



第37期

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

2020年6月期 決算説明資料

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



## 1. 決算ハイライト

2020年6月期の実績及び業績予想 .....	3
運用状況のまとめ .....	4
新型コロナウイルスによる営業自粛等の影響 .....	5
新型コロナウイルスの影響及び成長戦略 .....	6
1口当たり分配金の変動要因 .....	7
2021年6月期の主要な変動要因 .....	8
運用方針 .....	9
中期目標 .....	10

## 2. 運用状況と成長戦略

2-1. 内部成長戦略	
稼働の状況 .....	12
賃料の状況 .....	13
商業施設の状況 .....	14
2-2. 外部成長戦略	
取得実績 .....	15
2020年6月期の取得物件 .....	16
スポンサーパイプライン .....	17
2-3. 財務戦略	
財務の状況 .....	18
資金調達先の分散状況 .....	19
2-4. サステナビリティ	
ハイライト .....	20

## 3. 決算と業績予想

2020年6月期決算の概要（前期比） .....	22
2020年6月期決算の概要（期初予想比） .....	24
2020年12月期業績予想の概要 .....	25
2021年6月期業績予想の概要 .....	26
賃貸事業損益及び不動産等売却損益の推移 .....	27
賃貸事業収益の変動状況 .....	28

## 4. Appendix

ファンドサマリー .....	30	コーポレート・ガバナンス .....	41
ポートフォリオ .....	31	投資主 .....	42
テナント分散 .....	32	投資口価格と分配金 .....	43
テナント入退去 .....	33	資産運用会社 .....	44
利回り .....	34	オフィス賃貸マーケット .....	45
稼働・賃料 .....	35	不動産売買マーケット .....	46
鑑定評価 .....	36	在宅勤務に関する調査結果 .....	47
物件別鑑定評価 .....	37	JPRの概要 .....	48
JPRのESGについて .....	38	ポートフォリオマップ .....	49
環境 .....	39	ポートフォリオ一覧 .....	50
社会 .....	40	ホームページのご案内 .....	55
用語の説明 .....	56		
ディスクレマー .....	57		



(単位：百万円)	2019年12月期 実績	2020年6月期 実績	前期比		期初予想比		2020年12月期 予想	2021年6月期 予想
			増減	増減率	増減	増減率		
営業収益	16,005	<b>16,363</b>	+357	+2.2%	-76	-0.5%	16,695 前期比+2.0%	16,475 前期比-1.3%
賃貸事業利益	8,467	<b>8,927</b>	+460	+5.4%	+25	+0.3%	9,045 前期比+1.3%	8,806 前期比-2.6%
営業利益	7,684	<b>8,013</b>	+328	+4.3%	+23	+0.3%	8,100 前期比+1.1%	7,866 前期比-2.9%
経常利益	6,915	<b>7,277</b>	+362	+5.2%	-9	-0.1%	7,399 前期比+1.7%	7,188 前期比-2.8%
当期純利益	6,914	<b>7,276</b>	+362	+5.2%	-9	-0.1%	7,398 前期比+1.7%	7,187 前期比-2.8%
1口当たり分配金 (円)	7,493	<b>7,595</b>	+102	+1.4%	+5	+0.1%	7,720 前期比+1.6%	7,500 前期比-2.8%

### 内部成長戦略

	2020年6月期	前期比 増減
期中平均稼働率	<b>99.6%</b>	+0.1%pt
月額賃料増額 (ネット)	<b>+32.8</b> 百万円	+9.1百万円
月額賃料増額率 (ネット)	<b>+4.3%</b>	-0.8%pt
レントギャップ	<b>-4.8%</b>	+2.1%pt

#### 環境認識/今後の見通しと戦略

- 新型コロナウイルスの影響等で、景気は急速に悪化
- 緊急事態宣言の発出により、多くの商業系テナントで営業自粛等の対応を実施。これに伴い、JPRでも賃料の一時的な減額や支払猶予を実施。オフィス系テナントに対する賃料減額は無い
- JPR保有物件は高稼働を維持しており、賃料増額改定も順調に進捗
- 賃料の一時減額対応は、'20.12期で終了見込み
- 当面はリーシングの遅延や賃料改定の増額ペースの鈍化が予想される
- テナントリレーション強化により賃料増額の持続を目指すとともに、コストの適正化を進める

### 外部成長戦略

	2020年6月期末	前期比 増減
資産規模	<b>4,571</b> 億円	+176.2億円
物件数	<b>65</b> 物件	+2物件

#### 取得物件 (2020年6月期)



センシビルディング  
取得価格138.7億円



南船場ビル  
取得価格37.5億円

#### 環境認識/今後の見通しと戦略

- オフィス売買マーケットでは厳しい取得環境が続く。優良物件の売却情報は少なく、価格低下の兆候もない
- スポンサーパイプラインを中心とした厳選投資を推進
- ホテルや商業施設の取得は当面見送り

### 財務戦略

	2020年6月期末	前期比 増減
LTV	<b>39.5%</b>	-1.3%pt
平均デットコスト	<b>0.78%</b>	-0.03%pt
平均残存年数	<b>4.6</b> 年	- 年
長期固定金利比率	<b>100%</b>	+0.5%pt

#### 環境認識/今後の見通しと戦略

- 公募増資によりLTVを39.5%まで引き下げ
- 資金調達環境については、新型コロナウイルスの影響による大きな変化は見られない
- 引き続き、長期固定を基本とする保守的な運営を行う

### ESG

GRESB	<b>5 Star</b> 開示レベル評価 <b>A</b>
温室効果ガス削減率 (原単位ベース)	<b>2.8%</b> (前期比-4.0%pt)
環境認証取得比率	<b>60.1%</b> (前期比+5.7%pt)

#### 環境認識/今後の見通しと戦略

- 新型コロナウイルス拡大を経て、レジリエンス・健康と快適性の重要性が増している
- 新たな環境評価の取得や気候変動対策強化に取り組む

## メインとするオフィス系テナントへの影響は限定的だが、商業系テナントには一定の影響が発生

### 新型コロナウイルスの影響による減額・解約等の状況

#### 対応方針

- ・緊急事態宣言に伴う営業自粛要請を受け、商業系テナントを中心に休業や営業時間短縮等を実施
- ・これに伴う売上減少等の影響を受けたテナントに対し、関係官庁からの要請や今後の運用に与える影響等を総合的に勘案した上で、事業継続のための支援対応を実施

#### '20.6期末時点の状況

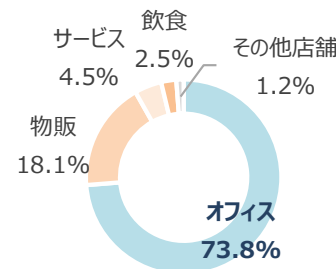
- ・ オフィス系テナントへの影響は軽微
- ・ 商業系テナントは飲食店舗の多くと物販・サービス店舗の一部で売上減少が大きく、個別状況を確認の上、減額等の適切な対応を早急に実施。今後のテナントリレーションの強化・退去防止に繋げる
- ・ 一時減額による'20.6期の賃貸収入への影響：**-94百万円**  
⇒'20.6期の賃貸事業収入に対する割合：**0.6%**
- ・ 足元は比較的物販店舗の回復がみられる一方飲食店舗の戻りは鈍い状況だがポートフォリオに占める飲食の割合は**2.5%**と全体への影響は限定的

#### その他の影響

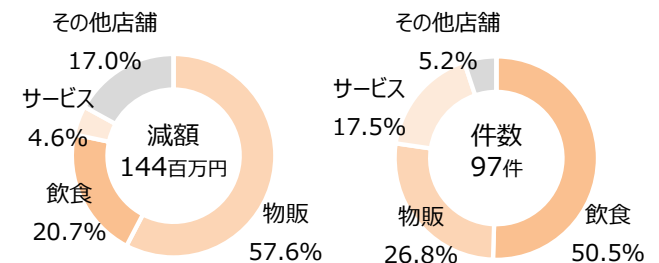
- ・ 内覧の自粛や移転計画見直しの発生等によるリーシングの遅延
- ・ 賃料改定交渉の長期化や企業業績悪化による賃料増額幅の縮小

		オフィス系テナント	商業系テナント
ポートフォリオの賃料構成割合		73.8%	26.2%
一時減額	件数 / 総テナント数 (851件) に占める割合	-	97件 / 11.4%
	賃貸収入への影響額 / 各期の賃貸事業収入に対する割合	'20.6期 -	-94百万円 / 0.6%
支払猶予	件数 / 総テナント数 (851件) に占める割合	2件 / 0.2%	28件 / 3.3%
	件数 / 総テナント数 (851件) に占める割合	'20.12期 -	-49百万円 / 0.3%
解約	件数 / 総テナント数 (851件) に占める割合	7件 / 0.8%	2件 / 0.2%

#### ポートフォリオのテナント分類



#### 一時減額テナントの分類



1. テナントの分類は資産運用会社の判断の下、利用実態を踏まえた分類をしており、商業系テナントにはオフィスビルのテナントを含みます。  
2. 「ポートフォリオのテナント分類」は賃料割合に基づく比率を記載しています。

## オフィスマーケットの状況・見通し

		新型コロナウイルス拡大前	新型コロナウイルス拡大後
需要側	企業態度	人材獲得競争や働き方改革を背景とした旺盛な需要	<ul style="list-style-type: none"> <li>先行き不透明な中、様子見姿勢が続く</li> <li>業績が堅調な企業のオフィス拡張や感染症BCP対応等の需要は一定数存在するものの、需要の絶対数は減少</li> </ul>
	利用形態	働き方改革を背景に、先進的な企業でフリーアドレスやテレワーク（モバイルワーク、サテライトオフィス、在宅勤務）等を推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>オフィスの重要性が再認識</li> <li>テレワークの活用に向けたIT環境整備が進む</li> <li>→ <u>オフィス勤務を基本としつつ柔軟な勤務体系が可能な態勢が主流になると予測</u></li> </ul>
供給側	東京都心のオフィス供給	<ul style="list-style-type: none"> <li>2018年～2020年に大量供給</li> <li>2020年の供給分はほぼ成約済み</li> </ul>	2021年～2022年の供給は限定的
マーケット	空室率	ほとんど空室がない極めてタイトな状況	空室率はやや上昇するも需給バランスは堅調に推移
	新規賃料等	賃料水準は長期間緩やかに上昇	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規募集賃料水準は頭打ち</li> <li>ダウンタイムは拡大</li> <li>→ <u>立地・スペックによる選別化が一層進むと予測</u></li> </ul>

### 緊急事態宣言発出

2020年3月～2020年5月

- 外出等の自粛により、在宅勤務以外の動きは一時停滞
- リーシング活動が停滞し、移転や新增設は先送り
- 感染予防のための在宅勤務導入が急速に進む

## JPRの成長戦略

- 内部成長の継続**  
オフィス賃料の増額継続に取り組む。増加ペースは鈍化するものの、レントギャップが大きいため増額は可能  
飲食系商業テナントは、今後の状況に応じて柔軟に対応
- コストの適正化**  
修繕やバリューアップ投資は時期・内容を厳密に精査の上、実施
- 外部成長によるDPU成長**  
低いLTVを活用し、スポンサーパイプラインを中心に優良オフィスビルを獲得  
ホテルや商業施設の取得は当面見送り

内部成長のスピードは鈍化するものの  
コストコントロールと外部成長により  
継続的なDPU成長を目指す

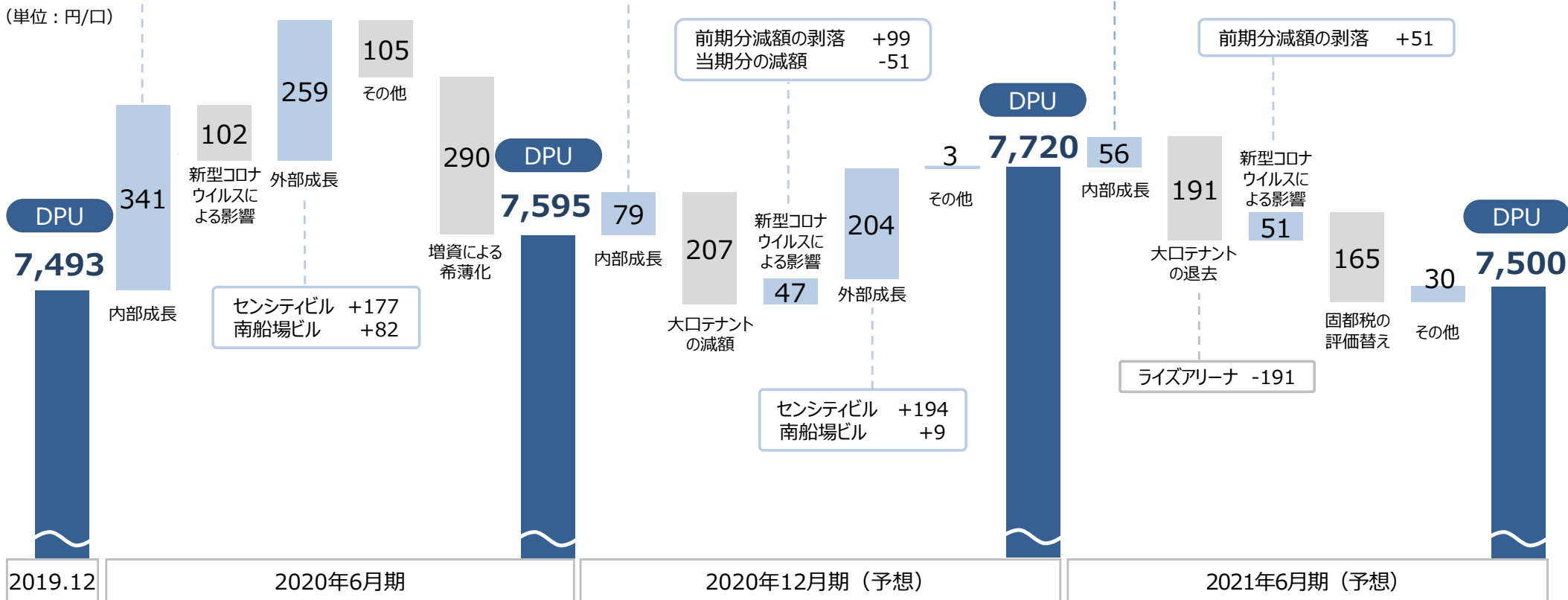
## 堅調な内部成長のモメンタムは継続

■ プラス要因 ■ マイナス要因

賃料・共益費の増加(入退去)	+147
賃料・共益費の増加(改定等)	+219
解約違約金・原状回復費収入の減少	-57
仲介手数料の減少	+50
PM費用の増加	-26
公租公課の増加	-24

賃料・共益費の減少(入退去)	-67
賃料・共益費の増加(改定等)	+53
水道光熱収支の改善	+42
修繕工事費の減少	+89
PM費用の減少	+34
公租公課の増加	-28
減価償却費の増加	-36

賃料・共益費の減少(入退去)	-58
賃料・共益費の増加(改定等)	+46
地代の増加	+55
解約違約金・原状回復費収入の減少	-30
修繕工事費の減少	+102
前年取得物件による公租公課の増加	-33



1. 1口当たり分配金の変動は、各期の変動比変動額を当該期の前期末発行済投資口総数（2020年6月期は、2019年12月期末の発行済投資口総数）で除した金額を記載しています。



## ライズアリーナビルの退去及びリーシング状況

### <物件概要>



取得価格/取得日	5,831百万円 / 2007年3月
竣工月	2007年1月
最寄駅	東京メトロ「東池袋」駅 直結
専有面積（事務所）	4,769坪 6-14F：基準階 500坪超 1Fの一部：14坪
うちJPR保有分	1,822坪（38.2%相当）

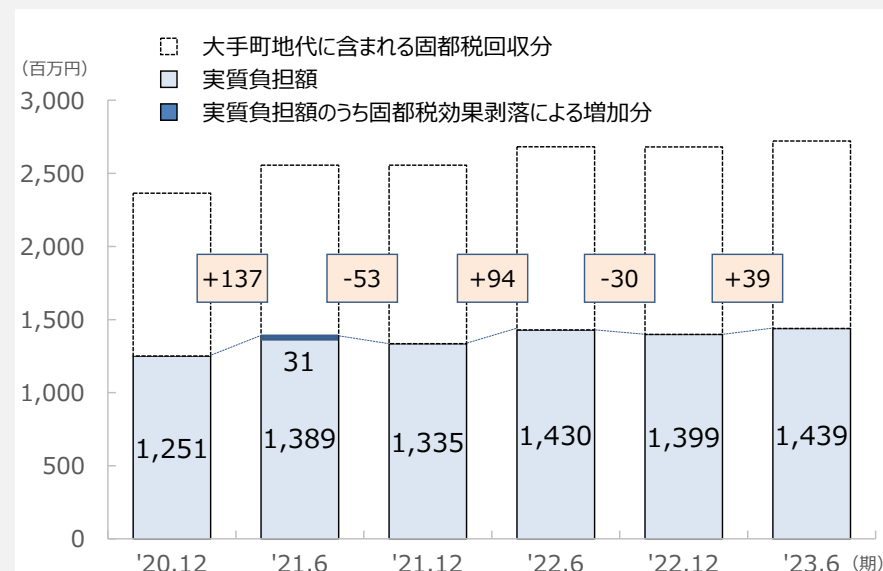
- ・ 豊島区役所の移転を含む大規模な再開発事業が進み、今後の発展が期待されるエリア
- ・ 東京メトロ「東池袋」駅に直結し、東京都心部や埼玉方面への交通利便性に優れる物件

### <退去及びリーシング状況>

- ・ 事務所の全フロアを借りていたテナントが2021年1月末付で退去
- ・ 新型コロナウイルスの影響による内覧自粛等によりリーシングが遅延
- ・ 基準階9フロア（1フロア500坪超）のうち、3フロアは入替増額で契約済、1フロアは申込済、5フロアは現在リーシング中
- ・ 埋め戻し目標は2021年末
- ・ 共用部リニューアル工事等の施策により賃料の更なる増額を目指す
- ・ 本退去に伴う'21.6期のDPU影響額は**-191円/口**の見込み

## 固都税の見通し

- ・ '21.6期の固都税（実質的な負担）は137百万円増加の見通し  
増加のうち、固都税の評価替えの影響が105百万円、'20.6期の新規取得物件の固都税効果剥落分の影響が31百万
- ・ 大手町タワー（底地）については増額分を地代に転嫁できるが、地代の値上げに3か月のギャップがあるため、6月期は増額の3か月分が負担増となる



実質的なDPU影響額 (前期比)	'20.12	'21.6	'21.12	'22.6	'22.12	'23.6
	-	-143円	+55円	-98円	+31円	-41円

