JPR

第43期

御茶ノ水ソラシティ

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

（自 2023年1月1日　至 2023年6月30日）

日本プライムリアルティ投資法人（証券コード：8955）

東京都中央区八重洲一丁目4番16号　https://www.jpr-reit.co.jp/

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。
この度、JPRは第43期（2023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。

足元では引き続き不安定な国際情勢や物価上昇等の影響があるものの、社会経済活動の正常化やオフィス賃貸市場での需要の回復もあり、東京都心部の空室率は概ね横ばい傾向で推移しています。

このような状況下、当期の期中平均稼働率は97.6%（予想比+0.3%）と安定した運用を継続しており、1口当たり分配金は当初予想と同額の7,600円となりました。翌期以降につきましても、稼働の更なる向上に加え、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

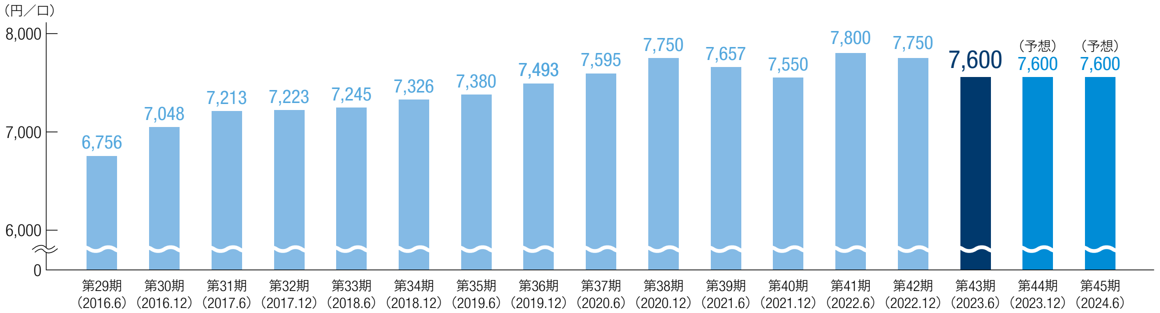
投資主の皆様へ …… 1
決算ハイライト …… 2
当期のトピックス …… 3
内部成長戦略 …… 5
外部成長戦略 …… 6
財務戦略 …… 7
サステナビリティへの取組み …… 8
ポートフォリオの状況 …… 11
ポートフォリオの概要 …… 13
投資法人の仕組みと沿革 …… 21
資産運用会社の概要 …… 22
Ⅰ 資産運用報告 …… 23
Ⅱ 貸借対照表 …… 45
Ⅲ 損益計算書 …… 47
Ⅳ 投資主資本等変動計算書 …… 48
Ⅴ 注記表 …… 49
Ⅵ 金銭の分配に係る計算書 …… 56
Ⅶ 監査報告書 …… 57
Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報） …… 59
投資主インフォメーション …… 61

決算ハイライト

1口当たり分配金の状況

▸確定分配金
第43期（2023年6月期）
7,600円

▸予想分配金（注1）
第44期（2023年12月期）
7,600円
第45期（2024年6月期）
7,600円



ポートフォリオの状況

▸物件数･資産規模
物件数 67物件 ・ 資産規模 4,970億円

▸地域別投資割合
東京（注2） 84.3% ・ 地方（注2） 15.7%

▸用途別投資割合
オフィス 80.9% ・ 商業施設等（注3） 19.1%

財務の状況

▸有利子負債の総額
2,054億円

▸総資産有利子負債比率（LTV）
40.3%

▸長期固定金利比率
97.3%

▸格付
AA（JCR）
AA−（R&I）

運用状況

項目	第42期（2022年12月期）実績	第43期（2023年6月期）実績	前期比	
			増減	増減率
営業収益（百万円）	18,739	18,173	-566	-3.0%
営業利益（百万円）	9,273	8,859	-413	-4.5%
経常利益（百万円）	8,469	8,099	-370	-4.4%
当期純利益（百万円）	8,469	8,098	-370	-4.4%
1口当たり分配金（円）	7,750	7,600	-150	-1.9%

営業収益には、物件売却に伴う譲渡益を含んでいます。（第42期：1,347百万円、第43期：881百万円）

営業利益は、物件譲渡益や解約違約金収入等の一時的収益の減少により、減益になりました。

1口当たり分配金は、当初予想と同額の7,600円（前期比150円減）となりました。

（注1）予想分配金は、2023年8月17日の2023年6月期（43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）。

当期のトピックス

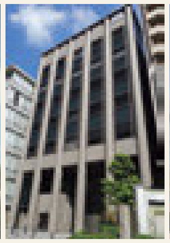
戦略的な資産入替の実施

ポートフォリオクオリティの更なる向上を企図し、昨年12月から本年4月にかけて資産入替を実施しました。

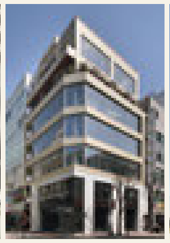
資産入替

新規取得資産155億円

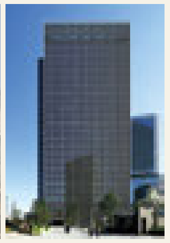
新宿センタービル（追加取得分）
2022年12月



大阪堂島ビル
2023年1月



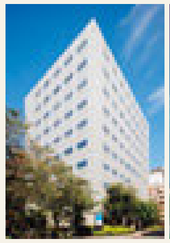
FUNDES 天神西通り
2023年1月



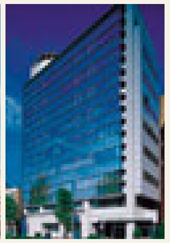
御茶ノ水ソラシティ
2023年4月

資産入替

譲渡資産



五反田ファーストビル
2022年12月



JPRクレスト竹橋ビル
2023年4月

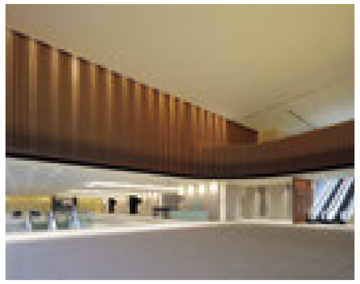
〈資産入替の効果〉

▸資産規模	▸NOI（注1）	▸築年数（注2）
+86.6億円	+244百万円／年	−10.0年

（注1）「NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された運営純収益を言います。
（注2）取得物件の取得価格による加重平均築年数から、譲渡物件の取得価格による加重平均築年数を差し引いた値を掲載しています。

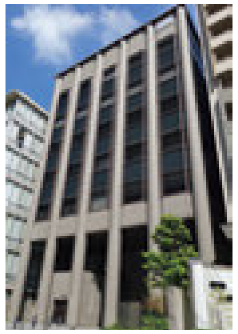
御茶ノ水ソラシティ（第43期取得資産）

東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅直結、JR中央・総武線「御茶ノ水」駅徒歩1分と好立地に所在する、「御茶ノ水」エリアのランドマークビルです。



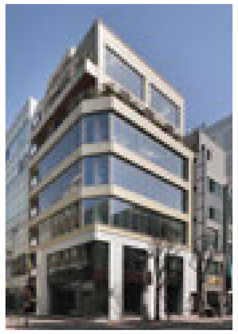
取得日	2023年4月12日
取得価格	6,490百万円
鑑定評価額	7,170百万円
建築時期	2013年2月
NOI利回り	3.3%
償却後利回り	2.7%
稼働率	99.0%
取得先	安田不動産

大阪堂島ビル（第43期取得資産）



取得日	2023年1月11日
取得価格	2,460百万円
鑑定評価額	2,700百万円
建築時期	1996年7月
NOI利回り	4.9%
償却後利回り	4.3%
稼働率	100.0%
取得先	東京建物

FUNDES天神西通り（第43期取得資産）



取得日	2023年1月11日
取得価格	3,310百万円
鑑定評価額	3,590百万円
建築時期	2022年3月
NOI利回り	3.8%
償却後利回り	3.3%
稼働率	100.0%
取得先	東京建物

東京建物のスポンサーシップ強化

2023年4月26日付で、JPRの資産運用会社であるTRIMは東京建物の完全子会社となりました。単独スポンサーとなった東京建物との更なる連携強化により、一層の投資主価値の向上を図っていきます。

▸スポンサー構成変更後の運用体制

単独スポンサー
東京建物

↓ 出資比率 100%

資産運用会社
TRIM 東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

↕ 資産運用委託契約

REIT
JPR 日本プライムリアルティ投資法人

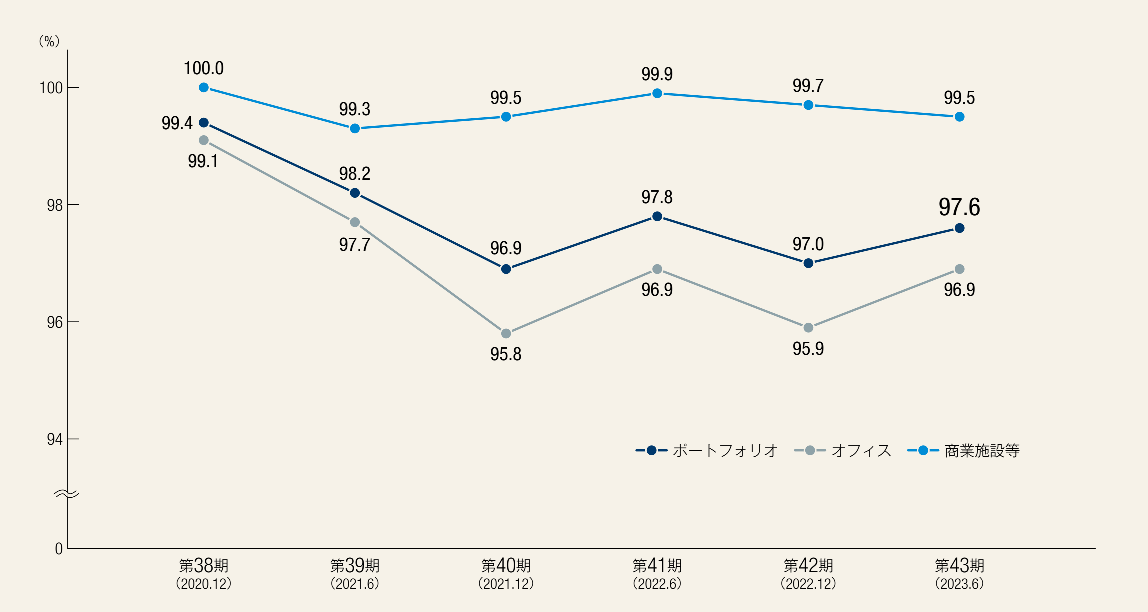
内部成長戦略

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。

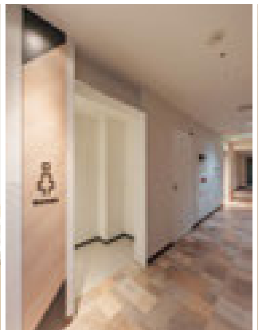


バリューアップ工事（ハウジング・デザイン・センター神戸）

開業30周年に合わせた全館リニューアルに先立ち、共用部のリニューアル工事を実施しました。

多機能（バリアフリー）トイレ

給湯室


女性トイレ

男性トイレ

外部成長戦略

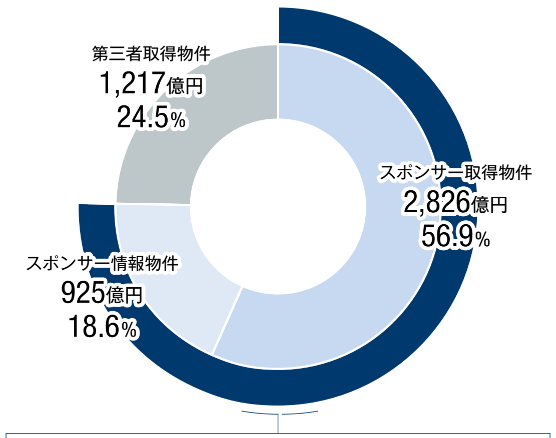
Strategy 1 スポンサーパイプラインを活用した資産規模拡大

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

スポンサーパイプラインの活用

JPRでは、スポンサー等からの取得物件とスポンサーからの入手情報に基づく取得物件とを合わせると、ポートフォリオ全体の75.5%（取得価格ベース）を占めています。
また、保有物件の取得価格上位5物件はいずれも東京建物の開発物件です。
今後も引き続き、単独スポンサーとなった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**
（保有物件の取得先別内訳）



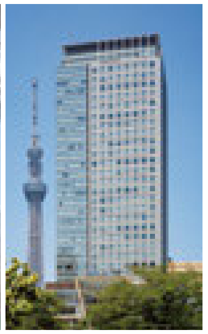
スポンサーパイプライン物件 75.5%

▸ **スポンサーパイプラインの実績**
（保有物件の取得価格上位5物件）

	物件名	所在地	億円
1	大手町タワー（底地）	東京都千代田区	360
2	オリナスタワー	東京都墨田区	313
3	新宿センタービル	東京都新宿区	243
4	グランフロント大阪	大阪府大阪市	213
5	東京スクエアガーデン	東京都中央区	184

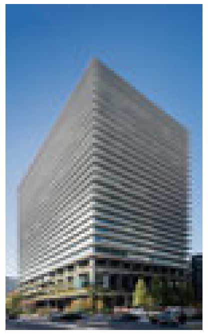
全て東京建物の開発物件

大手町タワー（底地）


オリナスタワー

新宿センタービル

グランフロント大阪


東京スクエアガーデン

財務戦略

Strategy 1 保守的なLTVコントロール

Strategy 2 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

財務の状況

▸主要な財務指標（2023年6月期末）

LTV[注] 40.3%	平均残存年数 4.4年
平均デットコスト 0.76%	長期固定金利比率 97.3%

▸格付の状況

JCR	AA（安定的）
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

2023年6月期のファイナンスの状況

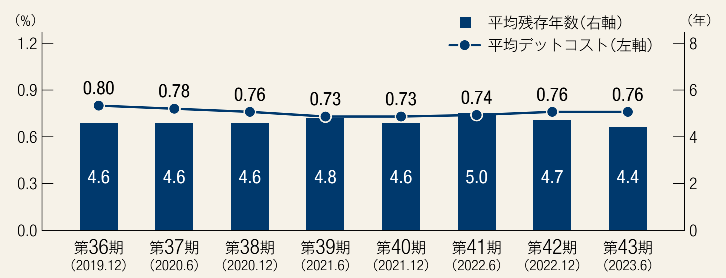
財務の健全性とデットコストのバランスを意識した調達を行っています。

▸当期の期日到来分と調達分との比較

平均調達期間（短期借入金を除く）
8.0年 ▸ 5.6年
（－2.4年）

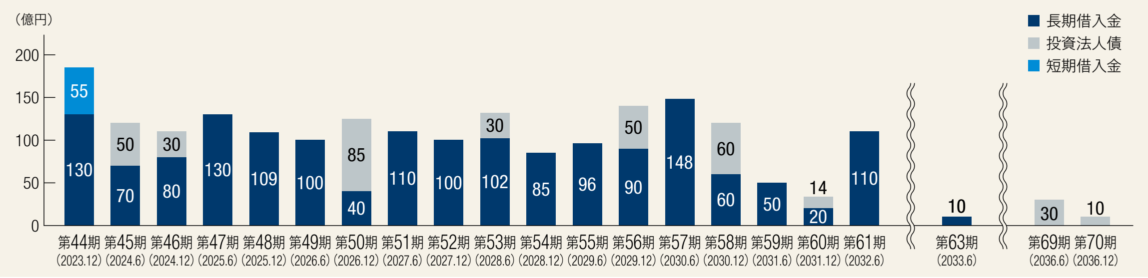
平均調達金利（短期借入金を除く）
0.99% ▸ 0.54%
（－0.45pt）

