

2022年12月期 決算短信 (REIT)

2023年2月17日

不動産投資信託証券発行者名	日本プライムリアルティ投資法人	上場取引所 東
コード番号	8955	URL https://www.jpr-reit.co.jp/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名) 城崎 好浩
資産運用会社名	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	
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名) 城崎 好浩
問合せ先責任者	(役職名) 取締役財務経営本部長	(氏名) 埜村 佳永
	TEL 03-3231-1051	

有価証券報告書提出予定日 2023年3月27日 分配金支払開始予定日 2023年3月10日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト・機関投資家向け)

1. 2022年12月期の運用、資産の状況 (2022年7月1日～2022年12月31日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満切捨て、%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年12月期	18,739	2.1	9,273	△0.8	8,469	△1.6	8,469	△1.6
2022年6月期	18,357	0.6	9,343	8.3	8,607	9.1	8,607	9.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2022年12月期	円 8,493	% 3.1	% 1.7	% 45.2
2022年6月期	円 8,664	% 3.2	% 1.7	% 46.9

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
2022年12月期	円 7,750	百万円 7,728	円 —	百万円 —	% 91.2	% 2.8
2022年6月期	円 7,800	百万円 7,777	円 —	百万円 —	% 90.3	% 2.9

- (注1) 配当性向は小数第1位未満を切捨てて表示しています。
 (注2) 2022年6月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。
 配当性向 = 分配金総額 ÷ 当期純利益 × 100
 (注3) 2022年6月期の分配金総額と当期純利益の差異の要因は、当期末処分利益の一部(830百万円)を圧縮積立金として内部留保したことによるものです。
 (注4) 2022年12月期の分配金総額と当期純利益の差異の要因は、圧縮積立金の一部(73百万円)の取り崩し及び当期末処分利益の一部(815百万円)を圧縮積立金として内部留保したことによるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2022年12月期	507,655	273,603	53.9	274,378
2022年6月期	507,005	272,912	53.8	273,684

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年12月期	15,155	△1,428	△7,777	45,506
2022年6月期	14,317	△12,919	2,611	39,557

2. 2023年6月期の運用状況の予想（2023年1月1日～2023年6月30日）及び2023年12月期の運用状況の予想（2023年7月1日～2023年12月31日）

（金額は百万円未満切捨て、％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円	円
2023年6月期	18,101	△3.4	8,760	△5.5	7,990	△5.7	7,990	△5.7	7,600	-
2023年12月期	17,469	△3.5	8,057	△8.0	7,230	△9.5	7,230	△9.5	7,600	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（2023年6月期）8,012円

1口当たり予想当期純利益（2023年12月期）7,250円

（注1）2023年6月期の1口当たり分配金は、「特定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）」を適用して譲渡益の一部（411百万円）を内部留保することを想定して算出しています。

（注2）2023年12月期の1口当たり分配金は、圧縮積立金の一部（348百万円）を取り崩して分配することを想定して算出しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2022年12月期	997,178口	2022年6月期	997,178口
-----------	----------	----------	----------

② 期末自己投資口数

2022年12月期	0口	2022年6月期	0口
-----------	----	----------	----

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、20ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

2023年6月期及び2023年12月期の運用状況の予想数値は、7～8ページ記載の前提条件の下に算出した現時点の見通しであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。また、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。

以上

目次

1. 運用状況	2
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	15
(貸借対照表関係)	15
(損益計算書関係)	16
(投資主資本等変動計算書関係)	17
(金融商品関係)	18
(賃貸等不動産関係)	19
(収益認識関係)	20
(1口当たり情報)	20
(重要な後発事象)	21
(開示の省略)	21
(9) 発行済投資口の総口数の増減	21
3. 参考情報	22
(1) 本投資法人の資産の構成	22
(2) 投資資産	22
(3) 資本的支出の状況	28
(4) 主要な投資資産について	30
(5) テナント情報	30

1. 運用状況

A. 当期の概況

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（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）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への対応と社会経済活動の両立が一定程度進んだこと等により、持ち直しの動きが見られました。需要面では、個人消費及び設備投資を中心に堅調な動きが見られた一方、供給面では、中国で生産活動が一部停滞したことからサプライチェーンに乱れが生じ、日本でも生産が一部で停滞するなどの影響がありました。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、為替レートの変動等による一次製品の値上がりを背景に、国内の物価指標は前年比で上昇を示しており、景気及び企業業績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、社会経済活動が徐々に正常化していることもあり、これまで上昇を示していた東京都心部の空室率は横ばいに転じ、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、社会経済活動が徐々に正常化していることを受けて、来店客が増加し、売上が回復しつつあります。

<不動産売買市場>

マーケットでの売買においては、当期も引き続き円安及び低金利等を背景に活発な取引が継続されている状態ではありますが、今後の為替相場・金利動向が市況に与える影響を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、国内外投資家の物件取得意欲は依然として強く、低利回りで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、コロナ後を見据えた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、2022年12月に五反田ファーストビル（譲渡価格42.7億円）と新宿センタービル（共有持分7%の追加取得）（取得価格33.2億円）の交換取引を実施しました。また、同月にJPR梅田ロフトビルの第3回目の譲渡（準共有持分30%、持分相当の譲渡価格52.5億円）を実行しました。一連の取引の結果、2022年12月末時点における保有資産残高は65物件、4,887億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は494,503㎡、テナント数は1,180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影響がおさまりつつあり、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同水準の97.5%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。また、CO₂の排出量削減への取組みとしては、効果が期待できる昇降機の更新及び照明器具のLED化工事を複数のビルで実施しました。

また、環境への取組みとして、環境認証の取得を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、8物件の新規取得を含む計37物件で認証を取得し、「BELS(注3)評価」については、1物件の新規取得(ZEB(注4)認証種別におけるZEB Oriented(注5))を含む3物件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として80億円の調達を行いました。返済した有利子負債の平均調達期間4.9年、平均調達金利0.41%に対し、新規有利子負債の平均調達期間は6.3年、平均調達金利は0.54%となりました。

当期末の借入金残高は1,650億円、投資法人債残高は379億円、有利子負債残高は2,029億円となり、当期末の総資産有利子負債比率(LTV)(注1)は40.0%、長期固定金利比率(注2)は100.0%、平均デットコスト(注3)は0.76%、平均残存年数(注4)は4.7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。

④ 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益18,739百万円、経常利益8,469百万円、当期純利益8,469百万円となりました。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「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）により積み立てた圧縮積立金の一部73百万円を取り崩し、また「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815百万円を圧縮積立金として内部留保することとなりました。この結果、投資口1口当たりの分配金は7,750円となりました。

B. 次期の見通し

① 今後の運用見通し

今後は、新型コロナウイルス感染症への対応と社会経済活動の両立がより一層進むことが見込まれます。特に、インバウンド需要及び個人消費の高まり並びにサプライチェーンの改善等により、国内景気は持ち直しの動きが続くことが期待されます。ただし、国内外の金利上昇に伴う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。加えて、新型コロナウイルス感染症の国内外での影響についても引き続き注視していきます。

