



# 日本プライムリアルティ投資法人

Japan Prime Realty Investment Corporation



証券コード 8955

## 第46期

### 2024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. DPU成長戦略</u></b> .....	4
<b><u>2. 決算ハイライト</u></b> .....	13
<b><u>3. 運用状況</u></b>	
3-1. 内部成長 .....	17
3-2. 外部成長 .....	23
3-3. 財務 .....	30
3-4. サステナビリティ .....	33
<b><u>4. 決算・業績予想</u></b> .....	39
<b><u>5. Appendix</u></b> .....	47

## ■ JPRの概要

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

## ■ JPRの特徴

- ### 20年超にわたる安定運用の実績

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

成長性のある東京オフィスを中心に、商業施設、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組み

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

(2024年12月31日時点)

物件数・資産規模

**67**物件 **5,131**億円

投資比率

(エリア別) 東京 **84.3%**

(用途別) オフィス **80.2%**

スポンサーパイプライン物件  
取得価格・比率

**3,890**億円 **75.8%**

稼働率  
(期中平均)

**97.4%**

格付の状況

JCR **AA**

R&I **AA-**

LTV **42.8%**

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. DPU成長戦略**

1 賃料成長目標の設定

好調なオフィスマーケットを背景に、JPRの優位性を活かした積極的な賃料交渉を実施  
金利上昇等を上回る成長を企図し、賃料収入に対して年率1.3%※の成長目標を設定

※ポートフォリオ全体における5年平均の賃料成長率

2 資産入替の推進

分配金成長を意識した成長戦略のもと、積極的な資産入替を実施  
収益性とポートフォリオクオリティの向上を図るとともに、計42億円の譲渡益を創出

3 キャピタルアロケーション

譲渡により獲得したキャッシュは、物件取得資金や譲渡益の還元に充当するとともに、  
足許の投資口価格と資本効率を意識し、自己投資口の取得に活用

✓ 調整EPUの当面の目標値7,600円を2025年12月期に達成見込み

✓ 上記施策の効果を踏まえて、DPUの成長目標ラインを100円引き上げ（P12参照）

## 活況なオフィス賃貸マーケット、JPRの優位性を背景に、デットコストの上昇を上回る賃料成長を目指す

## 環境認識

- 強いオフィス需要を背景に、東京都心オフィスの空室率は3%台後半まで低下
- 駅近の好立地物件を中心に賃料が上昇
- 立地やクオリティによる選別が進む

## 〈JPRの優位性〉

## 好立地

最寄駅からの徒歩分数  
5分以内

91.5%

好立地物件中心の  
ポートフォリオ

## 2年契約中心

平均契約残存年数<sup>\*1</sup>  
(オフィス)

1.3年

賃料改定サイクルが短い

## 小規模テナント中心

300坪未満テナント<sup>\*1</sup>  
(オフィス)

85.0%

交渉に時間を要する  
大規模テナントが少ない

年率**1.3%**の賃料成長を目指す<sup>\*</sup>  
(オフィスのみ：**1.5%**)

※ポートフォリオ全体における5年平均の賃料成長率

今後5年間のシミュレーションを実施。EPUへの影響を試算<sup>\*2</sup>

賃料・共益費の増加（5年平均）

483円/口

&gt;

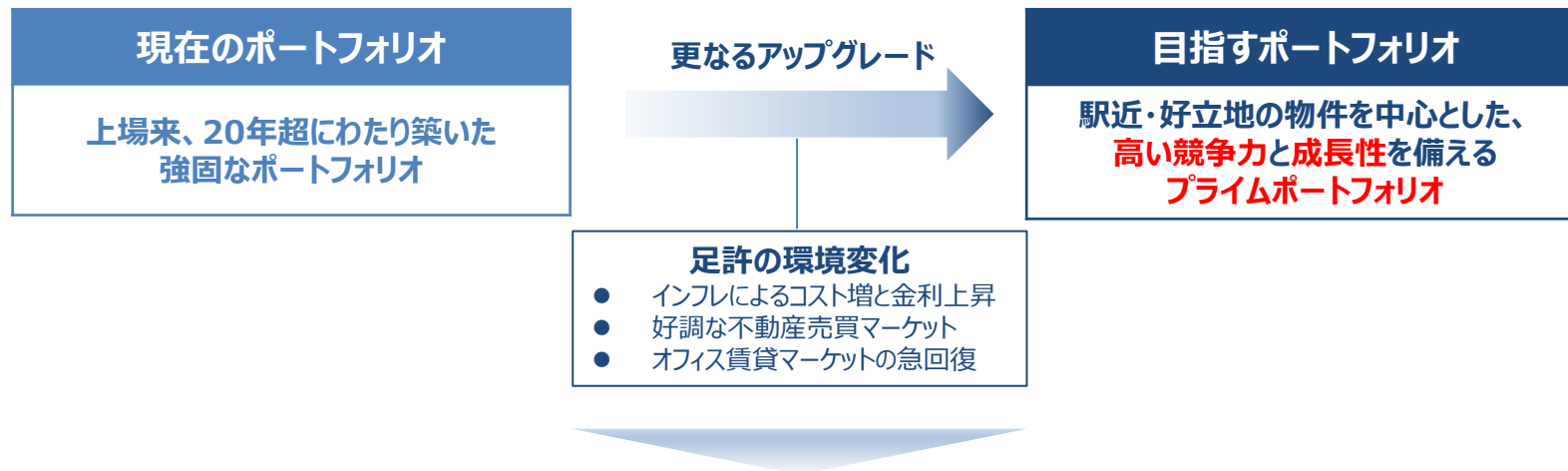
デットコストの増加（5年平均）

231円/口

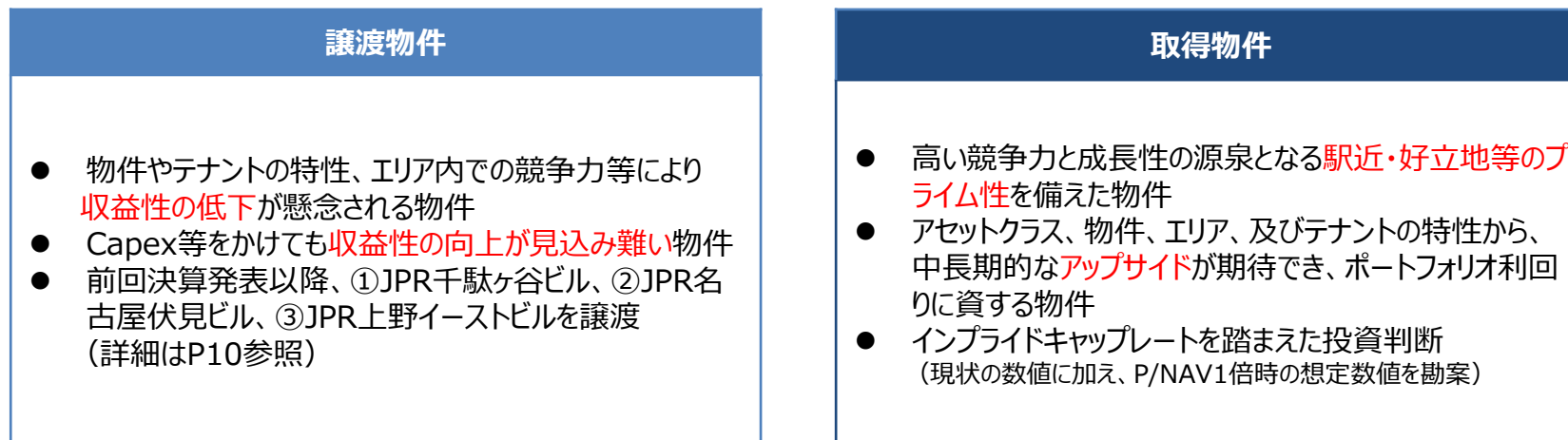
\*1. 「大手町タワー（底地）」、「グランフロント大阪」を除いた数値です。

\*2. 2025年12月期を起点とした期ごとの増額幅の平均値

足許の環境変化への対応と中長期的なDPU成長の実現のため、ポートフォリオの更なるアップグレードを図る

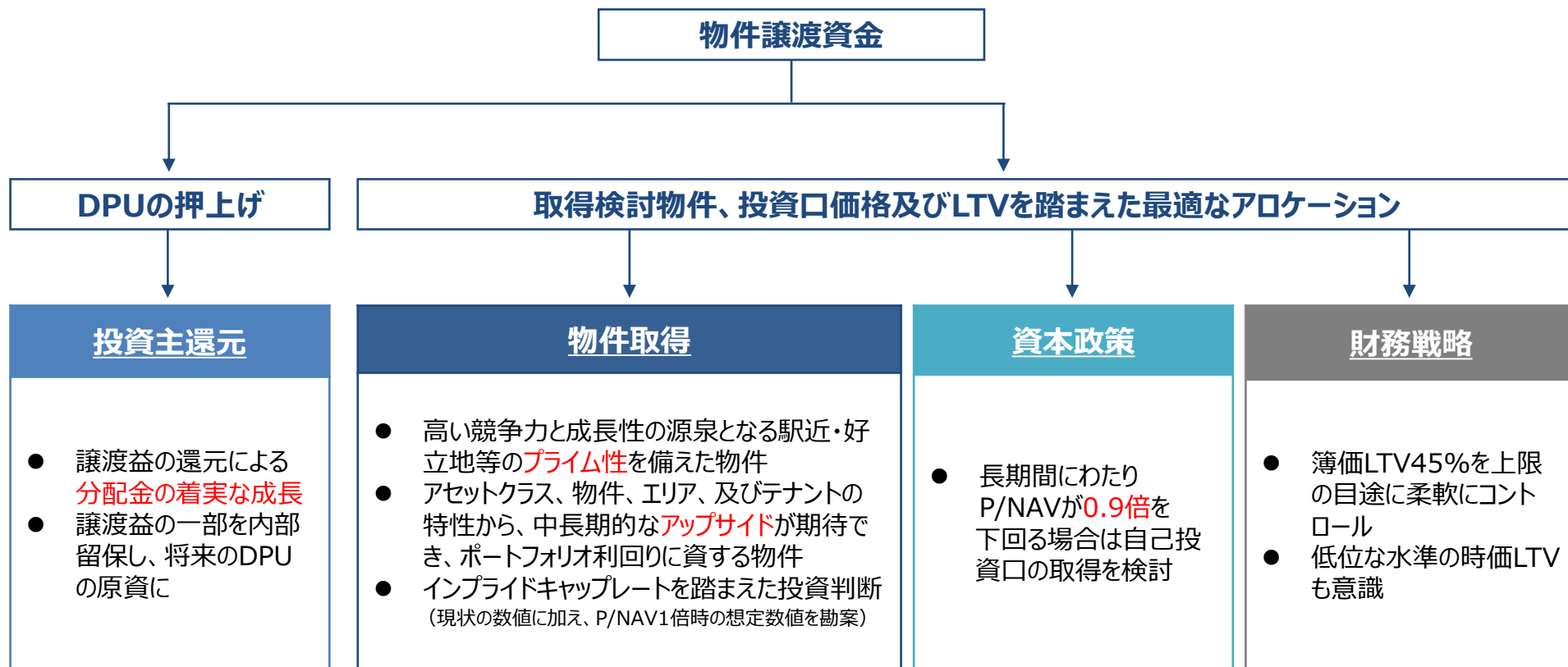


足許の環境変化を踏まえた更なるアップグレードのため、資産入替を推進



最適なキャピタルアロケーションの実行により、投資主価値の最大化を目指す

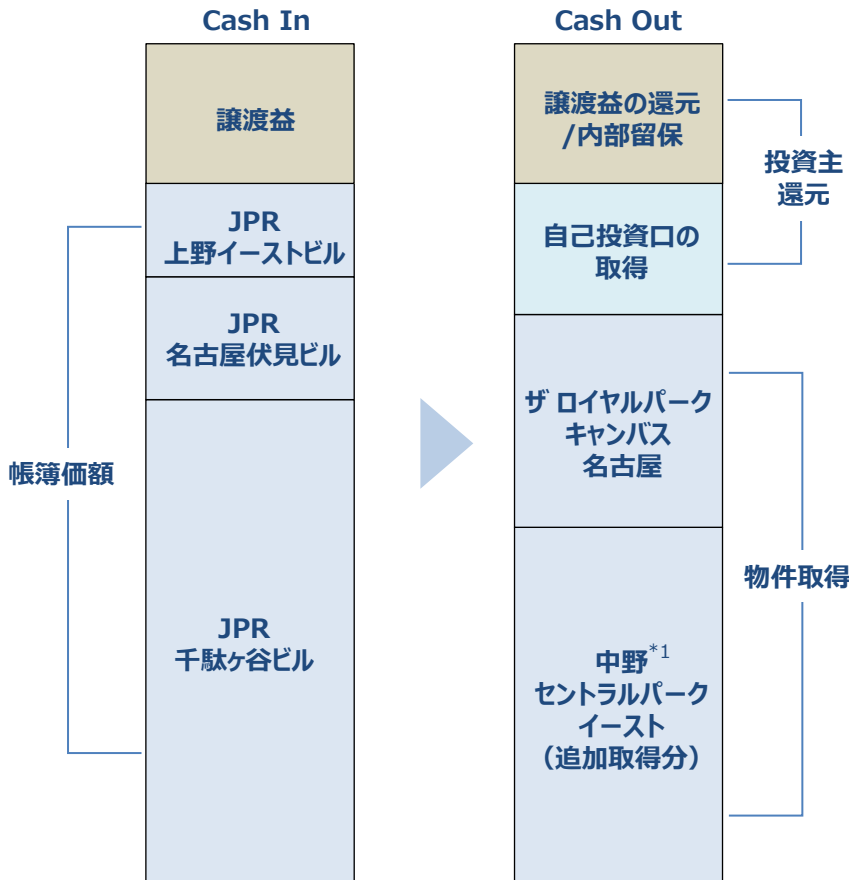
## 投資主価値の最大化を目指したキャピタルアロケーション





物件譲渡に伴う譲渡益の活用により、DPUの押上げと内部留保の拡充を実現  
帳簿価額相当分は新規物件への投資と自己投資口の取得に充当

### キャピタルアロケーション



### 本取組みの効果

#### 1 譲渡益の還元によるDPUの押上げと内部留保の拡充

第46期DPU	第47期DPU	1口当たり内部留保 <sup>*2</sup>
前回決算発表時 <b>+235</b> 円/口 (7,700円→7,935円)	前回決算発表時 <b>+150</b> 円/口 (7,800円→7,950円)	<b>+871</b> 円/口

#### 2 資産入替による収益性とポートフォリオクオリティの向上

NOI向上 <sup>*3</sup>	築年数の若返り <sup>*4</sup>	資産規模の拡大
<b>+2</b> 億円	譲渡資産 21年 ▶ 取得資産 13年	<b>+81</b> 億円

#### 3 自己投資口の取得による資本効率向上とDPUの押上げ

取得金額 (上限) <sup>*5</sup>	DPU押上げ効果 <sup>*6</sup>
<b>40</b> 億円	<b>+約100</b> 円/口

\*1 「中野セントラルパークイースト (追加取得分)」の取得に際しては、一部手元資金及び借入金を充当予定です。

\*2 2024年6月期末と2025年6月期末の想定数値を比較しています。なお、買換特例圧縮積立金は除いた数値です。

\*3 「NOI」は、譲渡資産については直近の実績 (2024年6月期及び2024年12月期の合計額) を年換算した数値を、取得資産については不動産鑑定評価書に記載された運営純収益をいいます。

\*4. 取得資産は取得日、譲渡資産は譲渡日を基準日とし取得価格で加重平均した数値です。

\*5. 市場動向等により、取得口数及び取得価額の総額が上限に達せず、又は取得が全く行われない場合があります。

\*6. 第47期DPU押上げ効果は投資口を11,695口 (投資口の取得価額の総額40億円 (上限) を2025年1月31日時点の投資口価格 (終値) 342,000円で除して算出した想定取得口数) を取得・消却する想定で算出しています。

将来の収益性低下が懸念される物件を譲渡するとともに、アップサイドが期待できる2物件を取得  
ポートフォリオの収益性及びクオリティの向上とともに、譲渡益の獲得とNAVの上昇を実現

**取得** **アップサイド**を有する2物件を取得

中野セントラルパークイースト（追加取得分）  
2025年2月19日取得予定



241億円

- ✓ 再開発が進む「中野」駅至近のハイスペックビル
- ✓ 足許ではマーケット賃料が上昇し、更なる収益性向上が見込める

ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋  
2024年10月9日取得



65億円

- ✓ JPR初となる宿泊特化型ホテル
- ✓ 「固定+変動」の賃料形態により、インバウンド需要の増加によるアップサイドを狙う



**譲渡** 含み損を抱えた物件、将来の収益性低下が懸念される物件を第三者に譲渡

含み損



築34年  
含み損



築32年



物件名	JPR千駄ヶ谷ビル	JPR名古屋伏見ビル	JPR上野イーストビル
譲渡日	2024年10月25日	2024年10月25日	2025年1月10日
譲渡価格	163億円	40億円	61億円
鑑定価格	118億円	33億円	58億円
帳簿価額	147億円	37億円	28億円

**+25.9%**

鑑定価格合計 **210**億円

譲渡価格合計 **265**億円

資産入替の効果

NOI向上 \*1

**+2**億円

NOI利回り（取得資産3.5% > 譲渡資産3.3%）

築年数の若返り \*2

譲渡資産 **21**年 ▶ 取得資産 **13**年

資産規模の拡大

**+81**億円

譲渡益の獲得

**42**億円

NAVの上昇

**+4,328**円/口

\*1. 「NOI」は、譲渡資産については直近の実績（2024年6月期及び2024年12月期の合計額）を年換算した数値を、取得資産については不動産鑑定評価書に記載された運営純収益をいいます。「NOI利回り」は、NOIを売買価格で除した数値を小数第2位で四捨五入しています。  
\*2. 取得資産は取得日、譲渡資産は譲渡日を基準日とし取得価格で加重平均した数値です。

足許の投資口価格と資本効率を意識し、自己投資口の取得・消却を決議  
また、投資家の裾野拡大と流動性の向上を企図し、投資口の分割も実施予定

### 自己投資口の取得・消却

#### 基本方針

P/NAVが0.9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

#### ■ 今回の取組みの概要と投資口価格の推移

取得金額（上限）<sup>\*1</sup>

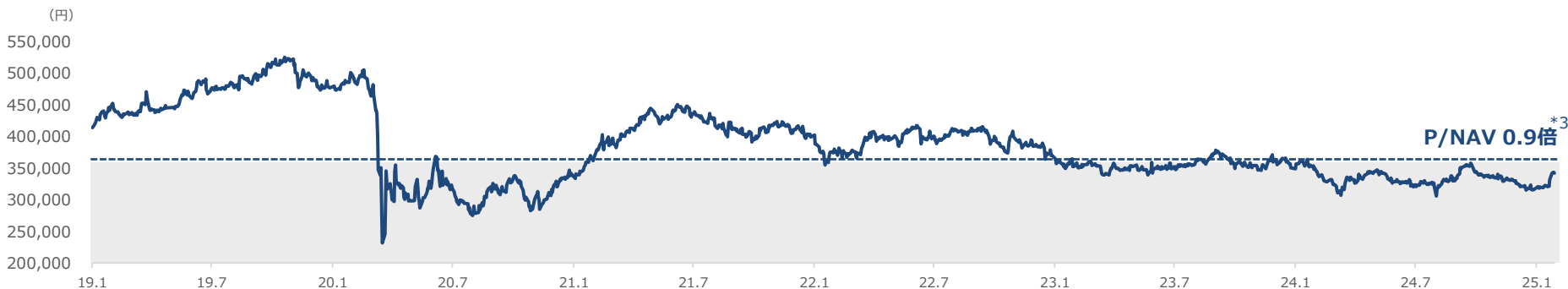
40億円

取得期間（予定）

2025/2/18～2025/6/13

DPU押上げ効果<sup>\*2</sup>

+約100円/口



### 投資口の分割

#### ■ 概要

分割比率

1 対 4

基準日：2025年6月30日  
効力発生日：2025年7月1日

#### ■ 最低投資金額の低下

(2024年12月30日時点)  
315,500円/口

分割後

78,875円/口

\*1. 市場動向等により、取得口数及び取得価額の総額が上限に達せず、又は取得が全く行われない場合があります。

\*2. 第47期DPU押上げ効果は投資口を11,695口（投資口の取得価額の総額40億円（上限）を2025年1月31日時点の投資口価格（終値）342,000円で除して算出した想定取得口数）を取得・消却する想定で算出しています。

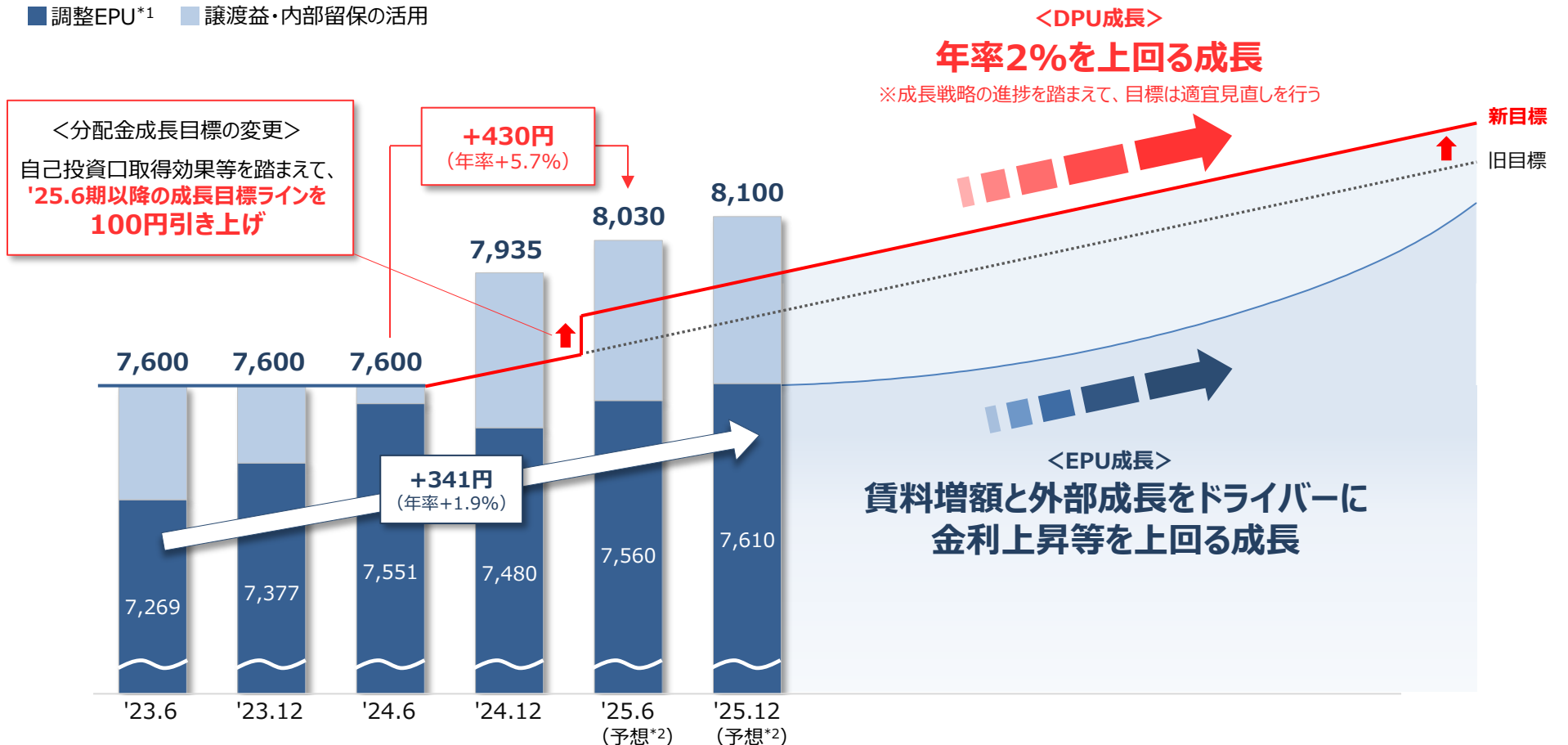
\*3. 2024年12月期末時点の1口当たりNAVを基準に計算しています。

資産入替の進捗等により、1口当たり分配金は7,600円を起点とした2%の成長目標を大きく上回り推移  
自己投資口取得効果等を踏まえて、DPUの成長目標ラインを100円引き上げ

