



証券コード 8955

第48期

日本プライムリアルティ投資法人

Japan Prime Realty Investment Corporation

2025年12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. 成長戦略</u></b> .....	5
<b><u>2. 決算ハイライト</u></b> .....	11
<b><u>3. 運用状況</u></b>	
3-1. 内部成長 .....	14
3-2. 外部成長 .....	20
3-3. 財務 .....	26
3-4. サステナビリティ .....	29
<b><u>4. 決算・業績予想</u></b> .....	33
<b><u>5. Appendix</u></b> .....	40

## 新代表取締役社長の紹介

2026年1月1日付で、株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメントの代表取締役社長に就任いたしました栄田聡でございます。

オフィスマーケットや金融環境が大きく変化する中、これまで培ってきた経験を活かし、賃料増額による内部成長の追求・外部成長の推進により、力強い分配金の成長を目指すとともに、投資口価格の向上に全力で取り組んでまいります。

投資主の皆様におかれましては、引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

1986年4月	東京建物株式会社 入社
2009年1月	同社 コンプライアンス部長
2011年3月	同社 ビル企画部長
2012年3月	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント (現 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 ) 取締役財務部長
2017年4月	東京建物株式会社 関西支店長 兼 関西住宅事業部長
2018年1月	同社 執行役員 関西支店長 兼 関西住宅事業部長
2020年3月	同社 執行役員 兼 株式会社東京建物アメニティサポート 代表取締役社長
2025年1月	株式会社東京建物アメニティサポート 取締役会長
2025年9月	日本プライムリアルティ投資法人 執行役員 (現職) 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 理事
2026年1月	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 (現職)



**栄田 聡**

日本プライムリアルティ投資法人 執行役員  
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

## JPRの概要

名称	日本プライムリアルティ投資法人
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
所在地	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
役員	7名（常勤4名、非常勤3名）
従業員数	49名
スポンサー (出資比率)	東京建物株式会社 (100%)

## JPRの特徴

### 1. 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

### 2. 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

### 3. デベロッパー系REITならではの豊富なパイプライン

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

### 4. 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組み

### 5. 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

### 6. 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

物件数・資産規模

**67** 物件 **5,568** 億円

投資比率

(エリア別) 東京 **83.8%**

(用途別) オフィス **80.4%**

スポンサーパイプライン物件  
取得価格・比率

**4,399** 億円 **79.0%**

稼働率  
(期中平均)

**99.0%**

格付の状況

JCR **AA** R&I **AA-**

LTV **43.4%** (簿価ベース)

**34.7%** (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



増額改定への積極的な取組みにより、金利コストの増加を上回る賃料増額を実現  
外部成長、コスト抑制及びキャピタルゲインの戦略的活用も合わせ、EPU・DPU成長の更なる加速を図る

## 4つの成長戦略とEPU・DPU成長の更なる加速

1



金利コストの増加を上回る賃料増額

予想賃料成長率 **+3.0%**

(25年12月期→26年12月期予想)

2



豊富なスポンサーパイプラインを活用した  
着実な外部成長

- ・ 資産規模**6,000億円超**の早期達成を目指す
- ・ 時価LTV **34.7%**
- ・ デットによる取得余力 約**620億円**

3



コスト抑制に向けた各種取組み

- ・ **長期変動金利**の柔軟な活用
- ・ 築年数の経過した物件の譲渡による**修繕費等の抑制**

4



キャピタルゲインの戦略的活用

- ・ 5年間でポートフォリオの**10%**程度の入替を図る
- ・ 含み益 **1,401億円** (含み益率 **26.4%**)

## EPU・DPU成長の更なる加速を図る

EPU成長目標

平均年率

**2.4% + α**

DPU成長目標

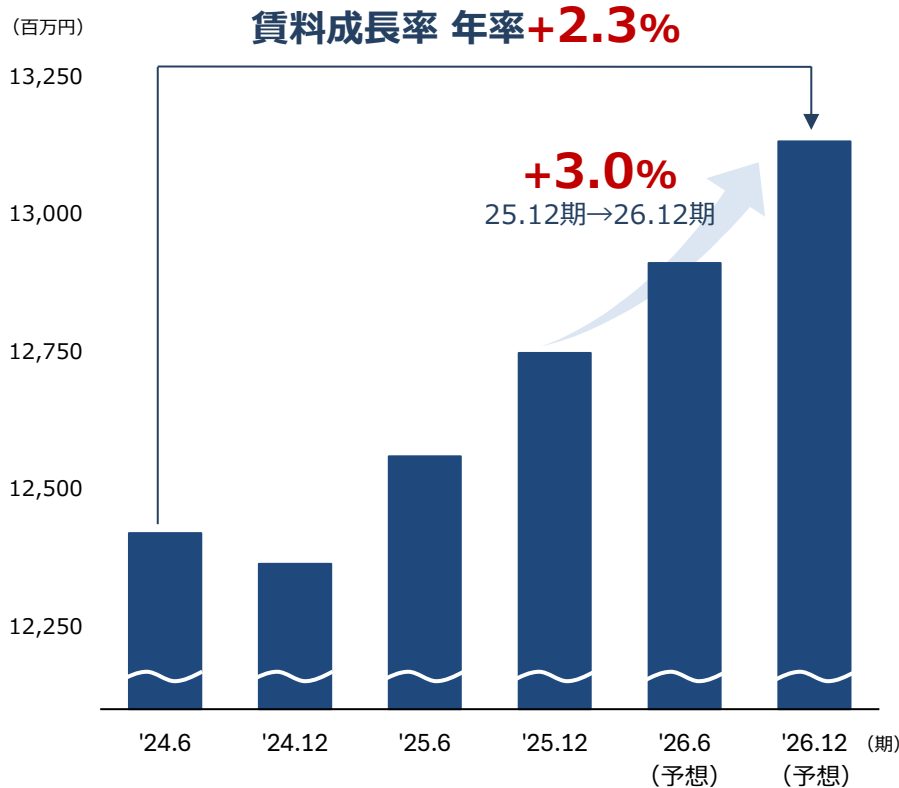
年率

**3% + α**

賃料成長率は、中期目標の年率1.8%を上回る2.3%成長を見込む  
 賃料増額は一段と加速しており、増額交渉への積極的な取組みにより成長率の積み上げを図る

既存物件の賃料収入推移\*1

想定を上回る進捗により、賃料成長率は目標をアウトパフォーム  
 足許では、増額改定による賃料成長が一段と加速



賃料増額による成長の加速

マーケット賃料の上昇により、レントギャップは**11.3%**に拡大  
 増額改定への積極的な取組みにより各指標が上昇

(増額改定による賃料成長イメージ)

$$\text{賃料成長率 (年率)} = \underbrace{\text{申入率} \times \text{応諾率}}_{\text{増額割合}} \times \text{改定率} \div \text{平均契約期間}$$

平均契約期間  
オフィス平均**2.8年**

(オフィスの増額改定実績と当面の目標)

	申入率 ※アンダーレートの テナントに対する割合	× 応諾率	× 改定率
2024年 (実績)	55%	46%	5%
2025年 (実績)	82%	79%	7%
当面の目標	<b>原則100%</b>	<b>85%以上</b>	<b>8.5%以上</b>

\*1. 「既存物件の賃料収入」は、2024年6月期以降に取得・譲渡した物件及び「グランフロント大阪」を除いた数値です。

公募増資の実施により3物件319億円を取得するとともに、デットでの取得余力を拡大  
引き続き豊富なスポンサーパイプラインを最大限活用し、資産規模6,000億円超の早期達成を目指す

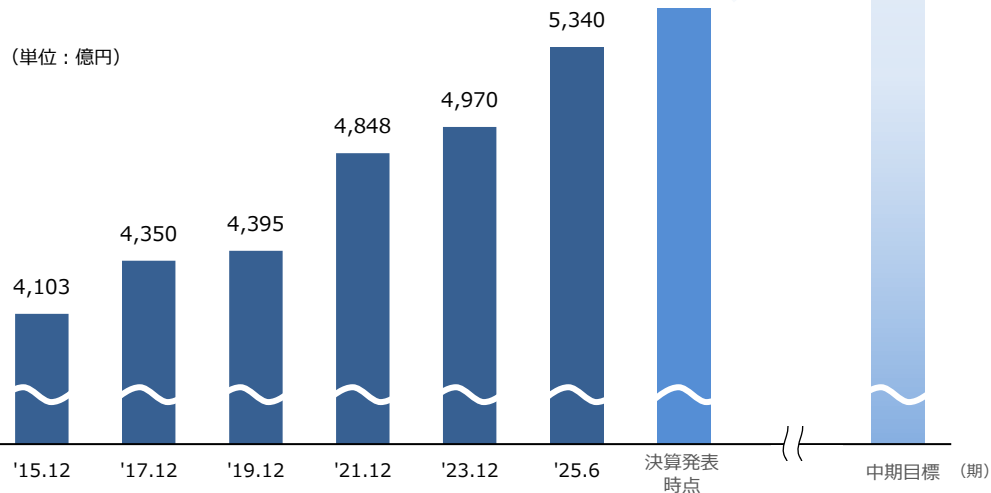
資産規模の推移と資産規模目標

取得方針

- ✓ 駅近・好立地等の競争優位性を備えた物件
- ✓ 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



資産規模**6,000億円超**の  
早期達成を目指す



東京建物の豊富なパイプライン

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)



2. 販売用不動産の売却

販売用不動産の  
売却 **約2,400億円**  
(総投資額ベース)

(主な販売用不動産)



資金調達

デットの活用も選択肢に、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た上で最適な資金調達を行う

時価LTV

**34.7%**  
(前期末比▲0.4%)

デット活用による取得余力

**約620億円**  
(前期末比+約70億円)

公募増資の実施によりデットでの取得余力は拡大

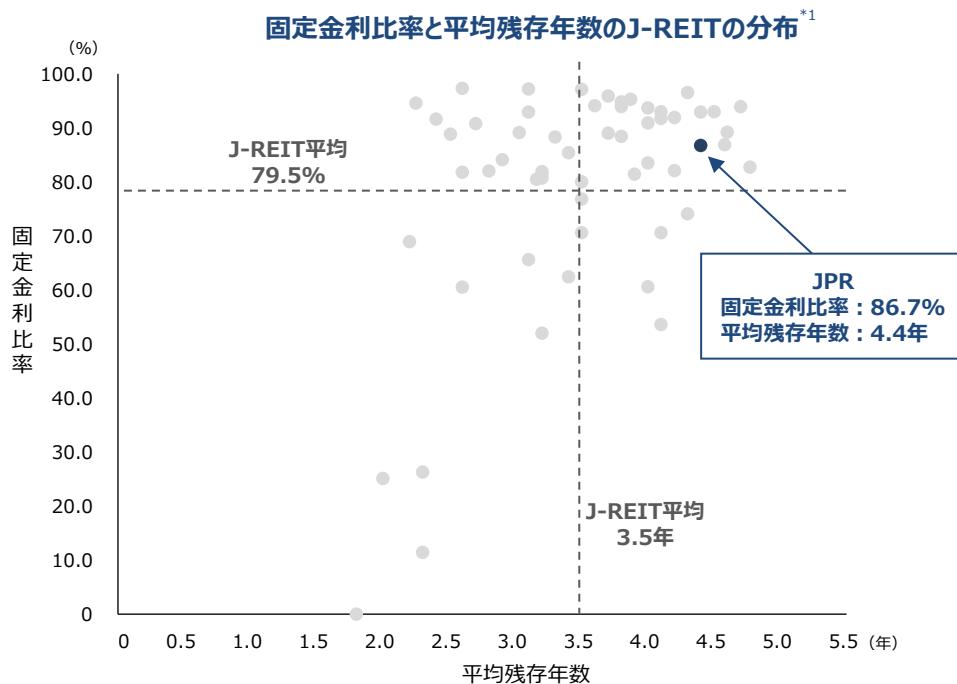
\*1. 出所：東京建物株式会社 2025年12月期決算説明資料



長短金利差が急拡大するなか、当面は長期変動金利や中期年限も柔軟に活用  
賃貸事業費用の抑制に向けた取組みも着実に実施

強固な財務基盤を背景とした柔軟な財務戦略の実行

足許の金利環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 財政悪化懸念等により長期金利が急騰</li> <li>✓ 長短金利差が急拡大</li> </ul>
JPRの対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 当面の間、<b>長期変動金利</b>を柔軟に活用</li> <li>✓ <b>中期年限</b>も活用し、財務コスト抑制を図る</li> </ul>



物件譲渡による修繕費・資本的支出の抑制

築年数の経過した3物件を譲渡し、修繕費・資本的支出を抑制



3物件譲渡の効果（今後10年平均）

修繕費	▲90百万円/年
資本的支出	▲270百万円/年

BMフィー抑制に向けた取組み

人件費の上昇等による増額改定要請を受けるも、管理仕様の変更等を的確に実施し、改定前と比較して管理費用を削減



契約改定後  
**22.7%**  
削減

主な取組み

- 工事の実施等により、管理・警備体制を効率化



契約改定後  
**6.6%**  
削減

主な取組み

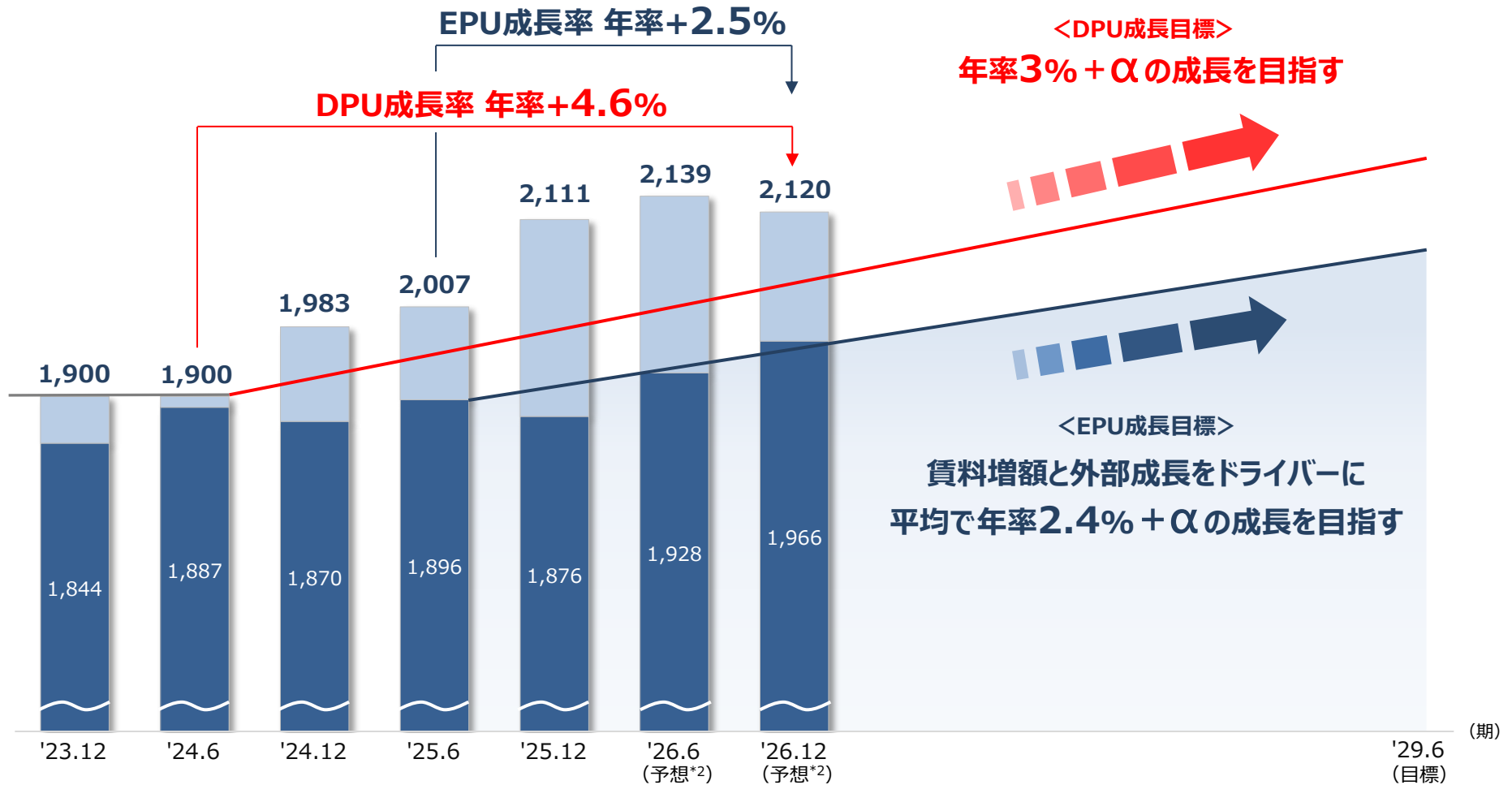
- 管理体制の見直しを行い、設備員を1名削減

\*1. 2026年1月末時点の各社決算説明資料に基づき資産運用会社作成

EPU・DPUともに成長目標ラインを上回って推移

賃料成長の加速をメインドライバーに目標成長率の上積みを図り、投資口価格の更なる向上を目指す

■ 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. 2023年12月期から2025年6月期の数値は、各期の比較のために投資口分割後の概算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12月期の実績及び業績予想

