

# 第43期

## 日本プライムリアルティ投資法人

Japan Prime Realty Investment Corporation



JPR

証券コード 8955

### 2023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.



<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 .....	12
2. 外部成長戦略 .....	18
3. 財務戦略 .....	21
4. サステナビリティ .....	23
<b><u>3. 決算・業績予想</u></b> .....	28
<b><u>4. Appendix</u></b> .....	36

## ■ 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
決算月	6月、12月
ポートフォリオ 運用基準 (目標投資割合)	(エリア比率) 東京 80～90% 地方 10～20% (用途比率) オフィス 70～90% 都市型商業施設等 10～30%
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 (100%) ※2023年4月から単独スポンサー

## ■ JPRの特徴

- ### 1 20年超にわたる安定運用の実績

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

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

総合不動産会社である東京建物をスポンサーとするREITとしての優位性を発揮し、大規模開発物件を中心とする立地特性に優れた物件を取得
- ### 4 高度な運営能力による内部成長の実現

戦略的なリーシングにより、高いポートフォリオ稼働率を維持
- ### 5 長期安定的な財務基盤の構築

保守的なLTVコントロールにより、高位安定的な格付を維持  
調達先や返済期日の分散により、強固な財務基盤を構築
- ### 6 サステナビリティに対する積極的な取組み

社会的課題へ真摯に向き合い積極的な取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

物件数・資産規模

**67**物件 **4,970**億円

投資比率

(エリア別) 東京 **84.3%**

(用途別) オフィス **80.9%**

スポンサーパイプライン物件  
取得価格・比率

**3,752**億円 **75.5%**

稼働率  
(期中平均)

**97.6%**

格付の状況

JCR **AA**

R&I **AA-**

LTV **40.3%**

■ 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

## 2023年6月期の実績及び業績予想

(百万円)	2022年12月期 実績	2023年6月期 実績	前期比		期初予想比		2023年12月期 予想	2024年6月期 予想
			増減	増減率	増減	増減率		
営業収益	18,739	18,173	-566	-3.0%	+71	+0.4%	17,396 前期比-4.3%	17,278 前期比-0.7%
賃貸事業利益	9,193	8,981	-212	-2.3%	+74	+0.8%	9,002 前期比+0.2%	9,031 前期比+0.3%
営業利益	9,273	8,859	-413	-4.5%	+99	+1.1%	8,056 前期比-9.1%	8,060 前期比+0.1%
経常利益	8,469	8,099	-370	-4.4%	+108	+1.4%	7,260 前期比-10.4%	7,280 前期比+0.3%
当期純利益	8,469	8,098	-370	-4.4%	+108	+1.4%	7,259 前期比-10.4%	7,279 前期比+0.3%

1口当たり分配金 <sup>*1</sup> (円)	7,750	7,600	-150	-1.9%	±0	- %	7,600 前期比 - %	7,600 前期比 - %
-------------------------------	-------	-------	------	-------	----	-----	------------------	------------------

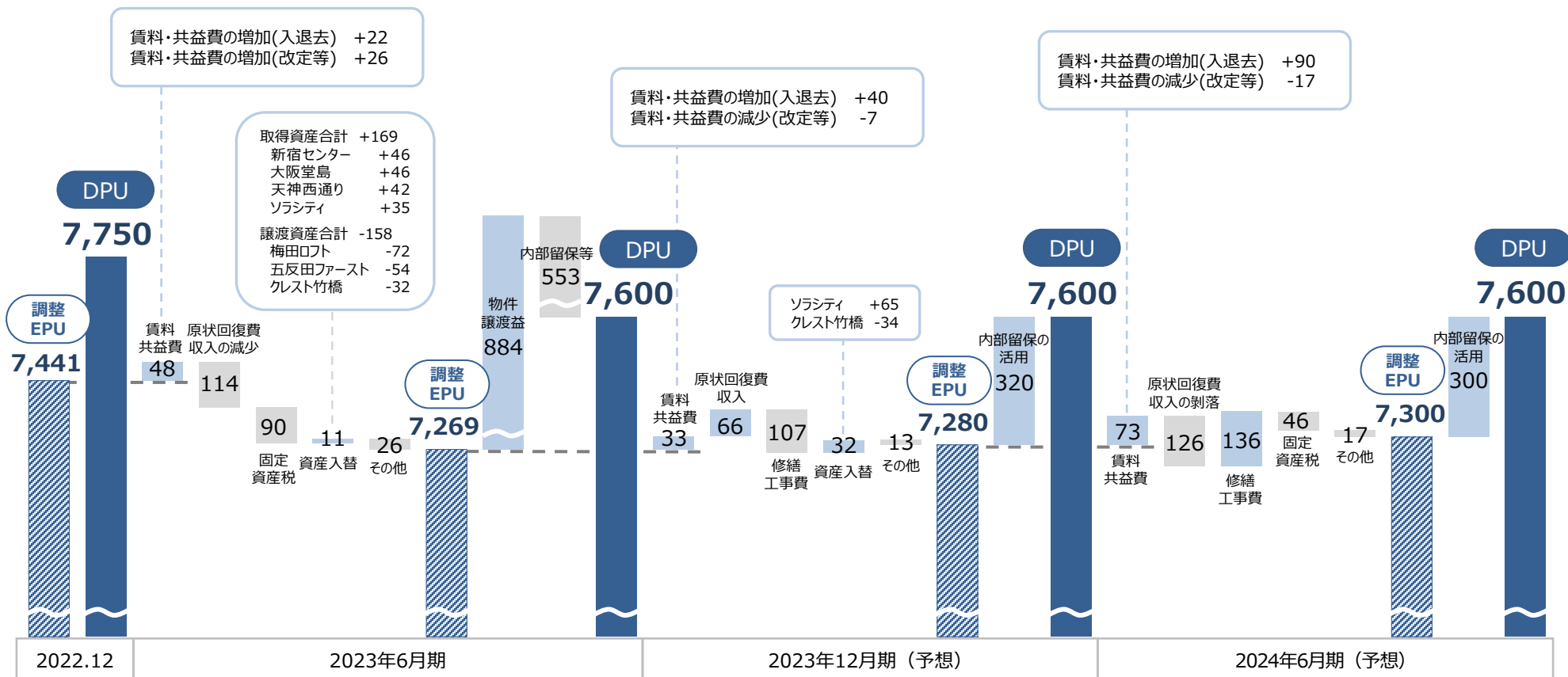
\*1. 1口当たり分配金は、各期の利益に圧縮積立金繰入額・取崩額を加減して算出しています。

(百万円)	2022年12月期	2023年6月期	2023年12月期 (予定)	2024年6月期 (予定)
圧縮積立金繰入額	815	520	-	-
圧縮積立金取崩額	73	-	318	299

### リーシングの進捗を背景に、賃料収入は引き続き増加 調整EPUは2023年6月期に底を打ち、着実な回復を見込む

■ プラス要因   ■ マイナス要因

(単位：円/口)



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

Japan Prime Realty Investment Corporation

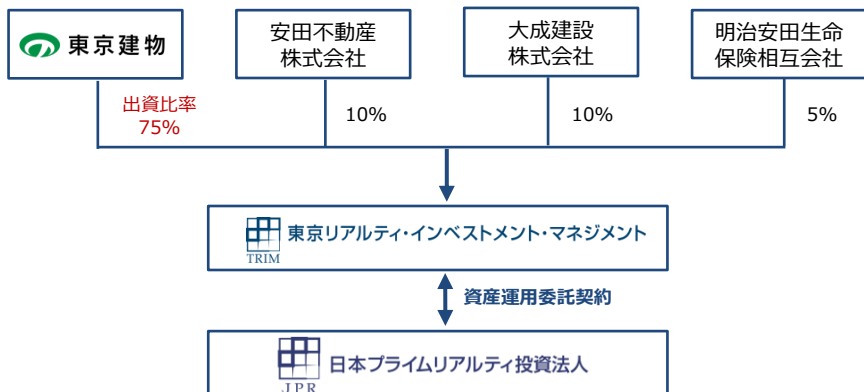
---

## 2. 運用状況と成長戦略

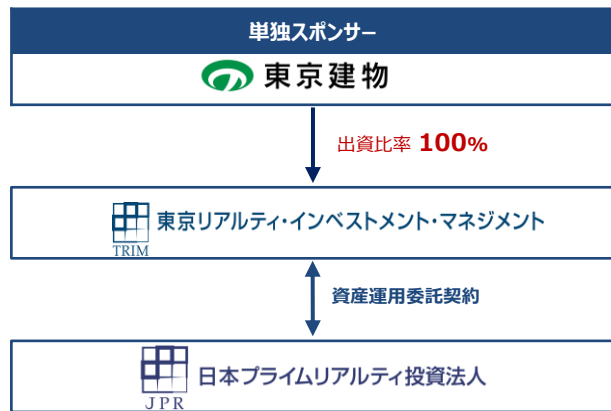
本投資法人の資産運用会社（TRIM）は2023年4月に東京建物の完全子会社に単独スポンサーとなった東京建物との更なる連携強化により、投資主価値の向上を図る

スポンサー構成の変更

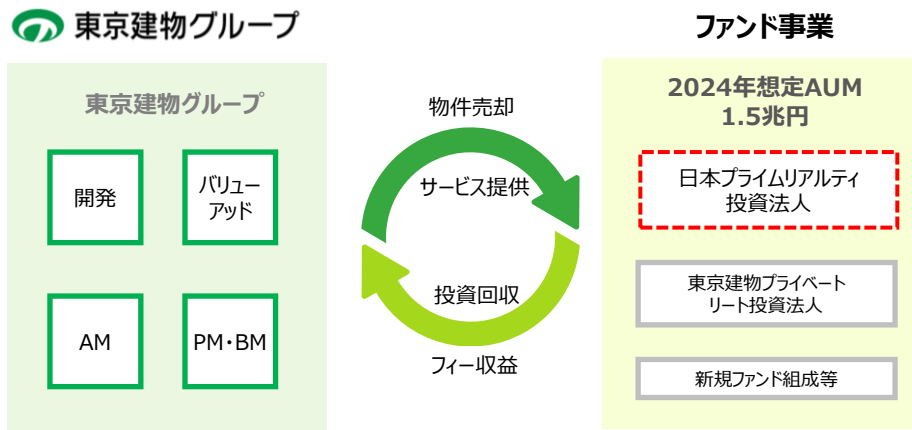
■ 変更前



■ 変更後（2023年4月26日～）



東京建物グループの中期経営計画・長期ビジョン（ファンド事業強化）



東京建物のパイプラインを活用した取得実績

今後も引き続き、単独スポンサーとなった東京建物のパイプラインを活用し、優良物件への厳選投資及び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を図る

（保有物件の取得価格上位5物件）



全て東京建物の開発物件



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：46億円

✓ 1口当たり：4,652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

スポンサーの東京建物と  
連携した高度な運営能力

サステナビリティへの  
積極的な取組み

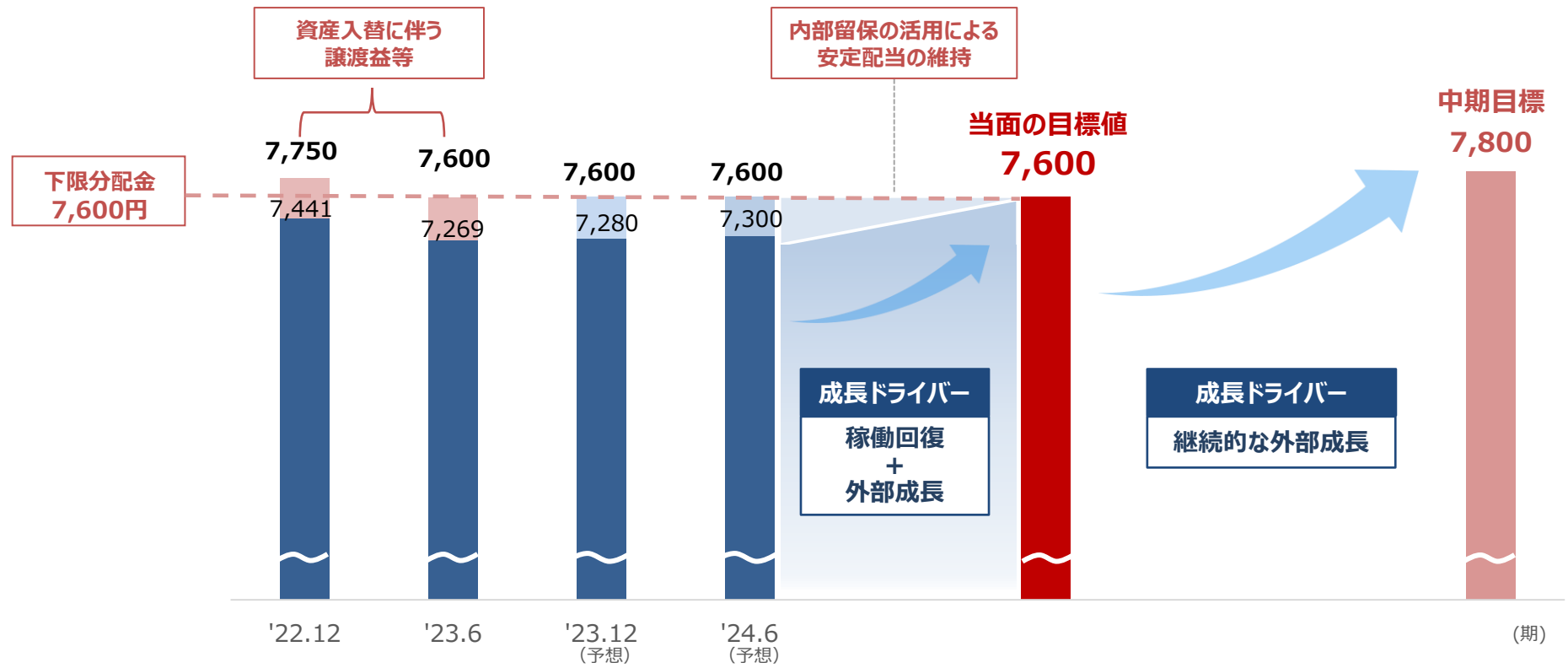
\*1. 「スポンサーパイプライン物件」及び「内部留保」に記載の金額及び比率は、'23.6期末時点の数値です。

リーシングの進捗等を背景に調整EPUは2023年6月期を底に着実に回復  
 内部留保活用による安定配当の維持を図りつつ、当面の目標値7,600円の早期達成を目指す

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)

4,129	4,652	4,332	4,032
-------	-------	-------	-------

← 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。

## 実績

## 環境認識

## 今後の取組み

## 内部成長戦略

契約稼働率	'23.6期 <b>97.6%</b>	前期比 +0.6pt
改定・入替増減率	<b>-0.8%</b>	-0.6pt

・請求方式の見直し等の実施により、電気料金収支は改善傾向

- ・東京オフィスマーケットの需要は回復傾向にあり、新規供給はあるものの空室率は概ね横ばい傾向で推移
- ・立地・スペックによるオフィスビルの選別が進む

- ・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を引き続き注視

## 外部成長戦略

資産規模	'23.6期末 <b>4,970億円</b>	前期比 +82億円
物件数	<b>67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

