第49期

日本プライムリアルティ投資法人

Japan Prime Realty Investment Corporation

JPR

証券コード 8955

2026年6月期

決算説明資料

（資産運用会社）株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント

Tokyo Tatemono Realty Investment Management, Inc.

目次

1. 成長戦略 4

2. 決算ハイライト 11

3. 運用状況

3-1. 内部成長 14

3-2. 外部成長 21

3-3. 財務 25

3-4. サステナビリティ 29

4. 決算・業績予想 33

5. Appendix 40

日本プライムリアルティ投資法人（JPR）について

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	50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

物件数・資産規模
65物件 5,521億円

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

投資比率
（エリア別） 東京 **83.6%**
（用途別） オフィス **80.2%**

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

スポンサーパイプライン物件
取得価格・比率
4,352億円 78.8%

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

稼働率
（期中平均）
99.2%

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

格付の状況
JCR **AA** R&I **AA-**
LTV **43.2%**（簿価ベース）
34.3%（時価ベース）

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

GRESBリアルエステイト評価
5 Stars（最上位評価）
CDP気候変動分野
Aスコア （最高評価）

1. 2026年6月30日時点

Japan Prime Realty Investment Corporation

1. 成長戦略

EPU･DPU成長の更なる加速

金利等のコスト増加を上回る内部成長、外部成長の加速、適切なコスト抑制及び譲渡益･内部留保の還元強化により、EPU･DPU成長目標を上方修正

内部成長

賃料成長目標を上方修正。内部成長を一段と加速

賃料成長目標（年率）（ポートフォリオ全体） 1.8% ▶ 3.5% に上方修正

外部成長

スポンサーパイプラインを活用した着実な外部成長と、賃料成長余地の大きいポートフォリオへの転換

資産規模目標（2031年6月期） 6,500億円以上
今後5年間で+1,000億円以上

コスト抑制

コスト抑制に向けた各種取組み

- 長期変動金利･中期年限の活用
- 築年数の経過した物件の譲渡による修繕費等の抑制

還元強化

譲渡益･内部留保の還元強化

- キャピタルゲインの還元を強化し、DPU成長を加速
- 含み益：1,454億円　圧縮積立金残高：71.5億円（1,766円/口）

EPU成長目標（平均年率）	
2.4% + α ▶	3.0% に上方修正

DPU成長目標 年率）	
3.0% + α ▶	4.0% 以上 に上方修正

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し、賃料増額が一段と加速
賃料成長率の中期目標を年率3.5%に上方修正し、金利コスト上昇を凌駕する成長の実現を図る

賃料増額の加速

マーケット賃料の上昇により、レントギャップは14.9%に拡大
賃料増額が一段と加速している状況を踏まえ、賃料成長目標を上方修正

（オフィスの増額改定実績と当面の目標値*1）

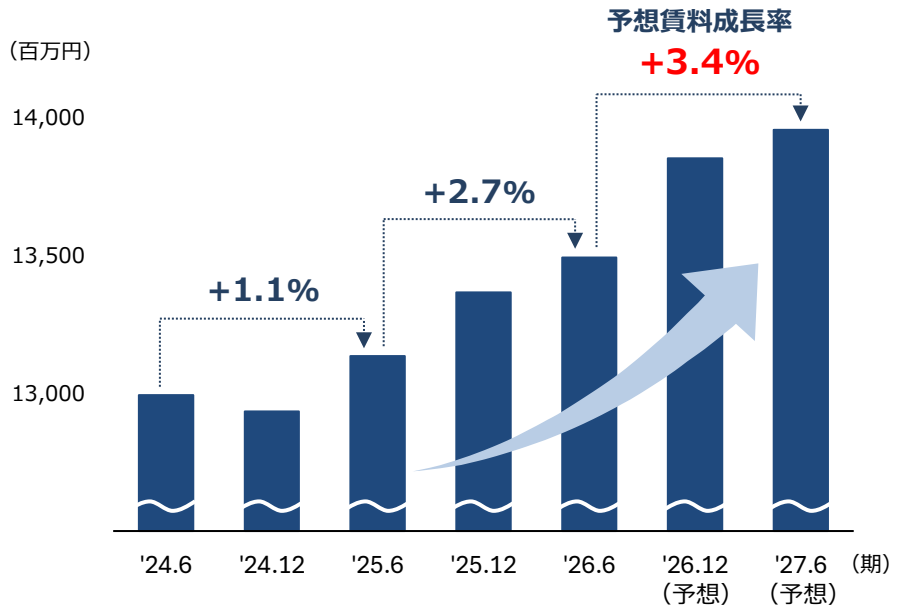
	2024年	2025年	2026年6月期	当面の目標
申入率 アンダーレントのテナントに対する割合	55%	82%	100%	原則100%
応諾率	46%	81%	81.2%※1	85%以上
改定率	5%	7%	8.2%※2	9.0%以上に上方修正

※1 交渉中の案件が残されており、最終的な応諾率は更に上昇する見通し
※2 段階賃料の場合は最終段階の賃料をベースに集計

（平均契約期間 2.8年）

賃料成長目標	年率1.8% → 3.5%に上方修正 ※2026年6月期を起点とした今後3年間の中期目標

既存物件の賃料収入推移*2



今後3年間の収支シミュレーション*3
（賃料成長 vs 金利コスト影響）

賃料成長		金利コスト影響※
+約130円/年	>	▲約60円/年

金利コストの増加を大きく上回る賃料成長を見込む

※2026年に1回、2027年に1回の追加利上げを想定

*1.「申入率」は、主に増額交渉の対象としている「目標賃料未満のテナント」の改定面積に対する割合を記載しています。
*2.「既存物件の賃料収入」は、2024年6月期以降に取得・譲渡した物件を除いた数値です。
*3.「今後3年間の収支シミュレーション」は、賃料成長及び金利コスト上昇による影響額を試算し、1口当たりに換算した数値で記載しています。

デベロッパー系REITの強みを活かし、賃料成長余地の大きい物件の取得に注力
戦略的な資産入替により、更なるアップサイドが実現できるポートフォリオへと転換を進めていく

取得方針

取得の基本方針

- **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、ポートフォリオの収益性向上に資する物件
- **インプライドキャップレート**等を意識した投資判断

（スポンサーが開発した旗艦物件を多く取得）

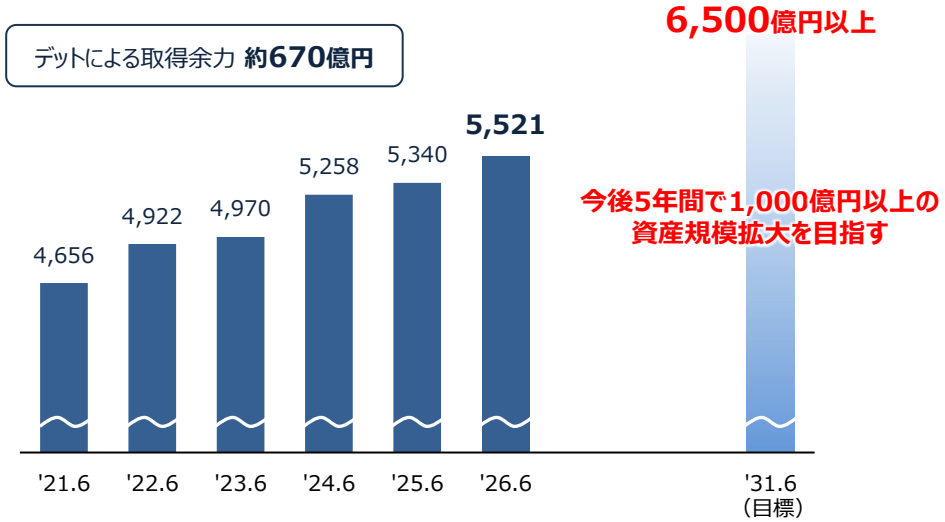
東京スクエアガーデン
レントギャップ **23.8%**

グランフロント大阪
ポートフォリオ最大のレントギャップ

中野セントラルパークイースト
レントギャップ **25.2%**

資産規模目標

潤沢なスポンサーパイプラインと調達余力を活用し、ポートフォリオの強化と継続的な資産規模拡大を図る



東京建物のパイプライン

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**
（売却価格ベース、中計期間累計）

※東京建物の中期経営計画より抜粋

販売用不動産の売却

資産規模 **約2,650億円**[*1]
（総投資額ベース、2026年6月末時点）

※東京建物の2026年12月期第2四半期決算説明資料より抜粋

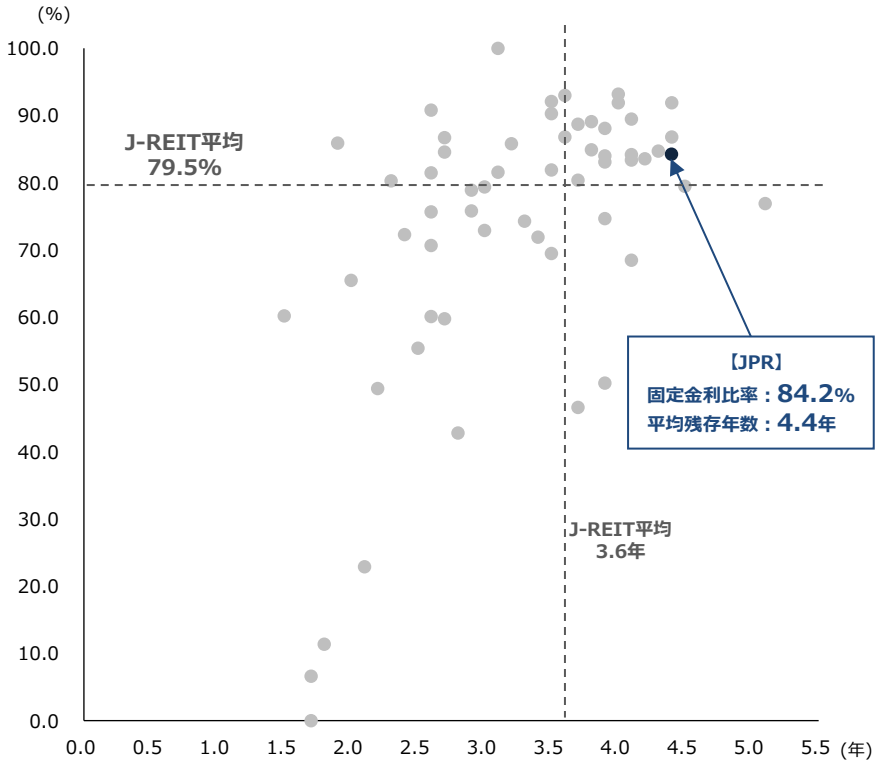
*1. ビルセグメントの内、物流施設を除いた資産規模を記載しています。

金利上昇とインフレ環境が続くなか、柔軟な資金調達とワイズスペンディングの実行によりコスト抑制を図る

強固な財務基盤を背景とした柔軟な財務戦略の実行

長短金利差が拡大している状況を踏まえ、
長期変動金利と中期年限を柔軟に活用し、金利コストの抑制を図る

■ 固定金利比率と平均残存年数のJ-REITの分布[*1]



コスト抑制の最適化

築年数の経過した物件の譲渡により修繕費・CAPEXを抑制
専門部署による工事内容・費用の精査により、適切な修繕・投資を実施

■ 築古物件の譲渡実績

2025年12月期～2026年6月期譲渡物件

ハウジング・デザイン・センター神戸　JPR横浜日本大通ビル　南麻布ビル

3物件譲渡の効果
（今後10年平均）

修繕費
▲90百万円/年

CAPEX
▲270百万円/年

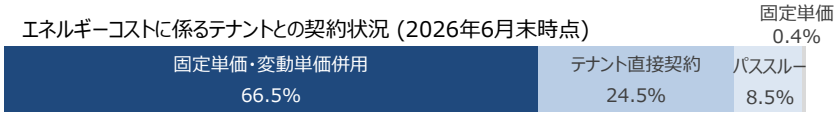
■ 専門部署による工事・コスト管理

資産運用会社のアセットエンジニアリング部が、専門的見地から全工事の優先度や費用対効果を精査し、コストの最適化を推進

■ テナントに対するエネルギーコストの転嫁

ほぼ全ての物件で、専有部に係る変動コスト（燃料調整費等）をテナントに転嫁

エネルギーコストに係るテナントとの契約状況 (2026年6月末時点)



専有部のエネルギーコスト転嫁比率：**99.6%**

*1. 出所：みずほ証券株式会社「J-REITファイナンスモニター（2026年6月版）」を基に資産運用会社において作成

EPU成長の加速に加え、資産入替等により創出される譲渡益や内部留保の還元強化により、DPU成長目標を引き上げ

譲渡益・内部留保の還元方針

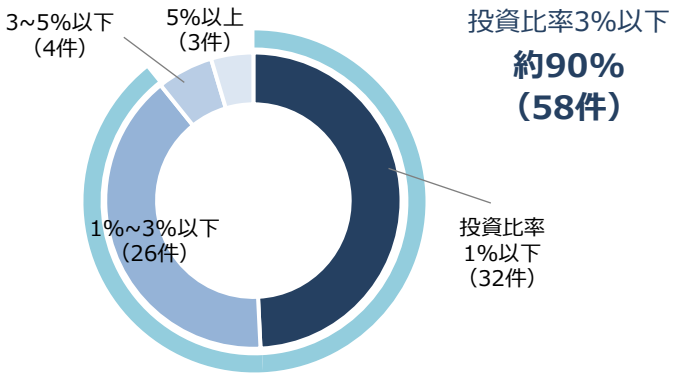
EPU成長に加え、**譲渡益・内部留保の還元強化**（想定還元幅を**調整EPUの約5~7%から約7~10%へ拡大**）により、年率4.0%以上のDPU成長を図る

戦略的な資産入替の実行

- ポートフォリオクオリティの改善と収益性の向上を目的とし、**5年間で保有資産の10%程度を入替え**、継続的に譲渡益の創出を見込む
- 1物件当たりの投資比率は低位に抑えられており、機動的かつ継続的な売却・入替が可能
- 保有資産全体の含み益**1,454億円**、含み益率**27.7%**

