JPR

49th 決算・運用状況のご報告

第49期　資産運用報告／2026年1月1日～2026年6月30日

HTML版では
本誌の内容をより詳しく
掲載しています

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）

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、このたび第49期(2026年6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、好調な企業業績や人材確保を目的としたオフィス環境改善の動きを背景とした旺盛な需要に加え、建築費の高騰等による新規供給の抑制等から需給のタイト化が進み、好立地物件を中心に賃料上昇の動きが一段と加速しています。一方で、中東情勢等の地政学リスクの顕在化やそれに伴う諸コストの上昇、さらには高止まりする長期金利水準など、不動産市場を取り巻く環境は常に大きく変化しています。

このような環境下において、JPRの強みである東京圏を中心とした競争力の高いオフィスポートフォリオを活かし、賃料増額への積極的な取組みと適切なコスト管理を通じた成長戦略の着実な実行に努めた結果、今期の1口当たり分配金は、過去最高額の2,147円となりました。

今後も引き続き、オフィスマーケットや金融資本市場の動向等を注視しつつ、成長の機会を着実に捉えることにより、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、宜しく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

第49期(2026年6月期)

2,147円

▸予想分配金

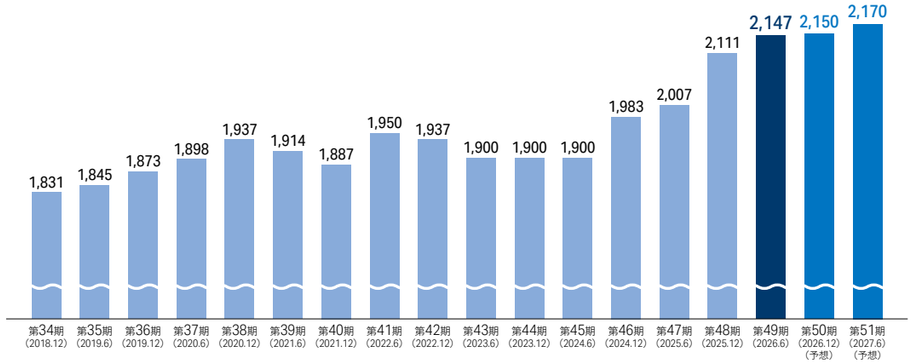
第50期(2026年12月期)

2,150円

第51期(2027年6月期)

2,170円

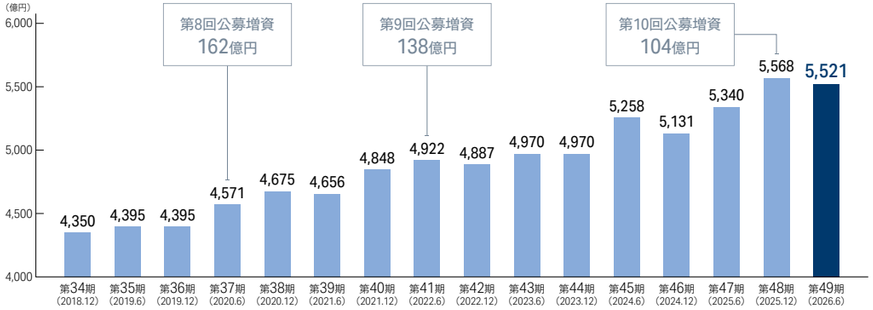
▸1口当たり分配金の推移(円)

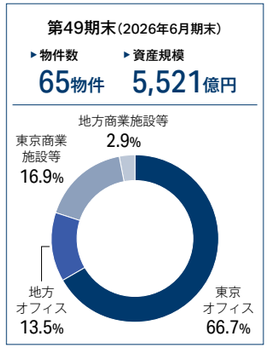


(注) 予想分配金は、2026年8月17日の第49期(2026年6月期)決算発表時に公表した予想数値を記載しています。また、本予想は1口当たり分配金の額を保証するものではありません。

ポートフォリオの状況

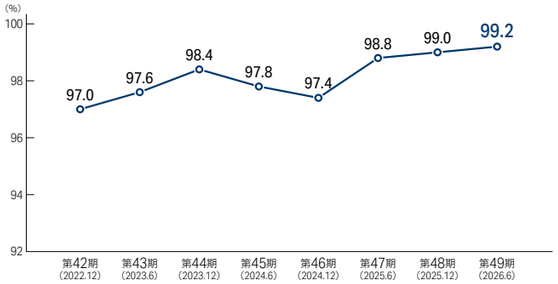
資産規模の推移(取得価格ベース)



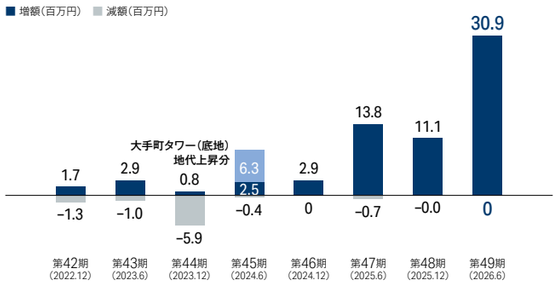


(注1)「商業施設等」とは、商業施設及びホテルをいいます(以下、同じです)。
(注2)「東京」とは、東京都心(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区)及び東京周辺部(東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県)をいい、「地方」とは、その他の地域をいいます(以下、同じです)。

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(2026年6月期末)

▸有利子負債総額

2,430億円

▸LTV(注3)

43.2%

▸格付

JCR: **AA**

R&I: **AA−**

サステナビリティの状況(外部評価)

GRESB REAL ESTATE 2025 ★★★★★ **5 Stars**

(7年連続で最高位を取得)

CDP A List 2025 **A**

(3年連続で最高評価を取得)

