



44th

決算・運用状況のご報告

第44期 資産運用報告／2023年7月1日～2023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）



JPR原宿ビル

投資主の皆様へ



投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
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。
また、令和6年能登半島地震でお亡くなりになられた皆様のご冥福をお祈りいたしますとともに、被災されました
皆様に心よりお見舞い申し上げます。
JPRは、この度第44期(2023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。

昨年は大規模なオフィスビルが多数竣工しその影響が懸念されたものの、社会経済活動の正常化に伴う出社率の
上昇や堅調な企業業績等を背景としたオフィス需要の回復もあり、東京の空室率は緩やかに低下しました。

このような状況下、JPRは安定した運用を継続しており、当期の期中平均稼働率は98.4%(前期比+0.8%)とな
りました。1口当たり分配金は当初予想と同額の7,600円となり、翌期以降につきましても、安定的な稼働や新規
物件の取得に加え、戦略的な資産入替に伴う売却益や潤沢な内部留保の活用によって一定の水準を確保していく
方針です。

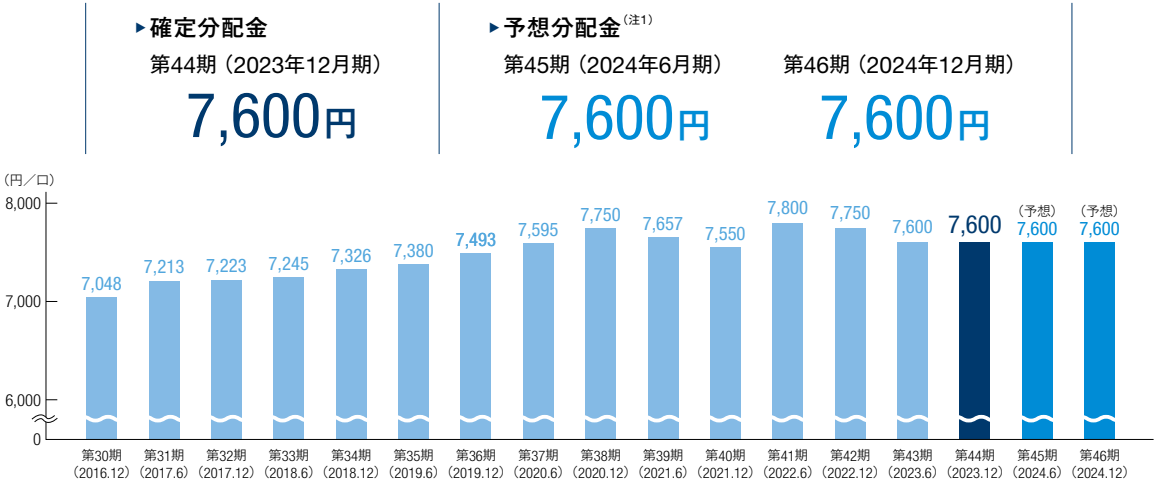
今後も引き続き、オフィスマーケットや金融環境の動向等を注視しつつ、事業環境の変化に柔軟に対応するとと
もに、新たな成長の機会を捉えるべく適切な運用に努めてまいります。

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。

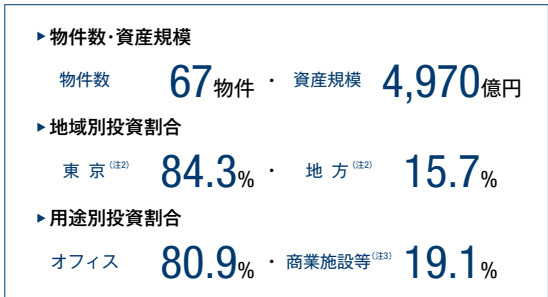
CONTENTS	投資主の皆様へ	1	I 資産運用報告	9
	決算ハイライト	2	II 貸借対照表	31
	外部成長戦略	3	III 損益計算書	33
	内部成長戦略/財務戦略	4	IV 投資主資本等変動計算書	34
	ポートフォリオマップ	5	V 注記表	35
	サステナビリティへの取り組み	7	VI 金銭の分配に係る計算書	42
	投資主インフォメーション	8	VII 監査報告書	43
			VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	45

決算ハイライト

1口当たり分配金の状況



ポートフォリオの状況



財務の状況



運用状況

項目	第43期 (2023年6月期) 実績	第44期 (2023年12月期) 実績	前期比 増減	増減率	
営業収益 (百万円)	18,173	17,411	-762	-4.2%	前期に計上した物件売却に伴う譲渡益(881百万円)の剥落により、減収となりました。
賃貸事業利益 (百万円)	8,981	9,096	115	1.3%	
営業利益 (百万円)	8,859	8,151	-707	-8.0%	リーシングの進捗や水道光熱費収支の改善等が寄与し、増益となりました。
経常利益 (百万円)	8,099	7,357	-741	-9.2%	
当期純利益 (百万円)	8,098	7,356	-741	-9.2%	賃貸事業利益の増益により、当初予想(7,259百万円)に対して97百万円の増益となりました。
1口当たり分配金 (円)	7,600	7,600	0	0.0%	

(注1) 予想分配金は、2024年2月16日の2023年12月期(44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。
(注2) 「東京」とは、東京都心(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区)及び東京周辺部(東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県)をいい、「地方」とは、その他の地域をいいます(以下、同じです)。
(注3) 「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)。

外部成長戦略

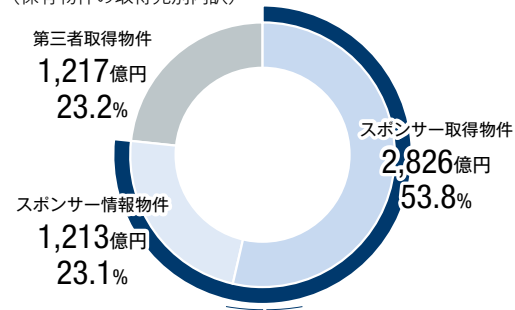
Strategy 1 スポンサーパイプラインを活用した資産規模拡大

Strategy 2 戦略的な資産入替によるポートフォリオクオリティの向上

JPRでは、スポンサーパイプラインを活用した物件取得がポートフォリオ全体の76.8%（取得価格ベース）を占めています。今後も引き続き、スポンサーの東京建物のパイプラインを活用し、優良物件への厳選投資、及び戦略的な資産入替によるポートフォリオクオリティの向上に努めてまいります。

▶ スポンサーパイプラインの活用^(注)

（保有物件の取得先別内訳）



スポンサーパイプライン物件 76.8%

（注）中野セントラルパークイースト取得後の数値を記載しています。

▶ スポンサーパイプラインの実績^(注)

（保有物件の取得価格上位6物件）

順位	物件名	億円
1	大手町タワー（底地）	360
2	オリナスタワー	313
3	中野セントラルパークイースト	288
4	新宿センタービル	243
5	グランフロント大阪	213
6	東京スクエアガーデン	184

全て東京建物の開発物件

中野セントラルパークイースト（2024年3月1日取得）

JR、東京メトロ「中野」駅徒歩5分に立地し、スポンサーの東京建物が「中野セントラルパークサウス」と一体で開発した、免震構造を備えたハイスpekビル。2026年には「中野」駅の新駅舎が完成予定で、新たな改札口が設けられるとともに、駅北側にはペDESTリアンデッキが整備されることから、更なる利便性の向上を見込んでいます。



