



# 日本プライムリアルティ投資法人

Japan Prime Realty Investment Corporation



第40期 2021年12月期 決算説明資料

(資産運用会社)  
株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント  
Tokyo Realty Investment Management, Inc.

<b><u>1. 公募増資ハイライト</u></b> .....	4
<b><u>2. 決算ハイライト</u></b> .....	6
<b><u>3. 運用状況と成長戦略</u></b> .....	9
1 内部成長戦略 .....	13
2 外部成長戦略 .....	19
3 財務戦略 .....	24
4 サステナビリティ .....	26
<b><u>4. 決算と業績予想</u></b> .....	32
<b><u>5. Appendix</u></b> .....	40

## ■ 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(上場から19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)	東京建物株式会社(75%) 安田不動産株式会社(10%) 大成建設株式会社(10%) 明治安田生命保険相互会社(5%)

## ■ JPRの特徴

- ### 1 20年目を迎える安定運用の実績

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強固なポートフォリオ

成長性のある東京オフィスを中心に、都市型商業施設等及び地方物件により収益性を補完するポートフォリオを構築
- ### 3 デベロッパー系REITならではの豊富なパイプライン

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

高いポートフォリオ稼働率の維持と賃料増額改定の実績
- ### 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
- ### 6 サステナビリティに対する積極的な取り組み

社会的課題へ真摯に向き合い積極的な取り組みを進めることにより、投資主価値の向上を図るとともに、持続的な社会の実現に貢献

(2021年12月末時点)

物件数・資産規模  
**66物件 4,848 億円**

投資比率  
(エリア別)東京 **83.5 %**  
(用途別)オフィス **79.5 %**

スポンサーパイプライン物件  
取得価格・比率  
**3,631億円 74.9%**

稼働率  
**96.9%**

信用格付  
JCR **AA**(安定的)  
R&I **AA-**(安定的)  
S&P **A**(安定的)  
LTV **41.7%**

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





## 戦略的な資産入替と物件取得によりポートフォリオクオリティを向上 3期にわたる譲渡益の還元と内部留保の拡充による分配金の安定性向上

### ■ 発行概要（国内オフリング）

発行決議日/条件決定日	2022年1月4日 / 2022年1月12日
発行価格/発行価額	368,480円 / 356,824円
調達額	138億円
新投資口発行数	38,928口
募集後の発行済投資口数	997,178口

(※) 2021年12月23日:発行登録書提出

### 2

### 3期にわたる譲渡益の還元と内部留保の拡充による分配金の安定性向上

	2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期
譲渡益	9.1億円	13.3億円	13.4億円
投資主還元	2.5億円	5.3億円	4.9億円
内部留保	6.5億円	7.9億円	8.5億円

### 1

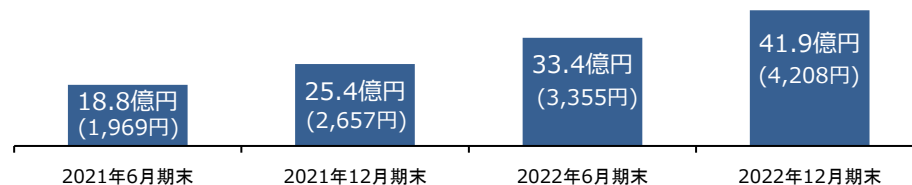
### スポンサーパイプラインを活用した優良物件の取得と戦略的な資産入替

**新規取得資産 399億円**

**譲渡資産**

	本取組み前	本取組み後
物件数/資産規模	65物件/4,656億円	66物件/4,883億円
含み益	1,101億円	1,168億円
一口当たりNAV	375千円	383千円
NOI/償却後利回り	4.8%/3.9%	4.8%/3.9%
平均築年数	24.8年	23.5年
東京オフィス比率	68.5%	69.1%
オフィス/商業比率	77.5%/22.5%	81.2%/18.8%

### ■ 内部留保残高の推移(括弧内は1口当たり内部留保)



### 3

### LTVの引き下げによる将来に向けての取得余力の拡大

	2021年6月期末	2021年12月期末	本取組み後
LTV	40.6%	41.7%	40.0%
取得余力 (LTV45%上限)	389億円	293億円	460億円



## 2. 決算ハイライト

## 2021年12月期の実績及び業績予想



(百万円)	2021年6月期 実績	2021年12月期 実績	前期比		期初予想比		2022年6月期 予想	2022年12月期 予想
			増減	増減率	増減	増減率		
営業収益	17,305	<b>18,253</b>	+948	+5.5%	+2,025	+12.5%	18,167 前期比-0.5%	18,386 前期比+1.2%
貸貸事業利益	9,021	<b>8,651</b>	-370	-4.1%	+27	+0.3%	8,979 前期比+3.8%	9,096 前期比+1.3%
営業利益	8,789	<b>8,626</b>	-162	-1.9%	+913	+11.8%	9,247 前期比+7.2%	9,376 前期比+1.4%
経常利益	8,121	<b>7,893</b>	-227	-2.8%	+929	+13.3%	8,529 前期比+8.1%	8,579 前期比+0.6%
当期純利益	8,120	<b>7,892</b>	-227	-2.8%	+929	+13.3%	8,528 前期比+8.1%	8,579 前期比+0.6%
1口当たり分配金 <sup>*1</sup> (円)	7,657	<b>7,550</b>	-107	-1.4%	±0	- %	7,750 前期比+2.6%	7,750 前期比 - %

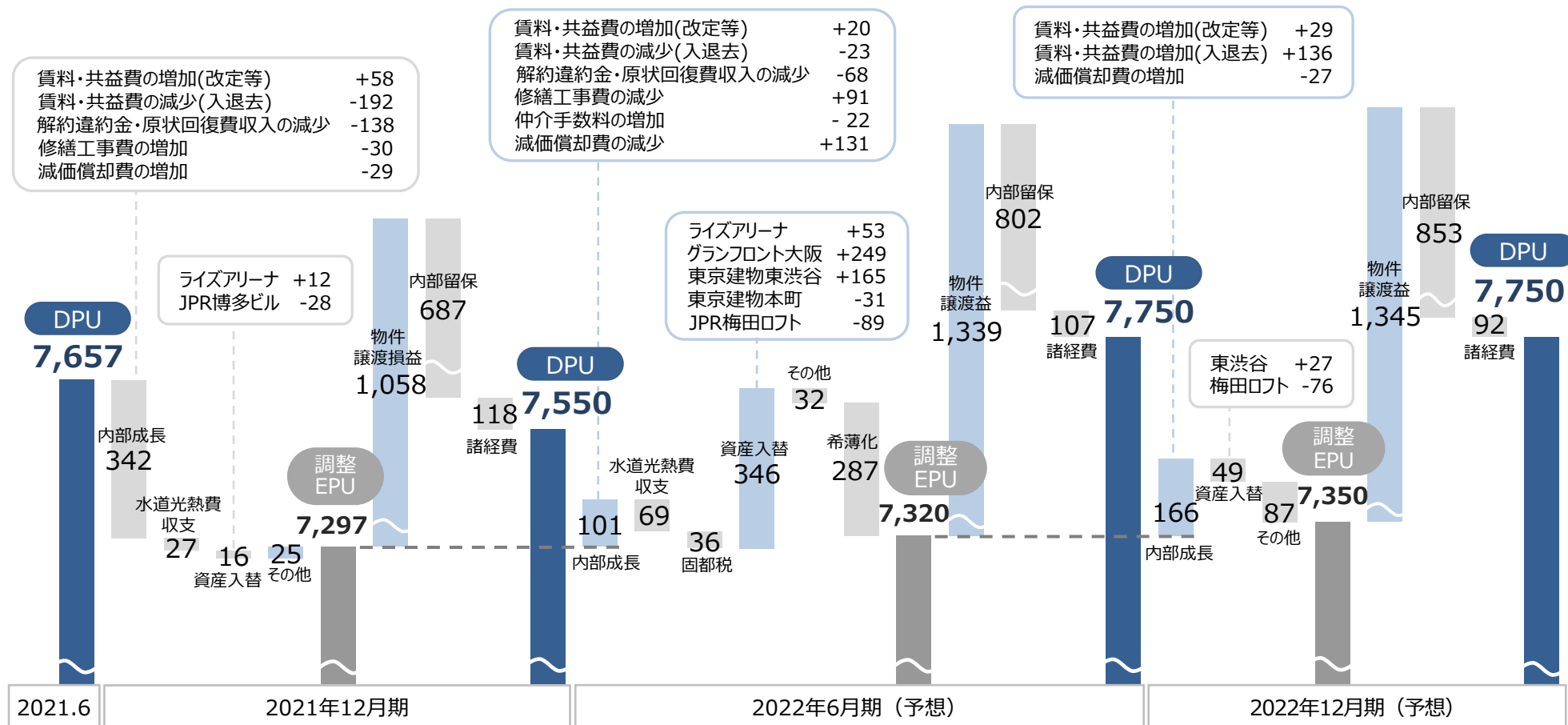
\*1. 1口当たり分配金は、各期の利益から以下の内部留保金額（圧縮積立金繰入額）を差し引いて算出しています。

(百万円)	2021年6月期	2021年12月期	2022年6月期 (予定)	2022年12月期 (予定)
圧縮積立金繰入額	783	659	799	850

# 2021年12月期をボトムに、実力ベースのEPUは回復軌道へ 予想分配金は、譲渡益の還元により過去最高実績と同額の7,750円を予定

■ プラス要因 ■ マイナス要因

(単位：円/口)



1. 1口当たり分配金の変動は、各期の変動額を当該期の前期末発行済投資口総数で除した金額を記載しています。

なお、2022年6月期は、調整EPUまでの各変動項目は2021年12月期末の発行済投資口総数(958,250口)で、調整EPU以降は増資後の新たな発行済投資口総数(997,178口)で除した金額を記載しています。

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





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

投資主価値

分配金・NAVの成長を通じた投資主価値向上を目指す

成長ドライバー

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

スポンサーパイプライン物件\*1

- ✓ 取得価格総額：3,666億円  
→ポートフォリオ全体の75.1%

低いLTV水準を活かした  
外部成長の加速

資産規模拡大ペース

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

譲渡益の還元・内部留保  
活用による分配金の安定化

内部留保\*1

- ✓ 総額：41.9億円
- ✓ 1口当たり：4,208円

運用体制

東京の好立地オフィスを中心とした分散の効いた  
強固なポートフォリオ

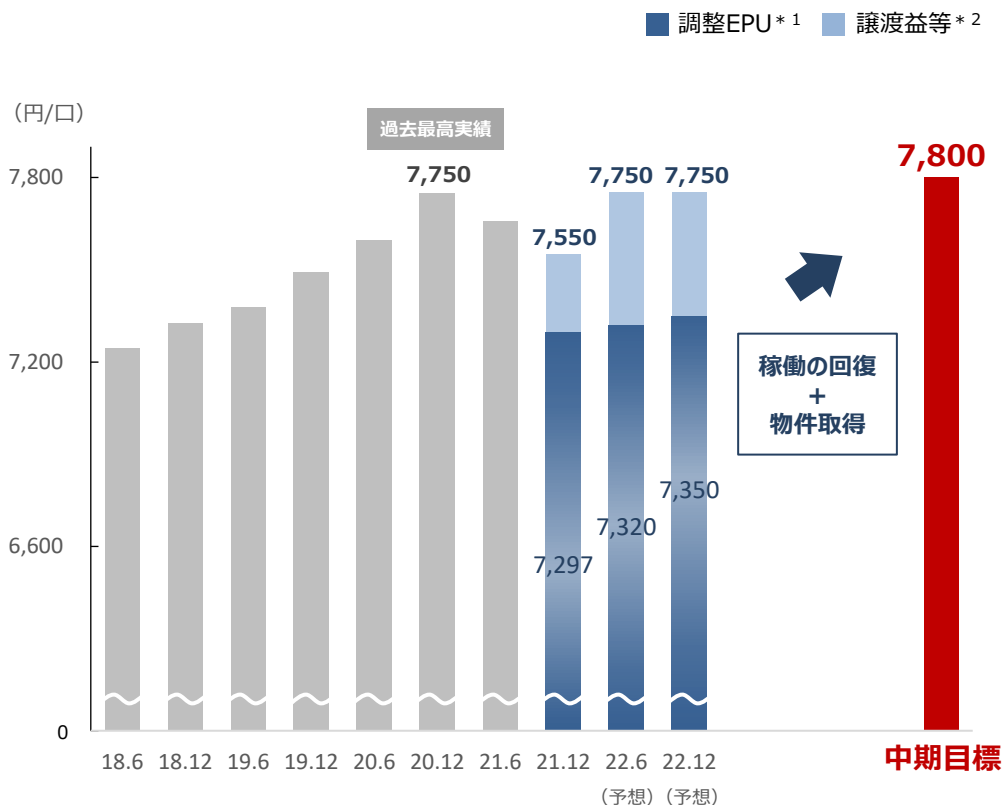
メインスポンサーの東京建物と  
連携した高度な運営能力

サステナビリティへの  
積極的な取組み

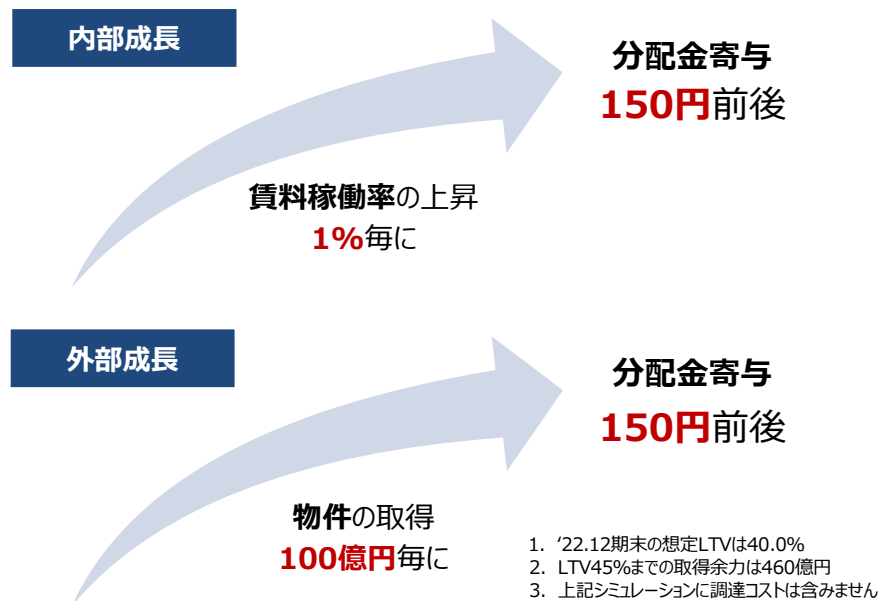
\*1. 「スポンサーパイプライン物件」及び「内部留保」に記載の金額及び比率は、'22.12期末時点の想定数値です。

マーケットが回復するまでの局面においては、潤沢な内部留保を活用して分配金の下支えを行う方針  
稼働の早期回復と外部成長により、中期目標7,800円達成を目指す

1口当たり分配金の推移と中期目標



中期目標に向けたシミュレーション



分配金安定化戦略

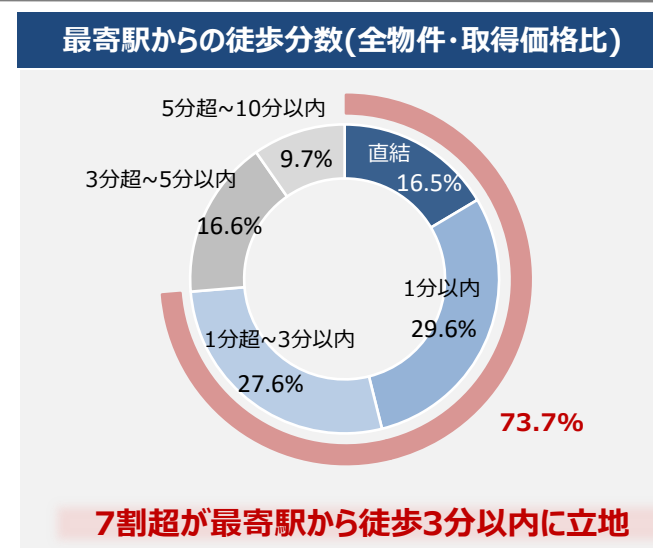
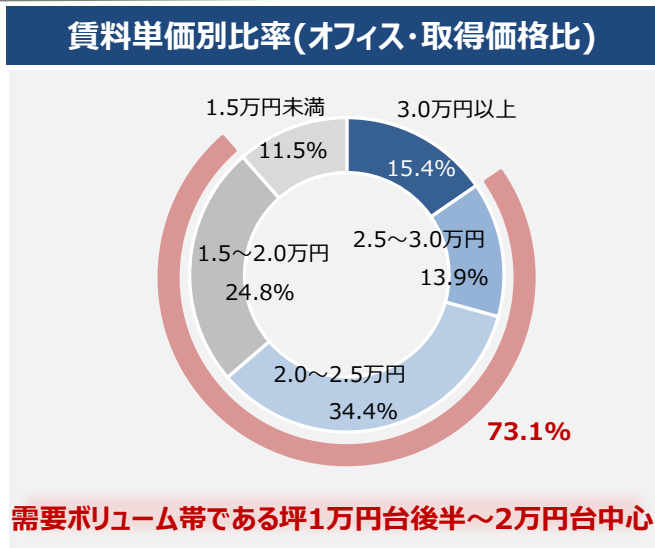
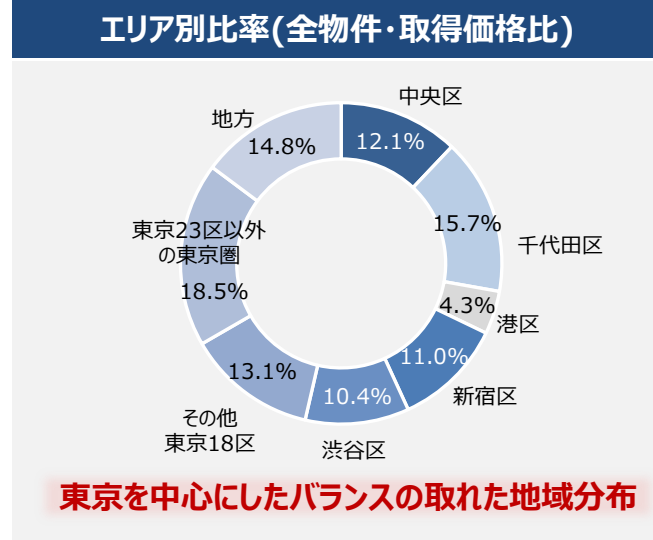
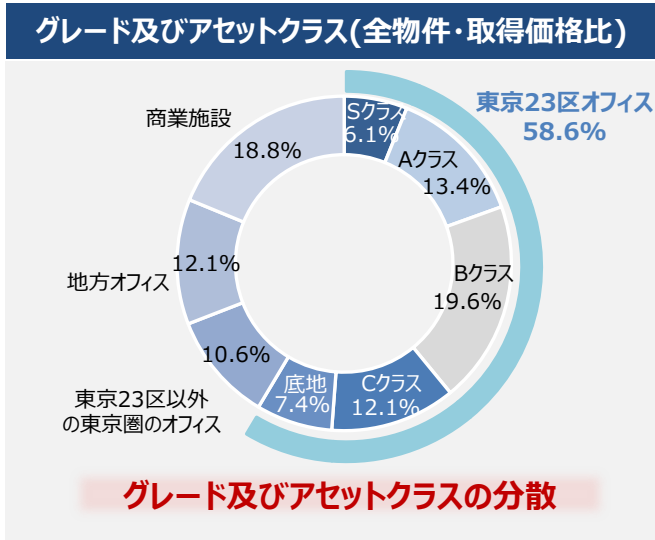
J-REITの中でも相対的に潤沢な内部留保水準  
マーケットが回復するまでの局面においては、内部留保の活用による安定化を図る

内部留保残高：1口当たり4,208円\*3

\*1. 「調整EPU」は、不動産等売却損益計上前の1口当たり当期純利益を記載しています。  
\*2. 「譲渡益等」は、各期における不動産等売却損益から物件譲渡に伴う一般管理費への影響額及び内部留保額を差し引いて算出しています。  
\*3. 「内部留保残高」は、'22.12期末時点の想定数値です。

	実績			環境認識	今後の取組み
内部成長戦略	稼働率	'21.12期 <b>96.9%</b>	前期比 -1.3pt	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京オフィスマーケットの空室率上昇は一服</li> <li>昨年10月以降は、これまで動きの少なかった大規模区画でもリーシングが活発化するなど状況が改善</li> <li>テレワークが一定程度定着しつつあるものの、企業のオフィス重視の傾向は根強い</li> <li>オフィス戦略見直しの過程では、立地・スペックによるビルの差別化が進展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>マーケット環境の変化やテナントニーズに対応した柔軟なリーシング活動を推進</li> <li>マイナスのレントギャップが生じている相手先へは増額改定の交渉を継続</li> <li>新型コロナウイルスの感染状況・2023年に予定されている東京都心部の新規供給の増加には引き続き注視</li> </ul>
	改定増減率	<b>+0.8%</b>	-1.2pt		
	入替増減率	<b>-1.2%</b>	-5.0pt		
	レントギャップ	<b>-0.6%</b>	±0.0pt		
外部成長戦略	資産規模	'21.12期末 <b>4,848億円</b>	前期比 +192億円	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産売買マーケットは、引き続き過熱感のある状況にあり、マーケットでの取得機会は限定的</li> <li>メインスポンサーの東京建物は、「投資家向け物件売却の拡大」と「傘下REIT等のAUM拡大」を推進していく方針</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポンサーパイプラインを最大限活用し、東京オフィスを中心に取得していく方針</li> <li>ポートフォリオの質の向上を企図した資産入替</li> <li>商業やホテルの取得は、需要の回復状況等を慎重に見極めたうえで検討</li> </ul>
	物件数	<b>66物件</b>	+1物件		
財務戦略	LTV	'21.12期末 <b>41.7%</b>	前期比 +1.2pt	<ul style="list-style-type: none"> <li>欧米で金融緩和の縮小が進んでいるが、概ね低金利、良好なデットの調達環境は継続</li> <li>良好なエクイティの調達環境は継続</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>保守的なLTVコントロール</li> <li>財務の健全性を意識したデットマネジメント</li> <li>資金調達手法の更なる多様化</li> <li>金利動向やバーゼルⅢの影響を注視</li> </ul>
	平均デットコスト	<b>0.73%</b>	±0.0pt		
	平均残存年数	<b>4.6年</b>	-0.2年		
サステナビリティ	MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数組入れ			<ul style="list-style-type: none"> <li>政府による「2050年カーボンニュートラル宣言」や米国によるパリ協定復帰など、国内外で環境問題の重要性が一段と高まる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>社内横断的な取組みにより、2030年戦略目標やマテリアリティを着実に推進</li> <li>脱炭素社会の実現に向けて、2050年までにCO<sub>2</sub>排出量ネットゼロを目指す</li> </ul>
GRESB	5star (最上位評価)				
TCFD	賛同表明				

