



第44期

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

2023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. 決算ハイライト</u></b> .....	4
<b><u>2. 運用状況と成長戦略</u></b> .....	8
1. 内部成長戦略 .....	12
2. 外部成長戦略 .....	18
3. 財務戦略 .....	23
4. サステナビリティ .....	25
<b><u>3. 決算・業績予想</u></b> .....	29
<b><u>4. Appendix</u></b> .....	37

## ■ 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%) ※2023年4月から単独スポンサー

## ■ JPRの特徴

- 20年超にわたる安定運用の実績**  
着実に資産規模を成長させつつ、ポートフォリオクオリティを向上
- 東京オフィスを中心とする強固なポートフォリオ**  
成長性のある東京オフィスを中心に、商業施設及び地方物件により収益性を補完するポートフォリオを構築
- デベロッパー系REITならではの豊富なパイプライン**  
総合不動産会社である東京建物をスポンサーとするREITとしての優位性を発揮し、大規模開発物件を中心とする立地特性に優れた物件を取得
- 高度な運営能力による内部成長の実現**  
戦略的なリーシングにより、高いポートフォリオ稼働率を維持
- 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

(2023年12月31日時点)

物件数・資産規模

**67**物件 **4,970**億円

投資比率

(エリア別) 東京 **84.3%**

(用途別) オフィス **80.9%**

スポンサーパイプライン物件  
取得価格・比率

**3,752**億円 **75.5%**

稼働率  
(期中平均)

**98.4%**

格付の状況

JCR **AA**

R&I **AA-**

LTV **40.2%**

■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. 決算ハイライト

### 1 リーシング進捗等により、当期の調整EPUは7,377円（期初予想比 +97円）で着地

- オフィス市況の回復をいち早く捉え、稼働率は98.4%まで上昇（前期比 +0.8pt）
- 調整EPUは前期（7,269円）をボトムに反転（前期比 +108円）
- 1口当たり分配金（DPU）は下限分配金を適用し、7,600円を確保

### 2 本年3月に中野セントラルパークイーストを取得し、資産規模は5,000億円超を達成

- 相対的に低位なレバレッジを活用し、スポンサーが開発した大型ハイスペックビルを取得
- 資産規模は取得前の4,970億円から288億円増加し、5,258億円まで拡大
- オフィスビルの二極化・選別に備えたポートフォリオの競争力強化と収益力の向上を推進

### 3 2024年6月期の調整EPUは7,500円、12月期は7,520円を想定

- 3期連続での調整EPUの増加を予想
- 当面の調整EPU目標7,600円の達成が視野

### 4 CDP気候変動プログラムにおいて、最高評価のAスコアにランクアップ

- 「環境」「社会」「ガバナンス」各領域において引き続き全方位的な活動を推進

# 1. 決算ハイライト

## 2023年12月期の実績及び業績予想

(百万円)	2023年6月期 実績	2023年12月期 実績	前期比		期初予想比		2024年6月期 予想	2024年12月期 予想
			増減	増減率	増減	増減率		
営業収益	18,173	17,411	-762	-4.2%	+15	+0.1%	17,695 前期比+1.6%	17,916 前期比+1.2%
貸貸事業利益	8,981	9,096	+115	+1.3%	+93	+1.0%	9,307 前期比+2.3%	9,419 前期比+1.2%
営業利益	8,859	8,151	-707	-8.0%	+95	+1.2%	8,309 前期比+1.9%	8,412 前期比+1.2%
経常利益	8,099	7,357	-741	-9.2%	+97	+1.3%	7,479 前期比+1.7%	7,499 前期比+0.3%
当期純利益	8,098	7,356	-741	-9.2%	+97	+1.3%	7,479 前期比+1.7%	7,499 前期比+0.3%

1口当たり分配金 <sup>*1</sup> (円)	7,600	7,600	±0	- %	±0	- %	7,600 前期比 - %	7,600 前期比 - %
-------------------------------	-------	-------	----	-----	----	-----	------------------	------------------

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

(百万円)	2023年6月期	2023年12月期	2024年6月期 (予定)	2024年12月期 (予定)
圧縮積立金繰入額	520	-	-	-
圧縮積立金取崩額	-	221	99	79

# 1. 決算ハイライト

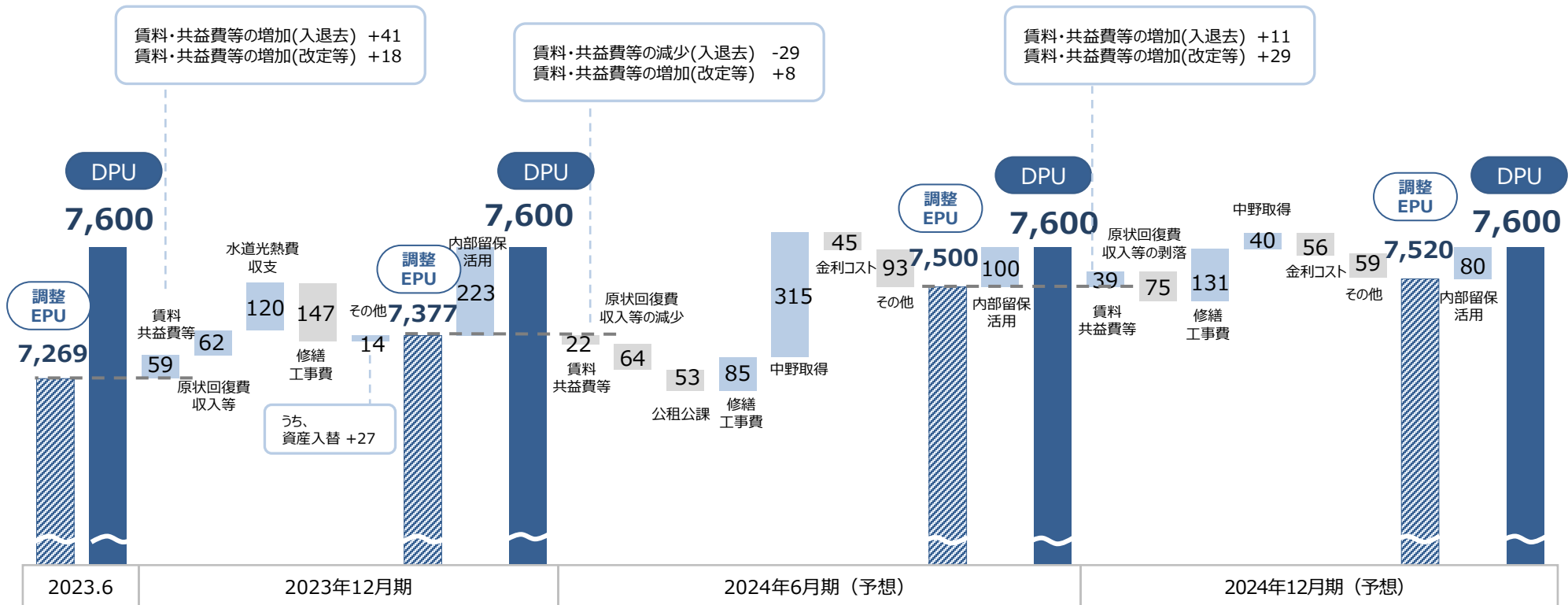
## 1口当たり分配金の変動要因

リーシングの進捗により、賃料収入は回復基調となる見込み

また、調整EPUは中野セントラルパークイーストの取得により大幅な増加を想定

■ プラス要因 ■ マイナス要因

(単位：円/口)



1. 1口当たり分配金の変動は、各期の変動額を当該期の前期末発行済投資口総数で除した金額を記載しています。  
2. 「調整EPU」は、不動産等売却損益計上前の1口当たり当期純利益を記載しています。

Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## 2. 運用状況と成長戦略



継続的な外部成長、効果的な資産入替や譲渡益・内部留保の戦略的な活用により、  
持続的な投資主価値向上を目指す

投資主価値

分配金・NAVの成長を通じた投資主価値向上を目指す

成長ドライバー

スポンサーパイプラインを通じた  
ポートフォリオの規模拡大・  
クオリティ向上

スポンサーパイプライン物件\*1

- ✓ 取得価格総額：4,040億円  
→ポートフォリオ全体の76.8%

適切なLTVコントロールによる  
継続的な外部成長

資産規模拡大ペース\*1

- ✓ 2016年～2019年：+292億円
- ✓ 2020年以降：+863億円

譲渡益の還元・内部留保  
の活用による分配金水準の  
維持・成長

内部留保\*2

- ✓ 総額：44億円
- ✓ 1口当たり：4,430円

運用体制

東京の好立地オフィスを中心とした分散の効いた  
強固なポートフォリオ

スポンサーの東京建物と  
連携した高度な運営能力

サステナビリティへの  
積極的な取組み

\*1. 「スポンサーパイプライン物件」及び「資産規模拡大ペース」に記載の金額及び比率は、中野セントラルパークイースト取得後の想定数値です。

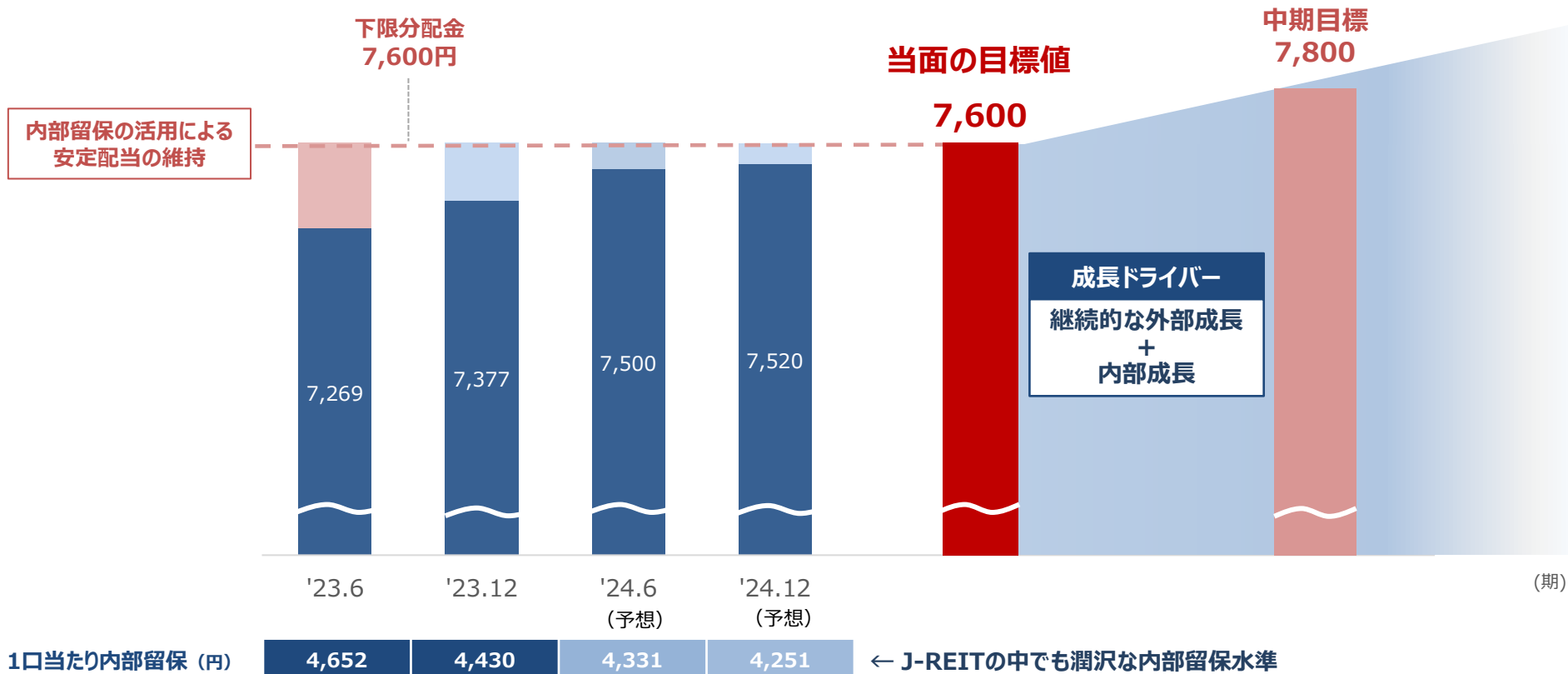
\*2. 「内部留保」に記載の金額は、'23.12期末時点の数値です。

稼働率上昇及び外部成長により、当面のEPU目標値7,600円の達成が視野に入るフェーズへ外部成長をメインのドライバーと位置づけ、さらなる分配金成長を目指す

1口当たり分配金の推移と中期目標

■ 調整EPU\*1 ■ 譲渡益等\*2 ■ 内部留保の活用

(単位：円/口)



\*1. 「調整EPU」は、不動産等売却損益計上前の1口当たり当期純利益を記載しています。

\*2. 「譲渡益等」は、各期における不動産等売却損益から物件譲渡に伴う一般管理費への影響額及び内部留保額を差し引いて算出しています。

## 2. 運用状況と成長戦略

## 運用状況サマリー

### 実績

### 環境認識

### 今後の取組み

#### 内部成長戦略

	'23.12期	前期比
契約稼働率	<b>98.4%</b>	+0.8pt
改定・入替増減率	<b>-1.0%</b>	-0.2pt

・請求方式の見直し等の実施により、電気料金収支は改善傾向

・オフィス需要は回復傾向がより鮮明となり、空室率は昨年夏以降低下が続く。賃料についても、底打ちの兆候がみられる

・一方、立地・スペックによる選別・二極化が進む

・マーケット環境の変化やテナントニーズ、エリア特性を的確に捉え、積極的なリーシング活動を推進

・2025年のオフィス供給量の増加による影響については引き続き注視

#### 外部成長戦略

	'23.12期末	前期比
資産規模	<b>4,970億円</b>	-
物件数	<b>67物件</b>	-

・3月に中野セントラルパークイーストを288億円で取得予定

・不動産売買マーケットは堅調。引き続きマーケットでの取得機会は限定的

・スポンサーの東京建物は、「投資家向け物件売却の拡大」と「傘下REIT等のAUM拡大」を推進していく方針

・スポンサーパイプラインを最大限活用し、東京オフィスに加え、地方主要都市の好立地物件も取得していく方針

・戦略的な資産入替によるポートフォリオクオリティの向上

・マーケットの回復が鮮明なホテルについても取得を検討

#### 財務戦略

	'23.12期末	前期比
LTV	<b>40.2%</b>	-0.1pt
平均デットコスト	<b>0.76%</b>	±0.0pt
平均残存年数	<b>4.5年</b>	+0.1pt

・計150億円のグリーンローン調達

・計25億円のサステナビリティローン調達

・日本の金融緩和政策は出口のタイミングを探る状況

・一方、欧米の金利は今後引き下げが見込まれ、金利動向の先行き不透明感はいまだ継続

・適切なLTVコントロール

・健全性とコストを意識したデットマネジメント

・返済期日の分散状況を踏まえ、中期年限を活用

#### サステナビリティ

CDP気候変動プログラム Aスコア (最高評価にランクアップ)

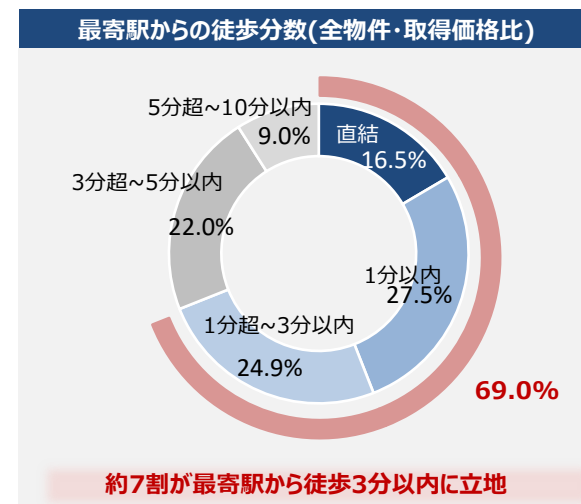
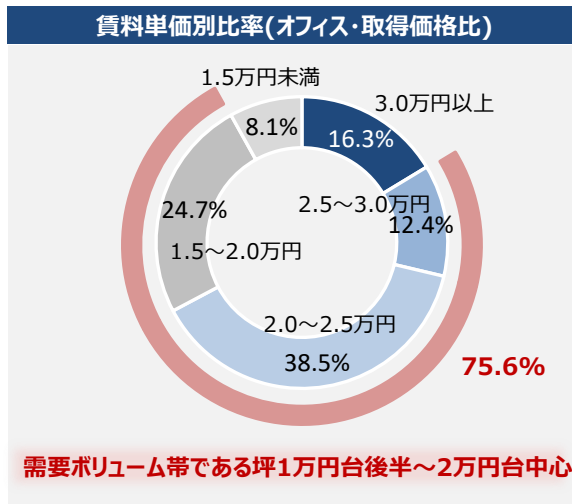
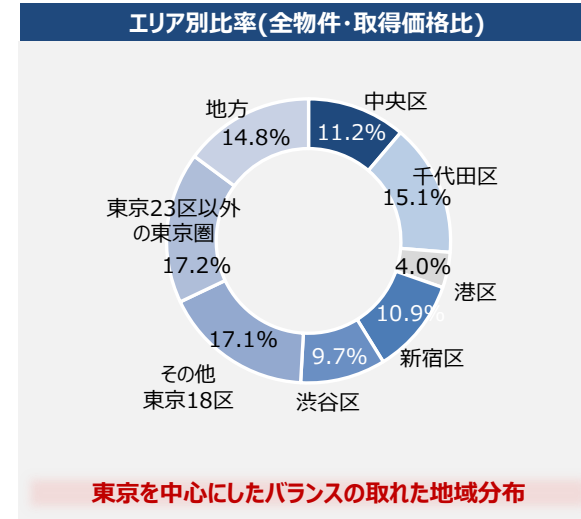
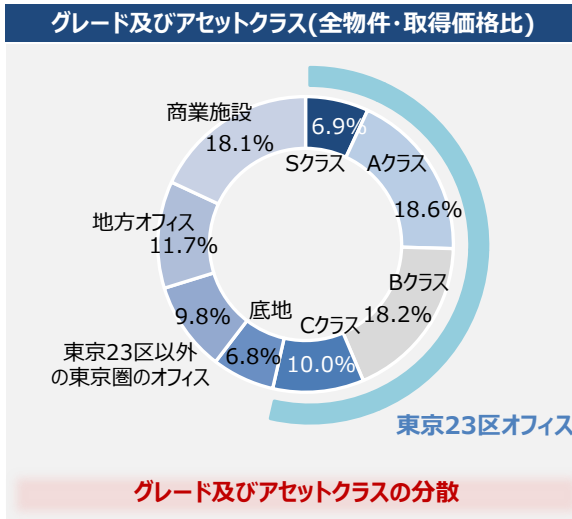
ARES ESG AWARD 2023 \*1  
グッドアクション賞 (ガバナンス部門) 受賞

・中長期的な観点において、持続可能な社会の実現に向けた取り組みは益々重要性が増している

・「環境」「社会」「ガバナンス」各領域において、全方位的な取り組みを推進

\*1. 「ARES」は、一般社団法人不動産証券化協会の通称です。

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

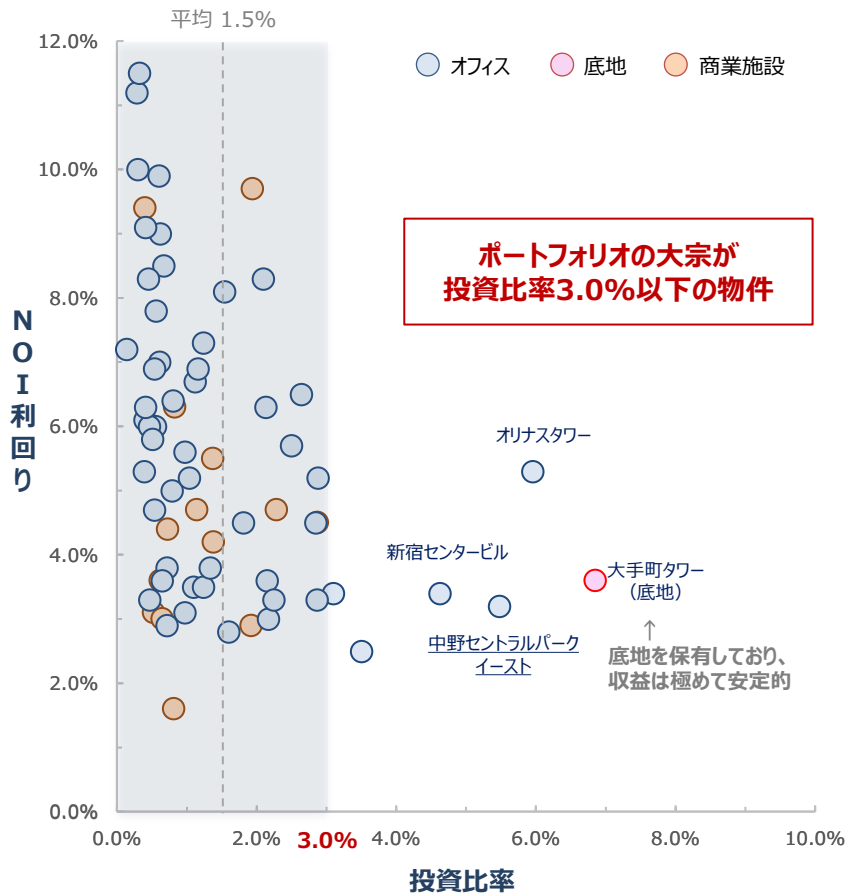


1. 賃料単価別比率(オフィス・取得価格比)は、「グランフロント大阪」を除き、「中野セントラルパークイースト」は、2023年12月末時点の平均賃料単価を用いて算出しています。

