



中野セントラルパークイースト

# 45<sup>th</sup>

## 決算・運用状況のご報告

第45期 資産運用報告／2024年1月1日～2024年6月30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）



## 投資主の皆様へ



日本プライムリアルティ投資法人



▶ 執行役員(前列)

城崎 好浩

▶ 監督役員(後列左から)

出縄 正人

池邊 このみ

草薙 信久

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。

JPRは、この度第45期(2024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。

昨年後半以降、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にオフィス需要の着実な回復が見られ、東京の空室率は緩やかに低下し、好立地のオフィスを中心に賃料も上昇に転じています。

このような状況下、JPRは引き続き安定した運用を継続した結果、当期の期中平均稼働率は97.8%、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、高稼働の維持や賃料の増額改定に加え、新規物件の取得、資産入替による売却益の創出や内部留保の活用等により分配金の成長を実現してまいります。

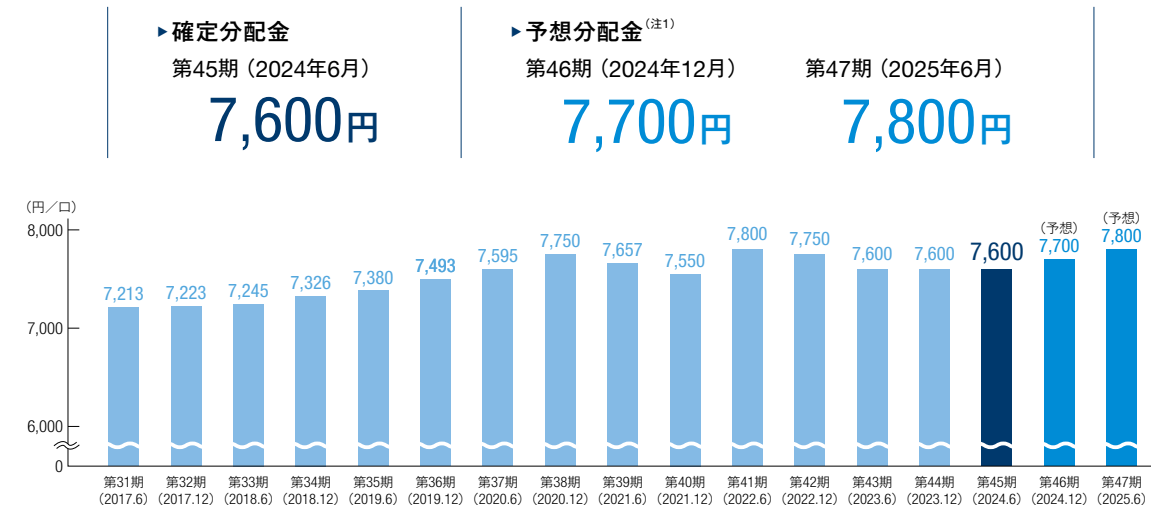
今後も引き続き、オフィスマーケットや金融環境の動向等を注視しつつ、事業環境の変化に柔軟に対応するとともに、新たな成長の機会を捉えるべく適切な運用に努めてまいります。

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

▶ 物件数・資産規模	物件数 <b>68</b> 物件 ・ 資産規模 <b>5,258</b> 億円
▶ 地域別投資割合	東京 <sup>(注2)</sup> <b>85.2%</b> ・ 地方 <sup>(注2)</sup> <b>14.8%</b>
▶ 用途別投資割合	オフィス <b>81.9%</b> ・ 商業施設等 <sup>(注3)</sup> <b>18.1%</b>

### 財務の状況

▶ 有利子負債の総額	<b>2,304</b> 億円	▶ 総資産有利子負債比率(LTV)	<b>42.9%</b>
▶ 長期固定金利比率	<b>92.6%</b>	▶ 格付	<b>AA</b> (JCR) <b>AA-</b> (R&I)

### 運用状況

項目	第44期 (2023年12月) 実績	第45期 (2024年6月) 実績	前期比	
			増減	増減率
営業収益 (百万円)	17,411	17,644	233	1.3%
営業利益 (百万円)	8,151	8,354	202	2.5%
経常利益 (百万円)	7,357	7,531	173	2.4%
当期純利益 (百万円)	7,356	7,530	173	2.4%
1口当たり分配金 (円)	7,600	7,600	0	0.0%

中野セントラルパークイーストの取得に伴う賃貸事業収入の増加等により、増収増益となりました。

1口当たり分配金は、当初予想と同額の7,600円(前期比±0)となりました。

(注1) 予想分配金は、2024年8月16日の2024年6月期(45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)。

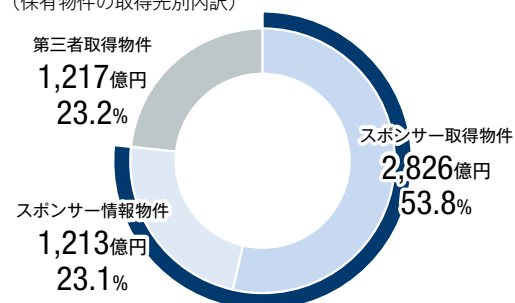
## 外部成長戦略

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 （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%

### ▶ 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(第45期取得資産)

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、駅北側にはベデスト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(注)	3.2%
稼働率	96.7%

(注)「NOI利回り」は鑑定評価書に記載された運営純収益を基に算出した数値です。

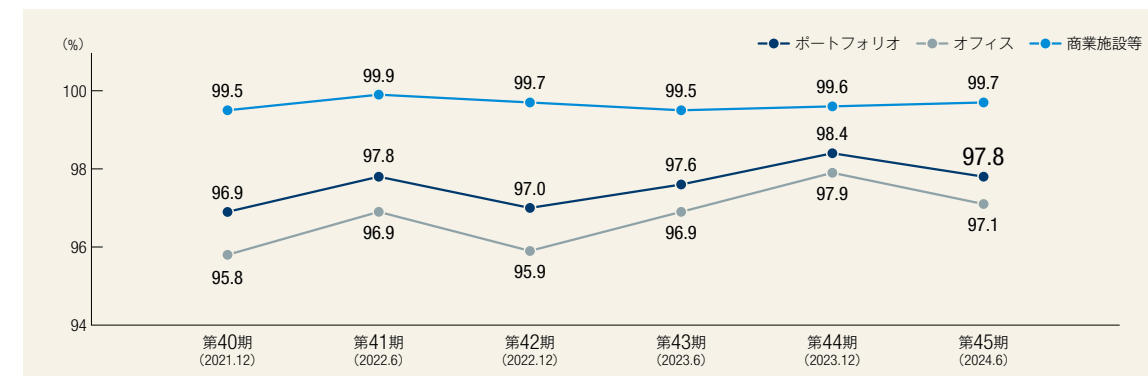
## 内部成長戦略

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

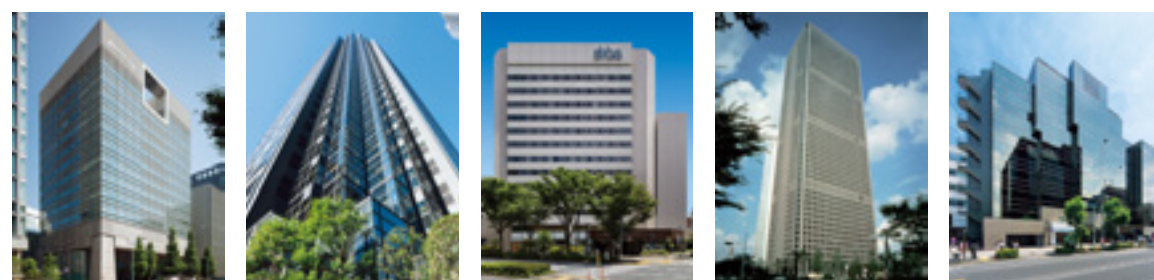
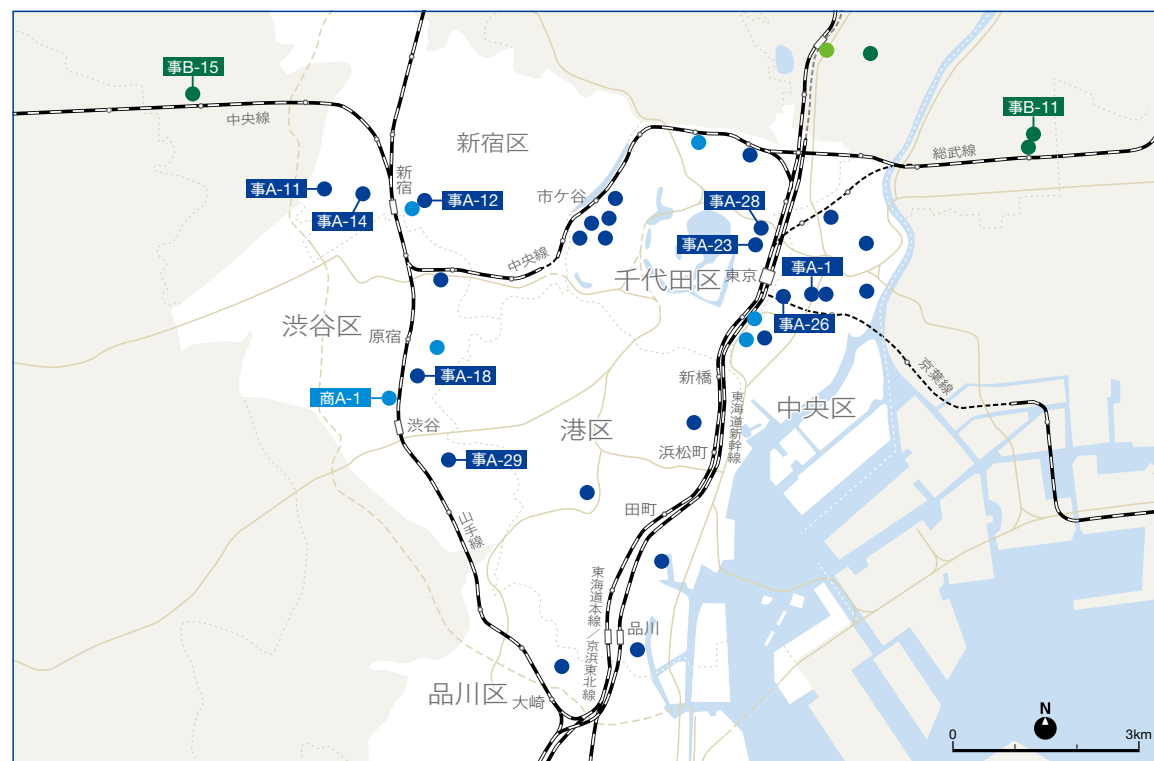
▶ 主要な財務指標(2024年6月期末)

