

# 第36期

証券コード 8955

2019年12月期  
決算説明資料



日本プライムリアルティ投資法人  
Japan Prime Realty Investment Corporation

(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.

## 目次

1. 日本プライムリアルティ投資法人の概要	2
2. POハイライト	4
3. 運用状況と成長戦略	10
3-1. 2019年12月期のまとめ	11
3-2. 内部成長戦略	12
3-3. 外部成長戦略	17
3-4. 財務戦略	19
3-5. サステナビリティ	20
4. 決算と業績予想	25
5. Appendix	34
6. 用語の説明	56

## ディスクレマー

- 本説明資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれております。こうした記述は、現在入手可能な情報に基づき、日本プライムリアルティ投資法人（以下「JPR」といいます。）及び株式会社東京リアルティ・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ください。
- 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。

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

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第362号 / 一般社団法人投資信託協会 会員）

表紙写真：センシティビルディング、南船場ビル





## ■ 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17.5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(52%) 安田不動産(18%) 大成建設(10%) 損害保険ジャパン日本興亜(10%) 明治安田生命保険(10%)

## ■ JPRの特徴

- 17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
- 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
- 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
- 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、ポートフォリオ稼働率は97%以上を維持し、11期連続で賃料改定による増額を継続
- 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3月末時点想定)

物件数・資産規模

**65**物件 **4,571**億円

投資比率

(エリア別) 東京 **84.5%**(用途別) オフィス **77.1%**スポンサーパイプライン物件  
取得価格・比率**3,353**億円 **73.4%**

賃料改定による増額

**11期連続**

(2014年12月期以降、2019年12月期迄)

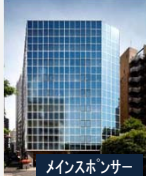

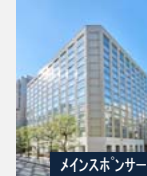
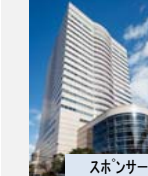
LTV **39.6%**長期固定比率 **100.0%**信用格付 R&I **AA-**(安定的)S&P **A**(安定的)

1. 「物件数・資産規模」、「投資比率」、「スポンサーパイプライン物件取得価格・比率」、「LTV」、「長期固定比率」は2020年3月末日時点の各見込み数値を記載しています。  
2. 「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5社、その関係会社及びスポンサーが出資した特定目的会社(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。



## ■ 目的及び効果

### 1 スポンサーパイプラインを活用した優良物件の取得によるポートフォリオの成長

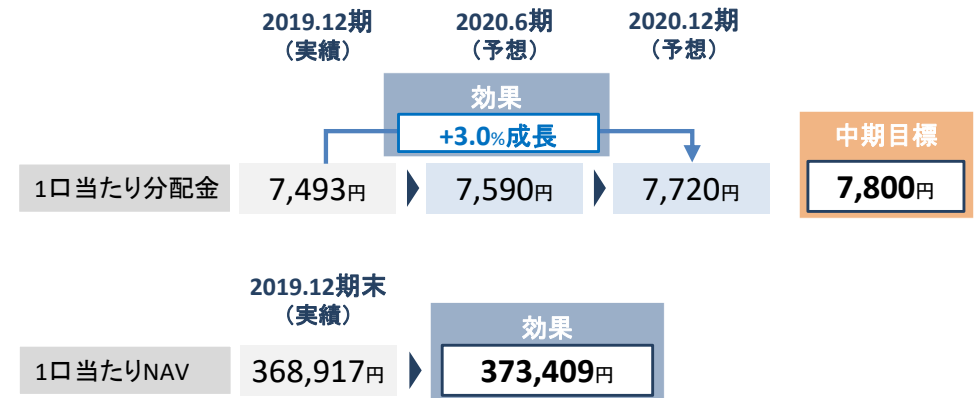
	新規取得資産			
	2019年6月期		2020年6月期	
	JPR麹町ビル	FUNDES上野	南船場ビル	センシティビルディング
				
	メインスポンサー	メインスポンサー	メインスポンサー	スポンサー
取得日	2019年6月27日	2019年6月27日	2020年1月30日	2020年3月27日
取得価格	57.5億円	38億円	37.5億円	138.7億円
鑑定評価額	64.1億円	40億円	39.7億円	146億円
NOI利回り	4.0%	4.0%	4.9%	5.4%
償却後利回り	3.6%	3.2%	4.2%	4.3%
取得先	東京建物	東京建物	東京建物	大成有楽不動産

	2019.12期末	効果
資産規模	4,395億円	<b>4,571億円</b>
ポートフォリオ償却後利回り	4.1%	<b>4.2%</b> (2020.6期末想定)

### 2 安定的なLTVコントロールと取得余力の拡大

	2020.2.14 時点	効果(2020.3末想定)
LTV	41.3%	<b>39.6%</b>
取得余力(LTV45%時)	306億円	<b>465億円</b>

### 3 1口当たり分配金・1口当たりNAVの成長を通じた投資主価値の一層の向上

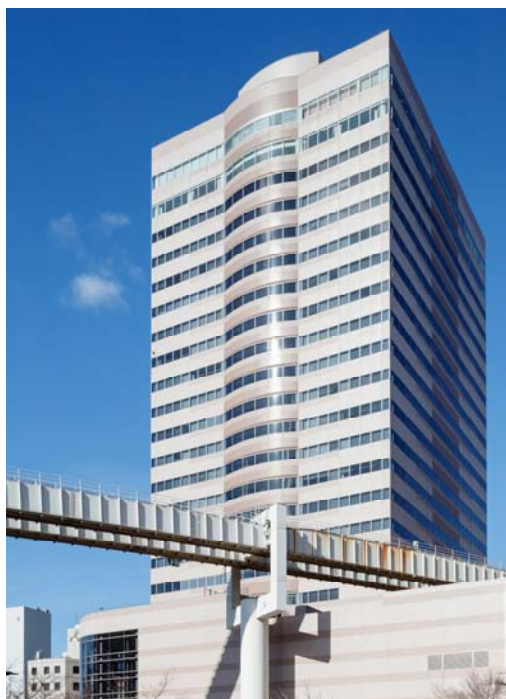


## ■ 発行概要

オファリング形式	国内オファリング
発行価額総額(予定)	17,012百万円(第三者割当を含む)
新投資口発行口数(予定)	37,000口(第三者割当を含む)
募集後の発行済投資口総数(予定)	960,000口
発行価格・発行価額	474,810円/口・459,790円/口
ディスカウント率	2.0%
需要倍率	16.8倍
発行決議日・条件決定日	2020年2月14日(金)・2020年2月26日(水)
払込期日・受渡期日(公募)	2020年3月3日(火)・2020年3月4日(水)

1. 上記各数値は、第三者割当による募集投資口数の全部について申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。

# 「千葉」駅直結の大規模高層オフィスビルをスポンサーから取得



## ■ 取得ハイライト

圧倒的な立地優位性と規模感を有しており、利便性に加えて、知名度やランドマーク性など、全てにおいてエリア随一の希少性の高い大規模高層オフィスビル

- JR各線、京成線、千葉都市モノレールが乗り入れる千葉の拠点「千葉」駅に直結
- 23階建て、352坪のフロアプレート有する大規模高層オフィスビル
- 大規模商業施設との一体開発による高い利便性
- テナントニーズに対応した充実な共用部と72時間対応の非常用発電設備等によるBCPサポート
- 千葉エリアを管轄する大企業の支店や拠点型テナント、エンドユーザー向けの来店型テナントなど、幅広いテナントニーズが見込まれる
- 既存保有物件である「JPR千葉ビル」の運営から、マーケット状況を把握

所在地	千葉県千葉市中央区新町
用途	事務所・店舗
階数	地下2階付23階建
取得価格	13,870百万円
鑑定評価額	14,600百万円(含み益730百万円)
利回り(取得時想定)	(NOI)4.9% (償却後)3.9%
利回り(鑑定)	(NOI)5.4% (償却後)4.3%
賃貸可能面積	13,212.98㎡
稼働率	99.1%(取得時点)
取得年月日	2020年3月27日(予定)
持分	センシティビルディングの12.4%

ワンフロア352坪の整形・無柱空間



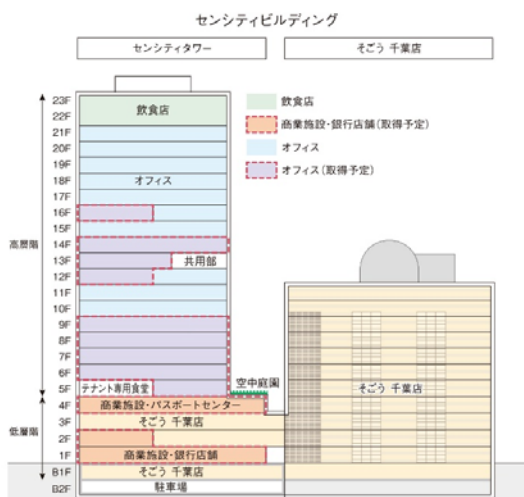
開放的なエントランス



センシティガーデン



リフレッシュコーナー





## 大阪の一大商業集積地である心齋橋エリアの好立地物件をメインスポンサーから取得



### テナント構成

2F~8F  
オフィス

「イッセイミヤケ」の  
8ブランドが集結した  
西日本初の店舗

B1F~1F  
高級アパレル



所在地	大阪府大阪市中央区南船場四丁目
用途	事務所・店舗
階数	地下1階付8階建
取得価格	3,750百万円
鑑定評価額	3,970百万円(含み益220百万円)
利回り(取得時想定)	(NOI)4.7% (償却後)3.9%
利回り(鑑定)	(NOI)4.9% (償却後)4.2%
賃貸可能面積	5,695.71㎡
稼働率	99.9%(取得時点)
取得年月日	2020年1月30日

### ■ 取得ハイライト

- 大阪メトロ御堂筋線、長堀鶴見緑地線「心齋橋」駅から徒歩3分、四つ橋線「四つ橋」駅からも徒歩4分に位置し、「梅田」駅、「新大阪」駅や「なんば」駅へも良好なアクセス
- 百貨店をはじめ、御堂筋沿いに立ち並ぶブランドショップや心齋橋筋の商店街等、多くの小売店舗が集積する、商業繁華性の高いエリア
- 通常のオフィスニーズに加え、来店型のテナントニーズも見込まれる
- オフィスビルの新規供給が非常に少なく、オフィス床の希少性が高いエリア
- 外観、共用部などのリニューアルの実施により、高い競争力を維持
- オフィス区画の既存契約賃料はマーケット賃料よりも低く、賃料のアップサイドが見込まれる
- 既存保有物件である「JPR心齋橋ビル」の運営から、マーケット状況を把握

<エントランスホール>



<エレベーターホール>





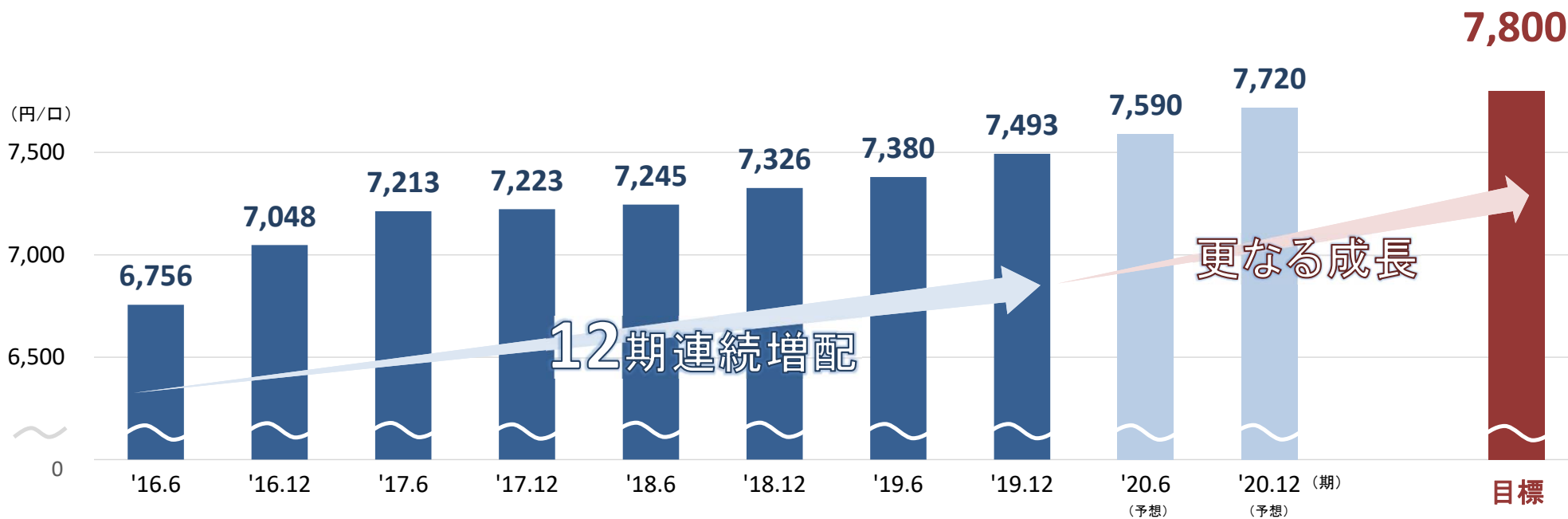
# 1口当たり分配金は長期にわたり安定した増加を継続

従前の目標7,500円は'20.6期に達成の見込み

'19.8に公表した新たな目標7,800円に向けて、更なる成長を目指す

【成長方針】 分配金の安定成長 / 規律ある資産規模の拡大 / ポートフォリオクオリティの更なる向上

## 1口当たり分配金の目標及び実績



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、その実現を保証するものではありません。

## 1口当たり分配金成長のシミュレーション

### ■ 成長ドライバー毎の分配金寄与の目安(期当たり)

成長ドライバー		分配金寄与額 (1口/期当たり)
内部成長	賃料共益費(年率)1%成長 ※'19.12期賃料共益費収入が年率1%増加した場合を想定	約67円
外部成長	償却後利回り3.3%で100億円の物件を取得した場合 (資金調達コストは含みません)	約172円
財務戦略	平均デットコスト0.01%減 ※直近1年の実績では期当たり0.05%の低減	約9円

### ■ その他分配金に影響を及ぼす主な要因

- ・地代、駐車場収入等付帯収入の増減
- ・管理費用の増加
- ・水光熱収支
- ・固都税等保有コストの増加
- ・修繕工事費、減価償却費の増減

### ■ 物件取得によるDPUの増加額試算

	取得価格 (億円)	償却後利回り(%)						
		3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
	50	78	81	83	86	89	91	94
	100	156	161	167	172	177	182	188
	150	234	242	250	258	266	273	281
	200	313	323	333	344	354	365	375

1. 本頁の数値は、各施策による業績上の影響をTRIMが一定の前提条件を基に試算したものであり、その実現性、金額、時期について何ら保証するものではありません。  
 2. 分配金寄与額は、各々の前提条件に基づく通期想定増加額を'20.3末時点の想定発行済投資口総数で除した金額を記載しています。  
 3. 「物件取得によるDPUの増加額試算」には資金調達コストを含みません。



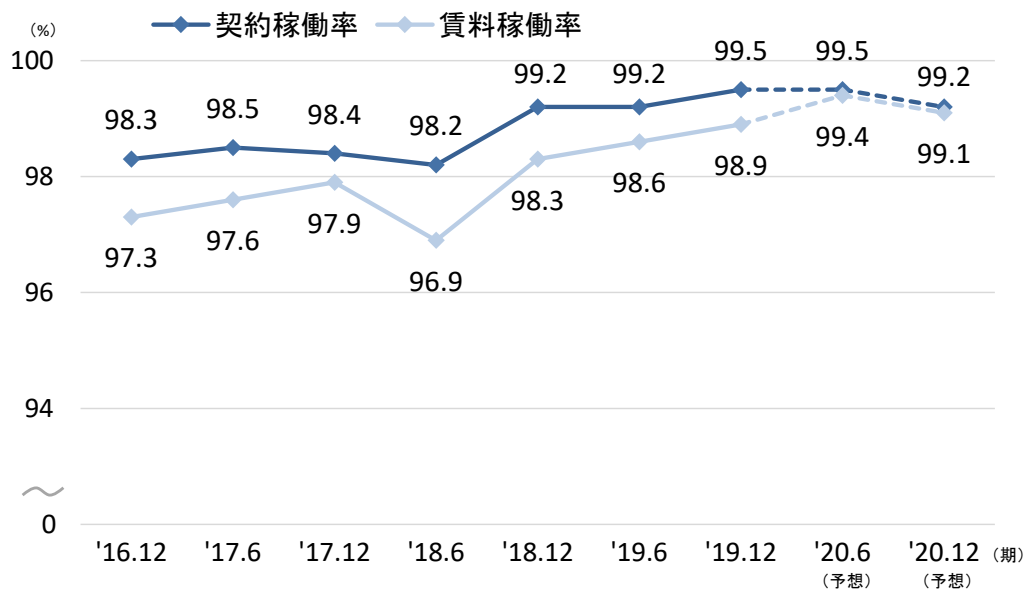


## 好調なオフィス賃貸マーケットが続き、2019年12月期の計画は順調に進捗 2020年年初には、物件取得に合わせ3年ぶりの公募増資を実施

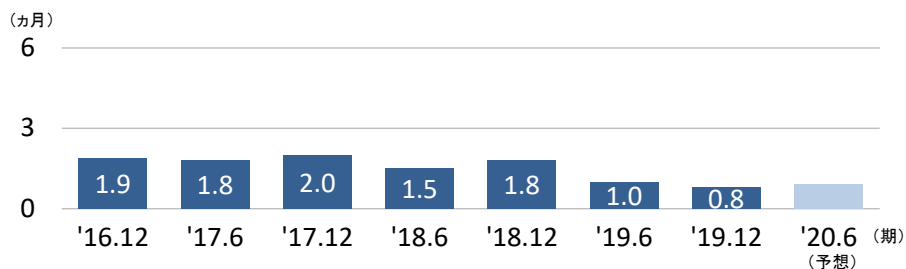
	内部成長戦略	外部成長戦略	財務戦略・ESG等
環境認識	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京オフィスの需要は引き続き強い</li> <li>‘20年までに竣工する東京都心大規模物件のリーシングは順調に進捗している模様</li> <li>東京都心の空室率は過去最低レベルの水準にあり、賃料水準も上昇が続く</li> <li>地方主要都市も需給の逼迫した状況が続く</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都心の不動産価格は高止まり</li> <li>地方物件もキャップレートの低下が進み、優良物件を適正価格で取得することは難しい状況が続いている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>低金利が続くも、世界的なリスクイベントの影響を受けて上下に振れる展開</li> <li>世界的な政治・経済リスクの高まりから、日銀及び欧米の中銀は金融緩和を継続</li> <li>ステークホルダーのESGへの関心が一層高まっている</li> </ul>
実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 契約稼働率 <b>99.5%</b>(前期 99.2%)</li> <li>➢ 改定増額(月額ネット) <b>+12.3</b>百万円</li> <li>➢ 入替増額(月額ネット) <b>+11.4</b>百万円</li> <li>賃料稼働率も98.9%まで上昇</li> <li>賃料改定は計画通り進捗</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>‘20.1に東京建物から南船場ビルを取得</li> <li>‘20.3に大成有楽不動産からセンシティブレディングを取得予定(‘20.2契約済)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>‘19.12期調達実績(短期借入を除く) <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 平均調達期間 (借換前)6.5年 ⇒ (借換後)<b>8.4</b>年</li> <li>➢ 平均調達金利 (借換前)0.93% ⇒ (借換後)<b>0.48%</b></li> </ul> </li> <li>‘19.7にJPR初のグリーンボンドを発行</li> <li>GRESBリアルエステート評価において最高位の“5Star”を獲得</li> </ul>
見通しと戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>新型コロナウイルス感染症が内外経済に与える影響が懸念される</li> <li>オフィスマーケットは良好な環境が続くと想定</li> <li>JPR保有物件は高稼働を維持し、賃料改定も順調に進捗する見込み</li> <li>物件競争力の維持向上とテナントリレーション強化により成長ペースの持続を目指す</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>立地・クオリティを重視した厳選投資を継続しつつ資産規模の拡大を目指す</li> <li>東京建物は‘20.2に新中期経営計画を発表(重点戦略) <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 投資家向け物件売却の拡大</li> <li>➢ ファンド事業の強化</li> </ul> </li> <li>スポンサーパイプラインを中心に取得を検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>‘20.2-3に第9回公募増資を実施</li> <li>金利コストの削減に努めながら借入期間の長期化に重点を置いたリファイナンスを継続</li> <li>リファイナンスリスク耐性の向上のため、調達の多様化や手元流動性の確保等を進める</li> <li>ESGへの取り組み強化と開示の充実を図る</li> </ul>

# 早期埋め戻しにより、高稼働率を維持 2020年6月期以降も高水準で安定推移する見通し

## ■ 稼働率



## ■ 平均フリーレント期間



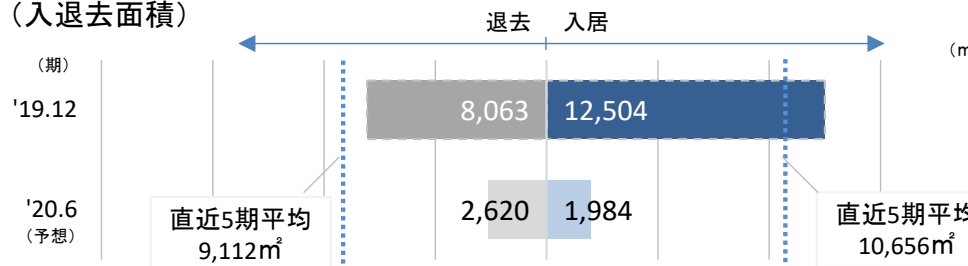
1. 「契約稼働率」「賃料稼働率」は期中平均の値を表しています。  
 2. 契約稼働率と賃料稼働率の2020年6月期の各数値は、当該期に効力の生じる入退去に関する合意を反映した見込値を記載しています。2020年12月期の各数値は、当該期に効力の生じる入退去を想定した見込値を記載しています。