投資比率の分散が効いた安定的なポートフォリオを構築

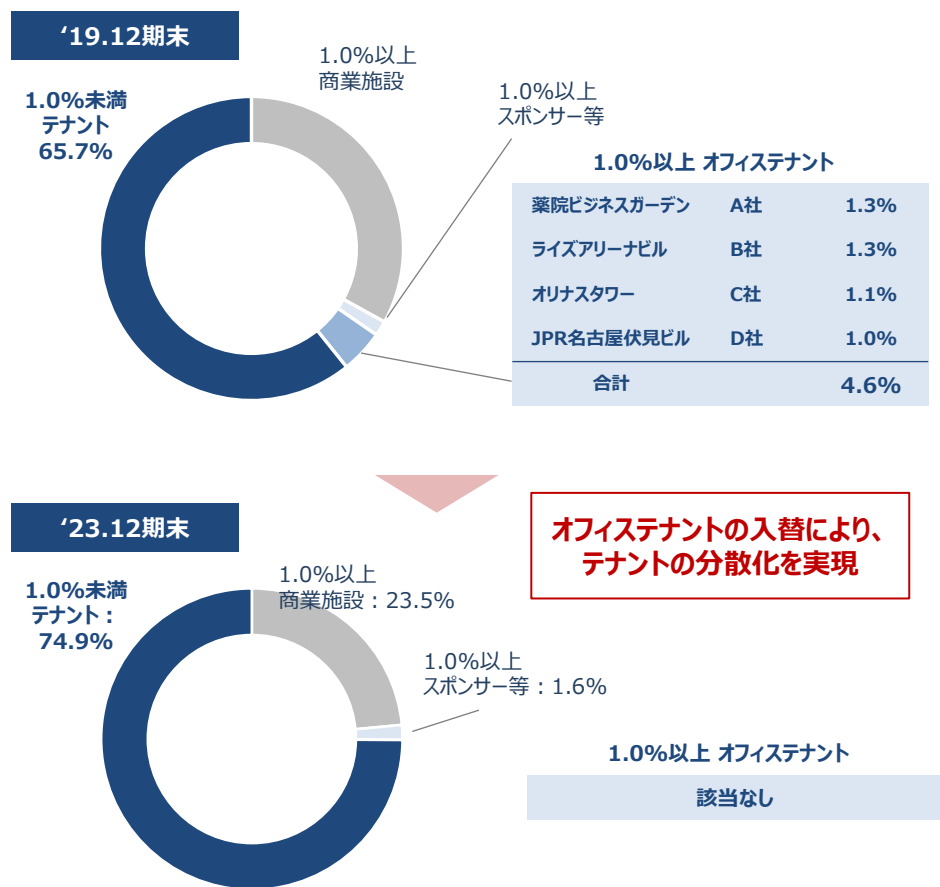
テナント入替により、占有率1.0%以上のオフィステナントは該当なく、テナントの分散化を実現

投資比率の分散状況



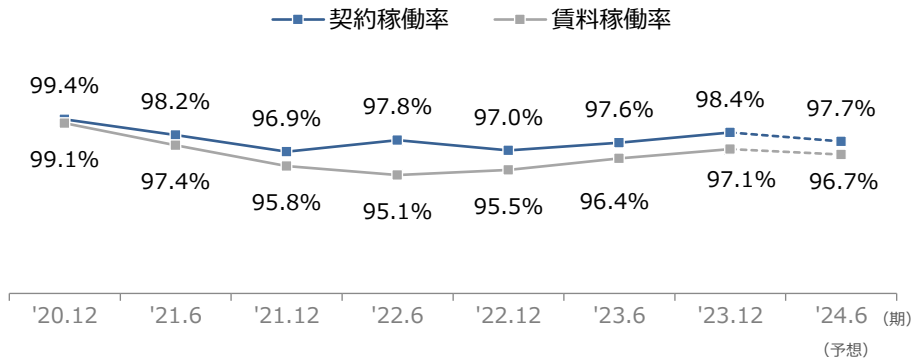
1. 既存物件のNOI利回りは簿価ベース、中野セントラルパークイーストは取得価格ベースの鑑定NOI利回りを記載しています  
2. 投資比率の分散状況は、中野セントラルパークイースト取得後の数値です

テナントの分散状況（物件別エンドテナントベース・面積比）

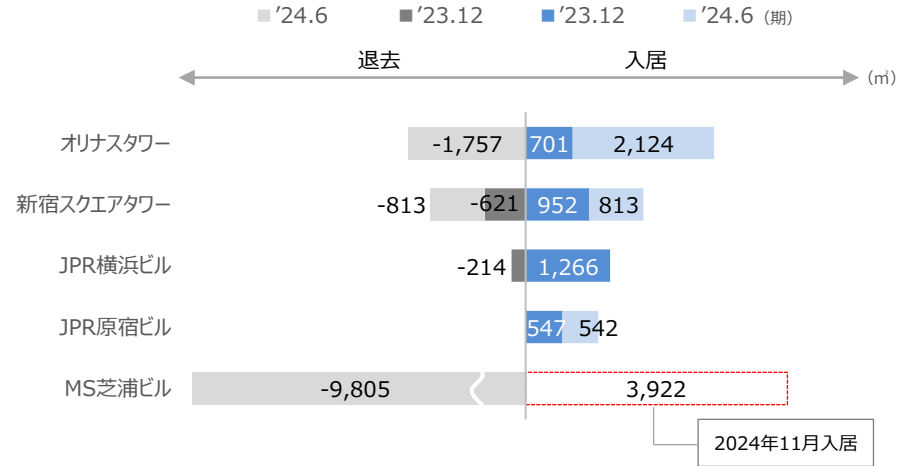


### 稼働は引き続き高水準で推移

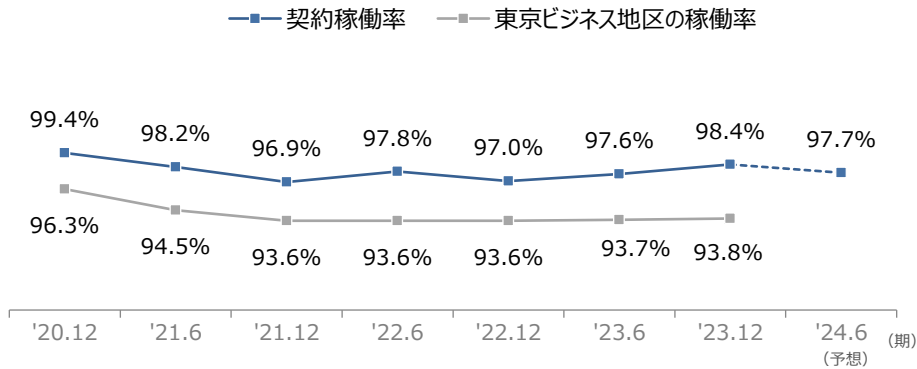
稼働率（期中平均）



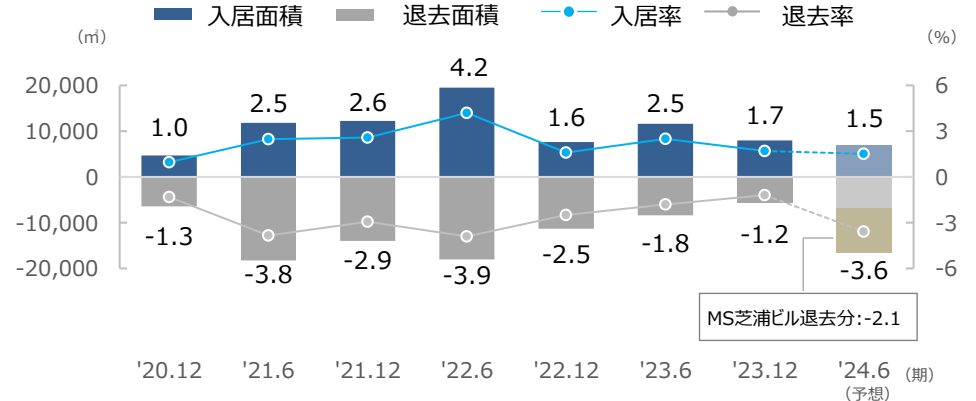
主な入退去物件



マーケット対比



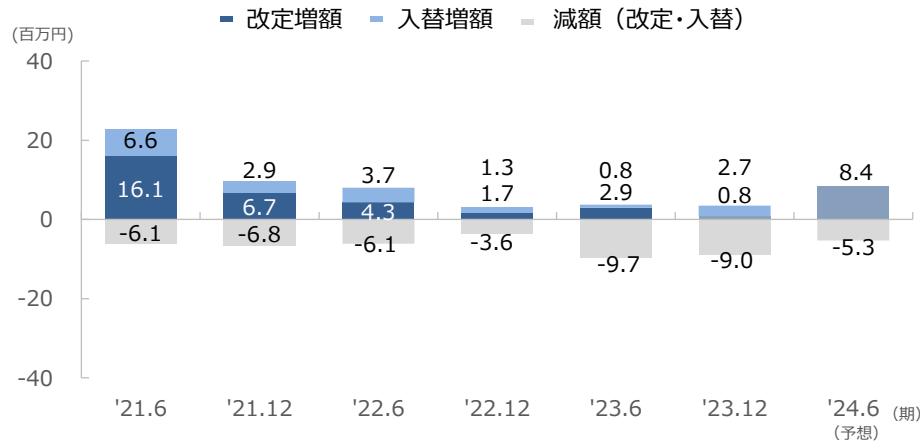
入退去の状況



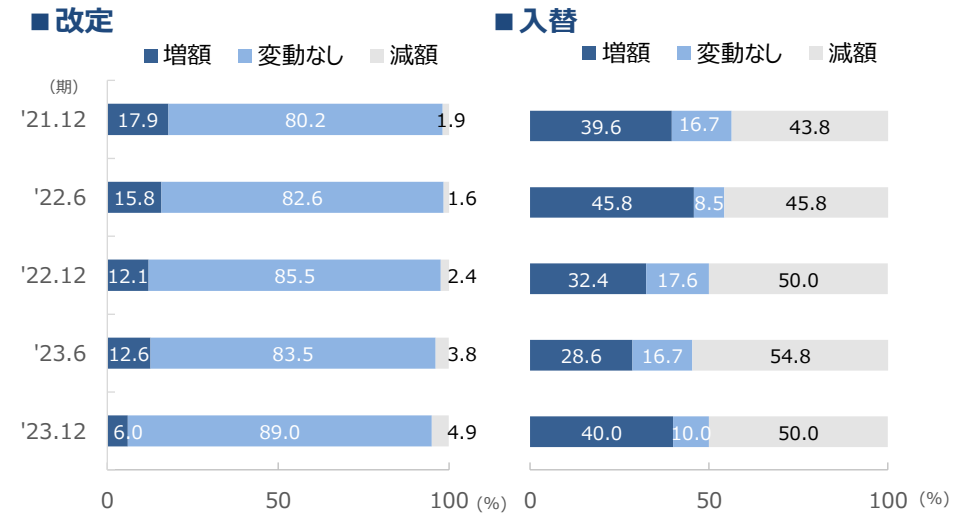
1. 契約稼働率のみグランフロント大阪を含んだ数値です。  
 2. 東京ビジネス地区の稼働率:三鬼商事株式会社が公表する数値を、JPRの決算期に属する各月で平均して記載しています。

大半のテナントで減額なく契約更新。入替時の増額件数も増加に転じる

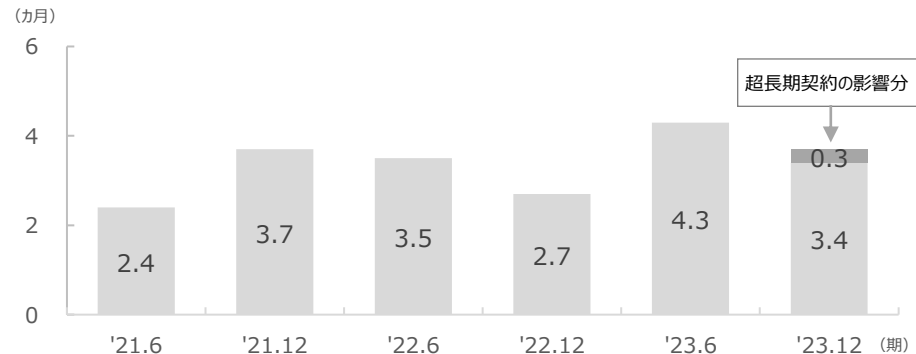
月額賃料増減額



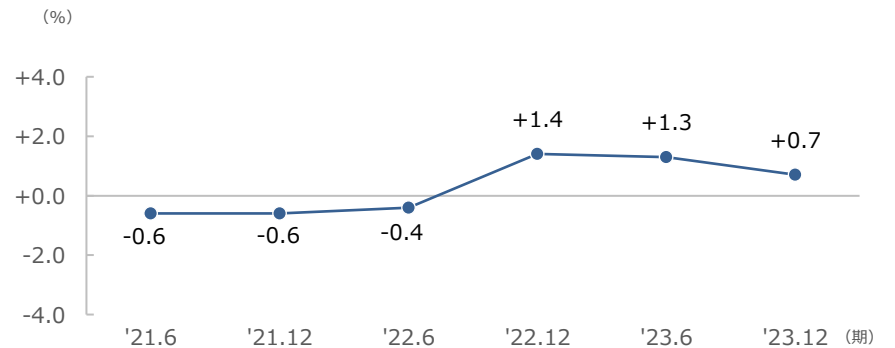
改定・入替の増減割合 (件数比)



平均フリーレント期間



レントギャップの推移 (オフィス)



1. レントギャップの状況のみグランフロント大阪を含んだ数値です。  
 2. 月額賃料増減額の'24.6期の予想額 (増額) は改定増減額及び入替増減額の合計を記載しています。



テナントの埋め戻しは着実に進捗。柔軟なリーシング戦略を実行し、MS芝浦ビルの早期リースアップを図る

リーシング強化物件

MS芝浦ビル

東京都心

オフィス



リーシング対象面積  
(ポートフォリオに占める割合)

1,779坪  
(1.2%)

- ・ JR「田町」駅から徒歩8分に立地する、ワンフロア約600坪の大型ビル
- ・ 複数テナント（約3,000坪）が退去し32.2%まで稼働率が低下する見込みも、速やかに2フロア（約1,200坪）を埋め戻し
- ・ 大規模リノベーション（LED化、空調・共用部改修）により物件競争力を強化
- ・ 柔軟なリーシング戦略を実行し、早期リースアップを図る

2023年12月

100%

2024年6月

32.2%

2024年11月

59.3%



リーシング完了物件

オリナスタワー

東京周辺部

オフィス



- ・ 錦糸町エリアのランドマークである大規模複合施設
- ・ エリア随一の規模やグレード感を誇る
- ・ 17フロア（531坪）の退去が発生するも、近隣エリアからの移転ニーズをキャッチし早期埋め戻しを実現

2023年8月

97.0%

2024年4月

89.6%

2024年7月

98.4%

新宿スクエアタワー

東京都心

オフィス



- ・ 西新宿の超高層オフィスビル街に立地する複合開発ビル
- ・ 共用部のリニューアル工事により物件競争力が向上
- ・ 既存テナントの増床、複数テナントの新規入居により、安定稼働とマルチテナント化を実現

2023年6月

96.7%

2024年2月

95.2%

2024年6月

98.5%

JPR原宿ビル

東京都心

オフィス



- ・ 明治通り沿いに立地する視認性の高いオフィスビル
- ・ 5フロア（約800坪）の退去が発生し、44.4%まで稼働率が低下
- ・ 共用部のリニューアルによるバリューアップが奏功したことに加え、エリア内の旺盛なオフィス需要もあり、リースアップを実現

2023年3月

44.4%

2023年8月

88.6%

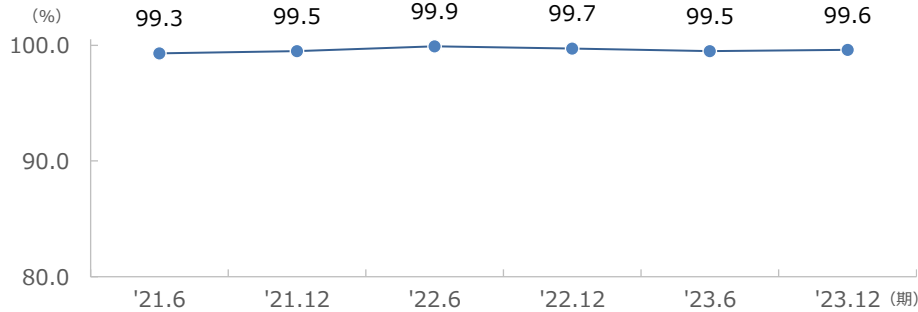
2024年2月

100%

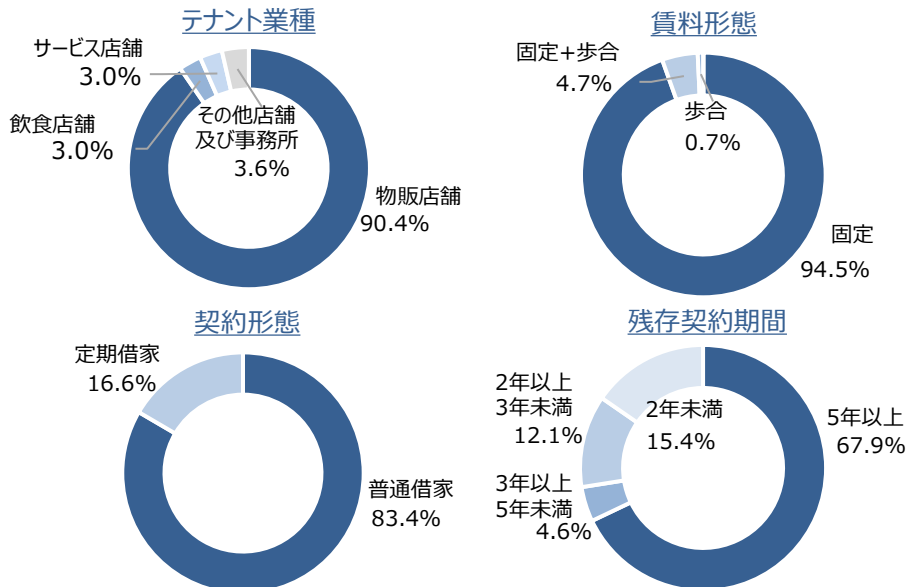


長期固定賃料を基本とし、引き続き高稼働を維持。社会経済活動の正常化を背景に売上も着実に回復

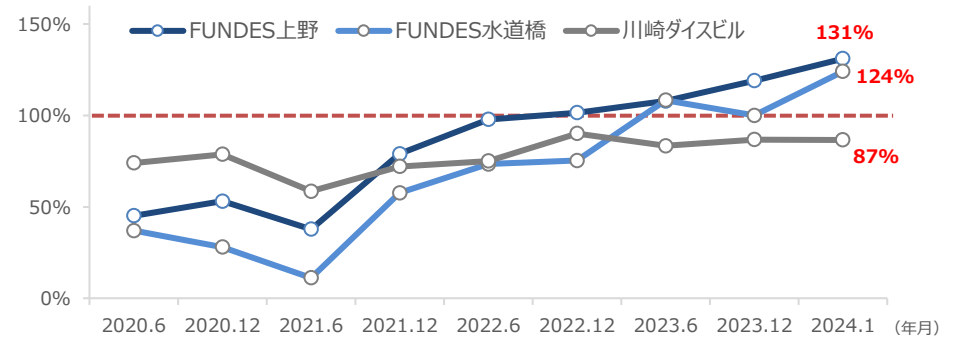
契約稼働率（商業施設）



契約の状況（商業施設・面積比）



主な商業施設の売上推移（2019年同月比）\*1



\*1. 対象期間中、継続的に営業している店舗を対象に集計しています。

主な商業施設



## 中野セントラルパークイースト（持分割合：53.0%）

東京周辺部

オフィス

スポンサー情報物件

相対的に低位なレバレッジを活用し、東京建物が開発した中野駅前のハイスペックビルをスポンサーサポートにより取得



## 取得ハイライト

- JR中央線・総武線、東京メトロ東西線「中野」駅徒歩5分に立地。「中野四季の森公園」と隣接し、公開空地と公園を一体整備することで、周辺環境を取り込んだ緑豊かなオフィス空間
- 東京建物が「中野セントラルパークサウス」と一体で開発した免震構造を備えたハイスペックビルであり、BCPの観点からも高い性能を誇る
- 東京建物が開発からエリアマネジメントまで一貫して行い、エリア全体の活性化にも継続的に取り組んでいる等、スポンサーが開発した優良な旗艦物件
- 「中野」駅周辺では、複数の大型開発計画により、オフィスエリアとしての競争力強化が期待される他、新たな改札口が設けられること等により、駅から徒歩3分と利便性が更に向上する予定

## 本物件の周辺図

- 「中野」駅至近と良好なロケーション

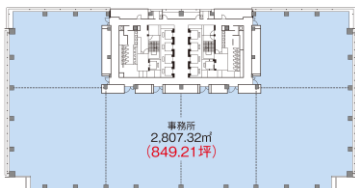


## 東京建物によるエリア一体開発

- 中野セントラルパークサウスを含めたエリア一体開発

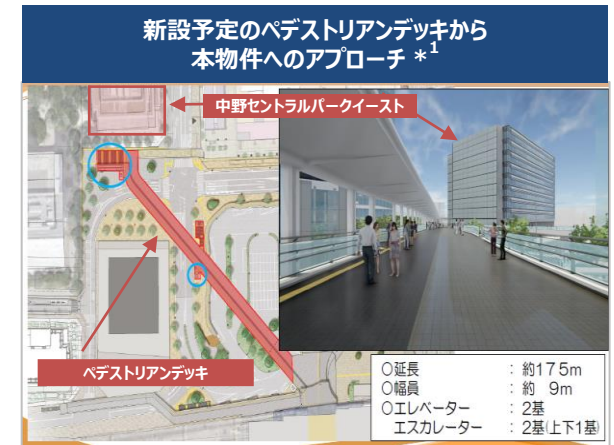


取得日	2024年3月1日
取得価格	28,800百万円
鑑定評価額	30,100百万円
総賃貸可能面積/階数	13,523.68㎡/ 地下2階付10階建
所有形態	土地・建物：所有権（準共有持分割合53.0%）
築年数	12年
NOI利回り	3.2%
償却後利回り	2.8%
稼働率	92.8%
取得先	非開示