▸有利子負債全体の平均残存年数と平均デットコスト



有利子負債の返済期日の分散状況

返済期日の分散を図りつつ、コミットメントラインを240億円設定し、リファイナンスリスクの低減を図っています。



サステナビリティへの取組み

マテリアリティ

JPR及び資産運用会社であるTRIMは、マテリアリティのリスク・機会及びSDGsの貢献項目を設定し、サステナビリティへの取組みを推進しています。

マテリアリティ	方針	SDGs
気候変動への対応	•環境認証取得の推進 •GHG排出量削減 •水資源の効率的利用 •気候変動リスクに係るマネジメント強化 •テナントとの協働による気候変動への取組み推進	6, 7, 9, 11, 13
安全安心／快適性によるテナント満足の向上	•安全安心・快適なソフト・ハードのサービス提供によるテナント満足の向上	3, 11
働きがいのある職場環境	•自己啓発支援・研修による人材力強化 •高効率な業務態勢の構築 •心身の健康の維持・向上 •働きがいのある職場環境の提供 •ダイバーシティ&インクルージョンの推進	3, 4, 5, 8
ガバナンスの高度化	•積極的なIRによる透明性の高い運営 •サステナビリティ推進体制の総合力向上 •人権の尊重 •強固なガバナンス態勢 •リスク管理態勢の強化	16

外部評価・イニシアティブ

GRESBリアルエステイト評価	CDP気候変動プログラム	MSCI ESG格付[注]
4年連続 5 Stars	A−	A

MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数[注]	PRI（責任投資原則）	国連グローバル・コンパクト
2023 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数 3年連続指数採用 （2021年5月組入れ）	Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment	WE SUPPORT 東京建物グループとして参加

（注）JPR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JPR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。

環境への取組み

■SBTi（Science Based Targetsイニシアティブ）による認定を取得

JPRは気候変動が事業に大きな影響を与えるものと認識し、ネットゼロに向けたGHG（温室効果ガス）排出量削減目標を設定しています。この度、SBTiによるネットゼロ基準認定企業として、J-REITでは3社目にSBT認定を取得しました。

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

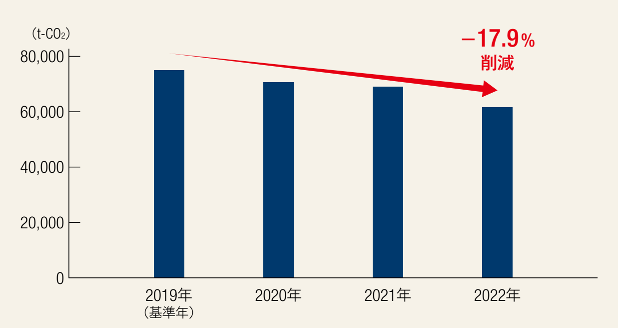
SBTiは、気候変動による世界の平均気温上昇を1.5℃に抑えるという目標に向け、企業に対し科学的根拠に基づく排出量削減目標の設定支援や認定を行っています。
なお、JPR及びTRIMは2030年までにScope3を含めたGHG総排出量46.2%削減（2019年比）という、より対象範囲を拡大した目標を設定しています。

▶認定された目標

目標年	2030年	2050年
基準年	2019年	2019年
対象のGHG	Scope1＋2	Scope1＋2＋3
排出量削減目標	46%	ネットゼロ

（注）認定された削減比率は四捨五入して掲載しています。

▶GHG排出量の実績



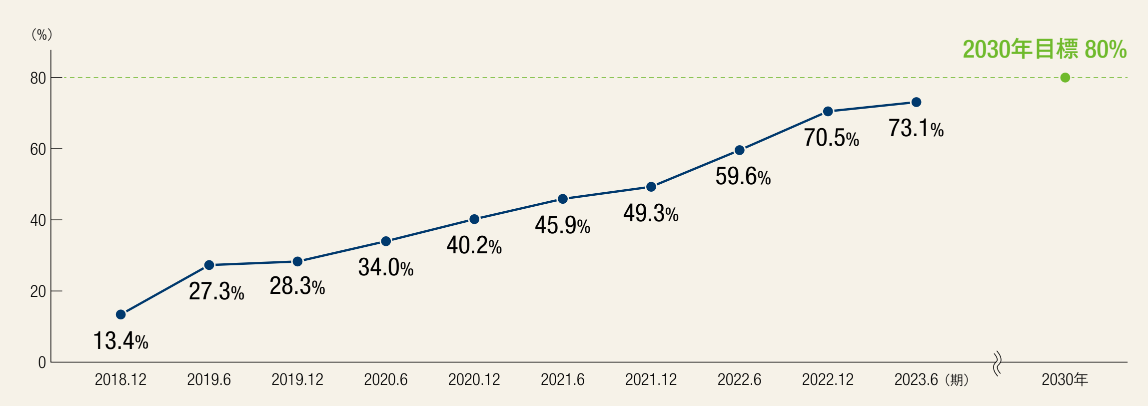
■環境認証の取得状況

2030年目標「環境認証取得（4スター又はAランク以上）カバー率80%以上」を目指し、当期はCASBEE不動産評価の新規認証を4物件で取得したほか、継続取得した1物件でランクアップしました。その結果、4スター又はAランク以上の認証取得率は73.1%となり、着実にポートフォリオのグリーン化を進めています。

CASBEE

S	★★★★★	＋2物件
A	★★★★	＋3物件

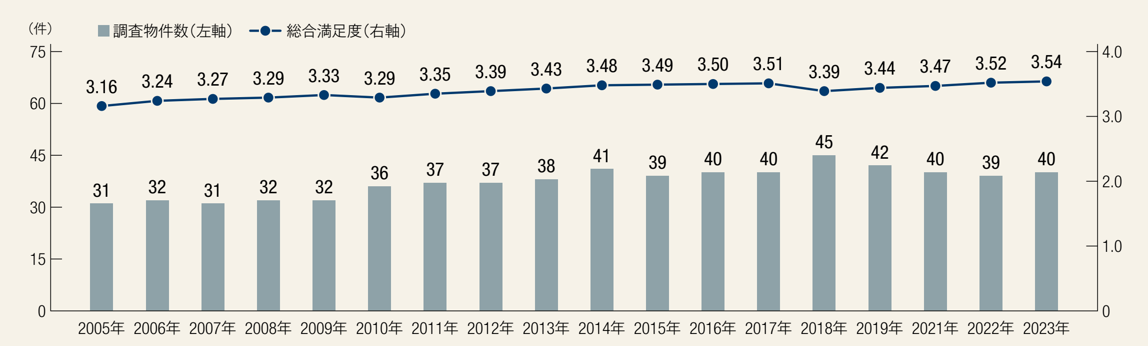
DBJ Green Building　BELS



社会への取組み

■定期的なテナント満足度（CS）調査

主要なステークホルダーであるテナントとの良好な関係は、高稼働の維持及び収益の安定性にとって非常に重要です。JPRでは早くからテナント満足度調査を実施し、ビル管理担当者と課題を共有し改善に取り組んでいます。その結果、2023年の総合満足度では調査以来最高値を更新しました。
また、ESGに関する設問を新設するなど調査範囲を拡充し、更なる満足度向上に取り組んでいます。



2023年テナント満足度調査概要

［総合満足度］4点満点の平均値
［調査時期］2023年5～6月
［調査対象］40物件、テナント470社
［設問項目］管理運営、テナント対応、防犯・安全、緊急対応、環境保全等
（注）2020年は新型コロナウイルス感染症拡大のため実施していません。

ガバナンスへの取組み

JPRでは投資法人の持続的な成長を実現していくうえで、健全かつ効率的な運営を確保することが不可欠であると考え、資産運用会社であるTRIMも含めて強固なガバナンス体制を構築しています。

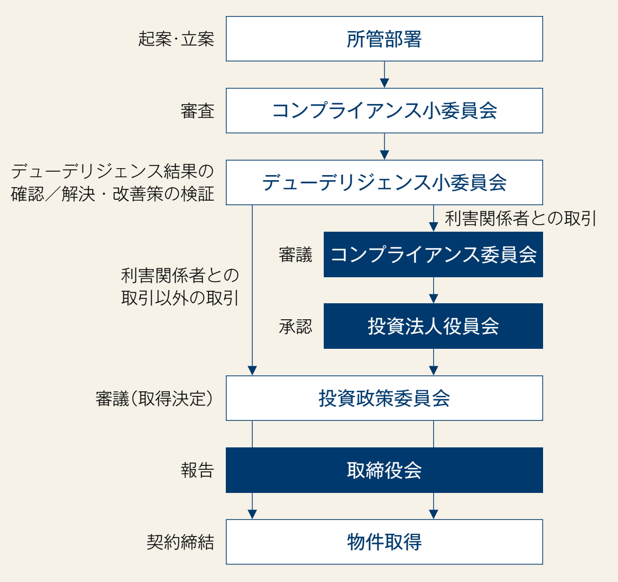
■厳格なプロセスに基づく意思決定

- TRIMでは、物件の取得や運用等の意思決定を行うにあたり、所定の各種委員会等を通じて、様々な視点から厳格な審議等を行っています。
- 特に、スポンサー等との間で行われる重要な取引案件については、コンプライアンス委員会で取引の妥当性と合理性について審査・検証が行われ、その承認は全員一致を原則としています。
- コンプライアンス委員会には、外部の弁護士を特別委員として選任しています。

■投資政策委員会に外部の特別委員を招聘

- 不動産鑑定士資格を持つ外部の特別委員を招聘し、ガバナンス体制を強化しています。

意思決定プロセス（物件取得時）



（注1）上図に加え、投信法に定める役員会の承認及び投資法人の同意が必要な場合があります。
（注2）一般的な意思決定機構を示しており、取得案件の内容によっては、一部順序が入れ替わり、又は一部の会議等が開催されない場合があります。

ポートフォリオの状況

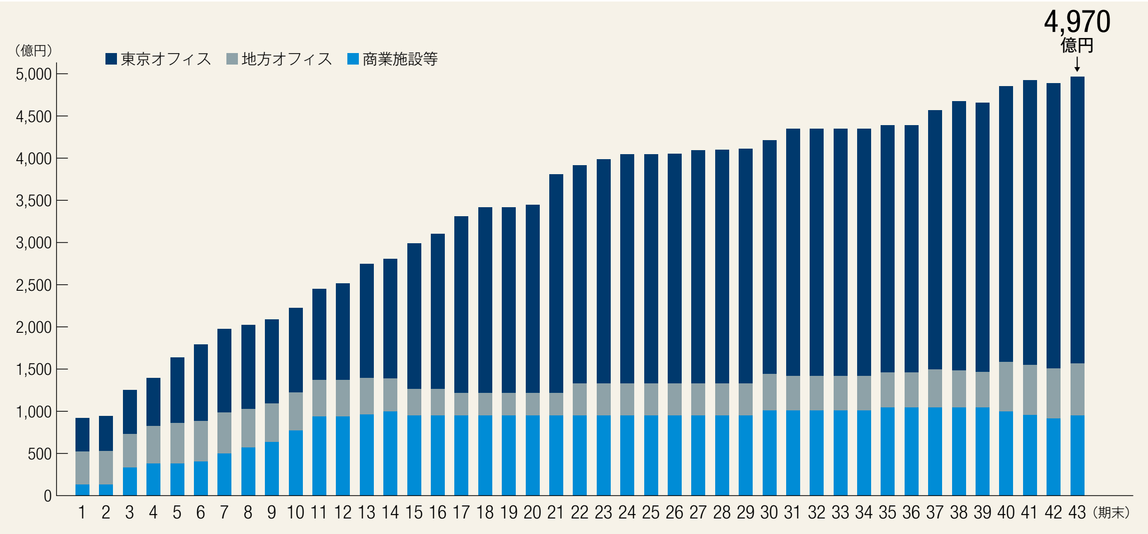
ポートフォリオ運用基準

本投資法人における上場時のポートフォリオ運用基準は、地域別目標投資割合「東京:地方＝概ね6:4」、用途別目標投資割合「オフィス:商業施設等＝概ね8:2」としていましたが、2009年12月期(第16期)に東京オフィスへの重点投資を方針とする以下の基準に変更しました。

地域別目標投資割合		
	東　京:	80~90%
	地　方:	20~10%

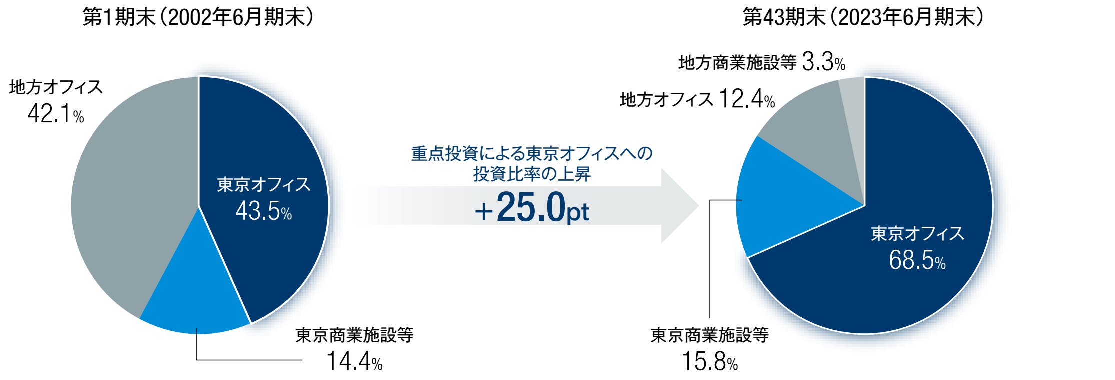
用途別目標投資割合		
	オフィス:	70~90%
	商業施設等:	30~10%