## ■ 入退去

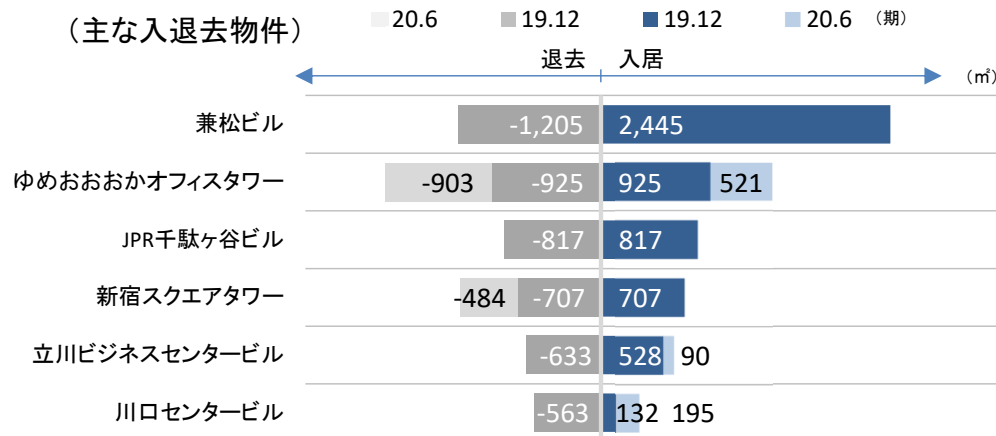
(空室面積の推移・見通し)

'19.6期末 空室面積	'19.12期 ネット入退去面積	'19.12期末 空室面積	'20.6期想定 ネット入退去等面積	'20.6期末想定 空室面積
6,559㎡	-4,440㎡	2,125㎡	790㎡	2,916㎡

(入退去面積)



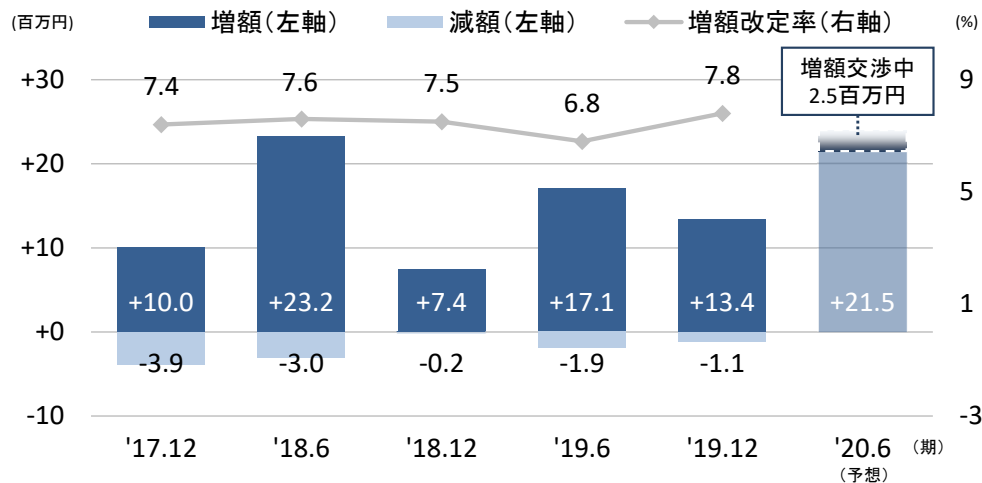
(主な入退去物件)



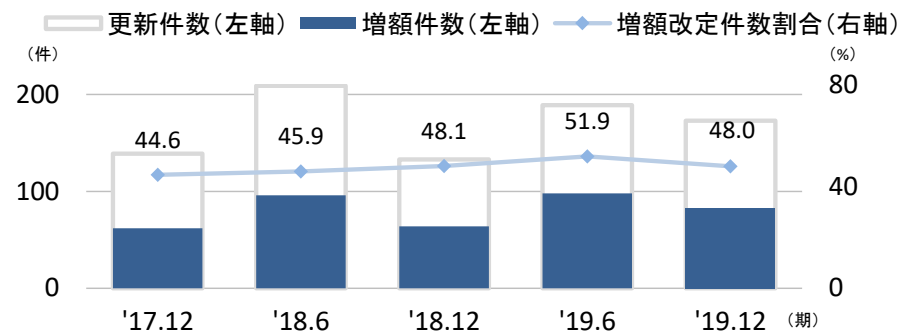
## 増額改定及び増額入替は順調に進捗し、オフィスの賃料増額が継続

### ■ 賃料改定

	改定増額	増額改定率	増額改定件数割合
2019年12月期	+13.4 百万円(月額)	+7.8 %	48.0 %

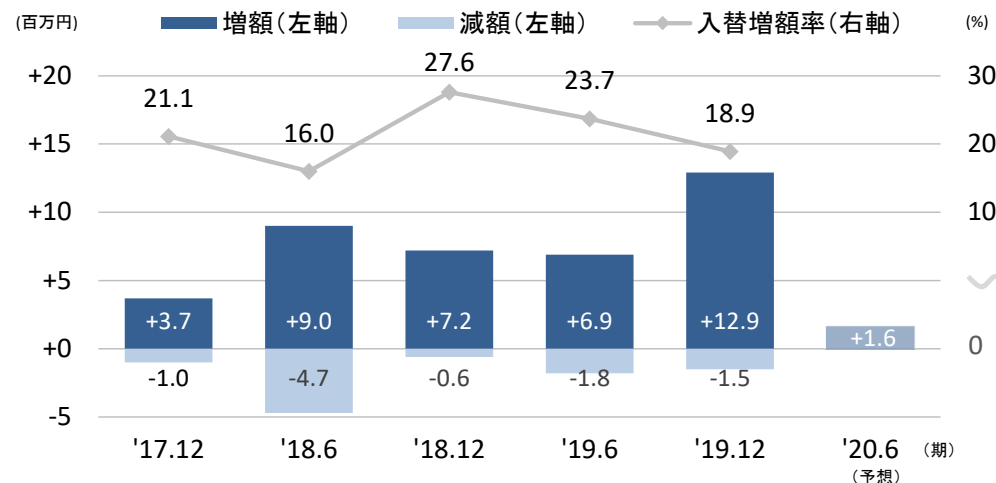


#### (増額改定件数割合)

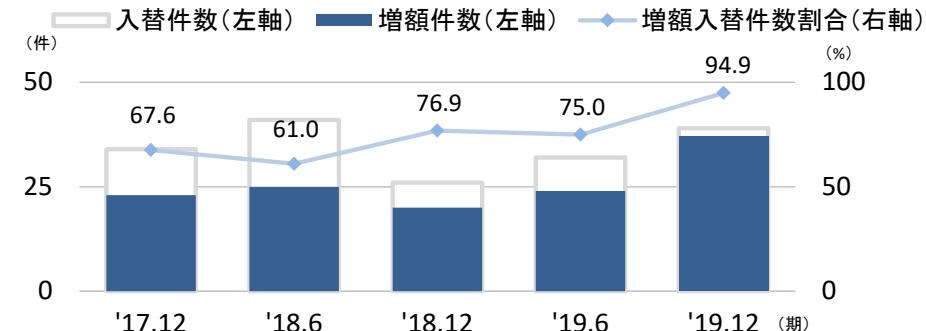


### ■ 入替賃料(テナント入替による賃料変動)

	入替増額	入替増額率	増額入替件数割合
2019年12月期	+12.9 百万円(月額)	+18.9 %	94.9 %



#### (増額入替件数割合)

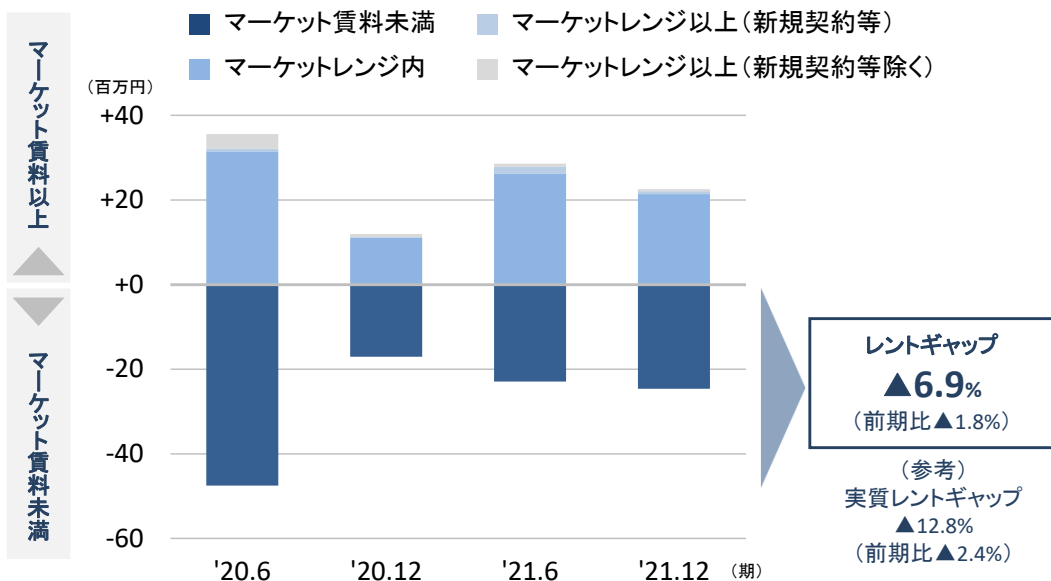


1. 「賃料改定」における各数値は大手町タワー(底地)の地代を除いた値を記載しています。

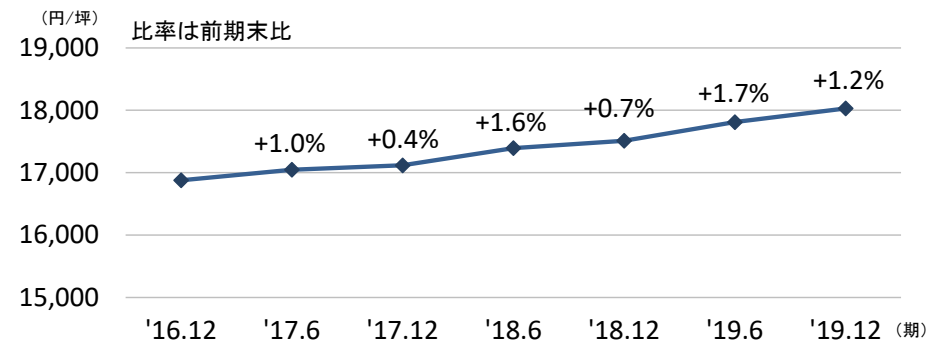


## 賃料増額が継続するなか、堅調なマーケット環境によりレントギャップは更に拡大

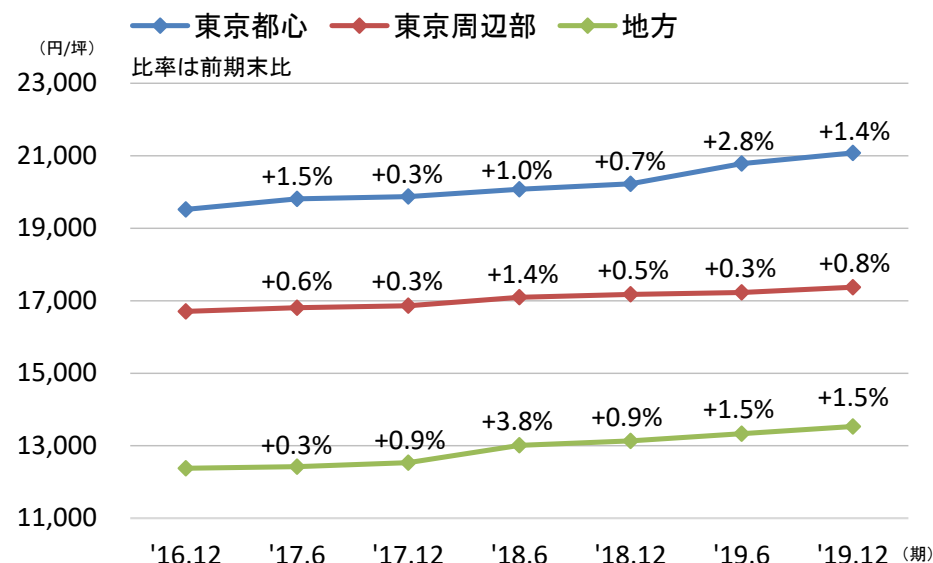
### ■ レントギャップの状況(オフィス)



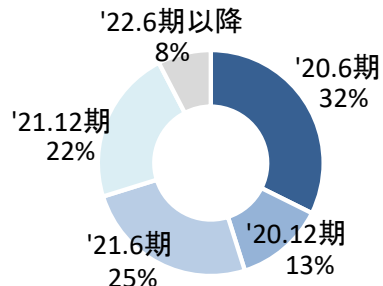
### ■ 平均賃料の状況(既存オフィス 全エリア)



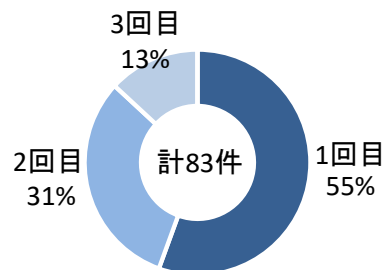
### ■ エリア別平均賃料の推移(既存オフィス)



### ■ 契約更新期別の面積比率



### ■ 増額改定回数別の改定割合



1. 「マーケット賃料」及び「マーケットレンジ」は本投資法人が保有するオフィスビルについて、シービーアールイー株式会社の査定および東京建物からの助言をもとにTRIMが設定した水準を指します。

1. 「既存オフィス」とは2016年12月期から継続保有している物件をいいます。  
 2. 各平均賃料は満室稼働時の想定平均賃料の値を記載しています。

# 継続的な賃料増額に向けた施策に加え、効果的なバリューアップ、費用削減にも精力的に取り組む

## ■ 基本戦略

### 1. 目標賃料の戦略的運用

新規契約や契約更改時の値上げ目標とする「目標賃料」をオフィス各物件で設定。ターゲットの明確化により、戦略的な賃料値上げ交渉や入替賃料の最大化を狙う

### 2. バリューアップ投資の強化

競争力の向上に加え、テナントニーズに対応する内装・設備等へ積極的に投資し、新規契約賃料の引上げを企図

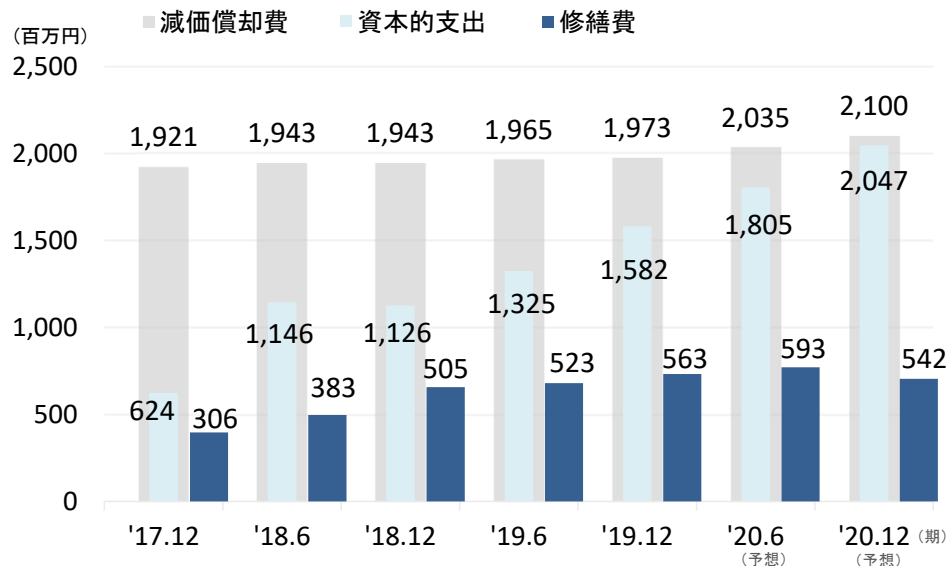
### 3. 継続的なCS向上

きめ細かなテナント対応や安全・安心な環境づくりは、解約防止に加え、賃料交渉に影響する重要な取組みと位置付け

### 4. 管理運営の見直しによるNOI向上

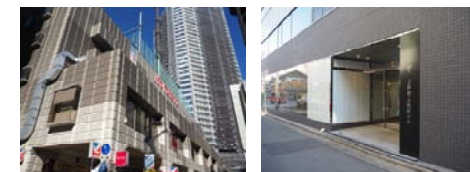
管理品質の維持向上に留意しながら管理運営を見直し、賃貸費用の削減、付帯収入の増加を推進

## ■ 工事費、減価償却費の推移



## ■ '19.12期 工事の概要、主な工事物件

- 工事総額 **2,198** 百万円
- ⇒うち、バリューアップ工事 **1,036** 百万円
- ⇒(うち、LED化工事等) **154** 百万円



JPR武蔵小杉ビル  
外壁改修

JPR人形町ビル  
エントランス改修

- ◆JPR武蔵小杉ビル(267百万円 外壁・内装 他)
- ◆JPR梅田ロフトビル(149百万円 ESL 他)
- ◆東京建物本町ビル(158百万円 内装・空調 他)
- ◆川口センタービル(146百万円 空調 他)

1. 修繕費は、実際に各期に計上した金額から、原状回復費収入相当の修繕費を控除した金額を記載しています。  
 2. 「ESL」はエスカレーターのことを指します。  
 3. 各工事金額は工事管理報酬を含めた金額を記載しています。  
 4. 工事予定は長期計画の抜粋であり実施を約束するものではありません。

# 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 満室稼働に近い水準で安定的に推移

## ■ 商業施設のポートフォリオ

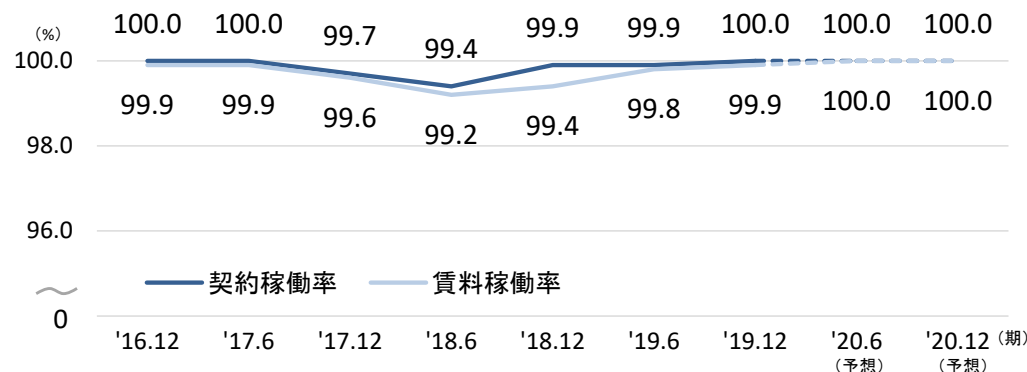
カテゴリー	都市型	駅前立地型
特徴	東京・大阪における プライムロケーションの商業施設	東京近郊・主要都市における 駅前立地の商業施設
物件数 資産規模	9物件 585億円	6物件 461億円

## ■ 主な商業施設



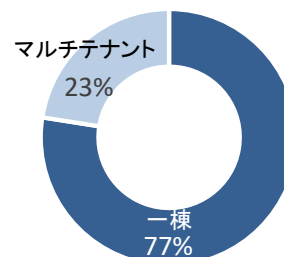
1. 「資産規模」は取得価格を基準とした値を記載しています。

## ■ 稼働率(商業施設)

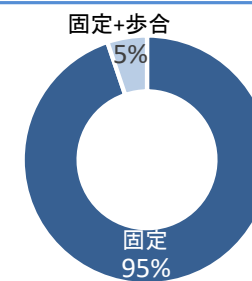


## ■ 契約の状況(商業施設)

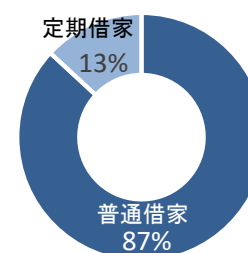
テナント形態(面積比)



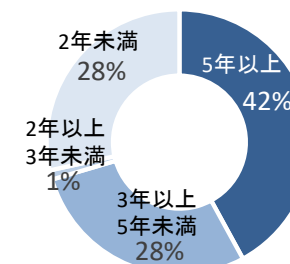
賃料形態(面積比)



契約形態(面積比)



残存契約期間(面積比)





## 優先交渉権・スポンサーパイプラインの活用、戦略的な資産入替を推進

### ■ 基本方針（ポートフォリオの運用基準）

運用基準	(用途)		(エリア)	
	オフィス	都市型商業施設等	東京	地方
	70 ~ 90 %	10 ~ 30 %	80 ~ 90 %	10 ~ 20 %

### ■ アセットタイプにホテル(都市型宿泊施設)を追加

【目的】

- 取得機会増加による、持続的成長と投資主価値の向上

【運用戦略】

- 収益の安定性を重視
- 運営は実績のある外部専門会社等と、固定賃料を原則とする長期賃貸借契約

### ■ 戦略的な資産入替を活用した外部成長の継続

(入替方針) 戦略的な資産入替により、強固なポートフォリオ構築を目指す



### ■ スポンサーパイプラインの活用

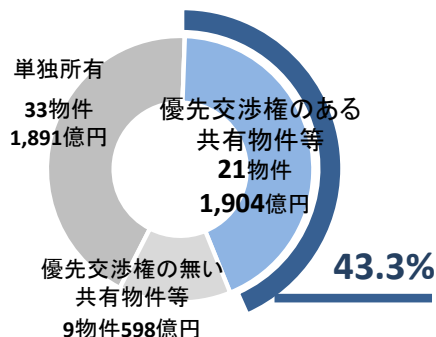
(保有物件の取得先別内訳)

(保有上位5物件)

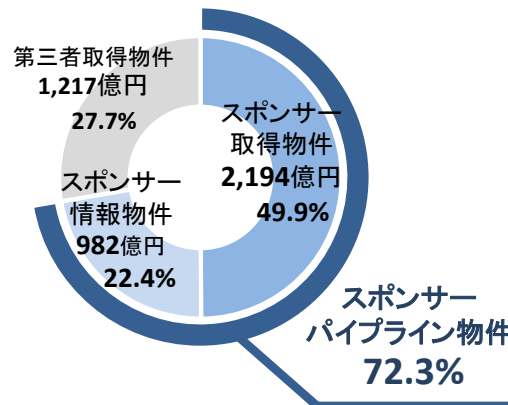
### ■ 優先交渉権の活用

(優先交渉権の保有状況)

(優先交渉権の活用事例)



物件名	当初の持分割合	追加取得	現在の持分割合
品川キャナルビル	45.6%	+4.6%	50.2%
東京スクエアガーデン	—	—	8.22%
新宿スクエアタワー	38.9%	+28.5%	67.4%
芝大門センタービル	52.8%	+12.6%	65.4%
新横浜第二センタービル	50.0%	+50.0%	100%
ビッグス新宿ビル	25.0%	+75.0%	100%



順位	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	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

