

第38期

日本プライムリアルティ投資法人

Japan Prime Realty Investment Corporation

2020年12月期 決算説明資料



JPR

証券コード 8955

(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.



JPRの概要	3		
1. 決算ハイライト		3. 決算と業績予想	
2020年12月期の実績及び業績予想	5	2020年12月期決算の概要（前期比）	26
1口当たり分配金の変動要因	6	2020年12月期決算の概要（期初予想比）	28
運用状況のまとめ	7	2021年6月期業績予想の概要	29
新型コロナウイルスによる影響	8	2021年12月期業績予想の概要	30
オフィスマーケットの状況・見通し	9	賃貸事業損益及び不動産等売却損益の推移	31
成長戦略	11	賃貸事業収益の変動状況	32
中期目標	12		
2. 運用状況と成長戦略		4. Appendix	
2-1. 内部成長戦略		ファンドサマリー	34
稼働の状況	15	ポートフォリオ	35
リーシング強化物件	16	テナント分散	36
賃料の状況	17	テナント入退去	37
商業施設	18	利回り	38
2-2. 外部成長戦略		稼働・賃料	39
外部成長戦略	19	工事事例	40
2020年12月期の資産入替	20	鑑定評価	41
スポンサーパイプライン	21	物件別鑑定評価	42
2-3. 財務戦略		JPRのESGについて ...	43
財務の状況	22	環境	44
資金調達先の分散状況	23	環境/社会	45
2-4. サステナビリティ			
ハイライト	24	コーポレート・ガバナンス	46
		投資主	47
		投資口価格と分配金	48
		資産運用会社	49
		オフィス賃貸マーケット	50
		不動産売買マーケット	51
		ポートフォリオマップ	52
		ポートフォリオ一覧	53
		ホームページのご案内	58
		用語の説明	59
		ディスクレーム	60

■ 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（上場18.5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：TRIM)
資産運用会社の スポンサー (出資比率)	東京建物（75%） 安田不動産（10%） 大成建設（10%） 明治安田生命保険（5%）

■ JPRの特徴

- 1 18年以上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
- 2 東京オフィスを中心とするポートフォリオ**
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
- 3 デベロッパー系REITの優位性**
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
- 4 高稼働率と賃料増額による内部成長の継続**
2014年12月期以降、ポートフォリオの稼働率は97%以上を維持し、増額交渉による賃料改定を継続
- 5 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

(2020年12月末時点)

物件数・資産規模

66物件 4,675億円

投資比率

(エリア別) 東京 **85.0%**

(用途別) オフィス **77.6%**

スポンサーパイプライン物件
取得価格・比率

3,457億円 74.0%

契約稼働率（期中平均）

99.4%
(2020年12月期)

LTV **40.6%**

長期固定比率 **96.9%**

信用格付 R&I **AA-** (安定的)

S&P **A** (安定的)

1. 「スポンサーパイプライン物件」とは、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。「スポンサーパイプライン物件比率」は、取得価格合計に対する、スポンサーパイプライン物件の取得価格の比率をいいます。

(百万円)	2020年6月期 実績	2020年12月期 実績	前期比		期初予想比		2021年6月期 予想	2021年12月期 予想
			増減	増減率	増減	増減率		
営業収益	16,363	17,129	+766	+4.7%	+433	+2.6%	17,255 前期比+0.7%	16,438 前期比-4.7%
賃貸事業利益	8,927	9,103	+176	+2.0%	+57	+0.6%	8,947 前期比-1.7%	8,761 前期比-2.1%
営業利益	8,013	8,533	+519	+6.5%	+432	+5.3%	8,712 前期比+2.1%	7,843 前期比-10.0%
経常利益	7,277	7,840	+562	+7.7%	+441	+6.0%	8,020 前期比+2.3%	7,082 前期比-11.7%
当期純利益	7,276	7,839	+562	+7.7%	+441	+6.0%	8,020 前期比+2.3%	7,082 前期比-11.7%
1口当たり分配金 (円)	7,595	7,750 ^{*1}	+155	+2.0%	+30	+0.4%	7,550 ^{*1} 前期比-2.6%	7,550 ^{*2} 前期比 - %

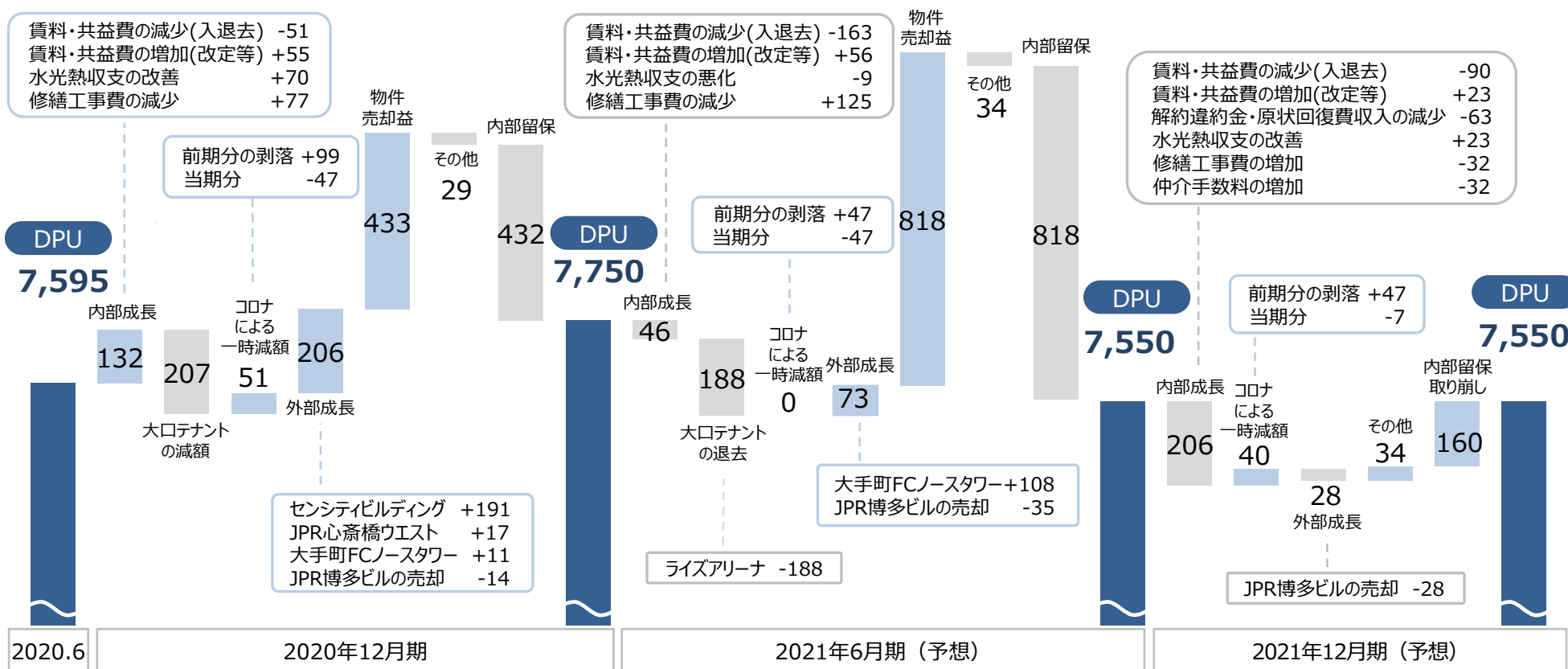
*1 物件売却益（'20.12期：414百万円、'21.6期：784百万円）は内部留保

*2 内部留保を153百万円取り崩し、分配金に充当

2020年12月期は外部成長も寄与し14期連続増配を達成
 新型コロナウイルスの影響による内部成長の減速を補うべく継続的な外部成長に注力
 売却益は原則として内部留保し、分配金の安定化に活用

■ プラス要因 ■ マイナス要因

(単位：円/口)



内部成長戦略

	2020年 12月期	前期比 増減
契約稼働率 (期中平均)	99.4%	-0.2%pt
月額賃料 増額 減額	+11.3 百万円 *-35.8 百万円	-21.5百万円 -35.7百万円
月額賃料 増額率 減額率	+8.4% -28.1%	+0.1%pt -18.8%pt
レントギャップ	-3.2%	+1.6%pt

*うち、大口テナントの減額34.6百万円

環境認識/今後の見通し

- ・ '20年末にかけて新型コロナウイルスの感染が急拡大するなど、流行の長期化による先行き不透明感から、企業の投資マインドが低迷し、オフィス賃貸マーケットは下降局面に入る
- ・ JPR保有物件は高稼働を継続したものの、解約予告が増加。'21年は予定されていた大型解約に加え、リーシングの遅れもあり、稼働率の低下を見込む
- ・ 増加ペースは鈍化するものの、増額改定は堅調
- ・ 今後はワクチン接種の普及により先行き不透明感が徐々に解消し、オフィス需要も回復に向かうが、'21年中は東京オフィスマーケットの空室率は弱含みで推移すると想定
- ・ 物件の競争優位性を活かし丁寧にリーシングを進める

外部成長戦略

	2020年 12月期末	前期比 増減
資産規模	4,675 億円	+103億円
物件数	*66 物件	+1物件

*JPR博多ビル売却完了後65物件

入替物件 (2020年12月期)

取得



大手町FCノースタワー
取得価格114億円

売却



JPR博多ビル
売却価格41億円
予定売却益12億円

環境認識/今後の見通し

- ・ オフィス売買マーケットは依然として高値圏にあり、優良物件の売却情報も限られるなど厳しい取得環境が続く
- ・ スポンサーパイプラインを活用した物件取得（入替）を継続し、外部成長とポートフォリオの改善を両立
- ・ ホテルや商業施設の取得は当面見送り、オフィスを中心に検討を行う

財務戦略

	2020年 12月期末	前期比 増減
LTV	40.6%	+1.0%pt
平均デットコスト	0.76%	-0.02%pt
平均残存年数	4.6 年	- 年
長期固定金利比率	96.9%	-3.1%pt

環境認識/今後の見通し

- ・ 資金調達環境については、新型コロナウイルスの影響による大きな変化は見られない
- ・ 引き続き、長期固定の調達を基本とする保守的な運営を行う

ESG

GRESB **5 Star** 2年連続で獲得
CDP気候変動プログラム **B**スコア (初参加)
環境認証取得比率 **65.5%** (前期比+5.3%pt)

環境認識/今後の見通し

- ・ 政府から2050年カーボンニュートラル目標が表明されるなど国内でも環境問題の重要性が一段と高まる
- ・ マテリアリティの見直しや2030年戦略目標の設定に加え、推進態勢を整備し新たに専門部署を設置
- ・ 新たな環境評価の取得など意欲的な取り組みを推進

緊急事態宣言に伴うテナント支援等の影響は限定的だが、リーシングの遅れによりダウンタイムが拡大

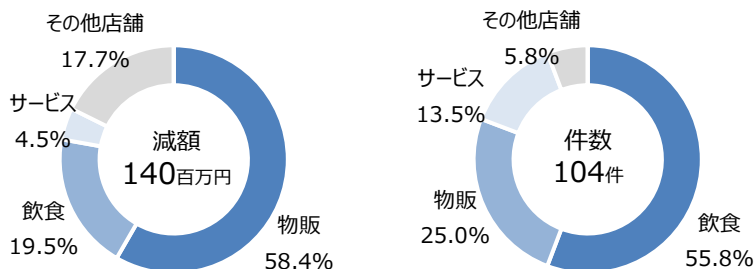
一時減額等の実施状況

- ・ 緊急事態宣言に伴う営業自粛等の対応を行ったテナントに対し賃料の一時減額等を実施
- ・ オフィス系テナントの一時減額はなし
- ・ 飲食店舗を中心に第2次緊急事態宣言に伴う影響を想定。'21年6月期見通しに織り込む
- ・ 賃料の支払い猶予を実施したテナントの回収は順調に進捗

(決算期別の影響)

	'20年6月期	'20年12月期	'21年6月期(予想)
対応件数	61件	43件	—
対応総額	94百万円	45百万円	45百万円

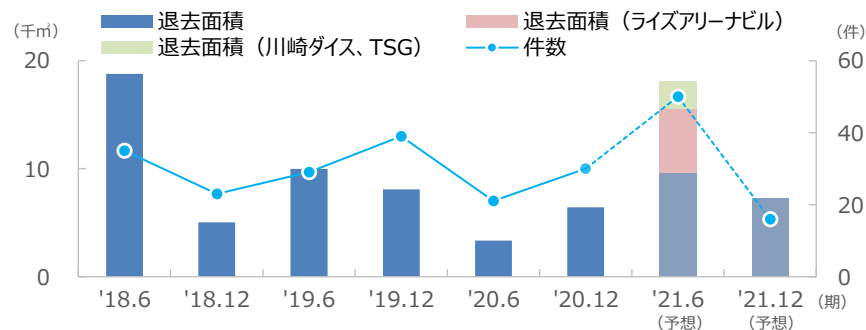
一時減額テナントの分類 ('20年12月期まで)



1. テナントの分類は、利用実態を踏まえた分類をしており、商業系テナントにはオフィスビルのテナントを含みます。

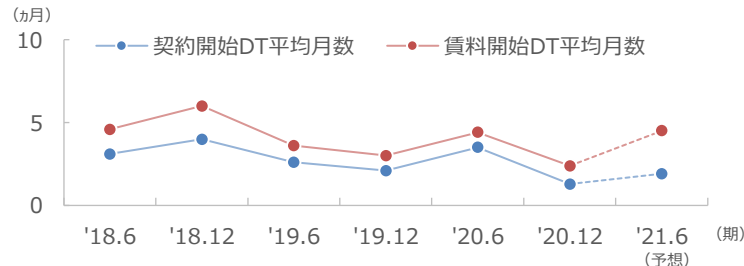
解約の状況

- ・ '20年12月期は堅調に推移したが、'21年6月期は退去件数、面積ともに増加予定
- ・ コロナ要因ではない、ライズアリーナビル、川崎ダイスビル、東京スクエアガーデン (TSG) の大型退去を除くと、件数は増加するものの退去面積は過去平均と大きく変わらない ⇒ 小規模の解約が増加傾向
- ・ 商業店舗の解約は'20年12月期2件、'21年6月期10件
- ・ '21年12月期も前期と同程度 (大型退去を除く) の退去面積となる見通し



リーシングの状況

- ・ '21.6期はフリーレントが増加している影響で賃料開始ダウンタイムが拡大
- ・ リーシング遅延の影響で、今後契約開始ダウンタイムも拡大する見通し
- ・ 今後の入居想定については、保守的に設定



1. 解約の状況の'21.6期及び'21.12期の数値は、当該期に効力の生じる合意のあるもののみを反映した見込値を記載しています。

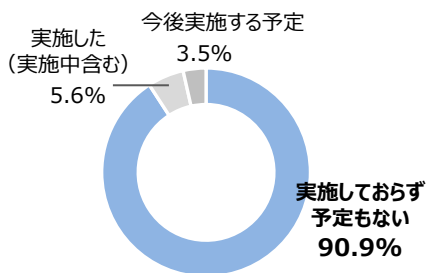
オフィスマーケットの状況と今後の見通し

		'20年12月期(20年7-12月)の状況	今後の見通し [JPR見解]
景気動向		<ul style="list-style-type: none"> ・'20年夏頃には感染者が一旦減少 ・GoToキャンペーン等政策の後押しもあり、景気は緩やかな改善傾向 ・年末にかけて感染が再拡大し、年明けには2回目の緊急事態宣言が発出される 	<ul style="list-style-type: none"> ・第3波の感染拡大終息後も小規模な感染拡大は断続的に続く ・ワクチン接種の普及によりコロナの影響が縮小するとともに、オリンピック/パラリンピックが開催された場合のマインドの改善や政策の後押しも期待できることから21年後半には景気回復の足取りが確かなものに
オフィス賃貸 マーケット	需要動向	<ul style="list-style-type: none"> ・先行き不透明な経済環境の中、企業の様子見姿勢が継続 ・業績が堅調な企業のオフィス拡張や感染症BCP対応等の需要が一定数存在するものの、需要の絶対量は低調 	<ul style="list-style-type: none"> ・'21年後半から徐々に先行き不透明感が後退し、企業のオフィス需要は回復に向かうと予測
	空室率	<ul style="list-style-type: none"> ・需要が縮小する中、'20年の東京都心オフィスの大量供給に伴う2次空室等が顕在化するとともに、業績の悪化した企業の撤退や規模縮小が加わり、夏以降空室率が上昇 	<ul style="list-style-type: none"> ・新規供給と解約の減少により、空室率の上昇は徐々にゆるやかに ・'21年中は空室率が弱含みで推移するが、企業のオフィス需要が顕在化し始める'22年前半には回復基調に転じると予測 ・'23年の大量供給については注視が必要
	賃料水準	<ul style="list-style-type: none"> ・空室率の上昇に伴い、新規募集賃料水準は下落傾向に ・フリーレント、空室期間などダウンタイムは拡大 ・既存賃料への影響は小さい 	<ul style="list-style-type: none"> ・空室率の上昇が一服することで、新規募集賃料の下落も徐々に落ち着く ・一定程度のフリーレント、空室期間が想定される

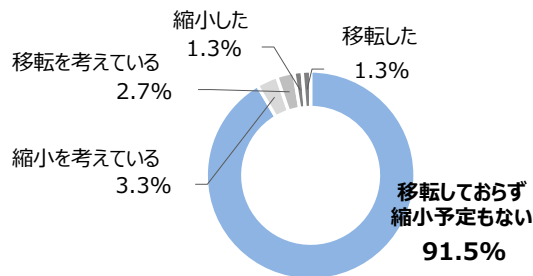
		現状認識	今後の見通し [JPR見解]
テレワーク		<ul style="list-style-type: none"> ・第1次緊急事態宣言により多くの企業がリモートワークを導入 ・業績が悪化した企業の一部などで、オフィス利用者の減少を捉えてオフィスの縮小や統合が進められる ・多くの企業で、テレワークによる業務効率の低下などの問題が認識されている 	<ul style="list-style-type: none"> ・BCP対応や働き方改革の一環として、サテライトオフィスの設置、コワーキングスペースの活用や在宅勤務など多様な勤務形態が常態化していくと考えられるが、オフィス勤務中心の勤務形態は継続 ・立地に加えハードとソフト両面でスペックの高いビルがより選好される

参考データ（オフィス需要関連）

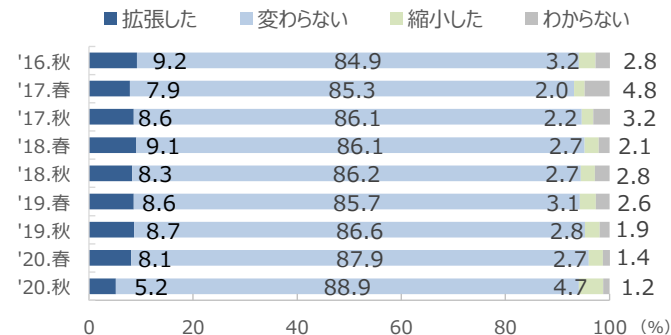
人員削減の実施状況*1



感染防止やテレワークの導入を要因とした 本社の移転や縮小状況*1

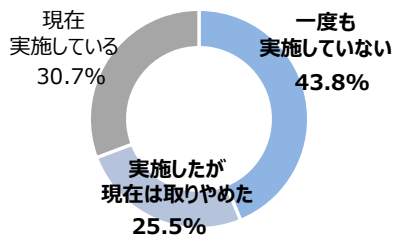


オフィス面積の変化*3

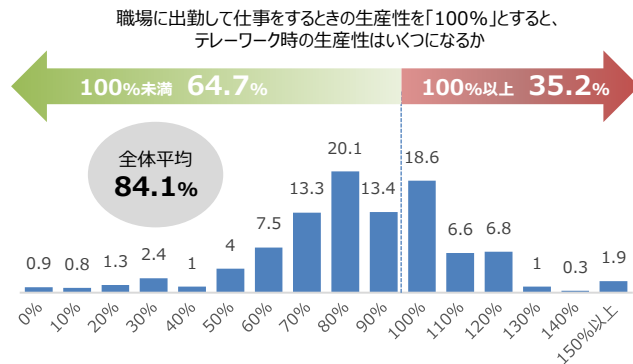


参考データ（テレワーク関連）

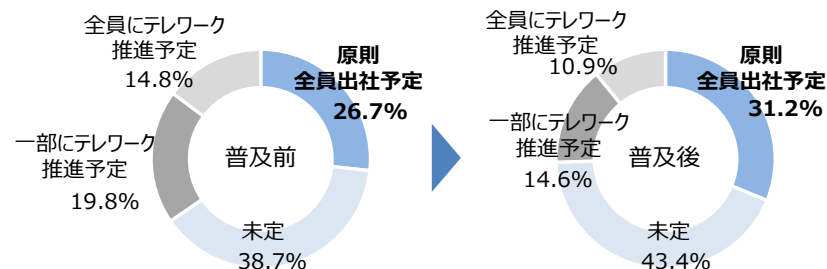
テレワークの実施状況*2



テレワークの生産性*4



ワクチン普及前後の企業のテレワーク方針*4



*1 .出所：株式会社東京商工リサーチ 2020年12月17日公表「第11回新型コロナウイルスに関するアンケート」

*2 .出所：株式会社東京商工リサーチ 2020年11月25日公表「第10回新型コロナウイルスに関するアンケート」

*3 .出所：ザイマックス不動産総合研究所 2020年12月2日公表「大都市圏オフィス需要調査2020秋」

*4 .出所：パーソル総合研究所 2021年1月21日公表「第4回新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査（総合分析編）」