1. 「固都税の見通し」はTRIMによる推計値を記載しています。

**基本方針**  
**JPRの持続的成長**

**内部成長戦略**

収益性の向上

目標賃料の戦略的運用

バリューアップ投資による競争力強化

継続的なCS向上

管理運営の見直しによるNOI向上

**外部成長戦略**

資産規模の拡大、ポートフォリオクオリティ向上

東京オフィス中心

厳選投資

スポンサーパイプラインや優先交渉権の活用による取得機会の拡充

戦略的な資産入替

**財務戦略**

強固な財務基盤の構築

調達期間の長期化、金利の固定化

各期返済額の平準化

調達先の分散

保守的なLTVコントロール

**サステナビリティ**

社会的価値・持続可能性の向上

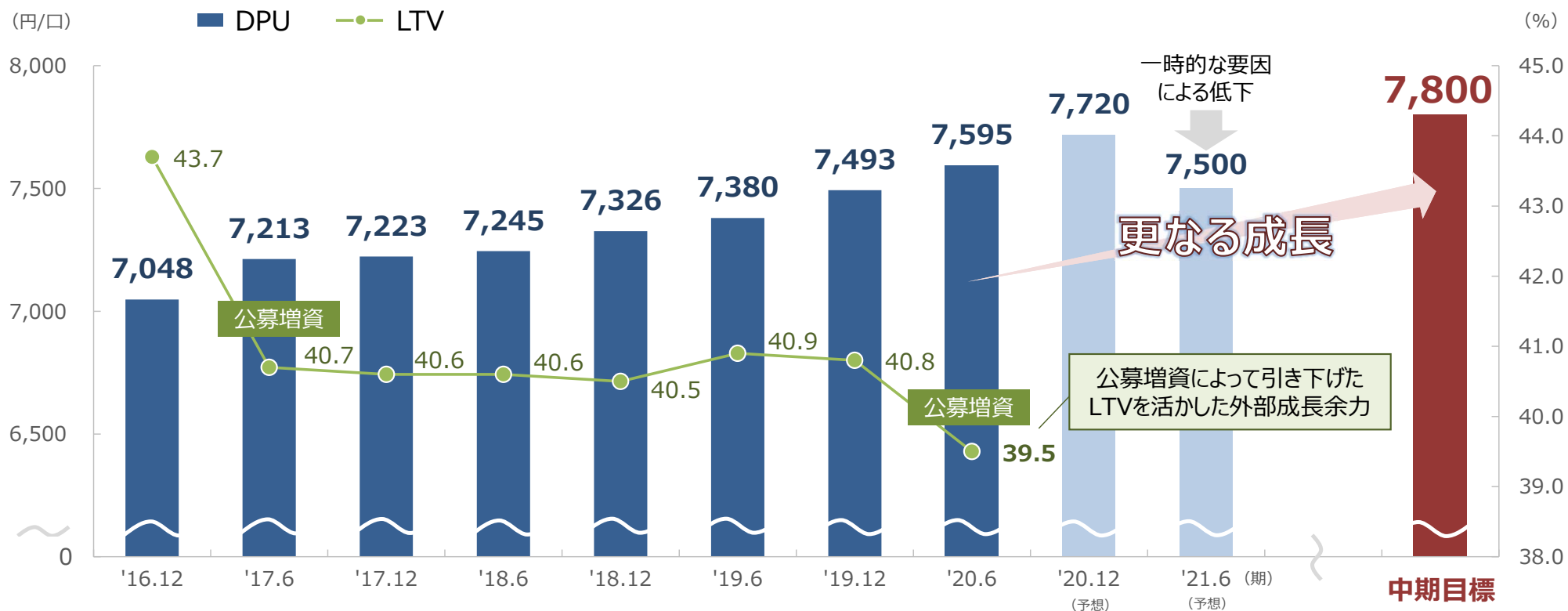
環境負荷の軽減

テナント・施設利用者への利便性・サービスの充実

人材開発

# 1口当たり分配金は長期にわたり安定した増加を継続 成長戦略による持続的成長を通じて、中期目標7,800円を目指す

1口当たり分配金の推移と中期目標

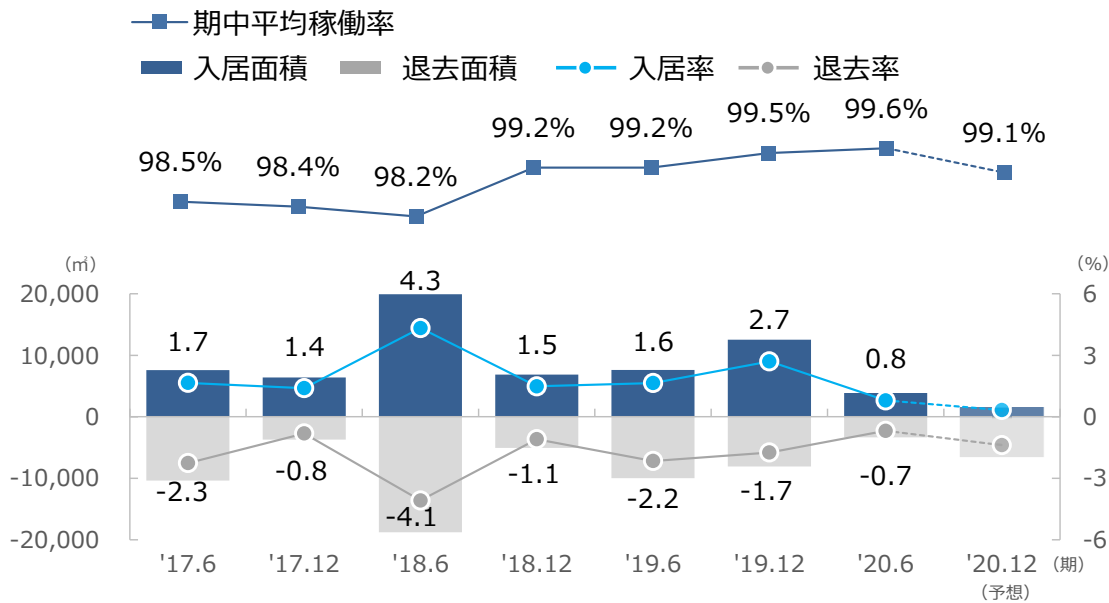


1. 将来の1口当たり分配金の値は、TRIMが設定する運用目標であり、その実現を保証するものではありません。

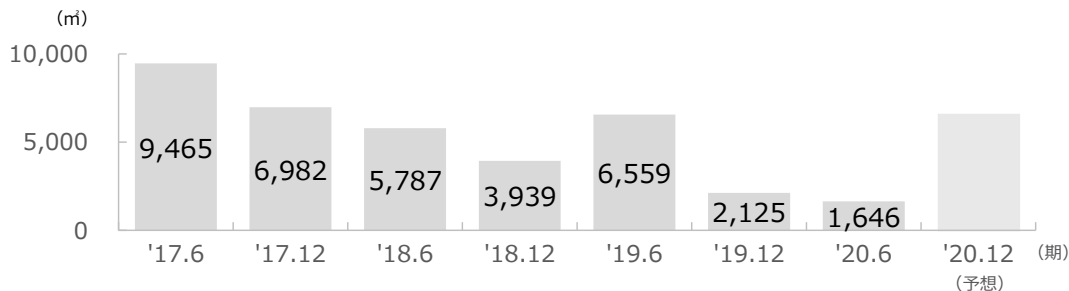


# 2020年6月期の稼働率は過去最高を引き続き更新 2020年12月期も高水準を維持する見通し

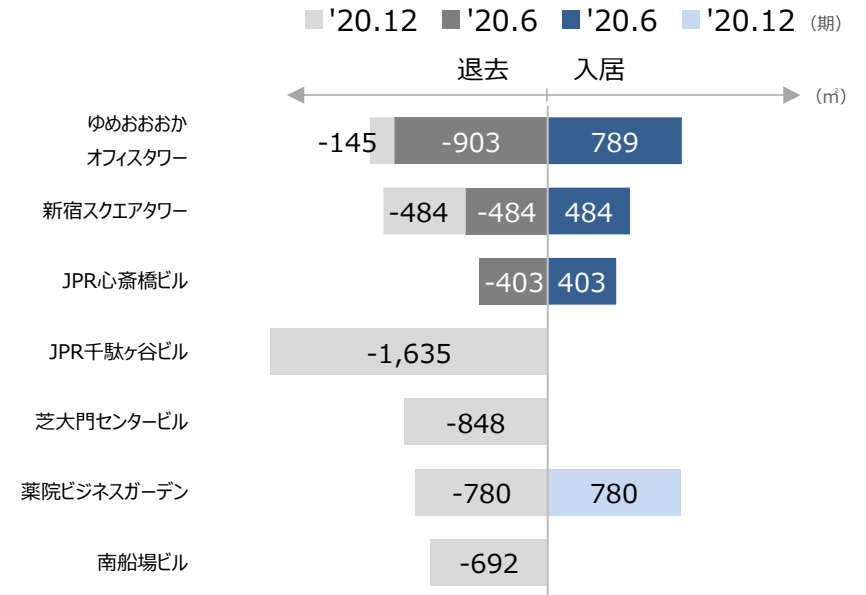
## 稼働率・入退去



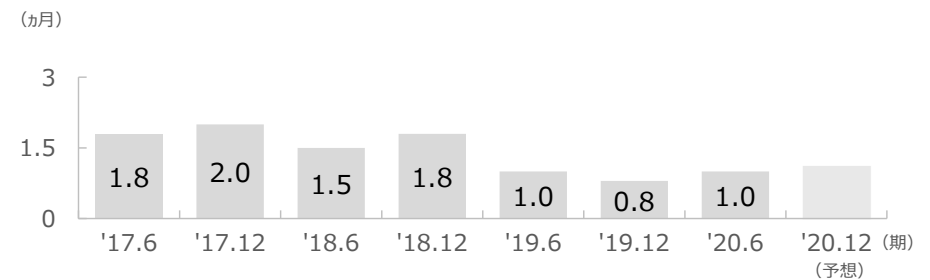
## 期末空室面積



## 主な入退去物件



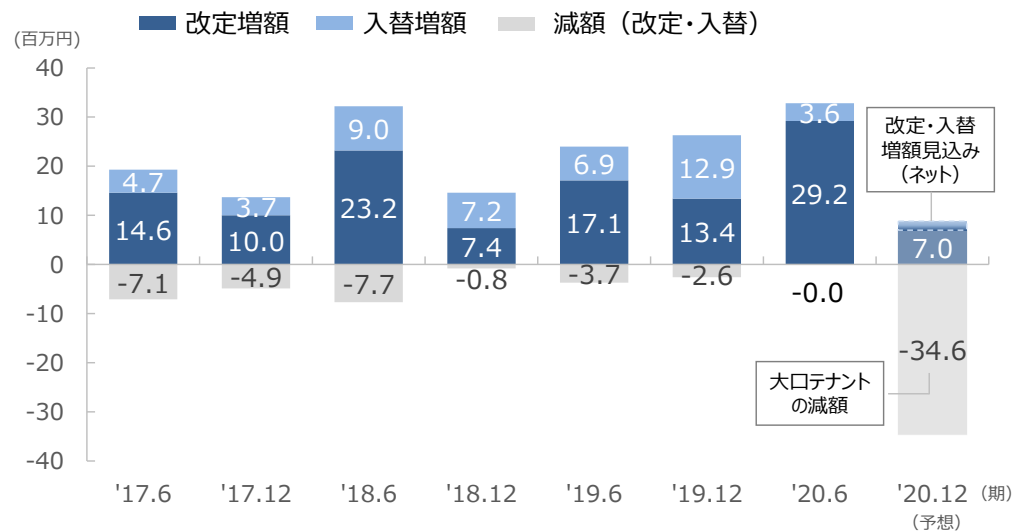
## 平均フリーレント期間



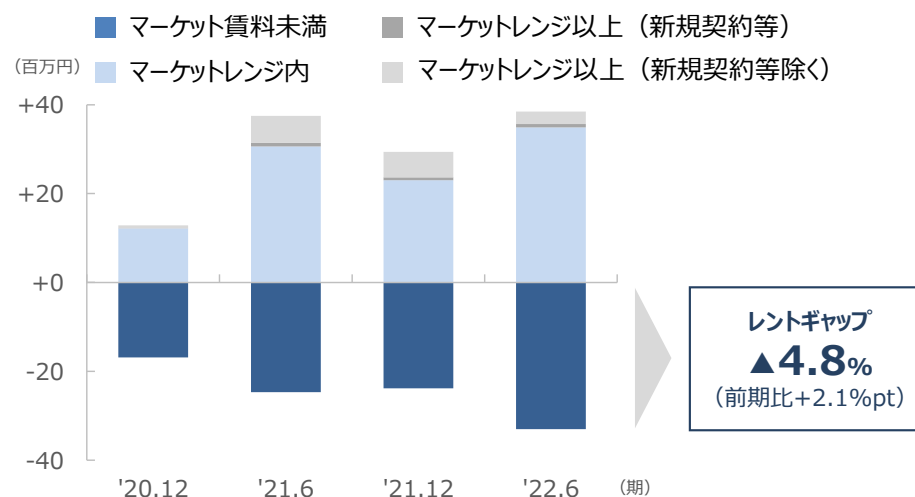
1. 期中平均稼働率の'20.12期の各数値は、当該期に効力の生じる合意を反映した見込値を記載しています。

## 改定増額及び入替増額は順調に進捗し、賃料増額が継続

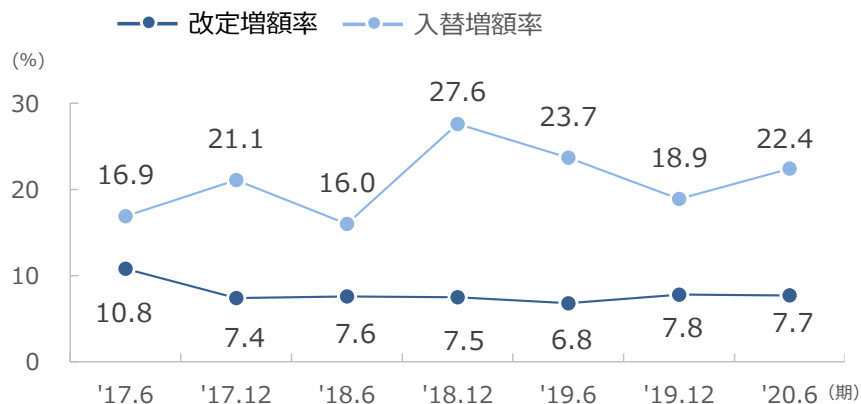
### 月額賃料増減額



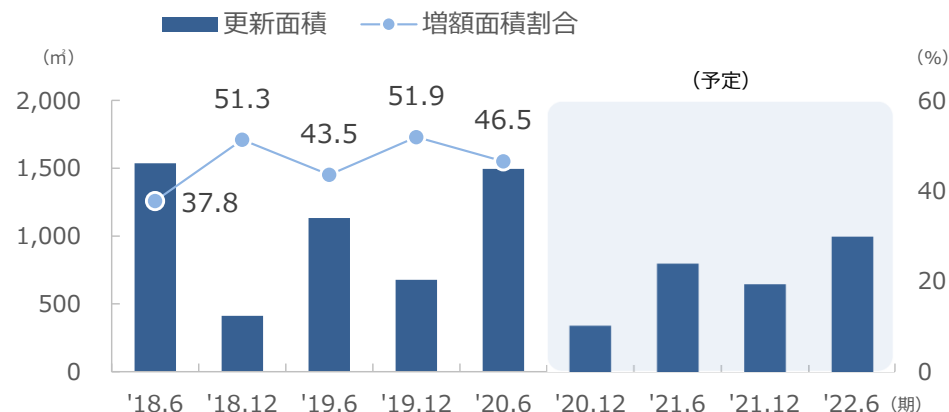
### レントギャップの状況 (オフィス/賃料更新期別)



### 月額賃料増額率



### 期毎の賃料更新対象面積・増額面積割合



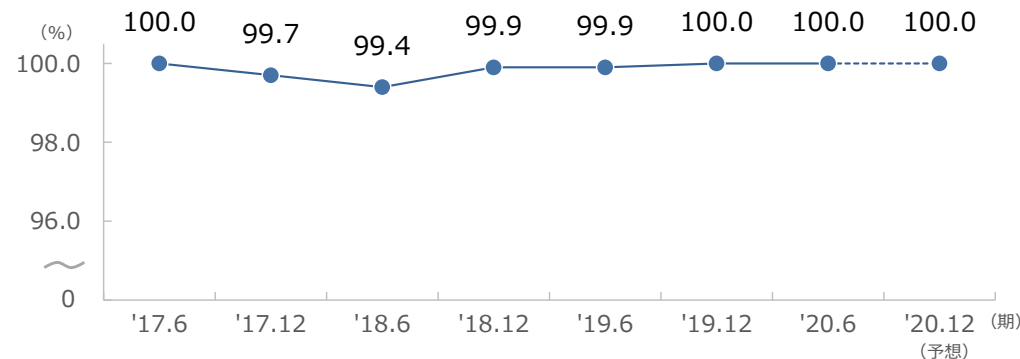
1. 月額賃料増減額の'20.12期の予想額は改定増減額及び入替増減額の合計を記載しています。  
 2. 月額賃料増減額の'20.12期の各数値は、当該期に効力の生じる合意を反映した見込値を記載しています。

商業施設は、プライムロケーション・駅至近の商業ポテンシャルの高いエリアに所在  
長期固定賃料を基本とし、満室稼働に近い水準で安定的に推移

商業施設のポートフォリオ

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

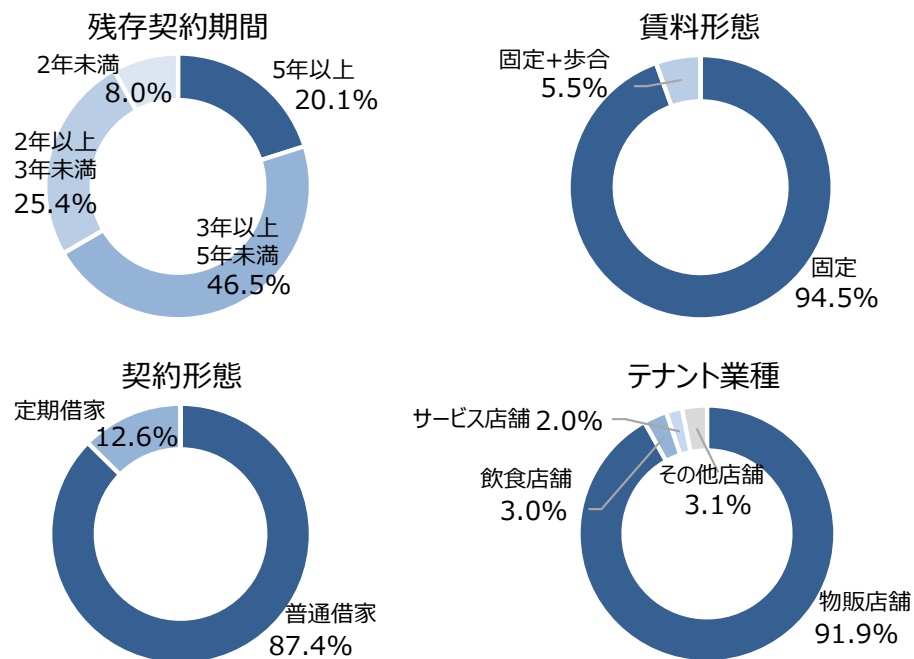
期中平均稼働率 (商業施設)



主な商業施設







契約の状況 (商業施設・面積比)



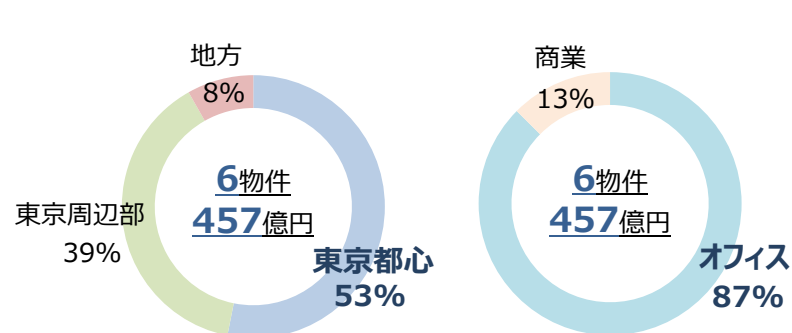
1. 「資産規模」は取得価格を基準とした値を記載しています。

# スポンサーパイプライン・優先交渉権を活用した厳選投資による着実な成長を継続

## 2017年以降の取得実績

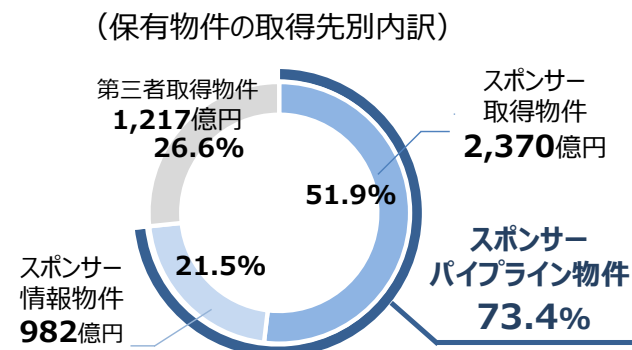
	2017年	2019年	2019年	2020年	2020年	2020年
物件名						
取得価格	184億円	1.7億円	38億円	57.5億円	37.5億円	138.7億円
エリア	東京都心	東京都心	東京都心	東京周辺部	地方	東京周辺部
用途	オフィス	オフィス	オフィス	商業	オフィス	オフィス
取得ルート	スポンサーパイプライン	スポンサーパイプライン 優先交渉権	スポンサーパイプライン	スポンサーパイプライン	スポンサーパイプライン	スポンサーパイプライン

### 2017年以降の取得エリア・用途割合



運用基準	
東京	80~90%
オフィス	70~90%
ポートフォリオ比率 ('20.6月末時点)	
東京	84.5%
オフィス	77.1%

### スポンサーパイプラインの活用



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。



センシティビルディング



(取得ハイライト)

圧倒的な立地優位性と規模感を有しており、利便性に加えて、知名度やランドマーク性等全てにおいてエリア随一の希少性の高い大規模高層オフィスビルをスポンサーの子会社から取得

取得価格	138.7億円	所在地	千葉県千葉市中央区新町
鑑定評価額	146億円	用途	事務所・店舗
NOI利回り	4.9%	階数	地下2階付23階建
償却後利回り	3.9%	賃貸可能面積	13,212.98㎡
取得先	大成有楽不動産	稼働率	99.1%
		取得年月日	2020年3月27日
		持分	センシティビルディングの12.4%

南船場ビル



(取得ハイライト)

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

取得価格	37.5億円	所在地	大阪府大阪市中央区南船場
鑑定評価額	39.7億円	用途	事務所・店舗
NOI利回り	4.7%	階数	地下1階付8階建
償却後利回り	3.9%	賃貸可能面積	5,695.71㎡
取得先	東京建物	稼働率	99.9%
		取得年月日	2020年1月30日

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

# 東京建物グループとの一層の関係強化

## スポンサーパイプラインの充実により、今後の成長機会が拡大

### 東京建物の中期経営計画（抜粋）

重点戦略	
投資家向け物件売却の拡大 ファンド事業の強化	残高 <b>2,271</b> 億円（2020年6月末時点） AUM <b>1.5</b> 兆円（2024年想定）