取得価格	28,800百万円
鑑定評価額	30,100百万円
総賃貸可能面積	13,523.68㎡
築年数	12年
NOI利回り	3.2%
稼働率	92.8%

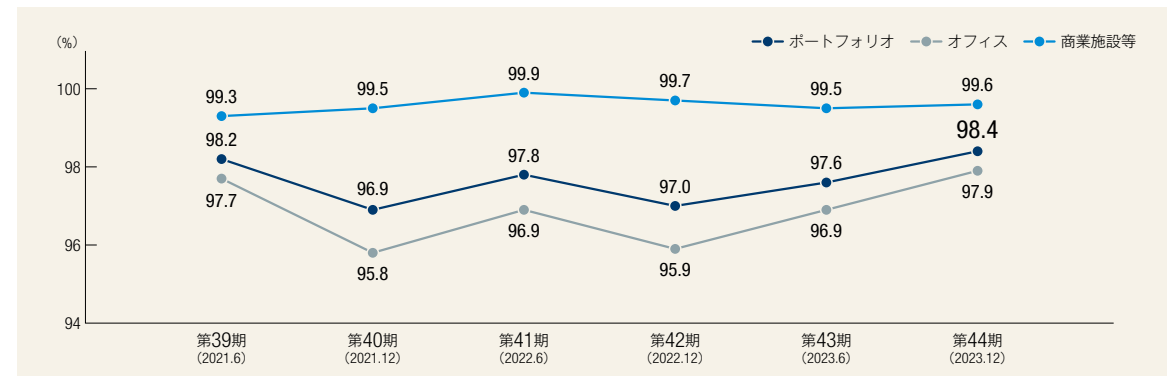
内部成長戦略

Strategy 1 テナントニーズへの対応による空室の早期埋め戻し

Strategy 2 物件競争力を活かした稼働や賃料水準の維持・向上

平均稼働率

ポートフォリオの平均稼働率（月末稼働率の期中平均）は引き続き高水準を維持しています。



財務戦略

Strategy 1 財務コストの抑制と財務の健全性を意識したデットマネジメント

Strategy 2 適切なLTVコントロール

財務の状況

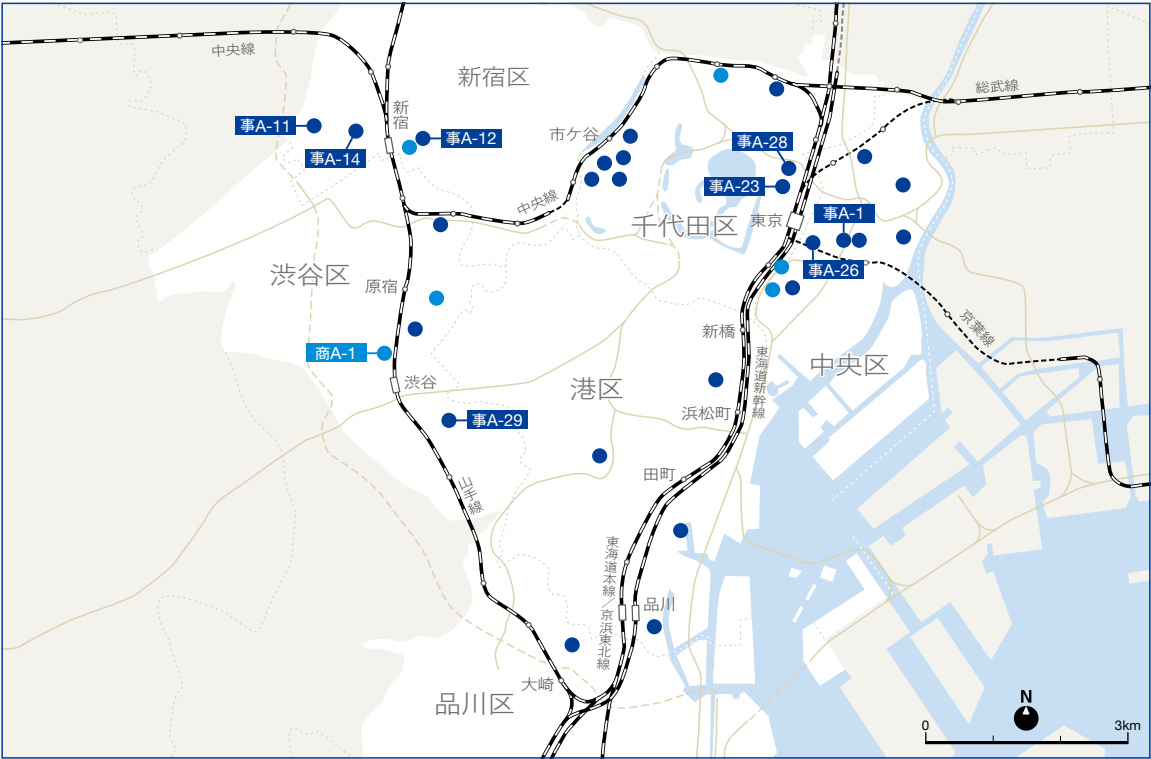
▶ 主要な財務指標（2023年12月期末）

LTV ^(注)	40.2%	平均残存年数	4.5年	JCR	AA（安定的）
平均デットコスト	0.76%	長期固定金利比率	100.0%	R&I	AA-（安定的）

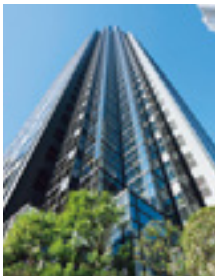
（注）「LTV」は有利子負債を表しており、以下により算出しています。（期末有利子負債額／期末総資産額）×100

ポートフォリオマップ

A 東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



事A-1
兼松ビル



事A-11
新宿スクエアタワー



事A-12
ビッグス新宿ビル



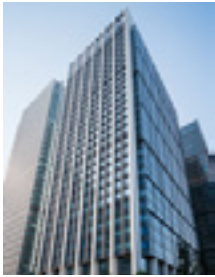
事A-14
新宿センタービル



事A-23
大手町タワー(底地)



事A-26
東京スクエアガーデン



事A-28
大手町フィナンシャル
シティノースタワー



事A-29
東京建物東渋谷ビル



商A-1
JPR渋谷タワーレコード
ビル

B 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



事B-9
ライズアリーナビル



事B-11
オリナスタワー

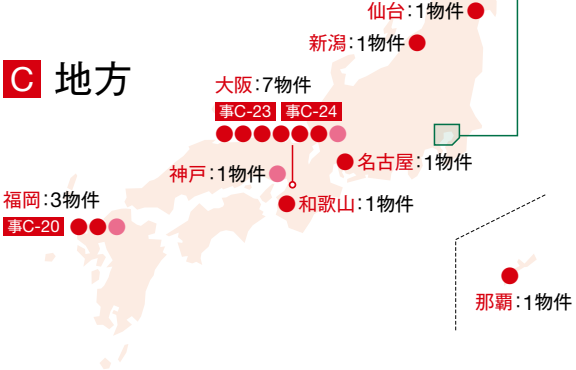


事B-14
センシティビルディング



商B-6
川崎ダイスビル

C 地方



事C-20
薬院ビジネスガーデン



事C-23
グランフロント大阪
(うめきた広場・南館)



事C-24
グランフロント大阪
(北館)

サステナビリティへの取組み

Topic

一般社団法人不動産証券化協会が創設したJ-REITを対象とするARES ESG AWARD 2023にて、「グッドアクション賞 ガバナンス部門」を受賞



【受賞内容】

外部有識者をサステナビリティ委員会、投資政策委員会、リスク管理委員会及びコンプライアンス委員会に招聘していることについて受賞しました。J-REITを理解し、アドバイスできる適切な候補者選定が容易ではないなか、複数の委員会で行っていることを評価いただきました。

外部評価

GRESBリアルエスティート評価



CDP気候変動プログラム



MSCI ESG格付^(注)



(注) JPRIによるMSCI ESG Research LLC又はその関連会社("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JPRIのスポンサーシップ・保証・推奨、又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又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の商標又はサービスマークです。

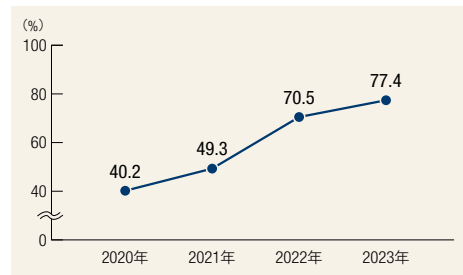
Environment

●環境認証取得カバー率目標の見直し

2030年目標「環境認証取得カバー率80%以上(4スター又はAランク以上)」は前倒して達成する見通しであり、2030年目標の見直し及び2050年目標を新たに設定しました。

変更前	変更後
2030年目標 カバー率80%以上 (4スター又はAランク以上)	2030年目標 カバー率90%以上 2050年目標 カバー率100% (4スター又はAランク以上)

▶環境認証取得カバー率



Social

●プロパティマネジャー(PM)及び現地のビル管理者(BM)に、「廃棄物」をテーマにした研修を実施し、リサイクル率向上を推進しています。

●TRIMの従業員に向けた取組み

以下のダイバーシティ関連の研修を2023年度は3回実施し、リテラシー向上を図っています。

- ・ダイバーシティ研修(役員を含む全社員)
- ・キャリアデザイン研修(女性社員)
- ・ダイバーシティマネジメント研修(役員・管理職)



PM・BM研修



ダイバーシティマネジメント研修

Governance

- サステナビリティに特化したIRを実施し、投資家とのコミュニケーション促進を図っています。
- 2023年度のコンプライアンス研修実施状況
注力テーマ: 利害関係者取引、法令遵守等 / 実施回数: 10回

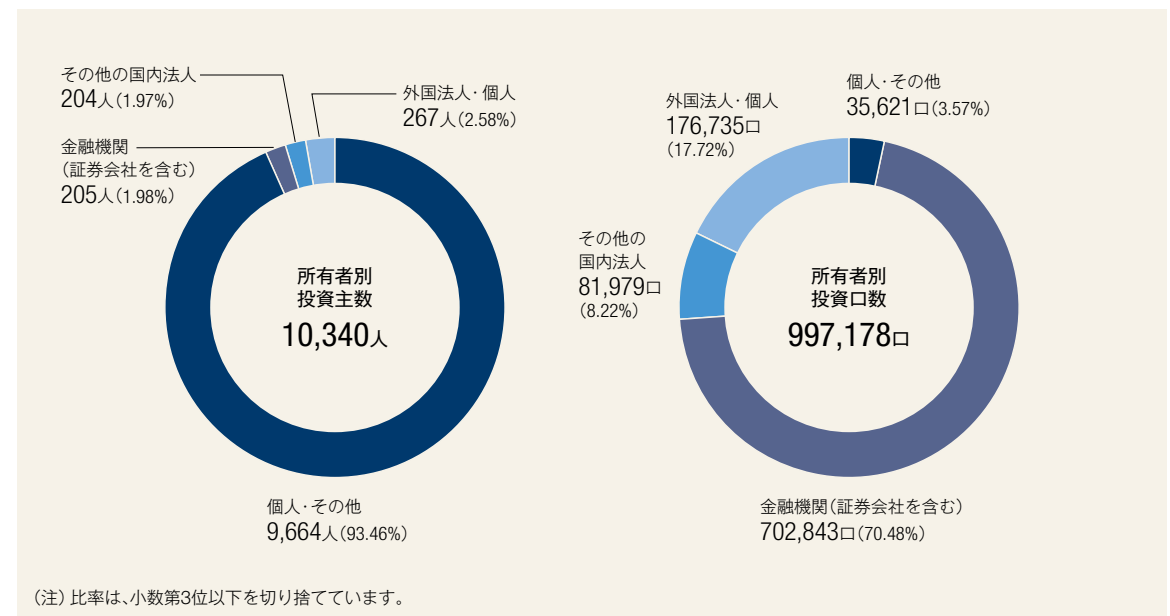
サステナビリティへの取組みに関する詳細は、ホームページにてご覧いただけます。



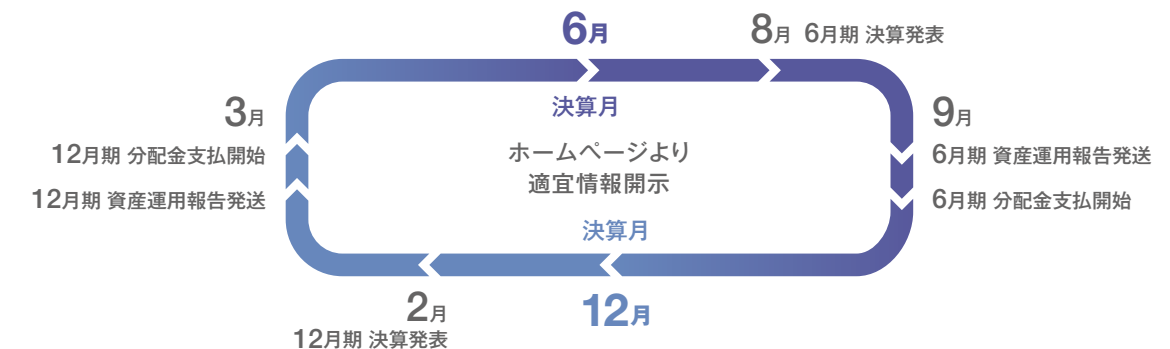
<https://www.jpr-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html>

投資主インフォメーション

■投資主構成 (2023年12月31日現在)



■年間スケジュール (予定)