LTV(注)	42.9%	平均残存年数	4.0年	JCR	AA (安定的)
平均デットコスト	0.76%	長期固定金利比率	92.6%	R&I	AA- (安定的)

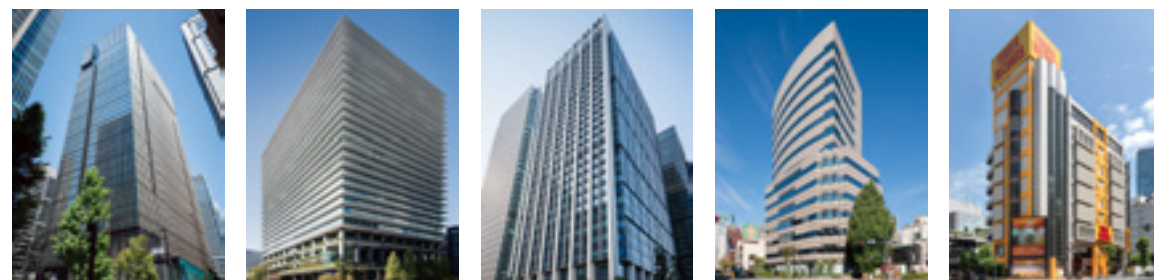
(注)「LTV」は有利子負債を表しており、以下により算出しています。(期末有利子負債額/期末総資産額)×100

# 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

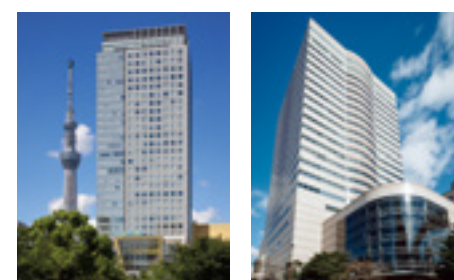


事A-1 兼松ビル  
 事A-11 新宿スクエアタワー  
 事A-12 ビッグス新宿ビル  
 事A-14 新宿センタービル  
 事A-18 JPR原宿ビル



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

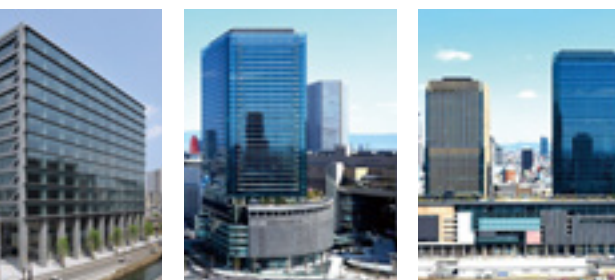
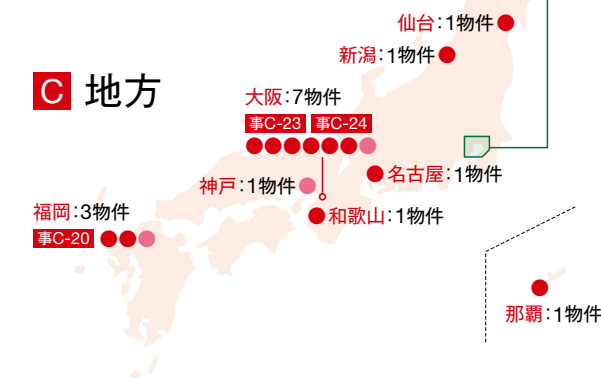


事B-11 オリナスタワー  
 事B-14 センシティビルディング



事B-15 中野セントラルパークイースト  
 商B-6 川崎ダイスビル

## C 地方



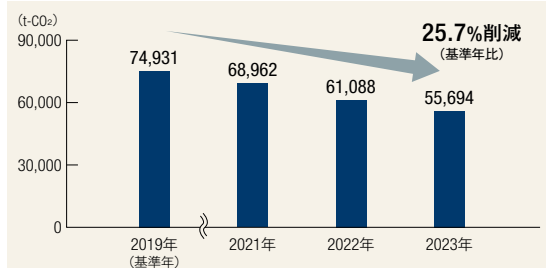
事C-20 薬院ビジネスガーデン  
 事C-23 グランフロント大阪(うめきた広場・南館)  
 事C-24 グランフロント大阪(北館)

# サステナビリティへの取組み

## Environment

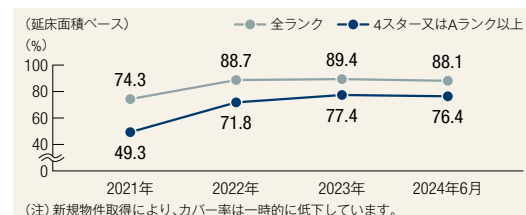
### 温室効果ガス(GHG)排出量の削減状況

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ており、「2030年GHG排出量46.2%削減(2019年比)」及び「2050年ネットゼロ」を目標に掲げています。なお、これらの目標はSBT認定を取得しています。



### 環境認証の取得状況

JPRは「環境・社会への配慮」がなされた不動産の保有を推進しており、「2030年環境認証取得カバー率90%以上(4スター又はAランク以上)」及び「2050年同カバー率100%」を目標に掲げています。



### 廃棄物リサイクル率目標の設定

JPRは環境負荷低減の一つとして、産業廃棄物の分別やリサイクルの強化などを推進しています。取組みの強化・拡大を図るため、新たに目標を設定しました。

**2030年までに廃棄物リサイクル率70%**  
(原則、管理権原のある物件を対象)

#### 具体的な取組み

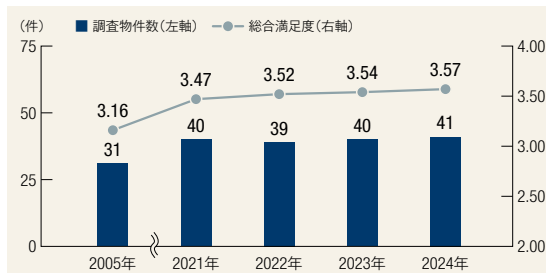
- プロパティマネジメント会社、現地のビル管理者に向けた啓蒙活動
- テナントへの協力要請
- JPR負担による分別ごみ箱の設置を検討

## Social

JPRは2005年からテナント満足度調査を実施し、ビル管理者と課題を共有し改善に取り組んでいます。また、2023年はESGに関する設問を新設しました。

### 2024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: 2024年5~6月
- 調査対象: 41物件、テナント474社
- 設問項目: 管理運営、テナント対応、防犯・安全、ESG等



## Governance

投資主利益と資産運用報酬との連動性向上を図るため、資産連動報酬の一部に、サステナビリティ指標に基づく報酬を2024年1月より導入しました。

### 運用報酬1

資産連動報酬	取得価格総額×0.045%+サステナビリティ指標に基づく報酬(以下①~③)の合計額 ①取得価格総額×0.002%×GHG排出量削減率 ②各物件の取得価格×0.001%×環境認証評価 ③取得価格総額×0.001%×GRESB評価
--------	--

