



JPR

証券コード 8955

第**45**期

日本プライムリアルティ投資法人

Japan Prime Realty Investment Corporation

2024年6月期 決算説明資料

(資産運用会社)  
株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント  
Tokyo Tatemono Realty Investment Management, Inc.

<b><u>1. 決算ハイライト</u></b> .....	5
<b><u>2. 運用状況と成長戦略</u></b> .....	8
1. 内部成長戦略 .....	12
2. 外部成長戦略 .....	19
3. 財務戦略 .....	25
4. サステナビリティ .....	28
<b><u>3. 決算・業績予想</u></b> .....	35
<b><u>4. Appendix</u></b> .....	43

## ■ JPRの概要

名称	日本プライムリアルティ投資法人 (略称：JPRもしくはJプライム)
証券コード	8955
上場日	2002年6月14日
決算月	6月、12月
ポートフォリオ運用基準 (目標投資割合)	(エリア比率) 東京 80～90% 地方 10～20% (用途比率) オフィス 70～90% 都市型商業施設等 10～30%
資産運用会社	株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント (略称：TRIM)
資産運用会社のスポンサー (出資比率)	東京建物株式会社 (100%)

## ■ JPRの特徴

- ### 20年超にわたる安定運用の実績

着実に資産規模を成長させつつ、ポートフォリオクオリティを向上
- ### 東京オフィスを中心とする強固なポートフォリオ

成長性のある東京オフィスを中心に、商業施設及び地方物件により収益性を補完するポートフォリオを構築
- ### デベロッパー系REITならではの豊富なパイプライン

総合不動産会社である東京建物をスポンサーとするREITとしての優位性を発揮し、大規模開発物件を中心とする立地特性に優れた物件を取得
- ### 高度な運営能力による内部成長の実現

高いポートフォリオ稼働率の維持と賃料増額改定の実績
- ### 長期安定的な財務基盤の構築

適切なLTVコントロールにより、高位安定的な格付を維持  
調達先や返済期日の分散により、強固な財務基盤を構築
- ### サステナビリティに対する積極的な取組み

社会的課題へ真摯に向き合い積極的な取組みを進めることにより、投資主価値の向上を図るとともに、持続的な社会の実現に貢献

(2024年6月30日時点)

物件数・資産規模

**68物件 5,258億円**

投資比率

(エリア別) 東京 **85.2%**

(用途別) オフィス **81.9%**

スポンサーパイプライン物件  
取得価格・比率

**4,040億円 76.8%**

稼働率  
(期中平均)

**97.8%**

格付の状況

JCR **AA**

R&I **AA-**

LTV **42.9%**

GRESBリアルエステイト評価  
**5 Stars(最上位評価)**

CDP気候変動プログラム  
**Aスコア(最高評価)**



## 1 中野の取得が寄与し、当期の調整EPUは7,551円（前期比+174円/期初予想比+51円）で着地

- 2024年12月期調整EPU：7,520円 2025年6月期調整EPU：7,520円
- 当面の目標値である調整EPU7,600円については、今後の外部成長等により引き続き2025年6月期での達成を目指す

## 2 マーケット環境の変化をいち早く捉え、賃料増額による内部成長を図る

- 旺盛なオフィス需要を背景に、東京ビジネス地区の空室率は5%まで低下
- マーケット環境の改善とJPRのポートフォリオの優位性を踏まえ、幅広く増額の申し入れを行う方針

## 3 戦略的な資産入替を積極的に推進。ポートフォリオクオリティの向上と譲渡益の創出を図る

- スポンサーパイプラインを最大限活用し、ポートフォリオクオリティの更なる向上を図る
- 好調な売買マーケットを背景に譲渡益を創出

## 4 下限分配金の設定による安定性重視の分配方針から、分配金成長を重視した戦略へ転換

- 2024年12月期DPU：7,700円 2025年6月期DPU：7,800円
- オフィスマーケットの回復や好調な売買市場、JPRの強みを背景に、分配金成長を重視した戦略に転換
- 賃料増額・外部成長・キャピタルゲイン（譲渡益・内部留保）の活用をドライバーにインフレを意識した分配金成長を目指す

Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## 1. 決算ハイライト

# 1. 決算ハイライト

## 2024年6月期の実績及び業績予想

(百万円)	2023年12月期 実績	2024年6月期 実績	前期比		期初予想比		2024年12月期 予想	2025年6月期 予想
			増減	増減率	増減	増減率		
営業収益	17,411	17,644	+233	+1.3%	-51	-0.3%	18,207 前期比+3.2%	17,847 前期比-2.0%
賃貸事業利益	9,096	9,344	+248	+2.7%	+37	+0.4%	9,456 前期比+1.2%	9,447 前期比-0.1%
営業利益	8,151	8,354	+202	+2.5%	+45	+0.5%	8,427 前期比+0.9%	8,444 前期比+0.2%
経常利益	7,357	7,531	+173	+2.4%	+51	+0.7%	7,500 前期比-0.4%	7,499 前期比-0.0%
当期純利益	7,356	7,530	+173	+2.4%	+51	+0.7%	7,499 前期比-0.4%	7,499 前期比-0.0%
1口当たり分配金 <sup>*1</sup> (円)	7,600	7,600	±0	- %	±0	- %	7,700 前期比+1.3%	7,800 前期比+1.3%

\*1. 1口当たり分配金は、各期の利益に圧縮積立金繰入額・取崩額を加減して算出しています。

	2023年12月期	2024年6月期	2024年12月期 (予定)	2025年6月期 (予定)
圧縮積立金取崩額	221百万円	47百万円	178百万円	278百万円
圧縮積立金残高 (1口当たり圧縮積立金)	4,418百万円 (4,430円)	4,370百万円 (4,383円)	4,192百万円 (4,204円)	3,913百万円 (3,924円)

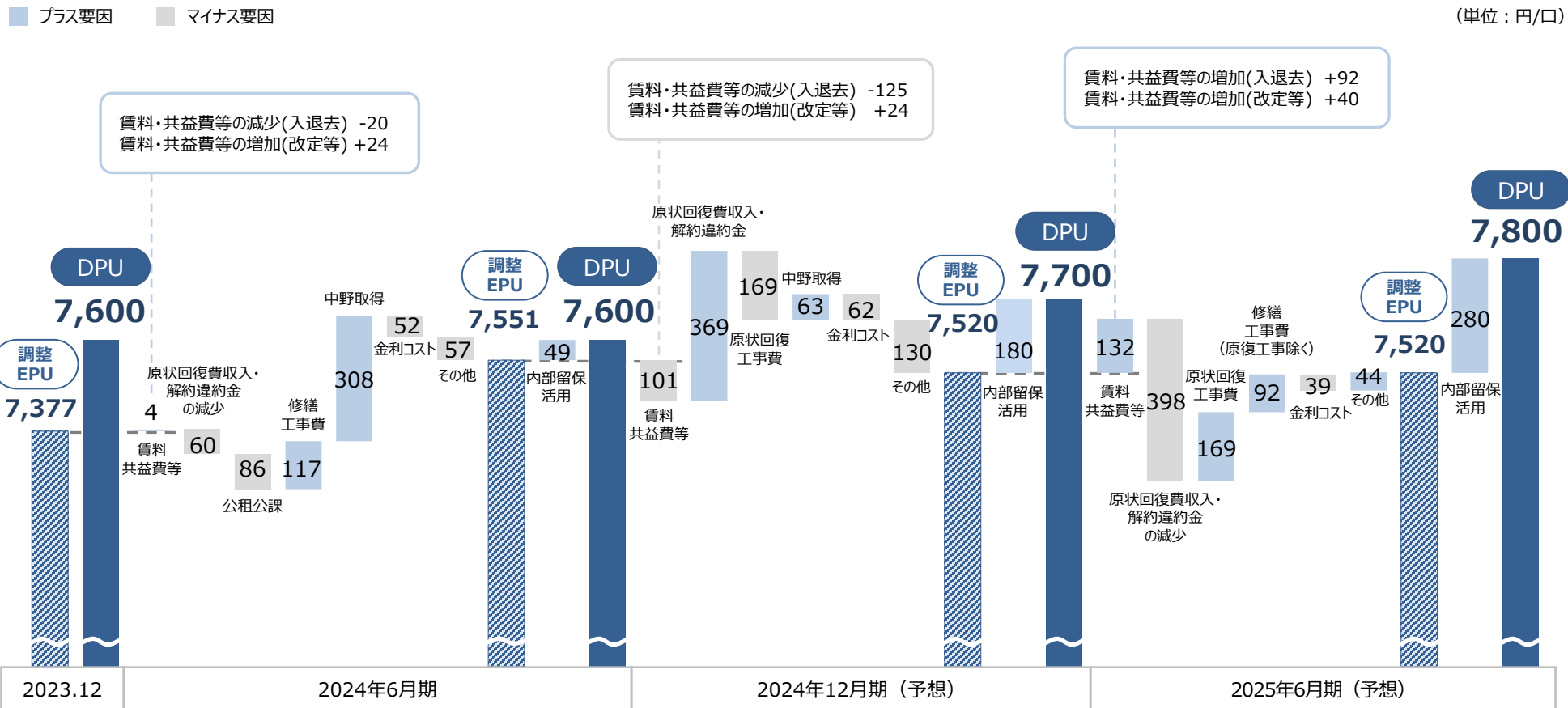
# 1. 決算ハイライト

## 1口当たり分配金の変動要因

MS芝浦等のリーシング進捗により、賃料収入は2025年6月期以降回復を見込む

調整EPUは中野セントラルパークイーストの取得により大幅に増加

分配金戦略の転換により、2024年12月期のDPUは7,700円、2025年6月期のDPUは過去最高額の7,800円を想定



1. 1口当たり分配金の変動は、各期の変動額を当該期の前期末発行済投資口総数で除した金額を記載しています。  
 2. 「調整EPU」は、1口当たり当期純利益から売却損益等を控除した金額を記載しています。

Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## 2. 運用状況と成長戦略



投資主価値の最大化と社会的価値の向上を高い次元で両立することにより、持続的な成長を実現していきます

サステナビリティに関する全方位的な取組みの推進

不動産運用を通じた社会的価値の向上



分配金・NAVの成長を通じた投資主価値の最大化

成長ドライバー

ポートフォリオの優位性を活かした積極的な賃料増額

スポンサーパイプラインを活用した継続的な外部成長

戦略的な資産入替による譲渡益の創出  
投資主還元加速

JPRの強み

東京の好立地オフィスを中心とした競争優位性の高いポートフォリオ

東京建物グループの豊富なパイプライン  
高度な運営能力

## 環境認識

## 今後の取組み

市場カテゴリー	環境認識	今後の取組み
賃貸マーケット	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大量供給があった一方で、良好な企業業績や旺盛なオフィス需要を背景に空室率は5%まで低下（既存物件：4.79%）</li> <li>● 好立地の物件や一部エリアでは既に賃料の上昇が見られる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ハイクオリティなポートフォリオを武器にマーケット環境の変化をいち早く捉え、賃料増額による内部成長を図る</li> <li>● MS芝浦ビルの早期リースアップ</li> </ul>
売買マーケット	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 国内投資家の旺盛な取得意欲や海外投資家の底堅い需要もあり、好調な売買市場が続く</li> <li>● 金利上昇の影響は懸念されるものの、キャップレートが反転する可能性は低く、当面は好調なマーケットが続く見込み</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● スポンサーパイプラインを最大限活用し、東京並びに地方主要都市の好立地物件を取得</li> <li>● 戦略的な資産入替を加速し、ポートフォリオクオリティの向上に加え、譲渡益の創出を図る</li> <li>● インバウンドの増加に伴い、業績の回復が著しいホテルの取得を検討</li> </ul>
金利動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 日銀が7月の会合で追加利上げを決定。今後の更なる利上げのタイミング・回数が焦点に</li> <li>● 一方、欧米の政策金利は引き下げが見込まれる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 長期固定を主体とした安定性重視の調達を継続</li> <li>● 金融環境と長短金利差を注視し、一部長期変動金利の活用を検討</li> <li>● 適切なLTVコントロールを継続</li> </ul>
資本市場	<ul style="list-style-type: none"> <li>● インフレや金利上昇等を背景に、東証REIT指数は足許低調に推移</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 下限分配金の設定による安定性重視の分配方針から、分配金成長を重視した戦略へ転換</li> <li>● 賃料増額・外部成長・キャピタルゲインの活用がドライバー</li> <li>● 自己投資口の取得等の資本政策を検討</li> </ul>
サステナビリティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 中長期的な観点において、持続可能な社会に向けた取組みは益々重要性が増している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● GHG排出削減量目標の達成に向けた様々な取組みを推進</li> <li>● 「環境」のみならず、「社会」「ガバナンス」も含めた全方位からの取組みに注力</li> </ul>

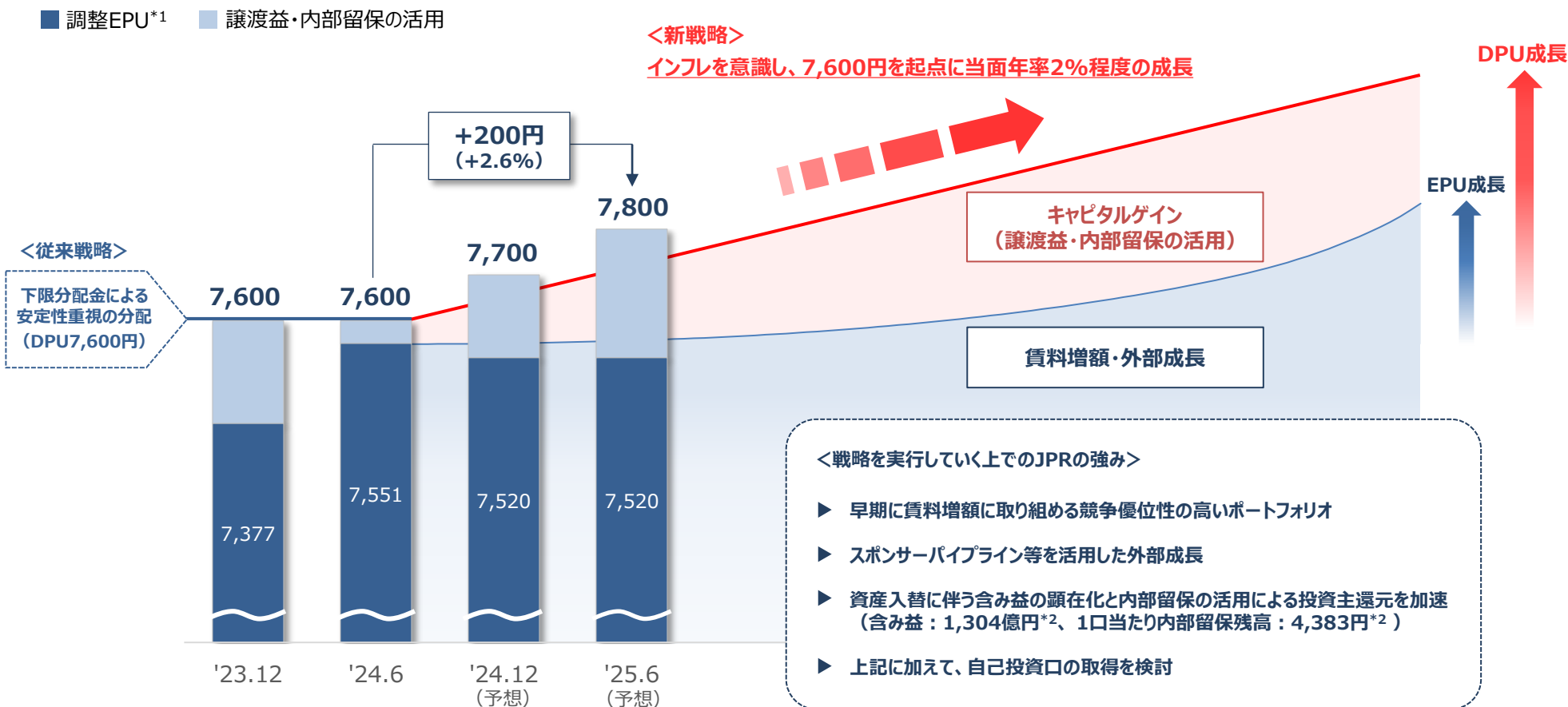
1. 空室率は三鬼商事株式会社が公表する2024年7月時点の数値です。

下限分配金(7,600円)の設定による安定性重視の分配から、オフィスマーケットの回復や好調な売買マーケットを踏まえ、分配金成長を重視した戦略に転換

賃料増額・外部成長・キャピタルゲインの活用をドライバーとして、7,600円を起点に年率2%程度の成長を目指す

1口当たり分配金の推移と中期の成長イメージ

(単位：円)



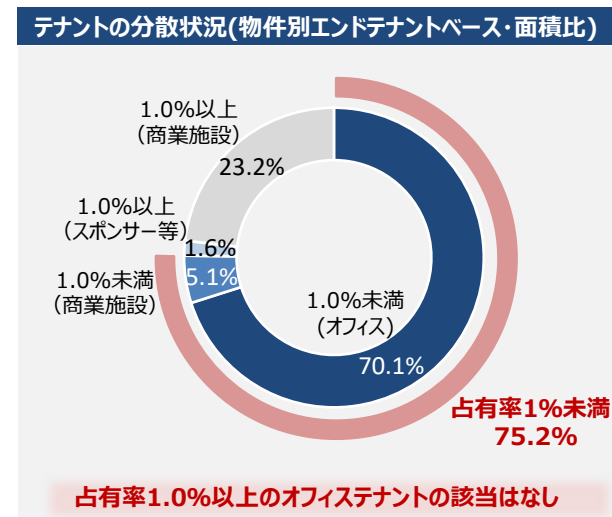
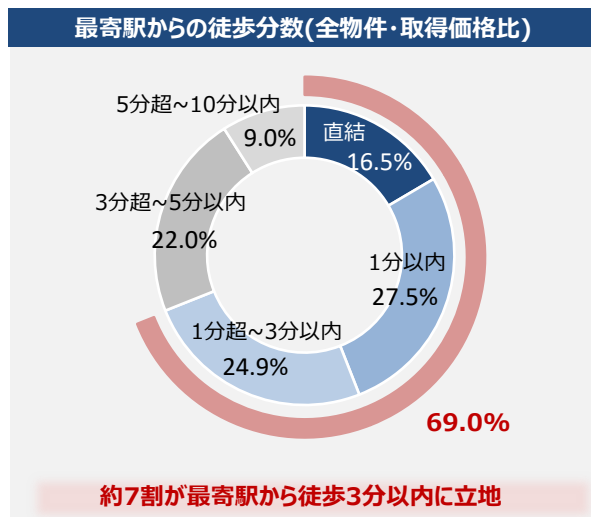
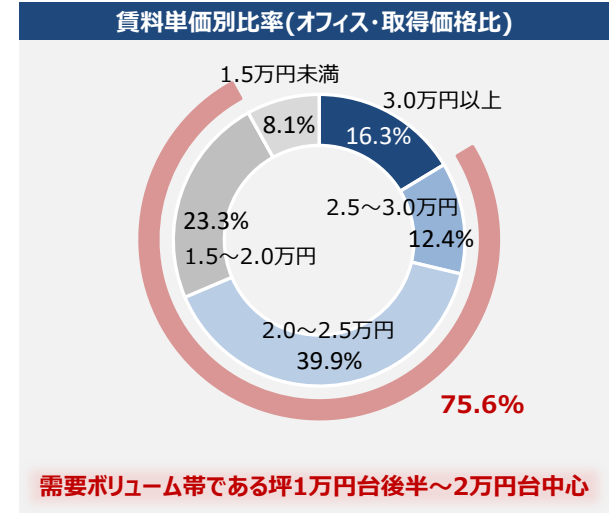
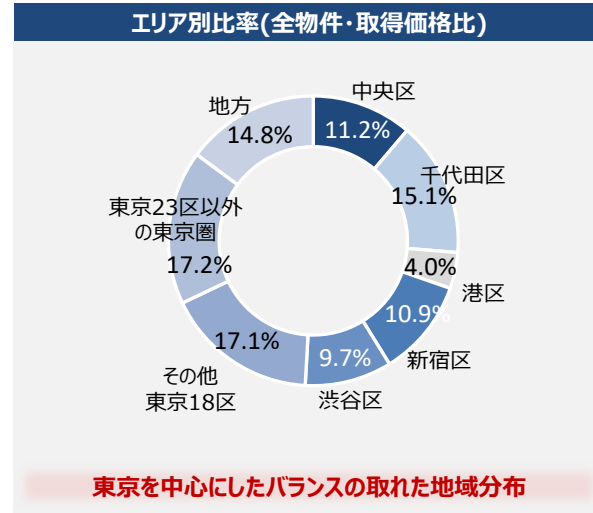
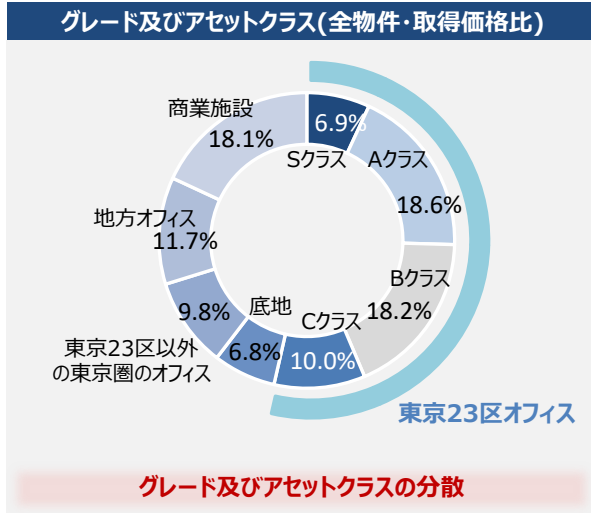
\*1. 「調整EPU」は、1口当たり当期純利益から売却損益等を控除した金額を記載しています。  
\*2. 「含み益」及び「1口当たり内部留保残高」は、2024年6月期末時点の数値を記載しています。

Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## 2-1. 内部成長戦略

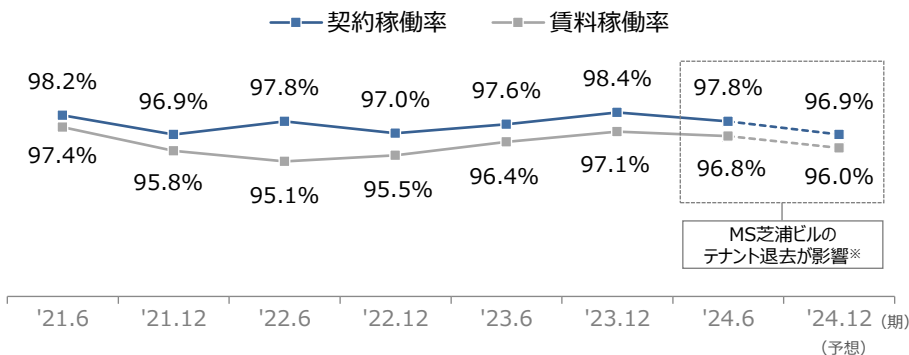
東京の好立地オフィスビルを中心に、エリア、グレード、アセットクラス、賃料水準などにおいて、分散の効いた強固なポートフォリオを構築  
 テナント入替により、占有率1.0%以上のオフィステナントの該当はなし



1. 賃料単価別比率(オフィス・取得価格比)は、「グランフロント大阪」を除いた数値です。

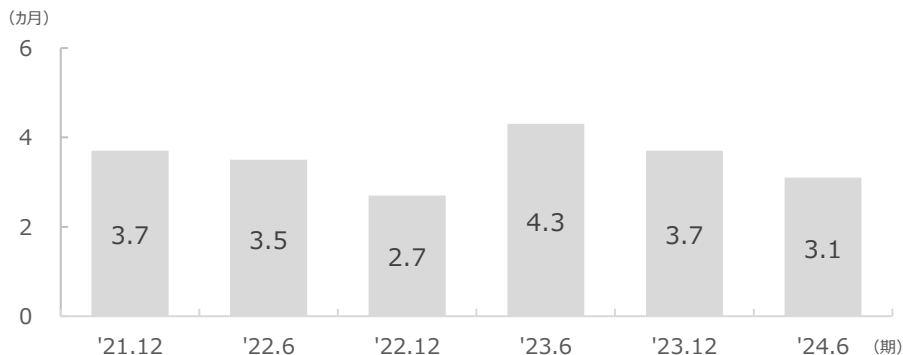
## 稼働は引き続き高水準で推移

### 稼働率（期中平均）



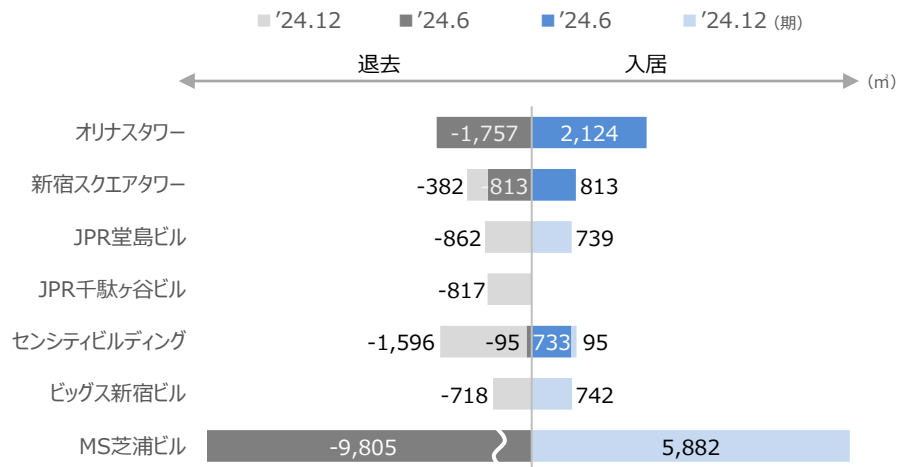
1. MS芝浦のテナント退去の影響を除いた2024年6月期及び2024年12月期（予想）の契約稼働率はそれぞれ98.6%、98.6%、賃料稼働率はそれぞれ97.6%、98.0%です。

