



JPR

証券コード 8955

日本プライムリアルティ投資法人

Japan Prime Realty Investment Corporation



第41期

2022年6月期 決算説明資料



(資産運用会社) 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

Tokyo Realty Investment Management, Inc.

<u>1. 決算ハイライト</u>	4
<u>2. 運用状況と成長戦略</u>	8
1. 内部成長戦略	12
2. 外部成長戦略	19
3. 財務戦略	22
4. サステナビリティ	24
<u>3. 決算・業績予想</u>	30
<u>4. Appendix</u>	38

■ JPRの概要

名称	日本プライムリアルティ投資法人 (略称：J P RもしくはJプライム)
証券コード	8955
上場日	2002年6月14日(上場から20年)
決算月	6月、12月
ポートフォリオ 運用基準 (目標投資割合)	(用途比率) オフィス 70~90% 都市型商業施設等 10~30% (エリア比率) 東京 80~90% 地方 10~20%
資産運用会社	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 (略称：T R I M)
資産運用会社の スポンサー (出資比率)	東京建物株式会社(75%) 安田不動産株式会社(10%) 大成建設株式会社(10%) 明治安田生命保険相互会社(5%)

■ JPRの特徴

- ### 20年にわたる安定運用の実績

上場以降、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、都市型商業施設等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

デベロッパー系REITとしての優位性を発揮し、大規模開発物件を中心とする立地特性に優れた物件を取得
- ### 高度な運営能力による内部成長の実現

高いポートフォリオ稼働率の維持と賃料増額改定の実績
- ### 長期安定的な財務基盤の構築

発行体格付は高位安定的であり、長期固定借入れを中心とする安定性を重視した財務基盤を構築
- ### サステナビリティに対する積極的な取り組み

社会的課題へ真摯に向き合い積極的な取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

(2022年6月末時点)

物件数・資産規模
67物件 **4,922**億円

投資比率
(エリア別)東京 **84.5%**
(用途別)オフィス **80.6%**

スポンサーパイプライン物件
取得価格・比率
3,705億円 **75.3%**

稼働率
(期中平均)
97.8%

信用格付
JCR **AA**(安定的)
R&I **AA-**(安定的)
S&P **A**(安定的)
LTV **40.0%**

- MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数への組入れ
- GRESBリアルエステイト評価 **5 Star(最上位評価)**

Japan Prime Realty Investment Corporation

1. 決算ハイライト

1. 決算ハイライト

2022年6月期の実績及び業績予想

(百万円)	2021年12月期 実績	2022年6月期 実績	前期比		期初予想比		2022年12月期 予想	2023年6月期 予想
			増減	増減率	増減	増減率		
営業収益	18,253	18,357	+104	+0.6%	+190	+1.0%	18,472 前期比+0.6%	17,029 前期比-7.8%
貸貸事業利益	8,651	9,072	+421	+4.9%	+93	+1.0%	9,112 前期比+0.4%	9,062 前期比-0.5%
営業利益	8,626	9,343	+716	+8.3%	+96	+1.0%	9,393 前期比+0.5%	8,138 前期比-13.4%
経常利益	7,893	8,607	+714	+9.1%	+78	+0.9%	8,579 前期比-0.3%	7,359 前期比-14.2%
当期純利益	7,892	8,607	+714	+9.1%	+78	+0.9%	8,578 前期比-0.3%	7,359 前期比-14.2%

1口当たり分配金 ^{*1} (円)	7,550	7,800	+250	+3.3%	+50	+0.6%	7,750 前期比-0.6%	7,600 前期比-1.9%
-------------------------------	-------	--------------	------	-------	-----	-------	-------------------	-------------------

*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)	2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期 (予定)	2023年6月期 (予定)
圧縮積立金繰入額	659	830	850	-
圧縮積立金取崩額	-	-	-	219

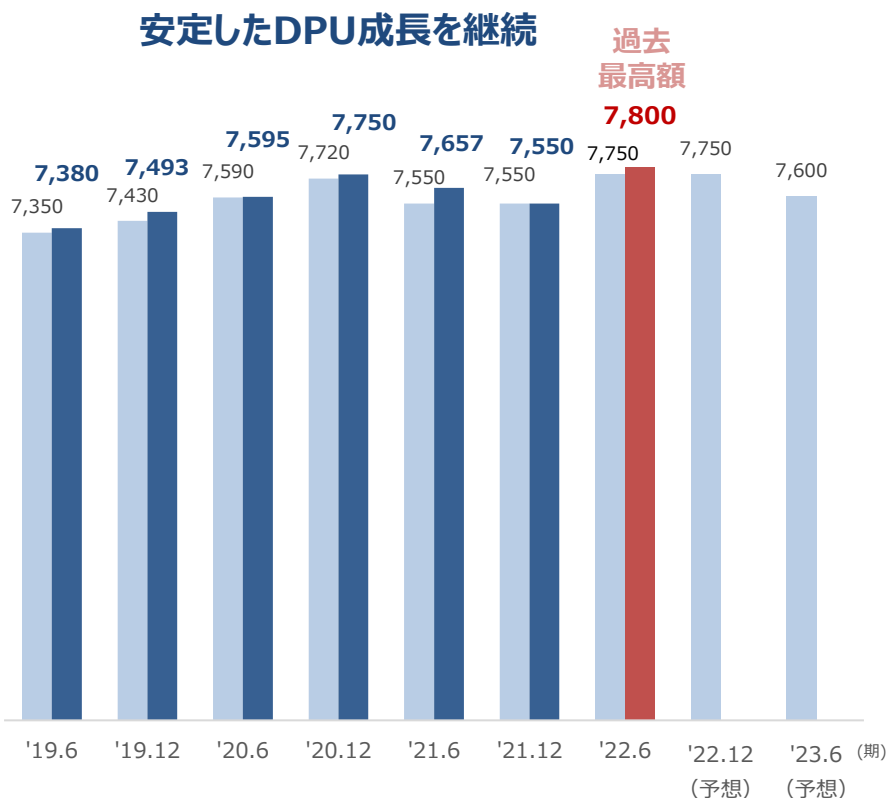
1. 決算ハイライト

1口当たり分配金 (DPU) / NAVの推移

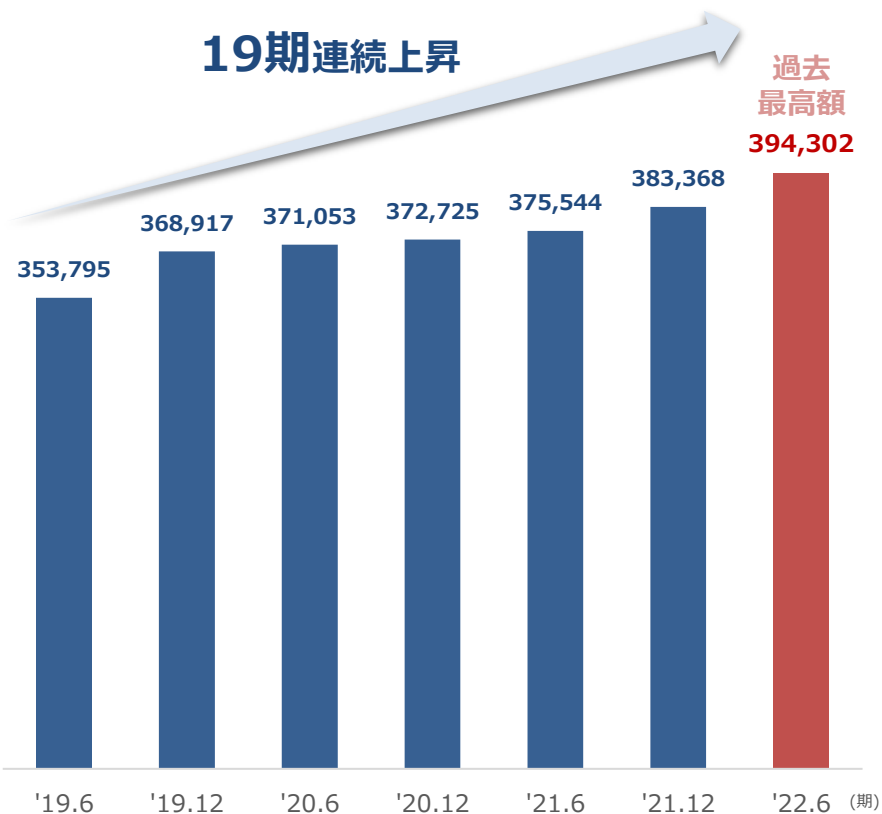
22.6期のDPUは、賃貸事業利益の増加等により、期初予想を上回り過去最高額にて着地
22.12期、23.6期についても譲渡益の還元、内部留保の活用等により、安定したDPU水準を継続
22.6期の1口当たりNAVは、含み益の拡大等により19期連続上昇、過去最高額を達成

1口当たり分配金 (円)

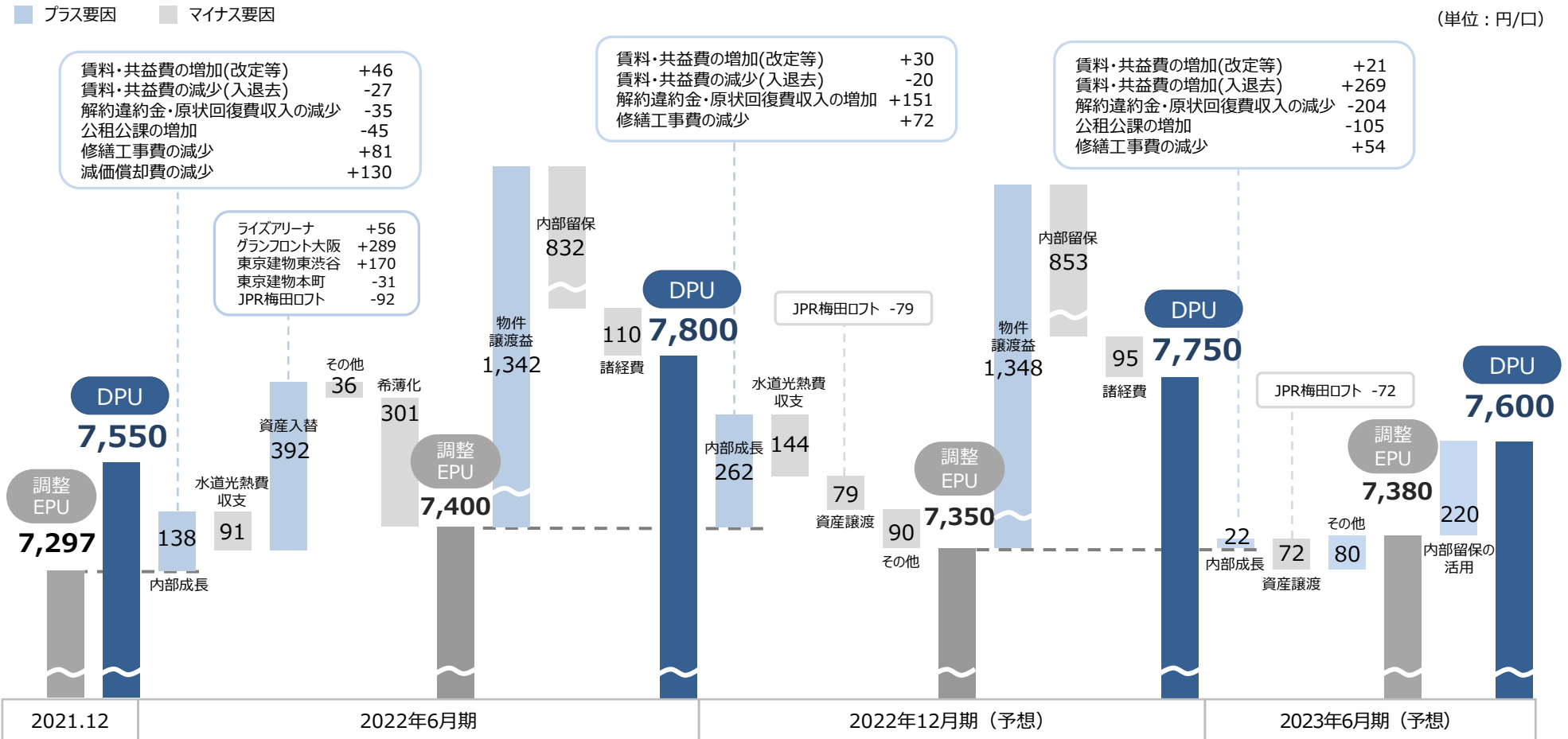
■ 期初予想額 ■ 実績額



1口当たりNAV (円)



エネルギー価格上昇の影響があるものの、既存物件のリーシング進捗や資産入替効果等により、堅調に推移



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。

なお、2022年6月期は、調整EPUまでの各変動項目は2021年12月期末の発行済投資口総数（958,250口）で、調整EPU以降は増資後の新たな発行済投資口総数（997,178口）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

外部成長の加速、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：3,666億円
→ポートフォリオ全体の75.1%

低いLTV水準を活かした
外部成長の加速

資産規模拡大ペース

- ✓ 2016年～2019年：+292億円
- ✓ 2020年以降：+488億円

譲渡益の還元・内部留保
活用による分配金の安定化

内部留保*1

- ✓ 総額：42.2億円
- ✓ 1口当たり：4,238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

メイン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

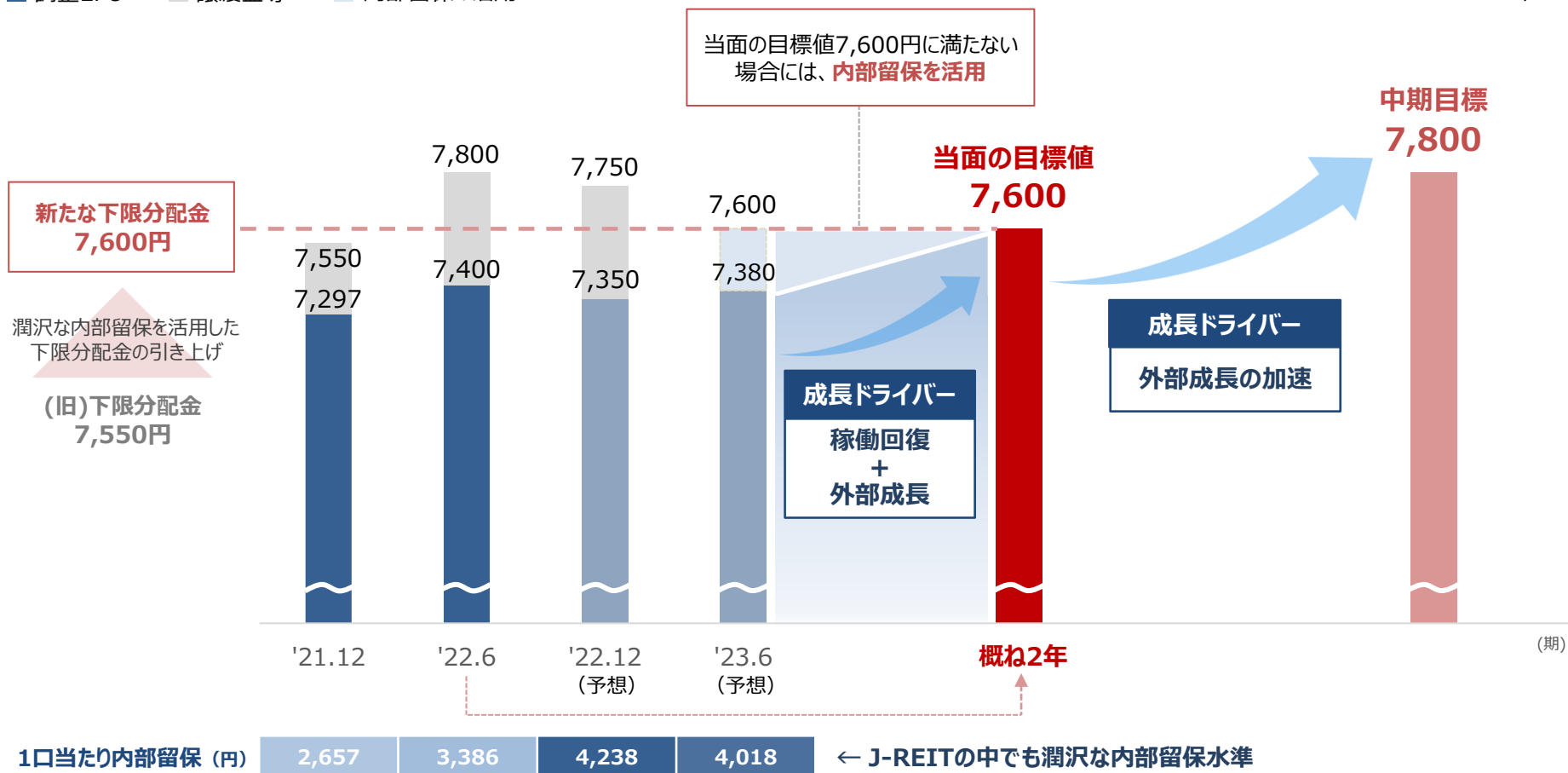
*1. 「スポンサーパイプライン物件」及び「内部留保」に記載の金額及び比率は、'22.12期末時点の想定数値です。

中期目標達成に向けた当面の目標値7,600円を設定し、概ね2年での達成を目指す
 当面の目標値達成までの間、内部留保を活用し、新たな下限分配金として7,600円を確保

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。

実績

環境認識

今後の取組み

内部成長
戦略

	'22.6期	前期比
稼働率	97.8%	+0.9pt
改定増減率	+0.8%	±0.0pt
入替増減率	-1.7%	-0.5pt

- 東京オフィスマーケットの空室率上昇は一服し、概ね横ばい傾向で推移
- テレワークが一定程度定着しつつあるものの、企業のオフィス重視の傾向は根強い
- 立地・スペックによるオフィスビルの選別が進展

- マーケット環境の変化やテナントニーズに対応した柔軟なリーシング活動を推進
- 新型コロナウイルスの感染状況やエネルギー価格の動向、2023年に予定されている東京都心部の新規供給には引き続き注視

外部成長
戦略

	'22.6期末	前期比
資産規模	4,922億円	+74億円
物件数	67物件	+1物件

- 東京建物東渋谷ビルを取得
- JPR梅田ロフトビルの2回目の譲渡を実行し、譲渡益の還元と内部留保の拡充を実現

- 不動産売買マーケットは、引き続き過熱感のある状況にあり、マーケットでの取得機会は限定的
- メイン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、東京オフィスを中心に、地方主要都市の好立地物件も取得していく方針
- ポートフォリオの質の向上を企図した資産入替
- ホテルの取得は、需要の回復状況等を慎重に見極めたうえで検討

財務戦略

	'22.6期末	前期比
LTV	40.0%	-1.7pt
平均デットコスト	0.74%	+0.01pt
平均残存年数	5.0年	+0.4年

- 今年1月に公募増資を実施
(調達額:138億円、発行口数:38,928口)

- 欧米を中心に金融引き締めが進められているものの、国内では金融緩和が維持されており、良好なデットの調達環境は継続

- 保守的なLTVコントロール
- 財務の健全性を意識したデットマネジメント
- 金融政策や金利の動向を注視

サステナ
ビリティ

環境認証取得カバー率*	77.6%
-------------	--------------

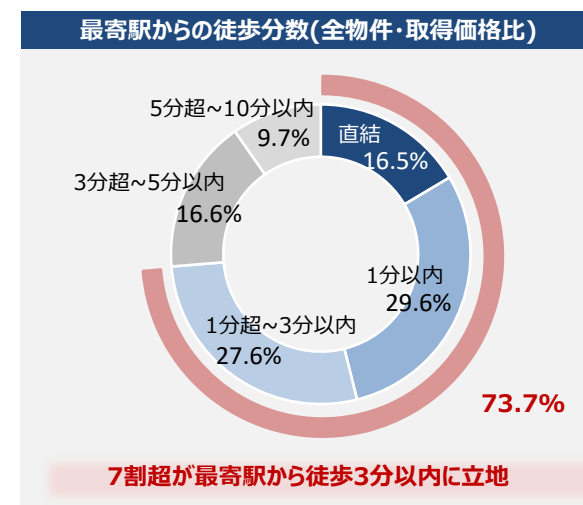
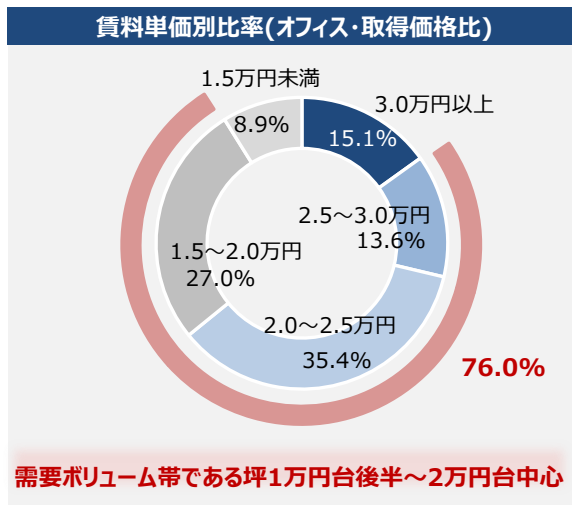
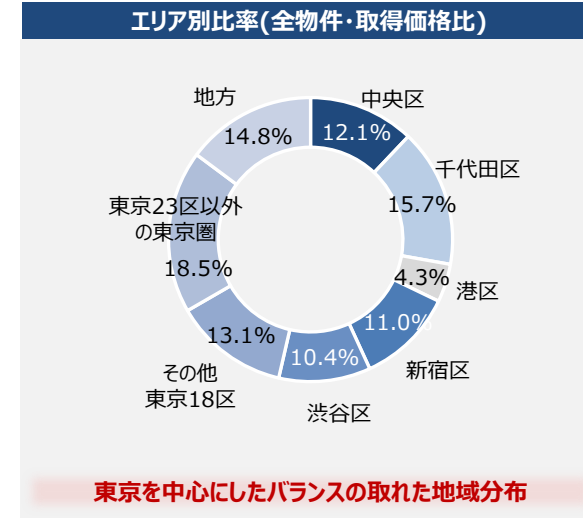
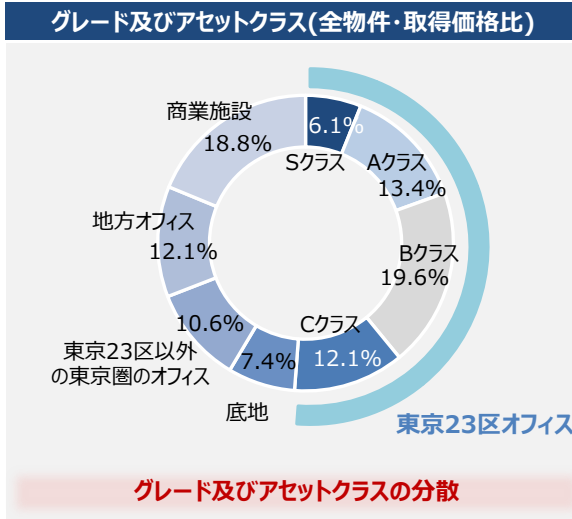
- 21世紀金融行動原則への署名
- サステナビリティ委員会に社外アドバイザー招聘