オフィス賃貸市況においては、底打ちの動きが徐々に広がるが見込まれますが、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。また、2023年以降の企業業績の動向にも留意が必要です。なお、本投資法人においては、従来、積極的なバリューアップ工事や、きめ細やかな管理対応などを通じて、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。

a. 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。新型コロナウイルス感染症の影響による売上等の推移を注視しながら、慎重に検討する必要があります。引き続き綿密な市場調査、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（東京建物株式会社、安田不動産株式会社、大成建設株式会社及び明治安田生命保険相互会社）をはじめとして、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。

b. 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。

c. 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つ

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。

d. 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。

e. 決算後に生じた重要な事実

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。

< J P R 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。

< 参考情報 >

資産の取得について

第42期終了後、以下の物件を取得しました。

< 大阪堂島ビル >

物件概要

所在地	: 大阪府大阪市北区堂島二丁目3番5号(住居表示)
所有形態	: 土地: 所有権(共有: 持分割合約95.4%) 建物: 区分所有権
敷地面積	: 938.01㎡(持分対応894.91㎡)
延床面積	: 4,977.52㎡(専有面積2,947.16㎡)
構造	: 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
竣工年月	: 1996年7月
テナント数	: 8
総賃貸可能面積	: 3,074.30㎡
総賃貸面積	: 2,571.56㎡
稼働率	: 83.6%

(注) テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は取得日現在の数値を記載しています。

売買条件

売買価格	: 2,460百万円
資産の種類	: 不動産
契約締結日	: 2022年12月21日
取得日	: 2023年1月11日

< FUNDES 天神西通り >

物件概要

所在地	: 福岡県福岡市中央区天神二丁目3番21号(住居表示)
所有形態	: 土地: 所有権 建物: 所有権
敷地面積	: 219.26㎡
延床面積	: 1,135.67㎡
構造	: 鉄骨造陸屋根8階建
竣工年月	: 2022年3月
テナント数	: 5
総賃貸可能面積	: 1,054.30㎡
総賃貸面積	: 724.84㎡

稼働率 : 68.8%

(注)テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は取得日現在の数値を記載しています。

売買条件

売買価格 : 3,310百万円
 資産の種類 : 不動産
 契約締結日 : 2022年12月21日
 取得日 : 2023年1月11日

2023年2月17日付で以下の物件の取得に係る契約を締結しました。

<御茶ノ水ソラシティ>

物件概要

所在地 : 東京都千代田区神田駿河台四丁目6番1ほか(地番)
 所有形態 : 土地:所有権(準共有:持分割合3.4%)
 建物:所有権(準共有:持分割合3.4%)
 敷地面積 : 9,681.02m²(持分対応329.15m²)
 延床面積 : 96,897.25m²(持分対応3,294.51m²)
 構造 : 鉄骨造陸屋根地下2階付23階建
 竣工年月 : 2013年2月
 テナント数 : 26
 総賃貸可能面積 : 2,235.01m²
 総賃貸面積 : 2,235.01m²
 稼働率 : 100.0%

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

売買条件

売買価格 : 6,490百万円
 資産の種類 : 信託受益権
 契約締結日 : 2023年2月17日
 取得日 : 2023年4月12日(予定)

② 運用状況（業績）の見通し

2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）及び2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	2023年6月期	2023年12月期
営業収益	18,101百万円	17,469百万円
営業利益	8,760百万円	8,057百万円
経常利益	7,990百万円	7,230百万円
当期純利益	7,990百万円	7,230百万円
1口当たり分配金	7,600円	7,600円
うち利益超過分配金	－円	－円

なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「2023年6月期及び2023年12月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

（注）上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。また、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。

2023年6月期及び2023年12月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	2023年6月期：2023年1月1日～2023年6月30日（181日） 2023年12月期：2023年7月1日～2023年12月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している67物件をベースに、「御茶ノ水ソラシティ」の取得及び「JPR クレスト竹橋ビル」の譲渡（2023年4月12日予定）が実施されることを前提としています。 実際には上記以外の新規物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入は、2022年12月期末時点で有効な賃貸借契約をもとに市場環境及びテナントとの交渉状況等を勘案の上、一定の入退去影響等を考慮して算出しています。また、テナントによる賃料等の滞納又は不払いがないことを前提としています。 不動産等売却益は、2023年6月期に881百万円を想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主な営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の外注委託費等の費用は、過去の実績等をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。外注委託費は、2023年6月期に711百万円、2023年12月期に709百万円を想定しています。 固定資産税、都市計画税等の公租公課は、2023年6月期に2,591百万円、2023年12月期に2,579百万円を想定しています。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入しています。 建物の修繕費は、各営業期間に必要と予想される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因による建物の毀損等によって修繕費が発生する可能性があります。また、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 減価償却費は、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2023年6月期に2,041百万円、2023年12月期に2,056百万円を想定しています。 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、一般事務委託及び資産保管手数料等）は、2023年6月期に1,019百万円、2023年12月期に948百万円を想定しています。
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> 主な営業外収益である管理組合費精算金収入として、2023年6月期に30百万円、2023年12月期に3百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 主な営業外費用である支払利息、融資手数料、投資法人債利息及び投資法人債発行費償却等として、2023年6月期に791百万円、2023年12月期に822百万円を想定しています。

項目	前提条件
有利子負債及び総資産有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、202,900百万円（長期借入金165,000百万円、投資法人債37,900百万円）の有利子負債を有しており、総資産有利子負債比率は40.0%となっています。 ・各営業期間に返済期限（償還期限）が到来する有利子負債については、全額借換えを行うことを前提としています。 ・各営業期間末日の総資産有利子負債比率は、2023年6月期末に40.4%、2023年12月期末に40.4%を想定しています。 ・本表における総資産有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用しています。 総資産有利子負債比率＝有利子負債見込総額÷総資産見込総額×100
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数は997,178口であり、新投資口の追加発行等がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。 ・2023年6月期に計上を見込んでいる不動産等売却益881百万円については、将来の安定的な運用及び分配を目的とし、租税特別措置法第65条の7に規定される「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し、411百万円を圧縮積立金として内部留保することを想定しています。 ・2023年12月期の分配金は、圧縮積立金の一部（348百万円）を取り崩して分配することを想定しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配は、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年6月30日)	当期 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	26,708,733	33,127,007
信託現金及び信託預金	12,848,490	12,379,450
営業未収入金	492,985	583,489
前払費用	127,655	132,360
その他	42,311	39,604
流動資産合計	40,220,177	46,261,911
固定資産		
有形固定資産		
建物	68,379,448	69,506,736
減価償却累計額	△22,902,238	△23,785,420
建物(純額)	45,477,209	45,721,315
信託建物	98,413,791	96,194,049
減価償却累計額	△38,619,956	△38,559,767
信託建物(純額)	59,793,834	57,634,282
構築物	88,829	94,101
減価償却累計額	△36,612	△38,968
構築物(純額)	52,216	55,133
信託構築物	127,940	128,272
減価償却累計額	△80,917	△81,897
信託構築物(純額)	47,022	46,374
機械及び装置	834,144	834,332
減価償却累計額	△565,442	△582,683
機械及び装置(純額)	268,702	251,649
信託機械及び装置	2,017,750	1,996,314
減価償却累計額	△1,537,147	△1,544,705
信託機械及び装置(純額)	480,602	451,608
工具、器具及び備品	215,516	217,792
減価償却累計額	△108,569	△119,029
工具、器具及び備品(純額)	106,946	98,763
信託工具、器具及び備品	295,521	304,416
減価償却累計額	△195,072	△202,509
信託工具、器具及び備品(純額)	100,448	101,906
土地	139,394,811	※1 140,959,190
信託土地	207,559,589	202,608,096
建設仮勘定	2,583	9,960
信託建設仮勘定	42,610	41,045
有形固定資産合計	453,326,577	447,979,326
無形固定資産		
借地権	11,801,831	11,801,831
その他	2,970	2,463
無形固定資産合計	11,804,801	11,804,294