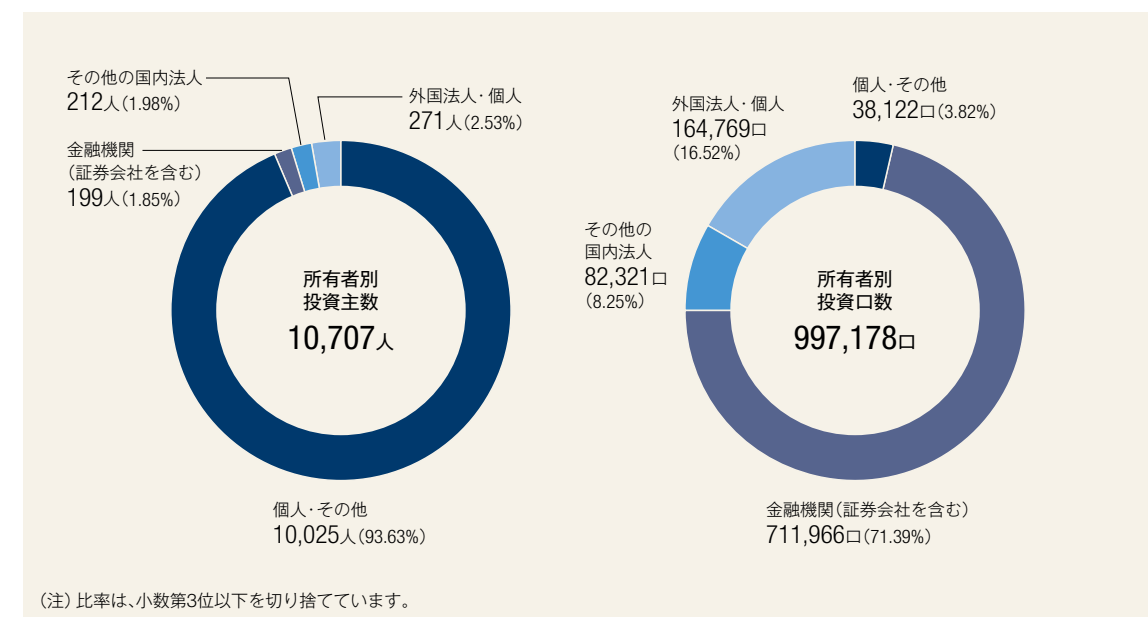
(注1) 不動産等売却損益は除きます。  
(注2) 利害関係者からの取得の場合は0.5%です。  
(注3) 売却価格に0.5%を乗じた金額を最低報酬額とします。

### 運用報酬2~5

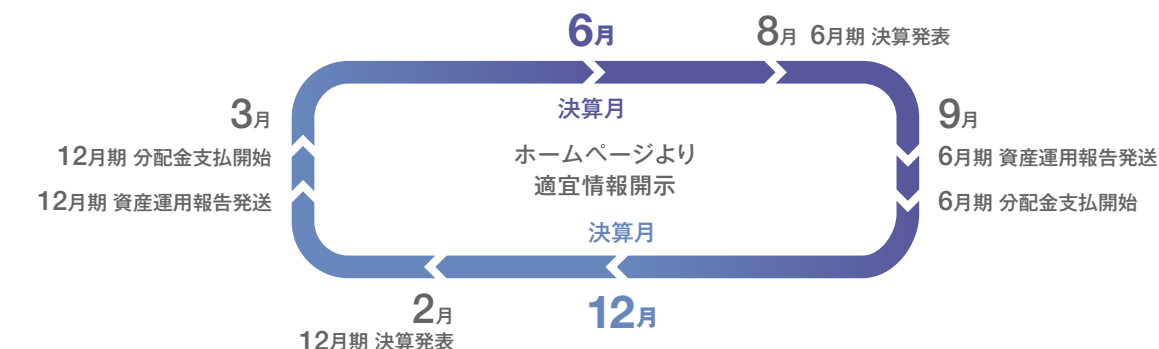
収入連動報酬	総収入額×1.2%
分配金連動報酬	分配可能基準額 <sup>(注1)</sup> ×3.8%×1口当たり分配可能基準額の変動率
取得/合併報酬	取得価格×1.0% <sup>(注2)</sup>
売却報酬	不動産等売却益×12.5% <sup>(注3)</sup>

# 投資主インフォメーション

## 投資主構成 (2024年6月30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。



## 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41期	第42期	第43期	第44期	第45期
			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	自 2024年1月1日 至 2024年6月30日
営業成績	営業収益	百万円	18,357	18,739	18,173	17,411	17,644
	うち賃貸事業収入	百万円	17,019	17,392	17,291	17,411	17,644
	うち不動産等売却益	百万円	1,338	1,347	881	—	—
	営業費用	百万円	9,014	9,466	9,314	9,259	9,290
	うち賃貸事業費用	百万円	7,946	8,199	8,310	8,315	8,300
	営業利益	百万円	9,343	9,273	8,859	8,151	8,354
財産等の状況	経常利益	百万円	8,607	8,469	8,099	7,357	7,531
	当期純利益	百万円	8,607	8,469	8,098	7,356	7,530
	総資産額 (対前期比)	百万円 %	507,005 (+2.3)	507,655 (+0.1)	510,069 (+0.5)	510,802 (+0.1)	536,871 (+5.1)
	有利子負債額	百万円	202,900	202,900	205,400	205,400	230,400
1口当り等の状況	純資産額 (対前期比)	百万円 %	272,912 (+5.9)	273,603 (+0.3)	273,974 (+0.1)	273,752 (△0.1)	273,704 (△0.0)
	出資総額	百万円	261,751	261,751	261,751	261,751	261,751
	分配総額	百万円	7,777	7,728	7,578	7,578	7,578
	配当性向	%	90.3	91.2	93.5	103.0	100.6
	発行済投資口の総口数	口	997,178	997,178	997,178	997,178	997,178
	1口当たり純資産額	円	273,684	274,378	274,749	274,527	274,479
	1口当たり分配金	円	7,800	7,750	7,600	7,600	7,600
	利益分配金	円	7,800	7,750	7,600	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)	%	1.7	1.7	1.6	1.4
年換算(注10)		%	3.5	3.3	3.2	2.9	2.9
純資産当期純利益率(注2)		%	3.2	3.1	3.0	2.7	2.8
年換算(注10)		%	6.5	6.1	6.0	5.3	5.5
期首純資産額		百万円	257,649	272,912	273,603	273,974	273,752
期末自己資本比率(注3) (対前期増減)		% pt	53.8 (+1.8)	53.9 (+0.1)	53.7 (△0.2)	53.6 (△0.1)	51.0 (△2.6)
期末総資産有利子負債比率(注4)		%	40.0	40.0	40.3	40.2	42.9
DSCR(注5)		倍	14.1	13.8	13.8	13.9	13.4
金利償却前当期純利益(注6)		百万円	10,026	10,120	9,984	10,143	10,460
支払利息		百万円	710	731	722	728	780
賃貸NOI(注7)		百万円	11,118	11,248	11,025	11,153	11,493
年換算NOI利回り(注9、10)		%	4.5	4.5	4.4	4.5	4.4
賃貸NCF(注8)	百万円	9,737	9,745	9,571	9,125	9,494	
年換算NCF利回り(注9、10)	%	4.0	3.9	3.9	3.6	3.6	
参考情報	投資物件数(注11)		67	65	67	67	68
	テナント数		1,171	1,180	1,224	1,236	1,249
	総賃貸可能面積(注12)	m <sup>2</sup>	502,889.81	494,503.72	497,600.56	497,252.42	510,772.99
稼働率	%	97.5	97.6	98.1	98.7	97.1	

(注1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2

(注2) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2

(注3) (期末純資産額 / 期末総資産額) × 100

(注4) (期末有利子負債額 / 期末総資産額) × 100

(注5) 金利償却前当期純利益 / 支払利息 (投資法人債利息を含みます。)

(注6) 税引前当期純利益 - 不動産等売却損益 - 不動産等交換差損益 + 特別損失 + 支払利息 (投資法人債利息を含みます。)

(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、第45期: 5,258.4億円)

(注10) 年換算賃貸NCF / 物件取得価格

(注11) 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41期: 181日、第42期: 184日、第43期: 181日、第44期: 184日、第45期: 182日

(注12) 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13) 総賃貸可能面積は、契約面積を記載しています。

(注14) 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建物リアルティ・インベストメント・マネジメント (2024年4月1日付で株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントから商号変更しています。以下同じです。) (以下「本資産運用会社」といいます。) に資産運用業務を委託し、主としてオフィスと商業施設からなる複合型ポートフォリオを効率的に運用することにより投資主価値の最大化を目指してきました。

## ② 運用環境

当期の日本経済は、国内及び海外の需要に若干の弱さが見られる中でも、企業部門を中心に緩やかな回復基調で推移しました。需要面では、物価上昇等のため個人消費はやや軟調に推移しましたが、一方で設備投資は底堅い動きを示しています。供給面では、国内の一部業種で生産が停滞しましたが、当期の後半からは回復の兆候が見られます。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。

