計	270,691,039	277,372,661
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	261,751,240	272,154,115
出資総額控除額	※ 3 △ 3,999,903	※ 3 △ 3,999,903
出資総額（純額）	257,751,337	268,154,212
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	5,240,141	5,240,141
買換特例圧縮積立金	—	※ 4 2,369,338
任意積立金合計	5,240,141	7,609,480
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	10,342,348	9,503,256
剰余金合計	15,582,490	17,112,736
投資主資本合計	273,333,828	285,266,949
純資産合計	※ 5 273,333,828	※ 5 285,266,949
負債純資産合計	544,024,867	562,639,611

Ⅲ 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考）		当期	
	（自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月 30日）		（自 2025年 7 月 1 日 至 2025年 12月 31日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	17,924,283	※1	18,460,367
不動産等売却益	※2	2,879,498	※2	1,885,841
営業収益合計		20,803,782		20,346,208
営業費用				
賃貸事業費用	※1	8,507,117	※1	8,718,295
資産運用報酬		773,542		787,669
一般事務委託及び資産保管手数料		87,199		88,524
役員報酬		6,300		6,650
信託報酬		16,002		15,781
その他営業費用		159,826		181,719
営業費用合計		9,549,988		9,798,638
営業利益		11,253,793		10,547,570
営業外収益				
受取利息		21,589		31,226
管理組合費精算金収入		47,023		4,284
受取保険金		13,918		6,517
補助金収入		—		9,800
その他		1,269		1,380
営業外収益合計		83,800		53,208
営業外費用				
支払利息		763,073		868,291
融資手数料		79,748		96,978
投資法人債利息		145,570		147,029
投資法人債発行費償却		10,453		10,627
投資口交付費償却		670		2,349
その他		8,210		28,565
営業外費用合計		1,007,728		1,153,840
経常利益		10,329,865		9,446,937
税引前当期純利益		10,329,865		9,446,937
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		10,329,260		9,446,332
前期繰越利益		13,087		10,482
買換特例圧縮積立金取崩額		—		46,441
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		10,342,348		9,503,256

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 2025年1月1日 至 2025年6月30日）（ご参考）

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額			剰余金		
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	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
当期末残高	261,751,240	—	261,751,240	4,370,933	8,794,903	13,165,837
当期変動額						
圧縮積立金の積立				869,208	△ 869,208	—
剰余金の分配					△ 7,912,607	△ 7,912,607
当期純利益					10,329,260	10,329,260
自己投資口の取得						
自己投資口の消却			△ 3,999,903	△ 3,999,903		
当期変動額合計	—	△ 3,999,903	△ 3,999,903	869,208	1,547,445	2,416,653
当期末残高	261,751,240	△ 3,999,903	257,751,337	5,240,141	10,342,348	15,582,490

	投資主資本		純資産合計
	自己投資口	投資主資本合計	
当期末残高	—	274,917,077	274,917,077
当期変動額			
圧縮積立金の積立		—	—
剰余金の分配		△ 7,912,607	△ 7,912,607
当期純利益		10,329,260	10,329,260
自己投資口の取得	△ 3,999,903	△ 3,999,903	△ 3,999,903
自己投資口の消却	3,999,903	—	—
当期変動額合計	—	△ 1,583,249	△ 1,583,249
当期末残高	—	273,333,828	273,333,828

IV 投資主資本等変動計算書

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額			剰余金		
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	任意積立金		
圧縮積立金				買換特例 圧縮積立金	任意積立金合計	
当期首残高	261,751,240	△ 3,999,903	257,751,337	5,240,141	—	5,240,141
当期変動額						
新投資口の発行	10,402,875		10,402,875			
買換特例圧縮積立金の積立					2,415,779	2,415,779
買換特例圧縮積立金の取崩					△ 46,441	△ 46,441
剰余金の分配						
当期純利益						
当期変動額合計	10,402,875	—	10,402,875	—	2,369,338	2,369,338
当期末残高	272,154,115	△ 3,999,903	268,154,212	5,240,141	2,369,338	7,609,480