### 平均フリーレント期間

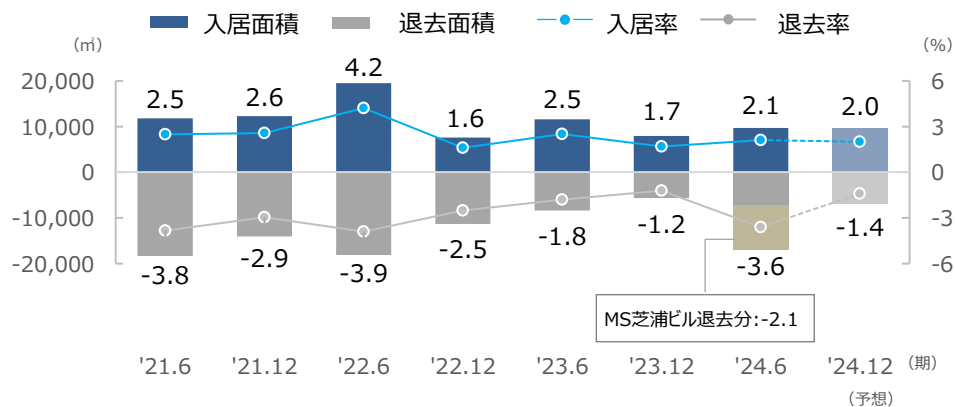


1. 契約稼働率のみグランフロント大阪を含んだ数値です。

### 主な入退去物件



### 入退去の状況





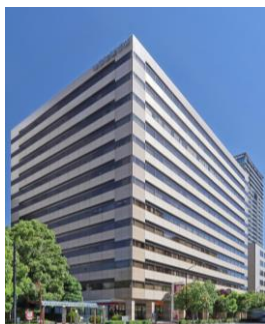
## 柔軟なリーシング戦略、大規模改修による競争力強化が奏功 近隣エリアからの移転ニーズを取り込み、着実にリーシングが進捗

### 物件概要と稼働率の推移

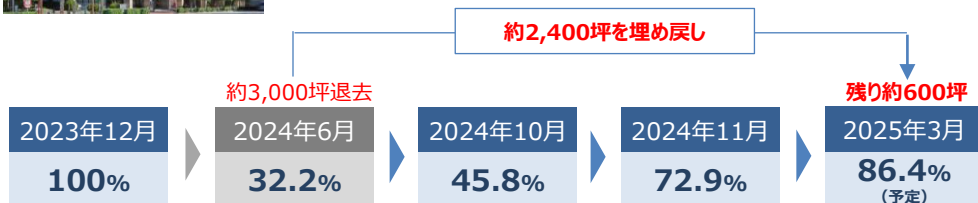
MS芝浦ビル

東京都心

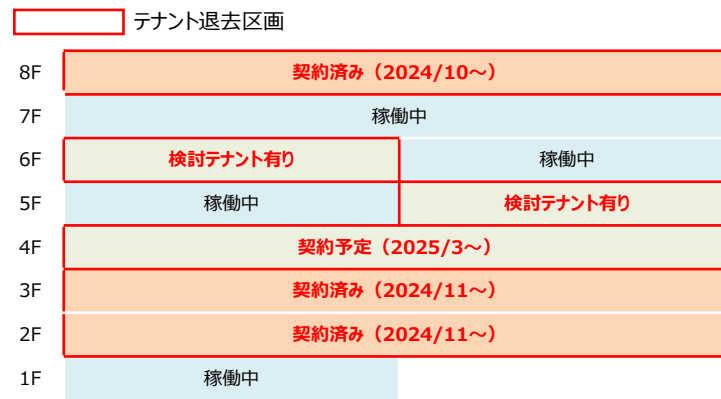
オフィス



- ・ JR「田町」駅から徒歩8分に立地する、ワンフロア約600坪の大型ビル
- ・ 大規模改修（LED化、空調・共用部改修）により物件競争力を強化
- ・ 近隣エリアからの移転ニーズの取り込みに成功
- ・ 自走式・機械式駐車場を完備
- ・ 地下1階エレベーターホールに荷捌きスペースを備え、物品搬出入時の利便性が高い



- 5フロア分（約3,000坪）の退去が発生するも、3フロア（約1,800坪）を埋め戻し。更に1フロアを契約に向け最終調整中。残り1フロア分（約600坪）も検討テナント有り



※ 括弧内は契約始期

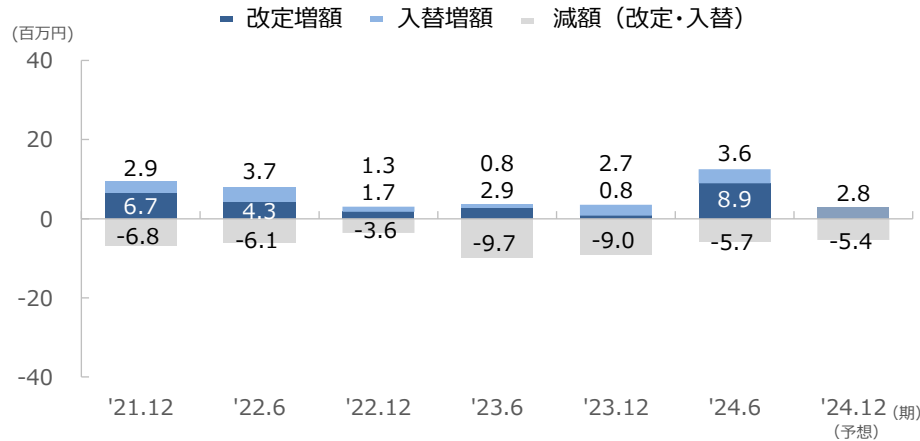
### 大規模改修の実施

- 共用部の美装化に加え、専有部の空調改修、LED化を実施

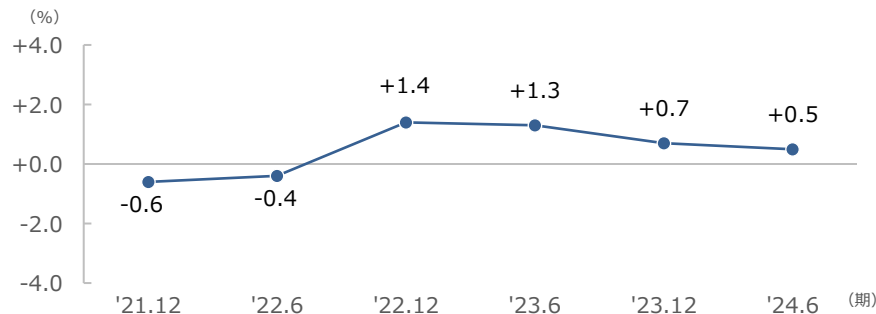


## 大半のテナントで減額なく契約更新。改定・入替時の増額割合はともに増加 増額改定のエリアも拡大傾向

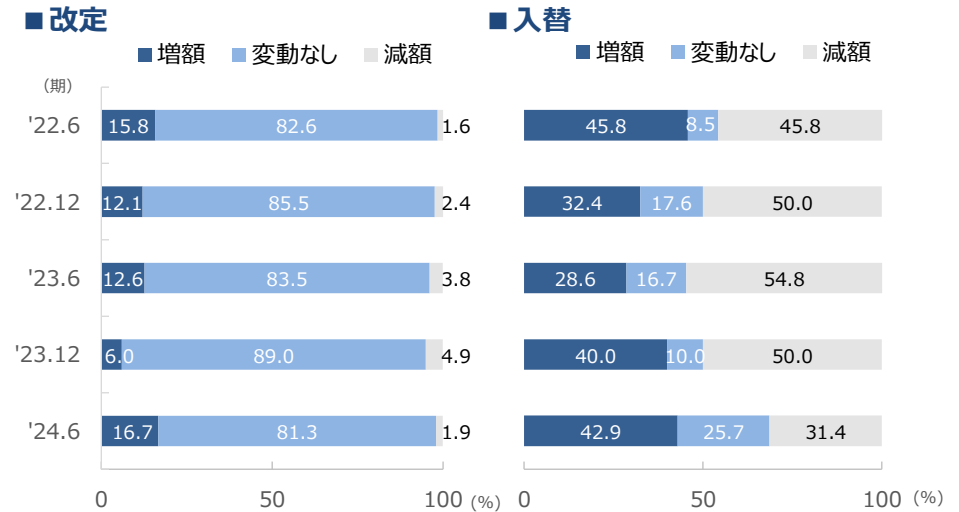
### 月額賃料増減額



### レントギャップ<sup>②</sup>の推移 (オフィス)

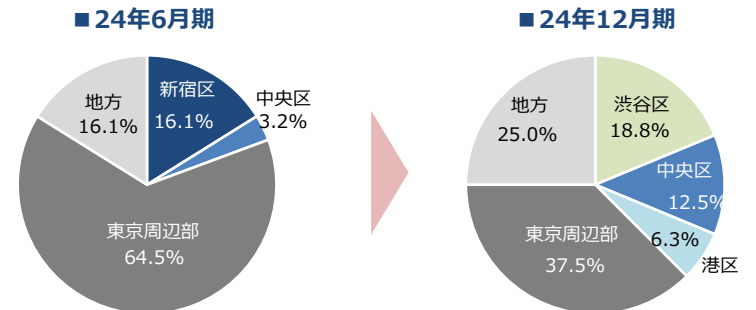


### 改定・入替の増減割合 (件数比)



### 増額改定のエリア別割合 (オフィス・件数比)

増額改定のエリアが拡大傾向  
24年12月期は更なる増額改定に向け引き続き交渉中

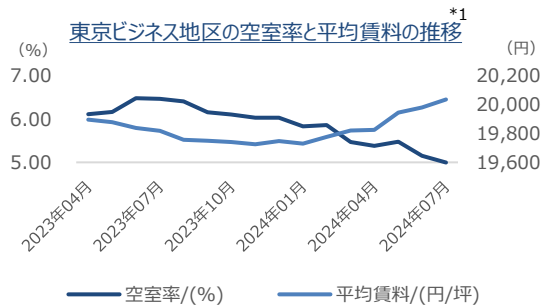


1. 月額賃料増減額の'24.12期の予想額 (増額) は改定増減額及び入替増減額の合計を記載しています。
2. レントギャップの状況のみグループフロント大阪を含んだ数値です。
3. 24年12月期の改定・入替は決算発表時点の数値です。
4. 増額改定のエリア別割合は、大手町タワー (底地) を除いた数値です。

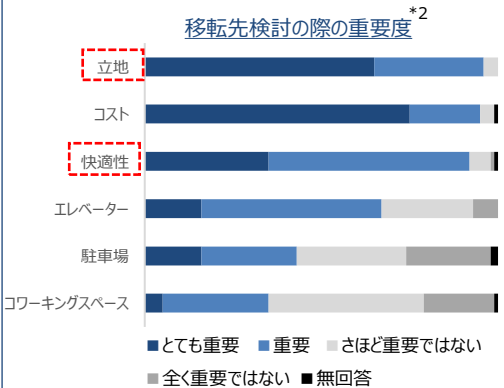
マーケット環境の改善に加え、JPRのポートフォリオは高い優位性を持つ  
幅広く増額の申し入れを行い、早期の賃料増額を図る

オフィス賃貸マーケットの改善

旺盛なオフィス需要を背景に空室率は低下  
一方、**立地**や**クオリティ**による**選別**が進む



オフィス選定における最重要項目は「**立地**」  
「**快適性**」の重要度も高い



好立地物件中心のポートフォリオと  
効果的なバリューアップ工事

駅近の好立地物件を中心とした、  
オフィスニーズに合致する  
強固なポートフォリオ

最寄駅からの徒歩分数  
5分以内

91.0%

テナントニーズに即したバリューアップ  
工事による**快適性・満足度**の向上



契約形態とテナント面積帯の優位性

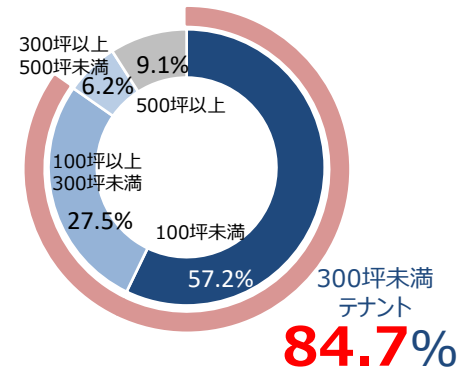
2年に1度改定の機会がある  
普通借家契約が大宗を占め、  
賃料増額機会が多い

普通借家契約比率

81.7%

比較的交渉に時間を要する  
大規模テナントの比率が低い

面積帯別テナント比率 (オフィス・件数比)<sup>\*3</sup>



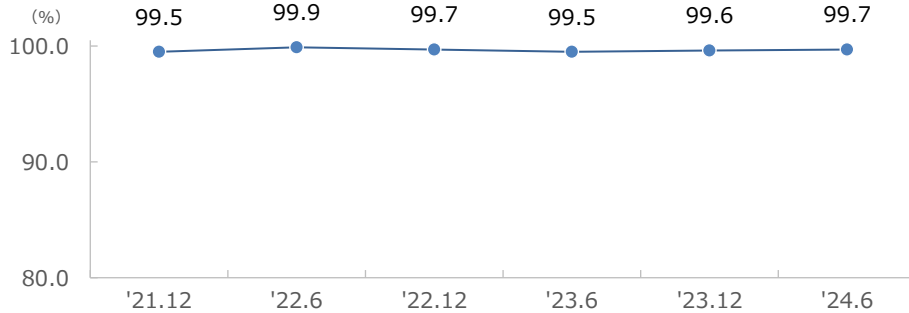
\*1. 三鬼商事株式会社 公表データに基づきTRIM作成

\*2. シービーアールイー株式会社「オフィス利用に関する意識調査2023 人的資本経営時代のオフィス戦略」掲載資料に基づきTRIM作成

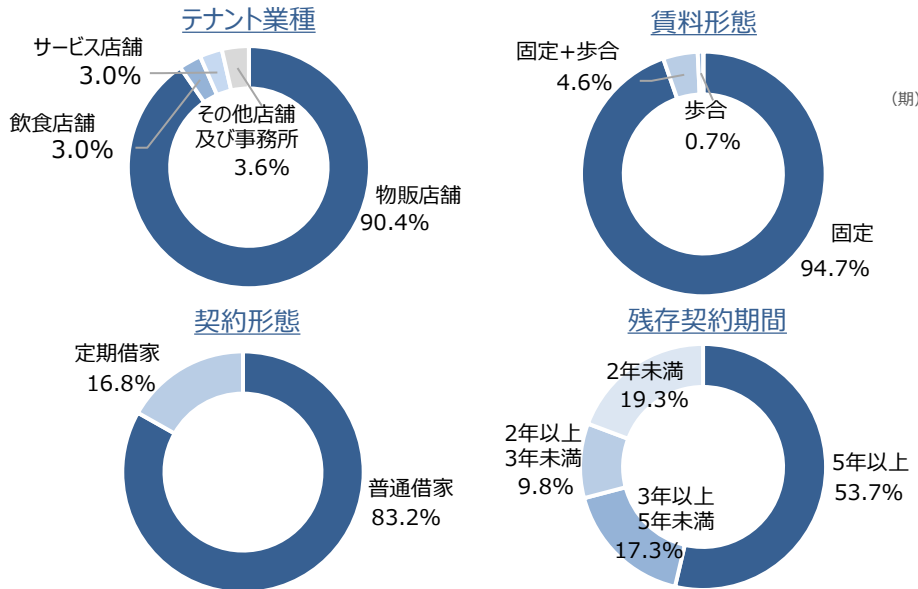
\*3. 大手町タワー (底地)、グランフロント大阪は除く

引き続き高稼働を維持

契約稼働率（商業施設）



契約の状況（商業施設・面積比）



渋谷・原宿エリアの路面店が新規オープン

カルチャーの発信地である渋谷・原宿エリアの路面店にテナントを誘致

JPR神宮前432



国内最大級のスニーカー&トレカフロア「スニダン」の旗艦店

JPR原宿ビル



イタリアのラグジュアリースポーツウェアブランドが国内唯一の店舗をオープン

主な商業施設

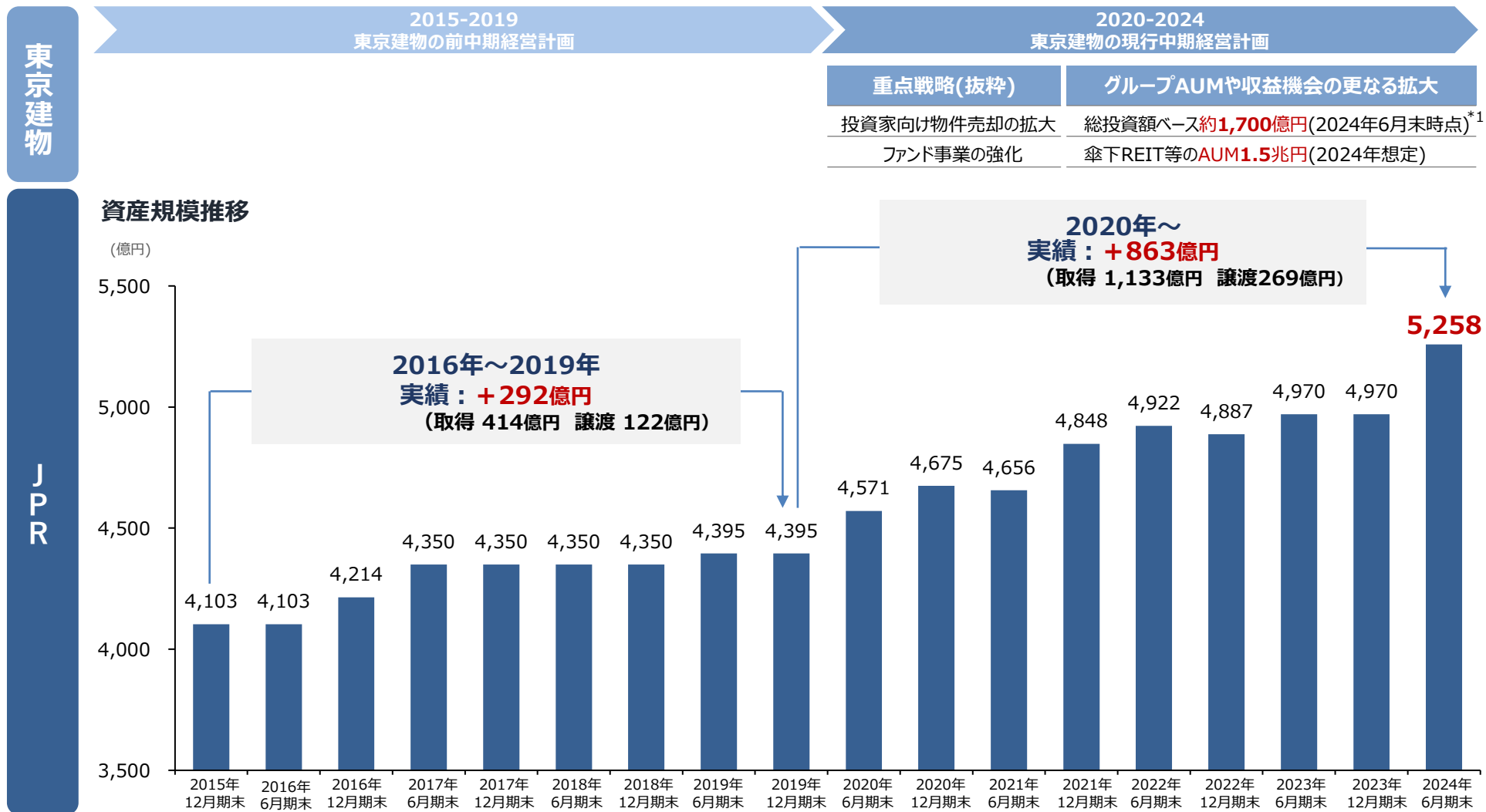


Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## 2-2. 外部成長戦略

スポンサーの東京建物の中期経営計画等も背景に、JPRの資産規模拡大ペースは加速  
資産規模5,000億円超を達成



\*1. ビルセグメントの内、物流施設を除いた販売用不動産残高 (総投資額ベース)



戦略的な資産入替を通じ、ポートフォリオクオリティの向上、含み益の顕在化及びフリーキャッシュの創出を図る



戦略的な資産入替

2020年以降の資産入替の効果

<戦略的な資産入替の目的>

■ 資産規模の拡大とともに、ポートフォリオクオリティの向上・内部留保の拡充を実現

ポートフォリオのクオリティ向上	築年経過等に伴い、将来の収益性低下が見込まれる物件等を売却し、中長期的な観点でポートフォリオクオリティ（築年数、収益性、立地等）の向上に資する物件を取得
含み益の顕在化	投資主への譲渡益の還元に加え、安定的な分配原資の確保を企図した内部留保の拡充を実施
売却資金の有効活用	不動産売買市場の動向、投資口価格、LTV水準等を総合的に勘案し、効果的な活用を検討（活用例）物件取得充当、自己投資口取得、借入金返済等



\*1. 2019年12月期末と2024年6月期末の数値を比較しています。  
 \*2. 2020年以降に取得した資産の取得時鑑定NOIの合計から譲渡した資産の譲渡時鑑定NOIの合計を控除した数値です。  
 \*3. 2020年以降の不動産等売却益から不動産等売却損を控除した数値です。  
 \*4. 取得資産は取得日、譲渡資産は譲渡日を基準とし取得価格で加重平均した数値です。

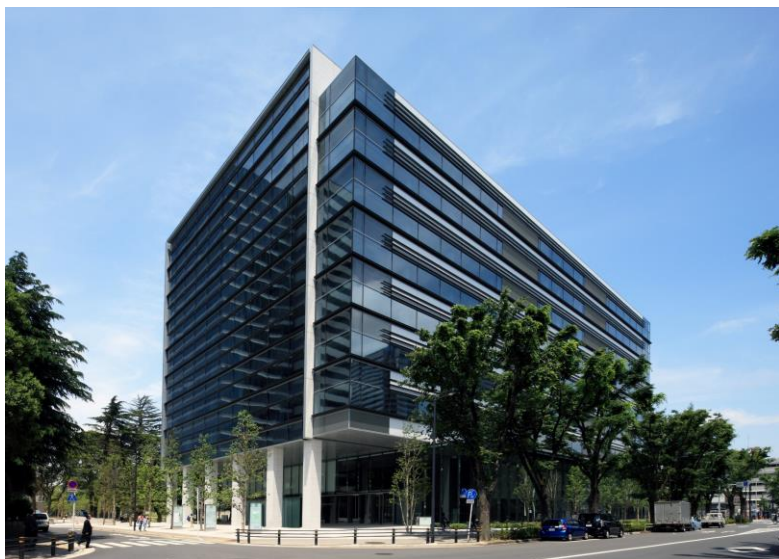
## 中野セントラルパークイースト（持分割合：53.0%）

東京周辺部

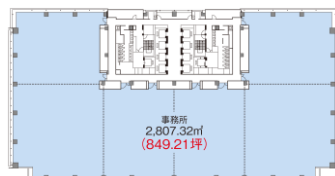
オフィス

スポンサー情報物件

## 再開発により更なる発展が期待される中野駅前のハイスペックビルをスポンサーサポートにより取得



取得日	2024年3月1日
取得価格	28,800百万円
鑑定評価額	30,100百万円
総賃貸可能面積 / 階数	13,523.68㎡ / 地下2 階付10 階建
所有形態	土地・建物：所有権 (準共有持分割合53.0%)
築年数	12 年
NOI利回り*1	3.2%
償却後利回り*1	2.8%



## 取得ハイライト

- JR中央線・総武線、東京メトロ東西線「中野」駅徒歩5分に立地し、「中野四季の森公園」と隣接。公開空地と公園の一体整備による、周辺環境を取り込んだ緑豊かなオフィス空間を提供
- 「中野セントラルパークサウス」と一体で開発されたハイスペックビルであり、東京建物が開発からエリアマネジメントまで一貫して行い、エリア全体の活性化にも継続的に取り組んでいる。免震構造を備えるなどBCPの観点からも高い性能を誇る
- 中野駅周辺では、複数の大型開発により、オフィスエリアとしての競争力向上が期待されるほか、新改札口の設置等により本物件の駅徒歩は3分に縮小し、利便性が格段に向上する見込み
- レントギャップが相応にあることに加え、マーケット賃料の上昇も十分に期待できることから、アップサイドを積極的に狙っていく方針

