

2026年6月期 決算短信（REIT）

2026年8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） 栄田 聡
 資 産 運 用 会 社 名 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 者 （役職名）代表取締役社長 （氏名） 栄田 聡
 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
 T E L 03-3516-1591

有価証券報告書提出予定日 2026年9月25日 分配金支払開始予定日 2026年9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. 2026年6月期の運用、資産の状況（2026年1月1日～2026年6月30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	％
2026年6月期	20,760	2.0	10,765	2.1	9,607	1.7	9,607	1.7
2025年12月期	20,346	△2.2	10,547	△6.3	9,446	△8.5	9,446	△8.5

	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
	円	％	％	％
2026年6月期	2,373	3.4	1.7	46.3
2025年12月期	2,387	3.4	1.7	46.4

(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
	円	百万円	円	百万円	％	％
2026年6月期	2,147	8,691	—	—	90.4	3.0
2025年12月期	2,111	8,545	—	—	90.4	3.1

(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) 2025年12月期の配当性向については、期中に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) 2026年6月期の分配金総額と当期純利益の差異の要因は、買換特例圧縮積立金の一部（48百万円）の取り崩し及び当期未処分利益の一部（964百万円）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) 2025年12月期の分配金総額と当期純利益の差異の要因は、買換特例圧縮積立金の一部（46百万円）の取り崩し及び当期未処分利益の一部（946百万円）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
2026年6月期	563,081	286,328	50.9	70,728
2025年12月期	562,639	285,266	50.7	70,466

(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
2026年6月期	16,726	△1,398	△9,544	34,110
2025年12月期	19,383	△33,935	9,086	28,327

2. 2026年12月期の運用状況の予想（2026年7月1日～2026年12月31日）及び2027年6月期の運用状況の予想（2027年1月1日～2027年6月30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
2026年12月期	19,593	△5.6	9,327	△13.4	8,019	△16.5	8,018	△16.5	2,150	—
2027年6月期	19,553	△0.2	9,380	0.6	8,081	0.8	8,080	0.8	2,170	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2026年12月期）1,980円

1口当たり予想当期純利益（2027年6月期）1,996円

（注）2026年12月期及び2027年6月期の1口当たり分配金は、圧縮積立金及び買換特例圧縮積立金の一部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）

2026年6月期	4,048,256口	2025年12月期	4,048,256口
----------	------------	-----------	------------

② 期末自己投資口数

2026年6月期	0口	2025年12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

2026年12月期及び2027年6月期の運用状況の予想数値は、6～7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	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(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)	17
(賃貸等不動産関係)	19
(収益認識関係)	19
(1口当たり情報)	20
(重要な後発事象)	20
(開示の省略)	20
(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口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました。その後の公募増資等により、現在の発行済投資口の総口数は4,048,256口となっています。本投資法人は株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、主としてオフィスと商業施設からなる複合型ポートフォリオを効率的に運用することにより投資主価値の最大化を目指してきました。

② 運用環境

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

<オフィス賃貸市場>

オフィス賃貸市場においては、企業業績が好調を維持する中、立地改善や拡張を目的とした移転需要に加え、快適性及び機能性等を備えたオフィス空間への選好が高まっていることから、東京都心部の空室率は低下傾向が続いており、平均賃料も多くエリアで上昇基調にあります。東京周辺部及び地方都市においても需要は堅調で、同様の傾向が見られます。

<商業施設賃貸市場>

本投資法人が投資対象としている都市型商業施設においては、物価上昇を背景としたコストの上昇及び人手不足等の影響が一部で見られるものの、個人消費の持ち直し及びインバウンド需要等に支えられ、来店客数及び売上は増加傾向にあり、賃料増額の事例も増えてきています。

ホテルにおいては、訪日客数が高水準を維持する中、旺盛なインバウンド需要に支えられ、引き続き堅調に推移しています。

<不動産売買市場>

金利上昇、建築費の高騰等が懸念される環境下ではあるものの、売買市場においては、国内外投資家の旺盛な投資意欲を背景に、活発な取引が継続しています。特に賃貸市場の好調が続くオフィスについては、賃料上昇への期待感から強く選好される傾向にあり、インバウンドによる宿泊需要が継続するエリアのホテルとともに活発な取引が継続しており、本投資法人の投資対象となる優良物件は品薄状態であるなか、厳しい取得環境が続いています。今後の物価、金利動向及び国内外の情勢や各種経済政策が市況に与える影響を引き続き注視しながらも、投資対象資産の多様化及び資産の入れ替えなど、効果的な物件取得方法の模索を継続しています。

③ 運用状況

<新規物件の取得及び資産の入れ替え>

本投資法人は、主にポートフォリオ・クオリティの向上及び収益の安定成長を目指し、地域・用途の分散に留意しつつ、東京エリアのオフィスを中心に、地方オフィス及び商業施設等についても投資検討を進めています。

当期においては、2026年1月に南麻布ビル（譲渡価格51億円）及びJPR横浜日本大通ビルの持分35.0%（持分相当の譲渡価格15.5億円）を譲渡し、3月にはJPR堂島ウエスト（取得価格1.05億円）を追加取得しました。なお、JPR堂島ウエストは今回の追加取得により100%保有となります。この結果、2026年6月末時点における保有資産残高は65物件、5,521億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は483,317㎡、テナント数は1,243となっています。

<保有資産の運用管理>

当期のオフィス賃貸市場は、上記運用環境に記載のとおり、堅調なオフィス需要を背景にテナントの拡張移転や館内増床等の前向きなニーズが引き続き増加傾向にあることから、空室率は低下しています。このようななか、本投資法人はポートフォリオ全体の安定した収益成長及び稼働率の確保を目指し、プロパティ・マネジメント会社及び仲介会社と緊密な連携を図り、新規テナントの誘致、既存テナントの更なる満足度向上及び賃料の増額に努めました。その結果、期末稼働率は前期末と比較して0.3ポイント上昇し99.5%となり、