成長戦略

1 内部成長の継続

- オフィス賃貸マーケットの減速により、高い内部成長は困難な状況
- 賃料水準の維持・向上を着実に推進

- ・ マーケットを逸脱したフリーレントや賃料の提示は行わず、丁寧にリーシングを進める
- ・ 継続的なCS向上、適切なバリューアップによる競争力の強化を通じた賃料水準の維持・向上
- ・ マイナスレントギャップのあるテナントを中心に増額交渉を継続
- ・ 管理運営の見直しによるNOI向上

2 低LTVを活かした外部成長

- スポンサーパイプラインを活用した物件取得に注力
- 戦略的な資産入替

- ・ スポンサーからの物件取得により継続的な外部成長を実現
- ・ メインスポンサーとの資産入替により、ポーフオリオクオリティの向上とともに売却益を確保（売却益は原則として内部留保に充当）
- ・ 優良オフィスビルをターゲットとし、商業施設やホテルの取得は当面見送り
- ・ 取得原資については、デットに加え余剰現預金の活用も検討

3 コストの適正化

- ・ 修繕やバリューアップ投資は時期・内容を厳密に精査の上、実施

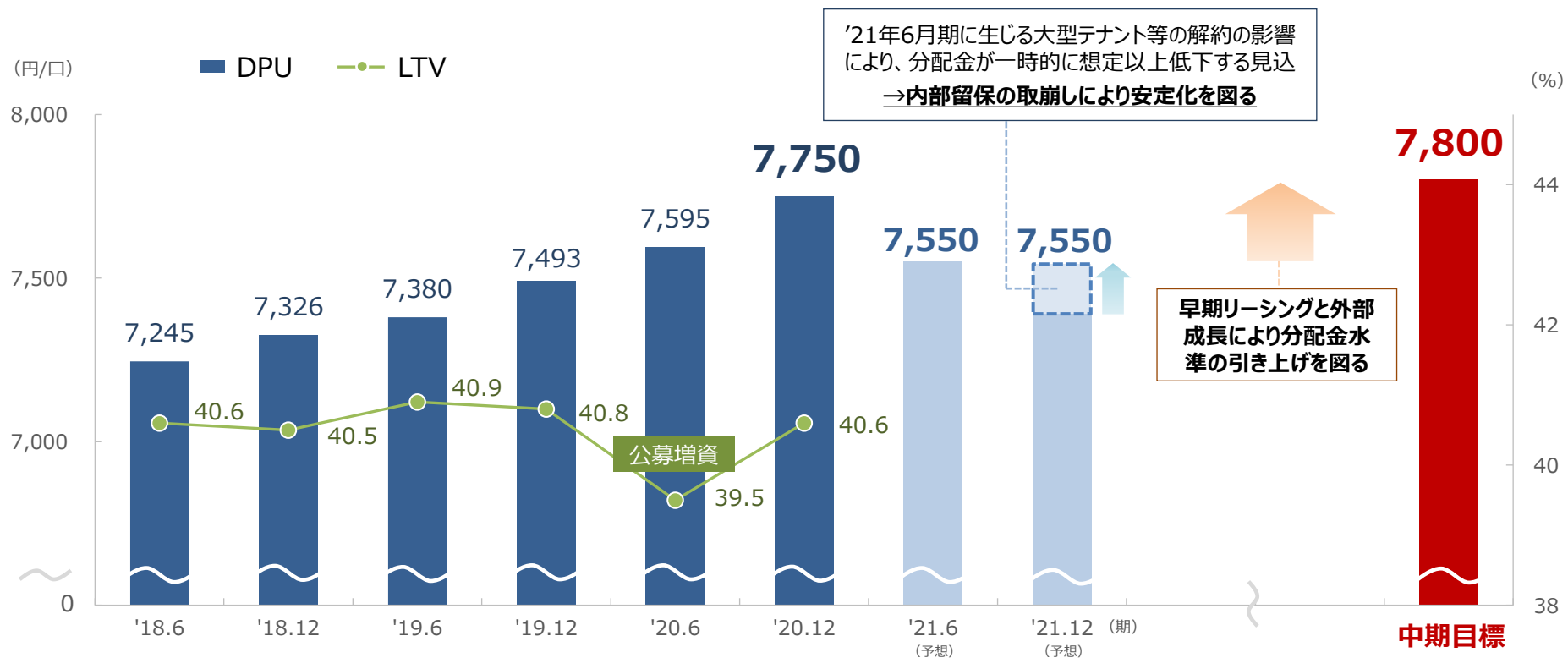
分配金安定化戦略

内部留保の活用

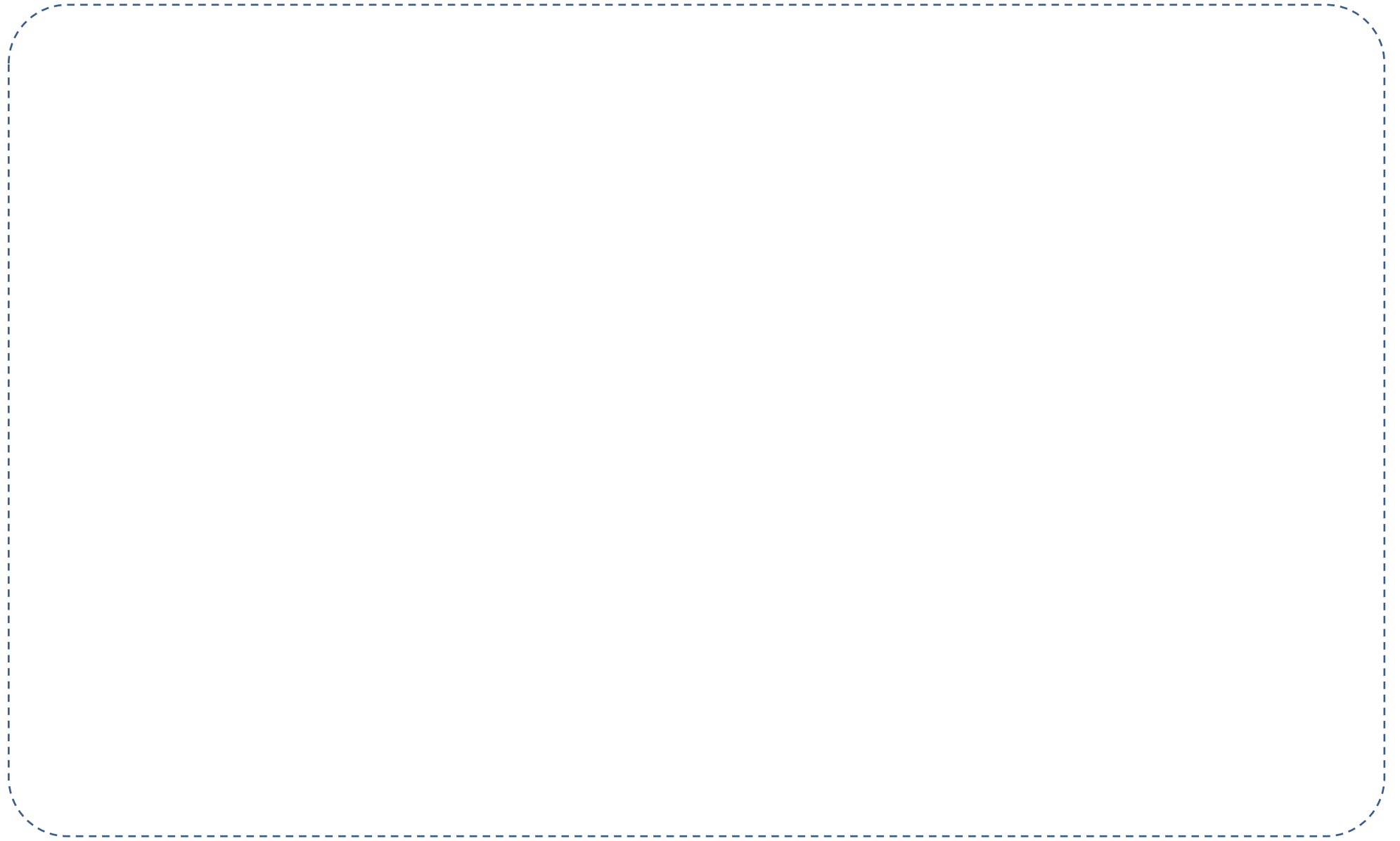
- ・ オフィスマーケットの減速を受け、大型のテナント退去等による一時的な分配金の低下リスクが懸念される
- ・ 一時的に想定以上の分配金低下が発生する際の対策として、内部留保を活用

成長戦略を継続し、中期目標7,800円を目指す 分配金が一時的に想定以上低下する場合は内部留保を活用

1口当たり分配金の推移と中期目標



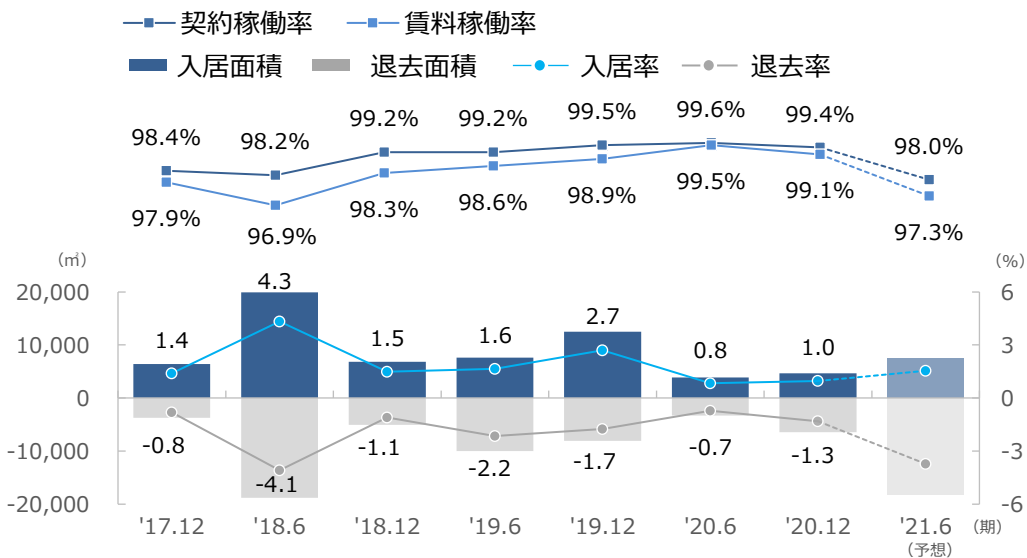
1. 将来の1口当たり分配金の値は、TRIMが設定する運用目標であり、その実現を保障するものではありません。



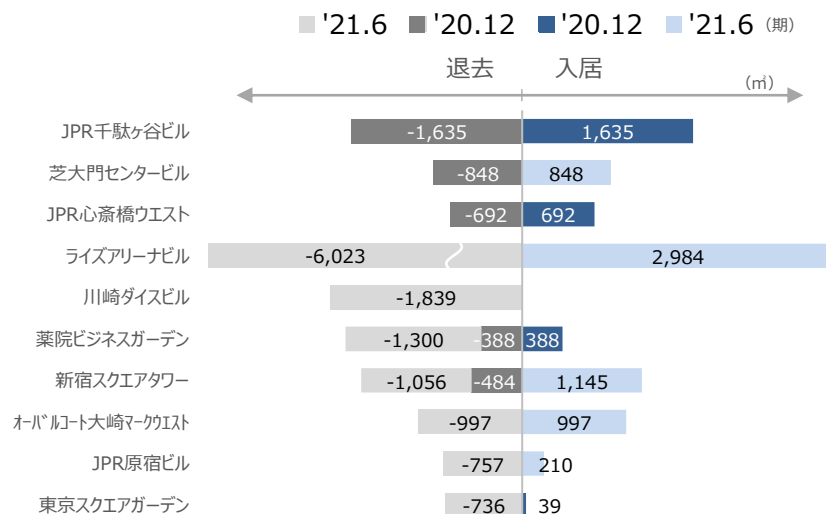
2020年12月期は99%を超える稼働が継続

2021年6月期はリーシング遅延のため稼働率はやや低下するが、98%の稼働を維持できる見通し

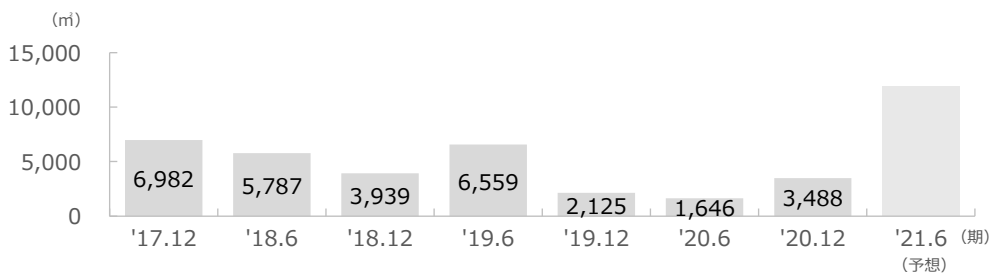
稼働率（期中平均）・入退去



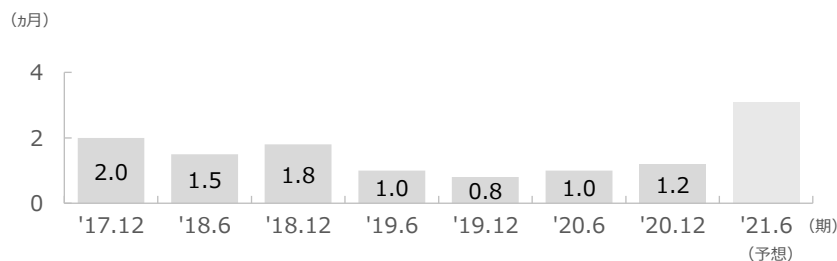
主な入退去物件



期末空室面積



平均フリーレント期間



1. '21.6期の数値は、当該期に効力の生じる合意を反映した見込値を記載しています。

ライズアリーナビル

東京周辺部

オフィス



- ・「東池袋」駅直結など交通利便性に優れ、基準階面積500坪超のハイスペックビル
- ・'21年1月に、事務所の全フロア（4,769坪/JPR持分1,822坪）を賃借するテナントが退去
- ・賃料増額を目指しLED化工事、共用部のリニューアル工事を実施
- ・基準階(6～14F)9フロアの内、4.5フロアは入替増額で契約済み
- ・年内に全フロアの契約を目指す

東京スクエアガーデン

東京都心

オフィス



- ・「京橋」駅に直結するなど高い交通利便性と、1,000坪超のフロアブレイクを有する大規模ハイスペックオフィスビル
- ・'21年5月までに2.5フロア(2,618坪/JPR持分215坪)を賃借するテナントが退去予定
- ・立地やスペックを最大限訴求し、年内のリースアップを目指す

川崎ダイスビル

東京周辺部

商業



- ・JR・京急「川崎」駅至近。JR・京急乗換え経路にあり繁华性が高い
- ・'21年2月に1フロア(915坪/JPR持分475坪)を賃借する物販テナントが退去する他、飲食3テナント(155坪/JPR持分80坪)も退去予定
- ・1フロアについては、本年下期の契約を目指す

JPR原宿ビル

東京都心

オフィス



- ・若者に人気があり注目度の高い神宮前エリアに立地
- ・エントランスのリニューアル工事を実施し、物件競争力を強化
- ・'21年1月に1フロア(165坪)と1階店舗1区画の退去が発生
- ・本年下期の全フロアリースアップを目指す

オーバルコート大崎マークウエスト

東京都心

オフィス



- ・再開発が進む大崎エリアの緑豊かな環境に立地するハイスペックビル
- ・'21年5月に1フロア（301坪）を賃借するテナントが退去予定
- ・空室期間なく埋戻し完了

芝大門センタービル

東京都心

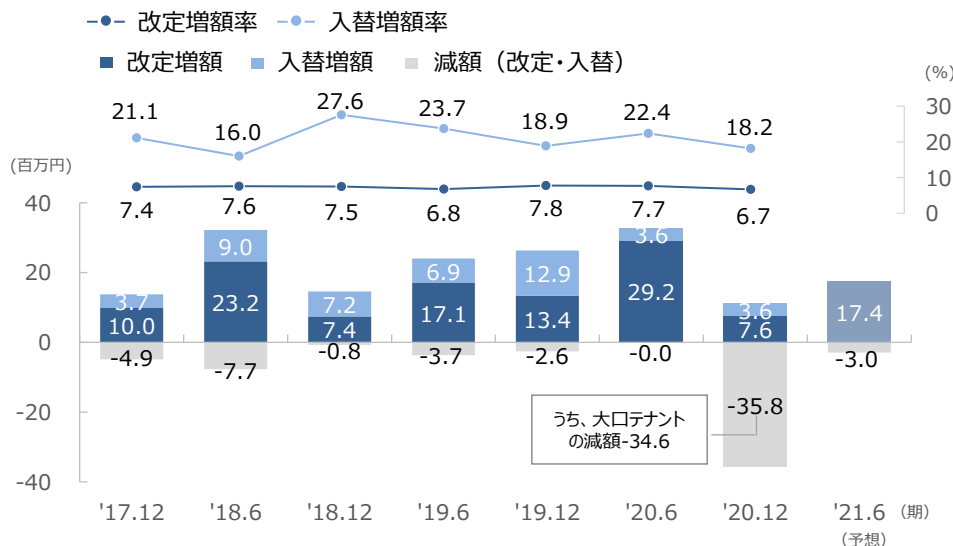
オフィス



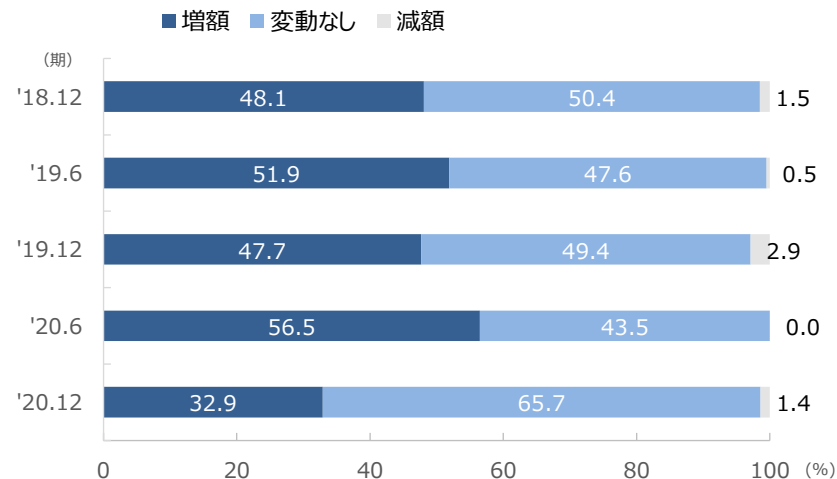
- ・メーカー系企業が多い浜松町・大門エリアで交通利便性の高い立地
- ・'20年7月に1フロア(256坪)を賃借するテナントが退去
- ・貸室内のLED化工事、共用部のリニューアル工事を実施
- ・1フロアの埋戻しは完了