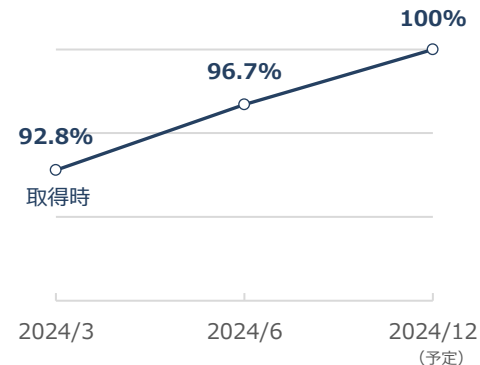
## 周辺図

## 「中野」駅至近の良好なロケーション



## 稼働の状況\*2

高い物件競争力を活かして、  
本投資法人取得後、速やかにリーシングが完了



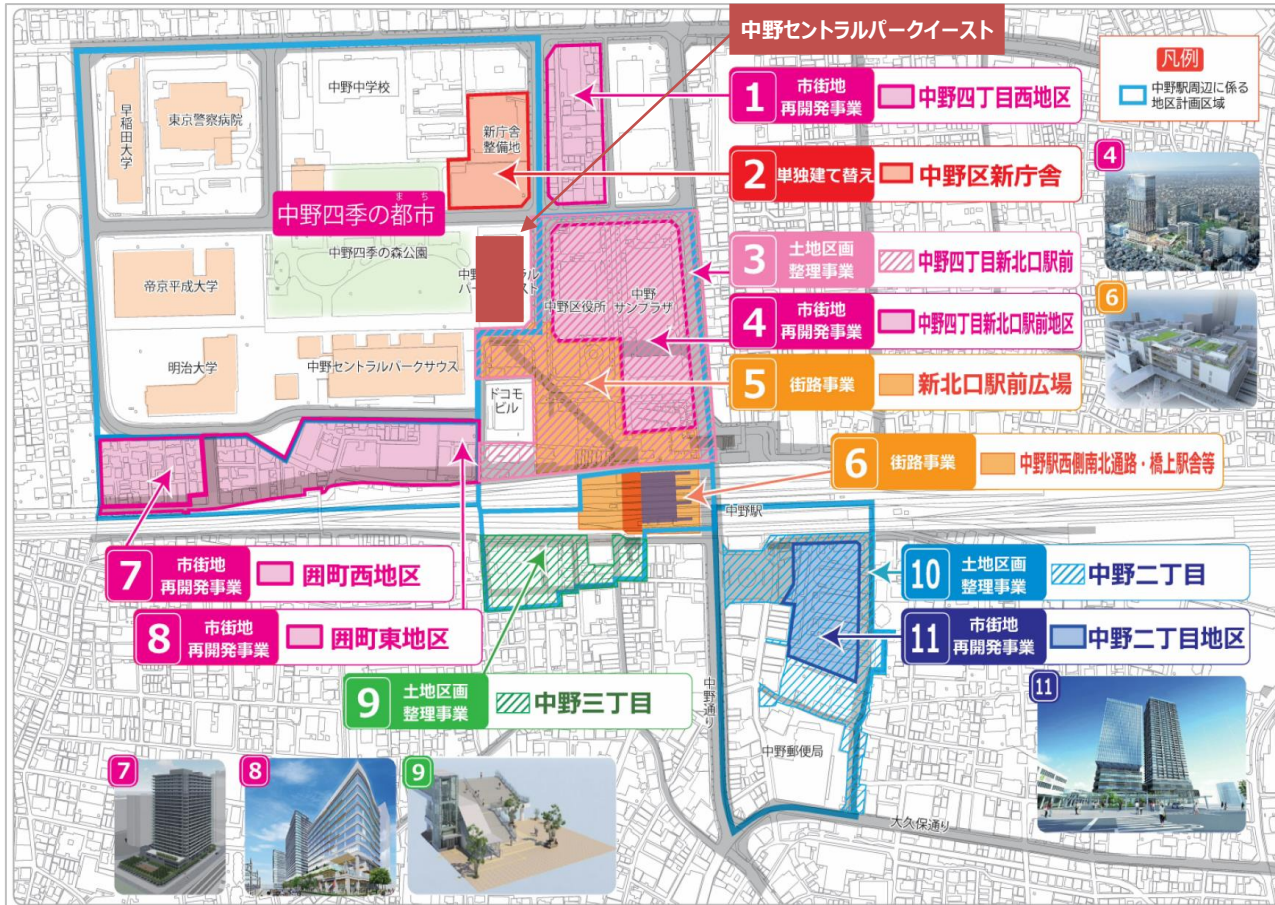
\*1. 「NOI利回り」及び「償却後利回り」は、鑑定評価書に記載された運営純収益を基に算出した数値です。

\*2. 締結済みの契約内容に基づき記載しています。



中野駅周辺では複数の大型開発が進行しており、オフィスエリアとしての競争力の更なる向上が期待される  
 2026年に運用開始予定の新改札口やペDESTリアンデッキによって、本物件へのアクセスも飛躍的に改善する見込み

中野駅周辺 まちづくり事業一覧 \*1



新設予定のペDESTリアンデッキから本物件へのアプローチ \*1



本物件のエンタランス前から新設予定のペDESTリアンデッキへのアプローチ \*1



\*1. 中野区の公表資料をもとに、TRIMにて加工

## スポンサーパイプラインを積極的に活用し、取得機会を拡大

## 東京建物のパイプライン

## 長期保有目的の固定資産から振り替えた販売用不動産

## ■ 販売用不動産への振替実績

2018年12月末～2023年12月末 約540億円

## ■ J P Rの取得実績

J P R麹町ビル	57.5億円	2019年6月取得
J P R心齋橋ウエスト	37.5億円	2020年1月取得
大手町フィナンシャルシティノースタワー	114億円	2020年12月取得
グランフロント大阪	213億円	2021年12月取得
東京建物東渋谷ビル	113億円	2022年1月取得

## 売却を前提として開発・取得した販売用不動産

## ■ 中規模オフィス

T-PLUS 札幌	2023年12月	竣工
T-PLUS 仙台	2024年1月	竣工

## ■ 都市型コンパクト商業施設

FUNDES蒲田	2024年3月	竣工
----------	---------	----

## ■ 都市型ホテル

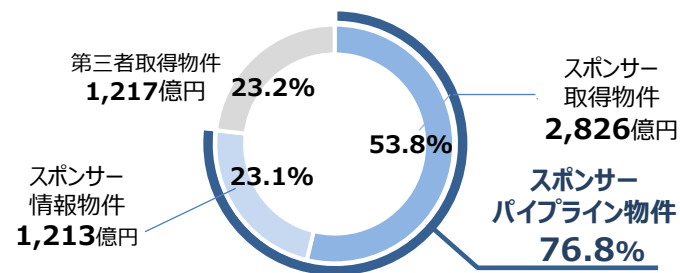
カンデオホテルズ東京六本木	2017年9月	竣工
ザ・スクエアホテル銀座	2018年8月	竣工
ホテルグレイスリー浅草	2018年9月	竣工
カンデオホテルズ京都烏丸六角	2021年3月	竣工

## ■ J P Rの取得実績

FUNDES水道橋	32.5億円	2016年12月取得
FUNDES上野	38億円	2019年6月取得
FUNDES天神西通り	33.1億円	2023年1月取得
J P R堂島ウエスト	24.6億円	2023年1月取得

## スポンサーパイプラインを活用した取得実績

## ■ 保有物件の取得先別内訳\*1



\*1. 取得時の状況で判断しております。

\*2. 金額及び比率は、'24.6期末時点の数値です。

## ■ 保有物件の取得価格上位6物件



Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## 2-3. 財務戦略

## 長期固定を主体とした安定性重視の調達を継続、一部長期変動金利の活用も検討

## 2024年6月期の調達実績（短期を除く）

	期日到来分	調達分	増減
調達額	120億円	200億円	+80億円
平均調達期間	9.0年	5.8年	-3.2年
平均調達金利	0.84%	0.93%	+0.08pt

## 有利子負債の状況

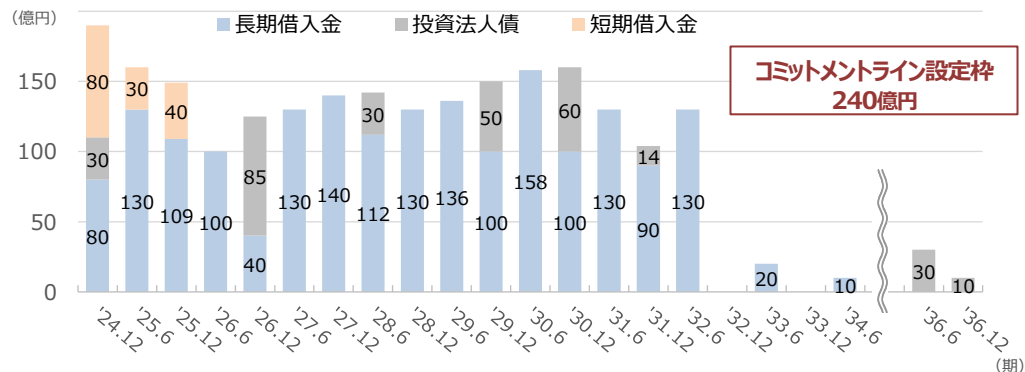
	2023年 12月期	2024年 6月期	前期比	
有利子負債	2,054億円	2,304億円	+250億円	
LTV	簿価ベース	40.2%	42.9%	+2.7pt
	時価ベース	32.2%	34.5%	+2.4pt
平均残存年数	4.5年	4.0年	-0.4年	
平均デットコスト	0.76%	0.76%	±0.0pt	
長期固定金利比率	100.0%	92.6%	-7.4pt	

## 格付の状況

JCR	R&I
AA（安定的）	AA-（安定的）

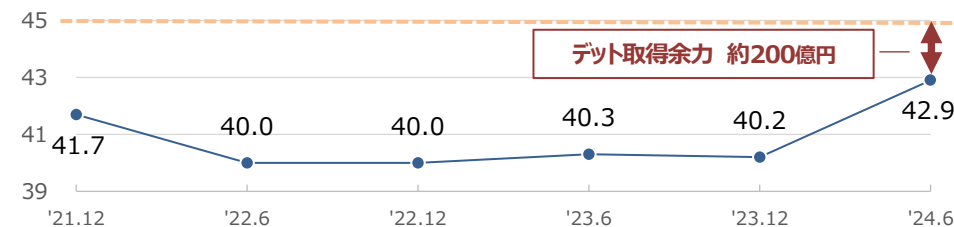
## 返済期日の分散状況

（2024年8月16日現在）



## LTVの推移

40~45%程度を目安に適切にコントロール

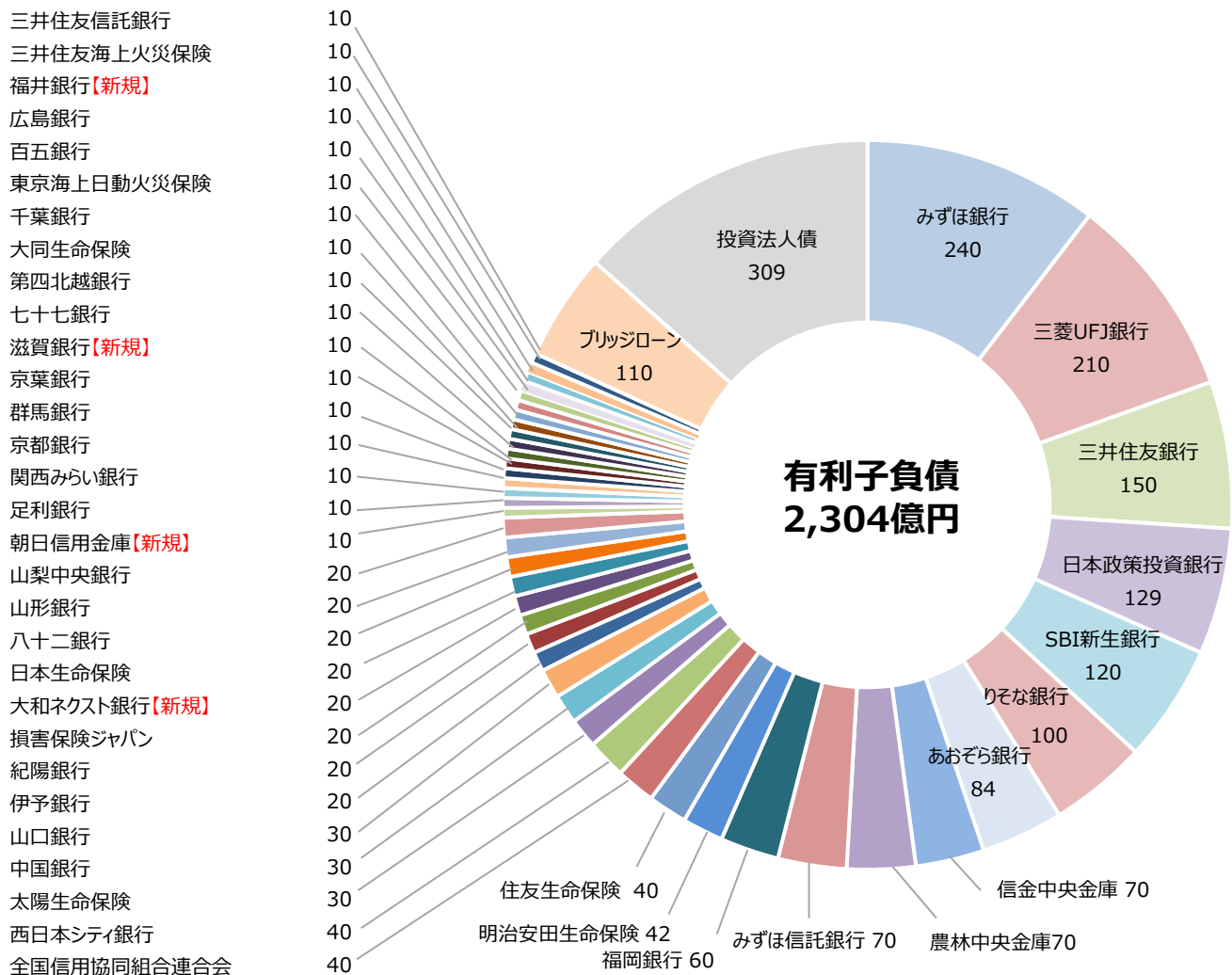


## 長期変動金利の活用（有利子負債の20%を上限）を検討

- ・金融環境と長短金利差を注視しつつ、一部長期変動金利の活用を検討
- ・期間7年以上を中心に活用することで、長短金利差のメリットを享受しつつ、平均残存年数を維持
- ・調達の多様化を図り、コストの抑制と健全性の確保を両立



43行社に及ぶレンダーフォーメーションと投資法人債により調達を分散。全ての借入先から相対により調達  
積極的なサステナビリティファイナンス等による調達（有利子負債に占める割合31%）



（サステナビリティファイナンス等の状況）

調達内容	調達額
サステナビリティ・ボンド	14
サステナビリティ・ローン	31
グリーン・ボンド	120
グリーン・ローン	540
合計	705
有利子負債に占める割合	31%

（コミットメントラインの設定状況）

設定先	設定額
みずほ銀行	40
三菱UFJ銀行	40
三井住友銀行	40
みずほ信託銀行	40
あおぞら銀行	40
りそな銀行	40
合計	240

（ブリッジローン内訳）

借入先	借入額
みずほ銀行	80
みずほ信託銀行	30
合計	110

Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## 2-4. サステナビリティ

### 長期にわたりサステナビリティへの取組みを推進 様々な施策を策定し、多様なステークホルダーに向けて積極的な取組みを行う

JPRの取組み

TRIMの取組み

2005

- ・ 2005年 8月：テナント満足度調査開始
- ・ 2006年 1月：ブランド戦略策定
- ・ 2006年10月：ベストパフォーマンスアワード開始
- ・ 2011年 8月：DBJ Green Building認証初取得
- ・ 2013年 9月：GRESBリアルエステイト評価 Green Star初取得
- ・ 2018年 6月：CASBEE不動産評価認証初取得

- ・ 2015年12月：従業員満足度調査開始
- ・ 2017年 4月：社内表彰制度開始
- ・ 2017年 5月：サステナビリティ方針制定

2019

- ・ 2019年 3月：サステナビリティレポート発行開始
- ・ 2020年 7月：CDP気候変動プログラムに初参加
- ・ 2020年12月：BELS評価初取得
- ・ 2021年 3月：マテリアリティ策定（JPR/TRIM）
- ・ 2021年 3月：2030年目標「水使用量原単位削減率」を設定
- ・ 2021年 8月：GHG排出量削減においてネットゼロ目標設定

- ・ 2019年 4月：サステナビリティ委員会発足
- ・ 2019年 5月：PRI（責任投資原則）に署名
- ・ 2021年 5月：TCFD提言への賛同
- ・ 2021年 7月：人権方針制定
- ・ 2021年 7月：サステナブル調達基準制定

2022

- ・ 2022年 9月：ZEB評価初取得
- ・ 2022年11月：GHG排出量削減計画を策定しSBTi申請
- ・ 2023年 1月：マテリアリティの更新（JPR/TRIM）
- ・ 2023年 4月：SBTiによる認定取得（2030年GHG排出量削減目標及び2050年ネットゼロ目標）
- ・ 2023年 6月：CRREMによる移行リスク分析を実施

- ・ 2022年 1月：サステナビリティ委員会に社外アドバイザーを招聘
- ・ 2022年 2月：21世紀金融行動原則への署名
- ・ 2023年 2月：投資政策委員会に外部の特別委員（不動産鑑定士）を招聘
- ・ 2023年 8月：2030年目標「女性管理職比率」を設定

2024

- ・ 2024年 1月：ARES ESG AWARD 2023 「グッドアクション賞 ガバナンス部門」を受賞
- ・ 2024年 2月：CDP気候変動「Aリスト」企業に初認定
- ・ 2024年 2月：環境認証取得カバー率目標の見直し（2030年及び2050年目標）
- ・ 2024年 4月：2030年目標「廃棄物リサイクル率70%」を設定（原則、管理権原のある物件を対象）
- ・ 2024年 4月：気候変動リスク・機会の再算定

外部評価の向上及びイニシアティブへの署名・賛同に取り組む

外部評価

GRESBリアルエステイト評価



CDP気候変動プログラム



MSCI ESG格付\*1



\*1. JPRによるMSCI ESG Research LLCまたはその関連会社（“MSCI”）のデータの使用、及びMSCIのロゴ・商標・サービスマーク並びにインデックス名の使用は、MSCIによるJPRのスポンサーシップ・保証・推奨、または販売促進を意図するものではありません。MSCIのサービス及びデータはMSCIまたはその情報提供者の財産であり、「現状有姿」にて提供され保証はありません。MSCIの名称及びロゴは、MSCIの商標またはサービスマークです。

イニシアティブ

PRI  
(責任投資原則)



TCFD  
(気候関連財務情報開示タスクフォース)



SBTi  
(Science Based Targetsイニシアティブ)



国連グローバル・コンパクト



21世紀金融行動原則



環境認証

CASBEE不動産評価認証



BELS評価・ZEB評価



DBJ Green Building認証



環境認証取得率

(4スター又はAランク以上)

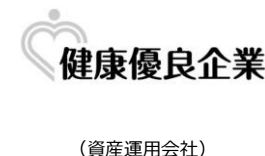


健康経営

健康経営優良法人認定制度



健康企業宣言



## 環境負荷低減を進めるため、廃棄物リサイクル率目標を新たに設定するとともに、再生可能エネルギー調達戦略の検討を実施 財務影響も意識しつつ、温室効果ガス (GHG) 排出量削減に向けた、様々な施策を加速するフェーズへとシフト

### 廃棄物リサイクル率目標の設定

- 環境負荷低減の一つとして、産業廃棄物の分別やリサイクル強化等を推進
- 取組みの強化・拡大を図るため、新たに2030年目標を設定
- 具体的な取組み
  - ・ プロパティマネジメント会社、現地のビル管理者に向けた啓蒙活動
  - ・ テナントへの協力要請
  - ・ JPR負担による分別ごみ箱の設置を検討

#### 2030年までに廃棄物リサイクル率70%

(原則、管理権原のある物件を対象)

2023年度リサイクル率	
全体	57.3%
目標対象物件	48.9%

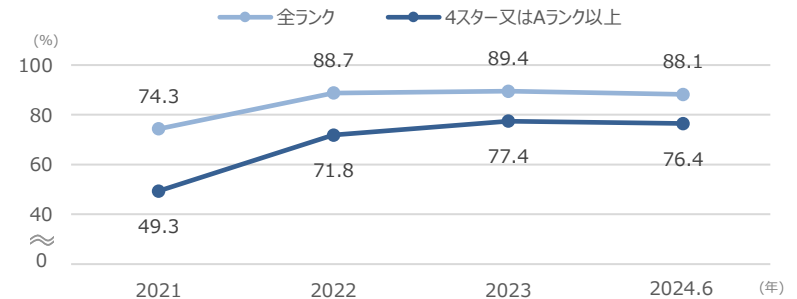
### 再生可能エネルギー調達戦略の検討

- 「2030年GHG排出量46.2%削減 (2019年比)」及び「2050年ネットゼロ」目標達成に向けて、ポートフォリオ特性を踏まえた再生可能エネルギー調達戦略を策定するため、外部コンサルを活用し検討
- 価格変動要素として、フィジカルコーポレートPPA (CPPA) は契約時に電力市場価格 (電気価値) の影響を、非化石証書は需給によって環境価値の影響を受けるが、異なる価格変動要素のバランスをとることで、一定のリスク分散効果が期待できることを確認
- 再生可能エネルギーを調達するには、フィジカルCPPAと非化石証書の購入のミックス型の効果が高いと予測し、今後、調達に向けた実行計画を検討予定

### 環境認証カバー率目標の進捗 (延床面積ベース)

- 今期2物件で新たに認証を取得
- 目標達成に向けて、計画的に認証取得を推進

2030年目標：4スター又はAランク以上90% → 2050年目標：4スター又はAランク以上100%



1. 新規物件取得により、カバー率は一時的に低下しています。

- ・ 太陽光発電による調達シミュレーション (フィジカルCPPA)

オフィスビル	商業施設
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土日祝日の余剰が発生しやすい</li> <li>・ 3~5月に空調利用低下で余剰が発生しやすい</li> <li>・ 大規模ビルの導入効果が高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平日と休日の使用量の差が少ない</li> <li>・ 太陽光発電立ち上がり時 (朝) の余剰が発生する可能性がある</li> </ul>

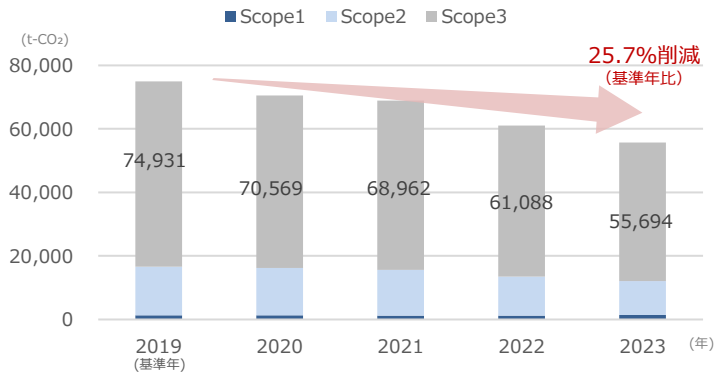
太陽光発電による調達を利用する場合、全体の15~20%で導入が可能と予測

# GHG排出量は2030年目標に向けて順調に削減 省エネ工事の推進とPM・BM・テナントとの協力により、エネルギー・水使用量の削減に取り組む

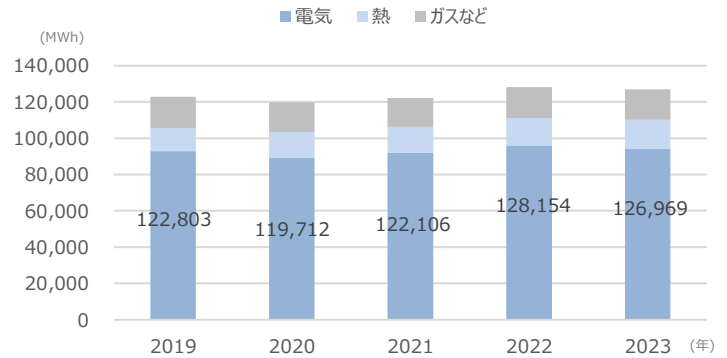
## 環境パフォーマンスデータ

GHG排出量

2030年目標：46.2%削減(2019年比) 2050年目標：ネットゼロ

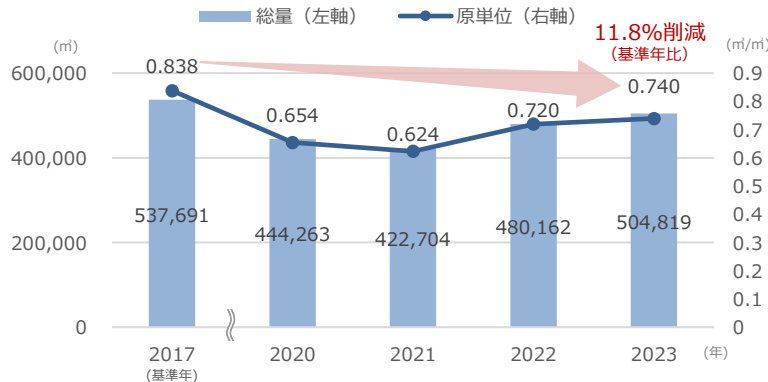


エネルギー使用量

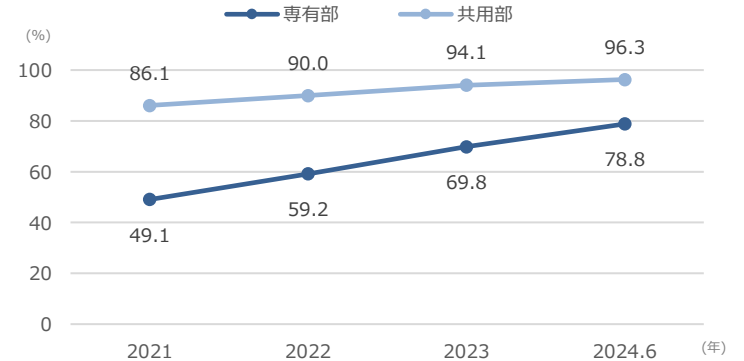


水使用量

2030年目標：原単位10%削減(2017年比)