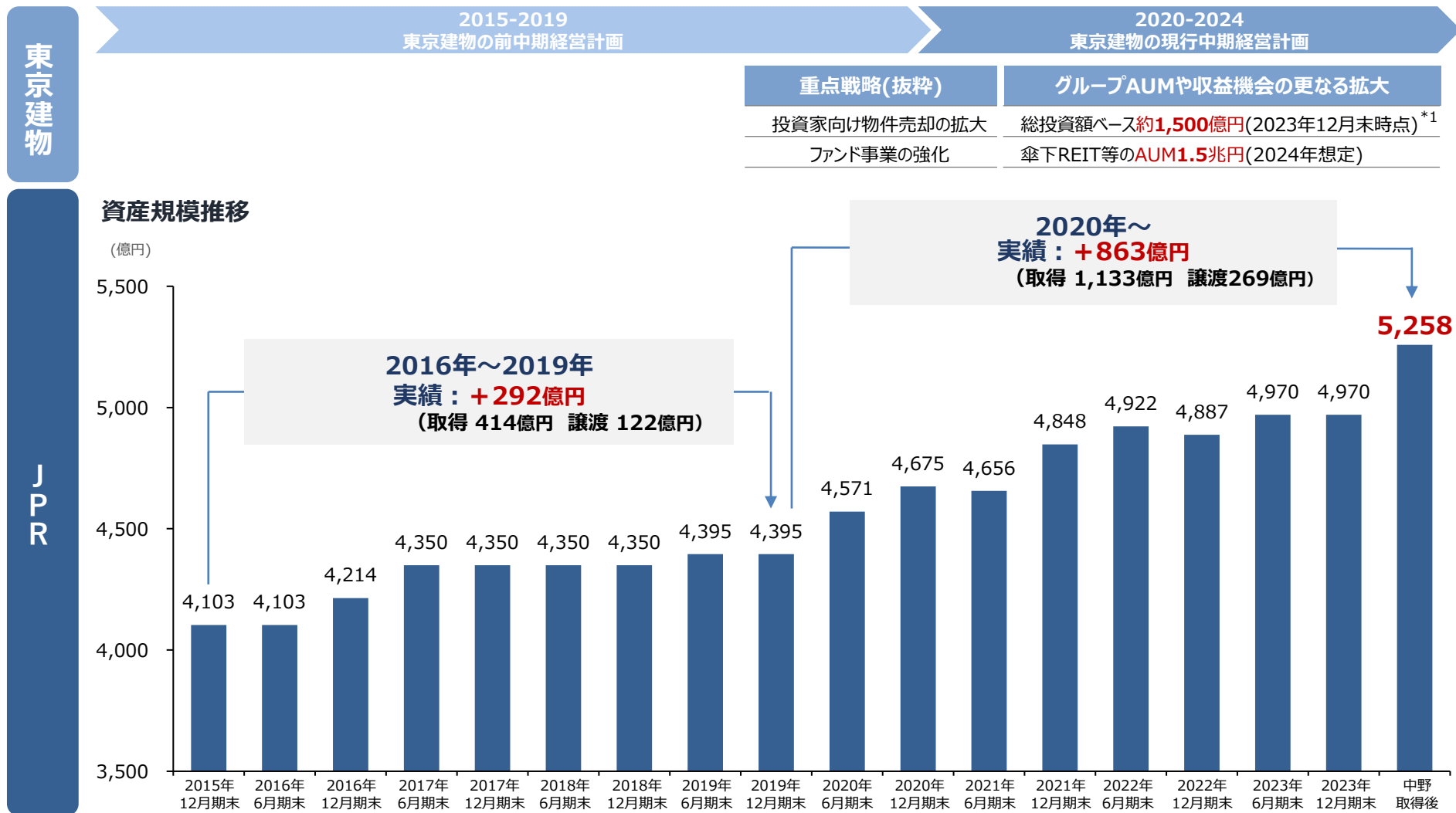


「中野」駅周辺では、大型開発が計画されており、オフィスエリアとしての競争力の更なる強化が期待される  
 2026年には「中野」駅の新改札口の運用が開始、ペDESTリアンデッキが新設される等、利便性は更に向上



\*1. 中野区の公表資料をもとに、TRIMにて加工

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



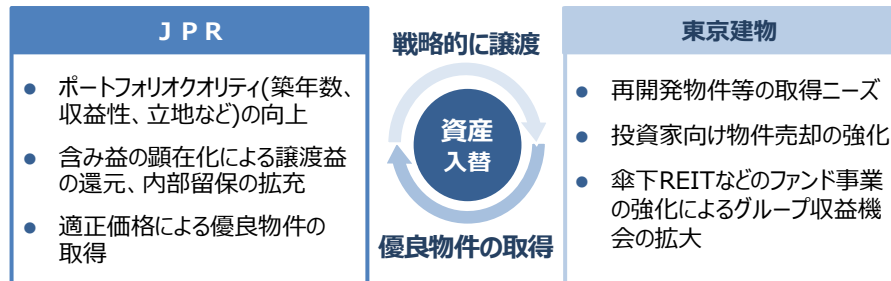
\*1. ビルセグメントの内、物流施設を除いた販売用不動産残高 (総投資額ベース)

戦略的な資産入替を通じ、含み益の顕在化とポートフォリオクオリティの向上を実現



戦略的な資産入替

- 戦略的な資産入替により、強固なポートフォリオを構築
- 含み益の顕在化による譲渡益の還元、内部留保の拡充を図る



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2023年12月期末の数値を比較しています。  
 \*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。



## スポンサーパイプラインを積極的に活用し、取得機会を拡大

### 東京建物のパイプライン

長期保有目的の固定資産から振り替えた販売用不動産

#### ■ 販売用不動産への振替実績

2018年12月末～2023年12月末 約540億円

#### ■ J P Rの取得実績

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

売却を前提として開発・取得した販売用不動産

#### ■ 中規模オフィス

T-PLUS 札幌	2023年12月	竣工
T-PLUS 仙台	2024年1月	竣工
(仮称)芝浦四丁目オフィスビルプロジェクト	2024年1月	竣工

#### ■ 都市型コンパクト商業施設

FUNDES 蒲田	2024年2月	竣工（予定）
-----------	---------	--------

#### ■ 都市型ホテル

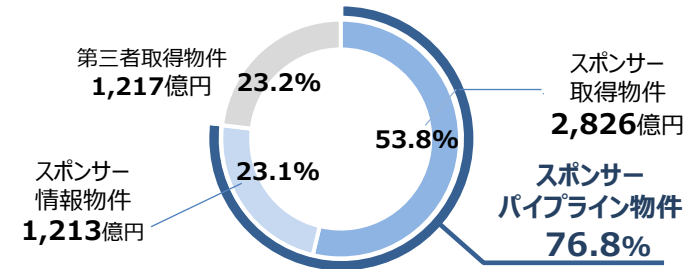
カンデオホテルズ東京六本木	2017年9月	竣工
ザ・スクエアホテル銀座	2018年8月	竣工
ホテルグレイスリー浅草	2018年9月	竣工
カンデオホテルズ京都烏丸六角	2021年3月	竣工

#### ■ J P Rの取得実績

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

### スポンサーパイプラインを活用した取得実績

#### ■ 保有物件の取得先別内訳 \*1



\*1. 取得時の状況で判断しております。また、中野セントラルパークウエスト取得後の想定数値となります。

#### ■ 保有物件の取得価格上位6物件

大手町タワー (底地) 360億円	オリナスタワー 313億円	中野セントラルパークウエスト *1 288億円
新宿センタービル 243億円	グランフロント大阪 213億円	東京スクエアガーデン 184億円

**全て東京建物の開発物件**

\*1. 2024年3月1日付けで取得予定です。

## 適切なLTVコントロール、健全性とコストを意識したデットマネジメント

## 2023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	130億円	185億円	+55億円
平均調達期間	6.6年	6.7年	+0.1年
平均調達金利	0.61%	0.92%	+0.31pt

## 有利子負債の状況

	2023年 6月期	2023年 12月期	前期比	
有利子負債	2,054億円	2,054億円	±0億円	
LTV	簿価ベース	40.3%	40.2%	-0.1pt
	時価ベース	32.4%	32.2%	-0.2pt
平均残存年数	4.4年	4.5年	+0.1年	
平均デットコスト	0.76%	0.76%	±0.0pt	
長期固定金利比率	97.3%	100.0%	+2.7pt	

※中野取得後におけるLTVは、簿価ベース43.0%、時価ベース34.6%を想定

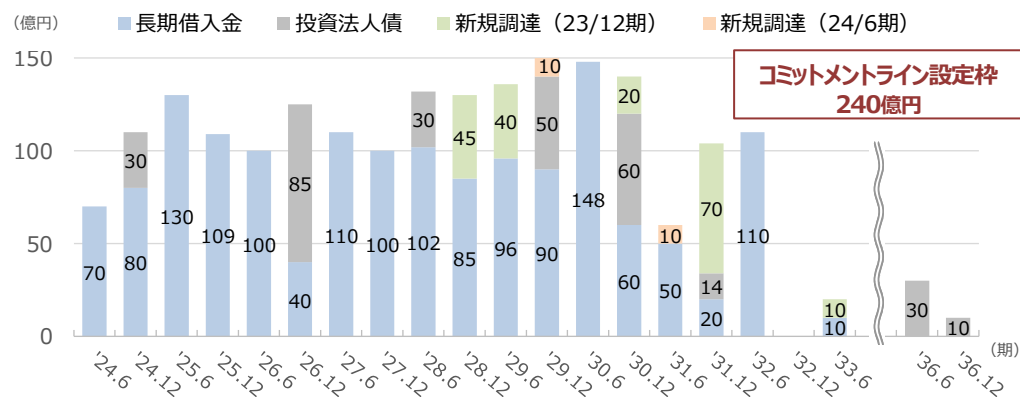
## 格付の状況

JCR
<b>AA</b> （安定的）

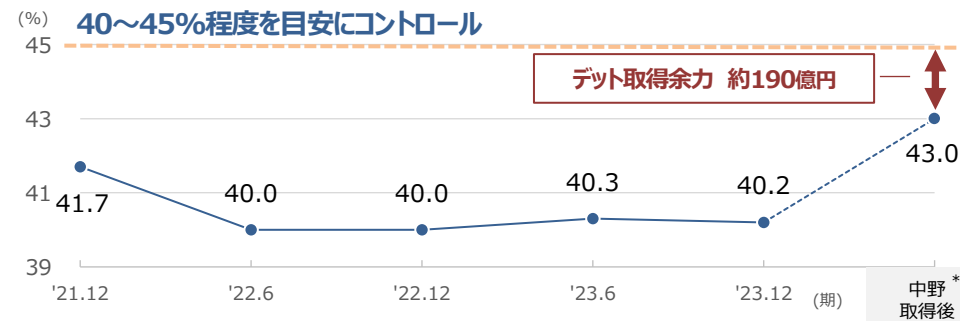
R&I
<b>AA-</b> （安定的）

## 返済期日の分散状況

(2024年2月16日現在)



## LTVの推移



## 金利上昇に対する取組み

適切なLTV水準

金利の長期固定化

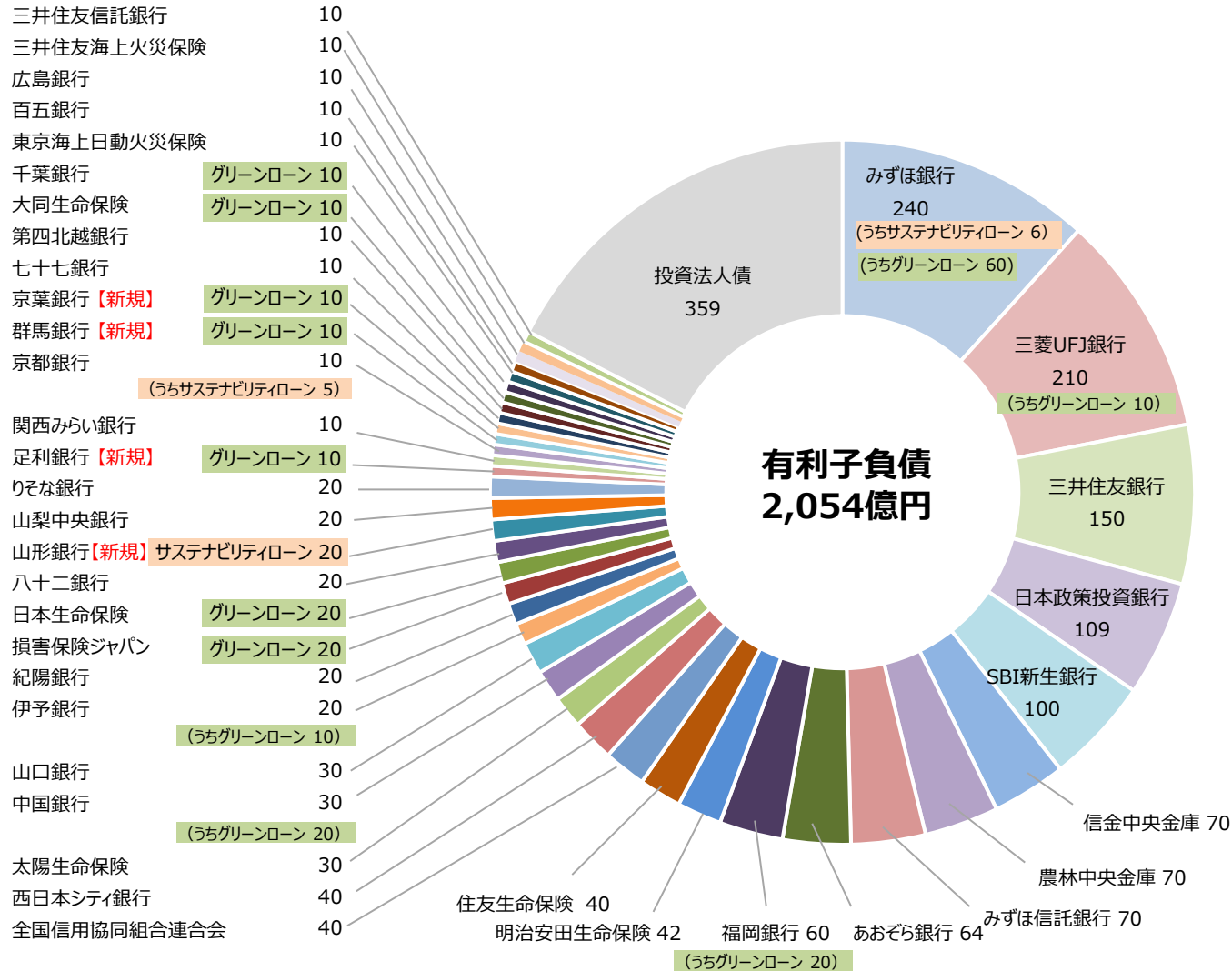
返済期日の分散

中期年限の活用

全ての借入先と相対調達によるコスト抑制

\*1. 中野セントラルパークウイストの取得資金として、280億円借入れることを前提としています。

39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。全ての借入先と相対による調達



(投資法人債内訳)

銘柄	発行額
第7回債	45
第19回債	50
第21回債	40
第22回債	30
第23回債	30
第24回債 (グリーンボンド)	50
第25回債 (グリーンボンド)	60
第26回債	30
第27回債 (サステナビリティボンド)	14
第28回債 (グリーンボンド)	10
合計	359

(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



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

- ・ 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

- ・ 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
- ・ 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）

- ・ 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

2005

2019

2022

2023

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

- ・ 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

- ・ 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

- ・ 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

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

Topic

一般社団法人不動産証券化協会が創設したJ-REITを対象とする  
**ARES ESG AWARD 2023**にて、  
 「グッドアクション賞 ガバナンス部門」を受賞



(受賞内容)  
 外部有識者をサステナビリティ委員会、投資政策委員会、リスク管理委員会及びコンプライアンス委員会に招聘している取組みについて受賞。J-REITを理解し、アドバイスできる適切な候補者選定が容易ではないなか、複数の委員会で実行している点を評価される。



外部評価

GRESBリアルエステイト評価



**5 Stars**  
 (最高位)  
 5年連続

CDP気候変動プログラム



**A**  
 (最高評価)  
 Aスコアに  
 ランクアップ

MSCI ESG格付\*1



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

イニシアティブ

**PRI**  
 (責任投資原則)



**TCFD**  
 (気候関連財務情報開示タスクフォース)



**SBTi**  
 (Science Based Targetsイニシアティブ)



国連グローバル・コンパクト



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



環境認証

CASBEE不動産評価認証



認証取得  
**42**物件

BELS評価・ZEB評価



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

DBJ Green Building認証



認証取得  
**14**物件

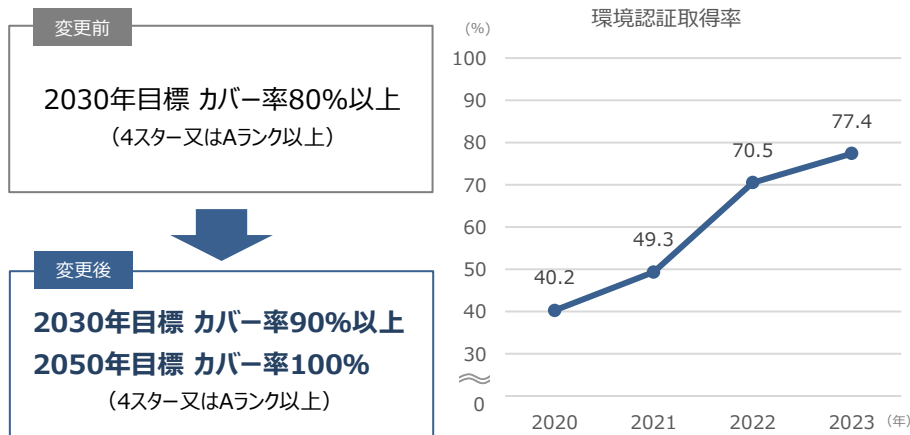
環境認証取得率  
 (4スター又はAランク以上)

**77.4%**

## 2030年目標「環境認証取得カバー率80%以上（4スター又はAランク以上）」は前倒しで達成する見通し

### 環境認証取得カバー率目標の見直し

- 2030年目標の見直し及び2050年目標を新たに設定

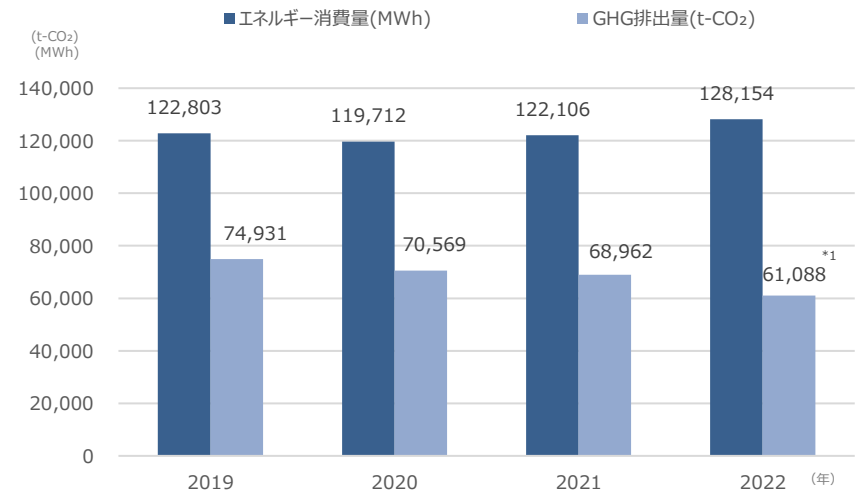


\*1. 全体の環境認証取得カバー率は、2023年12月末時点で89.4%です。

### 今後の取組み

- 環境マネジメントシステム (EMS) の導入  
第三者の検証・助言により、客観性及び透明性の確保を図る
- 気候変動リスク・機会の見直し及び定量・定性評価の再分析  
外部環境の変化に対応するため、リスク・機会項目の見直し及び定量データも含めた影響度を再分析し、リスク・機会への対応策を検討
- 再生可能エネルギー調達戦略の検討開始  
ポートフォリオ特性に応じた実現可能な再生可能エネルギー調達戦略の策定を検討

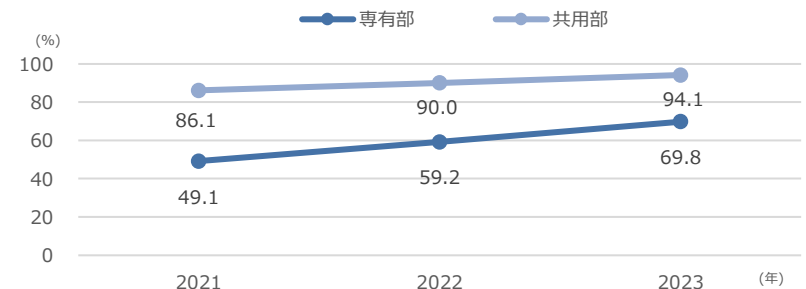
### 環境パフォーマンスデータ



\*1. 第三者保証に伴い、第43期（2023年6月期）決算説明資料の数値から変更しています。

### ポートフォリオのLED化進捗率

- 専有部についても着実に進捗。引き続き、積極的に推進していく



## プロパティマネジャー(PM)・現地のビル管理者(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2023

- 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
- 2023年度は「JPR心斎橋ビル」が受賞  
(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、改修工事において優れたBM能力を発揮



(JPR心斎橋ビル)



(PM・BM研修)