2020年12月期の月額賃料は大口テナントの減額により減少となったものの賃料増額基調は継続

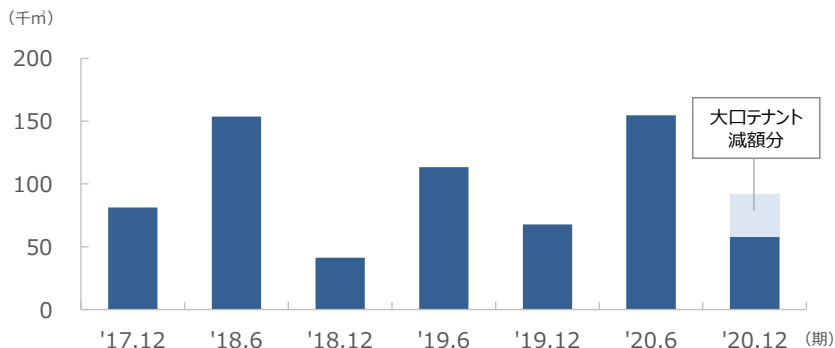
月額賃料増減額



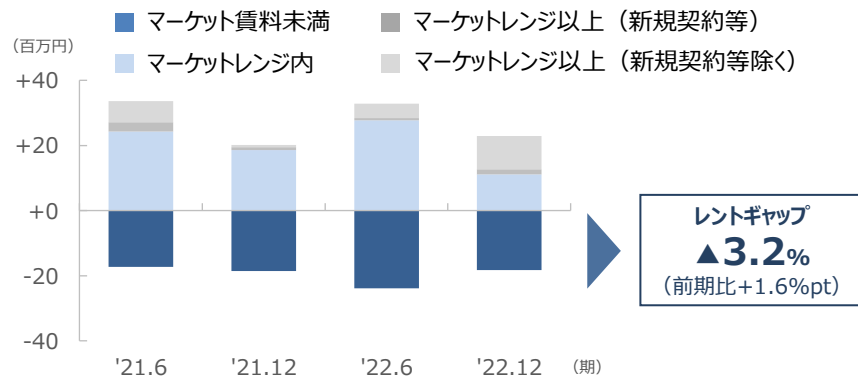
賃料改定実績割合 (件数比)



賃料更新対象面積



レントギャップの状況 (オフィス/賃料更新期別)



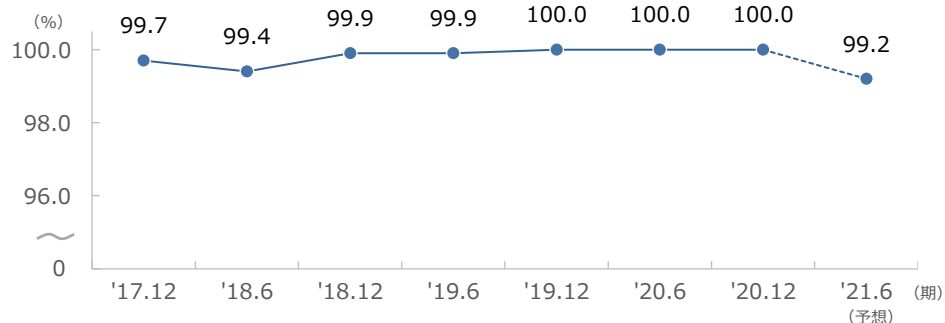
1. 月額賃料増減額の'21.6期の予想額 (増額) は改定増減額及び入替増減額の合計を記載しています。
 2. 月額賃料増減額の'21.6期の各数値は、当該期に効力の生じる合意を反映した見込値を記載しています。

商業施設は、プライムロケーション・駅至近の商業ポテンシャルの高いエリアに所在
新型コロナウイルスの影響を受けやすい飲食店舗の割合は3%程度と限定的

商業施設のポートフォリオ

カテゴリー	都市型	駅前立地型
特徴	東京・大阪における プライムロケーションの商業施設	東京近郊・主要都市における 駅前立地の商業施設
物件数 資産規模	9物件 585億円	6物件 461億円

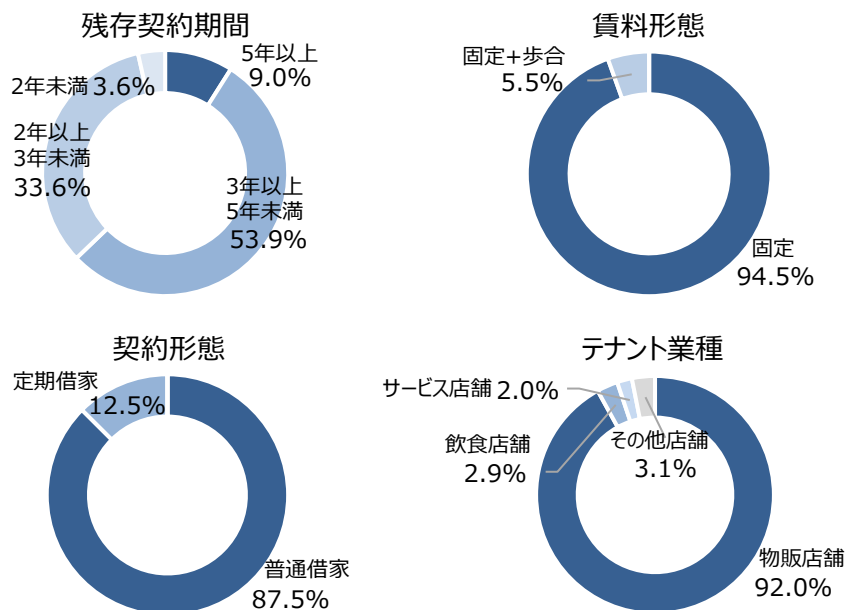
契約稼働率 (商業施設・期中平均)



主な商業施設



契約の状況 (商業施設・面積比)



1. 「資産規模」は取得価格を基準とした値を記載しています。

スポンサーパイプラインを活用し継続的な外部成長を目指す

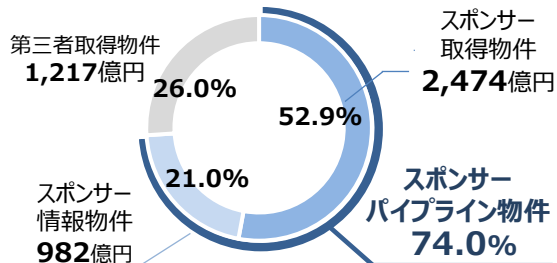


■ スポンサーパイプラインの活用

- デット取得余力 (LTV45%まで) 391億円やフリーキャッシュの活用

(保有物件の取得先別内訳)

(保有上位5物件)



物件名	億円
1 大手町タワー (底地)	360
2 オリナタワー	313
3 新宿センタービル	210
4 東京スクエアガーデン	184
5 兼松ビル	162

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

1. 「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。

■ 戦略的な資産入替の継続

- 継続的な資産入替により、強固なポートフォリオの構築
- 含み益の顕在化により、分配金の安定化に資する、内部留保の積上げ

JPR

- ポートフォリオクオリティ (築年数若返り、収益性向上、立地改善など) の向上
- 含み益の顕在化により、分配金の安定化に資する、内部留保の積上げ
- 適正価格による優良物件の取得

戦略的に売却



優良物件の取得

メインスポンサー (東京建物)

- 再開発物件等の取得ニーズ
- 投資家向け物件売却の強化
- 傘下REITなどのファンド事業の強化によるグループ収益機会の拡大

取得物件

大手町フィナンシャルシティ ノースタワー



(取得ハイライト)

日本屈指の金融ビジネスエリアである東京・大手町エリアに所在する、希少性の高い大規模オフィスビルを、メインスポンサーから取得

取得価格	114億円	所在地	東京都千代田区大手町
鑑定評価額	119億円 (含み益5億円)	用途	事務所・店舗
NOI利回り	2.7%	階数	地下4階付35階建
償却後利回り	2.3%	賃貸可能面積	4,191.96㎡
築年数	8年	稼働率	97.5%
取得先	東京建物	取得年月日	2020年12月24日
		持分	5.7%

1. 「鑑定評価額」、「稼働率」は取得時点の数値、「NOI利回り」、「償却後利回り」は取得時点の想定利回りを記載しています。

売却物件

JPR博多ビル

(売却ハイライト)

築35年が経過し、大規模修繕などの対策や中長期的な建替えの検討も必要な物件を、メインスポンサーへ売却



売却価格	41億円
鑑定評価額	39.6億円
予定売却益	11.9億円
築年数	35年
売却先	東京建物

1. 本売却物件の35%相当(売却価格14.3億円)については2020年12月24日に売却しており、残り65%相当(売却価格26.6億円)については2021年3月29日に売却する予定です。

入替によるポートフォリオへの効果

- ・東京オフィス比率を高め、築年数の若返りにより、強固なポートフォリオの構築
- ・含み益の顕在化により、分配金の安定化に資する、内部留保の積上げ

	入替前	入替後	増減
資産規模	4,571億円	4,656億円	+85億円
東京エリア比率	84.5%	85.4%	+0.9%pt
オフィス用途比率	77.1%	77.5%	+0.4%pt
平均築年数('21.3月末)	24.5年	24.0年	▲0.5年
内部留保(圧縮積立金)	6.8億円 一口当たり 719円	18.8億円 一口当たり 1,970円	+11.9億円 一口当たり +1,251円

1. 「平均築年数」は、21.3末時点想定しています。なお、入替前の平均築年数は、入替がなかったことを前提として計算しています。

取得機会の拡大を図るため、スポンサーパイプラインを最大限活用

東京建物の中期経営計画（'20-'24年度）

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	販売用不動産の残高 1,245億円 （'20.9末）
ファンド事業の強化	傘下REIT等のAUM 1.5兆円 （'24年想定）

東京建物のパイプライン

長期保有目的の不動産から振り替えられた、販売用不動産

(販売用不動産への振替実績)	(JPRの取得実績)
'18/12末；200億円弱	JPR麹町ビル、JPR心齋橋ウエスト 大手町フィナンシャルシティノースタワー
'19/12末；100億円弱	

投資家向け物件として開発した、販売用不動産

(JPRの取得実績)	FUNDES水道橋、FUNDES上野
------------	--------------------

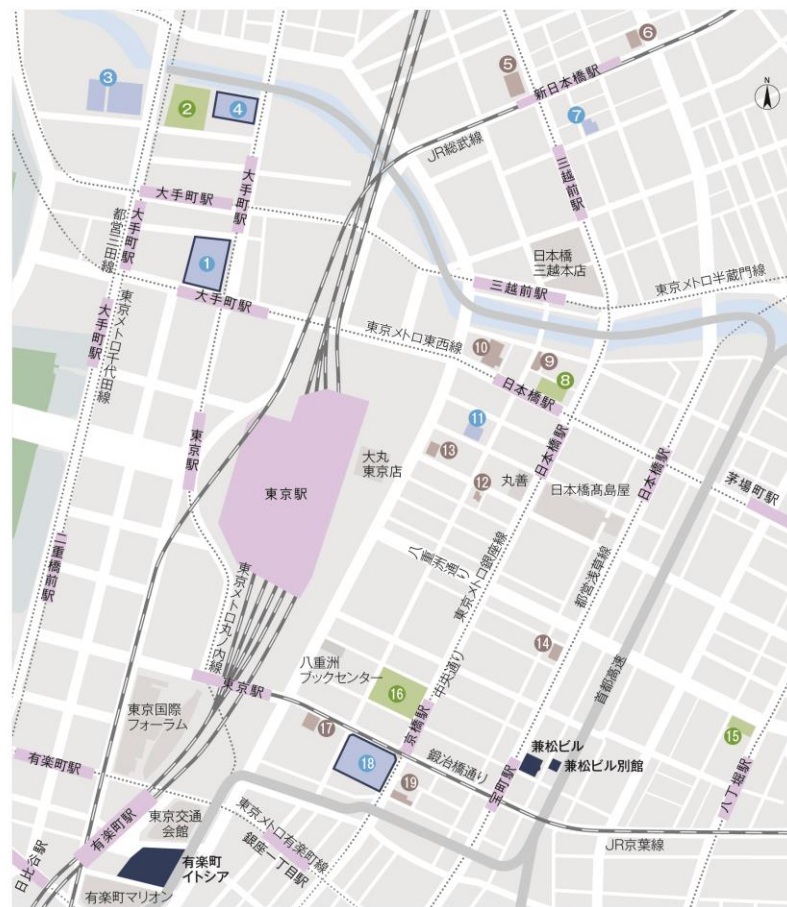
東京建物の主な投資家向け物件

分類	物件名	延床面積	竣工時期
中規模 オフィス	(仮称) 小伝馬町プロジェクト	—	'22年春
	未定 (札幌駅前エリア)	—	'23年秋
	(仮称) 芝浦プロジェクト	—	'24年春
都市型 コンパクト 商業施設	FUNDES五反田	1,498㎡	'19年7月
	FUNDES銀座	1,866㎡	'19年11月

東京駅周辺の東京建物の保有物件

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

■ ~2000年竣工
■ 2009~2014年竣工
■ 2015年~竣工



1. 東京建物の販売用不動産の残高は、ビル事業における残高を記載しており、物流施設等のJPRの取得対象外のアセット残高も含まれます。
 2. JPRがすでに保有している物件を除き、本項に掲載した物件について、JPRはこれらの物件を保有しておらず、東京建物と具体的な交渉を行っているものではなく、現時点において取得予定のものはありません。
 3. JPRは「大手町タワー」の底地、「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」の一部、「東京スクエアガーデン」の一部、「兼松ビル」の一部、「兼松ビル別館」の一部、「有楽町イトシア」の一部を保有しています。

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

2020年12月期の調達実績（短期を除く）

	期日到来分	調達分	増減
平均調達期間	6.8年	9.2年	+2.4年
平均調達金利	0.96%	0.54%	-0.41%pt

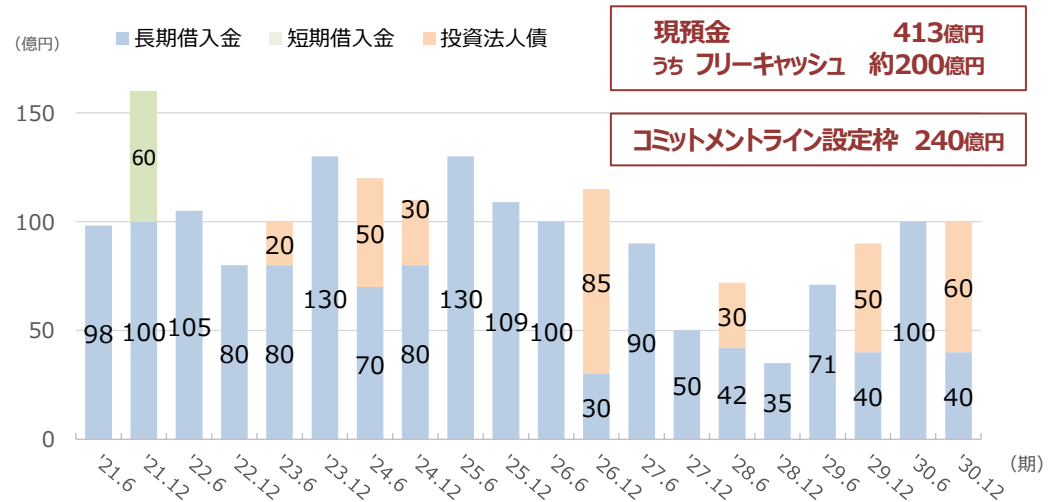
有利子負債の状況

	2020年6月期	2020年12月期	前期比
有利子負債	1,870億円	1,965億円	+95億円
LTV	39.5%	40.6%	+1.0%pt
平均残存年数	4.6年	4.6年	- 年
平均デットコスト	0.78%	0.76%	-0.02%pt
長期固定金利比率	100.0%	96.9%	-3.1%pt

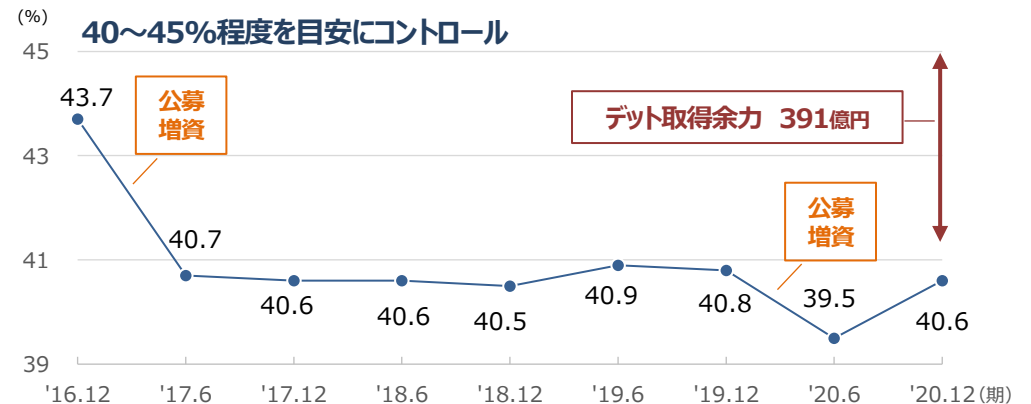
格付の状況（長期発行体格付）

R&I	S&P
AA-（安定的）	A（安定的）

返済期限の分散状況

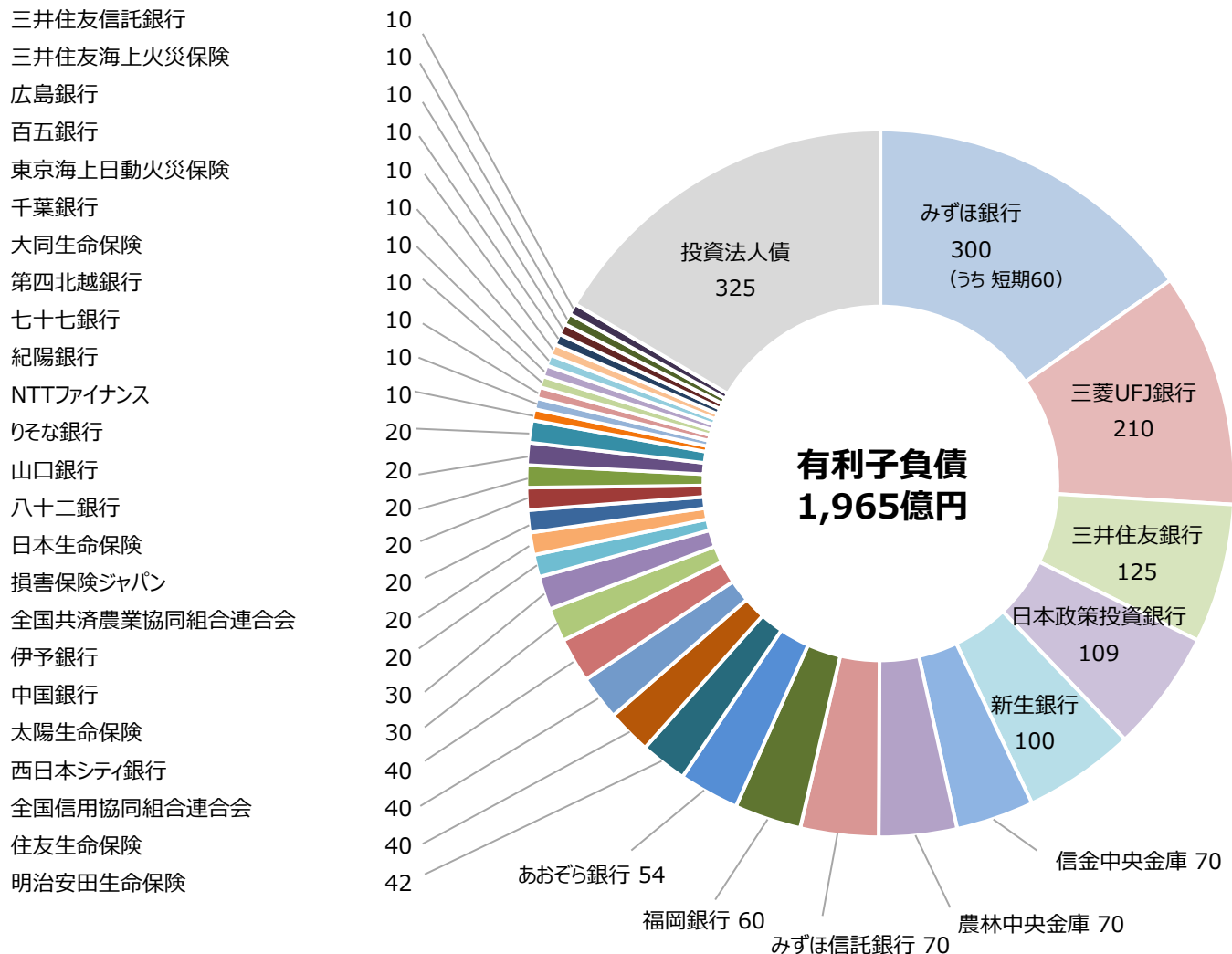


LTVの推移



1. 「フリーキャッシュ」は、分配金支払いや一定の預かり敷金相当額を控除しており、TRIMとして活用可能と判断している現預金額を記載しています。なお、'21年3月に決済予定であるJPR博多ビルの売却代金26億円相当を含めております。

34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る調達先の分散



(億円)

(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 (グリーンボンド)	50
第25回債 (グリーンボンド)	60

(コミットメントラインの設定状況)