資産規模拡大の推移



地域別・用途別投資比率の変化

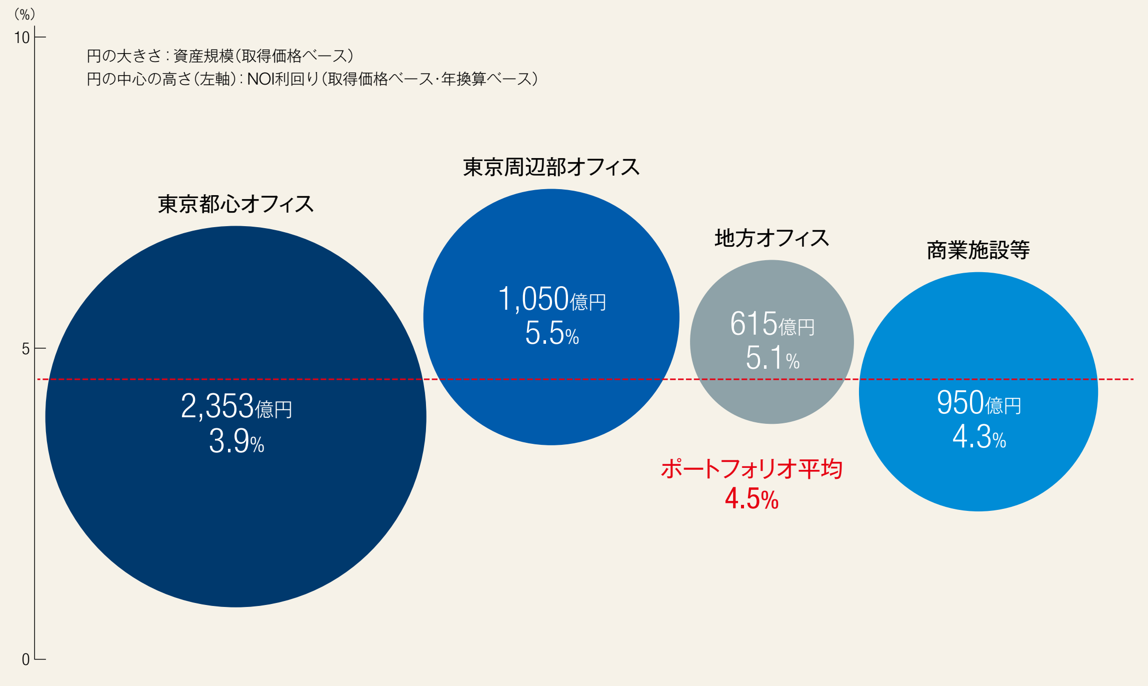
東京オフィスへの重点投資により、当期末時点での東京オフィスへの投資比率は68.5%となり、第1期末の43.5%と比較して25.0pt上昇しました。



(注) グラフ内の数値は投資割合であり、投資割合は、ポートフォリオ全体の取得価格の合計に対する当該分類ごとの取得価格の合計の比率をいい、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

東京都心オフィスが有する成長性、都市型商業施設等における長期賃借契約等に基づく安定性及び東京周辺部と地方オフィスの収益性等、分散投資によるメリットを最大限に活用したポートフォリオを構築しています。

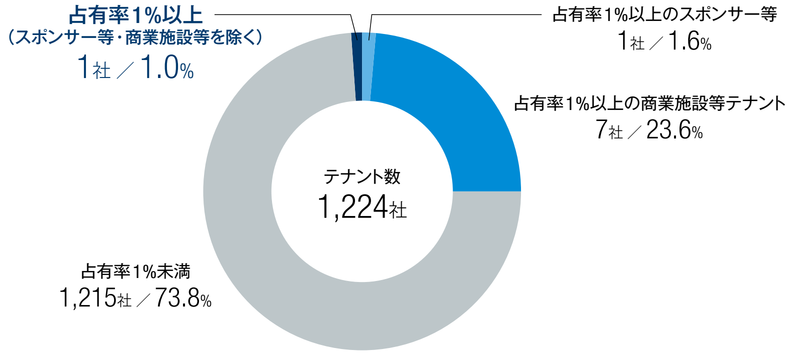
分散投資の状況 (地域別・用途別の資産規模とNOI利回り)



(注1) 「資産規模(取得価格ベース)」は、各カテゴリーに属する物件(期末保有物件に限ります。)の取得価格の合計を記載しています。
(注2) 「NOI利回り(取得価格ベース・年換算ベース)」は、各カテゴリーの「NOI」*をそのカテゴリーに属する物件(期中の取得・売却物件を含みます。)の稼働日数(取得価格で加重平均した稼働日数)に応じて年換算した利回りをいい、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
*「NOI」＝賃貸事業収入−賃貸事業費用＋減価償却費

テナント分散の状況 (占有率1%以上テナント比率)

1テナント当たりの占有率(ポートフォリオに占める賃貸面積比率)が低いことは、将来の解約時における減収リスクを低減します。本投資法人では、この占有率が低く、収益の安定性を高めています。



(注) 「占有率」＝各テナント賃貸面積÷総賃貸面積
「テナント数」は、テナントが転借人等(エンドテナント)に転貸し、転貸借の状況等により賃貸借条件が変動する場合、実質的な分散状況を表わすエンドテナントの数を記載しています。同一物件は1テナントとして、複数物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しています。

ポートフォリオの概要

物件一覧（全67物件）

A 東京都心（32物件）

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格 百万円	取得価格 比率(%)	総賃貸可能面積(㎡)	PML(%)
事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋	2001.12.27	16,276	3.3	8,090.74	4.3
	A-2	兼松ビル別館	東京都中央区京橋	2001.12.27	2,874	0.6	2,291.13	5.3
	A-3	JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	2001.11.16	2,100	0.4	2,802.22	6.9
	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町	2001.11.16	1,670	0.3	3,319.37	5.0
				2002.11.21	550	0.1		
				2004.11.12	200	0.0		
				（計）	2,420	0.5		
	A-6	MS芝浦ビル	東京都港区芝浦	2003. 3 .28	11,200	2.3	14,468.38	5.6
	A-9	JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南	2004. 5 .28	5,100	1.0	4,240.37	5.9
	A-10	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	2004. 6 . 1	3,500	0.7	4,088.44	3.7
	A-11	新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿	2004. 7 . 2	10,000	2.0	19,266.47	4.5
				2008. 9 .26	180	0.0		
				2015. 3 .25	4,000	0.8		
				2015.10.21	786	0.2		
				（計）	14,966	3.0		
	A-12	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿	2004.11. 9	2,900	0.6	15,233.17	3.5
				2005. 4 .12	8,921	1.8		
				2010. 7 .13	3,300	0.7		
				（計）	15,121	3.0		
	A-13	アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川	2004.11.26	710	0.1	1,264.51	7.1
	A-14	新宿センタービル	東京都新宿区西新宿	2008. 3 .27	21,000	4.2	10,417.25	4.9
				2022.12.22	3,320	0.7		
				（計）	24,320	4.9		
	A-15	南麻布ビル	東京都港区南麻布	2008. 7 .14	3,760	0.8	3,405.73	7.8
	A-16	品川キャナルビル	東京都港区港南	2008.12.19	1,870	0.4	1,870.50	9.5
				2019. 3 . 8	171	0.0		
				（計）	2,041	0.4		
	A-17	六番町ビル	東京都千代田区六番町	2009.12. 2	2,800	0.6	2,501.16	7.6
	A-18	JPR原宿ビル	東京都渋谷区神宮前	2009.12.25	8,400	1.7	4,759.80	6.3
	A-20	JPR日本橋堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町	2010. 3 .31	5,100	1.0	5,299.88	7.7
	A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷	2010. 5 .31	15,050	3.0	6,177.74	4.7
	A-22	銀座三和ビル	東京都中央区銀座	2011. 8 .29	3,400	0.7	1,896.70	7.2
	A-23	大手町タワー（底地）	東京都千代田区大手町	2012. 3 .13	36,000	7.2	11,034.78	—
	A-24	サイエンスプラザ・四番町プラザ	東京都千代田区四番町	2013.12. 6	2,660	0.5	3,325.29	4.3
	A-25	芝大門センタービル	東京都港区芝大門	2013.12. 6	3,413	0.7	5,401.48	7.2
				2014. 7 .30	800	0.2		
				（計）	4,213	0.8		
	A-26	東京スクエアガーデン	東京都中央区京橋	2017. 2 . 1	9,200	1.9	5,971.69	1.4
				2017. 4 . 4	9,200	1.9		
				（計）	18,400	3.7		
	A-27	JPR麹町ビル	東京都千代田区麹町	2019. 6 .27	5,750	1.2	3,493.67	5.5
	A-28	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	2020.12.24	11,400	2.3	4,191.96	1.5
	A-29	東京建物東渋谷ビル	東京都渋谷区東	2022. 1 .18	11,300	2.3	7,822.75	4.4
	A-30	御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区神田駿河台	2023. 4 .12	6,490	1.3	2,234.95	0.5
商業施設等	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南	2003. 6 .30	12,000	2.4	8,076.85	5.7
	A-3	JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前	2006. 3 .24	4,275	0.9	1,027.33	6.7
	A-4	新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿	2007. 3 .14	540	0.1	2,347.81	1.3
				2008. 4 .24	2,200	0.4		
				（計）	2,740	0.6		
	A-5	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	2008. 8 .27	3,400	0.7	1,101.92	1.5
	A-6	JPR銀座並木通りビル	東京都中央区銀座	2016.12.15	10,100	2.0	1,667.92	4.3
	A-7	FUNDES水道橋	東京都千代田区神田三崎町	2016.12.15	3,250	0.7	1,367.56	6.6
小計					271,116	54.5	170,459.52	—

B 東京周辺部（19物件）

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格 百万円	取得価格 比率(%)	総賃貸可能面積(㎡)	PML(%)
事務所	B-1	アルカイースト	東京都墨田区錦糸	2001.11.16	5,880	1.2	7,022.76	3.6
	B-2	JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	2001.12.13	2,350	0.5	5,542.93	5.4
	B-3	JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通	2001.11.16	2,927	0.6	6,079.73	8.2
	B-5	新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜	2002. 9 .25	920	0.2	5,287.97	7.6
				2013. 3 .28	570	0.1		
				（計）	1,490	0.3		
	B-6	川口センタービル	埼玉県川口市本町	2004. 2 .13	8,100	1.6	15,519.71	5.6
	B-7	JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷	2004. 3 . 1	3,250	0.7	6,454.89	8.3
	B-8	立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町	2005. 9 .30	888	0.2	4,587.93	2.6
				2007. 2 .28	2,300	0.5		
				（計）	3,188	0.6		
	B-9	ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋	2007. 3 .22	5,831	1.2	10,531.13	1.7
				2021.10.28	7,300	1.5		
				（計）	13,131	2.6		
	B-10	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	2007. 7 .10	6,510	1.3	11,999.58	3.7
	B-11	オリナスタワー	東京都墨田区太平	2009. 6 .29	31,300	6.3	23,987.40	1.5
	B-12	JPR横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸	2010.12.27	7,000	1.4	6,494.71	9.0
	B-13	JPR大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区下町	2013. 3 .22	6,090	1.2	6,755.32	3.8
	B-14	センシティビルディング	千葉県千葉市中央区新町	2020. 3 .27	13,870	2.8	13,271.26	3.2
商業施設等	B-1	田無アスタ	東京都西東京市田無町	2001.11.16	10,200	2.1	31,121.71	4.0
	B-3	キュポ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口	2006. 3 .31	2,100	0.4	5,963.00	6.2
	B-4	JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町	2006. 9 .28	7,254	1.5	19,740.95	7.4
	B-5	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	2007. 3 .19	4,335	0.9	14,960.70	6.8
	B-6	川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町	2007. 4 .12	15,080	3.0	12,113.10	4.7
	B-7	FUNDES上野	東京都台東区上野	2019. 6 .27	3,800	0.8	1,989.66	4.7
小計					147,855	29.7	209,424.44	—