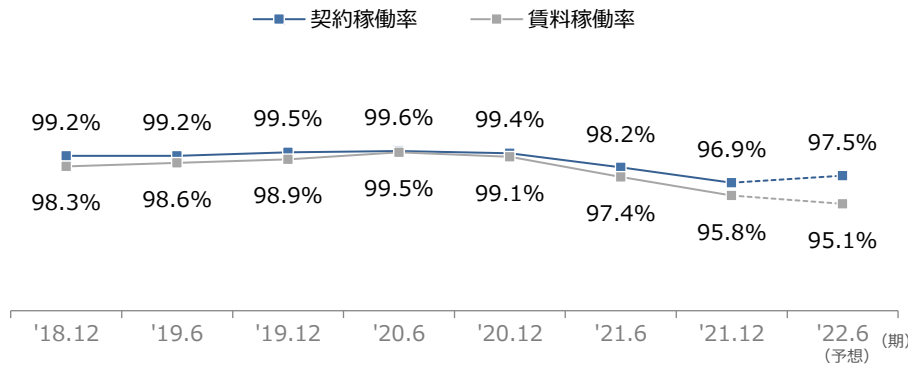
東京の好立地オフィスビルを中心に、エリア、グレード、アセットクラス、賃料水準などにおいて、分散の効いた強固なポートフォリオを構築



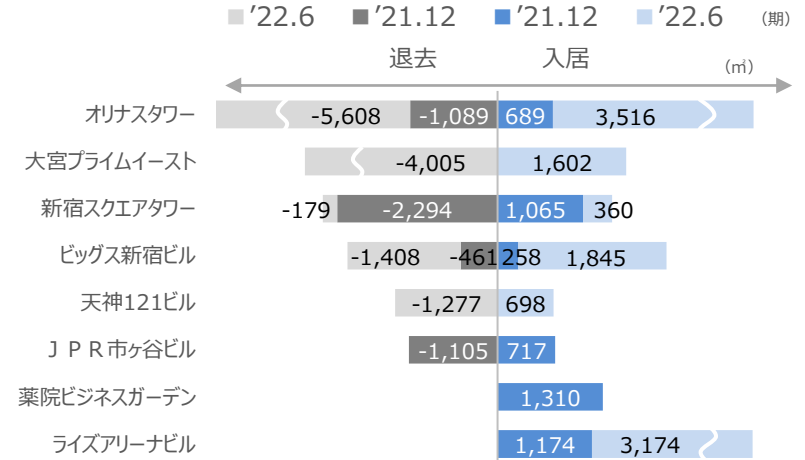
1. 東京建物東渋谷ビルの取得及びJPR梅田ロフトビルの全ての持分の売却を考慮した数値です。  
 2. 賃料単価別比率(オフィス・取得価格比)は、グランフロント大阪を除いた数値です。

## 契約稼働率は2022年6月期に改善の見通し。引き続き、稼働率向上を目指しリーシングを強化

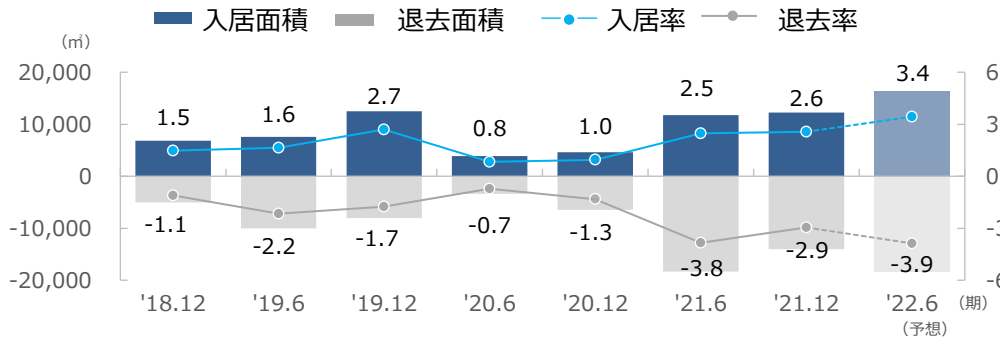
### 稼働率



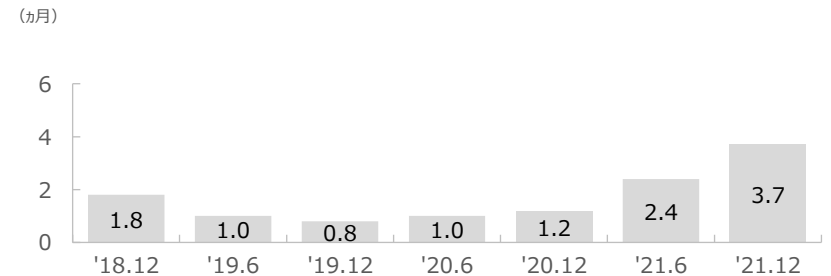
### 主な入退去物件



### 入退去の状況



### 平均フリーレント期間



1. 契約稼働率のみグランフロント大阪を含んだ数値です。



## 新宿スクエアタワー

東京都心

オフィス



- ・西新宿の超高層オフィスビル街に立地。基準階290坪
- ・大口テナント（328坪/JPR持分301坪）の退去については、前回想定（1月）より後ろ倒し。今年6月までに退去予定
- ・規模やグレード感を訴求し、早期埋め戻しを図る

## オリナスタワー

東京周辺部

オフィス

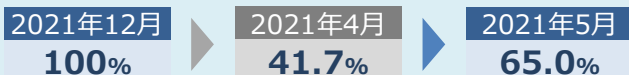


- ・錦糸町のランドマークである大規模複合施設。基準階500坪超
- ・今年3月、大口テナント（1,592坪）が退去予定  
うち、ほぼダウンタイムなく7割相当を埋め戻し予定
- ・共用部のリニューアル工事を実施し、物件競争力を強化
- ・規模やグレード感を訴求し、早期埋め戻しを図る

## 大宮プライムイースト

東京周辺部

オフィス



- ・大宮は北関東の拠点として企業の支店・営業所機能が集積
- ・本ビルは立地・グレード面でエリア内競争力が高い。基準階240坪
- ・今年4月、5フロアの大口テナント（1,211坪）が退去予定。  
うち、ダウンタイムなく2フロア（484坪）の埋め戻し完了
- ・共用部のリニューアル工事を予定し、物件競争力を一層強化

## 五反田ファーストビル

東京都心

オフィス



- ・近年IT・スタートアップ系企業の人気が高まっている五反田エリアに立地。駅徒歩3分と利便性が高い。基準階180坪
- ・大口テナント（1,280坪）が退去予定（退去時期は未定）

## ビッグス新宿ビル

東京都心

オフィス



- ・「新宿三丁目」駅直結など高い利便性。基準階270坪
- ・今年3月までに複数テナント(426坪)が退去予定
- ・共用部のリニューアル工事を実施し、物件競争力を強化
- ・今年6月までに4テナント（558坪）の埋め戻し完了

## JPR銀座並木通りビル

東京都心

商業

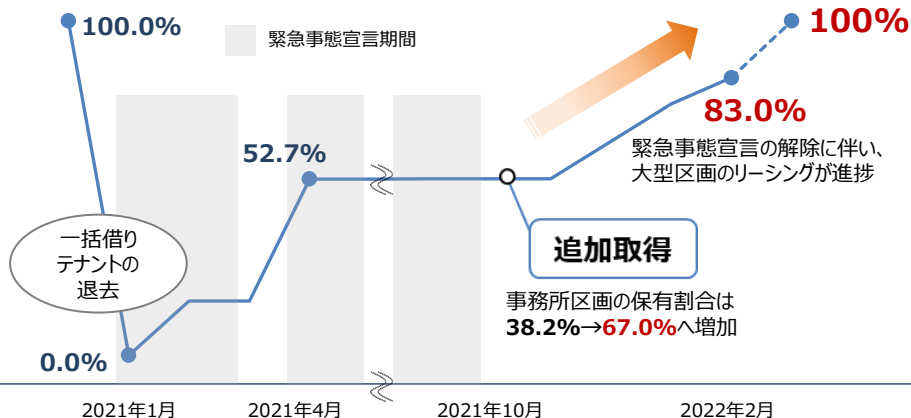


- ・高級ブランド店が集積する銀座並木通りに立地
- ・昨年11月、低層路面店（1～3階）の高級ブランド(138坪)が退去
- ・今年1月、ほぼダウンタイムなく、高級ブランド誘致に成功

## 緊急事態宣言の解除後、リーシングが進捗。マルチテナント化により将来リスクを低減

### 稼働率の推移と見通し

- 緊急事態宣言等の影響によりリーシングは一時停滞するも、昨年10月以降の経済活動の正常化や追加取得を背景に稼働率は回復



### 共用部リニューアル工事の実施

- 一括借りテナントの退去到合わせ、共用部をリニューアル

#### エレベーターホール



#### トイレ



### マルチテナント化の実現

- 柔軟なリーシング戦略によるマルチテナント化により将来リスクを低減



### 追加取得の概要

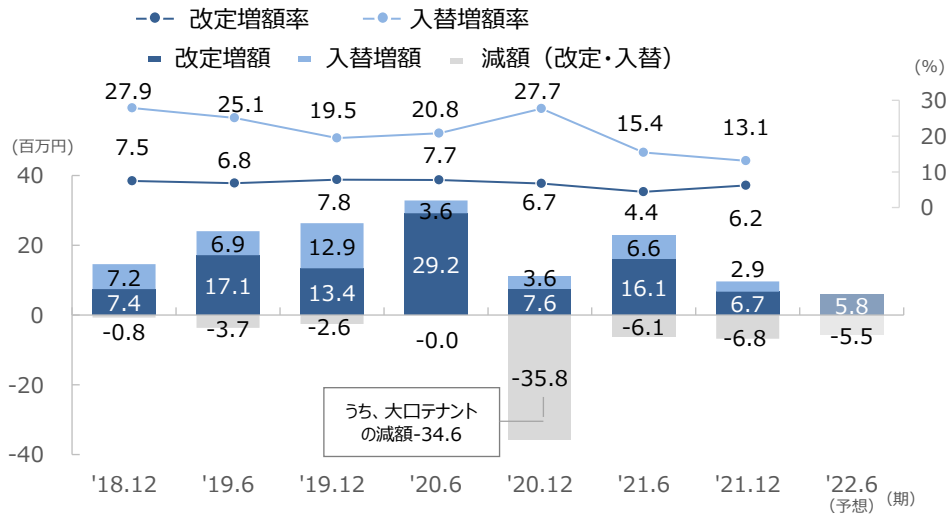
- 稼働率の向上とマルチテナント化を見据え、優先交渉権を活用して追加取得



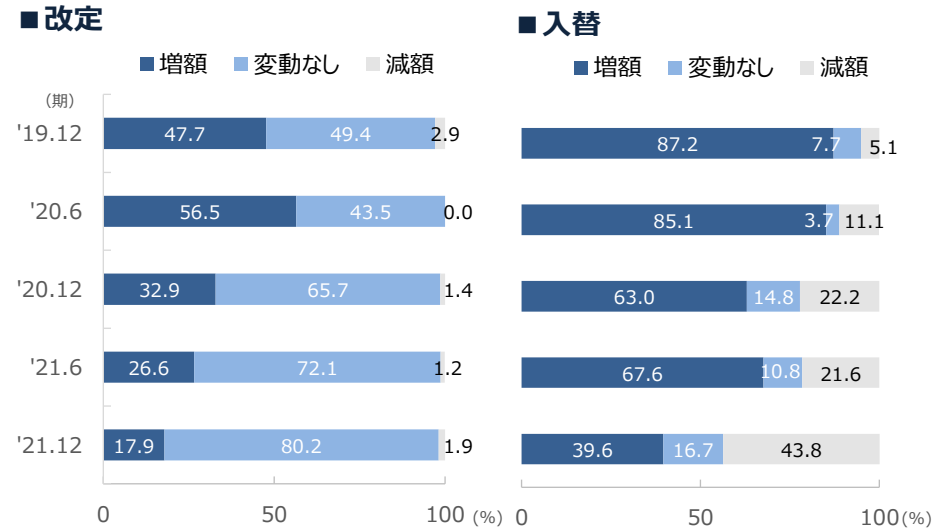
取得日	2021年10月28日	NOI利回り	4.2%
取得価格	7,300百万円	償却後利回り	3.6%
鑑定評価額	7,660百万円	取得先	東池袋合同会社

# レントギャップのある相手先に対しては増額改定の交渉を継続 適切な改修等により物件競争力を高め、賃料水準の維持向上を図る

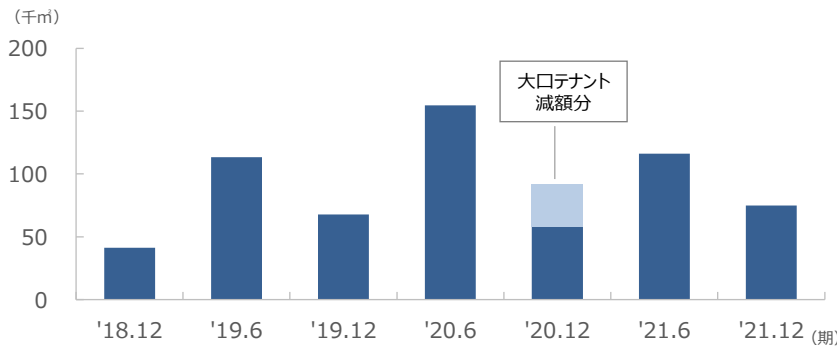
月額賃料増減額



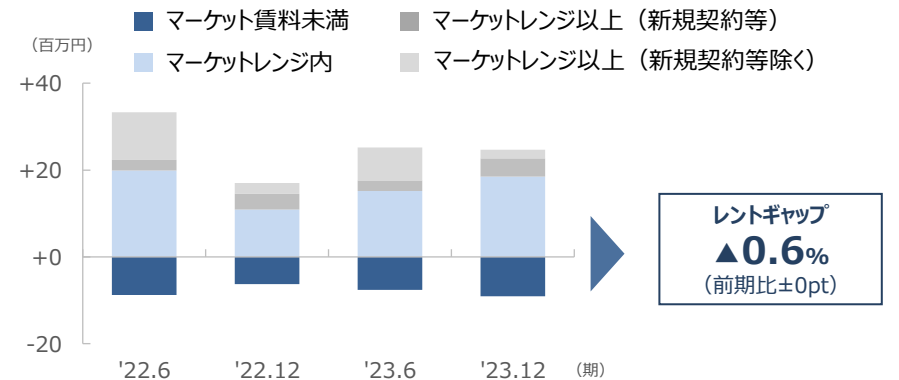
改定・入替の増減割合 (件数比)



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. レントギャップの状況のみグランフロント大阪を含んだ数値です。  
2. 月額賃料増減額の'22.6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。

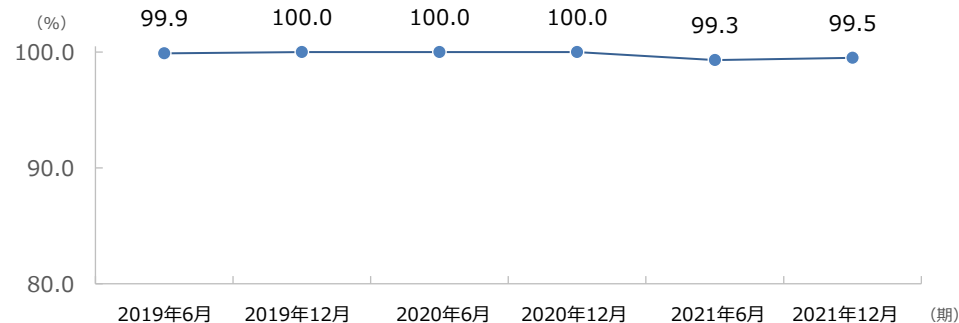
## 長期固定賃料を基本とし、高い稼働率を維持 経済の正常化とともに、賃料一時減額対応はピークアウト

### 賃料一時減額・解約の状況 <sup>\*1</sup>

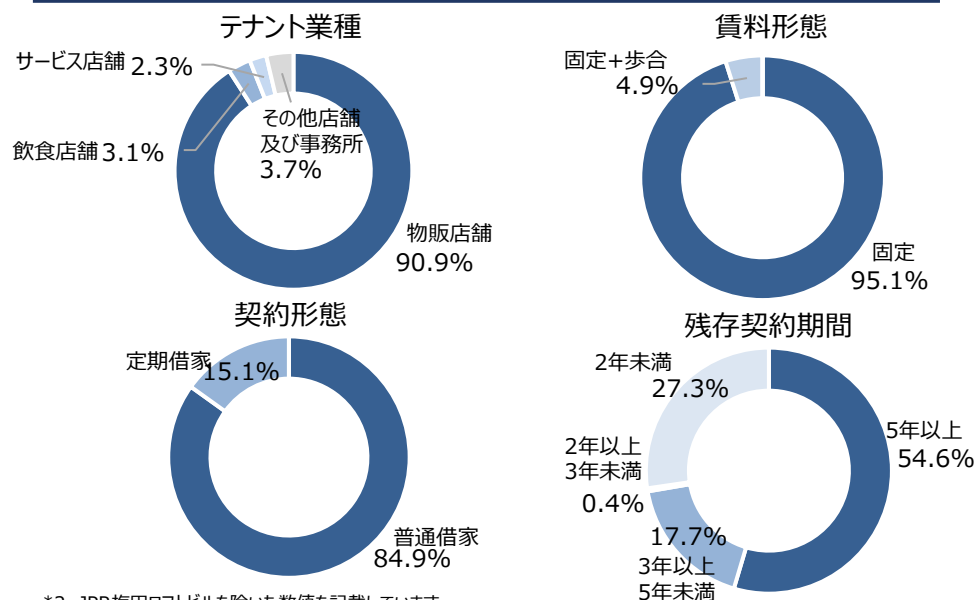
	'20年6月期	'20年12月期	'21年6月期	'21年12月期
一時減額 件数	61件	41件	35件	20件
一時減額 金額	94百万円	45百万円	67百万円	47百万円
解約 件数	一件	2件	10件	6件

\*1. グランフロント大阪を除いた数値を記載しています。

### 稼働率（商業施設）



### 契約の状況（商業施設・面積比）<sup>\*2</sup>



\*2. JPR梅田ロフトビルを除いた数値を記載しています。

### 主な商業施設



メインスポンサーである東京建物の中期経営計画等も背景に、JPRの資産規模拡大ペースは加速

東京建物

2015-2019  
東京建物の前中期経営計画

2020-2024  
東京建物の現行中期経営計画

重点戦略(抜粋)

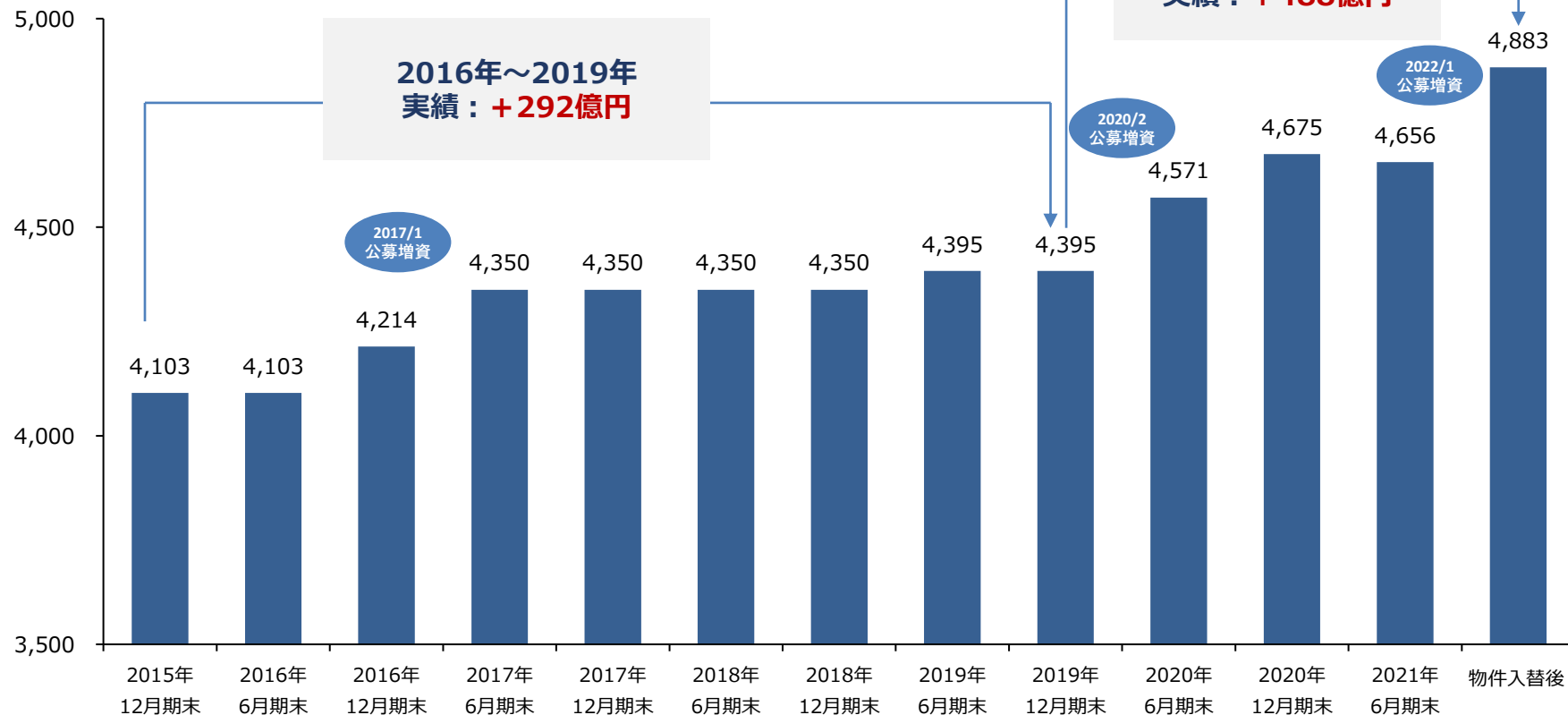
投資家向け物件売却の拡大  
ファンド事業の強化

グループAUMや収益機会の更なる拡大

販売用不動産残高**1,147億円**(2021年12月末時点)  
傘下REIT等の**AUM1.5兆円**(2024年想定)