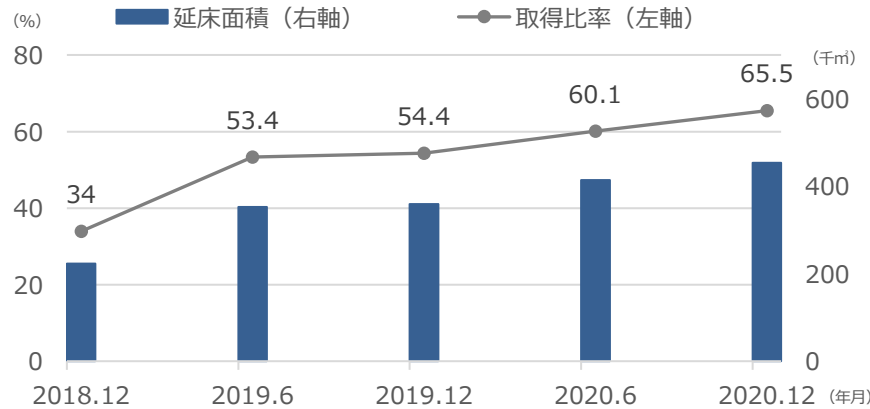
設定先	設定額
みずほ銀行	40
三菱UFJ銀行	40
三井住友銀行	40
あおぞら銀行	40
みずほ信託銀行	40
りそな銀行	40
合計	240

■ GRESBリアルエステイト評価において最高位の5 Star獲得

総合スコアでの相対評価「GRESBレーティング」で最上位評価の「5 Star」を2年連続獲得



■ 環境認証の取得状況



■ 運用会社での感染防止対策

- ・在宅勤務および時差出勤の奨励
- ・Web会議等のIT活用の推進
- ・マスク配布および執務室内を含むマスク着用の徹底
- ・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)



■ CDP気候変動プログラムへの参加

2020年実施のCDP気候変動プログラムにおいて「B」を獲得



■ JPR/TRIMのマテリアリティ

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 個別物件の環境認証レーティング向上	環境認証取得カバー率80%以上 標準評価以上のカバー率向上	7 気候変動に起因する影響を軽減する健全なエネルギーへの移行 13 気候変動に起因する影響を軽減する
気候変動への対応	CO2排出削減 水資源の効率的利用 気候変動リスクにかかるマネジメント強化 テナントとの協働による気候への取組み推進	CO2排出量原単位30%削減 (2017年比) 水使用量原単位10%削減 業界トップクラスの強靱な気候変動リスク態勢の構築 グリーンリースの拡充	6 気候変動に起因する影響を軽減する 7 気候変動に起因する影響を軽減する 9 産業と資源効率の改善を通じた持続可能な成長
安全安心/快適性によるテナント満足度の向上	安全安心・快適なソフト・ハードのサービス提供によるテナント満足度の向上	安心性・安全性・快適性を含む総合的なテナント満足度向上	3 気候変動に起因する影響を軽減する 11 気候変動に起因する影響を軽減する
働きがいのある職場環境	自己啓発支援・研修による人材力の強化 高効率な業務態勢の構築 心身の健康の維持・向上 働きがいのある職場環境の提供	企業の成長を支えるプロフェッショナル層の形成 業務効率の向上、業務プロセスの改善 心身の健康、ワークライフバランスの実現 一人一人が能力を発揮できる環境の提供	3 気候変動に起因する影響を軽減する 4 質の高い雇用を促進する 5 ジェンダー平等を推進する 8 働きがいと経済成長を促進する
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 個人投資主との対話促進	10 気候変動に起因する影響を軽減する
	ESG推進体制の総合力向上 強固なガバナンス態勢 リスク管理態勢の強化	業界トップクラスのESG評価取得 強固なガバナンス態勢の維持 業界トップクラスのリスク管理態勢	

2020年12月期（第38期）実績：1口当たり分配金7,750円（前期比+155円）

前期に取得した物件の通期稼働が寄与
大口テナントの減額等による影響を吸収し、14期連続の増配を達成

項目		2020年6月期 (第37期)	2020年12月期 (第38期)	増減
P/L (百万円)	営業収益	16,363	17,129	+766
	賃貸事業収入	16,363	16,714	+351
	不動産等売却益	-	414	+414
	営業費用	8,350	8,596	+246
	賃貸事業費用	7,436	7,611	+175
	販売費及び一般管理費	914	985	+71
	営業利益	8,013	8,533	+519
	営業外収益	51	46	-4
	営業外費用	787	739	-47
	経常利益	7,277	7,840	+562
当期純利益	7,276	7,839	+562	
積立金(百万円)	圧縮積立金繰入額	-	414	+414
分配金(円)	1口当たり分配金	7,595	7,750	+155
発行済投資口総数(口)		958,250	958,250	-

項目	第37期	第38期	増減	増減	
				取得物件 ^{※1}	既存物件 ^{※2}
賃貸事業収入	16,363	16,714	+351	+293	+58
賃料等収入	15,674	15,788	+113	+231	-118
賃料・共益費	13,520	13,616	+96	+229	-133
地代	1,783	1,793	+9	-	+9
その他定額収入	370	378	+8	+2	+5
その他賃貸事業収入	689	926	+237	+61	+176
附加使用料	620	833	+213	+60	+153
解約違約金等	9	15	+6	-	+6
原状回復費相当額収入	21	37	+15	-	+15
その他変動収入	37	40	+2	+1	+0
賃貸事業費用	7,436	7,611	+175	+96	+79
外注委託費	615	630	+14	+1	+12
水道光熱費	712	841	+128	+43	+85
公租公課	2,358	2,387	+29	+0	+28
保険料	26	26	+0	+0	+0
修繕工事費	602	558	-44	+14	-58
管理委託料	331	306	-25	+4	-29
管理組合費	573	585	+11	+6	+5
減価償却費	2,027	2,085	+57	+23	+34
その他賃貸事業費用	187	190	+2	+1	+0
NOI	10,954	11,188	+233	+220	+13
NOI利回り(簿価)	5.2%	5.2%	- %pt		
賃貸事業利益	8,927	9,103	+176	+197	-21
償却後利回り(簿価)	4.2%	4.2%	- %pt		
契約稼働率(期中平均)	99.6%	99.4%	-0.2%pt		

賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] 大口テナントの減額が影響し既存物件は減収
② [附加使用料] 季節要因等により増収

賃貸事業費用

- ③ [水道光熱費] 季節要因等により増加、
燃料調整単価の低下が追い風となり、水道光熱費収支は改善(+67百万円)
④ [公租公課] 前期に発生した固都税還付分の剥落により増加
⑤ [管理委託料] 賃料増額改定報酬が減少

営業外損益

- ⑥ [営業外費用] 財務コストの削減及び前期に計上した固定資産除却損の剥落により減少

※1 第37期に取得したJPR心齋橋ウエスト(旧南船場ビル)及びセンシティビルディングによる増減を算出しています。
※2 上記以外の物件による増減を算出しています。なお、第38期に取得した大手町フィナンシャルシティノースタワーについては、当期の業績に与える影響が軽微であることから「既存物件」に含めています。
(既存物件の主な増減要因は、①～⑤に記載)

2020年12月期（第38期）実績：総資産額4,845億円、1口当たり純資産額267,570円

項目		2020年6月期末 (第37期末)	2020年12月期末 (第38期末)	増減
B/S (百万円)	流動資産	40,719	41,813	+1,093
	現預金	40,100	41,396	+1,295
	その他の流動資産	619	417	-201
	固定資産	432,310	442,576	+10,266
	有形固定資産	419,822	429,955	+10,133
	無形固定資産	11,805	11,805	-0
	投資その他の資産	682	815	+133
	繰延資産	157	183	+26
	投資法人債発行費	119	153	+33
	投資口交付費	37	30	-7
	資産合計	473,186	484,573	+11,386
	流動負債	27,808	33,367	+5,559
	短期借入金	-	6,000	+6,000
	一年以内返済予定の長期借入金	20,820	19,820	-1,000
	その他の流動負債	6,988	7,547	+559
	固定負債	189,540	194,805	+5,265
	長期借入金	139,700	138,200	-1,500
	投資法人債	26,500	32,500	+6,000
	預り敷金・保証金	23,340	24,105	+765
負債合計	217,348	228,173	+10,824	
出資総額	247,860	247,860	-	
剰余金	7,977	8,539	+561	
圧縮積立金	689	689	-	
当期末処分利益	7,287	7,849	+561	
純資産合計	255,838	256,399	+561	

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	+11,402
税引前当期純利益	+7,840
減価償却費	+2,085
その他	+1,476
投資活動によるキャッシュフロー	-12,285
固定資産の取得による支出	-13,028
その他	+743
財務活動によるキャッシュフロー	+2,178
有利子負債の新規調達	+20,455
有利子負債の返済・償還	-11,000
分配金の支払額	-7,277
現預金計	+1,295

固定資産の増減

項目	増減
物件取得・売却	+10,529
資本的支出	+1,654
減価償却費	-2,085
その他	+167
固定資産計	+10,266

有利子負債の増減

項目	新規調達	返済・償還	期末残高	増減
短期借入金	6,000	-	6,000	+6,000
長期借入金	8,500	11,000	158,020	-2,500
投資法人債	6,000	-	32,500	+6,000
有利子負債計	20,500	11,000	196,520	+9,500

2020年12月期（第38期）実績：1口当たり分配金の期初予想比+30円

賃料増額改定やリーシングの進捗等により、期初予想を上回る水準で着地
 JPR博多ビル売却に伴う不動産等売却益は、将来の安定的な運用と分配を目的に内部留保

項目		2020年12月期 (第38期・予想)	2020年12月期 (第38期・実績)	増減
P/L (百万円)	営業収益	16,695	17,129	+433
	賃貸事業収入	16,695	16,714	+19
	不動産等売却益	-	414	+414
	営業費用	8,595	8,596	+1
	賃貸事業費用	7,649	7,611	-38
	販売費及び一般管理費	945	985	+39
	営業利益	8,100	8,533	+432
	営業外収益	41	46	+5
	営業外費用	743	739	-3
	経常利益	7,399	7,840	+441
	当期純利益	7,398	7,839	+441
	積立金(百万円)	圧縮積立金繰入額	-	414
分配金(円)	1口当たり分配金	7,720	7,750	+30
発行済投資口総数(口)		958,250	958,250	-

賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] 賃料増額改定やリーシングの進捗等により増収
- ② [附加使用料] 新型コロナウイルスの影響により、使用量は当初の見込みまで回復せず減少

賃貸事業費用

- ③ [水道光熱費] 新型コロナウイルスの影響により、使用量は当初の見込みまで回復せず減少
 燃料調整単価の低下により水道光熱費収支は改善(+22百万円)

不動産等売却益

- ④ [不動産等売却益] JPR博多ビル一部譲渡(準共有持分35%)に伴い、不動産等売却益を計上

項目	第38期・予想	第38期・実績	増減
賃貸事業収入	16,695	16,714	+19
賃料等収入	15,750	15,788	+37
賃料・共益費	13,576	13,616	+39
地代	1,793	1,793	-0
その他定額収入	380	378	-1
その他賃貸事業収入	945	926	-18
附加使用料	877	833	-44
解約違約金等	10	15	+4
原状回復費相当額収入	18	37	+19
その他変動収入	38	40	+1
賃貸事業費用	7,649	7,611	-38
外注委託費	632	630	-2
水道光熱費	907	841	-66
公租公課	2,386	2,387	+1
保険料	26	26	+0
修繕工事費	532	558	+26
管理委託料	302	306	+3
管理組合費	589	585	-4
減価償却費	2,086	2,085	-0
その他賃貸事業費用	186	190	+4
NOI	11,132	11,188	+56
NOI利回り(簿価)	5.1%	5.2%	+0.1%pt
賃貸事業利益	9,045	9,103	+57
償却後利回り(簿価)	4.2%	4.2%	- %pt
契約稼働率(期中平均)	99.1%	99.4%	+0.3%pt

2021年6月期（第39期）予想：1口当たり分配金7,550円（2020年12月期実績比-200円）

資産入替の寄与はあるものの、大口テナントの解約等が影響し減配の見込み

項目		2020年12月期 (第38期)	2021年6月期 (第39期・予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	17,129	17,255	+125
	賃貸事業収入	16,714	16,470	-244
	不動産等売却益	414	784	+369
	営業費用	8,596	8,543	-53
	賃貸事業費用	7,611	7,523	-88
	販売費及び一般管理費	985	1,019	+34
	営業利益	8,533	8,712	+179
	営業外収益	46	53	+7
	営業外費用	739	745	+5
	経常利益	7,840	8,020	+180
	当期純利益	7,839	8,020	+180
積立金(百万円)	圧縮積立金繰入額	414	784	+370
分配金(円)	1口当たり分配金	7,750	7,550	-200
発行済投資口総数(口)		958,250	958,250	-

賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] 大口テナントの解約等により既存物件は減収の見込み
- ② [附加使用料] 季節要因等により減収

賃貸事業費用

- ③ [水道光熱費] 季節要因等により減少、水道光熱費収支はやや悪化する見込み
- ④ [公租公課] 前年(第37期)に取得した物件の固都税発生等により増加
税制改正大綱の内容を考慮し、2021年度においては、
評価替えによる課税標準額(土地)の上昇が発生しない想定

不動産等売却益

- ⑤ [不動産等売却益] JPR博多ビル譲渡(準共有持分65%)に伴い、不動産等売却益を計上

項目	第38期	第39期・予想	増減	増減	
				入替物件 ^{※1}	既存物件 ^{※2}
賃貸事業収入	16,714	16,470	-244	+107	-351
賃料等収入	15,788	15,591	-197	+94	-291
賃料・共益費	13,616	13,432	-184	+99	-283
地代	1,793	1,793	+0	-	+0
その他定額収入	378	365	-12	-5	-7
その他賃貸事業収入	926	879	-46	+13	-59
附加使用料	833	778	-55	+20	-75
解約違約金等	15	40	+25	-	+25
原状回復費相当額収入	37	20	-17	-8	-8
その他変動収入	40	40	+0	+1	-0
賃貸事業費用	7,611	7,523	-88	+37	-125
外注委託費	630	635	+5	+7	-1
水道光熱費	841	809	-31	+35	-66
公租公課	2,387	2,444	+56	+20	+36
保険料	26	26	-0	+0	-0
修繕工事費	558	415	-143	-22	-120
管理委託料	306	299	-6	-3	-2
管理組合費	585	595	+10	-	+10
減価償却費	2,085	2,098	+12	-2	+15
その他賃貸事業費用	190	197	+7	+2	+4
NOI	11,188	11,045	-142	+67	-210
NOI利回り(簿価)	5.2%	5.1%	-0.1%pt		
賃貸事業利益	9,103	8,947	-155	+69	-225
償却後利回り(簿価)	4.2%	4.1%	-0.1%pt		
契約稼働率(期中平均)	99.4%	98.0%	-1.4%pt		

※1 以下の資産の入替による増減を算出しています。

第38期: 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー取得、JPR博多ビル売却(準共有持分35%)

第39期: JPR博多ビル売却(準共有持分65%)

※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)

2021年12月期（第40期）予想：1口当たり分配金7,550円（2021年6月期予想比±0円）

新型コロナウイルスの影響によるリーシングの遅れが引き続き影響する見通し
1口当たり分配金は、内部留保の取崩しにより7,550円を確保する

項目		2021年6月期 (第39期・予想)	2021年12月期 (第40期・予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	17,255	16,438	-816
	賃貸事業収入	16,470	16,438	-32
	不動産等売却益	784	-	-784
	営業費用	8,543	8,594	+51
	賃貸事業費用	7,523	7,677	+153
	販売費及び一般管理費	1,019	917	-102
	営業利益	8,712	7,843	-868
	営業外収益	53	3	-50
	営業外費用	745	764	+18
	経常利益	8,020	7,082	-937
当期純利益	8,020	7,082	-937	
積立金(百万円)	圧縮積立金繰入額	784	-	-784
	圧縮積立金取崩額	-	153	+153
分配金(円)	1口当たり分配金	7,550	7,550	-
発行済投資口総数(口)		958,250	958,250	-

項目	第39期・予想	第40期・予想	増減		
				売却物件※1	既存物件※2
賃貸事業収入	16,470	16,438	-32	-55	+23
賃料等収入	15,591	15,517	-73	-52	-21
賃料・共益費	13,432	13,357	-74	-48	-25
地代	1,793	1,793	-	-	-
その他定額収入	365	366	+0	-4	+4
その他賃貸事業収入	879	921	+41	-2	+44
附加使用料	778	883	+105	-2	+107
解約違約金等	40	-	-40	-	-40
原状回復費相当額収入	20	-	-20	-	-20
その他変動収入	40	37	-2	-	-2
賃貸事業費用	7,523	7,677	+153	-27	+181
外注委託費	635	637	+2	-3	+5
水道光熱費	809	891	+81	-3	+85
公租公課	2,444	2,431	-12	-6	-6
保険料	26	27	+0	-0	+0
修繕工事費	415	445	+30	-1	+31
管理委託料	299	294	-5	-1	-4
管理組合費	595	602	+6	-	+6
減価償却費	2,098	2,110	+12	-11	+24
その他賃貸事業費用	197	235	+38	-0	+38
NOI	11,045	10,872	-173	-39	-134
NOI利回り(簿価)	5.1%	4.9%	-0.2%pt		
賃貸事業利益	8,947	8,761	-186	-27	-158
償却後利回り(簿価)	4.1%	4.0%	-0.1%pt		
契約稼働率(期中平均)	98.0%	98.0%	- %pt		

賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] 新型コロナウイルスの影響によるリーシングの遅れが引き続き影響する見通し
- ② [附加使用料] 季節要因等により増収

賃貸事業費用

- ③ [水道光熱費] 季節要因等により増加、水道光熱費収支は改善する見込み
- ④ [その他賃貸事業費用] 仲介手数料等が増加

営業外損益

- ⑤ [営業外収益] 管理組合精算金の剥落により減収

※1 第39期に売却予定のJPR博多ビル(準共有持分65%)による増減を算出しています。

※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)