(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

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	第49期 自 2026年 1 月 1 日 至 2026年 6 月30日
営業成績	営業収益	百万円	17,644	19,580	20,803	20,346	20,760
	うち賃貸事業収入	百万円	17,644	18,192	17,924	18,460	18,963
	うち不動産等売却益	百万円	－	1,387	2,879	1,885	1,796
	営業費用	百万円	9,290	9,865	9,549	9,798	9,994
	うち賃貸事業費用	百万円	8,300	8,784	8,507	8,718	8,884
	営業利益	百万円	8,354	9,715	11,253	10,547	10,765
	経常利益	百万円	7,531	8,791	10,329	9,446	9,607
	当期純利益	百万円	7,530	8,790	10,329	9,446	9,607
財産等の状況	総資産額	百万円	536,871	538,271	544,024	562,639	563,081
	（対前期比）	%	(+5.1)	(+0.3)	(+1.1)	(+3.4)	(+0.1)
	有利子負債額	百万円	230,400	230,400	237,400	244,000	243,000
	純資産額	百万円	273,704	274,917	273,333	285,266	286,328
	（対前期比）	%	(△ 0.0)	(+0.4)	(△ 0.6)	(+4.4)	(+0.4)
	出資総額(純額)（注1）	百万円	261,751	261,751	257,751	268,154	268,154
分配金等の状況	分配総額	百万円	7,578	7,912	7,916	8,545	8,691
	｜配当性向	%	100.6	90.0	76.6	90.4	90.4
	発行済投資口の総口数	口	997,178	997,178	985,814	4,048,256	4,048,256
	1口当たり純資産額（注2）	円	274,479	275,695	69,316	70,466	70,728
	1口当たり分配金	円	7,600	7,935	8,030	2,111	2,147
	｜利益分配金	円	7,600	7,935	8,030	2,111	2,147
	｜利益超過分配金	円	－	－	－	－	－
財務指標	総資産経常利益率（注3）	%	1.4	1.6	1.9	1.7	1.7
	｜年換算（注12）	%	2.9	3.2	3.8	3.4	3.4
	純資産当期純利益率（注4）	%	2.8	3.2	3.8	3.4	3.4
	｜年換算（注12）	%	5.5	6.4	7.6	6.7	6.8
	｜期首純資産額	百万円	273,752	273,704	274,917	273,333	285,266
	期末自己資本比率（注5）	%	51.0	51.1	50.2	50.7	50.9
	（対前期増減）	pt	(△ 2.6)	(+0.1)	(△ 0.8)	(+0.5)	(+0.1)
	期末総資産有利子負債比率（注6）	%	42.9	42.8	43.6	43.4	43.2
	DSCR（注7）	倍	13.4	12.3	11.6	10.6	10.0
	｜金利償却前当期純利益（注8）	百万円	10,460	10,447	10,519	10,765	11,130
	｜支払利息	百万円	780	846	908	1,015	1,113
	賃貸NOI（注9）	百万円	11,493	11,604	11,577	11,930	12,285
	｜年換算NOI利回り（注11、12）	%	4.4	4.3	4.3	4.2	4.4
	賃貸NCF（注10）	百万円	9,494	9,379	9,518	10,324	11,040
	｜年換算NCF利回り（注11、12）	%	3.6	3.5	3.6	3.6	4.0
参考情報	投資物件数（注13）		68	67	66	67	65
	テナント数		1,249	1,242	1,237	1,263	1,243
	総賃貸可能面積（注14）	㎡	510,772.99	502,691.34	508,247.85	488,718.69	483,317.85
	稼働率	%	97.1	98.1	98.8	99.2	99.5

(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、第49期:5,569.3億円）
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45期：182日、第46期：184日、第47期：181日、第48期：184日、第49期：181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、雇用及び所得環境の改善等を背景に、緩やかな回復基調が続きました。需要面では、個人消費及び設備投資は堅調に推移し、供給面では、生産が底堅い動きとなっています。ただし、幅広い業種での人手不足及び金融市場における金利上昇の影響には留意する必要があります。

＜オフィス賃貸市場＞

オフィス賃貸市場においては、企業業績が好調を維持する中、立地改善や拡張を目的とした移転需要に加え、快適性及び機能性等を備えたオフィス空間への選好が高まっていることから、東京都心部の空室率は低下傾向が続いており、平均賃料も多くのエリアで上昇基調にあります。東京周辺部及び地方都市においても需要は堅調で、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、物価上昇を背景と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、個人消費の持ち直し及びインバウンド需要等に支えられ、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、訪日客数が高水準を維持する中、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、活発な取引が継続しています。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活発な取引が継続しており、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を継続しています。

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、2026年１月に南麻布ビル（譲渡価格51億円）及びＪＰＲ横浜日本大通ビルの持分35.0%（持分相当の譲渡価格15.5億円）を譲渡し、３月にはＪＰＲ堂島ウエスト(取得価格1.05億円)を追加取得しました。なお、ＪＰＲ堂島ウエストは今回の追加取得により100%保有となります。この結果、2026年６月末時点における保有資産残高は65物件、5,521億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は483,317㎡、テナント数は1,243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引き続き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成長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、新規テナントの誘致、既存テナントの更なる満足度向上及び賃料の増額に努めました。その結果、期末稼働率は前期末と比較して0.3ポイント上昇し99.5%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／３Ｓ（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CO_2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、５物件で継続認証を行い、計41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、２物件の新規取得を含む計７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目指した建物。
(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業務とする不動産会社・ファンドを評価対象としたもの。

＜資金調達の状況＞

本投資法人は、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145億円の調達を行いました。

当期末の借入金残高は2,151億円、投資法人債残高は279億円、有利子負債残高は2,430億円となり、当期末の総資産有利子負債比率（ＬＴＶ）（注１）は43.2%、長期固定金利比率（注２）は84.2%、平均デットコスト（注３）は1.00%、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）

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

(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決議に基づき、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。

Ⅰ　資産運用報告

(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、当期未処分利益のうち964百万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2,147円となりました。

期　別		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	第49期 自 2026年１月１日 至 2026年６月30日
当期未処分利益総額		7,535,414千円	8,794,903千円	10,342,348千円	9,503,256千円	9,667,139千円
利益留保額		4,023千円	13,087千円	10,482千円	11,324千円	10,984千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)		7,578,552千円 (7,600円)	7,912,607千円 (7,935円)	7,916,086千円 (8,030円)	8,545,868千円 (2,111円)	8,691,605千円 (2,147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)	7,912,607千円 (7,935円)	7,916,086千円 (8,030円)	8,545,868千円 (2,111円)	8,691,605千円 (2,147円)
内訳	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)	－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、雇用及び所得環境の改善及び各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されます。ただし、現在、工事資材価格及び労務費の高止まり並びに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、中東情勢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。

