

第47期

日本プライムリアルティ投資法人

Japan Prime Realty Investment Corporation

2025年6月期 決算説明資料

証券コード 8955

(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.

<u>1. 成長戦略</u>	4
<u>2. 決算ハイライト</u>	10
<u>3. 運用状況</u>	
3-1. 内部成長	14
3-2. 外部成長	20
3-3. 財務	25
3-4. サステナビリティ	28
<u>4. 決算・業績予想</u>	33
<u>5. Appendix</u>	41

■ JPRの概要

名称	日本プライムリアルティ投資法人 (略称 : J P R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 : T R I M)
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、ホテル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への積極的な取り組み
- 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り組み**
社会的課題へ真摯に向き合い積極的な取り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

(2025年6月30日時点)

物件数・資産規模
66物件 **5,340**億円

投資比率
(エリア別) 東京 **84.9%**
(用途別) オフィス **81.0%**

スポンサーパイプライン物件
取得価格・比率
4,099億円 **76.8%**

稼働率
(期中平均)
98.8%

格付の状況
JCR **AA** R&I **AA-**
LTV **43.6%** (簿価ベース)
35.1% (時価ベース)

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)

Japan Prime Realty Investment Corporation

1. 成長戦略

『投資口価格の向上』に向けた様々な施策を実行
成長に向けた取組みを加速させ、分配金と投資口価格の更なる向上を目指す

$$\begin{array}{c}
 \mathbf{P} \\
 \text{投資口価格}
 \end{array}
 =
 \frac{\mathbf{D}}{\text{DPU}}
 \left(
 \begin{array}{c}
 \mathbf{Rf} \\
 \text{リスクフリーレート}
 \end{array}
 +
 \begin{array}{c}
 \mathbf{Rp} \\
 \text{リスクプレミアム}
 \end{array}
 -
 \begin{array}{c}
 \mathbf{G} \\
 \text{期待成長率}
 \end{array}
 \right)
 \text{分配金要求利回り}$$

D ↑ 分配金成長に向けた取組み

「賃料増額」「外部成長」「キャピタルゲインの活用」を柱とした成長戦略を推進

当期の実績

賃料増額の加速 +13.8 百万円 (月額賃料改定増額)	稼働率の向上 98.8% (前期比+1.4%)
資産入替の推進*1 取得 306 億円 譲渡 265 億円	譲渡益の創出*1 42 億円
	自己投資口取得 40 億円

DPUは2期連続で過去最高額を更新

Rp ↓ リスクプレミアム低減に向けた取組み

- ・ 安定的な財務基盤の維持 (長期固定比率 87.4%)
- ・ 内部留保の拡充 (圧縮積立金残高 52億円*) *買換特例圧縮積立金を除く
- ・ 投資口価格連動報酬の導入によるガバナンス強化 *詳細はP53参照
- ・ サステナビリティへの継続的かつ積極的な取組み

G ↑ 期待成長率向上に向けた取組み

成長性を重視した新たなKPI(成長目標)を設定するとともに、既存の目標については、足許の好調な運用状況や今後の成長ポテンシャルを踏まえて上方修正

- ・ DPU成長目標 年率2%→**3%に上方修正**
- ・ EPU成長目標 年率**2.4%**
- ・ 賃料成長目標 全体 : 年率1.3%→**1.8%に上方修正**
オフィス : 年率1.5%→**2.0%に上方修正**
- ・ 資産規模目標 **6,000億円超**
(デットでの取得余力 約550億円)
- ・ 資産入替 **ポートフォリオの10%程度**
(今後5年間での売却想定)

*1. 「資産入替の推進」及び「譲渡益の創出」には、前期からの累計を記載しています。

足許の不動産賃貸マーケットと賃料増額の進捗状況を鑑み、賃料成長目標を上方修正
JPRの優位性を活かし、マーケットの変化をいち早く捉えることで力強い内部成長を目指す

既存物件の賃料収入の推移と賃料成長目標の上方修正^{*1}

足許の不動産賃貸マーケットと賃料増額の進捗状況を鑑み、賃料成長目標を上方修正

賃料成長目標

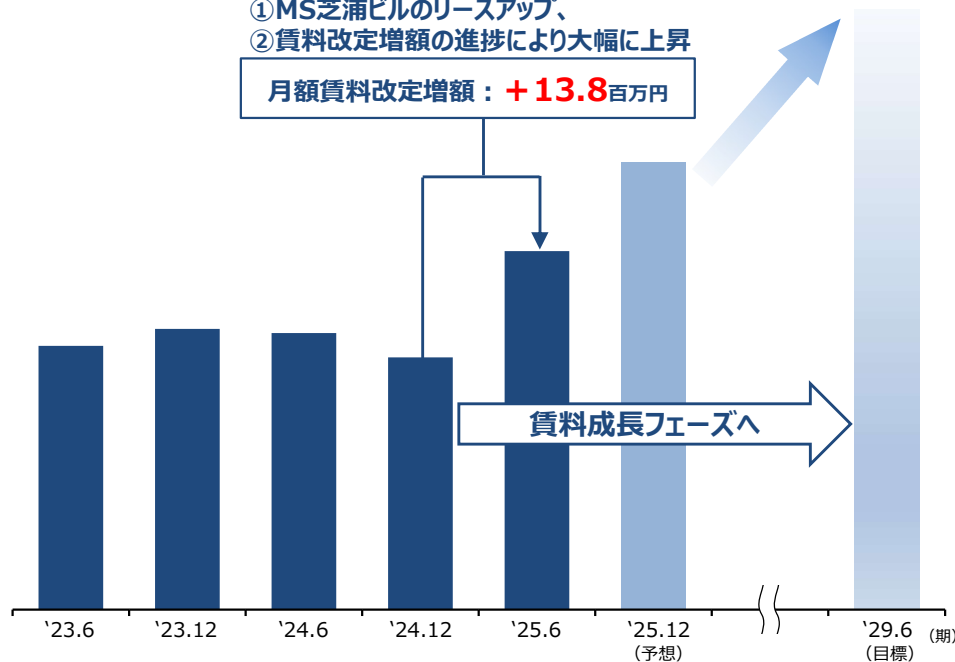
ポートフォリオ全体：年率 1.3% → **1.8%**

オフィス：年率 1.5% → **2.0%**

金利等のコスト増を上回る賃料成長

- ①MS芝浦ビルのリースアップ、
- ②賃料改定増額の進捗により大幅に上昇

月額賃料改定増額：+13.8百万円



*1. 共益費を含みます。また、2023年6月期以降に売買した物件の影響を除いた数値です。

*2. 「大手町タワー（底地）」、「グランフロント大阪」を除いた数値です。

目標達成のための強み

1 高い競争優位性を持つポートフォリオ

最寄駅からの徒歩分数 5分以内	平均契約残存年数 ^{*2} (オフィス)	300坪未満テナント ^{*2} (オフィス)
91.9%	1.4年	90.2%
好立地	賃料改定サイクルが短い	交渉に時間を要する 大規模テナントが少ない

2 マーケットの変化を捉えた賃料増額と交渉先の拡大

月額賃料改定増額 (25年6月期)	今後4期の目標賃料未満テナント (金額ベース)
+13.8百万円	68.8%
マーケットの変化を いち早く捉えた賃料増額	マーケット賃料の上昇により 増額交渉先が拡大

3 東京建物を中心としたグループ一体の管理運営体制



東京建物を中心としたグループ一体の管理運営体制により、
マーケットの変化をいち早く捉え賃料成長を図る

スポンサーの東京建物の豊富なパイプラインも活用し、資産規模6,000億円超を目指す
 時価ベースでのLTVコントロールにより取得余力を拡大。投資口価格の水準や資本市場のコンディションを見極め、「規律ある資金調達」を行う

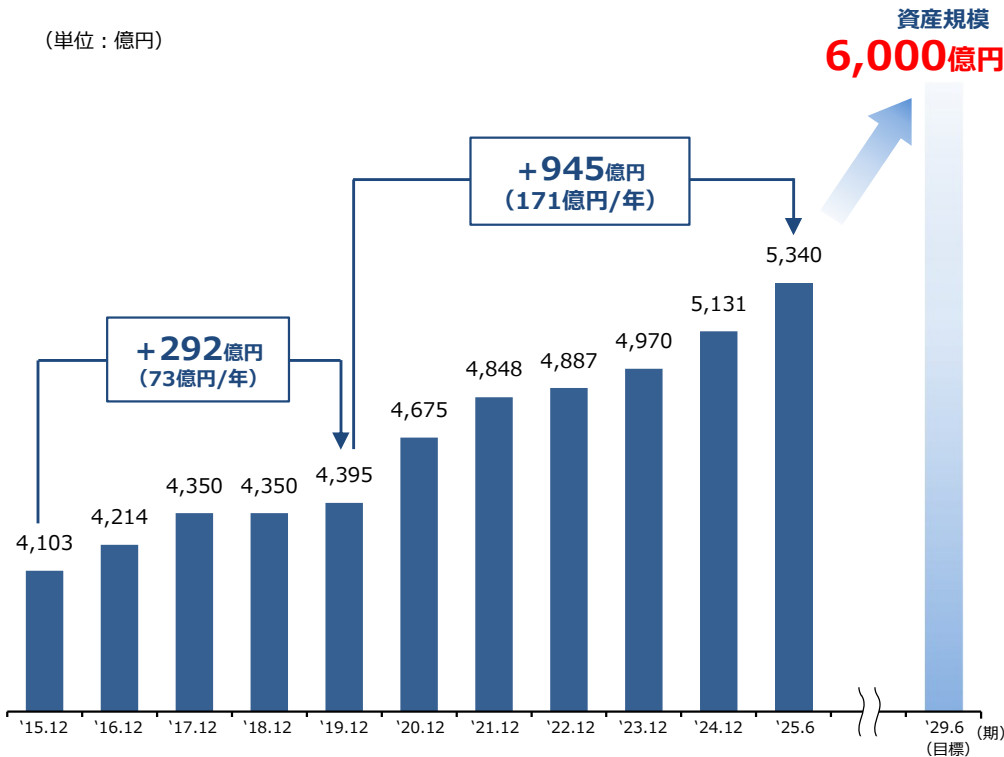
資産規模目標の設定

引き続き物件取得を継続し、資産規模6,000億円超を目指す

取得方針

- 駅近・好立地等の**プライム性**を備えた物件
- 中長期的な**アップサイド**が期待でき、ポートフォリオ利回りに資する物件
- **インプライドキャップレート**を踏まえた投資判断

(単位：億円)



*1. 出所：東京建物株式会社 2025年12月期第2四半期決算説明資料

東京建物の豊富なパイプラインの活用

東京建物の中計重点戦略：投資家向け物件売却事業の加速 (抜粋)^{*1}

1. 固定資産の戦略的売却

固定資産売却
 政策保有株式売却 **1,300**億円以上

(主な取得実績)



グランフロント大阪

東京建物
東渋谷ビル

2. 販売用不動産の売却



規律ある資金調達の実行

1 時価LTVの採用

デット活用による取得余力

約**550**億円

簿価ベースと時価ベースを併用してLTVを管理
 現時点における上限の用途は時価LTV40%

2 規律ある資金調達

資金調達の選択肢

1. デット活用
2. 物件売却資金
3. 公募増資

投資口価格の水準や資本市場のコンディションを見極め、
 投資主価値の最大化に資する資金調達を行う

半年に1度のスクリーニングにより保有物件の中長期的な収益性をシミュレーションし、売却方針を策定
今後5年間でポートフォリオの10%程度の入替を図る

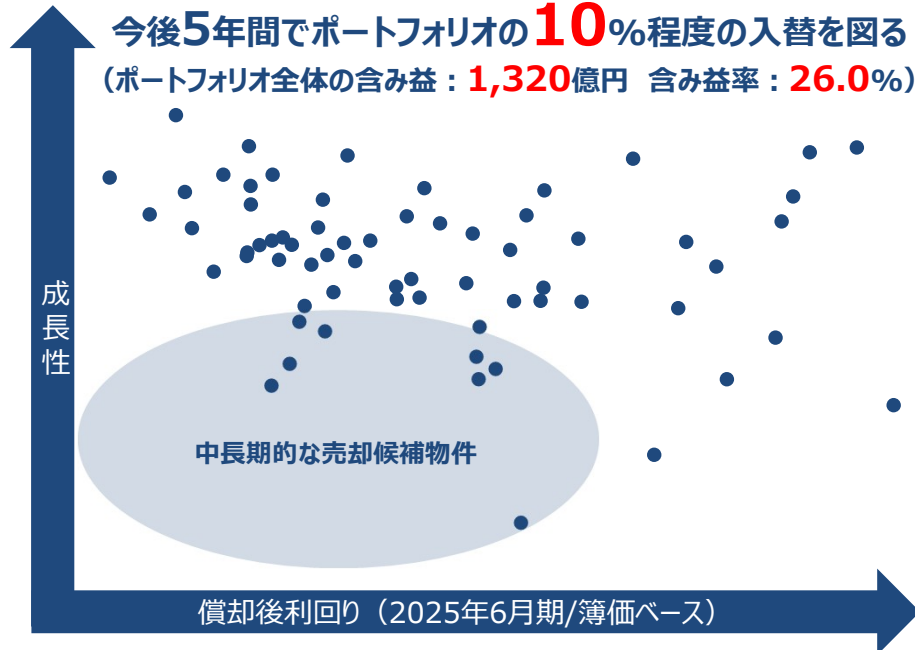
ポートフォリオクオリティ向上に向けた物件売却

半年に1度のスクリーニングにより保有物件の中長期的な収益性をシミュレーションし、売却方針を策定

売却方針

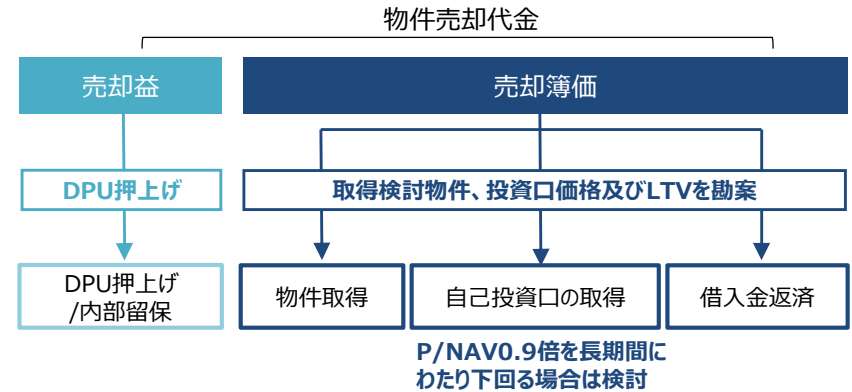
- 物件やテナントの特性、エリアの競争力等により**収益性の低下**が懸念される物件
- 築年数の経過等により、**Capex対比で将来的な収益性の向上が見込み難い**物件

今後5年間でポートフォリオの**10%**程度の入替を図る
(ポートフォリオ全体の含み益：**1,320**億円 含み益率：**26.0%**)



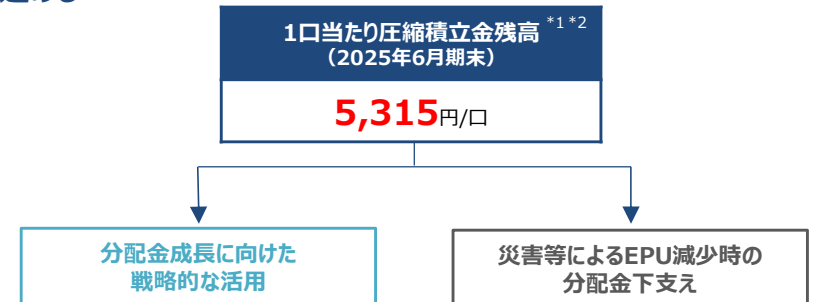
資本コストを意識したキャピタルアロケーション

売却益は投資主に還元
売却簿価相当額については適宜最適なキャピタルアロケーションを実行



内部留保の活用方針

資産入替を通して拡充した内部留保は分配金成長に向けて戦略的な活用を進める



*1. 投資口分割前の数値です。

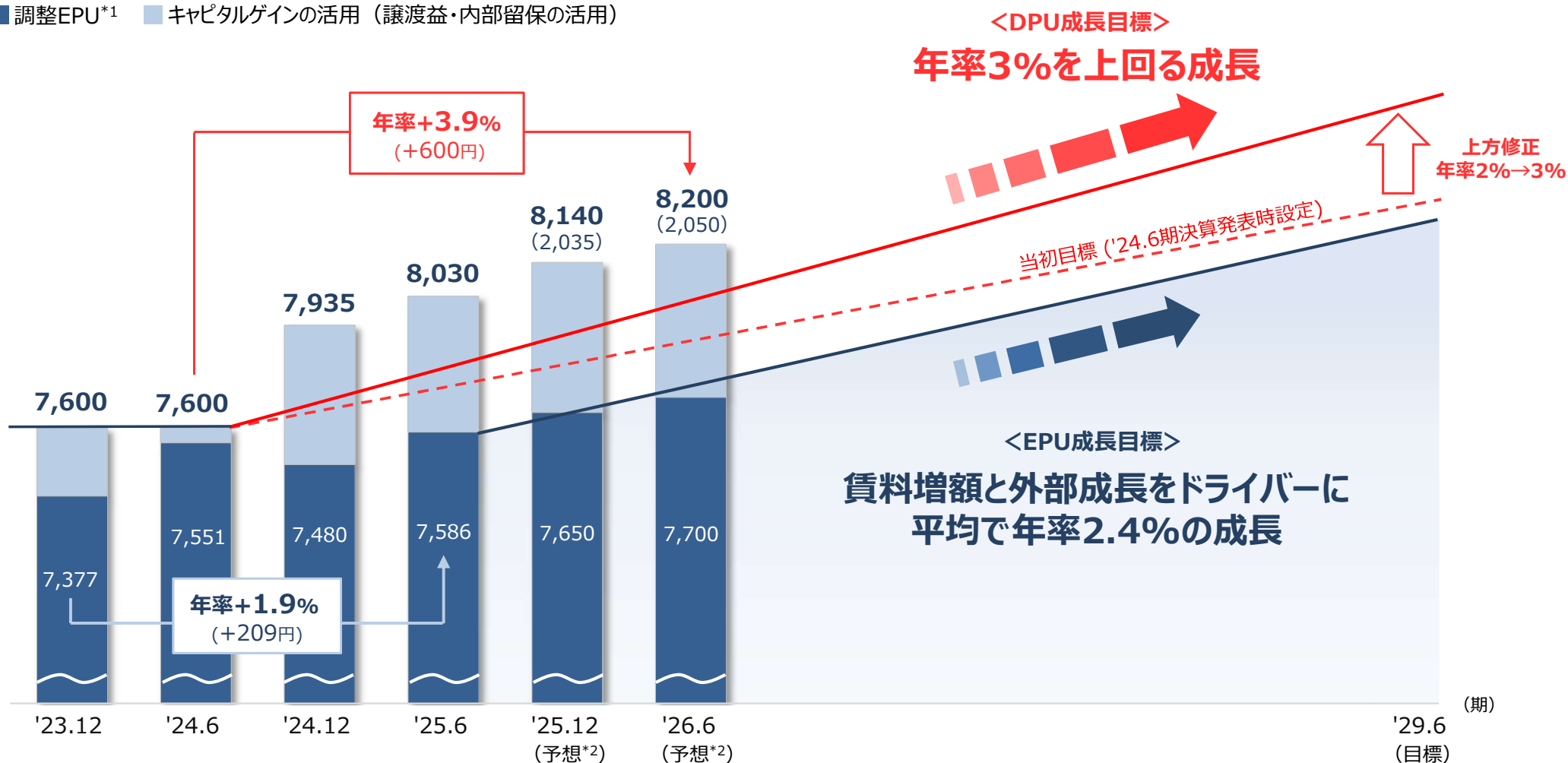
*2. 買換特例圧縮積立金は除いた数値です。

賃料増額の実績や外部成長も含めたEPUの成長ポテンシャルを踏まえ、成長目標をEPU年率2.4%、DPU年率3%に上方修正

DPU・EPUの推移と中期の成長イメージ

(単位：円)

■ 調整EPU*1 ■ キャピタルゲインの活用（譲渡益・内部留保の活用）



*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. 2025年12月期及び2026年6月期の予想数値は、各期の比較のために投資口分割前の概算値を記載しています。なお、1口当たり予想分配金については、括弧内に分割後の公表数値を記載しています。

Japan Prime Realty Investment Corporation

2. 決算ハイライト

2. 決算ハイライト

2025年6月期の実績及び業績予想

(単位：百万円)