LED化進捗率





# 気候変動リスク・機会の定量分析を2030年及び2050年の時間軸で再算定し開示 財務影響を踏まえ、今後の戦略を検討予定

## 気候変動リスク・機会の定量分析

(単位：百万円)

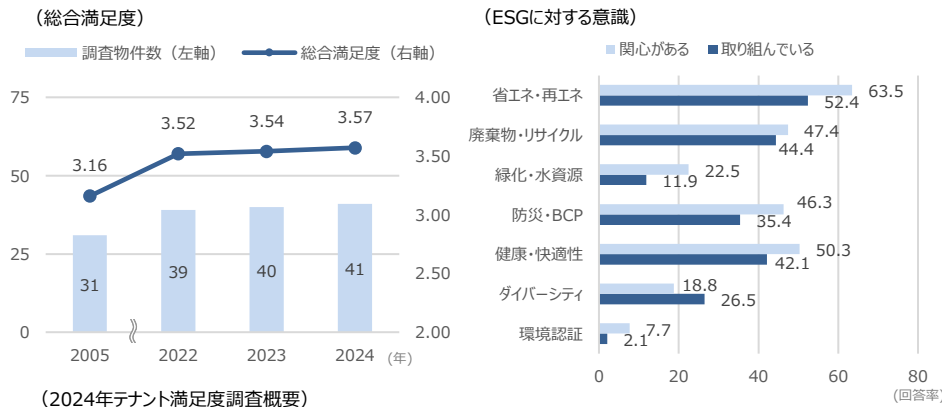
分類	リスク/ 機会	項目	財務影響 (営業収益ベース)				戦略	
			1.5℃/2℃		~4℃			
			2030	2050	2030	2050		
移行 リスクと 機会	政策・ 法規制	リスク	炭素税導入によるコストの増加	▲305	▲816	▲262	▲441	非化石証書の購入、再エネ調達の拡大、省エネ工事の推進、排出係数低下による削減
			GHG排出量削減目標達成の対策コスト	▲52	▲354	▲26	▲101	
			炭素税導入に伴う工事費用の増加	▲136	▲363	▲116	▲196	投資効率性の向上、工事計画の見直し
			気候変動に伴う規制強化での建物管理委託費用の増加	▲3	▲5	0	0	PM・BMとの協働 (業務の適正化)
			環境認証取得に係る費用の増加	▲8	▲13	0	0	環境認証取得による物件競争力の強化
	市場	リスク	GHG排出量削減目標達成に伴う炭素税コストの削減	+118	+816	+101	+441	非化石証書の購入、再エネ調達の拡大、省エネ工事の推進、排出係数低下による削減
			省エネ関連投資額の増加	▲24	▲23	0	0	設備ニーズの適正化、エネルギー使用量削減によるコスト削減
			エネルギー価格上昇によるオペレーションコストの増加	▲102	▲101	▲49	(+38)	エネルギー使用量の削減、水光熱費用の削減
			グリーンビル対応の遅れによる稼働率の低下	▲339	▲508	0	0	環境認証取得率の向上、物件入替による環境性能の向上
		グリーンビル対応の遅れによる賃料の減少	▲76	▲203	0	0		
		グリーンビル対応の遅れによる資金調達コストの増加	▲56	▲138	0	0	投資家・借入先とのコミュニケーション推進、ESG評価機関の格付向上	
		機会	省エネ工事によるエネルギーコストの削減	+43	+59	0	0	投資効率性の向上、工事計画の見直し
			グリーンビル対応による稼働率の上昇	+339	+508	0	0	環境認証取得率の向上、物件入替による環境性能の向上
			グリーンビル対応による賃料の増加	+76	+203	0	0	
グリーンビル対応による資金調達コストの削減	+56		+138	0	0			
と物理 機会 リスク	急性	リスク	突発的な風水害等による修繕費用の増加	▲9	▲14	▲9	▲14	浸水対策設備の拡充、浸水対応訓練の実施
		機会	水害による損害を損害保険で補う	+9	+14	+9	+14	保険コストの適正化、レジリエンスの強化 (保険評価の向上)
	慢性	リスク	損害保険料の増加	▲20	▲30	▲21	▲32	

1. 特定したリスク・機会のうち、影響度が大きい項目を記載しています。記載を省略した項目は、追加的な省エネ投資、風水害による賃料収入への影響、気温上昇による夏季・冬季のエネルギーコストです。  
 2. 移行リスク：脱炭素社会への移行に伴って生じるリスク (炭素税・電力・エネルギー価格の予測分析)。参考シナリオ：IEA World Energy Outlook  
 3. 物理リスク：気候変動そのものによって生じる物理的なリスク (水害の発生等)。参考シナリオ：WWF Water Risk Factor

## テナントニーズの変化に適切に対応し、テナントに選ばれる施策を積極的に実施していく

### テナントに向けた取組み

- 2005年からテナント満足度調査を実施し、2024年総合満足度は最高値を更新
- 今後も課題改善に取り組み、更なる満足度向上を図る
- 2023年はESGに関する設問を新設



(2024年テナント満足度調査概要)

- ・ 総合満足度：4点満点の平均値
- ・ 調査対象：41物件、テナント474社
- ・ 調査時期：2024年5～6月
- ・ 設問項目：管理運営、テナント対応、防犯・安全、ESG等

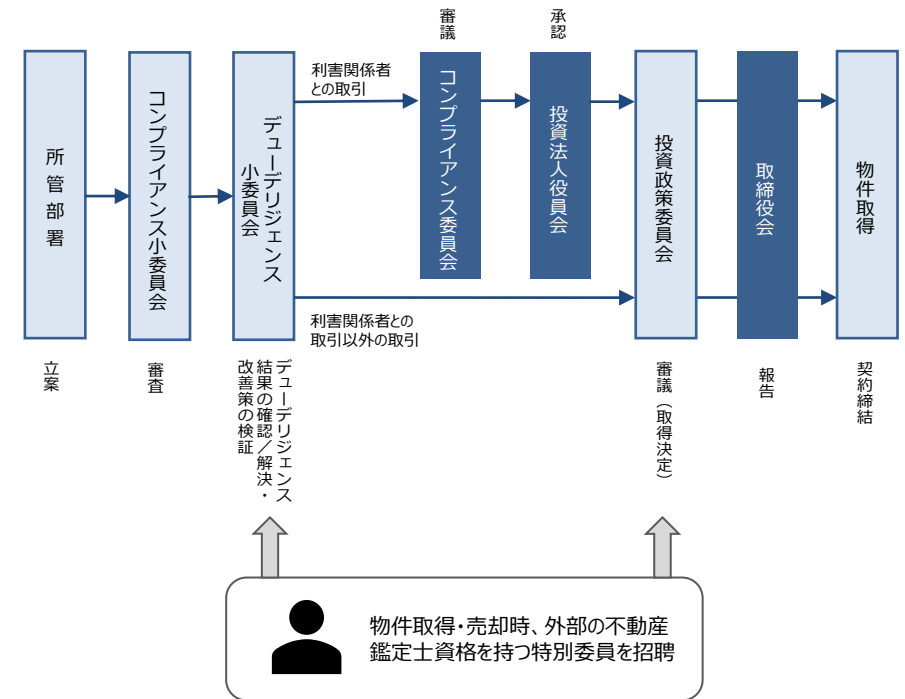
- ESGに関する設問では、「省エネ・再エネ」「廃棄物・リサイクル」「防災」への関心及び取り組みが高かった
- 一方、「環境認証」への関心は低く、制度自体の認知度が比較的低いことを確認
- デジタルサイネージを設置し、認証評価に関する情報等を掲載、「環境認証」の認知度向上を推進



(ビッグス新宿ビル)

### 利害関係者との取引におけるガバナンスの強化

- 投資政策委員会に外部の不動産鑑定士資格を持つ特別委員を招聘
- 利害関係者との不動産売買取引に関しては、特別委員を含め構成員全員の賛成が必須



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

Japan Prime Realty Investment Corporation

---

### **3. 決算・業績予想**

2024年6月期実績：1口当たり分配金7,600円（前期比±0円）  
 中野取得により当期純利益は大幅に増加

項目		2023年12月期	2024年6月期	増減
P/L (百万円)	営業収益	17,411	17,644	+233
	賃貸事業収入	17,411	17,644	+233
	営業費用	9,259	9,290	+30
	賃貸事業費用	8,315	8,300	-15
	販売費及び一般管理費	944	990	+45
	営業利益	8,151	8,354	+202
	営業外収益	13	42	+28
	営業外費用	807	865	+58
	経常利益	7,357	7,531	+173
	当期純利益	7,356	7,530	+173
積立金(百万円)	圧縮積立金取崩額	221	47	-173
分配金(円)	1口当たり分配金	7,600	7,600	-
発行済投資口総数(口)		997,178	997,178	-

賃貸事業収入（既存物件）

- ① [地代] 大手町タワー(底地)の地代改定が寄与
- ③ [原状回復費相当額収入] 前期計上分の剥落等により減少

賃貸事業費用（既存物件）

- ④ [水道光熱費] 季節要因等により減少、水道光熱費収支(②-④)は横ばいで推移
- ⑤ [公租公課] 評価替えの影響により固都税が増加

項目	2023年12月期	2024年6月期	増減	取得物件 <sup>※1</sup>		既存物件 <sup>※2</sup>	
				取得物件 <sup>※1</sup>	既存物件 <sup>※2</sup>	取得物件 <sup>※1</sup>	既存物件 <sup>※2</sup>
賃貸事業収入	17,411	17,644	+233	+439	-206		
賃料等収入	16,216	16,552	+336	+336	-0		
賃料・共益費	14,020	14,334	+314	+329	-15		
地代	1,801	1,820	+19	-	+19		①
その他定額収入	394	397	+2	+6	-4		
その他賃貸事業収入	1,195	1,092	-103	+102	-206		
附加使用料	988	845	-143	+10	-153		②
解約違約金等	10	62	+51	-	+51		
原状回復費相当額収入	128	16	-111	-	-111		③
その他変動収入	67	167	+100	+92	+7		
賃貸事業費用	8,315	8,300	-15	+132	-147		
外注委託費	711	751	+40	+31	+8		
水道光熱費	1,150	1,006	-143	+16	-160		④
公租公課	2,581	2,667	+85	+0	+85		⑤
保険料	30	34	+4	+0	+3		
修繕工事費	578	472	-106	+10	-116		
管理委託料	315	317	+2	+6	-3		
管理組合費	640	641	+0	-	+0		
減価償却費	2,057	2,149	+92	+59	+32		
その他賃貸事業費用	248	258	+9	+7	+1		
NOI	11,153	11,493	+340	+366	-26		
NOI利回り(簿価)	4.7%	4.7%	- pt				
賃貸事業利益	9,096	9,344	+248	+307	-58		
償却後利回り(簿価)	3.9%	3.9%	- pt				
契約稼働率(期中平均)	98.4%	97.8%	-0.6pt				

※1 以下の取得物件による増減を算出しています。

2024年6月期：中野セントラルパークイースト 取得

※2 上記以外の既存物件の増減を算出しています。(既存物件の主な増減要因は、①～⑤に記載)

項目		2023年12月期末	2024年6月期末	増減
B/S (百万円)	流動資産	40,693	37,710	-2,982
	現預金	39,812	36,625	-3,187
	その他の流動資産	880	1,085	+205
	固定資産	469,957	499,027	+29,070
	有形固定資産	456,562	485,614	+29,052
	無形固定資産	11,814	11,813	-1
	投資その他の資産	1,580	1,600	+19
	繰延資産	152	132	-19
	投資法人債発行費	136	124	-12
	投資口交付費	15	7	-7
	資産合計	510,802	536,871	+26,068
	流動負債	30,511	48,563	+18,052
	短期借入金	-	17,000	+17,000
	一年以内返済予定の長期借入金	15,000	21,000	+6,000
	一年以内償還予定の投資法人債	8,000	3,000	-5,000
	その他の流動負債	7,511	7,563	+52
	固定負債	206,538	214,603	+8,064
	長期借入金	154,500	161,500	+7,000
	投資法人債	27,900	27,900	-
	預り敷金・保証金	24,138	25,203	+1,064
負債合計	237,049	263,166	+26,116	
出資総額	261,751	261,751	-	
剰余金	12,001	11,953	-47	
圧縮積立金	4,639	4,418	-221	
当期末処分利益	7,362	7,535	+173	
純資産合計	273,752	273,704	-47	
自己資本比率	53.6%	51.0%	-2.6pt	

#### 現預金の増減 (C/F)

項目	増減
営業活動によるキャッシュフロー	+9,484
税引前当期純利益	+7,531
減価償却費	+2,150
その他	-197
投資活動によるキャッシュフロー	-30,093
固定資産の取得による支出	-31,114
その他	+1,020
財務活動によるキャッシュフロー	+17,422
有利子負債の新規調達	+37,000
有利子負債の返済・償還	-12,000
分配金の支払額	-7,577
現預金計	-3,187

#### 固定資産の増減

項目	増減
物件取得	+29,184
資本的支出	+1,999
減価償却費	-2,149
その他	+36
固定資産計	+29,070

#### 有利子負債の増減

項目	期初残高	新規調達	返済・償還	期末残高	増減
短期借入金	-	+17,000	-	17,000	+17,000
長期借入金	169,500	+20,000	-7,000	182,500	+13,000
投資法人債	35,900	-	-5,000	30,900	-5,000
有利子負債計	205,400	+37,000	-12,000	230,400	+25,000

2024年6月期実績：1口当たり分配金7,600円（期初予想比±0円）  
リーシングの進捗等により賃貸事業利益が増加

項目		2024年6月期 (予想)	2024年6月期 (実績)	増減
P/L (百万円)	営業収益	17,695	17,644	-51
	賃貸事業収入	17,695	17,644	-51
	営業費用	9,386	9,290	-96
	賃貸事業費用	8,388	8,300	-88
	販売費及び一般管理費	997	990	-7
	営業利益	8,309	8,354	+45
	営業外収益	25	42	+16
	営業外費用	855	865	+10
	経常利益	7,479	7,531	+51
	当期純利益	7,479	7,530	+51
積立金(百万円)	圧縮積立金取崩額	99	47	-52
分配金(円)	1口当たり分配金	7,600	7,600	-
発行済投資口総数(口)		997,178	997,178	-

賃貸事業収入

① [賃料・共益費] リーシングの進捗等が寄与し増加

賃貸事業費用

③ [水道光熱費] 電気料単価等の影響により減少、水道光熱費収支(②-③)は上振れ

営業外損益

④ [営業外収益] 管理組合精算金や保険金収入の計上により増加

項目		2024年6月期 (予想)	2024年6月期 (実績)	増減
賃貸事業収入		17,695	17,644	-51
賃料等収入		16,519	16,552	+32
賃料・共益費		14,307	14,334	+27
地代		1,818	1,820	+2
その他定額収入		394	397	+3
その他賃貸事業収入		1,175	1,092	-83
附加使用料		932	845	-87
解約違約金等		53	62	+8
原状回復費相当額収入		21	16	-4
その他変動収入		168	167	-0
賃貸事業費用		8,388	8,300	-88
外注委託費		752	751	-0
水道光熱費		1,101	1,006	-94
公租公課		2,634	2,667	+32
保険料		34	34	+0
修繕工事費		504	472	-32
管理委託料		312	317	+5
管理組合費		655	641	-13
減価償却費		2,145	2,149	+3
その他賃貸事業費用		246	258	+11
NOI		11,452	11,493	+41
NOI利回り(簿価)		4.7%	4.7%	-pt
賃貸事業利益		9,307	9,344	+37
償却後利回り(簿価)		3.8%	3.9%	+0.1pt
契約稼働率(期中平均)		97.7%	97.8%	+0.1pt

**2024年12月期予想：1口当たり分配金7,700円（2024年6月期実績比+100円）**  
 中野取得の通期寄与や原状回復費収入等の一時的な収入があり、当期純利益は概ね横ばいで推移  
 内部留保の活用による分配金成長を見込む

項目		2024年6月期	2024年12月期 (予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	17,644	18,207	+562
	賃貸事業収入	17,644	18,207	+562
	営業費用	9,290	9,779	+489
	賃貸事業費用	8,300	8,750	+450
	販売費及び一般管理費	990	1,028	+38
	営業利益	8,354	8,427	+73
	営業外収益	42	4	-38
	営業外費用	865	931	+65
	経常利益	7,531	7,500	-30
	当期純利益	7,530	7,499	-30
積立金(百万円)	圧縮積立金取崩額	47	178	+131
分配金(円)	1口当たり分配金	7,600	7,700	+100
発行済投資口総数(口)		997,178	997,178	-

項目	2024年6月期	2024年12月期 (予想)	増減	増減	
				取得物件 <sup>※1</sup>	既存物件 <sup>※2</sup>
賃貸事業収入	17,644	18,207	+562	+134	+427
賃料等収入	16,552	16,662	+110	+208	-98
賃料・共益費	14,334	14,421	+86	+206	-119
地代	1,820	1,839	+18	-	+18
その他定額収入	397	402	+4	+2	+2
その他賃貸事業収入	1,092	1,544	+452	-74	+526
附加使用料	845	1,025	+179	+12	+167
解約違約金等	62	107	+44	-	+44
原状回復費相当額収入	16	339	+322	-	+322
その他変動収入	167	72	-95	-86	-8
賃貸事業費用	8,300	8,750	+450	+71	+379
外注委託費	751	776	+24	+16	+7
水道光熱費	1,006	1,199	+193	+15	+177
公租公課	2,667	2,659	-8	+0	-8
保険料	34	35	+1	+0	+0
修繕工事費	472	637	+165	+4	+161
管理委託料	317	313	-4	+3	-8
管理組合費	641	652	+10	-	+10
減価償却費	2,149	2,209	+59	+30	+29
その他賃貸事業費用	258	267	+8	+0	+8
NOI	11,493	11,665	+171	+93	+78
NOI利回り(簿価)	4.7%	4.7%	-pt		
賃貸事業利益	9,344	9,456	+111	+63	+48
償却後利回り(簿価)	3.9%	3.8%	-0.1pt		
契約稼働率(期中平均)	97.8%	96.9%	-0.9pt		

**賃貸事業収入（既存物件）**

- ① [賃料・共益費] MS芝浦ビルにおけるテナント退去等の影響により減収を見込む
- ② [地代] 大手町タワー(底地)の地代改定が通期で寄与
- ④・⑤ [解約違約金等・原状回復費収入相当額]  
センシティビルディング(店舗区画等)のテナント解約に伴い増加

**賃貸事業費用（既存物件）**

- ⑥ [水道光熱費] 季節要因等により増加、水道光熱費収支(③-⑥)はほぼ横ばいでの推移を想定
- ⑦ [修繕工事費] センシティビルディング(店舗区画等)の原状回復工事実施に伴い増加

※1 以下の取得物件による増減を算出しています。

2024年6月期：中野セントラルパークイースト 取得

※2 上記以外の既存物件の増減を算出しています。(既存物件の主な増減要因は、①～⑦に記載)



2025年6月期予想：1口当たり分配金は過去最高額の7,800円（2024年12月期予想比+100円）  
MS芝浦を中心としたリーシングの進捗により賃料収入の回復を見込む

項目		2024年12月期 (予想)	2025年6月期 (予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	18,207	17,847	-359
	賃貸事業収入	18,207	17,847	-359
	営業費用	9,779	9,403	-375
	賃貸事業費用	8,750	8,399	-351
	販売費及び一般管理費	1,028	1,003	-24
	営業利益	8,427	8,444	+16
	営業外収益	4	25	+21
	営業外費用	931	970	+38
	経常利益	7,500	7,499	-0
	当期純利益	7,499	7,499	-0
積立金(百万円)	圧縮積立金取崩額	178	278	+100
分配金(円)	1口当たり分配金	7,700	7,800	+100
発行済投資口総数(口)		997,178	997,178	-

項目		2024年12月期 (予想)	2025年6月期 (予想)	増減
賃貸事業収入		18,207	17,847	-359
賃料等収入		16,662	16,795	+132
賃料・共益費		14,421	14,552	+131
地代		1,839	1,839	-
その他定額収入		402	402	+0
その他賃貸事業収入		1,544	1,052	-492
附加使用料		1,025	931	-94
解約違約金等		107	-	-107
原状回復費相当額収入		339	50	-289
その他変動収入		72	71	-0
賃貸事業費用		8,750	8,399	-351
外注委託費		776	774	-1
水道光熱費		1,199	1,078	-121
公租公課		2,659	2,763	+104
保険料		35	35	-0
修繕工事費		637	376	-260
管理委託料		313	317	+4
管理組合費		652	648	-3
減価償却費		2,209	2,146	-62
その他賃貸事業費用		267	257	-9
NOI		11,665	11,594	-71
NOI利回り(簿価)		4.7%	4.7%	-pt
賃貸事業利益		9,456	9,447	-8
償却後利回り(簿価)		3.8%	3.8%	-pt

賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] リーシングの進捗による増収を見込む
- ③・④ [解約違約金等・原状回復費収入相当額] 前期計上分の剥落等により減少

賃貸事業費用

- ⑤ [水道光熱費] 季節要因等により減少、水道光熱費収支(②-⑤)はやや改善する見込み
- ⑥ [公租公課] 前年の評価替えの影響により固都税が増加する見込み
- ⑦ [修繕工事費] 前期に計上した原状回復工事費用の剥落等により減少を見込む
- ⑧ [減価償却費] 既存物件の設備の償却が完了

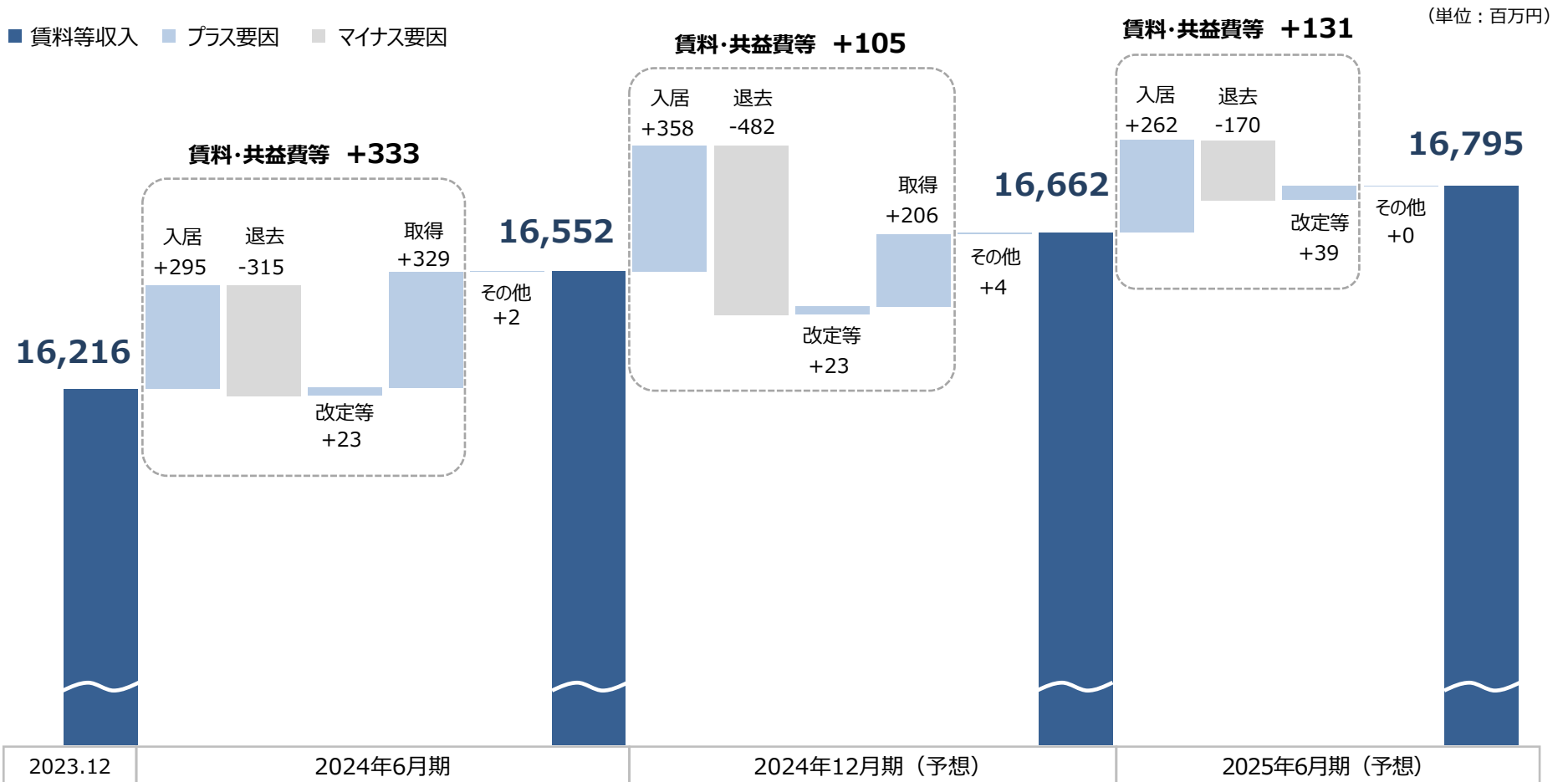
### 3. 決算・業績予想

### 賃貸事業損益及び不動産等売却損益の推移

項目	2023年6月期		2023年12月期		2024年6月期		2024年12月期		2025年6月期		
		前期比		前期比		前期比	(予想)	前期比	(予想)	前期比	
賃貸事業損益 (百万円)	賃貸事業収入	17,291	-0.6%	17,411	0.7%	17,644	1.3%	18,207	3.2%	17,847	-2.0%
	賃料等収入(定額収入)	16,146	0.7%	16,216	0.4%	16,552	2.1%	16,662	0.7%	16,795	0.8%
	賃料・共益費	13,948	0.8%	14,020	0.5%	14,334	2.2%	14,421	0.6%	14,552	0.9%
	地代	1,801	0.0%	1,801	0.0%	1,820	1.1%	1,839	1.0%	1,839	0.0%
	その他定額収入	396		394		397		402		402	
	その他賃貸事業収入(変動収入)	1,145	-15.8%	1,195	4.3%	1,092	-8.6%	1,544	41.4%	1,052	-31.9%
	附加使用料	1,001	-0.4%	988	-1.3%	845	-14.5%	1,025	21.3%	931	-9.2%
	解約違約金等	17		10		62		107		-	
	原状回復費相当額収入	59		128		16		339		50	
	その他変動収入	66		67		167		72		71	
	賃貸事業費用(減価償却費除く)	6,266	2.0%	6,258	-0.1%	6,150	-1.7%	6,541	6.4%	6,253	-4.4%
	外注委託費	707	0.5%	711	0.6%	751	5.7%	776	3.3%	774	-0.2%
	水道光熱費	1,285	-1.2%	1,150	-10.5%	1,006	-12.5%	1,199	19.2%	1,078	-10.1%
	公租公課	2,594	3.5%	2,581	-0.5%	2,667	3.3%	2,659	-0.3%	2,763	3.9%
	保険料	29		30		34		35		35	
	修繕工事費	433	0.3%	578	33.5%	472	-18.4%	637	35.0%	376	-40.9%
	管理委託料	312		315		317		313		317	
	管理組合	637		640		641		652		648	
	その他賃貸事業費用	265		248		258		267		257	
	NOI	11,025	-2.0%	11,153	1.2%	11,493	3.1%	11,665	1.5%	11,594	-0.6%
減価償却費	2,044	-0.5%	2,057	0.6%	2,149	4.5%	2,209	2.8%	2,146	-2.8%	
賃貸事業費用	8,310	1.4%	8,315	0.1%	8,300	-0.2%	8,750	5.4%	8,399	-4.0%	
賃貸事業利益	8,981	-2.3%	9,096	1.3%	9,344	2.7%	9,456	1.2%	9,447	-0.1%	
資本的支出	1,453	-3.3%	2,027	39.5%	1,999	-1.4%	2,012	0.6%	2,042	1.5%	
NCF	9,571	-1.8%	9,125	-4.7%	9,494	4.0%	9,653	1.7%	9,552	-1.1%	
不動産等売却損益 (百万円)	不動産等売却益	881		-		-		-		-	
	不動産等売却損	-		-		-		-		-	