- ・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
- ・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
- ・都市型商業施設のうち、ホテルについても取得検討を再開

## 財務戦略

LTV	'23.6期末 <b>40.3%</b>	前期比 +0.3pt
平均デットコスト	<b>0.76%</b>	±0.0pt
平均残存年数	<b>4.4年</b>	-0.3年

・50億円のグリーンローン調達（2023年6月）

- ・日銀によるイールドカーブ・コントロールの運用柔軟化が発表されたものの、金融緩和政策は維持
- ・比較的良好なデットの調達環境は継続

- ・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

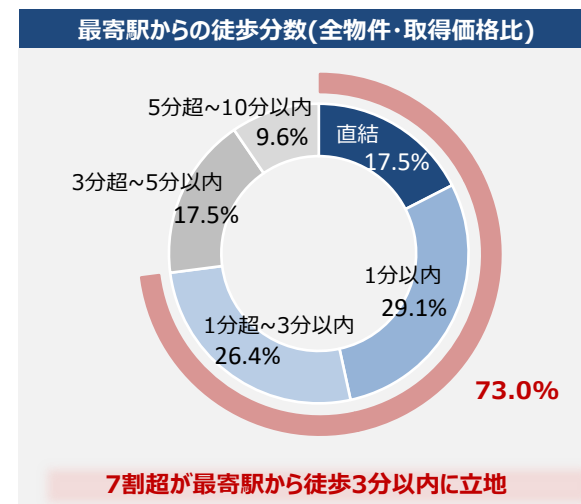
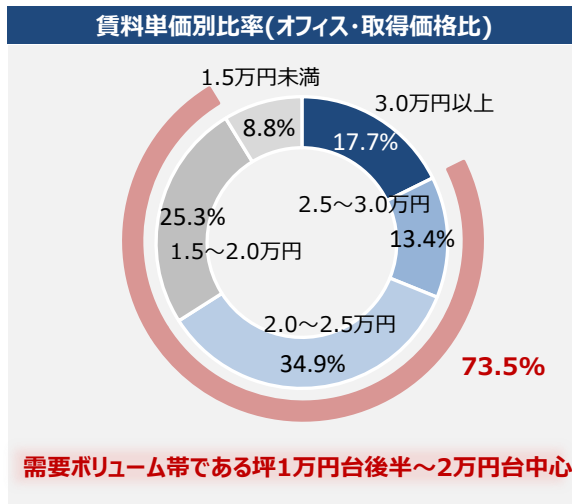
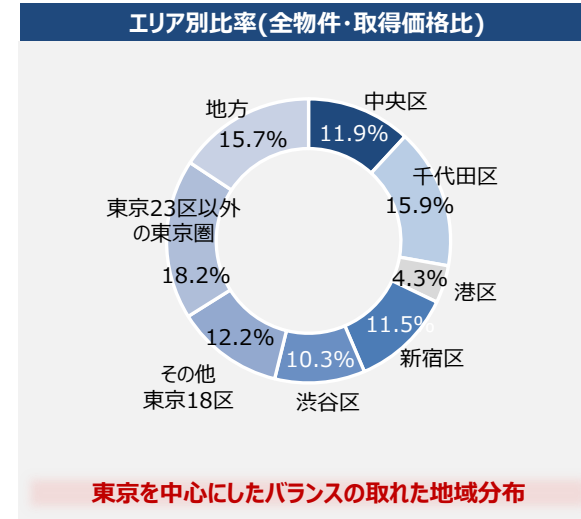
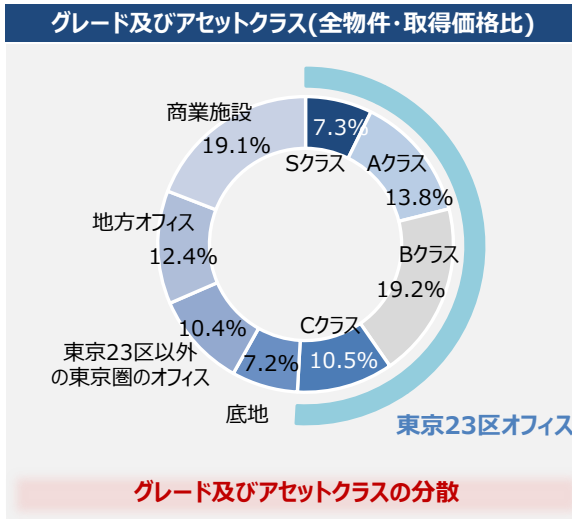
## サステナビリティ

- SBT認定取得（2023年4月）
- ・2050年ネットゼロ目標に向けた新たなGHG（温室効果ガス）排出量削減目標を策定の上、SBTiによる認定を取得

- ・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、継続的に高まっている

- ・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

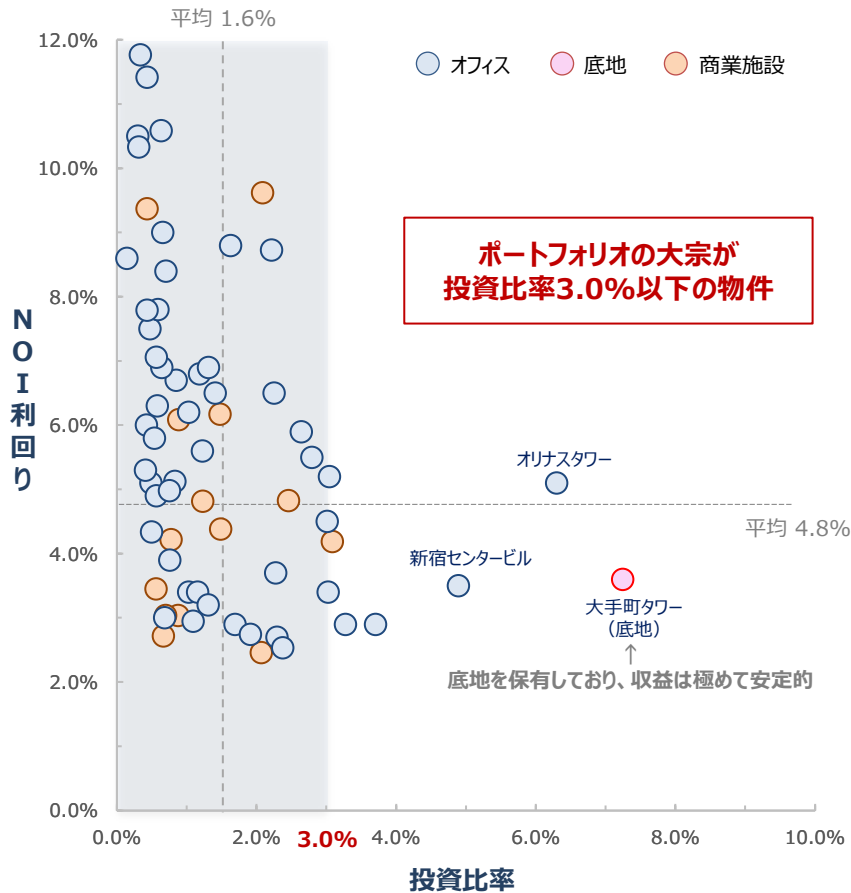
東京の好立地オフィスビルを中心に、エリア、グレード、アセットクラス、賃料水準などにおいて、分散の効いた強固なポートフォリオを構築



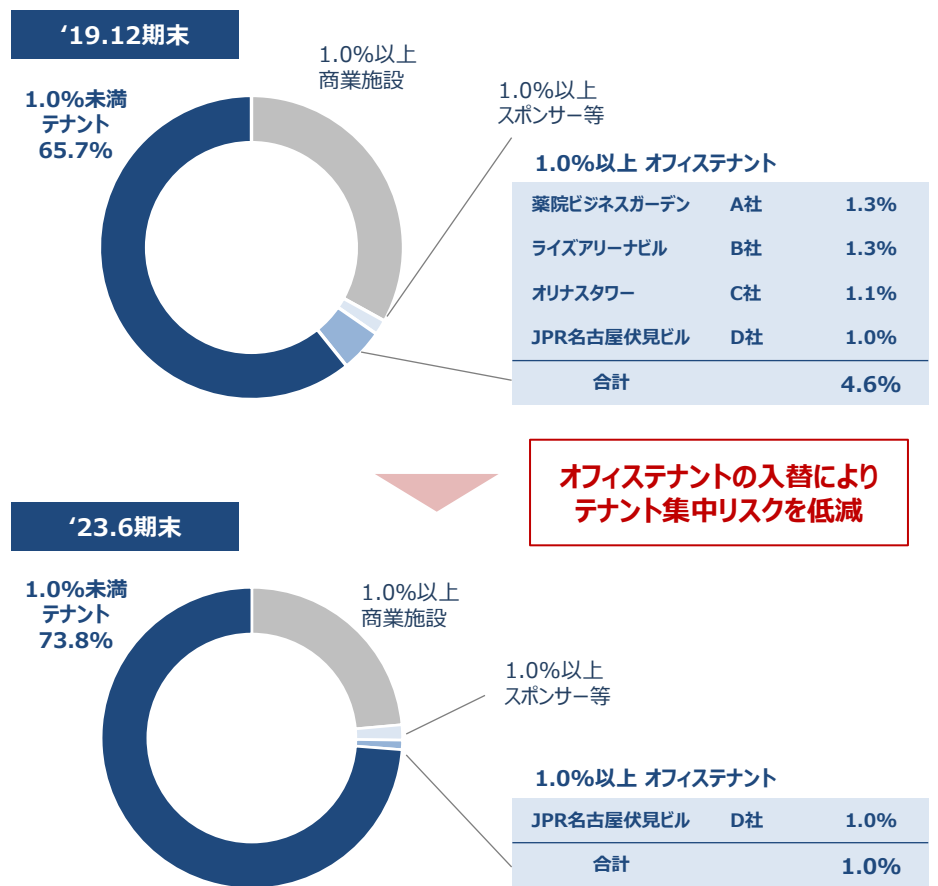
1. 賃料単価別比率(オフィス・取得価格比)は、グランフロント大阪を除いた数値です。

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



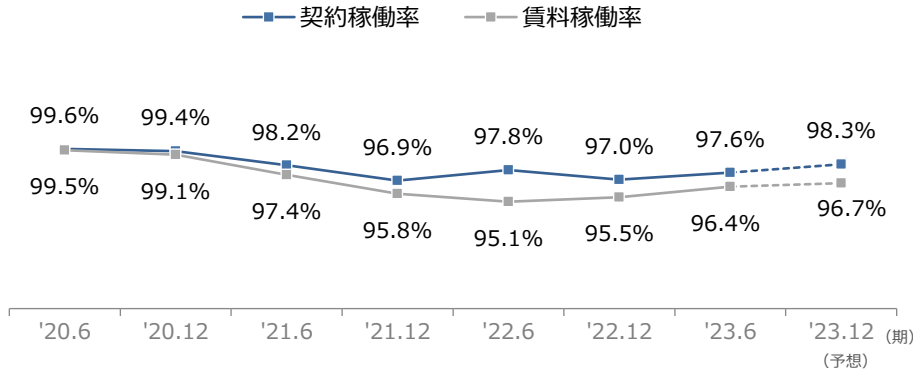
テナントの分散状況（物件別エンドテナントベース・面積比）



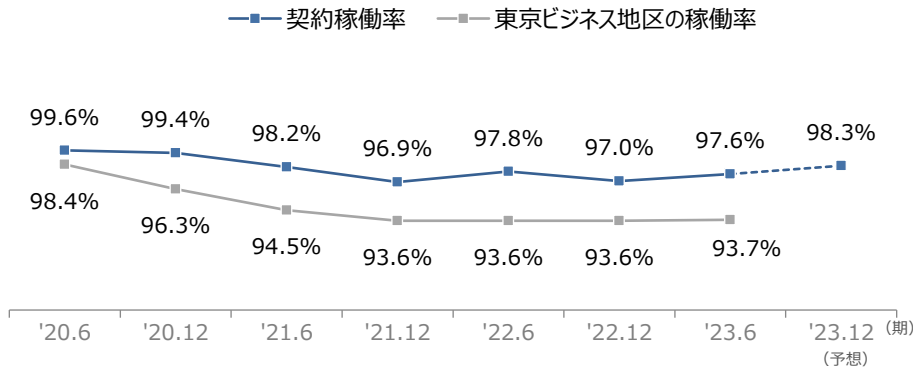
1. NOI利回りは簿価ベースで記載しています。

# テナントの埋め戻しは着実に進捗 賃料稼働率は2022年6月期をボトムに回復

## 稼働率（期中平均）

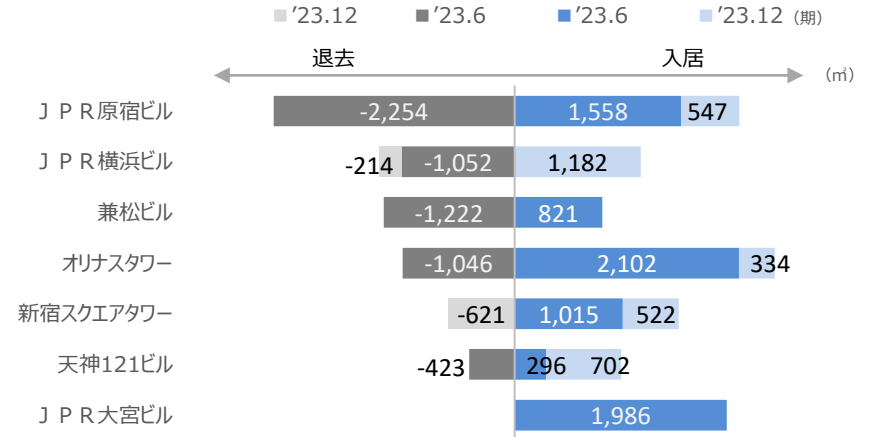


## マーケット対比

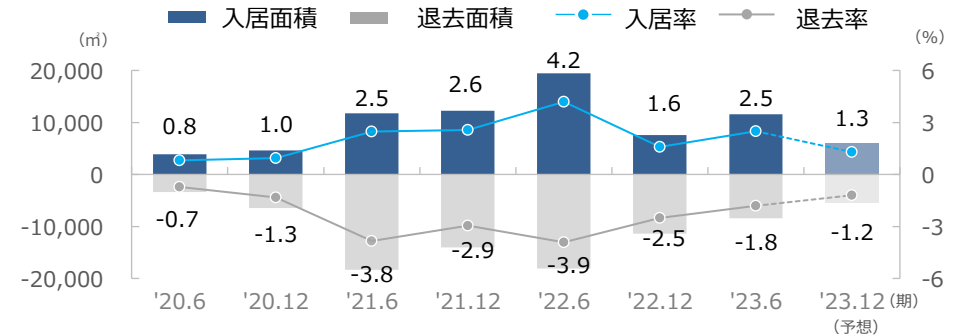


1. 契約稼働率のみグランフロント大阪を含んだ数値です。  
2. 東京ビジネス地区の稼働率: 三鬼商事株式会社が公表する数値を、JPRの決算期に属する各月で平均して記載しています。