(単位：百万円)

	2025年6月期 実績	2025年12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)	20,803 (2,879)	<b>20,346</b> (1,885)	-457 -2.2%	+1,943 +10.6%
賃貸事業利益	9,417	<b>9,742</b>	+324 +3.5%	+83 +0.9%
営業利益	11,253	<b>10,547</b>	-706 -6.3%	+1,932 +22.4%
経常利益	10,329	<b>9,446</b>	-882 -8.5%	+1,904 +25.3%
当期純利益	10,329	<b>9,446</b>	-882 -8.5%	+1,904 +25.3%
1口当たり分配金 (円)	8,030 <sup>*1</sup> (2,007)	<b>2,111</b>	+104 +5.2%	+76 +3.7%
発行済投資口総数	985,814	4,048,256 <sup>*1*2</sup>	+3,062,442	+105,000 <sup>*2</sup>

2026年6月期 予想		前期比	2026年12月期 予想	
			前期比	
20,746 (1,796)	+400 +2.0%	19,382 (-)	-1,363 -6.6%	
10,040	+298 +3.1%	10,317	+276 +2.8%	
10,731	+184 +1.7%	9,234	-1,497 -14.0%	
9,573	+127 +1.3%	7,962	-1,611 -16.8%	
9,573	+127 +1.3%	7,962	-1,611 -16.8%	
2,139	+28 +1.3%	2,120	-19 -0.9%	
4,048,256	-	4,048,256	-	

内部留保残高 (百万円)	2025年6月期	2025年12月期	2026年6月期 (予想)	2026年12月期 (予想)
(圧縮積立金)	5,240	6,186	7,148	6,579
(買換特例圧縮積立金)	2,415	2,369	2,320	2,270

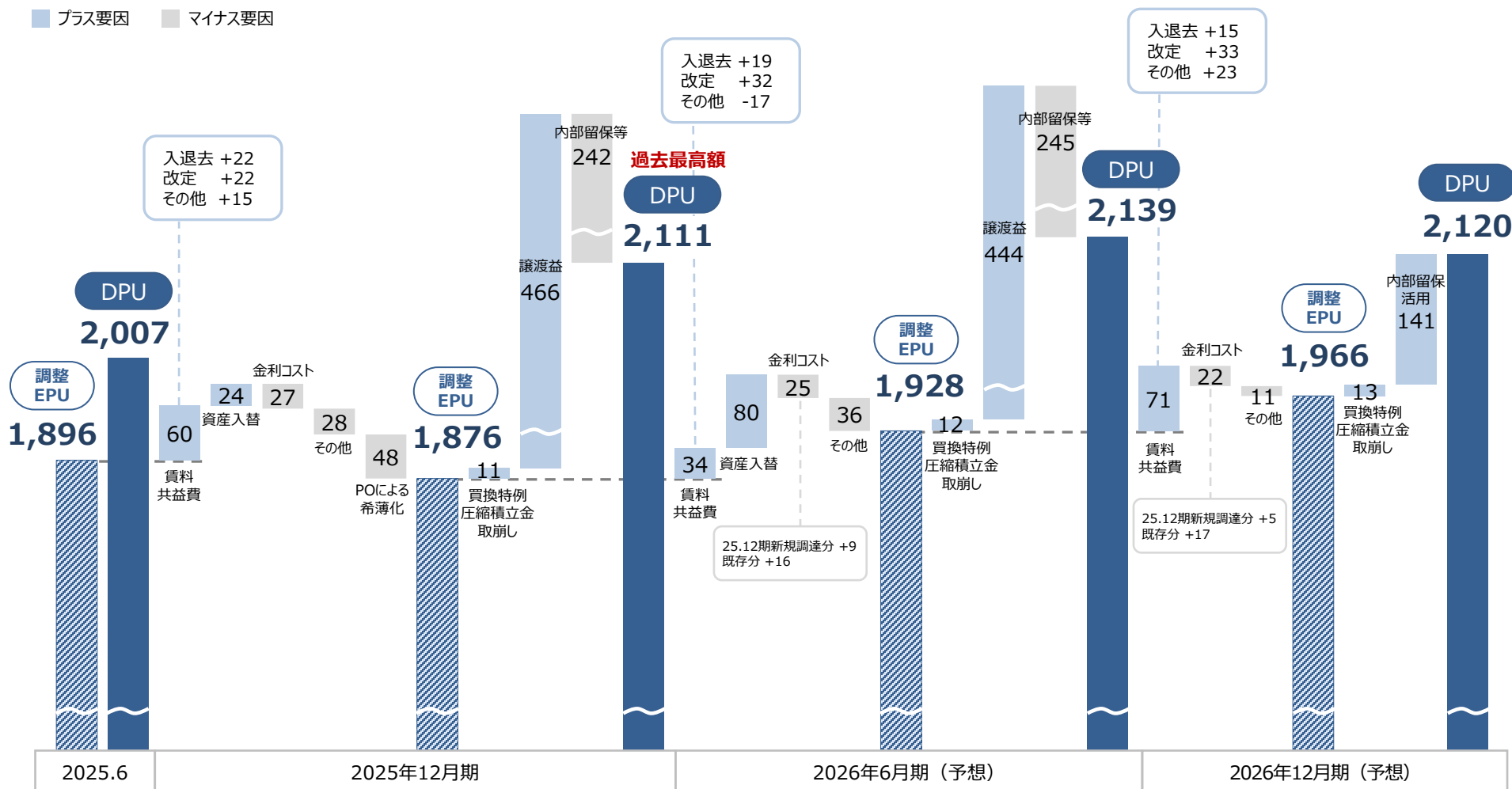
\*1. 2025年7月1日を効力発生日として、1口につき4口の割合による投資口分割を実施しています。なお、2025年6月期の1口当たり分配金は、各期の比較のために括弧内に投資口分割後の概算値を記載しています。

\*2. 2025年12月に投資口の追加発行を実施しています。

## 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  
金利コスト等の上昇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未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、各期の比較のため投資口分割後の金額を記載しています。



Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## **3-1. 内部成長**

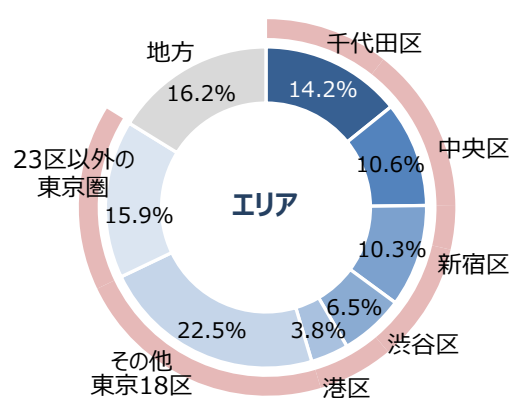
好調なオフィスマーケットを背景に、ポートフォリオの強みを活かした賃料成長を実現

オフィスマーケットの環境認識

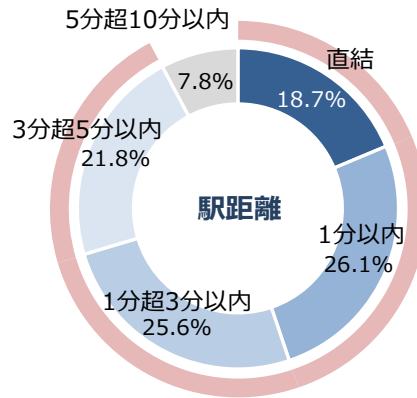
- ✓ 東京ビジネス地区の平均空室率は**2.15%**まで低下、平均賃料は**24か月連続**で上昇。<sup>\*1</sup>
- ✓ 人材獲得競争が激化するなか、企業側は人的資本経営の一環として就業環境の改善に積極的に取り組んでおり、**立地**等によるオフィスの選別は継続。

JPRの強み

東京の好立地オフィスビルを中心とした競争力の高いポートフォリオ

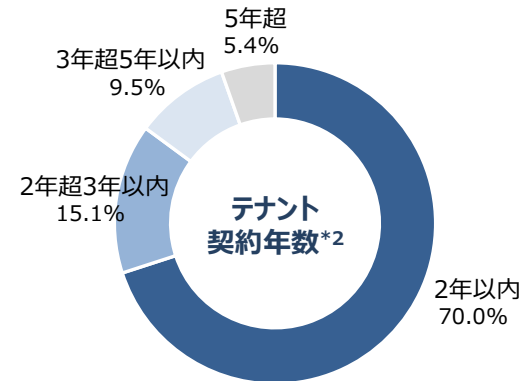


東京エリア比率  
**83.8%**



**90%超**の物件が  
最寄駅から徒歩5分以内

賃料改定サイクルの短さ

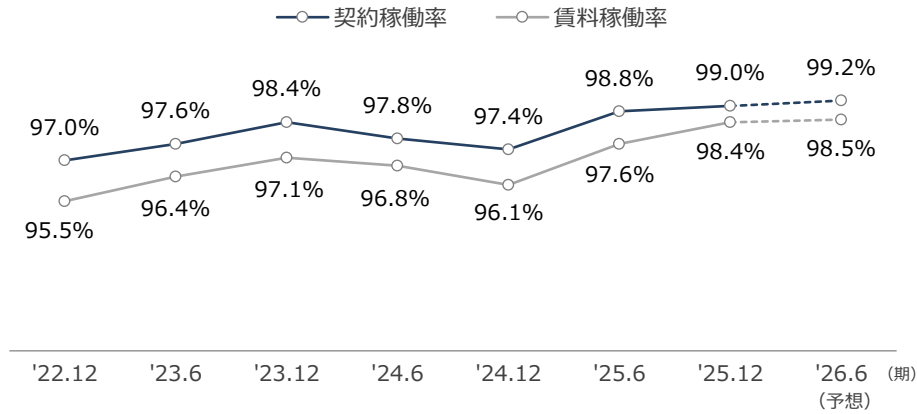


オフィステナントの  
平均契約年数**2.8年**  
(平均残存年数1.3年)

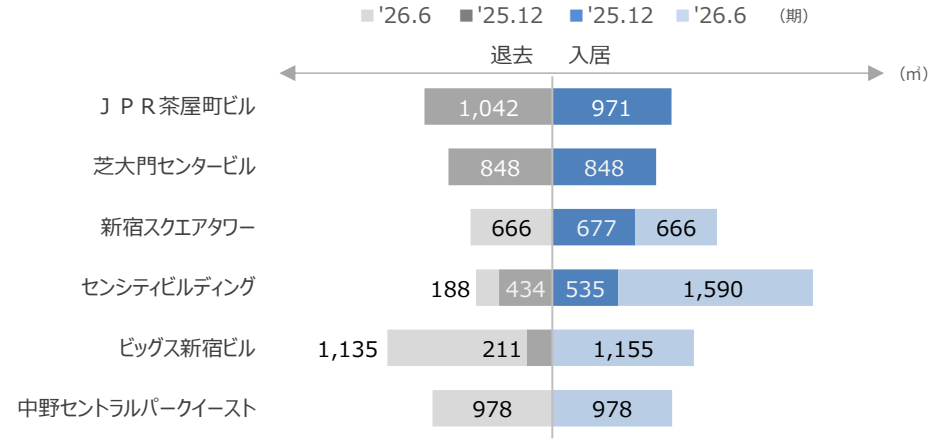
\*1. 三鬼商事株式会社の公表データに基づき、2026年1月時点の情報を記載しています。  
\*2. 「大手町タワー(底地)」及び「グランフロント大阪」を除いた数値です。