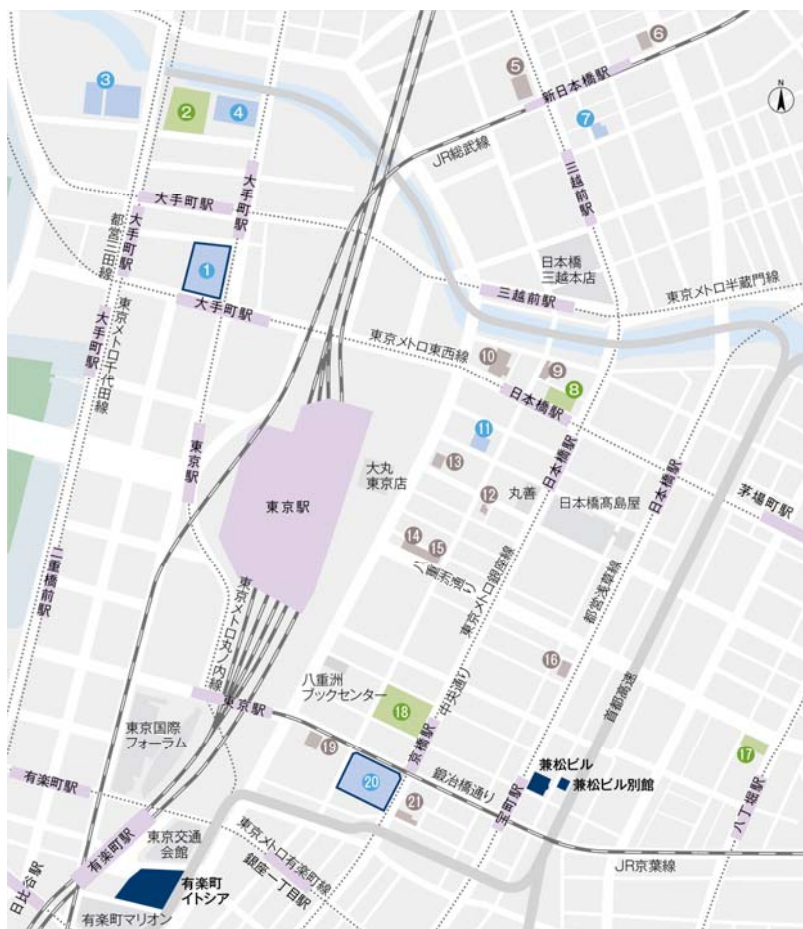
全てスポンサーパイプライン物件もしくはスポンサー開発物件

1.「東京スクエアガーデン」は東京建物の優先交渉権を活用、その他はJPRの優先交渉権を活用して取得しています。

# 東京建物の保有物件及び開発事例

## ■ 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TI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 新興服橋ビル	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 東京建物本社ビル	1929年
15 ヤエスメックビル	1986年
16 京橋YSビル	1990年
17 エンバイヤビル	2017年
18 京橋エドグラン	2016年
19 福岡ビル	1990年
20 東京スクエアガーデン	2013年
21 東京建物京橋ビル	1981年



■ ~2000年竣工  
■ 2009~2014年竣工  
■ 2015年~竣工

## ■ 都市型コンパクト商業施設・都市型ホテル・中規模オフィス

分類	物件名	延床面積(㎡) 客室数(ホテル)	竣工(予定) 時期
都市型 コンパクト 商業施設	FUNDES水道橋(JPR取得済)	1,477	2015/7
	FUNDES上野(JPR取得済)	2,249	2017/7
	FUNDES五反田	1,498	2019/7
	FUNDES銀座	1,866	2019/11
都市型ホテル	カンデオホテルズ東京六本木	149	2017/9
	ザ・スクエアホテル銀座	182	2018/8
	ホテルグレイスリー浅草	125	2018/9
	ザ・ビー大阪御堂筋	306	2019/2
	カンデオホテルズ大宮	321	2019/8
	アリエッタホテル京都 名称未定)京都四条	122	2019/12
中規模オフィス	仙台花京院テラス	5,800	2020/1

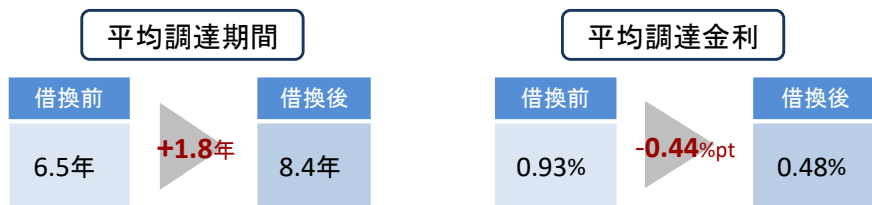


FUNDES 上野      FUNDES 五反田      ホテルグレイスリー 浅草      仙台花京院テラス

1. JPRがすでに保有している物件をのぞき、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。

## 長期平準化とデットコスト低減の両立

### ■ 2019年12月期の調達実績（短期を除く。130億円）



### ■ 財務指標等の状況

(各期調達状況)	2019年6月期	2019年12月期	前期比
新規調達総額	111億円	130億円	+19億円
平均調達期間(借換前比)	9.4年(+2.0年)	8.4年(+1.8年)	-1.0年
平均調達金利(借換前比)	0.56%(-1.11%pt)	0.48%(-0.44%pt)	-0.08%pt

#### (有利子負債全体)

有利子負債	1,850億円	1,850億円	—
平均残存年数	4.5年	4.6年	+0.1年
平均デットコスト	0.87%	0.80%	-0.07%pt
長期固定金利比率	98.9%	99.5%	+0.5%pt

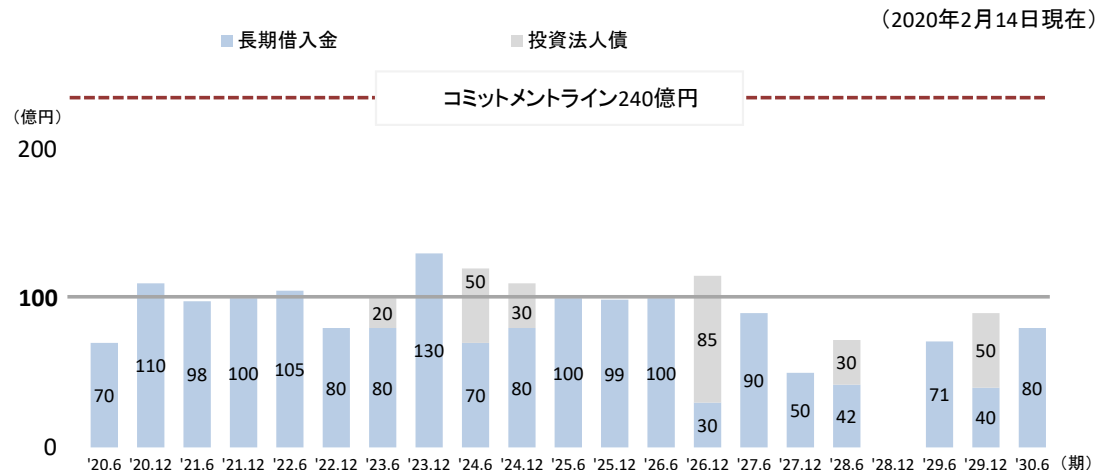
#### (LTV)

LTV(資産総額ベース)	40.9%	40.8%	-0.1%pt
取得余力(LTV45%上限)	337億円	346億円	+9億円

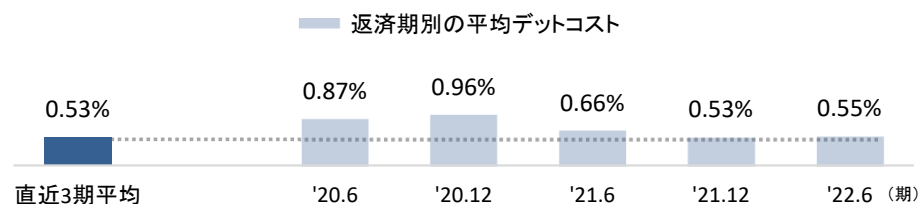
#### (格付)

R&I	(株)格付投資情報センター	AA- (安定的)
S&P	S&P・グローバル・レーティング・ジャパン(株)	長期：A(安定的)、短期：A-1

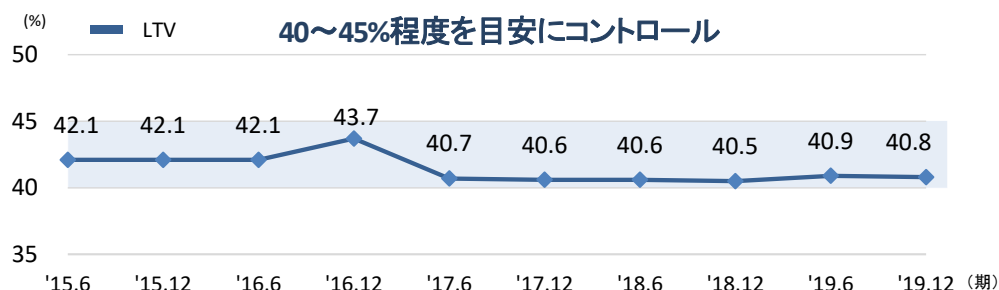
### ■ 調達期間の長期化、各期返済額は100億程度に平準化



### ■ 直近3期の平均調達金利と今後返済期限が到来する平均デットコスト



### ■ LTV水準の推移



## 社会の持続な成長への貢献を図る

### ■ 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」など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、社会およ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

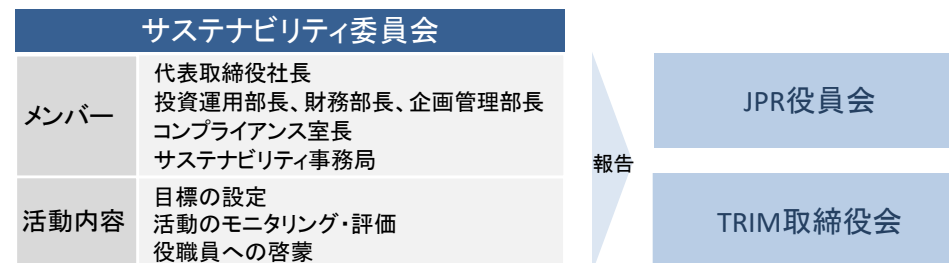
従業員一人一人を尊重して働きやすい職場の実現を推進し、プロフェッショナルとしての専門性を高めます

#### 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

### ■ サステナビリティ推進体制

持続的な成長を見据え、サステナビリティ委員会を年2回以上開催



### ■ 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「5 Star」を獲得
- ・ 最高位「Green Star」評価を6年連続で取得
- ・ ESG情報開示レベル評価において、最上位「A」を取得



### ■ 責任投資原則(PRI)への署名

TRIMは、責任投資原則(PRI)の基本的な考え方に賛同し、2019年5月に署名

Signatory of:





## 環境認証取得を推進、グリーンボンドの発行

### ■ 環境認証の取得状況

環境負荷の低い持続可能性の高いポートフォリオを目指し、環境認証取得率向上に取り組む

項目	2018年12月	2019年6月	2019年12月	前期比
物件数	17	21	23	+2
延床面積(m <sup>2</sup> )	223,389	352,458	359,132	6,674
取得比率	34.0%	53.4%	54.4%	+1.0%

#### (DBJ Green Building認証)

格付	物件
★★★★★	東京スクエアガーデン、オリナスタワー
★★★★	オーバルコート大崎マークウエスト、新宿センタービル、JPR千駄ヶ谷ビル
★★★	兼松ビル、ビッグス新宿ビル、品川キャナルビル、大宮プライムイースト、ライズアリーナビル、ゆめおおおかオフィスタワー、川崎ダイスビル
★★	JPRクレスト竹橋ビル、新宿スクエアタワー、南麻布ビル、JPR千葉ビル



#### (CASBEE不動産評価認証)

格付	物件
★★★★★	武蔵浦和ショッピングスクエア、JPR梅田ロフトビル、ハウジング・デザイン・センター神戸、JPR麴町ビル、FUNDES上野
★★★★	JPR渋谷タワーレコードビル、薬院ビジネスガーデン



### ■ JPR初のグリーンボンドを発行

#### 発行の目的

- ESGへの取組みの更なる推進
- 資金調達手段の多様化・強化
- グリーンファイナンス市場拡大への貢献
- ESGに関心の高い投資家との対話の促進

#### 発行の対象となる資産(グリーン適格資産)の基準

- DBJ Green Building認証における5つ星、4つ星、若しくは3つ星
- CASBEE不動産評価認証におけるS(★★★★★)、A(★★★★)若しくはB+(★★★)ランク

#### グリーンボンドの概要

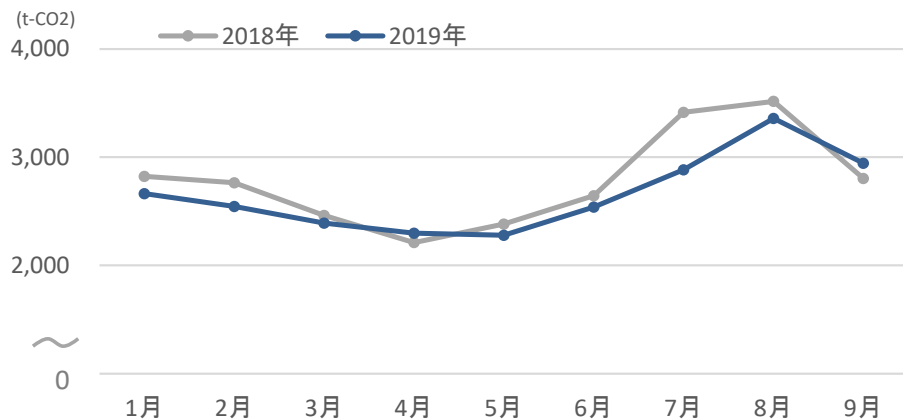
発行日	2019年7月31日
発行総額	50億円
発行年限	10年
利率	0.57%
資金用途	薬院ビジネスガーデン及びJPR千駄ヶ谷ビルの調達資金の返済資金
評価機関	株式会社日本格付研究所(JCR)より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位である「Green1(F)」を取得



## 環境関連への取組みを継続的に強化

### ■ エネルギー管理システムによるモニタリング

2019年よりシステム導入、CO2排出量や水光熱費等を月次ベースでモニタリングし、環境負荷の低減に取り組む



1. 電気ガス等について直接データ管理していない物件については除外しています。

### ■ グリーンリース契約

新規に契約する賃貸借契約にはグリーンリース条項を定めており、テナントと協働して環境負荷の軽減に取り組む

事例:新潟駅南センタービル

環境意識の高いテナントとグリーンリース契約を締結

(本契約締結のポイント)

- LED照明への切替によるCO2排出及びコストの削減
- 環境負荷軽減による物件のクオリティ向上
- 環境意識の高いテナントニーズとの適合



新潟駅南センタービル

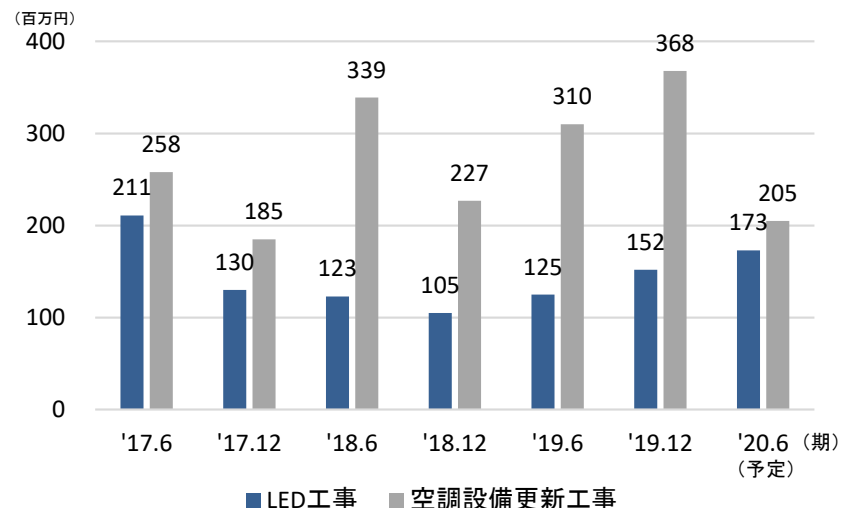
### ■ エネルギーパフォーマンス実績

項目	原単位	2017年	2018年	前年比
電気使用量	MWh/m <sup>2</sup>	0.153	0.149	-0.003
ガス使用量	MWh/m <sup>2</sup>	0.024	0.024	0.000
水使用量	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.832	0.800	-0.031
CO <sub>2</sub> 排出量	t-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	0.089	0.080	-0.009

### ■ 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)



## テナントサービス向上と従業員への取組みに注力

### ■ テナントサービスの向上

JPRベストパフォーマンスアワード2019: JPR市ヶ谷ビル

- 2006年より、優秀な管理水準にあるビル管理会社に対し、他物件の模範として表彰
- テナント満足度を表彰の基準にしているため、満足度向上へのインセンティブとなる
- 受賞ビルの優れた取組みを他物件担当者と共有し、ポートフォリオ全体のレベルを向上

(受賞者)

東京不動産管理株式会社 JPR市ヶ谷ビル事業所

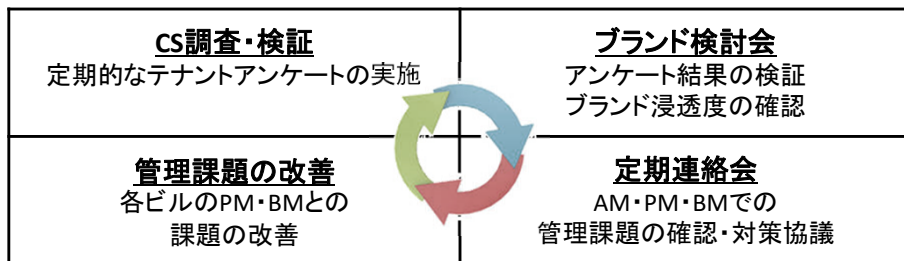
(受賞理由)

- 店舗部分の入退去工事やテナント退去が同時進行する中、高い調整力を発揮
- 日頃よりテナントと良好な関係を構築し、CS調査では継続的に高水準の評価を獲得
- きめ細かな設備機器のメンテナンスが他物件の模範となる点を評価



JPR市ヶ谷ビル

(CS向上への対応)



### ■ TRIM従業員への取組み

プロフェッショナルの育成(人材開発)

- 従業員こそが最大の経営資源との考えのもと、従業員の挑戦を支援
- 不動産投資運用のプロフェッショナル育成のため、資格取得の金銭補助と研修機会を提供
- スキル向上のために教育研修体系を整備

(2019年12月31日時点)

名称	人数
宅地建物取引士	34名
不動産証券化協会(ARES)認定マスター	13名
不動産鑑定士	4名
一級建築士	2名
公認会計士	1名
日本証券アナリスト	4名

### 健康と快適性

- 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」を受ける
- 健康維持・向上のため健康診断・インフルエンザ予防接種・歯科検診などを実施
- 従業員の病気ケガを事由とした休暇を有給休暇とは別に付与(シックリーブ制)



## 信頼される投資法人・資産運用会社を目指す

### ■ 資産運用報酬

#### 資産運用報酬体系の変更

- 固定報酬は廃止
- 収入連動報酬の割合を引き下げ、分配金連動報酬中心の体系に変更

旧AM報酬体系	
固定報酬	1,250万円/月
インセンティブ報酬1 (収入連動報酬)	総収入額×2% (総収入額が80億円を超える部分は1.5%)
インセンティブ報酬2 (利益連動報酬)	税引前当期純利益×3%
インセンティブ報酬3 (取得報酬)	物件価格×0.25%

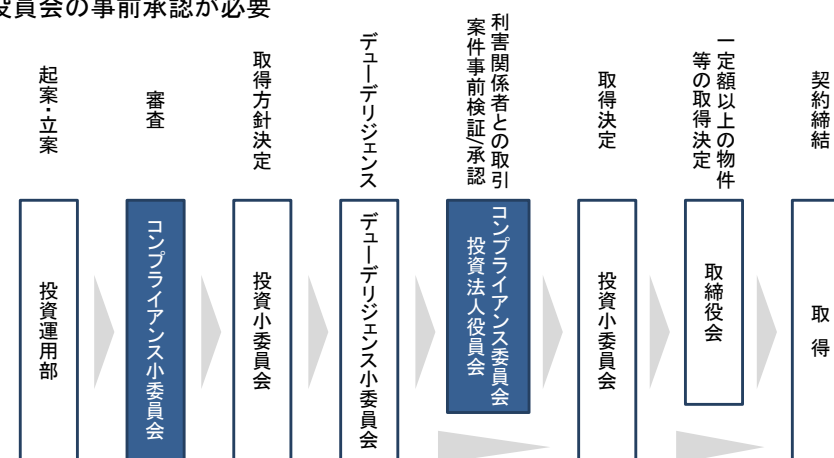


新AM報酬体系 ('20.6期より変更)	
運用報酬1 (資産連動報酬)	取得価格総額×0.05%
運用報酬2 (収入連動報酬)	総収入額×1.2%
運用報酬3 (分配金連動報酬)	分配可能基準額×3.8%×1口当たり分配可能基準額の変動率
運用報酬4・5 (取得/合併報酬) (売却報酬)	物件価格×0.5%

### ■ 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

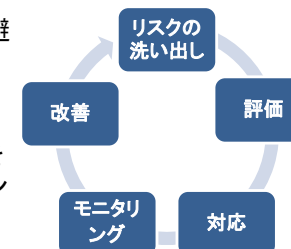
- 利害関係者取引のケースでは以下の対応を実施
- 社外弁護士を特別委員として選任し、コンプライアンス委員会で取引の妥当性及び合理性について審査・検証
  - 承認された取引の実行に際しては、TRIM株主から独立した役員で構成されるJPR役員会の事前承認が必要



### ■ リスクマネジメント

#### TRIMのリスク対応スキーム

- 実効性のあるリスク管理態勢を整備し、リスクの回避に努める
- リスク対応スキームによる継続な対応により、リスク耐性を強化している
- 情報管理にあたり、様々な脅威に対する安全対策を実施し、障害などに備えるコンティンジェンシープランを整備





## 2019年12月期(第36期)実績: 1口当たり分配金7,493円(前期比+113円)

新規テナントの誘致や賃料増額改定が順調に進捗し、賃料等収入は引き続き増収  
前期に実施した資産入替も貢献し、12期連続の増配を達成

項目		2019年6月期 (第35期)	2019年12月期 (第36期)	増減
P/L (百万円)	営業収益	16,101	16,005	-95
	賃貸事業収入	15,695	16,005	+309
	不動産等売却益	405	-	-405
	営業費用	8,147	8,320	+173
	賃貸事業費用	7,349	7,538	+188
	販売費及び一般管理費	797	782	-15
	営業利益	7,954	7,684	-269
	営業外収益	72	7	-65
	営業外費用	810	777	-32
	経常利益	7,216	6,915	-301
当期純利益	7,216	6,914	-301	
積立金(百万円)	圧縮積立金繰入額	405	-	-405
分配金(円)	1口当たり分配金	7,380	7,493	+113
発行済投資口総数(口)		923,000	923,000	-