(単位：千円)

	前期 (2022年6月30日)	当期 (2022年12月31日)
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	784,089	802,490
長期前払費用	554,046	520,563
その他	710	710
投資その他の資産合計	1,427,705	1,412,623
固定資産合計	466,559,084	461,196,244
繰延資産		
投資法人債発行費	180,345	165,429
投資口交付費	46,206	31,861
繰延資産合計	226,551	197,291
資産合計	507,005,813	507,655,447
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,677,555	3,027,125
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	16,000,000	21,000,000
未払金	1,057,202	1,082,817
未払費用	86,586	90,561
未払法人税等	605	605
未払消費税等	542,378	499,038
前受金	2,813,178	2,821,057
その他	1,215	3,274
流動負債合計	25,178,722	30,524,479
固定負債		
投資法人債	35,900,000	35,900,000
長期借入金	149,000,000	144,000,000
預り敷金及び保証金	10,081,605	10,185,789
信託預り敷金及び保証金	13,932,856	13,441,294
固定負債合計	208,914,462	203,527,083
負債合計	234,093,184	234,051,563
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	2,546,454	3,376,470
任意積立金合計	2,546,454	3,376,470
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	8,614,933	8,476,171
剰余金合計	11,161,388	11,852,642
投資主資本合計	272,912,629	273,603,883
純資産合計	※3 272,912,629	※3 273,603,883
負債純資産合計	507,005,813	507,655,447

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 17,019,663	※1 17,392,648
不動産等売却益	※2 1,338,228	※2 1,347,213
営業収益合計	18,357,892	18,739,862
営業費用		
貸貸事業費用	※1 7,946,916	※1 8,199,445
不動産等交換差損	—	※3 210,929
資産運用報酬	802,633	792,966
一般事務委託及び資産保管手数料	83,054	84,648
役員報酬	6,300	6,300
信託報酬	17,361	15,608
その他営業費用	158,329	156,754
営業費用合計	9,014,594	9,466,653
営業利益	9,343,297	9,273,209
営業外収益		
受取利息	192	175
管理組合費精算金収入	39,536	4,279
受取保険金	1,449	2,979
その他	2,387	1,110
営業外収益合計	43,565	8,544
営業外費用		
支払利息	510,215	529,585
融資手数料	38,869	50,670
投資法人債利息	200,124	202,105
投資法人債発行費償却	14,672	14,915
投資口交付費償却	14,727	14,344
その他	284	284
営業外費用合計	778,893	811,905
経常利益	8,607,969	8,469,847
税引前当期純利益	8,607,969	8,469,847
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	8,607,364	8,469,242
前期繰越利益	7,569	6,929
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	8,614,933	8,476,171

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2022年1月1日 至 2022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		
当期首残高	247,860,796	1,887,437	7,901,374	9,788,811	257,649,607	257,649,607
当期変動額						
新投資口の発行	13,890,444				13,890,444	13,890,444
圧縮積立金の積立		659,017	△659,017	—	—	—
剰余金の分配			△7,234,787	△7,234,787	△7,234,787	△7,234,787
当期純利益			8,607,364	8,607,364	8,607,364	8,607,364
当期変動額合計	13,890,444	659,017	713,559	1,372,576	15,263,021	15,263,021
当期末残高	261,751,240	2,546,454	8,614,933	11,161,388	272,912,629	272,912,629

当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		任意積立金	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	261,751,240	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

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
I. 当期末処分利益	8,614,933,824円	8,476,171,884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	7,777,988,400円	7,728,129,500円
(投資口1口当たり分配金の額)	(7,800円)	(7,750円)
IV. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	830,016,338円	815,777,113円
V. 次期繰越利益	6,929,086円	6,212,011円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針のもと、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除した残額について、法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数997,178口の整数倍数となる7,777,988,400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。</p>	<p>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。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	8,607,969	8,469,847
減価償却費	2,046,347	2,055,734
固定資産の交換関連差額	—	1,121,208
投資法人債発行費償却	14,672	14,915
投資口交付費償却	14,727	14,344
受取利息	△192	△175
支払利息	710,339	731,690
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△177,953	△90,504
未収消費税等の増減額 (△は増加)	346,039	—
前払費用の増減額 (△は増加)	5,076	△4,704
営業未払金の増減額 (△は減少)	△17,856	79,299
未払金の増減額 (△は減少)	△67,972	△10,899
未払消費税等の増減額 (△は減少)	368,920	△43,340
前受金の増減額 (△は減少)	△73,131	7,879
信託有形固定資産の売却による減少額	3,727,070	3,718,086
その他	△470,497	△179,814
小計	15,033,561	15,883,569
利息の受取額	192	175
利息の支払額	△716,082	△727,716
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△602	△602
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,317,068	15,155,425
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	△11,976,312	△590,345
信託有形固定資産の取得による支出	△1,125,644	△648,384
無形固定資産の取得による支出	—	△1,081
差入敷金及び保証金の差入による支出	△43,836	△18,400
預り敷金及び保証金の返還による支出	△538,677	△49,788
預り敷金及び保証金の受入による収入	877,788	153,971
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△678,824	△540,221
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	566,303	265,649
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,919,203	△1,428,600
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△12,000,000	—
長期借入れによる収入	18,500,000	8,000,000
長期借入金の返済による支出	△10,500,000	△8,000,000
投資口の発行による収入	13,845,913	—
分配金の支払額	△7,233,977	△7,777,592
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,611,935	△7,777,592
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,009,800	5,949,232
現金及び現金同等物の期首残高	35,547,423	39,557,224
現金及び現金同等物の期末残高	39,557,224	45,506,457

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

最近の有価証券報告書(2022年9月26日提出)における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

※1. 交換により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位: 千円)

	前期 (2022年6月30日)	当期 (2022年12月31日)
土地	—	1,537,018
合計	—	1,537,018

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。

(単位: 千円)

	前期 (2022年6月30日)	当期 (2022年12月31日)
借入極度額	24,000,000	24,000,000
当期末借入残高	—	—
当期末未使用残高	24,000,000	24,000,000

※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 (単位: 千円)

	前期 (2022年6月30日)	当期 (2022年12月31日)
	50,000	50,000

(損益計算書関係)