オフィス賃貸市況においては、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況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、優良物件に関しては品薄状態が継続しています。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も、繁華性の高いエリアに位置す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、引き続き積極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、中長期にわたる安定的な収益成長を目指します。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

該当事項はありません。

2.投資法人の概況

(1)出資の状況

	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	第49期 2026年 6月30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	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	997,178口	997,178口	985,814口	4,048,256口	4,048,256口
出資総額（純額）(注)	261,751百万円	261,751百万円	257,751百万円	268,154百万円	268,154百万円
投資主数	10,707人	10,359人	10,274人	10,682人	10,494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	1,190,775	29.41
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	642,923	15.88
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	198,623	4.90
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
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)	57,378	1.41
NOMURA BANK（LUXEMBOURG） S.A. －CLIENT ACCOUNT (常任代理人　株式会社三井住友銀行)	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, HESPERANGE LUXEMBOURG 5826 (東京都千代田区丸の内一丁目１－２)	54,000	1.33
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)	53,372	1.31
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ＡＩＲ)	46,506	1.14
合　　計		2,562,277	63.29

(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。

(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	栄田聡	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)	４口
監督役員 （注２）	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	6,300千円	－
	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	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	－	15,400千円 (注3)	－

(注1)　執行役員 栄田聡は、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4,944千円です。

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にするための措置） 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48期　2025年12月31日現在		第49期　2026年6月30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	97,443,578	17.3	93,789,881	16.7
	東京周辺部	72,541,225	12.9	72,317,526	12.8
	地方	15,742,502	2.8	15,801,978	2.8
信託不動産	東京都心	155,376,467	27.6	155,058,953	27.5
	東京周辺部	119,037,248	21.2	117,834,240	20.9
	地方	70,733,019	12.6	70,643,679	12.5
預金その他の資産	－	31,765,569 (－)	5.6 (－)	37,634,791 (－)	6.7 (－)
資産総額計	－	562,639,611 (530,874,042)	100.0 (94.4)	563,081,051 (525,446,260)	100.0 (93.3)

(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	53,188,570	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	25,181,927	23,954.50	23,954.50	100.0	5.2	事務所
新宿センタービル	24,274,524	10,436.17	10,331.42	99.0	3.5	事務所
グランフロント大阪 （うめきた広場・南館）	20,860,866	10,253.94	10,185.22	99.3	3.2	事務所
東京スクエアガーデン	18,009,270	5,971.69	5,967.58	99.9	2.3	事務所
グランフロント大阪（北館）	17,409,877	16,465.93	15,938.47	96.8	3.3	事務所
ビッグス新宿ビル	15,766,659	15,233.50	15,233.50	100.0	3.5	事務所
兼松ビル	14,551,368	8,090.74	8,090.74	100.0	2.3	事務所
センシティビルディング	14,307,489	13,271.25	13,178.64	99.3	2.3	事務所
合　　計	241,938,814	140,228.87	139,431.22	99.4	42.3	

(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	14,551,368	14,000,000
		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	2,357,610	3,400,000
		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	1,997,164	3,300,000
		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	2,374,562	4,180,000
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目13番23号	信託受益権	11,078,679	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	5,167,622	4,810,000
		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	2,616,984	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	12,601,417	17,200,000
		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	15,766,659	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	582,687	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	24,274,524	21,000,000
		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	2,046,587	2,120,000
		六番町ビル	東京都千代田区六番町２番９ほか	不動産	2,882,869	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	8,906,285	10,200,000
		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	4,807,744	7,100,000
		銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目６番１号	不動産	3,652,182	4,120,000
		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	59,700,000
		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	2,942,680	3,640,000
		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	4,136,488	7,860,000
		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	18,009,270	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	5,811,976	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	11,376,638	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	11,542,033	12,700,000
		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	6,454,516	7,310,000
	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	11,344,612	16,100,000
		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	4,235,727	4,240,000
		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	2,471,941	2,190,000
		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	3,236,218	3,650,000
		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	10,145,561	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	3,087,959	3,460,000
東京周辺部	事務所	アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目２番１号	信託受益権	4,140,564	6,640,000
		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	2,087,135	1,930,000
		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	1,507,920	2,990,000
		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	7,189,194	14,500,000
		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	2,821,129	4,610,000
		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	12,144,036	19,700,000

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）
東京周辺部	事務所	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	4,909,749	4,710,000
		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	25,181,927	41,100,000
		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	7,757,851	11,000,000
		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	5,340,529	11,500,000
		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	14,307,489	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	53,188,570	59,200,000
	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	6,617,370	11,000,000
		キュポ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目１番１号	不動産	1,482,957	3,250,000
		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	6,990,096	5,380,000
		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	3,354,201	4,380,000
		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	12,720,726	11,700,000
		FUNDES上野	東京都台東区上野七丁目２番４号	不動産	3,630,398	4,320,000
		FUNDES蒲田	東京都大田区蒲田五丁目11番10号	不動産	8,057,055	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	6,722,860	7,510,000
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	1,446,783	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	1,608,115	2,430,000
		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	2,442,632	4,260,000
		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	1,213,131	1,510,000
		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	1,911,257	4,040,000
		JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目１番23号	信託受益権	2,085,199	4,330,000
		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	9,723,441	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	5,215,994	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	3,992,949	5,650,000
		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	20,860,866	23,500,000
		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	17,409,877	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	2,770,268	2,900,000
	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	5,925,909	8,740,000
		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	3,308,267	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	6,530,961	6,770,000
合　計					525,446,260	670,931,000