引き続き高い水準を維持しました。また、賃料も増額基調を維持しました。

管理面では、「働く人が満足する空間の創造」を目指して設定している本投資法人のブランドコンセプト

「A／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。

また、環境に対する様々な取組みを行っています。工事面においてはCO₂の排出量削減への取組みとして効果が期待できる照明器具LED化、空調機更新、受変電設備更新、昇降機更新工事等を複数ビルで実施しました。

環境認証の取得についても継続的に進めています。当期末時点において、「CASBEE不動産評価認証（注1）」については、5物件で継続認証を行い、計41物件で認証を取得しています。「DBJ Green Building認証（注2）」については、計6物件で認証を取得しています。また、「BELS評価（注3）」については、2物件の新規取得を含む計7物件（ZEB（注4）認証種別における、1物件のZEB Oriented認証（注5）、及び1物件のZEB Ready認証（注6）を含みます。）で認証を取得しています。

これらの認証取得に加えて環境への取組みが評価された結果、2025年の「GRESBリアルエステイト評価（注7）」では、12年連続で最高位の「Green Star」の評価を取得しており、総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」においても、最上位評価である「5スター」の評価を7年連続で獲得しています。

（注1）建築環境総合性能評価システム（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）の略で、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の総合的な環境性能を評価するシステム。

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

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

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

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

（注6）再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物。

（注7）GRESBとは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設。GRESBリアルエステイト評価は、そのうち既存物件運用を主業務とする不動産会社・ファンドを評価対象としたもの。

<資金調達状況>

本投資法人は、財務基盤を更に強固なものとするため、調達期間の長期化及び返済期日の分散化を重視した調達に取り組んでいます。当期は期中に返済した有利子負債の借換え資金（短期借入金を除きます。）として145億円の調達を行いました。

当期末の借入金残高は2,151億円、投資法人債残高は279億円、有利子負債残高は2,430億円となり、当期末の総資産有利子負債比率（LTV）（注1）は43.2%、長期固定金利比率（注2）は84.2%、平均デットコスト（注3）は1.00%、平均残存年数（注4）は4.4年となっています。

また、コミットメントラインは、240億円の極度額を金融機関6行と設定しています。

当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

■発行体格付（当期末現在）

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

（注1）総資産有利子負債比率（LTV）：（借入金残高＋投資法人債残高）÷総資産額

（注2）長期固定金利比率：固定金利の長期有利子負債額÷全ての有利子負債額

（注3）平均デットコスト：各期に発生した支払利息、投資法人債利息、融資手数料（期限前弁済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。）、投資法人債の発行償却費及び投資法人債管理費の合計を当該期の営業日数で除し、365日に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20,760百万円、営業利益10,765百万円、経常利益9,607百万円、当期純利益9,607百万円となりました。分配金については、「投資法人に係る課税の特例規定」（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）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、当期は過年度に計上した買換特例圧縮積立金の一部48百万円を取り崩し分配金に充当する一方、「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964百万円を圧縮積立金として内部留保することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,147円となりました。

B. 次期の見通し

① 今後の運用見通し

当面の日本経済は、雇用及び所得環境の改善及び各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されます。ただし、現在、工事資材価格及び労務費の高止まり並びに人手不足等により工事価格の上昇及び工事期間の長期化等が生じています。また、中東情勢及び国内外の金融資本市場の変動等の影響にも留意する必要があります。

オフィス賃貸市況においては、移転及び増床ニーズの増加並びに新築優良物件の市場への供給が限定的であること等を反映して、引き続き良好な状況が続くことが見込まれます。なお、本投資法人においては、積極的なバリューアップ工事及びきめ細やかな管理対応等を通じてテナント満足度の向上に注力しており、引き続き保有物件の競争力向上に努めます。

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

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、優良物件に関しては品薄状態が継続しています。今後も賃貸市況の動向を注視していく必要がありますが、本投資法人は取得に際しては物件の安定性及び成長性について十分な検証を行います。また、商業施設等についても、繁華性の高いエリアに位置する優良物件に厳選投資します。検討にあたっては、綿密な市場調査、物件精査の下に価格交渉を行い、合理的な条件で新規物件を取得します。

また、本資産運用会社のスポンサーである東京建物株式会社と連携して、情報収集を積極的に行い、市場動向を的確に把握し、将来性を含めた投資価値を精査した上で、投資判断を行います。

なお、資産の入替えにつきましても、ポートフォリオ・クオリティと長期的な成長力を高めるべくタイミングを勘案しつつ検討を進めます。

b. 保有資産の運用管理

本投資法人は、引き続き積極的なリーシング活動により新規テナント誘致を進めるとともに、テナントの満足度向上を図ることにより、既存テナントの退出防止、増床及び賃料増額改定につなげ、中長期にわたる安定的な収益成長を目指します。具体的には、以下の方針にて運用管理を行います。

- ・プロパティ・マネジメント会社及び仲介会社との連携強化。
- ・現状の賃貸マーケットを考慮した条件提案及び意思決定の迅速化。
- ・物件収益の改善及びテナント満足度向上を企図した戦略的なバリューアップ工事。
- ・社会的要請の高い、BCP対応・環境配慮対応の強化。

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、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。

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
該当事項はありません。

② 運用状況の見通し

2026年12月期（2026年7月1日～2026年12月31日）及び2027年6月期（2027年1月1日～2027年6月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	2026年12月期	2027年6月期
営業収益	19,593百万円	19,553百万円
営業利益	9,327百万円	9,380百万円
経常利益	8,019百万円	8,081百万円
当期純利益	8,018百万円	8,080百万円
1口当たり分配金	2,150円	2,170円
うち利益超過分配金	－円	－円

なお、上記の見通しの前提条件については、下記記載の「2026年12月期及び2027年6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。