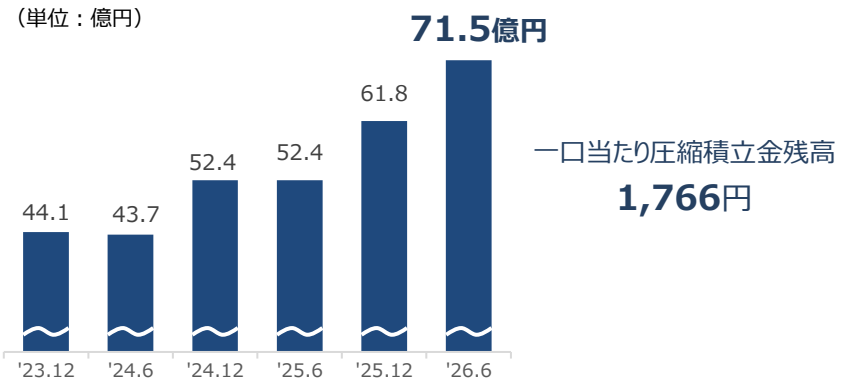
■ 物件別投資比率

1物件当たりの投資比率は概ね3%以下であり、継続的な資産入替と安定的なポートフォリオ運営の両立が可能



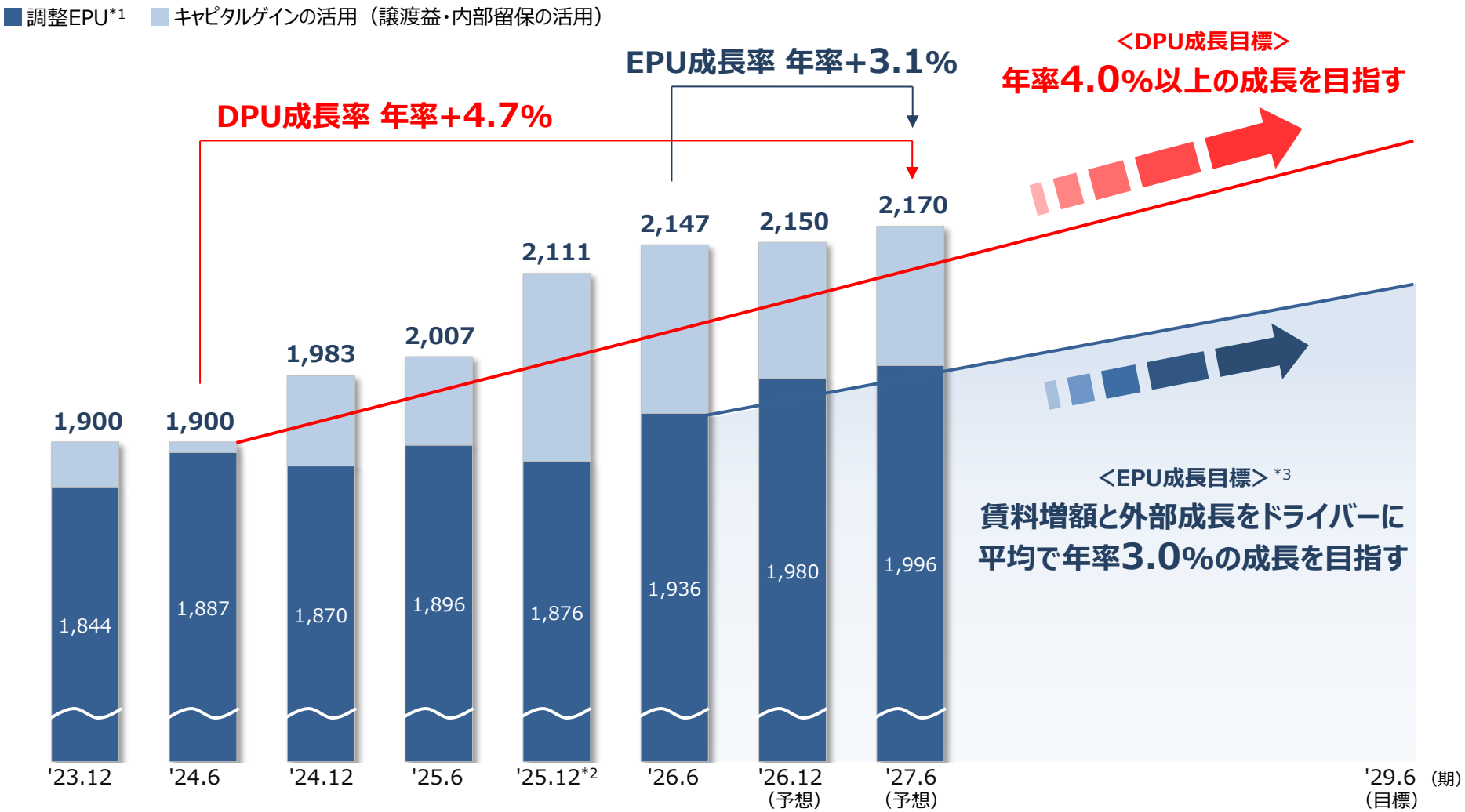
■ 内部留保（圧縮積立金残高）の状況

資産入替に伴う譲渡益創出により、潤沢な内部留保を保持



EPU・DPU成長

EPU成長目標を2.4%から3.0%に、DPU成長目標を3.0%から4.0%以上に上方修正
賃料成長の加速をメインドライバーに、より高い成長目標を掲げ、投資口価格の向上を目指す



*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るため、2025年6月期以前の数値は投資口分割後の概算値を記載しています。また、2025年12月に投資口の追加発行を実施しています。
*3. EPU成長目標は2026年6月期を起点としています。

Japan Prime Realty Investment Corporation

2. 決算ハイライト

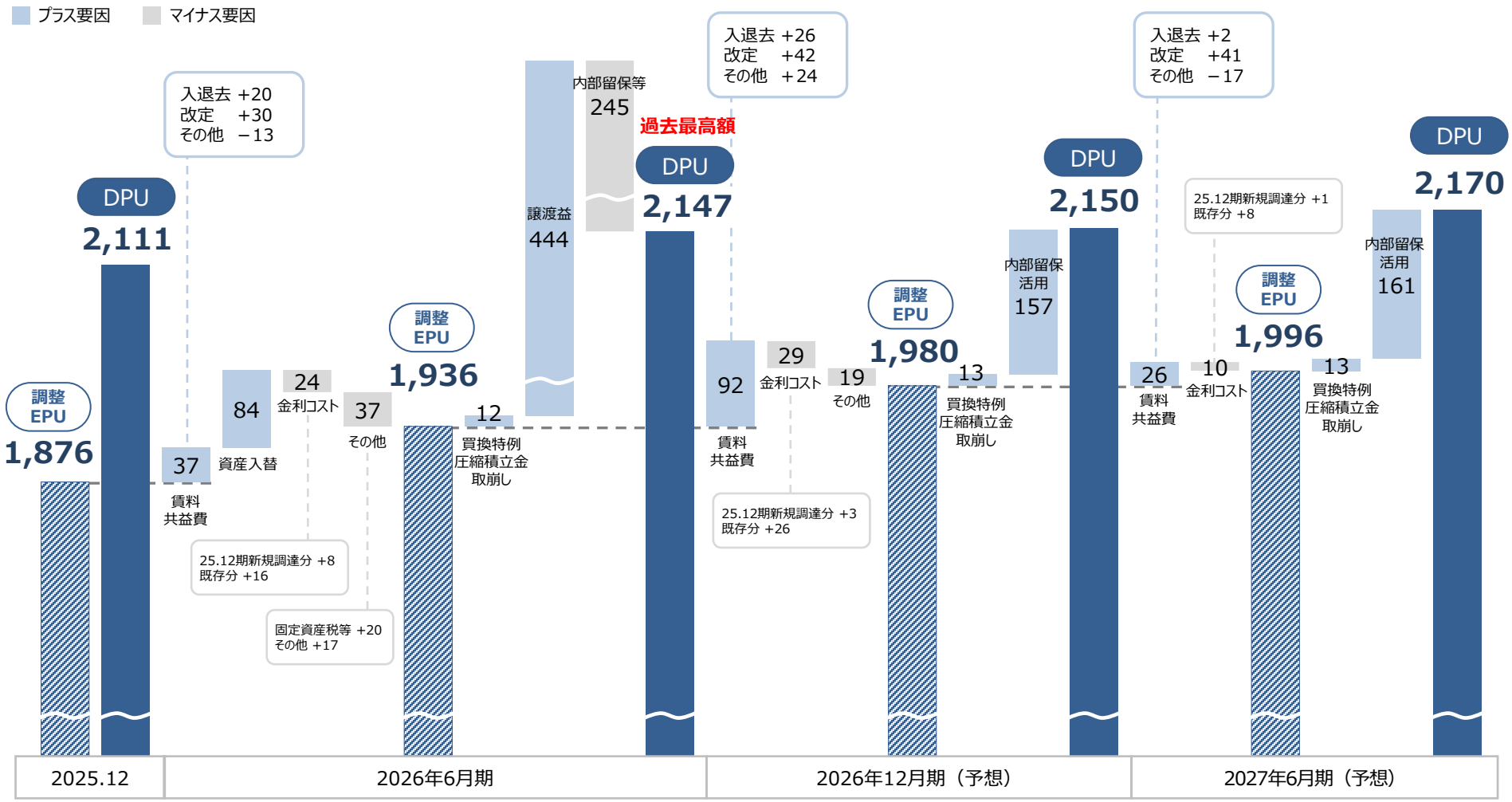
2026年6月期の実績及び業績予想

（単位：百万円）

	2025年12月期 実績	2026年6月期 実績	前期比	期初予想比	2026年12月期 予想	前期比	2027年6月期 予想	前期比
営業収益 （うち、不動産等売却益）	20,346 (1,885)	**20,760** (1,796)	+414 +2.0%	+14 +0.1%	19,593 (-)	-1,166 -5.6%	19,553 (-)	-40 -0.2%
賃貸事業利益	9,742	**10,079**	+337 +3.5%	+38 +0.4%	10,411	+331 +3.3%	10,467	+56 +0.5%
営業利益	10,547	**10,765**	+218 +2.1%	+34 +0.3%	9,327	-1,438 -13.4%	9,380	+52 +0.6%
経常利益	9,446	**9,607**	+161 +1.7%	+33 +0.4%	8,019	-1,588 -16.5%	8,081	+62 +0.8%
当期純利益	9,446	**9,607**	+161 +1.7%	+33 +0.4%	8,018	-1,588 -16.5%	8,080	+62 +0.8%
1口当たり分配金 （円）	2,111	**2,147**	+36 +1.7%	+8 +0.4%	2,150	+3 +0.1%	2,170	+20 +0.9%
発行済投資口総数	4,048,256	4,048,256	-	-	4,048,256	-	4,048,256	-

内部留保残高（百万円）	2025年12月期	2026年6月期	2026年12月期（予想）	2027年6月期（予想）
（圧縮積立金）	6,186	7,150	6,516	5,865
（買換特例圧縮積立金）	2,369	2,320	2,270	2,217

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末発行済投資口総数で除した金額を記載しています。

Japan Prime Realty Investment Corporation

3-1. 内部成長

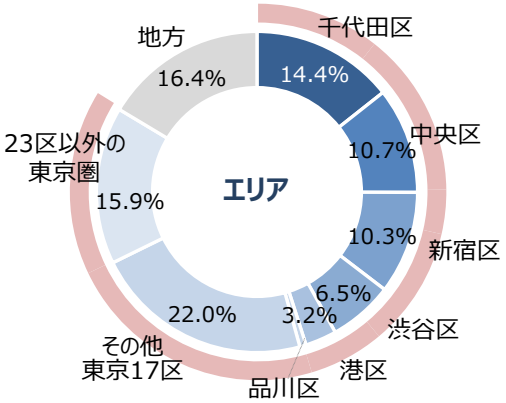
好調なオフィスマーケットを背景に、ポートフォリオの強みを活かした賃料成長を実現

オフィスマーケットの環境認識

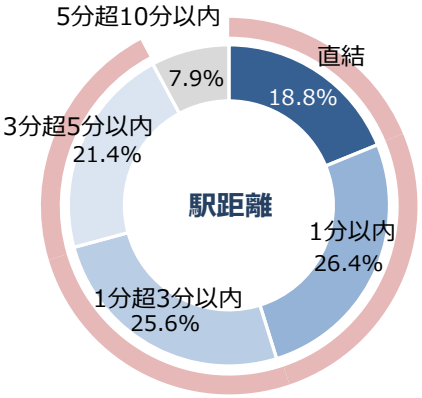
- ✓ 東京ビジネス地区の平均空室率は**1.95%**まで低下、平均賃料は**30か月連続**で上昇*1
- ✓ 人材獲得競争が激化するなか、企業側は人的資本経営の一環として就業環境の改善に積極的に取り組んでおり、**立地等によるオフィスビルの選別**は継続

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



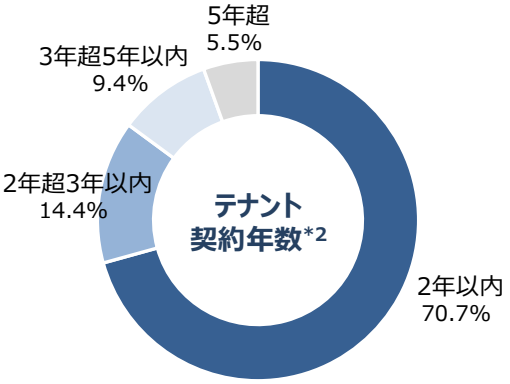
東京エリア比率
83.6%



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

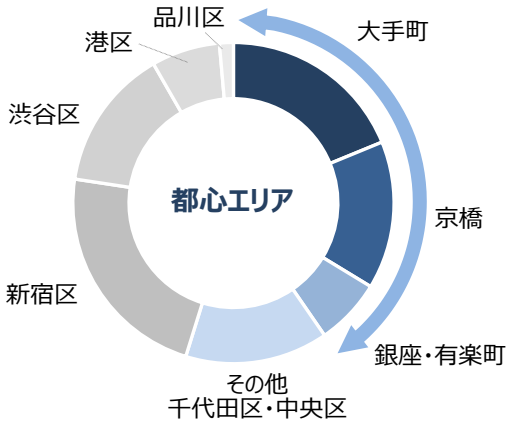
*1. 三鬼商事株式会社の公表データに基づき、2026年7月時点の情報を記載しています。
*2. 「大手町タワー(底地)」及び「グランフロント大阪」を除いた数値です。

ポートフォリオの特徴（東京駅周辺エリアへの投資割合）

スポンサーの開発力等を背景に、マーケット賃料の上昇が顕著な東京駅周辺エリアで複数の物件を保有

東京駅周辺エリアへの高い投資割合（取得価格ベース）

都心エリアの保有物件は、千代田区・中央区の割合が高く、大半が東京駅周辺エリアに集中



東京駅周辺エリアへの投資割合

40.4%

大手町・京橋エリアを中心に、大規模ビルを複数保有

大手町タワー(底地)