資産規模推移

(億円)



JPR



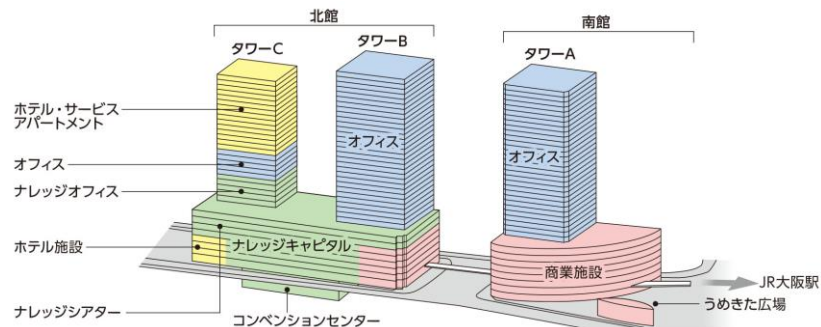
## グランフロント大阪(共有持分4.9%相当)

地方

オフィス

スポンサー

### メインスポンサーの東京建物が開発事業者の1社として開発したJR「大阪」駅直結の大型複合施設を取得



	(うめきた広場・南館)	(北館)
取得日	2021年12月24日	
取得価格	11,800百万円	9,500百万円
鑑定評価額	12,300百万円	10,100百万円
総賃貸可能面積	5,290.60㎡	8,474.10㎡
NOI利回り	3.6%	3.9%
償却後利回り	2.9%	3.1%
稼働率	97.5%	98.2%
取得先	東京建物	

### 取得ハイライト

- JR「大阪」駅直結かつ全7駅12路線利用可能な関西随一の交通利便性
- 2013年竣工、関西最大級・最高水準のグレードを誇るオフィススペック
- 最新の制振構造、テナント専用の非常用発電機スペースを確保、充実のセキュリティシステムによる万全の管理体制・災害対策
- 「サステナブル建築物等先導事業(省CO<sub>2</sub>先導型)」に採択、2022年9月より施設使用全電力を再エネ100%電力に切替予定

### 本物件周辺図



### ナレッジキャピタル

- ナレッジキャピタルは「グランフロント大阪」の中核施設として、感性と技術を融合した新しい価値創出拠点
- ナレッジキャピタルが持つ場(施設)と機能(人的支援)を活用し、「産業創出」、「文化発信」、「国際交流」、「人材育成」等の目的達成のための業務を遂行

#### ナレッジキャピタルの主な施設





# 東京建物東渋谷ビル

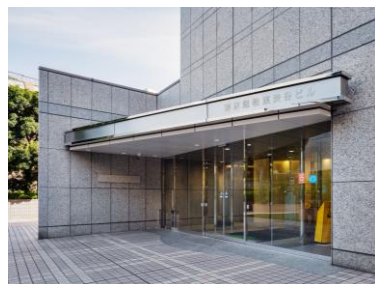
(2022年6月期取得資産)

東京都心

オフィス

スポンサー

## 再開発が進む渋谷エリアのオフィスビルをメインスポンサーの東京建物から取得



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

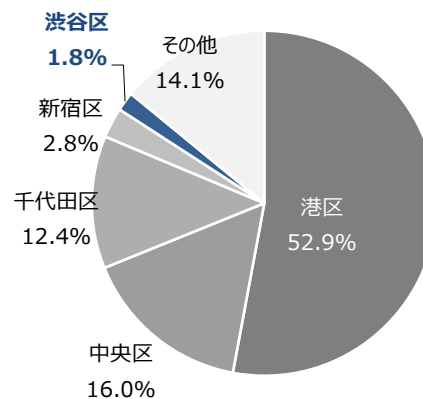
### 取得ハイライト

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

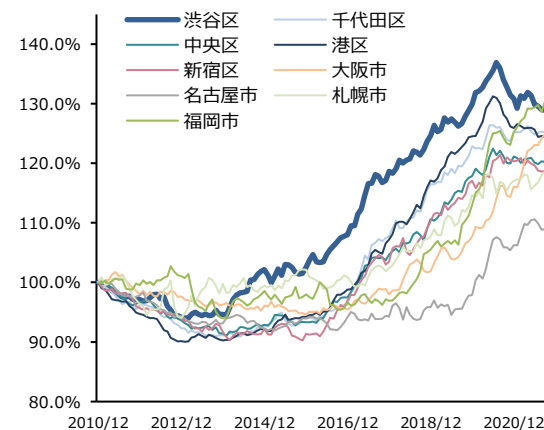
### 渋谷エリアにおけるマーケット環境

#### ■ 渋谷区のオフィス新規供給は限定的

区別のオフィス新規供給量(予測)  
(2021年~2023年)



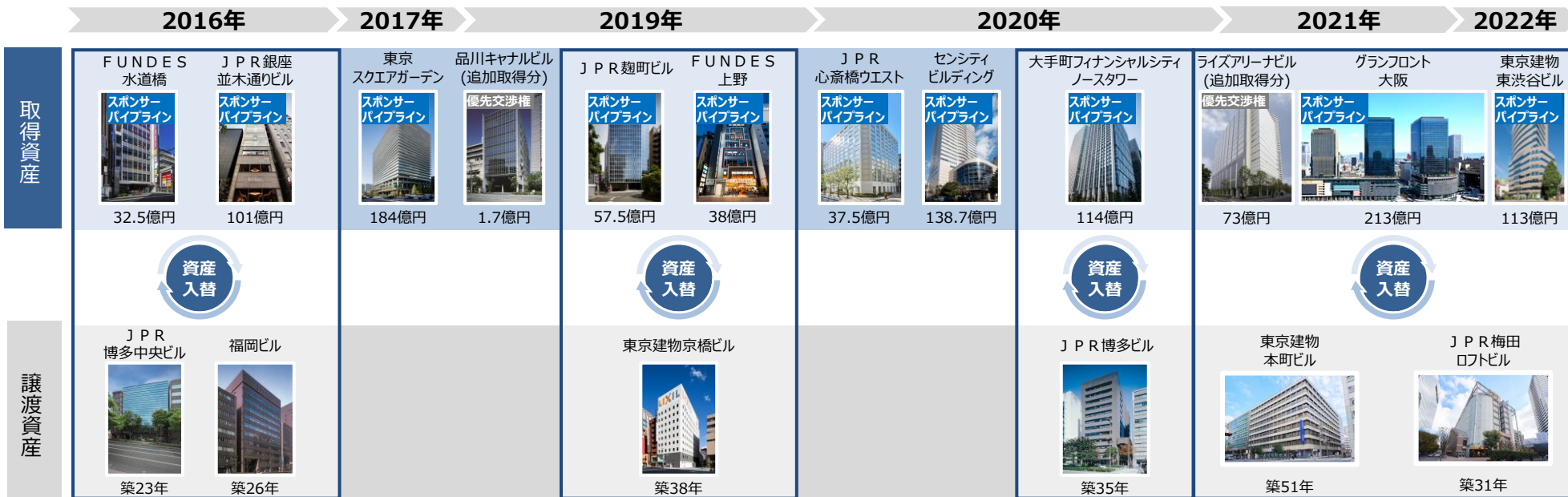
都心5区及び地方主要都市における  
オフィスビル募集賃料推移



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

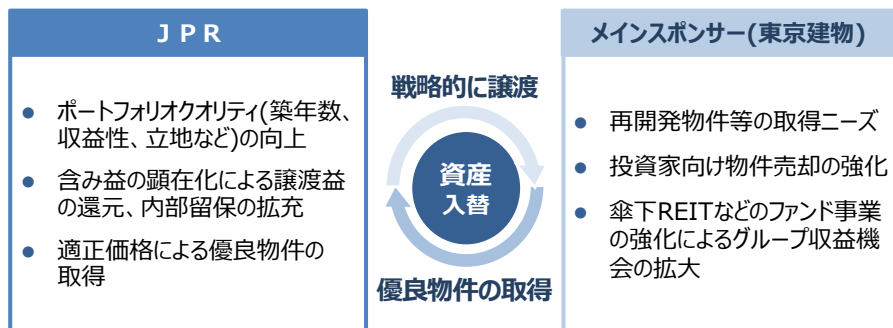
出所：三幸エステート「オフィスレントデータ 2021」を基に本資産運用会社にて作成

## スポンサーとの資産入替を通じ、含み益の顕在化とポートフォリオクオリティの向上を実現



### 継続的な資産入替戦略

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



### 譲渡物件の概要

	東京建物本町ビル	JPR梅田ロフトビル
譲渡価格	36億円	175億円
鑑定評価額	35億円	140億円
譲渡損益	▲8.5億円	44.5億円
譲渡時期	2021年12月	2021年12月 40%相当 2022年6月 30%相当 2022年12月 30%相当
譲渡先	東京建物	第三者

ポートフォリオで最も築年数が経過している物件を譲渡
鑑定評価額を25%上回る価格で、3期に分割して譲渡

## スポンサーパイプラインを積極的に活用し、取得機会を拡大

### 東京建物のパイプライン

#### 長期保有目的の固定資産から振り替えた販売用不動産

##### ■ 販売用不動産への振替実績

2018年12月末～2021年12月末 約540億円

##### ■ J P R の取得実績

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

#### 投資家向けとして開発した販売用不動産

##### ■ 中規模オフィス

(仮称) 仙台広瀬通りプロジェクト	2023年春	竣工予定
(仮称) 札幌北8西1再開発プロジェクト	2023年冬	竣工予定
(仮称) 芝浦プロジェクト	2024年春	竣工予定
(仮称) 仙台駅前南町通りプロジェクト	2024年春	竣工予定

##### ■ 都市型コンパクト商業施設

FUND E S 天神西通り	2022年3月	竣工予定
----------------	---------	------

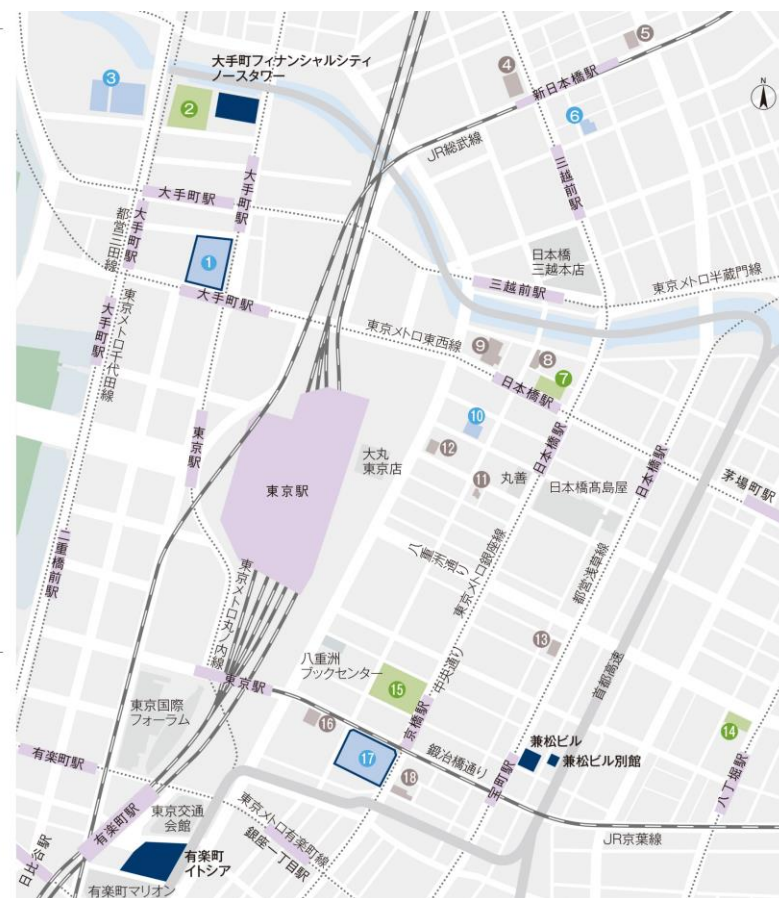
##### ■ J P R の取得実績

FUND E S 水道橋	32.5億円	2016年12月取得
FUND E S 上野	38.0億円	2019年6月取得

### (参考)「東京」駅周辺の東京建物及び本投資法人の保有物件

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

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





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

### 2021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	5.6年	8.8年	+3.2年
平均調達金利	0.53%	0.52%	-0.01pt

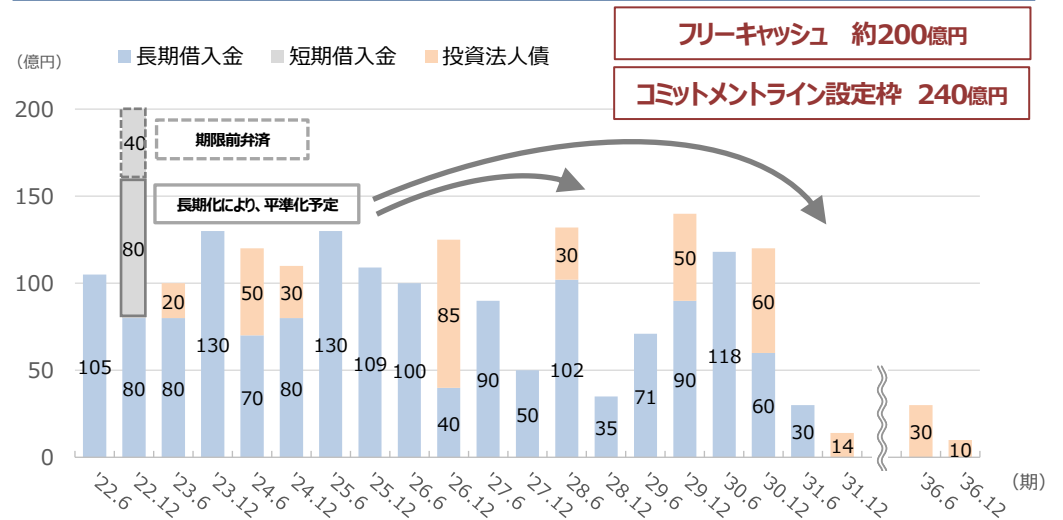
### 有利子負債の状況

	2021年6月期	2021年12月期	前期比
有利子負債	1,965億円	2,069億円	+104億円
LTV	40.6%	41.7%	+1.2pt
平均残存年数	4.8年	4.6年	-0.2年
平均デットコスト	0.73%	0.73%	±0.0pt
長期固定金利比率	99.0%	94.2%	-4.8pt

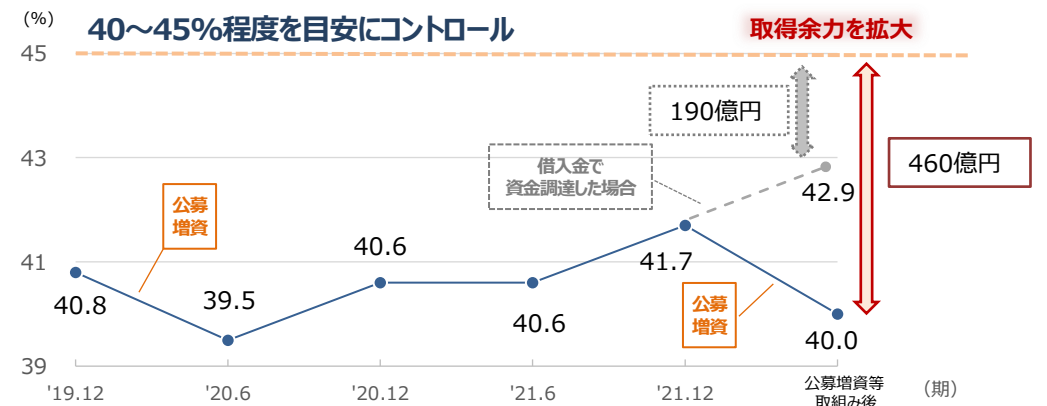
### 格付の状況

2021年11月 新規取得	JCR	R&I	S&P
AA (安定的)	AA- (安定的)	A (安定的)	

### 返済期限の分散状況

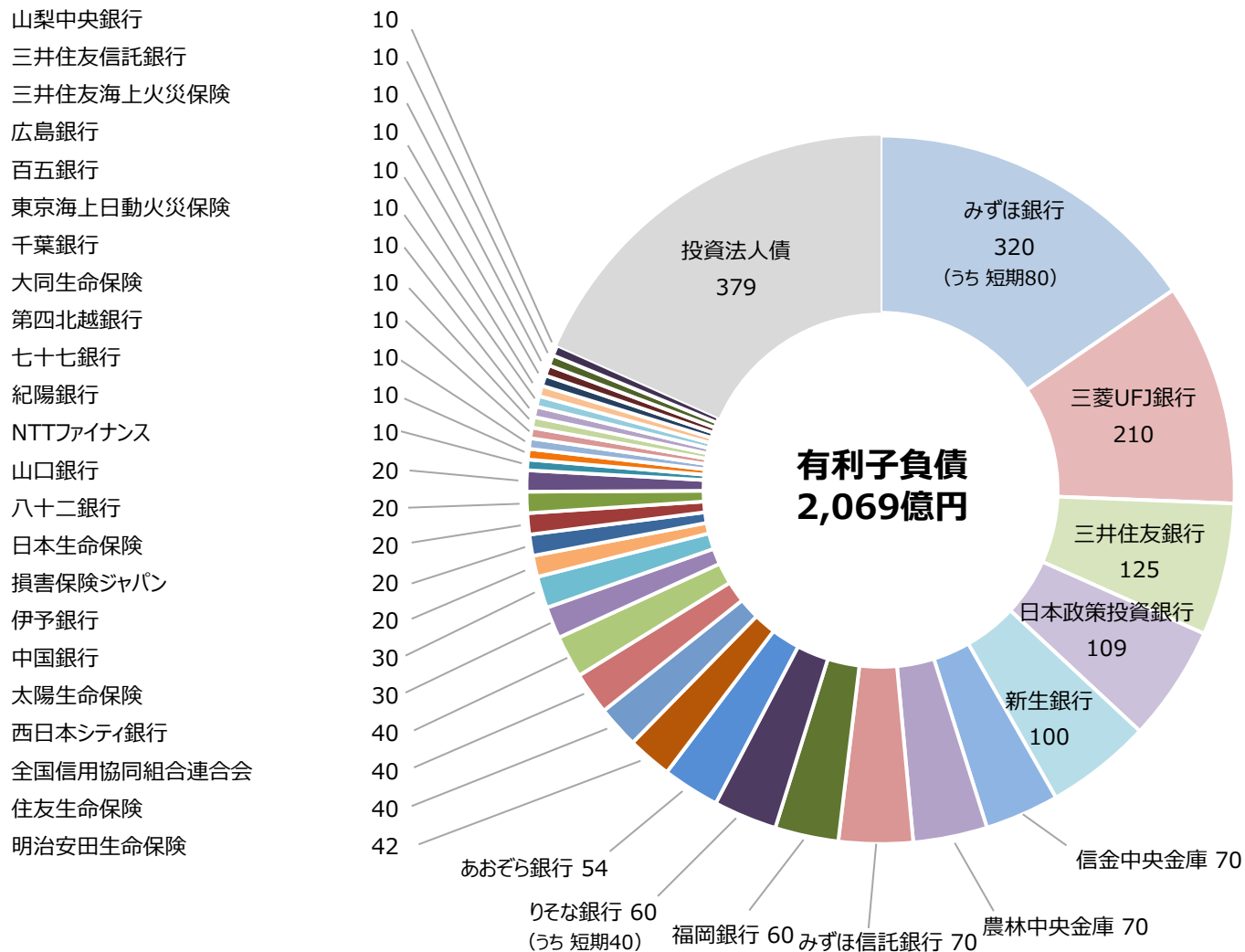


### LTVの推移



1. 「フリーキャッシュ」は、契約済み売却予定物件の売却代金を含み、分配金支払いや一定の預かり敷金相当額を控除のうえ、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。

### 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り調達を分散



(投資法人債内訳) (億円)

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
第26回債	30
第27回債 (サステナビリティボンド)	14
第28回債 (グリーンボンド)	10

(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

長期にわたりサステナビリティへの取り組みを推進、今後も積極的に取り組む



J  
P  
R

T  
R  
I  
M

<p>2005年8月 テナント満足度調査開始</p>	<p>2006年1月 ブランド戦略策定</p>	<p>2013年9月 GRESBリアルエステイト評価 Green Star 初取得</p>	<p>2018年6月 CASBEE不動産評価初取得 (薬院ビジネスガーデン)</p>	<p>2019年3月 サステナビリティレポート発行開始</p>	<p>2019年7月 初のグリーンボンド発行</p>	<p>2020年7月 CDP気候変動プログラムに初参加</p>	<p>2020年12月 BELS認証初取得 (JPR麹町ビル)</p>	<p>2021年5月 MSCIジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数組入れ</p> <p>2021年8月 CO<sub>2</sub>排出量削減において ネットゼロ目標策定</p>		
<p>2006年10月 ベストパフォーマンスアワード開始</p>	<p>2011年8月 DBJ Green Building認証初取得 (オリナスタワー、JPR千駄ヶ谷ビル)</p>	<p>2013年1月 疫病について BCP追加制定</p>	<p>2015年12月 従業員満足度調査開始</p>	<p>2017年4月 社内表彰制度開始</p>	<p>2017年5月 サステナビリティ方針制定</p>	<p>2019年4月 サステナビリティ委員会発足</p>	<p>2019年5月 PRI (責任投資原則) に署名</p> <p>Signatory of:</p>	<p>2020年12月 環境【E】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオのグリーン化</li> <li>気候変動への対応</li> </ul> <p>2021年1月 マテリアリティ策定</p> <p>2021年12月 初のサステナビリティボンド発行</p>	<p>2021年5月 TCFDへの賛同表明</p>	<p>2021年7月 人権方針制定</p>
						<p>2019年5月 ガバナンス【G】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ガバナンスの高度化</li> </ul>	<p>2021年1月 サステナビリティ専門部署 (サステナビリティ推進グループ) の新設</p>	<p>2021年7月 サステナブル調達基準制定</p>		