### 稼働率は99%を超える水準まで上昇し、高稼働を維持する見込み

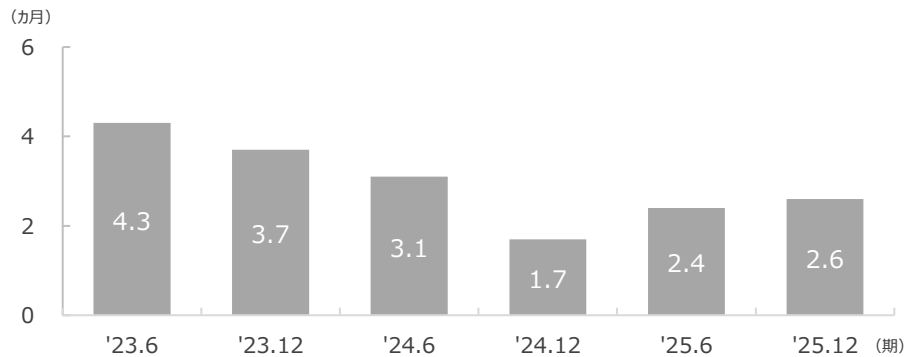
#### 稼働率



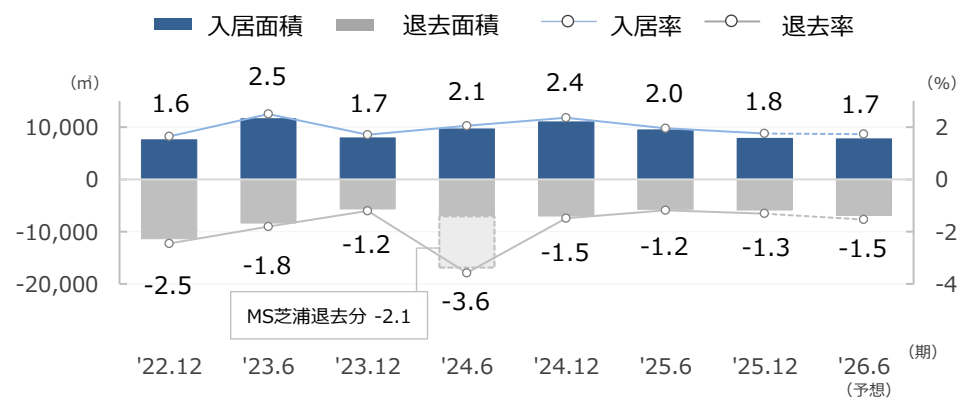
#### 主な入退去物件



#### 平均フリーレント期間



#### 入退去の状況



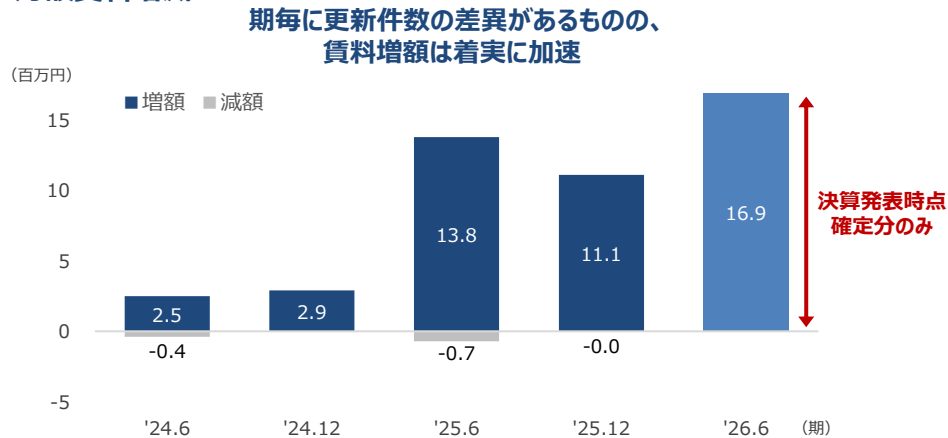
\*1. 契約稼働率以外は、「グランフロント大阪」を除いた数値です。

賃料増額が着実に加速

26年6月期の改定増額は決算発表時点の確定分のみで直近2期の実績を上回る

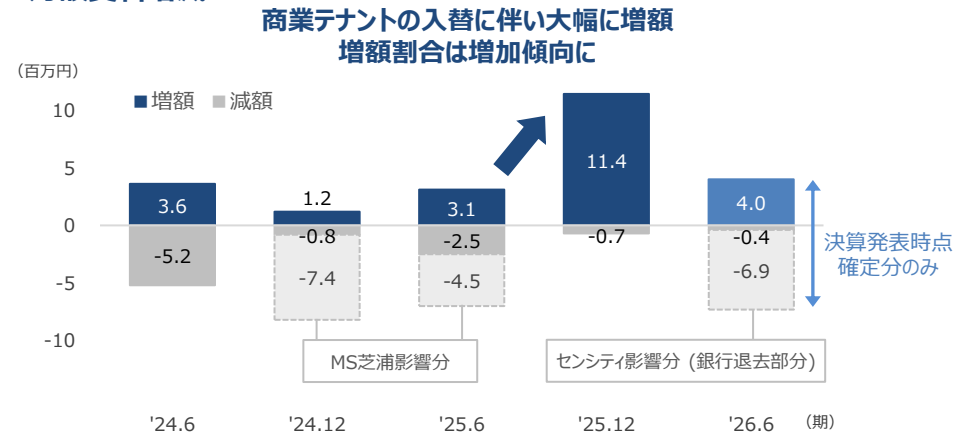
契約更新時の賃料動向

■ 月額賃料増減

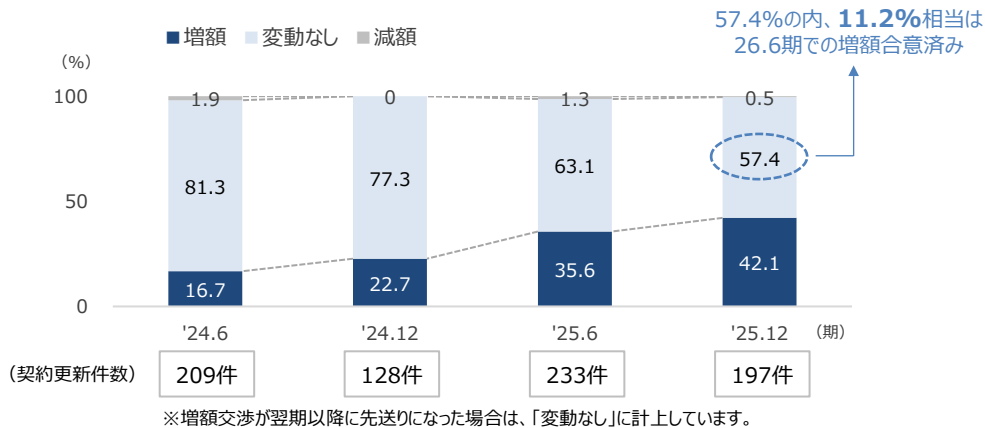


テナント入替時の賃料動向

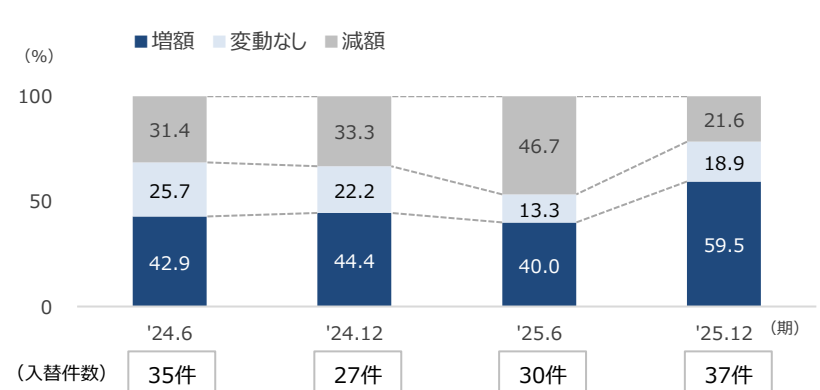
■ 月額賃料増減



■ 増減割合（件数ベース）



■ 増減割合（件数ベース）

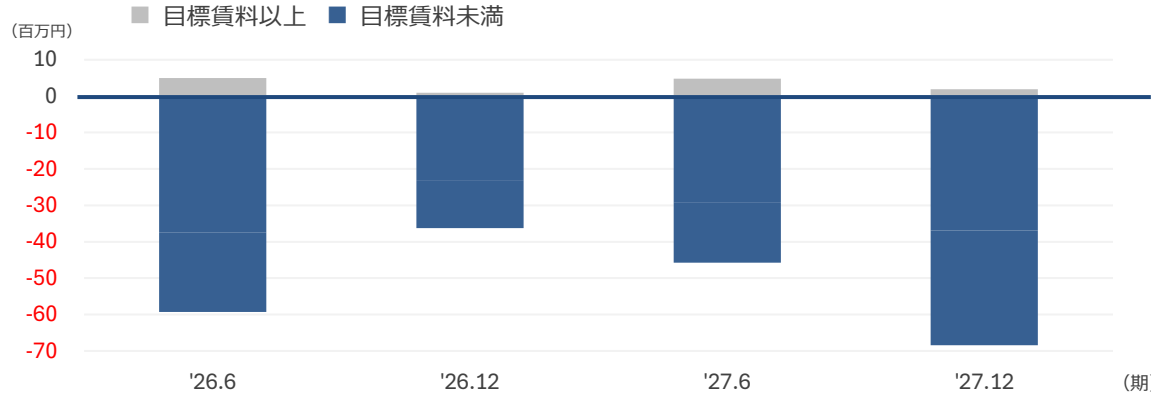


※増額交渉が翌期以降に先送りになった場合は、「変動なし」に計上しています。

1. 全て「グランフロント大阪」を除いた数値です。

東京都心部を中心としたマーケット賃料の上昇により、レントギャップは大幅に拡大  
成長性の高い東京オフィス中心のポートフォリオを活かし、更なる賃料成長を図る

レントギャップの状況 (オフィス/契約更新期別)



**レントギャップ**

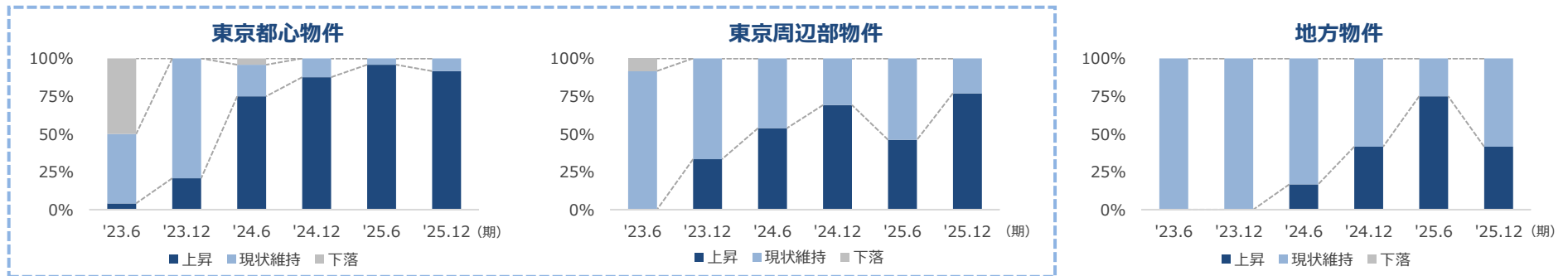
**-11.3%**  
(前期比 -4.7pt)

目標賃料未満のテナントを中心に  
積極的な増額交渉を図る

\* 「目標賃料」は、シービーアールイー株式会社による賃料査定とPM会社からの助言を基に資産運用会社が設定した個別物件のマーケット賃料です。

ポートフォリオにおける査定賃料の動向\*1 (オフィス/件数ベース)

**JPRの東京オフィス比率 : 83.3%**  
(オフィス全体に占める割合)

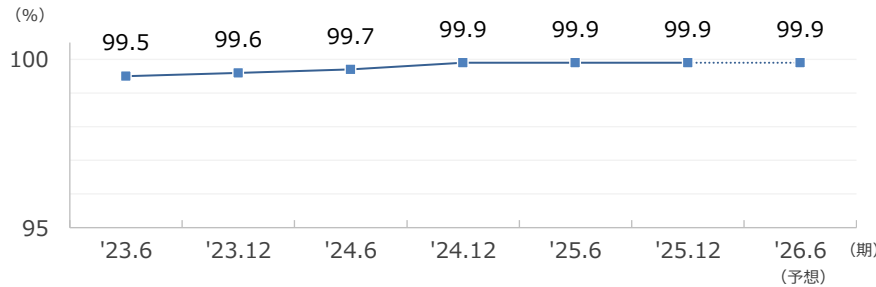


\*1. シービーアールイー株式会社が査定した賃料水準を基に、半年毎の変動状況を集計しています。

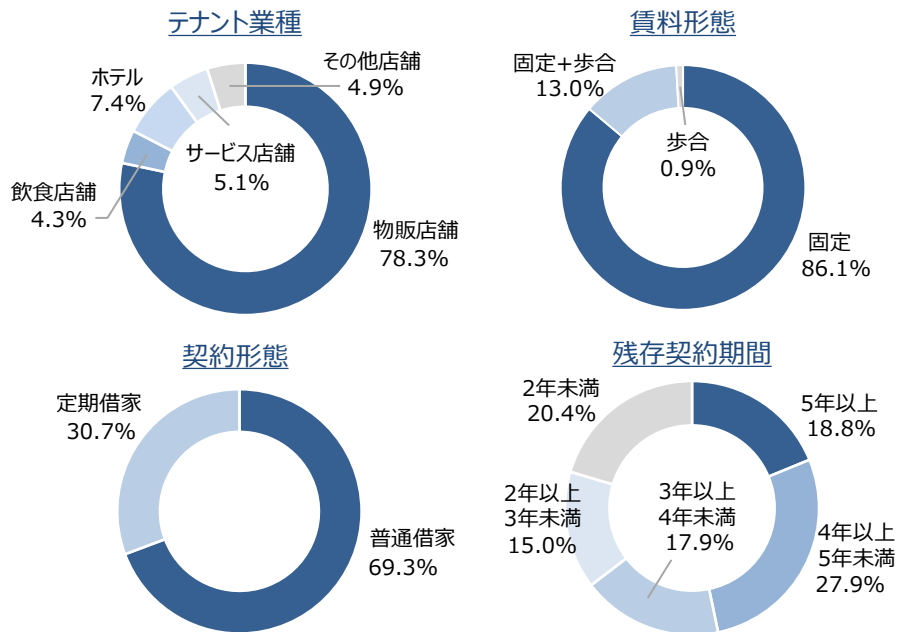


引き続き高稼働を継続。テナント入替や増額改定による賃料成長を実現

稼働率の推移



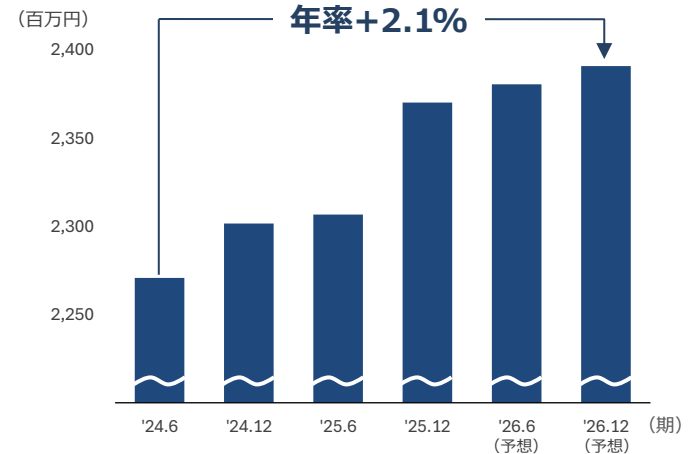
契約の状況 (面積比)



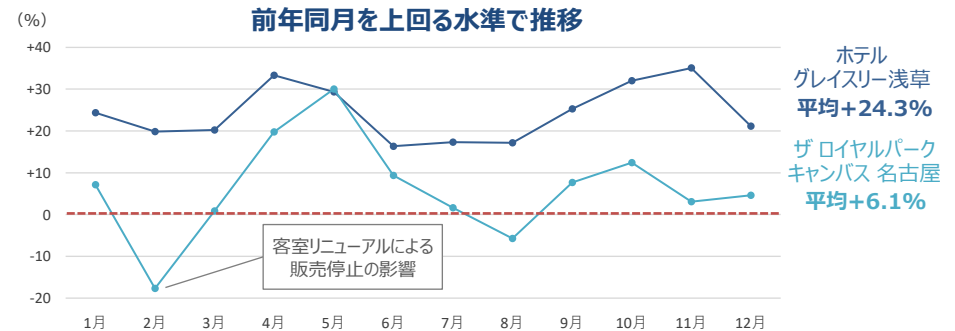
賃料成長に向けた取組み

都市部の路面店を中心にマーケット賃料は上昇傾向にあり、大型の増額案件が牽引して賃料成長を実現

■ 既存商業物件の賃料収入推移\*1



■ ホテル2物件の2025年RevPAR推移 (前年同月比) \*2



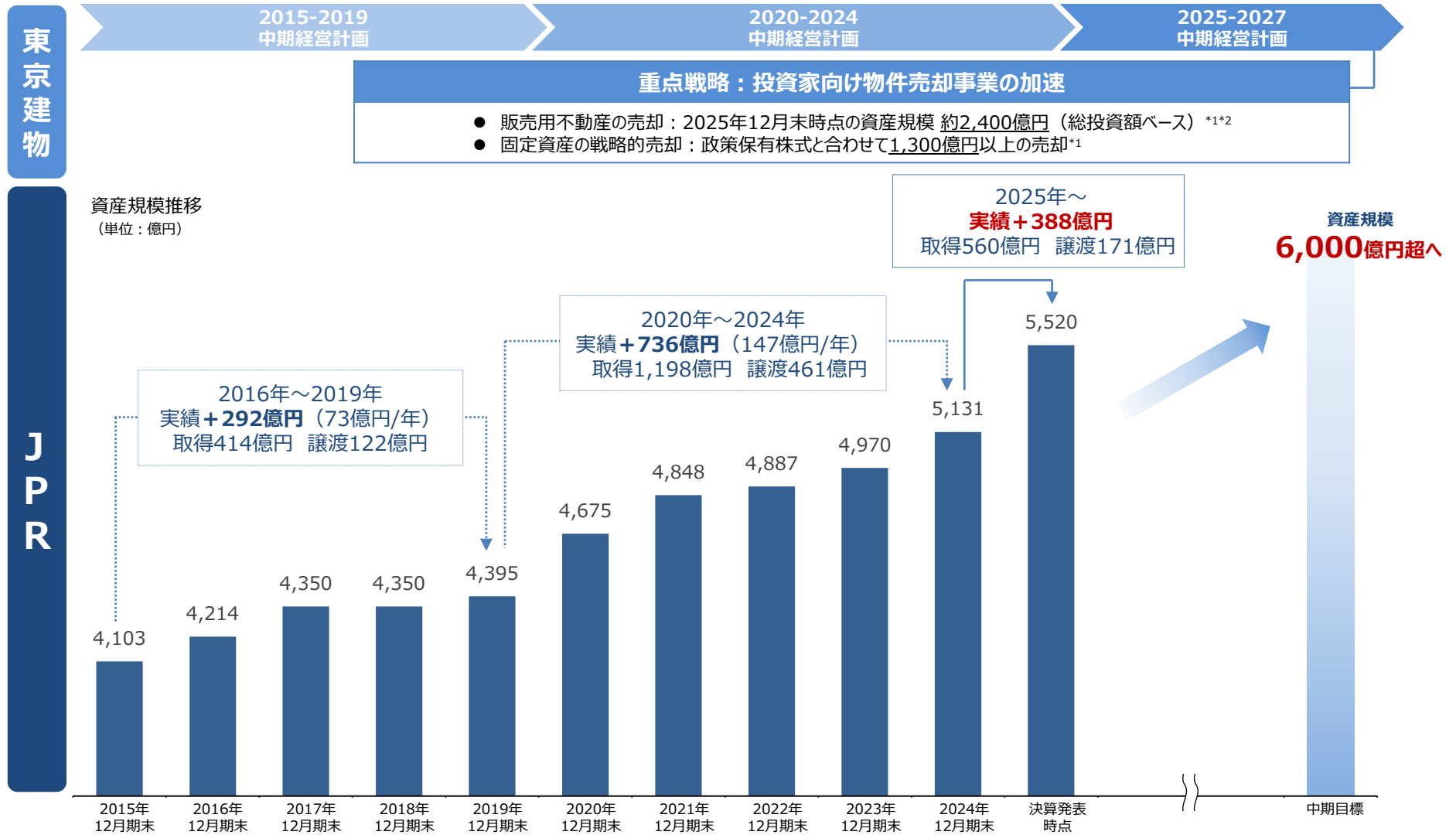
\*1 2024年6月期以降に取得・譲渡した物件を除いた数値です。  
\*2 前年の売上実績をもとに算出しています。