■IR活動

ホームページのご案内

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

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。

スマホ・タブレットでもご覧いただけます。



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40期	第41期	第42期	第43期	第44期
			自 2021年 7 月 1 日 至 2021年12月31日	自 2022年 1 月 1 日 至 2022年 6 月30日	自 2022年 7 月 1 日 至 2022年12月31日	自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日	自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日
営 業 成 績	営業収益	百万円	18,253	18,357	18,739	18,173	17,411
	うち賃貸事業収入	百万円	16,382	17,019	17,392	17,291	17,411
	うち不動産等売却益	百万円	1,870	1,338	1,347	881	－
	営業費用	百万円	9,626	9,014	9,466	9,314	9,259
	うち賃貸事業費用	百万円	7,731	7,946	8,199	8,310	8,315
	営業利益	百万円	8,626	9,343	9,273	8,859	8,151
	経常利益	百万円	7,893	8,607	8,469	8,099	7,357
財 産 等 の 状 況	当期純利益	百万円	7,892	8,607	8,469	8,098	7,356
	総資産額 (対前期比)	百万円 %	495,615 (+2.3)	507,005 (+2.3)	507,655 (+0.1)	510,069 (+0.5)	510,802 (+0.1)
	有利子負債額	百万円	206,900	202,900	202,900	205,400	205,400
	純資産額 (対前期比)	百万円 %	257,649 (+0.2)	272,912 (+5.9)	273,603 (+0.3)	273,974 (+0.1)	273,752 (△ 0.1)
	出資総額	百万円	247,860	261,751	261,751	261,751	261,751
1 分 口 配 金 等 当 等 の 状 況	分配総額	百万円	7,234	7,777	7,728	7,578	7,578
	配当性向	%	91.6	90.3	91.2	93.5	103.0
	発行済投資口の総口数	口	958,250	997,178	997,178	997,178	997,178
	1口当たり純資産額	円	268,875	273,684	274,378	274,749	274,527
	1口当たり分配金	円	7,550	7,800	7,750	7,600	7,600
	利益分配金	円	7,550	7,800	7,750	7,600	7,600
	利益超過分配金	円	－	－	－	－	－
財 務 指 標	総資産経常利益率（注1）	%	1.6	1.7	1.7	1.6	1.4
	年換算（注10）	%	3.2	3.5	3.3	3.2	2.9
	純資産当期純利益率（注2）	%	3.1	3.2	3.1	3.0	2.7
	年換算（注10）	%	6.1	6.5	6.1	6.0	5.3
	期首純資産額	百万円	257,093	257,649	272,912	273,603	273,974
	期末自己資本比率（注3） (対前期増減)	% pt	52.0 (△ 1.1)	53.8 (+1.8)	53.9 (+0.1)	53.7 (△ 0.2)	53.6 (△ 0.1)
	期末総資産有利子負債比率（注4）	%	41.7	40.0	40.0	40.3	40.2
	DSCR（注5）	倍	13.8	14.1	13.8	13.8	13.9
	金利償却前当期純利益（注6）	百万円	9,708	10,026	10,120	9,984	10,143
	支払利息	百万円	701	710	731	722	728
	賃貸NOI（注7）	百万円	10,779	11,118	11,248	11,025	11,153
	年換算NOI利回り（注9、10）	%	4.3	4.5	4.5	4.4	4.5
	賃貸NCF（注8）	百万円	9,177	9,737	9,745	9,571	9,125
	年換算NCF利回り（注9、10）	%	3.7	4.0	3.9	3.9	3.6
参 考 情 報	投資物件数（注11）		66	67	65	67	67
	テナント数		1,134	1,171	1,180	1,224	1,236
	総賃貸可能面積（注12）	㎡	500,628.05	502,889.81	494,503.72	497,600.56	497,252.42
	稼働率	%	97.3	97.5	97.6	98.1	98.7

(注1) 経常利益／（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
(注2) 当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
(注3) （期末純資産額／期末総資産額）×100
(注4) （期末有利子負債額／期末総資産額）×100
(注5) 金利償却前当期純利益／支払利息（投資法人債利息を含みます。）
(注6) 税引前当期純利益－不動産等売却損益－不動産等交換差損益＋特別損失＋支払利息（投資法人債利息を含みます。）＋減価償却費
(注7) （賃貸事業収入－賃貸事業費用）＋当期減価償却費
(注8) 賃貸NOI－資本的支出
(注9) 年換算賃貸NOI／物件取得価格（第40期:4,942.3億円、第41期:4,961.8億円、第42期:4,956.0億円、第43期:5,010.4億円、第44期:4,970.4億円）
年換算賃貸NCF／物件取得価格
(注10) 年換算する場合において1年を365日とし、次の運用日数により年換算値を算出しています。
第40期：184日、第41期：181日、第42期：184日、第43期：181日、第44期：184日
(注11) 複数回にわたって取得した物件についても、それぞれ1棟として物件数を計算しています。
(注12) 総賃貸可能面積は、契約面積を記載しています。
(注13) 財務指標上の比率の記載については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています（ただし、配当性向のみ小数第2位以下を切り捨てています。）。

(2)当期の資産の運用の経過

①投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、2001年9月14日に設立され、2002年6月14日に発行済投資口の総口数289,600口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8955）しました。その後の公募増資等により、現在の発行済投資口の総口数は997,178口となっています。本投資法人は株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、主としてオフィスと商業施設からなる複合型ポートフォリオを効率的に運用することにより投資主価値の最大化を目指してきました。

②運用環境

当期の日本経済は海外経済にやや弱さが見られる中でも、国内需要の増加を背景に、引き続き堅調に推移しました。需要面では、物価が上昇する中でも、個人消費は底堅く、設備投資も回復基調です。供給面では、海外需要の回復は鈍いながらも、国内の生産活動では底堅い動きが見られます。また、企業収益は製造業及び非製造業ともに回復を示しています。ただし、幅広い業種で人手不足の状況が強まっており、経済全体への影響が懸念されます。

<オフィス賃貸市場>

オフィス賃貸市場においては、企業業績が好調なこと及び出社率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のニーズが徐々に戻りつつあり、東京都心部の空室率は緩やかに低下しています。また、平均賃料が上昇に転じるエリアも見られます。東京周辺部及び地方都市においても同様の傾向が見られます。

<商業施設賃貸市場>

本投資法人が投資対象としている都市型商業施設においては、物価上昇を背景にしたコストの上昇及び人手不足等の影響が一部で見られるものの、人流の回復及びインバウンド需要の高まり等により来店客が増加し、売上が回復傾向にあります。

<不動産売買市場>

日本においては未だ相対的な低金利等を背景に活発な不動産取引が継続されている状態ではありますが、今後の金利動向・為替相場が市況に与える影響を引き続き注視していく必要があります。本投資法人が主要な投資対象としているオフィスについては、優良物件は品薄状態であるなか、投資家の物件取得意欲は依然として強く、低利回りでの取引が継続しているため、厳しい取得環境となっています。投資対象資産の多様化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。また、社会経済活動の正常化が進む中で、個人消費を中心とした国内需要やインバウンド需要が回復傾向にあり、投資家の慎重姿勢が見受けられたホテルについても取引が活発化してきています。

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、地域分散、用途分散によるバランスに留意しつつ、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、東京エリアのオフィスを中心に投資検討を進めたものの、取得には至りませんでした。2023年12月末時点における保有資産残高は67物件、4,970億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は497,252㎡、テナント数は1,236となっています。

<保有資産の運用管理>

当期のオフィス賃貸市場は、上記運用環境に記載のとおり、テナントの拡張移転や館内増床等の前向きなニーズが増加傾向にあることから、空室率は緩やかに低下しているものの、引き続き注視が必要な状況となっています。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0.6ポイント上昇し98.7%となり、引き続き高い水準を維持しました。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。

I 資産運用報告

また、環境に対する様々な取組みを行っています。工事面においてはCO₂の排出量削減への取組みとして効果が期待できる照明器具LED化、空調機更新、受変電設備更新、昇降機更新、トイレ改修等を複数ビルで実施しました。環境認証の取得についても継続的に進めています。当期末時点において、「DBJ Green Building認証（注1）」については、1物件の新規取得を含む計14物件で認証を取得しています。「CASBEE（注2）不動産評価認証」については、1物件の新規取得を含む計42物件で認証を取得し、「BELS（注3）評価」については、1物件の新規取得を含む計4物件（1物件のZEB Oriented認証（ZEB（注4）認証種別におけるZEB Oriented（注5））を含みます。）で認証を取得しています。

これらの認証取得に加えて環境への取組みが評価された結果、2023年の「GRESBリアルエステイト評価（注6）」では、10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5年連続で獲得しています。

- (注1) ビルの環境性能に加えて、防災や防犯、及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（「Green Building」）の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定する認証制度。
- (注2) 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) GRESBとは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設。GRESBリアルエステイト評価は、そのうち既存物件運用を主業務とする不動産会社・ファンドを評価対象としたもの。

<資金調達状況>

本投資法人は、財務基盤を更に強固なものとするため、調達期間の長期化及び返済期日の分散化を重視した調達に取り組んでいます。当期は期中に返済した有利子負債の借換え資金（短期借入金を除く）として185億円の調達を行いました。当期末の借入金残高は1,695億円、投資法人債残高は359億円、有利子負債残高は2,054億円となり、当期末の総資産有利子負債比率（LTV）（注1）は40.2%、長期固定金利比率（注2）は100.0%、平均デットコスト（注3）は0.76%、平均残存年数（注4）は4.5年となっています。また、コミットメントラインは、240億円の極度額を金融機関6行と設定しています。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日乗じること年換算した数値÷各期における借入金及び投資法人債の平均残高
- (注4) 平均残存年数：全ての有利子負債について、当期末から返済期限までの残存期間を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(3)増資等の状況

最近5年間における増資等の状況は以下のとおりです。

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

- (注1) 1口当たり474,810円（引受価額459,790円）にて、新たな特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部に充当するため公募新投資口を発行しました。
- (注2) 1口当たり368,480円（引受価額356,824円）にて、新たな特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部に充当するため公募新投資口を発行しました。
- (注3) 1口当たり356,824円にて、借入金の返済の一部に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

(4)分配金等の実績

分配金については、「投資法人に係る課税の特例」（租税特別措置法第67条の15）の適用により利益分配金が損金算入されることを企図し、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部を分配金に充当することとしています。これに加え、当期は「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）により積み立てた圧縮積立金の一部221百万円を取り崩すこととしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は7,600円となりました。