2026年12月期及び2027年6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	2026年12月期：2026年7月1日～2026年12月31日（184日） 2027年6月期：2027年1月1日～2027年6月30日（181日）
運用資産	- 本書の日付現在保有している65物件をベースに、新規の物件取得又は譲渡が実施されないことを前提としています。 - 実際には物件取得又は譲渡等により変動する可能性があります。
営業収益	賃貸事業収入は、2026年6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。
営業費用	- 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、2026年12月期に915百万円、2027年6月期に900百万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、2026年12月期に2,857百万円、2027年6月期に2,913百万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、前保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、2026年12月期に2,235百万円、2027年6月期に2,265百万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、2026年12月期に1,083百万円、2027年6月期に1,087百万円を想定しています。
営業外収益	主な営業外収益である受取利息として、2026年12月期に50百万円、2027年6月期に71百万円を想定しています。
営業外費用	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、2026年12月期に1,360百万円、2027年6月期に1,399百万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	- 本書の日付現在、243,000百万円（長期借入金219,100百万円、投資法人債23,900百万円）の有利子負債を有しており、総資産有利子負債比率は43.2%となっています。 - 本書の日付以降、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、2026年12月期末に43.2%、2027年6月期末に43.3%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。 $\text{総資産有利子負債比率} = \text{有利子負債見込総額} \div \text{総資産見込総額} \times 100$
発行済投資口の総口数	本書の日付現在の発行済投資口の総口数は4,048,256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	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。 2026年12月期の分配金は、圧縮積立金の一部（634百万円）及び買換特例圧縮積立金の一部（50百万円）を取り崩して分配することを想定しています。 2027年6月期の分配金は、圧縮積立金の一部（650百万円）及び買換特例圧縮積立金の一部（52百万円）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	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	- 法令、税制、会計基準、上場規則、資産運用業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 (2025年12月31日)	当期 (2026年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,686,026	25,003,091
信託現金及び信託預金	8,641,812	9,107,821
営業未収入金	906,045	943,295
前払費用	142,373	137,012
未収消費税等	9,992	—
その他	38,262	61,172
流動資産合計	29,424,513	35,252,393
固定資産		
有形固定資産		
建物	62,432,620	61,795,368
減価償却累計額	△22,543,242	△22,843,802
建物（純額）	39,889,377	38,951,566
信託建物	111,490,129	111,241,304
減価償却累計額	△43,895,720	△44,829,776
信託建物（純額）	67,594,408	66,411,528
構築物	81,344	85,954
減価償却累計額	△25,736	△27,352
構築物（純額）	55,608	58,601
信託構築物	159,509	184,873
減価償却累計額	△91,867	△93,379
信託構築物（純額）	67,642	91,493
機械及び装置	671,752	640,763
減価償却累計額	△420,952	△412,383
機械及び装置（純額）	250,799	228,380
信託機械及び装置	2,208,956	2,210,707
減価償却累計額	△1,619,626	△1,636,993
信託機械及び装置（純額）	589,330	573,713
工具、器具及び備品	230,835	234,746
減価償却累計額	△142,305	△152,031
工具、器具及び備品（純額）	88,529	82,714
信託工具、器具及び備品	375,991	389,668
減価償却累計額	△253,827	△263,083
信託工具、器具及び備品（純額）	122,163	126,585
土地	※1 130,055,691	※1 127,200,755
信託土地	276,755,614	276,326,553
建設仮勘定	12,185	12,253
信託建設仮勘定	17,368	6,820
有形固定資産合計	515,498,721	510,070,966
無形固定資産		
借地権	15,375,114	15,375,114
その他	10,969	8,909
無形固定資産合計	15,386,084	15,384,024

(単位：千円)

	前期 (2025年12月31日)	当期 (2026年6月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	172,320	172,320
差入敷金及び保証金	962,297	960,450
長期前払費用	1,062,962	1,125,302
その他	1,400	1,400
投資その他の資産合計	2,198,979	2,259,473
固定資産合計	533,083,785	527,714,463
繰延資産		
投資法人債発行費	91,807	81,353
投資口交付費	39,505	32,841
繰延資産合計	131,312	114,194
資産合計	562,639,611	563,081,051
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,876,625	2,978,944
短期借入金	6,500,000	1,000,000
1年内償還予定の投資法人債	8,500,000	8,500,000
1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	17,000,000
未払金	1,685,019	1,352,885
未払費用	88,378	93,557
未払法人税等	605	605
未払消費税等	122,460	843,421
前受金	2,982,690	3,145,554
その他	9,385	124
流動負債合計	36,765,164	34,915,091
固定負債		
投資法人債	19,400,000	19,400,000
長期借入金	195,600,000	197,100,000
預り敷金及び保証金	9,359,055	9,038,026
信託預り敷金及び保証金	16,248,441	16,299,516
固定負債合計	240,607,497	241,837,542
負債合計	277,372,661	276,752,634
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	272,154,115	272,154,115
出資総額控除額	※3 △3,999,903	※3 △3,999,903
出資総額（純額）	268,154,212	268,154,212
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	5,240,141	6,186,205
買換特例圧縮積立金	※4 2,369,338	※4 2,320,859
任意積立金合計	7,609,480	8,507,064
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	9,503,256	9,667,139
剰余金合計	17,112,736	18,174,204
投資主資本合計	285,266,949	286,328,417
純資産合計	※5 285,266,949	※5 286,328,417
負債純資産合計	562,639,611	563,081,051

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)	当期 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 18,460,367	※1 18,963,499
不動産等売却益	※2 1,885,841	※2 1,796,799
営業収益合計	20,346,208	20,760,298
営業費用		
貸貸事業費用	※1 8,718,295	※1 8,884,192
資産運用報酬	787,669	828,648
一般事務委託及び資産保管手数料	88,524	89,644
役員報酬	6,650	6,300
信託報酬	15,781	16,107
その他営業費用	181,719	169,558
営業費用合計	9,798,638	9,994,452
営業利益	10,547,570	10,765,846
営業外収益		
受取利息	31,226	37,257
管理組合費精算金収入	4,284	35,215
受取保険金	6,517	4,581
補助金収入	9,800	—
その他	1,380	949
営業外収益合計	53,208	78,004
営業外費用		
支払利息	868,291	967,582
融資手数料	96,978	105,429
投資法人債利息	147,029	145,570
投資法人債発行費償却	10,627	10,453
投資口交付費償却	2,349	6,663
その他	28,565	209
営業外費用合計	1,153,840	1,235,909
経常利益	9,446,937	9,607,941
税引前当期純利益	9,446,937	9,607,941
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	9,446,332	9,607,336
前期繰越利益	10,482	11,324
買換特例圧縮積立金取崩額	46,441	48,478
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	9,503,256	9,667,139