## &lt; オフィス賃貸市場 &gt;

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。

## &lt; 商業施設賃貸市場 &gt;

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

## &lt; 不動産売買市場 &gt;

2024年3月に日本銀行がマイナス金利解除を含む大規模な金融政策の変更を実施して以降も、売買市場においては投資家の物件取得意欲は依然として強く、活発な不動産取引が継続されています。インバウンドを含む旅行需要の回復が顕著なホテルの取引も活発化してきており、オフィスに限らず本投資法人の投資対象となる優良物件は品薄状態であるなか、厳しい取得環境となっています。今後の金利動向・為替相場が市況に与える影響を引き続き注視しながらも、投資対象資産の多様化及び資産の入替えなど、効果的な物件取得方法の模索が続いています。

## ③ 運用状況

## &lt; 新規物件の取得及び資産の入替え &gt;

本投資法人は、主にポートフォリオ・クオリティの向上及び収益の安定成長を目指し、地域・用途の分散に留意しつつ、東京エリアのオフィスを中心に、地方オフィス及び商業施設等についても投資検討を進めています。当期においては、2024年3月に中野セントラルパークイースト (準共有持分53.0%、取得価格288億円) を取得しました。この結果、2024年6月末時点における保有資産残高は68物件、5,258億円 (取得価格ベース)、総賃貸可能面積は510,772m<sup>2</sup>、テナント数は1,249となっています。

## &lt; 保有資産の運用管理 &gt;

当期のオフィス賃貸市場は、上記運用環境に記載のとおり、テナントの拡張移転や館内増床等の前向きなニーズが増加傾向にあることから、空室率は緩やかに低下しています。このようななか、本投資法人はポートフォリオ全体の安定した収益及び稼働率の確保を目指し、プロパティ・マネジメント会社及び仲介会社と緊密な連携を図り、戦略的なリーシング活動による新規テナントの誘致及び既存テナントの更なる満足度向上に努めました。一部物件での複数のテナントの退去に伴い、期末稼働率は97.1%となりましたが、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CO<sub>2</sub>の排出量削減への取組みとして効果が期待できる照明器具LED化、空調機更新、受変電設備更新、昇降機更新、トイレ改修等を複数ビルで実施しました。

環境認証の取得についても継続的に進めています。当期末時点において、「CASBEE不動産評価認証（注1）」については、2物件の新規取得を含む計44物件で認証を取得しています。「DBJ Green Building認証（注2）」については、計14物件で認証を取得し、「BELS評価（注3）」については、計4物件（1物件のZEB Oriented認証（ZEB（注4）認証種別におけるZEB Oriented（注5））を含む）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、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) 建築環境総合性能評価システム（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）の略で、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の総合的な環境性能を評価するシステム。

(注2) ビルの環境性能に加えて、防災や防犯、及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（「Green Building」）の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルによりポイント化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定する認証制度。

(注3) 建築物省エネルギー性能表示制度（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）の略で、国土交通省によって制定された「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的とした性能表示制度。

(注4) Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物。

(注5) 省エネルギー実現に向けた措置を講じ、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における基準一次エネルギー消費量より40%以上削減した、延床面積1万平方メートル以上の特定用途建築物。

(注6) GRESBとは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設。GRESBリアルエステイト評価は、そのうち既存物件運用を主業務とする不動産会社・ファンドを評価対象としたもの。

### <資金調達状況>

本投資法人は、財務基盤を更に強固なものとするため、調達期間の長期化及び返済期日の分散化を重視した調達に取り組んでいます。当期は期中に返済した有利子負債の借換え資金（短期借入金を除きます）として200億円の調達を行いました。

当期末の借入金残高は1,995億円、投資法人債残高は309億円、有利子負債残高は2,304億円となり、当期末の総資産有利子負債比率（LTV）（注1）は42.9%、長期固定金利比率（注2）は92.6%、平均デットコスト（注3）は0.76%、平均残存年数（注4）は4.0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日乗することで年換算した数値÷各期における借入金及び投資法人債の平均残高

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

### (3)増資等の状況

最近5年間における増資等の状況は以下のとおりです。

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

(注1) 1口当たり474,810円（引受価額459,790円）にて、新たな特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部に充当するため公募新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり368,480円（引受価額356,824円）にて、新たな特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部に充当するため公募新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり356,824円にて、借入金の返済の一部に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

### (4)分配金等の実績

分配金については、「投資法人に係る課税の特例」（租税特別措置法第67条の15）の適用により利益分配金が損金算入されることを企図し、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部を分配金に充当することとしています。これに加え、当期は圧縮積立金の一部を取り崩し分配金に充当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41期	第42期	第43期	第44期	第45期	
	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	自2024年1月1日 至2024年6月30日	
当期末処分利益総額	8,614,933千円	8,476,171千円	8,104,860千円	7,362,400千円	7,535,414千円	
利益留保額	836,945千円	821,989千円	526,307千円	4,857千円	4,023千円	
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	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)	7,777,988千円 (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)	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、個人消費の回復及び設備投資の伸び等により、国内景気は堅調に推移するものと期待されます。ただし、現在、工事資材の値上がり並びに幅広い業種での人手不足及び法令改正等により工事価格の上昇が生じています。また、海外経済の停滞懸念及び国内外の金融資本市場の変動等の影響にも留意する必要があります。

オフィス賃貸市場においては、移転及び増床ニーズが戻りつつあり、引き続き回復基調が続くことが見込まれます。なお、本投資法人においては、積極的なバリューアップ工事及びきめ細やかな管理対応等を通じてテナント満足度の向上に注力しており、引き続き保有物件の競争力向上に努めます。

売買市場においては、国内外の景気の動向が賃貸市場に与える影響を踏まえつつ、物件収益の成長可能性を見極めることが重要となっています。引き続き低利回りの環境が継続している現状を踏まえると、中長期保有を前提とする不動産投資では厳選投資のスタンスを堅持していく必要があります。

#### ①新規物件の取得及び資産の入替え

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。今後も賃貸市場の動向を注視していく必要がありますが、本投資法人は取得に際しては物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、適切なLTVコントロールを行っていきます。借入れについては、将来の金融環境の変化に伴うリファイナンスリスクを軽減することを目指し、安定性を重視した一層の長期化を推し進め、有利子負債の返済期日の分散及び各期返済額の低減を図っていきます。また、資金調達の多様化を目的に投資法人債の発行による資金調達にも取り組んでいきます。

### (6)情報開示

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

### (7)決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 2.投資法人の概況

### (1)出資の状況

	第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	第45期 2024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	997,178口	997,178口	997,178口	997,178口	997,178口
出資総額	261,751百万円	261,751百万円	261,751百万円	261,751百万円	261,751百万円
投資主数	10,506人	10,435人	10,554人	10,340人	10,707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	309,050	30.99
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区赤坂一丁目8-1	158,721	15.91
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	46,305	4.64
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)	14,548	1.45
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)	12,342	1.23
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)	12,087	1.21
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		642,442	64.42

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

(注1) 執行役員 城崎好浩は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

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

(注3) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれています。また、会計監査人と同一のネットワークに属する者への非監査業務に基づく報酬の額は4,521千円です。

### ②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

### (4)役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

### (5)資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託

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

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

## I 資産運用報告

## 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44期 2023年12月31日現在		第45期 2024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	111,749,209	21.9	111,731,689	20.8
	東京周辺部	67,256,482	13.2	67,190,767	12.5
	地方	25,740,031	5.0	25,821,124	4.8
信託不動産	東京都心	155,405,135	30.4	155,424,972	29.0
	東京周辺部	60,918,449	11.9	90,088,858	16.8
	地方	47,295,120	9.3	47,159,747	8.8
預金その他の資産	—	42,438,113	8.3	39,454,296	7.3
		(—)	(—)	(—)	(—)
資産総額計	—	510,802,543	100.0	536,871,456	100.0
		(468,364,429)	(91.7)	(497,417,159)	(92.7)

(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	11.1	事務所
中野セントラルパークイースト	29,179,737	13,523.66	13,075.00	96.7	3.4	事務所
オリナスタワー	25,370,982	23,987.40	23,610.07	98.4	5.5	事務所
新宿センタービル	24,148,431	10,417.25	10,141.99	97.4	3.6	事務所
東京スクエアガーデン	18,161,688	5,971.69	5,967.58	99.9	2.4	事務所
ビッグス新宿ビル	15,391,015	15,222.80	15,188.12	99.8	3.5	事務所
JPR千駄ヶ谷ビル	14,688,784	6,177.74	6,177.74	100.0	1.7	事務所
兼松ビル	14,563,918	8,090.74	8,090.74	100.0	2.3	事務所
センシティビルディング	14,099,928	13,271.26	12,757.95	96.1	2.5	事務所
川崎ダイヤビル	12,791,243	12,113.10	11,920.13	98.4	1.8	商業施設等
合計	206,783,989	119,810.42	117,964.10	98.5	38.1	

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

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

## (3)組入資産明細

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

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注)
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目14番1号	信託受益権	14,563,918	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	2,335,618	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	2,059,164	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	2,397,526	4,160,000
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目13番23号	信託受益権	11,091,488	13,900,000
		JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南四丁目7番15号	信託受益権	5,180,990	4,780,000
		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	2,668,650	5,310,000
		新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿六丁目22番1号	信託受益権	12,674,303	15,700,000
		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	15,391,015	19,200,000
		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	597,481	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	24,148,431	20,900,000
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目12番3号	不動産	3,754,628	3,410,000