## サステナビリティはJPRの最重要課題、着実な推進により高い外部評価を獲得

### 2021年GRESBリアルエステイト評価



GRESBレーティング ▶ **5 Star**  
(3年連続)

GRESB開示評価 ▶ **A**  
(4年連続)

Green Star (8年連続)

### TCFDへの賛同



2021年5月に賛同表明

シナリオ分析及び財務インパクトの開示

### MSCI ジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数組入れ

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

2021年5月同指数に組入れ

MSCI ESG格付 ▶ **A**

### PRI (責任投資原則) に署名



2019年5月に署名

### DBJ Green Building 認証



認証取得 15物件

### CDPへの参加



2020年7月に参加

CDP格付 ▶ **B**

### CASBEE不動産評価認証



認証取得 28物件

### BELS認証



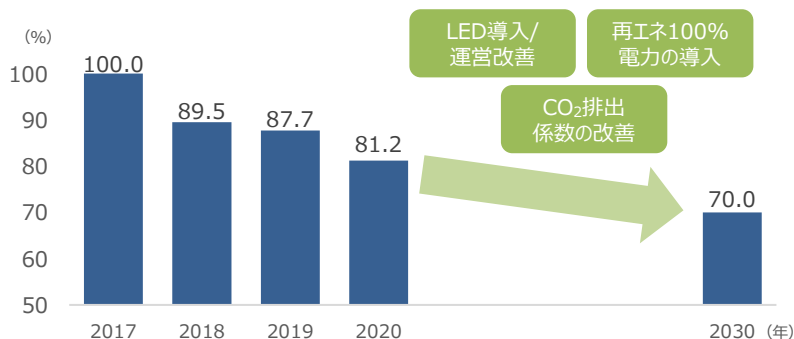
認証取得 2物件

1. 環境認証の取得については2021年12月末時点に記載しています。

# 2030年目標「CO<sub>2</sub>排出量原単位30%削減（2017年比）」前倒し達成の見込み ネットゼロ目標達成に向けて、CO<sub>2</sub>排出量削減の取組みを更に推進

## 2020年実績・2030年目標

- 2030年目標「CO<sub>2</sub>排出量原単位30%削減（2017年比）」
- 着実に、CO<sub>2</sub>排出量削減に取り組む



## 再生可能エネルギーの導入

- 2022年に100%持分所有の22物件において、再生可能エネルギー100%電力の導入を開始
- 2030年目標「CO<sub>2</sub>排出量原単位30%削減（2017年比）」前倒し達成の見込み
- CO<sub>2</sub>排出量削減を目指し、今後も積極的に導入を推進

	2021年12月導入	2022年1月導入
物件数	1物件	22物件
想定CO <sub>2</sub> 排出削減量 (t-CO <sub>2</sub> )	-349	-9,482

100%持分所有32物件のうち、23物件で実施

## ネットゼロ目標達成に向けて

- 2050年のネットゼロ目標をいち早く掲げ、排出量削減の取組みを推進
- 実効性のある削減施策を定期的に見直し、効果的な手法を模索
- 現在の取組み及び将来の施策は以下の通り



## ポートフォリオのLED化進捗率

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

	専有部	共用部	
		(共用廊下)	(トイレ・給湯室)
進捗率	44.8%	91.3%	88.9%
前期比	+1.2pt	+0.8pt	+0.8pt

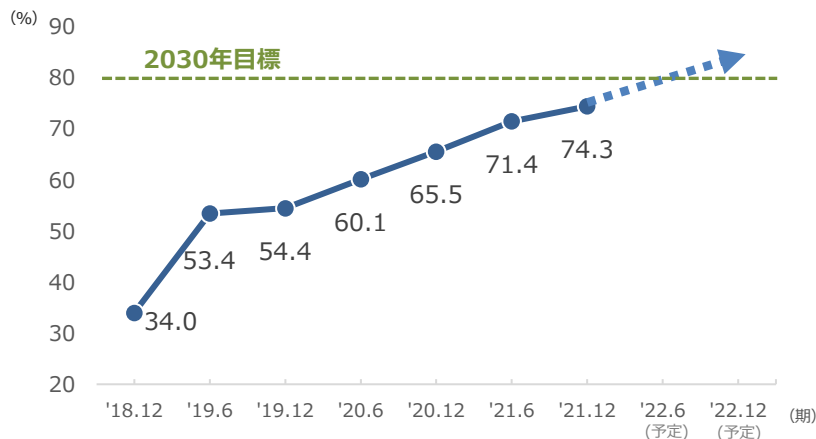
1. 進捗率はテナント資産に該当する照明を計算から除外しています。

## 2030年目標「環境認証取得カバー率80%以上」前倒し達成の見込み

### 環境認証の取得状況

- 環境認証取得カバー率80%以上（2030年目標）は本年前倒し達成の見込み
- 今後は、既に認証取得済物件についても、認証レベルの向上を図り、更に環境性能の高いポートフォリオ構築を推進

<環境認証取得率の推移（延床面積ベース）>



### 廃棄物リサイクルに向けた取組み

#### ■ 廃棄物管理システムの導入

- 循環型社会に対応するため、今年度、12物件で廃棄物管理システムを導入予定
- 廃棄物データの正確性向上のほか廃棄物量の削減を図る
- 今後、区分所有・共有物件の他オーナーに働きかけ導入拡大予定
- テナントと協働し、更なる分別・廃棄物削減に取り組む

### 新宿センタービル廃棄物燃料化実証実験

#### ■ 実証実験の概要

入居テナント協力のもと、有機性廃棄物から固形燃料「バイオ石炭」を生成。燃料を生成する過程においては、亜臨界水処理を行う。また、亜臨界水処理に用いる電気は、実質的に再生可能エネルギーとみなされる電気を使用し、脱炭素に向けた環境にも配慮。

(実証実験イメージ図)

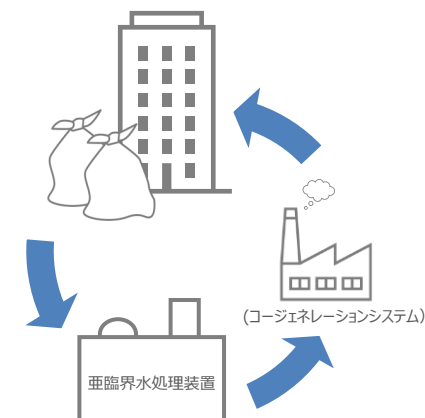


#### ■ 今後の計画

(今後の計画イメージ)

有機性廃棄物から生成したバイオ石炭（またはメタン発酵原料としてバイオ石炭に変換する前段階の亜臨界水処理物）を、コージェネレーションシステム等の燃料として利用しエネルギー生成、電気や蒸気に変換したうえでビルに供給するモデルの展開を検討する計画。

1. 亜臨界水処理とは、臨界点以下の高温高压の水が持つ強い加水分解力を活かして、プラスチックを含む有機物を低分子化すると同時に、病原性を持った有機物も減菌して無害化することが可能な技術です。



## 「人権方針」及び「サステナブル調達基準」を制定

### 人権の尊重・サプライチェーンマネジメントへの取り組み

- 人権の尊重及びサプライチェーンマネジメントへの取り組みを強化

#### ■ 人権方針

TRIMは、東京建物グループの一員として、「ビジネスと人権に関する指導原則」に基づき「人権方針」を制定

#### ■ サステナブル調達基準

サステナブル調達をサプライチェーン全体で取り組む必要があるため、「サステナブル調達基準」を制定

### 管理水準向上への取り組み

- テナント満足度調査の結果やPM担当者の推薦などをもとに毎年「JPRベストパフォーマンスアワード」を実施
- 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としているため、満足度向上に対しての大きなインセンティブとなる
- 受賞ビルの優れた取り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向上を目指す

#### JPRベストパフォーマンスアワード2021

#### JPR千駄ヶ谷ビル

(受賞理由)

テナント満足度調査で安定的に高評価を獲得  
テナントの個別事情に対して、優れた対応力を発揮



### サステナビリティ・ファイナンスへの取り組み

#### ■ 初のサステナビリティボンドを発行

発行額	14億円
発行日	2021年12月7日
償還期日	2031年12月5日
金利	0.42%

<資金使途>



「大手町フィナンシャルシティノースタワー」の取得に要した借入金のリファイナンス資金



#### ■ 3度目となるグリーンボンドを発行

発行額	10億円
発行日	2021年12月7日
償還期日	2036年12月5日
金利	0.67%

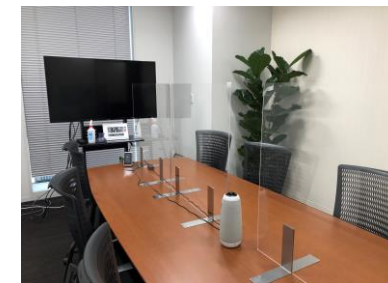
<資金使途>



「ライズアーデナビル(追加取得分)」の取得に要した借入金のリファイナンス資金

### TRIMにおける新型コロナ感染防止対策

- 政府・自治体が進めるワクチン接種率向上に貢献するため職域接種を実施
- 毎日の健康状態調査
- 時差出勤・リモートワーク・ウェブ会議の推進 (PC、モニターの貸与)
- マスク配布・消毒液の設置、ソーシャルディスタンスの徹底
- アクリルパーティションの設置 (会議室)



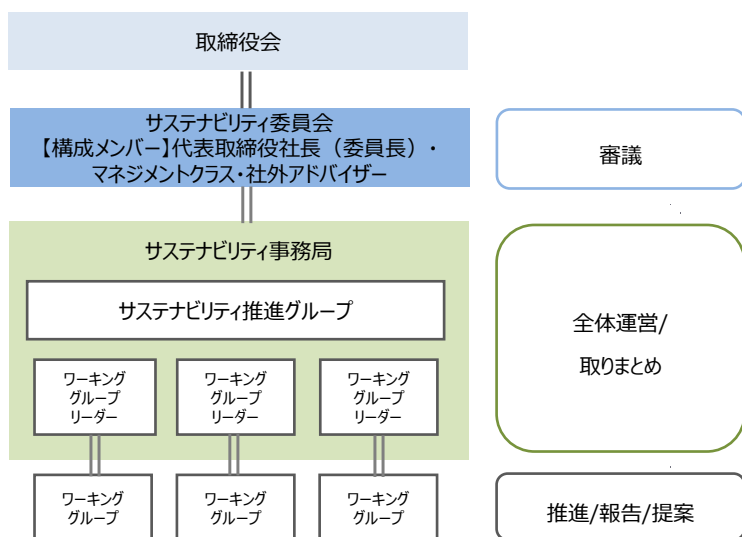
# サステナビリティ委員会に社外アドバイザーを招聘し、専門的・客観的な視点の導入による取組みの一層の強化

## サステナビリティ推進体制

2022年1月より、サステナビリティの知識が豊富な専門家をサステナビリティ委員会に招聘し、専門的・客観的な視点を取り入れ、取組みの更なる強化を図る

<b>サステナビリティ委員会</b>	基本方針の審議や活動のモニタリング、推進体制構築等を実施
構成メンバー	代表取締役社長（委員長）、マネジメントクラス、 <b>社外アドバイザー</b>
開催頻度	原則、年4回の開催
活動内容	目標の設定、活動のモニタリング・評価、役職員への啓蒙
報告プロセス	JPR役員会およびTRIM取締役会へ主な取組み内容を報告
<b>サステナビリティ事務局</b>	サステナビリティ委員会の下部組織
<b>ワーキンググループ</b>	各マテリアリティの推進組織
<b>サステナビリティ推進グループ</b>	サステナビリティ委員会の運営や各マテリアリティの推進

### サステナビリティ体制図



## 投資法人（JPR）のガバナンス

- 2021年9月、都市計画に精通し、サステナビリティに関する知見も豊富な監督役員を新たに選任
- 人数の追加により、従来より一層、幅広い観点からの監督機能を強化



役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等
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
	出縄 正人	スプリング法律事務所 弁護士
監督役員	草薙 信久	仰星税理士法人 代表社員 草薙信久公認会計士事務所 代表
	池邊 このみ（新任）	千葉大学大学院 園芸学研究所 教授

1. 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。

## ■ 資産運用報酬

投資主利益に連動した報酬体系を採用

報酬区分	算定基準	報酬実績 ('21.12期)	比率
運用報酬1 (資産連動報酬)	取得価格総額×0.05%	232百万円	25.1%
運用報酬2 (収入連動報酬)	総収入額×1.2%	196百万円	21.2%
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	320百万円	34.5%
運用報酬4・5 (取得/合併報酬) (売却報酬)	物件価格×0.5%	178百万円	19.2%





## 2021年12月期実績：1口当たり分配金7,550円（前期比-107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影響したものの、年末にかけてリーシングは進捗

項目		2021年6月期	2021年12月期	増減
P/L (百万円)	営業収益	17,305	18,253	+948
	賃貸事業収入	16,521	16,382	-138
	不動産等売却益	783	1,870	+1,086
	営業費用	8,515	9,626	+1,111
	賃貸事業費用	7,499	7,731	+231
	不動産等売却損	-	856	+856
	販売費及び一般管理費	1,016	1,039	+23
	営業利益	8,789	8,626	-162
	営業外収益	72	19	-53
	営業外費用	740	752	+11
	経常利益	8,121	7,893	-227
	当期純利益	8,120	7,892	-227
積立金(百万円)	圧縮積立金繰入額	783	659	-124
分配金(円)	1口当たり分配金	7,657	7,550	-107
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] 新型コロナウイルス感染症の影響によるリーシングの遅れなどが影響し減収  
 ② [附加使用料] 季節要因等により増収  
 ③ [解約違約金等、原状回復費相当額収入] 前期計上分の剥落等により減収

## 賃貸事業費用

- ④ [水道光熱費] 季節要因等により増加、  
 燃料費調整単価の上昇により水道光熱費収支は悪化(-25百万円)

## 不動産等売却損益

- ⑤ [不動産等売却益] JPR梅田ロフトビル(1回目、持分40%)等の譲渡に伴い、売却益を計上  
 売却益の一部は、将来の安定的な分配を目的に内部留保  
 ⑥ [不動産等売却損] 東京建物本町ビルの譲渡に伴い、売却損を計上

項目	2021年6月期	2021年12月期	増減	入替物件※1		既存物件※2	
				入替物件※1	既存物件※2	入替物件※1	既存物件※2
賃貸事業収入	16,521	16,382	-138	-11	-127		
賃料等収入	15,601	15,475	-126	-9	-116		
賃料・共益費	13,431	13,296	-135	-6	-128		①
地代	1,797	1,802	+4	-	+4		
その他定額収入	372	376	+4	-3	+7		
その他賃貸事業収入	919	907	-12	-1	-10		
附加使用料	676	787	+110	-1	+112		②
解約違約金等	66	10	-56	-0	-55		③
原状回復費相当額収入	133	56	-77	-	-77		③'
その他変動収入	42	52	+10	+0	+10		
賃貸事業費用	7,499	7,731	+231	+4	+227		
外注委託費	630	628	-1	-3	+1		
水道光熱費	714	849	+135	-2	+138		④
公租公課	2,436	2,422	-13	-6	-7		
保険料	26	27	+0	-0	+0		
修繕工事費	504	532	+28	-0	+28		
管理委託料	302	289	-12	-0	-11		
管理組合費	588	612	+23	+11	+12		
減価償却費	2,100	2,127	+27	-0	+28		
その他賃貸事業費用	196	240	+43	+7	+36		
NOI	11,121	10,779	-342	-16	-326		
NOI利回り(簿価)	5.1%	4.8%	-0.3pt				
賃貸事業利益	9,021	8,651	-370	-15	-354		
償却後利回り(簿価)	4.1%	3.9%	-0.2pt				
契約稼働率(期中平均)	98.2%	96.9%	-1.3pt				

※1 以下の入替物件による増減を算出しています。

2021年6月期：JPR博多ビル譲渡(65%)

2021年12月期：ライズアリーナビル追加取得

※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)



## 物件取得により、総資産額は112億円増加

項目		2021年6月期末	2021年12月期末	増減
B/S (百万円)	流動資産	44,017	36,357	-7,659
	現預金	43,602	35,547	-8,055
	その他の流動資産	414	809	+395
	固定資産	440,111	459,046	+18,935
	有形固定資産	427,419	446,212	+18,792
	無形固定資産	11,804	11,804	-0
	投資その他の資産	886	1,030	+143
	繰延資産	195	211	+16
	投資法人債発行費	171	195	+23
	投資口交付費	23	16	-7
	資産合計	484,323	495,615	+11,291
	流動負債	29,527	37,711	+8,184
	短期借入金	2,000	12,000	+10,000
	一年以内返済予定の長期借入金	20,500	18,500	-2,000
	その他の流動負債	7,027	7,211	+184
	固定負債	197,702	200,254	+2,552
	長期借入金	138,500	138,500	-
	投資法人債	35,500	37,900	+2,400
	預り敷金・保証金	23,702	23,854	+152
負債合計	227,229	237,965	+10,736	
出資総額	247,860	247,860	-	
剰余金	9,233	9,788	+555	
圧縮積立金	1,103	1,887	+783	
当期末処分利益	8,129	7,901	-228	
純資産合計	257,093	257,649	+555	

自己資本比率 52.0%

## 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	+18,793
税引前当期純利益	+7,893
減価償却費	+2,128
その他	+8,772
投資活動によるキャッシュフロー	-29,876
固定資産の取得による支出	-29,913
その他	+36
財務活動によるキャッシュフロー	+3,027
有利子負債の新規調達	+24,764
有利子負債の返済・償還	-14,400
分配金の支払額	-7,337
現預金計	-8,055

## 固定資産の増減

項目	増減
物件取得・売却	+19,332
資本的支出	+1,601
減価償却費	-2,127
その他	+129
固定資産計	+18,935

## 有利子負債の増減

項目	期初残高	新規調達	返済・償還	期末残高	増減
短期借入金	2,000	14,400	4,400	12,000	+10,000
長期借入金	159,000	8,000	10,000	157,000	-2,000
投資法人債	35,500	2,400	-	37,900	+2,400
有利子負債計	196,500	24,800	14,400	206,900	+10,400

## 2021年12月期実績：1口当たり分配金の期初予想比±0円

戦略的な資産入替を実施するとともに、売却益の一部を還元することで、当初予定していた内部留保(圧縮積立金)の取崩しを行うことなく、予想通りのDPU7,550円を確保

項目		2021年12月期 (予想)	2021年12月期 (実績)	増減
P/L (百万円)	営業収益	16,228	18,253	+2,025
	賃貸事業収入	16,228	16,382	+154
	不動産等売却益	-	1,870	+1,870
	営業費用	8,514	9,626	+1,112
	賃貸事業費用	7,604	7,731	+126
	不動産等売却損	-	856	+856
	販売費及び一般管理費	909	1,039	+129
	営業利益	7,713	8,626	+913
	営業外収益	3	19	+15
	営業外費用	753	752	-0
経常利益	6,964	7,893	+929	
当期純利益	6,963	7,892	+929	
積立金(百万円)	圧縮積立金繰入額	-	659	+659
	圧縮積立金取崩額	272	-	-272
分配金(円)	1口当たり分配金	7,550	7,550	+0
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] 一時減額対応(新型コロナウイルス関連)が当初の想定を下回ったことに加え、リーシングの進捗等が寄与  
(一時減額対応金額: 期初予想 68百万円 → 実績 47百万円)

## 賃貸事業費用

- ② [修繕工事費] 原状回復工事の実施等により増加

## 販売費及び一般管理費

- ③ [販売費及び一般管理費] 物件譲渡の影響による資産運用報酬の増加等

## 圧縮積立金

- ④ [圧縮積立金取崩額] 内部留保を取り崩す想定だったが、売却益の活用により温存

項目	2021年12月期 (予想)	2021年12月期 (実績)	増減	取得物件※1		既存物件※2	
				取得物件※1	既存物件※2		
賃貸事業収入	16,228	16,382	+154	+43	+110		
賃料等収入	15,377	15,475	+97	+42	+54		
賃料・共益費	13,203	13,296	+93	+41	+51		①
地代	1,802	1,802	-0	-	-0		
その他定額収入	372	376	+4	+1	+3		
その他賃貸事業収入	850	907	+57	+0	+56		
附加使用料	807	787	-19	+0	-20		
解約違約金等	-	10	+10	-	+10		
原状回復費相当額収入	-	56	+56	-	+56		
その他変動収入	43	52	+9	+0	+9		
賃貸事業費用	7,604	7,731	+126	+32	+94		
外注委託費	628	628	+0	+0	+0		
水道光熱費	846	849	+3	+0	+2		
公租公課	2,422	2,422	+0	+0	+0		
保険料	26	27	+0	+0	+0		
修繕工事費	460	532	+71	-	+71		②
管理委託料	285	289	+4	+0	+3		
管理組合費	600	612	+11	+11	+0		
減価償却費	2,107	2,127	+20	+11	+9		
その他賃貸事業費用	225	240	+14	+7	+7		
NOI	10,730	10,779	+48	+22	+25		
NOI利回り(簿価)	4.9%	4.8%	-0.1pt				
賃貸事業利益	8,623	8,651	+27	+11	+16		
償却後利回り(簿価)	3.9%	3.9%	-pt				
契約稼働率(期中平均)	96.8%	96.9%	+0.1pt				

※1 以下の取得物件による増減を算出しています。

2021年12月期: ライズアリーナビル追加取得

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

## 2022年6月期予想：1口当たり分配金7,750円（2021年12月期実績比+200円）

取得物件の寄与等により、賃貸事業利益は大幅に回復する見込み

1口当たり分配金は、売却益を有効に活用して過去最高実績と同額の7,750円を見込む

項目		2021年12月期	2022年6月期 (予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	18,253	18,167	-86
	賃貸事業収入	16,382	16,831	+448
	不動産等売却益	1,870	1,336	-534
	営業費用	9,626	8,920	-706
	賃貸事業費用	7,731	7,851	+120
	不動産等売却損	856	-	-856
	販売費及び一般管理費	1,039	1,068	+29
	営業利益	8,626	9,247	+620
	営業外収益	19	57	+38
	営業外費用	752	775	+23
	経常利益	7,893	8,529	+635
	当期純利益	7,892	8,528	+635
	積立金(百万円)	圧縮積立金繰入額	659	799
分配金(円)	1口当たり分配金	7,550	7,750	+200
発行済投資口総数(口)		958,250	997,178	+38,928