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	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	10,342,348	15,582,490	273,333,828	273,333,828
当期変動額				
新投資口の発行			10,402,875	10,402,875
買換特例圧縮積立金の積立	△ 2,415,779	—	—	—
買換特例圧縮積立金の取崩	46,441	—	—	—
剰余金の分配	△ 7,916,086	△ 7,916,086	△ 7,916,086	△ 7,916,086
当期純利益	9,446,332	9,446,332	9,446,332	9,446,332
当期変動額合計	△ 839,092	1,530,246	11,933,121	11,933,121
当期末残高	9,503,256	17,112,736	285,266,949	285,266,949

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 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日）	当期 （自 2025年 7 月 1 日 至 2025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。 <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>3～65年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～35年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3～17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3～20年</td></tr> </table> 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。	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	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。 <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>3～65年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～35年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3～17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3～20年</td></tr> </table> 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。	建物	3～65年	構築物	10～35年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年
建物	3～65年																	
構築物	10～35年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具、器具及び備品	3～20年																	
建物	3～65年																	
構築物	10～35年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具、器具及び備品	3～20年																	
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78,034千円です。	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7,217千円です。																
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																

V 注記表

〔貸借対照表に関する注記〕

	前期 (ご参考) (2025年6月30日)	当期 (2025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枠残高等	本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 借入極度額 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	本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 借入極度額 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. 自己投資口の消却の状況	総消却口数 11,364口 消却総額 3,999,903千円	総消却口数 11,364口 消却総額 3,999,903千円																								
※4. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳	—	投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>内訳</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>対象資産</td> <td>中野セントラルパークイースト</td> </tr> <tr> <td>発生原因と金額</td> <td>2025年1月のJPR上野イーストビルの売却に伴う売却益 2,879,498千円</td> </tr> <tr> <td>取崩し方針</td> <td>税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。</td> </tr> <tr> <td>当期取崩しについての説明</td> <td>減価償却に伴う取崩しを行いました。</td> </tr> <tr> <td>金額 (単位: 千円)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>当期積立て・取崩し前残高</td> <td>2,415,779</td> </tr> <tr> <td>損益計算書における取崩し</td> <td>46,441</td> </tr> <tr> <td>貸借対照表残高</td> <td>2,369,338</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における積立て</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>金銭の分配に係る計算書における取崩し</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>当期積立て・取崩し後残高</td> <td>2,369,338</td> </tr> </tbody> </table>	項目	内訳	対象資産	中野セントラルパークイースト	発生原因と金額	2025年1月のJPR上野イーストビルの売却に伴う売却益 2,879,498千円	取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	当期取崩しについての説明	減価償却に伴う取崩しを行いました。	金額 (単位: 千円)		当期積立て・取崩し前残高	2,415,779	損益計算書における取崩し	46,441	貸借対照表残高	2,369,338	金銭の分配に係る計算書における積立て	—	金銭の分配に係る計算書における取崩し	—	当期積立て・取崩し後残高	2,369,338
項目	内訳																									
対象資産	中野セントラルパークイースト																									
発生原因と金額	2025年1月のJPR上野イーストビルの売却に伴う売却益 2,879,498千円																									
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。																									
当期取崩しについての説明	減価償却に伴う取崩しを行いました。																									
金額 (単位: 千円)																										
当期積立て・取崩し前残高	2,415,779																									
損益計算書における取崩し	46,441																									
貸借対照表残高	2,369,338																									
金銭の分配に係る計算書における積立て	—																									
金銭の分配に係る計算書における取崩し	—																									
当期積立て・取崩し後残高	2,369,338																									
※5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																								