1口当たり分配金の推移と中期の成長イメージ

(単位：円)

■ 調整EPU\*1 ■ 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6月期及び2025年12月期の予想数値は、2025年2月17日付で公表した自己投資口の取得による効果（2025年1月31日の終値を基に算出）を考慮した場合の数値を記載しています。公表数値との差異については、P14をご参照ください。なお、2025年12月期は、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。

Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## 2. 決算ハイライト

## 2. 決算ハイライト

## 2024年12月期の実績及び業績予想

(単位：百万円)

	2024年6月期 実績	2024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)	17,644 (-)	<b>19,580</b> (1,387)	+1,935 +11.0%	+1,373 +7.5%
貸貸事業利益	9,344	<b>9,408</b>	+63 +0.7%	-48 -0.5%
営業利益	8,354	<b>9,715</b>	+1,360 +16.3%	+1,287 +15.3%
経常利益	7,531	<b>8,791</b>	+1,260 +16.7%	+1,291 +17.2%
当期純利益	7,530	<b>8,790</b>	+1,260 +16.7%	+1,291 +17.2%
1口当たり分配金 (円)	7,600	<b>7,935</b>	+335 +4.4%	+235 +3.1%
発行済投資口総数	997,178	997,178	-	-

2025年6月期予想		2025年12月期予想	
公表数値	自己投資口取得 考慮後*2	公表数値	自己投資口取得 考慮後*2
20,766 (2,878)	20,766 (2,878)	18,327 (-)	18,327 (-)
9,423	9,423	9,645	9,645
11,274	11,271	8,621	8,619
10,310	10,296	7,502	7,500
10,309	10,296	7,502	7,499
7,950	8,030	2,002*1 (8,008)	2,025*1 (8,100)
997,178	985,483 (想定)	3,988,712	3,941,932 (想定)

\*1. 括弧内は分割前の概算値を記載しています。

内部留保残高(百万円)	2024年6月期	2024年12月期	2025年6月期 (予定)	2025年12月期 (予定)
(圧縮積立金)	4,370	5,240	5,240	4,803
(買換特例圧縮積立金)	-	-	2,382	2,336

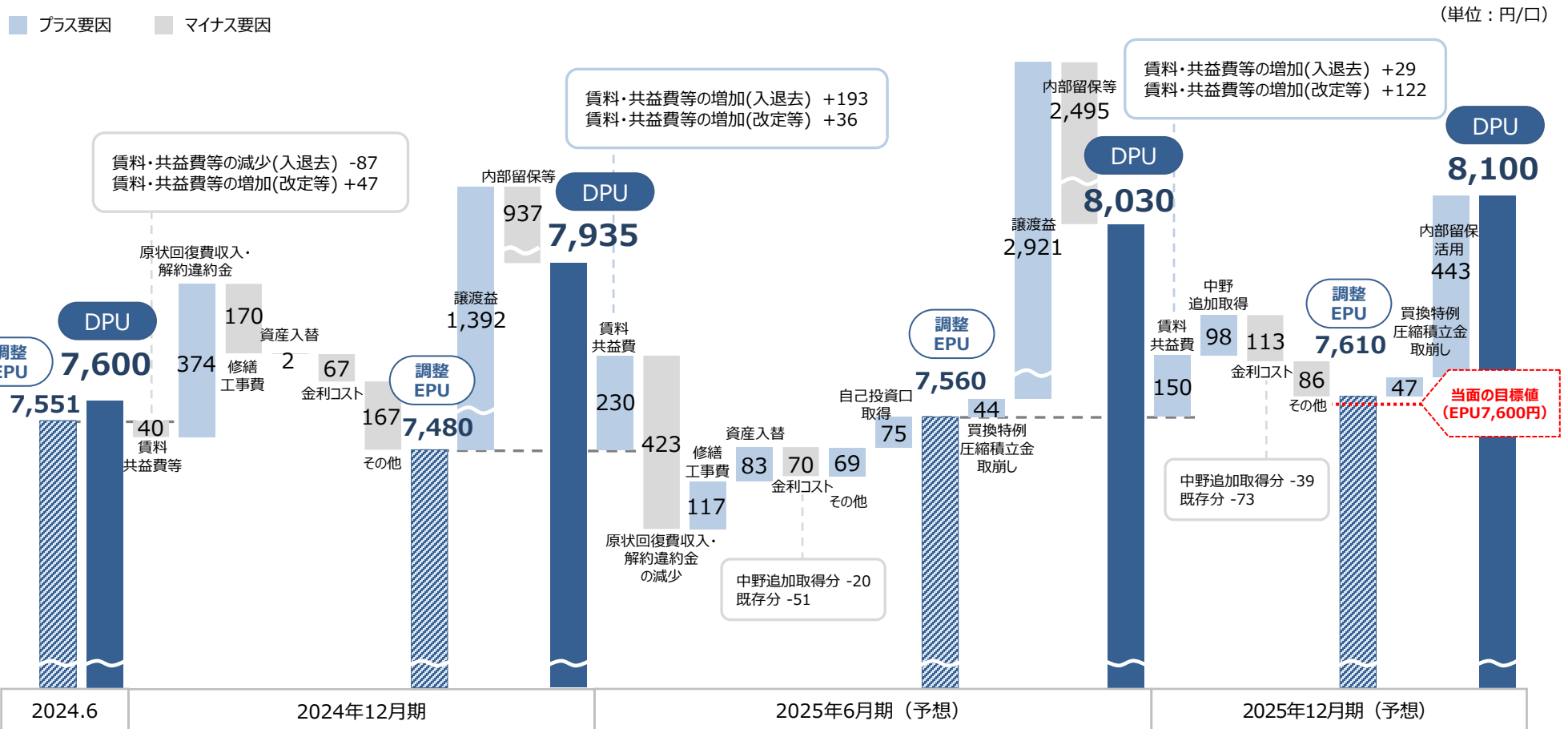
\*1. 2025年7月1日を効力発生日として、1口につき4口の割合による投資口分割を予定しています。2025年12月期の1口当たり分配金は、本投資口分割後の数値を記載しています。

\*2. 「2024年12月期 決算短信 (P7)」に記載の参考情報と同様に、2025年2月17日付で公表した自己投資口の取得による効果（2025年1月31日の終値を基に算出）を考慮した場合の数値を記載しています。

## 2. 決算ハイライト

### 1口当たり分配金の変動要因

賃料増額と稼働の回復により、既存物件の賃料収入は2025年6月期以降大きく改善する見通し  
調整EPUは、当面の目標値である7,600円を2025年12月期に達成見込み

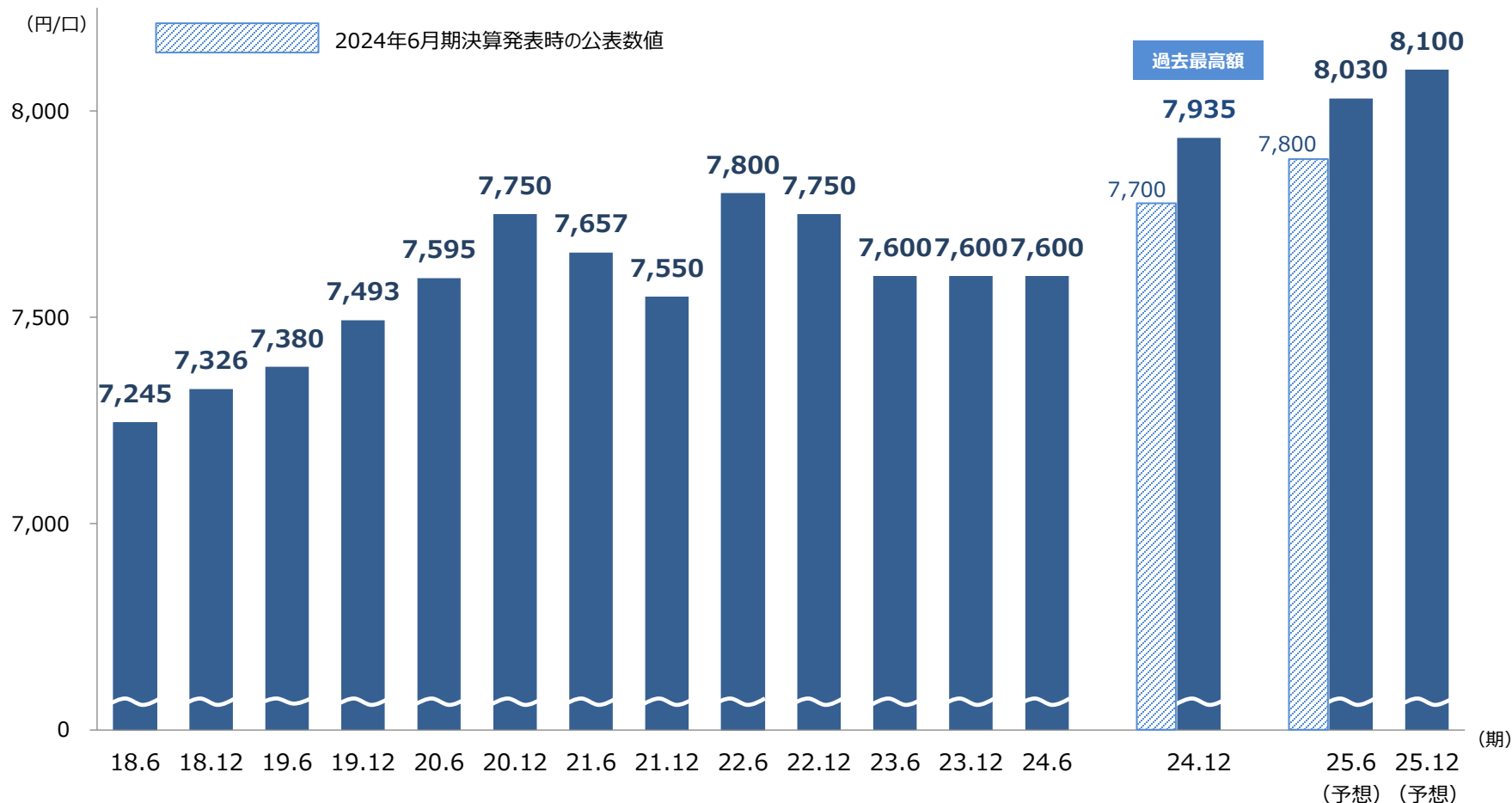


- 2025年6月期及び2025年12月期の数値は、P14に記載の「自己投資口取得考慮後」の数値を基に記載しています。また、2025年12月期は、各期の比較のために投資口分割前の概算値を記載しています。
- 1口当たり分配金の変動は、各期の変動額を当該期の前期末発行済投資口総数で除した金額を記載しています。  
なお、2025年6月期は、調整EPUまでの各変動項目は2024年12月期末の投資口数(997,178口)で、調整EPU以降は自己投資口消却後の想定投資口数(985,483口)で除した金額を記載しています。
- 「調整EPU」は、1口当たり当期純利益から売却損益等を控除した金額を記載しています。

## 2. 決算ハイライト

### 1口当たり分配金の推移

2024年12月期のDPUは、期初予想を大きく上回り過去最高額の7,935円で着地  
分配金成長目標を上方修正するとともに、2025年6月期のDPUは8,030円、2025年12月期は8,100円を見込む



1. 2025年6月期及び2025年12月期の予想数値は、P14に記載の「自己投資口取得考慮後」の数値を記載しています。また、2025年12月期の数値は、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

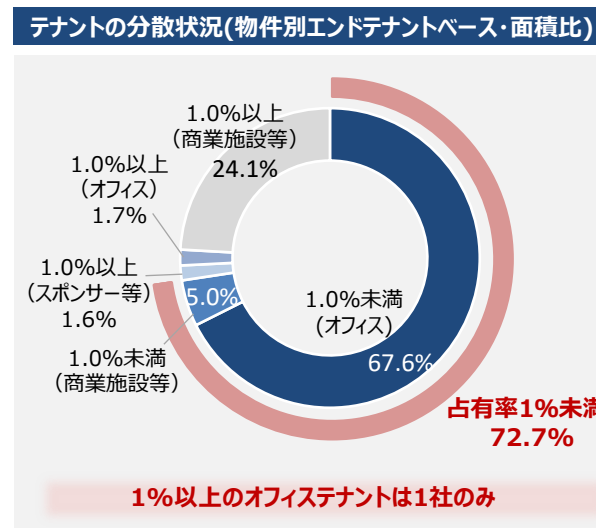
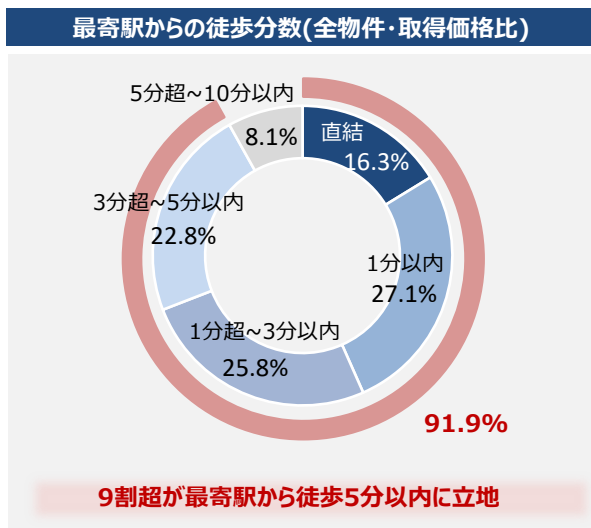
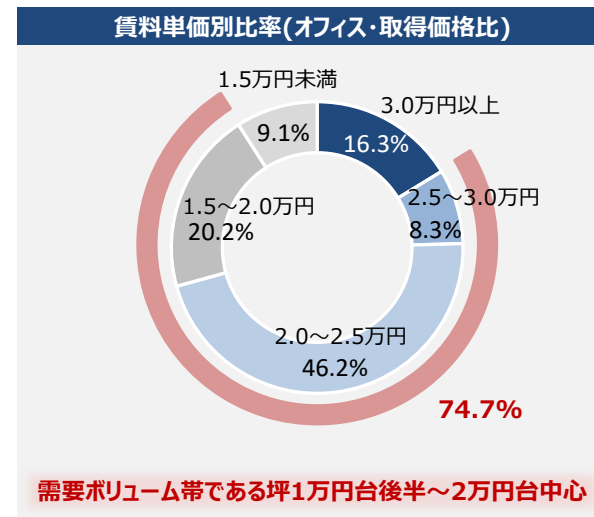
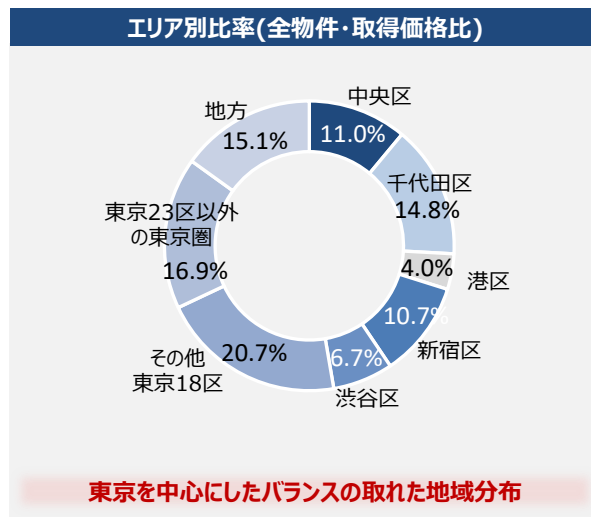
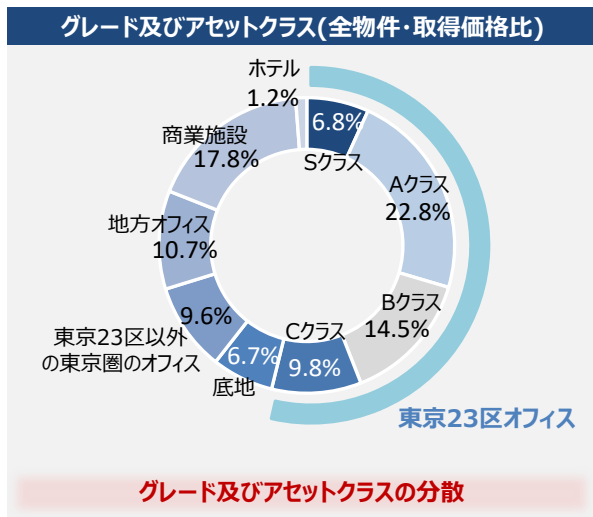


Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## **3-1. 内部成長**

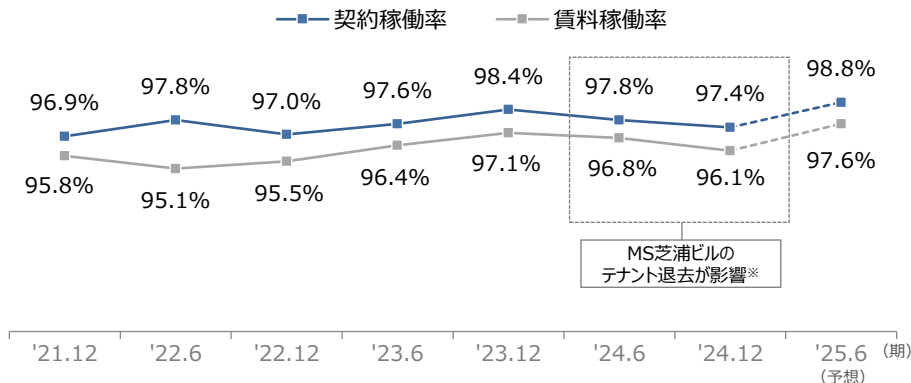
東京の好立地オフィスビルを中心に、エリア、グレード、アセットクラス、賃料水準などにおいて、分散の効いた強固なポートフォリオを構築



1. 2025年2月19日に予定している「中野セントラルパークイースト(準共有持分:47.0%)」の追加取得後の数値を記載しています。  
 2. 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。

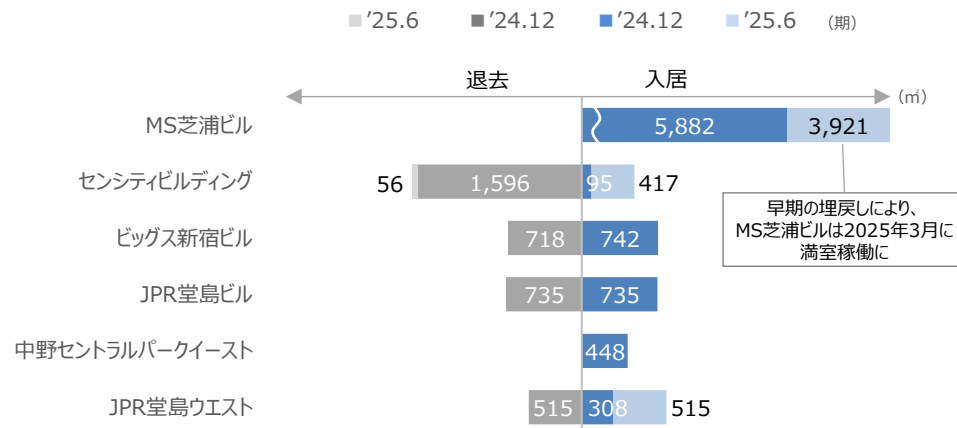
## MS芝浦ビルのリースアップ等により、25年6月期の稼働は98.8%まで上昇する見込み

### 稼働率（期中平均）

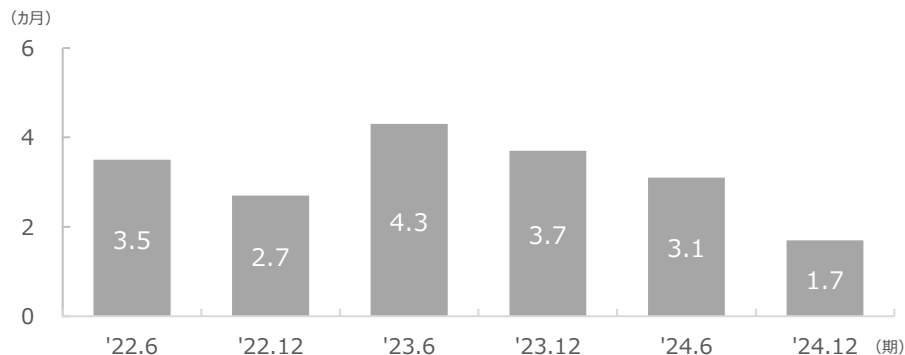


1. 「MS芝浦ビル」のテナント退去の影響を除いた2024年6月期および2024年12月期の契約稼働率はそれぞれ98.6%、98.8%、賃料稼働率はそれぞれ97.6%、98.1%です。