2024年12月期賃料等収入+110百万円（前期比）  
 2025年6月期賃料等収入+132百万円（前期比）

賃料等収入（変動要因・前期比）



Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## **4. Appendix**

## 4. Appendix

## ファンドサマリー

		2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期	2023年6月期	2023年12月期	2024年6月期
LTV	(簿価ベース)	41.7%	40.0%	40.0%	40.3%	40.2%	42.9%
	(時価ベース)	33.8%	31.9%	32.0%	32.4%	32.2%	34.5%
NOI利回り	(取得価格ベース)	4.6%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
	(簿価ベース)	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%
	(時価ベース)	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%
償却後利回り	(取得価格ベース)	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%
	(簿価ベース)	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%
	(時価ベース)	3.1%	3.1%	3.1%	3.0%	3.1%	3.0%
インプライド・キャップレート	(NOI利回り)	3.7%	3.8%	3.9%	4.0%	4.2%	4.4%
	(償却後利回り)	3.0%	3.1%	3.2%	3.3%	3.4%	3.5%
FFO		9,006百万円	9,315百万円	9,388百万円	9,261百万円	9,413百万円	9,681百万円
AFFO		7,404百万円	7,933百万円	7,885百万円	7,807百万円	7,386百万円	7,681百万円
1口当たりFFO		9,398円	9,341円	9,414円	9,287円	9,440円	9,708円
EPU		8,236円	8,631円	8,493円	8,121円	7,377円	7,551円
1口当たり分配金		7,550円	7,800円	7,750円	7,600円	7,600円	7,600円
分配金利回り		3.7%	3.8%	4.1%	4.3%	4.3%	4.6%
ROE		6.1%	6.3%	6.2%	5.9%	5.4%	5.5%
1口当たり圧縮積立金		2,657円	3,386円	4,129円	4,652円	4,430円	4,383円
1口当たり純資産額		268,875円	273,684円	274,378円	274,749円	274,527円	274,479円
1口当たりNAV		383,368円	394,302円	394,241円	391,230円	395,190円	397,679円
投資口価格(権利付最終取引日)		403,500円	408,000円	378,500円	357,500円	357,000円	329,500円
NAV倍率		1.1倍	1.0倍	1.0倍	0.9倍	0.9倍	0.8倍
PBR		1.5倍	1.5倍	1.4倍	1.3倍	1.3倍	1.2倍
PER		24.5倍	23.6倍	22.3倍	22.0倍	24.2倍	21.8倍
FFO倍率		21.5倍	21.8倍	20.1倍	19.2倍	18.9倍	17.0倍
自己資本比率		52.0%	53.8%	53.9%	53.7%	53.6%	51.0%
ペイアウトレシオ	(FFO)	80.3%	83.5%	82.3%	81.8%	80.5%	78.3%
	(AFFO)	97.7%	98.0%	98.0%	97.1%	102.6%	98.7%

- インプライド・キャップレート(償却後利回り) = 償却後NOI(年換算・次期予想×2) ÷ (時価総額 + 有利子負債 - 現預金 + 預り敷金)
- FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益(固定資産除却損含む)
- AFFO = FFO - 資本的支出
- EPU = 当期純利益 ÷ 期末発行済投資口総数

- 分配金利回り = 1口当たり分配金(年換算・当期実績×2) ÷ 投資口価格
- ROE(自己資本当期純利益率) = 当期純利益(年換算・直近実績×2) ÷ 純資産額
- 1口当たりNAV = (純資産額 + 含み損益 - 分配金総額) ÷ 期末発行済投資口総数
- NAV倍率 = 投資口価格 ÷ 1口当たりNAV

- PBR(株価純資産倍率) = 投資口価格 ÷ 1口当たり純資産額
- PER(株価収益率) = 投資口価格 ÷ EPU(年換算・直近実績×2)
- FFO倍率 = 投資口価格 ÷ 1口当たりFFO(年換算・直近実績×2)
- 自己資本比率 = 純資産 ÷ 総資産
- FFOペイアウトレシオ = 分配金総額 ÷ FFO
- AFFOペイアウトレシオ = 分配金総額 ÷ AFFO
- 圧縮積立金は当該期末の残高に翌期繰入額及び取崩額を加減した金額となります。

■ 資産規模（取得価格ベース・億円）・稼働率（%）

■ 東京オフィス ■ 地方オフィス ■ 商業施設 ● 稼働率

稼働率（全期間平均）

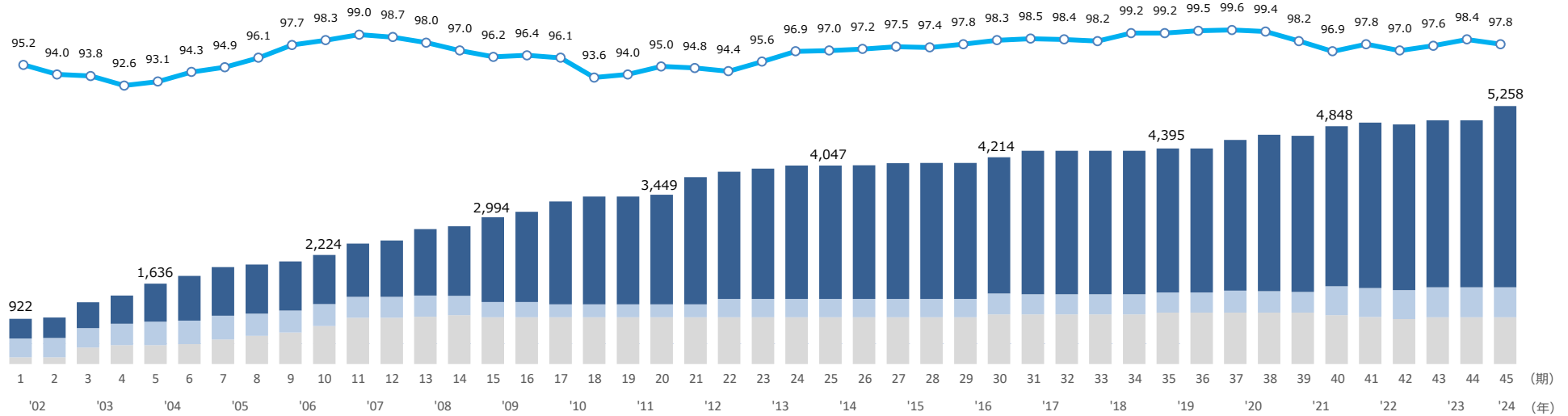
96.8%

エリア別・用途別内訳

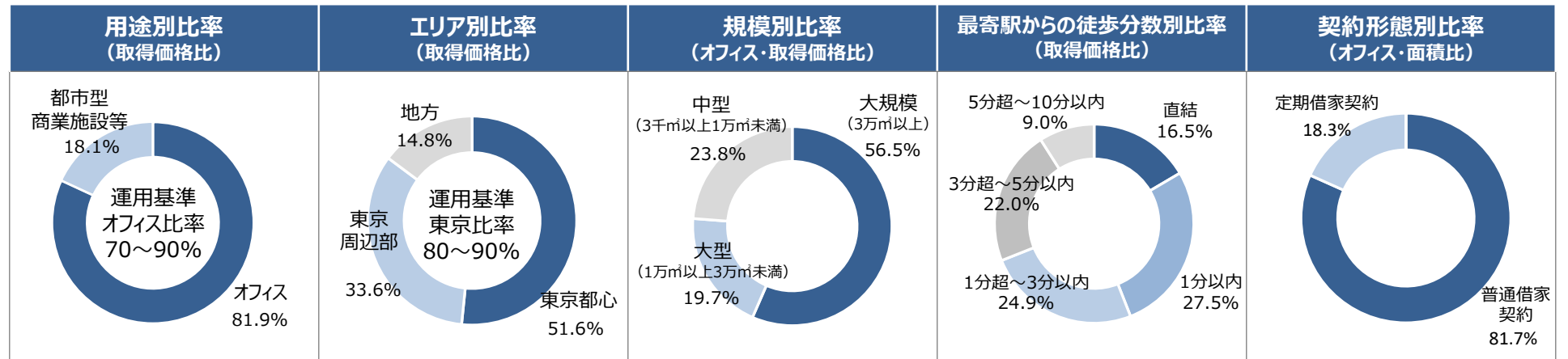
東京オフィス：3,692 億円

地方オフィス：615 億円

商業施設：950 億円



■ 各種比率

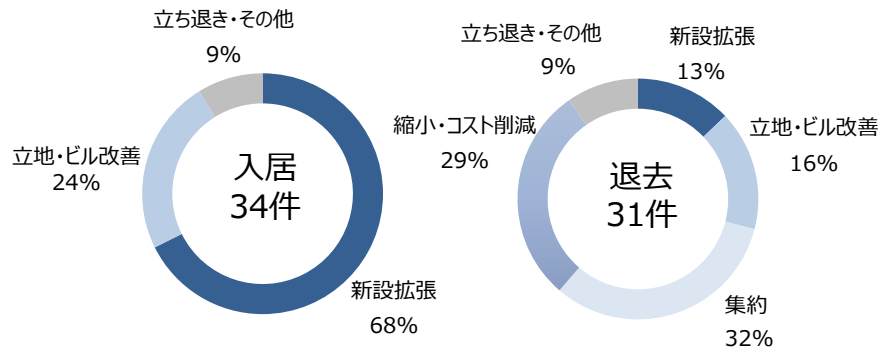


■ 入退去の内訳と推移

（エリア・用途別入退去面積・㎡）

	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	2,362	12,156	-9,793
東京周辺部オフィス	4,941	3,257	1,684
地方オフィス	1,810	1,308	501
商業施設	565	155	410
合計	9,680	16,877	-7,197

■ 入退去の理由



■ 物件別入退去面積

	入居 - 退去	退去面積	入居面積 (㎡)
兼松ビル	401		401
新麴町ビル	-111	-406	295
M S 芝浦ビル	-9,805	-9,805	
J P R 市ヶ谷ビル	-500	-500	
新宿スクエアタワー	0	-813	813
新宿センタービル	83		83
J P R 原宿ビル	542		542
サイエンスプラザ・四番町プラザ	27	-112	140
東京スクエアガーデン	78	-4	82
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	-513	-513	
御茶ノ水ソラシティ	3		3
J P R 神宮前 4 3 2	235		235
J P R 銀座並木通りビル	0	-155	155
FUND E S 水道橋	174		174
J P R 千葉ビル	-51	-207	156
J P R 横浜日本大通ビル	-99	-174	74
新横浜第二センタービル	311	-259	570
川口センタービル	0	-416	416
ゆめおおかオフィスタワー	0	-346	346
オリナスタワー	367	-1,757	2,124
センシティビルディング	637	-95	733
中野セントラルパークイースト	519		519
新潟駅南センタービル	294	-95	390
薬院ビジネスガーデン	0	-520	520
J P R 心齋橋ウエスト	0	-692	692
J P R 堂島ウエスト	207		207

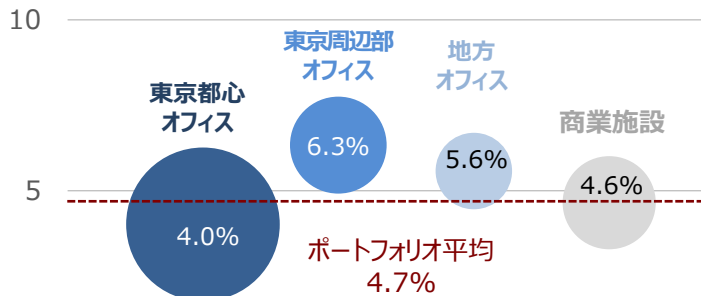


■ エリア・用途別利回り（簿価ベース）

■ 物件別NOI利回り（簿価ベース）

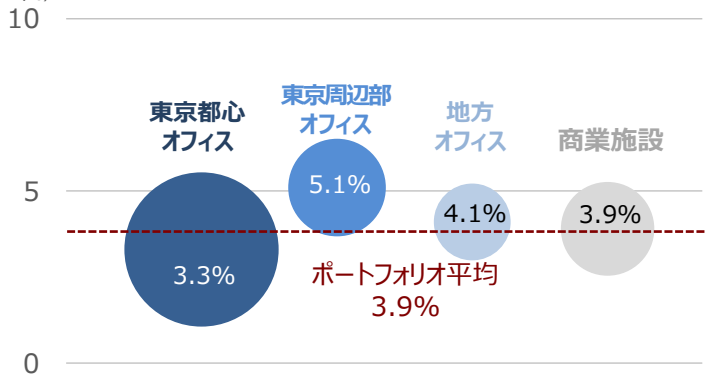
(NOI利回り)

(%) バブルの大きさ：資産規模（簿価） バブルの中心：NOI利回り

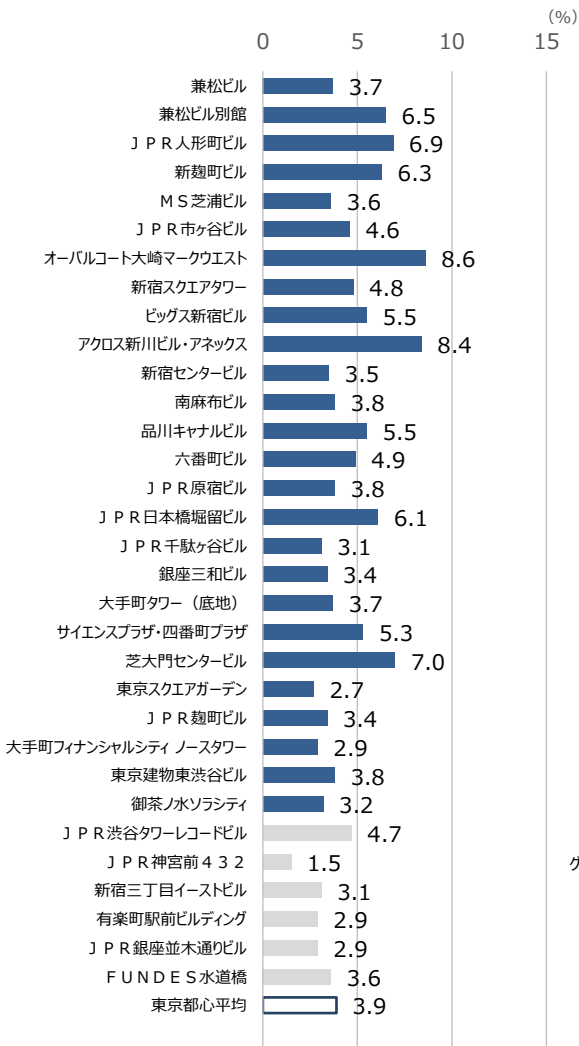


(償却後利回り)

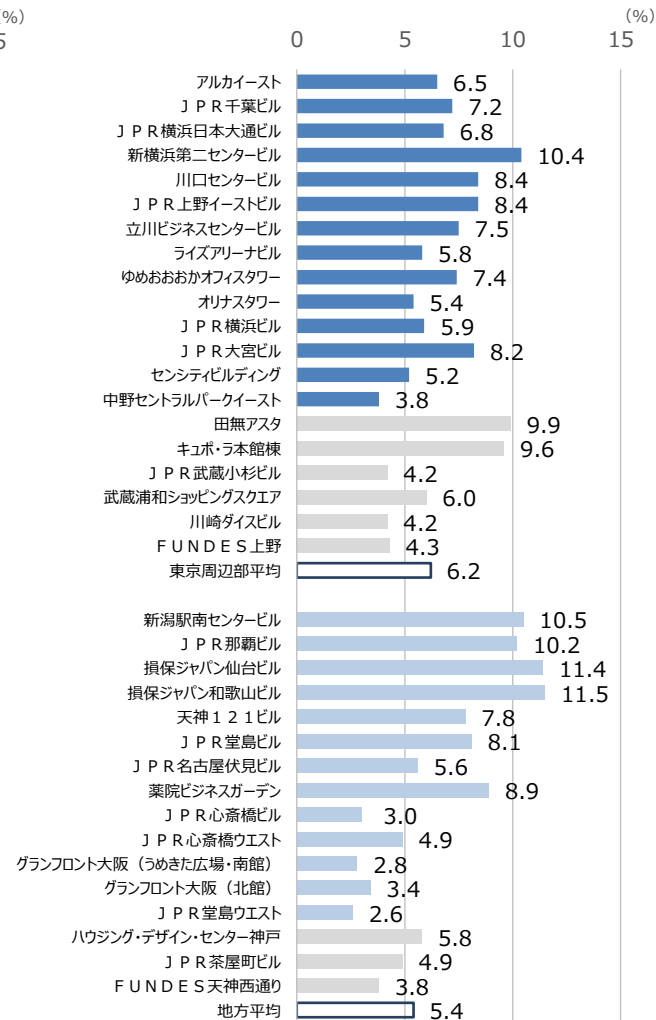
(%) バブルの大きさ：資産規模（簿価） バブルの中心：償却後利回り



東京都心

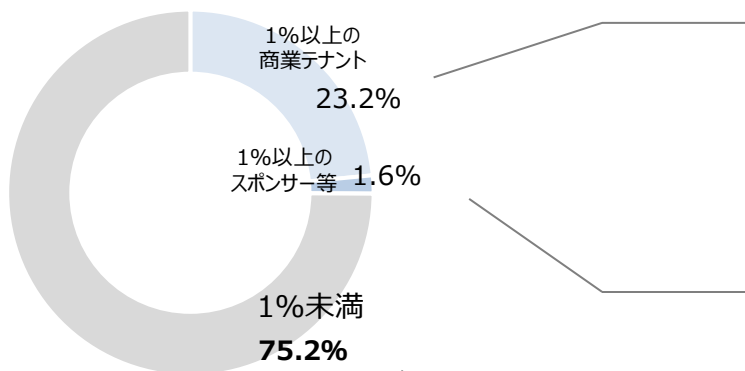


東京周辺部及び地方

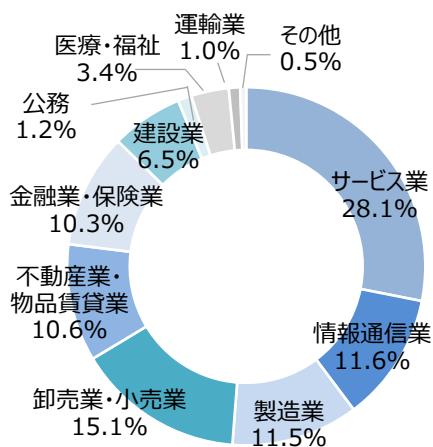


■ テナント占有率（物件単位・エンドテナントベース・面積比）

- 1%以上のオフィステナント（底地物件を除く）は該当なし
- 商業テナントは長期賃貸借契約が多く、解約の可能性は限定的



■ テナント業種別率（オフィス・面積比）\*1



\*1. グランフロント大阪を除いた数値を記載しています。

■ 上位20テナント（物件別・エンドテナントベース）

区分 (テナント数)	テナント	入居物件	賃貸面積 (㎡)	占有率 (%)
1%以上の 商業テナント (7社)	エー・ビー・シー開発(株)	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	7.1
	(株)西友	田無アスタ	31,121.71	6.3
	(株)イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.0
	(株)Olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	1.9
	タワーレコード(株)	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.6
	A 社	キューポ・ラ本館棟	5,963.00	1.2
	B 社	武蔵浦和ショッピングスクエア	5,285.40	1.1
1%以上の スポンサー等 (1社)	(有)東京プライムステージ	大手町タワー（底地）	7,875.50	1.6
上記以外1%以上	該当なし			
1%未満 (1,241社)	C 社	JPR名古屋伏見ビル	4,904.64	1.0
	D 社	薬院ビジネスガーデン	4,719.50	1.0
	E 社	新宿センタービル	4,581.57	0.9
	F 社	中野セントラルパークイースト	4,362.72	0.9
	G 社	新宿スクエアタワー	4,242.48	0.9
	H 社	オーバルコート大崎マークウエスト	4,088.44	0.8
	I 社	新潟駅南センタービル	3,938.63	0.8
	J 社	損保ジャパン仙台ビル	3,733.03	0.8
	K 社	ビックス新宿ビル	3,669.05	0.7
	L 社	オリナスタワー	3,544.12	0.7
	M 社	オリナスタワー	3,544.12	0.7
	N 社	ライズアリーナビル	3,522.90	0.7

## ■ 稼働率・賃料の推移

項目		2021年6月期	2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期	2023年6月期	2023年12月期	2024年6月期
オフィス	契約稼働率 (%)	97.7	95.8	96.9	95.9	96.9	97.9	97.1
	賃料稼働率 (%)	96.5	94.2	93.3	93.7	95.1	96.1	95.6
	平均賃料 (全エリア・円)	19,166	19,445	19,496	19,566	19,538	19,844	19,799
	平均賃料 (東京都心・円)	22,451	22,533	22,504	22,716	22,794	22,717	23,119
	平均賃料 (東京周辺部・円)	18,217	18,420	18,362	18,359	18,317	19,259	18,947
	平均賃料 (地方・円)	14,067	14,606	14,660	14,653	14,709	14,763	14,782
	レントギャップ (%)	-0.6	-0.6	-0.4	+1.4	+1.3	+0.7	+0.5
商業	契約稼働率 (%)	99.3	99.5	99.9	99.7	99.5	99.6	99.7
	賃料稼働率 (%)	99.2	99.2	99.4	99.6	99.4	99.6	99.7

## ■ 賃料改定・テナント入替の状況 ('24.6期)

項目	件数	面積 (千㎡)	面積割合 (%)	増減額 (百万円)	増減率 (%)
賃料改定	209	99.5	91.3	+8.4	+1.0
増額	35	23.7	21.8	+8.9	+2.5
減額	4	0.9	0.9	-0.4	-5.1
増減なし	170	74.7	68.5	-	-
入替	35	9.5	8.7	-1.5	-2.5
増額	15	3.2	3.0	+3.6	+17.4
減額	11	4.9	4.6	-5.2	-16.2
増減なし	9	1.3	1.2	-	-
合計 (改定+入替)	244	109.0	100.0	+6.8	+0.8

## ■ 賃料水準別賃貸面積・増額改定件数割合 ('24.6期更新対象)

項目	面積 (千㎡)	面積割合 (%)	増額改定件数割合 (%)
マーケット賃料未滿	16.7	19.0	26.3
マーケットレンジ内	24.6	28.0	19.1
マーケットレンジ以上	46.6	52.9	6.3