	2024年12月期 実績	2025年6月期 実績	2025年6月期実績	
			前期比	期初予想比
営業収益 (うち、不動産等売却益)	19,580 (1,387)	20,803 (2,879)	+1,223 +6.2%	+37 +0.2%
貸貸事業利益	9,408	9,417	+9 +0.1%	-6 -0.1%
営業利益	9,715	11,253	+1,538 +15.8%	-20 -0.2%
経常利益	8,791	10,329	+1,538 +17.5%	+19 +0.2%
当期純利益	8,790	10,329	+1,538 +17.5%	+19 +0.2%
1口当たり分配金 (円)	7,935	8,030	+95 +1.2%	+80 +1.0%
発行済投資口総数	997,178	985,814	-11,364	-11,364

	2025年12月期 予想	前期比	2026年6月期 予想	
			前期比	前期比
	18,402 (-)	-2,401 -11.5%	18,375 (-)	-26 -0.1%
	9,658	+241 +2.6%	9,710	+51 +0.5%
	8,614	-2,638 -23.4%	8,686	+71 +0.8%
	7,542	-2,787 -27.0%	7,591	+49 +0.7%
	7,541	-2,787 -27.0%	7,591	+49 +0.7%
	2,035 ^{*1} (8,140)	+27 ^{*2} (+110)	2,050 (8,200)	+15 (+60)
	3,943,256 ^{*1}	+2,957,442	3,943,256	-

括弧内は、分割前の口数ベースに換算した数値を記載しています。

内部留保残高 (百万円)	2024年12月期	2025年6月期	2025年12月期 (予想)	2026年6月期 (予想)
(圧縮積立金)	5,240	5,240	4,803	4,359
(買換特例圧縮積立金)	-	2,415	2,369	2,320

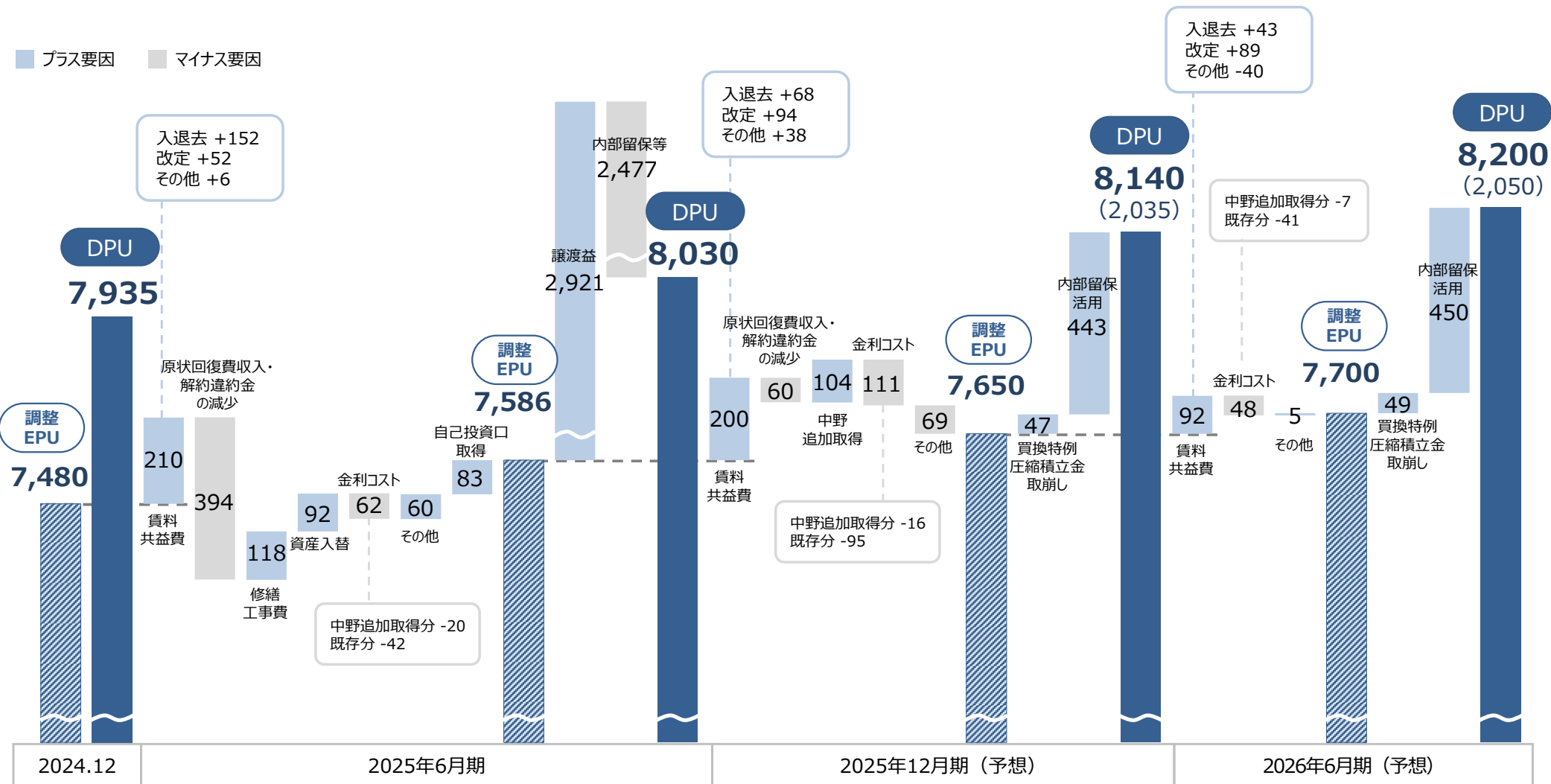
*1. 2025年7月1日を効力発生日として、1口につき4口の割合による投資口分割を実施しています。なお、2025年12月期及び2026年6月期の1口当たり分配金は、各期の比較のために、括弧内に投資口分割前の概算値を記載しています。

*2. 2025年12月期の1口当たり分配金の前期比増減は、前期の1口当たり分配金を分割後の投資口数に換算した上で算出しています。

2. 決算ハイライト

1口当たり分配金の変動要因

賃料増額がドライバーとなり、賃料収入は着実に増加
金利コスト等を上回る成長により、調整EPUも継続的に上昇していくことを想定



(単位：円/口)

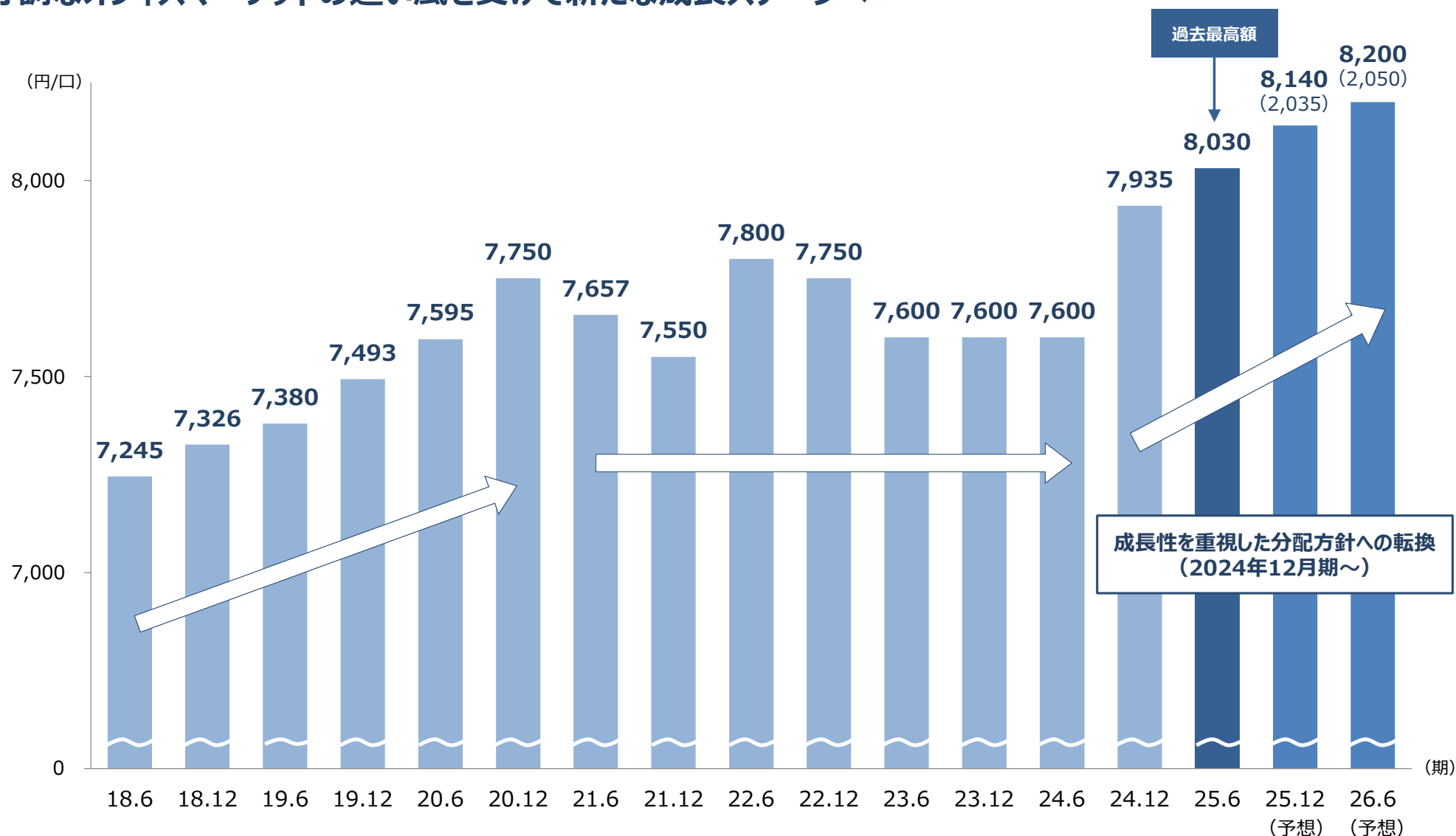
1. 「調整EPU」は、1口当たり当期純利益から売却損益等を控除した金額を記載しています。

2. 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。

なお、2025年6月期は、調整EPUまでの各変動項目は2024年12月期末の投資口数（997,178口）で、調整EPU以降は自己投資口消却後の投資口数（985,814口）で除した金額を記載しています。

3. 2025年12月期及び2026年6月期の予想数値は、各期の比較のために投資口分割前の概算値を記載しています。なお、1口当たり予想分配金については、括弧内に分割後の公表数値を記載しています。

2025年6月期のDPUは、2期連続で過去最高額を更新し8,030円で着地
好調なオフィスマーケットの追い風を受けて新たな成長ステージへ



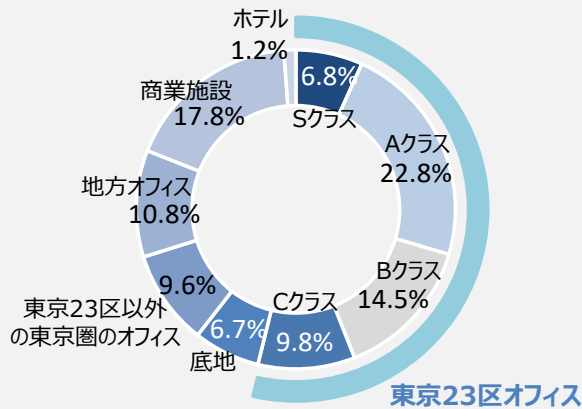
1. 2025年12月期及び2026年6月期の予想数値は、各期の比較のために投資口分割前の概算値を記載しています。なお、括弧内には分割後の公表数値を記載しています。

Japan Prime Realty Investment Corporation

3-1. 内部成長

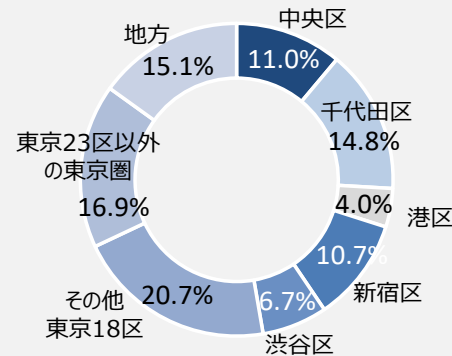
東京の好立地オフィスビルを中心に、エリア、グレード、アセットクラス、賃料水準などにおいて、分散の効いた強固なポートフォリオを構築

グレード及びアセットクラス(全物件・取得価格比)



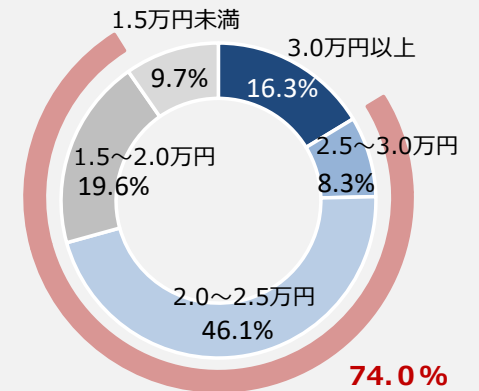
グレード及びアセットクラスの分散

エリア別比率(全物件・取得価格比)



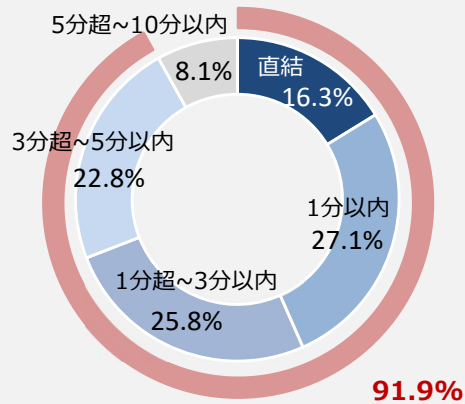
東京を中心にしたバランスの取れた地域分布

賃料単価別比率(オフィス・取得価格比)



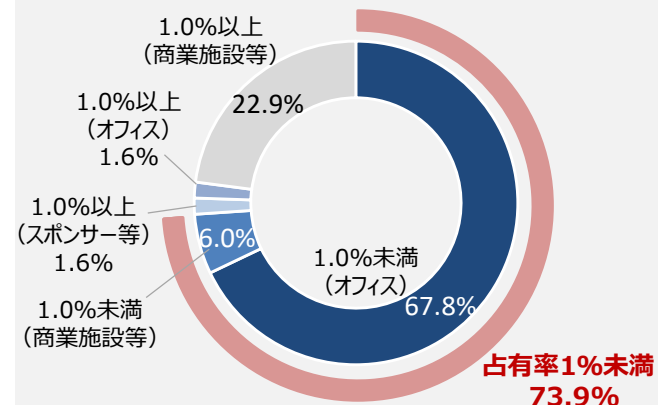
需要ボリューム帯である坪1万円台後半~2万円台中心

最寄駅からの徒歩分数(全物件・取得価格比)



9割超が最寄駅から徒歩5分以内に立地

テナントの分散状況(物件別エンドテナントベース・面積比)

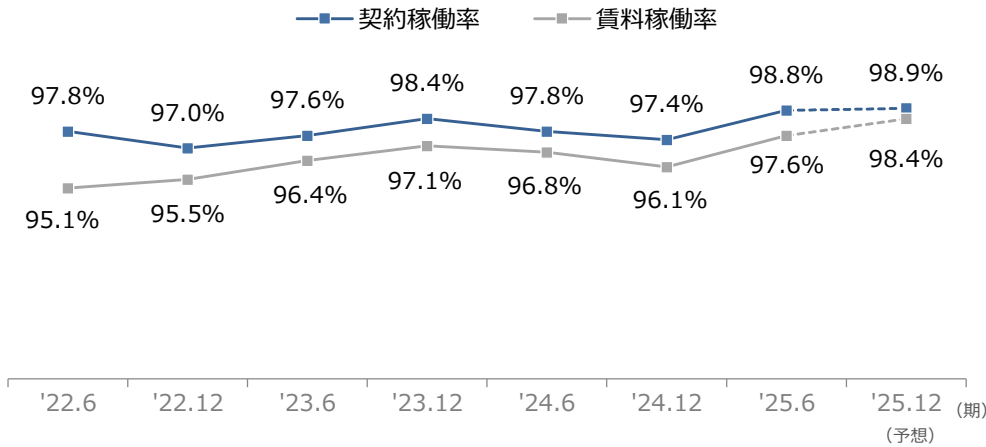


1%以上のオフィステナントは1社のみ

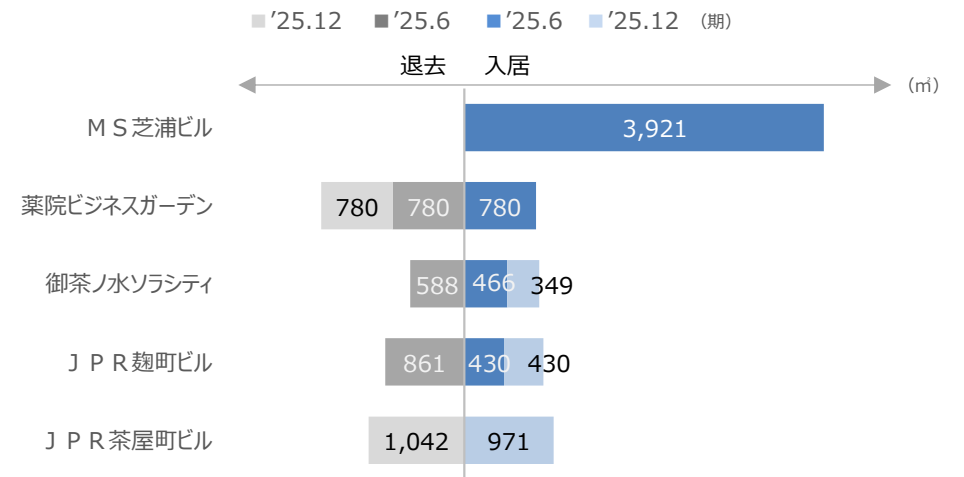
1. 賃料単価別比率(オフィス・取得価格比)は、「グランフロント大阪」を除いた数値です。