### 主な入退去物件

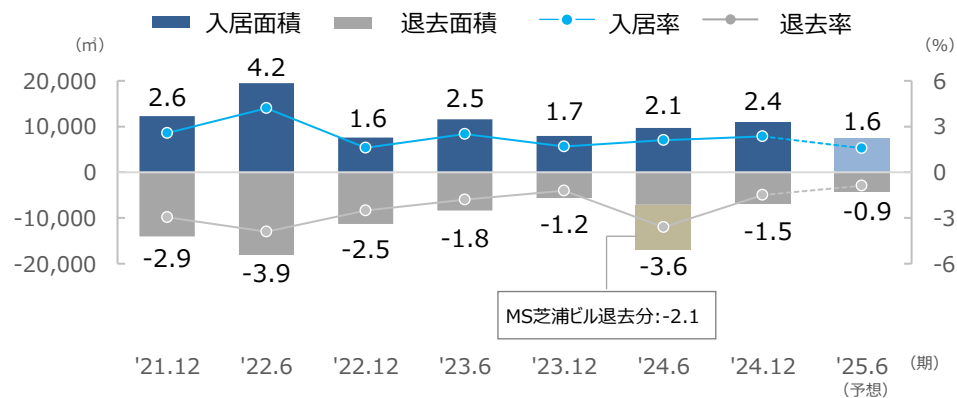


### 平均フリーレント期間



1. 契約稼働率のみ「グランフロント大阪」を含んだ数値です。

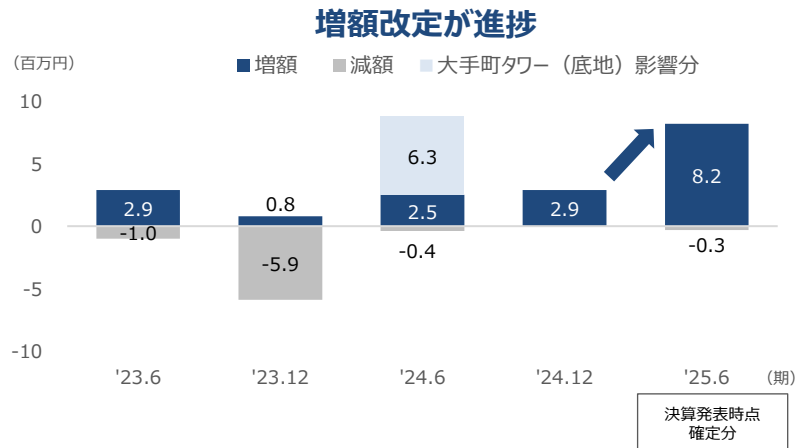
### 入退去の状況



JPRの強固なポートフォリオ、資産運用会社の高い運営管理能力及びスポンサー等との連携により、増額改定が着実に進捗

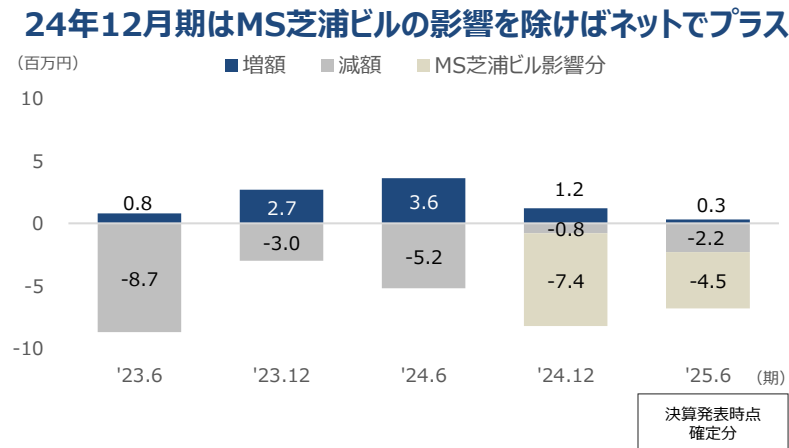
契約更新時の賃料動向

■月額賃料増減



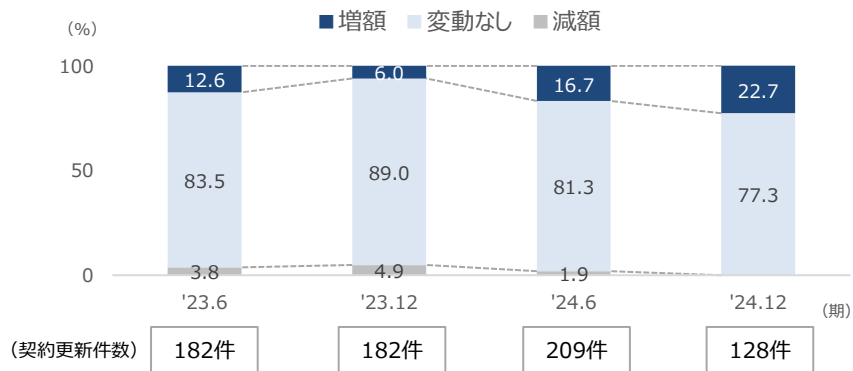
テナント入替時の賃料動向

■月額賃料増減



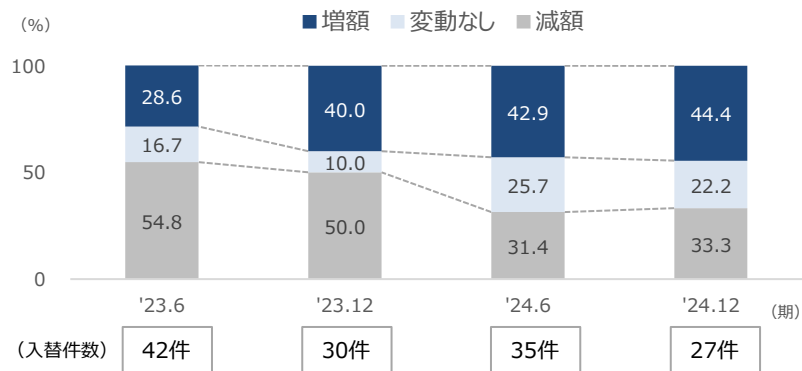
■増減割合（件数ベース）

24年12月期の減額は0件



■増減割合（件数ベース）

増額の割合は着実に増加

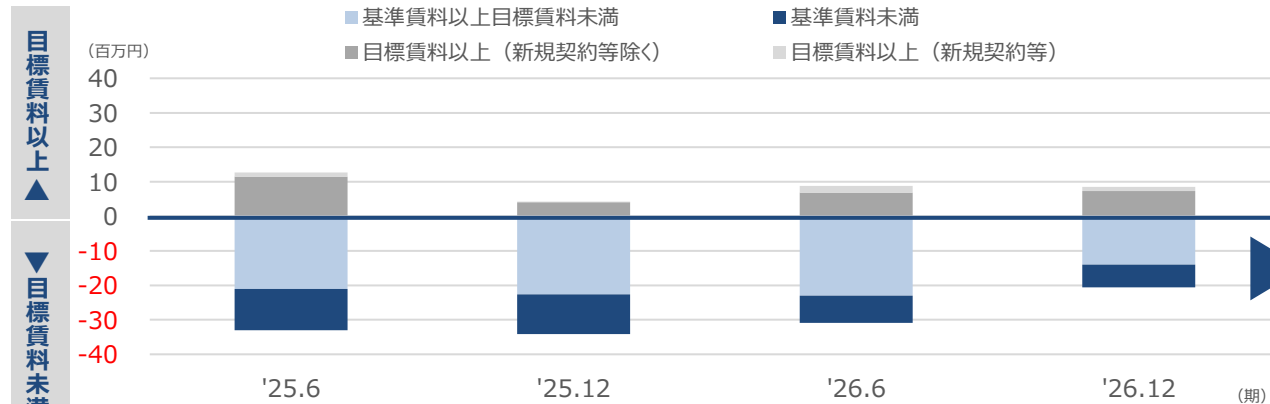


\*1. 全て「グランフロント大阪」を除いた数値です。

マーケットレントの上昇を背景に5期ぶりのマイナスレントギャップに転じる  
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

レントギャップの状況（オフィス/契約更新期別）

マーケットレントの上昇により、5期ぶりのマイナスレントギャップに転じる



5期ぶりのマイナスレントギャップ

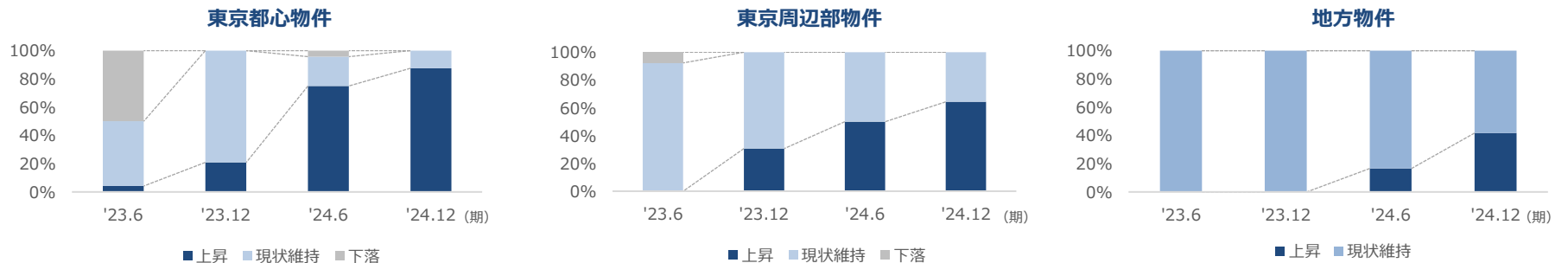
レントギャップ  
▲0.5%  
(前期比-1pt)

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

\* 「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）\*

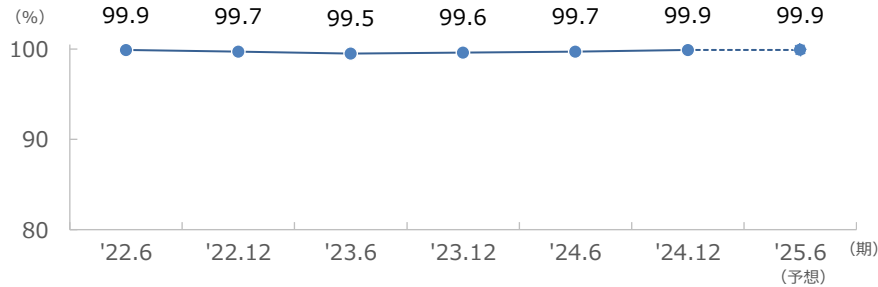
東京都心物件を中心に査定賃料は上昇傾向



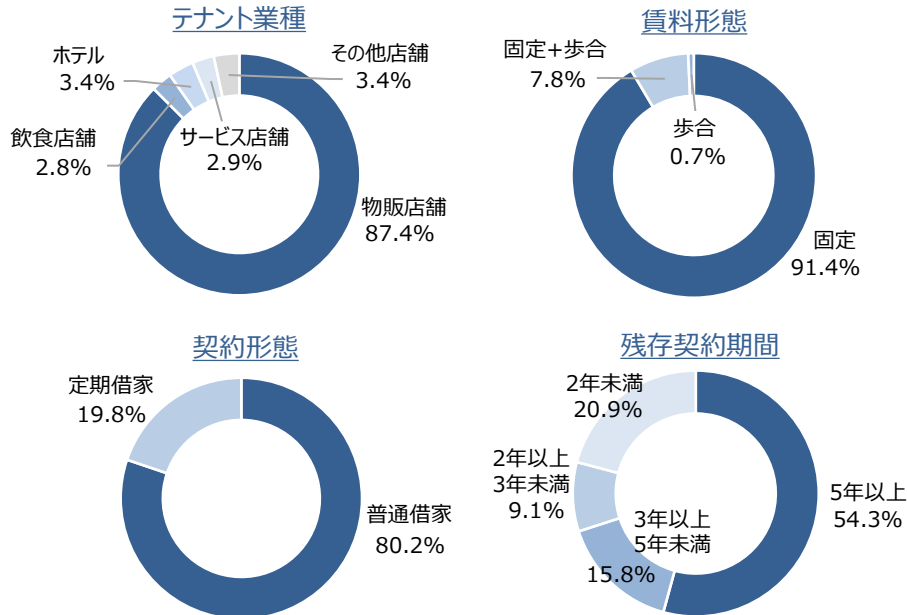
\* シービーアールイー株式会社が査定した賃料水準です。

## 25年6月期末の稼働は100%となる見込み。賃料増額に向けた取組みを幅広く実施

### 稼働率（期中平均）



### 契約の状況（面積比）



### 賃料増額等による内部成長に向けた取組み事例

物件	効果	賃料増額に向けた取組み
都市型商業施設 (東京都心)	<b>入替増額</b> (2024年6月契約開始) 前テナント比 + <b>11.1</b> 百万円/期 (+35.5%)	最新トレンドの発信エリアに所在する希少性の高い路面店舗においてテナントの入替を実施。立地優位性やマーケット賃料の上昇等も背景に、大幅な賃料増額を実現
都市型商業施設 (東京都心)	<b>増額改定</b> (2025年3月契約更改) 更改前vs更改後 + <b>9.8</b> 百万円/期 (+3.0%)	若者文化の中心地に所在する視認性の高い商業ビルにおいて、マーケット賃料の上昇等を背景に賃料増額交渉を実施。テナントの好調な業績も背景に、賃料増額を実現
駅前立地型 商業施設 (東京周辺部)	<b>リースアップ</b> (2025年6月頃) 46期vs47期(想定) + <b>1.4</b> 百万円/期 (稼働率:98.4%→100%)	首都圏の駅前に立地する繁華性の高い商業ビルが2025年半ばにリースアップ見込み。一部の新規テナントにおいて、「固定+歩合」の賃料形態を導入し、今後のアップサイドを狙う
都市型商業施設 (地方)	<b>入替増額</b> (2025年8月契約開始) 前テナント比 + <b>37.6</b> 百万円/期 (+37.5%)	飲食・アミューズメント・ファッション等の店舗が多く並び、繁華性の高いエリアに所在する商業ビルの路面店舗において、テナント入替を実施。希少性・視認性を評価いただき、大幅な賃料増額を実現
オフィスビル 店舗部分 (東京都心)	<b>歩合賃料</b> (2025年4月契約更改) 前歩合料率の改定により + <b>7.1</b> 百万円/期 <sup>*1</sup> (+4.6%)	都心の人気ビジネスエリアに所在するオフィスビル内の商業店舗部分において、複数テナントの歩合料率の見直しを実施。好調な業績を背景に賃料収入増をはかる
オフィスビル 店舗部分 (地方)	<b>増額改定</b> (2025年4月契約更改) 更改前vs更改後 + <b>1.4</b> 百万円/期 (+20.0%)	カフェやブランドショップ等が点在するなど、買い物客・旅行客に人気のエリアに所在するオフィスビルの商業店舗部分において、既存テナントとの賃料改定交渉により、賃料増額を実現

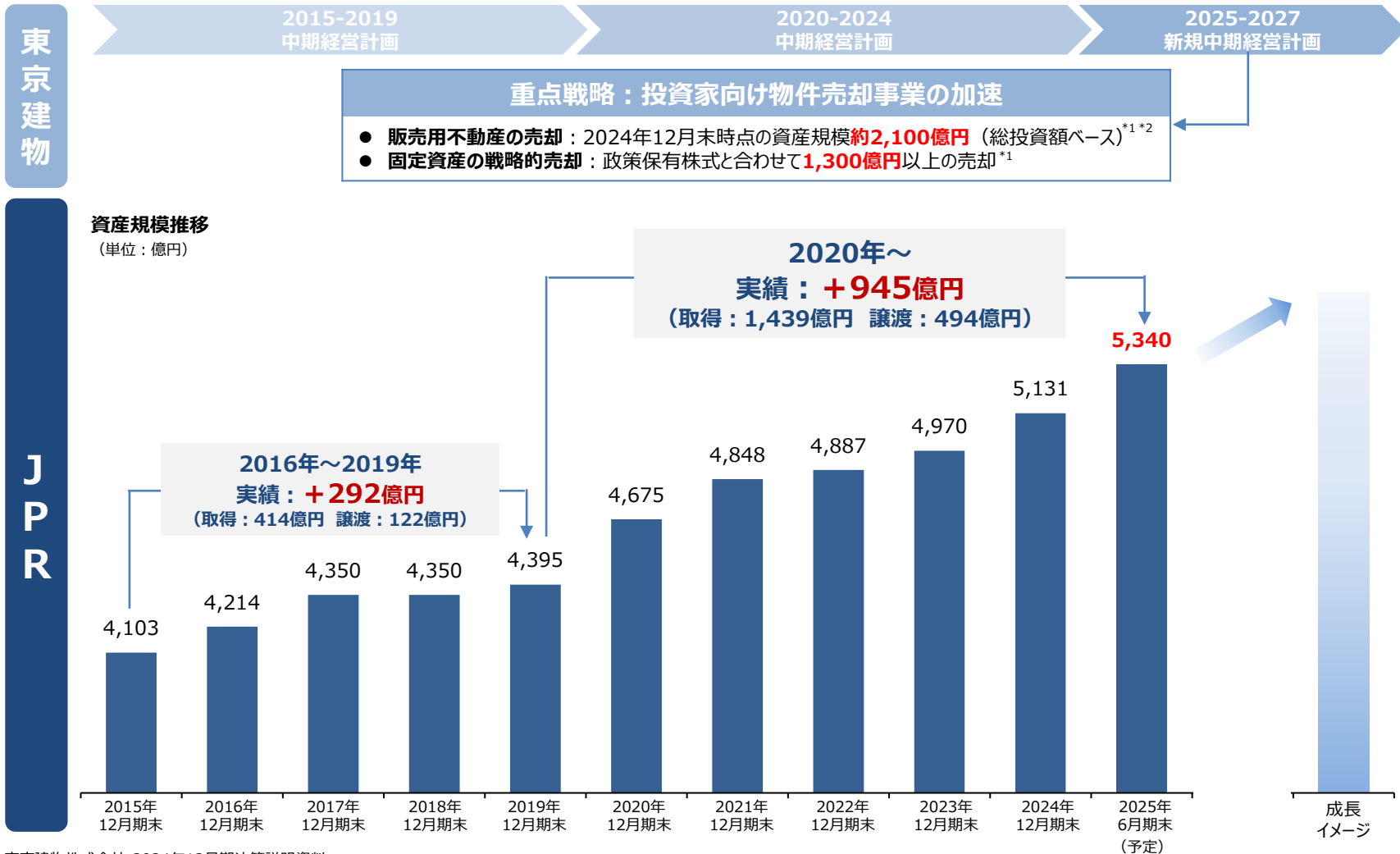
\*1. 前年の売上実績をもとに算出しているため、実際の数値とは異なります。

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  
 東京建物は新たな中期経営計画を公表しており、引き続きパイプラインを活用した資産規模拡大を図る



\*1. 出所：東京建物株式会社 2024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<sup>\*1</sup>  
(新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 札幌	2023年12月	竣工
T-PLUS 仙台	2024年1月	竣工

#### ■ 都市型コンパクト商業施設

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

#### ■ 都市型ホテル

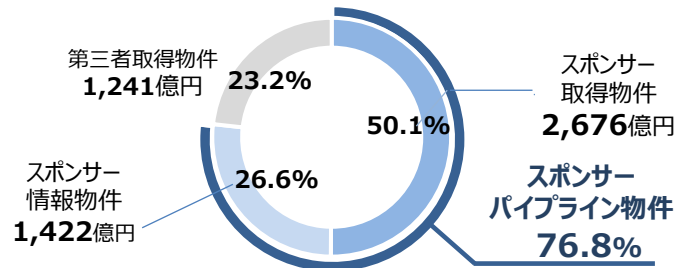
カンデオホテルズ東京六本木	2017年9月	竣工
ザ・スクエアホテル銀座	2018年8月	竣工
ホテルグレイスリー浅草	2018年9月	竣工
カンデオホテルズ京都烏丸六角	2021年3月	竣工

#### ■ J P R の取得実績

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

### スポンサーパイプラインを活用した取得実績

#### ■ 保有物件の取得先別内訳



1. 取得時の状況で判断しております。
2. 「中野セントラルパークウエスト（追加取得分）」を取得後の想定数値です。

#### ■ 保有物件の取得価格上位6物件



中野セントラルパークウエスト



大手町タワー（底地）



オリオンスター



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 2024年12月期決算説明資料

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	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年			
取得資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>JPR心斎橋ウエスト</li> <li>センシティブルディング</li> <li>大手町フィナンシャルシティ ノースタワー</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ライズアリーナビル (追加取得分) 優先交渉権</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 皇島ウエスト</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>中野セントラルパークイースト (追加取得分)</li> <li>ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋</li> </ul>			
	73億円	213億円	113億円	33.2億円	24.6億円	33.1億円	64.9億円	288億円	241億円
譲渡資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>JPR博多ビル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <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>			
		築52年	築32年	築33年	築24年	築15年	築34年	築32年	

2020年以降の資産入替の効果

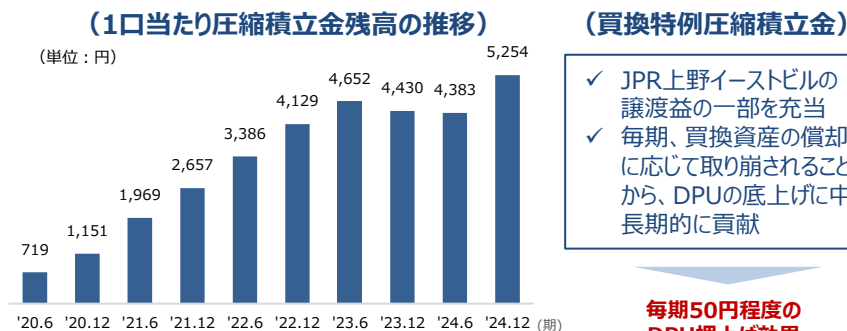
- 資産規模の拡大とともに、ポートフォリオクオリティの向上・内部留保の拡充を実現



\*1. 2019年12月期末と「中野セントラルパークイースト（追加取得分）」取得後の想定数値を比較しています。  
 \*2. 2020年以降に取得した資産の取得時鑑定NOIの合計から譲渡した資産の譲渡時鑑定NOIの合計を控除した数値です。  
 \*3. 2020年以降の不動産等売却益から不動産等売却損を控除した数値です。  
 \*4. 2019年12月期末と2025年6月期末の想定数値を比較しています。なお、買換特例圧縮積立金は除いた数値です。  
 \*5. 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。

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



## 中野セントラルパークイースト (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。再開発に伴うエリア競争力向上等を背景に、中野エリアのマーケット賃料は上昇しており、本物件においても積極的にアップサイドを狙う



## 取得ハイライト

- オフィスエリアとしてのさらなる発展が期待される中野エリアにおいて、今後の成長が見込まれるハイスペックビルを追加取得
- 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、現在複数の大規模再開発が進んでいること等から、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
- JR中央線・総武線、東京メトロ東西線「中野」駅徒歩 5分に立地し、「中野四季の森公園」と隣接。新改札口の設置やペDESTリアンデッキの開通により、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さらに向上する見込み
- 中野エリアではマーケット賃料が上昇しており、本物件においてもレントギャップが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

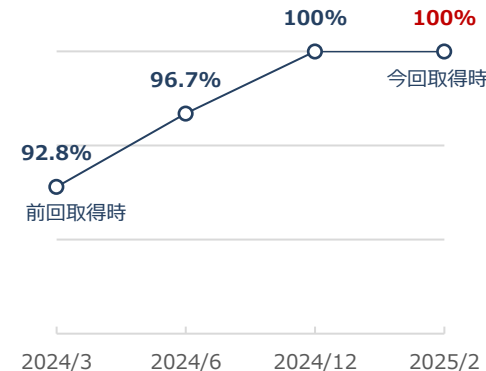
## 周辺図

## 「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、前回の物件取得後、速やかにリーシングが完了



取得予定日	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
NOI利回り*1	3.4%
償却後利回り*1	3.0%

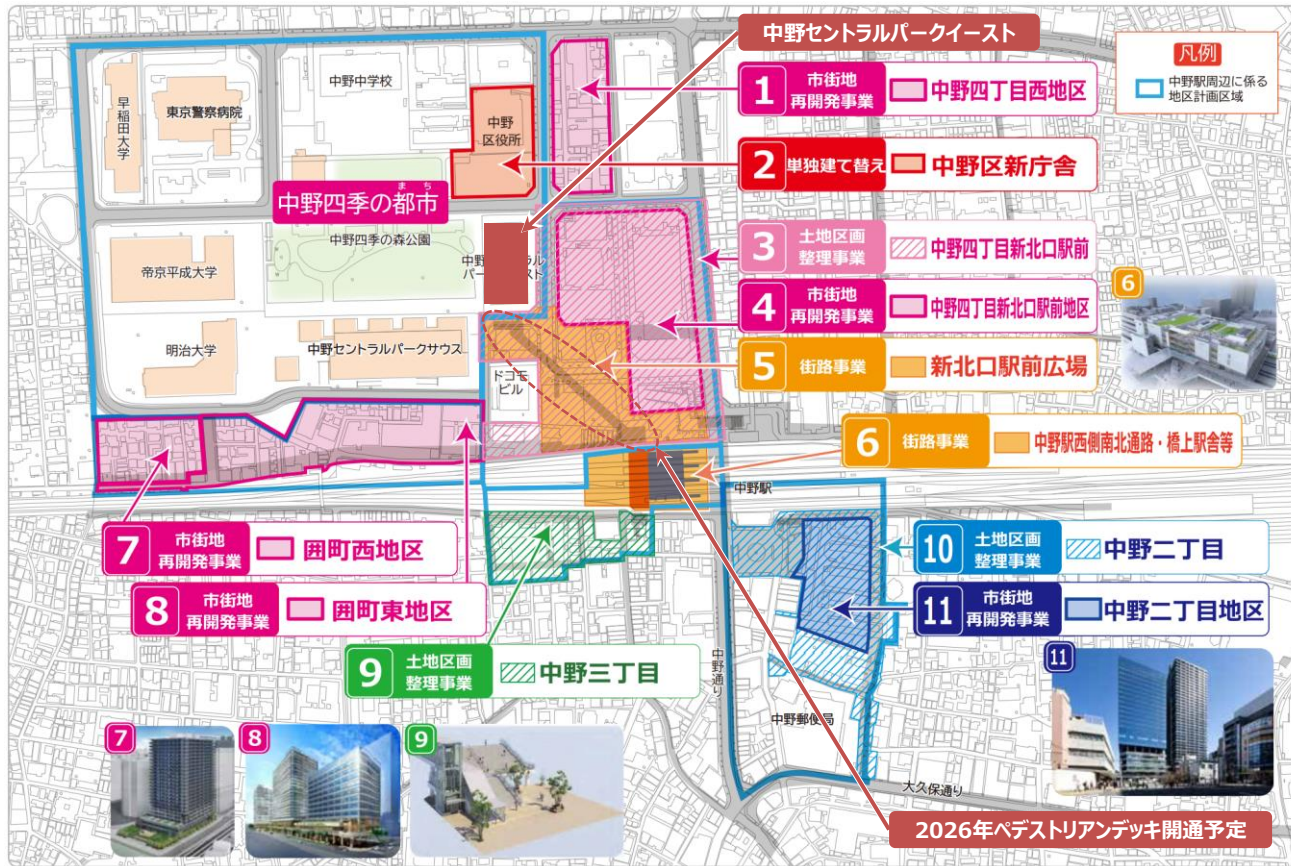


\*1. 「NOI利回り」及び「償却後利回り」は、鑑定評価書に記載された運営純収益を基に算出した数値です。



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

中野駅周辺 まちづくり事業一覧 \*1



\*1. 中野区の公表資料をもとに、TRIMIにて加工

新設予定のペDESTリアンデッキから本物件へのアプローチ \*1



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



## ザ ロイヤルパーク キャンバス 名古屋

地方

商業施設等

第三者からの取得物件

名古屋駅至近、桜通に面した都市型ホテルを取得  
インバウンドの増加と旺盛なビジネス需要を背景に、固定+変動の賃料形態による今後のアップサイドを狙う



取得日	2024年10月9日
取得価格	6,500百万円
鑑定評価額	6,780百万円
総賃貸可能面積/階数	5,185.05 m <sup>2</sup> /12階建
所有形態	土地・建物：所有権
築年数	11年
NOI利回り*1	4.1%
償却後利回り*1	3.6%