※1. 賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)		当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	
A. 賃貸事業収入				
賃料等収入				
賃料	12,546,684		12,547,291	
地代	1,802,000		1,802,000	
共益費	1,352,858		1,283,973	
駐車場収入	278,951		286,561	
広告物掲出料	36,602		37,152	
アンテナ使用料	28,943		29,902	
その他賃貸収入	46,012	16,092,051	45,240	16,032,122
その他賃貸事業収入				
附加使用料	798,305		1,006,164	
時間貸駐車料	14,092		14,192	
解約違約金等	11,173		82,368	
原状回復費相当額収入	42,263		182,839	
その他雑収入	61,777	927,611	74,960	1,360,526
賃貸事業収入合計		17,019,663		17,392,648
B. 賃貸事業費用				
外注委託費	699,677		703,637	
水道光熱費	952,258		1,301,145	
公租公課	2,523,554		2,507,086	
保険料	29,368		30,028	
修繕工事費	469,805		432,326	
管理委託料	307,961		306,930	
管理組合費	630,331		643,099	
減価償却費	2,045,976		2,055,273	
その他賃貸事業費用	287,982		219,918	
賃貸事業費用合計		7,946,916		8,199,445
C. 賃貸事業損益 (A-B)		9,072,747		9,193,203

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

(単位：千円)

JPR梅田ロフトビル (準共有持分30.0%)	
不動産等売却収入	5,250,000
不動産等売却原価	3,727,070
その他売却費用	184,700
不動産等売却益	1,338,228

当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

(単位：千円)

JPR梅田ロフトビル (準共有持分30.0%)	
不動産等売却収入	5,250,000
不動産等売却原価	3,718,086
その他売却費用	184,700
不動産等売却益	1,347,213

※3. 不動産等交換差損の内訳

前期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

(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関係)

	前期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	997,178口	997,178口

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維持を目指すため、資金運用方針として、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせることに留意しています。

デリバティブ取引については、金利変動リスク等のヘッジを目的とした運用に限定して行うことがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

本資産運用会社では、JPR運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。

預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設けること等によりリスクを管理しています。

借入金・投資法人債については、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、増資による資本市場からの資金調達、主要取引先金融機関との間でコミットメントライン契約を締結、更に財務部門において資金繰り表を作成する等流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもありえます。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 1年内償還予定の 投資法人債	(2,000,000)	(2,021,000)	21,000
(2) 1年内返済予定の 長期借入金	(16,000,000)	(16,061,296)	61,296
(3) 投資法人債	(35,900,000)	(36,269,932)	369,932
(4) 長期借入金	(149,000,000)	(148,909,766)	△ 90,233

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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 1年内償還予定の 投資法人債	(2,000,000)	(2,009,200)	9,200
(2) 1年内返済予定の 長期借入金	(21,000,000)	(21,063,847)	63,847
(3) 投資法人債	(35,900,000)	(35,526,389)	△ 373,610
(4) 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

(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(2022年6月30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	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	2,000,000	5,000,000	3,000,000	—	8,500,000	19,400,000
長期借入金	16,000,000	20,000,000	21,000,000	20,900,000	13,000,000	74,100,000

投資法人債及び長期借入金の決算日(2022年12月31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	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	2,000,000	8,000,000	—	8,500,000	—	19,400,000
長期借入金	21,000,000	15,000,000	23,900,000	14,000,000	18,000,000	73,100,000

(賃貸等不動産関係)

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、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	458,014,900	465,129,001
期中増減額	7,114,101	△ 5,347,296
期末残高	465,129,001	459,781,704
期末時価	593,184,000	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) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は東京建物東渋谷ビルの取得(11,463,589千円)、主な減少額はJPR梅田ロフトビル(準共有持分30.0%)の売却(3,727,070千円)、減価償却費(2,045,976千円)の計上によるものです。また、当期の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) 期末時価は、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期中における損益は、「損益計算書関係」に記載のとおりです。

(収益認識関係)

前期 (自 2022年1月1日 至 2022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	5,250,000	1,338,228
水道光熱費収入 (注3)	798,305	798,305
その他	—	16,221,358
合計	6,048,305	18,357,892

(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 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高 (注2)
不動産等の売却	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。

(1口当たり情報)

	前期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
1口当たり純資産額	273,684円	274,378円
1口当たり当期純利益	8,664円	8,493円

(注1) 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。

また、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ていないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
当期純利益 (千円)	8,607,364	8,469,242
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)	8,607,364	8,469,242
期中平均投資口数 (口)	993,389	997,178

(重要な後発事象)

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。

< J P R 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。

(開示の省略)

キャッシュ・フロー計算書、リース取引、有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、税効果会計、退職給付、資産除去債務及びセグメント情報等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略します。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期においては、発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。なお、最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、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。

3. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域区分	前期 (2022年6月30日現在)		当期 (2022年12月31日現在)	
		保有総額(千円)	対総資産比率 (%)	保有総額(千円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心	109,961,118	21.7	111,801,978	22.0
	東京周辺部	67,499,150	13.3	67,281,625	13.3
	地方	19,644,226	3.9	19,814,414	3.9
信託不動産	東京都心	155,493,241	30.7	152,469,216	30.0
	東京周辺部	61,453,840	12.1	61,169,274	12.0
	地方	51,077,424	10.1	47,245,195	9.3
預金その他の資産	—	41,876,811 (—)	8.3 (—)	47,873,742 (—)	9.4 (—)
資産総額計	—	507,005,813 (465,129,001)	100.0 (91.7)	507,655,447 (459,781,704)	100.0 (90.6)

(注1) 保有総額は、期末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。

(注3) 地域区分については、「(2)投資資産 ①投資資産の概要」を参照して下さい。

(2) 投資資産

① 投資資産の概要

本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産の概要は、以下のとおりです。なお、不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、下記の表に一括して記載しています。

下表については次の方針に従って記載されています。

- ・下表については当期末保有物件を記載しています。
- ・地域区分の定義は、次のとおりです。

地域区分	地域
「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
「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
「地方」	その他の地域