## ■ 賃料水準別賃貸面積 ('24.12期~'26.6期更新対象)

項目	面積 (千㎡)	面積割合 (%)
マーケット賃料未滿	66.7	26.1
マーケットレンジ内	76.7	30.0
マーケットレンジ以上	112.3	43.9

テナント満足度向上を企図した改修工事を実施し物件競争力を強化

バリューアップ工事实績

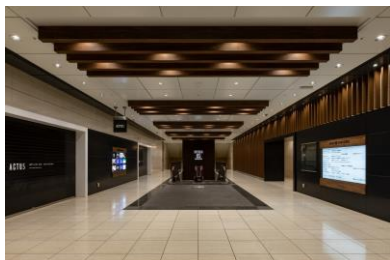
JPR原宿ビル



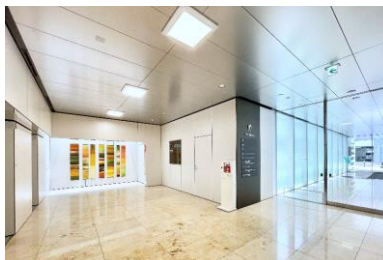
JPR横浜ビル



ビッグス新宿ビル



JPR大宮ビル



ハウジング・デザイン・センター神戸



新宿スクエアタワー



## 鑑定評価額の上昇により、含み益は増加

## 鑑定評価額・含み益

	鑑定評価額	含み益	含み益率
	<b>6,278</b> 億円	<b>1,304</b> 億円	<b>26.2%</b>
前期比*1	+315億円 (+14億円)	+25億円 (+16億円)	-1.1pt (+0.4pt)

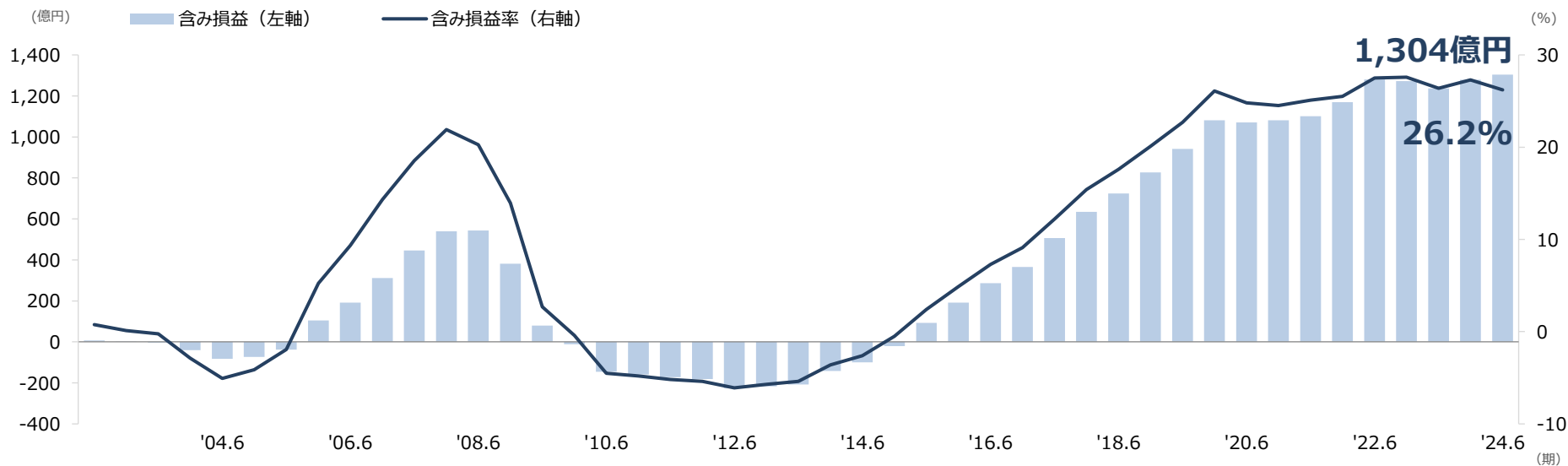
\*1. 括弧内は売買物件の影響を除いた数値を記載しています。

## 保有物件毎の変動状況

- キャップレートは横ばいで推移
- 水道光熱費等の見直しにより、一部の物件で鑑定評価額が減少

	(鑑定評価額)		(直接還元利回り)	
	(物件)	(物件)	(物件)	(物件)
	'23.12期	'24.6期	'23.12期	'24.6期
増加	25	18	低下	31
維持	21	18	維持	36
減少	21	32	上昇	0

## 含み損益の推移



# 4. Appendix

## 物件別鑑定評価（2024年6月期末）

物件名	評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	直接 還元利回り NCF Cap (%)	前期比 (pt)	DCF 割引率 (%)	前期比 (pt)	DCF 最終還元 利回り (%)	前期比 (pt)	簿価 (百万円)	含み 損益 (百万円)
兼松ビル	14,100	-200	3.3%	- 3.1%	- 3.5%	-	14,563	-463		
兼松ビル別館	2,970	-	3.7%	- 3.5%	- 3.9%	-	2,335	+634		
JPR人形町ビル	3,230	-	3.5%	- 3.3%	- 3.6%	-	2,059	+1,170		
新麹町ビル	4,160	-140	3.4%	- 3.1%	- 3.5%	-	2,397	+1,762		
M S 芝浦ビル	13,900	-500	3.9%	- 3.6%	- 4.0%	-	11,091	+2,808		
JPR市ヶ谷ビル	4,780	-50	3.5%	- 3.3%	- 3.7%	-	5,180	-400		
オーバルコート大崎マークウエスト	5,310	+40	3.7%	- 3.5%	- 3.9%	-	2,668	+2,641		
新宿スクエアタワー	15,700	+200	3.5%	- 3.3%	- 3.7%	-	12,674	+3,025		
ビッグス新宿ビル	19,200	-200	3.4%	- 3.2%	- 3.6%	-	15,391	+3,808		
アクロス新川ビル・アネックス	808	+2	4.4%	- 4.2%	- 4.6%	-	597	+210		
新宿センタービル	20,900	-300	3.0%	- 2.7%	- 3.1%	-	24,148	-3,248		
南麻布ビル	3,410	-10	3.6%	- 3.4%	- 3.7%	-	3,754	-344		
品川キャナルビル	2,100	-40	3.7%	- 3.4%	- 3.8%	-	1,840	+259		
六番町ビル	3,770	+40	3.7%	-0.1	3.5%	- 3.8%	-	2,881	+888	
JPR原宿ビル	10,100	-	3.5%	- 3.3%	- 3.7%	-	8,868	+1,231		
JPR日本橋堀留ビル	6,940	-10	4.0%	- 3.8%	- 4.2%	-	4,849	+2,090		
JPR千駄ヶ谷ビル	11,800	-100	3.6%	- 3.4%	- 3.8%	-	14,688	-2,888		
銀座三和ビル	3,880	-	2.8%	- 2.5%	- 2.9%	-	3,668	+211		
大手町タワー（底地）	59,800	+3,100	2.4%	- 2.3%	- 2.5%	-	38,388	+21,411		
サイエンスプラザ・四番町プラザ	3,470	-	3.6%	- 3.2%	- 3.7%	-	2,757	+712		
芝大門センタービル	7,350	+820	3.3%	- 3.0%	- 3.4%	-	4,175	+3,174		
東京スクエアガーデン	22,100	-100	2.4%	- 2.2%	- 2.6%	-	18,161	+3,938		
JPR麹町ビル	5,850	-380	3.0%	- 2.8%	- 3.1%	-	5,825	+24		
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	13,000	-	2.3%	- 2.0%	- 2.4%	-	11,427	+1,572		
東京建物東渋谷ビル	12,200	-	3.4%	- 3.5%	- 3.6%	-	11,648	+551		
御茶ノ水ソラシティ	7,040	-	2.9%	- 2.7%	- 3.0%	-	6,496	+543		
JPR渋谷タワーレコードビル	15,400	+100	3.2%	- 3.0%	- 3.3%	-	11,384	+4,015		
JPR神宮前 4 3 2	4,330	+230	2.9%	- 3.0%	- 3.1%	-	4,247	+82		
新宿三丁目イーストビル	2,360	-	3.1%	- 2.6%	- 3.3%	-	2,491	-131		
有楽町駅前ビルディング	3,490	-	2.8%	- 2.4%	- 2.9%	-	3,244	+245		
JPR銀座並木通りビル	11,000	-100	2.7%	- 2.4%	- 2.7%	-	10,122	+877		
F U N D E S 水道橋	3,380	-90	3.3%	- 3.1%	- 3.4%	-	3,124	+255		
アルカイート	6,520	-260	3.5%	- 3.2%	- 3.6%	-	4,226	+2,293		
JPR千葉ビル	1,910	-	5.1%	- 4.9%	- 5.3%	-	2,137	-227		
JPR横浜日本大通ビル	2,460	-	4.7%	- 4.5%	- 4.9%	-	2,282	+177		
新横浜第二センタービル	2,630	+10	4.1%	- 3.9%	- 4.2%	-	1,464	+1,165		
川口センタービル	12,700	+900	4.2%	- 3.9%	- 4.3%	-	7,239	+5,460		
JPR上野イーストビル	5,870	-	3.5%	- 3.3%	- 3.6%	-	2,846	+3,023		
立川ビジネスセンタービル	4,670	-10	3.8%	- 3.5%	- 3.9%	-	2,852	+1,817		

物件名	評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	直接 還元利回り NCF Cap (%)	前期比 (pt)	DCF 割引率 (%)	前期比 (pt)	DCF 最終還元 利回り (%)	前期比 (pt)	簿価 (百万円)	含み 損益 (百万円)
ライズアリーナビル	18,400	-100	3.5%	- 3.2%	- 3.6%	-	12,259	+6,140		
ゆめおおおかオフィスタワー	7,310	-90	3.7%	- 3.4%	- 3.8%	-	4,978	+2,331		
オリエスタワー	40,400	-500	3.3%	- 3.0%	- 3.4%	-	25,370	+15,029		
JPR横浜ビル	10,200	+100	3.7%	- 3.5%	- 3.8%	-	7,636	+2,563		
JPR大宮ビル	11,100	-	3.7%	- 3.5%	- 3.8%	-	5,467	+5,632		
センシティブビルディング	15,100	-600	4.0%	0.1	3.7%	0.1	4.1%	0.1	14,099	+1,000
中野セントラルパークウエスト	30,100	-	2.9%	- 2.7%	- 3.0%	-	29,179	+920		
田無アスタ	11,200	+100	5.2%	- 5.1%	- 5.4%	-	6,779	+4,420		
キューボ・ラネ館棟	3,080	+10	4.6%	- 4.4%	- 4.8%	-	1,520	+1,559		
JPR武蔵小杉ビル	5,360	+20	4.6%	- 4.4%	- 4.8%	-	7,054	-1,694		
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,340	-10	4.8%	- 4.7%	- 5.0%	-	3,407	+932		
川崎ダイスビル	12,600	-	4.1%	- 4.0%	- 4.3%	-	12,791	-191		
F U N D E S 上野	4,080	-10	3.5%	- 3.2%	- 3.6%	-	3,683	+396		
新潟駅南センタービル	2,160	-	5.4%	- 5.4%	- 5.6%	-	1,476	+683		
JPR那覇ビル	2,450	+40	4.6%	- 4.6%	- 4.8%	-	1,622	+827		
損保ジャパン仙台ビル	4,010	-100	4.5%	- 4.2%	- 4.6%	-	2,282	+1,727		
損保ジャパン和歌山ビル	1,550	-	5.7%	- 5.5%	- 5.9%	-	1,294	+255		
天神 1 2 1 ビル	4,050	-30	3.8%	- 3.4%	- 3.9%	-	1,945	+2,104		
JPR堂島ビル	4,270	+290	3.6%	-0.1	3.4%	-0.1	3.7%	-0.1	2,080	+2,189
JPR名古屋伏見ビル	3,490	-20	4.6%	- 4.2%	- 4.6%	-	3,773	-283		
薬院ビジネスガーデン	24,300	-100	3.5%	- 3.3%	- 3.6%	-	9,863	+14,436		
JPR心齋橋ビル	4,700	-70	3.5%	- 3.2%	- 3.6%	-	5,309	-609		
JPR心齋橋ウエスト	4,880	+100	3.6%	-0.1	3.4%	-0.1	3.7%	-0.1	3,965	+914
グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	12,000	-300	3.1%	- 2.9%	- 3.2%	-	11,766	+233		
グランフロント大阪（北館）	10,000	-100	3.2%	- 3.0%	- 3.3%	-	9,483	+516		
JPR堂島ウエスト	2,780	-20	3.7%	- 3.4%	- 3.8%	-	2,601	+178		
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,390	+60	5.3%	- 5.1%	- 5.4%	-	6,243	+1,146		
JPR茶屋町ビル	8,300	-110	3.2%	- 2.9%	- 3.3%	-	5,932	+2,367		
F U N D E S 天神西通り	3,660	-30	3.3%	- 3.1%	- 3.4%	-	3,340	+319		
2024年6月期末の保有物件合計	627,848	+1,482							497,417	+130,430
東京都心	317,828	+2,312							267,156	+50,671
東京周辺部	210,030	-440							157,279	+52,750
地方	99,990	-390							72,980	+27,009

- 「直接還元利回り」は、直接還元法に基づく収益価格算定の基準となる還元利回りを記載しています。
- 「DCF割引率」及び「DCF最終還元利回り」は、DCF法に基づく収益価格算定の基準となる期間収益割引率と最終還元利回りを記載しています。
- 鑑定評価額の前期比の増減は、売買物件の影響を除いて算出しています。



社会的要請や取組み拡大等に伴い、適宜見直しを実施。今期、廃棄物リサイクル率目標を新たに設定

\*変更項目

	マテリアリティ	方針	戦略	目標・KPI	SDGs	
E	気候変動への対応	環境認証取得の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境認証取得カバー率の向上</li> <li>環境認証格付の向上</li> </ul>	【目標】2030年：環境認証取得（4スター又はAランク以上）カバー率90%以上 【目標】2050年：環境認証取得（4スター又はAランク以上）カバー率100%	    	
		GHG排出量削減	<ul style="list-style-type: none"> <li>排出係数低下に伴う削減</li> <li>省エネ改修等の削減</li> <li>再エネ導入による削減</li> <li>廃棄物削減/リサイクル率向上</li> </ul>	【目標】2030年：GHG総排出量46.2%削減（2019年比） 【目標】2050年：ネットゼロ ● 再エネ導入比率 ● LED照明化率		
		水資源の効率的な利用及び廃棄物の3R（リユース・リデュース・リサイクル）化の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>節水工事の推進</li> <li>廃棄物量の削減及びリサイクル化の推進</li> </ul>	【目標】2030年：水使用量原単位10%削減（2017年比） 【目標】2030年：廃棄物リサイクル率70%（原則、管理権原のある物件を対象）		
		気候変動リスクにかかるマネジメント強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>業界トップクラスの強靱な気候変動リスク態勢の構築</li> </ul>			
		テナントとの協働による気候変動への取組み推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーンリースの拡充</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーンリース契約比率</li> </ul>		
S	安全安心/快適性によるテナント満足度の向上	安全安心・快適なソフト・ハードのサービス提供によるテナント満足度の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全性・安心性・快適性を含む総合的なテナント満足度向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント満足度平均スコア</li> </ul>	 	
		自己啓発支援・研修による人材力強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業の成長を支えるプロフェッショナル層の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>従業員1人当たりの研修額</li> <li>従業員1人当たりの研修時間</li> </ul>		
	働きがいのある職場環境	高効率な業務態勢の構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務効率の向上、業務プロセスの改善</li> </ul>			   
		心身の健康の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>心身の健康、ワークライフバランスの実現</li> </ul>	【目標】平均年次有給休暇取得率70%以上（毎年） ● 健康診断受診率 ● 従業員1人当たりの残業時間		
		働きがいのある職場環境の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>一人一人が能力を発揮できる職場環境</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>従業員平均満足度</li> <li>従業員満足度調査回答率</li> </ul>		
		ダイバーシティ&インクルージョンの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>多様な人材の活躍推進</li> </ul>	【目標】2030年：女性管理職比率10%以上 ● 女性従業員比率 ● 60歳以上従業員数		
人権の尊重	人権尊重に関連した規範や法令の遵守	<ul style="list-style-type: none"> <li>人権方針の社内外への周知</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人権研修の実施（毎年）</li> </ul>			
G	ガバナンスの高度化	積極的なIRによる透明性の高い運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>業界トップクラスの情報開示</li> <li>投資家との積極的な対話</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>決算説明会開催数/年</li> <li>国内機関投資家ミーティング数</li> <li>海外機関投資家ミーティング数</li> <li>個人投資家イベント参加件数</li> </ul>		
		サステナビリティ推進体制の総合力向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>業界トップクラスのESG評価取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRESB評価</li> <li>MSCI ESG評価</li> <li>CDP評価</li> </ul>		
		強固なガバナンス態勢	<ul style="list-style-type: none"> <li>強固なガバナンス態勢の維持</li> </ul>	【目標】コンプライアンス委員会の開催12回/年 【目標】コンプライアンス研修実施数6回/年（10項目以上） 【目標】コンプライアンス研修受講率100% ● 内部監査実施数1回/年		
		リスク管理態勢の強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>業界トップクラスの管理態勢</li> </ul>	【目標】リスク管理委員会の開催4回/年		

## サステナビリティ指標に基づく資産運用報酬を2024年1月より導入

## JPR役員

- 幅広い観点から監督機能を強化し、健全性確保を図る

(2024年6月30日現在)

役職	氏名	主な兼職等	45期役員会 出席状況
執行役員	城崎 好浩	株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント 代表取締役社長	6回/6回 (100%)
監督役員	出縄 正人	スプリング法律事務所 弁護士	5回/6回 (83.3%)
監督役員	草薙 信久	仰星税理士法人 代表社員 草薙信久公認会計士事務所 代表	6回/6回 (100%)
監督役員	池邊 このみ	千葉大学大学院 園芸学研究院 グランドフェロー	6回/6回 (100%)

## 資産運用報酬（実績）

報酬区分	算定基準	報酬実績 ('24.6月期)	比率
運用報酬1 (資産連動報酬)	取得価格総額×0.045%+サステナビリティ指標 に基づく報酬の合計額	247百万円	23.4%
運用報酬2 (収入連動報酬)	総収入額×1.2%	212百万円	20.1%
運用報酬3 (分配金連動報酬)	分配可能基準額（不動産等売却損益を除く） ×3.8%×1口当たり分配可能基準額の変動率	306百万円	29.1%
運用報酬4 (取得/合併報酬)	取得価格×1.0% (利害関係者からの取得の場合は0.5%)	288百万円	27.3%
運用報酬5 (売却報酬)	不動産等売却益×12.5%	-	-

## 資産運用報酬（2024年1月より適用）

- 不動産マーケットを取り巻く環境の変化等を踏まえ、サステナビリティ指標に基づく報酬を導入するほか、投資主利益との連動性をより高める

報酬区分	算定基準
運用報酬1 (資産連動報酬)	取得価格総額×0.045% +サステナビリティ指標に基づく報酬（以下①～③）の合計額 ①【GHG排出量】取得価格総額×0.002%×表1の倍率 ②【環境認証】各物件の取得価格×0.001%×表2の倍率 ③【GRESB評価】取得価格総額×0.001%×表3の倍率
運用報酬2 (収入連動報酬)	総収入額×1.2% ※変更なし
運用報酬3 (分配金連動報酬)	分配可能基準額（不動産等売却損益を除く）×3.8%×1口当たり分配可能 基準額の変動率
運用報酬4 (取得/合併報酬)	取得価格×1.0%（利害関係者からの取得の場合は0.5%）
運用報酬5 (売却報酬)	不動産等売却益×12.5%*1

\*1. 売却価格に0.5%を乗じた金額を最低報酬額とします。

(表1)

倍率	1+GHG（温室効果ガス）排出量削減率

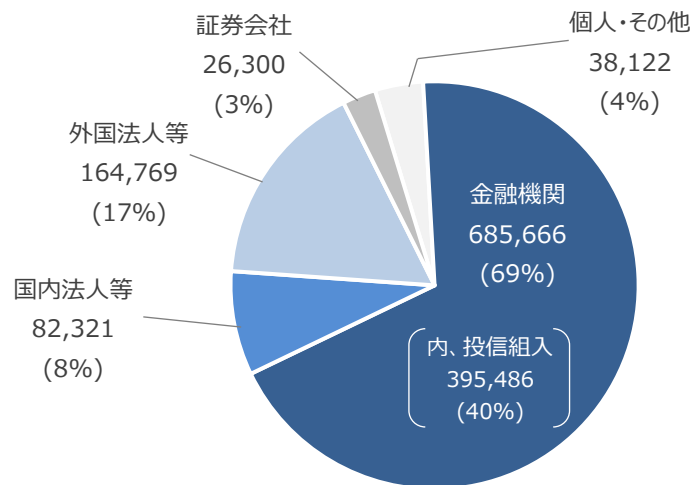
(表2)

環境認証 (CASBEE・DBJ Green Building・BELS)	★～★★★★ (未取得含む)	★★★★	★★★★★
倍率	1.0	1.1	1.2

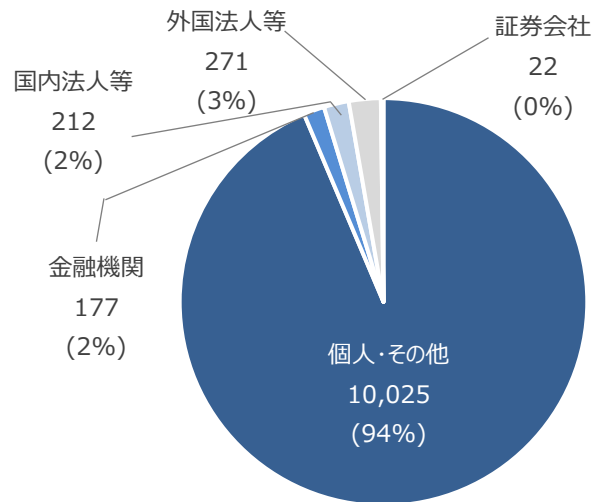
(表3)

GRESB評価	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
倍率	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2

## ■ 所有者別投資口数（総数997,178口）



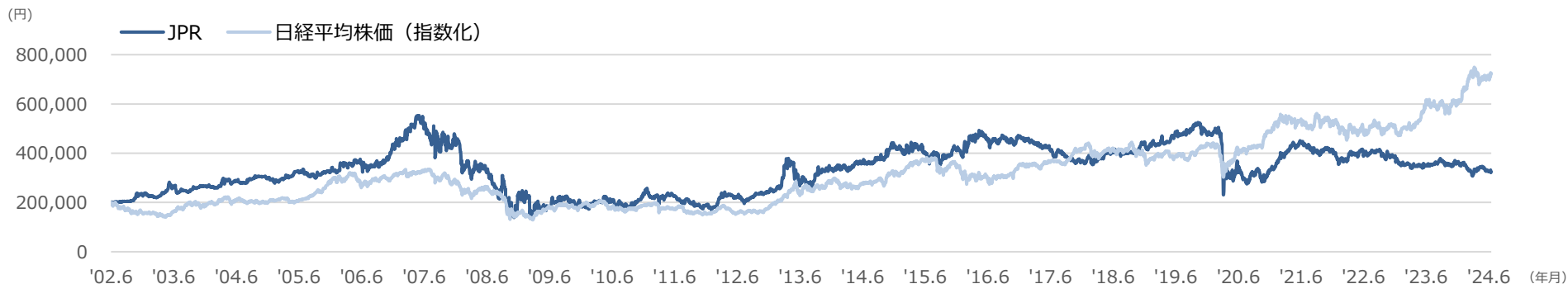
## ■ 所有者別投資主数（総数10,707人）



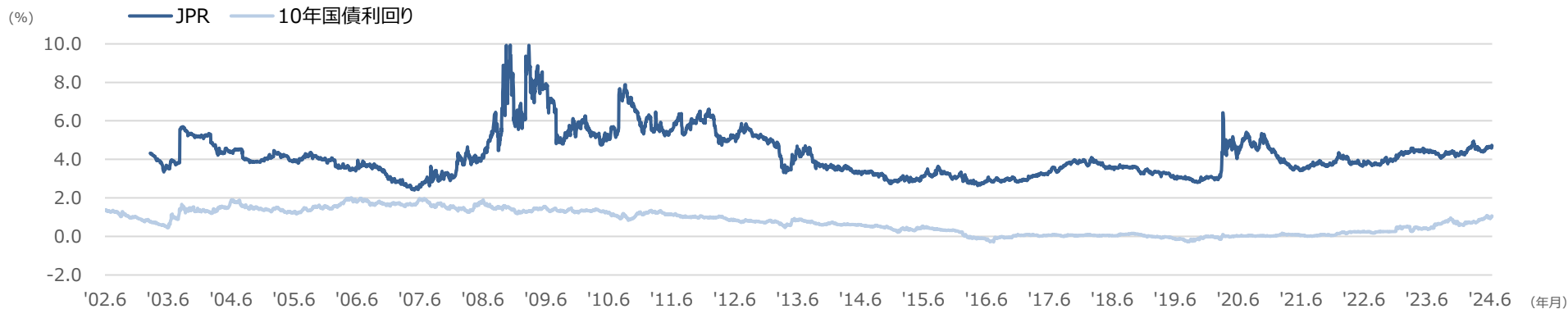
## ■ 主要投資主（上位10社）

順位	投資主	投資口数	比率 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	309,050	31.0
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	158,721	15.9
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	46,305	4.6
4	東京建物株式会社	29,300	2.9
5	学校法人川崎学園	25,000	2.5
6	明治安田生命保険相互会社	24,000	2.4
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	14,548	1.5
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	12,342	1.2
9	JP MORGAN CHASE BANK 385781	12,087	1.2
10	全国信用協同組合連合会	11,089	1.1
	合計	642,442	64.4