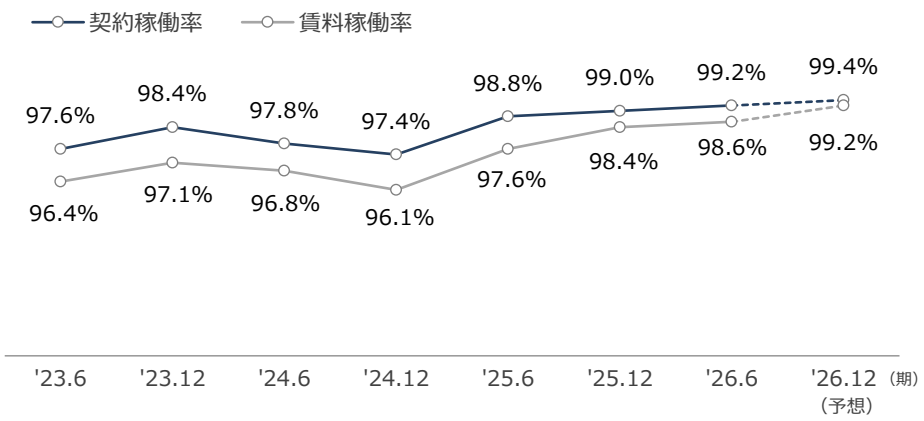
大手町フィナンシャルシティ
ノースタワー

東京スクエアガーデン

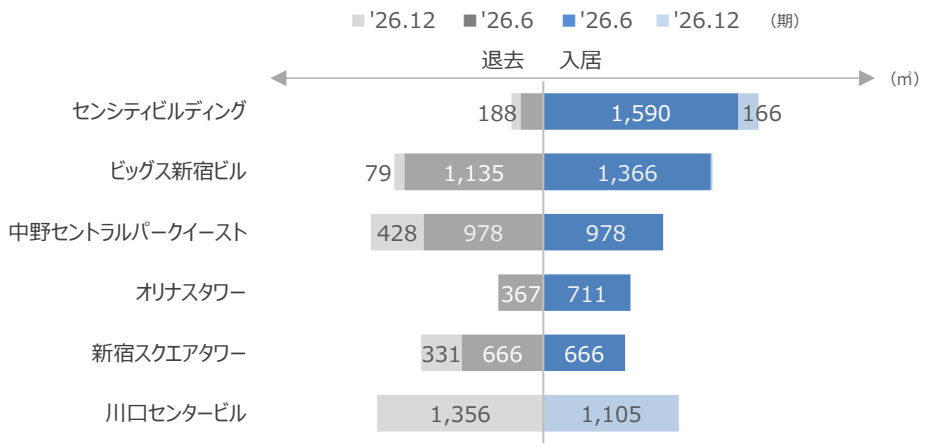
■ JPR保有物件　□ スポンサーの東京建物が保有または開発に関与する物件

旺盛なオフィス需要を背景に、稼動率は高水準で推移

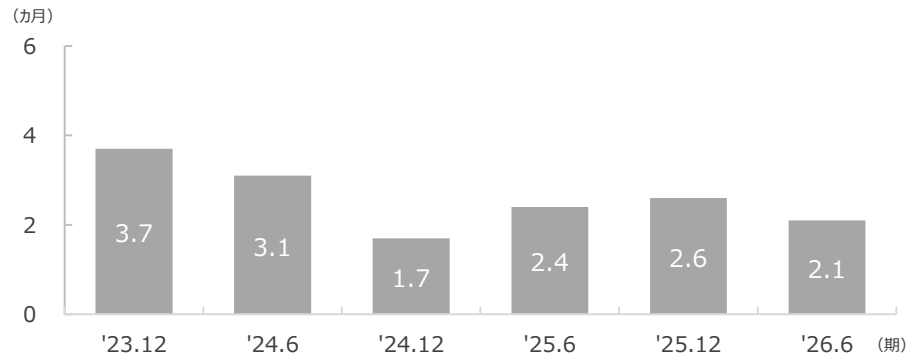
稼働率



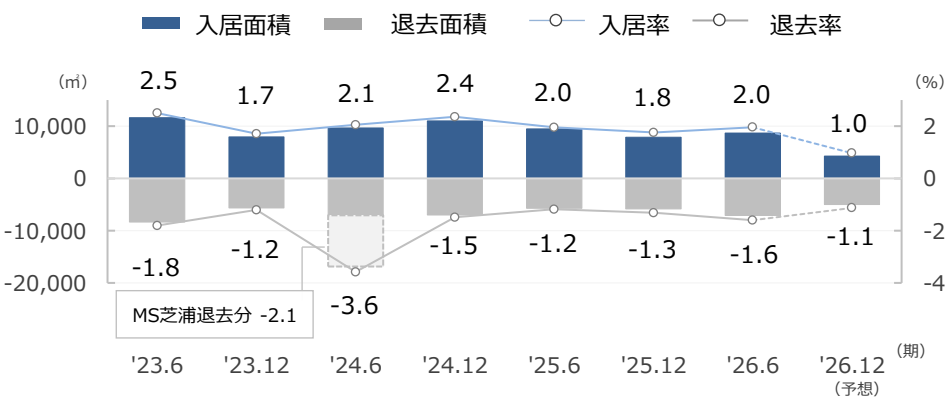
主な入退去物件



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。

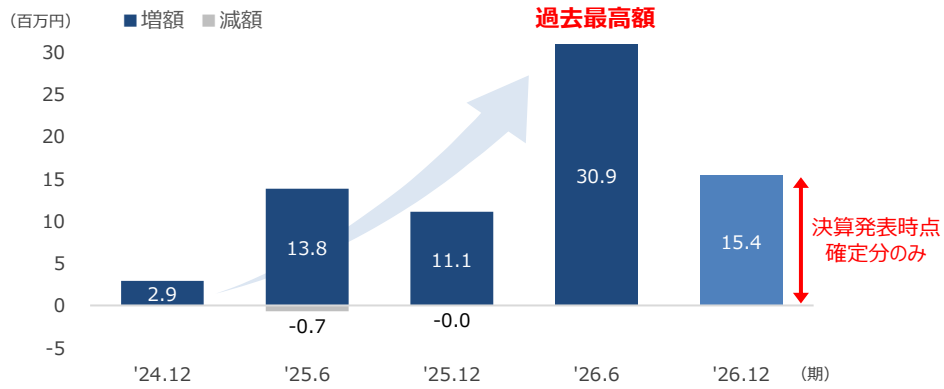
賃料の状況（賃料改定･テナント入替時の動向）

好調なオフィスマーケットを背景に賃料成長が大幅に加速
当期の賃料増額改定は過去最高額を実現

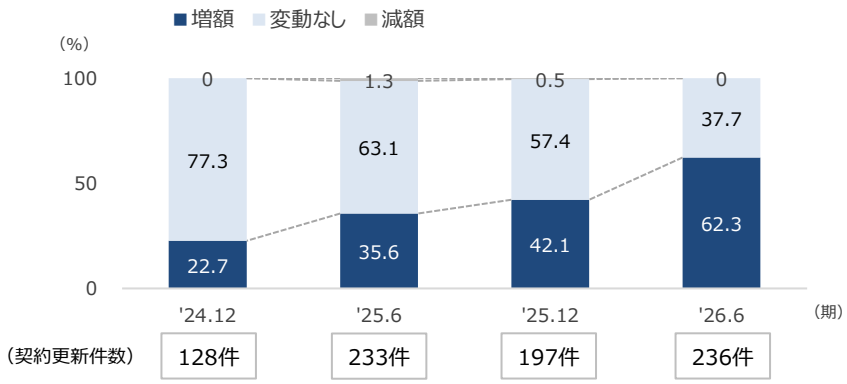
契約更新時の賃料動向

■月額賃料増減

増額改定が大幅に加速



■増減割合（件数ベース）

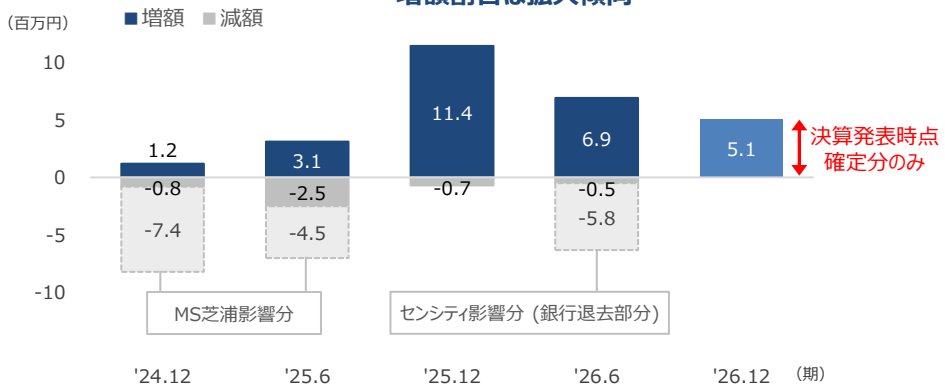


※増額交渉が翌期以降に先送りになった場合は、「変動なし」に計上しています。

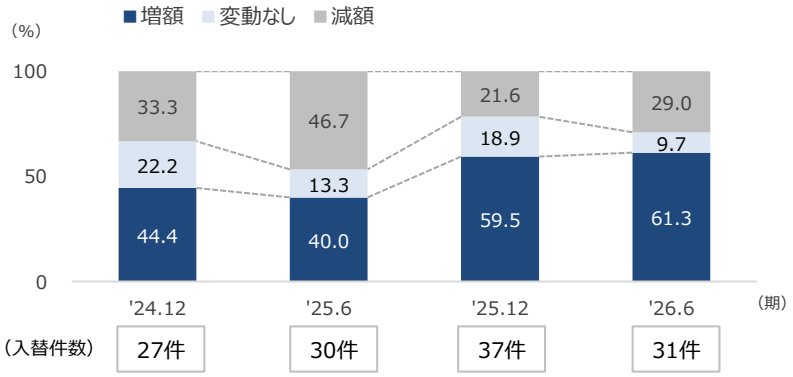
テナント入替時の賃料動向

■月額賃料増減

レントギャップ拡大に伴い、
増額割合は拡大傾向



■増減割合（件数ベース）

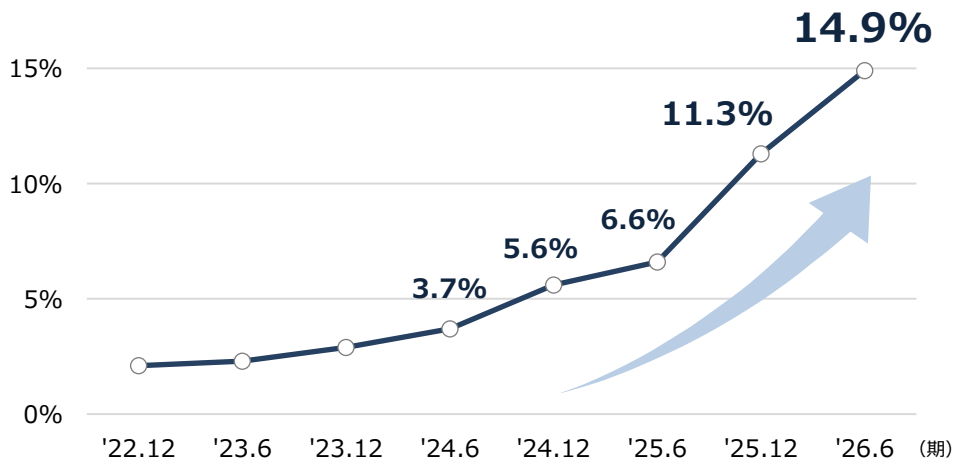


1. 増減割合は、「グランフロント大阪」を除いた数値です。

賃料の状況（レントギャップ）

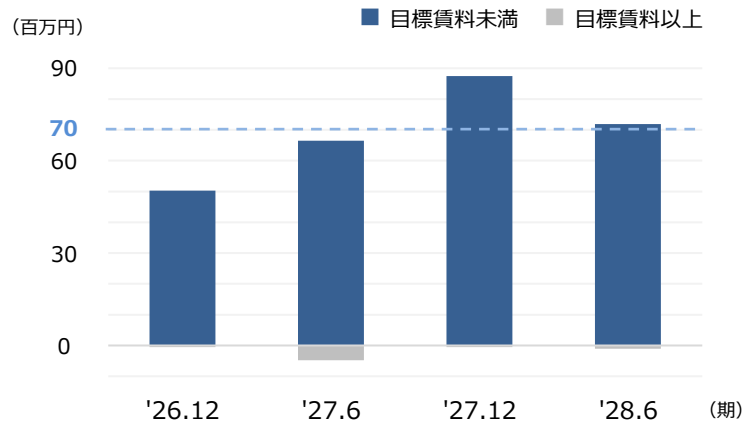
東京都心部を中心としたマーケット賃料の上昇により、レントギャップは更に拡大
成長性の高い東京オフィス中心のポートフォリオを活かし、賃料成長の更なる加速を図る

レントギャップの推移（オフィス）



改定期毎のレントギャップ内訳（オフィス/月額賃料）

各期平均で月額約70百万円の増額ポテンシャルを有する

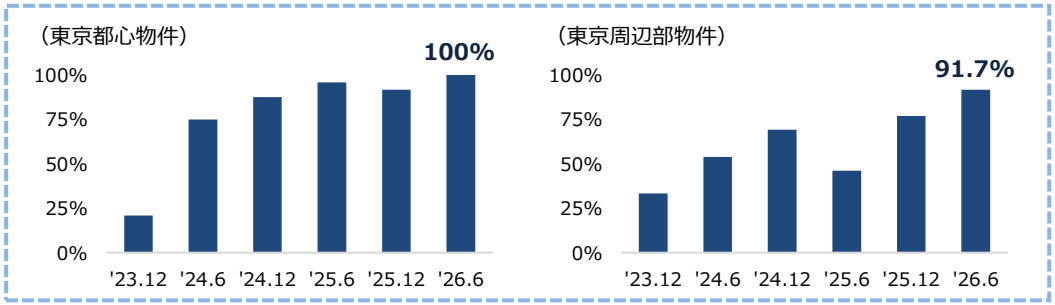


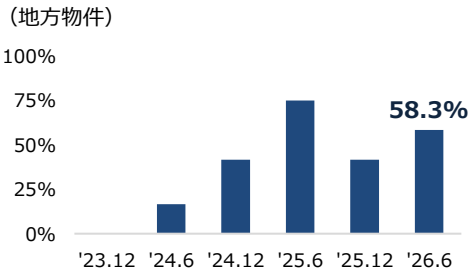
＊「目標賃料」は、シービーアールイー株式会社による賃料査定とPM会社からの助言を基に資産運用会社が設定した個別物件のマーケット賃料です。

ポートフォリオにおける査定賃料の上昇割合*1（オフィス/件数ベース）

東京オフィス比率：83.1%
（オフィス全体に占める割合）

東京都心エリアでは
全ての物件が前期比上昇

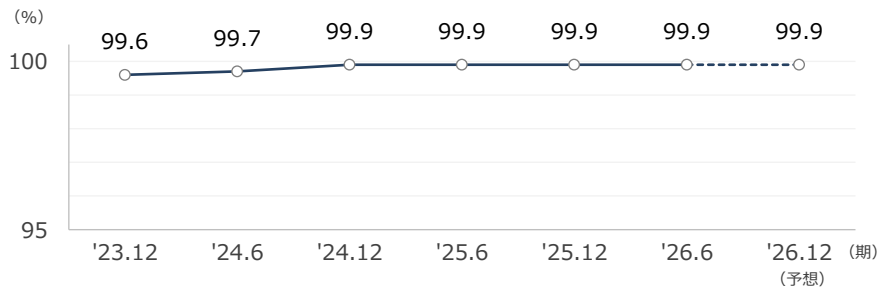




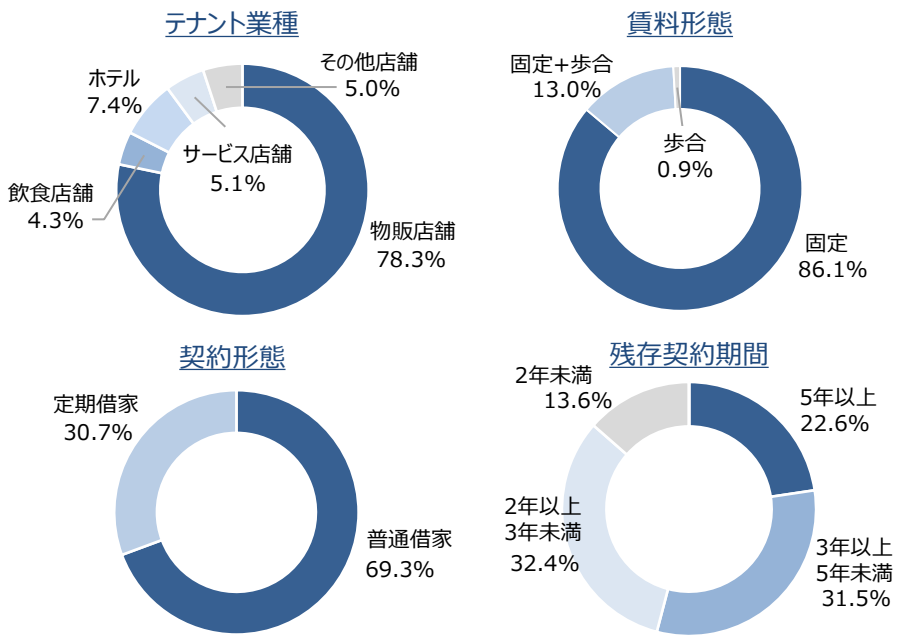
*1. シービーアールイー株式会社が査定した賃料水準を基に、半年毎の変動状況を集計しています。