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額			剰余金		
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	任意積立金		
				圧縮積立金	買換特例圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	261,751,240	△3,999,903	257,751,337	5,240,141	—	5,240,141
当期変動額						
新投資口の発行	10,402,875		10,402,875			
買換特例圧縮積立金の積立					2,415,779	2,415,779
買換特例圧縮積立金の取崩					△46,441	△46,441
剰余金の分配						
当期純利益						
当期変動額合計	10,402,875	—	10,402,875	—	2,369,338	2,369,338
当期末残高	272,154,115	△3,999,903	268,154,212	5,240,141	2,369,338	7,609,480

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	10,342,348	15,582,490	273,333,828	273,333,828
当期変動額				
新投資口の発行			10,402,875	10,402,875
買換特例圧縮積立金の積立	△2,415,779	—	—	—
買換特例圧縮積立金の取崩	46,441	—	—	—
剰余金の分配	△7,916,086	△7,916,086	△7,916,086	△7,916,086
当期純利益	9,446,332	9,446,332	9,446,332	9,446,332
当期変動額合計	△839,092	1,530,246	11,933,121	11,933,121
当期末残高	9,503,256	17,112,736	285,266,949	285,266,949

当期（自 2026年1月1日 至 2026年6月30日）

（単位：千円）

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

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	9, 503, 256	17, 112, 736	285, 266, 949	285, 266, 949
当期変動額				
圧縮積立金の積立	△946, 063	—	—	—
買換特例圧縮積立金の取崩	48, 478	—	—	—
剰余金の分配	△8, 545, 868	△8, 545, 868	△8, 545, 868	△8, 545, 868
当期純利益	9, 607, 336	9, 607, 336	9, 607, 336	9, 607, 336
当期変動額合計	163, 883	1, 061, 467	1, 061, 467	1, 061, 467
当期末残高	9, 667, 139	18, 174, 204	286, 328, 417	286, 328, 417

（４）金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)	当期 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
I. 当期末処分利益	9,503,256,651円	9,667,139,838円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	8,545,868,416円 (2,111円)	8,691,605,632円 (2,147円)
III. 任意積立金 圧縮積立金繰入額	946,063,499円	964,549,686円
IV. 次期繰越利益	11,324,736円	10,984,520円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針のもと、当期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4,048,256口の整数倍数となる8,545,868,416円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針のもと、当期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4,048,256口の整数倍数となる8,691,605,632円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)	当期 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	9,446,937	9,607,941
減価償却費	2,190,600	2,208,067
投資法人債発行費償却	10,627	10,453
投資口交付費償却	2,349	6,663
受取利息	△31,226	△37,257
支払利息	1,015,320	1,113,153
営業未収入金の増減額（△は増加）	△88,700	△37,249
未収消費税等の増減額（△は増加）	210,157	9,992
前払費用の増減額（△は増加）	△14,308	5,361
営業未払金の増減額（△は減少）	161,508	△113,422
未払金の増減額（△は減少）	38,120	△332,145
未払消費税等の増減額（△は減少）	△68,506	720,961
前受金の増減額（△は減少）	△30,116	162,863
有形固定資産の売却による減少額	6,144,289	3,725,926
信託有形固定資産の売却による減少額	1,535,524	852,336
無形固定資産の売却による減少額	48	—
その他	△162,926	△105,258
小計	20,359,699	17,798,386
利息の受取額	31,226	37,257
利息の支払額	△1,005,308	△1,107,973
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△2,062	△1,518
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,383,554	16,726,151
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△5,681,289	△495,748
信託有形固定資産の取得による支出	△24,599,005	△620,574
無形固定資産の取得による支出	△3,556,996	—
投資有価証券の取得による支出	△83,460	—
差入敷金及び保証金の差入による支出	△63,154	△30,780
預り敷金及び保証金の返還による支出	△798,271	△508,913
預り敷金及び保証金の受入による収入	557,284	206,467
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△252,530	△295,934
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	542,963	347,359
その他	△680	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△33,935,139	△1,398,125
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	8,500,000	—
短期借入金の返済による支出	△10,000,000	△5,500,000
長期借入れによる収入	19,000,000	14,500,000
長期借入金の返済による支出	△10,900,000	△10,000,000
投資口の発行による収入	10,401,734	—
分配金の支払額	△7,915,178	△8,544,953
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,086,556	△9,544,953
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△5,465,029	5,783,072
現金及び現金同等物の期首残高	33,792,868	28,327,839
現金及び現金同等物の期末残高	28,327,839	34,110,912

（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（2026年3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 (2025年12月31日)	当期 (2026年6月30日)
土地	1,537,018	1,537,018
合計	1,537,018	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 (2025年12月31日)	当期 (2026年6月30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. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2025年12月31日)	当期 (2026年6月30日)
総消却口数	11,364口	11,364口
消却総額	3,999,903千円	3,999,903千円

※4. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。

項目	内訳	
対象資産	中野セントラルパークイースト	
発生原因と金額	2025年1月のJPR上野イーストビルの売却に伴う売却益 2,879,498千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	減価償却に伴う取崩しを行いました。	
金額（単位：千円）	前期 (2025年12月31日)	当期 (2026年6月30日)
当期積立て・取崩し前残高	2,415,779	2,369,338
損益計算書における取崩し	46,441	48,478
貸借対照表残高	2,369,338	2,320,859
金銭の分配に係る計算書における積立て	—	—
金銭の分配に係る計算書における取崩し	—	—
当期積立て・取崩し後残高	2,369,338	2,320,859

※ 5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位：千円)