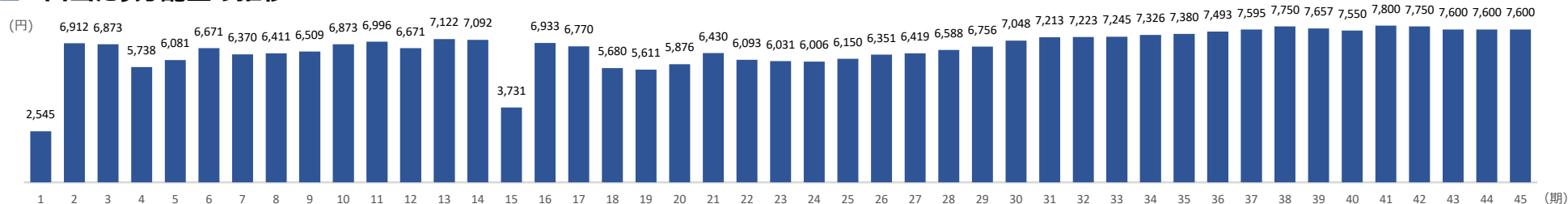
■ 投資口価格の推移比較



■ 分配金利回りの推移比較



■ 1口当たり分配金の推移



1. Refinitivに基づきTRIMが作成しています。
2. 投資口価格の推移比較における日経平均株価(指数化)は2002年6月14日 = 200,000円として指数化しています。
3. 分配金利回りの推移比較におけるJPRの利回りは、直近2期分の分配金の合計額を日ごとの投資口価格で除して算出しています。

## ■ 資産運用会社の概要

(2024年6月30日時点)

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
所在地	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
設立年月日	2000年4月28日
資本金	3億5,000万円
主たる事業内容	投資運用業
代表取締役社長	城崎 好浩
役員	7名（常勤4名、非常勤3名）
従業員数	52名

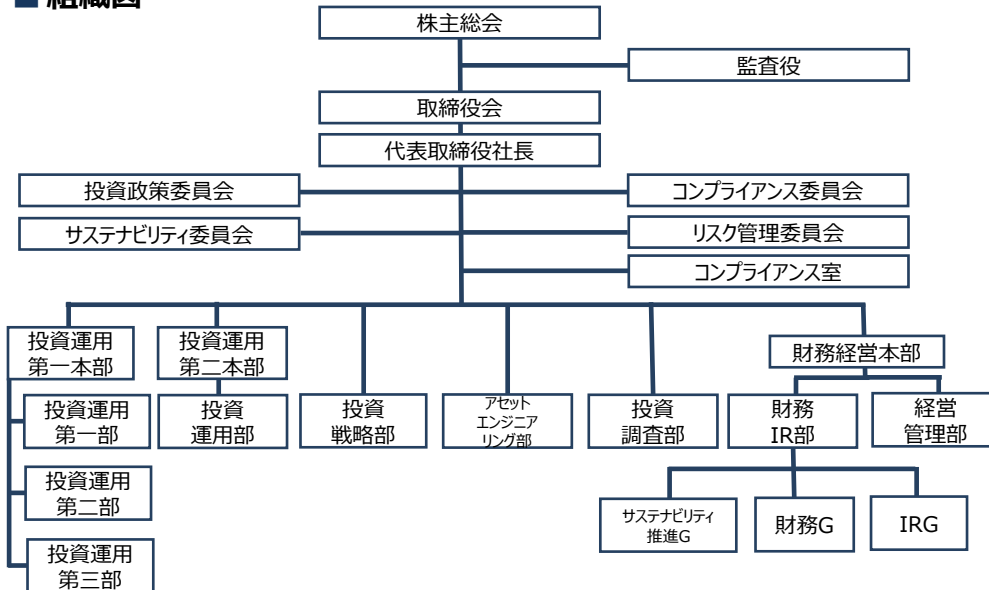
## ■ スポンサー

(2024年6月30日時点)

スポンサー名	東京建物株式会社
本社所在地	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
創立年月日	1896年10月1日
主たる事業内容	オフィスビル・商業施設等の開発、賃貸及び管理 マンション・戸建住宅の開発、販売、賃貸及び管理 不動産の売買、仲介及びコンサルティング、駐車場の 開発・運営 リゾート事業、物流施設開発事業、資産運用事業、 海外事業、不動産鑑定業
出向者数	10名

## ■ 組織図

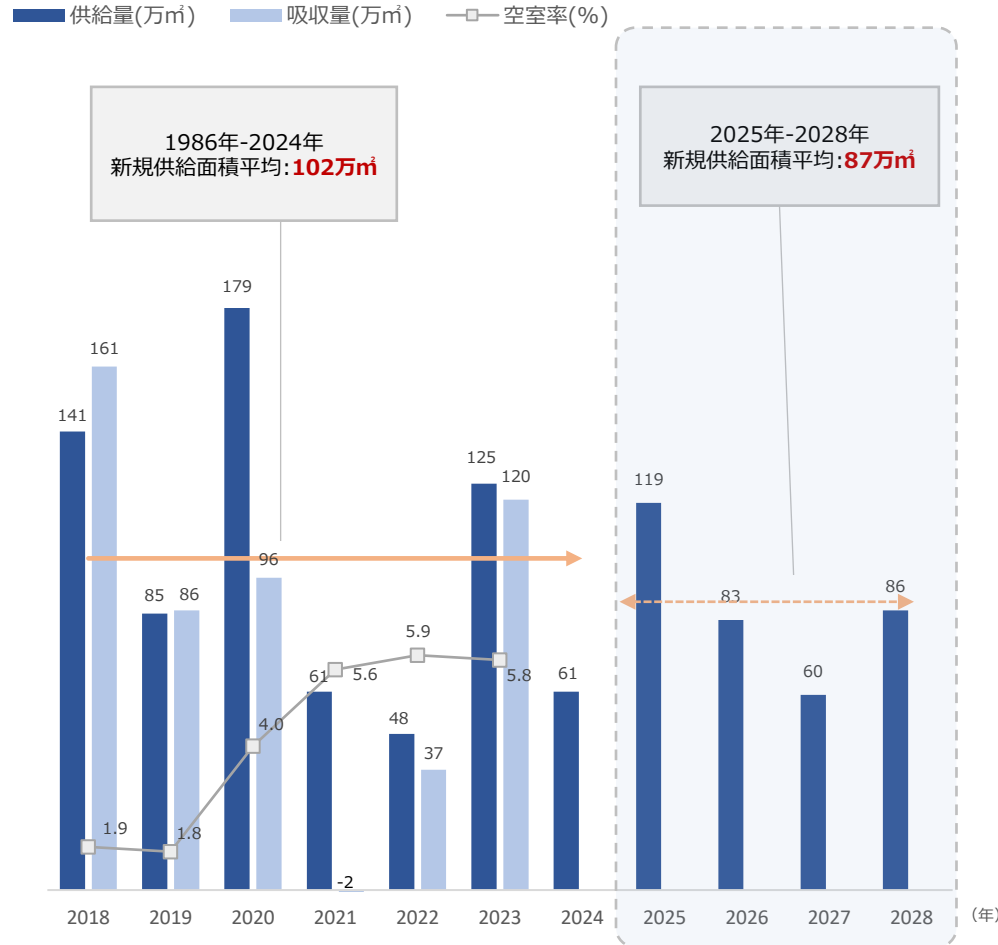
(2024年6月30日時点)



## ■ スポンサーサポート

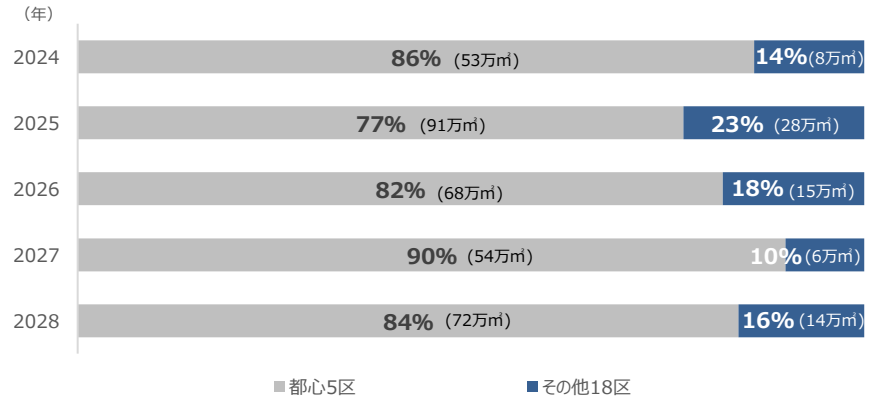
No.	サポート概要
1	本資産運用会社に対する出向等による人的サポート
2	テナントリーシング、技術支援等の不動産運用全般に係るノウハウの提供
3	物件供給、物件取得情報の提供

## ■ 東京23区の供給量、吸収量、空室率の推移

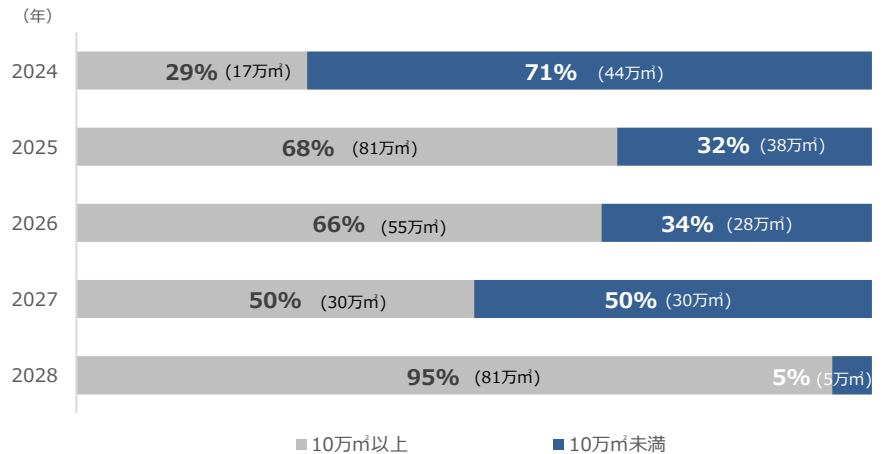


## ■ エリア別、規模別オフィスビル供給割合(予想)

(エリア別)



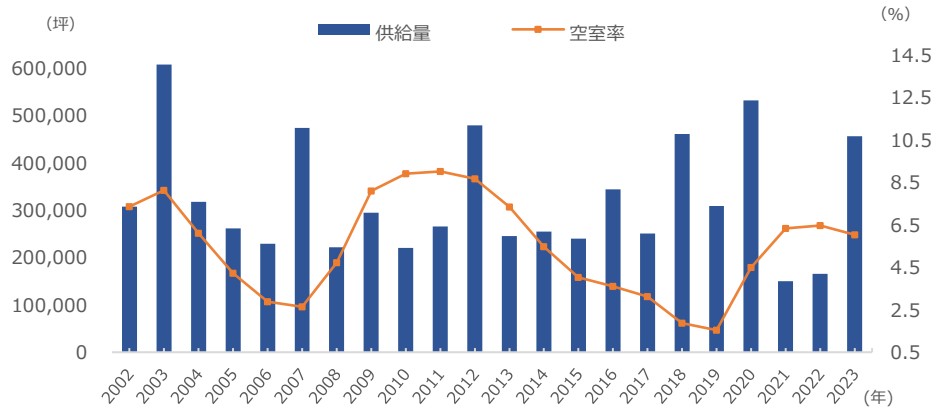
(規模別)



1. 出所: 森ビル株式会社 2024年5月25日公表「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2024」に基づきTRIMが作成しています。  
2. 吸収量とは、新規稼働床面積 (前年末の空室面積 + 新規供給面積 - 当年末の空室面積) をいいます。

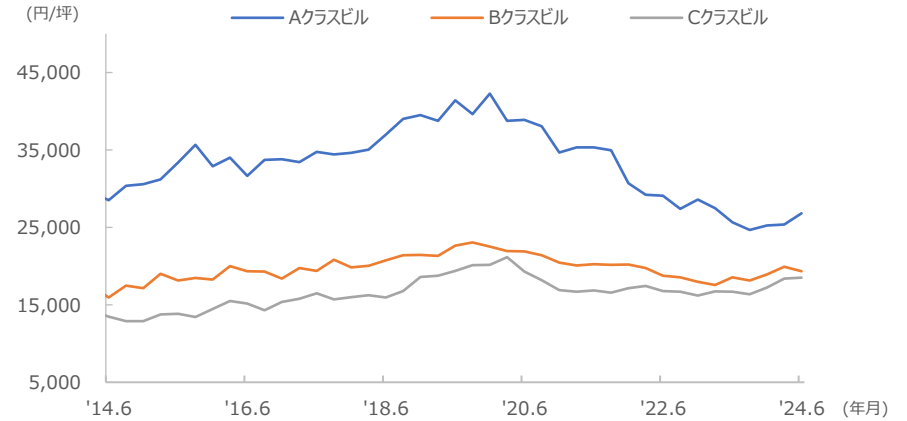


## ■ 東京都心オフィス 供給量と空室率の推移

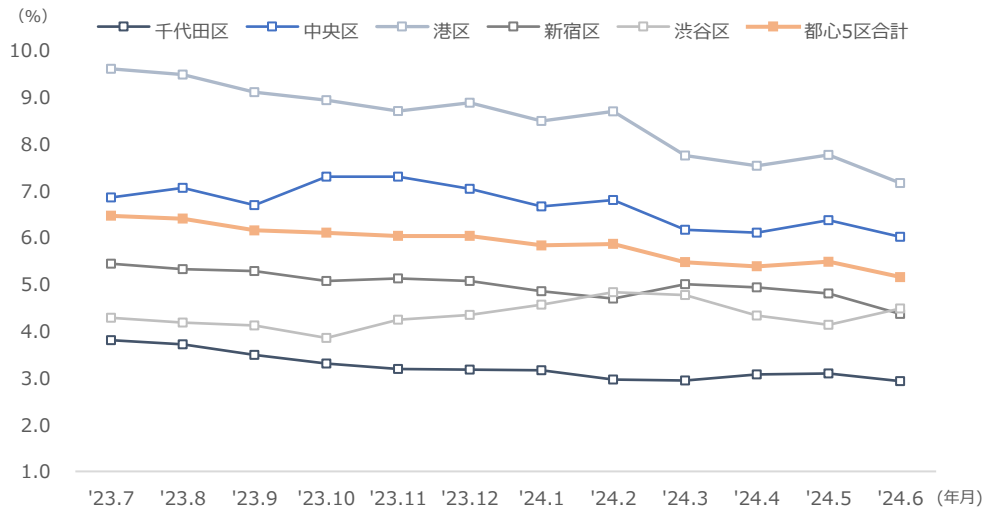


1. 三鬼商事株式会社公表のデータに基づきTRIMが作成しています。

## ■ 東京都心オフィス 標準賃料の推移

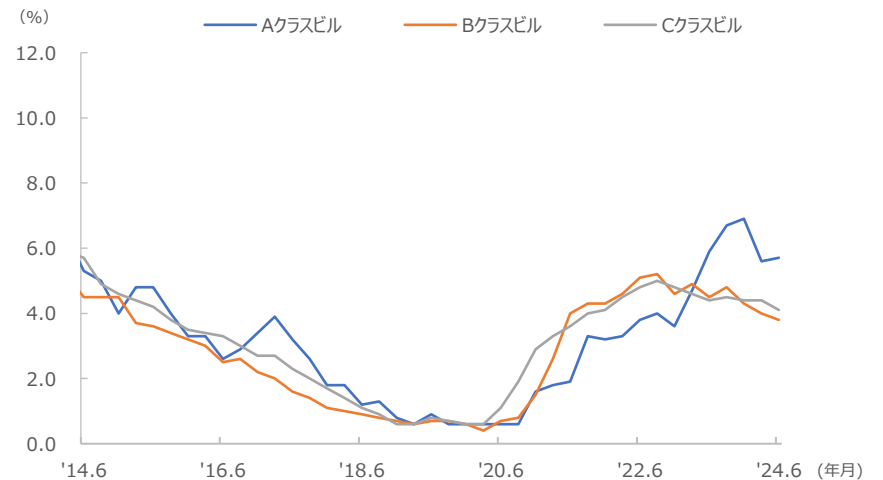


## ■ 東京ビジネス地区の月次空室率



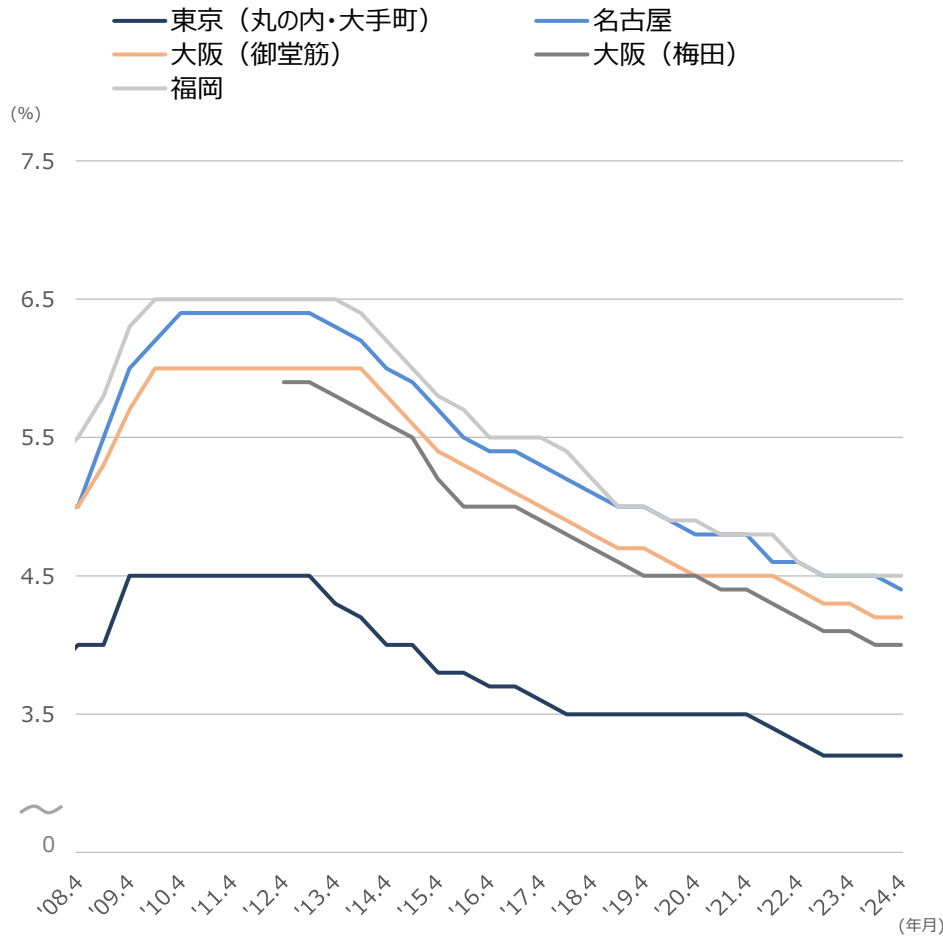
1. 三鬼商事株式会社公表のデータに基づきTRIMが作成しています。

## ■ 東京都心オフィス 空室率の推移

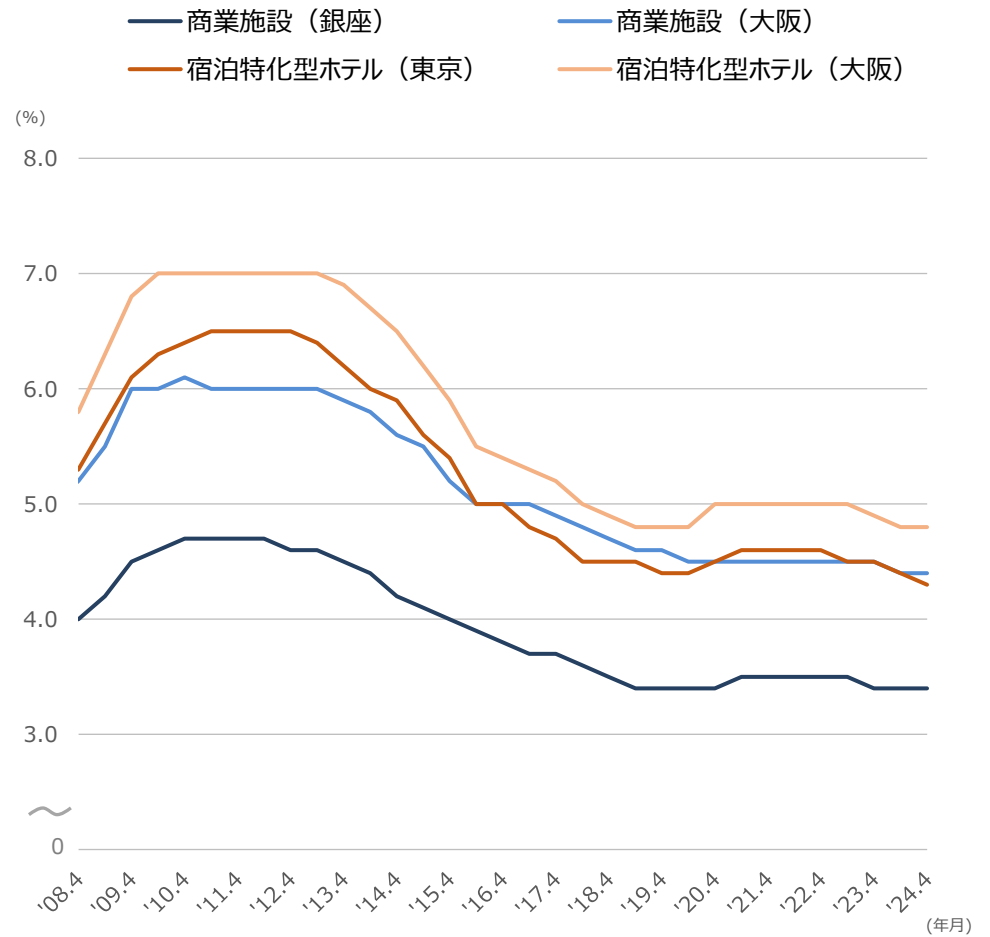


1. 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所公表の統計データに基づきTRIMが作成しています。  
 2. ビルクラスの定義については用語集を参照ください。

■ 主要都市オフィス・期待利回り



■ 商業施設及び宿泊特化型ホテルの期待利回り



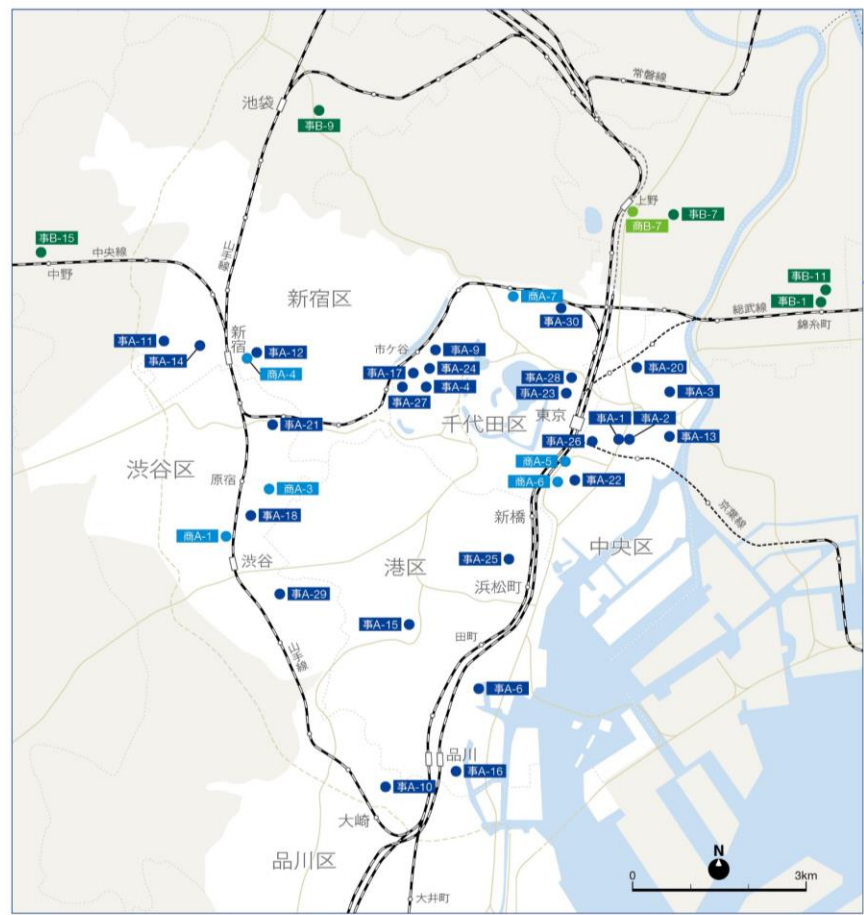
1. 一般財団法人 日本不動産研究所公表の「不動産投資家調査」に基づきTRIMが作成しています。