## 主な入退去物件

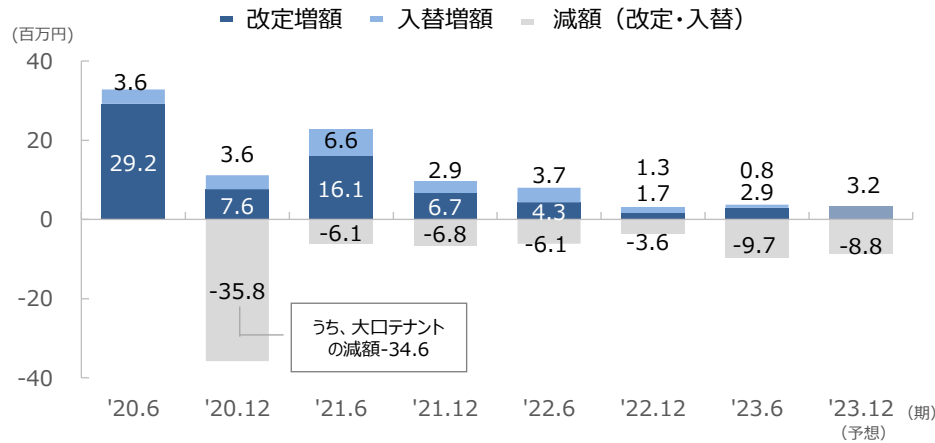


## 入退去の状況

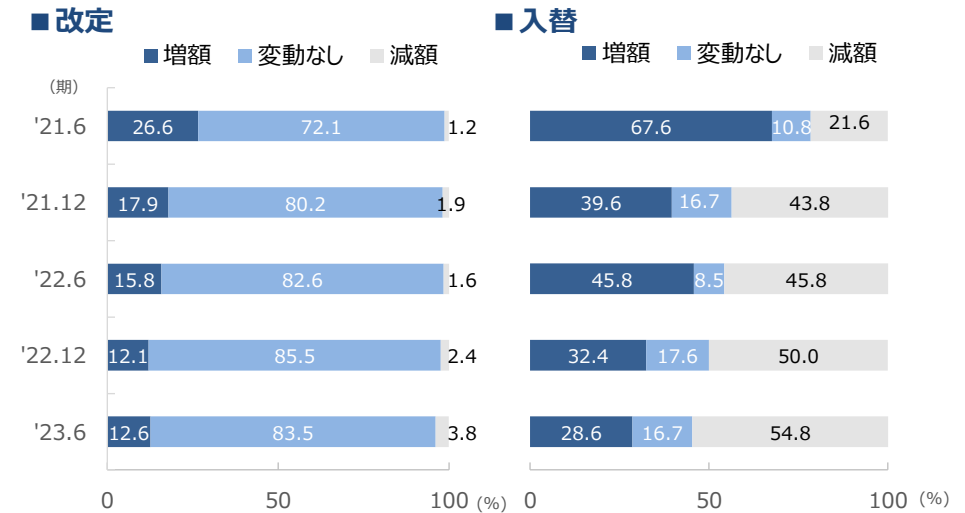


## 大半のテナントでは減額なく契約更新

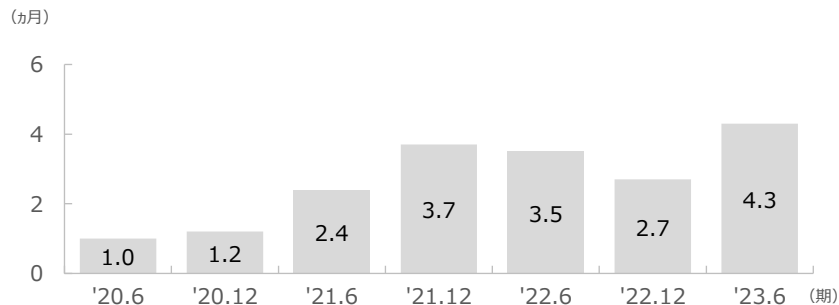
### 月額賃料増減額



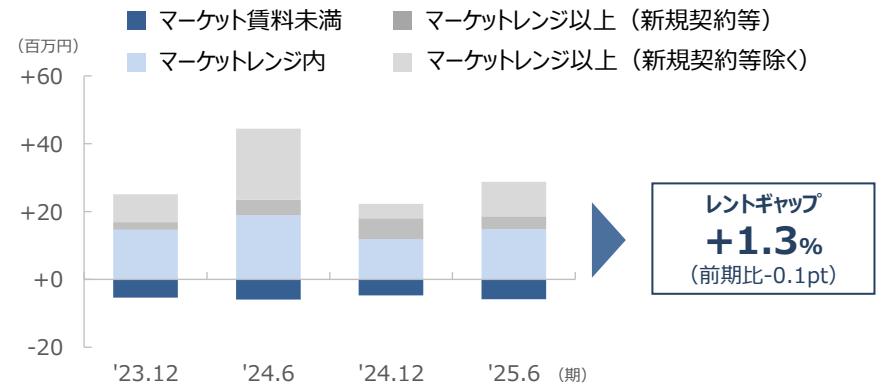
### 改定・入替の増減割合 (件数比)



### 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'23.12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

MS芝浦ビル



リーシング対象面積 (ポートフォリオに占める割合)	1,483坪 (1.0%)
------------------------------	------------------

- ・ JR「田町」駅から徒歩8分に立地する、ワンフロア600坪の大型ビル
- ・ 2023年12月末と2024年3月末に2テナントが退去し、66.1%まで稼働率が低下する見込み
- ・ テナント退去後、大規模リノベーション（LED化、空調・共用部改修）を実施予定
- ・ 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

2023年12月	2024年1月	2024年4月
100%	93.2%	66.1%

リーシング進捗物件

オリナスタワー



進捗面積	1,386坪
------	--------

リーシング対象面積 (ポートフォリオに占める割合)	215坪 (0.1%)
------------------------------	----------------

- ・ 錦糸町エリアのランドマークである大規模複合施設
- ・ 近隣エリアでの拡張移転や新規拠点開設等のニーズを取り込み、リーシングが進捗

2022年3月	2022年12月	2023年8月
77.9%	89.6%	97.0%

新宿スクエアタワー



進捗面積	570坪
------	------

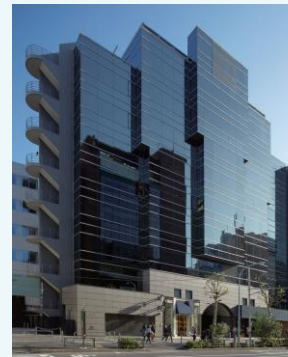
リーシング対象面積 (ポートフォリオに占める割合)	411坪 (0.3%)
------------------------------	----------------

- ・ 既存テナントの増床、複数テナントの新規入居により稼働の向上とマルチテナント化を実現
- ・ 96.7%まで稼働が向上するも、足元で解約通知を1件受理し、2024年2月で92.9%の見込み

2022年10月	2023年6月	2024年2月
86.9%	96.7%	92.9%

JPR原宿ビル

残り1フロア



進捗面積	637坪
------	------

リーシング対象面積 (ポートフォリオに占める割合)	164坪 (0.1%)
------------------------------	----------------

- ・ 共用部のリニューアル工事によるバリューアップが奏功し、5フロア中4フロアを早期に埋め戻し
- ・ エリア内の旺盛なオフィス需要を背景に、引き続きリーシングを推進

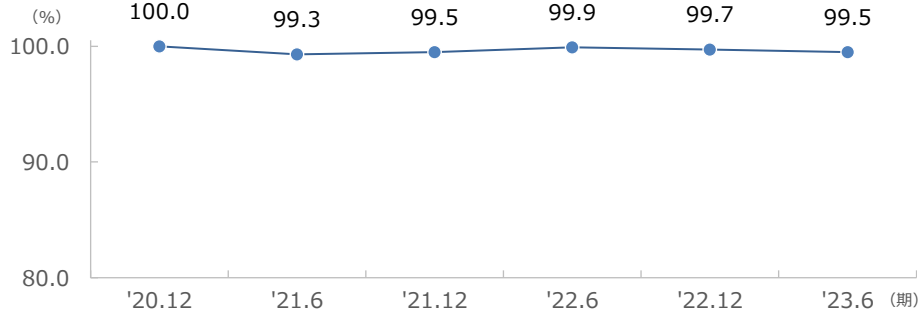
2022年10月	2023年3月	2023年8月
100%	44.4%	88.6%

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。  
 2. 新宿スクエアタワーの進捗面積は、2023年6月時点の数値を記載しています。

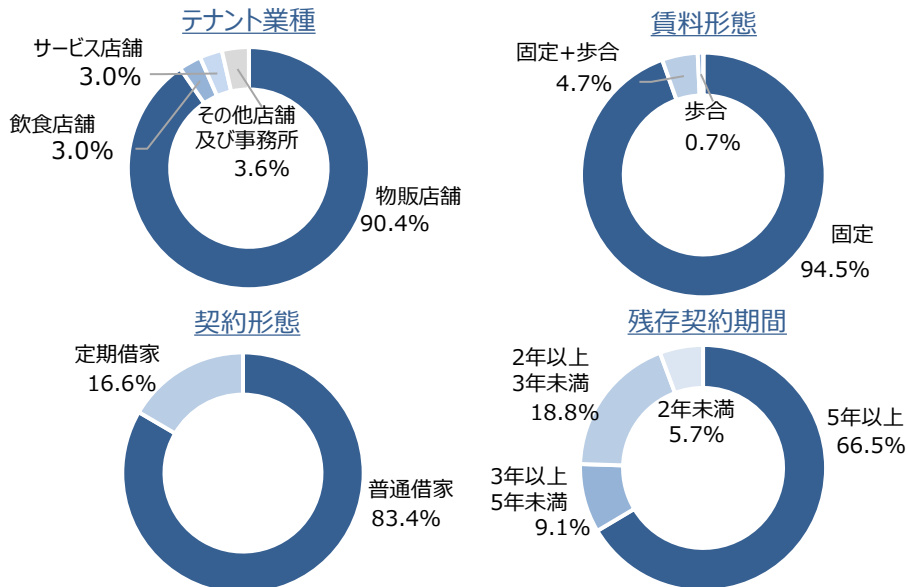


長期固定賃料を基本とし、引き続き高稼働を維持。社会経済活動の正常化を背景に売上も回復

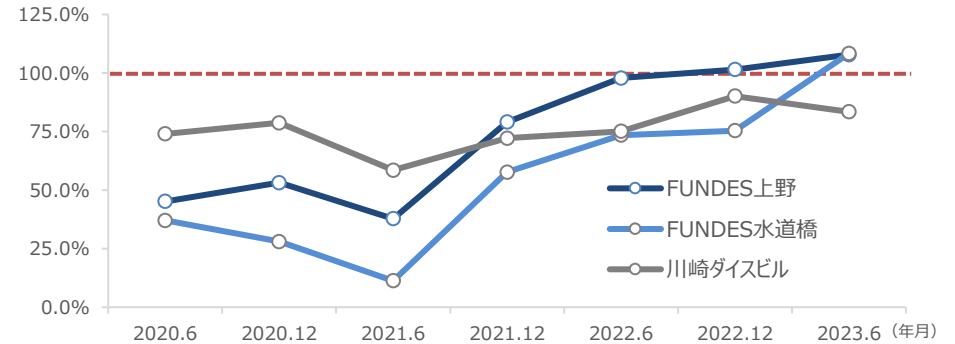
契約稼働率（商業施設）



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）<sup>\*1</sup>



\*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。

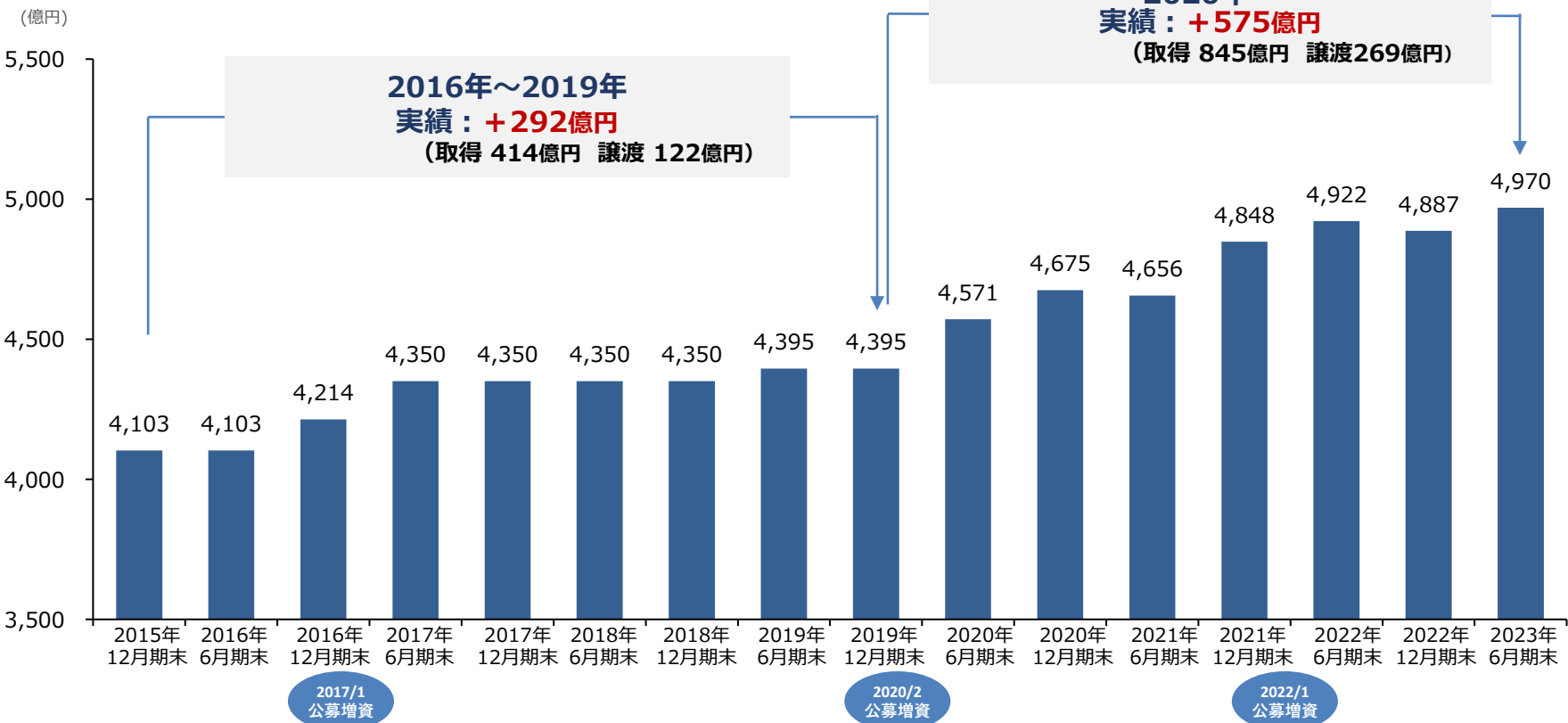
主な商業施設



スポンサーの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



資産規模推移



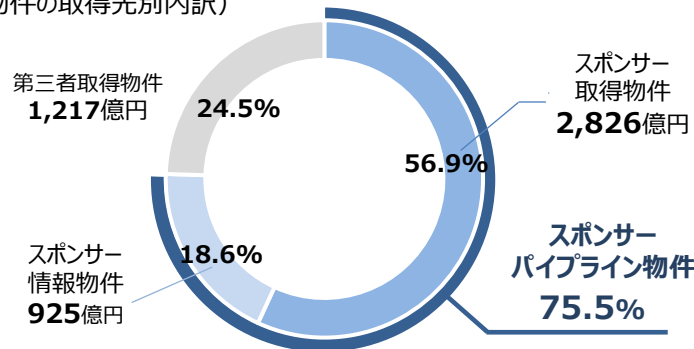
\*1. ビルセグメントの内、物流施設を除いた販売用不動産残高 (総投資額ベース)