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6,000億円超の早期達成を目指す



\*1. 出所：東京建物株式会社 2025年12月期決算説明資料  
\*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	385億円	2021年12月、2025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 八丁堀	2026年3月	竣工予定
T-PLUS 博多駅前	2026年11月	竣工予定
T-PLUS 名駅	2027年2月	竣工予定

■ 都市型ホテル

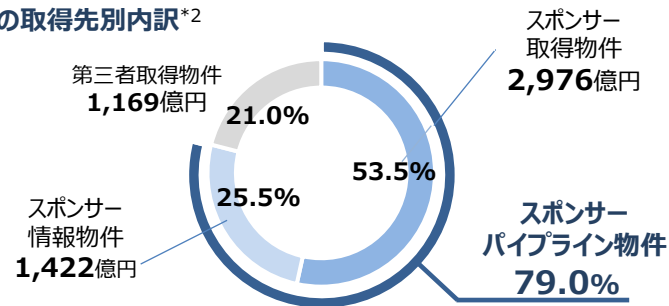
カンデオホテルズ東京六本木	2017年9月	竣工
ザ・スクエアホテル銀座	2018年8月	竣工

■ 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
FUNDES 蒲田	80.1億円	2025年12月取得
ホテルグレイスリー浅草	67億円	2025年12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\*2



■ 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      グランフロント大阪      大手町タワー (底地)

オリナスタワー      新宿センタービル      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月期決算説明資料  
\*2. 取得時の状況で判断しています。

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・2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年					
取得資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>JPR心斎橋ウエスト</li> <li>センシティビルディング</li> <li>大手町フィナンシャルシティ ノースタワー</li> <li>ライズアリーナビル (追加取得分)</li> <li>グランフロント大阪</li> <li>東京建物東渋谷ビル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新宿センタービル (追加取得分)</li> <li>JPR堂島ウエスト</li> <li>FUNDES 天神西通り</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>御茶ノ水ソラシティ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中野セントラルパークイースト</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ザロイヤルパークキャンパス 名古屋</li> <li>中野セントラルパークイースト (追加取得分)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>グランフロント大阪 (追加取得分)</li> <li>FUNDES 蒲田</li> <li>ホテルグレイスリー 浅草</li> </ul>					
譲渡資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>JPR博多ビル</li> <li>東京建物本町ビル</li> <li>JPR梅田ロフトビル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>五反田ファーストビル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>JPRクレスト竹橋ビル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>JPR千駄ヶ谷ビル</li> <li>JPR名古屋伏見ビル</li> <li>JPR上野イーストビル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ハウジング・デザイン・センター神戸</li> <li>JPR横浜日本大通ビル</li> <li>南麻布ビル</li> </ul>						
		<p>資産入替</p> <p>33.2億円</p>	<p>資産入替</p> <p>24.6億円</p>	<p>資産入替</p> <p>33.1億円</p>	<p>資産入替</p> <p>64.9億円</p>	<p>資産入替</p> <p>288億円</p>	<p>資産入替</p> <p>65億円</p>	<p>資産入替</p> <p>241億円</p>	<p>資産入替</p> <p>172億円</p>	<p>資産入替</p> <p>80億円</p>	<p>資産入替</p> <p>67億円</p>
		<p>築33年</p>	<p>築24年</p>	<p>築15年</p>	<p>築34年</p>	<p>築32年</p>	<p>築31年</p>	<p>築36年</p>	<p>築33年</p>		

2020年以降の資産入替の効果

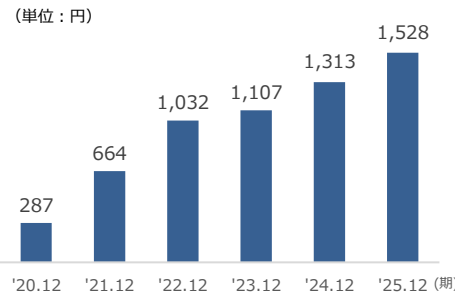
資産規模の拡大とともに、ポートフォリオクオリティの向上を実現



内部留保残高の推移

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12~15円程度のDPU押上げ効果

\*1. 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. 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12月期末それぞれ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。投資口分割を換算した数値を記載しています。  
 \*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。



# グランフロント大阪（共有持分4.6%）

地方

オフィス

スポンサー物件

グランフロント大阪を追加取得。取得後のJPR共有持分は9.5%に上昇  
 周辺エリアの再開発効果等によりマーケット賃料は大幅に上昇しており、今後継続的な賃料増額が期待される

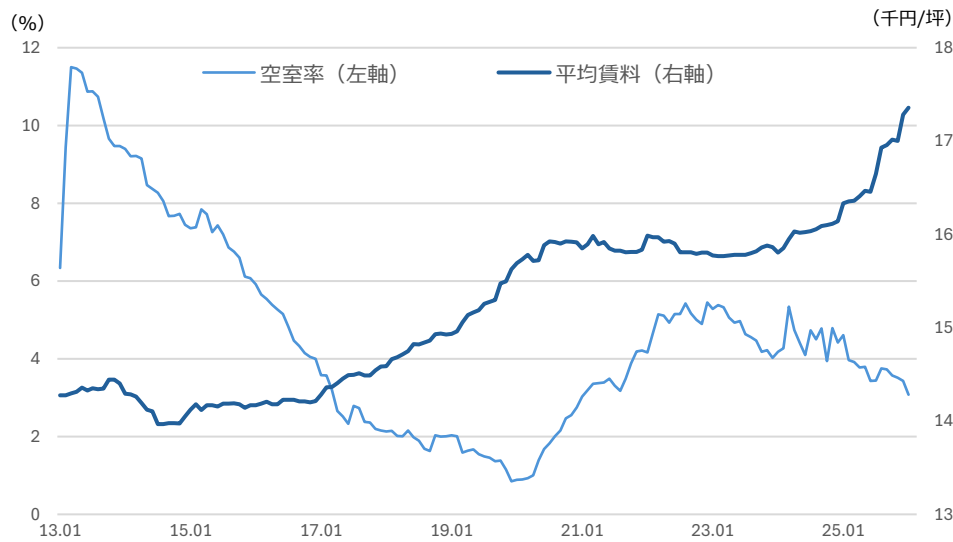


## 物件ハイライト

- JR「大阪」駅直結かつ全7駅12路線利用可能な非常に高い交通利便性
- オフィスを主体とし、商業施設及びホテル等で構成される大阪を代表する大規模複合施設。ホテル区画には高品質なサービスを提供する「インターコンチネンタルホテル大阪」が入居
- グラングリーン大阪の開業等により、梅田エリア全体の競争力が更に向上

	うめきた広場・南館	北館
取得日	2025年12月19日	
取得価格	9,200百万円	8,000百万円
鑑定評価額	11,300百万円	9,480百万円
総賃貸可能面積	4,962.31㎡	7,972.98㎡
NOI利回り	4.0%	4.1%
償却後利回り	3.4%	3.5%
稼働率	98.6%	97.8%
竣工	うめきた広場：2013年2月 南館：2013年3月	2013年2月
取得先	東京建物	

## ■ 梅田エリアのオフィス空室率及び平均賃料の推移\*



\*出所：三鬼商事株式会社公表データ

## FUNDES蒲田

東京周辺部

商業施設等

スポンサー物件

## 蒲田駅徒歩1分かつ駅前ロータリーに面し、高い視認性を有する商業施設

- JR京浜東北線「蒲田」駅東口に隣接し、視認性・利便性とにも優れた都市型商業施設
- 24時間営業のファストフードをはじめとする飲食店、サービス店舗、クリニックなどが入居
- 「蒲田」駅周辺は、駅利用者に加え、昼夜を問わず賑わいあるエリアであることから、安定した商業需要が見込まれる



取得日	2025年12月19日
取得価格	8,010百万円
鑑定評価額	8,580百万円
総賃貸可能面積	3,320.26㎡
NOI利回り	3.8%
償却後利回り	3.3%
稼働率	100%
竣工	2024年2月
取得先	東京建物

## ホテルグレイスリー浅草

東京周辺部

商業施設等

スポンサー物件

## インバウンド観光の代表的スポットである浅草雷門至近の宿泊特化型ホテル

- 都営浅草線「浅草」駅から徒歩2分、雷門から徒歩3分に位置する宿泊特化型ホテル
- 全室2名利用が可能な客室タイプであり、インバウンドによる観光需要を取り込む
- 固定+変動賃料による収益のアップサイドを狙う
- ホテル運営は、国内外に60拠点のホテル事業を展開する藤田観光株式会社



取得日	2025年12月19日
取得価格	6,700百万円
鑑定評価額	7,390百万円
総賃貸可能面積	3,663.23㎡
NOI利回り	4.1%
償却後利回り	3.5%
稼働率	100%
竣工	2018年8月
取得先	東京建物

Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## **3-3. 財務**

長短金利差が急拡大するなか、当面は長期変動金利や中期年限も柔軟に活用し、財務の安定性と金利コスト抑制の両立を図る

2025年12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	109億円	190億円	+81億円
平均調達期間	7.7年	7.9年	+0.2年
平均調達金利	0.58%	1.51%	+0.94pt

有利子負債の状況

	2025年 6月期	2025年 12月期	前期比	
有利子負債	2,374億円	2,440億円	+66億円	
LTV	簿価ベース	43.6%	43.4%	-0.2pt
	時価ベース	35.1%	34.7%	-0.4pt
平均残存年数	4.4年	4.4年	±0.0年	
平均デットコスト	0.84%	0.92%	+0.08pt	
長期固定金利比率	87.4%	86.7%	-0.7pt	

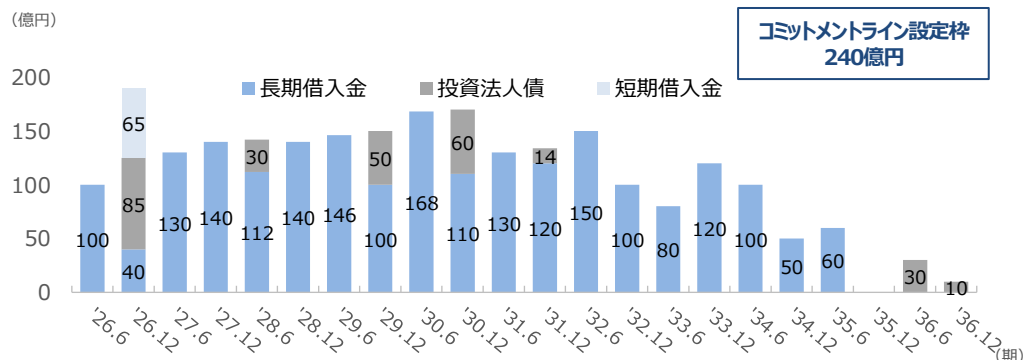
格付の状況

JCR
<b>AA</b> (安定的)

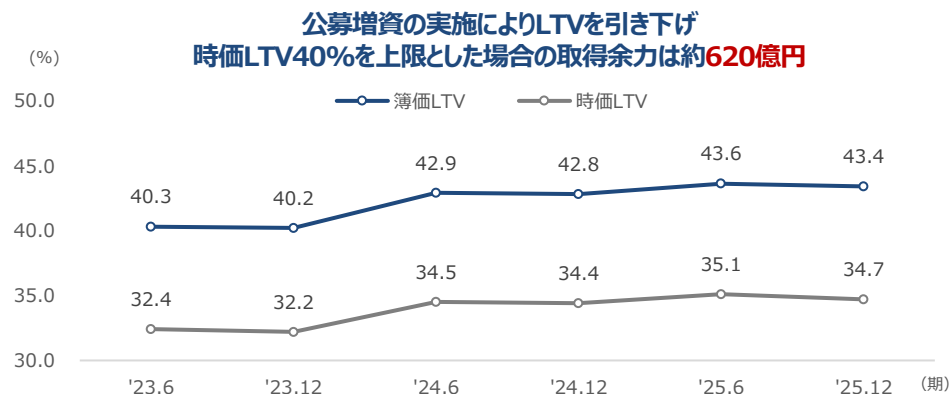
R&I
<b>AA-</b> (安定的)

返済期日の分散状況

(2025年12月31日現在)



LTVの推移



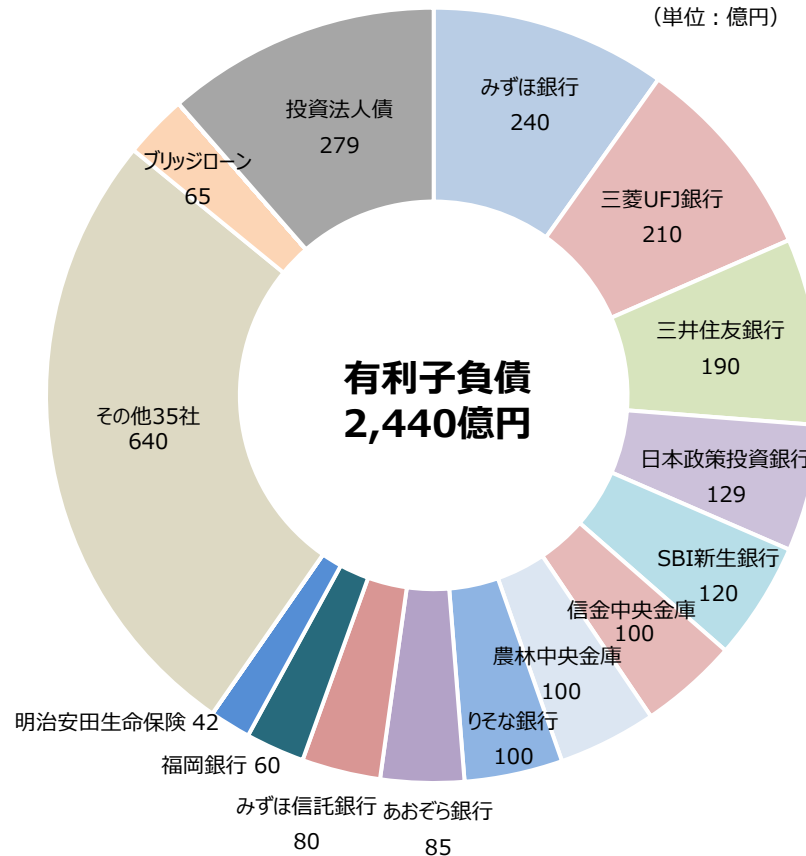
業績予想の前提

- ✓ 2026年に1回の追加利上げを見込む（2027年に更に1回の追加利上げを予想）
- ✓ 長期金利は年内2.3%前後での推移を想定

47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

(その他35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
関西みらい銀行	20
紀陽銀行	20
群馬銀行	20
七十七銀行	20
損害保険ジャパン	20
第四北越銀行	20
太陽生命保険	20
大和ネクスト銀行	20
千葉銀行	20
日本生命保険	20
八十二長野銀行	20
福井銀行	20
山梨中央銀行	20
秋田銀行	10
朝日信用金庫	10
足利銀行	10
岩手銀行 (新規)	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
武蔵野銀行 (新規)	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	795
合計	960
有利子負債に占める割合	39.3%