〔損益計算書に関する注記〕

	前期 (ご参考) (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)
※1. 賃貸事業損益の内訳	(単位: 千円) A. 賃貸事業収入 賃料等収入 賃料 13,582,568 地代 1,839,249 共益費 1,074,625 駐車場収入 276,177 広告物掲出料 41,385 アンテナ使用料 27,728 その他賃貸収入 48,340 計 16,890,075 その他賃貸事業収入 附加使用料 887,708 時間貸駐車料 24,427 解約違約金等 39,504 原状回復費相当額収入 19,499 その他雑収入 63,067 計 1,034,208 賃貸事業収入合計 17,924,283 B. 賃貸事業費用 外注委託費 768,591 水道光熱費 1,070,058 公租公課 2,738,672 保険料 35,075 修繕工事費 479,536 管理委託料 333,076 管理組合費 644,843 減価償却費 2,160,773 その他賃貸事業費用 276,489 賃貸事業費用合計 8,507,117 C. 賃貸事業損益 (A-B) 9,417,165	(単位: 千円) A. 賃貸事業収入 賃料等収入 賃料 13,986,528 地代 1,839,000 共益費 1,062,020 駐車場収入 275,569 広告物掲出料 41,920 アンテナ使用料 28,154 その他賃貸収入 50,558 計 17,283,751 その他賃貸事業収入 附加使用料 1,075,446 時間貸駐車料 26,423 解約違約金等 — 原状回復費相当額収入 6,929 その他雑収入 67,816 計 1,176,615 賃貸事業収入合計 18,460,367 B. 賃貸事業費用 外注委託費 803,651 水道光熱費 1,227,970 公租公課 2,725,332 保険料 35,727 修繕工事費 466,958 管理委託料 345,738 管理組合費 646,634 減価償却費 2,188,623 その他賃貸事業費用 277,659 賃貸事業費用合計 8,718,295 C. 賃貸事業損益 (A-B) 9,742,072
※2. 不動産等売却益の内訳	(単位: 千円) JPR上野イーストビル 不動産等売却収入 6,150,000 不動産等売却原価 2,858,620 その他売却費用 411,880 不動産等売却益 2,879,498	(単位: 千円) ハウジング・デザイン・センター神戸 不動産等売却収入 7,240,000 不動産等売却原価 6,144,337 その他売却費用 312,734 不動産等売却益 782,927 JPR横浜日本大通ビル (準共有持分65.0%) 不動産等売却収入 2,879,500 不動産等売却原価 1,535,524 その他売却費用 241,061 不動産等売却益 1,102,913

V 注記表

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日）	当期 （自 2025年 7 月 1 日 至 2025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 発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数
	5,000,000口 985,814口	20,000,000口 4,048,256口

〔税効果会計に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日）	当期 （自 2025年 7 月 1 日 至 2025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) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率
	31.46% △ 24.11% △ 7.34% 0.01%	31.46% △ 28.46% △ 2.99% 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 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日）	当期 （自 2025年 7 月 1 日 至 2025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 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日）	当期 （自 2025年 7 月 1 日 至 2025年12月31日）
<p>1.金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1)金融商品に対する取組方針 本投資法人では、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指すため、資金運用方針として、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせることに留意しています。デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 本資産運用会社では、JPR運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。 預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。 借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもありえます。</p> <p>2.金融商品の時価等に関する事項 2025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。</p>	<p>1.金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1)金融商品に対する取組方針 本投資法人では、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指すため、資金運用方針として、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせることに留意しています。デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 本資産運用会社では、JPR運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。 預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。 借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもありえます。</p> <p>2.金融商品の時価等に関する事項 2025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。</p>

前期（ご参考） （自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日）				当期 （自 2025年 7 月 1 日 至 2025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	—	—	—	(1)1年内償還予定の投資法人債	(8,500,000)	(8,593,318)	93,318
(2)1年内返済予定の長期借入金	(20,900,000)	(20,890,834)	△ 9,165	(2)1年内返済予定の長期借入金	(14,000,000)	(13,974,683)	△ 25,316
(3)投資法人債	(27,900,000)	(26,770,782)	△ 1,129,217	(3)投資法人債	(19,400,000)	(17,762,360)	△ 1,637,640
(4)長期借入金	(180,600,000)	(177,807,711)	△ 2,792,288	(4)長期借入金	(195,600,000)	(189,513,692)	△ 6,086,307

(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	—	8,500,000	3,000,000
長期借入金	20,900,000	17,000,000	25,200,000

(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)

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	—	5,000,000	11,400,000
長期借入金	28,600,000	26,800,000	83,000,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日）				当期 （自 2025年 7 月 1 日 至 2025年12月31日）			
(単位：千円)				(単位：千円)			
	貸借対照表計上額	時価	差額		貸借対照表計上額	時価	差額
当期首残高	485,539,815	485,539,815	—	当期首残高	507,063,004	507,063,004	—
当期増減額	21,523,188	21,523,188	—	当期増減額	23,811,038	23,811,038	—
当期末残高	507,063,004	507,063,004	—	当期末残高	530,874,042	530,874,042	—