#### PM・BM研修を実施

- 「廃棄物」をテーマにしたPM・BM研修を実施し、リサイクル率向上を推進

### TRIMの従業員に向けた取組み

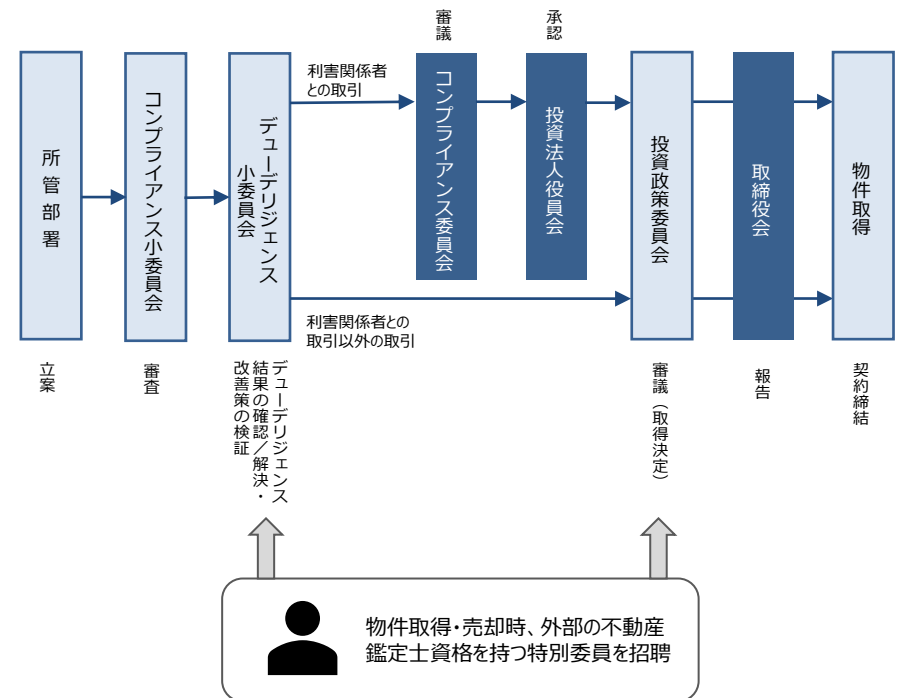
- 育児や介護、その他事情を抱えた従業員が働きやすい職場環境を提供する一環として、テレワーク制度を導入  
(その他制度)
  - ・ 短時間勤務制度
  - ・ 子の看護休暇、介護休暇
  - ・ 時差出勤制度
- ダイバーシティ関連の研修を実施し、全役職員のリテラシー向上を図る  
(実施した研修)
  - ・ ダイバーシティ研修 (役員を含む全社員)
  - ・ キャリアデザイン研修 (女性社員)
  - ・ ダイバーシティマネジメント研修 (役員・管理職)



(ダイバーシティマネジメント研修)

### 利害関係者との取引におけるガバナンスの有効性

- 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し、利害関係者との不動産売買取引に関しては、特別委員を含め構成員全員の賛成が必須



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

Japan Prime Realty Investment Corporation

---

### **3. 決算・業績予想**

2023年12月期実績：1口当たり分配金7,600円（前期比±0円）

不動産等売却益が剥落する一方、リーシングの進捗等により賃貸事業利益は増加（前期比+115百万円）

項目		2023年6月期	2023年12月期	増減
P/L (百万円)	営業収益	18,173	17,411	-762
	賃貸事業収入	17,291	17,411	+119
	不動産等売却益	881	-	-881
	営業費用	9,314	9,259	-54
	賃貸事業費用	8,310	8,315	+4
	販売費及び一般管理費	1,003	944	-58
	営業利益	8,859	8,151	-707
	営業外収益	37	13	-24
	営業外費用	797	807	+9
	経常利益	8,099	7,357	-741
積立金 (百万円)	圧縮積立金繰入額	520	-	-520
	圧縮積立金取崩額	-	221	+221
分配金 (円)	1口当たり分配金	7,600	7,600	+0
発行済投資口総数 (口)		997,178	997,178	-

賃貸事業収入（既存物件）

- ① 【賃料・共益費】リーシングが進捗したこと等により増加
- ② 【原状回復費相当額収入】テナントとの合意解約により増加

賃貸事業費用（既存物件）

- ④ 【水道光熱費】水道光熱費収支（③-④）は改善

不動産等売却損益

- ⑤ 【不動産等売却益】前期計上分の剥落

項目	2023年6月期	2023年12月期	増減		
				入替物件 <sup>※1</sup>	既存物件 <sup>※2</sup>
賃貸事業収入	17,291	17,411	+119	+22	+97
賃料等収入	16,146	16,216	+70	+12	+58
賃料・共益費	13,948	14,020	+71	+13	+58
地代	1,801	1,801	-0	-	-0
その他定額収入	396	394	-1	-1	-0
その他賃貸事業収入	1,145	1,195	+49	+10	+39
附加使用料	1,001	988	-12	-0	-12
解約違約金等	17	10	-7	-	-7
原状回復費相当額収入	59	128	+69	-	+69
その他変動収入	66	67	+0	+10	-9
賃貸事業費用	8,310	8,315	+4	-4	+8
外注委託費	707	711	+4	+0	+3
水道光熱費	1,285	1,150	-134	-2	-132
公租公課	2,594	2,581	-12	-5	-6
保険料	29	30	+0	+0	+0
修繕工事費	433	578	+145	-0	+146
管理委託料	312	315	+2	-0	+3
管理組合費	637	640	+2	-	+2
減価償却費	2,044	2,057	+12	-0	+12
その他賃貸事業費用	265	248	-16	+5	-21
NOI	11,025	11,153	+127	+26	+101
NOI利回り（簿価）	4.8%	4.7%	-0.1pt		
賃貸事業利益	8,981	9,096	+115	+26	+88
償却後利回り（簿価）	3.9%	3.9%	- pt		
契約稼働率（期中平均）	97.6%	98.4%	+0.8pt		

※1 以下の入替物件による増減を算出しています。

2023年6月期：御茶ノ水ソラシティの取得  
JPRクレスト竹橋ビルの譲渡

※2 上記以外の既存物件の増減を算出しています。（既存物件の主な増減要因は、①～④に記載）

### 3. 決算と業績予想

### 2023年12月期決算の概要（前期比）

項目		2023年6月期末	2023年12月期末	増減
B/S (百万円)	流動資産	40,087	40,693	+605
	現預金	39,341	39,812	+471
	その他の流動資産	746	880	+133
	固定資産	469,808	469,957	+148
	有形固定資産	456,565	456,562	-3
	無形固定資産	11,816	11,814	-1
	投資その他の資産	1,426	1,580	+154
	繰延資産	173	152	-21
	投資法人債発行費	150	136	-13
	投資口交付費	22	15	-7
	資産合計	510,069	510,802	+732
	流動負債	37,214	30,511	-6,703
	短期借入金	5,500	-	-5,500
	一年以内返済予定の長期借入金	20,000	15,000	-5,000
	一年以内償還予定の投資法人債	5,000	8,000	+3,000
	その他の流動負債	6,714	7,511	+796
	固定負債	198,880	206,538	+7,658
	長期借入金	144,000	154,500	+10,500
	投資法人債	30,900	27,900	-3,000
	預り敷金・保証金	23,980	24,138	+158
負債合計	236,095	237,049	+954	
出資総額	261,751	261,751	-	
剰余金	12,223	12,001	-221	
圧縮積立金	4,118	4,639	+520	
当期末処分利益	8,104	7,362	-742	
純資産合計	273,974	273,752	-221	
自己資本比率	53.7%	53.6%	-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	+9,288
税引前当期純利益	+7,357
減価償却費	+2,058
その他	-127
投資活動によるキャッシュフロー	-1,239
固定資産の取得による支出	-1,385
その他	+146
財務活動によるキャッシュフロー	-7,577
有利子負債の新規調達	+18,500
有利子負債の返済・償還	-18,500
分配金の支払額	-7,577
現預金計	+471

#### 固定資産の増減

項目	増減
資本的支出	+2,027
減価償却費	-2,057
その他	+178
固定資産計	+148

#### 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	5,500	-	-5,500	-	-5,500
長期借入金	164,000	+18,500	-13,000	169,500	+5,500
投資法人債	35,900	-	-	35,900	-
有利子負債計	205,400	+18,500	-18,500	205,400	-

## 2023年12月期実績：1口当たり分配金7,600円（期初予想比±0円）

### リーシングの進捗等により当期純利益が増加（期初予想比+97百万円）

項目		2023年12月期 (予想)	2023年12月期 (実績)	増減
P/L (百万円)	営業収益	17,396	17,411	+15
	賃貸事業収入	17,396	17,411	+15
	営業費用	9,339	9,259	-79
	賃貸事業費用	8,393	8,315	-77
	販売費及び一般管理費	946	944	-2
	営業利益	8,056	8,151	+95
	営業外収益	7	13	+5
	営業外費用	803	807	+4
	経常利益	7,260	7,357	+97
	当期純利益	7,259	7,356	+97
積立金(百万円)	圧縮積立金取崩額	318	221	-97
分配金(円)	1口当たり分配金	7,600	7,600	-
発行済投資口総数(口)		997,178	997,178	-

#### 賃貸事業収入

① [賃料・共益費] リーシングの進捗等により増加

#### 賃貸事業費用

③ [水道光熱費] 水道光熱費収支(②-③)は改善

項目		2023年12月期 (予想)	2023年12月期 (実績)	増減
賃貸事業収入		17,396	17,411	+15
賃料等収入		16,185	16,216	+31
賃料・共益費		13,992	14,020	+27
地代		1,801	1,801	-0
その他定額収入		391	394	+3
その他賃貸事業収入		1,211	1,195	-15
附加使用料		1,010	988	-21
解約違約金等		5	10	+5
原状回復費相当額収入		125	128	+2
その他変動収入		69	67	-2
賃貸事業費用		8,393	8,315	-77
外注委託費		715	711	-3
水道光熱費		1,269	1,150	-118
公租公課		2,582	2,581	-0
保険料		29	30	+0
修繕工事費		539	578	+39
管理委託料		310	315	+4
管理組合費		644	640	-3
減価償却費		2,059	2,057	-2
その他賃貸事業費用		243	248	+5
NOI		11,062	11,153	+90
NOI利回り(簿価)		4.7%	4.7%	- pt
賃貸事業利益		9,002	9,096	+93
償却後利回り(簿価)		3.8%	3.9%	+0.1pt
契約稼働率(期中平均)		98.3%	98.4%	+0.1pt



2024年6月期予想：1口当たり分配金7,600円（2023年12月期実績比±0円）  
 新規物件の取得により当期純利益の増加を見込む（2023年12月期実績比+122百万円）

項目		2023年12月期	2024年6月期 (予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	17,411	17,695	+284
	賃貸事業収入	17,411	17,695	+284
	不動産等売却益	-	-	-
	営業費用	9,259	9,386	+126
	賃貸事業費用	8,315	8,388	+73
	販売費及び一般管理費	944	997	+53
	営業利益	8,151	8,309	+157
	営業外収益	13	25	+12
	営業外費用	807	855	+47
	経常利益	7,357	7,479	+122
当期純利益	7,356	7,479	+122	
積立金(百万円)	圧縮積立金取崩額	221	99	-121
分配金(円)	1口当たり分配金	7,600	7,600	-
発行済投資口総数(口)		997,178	997,178	-

項目	2023年12月期	2024年6月期 (予想)	増減	取得物件※1		既存物件※2	
				取得物件※1	既存物件※2		
賃貸事業収入	17,411	17,695	+284	+443	-159		
賃料等収入	16,216	16,519	+303	+332	-29		
賃料・共益費	14,020	14,307	+287	+325	-38		①
地代	1,801	1,818	+17	-	+17		
その他定額収入	394	394	-0	+7	-7		
その他賃貸事業収入	1,195	1,175	-19	+111	-130		
附加使用料	988	932	-56	+12	-68		
解約違約金等	10	53	+43	-	+43		
原状回復費相当額収入	128	21	-107	-	-107		②
その他変動収入	67	168	+100	+98	+1		
賃貸事業費用	8,315	8,388	+73	+130	-57		
外注委託費	711	752	+41	+33	+7		
水道光熱費	1,150	1,101	-48	+18	-67		
公租公課	2,581	2,634	+53	-	+53		③
保険料	30	34	+4	+0	+3		
修繕工事費	578	504	-74	+10	-84		
管理委託料	315	312	-2	+5	-8		
管理組合費	640	655	+14	-	+14		
減価償却費	2,057	2,145	+88	+59	+29		
その他賃貸事業費用	248	246	-2	+1	-3		
NOI	11,153	11,452	+299	+373	-73		
NOI利回り(簿価)	4.8%	4.7%	-0.1pt				
賃貸事業利益	9,096	9,307	+210	+313	-102		
償却後利回り(簿価)	3.9%	3.8%	-0.1pt				
契約稼働率(期中平均)	98.4%	97.7%	-0.7pt				

賃貸事業収入（既存物件）

- ① [賃料・共益費] MS芝浦ビルにおけるテナント退去等の影響で減収を見込む
- ② [原状回復費相当額収入] 前期計上分から減少

賃貸事業費用

- ③ [公租公課] 固都税の評価替え等により増加

※1 以下の取得物件による増減を算出しています。  
 2024年6月期：中野セントラルパークイースト

※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）

2024年12月期予想：1口当たり分配金7,600円（2024年6月期予想比±0円）  
 新規物件の通期寄与とリーシングの進捗等により当期純利益は増加を見込む（2024年6月期予想比+19百万円）

項目		2024年6月期 (予想)	2024年12月期 (予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	17,695	17,916	+220
	賃貸事業収入	17,695	17,916	+220
	営業費用	9,386	9,503	+117
	賃貸事業費用	8,388	8,497	+108
	販売費及び一般管理費	997	1,006	+8
	営業利益	8,309	8,412	+103
	営業外収益	25	3	-22
	営業外費用	855	916	+61
	経常利益	7,479	7,499	+19
	当期純利益	7,479	7,499	+19
積立金(百万円)	圧縮積立金取崩額	99	79	-19
分配金(円)	1口当たり分配金	7,600	7,600	-
発行済投資口総数(口)		997,178	997,178	-

項目	2024年6月期 (予想)	2024年12月期 (予想)	増減	取得物件※1		既存物件※2	
				取得物件	増減	既存物件	増減
賃貸事業収入	17,695	17,916	+220	+126		+94	
賃料等収入	16,519	16,757	+237	+199		+37	
賃料・共益費	14,307	14,525	+218	+196		+22	①
地代	1,818	1,835	+17	-		+17	
その他定額収入	394	396	+1	+3		-1	
その他賃貸事業収入	1,175	1,158	-16	-73		+56	
附加使用料	932	1,077	+144	+6		+138	
解約違約金等	53	-	-53	-		-53	
原状回復費相当額収入	21	-	-21	-		-21	
その他変動収入	168	81	-86	-79		-6	
賃貸事業費用	8,388	8,497	+108	+86		+22	
外注委託費	752	772	+20	+16		+3	
水道光熱費	1,101	1,242	+140	+9		+131	
公租公課	2,634	2,628	-5	-		-5	
保険料	34	35	+0	+0		+0	
修繕工事費	504	390	-114	+17		-131	
管理委託料	312	315	+3	+3		-0	
管理組合費	655	655	+0	-		+0	
減価償却費	2,145	2,201	+56	+30		+25	
その他賃貸事業費用	246	254	+7	+8		-0	
NOI	11,452	11,620	+167	+70		+96	
NOI利回り(簿価)	4.7%	4.6%	-0.1pt				
賃貸事業利益	9,307	9,419	+111	+39		+71	
償却後利回り(簿価)	3.8%	3.8%	-pt				

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る増加を見込む

※1 以下の取得物件による増減を算出しています。

2024年6月期：中野セントラルパークイースト

※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）

### 3. 決算と業績予想

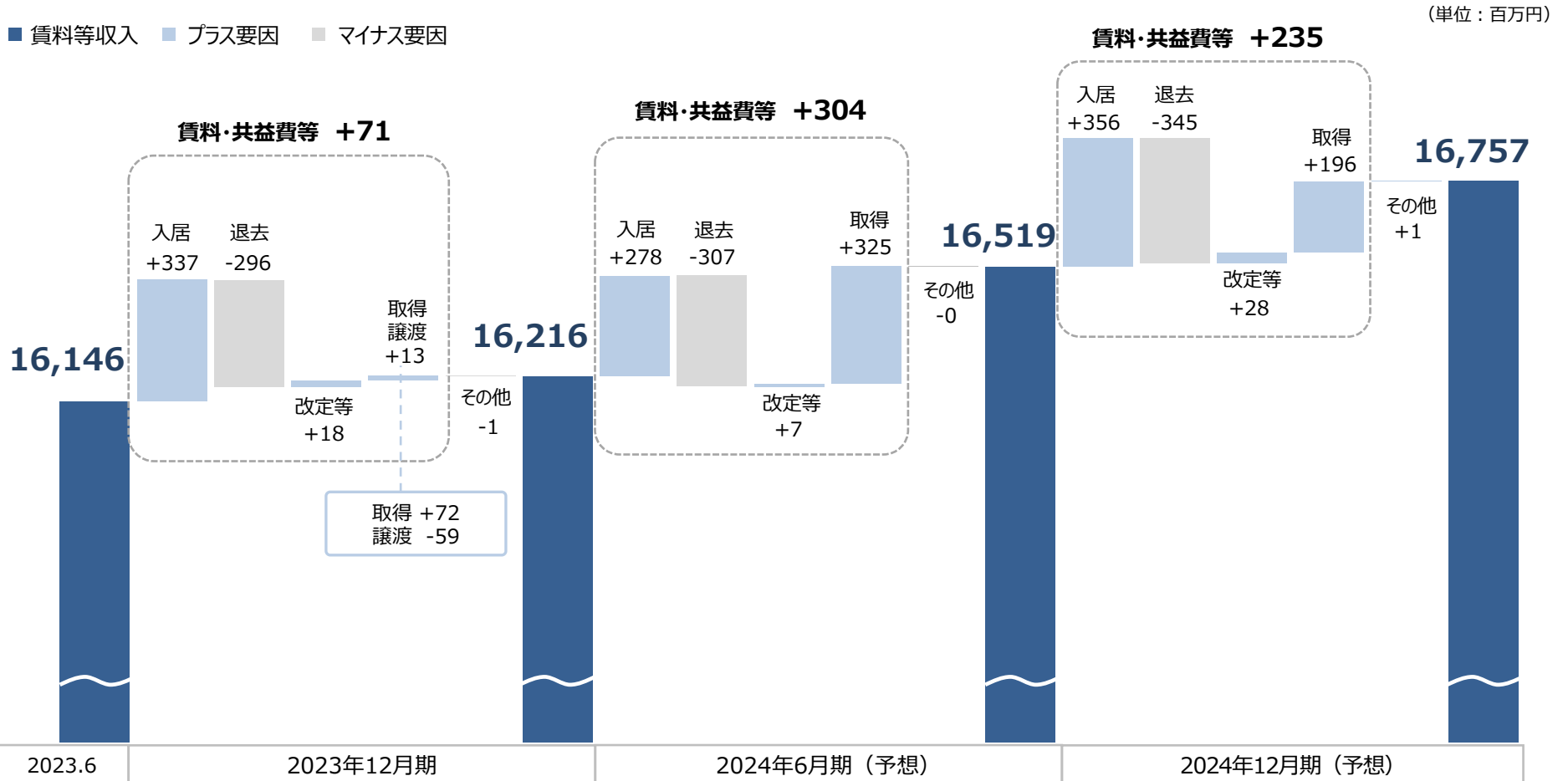
### 賃貸事業損益及び不動産等売却損益の推移

項目	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		
		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	17,392	2.2%	17,291	-0.6%	17,411	0.7%	17,695	1.6%	17,916	1.2%
	賃料等収入(定額収入)	16,032	-0.4%	16,146	0.7%	16,216	0.4%	16,519	1.9%	16,757	1.4%
	賃料・共益費	13,831	-0.5%	13,948	0.8%	14,020	0.5%	14,307	2.0%	14,525	1.5%
	地代	1,802	0.0%	1,801	0.0%	1,801	0.0%	1,818	0.9%	1,835	0.9%
	その他定額収入	398		396		394		394		396	
	その他賃貸事業収入(変動収入)	1,360	46.7%	1,145	-15.8%	1,195	4.3%	1,175	-1.6%	1,158	-1.4%
	附加使用料	1,006	26.0%	1,001	-0.4%	988	-1.3%	932	-5.7%	1,077	15.5%
	解約違約金等	82		17		10		53		-	
	原状回復費相当額収入	182		59		128		21		-	
	その他変動収入	89		66		67		168		81	
	賃貸事業費用(減価償却費除く)	6,144	4.1%	6,266	2.0%	6,258	-0.1%	6,243	-0.2%	6,295	0.8%
	外注委託費	703	0.6%	707	0.5%	711	0.6%	752	5.8%	772	2.7%
	水道光熱費	1,301	36.6%	1,285	-1.2%	1,150	-10.5%	1,101	-4.2%	1,242	12.8%
	公租公課	2,507	-0.7%	2,594	3.5%	2,581	-0.5%	2,634	2.1%	2,628	-0.2%
	保険料	30		29		30		34		35	
	修繕工事費	432	-8.0%	433	0.3%	578	33.5%	504	-12.9%	390	-22.6%
	管理委託料	306		312		315		312		315	
	管理組合	643		637		640		655		655	
	その他賃貸事業費用	219		265		248		246		254	
	NOI	11,248	1.2%	11,025	-2.0%	11,153	1.2%	11,452	2.7%	11,620	1.5%
減価償却費	2,055	0.5%	2,044	-0.5%	2,057	0.6%	2,145	4.3%	2,201	2.6%	
賃貸事業費用	8,199	3.2%	8,310	1.4%	8,315	0.1%	8,388	0.9%	8,497	1.3%	
賃貸事業利益(a)	9,193	1.3%	8,981	-2.3%	9,096	1.3%	9,307	2.3%	9,419	1.2%	
資本的支出	1,503	8.8%	1,453	-3.3%	2,027	39.5%	1,800	-11.2%	2,129	18.2%	
NCF	9,745	0.1%	9,571	-1.8%	9,125	-4.7%	9,651	5.8%	9,491	-1.7%	
不動産等売却損益 (百万円)	不動産等売却益(b)	1,347		881		-		-		-	
	不動産等売却損(c)(※)	210		-		-		-		-	
賃貸事業利益+不動産等売却損益(百万円、a+b-c)	10,329	-0.8%	9,862	-4.5%	9,096	-7.8%	9,307	2.3%	9,419	1.2%	