* 環境認証取得カバー率の目標は、本年前倒しでの達成見込みとなったことから、基準を引き上げ新たな目標を策定（詳細はP27記載）

- 国内外でのサステナビリティの重要性は、引き続き高まっている

- 社内外の関係者との連携により、2030年戦略目標やマテリアリティを着実に推進
- 脱炭素社会の実現に向けて、2050年までにCO₂排出量ネットゼロを目指す

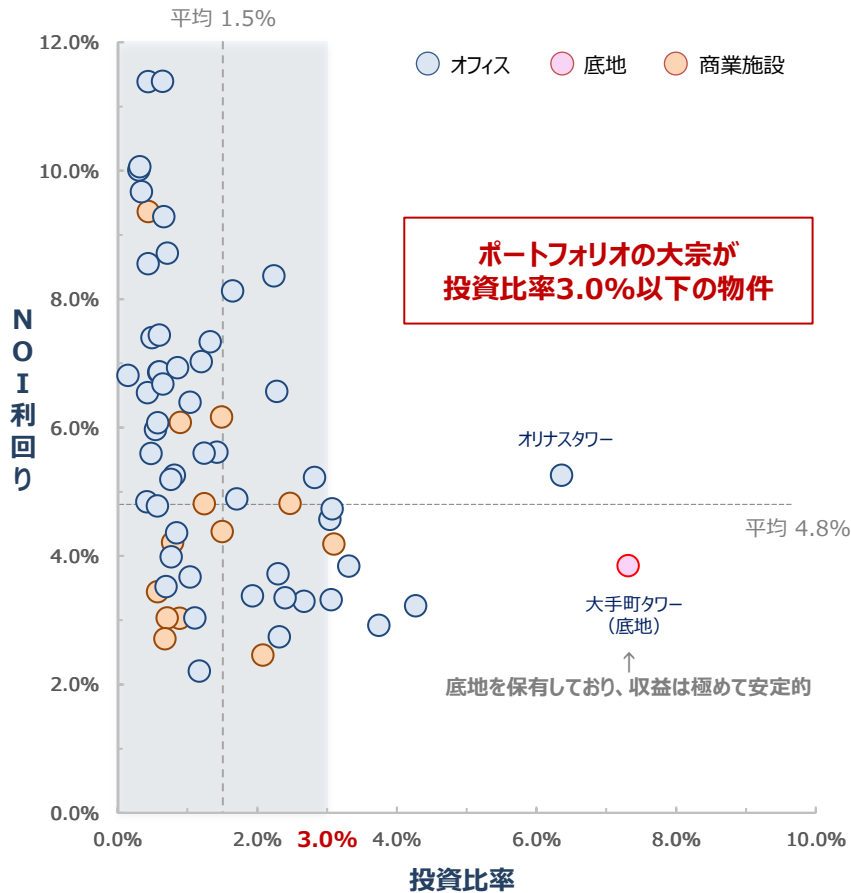
東京の好立地オフィスビルを中心に、エリア、グレード、アセットクラス、賃料水準などにおいて、分散の効いた強固なポートフォリオを構築



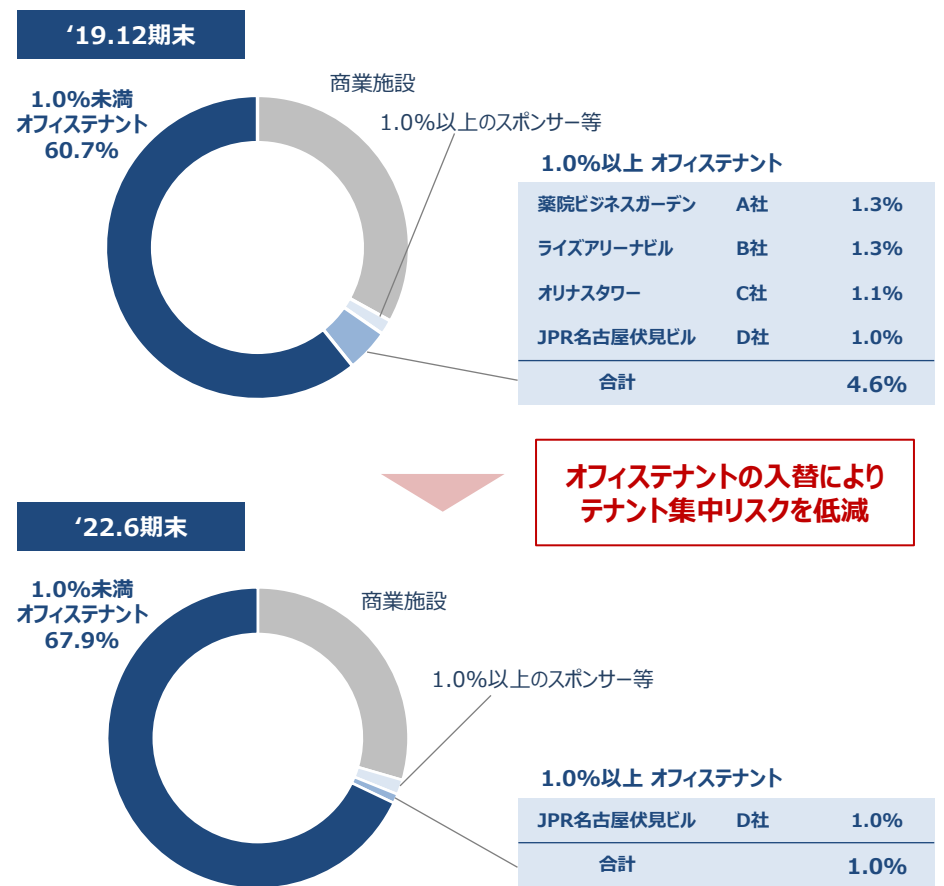
1. JPR梅田ロフトビルの全ての持分の売却を考慮した数値です。
 2. 賃料単価別比率(オフィス・取得価格比)は、グランフロント大阪を除いた数値です。

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、1社だけに減少

投資比率の分散状況



テナントの分散状況（物件別エンドテナントベース・面積比）



1. NOI利回りは簿価ベースで記載しています。

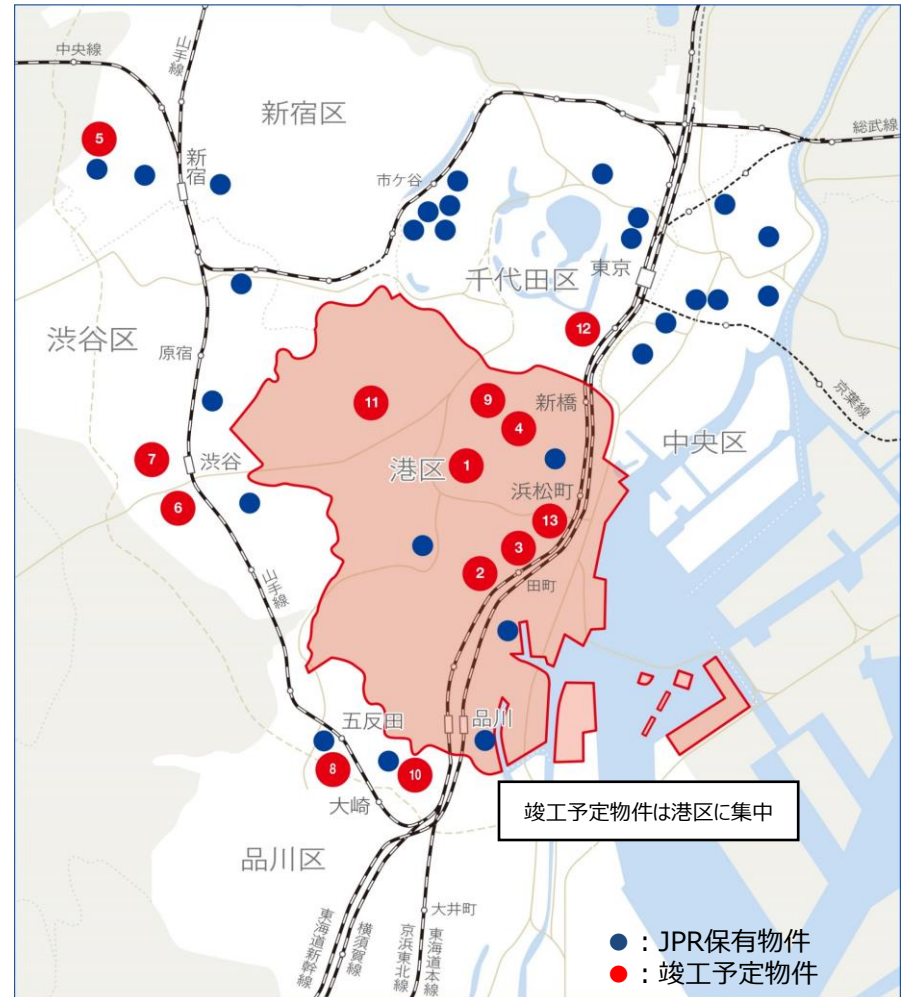
2023年はオフィス供給量増加が予定されているが、大規模物件は虎ノ門・三田等、港区に集中
エリアやグレード、賃料価格帯等の違いからJPRのポートフォリオへの影響は限定的

2023年オフィス竣工予定一覧（延床面積順）

No.	ビル名	所在地	延床面積 (坪)
1	虎ノ門・麻布台プロジェクトA街区メインタワー	港区	61,700
2	東京三田再開発プロジェクト	港区	60,400
3	TTMプロジェクト	港区	32,368
4	(仮称) 虎ノ門ヒルズステーションタワー A-1街区	港区	31,000
5	住友不動産西新宿五丁目プロジェクト	新宿区	27,400
6	渋谷駅桜丘プロジェクト	渋谷区	25,513
7	渋谷区道玄坂二丁目開発計画	渋谷区	25,410
8	五反田計画	品川区	20,873
9	虎ノ門二丁目地区再開発 業務棟	港区	16,000
10	東五反田二丁目計画	品川区	9,468
11	(仮称) POLA青山ビル新築計画	港区	5,189
12	(仮称) 東宝日比谷プロムナードビル	千代田区	5,050
13	(仮称) TCGビル新築計画	港区	5,000

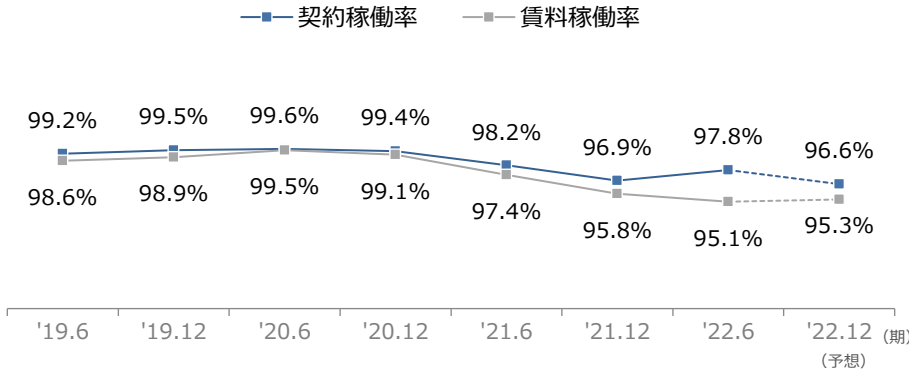
- シービーアールイー株式会社 公表資料に基づきTRIMが作成
- 延床面積5,000坪以上の竣工予定物件を記載しています。

2023年竣工予定MAP

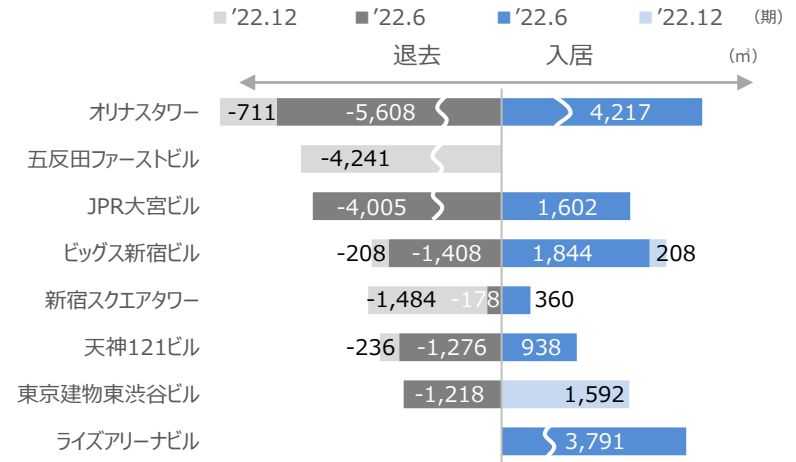


引き続きマーケット対比で高稼働を維持
マーケットニーズに合わせた柔軟なリーシング戦略により稼働の向上を目指す

稼働率



主な入退去物件

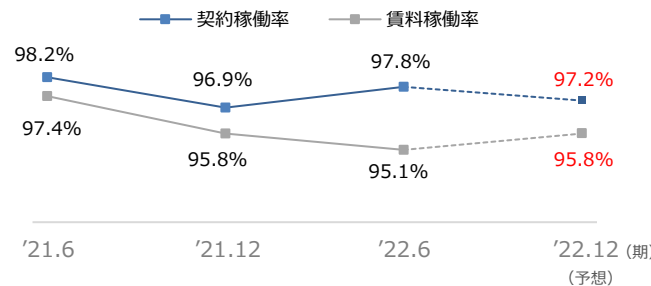


五反田ファーストビルの状況

- 2022年11月末に予定されていた大口テナントの退去が合意解約により8月末へ前倒し
- 11月末までの賃料相当額を受領するため、2022年12月期の業績への影響はなし
- 今後の運用方針を検討中

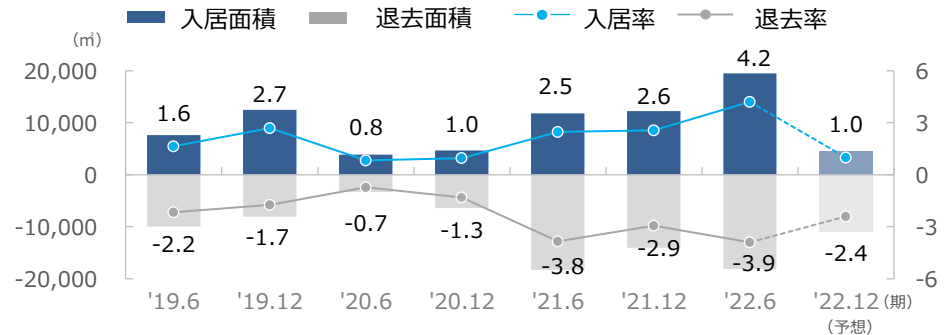


五反田ファーストビルのテナント退去の影響を除いた稼働率



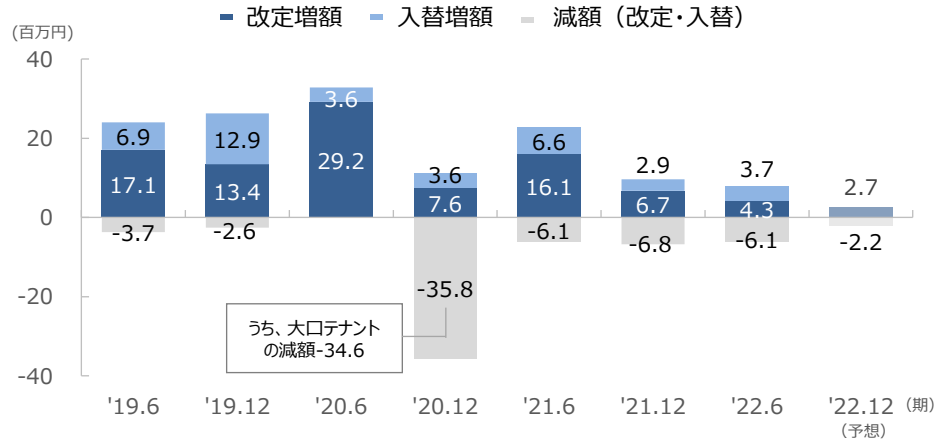
1. 契約稼働率のみグランフロント大阪を含んだ数値です。

入退去の状況

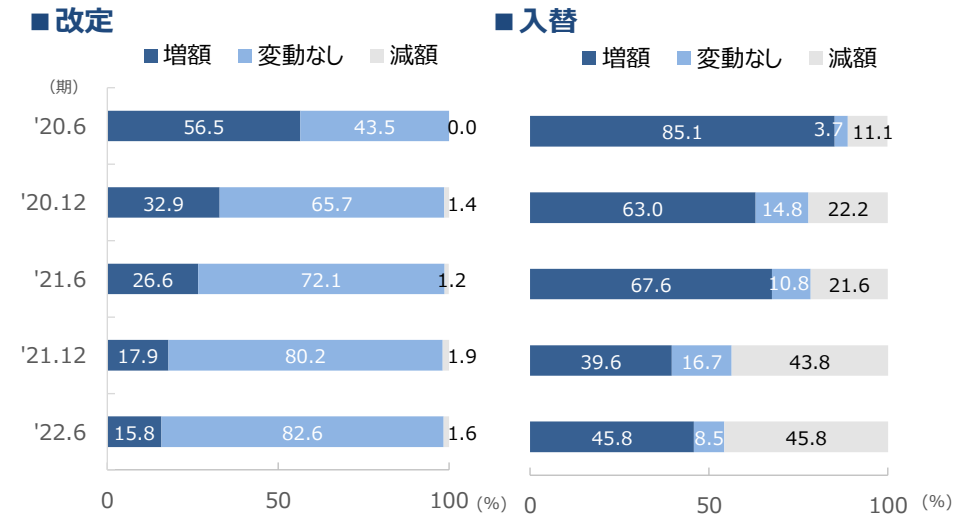


適切な改修等により物件競争力を高め、賃料水準の維持向上を図る

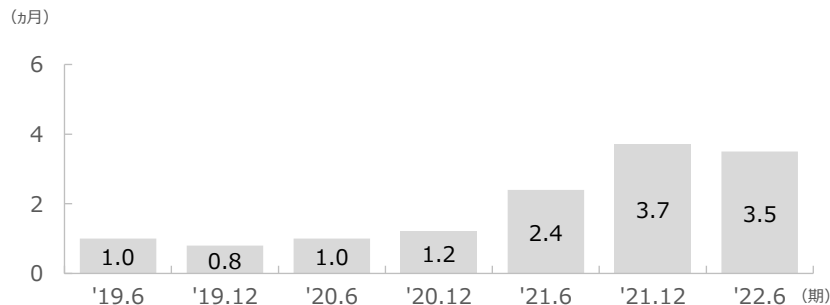
月額賃料増減額



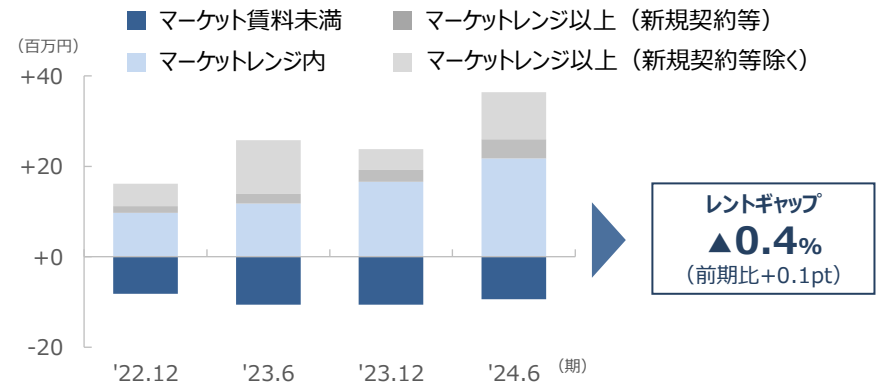
改定・入替の増減割合 (件数比)



平均フリーレント期間



レントギャップの状況 (オフィス/賃料更新期別)



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'22.12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。

リーシング強化物件

新宿スクエアタワー

東京都心

オフィス

対象面積
(ポートフォリオに占める割合)

766坪
(0.5%)



- ・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
- ・大口テナント (JPR持分818坪) が、今年8月までに段階的に退去
- ・共用部のリニューアル工事を予定し、物件競争力を一層強化
- ・規模やグレード感を訴求し、早期埋め戻しを図る

2021年10月

89.0%

2022年5月

94.6%

2022年9月

86.9%

オリナスタワー

東京周辺部

オフィス

対象面積
(ポートフォリオに占める割合)

756坪
(0.5%)



- ・錦糸町エリアのランドマークである大規模複合施設
- ・今年3月に大口テナント (1,592坪) が退去するも、7割相当はダウンタイムなく埋め戻し完了
- ・共用部のリニューアル工事を実施し、物件競争力を強化
- ・エリア随一の規模やグレード感を訴求し、早期埋め戻しを図る

2022年3月

77.9%

2022年6月

92.5%

2022年11月

89.6%

JPR大宮ビル

東京周辺部

オフィス

対象面積
(ポートフォリオに占める割合)

726坪
(0.5%)



- ・大宮エリアは、北関東の拠点として企業の支店・営業所が集積
- ・本ビルは、立地・グレード面でエリア内競争力が高い
- ・今年4月に大口テナント (5フロア 1,211坪) が退去するも、2フロアはダウンタイムなく埋め戻し完了
- ・フロアの分割対応等、テナントニーズに応じた柔軟なリーシングを実施

2022年3月

100%

2022年4月

41.7%

2022年6月

65.0%

リーシング済み物件

ライズアリーナビル

東京周辺部

オフィス

対象面積
(ポートフォリオに占める割合)

3,185坪
(2.1%)



- ・東京メトロ有楽町線「東池袋」駅直結の利便性の高い物件
- ・昨年1月に一括借りテナントが退去
- ・緊急事態宣言が解除された昨年秋以降、リーシングが急速に進展
- ・今年4月にリースアップし、事務所区画全体での入替増額も達成
- ・マルチテナント化によりテナント集中リスクを低減

2021年1月

0%

2021年12月

64.0%

2022年4月

100%

東京建物東渋谷ビル

東京都心

オフィス

対象面積
(ポートフォリオに占める割合)

481坪
(0.3%)



- ・再開発が進む渋谷エリアの明治通り沿いに立地する顕示性の高い物件
- ・今年2月に2フロア (368坪) の退去が発生
- ・エリア特性を捉えたリーシング戦略により成長企業等を誘致し、早期にリースアップ