### 賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] 前期に入居したテナントの通期寄与や賃料増額改定等により増収(前期比+1.2%)
- ② [地代] 大手町タワー(底地)の地代改定が通期寄与
- ③ [附加使用料] 主に季節要因により増収

### 賃貸事業費用

- ④ [水道光熱費] 主に季節要因により増加、水道光熱収支は改善(+26百万円)
- ⑤ [その他賃貸事業費用] 仲介手数料等が増加

### 営業外収益・費用

- ⑥ [営業外収益] 管理組合精算金の剥落等により減収(主に毎年6月期に計上)
- ⑦ [営業外費用] 支払利息・投資法人債利息等の財務コストが減少

項目	第35期	第36期	増減	増減要因	
				入替物件 <sup>※1</sup>	既存物件 <sup>※2</sup>
賃貸事業収入	15,695	16,005	+309	+73	+236
賃料等収入	14,857	15,081	+223	+30	+193
賃料・共益費	12,723	12,939	+215	+66	+148
地代	1,726	1,774	+47	-	+47
その他定額収入	407	368	-38	-36	-2
その他賃貸事業収入	838	924	+86	+42	+43
附加使用料	683	799	+116	+26	+89
解約違約金等	46	21	-24	+1	-26
原状回復費相当額収入	71	62	-8	+9	-18
その他変動収入	36	40	+3	+5	-1
賃貸事業費用	7,349	7,538	+188	-1	+190
外注委託費	593	609	+16	+6	+9
水道光熱費	782	866	+84	+21	+62
公租公課	2,349	2,335	-13	-7	-6
保険料	24	25	+0	+0	+0
修繕工事費	578	610	+31	-2	+34
管理委託料	293	299	+5	+2	+2
管理組合費	569	570	+1	-	+1
減価償却費	1,965	1,973	+8	+8	+0
その他賃貸事業費用	192	247	+54	-31	+86
NOI	10,311	10,441	+129	+83	+45
NOI利回り(簿価)	5.1%	5.0%	-0.1%pt		
賃貸事業利益	8,346	8,467	+121	+75	+45
償却後利回り(簿価)	4.1%	4.1%	- %pt		
賃料稼働率(期中平均)	98.6%	98.9%	+0.3%pt		

※1 第35期に実施した資産入替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、①～⑤に記載)



## 2019年12月期(第36期)実績: 総資産額4,534億円、1口当たり純資産額259,230円

項目		2019年6月期末 (第35期末)	2019年12月期末 (第36期末)	増減
B/S (百万円)	流動資産	36,803	38,196	+1,392
	現預金(信託を含む)	36,267	37,775	+1,508
	その他の流動資産	536	421	-115
	固定資産	415,453	415,140	-312
	有形固定資産	403,064	402,700	-363
	無形固定資産	11,806	11,805	-0
	投資その他の資産	583	633	+50
	繰延資産	109	130	+21
	投資法人債発行費	101	129	+28
	投資口交付費	8	0	-7
	資産合計	452,366	453,467	+1,101
	流動負債	30,616	29,540	-1,076
	短期借入金	2,000	1,000	-1,000
	一年以内返済予定の長期借入金	18,000	21,000	+3,000
	一年以内償還予定の投資法人債	4,000	-	-4,000
	その他の流動負債	6,616	7,540	+923
	固定負債	182,583	184,657	+2,074
	長期借入金	139,520	136,520	-3,000
	投資法人債	21,500	26,500	+5,000
	預り敷金・保証金	21,563	21,637	+74
負債合計	213,199	214,198	+998	
出資総額	231,653	231,653	-	
剰余金	7,513	7,616	+102	
圧縮積立金	284	689	+405	
当期未処分利益	7,229	6,926	-302	
純資産合計	239,166	239,269	+102	

## 現預金の増減(C/F)

項目	増減
営業活動によるキャッシュフロー	+9,383
税引前当期純利益	+6,915
減価償却費	+1,974
その他	+494
投資活動によるキャッシュフロー	-1,025
固定資産の取得による支出	-1,079
その他	+53
財務活動によるキャッシュフロー	-6,849
有利子負債の新規調達	+16,960
有利子負債の返済・償還	-17,000
分配金の支払額	-6,810
現預金計	+1,508

## 固定資産の増減

項目	増減
資本的支出	+1,582
減価償却費	-1,973
その他	+78
固定資産計	-312

## 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	4,000	5,000	1,000	-1,000
長期借入金	8,000	8,000	157,520	-
投資法人債	5,000	4,000	26,500	+1,000
有利子負債計	17,000	17,000	185,020	-

## 2019年12月期(第36期)実績: 1口当たり分配金の期初予想比+63円

期中の平均賃料稼働率は99%に迫る高水準  
内部成長が順調に進捗し、期初予想を上回る水準に着地

項目		2019年12月期 (第36期・予想)	2019年12月期 (第36期・実績)	増減
P/L (百万円)	営業収益	15,886	16,005	+119
	賃貸事業収入	15,886	16,005	+119
	営業費用	8,250	8,320	+70
	賃貸事業費用	7,456	7,538	+81
	販売費及び一般管理費	793	782	-11
	営業利益	7,636	7,684	+48
	営業外収益	3	7	+4
	営業外費用	779	777	-2
	経常利益	6,859	6,915	+55
	当期純利益	6,858	6,914	+55
分配金(円)	1口当たり分配金	7,430	7,493	+63
発行済投資口総数(口)		923,000	923,000	-

### 賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] 新規テナントの入居や商業物件で歩合賃料が増加したこと等が寄与し増加  
合意解約による賃料等のマイナス分を解約違約金として受領しているため、  
実質的な増加額(①+①')は+62百万円程度

### 賃貸事業費用

- ② [修繕工事費] 原状回復工事の発生等により増加  
③ [管理委託料] 賃料改定交渉の進捗に伴い、賃料増額改定報酬が増加  
④ [その他賃貸事業費用] 仲介手数料等が増加

項目	第36期・予想	第36期・実績	増減
賃貸事業収入	15,886	16,005	+119
賃料等収入	15,034	15,081	+47
賃料・共益費	12,895	12,939	+43
地代	1,774	1,774	-0
その他定額収入	364	368	+3
その他賃貸事業収入	852	924	+71
附加使用料	813	799	-13
解約違約金等	2	21	+18
原状回復費相当額収入	-	62	+62
その他変動収入	36	40	+3
賃貸事業費用	7,456	7,538	+81
外注委託費	617	609	-8
水道光熱費	897	866	-30
公租公課	2,336	2,335	-0
保険料	25	25	+0
修繕工事費	513	610	+97
管理委託料	287	299	+12
管理組合費	578	570	-8
減価償却費	1,983	1,973	-9
その他賃貸事業費用	217	247	+29
NOI	10,413	10,441	+27
NOI利回り(簿価)	5.0%	5.0%	-%pt
賃貸事業利益	8,429	8,467	+37
償却後利回り(簿価)	4.0%	4.1%	+0.1%pt
賃料稼働率(期中平均)	98.8%	98.9%	+0.1%pt

## 2020年6月期(第37期)予想: 1口当たり分配金7,590円(2019年12月期実績比+97円)

内部成長と外部成長の両輪が貢献

新投資口の発行による希薄化を吸収し、中期目標のDPU7,500円を達成する見込み

項目		2019年12月期 (第36期)	2020年6月期 (第37期・予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	16,005	16,439	+433
	賃貸事業収入	16,005	16,439	+433
	営業費用	8,320	8,450	+129
	賃貸事業費用	7,538	7,538	-0
	販売費及び一般管理費	782	912	+130
	営業利益	7,684	7,989	+304
	営業外収益	7	58	+50
	営業外費用	777	760	-17
	経常利益	6,915	7,287	+372
	当期純利益	6,914	7,286	+372
分配金(円)	1口当たり分配金	7,493	7,590	+97
発行済投資口総数(口)		923,000	960,000	+37,000

### 賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] 前期に入居したテナントの通期寄与や賃料増額改定等により増収の見込み  
② [附加使用料] 主に季節要因により減収

### 賃貸事業費用

- ③ [水道光熱費] 主に季節要因により減少、水道光熱収支はほぼ横ばいの見込み  
④ [公租公課] 前年に取得した物件の固都税発生や評価替えの影響等により増加  
⑤ [その他賃貸事業費用] 仲介手数料等が減少

### 販売費及び一般管理費

- ⑥ [販売費及び一般管理費] 報酬体系変更に伴い資産運用報酬が増加

### 営業外収益・費用

- ⑦ [営業外収益] 管理組合精算金の計上等により増収(主に毎年6月期に計上)  
⑧ [営業外費用] 支払利息・投資法人債利息等の財務コストが減少

項目	第36期	第37期・予想	増減	取得物件 <sup>※1</sup>		既存物件 <sup>※2</sup>	
				取得物件 <sup>※1</sup>	既存物件 <sup>※2</sup>	取得物件 <sup>※1</sup>	既存物件 <sup>※2</sup>
賃貸事業収入	16,005	16,439	+433	+384	+49		
賃料等収入	15,081	15,640	+558	+335	+222		
賃料・共益費	12,939	13,490	+551	+332	+218		①
地代	1,774	1,783	+9	-	+9		
その他定額収入	368	366	-2	+3	-5		
その他賃貸事業収入	924	799	-124	+48	-173		
附加使用料	799	758	-41	+44	-86		②
解約違約金等	21	-	-21	-	-21		
原状回復費相当額収入	62	-	-62	-	-62		
その他変動収入	40	41	+1	+4	-3		
賃貸事業費用	7,538	7,538	-0	+139	-140		
外注委託費	609	620	+10	+12	-1		
水道光熱費	866	825	-40	+42	-83		③
公租公課	2,335	2,400	+64	+0	+64		④
保険料	25	23	-1	+0	-2		
修繕工事費	610	578	-31	+12	-44		
管理委託料	299	320	+21	+7	+13		
管理組合費	570	574	+3	+6	-2		
減価償却費	1,973	2,035	+61	+56	+4		
その他賃貸事業費用	247	159	-88	+0	-88		⑤
NOI	10,441	10,937	+495	+301	+194		
NOI利回り(簿価)	5.0%	5.1%	+0.1%pt				
賃貸事業利益	8,467	8,901	+434	+244	+189		
償却後利回り(簿価)	4.1%	4.2%	+0.1%pt				
賃料稼働率(期中平均)	98.9%	99.4%	+0.5%pt				

※1 第37期に取得した南船場ビル及び取得予定の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 上記以外の既存物件の増減を算出しています。(既存物件の主な増減要因は、①～⑤に記載)

## 2020年12月期(第38期)予想: 1口当たり分配金7,720円(2020年6月期予想比+130円)

前期に取得した物件の通期稼働が寄与し、引き続き増配の見込み

新たな中期目標に向けて、継続的な賃料増額とコストコントロールによる安定的な成長を目指す

項目		2020年6月期 (第37期・予想)	2020年12月期 (第38期・予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	16,439	16,797	+357
	賃貸事業収入	16,439	16,797	+357
	営業費用	8,450	8,630	+180
	賃貸事業費用	7,538	7,699	+161
	販売費及び一般管理費	912	930	+18
	営業利益	7,989	8,166	+177
	営業外収益	58	3	-54
	営業外費用	760	757	-2
	経常利益	7,287	7,412	+125
	当期純利益	7,286	7,411	+125
分配金(円)	1口当たり分配金	7,590	7,720	+130
発行済投資口総数(口)		960,000	960,000	-

### 賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] 賃料改定については、現状の増額基調が継続する見込みであるものの、将来的な入退去・賃料改定等を保守的に見込む
- ② [附加使用料] 主に季節要因により増収

### 賃貸事業費用

- ③ [水道光熱費] 主に季節要因により増収、水道光熱収支はほぼ横ばいの見込み
- ④ [その他賃貸事業費用] 仲介手数料等が増加

### 営業外収益・費用

- ⑤ [営業外収益] 管理組合精算金の剥落等により減収(主に毎年6月期に計上)

項目	第37期・予想	第38期・予想	増減	取得物件 <sup>※1</sup>		既存物件 <sup>※2</sup>	
				取得物件 <sup>※1</sup>	既存物件 <sup>※2</sup>	取得物件 <sup>※1</sup>	既存物件 <sup>※2</sup>
賃貸事業収入	16,439	16,797	+357	+268	+89		
賃料等収入	15,640	15,879	+239	+228	+11		
賃料・共益費	13,490	13,717	+226	+227	-1		①
地代	1,783	1,793	+9	-	+9		
その他定額収入	366	369	+3	+0	+3		
その他賃貸事業収入	799	917	+117	+39	+78		
附加使用料	758	871	+112	+35	+77		②
解約違約金等	-	-	-	-	-		
原状回復費相当額収入	-	-	-	-	-		
その他変動収入	41	45	+4	+3	+0		
賃貸事業費用	7,538	7,699	+161	+78	+83		
外注委託費	620	633	+12	-0	+13		
水道光熱費	825	936	+111	+33	+77		③
公租公課	2,400	2,393	-7	-0	-7		
保険料	23	24	+0	+0	+0		
修繕工事費	578	529	-49	+10	-59		
管理委託料	320	305	-15	+4	-19		
管理組合費	574	583	+9	+5	+4		
減価償却費	2,035	2,100	+65	+23	+42		
その他賃貸事業費用	159	192	+33	+0	+32		④
NOI	10,937	11,198	+261	+212	+48		
NOI利回り(簿価)	5.1%	5.2%	+0.1%pt				
賃貸事業利益	8,901	9,097	+195	+189	+6		
償却後利回り(簿価)	4.2%	4.2%	- %pt				
賃料稼働率(期中平均)	99.4%	99.1%	-0.3%pt				

※1 第37期に取得した南船場ビル及び取得予定の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)

内部成長及び外部成長が順調に進捗し、賃料等収入は増収傾向が続く。

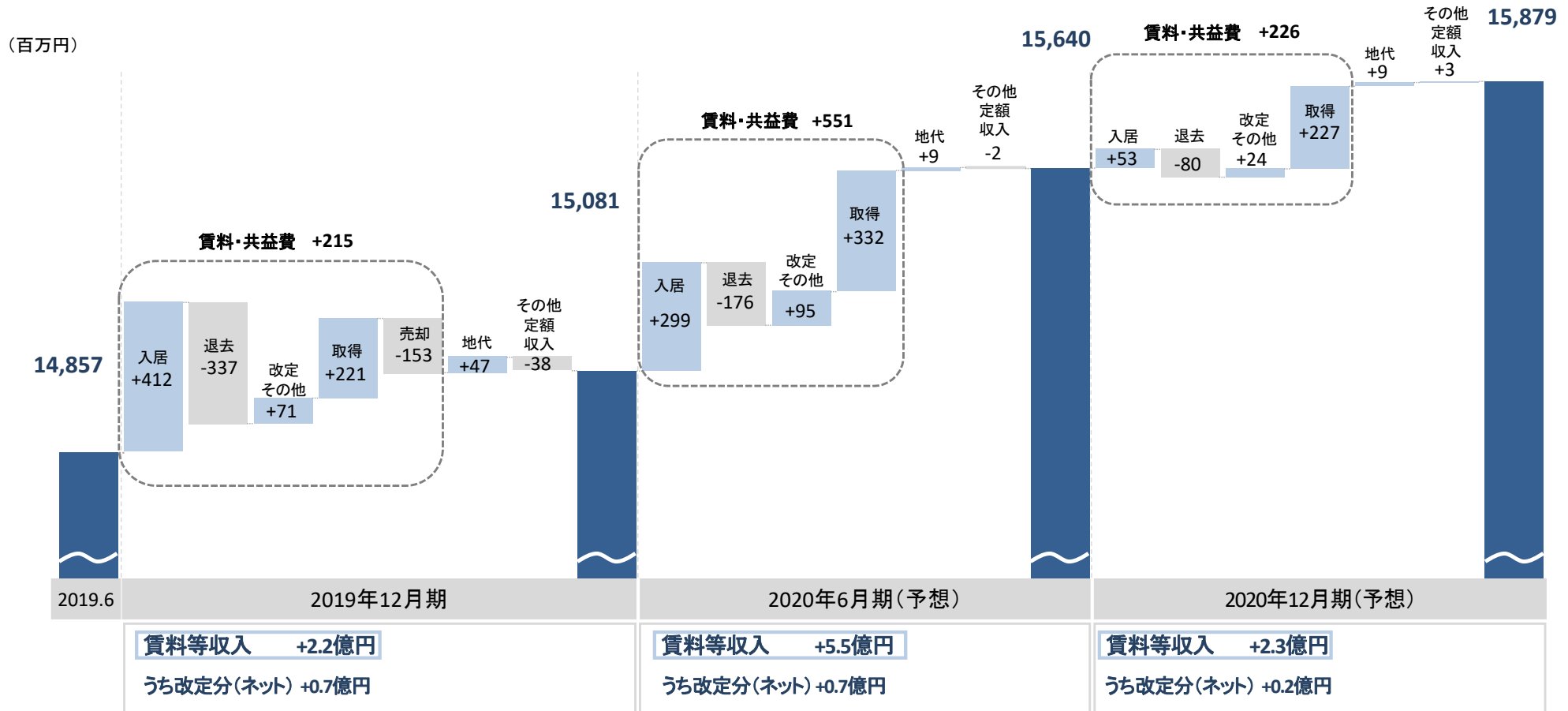
項目	2018年12月期		2019年6月期		2019年12月期		2020年6月期		2020年12月期	
	(第34期)	前期比	(第35期)	前期比	(第36期)	前期比	(第37期・予想)	前期比	(第38期・予想)	前期比
賃貸事業収入	15,652	2.9%	15,695	0.3%	16,005	2.0%	16,439	2.7%	16,797	2.2%
賃料等収入(定額収入)	14,723	2.4%	14,857	0.9%	15,081	1.5%	15,640	3.7%	15,879	1.5%
賃料・共益費	12,630	2.3%	12,723	0.7%	12,939	1.7%	13,490	4.3%	13,717	1.7%
地代	1,679	3.0%	1,726	2.8%	1,774	2.7%	1,783	0.5%	1,793	0.5%
その他定額収入	413		407		368		366		369	
その他賃貸事業収入(変動収入)	929	12.7%	838	-9.8%	924	10.3%	799	-13.5%	917	14.7%
附加使用料	801	19.0%	683	-14.7%	799	17.0%	758	-5.2%	871	14.9%
解約違約金等	16		46		21		-		-	
原状回復費相当額収入	77		71		62		-		-	
その他変動収入	33		36		40		41		45	
賃貸事業費用(減価償却費除く)	5,367	3.8%	5,384	0.3%	5,564	3.4%	5,502	-1.1%	5,598	1.7%
外注委託費	594	1.3%	593	-0.2%	609	2.7%	620	1.8%	633	2.1%
水道光熱費	891	19.1%	782	-12.3%	866	10.7%	825	-4.7%	936	13.5%
公租公課	2,210	-0.3%	2,349	6.3%	2,335	-0.6%	2,400	2.8%	2,393	-0.3%
保険料	24		24		25		23		24	
修繕工事費	569	20.3%	578	1.6%	610	5.4%	578	-5.2%	529	-8.5%
管理委託料	279		293		299		320		305	
管理組合	568		569		570		574		583	
その他賃貸事業費用	227		192		247		159		192	
NOI	10,285	2.5%	10,311	0.3%	10,441	1.3%	10,937	4.7%	11,198	2.4%
減価償却費	1,943	0.0%	1,965	1.1%	1,973	0.4%	2,035	3.1%	2,100	3.2%
賃貸事業費用	7,311	2.8%	7,349	0.5%	7,538	2.6%	7,538	0.0%	7,699	2.1%
賃貸事業利益(a)	8,341	3.1%	8,346	0.1%	8,467	1.5%	8,901	5.1%	9,097	2.2%
不動産等売却損益(百万円)										
不動産等売却益(b)	-		405		-		-		-	
不動産等売却損(c)	-		-		-		-		-	
賃貸事業利益等(百万円、a+b-c)	8,341	3.1%	8,751	4.9%	8,467	-3.3%	8,901	5.1%	9,097	2.2%



## 2020年6月期賃料等収入+5.5億円(前期比)、2020年12月期賃料等収入+2.3億円(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

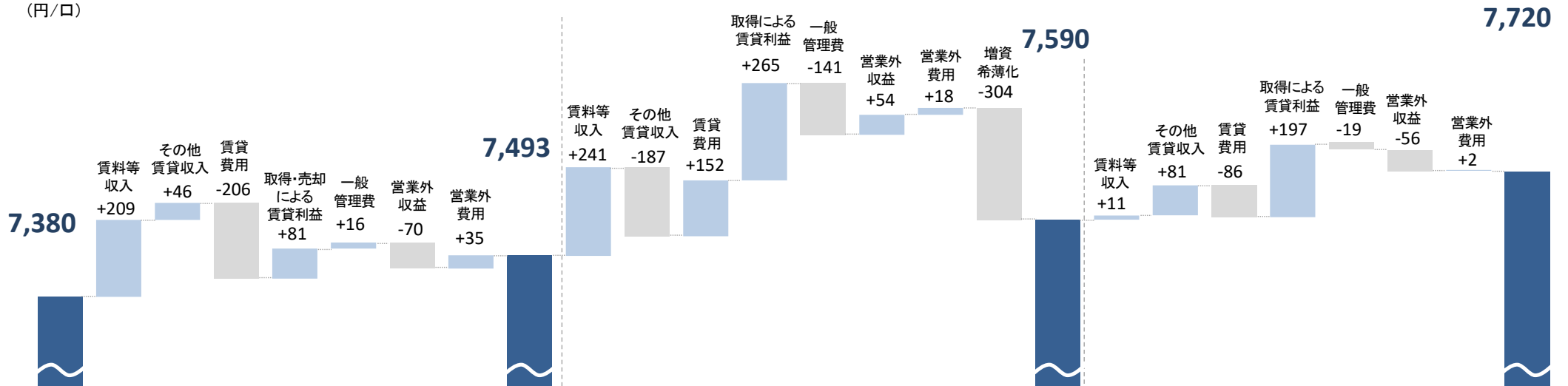


2020年6月期・1口当たり分配金+97円(+1.3%・2019年12月期比)  
 2020年12月期・1口当たり分配金+130円(+1.7%・2020年6月期比)

■ 1口当たり分配金(変動要因・前期比)

■ 1口当たり分配金 ■ プラス要因 ■ マイナス要因

(円/口)



