

2025年12月期 決算短信 (REIT)

2026年2月16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
	TEL 03-3516-1591		

有価証券報告書提出予定日 2026年3月26日 分配金支払開始予定日 2026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. 2025年12月期の運用、資産の状況 (2025年7月1日~2025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	%
2025年12月期	20,346	△2.2	10,547	△6.3	9,446	△8.5	9,446	△8.5
2025年6月期	20,803	6.2	11,253	15.8	10,329	17.5	10,329	17.5

	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
2025年12月期	円 2,387	% 3.4	% 1.7	% 46.4
2025年6月期	円 2,602	% 3.8	% 1.9	% 49.7

(注) 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。1口当たり当期純利益については、2025年6月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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
2025年12月期	円 2,111	百万円 8,545	円 -	百万円 -	% 90.4	% 3.1
2025年6月期	円 8,030	百万円 7,916	円 -	百万円 -	% 76.6	% 2.9

(注1) 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2) 配当性向は小数第1位未満を切捨てて表示しています。なお、配当性向については、次の算式により計算しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(注3) 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。

(注4) 2025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繰入額(2,415百万円)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
2025年12月期	百万円 562,639	百万円 285,266	% 50.7	円 70,466
2025年6月期	百万円 544,024	百万円 273,333	% 50.2	円 69,316

(注) 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。1口当たり純資産については、2025年6月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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
2025年12月期	百万円 19,383	百万円 △33,935	百万円 9,086	百万円 28,327
2025年6月期	百万円 14,610	百万円 △25,887	百万円 △4,911	百万円 33,792

2. 2026年6月期の運用状況の予想（2026年1月1日～2026年6月30日）及び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）

（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6月期	20,746	△2.0	10,731	1.7	9,573	1.3	9,573	1.3	2,139	—
2026年12月期	19,382	△6.6	9,234	△14.0	7,962	△16.8	7,962	△16.8	2,120	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2026年6月期）2,364円

1口当たり予想当期純利益（2026年12月期）1,966円

（注1）2026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を内部留保することを想定しています。また、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。

（注2）2026年12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）

2025年12月期	4,048,256口	2025年6月期	985,814口
2025年12月期	0口	2025年6月期	0口

② 期末自己投資口数

（注）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っています。

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6月期及び2026年12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