## 賃貸事業収入

① [賃料・共益費] リーシングの進捗による契約稼働率の回復を想定するものの、フリーレント等の影響もあり、本格的な貢献は翌期以降になる見込み

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] 季節要因による使用量の減少を見込む一方、燃料費調整単価は上昇を想定  
水道光熱費収支は悪化する見込み(-66百万円)

④ [減価償却費] 既存物件の設備の償却が完了

## 不動産等売却益

⑤ [不動産等売却益] JPR梅田ロフトビルの譲渡(2回目,持分30%)により売却益を計上予定  
売却益の一部は、将来の安定的な分配を目的に内部留保する見込み

項目	2021年12月期	2022年6月期 (予想)	増減	増減	
				入替物件 <sup>※1</sup>	既存物件 <sup>※2</sup>
賃貸事業収入	16,382	16,831	+448	+618	-169
賃料等収入	15,475	16,039	+564	+570	-6
賃料・共益費	13,296	13,852	+555	+558	-2
地代	1,802	1,802	+0	-	+0
その他定額収入	376	385	+8	+12	-3
その他賃貸事業収入	907	792	-115	+47	-163
附加使用料	787	733	-53	+36	-90
解約違約金等	10	0	-9	-	-9
原状回復費相当額収入	56	-	-56	-	-56
その他変動収入	52	57	+4	+11	-7
賃貸事業費用	7,731	7,851	+120	+285	-165
外注委託費	628	701	+72	+65	+7
水道光熱費	849	866	+16	+40	-23
公租公課	2,422	2,526	+103	+62	+40
保険料	27	28	+1	+1	-0
修繕工事費	532	440	-92	-4	-87
管理委託料	289	305	+15	+20	-5
管理組合費	612	638	+25	+21	+4
減価償却費	2,127	2,045	-82	+44	-126
その他賃貸事業費用	240	299	+59	+34	+24
NOI	10,779	11,025	+246	+376	-130
NOI利回り(簿価)	4.8%	4.8%	-pt		
賃貸事業利益	8,651	8,979	+328	+332	-4
償却後利回り(簿価)	3.9%	3.9%	-pt		
契約稼働率(期中平均)	96.9%	97.5%	+0.6pt		

※1 以下の入替物件による増減を算出しています。

2021年12月期:ライズアリーナビル追加取得、グランフロント大阪取得、  
東京建物本町ビル譲渡、JPR梅田ロフトビル譲渡(1回目,持分40%)

2022年6月期:東京建物東渋谷ビル取得、JPR梅田ロフトビル譲渡(2回目,持分30%)

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

## 2022年12月期予想：1口当たり分配金7,750円（2022年6月期予想比±0円）

譲渡物件の収益の剥落が影響するものの、稼働の回復がこれを上回る見通し

1口当たり分配金は、前期と同様に、売却益を活用して過去最高実績と同額の7,750円を見込む

項目		2022年6月期 (予想)	2022年12月期 (予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	18,167	18,386	+219
	賃貸事業収入	16,831	17,044	+213
	不動産等売却益	1,336	1,341	+5
	営業費用	8,920	9,010	+89
	賃貸事業費用	7,851	7,948	+96
	販売費及び一般管理費	1,068	1,061	-6
	営業利益	9,247	9,376	+129
	営業外収益	57	3	-54
	営業外費用	775	800	+24
	経常利益	8,529	8,579	+50
	当期純利益	8,528	8,579	+50
積立金(百万円)	圧縮積立金繰入額	799	850	+50
分配金(円)	1口当たり分配金	7,750	7,750	-
発行済投資口総数(口)		997,178	997,178	-

## 賃貸事業収入

① [賃料・共益費] 稼働の回復により大幅に増収となる見込み

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、水道光熱費収支はやや改善する見込み

## 不動産等売却損益

④ [不動産等売却益] JPR梅田ロフトビルの譲渡(最終3回目,持分30%)により売却益を計上予定  
売却益の一部は、将来の安定的な分配を目的に内部留保する見込み

## 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

項目	2022年6月期 (予想)	2022年12月期 (予想)	増減	増減	
				入替物件 <sup>※1</sup>	既存物件 <sup>※2</sup>
賃貸事業収入	16,831	17,044	+213	-54	+267
賃料等収入	16,039	16,149	+109	-58	+167
賃料・共益費	13,852	13,959	+107	-57	+165
地代	1,802	1,802	-	-	-
その他定額収入	385	387	+2	-0	+2
その他賃貸事業収入	792	895	+103	+3	+99
附加使用料	733	846	+112	+3	+108
解約違約金等	0	-	-0	-	-0
原状回復費相当額収入	-	-	-	-	-
その他変動収入	57	49	-7	-	-7
賃貸事業費用	7,851	7,948	+96	-4	+101
外注委託費	701	708	+6	+2	+4
水道光熱費	866	962	+96	+3	+92
公租公課	2,526	2,509	-16	-9	-6
保険料	28	28	+0	-0	+0
修繕工事費	440	439	-0	+0	-1
管理委託料	305	314	+8	+0	+8
管理組合費	638	641	+3	-	+3
減価償却費	2,045	2,060	+15	-12	+27
その他賃貸事業費用	299	282	-17	+10	-27
NOI	11,025	11,157	+132	-61	+193
NOI利回り(簿価)	4.8%	4.8%	- pt		
賃貸事業利益	8,979	9,096	+116	-49	+166
償却後利回り(簿価)	3.9%	3.9%	- pt		

※1 以下の入替物件による増減を算出しています。

2022年6月期:東京建物東渋谷ビル取得、JPR梅田ロフトビル譲渡(2回目,持分30%)

2022年12月期:JPR梅田ロフトビル譲渡(最終3回目,持分30%)

※2 上記以外の既存物件の増減を算出しています。(既存物件の主な増減要因は、①～③に記載)

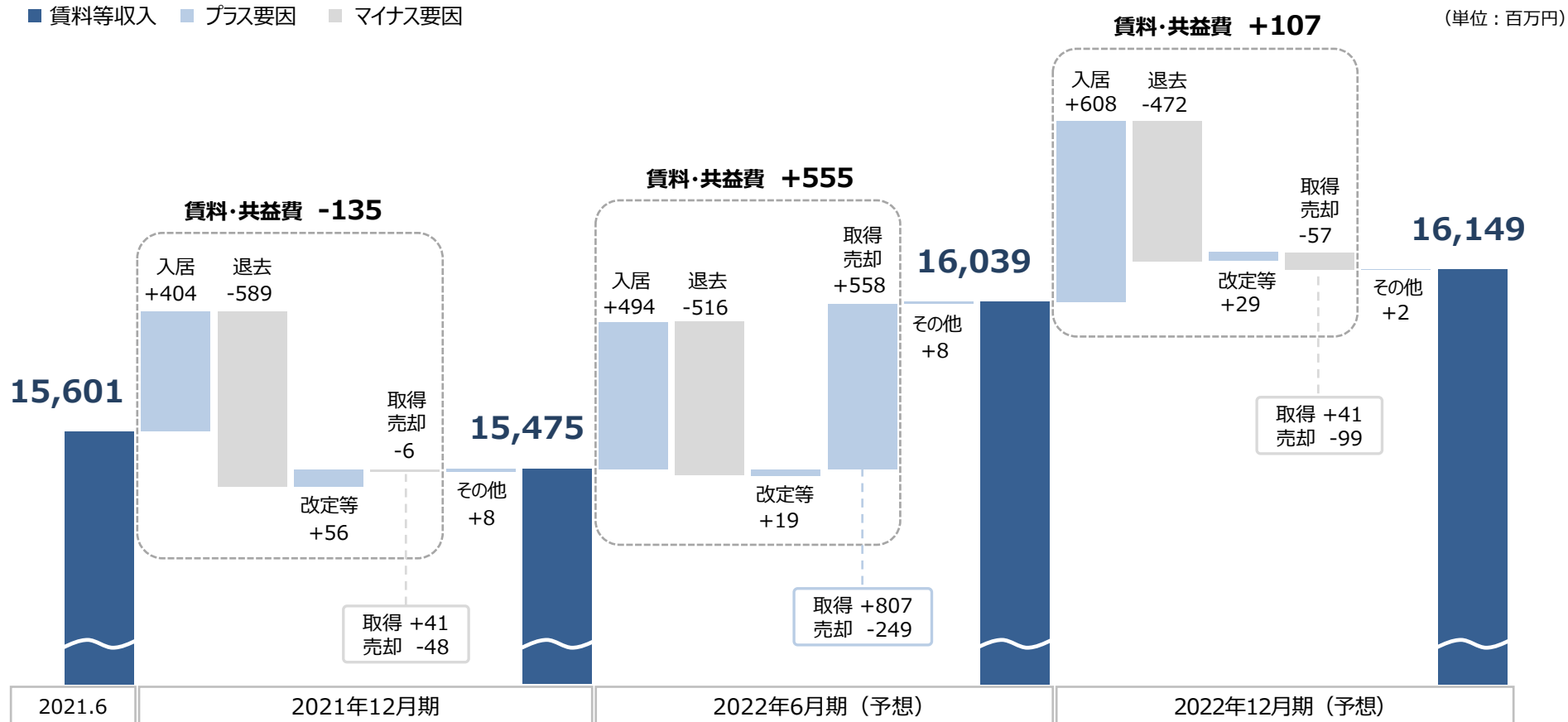
項目	2020年12月期		2021年6月期		2021年12月期		2022年6月期		2022年12月期		
		前期比		前期比		前期比	(予想)	前期比	(予想)	前期比	
賃貸事業損益 (百万円)	賃貸事業収入	16,714	2.1%	16,521	-1.2%	16,382	-0.8%	16,831	2.7%	17,044	1.3%
	賃料等収入(定額収入)	15,788	0.7%	15,601	-1.2%	15,475	-0.8%	16,039	3.6%	16,149	0.7%
	賃料・共益費	13,616	0.7%	13,431	-1.4%	13,296	-1.0%	13,852	4.2%	13,959	0.8%
	地代	1,793	0.5%	1,797	0.3%	1,802	0.3%	1,802	0.0%	1,802	0.0%
	その他定額収入	378		372		376		385		387	
	その他賃貸事業収入(変動収入)	926	34.5%	919	-0.7%	907	-1.4%	792	-12.7%	895	13.1%
	附加使用料	833	34.4%	676	-18.8%	787	16.4%	733	-6.8%	846	15.3%
	解約違約金等	15		66		10		0		-	
	原状回復費相当額収入	37		133		56		-		-	
	その他変動収入	40		42		52		57		49	
	賃貸事業費用(減価償却費除く)	5,526	2.2%	5,399	-2.3%	5,603	3.8%	5,806	3.6%	5,887	1.4%
	外注委託費	630	2.4%	630	0.1%	628	-0.3%	701	11.6%	708	0.9%
	水道光熱費	841	18.0%	714	-15.1%	849	19.0%	866	2.0%	962	11.1%
	公租公課	2,387	1.2%	2,436	2.0%	2,422	-0.5%	2,526	4.3%	2,509	-0.6%
	保険料	26		26		27		28		28	
	修繕工事費	558	-7.3%	504	-9.7%	532	5.6%	440	-17.3%	439	-0.2%
	管理委託料	306		302		289		305		314	
	管理組合	585		588		612		638		641	
	その他賃貸事業費用	190		196		240		299		282	
	NOI	11,188	2.1%	11,121	-0.6%	10,779	-3.1%	11,025	2.3%	11,157	1.2%
減価償却費	2,085	2.8%	2,100	0.7%	2,127	1.3%	2,045	-3.9%	2,060	0.7%	
賃貸事業費用	7,611	2.4%	7,499	-1.5%	7,731	3.1%	7,851	1.6%	7,948	1.2%	
賃貸事業利益(a)	9,103	2.0%	9,021	-0.9%	8,651	-4.1%	8,979	3.8%	9,096	1.3%	
資本的支出	1,654	19.8%	1,370	-17.2%	1,601	16.9%	1,391	-13.1%	1,755	26.2%	
NCF	9,534	-0.4%	9,751	2.3%	9,177	-5.9%	9,633	5.0%	9,401	-2.4%	
不動産等売却損益 (百万円)	不動産等売却益(b)	414		783		1,870		1,336		1,341	
	不動産等売却損(c)	-		-		856		-		-	
賃貸事業利益等(百万円、a+b-c)	9,518	6.6%	9,805	3.0%	9,665	-1.4%	10,315	6.7%	10,438	1.2%	



2022年6月期賃料等収入+5.6億円（前期比）  
2022年12月期賃料等収入+1.0億円（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





# 5. Appendix

## ファンドサマリー



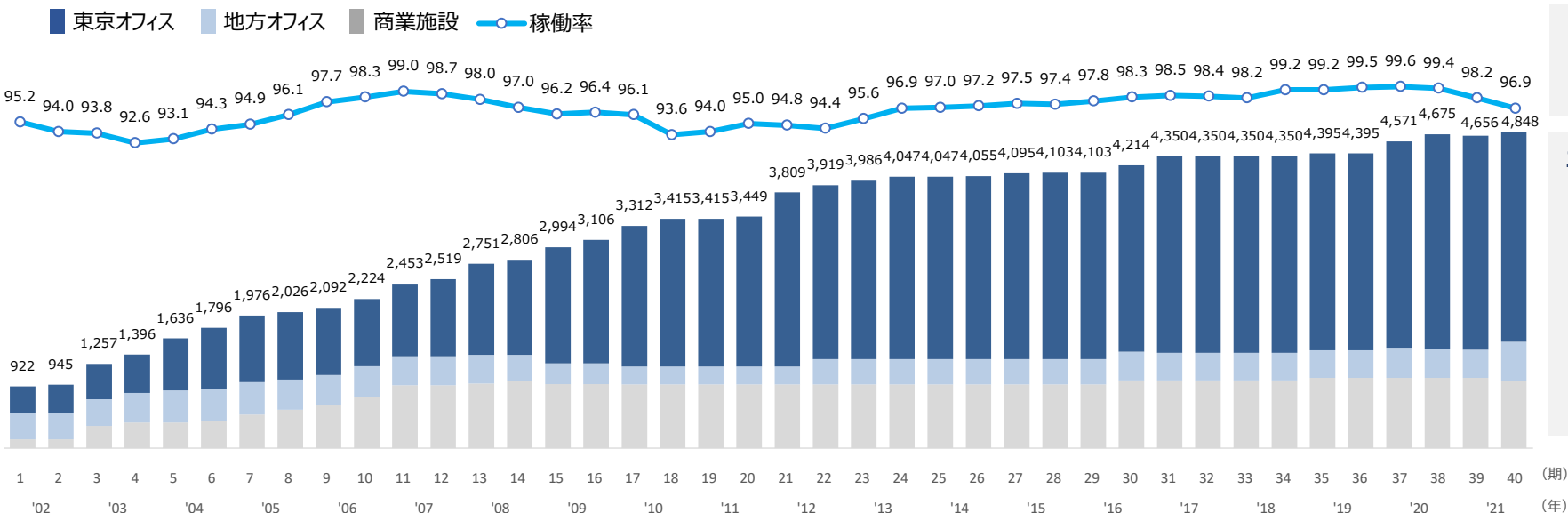
		2019年6月期	2019年12月期	2020年6月期	2020年12月期	2021年6月期	2021年12月期
LTV	(簿価ベース)	40.9%	40.8%	39.5%	40.6%	40.6%	41.7%
	(時価ベース)	33.9%	32.9%	32.2%	33.2%	33.1%	33.8%
NOI利回り	(取得価格ベース)	4.8%	4.7%	4.9%	4.9%	4.8%	4.6%
	(簿価ベース)	5.1%	5.0%	5.2%	5.2%	5.1%	4.8%
	(時価ベース)	4.1%	4.0%	4.1%	4.1%	4.1%	3.8%
償却後利回り	(取得価格ベース)	3.9%	3.8%	4.0%	4.0%	3.9%	3.7%
	(簿価ベース)	4.1%	4.1%	4.2%	4.2%	4.1%	3.9%
	(時価ベース)	3.3%	3.2%	3.4%	3.4%	3.3%	3.1%
インプライド・キャップレート	(NOI利回り)	3.3%	3.4%	4.6%	4.3%	3.6%	3.7%
	(償却後利回り)	2.7%	2.7%	3.7%	3.5%	2.9%	3.0%
FFO		8,776百万円	8,888百万円	9,341百万円	9,510百万円	9,436百万円	9,006百万円
AFFO		7,451百万円	7,305百万円	7,961百万円	7,855百万円	8,066百万円	7,404百万円
1口当たりFFO		9,508円	9,630円	9,748円	9,924円	9,847円	9,398円
EPU		7,818円	7,491円	7,593円	8,181円	8,474円	8,236円
1口当たり分配金		7,380円	7,493円	7,595円	7,750円	7,657円	7,550円
分配金利回り		3.0%	3.1%	4.6%	4.5%	3.4%	3.7%
ROE		6.0%	5.8%	5.7%	6.1%	6.3%	6.1%
1口当たり圧縮積立金		746円	746円	719円	1,152円	1,969円	2,657円
1口当たり純資産額		259,118円	259,230円	266,984円	267,570円	268,295円	268,875円
1口当たりNAV		353,795円	368,917円	371,053円	372,725円	375,544円	383,368円
投資口価格 (権利付最終取引日)		490,500円	488,000円	329,000円	346,500円	444,000円	403,500円
NAV倍率		1.4倍	1.3倍	0.9倍	0.9倍	1.2倍	1.1倍
PBR		1.9倍	1.9倍	1.2倍	1.3倍	1.7倍	1.5倍
PER		31.4倍	32.6倍	21.7倍	21.2倍	26.2倍	24.5倍
FFO倍率		25.8倍	25.3倍	16.9倍	17.5倍	22.5倍	21.5倍
自己資本比率		52.9%	52.8%	54.1%	52.9%	53.1%	52.0%
ペイアウトレシオ	(FFO)	77.6%	77.8%	77.9%	78.1%	77.8%	80.3%
	(AFFO)	91.4%	94.7%	91.4%	94.5%	91.0%	97.7%

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

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

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

■ 資産規模（取得価格ベース・億円）・稼働率（%）

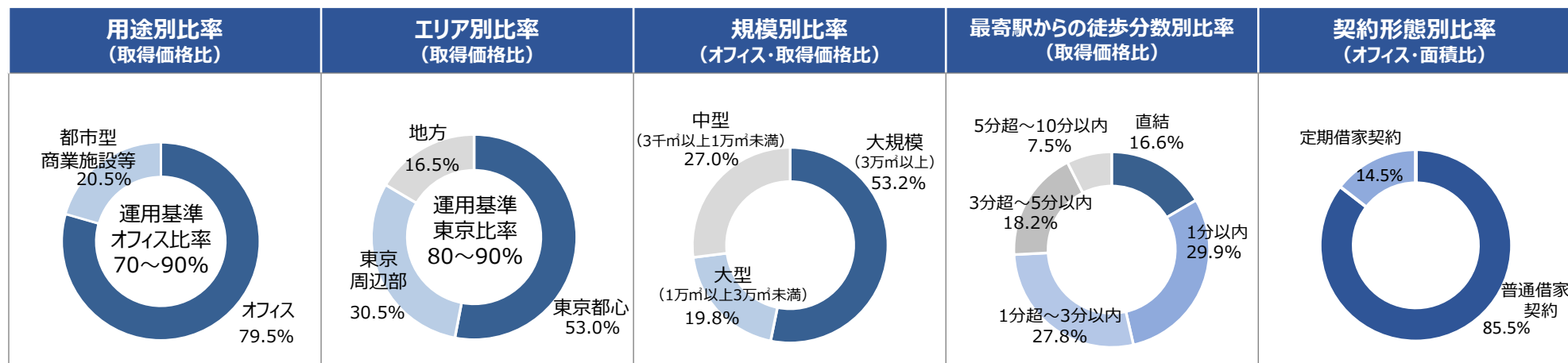


稼働率  
(全期間平均)  
**96.7%**

エリア別・用途別内訳  
(2021年12月期末)

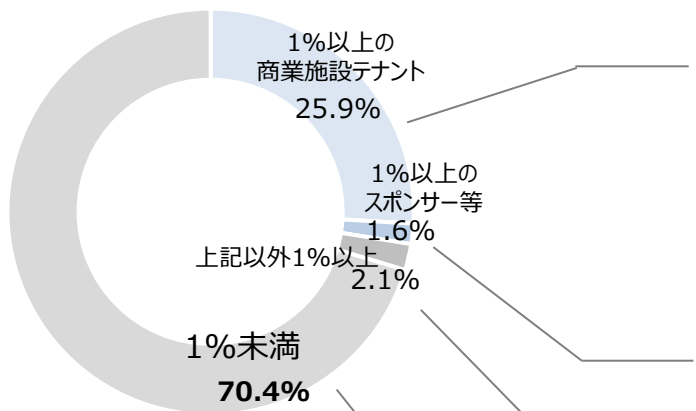
東京オフィス  
**3,262**億円  
地方オフィス  
**590**億円  
商業施設  
**995**億円

■ 各種比率

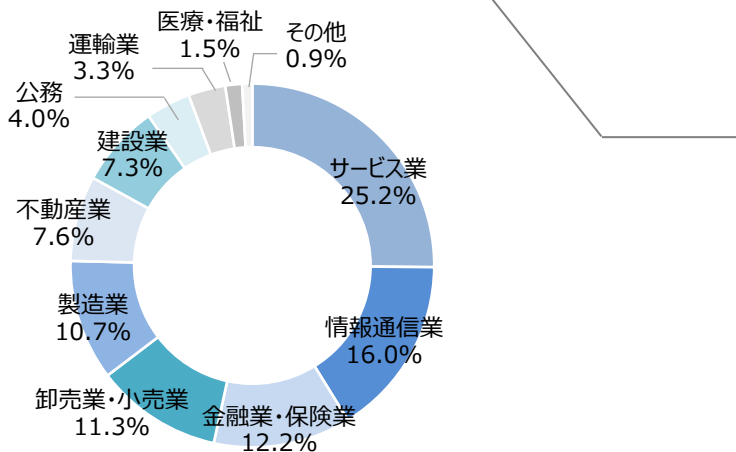


■ テナント占有率（物件単位・エンドテナントベース・面積比）

- 占有率1%以上のオフィステナントは、2社（占有率合計2.1%）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	7.3
	(合)西友	田無アスタ	31,121.71	6.4
	(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	11,152.18	2.3
	(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
	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 (2社)	C 社	オリナスタワー	5,263.77	1.1
	D 社	JPR名古屋伏見ビル	4,904.64	1.0
1%未満 (1,123社)	E 社	薬院ビジネスガーデン	4,719.50	1.0
	F 社	新宿スクエアタワー	4,242.48	0.9
	G 社	五反田ファーストビル	4,234.29	0.9
	H 社	オーバルコート大崎マークウエスト	4,088.44	0.8
	I 社	新潟駅南センタービル	4,078.97	0.8
	J 社	大宮プライムイースト	4,005.05	0.8
	K 社	M S 芝浦ビル	3,922.74	0.8
	L 社	新宿センタービル	3,780.33	0.8
M 社	JPR横浜ビル	3,580.75	0.7	