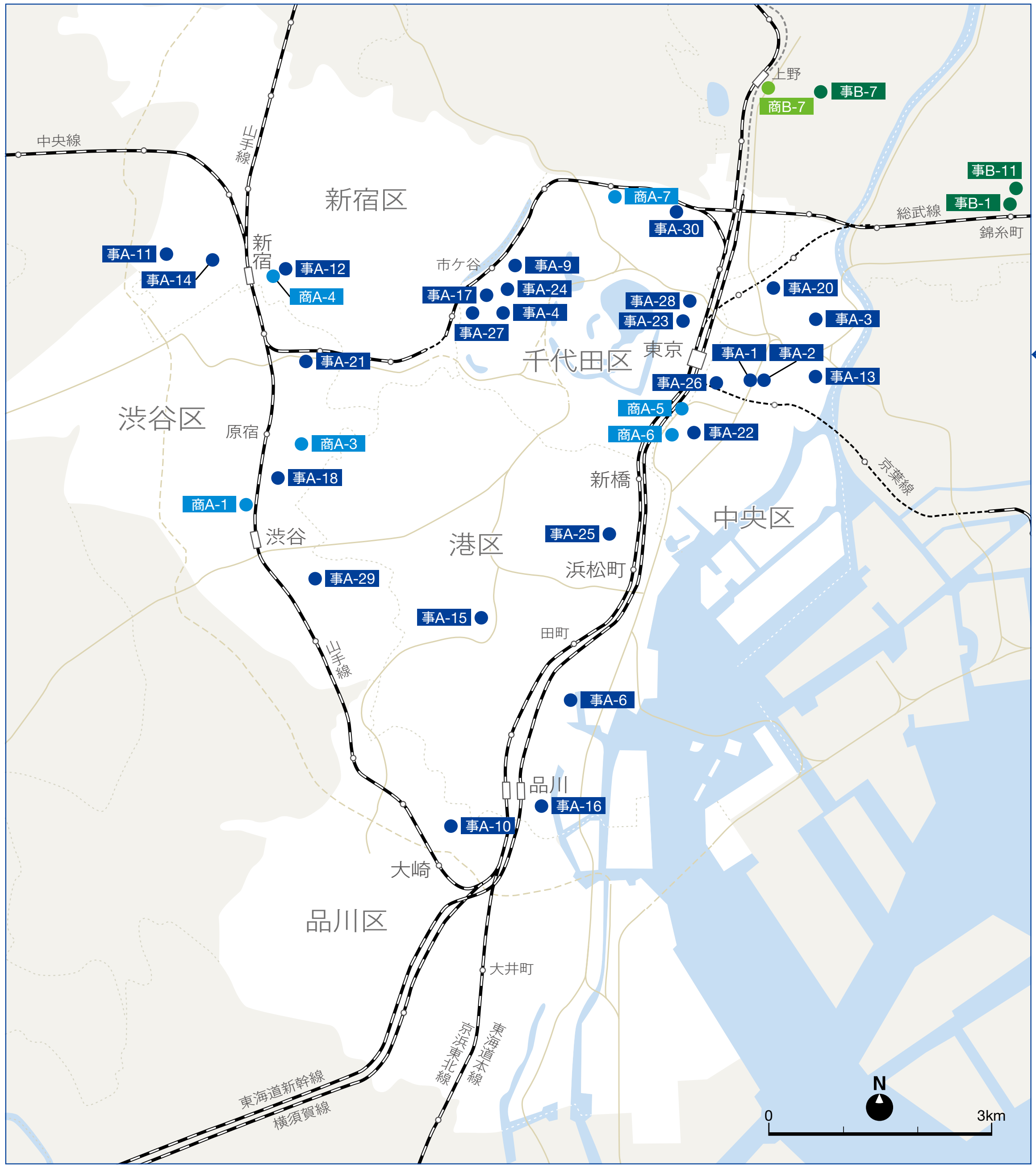
C 地方（16物件）

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格 百万円	取得価格 比率(%)	総賃貸可能面積(㎡)	PML(%)
事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山	2001.11.16	2,140	0.4	5,327.50	1.6
	C-9	JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山	2001.11.16	1,560	0.3	3,944.84	4.0
	C-12	損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡	2002. 6 .26	3,150	0.6	7,132.69	0.1
	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町	2002. 6 .26	1,670	0.3	4,873.84	3.5
	C-14	天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神	2002. 6 .21	2,810	0.6	3,258.38	0.1
	C-17	JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曽根崎新地	2004. 1 .23	2,140	0.4	3,917.91	3.3
	C-19	JPR名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区栄	2005. 3 .22	4,137	0.8	7,086.23	4.0
	C-20	薬院ビジネスガーデン	福岡県福岡市中央区薬院	2012. 8 . 8	10,996	2.2	16,654.33	0.0
	C-21	JPR心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場	2005. 5 .30	5,430	1.1	4,021.63	2.3
	C-22	JPR心斎橋ウエスト	大阪府大阪市中央区南船場	2020. 1 .30	3,750	0.8	5,695.71	3.3
	C-23	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	2021.12.24	11,800	2.4	5,278.29	3.1
	C-24	グランフロント大阪（北館）	大阪府大阪市北区大深町	2021.12.24	9,500	1.9	8,474.10	3.1
	C-25	大阪堂島ビル	大阪府大阪市北区堂島	2023. 1 .11	2,460	0.5	3,074.30	4.6
商業施設等	C-4	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	2005. 9 .28	7,220	1.5	35,444.13	3.6
	C-5	JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	2006. 8 .30	6,000	1.2	2,478.42	3.7
	C-6	FUNDES天神西通り	福岡県福岡市中央区天神	2023. 1 .11	3,310	0.7	1,054.30	0.1
小計					78,073	15.7	117,716.60	—
合計					497,044	100.0	497,600.56	2.7

（注1）2023年6月30日現在の保有物件について記載しています。
（注2）総賃貸可能面積については、JPRの保有部分についてのみ記載しており、共有物件については、JPRの持分に相当する面積を記載しています。
（注3）PMLは、SOMPOリスクマネジメント株式会社作成のポートフォリオ地震PML評価報告書に記載された数値を小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

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

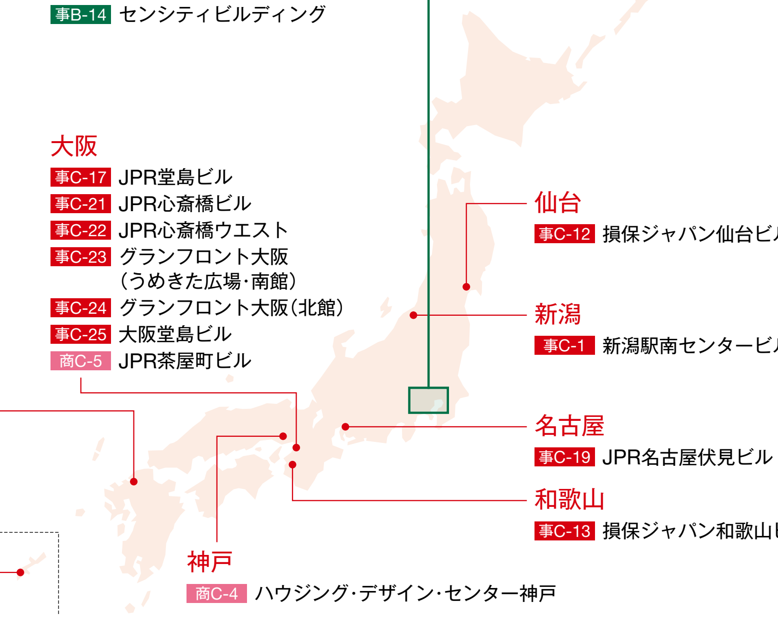


事A-1	兼松ビル
事A-2	兼松ビル別館
事A-3	JPR人形町ビル
事A-4	新麹町ビル
事A-6	MS芝浦ビル
事A-9	JPR市ヶ谷ビル
事A-10	オーバルコート大崎マークウエスト
事A-11	新宿スクエアタワー
事A-12	ビッグス新宿ビル
事A-13	アクロス新川ビル・アネックス
事A-14	新宿センタービル
事A-15	南麻布ビル
事A-16	品川キャナルビル
事A-17	六番町ビル
事A-18	JPR原宿ビル
事A-20	JPR日本橋堀留ビル
事A-21	JPR千駄ヶ谷ビル
事A-22	銀座三和ビル
事A-23	大手町タワー(底地)
事A-24	サイエンスプラザ・四番町プラザ
事A-25	芝大門センタービル
事A-26	東京スクエアガーデン
事A-27	JPR麹町ビル
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
事A-30	御茶ノ水ソラシティ
商A-1	JPR渋谷タワーレコードビル
商A-3	JPR神宮前432
商A-4	新宿三丁目イーストビル
商A-5	有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)
商A-6	JPR銀座並木通りビル
商A-7	FUNDES水道橋

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-1	アルカイースト
事B-2	JPR千葉ビル
事B-3	JPR横浜日本大通ビル
事B-5	新横浜第二センタービル
事B-6	川口センタービル
事B-7	JPR上野イーストビル
事B-8	立川ビジネスセンタービル
事B-9	ライズアリーナビル
事B-10	ゆめおおおかオフィスタワー
事B-11	オリナスタワー
事B-12	JPR横浜ビル
事B-13	JPR大宮ビル
事B-14	センシティビルディング
商B-1	田無アスタ
商B-3	キュポ・ラ本館棟
商B-4	JPR武蔵小杉ビル
商B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア
商B-6	川崎ダイスビル
商B-7	FUNDES上野

C 地方



大阪

事C-17	JPR堂島ビル
事C-21	JPR心斎橋ビル
事C-22	JPR心斎橋ウエスト
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)
事C-25	大阪堂島ビル
商C-5	JPR茶屋町ビル

福岡

事C-14	天神121ビル
事C-20	薬院ビジネスガーデン
商C-6	FUNDES天神西通り

那覇

事C-9	JPR那覇ビル

神戸

商C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸

仙台

事C-12	損保ジャパン仙台ビル

新潟

事C-1	新潟駅南センタービル

名古屋

事C-19	JPR名古屋伏見ビル

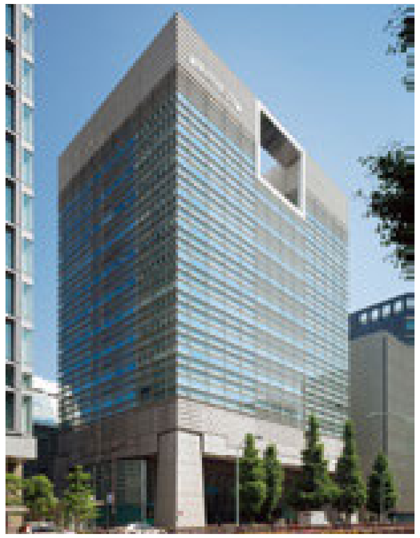
和歌山

事C-13	損保ジャパン和歌山ビル

主な保有物件のご紹介

A 東京都心

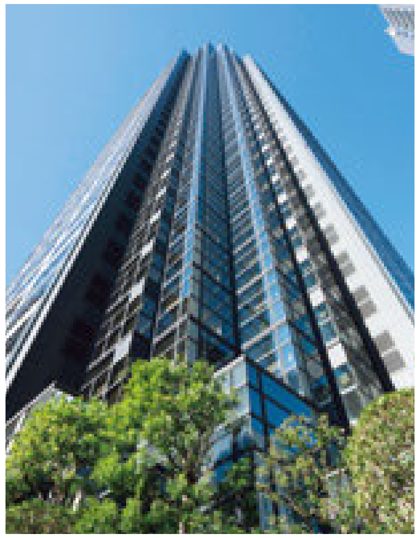
事A-1 兼松ビル



東京都中央区京橋二丁目14番1号

敷地面積：1,751.13㎡
延床面積：14,995.09㎡
構　　造：鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下2階付13階建
竣工年月：1993年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社

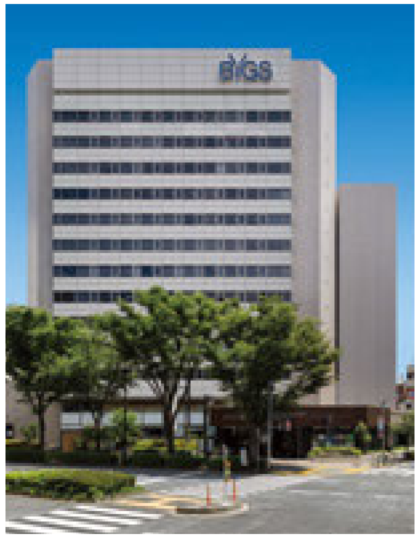
事A-11 新宿スクエアタワー



東京都新宿区西新宿六丁目22番1号

敷地面積：8,409.52㎡（再開発全体）
延床面積：78,796.00㎡（再開発全体）
構　　造：鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下4階付30階建
竣工年月：1994年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-12 ビッグス新宿ビル



東京都新宿区新宿二丁目19番1号

敷地面積：3,522.46㎡
延床面積：25,733.10㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下2階付14階建
竣工年月：1985年4月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事A-14 新宿センタービル

東京都新宿区西新宿一丁目25番1号

敷地面積：14,917.11㎡
延床面積：176,607.89㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
階　　数：地下5階付54階建
竣工年月：1979年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社

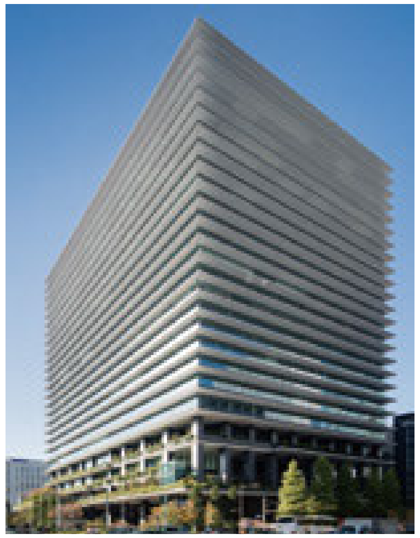
事A-23 大手町タワー（底地）

東京都千代田区大手町一丁目6番6ほか

敷地面積：11,034.78㎡
延床面積：－
構　　造：－
階　　数：－
竣工年月：－
不動産管理会社：－（注）

（注）本不動産は底地のみのため、不動産管理会社を設置していません。

事A-26 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

敷地面積：8,124.72㎡
延床面積：112,645.83㎡
構　　造：鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下4階付24階建
竣工年月：2013年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社

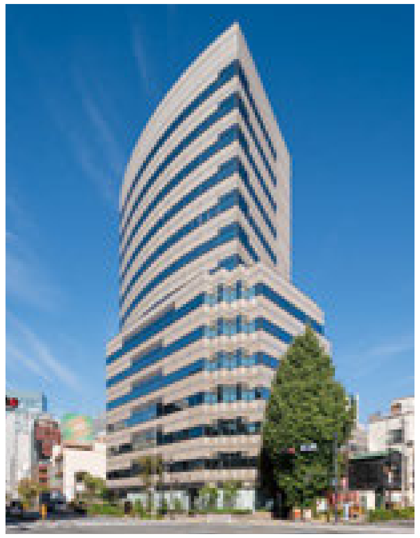
事A-28 大手町フィナンシャルシティノースタワー

東京都千代田区大手町一丁目9番5号

敷地面積：15,838.93㎡（サウスタワーを含む）
延床面積：239,769.07㎡（サウスタワーを含む）
構　　造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下4階付35階建（注1）
竣工年月：2012年10月
不動産管理会社：－（注2）

（注1）ノースタワー部分は地下4階付31階建です。
（注2）本投資法人が直接管理を委託している不動産管理会社はありません。

事A-29 東京建物東渋谷ビル



東京都渋谷区東一丁目26番20号

敷地面積：2,643.15㎡
延床面積：15,662.20㎡
構　　造：鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下3階付14階建
竣工年月：1993年5月
不動産管理会社：東京建物株式会社

A 東京都心 ／ B 東京周辺部 ／ C 地方

商A-1 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
敷地面積：1,010.47㎡
延床面積：8,449.56㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
階　　数：地下3階付8階建
竣工年月：1992年2月
不動産管理会社：株式会社プライムプレイス

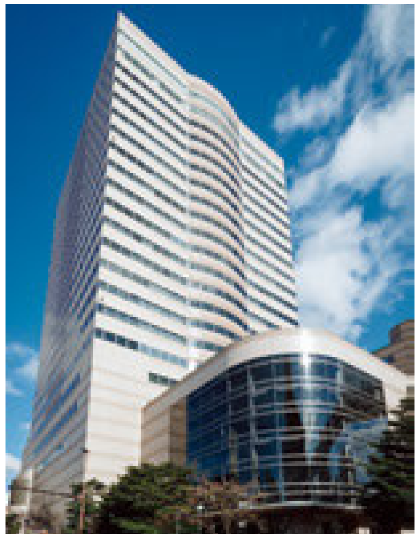
事B-9 ライズアリーナビル

東京都豊島区東池袋四丁目5番2号
敷地面積：9,377.28㎡(再開発全体)
延床面積：91,280.94㎡(住宅棟を含む)
構　　造：鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
階　　数：地下3階付42階建(住宅棟を含む)(注)
竣工年月：2007年1月
不動産管理会社：大成有楽不動産株式会社
(注)業務棟部分は地下2階付15階建です。

事B-11 オリナスタワー

東京都墨田区太平四丁目1番3号
敷地面積：27,335.29㎡(全体敷地面積)
延床面積：257,842.41㎡(商業棟・住宅棟を含む)
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
階　　数：地下2階付45階建(注)
竣工年月：2006年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社
(注)業務棟部分は地下2階付31階建です。