	2019.6	2019年12月期	2020年6月期(予想)	2020年12月期(予想)
主な変動要因	(賃料等収入)		(賃料等収入)	(賃料等収入)
	賃料・共益費の増加	+161円	賃料・共益費の増加	地代の増加
	地代の増加	+51円	(その他賃貸収入)	地代の増加
	(その他賃貸収入)		附加使用料の減少	(その他賃貸収入)
	附加使用料の増加	+96円	違約金・原状回復収入の減少	附加使用料の増加
	違約金・原状回復収入の減少	-48円	(賃貸費用)	(賃貸費用)
	(賃貸費用)		水道光熱費の減少	水道光熱費の増加
	水道光熱費の増加	-67円	修繕工事費の減少	修繕工事費の減少
	修繕工事費の増加	-37円	仲介手数料の減少	仲介手数料の増加
	仲介手数料の増加	-51円	公租公課の増加	減価償却費の増加
	(営業外収益)		(一般管理費)	(営業外収益)
	管理組合精算金(※1)の剥落	-59円	資産運用報酬の増加	管理組合精算金(※1)の剥落
			(営業外収益)	
		管理組合精算金(※1)の計上		
		+51円		

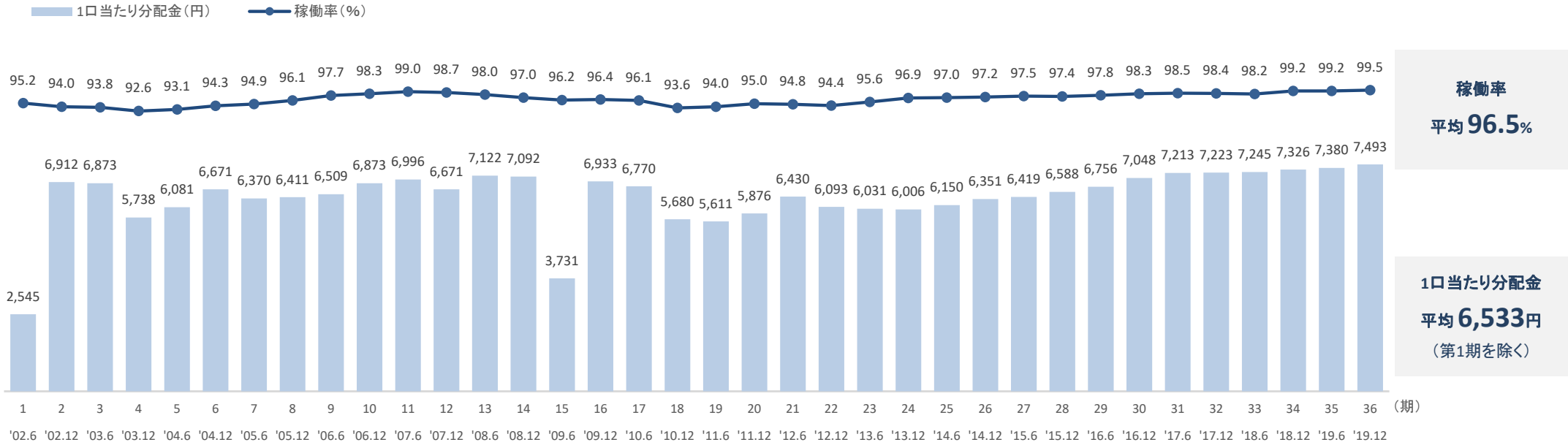
(※1)管理組合精算金とは、管理組合方式で運営されているビルにおいて、JPRが拠出した管理組合費等の余剰分を管理組合の決算時に精算金として返還を受けるものをいいます。  
 (※2)1口当たり分配金の変動は、各期の変動比変動額を当該期の前期末発行済投資口総数(2020年6月期は、2019年12月期末の発行済投資口総数)で除した金額を記載しています。



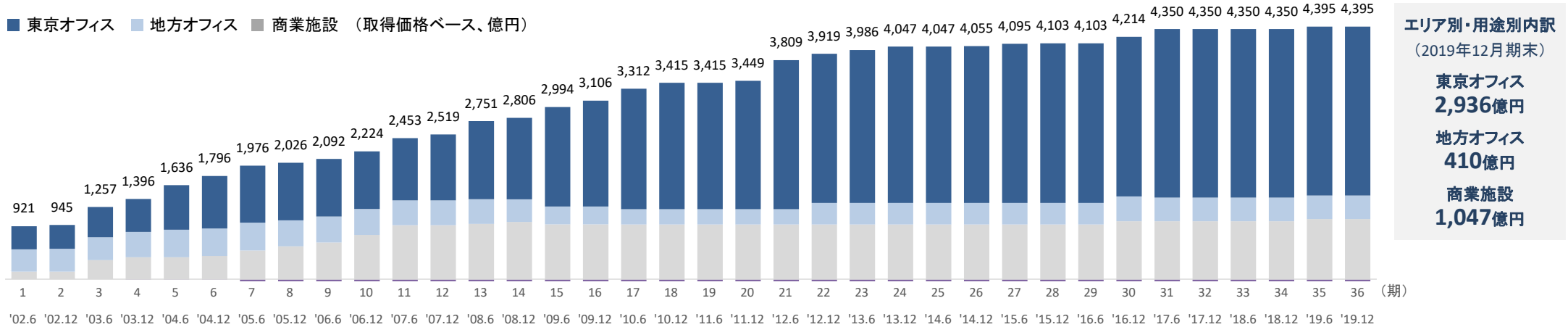
		2017年6月期	2017年12月期	2018年6月期	2018年12月期	2019年6月期	2019年12月期
LTV	(資産総額ベース)	40.7%	40.6%	40.6%	40.5%	40.9%	40.8%
	(含み損益ベース)	36.5%	35.5%	34.9%	34.2%	33.9%	32.9%
NOI利回り	(取得価格ベース)	4.8%	4.7%	4.7%	4.7%	4.8%	4.7%
	(簿価ベース)	5.0%	4.9%	4.9%	5.0%	5.1%	5.0%
	(鑑定価格ベース)	4.5%	4.3%	4.2%	4.1%	4.2%	4.0%
償却後利回り	(取得価格ベース)	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%	3.9%	3.8%
	(簿価ベース)	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%	4.2%	4.1%
	(鑑定価格ベース)	3.6%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%	3.2%
インプライド・ キャップレート	(NOI利回り)	3.8%	3.9%	3.7%	3.7%	3.3%	3.4%
	(償却後利回り)	3.1%	3.2%	3.0%	3.0%	2.7%	2.7%
FFO		8,577百万円	8,587百万円	8,632百万円	8,707百万円	8,776百万円	8,888百万円
AFFO		8,014百万円	7,962百万円	7,485百万円	7,581百万円	7,451百万円	7,305百万円
1口当たりFFO		9,293円	9,303円	9,352円	9,433円	9,508円	9,630円
EPS		7,440円	7,221円	7,243円	7,324円	7,818円	7,491円
1口当たり分配金		7,213円	7,223円	7,245円	7,326円	7,380円	7,493円
分配金利回り		3.6%	3.9%	3.5%	3.5%	3.0%	3.1%
ROE		5.8%	5.6%	5.6%	5.7%	6.0%	5.8%
1口当たり圧縮積立金		308円	308円	308円	308円	746円	746円
1口当たり純資産額		258,516円	258,525円	258,546円	258,626円	259,118円	259,230円
1口当たりNAV		306,192円	320,060円	329,845円	341,007円	353,795円	368,917円
投資口価格(権利付最終取引日)		405,000円	367,000円	416,500円	423,000円	490,500円	488,000円
NAV倍率		1.3倍	1.1倍	1.3倍	1.2倍	1.4倍	1.3倍
PBR		1.6倍	1.4倍	1.6倍	1.6倍	1.9倍	1.9倍
PER		27.2倍	25.4倍	28.7倍	28.9倍	31.4倍	32.6倍
FFO倍率		21.8倍	19.7倍	22.3倍	22.4倍	25.8倍	25.3倍
自己資本比率		53.5%	53.4%	53.5%	53.4%	52.9%	52.8%
ペイアウトレシオ	(FFO)	77.6%	77.6%	77.5%	77.7%	77.6%	77.8%
	(AFFO)	83.1%	83.7%	89.3%	89.2%	91.4%	94.7%

1. (償却後)インプライド・キャップレート=【償却後】NOI(年換算・当期予想×2)÷(時価総額+有利子負債-現預金+預り敷金)
2. FFO=当期純利益+減価償却費-不動産等売却損益(固定資産除却損含む)
3. AFFO=FFO-資本的支出
4. EPS=当期純利益÷期末発行済投資口総数
5. 分配金利回り=1口当たり分配金(年換算・当期実績×2)÷投資口価格
6. ROE(自己資本当期純利益率)=当期純利益(年換算・直近実績×2)÷純資産額
7. 1口当たりNAV=(純資産額+含み損益-分配金総額)÷期末発行済投資口総数
8. NAV倍率=投資口価格÷1口当たりNAV
9. PBR(株価純資産倍率)=投資口価格÷1口当たり純資産額
10. PER(株価収益率)=投資口価格÷EPS(年換算・直近実績×2)
11. FFO倍率=投資口価格÷1口当たりFFO(年換算・直近実績×2)
12. 自己資本比率=純資産÷総資産
13. FFOペイアウトレシオ=分配金総額÷FFO
14. AFFOペイアウトレシオ=分配金総額÷AFFO
15. 圧縮積立金は当該期末の残高に翌期繰入額及び取崩額を加減した金額となります。

### ■ 1口当たり分配金と稼働率



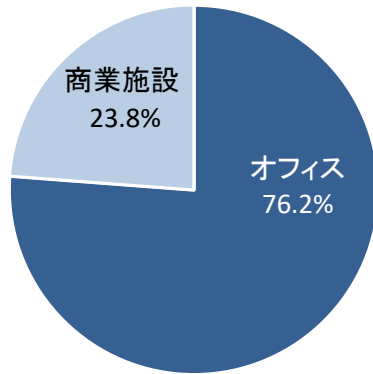
### ■ 資産規模





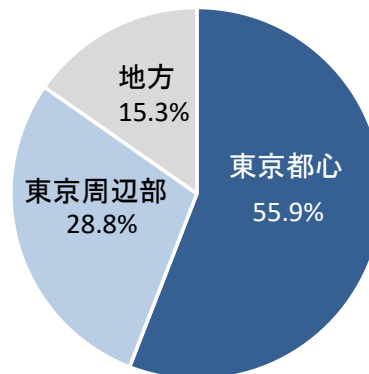
用途別比率(取得価格比)

- ポートフォリオ運用基準  
オフィス 70~90% / 都市型商業施設等 30~10%

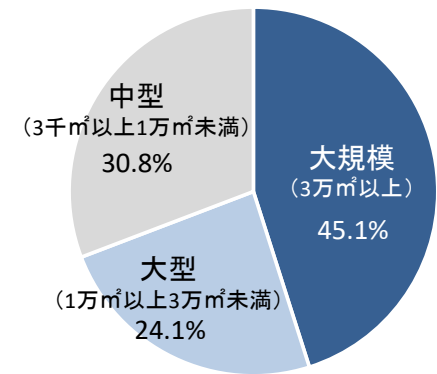


エリア別比率(取得価格比)

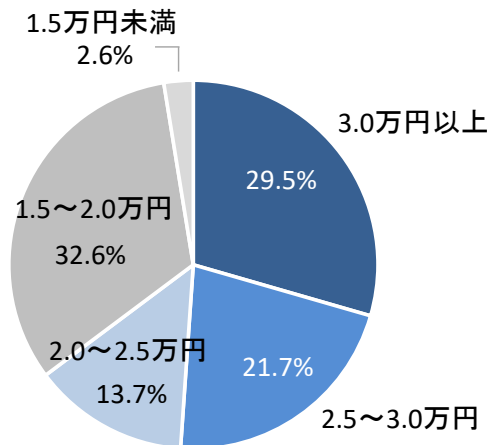
- ポートフォリオ運用基準  
東京80~90% / 地方20~10%



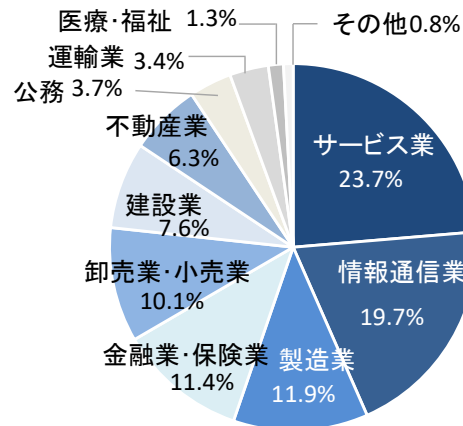
規模別比率(オフィス・取得価格比)



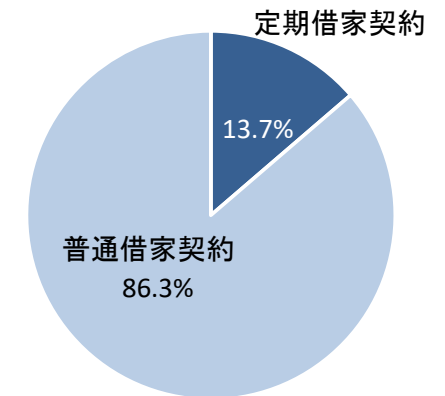
賃料水準別比率(東京都心オフィス・取得価格比)



テナント業種別比率(オフィス・面積比)

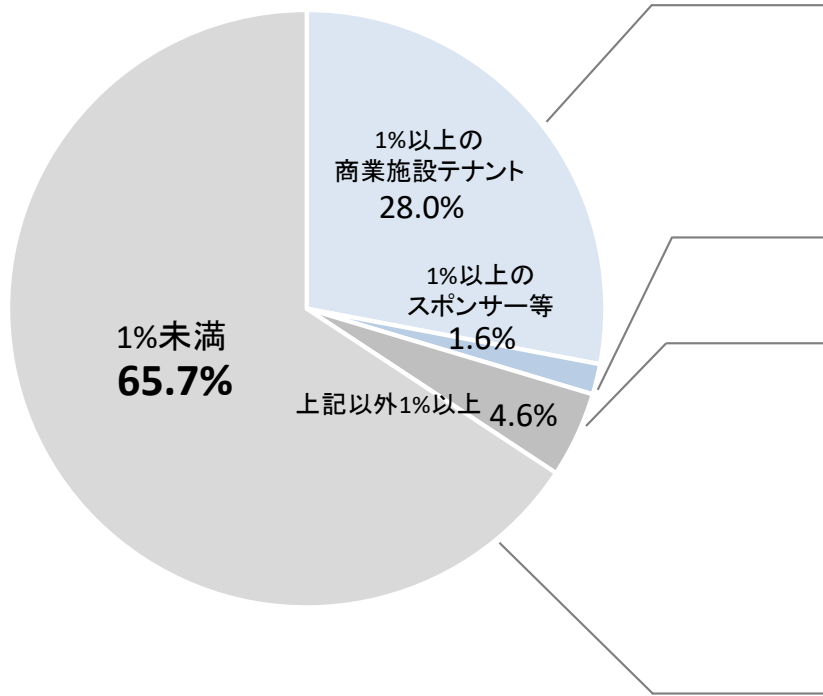


契約形態別比率(オフィス・面積比)



■ 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、4社(占有率合計4.6%)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



■ 上位20テナント(物件別・エンドテナントベース)

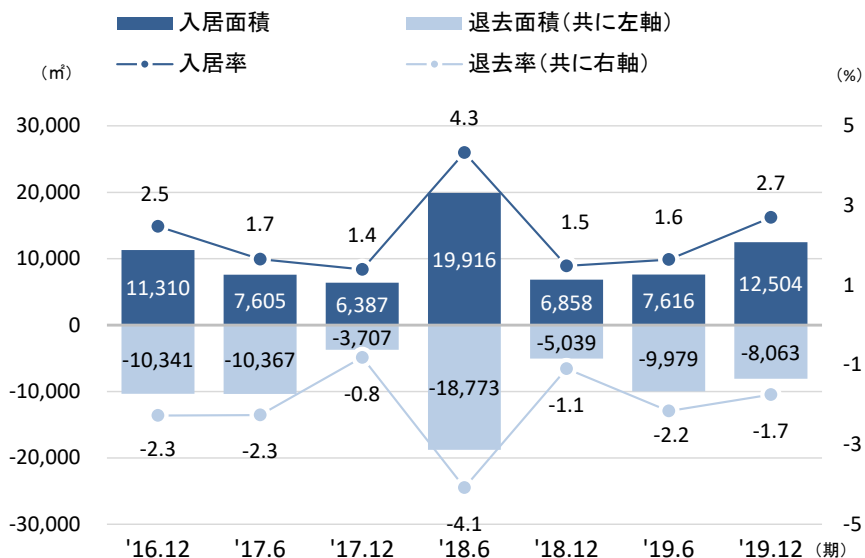
区分(テナント数)	テナント	入居物件	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	占有率(%)
1%以上の商業施設テナント(8社)	エー・ビー・シー開発(株)	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	7.4
	(合)西友	田無アスタ	31,121.71	6.5
	(株)イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.1
	(株)ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	3.9
	(株)Olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.0
	タワーレコード(株)	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.7
	(株)マルエツ	キュポ・ラ本館棟	5,963.00	1.2
	A 社	武蔵浦和ショッピングスクエア	5,285.40	1.1
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(4社)	B 社	薬院ビジネスガーデン	6,029.57	1.3
	C 社	ライズアリーナビル	6,023.39	1.3
	D 社	オリナスタワー	5,263.77	1.1
	E 社	JPR名古屋伏見ビル	4,904.64	1.0
1%未満(747社)	損害保険ジャパン日本興亜(株)	損保ジャパン仙台ビル	4,379.30	0.9
	F 社	オリナスタワー	4,255.56	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	新潟駅南センタービル	4,078.97	0.9
	J 社	大宮プライムイースト	4,005.05	0.8
	K 社	MS芝浦ビル	3,922.74	0.8

■ 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	8,619	-4,289	4,330
東京周辺部オフィス	2,257	-2,932	-675
地方オフィス	1,147	-573	574
商業施設	481	-271	211
合計	12,504	-8,063	4,440

(入退去面積・入退去率の推移)



■ 物件別入退去面積

物件名	入居	退去	増減
兼松ビル	1,241	-1,205	2,445
兼松ビル別館	2,291		2,291
JPRクレスト竹橋ビル	396		396
五反田ファーストビル	0	-364	364
JPR市ヶ谷ビル	0	-290	290
新宿スクエアタワー	0	-707	707
ビッグス新宿ビル	456	-250	706
新宿センタービル	44	-99	144
JPR千駄ヶ谷ビル	0	-817	817
サイエンスプラザ・四番町プラザ	57	-338	395
東京スクエアガーデン	56	-60	60
JPR麴町ビル	-155	-155	
FUNDES水道橋	0	-174	174
JPR千葉ビル	42	-385	343
新横浜第二センタービル	-98	-98	
川口センタービル	-431	-563	132
立川ビジネスセンタービル	-105	-633	528
ゆめおおおかオフィスタワー	0	-925	925
東京建物横浜ビル	0	-327	327
川崎ダイスビル	211	-95	306
JPR那覇ビル	338	-81	419
損保ジャパン仙台ビル	-118	-307	189
天神121ビル	-55	-55	
JPR名古屋伏見ビル	408		408
薬院ビジネスガーデン	0	-128	128

## ■ 稼働率・平均空室期間・賃料の推移

(予想)

項目		2016年12月期	2017年6月期	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
オフィス	契約稼働率(%)	97.5	97.8	97.8	97.6	98.8	98.8	99.2	99.2
	賃料稼働率(%)	96.0	96.5	97.1	95.8	97.8	98.1	98.3	99.2
	平均賃料(全エリア・円)	17,003	17,579	17,626	17,859	17,980	18,177	18,477	18,708
	平均賃料(東京都心・円)	19,715	20,705	20,748	20,882	21,053	21,459	21,833	22,075
	平均賃料(東京周辺部・円)	16,778	16,861	16,888	17,134	17,233	17,240	17,403	17,627
	平均賃料(地方・円)	12,347	12,164	12,322	13,032	13,149	13,375	13,562	13,788
	実質レントギャップ(%)	-4.1	-4.7	-7.0	-7.5	-8.8	-10.4	-12.8	-
商業	契約稼働率(%)	100.0	100.0	99.7	99.4	99.9	99.9	100.0	100.0
	賃料稼働率(%)	99.9	99.9	99.6	99.2	99.4	99.8	99.9	100.0

## ■ 賃料改定・入替賃料の状況・寄与率('19.12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	174	70.2	85.5	+12.3	+3.1
賃料改定増額	83	35.1	42.8	+13.4	+7.8
賃料改定減額	5	3.3	4.1	-1.1	-4.8
賃料改定増減なし	86	31.7	38.6	0.0	0.0
入替小計	39	11.9	14.5	+11.3	+15.6
入替増額	37	11.4	14.0	+12.9	+18.9
入替減額	2	0.4	0.5	-1.5	-34.6
合計(賃料改定+入替)	213	82.1	100.0	+23.6	+5.1

## ■ 入居理由の内訳件数('19.12期)

新設拡張	館内移転	縮小 コスト削減	集約	立地 ビル改善	立ち退き その他
20	11	1	0	3	1

## ■ 賃料水準別賃貸面積・増額改定件数割合('19.12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	34.9	66.9	73.0
マーケットレンジ内	8.6	16.6	20.0
マーケットレンジ以上	8.5	16.4	0.0

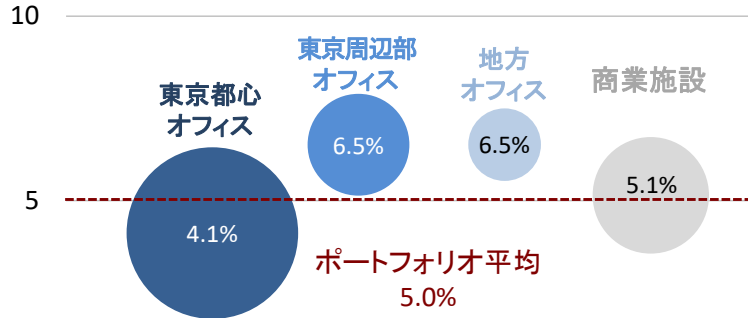
## ■ 賃料水準別賃貸面積('20.6期～'21.12期更新対象)

項目	面積(千㎡)	面積割合(%)
マーケット賃料未滿	164.6	63.9
マーケットレンジ内	48.7	18.9
マーケットレンジ以上	44.0	17.1

■ エリア・用途別利回り(簿価ベース)