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)
東京都心	事務所	品川チャンネルビル	東京都港区港南二丁目12番33号	不動産	1,840,215	2,100,000
		六番町ビル	東京都千代田区六番町2番9ほか	不動産	2,881,916	3,770,000
		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	8,868,057	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	4,849,115	6,940,000
		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	14,688,784	11,800,000
		銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	3,668,713	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	59,800,000
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	東京都千代田区四番町9番6ほか	信託受益権	2,757,964	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	4,175,080	7,350,000
		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	18,161,688	22,100,000
	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	5,825,939	5,850,000
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	東京都千代田区大手町一丁目9番5号	不動産	11,427,947	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	11,648,506	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	6,496,002	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	11,384,683	15,400,000
		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	4,247,648	4,330,000
		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	2,491,601	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	3,244,369	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	10,122,139	11,000,000
		FUNDES水道橋	東京都千代田区神田三崎町二丁目20番8号	信託受益権	3,124,810	3,380,000
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	4,226,933	6,520,000
		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	2,137,131	1,910,000
		JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市市中区日本大通17番	信託受益権	2,282,283	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	1,464,917	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	7,239,947	12,700,000
		JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷一丁目3番5号	不動産	2,846,248	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	2,852,875	4,670,000
		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	12,259,708	18,400,000
		ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号	不動産	4,978,344	7,310,000
		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	25,370,982	40,400,000
		JPR横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目5番10号	不動産	7,636,624	10,200,000
		JPR大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区下町二丁目1番1ほか	信託受益権	5,467,059	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	14,099,928	15,100,000
		中野セントラルパークイースト	東京都中野区中野四丁目10番1号	信託受益権	29,179,737	30,100,000

I 資産運用報告

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注)	
東京周辺部	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	6,779,354	11,200,000	
		キュボ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目1番1号	不動産	1,520,794	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	7,054,556	5,360,000	
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号	信託受益権	3,407,664	4,340,000	
		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	12,791,243	12,600,000	
		FUNDES上野	東京都台東区上野七丁目2番4号	不動産	3,683,287	4,080,000	
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	1,476,191	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	1,622,707	2,450,000	
		損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目7番35号	信託受益権	2,282,433	4,010,000	
		損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町三丁目31番1ほか	信託受益権	1,294,029	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	1,945,732	4,050,000	
		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	2,080,528	4,270,000	
		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	3,773,041	3,490,000	
		業院ビジネスガーデン	福岡県福岡市中央区業院一丁目1番1号	不動産	9,863,215	24,300,000	
		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	5,309,750	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	3,965,808	4,880,000	
		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	11,766,361	12,000,000	
		グランフロント大阪(北館)	大阪府大阪市北区大深町3番1号	信託受益権	9,483,758	10,000,000	
		JPR堂島ウエスト	大阪府大阪市北区堂島二丁目3番5号	不動産	2,601,156	2,780,000	
		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	6,243,339	7,390,000
			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	5,932,445	8,300,000
			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	3,340,371	3,660,000
		合計					497,417,159

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

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

地域区分	用途	不動産等の名称	第44期(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)				第45期(自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)				
			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	11	95.0	380,786	2.2	12	100.0	387,873	2.2	
		兼松ビル別館	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR人形町ビル	5	100.0	97,250	0.6	5	100.0	96,688	0.5	
		新麹町ビル	20	100.0	114,036	0.7	19	96.7	112,432	0.6	
		MS芝浦ビル	10	100.0	496,824	2.9	5	32.2	348,884	2.0	
		JPR市ヶ谷ビル	9	100.0	146,048	0.8	8	87.0	167,907	1.0	
		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	29	98.5	406,119	2.3	28	98.5	423,643	2.4	
		ビッグス新宿ビル	23	99.8	623,315	3.6	23	99.8	628,945	3.6	
		アクロス新川ビル・アネックス	4	100.0	38,668	0.2	4	100.0	38,719	0.2	
		新宿センタービル	26	96.6	626,767	3.6	26	97.4	627,568	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	74,091	0.4	6	100.0	73,000	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	11	88.6	207,967	1.2	12	100.0	250,431	1.4	
		JPR日本橋堀留ビル	5	100.0	193,870	1.1	5	100.0	194,396	1.1	
		JPR千駄ヶ谷ビル	6	100.0	310,189	1.8	6	100.0	309,641	1.8	
		銀座三和ビル	9	100.0	121,791	0.7	9	100.0	121,393	0.7	
		大手町タワー(底地)	2	100.0	1,801,499	10.3	2	100.0	1,820,500	10.3	
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	24	97.5	117,871	0.7	24	98.3	116,734	0.7	
		芝大門センタービル	9	100.0	191,916	1.1	9	100.0	190,973	1.1	
		東京スクエアガーデン	51	98.6	351,455	2.0	50	99.9	358,019	2.0	
		JPR麹町ビル	8	100.0	141,527	0.8	8	100.0	136,058	0.8	
		大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	9	99.9	291,255	1.7	7	87.7	282,367	1.6	
		東京建物東渋谷ビル	15	100.0	338,159	1.9	15	100.0	330,672	1.9	
		御茶ノ水ソラシティ	23	99.1	(注2)	(注2)	24	99.3	(注2)	(注2)	
		商業施設等	JPR渋谷タワーレコードビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
			JPR神宮前432	6	77.1	57,065	0.3	7	100.0	61,995	0.4
			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	201,405	1.2	8	100.0	200,966	1.1
		FUNDES水道橋	5	87.2	79,184	0.5	6	100.0	80,692	0.5	

## I 資産運用報告

地域区分	用途	不動産等の名称	第44期(自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日)				第45期(自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日)			
			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	273,214	1.6	7	100.0	269,872	1.5
		JPR千葉ビル	42	98.4	155,451	0.9	42	97.5	133,455	0.8
		JPR横浜日本大通ビル	19	100.0	139,703	0.8	19	98.4	127,452	0.7
		新横浜第二センタービル	23	91.0	121,844	0.7	23	96.9	115,964	0.7
		川口センタービル	40	100.0	478,700	2.7	41	100.0	486,983	2.8
		JPR上野イーストビル	10	100.0	185,844	1.1	10	100.0	184,345	1.0
		立川ビジネスセンタービル	23	100.0	152,406	0.9	23	100.0	152,597	0.9
		ライズアリーナビル	8	100.0	490,632	2.8	8	100.0	487,388	2.8
		ゆめおおおかオフィスタワー	44	100.0	354,389	2.0	44	100.0	347,644	2.0
		オリナスタワー	22	96.9	944,248	5.4	22	98.4	929,756	5.3
		JPR横浜ビル	21	100.0	280,270	1.6	21	100.0	293,958	1.7
		JPR大宮ビル	11	100.0	256,247	1.5	11	100.0	276,958	1.6
		センシティビルディング	73	91.3	594,106	3.4	74	96.1	501,327	2.8
		中野セントラルパークイースト	—	—	—	—	14	96.7	439,484	2.5
商業 施設等	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	127,051	0.7
		川崎ダイスビル	29	98.4	454,670	2.6	29	98.4	423,108	2.4
FUNDES上野	10	100.0	129,649	0.7	10	100.0	126,349	0.7		
地方	事務所	新潟駅南センタービル	11	94.5	115,711	0.7	12	100.0	119,312	0.7
		JPR那覇ビル	23	100.0	122,056	0.7	23	100.0	117,263	0.7
		損保ジャパン仙台ビル	16	98.2	184,150	1.1	16	98.2	194,234	1.1
		損保ジャパン和歌山ビル	18	99.8	109,979	0.6	18	99.8	108,885	0.6
		天神121ビル	16	100.0	103,345	0.6	16	100.0	112,618	0.6
		JPR堂島ビル	12	100.0	128,698	0.7	12	100.0	135,645	0.8
		JPR名古屋伏見ビル	6	99.8	155,425	0.9	6	99.8	155,588	0.9
		薬院ビジネスガーデン	16	99.9	618,191	3.6	16	99.9	601,375	3.4
		JPR心斎橋ビル	7	93.9	130,278	0.7	7	93.9	124,722	0.7
		JPR心斎橋ウエスト	13	99.9	153,303	0.9	13	99.9	144,837	0.8
		グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	249	93.6	(注2)	(注2)	246	91.8	(注2)	(注2)
		グランフロント大阪 (北館)	98	98.2	(注2)	(注2)	103	98.7	(注2)	(注2)
JPR堂島ウエスト	9	83.2	86,789	0.5	10	90.0	79,281	0.4		

地域区分	用途	不動産等の名称	第44期(自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日)				第45期(自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日)			
			テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
地方	商業 施設等	ハウジング・デザイン・センター神戸	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR茶屋町ビル	5	100.0	179,505	1.0	5	100.0	177,933	1.0
		FUNDES天神西通り	6	100.0	75,434	0.4	6	100.0	76,030	0.4
合計			1,236	98.7	17,411,577	100.0	1,249	97.1	17,644,745	100.0

