



JPR

証券コード 8955



# 日本プライムリアルティ投資法人

Japan Prime Realty Investment Corporation

## 第42期

## 2022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. 決算ハイライト</u></b> .....	4
<b><u>2. 運用状況と成長戦略</u></b> .....	7
1. 内部成長戦略 .....	11
2. 外部成長戦略 .....	18
3. 財務戦略 .....	26
4. サステナビリティ .....	28
<b><u>3. 決算・業績予想</u></b> .....	33
<b><u>4. Appendix</u></b> .....	41

## ■ JPRの概要

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

## ■ JPRの特徴

- ### 20年にわたる安定運用の実績

上場以降、着実に資産規模を成長させつつ、ポートフォリオクオリティを向上
- ### 東京オフィスを中心とする強固なポートフォリオ

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

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

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

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

社会的課題へ真摯に向き合い積極的な取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

(2022年12月末時点)

物件数・資産規模

**65物件 4,887億円**

投資比率

(エリア別)東京 **85.2%**

(用途別)オフィス **81.2%**

スポンサーパイプライン物件  
取得価格・比率

**3,670億円 75.1%**

契約稼働率  
(期中平均)

**97.0%**

信用格付

JCR **AA**(安定的)

R&I **AA-**(安定的)

LTV **40.0%**

- MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数への組入れ
- GRESBリアルエステイト評価 **5 Stars(最上位評価)**
- CDP気候変動プログラム **A-(リーダーシップレベル)**

Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## 1. 決算ハイライト

# 1. 決算ハイライト

## 2022年12月期の実績及び業績予想

(百万円)	2022年6月期 実績	2022年12月期 実績	前期比		期初予想比		2023年6月期 予想	2023年12月期 予想
			増減	増減率	増減	増減率		
営業収益	18,357	18,739	+381	+2.1%	+267	+1.4%	18,101 前期比-3.4%	17,469 前期比-3.5%
貸貸事業利益	9,072	9,193	+120	+1.3%	+80	+0.9%	8,906 前期比-3.1%	9,009 前期比+1.2%
営業利益	9,343	9,273	-70	-0.8%	-119	-1.3%	8,760 前期比-5.5%	8,057 前期比-8.0%
経常利益	8,607	8,469	-138	-1.6%	-109	-1.3%	7,990 前期比-5.7%	7,230 前期比-9.5%
当期純利益	8,607	8,469	-138	-1.6%	-109	-1.3%	7,990 前期比-5.7%	7,230 前期比-9.5%

1口当たり分配金 <sup>*1</sup> (円)	7,800	7,750	-50	-0.6%	±0	- %	7,600 前期比-1.9%	7,600 前期比 - %
-------------------------------	-------	-------	-----	-------	----	-----	-------------------	------------------

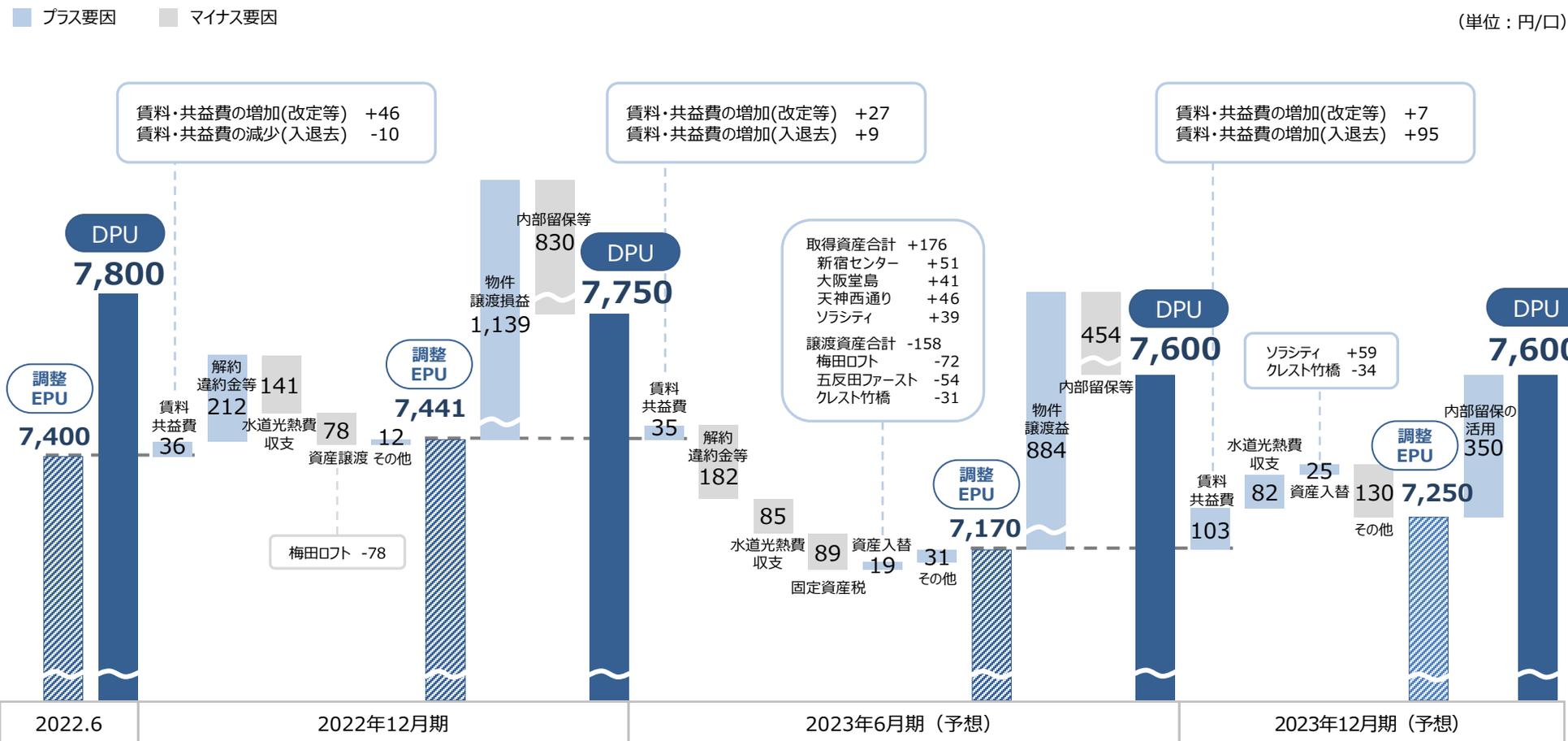
\*1. 1口当たり分配金は、各期の利益に圧縮積立金繰入額・取崩額を加減して算出しています。

(百万円)	2022年6月期	2022年12月期	2023年6月期 (予定)	2023年12月期 (予定)
圧縮積立金繰入額	830	815	411	-
圧縮積立金取崩額	-	73	-	348

# 1. 決算ハイライト

## 1口当たり分配金の変動要因

一部の物件ではリーシングに時間を要しているものの、賃料収入は安定的に推移  
請求方式の見直しにより水道光熱費収支は改善、調整EPUは2023年6月期に底打ちし回復を見込む



1. 1口当たり分配金の変動は、各期の変動額を当該期の前期末発行済投資口総数で除した金額を記載しています。  
2. 「調整EPU」は、不動産等売却損益計上前の1口当たり当期純利益を記載しています。  
3. 2022年12月期の「物件譲渡損益」は、不動産等交換差損210百万円を控除して算出しています。

Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## 2. 運用状況と成長戦略

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

投資主価値

分配金・NAVの成長を通じた投資主価値向上を目指す

成長ドライバー

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

スポンサーパイプライン物件\*1

✓ 取得価格総額：3,752億円

→ポートフォリオ全体の75.5%

低いLTV水準を活かした  
継続的な外部成長

資産規模拡大ペース

✓ 2016年～2019年：+292億円

✓ 2020年以降：+575億円

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：45億円

✓ 1口当たり：4,542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  
積極的な取り組み

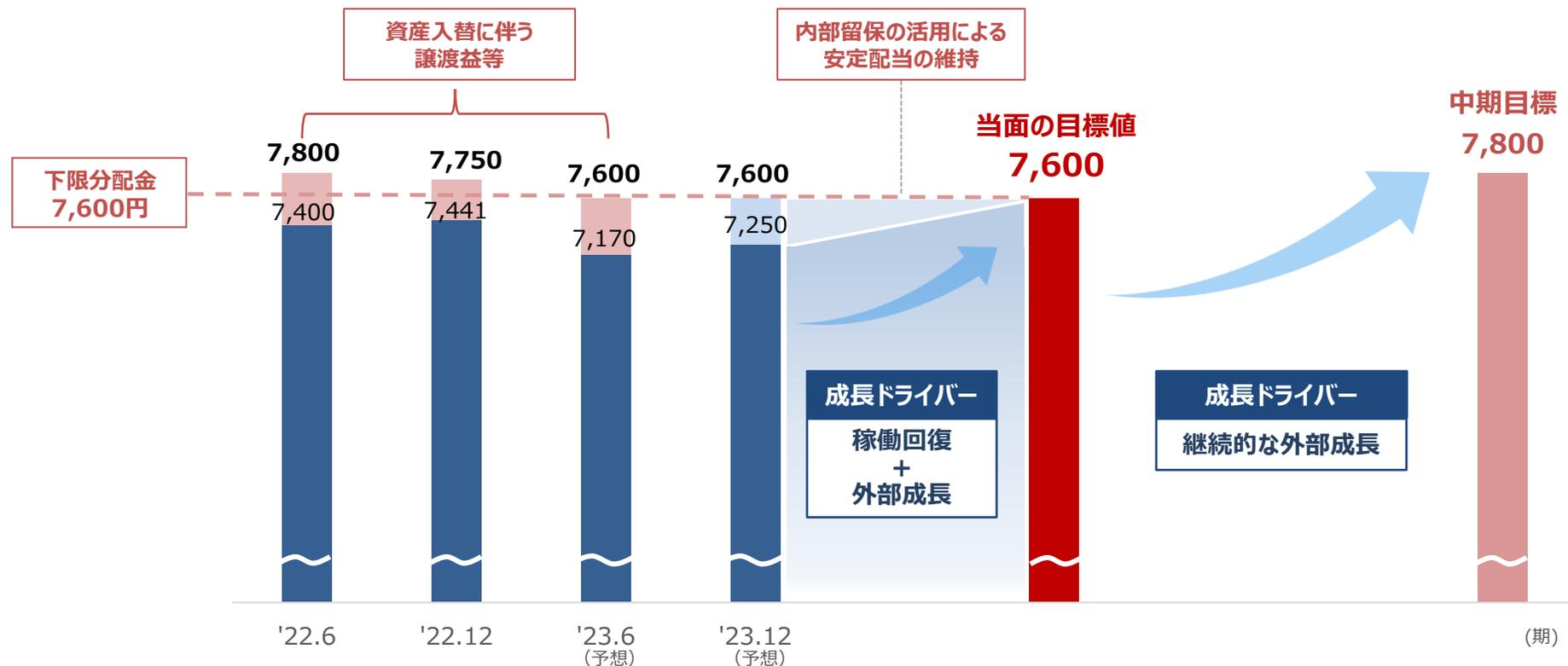
\*1. 「スポンサーパイプライン物件」及び「内部留保」に記載の金額及び比率は、'23.6期末時点の想定数値です。

当面の調整EPU目標値7,600円は堅持するが、エネルギー価格高騰等の影響もあり達成時期については若干遅れる見込み  
内部留保活用による安定配当の維持を図りつつ、早期達成を目指す

1口当たり分配金の推移と中期目標

■ 調整EPU\*1 ■ 譲渡益等\*2 ■ 内部留保の活用

(単位：円/口)



1口当たり内部留保 (円)

3,386	4,129	4,542	4,193
-------	-------	-------	-------

← J-REITの中でも潤沢な内部留保水準

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

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

## 2. 運用状況と成長戦略

### 運用状況サマリー

#### 実績

#### 環境認識

#### 今後の取組み

#### 内部成長戦略

	'22.12期	前期比
契約稼働率	<b>97.0%</b>	-0.8pt
改定増減率	<b>+0.2%</b>	-0.6pt
入替増減率	<b>-2.4%</b>	-0.7pt

・電気料金の上昇による影響を踏まえて、テナントへの請求単価を見直し

- ・オフィスマーケットは、需要が一定程度回復したこともあり、空室率は横ばい傾向で推移
- ・一方で、立地・スペックによるオフィスビルの選別はさらに進展

- ・マーケット環境の変化やテナントニーズを的確に捉え、柔軟なリーシング活動を推進
- ・東京都心部を中心としたオフィス供給量の増加による影響やエネルギー価格の動向を引き続き注視

#### 外部成長戦略

	'22.12期末	前期比
資産規模	<b>4,887億円</b>	-35億円
物件数	<b>65物件</b>	-2物件

・スポンサーとの資産入替を実施し、ポートフォリオクオリティの向上を実現

・JPR梅田ロフトビルの3回目の譲渡を実行し、譲渡益の還元と内部留保の拡充を実現

- ・不動産売買マーケットは、引き続き過熱感のある状況にあり、マーケットでの取得機会は限定的
- ・メインスポンサーの東京建物は、「投資家向け物件売却の拡大」と「傘下REIT等のAUM拡大」を推進していく方針

- ・スポンサーパイプラインを最大限活用し、東京オフィスに加え、地方主要都市の好立地物件も取得していく方針
- ・戦略的な資産入替によるポートフォリオクオリティの向上
- ・都市型商業施設等（ホテル含む）の取得は、個別物件の状況等を見極めたうえで検討

#### 財務戦略

	'22.12期末	前期比
LTV	<b>40.0%</b>	±0.0pt
平均デットコスト	<b>0.76%</b>	+0.02pt
平均残存年数	<b>4.7年</b>	-0.3年

- ・国内金利は欧米の金融引き締めや日銀によるイールドカーブ・コントロール見直しの影響により、上昇基調にある
- ・欧米の金融引き締めスピードは鈍化

- ・保守的なLTVコントロール
- ・健全性とコストを意識したデットマネジメント
- ・返済期日の分散状況を踏まえ、中期年限を活用

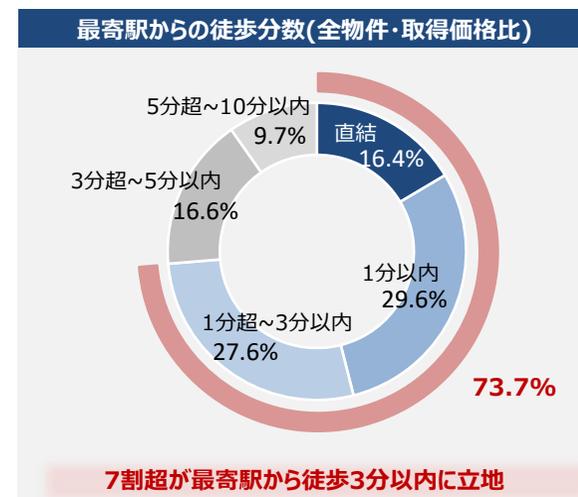
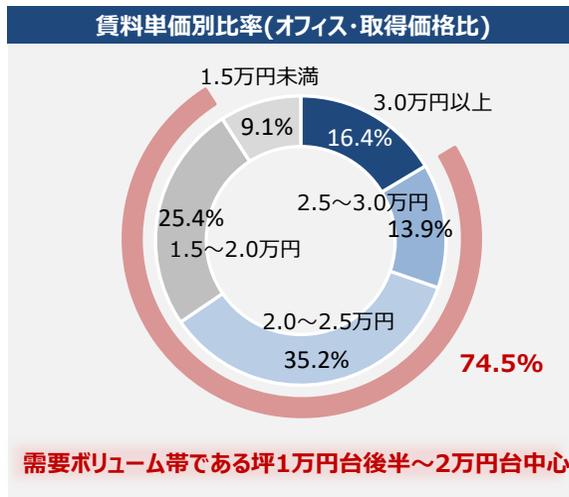
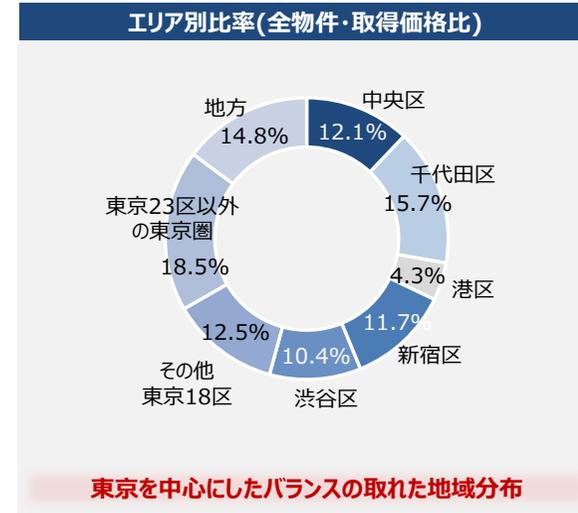
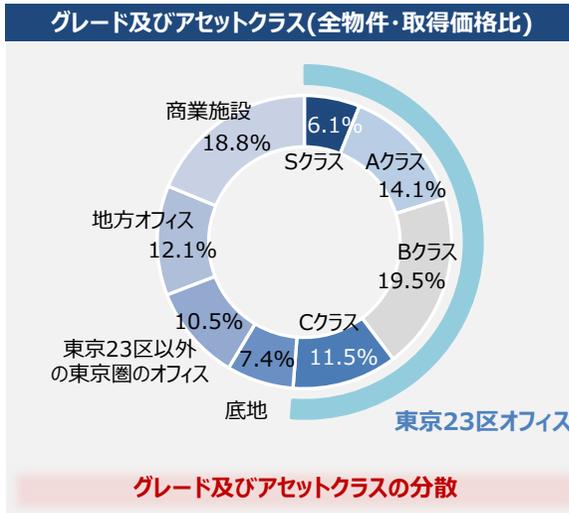
#### サステナビリティ

- CDP気候変動プログラム **A-**（ランクアップ）
- ・2050年ネットゼロに向けた、GHG排出量削減目標・計画を策定
  - ・2022年11月にSBTiへの申請を実施

- ・気候変動リスク及び人的資本等、国内外でのサステナビリティへの重要性は、継続的に高まる

- ・社内外の関係者との連携により、2030年戦略目標やマテリアリティを着実に推進
- ・エネルギーコスト等を踏まえたGHG排出量削減戦略の実行

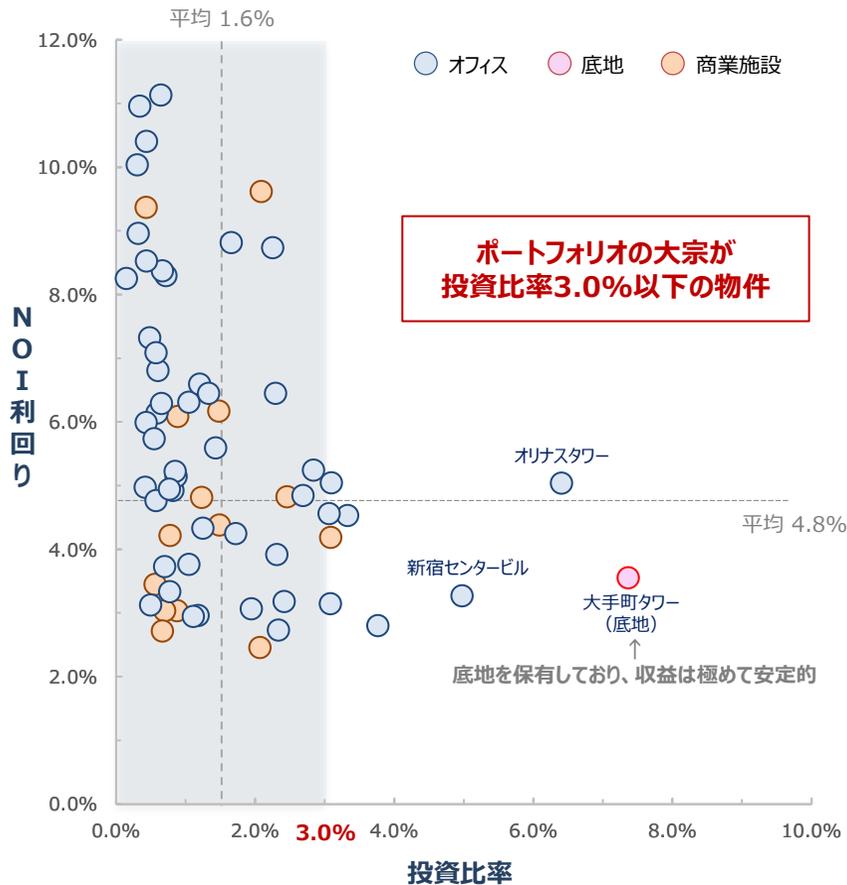
東京の好立地オフィスビルを中心に、エリア、グレード、アセットクラス、賃料水準などにおいて、分散の効いた強固なポートフォリオを構築



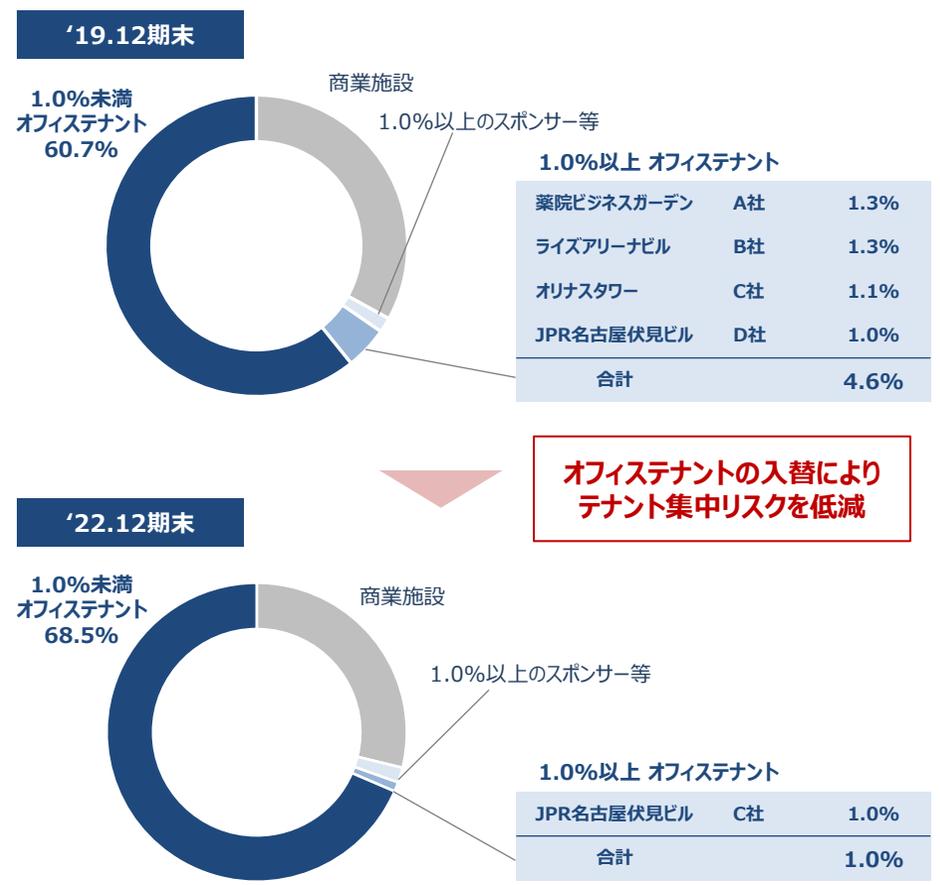
1. 賃料単価別比率(オフィス・取得価格比)は、グランフロント大阪を除いた数値です。