MS芝浦ビルの埋め戻しは完了。稼働率は高水準で安定推移する見通し

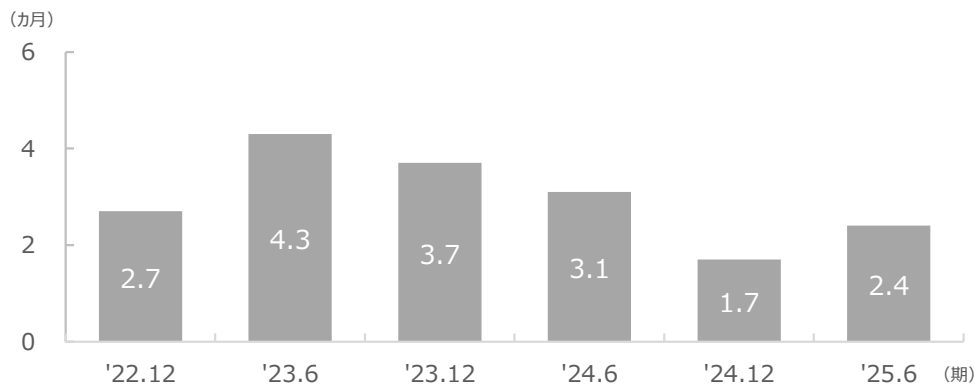
稼働率



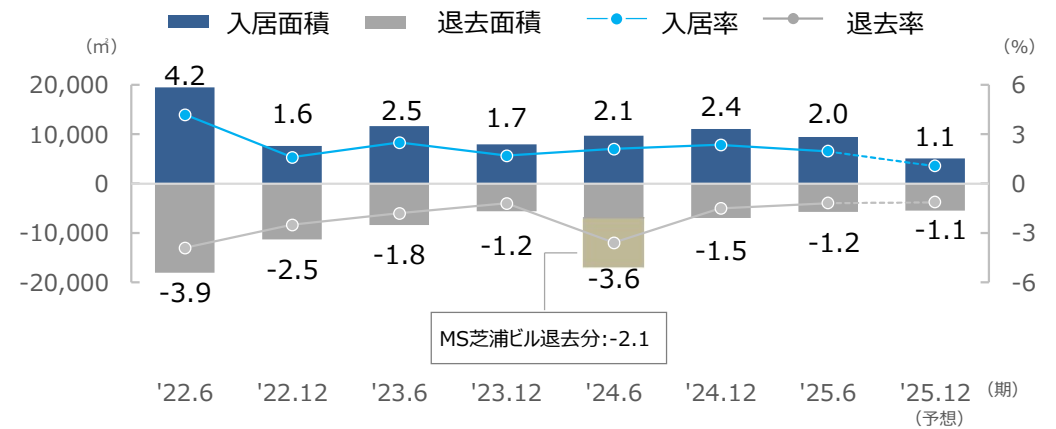
主な入退去物件



平均フリーレント期間



入退去の状況

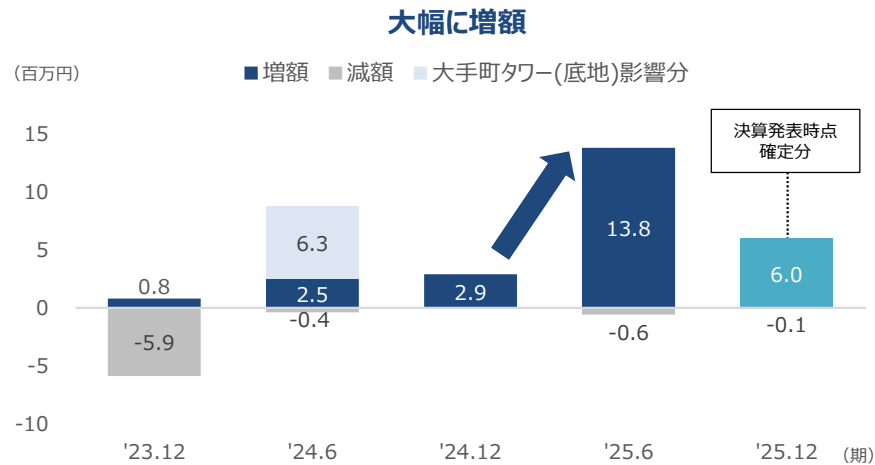


1. 契約稼働率のみ「グランフロント大阪」を含んだ数値です。

増額改定が大幅に進捗 入替時の賃料動向もプラスに転じる見込み

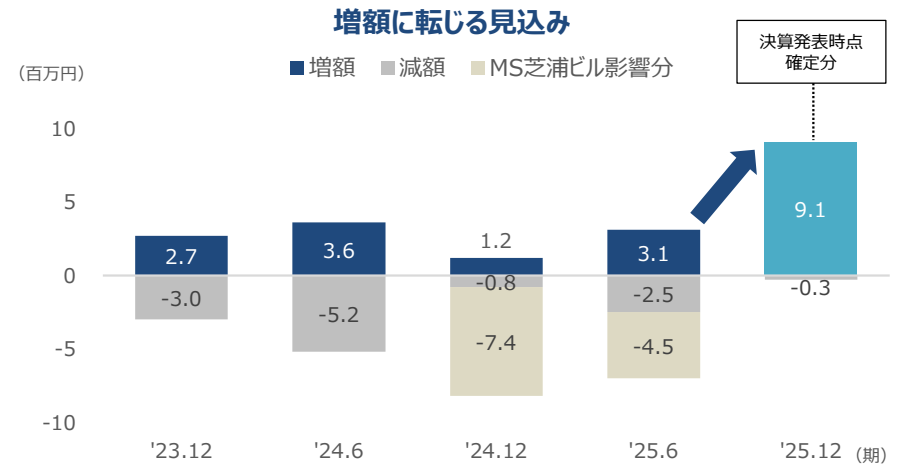
契約更新時の賃料動向

■ 月額賃料増減

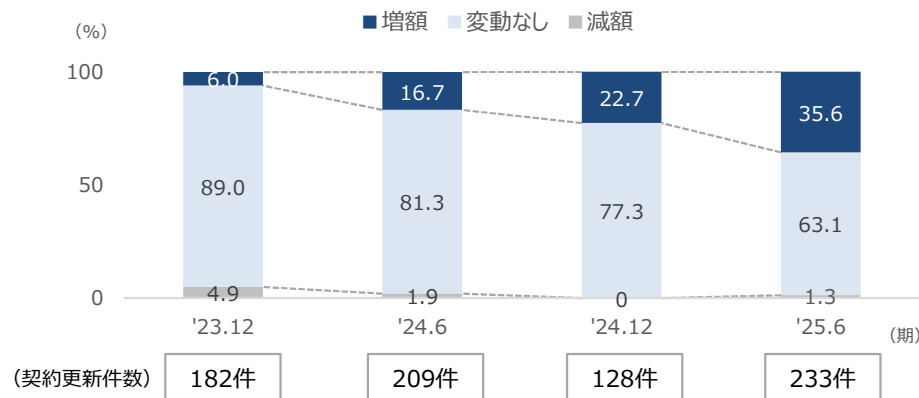


テナント入替時の賃料動向

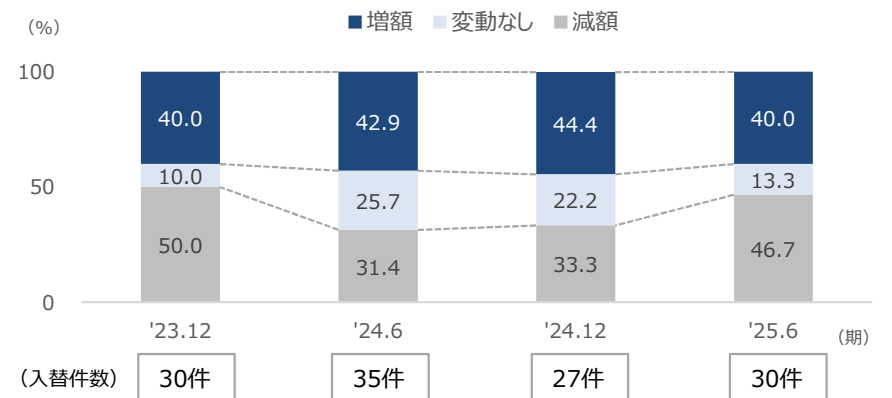
■ 月額賃料増減



■ 増減割合 (件数ベース)



■ 増減割合 (件数ベース)

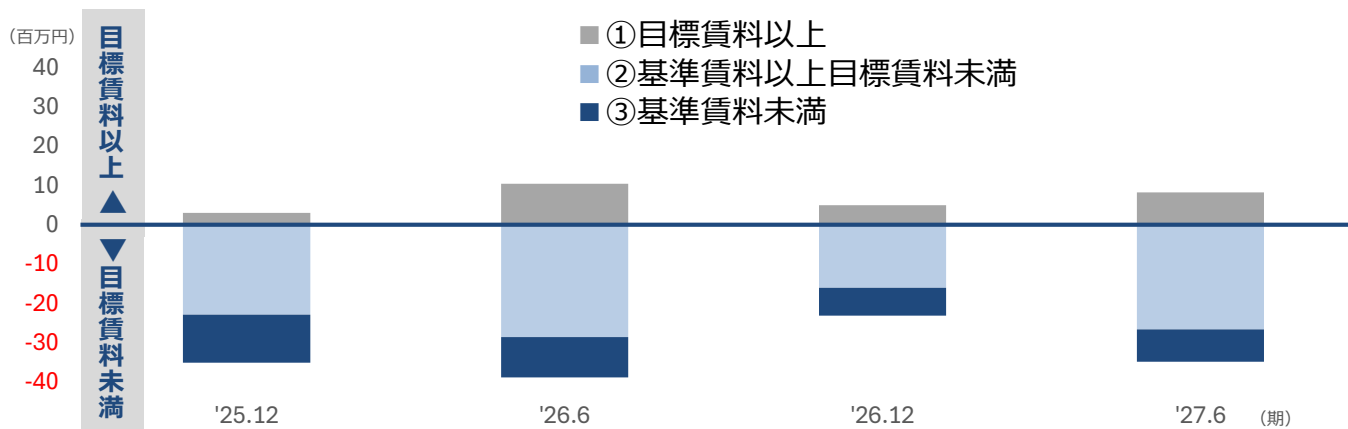


*1. 全て「グランフロント大阪」を除いた数値です。

マーケット賃料の上昇が継続し、レントギャップが拡大
目標賃料未滿のテナントを中心に積極的な増額交渉を図る

レントギャップの状況（オフィス/契約更新期別）

マーケット賃料の上昇が継続し、レントギャップが拡大



レントギャップ[°]
(①-③)
-0.8%
(前期比-0.3pt)

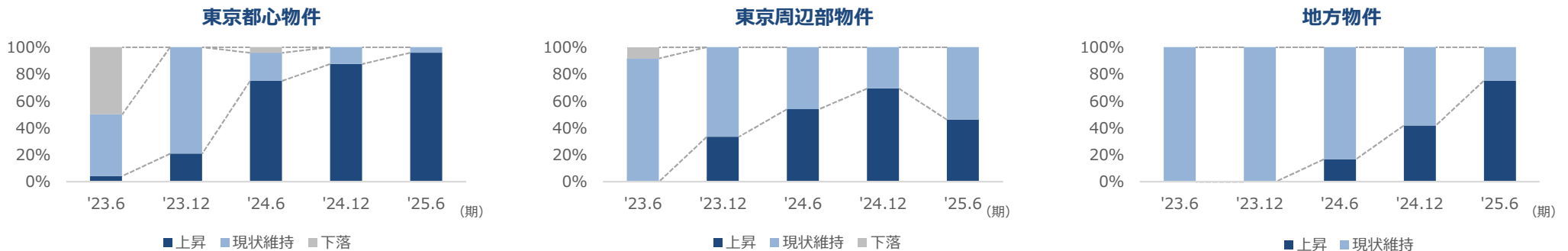
実質レントギャップ[°]
(①-(②+③))
-6.6%
(前期比-1.0pt)

目標賃料未滿のテナントを中心に積極的な増額交渉を図る

* 「基準賃料」はマーケット賃料の下限、「目標賃料」はマーケット賃料の上限を目安として、資産運用会社が各期で定める賃料水準です

JPRポートフォリオにおける査定賃料の動向（オフィス/件数ベース）*

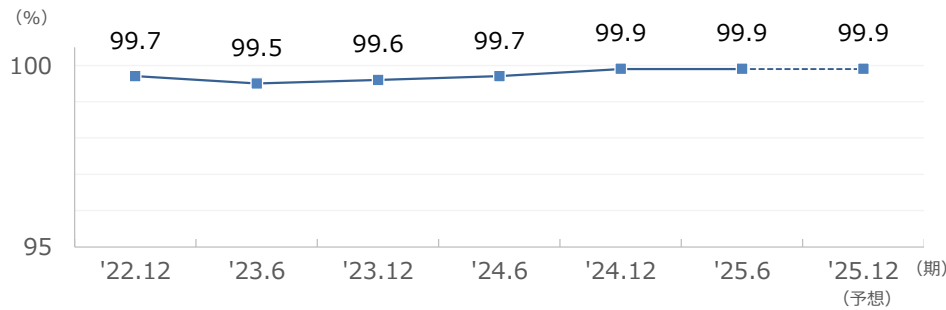
東京都心では大半の物件が連続して上昇



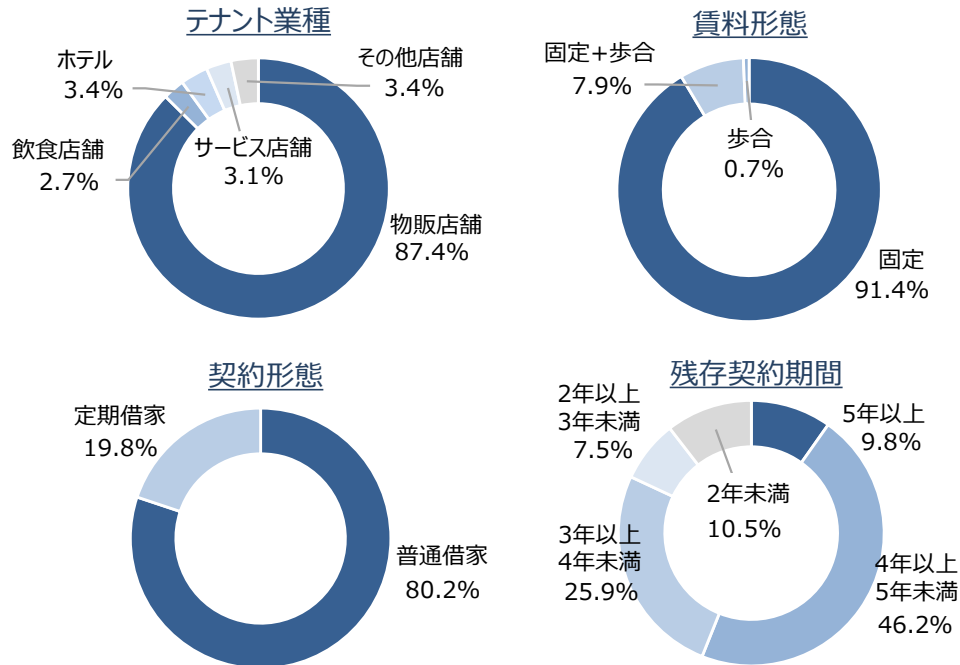
* シービーアールイー株式会社が査定した賃料水準です。

引き続き高稼働を継続。賃料増額に向けた取組みも幅広く実施

稼働率の推移



契約の状況 (面積比)



賃料成長に向けた取組み

都市部の路面店を中心にマーケット賃料は上昇傾向
 予想2期においては、2%を超える賃料成長を実現できる見込み



※商業施設等計16物件の賃料収入合計額より算出
 期間中に物件の売買は予定しておらず、上記金額は全て内部成長によるもの

<個別物件の賃料増額事例>

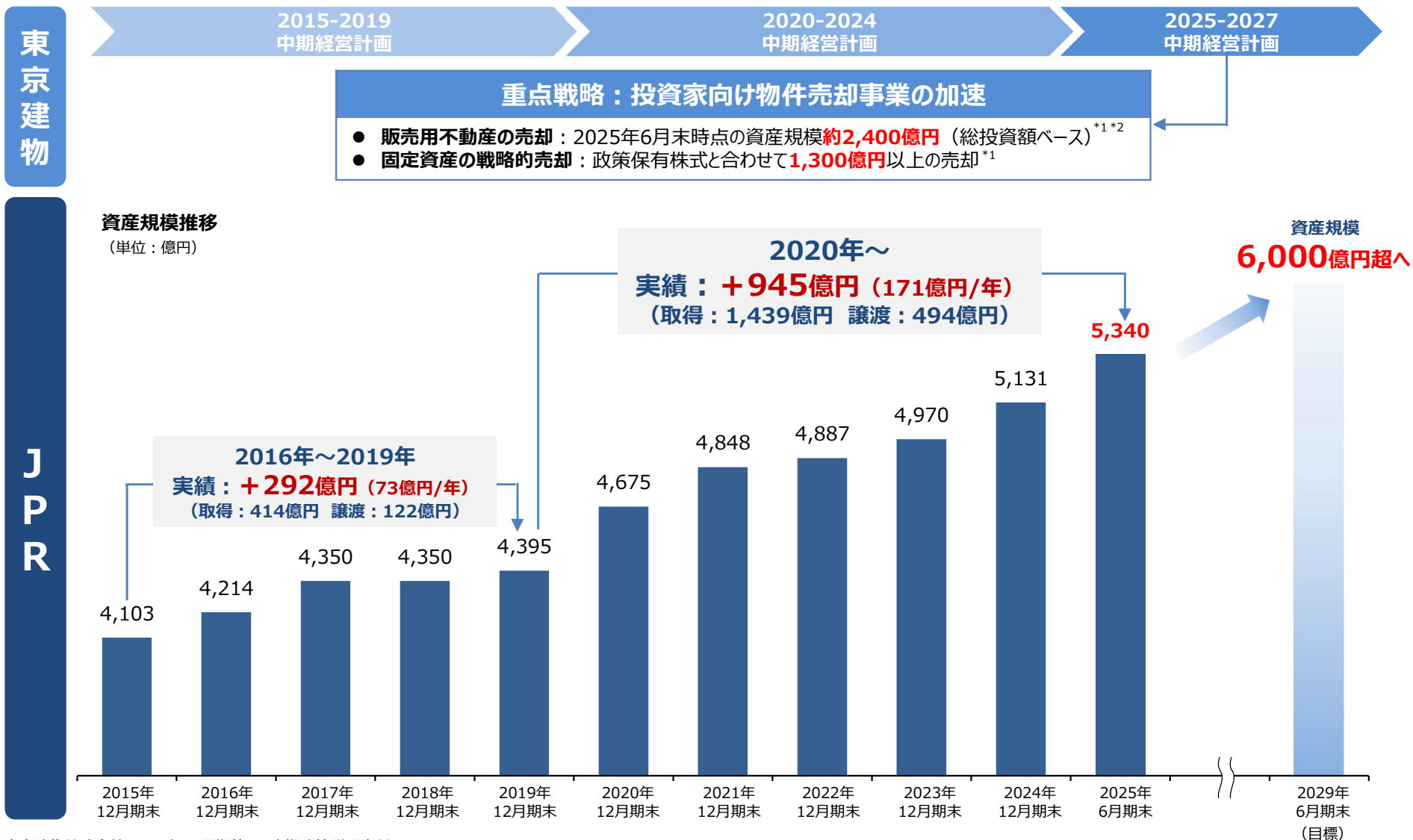


*1. 前年の売上実績をもとに算出しています。

Japan Prime Realty Investment Corporation

3-2. 外部成長

スポンサーの東京建物の前中期経営計画等も背景に、2020年以降JPRの資産規模拡大ペースは加速
引き続き豊富なパイプラインを活用し資産規模6,000億円超を目指す



*1. 出所：東京建物株式会社 2025年12月期第2四半期決算説明資料
*2. ビルセグメントの内、物流施設を除いた資産規模

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

固定資産の戦略的売却

固定資産の戦略的売却：政策保有株式と合わせて**1,300億円**以上の売却^{*1}
(中期経営計画より抜粋)

■ 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した販売用不動産の売却

■ 中規模オフィス

T-PLUS 仙台	2024年1月	竣工
T-PLUS 博多駅前	2026年11月	竣工予定

■ 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

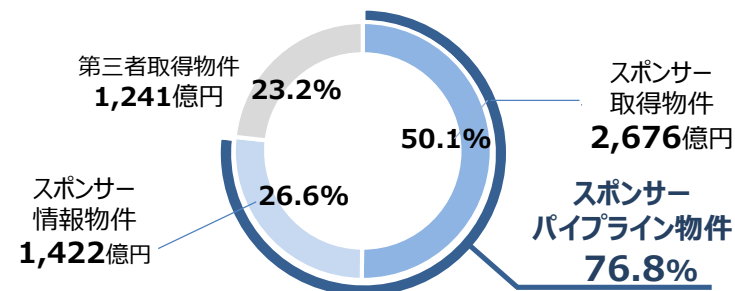
カンデオホテルズ東京六本木	2017年9月	竣工
ザ・スクエアホテル銀座	2018年8月	竣工
ホテルグレイスリー浅草	2018年9月	竣工
カンデオホテルズ京都烏丸六角	2021年3月	竣工

■ 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. 取得時の状況で判断しております。

■ 保有物件の取得価格上位6物件

中野セントラルパークイースト 大手町タワー (底地) オリナスタワー

新宿センタービル グランフロント大阪 東京スクエアガーデン

全て東京建物の開発物件

*1. 出所：東京建物株式会社 2025年12月期第2四半期決算説明資料

スポンサーパイプラインの活用及び資産運用会社独自ルートによる資産入替を着実に推進



2020年以降の資産入替の効果

- 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

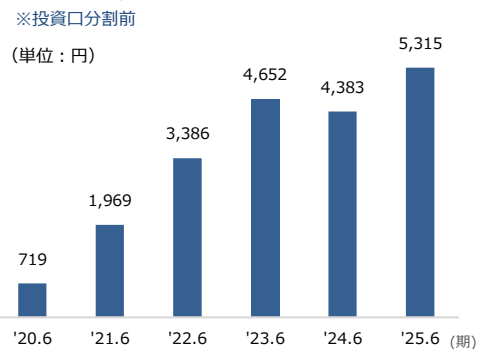


*1. 2020年以降に取得した資産の取得時鑑定NOIの合計から譲渡した資産の譲渡時鑑定NOIの合計を控除した数値です。
 *2. 2020年以降の不動産等売却益から不動産等売却損を控除した数値です。
 *3. 2019年12月期末と2025年6月期末の数値を比較しています。買換特例圧縮積立金は除いた数値です。なお、投資口分割は考慮していません。
 *4. 取得資産は取得日、譲渡資産は譲渡日を基準とし取得価格で加重平均した数値です。

2020年以降の資産入替の効果

- 戦略的な資産入替により、内部留保を拡充

■ 1口当たり圧縮積立金残高の推移



■ 買換特例圧縮積立金

- ✓ JPR上野イーストビルの譲渡益の一部を充当
- ✓ 每期、買換資産の償却に応じて取り崩されることから、DPUの底上げに中長期的に貢献

毎期50円程度のDPU押上げ効果
 ※投資口分割前

中野セントラルパークイースト（準共有持分47.0% 追加取得）

東京周辺部

オフィス

スポンサー情報物件

追加取得により、既に保有している持分と合わせて100%保有に
エリア競争力向上等を背景にマーケット賃料は上昇しており、本物件においてもアップサイドを積極的に狙っていく方針



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。「中野四季の森公園」に隣接し、駅至近にありながらも緑豊かなオフィス空間を有する。
- 2026年には、新改札口やペDESTリアンデッキの運用開始により、本物件へのアクセスは駅徒歩3分程度になり、利便性と立地優位性が飛躍的に向上する見込み
- 中野エリアは映像コンテンツ分野のビジネス集積地であり、駅周辺では複数の大規模再開発が進行していることなどから、オフィスエリアとしての更なる競争力向上が見込まれる。
- マーケット賃料は既に上昇しており、本物件においてはレントギャップも相応にあることから、アップサイドを積極的に狙っていく方針