1. グランフロント大阪を除いた数値を記載しています。

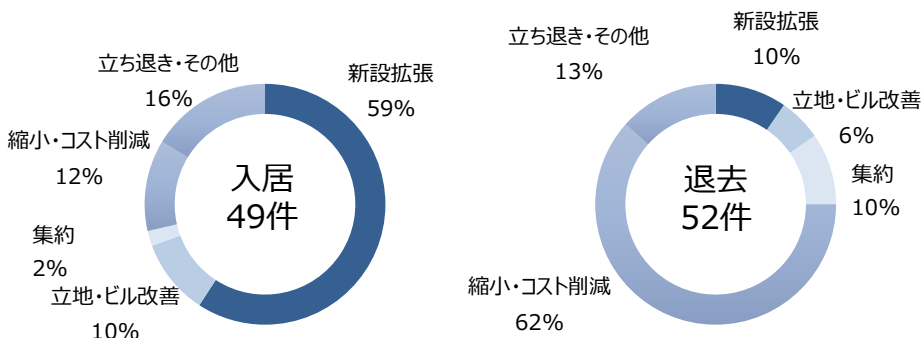


■ 入退去の内訳と推移

（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	4,461	-6,989	-2,527
東京周辺部オフィス	3,870	-3,694	175
地方オフィス	3,029	-2,277	751
商業施設	886	-1,044	-157
合計	12,247	-14,006	-1,758

■ 入退去の理由



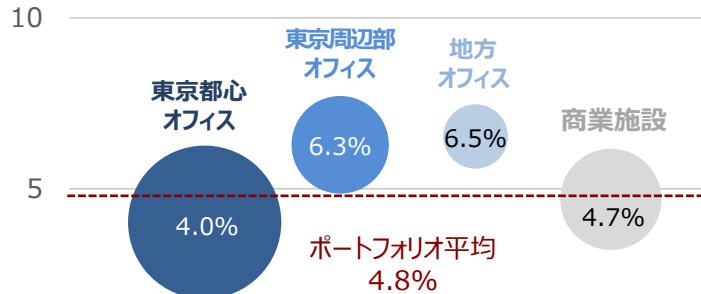
■ 物件別入退去面積

物件名	入居-退去	退去面積	入居面積	(㎡)
兼松ビル	-401	-803	402	
新麹町ビル	377	-111	488	
JPR市ヶ谷ビル	-388	-1,105	717	
新宿スクエアタワー	-1,229	-2,294	1,065	
ビッグス新宿ビル	-203	-461	258	
新宿センタービル	-155	-358	203	
品川キャナルビル	28	-314	342	
JPR原宿ビル	545	0	545	
サイエンスプラザ・四番町プラザ	-84	-84	0	
芝大門センタービル	0	-412	412	
東京スクエアガーデン	0	-30	30	
JPR麹町ビル	-1,017	-1,017	0	
JPR銀座並木通りビル	-432	-432	0	
FUNDES水道橋	175	0	175	
アルカイスト	0	-482	482	
JPR千葉ビル	-120	-302	182	
JPR横浜日本大通ビル	75	0	75	
新横浜第二センタービル	-356	-570	214	
川口センタービル	142	-237	379	
JPR上野イーストビル	0	-545	545	
ライズアリーナビル	1,174	0	1,174	
オリナスタワー	-400	-1,089	689	
JPR横浜ビル	-78	-163	85	
センシティビルディング	-261	-307	46	
川崎ダイスビル	100	-612	712	
新潟駅南センタービル	79	0	79	
JPR那覇ビル	-1	-106	105	
損保ジャパン和歌山ビル	-554	-804	250	
JPR堂島ビル	307	-124	431	
JPR名古屋伏見ビル	-388	-409	21	
薬院ビジネスガーデン	1,310	0	1,310	
JPR心齋橋ウエスト	-3	-678	675	
JPR心齋橋ビル	0	-159	159	

■ エリア・用途別利回り (簿価ベース)

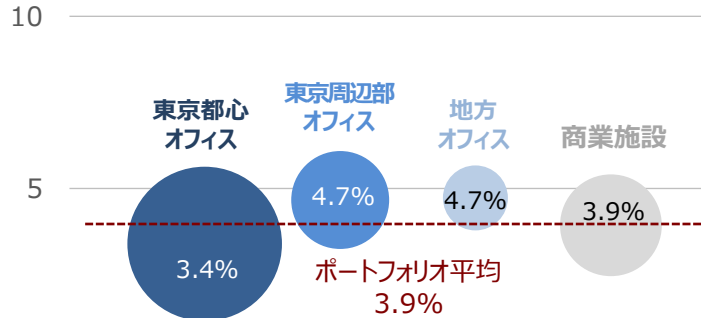
(NOI利回り)

(%) バブルの大きさ：資産規模 (簿価) バブルの中心：NOI利回り



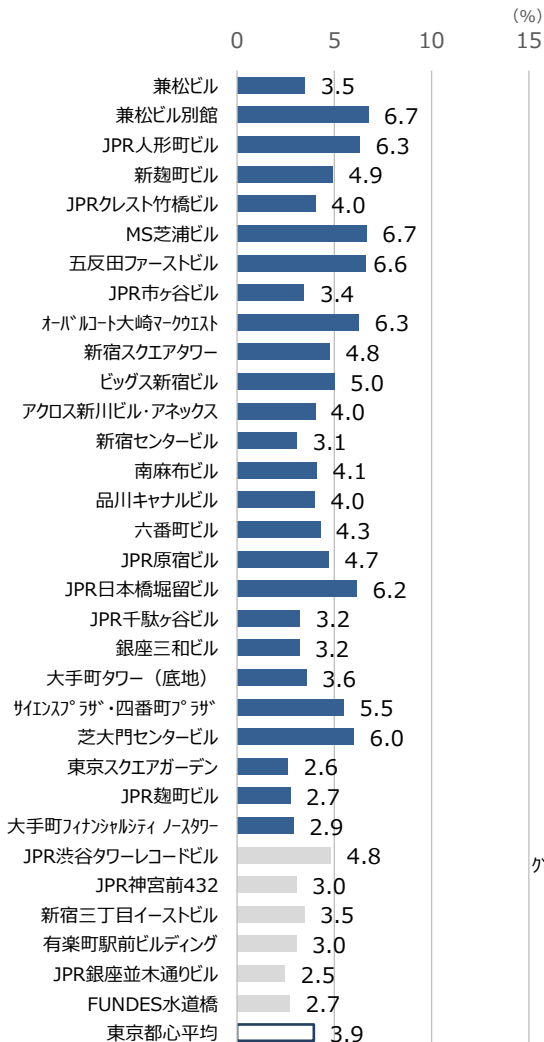
(償却後利回り)

(%) 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

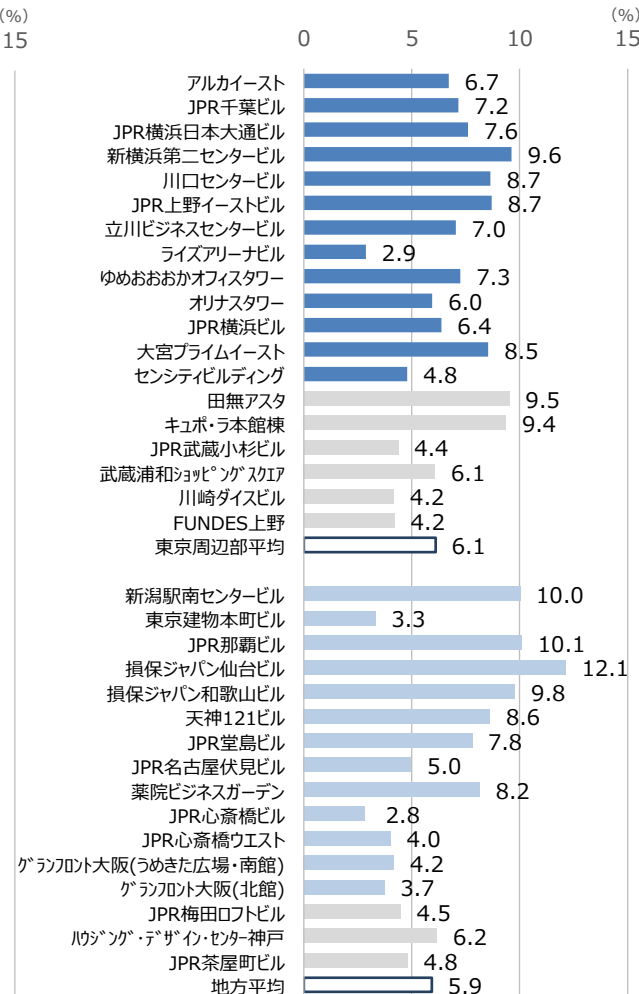


■ 物件別NOI利回り (簿価ベース)

東京都心



東京周辺部及び地方



## ■ 稼働率・賃料の推移

項目		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	2021年6月期	2021年12月期
オフィス	契約稼働率 (%)	98.8	98.8	99.2	99.4	99.1	97.7	95.8
	賃料稼働率 (%)	97.8	98.1	98.3	99.3	98.7	96.5	94.2
	平均賃料 (全エリア・円)	17,980	18,177	18,477	18,801	18,977	19,166	19,445
	平均賃料 (東京都心・円)	21,053	21,459	21,833	22,183	22,313	22,451	22,533
	平均賃料 (東京周辺部・円)	17,233	17,240	17,403	18,139	18,196	18,217	18,420
	平均賃料 (地方・円)	13,149	13,375	13,562	13,720	13,912	14,067	14,606
	レントギャップ (%)	-4.1	-5.1	-6.9	-4.8	-3.2	-0.6	-0.6
商業	契約稼働率 (%)	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	99.3	99.5
	賃料稼働率 (%)	99.4	99.8	99.9	100.0	100.0	99.2	99.2

## ■ 賃料改定・入替の状況 ('21.12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	162	74.8	86.5	+3.6	+0.8
増額	29	18.0	20.8	+6.7	+6.2
減額	3	2.7	3.2	-3.1	-17.3
増減なし	130	54.0	62.5	-	-
賃料入替	48	11.6	13.5	-0.7	-1.2
増額	19	4.7	5.5	+2.9	+13.1
減額	21	5.0	5.8	-3.6	-11.1
増減なし	8	1.8	2.2	-	-
合計 (改定+入替)	210	86.5	100.0	+2.8	+0.6

## ■ 賃料水準別賃貸面積・増額改定件数割合 ('21.12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	22.9	36.8	40.0
マーケットレンジ内	15.6	25.0	9.6
マーケットレンジ以上	23.7	38.1	14.6

## ■ 賃料水準別賃貸面積 ('22.6期~'23.12期更新対象)

項目	面積 (千㎡)	面積割合 (%)
マーケット賃料未滿	64.2	25.8
マーケットレンジ内	83.1	33.4
マーケットレンジ以上	101.6	40.8

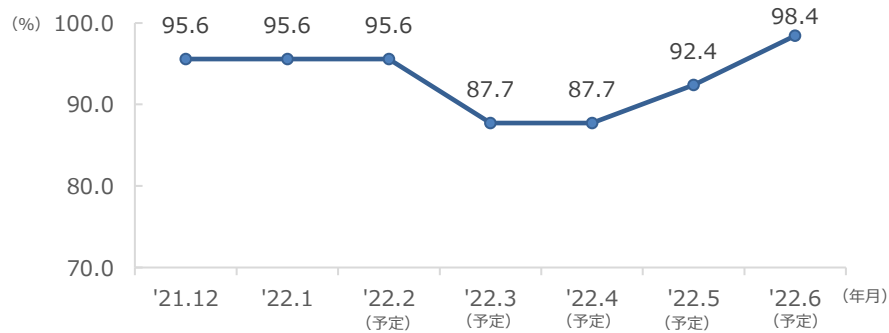
# グレードアップ向上を企図した改修工事を実施し物件競争力を強化

## ビッグス新宿ビルのバリューアップ工事



- 「新宿三丁目」駅に直結しているメイン導線であるB2階から1階エントランスを含む共用部の改修工事を実施
- 駅直結の利便性に加え、グレードアップ・イメージアップを実施。競争力の一層の向上を企図
- 複数区画の退去が生じ、'22年3月に稼働率が87.7%に低下予定だが、'22年6月までに98.4%まで回復予定。コロナ禍のなか、空室部分の早期リースアップに寄与。入居テナントからの評価も向上

＜稼働率の推移＞



### エントランス



### 1階エントランスホール



### 1階エレベーターホール



### B2階エントランス (地下鉄駅直結)



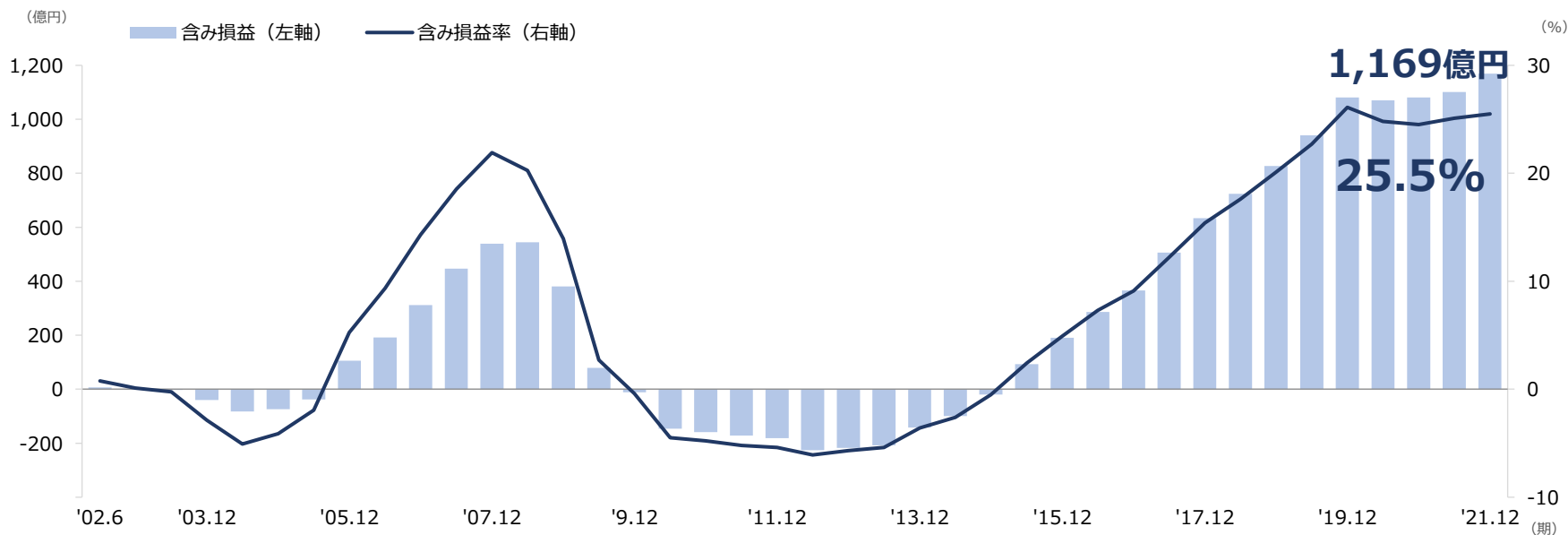
## 鑑定評価額の上昇により、含み益は増加。含み益と含み益率は高い水準を維持

### 鑑定評価額・含み益

鑑定評価額	含み益	含み益率
<b>5,749</b> 億円 (前期比+47億円)	<b>1,169</b> 億円 (前期比+68億円)	<b>25.5%</b> (前期比+0.4pt)

1. 鑑定評価額の前期比の増減は、売買物件の影響を除いて算出しています。

### 含み損益の推移



### 保有物件毎の変動状況

- キャップレートはやや低下。  
売買市場は引き続き活況であり、含み益は拡大。

	(鑑定評価額)		(直接還元利回り)	
	(物件)	(物件)	(物件)	(物件)
	'21.6期	'21.12期	'21.6期	'21.12期
増加	37	36	低下	0
維持	14	22	維持	63
減少	14	8	上昇	2



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	+100	3.4	0.0	3.2	0.0	3.6	0.0	14,749	+151
兼松ビル別館	3,410	-110	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	2,404	+1,006
JPR人形町ビル	3,040	+110	3.7	-0.1	3.5	-0.1	3.8	-0.2	2,115	+925
新麹町ビル	4,380	+110	3.5	-0.1	3.2	-0.1	3.6	-0.2	2,423	+1,957
JPRクレスト竹橋ビル	3,790	-	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	3,282	+508
M S 芝浦ビル	15,900	+600	4.0	-0.1	3.7	-0.1	4.1	-0.2	10,759	+5,141
五反田ファーストビル	4,270	+90	3.7	0.0	3.4	0.0	3.8	-0.1	2,978	+1,292
JPR市ヶ谷ビル	4,850	-	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	5,277	-427
オーバルコート大崎マークウエスト	5,110	+60	3.9	0.0	3.7	0.0	4.1	0.0	2,726	+2,384
新宿スクエアタワー	14,800	-	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	12,944	+1,856
ビッグス新宿ビル	19,600	-500	3.6	0.0	3.4	0.0	3.8	0.0	15,520	+4,080
アクロス新川ビル・アネックス	783	+2	4.5	0.0	4.3	0.0	4.7	0.0	573	+210
新宿センタービル	19,000	+900	3.1	-0.1	2.8	-0.1	3.2	-0.2	22,173	-3,173
南麻布ビル	3,330	+160	3.7	-0.1	3.5	-0.1	3.8	-0.2	3,795	-465
品川キャナルビル	2,360	-	3.8	-0.1	3.5	-0.1	3.9	-0.2	1,893	+467
六番町ビル	3,630	+130	3.9	-0.1	3.6	-0.1	3.9	-0.2	2,904	+726
JPR原宿ビル	10,500	-	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	8,763	+1,737
JPR日本橋堀留ビル	6,810	-	4.2	0.0	4.0	0.0	4.4	0.0	4,844	+1,966
JPR千駄ヶ谷ビル	11,900	-	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	14,670	-2,770
銀座三和ビル	3,740	-10	3.0	0.0	2.7	0.0	3.1	0.0	3,673	+67
大手町タワー (底地)	52,500	-	2.6	0.0	2.5	0.0	2.7	0.0	38,388	+14,112
サイエンスプラザ 四番町プラザ	3,410	+90	3.7	-0.1	3.3	-0.1	3.8	-0.2	2,773	+637
芝大門センタービル	6,530	+240	3.4	-0.1	3.1	-0.1	3.5	-0.2	4,152	+2,378
東京スクエアガーデン	20,800	-600	2.6	0.0	2.4	0.0	2.8	0.0	18,363	+2,437
JPR麹町ビル	6,840	+400	3.1	-0.2	2.9	-0.1	3.2	-0.2	5,808	+1,032
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	12,700	+600	2.4	-0.1	2.1	-0.1	2.5	-0.2	11,531	+1,169
JPR渋谷タワーレコードビル	14,200	+100	3.4	0.0	3.2	0.0	3.6	0.0	11,400	+2,800
JPR神宮前 4 3 2	4,270	-	2.9	0.0	3.0	0.0	3.1	0.0	4,261	+9
新宿三丁目イーストビル	2,720	+20	3.2	0.0	2.7	0.0	3.4	0.0	2,530	+190
有楽町駅前ビルディング	3,330	-	2.9	0.0	2.5	0.0	3.1	0.0	3,266	+64
JPR銀座並木通りビル	11,100	-	2.8	0.0	2.5	0.0	2.8	0.0	10,143	+957
F U N D E S 水道橋	3,390	-90	3.5	0.0	3.3	0.0	3.7	0.0	3,173	+217
アルカイスト	7,070	+140	3.7	-0.1	3.4	-0.1	3.8	-0.2	4,156	+2,914
JPR千葉ビル	1,830	-	5.3	0.0	5.1	0.0	5.5	0.0	2,196	-366
JPR横浜日本大通ビル	2,350	-	4.9	0.0	4.7	0.0	5.1	0.0	2,348	+2
新横浜第二センタービル	2,460	+80	4.4	-0.1	4.2	-0.1	4.5	-0.2	1,392	+1,068
川口センタービル	10,600	+300	4.6	-0.1	4.3	-0.1	4.7	-0.2	7,181	+3,419
JPR上野イーストビル	5,740	+220	3.6	-0.1	3.4	-0.1	3.7	-0.2	2,867	+2,873