(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。

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48期(自 2025年 7 月 1 日　至 2025年12月31日)				第49期(自 2026年 1 月 1 日　至 2026年 6 月30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	401,058	2.2	12	100.0	410,032	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	100,332	0.5	5	100.0	99,839	0.5
		新麹町ビル	19	100.0	118,965	0.6	19	100.0	119,462	0.6
		MS芝浦ビル	10	100.0	403,252	2.2	10	100.0	397,765	2.1
		JPR市ヶ谷ビル	9	100.0	157,830	0.9	8	100.0	153,156	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	100.0	445,058	2.4	28	100.0	445,013	2.3
		ビッグス新宿ビル	22	98.5	640,659	3.5	22	100.0	622,080	3.3
		アクロス新川ビル・アネックス	4	100.0	39,218	0.2	4	100.0	38,765	0.2
		新宿センタービル	26	99.0	642,412	3.5	26	99.0	644,058	3.4
		南麻布ビル(注3)	1	100.0	(注2)	(注2)	—	—	(注2)	(注2)
		品川キャナルビル	6	100.0	75,220	0.4	6	100.0	76,343	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	287,129	1.6	12	100.0	285,162	1.5
		JPR日本橋堀留ビル	5	100.0	189,374	1.0	5	100.0	195,309	1.0
		銀座三和ビル	9	100.0	126,830	0.7	9	100.0	127,142	0.7
		大手町タワー（底地）	2	100.0	1,839,000	10.0	2	100.0	1,838,750	9.7
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	24	97.5	118,679	0.6	25	100.0	121,775	0.6
		芝大門センタービル	8	100.0	180,356	1.0	8	100.0	197,634	1.0
		東京スクエアガーデン	49	97.9	412,034	2.2	49	99.9	403,193	2.1
		JPR麹町ビル	9	100.0	123,923	0.7	9	100.0	144,111	0.8
		大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	9	99.6	250,288	1.4	9	99.7	265,162	1.4
		東京建物東渋谷ビル	15	99.0	354,254	1.9	15	93.5	335,003	1.8
		御茶ノ水ソラシティ	29	99.9	(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	92,055	0.5	7	100.0	90,966	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	202,859	1.1	8	100.0	202,111	1.1
		FUNDES水道橋	6	100.0	88,804	0.5	6	100.0	86,365	0.5

Ⅰ　資産運用報告

地域区分	用途	不動産等の名称	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 (%)	第49期(自 2026年１月１日　至 2026年６月30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 (%)
東京周辺部	事務所	アルカイースト	7	100.0	273,348	1.5	7	100.0	274,561	1.4
		JPR千葉ビル	42	98.4	138,347	0.7	41	96.8	140,982	0.7
		JPR横浜日本大通ビル(注4)	20	99.8	132,043	0.7	－	－	6,165	0.0
		新横浜第二センタービル	23	96.9	124,848	0.7	23	96.9	128,217	0.7
		川口センタービル	42	100.0	509,506	2.8	42	100.0	517,068	2.7
		立川ビジネスセンタービル	23	100.0	153,825	0.8	23	100.0	148,070	0.8
		ライズアリーナビル	8	100.0	516,199	2.8	7	100.0	512,109	2.7
		ゆめおおおかオフィスタワー	43	99.1	342,713	1.9	42	98.1	348,412	1.8
		オリナスタワー	23	98.4	998,074	5.4	23	100.0	995,409	5.2
		JPR横浜ビル	20	100.0	307,314	1.7	20	100.0	309,542	1.6
		JPR大宮ビル	11	100.0	282,546	1.5	11	100.0	284,926	1.5
		センシティビルディング	73	88.7	435,066	2.4	79	99.3	433,343	2.3
		中野セントラルパークイースト	15	100.0	1,194,667	6.5	14	100.0	1,201,093	6.3
	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	31	100.0	462,208	2.5	32	100.0	452,060	2.4
		FUNDES上野	10	100.0	141,809	0.8	10	100.0	137,166	0.7
		FUNDES蒲田	12	100.0	14,394	0.1	12	100.0	204,144	1.1
		ホテルグレイスリー浅草	1	100.0	(注2)	(注2)	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	126,555	0.7	12	100.0	127,477	0.7
		JPR那覇ビル	23	94.7	115,117	0.6	24	100.0	114,915	0.6
		損保ジャパン仙台ビル	15	96.5	192,245	1.0	16	92.6	188,793	1.0
		損保ジャパン和歌山ビル	17	98.3	105,755	0.6	18	100.0	106,405	0.6
		天神121ビル	15	100.0	126,844	0.7	15	100.0	126,933	0.7
		JPR堂島ビル	13	100.0	141,893	0.8	13	100.0	141,396	0.7
		薬院ビジネスガーデン	16	99.9	602,639	3.3	16	99.9	608,438	3.2
		JPR心斎橋ビル	9	100.0	133,914	0.7	9	100.0	132,839	0.7
		JPR心斎橋ウエスト	13	99.9	160,746	0.9	13	99.9	163,098	0.9
		グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	245	98.6	(注2)	(注2)	242	99.3	(注2)	(注2)
		グランフロント大阪（北館）	111	97.8	(注2)	(注2)	108	96.8	(注2)	(注2)
		JPR堂島ウエスト	11	100.0	91,074	0.5	12	100.0	90,656	0.5
地方	商業施設等	ハウジング・デザイン・センター神戸(注5)	－	－	(注2)	(注2)	－	－	－	－
		JPR茶屋町ビル	5	100.0	218,454	1.2	5	100.0	219,271	1.2
		FUNDES天神西通り	5	83.8	75,759	0.4	5	83.8	75,206	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			1,263	99.2	18,460,367	100.0	1,243	99.5	18,963,499	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、川崎ダイスビル、グランフロント大阪（うめきた広場・南館）及びグランフロント大阪（北館）の一部については、テナントが転借人に転貸（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているため、テナント数に転借人の数を記載しています（なお、グランフロント大阪（北館）は一部、固定型マスターリース方式又はダイレクトリースの部分がありますが、当該部分を含めエンドテナントに対するものを記載しています。）。
(注2) 本物件の「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) 南麻布ビルは、2026年１月９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、2026年１月23日に残りの準共有持分35.0%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) 単　価	取得価額 (千円)(注1) 金　額	評 価 額 (千円)(注2) 単　価	評 価 額 (千円)(注2) 金　額	評価損益	備　考
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) 単　価	帳簿価額 (千円) 金　額	評 価 額 (千円)(注1) 単　価	評 価 額 (千円)(注1) 金　額	評価損益	備　考
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) 単　価	帳簿価額 (千円) 金　額	評 価 額 (千円)(注1) 単　価	評 価 額 (千円)(注1) 金　額	評価損益	備　考
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
薬院ビジネスガーデン	福岡県福岡市	空調設備改修工事（Ⅰ期）	自2026年５月 至2026年12月	404	－	－
オリナスタワー	東京都墨田区	ＡＨＵ更新工事	自2026年10月 至2026年11月	101	－	－
ＪＰＲ心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	空調設備改修工事（Ⅰ期）	自2026年７月 至2026年12月	71	－	－
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	蒸気ボイラー更新工事	自2026年４月 至2026年10月	68	－	6
川口センタービル	埼玉県川口市	エレベーター改修工事（８号機）	自2025年12月 至2026年９月	60	－	－
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５月 至2026年11月	58	－	－
川口センタービル	埼玉県川口市	エレベーター改修工事（６号機）	自2026年４月 至2026年12月	56	－	－
新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市	動力盤更新工事	自2026年10月 至2026年12月	36	－	－
ＪＰＲ武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	中央監視盤更新工事	自2026年７月 至2026年12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７月 至2026年12月	36	－	－