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

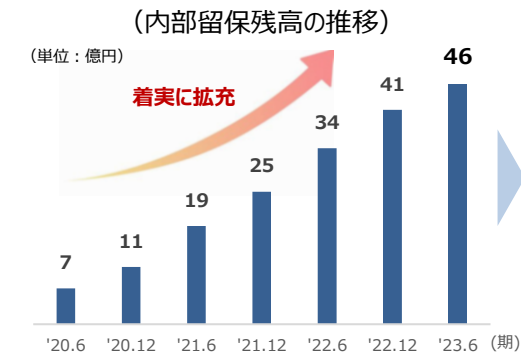
(保有物件の取得先別内訳)



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期末時点の数値です。

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

## 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

#### ■ JPRの取得実績

JPR麹町ビル	57.5億円	2019年6月取得
JPR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
T-PLUS 札幌	2023年12月	竣工予定
T-PLUS 仙台	2024年1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

#### ■ 都市型コンパクト商業施設

FUNDES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

#### ■ JPRの取得実績

FUNDES水道橋	32.5億円	2016年12月取得
FUNDES上野	38億円	2019年6月取得
FUNDES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

## 2023年6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	100億円	70億円	-30億円
平均調達期間	8.0年	5.6年	-2.4年
平均調達金利	0.99%	0.54%	-0.45pt

## 有利子負債の状況

	2022年 12月期	2023年 6月期	前期比
有利子負債	2,029億円	2,054億円	+25億円
LTV	40.0%	40.3%	+0.3pt
平均残存年数	4.7年	4.4年	-0.3年
平均債務コスト	0.76%	0.76%	±0.0pt
長期固定金利比率	100.0%	97.3% ※	-2.7pt

※ 2023年8月17日時点では100%となっています。

## 格付の状況

JCR

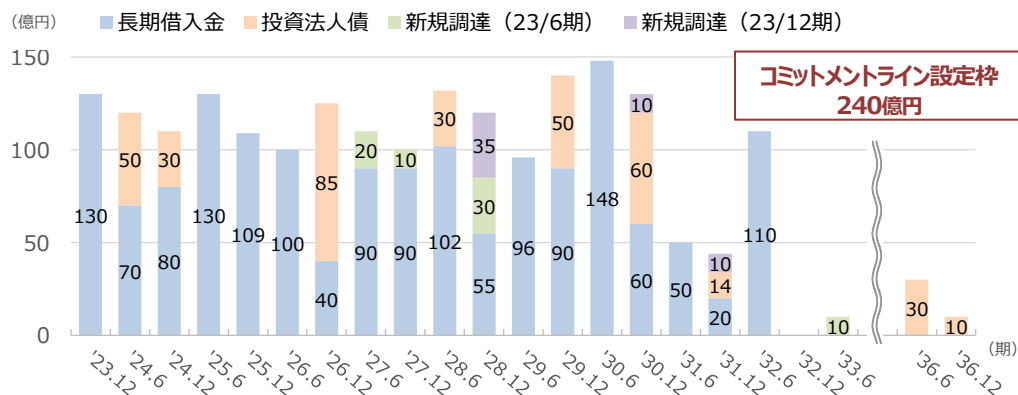
AA（安定的）

R&amp;I

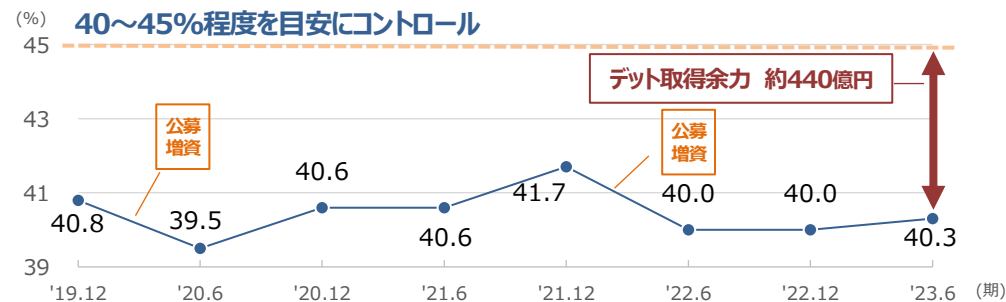
AA-（安定的）

## 返済期日の分散状況

(2023年8月17日現在)



## LTVの推移



## 金利上昇リスクに対する取組み

低いLTV水準

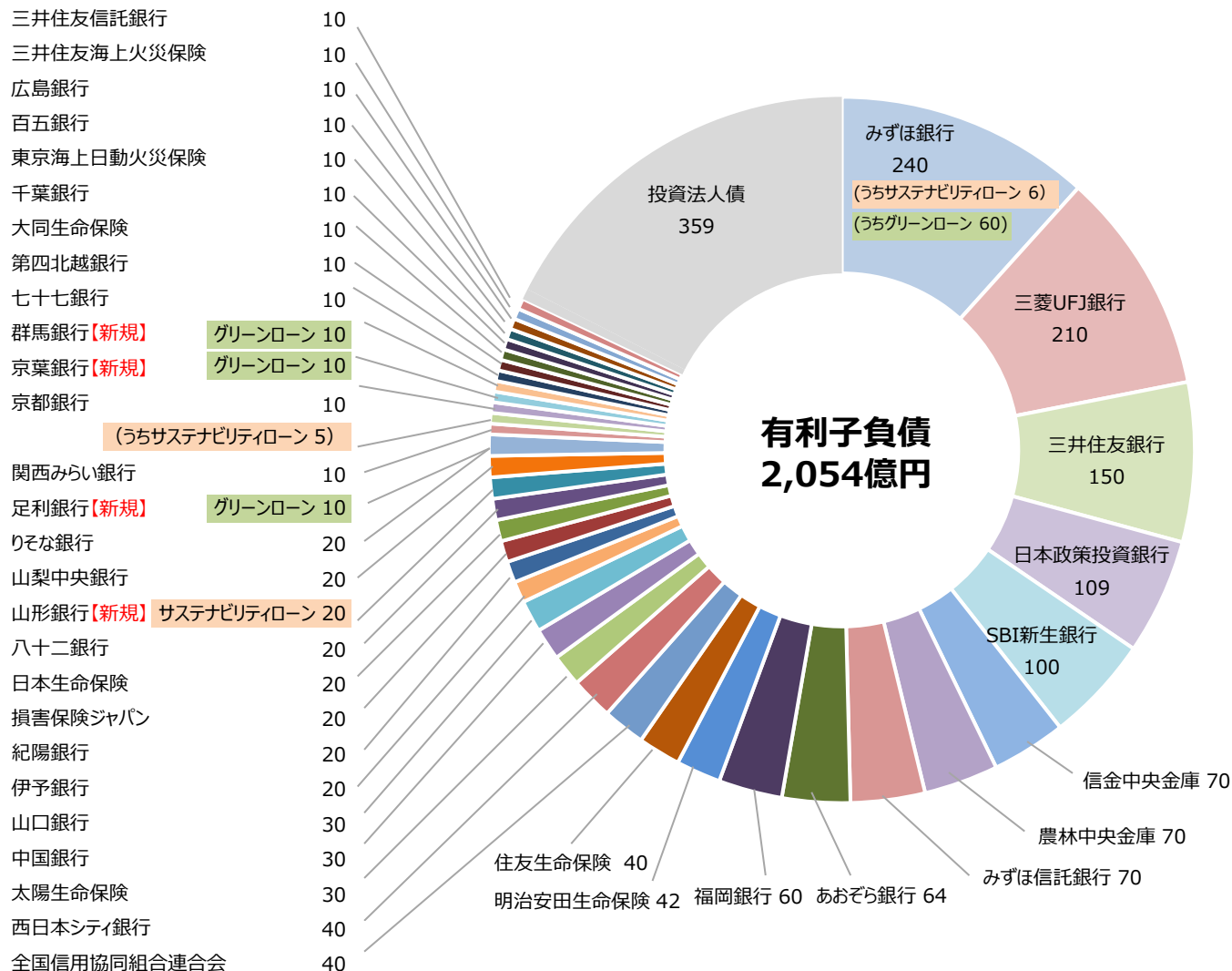
金利の長期固定化

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

### 39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

## 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



\*1. JPRI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JPRI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。

**GHG (温室効果ガス) 排出量削減目標において、2023年4月にSBTiによる認定を取得**  
**2022年のエネルギー消費量は増加も、再生可能エネルギー導入と非化石証書の購入によりGHG排出量を削減**

**SBTi (Science Based Targetsイニシアティブ) による認定**

- SBTiによるネットゼロ基準認定企業として、J-REITで3社目にSBT認定を取得

➢ 認定された目標



目標年	基準年	対象のGHG	排出量削減目標
2030	2019	Scope1+2	46%*1
2050	2019	Scope1+2+3	ネットゼロ

\*1. 認定された削減比率は四捨五入して掲載しています。

**GHG排出削減施策**

➢ 2030年目標：総排出量46.2%削減

削減に向けた施策と削減率 (計画)	
カテゴリ1、2、5*1削減	▲5%
再生可能エネルギー導入・非化石証書の購入に伴う削減	▲25%
省エネルギー改修工事等に伴う削減	▲15%
排出係数低下に伴う削減	▲35%

(年+約3%の資産規模拡大 (+33%) に伴う排出増加分を考慮)

➢ 2050年目標：ネットゼロ

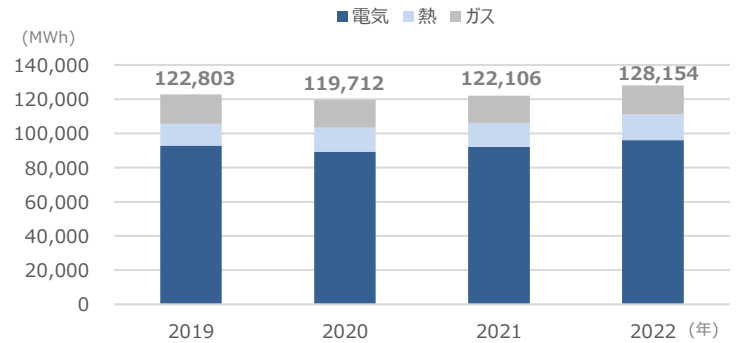
削減に向けた施策 (計画)	
物件入替による環境性能の向上	
再生可能エネルギー導入・非化石証書の購入	
新技術の導入、法改正	
エネルギーミックス進捗による排出係数低下	

\*1. 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5：廃棄物処理に伴う排出

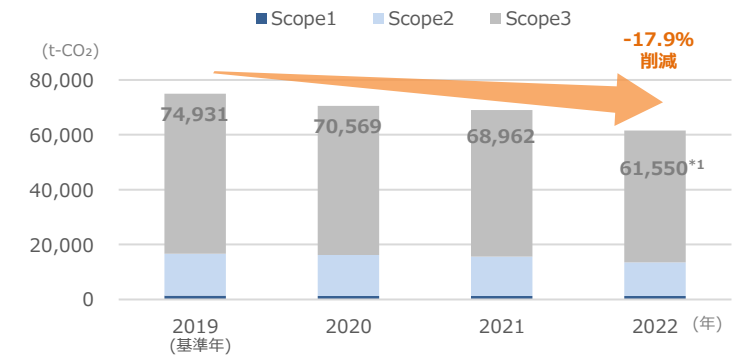
**実績グラフ**

- オフィス出勤率の上昇や飲食店の通常営業への移行に伴い、エネルギー消費量が増加
- 再生可能エネルギー導入と非化石証書の購入により、GHG排出量を削減

➢ エネルギー消費量



➢ GHG排出量



\*1. 2022年Scope3カテゴリ5の数値は、TRIMが算出した数値で第三者保証を受けていません。



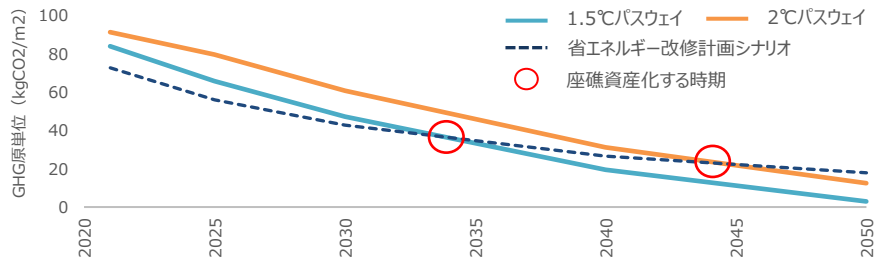
## 気候変動移行リスク（政策・法規制、市場、評判）への対応を推進

### CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) の分析

- CRREMは不動産の移行リスクを可視化するツールで、座礁資産化する時期の特定等を行う
- Aシナリオに対し、Bシナリオは省エネルギー改修投資や再生可能エネルギー導入の促進により、座礁資産化する時期を先延ばし
- 今後は環境負荷の高い物件の改善を図る