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

※ 2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

（単位：千円）

ハウジング・デザイン・センター神戸

不動産等売却収入	7,240,000
不動産等売却原価	6,144,337
その他売却費用	312,734
不動産等売却益	782,927

J P R 横浜日本大通ビル（準共有持分65.0%）

不動産等売却収入	2,879,500
不動産等売却原価	1,535,524
その他売却費用	241,061
不動産等売却益	1,102,913

当期（自 2026年1月1日 至 2026年6月30日）

（単位：千円）

南麻布ビル

不動産等売却収入	5,100,000
不動産等売却原価	3,725,926
その他売却費用	172,680
不動産等売却益	1,201,392

J P R 横浜日本大通ビル（準共有持分35.0%）

不動産等売却収入	1,550,500
不動産等売却原価	852,336
その他売却費用	102,757
不動産等売却益	595,406

（投資主資本等変動計算書関係）

	前期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)	当期 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,048,256口	4,048,256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、J P R 運用ガイドライン等を遵守することによりリスク管理に努めています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については以下のとおりです。

預金は、預入金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入金融機関の信用格付に下限を設

けること等によりリスクを管理しています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「投資有価証券」「預り敷金及び保証金」「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいことから注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 1年内償還予定の 投資法人債	(8,500,000)	(8,593,318)	93,318
(2) 1年内返済予定の 長期借入金	(14,000,000)	(13,974,683)	△ 25,316
(3) 投資法人債	(19,400,000)	(17,762,360)	△ 1,637,640
(4) 長期借入金	(195,600,000)	(189,513,692)	△ 6,086,307

2026年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「投資有価証券」「預り敷金及び保証金」「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいことから注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 1年内償還予定の 投資法人債	(8,500,000)	(8,551,077)	51,077
(2) 1年内返済予定の 長期借入金	(17,000,000)	(16,907,453)	△ 92,546
(3) 投資法人債	(19,400,000)	(17,607,380)	△ 1,792,620
(4) 長期借入金	(197,100,000)	(189,706,729)	△ 7,393,270

(注1) 負債に計上されているものについては、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内償還予定の投資法人債及び(3)投資法人債

これらの時価のうち、市場価格のあるものについては、市場価格に基づき、市場価格のないものについては、下記(2)及び(4)に準じて算定しています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4)長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(注3) 投資法人債及び長期借入金の決算日（2025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	8,500,000	—	3,000,000	5,000,000	6,000,000	5,400,000
長期借入金	14,000,000	27,000,000	25,200,000	24,600,000	27,800,000	91,000,000

投資法人債及び長期借入金の決算日（2026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	8,500,000	3,000,000	—	5,000,000	6,000,000	5,400,000
長期借入金	17,000,000	25,200,000	28,600,000	26,800,000	26,000,000	90,500,000

(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）、商業施設等（都市型商業施設等）及び都市型複合施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、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 2025年7月1日 至 2025年12月31日)	当期 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	507,063,004	530,874,042
期中増減額	23,811,038	△ 5,427,782
期末残高	530,874,042	525,446,260
期末時価	671,024,000	670,931,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額はグランフロント大阪（うめきた広場・南館）の追加取得（9,254,312千円）、グランフロント大阪（北館）の追加取得（8,049,686千円）、FUNDUS蒲田の取得（8,070,005千円）、ホテルグレイスリー浅草の取得（6,743,421千円）、主な減少額はハウジング・デザイン・センター神戸の売却（6,144,337千円）、JPR横浜日本大通ビル（準共有持分65.0%）の売却（1,535,524千円）、減価償却費（2,188,623千円）の計上によるものです。また、当期の主な増加額はJPR堂島ウエストの追加取得（109,912千円）、主な減少額は南麻布ビルの売却（3,725,926千円）、JPR横浜日本大通ビル（準共有持分35.0%）の売却（852,336千円）、減価償却費（2,206,035千円）の計上によるものです。

(注3) 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 2025年7月1日 至 2025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	10,119,500	1,885,841
水道光熱費収入（注3）	1,075,446	1,075,446
その他	—	17,384,920
合計	11,194,946	20,346,208

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。

(注3) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

当期（自 2026年1月1日 至 2026年6月30日）
顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高（注2）
不動産等の売却	6,650,500	1,796,799
水道光熱費収入（注3）	937,503	937,503
その他	—	18,025,996
合計	7,588,003	20,760,298

- (注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。
- (注2) 不動産等の売却については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。
- (注3) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

（1口当たり情報）

	前期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)	当期 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
1口当たり純資産額	70,466円	70,728円
1口当たり当期純利益	2,387円	2,373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 2025年7月1日 至 2025年12月31日)	当期 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
当期純利益（千円）	9,446,332	9,607,336
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	9,446,332	9,607,336
期中平均投資口数（口）	3,955,946	4,048,256

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

（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

最近5年間に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（純額）（注1） (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2022年1月18日	公募増資	38,100	996,350	13,594	261,455	(注2)
2022年2月16日	第三者割当増資	828	997,178	295	261,751	(注3)
2025年6月30日	消却	△11,364	985,814	△3,999	257,751	(注4)
2025年7月1日	投資口分割	2,957,442	3,943,256	—	257,751	(注5)
2025年12月9日	公募増資	100,000	4,043,256	9,907	267,658	(注6)
2025年12月25日	第三者割当増資	5,000	4,048,256	495	268,154	(注7)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

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

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

(注4) 2025年2月18日から2025年6月13日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（11,364口）については、2025年2月17日に開催された本投資法人の役員会決議に基づき、その全てを2025年6月30日に消却しました。

(注5) 2025年6月30日を分割の基準日とし、2025年7月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。

(注6) 1口当たり102,312円（引受価額99,075円）にて、新たな特定資産の取得資金の一部に充当するため公募新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり99,075円にて、新たな特定資産の取得又は借入金の返済に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

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 (2025年12月31日現在)		当期 (2026年6月30日現在)	
		保有総額（千円）	対総資産比率 (%)	保有総額（千円）	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心	97,443,578	17.3	93,789,881	16.7
	東京周辺部	72,541,225	12.9	72,317,526	12.8
	地方	15,742,502	2.8	15,801,978	2.8
信託不動産	東京都心	155,376,467	27.6	155,058,953	27.5
	東京周辺部	119,037,248	21.2	117,834,240	20.9
	地方	70,733,019	12.6	70,643,679	12.5
預金その他の資産	—	31,765,569 (—)	5.6 (—)	37,634,791 (—)	6.7 (—)
資産総額計	—	562,639,611 (530,874,042)	100.0 (94.4)	563,081,051 (525,446,260)	100.0 (93.3)