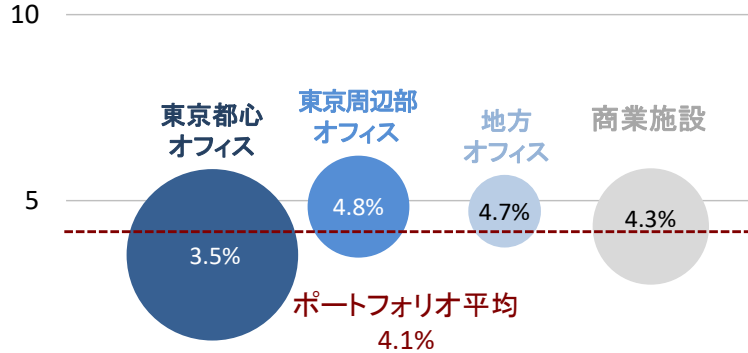
(NOI利回り)

(%) バブルの大きさ:資産規模(簿価) バブルの中心:NOI利回り

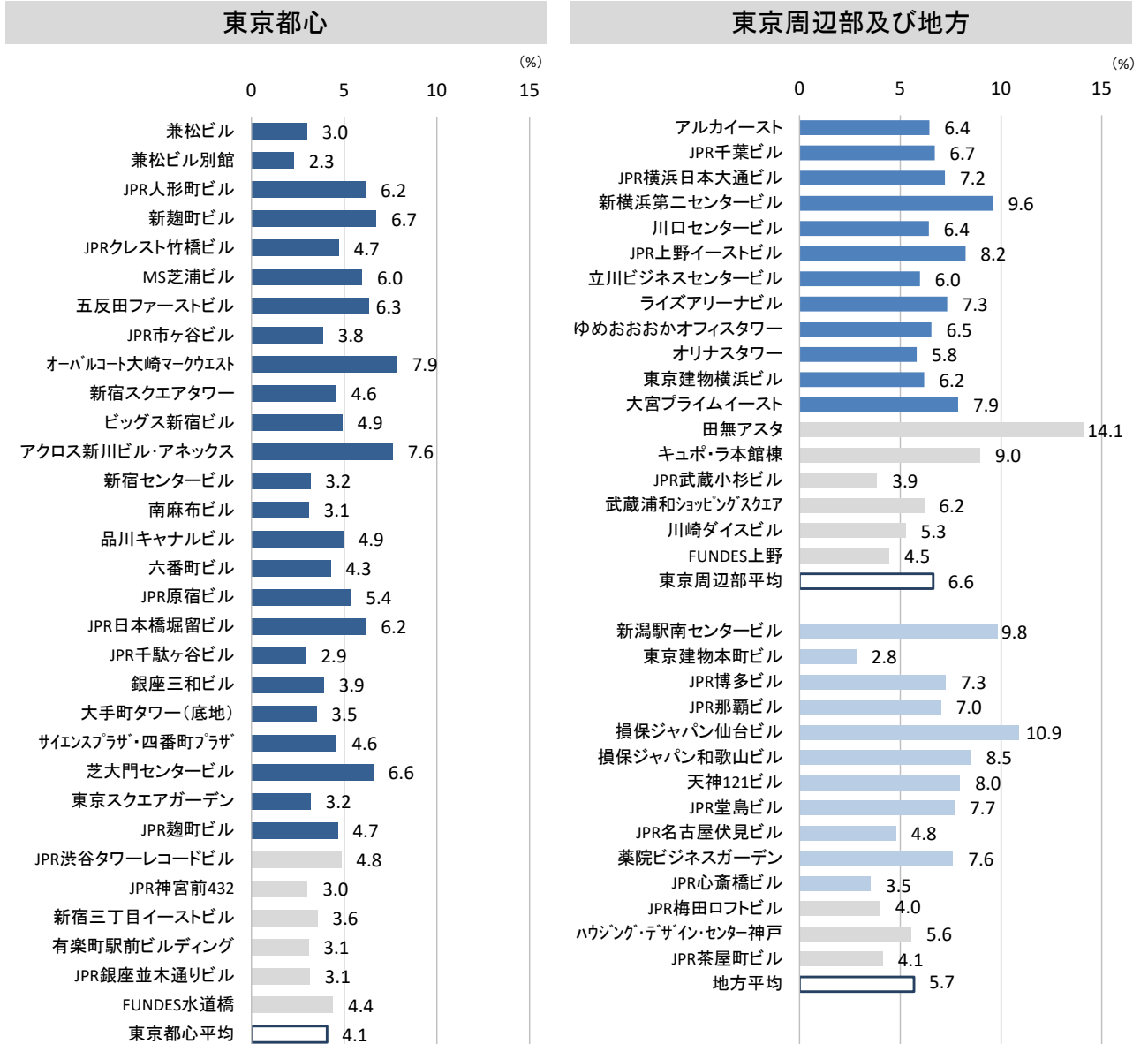


(償却後利回り)

(%) 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

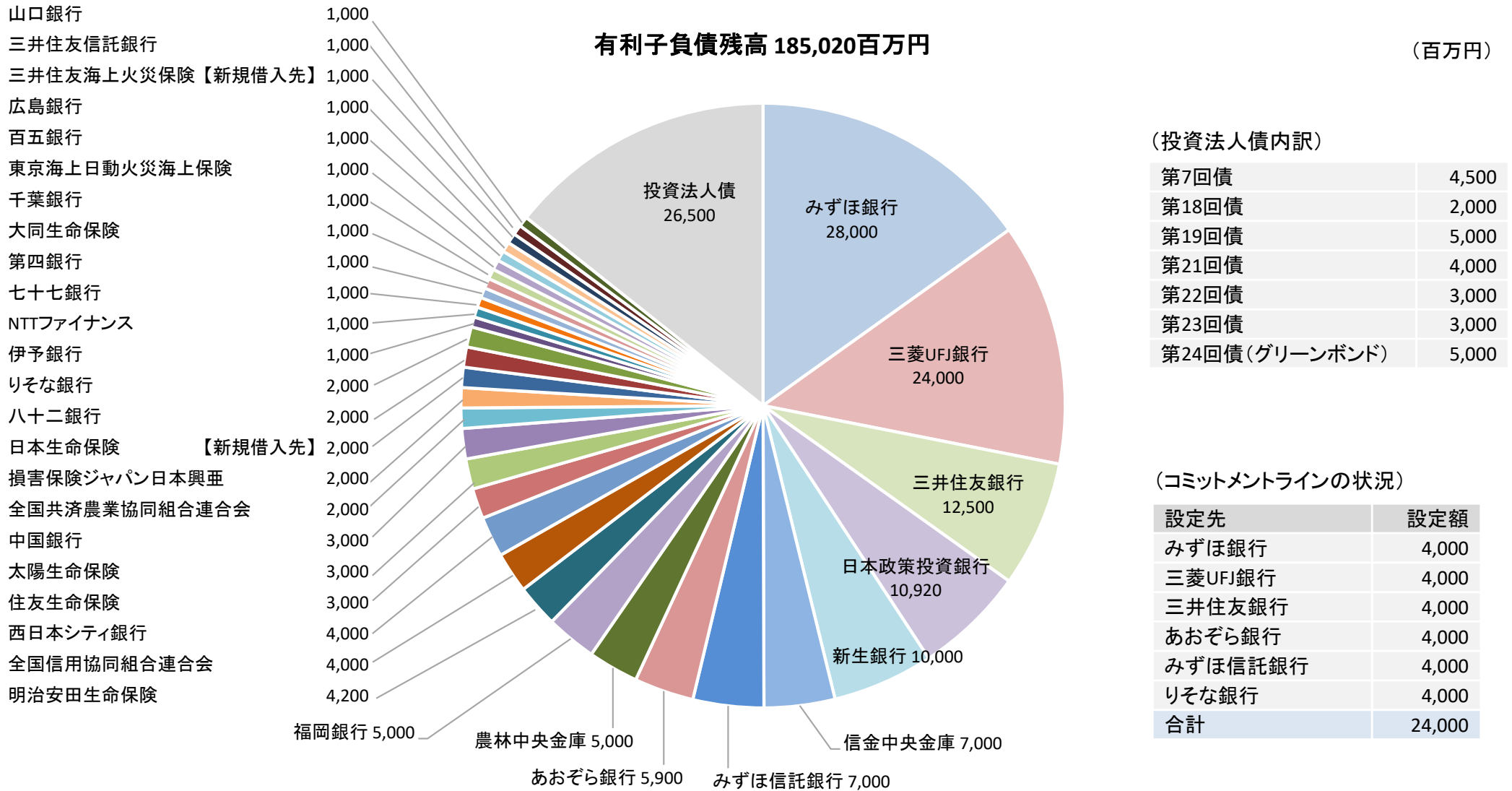


■ 物件別NOI利回り(簿価ベース)





## 33行社によるレンダーフォーメーションと投資法人債による調達分散

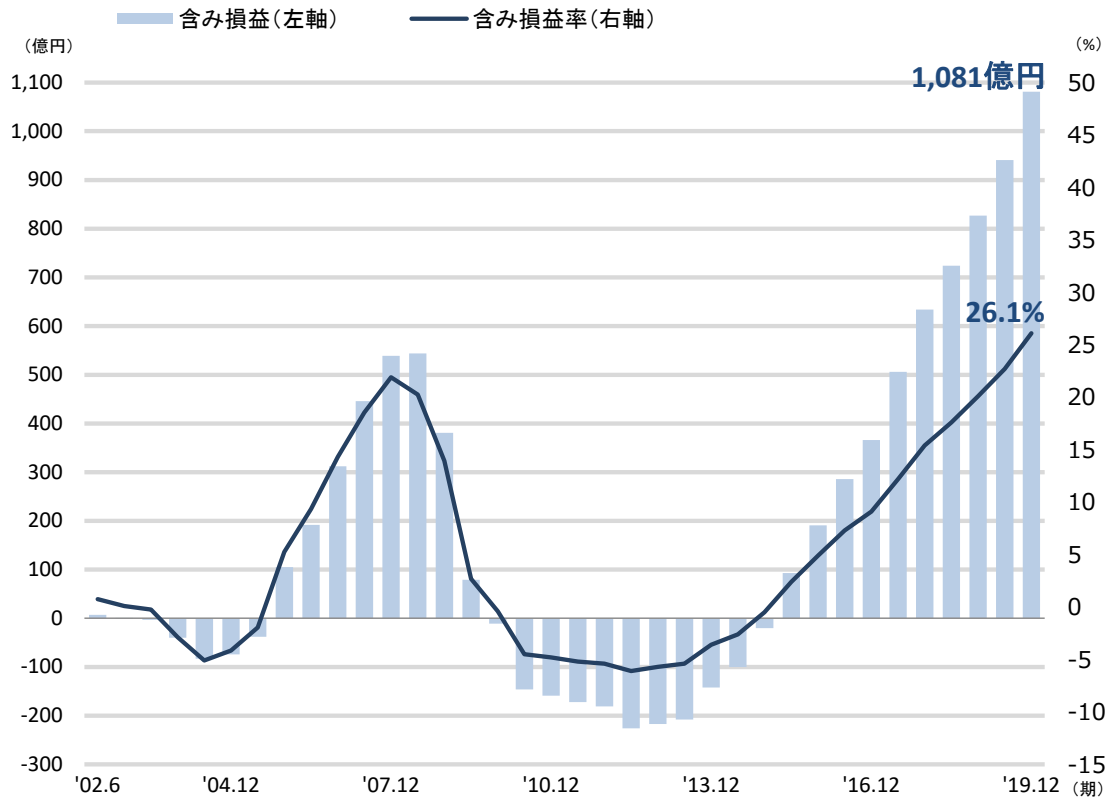


### ■ 含み益の拡大

- 鑑定評価額の上昇により含み益は1,081億円に増加
- 評価額上昇物件数50件、直接還元利回り低下物件数48件(全63物件)

鑑定評価額	含み益	含み益率
5,226億円 (前期比+135億円)	1,081億円 (前期比+139億円)	26.1% (前期比+3.4%pt)

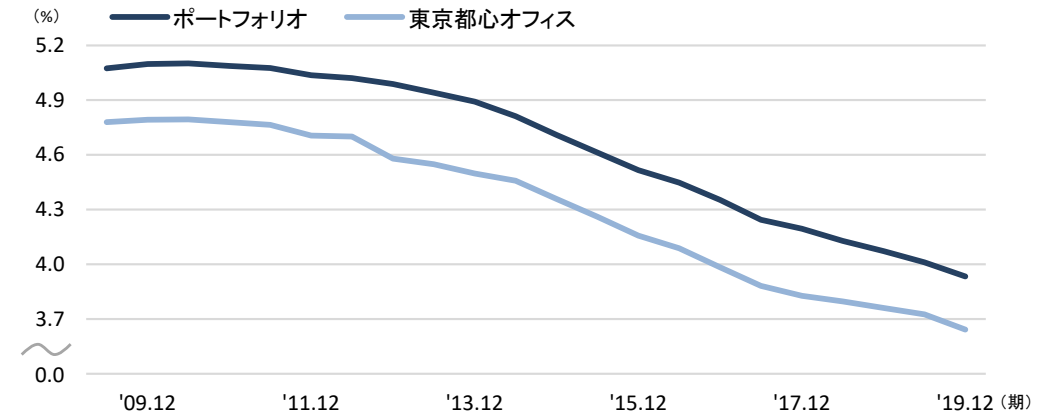
#### (含み損益の推移)



### ■ 鑑定評価の変動要因

#### (直接還元利回りの推移)

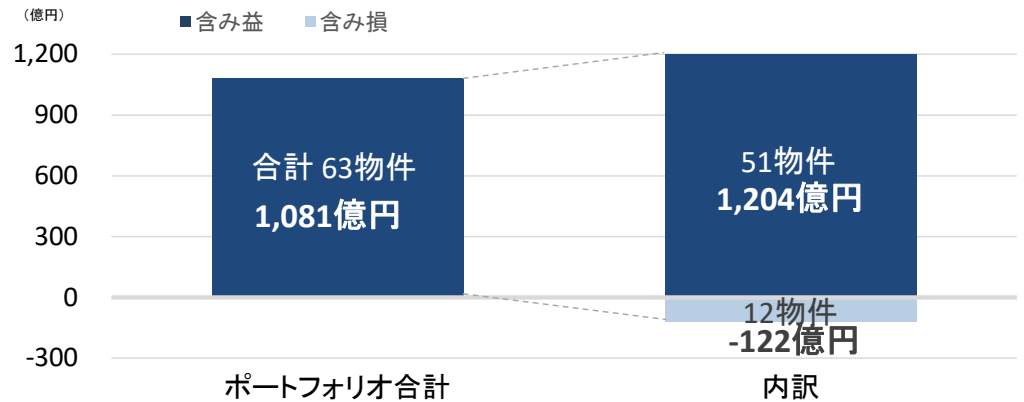
- 東京都心オフィスのピーク(2010年6月期 4.8%)から1.2%pt低下



1. 直接還元利回りの推移にある「ポートフォリオ」は2009年6月末時点より保有する47物件、「東京都心オフィス」は同時点より保有する15物件における各々の直接還元利回りの平均を記載しています。

#### (含み損益の内訳)

- 2019年6月期末から含み益、含み損の金額がともに改善



## 5. Appendix

## 物件別鑑定評価(2019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)	評価 (百万円)	含み 損益 (百万円)
兼松ビル	15,200	+1,200	3.4	-0.1	3.2	-0.1	3.6	-0.1	14,608	+591
兼松ビル別館	3,570	+120	3.8	-0.1	3.6	-0.1	4.0	-0.1	2,433	+1,136
JPR人形町ビル	2,890	+110	3.8	-0.1	3.6	-0.1	4.0	-0.1	2,101	+788
新麴町ビル	4,190	+200	3.6	-0.1	3.3	-0.1	3.8	-0.1	2,428	+1,761
JPRクレスト竹橋ビル	3,740	+160	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	3,218	+521
MS芝浦ビル	14,900	+1,000	4.1	-0.1	3.8	-0.1	4.3	-0.1	10,907	+3,992
五反田ファーストビル	3,780	+70	3.7	-0.1	3.4	-0.1	3.9	-0.1	2,894	+885
JPR市ヶ谷ビル	4,970	+130	3.7	-0.1	3.5	-0.1	3.9	-0.1	5,192	-222
オーバルコート大崎マークウエスト	5,450	+690	3.8	-0.1	3.6	-0.1	4.0	-0.1	2,782	+2,667
新宿スクエアタワー	14,900	-	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	13,160	+1,739
ビッグス新宿ビル	21,600	+1,400	3.6	-0.1	3.4	-0.1	3.8	-0.1	15,341	+6,258
アクロス新川ビル・アネックス	790	-105	4.5	-0.1	4.3	-0.1	4.7	-0.1	577	+212
新宿センタービル	17,300	+200	3.2	-0.1	2.9	-0.1	3.4	-0.1	22,151	-4,851
南麻布ビル	2,910	-	3.8	-0.1	3.6	-0.1	4.0	-0.1	3,801	-891
品川キャナルビル	2,360	+10	3.9	-0.1	3.6	-0.1	4.1	-0.1	1,882	+477
六番町ビル	3,650	+100	4.8	-0.1	3.7	-0.1	4.1	-0.1	2,921	+728
JPR原宿ビル	11,500	+400	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	8,720	+2,779
JPR日本橋堀留ビル	6,840	+10	4.2	0.0	4.0	0.0	4.4	0.0	4,788	+2,051
JPR千駄ヶ谷ビル	12,100	-	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	14,781	-2,681
銀座三和ビル	3,770	-320	3.0	-0.1	2.7	-0.1	3.1	-0.1	3,687	+82
大手町タワー(底地)	51,900	+1,900	2.6	-0.1	2.5	-0.1	2.7	-0.1	38,388	+13,511
サイエンスプラザ・四番町プラザ	3,300	+40	3.8	-0.1	3.4	-0.1	4.0	-0.1	2,739	+560
芝大門センタービル	6,170	+150	3.5	-0.1	3.2	-0.1	3.7	-0.1	4,146	+2,023
東京スクエアガーデン	21,700	+1,100	2.6	-0.1	2.4	-0.1	2.8	-0.1	18,495	+3,204
JPR麴町ビル	6,410	+130	3.3	-0.1	3.0	-0.1	3.4	-0.1	5,822	+587
JPR渋谷タワーレコードビル	13,800	-300	3.4	-0.1	3.2	-0.1	3.6	-0.1	11,446	+2,353
JPR神宮前432	4,230	+20	2.9	-0.1	3.0	-0.1	3.1	-0.1	4,261	-31
新宿三丁目イーストビル	2,800	-80	3.2	-0.1	2.7	-0.1	3.4	-0.1	2,573	+226
有楽町駅前ビルディング	3,240	-60	2.9	-0.1	2.5	-0.1	3.1	-0.1	3,290	-50
JPR銀座並木通りビル	11,100	-200	2.8	-0.1	2.5	-0.1	2.8	-0.1	10,137	+962
FUNDES水道橋	3,570	-50	3.5	-0.1	3.3	-0.1	3.7	-0.1	3,208	+361

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)	評価 (百万円)	含み 損益 (百万円)
アルカイスト	6,880	+30	3.8	-0.1	3.5	-0.1	4.0	-0.1	4,200	+2,679
JPR千葉ビル	1,810	+30	5.2	-0.1	5.0	-0.1	5.4	-0.1	2,205	-395
JPR横浜日本大通ビル	2,360	+10	4.9	0.0	4.7	0.0	5.1	0.0	2,408	-48
新横浜第二センタービル	2,310	+200	4.5	-0.1	4.3	-0.1	4.7	-0.1	1,423	+886
川口センタービル	9,740	+410	4.7	-0.1	4.4	-0.1	4.9	-0.1	7,363	+2,376
JPR上野イーストビル	5,380	+170	3.7	-0.1	3.5	-0.1	3.9	-0.1	2,937	+2,442
立川ビジネスセンタービル	4,470	+210	4.1	-0.1	3.8	-0.1	4.3	-0.1	2,878	+1,591
ライズアリーナビル	9,520	+430	3.8	-0.1	3.5	-0.1	3.9	-0.1	5,176	+4,343
ゆめおおおカオフィスタワー	7,040	+130	4.0	-0.1	3.7	-0.1	4.2	-0.1	5,310	+1,729
オリーナスタワー	40,000	+700	3.6	-0.1	3.3	-0.1	3.8	-0.1	26,732	+13,267
東京建物横浜ビル	9,580	+330	4.0	-0.1	3.8	-0.1	4.2	-0.1	7,121	+2,458
大宮プライムイースト	9,430	+240	4.3	-0.1	4.1	-0.1	4.5	-0.1	5,651	+3,778
田無アスタ	12,500	-	5.2	0.0	5.1	0.0	5.4	0.0	7,143	+5,356
キュポ・ラ本館棟	2,970	+60	4.9	-0.1	4.7	-0.1	5.1	-0.1	1,642	+1,327
JPR武蔵小杉ビル	5,680	+10	4.7	0.0	4.5	0.0	4.9	0.0	7,197	-1,517
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,350	-	4.9	0.0	4.8	0.0	5.1	0.0	3,553	+796
川崎ダイス	16,300	+100	4.1	0.0	4.0	0.0	4.3	0.0	13,057	+3,242
FUNDES上野	4,000	+70	3.7	-0.1	3.4	-0.1	3.9	-0.1	3,812	+187
新潟駅南センタービル	2,270	+10	5.6	0.0	5.6	0.0	5.8	0.0	1,566	+703
東京建物本町ビル	3,620	+10	4.4	-0.1	4.1	-0.1	4.6	-0.1	4,328	-708
JPR博多ビル	3,920	-	4.3	0.0	4.2	0.0	4.5	0.0	2,927	+992
JPR那覇ビル	2,130	+130	5.0	-0.1	5.0	-0.1	5.2	-0.1	1,476	+653
損保ジャパン仙台ビル	4,620	+40	4.9	-0.1	4.6	-0.1	5.1	-0.1	2,355	+2,264
損保ジャパン和歌山ビル	1,660	+20	6.2	-0.1	6.0	-0.1	6.5	-0.1	1,327	+332
天神121ビル	3,400	+60	4.2	-0.1	3.8	-0.1	4.4	-0.1	2,031	+1,368
JPR堂島ビル	3,530	+40	4.1	-0.1	3.9	-0.1	4.2	-0.1	2,146	+1,383
JPR名古屋伏見ビル	3,400	+90	4.8	-0.1	4.4	-0.1	4.8	-0.1	3,803	-403
薬院ビジネスガーデン	20,000	+1,000	4.0	-0.1	3.8	-0.1	4.2	-0.1	10,131	+9,868
JPR心齋橋ビル	4,690	+140	3.7	0.0	3.4	0.0	3.8	0.0	5,131	-441
JPR梅田ロフトビル	14,400	+200	3.8	-0.1	3.5	-0.1	4.0	-0.1	12,471	+1,928
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,570	+20	5.3	0.0	5.1	0.0	5.4	0.0	6,089	+1,480
JPR茶屋町ビル	8,500	+680	3.3	0.0	3.0	0.0	3.4	0.0	6,004	+2,495