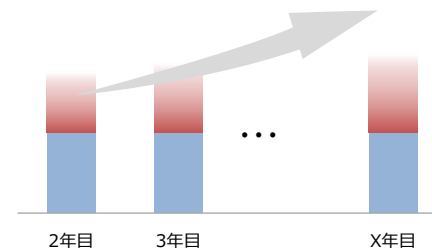
## 取得ハイライト

- JPR初となる宿泊特化型ホテルを取得
- JR「名古屋」駅徒歩5分、地下鉄「名古屋」駅徒歩3分に立地。駅から直結するユニモール地下街の出口前に位置し、1階にはコンビニエンスストアがあるなど利便性に優れる
- 客室数153室、客室タイプはダブル・ツイン以上が96室を占めており、ビジネス利用に加えて、インバウンドの宿泊需要にも対応。客室リニューアルにより、さらなる競争力向上を図る
- ホテル運営会社である三菱地所ホテルズ&リゾート株式会社は、全国24施設のフルサービス型ホテル及びプレミアム宿泊主体型ホテルを展開
- 「固定+変動」の賃料形態により、インバウンド需要の増加による今後のアップサイドを狙っていく方針

## 固定+変動の賃料形態を採用

## 賃料推移イメージ

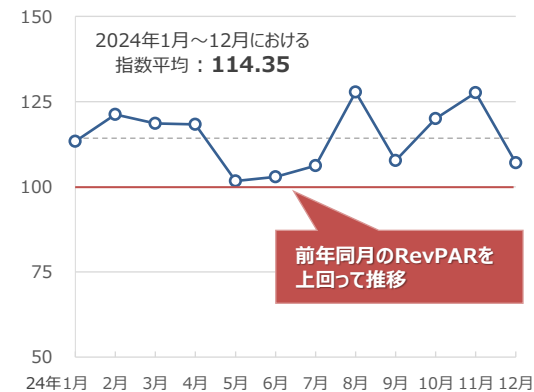
- 変動賃料：  
ホテル宿泊部門収入が基準額を超えた場合に、超過額に一定料率を乗じた額  
ビジネス・インバウンド需要の取り込みによりアップサイドを狙う
- 固定賃料：  
長期定借において、安定的な収益を確保



## ホテルの運営状況

## RevPARの推移（前年同月を100として指数化）

2024年は全ての月において、前年同月のRevPARを上回って推移



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

Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## 3-3. 財務



長期固定を主体とした安定性重視の調達を継続  
中期年限、長期変動金利の活用も行い、安定性の向上とコストの抑制を図る

2024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	80億円	200億円	+120億円
平均調達期間	8.5年	8.0年	-0.5年
平均調達金利	0.74%	1.00%	+0.26pt

有利子負債の状況

	2024年 6月期	2024年 12月期	前期比	
有利子負債	2,304億円	2,304億円	±0円	
LTV	簿価ベース	42.9%	42.8%	-0.1pt
	時価ベース	34.5%	34.4%	-0.1pt
平均残存年数	4.0年	4.3年	+0.3年	
平均デットコスト	0.76%	0.78%	+0.02pt	
長期固定金利比率	92.6%	93.1%	+0.5pt	

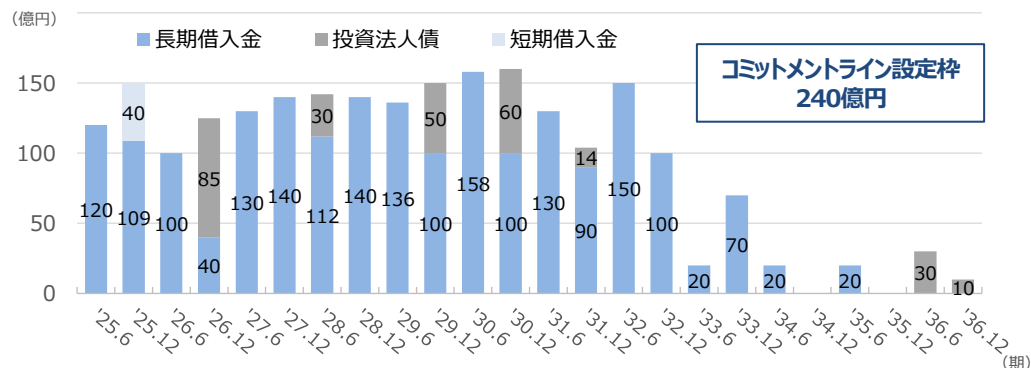
格付の状況

JCR
<b>AA</b> （安定的）

R&I
<b>AA-</b> （安定的）

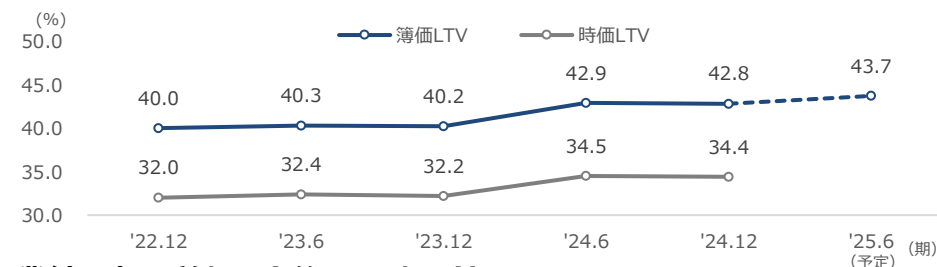
返済期日の分散状況

（2025年2月17日現在）



LTVの推移

簿価LTV45%を上限の目途に柔軟にコントロール。低位な水準の時価LTVも意識



業績予想の前提と今後の調達方針

業績予想の前提

- 日銀による追加利上げ：7月を想定
- 長期金利：年内は概ね1.3%程度での推移を見込む

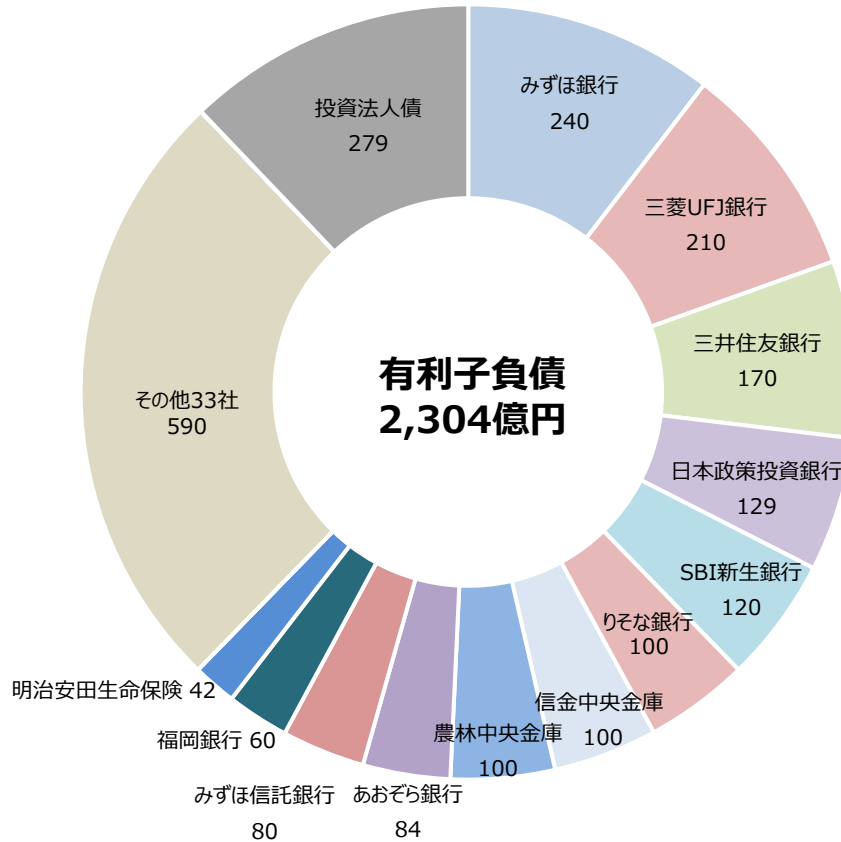
今後の調達方針

- 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、長期変動金利の活用も行い、安定性の向上とコストの抑制を図る

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により調達  
積極的なサステナビリティファイナンス等による調達（有利子負債に占める割合33%）

（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
山形銀行	20
山梨中央銀行	20
関西みらい銀行	20
群馬銀行	20
千葉銀行	20
第四北越銀行	20
太陽生命保険	20
秋田銀行（新規）	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（新規）	10
七十七銀行	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
福井銀行（新規）	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（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	590
合計	755
有利子負債に占める割合	33%

（コミットメントラインの設定状況）

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



Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## 3-4. サステナビリティ

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

JPRの取組み

TRIMの取組み

2005

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

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

2019

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

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

2022

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

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

2024

- ・ 2024年 1月：ARES ESG AWARD 2023 「グッドアクション賞 ガバナンス部門」を受賞
- ・ 2024年 2月：CDP気候変動「Aリスト」企業に初認定
- ・ 2024年 2月：環境認証取得カバー率目標の見直し（2030年及び2050年目標）
- ・ 2024年 4月：2030年目標「廃棄物リサイクル率70%」を設定（原則、管理権原のある物件を対象）
- ・ 2024年 4月：気候変動リスク・機会の再算定
- ・ 2024年 9月：統合報告書発行
- ・ 2024年12月：環境マネジメントシステム「エコアクション21」登録
- ・ 2025年 1月：エネルギー使用量原単位削減2030年目標設定

外部評価の向上及びイニシアティブへの署名・賛同に取り組む

外部評価

GRESリアルエステイト評価



CDP気候変動プログラム



**A**  
(最高評価)  
**2年連続**

MSCI ESG格付\*1



\*1. JPRI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JPRI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。

環境認証

CASBEE不動産評価認証



BELS評価・ZEB評価



DBJ Green Building認証



環境認証取得率

(4スター又はAランク以上)



イニシアティブ

PRI  
(責任投資原則)



TCFD  
(気候関連財務情報開示タスクフォース)



SBTi  
(Science Based Targetsイニシアティブ)



国連グローバル・コンパクト



21世紀金融行動原則



環境認証マネジメントシステム

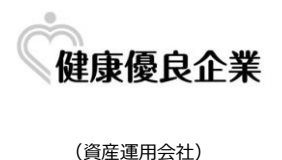


健康経営

健康経営優良法人認定制度



健康企業宣言



- ・ 環境マネジメントシステム「エコアクション21」認証・登録
- ・ JPRとして初の取組みとなる「オフサイトコーポレートPPAスキーム」による電力調達を実現

#### 「エコアクション21」認証・登録

##### エコアクション21とは

- 「エコアクション21」は環境省が策定した日本独自の環境マネジメントシステム
- 「PDCAサイクル」と呼ばれるパフォーマンスを継続的に改善する手法を基礎として、組織や事業者等が環境への取組みを自主的に行うための方法を定めている

##### エコアクション21の特徴

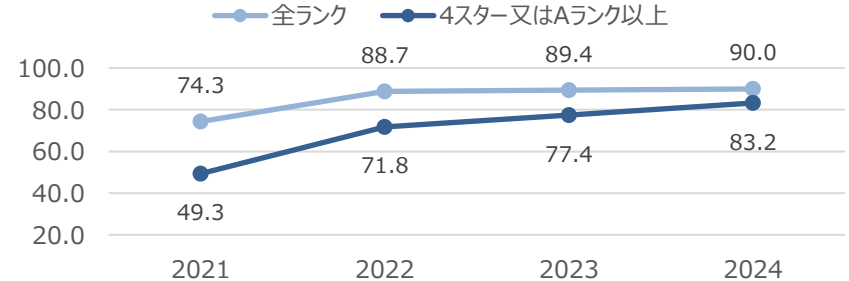
- 中小事業者でも取組みやすい環境経営システム
- 必要な環境への取組みを規定
- 「環境経営レポート」の作成・公表により環境コミュニケーションに取り組む
- 事業者の自主的・積極的な取組みを第三者が評価



#### 環境認証カバー率目標の進捗 (延床面積ベース)

- 今期 5 物件で新たに認証を取得
- 目標達成に向けて、計画的に認証取得を推進

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



#### 「オフサイトコーポレートPPAスキーム」による電力調達 (損保ジャパン仙台ビルで2025年1月1日より電力調達開始)

##### 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・固定価格で再生電力を調達する方法

##### 本スキームの特徴

- ミツロコグリーンエネルギーが、FIP制度に認定された太陽光発電所から発電される追加性のある電力及び環境価値の調達、発電所の需給管理業務を担う
- フィジカルPPA形式\*注1で調達し、賄いきれない電力はトラッキング付き非化石証書が付与された電力を調達する

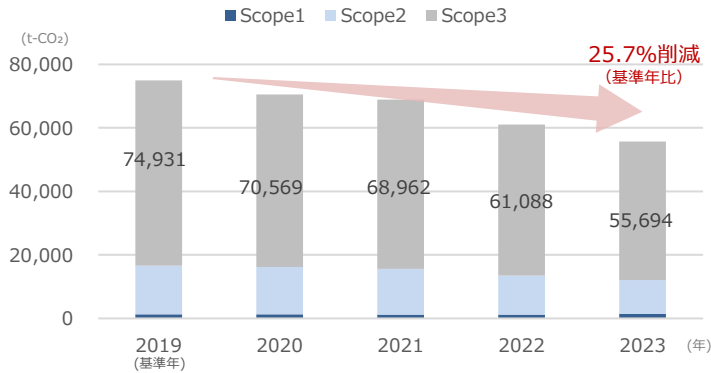
\*注1 フィジカルPPA方式とは需要家が再生可能エネルギーを供給する小売電気業者と直接契約を結び、長期にわたり電力を購入する形態



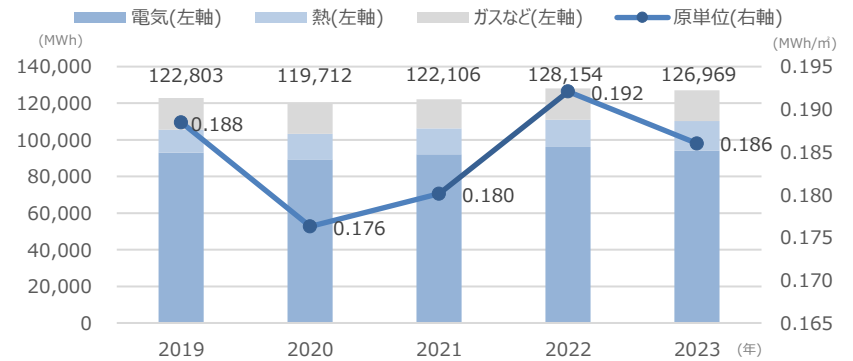
GHG排出量は2030年目標に向けて順調に削減、エネルギー使用量原単位目標を新たに設置  
省エネ工事の推進とプロパティマネジャー (PM)・現地のビル管理者 (BM)・テナントとの協力により、  
エネルギー・水使用量・廃棄物の削減に取り組む

環境パフォーマンスデータ

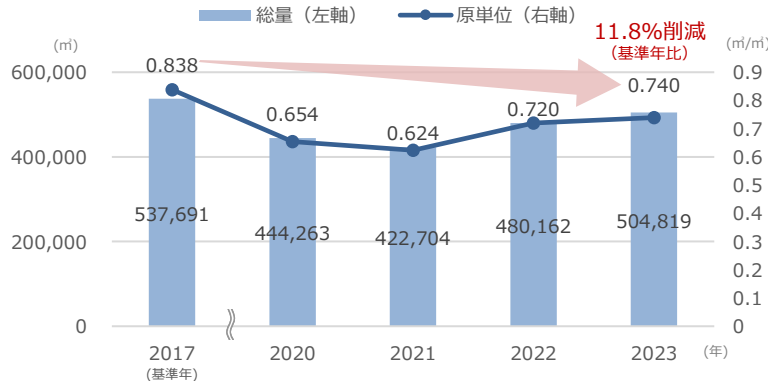
GHG排出量 2030年目標：46.2%削減(2019年比) 2050年目標：ネットゼロ



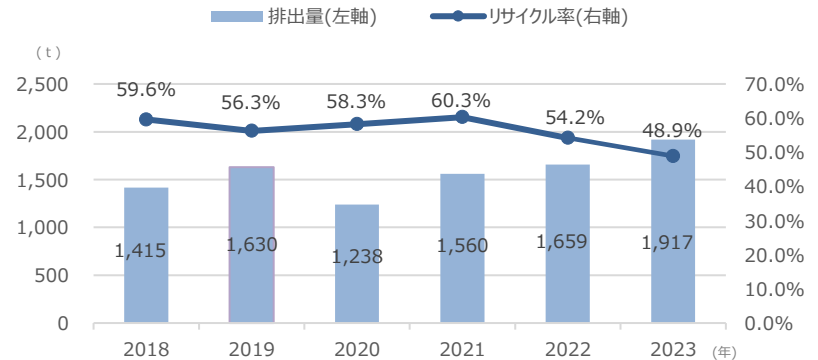
エネルギー使用量・原単位 2030年目標：原単位4.0%削減(2023年比)



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%



## PM・BMに向けた取組みを推進し、管理水準の質的向上を図る TRIMの従業員に向けて、多様な人材が働きやすい職場環境を提供するための取組みを推進

### PM・BMに向けた取組み

#### JPRベストパフォーマンスアワード2024

- 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
- 2024年度は「六番町ビル」が授賞  
(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、迅速な現場対応と、テナントとの良好なリレーションシップ構築により、優れたBM能力を発揮



(六番町ビル)

#### PM・BM研修を実施

- ESGに関連する遵法性の確認、廃棄物管理など、ビル運営に身近な事例を取り上げ、PM・BM会社担当者の理解を促進



(PM・BM研修)

### TRIMの従業員に向けた取組み

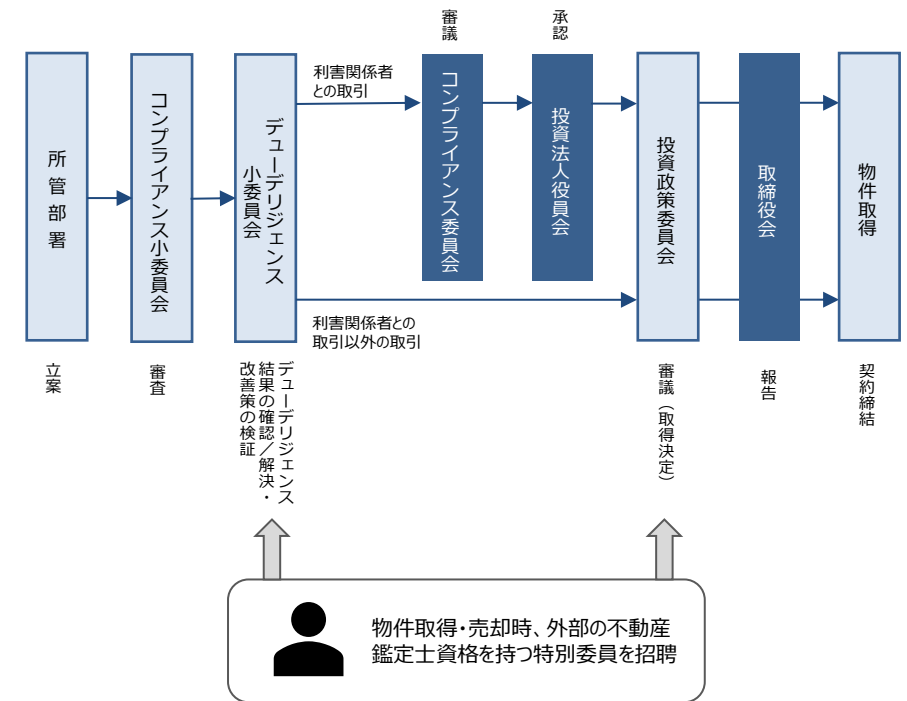
- TRIM従業員の人材力の強化を目的に、以下の研修を実施
  - ・人的資本研修
  - ・新任管理職研修
- ダイバーシティ&インクルージョンの推進、人権の尊重を目的に、人権関連の以下の研修を実施し、全役職員のリテラシー向上を図る
  - ・ダイバーシティ研修
  - ・人権研修



(ダイバーシティ研修)

### 利害関係者との取引におけるガバナンスの強化

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



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

Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## 4. 決算・業績予想

2024年12月期実績：1口当たり分配金7,935円（前期比+335円）

分配金成長を意識した戦略的な資産入替により、1口当たり分配金は過去最高額を達成

項目		2024年6月期	2024年12月期	増減
P/L (百万円)	営業収益	17,644	19,580	+1,935
	賃貸事業収入	17,644	18,192	+547
	不動産等売却益	-	1,387	+1,387
	営業費用	9,290	9,865	+575
	賃貸事業費用	8,300	8,784	+484
	販売費及び一般管理費	990	1,080	+90
	営業利益	8,354	9,715	+1,360
	営業外収益	42	13	-28
	営業外費用	865	937	+71
	経常利益	7,531	8,791	+1,260
当期純利益	7,530	8,790	+1,260	
積立金 (百万円)	圧縮積立金繰入額	-	869	+869
	圧縮積立金取崩額	47	-	-47
分配金(円)	1口当たり分配金	7,600	7,935	+335
発行済投資口総数(口)		997,178	997,178	-