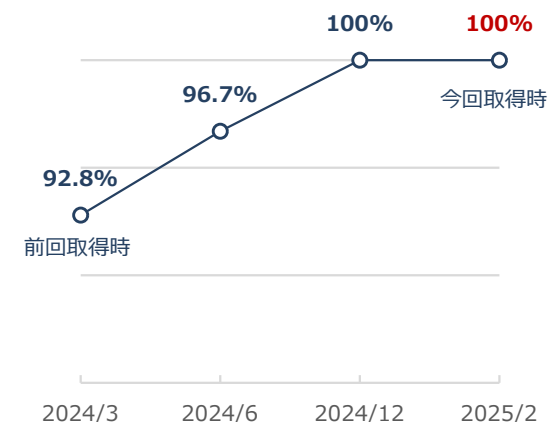
周辺図

「中野」駅至近の良好なロケーション



稼働の状況

高い物件競争力を活かし、速やかにリーシングが完了



取得日	2025年2月19日
取得価格	24,107百万円 (前回取得分との合計:52,907百万円)
鑑定評価額	26,700百万円
総賃貸可能面積/階数	11,992.69㎡/ 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47.0%)
築年数	12年（取得時点）
NOI利回り*1	3.4%
償却後利回り*1	3.0%



*1. 「NOI利回り」及び「償却後利回り」は、取得時の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。

Japan Prime Realty Investment Corporation

3-3. 財務

長期固定を中心とした安定性重視の調達を継続
 中期年限、長期変動金利や金利スワップ取引も一部活用し、コストの抑制を図る

2025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	130億円	200億円	+70億円
平均調達期間	7.7年	8.4年	+0.7年
平均調達金利	0.69%	1.12%	+0.42pt

有利子負債の状況

	2024年 12月期	2025年 6月期	前期比	
有利子負債	2,304億円	2,374億円	+70億円	
LTV	簿価ベース	42.8%	43.6%	+0.8pt
	時価ベース	34.4%	35.1%	+0.7pt
平均残存年数	4.3年	4.9年	+0.6年	
平均デットコスト	0.78%	0.84%	+0.06pt	
長期固定金利比率	93.1%	87.4%	-5.7pt	

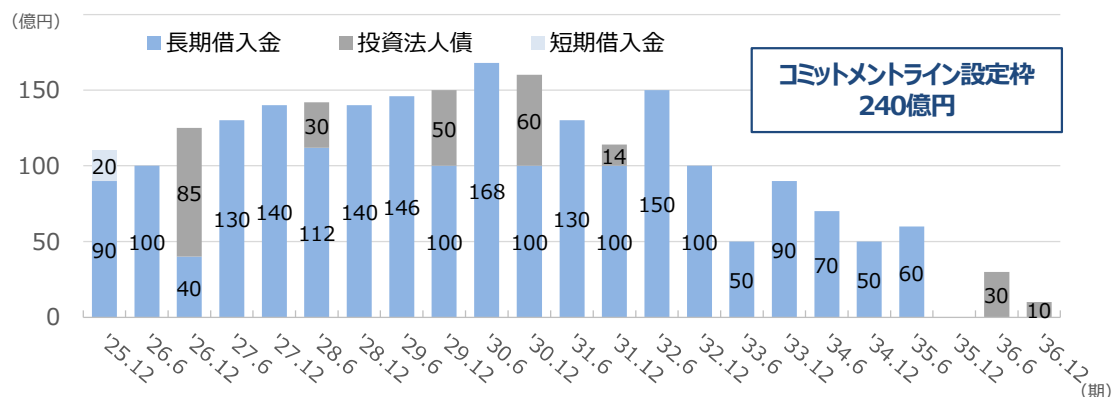
格付の状況

JCR
AA （安定的）

R&I
AA- （安定的）

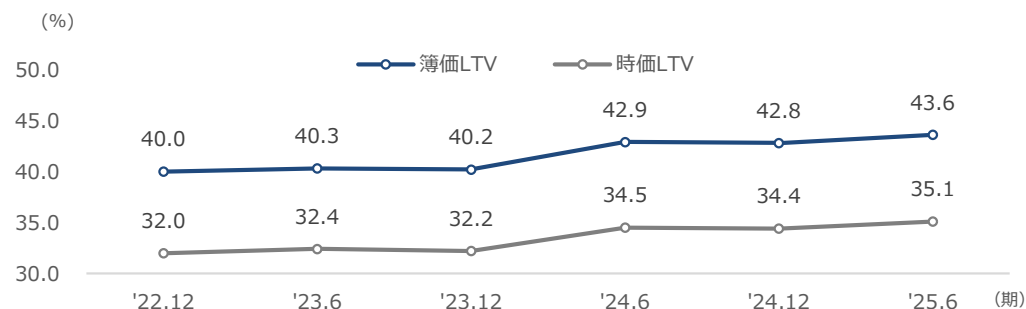
返済期日の分散状況

（2025年8月15日現在）



LTVの推移

格付機関等との協議を踏まえ、簿価ベースと時価ベースを併用してLTVを管理
 時価LTV40%を上限とした場合の**デット取得余力は約550億円**



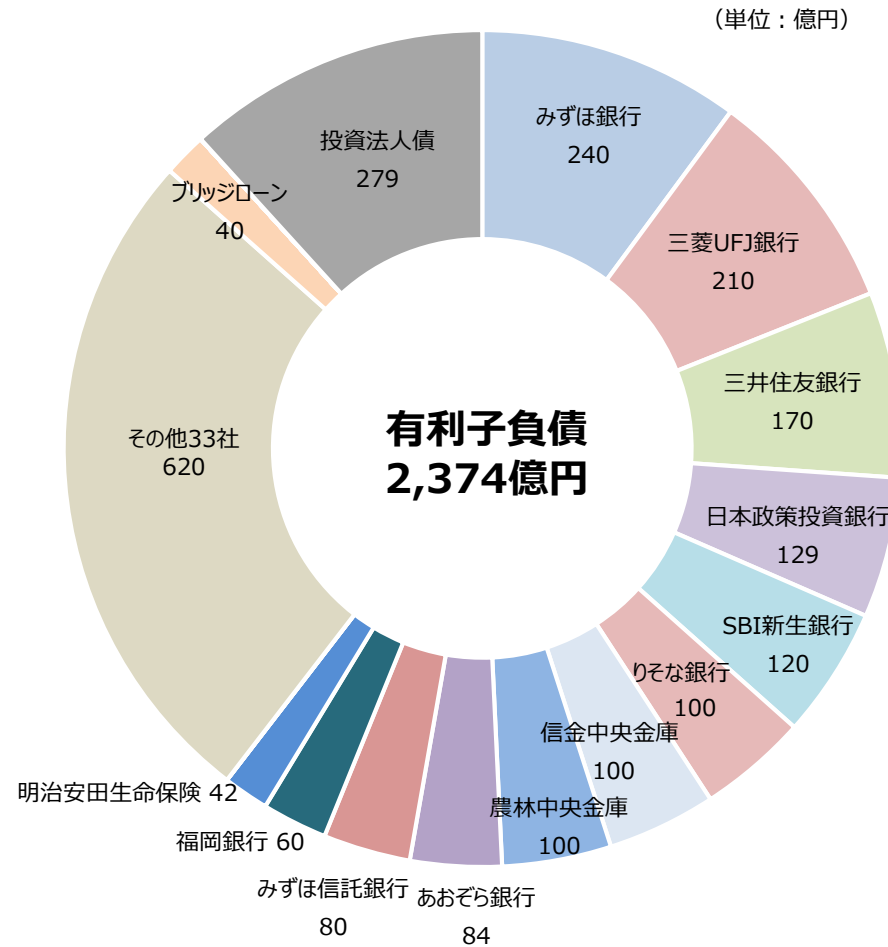
業績予想の前提

- 日銀による追加利上げ：今年10月を想定
- 長期金利：年内は1.5%程度で推移することを想定

45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調達によりコストを抑制

(その他33社)

住友生命保険	40
全国信用協同組合連合会	40
西日本シティ銀行	40
中国銀行	30
山形銀行	30
山口銀行	30
伊予銀行	20
紀陽銀行	20
損害保険ジャパン	20
大和ネクスト銀行	20
日本生命保険	20
八十二銀行	20
福井銀行	20
山梨中央銀行	20
関西みらい銀行	20
群馬銀行	20
七十七銀行	20
千葉銀行	20
第四北越銀行	20
太陽生命保険	20
秋田銀行	10
朝日信用金庫	10
足利銀行	10
京都銀行	10
京葉銀行	10
滋賀銀行	10
大同生命保険	10
東京海上日動火災保険	10
百五銀行	10
広島銀行	10
三井住友海上火災保険	10
三井住友信託銀行	10
みなと銀行	10



(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	730
合計	895
有利子負債に占める割合	38%

(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
りそな銀行	40
あおぞら銀行	40
みずほ信託銀行	40
合計	240

(ブリッジローン内訳)

借入先	借入額
りそな銀行	40
合計	40

Japan Prime Realty Investment Corporation

3-4. サステナビリティ

3-4. サステナビリティ

外部評価及びイニシアティブへの取組み

外部評価

GRESB
リアルエステイト評価



5 Stars
(最高位)

GRESB
★★★★★ 2024

6年連続

GRESB
開示評価



A
(最高位)

GRESB
Public Disclosure 2024

7年連続

CDP
気候変動プログラム



A
(最高評価)

2年連続

CDP
サプライヤー・エンゲージメント評価



リーダー
(最高評価)

MSCI
ESG格付*1

MSCI
ESG RATINGS



CCC B BB BBB A AA AAA

環境認証

CASBEE不動産評価認証



認証取得
44物件

BELS評価・ZEB評価



認証取得
4物件
うち、1物件は
ZEB Oriented
(JPR大宮ビル)

DBJ Green Building認証



認証取得
6物件

DBJ Green Building

環境認証取得率
(4スター又はAランク以上)



86.1%

*1. JPRによるMSCI ESG Research LLCまたはその関連会社（以下「MSCI」といいます）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所有物であり、「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)

Signatory of:



(資産運用会社)

TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース)



(資産運用会社)

国連グローバル・コンパクト

WE SUPPORT



東京建物グループ
として参加
(東京建物が署名)

21世紀金融行動原則



21世紀金融行動原則

(資産運用会社)

環境認証マネジメントシステム



エコアクション21
認証番号 0014432

SBTi

(Science Based Targetsイニシアティブ)



SCIENCE
BASED
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

健康経営

健康経営優良法人認定制度



(資産運用会社)

健康企業宣言



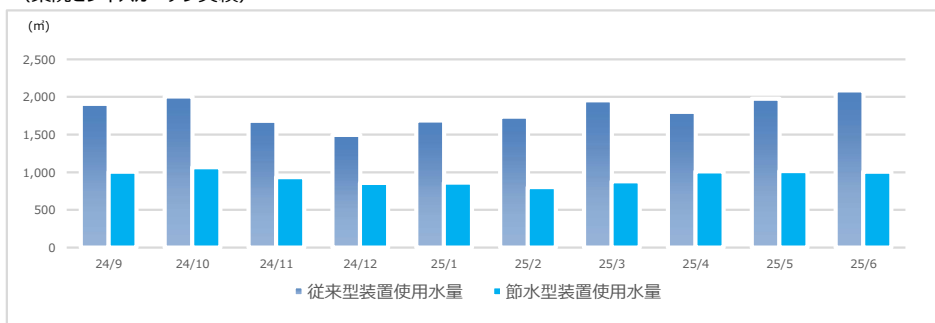
健康優良企業

(資産運用会社)

節水洗浄装置導入によるトイレ節水を実現 (薬院ビジネスガーデンで2024年9月より開始)

- 導入直後から明確な節水効果を確認。大便器で使用される中水・下水使用料は前年と比べ約半分の51%(10か月平均)
- 東京建物東渋谷ビルでも2025年1月より導入

(薬院ビジネスガーデン実績)

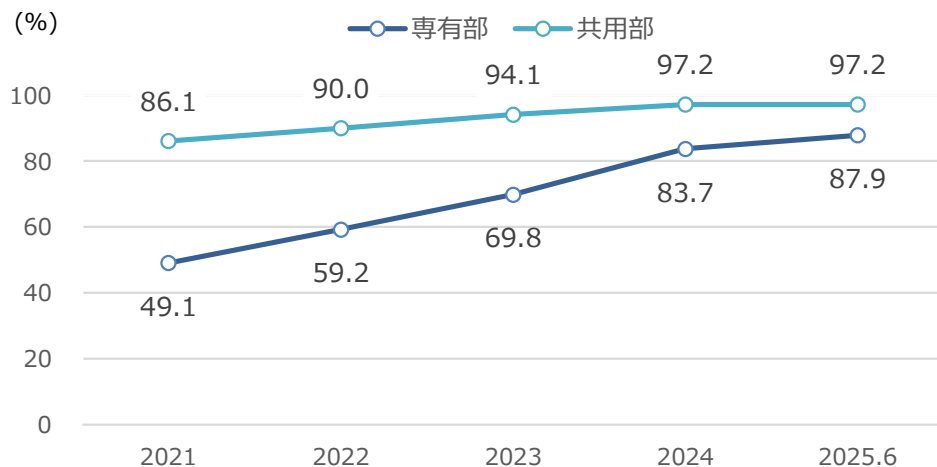


太陽光発電設備設置によるGHG排出量の削減 (ビッグス新宿ビルで2025年5月より稼働)

- 東京都の補助金制度を活用し、太陽光発電設備を設置
- 年間発電量見込み：約30,985kwh
- GHG年間削減量見込み：15.43t-CO₂



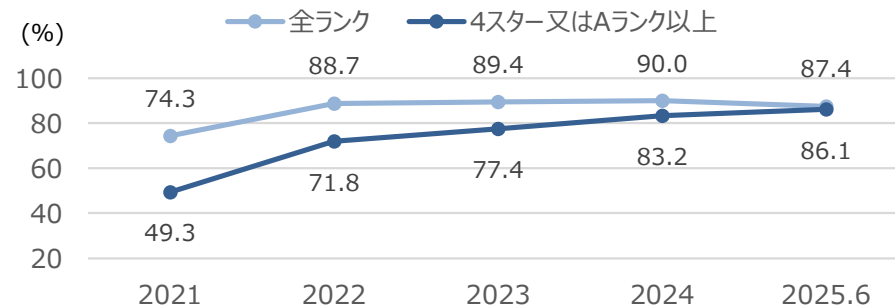
LED化進捗率 (スコープ3削減の取組み)



環境認証カバー率目標の進捗 (延床面積ベース)

- 今期2物件がランクアップ
- 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%



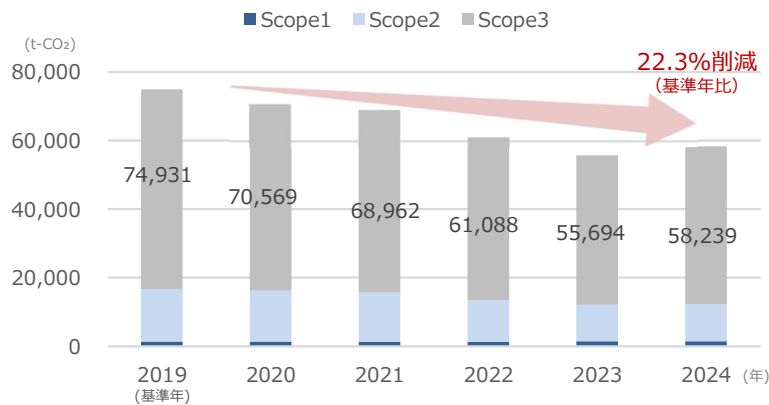
GHG排出量は2030年目標に向けて順調に削減

省エネ工事の推進とプロパティマネジャー (PM)・現地のビル管理者 (BM)・テナントとの協力により、エネルギー・水使用量・廃棄物の削減に取り組む

環境パフォーマンスデータ

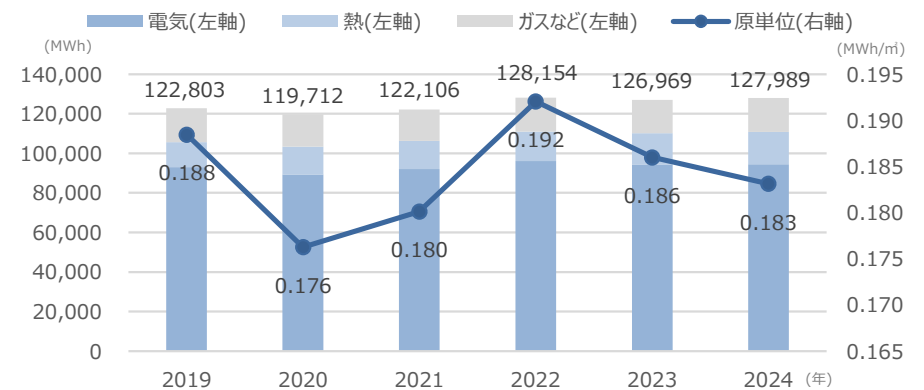
GHG排出量

2030年目標：46.2%削減(2019年比) 2050年目標：ネットゼロ



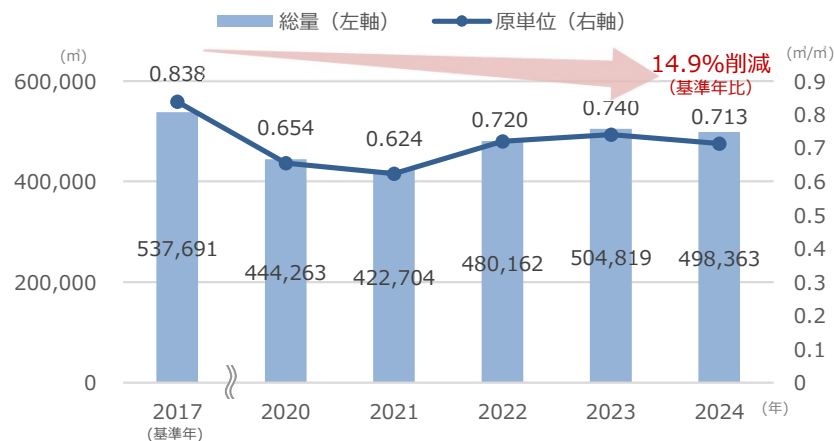
エネルギー使用量・原単位

2030年目標：原単位4.0%削減(2023年比)



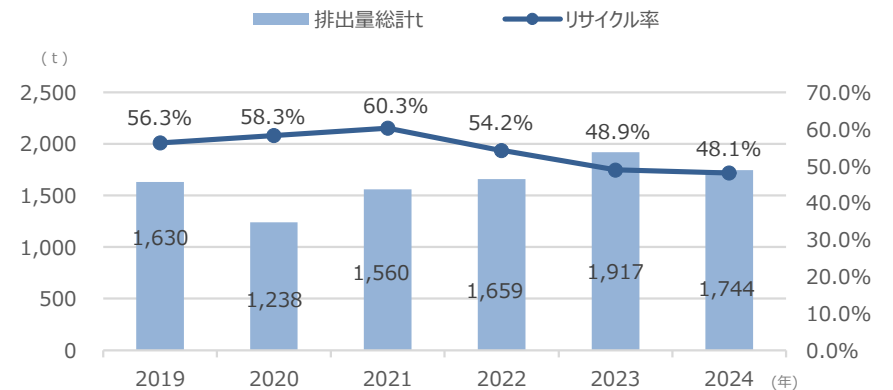
水使用量

2030年目標：原単位10%削減(2017年比)



廃棄物 (管理権限のある物件)

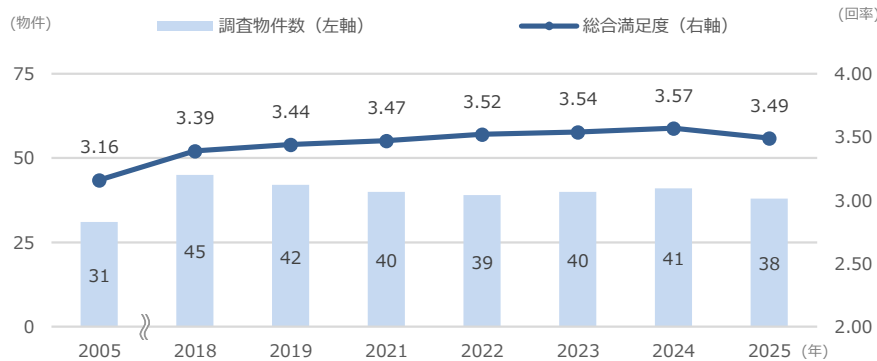
2030年目標：リサイクル率70%



テナントニーズの変化に適宜対応すべく、テナント満足度調査を継続実施 ダイバーシティを推進すべく、「JPRダイバーシティ方針」を策定

テナントに向けた取組み ～テナント満足度調査～

- 2005年からテナント満足度調査を実施。テナント満足度は高水準を維持



(2025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：38物件、テナント497社
- ・ 調査時期：2025年5～6月
- ・ 設問項目：管理運営、テナント対応、防犯・安全、ESG等