期 別		第40期 自 2021年 7 月 1 日 至 2021年12月31日	第41期 自 2022年 1 月 1 日 至 2022年 6 月30日	第42期 自 2022年 7 月 1 日 至 2022年12月31日	第43期 自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日	第44期 自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日
当期末処分利益総額		7,901,374千円	8,614,933千円	8,476,171千円	8,104,860千円	7,362,400千円
利益留保額		666,586千円	836,945千円	821,989千円	526,307千円	4,857千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)		7,234,787千円 (7,550円)	7,777,988千円 (7,800円)	7,728,129千円 (7,750円)	7,578,552千円 (7,600円)	7,578,552千円 (7,600円)
内 訳	利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	7,234,787千円 (7,550円)	7,777,988千円 (7,800円)	7,728,129千円 (7,750円)	7,578,552千円 (7,600円)	7,578,552千円 (7,600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)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)		－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)		－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

(5)今後の運用方針及び対処すべき課題

当面の日本経済は、雇用及び所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあり、緩やかな回復が続くことが期待されます。特に、インバウンド需要、個人消費の高まり及び設備投資の伸び等により、国内景気は引き続き堅調に推移するものと期待されます。ただし、海外経済の停滞懸念及び国内外の金融資本市場の変動等の影響に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が戻りつつあり、底打ちから徐々に回復に向かう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、こうした国内景気の変化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。

I 資産運用報告

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、保守的な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。

<参考情報>

資産の取得について

2024年2月16日付で以下の資産の取得に係る売買契約を締結しています。

<中野セントラルパーク イースト>

物件概要

所在地	：	東京都中野区中野四丁目10番1号（住居表示）
所有形態	：	土地：所有権（準共有：持分割合53.0%） 建物：所有権（準共有：持分割合53.0%）
敷地面積	：	6,045.05㎡（持分対応3,203.88㎡）
延床面積	：	37,870.65㎡（持分対応20,071.44㎡）
構造	：	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建
竣工年月	：	2012年3月
テナント数	：	14
総賃貸可能面積	：	13,523.68㎡
総賃貸面積	：	12,555.41㎡
稼働率	：	92.8%

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

売買条件

売買価格	：	28,800百万円
資産の種類	：	信託受益権
契約締結日	：	2024年2月16日
取得日	：	2024年3月 1 日（予定）

2.投資法人の概況

(1)出資の状況

	第40期 2021年 12月31日現在	第41期 2022年 6月30日現在	第42期 2022年 12月31日現在	第43期 2023年 6月30日現在	第44期 2023年 12月31日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	958,250口	997,178口	997,178口	997,178口	997,178口
出資総額	247,860百万円	261,751百万円	261,751百万円	261,751百万円	261,751百万円
投資主数	10,229人	10,506人	10,435人	10,554人	10,340人

(2)投資口に関する事項

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

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 （口）	発行済投資口の 総口数に対する所有 投資口数の割合(%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8－12	312,629	31.35
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11－3	149,591	15.00
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2－2	47,678	4.78
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目4－16	29,300	2.93
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	2.50
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1－1	24,000	2.40
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都中央区日本橋三丁目11－1)	17,958	1.80
STATE STREET BANK WEST CLIENT －TREATY 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A. (東京都港区港南二丁目15－1 品川インターシ ティA棟)	13,903	1.39
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)	12,606	1.26
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)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都港区港南二丁目15－1 品川インターシ ティA棟)	12,511	1.25
合 計		645,176	64.70

(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	城崎好浩	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジ メント 代表取締役社長	－ (注1)	－
	出縄正人	スプリング法律事務所 弁護士	6,300千円	－
監督役員 (注2)	草薙信久	仰星税理士法人 代表社員 草薙信久公認会計士事務所 代表		－
	池邊このみ	千葉大学大学院 園芸学研究院 グランドフェロー		－
会計監査人	EY新日本有限責任 監査法人	－	14,700千円 (注3)	－

(注1) 執行役員 城崎好浩は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

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

(注3) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれています。

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。

I 資産運用報告

(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43期 2023年6月30日現在		第44期 2023年12月31日現在	
		保有総額（千円）	対総資産比率（%）	保有総額（千円）	対総資産比率（%）
不動産	東京都心	111,765,234	21.9	111,749,209	21.9
	東京周辺部	67,088,046	13.2	67,256,482	13.2
	地方	25,699,043	5.0	25,740,031	5.0
信託不動産	東京都心	155,480,973	30.5	155,405,135	30.4
	東京周辺部	60,994,630	12.0	60,918,449	11.9
	地方	47,339,964	9.3	47,295,120	9.3
預金その他の資産	－	41,701,788 (－)	8.2 (－)	42,438,113 (－)	8.3 (－)
資産総額計	－	510,069,681 (468,367,893)	100.0 (91.8)	510,802,543 (468,364,429)	100.0 (91.7)

(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
大手町タワー（底地）	38,388,259	11,034.78	11,034.78	100.0	11.2	事務所
オリナスタワー	25,469,538	23,987.40	23,243.06	96.9	5.6	事務所
新宿センタービル	24,160,125	10,417.25	10,058.67	96.6	3.7	事務所
東京スクエアガーデン	18,199,984	5,971.69	5,889.04	98.6	2.5	事務所
ビッグス新宿ビル	15,418,467	15,222.80	15,188.12	99.8	3.6	事務所
JPR千駄ヶ谷ビル	14,650,324	6,177.74	6,177.74	100.0	1.8	事務所
兼松ビル	14,630,318	8,090.74	7,689.05	95.0	2.3	事務所
センシティビルディング	14,005,144	13,271.26	12,120.12	91.3	2.5	事務所
川崎タイスビル	12,794,610	12,113.10	11,920.13	98.4	1.9	商業施設等
新宿スクエアタワー	12,728,879	19,266.47	18,968.36	98.5	2.7	事務所
合 計	190,445,653	125,553.23	122,289.07	97.4	37.7	

(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) 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、川崎タイスビル及び新宿スクエアタワーについては、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	14,630,318	14,300,000
		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	2,351,805	2,970,000
		JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号	信託受益権	2,075,613	3,230,000
		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	2,408,509	4,300,000
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目13番23号	信託受益権	10,777,655	14,400,000
		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	5,195,821	4,830,000
		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	2,676,233	5,270,000
		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	12,728,879	15,500,000
		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	15,418,467	19,400,000
		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	604,044	806,000
		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	24,160,125	21,200,000
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目12番3号	不動産	3,760,463	3,420,000

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1)
東京都心	事務所	品川キャナルビル	東京都港区港南二丁目12番33号	不動産	1,851,929	2,140,000
		六番町ビル	東京都千代田区六番町2番9ほか	不動産	2,893,318	3,730,000
		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	8,886,218	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	4,867,836	6,950,000
		JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番5号	不動産	14,650,324	11,900,000
		銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	3,677,343	3,880,000
		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	56,700,000
		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	2,745,359	3,470,000
		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	4,165,250	6,530,000
		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	18,199,984	22,200,000
	商業施設等	JPR麹町ビル	東京都千代田区麹町五丁目6番1	不動産	5,829,913	6,230,000
		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	11,441,906	13,000,000
		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	11,591,184	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	6,512,905	7,040,000
		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	11,407,343	15,300,000
		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	4,252,866	4,100,000
		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	2,497,188	2,360,000
		有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）	東京都千代田区有楽町二丁目7番1号	不動産	3,246,125	3,490,000
		JPR銀座並木通りビル	東京都中央区銀座五丁目5番14号	不動産	10,126,875	11,100,000
		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	3,134,274	3,470,000
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	4,184,547	6,780,000
		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	2,127,818	1,910,000
		JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通17番	信託受益権	2,298,192	2,460,000
		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	1,407,757	2,620,000
		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	7,168,325	11,800,000
		JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷一丁目3番5号	不動産	2,813,210	5,870,000
		立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町二丁目38番5号	信託受益権	2,867,434	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	12,297,768	18,500,000
		ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号	不動産	4,996,211	7,400,000
		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	25,469,538	40,900,000
		JPR横浜ビル	神奈川県横浜市区西區北幸一丁目5番10号	不動産	7,675,243	10,100,000
		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	5,526,664	11,100,000
		センシティビルディング	千葉県千葉市中央区新町1000番ほか	不動産	14,005,144	15,700,000

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注1)
東京周辺部	商業施設等	田無アスタ	東京都西東京市田無町二丁目1番1号	信託受益権	6,819,850	11,100,000
		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	1,530,745	3,070,000
		JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目420番1ほか	不動産	7,070,809	5,340,000
		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	3,425,480	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	12,794,610	12,600,000
		FUNDES上野	東京都台東区上野七丁目2番4号	不動産	3,695,578	4,090,000
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	1,491,568	2,160,000
		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	1,636,550	2,410,000
		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	2,301,570	4,110,000
		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	1,296,711	1,550,000
		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	1,954,353	4,080,000
		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	2,098,293	3,980,000
		JPR名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区栄一丁目24番15号	不動産	3,791,572	3,510,000
		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	9,895,912	24,400,000
		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	5,338,086	4,770,000
		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	3,945,054	4,780,000
		グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	大阪府大阪市北区大深町4番1号（うめきた 広場）、同4番20号（南館）	信託受益権	11,788,303	12,300,000
		グランフロント大阪（北館）	大阪府大阪市北区大深町3番1号	信託受益権	9,496,102	10,100,000
		JPR堂島ウエスト(注2)	大阪府大阪市北区堂島二丁目3番5号	不動産	2,534,103	2,800,000
	商業施設等	ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目2番2号	不動産	6,170,485	7,330,000
		JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町2番19号	信託受益権	5,948,525	8,410,000
		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	3,347,958	3,690,000
	合 計				468,364,429	596,266,000

(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。
(注2) 2024年1月1日に大阪堂島ビルからJPR堂島ウエストへ名称変更しました。以下同じです。