投資比率の分散が効いた安定的なポートフォリオを構築  
 テナント入替により、占有率1.0%以上のオフィステナントは、1社のみへ減少

投資比率の分散状況



テナントの分散状況（物件別エンドテナントベース・面積比）

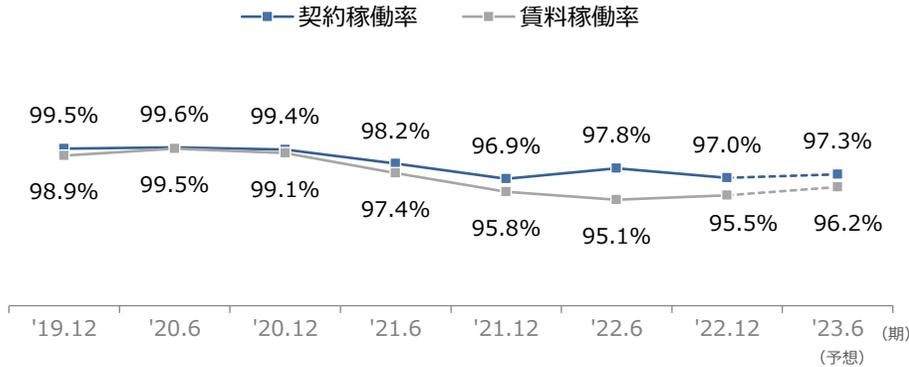


1. NOI利回りは簿価ベースで記載しています。

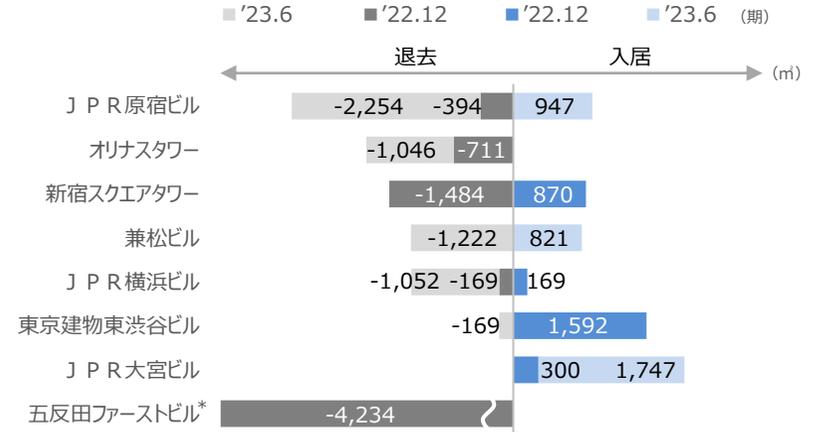
引き続きマーケット対比で高稼働を維持

マーケットニーズに合わせた柔軟なリーシング戦略により稼働の向上を目指す

稼働率

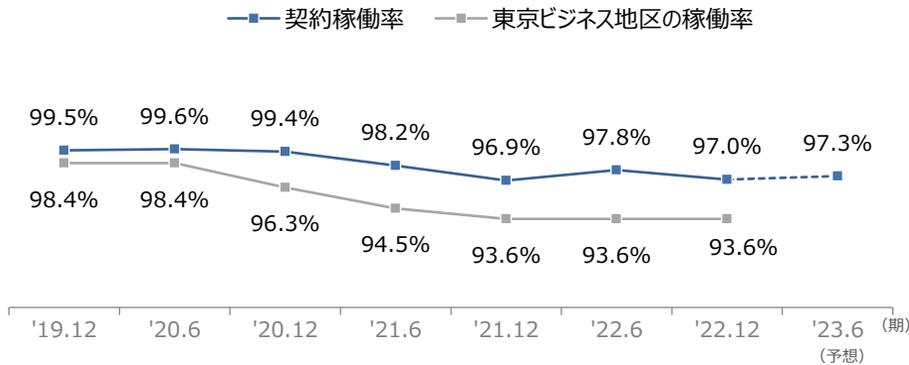


主な入退去物件

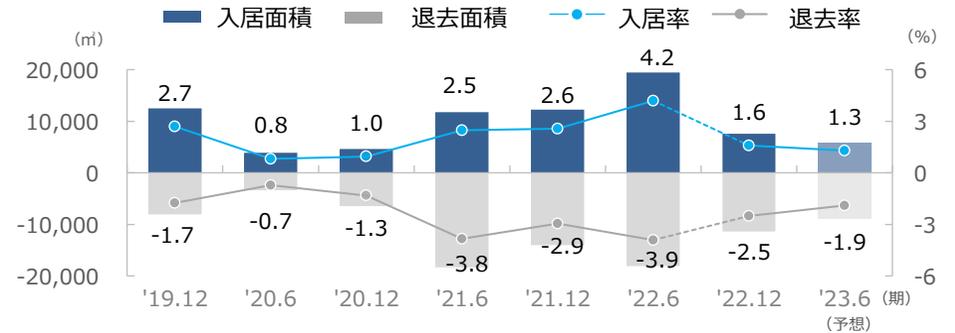


\* 五反田ファーストビルは2022年12月22日に譲渡しています。

マーケット対比



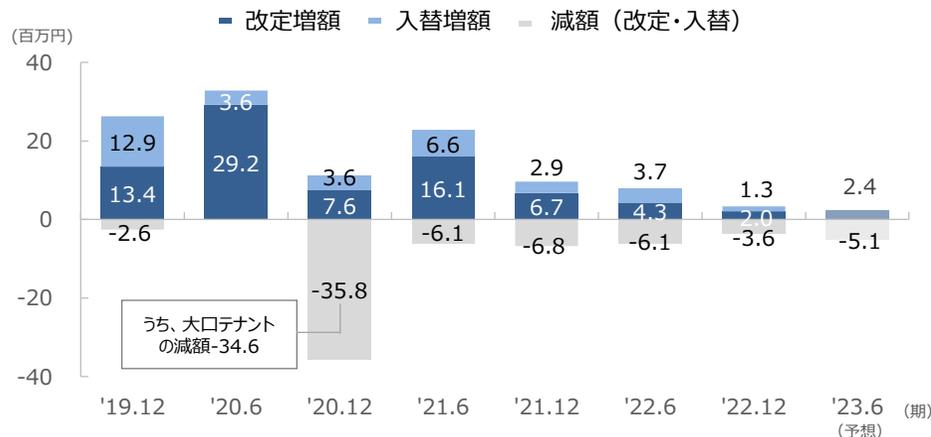
入退去の状況



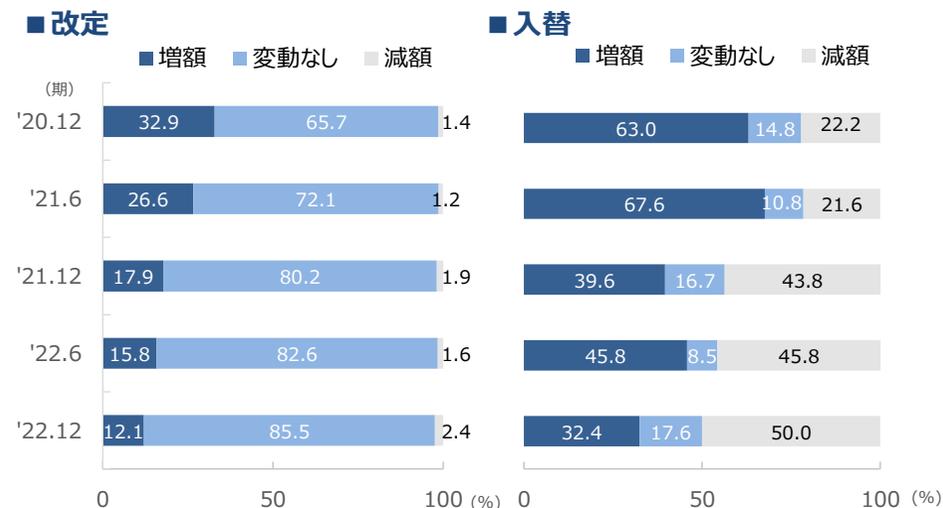
1. 契約稼働率のみグランフロント大阪を含んだ数値です。  
 2. 東京ビジネス地区の稼働率:三鬼商事株式会社が公表する数値を、JPRの決算期に属する各月で平均して記載しています。

適切な改修等により物件競争力を高め、賃料水準の維持向上を図る

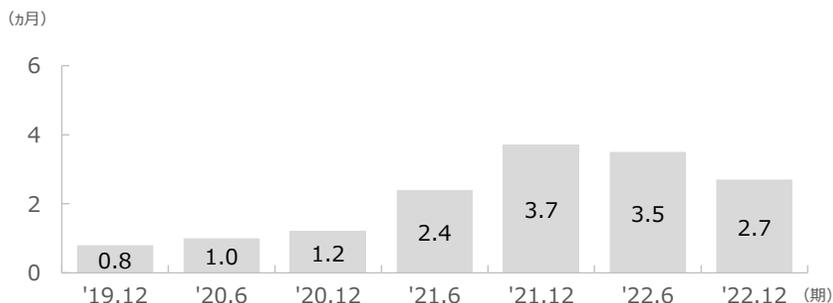
月額賃料増減額



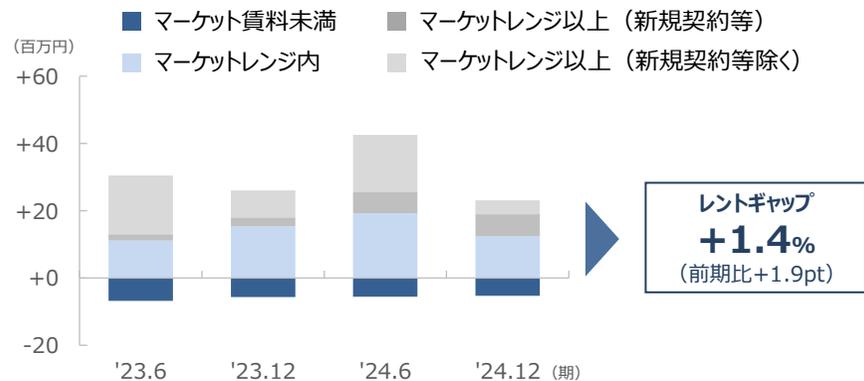
改定・入替の増減割合 (件数比)



平均フリーレント期間



レントギャップの状況 (オフィス/賃料更新期別)



1. レントギャップの状況のみグランフロント大阪を含んだ数値です。  
 2. 月額賃料増減額の'23.6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。

### リーシング強化物件

#### オリナタワー

東京周辺部

オフィス

対象面積  
(ポートフォリオに占める割合)

1,063坪  
(0.7%)



- ・ 錦糸町エリアのランドマークである大規模複合施設
- ・ エリア随一の規模やグレード感を訴求
- ・ エリアの動向を適切に捉え、競争力のある募集条件の設定やフロア分割等の柔軟なリーシング戦略を実行し、早期リースアップを図る

2022年3月  
77.9%

2022年6月  
92.5%

2023年3月  
85.2%

#### 新宿スクエアタワー

東京都心

オフィス

対象面積  
(ポートフォリオに占める割合)

691坪  
(0.5%)



- ・ 西新宿の超高層オフィスビル街に立地する複合開発ビル
- ・ 大口テナント (JPR持分818坪) が、昨年8月までに段階的に退去
- ・ 共用部のリニューアル工事により物件競争力を強化
- ・ 規模やグレード感に加え、エリア内で競争力のある賃料水準を訴求し、早期埋め戻しを目指す

2022年10月  
86.9%

2022年11月  
91.4%

2023年6月  
88.1%

#### JPR原宿ビル

東京都心

オフィス

対象面積  
(ポートフォリオに占める割合)

514坪  
(0.3%)



- ・ 明治通り沿いに立地する視認性の高いオフィスビル
- ・ 今年4月までに複数テナント (5フロア801坪) が退去するも、2フロアをダウンタイムなく埋め戻し完了
- ・ 共用部のリニューアル工事により物件競争力を強化
- ・ エリア内の旺盛なオフィス需要を捉え、早期リースアップを図る

2022年10月  
100%

2023年3月  
44.4%

2023年4月  
64.3%

### リーシング進捗物件

#### JPR大宮ビル

東京周辺部

オフィス



進捗面積  
(ポートフォリオに占める割合)

1,104坪  
(0.7%)

- ・ 昨年4月に大口テナント (5フロア1,211坪) が退去するも、2フロアをダウンタイムなく埋め戻し
- ・ 共用部のリニューアル工事により競争力を強化。また、エリアの動向を適切に捉え、フロアの分割対応等の柔軟なリーシング戦略を実行
- ・ 本リーシングにより7テナントが入居。マルチテナント化により将来リスクを低減
- ・ 昨年9月にZEB Orientedを取得。一部のテナントが入居理由に挙げる等、テナントリーシングにも寄与

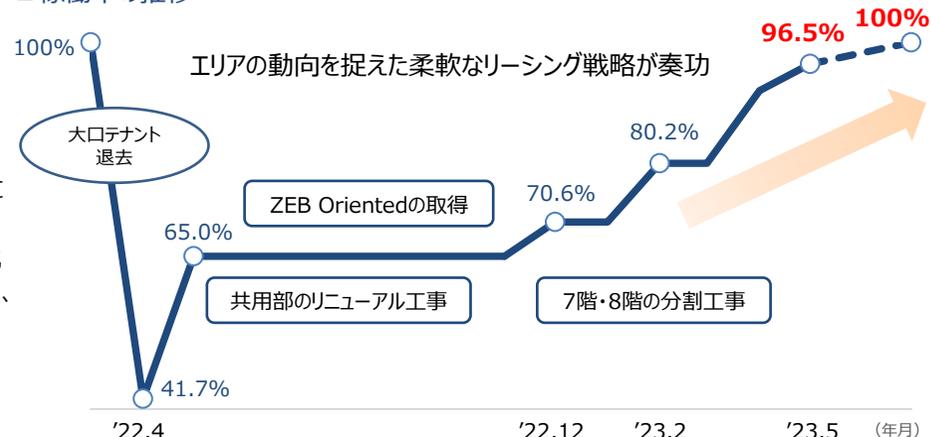
2022年4月  
41.7%

2022年6月  
65.0%

2023年2月  
80.2%

2023年5月  
96.5%

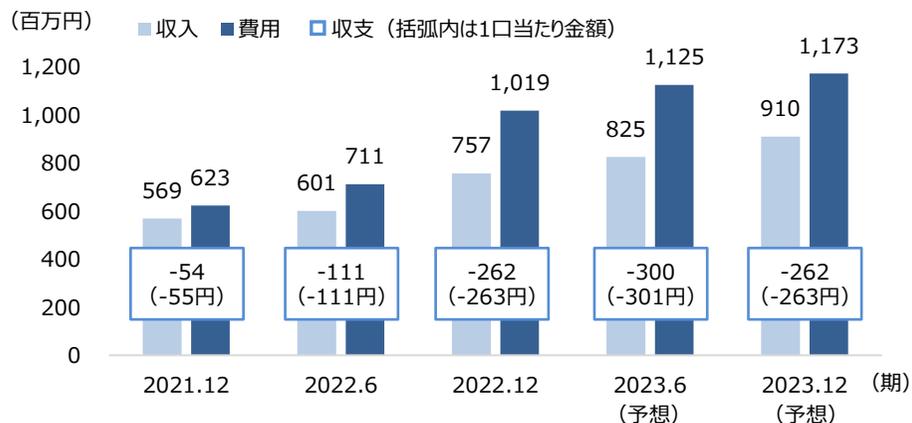
#### 稼働率の推移



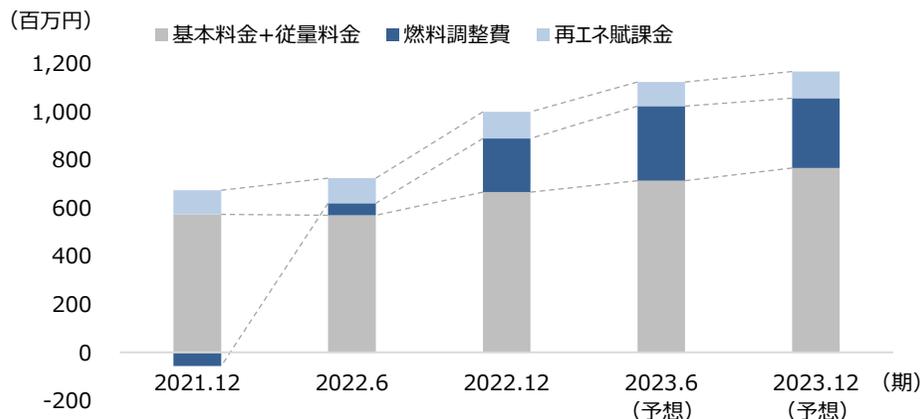
1. 他の権利者との共有物件は、JPR持分相当の面積を記載しています。

エネルギー価格上昇による影響を受けて電気料金の収支は大きく悪化したものの、テナントへの請求方式の見直しにより改善方向へ

電気料金の推移\*1



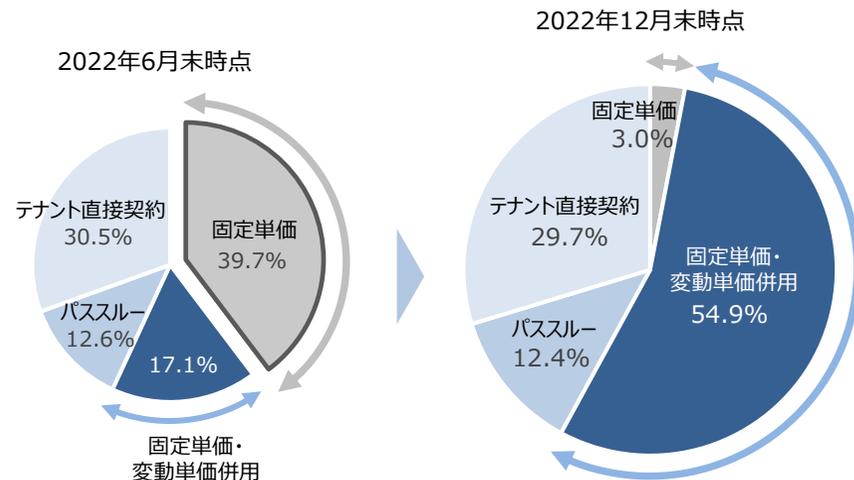
電気料金の費用構成と推移



収支改善に向けた取組み

テナントへの請求方式を見直し、「固定単価」で請求していたテナントに対しては燃料調整費等の変動が反映される「固定単価・変動単価併用」の方式に変更

テナントへの請求方式の状況\*2\*3



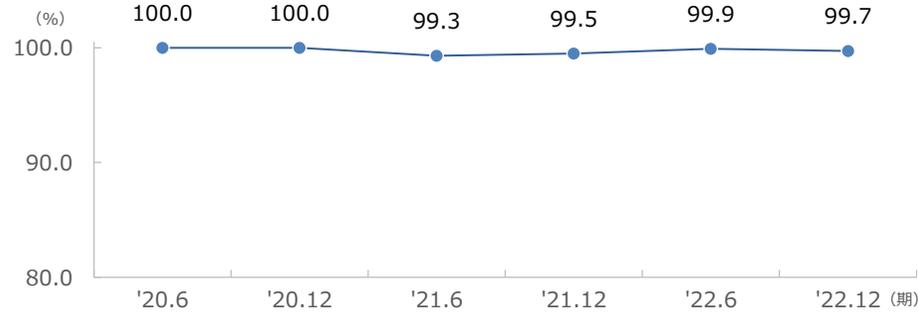
固定単価の割合は3%まで低下し、燃料調整費等の変動による影響は限定的に

1. 「附加使用料」及び「水道光熱費」の内、電気料金に相当する金額を記載しています。

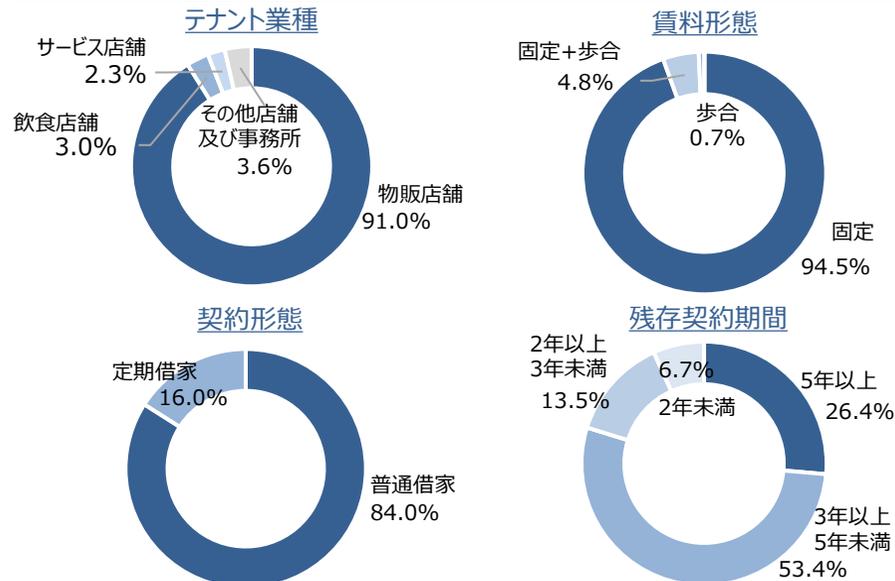
2. ポートフォリオ全体における各請求方式の割合を賃貸面積ベースで算出しています。  
3. 「テナント直接契約」には、底地を含みます。

長期固定賃料を基本とし、引き続き高稼働を維持。経済の正常化を背景に売上も回復傾向

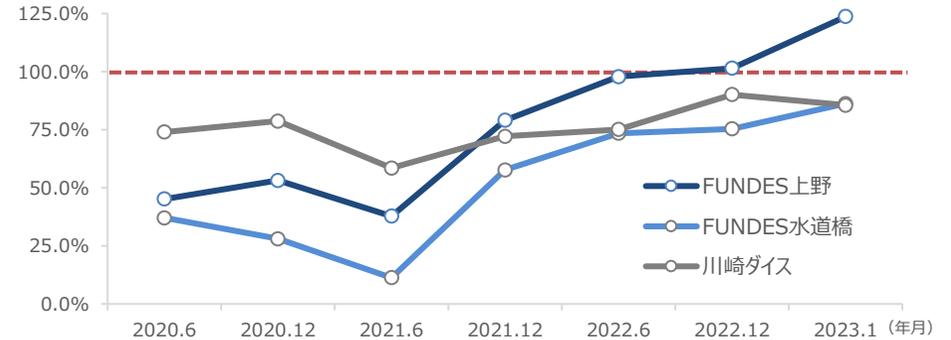
契約稼働率（商業施設）



契約の状況（商業施設・面積比）



主な商業施設の売上推移（2019年同月比）\*1



\*1. 対象期間中、継続的に営業している店舗を対象に集計しています。

主な商業施設



複数のスポンサーパイプラインを活用し、稼働率低下等により安定収益確保に課題を抱える物件と中長期にわたり高い競争優位性を期待できる物件との入替を実施

### 資産入替の概要

	新規取得資産			
	新宿センタービル (追加取得分)	大阪堂島ビル	FUNDES 天神西通り	御茶ノ水ソラシティ
				
取得価格	33.2億円	24.6億円	33.1億円	64.9億円
NOI (年)	110百万円	120百万円	125百万円	214百万円
償却後NOI (年)	90百万円	106百万円	109百万円	173百万円
稼働率	94.8%	83.6%	68.8%	100.0%
取得先	東京建物	東京建物	東京建物	安田不動産
取得 (予定) 日	2022年12月22日	2023年1月11日	2023年1月11日	2023年4月12日