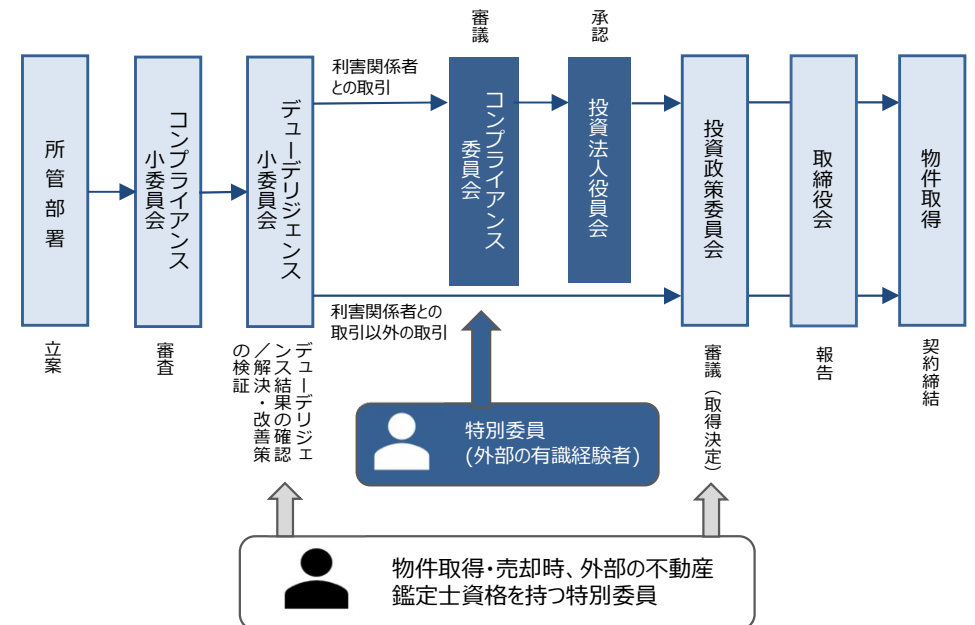
JPRダイバーシティ方針

本投資法人は、役員の知識・経験・能力、在任年数及びジェンダー等の多様性に配慮した役員会の構成を目指しております。
その一環として女性役員比率を30%以上とすることを目標としています。

- 上記方針に基づき、これまでの女性役員比率（25%）を引き上げるべく、女性監督役員候補者を選定。2025年9月開催予定の投資主総会にて承認可決された場合、女性役員比率は50%に
- 単なる数値目標の達成にとどまらず、多様な視点と経験を経営に取り入れることで、より柔軟で革新的な意思決定を目指す

利害関係者との取引におけるガバナンスの強化

- 利害関係者（投信法上の利害関係人を含む）との一定の取引における取引基準、意思決定手続等の規定を整備
- コンプライアンス委員会に独立した社外の有識経験者を特別委員として招聘（現在は弁護士）
- 投資政策委員会（デューデリジェンス小委員会含む）に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、各委員会における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、一部順序が入れ替わり、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

4. 決算・業績予想

2025年6月期実績：1口当たり分配金8,030円（前期比+95円）

稼働の回復等による内部成長と戦略的な資産入替により、1口当たり分配金は2期連続で過去最高額を更新

項目		2024年12月期	2025年6月期	増減
P/L (百万円)	営業収益	19,580	20,803	+1,223
	賃貸事業収入	18,192	17,924	-268
	不動産等売却益	1,387	2,879	+1,491
	営業費用	9,865	9,549	-315
	賃貸事業費用	8,784	8,507	-277
	販売費及び一般管理費	1,080	1,042	-37
	営業利益	9,715	11,253	+1,538
	営業外収益	13	83	+70
	営業外費用	937	1,007	+70
	経常利益	8,791	10,329	+1,538
	当期純利益	8,790	10,329	+1,538
積立金 (百万円)	圧縮積立金繰入額	869	-	-869
	買換特例圧縮積立金繰入額	-	2,415	+2,415
分配金(円)	1口当たり分配金	7,935	8,030	+95
発行済投資口総数(口)		997,178	985,814	-11,364

項目	2024年12月期	2025年6月期	増減	入替物件※1	
				入替物件※1	既存物件※2
賃貸事業収入	18,192	17,924	-268	+31	-299
賃料等収入	16,611	16,890	+278	+63	+215
賃料・共益費	14,375	14,657	+281	+72	+208
地代	1,839	1,839	-0	-	-0
その他定額収入	396	393	-3	-9	+6
その他賃貸事業収入	1,581	1,034	-546	-31	-515
附加使用料	1,043	887	-155	-29	-126
解約違約金等	110	39	-71	-	-71
原状回復費相当額収入	341	19	-321	-	-321
その他変動収入	85	87	+2	-2	+4
賃貸事業費用	8,784	8,507	-277	-60	-217
外注委託費	765	768	+2	-0	+3
水道光熱費	1,241	1,070	-171	-26	-145
公租公課	2,645	2,738	+93	+33	+60
保険料	35	35	-0	-0	-0
修繕工事費	645	479	-165	-48	-117
管理委託料	317	333	+15	-1	+16
管理組合費	637	644	+7	-	+7
減価償却費	2,196	2,160	-35	-11	-24
その他賃貸事業費用	299	276	-22	-4	-17
NOI	11,604	11,577	-26	+80	-107
NOI利回り(簿価)	4.7%	4.7%	-pt		
賃貸事業利益	9,408	9,417	+9	+91	-82
償却後利回り(簿価)	3.8%	3.8%	-pt		
契約稼働率(期中平均)	97.4%	98.8%	+1.4pt		

賃貸事業収入(既存物件)

- ① [賃料・共益費] リーシングの進捗と賃料増額により大幅に増収
- ②・③ [解約違約金等・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 [公租公課] 前年の評価替えの影響等により固定資産税が増加

不動産等売却益

- ⑤・⑥ JPR上野イーストビルの譲渡に伴い、売却益を計上
売却益の一部は、分配金の安定的な成長を企図し買換特例圧縮積立金として内部留保

発行済投資口総数

- ⑦ 自己投資口の取得により減少

※1 以下の入替物件による増減を算出しています。

2024年12月期: ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋の取得、JPR千駄ヶ谷ビル・JPR名古屋伏見ビルの譲渡
2025年6月期: 中野セントラルパークイーストの追加取得(準共有持分47.0%)、JPR上野イーストビルの譲渡

※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、①～④に記載)

4. 決算・業績予想

2025年6月期決算の概要（前期比）

項目		2024年12月期末	2025年6月期末	増減
B/S (百万円)	流動資産	50,884	34,994	-15,890
	現預金	49,981	33,792	-16,188
	その他の流動資産	903	1,201	+298
	固定資産	487,272	508,927	+21,654
	有形固定資産	473,737	495,260	+21,523
	無形固定資産	11,815	11,813	-1
	投資その他の資産	1,720	1,853	+133
	繰延資産	113	102	-11
	投資法人債発行費	112	102	-10
	投資口交付費	0	-	-0
	資産合計	538,271	544,024	+5,753
	流動負債	40,015	36,632	-3,382
	短期借入金	8,000	8,000	-
	一年以内返済予定の長期借入金	23,900	20,900	-3,000
	その他の流動負債	8,115	7,732	-382
	固定負債	223,339	234,058	+10,719
	長期借入金	170,600	180,600	+10,000
	投資法人債	27,900	27,900	-
	預り敷金・保証金	24,839	25,558	+719
	負債合計	263,354	270,691	+7,336
出資総額（純額）	261,751	257,751	-3,999	
剰余金	13,165	15,582	+2,416	
圧縮積立金	4,370	5,240	+869	
当期未処分利益	8,794	10,342	+1,547	
純資産合計	274,917	273,333	-1,583	
自己資本比率	51.1%	50.2%	-0.8pt	

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	+14,610
税引前当期純利益	+10,329
減価償却費	+2,162
その他	+2,118
投資活動によるキャッシュフロー	-25,887
固定資産の取得による支出	-26,557
その他	+669
財務活動によるキャッシュフロー	-4,911
有利子負債の新規調達	+27,000
有利子負債の返済・償還	-20,000
自己投資口の取得	-3,999
分配金の支払額	-7,912
現預金計	-16,188

固定資産の増減

項目	増減
物件取得・譲渡	+21,608
資本的支出	+2,059
減価償却費	-2,160
その他	+147
固定資産計	+21,654

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	8,000	+7,000	-7,000	8,000	-
長期借入金	194,500	+20,000	-13,000	201,500	+7,000
投資法人債	27,900	-	-	27,900	-
有利子負債計	230,400	+27,000	-20,000	237,400	+7,000

2025年6月期実績：1口当たり分配金8,030円（期初予想比+80円）

賃料増額やリーシングが順調に進捗。自己投資口の取得を想定通りに実施し、DPUは期初予想比プラスで着地

項目		2025年6月期 (予想)	2025年6月期 (実績)	増減
P/L (百万円)	営業収益	20,766	20,803	+37
	賃貸事業収入	17,888	17,924	+36
	不動産等売却益	2,878	2,879	+1
	営業費用	9,492	9,549	+57
	賃貸事業費用	8,464	8,507	+42
	販売費及び一般管理費	1,027	1,042	+15
	営業利益	11,274	11,253	-20
	営業外収益	42	83	+40
	営業外費用	1,006	1,007	+0
	経常利益	10,310	10,329	+19
当期純利益	10,309	10,329	+19	
積立金(百万円)	買換特例圧縮積立金繰入額	2,382	2,415	+33
分配金(円)	1口当たり分配金	7,950	8,030	+80
発行済投資口総数(口)		997,178	985,814	-11,364

賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] リーシングの進捗や歩合賃料の発生により増加
- ②・③ [解約違約金等・原状回復費相当額収入] テナント入替に伴い一時収入が発生

賃貸事業費用

- ④ [その他賃貸事業費用] リーシングの進捗に伴い貸付関連のコストが増加

営業外損益

- ⑤ [営業外収益] 預金金利上昇に伴う受取利息の増加、管理組合精算金の計上等が寄与

項目	2025年6月期 (予想)	2025年6月期 (実績)	増減
賃貸事業収入	17,888	17,924	+36
賃料等収入	16,866	16,890	+23
賃料・共益費	14,631	14,657	+26
地代	1,839	1,839	-0
その他定額収入	396	393	-2
その他賃貸事業収入	1,021	1,034	+12
附加使用料	913	887	-25
解約違約金等	28	39	+10
原状回復費相当額収入	1	19	+17
その他変動収入	77	87	+9
賃貸事業費用	8,464	8,507	+42
外注委託費	779	768	-11
水道光熱費	1,037	1,070	+32
公租公課	2,733	2,738	+5
保険料	35	35	-0
修繕工事費	495	479	-15
管理委託料	332	333	+1
管理組合費	645	644	-0
減価償却費	2,155	2,160	+5
その他賃貸事業費用	251	276	+25
NOI	11,578	11,577	-0
NOI利回り(簿価)	4.7%	4.7%	- pt
賃貸事業利益	9,423	9,417	-6
償却後利回り(簿価)	3.8%	3.8%	- pt
契約稼働率(期中平均)	98.8%	98.8%	- pt

2025年12月期予想：1口当たり分配金8,140円（2025年6月期実績比+110円）

賃料増額がドライバーとなり、既存物件の賃料収入は大幅に増収となる見込み

項目		2025年6月期	2025年12月期 (予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	20,803	18,402	-2,401
	賃貸事業収入	17,924	18,402	+478
	不動産等売却益	2,879	-	-2,879
	営業費用	9,549	9,787	+237
	賃貸事業費用	8,507	8,743	+236
	販売費及び一般管理費	1,042	1,043	+1
	営業利益	11,253	8,614	-2,638
	営業外収益	83	54	-29
	営業外費用	1,007	1,127	+119
	経常利益	10,329	7,542	-2,787
当期純利益	10,329	7,541	-2,787	
積立金 (百万円)	圧縮積立金取崩額	-	436	+436
	買換特例圧縮積立金繰入額	2,415	-	-2,415
	買換特例圧縮積立金取崩額	-	46	+46
分配金(円)	1口当たり分配金	8,030	8,140	+110

項目	2025年6月期	2025年12月期 (予想)	増減	取得物件※1		既存物件※2	
				取得物件※1	既存物件※2	取得物件※1	既存物件※2
賃貸事業収入	17,924	18,402	+478	+174	+303		
賃料等収入	16,890	17,243	+353	+160	+193		
賃料・共益費	14,657	15,012	+354	+157	+197		
地代	1,839	1,839	-0	-	-0		
その他定額収入	393	392	-1	+2	-3		
その他賃貸事業収入	1,034	1,158	+124	+14	+110		
附加使用料	887	1,078	+190	+12	+178		
解約違約金等	39	-	-39	-	-39		
原状回復費相当額収入	19	-	-19	-	-19		
その他変動収入	87	80	-7	+2	-9		
賃貸事業費用	8,507	8,743	+236	+72	+164		
外注委託費	768	813	+44	+23	+21		
水道光熱費	1,070	1,253	+183	+12	+171		
公租公課	2,738	2,729	-9	+0	-9		
保険料	35	35	+0	+0	-0		
修繕工事費	479	474	-4	+20	-25		
管理委託料	333	339	+6	+6	+0		
管理組合費	644	654	+10	-	+10		
減価償却費	2,160	2,183	+22	+12	+10		
その他賃貸事業費用	276	258	-17	-3	-14		
NOI	11,577	11,842	+264	+114	+149		
NOI利回り(簿価)	4.7%	4.6%	-0.1pt				
賃貸事業利益	9,417	9,658	+241	+102	+139		
償却後利回り(簿価)	3.8%	3.8%	-pt				
契約稼働率(期中平均)	98.8%	98.9%	+0.1pt				

賃貸事業収入(既存物件)

- ① [賃料・共益費] 賃料増額がドライバーとなり、前期に引き続き大幅に増収となる見込み
- ②・③ [解約違約金等・原状回復費相当額収入] 前期計上分の剥落により減少

不動産等売却益

- ④～⑥ 前期計上分の売却益が剥落
前期に計上した買換特例圧縮積立金の取崩しにより分配金水準を底上げ

※1 以下の取得物件による増減を算出しています。

2025年6月期: 中野セントラルパークイーストの追加取得(準共有持分47.0%)

※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、①～③に記載)

1. 2025年12月期の1口当たり分配金は、各期の比較のために、投資口分割前の概算値を記載しています。

2026年6月期予想：1口当たり分配金8,200円（2025年12月期予想比+60円）

賃料増額の進捗により、賃料収入は引き続き増収となる見込み

項目		2025年12月期 (予想)	2026年6月期 (予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	18,402	18,375	-26
	賃貸事業収入	18,402	18,375	-26
	営業費用	9,787	9,689	-98
	賃貸事業費用	8,743	8,665	-78
	販売費及び一般管理費	1,043	1,024	-19
	営業利益	8,614	8,686	+71
	営業外収益	54	85	+31
	営業外費用	1,127	1,180	+53
	経常利益	7,542	7,591	+49
	当期純利益	7,541	7,591	+49
積立金 (百万円)	圧縮積立金取崩額	436	443	+7
	買換特例圧縮積立金取崩額	46	48	+2
分配金(円)	1口当たり分配金	8,140	8,200	+60

賃貸事業収入

① [賃料・共益費] 賃料増額の進捗により引き続き増収となる見込み

賃貸事業費用

② [公租公課] 前年取得物件の費用発生等により固都税が増加する見込み

項目	2025年12月期 (予想)	2026年6月期 (予想)	増減
賃貸事業収入	18,402	18,375	-26
賃料等収入	17,243	17,337	+93
賃料・共益費	15,012	15,103	+91
地代	1,839	1,839	-
その他定額収入	392	395	+2
その他賃貸事業収入	1,158	1,038	-120
附加使用料	1,078	953	-125
解約違約金等	-	-	-
原状回復費相当額収入	-	-	-
その他変動収入	80	85	+4
賃貸事業費用	8,743	8,665	-78
外注委託費	813	815	+2
水道光熱費	1,253	1,102	-151
公租公課	2,729	2,809	+79
保険料	35	35	+0
修繕工事費	474	418	-56
管理委託料	339	358	+18
管理組合費	654	649	-5
減価償却費	2,183	2,213	+29
その他賃貸事業費用	258	262	+3
NOI	11,842	11,924	+81
NOI利回り(簿価)	4.6%	4.8%	+0.2pt
賃貸事業利益	9,658	9,710	+51
償却後利回り(簿価)	3.8%	3.9%	+0.1pt

1. 2025年12月期及び2026年6月期の1口当たり分配金は、各期の比較のために、投資口分割前の概算値を記載しています。

4. 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

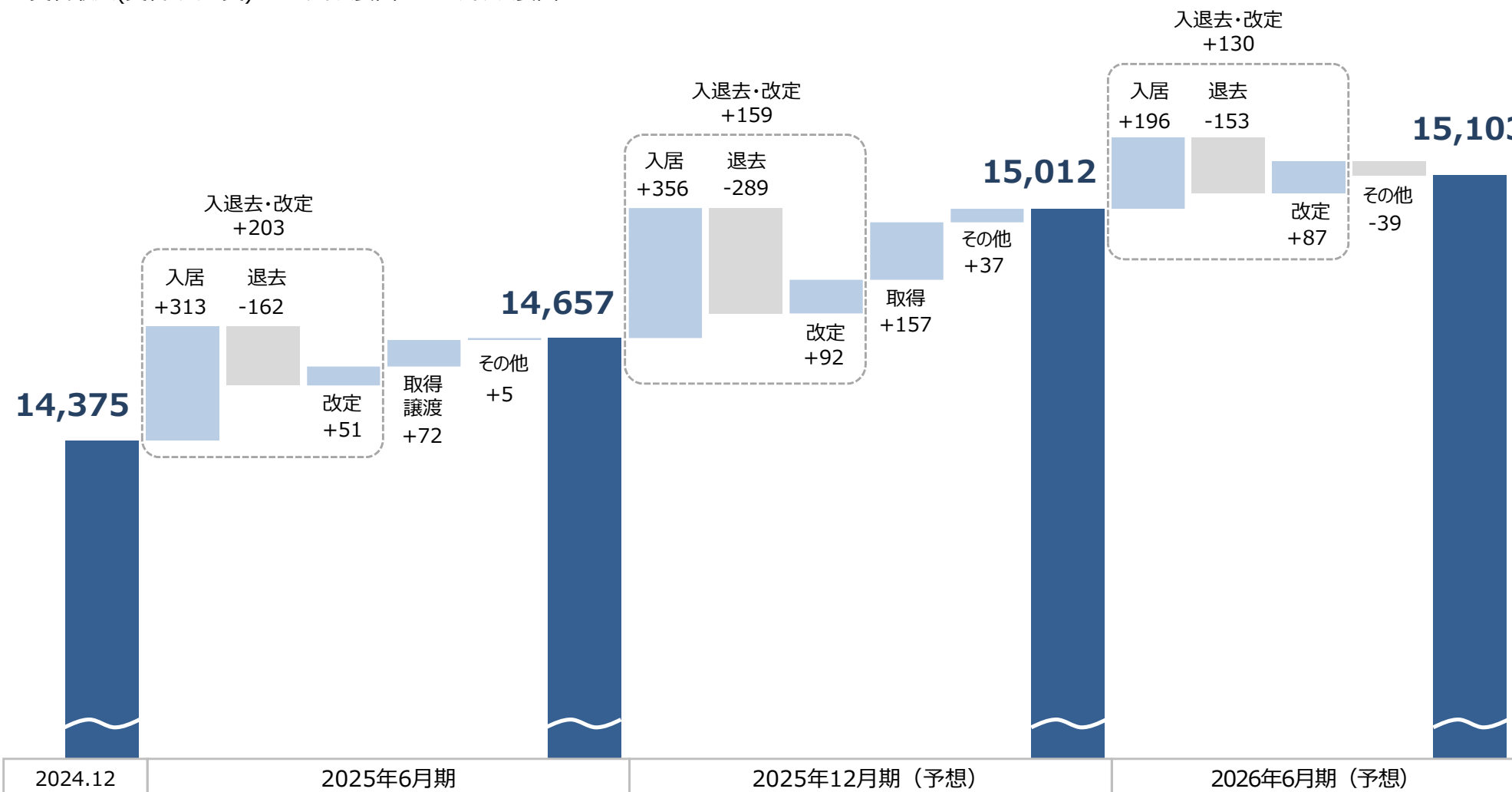
項目	2024年6月期		2024年12月期		2025年6月期		2025年12月期		2026年6月期		
		前期比		前期比		前期比	(予想)	前期比	(予想)	前期比	
賃貸事業損益 (百万円)	賃貸事業収入	17,644	1.3%	18,192	3.1%	17,924	-1.5%	18,402	2.7%	18,375	-0.1%
	賃料等収入(定額収入)	16,552	2.1%	16,611	0.4%	16,890	1.7%	17,243	2.1%	17,337	0.5%
	賃料・共益費	14,334	2.2%	14,375	0.3%	14,657	2.0%	15,012	2.4%	15,103	0.6%
	地代	1,820	1.1%	1,839	1.0%	1,839	0.0%	1,839	0.0%	1,839	0.0%
	その他定額収入	397		396		393		392		395	
	その他賃貸事業収入(変動収入)	1,092	-8.6%	1,581	44.8%	1,034	-34.6%	1,158	12.1%	1,038	-10.4%
	附加使用料	845	-14.5%	1,043	23.4%	887	-14.9%	1,078	21.5%	953	-11.6%
	解約違約金等	62		110		39		-		-	
	原状回復費相当額収入	16		341		19		-		-	
	その他変動収入	167		85		87		80		85	
	賃貸事業費用(減価償却費除く)	6,150	-1.7%	6,587	7.1%	6,346	-3.7%	6,560	3.4%	6,451	-1.7%
	外注委託費	751	5.7%	765	1.9%	768	0.3%	813	5.8%	815	0.3%
	水道光熱費	1,006	-12.5%	1,241	23.3%	1,070	-13.8%	1,253	17.2%	1,102	-12.1%
	公租公課	2,667	3.3%	2,645	-0.8%	2,738	3.5%	2,729	-0.3%	2,809	2.9%
	保険料	34		35		35		35		35	
	修繕工事費	472	-18.4%	645	36.7%	479	-25.7%	474	-1.0%	418	-11.9%
	管理委託料	317		317		333		339		358	
	管理組合	641		637		644		654		649	
	その他賃貸事業費用	258		299		276		258		262	
	NOI	11,493	3.1%	11,604	1.0%	11,577	-0.2%	11,842	2.3%	11,924	0.7%
減価償却費	2,149	4.5%	2,196	2.2%	2,160	-1.6%	2,183	1.1%	2,213	1.4%	
賃貸事業費用	8,300	-0.2%	8,784	5.8%	8,507	-3.2%	8,743	2.8%	8,665	-0.9%	
賃貸事業利益	9,344	2.7%	9,408	0.7%	9,417	0.1%	9,658	2.6%	9,710	0.5%	
資本的支出	1,999	-1.4%	2,224	11.3%	2,059	-7.5%	1,744	-15.3%	1,269	-27.2%	
NCF	9,494	4.0%	9,379	-1.2%	9,518	1.5%	10,098	6.1%	10,654	5.5%	
不動産等売却損益 (百万円)	不動産等売却益	-		1,387		2,879		-		-	
	不動産等売却損	-		-		-		-		-	