(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
みずほ銀行	65
合計	65



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り組み

#### 外部評価

GRESB  
リアルエステイト評価



**5 Stars**  
(最高位)

7年連続

GRESB  
REAL ESTATE  
★★★★★ 2025

GRESB  
開示評価



**A**  
(最高位)

8年連続

GRESB  
Public Disclosure 2025

MSCI  
ESG格付\*1

**MSCI**  
ESG RATINGS



CCC B BB BBB **A** AA AAA

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)

CDP  
気候変動分野



**A**  
(最高評価)

3年連続

CDP  
水セキュリティ分野



**A-**

初参加

#### 環境認証

CASBEE不動産評価認証



認証取得  
**43**物件

★★★★★...28物件  
★★★★...15物件

BELS評価・ZEB評価



認証取得  
**5**物件

JPR心斎橋ウエスト\_ZEB Ready  
JPR大宮ビル\_ZEB Oriented

DBJ Green Building認証



認証取得  
**6**物件

DBJ Green Building

環境認証取得率



**87.4%**

(4スター又はAランク以上)

\*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:



TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース)



(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)



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

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)

#### 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)

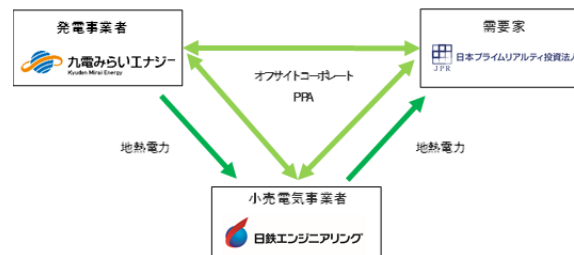
#### ZEB評価の取得

- 2025年10月にJPR心斎橋ウエストビルにて「ZEB Ready」を取得
- 築30年超のオフィスビルにおける設備改修設計による事例
- 空調機器の稼働データを詳細に解析し、負荷に見合ったダウンサイジングと高効率機器への更新を行うことで、年間約6,000GJのエネルギー（CO<sub>2</sub>換算年間約700 t）を削減、エネルギー削減率50%を達成予定

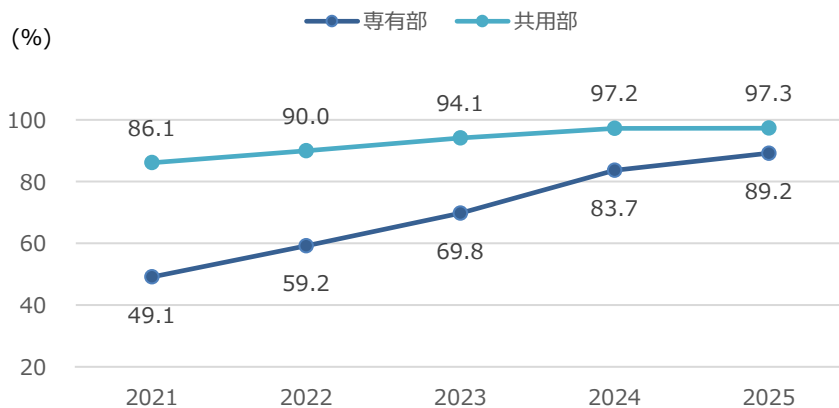


#### 地熱発電を用いた「オフサイトコーポレートPPAスキーム」による電力調達

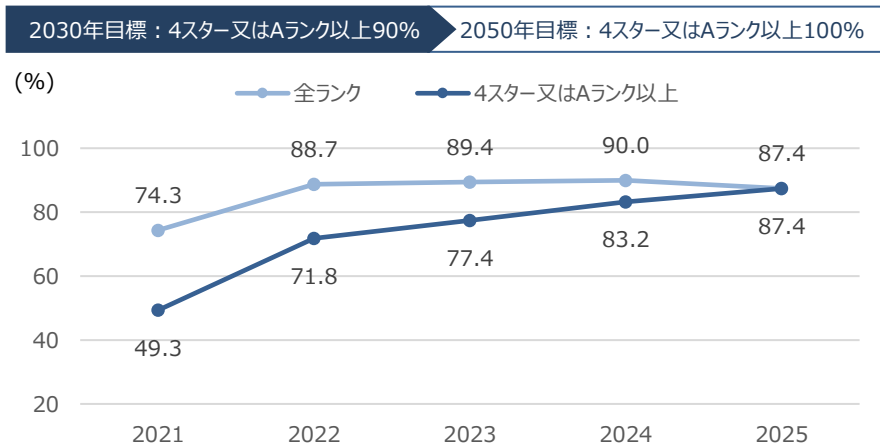
- オフサイトコーポレートPPA (Power Purchase Agreement) とは、需要家が発電事業者から小売り電気事業者を介して長期間・固定価格で再エネ電力を調達する方法
- 地熱発電は、天候や時間に左右されず24時間365日安定した発電・供給が可能であり、設備利用率は再エネの中でも高い水準
- 本取組みの実施により、年間で約900MWh受電する見込みであり、これにより年間約360トンのCO<sub>2</sub>削減予定



#### LED化進捗率 (スコープ3削減の取組み)



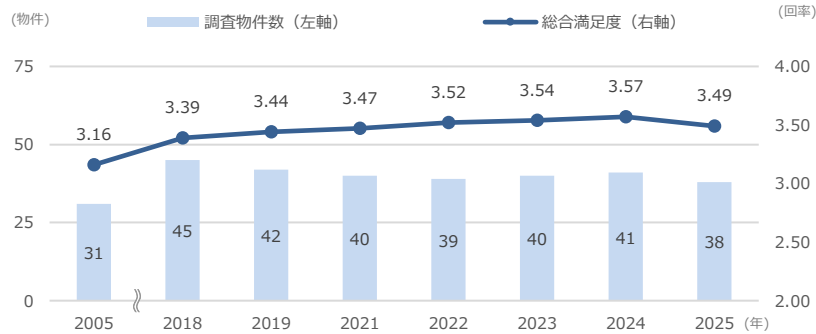
#### 環境認証カバー率目標の進捗 (延床面積ベース)



## 社会 (Social) : テナント満足度調査、JPRベストパフォーマンスアワードを継続実施 ガバナンス (Governance) : 利害関係者取引におけるガバナンスを強化

### 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

### PM・BMに向けた取組み

#### JPRベストパフォーマンスアワード2025

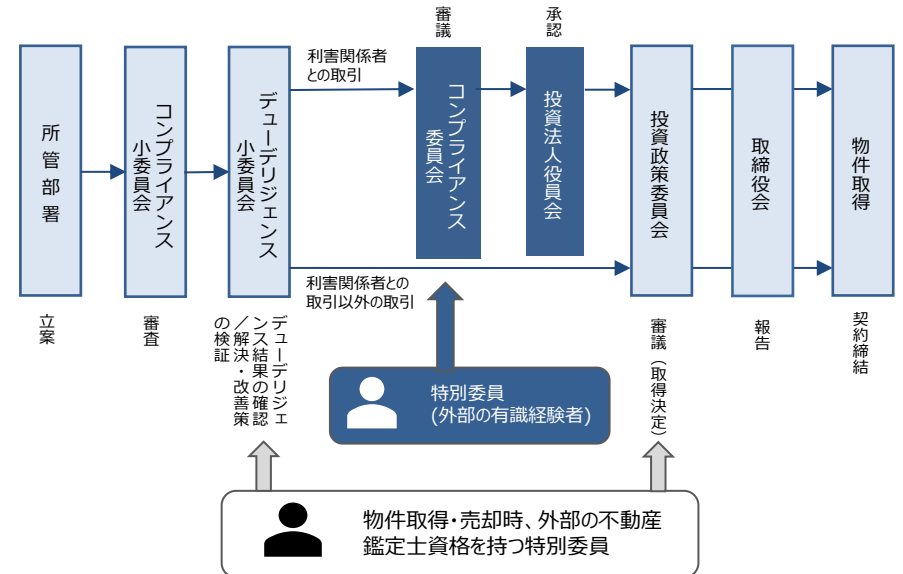
- テナント満足度調査の結果やPM担当者の推薦などをもとに、毎年「JPRベストパフォーマンスアワード」を実施
- 2025は「JPR麹町ビル」を選定  
(授賞理由)  
テナント評価・PM評価・TRIM評価の全てにおいて高評価のほか、テナント対応が迅速かつ丁寧で、テナントからの評価が非常に高く、BMの関わりがJPRブランド力の維持・向上に寄与



(JPR麹町ビル)

### 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12月期実績：1口当たり分配金2,111円（前期比+104円）

グランフロント大阪を始めとする優良物件の取得に合わせて約4年振りの公募増資を実施。DPUは3期連続で過去最高額を更新

項目		2025年6月期	2025年12月期	増減
P/L (百万円)	営業収益	20,803	20,346	-457
	賃貸事業収入	17,924	18,460	+536
	不動産等売却益	2,879	1,885	-993
	営業費用	9,549	9,798	+248
	賃貸事業費用	8,507	8,718	+211
	販売費及び一般管理費	1,042	1,080	+37
	営業利益	11,253	10,547	-706
	営業外収益	83	53	-30
	営業外費用	1,007	1,153	+146
	経常利益	10,329	9,446	-882
	当期純利益	10,329	9,446	-882
積立金 (百万円)	圧縮積立金繰入額	-	946	+946
	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	2,007	2,111	+104
発行済投資口総数(口)		985,814	4,048,256	+3,062,442

\*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。  
2025年6月期の1口当たり分配金は、比較のために投資口分割後の概算値を記載しています。

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

不動産等売却益

- ④・⑤ ハウジング・デザイン・センター神戸、JPR横浜日本大通ビル(準共有持分65%)の譲渡に伴い計上売却益の一部は、分配金の持続的な成長を企図し圧縮積立金として内部留保

発行済投資口総数

- ⑥ 投資口分割及び公募増資の実施により増加

項目	2025年6月期	2025年12月期	増減	増減	
				入替物件※1	既存物件※2
賃貸事業収入	17,924	18,460	+536	+185	+350
賃料等収入	16,890	17,283	+393	+158	+235
賃料・共益費	14,657	15,048	+391	+156	+234
地代	1,839	1,839	-0	-	-0
その他定額収入	393	396	+2	+1	+0
その他賃貸事業収入	1,034	1,176	+142	+27	+115
附加使用料	887	1,075	+187	+23	+163
解約違約金等	39	-	-39	-	-39
原状回復費相当額収入	19	6	-12	-	-12
その他変動収入	87	94	+6	+3	+3
賃貸事業費用	8,507	8,718	+211	+92	+119
外注委託費	768	803	+35	+16	+18
水道光熱費	1,070	1,227	+157	+14	+143
公租公課	2,738	2,725	-13	-8	-4
保険料	35	35	+0	+0	+0
修繕工事費	479	466	-12	+46	-59
管理委託料	333	345	+12	+8	+3
管理組合費	644	646	+1	-	+1
減価償却費	2,160	2,188	+27	+11	+16
その他賃貸事業費用	276	277	+1	+2	-1
NOI	11,577	11,930	+352	+104	+247
NOI利回り(簿価)	4.7%	4.7%	- pt		
賃貸事業利益	9,417	9,742	+324	+93	+231
償却後利回り(簿価)	3.8%	3.8%	- pt		
資本的支出	2,059	1,606	-453		
契約稼働率(期中平均)	98.8%	99.0%	+0.2pt		

※1 以下の入替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%)、JPR上野イーストビルの譲渡  
2025年12月期: グランフロント大阪、FUNDES蒲田、ホテルグレイスリー浅草の取得  
ハウジング・デザイン・センター神戸、JPR横浜日本大通ビル(準共有持分65%)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、①～③に記載)

## 4. 決算・業績予想

## 2025年12月期決算の概要（前期比）

項目		2025年6月期末	2025年12月期末	増減
B/S (百万円)	流動資産	34,994	29,424	-5,570
	現預金	33,792	28,327	-5,465
	その他の流動資産	1,201	1,096	-105
	固定資産	508,927	533,083	+24,156
	有形固定資産	495,260	515,498	+20,237
	無形固定資産	11,813	15,386	+3,572
	投資その他の資産	1,853	2,198	+345
	繰延資産	102	131	+28
	投資法人債発行費	102	91	-10
	投資口交付費	-	39	+39
	資産合計	544,024	562,639	+18,614
	流動負債	36,632	36,765	+132
	短期借入金	8,000	6,500	-1,500
	一年以内返済予定の長期借入金	20,900	14,000	-6,900
	一年以内償還予定の投資法人債	-	8,500	+8,500
	その他の流動負債	7,732	7,765	+32
	固定負債	234,058	240,607	+6,549
	長期借入金	180,600	195,600	+15,000
	投資法人債	27,900	19,400	-8,500
	預り敷金・保証金	25,558	25,607	+49
負債合計	270,691	277,372	+6,681	
出資総額(純額)	257,751	268,154	+10,402	
剰余金	15,582	17,112	+1,530	
圧縮積立金	5,240	5,240	-	
買換特例圧縮積立金	-	2,369	+2,369	
当期末処分利益	10,342	9,503	-839	
純資産合計	273,333	285,266	+11,933	
自己資本比率	50.2%	50.7%	+0.5pt	

### 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	+19,383
税引前当期純利益	+9,446
減価償却費	+2,190
その他	+7,746
投資活動によるキャッシュフロー	-33,935
固定資産の取得による支出	-33,837
その他	-97
財務活動によるキャッシュフロー	+9,086
有利子負債の新規調達	+27,500
有利子負債の返済・償還	-20,900
投資口の発行	+10,401
分配金の支払額	-7,915
現預金計	-5,465

### 固定資産の増減

項目	増減
物件取得・譲渡	+24,437
資本的支出	+1,606
減価償却費	-2,188
その他	+301
固定資産計	+24,156

### 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	+8,500	-10,000	6,500	-1,500
長期借入金	201,500	+19,000	-10,900	209,600	+8,100
投資法人債	27,900	-	-	27,900	-
有利子負債計	237,400	+27,500	-20,900	244,000	+6,600



2025年12月期実績：1口当たり分配金2,111円（期初予想比+76円）

賃料増額やリーシングが順調に進捗。譲渡益の計上により、DPUは期初予想を上回り着地

項目		2025年12月期 (予想)	2025年12月期 (実績)	増減
P/L (百万円)	営業収益	18,402	20,346	+1,943
	賃貸事業収入	18,402	18,460	+57
	不動産等売却益	-	1,885	+1,885
	営業費用	9,787	9,798	+10
	賃貸事業費用	8,743	8,718	-25
	販売費及び一般管理費	1,043	1,080	+36
	営業利益	8,614	10,547	+1,932
	営業外収益	54	53	-1
	営業外費用	1,127	1,153	+26
	経常利益	7,542	9,446	+1,904
当期純利益	7,541	9,446	+1,904	
積立金 (百万円)	圧縮積立金繰入額	-	946	+946
	圧縮積立金取崩額	436	-	-436
	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	2,035	2,111	+76
発行済投資口総数(口)		3,943,256	4,048,256	+105,000

賃貸事業収入(既存物件)

① [賃料・共益費] リーシングの進捗等により増収

不動産等売却益

②・③ ハウジング・デザイン・センター神戸、JPR横浜日本大通ビル(準共有持分65%)の譲渡に伴い計上  
売却益の一部は、分配金の持続的な成長を企図し圧縮積立金として内部留保