- 資産運用会社への出資比率を引き上げ（2020年4月28日付）  
（変更前）52% ⇒ （変更後）**75%**

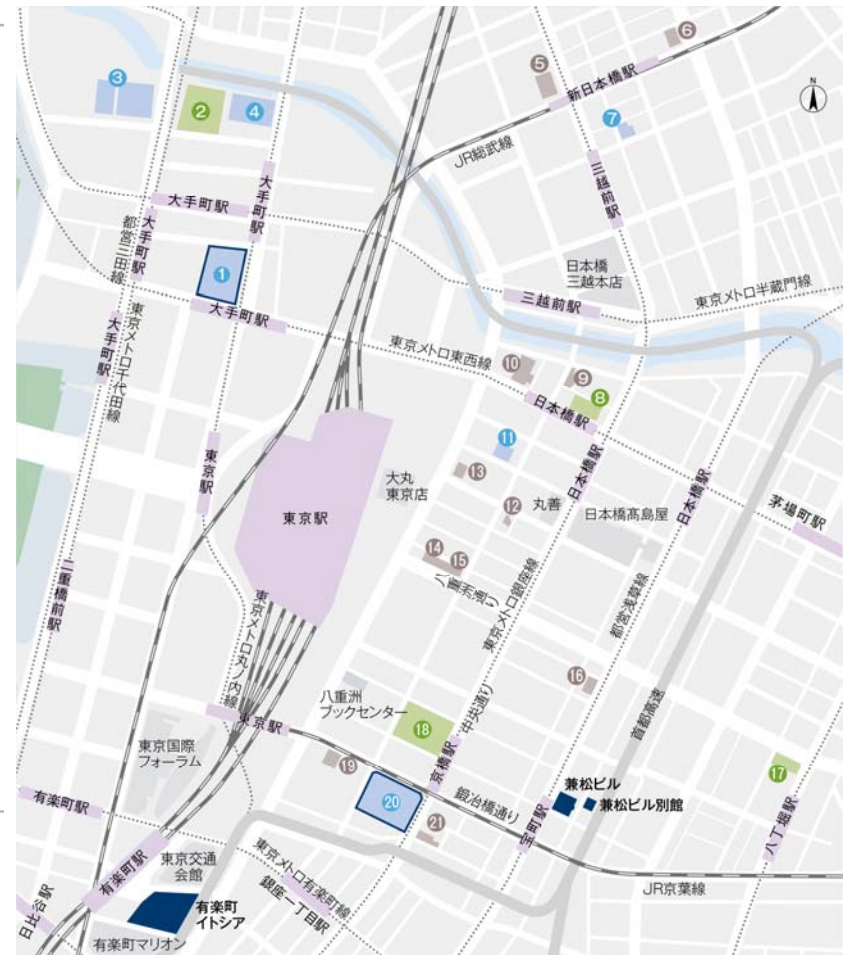
▶ グループ収益機会の更なる拡大を図る方針

### 東京建物の主な販売用不動産

分類	物件名	延床面積 客室数	竣工(予定) 時期
中規模 オフィス	仙台花京院テラス	5,800㎡	2020年1月
	未定) 札幌駅前エリア		2023年秋
	仮) 小伝馬町プロジェクト		2022年春
都市型 コンパクト 商業施設	FUNDES五反田	1,498㎡	2019年7月
	FUNDES銀座	1,866㎡	2019年11月
都市型 ホテル	カンデオホテルズ東京六本木	149室	2017年9月
	ザ・スクエアホテル銀座	182室	2018年8月
	ホテルグレイスリー浅草	125室	2018年9月
	他		

### 東京駅周辺の東京建物の保有物件

ビル名	竣工年度
1 大手町タワー	2014年
2 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2016年
3 JAビル、経団連会館	2009年
4 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	2012年
5 東京建物室町ビル	1966年
6 東京建物第3室町ビル	1971年
7 日本橋Tビル	2012年
8 東京建物日本橋ビル	2015年
9 日本橋ファーストビル	1994年
10 新呉服橋ビル	1977年
11 東京建物八重洲ビル	2011年
12 NTA日本橋ビル	1991年
13 東京建物八重洲 さくら通りビル	1974年
14 東京建物本社ビル	1929年
15 ヤエスメッグビル	1986年
16 京橋YSビル	1990年
17 エンバイヤビル	2017年
18 京橋エドグラン	2016年
19 福岡ビル	1990年
20 東京スクエアガーデン	2013年
21 東京建物京橋ビル	1981年



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

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

### 2020年6月期の調達実績（短期を除く）

	借換前	借換後	増減
平均調達期間	5.4年	8.8年	+3.4年
平均調達金利	0.83%	0.53%	-0.30%pt

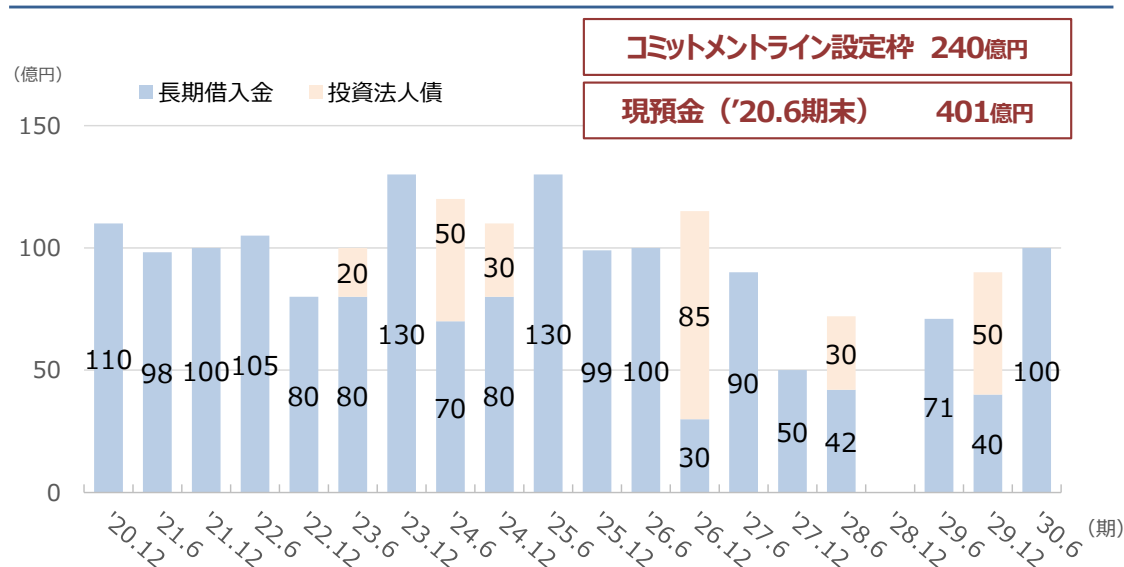
### 有利子負債の状況

	2019年 12月期	2020年 6月期	前期比
有利子負債	1,850億円	1,870億円	+20億円
LTV	40.8%	39.5%	-1.3%pt
平均残存年数	4.6年	4.6年	- 年
平均デットコスト	0.80%	0.78%	-0.03%pt
長期固定金利比率	99.5%	100.0%	+0.5%pt

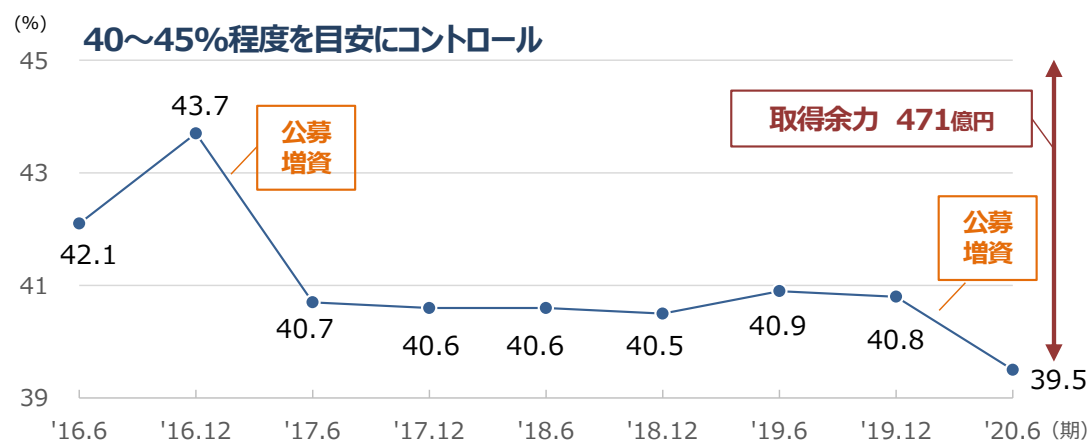
### 格付の状況（長期発行体格付）

R&I	S&P
AA-（安定的）	A（安定的）

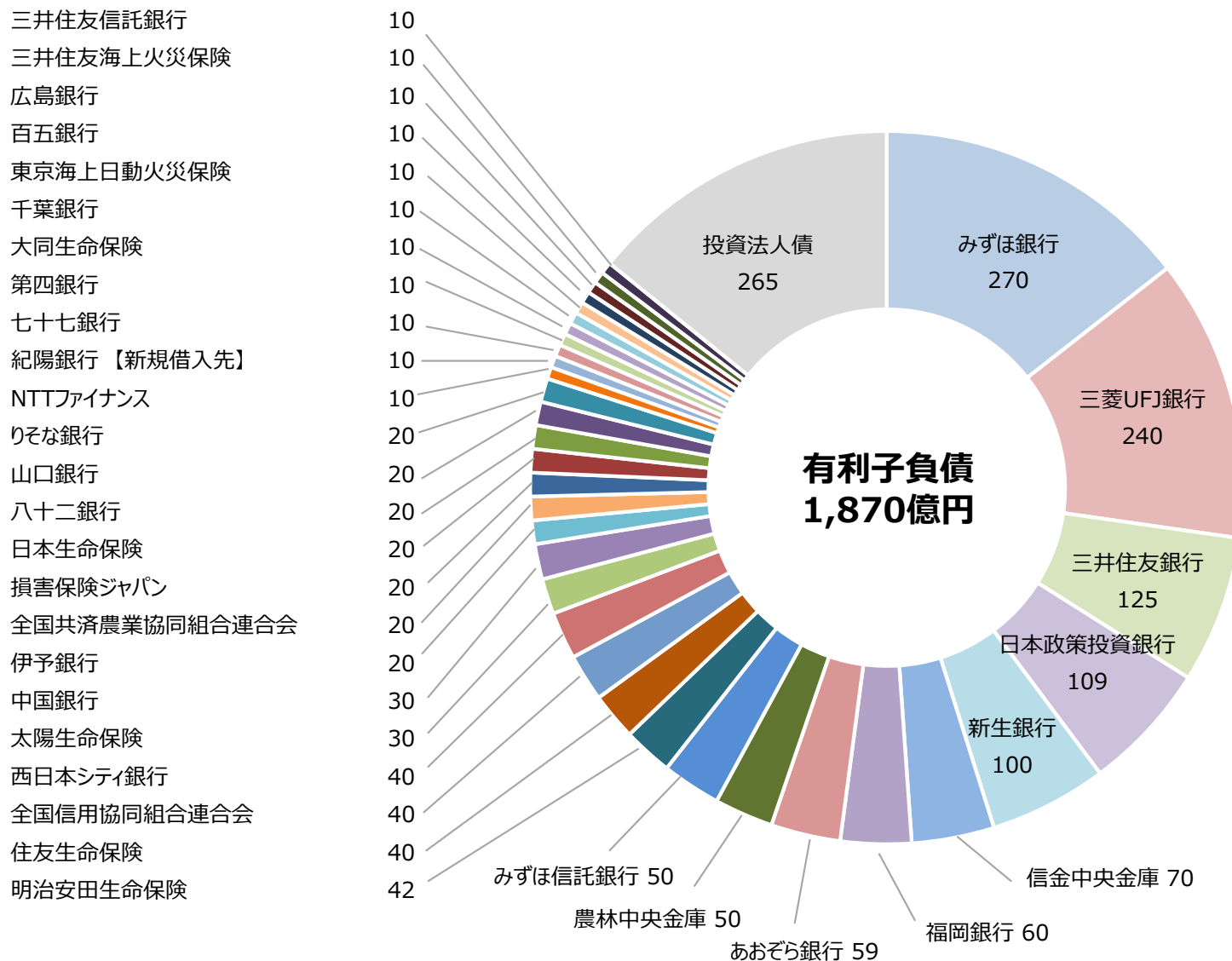
### 返済期限の分散状況



### LTVの推移



### 34行社に及ぶレンダーフォーメーションと投資法人債による調達先の分散



(億円)

(投資法人債内訳)

回号	発行額
第7回債	45
第18回債	20
第19回債	50
第21回債	40
第22回債	30
第23回債	30
第24回債 (グリーンボンド)	50

(コミットメントラインの設定状況)

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

■ GRESBリアルエステイト評価において最高位の5 Star獲得

- 総合スコアでの相対評価「GRESBレーティング」で最上位評価の「5 Star」を獲得
- 最高位「Green Star」評価を6年連続で取得
- ESG情報開示レベル評価において、最上位「A」を取得



■ エネルギーパフォーマンス実績

データの信頼性を確保するため、環境データの一部について第三者保証を受ける

項目	単位	2017年	2018年	2019年	前年比
CO <sub>2</sub> 排出量	tCO <sub>2</sub>	56,686	50,726	49,726	-2.0%
	tCO <sub>2</sub> /㎡	0.084	0.079	0.076	-2.8%

■ 災害への取組み

近年の激甚災害を踏まえ、レジリエンス態勢の更なる強化を図る

(現状の対応)

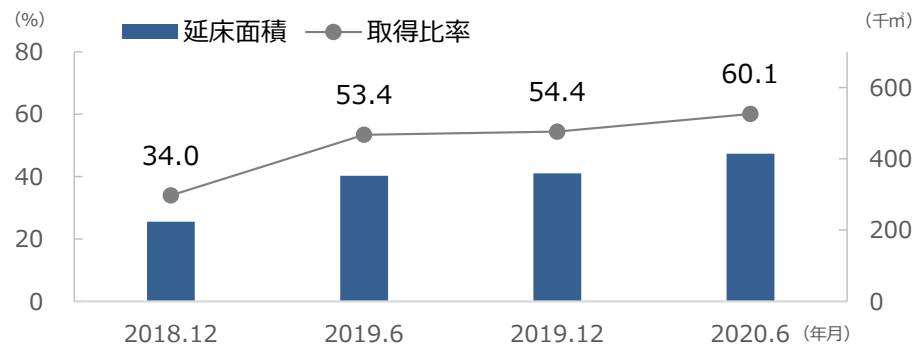
- ポートフォリオ・ハザードマップを用いたモニタリングの継続実施
- 各物件の所在するエリアの最新リスクを確認し、設備・備品の増強を図る
- 各物件の設備状況を定期的に現地確認
- 現地管理者と災害リスクを共有し、現況の課題点等を共有、今後の対応方法を指示



災害発生時のスマートフォン等への充電の重要性に着目し、非常用簡易発電機を設置

■ 環境認証の取得状況

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



(DBJ Green Building認証)

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



(CASBEE不動産評価認証)

格付	物件
★★★★★	JPR麹町ビル、FUNDES上野、JPR武蔵小杉ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア、損保ジャパン仙台ビル、JPR梅田ロフトビル、ハウジング・デザイン・センター神戸
★★★★★	川口センタービル、JPR渋谷タワーレコードビル、薬院ビジネスガーデン



1. 環境認証の取得については2020年6月末時点に記載しています。



## 2020年6月期（第37期）実績：1口当たり分配金7,595円（前期比+102円）

## 内部成長と外部成長の両輪が貢献

新型コロナウイルスによる影響や新投資口の発行による希薄化を吸収し、従前の中期目標であったDPU7,500円を達成

項目		2019年12月期 (第36期)	2020年6月期 (第37期)	増減
P/L (百万円)	営業収益	16,005	16,363	+357
	賃貸事業収入	16,005	16,363	+357
	営業費用	8,320	8,350	+29
	賃貸事業費用	7,538	7,436	-102
	販売費及び一般管理費	782	914	+131
	営業利益	7,684	8,013	+328
	営業外収益	7	51	+43
	営業外費用	777	787	+9
	経常利益	6,915	7,277	+362
	当期純利益	6,914	7,276	+362
分配金(円)	1口当たり分配金	7,493	7,595	+102
発行済投資口総数(口)		923,000	958,250	+35,250

## 賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] 新型コロナウイルス感染拡大に伴い減額対応等を実施したものの、前期に入居したテナントの通期寄与や賃料増額改定等により増収  
 ② [附加使用料] 季節要因及び新型コロナウイルスによる影響により使用量が減少

## 賃貸事業費用

- ③ [水道光熱費] 季節要因及び新型コロナウイルスによる影響により使用量が減少、水道光熱費収支は悪化(-9百万円)  
 ④ [公租公課] 前年に取得した物件の固都税発生や評価替えの影響等により増加  
 ⑤ [その他賃貸事業費用] 仲介手数料、広告宣伝費等が減少

## 販売費及び一般管理費、営業外損益

- ⑥ [販売費及び一般管理費] 報酬体系の変更により資産運用報酬が増加  
 ⑦ [営業外収益] 管理組合精算金や保険金収入等の計上により増収  
 ⑧ [営業外費用] 支払利息等の財務コストが減少したものの、固定資産除却損の計上により増加

項目	第36期	第37期	増減	取得物件※1		既存物件※2	
				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	16,005	16,363	+357	+361	-3		
賃料等収入	15,081	15,674	+592	+343	+249		
賃料・共益費	12,939	13,520	+580	+337	+243		①
地代	1,774	1,783	+9	-	+9		
その他定額収入	368	370	+2	+5	-3		
その他賃貸事業収入	924	689	-234	+18	-253		
附加使用料	799	620	-179	+16	-196		②
解約違約金等	21	9	-12	-	-12		
原状回復費相当額収入	62	21	-40	-	-40		
その他変動収入	40	37	-2	+1	-3		
賃貸事業費用	7,538	7,436	-102	+121	-223		
外注委託費	609	615	+6	+9	-3		
水道光熱費	866	712	-154	+32	-187		③
公租公課	2,335	2,358	+22	+0	+22		④
保険料	25	26	+0	+0	+0		
修繕工事費	610	602	-7	+3	-11		
管理委託料	299	331	+32	+8	+24		
管理組合費	570	573	+3	+7	-3		
減価償却費	1,973	2,027	+53	+58	-5		
その他賃貸事業費用	247	187	-59	+0	-60		⑤
NOI	10,441	10,954	+513	+298	+215		
NOI利回り(簿価)	5.0%	5.2%	+0.2%pt				
賃貸事業利益	8,467	8,927	+460	+239	+220		
償却後利回り(簿価)	4.1%	4.2%	+0.1%pt				
契約稼働率(期中平均)	99.5%	99.6%	+0.1%pt				

※1 第37期に取得した南船場ビル及びセンシティビルディングによる増減を算出しています。

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

2020年6月期（第37期）実績：総資産額4,731億円、1口当たり純資産額266,984円

項目		2019年12月期末 (第36期末)	2020年6月期末 (第37期末)	増減
B/S (百万円)	流動資産	38,196	40,719	+2,522
	現預金	37,775	40,100	+2,324
	その他の流動資産	421	619	+197
	固定資産	415,140	432,310	+17,169
	有形固定資産	402,700	419,822	+17,121
	無形固定資産	11,805	11,805	-0
	投資その他の資産	633	682	+48
	繰延資産	130	157	+26
	投資法人債発行費	129	119	-9
	投資口交付費	0	37	+36
	資産合計	453,467	473,186	+19,719
	流動負債	29,540	27,808	-1,731
	短期借入金	1,000	-	-1,000
	一年以上返済予定の長期借入金	21,000	20,820	-180
	その他の流動負債	7,540	6,988	-551
	固定負債	184,657	189,540	+4,882
	長期借入金	136,520	139,700	+3,180
	投資法人債	26,500	26,500	-
	預り敷金・保証金	21,637	23,340	+1,702
	負債合計	214,198	217,348	+3,150
出資総額	231,653	247,860	+16,207	
剰余金	7,616	7,977	+360	
圧縮積立金	689	689	-	
当期末処分利益	6,926	7,287	+360	
純資産合計	239,269	255,838	+16,568	

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	+8,967
税引前当期純利益	+7,277
減価償却費	+2,027
その他	-338
投資活動によるキャッシュフロー	-17,892
固定資産の取得による支出	-19,573
その他	+1,681
財務活動によるキャッシュフロー	+11,250
有利子負債の新規調達	+13,000
有利子負債の返済・償還	-11,000
投資口の発行による収入	+16,165
分配金の支払額	-6,915
現預金計	+2,324

固定資産の増減

項目	増減
物件取得	+17,808
資本的支出	+1,380
減価償却費	-2,027
その他	+8
固定資産計	+17,169

有利子負債の増減

項目	新規調達	返済・償還	期末残高	増減
短期借入金	-	1,000	-	-1,000
長期借入金	13,000	10,000	160,520	+3,000
投資法人債	-	-	26,500	-
有利子負債計	13,000	11,000	187,020	+2,000

新投資口の発行による資金調達

発行口数	35,250口
資金の使途	新規物件の取得資金及び借入金の返済



2020年6月期（第37期）実績：1口当たり分配金の期初予想比+5円

期中の平均稼働率は過去最高の99.6%

新型コロナウイルスによる影響等を吸収し、期初予想を上回る水準に着地

項目		2020年6月期 (第37期・予想)	2020年6月期 (第37期・実績)	増減
P/L (百万円)	営業収益	16,439	16,363	-76
	賃貸事業収入	16,439	16,363	-76
	営業費用	8,450	8,350	-100
	賃貸事業費用	7,538	7,436	-101
	販売費及び一般管理費	912	914	+1
	営業利益	7,989	8,013	+23
	営業外収益	58	51	-6
	営業外費用	760	787	+26
	経常利益	7,287	7,277	-9
	当期純利益	7,286	7,276	-9
分配金(円)	1口当たり分配金	7,590	7,595	+5
発行済投資口総数(口)		960,000	958,250	-1,750

賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] 賃料改定やリーシングの進捗等により増収
- ② [附加使用料] 新型コロナウイルスの影響により使用量が減少

賃貸事業費用

- ③ [水道光熱費] 新型コロナウイルスの影響により使用量が減少、水道光熱費収支は悪化(-24百万円)
- ④ [公租公課] 固定資産税評価額の適正化に伴う還付等により減少
- ⑤ [その他賃貸事業費用] 仲介手数料等が増加

営業外損益

- ⑥ [営業外費用] 固定資産除却損の計上により増加

項目	第37期・予想	第37期・実績	増減
賃貸事業収入	16,439	16,363	-76
賃料等収入	15,640	15,674	+33
賃料・共益費	13,490	13,520	+29
地代	1,783	1,783	-0
その他定額収入	366	370	+4
その他賃貸事業収入	799	689	-110
附加使用料	758	620	-137
解約違約金等	-	9	+9
原状回復費相当額収入	-	21	+21
その他変動収入	41	37	-3
賃貸事業費用	7,538	7,436	-101
外注委託費	620	615	-4
水道光熱費	825	712	-113
公租公課	2,400	2,358	-42
保険料	23	26	+2
修繕工事費	578	602	+24
管理委託料	320	331	+10
管理組合費	574	573	-0
減価償却費	2,035	2,027	-7
その他賃貸事業費用	159	187	+28
NOI	10,937	10,954	+17
NOI利回り(簿価)	5.1%	5.2%	+0.1%pt
賃貸事業利益	8,901	8,927	+25
償却後利回り(簿価)	4.2%	4.2%	- %pt
契約稼働率(期中平均)	99.5%	99.6%	+0.1%pt

2020年12月期（第38期）予想：1口当たり分配金7,720円（2020年6月期実績比+125円）

新型コロナウイルス感染拡大に伴うリーシングの遅れや大口テナントの減額等が影響するものの、前期に取得した物件の通期稼働が寄与し、引き続き増配の見込み

項目		2020年6月期 (第37期)	2020年12月期 (第38期・予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	16,363	16,695	+332
	賃貸事業収入	16,363	16,695	+332
	営業費用	8,350	8,595	+244
	賃貸事業費用	7,436	7,649	+213
	販売費及び一般管理費	914	945	+31
	営業利益	8,013	8,100	+87
	営業外収益	51	41	-9
	営業外費用	787	743	-44
	経常利益	7,277	7,399	+121
	当期純利益	7,276	7,398	+121
分配金(円)	1口当たり分配金	7,595	7,720	+125
発行済投資口総数(口)		958,250	958,250	-

項目	第37期	第38期・予想	増減	取得物件※1		既存物件※2	
				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	16,363	16,695	+332	+282	+50		
賃料等収入	15,674	15,750	+76	+219	-143		
賃料・共益費	13,520	13,576	+56	+216	-160		①
地代	1,783	1,793	+9	-	+9		
その他定額収入	370	380	+10	+2	+7		
その他賃貸事業収入	689	945	+256	+62	+193		
附加使用料	620	877	+257	+61	+195		②
解約違約金等	9	10	+1	-	+1		
原状回復費相当額収入	21	18	-3	-	-3		
その他変動収入	37	38	+1	+1	-0		
賃貸事業費用	7,436	7,649	+213	+92	+121		
外注委託費	615	632	+16	+1	+15		
水道光熱費	712	907	+195	+40	+154		③
公租公課	2,358	2,386	+27	-0	+27		④
保険料	26	26	+0	+0	-0		
修繕工事費	602	532	-70	+15	-85		
管理委託料	331	302	-28	+4	-33		⑤
管理組合費	573	589	+16	+6	+9		
減価償却費	2,027	2,086	+58	+23	+34		
その他賃貸事業費用	187	186	-1	-0	-1		
NOI	10,954	11,132	+177	+213	-36		
NOI利回り(簿価)	5.2%	5.1%	-0.1%pt				
賃貸事業利益	8,927	9,045	+118	+190	-71		
償却後利回り(簿価)	4.2%	4.2%	-%pt				
契約稼働率(期中平均)	99.6%	99.1%	-0.5%pt				

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や大口テナントの減額等により既存物件は減収の見込み
- ② [附加使用料] 季節要因等により増収

賃貸事業費用

- ③ [水道光熱費] 季節要因等により増加、水道光熱費収支は改善する見込み
- ④ [公租公課] 前期に発生した固都税還付分の剥落により増加
- ⑤ [管理委託料] 賃料増額改定報酬が減少

営業外損益

- ⑥ [営業外費用] 前期に計上した固定資産除却損の剥落等により減少

※1 第37期に取得した南船場ビル及びセンシティビルディングによる増減を算出しています。

※2 上記以外の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)

# 2021年6月期（第39期）予想：1口当たり分配金7,500円（2020年12月期予想比-220円）

大口テナントの解約と固都税の増加が影響し減配の見込み

新たな中期目標に向けて、積極的なリーシングとコストコントロールによる安定的な成長を目指す

項目		2020年12月期 (第38期・予想)	2021年6月期 (第39期・予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	16,695	16,475	-220
	賃貸事業収入	16,695	16,475	-220
	営業費用	8,595	8,609	+14
	賃貸事業費用	7,649	7,669	+19
	販売費及び一般管理費	945	940	-5
	営業利益	8,100	7,866	-234
	営業外収益	41	53	+12
	営業外費用	743	731	-11
	経常利益	7,399	7,188	-210
	当期純利益	7,398	7,187	-210
分配金(円)	1口当たり分配金	7,720	7,500	-220
発行済投資口総数(口)		958,250	958,250	-

#### 賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] 大口テナントの解約により減収の見込み
- ② [地代] 固都税の増額に伴い、大手町タワー（底地）で地代改定が発生（4月からの3ヶ月分が寄与）
- ③ [附加使用料] 主に季節要因により減収

#### 賃貸事業費用

- ④ [水道光熱費] 主に季節要因により減少、水道光熱費収支はやや悪化する見込み
- ⑤ [公租公課] 固定資産税評価額の評価替え及び前年に取得した物件の費用発生により、固定資産税・都市計画税が増加する見込み

#### 営業外損益

- ⑥ [営業外収益] 管理組合精算金の計上により増収
- ⑦ [営業外費用] 支払利息等の財務コストが減少

項目	第38期・予想	第39期・予想	増減
賃貸事業収入	16,695	16,475	-220
賃料等収入	15,750	15,658	-92
賃料・共益費	13,576	13,431	-145
地代	1,793	1,846	+53
その他定額収入	380	380	+0
その他賃貸事業収入	945	817	-127
附加使用料	877	776	-101
解約違約金等	10	-	-10
原状回復費相当額収入	18	-	-18
その他変動収入	38	41	+2
賃貸事業費用	7,649	7,669	+19
外注委託費	632	624	-7
水道光熱費	907	816	-91
公租公課	2,386	2,584	+198
保険料	26	27	+0
修繕工事費	532	434	-97
管理委託料	302	303	+1
管理組合費	589	593	+3
減価償却費	2,086	2,099	+13
その他賃貸事業費用	186	186	+0
NOI	11,132	10,905	-226
NOI利回り(簿価)	5.1%	5.1%	-%pt
賃貸事業利益	9,045	8,806	-239
償却後利回り(簿価)	4.2%	4.1%	-0.1%pt
契約稼働率(期中平均)	99.1%	98.6%	-0.5%pt

項目	2019年6月期		2019年12月期		2020年6月期		2020年12月期		2021年6月期	
	(第35期)	前期比	(第36期)	前期比	(第37期)	前期比	(第38期・予想)	前期比	(第39期・予想)	前期比
賃貸事業収入	15,695	0.3%	16,005	2.0%	16,363	2.2%	16,695	2.0%	16,475	-1.3%
賃料等収入(定額収入)	14,857	0.9%	15,081	1.5%	15,674	3.9%	15,750	0.5%	15,658	-0.6%
賃料・共益費	12,723	0.7%	12,939	1.7%	13,520	4.5%	13,576	0.4%	13,431	-1.1%
地代	1,726	2.8%	1,774	2.7%	1,783	0.5%	1,793	0.5%	1,846	3.0%
その他定額収入	407		368		370		380		380	
その他賃貸事業収入(変動収入)	838	-9.8%	924	10.3%	689	-25.4%	945	37.2%	817	-13.5%
附加使用料	683	-14.7%	799	17.0%	620	-22.5%	877	41.5%	776	-11.5%
解約違約金等	46		21		9		10		-	
原状回復費相当額収入	71		62		21		18		-	
その他変動収入	36		40		37		38		41	
賃貸事業費用(減価償却費除く)	5,384	0.3%	5,564	3.4%	5,408	-2.8%	5,563	2.9%	5,570	0.1%
外注委託費	593	-0.2%	609	2.7%	615	1.0%	632	2.8%	624	-1.3%
水道光熱費	782	-12.3%	866	10.7%	712	-17.8%	907	27.4%	816	-10.1%
公租公課	2,349	6.3%	2,335	-0.6%	2,358	1.0%	2,386	1.2%	2,584	8.3%
保険料	24		25		26		26		27	
修繕工事費	578	1.6%	610	5.4%	602	-1.3%	532	-11.7%	434	-18.4%
管理委託料	293		299		331		302		303	
管理組合	569		570		573		589		593	
その他賃貸事業費用	192		247		187		186		186	
NOI	10,311	0.3%	10,441	1.3%	10,954	4.9%	11,132	1.6%	10,905	-2.0%
減価償却費	1,965	1.1%	1,973	0.4%	2,027	2.7%	2,086	2.9%	2,099	0.6%
賃貸事業費用	7,349	0.5%	7,538	2.6%	7,436	-1.4%	7,649	2.9%	7,669	0.3%
賃貸事業利益(a)	8,346	0.1%	8,467	1.5%	8,927	5.4%	9,045	1.3%	8,806	-2.6%
資本的支出	1,325	17.7%	1,582	19.5%	1,380	-12.8%	1,623	17.6%	1,569	-3.3%
NCF	8,986	-1.9%	8,858	-1.4%	9,574	8.1%	9,508	-0.7%	9,335	-1.8%
不動産等売却損益(百万円)										
不動産等売却益(b)	405		-		-		-		-	
不動産等売却損(c)	-		-		-		-		-	
賃貸事業利益等(百万円、a+b-c)	8,751	4.9%	8,467	-3.3%	8,927	5.4%	9,045	1.3%	8,806	-2.6%

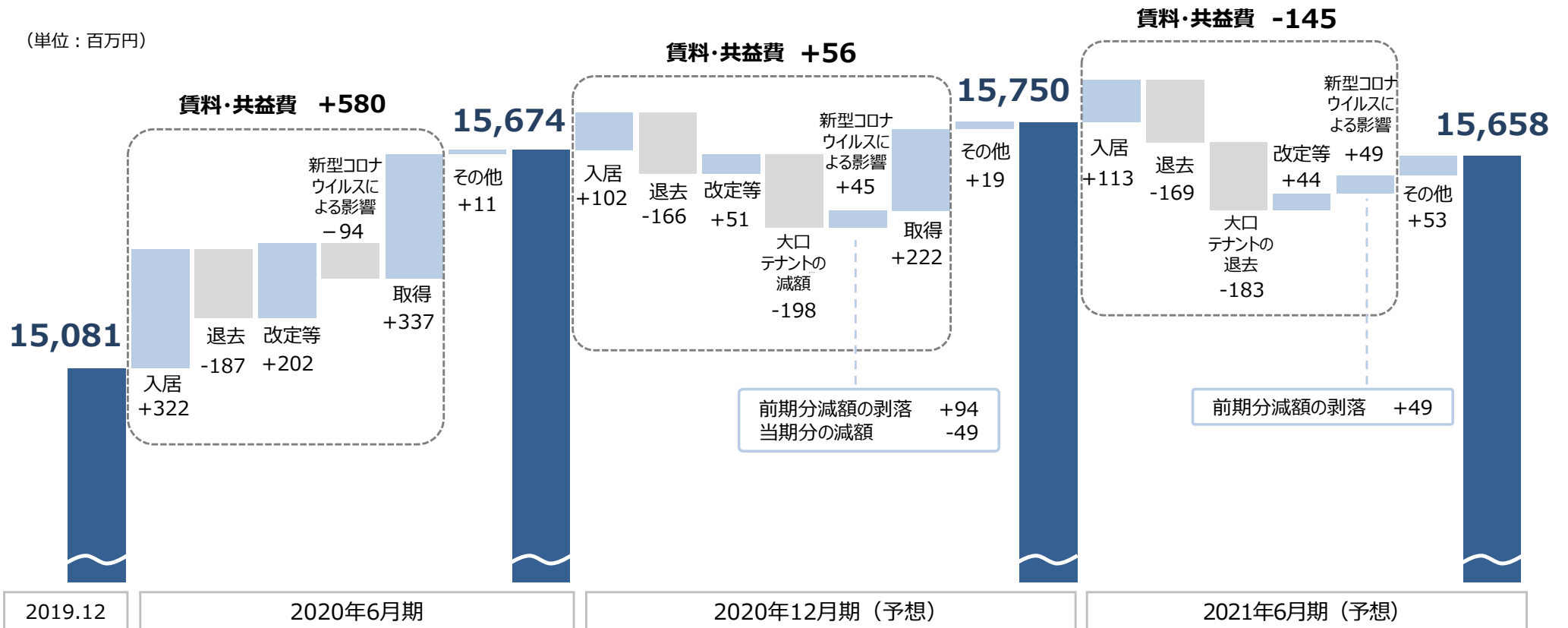
2020年12月期賃料等収入+0.7億円（前期比）

2021年6月期賃料等収入-0.9億円（前期比）

賃料等収入（変動要因・前期比）

■ 賃料等収入 ■ プラス要因 ■ マイナス要因

（単位：百万円）





		2017年12月期	2018年6月期	2018年12月期	2019年6月期	2019年12月期	2020年6月期
LTV	(総資産ベース)	40.6%	40.6%	40.5%	40.9%	40.8%	39.5%
	(含み損益ベース)	35.5%	34.9%	34.2%	33.9%	32.9%	32.2%
NOI利回り	(取得価格ベース)	4.7%	4.7%	4.7%	4.8%	4.7%	4.9%
	(簿価ベース)	4.9%	4.9%	5.0%	5.1%	5.0%	5.2%
	(鑑定価格ベース)	4.3%	4.2%	4.1%	4.1%	4.0%	4.1%
償却後利回り	(取得価格ベース)	3.8%	3.8%	3.8%	3.9%	3.8%	4.0%
	(簿価ベース)	4.0%	4.0%	4.0%	4.1%	4.1%	4.2%
	(鑑定価格ベース)	3.5%	3.4%	3.4%	3.3%	3.2%	3.4%
インプライド・キャップレート	(NOI利回り)	3.9%	3.7%	3.7%	3.3%	3.4%	4.6%
	(償却後利回り)	3.2%	3.0%	3.0%	2.7%	2.7%	3.7%
FFO		8,587百万円	8,632百万円	8,707百万円	8,776百万円	8,888百万円	9,341百万円
AFFO		7,962百万円	7,485百万円	7,581百万円	7,451百万円	7,305百万円	7,961百万円
1口当たりFFO		9,303円	9,352円	9,433円	9,508円	9,630円	9,748円
EPS		7,221円	7,243円	7,324円	7,818円	7,491円	7,593円
1口当たり分配金		7,223円	7,245円	7,326円	7,380円	7,493円	7,595円
分配金利回り		3.9%	3.5%	3.5%	3.0%	3.1%	4.6%
ROE		5.6%	5.6%	5.7%	6.0%	5.8%	5.7%
1口当たり圧縮積立金		308円	308円	308円	746円	746円	719円
1口当たり純資産額		258,525円	258,546円	258,626円	259,118円	259,230円	266,984円
1口当たりNAV		320,060円	329,845円	341,007円	353,795円	368,917円	371,053円
投資口価格(権利付最終取引日)		367,000円	416,500円	423,000円	490,500円	488,000円	329,000円
NAV倍率		1.1倍	1.3倍	1.2倍	1.4倍	1.3倍	0.9倍
PBR		1.4倍	1.6倍	1.6倍	1.9倍	1.9倍	1.2倍
PER		25.4倍	28.7倍	28.9倍	31.4倍	32.6倍	21.7倍
FFO倍率		19.7倍	22.3倍	22.4倍	25.8倍	25.3倍	16.9倍
自己資本比率		53.4%	53.5%	53.4%	52.9%	52.8%	54.1%
ペイアウトレシオ	(FFO)	77.6%	77.5%	77.7%	77.6%	77.8%	77.9%
	(AFFO)	83.7%	89.3%	89.2%	91.4%	94.7%	91.4%

1. 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)

2. FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益(固定資産除却損含む)

3. AFFO = FFO - 資本的支出

4. EPS = 当期純利益 ÷ 期末発行済投資口総数

5. 分配金利回り = 1口当たり分配金(年換算・当期実績×2) ÷ 投資口価格

6. ROE(自己資本当期純利益率) = 当期純利益(年換算・直近実績×2) ÷ 純資産額

7. 1口当たりNAV = (純資産額 + 含み損益 - 分配金総額) ÷ 期末発行済投資口総数

8. NAV倍率 = 投資口価格 ÷ 1口当たりNAV

9. PBR(株価純資産倍率) = 投資口価格 ÷ 1口当たり純資産額

10. PER(株価収益率) = 投資口価格 ÷ EPS(年換算・直近実績×2)

11. FFO倍率 = 投資口価格 ÷ 1口当たりFFO(年換算・直近実績×2)

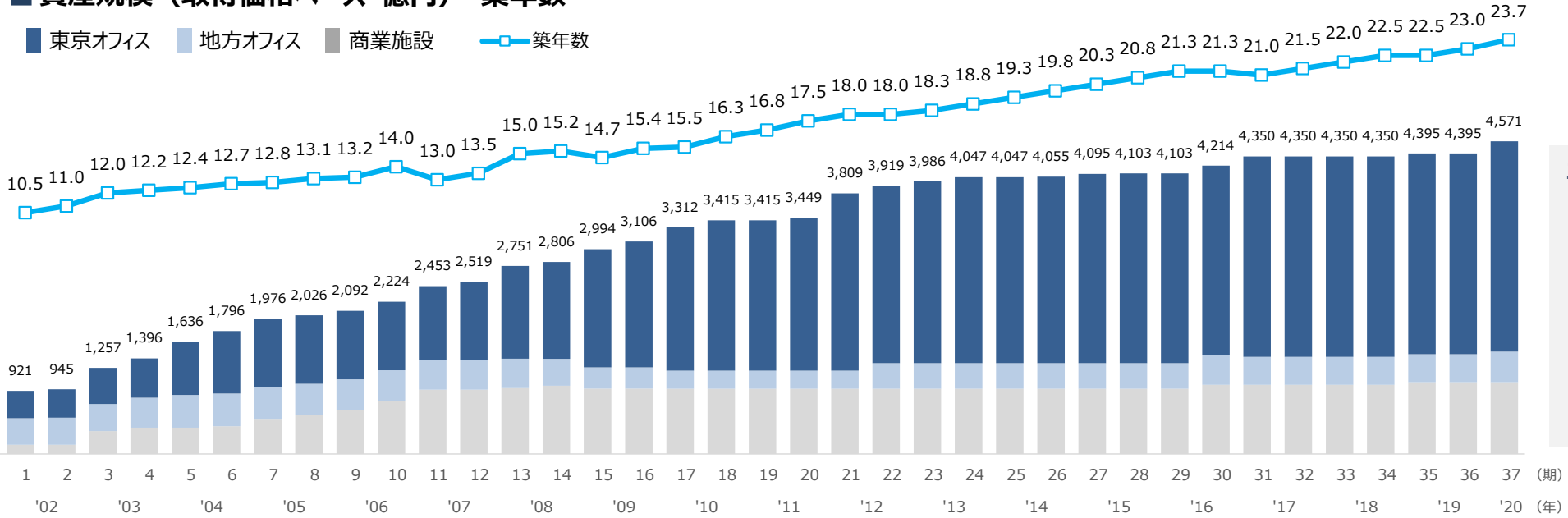
12. 自己資本比率 = 純資産 ÷ 総資産

13. FFOペイアウトレシオ = 分配金総額 ÷ FFO

14. AFFOペイアウトレシオ = 分配金総額 ÷ AFFO

15. 圧縮積立金は当該期末の残高に翌期繰入額及び取崩額を加減算した金額となります。

■ 資産規模（取得価格ベース・億円）・築年数



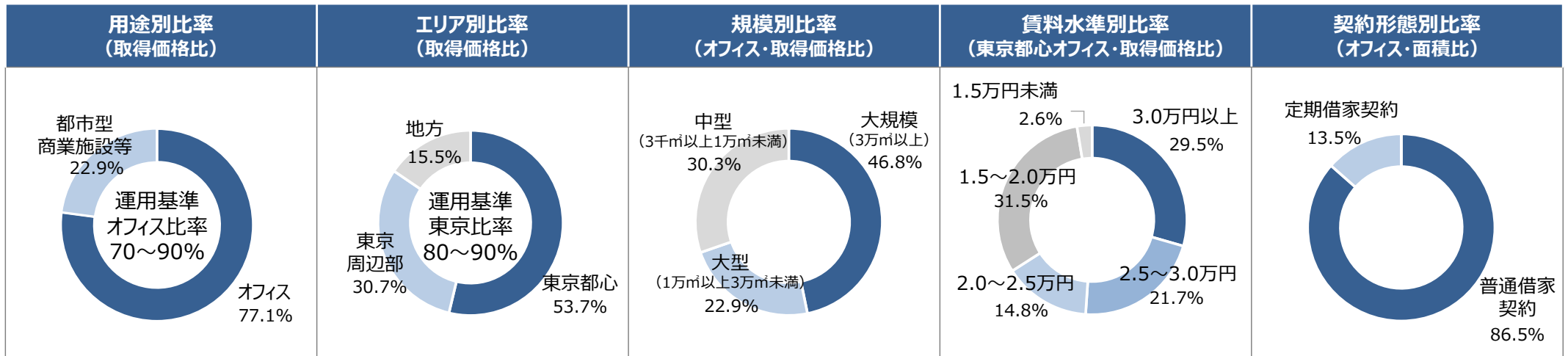
エリア別・用途別内訳  
(2020年6月期末)