事B-14 センシティビルディング

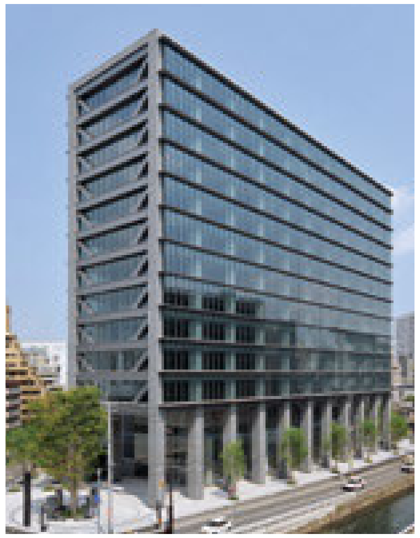


千葉県千葉市中央区新町1000番ほか
敷地面積：20,054.15㎡(再開発全体)
延床面積：158,663.55㎡(再開発全体)
構　　造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下2階付23階建
竣工年月：1993年4月
不動産管理会社：大成有楽不動産株式会社

商B-6 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
敷地面積：4,475.45㎡
延床面積：36,902.01㎡
構　　造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下2階付11階建
竣工年月：2003年8月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-20 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
敷地面積：4,486.44㎡
延床面積：22,286.35㎡
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：14階建
竣工年月：2009年1月
不動産管理会社：東京建物株式会社

事C-23 グランフロント大阪(うめきた広場・南館)

(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)、4番20号(南館)
敷地面積：20,488.08㎡
延床面積：10,226.10㎡(うめきた広場)
181,371.39㎡(南館)
構　　造：鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根(うめきた広場)
鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根(南館)
階　　数：地下2階付2階建(うめきた広場)
地下3階付38階建(南館)
竣工年月：2013年2月(うめきた広場)
2013年3月(南館)
不動産管理会社：非開示

事C-24 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
敷地面積：22,680.03㎡
延床面積：290,030.59㎡
構　　造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
階　　数：地下3階付38階建
竣工年月：2013年2月
不動産管理会社：非開示

投資法人の仕組みと沿革

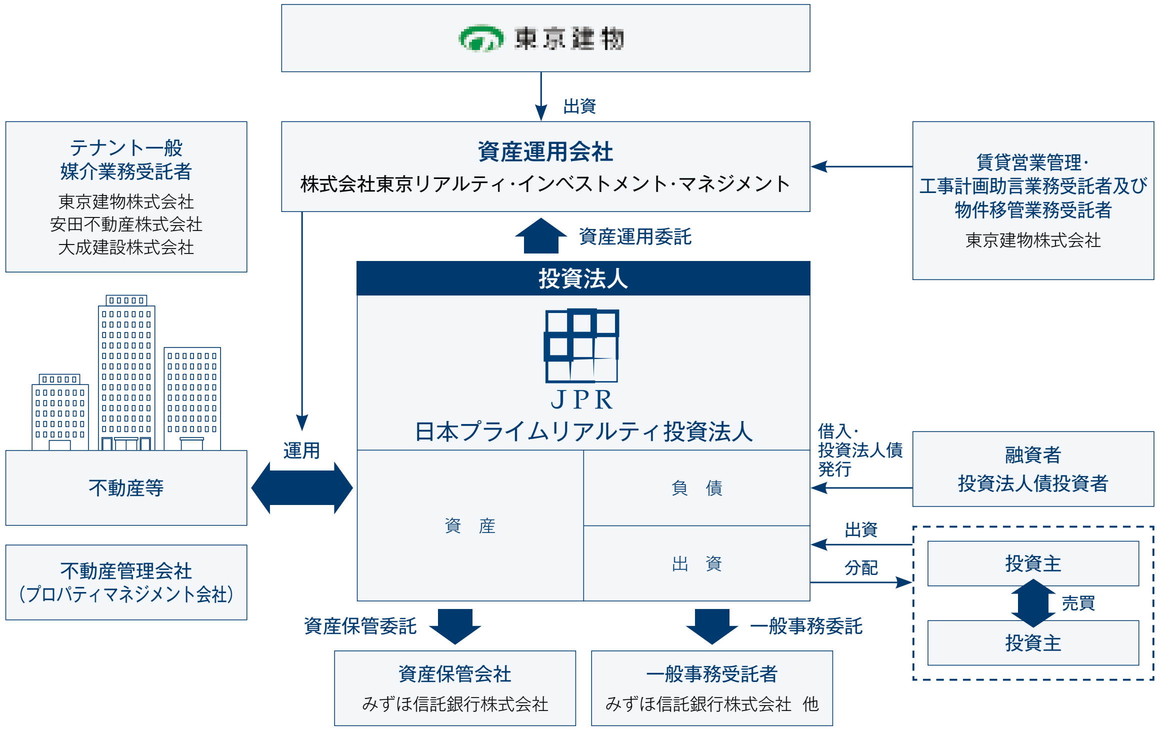
投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は､｢都市型商業不動産への投資｣を基本コンセプトとし､主として優良なオフィス(都市型業務施設)､繁華性の高いエリアに位置する商業施設(都市型商業施設)及びホテル(都市型宿泊施設)(都市型商業施設及び都市型宿泊施設を併せて｢都市型商業施設等｣といいます。)並びに都市型複合施設の建物及びその敷地から構成される不動産等資産に投資します。また､投資対象のリターンとリスクを考慮した上で､東京だけではなく地方都市への分散投資を図り､ポートフォリオ運用のメリットを発揮することを基本方針とします。

沿　革

年月日	事項
2001年　9月　6日	設立企画人(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)による投信法第69条第１項に基づく設立に係る届出
9月14日	投信法第166条に基づく設立の登記､本投資法人の成立
11月16日	資産運用開始 (オフィス11物件及び商業施設２物件を信託財産とする13個の不動産信託受益権(総額407億3,000万円)の取得)
2002年　1月22日	投信法第87条に基づく投資口分割(投資口１口を2.5口に分割)
6月14日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場､売買開始

投資法人の仕組み



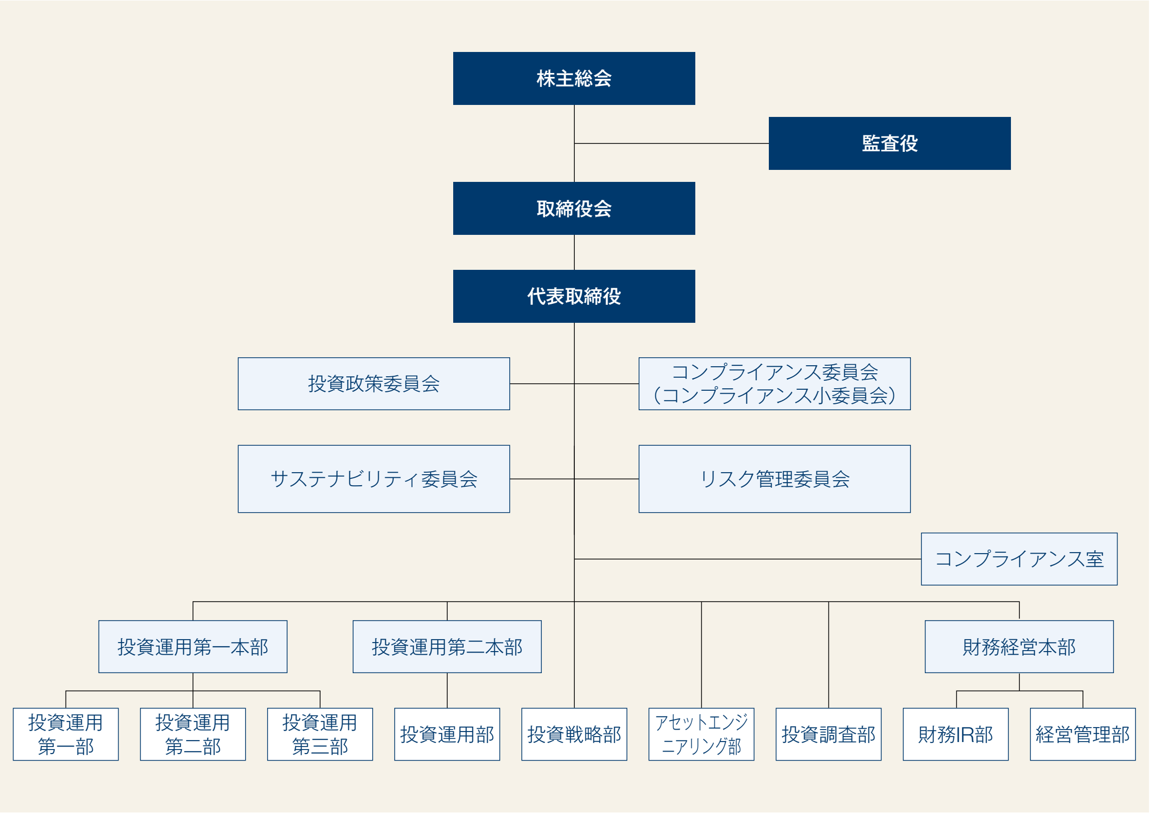
資産運用会社の概要

概　要

名　　称	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(略称:TRIM)
所 在 地	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
事業の内容	投資運用業
資本の額	3億5,000万円
株主構成	東京建物株式会社
沿　　革	2000年　4月28日　会社設立 2000年10月13日　宅地建物取引業者としての免許取得(現在:東京都知事(5)第79025号) 2001年　3月16日　宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号第3号) 2001年　6月20日　投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号内閣総理大臣第7号) 2007年　9月30日　金融商品取引業(投資運用業)に係る登録(登録番号関東財務局長(金商)第362号)(注) 2007年11月28日　金融商品取引業(投資運用業)登録申請／申請書類提出

(注) 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､証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)附則第159条第1項の適用を受け投資運用業の登録を行ったものとみなされておりました。

運用体制



Ⅰ 資産運用報告

1.資産運用の概況

⑴投資法人の運用状況等の推移

	期別	単位	第39期 自 2021年1月1日 至 2021年6月30日	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
営業成績	営業収益	百万円	17,305	18,253	18,357	18,739	18,173
	うち賃貸事業収入	百万円	16,521	16,382	17,019	17,392	17,291
	うち不動産等売却益	百万円	783	1,870	1,338	1,347	881
	営業費用	百万円	8,515	9,626	9,014	9,466	9,314
	うち賃貸事業費用	百万円	7,499	7,731	7,946	8,199	8,310
	営業利益	百万円	8,789	8,626	9,343	9,273	8,859
	経常利益	百万円	8,121	7,893	8,607	8,469	8,099
	当期純利益	百万円	8,120	7,892	8,607	8,469	8,098
財産等の状況	総資産額	百万円	484,323	495,615	507,005	507,655	510,069
	（対前期比）	%	(△0.1)	(+2.3)	(+2.3)	(+0.1)	(+0.5)
	有利子負債額	百万円	196,500	206,900	202,900	202,900	205,400
	純資産額	百万円	257,093	257,649	272,912	273,603	273,974
	（対前期比）	%	(+0.3)	(+0.2)	(+5.9)	(+0.3)	(+0.1)
	出資総額	百万円	247,860	247,860	261,751	261,751	261,751
1口当たり分配金等の状況	分配総額	百万円	7,337	7,234	7,777	7,728	7,578
	配当性向	%	90.3	91.6	90.3	91.2	93.5
	発行済投資口の総口数	口	958,250	958,250	997,178	997,178	997,178
	1口当たり純資産額	円	268,295	268,875	273,684	274,378	274,749
	1口当たり分配金	円	7,657	7,550	7,800	7,750	7,600
	利益分配金	円	7,657	7,550	7,800	7,750	7,600
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
財務指標	総資産経常利益率（注1）	%	1.7	1.6	1.7	1.7	1.6
	年換算（注10）	%	3.4	3.2	3.5	3.3	3.2
	純資産当期純利益率（注2）	%	3.2	3.1	3.2	3.1	3.0
	年換算（注10）	%	6.4	6.1	6.5	6.1	6.0
	期首純資産額	百万円	256,399	257,093	257,649	272,912	273,603
	期末自己資本比率（注3）	%	53.1	52.0	53.8	53.9	53.7
	（対前期増減）	pt	(+0.2)	(△ 1.1)	(+1.8)	(+0.1)	(△ 0.2)
	期末総資産有利子負債比率（注4）	%	40.6	41.7	40.0	40.0	40.3
	DSCR（注5）	倍	14.6	13.8	14.1	13.8	13.8
	金利償却前当期純利益（注6）	百万円	10,132	9,708	10,026	10,120	9,984
	支払利息	百万円	694	701	710	731	722
	賃貸NOI（注7）	百万円	11,121	10,779	11,118	11,248	11,025
	年換算NOI利回り（注9、10）	%	4.8	4.3	4.5	4.5	4.4
	賃貸NCF（注8）	百万円	9,751	9,177	9,737	9,745	9,571
	年換算NCF利回り（注9、10）	%	4.2	3.7	4.0	3.9	3.9
参考情報	投資物件数（注11）		65	66	67	65	67
	テナント数		804	1,134	1,171	1,180	1,224
	総賃貸可能面積（注12）	㎡	496,876.92	500,628.05	502,889.81	494,503.72	497,600.56
	稼働率	%	98.1	97.3	97.5	97.6	98.1

(注1) 経常利益／（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
(注2) 当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
(注3) （期末純資産額／期末総資産額）×100
(注4) （期末有利子負債額／期末総資産額）×100
(注5) 金利償却前当期純利益／支払利息（投資法人債利息を含みます。）
(注6) 税引前当期純利益－不動産等売却益＋不動産等売却損+不動産等交換差損＋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39期:4,675.2億円、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）
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39期：181日、第40期：184日、第41期：181日、第42期：184日、第43期：181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。）。

⑵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、新型コロナウイルス感染症にかかる行動制限の緩和が一段と進んだこと等により、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、設備投資も高い伸びを示しています。供給面では、中国を起点としたサプライチェーンの乱れによる影響は小さくなり、生産活動にも回復の動きが見られます。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、名目賃金から物価の影響を除いた実質賃金は低い水準でとどまっており、消費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、物件の供給量の増加等により一部のエリアで空室率はやや上昇しましたが、社会経済活動の正常化が進んでいることから、東京都心部の空室率は横ばいで推移しました。また、平均賃料の低下幅も緩やかになっています。東京周辺部及び地方都市においても同様の傾向が見られます。

＜商業施設賃貸市場＞

本投資法人が投資対象としている都市型商業施設においては、行動制限の緩和が進んだことを受けて、来店客が増加し、売上が回復傾向にあります。ただし、物価上昇を背景にしたコストの上昇及び人手不足等により、業態間で業績に差が生じつつあります。

＜不動産売買市場＞

世界的に金利の上昇局面にあるなか、日本においては未だ低金利や円安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、国内外の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、これまで新型コロナウイルス感染症の影響により投資家の慎重姿勢が見受けられた都市型商業施設及びホテルについても取引が顕在化してきています。