交換取引

資産  
入替

### 譲渡資産

	五反田ファーストビル	JPRクレスト竹橋ビル
		
譲渡価格	42.7億円	41.6億円
(予定) 譲渡益	13億円 (圧縮記帳に活用)	8億円
交換差金	9.5億円	-
稼働率	<b>0.2%</b>	89.2%
譲渡先	東京建物	安田不動産
譲渡 (予定) 日	2022年12月22日	2023年4月12日

### 資産入替の効果

#### ■ 資産規模拡大と巡航ベースでの収益力向上等を実現

<p>資産規模の拡大</p> <p><b>+86.6億円</b></p>	<p>収益力向上</p> <p>償却後NOI *1</p> <p><b>+244百万円/年</b></p>
<p>築年数の若返り</p> <p><b>-10.0年</b> (譲渡資産 vs 取得資産)</p>	<p>譲渡益計上/内部留保実施</p> <p>譲渡益</p> <p><b>+844円/口</b> (うち、450円を分配金充当)</p>

\*1. 取得 (譲渡) 各物件における鑑定ベースの巡航収益を基に記載しています。

### 交換取引による圧縮記帳

#### ■ 五反田ファーストビルの土地譲渡益の一部を活用し、追加取得した新宿センタービルの土地簿価の圧縮記帳を実施

	既存部分	追加取得分 (圧縮記帳後)	合計
 帳簿価格	22,236 百万円	1,782 百万円	24,019 百万円
NOI利回り	3.2%	6.2%	3.4%
償却後利回り	2.5%	5.1%	2.7%

\* 上表の数値は当該交換取引契約締結時における試算値を掲載しています。また、追加取得分 (圧縮記帳後) の帳簿価格は取得諸経費等を反映する前の価格を記載しております。

## 新宿センタービル (追加取得分)

東京都心

オフィス

スポンサー

新宿駅西口の超高層ビル群の一角に位置し、高い競争優位性を有するオフィスビルをメインスポンサーの東京建物から追加取得



取得日	2022年12月22日
取得価格	3,320百万円
鑑定評価額	3,320百万円
総賃貸可能面積/階数	1,551.45㎡/54階建
所有形態	敷地の一部の所有権及び建物区分所有権[ビル全体の21.5%相当]のうち、共有持分7.0%
築年数	43年
NOI利回り (圧縮後簿価NOI利回り)	3.3% (6.2%)
償却後利回り (圧縮後簿価償却後NOI利回り)	2.7% (5.1%)
稼働率(2022年12月末)	94.8%
取得先	東京建物

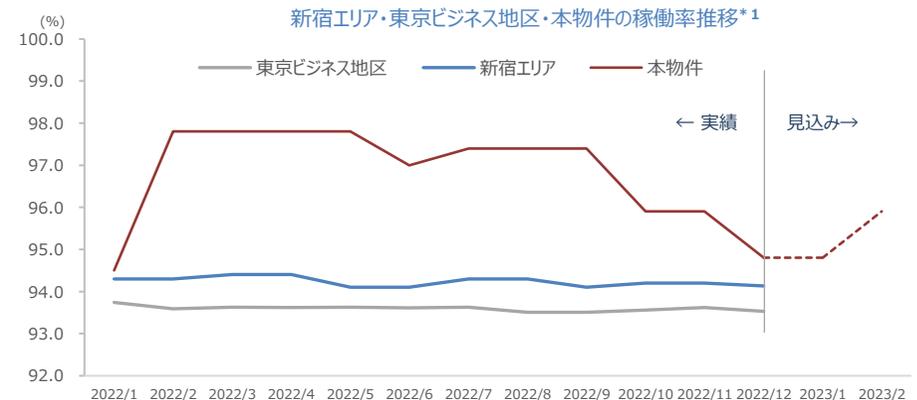


## 取得ハイライト

- 「新宿」駅と地下通路で直結、都営地下鉄大江戸線「都庁前」駅徒歩2分と交通利便性は非常に高い。新宿駅西口の高層ビル街に位置する、地上54階建ての顕示性の高い物件
- 設備更新や共用部のリニューアル等の適切な維持管理や、LED照明の採用等の環境負荷軽減への取組みに加え、2009年には世界初の既存超高層ビルの長周期地震動対策工事を行っており、このような100年建築を目指した様々なロングライフ化の取組みへの評価は高い
- JPRは本物件の敷地の一部及び区分所有建物（ビル全体の21.5%）の共有持分40.0%を保有しており、今回の追加取得により、保有する敷地の一部及び区分所有建物の共有持分は47.0%へ増加

## 新宿エリアにおけるマーケット環境

- 新宿エリアの稼働率は、東京ビジネス地区と比較して高い水準で推移



## 大阪堂島ビル

地方

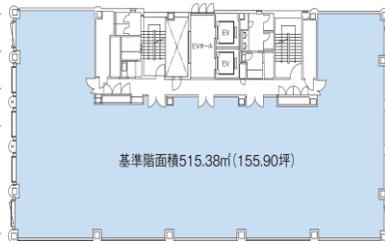
オフィス

スポンサー

## 大阪堂島エリアの好立地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	2023年1月11日
取得価格	2,460百万円
鑑定評価額	2,700百万円
総賃貸可能面積/階数	3,074.30㎡/7階建
所有形態	土地：所有権 (共有：持分割合 95.4%) 建物：区分所有権
築年数	26年
NOI利回り	4.9%
償却後利回り	4.3%
稼働率(取得日時点)	83.6%
取得先	東京建物



## 取得ハイライト

- 大阪メトロ四つ橋線「西梅田」駅から徒歩5分に立地し、JR「大阪」駅からも徒歩9分であり、高い交通利便性を有する
- 基準階は面積約155坪の整形フロアであり、スペース効率やレイアウトの自由度が高い
- 地下階には自走式駐車場が設けられており、グレード感もある建物であることから、中長期的に安定した収益が見込める物件であると評価

## 本物件の周辺図

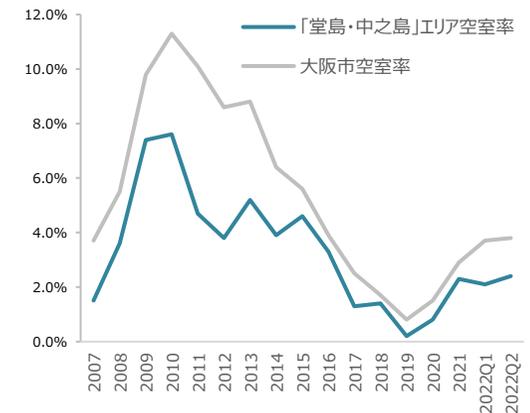
- 近接地は東京建物の大規模再開発「ONE DOJIMA PROJECT」により、更なる発展が期待される



## 堂島エリアにおけるマーケット環境

- 堂島エリアのオフィスマーケットは安定して推移

「堂島・中之島」エリア及び大阪市の空室率\*1



\*1. シービーアールイー株式会社 資料に基づきTRIM作成

## FUNDES 天神西通り

地方

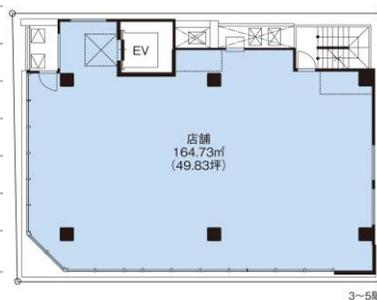
商業

スポンサー

## メインスポンサーの東京建物が開発した新築の都市型コンパクト商業施設を取得



取得日	2023年1月11日
取得価格	3,310百万円
鑑定評価額	3,590百万円
総賃貸可能面積/階数	1,054.30㎡/8階建
所有形態	土地：所有権、建物：所有権
築年数	新築
NOI利回り	3.8%
償却後利回り	3.3%
稼働率(取得日時点)	68.8%
取得先	東京建物



## 取得ハイライト

- 九州最大の商業集積地である福岡天神の天神西通りに面し、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」駅から徒歩5分と交通利便性に優れる
- 角地に立地しており、高い視認性を有しているとともに、当該エリアは築浅の商業ビルが希少であることから、非常に高い競争力を備える
- 1階には幅広い世代から支持を集めるコスメブランドの「Aesop（イソップ）」が出店しており、2階以上にはクリニックやサービス系店舗といった、コロナ禍の影響を受けにくいテナントが入居していることから、中長期的に安定した収益が見込める物件であると評価

## 本物件の周辺図

- 天神西通りは、人気のある商業施設が集積するプライムエリア



## 福岡天神エリアにおけるマーケット環境

- 福岡天神エリアは、「天神ビッグバン」により、商業ニーズも増加すると期待される

## 天神ビッグバンの数値目標

- ✓ 2024年までの10年間で30棟のビル建替えを誘導し、新たな空間と雇用を創出する
- ✓ 延床面積→約1.7倍
- ✓ 雇用者数→約2.4倍
- ✓ 経済波及効果→8,500億円/年

## 御茶ノ水ソラシティ

東京都心

オフィス

スポンサー

東京メトロ新御茶ノ水駅直結、JR御茶ノ水駅徒歩1分の大規模複合ビルをスポンサーの安田不動産から取得



取得予定日	2023年4月12日
取得予定価格	6,490百万円
鑑定評価額	7,170百万円
総賃貸可能面積/階数	2,235.01㎡/23階建
所有形態	所有権（信託受益権の準共有（持分割合3.4%））
築年数	10年
NOI利回り	3.3%
償却後利回り	2.7%
稼働率	100.0%
取得予定先	安田不動産

## 取得ハイライト

- 2013年に竣工した大型複合施設。地下1階は広場を囲む飲食店舗等のサービスエリア、1階～2階が会議室、3～5階が大学等教育関連施設、6階以上がオフィス用途となっており、あらゆるビジネスシーンに対応可能
- 基準階床面積約900坪の整形な無柱空間の大型フロアを有しており、入居者のニーズに合わせた効率的かつ自由なレイアウトが可能
- 免振構造を採用、非常用電源にて約72時間の電力供給が可能。また、太陽光発電設備の設置及び地下鉄湧出水の活用等の環境配慮技術を導入するなど、高い環境性能を有する

## 御茶ノ水周辺エリアにおけるマーケット環境

- 同エリアの空室率は近年、コロナ禍以降も含め相対的に低位推移

## 本物件竣工

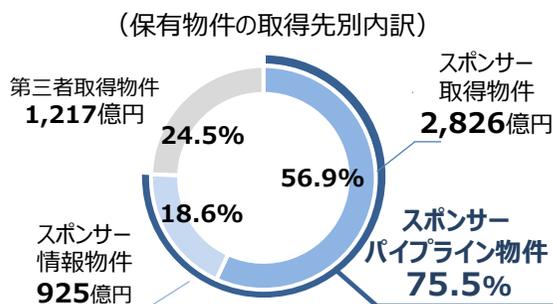


\* シービーアールイー株式会社 資料に基づきTRIM作成

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



スポンサーパイプラインの活用



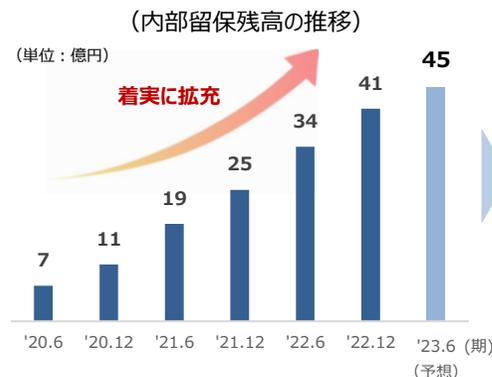
(保有上位5物件)

物件名	億円
1 大手町タワー (底地)	360
2 オリナスタワー	313
3 新宿センタービル	243
4 グランフロント大阪	213
5 東京スクエアガーデン	184

全てスポンサーパイプライン物件もしくはスポンサー開発物件

内部留保残高の推移と活用方針

■ 戦略的な資産入替により、内部留保を拡充



内部留保の活用方針

- 「当面のEPU目標値」を達成するまでの間、分配金の下支えに活用
- 災害発生や物件譲渡損失発生時等の突発的な損失に備えて、一定程度の金額は留保

1. 「保有物件の取得先別内訳」は取得時の状況で判断しています。  
2. 「保有物件の取得先別内訳」の金額及び比率は、'23.6期末時点の想定数値です。

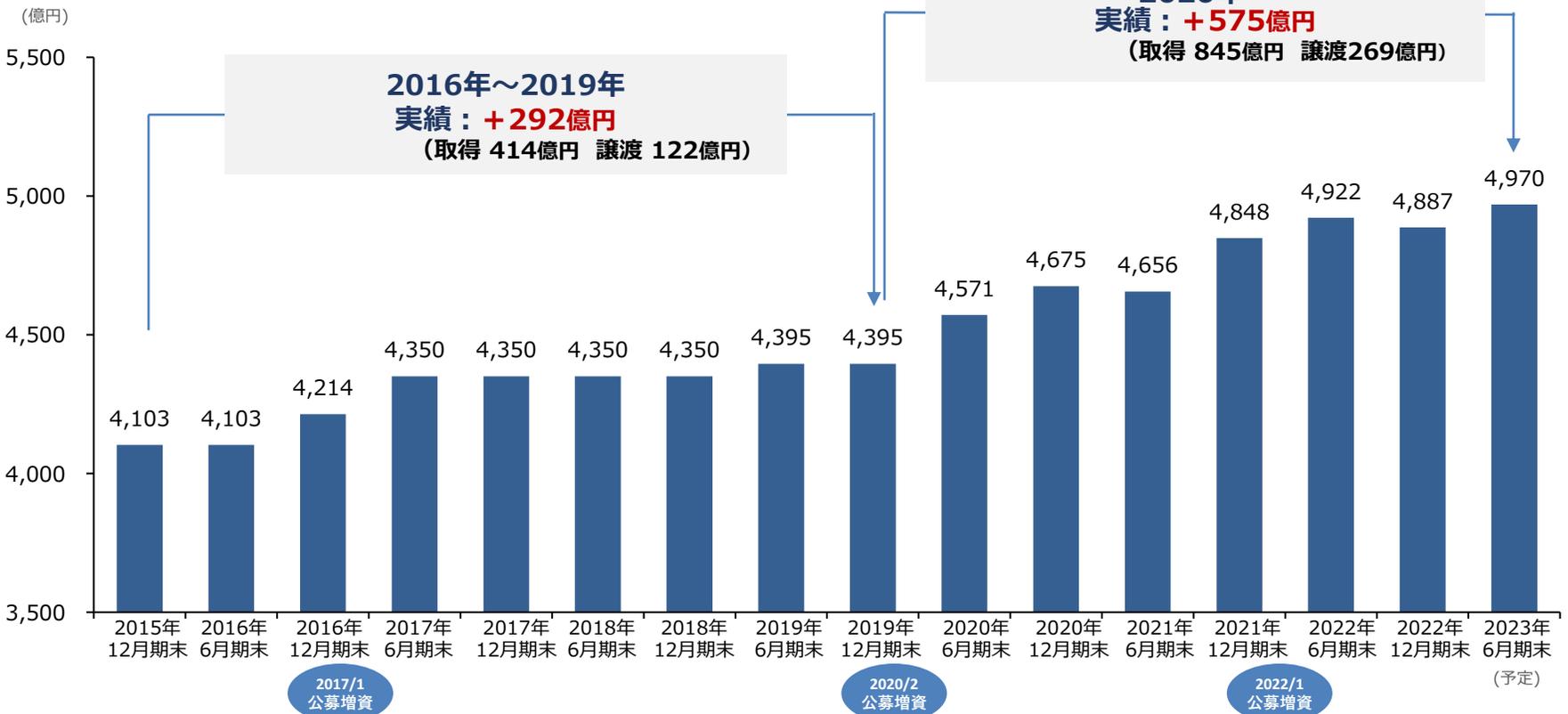
メインスポンサーである東京建物の中期経営計画等も背景に、JPRの資産規模拡大ペースは加速

東京建物



重点戦略(抜粋)	グループAUMや収益機会の更なる拡大
投資家向け物件売却の拡大 ファンド事業の強化	総投資額ベース約 <b>1,150億円</b> (2022年12月末時点)*1 傘下REIT等の <b>AUM1.5兆円</b> (2024年想定)

資産規模推移



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

## スポンサー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～2022年12月末 約540億円

#### ■ J P Rの取得実績

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

売却を前提として開発・取得した販売用不動産

#### ■ 中規模オフィス

T-PLUS 仙台広瀬通	2023年4月	竣工予定
T-PLUS 札幌	2023年12月	竣工予定
(仮称)芝浦4丁目オフィスビルプロジェクト	2024年1月	竣工予定
T-PLUS 仙台	2024年1月	竣工予定

#### ■ 都市型コンパクト商業施設

FUNDÉS 蒲田	2024年2月	竣工予定
-----------	---------	------

#### ■ 都市型ホテル

カンデオホテルズ東京六本木	2017年9月	竣工
ザ・スクエアホテル銀座	2018年8月	竣工
ホテルグレイスリー 浅草	2018年9月	竣工

#### ■ J P Rの取得実績

FUNDÉS 水道橋	32.5億円	2016年12月取得
FUNDÉS 上野	38億円	2019年6月取得
FUNDÉS 天神西通り	33.1億円	2023年1月取得
大阪堂島ビル	24.6億円	2023年1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



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

## 2022年12月期の調達実績（短期を除く）

	期日到来分	調達分	増減
調達額	80億円	80億円	±0億円
平均調達期間	4.9年	6.3年	+1.4年
平均調達金利	0.41%	0.54%	+0.13pt

## 有利子負債の状況

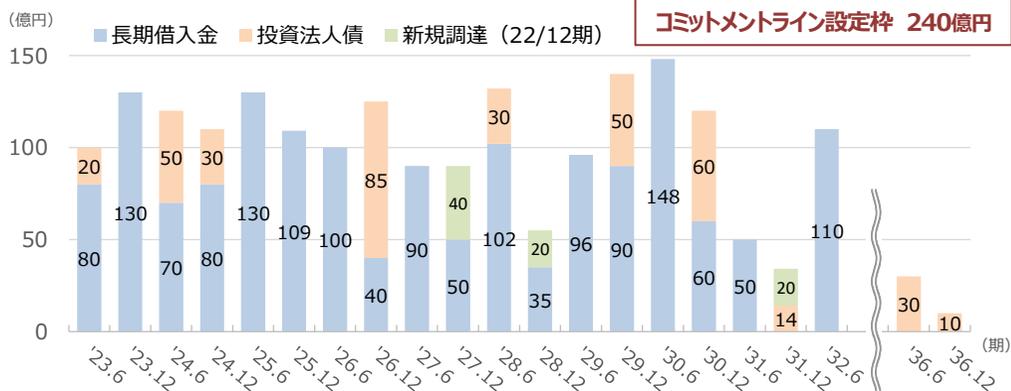
	2022年 6月期	2022年 12月期	前期比
有利子負債	2,029億円	2,029億円	±0億円
LTV	40.0%	40.0%	±0.0pt
平均残存年数	5.0年	4.7年	-0.3年
平均デットコスト	0.74%	0.76%	+0.02pt
長期固定金利比率	100.0%	100.0%	±0.0pt

## 格付の状況

JCR
AA（安定的）

R&I
AA-（安定的）

## 返済期日の分散状況



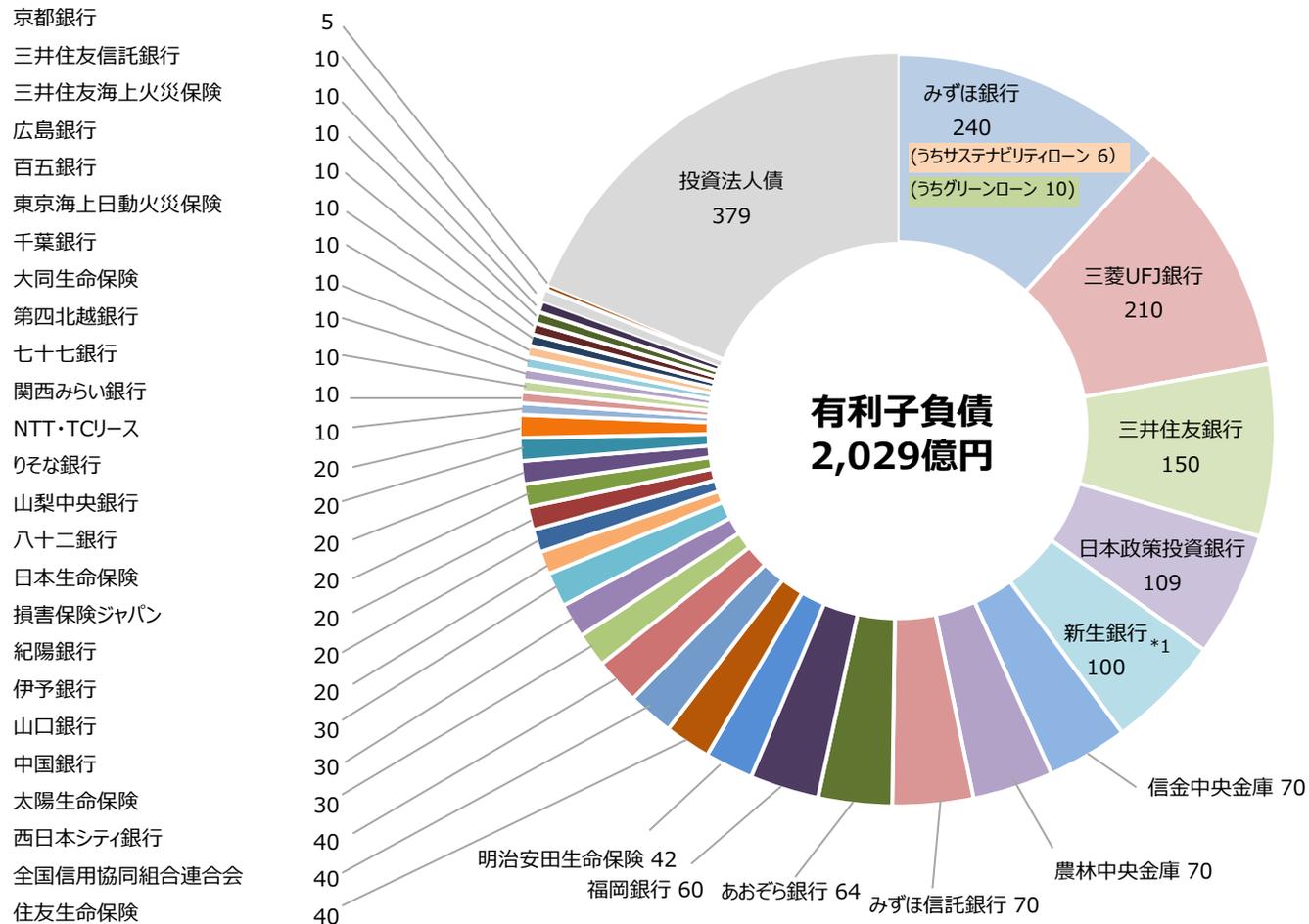
## LTVの推移



## 金利上昇リスクに対する取組み

低いLTV水準	金利の長期固定化	返済期日の分散
相対調達によるコスト抑制	中期年限の活用	

36行社に及ぶレンダーフォーメーションと投資法人債により調達を分散



(投資法人債内訳)