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43期(自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日)				第44期(自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日)			
			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 (%)
東京都市	事務所	兼松ビル	11	95.0	378,196	2.2	11	95.0	380,786	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	92,808	0.5	5	100.0	97,250	0.6
		新麹町ビル	19	97.0	109,517	0.6	20	100.0	114,036	0.7
		JPRクレスト竹橋ビル(注3)	－	－	65,169	0.4	－	－	－	－
		MS芝浦ビル	10	100.0	486,590	2.8	10	100.0	496,824	2.9
		JPR市ヶ谷ビル	8	84.0	140,581	0.8	9	100.0	146,048	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	96.7	406,120	2.3	29	98.5	406,119	2.3
		ビッグス新宿ビル	23	98.3	626,041	3.6	23	99.8	623,315	3.6
		アクロス新川ビル・アネックス	4	100.0	39,213	0.2	4	100.0	38,668	0.2
		新宿センタービル	26	96.4	619,022	3.6	26	96.6	626,767	3.6
		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	74,540	0.4	6	100.0	74,091	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	10	77.1	221,919	1.3	11	88.6	207,967	1.2
		JPR日本橋堀留ビル	5	100.0	195,888	1.1	5	100.0	193,870	1.1
		JPR千駄ヶ谷ビル	6	100.0	314,150	1.8	6	100.0	310,189	1.8
	商業施設等	銀座三和ビル	9	100.0	121,292	0.7	9	100.0	121,791	0.7
		大手町タワー（底地）	2	100.0	1,801,750	10.4	2	100.0	1,801,499	10.3
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	24	98.3	118,256	0.7	24	97.5	117,871	0.7
		芝大門センタービル	9	100.0	185,416	1.1	9	100.0	191,916	1.1
		東京スクエアガーデン	50	99.3	378,794	2.2	51	98.6	351,455	2.0
		JPR麹町ビル	8	100.0	136,349	0.8	8	100.0	141,527	0.8
		大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	9	99.9	293,244	1.7	9	99.9	291,255	1.7
		東京建物東渋谷ビル	16	100.0	328,957	1.9	15	100.0	338,159	1.9
		御茶ノ水ソラシティ	22	99.0	(注2)	(注2)	23	99.1	(注2)	(注2)
		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	6	77.1	79,685	0.5	6	77.1	57,065	0.3
		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	9	100.0	202,343	1.2	9	100.0	201,405	1.2
		FUNDES水道橋	5	87.2	78,078	0.5	5	87.2	79,184	0.5

地域 区分	用 途	不動産等の名称	第43期(自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日)				第44期(自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日)			
			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	272,718	1.6	7	100.0	273,214	1.6
		JPR千葉ビル	43	100.0	142,347	0.8	42	98.4	155,451	0.9
		JPR横浜日本大通ビル	19	100.0	136,375	0.8	19	100.0	139,703	0.8
		新横浜第二センタービル	24	100.0	123,336	0.7	23	91.0	121,844	0.7
		川口センタービル	40	97.6	486,053	2.8	40	100.0	478,700	2.7
		JPR上野イーストビル	10	100.0	185,437	1.1	10	100.0	185,844	1.1
		立川ビジネスセンタービル	22	98.0	146,939	0.8	23	100.0	152,406	0.9
		ライズアリーナビル	8	100.0	490,314	2.8	8	100.0	490,632	2.8
		ゆめおおおかオフィスタワー	44	100.0	354,035	2.0	44	100.0	354,389	2.0
		オリナスタワー	20	94.0	914,825	5.3	22	96.9	944,248	5.4
		JPR横浜ビル	20	83.8	320,581	1.9	21	100.0	280,270	1.6
		JPR大宮ビル	11	100.0	216,930	1.3	11	100.0	256,247	1.5
		センシティビルディング	71	93.9	496,316	2.9	73	91.3	594,106	3.4
	商業施設等	田無アスタ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		キューボ・ラ本館棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR武蔵小杉ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	127,041	0.7	3	100.0	127,041	0.7
		川崎ダイスビル	29	98.4	488,155	2.8	29	98.4	454,670	2.6
		FUNDES上野	10	100.0	127,324	0.7	10	100.0	129,649	0.7
	地方	事務所	新潟駅南センタービル	11	100.0	128,157	0.7	11	94.5	115,711
JPR那覇ビル			23	100.0	118,121	0.7	23	100.0	122,056	0.7
損保ジャパン仙台ビル			15	99.7	202,755	1.2	16	98.2	184,150	1.1
損保ジャパン和歌山ビル			18	99.8	111,144	0.6	18	99.8	109,979	0.6
天神121ビル			15	78.4	107,101	0.6	16	100.0	103,345	0.6
JPR堂島ビル			12	100.0	138,449	0.8	12	100.0	128,698	0.7
JPR名古屋伏見ビル			6	99.8	158,467	0.9	6	99.8	155,425	0.9
薬院ビジネスガーデン			16	99.9	619,189	3.6	16	99.9	618,191	3.6
JPR心斎橋ビル			8	100.0	130,830	0.8	7	93.9	130,278	0.7
JPR心斎橋ウエスト			13	99.9	146,713	0.8	13	99.9	153,303	0.9
グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)			247	93.9	(注2)	(注2)	249	93.6	(注2)	(注2)
グランフロント大阪 (北館)			97	98.0	(注2)	(注2)	98	98.2	(注2)	(注2)
JPR堂島ウエスト			10	100.0	74,812	0.4	9	83.2	86,789	0.5
商業施設等		ハウジング・デザイン・センター神戸	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR茶屋町ビル	5	100.0	179,883	1.0	5	100.0	179,505	1.0
		FUNDES天神西通り	6	100.0	58,539	0.3	6	100.0	75,434	0.4
合 計		1,224	98.1	17,291,965	100.0	1,236	98.7	17,411,577	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

I 資産運用報告

トとする方法で延べテナント数を算定しています。
新宿スクエアタワー、新宿センタービル、サイエンスプラザ・四番町プラザの住居部分、東京スクエアガーデン、大手町フィナンシャルシティ ノースタワ
ー、御茶ノ水ソラシティ、ライズアリーナビル、センシティビルディング、川崎ダイスビル、グランフロント大阪（うめきた広場・南館）及びグランフロント
大阪（北館）の一部については、テナントが転借人に転賃（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借
契約が締結されているため、テナント数に転借人の数を記載しています（なお、グランフロント大阪（北館）は一部、固定型マスターリース方式又はダイレク
トリースの部分がありますが、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クレスト竹橋ビルは、2023年4月12日に譲渡しています。

(4)その他資産の状況

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

①株式

銘 柄	株 式 数	取得価額 (千円) (注1)		評 価 額 (千円) (注2)		評価損益	備 考
		単 価	金 額	単 価	金 額		
株式会社KMO	1,666株	50	83,740	50	83,740	－	－

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

②株式以外の有価証券

資産の種類	数 量	帳簿価額 (千円)		評 価 額 (千円) (注1)		評価損益	備 考
		単 価	金 額	単 価	金 額		
基金返還請求権	1件	－	5,120	－	5,120	－	(注2)

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

③その他の資産

資産の種類	数 量	帳簿価額 (千円)		評 価 額 (千円) (注1)		評価損益	備 考
		単 価	金 額	単 価	金 額		
基金返還請求権	1件	－	710	－	710	－	(注2)

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

4.保有不動産の資本的支出

(1)資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、当期末現在計画されている改修工事等に伴
う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部
分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
MS芝浦ビル	東京都港区	空調設備改修・照明器具LED化工事 （Ⅰ期）	自2024年 1 月 至2024年 6 月	356	－	－
川口センタービル	埼玉県川口市	トイレ改修工事（Ⅱ期）	自2023年 7 月 至2024年 6 月	107	－	－
JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区	空調設備改修工事（Ⅰ期）	自2024年 3 月 至2024年 5 月	86	－	－
ハウジング・デザイン・ センター神戸	兵庫県神戸市	トイレ改修工事（Ⅳ期）	自2024年 1 月 至2024年 6 月	81	－	－
JPR堂島ウエスト	大阪府大阪市	トイレ改修工事（Ⅰ期）	自2023年12月 至2024年 6 月	73	－	－
新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市	エレベーター改修工事	自2024年 4 月 至2024年 5 月	69	－	－
東京建物東渋谷ビル	東京都渋谷区	エレベーター改修工事 （3号機）	自2023年10月 至2024年 2 月	61	－	－
JPR上野イーストビル	東京都台東区	エレベーター改修工事 （Ⅰ期）	自2024年 5 月 至2024年 6 月	51	－	－
新宿センタービル	東京都新宿区	配管更新工事（Ⅱ期）	自2024年 1 月 至2024年 6 月	48	－	－
川口センタービル	埼玉県川口市	照明器具LED化工事 （Ⅱ期）	自2024年 1 月 至2024年 6 月	43	－	－
薬院ビジネスガーデン	福岡県福岡市	照明器具LED化工事	自2024年 2 月 至2024年 4 月	41	－	－
JPR心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	受水槽・高置水槽更新工事	自2024年 3 月 至2024年 6 月	40	－	－
センシティビルディング	千葉県千葉市	原状回復工事	自2024年 1 月 至2024年 3 月	38	－	－
センシティビルディング	千葉県千葉市	エレベーター改修工事 （西28号機）	自2024年 3 月 至2024年 6 月	37	－	－
アルカイースト	東京都墨田区	共用部改修工事	自2023年 4 月 至2024年 3 月	35	－	－
新宿センタービル	東京都新宿区	スプリンクラー設備改修工事	自2024年 2 月 至2024年 6 月	31	－	－
アルカイースト	東京都墨田区	トイレ改修工事	自2023年10月 至2024年 3 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592百万円（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)
J P R横浜ビル	神奈川県横浜市	8・9階内装改修工事（間仕切等）	自2023年10月 至2023年12月	171
J P R横浜ビル	神奈川県横浜市	8・9階内装改修工事（建具、天井等）	自2023年 8 月 至2023年12月	99
ハウジング・デザイン・ センター神戸	兵庫県神戸市	トイレ改修工事（Ⅲ期）	自2023年 7 月 至2023年12月	92
川口センタービル	埼玉県川口市	トイレ改修工事（Ⅰ期）	自2023年 7 月 至2023年12月	92
新宿センタービル	東京都新宿区	基準階AHU更新（Ⅰ期）	自2023年 7 月 至2023年12月	81
J P R心斎橋ビル	大阪府大阪市	外壁改修工事（東面・南面）	自2023年 3 月 至2023年12月	65
J P R横浜ビル	神奈川県横浜市	8・9階内装改修工事（OA、壁等）	自2023年 8 月 至2023年12月	58
MS芝浦ビル	東京都港区	エレベーター改修工事（Ⅲ期）	自2023年 6 月 至2023年 9 月	46
オリナスタワー	東京都墨田区	セキュリティ改修工事	自2023年 2 月 至2023年11月	45
アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区	トイレ改修工事（Ⅱ期）	自2023年 4 月 至2023年 9 月	45
東京建物東渋谷ビル	東京都渋谷区	エレベーター改修工事（2号機）	自2023年 7 月 至2023年10月	41
MS芝浦ビル	東京都港区	共用部改修工事	自2023年10月 至2023年12月	39
J P R日本橋堀留ビル	東京都中央区	外壁改修工事	自2023年 5 月 至2023年11月	38
立川ビジネスセンタービル	東京都立川市	外壁改修工事	自2023年 9 月 至2023年12月	36
J P R原宿ビル	東京都渋谷区	エレベーター改修工事	自2023年 6 月 至2023年 7 月	33
その他の資本的支出		空調設備改修、共用部改修、LED化等		1,040
合 計				2,027