2022年1月

95.2%

2022年2月

79.6%

2022年8月

100%

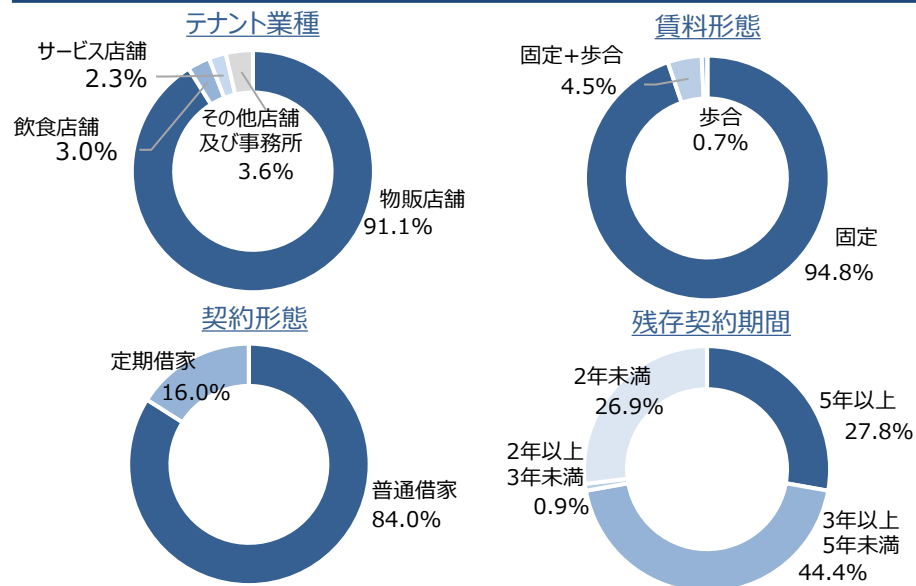
長期固定賃料を基本とし、高稼働を維持
 新型コロナウイルス感染拡大に伴う賃料一時減額及び解約件数は減少

賃料一時減額・解約の状況 *1

	'20年6月期	'20年12月期	'21年6月期	'21年12月期	'22年6月期
一時減額 件数	61件	41件	35件	20件	7件
一時減額 金額	94百万円	45百万円	67百万円	47百万円	12百万円
解約 件数	一件	2件	10件	6件	1件

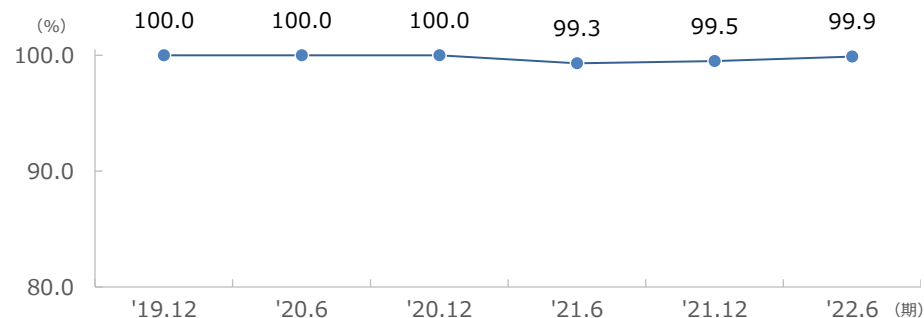
*1. グランフロント大阪を除いた数値を記載しています。

契約の状況（商業施設・面積比）*2



*2. JPR梅田ロフトビルを除いた数値を記載しています。

稼働率（商業施設）



主な商業施設



メインスポンサーである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

東京建物



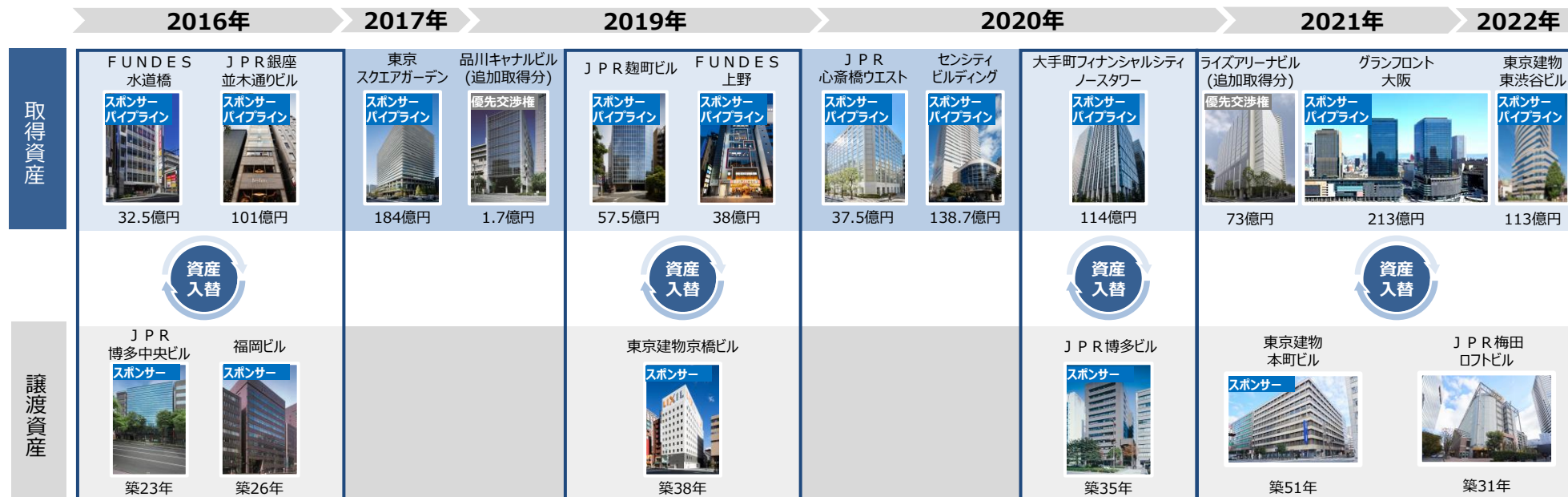
重点戦略(抜粋)	グループAUMや収益機会の更なる拡大
投資家向け物件売却の拡大 ファンド事業の強化	総投資額ベース約 1,000億円 (2022年6月末時点) ^{*1} 傘下REIT等の AUM1.5兆円 (2024年想定)

資産規模推移

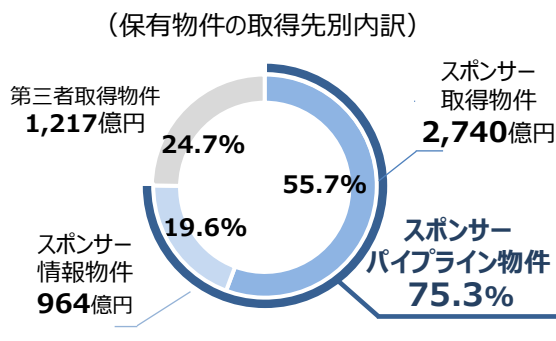


*1. ビルセグメントの内、物流施設を除いた販売用不動産残高 (総投資額ベース)

スポンサーとの資産入替を通じ、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



スポンサーパイプラインの活用



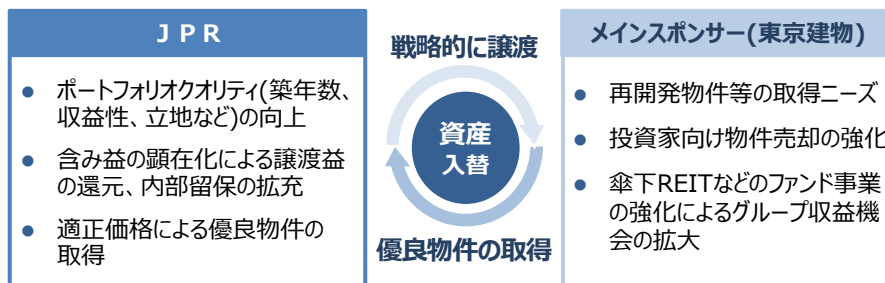
(保有上位5物件)

物件名	億円
1 大手町タワー (底地)	360
2 オリナスタワー	313
3 グランフロント大阪	213
4 新宿センタービル	210
5 東京スクエアガーデン	184

全てスポンサーパイプライン物件もしくはスポンサー開発物件

継続的な資産入替戦略

- 継続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



1. 「JPR梅田ロフトビル」(譲渡価格175億円)は、2021年12月24日に初回の譲渡(40%相当)、2022年6月30日に第2回目となる譲渡(30%相当)を行っており、2022年12月23日に第3回目となる譲渡(30%相当)を行う予定です。
 2. 「保有物件の取得先別内訳」は取得時の状況で判断しています。

スポンサーパイプラインを積極的に活用し、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～2021年12月末 約540億円

■ JPRの取得実績

JPR麹町ビル	57.5億円	2019年6月取得
JPR心斎橋ウエスト	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

投資家向けとして開発した販売用不動産

■ 中規模オフィス

T-PLUS 仙台広瀬通り	2023年春	竣工予定
(仮称) 札幌北8西1再開発プロジェクト	2023年冬	竣工予定
(仮称) 芝浦プロジェクト	2024年春	竣工予定
T-PLUS 仙台	2024年春	竣工予定

■ 都市型コンパクト商業施設

FUNDES天神西通り	2022年3月	竣工
-------------	---------	----

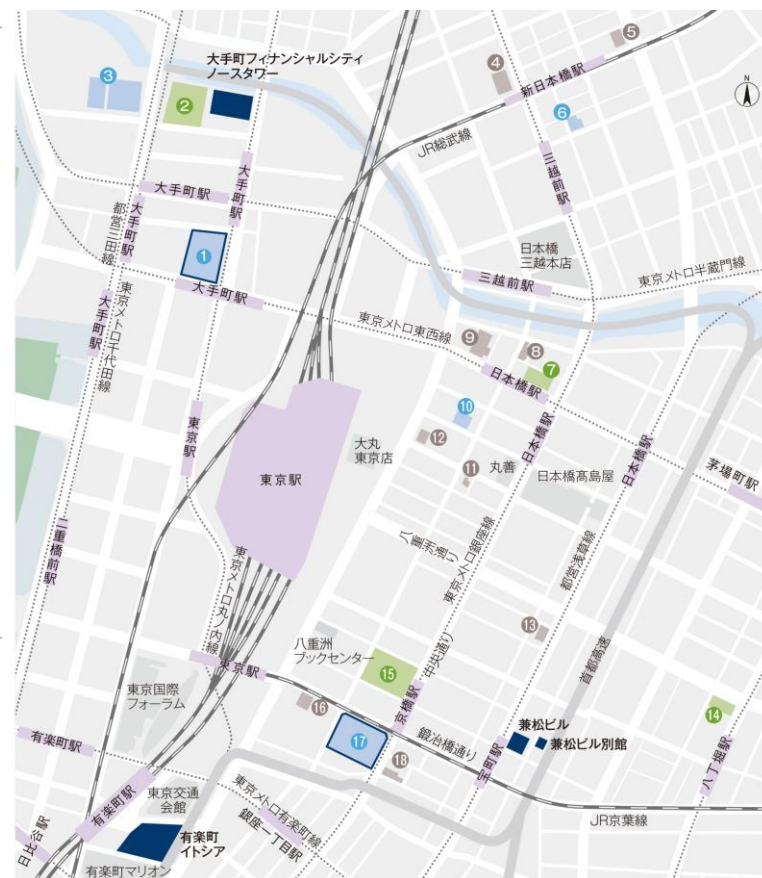
■ JPRの取得実績

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

(参考)「東京」駅周辺の東京建物及び本投資法人の保有物件

ビル名	竣工年度
① 大手町タワー	2014年
② 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2016年
③ JAビル、経団連会館	2009年
④ 東京建物室町ビル	1966年
⑤ 東京建物第3室町ビル	1971年
⑥ 日本橋Tビル	2012年
⑦ 東京建物日本橋ビル	2015年
⑧ 日本橋ファーストビル	1994年
⑨ 新呉服橋ビル	1977年
⑩ 東京建物八重洲ビル	2011年
⑪ NTA日本橋ビル	1991年
⑫ 東京建物八重洲 さくら通りビル	1974年
⑬ 京橋YSビル	1990年
⑭ エンバイヤビル	2017年
⑮ 京橋エドグラン	2016年
⑯ 福岡ビル	1990年
⑰ 東京スクエアガーデン	2013年
⑱ 東京建物京橋ビル	1981年

- ~2000年竣工
- 2009~2014年竣工
- 2015年~竣工
- 東京建物とJPR共同保有物件
- JPR保有物件



返済期限の長期化・平準化や保守的なLTVコントロールにより強固な財務基盤を構築

2022年6月期の調達実績（短期を除く）

	期日到来分	調達分	増減
調達額	105億円	185億円	+80億円
平均調達期間	5.7年	9.2年	+3.4年
平均調達金利	0.55%	0.64%	+0.08pt

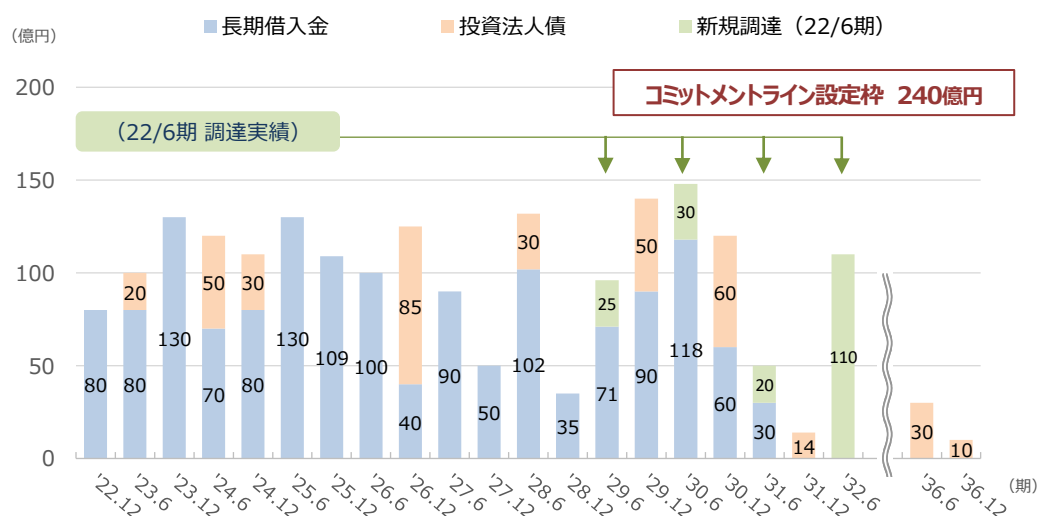
有利子負債の状況

	2021年 12月期	2022年 6月期	前期比
有利子負債	2,069億円	2,029億円	-40億円
LTV	41.7%	40.0%	-1.7pt
平均残存年数	4.6年	5.0年	+0.4年
平均デットコスト	0.73%	0.74%	+0.01pt
長期固定金利比率	94.2%	100.0%	+5.8pt

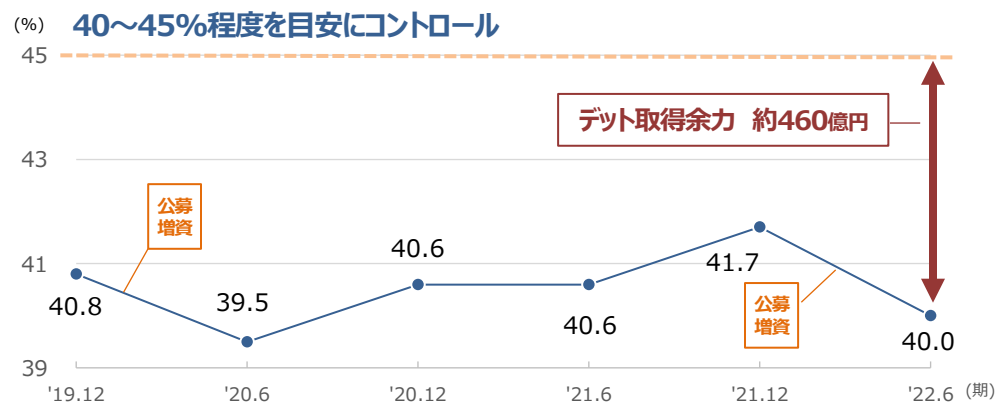
格付の状況

JCR	R&I	S&P
AA (安定的)	AA- (安定的)	A (安定的)

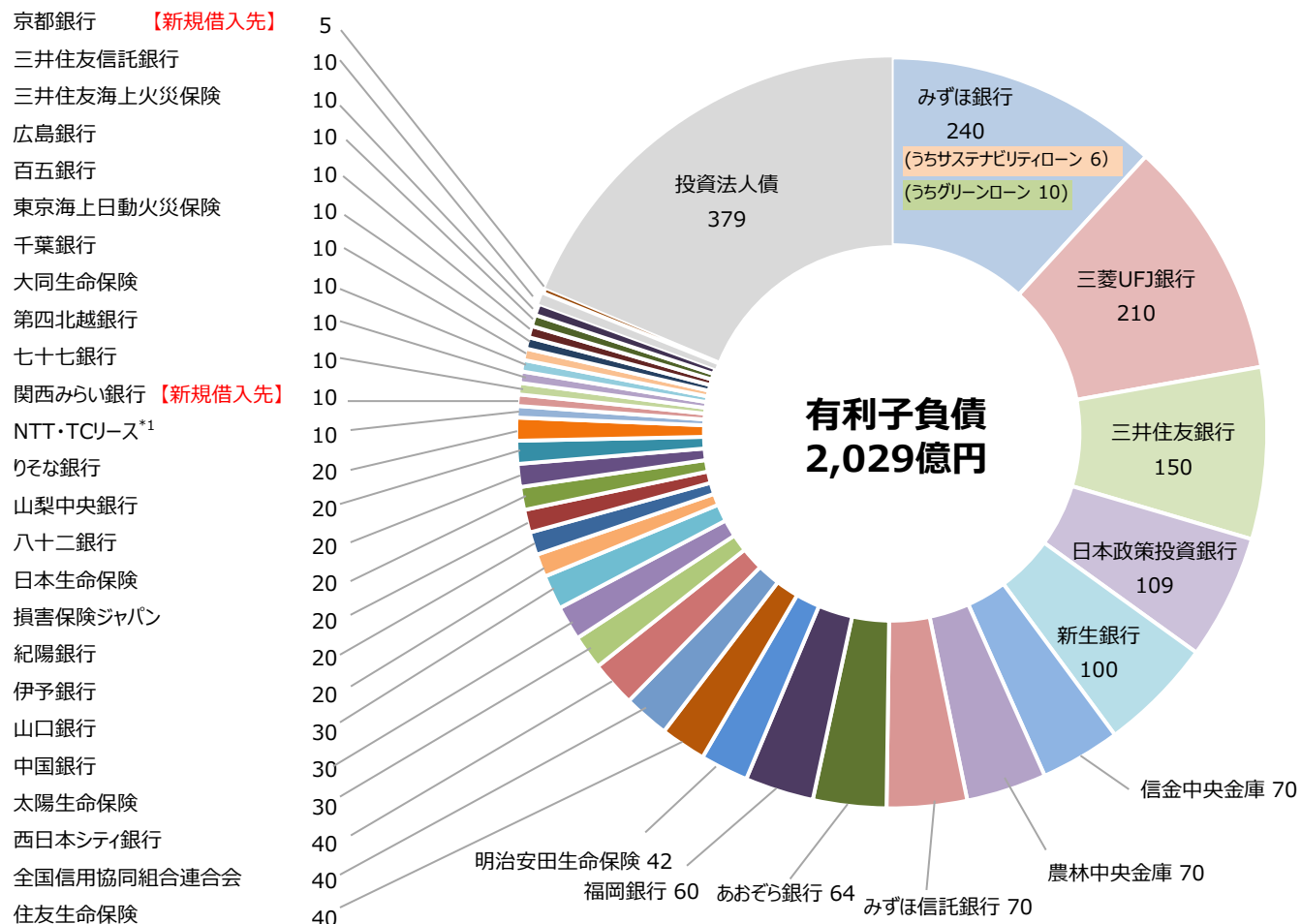
返済期限の分散状況



LTVの推移



36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



(投資法人債内訳)

回号	発行額
第7回債	45
第18回債	20
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bond)	50
第25回債 (グリーンbond)	60
第26回債	30
第27回債 (サステナビリティbond)	14
第28回債 (グリーンbond)	10

(コミットメントラインの設定状況)

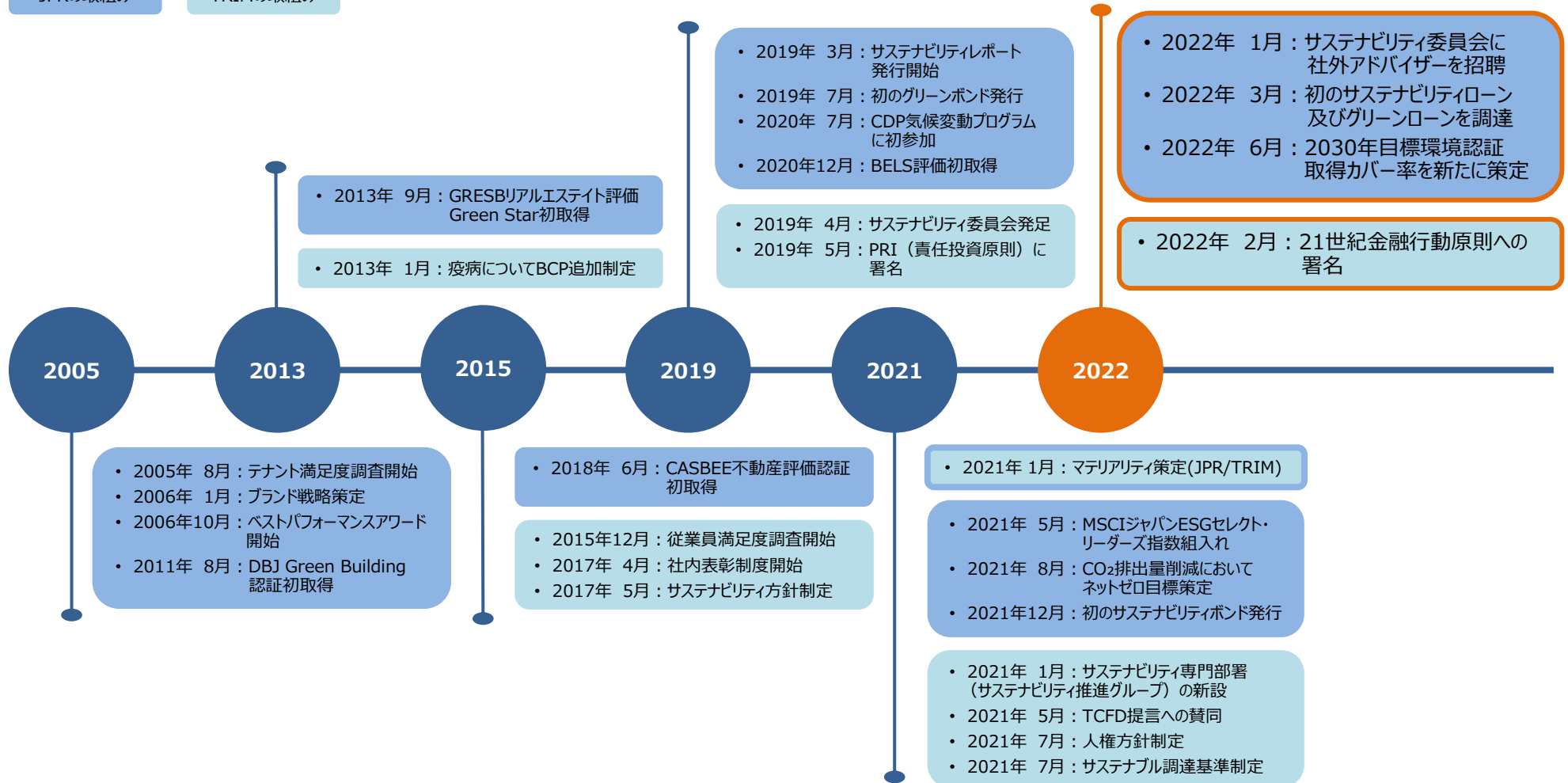
設定先	設定額
みずほ銀行	40
三菱UFJ銀行	40
三井住友銀行	40
みずほ信託銀行	40
あおぞら銀行	40
りそな銀行	40
合計	240

*1. 2022年6月30日にNTTファイナンスからNTT・TCリースへ融資債権が譲渡されました。

長期にわたりサステナビリティへの取組みを推進。最重要課題に位置付け、今後も積極的に取組む

JPRの取組み

TRIMの取組み



外部評価の取得推進・評価向上及びイニシアティブへの署名・賛同に取り組む

GRESBリアルエステイト評価



5 Stars

GRESB
★★★★★ 2021

GRESB開示評価



A

GRESB®
Public Disclosure 2021

CDP気候変動プログラム



B

PRI
(責任投資原則)

Signatory of:



Principles for Responsible Investment


2019年5月署名
(資産運用会社)

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

2021 CONSTITUENT MSCI ジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

2021年5月組入れ

MSCI ESG 格付



MSCI ESG RATINGS

CCC B BB BBB **A** AA AAA

Disclaimer
THE USE BY JPR OF ANY MSCI ESG RESEARCH LLC OR ITS AFFILIATES ("MSCI") DATA, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT, RECOMMENDATION, OR PROMOTION OF JPR BY MSCI. MSCI SERVICES AND DATA ARE THE PROPERTY OF MSCI OR ITS INFORMATION PROVIDERS, AND ARE PROVIDED 'AS-IS' AND WITHOUT WARRANTY. MSCI NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI.