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、2023年1月に大阪堂島ビル（取得価格24.6億円）とＦＵＮＤＥＳ天神西通り（取得価格33.1億円）を取得しました。また、同年4月にはＪＰＲクレスト竹橋ビル（譲渡価格41.69億円）を譲渡し、御茶ノ水ソラシティ（準共有持分3.4%、取得価格64.9億円）を取得しました。一連の取引の結果、2023年6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497,600㎡、テナント数は1,224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、新型コロナウイルス感染症の行動制限の緩和が一段と進んだこと等により、空室率の上昇や賃料水準の下落傾向に一服感が見られ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0.5ポイント上昇し98.1%となり、引き続き高い水準を維持しました。
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。

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、受変電設備更新、昇降機更新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、計13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、５物件の新規取得を含む計41物件で認証を取得し、「BELS（注３）評価」については、計３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)）を含む）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、2022年の「GRESBリアルエステイト評価（注６）」では、９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４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（短期借入金を除く）として70億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40.3%、長期固定金利比率（注２）は97.3%、平均デットコスト（注３）は0.76%、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。

⑶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。

⑷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、当期未処分利益のうち520百万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7,600円となりました。

期　別	第39期 自 2021年１月１日 至 2021年６月30日	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
当期未処分利益総額	8,129,659千円	7,901,374千円	8,614,933千円	8,476,171千円	8,104,860千円
利益留保額	792,338千円	666,586千円	836,945千円	821,989千円	526,307千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	7,337,320千円 (7,657円)	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)
内訳 利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	7,337,320千円 (7,657円)	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)
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)

⑸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って、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、底打ちの動きが広がることが見込まれますが、2023年及び2025年に見込まれている東京都心部でのオフィスビルの供給増加が及ぼす影響には注視が必要です。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。

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。

⑹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。

⑺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

⑴出資の状況

	第39期 2021年 6月30日現在	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
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	958,250口	997,178口	997,178口	997,178口
出資総額	247,860百万円	247,860百万円	261,751百万円	261,751百万円	261,751百万円
投資主数	10,531人	10,229人	10,506人	10,435人	10,554人

⑵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	312,808	31.36
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	158,283	15.87
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	46,466	4.65
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目4−16	29,300	2.93
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	2.50
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1−1	24,000	2.40
STATE STREET BANK WEST CLIENT −TREATY 505234 (常任代理人　株式会社みずほ銀行決済営業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A. (東京都港区港南二丁目15−1　品川インターシティA棟)	13,806	1.38
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 LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111 (東京都中央区日本橋三丁目11−1)	13,208	1.32
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)	12,043	1.20
全国信用協同組合連合会	東京都中央区京橋一丁目9−5	11,089	1.11
合　計		646,003	64.78

(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。

⑶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	城﨑好浩	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)	−
監督役員 (注2)	出縄正人	スプリング法律事務所　弁護士	6,300千円	−
	草薙信久	仰星税理士法人　代表社員 草薙信久公認会計士事務所　代表		−
	池邊このみ	千葉大学大学院　園芸学研究院　グランドフェロー		−
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	−	14,700千円 (注3)	−

(注1) 執行役員 城﨑好浩は、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。

(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42期　2022年12月31日現在		第43期　2023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	111,801,978	22.0	111,765,234	21.9
	東京周辺部	67,281,625	13.3	67,088,046	13.2
	地方	19,814,414	3.9	25,699,043	5.0
信託不動産	東京都心	152,469,216	30.0	155,480,973	30.5
	東京周辺部	61,169,274	12.0	60,994,630	12.0
	地方	47,245,195	9.3	47,339,964	9.3
預金その他の資産	―	47,873,742 (―)	9.4 (―)	41,701,788 (―)	8.2 (―)
資産総額計	―	507,655,447 (459,781,704)	100.0 (90.6)	510,069,681 (468,367,893)	100.0 (91.8)

(注1) 保有総額は、決算日時点における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっています。
(注2) (　) 内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

(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	25,508,406	23,987.40	22,541.16	94.0	5.5	事務所
新宿センタービル	24,114,675	10,417.25	10,042.80	96.4	3.7	事務所
東京スクエアガーデン	18,242,646	5,971.69	5,928.51	99.3	2.5	事務所
ビッグス新宿ビル	15,476,647	15,233.17	14,979.23	98.3	3.6	事務所
JPR千駄ヶ谷ビル	14,660,913	6,177.74	6,177.74	100.0	1.8	事務所
兼松ビル	14,634,509	8,090.74	7,689.05	95.0	2.3	事務所
センシティビルディング	13,995,293	13,271.26	12,459.71	93.9	2.6	事務所
川崎ダイスビル	12,839,462	12,113.10	11,920.13	98.4	2.1	商業施設等
新宿スクエアタワー	12,782,373	19,266.47	18,637.22	96.7	2.7	事務所
合　　計	190,643,186	125,563.60	121,410.33	96.7	38.0	

(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、川崎ダ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）
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	14,634,509	14,100,000
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目17番5号	信託受益権	2,365,907	2,960,000
		JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号	信託受益権	2,090,949	3,140,000
		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	2,415,898	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	10,737,604	15,500,000
		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	5,207,541	4,940,000
		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	2,689,139	5,180,000
		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	12,782,373	15,400,000
		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	15,476,647	19,300,000
		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	565,972	808,000
		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	24,114,675	21,500,000
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目12番3号	不動産	3,764,913	3,390,000

Ⅰ 資産運用報告

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額（千円）	期末算定価額（千円）（注）
東京都心	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	1,859,458	2,320,000
		六番町ビル	東京都千代田区六番町2番9ほか	不動産	2,903,460	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	8,865,023	10,500,000
		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	4,821,690	6,850,000
		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	14,660,913	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	3,681,726	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	54,600,000
		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	2,757,746	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	4,162,656	6,600,000
		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	18,242,646	21,400,000
		JPR麹町ビル	東京都千代田区麹町五丁目6番1	不動産	5,833,556	6,250,000
		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	11,467,282	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	11,553,378	12,300,000
		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	6,528,653	7,170,000
	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	11,397,882	14,600,000
		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	4,248,315	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	2,502,775	2,370,000
		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	3,248,810	3,510,000
		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	10,131,662	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	3,144,173	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	4,183,316	6,600,000
		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	2,125,580	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	2,301,986	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	1,417,344	2,630,000
		川口センタービル	埼玉県川口市本町四丁目1番8号	信託受益権	7,111,541	11,400,000
		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	2,838,432	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	2,838,512	4,620,000
		ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋四丁目5番2号	信託受益権	12,335,828	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	5,038,064	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	25,508,406	40,200,000
		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	7,371,888	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	5,553,362	10,700,000
		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	13,995,293	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）
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	6,860,346	11,100,000
		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	1,540,941	3,080,000
		JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目420番1ほか	不動産	7,084,303	5,370,000
		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	3,427,349	4,300,000
		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	12,839,462	12,800,000
		FUNDES上野	東京都台東区上野七丁目2番4号	不動産	3,710,715	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	1,499,834	2,180,000
		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	1,631,456	2,370,000
		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	2,301,612	4,140,000
		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	1,302,718	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	1,963,385	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	2,081,479	4,020,000
		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	3,786,518	3,490,000
		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	9,968,737	23,700,000
		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	5,287,074	4,700,000
		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	3,955,642	4,910,000
		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	11,822,034	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	9,529,637	10,100,000
		大阪堂島ビル	大阪府大阪市北区堂島二丁目3番5号	不動産	2,507,666	2,760,000
	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	6,088,680	7,340,000
		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	5,965,088	8,390,000
		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	3,347,439	3,640,000
合　計					468,367,893	592,098,000

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

Ⅰ 資産運用報告

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

地域区分	用途	不動産等の名称	第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)			
			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	464,773	2.7	11	95.0	378,196	2.2
東京都心	事務所	兼松ビル別館	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
東京都心	事務所	JPR人形町ビル	5	100.0	95,030	0.5	5	100.0	92,808	0.5
東京都心	事務所	新麹町ビル	17	88.1	101,125	0.6	19	97.0	109,517	0.6
東京都心	事務所	JPRクレスト竹橋ビル(注3)	7	89.2	114,803	0.7	－	－	65,169	0.4
東京都心	事務所	MS芝浦ビル	10	100.0	496,498	2.9	10	100.0	486,590	2.8
東京都心	事務所	五反田ファーストビル(注4)	－	－	253,100	1.5	－	－	－	－
東京都心	事務所	JPR市ヶ谷ビル	8	84.0	150,751	0.9	8	84.0	140,581	0.8
東京都心	事務所	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)
東京都心	事務所	新宿スクエアタワー	26	91.5	405,573	2.3	28	96.7	406,120	2.3
東京都心	事務所	ビッグス新宿ビル	23	98.4	610,851	3.5	23	98.3	626,041	3.6
東京都心	事務所	アクロス新川ビル・アネックス	4	100.0	38,731	0.2	4	100.0	39,213	0.2
東京都心	事務所	新宿センタービル(注5)	26	94.8	550,652	3.2	26	96.4	619,022	3.6
東京都心	事務所	南麻布ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
東京都心	事務所	品川キャナルビル	6	100.0	75,593	0.4	6	100.0	74,540	0.4
東京都心	事務所	六番町ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
東京都心	事務所	JPR原宿ビル	9	91.7	289,998	1.7	10	77.1	221,919	1.3
東京都心	事務所	JPR日本橋堀留ビル	5	100.0	195,144	1.1	5	100.0	195,888	1.1
東京都心	事務所	JPR千駄ヶ谷ビル	6	100.0	303,441	1.7	6	100.0	314,150	1.8
東京都心	事務所	銀座三和ビル	9	100.0	122,736	0.7	9	100.0	121,292	0.7
東京都心	事務所	大手町タワー（底地）	2	100.0	1,802,000	10.4	2	100.0	1,801,750	10.4
東京都心	事務所	サイエンスプラザ・四番町プラザ	25	100.0	117,657	0.7	24	98.3	118,256	0.7
東京都心	事務所	芝大門センタービル	9	100.0	165,447	1.0	9	100.0	185,416	1.1
東京都心	事務所	東京スクエアガーデン	49	95.5	373,660	2.1	50	99.3	378,794	2.2
東京都心	事務所	JPR麹町ビル	8	100.0	127,877	0.7	8	100.0	136,349	0.8
東京都心	事務所	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	9	99.9	284,269	1.6	9	99.9	293,244	1.7
東京都心	事務所	東京建物東渋谷ビル	17	100.0	307,659	1.8	16	100.0	328,957	1.9
東京都心	事務所	御茶ノ水ソラシティ	－	－	－	－	22	99.0	(注2)	(注2)
東京都心	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)
東京都心	商業施設等	JPR神宮前432	7	100.0	91,213	0.5	6	77.1	79,685	0.5
東京都心	商業施設等	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)
東京都心	商業施設等	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)
東京都心	商業施設等	JPR銀座並木通りビル	9	100.0	202,905	1.2	9	100.0	202,343	1.2
東京都心	商業施設等	FUNDES水道橋	5	87.2	75,655	0.4	5	87.2	78,078	0.5

地域区分	用途	不動産等の名称	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)			
			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	アルカイースト	7	100.0	273,024	1.6	7	100.0	272,718	1.6
東京周辺部	事務所	JPR千葉ビル	42	98.5	140,610	0.8	43	100.0	142,347	0.8
東京周辺部	事務所	JPR横浜日本大通ビル	19	100.0	135,258	0.8	19	100.0	136,375	0.8
東京周辺部	事務所	新横浜第二センタービル	24	100.0	117,598	0.7	24	100.0	123,336	0.7
東京周辺部	事務所	川口センタービル	40	100.0	487,237	2.8	40	97.6	486,053	2.8
東京周辺部	事務所	JPR上野イーストビル	10	100.0	185,978	1.1	10	100.0	185,437	1.1
東京周辺部	事務所	立川ビジネスセンタービル	21	93.2	142,486	0.8	22	98.0	146,939	0.8
東京周辺部	事務所	ライズアリーナビル	8	100.0	433,829	2.5	8	100.0	490,314	2.8
東京周辺部	事務所	ゆめおおおかオフィスタワー	43	99.1	353,080	2.0	44	100.0	354,035	2.0
東京周辺部	事務所	オリナスタワー	18	89.6	904,822	5.2	20	94.0	914,825	5.3
東京周辺部	事務所	JPR横浜ビル	21	100.0	295,254	1.7	20	83.8	320,581	1.9
東京周辺部	事務所	JPR大宮ビル	6	70.6	191,288	1.1	11	100.0	216,930	1.3
東京周辺部	事務所	センシティビルディング	70	94.0	479,804	2.8	71	93.9	496,316	2.9
東京周辺部	商業施設等	田無アスタ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
東京周辺部	商業施設等	キュポ・ラ本館棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
東京周辺部	商業施設等	JPR武蔵小杉ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
東京周辺部	商業施設等	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
東京周辺部	商業施設等	川崎ダイスビル	29	98.4	465,702	2.7	29	98.4	488,155	2.8
東京周辺部	商業施設等	FUNDES上野	10	100.0	127,726	0.7	10	100.0	127,324	0.7
地方	事務所	新潟駅南センタービル	11	100.0	126,696	0.7	11	100.0	128,157	0.7
地方	事務所	JPR那覇ビル	23	100.0	118,600	0.7	23	100.0	118,121	0.7
地方	事務所	損保ジャパン仙台ビル	15	99.9	199,190	1.1	15	99.7	202,755	1.2
地方	事務所	損保ジャパン和歌山ビル	18	99.8	109,825	0.6	18	99.8	111,144	0.6
地方	事務所	天神121ビル	14	82.3	107,440	0.6	15	78.4	107,101	0.6
地方	事務所	JPR堂島ビル	12	100.0	138,406	0.8	12	100.0	138,449	0.8
地方	事務所	JPR名古屋伏見ビル	6	99.8	153,730	0.9	6	99.8	158,467	0.9
地方	事務所	薬院ビジネスガーデン	16	99.9	620,763	3.6	16	99.9	619,189	3.6
地方	事務所	JPR心斎橋ビル	8	100.0	132,541	0.8	8	100.0	130,830	0.8
地方	事務所	JPR心斎橋ウエスト	13	95.9	152,141	0.9	13	99.9	146,713	0.8
地方	事務所	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	243	91.4	(注2)	(注2)	247	93.9	(注2)	(注2)
地方	事務所	グランフロント大阪（北館）	101	98.5	(注2)	(注2)	97	98.0	(注2)	(注2)
地方	事務所	大阪堂島ビル	－	－	－	－	10	100.0	74,812	0.4
地方	商業施設等	JPR梅田ロフトビル(注6)	－	－	(注2)	(注2)	－	－	－	－
地方	商業施設等	ハウジング・デザイン・センター神戸	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
地方	商業施設等	JPR茶屋町ビル	5	100.0	181,469	1.0	5	100.0	179,883	1.0
地方	商業施設等	FUNDES天神西通り	－	－	－	－	6	100.0	58,539	0.3
合計			1,180	97.6	17,392,648	100.0	1,224	98.1	17,291,965	100.0