（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（13百万円）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40期 自2021年 7 月 1 日 至2021年12月31日	第41期 自2022年 1 月 1 日 至2022年 6 月30日	第42期 自2022年 7 月 1 日 至2022年12月31日	第43期 自2023年 1 月 1 日 至2023年 6 月30日	第44期 自2023年 7 月 1 日 至2023年12月31日
当期首積立金残高	1,506百万円	1,610百万円	1,758百万円	1,729百万円	1,758百万円
当期積立額	1,008百万円	802百万円	1,024百万円	927百万円	1,433百万円
当期積立金取崩額	904百万円	654百万円	1,053百万円	898百万円	1,411百万円
次期繰越額	1,610百万円	1,758百万円	1,729百万円	1,758百万円	1,780百万円

5.費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

項 目	第43期 自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日	第44期 自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日
(a)資産運用報酬（注）	758,548千円	709,507千円
運用報酬 1	244,392千円	248,522千円
運用報酬 2	207,942千円	209,089千円
運用報酬 3	306,213千円	251,895千円
(b)一般事務委託及び資産保管手数料	84,487千円	85,381千円
(c)役員報酬	6,300千円	6,300千円
(d)信託報酬	15,845千円	15,488千円
(e)その他営業費用	138,111千円	127,893千円
合 計	1,003,292千円	944,571千円

（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43期：61,300千円）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43期：20,845千円）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	2023年 4 月12日	2,500	—	0.145	2023年 7 月 5 日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年 5 月31日	3,000	—	0.145	2023年 7 月 5 日	期限一括		
	合 計		5,500	—					
長期 借入金	株式会社みずほ銀行	2015年 3 月11日	2,000	2,000	1.011	2024年 3 月11日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証
	株式会社みずほ銀行	2015年 3 月24日	2,000	2,000	1.056	2025年 3 月24日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2016年 2 月 4 日	5,000	5,000	0.804	2026年 2 月 4 日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.795	2027年11月19日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2019年12月 5 日	2,000	2,000	0.646	2029年12月 5 日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2021年 3 月30日	3,000	3,000	0.675	2031年 3 月31日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2022年 3 月30日	2,400	2,400	0.675	2032年 3 月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行 （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）	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 （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	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	1,000	1,000	0.948	2033年 6 月27日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 8 月31日	1,000	—	0.873	2023年 8 月31日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3 月25日	5,000	5,000	0.510	2024年 3 月25日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年12月15日	2,000	2,000	0.633	2024年12月13日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8 月 8 日	1,000	1,000	0.638	2025年 8 月 8 日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8 月29日	5,000	5,000	0.600	2025年 8 月29日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9 月 5 日	3,000	3,000	0.593	2025年 9 月 5 日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 6 月25日	4,000	4,000	0.450	2028年 6 月23日	期限一括		

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 (グリーンローン)	2023年 8月31日	—	1,000	1.116	2031年 8月29日	期限一括	(注③)	無担保・ 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年12月 5日	1,000	—	0.245	2023年12月 5日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2020年 6月26日	3,000	3,000	0.300	2025年 6月26日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2021年 3月30日	2,000	2,000	0.450	2028年 3月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2022年 3月30日	2,500	2,500	0.675	2032年 3月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2022年 3月30日	2,000	2,000	0.600	2031年 3月28日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2022年 3月30日	2,000	2,000	0.525	2030年 3月29日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2022年 6月27日	2,500	2,500	0.698	2029年 6月27日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2023年12月 5日	—	1,000	1.368	2033年 6月 3日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 3月24日	2,000	2,000	1.056	2025年 3月24日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月15日	3,000	3,000	0.843	2027年 6月14日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.795	2027年11月19日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 6月27日	2,100	2,100	0.572	2029年 6月27日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 6月25日	800	800	0.600	2030年 6月25日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2021年12月 3日	2,000	2,000	0.600	2030年12月 3日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行	2014年12月 5日	2,000	2,000	1.134	2024年12月 5日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行	2016年12月15日	1,000	1,000	0.843	2027年 6月14日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行	2019年 4月 5日	5,000	5,000	0.673	2029年 4月 5日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行	2020年 9月24日	1,000	1,000	0.675	2030年 9月24日	期限一括		
	株式会社SBI新生銀行	2020年 9月24日	1,000	1,000	0.525	2028年 9月25日	期限一括		
	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		
	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		
	農林中央金庫	2017年12月 5日	1,000	1,000	0.604	2025年 6月 5日	期限一括		
	農林中央金庫	2019年 6月27日	2,000	2,000	0.405	2027年 6月25日	期限一括		
	農林中央金庫	2020年12月24日	2,000	2,000	0.525	2028年12月25日	期限一括		
	農林中央金庫	2021年12月14日	2,000	2,000	0.525	2029年12月14日	期限一括		
	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		
	株式会社あおぞら銀行	2017年 7月 3日	900	900	0.625	2025年 7月 3日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2017年 8月25日	1,000	1,000	0.574	2025年 2月25日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2017年 8月25日	1,000	1,000	0.534	2024年 8月23日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2018年 8月30日	2,000	2,000	0.553	2025年 2月25日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2020年 9月24日	500	500	0.525	2028年 9月25日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	2022年 4月 5日	1,000	1,000	0.525	2030年 4月 5日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	2015年10月 9日	2,000	—	0.816	2023年10月 6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	1.183	2031年10月 6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	明治安田生命保険相互会社	2015年 2月 5日	1,000	1,000	1.042	2025年 2月 5日	期限一括	(注③)	無担保・ 無保証
	明治安田生命保険相互会社	2018年 6月21日	3,200	3,200	0.813	2028年 6月21日	期限一括		
	住友生命保険相互会社	2016年10月11日	2,000	2,000	0.453	2024年10月11日	期限一括		
	住友生命保険相互会社	2019年 7月22日	1,000	1,000	0.583	2029年 7月20日	期限一括		
	住友生命保険相互会社	2020年 1月30日	1,000	1,000	0.598	2030年 1月30日	期限一括		
	全国信用協同組合連合会	2022年 8月 5日	4,000	4,000	0.358	2027年 8月 5日	期限一括		
	株式会社西日本シティ銀行	2016年 5月27日	3,000	3,000	0.646	2026年 5月27日	期限一括		
	株式会社西日本シティ銀行	2021年12月14日	1,000	1,000	0.525	2029年12月14日	期限一括		
	太陽生命保険株式会社	2015年 9月24日	1,000	1,000	0.969	2024年 9月24日	期限一括		
	太陽生命保険株式会社	2018年 6月 4日	1,000	1,000	0.811	2028年 6月 5日	期限一括		
	太陽生命保険株式会社	2020年12月25日	1,000	1,000	0.675	2030年12月24日	期限一括		
	株式会社中国銀行	2015年10月 9日	2,000	—	0.816	2023年10月 6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	1.258	2031年10月 6日	期限一括		
	株式会社山口銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.795	2027年11月19日	期限一括		
	株式会社山口銀行	2020年 1月30日	1,000	1,000	0.598	2030年 1月30日	期限一括		
	株式会社山口銀行	2022年 3月30日	1,000	1,000	0.675	2032年 3月30日	期限一括		
	株式会社伊予銀行	2015年10月 9日	1,000	—	0.816	2023年10月 6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	1.301	2031年10月 6日	期限一括		
	株式会社紀陽銀行	2020年 1月30日	1,000	1,000	0.598	2030年 1月30日	期限一括		
	株式会社紀陽銀行	2022年 3月30日	1,000	1,000	0.675	2032年 3月30日	期限一括		
	損害保険ジャパン株式会社	2015年12月25日	2,000	—	0.759	2023年12月25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	0.803	2029年 6月25日	期限一括		
	日本生命保険相互会社	2019年11月22日	2,000	—	0.225	2023年11月22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	0.906	2029年 4月20日	期限一括		
	株式会社八十二銀行	2020年10月 9日	1,000	1,000	0.300	2025年10月 9日	期限一括		
	株式会社八十二銀行	2021年 9月24日	1,000	1,000	0.310	2026年 9月24日	期限一括		
	株式会社山形銀行 (サステナビリティローン)	2023年 7月 5日	—	1,000	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	0.491	2028年 7月 5日	期限一括		
	株式会社山梨中央銀行	2021年 4月30日	1,000	1,000	0.600	2030年 4月30日	期限一括		
	株式会社山梨中央銀行	2022年 4月 5日	1,000	1,000	0.600	2032年 4月 5日	期限一括		
	株式会社りそな銀行	2022年 9月30日	2,000	2,000	0.888	2031年 9月30日	期限一括		
	株式会社足利銀行 (グリーンローン)	2023年 7月 5日	—	1,000	0.471	2028年 7月 5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	0.441	2028年 7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	株式会社群馬銀行 (グリーンローン)	2023年 7 月 5 日	－	1,000	0.680	2030年 7 月 5 日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証
	株式会社京葉銀行 (グリーンローン)	2023年 7 月 5 日	－	1,000	0.491	2028年 7 月 5 日	期限一括		
	株式会社七十七銀行	2023年 5 月31日	1,000	1,000	0.543	2028年11月30日	期限一括		
	株式会社第四北越銀行	2022年11月21日	1,000	1,000	0.566	2028年11月21日	期限一括		
	大同生命保険株式会社	2018年12月27日	1,000	－	0.316	2023年12月25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	0.991	2030年12月25日	期限一括		
	株式会社千葉銀行	2018年10月25日	1,000	－	0.449	2023年10月25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	0.853	2028年10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	2018年10月25日	1,000	1,000	0.582	2025年 4 月25日	期限一括		
	株式会社広島銀行	2022年11月21日	1,000	1,000	0.566	2028年11月21日	期限一括		
	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		
合 計			164,000	169,500					

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数第4位以下を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資手数料は含まれません。
(注2) 短期借入金は変動金利による借入れです。長期借入金は全て固定金利による借入れです。
(注3) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金（付帯費用を含みます。）、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。