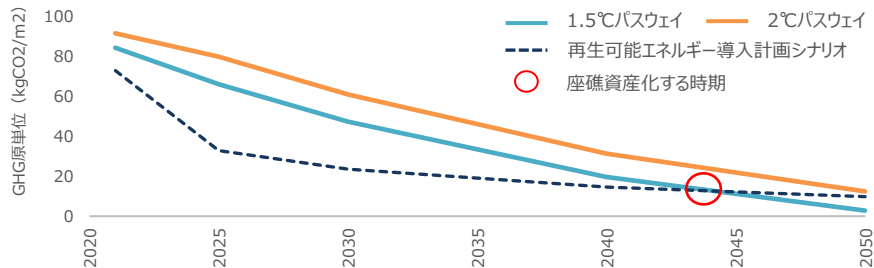
#### A) 現行の省エネルギー改修計画シナリオ

- ・ 現在予定している省エネルギー改修工事を反映したケース



#### B) 再生可能エネルギー導入計画を反映したシナリオ

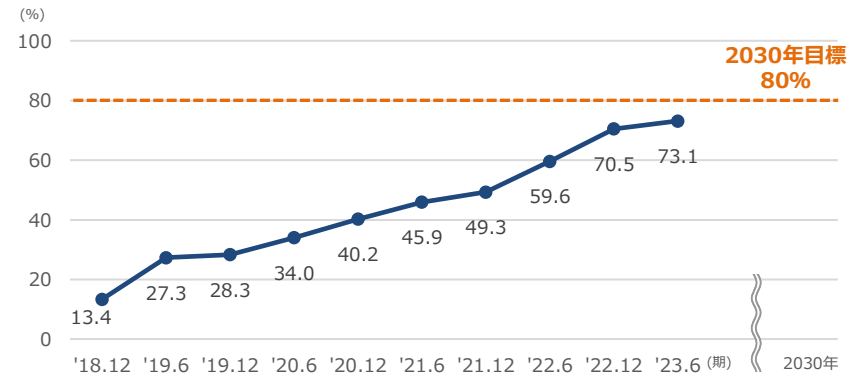
- ・ 更なる省エネルギー改修投資と再生可能エネルギー導入を反映したケース



1. CRREMは区分所有・共有物件を100%所有で換算します。したがって、JPRの管理権限の及ばない資産については、ネットゼロを想定していません。

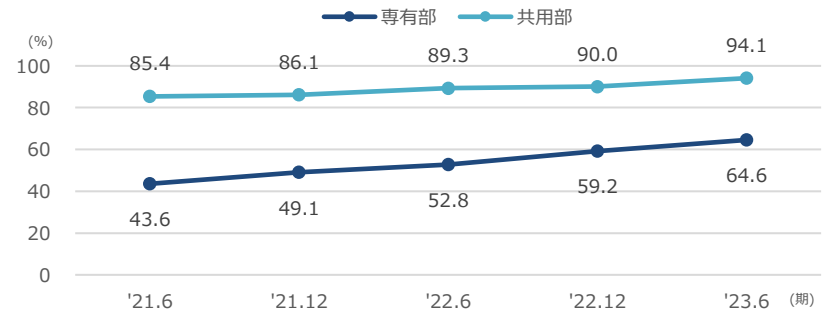
### 環境認証の取得状況

- 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）」の早期達成を目指す



### ポートフォリオのLED化進捗率

- 専有部についても着実に進捗。引き続き、積極的に推進していく

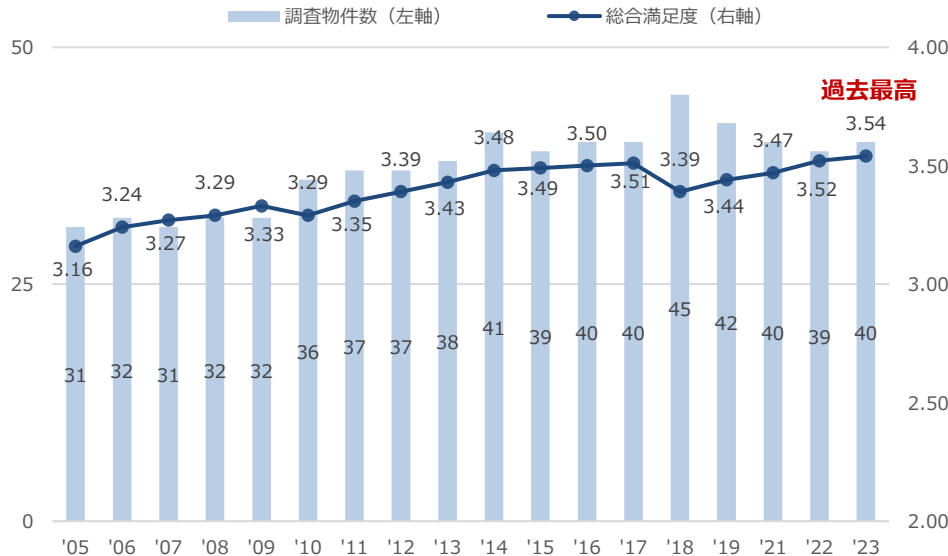


1. 進捗率はテナント資産に該当する照明を計算から除外しています。  
2. グランフロント大阪を除いた数値を記載しています。

## テナント満足度の向上及びポートフォリオの水害対策を推進

### テナント満足度調査

- 2023年総合満足度は最高値を更新
- 調査結果はプロパティマネジャーや現地のビル管理者と共有し更なる満足度向上を図るとともに、PM評価の指標のひとつとして活用
- 2023年調査より、ESGに関する設問を新設。テナントの省エネルギーへの関心の高さを確認



#### 【2023年テナント満足度調査概要】

総合満足度：4点満点の平均値

調査時期：2023年5～6月

調査対象：40物件、テナント470社

設問項目：管理運営、テナント対応、防犯・安全、緊急対応、環境保全等

1. 2020年は新型コロナウイルス感染症拡大のため未実施

### 水害リスク対応

- 水害リスクへの対策として防潮板等を設置

(防潮板の設置例)



(オリナタワー 1階通用口)

(簡易式防潮板の設置例)



(JPR上野イーストビル エントランス)

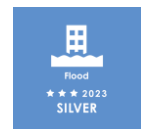
- ハード・ソフト両面の災害対応力強化により、オリナタワーにてResReal (レジリアル) 「Silver」の認証を取得



(オリナタワー)

➤ 「ResReal (レジリアル) 」とは

- ・「ResReal」は、自然災害に対する不動産のレジリエンスを定量化・可視化する認証制度



## サステナビリティ指標に基づく資産運用報酬を導入予定（本年9月開催の投資主総会に付議予定）

## JPR役員

- 幅広い観点から監督機能を強化し、健全性確保を図る

役職	氏名	主な兼職等	43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	7回/7回 (100%)
監督役員	出縄 正人	スプリング法律事務所 弁護士	7回/7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	7回/7回 (100%)
監督役員	池邊 このみ	千葉大学大学院 園芸学研究院 グランドフェロー	7回/7回 (100%)

## 資産運用報酬（実績）

報酬区分	算定基準	報酬実績 ('23.6月期)	比率
運用報酬1 (資産連動報酬)	取得価格総額×0.05%	244百万円	29.1%
運用報酬2 (収入連動報酬)	総収入額×1.2%	207百万円	24.7%
運用報酬3 (分配金連動報酬)	分配可能基準額（不動産等売却損益を含む） ×3.8%×1口当たり分配可能基準額の変動率	306百万円	36.4%
運用報酬4・5 (取得/合併報酬) (売却報酬)	売買価格×0.5%	82百万円	9.8%

## 資産運用報酬（変更案）

\*2023年9月5日開催の投資主総会での承認可決をもって、  
2024年1月1日以降に適用されます。

- 不動産市場を取り巻く環境の変化等を踏まえ、サステナビリティ指標に基づく報酬を導入するほか、投資主利益との連動性をより高める

報酬区分	算定基準
運用報酬1 (資産連動報酬)	取得価格総額×0.045% +サステナビリティ指標に基づく報酬（以下①～③）の合計額 ①【GHG排出量】取得価格総額×0.002%×表1の倍率 ②【環境認証】各物件の取得価格×0.001%×表2の倍率 ③【GRESB評価】取得価格総額×0.001%×表3の倍率
運用報酬2 (収入連動報酬)	総収入額×1.2% ※変更なし
運用報酬3 (分配金連動報酬)	分配可能基準額（不動産等売却損益を除く）×3.8%×1口当たり分配可能 基準額の変動率
運用報酬4 (取得/合併報酬)	取得価格×1.0%（利害関係者からの取得の場合は0.5%）
運用報酬5 (売却報酬)	不動産等売却益×12.5%*1

\*1. 売却価格に0.5%を乗じた金額を最低報酬額とします。

(表1)

倍率	1+GHG（温室効果ガス）排出量削減率

(表2)

環境認証 (CASBEE・DBJ Green Building・BELS)	★～★★★ (未取得含む)	★★★★	★★★★★
倍率	1.0	1.1	1.2

(表3)

GRESB評価	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
倍率	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2

Japan Prime Realty Investment Corporation

---

### **3. 決算・業績予想**

## 2023年6月期実績：1口当たり分配金7,600円（前期比-150円）

項目		2022年12月期	2023年6月期	増減
P/L (百万円)	営業収益	18,739	18,173	-566
	賃貸事業収入	17,392	17,291	-100
	不動産等売却益	1,347	881	-465
	営業費用	9,466	9,314	-152
	賃貸事業費用	8,199	8,310	+111
	不動産等交換差損	210	-	-210
	販売費及び一般管理費	1,056	1,003	-52
	営業利益	9,273	8,859	-413
	営業外収益	8	37	+28
	営業外費用	811	797	-14
経常利益	8,469	8,099	-370	
当期純利益	8,469	8,098	-370	
積立金 (百万円)	圧縮積立金繰入額	815	520	-294
	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たこと等により増収  
 ② [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）

- ③ [公租公課] 前年に取得した物件の費用発生等の影響により固都税が増加

## 不動産等売却損益

- ④ [不動産等売却益] 2022年12月期：1,347百万円  
 2023年6月期：881百万円  
 ⑤ [不動産等交換差損] 前期計上分の剥落

項目	2022年12月期	2023年6月期	増減		
				入替物件 <sup>※1</sup>	既存物件 <sup>※2</sup>
賃貸事業収入	17,392	17,291	-100	-4	-96
賃料等収入	16,032	16,146	+114	+69	+44
賃料・共益費	13,831	13,948	+116	+69	+47
地代	1,802	1,801	-0	+1	-1
その他定額収入	398	396	-2	-1	-1
その他賃貸事業収入	1,360	1,145	-214	-74	-140
附加使用料	1,006	1,001	-4	+1	-5
解約違約金等	82	17	-64	-68	+4
原状回復費相当額収入	182	59	-123	-9	-114
その他変動収入	89	66	-22	+2	-25
賃貸事業費用	8,199	8,310	+111	-15	+127
外注委託費	703	707	+3	+6	-2
水道光熱費	1,301	1,285	-15	-3	-12
公租公課	2,507	2,594	+87	-9	+96
保険料	30	29	-0	-0	-0
修繕工事費	432	433	+1	-6	+8
管理委託料	306	312	+5	+1	+3
管理組合費	643	637	-5	-	-5
減価償却費	2,055	2,044	-10	-13	+2
その他賃貸事業費用	219	265	+45	+10	+35
NOI	11,248	11,025	-222	-2	-220
NOI利回り（簿価）	4.8%	4.8%	- pt		
賃貸事業利益	9,193	8,981	-212	+11	-223
償却後利回り（簿価）	3.9%	3.9%	- pt		
契約稼働率（期中平均）	97.0%	97.6%	+0.6pt		

※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梅田ロフトビルの譲渡（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、①～③に記載）

## 資産入替の実施に伴い、総資産は増加

項目		2022年12月期末	2023年6月期末	増減
B/S (百万円)	流動資産	46,261	40,087	-6,174
	現預金	45,506	39,341	-6,165
	その他の流動資産	755	746	-8
	固定資産	461,196	469,808	+8,612
	有形固定資産	447,979	456,565	+8,586
	無形固定資産	11,804	11,816	+12
	投資その他の資産	1,412	1,426	+13
	繰延資産	197	173	-24
	投資法人債発行費	165	150	-14
	投資口交付費	31	22	-9
	資産合計	507,655	510,069	+2,414
	流動負債	30,524	37,214	+6,690
	短期借入金	-	5,500	+5,500
	一年以内返済予定の長期借入金	21,000	20,000	-1,000
	一年以内償還予定の投資法人債	2,000	5,000	+3,000
	その他の流動負債	7,524	6,714	-809
	固定負債	203,527	198,880	-4,646
	長期借入金	144,000	144,000	-
	投資法人債	35,900	30,900	-5,000
	預り敷金・保証金	23,627	23,980	+353
負債合計	234,051	236,095	+2,043	
出資総額	261,751	261,751	-	
剰余金	11,852	12,223	+370	
圧縮積立金	3,376	4,118	+741	
当期末処分利益	8,476	8,104	-371	
純資産合計	273,603	273,974	+370	
自己資本比率	53.9%	53.7%	-0.2pt	

## 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	+13,056
税引前当期純利益	+8,099
減価償却費	+2,046
その他	+2,911
投資活動によるキャッシュフロー	-13,994
固定資産の取得による支出	-14,381
その他	+387
財務活動によるキャッシュフロー	-5,226
有利子負債の新規調達	+12,500
有利子負債の返済・償還	-10,000
分配金の支払額	-7,726
現預金計	-6,165

## 固定資産の増減

項目	増減
物件取得・売却	+9,138
資本的支出	+1,453
減価償却費	-2,044
その他	+64
固定資産計	+8,612

## 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	-	+5,500	-	5,500	+5,500
長期借入金	165,000	+7,000	-8,000	164,000	-1,000
投資法人債	37,900	-	-2,000	35,900	-2,000
有利子負債計	202,900	+12,500	-10,000	205,400	+2,500

## 2023年6月期実績：1口当たり分配金7,600円（期初予想比±0円）

項目		2023年6月期 (予想)	2023年6月期 (実績)	増減
P/L (百万円)	営業収益	18,101	18,173	+71
	賃貸事業収入	17,220	17,291	+71
	不動産等売却益	881	881	+0
	営業費用	9,341	9,314	-27
	賃貸事業費用	8,314	8,310	-3
	販売費及び一般管理費	1,027	1,003	-24
	営業利益	8,760	8,859	+99
	営業外収益	31	37	+5
	営業外費用	801	797	-3
	経常利益	7,990	8,099	+108
	当期純利益	7,990	8,098	+108
積立金(百万円)	圧縮積立金繰入額	411	520	+108
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

- ① [賃料・共益費] リーシングの進捗等が寄与  
 ③ [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

- ④ [水道光熱費] 電気料金の請求方式見直し等により、附加使用料から水道光熱費を控除した水道光熱費収支(②-④)は大幅に改善(+86百万円)

項目		2023年6月期 (予想)	2023年6月期 (実績)	増減
賃貸事業収入		17,220	17,291	+71
賃料等収入		16,128	16,146	+18
賃料・共益費	13,930	13,948	+17	
地代	1,801	1,801	-0	
その他定額収入	395	396	+1	
その他賃貸事業収入		1,092	1,145	+53
附加使用料	1,023	1,001	-21	
解約違約金等	5	17	+12	
原状回復費相当額収入	-	59	+59	
その他変動収入	63	66	+3	
賃貸事業費用		8,314	8,310	-3
外注委託費		711	707	-4
水道光熱費		1,392	1,285	-107
公租公課		2,591	2,594	+3
保険料		29	29	+0
修繕工事費		372	433	+61
管理委託料		304	312	+8
管理組合費		640	637	-3
減価償却費		2,041	2,044	+3
その他賃貸事業費用		230	265	+34
NOI		10,947	11,025	+78
NOI利回り(簿価)		4.7%	4.8%	+0.1pt
賃貸事業利益		8,906	8,981	+74
償却後利回り(簿価)		3.8%	3.9%	+0.1pt
契約稼働率(期中平均)		97.3%	97.6%	+0.3pt

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

項目		2023年6月期	2023年12月期 (予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	18,173	17,396	-777
	賃貸事業収入	17,291	17,396	+104
	不動産等売却益	881	-	-881
	営業費用	9,314	9,339	+25
	賃貸事業費用	8,310	8,393	+82
	販売費及び一般管理費	1,003	946	-56
	営業利益	8,859	8,056	-803
	営業外収益	37	7	-30
	営業外費用	797	803	+5
	経常利益	8,099	7,260	-838
	当期純利益	8,098	7,259	-838
積立金 (百万円)	圧縮積立金繰入額	520	-	-520
	圧縮積立金取崩額	-	318	+318
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】 リーシングが進捗し増収を見込む
- ② 【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を見込む