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



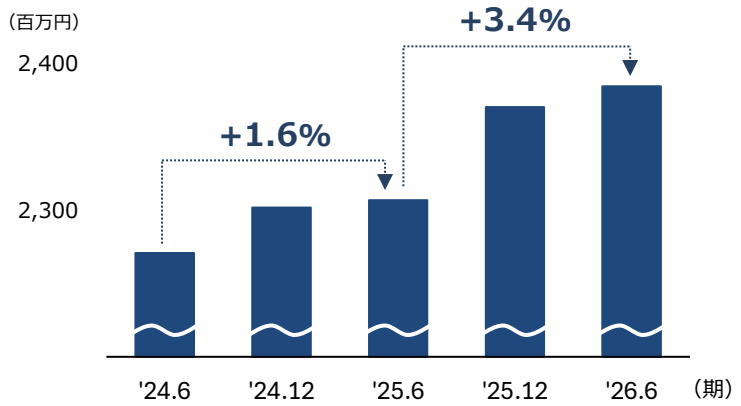
契約の状況（面積比）



賃料成長に向けた取組み

■ 既存商業物件の賃料収入推移*1

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



■ 賃料成長余地の大きい商業ポートフォリオへの転換

成長性を兼ね揃えたポートフォリオへの転換を推進

インフレ環境下でのアップサイドが享受可能な
都市型ホテルを取得

収益性の向上が見込み難い
地方の商業施設を譲渡

*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。

Japan Prime Realty Investment Corporation

3-2. 外部成長

スポンサーパイプラインを活用した物件取得ペースの加速

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2031年には資産規模6,500億円以上を目指す

東京建物

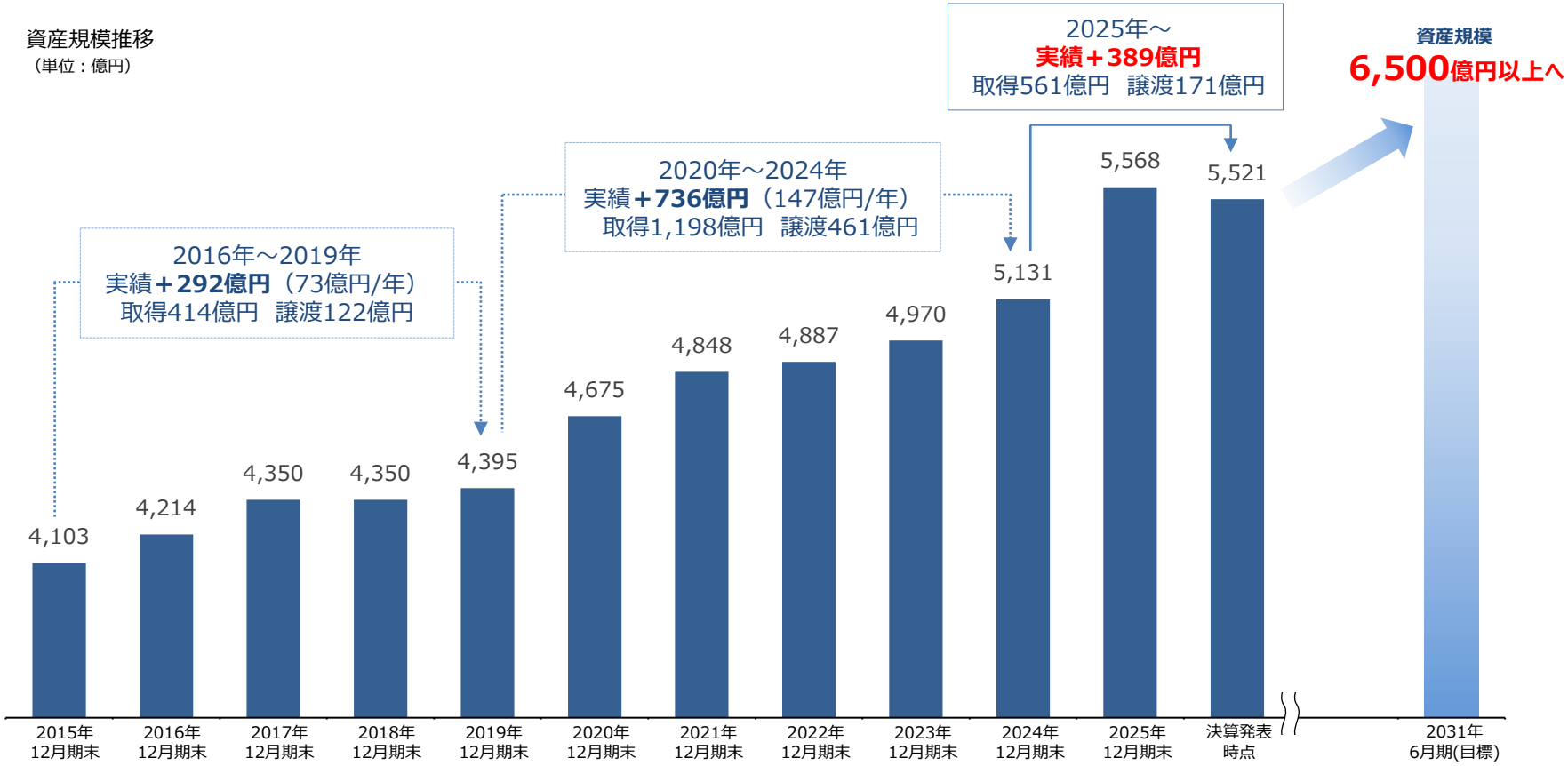
2015-2019 中期経営計画 → 2020-2024 中期経営計画 → 2025-2027 中期経営計画

重点戦略：投資家向け物件売却事業の加速

- 販売用不動産の売却：2026年6月末時点の資産規模 約2,650億円（総投資額ベース）*1*2
- 固定資産の戦略的売却：政策保有株式と合わせて本中計期間累計で1,300億円以上の売却*1

JPR

資産規模推移
（単位：億円）



*1. 出所：東京建物株式会社 中期経営計画及び2026年12月期第2四半期決算説明資料
*2. ビルセグメントの内、物流施設を除いた資産規模を記載しています。

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

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
(売却価格ベース、中計期間累計)

■ＪＰＲの取得実績

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
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
ＪＰＲ心斎橋ウエスト	37.5億円	2020年1月取得
ＪＰＲ麹町ビル	57.5億円	2019年6月取得

売却を前提として開発した販売用不動産

■主な販売用不動産

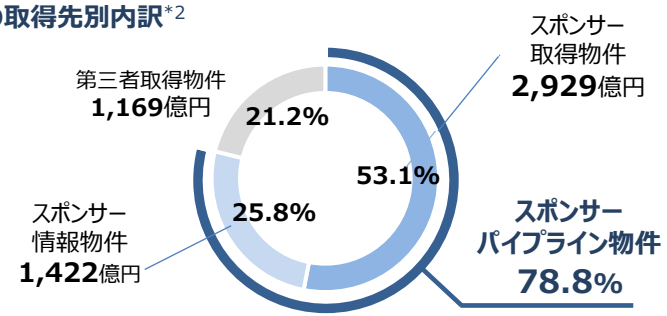
T-ＰＬＵＳ 八丁堀	2026年3月	竣工
T-ＰＬＵＳ 博多駅前	2026年11月	竣工予定
T-ＰＬＵＳ 名駅	2027年2月	竣工予定
カンデオホテルズ東京六本木	2017年9月	竣工

■ＪＰＲの取得実績

ＪＰＲ堂島ウエスト	25.6億円	2023年1月、2026年3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
ＦＵＮＤＥＳ天神西通り	33.1億円	2023年1月取得
ＦＵＮＤＥＳ上野	38億円	2019年6月取得
ＦＵＮＤＥＳ水道橋	32.5億円	2016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 中期経営計画及び2026年12月期第2四半期決算説明資料
*2. 取得時の状況で判断しています。

戦略的な資産入替戦略の実践

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

	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
取得資産	新宿センタービル（追加取得分） スポンサーパイプライン 33.2億円 JPR堂島ウエスト スポンサーパイプライン 24.6億円 FUNDES天神西通り スポンサーパイプライン 33.1億円	御茶ノ水ソラシティ スポンサーパイプライン 64.9億円	中野セントラルパークイースト スポンサーパイプライン 288億円	ザ ロイヤルパークキャンバス 名古屋 第三者 65億円 中野セントラルパークイースト（追加取得分） スポンサーパイプライン 241億円	グランフロント大阪（追加取得分） スポンサーパイプライン 172億円 FUNDES蒲田 スポンサーパイプライン 80億円 ホテルグレイスリー浅草 スポンサーパイプライン 67億円
	資産入替	資産入替		資産入替	資産入替
譲渡資産	五反田ファーストビル スポンサー 築33年	ＪＰＲクレスト竹橋ビル スポンサー 築23年		ＪＰＲ千駄ヶ谷ビル 第三者 築15年 ＪＰＲ名古屋伏見ビル 第三者 築33年 ＪＰＲ上野イーストビル 第三者 築32年	ハウジング・デザイン・センター神戸 第三者 築31年 ＪＰＲ横浜日本大通ビル 第三者 築36年 南麻布ビル スポンサー 築33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を実現

資産規模の拡大	NOI向上*1	譲渡益の計上*2	内部留保の拡充*3	築年数の若返り*4
+1,126億円	+37億円	135億円	+1,580円/口	譲渡資産 28年 ▶ 取得資産 13年

*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2026年6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。

Japan Prime Realty Investment Corporation

3-3. 財務

長短金利差が拡大するなか、財務戦略を着実に実行
コストの抑制と安定性の両立を図る

環境認識　**足許の金融環境 ― 長短金利差の拡大局面**

- 日銀の利上げ観測に加え、財政悪化懸念等も背景に、長期～超長期の金利が急上昇し長短金利差が拡大
- 長い年限の固定金利借入のコストが相対的に上昇

業績予想の前提

2026年に1回、2027年に1回の追加利上げを見込む

JPRの財務戦略

1 規律あるLTVコントロール

- 簿価ベースと時価ベースを並行して管理
- 適切なタイミングでの公募増資の実施によるLTVコントロール
- 時価LTV40%を上限の目途とした場合の取得余力は約670億円

2 返済期日の分散

- 返済期日の分散により、リファイナンスリスク及び財務コストの急激な上昇を抑制

3 48行社に及ぶフォーメーションとバイラテラル交渉

- メガバンクを中心に、J-REIT最多の48の金融機関から成るフォーメーションにより、安定的かつ分散された資金調達基盤を構築
- 全金融機関との直接の対話（バイラテラル交渉）により、調達条件の個別最適化を実現するとともに、アレンジャーフィー等を抑制

4 長期変動金利と中期年限の柔軟な活用

- 長短金利差が拡大する環境下、長期変動金利を柔軟に活用
- 固定金利による中期年限（3～6年）も適宜活用
- コストの抑制、返済期日の分散及び平均残存年数の確保を図る

コストの抑制と安定性の両立

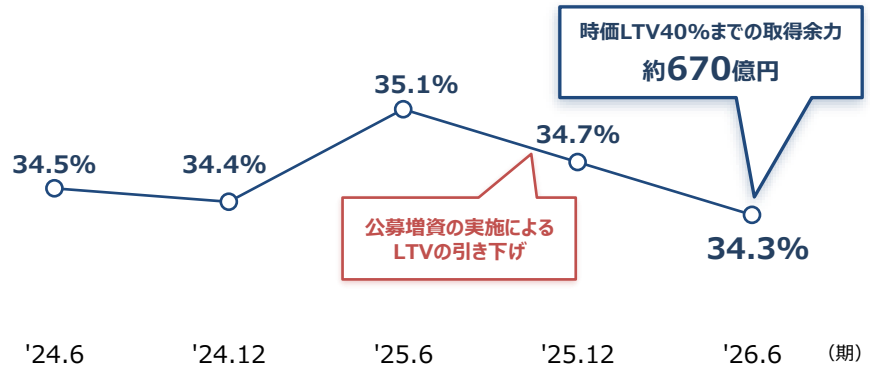
成長の裏付けとなる安定的な財務基盤を堅持

2026年6月期調達実績（短期を除く）

	期日到来分	調達分	増減
調達額	100億円	145億円	＋45億円
平均調達期間	9.8年	8.4年	－1.3年
平均調達金利	0.73%	1.49%	＋0.76pt

時価LTVの推移

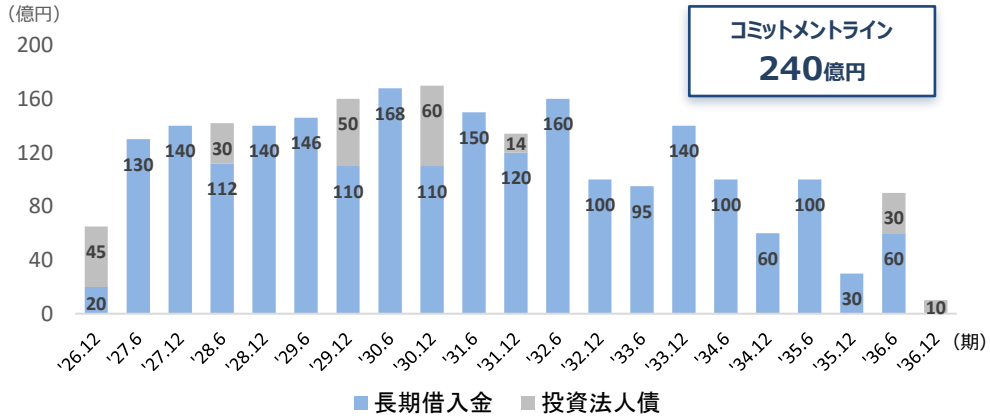
時価LTV40%を上限の目途にコントロール



財務情報ハイライト

LTV 簿価 43.2% 前期比−0.2pt 時価 34.3% 前期比−0.4pt	**有利子負債** 2,430億円 前期比　−10億円	**平均残存年数** 4.4年 前期比　±0.0年
長期固定金利比率 84.2% 前期比　−2.5pt	**平均デットコスト** 1.00% 前期比　＋0.08pt	**信用格付** JCR AA（安定的） R&I AA-（安定的）

返済期日の分散状況（2026年8月17日時点）



資金調達先の分散状況（2026年8月17日時点）

48行社に及ぶフォーメーションと投資法人債により調達を分散
全ての金融機関と直接交渉

主要金融機関別 借入残高（単位：億円）

その他36行社の内訳（単位：億円）

住友生命保険	40	岩手銀行	20	日本生命保険	20	京葉銀行	10
全国信用協同組合連合会	40	関西みらい銀行	20	八十二長野銀行	20	滋賀銀行	10
千葉銀行	40	群馬銀行	20	みなと銀行	20	大同生命保険	10
西日本シティ銀行	40	七十七銀行	20	山梨中央銀行	20	東京海上日動火災保険	10
山口銀行	40	損害保険ジャパン	20	秋田銀行	10	百五銀行	10
福井銀行	30	第四北越銀行	20	朝日信用金庫	10	広島銀行	10
山形銀行	30	太陽生命保険	20	足利銀行	10	三井住友海上火災保険	10
紀陽銀行	25	大和ネクスト銀行	20	大垣共立銀行（新規）	10	三井住友信託銀行	10
伊予銀行	20	中国銀行	20	京都銀行	10	武蔵野銀行	10

有利子負債総額
2,430 億円

金融機関数
J-REIT最多
48 行社

コミットメントライン
240 億円

ESGファイナンス
1,030 億円

Japan Prime Realty Investment Corporation

3-4. サステナビリティ

3-4. サステナビリティ　外部評価及びイニシアティブへの取組み

外部評価

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

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）
2年連続

GRESB
リアルエステイト評価

5 Stars
（最高位）
7年連続

GRESB
開示評価

A
（最高位）
8年連続

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

環境認証

CASBEE不動産評価認証

認証取得
41物件

★★★★★・・・29物件
★★★★・・・・・12物件

BELS評価・ZEB評価

認証取得
7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

環境認証取得率

88.2%
（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）
Signatory of:
（資産運用会社）

TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）
（資産運用会社）

GXフューチャー・コンソーシアム

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
（資産運用会社）

SBTi
（Science Based Targetsイニシアティブ）

健康経営

健康経営優良法人認定制度
2026
健康経営優良法人
KENKO Investment for Health
中小規模法人部門
健第101506号
（資産運用会社）

健康企業宣言
健康優良企業
健銀第982号
（資産運用会社）

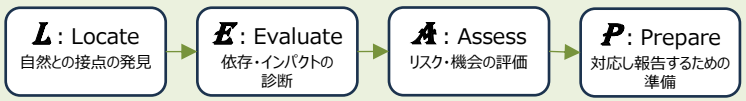
TNFD Adopterへ登録、及びTNFD提言に基づく情報開示を開始
GHG排出量は2030年目標に向けて順調に削減