回号	発行額
第7回債	45
第18回債	20
第19回債	50
第21回債	40
第22回債	30
第23回債	30
第24回債 (グリーンボンド)	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
みずほ信託銀行	40
あおぞら銀行	40
りそな銀行	40
合計	240

\*1. 2023年1月4日に新生銀行はSBI新生銀行に社名変更しています。

外部評価の取得推進・評価向上及びイニシアティブへの署名・賛同に取り組む

GRESBリアルエステイト評価



**4年連続  
5 Stars**  
を取得

GRESB  
★★★★★ 2022

GRESB開示評価



**5年連続  
A**  
を取得

GRESB  
Public Disclosure 2022

CDP気候変動プログラム



**A-**  
にランクアップ

PRI  
(責任投資原則)

Signatory of:



Principles for Responsible Investment

**2019年5月署名**  
(資産運用会社)

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数\*1

2022 CONSTITUENT MSCIジャパン  
ESGセレクト・リーダーズ指数

**2年連続指数採用**  
(2021年5月組入れ)

MSCI ESG 格付\*1



**3年連続 A** 評価を取得

TCFD  
(気候関連財務情報開示タスクフォース)



TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

**2021年5月賛同**  
(資産運用会社)

21世紀金融行動原則



21世紀金融行動原則

**2022年2月署名**  
(資産運用会社)

CASBEE不動産評価認証



認証取得  
**37**物件

DBJ Green Building認証



認証取得  
**13**物件

DBJ Green Building

BELS評価・ZEB評価



認証取得  
**3**物件

うち、1物件は  
**ZEB Oriented**  
(JPR大宮ビル)



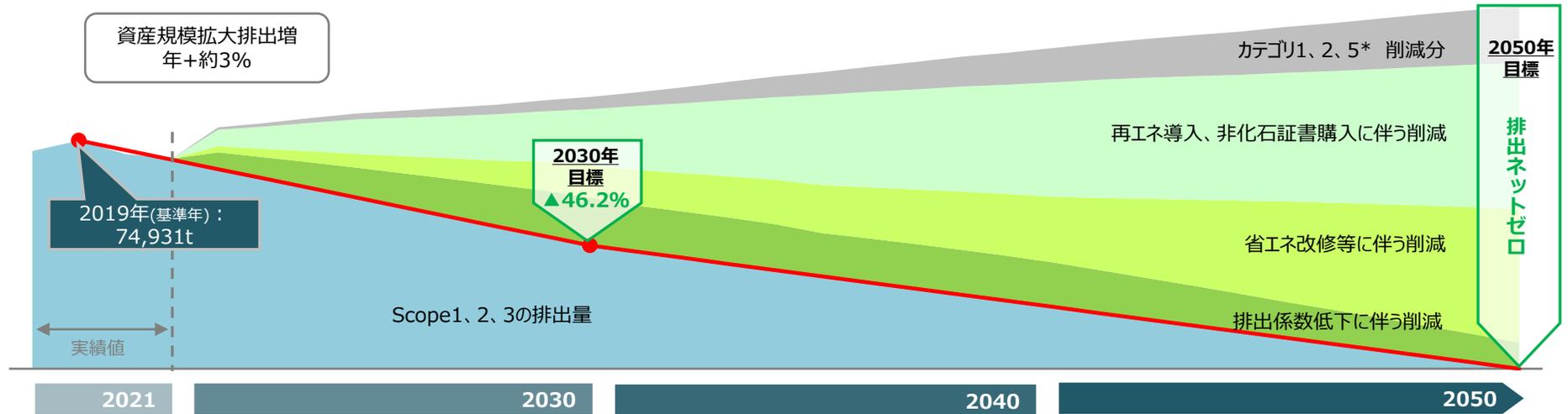
**BELS**  
**ZEB**

この建物のエネルギー消費量 **40%**削減  
2022年9月16日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

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

ネットゼロ目標に向けた新たなGHG（温室効果ガス）排出量削減計画を策定し、2022年11月にSBTiへの申請を実施  
2030年目標GHG総排出量46.2%削減（2019年比）を設定

GHG排出量削減計画



施策別削減率

目標年度	施策	GHG排出量削減目標
2030年	<ul style="list-style-type: none"> <li>カテゴリ1、2、5削減分 ▲5%</li> <li>非化石証書購入削減 ▲25%</li> <li>省エネ改修等に伴う削減 ▲15%</li> <li>排出係数低下に伴う削減 ▲35%</li> </ul>	<p><b>46.2%削減</b> (2019年比)</p> <p>*年+約3%の資産規模拡大(+33%)に伴う排出増加分を考慮</p>
2050年	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件入替による環境性能の向上</li> <li>再エネ導入、非化石証書購入</li> <li>新技術の導入、法改正</li> <li>エネルギーミックス進捗に伴う排出係数減</li> </ul>	<p><b>排出ネットゼロ</b></p>

GHG排出量の推移



\*カテゴリ1：サプライチェーンを通じた排出、カテゴリ2：資本財による排出、カテゴリ3：Scope1,2に含まれない燃料及びエネルギー活動、カテゴリ5：廃棄物処理に伴う排出、カテゴリ13：保有物件を通じた排出

## 気候変動リスクへの対応を推進

### 再生可能エネルギーの導入・非化石証書の購入

- エネルギーコストの状況を踏まえながら、取組み拡大を検討
- 2023年2月及び5月に非化石証書の購入を予定

### ポートフォリオのLED化進捗率

- テナントの業務時間外や入退去などの機会を活用し、専有部のLED化工事を積極的に推進

	専有部	共用部 (共用廊下)	共用部 (トイレ・給湯室)
進捗率	59.2%	90.4%	89.6%
前期比	+6.4pt	-3.9pt	-4.6pt

1. 進捗率はテナント資産に該当する照明を計算から除外しております。
2. グランフロント大阪を除いた数値を記載しています。
3. 共用部進捗率の低下の主な要因は、物件譲渡によるものです。

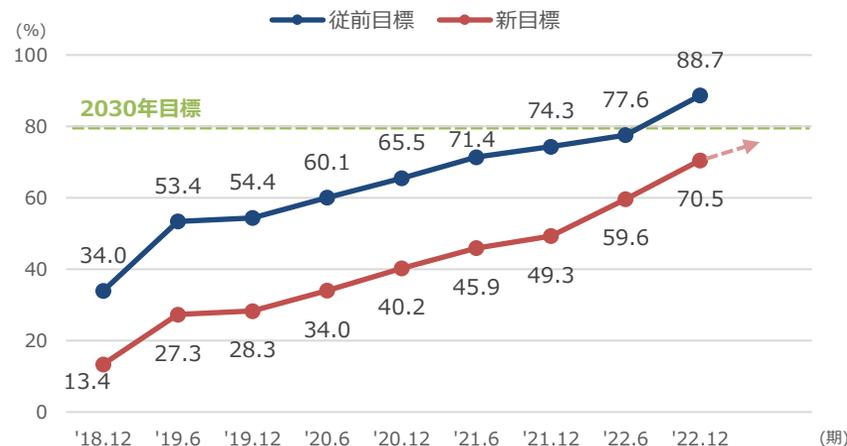
### ZEB評価の取得

- 2022年9月に、JPR大宮ビルにて「ZEB Oriented」を取得
- 改修工事を実施することを前提とした設計段階での評価。今後、改修工事の実施時期を検討



### 環境認証の取得状況

- 従前目標の「環境認証取得カバー率80%以上」は2022年12月期前倒しで達成
- 新たな2030年目標「環境認証取得カバー率80%以上（4スター又はAランク以上）」を策定し、環境性能の質的向上を図る



評価	CASBEE 不動産評価認証	DBJ Green Building認証	BELS評価
S ★★★★★	19物件	1物件	1物件 (ZEB Oriented)
A ★★★★★	17物件	4物件	
B+ ★★★	1物件	8物件	1物件
B ★★			1物件

## テナント・従業員への取組みを積極的に推進

### テナントホスピタリティの向上

- デジタルサイネージをエレベーターホールやエレベーター内に15物件で設置。ニュースや天気予報配信のほか、レジリエンス向上のため、避難場所やBCP対策を放映
- トイレ混雑抑止メディアサービス「Unveil」をJPR原宿ビルに設置。利用状況をサイネージに表示することにより、長時間利用を抑止し混雑を緩和。また、サイネージの広告収益の一部を発展途上国へ寄付



### 管理水準向上への取組み

- 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
- 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向上を目指す

#### JPRベストパフォーマンスアワード2022

#### JPR横浜ビル

(受賞理由)  
テナント入替時、優れた対応力を発揮  
リーシングに多大に貢献し、満室稼働を達成



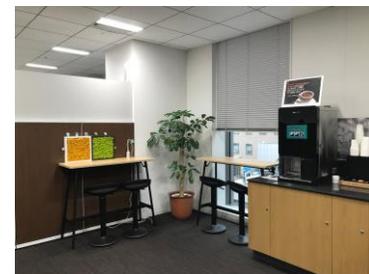
### 資産運用会社 (TRIM) の従業員への取組み

#### 従業員満足度調査

- 毎年、従業員満足度調査を実施
- 調査結果は経営層に報告されるとともに、従業員へのフィードバック及び社内環境などの改善に繋げる

#### — 改善事例 —

- ・ アドバイザー制度の導入  
新たに入社した社員の実務に必要なスキルの習得やモチベーションの維持・向上を図るため、先輩社員が業務の進め方等のアドバイスを実施。ランチ・懇親会の費用を支援し、働きやすい環境づくりに努める
- ・ カフェスペースの新設  
カフェスペースの新設を行い、役職員間のコミュニケーション活性化を図る
- ・ 研修体系の充実  
スキルアップ支援の拡大要望があり、新たな研修システムの導入や研修費用の会社負担の増額等を実施



#### ダイバーシティ

- 女性の健康に関するオンラインセミナーを実施
- 男性社員へも受講を推奨し、働きやすい職場環境を図る

## 投資政策委員会に外部の不動産鑑定士資格を持つ特別委員を招聘 投資意思決定のガバナンスを一層強化

### JPRのガバナンス

- 幅広い観点から監督機能を強化し、健全性確保に取り組む

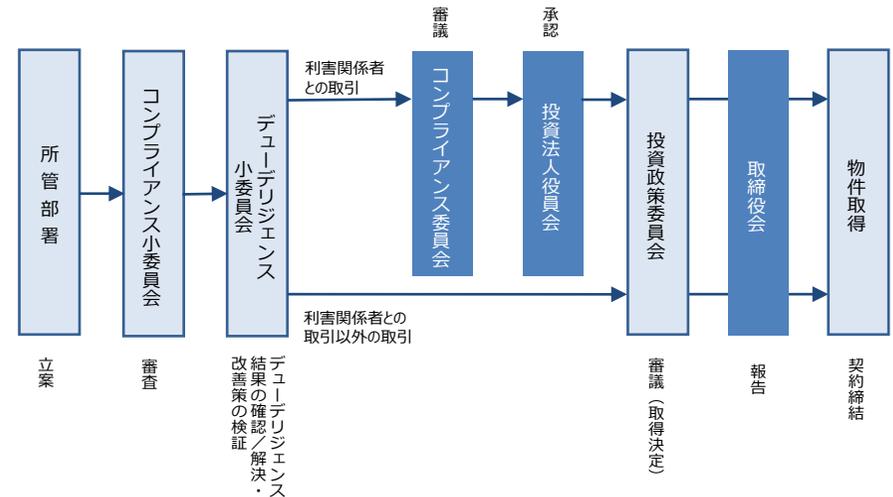
役職	氏名	主な兼職等	42期役員会 出席状況
執行役員	城崎 好浩	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 代表取締役社長	6回/6回 (100%)
監督役員	出縄 正人	スプリング法律事務所 弁護士	6回/6回 (100%)
監督役員	草薙 信久	仰星税理士法人 代表社員 草薙信久公認会計士事務所 代表	5回/6回 (83.3%)
監督役員	池邊 このみ	千葉大学大学院 園芸学研究科 教授	5回/6回 (83.3%)

### 資産運用報酬

報酬区分	算定基準	報酬実績 ('22.12月期)	比率
運用報酬1 (資産連動報酬)	取得価格総額×0.05%	246百万円	28.7%
運用報酬2 (収入連動報酬)	総収入額×1.2%	208百万円	24.4%
運用報酬3 (分配金連動報酬)	分配可能基準額×3.8%×1口当たり分配 可能基準額の変動率	338百万円	39.4%
運用報酬4・5 (取得/合併報酬) (売却報酬)	物件価格×0.5%	64百万円	7.5%

### 物件取得時の厳格な意思決定プロセス

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



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

Japan Prime Realty Investment Corporation

---

### **3. 決算・業績予想**

## 2022年12月期実績：1口当たり分配金7,750円（前期比-50円）

項目		2022年6月期	2022年12月期	増減
P/L (百万円)	営業収益	18,357	18,739	+381
	賃貸事業収入	17,019	17,392	+372
	不動産等売却益	1,338	1,347	+8
	営業費用	9,014	9,466	+452
	賃貸事業費用	7,946	8,199	+252
	不動産等交換差損	-	210	+210
	販売費及び一般管理費	1,067	1,056	-11
	営業利益	9,343	9,273	-70
	営業外収益	43	8	-35
	営業外費用	778	811	+33
積立金 (百万円)	経常利益	8,607	8,469	-138
	当期純利益	8,607	8,469	-138
分配金 (円)	圧縮積立金繰入額	830	815	-14
	圧縮積立金取崩額	-	73	+73
発行済投資口総数 (口)		997,178	997,178	-

## 賃貸事業収入（既存物件）

- ① [賃料・共益費] リーシングが進捗したこと等により増収  
 ③ [解約違約金等・原状回復費相当額収入] テナントとの合意解約により増加

## 賃貸事業費用（既存物件）

- ④ [水道光熱費] 電気料金の上昇により増加  
 水道光熱費収支 (② - ④) は悪化 (-141百万円)

## 不動産等売却損益

- ⑤ [不動産等売却益] JPR梅田ロフトビルの譲渡（最終3回目、持分30%）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 [不動産等交換差損] 新宿センタービルと五反田ファーストビルの交換取引に伴い計上

項目	2022年6月期	2022年12月期	増減	譲渡物件 <sup>※1</sup>	既存物件 <sup>※2</sup>
賃貸事業収入	17,019	17,392	+372	-105	+478
賃料等収入	16,092	16,032	-59	-105	+45
賃料・共益費	13,899	13,831	-68	-104	+35
地代	1,802	1,802	-	-	-
その他定額収入	390	398	+8	-1	+9
その他賃貸事業収入	927	1,360	+432	-	+432
附加使用料	798	1,006	+207	-	+207
解約違約金等	11	82	+71	-	+71
原状回復費相当額収入	42	182	+140	-	+140
その他変動収入	75	89	+13	-	+13
賃貸事業費用	7,946	8,199	+252	-27	+280
外注委託費	699	703	+3	-	+3
水道光熱費	952	1,301	+348	-	+348
公租公課	2,523	2,507	-16	-10	-6
保険料	29	30	+0	-0	+0
修繕工事費	469	432	-37	-3	-33
管理委託料	307	306	-1	-0	-0
管理組合費	630	643	+12	-	+12
減価償却費	2,045	2,055	+9	-13	+22
その他賃貸事業費用	287	219	-68	-	-68
NOI	11,118	11,248	+129	-91	+220
NOI利回り（簿価）	4.8%	4.8%	- pt		
賃貸事業利益	9,072	9,193	+120	-77	+198
償却後利回り（簿価）	3.9%	3.9%	- pt		
契約稼働率（期中平均）	97.8%	97.0%	-0.8pt		

※1 以下の譲渡物件による増減を算出しています。

2022年6月期：JPR梅田ロフトビル譲渡（2回目、持分30%）

2022年12月期：JPR梅田ロフトビル譲渡（最終3回目、持分30%）

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

## 資産入替の実施に伴い、総資産は微増

項目		2022年6月期末	2022年12月期末	増減
B/S (百万円)	流動資産	40,220	46,261	+6,041
	現預金	39,557	45,506	+5,949
	その他の流動資産	662	755	+92
	固定資産	466,559	461,196	-5,362
	有形固定資産	453,326	447,979	-5,347
	無形固定資産	11,804	11,804	-0
	投資その他の資産	1,427	1,412	-15
	繰延資産	226	197	-29
	投資法人債発行費	180	165	-14
	投資口交付費	46	31	-14
	資産合計	507,005	507,655	+649
	流動負債	25,178	30,524	+5,345
	短期借入金	-	-	-
	一年以上返済予定の長期借入金	16,000	21,000	+5,000
	一年以上償還予定の投資法人債	2,000	2,000	-
	その他の流動負債	7,178	7,524	+345
	固定負債	208,914	203,527	-5,387
	長期借入金	149,000	144,000	-5,000
	投資法人債	35,900	35,900	-
	預り敷金・保証金	24,014	23,627	-387
負債合計	234,093	234,051	-41	
出資総額	261,751	261,751	-	
剰余金	11,161	11,852	+691	
圧縮積立金	2,546	3,376	+830	
当期末処分利益	8,614	8,476	-138	
純資産合計	272,912	273,603	+691	
自己資本比率	53.8%	53.9%	+0.1pt	

## 現預金の増減（C/F）

項目	増減
営業活動によるキャッシュフロー	+15,155
税引前当期純利益	+8,469
減価償却費	+2,055
その他	+4,629
投資活動によるキャッシュフロー	-1,428
固定資産の取得による支出	-1,239
その他	-188
財務活動によるキャッシュフロー	-7,777
有利子負債の新規調達	+8,000
有利子負債の返済・償還	-8,000
分配金の支払額	-7,777
現預金計	+5,949

## 固定資産の増減

項目	増減
物件取得・売却	-4,801
資本的支出	+1,503
減価償却費	-2,055
その他	-9
固定資産計	-5,362

## 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	-	-	-	-	-
長期借入金	165,000	+8,000	-8,000	165,000	-
投資法人債	37,900	-	-	37,900	-
有利子負債計	202,900	+8,000	-8,000	202,900	-

## 2022年12月期実績：1口当たり分配金の7,750円（期初予想比±0円）

項目		2022年12月期 (予想)	2022年12月期 (実績)	増減
P/L (百万円)	営業収益	18,472	18,739	+267
	賃貸事業収入	17,128	17,392	+264
	不動産等売却益	1,343	1,347	+3
	営業費用	9,078	9,466	+387
	賃貸事業費用	8,015	8,199	+183
	不動産等交換差損	-	210	+210
	販売費及び一般管理費	1,063	1,056	-6
	営業利益	9,393	9,273	-119
	営業外収益	3	8	+4
	営業外費用	817	811	-5
	経常利益	8,579	8,469	-109
当期純利益	8,578	8,469	-109	
積立金 (百万円)	圧縮積立金繰入額	850	815	-34
	圧縮積立金取崩額	-	73	+73
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】 リーシングの進捗等が寄与  
 ③ 【解約違約金等・原状回復費相当額収入】 テナントとの合意解約に伴い増加

## 賃貸事業費用

- ④ 【水道光熱費】 電気料金の上昇等により増加  
 水道光熱費収支 (② - ④) は若干改善 (+2百万円)

## 不動産等交換差損

- ⑤ 【不動産等交換差損】 新宿センタービルと五反田ファーストビルの交換取引に伴い計上

項目		2022年12月期 (予想)	2022年12月期 (実績)	増減
賃貸事業収入		17,128	17,392	+264
賃料等収入		16,001	16,032	+30
賃料・共益費		13,805	13,831	+25
地代		1,802	1,802	-0
その他定額収入		394	398	+4
その他賃貸事業収入		1,126	1,360	+233
附加使用料		840	1,006	+165
解約違約金等		65	82	+16
原状回復費相当額収入		138	182	+44
その他変動収入		82	89	+6
賃貸事業費用		8,015	8,199	+183
外注委託費		703	703	-0
水道光熱費		1,138	1,301	+163
公租公課		2,505	2,507	+1
保険料		29	30	+0
修繕工事費		395	432	+37
管理委託料		309	306	-2
管理組合費		643	643	-0
減価償却費		2,059	2,055	-4
その他賃貸事業費用		231	219	-11
NOI		11,172	11,248	+76
NOI利回り (簿価)		4.8%	4.8%	- pt
賃貸事業利益		9,112	9,193	+80
償却後利回り (簿価)		3.9%	3.9%	- pt
契約稼働率 (期中平均)		96.6%	97.0%	+0.4pt

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

項目		2022年12月期	2023年6月期 (予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	18,739	18,101	-638
	賃貸事業収入	17,392	17,220	-172
	不動産等売却益	1,347	881	-465
	営業費用	9,466	9,341	-125
	賃貸事業費用	8,199	8,314	+114
	販売費及び一般管理費	1,056	1,027	-28
	営業利益	9,273	8,760	-512
	営業外収益	8	31	+23
	営業外費用	811	801	-10
	経常利益	8,469	7,990	-479
当期純利益	8,469	7,990	-479	
積立金 (百万円)	圧縮積立金繰入額	815	411	-404
	圧縮積立金取崩額	73	-	-73
分配金 (円)	1口当たり分配金	7,750	7,600	-150
発行済投資口総数 (口)		997,178	997,178	-

## 賃貸事業収入（既存物件）

- ① 【賃料・共益費】 リーシングが進捗し増収  
 ③ 【解約違約金等・原状回復費相当額収入】 前期計上分の剥落により減少

## 賃貸事業費用（既存物件）

- ④ 【水道光熱費】 電気料金の上昇による増加を想定  
 水道光熱費収支（② - ④）は悪化する見込み（-85百万円）  
 ⑤ 【公租公課】 前年に取得した物件の費用発生や評価替えの影響により固都税が増加

## 不動産等売却益

- ⑥ 【不動産等売却益】 JPRクレスト竹橋ビルの譲渡に伴い、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