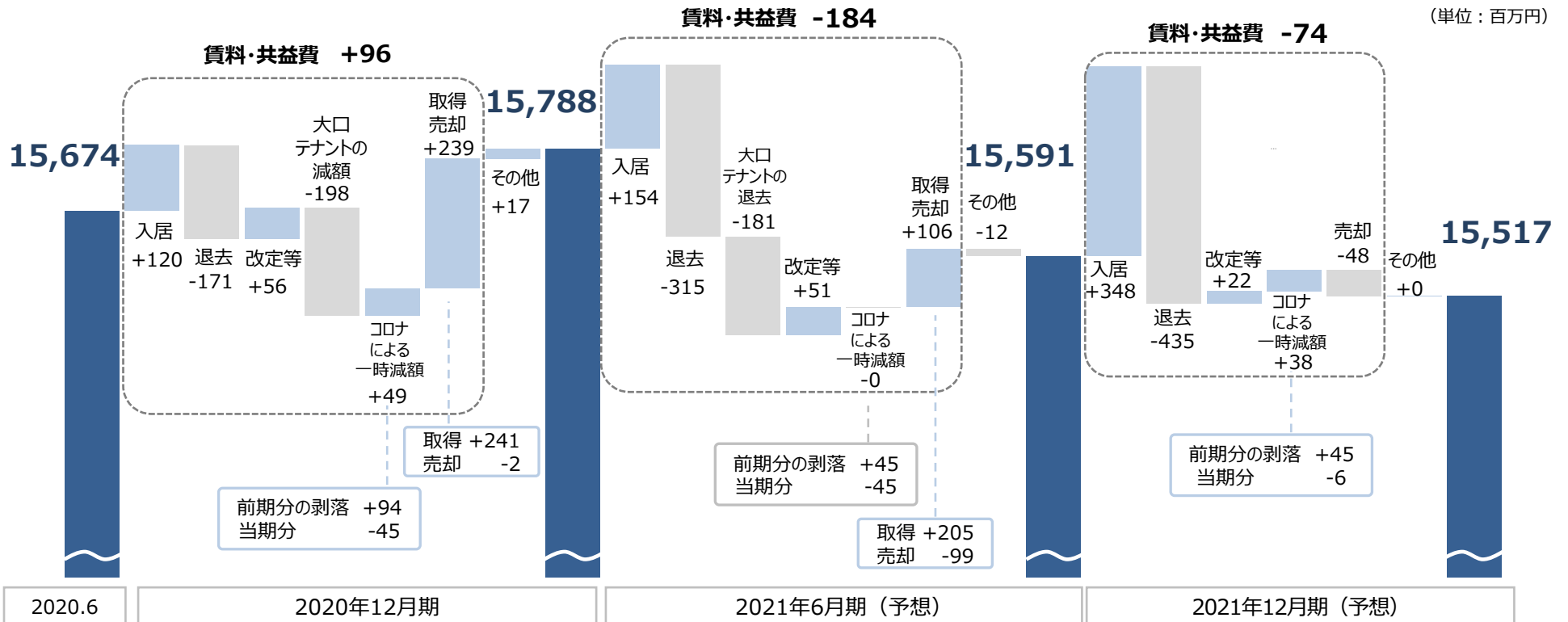
項目	2019年12月期		2020年6月期		2020年12月期		2021年6月期		2021年12月期		
	(第36期)	前期比	(第37期)	前期比	(第38期)	前期比	(第39期・予想)	前期比	(第40期・予想)	前期比	
賃貸事業損益 (百万円)	賃貸事業収入	16,005	2.0%	16,363	2.2%	16,714	2.1%	16,470	-1.5%	16,438	-0.2%
	賃料等収入(定額収入)	15,081	1.5%	15,674	3.9%	15,788	0.7%	15,591	-1.2%	15,517	-0.5%
	賃料・共益費	12,939	1.7%	13,520	4.5%	13,616	0.7%	13,432	-1.4%	13,357	-0.6%
	地代	1,774	2.7%	1,783	0.5%	1,793	0.5%	1,793	0.0%	1,793	0.0%
	その他定額収入	368		370		378		365		366	
	その他賃貸事業収入(変動収入)	924	10.3%	689	-25.4%	926	34.5%	879	-5.1%	921	4.7%
	附加使用料	799	17.0%	620	-22.5%	833	34.4%	778	-6.6%	883	13.5%
	解約違約金等	21		9		15		40		-	
	原状回復費相当額収入	62		21		37		20		-	
	その他変動収入	40		37		40		40		37	
	賃貸事業費用(減価償却費除く)	5,564	3.4%	5,408	-2.8%	5,526	2.2%	5,425	-1.8%	5,566	2.6%
	外注委託費	609	2.7%	615	1.0%	630	2.4%	635	0.8%	637	0.3%
	水道光熱費	866	10.7%	712	-17.8%	841	18.0%	809	-3.7%	891	10.1%
	公租公課	2,335	-0.6%	2,358	1.0%	2,387	1.2%	2,444	2.4%	2,431	-0.5%
	保険料	25		26		26		26		27	
	修繕工事費	610	5.4%	602	-1.3%	558	-7.3%	415	-25.6%	445	7.2%
	管理委託料	299		331		306		299		294	
	管理組合	570		573		585		595		602	
	その他賃貸事業費用	247		187		190		197		235	
	NOI	10,441	1.3%	10,954	4.9%	11,188	2.1%	11,045	-1.3%	10,872	-1.6%
減価償却費	1,973	0.4%	2,027	2.7%	2,085	2.8%	2,098	0.6%	2,110	0.6%	
賃貸事業費用	7,538	2.6%	7,436	-1.4%	7,611	2.4%	7,523	-1.2%	7,677	2.0%	
賃貸事業利益(a)	8,467	1.5%	8,927	5.4%	9,103	2.0%	8,947	-1.7%	8,761	-2.1%	
資本的支出	1,582	19.5%	1,380	-12.8%	1,654	19.8%	1,508	-8.8%	1,766	17.1%	
NCF	8,858	-1.4%	9,574	8.1%	9,534	-0.4%	9,537	0.0%	9,105	-4.5%	
不動産等売却損益 (百万円)	不動産等売却益(b)	-		-		414		784		-	
	不動産等売却損(c)	-		-		-		-		-	
賃貸事業利益等(百万円、a+b-c)	8,467	-3.3%	8,927	5.4%	9,518	6.6%	9,731	2.2%	8,761	-10.0%	

2021年6月期賃料等収入-1.9億円（前期比）

2021年12月期賃料等収入-0.7億円（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



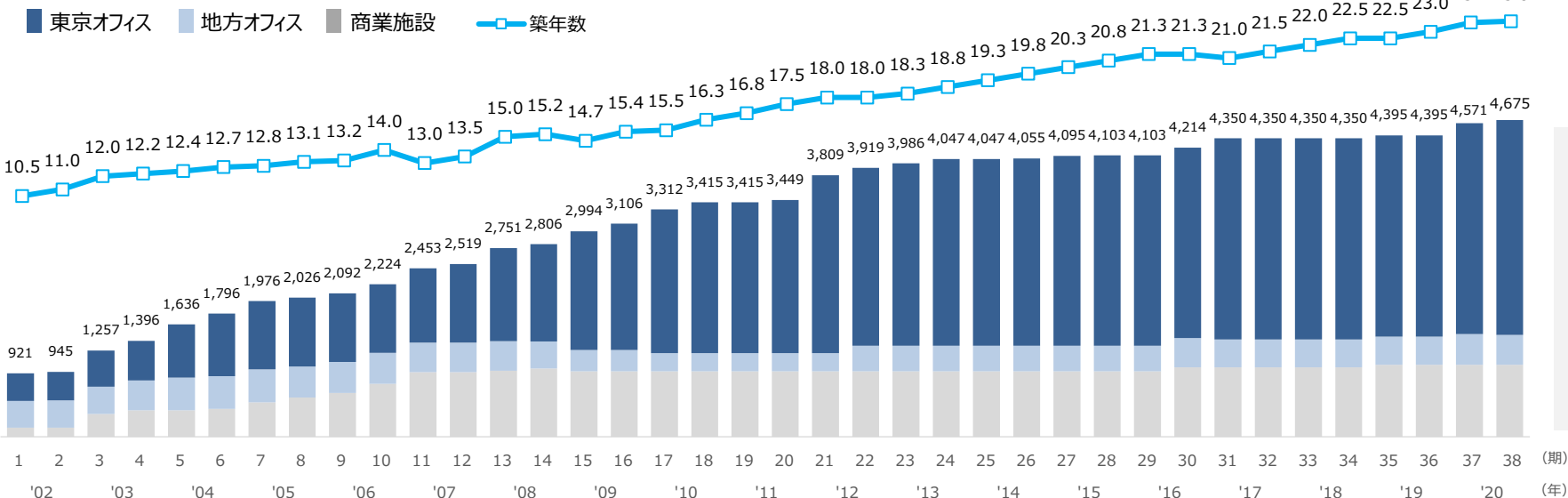
		2018年6月期	2018年12月期	2019年6月期	2019年12月期	2020年6月期	2020年12月期
LTV	(総資産ベース)	40.6%	40.5%	40.9%	40.8%	39.5%	40.6%
	(含み損益ベース)	34.9%	34.2%	33.9%	32.9%	32.2%	33.2%
NOI利回り	(取得価格ベース)	4.7%	4.7%	4.8%	4.7%	4.9%	4.9%
	(簿価ベース)	4.9%	5.0%	5.1%	5.0%	5.2%	5.2%
	(鑑定価格ベース)	4.2%	4.1%	4.1%	4.0%	4.1%	4.1%
償却後利回り	(取得価格ベース)	3.8%	3.8%	3.9%	3.8%	4.0%	4.0%
	(簿価ベース)	4.0%	4.0%	4.1%	4.1%	4.2%	4.2%
	(鑑定価格ベース)	3.4%	3.4%	3.3%	3.2%	3.4%	3.4%
インプライド・キャップレート	(NOI利回り)	3.7%	3.7%	3.3%	3.4%	4.6%	4.3%
	(償却後利回り)	3.0%	3.0%	2.7%	2.7%	3.7%	3.5%
FFO		8,632百万円	8,707百万円	8,776百万円	8,888百万円	9,341百万円	9,510百万円
AFFO		7,485百万円	7,581百万円	7,451百万円	7,305百万円	7,961百万円	7,855百万円
1口当たりFFO		9,352円	9,433円	9,508円	9,630円	9,748円	9,924円
EPS		7,243円	7,324円	7,818円	7,491円	7,593円	8,181円
1口当たり分配金		7,245円	7,326円	7,380円	7,493円	7,595円	7,750円
分配金利回り		3.5%	3.5%	3.0%	3.1%	4.6%	4.5%
ROE		5.6%	5.7%	6.0%	5.8%	5.7%	6.1%
1口当たり圧縮積立金		308円	308円	746円	746円	719円	1,152円
1口当たり純資産額		258,546円	258,626円	259,118円	259,230円	266,984円	267,570円
1口当たりNAV		329,845円	341,007円	353,795円	368,917円	371,053円	372,725円
投資口価格(権利付最終取引日)		416,500円	423,000円	490,500円	488,000円	329,000円	346,500円
NAV倍率		1.3倍	1.2倍	1.4倍	1.3倍	0.9倍	0.9倍
PBR		1.6倍	1.6倍	1.9倍	1.9倍	1.2倍	1.3倍
PER		28.7倍	28.9倍	31.4倍	32.6倍	21.7倍	21.2倍
FFO倍率		22.3倍	22.4倍	25.8倍	25.3倍	16.9倍	17.5倍
自己資本比率		53.5%	53.4%	52.9%	52.8%	54.1%	52.9%
ペイアウトレシオ	(FFO)	77.5%	77.7%	77.6%	77.8%	77.9%	78.1%
	(AFFO)	89.3%	89.2%	91.4%	94.7%	91.4%	94.5%

- 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
- EPS = 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 ÷ EPS(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）・築年数



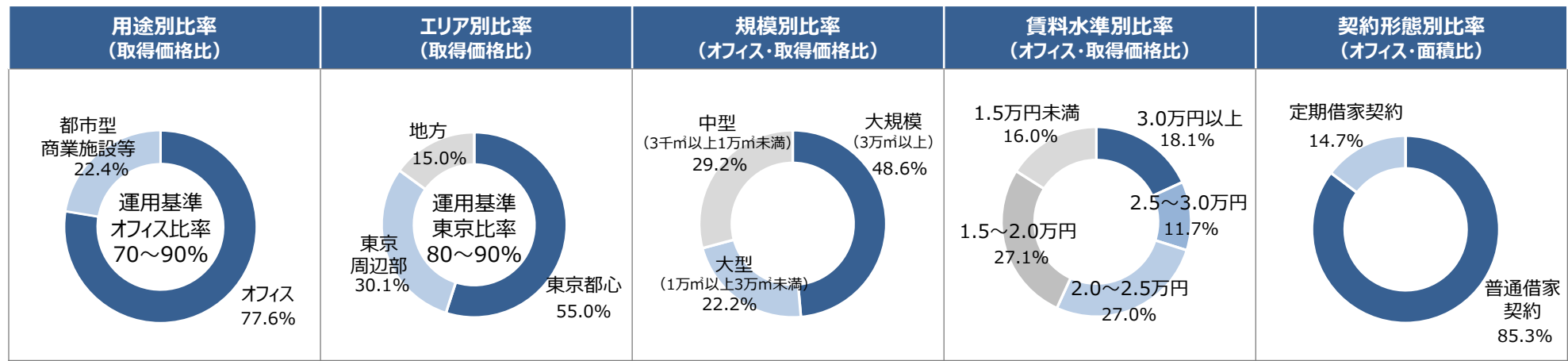
エリア別・用途別内訳
(2020年12月期末)

東京オフィス
3,189億円

地方オフィス
438億円

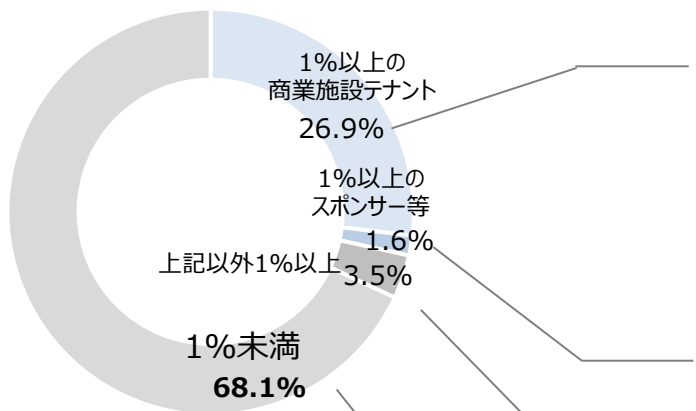
商業施設
1,047億円

■ 各種比率

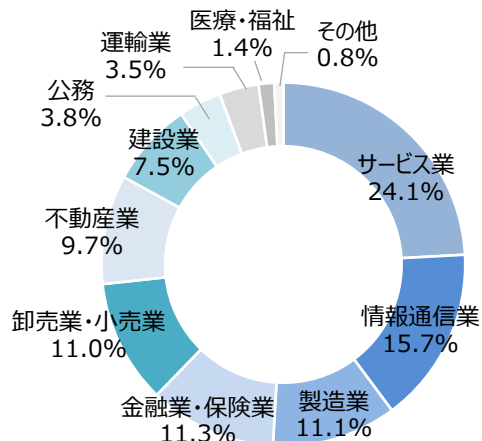


■ テナント占有率（物件単位・エンドテナントベース・面積比）

- 占有率1%以上のオフィステナントは、3社（占有率合計3.5%）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）



■ 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 (m)	占有率 (%)
1%以上の商業施設テナント（8社）	イー・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	7.1
	(合)西友	田無アスタ	31,121.71	6.2
	(株)イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.0
	(株)ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	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（3社）	C 社	薬院ビジネスガーデン	6,029.57	1.2
	D 社	ライズアリーナビル	6,023.39	1.2
	E 社	オリナスタワー	5,263.77	1.1
1%未満（845社）	F 社	JPR名古屋伏見ビル	4,904.64	1.0
	G 社	損保ジャパン仙台ビル	4,379.30	0.9
	H 社	オリナスタワー	4,255.56	0.9
	I 社	新宿スクエアタワー	4,242.48	0.9
	J 社	五反田ファーストビル	4,234.29	0.9
	K 社	新潟駅南センタービル	4,078.97	0.8
	L 社	大宮プライムイースト	4,005.05	0.8
	M 社	M S 芝浦ビル	3,922.74	0.8

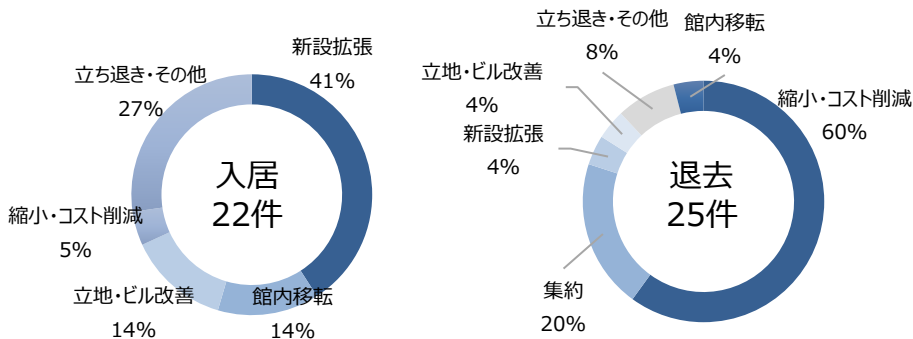
1. 「占有率」は小数第二位以下を四捨五入して記載しています。

■ 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	2,503	-4,152	-1,649
東京周辺部オフィス	793	-881	-87
地方オフィス	1,365	-1,213	152
商業施設	0	-174	-174
合計	4,662	-6,421	-1,759

■ 入退去の理由



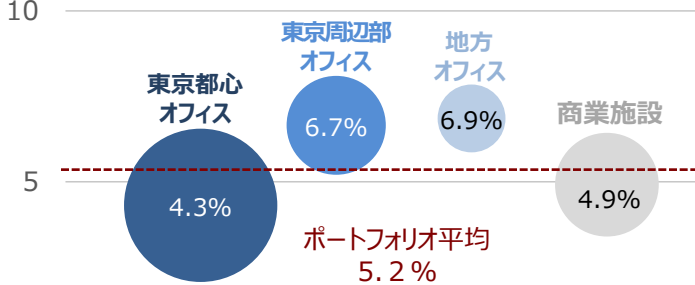
■ 物件別入退去面積

	入居 - 退去	契約面積 (退去)	契約面積 (入居)	(㎡)
兼松ビル	0	-401	401	
新宿スクエアタワー	-484	-484	0	
ビッグス新宿ビル	-203	-466	262	
新宿センタービル	0	-50	50	
J P R 千駄ヶ谷ビル	0	-1,635	1,635	
銀座三和ビル	-151	-151	0	
サイエンスプラザ・四番町プラザ	0	-113	113	
芝大門センタービル	-848	-848	0	
東京スクエアガーデン	39	0	39	
F U N D E S 水道橋	-174	-174	0	
J P R 千葉ビル	0	-111	111	
J P R 横浜日本大通ビル	0	-168	168	
新横浜第二センタービル	-161	-161	0	
立川ビジネスセンタービル	0	-90	90	
ゆめおおおかオフィスタワー	112	-145	258	
オリナスタワー	0	-32	32	
JPR横浜ビル	-84	-169	84	
センシティビルディング	46	0	46	
J P R 博多ビル	68	-72	141	
損保ジャパン和歌山ビル	83	0	83	
天神121ビル	0	-59	59	
薬院ビジネスガーデン	0	-388	388	
J P R 心齋橋ウエスト	0	-692	692	

■ エリア・用途別利回り (簿価ベース)

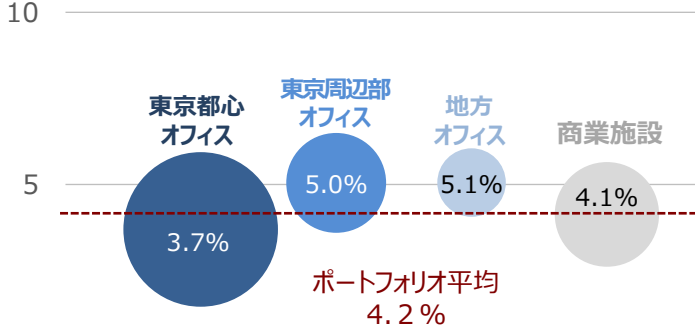
(NOI利回り)

(%) バブルの大きさ：資産規模 (簿価) バブルの中心：NOI利回り



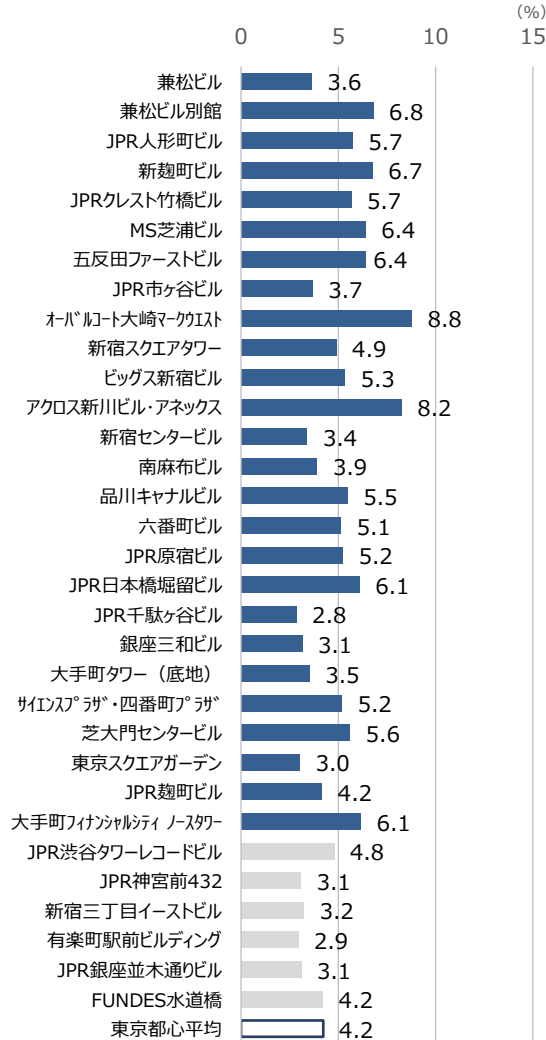
(償却後利回り)