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	4,620	-30	4.0	-0.1	3.7	-0.1	4.1	-0.2	2,883	+1,737
ライズアリーナビル	17,700	+140	3.7	-0.1	3.4	-0.1	3.8	-0.1	12,477	+5,223
ゆめおおおかオフィスタワー	7,310	+60	4.0	0.0	3.7	0.0	4.1	-0.1	5,153	+2,157
オリナスタワー	40,000	+400	3.5	-0.1	3.2	-0.1	3.6	-0.2	25,776	14,224
JPR横浜ビル	10,200	+270	3.9	-0.1	3.7	-0.1	4.0	-0.2	7,465	+2,735
大宮プライムイースト	10,400	+720	4.2	-0.1	4.0	-0.1	4.3	-0.2	5,517	+4,883
センシティビルディング	14,800	+200	4.2	-0.1	3.9	-0.1	4.3	-0.2	13,922	+878
田無アスタ	11,000	-	5.2	0.0	5.1	0.0	5.4	0.0	6,982	+4,018
キュボ・ラネ館棟	2,890	-	4.9	0.0	4.7	0.0	5.1	0.0	1,573	+1,317
JPR武蔵小杉ビル	5,500	-	4.7	0.0	4.5	0.0	4.9	0.0	7,118	-1,618
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,290	-	4.9	0.0	4.8	0.0	5.1	0.0	3,458	+832
川崎タイズビル	14,100	-1,600	4.1	0.0	4.0	0.0	4.3	0.0	12,973	+1,127
F U N D E S 上野	4,000	-	3.7	0.0	3.4	0.0	3.9	0.0	3,752	+248
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	1,550	+720
JPR那覇ビル	2,240	+60	4.9	-0.1	4.9	-0.1	5.1	-0.1	1,628	+612
損保ジャパン仙台ビル	4,870	+140	4.8	-0.1	4.5	-0.1	4.9	-0.2	2,276	+2,594
損保ジャパン和歌山ビル	1,640	-	6.1	-0.1	5.9	-0.1	6.4	-0.1	1,315	+325
天神 1 2 1 ビル	3,940	+210	4.1	-0.1	3.7	-0.1	4.2	-0.2	1,988	+1,952
JPR堂島ビル	3,820	+240	4.0	-0.1	3.8	-0.1	4.1	-0.1	2,089	+1,731
JPR名古屋伏見ビル	3,440	+20	4.8	0.0	4.4	0.0	4.8	0.0	3,787	-347
薬院ビジネスガーデン	22,200	+800	3.9	-0.1	3.7	-0.1	4.0	-0.2	9,878	+12,322
JPR心斎橋ビル	4,700	+40	3.7	0.0	3.4	0.0	3.8	0.0	5,202	-502
JPR心斎橋ウエスト	4,520	+160	4.0	-0.1	3.8	-0.1	4.1	-0.2	3,904	+616
グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	12,300	-	3.2	0.0	3.0	0.0	3.3	0.0	11,858	+442
グランフロント大阪 (北館)	10,100	-	3.3	0.0	3.1	0.0	3.4	0.0	9,549	+551
JPR梅田ロフトビル	8,400	-	3.8	0.0	3.5	0.0	4.0	0.0	7,471	+929
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,290	-300	5.4	0.0	5.2	0.0	5.5	0.0	6,078	+1,212
JPR茶屋町ビル	8,480	+70	3.3	0.0	3.0	0.0	3.4	0.0	6,001	+2,479
2021年12月期末の保有物件合計	574,963	+4,752							458,015	+116,948
東京都心	297,893	+2,402							254,252	+43,641
東京周辺部	176,860	+900							129,188	+47,672
地方	100,210	+1,450							74,575	+25,635

- 「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。
- 2021年12月期に売却した東京建物本町ビルについては、前期比の数値の算定に含めていません。

## サステナビリティ方針をもとに、多様なステークホルダーに向けて積極的な取組みを行う

### サステナビリティ方針

#### ✓ テナントへの取組み

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

#### ✓ 環境への取組み

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

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

#### ✓ 地域コミュニティへの取組み

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

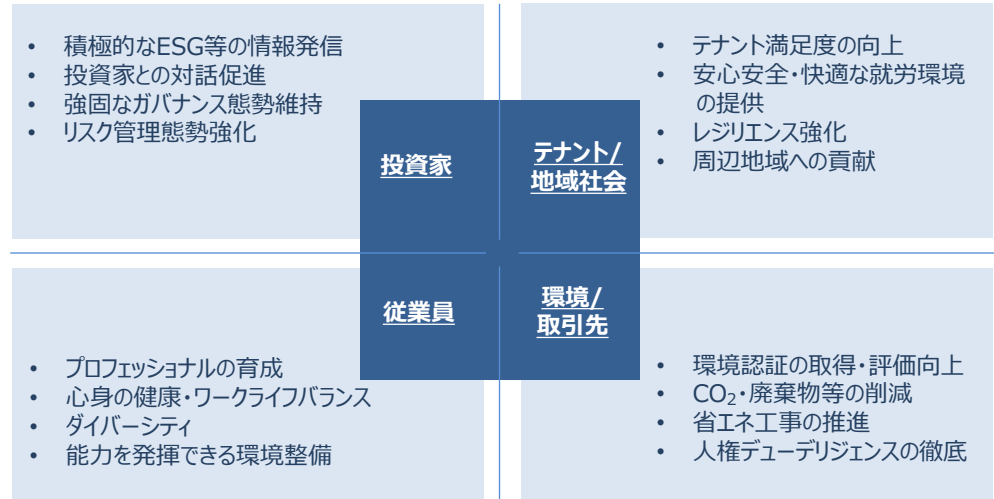
#### ✓ 従業員への取組み

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

#### ✓ 社会への取組み

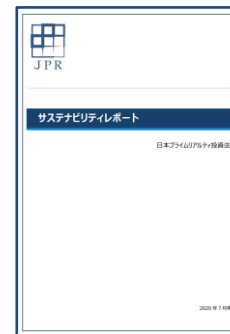
法令および社会のルールを遵守し、高い倫理観をもって、透明性および客観性を重要視して事業に取組みます

### 主要ステークホルダーエンゲージメント

















### 積極的なサステナビリティ情報の開示

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



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

### ■ JPR・TRIMのマテリアリティおよび戦略目標

マテリアリティ	戦略	2030年目標	SDGs
ポートフォリオのグリーン化	個別物件の環境認証カバー率向上 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	 
気候変動への対応	2050年までにCO <sub>2</sub> 排出量ネットゼロ CO <sub>2</sub> 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り組み推進	CO <sub>2</sub> 排出量原単位30%削減（2017年比） 水使用量原単位10%削減（2017年比） 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	    
安全安心/快適性によるテナント満足の向上	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	 
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	   
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 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情報開示 投資家との積極的な対話 個人投資家との対話促進 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	

## TCFDの提言に賛同を表明

### 気候変動が与える影響を認識し、持続可能な運用を推進

#### ■ TCFDへの賛同とシナリオ分析

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

#### ■ リスクと機会の特定

リスク・機会の分類	特定したリスク	時間軸	影響度 1.5/2℃	影響度 4℃
移行リスク	炭素税導入によるオペレーションコストの増加	中長	大	大
	エネルギー価格上昇によるコスト増	中長	小	中
	グリーンビル対応の遅れによるテナント退去	短中長	大	小
	グリーンビル対応の遅れによる投資家離反	中長	大	小
物理リスク	慢性的な気温上昇によるエネルギー使用量の増加	中長	中	中
	水害リスクによる修繕コスト増	短中長	大	大
機会	グリーンビルディングの賃料増加	中長	大	小
	省エネ・再エネ対応によるコスト削減効果	中長	小	小



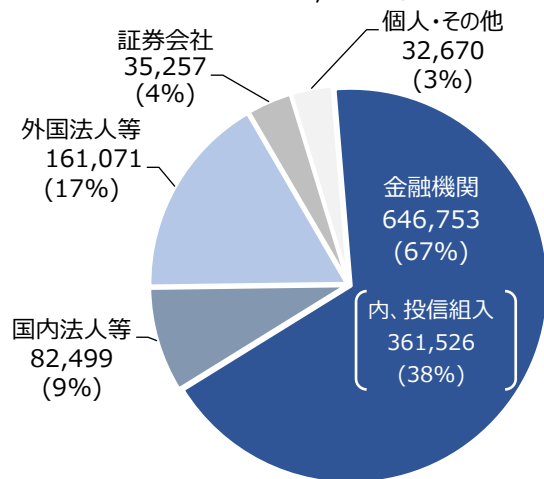
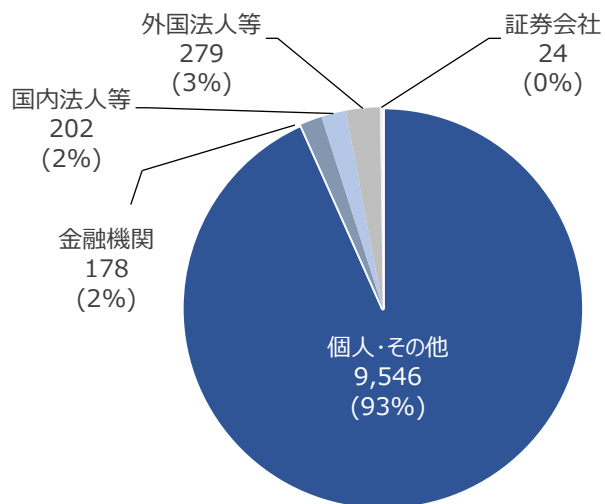
#### ■ シナリオ分析の実施

- i. 1.5℃/2℃シナリオ（規制の影響大）  
気候変動抑制のため法規制が厳格化されるシナリオ
- ii. 4℃シナリオ（気候変動の影響大）  
気候変動対策が進まず、自然災害が激甚化するシナリオ

#### ■ リスク管理

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

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

**所有者別投資口数**（総数958,250口）

**所有者別投資主数**（総数10,229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)	250,399	26.1
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	170,867	17.8
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	42,824	4.5
4	東京建物株式会社	29,300	3.1
5	学校法人川崎学園	25,000	2.6
6	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	24,259	2.5
7	明治安田生命保険相互会社	24,000	2.5
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	12,812	1.3
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	12,122	1.3
10	SMBC日興証券株式会社	11,635	1.2
	合計	603,218	62.9

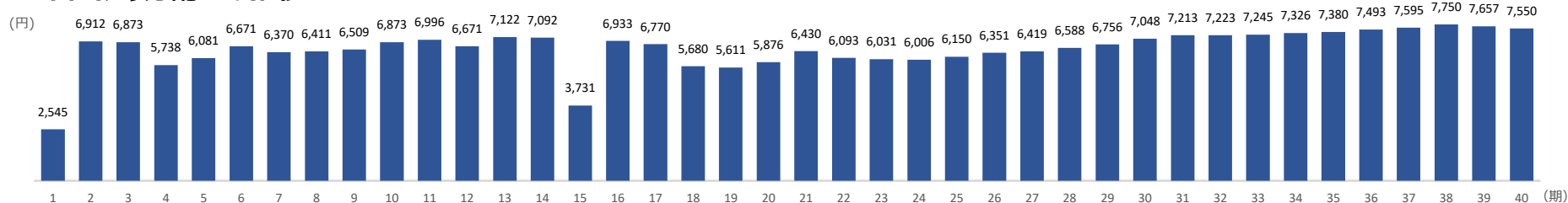
### ■ 投資口価格の推移比較



### ■ 分配金利回りの推移比較



### ■ 1口当たり分配金の推移



1. Refinitivに基づきTRIMが作成しています。  
 2. 投資口価格の推移比較における日経平均株価(指数化)は2002年6月14日 = 200,000円として指数化しています。  
 3. 分配金利回りの推移比較におけるJPRの利回りは、直近2期分の分配金の合計額を日ごとの投資口価格で除して算出しています。



## ■ 資産運用会社の概要

(2021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	46名

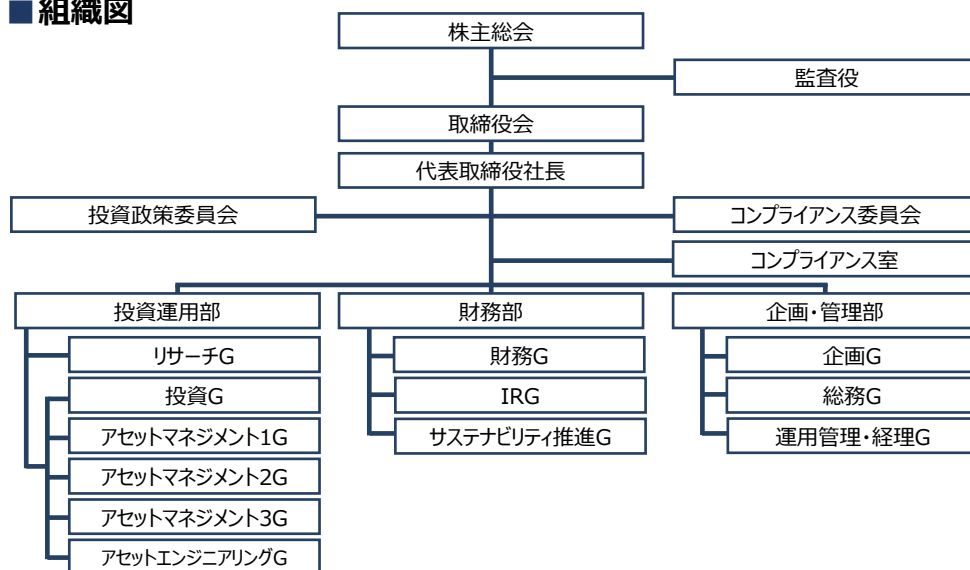
## ■ スポンサー

(2021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

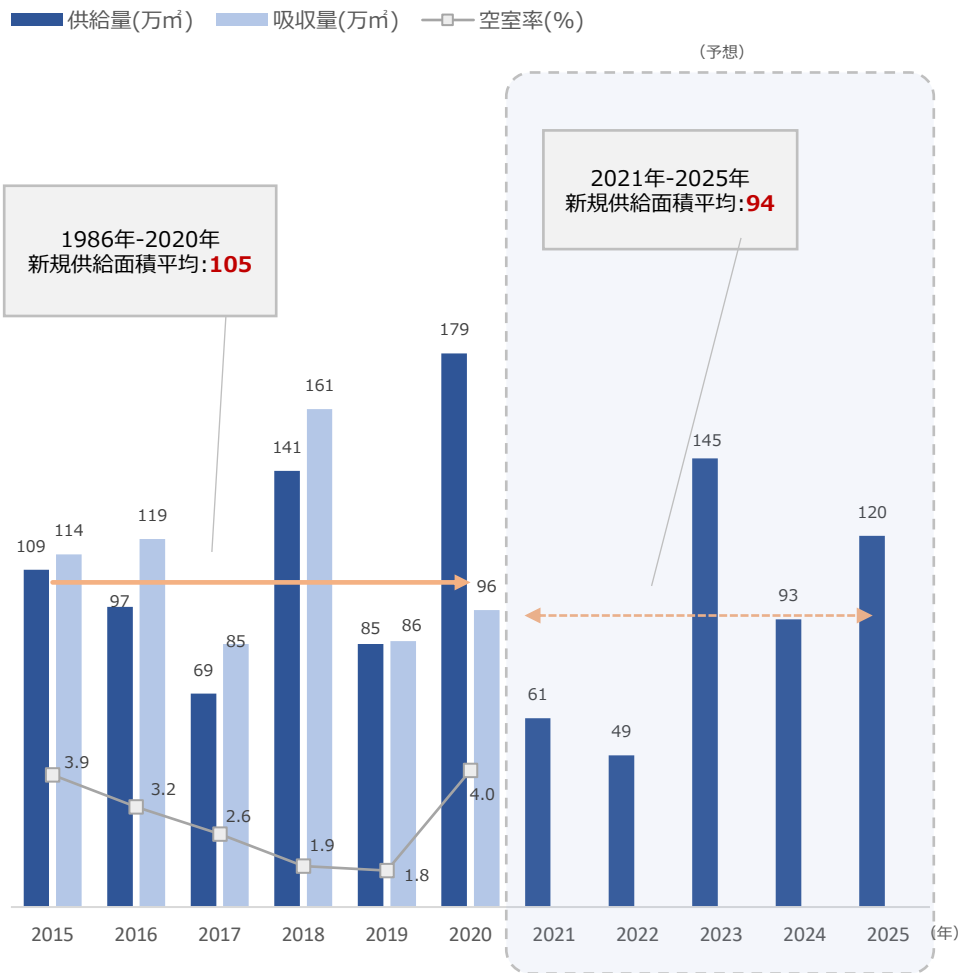
(2021年12月31日時点)



## ■ スポンサーサポート

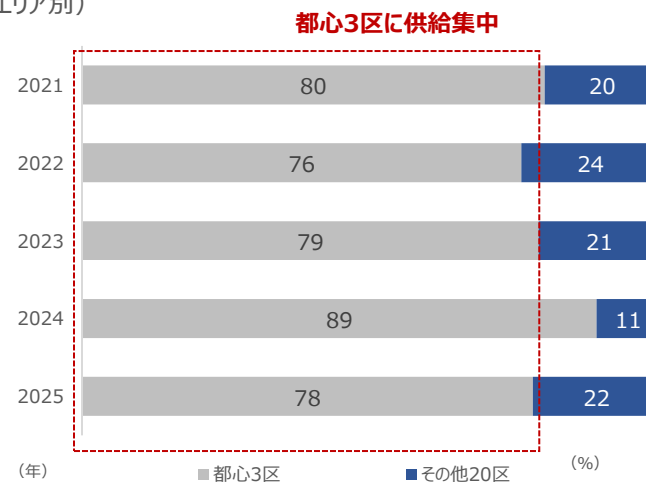
No.	サポート概要
1	本資産運用会社に対する出向等による人的サポート
2	テナントリーシング、技術支援等の不動産運用全般に係るノウハウの提供
3	物件供給、物件取得情報の提供
4	デットファイナンスを通じた資金供給等の資金調達サポート

■ 東京23区の供給量、吸収量、空室率の推移

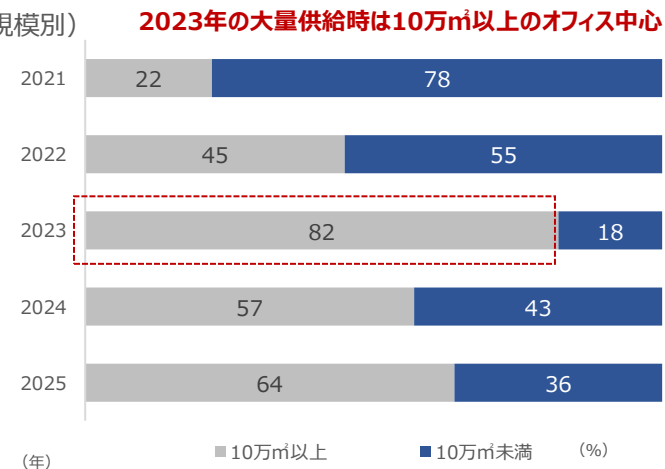


■ エリア別、規模別オフィスビル供給割合(予想)

(エリア別)

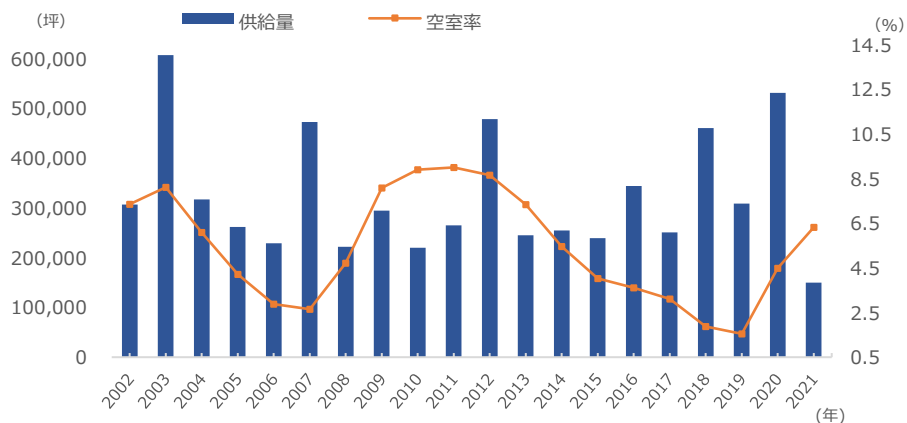


(規模別)



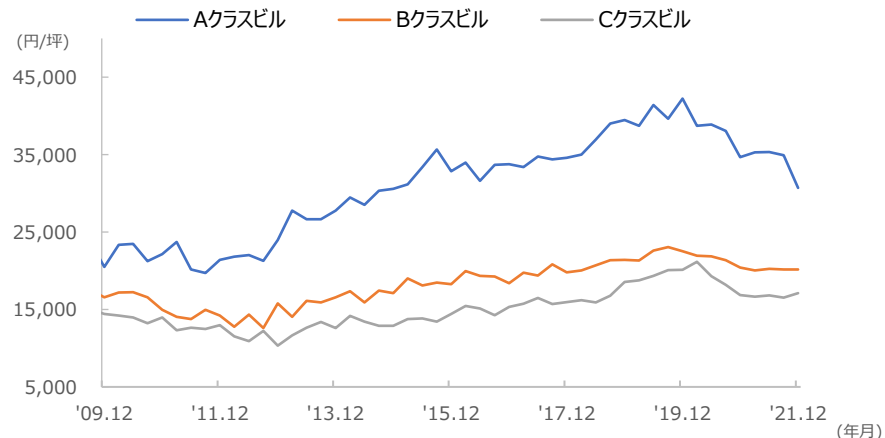
1. 出所：森ビル株式会社 2021年5月27日公表「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2021」を基にTRIM作成  
 2. 吸収量とは、新規稼働床面積（前期末の空室面積+新規供給面積-当期末空室面積）をいいます