TCFD
(気候関連財務情報開示タスクフォース)



TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

2021年5月賛同
(資産運用会社)

CASBEE不動産評価認証



認証取得 **31**物件

DBJ Green Building認証



認証取得 **13**物件


DBJ Green Building

BELS評価



認証取得 **2**物件

21世紀金融行動原則



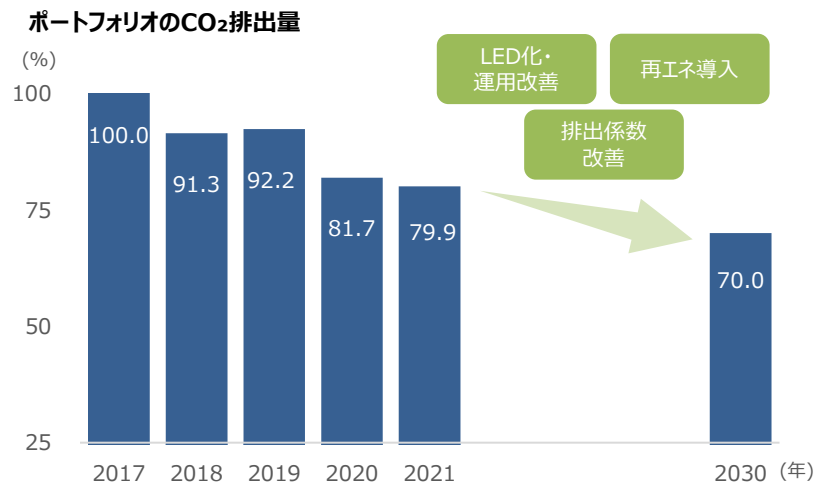
21世紀金融行動原則

2022年2月署名
(資産運用会社)

CO₂排出量削減に向けた取組みを着実に推進し、2030年目標の早期達成を目指す 2050年ネットゼロ目標達成に向けて、CO₂排出量削減の取組みを更に推進

CO₂排出量削減

2030年目標「CO₂排出量原単位30%削減（2017年比）」の推移



1. 今回より算出方法を総量ベースから原単位ベースに変更しております。

再生可能エネルギーの導入

- 再生可能エネルギーの導入を積極的に推進
- 100%持分所有物件32物件のうち、23物件で導入（区分所有物件等含めて26物件で導入）
- 今後は区分所有物件等へも関係者と協議の上、導入を推進

2050年ネットゼロ目標達成に向けた取組みの推進

- 2050年ネットゼロ目標に向けた具体的な戦略策定を今後行う予定



ポートフォリオのLED化進捗率

- テナントの業務時間外や入退去などのタイミングを活用し、専有部についてもLED化工事を積極的に推進

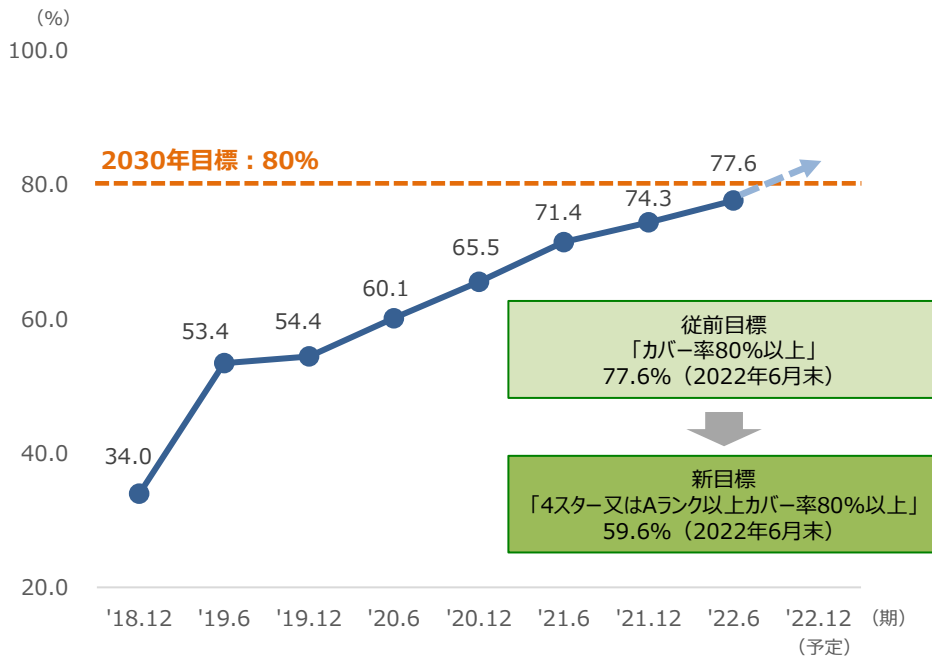
	専有部	共用部	
		(共用廊下)	(トイレ・給湯室)
進捗率	52.8%	94.3%	94.2%
前期比	+3.7pt	+3.0pt	+5.3pt

1. 進捗率はテナント資産に該当する照明を計算から除外しております。

従前の2030年目標「環境認証取得カバー率80%以上」は本年前倒しで達成見込み
 認証取得の基準を引き上げ、新たな目標を策定

環境認証の取得状況

- 当期、新たな認証を2物件で取得
- 従前の2030年目標「環境認証取得カバー率80%以上」は本年前倒しで達成見込み
- **新たな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)」を策定**



CASBEE不動産評価認証		
S	★★★★★	16物件
A	★★★★	14物件
B+	★★★	1物件

DBJ Green Building認証	
★★★★★	1物件
★★★★	4物件
★★★	8物件

BELS評価	
★★★	1物件
★★	1物件

サステナビリティファイナンスへの取組み

- 2022年3月、初のサステナビリティローン及びグリーンローンを調達

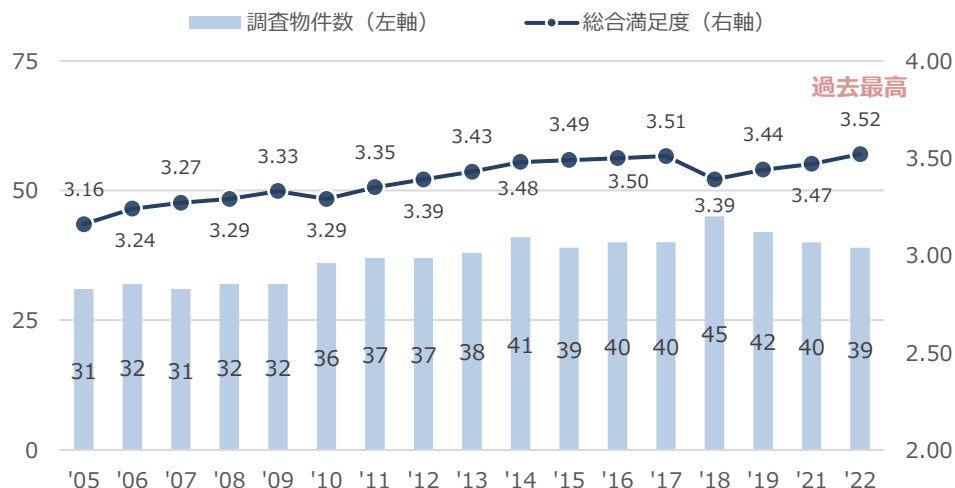
サステナビリティローン	
借入先	みずほ銀行
借入額	6億円
期間	10年
資金用途	「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」の取得に要した借入金のリファイナンス資金

グリーンローン	
借入先	みずほ銀行
借入額	10億円
期間	10年
資金用途	「ライズアーナビル(追加取得分)」の取得に要した借入金のリファイナンス資金

テナント満足度の向上及び資産運用会社の従業員への取組みを積極的に推進

テナント満足度調査を実施

- ビルの設備やサービス面など20項目以上を調査
- 結果はプロパティマネジャー (PM) や現地のビル管理者と共有しサービス向上に繋げるほか、PM評価測定のひとつとして活用
- 公正な評価が得られるよう、第三者のシンクタンクに依頼



【2022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：2022年6月

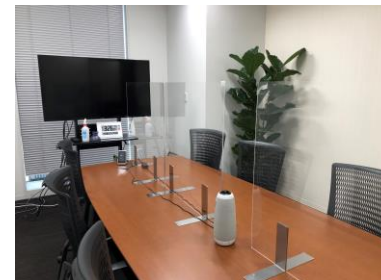
調査対象：39物件、テナント444社

設問項目：管理運営、テナント対応、防犯・安全、緊急対応、環境保全等

1. 2020年は新型コロナウイルス感染症拡大のため未実施

資産運用会社 (TRIM) の従業員への取組み

- TRIMでの新型コロナウイルス感染防止対策
 - ・ 政府・自治体が進めるワクチン接種率向上に貢献するため職域接種を実施
 - ・ 毎日の健康状態調査
 - ・ 時差出勤・リモートワーク・ウェブ会議の推進 (PC、モニターの貸与)
 - ・ マスク配布、消毒液の設置、ソーシャルディスタンスの徹底
 - ・ アクリルパーティションの設置 (会議室)
 - ・ 抗原検査キットやPCR検査キットの配布、PCR検査受検費用を負担
- 新規に入社する社員が愛着を感じ早期に活躍できる環境づくりの一環として「アドバイザー制度」を導入
 - ・ 新入社員の実務に必要な知識・スキルの習得、モチベーションの向上を図るため、同じ部署の先輩社員が業務の進め方やコミュニケーション方法等のアドバイスを実施
 - ・ 定期的なランチ・懇親会の費用支援をするなど早期に活躍できる働きやすい環境づくりに努める



信頼される投資法人・企業として、更なる経営の健全性確保に取り組む

JPRのガバナンス

- 幅広い観点から監督機能を強化し、健全性確保に取り組む

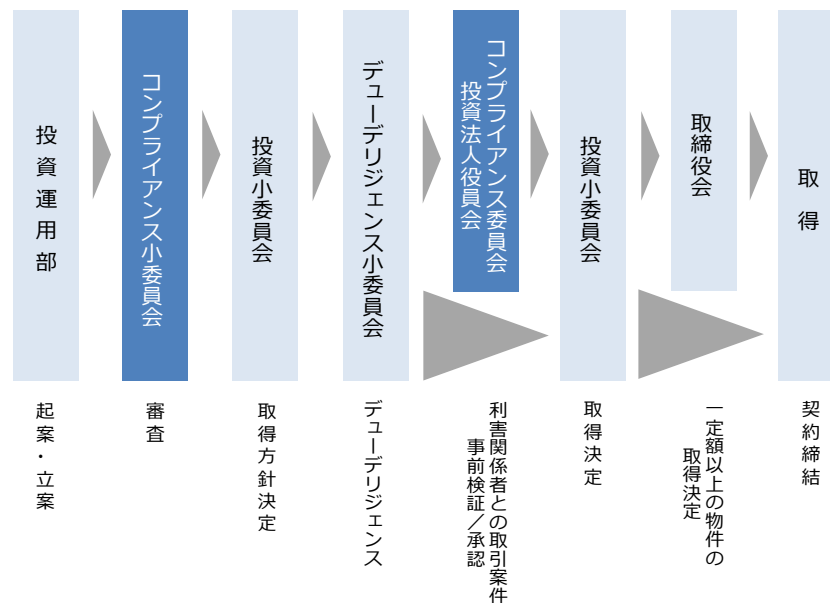
役職	氏名	主な兼職等	41期役員会 出席状況
執行役員	城崎 好浩	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 代表取締役社長	8回/8回 (100%)
監督役員	出縄 正人	スプリング法律事務所 弁護士	7回/8回 (87.5%)
監督役員	草薙 信久	仰星税理士法人 代表社員 草薙信久公認会計士事務所 代表	8回/8回 (100%)
監督役員	池邊 このみ	千葉大学大学院 園芸学研究科 教授	8回/8回 (100%)

資産運用報酬

報酬区分	算定基準	報酬実績 ('22.6月期)	比率
運用報酬1 (資産連動報酬)	取得価格総額×0.05%	242百万円	27.4%
運用報酬2 (収入連動報酬)	総収入額×1.2%	204百万円	23.1%
運用報酬3 (分配金連動報酬)	分配可能基準額×3.8%×1口当たり分配 可能基準額の変動率	355百万円	40.1%
運用報酬4・5 (取得/合併報酬) (売却報酬)	物件価格×0.5%	82百万円	9.3%

物件取得時の厳格な意思決定プロセス

- 物件取得や運用等の意思決定を行うにあたり、所定の各種委員会等を通じて、様々な視点から厳格な審議等を実施
- 特に、スポンサー等との間で行われる重要な取引案件については、コンプライアンス委員会で取引の妥当性と合理性について審議・検証が行われ、その承認は全員一致を原則とする
- コンプライアンス委員会には、外部の弁護士を特別委員として選任



Japan Prime Realty Investment Corporation

3. 決算・業績予想

2022年6月期実績：1口当たり分配金7,800円（前期比+250円）

既存物件のリーシング進捗や資産入替効果等により、過去最高額のDPUを達成

項目		2021年12月期	2022年6月期	増減
P/L (百万円)	営業収益	18,253	18,357	+104
	賃貸事業収入	16,382	17,019	+637
	不動産等売却益	1,870	1,338	-532
	営業費用	9,626	9,014	-612
	賃貸事業費用	7,731	7,946	+215
	不動産等売却損	856	-	-856
	販売費及び一般管理費	1,039	1,067	+28
	営業利益	8,626	9,343	+716
	営業外収益	19	43	+24
	営業外費用	752	778	+26
	経常利益	7,893	8,607	+714
	当期純利益	7,892	8,607	+714
	積立金(百万円)	圧縮積立金繰入額	659	830
分配金(円)	1口当たり分配金	7,550	7,800	+250
発行済投資口総数(口)		958,250	997,178	+38,928

項目	2021年12月期	2022年6月期	増減	増減	
				入替物件 ^{※1}	既存物件 ^{※2}
賃貸事業収入	16,382	17,019	+637	+683	-46
賃料等収入	15,475	16,092	+616	+597	+19
賃料・共益費	13,296	13,899	+603	+585	+17
地代	1,802	1,802	-	-	-
その他定額収入	376	390	+13	+12	+1
その他賃貸事業収入	907	927	+20	+86	-66
附加使用料	787	798	+10	+46	-35
解約違約金等	10	11	+0	-	+0
原状回復費相当額収入	56	42	-14	+20	-34
その他変動収入	52	75	+23	+19	+3
賃貸事業費用	7,731	7,946	+215	+307	-92
外注委託費	628	699	+70	+66	+4
水道光熱費	849	952	+102	+51	+51
公租公課	2,422	2,523	+100	+57	+43
保険料	27	29	+2	+2	-0
修繕工事費	532	469	-62	+15	-77
管理委託料	289	307	+17	+21	-3
管理組合費	612	630	+18	+21	-3
減価償却費	2,127	2,045	-81	+43	-124
その他賃貸事業費用	240	287	+47	+30	+17
NOI	10,779	11,118	+339	+418	-79
NOI利回り(簿価)	4.8%	4.8%	+0.0pt		
賃貸事業利益	8,651	9,072	+421	+375	+45
償却後利回り(簿価)	3.9%	3.9%	+0.0pt		
契約稼働率(期中平均)	96.9%	97.8%	+0.9pt		

※1 以下の入替物件による増減を算出しています。

2021年12月期:ライズアリーナビル追加取得、グランフロント大阪取得、
東京建物本町ビル譲渡、JPR梅田ロフトビル譲渡(40%)

2022年6月期:東京建物東渋谷ビル取得、JPR梅田ロフトビル譲渡(30%)

※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)

賃貸事業収入(既存物件)

① [賃料・共益費] ライズアリーナビル等のリーシングが進捗したこと等により増収

賃貸事業費用(既存物件)

③ [水道光熱費] 燃料費調整単価の上昇により増加

水道光熱費収支(② - ③)は悪化(-87百万円)

④ [減価償却費] 既存物件の設備の償却が完了

不動産等売却損益

⑤ [不動産等売却益] JPR梅田ロフトビル(2回目、持分30%)の譲渡に伴い、売却益を計上
売却益の一部は、将来の安定的な分配を目的に内部留保

物件取得により総資産額は113億円増加、公募増資による調達を実施

項目		2021年12月期末	2022年6月期末	増減
B/S (百万円)	流動資産	36,357	40,220	+3,862
	現預金	35,547	39,557	+4,009
	その他の流動資産	809	662	-146
	固定資産	459,046	466,559	+7,512
	有形固定資産	446,212	453,326	+7,114
	無形固定資産	11,804	11,804	+0
	投資その他の資産	1,030	1,427	+397
	繰延資産	211	226	+15
	投資法人債発行費	195	180	-14
	投資口交付費	16	46	+29
	資産合計	495,615	507,005	+11,390
	流動負債	37,711	25,178	-12,532
	短期借入金	12,000	-	-12,000
	一年以内返済予定の長期借入金	18,500	16,000	-2,500
	一年以内償還予定の投資法人債	-	2,000	+2,000
	その他の流動負債	7,211	7,178	-32
	固定負債	200,254	208,914	+8,659
	長期借入金	138,500	149,000	+10,500
	投資法人債	37,900	35,900	-2,000
	預り敷金・保証金	23,854	24,014	+159
負債合計	237,965	234,093	-3,872	
出資総額	247,860	261,751	+13,890	
剰余金	9,788	11,161	+1,372	
圧縮積立金	1,887	2,546	+659	
当期末処分利益	7,901	8,614	+713	
純資産合計	257,649	272,912	+15,263	
自己資本比率	52.0%	53.8%	+1.8pt	

現預金の増減(C/F)

項目	増減
営業活動によるキャッシュフロー	+14,075
税引前当期純利益	+8,607
減価償却費	+2,046
その他	+3,421
投資活動によるキャッシュフロー	-12,677
固定資産の取得による支出	-13,101
その他	+424
財務活動によるキャッシュフロー	+2,611
有利子負債の新規調達	+18,500
有利子負債の返済・償還	-22,500
投資口の発行による収入	+13,845
分配金の支払額	-7,233
現預金計	+4,009

固定資産の増減

項目	増減
物件取得・売却	+7,736
資本的支出	+1,381
減価償却費	-2,045
その他	+440
固定資産計	+7,512

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	12,000	-	-12,000	-	-12,000
長期借入金	157,000	+18,500	-10,500	165,000	+8,000
投資法人債	37,900	-	-	37,900	-
有利子負債計	206,900	+18,500	-22,500	202,900	-4,000

新投資口の発行による調達

2022年6月期実績：1口当たり分配金の期初予想比+50円

エネルギー価格の上昇が影響したものの、リーシングの進捗等により期初予想を上回る水準に着地

項目		2022年6月期 (予想)	2022年6月期 (実績)	増減
P/L (百万円)	営業収益	18,167	18,357	+190
	賃貸事業収入	16,831	17,019	+188
	不動産等売却益	1,336	1,338	+2
	営業費用	8,920	9,014	+94
	賃貸事業費用	7,851	7,946	+95
	販売費及び一般管理費	1,068	1,067	-0
	営業利益	9,247	9,343	+96
	営業外収益	57	43	-14
	営業外費用	775	778	+3
	経常利益	8,529	8,607	+78
	当期純利益	8,528	8,607	+78
積立金(百万円)	圧縮積立金繰入額	799	830	+30
分配金(円)	1口当たり分配金	7,750	7,800	+50
発行済投資口総数(口)		997,178	997,178	-

項目		2022年6月期 (予想)	2022年6月期 (実績)	増減
賃貸事業収入		16,831	17,019	+188
賃料等収入		16,039	16,092	+52
賃料・共益費		13,852	13,899	+47
地代		1,802	1,802	-0
その他定額収入		385	390	+5
その他賃貸事業収入		792	927	+135
附加使用料		733	798	+64
解約違約金等		0	11	+10
原状回復費相当額収入		-	42	+42
その他変動収入		57	75	+18
賃貸事業費用		7,851	7,946	+95
外注委託費		701	699	-2
水道光熱費		866	952	+85
公租公課		2,526	2,523	-2
保険料		28	29	+0
修繕工事費		440	469	+29
管理委託料		305	307	+2
管理組合費		638	630	-7
減価償却費		2,045	2,045	+0
その他賃貸事業費用		299	287	-11
NOI		11,025	11,118	+93
NOI利回り(簿価)		4.8%	4.8%	+0.0pt
賃貸事業利益		8,979	9,072	+93
償却後利回り(簿価)		3.9%	3.9%	+0.0pt
契約稼働率(期中平均)		97.5%	97.8%	+0.3pt

賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] リーシングの進捗等が寄与
- ③ [解約違約金等・原状回復費相当額収入] テナントとの合意解約に伴い増加

賃貸事業費用

- ④ [水道光熱費] 燃料費調整単価の上昇等により増加
水道光熱費収支(②-④)は悪化(-21百万円)
- ⑤ [修繕工事費] 原状回復工事の実施等により増加

2022年12月期予想：1口当たり分配金7,750円（2022年6月期実績比-50円）

水道光熱費収支が悪化する一方で、賃貸事業収入の増加がそれを補い、前回予想と同額の7,750円を見込む

項目		2022年6月期	2022年12月期 (予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	18,357	18,472	+114
	賃貸事業収入	17,019	17,128	+108
	不動産等売却益	1,338	1,343	+5
	営業費用	9,014	9,078	+64
	賃貸事業費用	7,946	8,015	+68
	販売費及び一般管理費	1,067	1,063	-4
	営業利益	9,343	9,393	+49
	営業外収益	43	3	-39
	営業外費用	778	817	+38
	経常利益	8,607	8,579	-28
当期純利益	8,607	8,578	-28	
積立金(百万円)	圧縮積立金繰入額	830	850	+20
分配金(円)	1口当たり分配金	7,800	7,750	-50
発行済投資口総数(口)		997,178	997,178	-

項目	2022年6月期	2022年12月期 (予想)	増減	増減	
				譲渡物件 ^{※1}	既存物件 ^{※2}
賃貸事業収入	17,019	17,128	+108	-105	+214
賃料等収入	16,092	16,001	-90	-105	+15
賃料・共益費	13,899	13,805	-94	-104	+9
地代	1,802	1,802	+0	-	+0
その他定額収入	390	394	+3	-1	+5
その他賃貸事業収入	927	1,126	+198	-	+198
附加使用料	798	840	+42	-	+42
解約違約金等	11	65	+54	-	+54
原状回復費相当額収入	42	138	+95	-	+95
その他変動収入	75	82	+6	-	+6
賃貸事業費用	7,946	8,015	+68	-27	+96
外注委託費	699	703	+4	-	+4
水道光熱費	952	1,138	+185	-	+185
公租公課	2,523	2,505	-18	-10	-7
保険料	29	29	+0	-0	+0
修繕工事費	469	395	-74	-3	-71
管理委託料	307	309	+1	-0	+1
管理組合費	630	643	+13	-	+13
減価償却費	2,045	2,059	+13	-13	+26
その他賃貸事業費用	287	231	-56	-	-56
NOI	11,118	11,172	+53	-91	+144
NOI利回り(簿価)	4.8%	4.8%	-0.0pt		
賃貸事業利益	9,072	9,112	+39	-78	+117
償却後利回り(簿価)	3.9%	3.9%	-0.0pt		
契約稼働率(期中平均)	97.8%	96.6%	-1.2pt		

賃貸事業収入(既存物件)

② [解約違約金等・原状回復費相当額収入] 大口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)

③ [水道光熱費] 季節要因および燃料費調整単価は上昇による増加を想定
水道光熱費収支(① - ③)は悪化する見込み(-143百万円)

不動産等売却益

④ [不動産等売却益] JPR梅田ロフトビル(最終3回目,持分30%)の譲渡に伴い、売却益を計上
売却益の一部は、将来の安定的な分配を目的に内部留保

※1 以下の譲渡物件による増減を算出しています。

2022年6月期: JPR梅田ロフトビル譲渡(2回目,持分30%)

2022年12月期: JPR梅田ロフトビル譲渡(最終3回目,持分30%)

※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)

2023年6月期予想：1口当たり分配金7,600円（2022年12月期予想比-150円）

譲渡物件の売却益と賃貸事業収入が剥落するものの、賃料・共益費は増加の見通し
内部留保の活用により、DPU7,600円を確保

項目		2022年12月期 (予想)	2023年6月期 (予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	18,472	17,029	-1,442
	賃貸事業収入	17,128	17,029	-99
	不動産等売却益	1,343	-	-1,343
	営業費用	9,078	8,890	-188
	賃貸事業費用	8,015	7,966	-49
	販売費及び一般管理費	1,063	924	-138
	営業利益	9,393	8,138	-1,254
	営業外収益	3	31	+27
	営業外費用	817	810	-7
	経常利益	8,579	7,359	-1,219
当期純利益	8,578	7,359	-1,219	
積立金(百万円)	圧縮積立金繰入額	850	-	-850
	圧縮積立金取崩額	-	219	+219
分配金(円)	1口当たり分配金	7,750	7,600	-150
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] 稼働の回復により増収となる見込み
- ③ [解約違約金等・原状回復費相当額収入] 前期計上分の剥落等により減収

賃貸事業費用(既存物件)

- ④ [水道光熱費] 季節要因等により減少
水道光熱費収支(②-④)改善する見込み
- ⑤ [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

営業外損益

- ⑥ [営業外収益] 管理組合精算金の計上により増収

項目	2022年12月期 (予想)	2023年6月期 (予想)	増減	増減	
				譲渡物件 ^{※1}	既存物件 ^{※2}
賃貸事業収入	17,128	17,029	-99	-96	-2
賃料等収入	16,001	16,196	+194	-96	+291
賃料・共益費	13,805	14,000	+194	-94	+289
地代	1,802	1,802	-	-	-
その他定額収入	394	394	-0	-1	+1
その他賃貸事業収入	1,126	832	-293	-	-293
附加使用料	840	775	-65	-	-65
解約違約金等	65	-	-65	-	-65
原状回復費相当額収入	138	-	-138	-	-138
その他変動収入	82	57	-25	-	-25
賃貸事業費用	8,015	7,966	-49	-24	-24
外注委託費	703	700	-3	-	-3
水道光熱費	1,138	1,035	-102	-	-102
公租公課	2,505	2,600	+95	-9	+104
保険料	29	29	-0	-0	-0
修繕工事費	395	339	-55	-1	-53
管理委託料	309	318	+9	-0	+10
管理組合費	643	643	+0	-	+0
減価償却費	2,059	2,055	-3	-13	+9
その他賃貸事業費用	231	241	+10	-	+10
NOI	11,172	11,118	-53	-84	+31
NOI利回り(簿価)	4.8%	4.9%	+0.1pt		
賃貸事業利益	9,112	9,062	-49	-71	+21
償却後利回り(簿価)	3.9%	4.0%	+0.1pt		

※1 以下の譲渡物件による増減を算出しています。

2022年12月期：JPR梅田口ビル譲渡(最終3回目・持分30%)

※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、①～⑥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

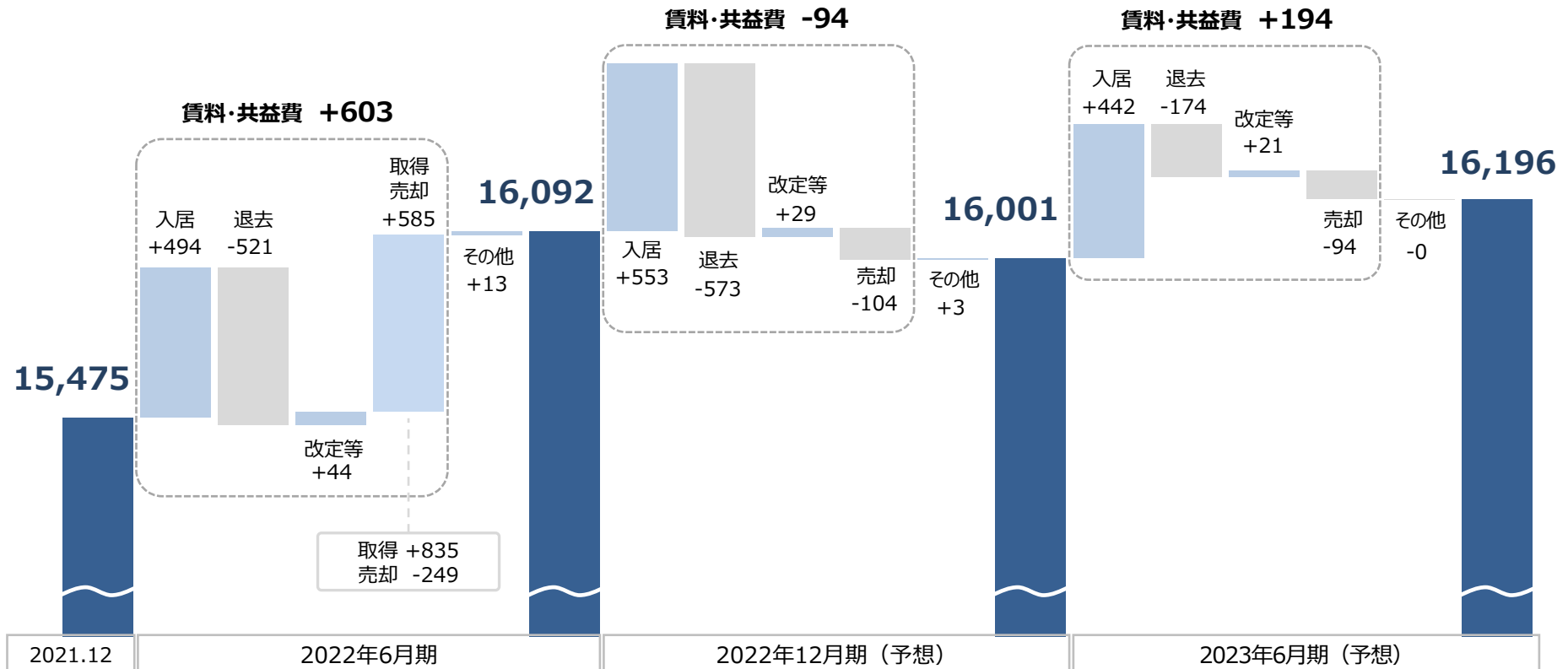
項目	2021年6月期		2021年12月期		2022年6月期		2022年12月期		2023年6月期		
		前期比		前期比		前期比	(予想)	前期比	(予想)	前期比	
賃貸事業損益 (百万円)	賃貸事業収入	16,521	-1.2%	16,382	-0.8%	17,019	3.9%	17,128	0.6%	17,029	-0.6%
	賃料等収入(定額収入)	15,601	-1.2%	15,475	-0.8%	16,092	4.0%	16,001	-0.6%	16,196	1.2%
	賃料・共益費	13,431	-1.4%	13,296	-1.0%	13,899	4.5%	13,805	-0.7%	14,000	1.4%
	地代	1,797	0.3%	1,802	0.3%	1,802	0.0%	1,802	0.0%	1,802	0.0%
	その他定額収入	372		376		390		394		394	
	その他賃貸事業収入(変動収入)	919	-0.7%	907	-1.4%	927	2.2%	1,126	21.4%	832	-26.1%
	附加使用料	676	-18.8%	787	16.4%	798	1.3%	840	5.3%	775	-7.7%
	解約違約金等	66		10		11		65		-	
	原状回復費相当額収入	133		56		42		138		-	
	その他変動収入	42		52		75		82		57	
	賃貸事業費用(減価償却費除く)	5,399	-2.3%	5,603	3.8%	5,900	5.3%	5,956	0.9%	5,910	-0.8%
	外注委託費	630	0.1%	628	-0.3%	699	11.2%	703	0.6%	700	-0.5%
	水道光熱費	714	-15.1%	849	19.0%	952	12.0%	1,138	19.5%	1,035	-9.0%
	公租公課	2,436	2.0%	2,422	-0.5%	2,523	4.2%	2,505	-0.7%	2,600	3.8%
	保険料	26		27		29		29		29	
	修繕工事費	504	-9.7%	532	5.6%	469	-11.7%	395	-15.9%	339	-14.0%
	管理委託料	302		289		307		309		318	
	管理組合	588		612		630		643		643	
	その他賃貸事業費用	196		240		287		231		241	
	NOI	11,121	-0.6%	10,779	-3.1%	11,118	3.2%	11,172	0.5%	11,118	-0.5%
減価償却費	2,100	0.7%	2,127	1.3%	2,045	-3.8%	2,059	0.7%	2,055	-0.2%	
賃貸事業費用	7,499	-1.5%	7,731	3.1%	7,946	2.8%	8,015	0.9%	7,966	-0.6%	
賃貸事業利益(a)	9,021	-0.9%	8,651	-4.1%	9,072	4.9%	9,112	0.4%	9,062	-0.5%	
資本的支出	1,370	-17.2%	1,601	16.9%	1,381	-13.7%	1,580	14.5%	1,805	14.2%	
NCF	9,751	2.3%	9,177	-5.9%	9,737	6.1%	9,591	-1.5%	9,312	-2.9%	
不動産等売却損益 (百万円)	不動産等売却益(b)	783		1,870		1,338		1,343		-	
	不動産等売却損(c)	-		856		-		-		-	
賃貸事業利益等(百万円、a+b-c)	9,805	3.0%	9,665	-1.4%	10,410	7.7%	10,456	0.4%	9,062	-13.3%	

2022年12月期賃料等収入-0.9億円（前期比）
 2023年6月期賃料等収入+1.9億円（前期比）

賃料等収入（変動要因・前期比）

■ 賃料等収入 ■ プラス要因 ■ マイナス要因

（単位：百万円）



Japan Prime Realty Investment Corporation

4. Appendix

4. Appendix

ファンドサマリー

		2019年12月期	2020年6月期	2020年12月期	2021年6月期	2021年12月期	2022年6月期
LTV	(簿価ベース)	40.8%	39.5%	40.6%	40.6%	41.7%	40.0%
	(時価ベース)	32.9%	32.2%	33.2%	33.1%	33.8%	31.9%
NOI利回り	(取得価格ベース)	4.7%	4.9%	4.9%	4.8%	4.6%	4.5%
	(簿価ベース)	5.0%	5.2%	5.2%	5.1%	4.8%	4.8%
	(時価ベース)	4.0%	4.1%	4.1%	4.1%	3.8%	3.8%
償却後利回り	(取得価格ベース)	3.8%	4.0%	4.0%	3.9%	3.7%	3.7%
	(簿価ベース)	4.1%	4.2%	4.2%	4.1%	3.9%	3.9%
	(時価ベース)	3.2%	3.4%	3.4%	3.3%	3.1%	3.1%
インプライド・キャップレート	(NOI利回り)	3.4%	4.6%	4.3%	3.6%	3.7%	3.8%
	(償却後利回り)	2.7%	3.7%	3.5%	2.9%	3.0%	3.1%
FFO		8,888百万円	9,341百万円	9,510百万円	9,436百万円	9,006百万円	9,315百万円
AFFO		7,305百万円	7,961百万円	7,855百万円	8,066百万円	7,404百万円	7,933百万円
1口当たりFFO		9,630円	9,748円	9,924円	9,847円	9,398円	9,341円
EPU		7,491円	7,593円	8,181円	8,474円	8,236円	8,631円
1口当たり分配金		7,493円	7,595円	7,750円	7,657円	7,550円	7,800円
分配金利回り		3.1%	4.6%	4.5%	3.4%	3.7%	3.8%
ROE		5.8%	5.7%	6.1%	6.3%	6.1%	6.3%
1口当たり圧縮積立金		746円	719円	1,152円	1,969円	2,657円	3,386円
1口当たり純資産額		259,230円	266,984円	267,570円	268,295円	268,875円	273,684円
1口当たりNAV		368,917円	371,053円	372,725円	375,544円	383,368円	394,302円
投資口価格(権利付最終取引日)		488,000円	329,000円	346,500円	444,000円	403,500円	408,000円
NAV倍率		1.3倍	0.9倍	0.9倍	1.2倍	1.1倍	1.0倍
PBR		1.9倍	1.2倍	1.3倍	1.7倍	1.5倍	1.5倍
PER		32.6倍	21.7倍	21.2倍	26.2倍	24.5倍	23.6倍
FFO倍率		25.3倍	16.9倍	17.5倍	22.5倍	21.5倍	21.8倍
自己資本比率		52.8%	54.1%	52.9%	53.1%	52.0%	53.8%
ペイアウトレシオ	(FFO)	77.8%	77.9%	78.1%	77.8%	80.3%	83.5%
	(AFFO)	94.7%	91.4%	94.5%	91.0%	97.7%	98.0%

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

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

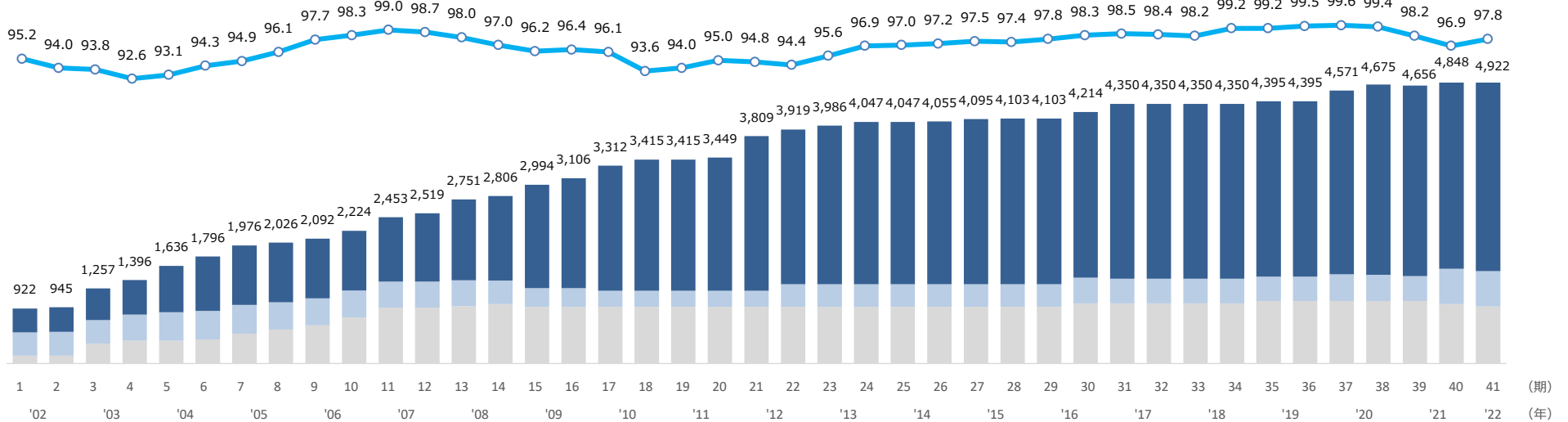
- PBR(株価純資産倍率) = 投資口価格 ÷ 1口当たり純資産額
- PER(株価収益率) = 投資口価格 ÷ EPU(年換算・直近実績×2)
- FFO倍率 = 投資口価格 ÷ 1口当たりFFO(年換算・直近実績×2)
- 自己資本比率 = 純資産 ÷ 総資産
- FFOペイアウトレシオ = 分配金総額 ÷ FFO
- AFFOペイアウトレシオ = 分配金総額 ÷ AFFO
- 圧縮積立金は当該期末の残高に翌期繰入額及び取崩額を加減した金額となります。

■ 資産規模（取得価格ベース・億円）・稼働率（%）

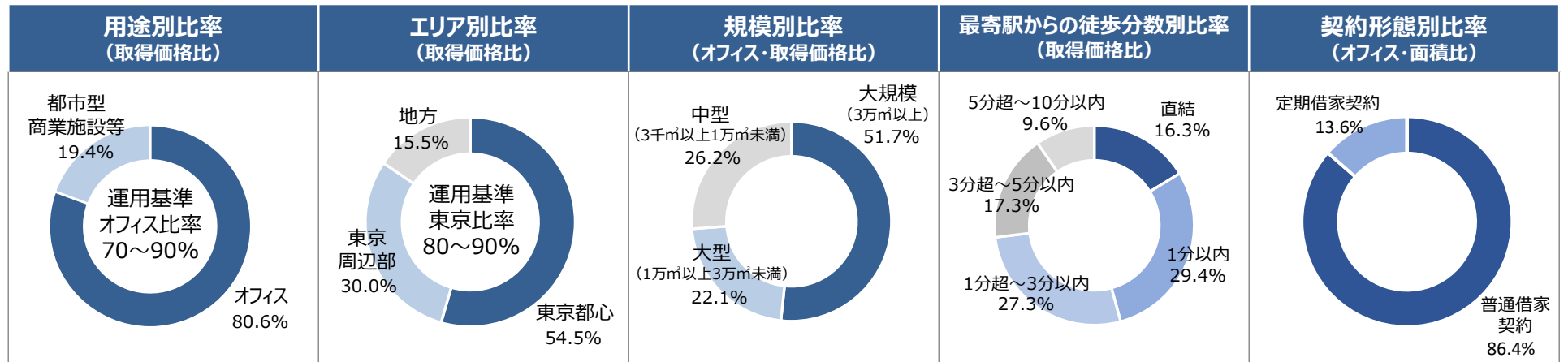
■ 東京オフィス ■ 地方オフィス ■ 商業施設 ○ 稼働率

稼働率
(全期間平均)
96.7%

エリア別・用途別内訳（2022年6月期末）
東京オフィス：**3,375**億円
地方オフィス：**590**億円
商業施設：**956**億円

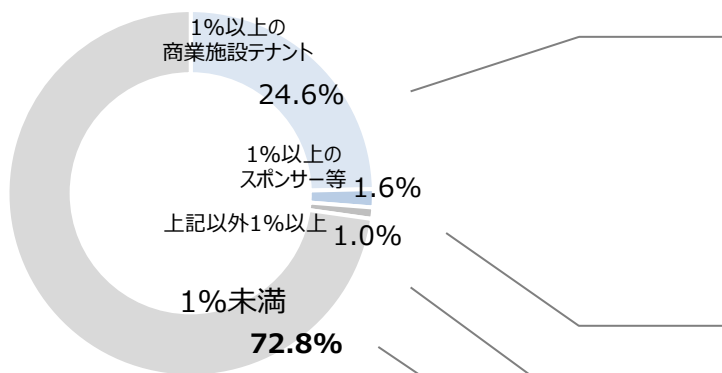


■ 各種比率

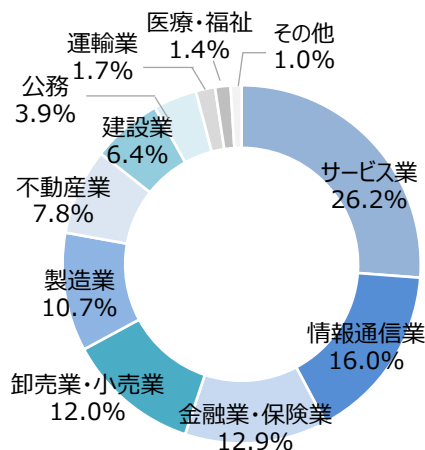


■ テナント占有率（物件単位・エンドテナントベース・面積比）

- 占有率1%以上のオフィステナントは、1社（占有率合計1.0%）のみ（ただし、底地物件を除く）
- 商業施設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）