(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イーストの追加取得（24,437,438千円）、JPR心齋橋ウエストの隣接土地の取得（30,144千円）、主な減少額はJPR上野イーストビルの売却（2,858,620千円）、減価償却費（2,160,773千円）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。

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）、商業施設等（都市型商業施設等）及び都市型複合施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(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、主な増加額はグランフロント大阪（うめきた広場・南館）の追加取得（9,254,312千円）、グランフロント大阪（北館）の追加取得（8,049,686千円）、FUND E S蒲田の取得（8,070,005千円）、ホテルグレイスリー浅草の取得（6,743,421千円）、主な減少額はハウジング・デザイン・センター神戸の売却（6,144,337千円）、JPR横浜日本大通ビル（準共有持分65.0%）の売却（1,535,524千円）、減価償却費（2,188,623千円）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。

V 注記表

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日）	当期 （自 2025年 7月 1日 至 2025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 2025年1月1日 至 2025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	-	短期借入金の返済	1,000,000	短期借入金	-
				長期借入金の借入	1,000,000	長期借入金	8,000,000
				支払利息	25,865	未払費用	1,032

(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 2025年7月1日 至 2025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)
利害関係人等	東京建物株式会社	不動産業	3.03%	不動産の購入	8,010,000	-	-
				不動産信託受益権の購入	23,900,000	-	-
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	-	-	-	長期借入金	8,000,000
				支払利息	26,782	未払費用	1,333

(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 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日）	当期 （自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日）		
1口当たり純資産額	69,316円	1口当たり純資産額	70,466円
1口当たり当期純利益	2,602円	1口当たり当期純利益	2,387円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		

(注1) 2025年6月30日を分割の基準日とし、2025年7月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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（ご参考） （自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日）	当期 （自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日）
当期純利益（千円）	10,329,260	9,446,332
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）	10,329,260	9,446,332
期中平均投資口数（口）	3,969,689	3,955,946

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日）	当期 （自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日）
投資口の分割について 本投資法人は、2025年6月30日を基準日とし、2025年7月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割（以下「本分割」といいます。）を行いました。	資産の譲渡について (1) 2026年1月9日付で、以下の資産を譲渡しました。 <南麻布ビル> 資産の種類 : 不動産 譲渡価格 : 5,100百万円 契約締結日 : 2025年11月28日 譲渡日 : 2026年1月9日 譲渡先 : 東京建物株式会社 損益に及ぼす影響: 第49期（自 2026年1月1日 至 2026年6月30日）において、営業収益として不動産等売却益約1,201百万円を計上する予定です。
(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。	(2) 2026年1月23日付で、以下の資産を譲渡しました。 <JPR横浜日本大通ビル（準共有持分35.0%）> 資産の種類 : 信託受益権 譲渡価格 : 1,550百万円 契約締結日 : 2025年11月28日 譲渡日 : 2026年1月23日 譲渡先 : 国内の特定目的会社（注） 損益に及ぼす影響: 第49期（自 2026年1月1日 至 2026年6月30日）において、営業収益として不動産等売却益約595百万円を計上する予定です。 (注) 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。
(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した。	
(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 : 985,814口 ・本分割により増加する投資口の総口数 : 2,957,442口 ・本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 3,943,256口 ・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	
なお、当期首に本分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は、「1口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。	

〔収益認識に関する注記〕

前期（自 2025年1月1日 至 2025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	6,150,000	2,879,498
水道光熱費収入（注3）	887,708	887,708
その他	-	17,036,574
合計	7,037,708	20,803,782

(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。

V 注記表

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高（注2）
不動産等の売却	10,119,500	1,885,841
水道光熱費収入（注3）	1,075,446	1,075,446
その他	—	17,384,920
合計	11,194,946	20,346,208

(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。

【その他の注記】

前期（ご参考） （自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）		当期 （自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）
投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。		
項目	内訳	
対象資産	中野セントラルパークイースト	
発生原因と金額	2025年1月のJPR上野イーストビルの売却に伴う売却益2,879,498千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	
金額（単位：千円）	—	
当期積立て・取崩し前残高	—	
損益計算書における取崩し	—	
貸借対照表残高	—	
金銭の分配に係る計算書における積立て	2,415,779	
金銭の分配に係る計算書における取崩し	—	
当期積立て・取崩し後残高	2,415,779	