東京オフィス  
**3,075**億円

地方オフィス  
**448**億円

商業施設  
**1,047**億円

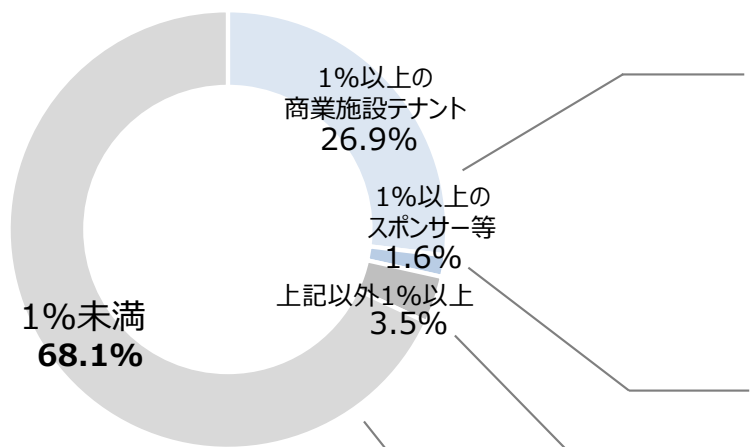
■ 各種比率



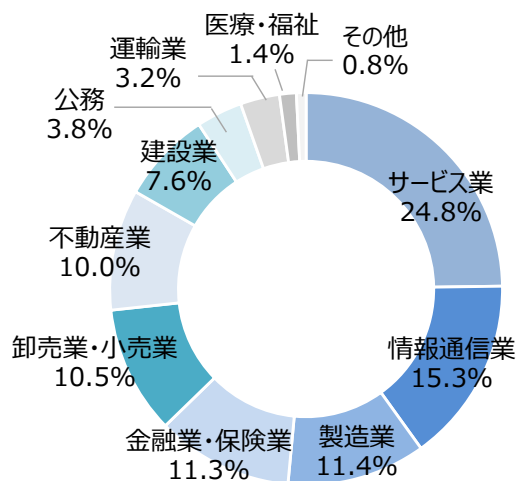


■ テナント占有率（物件単位・エンドテナントベース・面積比）

- 占有率1%以上のオフィステナントは、3社（占有率合計3.5%）のみ（ただし、底地物件を除く）
- 商業施設テナントは長期賃貸借契約が多く、解約の可能性は限定的



■ テナント業種別率（オフィス・面積比）



■ 上位20テナント（物件別・エンドテナントベース）

区分（テナント数）	テナント	入居物件	賃貸面積 (㎡)	占有率 (%)
1%以上の商業施設テナント（8社）	イー・ビー・シー開発(株)	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	7.1
	(合)西友	田無アスタ	31,121.71	6.2
	(株)イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	3.9
	(株)ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	3.7
	(株)Olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	1.9
	タワーレコード(株)	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.6
	A 社	キューボ・ラ本館棟	5,963.00	1.1
	B 社	武蔵浦和ショッピングスクエア	5,285.40	1.0
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	1.5
上記以外1%以上（3社）	C 社	薬院ビジネスガーデン	6,029.57	1.2
	D 社	ライズアリーナビル	6,023.39	1.2
	E 社	オリナスタワー	5,263.77	1.0
1%未満（839社）	F 社	JPR名古屋伏見ビル	4,904.64	0.9
	G 社	損保ジャパン仙台ビル	4,379.30	0.8
	H 社	オリナスタワー	4,255.56	0.8
	I 社	新宿スクエアタワー	4,242.48	0.8
	J 社	五反田ファーストビル	4,234.29	0.8
	K 社	新潟駅南センタービル	4,078.97	0.8
	L 社	大宮プライムイースト	4,005.05	0.8
	M 社	MS芝浦ビル	3,922.74	0.7

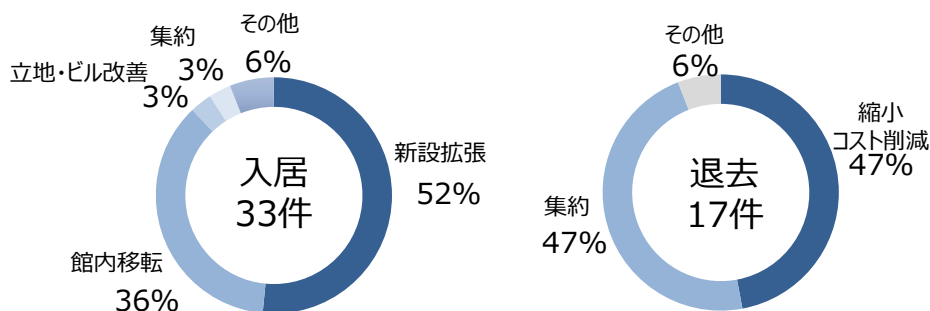
1. 「占有率」は小数第二位を切り捨てて記載しています。

### ■ 入退去の内訳と推移

（エリア・用途別入退去面積・㎡）

	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	1,021	-763	257
東京周辺部オフィス	1,854	-1,274	580
地方オフィス	911	-1,289	-377
商業施設	87	0	87
合計	3,876	-3,328	547

### ■ 入退去の理由



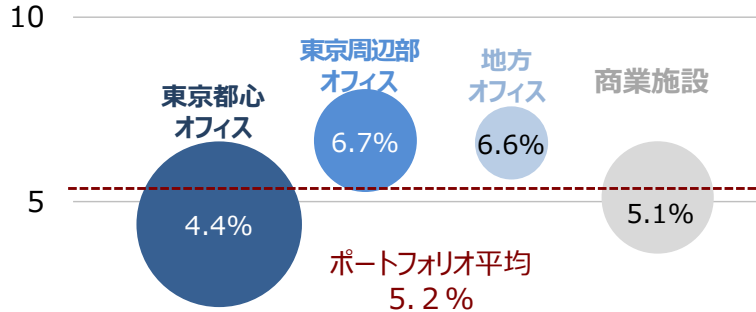
### ■ 物件別入退去面積

物件名	入居 - 退去	契約面積 (退去)	契約面積 (入居)	(㎡)
新宿スクエアタワー	0	-484	484	
新宿センタービル	0	-199	200	
銀座三和ビル	0	-40	40	
サイエンスプラザ・四番町プラザ	140		140	
東京スクエアガーデン	-39	-39		
J P R 麹町ビル	155		155	
J P R 千葉ビル	75	-255	331	
新横浜第二センタービル	98	-115	213	
川口センタービル	430		430	
立川ビジネスセンタービル	90		90	
ゆめおおおかオフィスタワー	-114	-903	789	
川崎ダイスビル	87		87	
東京建物本町ビル	-25	-25		
J P R 博多ビル	-135	-208	72	
J P R 那覇ビル	-81	-175	94	
損保ジャパン仙台ビル	117		117	
損保ジャパン和歌山ビル	0	-168	169	
天神121ビル	54		54	
J P R 堂島ビル	-308	-308		
J P R 心斎橋ビル	0	-403	403	

■ エリア・用途別利回り (簿価ベース)

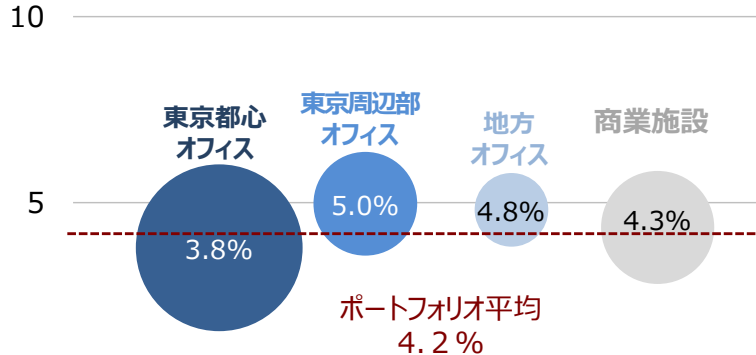
(NOI利回り)

(%) バブルの大きさ: 資産規模 (簿価) バブルの中心: NOI利回り

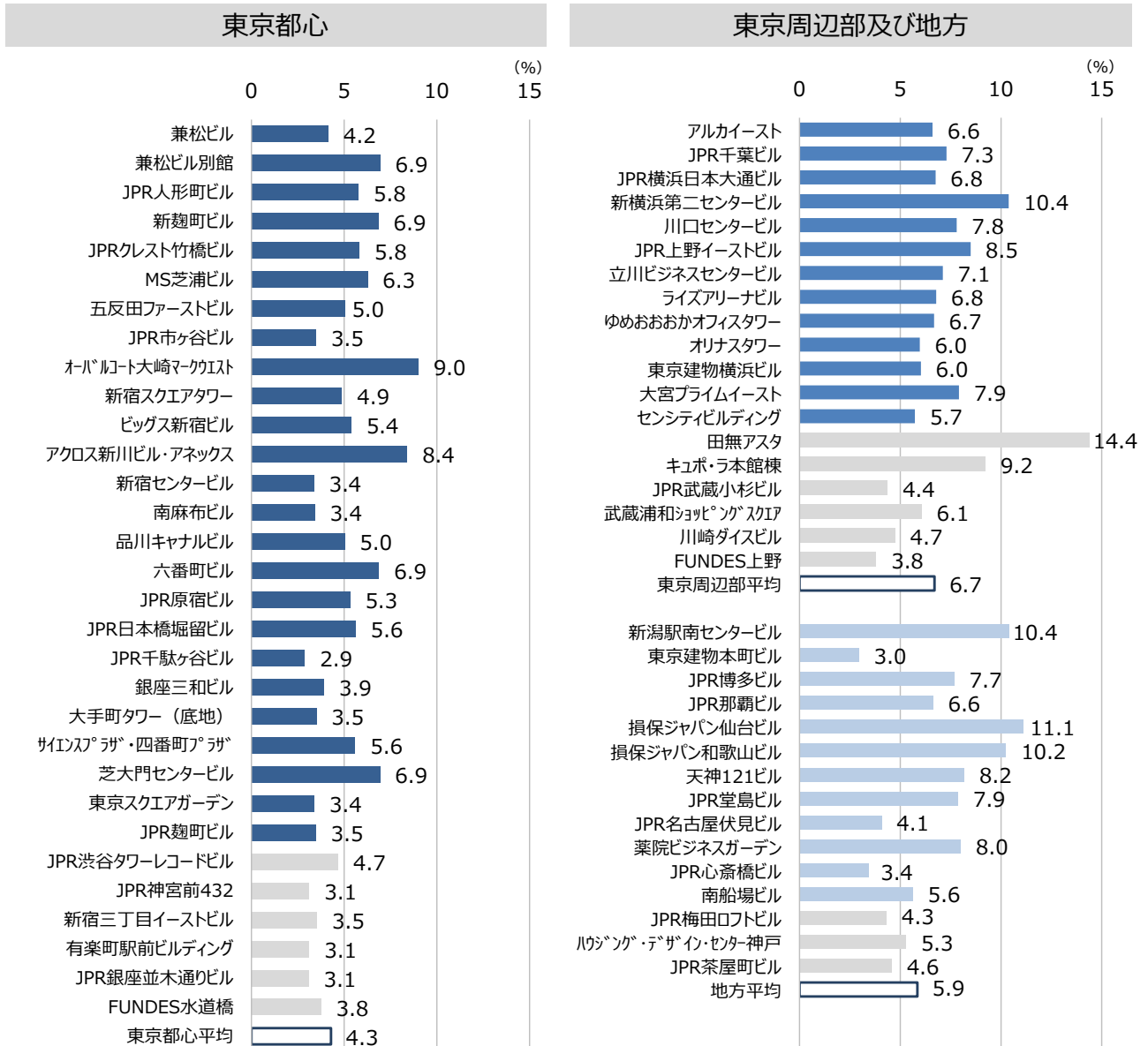


(償却後利回り)

(%) 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		2017年6月期	2017年12月期	2018年6月期	2018年12月期	2019年6月期	2019年12月期	2020年6月期
オフィス	期中平均稼働率 (%)	97.8	97.8	97.6	98.8	98.8	99.2	99.4
	平均賃料 (全エリア・円)	17,579	17,626	17,859	17,980	18,177	18,477	18,801
	平均賃料 (東京都心・円)	20,705	20,748	20,882	21,053	21,459	21,833	22,183
	平均賃料 (東京周辺部・円)	16,861	16,888	17,134	17,233	17,240	17,403	18,139
	平均賃料 (地方・円)	12,164	12,322	13,032	13,149	13,375	13,562	13,720
	レントギャップ (%)	-1.1	-3.1	-3.2	-4.1	-5.1	-6.9	-4.8
商業	期中平均稼働率 (%)	100.0	99.7	99.4	99.9	99.9	100.0	100.0

## ■ 賃料改定・入替賃料の状況 ('20.6期)

項目	件数	面積 (千㎡)	面積割合 (%)	増減額 (百万円)	増減額 割合 (%)
賃料改定小計	246	154.6	97.7	+29.2	+3.9
賃料改定増額	139	71.9	45.4	+29.2	+7.7
賃料改定減額	-	-	-	-	-
賃料改定増減なし	107	82.7	52.2	-	-
入替小計	26	3.6	2.3	+3.6	+21.0
入替増額	23	3.4	2.2	+3.6	+22.4
入替減額	3	0.1	0.1	-0.0	-9.3
合計 (賃料改定+入替)	272	158.3	100.0	+32.8	+4.3

## ■ 賃料水準別賃貸面積・増額改定件数割合 ('20.6期更新対象)

項目	面積 (千㎡)	面積割合 (%)	増額改定 件数割合 (%)
マーケット賃料未滿	59.2	65.8	79.9
マーケットレンジ内	11.6	12.9	32.3
マーケットレンジ以上	19.1	21.3	18.8

## ■ 賃料水準別賃貸面積 ('20.12期～'22.6期更新対象)

項目	面積 (千㎡)	面積割合 (%)
マーケット賃料未滿	156.9	56.0
マーケットレンジ内	67.3	24.0
マーケットレンジ以上	55.8	19.9

鑑定評価・含み益

➤ 含み益は依然高い水準を維持

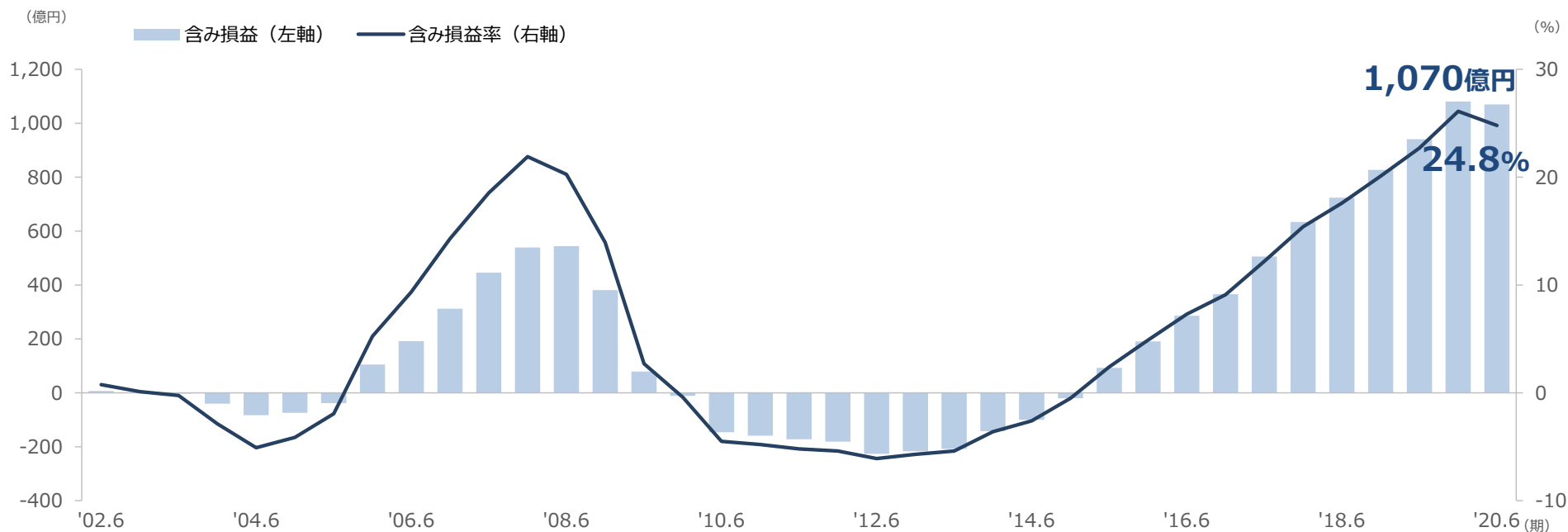
鑑定評価額	含み益	含み益率
<b>5,386</b> 億円 (前期比+159億円)	<b>1,070</b> 億円 (前期比▲11億円)	<b>24.8%</b> (前期比▲1.3%pt)

保有物件毎の変動状況

➤ 2021年度の固都税評価替えを反映したこと等により、一部の物件で鑑定評価額が減少

	(鑑定評価額)		(直接還元利回り)	
	(物件)	(物件)	(物件)	(物件)
	'19.12期	'20.6期	'19.12期	'20.6期
増加	50	23	低下	48
維持	6	16	維持	15
減少	7	26	上昇	0

含み損益の推移



# 4. Appendix

## 物件別鑑定評価（2020年6月期末）



物件名	評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	直接 還元利回り NCF Cap (%)	前期比 (%pt)	DCF 割引率 (%)	前期比 (%pt)	DCF 最終還元 利回り (%)	前期比 (%pt)	簿価 (百万円)	含み 損益 (百万円)
兼松ビル	14,900	-300	3.4	0.0	3.2	0.0	3.6	0.0	14,589	+310
兼松ビル別館	3,500	-70	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	2,419	+1,080
JPR人形町ビル	2,890	-	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	2,101	+788
新麹町ビル	4,240	+50	3.6	0.0	3.3	0.0	3.8	0.0	2,422	+1,817
JPRクレスト竹橋ビル	3,770	+30	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	3,209	+560
M S 芝浦ビル	15,000	+100	4.1	0.0	3.8	0.0	4.3	0.0	10,853	+4,146
五反田ファーストビル	4,150	+370	3.7	0.0	3.4	0.0	3.9	0.0	2,981	+1,168
JPR市ヶ谷ビル	4,820	-150	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	5,266	-446
オーバルコート大崎マークウエスト	5,450	-	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	2,767	+2,682
新宿スクエアタワー	14,700	-200	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	13,105	+1,594
ビッグス新宿ビル	21,100	-500	3.6	0.0	3.4	0.0	3.8	0.0	15,297	+5,802
アクロス新川ビル・アネックス	777	-13	4.5	0.0	4.3	0.0	4.7	0.0	575	+201
新宿センタービル	17,600	+300	3.2	0.0	2.9	0.0	3.4	0.0	22,125	-4,525
南麻布ビル	3,050	+140	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	3,786	-736
品川チャンネルビル	2,380	+20	3.9	0.0	3.6	0.0	4.1	0.0	1,881	+498
六番町ビル	3,590	-60	3.9	-0.9	3.7	0.0	4.1	0.0	2,913	+676
JPR原宿ビル	11,100	-400	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	8,727	+2,372
JPR日本橋堀留ビル	6,800	-40	4.2	0.0	4.0	0.0	4.4	0.0	4,858	+1,941
JPR千駄ヶ谷ビル	11,900	-200	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	14,751	-2,851
銀座三和ビル	3,690	-80	3.0	0.0	2.7	0.0	3.1	0.0	3,685	+4
大手町タワー（底地）	51,800	-100	2.6	0.0	2.5	0.0	2.7	0.0	38,388	+13,411
サイエンスプラザ・四番町プラザ	3,310	+10	3.8	0.0	3.4	0.0	4.0	0.0	2,761	+548
芝大門センタービル	6,170	-	3.5	0.0	3.2	0.0	3.7	0.0	4,154	+2,015
東京スクエアガーデン	21,400	-300	2.6	0.0	2.4	0.0	2.8	0.0	18,457	+2,942
JPR麹町ビル	6,420	+10	3.3	0.0	3.0	0.0	3.4	0.0	5,819	+600
JPR渋谷タワーレコードビル	13,800	-	3.4	0.0	3.2	0.0	3.6	0.0	11,437	+2,362
JPR神宮前432	4,240	+10	2.9	0.0	3.0	0.0	3.1	0.0	4,256	-16
新宿三丁目イーストビル	2,700	-100	3.2	0.0	2.7	0.0	3.4	0.0	2,562	+137
有楽町駅前ビルディング	3,240	-	2.9	0.0	2.5	0.0	3.1	0.0	3,284	-44
JPR銀座並木通りビル	11,000	-100	2.8	0.0	2.5	0.0	2.8	0.0	10,135	+864
F U N D E S 水道橋	3,480	-90	3.5	0.0	3.3	0.0	3.7	0.0	3,199	+280
アルカイースト	6,880	-	3.8	0.0	3.5	0.0	4.0	0.0	4,211	+2,668
JPR千葉ビル	1,820	+10	5.2	0.0	5.0	0.0	5.4	0.0	2,194	-374
JPR横浜日本大通ビル	2,340	-20	4.9	0.0	4.7	0.0	5.1	0.0	2,388	-48
新横浜第二センタービル	2,330	+20	4.5	0.0	4.3	0.0	4.7	0.0	1,416	+913
川口センタービル	9,940	+200	4.7	0.0	4.4	0.0	4.9	0.0	7,338	+2,601
JPR上野イーストビル	5,380	-	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	2,915	+2,464