項目	2024年6月期	2024年12月期	増減	増減	
				入替物件 <sup>※1</sup>	既存物件 <sup>※2</sup>
賃貸事業収入	17,644	18,192	+547	+28	+519
賃料等収入	16,552	16,611	+58	+97	-39
賃料・共益費	14,334	14,375	+40	+99	-59
地代	1,820	1,839	+18	-	+18
その他定額収入	397	396	-0	-1	+1
その他賃貸事業収入	1,092	1,581	+489	-69	+559
附加使用料	845	1,043	+198	+9	+188
解約違約金等	62	110	+48	-	+48
原状回復費相当額収入	16	341	+324	-	+324
その他変動収入	167	85	-82	-79	-2
賃貸事業費用	8,300	8,784	+484	+29	+454
外注委託費	751	765	+13	+8	+5
水道光熱費	1,006	1,241	+234	+10	+224
公租公課	2,667	2,645	-22	-13	-8
保険料	34	35	+0	+0	+0
修繕工事費	472	645	+173	+4	+169
管理委託料	317	317	-0	+0	-1
管理組合費	641	637	-4	-	-4
減価償却費	2,149	2,196	+47	+14	+33
その他賃貸事業費用	258	299	+40	+5	+35
NOI	11,493	11,604	+110	+12	+98
NOI利回り(簿価)	4.7%	4.7%	-pt		
賃貸事業利益	9,344	9,408	+63	-1	+64
償却後利回り(簿価)	3.9%	3.8%	-0.1pt		
契約稼働率(期中平均)	97.8%	97.4%	-0.4pt		

賃貸事業収入(既存物件)

- ① [賃料・共益費] MS芝浦ビルのテナント退去等の影響により減収
- ② [地代] 大手町タワー(底地)の地代改定が通期寄与
- ③・④ [解約違約金等・原状回復費相当額収入] センシティビルディング(店舗区画等)のテナント解約に伴い増加

賃貸事業費用(既存物件)

- ⑤ [修繕工事費] 工事の前倒し調整等により増加

不動産等売却益

- ⑥ JPR千駄ヶ谷ビル・JPR名古屋伏見ビルの譲渡に伴い、売却益を計上

※1 以下の入替物件による増減を算出しています。

2024年6月期：中野セントラルパークイーストの取得(準共有持分53.0%)

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千駄ヶ谷ビルの譲渡、JPR名古屋伏見ビルの譲渡

※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、①～⑤に記載)



## 4. 決算・業績予想

## 2024年12月期決算の概要（前期比）

項目		2024年6月期末	2024年12月期末	増減
B/S (百万円)	流動資産	37,710	50,884	+13,174
	現預金	36,625	49,981	+13,356
	その他の流動資産	1,085	903	-182
	固定資産	499,027	487,272	-11,755
	有形固定資産	485,614	473,737	-11,877
	無形固定資産	11,813	11,815	+2
	投資その他の資産	1,600	1,720	+120
	繰延資産	132	113	-19
	投資法人債発行費	124	112	-11
	投資口交付費	7	0	-7
	資産合計	536,871	538,271	+1,399
	流動負債	48,563	40,015	-8,548
	短期借入金	17,000	8,000	-9,000
	一年以内返済予定の長期借入金	21,000	23,900	+2,900
	一年以内償還予定の投資法人債	3,000	-	-3,000
	その他の流動負債	7,563	8,115	+551
	固定負債	214,603	223,339	+8,735
	長期借入金	161,500	170,600	+9,100
	投資法人債	27,900	27,900	-
	預り敷金・保証金	25,203	24,839	-364
負債合計	263,166	263,354	+187	
出資総額	261,751	261,751	-	
剰余金	11,953	13,165	+1,212	
圧縮積立金	4,418	4,370	-47	
当期末処分利益	7,535	8,794	+1,259	
純資産合計	273,704	274,917	+1,212	
自己資本比率	51.0%	51.1%	+0.1pt	

### 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	+30,508
税引前当期純利益	+8,791
減価償却費	+2,198
その他	+19,518
投資活動によるキャッシュフロー	-9,573
固定資産の取得による支出	-9,161
その他	-412
財務活動によるキャッシュフロー	-7,578
有利子負債の新規調達	+47,000
有利子負債の返済・償還	-47,000
分配金の支払額	-7,578
現預金計	+13,356

### 固定資産の増減

項目	増減
物件取得・譲渡	-11,883
資本的支出	+2,224
減価償却費	-2,196
その他	+99
固定資産計	-11,755

### 有利子負債の増減

項目	期初残高	新規調達	返済・償還	期末残高	増減
短期借入金	17,000	+27,000	-36,000	8,000	-9,000
長期借入金	182,500	+20,000	-8,000	194,500	+12,000
投資法人債	30,900	-	-3,000	27,900	-3,000
有利子負債計	230,400	+47,000	-47,000	230,400	±0

2024年12月期実績：1口当たり分配金7,935円（期初予想比+235円）

含み損が生じていた2物件を、簿価を上回る価格で譲渡

譲渡が先行したことにより賃貸事業利益は減少するも翌期以降の成長を見込む

項目		2024年12月期 (予想)	2024年12月期 (実績)	増減
P/L (百万円)	営業収益	18,207	19,580	+1,373
	賃貸事業収入	18,207	18,192	-14
	不動産等売却益	-	1,387	+1,387
	営業費用	9,779	9,865	+85
	賃貸事業費用	8,750	8,784	+33
	販売費及び一般管理費	1,028	1,080	+51
	営業利益	8,427	9,715	+1,287
	営業外収益	4	13	+9
	営業外費用	931	937	+5
	経常利益	7,500	8,791	+1,291
当期純利益	7,499	8,790	+1,291	
積立金 (百万円)	圧縮積立金繰入額	-	869	+869
	圧縮積立金取崩額	178	-	-178
分配金(円)	1口当たり分配金	7,700	7,935	+235
発行済投資口総数(口)		997,178	997,178	-

項目	2024年12月期 (予想)	2024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	18,207	18,192	-14	-89	+75
賃料等収入	16,662	16,611	-51	-90	+39
賃料・共益費	14,421	14,375	-45	-85	+39
地代	1,839	1,839	+0	-	+0
その他定額収入	402	396	-5	-5	-0
その他賃貸事業収入	1,544	1,581	+36	+0	+35
附加使用料	1,025	1,043	+18	-4	+23
解約違約金等	107	110	+3	-	+3
原状回復費相当額収入	339	341	+1	-	+1
その他変動収入	72	85	+13	+5	+7
賃貸事業費用	8,750	8,784	+33	-42	+75
外注委託費	776	765	-10	-9	-1
水道光熱費	1,199	1,241	+41	-6	+48
公租公課	2,659	2,645	-13	-13	-0
保険料	35	35	-0	-0	-0
修繕工事費	637	645	+7	+1	+6
管理委託料	313	317	+4	-2	+7
管理組合費	652	637	-15	-	-15
減価償却費	2,209	2,196	-12	-18	+5
その他賃貸事業費用	267	299	+31	+5	+26
NOI	11,665	11,604	-60	-65	+5
NOI利回り(簿価)	4.7%	4.7%	-pt		
賃貸事業利益	9,456	9,408	-48	-47	-0
償却後利回り(簿価)	3.8%	3.8%	-pt		
契約稼働率(期中平均)	96.9%	97.4%	+0.5pt		

賃貸事業収入(既存物件)

① [賃料・共益費] リーシングの進捗や商業テナントの歩合賃料増加等が寄与

契約稼働率

② リーシングの進捗に伴い期初予想比で上昇

2024年12月期末の契約稼働率は98.1%まで改善し、翌期以降更なる上昇を見込む

不動産等売却益

③ JPR千駄ヶ谷ビル・JPR名古屋伏見ビルの譲渡に伴い、売却益を計上

※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千駄ヶ谷ビルの譲渡  
JPR名古屋伏見ビルの譲渡

※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に記載)

## 4. 決算・業績予想

## 2025年6月期業績予想の概要（2024年12月期実績比）

2025年6月期予想：1口当たり分配金8,030円（2024年12月期実績比+95円）

リーシングの進捗や賃料増額により賃料収入は大幅に増収となる見込み

項目		2024年12月期	2025年6月期 (予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	19,580	20,766	+1,185
	賃貸事業収入	18,192	17,888	-304
	不動産等売却益	1,387	2,878	+1,490
	営業費用	9,865	9,494	-370
	賃貸事業費用	8,784	8,464	-319
	販売費及び一般管理費	1,080	1,029	-50
	営業利益	9,715	11,271	+1,556
	営業外収益	13	42	+29
	営業外費用	937	1,017	+80
	経常利益	8,791	10,296	+1,505
当期純利益	8,790	10,296	+1,505	
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	-	2,425	+2,425
	買換特例圧縮積立金取崩額	-	43	+43
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	985,483	-11,695

### 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する見込み

### 不動産等売却益

- ⑤～⑦ JPR上野イーストビルの譲渡に伴い、売却益を計上予定  
売却益の一部は買換特例圧縮積立金として内部留保し、当期より取崩しを開始する予定

### 発行済投資口総数

- ⑧ 自己投資口の取得及び消却による投資口の減少を想定

1. 2025年6月期の予想数値は、P14に記載の「自己投資口取得考慮後」の数値を基に記載しています。

項目	2024年12月期	2025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	18,192	17,888	-304	-10	-293
賃料等収入	16,611	16,866	+255	+16	+238
賃料・共益費	14,375	14,631	+255	+26	+229
地代	1,839	1,839	-0	-	-0
その他定額収入	396	396	-0	-9	+9
その他賃貸事業収入	1,581	1,021	-559	-27	-532
附加使用料	1,043	913	-130	-25	-105
解約違約金等	110	28	-82	-	-82
原状回復費相当額収入	341	1	-339	-	-339
その他変動収入	85	77	-7	-2	-5
賃貸事業費用	8,784	8,464	-319	-93	-226
外注委託費	765	779	+13	+1	+12
水道光熱費	1,241	1,037	-204	-24	-180
公租公課	2,645	2,733	+87	-17	+105
保険料	35	35	+0	-0	+0
修繕工事費	645	495	-150	-33	-116
管理委託料	317	332	+14	-1	+16
管理組合費	637	645	+8	-	+8
減価償却費	2,196	2,155	-41	-12	-29
その他賃貸事業費用	299	251	-47	-4	-43
NOI	11,604	11,578	-26	+70	-96
NOI利回り(簿価)	4.7%	4.8%	+0.1pt		
賃貸事業利益	9,408	9,423	+15	+82	-67
償却後利回り(簿価)	3.8%	3.9%	+0.1pt		
契約稼働率(期中平均)	97.4%	98.8%	+1.4pt		

※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千駄ヶ谷ビルの譲渡  
JPR名古屋伏見ビルの譲渡

2025年6月期：JPR上野イーストビルの譲渡、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、①～④に記載)

2025年12月期予想：1口当たり分配金8,100円（分割前の概算値）

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6月期 (予想)	2025年12月期 (予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	20,766	18,327	-2,439
	賃貸事業収入	17,888	18,327	+439
	不動産等売却益	2,878	-	-2,878
	営業費用	9,494	9,708	+213
	賃貸事業費用	8,464	8,681	+216
	販売費及び一般管理費	1,029	1,026	-3
	営業利益	11,271	8,619	-2,652
	営業外収益	42	14	-28
	営業外費用	1,017	1,133	+115
	経常利益	10,296	7,500	-2,796
当期純利益	10,296	7,499	-2,796	
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	2,425	-	-2,425
	買換特例圧縮積立金取崩額	43	46	+2
分配金(円)	1口当たり分配金	8,030	8,100	+70

項目	2025年6月期 (予想)	2025年12月期 (予想)	増減	取得物件 <sup>※1</sup>		既存物件 <sup>※2</sup>	
				取得物件 <sup>※1</sup>	既存物件 <sup>※2</sup>	取得物件 <sup>※1</sup>	既存物件 <sup>※2</sup>
賃貸事業収入	17,888	18,327	+439	+160		+279	
賃料等収入	16,866	17,165	+299	+150		+148	
賃料・共益費	14,631	14,927	+296	+148		+148	①
地代	1,839	1,839	-	-		-	
その他定額収入	396	398	+2	+2		+0	
その他賃貸事業収入	1,021	1,161	+140	+9		+130	
附加使用料	913	1,085	+172	+7		+164	②
解約違約金等	28	-	-28	-		-28	
原状回復費相当額収入	1	-	-1	-		-1	
その他変動収入	77	75	-1	+2		-3	
賃貸事業費用	8,464	8,681	+216	+63		+153	
外注委託費	779	801	+22	+11		+10	
水道光熱費	1,037	1,202	+165	+8		+157	③
公租公課	2,733	2,725	-8	-0		-7	
保険料	35	36	+0	+0		+0	
修繕工事費	495	447	-47	+26		-74	
管理委託料	332	338	+6	+3		+3	
管理組合費	645	662	+17	-		+17	
減価償却費	2,155	2,179	+24	+12		+12	
その他賃貸事業費用	251	286	+35	+0		+34	
NOI	11,578	11,825	+246	+108		+138	
NOI利回り(簿価)	4.8%	4.9%	+0.1pt				
賃貸事業利益	9,423	9,645	+222	+96		+125	
償却後利回り(簿価)	3.9%	4.0%	+0.1pt				

賃貸事業収入（既存物件）

① [賃料・共益費] 賃料増額の進捗等により引き続き増収となる見込み

賃貸事業費用（既存物件）

③ [水道光熱費] 季節要因等により増加、水道光熱費収支(②-③)はほぼ横ばいの見込み

※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ウエストの追加取得（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）

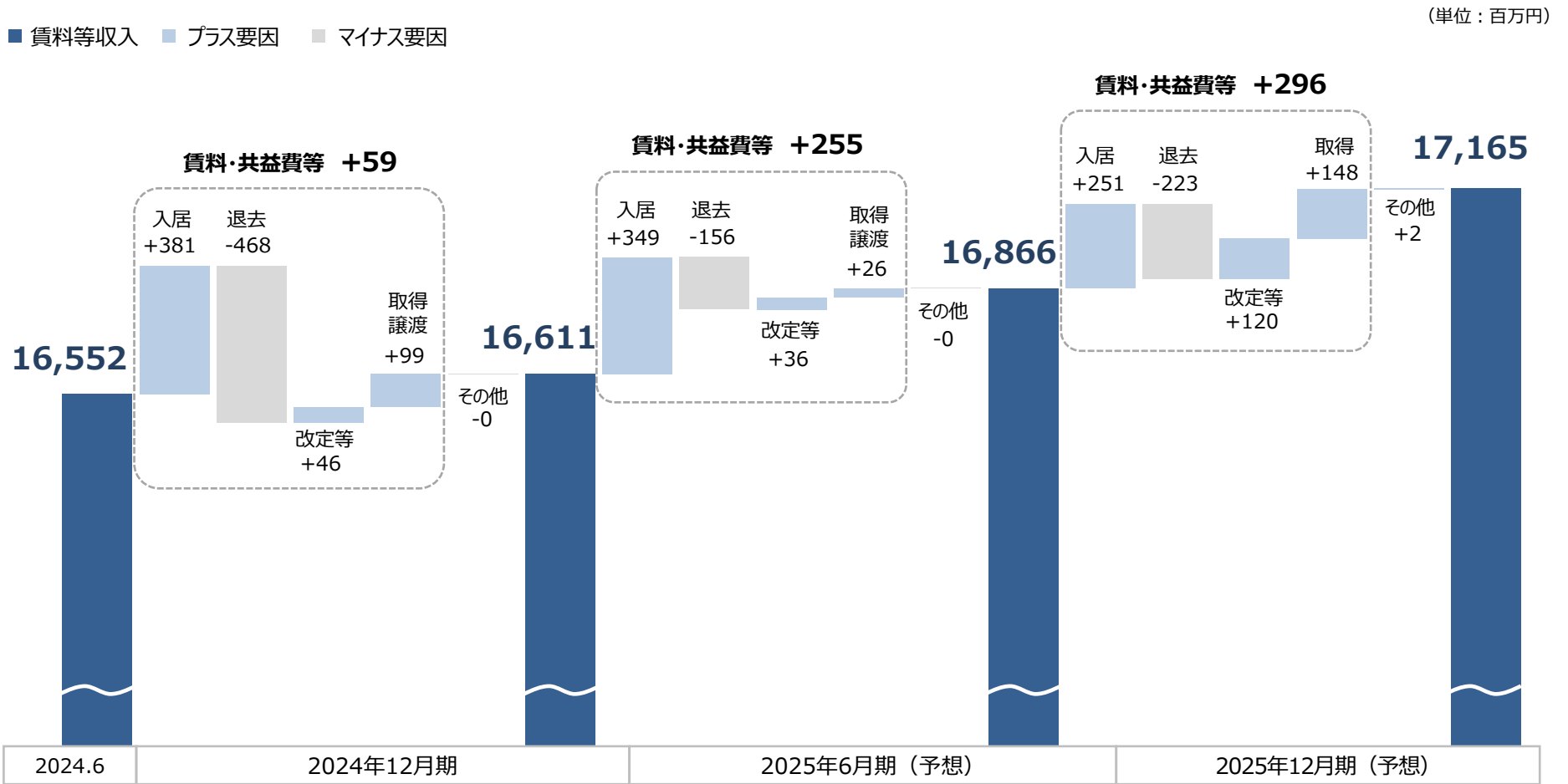
## 4. 決算・業績予想

## 賃貸事業損益及び不動産等売却損益の推移

項目	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		
		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	17,411	0.7%	17,644	1.3%	18,192	3.1%	17,888	-1.7%	18,327	2.5%
	賃料等収入(定額収入)	16,216	0.4%	16,552	2.1%	16,611	0.4%	16,866	1.5%	17,165	1.8%
	賃料・共益費	14,020	0.5%	14,334	2.2%	14,375	0.3%	14,631	1.8%	14,927	2.0%
	地代	1,801	0.0%	1,820	1.1%	1,839	1.0%	1,839	0.0%	1,839	0.0%
	その他定額収入	394		397		396		396		398	
	その他賃貸事業収入(変動収入)	1,195	4.3%	1,092	-8.6%	1,581	44.8%	1,021	-35.4%	1,161	13.7%
	附加使用料	988	-1.3%	845	-14.5%	1,043	23.4%	913	-12.5%	1,085	18.8%
	解約違約金等	10		62		110		28		-	
	原状回復費相当額収入	128		16		341		1		-	
	その他変動収入	67		167		85		77		75	
	賃貸事業費用(減価償却費除く)	6,258	-0.1%	6,150	-1.7%	6,587	7.1%	6,309	-4.2%	6,501	3.0%
	外注委託費	711	0.6%	751	5.7%	765	1.9%	779	1.8%	801	2.9%
	水道光熱費	1,150	-10.5%	1,006	-12.5%	1,241	23.3%	1,037	-16.5%	1,202	16.0%
	公租公課	2,581	-0.5%	2,667	3.3%	2,645	-0.8%	2,733	3.3%	2,725	-0.3%
	保険料	30		34		35		35		36	
	修繕工事費	578	33.5%	472	-18.4%	645	36.7%	495	-23.3%	447	-9.6%
	管理委託料	315		317		317		332		338	
	管理組合	640		641		637		645		662	
	その他賃貸事業費用	248		258		299		251		286	
	NOI	11,153	1.2%	11,493	3.1%	11,604	1.0%	11,578	-0.2%	11,825	2.1%
減価償却費	2,057	0.6%	2,149	4.5%	2,196	2.2%	2,155	-1.9%	2,179	1.1%	
賃貸事業費用	8,315	0.1%	8,300	-0.2%	8,784	5.8%	8,464	-3.6%	8,681	2.6%	
賃貸事業利益	9,096	1.3%	9,344	2.7%	9,408	0.7%	9,423	0.2%	9,645	2.4%	
資本的支出	2,027	39.5%	1,999	-1.4%	2,224	11.3%	2,017	-9.3%	1,582	-21.6%	
NCF	9,125	-4.7%	9,494	4.0%	9,379	-1.2%	9,561	1.9%	10,243	7.1%	
不動産等売却損益 (百万円)	不動産等売却益	-		-		1,387		2,878		-	
	不動産等売却損	-		-		-		-		-	

2025年6月期賃料等収入+255百万円（前期比）  
 2025年12月期賃料等収入+299百万円（前期比）

賃料等収入（変動要因・前期比）



Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## **5. Appendix**



## 5. Appendix

## ファンドサマリー

		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
LTV	(簿価ベース)	40.0%	40.0%	40.3%	40.2%	42.9%	42.8%
	(時価ベース)	31.9%	32.0%	32.4%	32.2%	34.5%	34.4%
NOI利回り	(取得価格ベース)	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%
	(簿価ベース)	4.8%	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%	4.7%
	(時価ベース)	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.8%
償却後利回り	(取得価格ベース)	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%
	(簿価ベース)	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%
	(時価ベース)	3.1%	3.1%	3.0%	3.1%	3.0%	3.0%
インプライド・キャップレート	(NOI利回り)	3.8%	3.9%	4.0%	4.2%	4.4%	4.6%
	(償却後利回り)	3.1%	3.2%	3.3%	3.4%	3.5%	3.7%
FFO		9,315百万円	9,388百万円	9,261百万円	9,413百万円	9,681百万円	9,599百万円
AFFO		7,933百万円	7,885百万円	7,807百万円	7,386百万円	7,681百万円	7,386百万円
1口当たりFFO		9,341円	9,414円	9,287円	9,440円	9,708円	9,626円
EPU		8,631円	8,493円	8,121円	7,377円	7,551円	8,815円
1口当たり分配金		7,800円	7,750円	7,600円	7,600円	7,600円	7,935円
分配金利回り		3.8%	4.1%	4.3%	4.3%	4.6%	4.9%
ROE		6.3%	6.2%	5.9%	5.4%	5.5%	6.4%
1口当たり圧縮積立金		3,386円	4,129円	4,652円	4,430円	4,383円	5,254円
1口当たり純資産額		273,684円	274,378円	274,749円	274,527円	274,479円	275,695円
1口当たりNAV		394,302円	394,241円	391,230円	395,190円	397,679円	400,033円
投資口価格(権利付最終取引日)		408,000円	378,500円	357,500円	357,000円	329,500円	323,000円
NAV倍率		1.0倍	1.0倍	0.9倍	0.9倍	0.8倍	0.8倍
PBR		1.5倍	1.4倍	1.3倍	1.3倍	1.2倍	1.2倍
PER		23.6倍	22.3倍	22.0倍	24.2倍	21.8倍	18.3倍
FFO倍率		21.8倍	20.1倍	19.2倍	18.9倍	17.0倍	16.8倍
自己資本比率		53.8%	53.9%	53.7%	53.6%	51.0%	51.1%
ペイアウトレシオ	(FFO)	83.5%	82.3%	81.8%	80.5%	78.3%	82.4%
	(AFFO)	98.0%	98.0%	97.1%	102.6%	98.7%	107.1%