(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407百万円（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）
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	235
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
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	57
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	47
その他の資本的支出		空調設備改修、共用部改修、LED化等		766
合　計				1,244

(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（９百万円）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	第49期 自2026年１月１日 至2026年６月30日
当期首積立金残高	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
当期積立額	1,521百万円	1,666百万円	1,575百万円	794百万円	1,079百万円
当期積立金取崩額	1,497百万円	1,642百万円	1,516百万円	1,021百万円	803百万円
次期繰越額	1,804百万円	1,829百万円	1,888百万円	1,661百万円	1,936百万円

5.費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

項　　目	第48期 自 2025年７月１日 至 2025年12月31日	第49期 自 2026年１月１日 至 2026年６月30日
(a)資産運用報酬（注）	787,669千円	828,648千円
運用報酬１	266,398千円	280,283千円
運用報酬２	222,149千円	228,487千円
運用報酬３	299,121千円	319,878千円
(b)一般事務委託及び資産保管手数料	88,524千円	89,644千円
(c)役員報酬	6,650千円	6,300千円
(d)信託報酬	15,781千円	16,107千円
(e)その他営業費用	181,719千円	169,558千円
合　　計	1,080,343千円	1,110,259千円

(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48期：159,550千円、第49期：525千円）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48期：269,405千円、第49期：256,685千円）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	株式会社みずほ銀行（グリーンローン）（注3）（注5）	2025年12月19日	6,500	1,000	1.008	2026年７月３日	期限一括	（注4）	無担保・無保証
	合　　計		6,500	1,000					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2016年２月４日	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	1.300	2035年３月23日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行（注3）	2026年２月４日	－	5,000	1.320	2036年２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	（注4）	無担保・無保証
	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	1.243	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	1.243	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	2,000	1.243	2034年７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）	2026年６月５日	－	3,000	1.330	2035年６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	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	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	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	3,000	1.689	2033年３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		

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	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	1.250	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	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	2,000	1.200	2033年７月４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	1.205	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	1.200	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	1,000	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	1.300	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		

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	－	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		
	株式会社西日本シティ銀行	2026年５月27日	－	1,000	2.540	2033年５月27日	期限一括		
	株式会社西日本シティ銀行	2026年５月27日	－	1,000	2.374	2032年５月27日	期限一括		
	株式会社西日本シティ銀行	2026年５月27日	－	1,000	2.198	2031年５月27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	1.300	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		
	株式会社紀陽銀行（グリーンローン）（注3）	2026年６月５日	－	500	1.230	2033年６月３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	1,000	1.115	2033年12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		
	株式会社群馬銀行（注3）	2025年２月５日	1,000	1,000	1.100	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	1.200	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	1.150	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	1.125	2034年２月３日	期限一括		
	株式会社中国銀行	2018年９月25日	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		
	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		
	株式会社八十二長野銀行	2021年９月24日	1,000	1,000	0.310	2026年９月24日	期限一括		
	株式会社八十二長野銀行	2025年10月９日	1,000	1,000	1.465	2030年10月９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	（注4）	無担保・無保証
	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	1.205	2034年３月24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	1.130	2033年11月４日	期限一括		
	株式会社みなと銀行（グリーンローン）（注3）	2026年６月５日	－	1,000	1.210	2035年６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	1,000	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		
	株式会社岩手銀行（グリーンローン）	2025年10月３日	1,000	1,000	1.443	2031年10月３日	期限一括		
	株式会社大垣共立銀行（グリーンローン）（注3）	2026年３月25日	－	1,000	1.293	2036年３月25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	1.125	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	－	0.691	2026年３月25日	期限一括		
	三井住友信託銀行株式会社（グリーンローン）（注3）	2026年３月25日	－	1,000	1.088	2031年３月25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	1,000	1.500	2031年10月３日	期限一括		
	合　　計		209,600	214,100					

(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) 2025年12月19日に株式会社みずほ銀行より借り入れた短期借入金6,500百万円は、2026年３月25日に1,000百万円、2026年６月５日に4,500百万円を期限前弁済しています。

(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。

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)	譲渡年月日	譲渡価格(A)(百万円)(注)	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)
不動産	南麻布ビル	—	—	2026年１月９日	5,100	3,725	1,374	172	1,201
信託受益権	ＪＰＲ横浜日本大通ビル(準共有持分35.0%)	—	—	2026年１月23日	1,550	852	698	102	595
不動産	ＪＰＲ堂島ウエスト（追加取得）	2026年３月26日	105	—	—	—	—	—	—
	合　　計	—	105	—	6,650	4,578	2,072	275	1,796