# 4. Appendix

# ポートフォリオマップ

## ポートフォリオマップ

### A 東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



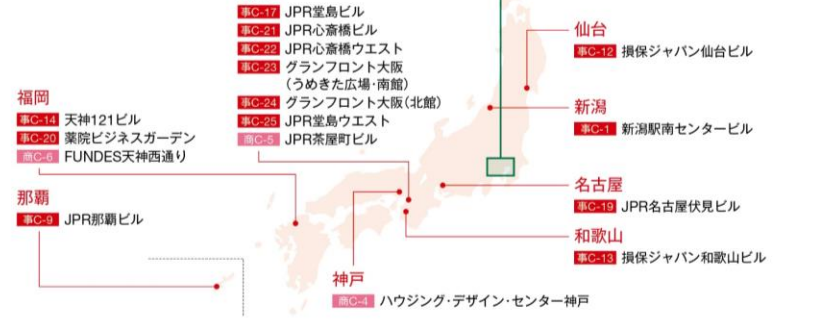
- A-1 兼松ビル
- A-2 兼松ビル別館
- A-3 JPR人形町ビル
- A-4 新麹町ビル
- A-5 MS芝浦ビル
- A-6 JPR市ヶ谷ビル
- A-9 オーバルコート大崎マークウエスト
- A-11 新宿スクエアタワー
- A-12 ビッグス新宿ビル
- A-13 アクロス新川ビル・アネックス
- A-14 新宿センタービル
- A-15 南麻布ビル
- A-16 品川キャナルビル
- A-17 六番町ビル
- A-18 JPR原宿ビル
- A-20 JPR日本橋堀留ビル
- A-21 JPR千駄ヶ谷ビル
- A-22 銀座三和ビル
- A-23 大手町タワー(底地)
- A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ
- A-25 芝大門センタービル
- A-26 東京スクエアガーデン
- A-27 JPR麹町ビル
- A-28 大手町フィナンシャルシティノースタワー
- A-29 東京建物東渋谷ビル
- A-30 御茶ノ水ソラシティ
- A-1 JPR渋谷タワーレコードビル
- A-3 JPR神宮前432
- A-4 新宿三丁目イーストビル(有楽町イトシア)
- A-5 JPR銀座並木通りビル
- A-6 FUNDES水道橋

### B 東京周辺部 東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県



- B-1 アルカイスト
- B-2 JPR千葉ビル
- B-3 JPR横浜日本大通ビル
- B-4 新横浜第二センタービル
- B-5 川口センタービル
- B-7 JPR上野イーストビル
- B-8 立川ビジネスセンタービル
- B-9 ライズアリーナビル
- B-10 ゆめおおおかオフィスタワー
- B-11 オリナスタワー
- B-12 JPR横浜ビル
- B-13 JPR大宮ビル
- B-14 センシティビルディング
- B-15 中野セントラルパークイースト
- B-1 田無アスタ
- B-3 キュボ・ラネ館棟
- B-4 JPR武蔵小杉ビル
- B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア
- B-6 川崎ダイヤビル
- B-7 FUNDES上野

### C 地方



- C-17 JPR堂島ビル
- C-21 JPR心斎橋ビル
- C-22 JPR心斎橋ウエスト
- C-23 グランフロント大阪(うめきた広場・南館)
- C-24 グランフロント大阪(北館)
- C-25 JPR堂島ウエスト
- C-26 JPR茶屋町ビル
- C-18 損保ジャパン仙台ビル
- C-19 新潟駅南センタービル
- C-10 JPR名古屋伏見ビル
- C-13 損保ジャパン和歌山ビル
- C-14 天神121ビル
- C-20 薬院ビジネスガーデン
- C-5 FUNDES天神西通り
- C-1 天神121ビル
- C-25 薬院ビジネスガーデン
- C-5 FUNDES天神西通り
- C-1 JPR那覇ビル
- C-41 ハウジング・デザイン・センター神戸

## 4. Appendix

## ポートフォリオ一覧（東京都心）

### 事A-1 兼松ビル



取得価格	16,276百万円
延床面積	14,995㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	中央区京橋
取得日	2001.12
竣工年月日	1993.2

### 事A-2 兼松ビル別館



取得価格	2,874百万円
延床面積	4,351㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	中央区京橋
取得日	2001.12
竣工年月日	1993.2

### 事A-3 JPR人形町ビル



取得価格	2,100百万円
延床面積	4,117㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	中央区 日本橋人形町
取得日	2001.11
竣工年月日	1989.12

### 事A-4 新麹町ビル



取得価格	2,420百万円
延床面積	5,152㎡
期末稼働率	96.7%
所在地	千代田区麹町
取得日	'01.11/'02.11 '04.11
竣工年月日	1984.10

### 事A-6 MS芝浦ビル



取得価格	11,200百万円
延床面積	31,020㎡
期末稼働率	32.2%
所在地	港区芝浦
取得日	2003.3
竣工年月日	1988.2

### 事A-9 JPR市ヶ谷ビル



取得価格	5,100百万円
延床面積	5,888㎡
期末稼働率	87.0%
所在地	千代田区 九段南
取得日	2004.5
竣工年月日	1989.3

### 事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト



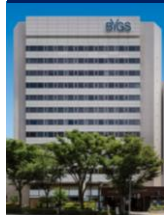
取得価格	3,500百万円
延床面積	28,575㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	品川区 東五反田
取得日	2004.6
竣工年月日	2001.6

### 事A-11 新宿スクエアタワー



取得価格	14,966百万円
延床面積	78,796㎡ (再開発全体)
期末稼働率	98.5%
所在地	新宿区西新宿
取得日	'04.7/'08.9/ '15.3/'15.10
竣工年月日	1994.10

### 事A-12 ビッグス新宿ビル



取得価格	15,121百万円
延床面積	25,733㎡
期末稼働率	99.8%
所在地	新宿区新宿
取得日	'04.11/'05.4/ '10.7
竣工年月日	1985.4

### 事A-13 アクロス新川ビル・アネックス



取得価格	710百万円
延床面積	5,535㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	中央区新川
取得日	2004.11
竣工年月日	1994.6

### 事A-14 新宿センタービル



取得価格	24,320百万円
延床面積	176,607㎡
期末稼働率	97.4%
所在地	新宿区西新宿
取得日	'08.3/'22.12
竣工年月日	1979.10

### 事A-15 南麻布ビル



取得価格	3,760百万円
延床面積	4,570㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	港区南麻布
取得日	2008.7
竣工年月日	1992.6

### 事A-16 品川キャナルビル



取得価格	2,041百万円
延床面積	5,216㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	港区港南
取得日	'08.12/'19.3
竣工年月日	2008.7

### 事A-17 六番町ビル



取得価格	2,800百万円
延床面積	4,205㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	千代田区 六番町
取得日	2009.12
竣工年月日	1991.10

### 事A-18 JPR原宿ビル



取得価格	8,400百万円
延床面積	6,466㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	渋谷区神宮前
取得日	2009.12
竣工年月日	1989.3

### 事A-20 JPR日本橋留ビル



取得価格	5,100百万円
延床面積	7,190㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	中央区 日本橋堀留町
取得日	2010.3
竣工年月日	2002.6

1. 延床面積は建物一棟全体の面積(他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。)を登記簿に基づき記載しています。



## 4. Appendix

## ポートフォリオ一覧（東京都心）

### 事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル



取得価格	15,050百万円
延床面積	7,683㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	渋谷区 千駄ヶ谷
取得日	2010.5
竣工年月日	2009.5

### 事A-22 銀座三和ビル



取得価格	3,400百万円
延床面積	8,851㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	中央区銀座
取得日	2011.8
竣工年月日	1982.10

### 事A-23 大手町タワー（底地）



取得価格	36,000百万円
敷地面積	11,034㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	千代田区 大手町
取得日	2012.3
竣工年月日	2014.4(参考)

### 事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ



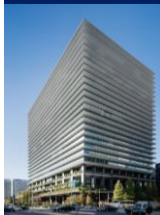
取得価格	2,660百万円
延床面積	24,560㎡
期末稼働率	98.3%
所在地	千代田区 四番町
取得日	2013.12
竣工年月日	1995.2

### 事A-25 芝大門センタービル



取得価格	4,213百万円
延床面積	11,419㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	港区芝大門
取得日	'13.12/'14.7
竣工年月日	1993.7

### 事A-26 東京スクエアガーデン



取得価格	18,400百万円
延床面積	112,645㎡
期末稼働率	99.9%
所在地	中央区京橋
取得日	'17.2/'17.4
竣工年月日	2013.2

### 事A-27 JPR麹町ビル



取得価格	5,750百万円
延床面積	4,438㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	千代田区麹町
取得日	2019.6
竣工年月日	1999.2

### 事A-28 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー



取得価格	11,400百万円
延床面積	239,769㎡ (サウスタワー含む)
期末稼働率	87.7%
所在地	千代田区大手町
取得日	2020.12
竣工年月日	2012.10

### 事A-29 東京建物東渋谷ビル



取得価格	11,300百万円
延床面積	15,662㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	渋谷区東
取得日	2022.1
竣工年月日	1993.5

### 事A-30 御茶ノ水ソラシティ



取得価格	6,490百万円
延床面積	96,897㎡
期末稼働率	99.3%
所在地	千代田区 神田駿河台
取得日	2023.4
竣工年月日	2013.2

### 商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル



取得価格	12,000百万円
延床面積	8,449㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	渋谷区神南
取得日	2003.6
竣工年月日	1992.2

### 商A-3 JPR神宮前432



取得価格	4,275百万円
延床面積	1,066㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	渋谷区神宮前
取得日	2006.3
竣工年月日	2006.2

### 商A-4 新宿三丁目イーストビル



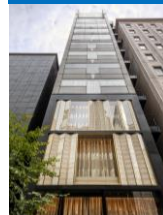
取得価格	2,740百万円
延床面積	24,617㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	新宿区新宿
取得日	'07.3/'08.4
竣工年月日	2007.1

### 商A-5 有楽町駅前ビルディング（有楽町仲ア）



取得価格	3,400百万円
延床面積	71,957㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	千代田区 有楽町
取得日	2008.8
竣工年月日	2007.10

### 商A-6 JPR銀座並木通りビル



取得価格	10,100百万円
延床面積	1,821㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	中央区銀座
取得日	2016.12
竣工年月日	2008.6

### 商A-7 FUNDES水道橋



取得価格	3,250百万円
延床面積	1,477㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	千代田区 神田三崎町
取得日	2016.12
竣工年月日	2015.7

1. 延床面積は建物一棟全体の面積(他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。)を登記簿に基づき記載しています。

## 4. Appendix

## ポートフォリオ一覧（東京周辺部）

### 事B-1 アルカイスト



取得価格	5,880百万円
延床面積	34,281㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	墨田区錦糸
取得日	2001.11
竣工年月日	1997.3

### 事B-2 JPR千葉ビル



取得価格	2,350百万円
延床面積	9,072㎡
期末稼働率	97.5%
所在地	千葉市中央区 新町
取得日	2001.12
竣工年月日	1991.1

### 事B-3 JPR横浜日本大通ビル



取得価格	2,927百万円
延床面積	9,146㎡
期末稼働率	98.4%
所在地	横浜市中区 日本大通
取得日	2001.11
竣工年月日	1989.10

### 事B-5 新横浜第二センタービル



取得価格	1,490百万円
延床面積	7,781㎡
期末稼働率	96.9%
所在地	横浜市港北区 新横浜
取得日	'02.9/'13.3
竣工年月日	1991.8

### 事B-6 川口センタービル



取得価格	8,100百万円
延床面積	28,420㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	川口市本町
取得日	2004.2
竣工年月日	1994.2

### 事B-7 JPR上野イーストビル



取得価格	3,250百万円
延床面積	8,490㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	台東区松が谷
取得日	2004.3
竣工年月日	1992.10

### 事B-8 立川ビジネスセンタービル



取得価格	3,188百万円
延床面積	14,706㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	立川市曙町
取得日	'05.9/'07.2
竣工年月日	1994.12

### 事B-9 ライズアリーナビル



取得価格	13,131百万円
延床面積	91,280㎡ (住宅棟を含む)
期末稼働率	100.0%
所在地	豊島区東池袋
取得日	'07.3/'21.10
竣工年月日	2007.1

### 事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー



取得価格	6,510百万円
延床面積	185,974㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	横浜市港南区 上大岡西
取得日	2007.7
竣工年月日	1997.3

### 事B-11 オリナスタワー



取得価格	31,300百万円
延床面積	257,842㎡ (商業棟・住宅 棟を含む)
期末稼働率	98.4%
所在地	墨田区太平
取得日	2009.6
竣工年月日	2006.2

### 事B-12 JPR横浜ビル



取得価格	7,000百万円
延床面積	8,772㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	横浜西区 北幸
取得日	2010.12
竣工年月日	1981.5

### 事B-13 JPR大宮ビル



取得価格	6,090百万円
延床面積	9,203㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	さいたま市 大宮区下町
取得日	2013.3
竣工年月日	2009.2

### 事B-14 センシティブルディング



取得価格	13,870百万円
延床面積	158,663㎡ (再開発全体)
期末稼働率	96.1%
所在地	千葉市中央区 新町
取得日	2020.3
竣工年月日	1993.4

### 事B-15 中野セントラルパークイースト



取得価格	28,800百万円
延床面積	37,870㎡
期末稼働率	96.7%
所在地	中野区中野
取得日	2024.3
竣工年月日	2012.3

### 商B-1 田無アスタ



取得価格	10,200百万円
延床面積	80,675㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	西東京市 田無町
取得日	2001.11
竣工年月日	1995.2

### 商B-3 キュボ・ラボ館棟



取得価格	2,100百万円
延床面積	48,321㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	川口市川口
取得日	2006.3
竣工年月日	2006.1

1. 延床面積は建物一棟全体の面積(他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。)を登記簿に基づき記載しています。



## 4. Appendix

## ポートフォリオ一覧（東京周辺部・地方）

### 商B-4 JPR武蔵小杉ビル



取得価格	7,254百万円
延床面積	18,394㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	川崎市中原区小杉町
取得日	2006.9
竣工年月日	1983.3

### 商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア



取得価格	4,335百万円
延床面積	28,930㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	さいたま市南区別所
取得日	2007.3
竣工年月日	2005.10

### 商B-6 川崎ダイスビル



取得価格	15,080百万円
延床面積	36,902㎡
期末稼働率	98.4%
所在地	川崎市川崎区駅前本町
取得日	2007.4
竣工年月日	2003.8

### 商B-7 FUNDES上野



取得価格	3,800百万円
延床面積	2,235㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	台東区上野
取得日	2019.6
竣工年月日	2017.7

### 事C-1 新潟駅南センタービル



取得価格	2,140百万円
延床面積	19,950㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	新潟市中央区米山
取得日	2001.11
竣工年月日	1996.3

### 事C-9 JPR那覇ビル



取得価格	1,560百万円
延床面積	5,780㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	那覇市松山
取得日	2001.11
竣工年月日	1991.10

### 事C-12 損保ジャパン仙台ビル



取得価格	3,150百万円
延床面積	10,783㎡
期末稼働率	98.2%
所在地	仙台市宮城野区榴岡
取得日	2002.6
竣工年月日	1997.12

### 事C-13 損保ジャパン和歌山ビル



取得価格	1,670百万円
延床面積	6,715㎡
期末稼働率	99.8%
所在地	和歌山市美園町
取得日	2002.6
竣工年月日	1996.7

### 事C-14 天神121ビル



取得価格	2,810百万円
延床面積	8,690㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	福岡市中央区天神
取得日	2002.6
竣工年月日	2000.7

### 事C-17 JPR堂島ビル



取得価格	2,140百万円
延床面積	5,696㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	大阪市北区曽根崎新地
取得日	2004.1
竣工年月日	1993.10

### 事C-19 JPR名古屋伏見ビル



取得価格	4,137百万円
延床面積	10,201㎡
期末稼働率	99.8%
所在地	名古屋市中区栄
取得日	2005.3
竣工年月日	1991.3

### 事C-20 薬院ビジネスガーデン



取得価格	10,996百万円
延床面積	22,286㎡
期末稼働率	99.9%
所在地	福岡市中央区薬院
取得日	2012.8
竣工年月日	2009.1

### 事C-21 JPR心斎橋ビル



取得価格	5,430百万円
延床面積	5,303㎡
期末稼働率	93.9%
所在地	大阪市中央区南船場
取得日	2005.5
竣工年月日	2003.2

### 事C-22 JPR心斎橋ウエスト



取得価格	3,750百万円
延床面積	7,738㎡
期末稼働率	99.9%
所在地	大阪市中央区南船場
取得日	2020.1
竣工年月日	1986.9

### 事C-23 グランフロント大阪(うめきた広場・南館)



取得価格	11,800百万円
延床面積	10,226㎡(うめきた広場) 181,371㎡(南館)
期末稼働率	91.8%
所在地	大阪市北区大深町
取得日	2021.12
竣工年月日	'13.2(うめきた広場) '13.3(南館)

### 事C-24 グランフロント大阪(北館)



取得価格	9,500百万円
延床面積	290,030㎡
期末稼働率	98.7%
所在地	大阪市北区大深町
取得日	2021.12
竣工年月日	2013.2

1. 延床面積は建物一棟全体の面積(他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。)を登記簿に基づき記載しています。



### 事C-25 JPR堂島ウエスト



取得価格	2,460百万円
延床面積	4,977㎡
期末稼働率	90.0%
所在地	大阪市北区 堂島
取得日	2023.1
竣工年月日	1996.7

### 商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸



取得価格	7,220百万円
延床面積	33,877㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	神戸市中央区 東川崎町
取得日	2005.9
竣工年月日	1994.6

### 商C-5 JPR茶屋町ビル



取得価格	6,000百万円
延床面積	3,219㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	大阪市北区 茶屋町
取得日	2006.8
竣工年月日	1994.6

### 商C-6 FUNDES天神西通り



取得価格	3,310百万円
延床面積	1,135㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	福岡市中央区 天神
取得日	2023.1
竣工年月日	2022.3

1. 延床面積は建物一棟全体の面積(他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。)を登記簿に基づき記載しています。

## サステナビリティの取組みや多様なコンテンツでIR情報を拡充し、タイムリーな情報を発信



分配金 (一戸当たり)

確定分配金 第45期 (2024年6月期)	7,600 円
予想分配金 第46期 (2024年12月期)	7,700 円
予想分配金 第47期 (2025年6月期)	7,800 円

ポートフォリオ

保有物件数 2024年7月31日現在	68 物件
資産規模 2024年7月31日現在	5,258 億円
稼働率 2024年6月30日現在	97.1%

格付情報

JCR	R&I
AA	AA-

> 一覧はこちら

✉ IRメール配信



サステナビリティへの取組み

JPR及びTRIMの多岐にわたる取組みをよりわかりやすく掲載



ポートフォリオ情報

- 「ポートフォリオサマリー」  
グレード及びアセット別比率、エリア別比率、  
賃料単価別比率 (オフィス)、最寄駅からの徒歩分数比率
- 「稼働率」各物件データ (Excel) を月次更新

物件名	第42期	第43期	第44期	第45期
	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年6月
兼松ビル	100.0%	95.0%	95.0%	100.0%
兼松ビル別館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
JPR入形町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
新程町ビル	88.1%	97.0%	100.0%	96.7%

ポートフォリオの概要

物件数	稼働率	テナント数	稼働率	総面積	稼働率
68	97.1%	3,249	97.1%	431万	97.1%

ポートフォリオの状況

各物件の稼働率をグラフで表示し、エリア別比率、アセット別比率、賃料単価別比率を円グラフで表示しています。

グレード及びアセット別比率 (全物件)



物件概要、アクセスマップ

- 「物件概要」  
物件の特徴やスペック、運用状況等
- 「アクセスマップ」  
最寄駅からのルート検索機能



用語	内容
取得価格	JPRが保有する物件（以下「保有物件」といいます。）又は取得予定物件の取得に係る売買契約に記載された売買金額（取得経費、固定資産税等及び消費税等を含みません。）をいいます。
資産規模	保有物件の取得価格の総額をいいます。
投資比率	保有物件の取得価格の総額に対する取得価格の比率をいいます。
スポンサーバイプライム物件	スポンサー等から取得した物件及びスポンサー等から入手した情報に基づき取得した物件をいい、「スポンサー等」とは、スポンサー、その関係会社及びスポンサーが出資した特別目的会社（SPC）を意味します。
稼働率 （契約稼働率）	総賃貸面積の合計÷総賃貸可能面積の合計 稼働率と表記している場合は、契約稼働率をいいます。各期の稼働率を表記している場合は、決算期に属する各月末時点の稼働率の平均（月末稼働率の期中平均）を表わしています。なお、「期末稼働率」と区別するために「平均稼働率」と表記する場合があります。
賃料稼働率	$(\text{総賃貸面積} - \text{フリーレント期間中の賃貸面積}) \div \text{総賃貸可能面積の合計}$
平均賃料（単価）	$\frac{\text{月額賃料総額} - \text{総賃貸面積}}{\text{月額賃料総額は、テナントとの賃貸借契約等に記載される月額賃料（共益費を含みます。以下、同様です。）に基づき算出しています。サブリース物件の内、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているものについては、テナント（転借人）との転賃借契約等に記載される月額賃料に基づき算出しています。}}$
改定増減率	各期の賃料改定（同額更新のテナントを含みます。）における、改定後月額賃料から改定前月額賃料を控除した金額を、改定前月額賃料で除した数値を記載しています。
入替増減率	各期のテナント入替えにおける、入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した金額を、入替前月額賃料で除した数値を記載しています。
改定増減額	各期の賃料改定における、改定後月額賃料から改定前月額賃料を控除した金額を記載しています。なお、改定増額とは増額改定分のみ金額を、また、改定減額とは減額改定分のみ金額を記載しています。
入替増減額	各期の新規賃貸借契約における、入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した金額を記載しています。なお、入替増額とは増額入替分のみ金額を、また、入替減額とは減額入替分のみ金額を記載しています。
レントギャップ	翌期以降の4期間に契約更新期日が到来する賃貸借契約において、マーケットレンジの上限とマーケットレンジの下限を上回る既存契約賃料（新規契約等除く）の差額合計から、マーケットレンジの下限とマーケットレンジの下限を下回る既存契約賃料の差額合計を控除した月額差額を、計算対象とする月額賃料で除した比率をいいます。
東京・地方	投資エリアとして定義する「東京」は、以下に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称し、「地方」とは、その他の地域をいいます。 ・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

用語	内容
ビルクラス定義	P13における「グレード・アセットクラス（全物件・取得価格比）」のビルクラス定義は、TRIMが独自に定めた基準であり、以下の通りです。 対象エリア：東京23区内 Sクラス：下記Aクラスビルのうち、規模・立地・築年数などを総合的に勘案 Aクラス：延床面積10,000坪以上、1フロア面積300坪以上 Bクラス：1フロア面積200坪以上 Cクラス：1フロア面積100坪以上200坪未満のビル  P59における「東京都心オフィス標準賃料の推移」及び「東京都心オフィス空室率の推移」のビルクラス定義は、三幸エステート・ニッセイ基礎研究所が定めた基準であり、以下の通りです。 対象エリア：東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域（「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」） Aクラス：延床面積10,000坪以上、1フロア面積300坪以上、築年数15年以内 Bクラス：1フロア面積200坪以上でAクラスに該当しないビル（築年数経過でAクラスの対象外となつたビルを含む） Cクラス：1フロア面積100坪以上200坪未満のビル（築年数による制限なし）
NOI利回り	$(\text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費}) \div \text{取得価格（簿価もしくは時価とする場合があります。）}$ 上記計算式における取得価格（簿価もしくは時価）を年間日数で除し、当該期の営業日数を乗じることにより算出しています。下記「償却後利回り」について同じです。
償却後利回り	$(\text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用}) \div \text{帳簿価格}$
テナント数	建物床の賃貸借契約を締結している相手方を対象とし、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、複数物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しています。
長期固定金利比率	固定金利の長期有利子負債÷有利子負債
平均借入残存年数	各期末時点における借入金及び投資法人債の返済期日及び償還日までの残存期間÷各期末時点における各借入金及び投資法人債の残高の加重平均。なお、約定による分割返済があるものは、各分割返済分における当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均して算出しています。
平均デットコスト	借入金及び投資法人債に係る、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発行管理費の合計を当該期の日数で除し、年間日数を乗じることによって換算した数値÷借入金及び投資法人債の合計
LTV	有利子負債÷期末総資産（簿価ベース） 有利子負債÷（期末総資産＋含み損益）（時価ベース） 含み損益とは、鑑定評価額と帳簿価格との差額をいいます。 特に指定していない場合は、簿価ベースの値を記載しています。
含み損益率	$(\text{鑑定評価額} - \text{帳簿価格}) \div \text{帳簿価格}$
キャップレート	直接還元法に基づく還元利回りをいいます。直接還元法とは、収益還元法（対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の価格を求める手法）によって収益価格を求める手法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法です。

- 本説明資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれております。こうした記述は、現在入手可能な情報に基づき、日本プライムリアルティ投資法人（以下「JPR」といいます。）及び株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメントが予想したものであり、将来の業績を保証するものではありません。将来の業績は、既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因により、当該目標に対して変化し得るおそれがあることにご留意下さい。
- 本説明資料は情報提供を目的としたものであり、募集・勧誘・営業等を目的とするものではありません。JPRの投資証券及び投資法人債の購入に当たっては、各証券会社にお問合せ下さい。
- 本説明資料で提供している内容（法令・税制を含みます。）等に関しては万全を期しておりますが、その内容の正確性・確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がありますので、予めご了承下さい。