発行済投資口総数

④ 公募増資の実施により増加

項目	2025年12月期 (予想)	2025年12月期 (実績)	増減	増減	
				入替物件 <sup>※1</sup>	既存物件 <sup>※2</sup>
賃貸事業収入	18,402	18,460	+57	+8	+49
賃料等収入	17,243	17,283	+40	+4	+35
賃料・共益費	15,012	15,048	+36	+6	+30
地代	1,839	1,839	-	-	-
その他定額収入	392	396	+3	-1	+4
その他賃貸事業収入	1,158	1,176	+17	+3	+14
附加使用料	1,078	1,075	-3	+2	-5
解約違約金等	-	-	-	-	-
原状回復費相当額収入	-	6	+6	-	+6
その他変動収入	80	94	+13	+0	+13
賃貸事業費用	8,743	8,718	-25	+23	-48
外注委託費	813	803	-9	+4	-14
水道光熱費	1,253	1,227	-25	+3	-29
公租公課	2,729	2,725	-4	-7	+2
保険料	35	35	+0	+0	+0
修繕工事費	474	466	-7	+15	-23
管理委託料	339	345	+6	+2	+3
管理組合費	654	646	-8	-	-8
減価償却費	2,183	2,188	+4	+1	+3
その他賃貸事業費用	258	277	+18	+1	+16
NOI	11,842	11,930	+88	-13	+101
NOI利回り(簿価)	4.7%	4.7%	- pt		
賃貸事業利益	9,658	9,742	+83	-15	+98
償却後利回り(簿価)	3.8%	3.8%	- pt		
資本的支出	1,744	1,606	-138		
契約稼働率(期中平均)	98.9%	99.0%	+0.1pt		

※1 以下の入替物件による増減を算出しています。

2025年12月期：グランフロント大阪、FUNDES蒲田、ホテルグレイスリー浅草の取得

ハウジング・デザイン・センター神戸、JPR横浜日本大通ビル(準共有持分65%)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に記載)



2026年6月期予想：1口当たり分配金2,139円（2025年12月期実績比+28円）

賃料増額の進捗により、金利コスト等の上昇を上回る成長を見込む。DPUは過去最高額を想定

項目		2025年12月期	2026年6月期 (予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	20,346	20,746	+400
	賃貸事業収入	18,460	18,949	+488
	不動産等売却益	1,885	1,796	-88
	営業費用	9,798	10,014	+215
	賃貸事業費用	8,718	8,908	+190
	販売費及び一般管理費	1,080	1,105	+25
	営業利益	10,547	10,731	+184
	営業外収益	53	82	+29
	営業外費用	1,153	1,240	+86
	経常利益	9,446	9,573	+127
当期純利益	9,446	9,573	+127	
積立金 (百万円)	圧縮積立金繰入額	946	962	+16
	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	2,111	2,139	+28

項目	2025年12月期	2026年6月期 (予想)	増減	増減	
				入替物件 <sup>※1</sup>	既存物件 <sup>※2</sup>
賃貸事業収入	18,460	18,949	+488	+494	-5
賃料等収入	17,283	17,876	+593	+452	+140
賃料・共益費	15,048	15,648	+599	+463	+135
地代	1,839	1,839	-	-	-
その他定額収入	396	389	-6	-11	+5
その他賃貸事業収入	1,176	1,072	-104	+41	-146
附加使用料	1,075	966	-108	+31	-139
解約違約金等	-	10	+10	-	+10
原状回復費相当額収入	6	0	-6	-	-6
その他変動収入	94	95	+1	+10	-9
賃貸事業費用	8,718	8,908	+190	+171	+18
外注委託費	803	883	+79	+50	+29
水道光熱費	1,227	1,149	-78	+44	-122
公租公課	2,725	2,863	+137	+60	+77
保険料	35	35	+0	+0	-0
修繕工事費	466	415	-50	-20	-30
管理委託料	345	376	+30	+13	+17
管理組合費	646	651	+4	-	+4
減価償却費	2,188	2,204	+16	-19	+35
その他賃貸事業費用	277	327	+50	+43	+6
NOI	11,930	12,245	+314	+302	+11
NOI利回り(簿価)	4.7%	4.7%	-pt		
賃貸事業利益	9,742	10,040	+298	+322	-23
償却後利回り(簿価)	3.8%	3.9%	+0.1pt		
資本的支出	1,606	1,386	-220		
契約稼働率(期中平均)	99.0%	99.2%	+0.2pt		

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、前期に引き続き増収となる見込み

賃貸事業費用(既存物件)

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

不動産等売却益

③・④ 南麻布ビル、JPR横浜日本大通ビル(準共有持分35%)の譲渡に伴い、売却益を計上  
売却益の一部は、分配金の持続的な成長を企図し圧縮積立金として内部留保する予定

※1 以下の入替物件による増減を算出しています。

2025年12月期: グランフロント大阪、FUNDES蒲田、ホテルグレイスリー浅草の取得  
ハウジング・デザイン・センター神戸、JPR横浜日本大通ビル(準共有持分65%)の譲渡

2026年6月期: 南麻布ビル、JPR横浜日本大通ビル(準共有持分35%)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、①～②に記載)

## 2026年12月期予想：1口当たり分配金2,120円（2026年6月期予想比-19円）

## 賃料増額の加速により、賃料収入は大幅に増収となる見込み

項目		2026年6月期 (予想)	2026年12月期 (予想)	増減		項目		2026年6月期 (予想)	2026年12月期 (予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	20,746	19,382	-1,363		賃貸事業収入	18,949	19,382	+433	
	賃貸事業収入	18,949	19,382	+433		賃料等収入	17,876	18,164	+287	
	不動産等売却益	1,796	-	-1,796	②	賃料・共益費	15,648	15,935	+286	①
	営業費用	10,014	10,148	+134		地代	1,839	1,839	-	
	賃貸事業費用	8,908	9,065	+157		その他定額収入	389	389	+0	
	販売費及び一般管理費	1,105	1,082	-22		その他賃貸事業収入	1,072	1,218	+146	
	営業利益	10,731	9,234	-1,497		附加使用料	966	1,099	+132	
	営業外収益	82	61	-20		解約違約金等	10	20	+10	
	営業外費用	1,240	1,333	+92		原状回復費相当額収入	0	-	-0	
	経常利益	9,573	7,962	-1,611		その他変動収入	95	99	+3	
当期純利益	9,573	7,962	-1,611		賃貸事業費用	8,908	9,065	+157		
積立金 (百万円)	圧縮積立金繰入額	962	-	-962		外注委託費	883	907	+24	
	圧縮積立金取崩額	-	569	+569	③	水道光熱費	1,149	1,298	+149	
	買換特例圧縮積立金取崩額	48	50	+2		公租公課	2,863	2,855	-7	
分配金(円)	1口当たり分配金	2,139	2,120	-19		保険料	35	36	+0	
						修繕工事費	415	403	-12	
						管理委託料	376	366	-10	
						管理組合費	651	662	+11	
						減価償却費	2,204	2,230	+25	
						その他賃貸事業費用	327	305	-22	
						NOI	12,245	12,547	+301	
						NOI利回り(簿価)	4.7%	4.7%	- pt	
						賃貸事業利益	10,040	10,317	+276	
						償却後利回り(簿価)	3.9%	3.9%	- pt	
						資本的支出	1,386	1,636	+250	

## 賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] 賃料増額の進捗により、大幅に増収となる見込み  
稼働は、引き続き高稼働を維持することを想定

## 不動産等売却益

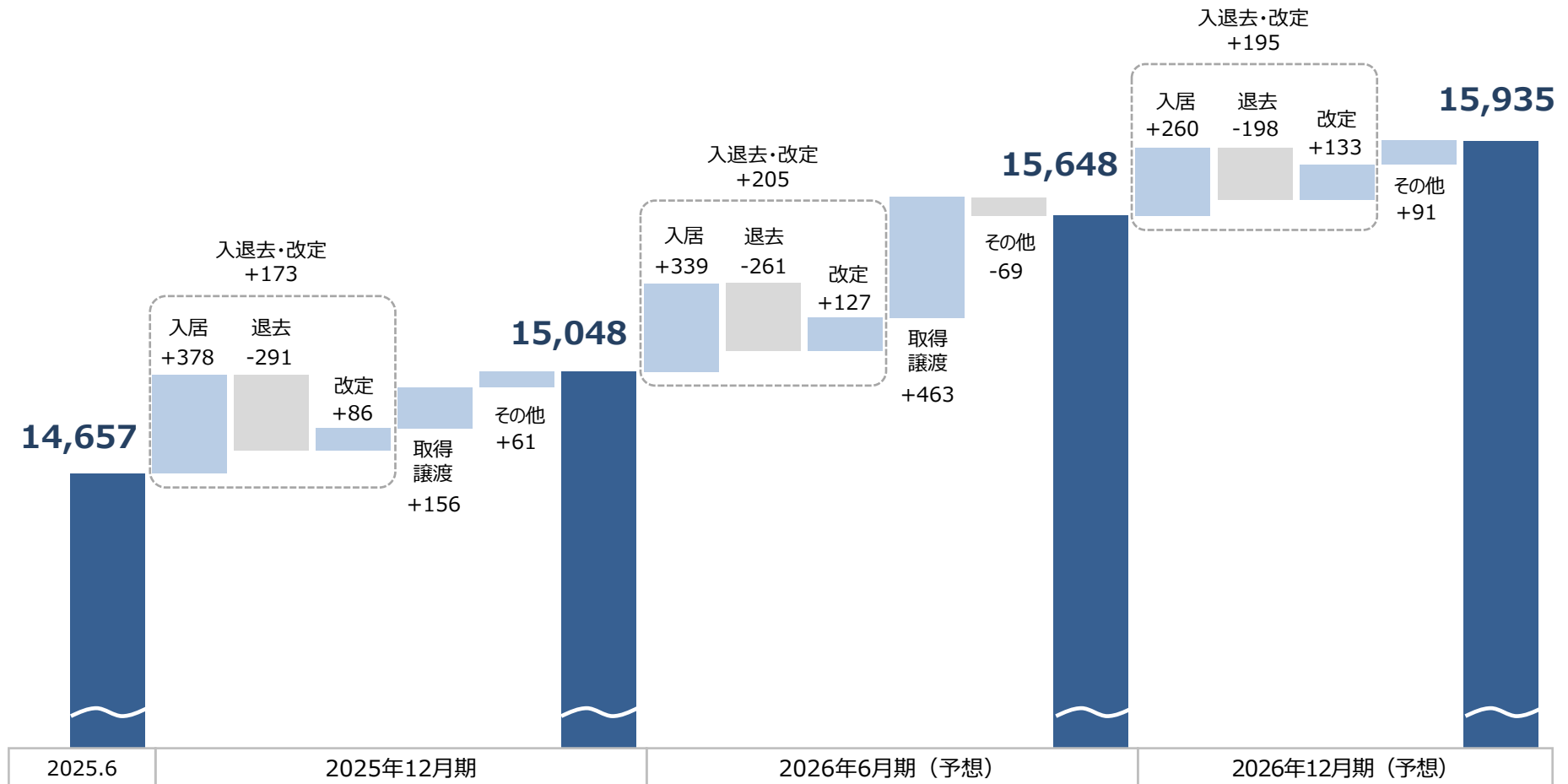
- ②・③ 現時点では物件売却を見込んでおらず、圧縮積立金の取崩しを想定

賃料増額への積極的な取組みにより、更なる成長を目指す

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

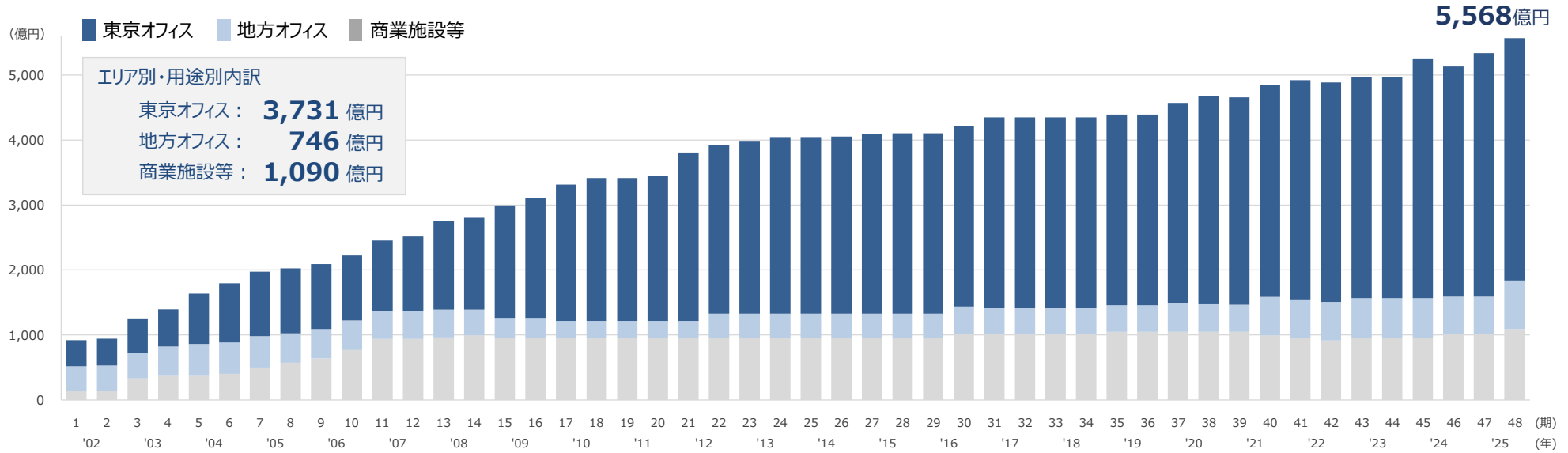
		2023年6月期	2023年12月期	2024年6月期	2024年12月期	2025年6月期	2025年12月期
LTV	(簿価ベース)	40.3%	40.2%	42.9%	42.8%	43.6%	43.4%
	(時価ベース)	32.4%	32.2%	34.5%	34.4%	35.1%	34.7%
NOI利回り	(取得価格ベース)	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%
	(簿価ベース)	4.8%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%
	(時価ベース)	3.7%	3.7%	3.7%	3.8%	3.6%	3.6%
償却後利回り	(取得価格ベース)	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%
	(簿価ベース)	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%
	(時価ベース)	3.0%	3.1%	3.0%	3.0%	2.9%	2.9%
インプライド・キャップレート	(NOI利回り)	4.0%	4.2%	4.3%	4.4%	3.9%	3.6%
	(償却後利回り)	3.3%	3.4%	3.5%	3.6%	3.2%	3.0%
FFO		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	9,777百万円
AFFO		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	8,171百万円
EPU		8,121円	7,377円	7,551円	8,815円	10,477円	2,333円
1口当たり分配金		7,600円	7,600円	7,600円	7,935円	8,030円	2,111円
分配金利回り		4.3%	4.3%	4.6%	4.9%	4.2%	3.9%
ROE		5.9%	5.4%	5.5%	6.4%	7.6%	6.6%
1口当たり圧縮積立金		4,652円	4,430円	4,383円	5,254円	5,315円	1,528円
1口当たり純資産額		274,749円	274,527円	274,479円	275,695円	277,267円	70,466円
1口当たりNAV		391,230円	395,190円	397,679円	400,033円	403,153円	102,975円
投資口価格(権利付最終取引日)		357,500円	357,000円	329,500円	323,000円	378,000円	107,300円
期末発行済投資口総数		997,178	997,178	997,178	997,178	985,814	4,048,256
NAV倍率		0.91倍	0.90倍	0.83倍	0.81倍	0.94倍	1.04倍
PBR		1.30倍	1.30倍	1.20倍	1.17倍	1.36倍	1.52倍
PER		22.0倍	24.2倍	21.8倍	18.3倍	18.0倍	23.0倍
FFO倍率		19.2倍	18.9倍	17.0倍	16.8倍	19.4倍	22.2倍
自己資本比率		53.7%	53.6%	51.0%	51.1%	50.2%	50.7%
ベアウトレシオ	(FFO)	81.8%	80.5%	78.3%	82.4%	82.4%	87.4%
	(AFFO)	97.1%	102.6%	98.7%	107.3%	104.8%	104.6%