積立金

- ③ 【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	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	17,291	17,396	+104	+17	+86
賃料等収入	16,146	16,185	+38	+9	+28
賃料・共益費	13,948	13,992	+44	+11	+32
地代	1,801	1,801	-0	-1	+1
その他定額収入	396	391	-5	+0	-5
その他賃貸事業収入	1,145	1,211	+65	+7	+57
附加使用料	1,001	1,010	+8	-0	+9
解約違約金等	17	5	-12	-	-12
原状回復費相当額収入	59	125	+66	-	+66
その他変動収入	66	69	+2	+8	-5
賃貸事業費用	8,310	8,393	+82	-14	+96
外注委託費	707	715	+8	+0	+7
水道光熱費	1,285	1,269	-16	-0	-15
公租公課	2,594	2,582	-12	-5	-6
保険料	29	29	-0	+0	-0
修繕工事費	433	539	+105	-1	+107
管理委託料	312	310	-2	-0	-1
管理組合費	637	644	+6	-	+6
減価償却費	2,044	2,059	+14	-10	+25
その他賃貸事業費用	265	243	-22	+4	-26
NOI	11,025	11,062	+36	+20	+16
NOI利回り（簿価）	4.8%	4.7%	-0.1pt		
賃貸事業利益	8,981	9,002	+21	+31	-9
償却後利回り（簿価）	3.9%	3.8%	-0.1pt		
契約稼働率（期中平均）	97.6%	98.3%	+0.7pt		

※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・②に記載）



2024年6月期予想：1口当たり分配金7,600円（2023年12月期予想比±0円）

項目		2023年12月期 (予想)	2024年6月期 (予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	17,396	17,278	-117
	賃貸事業収入	17,396	17,278	-117
	営業費用	9,339	9,217	-121
	賃貸事業費用	8,393	8,247	-145
	販売費及び一般管理費	946	970	+23
	営業利益	8,056	8,060	+4
	営業外収益	7	25	+18
	営業外費用	803	806	+3
	経常利益	7,260	7,280	+19
	当期純利益	7,259	7,279	+19
積立金 (百万円)	圧縮積立金取崩額	318	299	-19
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

- ① [賃料・共益費] リーシングが進捗し増収を見込む
- ② [原状回復費相当額収入] 前期計上分の剥落

積立金

- ③ [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12月期 (予想)	2024年6月期 (予想)	増減
賃貸事業収入		17,396	17,278	-117
賃料等収入		16,185	16,271	+86
賃料・共益費		13,992	14,064	+72
地代		1,801	1,815	+13
その他定額収入		391	391	+0
その他賃貸事業収入		1,211	1,007	-203
附加使用料		1,010	942	-67
解約違約金等		5	-	-5
原状回復費相当額収入		125	-	-125
その他変動収入		69	64	-5
賃貸事業費用		8,393	8,247	-145
外注委託費		715	710	-4
水道光熱費		1,269	1,172	-96
公租公課		2,582	2,634	+52
保険料		29	29	-0
修繕工事費		539	403	-136
管理委託料		310	316	+5
管理組合費		644	647	+2
減価償却費		2,059	2,088	+29
その他賃貸事業費用		243	244	+1
NOI		11,062	11,120	+57
NOI利回り (簿価)		4.7%	4.8%	+0.1pt
賃貸事業利益		9,002	9,031	+28
償却後利回り (簿価)		3.8%	3.9%	+0.1pt

### 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	2022年6月期		2022年12月期		2023年6月期		2023年12月期		2024年6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	17,019	3.9%	17,392	2.2%	17,291	-0.6%	17,396	0.6%	17,278	-0.7%
	賃料等収入 (定額収入)	16,092	4.0%	16,032	-0.4%	16,146	0.7%	16,185	0.2%	16,271	0.5%
	賃料・共益費	13,899	4.5%	13,831	-0.5%	13,948	0.8%	13,992	0.3%	14,064	0.5%
	地代	1,802	0.0%	1,802	0.0%	1,801	0.0%	1,801	0.0%	1,815	0.8%
	その他定額収入	390		398		396		391		391	
	その他賃貸事業収入 (変動収入)	927	2.2%	1,360	46.7%	1,145	-15.8%	1,211	5.7%	1,007	-16.8%
	附加使用料	798	1.3%	1,006	26.0%	1,001	-0.4%	1,010	0.9%	942	-6.7%
	解約違約金等	11		82		17		5		-	
	原状回復費相当額収入	42		182		59		125		-	
	その他変動収入	75		89		66		69		64	
	賃貸事業費用 (減価償却費除く)	5,900	5.3%	6,144	4.1%	6,266	2.0%	6,333	1.1%	6,158	-2.8%
	外注委託費	699	11.2%	703	0.6%	707	0.5%	715	1.1%	710	-0.6%
	水道光熱費	952	12.0%	1,301	36.6%	1,285	-1.2%	1,269	-1.3%	1,172	-7.6%
	公租公課	2,523	4.2%	2,507	-0.7%	2,594	3.5%	2,582	-0.5%	2,634	2.0%
	保険料	29		30		29		29		29	
	修繕工事費	469	-11.7%	432	-8.0%	433	0.3%	539	24.4%	403	-25.2%
	管理委託料	307		306		312		310		316	
	管理組合	630		643		637		644		647	
	その他賃貸事業費用	287		219		265		243		244	
	NOI	11,118	3.2%	11,248	1.2%	11,025	-2.0%	11,062	0.3%	11,120	0.5%
減価償却費	2,045	-3.8%	2,055	0.5%	2,044	-0.5%	2,059	0.7%	2,088	1.4%	
賃貸事業費用	7,946	2.8%	8,199	3.2%	8,310	1.4%	8,393	1.0%	8,247	-1.7%	
賃貸事業利益 (a)	9,072	4.9%	9,193	1.3%	8,981	-2.3%	9,002	0.2%	9,031	0.3%	
資本的支出	1,381	-13.7%	1,503	8.8%	1,453	-3.3%	2,224	53.0%	1,567	-29.5%	
NCF	9,737	6.1%	9,745	0.1%	9,571	-1.8%	8,838	-7.7%	9,553	8.1%	
不動産等売却損益 (百万円)	不動産等売却益 (b)	1,338		1,347		881		-		-	
	不動産等売却損 (c) (※)	-		210		-		-		-	
賃貸事業利益等 (百万円、a+b-c)	10,410	7.7%	10,329	-0.8%	9,862	-4.5%	9,002	-8.7%	9,031	0.3%	

※ 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。

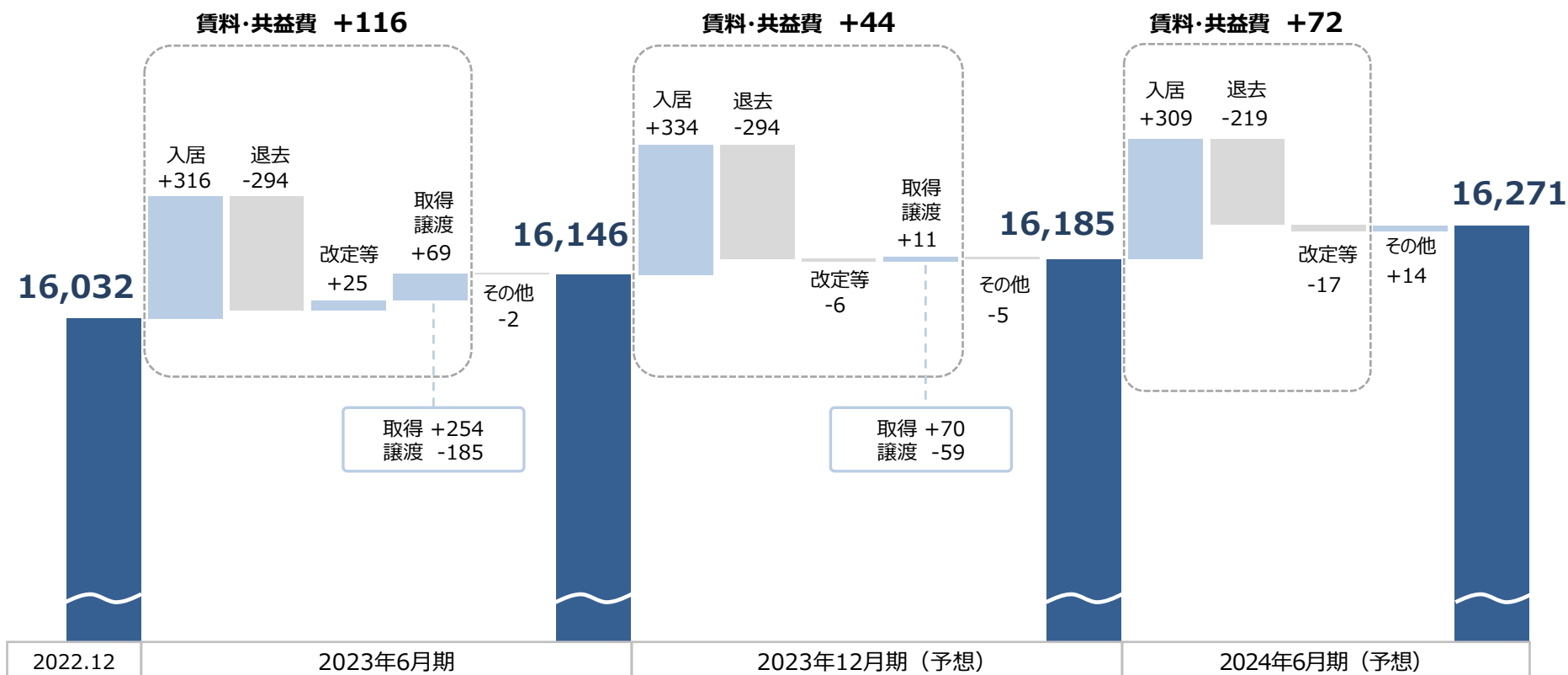
2023年12月期賃料等収入+0.3億円（前期比）

2024年6月期賃料等収入+0.8億円（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12月期	2021年6月期	2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期	2023年6月期
LTV	(簿価ベース)	40.6%	40.6%	41.7%	40.0%	40.0%	40.3%
	(時価ベース)	33.2%	33.1%	33.8%	31.9%	32.0%	32.4%
NOI利回り	(取得価格ベース)	4.9%	4.8%	4.6%	4.5%	4.5%	4.5%
	(簿価ベース)	5.2%	5.1%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%
	(時価ベース)	4.1%	4.1%	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%
償却後利回り	(取得価格ベース)	4.0%	3.9%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%
	(簿価ベース)	4.2%	4.1%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%
	(時価ベース)	3.4%	3.3%	3.1%	3.1%	3.1%	3.0%
インプライド・キャップレート	(NOI利回り)	4.3%	3.6%	3.7%	3.8%	3.9%	4.0%
	(償却後利回り)	3.5%	2.9%	3.0%	3.1%	3.2%	3.3%
FFO		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	9,261百万円
AFFO		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	7,807百万円
1口当たりFFO		9,924円	9,847円	9,398円	9,341円	9,414円	9,287円
EPU		8,181円	8,474円	8,236円	8,631円	8,493円	8,121円
1口当たり分配金		7,750円	7,657円	7,550円	7,800円	7,750円	7,600円
分配金利回り		4.5%	3.4%	3.7%	3.8%	4.1%	4.3%
ROE		6.1%	6.3%	6.1%	6.3%	6.2%	5.9%
1口当たり圧縮積立金		1,152円	1,969円	2,657円	3,386円	4,129円	4,652円
1口当たり純資産額		267,570円	268,295円	268,875円	273,684円	274,378円	274,749円
1口当たりNAV		372,725円	375,544円	383,368円	394,302円	394,241円	391,230円
投資口価格(権利付最終取引日)		346,500円	444,000円	403,500円	408,000円	378,500円	357,500円
NAV倍率		0.9倍	1.2倍	1.1倍	1.0倍	1.0倍	0.9倍
PBR		1.3倍	1.7倍	1.5倍	1.5倍	1.4倍	1.3倍
PER		21.2倍	26.2倍	24.5倍	23.6倍	22.3倍	22.0倍
FFO倍率		17.5倍	22.5倍	21.5倍	21.8倍	20.1倍	19.2倍
自己資本比率		52.9%	53.1%	52.0%	53.8%	53.9%	53.7%
ペイアウトレシオ	(FFO)	78.1%	77.8%	80.3%	83.5%	82.3%	81.8%
	(AFFO)	94.5%	91.0%	97.7%	98.0%	98.0%	97.1%

- 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)
- 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

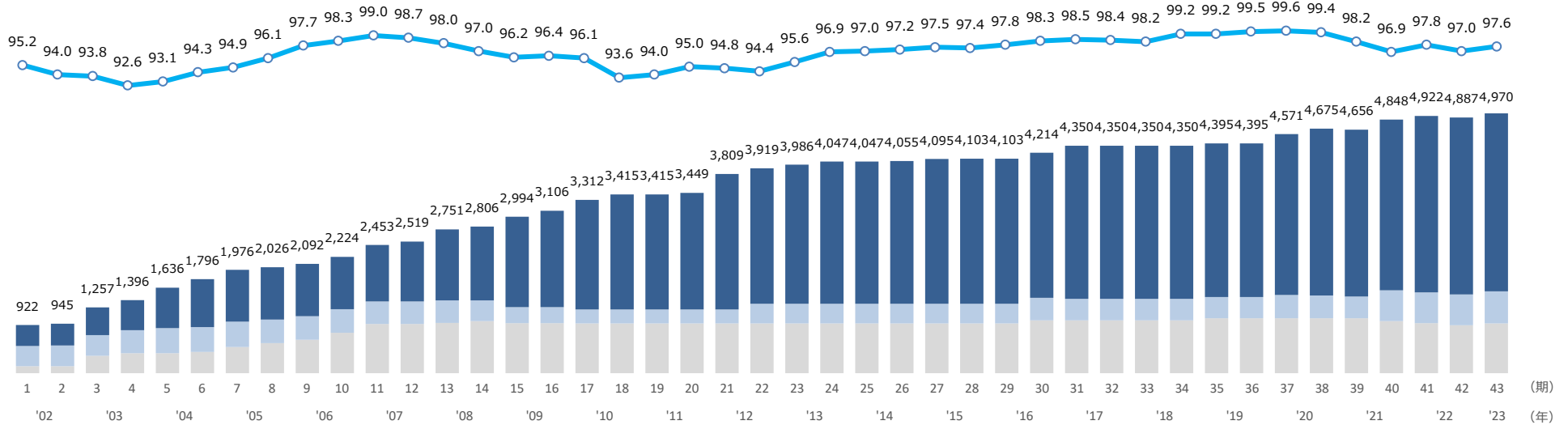
- PBR(株価純資産倍率) = 投資口価格 ÷ 1口当たり純資産額
- PER(株価収益率) = 投資口価格 ÷ EPU(年換算・直近実績×2)
- FFO倍率 = 投資口価格 ÷ 1口当たりFFO(年換算・直近実績×2)
- 自己資本比率 = 純資産 ÷ 総資産
- FFOペイアウトレシオ = 分配金総額 ÷ FFO
- AFFOペイアウトレシオ = 分配金総額 ÷ AFFO
- 圧縮積立金は当該期末の残高に翌期繰入額及び取崩額を加減した金額となります。