項目	2022年12月期	2023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	17,392	17,220	-172	-5	-167
賃料等収入	16,032	16,128	+95	+63	+32
賃料・共益費	13,831	13,930	+99	+64	+35
地代	1,802	1,801	-0	-	-0
その他定額収入	398	395	-3	-0	-2
その他賃貸事業収入	1,360	1,092	-268	-68	-199
附加使用料	1,006	1,023	+16	+4	+12
解約違約金等	82	5	-76	-68	-7
原状回復費相当額収入	182	-	-182	-9	-173
その他変動収入	89	63	-25	+5	-31
賃貸事業費用	8,199	8,314	+114	-23	+138
外注委託費	703	711	+7	+5	+1
水道光熱費	1,301	1,392	+91	-6	+97
公租公課	2,507	2,591	+83	-9	+93
保険料	30	29	-0	-0	-0
修繕工事費	432	372	-59	+0	-60
管理委託料	306	304	-2	-0	-1
管理組合費	643	640	-2	-	-2
減価償却費	2,055	2,041	-14	-18	+3
その他賃貸事業費用	219	230	+10	+3	+7
NOI	11,248	10,947	-301	+0	-301
NOI利回り（簿価）	4.8%	4.7%	-0.1pt		
賃貸事業利益	9,193	8,906	-287	+18	-305
償却後利回り（簿価）	3.9%	3.8%	-0.1pt		
契約稼働率（期中平均）	97.0%	97.3%	+0.3pt		

※1 以下の入替物件による増減を算出しています。

2022年12月期：新宿センタービル追加取得

五反田ファーストビルの譲渡、JPR梅田ロフトビル譲渡（最終3回目、持分30%）

2023年6月期：大阪堂島ビルの取得、FUNDES天神西通りの取得、御茶ノ水ソラシティの取得

JPRクレスト竹橋ビルの譲渡

※2 上記以外の既存物件の増減を算出しています。（既存物件の主な増減要因は、①～⑤に記載）

2023年12月期予想：1口当たり分配金7,600円（2023年6月期予想比±0円）

項目		2023年6月期 (予想)	2023年12月期 (予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	18,101	17,469	-632
	賃貸事業収入	17,220	17,469	+249
	不動産等売却益	881	-	-881
	営業費用	9,341	9,412	+70
	賃貸事業費用	8,314	8,459	+145
	販売費及び一般管理費	1,027	952	-74
	営業利益	8,760	8,057	-703
	営業外収益	31	3	-28
	営業外費用	801	830	+28
	経常利益	7,990	7,230	-760
当期純利益	7,990	7,230	-760	
積立金 (百万円)	圧縮積立金繰入額	411	-	-411
	圧縮積立金取崩額	-	348	+348
分配金 (円)	1口当たり分配金	7,600	7,600	-
発行済投資口総数 (口)		997,178	997,178	-

賃貸事業収入 (既存物件)

① [賃料・共益費] リーシングの進捗により増収となる見込み

賃貸事業費用 (既存物件)

③ [水道光熱費] 燃料費調整単価は低下による減少を想定  
水道光熱費収支 (② - ③) は改善する見込み (+82百万円)

積立金

④ [圧縮積立金取崩額] 内部留保の活用により、DPU7,600円を確保

項目	2023年6月期 (予想)	2023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	17,220	17,469	+249	+12	+236
賃料等収入	16,128	16,241	+113	+9	+103
賃料・共益費	13,930	14,044	+113	+10	+102
地代	1,801	1,801	-	-	-
その他定額収入	395	395	-0	-1	+1
その他賃貸事業収入	1,092	1,228	+136	+3	+132
附加使用料	1,023	1,165	+142	-2	+145
解約違約金等	5	-	-5	-	-5
原状回復費相当額収入	-	-	-	-	-
その他変動収入	63	62	-0	+6	-7
賃貸事業費用	8,314	8,459	+145	-12	+157
外注委託費	711	709	-1	-1	+0
水道光熱費	1,392	1,454	+62	-1	+63
公租公課	2,591	2,579	-11	-7	-4
保険料	29	29	+0	+0	+0
修繕工事費	372	429	+56	-0	+57
管理委託料	304	311	+6	-0	+7
管理組合費	640	639	-1	-	-1
減価償却費	2,041	2,056	+15	-1	+17
その他賃貸事業費用	230	248	+17	+0	+16
NOI	10,947	11,066	+119	+23	+95
NOI利回り (簿価)	4.7%	4.7%	- pt		
賃貸事業利益	8,906	9,009	+103	+25	+78
償却後利回り (簿価)	3.8%	3.8%	- pt		

※1 以下の入替物件による増減を算出しています。

2023年6月期：御茶ノ水ソラシティの取得、JPRクレスト竹橋ビルの譲渡

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

### 3. 決算と業績予想

### 賃貸事業損益及び不動産等売却損益の推移

項目	2021年12月期		2022年6月期		2022年12月期		2023年6月期		2023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	16,382	-0.8%	17,019	3.9%	17,392	2.2%	17,220	-1.0%	17,469	1.4%
	賃料等収入 (定額収入)	15,475	-0.8%	16,092	4.0%	16,032	-0.4%	16,128	0.6%	16,241	0.7%
	賃料・共益費	13,296	-1.0%	13,899	4.5%	13,831	-0.5%	13,930	0.7%	14,044	0.8%
	地代	1,802	0.3%	1,802	0.0%	1,802	0.0%	1,801	0.0%	1,801	0.0%
	その他定額収入	376		390		398		395		395	
	その他賃貸事業収入 (変動収入)	907	-1.4%	927	2.2%	1,360	46.7%	1,092	-19.7%	1,228	12.5%
	附加使用料	787	16.4%	798	1.3%	1,006	26.0%	1,023	1.7%	1,165	13.9%
	解約違約金等	10		11		82		5		-	
	原状回復費相当額収入	56		42		182		-		-	
	その他変動収入	52		75		89		63		62	
	賃貸事業費用 (減価償却費除く)	5,603	3.8%	5,900	5.3%	6,144	4.1%	6,273	2.1%	6,403	2.1%
	外注委託費	628	-0.3%	699	11.2%	703	0.6%	711	1.1%	709	-0.2%
	水道光熱費	849	19.0%	952	12.0%	1,301	36.6%	1,392	7.0%	1,454	4.5%
	公租公課	2,422	-0.5%	2,523	4.2%	2,507	-0.7%	2,591	3.3%	2,579	-0.4%
	保険料	27		29		30		29		29	
	修繕工事費	532	5.6%	469	-11.7%	432	-8.0%	372	-13.8%	429	15.3%
	管理委託料	289		307		306		304		311	
	管理組合	612		630		643		640		639	
	その他賃貸事業費用	240		287		219		230		248	
	NOI	10,779	-3.1%	11,118	3.2%	11,248	1.2%	10,947	-2.7%	11,066	1.1%
減価償却費	2,127	1.3%	2,045	-3.8%	2,055	0.5%	2,041	-0.7%	2,056	0.8%	
賃貸事業費用	7,731	3.1%	7,946	2.8%	8,199	3.2%	8,314	1.4%	8,459	1.8%	
賃貸事業利益 (a)	8,651	-4.1%	9,072	4.9%	9,193	1.3%	8,906	-3.1%	9,009	1.2%	
資本的支出	1,601	16.9%	1,381	-13.7%	1,503	8.8%	1,557	3.6%	1,800	15.6%	
NCF	9,177	-5.9%	9,737	6.1%	9,745	0.1%	9,390	-3.6%	9,265	-1.3%	
不動産等売却損益 (百万円)	不動産等売却益 (b)	1,870		1,338		1,347		881		-	
	不動産等売却損 (c) (※)	856		-		210		-		-	
賃貸事業利益等 (百万円、a+b-c)	9,665	-1.4%	10,410	7.7%	10,329	-0.8%	9,787	-5.2%	9,009	-7.9%	

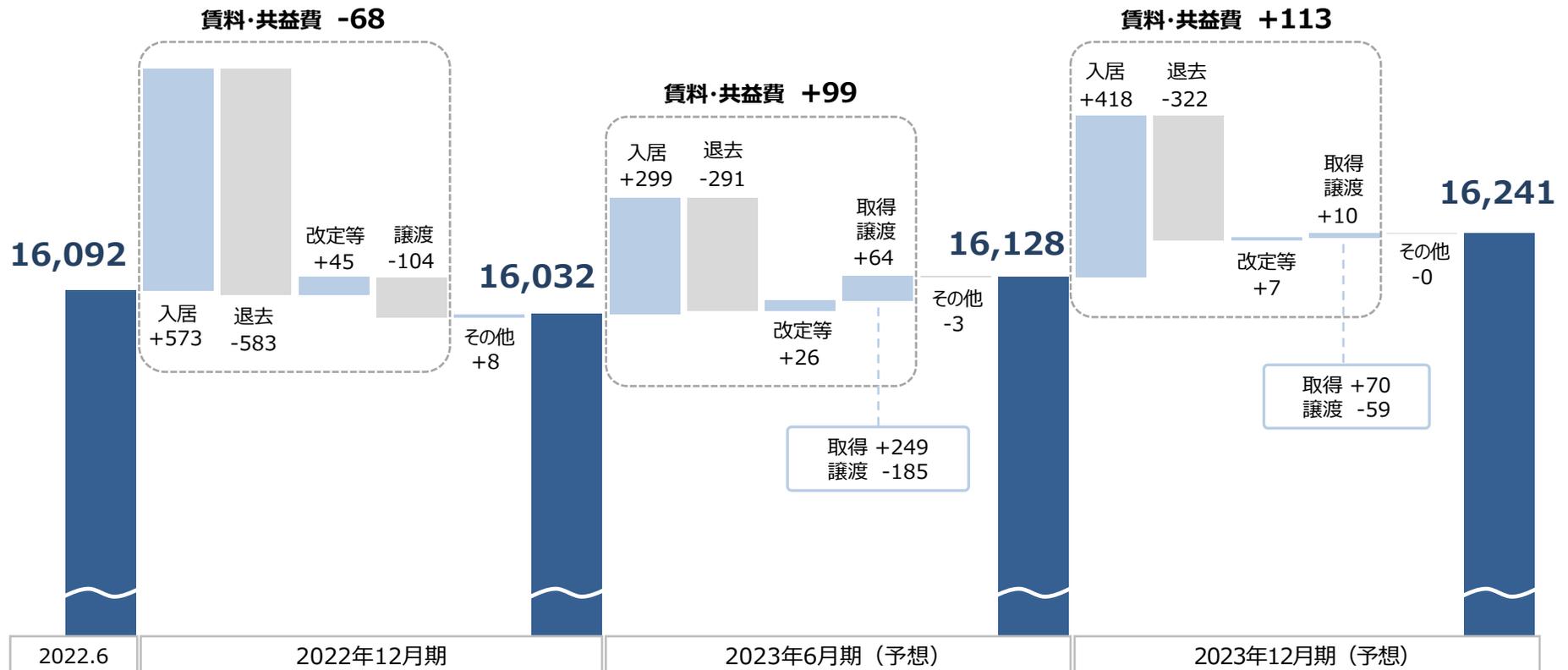
※ 2022年12月期の「不動産等売却損」は、不動産等交換差損の金額を記載しています。

2023年6月期賃料等収入+0.9億円（前期比）  
 2023年12月期賃料等収入+1.1億円（前期比）

賃料等収入（変動要因・前期比）

■ 賃料等収入 ■ プラス要因 ■ マイナス要因

（単位：百万円）



Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## **4. Appendix**

## 4. Appendix

## ファンドサマリー

		2020年6月期	2020年12月期	2021年6月期	2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期
LTV	(簿価ベース)	39.5%	40.6%	40.6%	41.7%	40.0%	40.0%
	(時価ベース)	32.2%	33.2%	33.1%	33.8%	31.9%	32.0%
NOI利回り	(取得価格ベース)	4.9%	4.9%	4.8%	4.6%	4.5%	4.5%
	(簿価ベース)	5.2%	5.2%	5.1%	4.8%	4.8%	4.8%
	(時価ベース)	4.1%	4.1%	4.1%	3.8%	3.8%	3.8%
償却後利回り	(取得価格ベース)	4.0%	4.0%	3.9%	3.7%	3.7%	3.7%
	(簿価ベース)	4.2%	4.2%	4.1%	3.9%	3.9%	3.9%
	(時価ベース)	3.4%	3.4%	3.3%	3.1%	3.1%	3.1%
インプライド・キャップレート	(NOI利回り)	4.6%	4.3%	3.6%	3.7%	3.8%	3.9%
	(償却後利回り)	3.7%	3.5%	2.9%	3.0%	3.1%	3.2%
FFO		9,341百万円	9,510百万円	9,436百万円	9,006百万円	9,315百万円	9,388百万円
AFFO		7,961百万円	7,855百万円	8,066百万円	7,404百万円	7,933百万円	7,885百万円
1口当たりFFO		9,748円	9,924円	9,847円	9,398円	9,341円	9,414円
EPU		7,593円	8,181円	8,474円	8,236円	8,631円	8,493円
1口当たり分配金		7,595円	7,750円	7,657円	7,550円	7,800円	7,750円
分配金利回り		4.6%	4.5%	3.4%	3.7%	3.8%	4.1%
ROE		5.7%	6.1%	6.3%	6.1%	6.3%	6.2%
1口当たり圧縮積立金		719円	1,152円	1,969円	2,657円	3,386円	4,129円
1口当たり純資産額		266,984円	267,570円	268,295円	268,875円	273,684円	274,378円
1口当たりNAV		371,053円	372,725円	375,544円	383,368円	394,302円	394,241円
投資口価格(権利付最終取引日)		329,000円	346,500円	444,000円	403,500円	408,000円	378,500円
NAV倍率		0.9倍	0.9倍	1.2倍	1.1倍	1.0倍	1.0倍
PBR		1.2倍	1.3倍	1.7倍	1.5倍	1.5倍	1.4倍
PER		21.7倍	21.2倍	26.2倍	24.5倍	23.6倍	22.3倍
FFO倍率		16.9倍	17.5倍	22.5倍	21.5倍	21.8倍	20.1倍
自己資本比率		54.1%	52.9%	53.1%	52.0%	53.8%	53.9%
ペイアウトレシオ	(FFO)	77.9%	78.1%	77.8%	80.3%	83.5%	82.3%
	(AFFO)	91.4%	94.5%	91.0%	97.7%	98.0%	98.0%

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

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

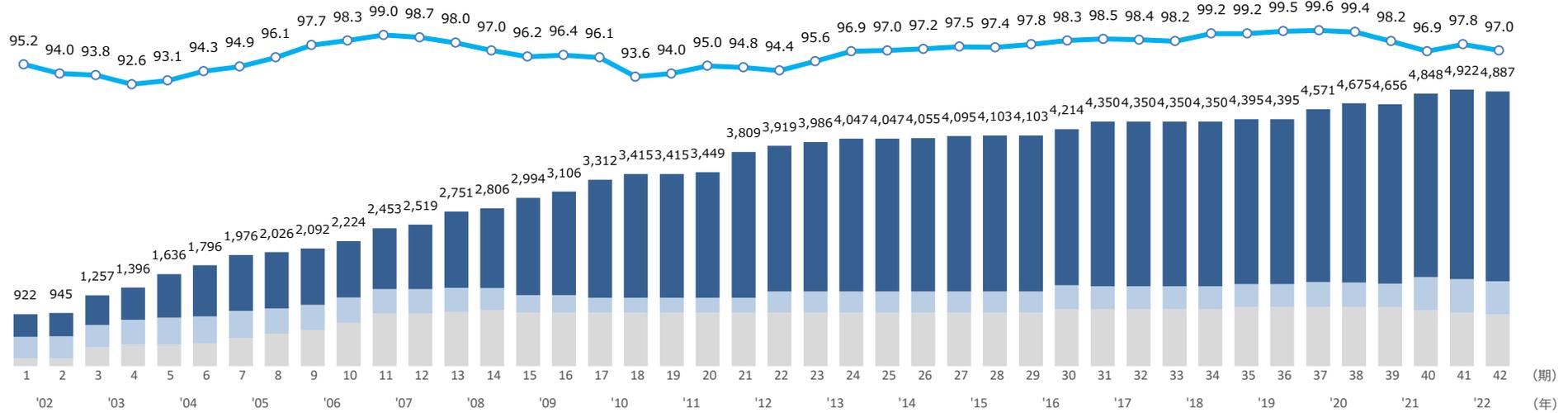
- PBR(株価純資産倍率) = 投資口価格 ÷ 1口当たり純資産額
- PER(株価収益率) = 投資口価格 ÷ EPU(年換算・直近実績×2)
- FFO倍率 = 投資口価格 ÷ 1口当たりFFO(年換算・直近実績×2)
- 自己資本比率 = 純資産 ÷ 総資産
- FFOペイアウトレシオ = 分配金総額 ÷ FFO
- AFFOペイアウトレシオ = 分配金総額 ÷ AFFO
- 圧縮積立金は当該期末の残高に翌期繰入額及び取崩額を加減した金額となります。

■ 資産規模（取得価格ベース・億円）・稼働率（%）

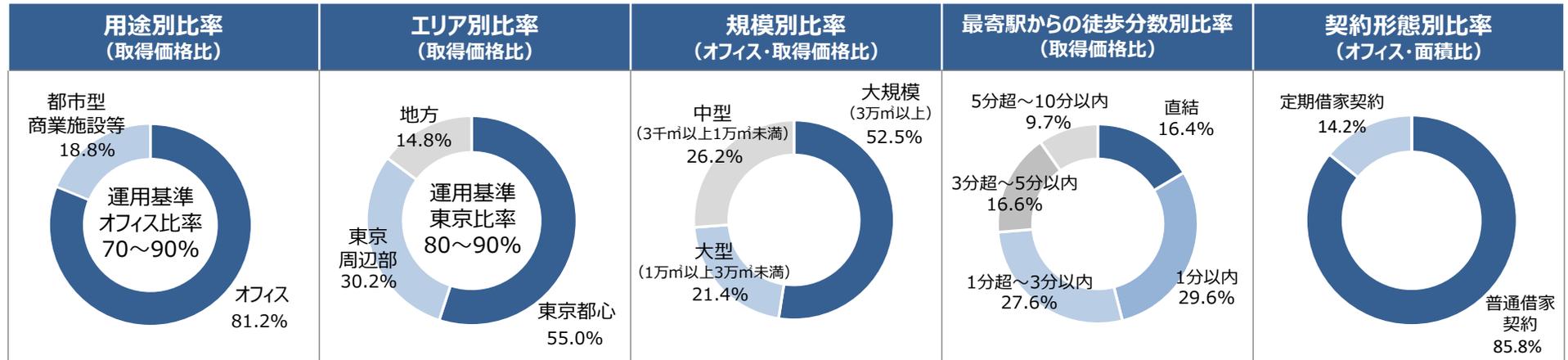
■ 東京オフィス ■ 地方オフィス ■ 商業施設 ○ 稼働率

稼働率  
(全期間平均)  
**96.7%**

エリア別・用途別内訳（2022年12月期末）  
東京オフィス：**3,379**億円  
地方オフィス：**590**億円  
商業施設：**917**億円

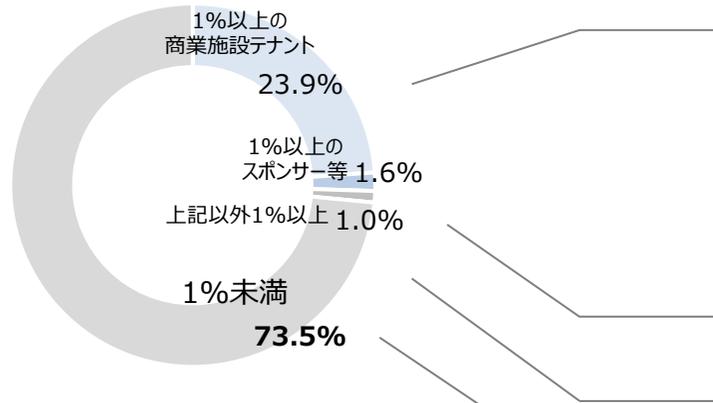


■ 各種比率

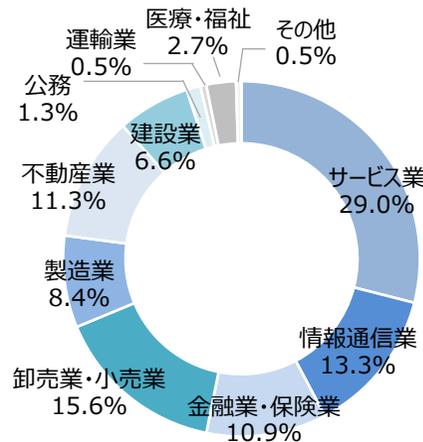


■ テナント占有率（物件単位・エンドテナントベース・面積比）

- 占有率1%以上のオフィステナントは、1社（占有率合計1.0%）のみ（ただし、底地物件を除く）
- 商業施設テナントは長期賃貸借契約が多く、解約の可能性は限定的



■ テナント業種別率（オフィス・面積比）\*1



\*1. グランフロント大阪を除いた数値を記載しています。

■ 上位20テナント（物件別・エンドテナントベース）

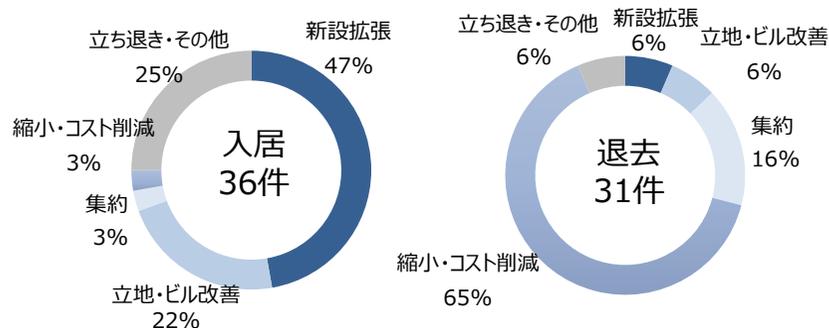
区分 (テナント数)	テナント	入居物件	賃貸面積 (㎡)	占有率 (%)
1%以上の商業施設テナント (7社)	エー・ビー・シー開発(株)	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	7.3
	(株)西友	田無アスタ	31,121.71	6.5
	(株)イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.1
	(株)Olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.0
	タワーレコード(株)	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.7
	A 社	キューポ・ラ本館棟	5,963.00	1.2
	B 社	武蔵浦和ショッピングスクエア	5,285.40	1.1
1%以上のスポンサー等 (1社)	(有)東京プライムステージ	大手町タワー（底地）	7,875.50	1.6
上記以外1%以上 (1社)	C 社	JPR名古屋伏見ビル	4,904.64	1.0
1%未満 (1,171社)	D 社	薬院ビジネスガーデン	4,719.50	1.0
	E 社	損保ジャパン仙台ビル	4,392.04	0.9
	F 社	新宿センタービル	4,318.79	0.9
	G 社	新宿スクエアタワー	4,242.48	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	MS芝浦ビル	3,922.74	0.8
	K 社	オリナスタワー	3,544.12	0.7
	L 社	オリナスタワー	3,544.12	0.7
	M 社	ライズアリーナビル	3,522.90	0.7
	N 社	ビッグス新宿ビル	3,460.16	0.7

### ■ 入退去の内訳と推移

(エリア・用途別入退去面積・㎡)

	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	4,979	8,662	-3,682
東京周辺部オフィス	1,804	1,860	-56
地方オフィス	816	810	5
商業施設	0	0	0
合計	7,600	11,333	-3,732