(注1) 期末テナント総数について、新宿スクエアタワー、新宿センタービル、サイエンスプラザ・四番町プラザの住居部分、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、ライズアリーナビル、センシティビルディング及び川崎ダイスビルを除き、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。
新宿スクエアタワー、新宿センタービル、サイエンスプラザ・四番町プラザの住居部分、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貸（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているため、テナント数に転借人の数を記載しています（なお、グランフロント大阪（北館）は一部、固定型マスターリース方式又はダイレクトリースの部分がありますが、当該部分を含めエンドテナントに対するものを記載しています。）。
(注2) 本物件の「賃貸事業収入期間中」及び「対総賃貸事業収入比率」については、テナント又は共有者から賃料収入等を開示することにつき同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示していません。
(注3) JPRクレスト竹橋ビルは、2023年4月12日に譲渡しています。
(注4) 五反田ファーストビルは、2022年12月22日に交換取引に伴い譲渡しています。
(注5) 新宿センタービルは、2022年12月22日に交換取引に伴い、区分所有建物（ビル全体の21.5%相当）の共有持分7.0%を追加取得しています。
(注6) JPR梅田ロフトビルは、2021年12月24日に準共有持分40.0%、2022年６月30日に準共有持分30.0%を譲渡し、2022年12月23日に残りの準共有持分30.0%を譲渡しています。

⑷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

⑴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
ＪＰＲ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８月 至2023年12月	182	－	－
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	107	－	－
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４月 至2023年12月	107	－	－
ＪＰＲ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	94	－	－
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	86	－	－
新宿センタービル	東京都新宿区	配管更新工事（Ⅰ期）	自2023年７月 至2023年12月	77	－	－
ＪＰＲ心斎橋ビル	大阪府大阪市	外壁改修工事	自2023年８月 至2023年12月	65	－	－
ＪＰＲ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	61	－	－
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	低層階屋上防水改修工事	自2023年７月 至2023年12月	56	－	－
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	49	－	－
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４月 至2023年12月	48	－	－
ＪＰＲ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12月	48	－	－
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	47	－	－
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	－	－
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	41	1	1
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８月 至2023年12月	40	－	－
センシティビルディング	千葉県千葉市	エレベーター改修工事（西25号機）	自2023年７月 至2023年12月	35	－	－
ＪＰＲ原宿ビル	東京都渋谷区	エレベーター改修工事	自2023年７月 至2023年８月	33	－	－
ＪＰＲ那覇ビル	沖縄県那覇市	受水槽・高架水槽更新工事	自2023年10月 至2023年11月	30	－	－

⑵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444百万円（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）
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（Ⅱ期）	自2023年１月 至2023年６月	87
損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市	非常用発電機更新工事	自2022年10月 至2023年３月	86
ＭＳ芝浦ビル	東京都港区	エレベーター改修工事（Ⅱ期）	自2022年８月 至2023年３月	65
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（Ⅰ期）	自2023年３月 至2023年６月	43
川口センタービル	埼玉県川口市	照明器具ＬＥＤ化工事（Ⅰ期）	自2022年６月 至2023年３月	43
ＪＰＲ心斎橋ビル	大阪府大阪市	外壁改修工事	自2023年１月 至2023年６月	42
新宿センタービル	東京都新宿区	配管設備更新工事（Ⅴ期）	自2023年１月 至2023年３月	31
センシティビルディング	千葉県千葉市	受電設備改修工事	自2023年１月 至2023年３月	36
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24号機）	自2023年４月 至2023年６月	30
ＪＰＲ大宮ビル	埼玉県さいたま市	８階分割工事	自2023年１月 至2023年３月	30
その他の資本的支出		空調設備改修、共用部改修、LED化等		954
合　計				1,453

（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（10百万円）が含まれています。

⑶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39期 自2021年１月１日 至2021年６月30日	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
当期首積立金残高	1,421百万円	1,506百万円	1,610百万円	1,758百万円	1,729百万円
当期積立額	859百万円	1,008百万円	802百万円	1,024百万円	927百万円
当期積立金取崩額	774百万円	904百万円	654百万円	1,053百万円	898百万円
次期繰越額	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

5.費用・負債の状況

⑴運用等に係る費用明細

項　目	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
⒜資産運用報酬（注）	792,966千円	758,548千円
運用報酬１	246,142千円	244,392千円
運用報酬２	208,800千円	207,942千円
運用報酬３	338,023千円	306,213千円
⒝一般事務委託及び資産保管手数料	84,648千円	84,487千円
⒞役員報酬	6,300千円	6,300千円
⒟信託報酬	15,608千円	15,845千円
⒠その他営業費用	156,754千円	138,111千円
合　計	1,056,277千円	1,003,292千円

（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42期：16,600千円、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42期：47,600千円、第43期：20,845千円）があります。

⑵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	0.153	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	2014年６月27日	5,000	−	1.178	2023年６月27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11日	2,000	2,000	1.011	2024年３月11日	期限一括		
	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	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	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	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	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	株式会社三井住友銀行	2019年12月5日	1,000	1,000	0.245	2023年12月5日	期限一括	(注3)	無担保・無保証
	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	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		
	明治安田生命保険相互会社	2015年2月5日	1,000	1,000	1.042	2025年2月5日	期限一括		
	明治安田生命保険相互会社	2018年6月21日	3,200	3,200	0.813	2028年6月21日	期限一括		
	住友生命保険相互会社	2016年10月11日	2,000	2,000	0.453	2024年10月11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	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	(注3)	無担保・無保証
	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	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	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	2,000	0.759	2023年12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	2,000	0.225	2023年11月22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		
	NTT・TCリース株式会社	2018年5月31日	1,000	－	0.408	2023年5月31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		
	株式会社七十七銀行	2018年5月31日	1,000	－	0.408	2023年5月31日	期限一括		
	株式会社七十七銀行	2023年5月31日	－	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	1,000	0.316	2023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	1,000	0.449	2023年10月25日	期限一括		
	東京海上日動火災保険株式会社	2018年12月27日	1,000	－	0.299	2023年6月27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	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		
	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		
	合計		165,000	164,000					

(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18回無担保投資法人債	2013年５月31日	2,000	－	1.460	2023年５月31日			
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		37,900	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

資産の種類	不動産等の名称	取得 取得年月日	取得 取得価格(百万円)(注)	譲渡 譲渡年月日	譲渡 譲渡価格(A)(百万円)(注)	譲渡 帳簿価額(B)(百万円)	譲渡 差引(C)(A)−(B)(百万円)	譲渡 売却費用(D)(百万円)	譲渡 売却損益(C)−(D)(百万円)
不動産	大阪堂島ビル	2023年1月11日	2,460	−	−	−	−	−	−
不動産	FUNDES天神西通り	2023年1月11日	3,310	−	−	−	−	−	−
信託受益権	御茶ノ水ソラシティ	2023年4月12日	6,490	−	−	−	−	−	−
信託受益権	JPRクレスト竹橋ビル	−	−	2023年4月12日	4,169	3,265	903	21	881
	合　計	−	12,260	−	4,169	3,265	903	21	881

(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
取得	不動産	大阪堂島ビル	2023年1月11日	2,460	2,700	日本ヴァリュアーズ株式会社	2022年11月1日
取得	不動産	ＦＵＮＤＥＳ天神西通り	2023年1月11日	3,310	3,590	一般財団法人日本不動産研究所	2022年11月1日
取得	信託受益権	御茶ノ水ソラシティ	2023年4月12日	6,490	7,170	JLL森井鑑定株式会社	2022年12月31日
譲渡	信託受益権	ＪＰＲクレスト竹橋ビル	2023年4月12日	4,169	3,790	大和不動産鑑定株式会社	2022年12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。

(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	売買金額等 売付額等
総額	12,260,000千円	4,169,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
東京建物株式会社	5,770,000千円　(47.1%)	−千円　(−%)
合　計	5,770,000千円　(47.1%)	−千円　(−%)

②支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額（A）	利害関係人等との取引内訳 支払先	利害関係人等との取引内訳 支払金額（B）	総額に対する割合（B／A）
管理委託料（注2）	345,140千円	東京建物株式会社	223,975千円	64.9%
		株式会社プライムプレイス	22,896千円	6.6%
外注委託費	707,113千円	東京建物株式会社	444,362千円	62.8%
		株式会社プライムプレイス	14,715千円	2.1%
テナント仲介手数料等	70,214千円	東京建物株式会社	18,157千円	25.9%
		株式会社プライムプレイス	1,500千円	2.1%

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
(注2) 上表の管理委託料には費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬（32,458千円）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	571,204千円
株式会社プライムプレイス	66,617千円
東京不動産管理株式会社	306,461千円
新宿センタービル管理株式会社	30,355千円

⑸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）

⑴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。

⑵減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

⑶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

⑴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。

⑵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34期 自 2018年７月１日 至 2018年12月31日	100	20	0.0
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

（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

⑴お知らせ

該当事項はありません。

⑵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）（2022年12月31日）	当期（2023年６月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	33,127,007	27,056,051
信託現金及び信託預金	12,379,450	12,285,353
営業未収入金	583,489	585,133
前払費用	132,360	126,086
未収消費税等	－	13,604
その他	39,604	21,670
流動資産合計	46,261,911	40,087,899
固定資産		
有形固定資産		
建物	69,506,736	71,054,645
減価償却累計額	△ 23,785,420	△ 24,692,241
建物（純額）	45,721,315	46,362,404
信託建物	96,194,049	96,131,588
減価償却累計額	△ 38,559,767	△ 38,728,727
信託建物（純額）	57,634,282	57,402,861
構築物	94,101	94,381
減価償却累計額	△ 38,968	△ 41,434
構築物（純額）	55,133	52,946
信託構築物	128,272	130,848
減価償却累計額	△ 81,897	△ 82,311
信託構築物（純額）	46,374	48,537
機械及び装置	834,332	851,609
減価償却累計額	△ 582,683	△ 599,522
機械及び装置（純額）	251,649	252,087
信託機械及び装置	1,996,314	1,938,100
減価償却累計額	△ 1,544,705	△ 1,504,418
信託機械及び装置（純額）	451,608	433,681
工具、器具及び備品	217,792	243,571
減価償却累計額	△ 119,029	△ 129,699
工具、器具及び備品（純額）	98,763	113,871
信託工具、器具及び備品	304,416	311,209
減価償却累計額	△ 202,509	△ 208,610
信託工具、器具及び備品（純額）	101,906	102,598
土地	※1 140,959,190	※1 145,954,517
信託土地	202,608,096	205,823,796
建設仮勘定	9,960	14,508
信託建設仮勘定	41,045	3,750
有形固定資産合計	447,979,326	456,565,560
無形固定資産		
借地権	11,801,831	11,801,831
その他	2,463	14,817
無形固定資産合計	11,804,294	11,816,648
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	802,490	808,280
長期前払費用	520,563	528,440
その他	710	710
投資その他の資産合計	1,412,623	1,426,290
固定資産合計	461,196,244	469,808,500
繰延資産		
投資法人債発行費	165,429	150,911
投資口交付費	31,861	22,371
繰延資産合計	197,291	173,282
資産合計	507,655,447	510,069,681

(単位：千円)

	前期（ご参考）（2022年12月31日）	当期（2023年６月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,027,125	2,658,042
短期借入金	－	5,500,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	21,000,000	20,000,000
未払金	1,082,817	978,420
未払費用	90,561	84,966
未払法人税等	605	605
未払消費税等	499,038	182,161
前受金	2,821,057	2,808,557
その他	3,274	2,138
流動負債合計	30,524,479	37,214,891
固定負債		
投資法人債	35,900,000	30,900,000
長期借入金	144,000,000	144,000,000
預り敷金及び保証金	10,185,789	10,641,493
信託預り敷金及び保証金	13,441,294	13,338,894
固定負債合計	203,527,083	198,880,387
負債合計	234,051,563	236,095,279
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	3,376,470	4,118,301
任意積立金合計	3,376,470	4,118,301
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	8,476,171	8,104,860
剰余金合計	11,852,642	12,223,161
投資主資本合計	273,603,883	273,974,402
純資産合計	※3 273,603,883	※3 273,974,402
負債純資産合計	507,655,447	510,069,681

Ⅲ 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考）(自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)		当期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	17,392,648	※1	17,291,965
不動産等売却益	※2	1,347,213	※2	881,854
営業収益合計		18,739,862		18,173,819
営業費用				
賃貸事業費用	※1	8,199,445	※1	8,310,963
不動産等交換差損	※3	210,929		–
資産運用報酬		792,966		758,548
一般事務委託及び資産保管手数料		84,648		84,487
役員報酬		6,300		6,300
信託報酬		15,608		15,845
その他営業費用		156,754		138,111
営業費用合計		9,466,653		9,314,256
営業利益		9,273,209		8,859,563
営業外収益				
受取利息		175		193
管理組合費精算金収入		4,279		34,071
受取保険金		2,979		2,333
その他		1,110		800
営業外収益合計		8,544		37,399
営業外費用				
支払利息		529,585		525,041
融資手数料		50,670		50,494
投資法人債利息		202,105		197,730
投資法人債発行費償却		14,915		14,518
投資口交付費償却		14,344		9,490
その他		284		434
営業外費用合計		811,905		797,710
経常利益		8,469,847		8,099,253
税引前当期純利益		8,469,847		8,099,253
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		8,469,242		8,098,648
前期繰越利益		6,929		6,212
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		8,476,171		8,104,860

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 2022年7月1日　至 2022年12月31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	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	261,751,240	2,546,454	8,614,933	11,161,388	272,912,629	272,912,629
当期変動額						
圧縮積立金の積立		830,016	△ 830,016	–	–	–
剰余金の分配			△ 7,777,988	△ 7,777,988	△ 7,777,988	△ 7,777,988
当期純利益			8,469,242	8,469,242	8,469,242	8,469,242
当期変動額合計	–	830,016	△ 138,761	691,254	691,254	691,254
当期末残高	261,751,240	3,376,470	8,476,171	11,852,642	273,603,883	273,603,883

当期（自 2023年1月1日　至 2023年6月30日）

(単位：千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	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

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 2022年７月１日　至 2022年12月31日）	当期 （自 2023年１月１日　至 2023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　3～20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613千円です。	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38,073千円です。
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