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

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

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

■ 資産規模（取得価格ベース・億円）・稼働率（%）

■ 東京オフィス ■ 地方オフィス ■ 商業施設 ● 稼働率

稼働率（全期間平均）

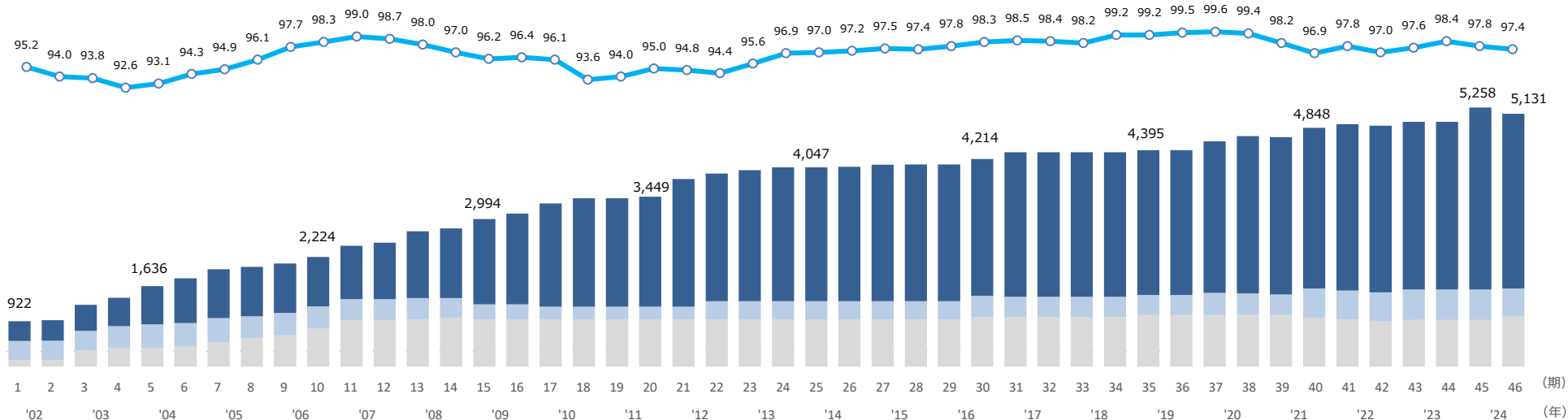
96.8%

エリア別・用途別内訳

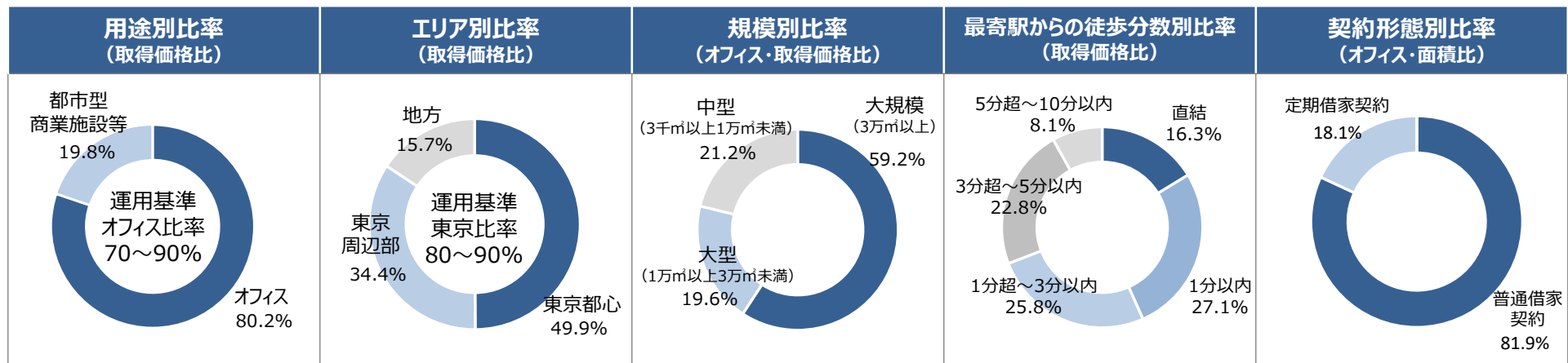
東京オフィス：3,541 億円

地方オフィス：574 億円

商業施設：1,015 億円



■ 各種比率



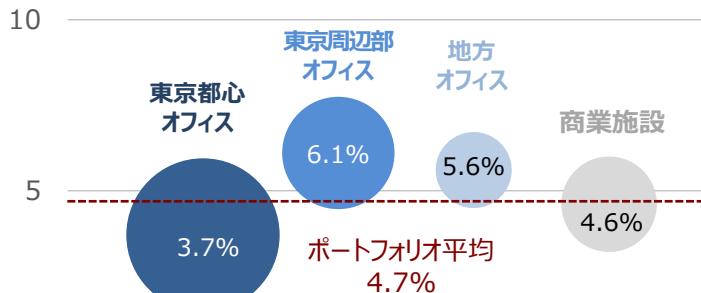
1. 「最寄駅からの徒歩分数別比率」は、2025年2月19日に予定している「中野セントラルパークイースト（準共有持分：47.0%）」の追加取得後の数値を記載しています。

■ エリア・用途別利回り (簿価ベース)

■ 物件別NOI利回り (簿価ベース)

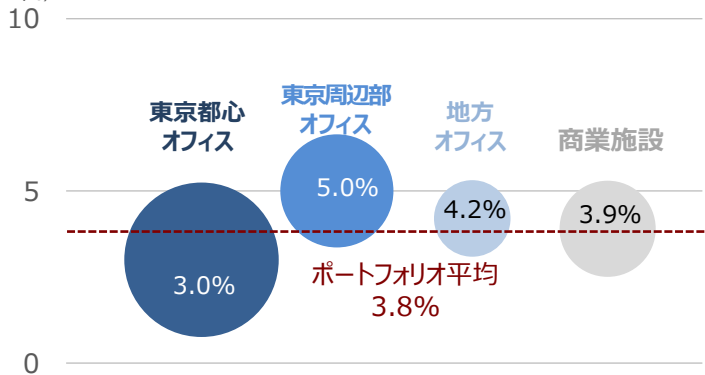
(NOI利回り)

(%) バブルの大きさ: 資産規模 (簿価) バブルの中心: NOI利回り



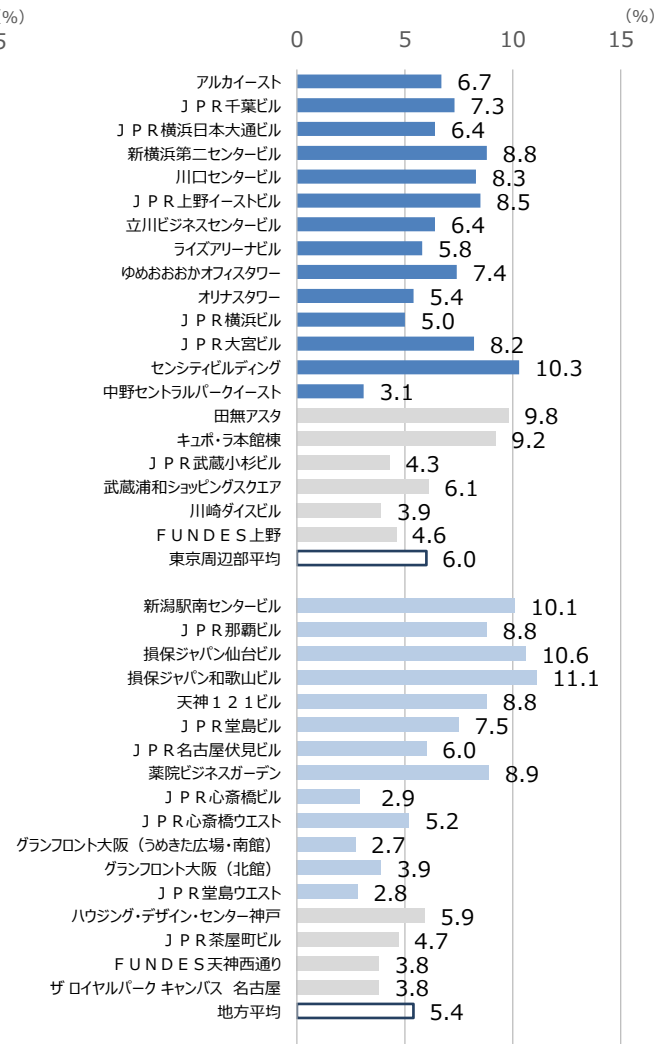
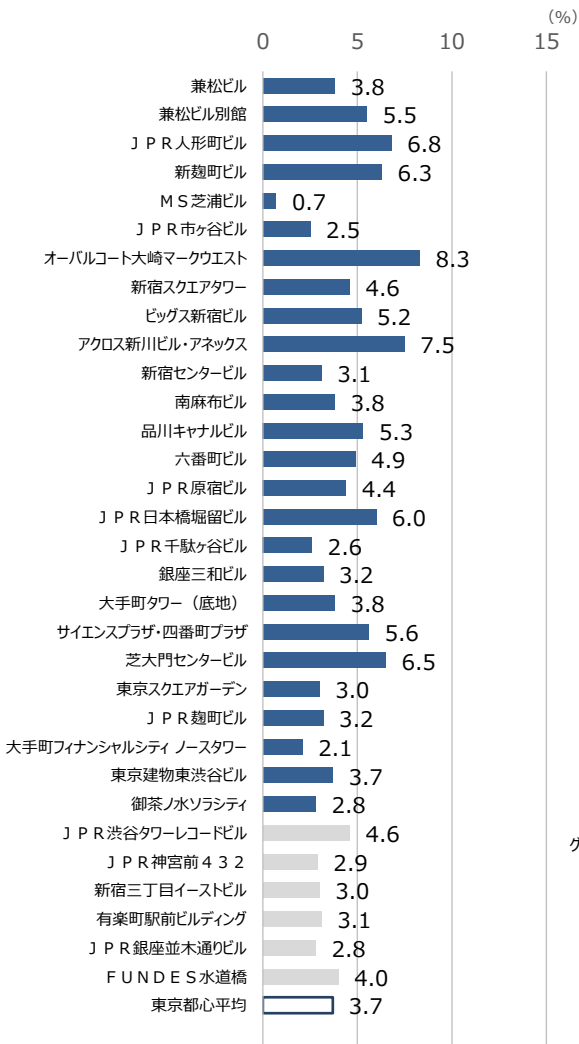
(償却後利回り)

(%) バブルの大きさ: 資産規模 (簿価) バブルの中心: 償却後利回り



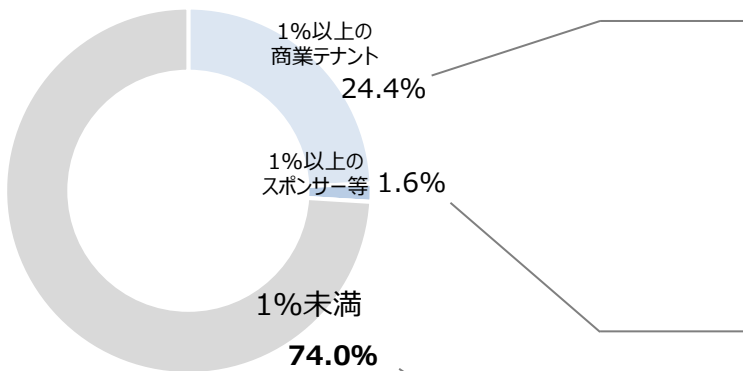
東京都心

東京周辺部及び地方

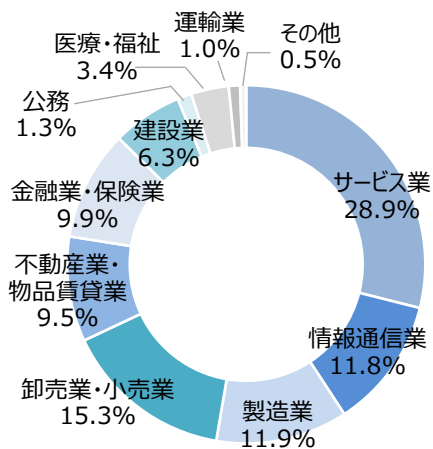


■ テナント占有率（物件単位・エンドテナントベース・面積比）

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



■ テナント業種別率（オフィス・面積比）\*1



\*1. グランフロント大阪を除いた数値を記載しています。

■ 上位20テナント（物件別・エンドテナントベース）

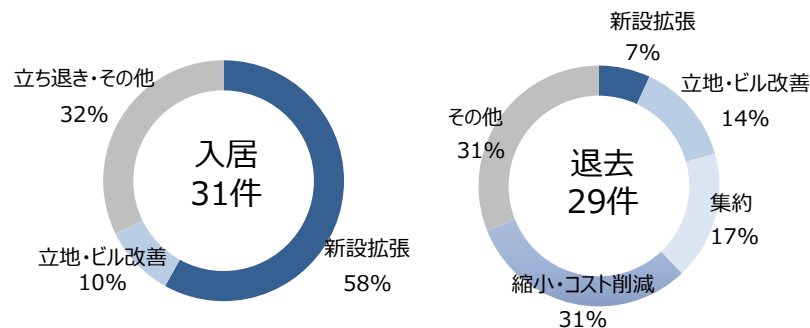
区分 (テナント数)	テナント	入居物件	賃貸面積 (㎡)	占有率 (%)
1%以上の 商業テナント (8社)	エー・ビー・シー開発(株)	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	7.2
	(株)西友	田無アスタ	31,121.71	6.3
	(株)イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.0
	(株)Olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	1.9
	タワーレコード(株)	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.6
	A 社	キューポ・ラ本館棟	5,963.00	1.2
	B 社	武蔵浦和ショッピングスクエア	5,285.40	1.1
	C 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	該当なし			
1%未満 (1,233社)	D 社	薬院ビジネスガーデン	4,719.50	1.0
	E 社	新宿センタービル	4,621.61	0.9
	F 社	中野セントラルパークイースト	4,362.72	0.9
	G 社	新宿スクエアタワー	4,242.48	0.9
	H 社	オーバルコート大崎マークウエスト	4,088.44	0.8
	I 社	新潟駅南センタービル	3,938.63	0.8
	J 社	MS芝浦ビル	3,921.40	0.8
	K 社	損保ジャパン仙台ビル	3,733.03	0.8
	L 社	ビックス新宿ビル	3,669.05	0.7
	M 社	オリナスタワー	3,544.12	0.7
	N 社	オリナスタワー	3,544.12	0.7

■ 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	7,685	2,745	4,939
東京周辺部オフィス	1,951	2,643	-692
地方オフィス	1,289	1,356	-66
商業施設	105	242	-137
合計	11,030	6,988	4,041

■ 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	111		111
M S 芝浦ビル	5,882		5,882
J P R 市ヶ谷ビル	502		502
新宿スクエアタワー	-561	-561	
ビッグス新宿ビル	24	-718	742
新宿センタービル	40	-38	79
品川キャナルビル	0	-169	169
J P R 千駄ヶ谷ビル	-817	-817	
サイエンスプラザ・四番町プラザ	-27	-225	197
御茶ノ水ソラシティ	-214	-214	
J P R 神宮前432	-137	-242	105
J P R 千葉ビル	-40	-264	224
J P R 横浜日本大通ビル	90	-103	193
新横浜第二センタービル	161		161
川口センタービル	1	-198	200
立川ビジネスセンタービル	-115	-115	
ゆめおおおかオフィスタワー	1	-281	282
オリナスタワー	344		344
J P R 横浜ビル	-84	-84	
センシティビルディング	-1,500	-1,596	95
中野セントラルパークイースト	448		448
J P R 那覇ビル	-105	-105	
J P R 堂島ビル	0	-735	735
J P R 堂島ウエスト	-207	-515	308
J P R 心齋橋ビル	246		246

## ■ 稼働率・賃料の推移

項目		2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期	2023年6月期	2023年12月期	2024年6月期	2024年12月期
オフィス	契約稼働率 (%)	95.8	96.9	95.9	96.9	97.9	97.1	96.4
	賃料稼働率 (%)	94.2	93.3	93.7	95.1	96.1	95.7	94.6
	平均賃料 (全エリア・円)	19,166	19,445	19,496	19,566	19,538	19,799	19,745
	平均賃料 (東京都心・円)	22,451	22,533	22,504	22,716	22,794	23,119	22,588
	平均賃料 (東京周辺部・円)	18,217	18,420	18,362	18,359	18,317	18,947	18,839
	平均賃料 (地方・円)	14,067	14,606	14,660	14,653	14,709	14,782	15,337
	レントギャップ (%)	-0.6	-0.4	+1.4	+1.3	+0.7	+0.5	-0.5
商業	契約稼働率 (%)	99.5	99.9	99.7	99.5	99.6	99.7	99.9
	賃料稼働率 (%)	99.2	99.4	99.6	99.4	99.6	99.7	99.9

## ■ 賃料改定・テナント入替の状況（'24.12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	128	46.3	81.3	+2.9	+1.1
増額	29	9.9	17.4	+2.9	+5.4
減額	0	0.0	0.0	-	-
増減なし	99	36.4	63.9	-	-
入替	27	10.6	18.7	-7.0	-12.0
増額	12	2.5	4.6	+1.2	+8.4
減額	9	7.1	12.6	-8.2	-21.7
増減なし	6	0.8	1.6	-	-
合計（改定+入替）	155	57.0	100.0	-4.0	-1.3

## ■ 賃料水準別賃貸面積・増額改定件数割合（'24.12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	12.5	26.3	40.0
マーケットレンジ内	15.1	31.9	25.0
マーケットレンジ以上	19.9	41.8	9.8

## ■ 賃料水準別賃貸面積（'25.6期～'26.12期更新対象）

項目	面積 (千㎡)	面積割合 (%)
マーケット賃料未滿	81.1	33.2
マーケットレンジ内	79.4	32.5
マーケットレンジ以上	83.8	34.3

含み益及び含み益率は増加し、高水準を維持

鑑定評価額・含み益

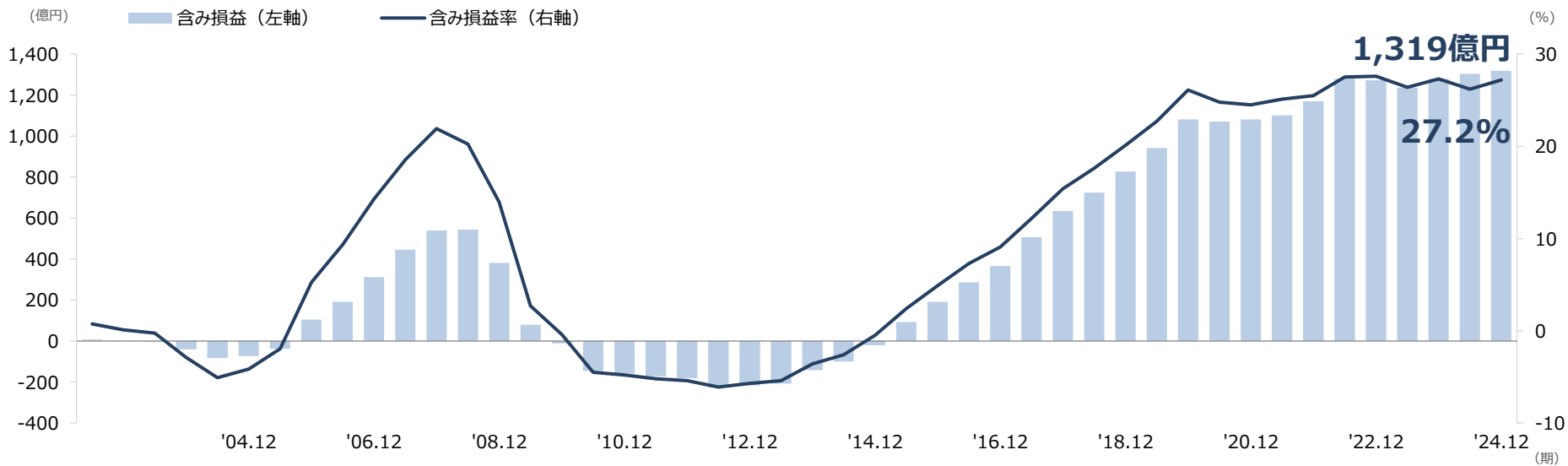
	鑑定評価額	含み益	含み益率
	6,174億円	1,319億円	27.2%
前期比	-18億円	+14億円	+1.0pt

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、維持管理費等の増加により、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)
	'24.6期	'24.12期	'24.6期	'24.12期
増加	18	16	低下	3
維持	18	29	維持	64
減少	32	22	上昇	0

含み損益の推移





# 5. Appendix

## 物件別鑑定評価 (2024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 NCF Cap (%)	前期比 (pt)	DCF 割引率 (%)	前期比 (pt)	DCF 最終還元 率 (%)	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	-	14,516	-416
兼松ビル別館	2,970	-	3.7	-	3.5	-	3.9	-	2,326	+643
JPR人形町ビル	3,170	-60	3.5	-	3.3	-	3.6	-	2,051	+1,118
新麹町ビル	4,050	-110	3.4	-	3.1	-	3.5	-	2,389	+1,660
M S 芝浦ビル	12,900	-1,000	3.9	-	3.6	-	4.0	-	11,284	+1,615
JPR市ヶ谷ビル	4,790	+10	3.5	-	3.3	-	3.7	-	5,220	-430
オーバルコート大崎マークウエスト	5,310	-	3.7	-	3.5	-	3.9	-	2,655	+2,654
新宿スクエアタワー	15,600	-100	3.5	-	3.3	-	3.7	-	12,774	+2,825
ビッグス新宿ビル	19,200	-	3.4	-	3.2	-	3.6	-	15,536	+3,663
アクロス新川ビル・アネックス	810	+2	4.4	-	4.2	-	4.6	-	600	+209
新宿センタービル	20,900	-	3.0	-	2.7	-	3.1	-	24,291	-3,391
南麻布ビル	3,420	+10	3.6	-	3.4	-	3.7	-	3,744	-324
品川キャナルビル	2,090	-10	3.7	-	3.4	-	3.8	-	1,829	+260
六番町ビル	3,620	-150	3.7	-	3.5	-	3.8	-	2,868	+751
JPR原宿ビル	10,100	-	3.5	-	3.3	-	3.7	-	8,898	+1,201
JPR日本橋堀留ビル	6,920	-20	4.0	-	3.8	-	4.2	-	4,830	+2,089
銀座三和ビル	3,980	+100	2.8	-	2.5	-	2.9	-	3,662	+317
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	3,510	+40	3.6	-	3.2	-	3.7	-	2,744	+765
芝大門センタービル	7,510	+160	3.3	-	3.0	-	3.4	-	4,155	+3,354
東京スクエアガーデン	22,100	-	2.4	-	2.2	-	2.6	-	18,119	+3,980
JPR麹町ビル	5,850	-	3.0	-	2.8	-	3.1	-	5,827	+22
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	12,900	-100	2.3	-	2.0	-	2.4	-	11,407	+1,492
東京建物東渋谷ビル	12,200	-	3.4	-	3.5	-	3.6	-	11,613	+586
御茶ノ水ソラシティ	7,040	-	2.9	-	2.7	-	3.0	-	6,486	+553
JPR渋谷タワーレコードビル	16,000	+600	3.2	-	3.0	-	3.3	-	11,366	+4,633
JPR神宮前4 3 2	4,370	+40	2.9	-	3.0	-	3.1	-	4,243	+126
新宿三丁目イーストビル	2,360	-	3.1	-	2.6	-	3.3	-	2,486	-126
有楽町駅前ビルディング	3,490	-	2.8	-	2.4	-	2.9	-	3,241	+248
JPR銀座並木通りビル	10,900	-100	2.7	-	2.4	-	2.7	-	10,119	+780
F U N D E S 水道橋	3,380	-	3.3	-	3.1	-	3.4	-	3,116	+263
アルカイスト	6,480	-40	3.5	-	3.2	-	3.6	-	4,198	+2,281
JPR千葉ビル	1,920	+10	5.1	-	4.9	-	5.3	-	2,120	-200
JPR横浜日本大通ビル	2,480	+20	4.6	-0.1	4.4	-0.1	4.8	-0.1	2,353	+126
新横浜第二センタービル	2,630	-	4.1	-	3.9	-	4.2	-	1,498	+1,131
川口センタービル	12,700	-	4.2	-	3.9	-	4.3	-	7,292	+5,407
JPR上野イーストビル	5,870	-	3.5	-	3.3	-	3.6	-	2,862	+3,007
立川ビジネスセンタービル	4,620	-50	3.8	-	3.5	-	3.9	-	2,840	+1,779
ライズアリーナビル	18,500	+100	3.5	-	3.2	-	3.6	-	12,223	+6,276