### ■ 入退去の理由



### ■ 物件別入退去面積

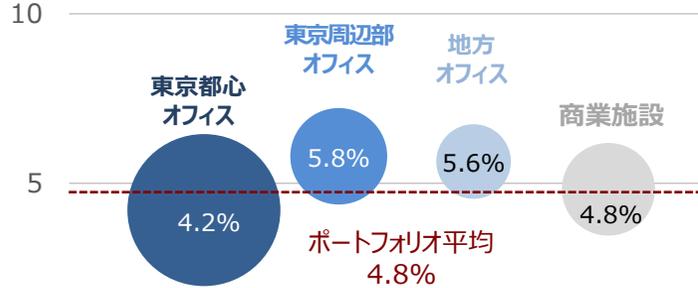
	入居 - 退去	退去面積	入居面積 (㎡)
新麹町ビル	-394	-505	111
五反田ファーストビル*	-4,234	-4,234	0
JPR市ヶ谷ビル	-290	-290	0
新宿スクエアタワー	-614	-1,484	870
ビッグス新宿ビル	0	-208	208
新宿センタービル	-175	-306	131
JPR原宿ビル	-394	-394	0
サイエンスプラザ・四番町プラザ	56	0	56
芝大門センタービル	0	-745	745
東京スクエアガーデン	186	-202	388
JPR麹町ビル	586	0	586
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	-1	-290	289
東京建物東渋谷ビル	1,592	0	1,592
JPR千葉ビル	183	0	183
新横浜第二センタービル	301	-115	417
川口センタービル	0	-103	103
立川ビジネスセンタービル	110	0	110
ゆめおおおかオフィスタワー	-112	-380	267
オロナスタワー	-711	-711	0
JPR横浜ビル	0	-169	169
JPR大宮ビル	300	0	300
センシティビルディング	-127	-379	251
JPR那覇ビル	0	-349	349
天神121ビル	-177	-236	59
JPR名古屋伏見ビル	408	0	408
JPR心斎橋ウエスト	-224	-224	0

\* 五反田ファーストビルは2022年12月22日に譲渡しています。

■ エリア・用途別利回り (簿価ベース)

(NOI利回り)

(%) バブルの大きさ：資産規模 (簿価) バブルの中心：NOI利回り

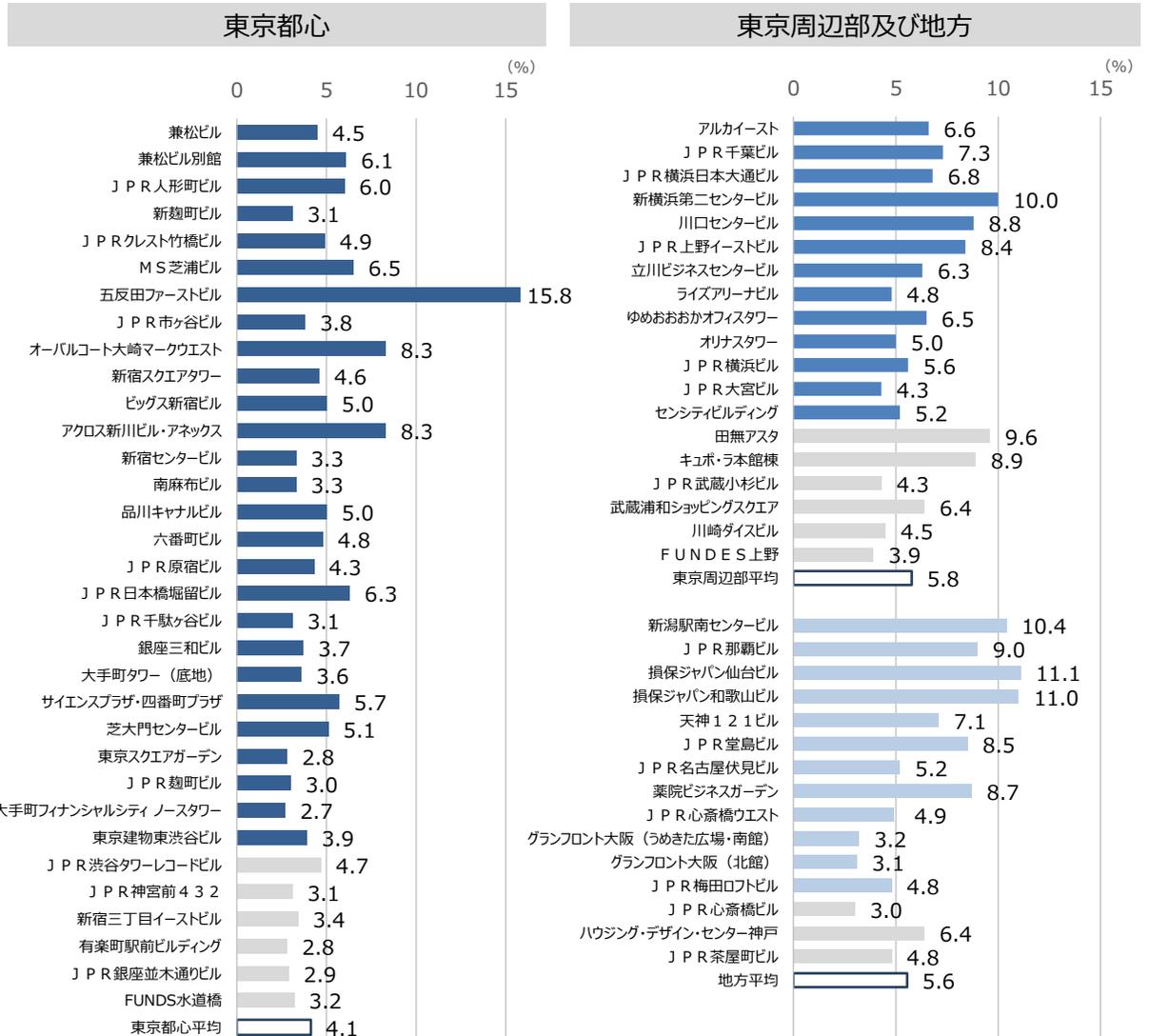


(償却後利回り)

(%) バブルの大きさ：資産規模 (簿価) バブルの中心：償却後利回り



■ 物件別NOI利回り (簿価ベース)



## ■ 稼働率・賃料の推移

項目		2019年12月期	2020年6月期	2020年12月期	2021年6月期	2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期
オフィス	契約稼働率 (%)	99.2	99.4	99.1	97.7	95.8	96.9	95.9
	賃料稼働率 (%)	98.3	99.3	98.7	96.5	94.2	93.3	93.7
	平均賃料 (全エリア・円)	18,477	18,801	18,977	19,166	19,445	19,496	19,566
	平均賃料 (東京都心・円)	21,833	22,183	22,313	22,451	22,533	22,504	22,716
	平均賃料 (東京周辺部・円)	17,403	18,139	18,196	18,217	18,420	18,362	18,359
	平均賃料 (地方・円)	13,562	13,720	13,912	14,067	14,606	14,660	14,653
	レントギャップ (%)	-6.9	-4.8	-3.2	-0.6	-0.6	-0.4	+1.4
商業	契約稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	99.3	99.5	99.9	99.7
	賃料稼働率 (%)	99.9	100.0	100.0	99.2	99.2	99.4	99.6

## ■ 賃料改定・テナント入替の状況 ('22.12期)

項目	件数	面積 (千㎡)	面積割合 (%)	増減額 (百万円)	増減率 (%)
賃料改定	124	46.8	86.7	+0.5	+0.2
増額	15	6.8	12.6	+1.7	+5.5
減額	3	2.4	4.5	-1.2	-6.8
増減なし	106	37.6	69.7	-	-
入替	34	7.1	13.3	-1.0	-2.4
増額	11	2.7	5.0	+1.3	+9.2
減額	17	3.3	6.1	-2.4	-11.1
増減なし	6	1.1	2.1	-	-
合計 (改定+入替)	158	53.9	100.0	-0.4	-0.2

## ■ 賃料水準別賃貸面積・増額改定件数割合 ('22.12期更新対象)

項目	面積 (千㎡)	面積割合 (%)	増額改定件数割合 (%)
マーケット賃料未滿	12.7	31.0	26.8
マーケットレンジ内	9.2	22.3	7.9
マーケットレンジ以上	19.2	46.7	0.0

## ■ 賃料水準別賃貸面積 ('23.6期~'24.12期更新対象)

項目	面積 (千㎡)	面積割合 (%)
マーケット賃料未滿	54.5	21.4
マーケットレンジ内	77.6	30.5
マーケットレンジ以上	122.7	48.1

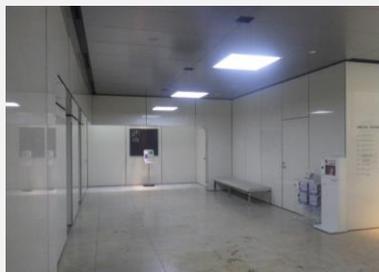
## リニューアル工事による物件競争力の強化がテナントリーシングに寄与

## — JPR大宮ビル的事例 —

- 昨年4月に大口テナントが退去、稼働率が41.7%に低下
- 共用部のリニューアル工事による物件競争力の強化がテナントリーシングに寄与。稼働率（契約ベース）は96.5%まで回復



エントランスホール



エレベーターホール



共用廊下



トイレ



## 含み益及び含み益率は高水準を維持

## 鑑定評価額・含み益

鑑定評価額	含み益	含み益率
<b>5,870</b> 億円 (前期比 - 9億円)	<b>1,272</b> 億円 (前期比 - 8億円)	<b>27.7%</b> (前期比 +0.2pt)

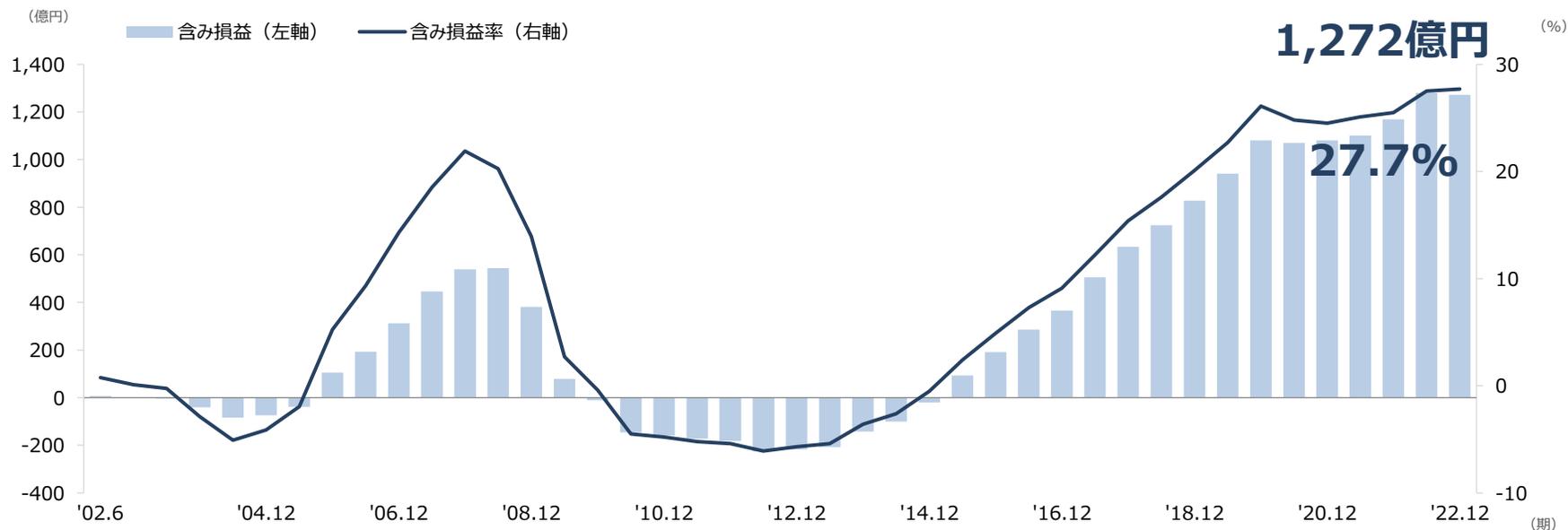
1. 鑑定評価額の前期比の増減は、売買物件の影響を除いて算出しています。

## 保有物件毎の変動状況

- 売買市場は引き続き活況であり、キャップレートの低下傾向が継続

	(鑑定評価額)		(直接還元利回り)	
	(物件)	(物件)	(物件)	(物件)
	'22.6期	'22.12期	'22.6期	'22.12期
増加	42	24	低下	42
維持	15	25	維持	25
減少	10	16	上昇	0

## 含み損益の推移



# 4. Appendix

## 物件別鑑定評価（2022年12月期末）

物件名	評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	直接 還元利回り NCF Cap (%)	前期比 (pt)	DCF 割引率 (%)	前期比 (pt)	DCF 最終還元 利回り (%)	前期比 (pt)	簿価 (百万円)	含み 損益 (百万円)
兼松ビル	14,500	-800	3.3%	- 3.1%	- 3.5%	-	14,668	-168		
兼松ビル別館	3,050	-250	3.7%	- 3.5%	- 3.9%	-	2,381	+668		
JPR人形町ビル	3,110	-	3.6%	- 3.4%	- 3.7%	-	2,098	+1,011		
新麹町ビル	4,510	-	3.4%	- 3.1%	- 3.5%	-	2,424	+2,085		
JPRクレスト竹橋ビル	3,790	-	3.7%	- 3.5%	- 3.9%	-	3,270	+519		
M S 芝浦ビル	16,300	-	3.9%	- 3.6%	- 4.0%	-	10,734	+5,565		
JPR市ヶ谷ビル	4,940	-	3.6%	- 3.4%	- 3.8%	-	5,230	-290		
オーバルコート大崎マークウエスト	5,120	-40	3.8%	- 3.6%	- 4.0%	-	2,699	+2,420		
新宿スクエアタワー	15,300	+400	3.6%	-0.1 3.4%	-0.1 3.8%	-0.1	12,836	+2,463		
ビッグス新宿ビル	19,400	-	3.5%	- 3.3%	- 3.7%	-	15,522	+3,877		
アクロス新川ビル・アネックス	805	+1	4.4%	- 4.2%	- 4.6%	-	560	+244		
新宿センタービル	22,300	-520	3.0%	- 2.7%	- 3.1%	-	24,129	-1,829		
南麻布ビル	3,420	-	3.6%	- 3.4%	- 3.7%	-	3,778	-358		
品川キャナルビル	2,360	-	3.7%	- 3.4%	- 3.8%	-	1,871	+488		
六番町ビル	3,720	-10	3.8%	- 3.5%	- 3.8%	-	2,891	+828		
JPR原宿ビル	10,500	-	3.6%	-0.1 3.4%	-0.1 3.8%	-0.1	8,875	+1,624		
JPR日本橋堀留ビル	6,820	-	4.2%	- 4.0%	- 4.4%	-	4,828	+1,991		
JPR千駄ヶ谷ビル	11,900	-	3.8%	- 3.6%	- 4.0%	-	14,680	-2,780		
銀座三和ビル	3,770	+40	3.0%	- 2.7%	- 3.1%	-	3,669	+100		
大手町タワー（底地）	54,600	-	2.5%	- 2.4%	- 2.6%	-	38,388	+16,211		
サイエンスプラザ・四番町プラザ	3,480	-	3.6%	- 3.2%	- 3.7%	-	2,764	+715		
芝大門センタービル	6,760	+100	3.3%	- 3.0%	- 3.4%	-	4,174	+2,585		
東京スクエアガーデン	21,500	-	2.5%	- 2.3%	- 2.7%	-	18,285	+3,214		
JPR麹町ビル	6,290	-550	3.0%	- 2.8%	- 3.1%	-	5,835	+454		
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	13,000	-	2.3%	- 2.0%	- 2.4%	-	11,486	+1,513		
東京建物東渋谷ビル	12,200	+100	3.5%	-0.1 3.6%	-0.1 3.7%	-0.1	11,477	+722		
JPR渋谷タワーレコードビル	14,800	+600	3.3%	-0.1 3.1%	-0.1 3.4%	-0.1	11,402	+3,397		
JPR神宮前4 3 2	4,210	-50	2.9%	- 3.0%	- 3.1%	-	4,251	-41		
新宿三丁目イーストビル	2,720	-	3.2%	- 2.7%	- 3.4%	-	2,508	+211		
有楽町駅前ビルディング	3,400	+40	2.9%	- 2.5%	- 3.0%	-0.1	3,253	+146		
JPR銀座並木通りビル	11,100	-	2.8%	- 2.5%	- 2.8%	-	10,135	+964		
F U N D E S 水道橋	3,440	+50	3.4%	-0.1 3.2%	-0.1 3.5%	-0.1	3,153	+286		
アルカイスト	6,740	+10	3.6%	- 3.3%	- 3.7%	-	4,169	+2,570		
JPR千葉ビル	1,910	-	5.2%	- 5.0%	- 5.4%	-	2,151	-241		
JPR横浜日本大通ビル	2,460	+10	4.8%	- 4.6%	- 5.0%	-	2,323	+136		
新横浜第二センタービル	2,630	+30	4.2%	-0.1 4.0%	-0.1 4.3%	-0.1	1,388	+1,241		
川口センタービル	11,300	+200	4.4%	-0.1 4.1%	-0.1 4.5%	-0.1	7,109	+4,190		
JPR上野イーストビル	5,840	-	3.5%	- 3.3%	- 3.6%	-	2,862	+2,977		
立川ビジネスセンタービル	4,630	-10	3.9%	- 3.6%	- 4.0%	-	2,857	+1,772		

物件名	評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	直接 還元利回り NCF Cap (%)	前期比 (pt)	DCF 割引率 (%)	前期比 (pt)	DCF 最終還元 利回り (%)	前期比 (pt)	簿価 (百万円)	含み 損益 (百万円)
ライズアリーナビル	18,600	-	3.5%	-0.1 3.2%	-0.1 3.6%	-0.1	12,376	+6,223		
ゆめおおおかオフィスタワー	7,640	+210	3.8%	-0.1 3.5%	-0.1 3.9%	-0.1	5,080	+2,559		
オリナスタワー	40,100	-1,200	3.4%	- 3.1%	- 3.5%	-	25,616	+14,483		
JPR横浜ビル	10,600	+200	3.7%	-0.1 3.5%	-0.1 3.8%	-0.1	7,398	+3,201		
JPR大宮ビル	11,200	+200	3.9%	-0.1 3.7%	-0.1 4.0%	-0.1	5,564	+5,635		
センシティビルディング	15,400	+300	4.0%	-0.1 3.7%	-0.1 4.1%	-0.1	13,954	+1,445		
田無アスタ	11,100	-100	5.2%	- 5.1%	- 5.4%	-	6,900	+4,199		
キュー・ラネ館棟	3,040	+70	4.7%	-0.1 4.5%	-0.1 4.9%	-0.1	1,551	+1,488		
JPR武蔵小杉ビル	5,320	-180	4.7%	- 4.5%	- 4.9%	-	7,093	-1,773		
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,280	-	4.9%	- 4.8%	- 5.1%	-	3,442	+837		
川崎ダイビル	13,800	-100	4.1%	- 4.0%	- 4.3%	-	12,884	+915		
F U N D E S 上野	4,130	+130	3.6%	-0.1 3.3%	-0.1 3.7%	-0.2	3,725	+404		
新潟駅南センタービル	2,170	-	5.4%	- 5.4%	- 5.6%	-	1,516	+653		
JPR那覇ビル	2,350	+50	4.8%	- 4.8%	- 5.0%	-	1,639	+710		
損保ジャパン仙台ビル	4,120	-840	4.6%	-0.1 4.3%	-0.1 4.7%	-0.1	2,235	+1,884		
損保ジャパン和歌山ビル	1,480	-170	5.9%	-0.1 5.7%	-0.1 6.1%	-0.2	1,299	+180		
天神1 2 1ビル	4,190	+140	3.9%	-0.1 3.5%	-0.1 4.0%	-0.1	1,972	+2,217		
JPR堂島ビル	4,050	+110	3.8%	-0.1 3.6%	-0.1 3.9%	-0.1	2,071	+1,978		
JPR名古屋伏見ビル	3,480	-	4.8%	- 4.4%	- 4.8%	-	3,766	-286		
薬院ビジネスガーデン	23,700	+700	3.7%	-0.1 3.5%	-0.1 3.8%	-0.1	9,997	+13,702		
JPR心斎橋ビル	4,620	-10	3.7%	- 3.4%	- 3.8%	-	5,261	-641		
JPR心斎橋ウエスト	4,900	+180	3.8%	-0.1 3.6%	-0.1 3.9%	-0.1	3,953	+946		
グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	12,300	-	3.2%	- 3.0%	- 3.3%	-	11,811	+488		
グランフロント大阪（北館）	10,100	-	3.3%	- 3.1%	- 3.4%	-	9,503	+596		
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,330	+20	5.4%	- 5.2%	- 5.5%	-	6,050	+1,279		
JPR茶屋町ビル	8,410	-30	3.3%	- 3.0%	- 3.4%	-	5,980	+2,429		

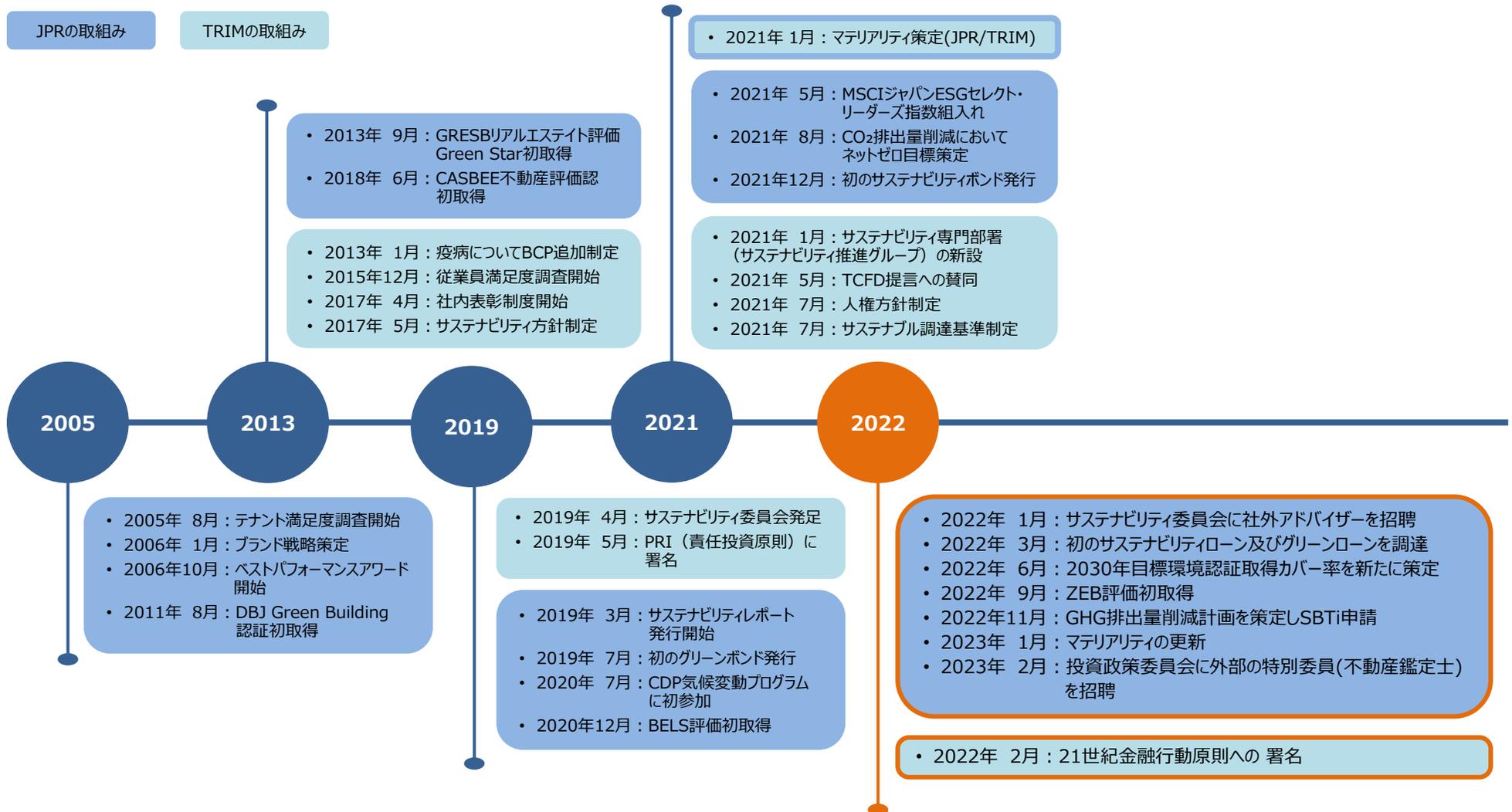
2022年12月期末の保有物件合計	587,035	-969							459,781	+127,253
東京都心	313,115	-889							264,271	+48,843
東京周辺部	180,720	-230							128,450	+52,269
地方	93,200	+150							67,059	+26,140