・「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。

・敷地面積、延床面積は、以下の物件を除き、他の区分所有者等の部分を含む建物敷地全体の面積、建物一棟全体の面積を記載しています。

MS芝浦ビル：本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含む敷地面積

新宿スクエアタワー：再開発全体の敷地面積及び延床面積

大手町フィナンシャルシティ ノースタワー：サウスタワーを含む敷地面積及び延床面積

ライズアリーナビル：住宅棟を含む再開発全体の敷地面積及び住宅棟を含む延床面積

オリナスタワー：商業棟、住宅棟を含む全体の敷地面積及び延床面積

センシティビルディング：再開発全体の敷地面積及び延床面積

キューボ・ラ本館棟：再開発全体の敷地面積

・「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表しています。

S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造 階数	竣工年月
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC B2/13F	1993年2月
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目	679.06	4,351.46	SRC B1/8F	1993年2月
		JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目	550.06	4,117.70	SRC・RC B1/8F	1989年12月
		新麹町ビル	東京都千代田区麹町四丁目	657.80	5,152.98	SRC B1/9F	1984年10月
		JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目	636.90	4,790.68	SRC B1/9F	1999年9月
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目	8,992.18	31,020.21	SRC・RC・S B2/13F	1988年2月
		JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南四丁目	1,058.04	5,888.82	SRC B1/9F	1989年3月
		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	4,006.00	28,575.80	S・SRC B2/17F	2001年6月
		新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿六丁目	8,409.52	78,796.00	S・RC・SRC B4/30F	1994年10月
		ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目	3,522.46	25,733.10	SRC B2/14F	1985年4月
		アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川一丁目	858.48	5,535.90	S・SRC B2/10F	1994年6月
		新宿センタービル	東京都新宿区西新宿一丁目	14,917.11	176,607.89	SRC・RC・S B5/54F	1979年10月
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目	778.09	4,570.63	S 9F	1992年6月
		品川キャナルビル	東京都港区港南二丁目	828.82	5,216.21	S B1/8F	2008年7月
		六番町ビル	東京都千代田区六番町	716.95	4,205.09	SRC B3/7F	1991年10月
		JPR原宿ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目	1,205.07	6,466.94	SRC B1/9F	1989年3月
		JPR日本橋堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目	937.59	7,190.82	S・RC B1/9F	2002年6月
		JPR千駄ヶ谷ビル(注)	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目	2,185.22	7,683.19	S 8F	2009年5月
		銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目	1,119.27	8,851.00	SRC B2/9F	1982年10月
		大手町タワー(底地)	東京都千代田区大手町一丁目	11,034.78	—	—	—
	サイエンスプラザ・四番町プラザ	東京都千代田区四番町	5,289.01	24,560.36	S・SRC・RC B2/12F	1995年2月	
	芝大門センタービル	東京都港区芝大門一丁目	1,915.50	11,419.93	S・SRC B1/10F	1993年7月	
	東京スクエアガーデン	東京都中央区京橋三丁目	8,124.72	112,645.83	S・SRC B4/24F	2013年2月	
	JPR麹町ビル	東京都千代田区麹町五丁目	643.13	4,438.46	S B1/9F	1999年2月	
	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	15,838.93	239,769.07	S・SRC B4/35F	2012年10月	
	東京建物東渋谷ビル	東京都渋谷区東一丁目	2,643.15	15,662.20	S・RC・SRC B3/14F	1993年5月	
	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	1,010.47	8,449.56	SRC・S B3/8F	1992年2月
		JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前四丁目	198.10	1,066.81	S・SRC B1/7F	2006年2月
		新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿三丁目	2,578.69	24,617.65	S・SRC・RC B3/14F	2007年1月
		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	6,808.12	71,957.65	S・SRC B4/20F	2007年10月
		JPR銀座並木通りビル	東京都中央区銀座五丁目	230.11	1,821.67	S 11F	2008年6月
		FUNDES水道橋	東京都千代田区神田三崎町二丁目	281.59	1,477.91	S 9F	2015年7月
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	3,755.01	34,281.86	S・SRC B3/19F	1997年3月
		JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	1,382.35	9,072.57	S・SRC B1/13F	1991年1月
		JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通	1,100.59	9,146.52	SRC B1/11F	1989年10月

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造階数	竣工年月	
東京周辺部	事務所	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	841.71	7,781.93	S・SRC B2/12F	1991年8月	
		川口センタービル	埼玉県川口市本町四丁目	4,524.61	28,420.85	S・SRC B2/15F	1994年2月	
		JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷一丁目	1,242.97	8,490.44	S・SRC B1/8F	1992年10月	
		立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町二丁目	2,047.22	14,706.36	S・SRC B1/12F	1994年12月	
		ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋四丁目	9,377.28	91,280.94	RC・SRC・S B3/42F	2007年1月	
		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	12,011.00	185,974.87	S・SRC・RC B3/27F	1997年3月	
		オリナスタワー	東京都墨田区太平四丁目	27,335.29	257,842.41	SRC・RC・S B2/45F	2006年2月	
		JPR横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目	1,110.28	8,772.51	SRC B1/9F	1981年5月	
		JPR大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区下町二丁目	2,268.09	9,203.98	S 9F	2009年2月	
		センシティビルディング	千葉県千葉市中央区新町	20,054.15	158,663.55	S・SRC B2/23F	1993年4月 1998年8月 増築	
	商業施設等	田無アスタ	東京都西東京市田無町二丁目	12,326.30	80,675.27	SRC B2/17F	1995年2月	
		キュボ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目	15,008.28	48,321.96	S・RC・SRC B2/10F	2006年1月	
		JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目	4,757.09	18,394.32	SRC・RC・S B1/6F	1983年3月	
		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	8,317.99	28,930.36	S B1/4F	2005年10月	
		川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町	4,475.45	36,902.01	S・SRC・RC B2/11F	2003年8月	
		FUNDES上野	東京都台東区上野七丁目	383.74	2,235.60	S B1/10F	2017年7月	
	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	2,706.99	19,950.42	S・SRC B1/10F	1996年3月
			JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山一丁目	959.87	5,780.71	SRC・S 12F	1991年10月
			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	1,895.67	10,783.52	SRC B1/12F	1997年12月
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	1,128.45	6,715.07	S 9F	1996年7月	
天神121ビル			福岡県福岡市中央区天神一丁目	1,164.39	8,690.95	S・SRC 13F	2000年7月	
JPR堂島ビル			大阪府大阪市北区曾根崎新地二丁目	668.11	5,696.01	SRC B2/9F	1993年10月	
JPR名古屋伏見ビル			愛知県名古屋市中区栄一丁目	1,610.38	10,201.44	SRC B1/9F	1991年3月	
薬院ビジネスガーデン			福岡県福岡市中央区薬院一丁目	4,486.44	22,286.35	SRC 14F	2009年1月	
JPR心齋橋ビル			大阪府大阪市中央区南船場四丁目	609.31	5,303.98	S B2/10F	2003年2月 2005年1月 増築	
JPR心齋橋ウエスト			大阪府大阪市中央区南船場四丁目	1,405.74	7,738.47	SRC B1/8F	1986年9月 2007年2月 増築	
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	20,488.08	191,597.49	RC・S B2/2F (うめきた 広場)	2013年2月 (うめきた広 場)		
グランフロント大阪(北館)		大阪府大阪市北区大深町	22,680.03	290,030.59	S・SRC B3/38F (南館)	2013年3月 (南館)		
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	3,994.47	33,877.71	SRC・S B2/11F	1994年6月	
	JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	592.45	3,219.36	S・SRC 9F	1994年6月		

(注) JPR千駄ヶ谷ビルは、実測面積に合わせて地積更生登記を行ったことにより、2022年10月17付で地積が2,217.49㎡から2,185.22㎡に変更となっています。

② 価格及び投資比率

- 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切捨てて記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含みません。
なお、合計額についても端数を含めて合計した後、百万円未満切捨てて記載しています。
- 「期末評価額」は、本投資法人が定める資産評価の方法及び投資信託協会が定める規則に基づき、以下に記載の不動産鑑定士（鑑定評価機関）が作成した不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は不動産価格調査書の調査価格を当該評価額として採用しています。なお、当該評価額は百万円未満を切捨てて記載しています。