物件名	評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	直接 還元率 NCF Cap (%)	前期比 (pt)	DCF 割引率 (%)	前期比 (pt)	DCF 最終還元 率 (%)	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	7,210	-100	3.7	-	3.4	-	3.8	-	4,955	+2,254
オリナタワー	39,800	-600	3.3	-	3.0	-	3.4	-	25,344	+14,455
JPR横浜ビル	10,200	-	3.7	-	3.5	-	3.8	-	7,713	+2,486
JPR大宮ビル	11,100	-	3.7	-	3.5	-	3.8	-	5,414	+5,685
センシティブルディング	14,600	-500	4.0	-	3.7	-	4.1	-	14,130	+469
中野セントラルパークイースト	30,100	-	2.9	-	2.7	-	3.0	-	29,115	+984
田無アスタ	11,200	-	5.2	-	5.1	-	5.4	-	6,738	+4,461
キュー・ラ本館棟	3,080	-	4.6	-	4.4	-	4.8	-	1,511	+1,568
JPR武蔵小杉ビル	5,360	-	4.6	-	4.4	-	4.8	-	7,045	-1,685
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,350	+10	4.8	-	4.7	-	5.0	-	3,390	+959
川崎タイスビル	12,600	-	4.1	-	4.0	-	4.3	-	12,773	-173
F U N D E S 上野	4,040	-40	3.5	-	3.2	-	3.6	-	3,668	+371
新潟駅南センタービル	2,130	-30	5.4	-	5.4	-	5.6	-	1,459	+670
JPR那覇ビル	2,450	-	4.6	-	4.6	-	4.8	-	1,647	+802
損保ジャパン仙台ビル	4,010	-	4.5	-	4.2	-	4.6	-	2,266	+1,743
損保ジャパン和歌山ビル	1,540	-10	5.7	-	5.5	-	5.9	-	1,271	+268
天神1 2 1ビル	4,030	-20	3.8	-	3.4	-	3.9	-	1,937	+2,092
JPR奈良島ビル	4,270	-	3.6	-	3.4	-	3.7	-	2,072	+2,197
薬院ビジネスガーデン	24,200	-100	3.5	-	3.3	-	3.6	-	9,778	+14,421
JPR心斎橋ビル	4,710	+10	3.5	-	3.2	-	3.6	-	5,286	-576
JPR心斎橋ウエスト	5,100	+220	3.6	-	3.4	-	3.7	-	3,954	+1,145
グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	12,000	-	3.1	-	2.9	-	3.2	-	11,732	+267
グランフロント大阪 (北館)	10,100	+100	3.2	-	3.0	-	3.3	-	9,452	+647
JPR奈良島ウエスト	2,770	-10	3.7	-	3.4	-	3.8	-	2,655	+114
ハウジング・デザイン・センター神戸	6,850	-540	5.1	-0.2	4.9	-0.2	5.2	-0.2	6,218	+631
JPR茶屋町ビル	8,670	+370	3.0	-0.2	2.9	-	3.3	-	5,915	+2,754
F U N D E S 天神西通り	3,660	-	3.3	-	3.1	-	3.4	-	3,332	+327
ザロイヤルパークキャンパス 名古屋	6,770	-10	3.8	-	3.6	-	3.9	-	6,568	+201

2024年12月期末の保有物件合計	617,440	-1,898							485,540	+131,900
東京都心	305,340	-688							252,797	+52,542
東京周辺部	208,840	-1,190							157,191	+51,648
地方	103,260	-20							75,550	+27,709

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。

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

サステナビリティに関する全方位的な取組みの推進

不動産運用を通じた社会的価値の向上



分配金・NAVの成長を通じた投資主価値の最大化

成長ドライバー

ポートフォリオの優位性を活かした  
積極的な賃料増額

スポンサーパイプラインを活用した  
継続的な外部成長

戦略的な資産入替による譲渡益の創出  
投資主還元加速

JPRの強み

東京の好立地オフィスを中心とした  
競争優位性の高いポートフォリオ

東京建物グループの豊富なパイプライン  
高度な運営能力

社会的要請や取組み拡大等に伴い、適宜見直しを実施。今期、エネルギー使用量原単位目標を新たに設定

\*変更項目

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

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

気候変動リスク・機会の定量分析

（単位：百万円）

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

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

## JPR役員

- 幅広い観点から監督機能を強化し、健全性確保を図る

(2024年12月31日現在)

役職	氏名	主な兼職等	46期役員会出席状況
執行役員	城崎 好浩	株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント 代表取締役社長	6回/6回 (100%)
監督役員	出縄 正人	スプリング法律事務所 弁護士	5回/6回 (83.3%)
監督役員	草薙 信久	仰星税理士法人 代表社員 草薙信久公認会計士事務所 代表	6回/6回 (100%)
監督役員	池邊 このみ	千葉大学大学院 園芸学研究院 グランドフェロー	6回/6回 (100%)

## 資産運用報酬（実績）

報酬区分	算定基準	報酬実績 ('24.12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	261百万円	25.1%
運用報酬2 (収入連動報酬)	総収入額×1.2%	218百万円	21.0%
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	28.7%
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%)	65百万円	6.2%
運用報酬5 (売却報酬)	不動産等売却益×12.5%	198百万円	19.0%

## 資産運用報酬

- 投資主利益、サステナビリティ指標と連動する資産運用報酬を設定

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

\*1. 売却価格に0.5%を乗じた金額を最低報酬額とします。

(表1)

倍率	1+GHG（温室効果ガス）排出量削減率

(表2)

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

(表3)

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

## リースアップ促進、テナント満足度向上及び2050年ネットゼロに向けた、バリューアップ工事を推進

### バリューアップ工事によるリースアップ促進事例 ～MS芝浦ビル～



- JR田町駅徒歩8分に立地。基準階600坪の大型ビル
- バリューアップ工事により物件競争力を強化
- 短期間で5フロア(約3,000坪)を埋め戻し、稼働率は100%へ

(エントランスホール)



(女性トイレ)



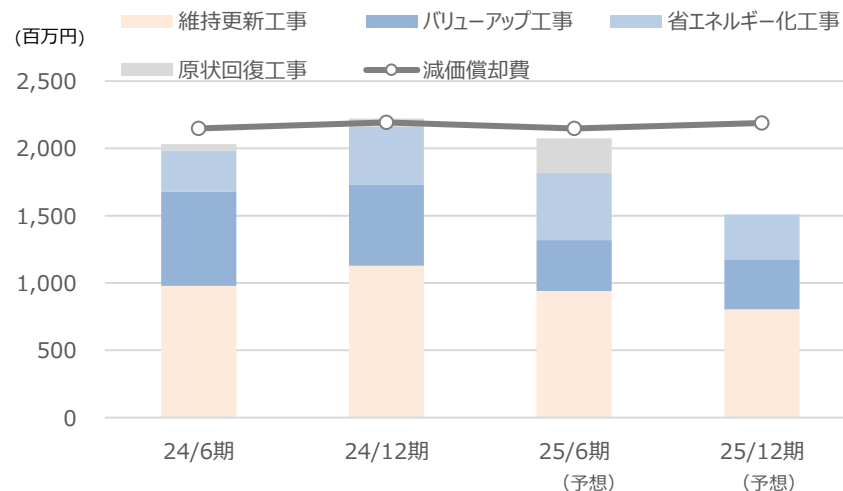
(エレベーターホール)



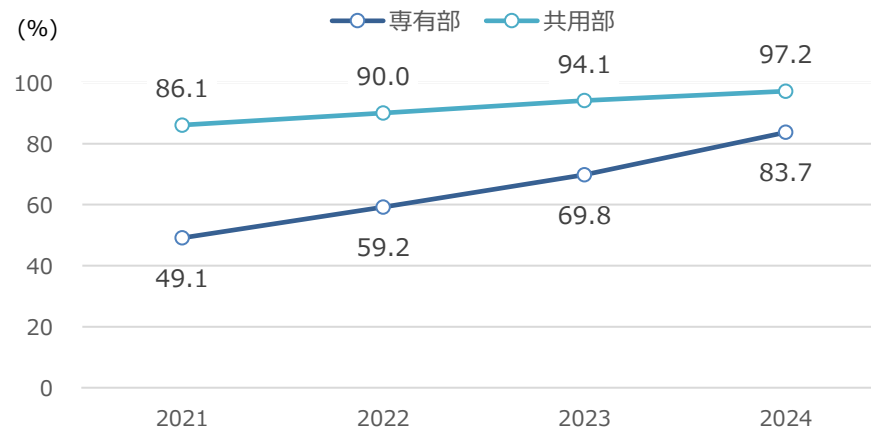
(専有部～空調改修・LED化～)



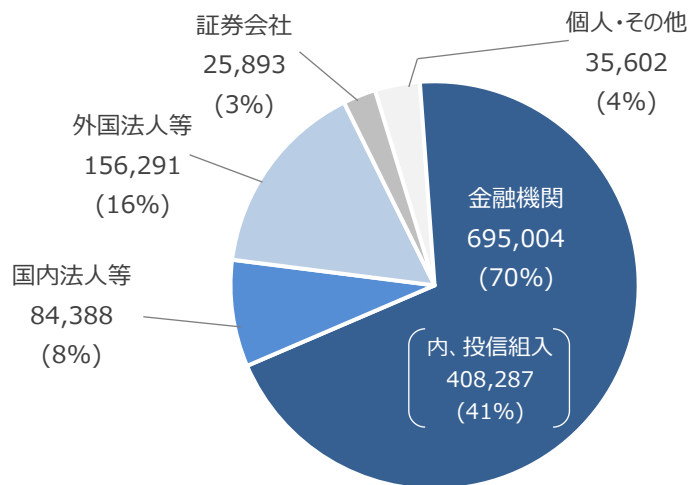
### 資本的支出



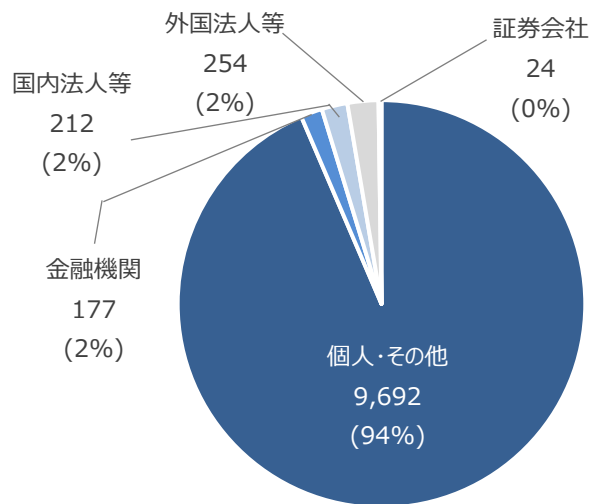
### LED化進捗率



### ■ 所有者別投資口数（総数997,178口）



### ■ 所有者別投資主数（総数10,359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)	300,153	30.1
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	178,760	17.9
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	47,598	4.8
4	東京建物株式会社*	29,300	2.9
5	学校法人川崎学園	25,000	2.5
6	明治安田生命保険相互会社	24,000	2.4
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	13,046	1.3
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	12,637	1.3
9	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	10,725	1.1
10	株式会社常陽銀行	9,964	1.0
	合計	651,183	65.3

\*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。



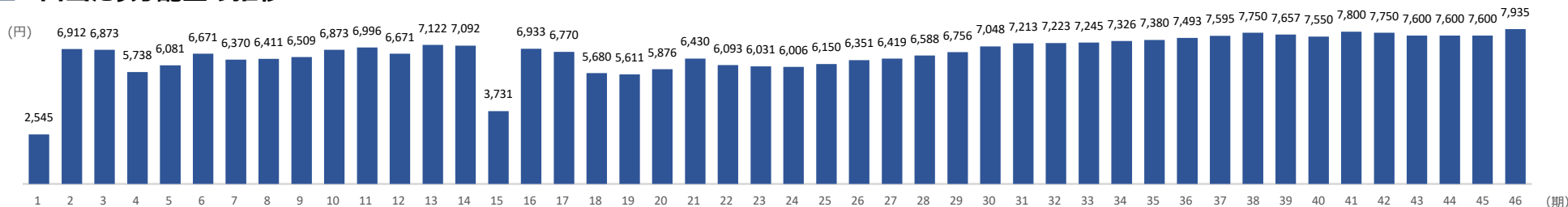
■ 投資口価格の推移比較



■ 分配金利回りの推移比較



■ 1口当たり分配金の推移



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

■ 資産運用会社の概要

(2024年12月31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	49名

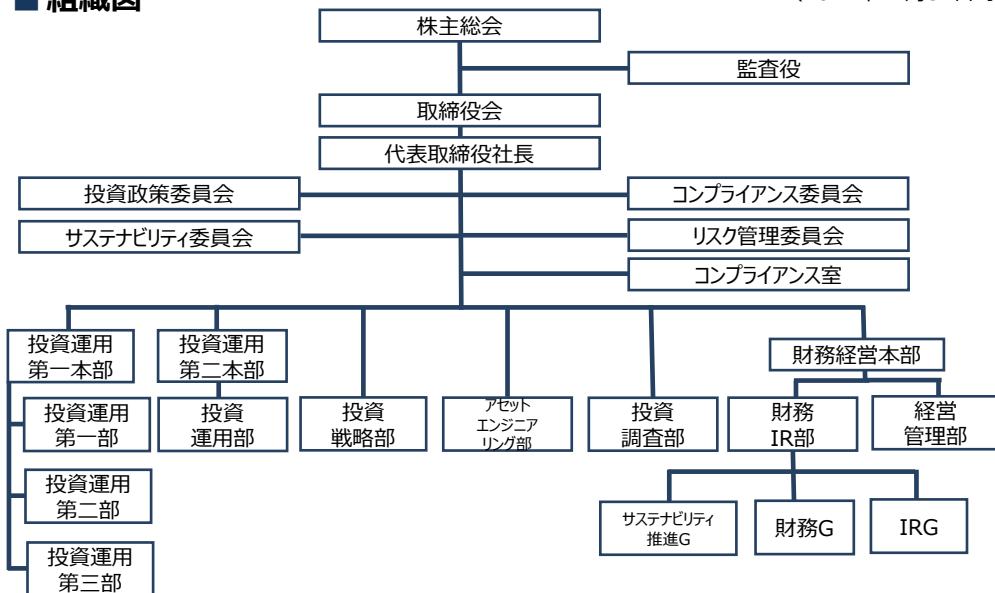
■ スポンサー

(2024年12月31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

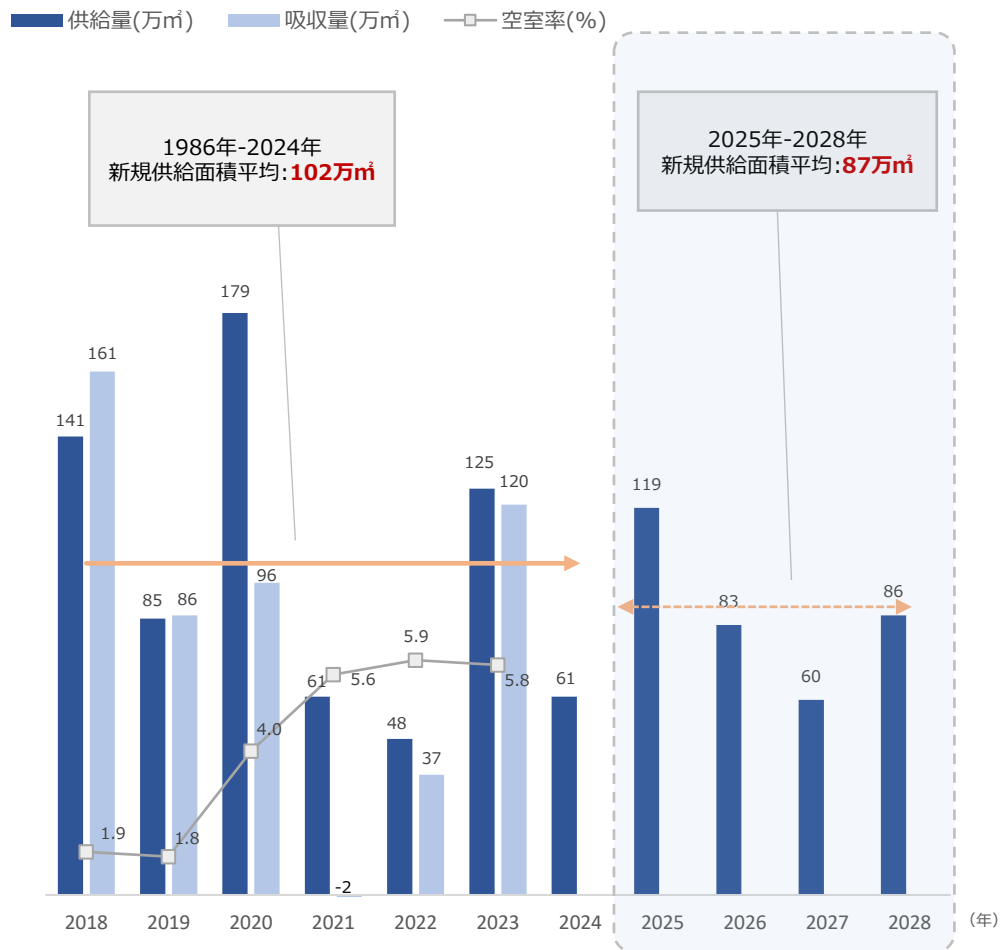
(2024年12月31日時点)



■ スポンサーサポート

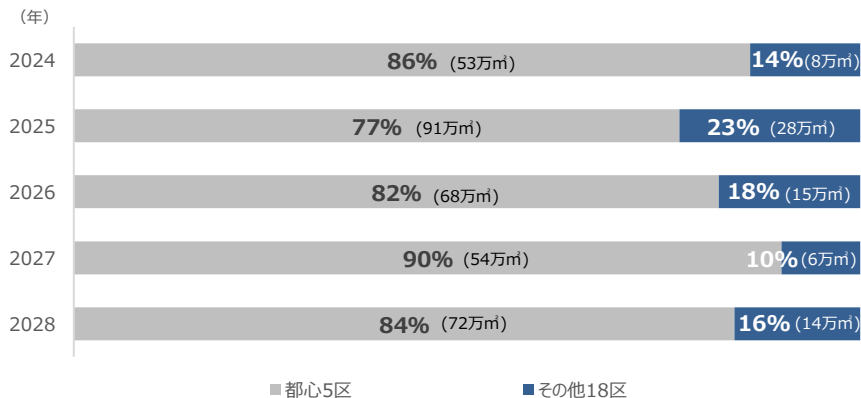
No.	サポート概要
1	本資産運用会社に対する出向等による人的サポート
2	テナントリーシング、技術支援等の不動産運用全般に係るノウハウの提供
3	物件供給、物件取得情報の提供

■ 東京23区の供給量、吸収量、空室率の推移

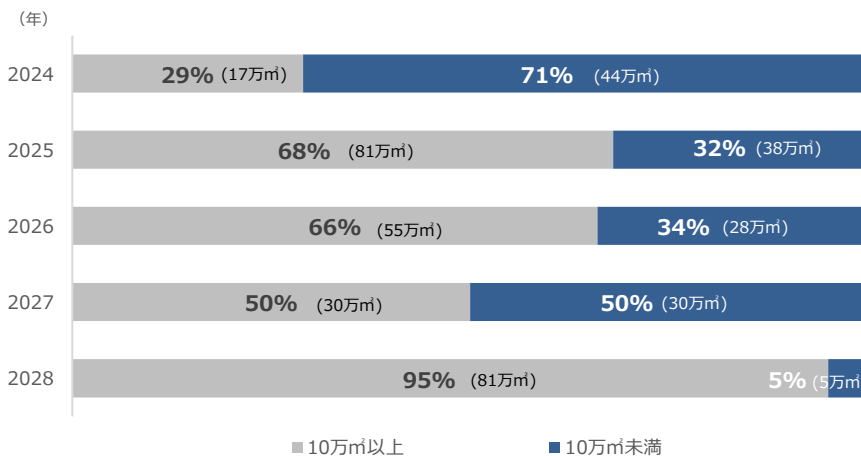


■ エリア別、規模別オフィスビル供給割合(予想)

(エリア別)

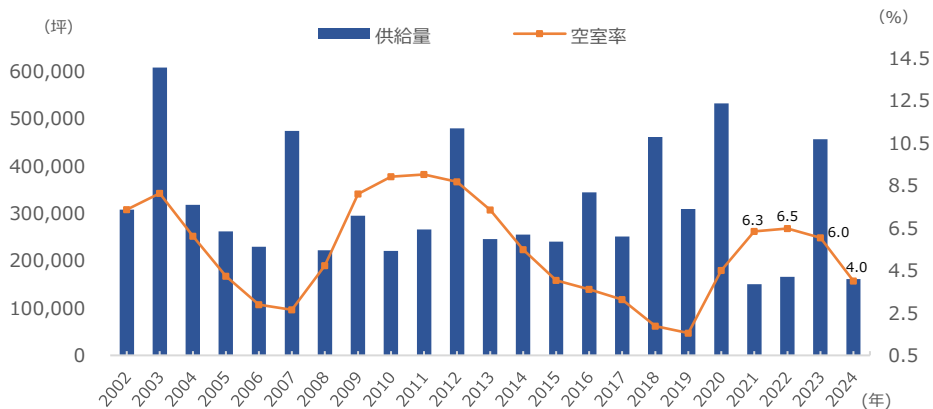


(規模別)



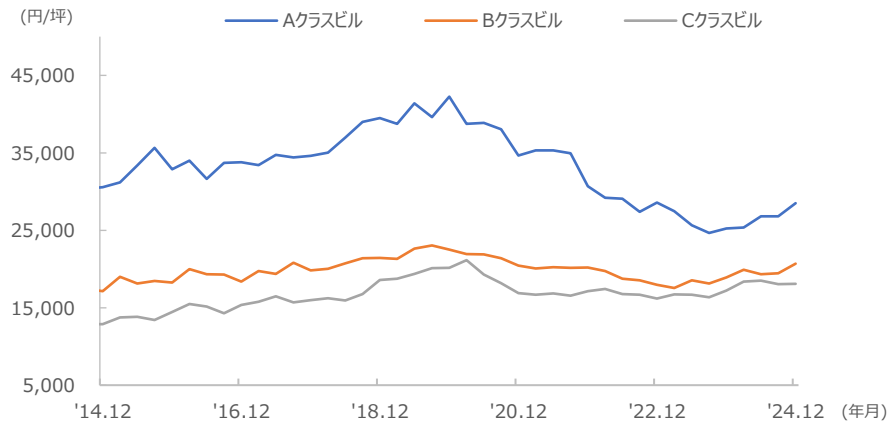
1. 出所：森ビル株式会社 2024年5月23日公表「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2024」に基づきTRIMが作成しています。  
2. 吸収量とは、新規稼働床面積（前年末の空室面積 + 新規供給面積 - 当年末の空室面積）をいいます。