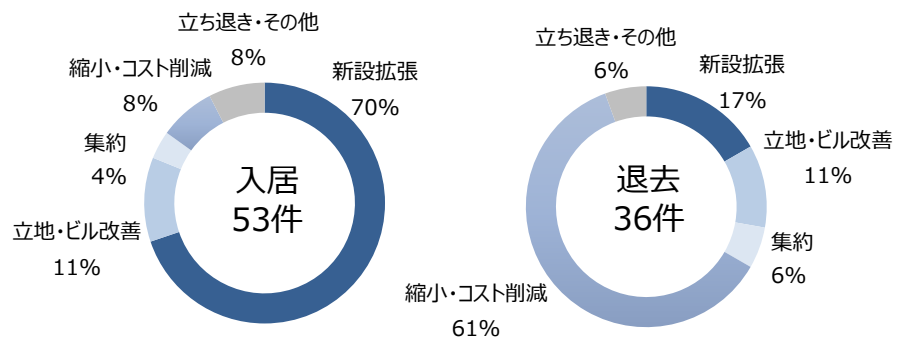
区分 (テナント数)	テナント	入居物件	賃貸面積 (㎡)	占有率 (%)
1%以上の商業施設テナント (8社)	エー・ビー・シー開発(株)	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	7.2
	(株)西友	田無アスタ	31,121.71	6.3
	(株)イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.0
	(株)Olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.0
	タワーレコード(株)	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.6
	A 社	キューポ・ラ本館棟	5,963.00	1.2
	B 社	JPR梅田ロフトビル	5,576.09	1.1
	C 社	武蔵浦和ショッピングスクエア	5,285.40	1.1
1%以上のスポンサー等 (1社)	(有)東京プライムステージ	大手町タワー（底地）	7,875.50	1.6
上記以外1%以上 (1社)	D 社	JPR名古屋伏見ビル	4,904.64	1.0
1%未満 (1,161社)	E 社	薬院ビジネスガーデン	4,719.50	1.0
	F 社	損保ジャパン仙台ビル	4,392.04	0.9
	G 社	新宿スクエアタワー	4,242.48	0.9
	H 社	五反田ファーストビル	4,234.29	0.9
	I 社	オーバルコート大崎マークウエスト	4,088.44	0.8
	J 社	新潟駅南センタービル	4,078.97	0.8
	K 社	MS芝浦ビル	3,922.74	0.8
	L 社	新宿センタービル	3,675.59	0.7
	M 社	オリナスタワー	3,544.12	0.7
	N 社	オリナスタワー	3,544.12	0.7

■ 入退去の内訳と推移

（エリア・用途別入退去面積・㎡）

	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	4,661	-3,716	945
東京周辺部オフィス	12,209	-12,441	-232
地方オフィス	1,728	-1,276	452
商業施設	895	-636	259
合計	19,495	-18,071	1,423

■ 入退去の理由



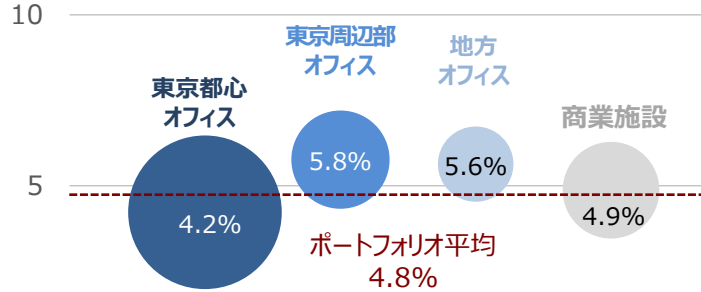
■ 物件別入退去面積

	入居-退去	退去面積	入居面積 (㎡)
兼松ビル	401	0	401
新麴町ビル	111	-193	304
J P R クレスト竹橋ビル	-353	-353	0
新宿スクエアタワー	182	-178	360
ビッグス新宿ビル	436	-1,408	1,844
アクロス新川ビル・アネックス	287	0	287
新宿センタービル	385	-205	590
品川キャナルビル	144	0	144
サイエンスプラザ・四番町プラザ	84	-56	140
東京スクエアガーデン	55	-102	157
J P R 麴町ビル	430	0	430
東京建物東渋谷ビル	-1,218	-1,218	0
J P R 銀座並木通りビル	433	0	433
F U N D E S 水道橋	-174	-174	0
J P R 千葉ビル	-9	-262	253
新横浜第二センタービル	156	-299	455
川口センタービル	0	-614	614
立川ビジネスセンタービル	-313	-819	506
ライズアリーナビル	3,791	0	3,791
ゆめおおおかオフィスタワー	0	-255	255
オリナスタワー	-1,391	-5,608	4,217
J P R 横浜ビル	79	0	79
J P R 大宮ビル	-2,403	-4,005	1,602
センシティビルディング	-144	-577	433
川崎ダイスビル	0	-461	461
損保ジャパン和歌山ビル	790	0	790
天神121ビル	-338	-1,276	938

■ エリア・用途別利回り（簿価ベース）

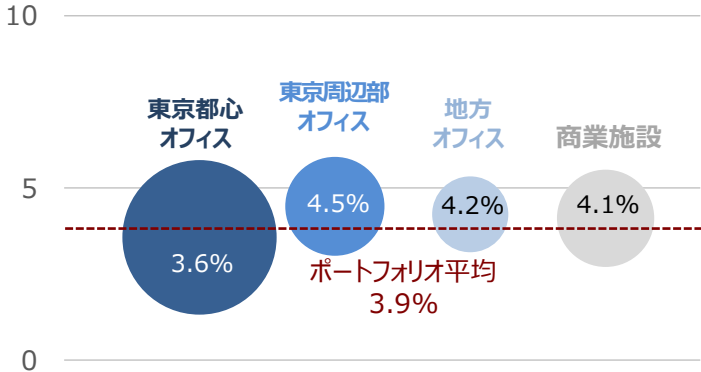
(NOI利回り)

(%) バブルの大きさ：資産規模（簿価） バブルの中心：NOI利回り

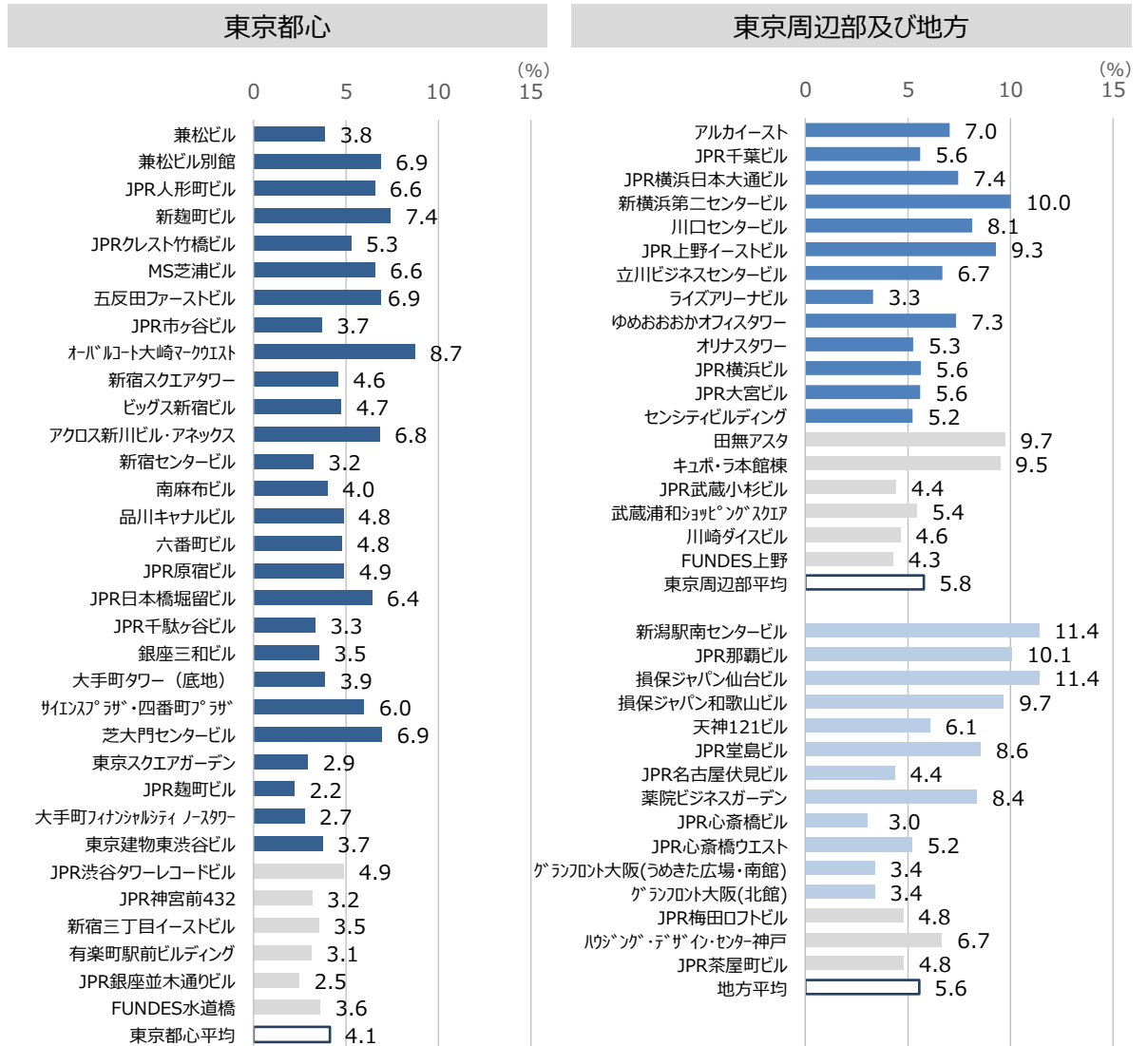


(償却後利回り)

(%) 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）



■ 稼働率・賃料の推移

項目		2019年6月期	2019年12月期	2020年6月期	2020年12月期	2021年6月期	2021年12月期	2022年6月期
オフィス	契約稼働率 (%)	98.8	99.2	99.4	99.1	97.7	95.8	96.9
	賃料稼働率 (%)	98.1	98.3	99.3	98.7	96.5	94.2	93.3
	平均賃料 (全エリア・円)	18,177	18,477	18,801	18,977	19,166	19,445	19,496
	平均賃料 (東京都心・円)	21,459	21,833	22,183	22,313	22,451	22,533	22,504
	平均賃料 (東京周辺部・円)	17,240	17,403	18,139	18,196	18,217	18,420	18,362
	平均賃料 (地方・円)	13,375	13,562	13,720	13,912	14,067	14,606	14,660
	レントギャップ (%)	-5.1	-6.9	-4.8	-3.2	-0.6	-0.6	-0.4
商業	契約稼働率 (%)	99.9	100.0	100.0	100.0	99.3	99.5	99.9
	賃料稼働率 (%)	99.8	99.9	100.0	100.0	99.2	99.2	99.4

■ 賃料改定・テナント入替の状況 ('22.6期)

項目	件数	面積 (千㎡)	面積割合 (%)	増減額 (百万円)	増減率 (%)
賃料改定	190	95.2	83.9	+4.1	+0.8
増額	30	18.3	16.1	+4.3	+4.7
減額	3	0.2	0.2	-0.2	-11.2
増減なし	157	76.7	67.6	-	-
入替	59	18.3	16.1	-2.1	-1.7
増額	27	6.4	5.7	+3.7	+6.6
減額	27	10.9	9.6	-5.8	-8.5
増減なし	5	0.9	0.9	-	-
合計 (改定+入替)	249	113.5	100.0	+2.0	+0.3

■ 賃料水準別賃貸面積・増額改定件数割合 ('22.6期更新対象)

項目	面積 (千㎡)	面積割合 (%)	増額改定件数割合 (%)
マーケット賃料未滿	19.6	22.3	41.2
マーケットレンジ内	25.4	29.0	10.9
マーケットレンジ以上	42.8	48.7	2.9

■ 賃料水準別賃貸面積 ('22.12期~'24.6期更新対象)

項目	面積 (千㎡)	面積割合 (%)
マーケット賃料未滿	63.3	25.0
マーケットレンジ内	79.8	31.5
マーケットレンジ以上	110.4	43.5

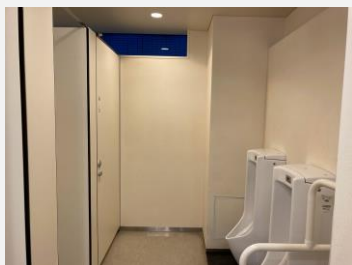
グレードアップ・イメージアップを企図した改修工事を実施し物件競争力を強化

JPR大宮ビル

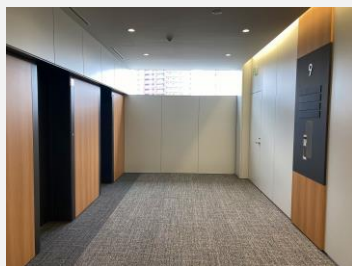
1階エレベーターホール



トイレ



共用部エレベーターホール



ビッグス新宿ビル

B2階通路



B2階トイレ



東京建物東渋谷ビル

再開発が進む渋谷エリアのオフィスビルをメインスポンサーの東京建物から取得

東京都心

オフィス

スポンサー



取得日	2022年1月18日
取得価格	11,300百万円
鑑定評価額	12,100百万円
総賃貸可能面積	7,821.01㎡
NOI利回り	4.4%
償却後利回り	3.8%
稼働率(取得日時点)	95.2%
取得先	東京建物

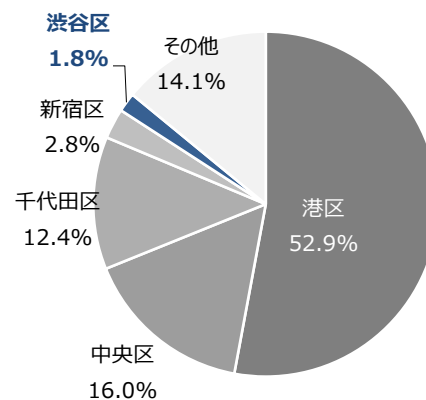
取得ハイライト

- JR・東京メトロ・東急電鉄各線「渋谷」駅徒歩7分と複数路線へのアクセスが比較的良好。明治通り沿いに位置し、顕示性が高い
- ICカードセキュリティシステムを実装し、屋内型自走式駐車場41台分を備えたハイグレードのオフィスビル
- IT企業を中心にオフィス需要の高まる渋谷エリアは、今後のオフィス新規供給が都心5区の他のエリアと比較して少ないと予想されており、引き続き高い需要が見込まれる

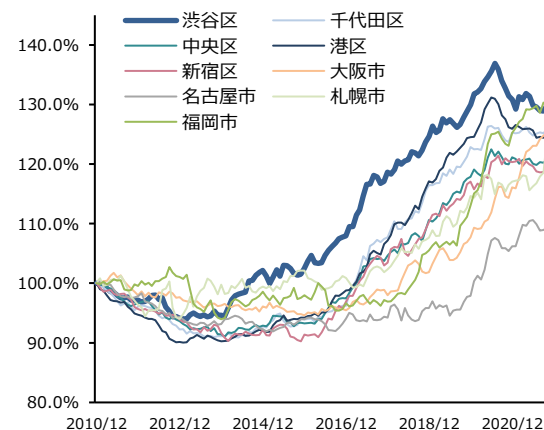
渋谷エリアにおけるマーケット環境

■ 渋谷区のオフィス新規供給は限定的

区別のオフィス新規供給量(予測)
(2021年~2023年)



都心5区及び地方主要都市における
オフィスビル募集賃料推移



注：1フロア面積が50坪以上のオフィスビル供給量を記載
出所：三幸エースト株式会社(以下「三幸エースト」といいます。)
「オフィスレントデータ 2021」を基に本資産運用会社にて作成

出所：三幸エースト「オフィスレントデータ 2021」を基に本資産運用会社にて作成

鑑定評価額の上昇により、含み益は増加。含み益と含み益率は高い水準を維持

鑑定評価額・含み益

鑑定評価額	含み益	含み益率
5,931 億円 (前期比+103億円)	1,280 億円 (前期比+111億円)	27.5% (前期比+2.0pt)

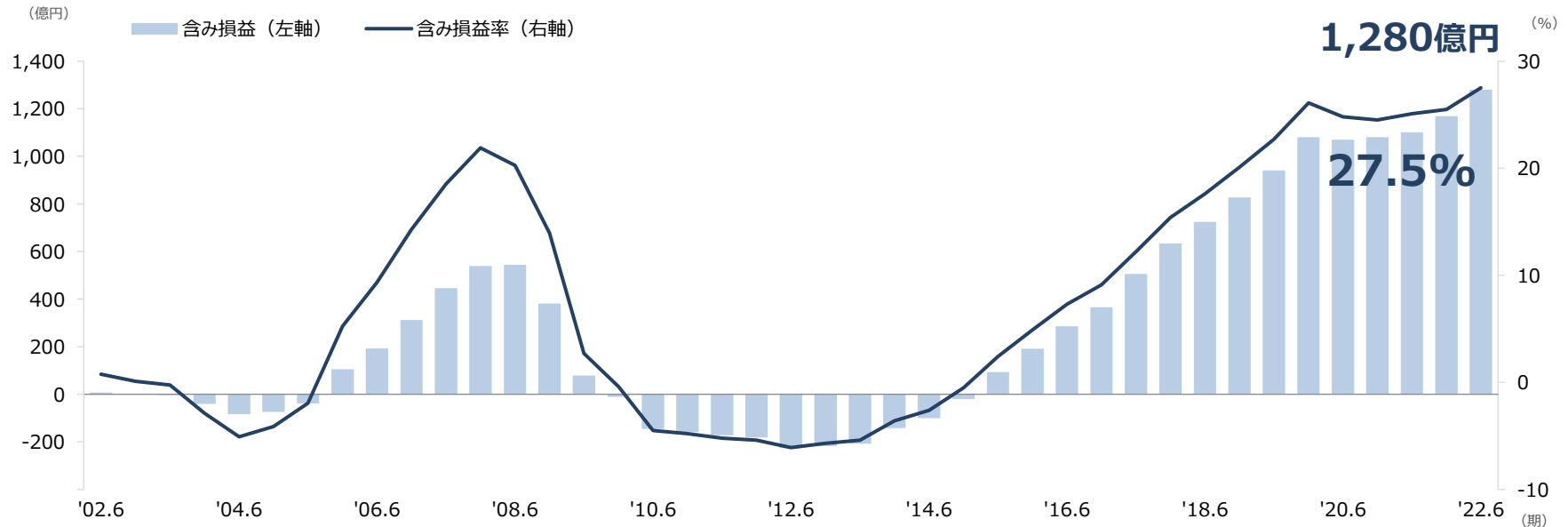
1. 鑑定評価額の前期比の増減は、売買物件の影響を除いて算出しています。

保有物件毎の変動状況

■ 売買市場は引き続き活況であり、キャップレートは低下

	(鑑定評価額)		(直接還元利回り)	
	(物件)	(物件)	(物件)	(物件)
	'21.12期	'22.6期	'21.12期	'22.6期
増加	36	42	低下	28
維持	22	15	維持	38
減少	8	10	上昇	0

含み損益の推移



4. Appendix

物件別鑑定評価（2022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	15,300	+400	3.3	-0.1	3.1	-0.1	3.5	-0.1	14,701	+598
兼松ビル別館	3,300	-110	3.7	-0.1	3.5	-0.1	3.9	-0.1	2,388	+911
JPR人形町ビル	3,110	+70	3.6	-0.1	3.4	-0.1	3.7	-0.1	2,105	+1,004
新麹町ビル	4,510	+130	3.4	-0.1	3.1	-0.1	3.5	-0.1	2,418	+2,091
JPRクロス竹橋ビル	3,790	-	3.7	-0.1	3.5	-0.1	3.9	-0.1	3,279	+510
M S 芝浦ビル	16,300	+400	3.9	-0.1	3.6	-0.1	4.0	-0.1	10,720	+5,579
五反田ファーストビル	4,270	-	3.7	0.0	3.2	-0.2	3.6	-0.2	2,949	+1,320
JPR市ヶ谷ビル	4,940	+90	3.6	-0.1	3.4	-0.1	3.8	-0.1	5,253	-313
オーバルコート大崎マークウエスト	5,160	+50	3.8	-0.1	3.6	-0.1	4.0	-0.1	2,712	+2,447
新宿スクエアタワー	14,900	+100	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	12,891	+2,008
ビッグス新宿ビル	19,400	-200	3.5	-0.1	3.3	-0.1	3.7	-0.1	15,515	+3,884
アクロス新川ビル・アネックス	804	+21	4.4	-0.1	4.2	-0.1	4.6	-0.1	566	+237
新宿センタービル	19,500	+500	3.0	-0.1	2.7	-0.1	3.1	-0.1	22,236	-2,736
南麻布ビル	3,420	+90	3.6	-0.1	3.4	-0.1	3.7	-0.1	3,791	-371
品川キャナルビル	2,360	-	3.7	-0.1	3.4	-0.1	3.8	-0.1	1,883	+476
六番町ビル	3,730	+100	3.8	-0.1	3.5	-0.1	3.8	-0.1	2,893	+836
JPR原宿ビル	10,500	-	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	8,762	+1,737
JPR日本橋堀留ビル	6,820	+10	4.2	0.0	4.0	0.0	4.4	0.0	4,839	+1,980
JPR千駄ヶ谷ビル	11,900	-	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	14,646	-2,746
銀座三和ビル	3,730	-10	3.0	0.0	2.7	0.0	3.1	0.0	3,673	+56
大手町タワー（底地）	54,600	+2,100	2.5	-0.1	2.4	-0.1	2.6	-0.1	38,388	+16,211
サイエンスプラザ・四番町プラザ	3,480	+70	3.6	-0.1	3.2	-0.1	3.7	-0.1	2,776	+703
芝大門センタービル	6,660	+130	3.3	-0.1	3.0	-0.1	3.4	-0.1	4,154	+2,505
東京スクエアガーデン	21,500	+700	2.5	-0.1	2.3	-0.1	2.7	-0.1	18,319	+3,180
JPR麹町ビル	6,840	-	3.0	-0.1	2.8	-0.1	3.1	-0.1	5,846	+993
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	13,000	+300	2.3	-0.1	2.0	-0.1	2.4	-0.1	11,513	+1,486
東京建物東渋谷ビル	12,100	-	3.6	-	3.7	-	3.8	-	11,475	+624
JPR渋谷タワーレコードビル	14,200	-	3.4	0.0	3.2	0.0	3.6	0.0	11,411	+2,788
JPR神宮前4 3 2	4,260	-10	2.9	0.0	3.0	0.0	3.1	0.0	4,256	+3
新宿三丁目イーストビル	2,720	-	3.2	0.0	2.7	0.0	3.4	0.0	2,518	+201
有楽町駅前ビルディング	3,360	+30	2.9	0.0	2.5	0.0	3.1	0.0	3,259	+100
JPR銀座並木通りビル	11,100	-	2.8	0.0	2.5	0.0	2.8	0.0	10,140	+959
F U N D E S 水道橋	3,390	-	3.5	0.0	3.3	0.0	3.7	0.0	3,163	+226
アルカイースト	6,730	-340	3.6	-0.1	3.3	-0.1	3.7	-0.1	4,149	+2,580
JPR千葉ビル	1,910	+80	5.2	-0.1	5.0	-0.1	5.4	-0.1	2,175	-265
JPR横浜日本大通ビル	2,450	+100	4.8	-0.1	4.6	-0.1	5.0	-0.1	2,341	+108
新横浜第二センタービル	2,600	+140	4.3	-0.1	4.1	-0.1	4.4	-0.1	1,386	+1,213
川口センタービル	11,100	+500	4.5	-0.1	4.2	-0.1	4.6	-0.1	7,176	+3,923
JPR上野イーストビル	5,840	+100	3.5	-0.1	3.3	-0.1	3.6	-0.1	2,840	+2,999