【TCFD（気候変動）への対応に加え、TNFD（自然資本・生物多様性）※1への対応を推進】

TNFD提言に基づく自然関連情報開示への対応

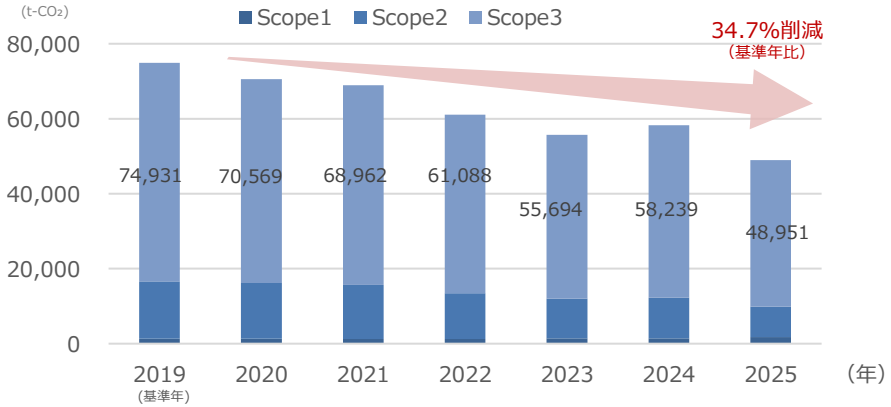
- TNFD Adopter登録制度とは
  TNFD提言に基づく自然関連情報開示への取組みを表明する企業の登録制度
- TNFD提言に基づき、LEAPアプローチを活用し、保有する全68物件*2を対象に自然との接点、生態系の状況、自然への依存・インパクトを分析
- 「センシティビルディング」「薬院ビジネスガーデン」は、生態系の状況及び依存・インパクトの双方で高い関連性を示しており、JPRにとっての優先地域であると特定

【LEAPアプローチ図】



GHG排出量削減の進捗

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

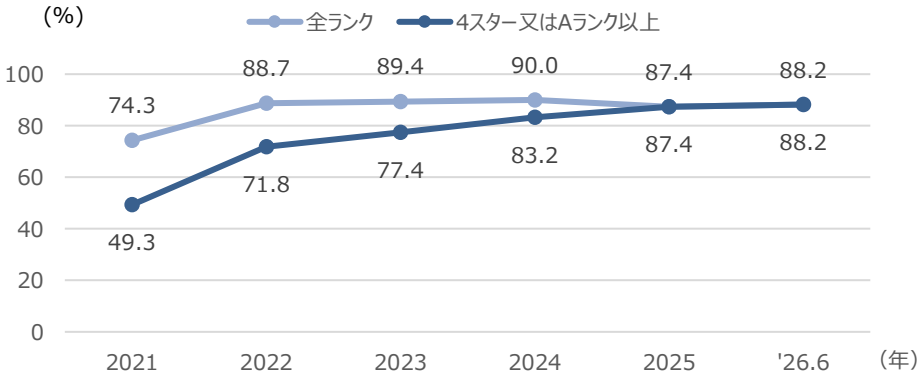


自然関連課題への取組み事例～東京スクエアガーデン～

- JPRが保有する「東京スクエアガーデン」では、面積3,000m²に及ぶ緑地「京橋の丘」が地下１階から地上５階まで重なるように広がっている
- まとまった緑地が少ないこのエリアにおいて生物多様性に配慮したビルとして「いきもの共生事業所®認証(ABINC認証)」や「SEGES都市のオアシス認定」を取得している

環境認証カバー率目標の進捗（延床面積ベース）

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

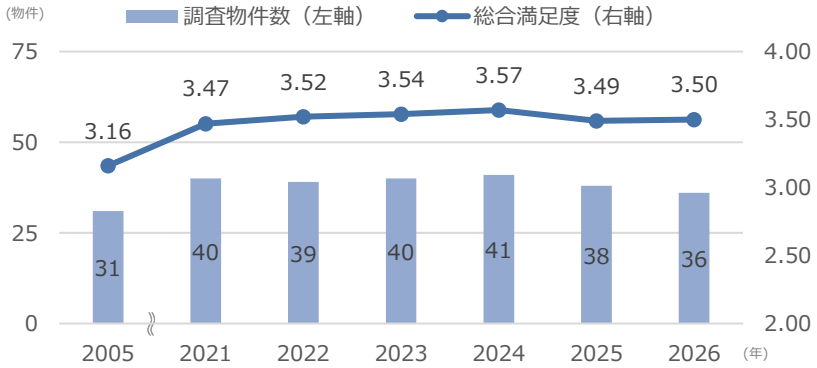


*1. TNFD：Taskforce on Nature-related Financial Disclosures（自然関連財務情報開示タスクフォース）
*2. 2025年中の保有物件

社会（Social）：テナント満足度調査を継続実施
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～

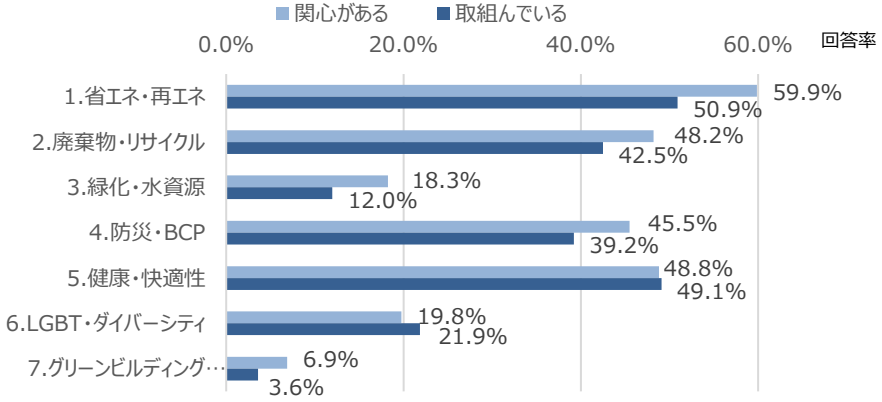
■ 2005年からテナント満足度調査を実施。テナント満足度は高水準を維持



（2026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
- 調査時期：2026年5～6月
- 調査対象：36物件、テナント483社
- 設問項目：管理運営、テナント対応、防犯・安全、ESG等

■ ESGに関する質問項目（オフィス）



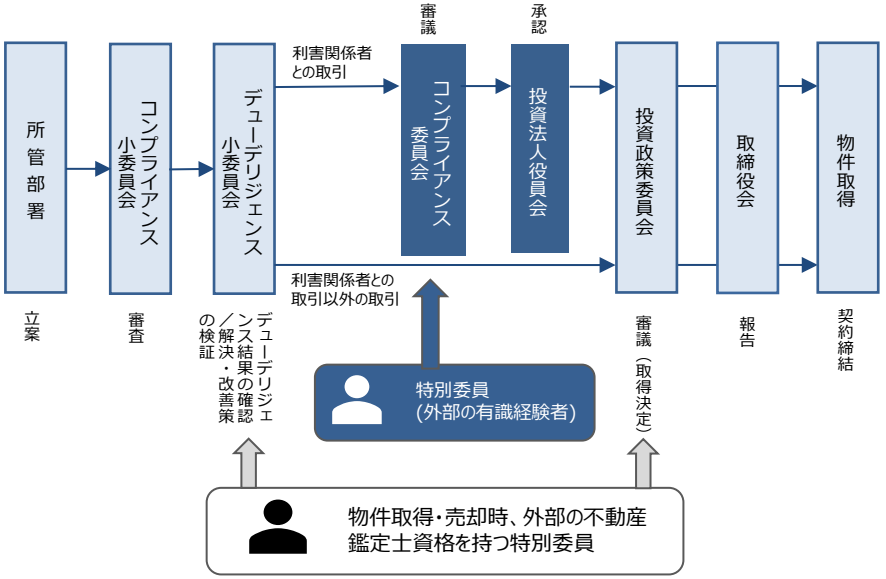
利害関係者との取引におけるガバナンスの強化

■ 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

2026年6月期決算の概要（前期比）

2026年6月期実績： 1口当たり分配金2,147円（前期比+36円）

東京都心部を中心とした好調なオフィスマーケットを背景に、賃料は大幅に増加。DPUは4期連続で過去最高額を更新

項目		2025年12月期	2026年6月期	増減	
P/L（百万円）	営業収益	20,346	20,760	+414	
	賃貸事業収入	18,460	18,963	+503	
	不動産等売却益	1,885	1,796	-89	③
	営業費用	9,798	9,994	+195	
	賃貸事業費用	8,718	8,884	+165	
	販売費及び一般管理費	1,080	1,110	+29	
	営業利益	10,547	10,765	+218	
	営業外収益	53	78	+24	
	営業外費用	1,153	1,235	+82	
	経常利益	9,446	9,607	+161	
	当期純利益	9,446	9,607	+161	
積立金（百万円）	圧縮積立金繰入額	946	964	+18	④
	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	2,147	+36	
発行済投資口総数（口）		4,048,256	4,048,256	-	

項目	2025年12月期	2026年6月期	増減	入替物件※1	既存物件※2	
賃貸事業収入	18,460	18,963	+503	+514	-11	
賃料等収入	17,283	17,914	+630	+467	+162	
賃料・共益費	15,048	15,679	+630	+478	+151	①
地代	1,839	1,838	-0	-	-0	
その他定額収入	396	396	+0	-10	+11	
その他賃貸事業収入	1,176	1,048	-127	+46	-174	
附加使用料	1,075	937	-137	+32	-170	
解約違約金等	-	0	+0	+0	+0	
原状回復費相当額収入	6	0	-5	-	-5	
その他変動収入	94	110	+15	+14	+1	
賃貸事業費用	8,718	8,884	+165	+175	-10	
外注委託費	803	877	+73	+51	+22	
水道光熱費	1,227	1,103	-124	+41	-165	
公租公課	2,725	2,867	+142	+60	+82	②
保険料	35	37	+1	+1	+0	
修繕工事費	466	397	-69	-21	-47	
管理委託料	345	395	+49	+17	+32	
管理組合費	646	648	+1	-	+1	
減価償却費	2,188	2,206	+17	-19	+37	
その他賃貸事業費用	277	351	+73	+46	+27	
NOI	11,930	12,285	+354	+318	+35	
NOI利回り（簿価）	4.7%	4.7%	- pt			
賃貸事業利益	9,742	10,079	+337	+338	-1	
償却後利回り（簿価）	3.8%	3.9%	+0.1pt			
資本的支出	1,606	1,244	-361			
契約稼働率（期中平均）	99.0%	99.2%	+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：JPR横浜日本大通ビル(準共有持分35%)、南麻布ビル譲渡
※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）

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 ［公租公課］ 前年に取得した物件の固都税発生等により増加

不動産等売却益

③・④ JPR横浜日本大通ビル(準共有持分35%)、南麻布ビルの譲渡に伴い計上
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

2026年6月期決算の概要（前期比）

	項目	2025年 12月期末	2026年 6月期末	増減
B/S（百万円）	流動資産	29,424	35,252	+5,827
	現預金	28,327	34,110	+5,783
	その他の流動資産	1,096	1,141	+44
	固定資産	533,083	527,714	-5,369
	有形固定資産	515,498	510,070	-5,427
	無形固定資産	15,386	15,384	-2
	投資その他の資産	2,198	2,259	+60
	繰延資産	131	114	-17
	投資法人債発行費	91	81	-10
	投資口交付費	39	32	-6
	資産合計	562,639	563,081	+441
	流動負債	36,765	34,915	-1,850
	短期借入金	6,500	1,000	-5,500
	一年以内返済予定の長期借入金	14,000	17,000	+3,000
	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	7,765	8,415	+649
	固定負債	240,607	241,837	+1,230
	長期借入金	195,600	197,100	+1,500
	投資法人債	19,400	19,400	-
	預り敷金・保証金	25,607	25,337	-269
	負債合計	277,372	276,752	-620
	出資総額（純額）	268,154	268,154	-
	剰余金	17,112	18,174	+1,061
	圧縮積立金	5,240	6,186	+946
	買換特例圧縮積立金	2,369	2,320	-48
	当期未処分利益	9,503	9,667	+163
	純資産合計	285,266	286,328	+1,061
	自己資本比率	50.7%	50.9%	+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	+16,726
税引前当期純利益	+9,607
減価償却費	+2,208
その他	+4,910
投資活動によるキャッシュフロー	-1,398
固定資産の取得による支出	-1,116
その他	-281
財務活動によるキャッシュフロー	-9,544
有利子負債の新規調達	+14,500
有利子負債の返済・償還	-15,500
分配金の支払額	-8,544
現預金計	+5,783

固定資産の増減

項目	増減
物件取得・譲渡	-4,469
資本的支出	+1,244
減価償却費	-2,206
その他	+62
固定資産計	-5,369

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	6,500	-	-5,500	1,000	-5,500
長期借入金	209,600	+14,500	-10,000	214,100	+4,500
投資法人債	27,900	-	-	27,900	-
有利子負債計	244,000	+14,500	-15,500	243,000	-1,000

2026年6月期実績： 1口当たり分配金2,147円（期初予想比+8円）
賃料増額やリーシングが順調に進捗。DPUは期初予想を上回り着地

項目		2026年6月期（予想）	2026年6月期（実績）	増減	
P/L（百万円）	営業収益	20,746	20,760	+14	
	賃貸事業収入	18,949	18,963	+14	
	不動産等売却益	1,796	1,796	-0	③
	営業費用	10,014	9,994	-20	
	賃貸事業費用	8,908	8,884	-24	
	販売費及び一般管理費	1,105	1,110	+4	
	営業利益	10,731	10,765	+34	
	営業外収益	82	78	-4	
	営業外費用	1,240	1,235	-4	
	経常利益	9,573	9,607	+33	
	当期純利益	9,573	9,607	+33	
積立金（百万円）	圧縮積立金繰入額	962	964	+2	④
	買換特例圧縮積立金取崩額	48	48	-	
分配金（円）	1口当たり分配金	2,139	2,147	+8	
発行済投資口総数（口）		4,048,256	4,048,256	-	

項目	2026年6月期（予想）	2026年6月期（実績）	増減	
賃貸事業収入	18,949	18,963	+14	
賃料等収入	17,876	17,914	+37	
賃料・共益費	15,648	15,679	+30	①
地代	1,839	1,838	-0	
その他定額収入	389	396	+6	
その他賃貸事業収入	1,072	1,048	-23	
附加使用料	966	937	-29	
解約違約金等	10	0	-9	
原状回復費相当額収入	0	0	+0	
その他変動収入	95	110	+14	
賃貸事業費用	8,908	8,884	-24	
外注委託費	883	877	-6	
水道光熱費	1,149	1,103	-46	
公租公課	2,863	2,867	+4	
保険料	35	37	+1	
修繕工事費	415	397	-18	
管理委託料	376	395	+18	
管理組合費	651	648	-3	
減価償却費	2,204	2,206	+1	
その他賃貸事業費用	327	351	+23	②
NOI	12,245	12,285	+39	
NOI利回り（簿価）	4.7%	4.7%	- pt	
賃貸事業利益	10,040	10,079	+38	
償却後利回り（簿価）	3.9%	3.9%	- pt	
資本的支出	1,386	1,244	-141	
契約稼働率（期中平均）	99.2%	99.2%	- pt	

賃貸事業収入
① ［賃料・共益費］ リーシングの進捗等により増収

賃貸事業費用
②［その他賃貸事業費用］ 貸付関連のコストが増加

不動産等売却益
③・④ JPR横浜日本大通ビル(準共有持分35%)、南麻布ビルの譲渡に伴い計上
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

2026年12月期業績予想の概要（2026年6月期実績比）

2026年12月期予想： 1口当たり分配金2,150円（2026年6月期実績比+3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	2026年12月期（予想）	増減	
P/L（百万円）	営業収益	20,760	19,593	-1,166	
	賃貸事業収入	18,963	19,593	+630	
	不動産等売却益	1,796	-	-1,796	②
	営業費用	9,994	10,266	+272	
	賃貸事業費用	8,884	9,182	+298	
	販売費及び一般管理費	1,110	1,083	-26	
	営業利益	10,765	9,327	-1,438	
	営業外収益	78	59	-19	
	営業外費用	1,235	1,367	+131	
	経常利益	9,607	8,019	-1,588	
	当期純利益	9,607	8,018	-1,588	
積立金（百万円）	圧縮積立金繰入額	964	-	-964	
	圧縮積立金取崩額	-	634	+634	③
	買換特例圧縮積立金取崩額	48	50	+2	
分配金（円）	1口当たり分配金	2,147	2,150	+3	