1. 「直接還元利回り」は、直接還元法に基づく収益価格算定の基準となる還元利回りを記載しています。
2. 「DCF割引率」及び「DCF最終還元利回り」は、DCF法に基づく収益価格算定の基準となる期間収益割引率と最終還元利回りを記載しています。
3. 鑑定評価額の前期比の増減は、売買物件の影響を除いて算出しています。

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

JPRの取組み

TRIMの取組み



## 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、運用資産のマネジメントを通し環境負荷の低減を目指します

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

#### ▶地域コミュニティへの取組み

運用資産を通して地域コミュニティとの連携に取り組み、地域の価値向上に貢献します

#### ▶従業員への取組み

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

#### ▶社会への取組み

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

### 主要なステークホルダーエンゲージメント

- ・ 積極的なESG等の情報発信
- ・ 投資家との対話促進
- ・ 強固なガバナンス態勢維持
- ・ リスク管理態勢強化



- ・ テナント満足度の向上
- ・ 安心安全・快適な就労環境の提供
- ・ レジリエンス強化
- ・ 周辺地域への貢献

- ・ プロフェッショナルの育成
- ・ 心身の健康・ワークライフバランス
- ・ タイバーシティ
- ・ 能力を発揮できる環境整備

- ・ 環境認証の取得・評価向上
- ・ CO<sub>2</sub>・廃棄物等の削減
- ・ 省エネ工事の推進
- ・ 人権デューデリジェンスの徹底

### 積極的なサステナビリティ情報の開示

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



## 外部環境の変化等により、マテリアリティ（重要課題）の見直しを実施 課題解決のためサステナビリティ施策を推進

### JPR・TRIMのマテリアリティおよび戦略目標

マテリアリティ及び方針		SDGs
気候変動への対応		
<b>環境認証取得の推進</b>		
戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境認証取得カバー率の向上</li> <li>環境認証格付の向上</li> </ul>	
目標	2030年：環境認証取得（4スター又は5スター以上）カバー率80%以上	
<b>GHG排出量削減</b>		
戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>排出係数低下に伴う削減</li> <li>省エネ改修等の削減</li> <li>再エネ導入による削減</li> <li>廃棄物削減/リサイクル率向上</li> </ul>	 
目標	2030年：GHG総排出量46.2%削減（2019年比） 2050年：ネットゼロ	 
<b>水資源の効率的な利用</b>		
戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>節水工事の推進</li> </ul>	
目標	2030年：水使用量原単位10%削減（2017年比）	
<b>気候変動リスクに係るマネジメント強化</b>		
戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>業界トップクラスの強靱な気候変動リスク態勢の構築</li> </ul>	
<b>テナントとの協働による気候変動への取組み推進</b>		
戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーンリースの拡充</li> </ul>	
安全安心/快適性によるテナント満足の向上		
<b>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</b>		
戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全性・安心性・快適性を含む総合的なテナント満足度向上</li> </ul>	 

マテリアリティ及び方針		SDGs
働きがいのある職場環境		
<b>自己啓発支援・研修による人材力強化</b>		
戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業の成長を支えるプロフェッショナル層の形成</li> </ul>	
<b>高効率な業務態勢の構築</b>		
戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務効率の向上、業務プロセスの改善</li> </ul>	
<b>心身の健康の維持・向上</b>		
戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>心身の健康、ワークライフバランスの実現</li> </ul>	 
<b>働きがいのある職場環境の提供</b>		
戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>一人一人が能力を発揮できる職場環境</li> </ul>	 
<b>ダイバーシティ&amp;インクルージョンの推進</b>		
戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>多様な人材の活躍推進</li> </ul>	
ガバナンスの高度化		
<b>積極的なIRによる透明性の高い運営</b>		
戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>業界トップクラスの情報開示</li> <li>投資家との積極的な対話</li> </ul>	
<b>サステナビリティ推進体制の総合力向上</b>		
戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>業界トップクラスのESG評価取得</li> </ul>	
<b>人権の尊重</b>		
戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>人権方針の社内外への周知</li> </ul>	
<b>強固なガバナンス態勢</b>		
戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>強固なガバナンス態勢の維持</li> </ul>	
<b>リスク管理態勢の強化</b>		
戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>業界トップクラスの管理態勢</li> </ul>	

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

### TCFD提言への賛同とシナリオ分析

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



#### (1) リスクと機会の特定

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

#### (2) シナリオ分析の実施

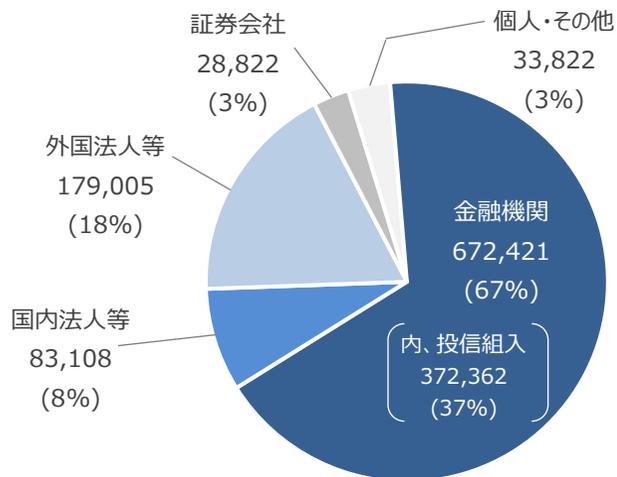
	1.5/2°Cシナリオ (気候変動抑制のため 法規制が厳格化されるシナリオ)	4°Cシナリオ (気候変動対策が進まず、 自然災害が激甚化するシナリオ)
自然・気象環境	4°Cシナリオより影響は小さい	大雨・短時間強雨の増加 海面の上昇 真夏日の増加、真冬日の減少
行政	炭素税の導入 省エネ規制の強化	災害対策規制（防災・減災）の強化 炭素税未導入
テナント	環境性能を重視	災害対応力・安全性を重視
投資家・レンダー	サステナビリティ投資・融資の増加 環境認証の重要性上昇	物理リスク対応力を重視
投資法人	環境関連法規制対応の増加 高い環境性能を有する物件へのニーズ	気象災害対策、設備への対応 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

#### (3) リスク管理

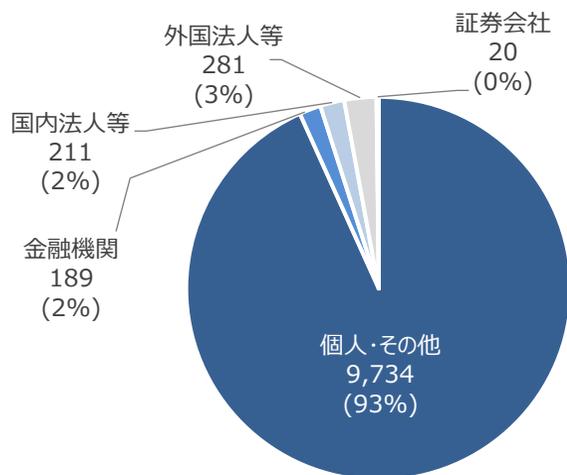
- i. リスク管理  
気候変動リスクは、運用および管理に係るリスクと統合され、複数の検証システムを通じてモニタリングし管理
- ii. リスク管理プロセス  
TRIMでは気候変動リスク等について年に2回モニタリングを実施し、リスク管理委員会において審議

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

## ■ 所有者別投資口数（総数997,178口）



## ■ 所有者別投資主数（総数10,435人）



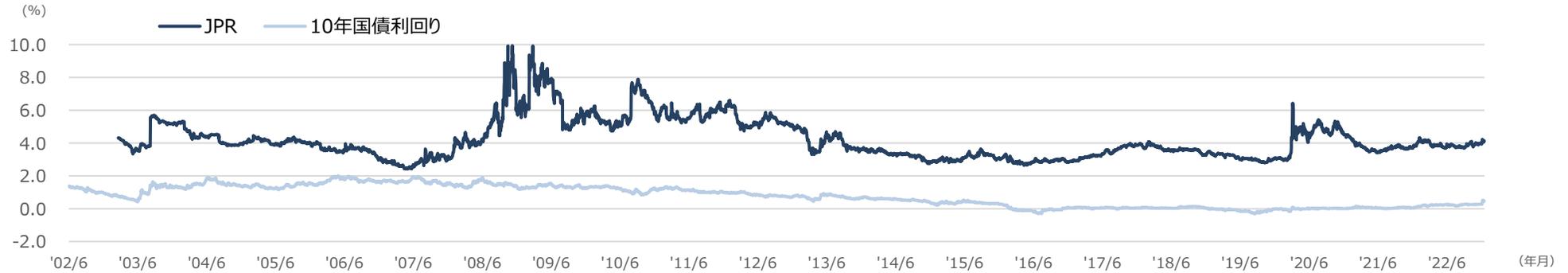
## ■ 主要投資主（上位10社）

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)	298,847	30.0
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	160,045	16.0
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	43,607	4.4
4	東京建物株式会社	29,300	2.9
5	学校法人川崎学園	25,000	2.5
6	明治安田生命保険相互会社	24,000	2.4
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	13,725	1.4
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	12,461	1.2
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	12,143	1.2
10	全国信用協同組合連合会	11,089	1.1
	合計	630,217	63.2

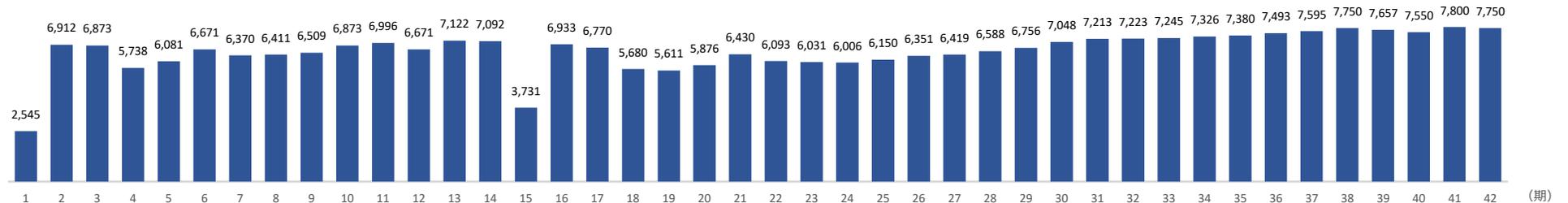
### ■ 投資口価格の推移比較



### ■ 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。

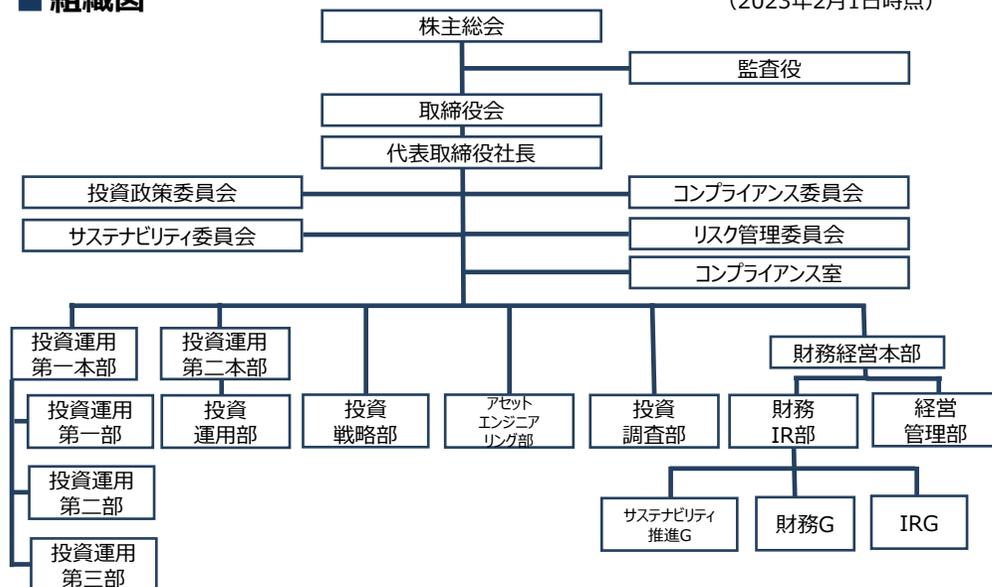
## ■ 資産運用会社の概要

(2023年2月1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	8名（常勤4名、非常勤4名）
従業員数	48名

## ■ 組織図

(2023年2月1日時点)



## ■ スポンサー

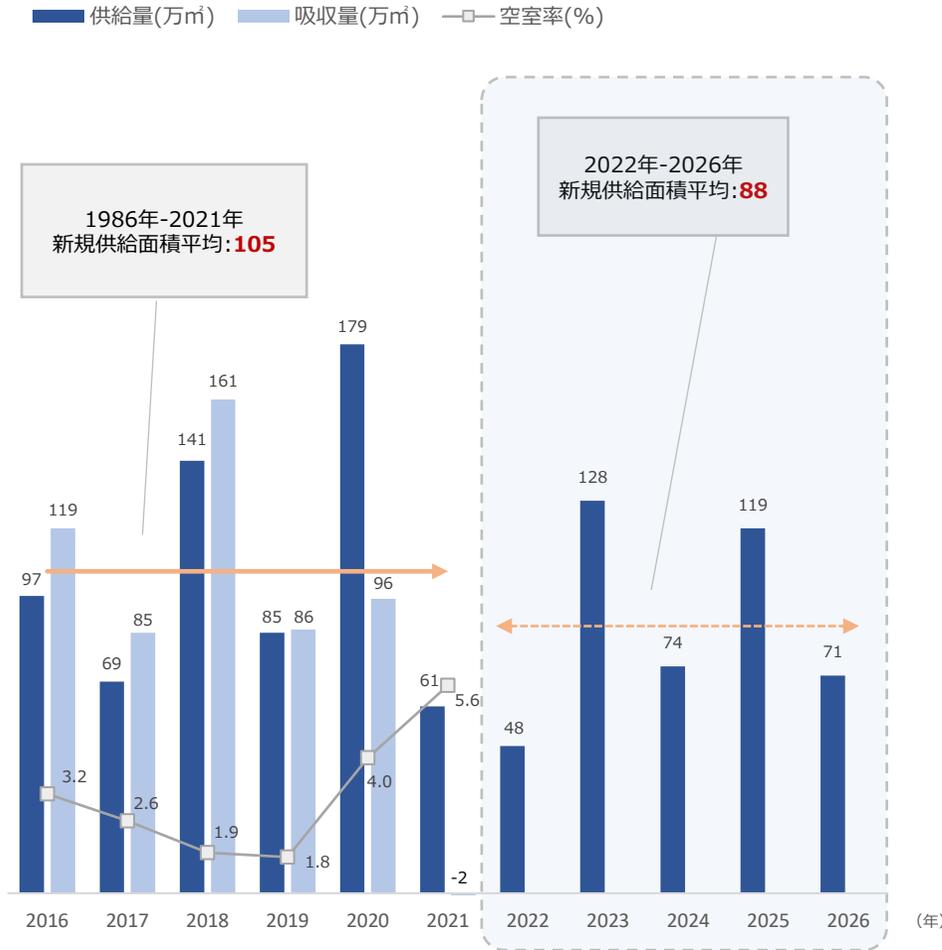
(2023年2月1日時点)

スポンサー名	出資比率	出向者数
東京建物株式会社	75%	10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%	—

## ■ スポンサーサポート

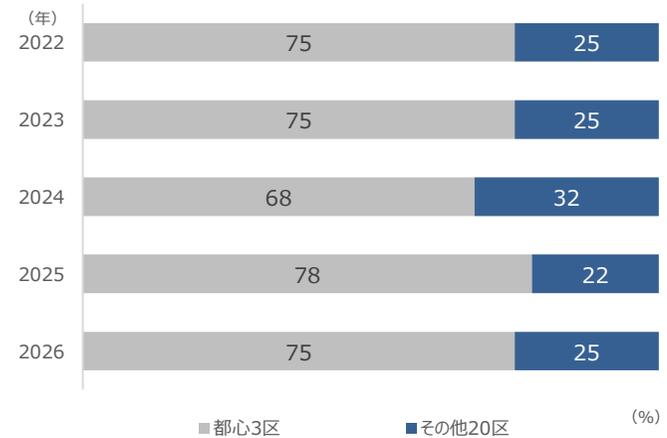
No.	サポート概要
1	本資産運用会社に対する出向等による人的サポート
2	テナントリーシング、技術支援等の不動産運用全般に係るノウハウの提供
3	物件供給、物件取得情報の提供
4	デットファイナンスを通じた資金供給等の資金調達サポート

## 東京23区の供給量、吸収量、空室率の推移

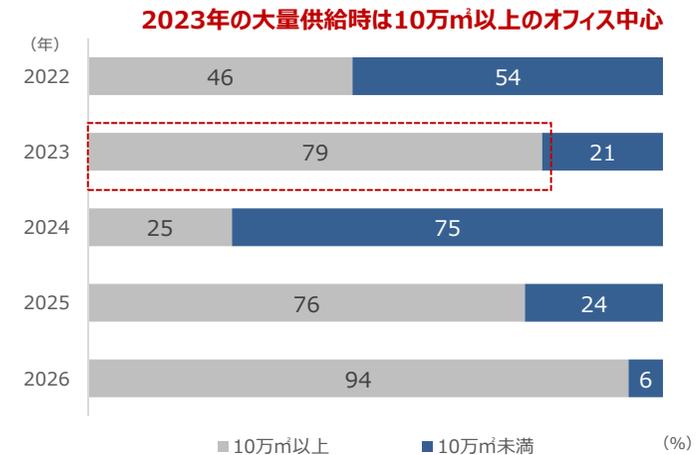


## エリア別、規模別オフィスビル供給割合(予想)

(エリア別)



(規模別)



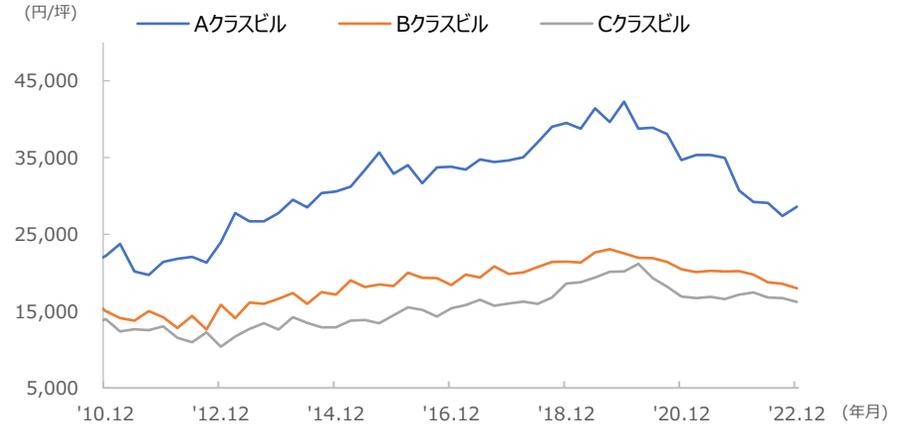
1. 出所：森ビル株式会社 2022年5月26日公表「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2022」に基づきTRIMが作成しています。  
 2. 吸収量とは、新規稼働床面積（前期末の空室面積 + 新規供給面積 - 当期末の空室面積）をいいます。