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)
立川ビジネスセンタービル	4,640	+20	3.9	-0.1	3.6	-0.1	4.0	-0.1	2,876	+1,763
ライズアリーナビル	18,600	+900	3.6	-0.1	3.3	-0.1	3.7	-0.1	12,427	+6,172
ゆめおおおかオフィスタワー	7,430	+120	3.9	-0.1	3.6	-0.1	4.0	-0.1	5,113	+2,316
オリナスタワー	41,300	+1,300	3.4	-0.1	3.1	-0.1	3.5	-0.1	25,703	+15,596
JPR横浜ビル	10,400	+200	3.8	-0.1	3.6	-0.1	3.9	-0.1	7,433	+2,966
JPR大宮ビル	11,000	+600	4.0	-0.2	3.8	-0.2	4.1	-0.2	5,588	+5,411
センシティビルディング	15,100	+300	4.1	-0.1	3.8	-0.1	4.2	-0.1	13,995	+1,104
田無アスタ	11,200	+200	5.2	0.0	5.1	0.0	5.4	0.0	6,941	+4,258
キュー・ラネ館棟	2,970	+80	4.8	-0.1	4.6	-0.1	5.0	-0.1	1,561	+1,408
JPR武蔵小杉ビル	5,500	-	4.7	0.0	4.5	0.0	4.9	0.0	7,110	-1,610
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,280	-10	4.9	0.0	4.8	0.0	5.1	0.0	3,461	+818
川崎グランドビル	13,900	-200	4.1	0.0	4.0	0.0	4.3	0.0	12,928	+971
F U N D E S 上野	4,000	-	3.7	0.0	3.4	0.0	3.9	0.0	3,740	+259
新潟駅南センタービル	2,170	-100	5.4	-0.2	5.4	-0.2	5.6	-0.2	1,533	+636
JPR那覇ビル	2,300	+60	4.8	-0.1	4.8	-0.1	5.0	-0.1	1,635	+664
損保ジャパン仙台ビル	4,960	+90	4.7	-0.1	4.4	-0.1	4.8	-0.1	2,253	+2,706
損保ジャパン和歌山ビル	1,650	+10	6.0	-0.1	5.8	-0.1	6.3	-0.1	1,315	+334
天神1 2 1ビル	4,050	+110	4.0	-0.1	3.6	-0.1	4.1	-0.1	1,978	+2,071
JPR堂島ビル	3,940	+120	3.9	-0.1	3.7	-0.1	4.0	-0.1	2,073	+1,866
JPR名古屋伏見ビル	3,480	+40	4.8	0.0	4.4	0.0	4.8	0.0	3,781	-301
薬院ビジネスガーデン	23,000	+800	3.8	-0.1	3.6	-0.1	3.9	-0.1	9,821	+13,178
JPR心斎橋ビル	4,630	-70	3.7	0.0	3.4	0.0	3.8	0.0	5,279	-649
JPR心斎橋ウエスト	4,720	+200	3.9	-0.1	3.7	-0.1	4.0	-0.1	3,907	+812
グランフロント大阪（らめきた広場・南館）	12,300	-	3.2	0.0	3.0	0.0	3.3	0.0	11,837	+462
グランフロント大阪（北館）	10,100	-	3.3	0.0	3.1	0.0	3.4	0.0	9,537	+562
JPR梅田ロフトビル	4,230	+30	3.8	0.0	3.5	0.0	4.0	0.0	3,727	+502
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,310	+20	5.4	0.0	5.2	0.0	5.5	0.0	6,040	+1,269
JPR茶屋町ビル	8,440	-40	3.3	0.0	3.0	0.0	3.4	0.0	5,997	+2,442
2022年6月期末の保有物件合計	593,184	+10,321							465,129	+128,054
東京都心	314,954	+4,961							265,454	+49,499
東京周辺部	180,950	+4,090							128,952	+51,997
地方	97,280	+1,270							70,721	+26,558

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。

サステナビリティ方針をもとに、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

サステナビリティ方針

▶テナントへの取組み

テナントへ誠実で責任ある対応をするとともに、独自の新しい価値の提供と満足度の向上に努めます

▶環境への取組み

環境問題の重要性を認識し、保有資産のマネジメントを通し環境負荷の低減を目指します

- ・ 省エネルギー・温室効果ガスの削減を推進します
- ・ 水資源の有効活用や廃棄物の3R（リユース・リデュース・リサイクル）化に努めます
- ・ 環境に関する情報の積極的な開示に取り組みます

▶地域コミュニティへの取組み

保有資産を通して地域コミュニティとの連携に取り組み、地域全体のブランド価値向上に貢献します

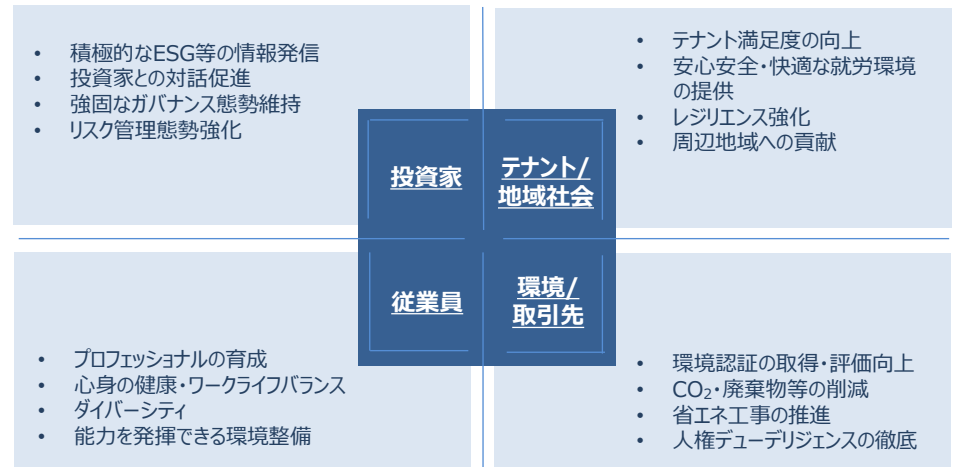
▶従業員への取組み

従業員一人一人を尊重して働きやすい職場の実現を推進し、プロフェッショナルとしての専門性を高めます

▶社会への取組み

法令および社会のルールを遵守し、高い倫理観をもって、透明性および客観性を重要視して事業に取り組みます

主要ステークホルダーエンゲージメント

















積極的なサステナビリティ情報の開示

- ・ サステナビリティレポートの定期発行
- ・ JPRホームページにESG特設ページを設置
- ・ 環境関連データ・TRIM従業員データ等の定量情報を開示



マテリアリティ（重要課題）を特定し、課題解決のためサステナビリティ施策を推進及びESG経営の高度化に取り組む

JPR・TRIMのマテリアリティおよび戦略目標

マテリアリティ	戦略	2030年目標	SDGs
ポートフォリオのグリーン化	個別物件の環境認証カバー率向上	環境認証取得（4スター又はAランク以上）カバー率80%以上	 
	個別物件の環境認証レーティング向上		
気候変動への対応	CO ₂ 排出削減	2050年までにCO ₂ 排出ネットゼロ CO ₂ 排出量原単位30%削減（2017年比）	  
	水資源の効率的利用	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	業界トップクラスの強靱な気候変動リスク態勢の構築	
	テナントとの協働による気候変動への取組み推進	グリーンリースの拡充	
安全安心/快適性によるテナント満足の上	安全安心・快適なソフト・ハードのサービス提供によるテナント満足の上	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	 
働きがいのある職場環境	自己啓発支援・研修による人材力強化	企業の成長を支えるプロフェッショナル層の形成	  
	高効率な業務態勢の構築	業務効率の向上、業務プロセスの改善	
	心身の健康の維持・向上	心身の健康、ワークライフバランスの実現	
	働きがいのある職場環境の提供	一人一人が能力を発揮できる職場環境	
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	業界トップクラスの情報開示 投資家との積極的な対話 個人投資家との対話促進	
	サステナビリティ推進体制の総合力向上	業界トップクラスのESG評価取得	
	強固なガバナンス態勢	強固なガバナンス態勢の維持	
	リスク管理態勢の強化	業界トップクラスのリスク管理態勢	

TCFD提言への賛同を表明 気候変動が与える影響を認識し、持続可能な運用を推進

TCFD提言への賛同とシナリオ分析

- 2021年5月、TRIMは金融安定理事会（FSB）によって設立されたTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明。TCFD提言の4つの項目（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）に基づき、気候変動対応がもたらすリスクと機会の分析を実施。



(1) リスクと機会の特定

リスク・機会の分類	特定したリスク	時間軸	影響度 1.5/2℃	影響度 4℃
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	中長	大	大
	エネルギー価格上昇によるコスト増	中長	小	中
	グリーンビル対応の遅れによるテナント退去	短中長	大	小
	グリーンビル対応の遅れによる投資家離反	中長	大	小
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	中長	中	中
	水害リスクによる修繕コスト増	短中長	大	大
機会	グリーンビルディングの賃料増加	中長	大	小
	省エネ・再エネ対応によるコスト削減効果	中長	小	小

(2) シナリオ分析の実施

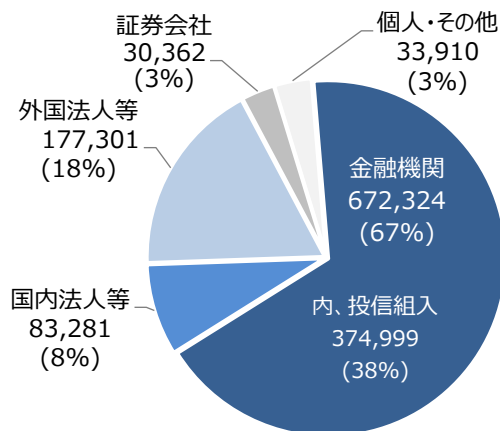
	1.5/2℃シナリオ (気候変動抑制のため法規制が厳格化されるシナリオ)	4℃シナリオ (気候変動対策が進まず、自然災害が激化するシナリオ)
自然・気象環境	4℃シナリオより影響は小さい	大雨・短時間強雨の増加 海面の上昇 真夏日の増加、真冬日の減少
行政	炭素税の導入 省エネ規制の強化	災害対策規制（防災・減災）の強化 炭素税未導入
テナント	環境性能を重視	災害対応力・安全性を重視
投資家・レンダー	サステナビリティ投資・融資の増加 環境認証の重要性上昇	物理リスク対応力を重視
投資法人	環境関連法規制対応の増加 高い環境性能を有する物件へのニーズ	気象災害対策、設備への対応 レジリエント物件への高いニーズ

(3) リスク管理

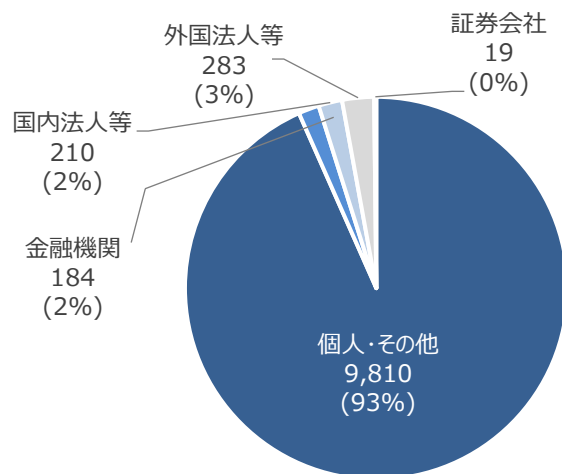
- i. リスク管理
気候変動リスクは、運用および管理に係るリスクと統合され、複数の検証システムを通じてモニタリングし管理
- ii. リスク管理プロセス
TRIMでは気候変動リスク等について年に2回モニタリングを実施し、リスク管理委員会において審議

TRIMは、気候変動に関するリスクを「移行リスク」と「物理リスク」に分類して対応するとともに、新たな成長機会を捉えて積極的に取り組む。

■ 所有者別投資口数（総数997,178口）



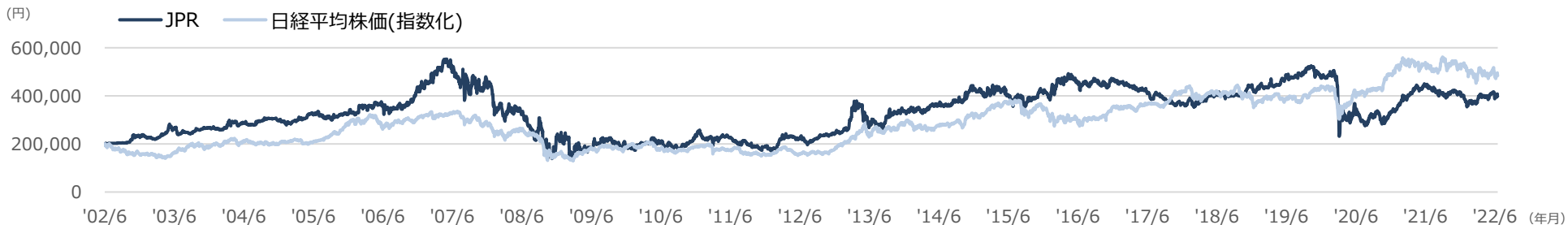
■ 所有者別投資主数（総数10,506人）



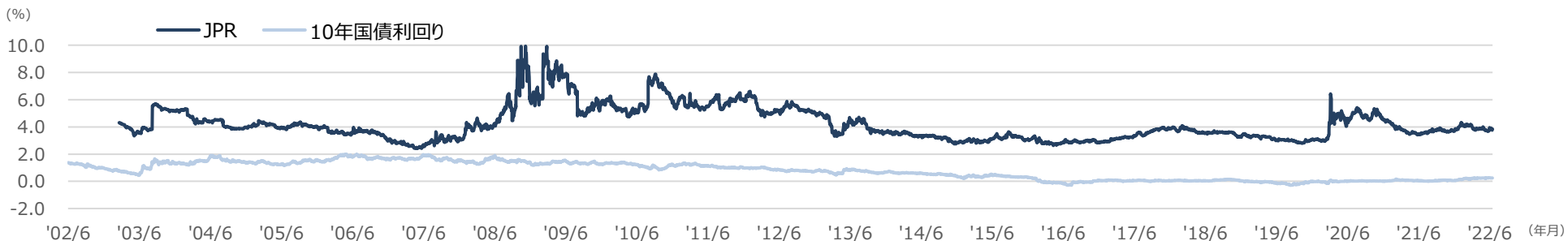
■ 主要投資主（上位10社）

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)	280,532	28.1
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	177,014	17.8
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	45,311	4.5
4	東京建物株式会社	29,300	2.9
5	学校法人川崎学園	25,000	2.5
6	明治安田生命保険相互会社	24,000	2.4
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	13,226	1.3
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	12,554	1.3
9	JP MORGAN CHASE BANK 385781	12,136	1.2
10	JPモルガン証券株式会社	11,945	1.2
	合計	631,018	63.3

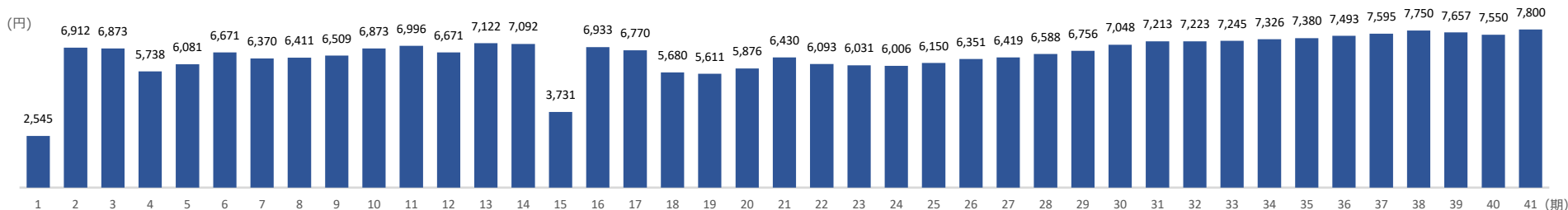
■ 投資口価格の推移比較



■ 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

(2022年6月30日時点)

会社名	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
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3名、非常勤4名）
従業員数	48名

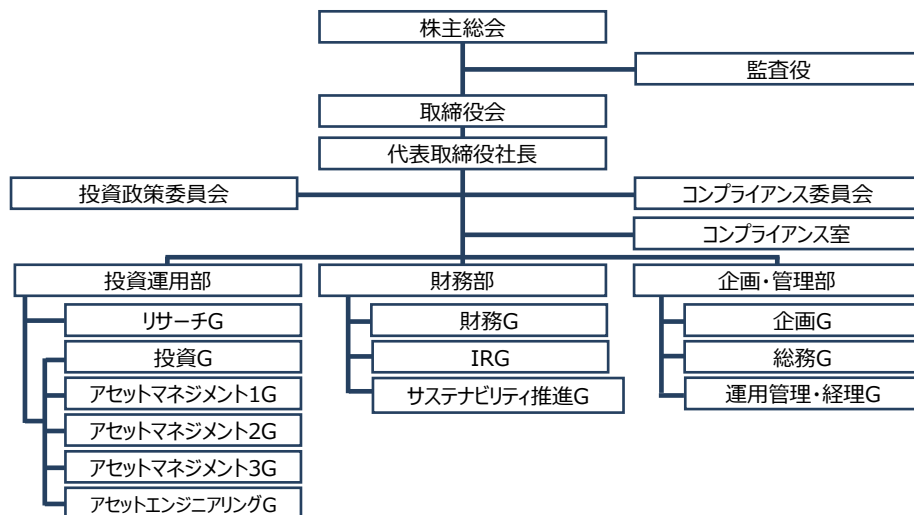
■ スポンサー

(2022年6月30日時点)

スポンサー名	出資比率	出向者数
東京建物株式会社	75%	8名
安田不動産株式会社	10%	—
大成建設株式会社	10%	—
明治安田生命保険相互会社	5%	—

■ 組織図

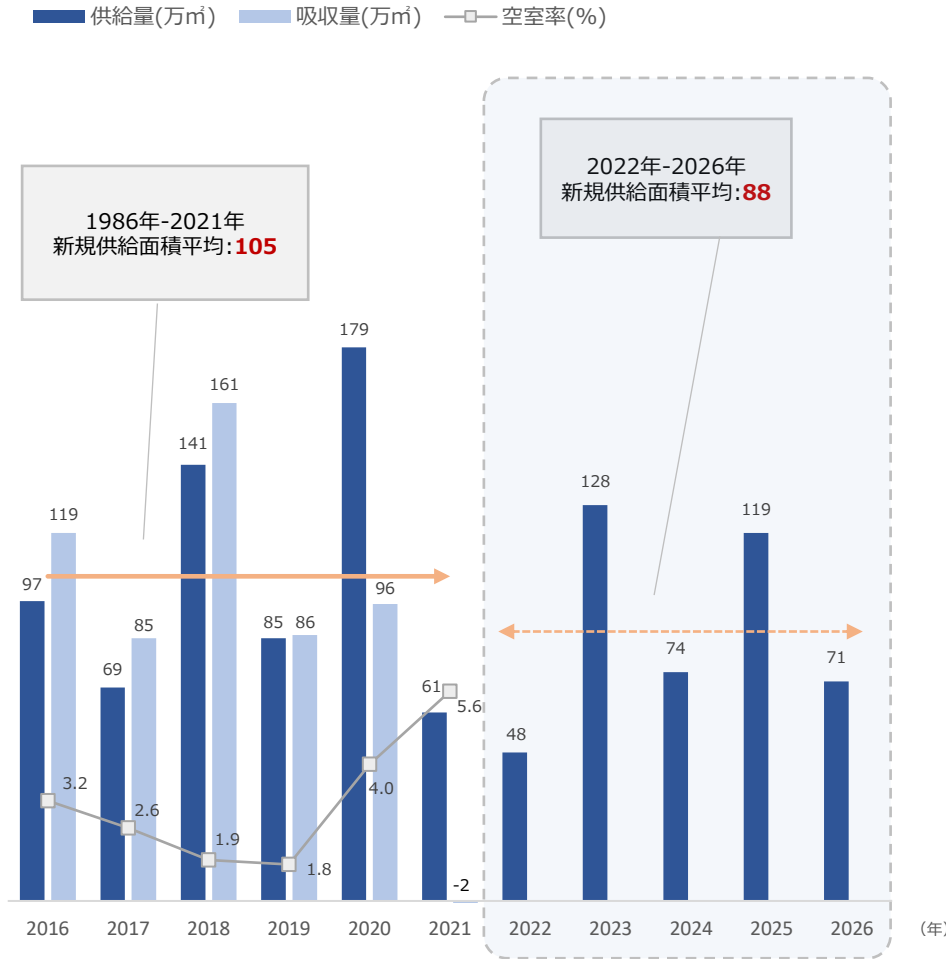
(2022年6月30日時点)



■ スポンサーサポート

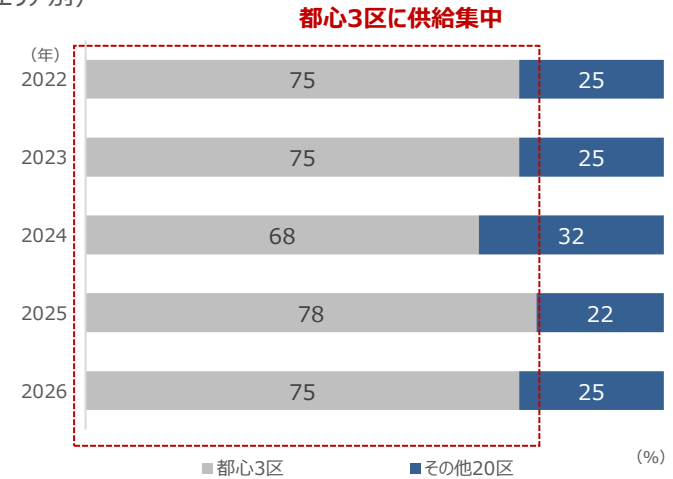
No.	サポート概要
1	本資産運用会社に対する出向等による人的サポート
2	テナントリーシング、技術支援等の不動産運用全般に係るノウハウの提供
3	物件供給、物件取得情報の提供
4	デットファイナンスを通じた資金供給等の資金調達サポート