積極的な賃料増額への取組みにより更なるアップサイドを目指す

賃料収入の変動要因

■ 賃料収入(賃料・共益費) ■ プラス要因 ■ マイナス要因

(単位：百万円)



Japan Prime Realty Investment Corporation

5. Appendix

5. Appendix

ファンドサマリー

		2022年12月期	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
LTV	(簿価ベース)	40.0%	40.3%	40.2%	42.9%	42.8%	43.6%
	(時価ベース)	32.0%	32.4%	32.2%	34.5%	34.4%	35.1%
NOI利回り	(取得価格ベース)	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%
	(簿価ベース)	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%
	(時価ベース)	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.8%	3.6%
償却後利回り	(取得価格ベース)	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%
	(簿価ベース)	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%
	(時価ベース)	3.1%	3.0%	3.1%	3.0%	3.0%	2.9%
インプライド・キャップレート	(NOI利回り)	3.9%	4.0%	4.2%	4.3%	4.4%	3.9%
	(償却後利回り)	3.2%	3.3%	3.4%	3.5%	3.6%	3.2%
FFO		9,388百万円	9,261百万円	9,413百万円	9,681百万円	9,599百万円	9,610百万円
AFFO		7,885百万円	7,807百万円	7,386百万円	7,681百万円	7,374百万円	7,551百万円
EPU		8,493円	8,121円	7,377円	7,551円	8,815円	10,477円
1口当たり分配金		7,750円	7,600円	7,600円	7,600円	7,935円	8,030円
分配金利回り		4.1%	4.3%	4.3%	4.6%	4.9%	4.2%
ROE		6.2%	5.9%	5.4%	5.5%	6.4%	7.6%
1口当たり圧縮積立金		4,129円	4,652円	4,430円	4,383円	5,254円	5,315円
1口当たり純資産額		274,378円	274,749円	274,527円	274,479円	275,695円	277,267円
1口当たりNAV		394,241円	391,230円	395,190円	397,679円	400,033円	403,153円
投資口価格 (権利付最終取引日)		378,500円	357,500円	357,000円	329,500円	323,000円	378,000円
期末発行済投資口総数		997,178	997,178	997,178	997,178	997,178	985,814
NAV倍率		0.96倍	0.91倍	0.90倍	0.83倍	0.81倍	0.94倍
PBR		1.38倍	1.30倍	1.30倍	1.20倍	1.17倍	1.36倍
PER		22.3倍	22.0倍	24.2倍	21.8倍	18.3倍	18.0倍
FFO倍率		20.1倍	19.2倍	18.9倍	17.0倍	16.8倍	19.4倍
自己資本比率		53.9%	53.7%	53.6%	51.0%	51.1%	50.2%
ペイアウトレシオ	(FFO)	82.3%	81.8%	80.5%	78.3%	82.4%	82.4%
	(AFFO)	98.0%	97.1%	102.6%	98.7%	107.3%	104.8%

- 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算した金額となります。

JPR初の自己投資口の取得を実施

今後も引き続き、投資口価格がP/NAV0.9倍を長期にわたり下回る場合は自己投資口の取得を検討

実施した自己投資口の取得の概要と投資口価格の推移

■ 実施した自己投資口の取得の概要

取得期間	取得金額	平均約定単価	取得口数	DPU向上
2025/2/18~ 2025/6/13	40億円	351,980円	11,364口 (投資口総数の1.1%)	+約90円

■ 投資口価格の推移^{*1}

*1. 投資口分割を考慮せずに作成しています。

*2. 2024年12月期末時点の1口当たりNAVを基準に計算しています。

5. Appendix

ポートフォリオ

■ 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）

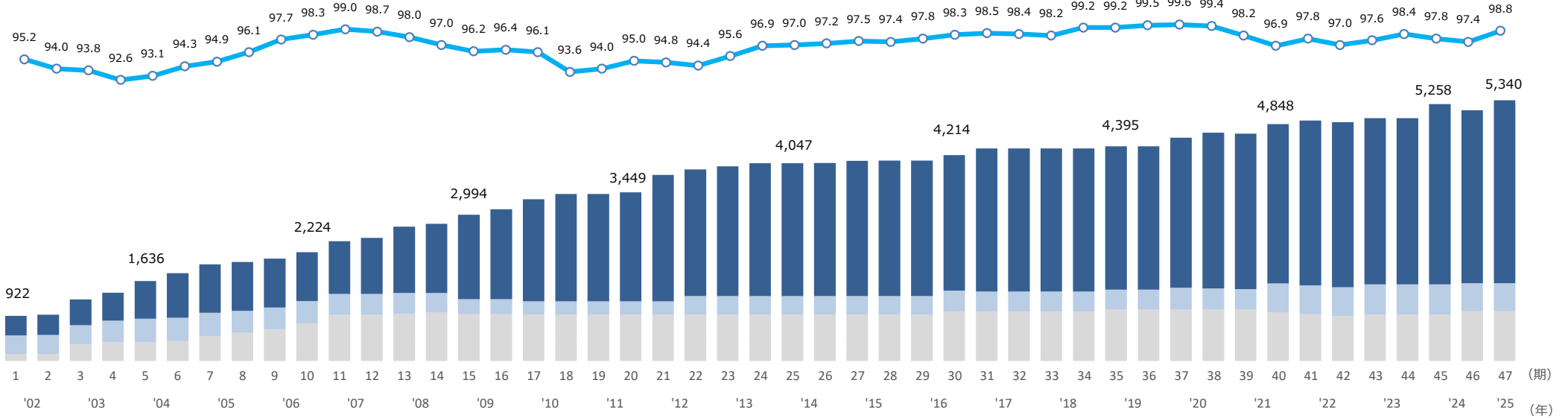
96.9%

エリア別・用途別内訳

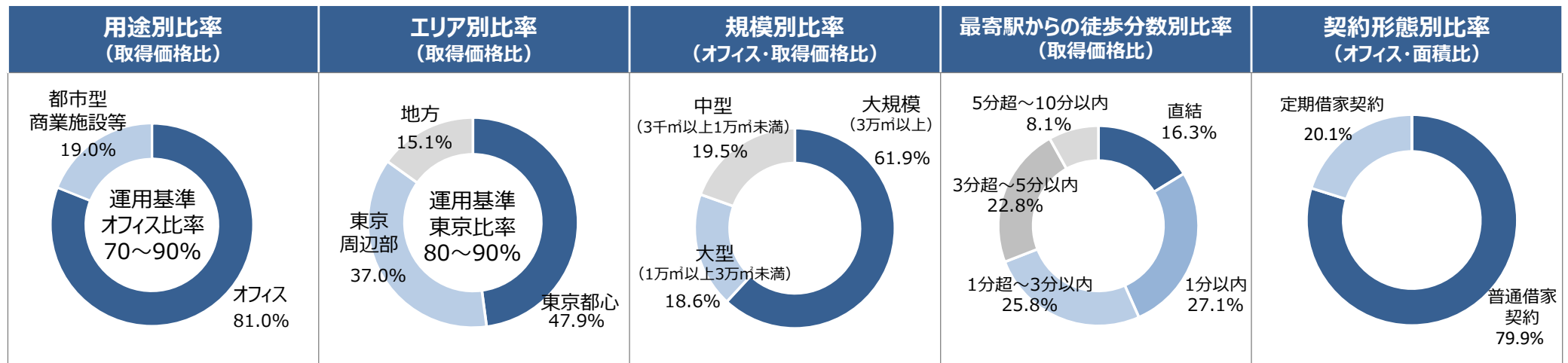
東京オフィス：**3,750** 億円

地方オフィス：**574** 億円

商業施設：**1,015** 億円



■ 各種比率

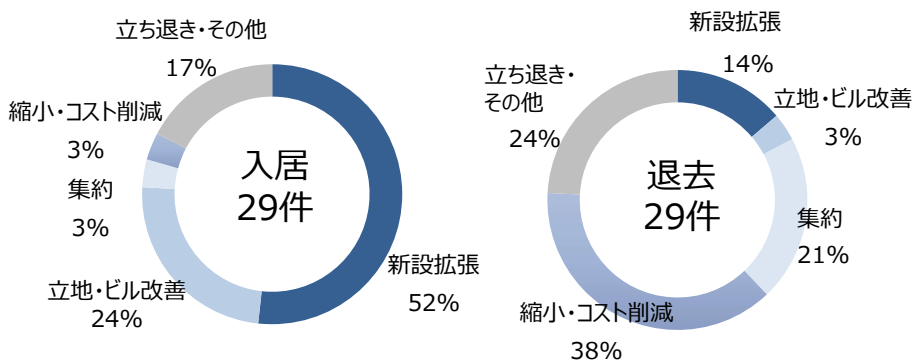


■ 入退去の内訳と推移

（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	6,154	2,766	3,387
東京周辺部オフィス	1,536	1,751	-214
地方オフィス	1,355	1,030	325
商業施設	402	152	249
合計	9,448	5,701	3,746

■ 入退去の理由



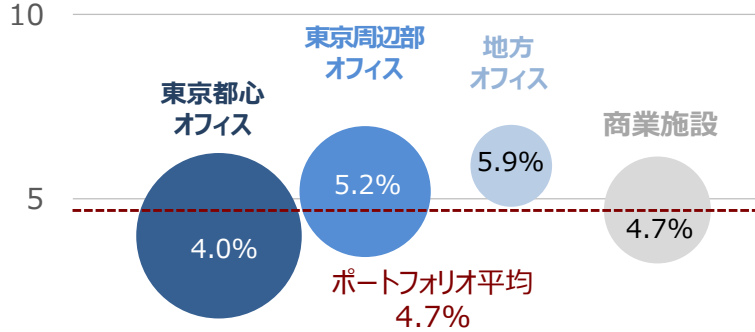
■ 物件別入退去面積

	入居 - 退去	退去面積	入居面積	(㎡)
新麹町ビル	0	-87	87	
M S 芝浦ビル	3,921		3,921	
新宿スクエアタワー	182	-331	513	
新宿センタービル	-15	-15		
サイエンスプラザ・四番町プラザ	-28	-169	140	
東京スクエアガーデン	-119	-126	7	
J P R 麹町ビル	-430	-861	430	
東京建物東渋谷ビル	0	-585	585	
御茶ノ水ソラシティ	-121	-588	466	
J P R 神宮前 4 3 2	137		137	
J P R 千葉ビル	-145	-282	136	
新横浜第二センタービル	-115	-115		
川口センタービル	0	-467	467	
立川ビジネスセンタービル	115		115	
ゆめおおかオフィスタワー	-486	-615	129	
J P R 横浜ビル	0	-214	214	
センシティビルディング	417	-56	474	
川崎ダイスビル	111	-152	264	
J P R 那覇ビル	-105	-105		
損保ジャパン和歌山ビル	-84	-84		
天神121ビル	0	-59	59	
薬院ビジネスガーデン	0	-780	780	
J P R 堂島ウエスト	515		515	

■ エリア・用途別利回り（簿価ベース）

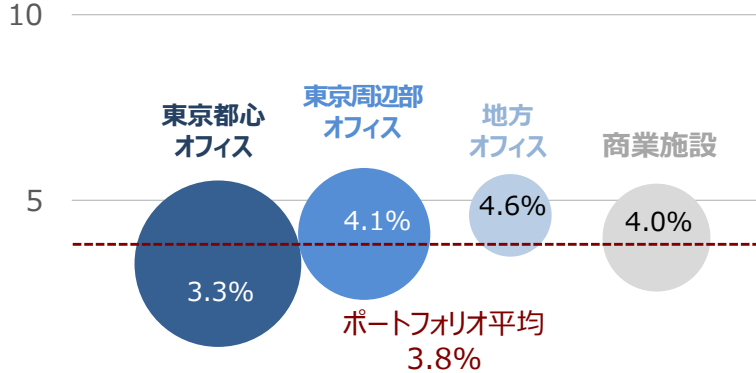
(NOI利回り)

(%) バブルの大きさ：資産規模（簿価） バブルの中心：NOI利回り

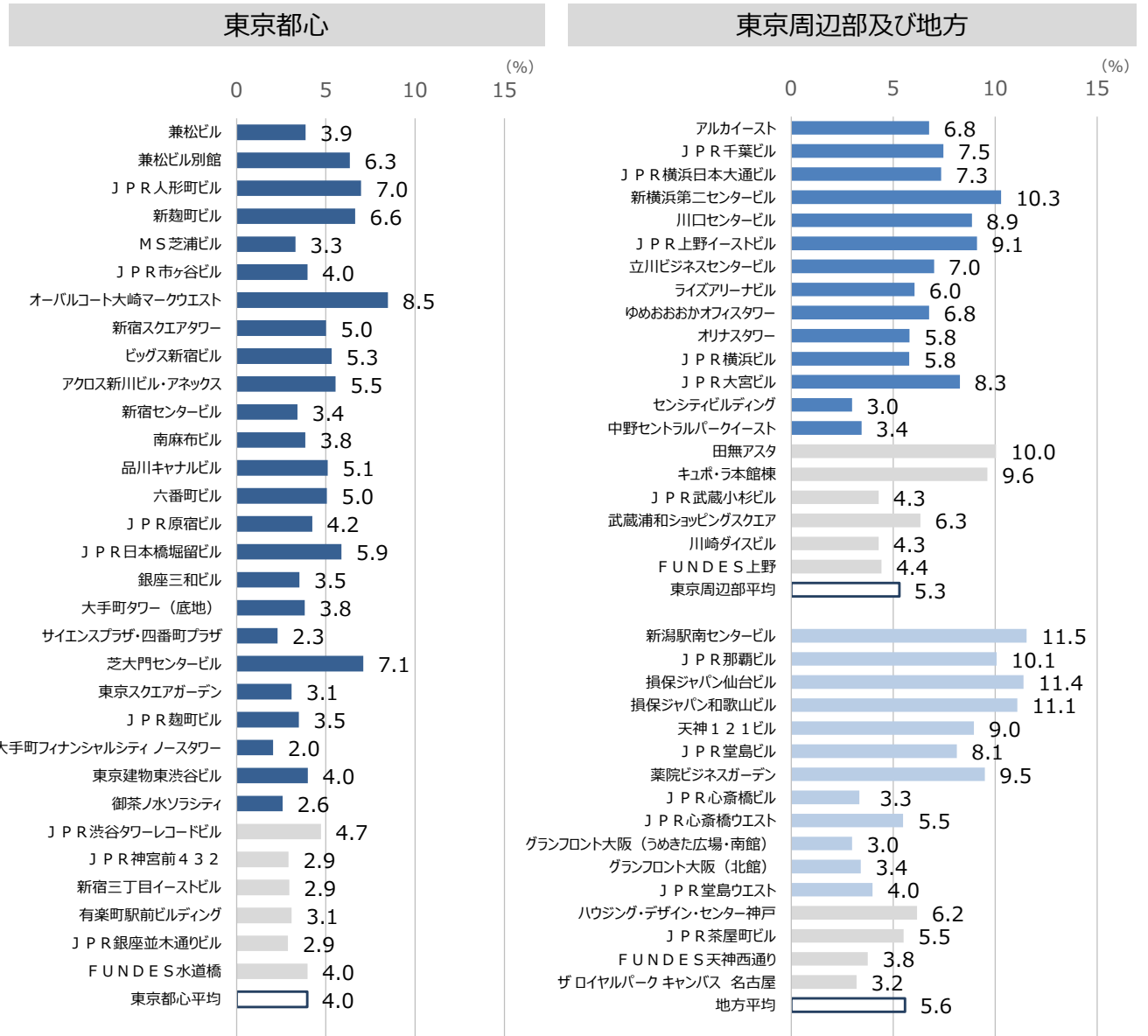


(償却後利回り)

(%) 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

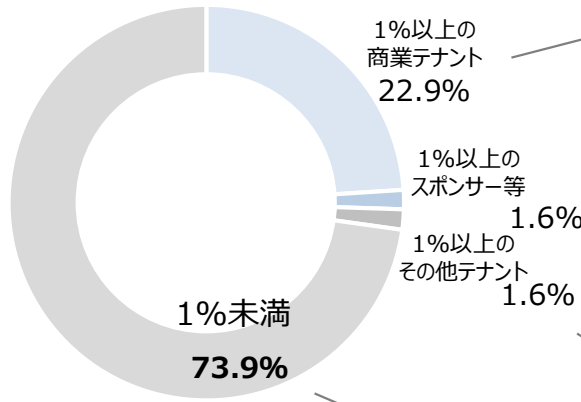


■ 物件別NOI利回り（簿価ベース）

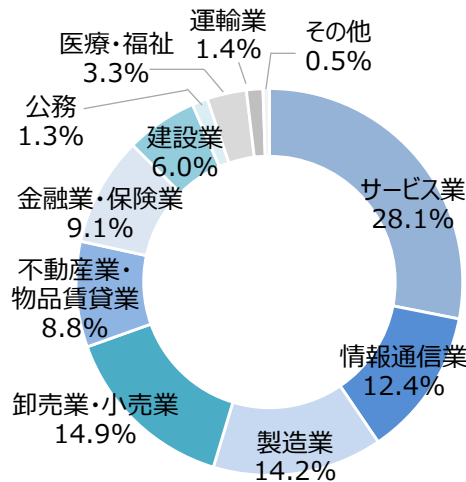


■ テナント占有率（物件単位・エンドテナントベース・面積比）

- 1%以上のオフィステナント（底地物件を除く）は1社のみ
- 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	6.2
	(株)イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	3.9
	(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 (1社)	C 社	中野セントラルパークイースト	8,231.54	1.6
1%未満 (1,228社)	D 社	ザロイヤルパーク キャンパス 名古屋	4,965.65	1.0
	E 社	中野セントラルパークイースト	4,776.80	1.0
	F 社	薬院ビジネスガーデン	4,719.50	0.9
	G 社	新宿センタービル	4,621.61	0.9
	H 社	新宿スクエアタワー	4,242.48	0.8
	I 社	オーバルコート大崎マークウエスト	4,088.44	0.8
	J 社	新潟駅南センタービル	3,938.63	0.8
	K 社	MS芝浦ビル	3,921.40	0.8
	L 社	損保ジャパン仙台ビル	3,733.03	0.7
	M 社	ビッグス新宿ビル	3,669.05	0.7
	N 社	オリナスタワー	3,544.12	0.7
	O 社	オリナスタワー	3,544.12	0.7