(3)投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第 7 回無担保投資法人債	2006年12月14日	4,500	4,500	2.900	2026年12月14日	期限一括	(注1)	(注2)
第19回無担保投資法人債	2014年 2 月 5 日	5,000	5,000	1.110	2024年 2 月 5 日			
第21回無担保投資法人債	2014年 7 月22日	4,000	4,000	1.278	2026年 7 月22日			
第22回無担保投資法人債	2014年12月 4 日	3,000	3,000	0.831	2024年12月 4 日			
第23回無担保投資法人債	2018年 5 月31日	3,000	3,000	0.550	2028年 5 月31日			
第24回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年 7 月31日	5,000	5,000	0.570	2029年 7 月31日			
第25回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年11月26日	6,000	6,000	0.510	2030年11月26日			
第26回無担保投資法人債	2021年 3 月16日	3,000	3,000	0.760	2036年 3 月14日			
第27回無担保投資法人債 (サステナビリティボンド)	2021年12月 7 日	1,400	1,400	0.420	2031年12月 5 日			
第28回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年12月 7 日	1,000	1,000	0.670	2036年12月 5 日			
合 計		35,900	35,900					

(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

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

(4)利害関係人等との取引状況

①取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B／A)
		支払先	支払金額 (B)	
管理委託料（注2）	360,120千円	東京建物株式会社	241,032千円	66.9%
		株式会社プライムブレイス	23,244千円	6.5%
外注委託費	711,594千円	東京建物株式会社	441,686千円	62.1%
		株式会社プライムブレイス	13,202千円	1.9%
テナント仲介手数料等	58,922千円	東京建物株式会社	22,012千円	37.4%
		株式会社プライムブレイス	3,098千円	5.3%

(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（44,872千円）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 817,000千円
株式会社プライムブレイス 65,471千円
東京不動産管理株式会社 387,015千円
新宿センタービル管理株式会社 114,036千円

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

7.経理の状況（概況）

(1)資産、負債、元本及び損益の状況

資産・負債・元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。
貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。
また、キャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3)不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

I 資産運用報告

8. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

(1) 取得等の状況

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

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

（注）投資口1口を2.5口に分割したことによる取得分です。

(2) 保有等の状況

	期末保有口数 （口）	期末保有総額（注） （百万円）	総発行済口数に対する比率 （％）
第35期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	100	20	0.0
第36期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	100	20	0.0
第37期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日	100	20	0.0
第38期 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日	100	20	0.0
第39期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日	100	20	0.0
第40期 自 2021年 7 月 1 日 至 2021年12月31日	100	20	0.0
第41期 自 2022年 1 月 1 日 至 2022年 6 月30日	100	20	0.0
第42期 自 2022年 7 月 1 日 至 2022年12月31日	100	20	0.0
第43期 自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日	100	20	0.0
第44期 自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日	100	20	0.0

（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

① 投資主総会

2023年9月5日に本投資法人の第14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）投資主総会参考資料等の内容である情報について、電子提供措置をとる事項のうち、内閣府令で認められたものの全部又は一部については書面交付請求をした投資主に交付する書面に記載しないことができる旨の規定の追加。 （２）本投資法人役員会議事録への電子署名を可能とするための所要の変更。 （３）資産評価方法に関しての所要の変更。 （４）資産運用会社に対する、資産運用報酬に関して不動産マーケットを取り巻く環境の変化等を踏まえた上で、投資主利益との連動性をより高めることを目的として、①「運用報酬１（資産連動報酬）」の一部を、資産規模に加えてサステナビリティ指標の評価に連動するものとし、②「運用報酬３（分配金連動報酬）」における分配可能基準額から資産の譲渡に関連する損益を除外し、恒常的な利益である賃貸事業利益との連動性をより高めるとともに、③「運用報酬５（譲渡報酬）」は、従前の売却価格を基準とする報酬を変更し、譲渡益を基準とした成果連動型の報酬とする。 また、④「運用報酬４（取得報酬）」は、取得価格に対する料率の変更を行うもの。なお、利害関係者からの取得の場合は現行どおりの料率とする。 （５）上記（４）の規約変更を、2024年1月1日以降に生じる資産運用報酬から効力を生じることとともに、運用報酬３の計算に際しての経過措置を定めるため、附則において、その旨を規定。 （６）新NISAの導入に関連した所要の変更。
執行役員1名選任の件	城崎好浩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	出縄正人、草薙信久、池邊このみの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
2023年8月17日	資産運用委託契約の変更に 関する覚書締結	2023年9月5日開催の本投資法人の第14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。

(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） （2023年 6 月30日）	当期 （2023年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,056,051	27,775,890
信託現金及び信託預金	12,285,353	12,036,819
営業未収入金	585,133	718,302
前払費用	126,086	134,389
未収消費税等	13,604	－
その他	21,670	27,683
流動資産合計	40,087,899	40,693,085
固定資産		
有形固定資産		
建物	71,054,645	72,115,994
減価償却累計額	△ 24,692,241	△ 25,598,975
建物（純額）	46,362,404	46,517,018
信託建物	96,131,588	96,995,953
減価償却累計額	△ 38,728,727	△ 39,806,726
信託建物（純額）	57,402,861	57,189,227
構築物	94,381	95,110
減価償却累計額	△ 41,434	△ 43,915
構築物（純額）	52,946	51,194
信託構築物	130,848	134,190
減価償却累計額	△ 82,311	△ 84,615
信託構築物（純額）	48,537	49,575
機械及び装置	851,609	885,153
減価償却累計額	△ 599,522	△ 616,794
機械及び装置（純額）	252,087	268,358
信託機械及び装置	1,938,100	1,977,455
減価償却累計額	△ 1,504,418	△ 1,531,114
信託機械及び装置（純額）	433,681	446,340
工具、器具及び備品	243,571	265,851
減価償却累計額	△ 129,699	△ 142,234
工具、器具及び備品（純額）	113,871	123,617
信託工具、器具及び備品	311,209	326,128
減価償却累計額	△ 208,610	△ 219,578
信託工具、器具及び備品（純額）	102,598	106,550
土地	※ 1 145,954,517	※ 1 145,964,796
信託土地	205,823,796	205,823,796
建設仮勘定	14,508	18,768
信託建設仮勘定	3,750	2,899
有形固定資産合計	456,565,560	456,562,143
無形固定資産		
借地権	11,801,831	11,801,831
その他	14,817	12,947
無形固定資産合計	11,816,648	11,814,778
投資その他の資産		
投資有価証券	88,860	88,860
差入敷金及び保証金	808,280	826,369
長期前払費用	528,440	664,508
その他	710	710
投資その他の資産合計	1,426,290	1,580,448
固定資産合計	469,808,500	469,957,370
繰延資産		
投資法人債発行費	150,911	136,975
投資口交付費	22,371	15,111
繰延資産合計	173,282	152,086
資産合計	510,069,681	510,802,543

(単位：千円)

	前期（ご参考） （2023年 6 月30日）	当期 （2023年12月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,658,042	3,292,699
短期借入金	5,500,000	－
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金	20,000,000	15,000,000
未払金	978,420	921,549
未払費用	84,966	89,582
未払法人税等	605	605
未払消費税等	182,161	365,825
前受金	2,808,557	2,839,663
その他	2,138	1,466
流動負債合計	37,214,891	30,511,391
固定負債		
投資法人債	30,900,000	27,900,000
長期借入金	144,000,000	154,500,000
預り敷金及び保証金	10,641,493	10,595,861
信託預り敷金及び保証金	13,338,894	13,542,543
固定負債合計	198,880,387	206,538,404
負債合計	236,095,279	237,049,796
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	261,751,240	261,751,240
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	4,118,301	4,639,105
任意積立金合計	4,118,301	4,639,105
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	8,104,860	7,362,400
剰余金合計	12,223,161	12,001,505
投資主資本合計	273,974,402	273,752,746
純資産合計	※ 3 273,974,402	※ 3 273,752,746
負債純資産合計	510,069,681	510,802,543

Ⅲ 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日）		当期 （自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	17,291,965	※1	17,411,577
不動産等売却益	※2	881,854		—
営業収益合計		18,173,819		17,411,577
営業費用				
賃貸事業費用	※1	8,310,963	※1	8,315,290
資産運用報酬		758,548		709,507
一般事務委託及び資産保管手数料		84,487		85,381
役員報酬		6,300		6,300
信託報酬		15,845		15,488
その他営業費用		138,111		127,893
営業費用合計		9,314,256		9,259,861
営業利益		8,859,563		8,151,716
営業外収益				
受取利息		193		190
管理組合費精算金収入		34,071		3,930
受取保険金		2,333		5,769
その他		800		3,475
営業外収益合計		37,399		13,365
営業外費用				
支払利息		525,041		541,234
融資手数料		50,494		57,576
投資法人債利息		197,730		187,303
投資法人債発行費償却		14,518		13,935
投資口交付費償却		9,490		7,259
その他		434		269
営業外費用合計		797,710		807,579
経常利益		8,099,253		7,357,502
税引前当期純利益		8,099,253		7,357,502
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		8,098,648		7,356,897
前期繰越利益		6,212		5,503
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		8,104,860		7,362,400

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 2023年1月1日 至 2023年6月30日）（ご参考）

(単位：千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	261,751,240	3,376,470	8,476,171	11,852,642	273,603,883	273,603,883
当期変動額						
圧縮積立金の積立		815,777	△ 815,777	－	－	－
圧縮積立金の取崩		△ 73,946	73,946	－	－	－
剰余金の分配			△ 7,728,129	△ 7,728,129	△ 7,728,129	△ 7,728,129
当期純利益			8,098,648	8,098,648	8,098,648	8,098,648
当期変動額合計	－	741,830	△ 371,311	370,518	370,518	370,518
当期末残高	261,751,240	4,118,301	8,104,860	12,223,161	273,974,402	273,974,402

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

(単位：千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	261,751,240	4,118,301	8,104,860	12,223,161	273,974,402	273,974,402
当期変動額						
圧縮積立金の積立		520,804	△ 520,804	－	－	－
剰余金の分配			△ 7,578,552	△ 7,578,552	△ 7,578,552	△ 7,578,552
当期純利益			7,356,897	7,356,897	7,356,897	7,356,897
当期変動額合計	－	520,804	△ 742,460	△ 221,655	△ 221,655	△ 221,655
当期末残高	261,751,240	4,639,105	7,362,400	12,001,505	273,752,746	273,752,746

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 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日）	当期 （自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。	投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～65年 構築物 10～35年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年 取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～65年 構築物 10～35年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年 取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しています。 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 a 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 b 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、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38,073千円です。	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ありません。

	前期（ご参考） （自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日）	当期 （自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日）
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金