(注1) 期末テナント総数について、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。  
新宿スクエアタワー、新宿センタービル、サイエンスプラザ・四番町プラザの住居部分、東京スクエアガーデン、大手町フィナンシャルシティ ノースタワー、御茶ノ水ソラシティ、ライズアリーナビル、センシティビルディング、中野セントラルパークイースト、川崎ダイスビル、グランフロント大阪(うめきた広場・南館)及びグランフロント大阪(北館)の一部については、テナントが転借人に転賃(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているため、テナント数に転借人の数を記載しています(なお、グランフロント大阪(北館)は一部、固定型マスターリース方式又はダイレクトリースの部分がありますが、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。

## (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。

## I 資産運用報告

## 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（Ⅱ期）	自2024年6月 至2024年8月	159	—	—
新宿スクエアタワー	東京都新宿区	地下1階貸室事務所改修工事	自2024年5月 至2024年11月	154	—	—
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	非常用発電機更新工事	自2024年4月 至2024年12月	123	—	—
JPR横浜ビル	神奈川県横浜市	機械式駐車設備改修工事	自2024年5月 至2024年10月	114	—	—
川口センタービル	埼玉県川口市	トイレ改修工事（Ⅲ期）	自2024年7月 至2024年12月	107	—	—
JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市	外壁改修工事	自2024年7月 至2024年12月	88	—	—
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	受変電設備更新工事	自2024年5月 至2024年12月	87	—	—
新宿センタービル	東京都新宿区	基準階AHU更新工事（Ⅲ期）	自2024年5月 至2024年12月	82	—	—
JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区	空調設備改修工事（Ⅱ期）	自2024年9月 至2024年11月	81	—	—
MS芝浦ビル	東京都港区	照明器具LED化・天井改修工事	自2024年5月 至2024年7月	77	—	—
JPR堂島ウエスト	大阪府大阪市	トイレ改修工事	自2023年12月 至2024年10月	62	—	—
JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区	エレベーター改修工事	自2024年7月 至2024年9月	59	—	—
新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市	外壁改修工事	自2024年2月 至2024年11月	58	—	—
新宿センタービル	東京都新宿区	インバーター設備更新工事	自2023年6月 至2024年12月	49	—	—
新宿センタービル	東京都新宿区	スプリンクラー改修他工事（Ⅰ期）	自2024年6月 至2024年11月	39	—	—
センシティビルディング	千葉県千葉市	エレベーター改修工事（西30号機）	自2024年6月 至2024年9月	37	—	—
センシティビルディング	千葉県千葉市	エレベーター改修工事（西29号機）	自2024年10月 至2024年12月	31	—	—
新宿センタービル	東京都新宿区	配管更新工事（Ⅲ期）	自2024年7月 至2024年11月	30	—	—

## (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482百万円（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）
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	334
川口センタービル	埼玉県川口市	トイレ改修工事（Ⅱ期）	自2024年1月 至2024年6月	92
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3月	70
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3月 至2024年6月	69
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	67
センシティビルディング	千葉県千葉市	23階事務所改修工事	自2024年4月 至2024年5月	64
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6月	62
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1月	53
中野セントラルパークイースト	東京都中野区	照明器具LED化工事（Ⅱ期）	自2024年1月 至2024年3月	48
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5月	44
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2023年7月 至2024年3月	43
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	43
業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
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31号機）	自2024年4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	36
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2月	31
その他の資本的支出		空調設備改修、共用部改修、LED化等		857
合計				1,999

（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。

## (3)長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

営業期間	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	第45期 自2024年1月1日 至2024年6月30日
当期首積立金残高	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
当期積立額	802百万円	1,024百万円	927百万円	1,433百万円	1,521百万円
当期積立金取崩額	654百万円	1,053百万円	898百万円	1,411百万円	1,497百万円
次期繰越額	1,758百万円	1,729百万円	1,758百万円	1,780百万円	1,804百万円

## I 資産運用報告

## 5.費用・負債の状況

## (1)運用等に係る費用明細

項目	第44期 自2023年7月1日 至2023年12月31日	第45期 自2024年1月1日 至2024年6月30日
(a)資産運用報酬(注)	709,507千円	766,085千円
運用報酬1	248,522千円	247,000千円
運用報酬2	209,089千円	212,233千円
運用報酬3	251,895千円	306,850千円
(b)一般事務委託及び資産保管手数料	85,381千円	85,259千円
(c)役員報酬	6,300千円	6,300千円
(d)信託報酬	15,488千円	15,930千円
(e)その他営業費用	127,893千円	116,471千円
合計	944,571千円	990,046千円

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬(第45期:288,000千円)があります。

## (2)借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行 (グリーンローン)	2024年3月1日	-	8,000	0.255	2024年7月5日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証
	みずほ信託銀行株式会社 (グリーンローン)	2024年3月1日	-	5,000	0.255	2024年7月5日	期限一括		
	株式会社りそな銀行 (グリーンローン)	2024年3月1日	-	4,000	0.255	2024年7月5日	期限一括		
	合計		-	17,000					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2015年3月11日	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 (グリーンローン)	2022年3月30日	1,000	1,000	0.675	2032年3月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行 (サステナビリティローン)	2022年3月30日	600	600	0.675	2032年3月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行 (グリーンローン)	2023年6月27日	2,000	2,000	0.533	2028年12月27日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行 (グリーンローン)	2023年6月27日	2,000	2,000	0.401	2027年6月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行 (グリーンローン)	2023年6月27日	1,000	1,000	0.948	2033年6月27日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2024年3月11日	-	1,000	1.400	2034年3月10日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2024年3月11日	-	1,000	0.691	2028年3月10日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年3月25日	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		

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

## I 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	信金中央金庫	2019年6月27日	2,000	2,000	0.447	2027年12月27日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証
	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		
	株式会社福岡銀行	2016年7月7日	2,000	2,000	0.480	2026年7月7日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	2019年9月24日	1,000	1,000	0.554	2029年9月21日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	2020年1月30日	1,000	1,000	0.598	2030年1月30日	期限一括		
	株式会社福岡銀行 (グリーンローン)	2023年10月6日	2,000	2,000	1.183	2031年10月6日	期限一括		
	株式会社りそな銀行	2022年9月30日	2,000	2,000	0.888	2031年9月30日	期限一括		
	株式会社りそな銀行 (グリーンローン)	2024年3月1日	—	2,000	0.998	2030年8月30日	期限一括		
	株式会社りそな銀行 (グリーンローン)	2024年3月1日	—	2,000	0.600	2027年3月1日	期限一括		
	明治安田生命保険相互会社	2015年2月5日	1,000	1,000	1.042	2025年2月5日	期限一括		
	明治安田生命保険相互会社	2018年6月21日	3,200	3,200	0.813	2028年6月21日	期限一括		
	住友生命保険相互会社	2016年10月11日	2,000	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	2018年9月25日	1,000	1,000	0.661	2026年3月25日	期限一括		
	株式会社中国銀行 (グリーンローン)	2023年10月6日	2,000	2,000	1.258	2031年10月6日	期限一括		
	株式会社山口銀行	2017年11月21日	1,000	1,000	0.795	2027年11月19日	期限一括		
	株式会社山口銀行	2020年1月30日	1,000	1,000	0.598	2030年1月30日	期限一括		
	株式会社山口銀行	2022年3月30日	1,000	1,000	0.675	2032年3月30日	期限一括		
	株式会社伊予銀行	2020年1月30日	1,000	1,000	0.598	2030年1月30日	期限一括		
株式会社伊予銀行 (グリーンローン)	2023年10月6日	1,000	1,000	1.301	2031年10月6日	期限一括			
株式会社紀陽銀行	2020年1月30日	1,000	1,000	0.598	2030年1月30日	期限一括			
株式会社紀陽銀行	2022年3月30日	1,000	1,000	0.675	2032年3月30日	期限一括			
損害保険ジャパン株式会社 (グリーンローン)	2023年12月25日	2,000	2,000	0.803	2029年6月25日	期限一括			
株式会社大和ネクスト銀行	2024年2月5日	—	1,000	0.887	2029年8月3日	期限一括			