項目	2026年6月期	2026年12月期（予想）	増減	
賃貸事業収入	18,963	19,593	+630	
賃料等収入	17,914	18,284	+370	
賃料・共益費	15,679	16,053	+374	①
地代	1,838	1,838	-0	
その他定額収入	396	393	-3	
その他賃貸事業収入	1,048	1,309	+260	
附加使用料	937	1,192	+254	
解約違約金等	0	20	+19	
原状回復費相当額収入	0	-	-0	
その他変動収入	110	96	-13	
賃貸事業費用	8,884	9,182	+298	
外注委託費	877	915	+38	
水道光熱費	1,103	1,379	+276	
公租公課	2,867	2,857	-10	
保険料	37	43	+6	
修繕工事費	397	397	+0	
管理委託料	395	375	-19	
管理組合費	648	667	+19	
減価償却費	2,206	2,235	+29	
その他賃貸事業費用	351	310	-40	
NOI	12,285	12,646	+361	
NOI利回り（簿価）	4.7%	4.8%	+0.1pt	
賃貸事業利益	10,079	10,411	+331	
償却後利回り（簿価）	3.9%	3.9%	- pt	
資本的支出	1,244	1,711	+466	
契約稼働率（期中平均）	99.2%	99.4%	+0.2pt	

賃貸事業収入
① ［賃料・共益費］賃料増額の進捗等により、大幅に増収となる見込み

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

2027年6月期業績予想の概要（2026年12月期予想比）

2027年6月期予想： 1口当たり分配金2,170円（2026年12月期予想比+20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は引き続き過去最高額を想定

項目		2026年12月期（予想）	2027年6月期（予想）	増減	
P/L（百万円）	営業収益	19,593	19,553	-40	
	賃貸事業収入	19,593	19,553	-40	
	不動産等売却益	-	-	-	③
	営業費用	10,266	10,172	-93	
	賃貸事業費用	9,182	9,085	-97	
	販売費及び一般管理費	1,083	1,087	+3	
	営業利益	9,327	9,380	+52	
	営業外収益	59	107	+48	
	営業外費用	1,367	1,406	+38	
	経常利益	8,019	8,081	+62	
	当期純利益	8,018	8,080	+62	
積立金（百万円）	圧縮積立金取崩額	634	650	+16	④
	買換特例圧縮積立金取崩額	50	52	+2	
分配金（円）	1口当たり分配金	2,150	2,170	+20	

項目	2026年12月期（予想）	2027年6月期（予想）	増減	
賃貸事業収入	19,593	19,553	-40	
賃料等収入	18,284	18,414	+129	
賃料・共益費	16,053	16,157	+104	①
地代	1,838	1,861	+23	
その他定額収入	393	395	+2	
その他賃貸事業収入	1,309	1,138	-170	
附加使用料	1,192	1,015	-176	
解約違約金等	20	20	-	
その他変動収入	96	102	+5	
賃貸事業費用	9,182	9,085	-97	
外注委託費	915	900	-15	
水道光熱費	1,379	1,195	-183	
公租公課	2,857	2,913	+55	②
保険料	43	43	+0	
修繕工事費	397	405	+7	
管理委託料	375	388	+13	
管理組合費	667	666	-0	
減価償却費	2,235	2,265	+29	
その他賃貸事業費用	310	306	-3	
NOI	12,646	12,732	+86	
NOI利回り（簿価）	4.8%	4.9%	+0.1pt	
賃貸事業利益	10,411	10,467	+56	
償却後利回り（簿価）	3.9%	4.0%	+0.1pt	
資本的支出	1,711	1,867	+156	

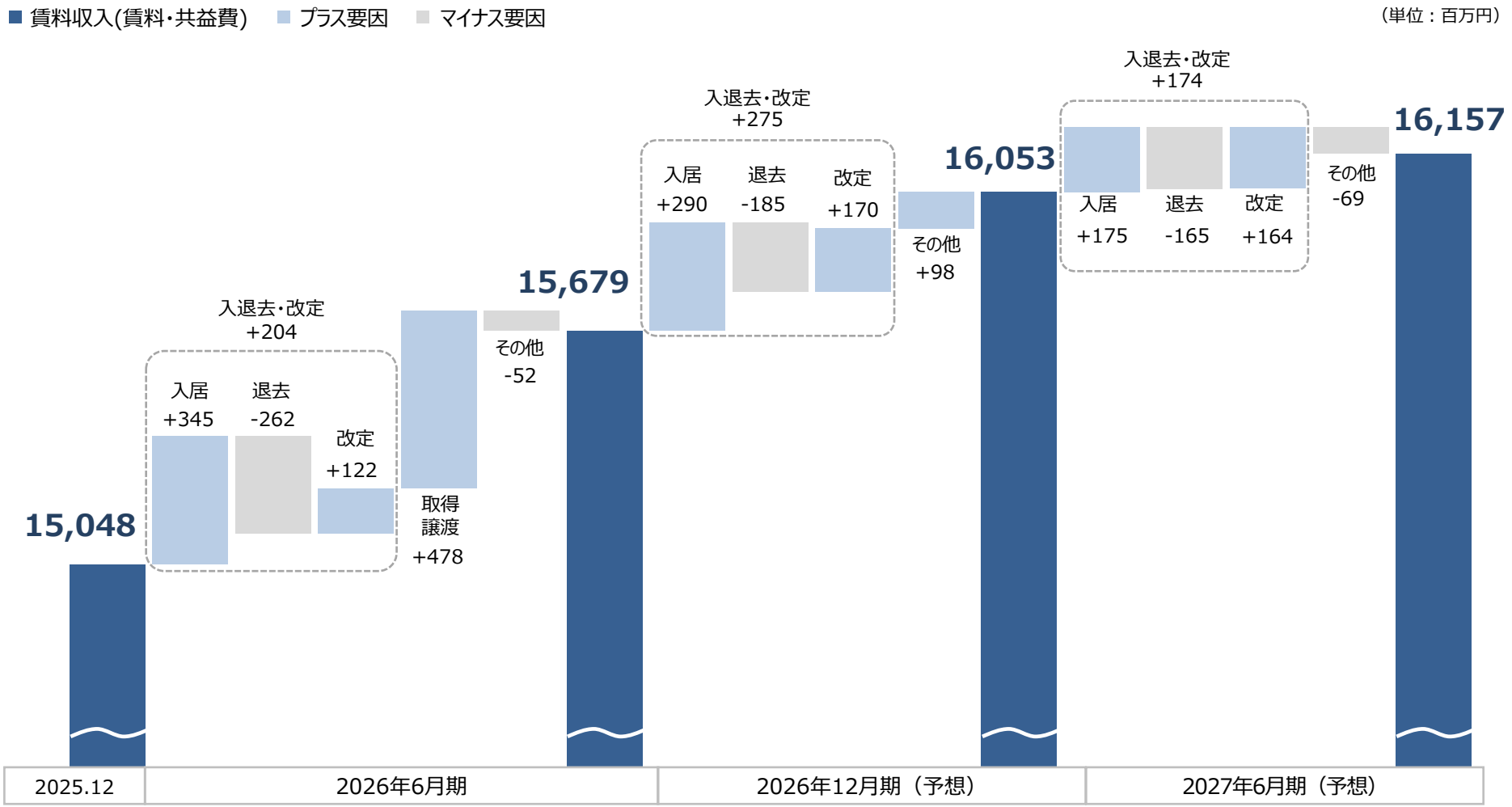
賃貸事業収入
① ［賃料・共益費］賃料増額がドライバーとなり、引き続き増収となる見込み
稼働は高稼働を維持することを想定

賃貸事業費用
② 固定資産税の評価替えの影響により増加

不動産等売却益
③・④ 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

積極的な賃料増額への取組みにより更なるアップサイドを目指す

賃料収入の変動要因



Japan Prime Realty Investment Corporation

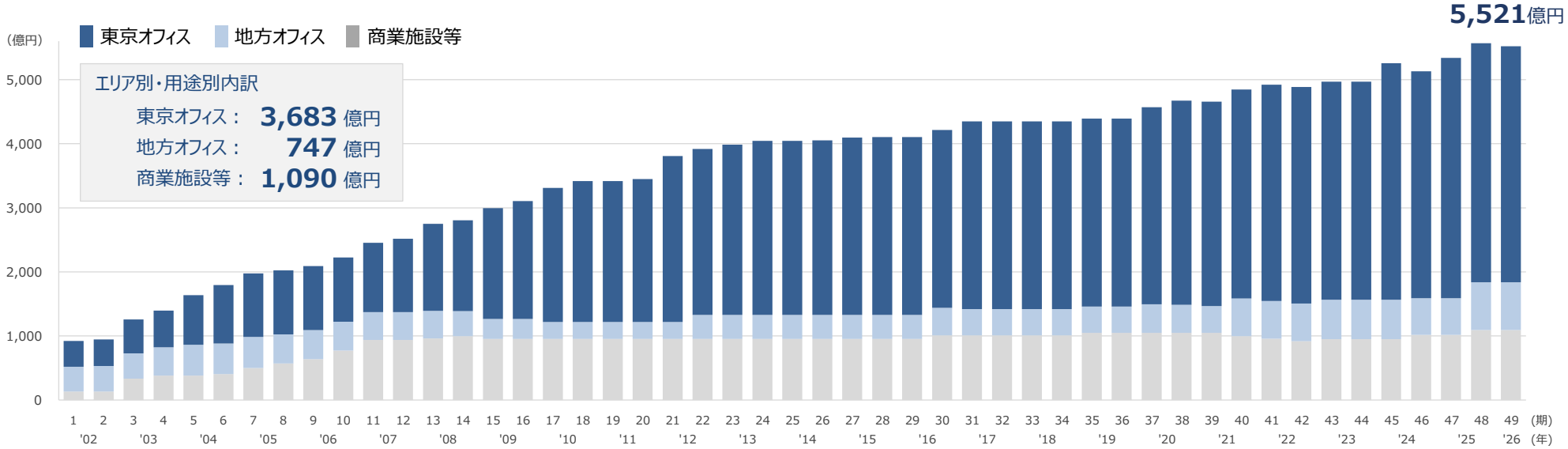
5. Appendix

ファンドサマリー

		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	2026年6月期
LTV	（簿価ベース）	40.2%	42.9%	42.8%	43.6%	43.4%	43.2%
	（時価ベース）	32.2%	34.5%	34.4%	35.1%	34.7%	34.3%
NOI利回り	（取得価格ベース）	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	4.5%
	（簿価ベース）	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%
	（時価ベース）	3.7%	3.7%	3.8%	3.6%	3.6%	3.7%
償却後利回り	（取得価格ベース）	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.7%
	（簿価ベース）	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%	3.9%
	（時価ベース）	3.1%	3.0%	3.0%	2.9%	2.9%	3.0%
インプライド・キャップレート	（NOI利回り）	4.2%	4.3%	4.4%	3.9%	3.6%	4.1%
	（償却後利回り）	3.4%	3.5%	3.6%	3.2%	3.0%	3.3%
FFO		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	10,016百万円
AFFO		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	8,771百万円
EPU		7,377円	7,551円	8,815円	10,477円	2,333円	2,373円
1口当たり分配金		7,600円	7,600円	7,935円	8,030円	2,111円	2,147円
分配金利回り		4.3%	4.6%	4.9%	4.2%	3.9%	4.5%
ROE		5.4%	5.5%	6.4%	7.6%	6.6%	6.7%
1口当たり圧縮積立金		4,430円	4,383円	5,254円	5,315円	1,528円	1,766円
1口当たり純資産額		274,527円	274,479円	275,695円	277,267円	70,466円	70,728円
1口当たりNAV		395,190円	397,679円	400,033円	403,153円	102,975円	104,519円
投資口価格（権利付最終取引日）		357,000円	329,500円	323,000円	378,000円	107,300円	96,100円
期末発行済投資口総数		997,178	997,178	997,178	985,814	4,048,256	4,048,256
NAV倍率		0.90倍	0.83倍	0.81倍	0.94倍	1.04倍	0.92倍
PBR		1.30倍	1.20倍	1.17倍	1.36倍	1.52倍	1.36倍
PER		24.2倍	21.8倍	18.3倍	18.0倍	23.0倍	20.2倍
FFO倍率		18.9倍	17.0倍	16.8倍	19.4倍	22.2倍	19.4倍
自己資本比率		53.6%	51.0%	51.1%	50.2%	50.7%	50.9%
ペイアウトレシオ	（FFO）	80.5%	78.3%	82.4%	82.4%	87.4%	86.8%
	（AFFO）	102.6%	98.7%	107.3%	104.8%	104.6%	99.1%

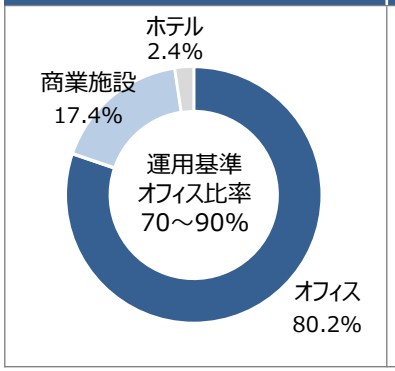
1. インプライド・キャップレート（償却後利回り）＝償却後NOI(年換算・次期予想×2)÷(時価総額＋有利子負債－現預金＋預り敷金)
2. FFO＝当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益(固定資産除却損含む)
3. AFFO=FFO－CAPEX
4. EPU=当期純利益÷期末発行済投資口総数
5. 分配金利回り＝1口当たり分配金(年換算・当期実績×2)÷投資口価格
6. ROE(自己資本当期純利益率)＝当期純利益(年換算・直近実績×2)÷純資産額
7. 1口当たりNAV＝(純資産額＋含み損益－分配金総額)÷期末発行済投資口総
8. NAV倍率=投資口価格÷1口当たりNAV
9. PBR(株価純資産倍率)=投資口価格÷1口当たり純資産額
10. PER(株価収益率)=投資口価格÷EPU(年換算・直近実績×2)
11. FFO倍率=投資口価格÷1口当たりFFO(年換算・直近実績×2)
12. 自己資本比率＝純資産÷総資産
13. FFOペイアウトレシオ=分配金総額÷FFO
14. AFFOペイアウトレシオ=分配金総額÷AFFO
15. 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。

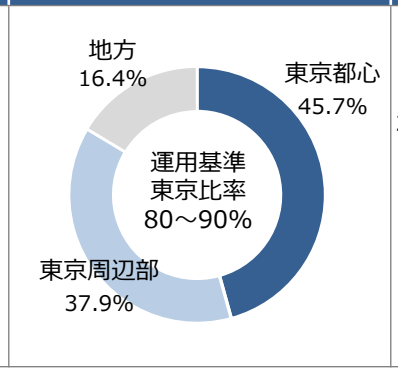
■ 資産規模の推移（取得価格ベース）

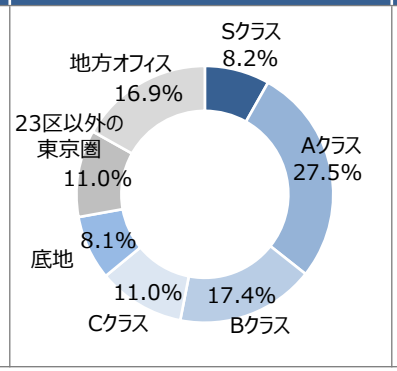


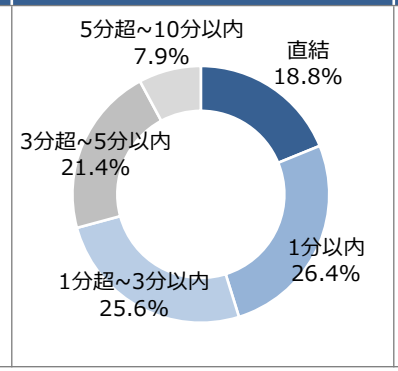
■ 各種比率（2026年6月30日時点）

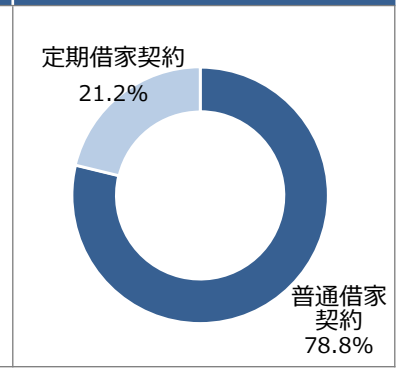
用途別比率（取得価格比）	エリア別比率（取得価格比）	クラス別比率（オフィス・取得価格比）	最寄駅からの徒歩分数別比率（取得価格比）	契約形態別比率（オフィス・面積比）