一般財団法人日本不動産研究所	JPR人形町ビル、新麹町ビル、MS芝浦ビル、新宿センタービル、南麻布ビル、品川キャナルビル、六番町ビル、サイエンスプラザ・四番町プラザ、芝大門センタービル、JPR麹町ビル、大手町フィナンシャルシティ ノースタワー、JPR渋谷タワーレコードビル、新宿三丁目イーストビル、有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）、FUNDES水道橋、アルカイスト、新横浜第二センタービル、川口センタービル、JPR上野イーストビル、立川ビジネスセンタービル、ゆめおおおかオフィスタワー、オリナスタワー、JPR横浜ビル、JPR大宮ビル、センシティビルディング、キュボ・ラ本館棟、FUNDES上野、損保ジャパン仙台ビル、損保ジャパン和歌山ビル、天神121ビル、JPR堂島ビル、薬院ビジネスガーデン、JPR心斎橋ウエスト
株式会社谷澤総合鑑定所	JPR神宮前432、東京建物東渋谷ビル、川崎ダイスビル、新潟駅南センタービル、JPR那覇ビル
シービーアールイー株式会社	ライズアリーナビル、JPR名古屋伏見ビル、JPR心斎橋ビル、ハウジング・デザイン・センター神戸、JPR茶屋町ビル
大和不動産鑑定株式会社	兼松ビル、兼松ビル別館、JPRクレスト竹橋ビル、JPR市ヶ谷ビル、オーバルコート大崎マークウエスト、ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、大手町タワー（底地）、東京スクエアガーデン、JPR千葉ビル、JPR横浜日本大通ビル、田無アスタ
日本ヴァリュアーズ株式会社	新宿スクエアタワー、JPR原宿ビル、JPR日本橋堀留ビル、JPR千駄ヶ谷ビル、銀座三和ビル、JPR銀座並木通りビル、JPR武蔵小杉ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア、
JLL森井鑑定株式会社	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）、グランフロント大阪（北館）

- 「取得価格」及び「期末評価額」についての「投資比率」は、当該物件に係る表示されない端数金額を含めた「取得価格」及び「期末評価額」が、当期末保有物件の「取得価格」又は「期末評価額」合計額に占める該当物件の割合を、百分率表示で小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

地域区分	用途	不動産等の名称	取得日	取得価格		期末評価額	
				価格 (百万円)	投資比率 (%)	評価額 (百万円)	投資比率 (%)
東京都心	事務所	兼松ビル	2001年12月27日	16,276	3.3	14,500	2.5
		兼松ビル別館	2001年12月27日	2,874	0.6	3,050	0.5
		JPR人形町ビル	2001年11月16日	2,100	0.4	3,110	0.5
		新麹町ビル	2001年11月16日	1,670	0.5	4,510	0.8
			2002年11月21日	550			
			2004年11月12日	200			
		JPRクレスト竹橋ビル	2002年6月21日	4,000	0.8	3,790	0.6
		MS芝浦ビル	2003年3月28日	11,200	2.3	16,300	2.8
		JPR市ヶ谷ビル	2004年5月28日	5,100	1.0	4,940	0.8
		オーバルコート大崎マークウエスト	2004年6月1日	3,500	0.7	5,120	0.9
		新宿スクエアタワー	2004年7月2日	10,000	3.1	15,300	2.6
			2008年9月26日	180			
			2015年3月25日	4,000			
			2015年10月21日	786			
		ビッグス新宿ビル	2004年11月9日	2,900	3.1	19,400	3.3
			2005年4月12日	8,921			
			2010年7月13日	3,300			
		アクロス新川ビル・アネックス	2004年11月26日	710	0.1	805	0.1
		新宿センタービル	2008年3月27日	21,000	5.0	22,300	3.8
			2022年12月22日	3,320			
		南麻布ビル	2008年7月14日	3,760	0.8	3,420	0.6
		品川キャナルビル	2008年12月19日	1,870	0.4	2,360	0.4
			2019年3月8日	171			
		六番町ビル	2009年12月2日	2,800	0.6	3,720	0.6
		JPR原宿ビル	2009年12月25日	8,400	1.7	10,500	1.8
		JPR日本橋堀留ビル	2010年3月31日	5,100	1.0	6,820	1.2
		JPR千駄ヶ谷ビル	2010年5月31日	15,050	3.1	11,900	2.0
		銀座三和ビル	2011年8月29日	3,400	0.7	3,770	0.6
		大手町タワー(底地)	2012年3月13日	36,000	7.4	54,600	9.3
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	2013年12月6日	2,660	0.5	3,480	0.6
	芝大門センタービル	2013年12月6日	3,413	0.9	6,760	1.2	
		2014年7月30日	800				
	東京スクエアガーデン	2017年2月1日	9,200	3.8	21,500	3.7	
		2017年4月4日	9,200				
	JPR麹町ビル	2019年6月27日	5,750	1.2	6,290	1.1	
	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	2020年12月24日	11,400	2.3	13,000	2.2	
	東京建物東渋谷ビル	2022年1月18日	11,300	2.3	12,200	2.1	
	商業施設等	JPR渋谷タワーレコードビル	2003年6月30日	12,000	2.5	14,800	2.5
		JPR神宮前432	2006年3月24日	4,275	0.9	4,210	0.7
		新宿三丁目イーストビル	2007年3月14日	540	0.6	2,720	0.5
2008年4月24日			2,200				
有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)		2008年8月27日	3,400	0.7	3,400	0.6	
JPR銀座並木通りビル		2016年12月15日	10,100	2.1	11,100	1.9	
FUNDES水道橋	2016年12月15日	3,250	0.7	3,440	0.6		
東京都心合計				268,626	55.0	313,115	53.3

地域区分	用途	不動産等の名称	取得日	取得価格		期末評価額	
				価格 (百万円)	投資比率 (%)	評価額 (百万円)	投資比率 (%)
東京 周辺部	事務所	アルカイスト	2001年11月16日	5,880	1.2	6,740	1.1
		JPR千葉ビル	2001年12月13日	2,350	0.5	1,910	0.3
		JPR横浜日本大通ビル	2001年11月16日	2,927	0.6	2,460	0.4
		新横浜第二センタービル	2002年9月25日	920	0.3	2,630	0.4
			2013年3月28日	570			
		川口センタービル	2004年2月13日	8,100	1.7	11,300	1.9
		JPR上野イーストビル	2004年3月1日	3,250	0.7	5,840	1.0
		立川ビジネスセンタービル	2005年9月30日	888	0.7	4,630	0.8
			2007年2月28日	2,300			
		ライズアリーナビル	2007年3月22日	5,831	2.7	18,600	3.2
			2021年10月28日	7,300			
		ゆめおおおかオフィスタワー	2007年7月10日	6,510	1.3	7,640	1.3
		オリナスタワー	2009年6月29日	31,300	6.4	40,100	6.8
		JPR横浜ビル	2010年12月27日	7,000	1.4	10,600	1.8
	JPR大宮ビル	2013年3月22日	6,090	1.2	11,200	1.9	
	センシティビルディング	2020年3月27日	13,870	2.8	15,400	2.6	
	商業 施設等	田無アスタ	2001年11月16日	10,200	2.1	11,100	1.9
		キューボ・ラ本館棟	2006年3月31日	2,100	0.4	3,040	0.5
		JPR武蔵小杉ビル	2006年9月28日	7,254	1.5	5,320	0.9
		武蔵浦和ショッピングスクエア	2007年3月19日	4,335	0.9	4,280	0.7
川崎ダイスビル		2007年4月12日	15,080	3.1	13,800	2.4	
FUNDES上野		2019年6月27日	3,800	0.8	4,130	0.7	
東京周辺部合計				147,855	30.2	180,720	30.8
地方	事務所	新潟駅南センタービル	2001年11月16日	2,140	0.4	2,170	0.4
		JPR那覇ビル	2001年11月16日	1,560	0.3	2,350	0.4
		損保ジャパン仙台ビル	2002年6月26日	3,150	0.6	4,120	0.7
		損保ジャパン和歌山ビル	2002年6月26日	1,670	0.3	1,480	0.3
		天神121ビル	2002年6月21日	2,810	0.6	4,190	0.7
		JPR堂島ビル	2004年1月23日	2,140	0.4	4,050	0.7
		JPR名古屋伏見ビル	2005年3月22日	4,137	0.8	3,480	0.6
		薬院ビジネスガーデン	2012年8月8日	10,996	2.2	23,700	4.0
		JPR心斎橋ビル	2005年5月30日	5,430	1.1	4,620	0.8
		JPR心斎橋ウエスト	2020年1月30日	3,750	0.8	4,900	0.8
		グランフロント大阪(うめきた広場・南館) (注)	2021年12月24日	11,800	2.4	12,300	2.1
		グランフロント大阪(北館)(注)	2021年12月24日	9,500	1.9	10,100	1.7
	商業 施設等	ハウジング・デザイン・センター神戸	2005年9月28日	7,220	1.5	7,330	1.2
		JPR茶屋町ビル	2006年8月30日	6,000	1.2	8,410	1.4
地方合計				72,303	14.8	93,200	15.9
合計				488,784	100.0	587,035	100.0