物件名	評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	直接 還元利回り NCF Cap (%)	前期比 (%pt)	DCF 割引率 (%)	前期比 (%pt)	DCF 最終還元 利回り (%)	前期比 (%pt)	簿価 (百万円)	含み 損益 (百万円)
立川ビジネスセンタービル	4,470	-	4.1	0.0	3.8	0.0	4.3	0.0	2,865	+1,604
ライズアリーナビル	9,510	-10	3.8	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	5,149	+4,360
ゆめおおおカオフィスタワー	7,220	+180	4.0	0.0	3.7	0.0	4.2	0.0	5,279	+1,940
オリーナスタワー	40,000	-	3.6	0.0	3.3	0.0	3.8	0.0	26,482	+13,517
東京建物横浜ビル	9,630	+50	4.0	0.0	3.8	0.0	4.2	0.0	7,110	+2,519
大宮プライムイースト	9,640	+210	4.3	0.0	4.1	0.0	4.5	0.0	5,607	+4,032
田無アスタ	11,000	-1,500	5.2	0.0	5.1	0.0	5.4	0.0	7,103	+3,896
キューポ・ラ本館棟	2,970	-	4.9	0.0	4.7	0.0	5.1	0.0	1,625	+1,344
JPR武蔵小杉ビル	5,540	-140	4.7	0.0	4.5	0.0	4.9	0.0	7,175	-1,635
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,300	-50	4.9	0.0	4.8	0.0	5.1	0.0	3,527	+772
川崎ダイス	16,300	-	4.1	0.0	4.0	0.0	4.3	0.0	13,029	+3,270
F U N D E S 上野	4,000	-	3.7	0.0	3.4	0.0	3.9	0.0	3,797	+202
新潟駅南センタービル	2,270	-	5.6	0.0	5.6	0.0	5.8	0.0	1,594	+675
東京建物本町ビル	3,580	-40	4.4	0.0	4.1	0.0	4.6	0.0	4,359	-779
JPR博多ビル	3,980	+60	4.3	0.0	4.2	0.0	4.5	0.0	2,901	+1,078
JPR那覇ビル	2,150	+20	5.0	0.0	5.0	0.0	5.2	0.0	1,647	+502
損保ジャパン仙台ビル	4,620	-	4.9	0.0	4.6	0.0	5.1	0.0	2,331	+2,288
損保ジャパン和歌山ビル	1,670	+10	6.2	0.0	6.0	0.0	6.5	0.0	1,315	+354
天神121ビル	3,640	+240	4.2	0.0	3.8	0.0	4.4	0.0	2,019	+1,620
JPR堂島ビル	3,530	-	4.1	0.0	3.9	0.0	4.2	0.0	2,128	+1,401
JPR名古屋伏見ビル	3,390	-10	4.8	0.0	4.4	0.0	4.8	0.0	3,787	-397
薬院ビジネスガーデン	20,100	+100	4.0	0.0	3.8	0.0	4.2	0.0	10,093	+10,006
JPR心斎橋ビル	4,670	-20	3.7	0.0	3.4	0.0	3.8	0.0	5,184	-514
JPR梅田ロフトビル	14,200	-200	3.8	0.0	3.5	0.0	4.0	0.0	12,477	+1,722
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,660	+90	5.4	0.1	5.2	0.1	5.5	0.1	6,050	+1,609
JPR茶屋町ビル	8,320	-180	3.3	0.0	3.0	0.0	3.4	0.0	5,989	+2,330
合計(当期取得物件を除く)	520,017	-2,643							413,875	+106,141
東京都心	282,967	-1,663							242,776	+40,190
東京周辺部	153,270	-1,050							109,216	+44,053
地方	83,780	+70							61,881	+21,898
当期(2020年6月期)取得物件										
センシティビルディング	14,600	-	4.3	0.0	4.0	0.0	4.5	0.0	13,967	+632
南船場ビル	4,010	+40	4.1	0.0	3.9	0.0	4.3	0.0	3,782	+227
2020年6月期末の保有物件合計	538,627	-2,603							431,625	+107,001

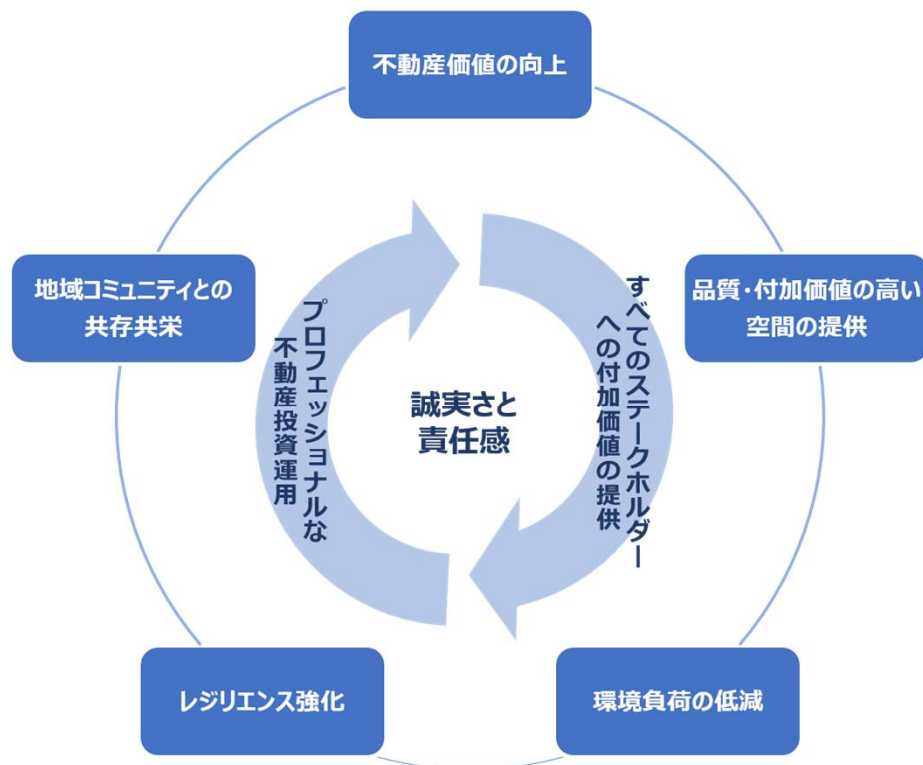
1. 「直接還元利回り」は、直接還元法に基づく収益価格算定の基準となる還元利回りを記載しています。  
 2. 「DCF割引率」及び「DCF最終還元利回り」は、DCF法に基づく収益価格算定の基準となる期間収益割引率と最終還元利回りを記載しています。

3. 2020年6月期取得物件の前期比は、本物件取得時の鑑定評価額（南船場ビル：2019年12月1日時点、センシティビルディング：2020年1月1日時点）に基づく数値との対比を記載しています。

### ■ JPRの社会的役割

- 不動産賃貸事業収益等を投資家に還元する役割  
(幅広い投資家が不動産運用に参加でき、安定した分配金を享受できる環境づくり)
- 不動産投資市場に長期安定的な投資資金を供給する役割  
(不動産と金融の融合及び透明性の高い情報開示により、不動産投資市場の活性化・安定化を支える)
- 不動産ストックの形成・再生・活用を促進する役割  
(建物の耐震化・環境負荷軽減、快適性や利便性の高い空間の提供等を促進)

### ■ JPRの創造プロセス



### ■ TRIMの企業理念

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

### ■ サステナビリティ方針

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

#### 1.テナントへの取組み

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

#### 2.環境への取組み

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

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

#### 3.地域コミュニティへの取組み

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

#### 4.従業員への取組み

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

#### 5.社会への取組み

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

■ エネルギーパフォーマンス実績

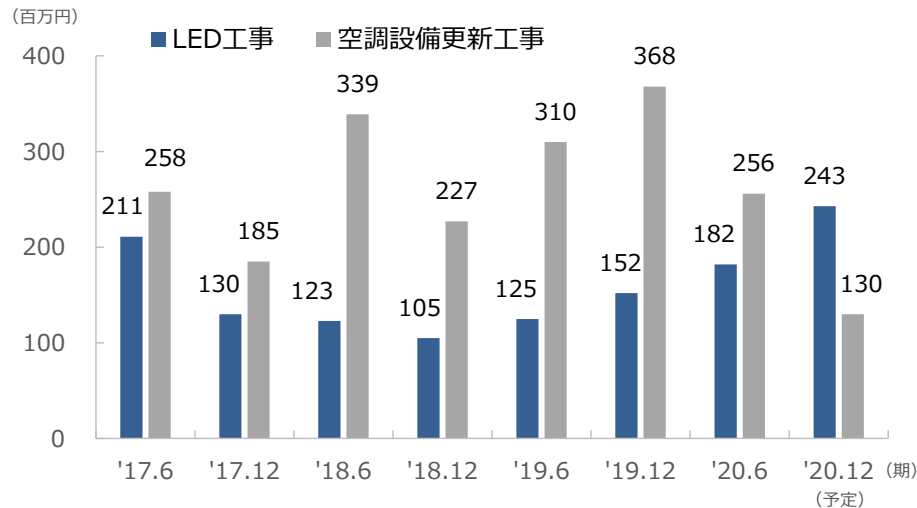
データの信頼性を確保するため、環境データの一部について第三者保証を受ける

項目	原単位	2017年	2018年	2019年	前年比
電気使用量	MWh/m <sup>2</sup>	0.142	0.145	0.141	-2.7%
ガス使用量	MWh/m <sup>2</sup>	0.027	0.028	0.026	-6.3%
水使用量	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.798	0.807	0.790	-2.1%
CO2排出量	tCO2/m <sup>2</sup>	0.084	0.079	0.076	-2.8%

■ 環境負荷軽減に向けた工事

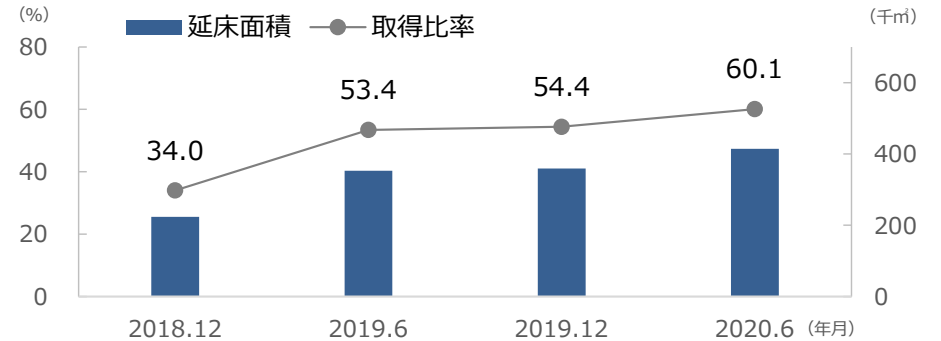
エネルギー効率の高い設備への改修を計画的に実施

(LED・空調設備関連工事の推移)



■ 環境認証の取得状況

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



(DBJ Green Building認証)

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



(CASBEE不動産評価認証)

格付	物件
★★★★★	JPR麹町ビル、FUNDES上野、JPR武蔵小杉ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア、損保ジャパン仙台ビル、JPR梅田ロフトビル、ハウジング・デザイン・センター神戸
★★★★	川口センタービル、JPR渋谷タワーレコードビル、薬院ビジネスガーデン



1. 環境認証の取得については2020年6月末時点を記載しています。



### ■ 地域コミュニティへの取組み

事例：東京スクエアガーデン

地域に配慮した対応

- ・ 帰宅困難者の受け入れスペースの提供
- ・ 防災用品の備蓄倉庫の提供
- ・ 停電時の緊急用電源の提供
- ・ 外国人への総合的な初期診療施設の提供
- ・ 多言語対応可能な子育て支援施設の提供

主な認証実績

- ・ グッドデザイン賞
- ・ SEGES都市のオアシス2016
- ・ 住宅・建築物 省CO<sub>2</sub>先導事業選定



東京スクエアガーデン

### ■ 災害への取組み

近年の激甚災害を踏まえ、レジリエンス態勢の更なる強化を図る

(現状の対応)

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



ポートフォリオハザードマップ  
(東京エリア)

### ■ テナント満足度向上 (災害対応)

災害や停電時のエレベータ内での閉じ込めに対応するため、救援物資を備えた非常用BOXを設置



【エレベーター非常用BOX】

災害発生時のスマートフォン等への充電の重要性に着目し、非常用簡易発電機を設置



【非常用マグネシウム空気電池】

### ■ TRIM従業員への取組み

- ・ メインスポンサーの東京建物グループでは、健康経営宣言を公表し、さまざまな取組みを実施
- ・ TRIMにおいても、「健康優良企業」として認定され、「健康優良企業 銀の認定証」を受ける
- ・ 新型コロナウイルス感染症対策として、毎日従業員の健康状態を確認
- ・ 定期的に従業員満足度調査を実施し、就業環境や福利厚生、処遇等の向上を図る



■ 投資法人 (JPR) のガバナンス

投資法人役員等の選任基準及び報酬

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

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	報酬実績 ('20.6期)
執行役員	城崎好浩	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 代表取締役社長	—
監督役員	出縄正人	スプリング法律事務所 弁護士	4,200千円
	草薙信久	仰星税理士法人 代表社員 草薙信久公認会計士事務所 代表	
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	13,300千円

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

資産運用報酬

投資主利益と運用会社の利益を合致させる運用報酬体系を採用

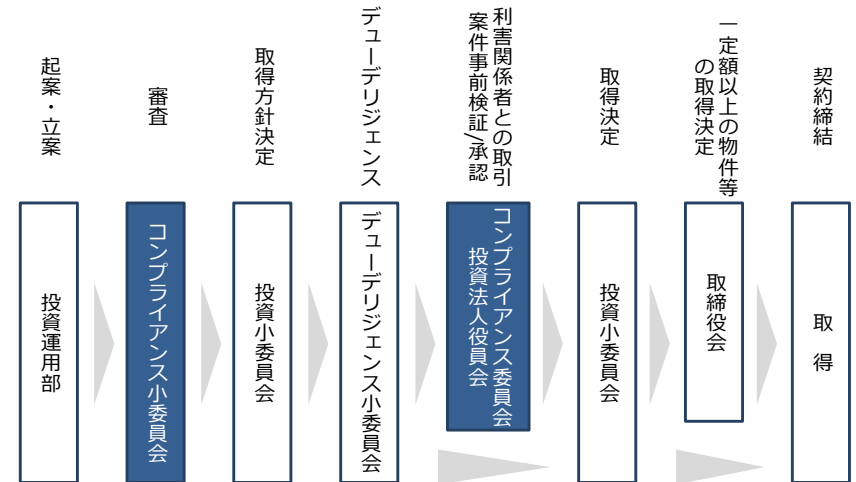
報酬区分	算定基準	報酬実績 ('20.6期)	比率
運用報酬1 (資産連動報酬)	取得価格総額×0.05%	219百万円	27.5%
運用報酬2 (収入連動報酬)	総収入額×1.2%	196百万円	24.6%
運用報酬3 (分配金連動報酬)	分配可能基準額×3.8%×1口当たり 分配可能基準額の変動率	294百万円	36.9%
運用報酬4・5 (取得/合併報酬) (売却報酬)	物件価格×0.5%	88百万円	11.0%

■ 資産運用会社 (TRIM) のガバナンス

物件取得の意思決定フロー

利害関係者取引のケースでは以下の対応を実施

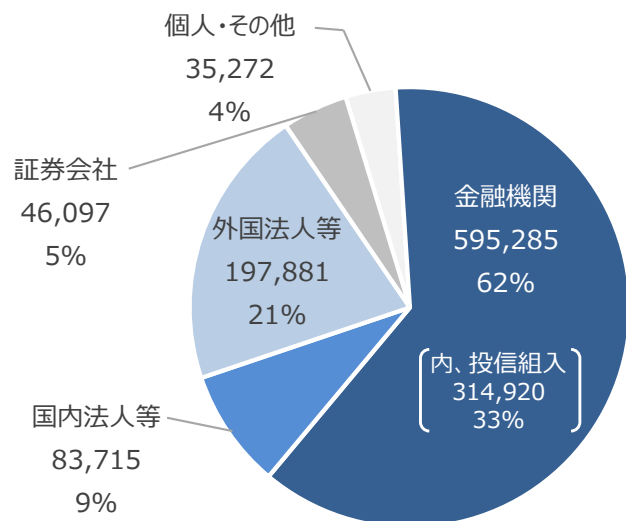
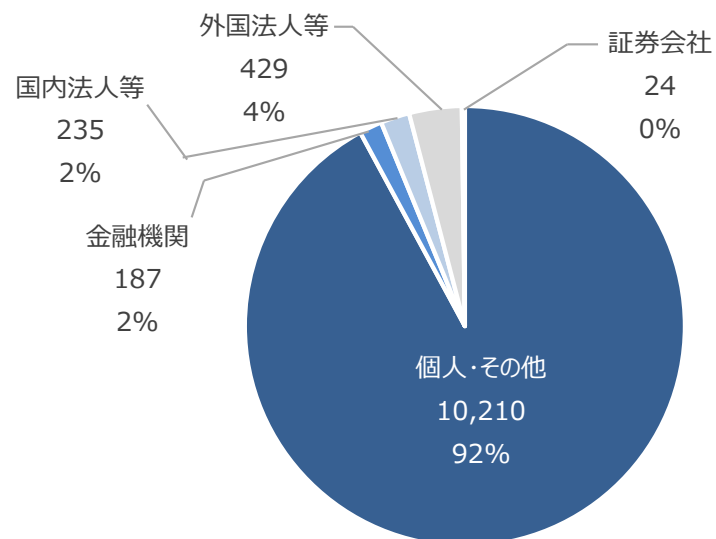
- ・ 社外弁護士を特別委員として選任し、コンプライアンス委員会で取引の妥当性及び合理性について審査・検証
- ・ 承認された取引の実行に際しては、TRIM株主から独立した役員で構成されるJPR役員会の事前承認が必要



利害関係者取引の審査事項

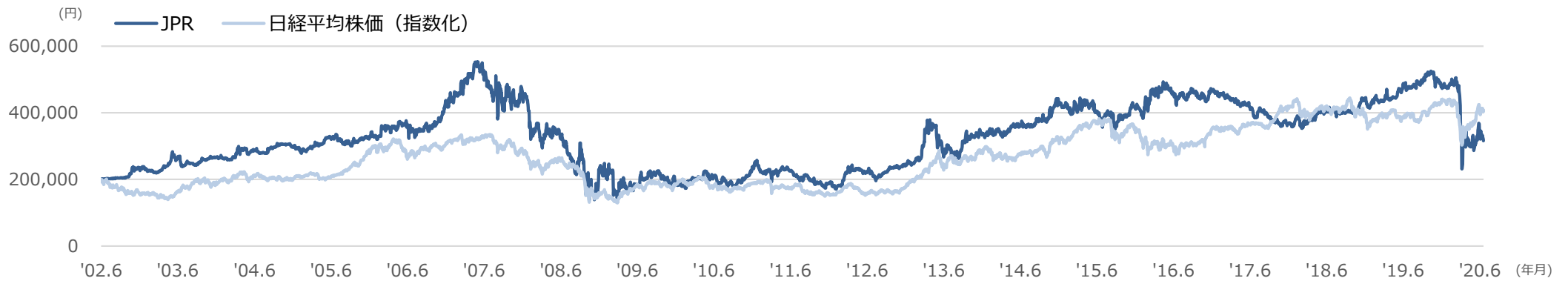
(利害関係者：スポンサー及びその親会社・子会社・関連会社)