(注)　「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。

(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
譲渡	不動産	南麻布ビル	2026年１月９日	5,100	3,420	一般財団法人日本不動産研究所	2025年11月１日
譲渡	信託受益権	ＪＰＲ横浜日本大通ビル(準共有持分35.0%)	2026年１月23日	1,550	868(注3)	大和不動産鑑定株式会社	2025年11月１日
取得	不動産	ＪＰＲ堂島ウエスト（追加取得）	2026年３月26日	105	133	日本ヴァリュアーズ株式会社	2026年１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) JPR横浜日本大通ビル（準共有持分35.0%）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35.0%相当を記載しています。

(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	105,000千円	6,650,500千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
東京建物株式会社	105,000千円　(100.0%)	5,100,000千円　(76.7%)
合　　計	105,000千円　(100.0%)	5,100,000千円　(76.7%)

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	15,505千円	東京建物不動産販売株式会社	15,505千円	100.0%
管理委託料（注2）	424,358千円	東京建物株式会社	262,368千円	61.8%
		株式会社プライムプレイス	27,314千円	6.4%
外注委託費	877,344千円	東京建物株式会社	529,591千円	60.4%
		株式会社プライムプレイス	22,506千円	2.6%
テナント仲介手数料等	89,584千円	東京建物株式会社	41,586千円	46.4%
		株式会社プライムプレイス	9,775千円	10.9%
		日本パーキング株式会社	3,114千円	3.5%

(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資産運用業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（28,980千円）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	490,704千円
株式会社プライムプレイス	71,776千円
東京不動産管理株式会社	20,247千円
新宿センタービル管理株式会社	57,575千円

(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
第49期 自 2026年１月１日 至 2026年６月30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。

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）（2025年12月31日）	当期（2026年６月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,686,026	25,003,091
信託現金及び信託預金	8,641,812	9,107,821
営業未収入金	906,045	943,295
前払費用	142,373	137,012
未収消費税等	9,992	–
その他	38,262	61,172
流動資産合計	29,424,513	35,252,393
固定資産		
有形固定資産		
建物	62,432,620	61,795,368
減価償却累計額	△ 22,543,242	△ 22,843,802
建物（純額）	39,889,377	38,951,566
信託建物	111,490,129	111,241,304
減価償却累計額	△ 43,895,720	△ 44,829,776
信託建物（純額）	67,594,408	66,411,528
構築物	81,344	85,954
減価償却累計額	△ 25,736	△ 27,352
構築物（純額）	55,608	58,601
信託構築物	159,509	184,873
減価償却累計額	△ 91,867	△ 93,379
信託構築物（純額）	67,642	91,493
機械及び装置	671,752	640,763
減価償却累計額	△ 420,952	△ 412,383
機械及び装置（純額）	250,799	228,380
信託機械及び装置	2,208,956	2,210,707
減価償却累計額	△ 1,619,626	△ 1,636,993
信託機械及び装置（純額）	589,330	573,713
工具、器具及び備品	230,835	234,746
減価償却累計額	△ 142,305	△ 152,031
工具、器具及び備品（純額）	88,529	82,714
信託工具、器具及び備品	375,991	389,668
減価償却累計額	△ 253,827	△ 263,083
信託工具、器具及び備品（純額）	122,163	126,585
土地	※１ 130,055,691	※１ 127,200,755
信託土地	276,755,614	276,326,553
建設仮勘定	12,185	12,253
信託建設仮勘定	17,368	6,820
有形固定資産合計	515,498,721	510,070,966
無形固定資産		
借地権	15,375,114	15,375,114
その他	10,969	8,909
無形固定資産合計	15,386,084	15,384,024
投資その他の資産		
投資有価証券	172,320	172,320
差入敷金及び保証金	962,297	960,450
長期前払費用	1,062,962	1,125,302
その他	1,400	1,400
投資その他の資産合計	2,198,979	2,259,473
固定資産合計	533,083,785	527,714,463
繰延資産		
投資法人債発行費	91,807	81,353
投資口交付費	39,505	32,841
繰延資産合計	131,312	114,194
資産合計	562,639,611	563,081,051

(単位：千円)

	前期（ご参考）（2025年12月31日）	当期（2026年６月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,876,625	2,978,944
短期借入金	6,500,000	1,000,000
1年内償還予定の投資法人債	8,500,000	8,500,000
1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	17,000,000
未払金	1,685,019	1,352,885
未払費用	88,378	93,557
未払法人税等	605	605
未払消費税等	122,460	843,421
前受金	2,982,690	3,145,554
その他	9,385	124
流動負債合計	36,765,164	34,915,091
固定負債		
投資法人債	19,400,000	19,400,000
長期借入金	195,600,000	197,100,000
預り敷金及び保証金	9,359,055	9,038,026
信託預り敷金及び保証金	16,248,441	16,299,516
固定負債合計	240,607,497	241,837,542
負債合計	277,372,661	276,752,634
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	272,154,115	272,154,115
出資総額控除額	※３ △ 3,999,903	※３ △ 3,999,903
出資総額（純額）	268,154,212	268,154,212
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	5,240,141	6,186,205
買換特例圧縮積立金	※４ 2,369,338	※４ 2,320,859
任意積立金合計	7,609,480	8,507,064
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	9,503,256	9,667,139
剰余金合計	17,112,736	18,174,204
投資主資本合計	285,266,949	286,328,417
純資産合計	※５ 285,266,949	※５ 286,328,417
負債純資産合計	562,639,611	563,081,051

Ⅲ 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考）（自 2025年 7 月 1 日 至 2025年12月31日）		当期（自 2026年 1 月 1 日 至 2026年 6 月30日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	18,460,367	※1	18,963,499
不動産等売却益	※2	1,885,841	※2	1,796,799
営業収益合計		20,346,208		20,760,298
営業費用				
賃貸事業費用	※1	8,718,295	※1	8,884,192
資産運用報酬		787,669		828,648
一般事務委託及び資産保管手数料		88,524		89,644
役員報酬		6,650		6,300
信託報酬		15,781		16,107
その他営業費用		181,719		169,558
営業費用合計		9,798,638		9,994,452
営業利益		10,547,570		10,765,846
営業外収益				
受取利息		31,226		37,257
管理組合費精算金収入		4,284		35,215
受取保険金		6,517		4,581
補助金収入		9,800		–
その他		1,380		949
営業外収益合計		53,208		78,004
営業外費用				
支払利息		868,291		967,582
融資手数料		96,978		105,429
投資法人債利息		147,029		145,570
投資法人債発行費償却		10,627		10,453
投資口交付費償却		2,349		6,663
その他		28,565		209
営業外費用合計		1,153,840		1,235,909
経常利益		9,446,937		9,607,941
税引前当期純利益		9,446,937		9,607,941
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		9,446,332		9,607,336
前期繰越利益		10,482		11,324
買換特例圧縮積立金取崩額		46,441		48,478
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		9,503,256		9,667,139