※2022年12月期の「不動産等売却損」は、不動産等交換差益の金額を記載しています。

2024年6月期賃料等収入+303百万円（前期比）  
 2024年12月期賃料等収入+237百万円（前期比）

賃料等収入（変動要因・前期比）



Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## **4. Appendix**

## 4. Appendix

## ファンドサマリー

		2021年6月期	2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期	2023年6月期	2023年12月期
LTV	(簿価ベース)	40.6%	41.7%	40.0%	40.0%	40.3%	40.2%
	(時価ベース)	33.1%	33.8%	31.9%	32.0%	32.4%	32.2%
NOI利回り	(取得価格ベース)	4.8%	4.6%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
	(簿価ベース)	5.1%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.7%
	(時価ベース)	4.1%	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%
償却後利回り	(取得価格ベース)	3.9%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%
	(簿価ベース)	4.1%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%
	(時価ベース)	3.3%	3.1%	3.1%	3.1%	3.0%	3.1%
インプライド・キャップレート	(NOI利回り)	3.6%	3.7%	3.8%	3.9%	4.0%	4.2%
	(償却後利回り)	2.9%	3.0%	3.1%	3.2%	3.3%	3.4%
FFO		9,436百万円	9,006百万円	9,315百万円	9,388百万円	9,261百万円	9,413百万円
AFFO		8,066百万円	7,404百万円	7,933百万円	7,885百万円	7,807百万円	7,386百万円
1口当たりFFO		9,847円	9,398円	9,341円	9,414円	9,287円	9,440円
EPU		8,474円	8,236円	8,631円	8,493円	8,121円	7,377円
1口当たり分配金		7,657円	7,550円	7,800円	7,750円	7,600円	7,600円
分配金利回り		3.4%	3.7%	3.8%	4.1%	4.3%	4.3%
ROE		6.3%	6.1%	6.3%	6.2%	5.9%	5.4%
1口当たり圧縮積立金		1,969円	2,657円	3,386円	4,129円	4,652円	4,430円
1口当たり純資産額		268,295円	268,875円	273,684円	274,378円	274,749円	274,527円
1口当たりNAV		375,544円	383,368円	394,302円	394,241円	391,230円	395,190円
投資口価格(権利付最終取引日)		444,000円	403,500円	408,000円	378,500円	357,500円	357,000円
NAV倍率		1.2倍	1.1倍	1.0倍	1.0倍	0.9倍	0.9倍
PBR		1.7倍	1.5倍	1.5倍	1.4倍	1.3倍	1.3倍
PER		26.2倍	24.5倍	23.6倍	22.3倍	22.0倍	24.2倍
FFO倍率		22.5倍	21.5倍	21.8倍	20.1倍	19.2倍	18.9倍
自己資本比率		53.1%	52.0%	53.8%	53.9%	53.7%	53.6%
ペイアウトレシオ	(FFO)	77.8%	80.3%	83.5%	82.3%	81.8%	80.5%
	(AFFO)	91.0%	97.7%	98.0%	98.0%	97.1%	102.6%

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 - 資本的支出

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数

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）

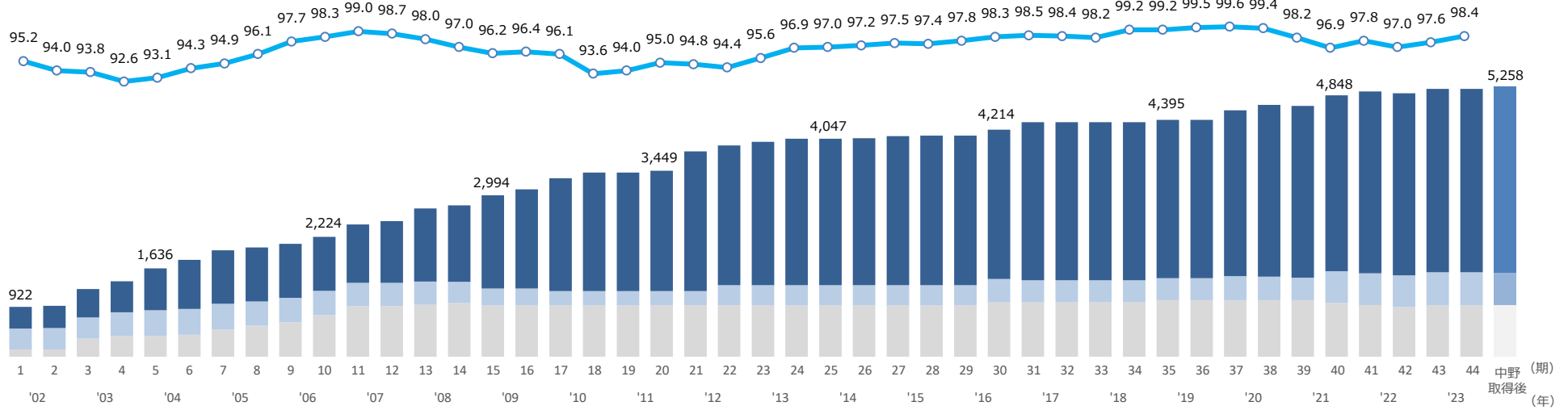
**96.8%**

エリア別・用途別内訳（中野取得後）

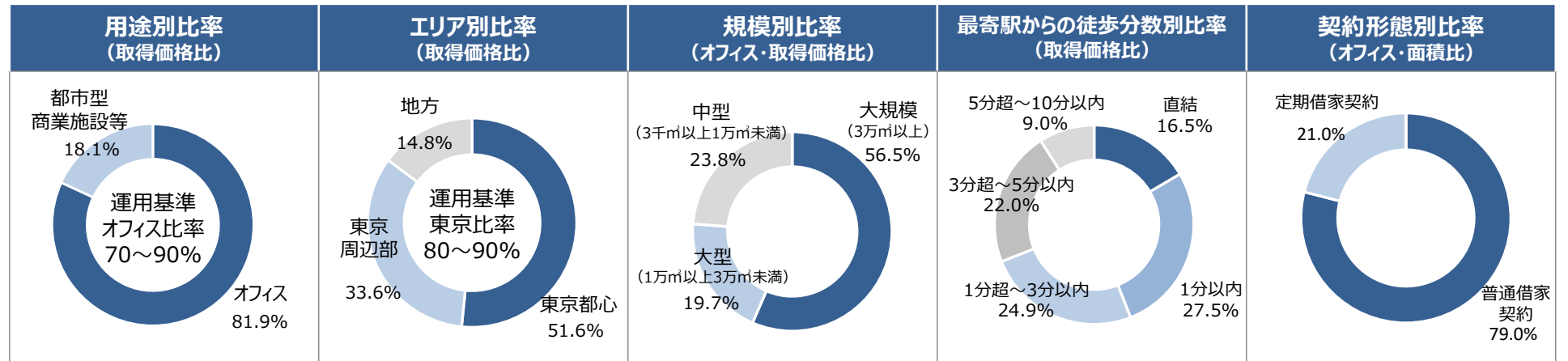
東京オフィス：**3,692**億円

地方オフィス：**615**億円

商業施設：**950**億円



## ■ 各種比率



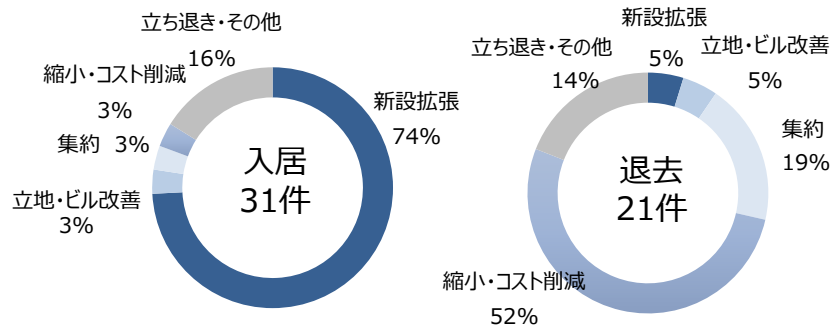
1. 中野セントラルパークイーストを考慮した数値です。

### ■ 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	3,243	1,813	1,429
東京周辺部オフィス	2,842	1,455	1,387
地方オフィス	1,884	2,372	-488
商業施設	0	0	0
合計	7,969	5,641	2,328

### ■ 入退去の理由



### ■ 物件別入退去面積

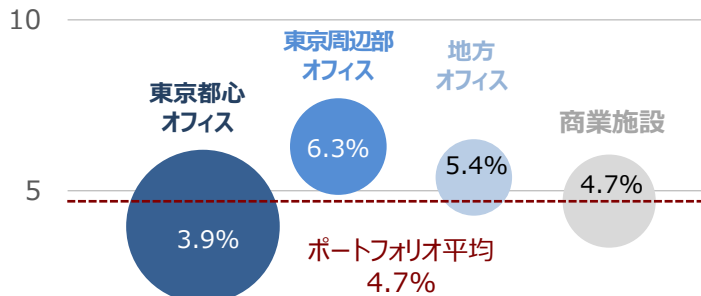
	入居 - 退去	退去面積	入居面積 (㎡)
新麹町ビル	99		99
J P R 市ヶ谷ビル	290		290
新宿スクエアタワー	331	-621	952
ビッグス新宿ビル	208		208
新宿センタービル	15		15
J P R 原宿ビル	547		547
J P R 日本橋堀留ビル	0	-287	287
サイエンスプラザ・四番町プラザ	-27	-84	56
東京スクエアガーデン	-39	-616	576
東京建物東渋谷ビル	0	-203	203
御茶ノ水ソラシティ	3		3
J P R 千葉ビル	-89	-89	
新横浜第二センタービル	-473	-473	
川口センタービル	445	-132	577
立川ビジネスセンタービル	90		90
オロナスタワー	701		701
J P R 横浜ビル	1,052	-214	1,266
センシティブルディング	-339	-545	205
新潟駅南センタービル	-294	-534	240
損保ジャパン仙台ビル	-135	-646	510
天神121ビル	703		703
J P R 堂島ビル	0	-429	429
J P R 堂島ウエスト	-515	-515	
J P R 心齋橋ビル	-246	-246	



■ エリア・用途別利回り (簿価ベース)

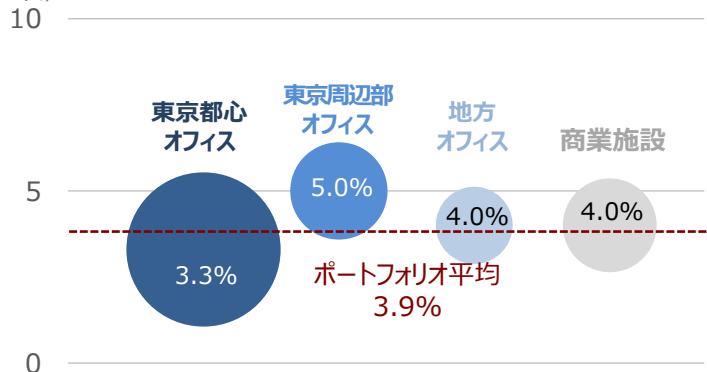
(NOI利回り)

(%) バブルの大きさ：資産規模 (簿価) バブルの中心：NOI利回り

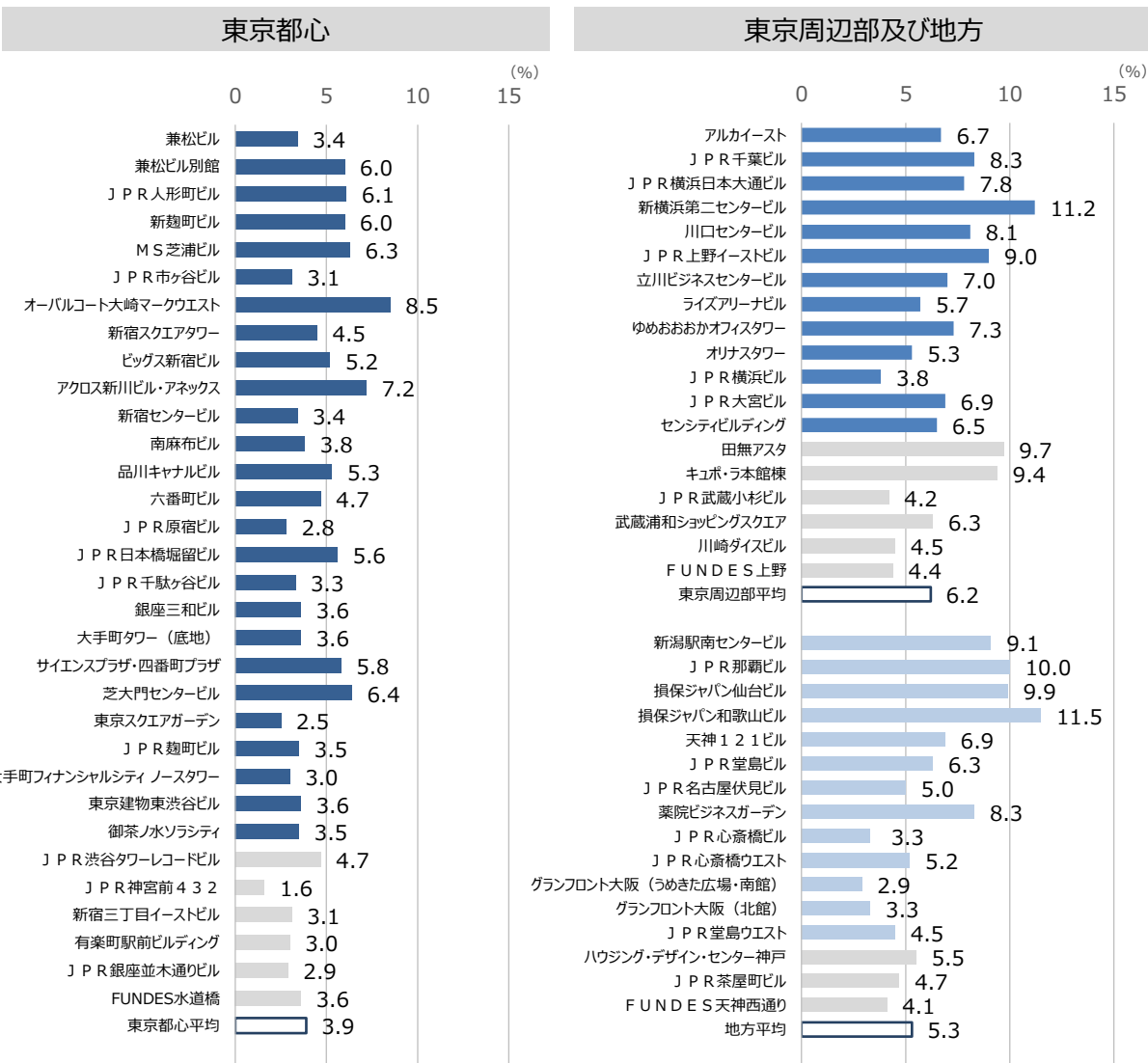


(償却後利回り)

(%) バブルの大きさ：資産規模 (簿価) バブルの中心：償却後利回り

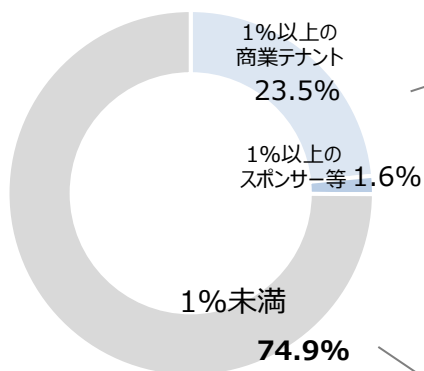


■ 物件別NOI利回り (簿価ベース)

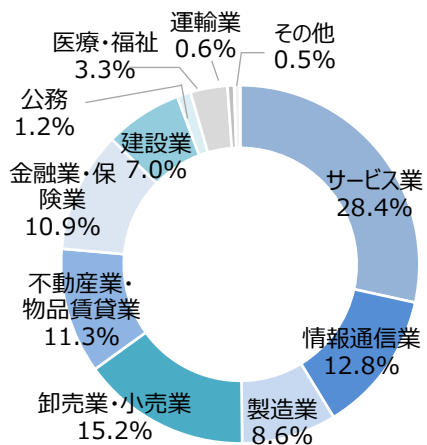


■ テナント占有率（物件単位・エンドテナントベース・面積比）

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



■ テナント業種別率（オフィス・面積比）\*1



\*1. グランフロント大阪を除いた数値を記載しています。

■ 上位20テナント（物件別・エンドテナントベース）

区分 (テナント数)	テナント	入居物件	賃貸面積 (㎡)	占有率 (%)
1%以上の 商業テナント (7社)	エー・ビー・シー開発(株)	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	7.2
	(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
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 (1,228社)	C 社	JPR名古屋伏見ビル	4,904.64	1.0
	D 社	薬院ビジネスガーデン	4,719.50	1.0
	E 社	新宿センタービル	4,498.25	0.9
	F 社	新宿スクエアタワー	4,242.48	0.9
	G 社	オーバルコート大崎マークウエスト	4,088.44	0.8
	H 社	新潟駅南センタービル	3,938.63	0.8
	I 社	MS芝浦ビル	3,922.74	0.8
	J 社	損保ジャパン仙台ビル	3,733.03	0.8
	K 社	ビックス新宿ビル	3,669.05	0.7
	L 社	オリナスタワー	3,544.12	0.7
	M 社	オリナスタワー	3,544.12	0.7
	N 社	ライズアリーナビル	3,522.90	0.7

## ■ 稼働率・賃料の推移

項目		2020年12月期	2021年6月期	2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期	2023年6月期	2023年12月期
オフィス	契約稼働率 (%)	99.1	97.7	95.8	96.9	95.9	96.9	97.9
	賃料稼働率 (%)	98.7	96.5	94.2	93.3	93.7	95.1	96.1
	平均賃料 (全エリア・円)	18,977	19,166	19,445	19,496	19,566	19,538	19,844
	平均賃料 (東京都心・円)	22,313	22,451	22,533	22,504	22,716	22,794	22,717
	平均賃料 (東京周辺部・円)	18,196	18,217	18,420	18,362	18,359	18,317	19,259
	平均賃料 (地方・円)	13,912	14,067	14,606	14,660	14,653	14,709	14,763
	レントギャップ (%)	-3.2	-0.6	-0.6	-0.4	+1.4	+1.3	+0.7
商業	契約稼働率 (%)	100.0	99.3	99.5	99.9	99.7	99.5	99.6
	賃料稼働率 (%)	100.0	99.2	99.2	99.4	99.6	99.4	99.6

## ■ 賃料改定・テナント入替の状況 ('23.12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	182	75.7	91.0	-5.0	-1.1
増額	11	2.4	2.9	+0.8	+7.4
減額	9	4.3	5.2	-5.9	-14.2
増減なし	162	68.9	82.9	-	-
入替	30	7.4	9.0	-0.2	-0.6
増額	12	3.4	4.2	+2.7	+14.1
減額	15	3.7	4.5	-3.0	-12.6
増減なし	7	0.2	0.3	-	-
合計 (改定+入替)	212	83.1	100.0	-5.3	-1.0

## ■ 賃料水準別賃貸面積・増額改定件数割合 ('23.12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	12.4	21.3	9.1
マーケットレンジ内	18.7	32.1	10.2
マーケットレンジ以上	27.3	46.7	0.0

## ■ 賃料水準別賃貸面積 ('24.6期~'25.12期更新対象)

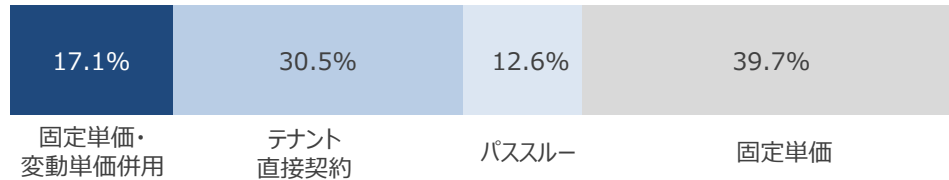
項目	面積 (千㎡)	面積割合 (%)
マーケット賃料未滿	59.9	22.8
マーケットレンジ内	73.9	28.2
マーケットレンジ以上	128.4	49.0

テナントへの請求方式見直し等の実施により、電気料金収支は改善傾向

テナントへの請求方式の状況

現時点において、ほぼ全ての物件で専有部に係る変動コスト（燃料調整費＋再エネ賦課金）をビルオーナーが負担しない契約に移行済み

<2022年6月末時点>



60.3%

専有部に係る変動コスト（燃料調整費等）をビルオーナーが負担しない契約

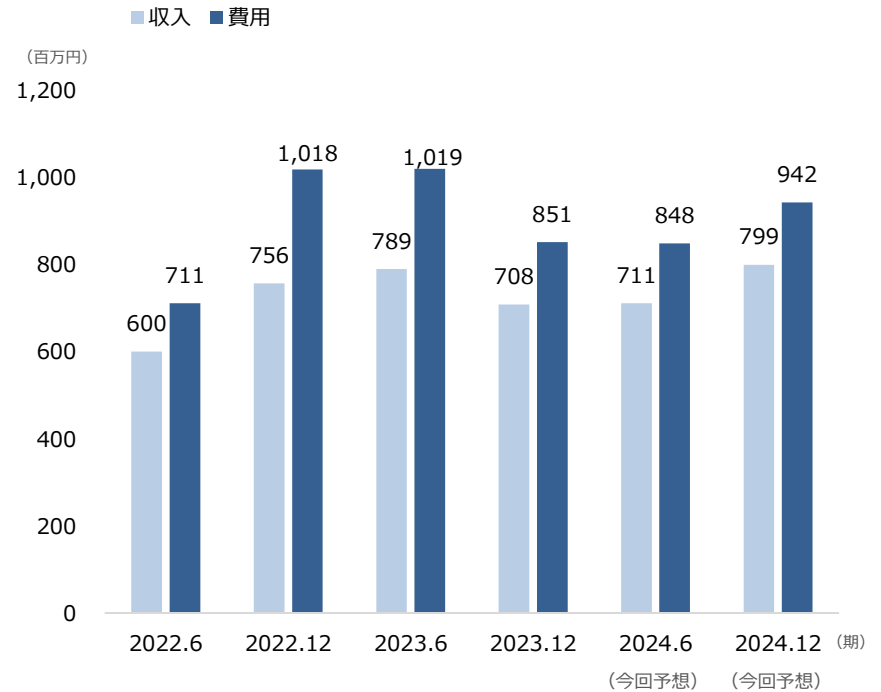
<2023年12月末時点>



99.6%

専有部に係る変動コスト（燃料調整費等）をビルオーナーが負担しない契約

電気料金の推移



①電気料収支 (1口当たり)	- 110 (- 111円)	- 261 (- 262円)	- 230 (- 230円)	- 143 (- 144円)	- 136 (- 136円)	- 142 (- 142円)
②前回予想 (1口当たり)	—	—	—	- 206 (- 207円)	- 185 (- 186円)	—
③収支改善額 =①-② (1口当たり)	—	—	—	+ 63 (+ 63円)	+ 49 (+ 49円)	—