(注) 本投資法人は、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)の取得に付随して、株式会社KMOの株式1,666株を取得価額83,740千円、一般社団法人ナレッジキャピタルの基金返還請求権を取得価額5,120千円、一般社団法人グランフロント大阪TMOの基金返還請求権を取得価額710千円で取得しています。

上記株式及び基金返還請求権の当期末評価額は、株式会社KMOの株式1,666株は83,740千円、一般社団法人ナレッジキャピタルの基金返還請求権は5,120千円、一般社団法人グランフロント大阪TMOの基金返還請求権は710千円となっています。

(3) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定について

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
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	100	—	—
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	93	—	—
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	67	—	—
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	51	—	—
新宿センタービル	東京都新宿区	空調設備改修工事	自2023年4月 至2023年6月	49	—	—
新宿センタービル	東京都新宿区	エントランスホール改修工 事	自2023年1月 至2023年6月	46	—	—
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	46	—	—
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横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市	外壁改修工事	自2023年1月 至2023年6月	40	—	—
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	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27号機）	自2023年1月 至2023年3月	35	—	—
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	35	—	—
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	35	—	—
ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市	エスカレーター改修工事	自2023年1月 至2023年6月	33	—	—
川崎ダイスビル	神奈川県川崎市	空調設備改修工事	自2023年1月 至2023年6月	30	—	—
JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市	エレベーター改修工事	自2023年1月 至2023年6月	30	—	—
オリナスタワー	東京都墨田区	エレベーター監視盤更新工 事	自2023年1月 至2023年6月	30	—	—

② 期中に行った資本的支出について

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443百万円（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)
薬院ビジネスガーデン	福岡県福岡市	外壁改修工事	自2022年5月 至2022年12月	220
JPR原宿ビル	東京都渋谷区	トイレ・共用部廊下改修工事	自2022年6月 至2022年12月	112
新宿センタービル	東京都新宿区	配管設備更新工事（IV期）	自2022年7月 至2022年11月	67
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	エスカレーター改修工事	自2022年10月 至2022年12月	65
MS芝浦ビル	東京都港区	エレベーター改修工事 （I期）	自2021年7月 至2022年8月	57
JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区	外壁改修工事	自2022年7月 至2022年11月	44
JPR上野イーストビル	東京都台東区	外壁補修工事	自2022年7月 至2022年12月	43
JPR心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	エレベーター更新工事 （1号機、2号機）	自2022年6月 至2022年12月	40
ハウジング・デザイン・ センター神戸	兵庫県神戸市	エレベーター改修工事 （3号機）	自2022年9月 至2022年12月	35
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	自2022年7月 至2022年10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		782
合計				1,503

（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。

(4) 主要な投資資産について

本投資法人の投資不動産の各物件につき、当期における全賃貸事業収入の10%以上を占める物件は以下のとおりです。

<物件名称 大手町タワー（底地）>

テナント総数	2	
賃貸事業収入	1,802,000千円	
全賃貸事業収入の合計に占める割合（注1）	10.4%	
総賃貸面積（注2）	11,034.78㎡	
総賃貸可能面積（注2）	11,034.78㎡	
最近5年間の稼働率の推移（注1）	2022年 12月31日	100.0%
	2022年 6月30日	100.0%
	2021年 12月31日	100.0%
	2021年 6月30日	100.0%
	2020年 12月31日	100.0%
	2020年 6月30日	100.0%
	2019年 12月31日	100.0%
	2019年 6月30日	100.0%
	2018年 12月31日	100.0%
	2018年 6月30日	100.0%

（注1）比率については、小数第2位以下を四捨五入しています。

（注2）総賃貸面積及び総賃貸可能面積は、2022年12月31日現在の面積を記載しています。

(5) テナント情報

A. 投資法人全体の賃貸借の概況

	物件数	総テナント数	総賃貸可能面積	稼働率
2018年6月末	62	747	478,117.02㎡	98.8%
2018年12月末	62	747	478,088.25㎡	99.2%
2019年6月末	63	757	480,277.86㎡	98.6%
2019年12月末	63	760	480,284.17㎡	99.6%
2020年6月末	65	851	499,269.77㎡	99.7%
2020年12月末	66	857	501,162.78㎡	99.3%
2021年6月末	65	804	496,876.92㎡	98.1%
2021年12月末	66	1,134	500,628.05㎡	97.3%
2022年6月末	67	1,171	502,889.81㎡	97.5%
2022年7月末	67	1,173	502,898.64㎡	97.3%
2022年8月末	67	1,179	502,898.16㎡	97.5%
2022年9月末	67	1,178	502,885.85㎡	96.6%
2022年10月末	67	1,173	502,885.85㎡	96.5%
2022年11月末	67	1,178	502,885.85㎡	96.6%
2022年12月末	65	1,180	494,503.72㎡	97.5%