2019年12月期末の保有物件合計	522,660	+13,595							414,502	+108,157
東京都心	284,630	+8,025							242,893	+41,736
東京周辺部	154,320	+3,130							109,817	+44,502
地方	83,710	+2,440							61,791	+21,918

- 「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。
- 「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。

## ■ 資産運用会社の概要

(2019年12月31日時点)

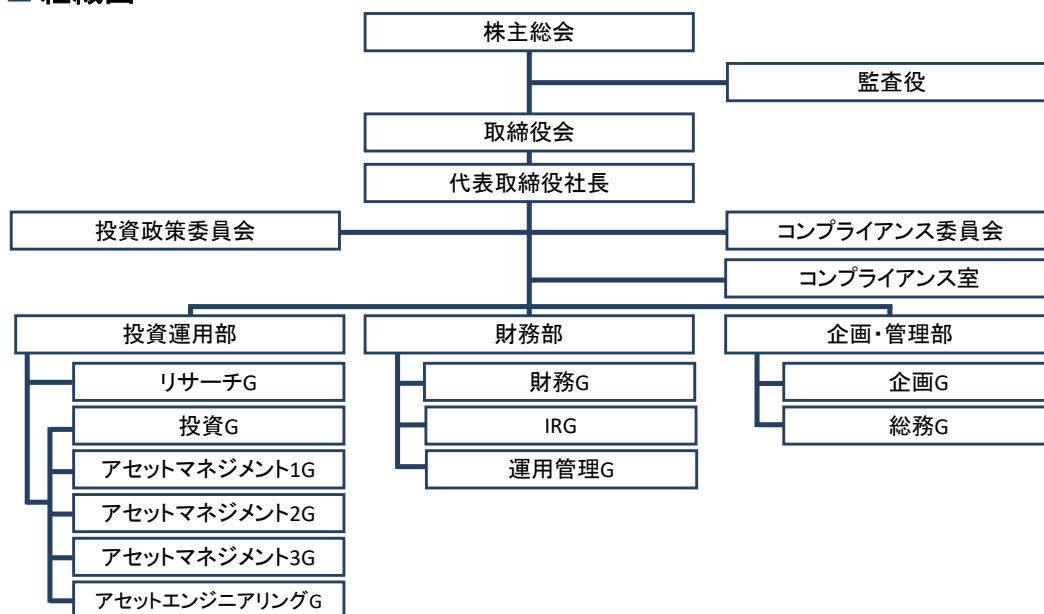
会社名	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
所在地	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
設立年月日	2000年4月28日
資本金	3億5,000万円
主たる事業内容	投資運用業
代表取締役社長	城崎 好浩
役員	9名(常勤4名、非常勤5名)
従業員数	38名

## ■ スポンサー

(2019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	52%	10名
安田不動産株式会社	18%	—
大成建設株式会社	10%	—
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	10%	1名
明治安田生命保険相互会社	10%	1名

## ■ 組織図

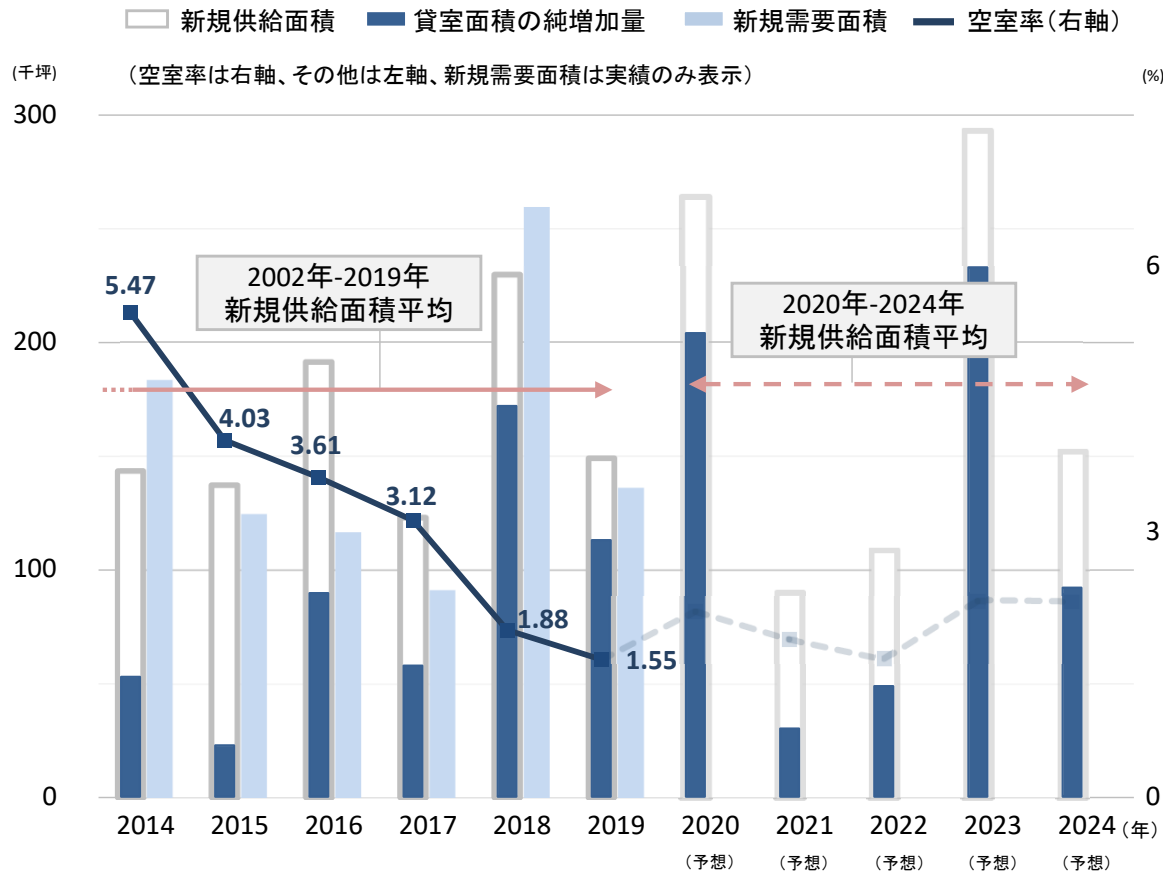


## ■ スポンサーサポート

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

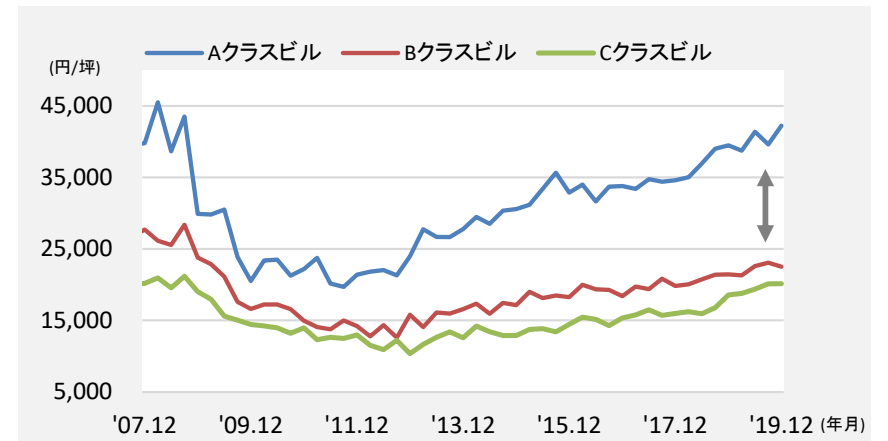
# 東京都心オフィスの空室率は低水準を継続

## ■ 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)



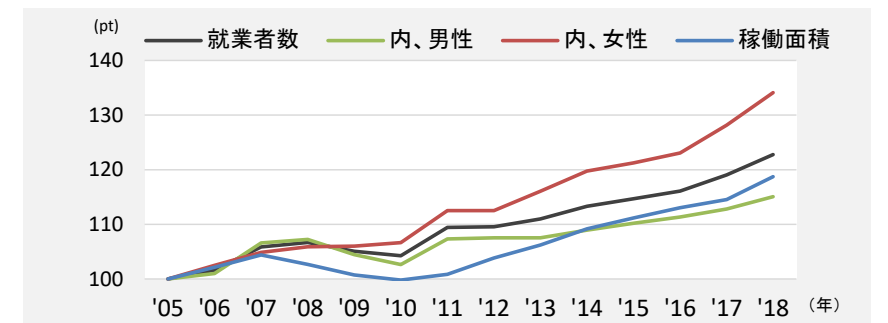
1. 2019年までの空室率、貸室面積、稼働面積の実績は、三井商事株式会社公表の「オフィスレポート(東京ビジネス地区)」に基づき記載しています。新規供給面積、新規需要面積、2020年以降の貸室面積及び空室率は、外部調査機関のデータ及びTRIMにおけるシミュレーションをもとに試算しています。2020年以降の新規需要面積は、過去平均実績に一定率を掛けた見込値、滅失面積は過去平均実績と概ね同水準で想定しています。

## ■ 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。

## ■ 東京の就業者数と稼働面積の比較(2005年=100pt)

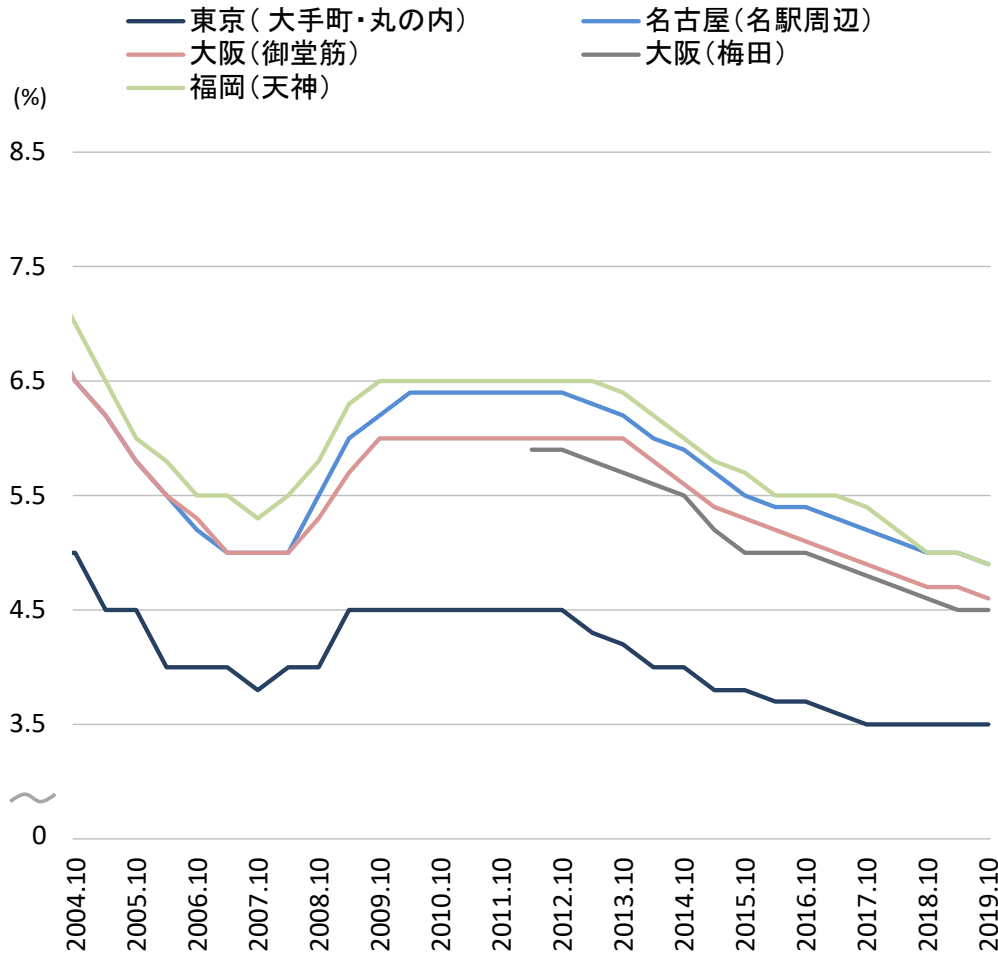


1. 就業者数は、東京都「東京の労働力」に基づきTRIMが作成しています。

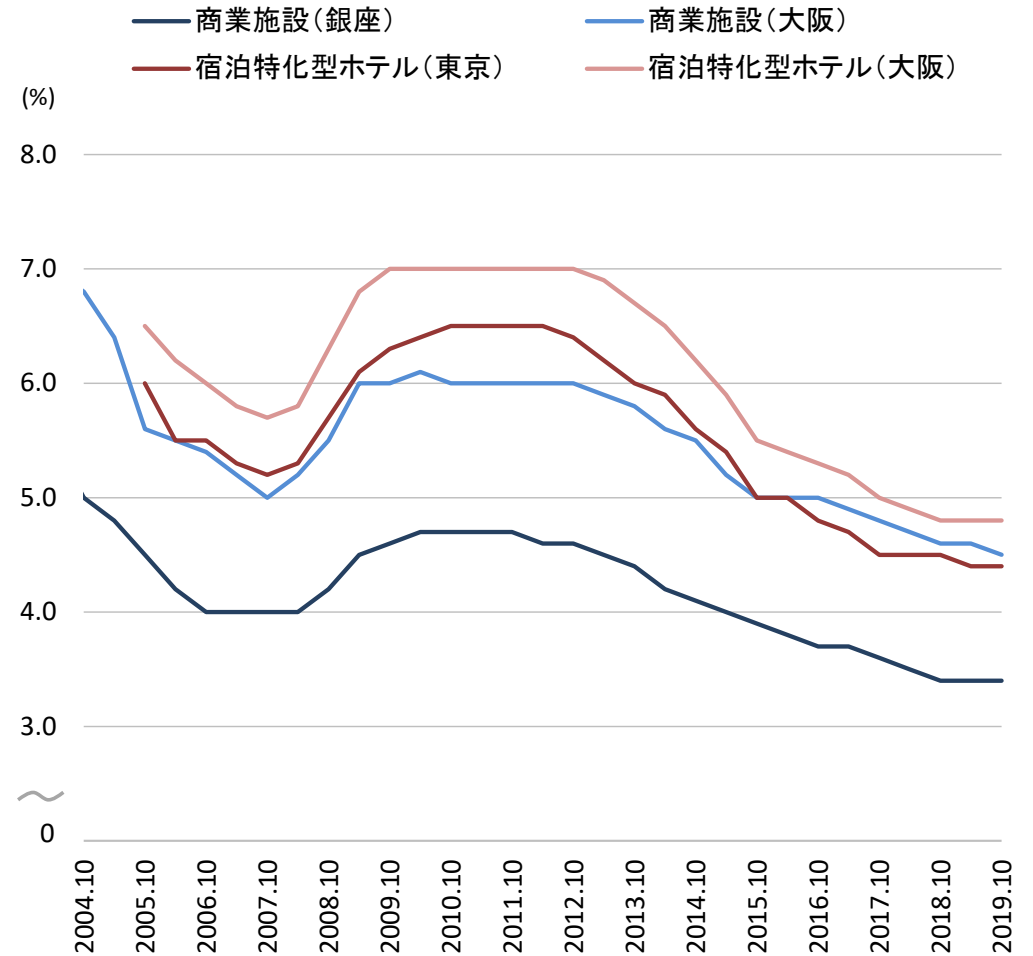


## 東京オフィス・期待利回りの低水準は継続

■ 主要都市オフィス・期待利回り

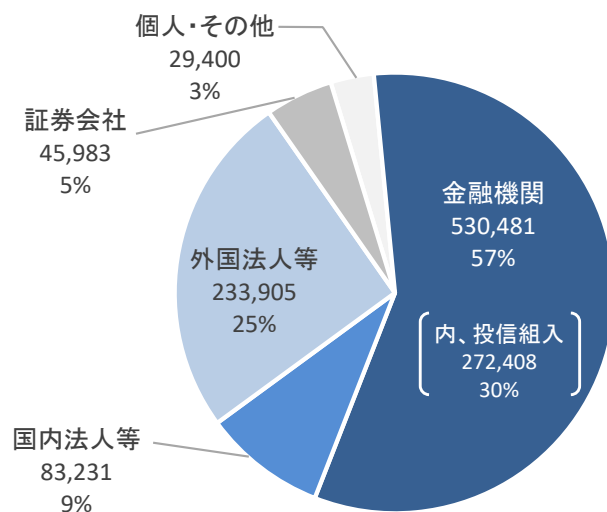


■ 商業施設及び宿泊特化型ホテルの期待利回り

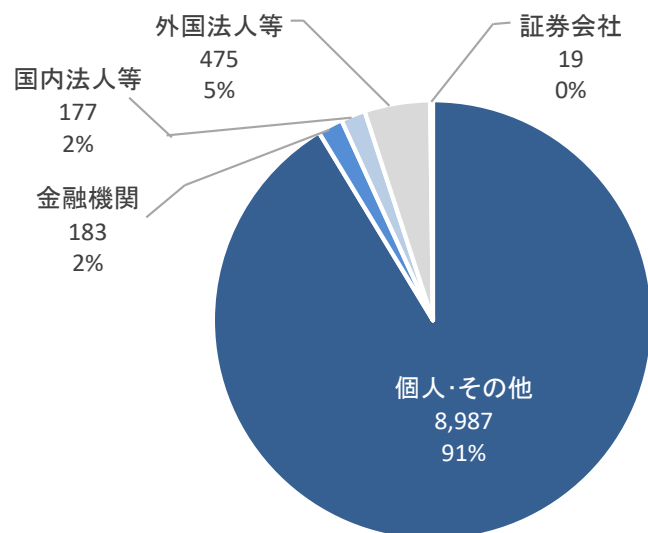


1. 一般財団法人 日本不動産研究所公表の不動産投資家調査に基づきTRIMが作成しています。

### ■ 所有者別投資口数 (総数923,000口)



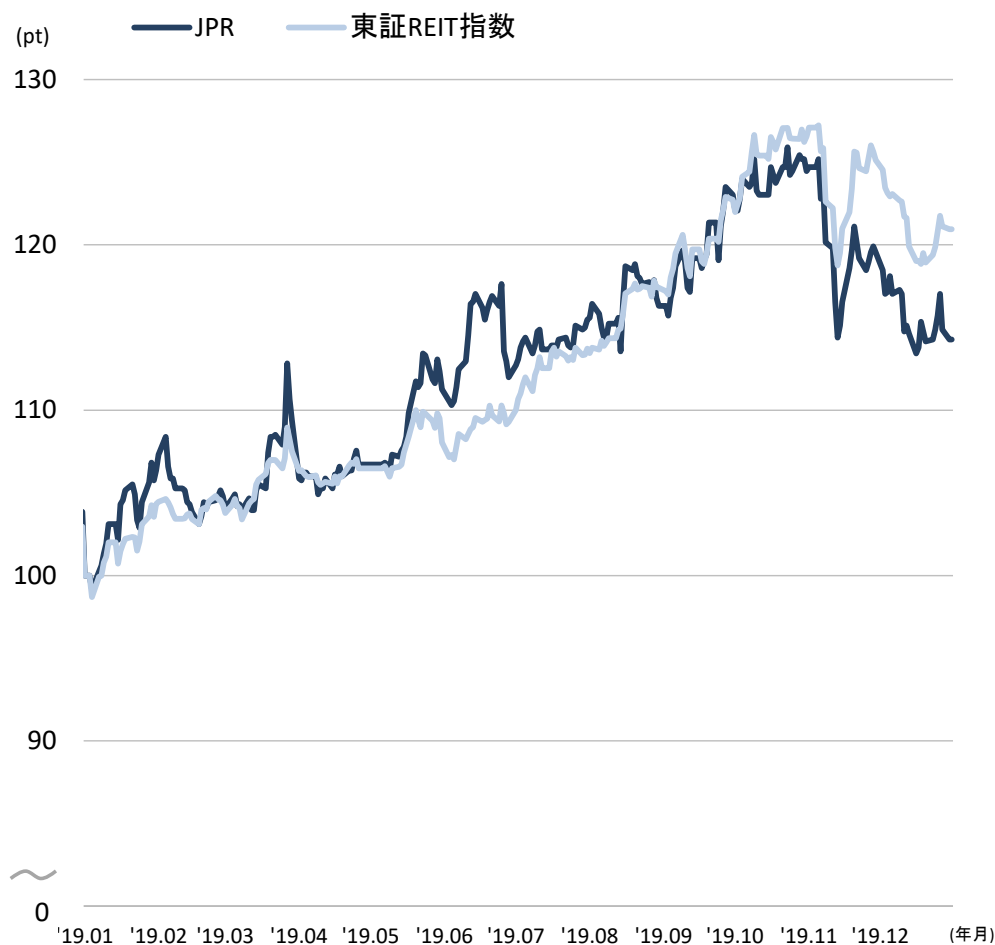
### ■ 所有者別投資主数 (総数9,841人)



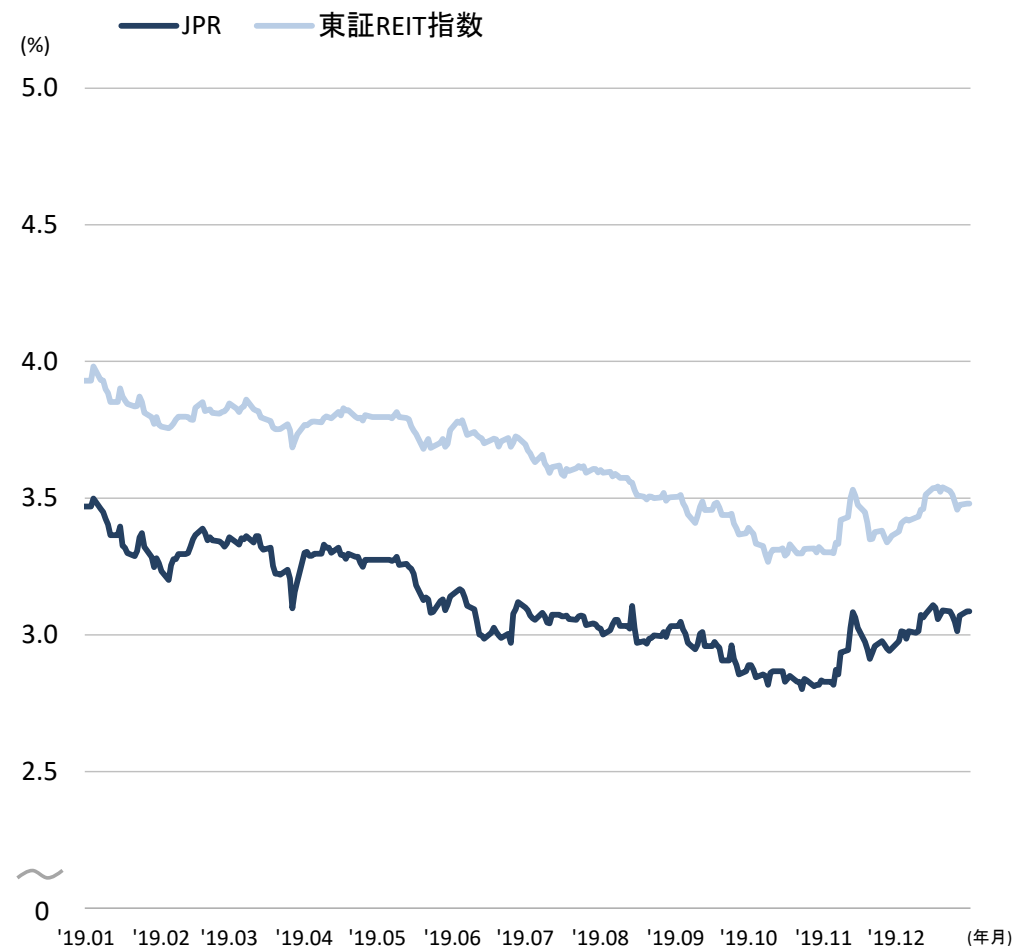
### ■ 主要投資主(上位10社)