テナント満足度向上を企図した改修工事を実施し物件競争力を強化

バリューアップ工事実績

JPR原宿ビル



JPR横浜ビル



ビッグス新宿ビル



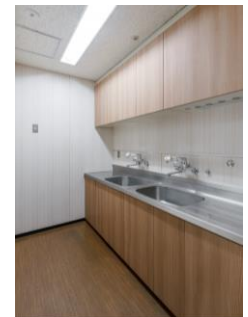
JPR大宮ビル



ハウジング・デザイン・センター神戸



川口センタービル



鑑定評価額の上昇により、含み益は増加

鑑定評価額・含み益

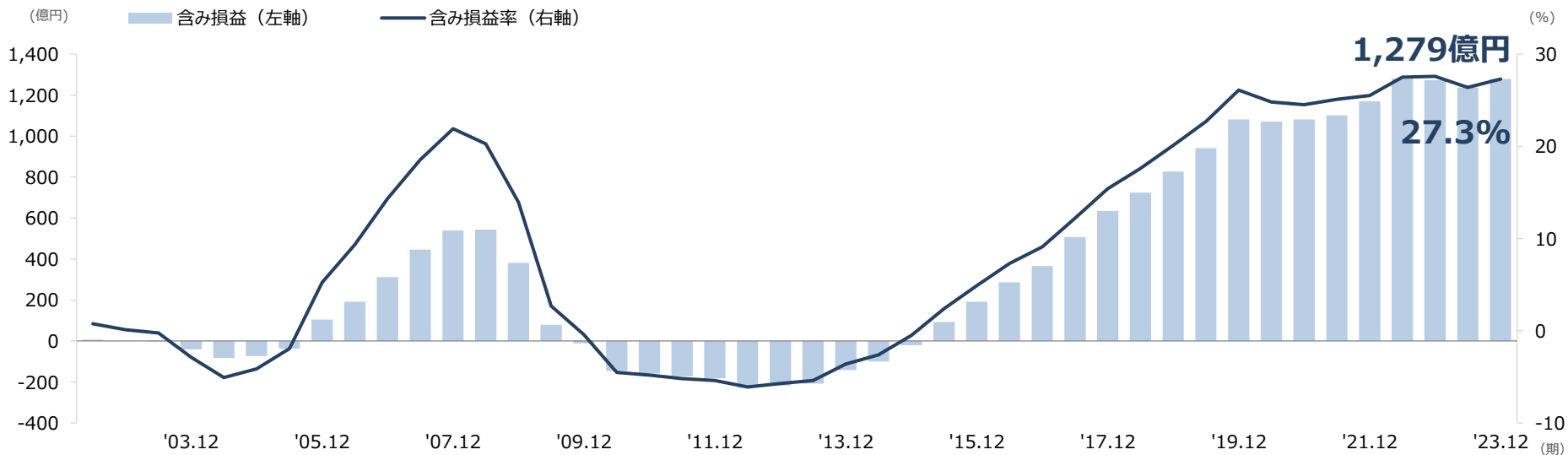
鑑定評価額	含み益	含み益率
<b>5,962</b> 億円 (前期比 +42億円)	<b>1,279</b> 億円 (前期比 +42億円)	<b>27.3%</b> (前期比 +1.0pt)

保有物件毎の変動状況

- 売買市場は引き続き活況であり、キャップレートの低下傾向が継続

	(鑑定評価額)		(直接還元利回り)	
	(物件)	(物件)	(物件)	(物件)
	'23.6期	'23.12期	'23.6期	'23.12期
増加	27	25	低下	29
維持	14	21	維持	36
減少	26	21	上昇	2

含み損益の推移





# 4. Appendix

## 物件別鑑定評価（2023年12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	14,300	+200	3.3%	-0.1	3.1%	-0.1	3.5%	-0.1	14,630	-330
兼松ビル別館	2,970	+10	3.7%	-0.1	3.5%	-0.1	3.9%	-0.1	2,351	+618
JPR人形町ビル	3,230	+90	3.5%	-0.1	3.3%	-0.1	3.6%	-0.1	2,075	+1,154
新麹町ビル	4,300	-	3.4%	-	3.1%	-	3.5%	-	2,408	+1,891
M S 芝浦ビル	14,400	-1,100	3.9%	-	3.6%	-	4.0%	-	10,777	+3,622
JPR市ヶ谷ビル	4,830	-110	3.5%	-0.1	3.3%	-0.1	3.7%	-0.1	5,195	-365
オーバルコート大崎マークウエスト	5,270	+90	3.7%	-0.1	3.5%	-0.1	3.9%	-0.1	2,676	+2,593
新宿スクエアタワー	15,500	+100	3.5%	-0.1	3.3%	-0.1	3.7%	-0.1	12,728	+2,771
ビッグス新宿ビル	19,400	+100	3.4%	-0.1	3.2%	-0.1	3.6%	-0.1	15,418	+3,981
アクロス新川ビル・アネックス	806	-2	4.4%	-	4.2%	-	4.6%	-	604	+201
新宿センタービル	21,200	-300	3.0%	-	2.7%	-	3.1%	-	24,160	-2,960
南麻布ビル	3,420	+30	3.6%	-	3.4%	-	3.7%	-	3,760	-340
品川キャナルビル	2,140	-180	3.7%	-	3.4%	-	3.8%	-	1,851	+288
六番町ビル	3,730	-	3.8%	-	3.5%	-	3.8%	-	2,893	+836
JPR原宿ビル	10,100	-400	3.5%	-0.1	3.3%	-0.1	3.7%	-0.1	8,886	+1,213
JPR日本橋堀留ビル	6,950	+100	4.0%	-0.1	3.8%	-0.1	4.2%	-0.1	4,867	+2,082
JPR千駄ヶ谷ビル	11,900	-	3.6%	-0.1	3.4%	-0.1	3.8%	-0.1	14,650	-2,750
銀座三和ビル	3,880	-	2.8%	-0.1	2.5%	-0.1	2.9%	-0.1	3,677	+202
大手町タワー（底地）	56,700	+2,100	2.4%	-0.1	2.3%	-0.1	2.5%	-0.1	38,388	+18,311
サイエンスプラザ・四番町プラザ	3,470	-	3.6%	-	3.2%	-	3.7%	-	2,745	+724
芝大門センタービル	6,530	-70	3.3%	-	3.0%	-	3.4%	-	4,165	+2,364
東京スクエアガーデン	22,200	+800	2.4%	-0.1	2.2%	-0.1	2.6%	-0.1	18,199	+4,000
JPR麹町ビル	6,230	-20	3.0%	-	2.8%	-	3.1%	-	5,829	+400
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	13,000	-	2.3%	-	2.0%	-	2.4%	-	11,441	+1,558
東京建物東渋谷ビル	12,200	-100	3.4%	-	3.5%	-	3.6%	-	11,591	+608
御茶ノ水ソラシティ	7,040	-130	2.9%	-	2.7%	-	3.0%	-	6,512	+527
JPR渋谷タワーレコードビル	15,300	+700	3.2%	-	3.0%	-	3.3%	-	11,407	+3,892
JPR神宮前 4 3 2	4,100	-	2.9%	-	3.0%	-	3.1%	-	4,252	-152
新宿三丁目イーストビル	2,360	-10	3.1%	-	2.6%	-	3.3%	-	2,497	-137
有楽町駅前ビルディング	3,490	-20	2.8%	-	2.4%	-	2.9%	-	3,246	+243
JPR銀座並木通りビル	11,100	-	2.7%	-0.1	2.4%	-0.1	2.7%	-0.1	10,126	+973
F U N D E S 水道橋	3,470	-	3.3%	-	3.1%	-	3.4%	-	3,134	+335
アルカイスト	6,780	+180	3.5%	-0.1	3.2%	-0.1	3.6%	-0.1	4,184	+2,595
JPR千葉ビル	1,910	-	5.1%	-0.1	4.9%	-0.1	5.3%	-0.1	2,127	-217
JPR横浜日本大通ビル	2,460	-	4.7%	-0.1	4.5%	-0.1	4.9%	-0.1	2,298	+161
新横浜第二センタービル	2,620	-10	4.1%	-	3.9%	-	4.2%	-	1,407	+1,212
川口センタービル	11,800	+400	4.2%	-0.1	3.9%	-0.1	4.3%	-0.1	7,168	+4,631
JPR上野イーストビル	5,870	-	3.5%	-	3.3%	-	3.6%	-	2,813	+3,056
立川ビジネスセンタービル	4,680	+60	3.8%	-0.1	3.5%	-0.1	3.9%	-0.1	2,867	+1,812

物件名	評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	直接 還元利回り NCF Cap (%)	前期比 (pt)	DCF 割引率 (%)	前期比 (pt)	DCF 最終還元 利回り (%)	前期比 (pt)	簿価 (百万円)	含み 損益 (百万円)
ライズアリーナビル	18,500	-	3.5%	-	3.2%	-	3.6%	-	12,297	+6,202
ゆめおおおかオフィスタワー	7,400	-	3.7%	-	3.4%	-	3.8%	-	4,996	+2,403
オリナスタワー	40,900	+700	3.3%	-0.1	3.0%	-0.1	3.4%	-0.1	25,469	+15,430
JPR横浜ビル	10,100	-	3.7%	-	3.5%	-	3.8%	-	7,675	+2,424
JPR大宮ビル	11,100	+400	3.7%	-0.1	3.5%	-0.1	3.8%	-0.1	5,526	+5,573
センシティビルディング	15,700	-	3.9%	-	3.6%	-	4.0%	-	14,005	+1,694
田無アスタ	11,100	-	5.2%	-	5.1%	-	5.4%	-	6,819	+4,280
キューボ・ラネ館棟	3,070	-10	4.6%	-	4.4%	-	4.8%	-	1,530	+1,539
JPR武蔵小杉ビル	5,340	-30	4.6%	-0.1	4.4%	-0.1	4.8%	-0.1	7,070	-1,730
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,350	+50	4.8%	-0.1	4.7%	-0.1	5.0%	-0.1	3,425	+924
川崎ダイスビル	12,600	-200	4.1%	-	4.0%	-	4.3%	-	12,794	-194
F U N D E S 上野	4,090	-	3.5%	-	3.2%	-	3.6%	-	3,695	+394
新潟駅南センタービル	2,160	-20	5.4%	-	5.4%	-	5.6%	-	1,491	+668
JPR那覇ビル	2,410	+40	4.6%	-0.1	4.6%	-0.1	4.8%	-0.1	1,636	+773
損保ジャパン仙台北ビル	4,110	-30	4.5%	-	4.2%	-	4.6%	-	2,301	+1,808
損保ジャパン和歌山ビル	1,550	+40	5.7%	-0.1	5.5%	-0.1	5.9%	-0.1	1,296	+253
天神 1 2 1 ビル	4,080	-	3.8%	-	3.4%	-	3.9%	-	1,954	+2,125
JPR堂島ビル	3,980	-40	3.7%	-	3.5%	-	3.8%	-	2,098	+1,881
JPR名古屋伏見ビル	3,510	+20	4.6%	-0.1	4.2%	-0.1	4.6%	-0.1	3,791	-281
薬院ビジネスガーデン	24,400	+700	3.5%	-0.1	3.3%	-0.1	3.6%	-0.1	9,895	+14,504
JPR心斎橋ビル	4,770	+70	3.5%	-0.1	3.2%	-0.1	3.6%	-0.1	5,338	-568
JPR心斎橋ウエスト	4,780	-130	3.7%	-	3.5%	-	3.8%	-	3,945	+834
グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	12,300	-	3.1%	-	2.9%	-	3.2%	-	11,788	+511
グランフロント大阪（北館）	10,100	-	3.2%	-	3.0%	-	3.3%	-	9,496	+603
JPR堂島ウエスト	2,800	+40	3.7%	-0.1	3.4%	-0.1	3.8%	-0.1	2,534	+265
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,330	-10	5.3%	-	5.1%	-	5.4%	-	6,170	+1,159
JPR茶屋町ビル	8,410	+20	3.2%	-0.1	2.9%	-0.1	3.3%	-0.1	5,948	+2,461
F U N D E S 天神西通り	3,690	+50	3.3%	-0.1	3.1%	-	3.4%	-	3,347	+342

2023年12月期末の保有物件合計	596,266	+4,168							468,364	+127,901
東京都心	315,516	+1,878							267,154	+48,361
東京周辺部	180,370	+1,540							128,174	+52,195
地方	100,380	+750							73,035	+27,344

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。

社会的要請や取組み拡大等に伴い、適宜見直しを実施

\*変更項目

	マテリアリティ	方針	戦略	目標・KPI	SDGs
E	気候変動への対応	環境認証取得の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境認証取得カバー率の向上</li> <li>環境認証格付の向上</li> </ul>	【目標】2030年：環境認証取得（4スター又はAランク以上）カバー率90%以上 【目標】2050年：環境認証取得（4スター又はAランク以上）カバー率100%	    
		GHG排出量削減	<ul style="list-style-type: none"> <li>排出係数低下に伴う削減</li> <li>省エネ改修等の削減</li> <li>再エネ導入による削減</li> <li>廃棄物削減/リサイクル率向上</li> </ul>	【目標】2030年：GHG総排出量46.2%削減（2019年比） 【目標】2050年：ネットゼロ <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）	
		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	働きがいのある職場環境	安全安心・快適性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>	
		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>一人一人が能力を発揮できる職場環境</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>従業員平均満足度</li> <li>従業員満足度調査回答率</li> </ul>	
	ダイバーシティ&インクルージョンの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>多様な人材の活躍推進</li> </ul>	【目標】2030年：女性管理職比率10%以上 <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	<ul style="list-style-type: none"> <li>人権尊重に関連した規範や法令の遵守</li> </ul>	<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	

## サステナビリティ指標に基づく資産運用報酬を2024年1月より導入

## JPR役員

- 幅広い観点から監督機能を強化し、健全性確保を図る

(2023年12月31日現在)

役職	氏名	主な兼職等	44期役員会 出席状況
執行役員	城崎 好浩	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 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	6回/6回 (100%)
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 ('23.12月期)	比率
運用報酬1 (資産連動報酬)	取得価格総額×0.05%	248百万円	35.0%
運用報酬2 (収入連動報酬)	総収入額×1.2%	209百万円	29.5%
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含む） ×3.8%×1口当たり分配可能基準額の変動率	251百万円	35.5%
運用報酬4・5 (取得/合併報酬) (売却報酬)	売買価格×0.5%	-	-

## 資産運用報酬（2024年1月より適用）

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

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

\*1. 売却価格に0.5%を乗じた金額を最低報酬額とします。

(表1)

倍率	1+GHG（温室効果ガス）排出量削減率

(表2)

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

(表3)

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

## 気候変動は事業に大きな影響を与えるものと認識

## 外部環境の変化に対応するため、リスク・機会項目の見直し及び定量データも含めた影響度を再分析中

## 気候変動によるリスク・機会の特定

- 気候変動によるリスク・機会を特定し、1.5℃/2℃及び4℃シナリオで影響度を分析
- エネルギーの効率的な利用や再生可能エネルギーの利用推進等により温室効果ガスを削減し、事業活動が気候変動に与える影響の軽減に努める

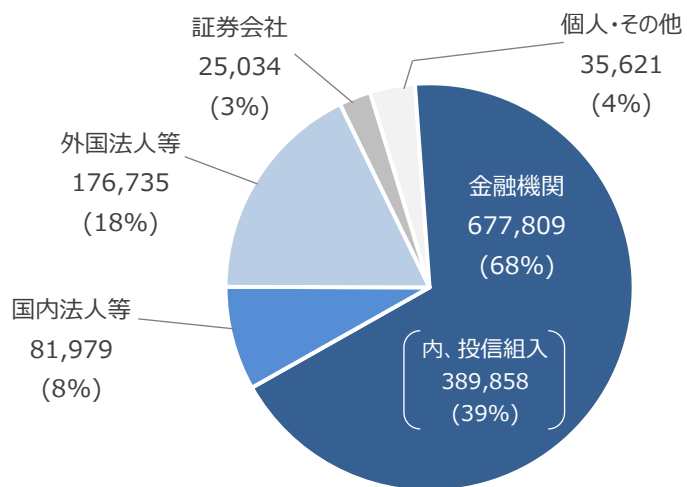
## ➤ リスクの特定及び財務的影響の検証

リスクの分類	特定したリスク	財務への影響	時間軸	影響度 1.5℃/2℃	影響度 4℃	戦略
移行リスク	炭素税導入によるオペレーションコストの増加	環境関連法規制強化により炭素税の課税が行われると、保有物件のオペレーションリスクの増加に繋がる	中長	大	大	<ul style="list-style-type: none"> <li>LED照明化工事の推進</li> <li>排出係数の低い電力会社への契約切り換え</li> <li>ZEB認証の取得</li> </ul>
	エネルギー価格上昇によるコスト増	化石燃料価格上昇により、電力価格等の単価上昇を招き、オペレーションコスト増加に繋がる	短中長	大	中	<ul style="list-style-type: none"> <li>節電の推進</li> </ul>
	グリーンビル対応の遅れによるテナント退去	グリーンビル対応が遅れると、カーボンニュートラル達成を目指す企業ニーズに応えられないことでテナント退去を招き、賃料共益費等の定額収入の喪失に繋がる	短中長	大	小	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境認証取得比率の向上</li> </ul>
	グリーンビル対応の遅れによる投資家離反	グリーンビル対応の遅れにより、金融機関の融資撤退及び投資撤退を招き、資金調達コストが上昇する	中長	大	小	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオのグリーン化の推進及び適切な情報開示による金融機関の理解促進</li> <li>ESGに関心を持つ投資家層とのリレーション拡大による資金調達基盤の強化</li> </ul>
物理リスク	慢性的な気温上昇によるエネルギー使用量の増加	気候変動により夏季気温が上昇すると冷房使用量が増加し、エネルギーコストの増加に繋がる	中長	中	中	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントへのクールビズ協力要請</li> <li>空調等の待機電力の消耗防止</li> </ul>
	水害リスクによる修繕コスト増	気候変動によって台風や洪水等の水害リスクが増加すると、保有物件が水害によって被害を受け、改修コストが発生する	短中長	大	大	<ul style="list-style-type: none"> <li>各物件の所在するエリアの最新リスクのモニタリング</li> <li>各物件の設備状況を定期的に現地確認実施</li> <li>水害対策設備や備品の増強</li> <li>災害訓練実施によるレジリエンス強化</li> </ul>

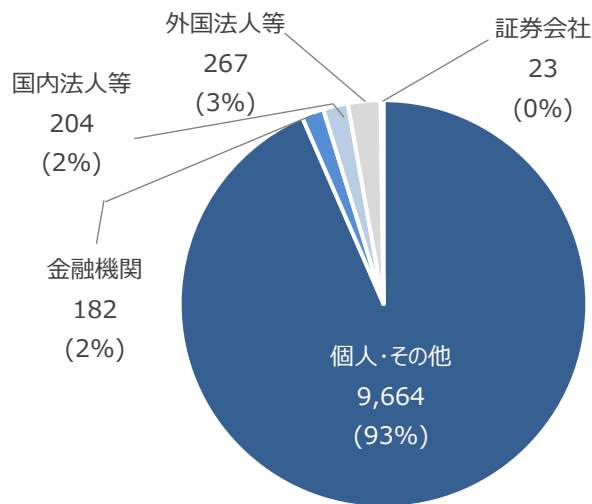
## ➤ 機会の特定及び財務的影響の検証

機会の分類	特定した機会	財務への影響	時間軸	影響度 1.5℃/2℃	影響度 4℃	戦略
機会	グリーンビルディングの賃料増加	法規制が強化されてテナントの環境性能の高い物件に対する需要が増加し、資産価値及び賃貸事業収入が増加する	中長	大	小	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境認証取得比率の向上</li> </ul>

## ■ 所有者別投資口数（総数997,178口）



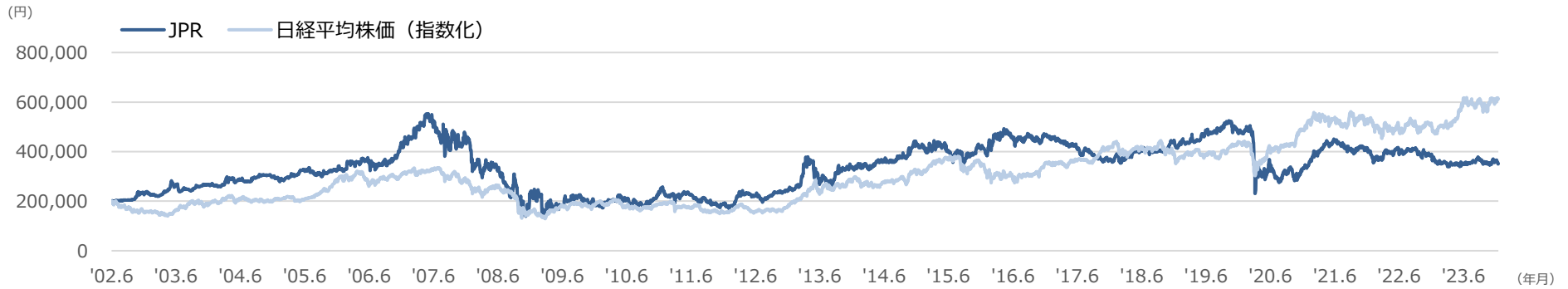
## ■ 所有者別投資主数（総数10,340人）



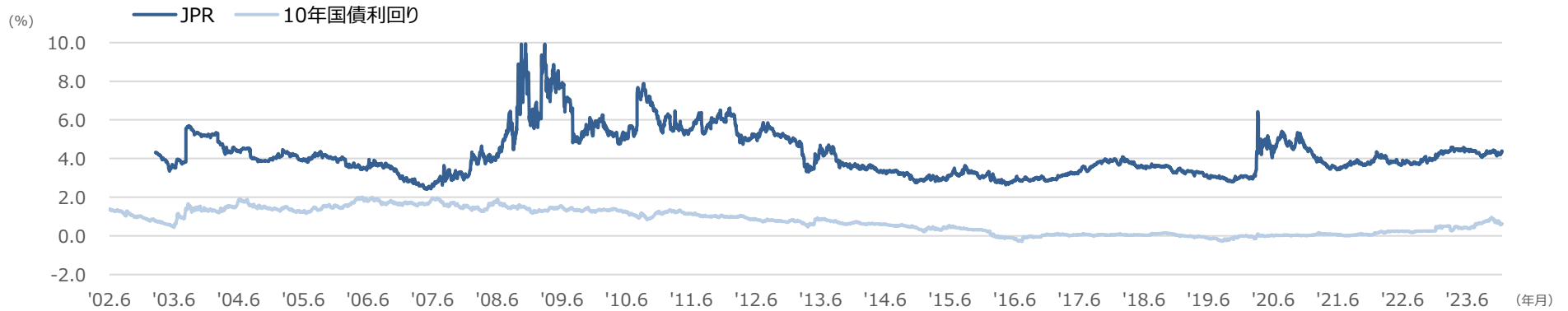
## ■ 主要投資主（上位10社）

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)	312,629	31.4
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	149,591	15.0
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	47,678	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	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	17,958	1.8
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	13,903	1.4
9	JP MORGAN CHASE BANK 385781	12,606	1.3
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	12,511	1.3
	合計	645,176	64.7