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

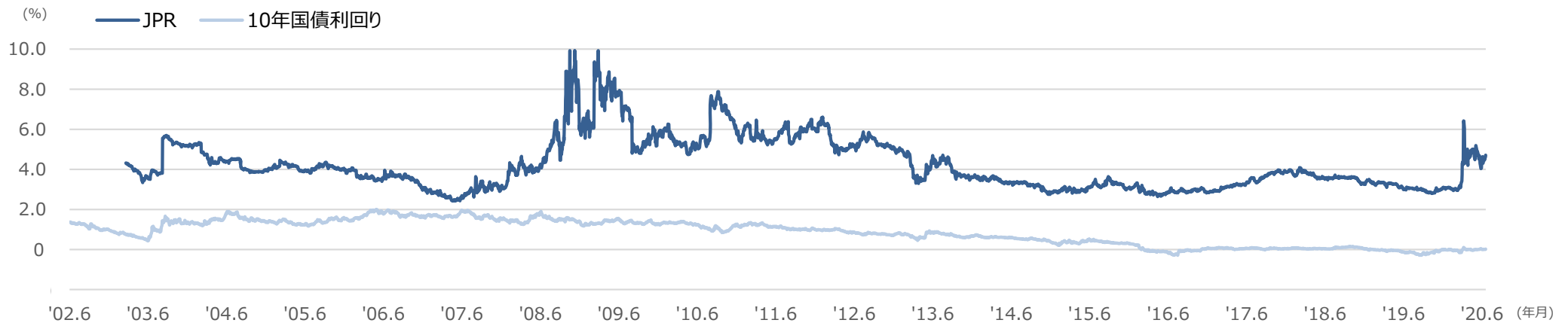
**所有者別投資口数**（総数958,250口）

**所有者別投資主数**（総数11,085人）

**主要投資主（上位10社）**

順位	投資主	投資口数	比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	212,163	22.1
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	136,919	14.3
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	47,342	4.9
4	東京建物株式会社	29,300	3.1
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	25,773	2.7
6	学校法人川崎学園	25,000	2.6
7	明治安田生命保険相互会社	24,000	2.5
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	14,009	1.5
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	13,922	1.5
10	日本証券金融株式会社	12,300	1.3
	合計	540,728	56.4

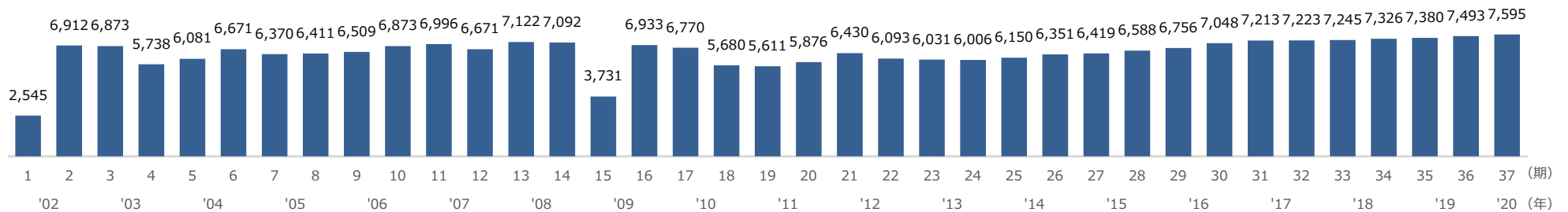
■ 投資口価格の推移比較



■ 分配金利回りの推移比較



■ 1口当たり分配金の推移



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

■ 資産運用会社の概要

(2020年6月30日時点)

会社名	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
所在地	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
設立年月日	2000年4月28日
資本金	3億5,000万円
主たる事業内容	投資運用業
代表取締役社長	城崎 好浩
役員	7名（常勤3名、非常勤4名）
従業員数	39名

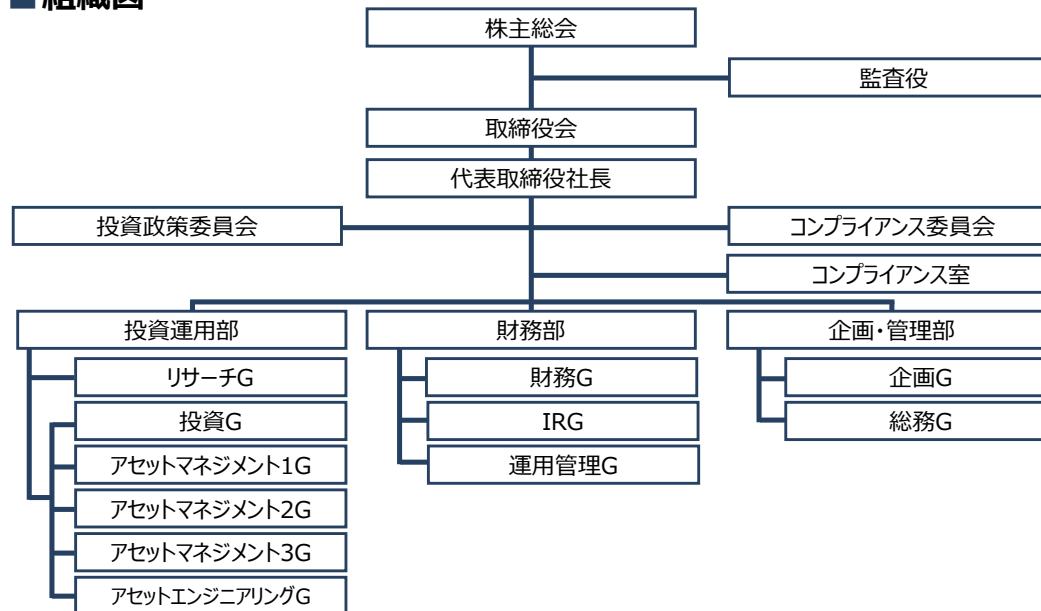
■ スポンサー

(2020年6月30日時点)

スポンサー名	出資比率 (変更前)	出資比率 (変更後)	出向者数
東京建物株式会社	52%	75%	9名
安田不動産株式会社	18%	10%	－
大成建設株式会社	10%	10%	－
明治安田生命保険相互会社	10%	5%	－
損害保険ジャパン株式会社	10%	－	1名

1. 出資比率は2020年4月28日付で変動しています。

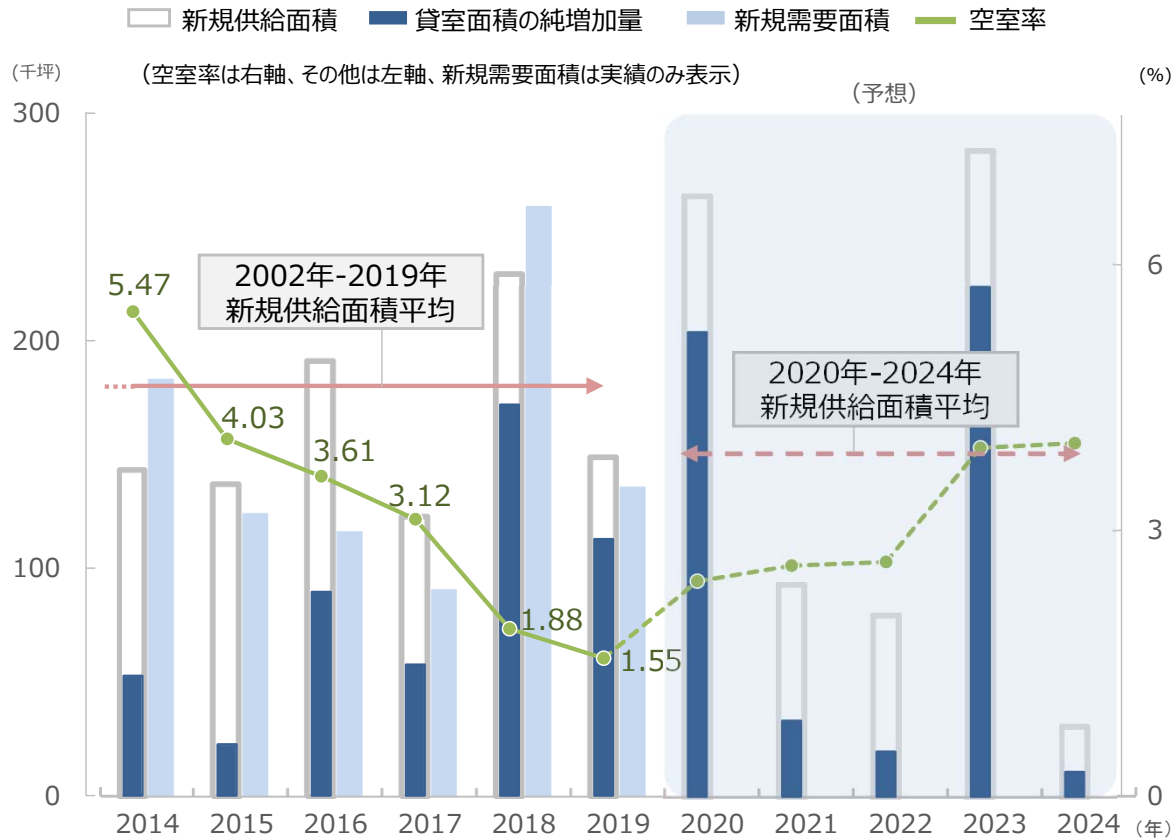
■ 組織図



■ スポンサーサポート

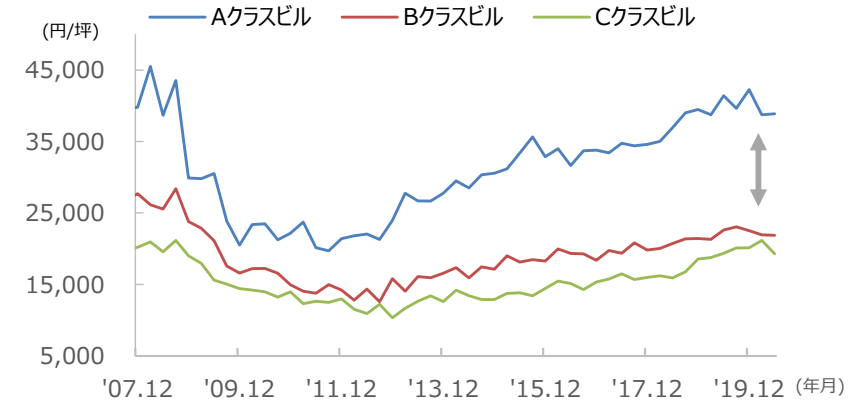
no.	サポート概要
1	本資産運用会社に対する出向等による人的サポート
2	テナントリーシング、技術支援等の不動産運用全般に係るノウハウの提供
3	物件供給、物件取得情報の提供
4	デットファイナンスを通じた資金供給等の資金調達サポート

■ 新規需給面積、貸室面積及び空室率の推移（東京ビジネス地区）



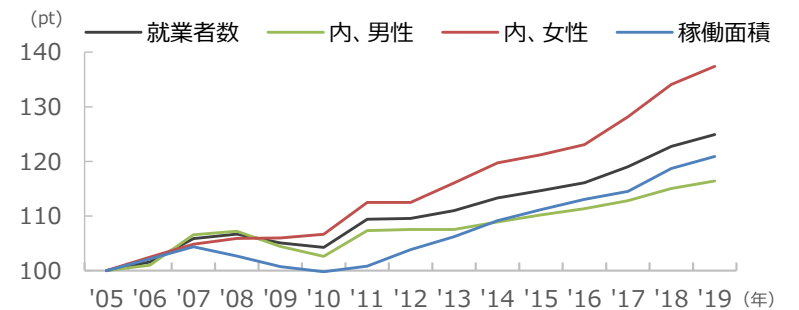
1. 2019年までの空室率、貸室面積、稼働面積の実績は、三鬼商事株式会社公表の「オフィスレポート（東京ビジネス地区）」に基づき記載しています。新規供給面積、新規需要面積、2020年以降の貸室面積及び空室率は、外部調査機関のデータ及びTRIMにおけるシミュレーションをもとに試算しています。2020年以降の新規需要面積は、過去平均実績に一定率を掛けた見込値、滅失面積は過去平均実績と概ね同水準で想定しています。

■ 東京都心オフィス 標準賃料の推移



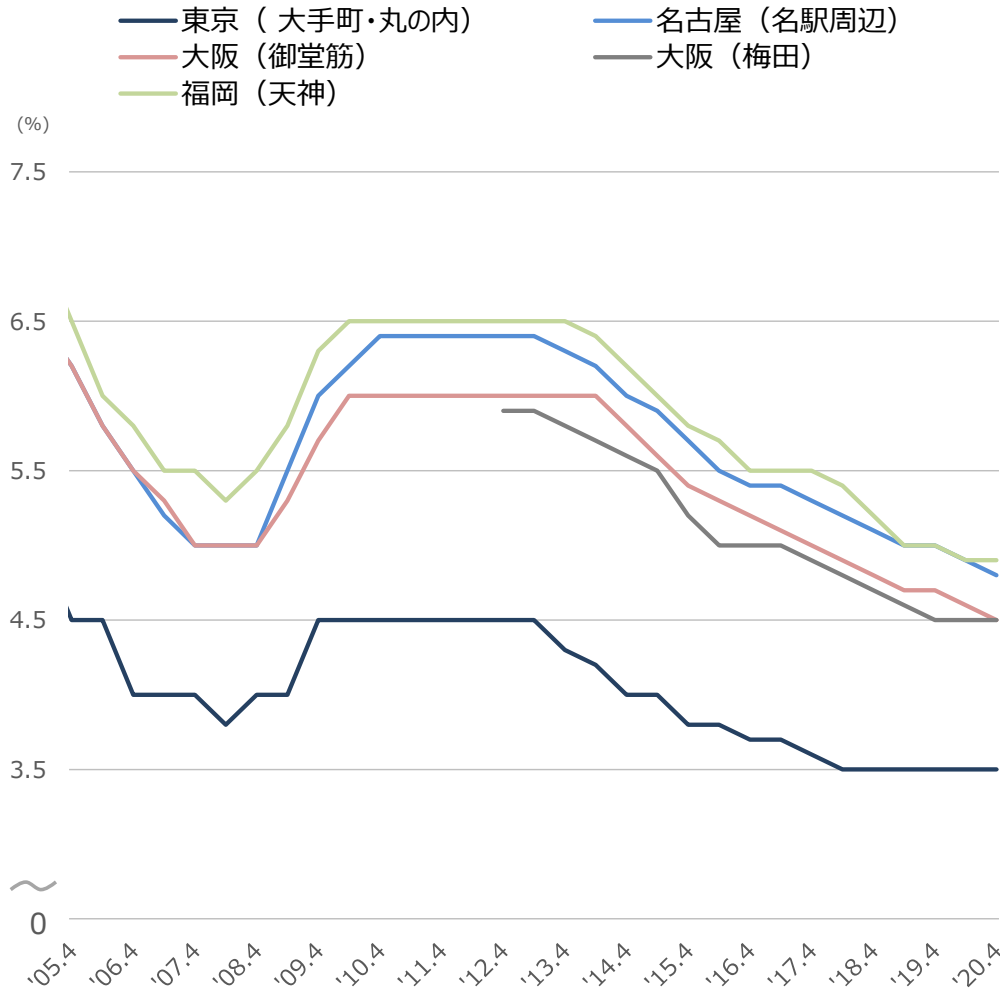
1. 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所公表の統計データに基づきTRIMが作成しています。  
 2. ビルクラスの定義については用語集を参照ください。

■ 東京の就業者数と稼働面積の比較（2005年=100pt）

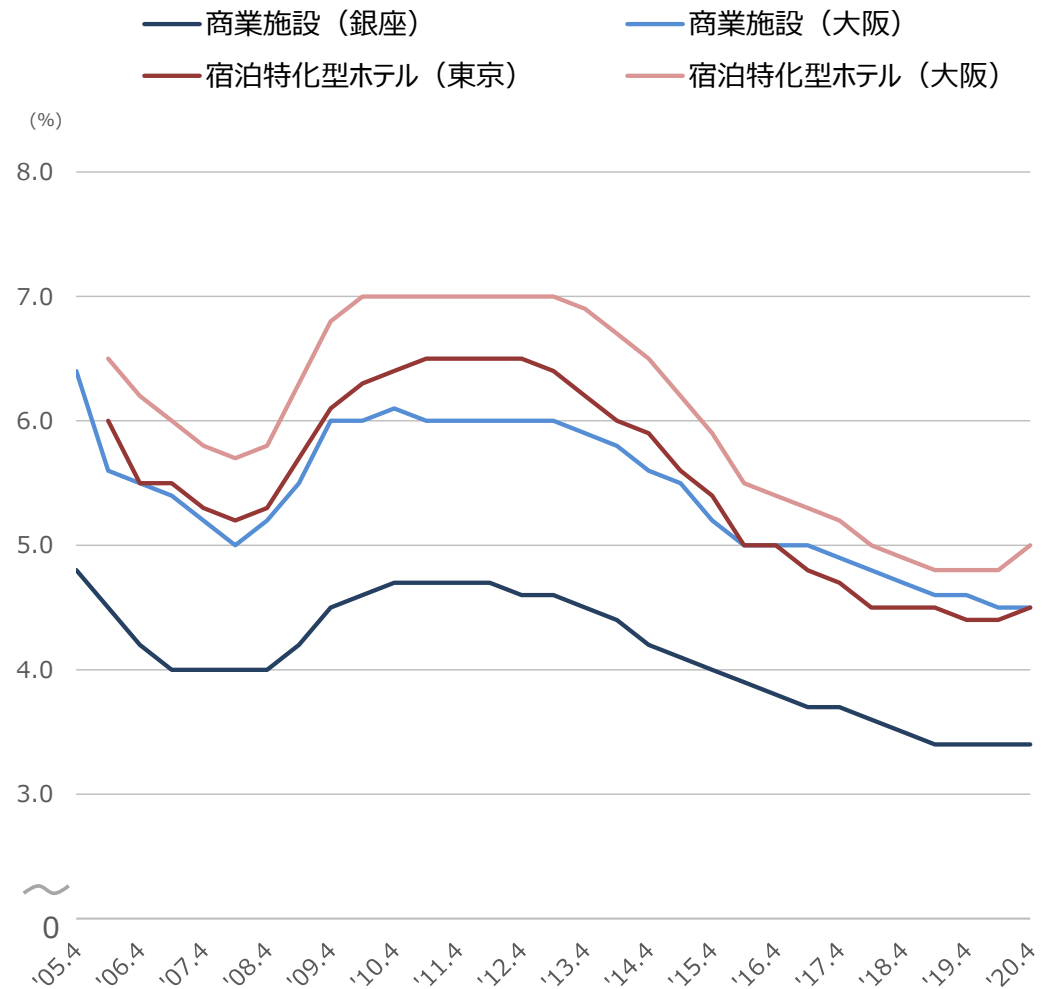


1. 就業者数は、東京都「東京の労働力」に基づきTRIMが作成しています。

■ 主要都市オフィス・期待利回り

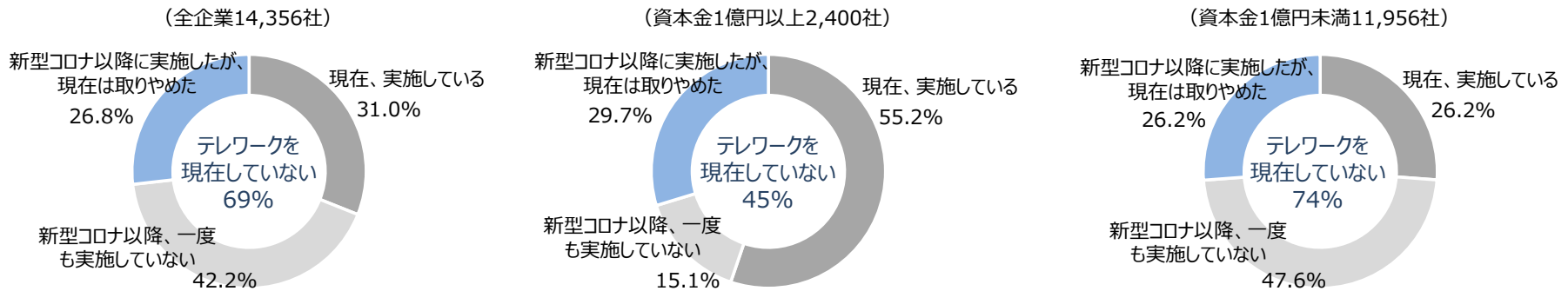


■ 商業施設及び宿泊特化型ホテルの期待利回り

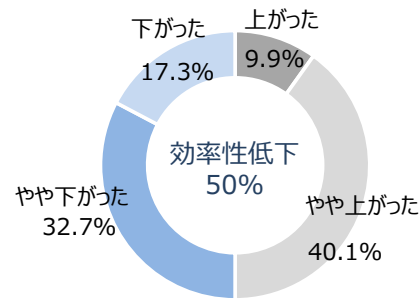


1. 一般財団法人 日本不動産研究所公表の不動産投資家調査に基づきTRIMが作成しています。

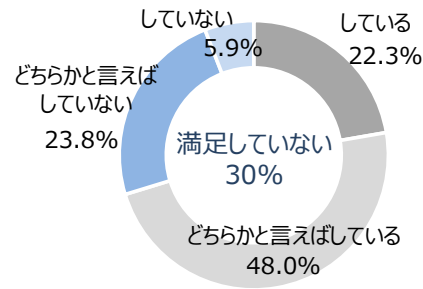
■ 新型コロナウイルスの感染拡大を防ぐため、在宅勤務・リモートワークを実施しているか\*1