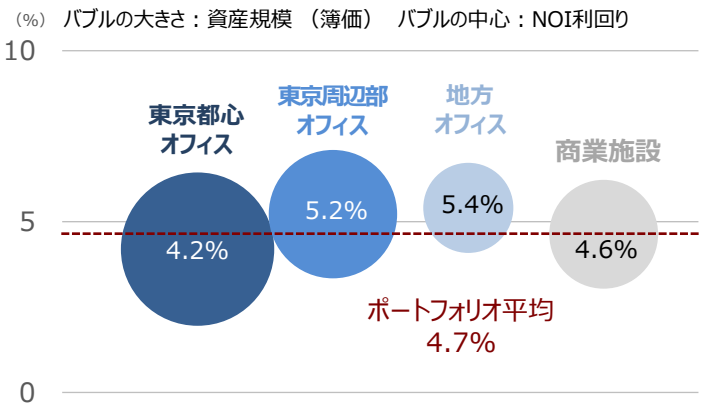




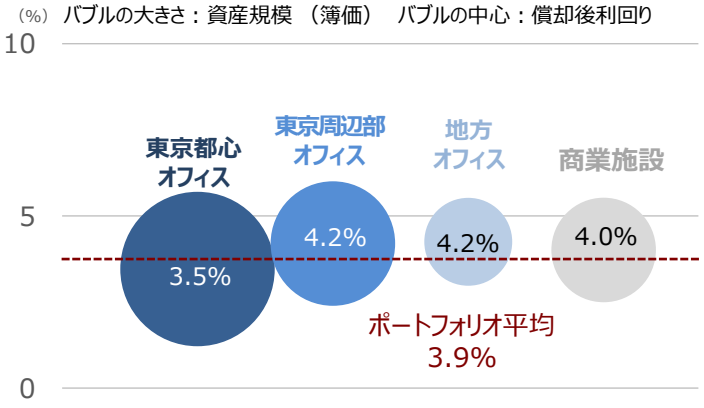
利回り（2026年6月期）

■ エリア・用途別利回り（簿価ベース）

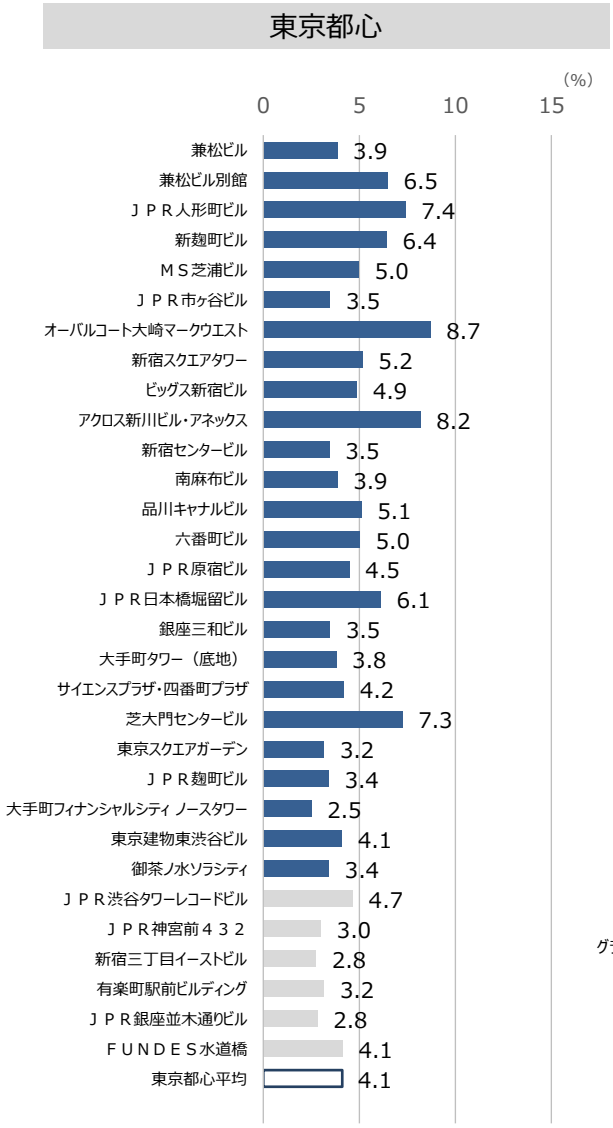
（NOI利回り）

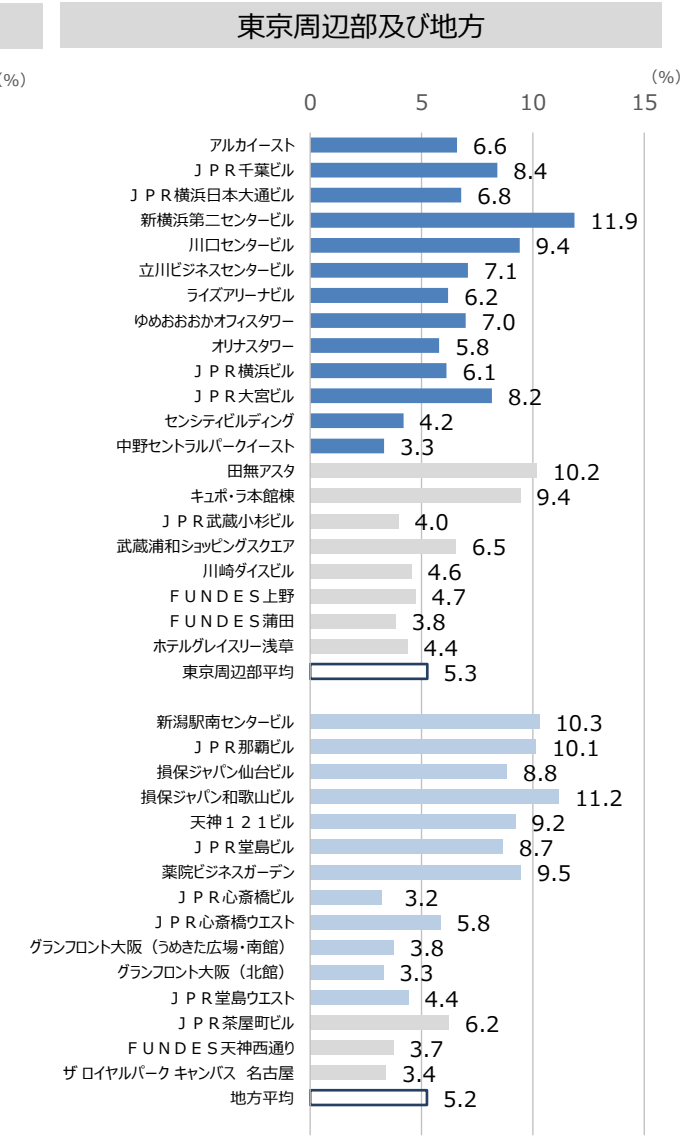


（償却後利回り）



■ 物件別NOI利回り（簿価ベース）

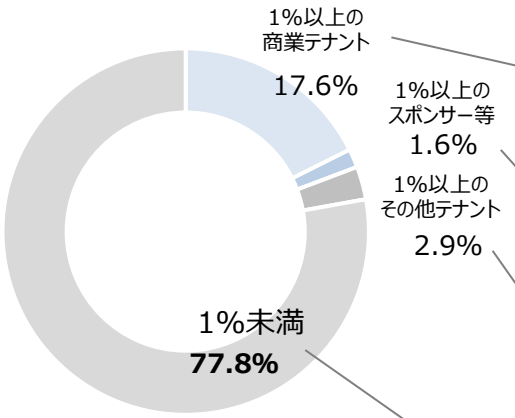




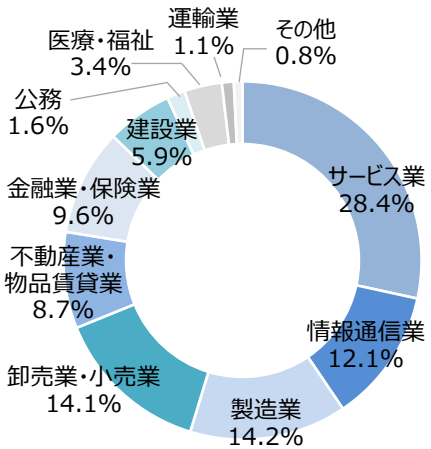
テナント分散（2026年6月期末）

■ 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2社
- 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



■ 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	6.5
	(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 キャンバス 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（2社）	C 社	中野セントラルパークイースト	8,231.54	1.7
	D 社	中野セントラルパークイースト	5,755.62	1.2
1%未満（1,233社）	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	0.9
	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

*1. グランフロント大阪を除いた数値を記載しています。

■ 稼働率・賃料の推移

項目		2023年6月期	2023年12月期	2024年6月期	2024年12月期	2025年6月期	2025年12月期	2026年6月期
オフィス	契約稼働率（%）	96.9	97.9	97.1	96.4	98.4	98.7	99.0
	賃料稼働率（%）	95.1	96.1	95.7	94.6	96.7	97.8	98.2
	平均賃料（全エリア・円）	19,538	19,844	19,799	19,745	20,048	20,316	20,766
	平均賃料（東京都心・円）	22,794	22,717	23,119	22,588	22,399	22,619	23,142
	平均賃料（東京周辺部・円）	18,317	19,259	18,947	18,839	19,662	20,005	20,470
	平均賃料（地方・円）	14,709	14,763	14,782	15,337	15,473	15,563	15,956
	レントギャップ（%）	2.3	2.9	3.7	5.6	6.6	11.3	14.9
商業	契約稼働率（%）	99.5	99.6	99.7	99.9	99.9	99.9	99.9
	賃料稼働率（%）	99.4	99.6	99.7	99.9	99.9	99.8	99.7

■ 賃料改定・テナント入替の状況（'26.6期）*1

項目	件数	面積（千㎡）	面積割合（%）	増減額（百万円）	増減率（%）
賃料改定	236	110.6	92.7	+30.9	+4.9
増額	147	78.5	65.9	+30.9	+7.1
減額	0	-	-	-	-
増減なし	89	32.0	26.9	-	-
入替	31	8.6	7.3	+0.5	-0.0
増額	19	6.0	5.1	+6.9	+16.5
減額	9	2.3	1.9	-6.4	-31.5
増減なし	3	0.2	0.2	-	-
合計（改定+入替）	267	119.2	100.0	+31.4	+4.4

■ 賃料水準別賃貸面積・増額改定割合（'26.6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	67.5	83.8	58.1%
マーケット賃料以上	13.0	16.2	20.7%

■ 賃料水準別賃貸面積（'26.12期～'28.6期更新対象）

項目	面積（千㎡）	面積割合（%）
マーケット賃料未満	247.8	92.4
マーケットレンジ以上	20.4	7.6

*1. 増減額以外は、「グランフロント大阪」を除いた数値です。

含み益及び含み益率は高水準を維持

鑑定評価額・含み益

	鑑定評価額	含み益	含み益率
	6,709億円	**1,454**億円	**27.7**%
前期比	-1億円	＋53億円	＋1.3pt

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
- 管理組合物件での中長期修繕計画見直しによるコスト増の影響、固都税の評価替えにより、一部の物件で鑑定評価額が減少