順位	投資主	投資口数	比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	180,163	19.5
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	141,119	15.3
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	39,800	4.3
4	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	30,887	3.3
5	東京建物株式会社	29,300	3.2
6	学校法人川崎学園	25,000	2.7
7	明治安田生命保険相互会社	24,000	2.6
8	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	21,836	2.4
9	JPモルガン証券株式会社	16,605	1.8
10	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	11,767	1.3
	合計	520,477	56.4

■ JPR投資口価格の推移比較

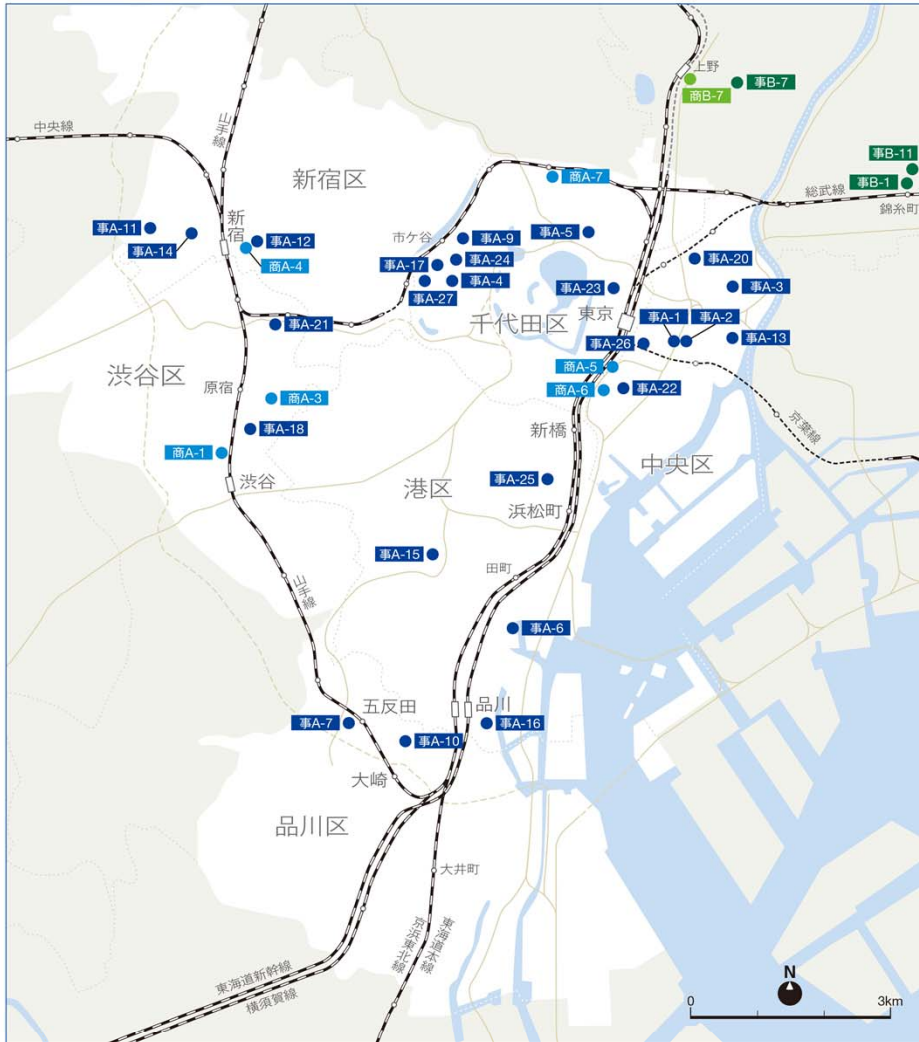


■ 分配金利回りの推移比較



1. Refinitiv(トムソン・ロイター)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



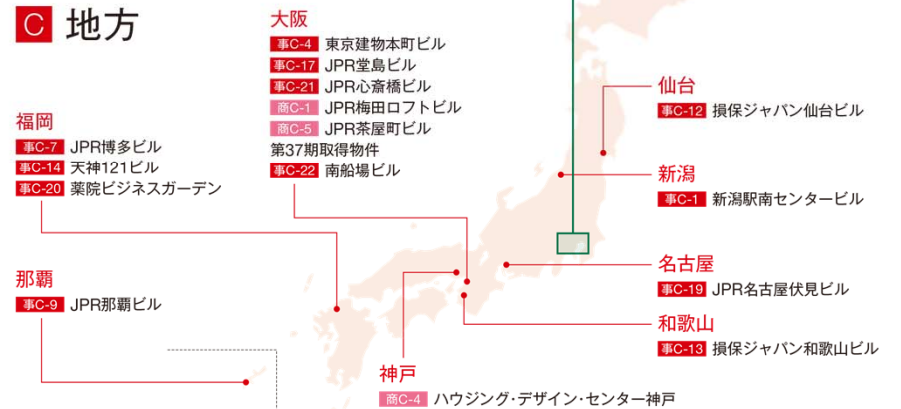
- |   |  |  |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>事A-1 兼松ビル</li> <li>事A-2 兼松ビル別館</li> <li>事A-3 JPR人形町ビル</li> <li>事A-4 新麹町ビル</li> <li>事A-5 JPRクレスト竹橋ビル</li> <li>事A-6 MS芝浦ビル</li> <li>事A-7 五反田ファーストビル</li> <li>事A-9 JPR市ヶ谷ビル</li> <li>事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト</li> <li>事A-11 新宿スクエアタワー</li> <li>事A-12 ビッグス新宿ビル</li> <li>事A-13 アクロス新川ビル・アネックス</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>事A-14 新宿センタービル</li> <li>事A-15 南麻布ビル</li> <li>事A-16 品川キャナルビル</li> <li>事A-17 六番町ビル</li> <li>事A-18 JPR原宿ビル</li> <li>事A-20 JPR日本橋堀留ビル (有楽町イトシア)</li> <li>事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル</li> <li>事A-22 銀座三和ビル</li> <li>事A-23 大手町タワー(底地)</li> <li>事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ</li> <li>事A-25 芝大門センタービル</li> <li>事A-26 東京スクエアガーデン</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>事A-27 JPR麹町ビル</li> <li>商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル</li> <li>商A-3 JPR神宮前432</li> <li>商A-4 新宿三丁目イーストビル</li> <li>商A-5 有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)</li> <li>商A-6 JPR銀座並木通りビル</li> <li>商A-7 FUNDES水道橋</li> </ul> |
|---|--|--|

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



- |   |   |  |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>事B-1 アルカイースト</li> <li>事B-2 JPR千葉ビル</li> <li>事B-3 JPR横浜日本大通ビル</li> <li>事B-5 新横浜第二センタービル</li> <li>事B-6 川口センタービル</li> <li>事B-7 JPR上野イーストビル</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>事B-8 立川ビジネスセンタービル</li> <li>事B-9 ライズアリーナビル</li> <li>事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー</li> <li>事B-11 オリナスタワー</li> <li>事B-12 東京建物横浜ビル</li> <li>事B-13 大宮プライムイースト</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>商B-1 田無アスタ</li> <li>商B-3 キュボ・ラ本館棟</li> <li>商B-4 JPR武蔵小杉ビル</li> <li>商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア</li> <li>商B-6 川崎ダイスビル</li> <li>商B-7 FUNDES上野</li> <li>第37期取得予定物件</li> <li>事B-14 センシティビルディング</li> </ul> |
|---|---|--|

**C 地方**



- |  |  |  |  |  |   |   |
|--|--|--|--|--|---|---|
| <p><b>大阪</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事C-4 東京建物本町ビル</li> <li>事C-17 JPR堂島ビル</li> <li>事C-21 JPR心齋橋ビル</li> <li>商C-1 JPR梅田ロフトビル</li> <li>商C-5 JPR茶屋町ビル</li> <li>第37期取得物件</li> <li>事C-22 南船場ビル</li> </ul> | <p><b>福岡</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事C-7 JPR博多ビル</li> <li>事C-14 天神121ビル</li> <li>事C-20 薬院ビジネスガーデン</li> </ul> | <p><b>佐賀</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事C-12 損保ジャパン仙台北ビル</li> </ul> | <p><b>新潟</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事C-1 新潟駅南センタービル</li> </ul> | <p><b>名古屋</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事C-19 JPR名古屋伏見ビル</li> </ul> | <p><b>和歌山</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事C-13 損保ジャパン和歌山ビル</li> </ul> | <p><b>神戸</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸</li> </ul> |
|--|--|--|--|--|---|---|



事A-1 兼松ビル



- ① 中央区京橋
- ② B2/13F
- ③ 1993年2月
- ④ 14,995㎡



事A-2 兼松ビル別館



- ① 中央区京橋
- ② B1/8F
- ③ 1993年2月
- ④ 4,351㎡

事A-3 JPR人形町ビル



- ① 中央区日本橋人形町
- ② B1/8F
- ③ 1989年12月
- ④ 4,117㎡

事A-4 新麹町ビル



- ① 千代田区麹町
- ② B1/9F
- ③ 1984年10月
- ④ 5,152㎡

事A-5 JPRクレスト竹橋ビル



- ① 千代田区神田錦町
- ② B1/9F
- ③ 1999年9月
- ④ 4,790㎡



事A-6 MS芝浦ビル



- ① 港区芝浦
- ② B2/13F
- ③ 1988年2月
- ④ 31,020㎡

事A-7 五反田ファーストビル



- ① 品川区西五反田
- ② B2/11F
- ③ 1989年7月
- ④ 10,553㎡

事A-9 JPR市ヶ谷ビル



- ① 千代田区九段南
- ② B1/9F
- ③ 1989年3月
- ④ 5,888㎡

事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト



- ① 品川区東五反田
- ② B2/17F
- ③ 2001年6月
- ④ 28,575㎡



事A-11 新宿スクエアタワー



- ① 新宿区西新宿
- ② B4/30F
- ③ 1994年10月
- ④ 78,796㎡(再開発全体)



事A-12 ビッグス新宿ビル



- ① 新宿区新宿
- ② B2/14F
- ③ 1985年4月
- ④ 25,733㎡



事A-15 南麻布ビル



- ① 港区南麻布
- ② 9F
- ③ 1992年6月
- ④ 4,570㎡



事A-16 品川キャナルビル



- ① 港区港南
- ② B1/8F
- ③ 2008年7月
- ④ 5,216㎡



事A-17 六番町ビル



- ① 千代田区六番町
- ② B3/7F
- ③ 1991年10月
- ④ 4,205㎡

事A-14 新宿センタービル



- ① 新宿区西新宿
- ② B5/54F
- ③ 1979年10月
- ④ 176,607㎡





事A-18 JPR原宿ビル



- ① 渋谷区神宮前
- ② B1/9F
- ③ 1989年3月
- ④ 6,466㎡

事A-20 JPR日本橋堀留ビル



- ① 中央区日本橋堀留町
- ② B1/9F
- ③ 2002年6月
- ④ 7,190㎡

事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル



- ① 渋谷区千駄ヶ谷
- ② 8F
- ③ 2009年5月
- ④ 7,683㎡



事A-22 銀座三和ビル



- ① 中央区銀座
- ② B2/9F
- ③ 1982年10月
- ④ 8,851㎡

事A-23 大手町タワー(底地)



- ① 千代田区大手町
- ② B6/38F (参考)
- ③ 2014年4月 (参考)
- ④ 11,034㎡ (敷地面積)

事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ



- ① 千代田区四番町
- ② B2/12F
- ③ 1995年2月
- ④ 24,560㎡

事A-25 芝大門センタービル



- ① 港区芝大門
- ② B1/10F
- ③ 1993年7月
- ④ 11,419㎡

事A-26 東京スクエアガーデン



- ① 中央区京橋
- ② B4/24F
- ③ 2013年2月
- ④ 112,645㎡



事A-27 JPR麹町ビル



- ① 千代田区麹町
- ② B1/9F
- ③ 1999年2月
- ④ 4,438㎡



商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル



- ① 渋谷区神南
- ② B3/8F
- ③ 1992年2月
- ④ 8,449㎡



商A-3 JPR神宮前432



- ① 渋谷区神宮前
- ② B1/7F
- ③ 2006年2月
- ④ 1,066㎡

商A-5 有楽町駅前ビルディング(有楽町イシア)



- ① 千代田区有楽町
- ② B4/20F
- ③ 2007年10月
- ④ 71,957㎡

商A-6 JPR銀座並木通りビル



- ① 中央区銀座
- ② 11F
- ③ 2008年6月
- ④ 1,821㎡

商A-4 新宿三丁目イーストビル



- ① 新宿区新宿
- ② B3/14F
- ③ 2007年1月
- ④ 24,617㎡

商A-7 FUNDES水道橋



- ① 千代田区神田三崎町
- ② 9F
- ③ 2015年7月
- ④ 1,477㎡



事B-1 アルカイスト



- ① 墨田区錦糸
- ② B3/19F
- ③ 1997年3月
- ④ 34,281㎡

事B-2 JPR千葉ビル



- ① 千葉県千葉市中央区新町
- ② B1/13F
- ③ 1991年1月
- ④ 9,072㎡



事B-3 JPR横浜日本大通ビル



- ① 神奈川県横浜市中央区日本大通
- ② B1/11F
- ③ 1989年10月
- ④ 9,146㎡

事B-5 新横浜第二センタービル



- ① 神奈川県横浜市港北区新横浜
- ② B2/12F
- ③ 1991年8月
- ④ 7,781㎡

事B-6 川口センタービル



- ① 埼玉県川口市本町
- ② B2/15F
- ③ 1994年2月
- ④ 28,420㎡

事B-7 JPR上野イーストビル



- ① 台東区松が谷
- ② B1/8F
- ③ 1992年10月
- ④ 8,490㎡

事B-8 立川ビジネスセンタービル



- ① 立川市曙町
- ② B1/12F
- ③ 1994年12月
- ④ 14,706㎡

事B-9 ライズアリーナビル



- ① 豊島区東池袋
- ② B3/42F
- ③ 2007年1月
- ④ 91,280㎡



事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー



- ① 神奈川県横浜市港南区上大岡西
- ② B3/27F
- ③ 1997年3月
- ④ 185,974㎡



事B-11 オリナスタワー



- ① 墨田区太平
- ② B2/45F
- ③ 2006年2月
- ④ 257,842㎡



事B-12 東京建物横浜ビル



- ① 神奈川県横浜市西区北幸
- ② B1/9F
- ③ 1981年5月
- ④ 8,772㎡

事B-13 大宮プライムイースト



- ① 埼玉県さいたま市大宮区下町
- ② 9F
- ③ 2009年2月
- ④ 9,203㎡



事B-14 センシティビルディング



- ① 千葉県千葉市中央区新町
- ② B2/23F
- ③ 1993年4月
- ④ 158,663㎡

商B-1 田無アスタ



- ① 西東京市田無町
- ② B2/17F
- ③ 1995年2月
- ④ 80,675㎡

商B-3 キュボ・ラ本館棟



- ① 埼玉県川口市川口
- ② B2/10F
- ③ 2006年1月
- ④ 48,321㎡

商B-4 JPR武蔵小杉ビル



- ① 神奈川県川崎市中原区小杉町
- ② B1/6F
- ③ 1983年3月
- ④ 18,394㎡

商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア



- ① 埼玉県さいたま市南区別所
- ② B1/4F
- ③ 2005年10月
- ④ 28,930㎡



商B-6 川崎ダイスビル



- ① 神奈川県川崎市川崎区駅前本町
- ② B2/11F
- ③ 2003年8月
- ④ 36,902㎡



商B-7 FUNDES上野



- ① 台東区上野
- ② B1/10F
- ③ 2017年7月
- ④ 2,235㎡





事C-1 新潟駅南センタービル



- ① 新潟県新潟市中央区米山
- ② B1/10F
- ③ 1996年3月
- ④ 19,950㎡

事C-4 東京建物本町ビル



- ① 大阪府大阪市中央区本町
- ② B3/9F
- ③ 1970年2月
- ④ 14,619㎡

事C-7 JPR博多ビル



- ① 福岡県福岡市博多区博多駅前
- ② B1/12F
- ③ 1985年6月
- ④ 9,828㎡

事C-9 JPR那覇ビル



- ① 沖縄県那覇市松山
- ② 12F
- ③ 1991年10月
- ④ 5,780㎡

事C-12 損保ジャパン仙台ビル



- ① 宮城県仙台市宮城野区榴岡
- ② B1/12F
- ③ 1997年12月
- ④ 10,783㎡

事C-13 損保ジャパン和歌山ビル



- ① 和歌山県和歌山市美園町
- ② 9F
- ③ 1996年7月
- ④ 6,715㎡

事C-14 天神121ビル



- ① 福岡県福岡市中央区天神
- ② 13F
- ③ 2000年7月
- ④ 8,690㎡

事C-17 JPR堂島ビル



- ① 大阪府大阪市北区曽根崎新地
- ② B2/9F
- ③ 1993年10月
- ④ 5,696㎡

事C-19 JPR名古屋伏見ビル



- ① 愛知県名古屋市中区栄
- ② B1/9F
- ③ 1991年3月
- ④ 10,201㎡

事C-20 薬院ビジネスガーデン



- ① 福岡県福岡市中央区薬院
- ② 14F
- ③ 2009年1月
- ④ 22,286㎡



事C-21 JPR心斎橋ビル



- ① 大阪府大阪市中央区南船場
- ② B2/10F
- ③ 2003年2月
- ④ 5,303㎡

事C-22 南船場ビル



- ① 大阪府大阪市中央区南船場
- ② B1/8F
- ③ 1986年9月
- ④ 7,738㎡

商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸



- ① 兵庫県神戸市中央区東川崎町
- ② B2/11F
- ③ 1994年6月
- ④ 33,877㎡



商C-1 JPR梅田ロフトビル



- ① 大阪府大阪市北区茶屋町
- ② B1/8F
- ③ 1990年4月
- ④ 17,897㎡



商C-5 JPR茶屋町ビル



- ① 大阪府大阪市北区茶屋町
- ② 9F
- ③ 1994年6月
- ④ 3,219㎡

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 interface with several key sections highlighted:

- IRメール配信**: A callout box pointing to the email distribution icon.
- ポートフォリオ**: A callout box pointing to the portfolio section, which displays a list of properties and their performance metrics.
- お知らせ**: A callout box pointing to the news section, which includes updates on fund distributions and portfolio changes.
- サステナビリティレポート**: A callout box pointing to the sustainability report section, which provides information on the company's ESG initiatives.
- IRメール配信**: A callout box pointing to the email distribution icon in the footer.

### 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)	経費削減 効果 (m <sup>2</sup> )	稼働率の 推移 (%)
丸の内線ビル 大塚 スポーター	東京都 中央区	16,276	3.7	15,200	26.9	8,090.42	2.7

地域	物件名	竣工期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
		2017年12月	2018年6月	2018年12月	2019年6月	2019年12月	
丸の内線ビル 大塚 スポーター	丸の内線ビル	100.0%	100.0%	95.0%	84.9%	100.0%	100.0%
	丸の内線ビル	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%	100.0%
	丸の内線ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	丸の内線ビル	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%
	丸の内線ビル	100.0%	100.0%	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 a page for a new office building with the following features:

- 物件概要**: A callout box pointing to the building overview section.
- アクセスマップ**: A callout box pointing to the map section, which includes a route search function from the nearest station.

### サステナビリティへの取り組み情報

サステナビリティ方針と推進体制/テナント満足度の向上/環境への取り組み/地域コミュニティへの取り組み/安全安心への取り組み/従業員への取り組み/投資主・投資家への取り組み/国際イニシアティブ/グリーンファイナンス

The infographic displays several key ESG initiatives and their impact:

- Sustainability**: サステナビリティ方針と推進体制
- テナント満足度の向上**: テナント満足度の向上
- 環境への取り組み**: 環境への取り組み
- 地域コミュニティへの取り組み**: 地域コミュニティへの取り組み
- 安全安心への取り組み**: 安全安心への取り組み
- CS調査結果の推移**: CS調査結果の推移
- 投資主・投資家への取り組み**: 投資主・投資家への取り組み
- 国際イニシアティブ**: 国際イニシアティブ

充実したESG関連情報  
定期的に更新したデータ公表



## 6. 用語の説明

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	(総賃貸面積－フリーレント及びレントホリデー期間中の総賃貸面積)÷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。
平均空室期間	各期に効力の生じる新規賃貸借契約等に定める入居日と、同一の貸室における前テナント退去日までの平均空室期間をいいます。
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。2020年6月期の月額賃料改定額の増額分については、当該期に効力の生じる賃料に関する合意に基づく見込額を記載し、減額分については当該期に効力の生じる賃料について想定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。2020年6月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に基づく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。
実質レントギャップ	‘20年6月期以降の4期間に契約更新期日が到来する賃貸借契約において、マーケットレンジとマーケットレンジ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上限とマーケットレンジの上限を下回る既存契約賃料基準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
レントギャップ	‘20年6月期以降の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。
NOI利回り	(賃貸事業収入－賃貸事業費用＋減価償却費)÷帳簿価格(取得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(もしくは取得価格)を365日で除し、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	(賃貸事業収入－賃貸事業費用)÷帳簿価格(取得価格とする場合があります。))
テナント数	建物床の賃貸借契約を締結している相手方を対象とし、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しています。
長期固定金利比率	固定金利の長期有利子負債÷有利子負債総額
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、365日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	有利子負債額÷期末総資産額(総資産ベース) / 有利子負債額÷(期末総資産額＋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。
1口当たりNAV	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
含み損益率	(鑑定評価額－帳簿価格)÷帳簿価格
キャップレート	直接還元法に基づく還元利回りをいいます。直接還元法とは、収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の価格を求める手法)によって収益価格を求める手法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法です。
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