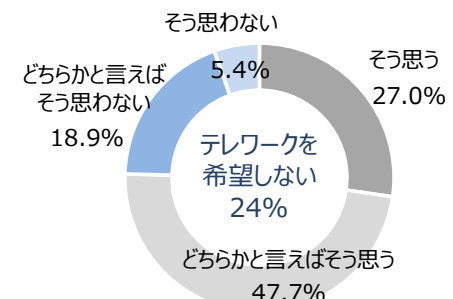
■ 自宅での勤務で効率が上がったか\*2



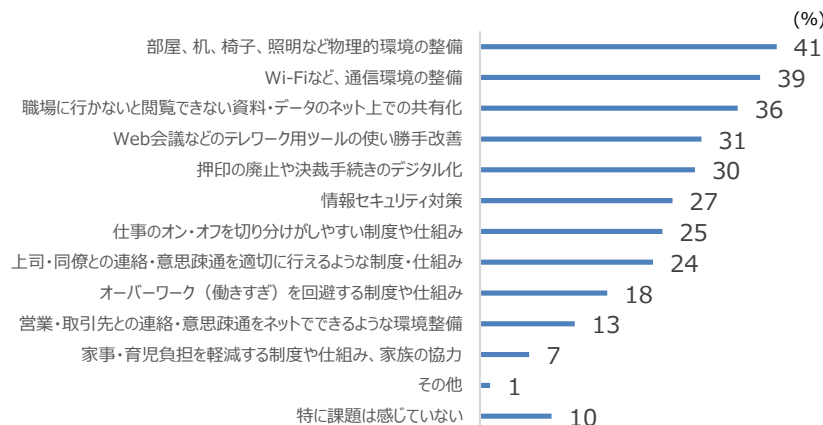
■ 自宅での勤務に満足しているか\*2



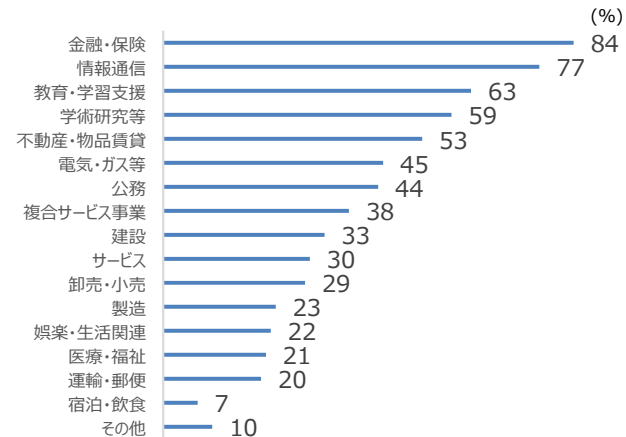
■ コロナ禍収束後もテレワークを行いたいのか\*2



■ テレワークの課題\*2



■ 産業別の在宅勤務可能な就業者の割合\*3



1. 株式会社東京商工リサーチが2020年7月14日に公表した「第6回新型コロナウイルスに関するアンケート」に基づきTRIMが作成しています。  
 2. 公益財団法人日本生産性本部が2020年7月21日に公表した「第2回働く人の意識に関する調査」に基づきTRIMが作成しています。  
 3. みずほ総合研究所が2020年5月22日に公表したレポート「在宅勤務はどこまで進むか」に基づきTRIMが作成しています。



## ■ JPRの概要

名称	日本プライムリアルティ投資法人 (略称：JPRもしくはJプライム)
証券コード	8955
上場日	2002年6月14日（上場18年）
決算月	6月、12月
ポートフォリオ運用基準 (目標投資割合)	(用途比率) オフィス 70～90% 都市型商業施設等 10～30% (エリア比率) 東京 80～90% 地方 10～20%
資産運用会社	株式会社 東京リアルティ・インベストメント・マネジメント (略称：TRIM)
資産運用会社の スポンサー (出資比率)	東京建物（75%） 安田不動産（10%） 大成建設（10%） 明治安田生命保険（5%）

## ■ JPRの特徴

- 1 18年以上にわたる安定運用の実績**  
上場以降、着実に資産規模を成長させつつ、ポートフォリオクオリティを向上
- 2 東京オフィスを中心とするポートフォリオ**  
成長性のある東京オフィスを中心に、都市型商業施設等及び地方物件により収益性を補完するポートフォリオを構築
- 3 デベロッパー系REITの優位性**  
デベロッパー系REITとしての優位性を発揮し、大規模開発物件を中心とする立地特性に優れた物件を取得
- 4 高稼働率と賃料増額による内部成長の継続**  
2014年12月期以降、ポートフォリオ稼働率は97%以上を維持し、12期連続で賃料改定による増額を継続
- 5 長期安定的な財務基盤の構築**  
発行体格付は高位安定的であり、長期固定借入れを中心とする安定性を重視した財務基盤を構築

(2020年6月末時点)

物件数・資産規模  
**65**物件 **4,571**億円

投資比率  
(エリア別) 東京 **84.5%**  
(用途別) オフィス **77.1%**

スポンサーパイプライン物件  
取得価格・比率  
**3,353**億円 **73.4%**

賃料改定による増額  
**12期連続**  
(2014年12月期以降、2020年6月期迄)

LTV **39.5%**  
長期固定比率 **100.0%**  
信用格付 R&I **AA-** (安定的)  
S&P **A** (安定的)

1. 「スポンサーパイプライン物件」とは、スポンサー等から取得した物件及びスポンサー等から入手した情報に基づき取得した物件をいい、「スポンサー等」とは、スポンサー、その関係会社及びスポンサーが出資した特別目的会社（SPC）を意味します。「スポンサーパイプライン物件比率」は、取得価格合計に対する、スポンサーパイプライン物件の取得価格の比率をいいます。

## A 東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



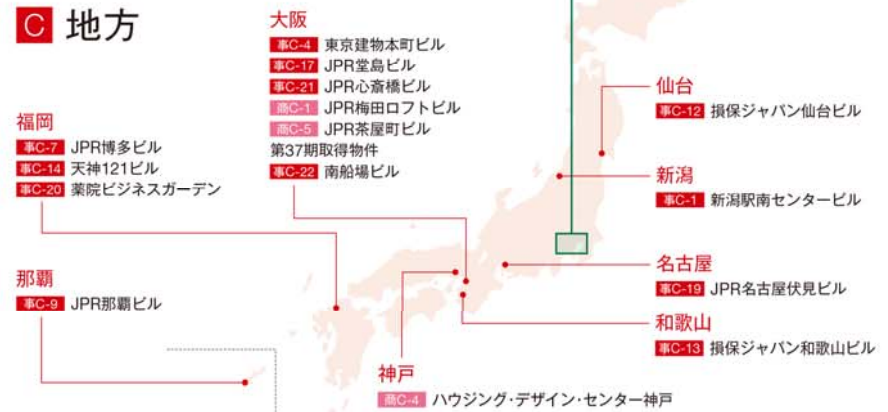
- |   |  |   |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事A-1 兼松ビル</li> <li>■ 事A-2 兼松ビル別館</li> <li>■ 事A-3 JPR人形町ビル</li> <li>■ 事A-4 新麹町ビル</li> <li>■ 事A-5 JPRクレスト竹橋ビル</li> <li>■ 事A-6 MS芝浦ビル</li> <li>■ 事A-7 五反田ファーストビル</li> <li>■ 事A-9 JPR市ヶ谷ビル</li> <li>■ 事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト</li> <li>■ 事A-11 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-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</li> <li>■ 事A-5 有楽町駅前ビルディング(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 アルカイスト</li> <li>■ 事B-2 JPR千葉ビル</li> <li>■ 事B-3 JPR横浜日本大通ビル</li> <li>■ 事B-5 新横浜第二センタービル</li> <li>■ 事B-6 川口センタービル</li> <li>■ 事B-7 JPR上野イーストビル</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事B-8 立川ビジネスセンタービル</li> <li>■ 事B-9 ライズアリーナビル</li> <li>■ 事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー</li> <li>■ 事B-11 オリナスタワー</li> <li>■ 事B-12 東京建物横浜ビル</li> <li>■ 事B-13 大宮プライムイースト</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事B-1 田無アスタ</li> <li>■ 事B-3 キュボ・ラボ館棟</li> <li>■ 事B-4 JPR武蔵小杉ビル</li> <li>■ 事B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア</li> <li>■ 事B-6 川崎ダイヤビル</li> <li>■ 事B-7 FUNDES上野第37期取得物件</li> <li>■ 事B-14 センシティビルディング</li> </ul> |
|--|---|--|

## C 地方



- |   |   |   |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事C-7 JPR博多ビル</li> <li>■ 事C-14 天神121ビル</li> <li>■ 事C-20 薬院ビジネスガーデン</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事C-4 東京建物本町ビル</li> <li>■ 事C-17 JPR堂島ビル</li> <li>■ 事C-21 JPR心斎橋ビル</li> <li>■ 事C-1 JPR梅田ロフトビル</li> <li>■ 事C-5 JPR茶屋町ビル</li> <li>■ 第37期取得物件</li> <li>■ 事C-22 南船場ビル</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事C-12 損保ジャパン仙台ビル</li> </ul>                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事C-9 JPR那覇ビル</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事C-1 新潟駅南センタービル</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事C-19 JPR名古屋伏見ビル</li> <li>■ 事C-13 損保ジャパン和歌山ビル</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸</li> </ul>  |   |   |






	事A-1 兼松ビル	事A-2 兼松ビル別館	事A-3 JPR人形町ビル	事A-4 新麹町ビル	事A-5 JPRクレスト竹橋ビル	事A-6 MS芝浦ビル	事A-7 五反田ファーストビル
物件外観							
取得価格	16,276百万円	2,874百万円	2,100百万円	2,420百万円	4,000百万円	11,200百万円	2,920百万円
延床面積	14,995㎡	4,351㎡	4,117㎡	5,152㎡	4,790㎡	31,020㎡	10,553㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
所在地	中央区京橋	中央区京橋	中央区日本橋人形町	千代田区麹町	千代田区神田錦町	港区芝浦	品川区西五反田
取得日	2001.12	2001.12	2001.11	'01.11/'02.11/'04.11	2002.6	2003.3	2003.7
竣工年月	1993.2	1993.2	1989.12	1984.10	1999.9	1988.2	1989.7

	事A-9 JPR市ヶ谷ビル	事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト	事A-11 新宿スクエアタワー	事A-12 ビッグス新宿ビル	事A-13 アクロス新川ビル・アネックス	事A-14 新宿センタービル	事A-15 南麻布ビル
物件外観							
取得価格	5,100百万円	3,500百万円	14,966百万円	15,121百万円	710百万円	21,000百万円	3,760百万円
延床面積	5,888㎡	28,575㎡	78,796㎡(再開発全体)	25,733㎡	5,535㎡	176,607㎡	4,570㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	98.0%	100.0%
所在地	千代田区九段南	品川区東五反田	新宿区西新宿	新宿区新宿	中央区新川	新宿区西新宿	港区南麻布
取得日	2004.5	2004.6	'04.7/'08.9/'15.3/'15.10	'04.11/'05.4/'10.7	2004.11	2008.3	2008.7
竣工年月	1989.3	2001.6	1994.10	1985.4	1994.6	1979.10	1992.6

## 4. Appendix

## ポートフォリオ一覧（東京都心）



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

	事A-23 大手町タワー（底地）	事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ	事A-25 芝大門センタービル	事A-26 東京スクエアガーデン	事A-27 JPR麴町ビル
物件外観					
取得価格	36,000百万円	2,660百万円	4,220百万円	18,400百万円	5,750百万円
延床面積	11,034㎡(敷地面積)	24,560㎡	11,419㎡	112,645㎡	4,438㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%
所在地	千代田区大手町	千代田区四番町	港区芝大門	中央区京橋	千代田区麴町
取得日	2012.3	2013.12	'13.12/'14.7	'17.2/'17.4	2019.6
竣工年月	2014.4（参考）	1995.2	1993.7	2013.2	1999.2

※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-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（有楽町付近） 有楽町駅前ビルディング	商A-6 JPR銀座並木通りビル	商A-7 FUNDES水道橋
物件外観						
取得価格	12,000百万円	4,275百万円	2,740百万円	3,400百万円	10,100百万円	3,250百万円
延床面積	8,449㎡	1,066㎡	24,617㎡	71,957㎡	1,821㎡	1,477㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
所在地	墨田区錦糸	千葉市中央区新町	横浜市中区日本大通	横浜市港北区新横浜	川口市本町	台東区松が谷	立川市曙町
取得日	2001.11	2001.12	2001.11	'02.9/'13.3	2004.2	2004.3	'05.9/'07.2
竣工年月	1997.3	1991.1	1989.10	1991.8	1994.2	1992.10	1994.12

※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 東京建物横浜ビル	事B-13 大宮プライムイースト	事B-14 センシティビルディング
物件外観						
取得価格	5,831百万円	6,510百万円	31,300百万円	7,000百万円	6,090百万円	13,870百万円
延床面積	91,280㎡	185,974㎡	257,842㎡	8,772㎡	9,203㎡	158,663㎡
期末稼働率	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%
所在地	豊島区東池袋	横浜市港南区上大岡西	墨田区太平	横浜市西区北幸	さいたま市大宮区下町	千葉市中央区新町
取得日	2007.3	2007.7	2009.6	2010.12	2013.3	2020.3
竣工年月	2007.1	1997.3	2006.2	1981.5	2009.2	1993.4

	商B-1 田無アスタ	商B-3 キューポ・ラ館棟	商B-4 JPR武蔵小杉ビル	商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア	商B-6 川崎ダイスビル	商B-7 FUNDES上野
物件外観						
取得価格	10,200百万円	2,100百万円	7,254百万円	4,335百万円	15,080百万円	3,800百万円
延床面積	80,675㎡	48,321㎡	18,394㎡	28,930㎡	36,902㎡	2,235㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
所在地	西東京市田無町	川口市川口	川崎市中原区小杉町	さいたま市南区别所	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。

## 4. Appendix

## ポートフォリオ一覧（地方）



	事C-1 新潟駅南センタービル	事C-4 東京建物本町ビル	事C-7 JPR博多ビル	事C-9 JPR那覇ビル	事C-12 損保ジャパン仙台ビル	事C-13 損保ジャパン和歌山ビル	事C-14 天神121ビル	事C-17 JPR堂島ビル
物件外観								
取得価格	2,140百万円	4,150百万円	2,900百万円	1,560百万円	3,150百万円	1,670百万円	2,810百万円	2,140百万円
延床面積	19,950㎡	14,619㎡	9,828㎡	5,780㎡	10,783㎡	6,715㎡	8,690㎡	5,696㎡
期末稼働率	100.0%	94.3%	97.9%	97.9%	99.7%	98.3%	100.0%	92.1%
所在地	新潟市中央区米山	大阪市中央区本町	福岡市博多区博多駅前	那覇市松山	仙台市宮城野区榴岡	和歌山市美園町	福岡市中央区天神	大阪市北区曽根崎新地
取得日	2001.11	2001.11	2001.11	2001.11	2002.6	2002.6	2002.6	2004.1
竣工年月	1996.3	1970.2	1985.6	1991.10	1997.12	1996.7	2000.7	1993.10

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

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

## 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

IRメール配信



The screenshot shows the J-PRIME website homepage. At the top, there's a navigation bar with 'IRメール配信' (IR Email Distribution) highlighted. Below it, the main banner features the J-PRIME logo and 'High quality portfolio'. The left sidebar contains 'ファンド情報' (Fund Information) with metrics like '分限金' (7,595 million yen) and '保有物件数' (65 properties). The center section has 'お知らせ' (News) with recent updates. The right sidebar includes 'サステナビリティレポート' (Sustainability Report) and 'IRメール配信' (IR Email Distribution). At the bottom, there's a 'スポンサー' (Sponsors) section listing companies like 東京建物 and 安田不動産.

### ポートフォリオ情報

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

物件名	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円)	築年数 (年)	稼働率 (%)	NCF倍率 (%)
丸の内線ビル	東京都中央区	16,276	3.7	15,200	26.9	8,090.42	2.7
丸の内線ビル	東京都中央区						
丸の内線ビル	東京都中央区						
丸の内線ビル	東京都中央区						
丸の内線ビル	東京都中央区						
丸の内線ビル	東京都中央区						
丸の内線ビル	東京都中央区						
丸の内線ビル	東京都中央区						
丸の内線ビル	東京都中央区						
丸の内線ビル	東京都中央区						
丸の内線ビル	東京都中央区						
丸の内線ビル	東京都中央区						

### 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' (Property Overview Access Map) page. It features a large image of a modern building and a map showing the location and surrounding area. The map includes a route search function and a list of nearby landmarks and transportation options.

### サステナビリティへの取り組み情報

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

The infographic displays various ESG initiatives: Sustainability (Sustainability), Tenant Satisfaction Improvement (テナント満足度の向上), Environmental Initiatives (環境への取り組み), Community Engagement (地域コミュニティへの取り組み), Safety and Security (安全安心への取り組み), and CS (Customer Satisfaction) Results (CS調査結果の推移). A line graph shows the CS results from 2016 to 2020, with values ranging from approximately 85 to 95.

充実したESG関連情報  
定期的に更新したデータ公表



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。
稼働率	総賃貸面積の合計÷総賃貸可能面積の合計
平均賃料（単価）	月額賃料総額÷総賃貸面積 月額賃料総額は、テナントとの賃貸借契約等に記載される月額賃料（共益費を含みます。以下、同様です。）に基づき算出しています。サブリース物件の内、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているものについては、テナント（転借人）との転賃借契約等に記載される月額賃料に基づき算出しています。
平均フリーレント期間	各期に効力の生じる新規賃貸借契約等において合意したフリーレントの平均期間をいいます。
月額賃料改定額	各期の賃料改定における、改定後月額賃料から改定前月額賃料を控除した合計額（共益費を含みます。）を記載しています。翌期の月額賃料改定額の増額分については、当該期に効力の生じる賃料に関する合意に基づく見込額を記載し、減額分については当該期に効力の生じる賃料について想定した見込額を記載しています。
月額賃料入替変動額	各期の新規賃貸借契約における、入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した合計額（共益費を含みます。）を記載しています。翌期の月額賃料入替変動額は、当該期に効力の生じる入退去及び賃料に関する合意に基づく見込額を記載しています。
目標賃料	賃料引き上げを図る目的でTRIMが独自に定める賃料水準をいいます。
基準賃料	新規テナントの誘致及び既存テナントとの賃料改定の基準として、TRIMが各期で定める賃料水準をいい、マーケット賃料と概ね同水準で設定しています。
レントギャップ	翌期以降の4期間に契約更新期日が到来する賃貸借契約において、マーケットレンジの上限とマーケットレンジの上限を上回る既存契約賃料（新規契約等除く）の差額合計から、マーケットレンジの下限とマーケットレンジの下限を下回る既存契約賃料の差額合計を控除した月額差額を、計算対象とする月額賃料で除した比率をいいます。

用語	内容
ビルクラス定義	45貢における「東京都心オフィス標準賃料の推移」のビルクラス定義は以下の通りです。 対象エリア: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域（「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」） Aクラス：延床面積10,000坪以上、1フロア面積300坪以上、築年数15年以内 Bクラス：1フロア面積200坪以上でAクラスに該当しないビル（築年数経過でAクラスの対象外となったビルを含む） Cクラス：1フロア面積100坪以上200坪未満のビル（築年数による制限なし）
NOI利回り	$(\text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費}) \div \text{帳簿価格}$ （取得価格もしくは鑑定価格とする場合があります。）上記計算式における帳簿価格（取得価格もしくは鑑定価格）を365日で除し、当該期の営業日数を乗じることにより算出しています。下記「償却後利回り」について同じです。
償却後利回り	$(\text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用}) \div \text{帳簿価格}$
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、各分割返済日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ライン契約に係る費用は除きます。）、投資法人債の発行償却費及び発行管理費の合計を当該期の日数で除し、365日を乗じることによって年換算した数値÷借入金及び投資法人債の合計
LTV	有利子負債÷期末総資産（総資産ベース） 有利子負債÷（期末総資産＋含み損益）（含み損益ベース） 含み損益とは、鑑定評価額と帳簿価格との差額をいいます。 特に指定していない場合は、総資産ベースの値を記載しています。
含み損益率	$(\text{鑑定評価額} - \text{帳簿価格}) \div \text{帳簿価格}$
キャップレート	直接還元法に基づく還元利回りをいいます。直接還元法とは、収益還元法（対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の価格を求める手法）によって収益価格を求める手法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法です。
東京・地方	投資エリアとして定義する「東京」は、以下に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称し、「地方」とは、その他の地域をいいます。 ・東京都心：千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区 ・東京周辺部：東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県

- 本説明資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれております。こうした記述は、現在入手可能な情報に基づき、日本プライムリアルティ投資法人（以下「JPR」といいます。）及び株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「TRIM」といいます。）が予想したものであり、将来の業績を保証するものではありません。将来の業績は、既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因により、当該目標に対して変化し得るおそれがあることにご留意下さい。
- 本説明資料は情報提供を目的としたものであり、募集・勧誘・営業等を目的とするものではありません。JPRの投資証券及び投資法人債の購入に当たっては、各証券会社にお問合せ下さい。
- 本説明資料で提供している内容（法令・税制を含みます。）等に関しては万全を期しておりますが、その内容の正確性・確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がありますので、予めご了承下さい。
- 本資料に使用する写真には、JPRの保有資産又は取得予定資産以外のものも含まれております。底地資産については、JPRは土地のみを保有しておりますのでご注意ください。
- 本文中において記載する数値は別途注記する場合を除き、金額及び面積については記載未満の桁数は切り捨てて記載し、比率その他の数値については単位未満の桁数で四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