（注1） 保有総額は、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

キューポ・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
		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
		オーパ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
		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
		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
		御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区神田駿河台四丁目	9,681.02	96,897.25	S B2/23F	2013年2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
		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
		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

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	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
		J P R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
		J P R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
		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	6,045.05	37,870.65	S・RC B2/10F	2012年3月
	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
		キューボ・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
		J P R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
		FUND E S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
		FUND E S蒲田	東京都大田区蒲田五丁目	508.24	3,738.15	S 10F	2024年2月
	ホテルグレイスリー浅草	東京都台東区雷門二丁目	694.10	3,668.10	S 14F	2018年8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
J P R那覇ビル			沖縄県那覇市松山一丁目	960.03	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1 2 1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
J P R堂島ビル			大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目	668.11	5,696.01	SRC B2/9F	1993年10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
J P R心斎橋ビル			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
J P R心斎橋ウエスト			大阪府大阪市中央区南船場四丁目	1,495.99	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) S・SRC B3/38F (南館)	2013年2月 (うめきた広 場) 2013年3月 (南館)
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	2013年2月
J P R堂島ウエスト			大阪府大阪市北区堂島二丁目	938.01	4,977.52	S・RC B1/7F	1996年7月
商業施設等		J P R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
FUND E S天神西通り		福岡県福岡市中央区天神二丁目	219.26	1,135.67	S 8F	2022年3月	
ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋		愛知県名古屋市中村区名駅三丁目	666.37	5,226.80	RC 12F	2013年10月	

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で記載しており、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、百万円未満切捨てで記載しています。
- 「期末評価額」は、本投資法人が定める資産評価の方法及び資産運用業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で記載しています。

一般財団法人日本不動産研究所	J P R 人形町ビル、新麹町ビル、MS 芝浦ビル、 新宿センタービル、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、 J P R 麹町ビル、大手町フィナンシャルシティ ノースタワー、 J P R 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）、F U N D E S 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、 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、J P R 横浜ビル、J P R 大宮ビル、 センシティビルディング、キューポ・ラ本館棟、F U N D E S 上野、 F U N D E S 蒲田、ホテルグレイスリー浅草、 損保ジャパン仙台ビル、損保ジャパン和歌山ビル、天神 1 2 1 ビル、 J P R 堂島ビル、薬院ビジネスガーデン、J P R 心斎橋ウエスト、 F U N D E S 天神西通り、ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋
株式会社谷澤総合鑑定所	東京建物東渋谷ビル、J P R 神宮前 4 3 2、川崎ダイスビル、 新潟駅南センタービル、J P R 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、J P R 心斎橋ビル、J P R 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、J P R 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、J P R 千葉ビル、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、J P R 原宿ビル、J P R 日本橋堀留ビル、 銀座三和ビル、J P R 銀座並木通りビル、J P R 武蔵小杉ビル、 武蔵浦和ショッピングスクエア、J P R 堂島ウエスト
J L L 森井鑑定株式会社	御茶ノ水ソラシティ、中野セントラルパークイースト、 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	2.9	14,000	2.1
		兼松ビル別館	2001年12月27日	2,874	0.5	3,400	0.5
		JPR人形町ビル	2001年11月16日	2,100	0.4	3,300	0.5
		新麹町ビル	2001年11月16日	1,670	0.4	4,180	0.6
			2002年11月21日	550			
			2004年11月12日	200			
		MS芝浦ビル	2003年3月28日	11,200	2.0	13,000	1.9
		JPR市ヶ谷ビル	2004年5月28日	5,100	0.9	4,810	0.7
		オーバルコート大崎マークウエスト	2004年6月1日	3,500	0.6	4,050	0.6
		新宿スクエアタワー	2004年7月2日	10,000	2.7	17,200	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	2.7	18,900	2.8
			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	811	0.1
		新宿センタービル	2008年3月27日	21,000	4.4	21,000	3.1
			2022年12月22日	3,320			
		品川キャナルビル	2008年12月19日	1,870	0.4	2,120	0.3
			2019年3月8日	171			
		六番町ビル	2009年12月2日	2,800	0.5	3,610	0.5
		JPR原宿ビル	2009年12月25日	8,400	1.5	10,200	1.5
		JPR日本橋堀留ビル	2010年3月31日	5,100	0.9	7,100	1.1
		銀座三和ビル	2011年8月29日	3,400	0.6	4,120	0.6
		大手町タワー（底地）	2012年3月13日	36,000	6.5	59,700	8.9
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	2013年12月6日	2,660	0.5	3,640	0.5
		芝大門センタービル	2013年12月6日	3,413	0.8	7,860	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	3.3	22,100	3.3
			2017年4月4日	9,200			
		JPR麹町ビル	2019年6月27日	5,750	1.0	5,880	0.9
		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	2.1	12,900	1.9
		東京建物東渋谷ビル	2022年1月18日	11,300	2.0	12,700	1.9
		御茶ノ水ソラシティ	2023年4月12日	6,490	1.2	7,310	1.1
	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	2.2	16,100	2.4
		JPR神宮前432	2006年3月24日	4,275	0.8	4,240	0.6
		新宿三丁目イーストビル	2007年3月14日	540	0.5	2,190	0.3
			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	0.6	3,650	0.5
		JPR銀座並木通りビル	2016年12月15日	10,100	1.8	11,000	1.6
		FUNDES水道橋	2016年12月15日	3,250	0.6	3,460	0.5
	東京都心合計			252,306	45.7	304,531	45.4