■ 稼働率・賃料の推移

項目		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	2024年12月期	2025年6月期
オフィス	契約稼働率 (%)	96.9	95.9	96.9	97.9	97.1	96.4	98.4
	賃料稼働率 (%)	93.3	93.7	95.1	96.1	95.7	94.6	96.7
	平均賃料 (全エリア・円)	19,445	19,496	19,566	19,538	19,799	19,745	20,048
	平均賃料 (東京都心・円)	22,533	22,504	22,716	22,794	23,119	22,588	22,399
	平均賃料 (東京周辺部・円)	18,420	18,362	18,359	18,317	18,947	18,839	19,662
	平均賃料 (地方・円)	14,606	14,660	14,653	14,709	14,782	15,337	15,473
	レントギャップ (%)	-0.4	+1.4	+1.3	+0.7	+0.5	-0.5	-0.8
商業	契約稼働率 (%)	99.9	99.7	99.5	99.6	99.7	99.9	99.9
	賃料稼働率 (%)	99.4	99.6	99.4	99.6	99.7	99.9	99.9

■ 賃料改定・テナント入替の状況 ('25.6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	233	92.5	90.4	+13.1	+2.3
増額	83	41.9	41.0	+13.8	+5.6
減額	3	0.7	0.7	-0.6	-15.8
増減なし	147	49.9	48.8	-	-
入替	30	9.7	9.6	-3.9	-7.3
増額	12	2.8	2.8	+3.1	+20.8
減額	14	6.0	5.9	-7.1	-20.0
増減なし	4	0.8	0.9	-	-
合計 (改定+入替)	263	102.3	100.0	+9.1	+1.5

■ 賃料水準別賃貸面積・増額改定件数割合 ('25.6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	21.6	34.6	29.2
マーケットレンジ内	15.0	24.1	46.9
マーケットレンジ以上	25.8	41.3	16.7

■ 賃料水準別賃貸面積 ('25.12期～'27.6期更新対象)

項目	面積 (千㎡)	面積割合 (%)
マーケット賃料未滿	88.0	34.9
マーケットレンジ内	92.1	36.5
マーケットレンジ以上	72.2	28.6

含み益及び含み益率は高水準を維持

鑑定評価額・含み益

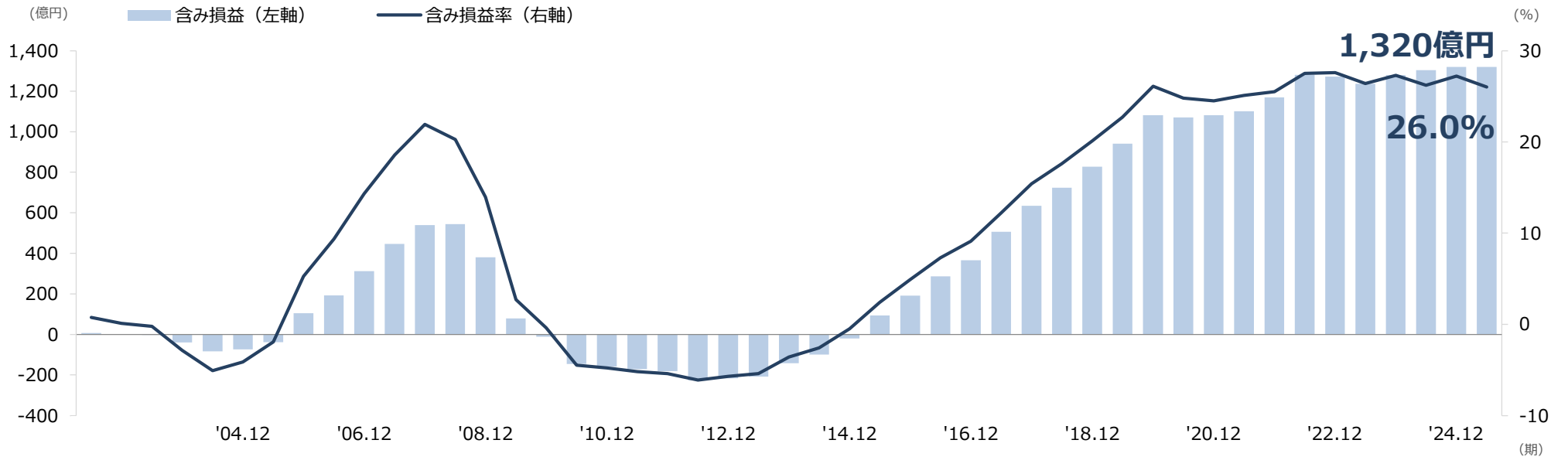
	鑑定評価額	含み益	含み益率
	6,390億円	1,320億円	26.0%
前期比	+216億円	+1億円	-1.1pt

保有物件毎の変動状況

- 賃料等収入の上昇により、一部の物件で鑑定評価額が増加
- 一方で、修繕計画の見直し等により、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)
	'24.12期	'25.6期	'24.12期	'25.6期
増加	16	22	低下	3
維持	29	29	維持	64
減少	22	15	上昇	0

含み損益の推移



5. Appendix

物件別鑑定評価（2025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	-	3.3	-	3.1	-	3.5	-	14,645	-545
兼松ビル別館	2,970	-	3.7	-	3.5	-	3.9	-	2,371	+598
JPR人形町ビル	3,170	-	3.5	-	3.3	-	3.6	-	2,030	+1,139
新麹町ビル	4,100	+50	3.4	-	3.1	-	3.5	-	2,390	+1,709
M S 芝浦ビル	13,000	+100	3.9	-	3.6	-	4.0	-	11,215	+1,784
JPR市ヶ谷ビル	4,790	-	3.5	-	3.3	-	3.7	-	5,201	-411
オーバルコート大崎マークウエスト	5,320	+10	3.7	-	3.5	-	3.9	-	2,642	+2,677
新宿スクエアタワー	15,700	+100	3.5	-	3.3	-	3.7	-	12,716	+2,983
ビッグス新宿ビル	19,200	-	3.4	-	3.2	-	3.6	-	15,665	+3,534
アクロス新川ビル・アネックス	810	-	4.4	-	4.2	-	4.6	-	597	+212
新宿センタービル	20,900	-	3.0	-	2.7	-	3.1	-	24,279	-3,379
南麻布ビル	3,420	-	3.6	-	3.4	-	3.7	-	3,729	-309
品川キャナルビル	2,100	+10	3.7	-	3.4	-	3.8	-	1,944	+155
六番町ビル	3,600	-20	3.7	-	3.5	-	3.8	-	2,860	+739
JPR原宿ビル	10,100	-	3.5	-	3.3	-	3.7	-	8,900	+1,199
JPR日本橋堀留ビル	6,920	-	4.0	-	3.8	-	4.2	-	4,833	+2,086
銀座三和ビル	3,970	-10	2.8	-	2.5	-	2.9	-	3,653	+316
大手町タワー（底地）	59,800	-	2.4	-	2.3	-	2.5	-	38,388	+21,411
サイエンスプラザ・四番町プラザ	3,560	+50	3.6	-	3.2	-	3.7	-	2,921	+638
芝大門センタービル	7,510	-	3.3	-	3.0	-	3.4	-	4,154	+3,355
東京スクエアガーデン	22,100	-	2.4	-	2.2	-	2.6	-	18,084	+4,015
JPR麹町ビル	5,850	-	3.0	-	2.8	-	3.1	-	5,832	+17
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	12,900	-	2.3	-	2.0	-	2.4	-	11,391	+1,508
東京建物東渋谷ビル	12,300	+100	3.4	-	3.5	-	3.6	-	11,590	+709
御茶ノ水ソラシティ	7,040	-	2.9	-	2.7	-	3.0	-	6,485	+554
JPR渋谷タワーレコードビル	16,000	-	3.2	-	3.0	-	3.3	-	11,374	+4,625
JPR神宮前432	4,360	-10	2.9	-	3.0	-	3.1	-	4,240	+119
新宿三丁目イーストビル	2,250	-110	3.1	-	2.6	-	3.3	-	2,480	-230
有楽町駅前ビルディング	3,630	+140	2.8	-	2.4	-	2.9	-	3,239	+390
JPR銀座並木通りビル	11,000	+100	2.7	-	2.4	-	2.7	-	10,115	+884
F U N D E S 水道橋	3,390	+10	3.3	-	3.1	-	3.4	-	3,107	+282
アルカイースト	6,370	-110	3.5	-	3.2	-	3.6	-	4,173	+2,196
JPR千葉ビル	1,930	+10	5.1	-	4.9	-	5.3	-	2,119	-189
JPR横浜日本大通ビル	2,480	-	4.5	-0.1	4.3	-0.1	4.7	-0.1	2,330	+149
新横浜第二センタービル	2,790	+160	4.1	-	3.9	-	4.2	-	1,542	+1,247
川口センタービル	12,800	+100	4.2	-	3.9	-	4.3	-	7,310	+5,489
立川ビジネスセンタービル	4,630	+10	3.8	-	3.5	-	3.9	-	2,825	+1,804
ライズアリーナビル	18,600	+100	3.5	-	3.2	-	3.6	-	12,196	+6,403

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)
ゆめおおおかオフィスタワー	6,100	-1,110	3.7	-	3.4	-	3.8	-	4,927	+1,172
オロナスタワー	39,800	-	3.3	-	3.0	-	3.4	-	25,246	+14,553
JPR横浜ビル	10,500	+300	3.7	-	3.5	-	3.8	-	7,664	+2,835
JPR大宮ビル	11,200	+100	3.7	-	3.5	-	3.8	-	5,389	+5,810
センシティブルディング	13,900	-700	4.0	-	3.7	-	4.1	-	14,378	-478
中野セントラルパークイースト	58,300	+1,500	2.8	-0.1	2.6	-0.1	2.9	-0.1	53,405	+4,894
田無アスタ	11,200	-	5.2	-	5.1	-	5.4	-	6,698	+4,501
キューブ・ラネ館棟	2,950	-130	4.6	-	4.4	-	4.8	-	1,501	+1,448
JPR武蔵小杉ビル	5,350	-10	4.6	-	4.4	-	4.8	-	7,022	-1,672
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,350	-	4.8	-	4.7	-	5.0	-	3,372	+977
川崎タイスビル	12,200	-400	4.1	-	4.0	-	4.3	-	12,762	-562
F U N D E S 上野	4,100	+60	3.5	-	3.2	-	3.6	-	3,661	+438
新潟駅南センタービル	2,110	-20	5.4	-	5.4	-	5.6	-	1,463	+646
JPR那覇ビル	2,450	-	4.6	-	4.6	-	4.8	-	1,630	+819
損保ジャパン仙台ビル	4,000	-10	4.5	-	4.2	-	4.6	-	2,239	+1,760
損保ジャパン和歌山ビル	1,480	-60	5.7	-	5.5	-	5.9	-	1,248	+231
天神121ビル	4,030	-	3.8	-	3.4	-	3.9	-	1,928	+2,101
JPR堂島ビル	4,270	-	3.6	-	3.4	-	3.7	-	2,089	+2,180
薬院ビジネスガーデン	24,700	+500	3.5	-	3.3	-	3.6	-	9,798	+14,901
JPR心齋橋ビル	4,650	-60	3.5	-	3.2	-	3.6	-	5,266	-616
JPR心齋橋ウエスト	5,190	+90	3.6	-	3.4	-	3.7	-	3,993	+1,196
グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	12,000	-	3.0	-0.1	2.8	-0.1	3.1	-0.1	11,708	+291
グランフロント大阪（北館）	10,100	-	3.1	-0.1	2.9	-0.1	3.2	-0.1	9,447	+652
JPR堂島ウエスト	2,770	-	3.7	-	3.4	-	3.8	-	2,656	+113
ハウジング・デザイン・センター神戸	6,810	-40	5.1	-	4.9	-	5.2	-	6,205	+604
JPR茶屋町ビル	8,680	+10	3.0	-	2.9	-	3.3	-	5,898	+2,781
F U N D E S 天神西通り	3,660	-	3.3	-	3.1	-	3.4	-	3,324	+335
ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋	6,770	-	3.8	-	3.6	-	3.9	-	6,548	+221
2025年6月期末の保有物件合計	639,080	+810							507,063	+132,016
東京都心	305,860	+520							253,084	+52,775
東京周辺部	229,550	-120							178,529	+51,020
地方	103,670	+410							75,448	+28,221

- 「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。

	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"> 環境認証取得カバー率の向上 環境認証格付の向上 	【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"> 排出係数低下に伴う削減 省エネ改修等の削減 再エネ導入による削減 廃棄物削減/リサイクル率向上 	【目標】2030年：GHG総排出量46.2%削減（2019年比） 【目標】2030年：エネルギー使用量原単位4%削減（2023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"> 節水工事の推進 廃棄物量の削減及びリサイクル化の推進 	【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"> 業界トップクラスの強靱な気候変動リスク態勢の構築 		
		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"> グリーンリースの拡充 	<ul style="list-style-type: none"> グリーンリース契約比率 	
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"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> テナント満足度平均スコア 	 
		自己啓発支援・研修による人材力強化	<ul style="list-style-type: none"> 企業の成長を支えるプロフェッショナル層の形成 	<ul style="list-style-type: none"> 従業員1人当たりの研修額 従業員1人当たりの研修時間 	
	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"> 業務効率の向上、業務プロセスの改善 		   
		心身の健康の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"> 心身の健康、ワークライフバランスの実現 	【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"> 一人一人が能力を発揮できる職場環境 	<ul style="list-style-type: none"> 従業員平均満足度 従業員満足度調査回答率 	
	ダイバーシティ&インクルージョンの推進	<ul style="list-style-type: none"> 多様な人材の活躍推進 	【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"> 人権方針の社内外への周知 	<ul style="list-style-type: none"> 人権研修の実施（毎年） 		
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"> 業界トップクラスの情報開示 投資家との積極的な対話 	<ul style="list-style-type: none"> 決算説明会開催数/年 国内機関投資家ミーティング数 海外機関投資家ミーティング数 個人投資家イベント参加件数 	
		サステナビリティ推進体制の総合力向上	<ul style="list-style-type: none"> 業界トップクラスのESG評価取得 	<ul style="list-style-type: none"> GRESB評価 MSCI ESG評価 CDP評価 	
		強固なガバナンス態勢	<ul style="list-style-type: none"> 強固なガバナンス態勢の維持 	【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"> 業界トップクラスの管理態勢 	【目標】リスク管理委員会の開催4回/年	

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	▲820	▲305	▲519	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	▲51	▲350	▲25	▲100		
		炭素税導入に伴う工事費用の増加	▲161	▲434	▲161	▲274	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	▲4	▲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	
	機会	GHG排出量削減目標達成に伴う炭素税コストの削減	+117	+820	+117	+519	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	
	市場	リスク	省エネ関連投資額の増加	▲21	▲21	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	▲33	(+5)	(+24)	(+141)	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	▲332	▲501	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	▲40	▲150	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	▲76	▲160	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	+41	+69	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	+332	+501	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	+40	+150	0	0	
グリーンビル対応による資金調達コストの削減	+76	+160	0	0				
と物 理 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	▲23	▲35	▲25	▲37	

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 Filter

JPRの役員構成

- 幅広い観点から監督機能を強化し、健全性確保を図る

(2025年6月30日現在)

役職	氏名	主な兼職等	47期役員会 出席状況
執行役員	城崎 好浩(注1)	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(注2)	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	5回/6回 (83.3%)

(注1)執行役員城崎好浩は 2025年9月2日開催予定の投資主総会の終結の時をもって辞任を予定しており、後任に栄田聡氏を候補者として選定しました。

(注2)監督役員出縄正人は、2025年9月2日開催予定の投資主総会の終結の時をもって辞任を予定しており、後任に川原奈緒子氏を候補者として選定しました。

各候補者の詳細はホームページ掲載「第15回投資主総会招集通知」をご覧ください。

資産運用報酬の実績

報酬区分	算定基準	報酬実績 ('25.6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	255百万円	17.9%
運用報酬2 (収入連動報酬)	総収入額×1.2%	216百万円	15.2%
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	301百万円	21.1%
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%)	241百万円	16.9%
運用報酬5 (売却報酬)	不動産等売却益×12.5%	411百万円	28.8%

資産運用報酬体系

(2025年9月2日開催の投資主総会で承認可決された場合、2026年1月1日以降に発生する報酬から適用)

- 投資主利益との連動性を高めることを目的として、**投資口価格連動報酬を導入予定**。東証REIT指数に対する投資口価格のパフォーマンスによって、運用報酬1の報酬額を増減させる仕組みで、基礎的な報酬の水準に変更は生じない。

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% +取得価格総額×対東証REIT指数パフォーマンス×0.05% +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%
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+温室効果ガス(GHG)排出量削減割合

(表2)

DBJ Green Building BELS(平成28年度基準)	★~★★★★ (未取得・底地含む)	★★★★	★★★★★
CASBEE	B+以下(未取得・底地含む)	A	S
BELS(令和6年度基準)	3以下(未取得・底地含む)	4	5又は6
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

■ 資産運用会社の概要

(2025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	46名

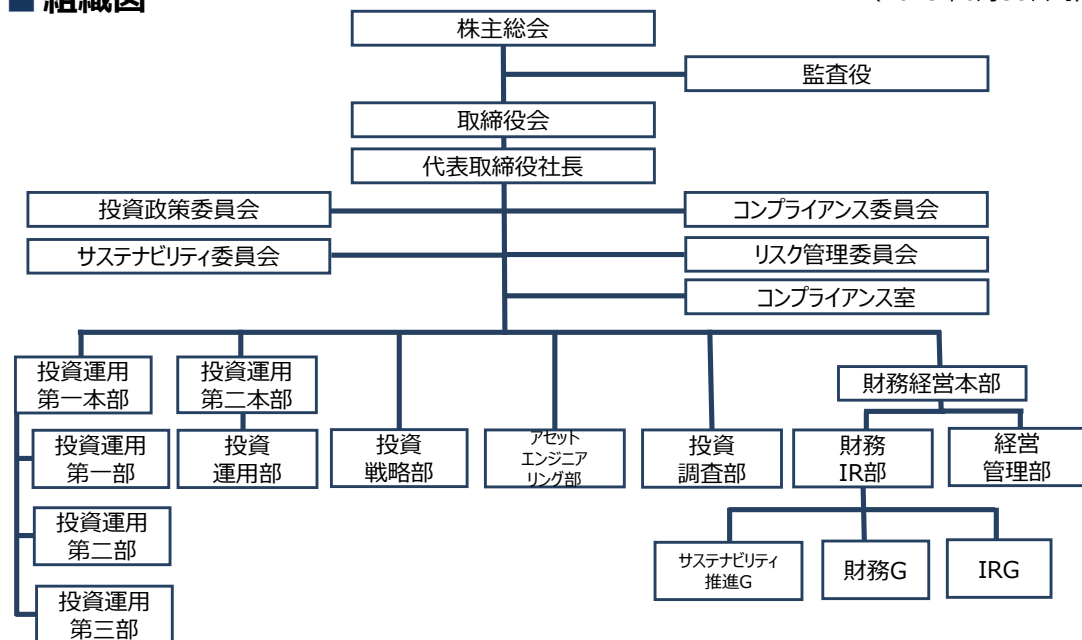
■ スポンサー

(2025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	9名

■ 組織図

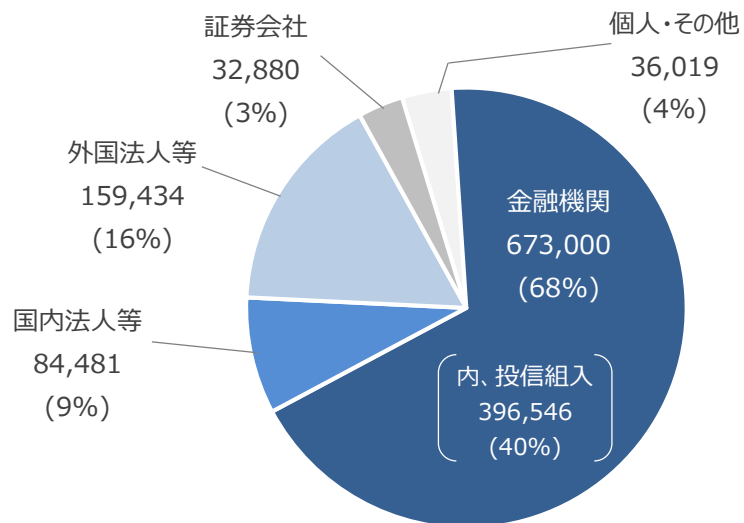
(2025年6月30日時点)