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社大和ネクスト銀行 (グリーンローン)	2024年3月1日	—	1,000	0.651	2027年9月1日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証
	日本生命保険相互会社 (グリーンローン)	2023年11月22日	2,000	2,000	0.906	2029年4月20日	期限一括		
	株式会社八十二銀行	2020年10月9日	1,000	1,000	0.300	2025年10月9日	期限一括		
	株式会社八十二銀行	2021年9月24日	1,000	1,000	0.310	2026年9月24日	期限一括		
	株式会社山形銀行 (サステナビリティローン)	2023年7月5日	1,000	1,000	0.781	2031年7月4日	期限一括		
	株式会社山形銀行 (サステナビリティローン)	2023年7月5日	1,000	1,000	0.491	2028年7月5日	期限一括		
	株式会社山梨中央銀行	2021年4月30日	1,000	1,000	0.600	2030年4月30日	期限一括		
	株式会社山梨中央銀行	2022年4月5日	1,000	1,000	0.600	2032年4月5日	期限一括		
	朝日信用金庫	2024年2月5日	—	1,000	1.098	2031年2月5日	期限一括		
	株式会社足利銀行 (グリーンローン)	2023年7月5日	1,000	1,000	0.471	2028年7月5日	期限一括		
	株式会社関西みらい銀行	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	500	0.441	2028年7月5日	期限一括		
	株式会社群馬銀行 (グリーンローン)	2023年7月5日	1,000	1,000	0.680	2030年7月5日	期限一括		
	株式会社京葉銀行 (グリーンローン)	2023年7月5日	1,000	1,000	0.491	2028年7月5日	期限一括		
	株式会社七十七銀行	2023年5月31日	1,000	1,000	0.543	2028年11月30日	期限一括		
	株式会社第四北越銀行	2022年11月21日	1,000	1,000	0.566	2028年11月21日	期限一括		
	大同生命保険株式会社 (グリーンローン)	2023年12月25日	1,000	1,000	0.991	2030年12月25日	期限一括		
	株式会社千葉銀行 (グリーンローン)	2023年10月25日	1,000	1,000	0.853	2028年10月25日	期限一括		
	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			169,500	182,500					

(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。

## I 資産運用報告

### (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	—	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	30,900								

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

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

### (4)新投資口予約権

該当事項はありません。

## 6.期中の売買状況

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

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡					
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (A) (百万円) (注)	帳簿価額 (B) (百万円)	差引(C) (A)-(B) (百万円)	売却費用 (D) (百万円)	売却損益 (C)-(D) (百万円)
信託受益権	中野セントラルパーク イースト	2024年3月1日	28,800	—	—	—	—	—	—
	合計	—	28,800	—	—	—	—	—	—

(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	信託受益権	中野セントラルパークイ ースト	2024年3月1日	28,800	30,100	JLL森井鑑定株式会社	2023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

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

#### ②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B)	
物件仲介手数料	10,600千円	東京建物不動産販売株式会社	10,600千円	100.0%
管理委託料 (注2)	359,546千円	東京建物株式会社	229,335千円	63.8%
		株式会社プライムプレイス	22,199千円	6.2%
外注委託費	751,994千円	東京建物株式会社	475,212千円	63.2%
		株式会社プライムプレイス	14,617千円	1.9%
テナント仲介手数料等	62,439千円	東京建物株式会社	17,451千円	27.9%
		株式会社プライムプレイス	3,698千円	5.9%

(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（41,605千円）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	559,976千円
株式会社プライムプレイス	34,472千円
東京不動産管理株式会社	541,746千円
新宿センタービル管理株式会社	76,294千円

### (5)資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

## 7.経理の状況（概況）

### (1)資産、負債、元本及び損益の状況

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

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

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

### (2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3)不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## I 資産運用報告

## 8. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

## (1) 取得等の状況

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

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

（注）投資口1口を2.5口に分割したことによる取得分です。

## (2) 保有等の状況

	期末保有口数 （口）	期末保有総額（注） （百万円）	総発行済口数に対する比率 （%）
第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
第45期 自 2024年1月1日 至 2024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

## (1) お知らせ

該当事項はありません。

## (2) その他

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

## II 貸借対照表

## 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2023年12月31日)	当期 (2024年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,775,890	24,118,071
信託現金及び信託預金	12,036,819	12,507,364
営業未収入金	718,302	712,213
前払費用	134,389	127,907
未収消費税等	—	224,909
その他	27,683	20,361
流動資産合計	40,693,085	37,710,828
固定資産		
有形固定資産		
建物	72,115,994	73,007,638
減価償却累計額	△ 25,598,975	△ 26,516,433
建物 (純額)	46,517,018	46,491,205
信託建物	96,995,953	102,052,278
減価償却累計額	△ 39,806,726	△ 40,959,277
信託建物 (純額)	57,189,227	61,093,001
構築物	95,110	100,015
減価償却累計額	△ 43,915	△ 46,450
構築物 (純額)	51,194	53,565
信託構築物	134,190	135,234
減価償却累計額	△ 84,615	△ 86,996
信託構築物 (純額)	49,575	48,238
機械及び装置	885,153	916,009
減価償却累計額	△ 616,794	△ 634,510
機械及び装置 (純額)	268,358	281,499
信託機械及び装置	1,977,455	2,016,995
減価償却累計額	△ 1,531,114	△ 1,559,923
信託機械及び装置 (純額)	446,340	457,071
工具、器具及び備品	265,851	272,280
減価償却累計額	△ 142,234	△ 156,420
工具、器具及び備品 (純額)	123,617	115,860
信託工具、器具及び備品	326,128	353,867
減価償却累計額	△ 219,578	△ 231,445
信託工具、器具及び備品 (純額)	106,550	122,421
土地	※ 1 145,964,796	※ 1 145,964,796
信託土地	205,823,796	230,946,581
建設仮勘定	18,768	34,704
信託建設仮勘定	2,899	5,973
有形固定資産合計	456,562,143	485,614,920
無形固定資産		
借地権	11,801,831	11,801,831
その他	12,947	11,239
無形固定資産合計	11,814,778	11,813,070
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	826,369	800,934
長期前払費用	664,508	709,486
その他	710	720
投資その他の資産合計	1,580,448	1,600,000
固定資産合計	469,957,370	499,027,991
繰延資産		
投資法人債発行費	136,975	124,706
投資口交付費	15,111	7,930
繰延資産合計	152,086	132,637
資産合計	510,802,543	536,871,456

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2023年12月31日)	当期 (2024年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,292,699	3,467,323
短期借入金	—	17,000,000
1年内償還予定の投資法人債	8,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	21,000,000
未払金	921,549	972,707
未払費用	89,582	67,152
未払法人税等	605	605
未払消費税等	365,825	160,699
前受金	2,839,663	2,894,872
その他	1,466	172
流動負債合計	30,511,391	48,563,533
固定負債		
投資法人債	27,900,000	27,900,000
長期借入金	154,500,000	161,500,000
預り敷金及び保証金	10,595,861	10,606,453
信託預り敷金及び保証金	13,542,543	14,596,719
固定負債合計	206,538,404	214,603,173
負債合計	237,049,796	263,166,706
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	4,639,105	4,418,095
任意積立金合計	4,639,105	4,418,095
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	7,362,400	7,535,414
剰余金合計	12,001,505	11,953,509
投資主資本合計	273,752,746	273,704,750
純資産合計	※ 3 273,752,746	※ 3 273,704,750
負債純資産合計	510,802,543	536,871,456

## Ⅲ 損益計算書

## 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 2023年 7 月 1 日 至 2023年 12月31日）		当期 （自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	17,411,577	※1	17,644,745
営業収益合計		17,411,577		17,644,745
営業費用				
賃貸事業費用	※1	8,315,290	※1	8,300,052
資産運用報酬		709,507		766,085
一般事務委託及び資産保管手数料		85,381		85,259
役員報酬		6,300		6,300
信託報酬		15,488		15,930
その他営業費用		127,893		116,471
営業費用合計		9,259,861		9,290,099
営業利益		8,151,716		8,354,646
営業外収益				
受取利息		190		215
管理組合費精算金収入		3,930		37,796
受取保険金		5,769		3,385
その他		3,475		792
営業外収益合計		13,365		42,190
営業外費用				
支払利息		541,234		616,864
融資手数料		57,576		64,045
投資法人債利息		187,303		163,526
投資法人債発行費償却		13,935		12,268
投資口交付費償却		7,259		7,180
その他		269		1,789
営業外費用合計		807,579		865,675
経常利益		7,357,502		7,531,161
税引前当期純利益		7,357,502		7,531,161
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		7,356,897		7,530,556
前期繰越利益		5,503		4,857
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		7,362,400		7,535,414

## 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7月1日 至 2023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	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期末残高	261,751,240	4,118,301	8,104,860	12,223,161	273,974,402	273,974,402
当期末変動額						
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
当期末変動額合計	—	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

当期（自 2024年1月1日 至 2024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	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期末残高	261,751,240	4,639,105	7,362,400	12,001,505	273,752,746	273,752,746
当期末変動額						
圧縮積立金の取崩		△ 221,010	221,010	—	—	—
剰余金の分配			△ 7,578,552	△ 7,578,552	△ 7,578,552	△ 7,578,552
当期純利益			7,530,556	7,530,556	7,530,556	7,530,556
当期末変動額合計	—	△ 221,010	173,013	△ 47,996	△ 47,996	△ 47,996
当期末残高	261,751,240	4,418,095	7,535,414	11,953,509	273,704,750	273,704,750

## 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 7 月 1 日 至 2023年12月31日）	当期 （自 2024年 1 月 1 日 至 2024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收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ぬ。	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收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は81,900千円です。

	前期（ご参考） （自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日）	当期 （自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30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12月31日）	当期 （2024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	借入極度額 24,000,000千円 当期末借入残高 - 当期末未使用残高 24,000,000千円	借入極度額 24,000,000千円 当期末借入残高 - 当期末未使用残高 24,000,000千円
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