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	1.1	6,640	1.0
		J P R千葉ビル	2001年12月13日	2,350	0.4	1,930	0.3
		新横浜第二センタービル	2002年9月25日	920	0.3	2,990	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	1.5	14,500	2.2
		立川ビジネスセンタービル	2005年9月30日	888	0.6	4,610	0.7
			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	2.4	19,700	2.9
			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	1.2	4,710	0.7
		オリナスタワー	2009年6月29日	31,300	5.7	41,100	6.1
		J P R横浜ビル	2010年12月27日	7,000	1.3	11,000	1.6
		J P R大宮ビル	2013年3月22日	6,090	1.1	11,500	1.7
		センシティビルディング	2020年3月27日	13,870	2.5	13,400	2.0
		中野セントラルパークイースト	2024年3月1日	28,800	9.6	59,200	8.8
	2025年2月19日		24,107				
	商 業 施 設 等	田無アスタ	2001年11月16日	10,200	1.8	11,000	1.6
		キューボ・ラ本館棟	2006年3月31日	2,100	0.4	3,250	0.5
		J P R武蔵小杉ビル	2006年9月28日	7,254	1.3	5,380	0.8
		武蔵浦和ショッピングスクエア	2007年3月19日	4,335	0.8	4,380	0.7
		川崎ダイスビル	2007年4月12日	15,080	2.7	11,700	1.7
		F U N D E S上野	2019年6月27日	3,800	0.7	4,320	0.6
		F U N D E S蒲田	2025年12月19日	8,010	1.5	8,580	1.3
		ホテルグレイスリー浅草	2025年12月19日	6,700	1.2	7,510	1.1
	東京周辺部合計			209,295	37.9	247,400	36.9
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	2,090	0.3
		J P R那覇ビル	2001年11月16日	1,560	0.3	2,430	0.4
		損保ジャパン仙台ビル	2002年6月26日	3,150	0.6	4,260	0.6
		損保ジャパン和歌山ビル	2002年6月26日	1,670	0.3	1,510	0.2
		天神121ビル	2002年6月21日	2,810	0.5	4,040	0.6
		J P R堂島ビル	2004年1月23日	2,140	0.4	4,330	0.6
		薬院ビジネスガーデン	2012年8月8日	10,996	2.0	24,800	3.7
		J P R心斎橋ビル	2005年5月30日	5,430	1.0	4,640	0.7
		J P R心斎橋ウエスト	2020年1月30日	3,776	0.7	5,650	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	3.8	23,500	3.5
			2025年12月19日	9,200			
		グランフロント大阪（北館）（注）	2021年12月24日	9,500	3.2	19,700	2.9
			2025年12月19日	8,000			
	J P R堂島ウエスト	2023年1月11日	2,460	0.5	2,900	0.4	
		2026年3月26日	105				
	商 業 施 設 等	J P R茶屋町ビル	2006年8月30日	6,000	1.1	8,740	1.3
		F U N D E S天神西通り	2023年1月11日	3,310	0.6	3,640	0.5
		ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋	2024年10月9日	6,500	1.2	6,770	1.0
地方合計			90,547	16.4	119,000	17.7	
合 計			552,149	100.0	670,931	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3,230株を取得価額162,380千円、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9,940千円、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1,390千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3,230株は162,380千円、一般社団法人ナレッジキャピタルの基金返還請求権は9,940千円、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1,390千円となっています。

(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
薬院ビジネスガーデン	福岡県福岡市	空調設備改修工事 (Ⅰ期)	自2026年5月 至2026年12月	404	—	—
オリナスタワー	東京都墨田区	AHU更新工事	自2026年10月 至2026年11月	101	—	—
JPR心斎橋ウエスト	大阪府大阪市	空調設備改修工事 (Ⅰ期)	自2026年7月 至2026年12月	71	—	—
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	蒸気ボイラー更新工事	自2026年4月 至2026年10月	68	—	6
川口センタービル	埼玉県川口市	エレベーター改修工事 (8号機)	自2025年12月 至2026年9月	60	—	—
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	受水槽、高架水槽更新工事	自2026年5月 至2026年11月	58	—	—
川口センタービル	埼玉県川口市	エレベーター改修工事 (6号機)	自2026年4月 至2026年12月	56	—	—
新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市	動力盤更新工事	自2026年10月 至2026年12月	36	—	—
JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	中央監視盤更新工事	自2026年7月 至2026年12月	36	—	—
新宿センタービル	東京都新宿区	配管更新工事 (Ⅵ期)	自2026年7月 至2026年12月	36	—	—

② 期中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407百万円（注）の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	受変電設備更新工事	自2026年1月 至2026年6月	235
損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市	エレベーター改修工事 (Ⅱ期)	自2026年1月 至2026年6月	138
J P R茶屋町ビル	大阪府大阪市	エレベーター改修工事	自2026年3月 至2026年6月	57
新宿センタービル	東京都新宿区	1階ロビー・エントランスホ ール改修工事 (Ⅱ期)	自2026年1月 至2026年6月	47
その他の資本的支出		空調設備改修、共用部改修、L E D化等		766
合計				1,244

（注）修繕費には修繕工事本体金額に加え、当該工事に対して不動産管理会社へ支払われた工事管理報酬（9百万円）が含まれています。

(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ありません。

(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
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12月末	65	1,180	494,503.72㎡	97.6%
2023年6月末	67	1,224	497,600.56㎡	98.1%
2023年12月末	67	1,236	497,252.42㎡	98.7%
2024年6月末	68	1,249	510,772.99㎡	97.1%
2024年12月末	67	1,242	502,691.34㎡	98.1%
2025年6月末	66	1,237	508,247.85㎡	98.8%
2025年12月末	67	1,263	488,718.69㎡	99.2%
2026年1月末	65	1,245	483,189.55㎡	99.2%
2026年2月末	65	1,238	483,189.60㎡	99.1%
2026年3月末	65	1,238	483,340.82㎡	98.8%
2026年4月末	65	1,242	483,319.05㎡	99.2%
2026年5月末	65	1,242	483,319.05㎡	99.4%
2026年6月末	65	1,243	483,317.85㎡	99.5%

(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	1,243
総賃貸面積	480,723.87㎡
総賃貸可能面積	483,317.85㎡
賃貸事業収入の合計	18,963,499千円