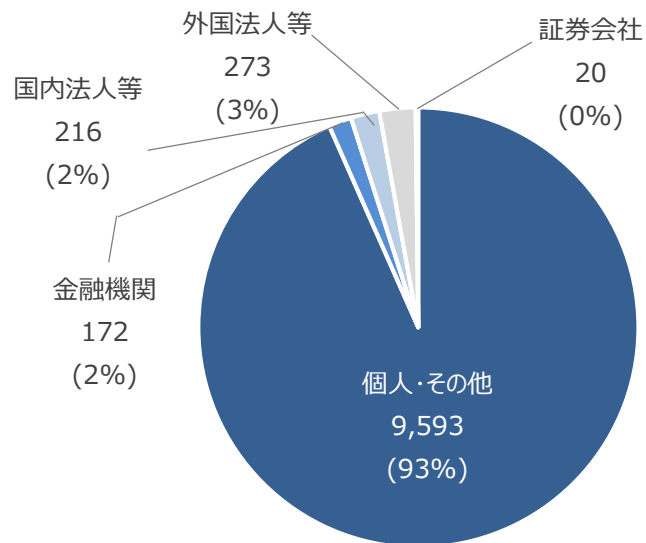
■ スポンサーサポート

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

■ 所有者別投資口数（総数985,814口）



■ 所有者別投資主数（総数10,274人）

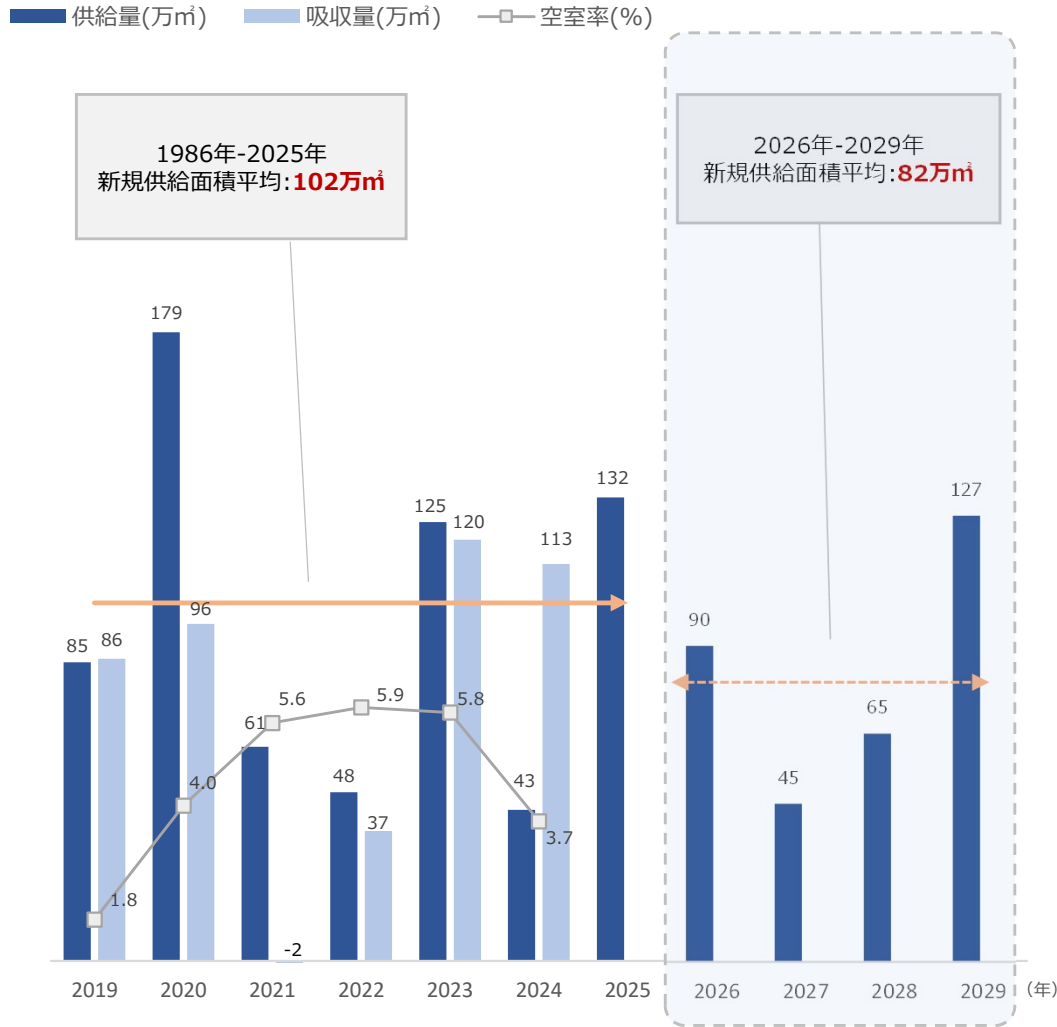


■ 主要投資主（上位10社）

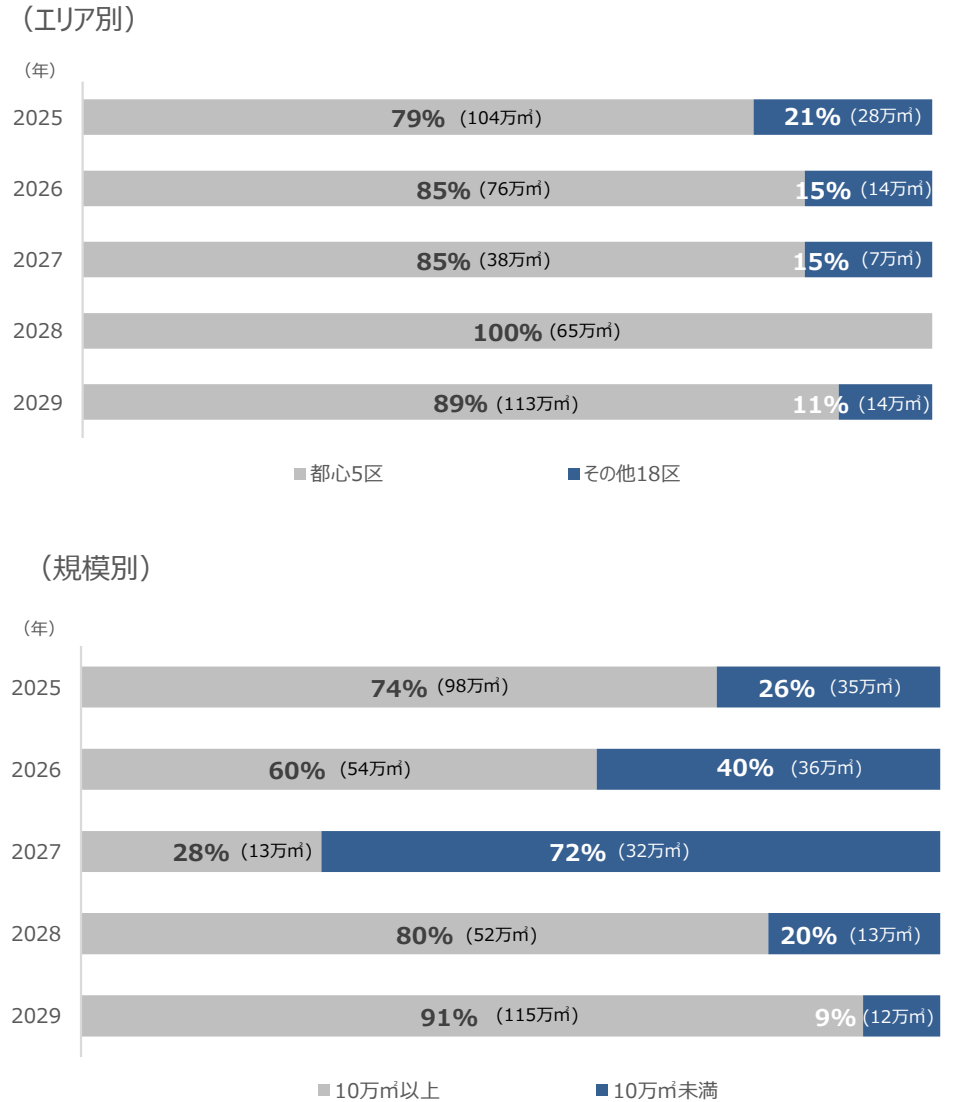
順位	投資主	投資口数	比率 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	299,341	30.4
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	163,170	16.6
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	46,959	4.8
4	東京建物株式会社*	29,300	3.0
5	学校法人川崎学園	25,000	2.5
6	明治安田生命保険相互会社	24,000	2.4
7	JP MORGAN CHASE BANK 385864	16,415	1.7
8	JPモルガン証券株式会社	16,266	1.7
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	13,296	1.3
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	11,095	1.1
	合計	644,842	65.4

*東京建物及びグループ会社3社は、合計34,643口（3.5%）保有しています。

東京23区の供給量、吸収量、空室率の推移



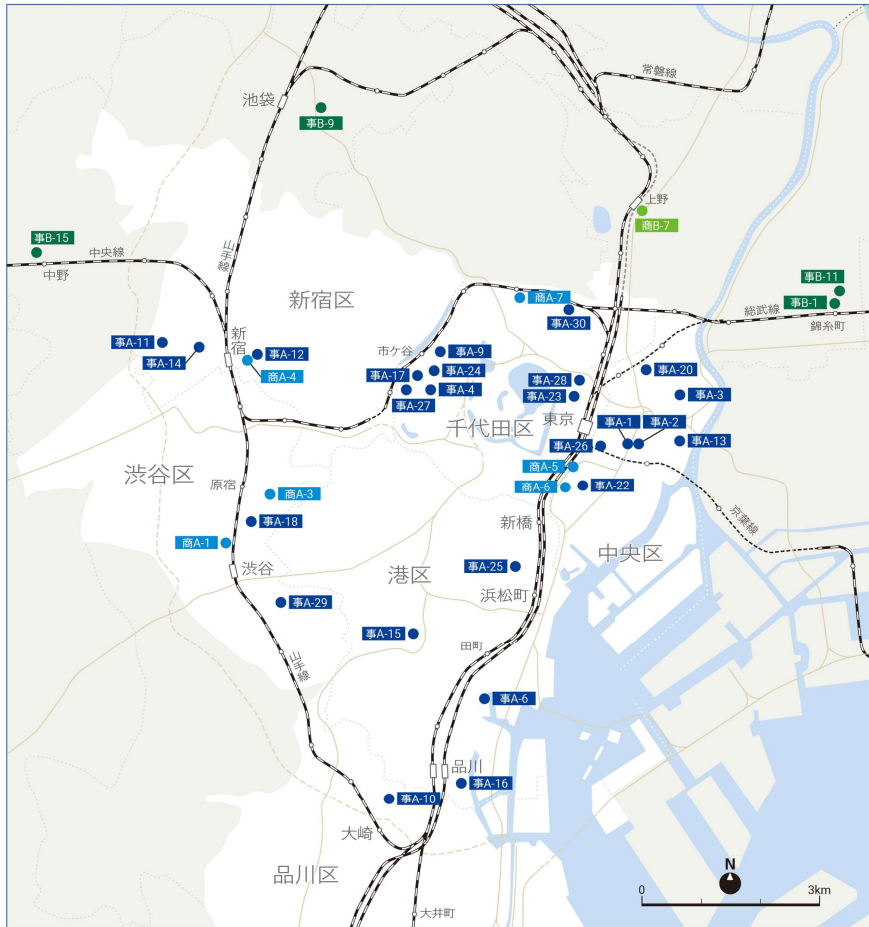
エリア別、規模別オフィスビル供給割合(予想)



1. 出所：森ビル株式会社 2025年5月22日公表「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2025」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。

II 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



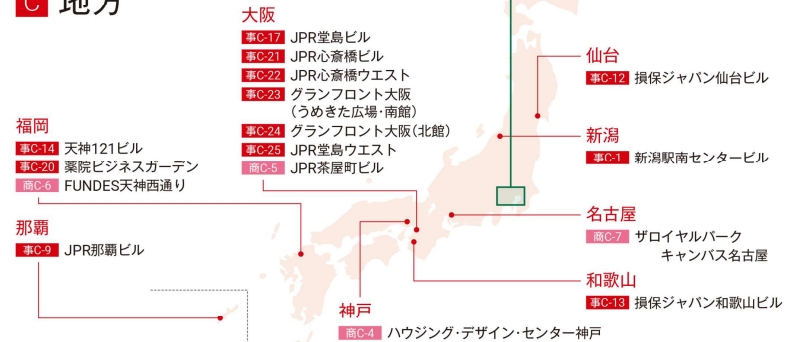
- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 事A-1 兼松ビル 事A-2 兼松ビル別館 事A-3 JPR人形町ビル 事A-4 新趣町ビル 事A-6 MS芝浦ビル 事A-9 JPR市ヶ谷ビル 事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト 事A-11 新宿スクエアタワー 事A-12 ビッグス新宿ビル 事A-13 アクロス新川ビル・アネックス 事A-14 新宿センタービル 事A-15 南麻布ビル | <ul style="list-style-type: none"> 事A-16 品川キャナルビル 事A-17 六番町ビル 事A-18 JPR原宿ビル 事A-20 JPR日本橋留置ビル 事A-22 銀座三和ビル 事A-23 大手町タワー(庇地) 事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ 事A-25 芝大門センタービル 事A-26 東京スクエアガーデン 事A-27 JPR麹町ビル 事A-28 大手町フィナンシャルシティノースタワー | <ul style="list-style-type: none"> 事A-29 東京建物東渋谷ビル 事A-30 御茶ノ水ソラシティ 商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル 商A-3 JPR神宮前432 商A-4 新宿三丁目イーストビル 商A-5 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア) 商A-6 JPR銀座並木通りビル 商A-7 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



- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 事B-1 アルカイースト 事B-2 JPR千葉ビル 事B-3 JPR横浜日本大通ビル 事B-5 新横浜第二センタービル 事B-8 川口センタービル 事B-9 立川ビジネスセンタービル 事B-9 ライズアリーナビル | <ul style="list-style-type: none"> 事B-10 ゆめおおかオフィスタワー 事B-11 オリナスタワー 事B-12 JPR横浜ビル 事B-13 JPR大宮ビル 事B-14 センシティビルディング 事B-15 中野セントラルパークイースト | <ul style="list-style-type: none"> 商B-1 田無アスタ 商B-3 キュボ・ラボ館棟 商B-4 JPR武蔵小杉ビル 商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア 商B-6 川崎ダイスビル 商B-7 FUNDES上野 |
|--|--|---|

C 地方



- | | | | | | | | |
|--|---|--|--|---|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 大阪 事C-17 JPR堂島ビル 事C-21 JPR心斎橋ビル 事C-22 JPR心斎橋ウエスト 事C-23 グランフロント大阪(うめきた広場・南館) 事C-24 グランフロント大阪(北館) 事C-25 JPR堂島ウエスト 商C-5 JPR茶屋町ビル | <ul style="list-style-type: none"> 福岡 事C-14 天神121ビル 事C-20 薬院ビジネスガーデン 商C-6 FUNDES天神西通り | <ul style="list-style-type: none"> 那覇 事C-9 JPR那覇ビル | <ul style="list-style-type: none"> 仙台 事C-12 損保ジャパン仙台ビル | <ul style="list-style-type: none"> 新潟 事C-1 新潟駅南センタービル | <ul style="list-style-type: none"> 名古屋 商C-7 ザロイヤルパークキャンパス名古屋 | <ul style="list-style-type: none"> 和歌山 事C-13 損保ジャパン和歌山ビル | <ul style="list-style-type: none"> 神戸 商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸 |
|--|---|--|--|---|--|--|--|

5. Appendix

ポートフォリオ一覧（東京都心）

事A-1 兼松ビル



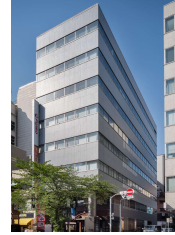
取得価格	16,276百万円
延床面積	14,995㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	中央区京橋
取得日	2001.12
竣工年月日	1993.2

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	100.0%
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	100.0%
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	100.0%
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



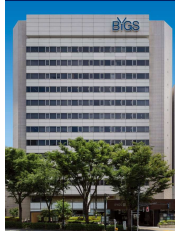
取得価格	3,500百万円
延床面積	28,575㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	品川区 東五反田
取得日	2004.6
竣工年月日	2001.6

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	96.5%
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	99.9%
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



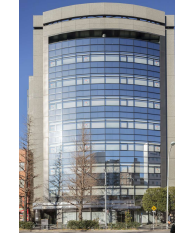
取得価格	710百万円
延床面積	5,535㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	中央区新川
取得日	2004.11
竣工年月日	1994.6

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	97.6%
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日本橋堀留ビル



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。

5. Appendix

ポートフォリオ一覧（東京都心）

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	96.6%
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	97.9%
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



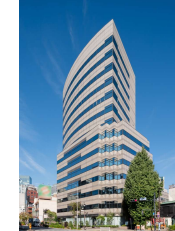
取得価格	5,750百万円
延床面積	4,438㎡
期末稼働率	87.7%
所在地	千代田区麹町
取得日	2019.6
竣工年月日	1999.2

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



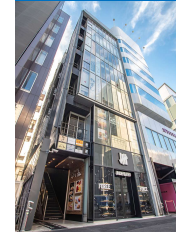
取得価格	6,490百万円
延床面積	96,897㎡
期末稼働率	84.3%
所在地	千代田区 神田駿河台
取得日	2023.4
竣工年月日	2013.2

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



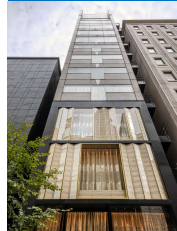
取得価格	2,740百万円
延床面積	24,617㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	新宿区新宿
取得日	'07.3/'08.4
竣工年月日	2007.1

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。

5. 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	94.1%
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	99.8%
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	97.8%
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-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	95.9%
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	99.9%
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	98.7%
所在地	横浜市西区 北幸
取得日	2010.12
竣工年月日	1981.5

事B-13 JPR大宮ビル



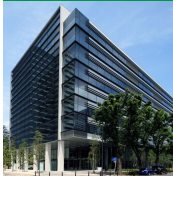
取得価格	6,090百万円
延床面積	9,203㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	さいたま市 大宮区下町
取得日	2013.3
竣工年月日	2009.2

事B-14 センシティビルディング



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	88.0%
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	52,907百万円
延床面積	37,870㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	中野区中野
取得日	'24.3/'25.2
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・ラ本館棟



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

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

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。

5. Appendix

ポートフォリオ一覧（東京周辺部・地方）

商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア



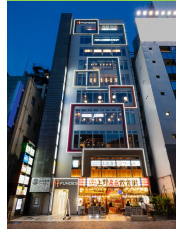
取得価格	4,335百万円
延床面積	28,930㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	さいたま市南区別所
取得日	2007.3
竣工年月日	2005.10

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	99.3%
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



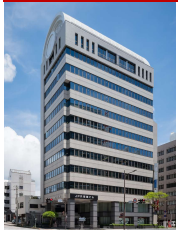
取得価格	3,800百万円
延床面積	2,235㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	台東区上野
取得日	2019.6
竣工年月日	2017.7

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	94.7%
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



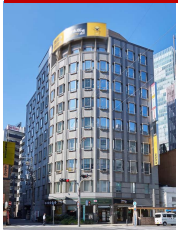
取得価格	1,670百万円
延床面積	6,715㎡
期末稼働率	98.3%
所在地	和歌山市美園町
取得日	2002.6
竣工年月日	1996.7

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-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心齋橋ビル



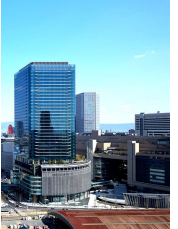
取得価格	5,430百万円
延床面積	5,303㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	大阪市中央区南船場
取得日	2005.5
竣工年月日	2003.2

事C-22 JPR心齋橋ウエスト



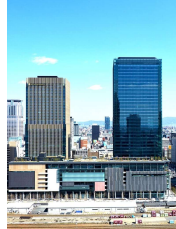
取得価格	3,776百万円
延床面積	7,738㎡
期末稼働率	99.9%
所在地	大阪市中央区南船場
取得日	2020.1
竣工年月日	1986.9

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	95.9%
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	99.6%
所在地	大阪市北区大深町
取得日	2021.12
竣工年月日	2013.2

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	100.0%
所在地	大阪市北区堂島
取得日	2023.1
竣工年月日	1996.7

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。

5. Appendix

ポートフォリオ一覧（地方）

商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸



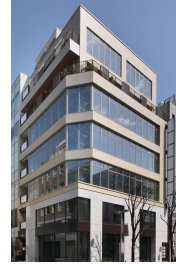
取得価格	7,220百万円
延床面積	33,877㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	神戸市中央区 東川崎町
取得日	2005.9
竣工年月日	1994.6

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

商C-7 ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋



取得価格	6,500百万円
延床面積	5,226㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	名古屋市 中村区名駅
取得日	2024.10
竣工年月日	2013.10

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。

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。
スポンサーパイプライン物件	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	$\text{月額賃料総額} \div \text{総賃貸面積}$ 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。
契約更新時の 月額賃料増減	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、増額とは増額改定分のみ金額を、また、減額とは減額改定分のみ金額を記載しています。
テナント入替時の 月額賃料増減	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、増額とは増額入替分のみ金額を、また、減額とは減額入替分のみ金額を記載しています。
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	「グレード及びアセットクラス（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
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年換算した数値÷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。