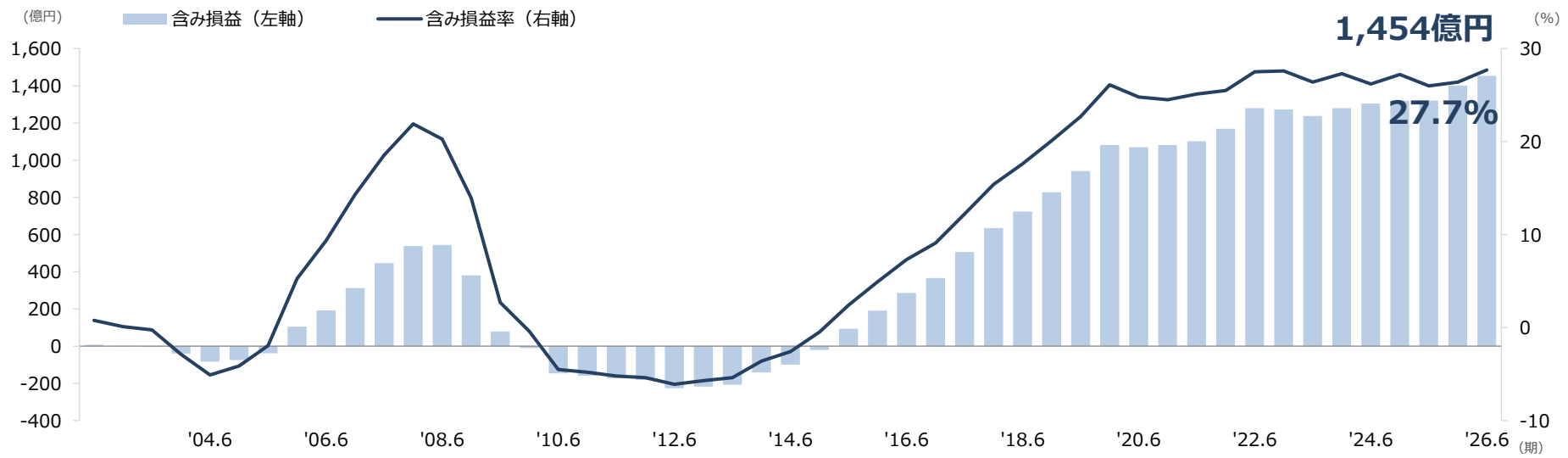
（鑑定評価額）　（物件）

	'25.12期	'26.6期
増加	34	33
維持	21	22
減少	12	10

（直接還元利回り）　（物件）

	'25.12期	'26.6期
低下	0	0
維持	65	65
上昇	2	0

含み損益の推移



物件別鑑定評価（2026年6月期末）

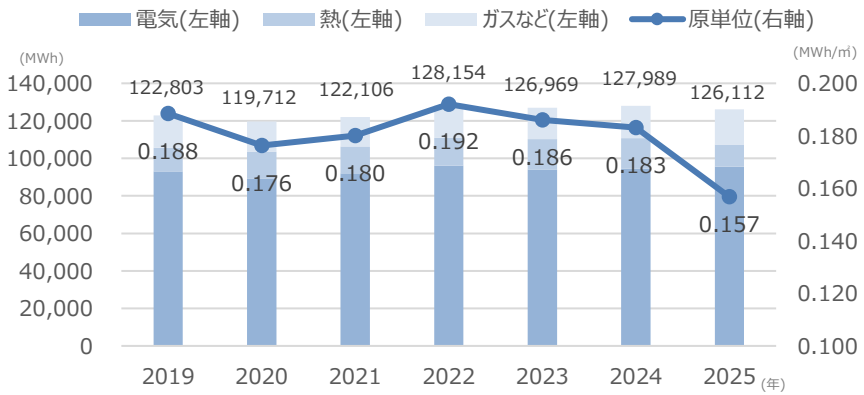
物件名	評価額（百万円）	前期比（百万円）	直接還元利回りNCF Cap（%）	前期比（pt）	DCF割引率（%）	前期比（pt）	DCF最終還元利回り（%）	前期比（pt）	簿価（百万円）	含み損益（百万円）
兼松ビル	14,000	-100	3.3	-	3.1	-	3.5	-	14,551	-551
兼松ビル別館	3,400	+440	3.7	-	3.5	-	3.9	-	2,357	+1,042
JPR人形町ビル	3,300	+10	3.5	-	3.3	-	3.6	-	1,997	+1,302
新麹町ビル	4,180	+20	3.4	-	3.1	-	3.5	-	2,374	+1,805
ＭＳ芝浦ビル	13,000	-	3.9	-	3.6	-	4.0	-	11,078	+1,921
JPR市ヶ谷ビル	4,810	+20	3.5	-	3.3	-	3.7	-	5,167	-357
オーパルコート大崎マークウエスト	4,050	-	3.7	-	3.5	-	3.9	-	2,616	+1,433
新宿スクエアタワー	17,200	+1,000	3.5	-	3.3	-	3.7	-	12,601	+4,598
ビッグス新宿ビル	18,900	-	3.4	-	3.2	-	3.6	-	15,766	+3,133
アクロス新川ビル・アネックス	811	-	4.4	-	4.2	-	4.6	-	582	+228
新宿センタービル	21,000	+100	3.0	-	2.7	-	3.1	-	24,274	-3,274
品川キャナルビル	2,120	+10	3.7	-	3.4	-	3.8	-	2,046	+73
六番町ビル	3,610	-	3.7	-	3.5	-	3.8	-	2,882	+727
JPR原宿ビル	10,200	+100	3.5	-	3.3	-	3.7	-	8,906	+1,293
JPR日本橋堀留ビル	7,100	+260	4.0	-	3.8	-	4.2	-	4,807	+2,292
銀座三和ビル	4,120	+10	2.8	-	2.5	-	2.9	-	3,652	+467
大手町タワー（底地）	59,700	-100	2.4	-	2.3	-	2.5	-	38,388	+21,311
サイエンスプラザ・四番町プラザ	3,640	+20	3.6	-	3.2	-	3.7	-	2,942	+697
芝大門センタービル	7,860	+250	3.3	-	3.0	-	3.4	-	4,136	+3,723
東京スクエアガーデン	22,100	-	2.4	-	2.2	-	2.6	-	18,009	+4,090
JPR麹町ビル	5,880	-	3.0	-	2.8	-	3.1	-	5,811	+68
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	-	11,376	+1,523
東京建物東渋谷ビル	12,700	+500	3.4	-	3.5	-	3.6	-	11,542	+1,157
御茶ノ水ソラシティ	7,310	+270	2.9	-	2.7	-	3.0	-	6,454	+855
JPR渋谷タワーレコードビル	16,100	+100	3.2	-	3.0	-	3.3	-	11,344	+4,755
JPR神宮前４３２	4,240	-120	2.9	-	3.0	-	3.1	-	4,235	+4
新宿三丁目イーストビル	2,190	-60	3.1	-	2.6	-	3.3	-	2,471	-281
有楽町駅前ビルディング	3,650	+20	2.8	-	2.4	-	2.9	-	3,236	+413
JPR銀座並木通りビル	11,000	-	2.7	-	2.4	-	2.7	-	10,145	+854
ＦＵＮＤＥＳ水道橋	3,460	-	3.3	-	3.1	-	3.4	-	3,087	+372
アルカイースト	6,640	-	3.5	-	3.2	-	3.6	-	4,140	+2,499
JPR千葉ビル	1,930	-	5.1	-	4.9	-	5.3	-	2,087	-157
新横浜第二センタービル	2,990	+60	4.1	-	3.9	-	4.2	-	1,507	+1,482
川口センタービル	14,500	+700	4.2	-	3.9	-	4.3	-	7,189	+7,310
立川ビジネスセンタービル	4,610	-70	3.8	-	3.5	-	3.9	-	2,821	+1,788

物件名	評価額（百万円）	前期比（百万円）	直接還元利回りNCF Cap（%）	前期比（pt）	DCF割引率（%）	前期比（pt）	DCF最終還元利回り（%）	前期比（pt）	簿価（百万円）	含み損益（百万円）
ライズアリーナビル	19,700	+300	3.5	-	3.2	-	3.6	-	12,144	+7,555
ゆめおおおかオフィスタワー	4,710	-1,500	3.7	-	3.4	-	3.8	-	4,909	-199
オリナスタワー	41,100	+700	3.3	-	3.0	-	3.4	-	25,181	+15,918
JPR横浜ビル	11,000	+400	3.7	-	3.5	-	3.8	-	7,757	+3,242
JPR大宮ビル	11,500	+100	3.7	-	3.5	-	3.8	-	5,340	+6,159
センシティビルディング	13,400	-	4.0	-	3.7	-	4.1	-	14,307	-907
中野セントラルパークイースト	59,200	+600	2.8	-	2.6	-	2.9	-	53,188	+6,011
田無アスタ	11,000	-200	5.2	-	5.1	-	5.4	-	6,617	+4,382
キュポ・ラ本館棟	3,250	-280	4.7	-	4.5	-	4.9	-	1,482	+1,767
JPR武蔵小杉ビル	5,380	+30	4.6	-	4.4	-	4.8	-	6,990	-1,610
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,380	+30	4.8	-	4.7	-	5.0	-	3,354	+1,025
川崎ダイスビル	11,700	-200	4.1	-	4.0	-	4.3	-	12,720	-1,020
ＦＵＮＤＥＳ上野	4,320	-	3.5	-	3.2	-	3.6	-	3,630	+689
ＦＵＮＤＥＳ蒲田	8,580	-	3.5	-	3.3	-	3.6	-	8,057	+522
ホテルグレイスリー浅草	7,510	120	3.6	-	3.4	-	3.7	-	6,722	+787
新潟駅南センタービル	2,090	-	5.4	-	5.4	-	5.6	-	1,446	+643
JPR那覇ビル	2,430	-30	4.6	-	4.6	-	4.8	-	1,608	+821
損保ジャパン仙台ビル	4,260	+100	4.5	-	4.2	-	4.6	-	2,442	+1,817
損保ジャパン和歌山ビル	1,510	+10	5.7	-	5.5	-	5.9	-	1,213	+296
天神１２１ビル	4,040	-	3.8	-	3.4	-	3.9	-	1,911	+2,128
JPR堂島ビル	4,330	+130	3.6	-	3.4	-	3.7	-	2,085	+2,244
薬院ビジネスガーデン	24,800	-	3.5	-	3.3	-	3.6	-	9,723	+15,076
JPR心斎橋ビル	4,640	-	3.5	-	3.2	-	3.6	-	5,215	-575
JPR心斎橋ウエスト	5,650	+190	3.6	-	3.4	-	3.7	-	3,992	+1,657
グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	23,500	+100	3.0	-	2.8	-	3.1	-	20,860	+2,639
グランフロント大阪（北館）	19,700	-	3.1	-	2.9	-	3.2	-	17,409	+2,290
JPR堂島ウエスト	2,900	+7	3.7	-	3.4	-	3.8	-	2,770	+129
JPR茶屋町ビル	8,740	+30	3.0	-	2.9	-	3.3	-	5,925	+2,814
ＦＵＮＤＥＳ天神西通り	3,640	-	3.3	-	3.1	-	3.4	-	3,308	+331
ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋	6,770	-	3.8	-	3.6	-	3.9	-	6,530	+239
2026年6月期末の保有物件合計	670,931	+4,077							525,446	+145,484
東京都心	304,531	+2,750							248,848	+55,682
東京周辺部	247,400	+790							190,151	+57,248
地方	119,000	+537							86,445	+32,554

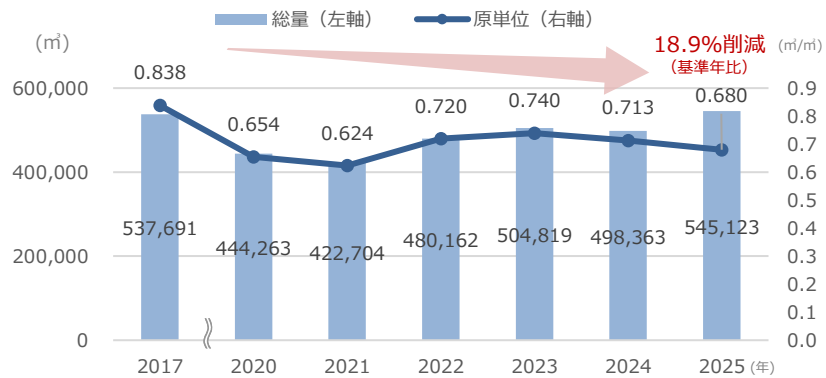
1.「直接還元利回り」は、直接還元法に基づく収益価格算定の基準となる還元利回りを記載しています。
2.「DCF割引率」及び「DCF最終還元利回り」は、DCF法に基づく収益価格算定の基準となる期間収益割引率と最終還元利回りを記載しています。
3.鑑定評価額の前期比の増減は、売買物件の影響を除いて算出しています。

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

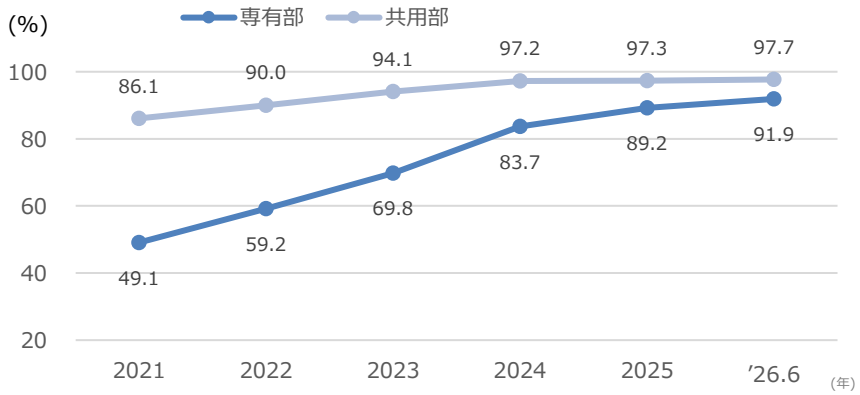
エネルギー使用量・原単位　2030年目標：原単位4.0%削減(2023年比)



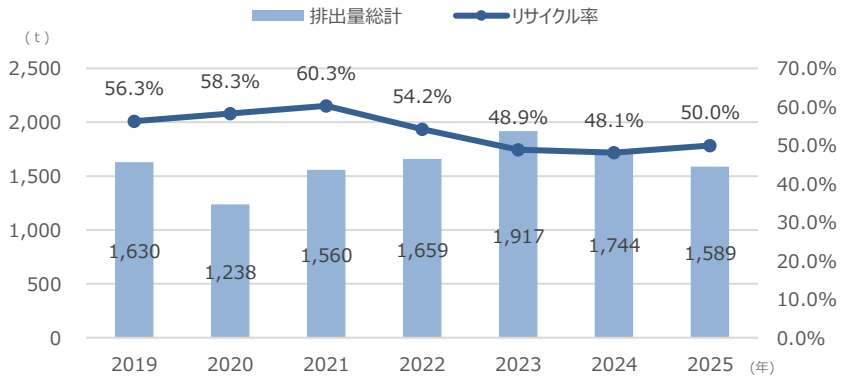
水使用量　2030年目標：原単位10%削減(2017年比)



LED化進捗率　スコープ３削減の取組み



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	▲ 239	▲ 649	▲ 239	▲ 410	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	▲ 23	▲ 287	▲ 12	▲ 82	
			炭素税導入に伴う工事費用の増加	▲ 136	▲ 370	▲ 136	▲ 234	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	▲ 6	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	▲ 12	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	+51	+649	+51	+410	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	▲ 18	▲ 13	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	▲ 100	▲ 91	▲ 41	+53	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	▲ 380	▲ 578	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	▲ 18	▲ 129	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	▲ 45	▲ 125	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	+34	+40	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	+380	+578	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	+18	+129	0	0	
			グリーンビル対応による資金調達コストの削減	+45	+125	0	0	
物理リスクと機会	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

サステナビリティへの取組み（3）：ガバナンス（Governance）

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

（2026年6月30日現在）

役職	氏名	主な兼職等	役員会出席状況 2026年6月期
執行役員	栄田 聡	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	草薙 信久	草薙信久公認会計士事務所 代表	5回/6回 (83.3%)
監督役員	池邊 このみ	千葉大学大学院 園芸学研究院 グランドフェロー	5回/6回 (83.3%)
監督役員	川原 奈緒子	東京グリーン法律事務所 弁護士	6回/6回 (100%)

＊ 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。

資産運用報酬の実績

報酬区分	算定基準	報酬実績 2026年6月期	比率
運用報酬1（資産連動報酬）	取得価格総額×0.045% +サステナビリティ指標に基づく報酬の合計額	280百万円	25.8%
運用報酬2（収入連動報酬）	総収入額×1.2%	228百万円	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	319百万円	29.5%
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%）	0.5百万円	0.1%
運用報酬5（売却報酬）	不動産等売却益×12.5%	256百万円	23.6%

資産運用報酬体系

■ 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）

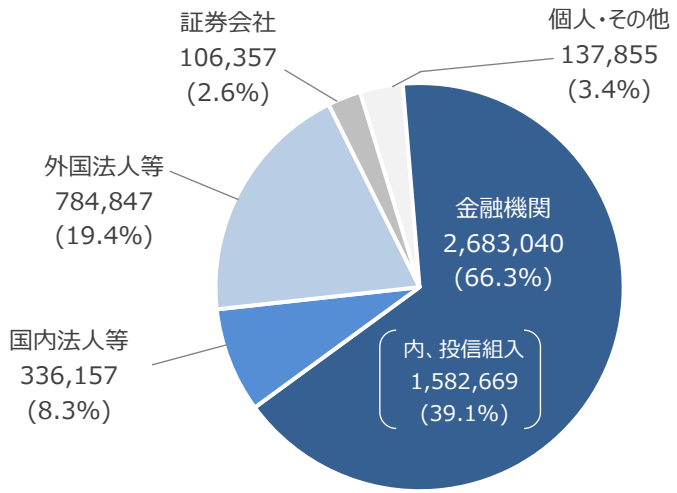
DBJ Green Building BELS(平成28年度基準)	★～★★★（未取得・底地含む）	★★★★	★★★★★
CASBEE	B+以下(未取得・底地含む)	A	S
BELS(令和6年度基準)	3以下(未取得・底地含む)	4	5又は6
倍率	1.0	1.1	1.2

（表3）

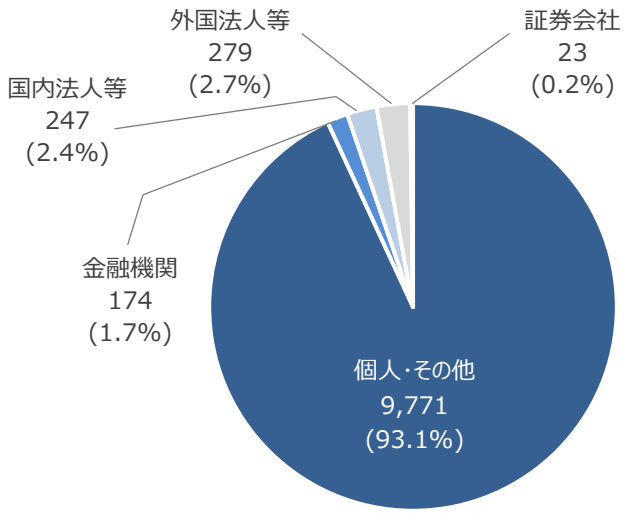
GRESB評価	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
倍率	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2

投資主（2026年6月期末）

■所有者別投資口数 （総数4,048,256口）



■所有者別投資主数 （総数10,494名）



■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)	1,190,775	29.4
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	642,923	15.9
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	198,623	4.9
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	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	57,378	1.4
8	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. - CLIENT ACCOUNT	54,000	1.3
9	JP MORGAN CHASE BANK 385781	53,372	1.3
10	株式会社常陽銀行	46,506	1.1
	合計	2,562,277	63.3

*1. 東京建物及びグループ会社4社は、合計144,472口（3.6%）保有しています。

用語集

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。 ・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
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
スポンサーパイプライン物件	スポンサー等から取得した物件及びスポンサー等から入手した情報に基づき取得した物件をいい、「スポンサー等」とは、スポンサー、その関係会社及びスポンサーが出資した特別目的会社（SPC）を意味します。
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	（総賃貸面積－フリーレント期間中の賃貸面積）÷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）との転貸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。
NOI利回り	（賃貸事業収入－賃貸事業費用＋減価償却費）÷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	（賃貸事業収入－賃貸事業費用）÷ 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で年換算した数値÷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	（鑑定評価額－帳簿価格）÷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。

ディスクレーマー

- 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。