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 2026年1月1日 至 2026年6月30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	8,090.74	8,090.74	12	100.0	410,032	2.2
		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	99,839	0.5
		新麹町ビル	3,319.37	3,319.37	19	100.0	119,462	0.6
		MS芝浦ビル	14,466.03	14,466.03	10	100.0	397,765	2.1
		JPR市ヶ谷ビル	3,846.07	3,846.07	8	100.0	153,156	0.8
		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	19,266.47	28	100.0	445,013	2.3
		ビッグス新宿ビル	15,233.50	15,233.50	22	100.0	622,080	3.3
		アクロス新川ビル・アネックス	1,264.51	1,264.51	4	100.0	38,765	0.2
		新宿センタービル	10,436.17	10,331.42	26	99.0	644,058	3.4
		南麻布ビル（注3）	—	—	—	—	(注2)	(注2)
		品川キャナルビル	1,870.50	1,870.50	6	100.0	76,343	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	4,759.80	12	100.0	285,162	1.5
		JPR日本橋堀留ビル	5,299.88	5,299.88	5	100.0	195,309	1.0
		銀座三和ビル	1,896.70	1,896.70	9	100.0	127,142	0.7
		大手町タワー（底地）	11,034.78	11,034.78	2	100.0	1,838,750	9.7
		サイエンスプラザ・四番町プラザ	3,325.29	3,325.29	25	100.0	121,775	0.6
		芝大門センタービル	5,401.48	5,401.48	8	100.0	197,634	1.0
		東京スクエアガーデン	5,971.69	5,967.58	49	99.9	403,193	2.1
		JPR麹町ビル	3,493.67	3,493.67	9	100.0	144,111	0.8
		大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	4,191.96	4,179.50	9	99.7	265,162	1.4
		東京建物東渋谷ビル	7,822.77	7,318.09	15	93.5	335,003	1.8
		御茶ノ水ソラシティ	2,234.95	2,232.68	29	99.9	(注2)	(注2)
	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	90,966	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	8	100.0	202,111	1.1
		FUNDES水道橋	1,367.56	1,367.56	6	100.0	86,365	0.5
東京周辺部	事務所	アルカイスト	7,022.76	7,022.76	7	100.0	274,561	1.4
		JPR千葉ビル	5,542.93	5,366.10	41	96.8	140,982	0.7
		JPR横浜日本大通ビル（注4）	—	—	—	—	6,165	0.0
		新横浜第二センタービル	5,287.41	5,125.64	23	96.9	128,217	0.7
		川口センタービル	15,587.96	15,587.96	42	100.0	517,068	2.7

地域 区分	用途	不動産等の名称	当期 自 2026年 1 月 1 日 至 2026年 6 月30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	立川ビジネスセンタービル	4,587.93	4,587.93	23	100.0	148,070	0.8
		ライズアリーナビル	10,531.14	10,531.14	7	100.0	512,109	2.7
		ゆめおおおかオフィスタワー	11,999.40	11,771.25	42	98.1	348,412	1.8
		オリナスタワー	23,954.50	23,954.50	23	100.0	995,409	5.2
		J P R横浜ビル	6,494.67	6,494.67	20	100.0	309,542	1.6
		J P R大宮ビル	6,755.32	6,755.32	11	100.0	284,926	1.5
		センシティビルディング	13,271.25	13,178.64	79	99.3	433,343	2.3
		中野セントラルパークイースト	25,516.37	25,516.37	14	100.0	1,201,093	6.3
	商業 施設 等	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)
		J P R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	127,071	0.7
		川崎ダイスビル	12,113.10	12,113.10	32	100.0	452,060	2.4
		F U N D E S 上野	1,989.66	1,989.66	10	100.0	137,166	0.7
		F U N D E S 蒲田	3,320.26	3,320.26	12	100.0	204,144	1.1
		ホテルグレイスリー浅草	3,663.23	3,663.23	1	100.0	(注 2)	(注 2)
地方	事務 所	新潟駅南センタービル	5,327.55	5,327.55	12	100.0	127,477	0.7
		J P R那覇ビル	3,944.50	3,944.50	24	100.0	114,915	0.6
		損保ジャパン仙台ビル	7,120.55	6,596.96	16	92.6	188,793	1.0
		損保ジャパン和歌山ビル	4,866.19	4,866.19	18	100.0	106,405	0.6
		天神 1 2 1 ビル	3,258.68	3,258.68	15	100.0	126,933	0.7
		J P R堂島ビル	3,917.91	3,917.91	13	100.0	141,396	0.7
		薬院ビジネスガーデン	16,654.33	16,644.71	16	99.9	608,438	3.2
		J P R心斎橋ビル	4,021.63	4,021.63	9	100.0	132,839	0.7
		J P R心斎橋ウエスト	5,695.71	5,689.41	13	99.9	163,098	0.9
		グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	10,253.94	10,185.22	242	99.3	(注 2)	(注 2)
		グランフロント大阪 (北館)	16,465.93	15,938.47	108	96.8	(注 2)	(注 2)
		J P R堂島ウエスト	3,222.21	3,222.21	12	100.0	90,656	0.5
	商業 施設 等	J P R茶屋町ビル	2,406.45	2,406.45	5	100.0	219,271	1.2
		F U N D E S 天神西通り	1,054.30	883.64	5	83.8	75,206	0.4
		ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋	5,185.05	5,185.05	3	100.0	(注 2)	(注 2)
合計			483,317.85	480,723.87	1,243	99.5	18,963,499	100.0

(注1) 期末テナント数について、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) 南麻布ビルは、2026年1月9日に譲渡しています。

（注4）J P R横浜日本大通ビルは、2025年12月18日に準共有持分65.0%を譲渡し、2026年1月23日に残りの準共有持分35.0%を譲渡しています。

C. 上位10テナント

2026年6月30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 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（北館）	75,387.69	15.6%
2	株式会社西友	田無アスタ	31,121.71	6.4%
3	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	5.0%
4	株式会社イトーヨーカ堂	J P R武蔵小杉ビル	19,740.95	4.1%
5	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 ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋 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）	9,157.61	1.9%
6	株式会社O l y m p i c グループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.0%
7	タワーレコード株式会社	J P R渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.7%
8	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%
9	阪急電鉄株式会社	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）		（注3）
10	株式会社マルエツ	キューポ・ラ本館棟	5,963.00	1.2%

（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（483,786.22㎡）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。