- 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

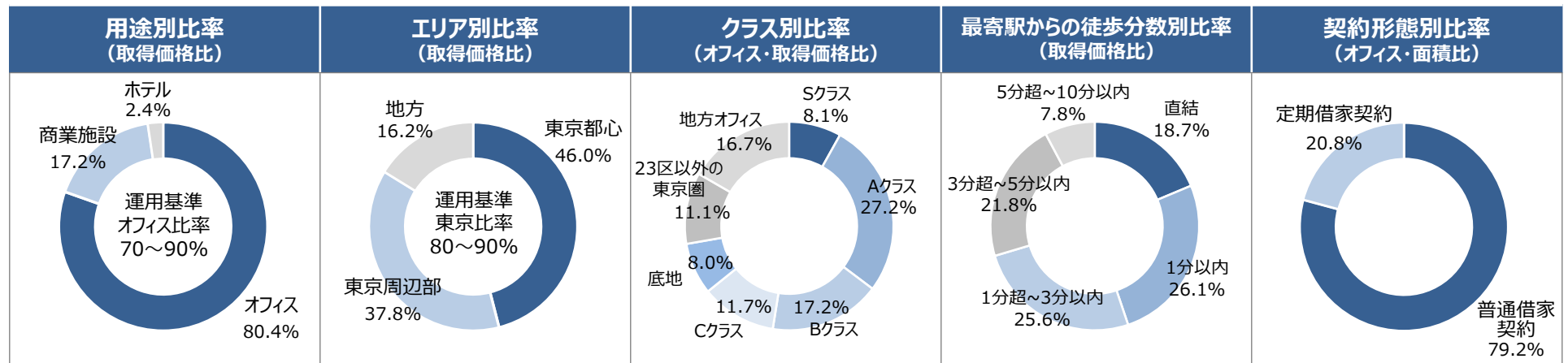
- ROE(自己資本当期純利益率) = 当期純利益(年換算・直近実績×2) ÷ 純資産額
- 1口当たりNAV = (純資産額 + 含み損益 - 分配金総額) ÷ 期末発行済投資口総
- NAV倍率 = 投資口価格 ÷ 1口当たりNAV
- PBR(株価純資産倍率) = 投資口価格 ÷ 1口当たり純資産額
- PER(株価収益率) = 投資口価格 ÷ EPU(年換算・直近実績×2)
- FFO倍率 = 投資口価格 ÷ 1口当たりFFO(年換算・直近実績×2)

- 自己資本比率 = 純資産 ÷ 総資産
- FFOベアウトレシオ = 分配金総額 ÷ FFO
- AFFOベアウトレシオ = 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。

■ 資産規模の推移 (取得価格ベース)



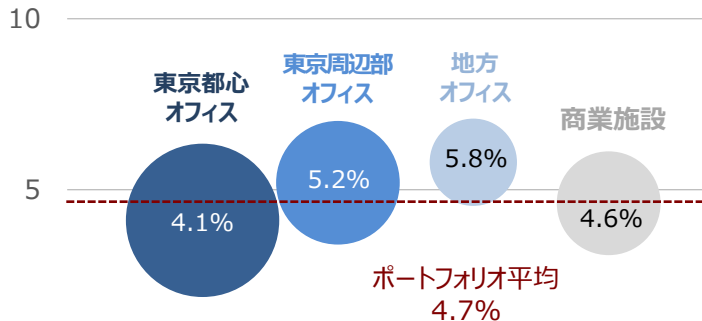
■ 各種比率 (2025年12月31日時点)



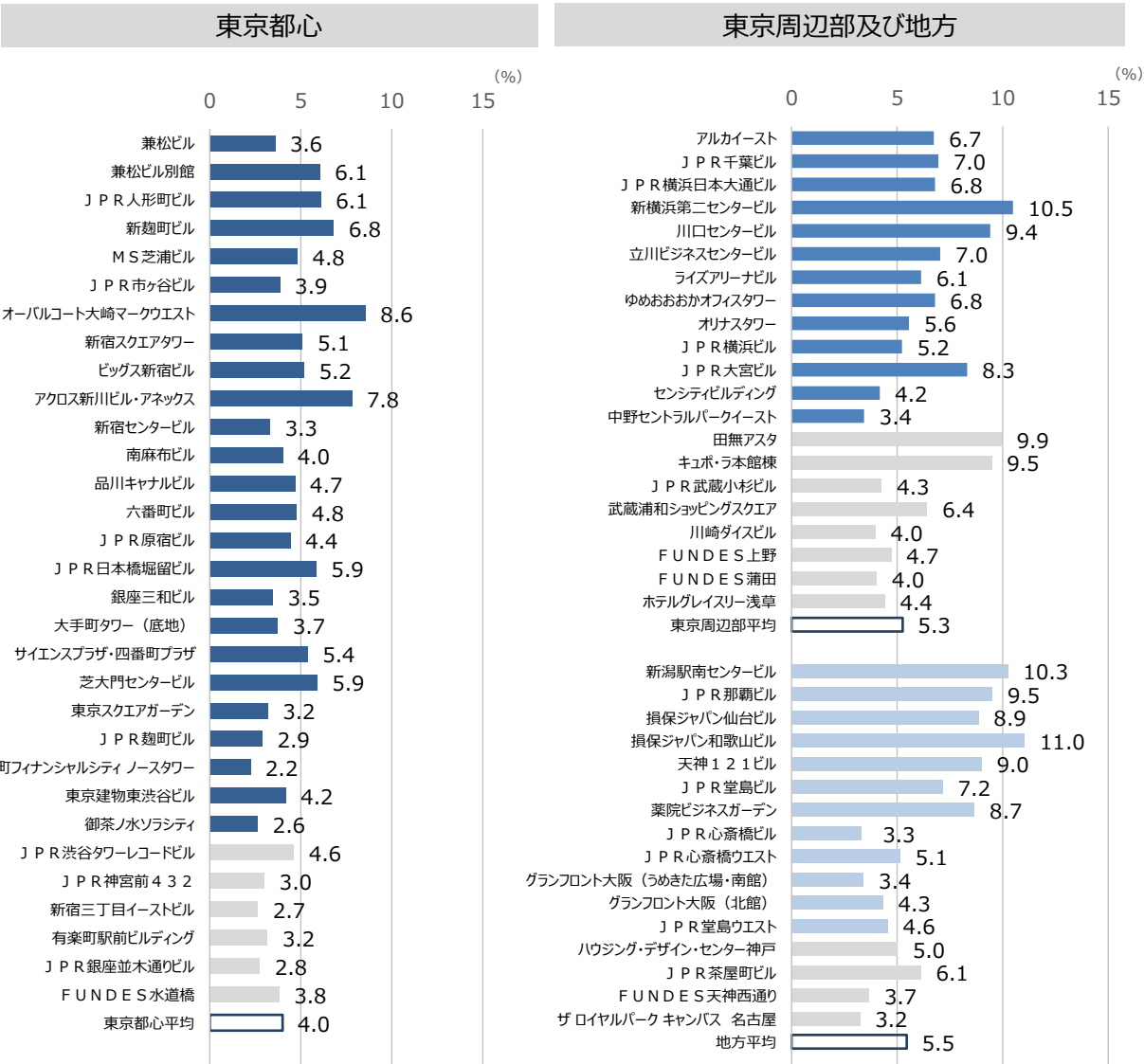
■ エリア・用途別利回り (簿価ベース)

(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

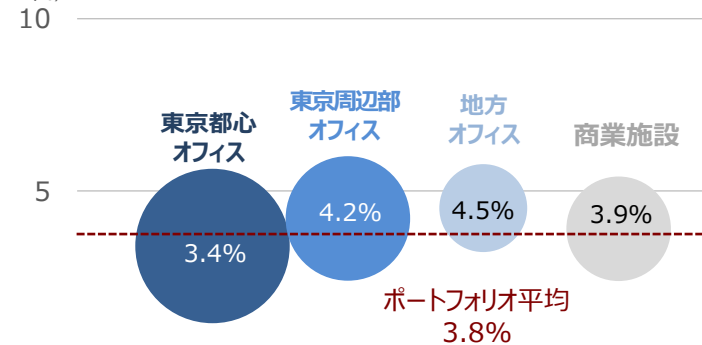


■ 物件別NOI利回り (簿価ベース)



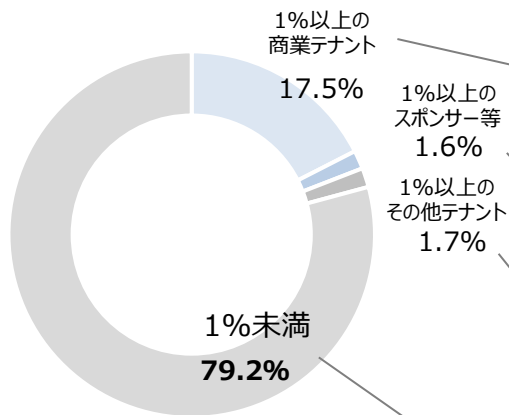
(償却後利回り)

(%) 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

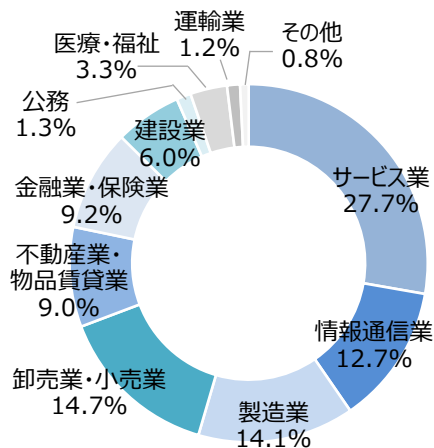


■ テナント占有率（物件単位・エンドテナントベース・面積比）

- 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)	(株)西友	田無アスタ	31,121.71	6.4
	(株)イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.1
	(株)Olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.0
	タワーレコード(株)	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.7
	(株)マルエツ	キュポ・ラ本館棟	5,963.00	1.2
	A 社	武蔵浦和ショッピングスクエア	5,285.40	1.1
	B 社	ザロイヤルパークキャンパス 名古屋	4,965.65	1.0
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	1.7
1%未満 (1,254社)	D 社	中野セントラルパークイースト	4,776.80	1.0
	E 社	新宿センタービル	4,769.96	1.0
	F 社	薬院ビジネスガーデン	4,719.50	1.0
	G 社	新宿スクエアタワー	4,242.48	0.9
	H 社	グランフロント大阪（北館）	4,194.57	0.9
	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	0.8
	M 社	ビッグス新宿ビル	3,669.05	0.8
	N 社	ホテルグレイスリー浅草	3,663.23	0.8



## ■ 稼働率・賃料の推移

項目		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	2025年12月期
オフィス	契約稼働率 (%)	95.9	96.9	97.9	97.1	96.4	98.4	98.7
	賃料稼働率 (%)	93.7	95.1	96.1	95.7	94.6	96.7	97.8
	平均賃料 (全エリア・円)	19,566	19,538	19,844	19,799	19,745	20,048	20,316
	平均賃料 (東京都心・円)	22,716	22,794	22,717	23,119	22,588	22,399	22,619
	平均賃料 (東京周辺部・円)	18,359	18,317	19,259	18,947	18,839	19,662	20,005
	平均賃料 (地方・円)	14,653	14,709	14,763	14,782	15,337	15,473	15,563
	レントギャップ (%)	-2.1	-2.3	-2.9	-3.7	-5.6	-6.6	-11.3
商業	契約稼働率 (%)	99.7	99.5	99.6	99.7	99.9	99.9	99.9
	賃料稼働率 (%)	99.6	99.4	99.6	99.7	99.9	99.9	99.8

## ■ 賃料改定・テナント入替の状況 ('25.12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	197	85.0	91.7	+11.0	+2.5
増額	83	30.1	32.5	+11.1	+6.3
減額	1	0.1	0.2	-0.0	-2.4
増減なし	113	54.7	59.1	-	-
入替	37	7.6	8.3	+10.6	+18.7
増額	22	5.2	5.6	+11.4	+27.9
減額	8	0.9	1.0	-0.7	-10.2
増減なし	7	1.4	1.6	-	-
合計 (改定+入替)	234	92.7	100.0	+21.7	+4.3

## ■ 賃料水準別賃貸面積・増額改定割合 ('25.12期更新対象)

項目	面積 (千㎡)	面積割合 (%)	増額改定割合 (件数ベース)
マーケット賃料未満	43.5	77.4	48.7%
マーケット賃料以上	12.7	22.6	7.1%

## ■ 賃料水準別賃貸面積 ('26.6期~'27.12期更新対象)

項目	面積 (千㎡)	面積割合 (%)
マーケット賃料未満	226.3	83.7
マーケットレンジ以上	44.0	16.3

## 含み益及び含み益率は高水準を維持

## 鑑定評価額・含み益

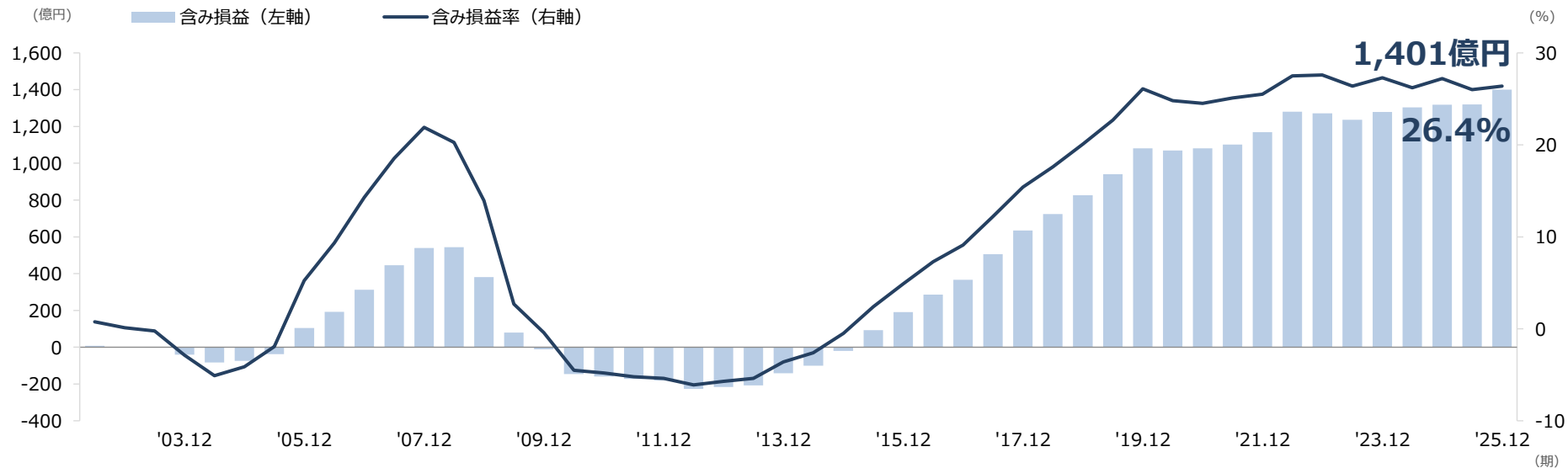
	鑑定評価額	含み益	含み益率
	<b>6,710</b> 億円	<b>1,401</b> 億円	<b>26.4%</b>
前期比	+319億円	+81億円	+0.4pt

## 保有物件毎の変動状況

- 賃料収入の増加により、約半数の物件で鑑定評価額が増加
- 一方で、管理コストの増加等により、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)
	'25.6期	'25.12期	'25.6期	'25.12期
増加	22	34	低下	4
維持	29	21	維持	62
減少	15	12	上昇	0