## V 注記表

## 〔損益計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日）	当期 （自 2024年 1 月 1 日 至 2024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	12,770,417	賃料
地代	1,801,499	地代
共益費	1,249,752	共益費
駐車場収入	279,989	駐車場収入
広告物掲出料	38,108	広告物掲出料
アンテナ使用料	29,418	アンテナ使用料
その他賃貸収入	47,210	その他賃貸収入
計	16,216,396	計
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入
附加使用料	988,962	附加使用料
時間貸駐車料	15,262	時間貸駐車料
解約違約金等	10,311	解約違約金等
原状回復費相当額収入	128,555	原状回復費相当額収入
その他雑収入	52,089	その他雑収入
計	1,195,181	計
賃貸事業収入合計	17,411,577	賃貸事業収入合計
B.賃貸事業費用		B.賃貸事業費用
外注委託費	711,594	外注委託費
水道光熱費	1,150,651	水道光熱費
公租公課	2,581,530	公租公課
保険料	30,571	保険料
修繕工事費	578,966	修繕工事費
管理委託料	315,248	管理委託料
管理組合費	640,700	管理組合費
減価償却費	2,057,035	減価償却費
その他賃貸事業費用	248,990	その他賃貸事業費用
賃貸事業費用合計	8,315,290	賃貸事業費用合計
C.賃貸事業損益（A-B）	9,096,287	C.賃貸事業損益（A-B）
		9,344,692

## 〔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 7 月 1 日 至 2023年12月31日）	当期 （自 2024年 1 月 1 日 至 2024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 発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数
	5,000,000口 997,178口	5,000,000口 997,178口

## 〔税効果会計に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日）	当期 （自 2024年 1 月 1 日 至 2024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 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率
	31.46%  △ 32.41% 0.96% 0.01%	31.46%  △ 31.66% 0.21% 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 7 月 1 日 至 2023年12月31日）	当期 （自 2024年 1 月 1 日 至 2024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 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日）	当期 （自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日）
1.金融商品の状況に関する事項 (1)金融商品に対する取組方針 本投資法人では、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指すため、資金運用方針として、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせることに留意しています。 デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。 (2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 本資産運用会社では、JPR運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。 預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。 借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。 (3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。 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。	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 2024年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「投資有価証券」「預り敷金及び保証金」「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいことから注記を省略しています。

## V 注記表

前期（ご参考） （自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日）				当期 （自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30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	(8,000,000)	(8,043,907)	43,907	(1)1年内償還予定の投資法人債	(3,000,000)	(3,006,522)	6,522
(2)1年内返済予定の長期借入金	(15,000,000)	(15,039,926)	39,926	(2)1年内返済予定の長期借入金	(21,000,000)	(21,029,486)	29,486
(3)投資法人債	(27,900,000)	(27,513,692)	△ 386,307	(3)投資法人債	(27,900,000)	(27,051,167)	△ 848,832
(4)長期借入金	(154,500,000)	(153,099,478)	△ 1,400,521	(4)長期借入金	(161,500,000)	(158,993,620)	△ 2,506,379
(注1) 負債に計上されているものについては、（ ）で示しています。 (注2) 金融商品の時価の算定方法 (1)1年内償還予定の投資法人債及び(3)投資法人債 これらの時価のうち、市場価格のあるものについては、市場価格に基づき、市場価格のないものについては、下記(2)及び(4)に準じて算定しています。 (2)1年内返済予定の長期借入金及び(4)長期借入金 これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。				(注1) 負債に計上されているものについては、（ ）で示しています。 (注2) 金融商品の時価の算定方法 (1)1年内償還予定の投資法人債及び(3)投資法人債 これらの時価のうち、市場価格のあるものについては、市場価格に基づき、市場価格のないものについては、下記(2)及び(4)に準じて算定しています。 (2)1年内返済予定の長期借入金及び(4)長期借入金 これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。			
(注3) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済又は償還予定額 (単位：千円)				(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		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
投資法人債	8,000,000	—	8,500,000	投資法人債	3,000,000	—	8,500,000
長期借入金	15,000,000	23,900,000	14,000,000	長期借入金	21,000,000	20,900,000	17,000,000
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	—	3,000,000	16,400,000	投資法人債	3,000,000	—	16,400,000
長期借入金	21,000,000	23,200,000	72,400,000	長期借入金	25,200,000	26,600,000	71,800,000

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日）				当期 （自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日）			
(単位：千円)				(単位：千円)			
貸借対照表計上額		当期末の時価		貸借対照表計上額		当期末の時価	
当期末首残高	当期増減額	当期末首残高	当期増減額	当期末首残高	当期増減額	当期末首残高	当期増減額
468,367,893	△ 3,463	468,364,429	596,266,000	468,364,429	29,052,730	497,417,159	627,848,000
(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1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は中野セントラルパークイーストの取得(29,184,853千円)、主な減少額は減価償却費(2,149,216千円)の計上によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。			
なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。				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 7 月 1 日 至 2023年12月31日）		当期 （自 2024年 1 月 1 日 至 2024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 2023年7月1日 至 2023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)
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。

当期（自 2024年1月1日 至 2024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)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	短期借入金の借入	5,000,000	短期借入金	5,000,000
				長期借入金の借入	—	長期借入金	7,000,000
				支払利息	25,810	未払費用	1,366

(注) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日）		当期 （自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日）	
1口当たり純資産額	274,527円	1口当たり純資産額	274,479円
1口当たり当期純利益	7,377円	1口当たり当期純利益	7,551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 7 月 1 日 至 2023年12月31日）	当期 （自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日）
当期純利益（千円）	7,356,897	7,530,556
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	7,356,897	7,530,556
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 7 月 1 日 至 2023年12月31日）	当期 （自 2024年 1 月 1 日 至 2024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。

## 〔収益認識に関する注記〕

前期（自 2023年 7 月 1 日 至 2023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	—	—
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。

当期（自 2024年 1 月 1 日 至 2024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	—	—
水道光熱費収入（注3）	845,510	845,510
その他	—	16,799,235
合計	845,510	17,644,745

- (注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。
- (注2) 不動産等の売却については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原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 7 月 1 日 至 2023年12月31日）	当期 （自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日）
I. 当期末処分利益	7,362,400,362円	7,535,414,135円
II. 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	221,010,037円	47,161,984円
III. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	7,578,552,800円 (7,600円)	7,578,552,800円 (7,600円)
IV. 次期繰越利益	4,857,599円	4,023,319円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針のもと、当期末処分利益に租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金取崩額を加算した金額について、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数997,178口の整数倍数となる7,578,552,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針のもと、当期末処分利益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8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

## &lt;計算書類等監査&gt;

## 監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、日本プライムリアルティ投資法人の2024年1月1日から2024年6月30日までの第45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。

## &lt;報酬関連情報&gt;

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

## 利害関係

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

以上

## Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

## キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 2023年 7月 1日 至 2023年 12月 31日)	当期 (自 2024年 1月 1日 至 2024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	7,357,502	7,531,161
減価償却費	2,058,858	2,150,877
投資法人債発行費償却	13,935	12,268
投資口交付費償却	7,259	7,180
受取利息	△ 190	△ 215
支払利息	728,538	780,390
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 133,169	6,088
未収消費税等の増減額(△は増加)	13,604	△ 224,909
前払費用の増減額(△は増加)	△ 8,303	6,482
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 33,261	155,076
未払金の増減額(△は減少)	△ 56,739	50,935
未払消費税等の増減額(△は減少)	183,664	△ 205,126
前受金の増減額(△は減少)	31,106	55,209
その他	△ 149,798	△ 38,108
小計	10,013,007	10,287,312
利息の受取額	190	215
利息の支払額	△ 723,922	△ 802,820
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△ 604	△ 608
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,288,670	9,484,099
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	△ 681,284	△ 1,171,776
信託有形固定資産の取得による支出	△ 704,368	△ 29,942,902
差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 18,089	△ 49,257
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 217,838	△ 250,174
預り敷金及び保証金の受入による収入	178,421	260,765
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 145,181	△ 232,300
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	348,830	1,291,810
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,239,510	△ 30,093,835
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	17,000,000
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	18,500,000	20,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 13,000,000	△ 7,000,000
投資法人債の償還による支出	—	△ 5,000,000
分配金の支払額	△ 7,577,854	△ 7,577,538
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 7,577,854	17,422,461
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	471,304	△ 3,187,273
現金及び現金同等物の期首残高	39,341,405	39,812,709
現金及び現金同等物の期末残高	39,812,709	36,625,436

(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 7月 1日 至 2023年 12月 31日)	当期 (自 2024年 1月 1日 至 2024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 2023年 7月 1日 至 2023年 12月 31日)	当期 (自 2024年 1月 1日 至 2024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	(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	(2024年6月30日) 現金及び預金 24,118,071千円 信託現金及び信託預金 12,507,364千円 現金及び現金同等物 36,625,436千円

## 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。

---