■ 資産規模（取得価格ベース・億円）・稼働率（%）

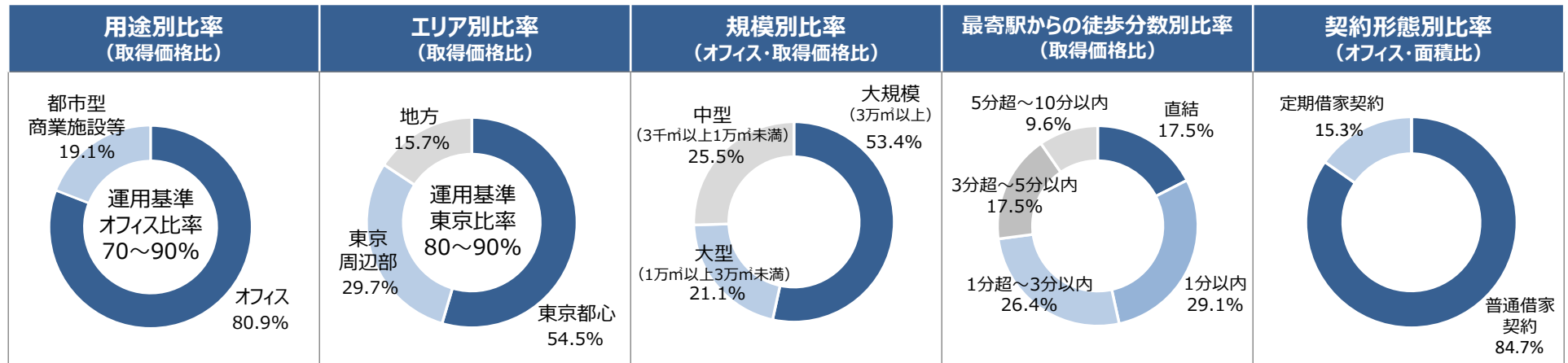
■ 東京オフィス ■ 地方オフィス ■ 商業施設 ○ 稼働率

稼働率  
(全期間平均)  
**96.8%**

エリア別・用途別内訳（2023年6月期末）  
東京オフィス：**3,404**億円  
地方オフィス：**615**億円  
商業施設：**950**億円



■ 各種比率

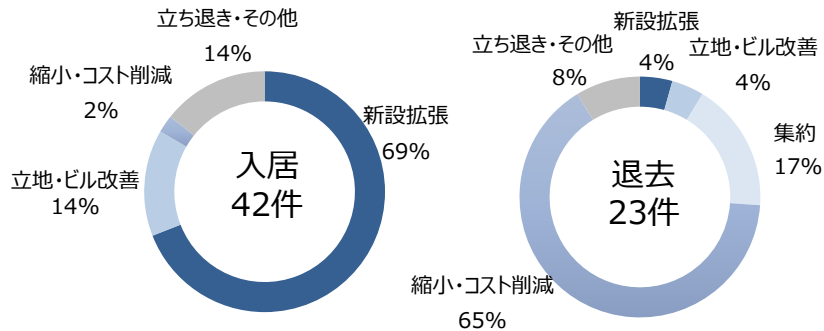


■ 入退去の内訳と推移

（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	4,953	4,416	537
東京周辺部オフィス	4,894	2,883	2,010
地方オフィス	1,270	682	588
商業施設	484	390	94
合計	11,603	8,373	3,230

■ 入退去の理由



■ 物件別入退去面積

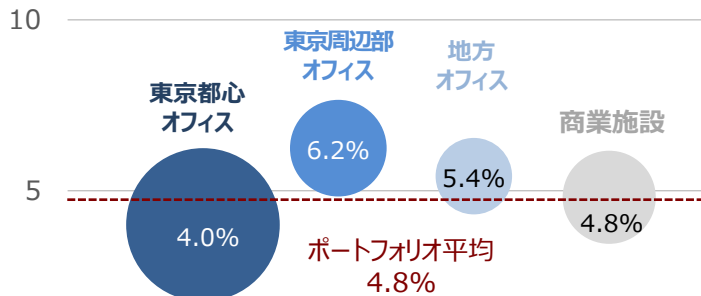
	入居 - 退去	退去面積	入居面積 (㎡)
兼松ビル	-401	-1,222	821
J P R 人形町ビル	0	-379	379
新麹町ビル	294	-101	395
新宿スクエアタワー	1,015	0	1,015
ビッグス新宿ビル	-10	-219	208
新宿センタービル	166	0	166
J P R 原宿ビル	-695	-2,254	1,558
サイエンスプラザ・四番町プラザ	-56	-56	0
東京スクエアガーデン	224	-13	238
東京建物東渋谷ビル	0	-169	169
J P R 神宮前432	-235	-235	0
J P R 銀座並木通りビル	0	-155	155
J P R 千葉ビル	78	-142	221
川口センタービル	-378	-482	103
立川ビジネスセンタービル	222	0	222
ゆめおおおかオフィスタワー	112	0	112
オリナスタワー	1,055	-1,046	2,102
J P R 横浜ビル	-1,052	-1,052	0
J P R 大宮ビル	1,986	0	1,986
センシティビルディング	-14	-159	144
損保ジャパン仙台ビル	-12	-12	0
天神121ビル	-126	-423	296
J P R 心斎橋ウエスト	224	-246	471
大阪堂島ビル	502	0	502
F U N D E S 天神西通り	329	0	329

■ エリア・用途別利回り (簿価ベース)

■ 物件別NOI利回り (簿価ベース)

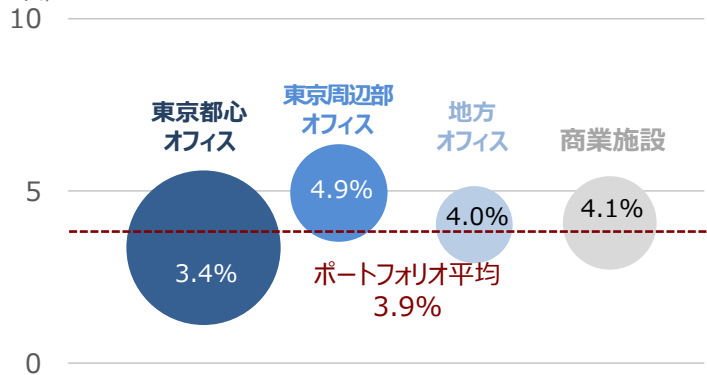
(NOI利回り)

(%) バブルの大きさ：資産規模 (簿価) バブルの中心：NOI利回り



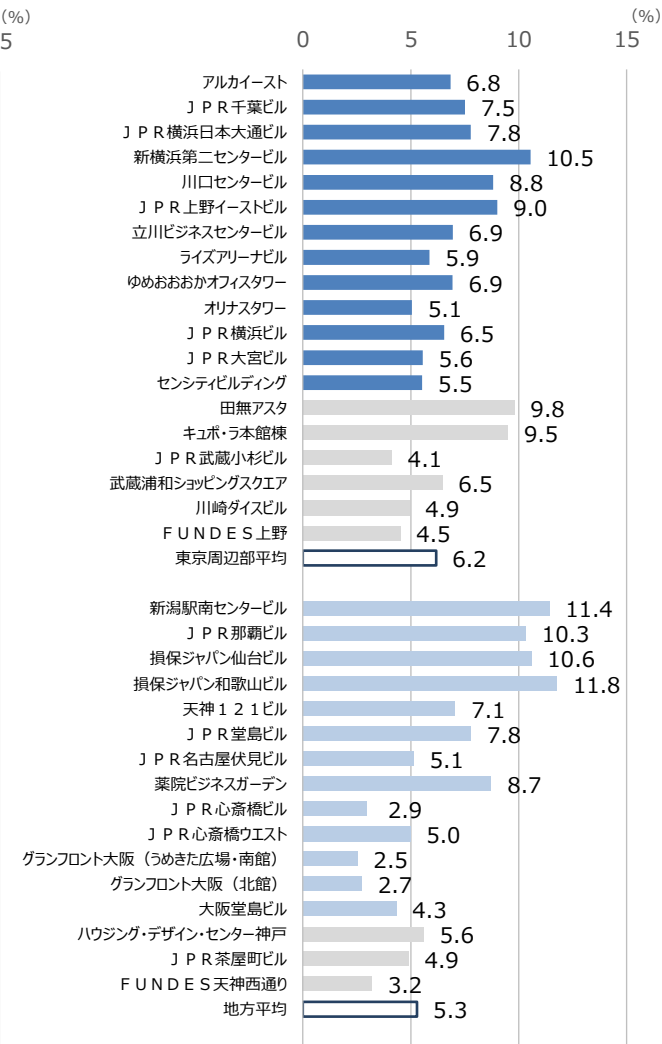
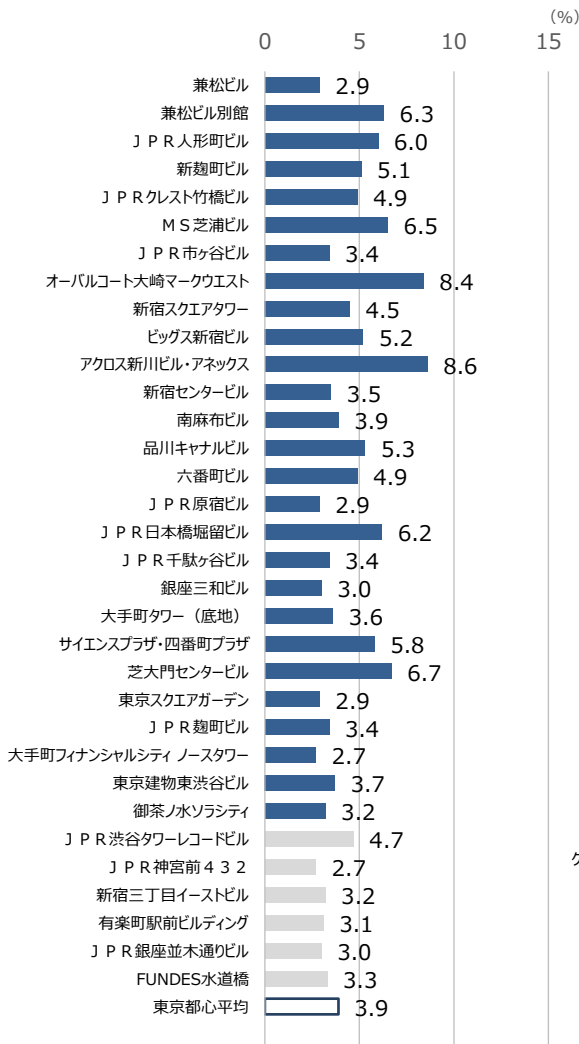
(償却後利回り)

(%) 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



東京都心

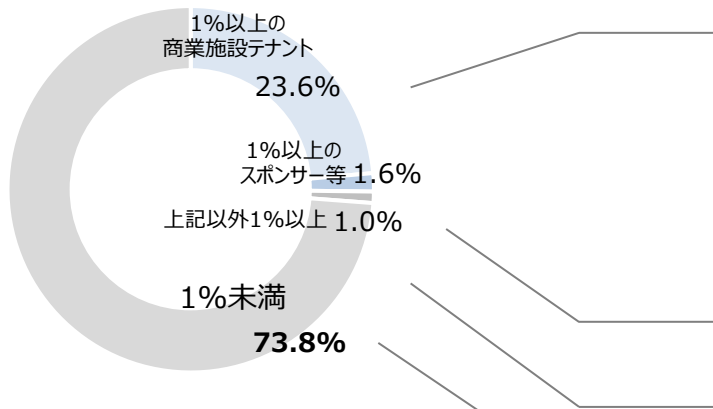
東京周辺部及び地方



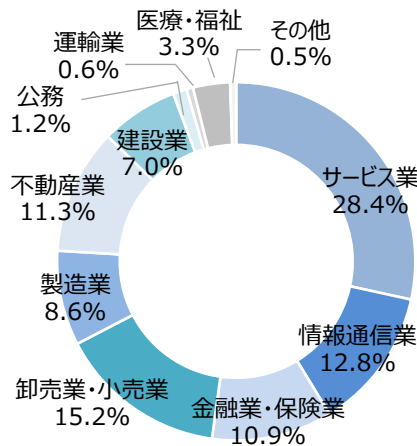


■ テナント占有率（物件単位・エンドテナントベース・面積比）

- 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	6.4
	(株)イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.0
	(株)Olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	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 (1,215社)	D 社	薬院ビジネスガーデン	4,719.50	1.0
	E 社	新宿センタービル	4,482.38	0.9
	F 社	損保ジャパン仙台ビル	4,379.30	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

## ■ 稼働率・賃料の推移

項目		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	2023年6月期
オフィス	契約稼働率 (%)	99.4	99.1	97.7	95.8	96.9	95.9	96.9
	賃料稼働率 (%)	99.3	98.7	96.5	94.2	93.3	93.7	95.1
	平均賃料 (全エリア・円)	18,801	18,977	19,166	19,445	19,496	19,566	19,538
	平均賃料 (東京都心・円)	22,183	22,313	22,451	22,533	22,504	22,716	22,794
	平均賃料 (東京周辺部・円)	18,139	18,196	18,217	18,420	18,362	18,359	18,317
	平均賃料 (地方・円)	13,720	13,912	14,067	14,606	14,660	14,653	14,709
	レントギャップ (%)	-4.8	-3.2	-0.6	-0.6	-0.4	+1.4	+1.3
商業	契約稼働率 (%)	100.0	100.0	99.3	99.5	99.9	99.7	99.5
	賃料稼働率 (%)	100.0	100.0	99.2	99.2	99.4	99.6	99.4

## ■ 賃料改定・テナント入替の状況 ('23.6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	182	95.1	89.2	+1.9	+0.3
増額	23	9.6	9.0	+2.9	+6.4
減額	7	12.3	11.6	-1.0	-0.3
増減なし	152	73.1	68.6	-	-
入替	42	11.5	10.8	-7.8	-10.2
増額	12	2.2	2.1	+0.8	+7.2
減額	23	8.2	7.8	-8.7	-14.5
増減なし	7	1.0	1.0	-	-
合計 (改定+入替)	224	106.6	100.0	-5.9	-0.8

## ■ 賃料水準別賃貸面積・増額改定件数割合 ('23.6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	13.8	23.7	28.3
マーケットレンジ内	13.1	22.5	6.3
マーケットレンジ以上	31.4	53.8	1.5