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 2025年1月1日 至 2025年6月30日）	当期 （自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）
I. 当期末処分利益	10,342,348,658円	9,503,256,651円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	7,916,086,420円 (8,030円)	8,545,868,416円 (2,111円)
III. 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	946,063,499円
買換特例圧縮積立金繰入額	2,415,779,563円	—
IV. 次期繰越利益	10,482,675円	11,324,736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、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による買換特例圧縮積立金繰入額を控除した残額について、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数985,814口の整数倍数となる7,916,086,420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4,048,256口の整数倍数となる8,545,868,416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

日本プライムリアルティ投資法人		EY新日本有限責任監査法人	
役員会御中		東京事務所	
		指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 柳井浩一
		指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 宇井達彦

2026年2月16日

<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2025年7月1日から2025年12月31日までの第48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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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)	当期
	(自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日)	(自 2025年 7月 1日 至 2025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	10,329,865	9,446,937
減価償却費	2,162,640	2,190,600
投資法人債発行費償却	10,453	10,627
投資口交付費償却	670	2,349
受取利息	△ 21,589	△ 31,226
支払利息	908,644	1,015,320
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 70,373	△ 88,700
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 220,149	210,157
前払費用の増減額 (△は増加)	7,825	△ 14,308
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 66,658	161,508
未払金の増減額 (△は減少)	136,247	38,120
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 568,931	△ 68,506
前受金の増減額 (△は減少)	136,365	△ 30,116
有形固定資産の売却による減少額	2,858,597	6,144,289
信託有形固定資産の売却による減少額	—	1,535,524
無形固定資産の売却による減少額	22	48
その他	△ 110,034	△ 162,926
小計	15,493,596	20,359,699
利息の受取額	21,589	31,226
利息の支払額	△ 900,959	△ 1,005,308
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△ 3,457	△ 2,062
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,610,768	19,383,554
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	△ 1,002,365	△ 5,681,289
信託有形固定資産の取得による支出	△ 25,551,354	△ 24,599,005
無形固定資産の取得による支出	△ 3,677	△ 3,556,996
投資有価証券の取得による支出	—	△ 83,460
差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 53,358	△ 63,154
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 627,928	△ 798,271
預り敷金及び保証金の受入による収入	322,376	557,284
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 156,254	△ 252,530
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,184,866	542,963
その他	—	△ 680
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 25,887,696	△ 33,935,139
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	8,500,000
短期借入金の返済による支出	△ 7,000,000	△ 10,000,000
長期借入れによる収入	20,000,000	19,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 13,000,000	△ 10,900,000
投資口の発行による収入	—	10,401,734
自己投資口の取得による支出	△ 3,999,903	—
分配金の支払額	△ 7,912,026	△ 7,915,178
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,911,929	9,086,556
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 16,188,857	△ 5,465,029
現金及び現金同等物の期首残高	49,981,725	33,792,868
現金及び現金同等物の期末残高	33,792,868	28,327,839

(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)	当期
	(自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日)	(自 2025年 7月 1日 至 2025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)	当期
	(自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日)	(自 2025年 7月 1日 至 2025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	(2025年6月30日) 現金及び預金 23,323,054千円 信託現金及び信託預金 10,469,814千円 現金及び現金同等物 33,792,868千円	(2025年12月31日) 現金及び預金 19,686,026千円 信託現金及び信託預金 8,641,812千円 現金及び現金同等物 28,327,839千円

投資主インフォメーション

年間スケジュール (予定)



ホームページより適宜情報開示

ホームページのご案内

サステナビリティの取り組みや 多様なコンテンツでIR情報を拡充し、 タイムリーな情報を発信

投資家の皆様へタイムリーな情報開示と本投資法人へのご理解を深めていただくため、ホームページでは様々なコンテンツをご用意し、IR及び情報発信に取り組んでいます。なお、ホームページはスマートフォン・タブレットでもご覧いただけます。

投資法人サイト
<https://www.jpr-reit.co.jp/>
8955 (証券コード)
QRコード

資産運用報告
<https://reit-a.pdcp.jp/8955/202603/a/>
本誌の詳細はWEBをご覧ください
QRコード

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

〒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

☎ 0120-288-324

上場金融商品取引所：東京証券取引所(銘柄コード:8955)

住所変更等手続きについて

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