〔貸借対照表に関する注記〕

	前期（ご参考） （2022年12月31日）	当期 （2023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. 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 2022年７月１日　至 2022年12月31日）		当期 （自 2023年１月１日　至 2023年６月30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	12,547,291	賃料	12,680,008
	地代	1,802,000	地代	1,801,750
	共益費	1,283,973	共益費	1,268,237
	駐車場収入	286,561	駐車場収入	284,154
	広告物掲出料	37,152	広告物掲出料	38,289
	アンテナ使用料	29,902	アンテナ使用料	28,625
	その他賃貸収入	45,240	その他賃貸収入	45,221
	計	16,032,122	計	16,146,287
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	附加使用料	1,006,164	附加使用料	1,001,894
	時間貸駐車料	14,192	時間貸駐車料	14,588
	解約違約金等	82,368	解約違約金等	17,496
	原状回復費相当額収入	182,839	原状回復費相当額収入	59,489
	その他雑収入	74,960	その他雑収入	52,209
	計	1,360,526	計	1,145,678
	賃貸事業収入合計	17,392,648	賃貸事業収入合計	17,291,965
	B.賃貸事業費用		B.賃貸事業費用	
	外注委託費	703,637	外注委託費	707,113
	水道光熱費	1,301,145	水道光熱費	1,285,235
	公租公課	2,507,086	公租公課	2,594,259
	保険料	30,028	保険料	29,754
	修繕工事費	432,326	修繕工事費	433,688
	管理委託料	306,930	管理委託料	312,682
	管理組合費	643,099	管理組合費	637,968
	減価償却費	2,055,273	減価償却費	2,044,640
	その他賃貸事業費用	219,918	その他賃貸事業費用	265,620
	賃貸事業費用合計	8,199,445	賃貸事業費用合計	8,310,963
	C.賃貸事業損益（A−B）	9,193,203	C.賃貸事業損益（A−B）	8,981,002
※2.不動産等売却益の内訳		（単位：千円）		（単位：千円）
	ＪＰＲ梅田ロフトビル（準共有持分30.0%）		ＪＰＲクレスト竹橋ビル	
	不動産等売却収入	5,250,000	不動産等売却収入	4,169,000
	不動産等売却原価	3,718,086	不動産等売却原価	3,265,600
	その他売却費用	184,700	その他売却費用	21,545
	不動産等売却益	1,347,213	不動産等売却益	881,854
※3.不動産等交換差損の内訳		（単位：千円）	−	
	五反田ファーストビル			
	不動産等譲渡対価	4,270,000		
	不動産等譲渡原価	2,921,061		
	その他譲渡費用	22,850		
	固定資産圧縮額	1,537,018		
	不動産等交換差損	210,929		

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2022年７月１日　至 2022年12月31日）		当期 （自 2023年１月１日　至 2023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	5,000,000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	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 2022年７月１日　至 2022年12月31日）		当期 （自 2023年１月１日　至 2023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	△ 28.70%	支払分配金の損金算入額	△ 29.44%
	その他	△ 2.75%	その他	△ 2.01%
	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 2022年７月１日　至 2022年12月31日）	当期 （自 2023年１月１日　至 2023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 2022年７月１日　至 2022年12月31日）

1.金融商品の状況に関する事項

⑴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。

⑵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。

⑶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

2022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 2023年１月１日　至 2023年６月30日）

1.金融商品の状況に関する事項

⑴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。

⑵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。

⑶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

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。

Ⅴ 注記表

前期（ご参考）（自 2022年７月１日　至 2022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
⑴1年内償還予定の投資法人債	(2,000,000)	(2,009,200)	9,200
⑵1年内返済予定の長期借入金	(21,000,000)	(21,063,847)	63,847
⑶投資法人債	(35,900,000)	(35,526,389)	△ 373,610
⑷長期借入金	(144,000,000)	(141,695,800)	△ 2,304,199

(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
⑴1年内償還予定の投資法人債及び⑶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⑵及び⑷に準じて算定しています。
⑵1年内返済予定の長期借入金及び⑷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	2,000,000	8,000,000	－
長期借入金	21,000,000	15,000,000	23,900,000

	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	－	19,400,000
長期借入金	14,000,000	18,000,000	73,100,000

当期（自 2023年１月１日　至 2023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
⑴1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,051,181)	51,181
⑵1年内返済予定の長期借入金	(20,000,000)	(20,045,897)	45,897
⑶投資法人債	(30,900,000)	(30,832,853)	△ 67,146
⑷長期借入金	(144,000,000)	(144,141,089)	141,089

(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
⑴1年内償還予定の投資法人債及び⑶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⑵及び⑷に準じて算定しています。
⑵1年内返済予定の長期借入金及び⑷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	5,000,000	3,000,000	－
長期借入金	20,000,000	21,000,000	20,900,000

	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
長期借入金	15,000,000	20,200,000	66,900,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2022年７月１日　至 2022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。

(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	
465,129,001	△ 5,347,296	459,781,704	587,035,000

(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、主な増加額は新宿センタービルの追加取得（1,838,124千円）、主な減少額は五反田ファーストビルの売却（2,921,061千円）、ＪＰＲ梅田ロフトビル（準共有持分30.0％）の売却（3,718,086千円）、減価償却費（2,055,273千円）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 2023年１月１日　至 2023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（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)

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	
459,781,704	8,586,188	468,367,893	592,098,000

(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、主な増加額は大阪堂島ビルの取得（2,510,474千円）、ＦＵＮＤＥＳ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3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。
なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2022年７月１日　至 2022年12月31日）	当期（自 2023年１月１日　至 2023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 2022年7月1日　至 2022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	2.93%	不動産の購入	3,320,000	－	－
				不動産信託受益権の売却	4,270,000	－	－
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	21,777	未払費用	473

(注) 取引条件については、市場の実務に基づいて決定しています。

当期（自 2023年1月1日　至 2023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	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、市場の実務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 2022年７月１日　至 2022年12月31日）	当期（自 2023年１月１日　至 2023年６月30日）
1口当たり純資産額 274,378円 1口当たり当期純利益 8,493円	1口当たり純資産額 274,749円 1口当たり当期純利益 8,121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 2022年７月１日　至 2022年12月31日）	当期（自 2023年１月１日　至 2023年６月30日）
当期純利益（千円）	8,469,242	8,098,648
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）	8,469,242	8,098,648
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 2022年７月１日　至 2022年12月31日）	当期 （自 2023年１月１日　至 2023年６月30日）
資産の譲渡について 2023年２月17日付で、以下の資産の譲渡契約を締結しています。 ＜ＪＰＲクレスト竹橋ビル＞ 資産の種類　：　信託受益権 譲渡価格　：　4,169百万円 引渡日　：　2023年４月12日（予定） 譲渡先　：　安田不動産株式会社 損益に及ぼす影響　：　第43期（自　2023年１月１日　至　2023年６月30日）において、営業収益として不動産等売却益約881百万円を計上する予定です。	該当事項はありません。

〔収益認識に関する注記〕

前期（自 2022年７月１日　至 2022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	9,520,000	1,347,213
水道光熱費収入（注3）	1,006,164	1,006,164
その他	－	16,386,483
合計	10,526,164	18,739,862

(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１月１日　至 2023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	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。

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 2022年７月１日　至 2022年12月31日）	当期 （自 2023年１月１日　至 2023年６月30日）
Ⅰ. 当期未処分利益	8,476,171,884円	8,104,860,437円
Ⅱ. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	73,946,740円	－
Ⅲ. 分配金の額	7,728,129,500円	7,578,552,800円
(投資口1口当たり分配金の額)	(7,750円)	(7,600円)
Ⅳ. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	815,777,113円	520,804,313円
Ⅴ. 次期繰越利益	6,212,011円	5,503,324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、当期未処分利益に租税特別措置法第66条の２による圧縮積立金取崩額を加算し、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7,728,129,500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

2023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	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１月１日から2023年6月30日までの第43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 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	当期(自 2023年1月1日 至 2023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	8,469,847	8,099,253
減価償却費	2,055,734	2,046,014
固定資産の交換関連差額	1,121,208	―
投資法人債発行費償却	14,915	14,518
投資口交付費償却	14,344	9,490
受取利息	△ 175	△ 193
支払利息	731,690	722,772
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 90,504	△ 1,643
未収消費税等の増減額(△は増加)	―	△ 13,604
前払費用の増減額(△は増加)	△ 4,704	6,274
営業未払金の増減額(△は減少)	79,299	102,426
未払金の増減額(△は減少)	△ 10,899	△ 104,943
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 43,340	△ 316,877
前受金の増減額(△は減少)	7,879	△ 12,500
信託有形固定資産の売却による減少額	3,718,086	3,265,600
その他	△ 179,814	△ 31,163
小計	15,883,569	13,785,422
利息の受取額	175	193
利息の支払額	△ 727,716	△ 728,366
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△ 602	△ 607
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,155,425	13,056,642
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	△ 590,345	△ 6,968,920
信託有形固定資産の取得による支出	△ 648,384	△ 7,399,017
無形固定資産の取得による支出	△ 1,081	△ 13,909
差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 18,400	△ 5,790
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 49,788	△ 169,936
預り敷金及び保証金の受入による収入	153,971	625,641
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 540,221	△ 636,540
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	265,649	573,633
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,428,600	△ 13,994,840
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
長期借入れによる収入	8,000,000	7,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 8,000,000	△ 8,000,000
投資法人債の償還による支出	―	△ 2,000,000
分配金の支払額	△ 7,777,592	△ 7,726,854
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 7,777,592	△ 5,226,854
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	5,949,232	△ 6,165,052
現金及び現金同等物の期首残高	39,557,224	45,506,457
現金及び現金同等物の期末残高	45,506,457	39,341,405

(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 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	当期(自 2023年1月1日 至 2023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 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	当期(自 2023年1月1日 至 2023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	(2022年12月31日) 現金及び預金 33,127,007千円 信託現金及び信託預金 12,379,450千円 現金及び現金同等物 45,506,457千円	(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

投資主インフォメーション

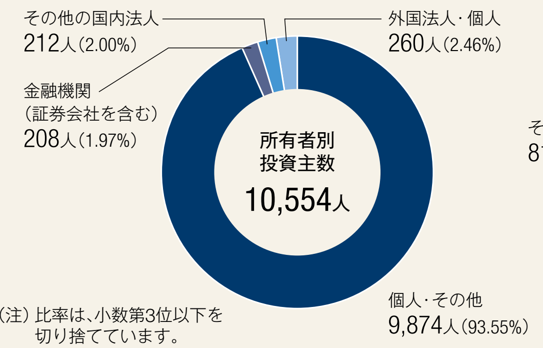
投資口価格の状況（2023年6月30日現在）

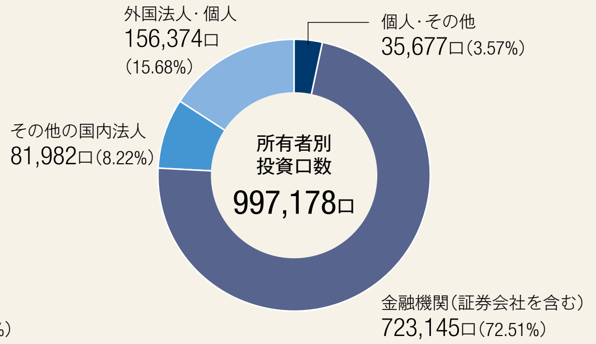
時　価　総　額：　3,475億円
期末投資口価格：348,500円

上場来高値（取引値）：564,000円（2007年5月7日）
上場来安値（取引値）：130,300円（2008年10月28日）

（注）投資口価格は、終値ベースで記載しています。

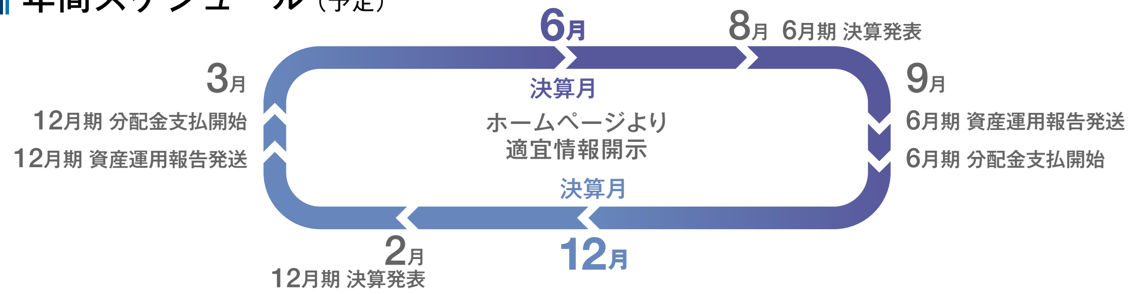
投資主構成（2023年6月30日現在）





（注）比率は、小数第3位以下を切り捨てています。

年間スケジュール（予定）



IR活動

① IR活動報告

個人投資家向けの説明会等のIR活動は以下のとおりです。

オンライン説明会等も活用し、投資家の皆様との対話を重視したIR活動に積極的に取り組んでまいります。

※新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、個人投資家向けの決算説明会を自粛しております。投資主の皆様には何卒ご理解いただきますよう宜しくお願いいたします。

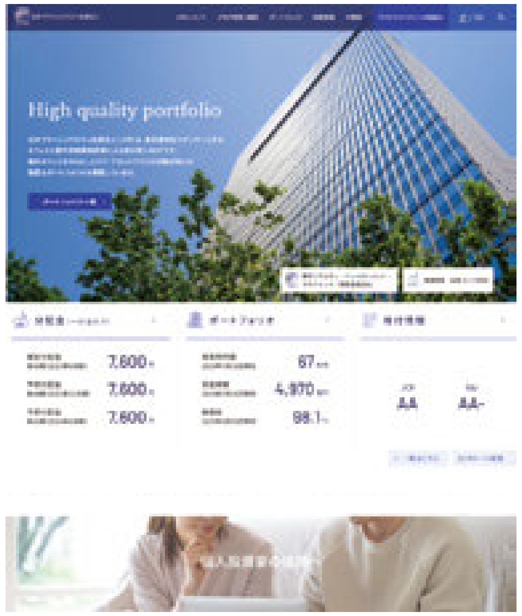
開催日	イベント名	開催都市・方法
2023年3月16日（木）	ダイワJ-REITキャラバン・札幌	北海道札幌市
2023年3月29日（水）	JリートオンラインIRセミナー	オンライン
2023年4月22日（土）	J-REITファン in 名古屋	愛知県名古屋市
2023年6月13日（火）	ダイワJ-REITキャラバンオンライン	オンライン

② ホームページのご案内

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

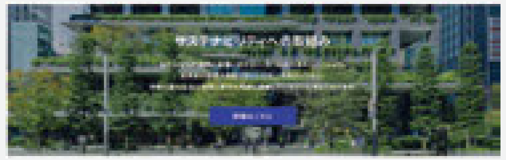
サステナビリティへの取組みなどコンテンツの拡充を行い、今年3月にリニューアル

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。



サステナビリティへの取組み

JPR及びTRIMの多岐にわたる取組みをよりわかりやすく掲載



チャートジェネレーター（IR情報）

・「運用状況」
・「自己資本比率」
・「1口当たり指標」
・「負債状況」

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 電話お問い合わせ先）〒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
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。

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。