■ 東京都心オフィス 供給量と空室率の推移

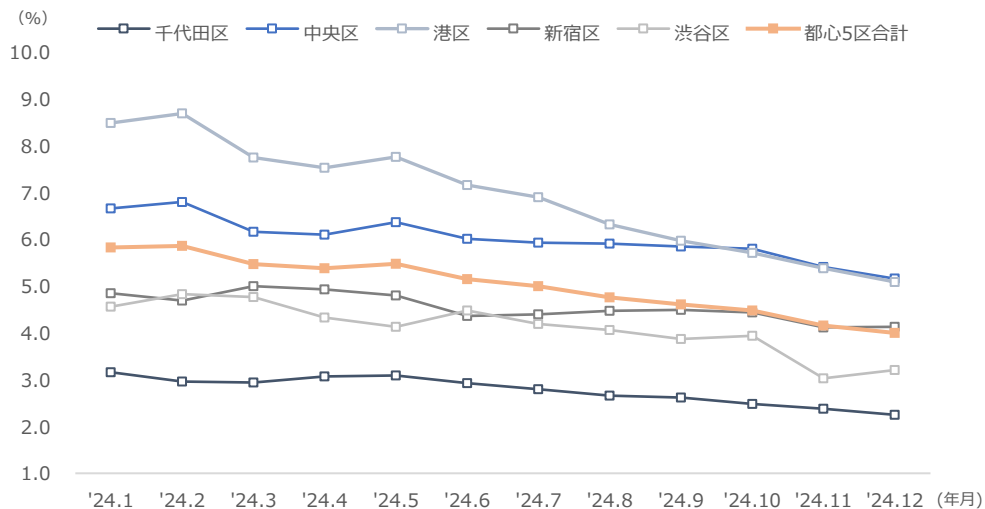


1. 三鬼商事株式会社公表のデータに基づきTRIMが作成しています。

■ 東京都心オフィス 標準賃料の推移

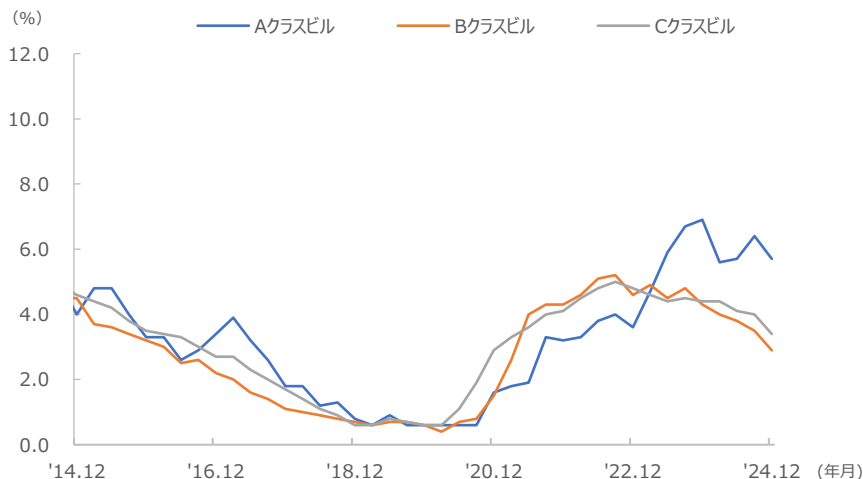


■ 東京ビジネス地区の月次空室率



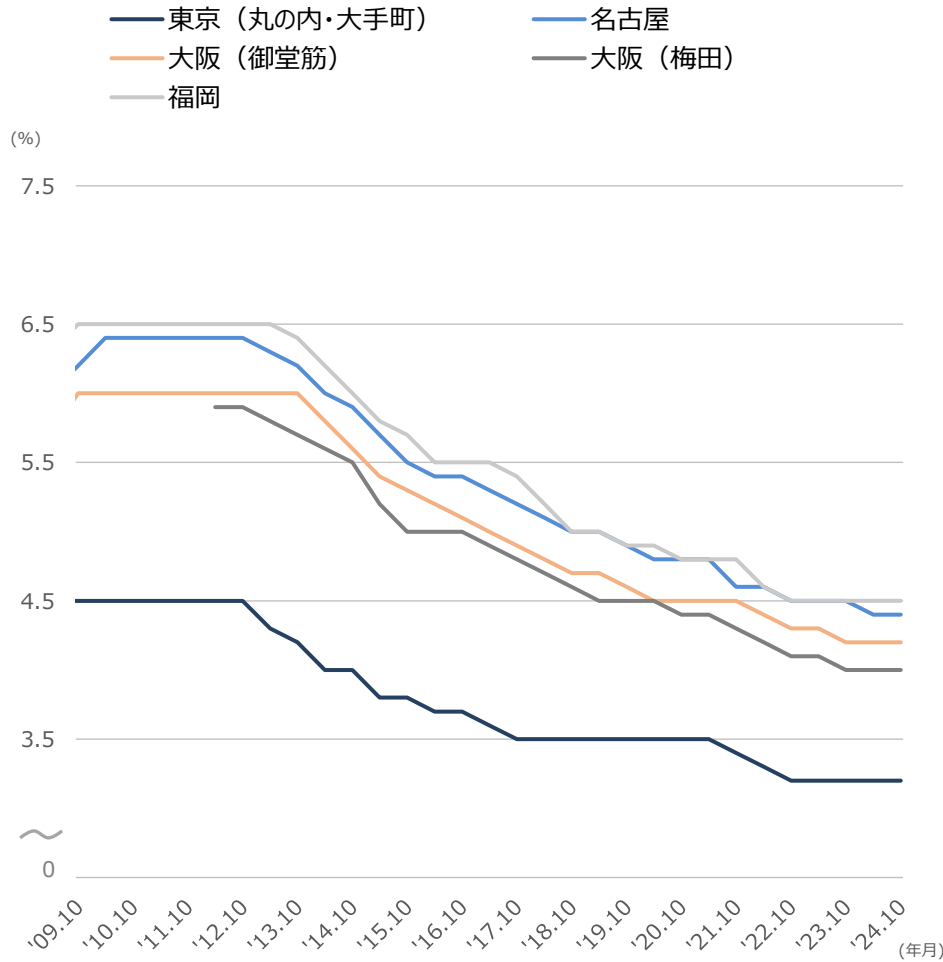
1. 三鬼商事株式会社公表のデータに基づきTRIMが作成しています。

■ 東京都心オフィス 空室率の推移

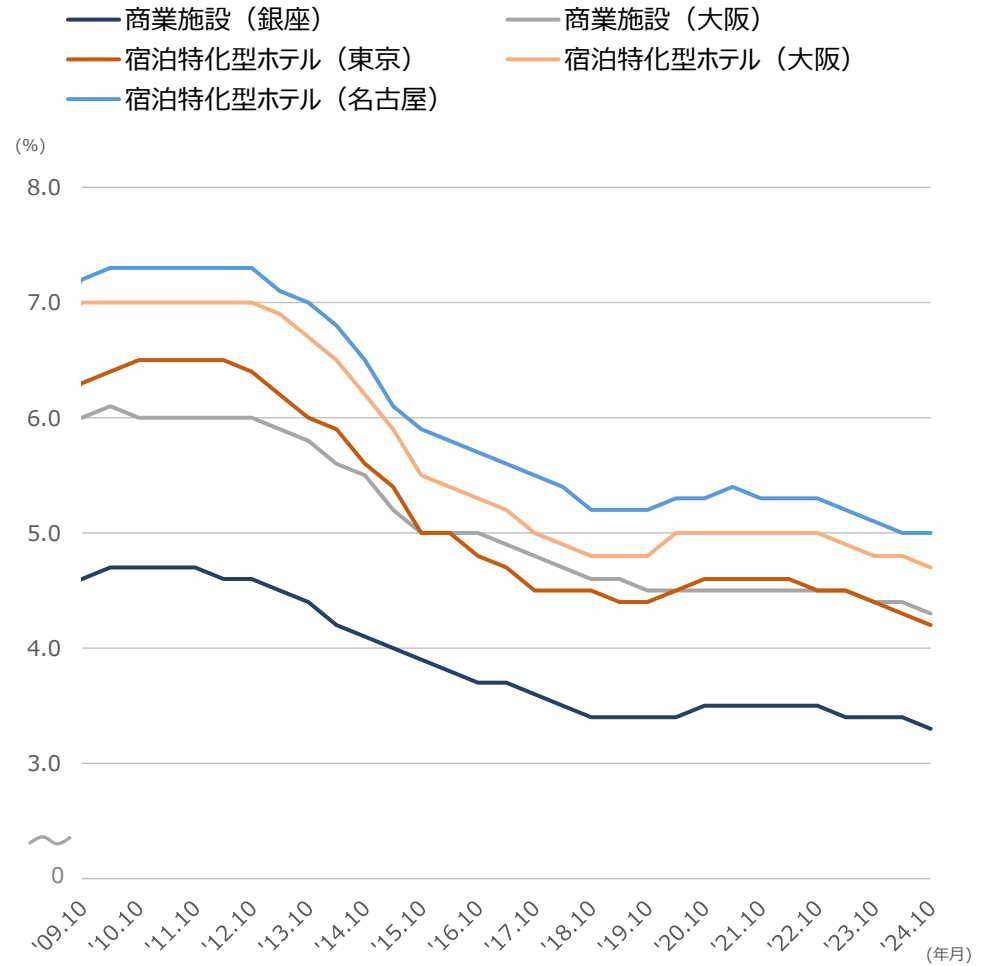


1. 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所公表の統計データに基づきTRIMが作成しています。  
 2. ビルクラスの定義については用語集を参照ください。

### ■ 主要都市オフィス・期待利回り



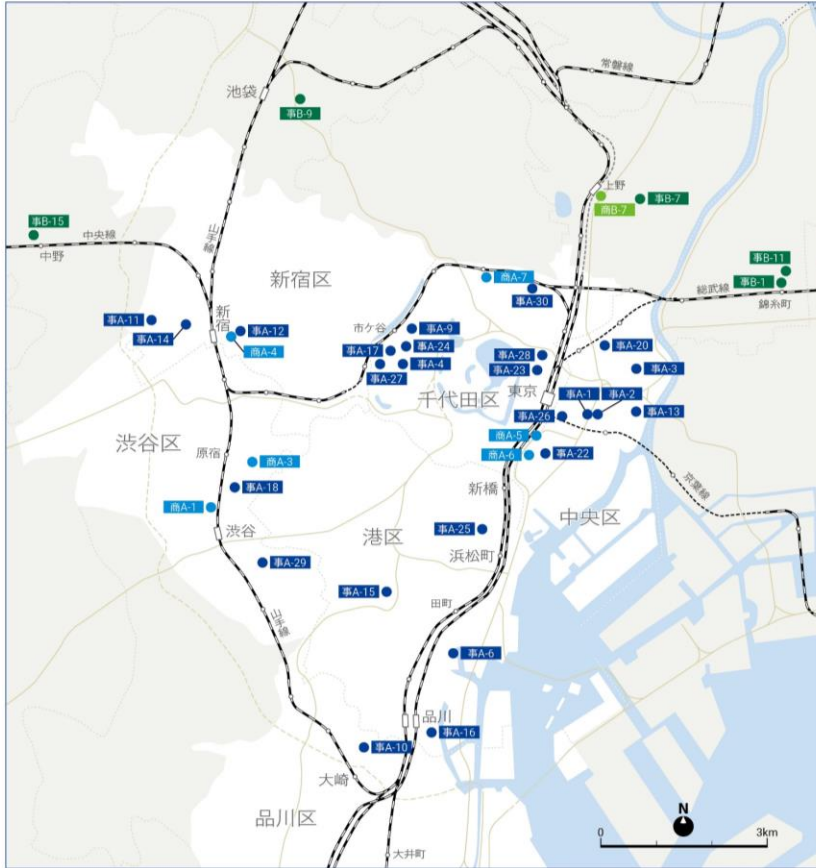
### ■ 商業施設及び宿泊特化型ホテルの期待利回り



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

## 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



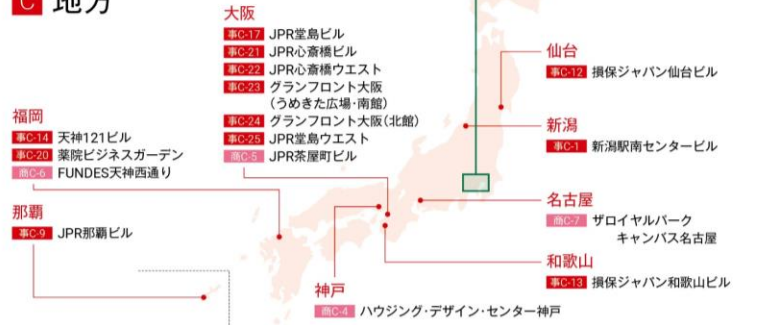
- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■A-1 兼松ビル</li> <li>■A-2 兼松ビル別館</li> <li>■A-3 JPR人形町ビル</li> <li>■A-4 新麹町ビル</li> <li>■A-5 MS芝浦ビル</li> <li>■A-6 JPR市ヶ谷ビル</li> <li>■A-7 オーバルコート大崎マークウエスト</li> <li>■A-8 ビッグス新宿ビル</li> <li>■A-9 アクロス新川ビル・アネックス</li> <li>■A-10 新宿センタービル</li> <li>■A-11 南麻布ビル</li> <li>■A-12 品川キャナルビル</li> <li>■A-13 六番町ビル</li> <li>■A-14 JPR原宿ビル</li> <li>■A-15 JPR日本橋堀留ビル</li> <li>■A-16 銀座三和ビル</li> <li>■A-17 大手町タワー(底地)</li> <li>■A-18 サイエンスプラザ・四番町プラザ</li> <li>■A-19 芝大門センタービル</li> <li>■A-20 東京スクエアガーデン</li> <li>■A-21 JPR麹町ビル</li> <li>■A-22 大手町フィナンシャルシティノースタワー</li> <li>■A-23 東京建物東渋谷ビル</li> <li>■A-24 御茶ノ水ソラシティ</li> <li>■A-25 JPR渋谷タワーレコードビル</li> <li>■A-26 JPR神宮前432</li> <li>■A-27 新宿三丁目イーストビル</li> <li>■A-28 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)</li> <li>■A-29 JPR銀座並木通りビル</li> <li>■A-30 FUNDES水道橋</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■B-1 アルカイスト</li> <li>■B-2 JPR千葉ビル</li> <li>■B-3 JPR横浜日本大通ビル</li> <li>■B-4 新横浜第二センタービル</li> <li>■B-5 川口センタービル</li> <li>■B-6 JPR上野イーストビル(2025.1.10譲渡済)</li> <li>■B-7 立川ビジネスセンタービル</li> <li>■B-8 ライズアリーナビル</li> <li>■B-9 ゆめおおおかオフィスタワー</li> <li>■B-10 オリナスタワー</li> <li>■B-11 JPR横浜ビル</li> <li>■B-12 JPR大宮ビル</li> <li>■B-13 センシティビルディング(2025.1.10譲渡済)</li> <li>■B-14 中野セントラルパークイースト</li> <li>■B-15 田無アスタ</li> <li>■B-16 キュボ・ラ本館棟</li> <li>■B-17 JPR武蔵小杉ビル</li> <li>■B-18 武蔵浦和ショッピングスクエア</li> <li>■B-19 川崎ダイスビル</li> <li>■B-20 FUNDES上野</li> </ul> |
|---|--|

### 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"> <li>■B-1 アルカイスト</li> <li>■B-2 JPR千葉ビル</li> <li>■B-3 JPR横浜日本大通ビル</li> <li>■B-4 新横浜第二センタービル</li> <li>■B-5 川口センタービル</li> <li>■B-6 JPR上野イーストビル(2025.1.10譲渡済)</li> <li>■B-7 立川ビジネスセンタービル</li> <li>■B-8 ライズアリーナビル</li> <li>■B-9 ゆめおおおかオフィスタワー</li> <li>■B-10 オリナスタワー</li> <li>■B-11 JPR横浜ビル</li> <li>■B-12 JPR大宮ビル</li> <li>■B-13 センシティビルディング(2025.1.10譲渡済)</li> <li>■B-14 中野セントラルパークイースト</li> <li>■B-15 田無アスタ</li> <li>■B-16 キュボ・ラ本館棟</li> <li>■B-17 JPR武蔵小杉ビル</li> <li>■B-18 武蔵浦和ショッピングスクエア</li> <li>■B-19 川崎ダイスビル</li> <li>■B-20 FUNDES上野</li> </ul> |
|--|

### C 地方



- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■C-17 JPR堂島ビル</li> <li>■C-18 JPR心斎橋ビル</li> <li>■C-19 JPR心斎橋ウエスト</li> <li>■C-20 グランフロント大阪(うめきた広場・南館)</li> <li>■C-21 グランフロント大阪(北館)</li> <li>■C-22 JPR堂島ウエスト</li> <li>■C-23 JPR茶屋町ビル</li> <li>■C-24 天神121ビル</li> <li>■C-25 薬院ビジネスガーデン</li> <li>■C-26 FUNDES天神西通り</li> <li>■C-27 JPR那覇ビル</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■C-12 損保ジャパン仙台ビル</li> <li>■C-13 新潟駅南センタービル</li> <li>■C-14 JPR堂島ウエスト</li> <li>■C-15 JPR茶屋町ビル</li> <li>■C-16 ハウジング・デザイン・センター神戸</li> <li>■C-17 田無アスタ</li> <li>■C-18 キュボ・ラ本館棟</li> <li>■C-19 JPR武蔵小杉ビル</li> <li>■C-20 武蔵浦和ショッピングスクエア</li> <li>■C-21 川崎ダイスビル</li> <li>■C-22 FUNDES上野</li> <li>■C-23 ザロイヤルパークキャンパス名古屋</li> <li>■C-24 損保ジャパン和歌山ビル</li> </ul> |
|--|--|



## 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	72.9%
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



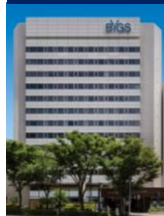
取得価格	3,500百万円
延床面積	28,575㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	品川区 東五反田
取得日	2004.6
竣工年月日	2001.6

### 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	95.5%
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	97.7%
所在地	新宿区西新宿
取得日	'08.3/'22.12
竣工年月日	1979.10

### 事A-15 南麻布ビル



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

### 事A-16 品川キャナルビル



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

### 事A-17 六番町ビル



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

### 事A-18 JPR原宿ビル



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

### 事A-20 JPR日本橋留ビル



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

1. 延床面積は建物一棟全体の面積(他の区分所有者又は共有者の持分を含みません。)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	97.5%
所在地	千代田区 四番町
取得日	2013.12
竣工年月日	1995.2

### 事A-25 芝大門センタービル



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

### 事A-26 東京スクエアガーデン



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

### 事A-27 JPR麹町ビル



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

### 事A-28 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー



取得価格	11,400百万円
延床面積	239,769㎡ (サブスタワー含む)
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	89.7%
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	86.6%
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（有楽町仲介）



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	96.7%
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	100.0%
所在地	横浜市港北区 新横浜
取得日	'02.9/'13.3
竣工年月日	1991.8

### 事B-6 川口センタービル



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

### 事B-7 JPR上野イーストビル (2025.1.10譲渡済)



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

### 事B-8 立川ビジネスセンタービル



取得価格	3,188百万円
延床面積	14,706㎡
期末稼働率	97.5%
所在地	立川市曙町
取得日	'05.9/'07.2
竣工年月日	1994.12

### 事B-9 ライズアリーナビル



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

### 事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー



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

### 事B-11 オリナスタワー



取得価格	31,300百万円
延床面積	257,842㎡ (商業棟・住宅 棟を含む)
期末稼働率	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	横浜西区 北幸
取得日	2010.12
竣工年月日	1981.5

### 事B-13 JPR大宮ビル



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

### 事B-14 センシティブルディング



取得価格	13,870百万円
延床面積	158,663㎡ (再開発全体)
期末稼働率	84.8%
所在地	千葉市中央区 新町
取得日	2020.3
竣工年月日	1993.4

### 事B-15 中野セントラルパークイースト



取得価格	28,800百万円
延床面積	37,870㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	中野区中野
取得日	2024.3
竣工年月日	2012.3

### 商B-1 田無アスタ



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

### 商B-3 キュボ・ラ本館棟



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

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-4 JPR武蔵小杉ビル



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

### 商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア



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

### 商B-6 川崎ダイスビル



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

### 商B-7 FUNDES上野



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

### 事C-1 新潟駅南センタービル



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

### 事C-9 JPR那覇ビル



取得価格	1,560百万円
延床面積	5,780㎡
期末稼働率	97.3%
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	100.0%
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



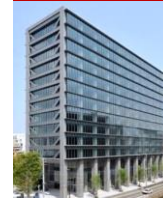
取得価格	2,810百万円
延床面積	8,690㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	福岡市中央区天神
取得日	2002.6
竣工年月日	2000.7

### 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心斎橋ビル



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心斎橋ウエスト



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

### 事C-23 グランフロント大阪(うめきた広場・南館)



取得価格	11,800百万円
延床面積	10,226㎡(うめきた広場) 181,371㎡(南館)
期末稼働率	94.3%
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	83.2%
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。

### 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。

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



**ポートフォリオ**

保有物件数  
2025年1月31日現在 **66** 物件

資産規模  
2025年1月31日現在 **5,099** 億円

稼働率  
2024年12月31日現在 **98.1%**

JCR **AA**

R&I **AA-**

[一覧はこちら](#) [IRメール配信](#)



### サステナビリティへの取組み

JPR及びTRIMの多岐にわたる取組みをよりわかりやすく掲載



### ポートフォリオ情報

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

物件名	第43期	第44期	第45期	第46期
	2023年6月	2023年12月	2024年6月	2024年12月
兼松ビル	95.0%	95.0%	100.0%	100.0%
兼松ビル別館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
JPR人形町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
新麹町ビル	97.0%	100.0%	96.7%	100.0%



### 物件概要、アクセスマップ

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





用語	内容
取得価格	JPRが保有する物件（以下「保有物件」といいます。）又は取得予定物件の取得に係る売買契約に記載された売買金額（取得経費、固定資産税等及び消費税等を含みません。）をいいます。
資産規模	保有物件の取得価格の総額をいいます。
投資比率	保有物件の取得価格の総額に対する取得価格の比率をいいます。
スポンサーバイブライ 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	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。
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の金額を、また、減額とは減額改定分のみの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の金額を、また、減額とは減額入替分のみの金額を記載しています。
レントギャップ	翌期以降の4期間に契約更新期日が到来する賃貸借契約において、マーケットレンジの上限とマーケットレンジの上限を上回る既存契約賃料（新規契約等除く）の差額合計から、マーケットレンジの下限とマーケットレンジの下限を下回る既存契約賃料の差額合計を控除した月額差額を、計算対象とする月額賃料で除した比率をいいます。
東京・地方	投資エリアとして定義する「東京」は、以下に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称し、「地方」とは、その他の地域をいいます。 ・東京都心：千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区 ・東京周辺部：東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県

用語	内容
ビルクラス定義	「グレード・アセットクラス（全物件・取得価格比）」のビルクラス定義は、TRIMが独自に定めた基準であり、以下の通りです。 対象エリア：東京23区内 Sクラス：下記Aクラスビルのうち、規模・立地・築年数などを総合的に勘案 Aクラス：延床面積10,000坪以上、1フロア面積300坪以上 Bクラス：1フロア面積200坪以上 Cクラス：1フロア面積100坪以上200坪未満のビル  「東京都心オフィス標準賃料の推移」及び「東京都心オフィス空室率の推移」のビルクラス定義は、三菱エスレート・リサーチ基礎研究所が定めた基準であり、以下の通りです。 対象エリア：東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域（「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」） Aクラス：延床面積10,000坪以上、1フロア面積300坪以上、築年数15年以内 Bクラス：1フロア面積200坪以上でAクラスに該当しないビル（築年数経過でAクラスの対象外となったビルを含む） Cクラス：1フロア面積100坪以上200坪未満のビル（築年数による制限なし）
NOI利回り	$(\text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費}) \div \text{取得価格}$ （簿価もしくは時価とする場合があります。）上記計算式における取得価格（簿価もしくは時価）を年間日数で除し、当該期の営業日数を乗じることにより算出しています。下記「償却後利回り」について同じです。
償却後利回り	$(\text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用}) \div \text{帳簿価格}$
テナント数	建物床の賃貸借契約を締結している相手方を対象とし、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しています。
長期固定金利比率	固定金利の長期有利子負債÷有利子負債
平均残存年数	各期末時点における借入金及び投資法人債の返済期日及び償還日までの残存期間÷各期末時点における各借入金及び投資法人債の残高の加重平均。なお、約定による分割返済があるものは、各分割返済分における当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均して算出しています。
平均デットコスト	借入金及び投資法人債に係る、支払利息、投資法人債利息、融資手数料（期限前弁済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。）、投資法人債の発行償却費及び発行管理費の合計を当該期の日数で除し、年間日数を乗じることによって換算した数値÷借入金及び投資法人債の合計
LTV	有利子負債÷期末総資産（簿価ベース） 有利子負債÷（期末総資産＋含み損益）（時価ベース） 含み損益とは、鑑定評価額と帳簿価格との差額をいいます。 特に指定していない場合は、簿価ベースの値を記載しています。
含み損益率	$(\text{鑑定評価額} - \text{帳簿価格}) \div \text{帳簿価格}$
キャップレート	直接還元法に基づく還元利回りをいいます。直接還元法とは、収益還元法（対象不動産が将来生み出すであろう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。