(%) 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

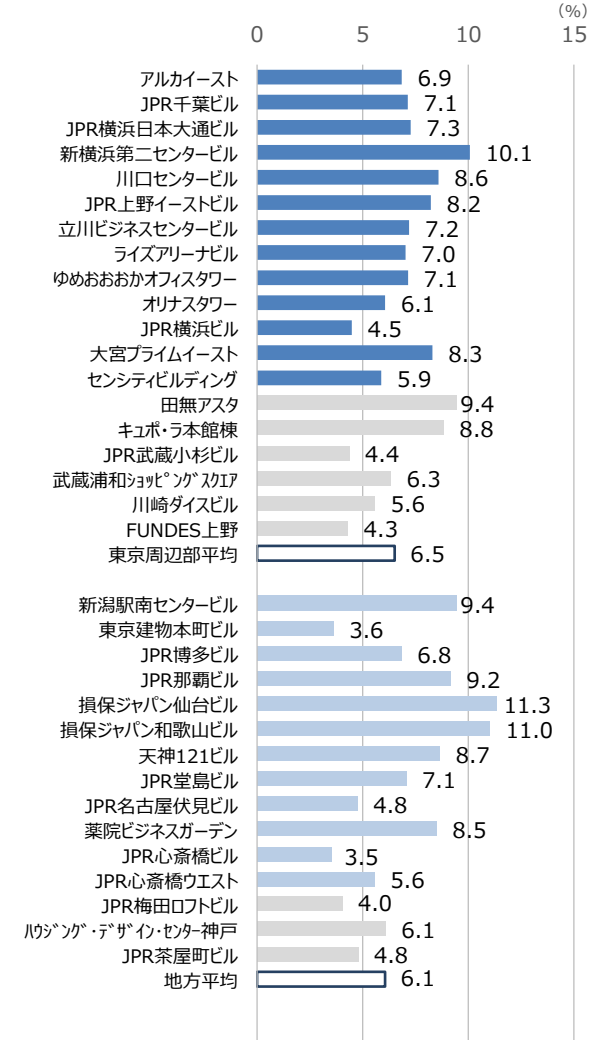


■ 物件別NOI利回り (簿価ベース)

東京都心



東京周辺部及び地方



■ 稼働率・賃料の推移

項目		2017年12月期	2018年6月期	2018年12月期	2019年6月期	2019年12月期	2020年6月期	2020年12月期
オフィス	契約稼働率（期中平均・%）	97.8	97.6	98.8	98.8	99.2	99.4	99.1
	賃料稼働率（期中平均・%）	97.1	95.8	97.8	98.1	98.3	99.3	98.7
	平均賃料（全エリア・円）	17,626	17,859	17,980	18,177	18,477	18,801	18,977
	平均賃料（東京都心・円）	20,748	20,882	21,053	21,459	21,833	22,183	22,313
	平均賃料（東京周辺部・円）	16,888	17,134	17,233	17,240	17,403	18,139	18,196
	平均賃料（地方・円）	12,322	13,032	13,149	13,375	13,562	13,720	13,912
	レントギャップ（%）	-3.1	-3.2	-4.1	-5.1	-6.9	-4.8	-3.2
商業	契約稼働率（期中平均・%）	99.7	99.4	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0
	賃料稼働率（期中平均・%）	99.6	99.2	99.4	99.8	99.9	100.0	100.0

■ 賃料改定・入替賃料の状況（'20.12期）

項目	件数	面積 (千㎡)	面積割合 (%)	増減額 (百万円)	増減額 割合 (%)
賃料改定小計	143	91.6	95.2	-26.9	-6.4
賃料改定増額	47	22.6	23.6	+7.6	+6.7
賃料改定減額	2	33.6	34.9	-34.6	-29.1
賃料改定増減なし	94	35.3	36.7	-	-
入替小計	26	4.6	4.8	+2.4	+8.8
入替増額	20	3.5	3.7	+3.6	+18.2
入替減額	6	1.0	1.1	-1.1	-13.9
合計（賃料改定+入替）	169	96.2	100.0	-24.5	-5.4

■ 賃料水準別賃貸面積・増額改定件数割合（'20.12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	22.5	65.0	50.7
マーケットレンジ内	6.8	19.8	20.0
マーケットレンジ以上	5.2	15.2	21.4

■ 賃料水準別賃貸面積（'21.6期～'22.12期更新対象）

項目	面積 (千㎡)	面積割合 (%)
マーケット賃料未滿	130.4	46.3
マーケットレンジ内	80.9	28.8
マーケットレンジ以上	70.1	24.9

共用部の改修・バリューアップを実施し、物件競争力を強化

JPR原宿ビル

- ・本物件の面する明治通り沿いでは再開発事業が進み、新築・リニューアル物件が目立つなか、築31年が経過
- ・エントランスやエレベーターホールの改修等を実施し、周辺競合ビルとの競争力を向上

エントランス



エレベーターホール



エレベーターホール



JPR那覇ビル

- ・築29年が経過し陳腐化が進んでいたため、外壁・エントランスや中庭・休憩所・水回りなどの共用部の全面改修を実施し、競争力を向上
- ・空室部分のリーシングも完了し、2021年4月より満室稼働予定

外観



外壁



トイレ



エントランス



中庭



鑑定評価・含み益

- 新規物件取得により、含み益率はわずかに低下となるも、含み益は依然高い水準を維持

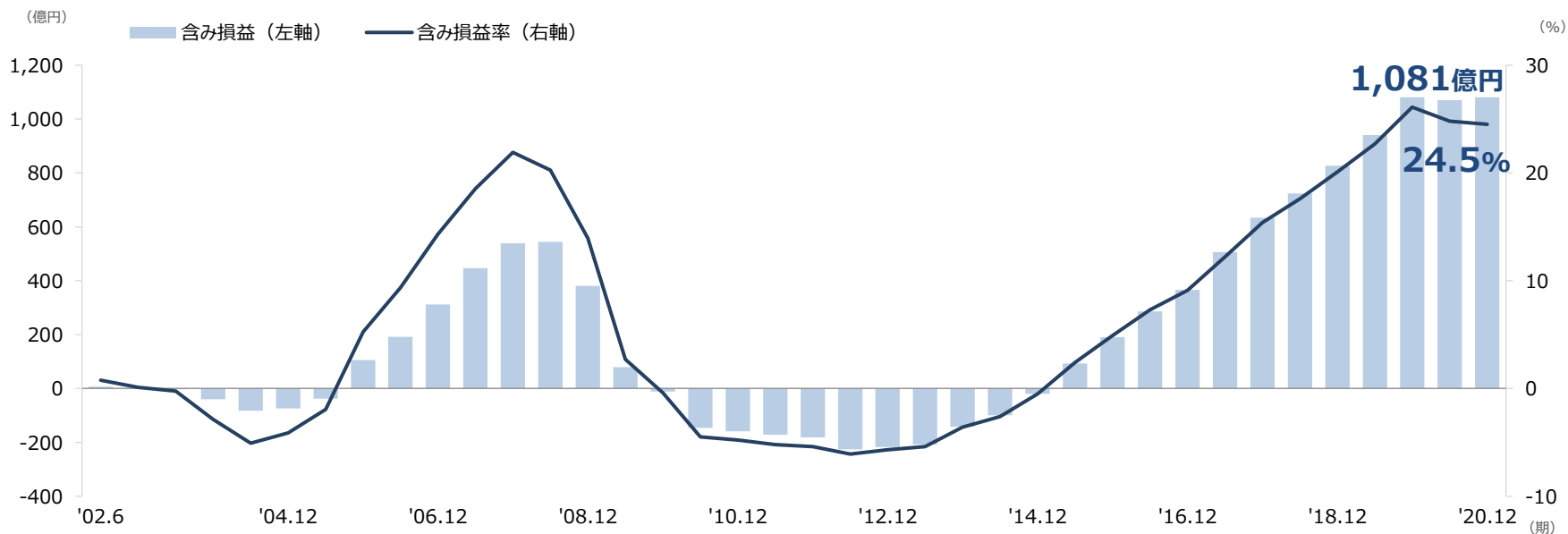
鑑定評価額	含み益	含み益率
5,499 億円 (前期比+113億円)	1,081 億円 (前期比+11億円)	24.5% (前期比▲0.3%pt)

保有物件毎の変動状況

- 固定資産税の上昇幅が見直されたこと等もあり、一部の物件で鑑定評価額が上昇。

	(鑑定評価額) (物件)		(直接還元利回り) (物件)	
	'20.6期	'20.12期	'20.6期	'20.12期
増加	23	34	低下	1
維持	16	20	維持	63
減少	26	12	上昇	1

含み損益の推移



4. Appendix

物件別鑑定評価（2020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	14,900	-	3.4	0.0	3.2	0.0	3.6	0.0	14,573	+326
兼松ビル別館	3,520	+20	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	2,406	+1,113
JPR人形町ビル	2,900	+10	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	2,130	+769
新麹町ビル	4,270	+30	3.6	0.0	3.3	0.0	3.8	0.0	2,415	+1,854
JPRクレスト竹橋ビル	3,780	+10	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	3,206	+573
MS芝浦ビル	15,300	+300	4.1	0.0	3.8	0.0	4.3	0.0	10,855	+4,444
五反田ファーストビル	4,170	+20	3.7	0.0	3.4	0.0	3.9	0.0	2,993	+1,176
JPR市ヶ谷ビル	4,850	+30	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	5,292	-442
オーバルコート大崎マークウエスト	5,430	-20	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	2,752	+2,677
新宿スクエアタワー	14,700	-	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	13,051	+1,648
ビッグス新宿ビル	20,000	-1,100	3.6	0.0	3.4	0.0	3.8	0.0	15,276	+4,723
アクロス新川ビル・アネックス	779	+2	4.5	0.0	4.3	0.0	4.7	0.0	569	+209
新宿センタービル	17,900	+300	3.2	0.0	2.9	0.0	3.4	0.0	22,110	-4,210
南麻布ビル	3,160	+110	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	3,794	-634
品川チャンネルビル	2,410	+30	3.9	0.0	3.6	0.0	4.1	0.0	1,881	+528
六番町ビル	3,500	-90	4.0	0.1	3.7	0.0	4.1	0.0	2,901	+598
JPR原宿ビル	10,500	-600	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	8,782	+1,717
JPR日本橋堀留ビル	6,840	+40	4.2	0.0	4.0	0.0	4.4	0.0	4,854	+1,985
JPR千駄ヶ谷ビル	11,900	-	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	14,743	-2,843
銀座三和ビル	3,690	-	3.0	0.0	2.7	0.0	3.1	0.0	3,681	+8
大手町タワー（底地）	51,800	-	2.6	0.0	2.5	0.0	2.7	0.0	38,388	+13,411
サイエンスプラザ・四番町プラザ	3,310	-	3.8	0.0	3.4	0.0	4.0	0.0	2,775	+534
芝大門センタービル	6,180	+10	3.5	0.0	3.2	0.0	3.7	0.0	4,175	+2,004
東京スクエアガーデン	21,300	-100	2.6	0.0	2.4	0.0	2.8	0.0	18,414	+2,885
JPR麹町ビル	6,440	+20	3.3	0.0	3.0	0.0	3.4	0.0	5,817	+622
JPR渋谷タワーレコードビル	14,100	+300	3.4	0.0	3.2	0.0	3.6	0.0	11,425	+2,674
JPR神宮前432	4,250	+10	2.9	0.0	3.0	0.0	3.1	0.0	4,266	-16
新宿三丁目イーストビル	2,710	+10	3.2	0.0	2.7	0.0	3.4	0.0	2,551	+158
有楽町駅前ビルディング	3,260	+20	2.9	0.0	2.5	0.0	3.1	0.0	3,278	-18
JPR銀座並木通りビル	11,000	-	2.8	0.0	2.5	0.0	2.8	0.0	10,145	+854
FUNDES水道橋	3,480	-	3.5	0.0	3.3	0.0	3.7	0.0	3,189	+290
アルカイースト	6,930	+50	3.8	0.0	3.5	0.0	4.0	0.0	4,194	+2,735
JPR千葉ビル	1,820	-	5.2	0.0	5.0	0.0	5.4	0.0	2,190	-370
JPR横浜日本大通ビル	2,340	-	4.9	0.0	4.7	0.0	5.1	0.0	2,369	-29
新横浜第二センタービル	2,350	+20	4.5	0.0	4.3	0.0	4.7	0.0	1,409	+940
川口センタービル	10,000	+60	4.7	0.0	4.4	0.0	4.9	0.0	7,277	+2,722
JPR上野イーストビル	5,400	+20	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	2,898	+2,501

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	4,470	-	4.1	0.0	3.8	0.0	4.3	0.0	2,883	+1,586
ライズアリーナビル	9,890	+380	3.8	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	5,122	+4,767
ゆめおおかオフィスタワー	7,220	-	4.0	0.0	3.7	0.0	4.2	0.0	5,236	+1,983
オリナスタワー	40,100	+100	3.6	0.0	3.3	0.0	3.8	0.0	26,247	+13,852
JPR横浜ビル	9,720	+90	4.0	0.0	3.8	0.0	4.2	0.0	7,455	+2,264
大宮プライムイースト	9,660	+20	4.3	0.0	4.1	0.0	4.5	0.0	5,589	+4,070
センシティビルディング	14,500	-100	4.3	0.0	4.0	0.0	4.5	0.0	13,965	+534
田無アスタ	11,000	-	5.2	0.0	5.1	0.0	5.4	0.0	7,062	+3,937
キュポ・ラ本館棟	2,970	-	4.9	0.0	4.7	0.0	5.1	0.0	1,608	+1,361
JPR武蔵小杉ビル	5,540	-	4.7	0.0	4.5	0.0	4.9	0.0	7,158	-1,618
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,300	-	4.9	0.0	4.8	0.0	5.1	0.0	3,490	+809
川崎ダイス	16,300	-	4.1	0.0	4.0	0.0	4.3	0.0	13,002	+3,297
FUNDES上野	4,000	-	3.7	0.0	3.4	0.0	3.9	0.0	3,781	+218
新潟駅南センタービル	2,260	-10	5.6	0.0	5.6	0.0	5.8	0.0	1,577	+682
東京建物本町ビル	3,610	+30	4.4	0.0	4.1	0.0	4.6	0.0	4,392	-782
JPR那覇ビル	2,170	+20	5.0	0.0	5.0	0.0	5.2	0.0	1,660	+509
損保ジャパン仙台ビル	4,680	+60	4.9	0.0	4.6	0.0	5.1	0.0	2,318	+2,361
損保ジャパン和歌山ビル	1,660	-10	6.2	0.0	6.0	0.0	6.5	0.0	1,302	+357
天神121ビル	3,680	+40	4.2	0.0	3.8	0.0	4.4	0.0	2,008	+1,671
JPR堂島ビル	3,560	+30	4.1	0.0	3.9	0.0	4.2	0.0	2,114	+1,445
JPR名古屋伏見ビル	3,370	-20	4.8	0.0	4.4	0.0	4.8	0.0	3,824	-454
薬院ビジネスガーデン	20,600	+500	4.0	0.0	3.8	0.0	4.2	0.0	9,999	+10,600
JPR心齋橋ビル	4,650	-20	3.7	0.0	3.4	0.0	3.8	0.0	5,159	-509
JPR心齋橋ウエスト	4,180	+170	4.1	0.0	3.9	0.0	4.3	0.0	3,779	+400
JPR梅田ロフトビル	14,200	-	3.8	0.0	3.5	0.0	4.0	0.0	12,488	+1,711
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,640	-20	5.4	0.0	5.2	0.0	5.5	0.0	6,076	+1,563
JPR茶屋町ビル	8,370	+50	3.3	0.0	3.0	0.0	3.4	0.0	5,994	+2,375
合計(当期入替物件を除く)	535,469	+822							428,343	+107,125
東京都心	282,329	-638							242,701	+39,627
東京周辺部	168,510	+640							122,947	+45,562
地方	84,630	+820							62,694	+21,935
当期(2020年12月期)入替物件										
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	11,900	-	2.5	0.0	2.2	0.0	2.7	0.0	11,536	+363
JPR博多ビル	2,580	-7	4.3	0.0	4.2	0.0	4.5	0.0	1,878	+701
2020年12月期末の保有物件合計	549,949	+815							441,758	+108,190

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. 2020年12月期取得物件の前期比は、本物件取得時の鑑定評価額（大手町フィナンシャルシティ ノースタワー：2020年11月1日時点）に基づく数値との対比を記載しています。

■ TRIMの企業理念

誠実さと責任感をもって「プロフェッショナルな不動産投資運用サービス」を提供することにより、「顧客」「従業員」「社会」等のすべてに価値を提供します

■ サステナビリティ方針

TRIMは企業理念（誠実と責任）を基に、ステークホルダー（投資家やテナント等）と対話・協働して、社会及び投資運用業の持続的な発展に貢献するとともに、JPRの投資主価値の最大化を目指します

1. 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

2. 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

3. 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

4. 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

5. 社会への取組み

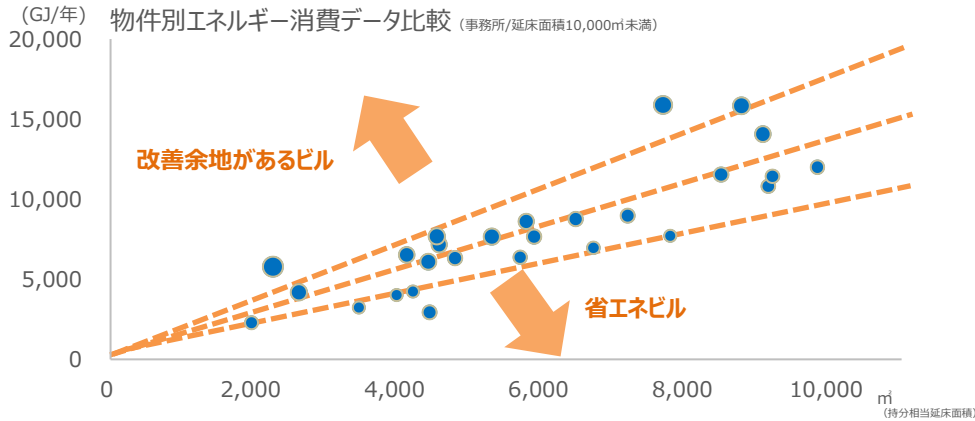
法令及び社会のルールを遵守し、高い倫理観をもって、透明性及び客観性を重要視して事業に取り組みます

■ JPR/TRIMのマテリアリティ

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	環境認証取得カバー率80%以上	7 気候変動に起因する気候変動 13 気候変動に具体的な対策を
	個別物件の環境認証レーティング向上	標準評価以上のカバー率向上	
気候変動への対応	CO2排出削減	CO2排出量原単位30%削減（2017年比）	6 安全な水と海洋資源を確保する 7 気候変動に起因する気候変動 9 産業と技術革新の基盤をつくろう
	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	11 住み続けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を
	テナントとの協働による気候への取組み推進	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度の向上	安全安心・快適なソフト・ハードのサービス提供によるテナント満足度の向上	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	3 すべての人に健康と福祉を 11 住み続けられるまちづくりを
働きがいのある職場環境	自己啓発支援・研修による人材力の強化	企業の成長を支えるプロフェッショナル層の形成	3 すべての人に健康と福祉を 4 質の高い教育をみんなに 5 ジェンダー平等を実現しよう
	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	8 働きがいも経済成長も
	働きがいのある職場環境の提供	一人一人が能力を發揮できる環境の提供	
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	
		個人投資主との対話促進	10 平和と公正をすべての人に
ESG推進体制の総合力向上	業界トップクラスのESG評価取得	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	

■ エネルギーパフォーマンス実績

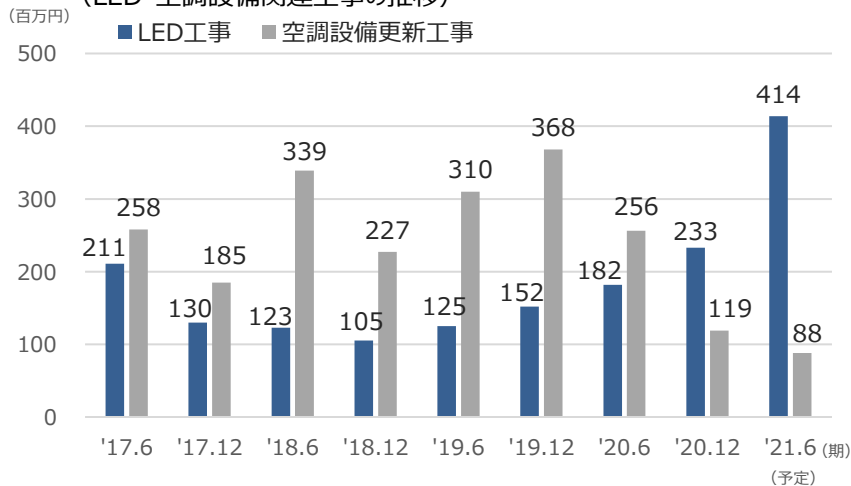
個別物件の省エネ効率をポートフォリオ・ベンチマークを設定して管理



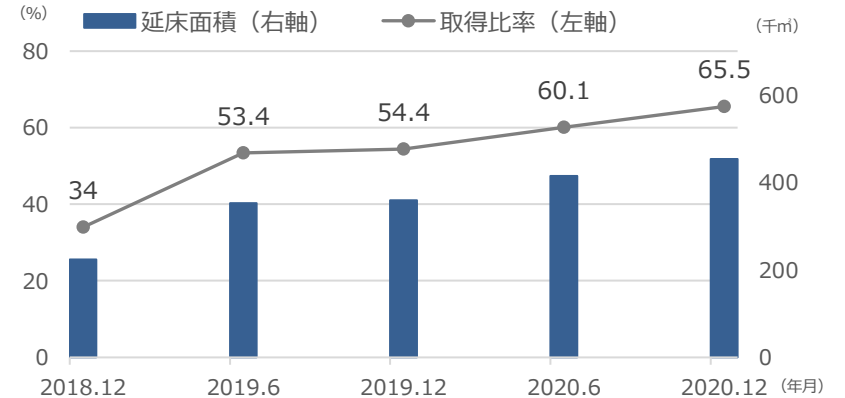
■ 環境負荷軽減に向けた工事

エネルギー効率の高い設備への改修を計画的に実施

(LED・空調設備関連工事の推移)