（注）稼働率は小数第2位以下を四捨五入しています。

なお、当期末の総テナント数、総賃貸面積及び総賃貸可能面積並びに当期の賃貸事業収入の合計は以下のとおりです。

総テナント数	1,180
総賃貸面積	482,379.10㎡
総賃貸可能面積	494,503.72㎡
賃貸事業収入の合計	17,392,648千円

B. 個別不動産に関する賃貸状況の概要

地域区分	用途	不動産等の名称	当期 自 2022年7月1日 至 2022年12月31日					
			期末面積情報等				賃貸事業収入	
			総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	テナン ト数 (注1)	稼働率 (%)	(千円)	構成 割合 (%)
東京都心	事務所	兼松ビル	8,090.40	8,090.40	12	100.0	464,773	2.7
		兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR人形町ビル	2,802.22	2,802.22	5	100.0	95,030	0.5
		新麴町ビル	3,319.38	2,925.14	17	88.1	101,125	0.6
		JPRクレスト竹橋ビル	3,265.34	2,912.20	7	89.2	114,803	0.7
		MS芝浦ビル	14,468.38	14,468.38	10	100.0	496,498	2.9
		五反田ファーストビル(注3)	—	—	—	—	253,100	1.5
		JPR市ヶ谷ビル	4,240.37	3,562.69	8	84.0	150,751	0.9
		オーバルコート大崎マークウエスト	4,088.44	4,088.44	1	100.0	(注2)	(注2)
		新宿スクエアタワー	19,266.47	17,603.87	26	91.4	405,573	2.3
		ビッグス新宿ビル	15,233.17	14,989.60	23	98.4	610,851	3.5
		アクロス新川ビル・アネックス	1,264.51	1,264.51	4	100.0	38,731	0.2
		新宿センタービル(注4)	10,417.24	9,875.93	26	94.8	550,652	3.2
		南麻布ビル	3,405.73	3,405.73	1	100.0	(注2)	(注2)
		品川キャナルビル	1,870.50	1,870.50	6	100.0	75,593	0.4
		六番町ビル	2,501.16	2,501.16	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR原宿ビル	4,759.80	4,365.51	9	91.7	289,998	1.7
		JPR日本橋堀留ビル	5,299.88	5,299.88	5	100.0	195,144	1.1
		JPR千駄ヶ谷ビル	6,177.74	6,177.74	6	100.0	303,441	1.7
		銀座三和ビル	1,896.70	1,896.70	9	100.0	122,736	0.7
	大手町タワー(底地)	11,034.78	11,034.78	2	100.0	1,802,000	10.4	
	サイエンスプラザ・四番町プラザ	3,325.29	3,325.29	25	100.0	117,657	0.7	
	芝大門センタービル	5,401.48	5,401.48	9	100.0	165,447	1.0	
	東京スクエアガーデン	5,971.69	5,703.97	49	95.5	373,660	2.1	
	JPR麴町ビル	3,493.67	3,493.67	8	100.0	127,877	0.7	
	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	4,191.96	4,188.84	9	99.9	284,269	1.6	
	東京建物東渋谷ビル	7,822.75	7,822.75	17	100.0	307,659	1.8	
	商業施設等	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	8,076.85	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR神宮前432	1,027.33	1,027.33	7	100.0	91,213	0.5
		新宿三丁目イーストビル	2,347.81	2,347.81	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)		1,101.92	1,101.92	1	100.0	(注2)	(注2)	
JPR銀座並木通りビル		1,667.92	1,667.92	9	100.0	202,905	1.2	
FUNDES水道橋		1,367.56	1,192.77	5	87.2	75,655	0.4	
東京周辺部	アルカイスト	7,022.76	7,022.76	7	100.0	273,024	1.6	
	JPR千葉ビル	5,544.78	5,464.09	42	98.5	140,610	0.8	
	JPR横浜日本大通ビル	6,079.73	6,079.73	19	100.0	135,258	0.8	
	新横浜第二センタービル	5,287.97	5,287.97	24	100.0	117,598	0.7	
	川口センタービル	15,519.71	15,519.71	40	100.0	487,237	2.8	

地域区分	用途	不動産等の名称	当期 自 2022年7月1日 至 2022年12月31日					
			期末面積情報等				賃貸事業収入	
			総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	テナン ト数 (注1)	稼働率 (%)	(千円)	構成 割合 (%)
東京 周辺 部	事務所	JPR上野イーストビル	6,454.89	6,454.89	10	100.0	185,978	1.1
		立川ビジネスセンタービル	4,587.93	4,275.25	21	93.2	142,486	0.8
		ライズアリーナビル	10,531.13	10,531.13	8	100.0	433,829	2.5
		ゆめおおおかオフィスタワー	11,999.58	11,886.78	43	99.1	353,080	2.0
		オリナスタワー	23,987.40	21,485.29	18	89.6	904,822	5.2
		JPR横浜ビル	6,494.71	6,494.71	21	100.0	295,254	1.7
		JPR大宮ビル	6,755.32	4,768.87	6	70.6	191,288	1.1
	商業 施設 等	センシティビルディング	13,271.26	12,474.24	70	94.0	479,804	2.8
		田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0	(注2)	(注2)
		キュボ・ラ本館棟	5,963.00	5,963.00	1	100.0	(注2)	(注2)
		JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	19,740.95	1	100.0	(注2)	(注2)
		武蔵浦和ショッピングスクエア	14,960.70	14,960.70	3	100.0	127,041	0.7
		川崎ダイスビル	12,113.10	11,920.13	29	98.4	465,702	2.7
		FUNDES上野	1,989.66	1,989.66	10	100.0	127,726	0.7
地方	事務所	新潟駅南センタービル	5,327.50	5,327.50	11	100.0	126,696	0.7
		JPR那覇ビル	3,944.84	3,944.84	23	100.0	118,600	0.7
		損保ジャパン仙台ビル	7,132.69	7,124.72	15	99.9	199,190	1.1
		損保ジャパン和歌山ビル	4,873.84	4,866.34	18	99.8	109,825	0.6
		天神121ビル	3,258.24	2,681.95	14	82.3	107,440	0.6
		JPR堂島ビル	3,917.91	3,917.91	12	100.0	138,406	0.8
		JPR名古屋伏見ビル	7,086.23	7,075.06	6	99.8	153,730	0.9
		薬院ビジネスガーデン	16,654.33	16,644.71	16	99.9	620,763	3.6
		JPR心斎橋ビル	4,021.63	4,021.63	8	100.0	132,541	0.8
		JPR心斎橋ウエスト	5,695.71	5,464.62	13	95.9	152,141	0.9
		グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	5,278.29	4,823.92	243	91.4	(注2)	(注2)
		グランフロント大阪(北館)	8,474.10	8,344.67	101	98.5	(注2)	(注2)
	商業 施設 等	JPR梅田ロフトビル(注5)	-	-	-	-	(注2)	(注2)
ハウジング・デザイン・センター神戸		35,444.13	35,444.13	1	100.0	(注2)	(注2)	
	JPR茶屋町ビル	2,478.42	2,478.42	5	100.0	181,469	1.0	
	合計	494,503.72	482,379.10	1,180	97.5	17,392,648	100.0	

(注1) 期末テナント数について、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、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」及びその「構成割合」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) 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4) 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5) 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。

C. 上位10テナント

2022年12月31日現在の賃貸面積ベースの上位10社は以下のとおりです。

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積 (㎡) (注1)	期末総賃貸面積 に占める割合 (注2)
1	東京建物株式会社	新宿スクエアタワー 新宿センタービル 東京スクエアガーデン オリナスタワー 川崎ダイスビル	50,196.82	10.3%
		グランフロント大阪(北館)		
2	エー・ビー・シー開発株式会社	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	7.3%
3	株式会社西友	田無アスタ	31,121.71	6.4%
4	大成有楽不動産株式会社	ライズアリーナビル センシティビルディング	24,075.05	4.9%
5	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.0%
6	株式会社Olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.0%
7	三菱地所株式会社	大手町フィナンシャルシティ ノース タワー	4,191.96	0.9%
		グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) グランフロント大阪(北館)		
8	タワーレコード株式会社	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.7%
9	有限会社東京プライムステージ	大手町タワー(底地)	7,875.50	1.6%
10	株式会社日立リアルエステートパートナーズ	ビッグス新宿ビル JPR上野イーストビル ゆめおおおかオフィスタワー JPR名古屋伏見ビル	7,066.60	1.4%

(注1) 共有ビル等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入しています。なお、本項の期末総賃貸面積は、本投資法人の保有に係る面積(487,898.35㎡)に基づいています。

(注3) 共有者等の同意を得られていないため、期末賃貸面積、期末総賃貸面積に占める割合は非開示としています。