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7月1日　至 2025年12月31日）（ご参考）

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額			剰余金		
				任意積立金		
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	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	
	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	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

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

当期（自 2026年1月1日　至 2026年6月30日）

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額			剰余金		
				任意積立金		
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	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	272,154,115	△ 3,999,903	268,154,212	5,240,141	2,369,338	7,609,480
当期変動額						
圧縮積立金の積立				946,063		946,063
買換特例圧縮積立金の取崩					△ 48,478	△ 48,478
剰余金の分配						
当期純利益						
当期変動額合計	－	－	－	946,063	△ 48,478	897,584
当期末残高	272,154,115	△ 3,999,903	268,154,212	6,186,205	2,320,859	8,507,064

	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	9,503,256	17,112,736	285,266,949	285,266,949
当期変動額				
圧縮積立金の積立	△ 946,063	－	－	－
買換特例圧縮積立金の取崩	48,478	－	－	－
剰余金の分配	△ 8,545,868	△ 8,545,868	△ 8,545,868	△ 8,545,868
当期純利益	9,607,336	9,607,336	9,607,336	9,607,336
当期変動額合計	163,883	1,061,467	1,061,467	1,061,467
当期末残高	9,667,139	18,174,204	286,328,417	286,328,417

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 7 月 1 日　至 2025年12月31日）	当期 （自 2026年 1 月 1 日　至 2026年 6 月30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　3～15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。	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694千円です。
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12月31日）	当期 （2026年６月30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。	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。

前期（ご参考）（2025年12月31日）

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

当期（2026年６月30日）

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	2,369,338
損益計算書における取崩し	48,478
貸借対照表残高	2,320,859
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	2,320,859

※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〕

※1.賃貸事業損益の内訳

	前期（ご参考） （自 2025年７月１日 至 2025年12月31日）	当期 （自 2026年１月１日 至 2026年６月30日）
	(単位：千円)	(単位：千円)
A.賃貸事業収入		
賃料等収入		
賃料	13,986,528	14,662,495
地代	1,839,000	1,838,750
共益費	1,062,020	1,016,653
駐車場収入	275,569	267,404
広告物掲出料	41,920	43,817
アンテナ使用料	28,154	26,839
その他賃貸収入	50,558	58,589
計	17,283,751	17,914,548
その他賃貸事業収入		
附加使用料	1,075,446	937,503
時間貸駐車料	26,423	33,105
解約違約金等	－	418
原状回復費相当額収入	6,929	948
その他雑収入	67,816	76,974
計	1,176,615	1,048,951
賃貸事業収入合計	18,460,367	18,963,499
B.賃貸事業費用		
外注委託費	803,651	877,344
水道光熱費	1,227,970	1,103,232
公租公課	2,725,332	2,867,967
保険料	35,727	37,252
修繕工事費	466,958	397,676
管理委託料	345,738	395,377
管理組合費	646,634	648,082
減価償却費	2,188,623	2,206,035
その他賃貸事業費用	277,659	351,222
賃貸事業費用合計	8,718,295	8,884,192
C.賃貸事業損益（A－B）	9,742,072	10,079,307

※2.不動産等売却益の内訳

	前期（ご参考） （自 2025年７月１日 至 2025年12月31日）	当期 （自 2026年１月１日 至 2026年６月30日）
	(単位：千円)	(単位：千円)
ハウジング・デザイン・センター神戸		南麻布ビル
不動産等売却収入	7,240,000	不動産等売却収入 5,100,000
不動産等売却原価	6,144,337	不動産等売却原価 3,725,926
その他売却費用	312,734	その他売却費用 172,680
不動産等売却益	782,927	不動産等売却益 1,201,392
ＪＰＲ横浜日本大通ビル（準共有持分65.0%）		ＪＰＲ横浜日本大通ビル（準共有持分35.0%）
不動産等売却収入	2,879,500	不動産等売却収入 1,550,500
不動産等売却原価	1,535,524	不動産等売却原価 852,336
その他売却費用	241,061	その他売却費用 102,757
不動産等売却益	1,102,913	不動産等売却益 595,406

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７月１日　至 2025年12月31日）		当期 （自 2026年１月１日　至 2026年６月30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	20,000,000口	発行可能投資口総口数	20,000,000口
	発行済投資口の総口数	4,048,256口	発行済投資口の総口数	4,048,256口

〔税効果会計に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2025年７月１日　至 2025年12月31日）		当期 （自 2026年１月１日　至 2026年６月30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	31.46%	法定実効税率	31.46%
	（調整）		（調整）	
	支払分配金の損金算入額	△ 28.46%	支払分配金の損金算入額	△ 28.46%
	その他	△ 2.99%	その他	△ 2.99%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	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 2025年７月１日　至 2025年12月31日）	当期 （自 2026年１月１日　至 2026年６月30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７月１日　至 2025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った場合、当該価額が異なることもありえます。

2.金融商品の時価等に関する事項

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。

当期
（自 2026年１月１日　至 2026年６月30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った場合、当該価額が異なることもありえます。

2.金融商品の時価等に関する事項

2026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。

前期（ご参考）
（自 2025年７月１日　至 2025年12月31日）

(単位：千円)

	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	(8,500,000)	(8,593,318)	93,318
(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	(19,400,000)	(17,762,360)	△ 1,637,640
(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	14,000,000	27,000,000	25,200,000

	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	6,000,000	5,400,000
長期借入金	24,600,000	27,800,000	91,000,000