■ 環境認証の取得状況



【CASBEE不動産評価認証】



★★★★★	7物件
★★★★	8物件
★★★	1物件

【DBJ Green Building認証】



★★★★★	2物件
★★★★	3物件
★★★	7物件
★★	2物件

【BELS認証】



★★★	1物件
-----	-----

■ グリーンボンド

ESG投資に積極的な投資家との対話促進・投資機会の提供、およびグリーンファイナンス市場の発展に寄与するため、2回目の発行を実施

銘柄	発行額 (百万円)	償還期限	年限	利率
第25回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	6,000	2030/11/26	10年	0.51%

■ 災害への取組み

近年の激甚災害を踏まえ、レジリエンス態勢の更なる強化を図る

(現状の対応)

- ポートフォリオ・ハザードマップを用いたモニタリングの継続実施
- 各物件の所在するエリアの最新リスクを確認し、設備・備品の増強を図る
- 各物件の設備状況を定期的に現地確認
- 現地管理者と災害リスクを共有し、現況の課題点等を共有、今後の対応方法を指示



ポートフォリオハザードマップ (東京エリア)

1. ハザードマップについては、国土交通省の「ハザードマップポータルサイト」を基にTRIMが作成しています。

■ 運用会社での新型コロナ感染防止対策

- 在宅勤務および時差出勤の奨励
- 毎日の健康状態調査
- Web会議等のIT活用の推進
- マスク配布および執務室内を含むマスク着用の徹底
- 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)



■ TRIM従業員への取組み

- メインスポンサーの東京建物グループでは、健康経営宣言を公表し、さまざまな取組みを実施
- TRIMにおいても、「健康優良企業」として認定され、「健康優良企業 銀の認定証」を獲得
- 定期的に従業員満足度調査を実施し、就業環境等の向上を図る
- JPR投資主とTRIM従業員の利害一致等を促進するため投資口累積投資制度を導入
- リーダーシップ研修等の職能開発を充実化



■ 投資法人 (JPR) のガバナンス

投資法人役員等の選任基準及び報酬

- 投資信託及び投資法人に関する法律等の定める欠格事由に該当しないことが条件
- 各役員は投資主総会の決議により選任
- 執行役員及び監督役員報酬の上限は投資法人規約に定められた役員会で決定する金額（1人当たりの上限は、執行役員：月額50万円、監督役員：月額40万円）

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	報酬実績 ('20.12期)
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	—
監督役員	出縄正人	スプリング法律事務所 弁護士	4,200千円
	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	
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	16,500千円

- 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれもJPRと利害関係はありません。
- 執行役員城崎好浩は、JPRから報酬を受け取っていません。

資産運用報酬

投資主利益と運用会社の利益を合致させる運用報酬体系を採用

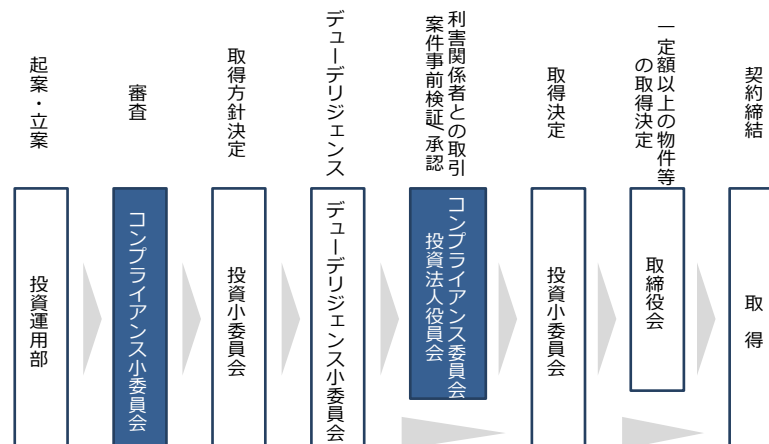
報酬区分	算定基準	報酬実績 ('20.12期)	比率
運用報酬1 (資産連動報酬)	取得価格総額×0.05%	228百万円	27.5%
運用報酬2 (収入連動報酬)	総収入額×1.2%	201百万円	24.2%
運用報酬3 (分配金連動報酬)	分配可能基準額×3.8%×1口当たり 分配可能基準額の変動率	338百万円	40.7%
運用報酬4・5 (取得/合併報酬) (売却報酬)	物件価格×0.5%	64百万円	7.7%

■ 資産運用会社 (TRIM) のガバナンス

物件取得の意思決定フロー

利害関係者取引のケースでは以下の対応を実施

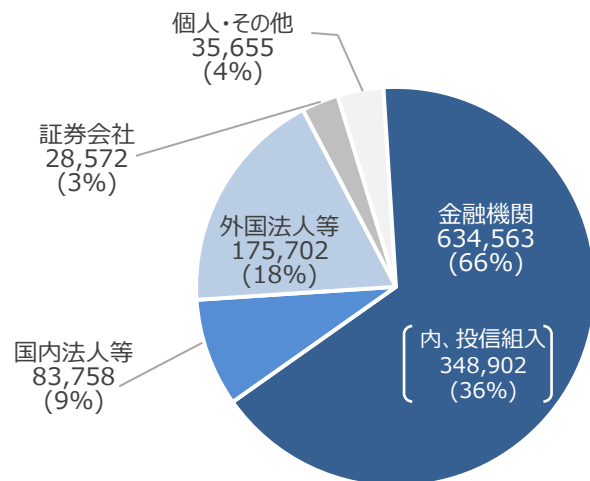
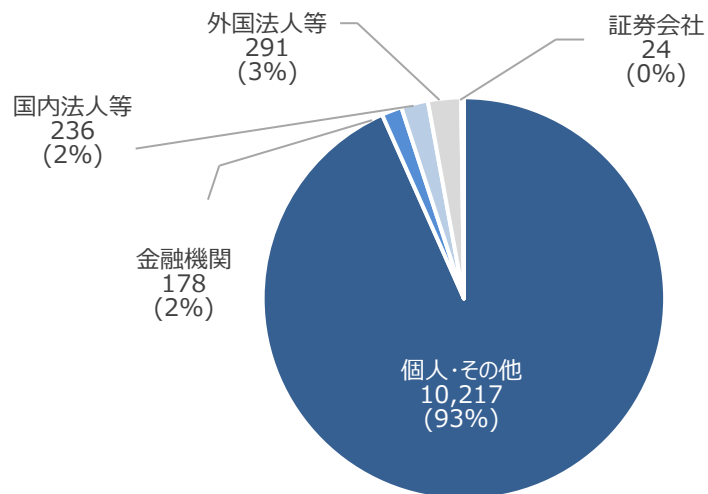
- 社外弁護士を特別委員として選任し、コンプライアンス委員会で取引の妥当性及び合理性について審査・検証
- 承認された取引の実行に際しては、TRIM株主から独立した役員で構成されるJPR役員会の事前承認が必要



利害関係者取引の審査事項

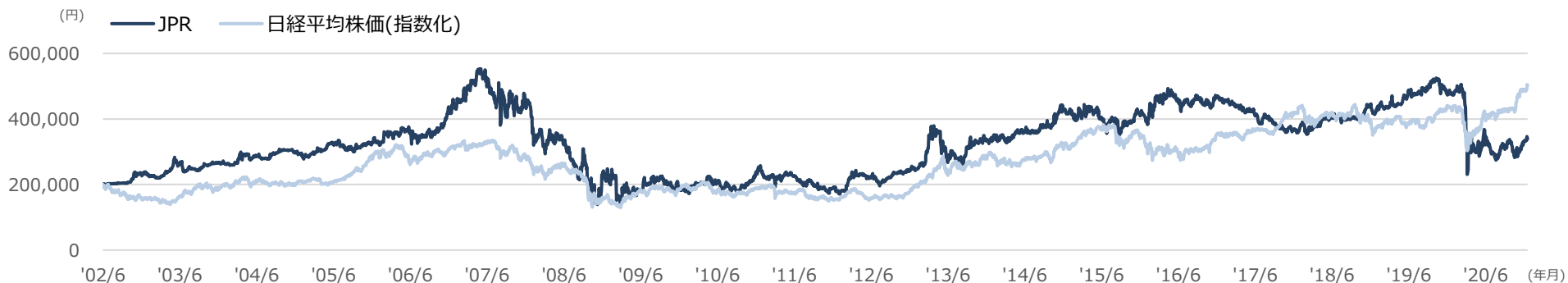
(利害関係者：スポンサー及びその親会社・子会社・関連会社)

- 利害関係者からの物件・資産の取得
- 利害関係者への物件・資産の売却
- 利害関係者への不動産管理委託
- 利害関係者による売買の媒介又は代理
- 利害関係者に対する工事の発注（1千万円を超える工事の場合）
- 利害関係者への物件の賃貸

所有者別投資口数（総数958,250口）

所有者別投資主数（総数10,946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)	238,062	24.8
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	147,160	15.4
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	42,363	4.4
4	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	33,021	3.4
5	東京建物株式会社	29,300	3.1
6	学校法人川崎学園	25,000	2.6
7	明治安田生命保険相互会社	24,000	2.5
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	15,230	1.6
9	日本証券金融株式会社	12,980	1.4
10	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	11,519	1.2
	合計	578,635	60.4

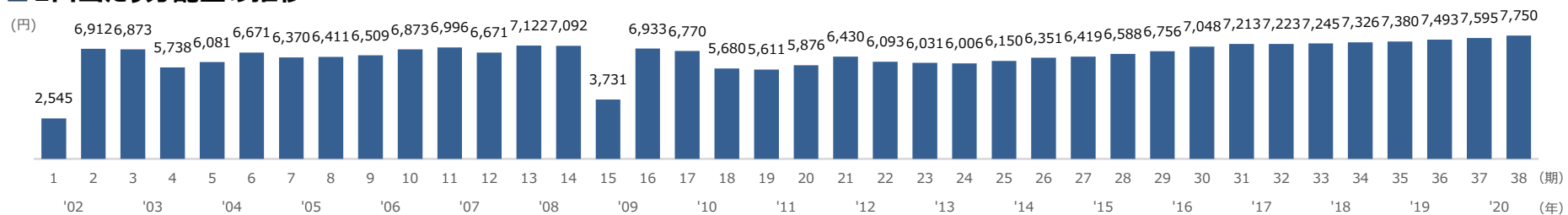
■ 投資口価格の推移比較



■ 分配金利回りの推移比較



■ 1口当たり分配金の推移



1. Refinitiv (トムソン・ロイター) 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

(2020年12月31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	39名

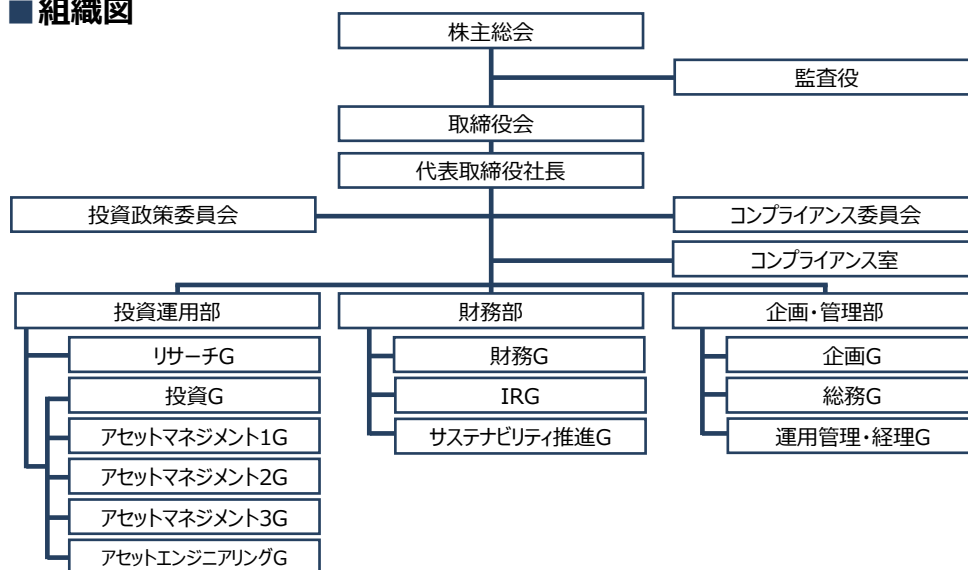
■ スポンサー

(2020年12月31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

(2021年1月1日時点)



■ スポンサーサポート

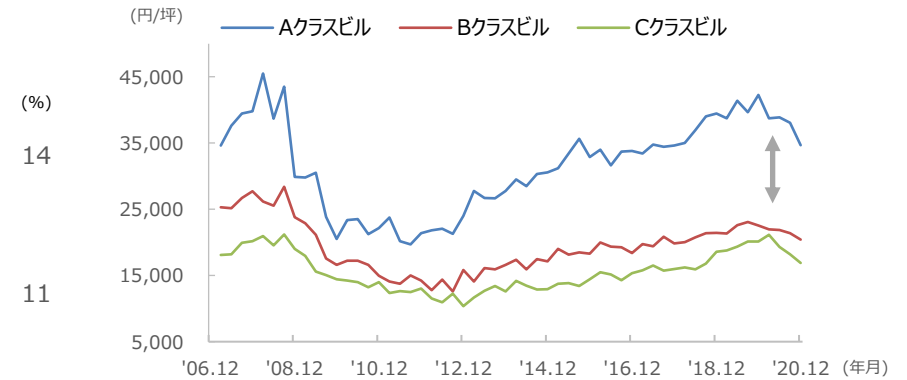
No.	サポート概要
1	本資産運用会社に対する出向等による人的サポート
2	テナントリーシング、技術支援等の不動産運用全般に係るノウハウの提供
3	物件供給、物件取得情報の提供
4	デットファイナンスを通じた資金供給等の資金調達サポート

■ 新規需給面積、貸室面積及び空室率の推移（東京ビジネス地区）



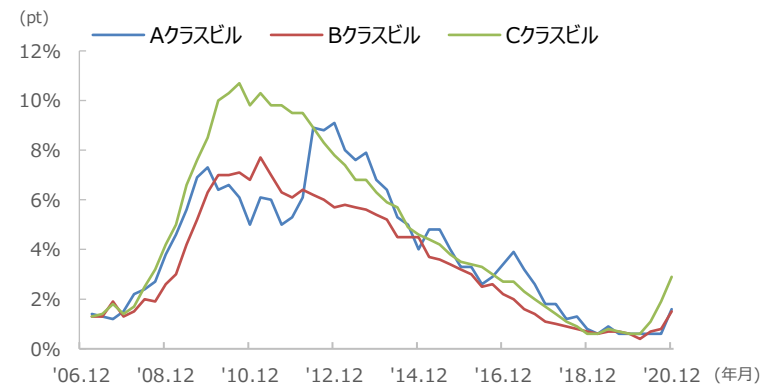
1. 2020年までの空室率、貸室面積、稼働面積の実績は、三鬼商事株式会社公表の「オフィスレポート（東京ビジネス地区）」に基づき記載しています。新規供給面積、新規需要面積、2020年以降の貸室面積及び空室率は、外部調査機関のデータ及びTRIMにおけるシミュレーションをもとに試算しています。2021年以降の新規需要面積は、過去平均実績に一定率を掛けた見込値、滅失面積は過去平均実績と概ね同水準で想定しています。

■ 東京都心オフィス 標準賃料の推移



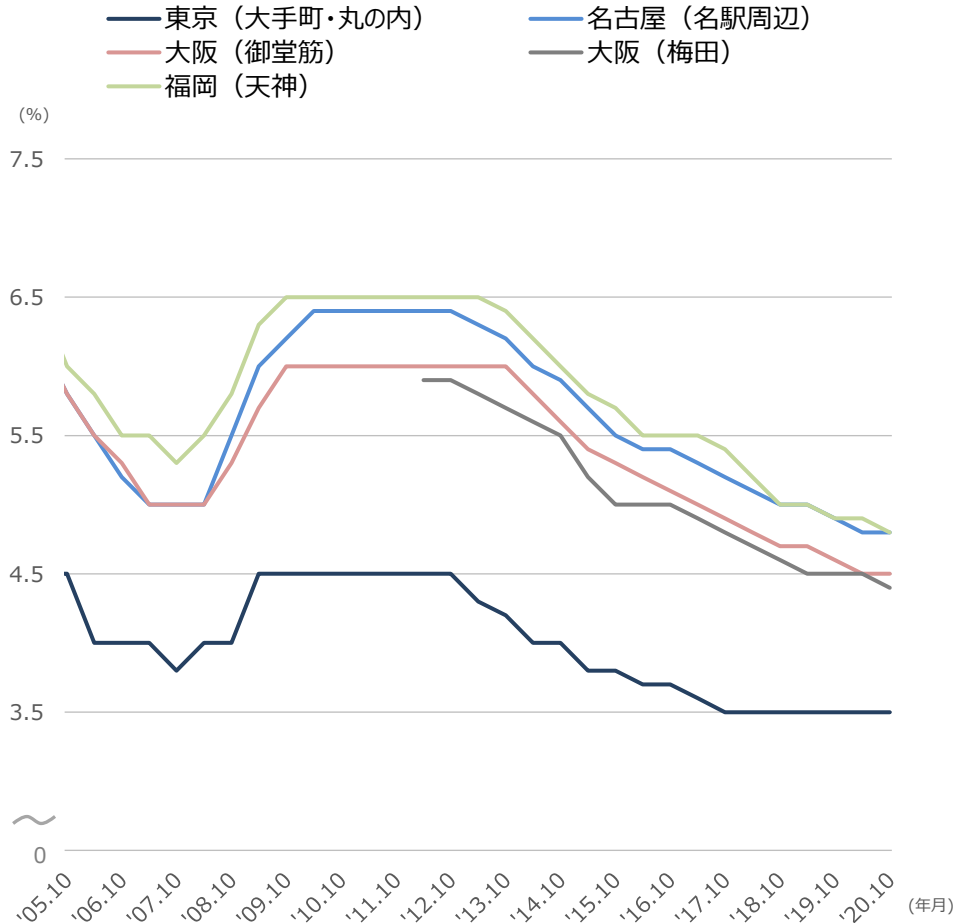
1. 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所公表の統計データに基づきTRIMが作成しています。
2. ビルクラスの定義については用語集を参照ください。

■ 東京都心オフィス 空室率の推移

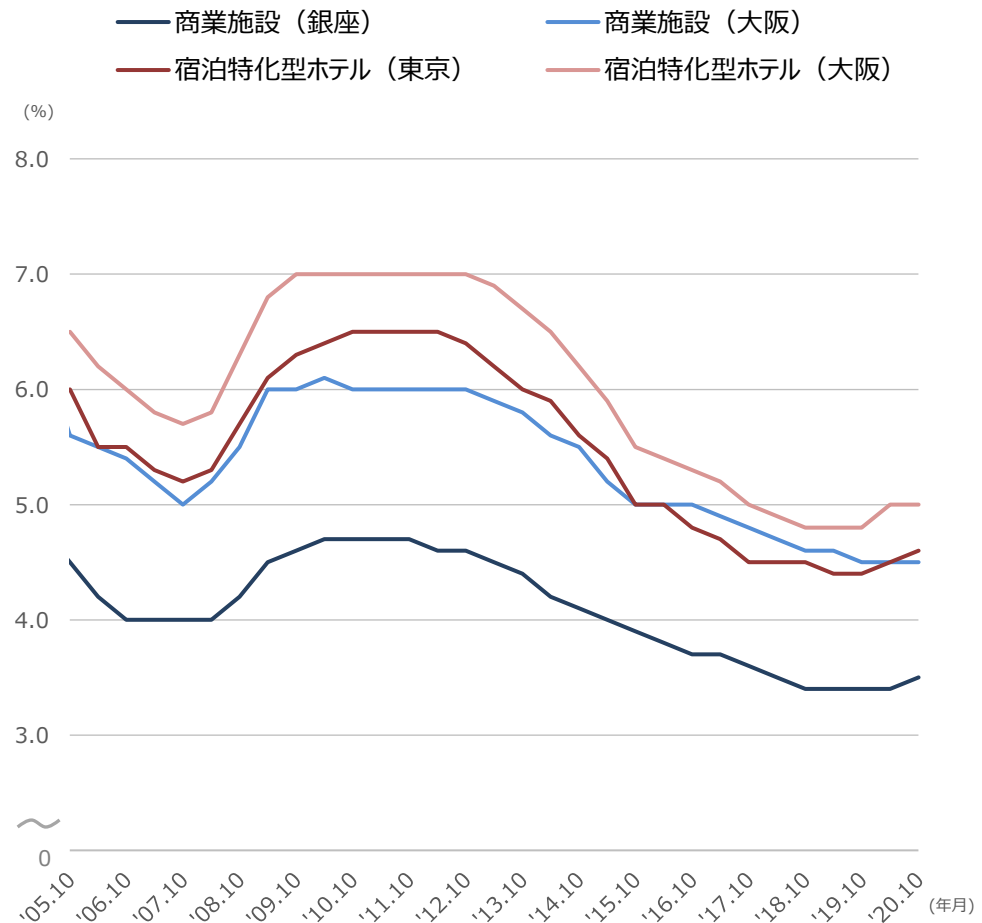


1. 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所公表の統計データに基づきTRIMが作成しています。
2. ビルクラスの定義については用語集を参照ください。