## ■ 東京都心オフィス 供給量と空室率の推移

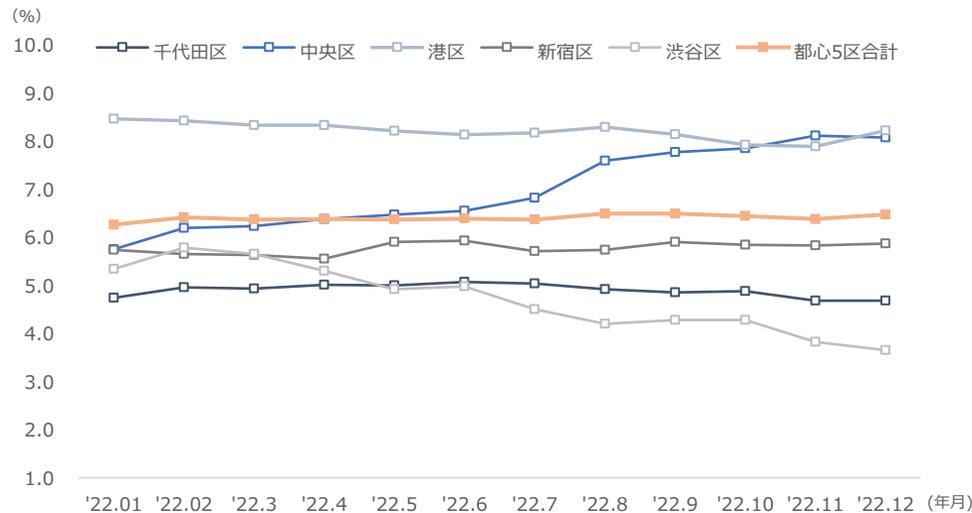


1. 三鬼商事株式会社公表のデータに基づきTRIMが作成しています。

## ■ 東京都心オフィス 標準賃料の推移

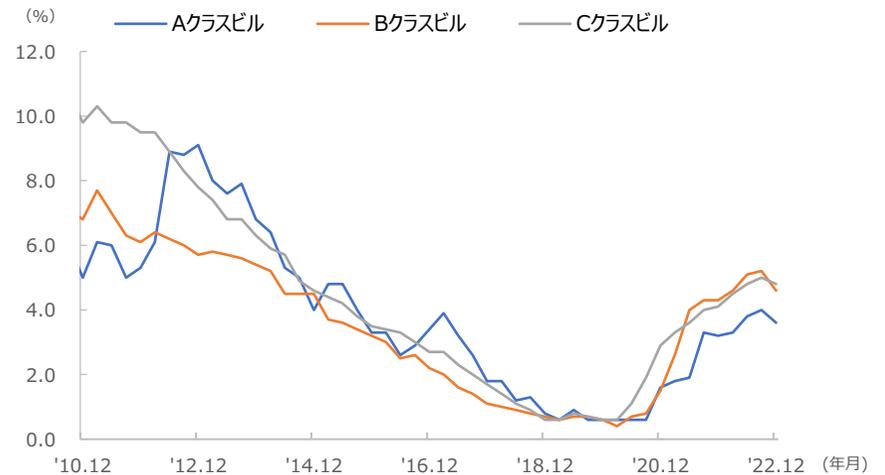


## ■ 東京ビジネス地区の月次空室率



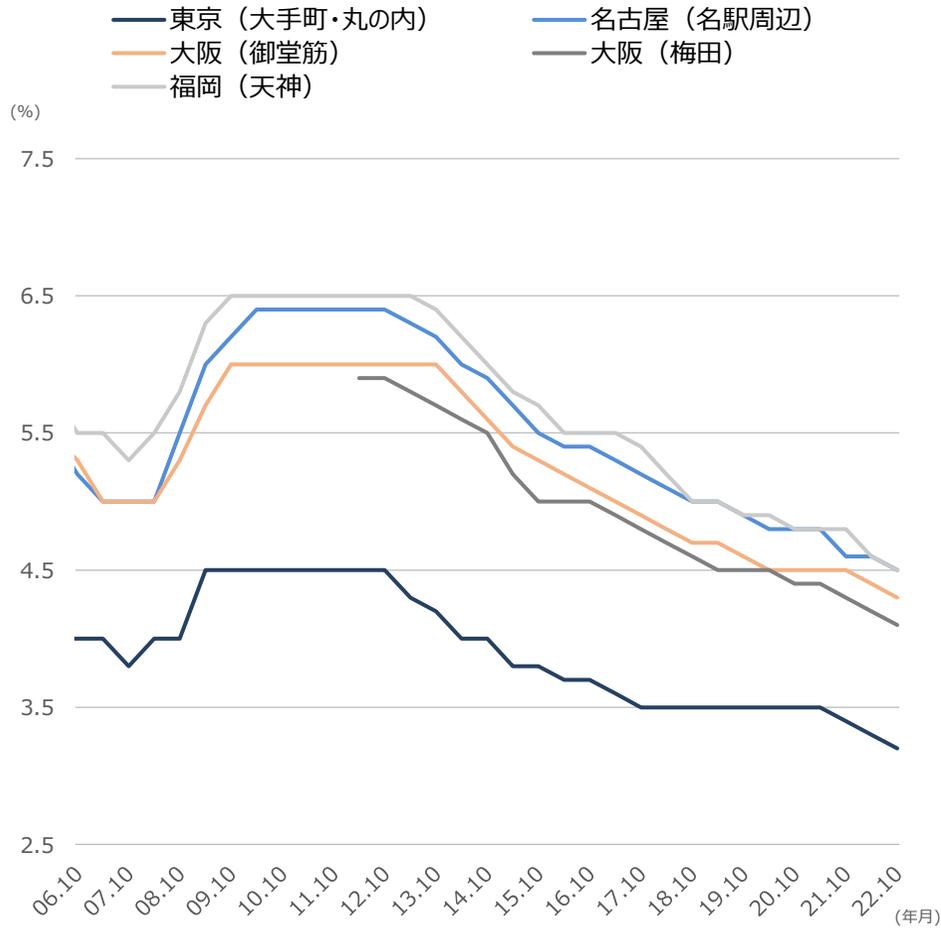
1. 三鬼商事株式会社公表のデータに基づきTRIMが作成しています。

## ■ 東京都心オフィス 空室率の推移

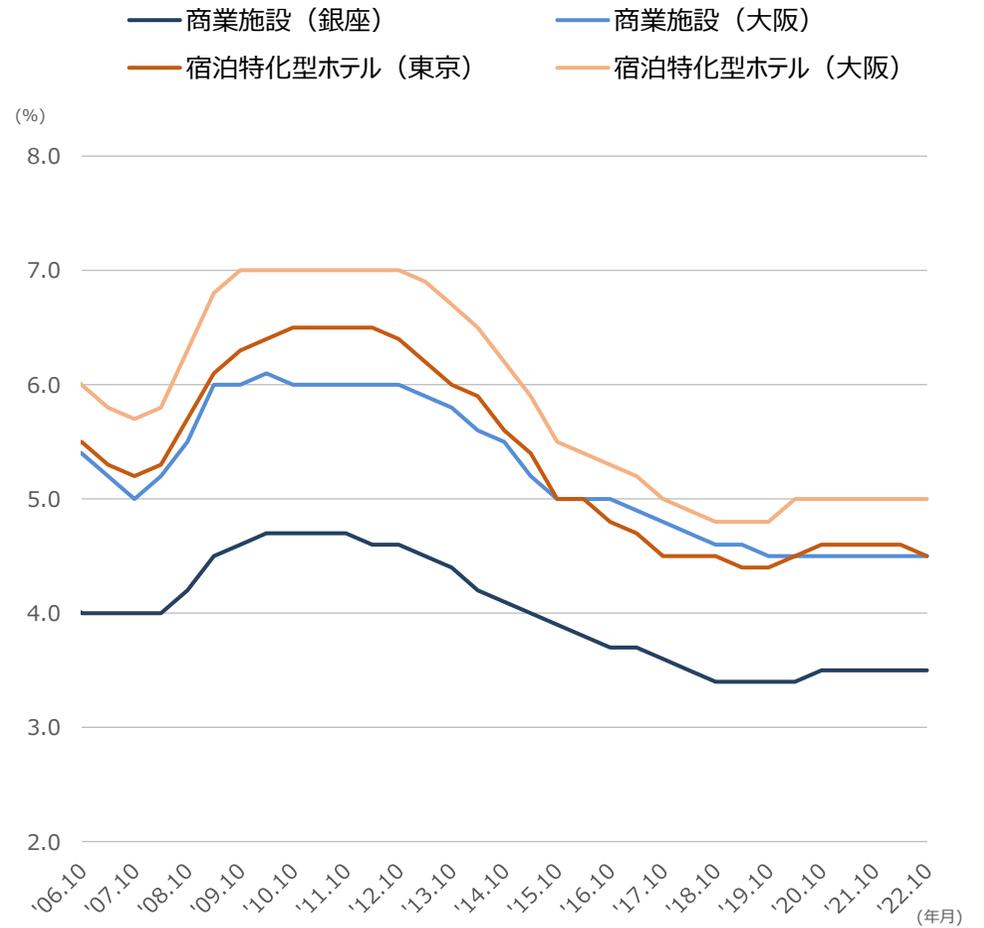


1. 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所公表の統計データに基づきTRIMが作成しています。  
 2. ビルクラスの定義については用語集を参照ください。

■ 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。

## 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



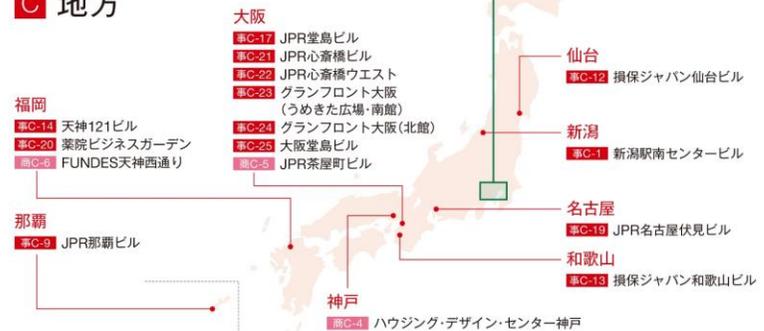
- |  |   |   |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■A-1 兼松ビル</li> <li>■A-2 兼松ビル別館</li> <li>■A-3 JPR人形町ビル</li> <li>■A-4 新麹町ビル</li> <li>■A-5 JPRクレスト竹橋ビル</li> <li>■A-6 MS芝浦ビル</li> <li>■A-9 JPR市ヶ谷ビル</li> <li>■A-10 オーバルコート大崎マークウエスト</li> <li>■A-11 新宿スクエアタワー</li> <li>■A-12 ビッグス新宿ビル</li> <li>■A-13 アクロス新川ビル・アネックス</li> <li>■A-14 新宿センタービル</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■A-15 南麻布ビル</li> <li>■A-16 品川キャナルビル</li> <li>■A-17 六番町ビル</li> <li>■A-18 JPR原宿ビル</li> <li>■A-20 JPR日本橋留置ビル</li> <li>■A-21 JPR千駄ヶ谷ビル</li> <li>■A-22 銀座三和ビル</li> <li>■A-23 大手町タワー(底地)</li> <li>■A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ</li> <li>■A-25 芝大門センタービル</li> <li>■A-26 東京スクエアガーデン</li> <li>■A-27 JPR麹町ビル</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■A-28 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー</li> <li>■A-29 東京建物東渋谷ビル</li> <li>■A-30 御茶ノ水ソラシティ (2023年4月取得予定)</li> <li>■A-1 JPR渋谷タワーレコードビル</li> <li>■A-3 JPR神宮前432</li> <li>■A-4 新宿三丁目イーストビル</li> <li>■A-5 有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)</li> <li>■A-6 JPR銀座並木通りビル</li> <li>■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>■B-1 アルカイスト</li> <li>■B-2 JPR千葉ビル</li> <li>■B-3 JPR横浜日本大通ビル</li> <li>■B-5 新横浜第二センタービル</li> <li>■B-6 川口センタービル</li> <li>■B-7 JPR上野イーストビル</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■B-8 立川ビジネスセンタービル</li> <li>■B-9 ライズアリーナビル</li> <li>■B-10 ゆめおおおかオアシスタワー</li> <li>■B-11 オリナスタワー</li> <li>■B-12 JPR横浜ビル</li> <li>■B-13 JPR大宮ビル</li> <li>■B-14 センシティビルディング</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■B-1 田無アスタ</li> <li>■B-3 キュボ・ラボ館棟</li> <li>■B-4 JPR武蔵小杉ビル</li> <li>■B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア</li> <li>■B-6 川崎ダイヤビル</li> <li>■B-7 FUNDES上野</li> </ul> |
|--|--|---|

### C 地方



- |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■C-17 JPR堂島ビル</li> <li>■C-21 JPR心斎橋ビル</li> <li>■C-22 JPR心斎橋ウエスト</li> <li>■C-23 グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)</li> <li>■C-24 グランフロント大阪(北館)</li> <li>■C-26 大阪堂島ビル</li> <li>■C-5 JPR茶屋町ビル</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■C-12 損保ジャパン仙台ビル</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■C-1 新潟駅南センタービル</li> </ul>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>■C-19 JPR名古屋伏見ビル</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■C-13 損保ジャパン和歌山ビル</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■C-14 天神121ビル</li> <li>■C-20 楽院ビジネスガーデン</li> <li>■C-6 FUNDES天神西通り</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■C-9 JPR那覇ビル</li> </ul>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>■C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸</li> </ul> |  |   |

## 4. Appendix

## ポートフォリオ一覧（東京都心）

### 事A-1 兼松ビル



取得価格	16,276百万円
延床面積	14,995㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	中央区京橋
取得日	2001.12
竣工年月日	1993.2

### 事A-2 兼松ビル別館



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

### 事A-3 JPR人形町ビル



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

### 事A-4 新麹町ビル



取得価格	2,420百万円
延床面積	5,152㎡
期末稼働率	88.1%
所在地	千代田区麹町
取得日	'01.11/'02.11 /04.11
竣工年月日	1984.10

### 事A-5 JPRクレスト竹橋ビル



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

### 事A-6 MS芝浦ビル



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

### 事A-9 JPR市ヶ谷ビル



取得価格	5,100百万円
延床面積	5,888㎡
期末稼働率	84.0%
所在地	千代田区 九段南
取得日	2004.5
竣工年月日	1989.3

### 事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト



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

### 事A-11 新宿スクエアタワー



取得価格	14,966百万円
延床面積	78,796㎡ (再開発全体)
期末稼働率	91.4%
所在地	新宿区西新宿
取得日	'04.7/'08.9/ '15.3/'15.10
竣工年月日	1994.10

### 事A-12 ビッグス新宿ビル



取得価格	15,121百万円
延床面積	25,733㎡
期末稼働率	98.4%
所在地	新宿区新宿
取得日	'04.11/'05.4/ '10.7
竣工年月日	1985.4

### 事A-13 アクロス新川ビル・アネックス



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

### 事A-14 新宿センタービル



取得価格	24,320百万円
延床面積	176,607㎡
期末稼働率	94.8%
所在地	新宿区西新宿
取得日	'08.3/'22.12
竣工年月日	1979.10

### 事A-15 南麻布ビル



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

### 事A-16 品川キャナルビル



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

### 事A-17 六番町ビル



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

### 事A-18 JPR原宿ビル



取得価格	8,400百万円
延床面積	6,466㎡
期末稼働率	91.7%
所在地	渋谷区神宮前
取得日	2009.12
竣工年月日	1989.3

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

## 4. Appendix

## ポートフォリオ一覧（東京都心）

### 事A-20 JPR日本橋堀留ビル



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

### 事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル



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

### 事A-22 銀座三和ビル



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

### 事A-23 大手町タワー（底地）



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

### 事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ



取得価格	2,660百万円
延床面積	24,560㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	千代田区 四番町
取得日	2013.12
竣工年月日	1995.2

### 事A-25 芝大門センタービル



取得価格	4,213百万円
延床面積	11,419㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	港区芝大門
取得日	'13.12/'14.7
竣工年月日	1993.7

### 事A-26 東京スクエアガーデン



取得価格	18,400百万円
延床面積	112,645㎡
期末稼働率	95.5%
所在地	中央区京橋
取得日	'17.2/'17.4
竣工年月日	2013.2

### 事A-27 JPR麹町ビル



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

### 事A-28 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー



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

### 事A-29 東京建物東渋谷ビル



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

### 事A-30 御茶ノ水ソラシティ(2023.4 取得予定)



取得価格	6,490百万円
延床面積	96,897㎡
期末稼働率	—
所在地	千代田区 神田駿河台
取得日	2023.4(予定)
竣工年月日	2013.2

### 商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル



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

### 商A-3 JPR神宮前432



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

### 商A-4 新宿三丁目イーストビル



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

### 商A-5 有楽町駅前ビルディング(有楽町11A)



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

### 商A-6 JPR銀座並木通りビル



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

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

## 4. Appendix

## ポートフォリオ一覧（東京都心・東京周辺部）

### 商A-7 FUNDES水道橋



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

### 事B-1 アルカイスト



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

### 事B-2 JPR千葉ビル



取得価格	2,350百万円
延床面積	9,072㎡
期末稼働率	98.5%
所在地	千葉市中央区 新町
取得日	2001.12
竣工年月日	1991.1

### 事B-3 JPR横浜日本大通りビル



取得価格	2,927百万円
延床面積	9,146㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	横浜市中区 日本大通
取得日	2001.11
竣工年月日	1989.10

### 事B-5 新横浜第二センタービル



取得価格	1,490百万円
延床面積	7,781㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	横浜市港北区 新横浜
取得日	'02.9/'13.3
竣工年月日	1991.8

### 事B-6 川口センタービル



取得価格	8,100百万円
延床面積	28,420㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	川口市本町
取得日	2004.2
竣工年月日	1994.2

### 事B-7 JPR上野イーストビル



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

### 事B-8 立川ビジネスセンタービル



取得価格	3,188百万円
延床面積	14,706㎡
期末稼働率	93.2%
所在地	立川市曙町
取得日	'05.9/'07.2
竣工年月日	1994.12

### 事B-9 ライズアリーナビル



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

### 事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー



取得価格	6,510百万円
延床面積	185,974㎡
期末稼働率	99.1%
所在地	横浜市港南区 上大岡西
取得日	2007.7
竣工年月日	1997.3

### 事B-11 オリナスタワー



取得価格	31,300百万円
延床面積	257,842㎡ (商業棟・住宅 棟を含む)
期末稼働率	89.6%
所在地	墨田区太平
取得日	2009.6
竣工年月日	2006.2

### 事B-12 JPR横浜ビル



取得価格	7,000百万円
延床面積	8,772㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	横浜西区 北幸
取得日	2010.12
竣工年月日	1981.5

### 事B-13 JPR大宮ビル



取得価格	6,090百万円
延床面積	9,203㎡
期末稼働率	70.6%
所在地	さいたま市 大宮区下町
取得日	2013.3
竣工年月日	2009.2

### 事B-14 センシティブィルディング



取得価格	13,870百万円
延床面積	158,663㎡ (再開発全体)
期末稼働率	94.0%
所在地	千葉市中央区 新町
取得日	2020.3
竣工年月日	1993.4

### 商B-1 田無アスタ



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

### 商B-3 キュボ・ラ本館棟



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

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

## 4. Appendix

## ポートフォリオ一覧（東京周辺部・地方）

### 商B-4 JPR武蔵小杉ビル



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

### 商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア



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

### 商B-6 川崎ダイスビル



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

### 商B-7 FUNDES上野



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

### 事C-1 新潟駅南センタービル



取得価格	2,140百万円
延床面積	19,950㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	新潟市中央区米山
取得日	2001.11
竣工年月日	1996.3

### 事C-9 JPR那覇ビル



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

### 事C-12 損保ジャパン仙台ビル



取得価格	3,150百万円
延床面積	10,783㎡
期末稼働率	99.9%
所在地	仙台市宮城野区榴岡
取得日	2002.6
竣工年月日	1997.12

### 事C-13 損保ジャパン和歌山ビル



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

### 事C-14 天神121ビル



取得価格	2,810百万円
延床面積	8,690㎡
期末稼働率	82.3%
所在地	福岡市中央区天神
取得日	2002.6
竣工年月日	2000.7

### 事C-17 JPR堂島ビル



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

### 事C-19 JPR名古屋伏見ビル



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

### 事C-20 薬院ビジネスガーデン



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

### 事C-21 JPR心齋橋ビル



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

### 事C-22 JPR心齋橋ウエスト



取得価格	3,750百万円
延床面積	7,738㎡
期末稼働率	95.9%
所在地	大阪市中央区南船場
取得日	2020.1
竣工年月日	1986.9

### 事C-23 グランフロント大阪(うめきた広場・南館)



取得価格	11,800百万円
延床面積	10,226㎡(うめきた広場) 181,371㎡(南館)
期末稼働率	91.4%
所在地	大阪市北区大深町
取得日	2021.12
竣工年月日	'13.2(うめきた広場) '13.3(南館)

### 事C-24 グランフロント大阪(北館)



取得価格	9,500百万円
延床面積	290,030㎡
期末稼働率	98.5%
所在地	大阪市北区大深町
取得日	2021.12
竣工年月日	2013.2

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

### 事C-25 大阪堂島ビル（2023.1.11取得）



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

### 商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸



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

### 商C-5 JPR茶屋町ビル



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

### 商C-6 FUNDES天神西通り（2023.1.11取得）



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

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

IRメール配信



## 多様なコンテンツでIR情報を拡充し、タイムリーな情報を発信

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

- IRメール配信**: A button for email distribution.
- ESGへの取組み**: A section for ESG initiatives.
- ポートフォリオ**: A section for the real estate portfolio.
- ファンド情報**: Fund information including distribution amounts.
- お知らせ**: News and announcements.
- IRメール配信**: Another button for email distribution.

### 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

地域	用途	物件名	第39期	第40期	第41期	第42期
			2021年6月	2021年12月	2022年6月	2022年12月
東京都 中央区		兼松ビル	100.0%	95.0%	100.0%	100.0%
		兼松ビル別館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		JPR人形町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		新麹町ビル	85.3%	96.7%	100.0%	88.1%
		JPRクレスト竹橋ビル	100.0%	100.0%	89.2%	89.2%
		M芝浦ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		JPR市ヶ谷ビル	100.0%	90.9%	90.9%	84.0%
		オーバルコート大崎マークウエスト	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
新宿スクエアタワー	100.0%	93.6%	94.6%	91.4%		

### 物件概要アクセスマップ

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

The screenshot shows the '物件概要アクセスマップ' page. It features a large image of a modern building and a map with various icons and route search options. The text on the page describes the building's location and provides information on how to access it via public transport.

### 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 page with a navigation menu and a main content area. The menu includes:
 

- 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

 The main content area features a 'トップメッセージ' (Top Message) section with a large green 'S' icon and a 'GRI対照表' (GRI Comparison Table) section with a large green 'G' icon.

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

用語	内容
ビルクラス定義	P11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  P59における「東京都心オフィス標準賃料の推移」及び「東京都心オフィス空室率の推移」のビルクラス定義は、三幸エステート・ニッセイ基礎研究所が定めた基準であり、以下の通りです。 対象エリア：東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域（「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」） Aクラス：延床面積10,000坪以上、1フロア面積300坪以上、築年数15年以内 Bクラス：1フロア面積200坪以上でAクラスに該当しないビル（築年数経過でAクラスの対象外となつたビルを含む） Cクラス：1フロア面積100坪以上200坪未満のビル（築年数による制限なし）
NOI利回り	$(\text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費}) \div \text{取得価格（簿価もしくは時価とする場合があります。）}$ 上記計算式における取得価格（簿価もしくは時価）を年間日数で除し、当該期の営業日数を乗じることにより算出しています。下記「償却後利回り」について同じです。
償却後利回り	$(\text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用}) \div \text{帳簿価格}$
テナント数	建物床の賃貸借契約を締結している相手方を対象とし、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しています。
長期固定金利比率	固定金利の長期有利子負債÷有利子負債
平均借入残存年数	各期末時点における借入金及び投資法人債の返済期日及び償還日までの残存期間÷各期末時点における各借入金及び投資法人債の残高の加重平均。なお、約定による分割返済があるものは、各分割返済分における当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均して算出しています。
平均デットコスト	借入金及び投資法人債に係る、支払利息、投資法人債利息、融資手数料（期限前弁済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。）、投資法人債の発行償却費及び発行管理費の合計を当該期の日数で除し、年間日数を乗じることによって換算した数値÷借入金及び投資法人債の合計
LTV	有利子負債÷期末総資産（簿価ベース） 有利子負債÷（期末総資産＋含み損益）（時価ベース） 含み損益とは、鑑定評価額と帳簿価格との差額をいいます。 特に指定していない場合は、簿価ベースの値を記載しています。
含み損益率	$(\text{鑑定評価額} - \text{帳簿価格}) \div \text{帳簿価格}$
キャップレート	直接還元法に基づく還元利回りをいいます。直接還元法とは、収益還元法（対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の価格を求める手法）によって収益価格を求める手法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法です。

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