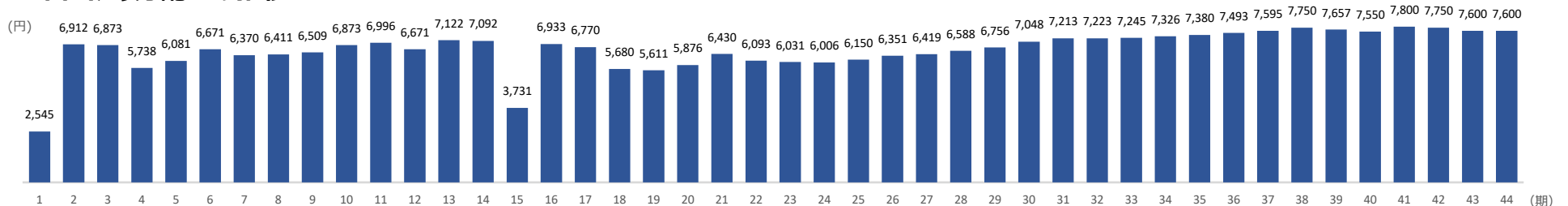
### ■ 投資口価格の推移比較



### ■ 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4月1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	48名

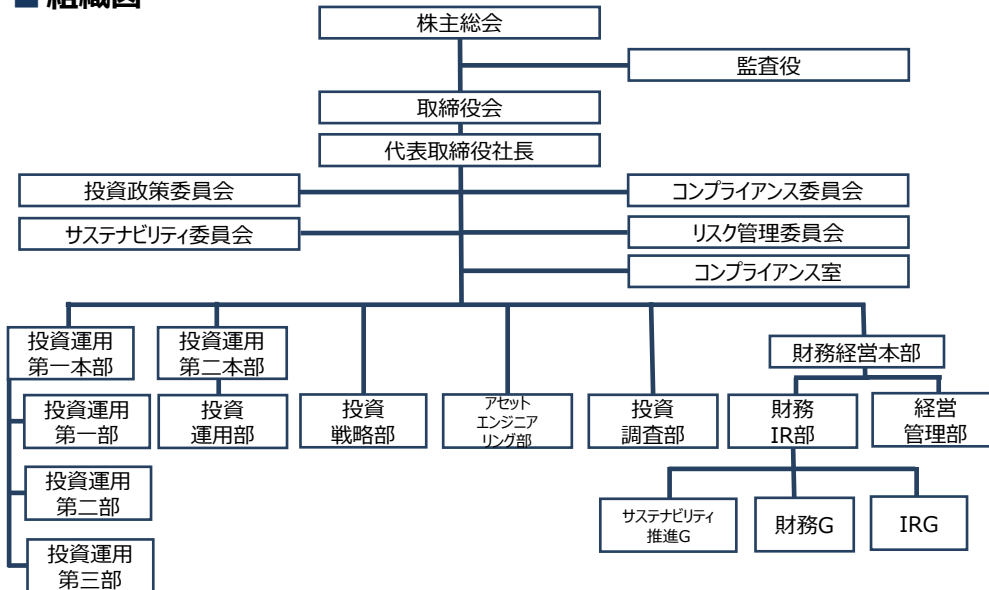
## ■ スポンサー

(2023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	10名

## ■ 組織図

(2023年12月31日時点)

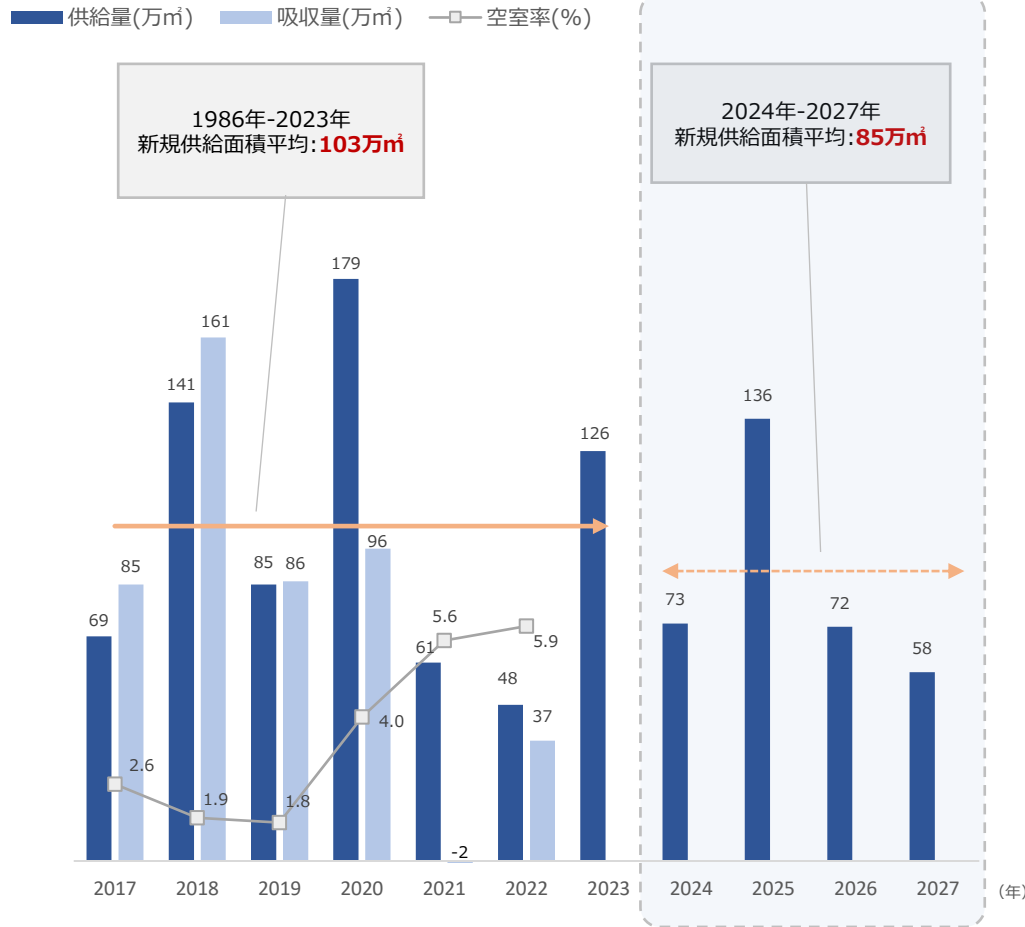


## ■ スポンサーサポート

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

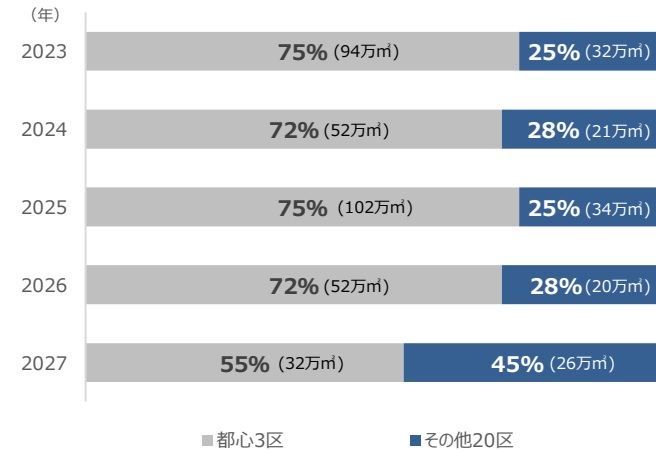


### 東京23区の供給量、吸収量、空室率の推移

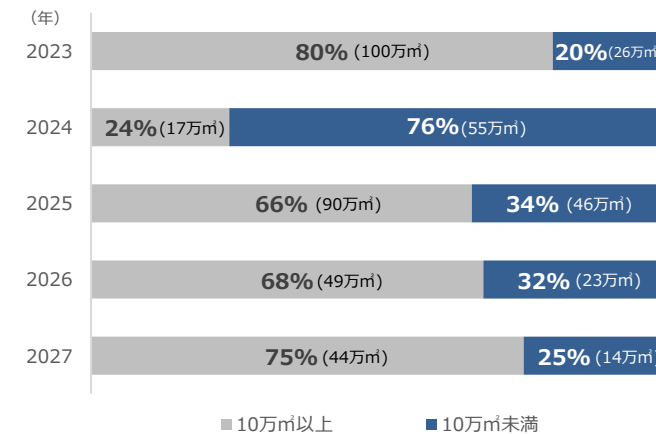


### エリア別、規模別オフィスビル供給割合(予想)

(エリア別)

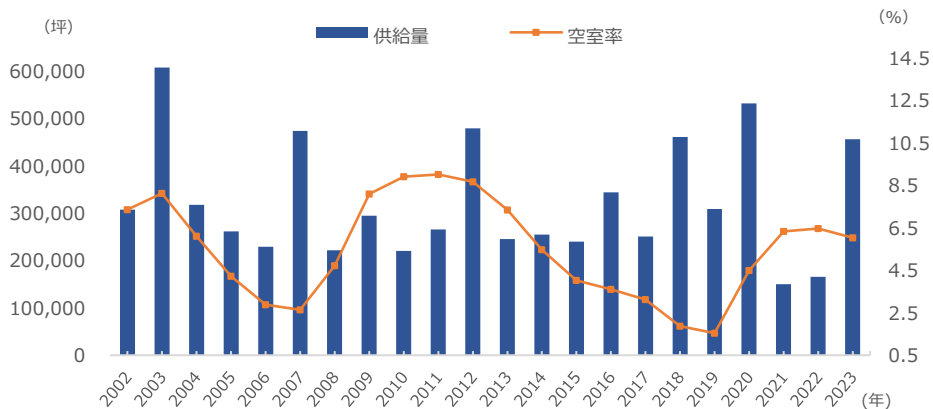


(規模別)



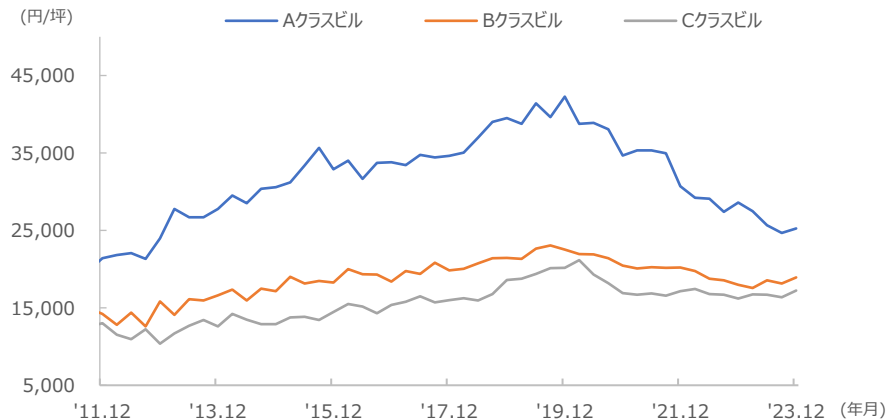
1. 出所：森ビル株式会社 2023年5月25日公表「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2023」に基づきTRIMが作成しています。  
 2. 吸収量とは、新規稼働床面積（前年末の空室面積 + 新規供給面積 - 当年末の空室面積）をいいます。

■ 東京都心オフィス 供給量と空室率の推移

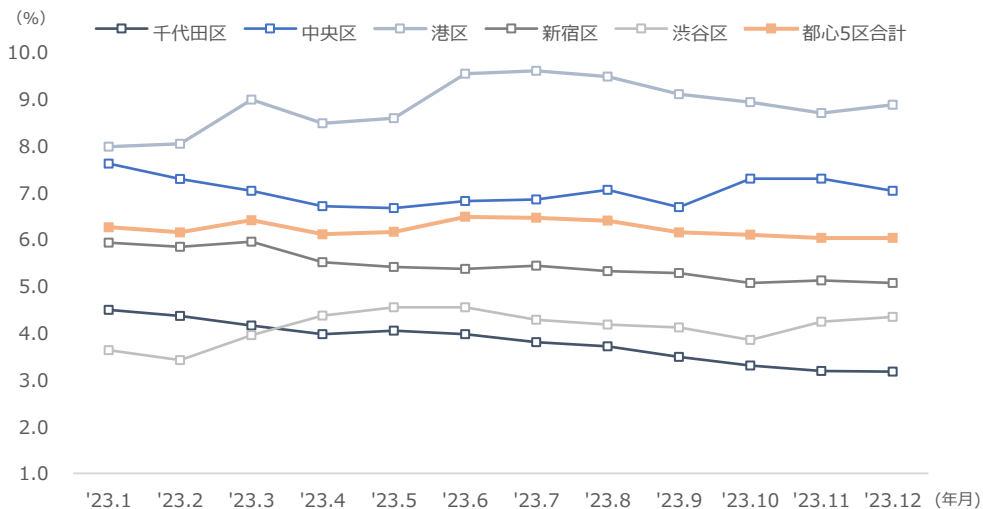


1. 三鬼商事株式会社公表のデータに基づきTRIMが作成しています。

■ 東京都心オフィス 標準賃料の推移

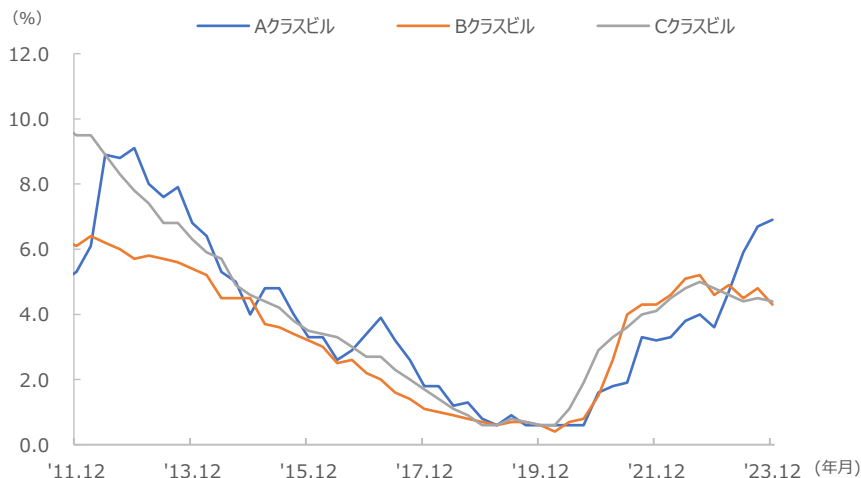


■ 東京ビジネス地区の月次空室率



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



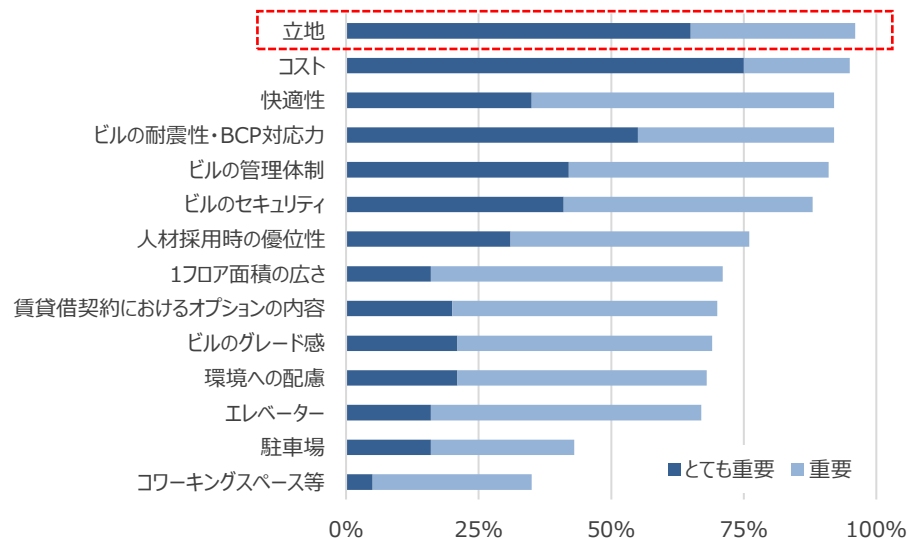
1. 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所公表の統計データに基づきTRIMが作成しています。  
 2. ビルクラスの定義については用語集を参照ください。

## オフィスに求められる機能や役割は多様化・高度化しており、立地等による物件の選別は今後も継続する見込み

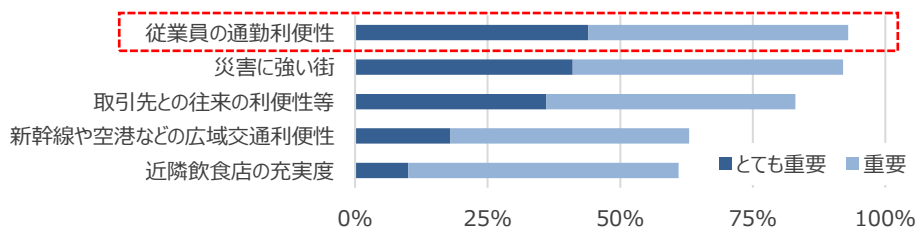
### ■ オフィス環境に対する企業の考え方

企業が移転の際に最も重視するポイントは「立地」。  
また、立地選定にあたっては、人材確保の観点等から「通勤利便性」が重視されている。

(企業が移転先を検討の際の重要度)



(立地選定の際の重要度)



1. CBRE「オフィス利用に関する意識調査2023」に基づきTRIMが作成しています。

経営上の課題解決のための一つ的手段として、  
オフィスに求められる機能や役割は多様化・高度化している。

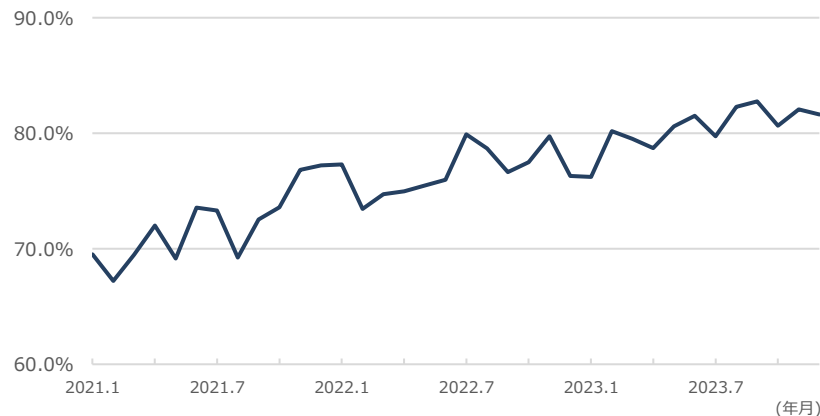
オフィス環境づくりにおける課題として、企業の意識が高まっている項目

- ・ 社内コミュニケーションやコラボレーションの強化
- ・ 従業員のエンゲージメント向上
- ・ 従業員のウェルビーイング向上
- ・ リクルーティング・リテンションの強化 など