■ 主要都市オフィス・期待利回り

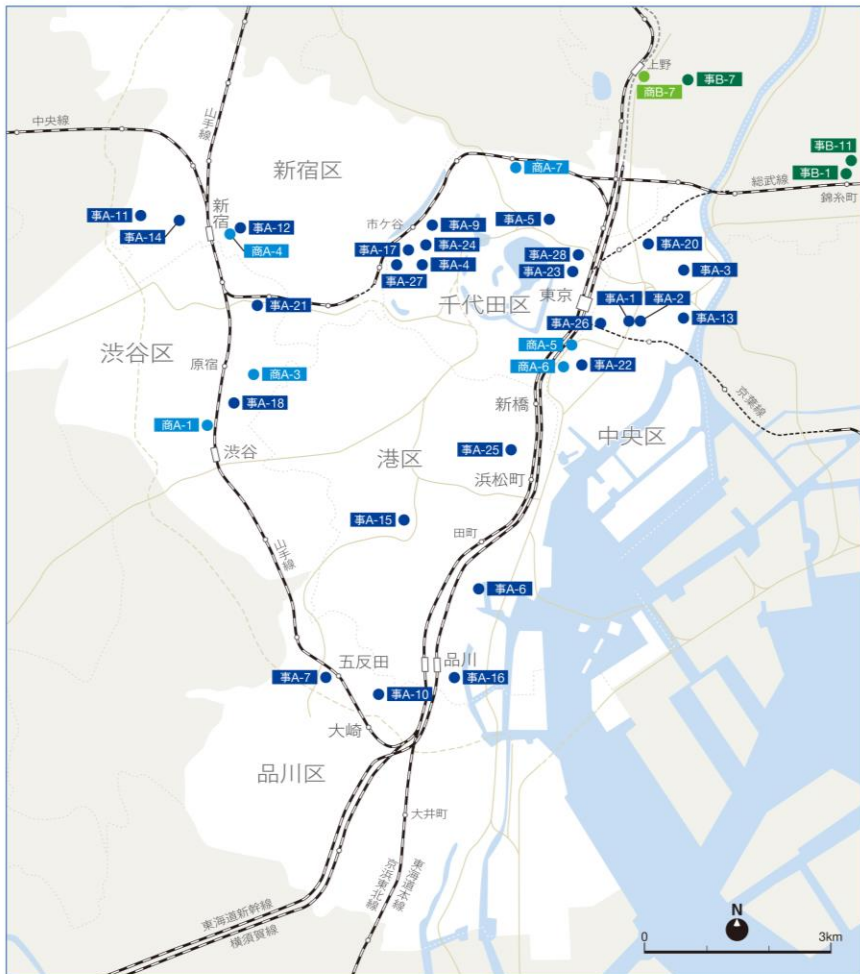


■ 商業施設及び宿泊特化型ホテルの期待利回り



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

A 東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



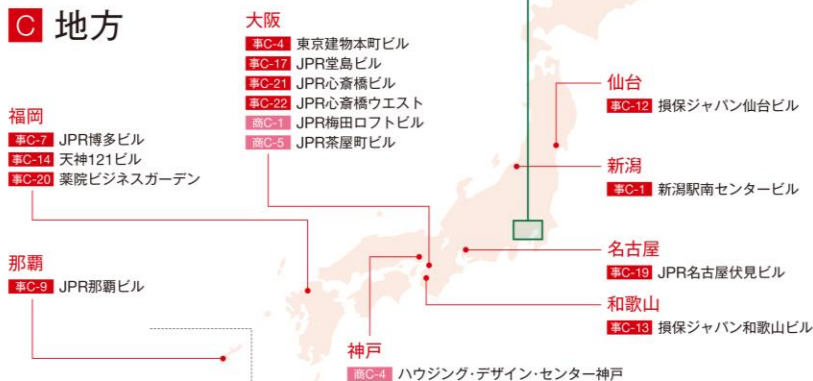
- 事A-1 兼松ビル
- 事A-2 兼松ビル別館
- 事A-3 JPR人形町ビル
- 事A-4 新麹町ビル
- 事A-5 JPRクレスト竹橋ビル
- 事A-6 MS芝浦ビル
- 事A-7 五反田ファーストビル
- 事A-8 JPR市ヶ谷ビル
- 事A-9 オーバルコート大崎マークウエスト
- 事A-10 新宿スクエアタワー
- 事A-11 ビッグス新宿ビル
- 事A-12 アクロス新川ビル・アネックス
- 事A-14 新宿センタービル
- 事A-15 南麻布ビル
- 事A-16 品川キャナルビル
- 事A-17 六番町ビル
- 事A-18 JPR原宿ビル
- 事A-20 JPR日本橋掘留ビル
- 事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル
- 事A-22 銀座三和ビル
- 事A-23 大手町タワー(底地)
- 事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ
- 事A-25 芝大門センタービル
- 事A-26 東京スクエアガーデン
- 事A-27 JPR麹町ビル
- 高A-1 JPR渋谷タワーレコードビル
- 高A-3 JPR神宮前432
- 高A-4 新宿三丁目イーストビル
- 高A-5 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)
- 高A-6 JPR銀座並木通りビル
- 高A-7 FUNDES水道橋
- 第38期取得物件
- 事A-28 大手町フィナンシャルシティノースタワー

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

C 地方



- 大阪
 - 事C-4 東京建物本町ビル
 - 事C-17 JPR堂島ビル
 - 事C-21 JPR心斎橋ビル
 - 事C-22 JPR心斎橋ウエスト
 - 高C-1 JPR梅田ロフトビル
 - 高C-5 JPR茶屋町ビル
- 福岡
 - 事C-7 JPR博多ビル
 - 事C-14 天神121ビル
 - 事C-20 薬院ビジネスガーデン
- 那覇
 - 事C-9 JPR那覇ビル
- 仙台
 - 事C-12 損保ジャパン仙台ビル
- 新潟
 - 事C-1 新潟駅南センタービル
- 名古屋
 - 事C-19 JPR名古屋伏見ビル
- 和歌山
 - 事C-13 損保ジャパン和歌山ビル
- 神戸
 - 高C-4 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	事A-2 兼松ビル別館	事A-3 JPR人形町ビル	事A-4 新麹町ビル	事A-5 JPRクレスト竹橋ビル	事A-6 MS芝浦ビル	事A-7 五反田ファーストビル
物件外観							
取得価格	16,276百万円	2,874百万円	2,100百万円	2,420百万円	4,000百万円	11,200百万円	2,920百万円
延床面積	14,995㎡	4,351㎡	4,117㎡	5,152㎡	4,790㎡	31,020㎡	10,553㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
所在地	中央区京橋	中央区京橋	中央区日本橋人形町	千代田区麹町	千代田区神田錦町	港区芝浦	品川区西五反田
取得日	2001.12	2001.12	2001.11	'01.11/'02.11/'04.11	2002.6	2003.3	2003.7
竣工年月	1993.2	1993.2	1989.12	1984.10	1999.9	1988.2	1989.7






	事A-9 JPR市ヶ谷ビル	事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト	事A-11 新宿スクエアタワー	事A-12 ビッグス新宿ビル	事A-13 アクロス新川ビル・アネックス	事A-14 新宿センタービル	事A-15 南麻布ビル
物件外観							
取得価格	5,100百万円	3,500百万円	14,966百万円	15,121百万円	710百万円	21,000百万円	3,760百万円
延床面積	5,888㎡	28,575㎡	78,796㎡(再開発全体)	25,733㎡	5,535㎡	176,607㎡	4,570㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	97.5%	98.3%	100.0%	98.0%	100.0%
所在地	千代田区九段南	品川区東五反田	新宿区西新宿	新宿区新宿	中央区新川	新宿区西新宿	港区南麻布
取得日	2004.5	2004.6	'04.7/'08.9/'15.3/'15.10	'04.11/'05.4/'10.7	2004.11	2008.3	2008.7
竣工年月	1989.3	2001.6	1994.10	1985.4	1994.6	1979.10	1992.6







※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-16 品川キャナルビル	事A-17 六番町ビル	事A-18 JPR原宿ビル	事A-20 JPR日本橋堀留ビル	事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル	事A-22 銀座三和ビル
物件外観						
取得価格	2,041百万円	2,800百万円	8,400百万円	5,100百万円	15,050百万円	3,400百万円
延床面積	5,216㎡	4,205㎡	6,466㎡	7,190㎡	7,683㎡	8,851㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.0%
所在地	港区港南	千代田区六番町	渋谷区神宮前	中央区日本橋堀留町	渋谷区千駄ヶ谷	中央区銀座
取得日	'08.12/'19.3	2009.12	2009.12	2010.3	2010.5	2011.8
竣工年月	2008.7	1991.10	1989.3	2002.6	2009.5	1982.10

	事A-23 大手町タワー（底地）	事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ	事A-25 芝大門センタービル	事A-26 東京スクエアガーデン	事A-27 JPR麴町ビル	事A-28 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー
物件外観						
取得価格	36,000百万円	2,660百万円	4,220百万円	18,400百万円	5,750百万円	11,400百万円
延床面積	11,034㎡(敷地面積)	24,560㎡	11,419㎡	112,645㎡	4,438㎡	239,769.07㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	84.3%	100.0%	100.0%	97.5%
所在地	千代田区大手町	千代田区四番町	港区芝大門	中央区京橋	千代田区麴町	千代田区大手町
取得日	2012.3	2013.12	'13.12/'14.7	'17.2/'17.4	2019.6	2020.12
竣工年月	2014.4（参考）	1995.2	1993.7	2013.2	1999.2	2012.10

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

	商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル	商A-3 JPR神宮前432	商A-4 新宿三丁目イーストビル	商A-5（有楽町仲浜） 有楽町駅前ビルディング	商A-6 JPR銀座並木通りビル	商A-7 FUNDES水道橋
物件外観						
取得価格	12,000百万円	4,275百万円	2,740百万円	3,400百万円	10,100百万円	3,250百万円
延床面積	8,449㎡	1,066㎡	24,617㎡	71,957㎡	1,821㎡	1,477㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.2%
所在地	渋谷区神南	渋谷区神宮前	新宿区新宿	千代田区有楽町	中央区銀座	千代田区神田三崎町
取得日	2003.6	2006.3	'07.3/'08.4	2008.8	2016.12	2016.12
竣工年月	1992.2	2006.2	2007.1	2007.10	2008.6	2015.7

	事B-1 アルカイスト	事B-2 JPR千葉ビル	事B-3 JPR横浜日本大通ビル	事B-5 新横浜第二センタービル	事B-6 川口センタービル	事B-7 JPR上野イーストビル	事B-8 立川ビジネスセンタービル
物件外観							
取得価格	5,880百万円	2,350百万円	2,927百万円	1,490百万円	8,100百万円	3,250百万円	3,188百万円
延床面積	34,281㎡	9,072㎡	9,146㎡	7,781㎡	28,420㎡	8,490㎡	14,706㎡
期末稼働率	100.0%	97.6%	100.0%	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%
所在地	墨田区錦糸	千葉市中央区新町	横浜市中区日本大通	横浜市港北区新横浜	川口市本町	台東区松が谷	立川市曙町
取得日	2001.11	2001.12	2001.11	'02.9/'13.3	2004.2	2004.3	'05.9/'07.2
竣工年月	1997.3	1991.1	1989.10	1991.8	1994.2	1992.10	1994.12

	事B-9 ライズアリーナビル	事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー	事B-11 オリナスタワー	事B-12（注1） JPR横浜ビル	事B-13 大宮プライムイースト	事B-14 センシティビルディング
物件外観						
取得価格	5,831百万円	6,510百万円	31,300百万円	7,000百万円	6,090百万円	13,870百万円
延床面積	91,280㎡	185,974㎡	257,842㎡	8,772㎡	9,203㎡	158,663㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%
所在地	豊島区東池袋	横浜市港南区上大岡西	墨田区太平	横浜市西区北幸	さいたま市大宮区下町	千葉市中央区新町
取得日	2007.3	2007.7	2009.6	2010.12	2013.3	2020.3
竣工年月	2007.1	1997.3	2006.2	1981.5	2009.2	1993.4

	商B-1 田無アスタ	商B-3 キュポ・ラ本館棟	商B-4 JPR武蔵小杉ビル	商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア	商B-6 川崎ダイスビル	商B-7 FUNDES上野
物件外観						
取得価格	10,200百万円	2,100百万円	7,254百万円	4,335百万円	15,080百万円	3,800百万円
延床面積	80,675㎡	48,321㎡	18,394㎡	28,930㎡	36,902㎡	2,235㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
所在地	西東京市田無町	川口市川口	川崎市中原区小杉町	さいたま市南区別所	川崎市川崎区駅前本町	台東区上野
取得日	2001.11	2006.3	2006.9	2007.3	2007.4	2019.6
竣工年月	1995.2	2006.1	1983.3	2005.10	2003.8	2017.7

※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。
（注1）2021年1月1日付で東京建物横浜ビルからJPR横浜ビルへ名称変更しています。

4. Appendix

ポートフォリオ一覧（地方）



	事C-1 新潟駅南センタービル	事C-4 東京建物本町ビル	事C-7（注1） JPR博多ビル	事C-9 JPR那覇ビル	事C-12 損保ジャパン仙台ビル	事C-13 損保ジャパン和歌山ビル	事C-14 天神121ビル	事C-17 JPR堂島ビル
物件外観								
取得価格	2,140百万円	4,150百万円	1,885百万円	1,560百万円	3,150百万円	1,670百万円	2,810百万円	2,140百万円
延床面積	19,950㎡	14,619㎡	9,828㎡	5,780㎡	10,783㎡	6,715㎡	8,690㎡	5,696㎡
期末稼働率	100.0%	94.3%	98.9%	97.9%	99.7%	100.0%	100.0%	92.1%
所在地	新潟市中央区米山	大阪市中央区本町	福岡市博多区博多駅前	那覇市松山	仙台市宮城野区榴岡	和歌山市美園町	福岡市中央区天神	大阪市北区曽根崎新地
取得日	2001.11	2001.11	2001.11	2001.11	2002.6	2002.6	2002.6	2004.1
竣工年月	1996.3	1970.2	1985.6	1991.10	1997.12	1996.7	2000.7	1993.10

	事C-19 JPR名古屋伏見ビル	事C-20 薬院ビジネスガーデン	事C-21 JPR心斎橋ビル	事C-22（注2） JPR心斎橋ウエスト	商C-1 JPR梅田ロフトビル	商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸	商C-5 JPR茶屋町ビル
物件外観							
取得価格	4,137百万円	10,996百万円	5,430百万円	3,750百万円	13,000百万円	7,220百万円	6,000百万円
延床面積	10,201㎡	22,286㎡	5,303㎡	7,738㎡	17,897㎡	33,877㎡	3,219㎡
期末稼働率	99.5%	99.9%	100.0%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%
所在地	名古屋市中区栄	福岡市中央区薬院	大阪市中央区南船場	大阪市中央区南船場	大阪市北区茶屋町	神戸市中央区東川崎町	大阪市北区茶屋町
取得日	2005.3	2012.8	2005.5	2020.1	'03.5/'03.7	2005.9	2006.8
竣工年月	1991.3	2009.1	2003.2	1986.9	1990.4	1994.6	1994.6

※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。

（注1）JPR博多ビルは、2020年12月24日付で不動産信託受益権の準共有持分35.0%を売却したため、「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65.0%に相当する金額を記載しています。

（注2）2021年1月15日付で南船場ビルからJPR心斎橋ウエストへ名称変更しています。

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. Callouts highlight the 'IRメール配信' (IR Email Distribution) button and the 'ESGへの取組み' (ESG Initiatives) section. The page features a large banner for 'J-PRIME High quality portfolio' and various navigation menus.

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)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円)	築年数 (年)	稼働率 (%)	NOI率 (%)
A-1 豊松ビル 大塚	東京都 中央区	16,276	3.7	15,200	26.9	8,090.42	2.7

A-2 豊松ビル別館 中野	地域	用途	物件名	第35期	第36期	第37期	第38期
				2019年6月	2019年12月	2020年6月	2020年12月
A-3 JPR大塚ビル 中野			豊松ビル別館	84.9%	100.0%	100.0%	100.0%
			JPR大塚ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
A-4 豊松ビル 中野			新館ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
			JPRクレスト竹橋ビル	87.8%	100.0%	100.0%	100.0%
A-5 JPRクレスト竹橋ビル 中野			M5芝浦ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
			五反田ファーストビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
			JPR市ヶ谷ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
			オーバルコート大塚マークウエスト	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 high-quality photograph of the building and an interactive map showing the location and access routes from the nearest station.

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, which provides detailed information about JPR's ESG initiatives, including sections for environmental, social, and governance aspects, and a GRI comparison table.

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。
(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	$(\text{総賃貸面積} - \text{フリーレント期間中の総賃貸面積}) \div \text{総賃貸可能面積の合計}$
平均賃料（単価）	月額賃料総額÷総賃貸面積 月額賃料総額は、テナントとの賃貸借契約等に記載される月額賃料（共益費を含みます。以下、同様です。）に基づき算出しています。サプリース物件の内、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。
平均フリーレント期間	各期に効力の生じる新規賃貸借契約等において合意したフリーレントの平均期間をいいます。
月額賃料改定額	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合計額（共益費を含みます。）を記載しています。翌期の月額賃料改定額の増減額分については、当該期に効力の生じる賃料に関する合意を反映した見込額を記載しています。
月額賃料入替変動額	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合計額（共益費を含みます。）を記載しています。翌期の月額賃料入替変動額は、当該期に効力の生じる入退去及び賃料に関する合意を反映した見込額を記載しています。
目標賃料	賃料引き上げを図る目的でTRIMが独自に定める賃料水準をいいます。
基準賃料	新規テナントの誘致及び既存テナントとの賃料改定の基準として、TRIMが各期で定める賃料水準をいい、マーケット賃料と概ね同水準で設定しています。
レントギャップ	翌期以降の4期間に契約更新期日が到来する賃貸借契約において、マーケットレンジの上限とマーケットレンジの上限を上回る既存契約賃料（新規契約等除く）の差額合計から、マーケットレンジの下限とマーケットレンジの下限を下回る既存契約賃料の差額合計を控除した月額差額を、計算対象とする月額賃料で除した比率をいいます。

用語	内容
ビルクラス定義	P50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以下の通りです。 対象エリア: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域（「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」） Aクラス: 延床面積10,000坪以上、1フロア面積300坪以上、築年数15年以内 Bクラス: 1フロア面積200坪以上でAクラスに該当しないビル（築年数経過でAクラスの対象外となったビルを含む） Cクラス: 1フロア面積100坪以上200坪未満のビル（築年数による制限なし）
NOI利回り	$(\text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費}) \div \text{帳簿価格}$ （取得価格もしくは鑑定価格とする場合があります。）上記計算式における帳簿価格（取得価格もしくは鑑定価格）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り換算した数値÷借入金及び投資法人債の合計
LTV	有利子負債÷期末総資産（総資産ベース） 有利子負債÷（期末総資産+含み損益）（含み損益ベース） 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、総資産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	直接還元法に基づき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。
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

- 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（以下「TRIM」といいます。）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。
- 本資料に使用する写真には、JPRの保有資産又は取得予定資産以外のものも含まれております。底地資産については、JPRは土地のみを保有しておりますのでご注意下さい。
- 本文中において記載する数値は別途注記する場合を除き、金額及び面積については記載未満の桁数は切り捨てて記載し、比率その他の数値については単位未満の桁数で四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。