■ 東京都心オフィス 供給量と空室率の推移



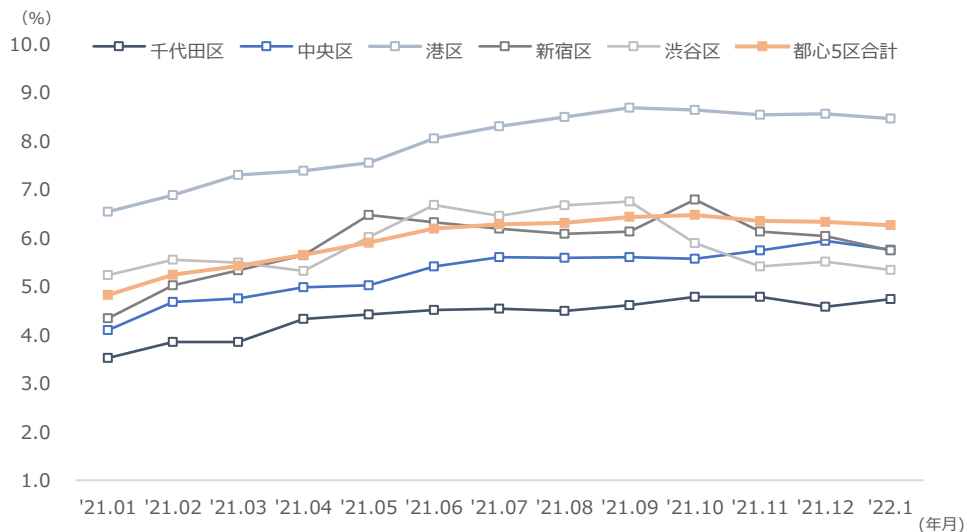
1. 三鬼商事株式会社公表のオフィスマーケット情報に基づきTRIMが作成

■ 東京都心オフィス 標準賃料の推移



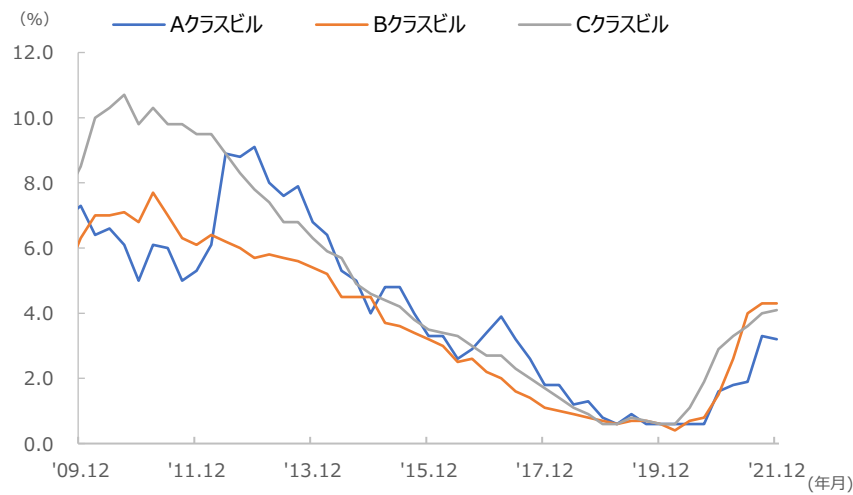
1. 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所公表の統計データに基づきTRIMが作成しています。  
2. ビルクラスの定義については用語集を参照ください。

■ 東京ビジネス地区の月次空室率

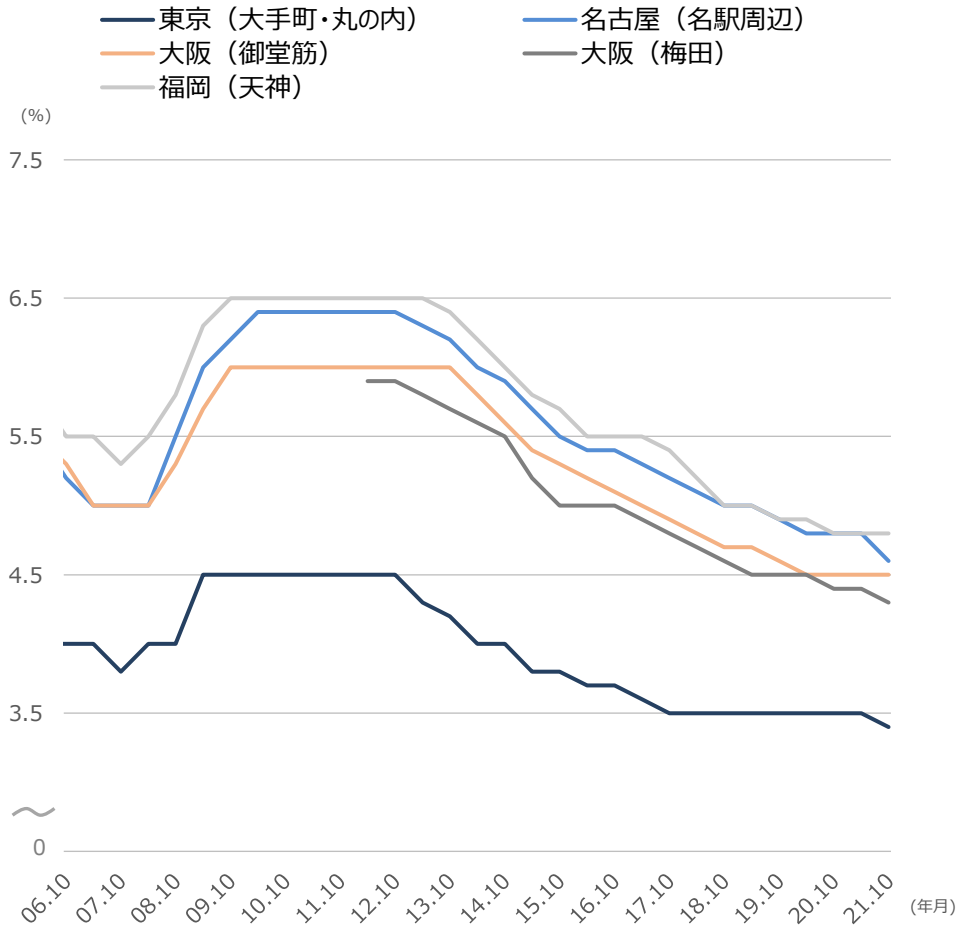


1. 三鬼商事株式会社 公表データに基づきTRIMが作成

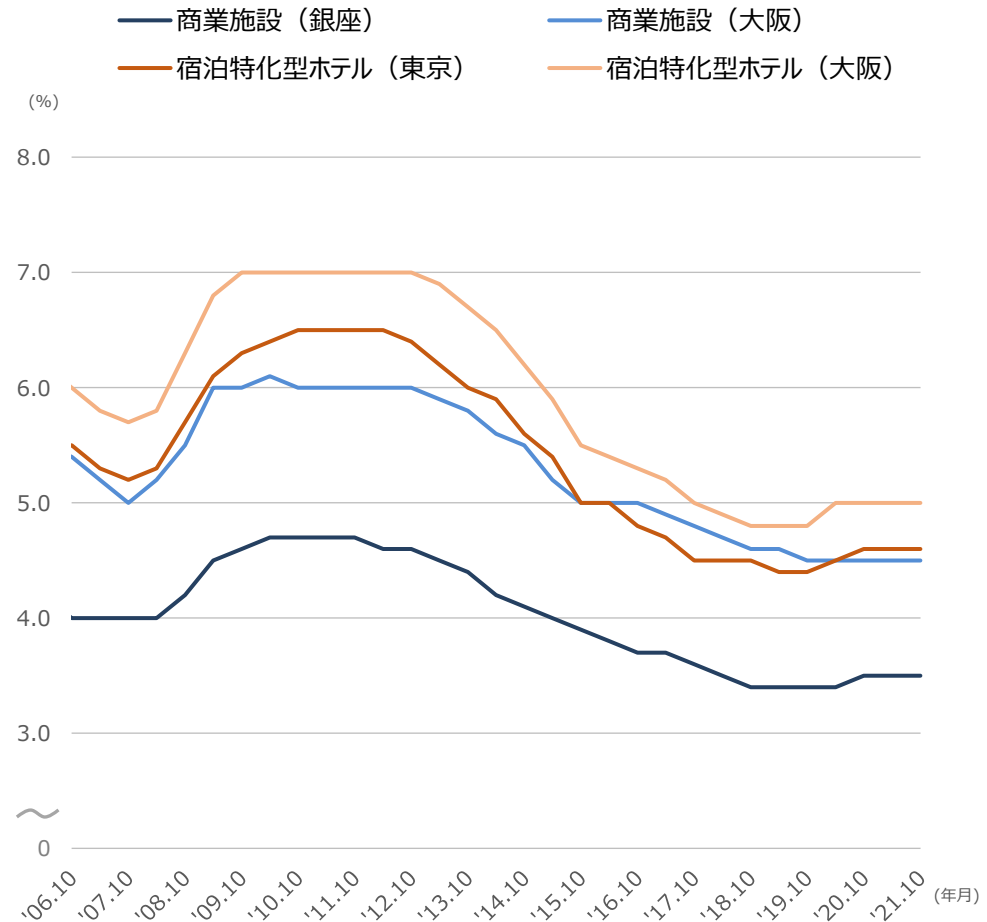
■ 東京都心オフィス クラス別空室率の推移



■ 主要都市オフィス・期待利回り



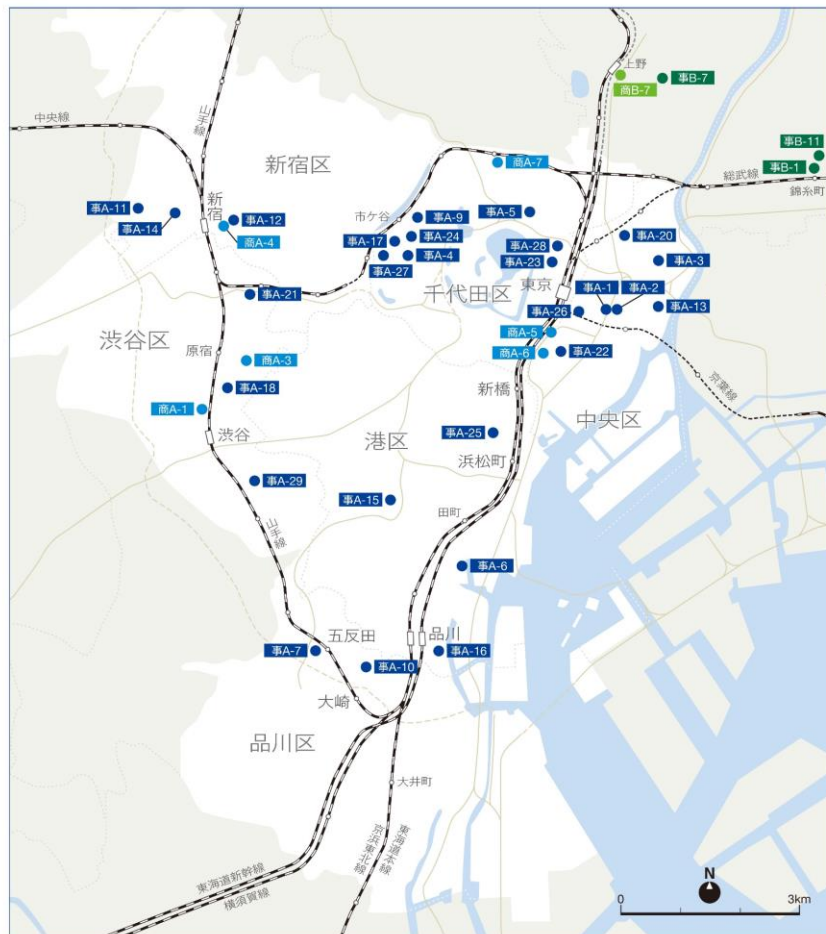
■ 商業施設及び宿泊特化型ホテルの期待利回り



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

## ポートフォリオマップ

### A 東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



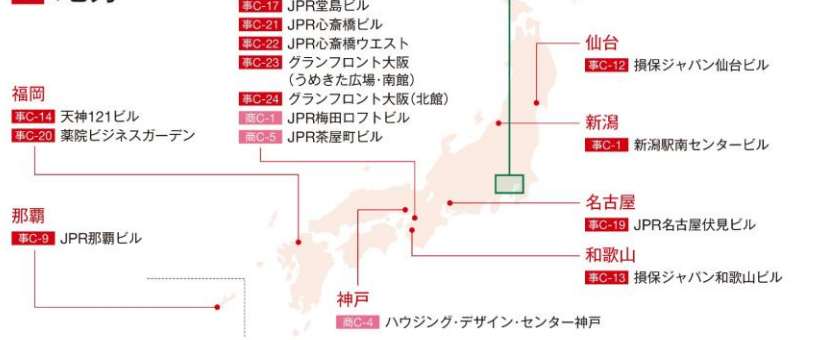
- |   |  |   |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事A-1 兼松ビル</li> <li>■ 事A-2 兼松ビル別館</li> <li>■ 事A-3 JPR人形町ビル</li> <li>■ 事A-4 新麹町ビル</li> <li>■ 事A-5 JPRクレスト竹橋ビル</li> <li>■ 事A-6 MS芝浦ビル</li> <li>■ 事A-7 五反田ファーストビル</li> <li>■ 事A-9 JPR市ヶ谷ビル</li> <li>■ 事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト</li> <li>■ 事A-11 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日本橋掘留ビル</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>■ 事A-28 大手町フィナンシャルシティノースタワー</li> <li>■ 事A-29 東京建物東渋谷ビル</li> <li>■ 事A-1 JPR渋谷タワーレコードビル</li> <li>■ 事A-3 JPR神宮前432</li> <li>■ 事A-4 新宿三丁目イーストビル(有楽町イトシア)</li> <li>■ 事A-6 JPR銀座並木通りビル</li> <li>■ 事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 JPR横浜ビル</li> <li>■ 事B-13 大宮プライムイースト</li> <li>■ 事B-14 センシティビルディング</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 高B-1 田無アスタ</li> <li>■ 高B-3 キュボ・ラボ館棟</li> <li>■ 高B-4 JPR武蔵小杉ビル</li> <li>■ 高B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア</li> <li>■ 高B-6 川崎ダイスビル</li> <li>■ 高B-7 FUNDES上野</li> </ul> |
|---|---|---|

### C 地方





	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	95.0%	100.0%	100.0%	96.7%	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	90.9%	100.0%	93.6%	95.6%	77.1%	92.7%	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。



	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	事A-23 大手町タワー(底地)
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	36,000百万円
延床面積	5,216㎡	4,205㎡	6,466㎡	7,190㎡	7,683㎡	8,851㎡	11,034㎡(敷地面積)
期末稼働率	92.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
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	千代田区大手町
取得日	'08.12/'19.3	2009.12	2009.12	2010.3	2010.5	2011.8	2012.3
竣工年月	2008.7	1991.10	1989.3	2002.6	2009.5	1982.10	2014.4(参考)
	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	事A-28 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	事A-29 東京建物東渋谷ビル(2022.1.18取得)	
物件外観							
取得価格	2,660百万円	4,213百万円	18,400百万円	5,750百万円	11,400百万円	11,300百万円	
延床面積	24,560㎡	11,419㎡	112,645㎡	4,438㎡	239,769㎡	15,662㎡	
期末稼働率	95.8%	100.0%	91.5%	70.9%	100.0%	—	
所在地	千代田区四番町	港区芝大門	中央区京橋	千代田区麹町	千代田区大手町	渋谷区東	
取得日	2013.12	'13.12/'14.7	'17.2/'17.4	2019.6	2020.12	2022.1	
竣工年月	1995.2	1993.7	2013.2	1999.2	2012.10	1993.5	

※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 (有楽町外濠) 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%	74.1%	100.0%
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%	95.5%	100.0%	91.4%	100.0%	100.0%	97.6%
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

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

	事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 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	13,131百万円	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	64.0%	100.0%	98.3%	98.8%	100.0%	96.0%
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	'07.3/'21.10	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 キュボ・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 川崎ダイスピ 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%	98.4%	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。



	事C-1 新潟駅南センタービル	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	事C-19 JPR名古屋伏見ビル	事C-20 薬院ビジネスガーデン
物件外観								
取得価格	2,140百万円	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	4,137百万円	10,996百万円
延床面積	19,950㎡	5,780㎡	10,783㎡	6,715㎡	8,690㎡	5,696㎡	10,201㎡	22,286㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	99.9%	83.6%	98.2%	100.0%	94.1%	99.9%
所在地	新潟市中央区米山	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	名古屋市中区栄	福岡市中央区薬院
取得日	2001.11	2001.11	2002.6	2002.6	2002.6	2004.1	2005.3	2012.8
竣工年月	1996.3	1991.10	1997.12	1996.7	2000.7	1993.10	1991.3	2009.1
	事C-21 JPR心齋橋ビル	事C-22 JPR心齋橋ウエスト	事C-23 グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	事C-24 グランフロント大阪(北館)	商C-1 (注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	5,430百万円	3,750百万円	11,800百万円	9,500百万円	7,800百万円	7,220百万円	6,000百万円	
延床面積	5,303㎡	7,738㎡	10,226㎡ 181,371㎡	290,030㎡	17,897㎡	33,877㎡	3,219㎡	
期末稼働率	100.0%	99.9%	97.5%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	
所在地	大阪市中央区南船場	大阪市中央区南船場	大阪市北区大深町	大阪市北区大深町	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	2005.5	2020.1	2021.12	2021.12	'03.5/'03.7	2005.9	2006.8	
竣工年月	2003.2	1986.9	'13.2/'13.3	2013.2	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梅田ロフトビルは、2021年12月24日付で不動産信託受益権の準共有持分40.0%を売却したため、「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60.0%に相当する金額を記載しています。

IRメール配信



## 多様なコンテンツでIR情報を拡充し、タイムリーな情報を発信

The screenshot shows the J-PRIME website homepage. Callouts highlight key features: 'IRメール配信' (IR Email Distribution) pointing to the top navigation, 'ESGへの取組み' (ESG Initiatives) pointing to the ESG section, and 'ポートフォリオ' (Portfolio) pointing to the main content area.

### 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)	取得済み面積 (㎡)	NOF比率 (%)				
							第37期	第38期	第39期	第40期	
豊松ビル			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.0%				
豊松ビル別館			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%				
J P R 人形町ビル			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%				
新藤町ビル			100.0%	100.0%	100.0%	85.3%	96.7%				
J P R クレスト竹橋ビル			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%				
M S 芝浦ビル			100.0%	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%	100.0%				
J P R 市ヶ谷ビル			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.9%				
オーバルコート大崎マークウエスト			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 detailed page for a high-rise office building in the West Shinjuku area. It includes a large image of the building, a map showing the location and access routes from nearby stations, and text describing the building's features and location.

### ESGへの取組み

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

充実したESG関連情報  
定期的に更新したデータ公表

The screenshot shows the 'ESGへの取組み' (ESG Initiatives) page. It features a navigation menu with categories like '環境への取組み' (Environmental Initiatives), '社会への取組み' (Social Initiatives), and 'コーポレートガバナンスへの取組み' (Corporate Governance Initiatives). A 'トップメッセージ' (Top Message) section is also visible, providing updates on ESG activities.

用語	内容
スポンサーパイプライン物件	スポンサー等から取得した物件及びスポンサー等から入手した情報に基づき取得した物件をいい、「スポンサー等」とは、スポンサー、その関係会社及びスポンサーが出資した特別目的会社（SPC）を意味します。
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）	$\text{月額賃料総額} \div \text{総賃貸面積}$ 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。
改定増減率	各期の賃料改定（同額更新のテナントを含みます。）における、改定後月額賃料から改定前月額賃料を控除した金額を、改定前月額賃料で除した数値を記載しています。なお、改定増減率とは、増額改定分のみ数値を記載しています。
入替増減率	各期のテナント入替えにおける、入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した金額を、入替前月額賃料で除した数値を記載しています。なお、入替増減率とは、増額入替分のみ数値を記載しています。
改定増減額	各期の賃料改定における、改定後月額賃料から改定前月額賃料を控除した金額を記載しています。なお、改定増額とは増額改定分のみ金額を、また、改定減額とは減額改定分のみ金額を記載しています。
入替増減額	各期の新規賃貸借契約における、入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した金額を記載しています。なお、入替増額とは増額入替分のみ金額を、また、入替減額とは減額入替分のみ金額を記載しています。
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。
東京・地方	投資エリアとして定義する「東京」は、以下に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称し、「地方」とは、その他の地域をいいます。 ・東京都心：千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区 ・東京周辺部：東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県

用語	内容
ビルクラス定義	P13における「グレード・アセットクラス（全物件・取得価格）」のビルクラス定義は、TRIMが独自に定めた基準であり、以下の通りです。 対象エリア：東京23区内 Sクラス：下記Aクラスビルのうち、規模・立地・築年数などを総合的に勘案 Aクラス：延床面積10,000坪以上、1フロア面積300坪以上 Bクラス：1フロア面積200坪以上 Cクラス：1フロア面積100坪以上200坪未満のビル  P57における「東京都心オフィス標準賃料の推移」及び「東京都心オフィス空室率の推移」のビルクラス定義は、三幸エステート・ニッセイ基礎研究所が定めた基準であり、以下の通りです。 対象エリア：東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域（「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」） Aクラス：延床面積10,000坪以上、1フロア面積300坪以上、築年数15年以内 Bクラス：1フロア面積200坪以上でAクラスに該当しないビル（築年数経過でAクラスの対象外となったビルを含む） 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	$(\text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費}) \div \text{取得価格（簿価もしくは時価とする場合があります。）}$ 上記計算式における取得価格（簿価もしくは時価）を年間日数で除し、当該期の営業日数を乗じることにより算出しています。下記「償却後利回り」について同じです。
償却後利回り	$(\text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用}) \div \text{帳簿価格}$
テナント数	建物床の賃貸借契約を締結している相手方を対象とし、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しています。
長期固定金利比率	固定金利の長期有利子負債÷有利子負債
平均借入残存年数	各期末時点における借入金及び投資法人債の返済期日及び償還日までの残存期間÷各期末時点における各借入金及び投資法人債の残高の加重平均。なお、約定による分割返済があるものは、各分割返済分における当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均して算出しています。
平均デットコスト	借入金及び投資法人債に係る、支払利息、投資法人債利息、融資手数料（期限前弁済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。）、投資法人債の発行償却費及び発行管理費の合計を当該期の日数で除し、年間日数を乗じることによって換算した数値÷借入金及び投資法人債の合計
LTV	有利子負債÷期末総資産（簿価ベース） 有利子負債÷（期末総資産＋含み損益）（時価ベース） 含み損益とは、鑑定評価額と帳簿価格との差額をいいます。 特に指定していない場合は、簿価ベースの値を記載しています。
含み損益率	$(\text{鑑定評価額} - \text{帳簿価格}) \div \text{帳簿価格}$
キャップレート	直接還元法に基づく還元利回りをいいます。直接還元法とは、収益還元法（対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の価格を求める手法）によって収益価格を求める手法のうち、「1期間の純収益を還元利回りによって還元する方法です。
本取組み	「ライズアリーナビル（追加取得分）」、「グランフロント大阪」及び「東京建物東渋谷ビル」の取得、「東京建物本町ビル」及び「JPR梅田ロフトビル」の売却、2022年1月4日提出の有価証券届出書による投資口の一般募集及び第三者割当並びに借入金の一部（40億円）を返済することをいいます。なお、本取組み前の「含み益」、「一口当たりNAV」、「NOI/償却後利回り」、本取組み後の「NOI/償却後利回り」については、2021年6月期末実績、鑑定評価書のNOI数値等を用いて算出しています。



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