## 含み損益の推移



# 5. Appendix

## 物件別鑑定評価（2025年12月期末）

物件名	評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	直接 還元率の NCF Cap (%)	前期比 (pt)	DCF 割引率 (%)	前期比 (pt)	DCF 最終還元 率の (%)	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	-	14,585	-485
兼松ビル別館	2,960	-10	3.7	-	3.5	-	3.9	-	2,364	+595
JPR人形町ビル	3,290	+120	3.5	-	3.3	-	3.6	-	2,017	+1,272
新麹町ビル	4,160	+60	3.4	-	3.1	-	3.5	-	2,387	+1,772
M S 芝浦ビル	13,000	-	3.9	-	3.6	-	4.0	-	11,155	+1,844
JPR市ヶ谷ビル	4,790	-	3.5	-	3.3	-	3.7	-	5,188	-398
オーバルコート大崎マークウエスト	4,050	-1,270	3.7	-	3.5	-	3.9	-	2,629	+1,420
新宿スクエアタワー	16,200	+500	3.5	-	3.3	-	3.7	-	12,659	+3,540
ビッグス新宿ビル	18,900	-300	3.4	-	3.2	-	3.6	-	15,587	+3,312
アクロス新川ビル・アネックス	811	+1	4.4	-	4.2	-	4.6	-	589	+221
新宿センタービル	20,900	-	3.0	-	2.7	-	3.1	-	24,324	-3,424
南麻布ビル	3,420	-	3.6	-	3.4	-	3.7	-	3,728	-308
品川キャナルビル	2,110	+10	3.7	-	3.4	-	3.8	-	2,049	+60
六番町ビル	3,610	+10	3.7	-	3.5	-	3.8	-	2,892	+717
JPR原宿ビル	10,100	-	3.5	-	3.3	-	3.7	-	8,895	+1,204
JPR日本橋編留ビル	6,840	-80	4.0	-	3.8	-	4.2	-	4,830	+2,009
銀座三和ビル	4,110	+140	2.8	-	2.5	-	2.9	-	3,652	+457
大手町タワー（仮地）	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	3,620	+60	3.6	-	3.2	-	3.7	-	2,921	+698
芝大門センタービル	7,610	+100	3.3	-	3.0	-	3.4	-	4,155	+3,454
東京スクエアガーデン	22,100	-	2.4	-	2.2	-	2.6	-	18,041	+4,058
JPR麹町ビル	5,880	+30	3.0	-	2.8	-	3.1	-	5,821	+58
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	-	11,364	+1,535
東京建物東渋谷ビル	12,200	-100	3.4	-	3.5	-	3.6	-	11,569	+630
御茶ノ水ソラシティ	7,040	-	2.9	-	2.7	-	3.0	-	6,467	+572
JPR渋谷タワーレコードビル	16,000	-	3.2	-	3.0	-	3.3	-	11,353	+4,646
JPR神宮前432	4,360	-	2.9	-	3.0	-	3.1	-	4,235	+124
新宿三丁目イーストビル	2,250	-	3.1	-	2.6	-	3.3	-	2,476	-226
有楽町駅前ビルディング	3,630	-	2.8	-	2.4	-	2.9	-	3,237	+392
JPR銀座並木通りビル	11,000	-	2.7	-	2.4	-	2.7	-	10,148	+851
F U N D E S 水道橋	3,460	+70	3.3	-	3.1	-	3.4	-	3,097	+362
アルカイースト	6,640	+270	3.5	-	3.2	-	3.6	-	4,144	+2,495
JPR千葉ビル	1,930	-	5.1	-	4.9	-	5.3	-	2,106	-176
JPR横浜日本大通ビル	883	+15	4.6	0.1	4.4	0.1	4.8	0.1	854	+28
新横浜第二センタービル	2,930	+140	4.1	-	3.9	-	4.2	-	1,528	+1,401
川口センタービル	13,800	+1,000	4.2	-	3.9	-	4.3	-	7,245	+6,554
立川ビジネスセンタービル	4,680	+50	3.8	-	3.5	-	3.9	-	2,814	+1,865

物件名	評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	直接 還元率の NCF Cap (%)	前期比 (pt)	DCF 割引率 (%)	前期比 (pt)	DCF 最終還元 率の (%)	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	19,400	+800	3.5	-	3.2	-	3.6	-	12,170	+7,229
ゆめおおおかオフィスタワー	6,210	110	3.7	-	3.4	-	3.8	-	4,917	+1,292
オアシスタワー	40,400	+600	3.3	-	3.0	-	3.4	-	25,286	+15,113
JPR横浜ビル	10,600	+100	3.7	-	3.5	-	3.8	-	7,796	+2,803
JPR大宮ビル	11,400	+200	3.7	-	3.5	-	3.8	-	5,363	+6,036
センシティブルディング	13,400	-500	4.0	-	3.7	-	4.1	-	14,328	-928
中野セントラルパークイースト	58,600	+300	2.8	-	2.6	-	2.9	-	53,305	+5,294
田無アスタ	11,200	-	5.2	-	5.1	-	5.4	-	6,657	+4,542
キューポ・ラ本館棟	3,530	+580	4.7	0.1	4.5	0.1	4.9	0.1	1,492	+2,037
JPR武蔵小杉ビル	5,350	-	4.6	-	4.4	-	4.8	-	7,008	-1,658
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,350	-	4.8	-	4.7	-	5.0	-	3,365	+984
川崎ダイスビル	11,900	-300	4.1	-	4.0	-	4.3	-	12,740	-840
F U N D E S 上野	4,320	+220	3.5	-	3.2	-	3.6	-	3,645	+674
F U N D E S 蒲田	8,580	+10	3.5	-	3.3	-	3.6	-	8,066	+513
ホテルグレイスリー浅草	7,390	-	3.6	-	3.4	-	3.7	-	6,740	+649
新湯駅南センタービル	2,090	-20	5.4	-	5.4	-	5.6	-	1,464	+625
JPR那覇ビル	2,460	+10	4.6	-	4.6	-	4.8	-	1,622	+837
損保ジャパン仙台ビル	4,160	+160	4.5	-	4.2	-	4.6	-	2,326	+1,833
損保ジャパン和歌山ビル	1,500	+20	5.7	-	5.5	-	5.9	-	1,231	+268
天神121ビル	4,040	+10	3.8	-	3.4	-	3.9	-	1,919	+2,120
JPR堂島ビル	4,200	-70	3.6	-	3.4	-	3.7	-	2,107	+2,092
薬院ビジネスガーデン	24,800	+100	3.5	-	3.3	-	3.6	-	9,768	+15,031
JPR心斎橋ビル	4,640	-10	3.5	-	3.2	-	3.6	-	5,246	-606
JPR心斎橋ウエスト	5,460	+270	3.6	-	3.4	-	3.7	-	4,012	+1,447
グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	23,400	+100	3.0	-	2.8	-	3.1	-	20,921	+2,478
グランフロント大阪（北館）	19,700	+100	3.1	-	2.9	-	3.2	-	17,457	+2,242
JPR堂島ウエスト	2,760	-10	3.7	-	3.4	-	3.8	-	2,657	+102
JPR茶屋町ビル	8,710	+30	3.0	-	2.9	-	3.3	-	5,886	+2,823
F U N D E S 天神西通り	3,640	-20	3.3	-	3.1	-	3.4	-	3,316	+323
ザロイヤルパークキャンパス 名古屋	6,770	-	3.8	-	3.6	-	3.9	-	6,537	+232

2025年12月期末の保有物件合計	671,024	+3,606							530,874	+140,149
東京都心	305,201	-659							252,820	+52,380
東京周辺部	247,493	+3,595							191,578	+55,914
地方	118,330	+670							86,475	+31,854

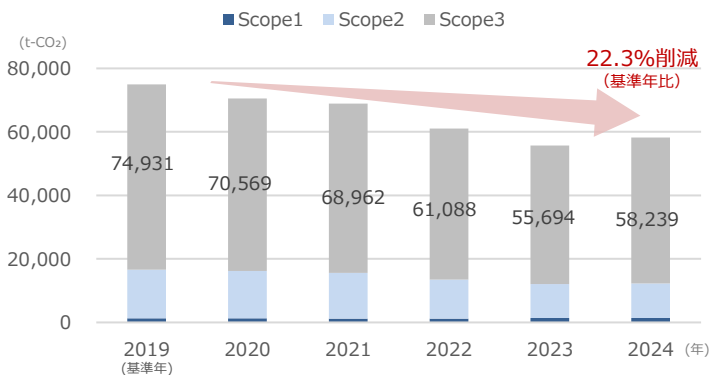
1.「直接還元率」は、直接還元法に基づく収益価格算定の基準となる還元率を記載しています。  
 2.「DCF割引率」及び「DCF最終還元率」は、DCF法に基づく収益価格算定の基準となる期間収益割引率と最終還元率を記載しています。  
 3.鑑定評価額の前期比の増減は、売買物件の影響を除いて算出しています。

GHG排出量は2030年目標に向けて順調に削減

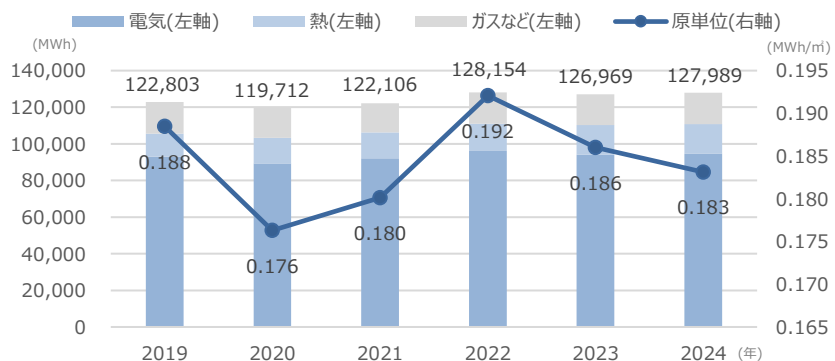
省エネ工事の推進とプロパティマネジャー (PM)・現地のビル管理者 (BM)・テナントとの協力により、エネルギー・水使用量・廃棄物の削減に取り組む

環境パフォーマンスデータ

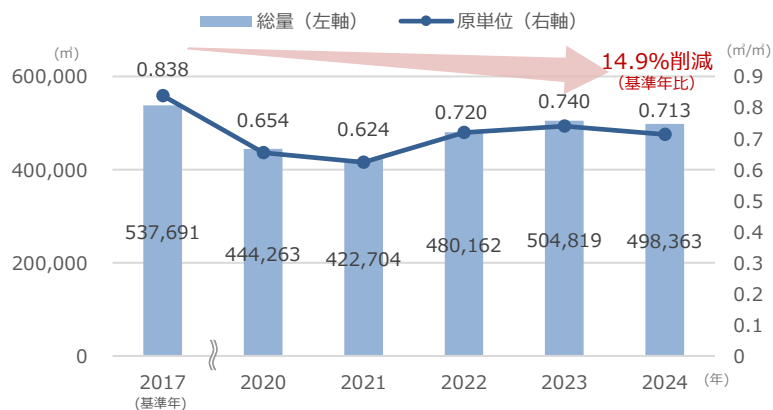
GHG排出量 2030年目標：46.2%削減(2019年比) 2050年目標：ネットゼロ



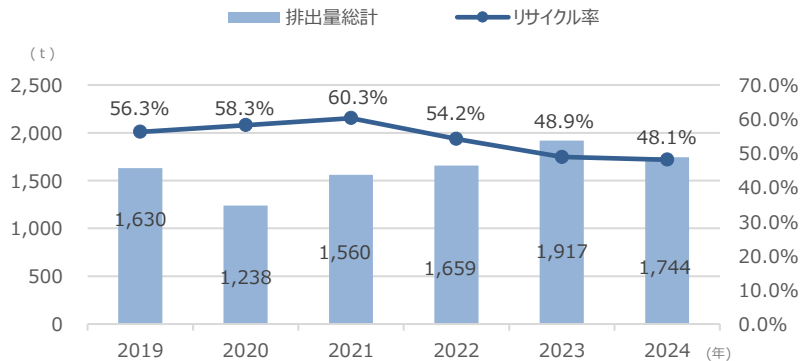
エネルギー使用量・原単位 2030年目標：原単位4.0%削減(2023年比)



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%



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	(+)	(+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	
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	▲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12月31日現在)

役職	氏名	主な兼職等	役員会出席状況 2025年12月期
執行役員	栄田 聡*2	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	7回/7回 (100%)
監督役員	草薙 信久	草薙信久公認会計士事務所 代表	10回/10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	10回/10回 (100%)
監督役員	川原 奈緒子*2	東京グリーン法律事務所 弁護士	7回/7回 (100%)

\*1. 表は期末時点で在籍している役員を掲載。出席率は在任期間中の開催回数を分母として算定しています。

\*2. 執行役員栄田聡及び監督役員川原奈緒子は2025/9/2付にて就任しております。

## 資産運用報酬の実績

報酬区分	算定基準	報酬実績 2025年12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	266百万円	21.9%
運用報酬2 (収入連動報酬)	総収入額×1.2%	222百万円	18.3%
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	299百万円	24.6%
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%)	159百万円	13.1%
運用報酬5 (売却報酬)	不動産等売却益×12.5%	269百万円	22.1%

## 資産運用報酬体系 (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。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

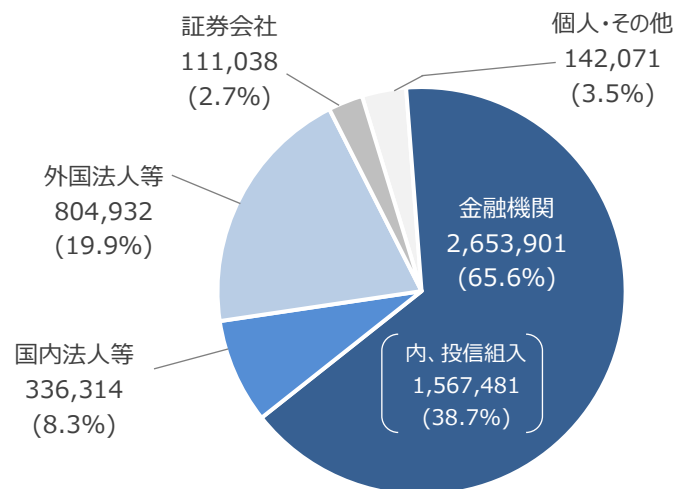
(表2)

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

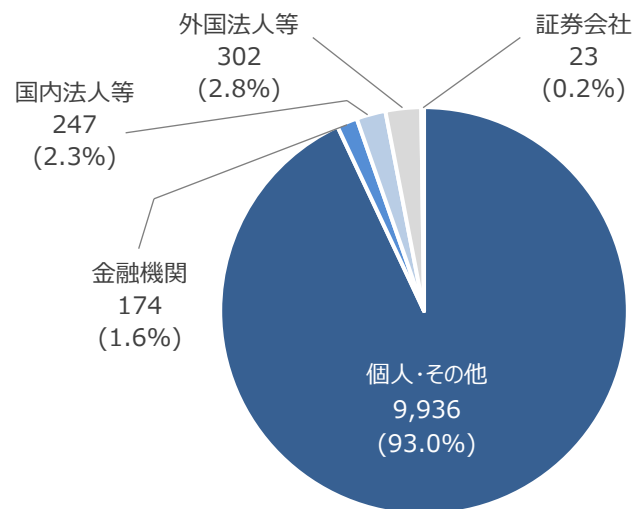
(表3)

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

### ■所有者別投資口数（総数4,048,256口）



### ■所有者別投資主数（総数10,682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)	1,192,276	29.5
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	640,255	15.8
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	189,849	4.7
4	東京建物株式会社*1	122,700	3.0
5	学校法人川崎学園	100,000	2.5
6	明治安田生命保険相互会社	96,000	2.4
7	JP MORGAN CHASE BANK 385864	67,397	1.7
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	61,148	1.5
9	JP MORGAN CHASE BANK 385781	52,849	1.3
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	51,505	1.3
	合計	2,573,979	63.6

\*1. 東京建物及びグループ会社3社は、合計144,072口（3.6%）保有しています。



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。
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。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都心：千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区</li> <li>・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</li> </ul>
ビルクラス定義	「クラス別比率（オフィス・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
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。
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。
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	月額賃料総額÷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。

用語	内容
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。
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」についても同じです。
償却後利回り	$(\text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用}) \div \text{帳簿価格}$
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年換算した数値÷借入金及び投資法人債の合計
LTV	簿価ベース：有利子負債÷期末総資産 時価ベース：有利子負債÷（期末総資産＋含み損益） 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。