東京23区の供給量、吸収量、空室率の推移

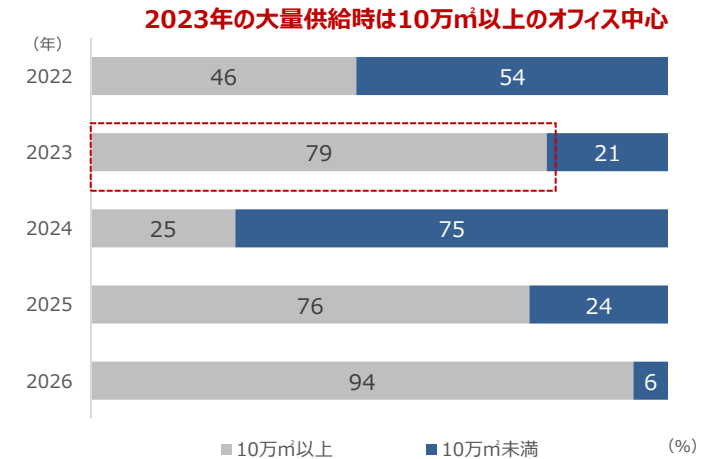


エリア別、規模別オフィスビル供給割合(予想)

(エリア別)

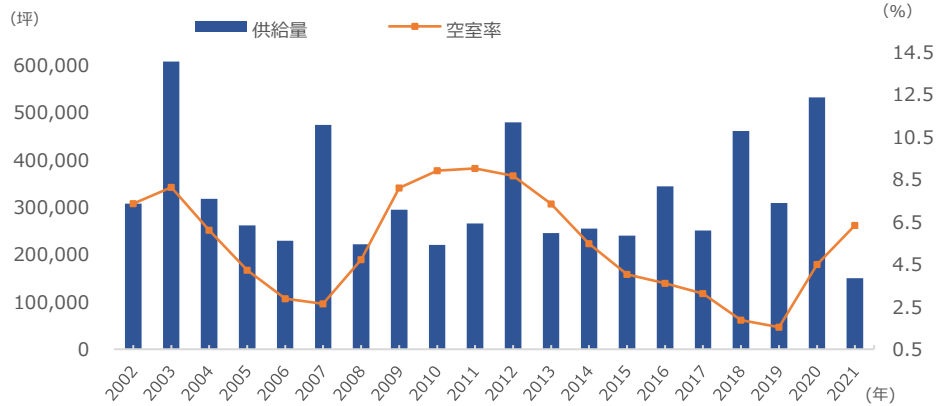


(規模別)



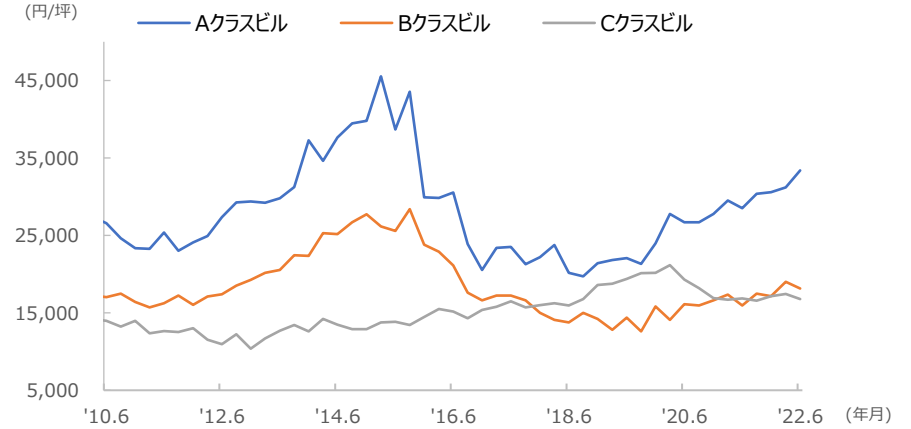
1. 出所：森ビル株式会社 2022年5月26日公表「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2022」を基にTRIM作成
 2. 吸収量とは、新規稼働床面積（前期末の空室面積 + 新規供給面積 - 当期末の空室面積）をいいます

■ 東京都心オフィス 供給量と空室率の推移

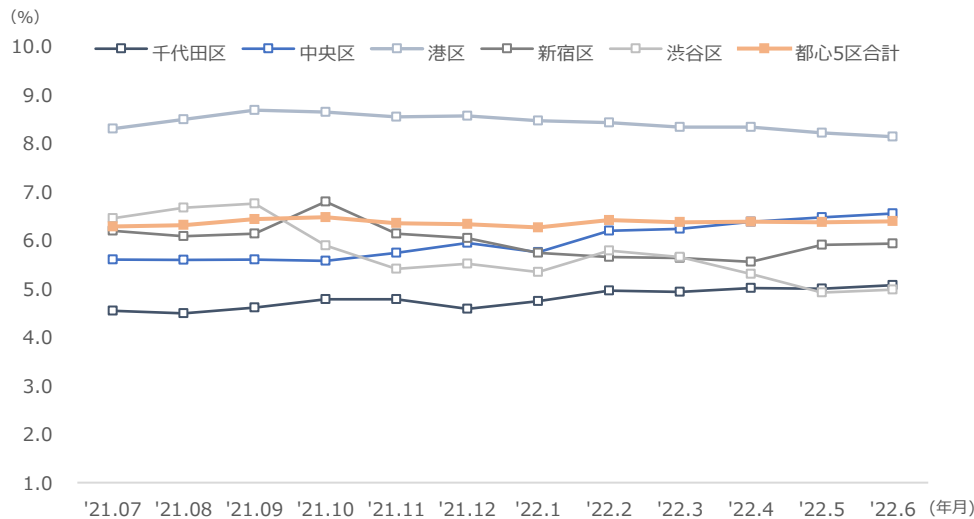


1. 三鬼商事株式会社公表のオフィスマーケット情報に基づきTRIMが作成

■ 東京都心オフィス 標準賃料の推移

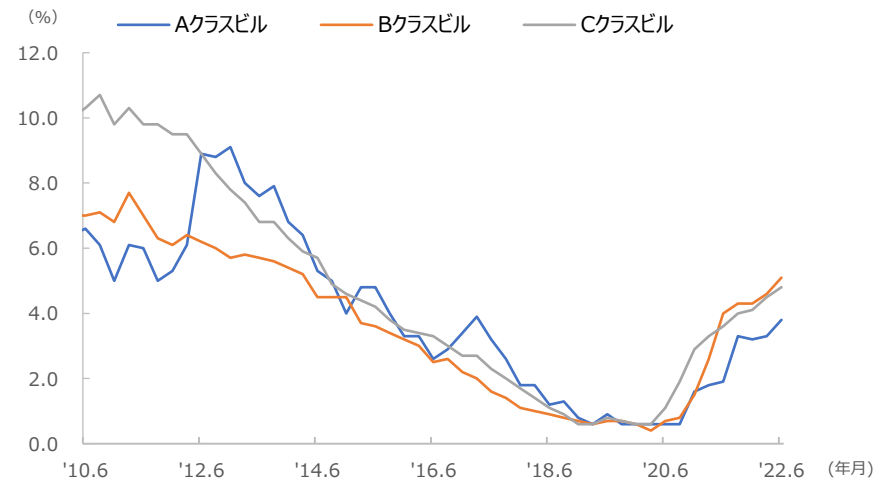


■ 東京ビジネス地区の月次空室率



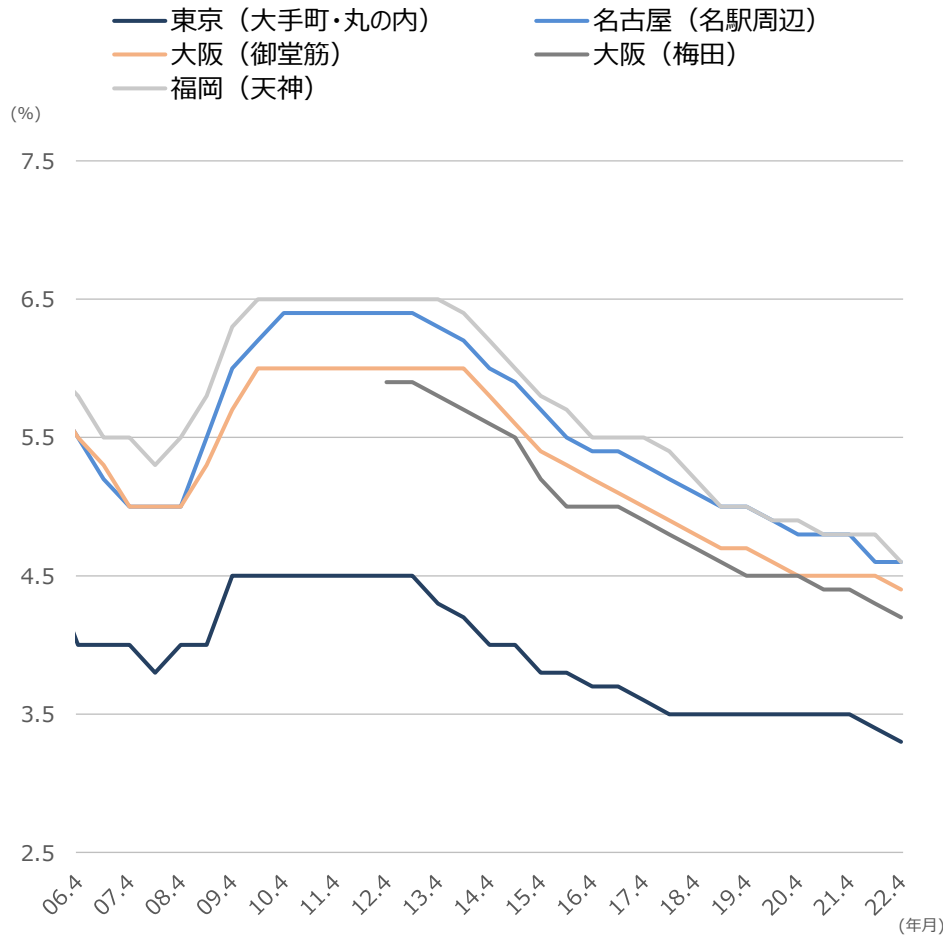
1. 三鬼商事株式会社 公表データに基づきTRIMが作成

■ 東京都心オフィス 空室率の推移

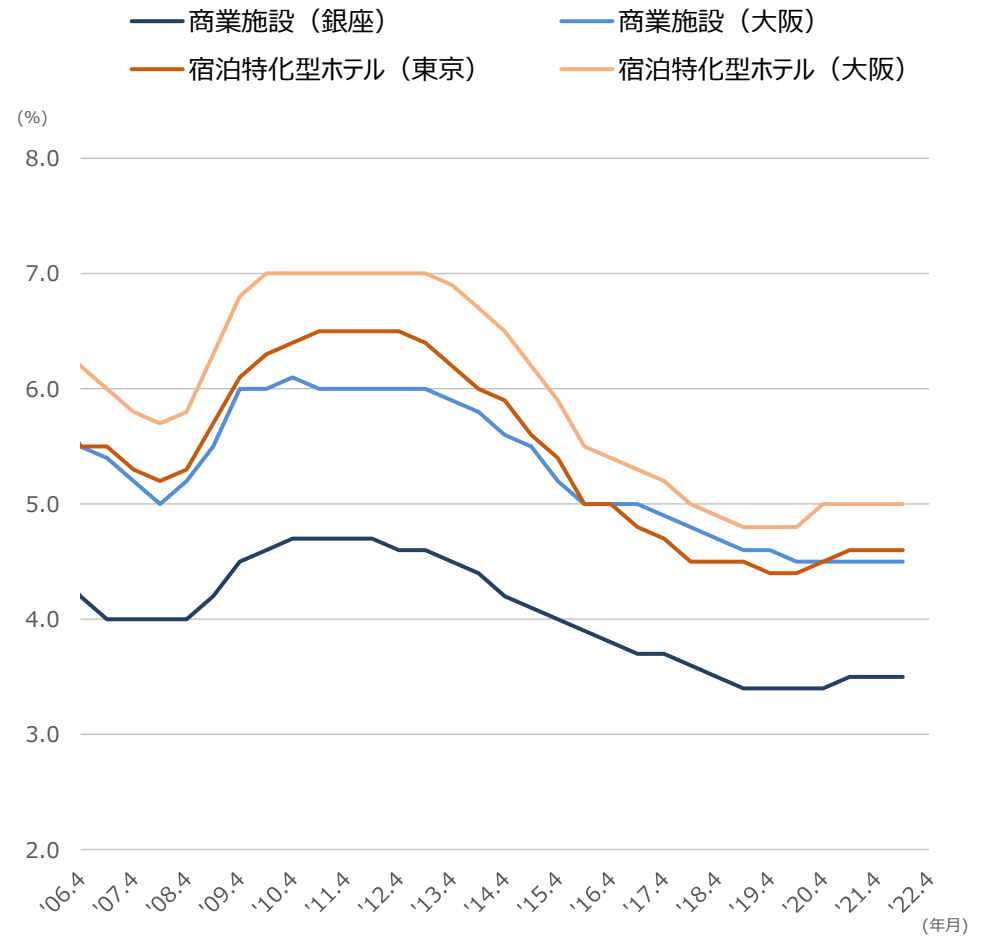


1. 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所公表の統計データに基づきTRIMが作成しています。
2. ビルクラスの定義については用語集を参照ください。

■ 主要都市オフィス・期待利回り



■ 商業施設及び宿泊特化型ホテルの期待利回り



1. 一般財団法人 日本不動産研究所公表の不動産投資家調査に基づきTRIMが作成

4. Appendix

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



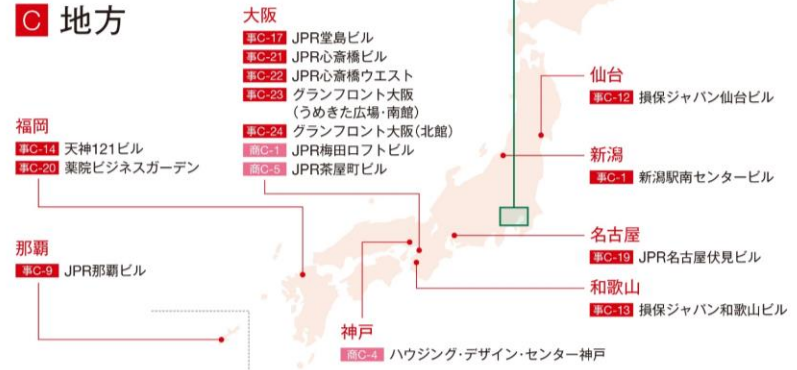
- | | | |
|------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 事A-1 兼松ビル | 事A-14 新宿センタービル | 事A-27 JPR麹町ビル |
| 事A-2 兼松ビル別館 | 事A-15 南麻布ビル | 事A-28 大手町フィナンシャルシティ
ノースタワー |
| 事A-3 JPR人形町ビル | 事A-16 品川キャナルビル | 事A-29 東京建物東渋谷ビル |
| 事A-4 新麹町ビル | 事A-17 六番町ビル | 事A-1 JPR渋谷タワーレコードビル |
| 事A-5 JPRクレスト竹橋ビル | 事A-18 JPR原宿ビル | 事A-2 JPR神宮前432 |
| 事A-6 MS芝浦ビル | 事A-19 JPR日本橋堀留ビル | 事A-3 新宿三丁目イーストビル |
| 事A-7 五反田ファーストビル | 事A-20 JPR千駄ヶ谷ビル | 事A-4 有楽町駅前ビルディング
(有楽町イトシア) |
| 事A-8 JPR市ヶ谷ビル | 事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル | 事A-5 JPR銀座並木通りビル |
| 事A-9 JPR市ヶ谷ビル | 事A-22 銀座三和ビル | 事A-6 JPR銀座並木通りビル |
| 事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト | 事A-23 大手町タワー(鹿地) | 事A-7 FUNDES水道橋 |
| 事A-11 新宿スクエアタワー | 事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ | |
| 事A-12 ビッグス新宿ビル | 事A-25 芝大門センタービル | |
| 事A-13 アクロス新川ビル・アネックス | 事A-26 東京スクエアガーデン | |

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



- | | | |
|------------------|---------------------|---------------------|
| 事B-1 アルカイスト | 事B-8 立川ビジネスセンタービル | 事B-1 田無アスタ |
| 事B-2 JPR千葉ビル | 事B-9 ライズアリーナビル | 事B-3 キュボ・ラ本館棟 |
| 事B-3 JPR横浜日本大通ビル | 事B-10 ゆめおおおカオフィスタワー | 事B-4 JPR武蔵小杉ビル |
| 事B-5 新横浜第二センタービル | 事B-11 オリナスタワー | 事B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア |
| 事B-6 川口センタービル | 事B-12 JPR横浜ビル | 事B-6 川崎タイスビル |
| 事B-7 JPR上野イーストビル | 事B-13 JPR大宮ビル | 事B-7 FUNDES上野 |
| | 事B-14 センシティビルディング | |

C 地方



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	100.0%
所在地	中央区京橋
取得日	2001.12
竣工年月日	1993.2

事A-2 兼松ビル別館



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

事A-3 JPR人形町ビル



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

事A-4 新麹町ビル



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

事A-5 JPRクレスト竹橋ビル



取得価格	4,000百万円
延床面積	4,790㎡
期末稼働率	89.2%
所在地	千代田区 神田錦町
取得日	2002.6
竣工年月日	1999.9

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-7 五反田ファーストビル



取得価格	2,920百万円
延床面積	10,553㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	品川区 西五反田
取得日	2003.7
竣工年月日	1989.7

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	90.9%
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	94.6%
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	98.4%
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	21,000百万円
延床面積	176,607㎡
期末稼働率	97.0%
所在地	新宿区西新宿
取得日	2008.3
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

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-18 JPR原宿ビル



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

事A-20 JPR日本橋堀留ビル



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

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	98.3%
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	92.4%
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	83.2%
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	100.0%
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	79.6%
所在地	渋谷区東
取得日	2022.1
竣工年月日	1993.5

商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル



取得価格	12,000百万円
延床面積	8,449㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	渋谷区神南
取得日	2003.6
竣工年月日	1992.2

商A-3 JPR神宮前432



取得価格	4,275百万円
延床面積	1,066㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	渋谷区神宮前
取得日	2006.3
竣工年月日	2006.2

商A-4 新宿三丁目イーストビル



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

商A-5 有楽町駅前ビルディング(有楽町11A)



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

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・東京周辺部）

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

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	95.3%
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	94.3%
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	90.8%
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	92.5%
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	65.0%
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	95.0%
所在地	千葉市中央区 新町
取得日	2020.3
竣工年月日	1993.4

商B-1 田無アスタ



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

商B-3 キュボ・ラ本館棟



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

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

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	100.0%
所在地	新潟市中央区米山
取得日	2001.11
竣工年月日	1996.3

事C-9 JPR那覇ビル



取得価格	1,560百万円
延床面積	5,780㎡
期末稼働率	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	99.9%
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	87.8%
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	94.1%
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心齋橋ビル



取得価格	5,430百万円
延床面積	5,303㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	大阪市中央区南船場
取得日	2005.5
竣工年月日	2003.2 (2005.1増築)

事C-22 JPR心齋橋ウエスト



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 グラジオト大阪(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	90.4%
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 グラジオト大阪(北館)



取得価格	9,500百万円
延床面積	290,030㎡
期末稼働率	98.6%
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。

4. Appendix

ポートフォリオ一覧（地方）

商C-1 JPR梅田ロフトビル^{*2}



取得価格	3,900百万円
延床面積	17,897㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	大阪市北区 茶屋町
取得日	'03.5/'03.7
竣工年月日	1990.4

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

*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。

*2. JPR梅田ロフトビルは、2021年12月24日付で不動産信託受益権の準共有持分40.0%を、2022年6月30日付で不動産信託受益権の準共有持分30.0%を譲渡したため、取得価格は当期末時点で本投資法人が保有する準共有持分30.0%に相当する金額を記載しています。

IRメール配信



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

The screenshot shows the J-PRIME website homepage. Key sections include:

- トップメニュー:** JPRについて, 特徴と戦略, **ポートフォリオ**, ESG, IRメール配信, お問い合わせ.
- メインバナー:** J-PRIME High quality portfolio with a large image of a skyscraper.
- ファンド情報:** 分配金 (10月当たり) table showing 7,800円, 7,750円, 7,600円.
- お知らせ:** ニュースリリース with dates and titles.
- ESGへの取組み:** ESG icon and text about ESG initiatives.
- 決算説明会:** 本編 button.
- IRメール配信:** IRメール配信 icon.
- ポートフォリオ:** 2022年7月31日現在, 保有物件数 67物件, 資産規模 4,922.8 億円.
- 格付情報:** JCR AA, R&I AA-, S&P A, 長期: A-1.
- スポンサー:** 東京建物, 大成建設, 安田不動産株式会社, 明治安田生命.
- ナビゲーション:** JPRについて, 特徴と戦略, **ポートフォリオ**, 財務情報, IR情報, ESGへの取組み.

ポートフォリオ情報

- 「稼働率」各物件データ(Excel)を月次更新
- 「物件データライブラリー」データブック、鑑定サマリー、ヒストリカルデータ
- 「ポートフォリオデータ」用途エリア取得先別投資比率、テナント占有率

物件名	所在地	取得価格 (百万円)	取得時期	用途	稼働率 (%)			
					2020年12月	2021年6月	2021年12月	2022年6月
A-1 東横ビル	大塚	1,000	1970	事務所ビル	100.0%	100.0%	95.0%	100.0%
A-2 東横ビル	大塚	1,000	1970	事務所ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
A-3 東横ビル	大塚	1,000	1970	事務所ビル	100.0%	85.3%	96.7%	100.0%
A-4 東横ビル	大塚	1,000	1970	事務所ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
A-5 東横ビル	大塚	1,000	1970	事務所ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

物件概要アクセスマップ

- 「物件概要」物件の特徴やスペック、収支の状況等
- 「アクセスマップ」最寄駅からのルート検索機能(モバイル対応)
- その他運用状況に関する直近トピックを順次掲載

The screenshot shows the '物件概要アクセスマップ' page for the '西新宿エリアの超高級オフィスビル'. It includes a large image of the building, an 'アクセスマップ' showing the location relative to the nearest station, and a '物件概要' section with text describing the building's features and location.

ESGへの取組み

- JPRのESGについて
- 環境への取組み
- 社会への取組み
- コーポレートガバナンスへの取組み
- サステナビリティレポート
- GRI対照表

充実したESG関連情報
定期的に更新したデータ公表

The screenshot shows the 'ESGへの取組み' page. It features a navigation menu with categories like '環境への取組み', '社会への取組み', and 'コーポレートガバナンスへの取組み'. There is a 'トップメッセージ' section with a large 'S' icon and a 'GRI対照表' section with a large 'G' icon. The page is designed to provide comprehensive information about JPR's ESG initiatives.

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 P56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。