〔貸借対照表に関する注記〕

	前期（ご参考） （2023年 6 月30日）	当期 （2023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. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

V 注記表

〔損益計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日）	当期 （自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日）
※1.賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
A.賃貸事業収入		A.賃貸事業収入
賃料等収入		賃料等収入
賃料	12,680,008	賃料 12,770,417
地代	1,801,750	地代 1,801,499
共益費	1,268,237	共益費 1,249,752
駐車場収入	284,154	駐車場収入 279,989
広告物掲出料	38,289	広告物掲出料 38,108
アンテナ使用料	28,625	アンテナ使用料 29,418
その他賃貸収入	45,221	その他賃貸収入 47,210
計	16,146,287	計 16,216,396
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入
附加使用料	1,001,894	附加使用料 988,962
時間貸駐車料	14,588	時間貸駐車料 15,262
解約違約金等	17,496	解約違約金等 10,311
原状回復費相当額収入	59,489	原状回復費相当額収入 128,555
その他雑収入	52,209	その他雑収入 52,089
計	1,145,678	計 1,195,181
賃貸事業収入合計	17,291,965	賃貸事業収入合計 17,411,577
B.賃貸事業費用		B.賃貸事業費用
外注委託費	707,113	外注委託費 711,594
水道光熱費	1,285,235	水道光熱費 1,150,651
公租公課	2,594,259	公租公課 2,581,530
保険料	29,754	保険料 30,571
修繕工事費	433,688	修繕工事費 578,966
管理委託料	312,682	管理委託料 315,248
管理組合費	637,968	管理組合費 640,700
減価償却費	2,044,640	減価償却費 2,057,035
その他賃貸事業費用	265,620	その他賃貸事業費用 248,990
賃貸事業費用合計	8,310,963	賃貸事業費用合計 8,315,290
C.賃貸事業損益（A－B）	8,981,002	C.賃貸事業損益（A－B） 9,096,287
※2.不動産等売却益の内訳	(単位：千円)	—
JPRクレスト竹橋ビル		
不動産等売却収入	4,169,000	
不動産等売却原価	3,265,600	
その他売却費用	21,545	
不動産等売却益	881,854	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日）	当期 （自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日）
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 5,000,000口 発行済投資口の総口数 997,178口	発行可能投資口総口数 5,000,000口 発行済投資口の総口数 997,178口

〔税効果会計に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日）	当期 （自 2023年 7 月 1 日 至 2023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 31.46% （調整） 支払分配金の損金算入額 △ 29.44% その他 △ 2.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%	法定実効税率 31.46% （調整） 支払分配金の損金算入額 △ 32.41% その他 0.96% 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 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日）	当期 （自 2023年 7 月 1 日 至 2023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 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日）	当期 （自 2023年 7 月 1 日 至 2023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ます。 2.金融商品の時価等に関する事項 2023年 6 月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「投資有価証券」「預り敷金及び保証金」「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいことから注記を省略しています。	1.金融商品の状況に関する事項 (1)金融商品に対する取組方針 本投資法人では、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指すため、資金運用方針として、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせることに留意しています。 デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。 (2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 本資産運用会社では、JPR運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。 預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。 借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。 (3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。 2.金融商品の時価等に関する事項 2023年 12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「投資有価証券」「預り敷金及び保証金」「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいことから注記を省略しています。

V 注記表

前期（ご参考） （自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日）				当期 （自 2023年 7 月 1 日 至 2023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	(5,000,000)	(5,051,181)	51,181	(1)1年内償還予定の投資法人債	(8,000,000)	(8,043,907)	43,907
(2)1年内返済予定の長期借入金	(20,000,000)	(20,045,897)	45,897	(2)1年内返済予定の長期借入金	(15,000,000)	(15,039,926)	39,926
(3)投資法人債	(30,900,000)	(30,832,853)	△ 67,146	(3)投資法人債	(27,900,000)	(27,513,692)	△ 386,307
(4)長期借入金	(144,000,000)	(144,141,089)	141,089	(4)長期借入金	(154,500,000)	(153,099,478)	△ 1,400,521
(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				(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。				(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。				(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				(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）				（単位：千円）			
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
投資法人債	5,000,000	3,000,000	－	投資法人債	8,000,000	－	8,500,000
長期借入金	20,000,000	21,000,000	20,900,000	長期借入金	15,000,000	23,900,000	14,000,000
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	8,500,000	3,000,000	16,400,000	投資法人債	－	3,000,000	16,400,000
長期借入金	15,000,000	20,200,000	66,900,000	長期借入金	21,000,000	23,200,000	72,400,000

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（ご参考） （自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日）				当期 （自 2023年 7 月 1 日 至 2023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（都市型商業施設）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。				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（都市型商業施設）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）				（単位：千円）			
貸借対照表計上額			当期末の時価	貸借対照表計上額			当期末の時価
当期末首残高	当期増減額	当期末残高		当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
459,781,704	8,586,188	468,367,893	592,098,000	468,367,893	△ 3,463	468,364,429	596,266,000
(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 堂島ウエスタの取得（2,510,474千円）、FUND S天神西通りの取得（3,355,432千円）、御茶ノ水ソラシティの取得（6,538,208千円）、主な減少額はJPR クレスト竹橋ビルの売却（3,265,600千円）、減価償却費（2,044,640千円）の計上によるものです。				(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費（2,057,035千円）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。				(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。				なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。			

（資産の運用の制限に関する注記）

前期（ご参考） （自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日）		当期 （自 2023年 7 月 1 日 至 2023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 2023年1月1日 至 2023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）
利害関係人等	東京建物株式会社	不動産業	2.93%	不動産の購入	5,770,000	－	－
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	－	長期借入金の借入	－	長期借入金	7,000,000
				支払利息	21,422	未払費用	355

(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 2023年7月1日 至 2023年12月31日）							
属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業務及び信託業務	－	長期借入金の借入	－	長期借入金	7,000,000
				支払利息	21,777	未払費用	473

(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 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日）		当期 （自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日）	
1口当たり純資産額	274,749円	1口当たり純資産額	274,527円
1口当たり当期純利益	8,121円	1口当たり当期純利益	7,377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 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日）	当期 （自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日）
当期純利益（千円）	8,098,648	7,356,897
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）	8,098,648	7,356,897
期中平均投資口数（口）	997,178	997,178

V 注記表

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日）	当期 （自 2023年 7 月 1 日 至 2023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。

〔収益認識に関する注記〕

前期（自 2023年 1 月 1 日 至 2023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	4,169,000	881,854
水道光熱費収入（注3）	1,001,894	1,001,894
その他	－	16,290,071
合計	5,170,894	18,173,819

- (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。

当期（自 2023年 7 月 1 日 至 2023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	－	－
水道光熱費収入（注3）	988,962	988,962
その他	－	16,422,615
合計	988,962	17,411,577

- (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 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日）	当期 （自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日）
I. 当期末処分利益	8,104,860,437円	7,362,400,362円
II. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	－	221,010,037円
III. 分配金の額	7,578,552,800円	7,578,552,800円
(投資口1口当たり分配金の額)	(7,600円)	(7,600円)
IV. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	520,804,313円	－
V. 次期繰越利益	5,503,324円	4,857,599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997,178口の整数倍数となる7,578,552,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針のもと、当期末処分利益に租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金取崩額を加算した金額について、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数997,178口の整数倍数となる7,578,552,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

Ⅶ 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2024年2月16日

日本プライムリアルティ投資法人
役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

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

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2023年7月1日から2023年12月31日までの第44期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

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

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

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、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。

利害関係

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

以上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日）	当期 （自 2023年 7 月 1 日 至 2023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	8,099,253	7,357,502
減価償却費	2,046,014	2,058,858
投資法人債発行費償却	14,518	13,935
投資口交付費償却	9,490	7,259
受取利息	△ 193	△ 190
支払利息	722,772	728,538
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 1,643	△ 133,169
未収消費税等の増減額（△は増加）	△ 13,604	13,604
前払費用の増減額（△は増加）	6,274	△ 8,303
営業未払金の増減額（△は減少）	102,426	△ 33,261
未払金の増減額（△は減少）	△ 104,943	△ 56,739
未払消費税等の増減額（△は減少）	△ 316,877	183,664
前受金の増減額（△は減少）	△ 12,500	31,106
信託有形固定資産の売却による減少額	3,265,600	－
その他	△ 31,163	△ 149,798
小計	13,785,422	10,013,007
利息の受取額	193	190
利息の支払額	△ 728,366	△ 723,922
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△ 607	△ 604
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,056,642	9,288,670
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	△ 6,968,920	△ 681,284
信託有形固定資産の取得による支出	△ 7,399,017	△ 704,368
無形固定資産の取得による支出	△ 13,909	－
差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 5,790	△ 18,089
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 169,936	△ 217,838
預り敷金及び保証金の受入による収入	625,641	178,421
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 636,540	△ 145,181
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	573,633	348,830
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 13,994,840	△ 1,239,510
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	5,500,000	－
短期借入金の返済による支出	－	△ 5,500,000
長期借入れによる収入	7,000,000	18,500,000
長期借入金の返済による支出	△ 8,000,000	△ 13,000,000
投資法人債の償還による支出	△ 2,000,000	－
分配金の支払額	△ 7,726,854	△ 7,577,854
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,226,854	△ 7,577,854
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 6,165,052	471,304
現金及び現金同等物の期首残高	45,506,457	39,341,405
現金及び現金同等物の期末残高	39,341,405	39,812,709

(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 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日）	当期 （自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕 (参考情報)

	前期（ご参考） （自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日）	当期 （自 2023年 7 月 1 日 至 2023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	(2023年6月30日) 現金及び預金 27,056,051千円 信託現金及び信託預金 12,285,353千円 現金及び現金同等物 39,341,405千円	(2023年12月31日) 現金及び預金 27,775,890千円 信託現金及び信託預金 12,036,819千円 現金及び現金同等物 39,812,709千円



JPR原宿ビル

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、上記電話お問い合わせ先へお願いいたします。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部にご郵送下さい。また、みずほ信託銀行(トラストラウンジは除きます。)及びみずほ銀行の各本支店でもお支払いいたします。

また、分配金の銀行等への振込ご指定については、上記住所変更等手続と同様、証券会社(証券会社に口座をお持ちの場合)、又はみずほ信託銀行(特別口座管理対象となっている場合)宛にお願いいたします。

(注)分配金は本投資法人規約の規定により、分配金支払開始日より3年以内にお受取りになりませんとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取り下さい。