※ 森ビル「2023年 東京23区オフィスニーズに関する調査」に基づき項目を抽出しています。

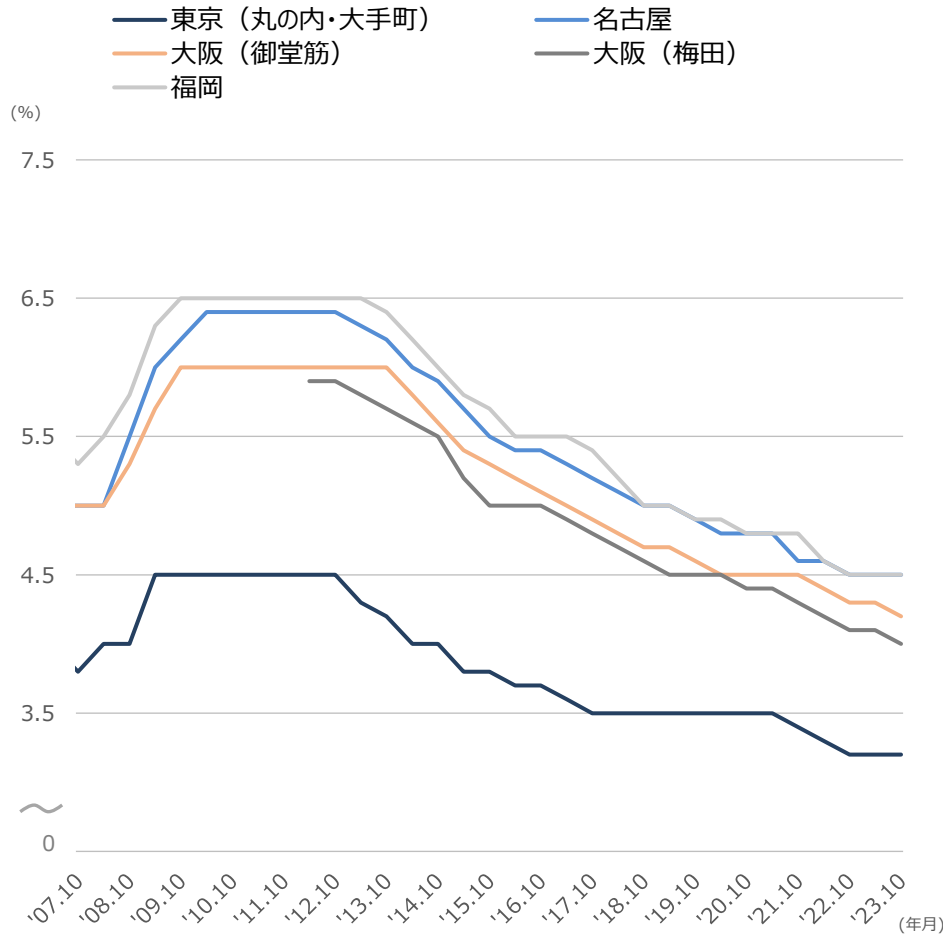
### ■ 東京におけるオフィス入社率の推移

多くの企業がオフィス内でのコミュニケーションを重視しており、  
オフィス入社率は80%超まで回復。

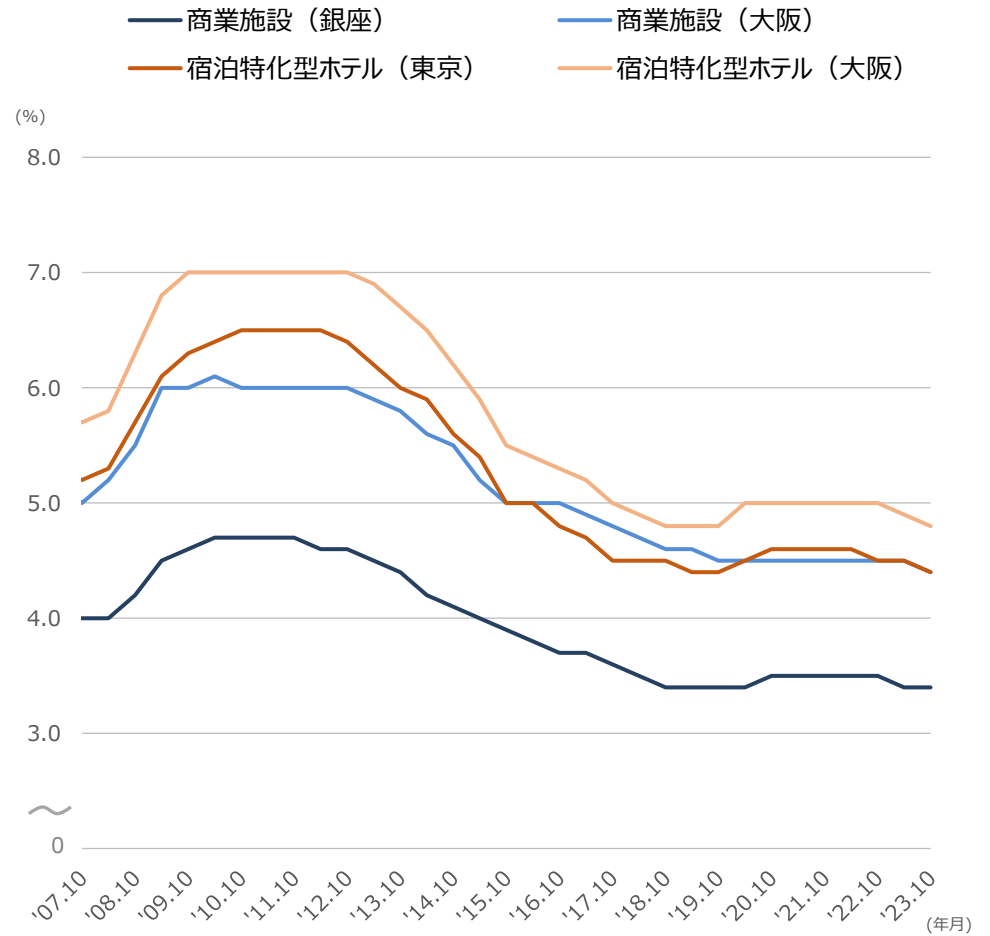


1. 東京都「テレワーク実施率調査結果」に基づきTRIMが作成しています。

## ■ 主要都市オフィス・期待利回り



## ■ 商業施設及び宿泊特化型ホテルの期待利回り



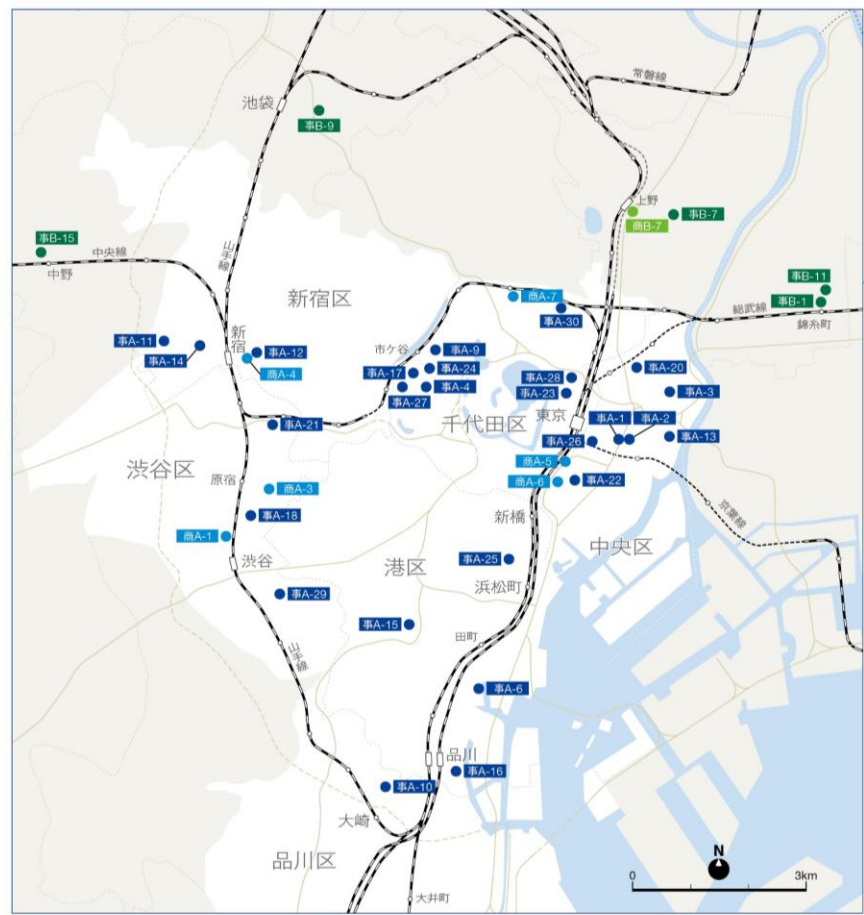
1. 一般財団法人 日本不動産研究所公表の「不動産投資家調査」に基づきTRIMが作成しています。

# 4. Appendix

# ポートフォリオマップ

## ポートフォリオマップ

### A 東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



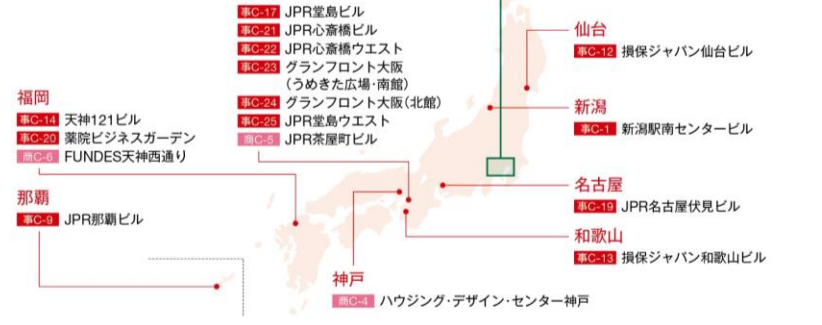
- A-1 兼松ビル
- A-2 兼松ビル別館
- A-3 JPR人形町ビル
- A-4 新麹町ビル
- A-5 MS芝浦ビル
- A-6 JPR市ヶ谷ビル
- A-9 オーバルコート大崎マークウエスト
- A-10 新宿スクエアタワー
- A-11 ビッグス新宿ビル
- A-12 アクロス新川ビル・アネックス
- A-13 新宿センタービル
- A-14 南麻布ビル
- A-15 南麻布ビル
- A-16 品川キャナルビル
- A-17 六番町ビル
- A-18 JPR原宿ビル
- A-19 JPR日本橋堀留ビル
- A-20 JPR千駄ヶ谷ビル
- A-21 銀座三和ビル
- A-22 大手町タワー(底地)
- A-23 サイエンスプラザ・四番町プラザ
- A-24 芝大門センタービル
- A-25 東京スクエアガーデン
- A-26 JPR麹町ビル
- A-27 JPR麹町ビル
- A-28 大手町フィナンシャルシティノースタワー
- A-29 東京建物東渋谷ビル
- A-30 御茶ノ水ソラシティ
- A-1 JPR渋谷タワーレコードビル
- A-2 JPR神宮前432
- A-3 新宿三丁目イーストビル(有楽町イトシア)
- A-4 JPR銀座並木通りビル
- A-5 FUNDES水道橋

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



- B-1 アルカイスト
- B-2 JPR千葉ビル
- B-3 JPR横浜日本大通ビル
- B-4 新横浜第二センタービル
- B-5 川口センタービル
- B-6 JPR上野イーストビル
- B-8 立川ビジネスセンタービル
- B-9 ライズアリーナビル
- B-10 ゆめおおおかオフィスタワー
- B-11 オリナスタワー
- B-12 JPR横浜ビル
- B-13 JPR大宮ビル
- B-14 センシティビルディング
- B-15 中野セントラルパークイースト(2024.3.1取得予定)
- B-1 田無アスタ
- B-2 キュボ・ラネ館棟
- B-3 JPR武蔵小杉ビル
- B-4 武蔵浦和ショッピングスクエア
- B-5 川崎ダイスビル
- B-6 FUNDES上野

### C 地方



- C-17 JPR堂島ビル
- C-18 JPR心斎橋ビル
- C-19 JPR心斎橋ウエスト
- C-20 グランフロント大阪(うめきた広場・南館)
- C-21 グランフロント大阪(北館)
- C-22 JPR堂島ウエスト
- C-23 JPR茶屋町ビル
- C-1 天神121ビル
- C-2 薬院ビジネスガーデン
- C-3 FUNDES天神西通り
- C-4 JPR那覇ビル
- C-17 JPR堂島ビル
- C-18 損保ジャパン仙台ビル
- C-19 新潟駅南センタービル
- C-20 JPR名古屋ウエスト
- C-21 JPR名古屋伏見ビル
- C-22 損保ジャパン和歌山ビル
- C-1 ハウジング・デザイン・センター神戸



## 4. Appendix

## ポートフォリオ一覧（東京都心）

### 事A-1 兼松ビル



取得価格	16,276百万円
延床面積	14,995㎡
期末稼働率	95.0%
所在地	中央区京橋
取得日	2001.12
竣工年月日	1993.2

### 事A-2 兼松ビル別館



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

### 事A-3 JPR人形町ビル



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

### 事A-4 新麹町ビル



取得価格	2,420百万円
延床面積	5,152㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	千代田区麹町
取得日	'01.11/'02.11 '/04.11
竣工年月日	1984.10

### 事A-6 MS芝浦ビル



取得価格	11,200百万円
延床面積	31,020㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	港区芝浦
取得日	2003.3
竣工年月日	1988.2

### 事A-9 JPR市ヶ谷ビル



取得価格	5,100百万円
延床面積	5,888㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	千代田区 九段南
取得日	2004.5
竣工年月日	1989.3

### 事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト



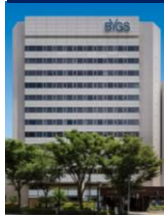
取得価格	3,500百万円
延床面積	28,575㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	品川区 東五反田
取得日	2004.6
竣工年月日	2001.6

### 事A-11 新宿スクエアタワー



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

### 事A-12 ビッグス新宿ビル



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

### 事A-13 アクロス新川ビル・アネックス



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

### 事A-14 新宿センタービル



取得価格	24,320百万円
延床面積	176,607㎡
期末稼働率	96.6%
所在地	新宿区西新宿
取得日	'08.3/'22.12
竣工年月日	1979.10

### 事A-15 南麻布ビル



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

### 事A-16 品川キャナルビル



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

### 事A-17 六番町ビル



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

### 事A-18 JPR原宿ビル



取得価格	8,400百万円
延床面積	6,466㎡
期末稼働率	88.6%
所在地	渋谷区神宮前
取得日	2009.12
竣工年月日	1989.3

### 事A-20 JPR日本橋留ビル



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

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

## 4. Appendix

## ポートフォリオ一覧（東京都心）

### 事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル



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

### 事A-22 銀座三和ビル



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

### 事A-23 大手町タワー（底地）



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

### 事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ



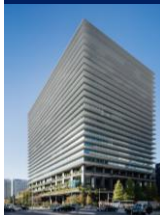
取得価格	2,660百万円
延床面積	24,560㎡
期末稼働率	97.5%
所在地	千代田区 四番町
取得日	2013.12
竣工年月日	1995.2

### 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	98.6%
所在地	中央区京橋
取得日	'17.2/'17.4
竣工年月日	2013.2

### 事A-27 JPR麹町ビル



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

### 事A-28 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー



取得価格	11,400百万円
延床面積	239,769㎡ (サウスタワー含む)
期末稼働率	99.9%
所在地	千代田区大手町
取得日	2020.12
竣工年月日	2012.10

### 事A-29 東京建物東渋谷ビル



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

### 事A-30 御茶ノ水ソラシティ



取得価格	6,490百万円
延床面積	96,897㎡
期末稼働率	99.1%
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	77.1%
所在地	渋谷区神宮前
取得日	2006.3
竣工年月日	2006.2

### 商A-4 新宿三丁目イーストビル



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

### 商A-5 有楽町駅前ビルディング（有楽町仲ア）



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

### 商A-6 JPR銀座並木通りビル



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

### 商A-7 FUNDES水道橋



取得価格	3,250百万円
延床面積	1,477㎡
期末稼働率	87.2%
所在地	千代田区 神田三崎町
取得日	2016.12
竣工年月日	2015.7

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



## 4. Appendix

## ポートフォリオ一覧（東京周辺部）

### 事B-1 アルカイスト



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

### 事B-2 JPR千葉ビル



取得価格	2,350百万円
延床面積	9,072㎡
期末稼働率	98.4%
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	100.0%
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	91.0%
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



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

### 事B-8 立川ビジネスセンタービル



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

### 事B-9 ライズアリーナビル



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

### 事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー



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

### 事B-11 オリナスタワー



取得価格	31,300百万円
延床面積	257,842㎡ (商業棟・住宅 棟を含む)
期末稼働率	96.9%
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	100.0%
所在地	横浜市西区 北幸
取得日	2010.12
竣工年月日	1981.5

### 事B-13 JPR大宮ビル



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

### 事B-14 センシティブルディング



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	91.3%
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	-
所在地	中野区中野
取得日	2024.3.1 (取得予定)
竣工年月日	2012.3

### 商B-1 田無アスタ



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

### 商B-3 キュボ・ラボ館棟



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

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

## 4. Appendix

## ポートフォリオ一覧（東京周辺部・地方）

### 商B-4 JPR武蔵小杉ビル



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

### 商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア



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

### 商B-6 川崎ダイスビル



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

### 商B-7 FUNDES上野



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

### 事C-1 新潟駅南センタービル



取得価格	2,140百万円
延床面積	19,950㎡
期末稼働率	94.5%
所在地	新潟市中央区米山
取得日	2001.11
竣工年月日	1996.3

### 事C-9 JPR那覇ビル



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

### 事C-12 損保ジャパン仙台ビル



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

### 事C-13 損保ジャパン和歌山ビル



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

### 事C-14 天神121ビル



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

### 事C-17 JPR堂島ビル



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

### 事C-19 JPR名古屋伏見ビル



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

### 事C-20 薬院ビジネスガーデン



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

### 事C-21 JPR心斎橋ビル



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

### 事C-22 JPR心斎橋ウエスト



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

### 事C-23 グランフロント大阪(うめきた広場・南館)



取得価格	11,800百万円
延床面積	10,226㎡(うめきた広場) 181,371㎡(南館)
期末稼働率	93.6%
所在地	大阪市北区大深町
取得日	2021.12
竣工年月日	'13.2(うめきた広場) '13.3(南館)

### 事C-24 グランフロント大阪(北館)



取得価格	9,500百万円
延床面積	290,030㎡
期末稼働率	98.2%
所在地	大阪市北区大深町
取得日	2021.12
竣工年月日	2013.2

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

### 事C-25 JPR堂島ウエスト



取得価格	2,460百万円
延床面積	4,977㎡
期末稼働率	83.2%
所在地	大阪市北区 堂島
取得日	2023.1
竣工年月日	1996.7

### 商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸



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

### 商C-5 JPR茶屋町ビル



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

### 商C-6 FUNDES天神西通り



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

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



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



### 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」  
グレート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41期 2022年6月	第42期 2022年12月	第43期 2023年6月	第44期 2023年12月
兼松ビル	100.0%	100.0%	95.0%	95.0%
兼松ビル別館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
JPR R形町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
新藤町ビル	100.0%	88.1%	97.0%	100.0%
MS芝罘ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
JPR Rヶ谷ビル	90.9%	84.0%	84.0%	100.0%



#### 分配金 (一口当たり)

確定分配金 第44期 (2023年12月期)	7,600 円
予想分配金 第45期 (2024年6月期)	7,600 円
予想分配金 第46期 (2024年12月期)	7,600 円

#### ポートフォリオ

保有物件数	67 物件
2024年1月31日現在	
資産規模	4,970 億円
2024年1月31日現在	
稼働率	98.7 %
2023年12月31日現在	

#### 格付情報

JCR	R&I
AA	AA-

> 一覧はこちら

✉ IRメール配信



### 物件概要、アクセスマップ

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



用語	内容
取得価格	JPRが保有する物件（以下「保有物件」といいます。）又は取得予定物件の取得に係る売買契約に記載された売買金額（取得経費、固定資産税等及び消費税等を含みません。）をいいます。
資産規模	保有物件の取得価格の総額をいいます。
投資比率	保有物件の取得価格の総額に対する取得価格の比率をいいます。
スポンサーバイプライム物件	スポンサー等から取得した物件及びスポンサー等から入手した情報に基づき取得した物件をいい、「スポンサー等」とは、スポンサー、その関係会社及びスポンサーが出資した特別目的会社（SPC）を意味します。
稼働率 （契約稼働率）	総賃貸面積の合計÷総賃貸可能面積の合計 稼働率と表記している場合は、契約稼働率をいいます。各期の稼働率を表記している場合は、決算期に属する各月末時点の稼働率の平均（月末稼働率の期中平均）を表わしています。なお、「期末稼働率」と区別するために「平均稼働率」と表記する場合があります。
賃料稼働率	$(\text{総賃貸面積} - \text{フリーレント期間中の賃貸面積}) \div \text{総賃貸可能面積の合計}$
平均賃料（単価）	$\frac{\text{月額賃料総額} - \text{総賃貸面積}}{\text{月額賃料総額は、テナントとの賃貸借契約等に記載される月額賃料（共益費を含みます。以下、同様です。）に基づき算出しています。サブリース物件の内、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているものについては、テナント（転借人）との転賃借契約等に記載される月額賃料に基づき算出しています。}}$
改定増減率	各期の賃料改定（同額更新のテナントを含みます。）における、改定後月額賃料から改定前月額賃料を控除した金額を、改定前月額賃料で除した数値を記載しています。
入替増減率	各期のテナント入替えにおける、入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した金額を、入替前月額賃料で除した数値を記載しています。
改定増減額	各期の賃料改定における、改定後月額賃料から改定前月額賃料を控除した金額を記載しています。なお、改定増額とは増額改定分のみ金額を、また、改定減額とは減額改定分のみ金額を記載しています。
入替増減額	各期の新規賃貸借契約における、入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した金額を記載しています。なお、入替増額とは増額入替分のみ金額を、また、入替減額とは減額入替分のみ金額を記載しています。
レントギャップ	翌期以降の4期間に契約更新期日が到来する賃貸借契約において、マーケットレンジの上限とマーケットレンジの下限を上回る既存契約賃料（新規契約等除く）の差額合計から、マーケットレンジの下限とマーケットレンジの下限を下回る既存契約賃料の差額合計を控除した月額差額を、計算対象とする月額賃料で除した比率をいいます。
東京・地方	投資エリアとして定義する「東京」は、以下に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称し、「地方」とは、その他の地域をいいます。 ・東京都心：千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区 ・東京周辺部：東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県

用語	内容
ビルクラス定義	P12における「グレード・アセットクラス（全物件・取得価格）」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  P55における「東京都心オフィス標準賃料の推移」及び「東京都心オフィス空室率の推移」のビルクラス定義は、三幸エステート・ニッセイ基礎研究所が定めた基準であり、以下の通りです。 対象エリア：東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域（「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」） Aクラス：延床面積10,000坪以上、1フロア面積300坪以上、築年数15年以内 Bクラス：1フロア面積200坪以上でAクラスに該当しないビル（築年数経過でAクラスの対象外となつたビルを含む） Cクラス：1フロア面積100坪以上200坪未満のビル（築年数による制限なし）
NOI利回り	$(\text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費}) \div \text{取得価格（簿価もしくは時価とする場合があります。）}$ 上記計算式における取得価格（簿価もしくは時価）を年間日数で除し、当該期の営業日数を乗じることにより算出しています。下記「償却後利回り」について同じです。
償却後利回り	$(\text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用}) \div \text{帳簿価格}$
テナント数	建物床の賃貸借契約を締結している相手方を対象とし、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しています。
長期固定金利比率	固定金利の長期有利子負債÷有利子負債
平均借入残存年数	各期末時点における借入金及び投資法人債の返済期日及び償還日までの残存期間÷各期末時点における各借入金及び投資法人債の残高の加重平均。なお、約定による分割返済があるものは、各分割返済分における当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均して算出しています。
平均デットコスト	借入金及び投資法人債に係る、支払利息、投資法人債利息、融資手数料（期限前弁済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。）、投資法人債の発行償却費及び発行管理費の合計を当該期の日数で除し、年間日数を乗じることによって年換算した数値÷借入金及び投資法人債の合計
LTV	有利子負債÷期末総資産（簿価ベース） 有利子負債÷（期末総資産＋含み損益）（時価ベース） 含み損益とは、鑑定評価額と帳簿価格との差額をいいます。 特に指定していない場合は、簿価ベースの値を記載しています。
含み損益率	$(\text{鑑定評価額} - \text{帳簿価格}) \div \text{帳簿価格}$
キャップレート	直接還元法に基づく還元利回りをいいます。直接還元法とは、収益還元法（対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の価格を求める手法）によって収益価格を求める手法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法です。

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