当期
（自 2026年１月１日　至 2026年６月30日）

(単位：千円)

	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	(8,500,000)	(8,551,077)	51,077
(2)1年内返済予定の長期借入金	(17,000,000)	(16,907,453)	△ 92,546
(3)投資法人債	(19,400,000)	(17,607,380)	△ 1,792,620
(4)長期借入金	(197,100,000)	(189,706,729)	△ 7,393,270

(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	17,000,000	25,200,000	28,600,000

	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	6,000,000	5,400,000
長期借入金	26,800,000	26,000,000	90,500,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）
（自 2025年７月１日　至 2025年12月31日）

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。

(単位：千円)

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	
507,063,004	23,811,038	530,874,042	671,024,000

(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）、ＦＵＮＤＥＳ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。

当期
（自 2026年１月１日　至 2026年６月30日）

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。

(単位：千円)

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	
530,874,042	△ 5,427,782	525,446,260	670,931,000

(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ＪＰＲ堂島ウエストの追加取得（109,912千円）、主な減少額は南麻布ビルの売却（3,725,926千円）、ＪＰＲ横浜日本大通ビル（準共有持分35.0%）の売却（852,336千円）、減価償却費（2,206,035千円）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７月１日　至 2025年12月31日）	当期 （自 2026年１月１日　至 2026年６月30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7月1日　至 2025年12月31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）
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。

当期（自 2026年1月1日　至 2026年6月30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%	不動産の売却	5,100,000	－	－
				不動産の購入	105,000	－	－
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	27,871	未払費用	1,418

(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７月１日　至 2025年12月31日）	当期 （自 2026年１月１日　至 2026年６月30日）
1口当たり純資産額　70,466円 1口当たり当期純利益　2,387円	1口当たり純資産額　70,728円 1口当たり当期純利益　2,373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７月１日　至 2025年12月31日）	当期 （自 2026年１月１日　至 2026年６月30日）
当期純利益（千円）	9,446,332	9,607,336
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）	9,446,332	9,607,336
期中平均投資口数（口）	3,955,946	4,048,256

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2025年７月１日　至 2025年12月31日）	当期 （自 2026年１月１日　至 2026年６月30日）
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。	該当事項はありません。

〔収益認識に関する注記〕

前期（自 2025年７月１日　至 2025年12月31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	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。

Ⅴ 注記表

当期（自 2026年１月１日　至 2026年６月30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	6,650,500	1,796,799
水道光熱費収入（注3）	937,503	937,503
その他	－	18,025,996
合計	7,588,003	20,760,298

(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 2025年７月１日　至 2025年12月31日）	当期 （自 2026年１月１日　至 2026年６月30日）
Ⅰ. 当期未処分利益	9,503,256,651円	9,667,139,838円
Ⅱ. 分配金の額	8,545,868,416円	8,691,605,632円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,111円)	(2,147円)
Ⅲ. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	946,063,499円	964,549,686円
Ⅳ. 次期繰越利益	11,324,736円	10,984,520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、当期未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。	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、当期未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8,691,605,632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

2026年８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　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

＜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2026年１月１日から2026年６月30日までの第49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

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 2025年 7 月 1 日 至 2025年12月31日)	当期 (自 2026年 1 月 1 日 至 2026年 6 月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	9,446,937	9,607,941
減価償却費	2,190,600	2,208,067
投資法人債発行費償却	10,627	10,453
投資口交付費償却	2,349	6,663
受取利息	△ 31,226	△ 37,257
支払利息	1,015,320	1,113,153
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 88,700	△ 37,249
未収消費税等の増減額（△は増加）	210,157	9,992
前払費用の増減額（△は増加）	△ 14,308	5,361
営業未払金の増減額（△は減少）	161,508	△ 113,422
未払金の増減額（△は減少）	38,120	△ 332,145
未払消費税等の増減額（△は減少）	△ 68,506	720,961
前受金の増減額（△は減少）	△ 30,116	162,863
有形固定資産の売却による減少額	6,144,289	3,725,926
信託有形固定資産の売却による減少額	1,535,524	852,336
無形固定資産の売却による減少額	48	—
その他	△ 162,926	△ 105,258
小計	20,359,699	17,798,386
利息の受取額	31,226	37,257
利息の支払額	△ 1,005,308	△ 1,107,973
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△ 2,062	△ 1,518
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,383,554	16,726,151
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	△ 5,681,289	△ 495,748
信託有形固定資産の取得による支出	△ 24,599,005	△ 620,574
無形固定資産の取得による支出	△ 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	△ 63,154	△ 30,780
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 798,271	△ 508,913
預り敷金及び保証金の受入による収入	557,284	206,467
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 252,530	△ 295,934
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	542,963	347,359
その他	△ 680	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 33,935,139	△ 1,398,125
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	8,500,000	—
短期借入金の返済による支出	△ 10,000,000	△ 5,500,000
長期借入れによる収入	19,000,000	14,500,000
長期借入金の返済による支出	△ 10,900,000	△ 10,000,000
投資口の発行による収入	10,401,734	—
分配金の支払額	△ 7,915,178	△ 8,544,953
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,086,556	△ 9,544,953
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 5,465,029	5,783,072
現金及び現金同等物の期首残高	33,792,868	28,327,839
現金及び現金同等物の期末残高	28,327,839	34,110,912

(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 2025年 7 月 1 日　至 2025年12月31日）	当期 （自 2026年 1 月 1 日　至 2026年 6 月30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 2025年 7 月 1 日　至 2025年12月31日）	当期 （自 2026年 1 月 1 日　至 2026年 6 月30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	(2026年6月30日) 現金及び預金　25,003,091千円 信託現金及び信託預金　9,107,821千円 現金及び現金同等物　34,110,912千円

投資主インフォメーション

年間スケジュール（予定）

1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
	12月期 決算発表	12月期 資産運用報告発送 分配金支払開始			決算月		6月期 決算発表	6月期 資産運用報告発送 分配金支払開始			決算月

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）

資産運用報告

https://reit-a.pdcp.jp/8955/202609/a/

本誌の詳細は
WEBをご覧ください

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。