## ■ 賃料水準別賃貸面積 ('23.12期~'25.6期更新対象)

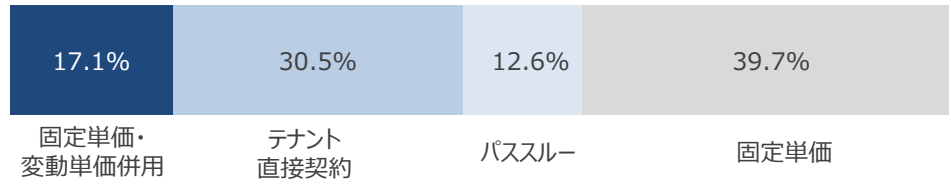
項目	面積 (千㎡)	面積割合 (%)
マーケット賃料未滿	51.1	19.5
マーケットレンジ内	77.6	29.7
マーケットレンジ以上	133.0	50.8

テナントへの請求方式見直し等の実施により、電気料金収支は改善傾向

テナントへの請求方式の状況

現時点において、ほぼ全ての物件で専有部に係る変動コスト（燃料調整費＋再エネ賦課金）をビルオーナーが負担しない契約に移行済み

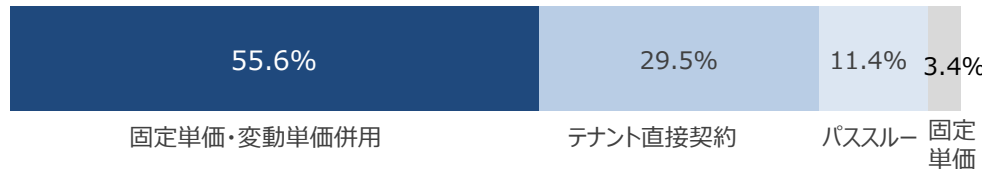
<2022年6月末時点>



60.3%

専有部に係る変動コスト（燃料調整費等）をビルオーナーが負担しない契約

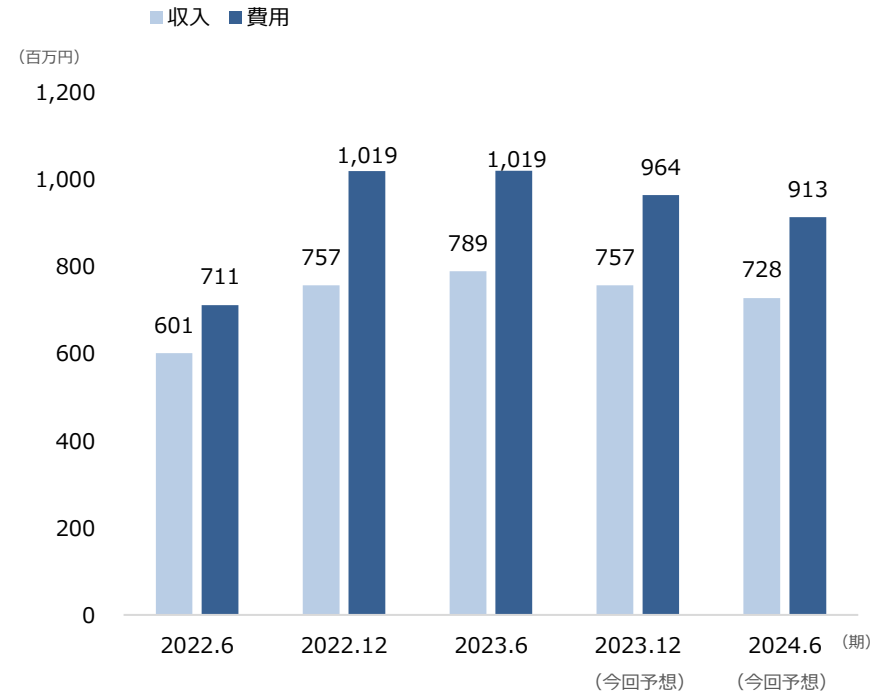
<2023年6月末時点>



96.6%

専有部に係る変動コスト（燃料調整費等）をビルオーナーが負担しない契約

電気料金の推移



①電気料収支 (1口当たり)	- 111 (- 111円)	- 262 (- 263円)	- 230 (- 231円)	- 207 (- 207円)	- 186 (- 186円)
②前回予想 (1口当たり)	—	—	- 300 (- 301円)	- 262 (- 263円)	—
③収支改善額 =①-② (1口当たり)	—	—	+ 70 (+ 70円)	+ 56 (+ 56円)	—

## リニューアル工事による物件競争力の強化

## ハウジング・デザイン・センター神戸

- 開業30周年に合わせて、全館リニューアルを推進中
- 先行して共用部のリニューアルを実施

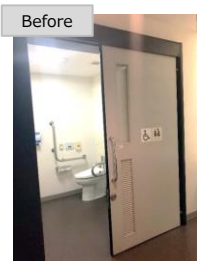
(男性トイレ)



After



(多機能(バリアフリー)トイレ)



After



(女性トイレ)



After



Before



After



Before



After



Before



After



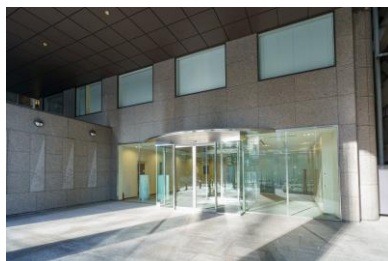
## 大阪堂島ビル

地方

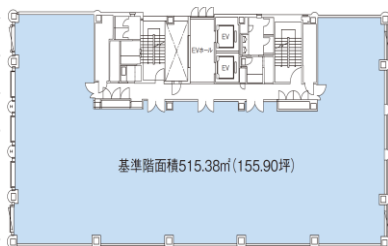
オフィス

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	100.0%
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
- 取得後速やかに空室部分のリースアップが完了

## 本物件の周辺図

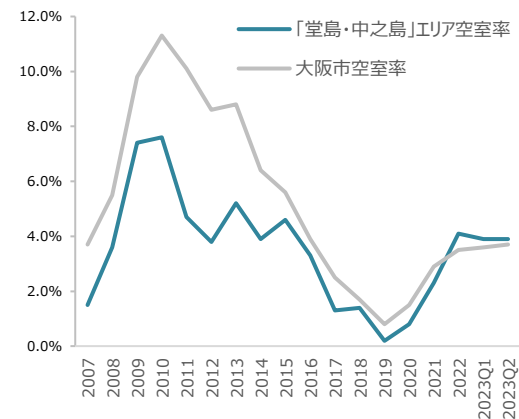
- 近接地は東京建物の大規模再開発「ONE DOJIMA PROJECT」により、更なる発展が期待される



## 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

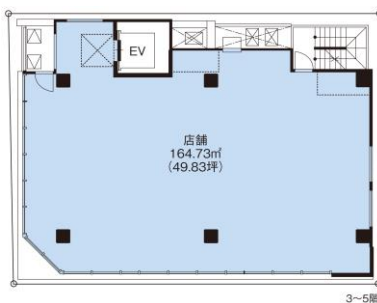
商業

スポンサー

## スポンサーの東京建物が開発した築浅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	1年
NOI利回り	3.8%
償却後利回り	3.3%
稼働率	100.0%
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
- 取得後速やかに空室部分のリースアップが完了

## 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	2,235.01m <sup>2</sup> /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	99.0%
取得先	安田不動産

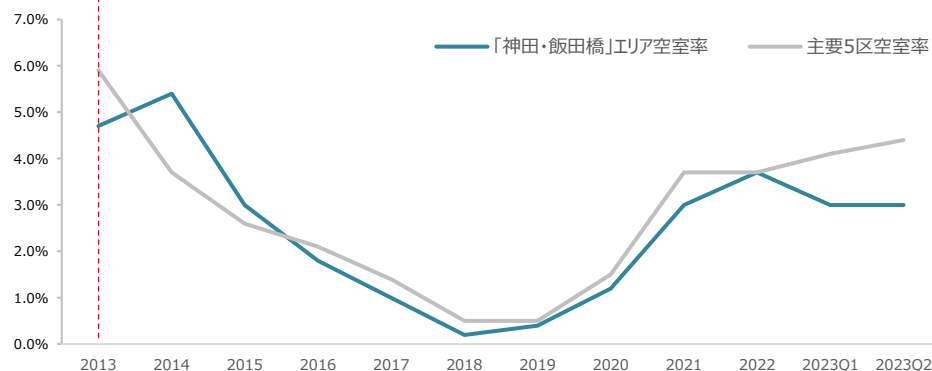
## 取得ハイライト

- 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

## 含み益及び含み益率は高水準を維持

### 鑑定評価額・含み益

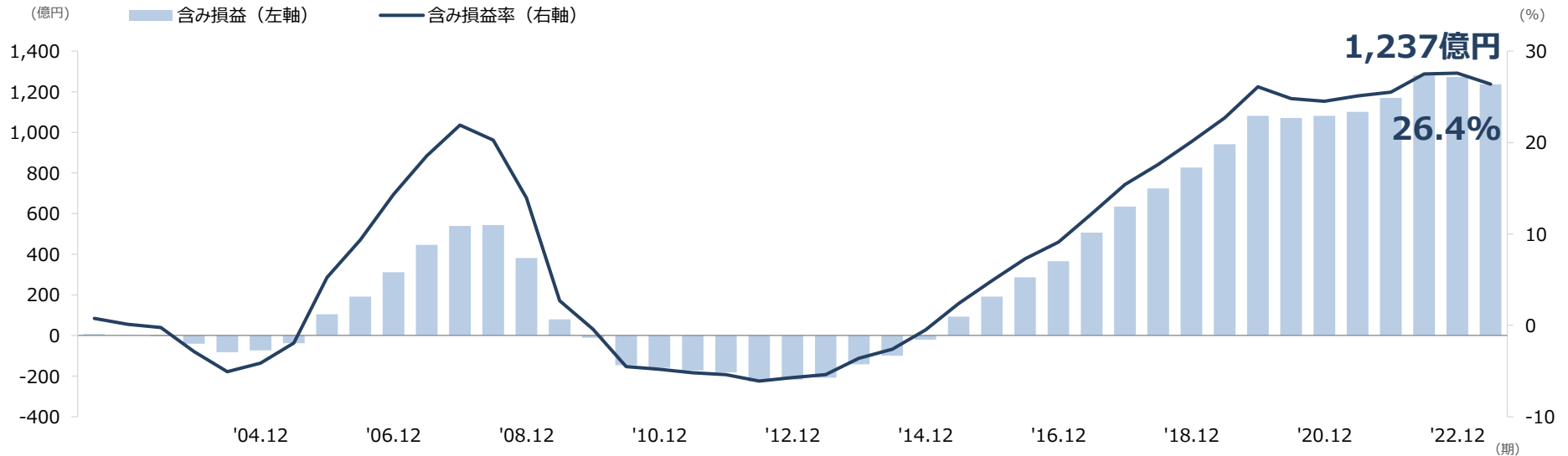
鑑定評価額	含み益	含み益率
<b>5,920</b> 億円 (前期比 +50億円)	<b>1,237</b> 億円 (前期比 -35億円)	<b>26.4%</b> (前期比 -1.3pt)

### 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
- 固都税評価替え(2024年度)、エンジニアリングレポートの再取得及び水道光熱費の見直しなどの影響もあり、一部物件では鑑定評価額が減少

	(鑑定評価額)		(直接還元利回り)	
	(物件)	(物件)	(物件)	(物件)
	'22.12期	'23.6期	'22.12期	'23.6期
増加	24	27	低下	20
維持	25	14	維持	45
減少	16	26	上昇	0

### 含み損益の推移





# 4. Appendix

## 物件別鑑定評価（2023年6月期末）

物件名	評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	直接 還元率 (%)	前期比 (pt)	DCF 割引率 (%)	前期比 (pt)	DCF 最終還元 率 (%)	前期比 (pt)	簿価 (百万円)	含み 損益 (百万円)
兼松ビル	14,100	-400	3.4%	0.1	3.2%	0.1	3.6%	0.1	14,635	-534
兼松ビル別館	2,960	+90	3.8%	0.1	3.6%	0.1	4.0%	0.1	2,366	+594
JPR人形町ビル	3,140	+30	3.6%	-	3.4%	-	3.7%	-	2,091	+1,049
新麹町ビル	4,300	-210	3.4%	-	3.1%	-	3.5%	-	2,416	+1,884
M S 芝浦ビル	15,500	-800	3.9%	-	3.6%	-	4.0%	-	10,738	+4,762
JPR市ヶ谷ビル	4,940	-	3.6%	-	3.4%	-	3.8%	-	5,208	-267
オールコート大崎マークウエスト	5,180	+60	3.8%	-	3.6%	-	4.0%	-	2,689	+2,490
新宿スクエアタワー	15,400	+100	3.6%	-	3.4%	-	3.8%	-	12,782	+2,617
ビッグス新宿ビル	19,300	-100	3.5%	-	3.3%	-	3.7%	-	15,477	+3,823
アクロス新川ビル・アネックス	808	+3	4.4%	-	4.2%	-	4.6%	-	566	+242
新宿センタービル	21,500	-800	3.0%	-	2.7%	-	3.1%	-	24,115	-2,614
南麻布ビル	3,390	-30	3.6%	-	3.4%	-	3.7%	-	3,765	-374
品川キャナルビル	2,320	-40	3.7%	-	3.4%	-	3.8%	-	1,859	+460
六番町ビル	3,730	+10	3.8%	-	3.5%	-	3.8%	-	2,903	+826
JPR原宿ビル	10,500	-	3.6%	-	3.4%	-	3.8%	-	8,865	+1,634
JPR日本橋堀留ビル	6,850	+30	4.1%	-0.1	3.9%	-0.1	4.3%	-0.1	4,822	+2,028
JPR千駄ヶ谷ビル	11,900	-	3.7%	-0.1	3.5%	-0.1	3.9%	-0.1	14,661	-2,760
銀座三和ビル	3,880	+110	2.9%	-0.1	2.6%	-0.1	3.0%	-0.1	3,682	+198
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	3,470	-10	3.6%	-	3.2%	-	3.7%	-	2,758	+712
芝大門センタービル	6,600	-160	3.3%	-	3.0%	-	3.4%	-	4,163	+2,437
東京スクエアガーデン	21,400	-100	2.5%	-	2.3%	-	2.7%	-	18,243	+3,157
JPR麹町ビル	6,250	-40	3.0%	-	2.8%	-	3.1%	-	5,834	+416
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%	-	11,467	+1,532
東京建物東渋谷ビル	12,300	+100	3.4%	-0.1	3.5%	-0.1	3.6%	-0.1	11,553	+746
御茶ノ水ソラシティ	7,170	-	2.9%	-	2.7%	-	3.0%	-	6,529	+641
JPR渋谷タワーレコードビル	14,600	-200	3.2%	-0.1	3.0%	-0.1	3.3%	-0.1	11,398	+3,202
JPR神宮前 4 3 2	4,100	-110	2.9%	-	3.0%	-	3.1%	-	4,248	-148
新宿三丁目イーストビル	2,370	-350	3.1%	-0.1	2.6%	-0.1	3.3%	-0.1	2,503	-132
有楽町駅前ビルディング	3,510	+110	2.8%	-0.1	2.4%	-0.1	2.9%	-0.1	3,249	+261
JPR銀座並木通りビル	11,100	-	2.8%	-	2.5%	-	2.8%	-	10,132	+968
F U N D E S 水道橋	3,470	+30	3.3%	-0.1	3.1%	-0.1	3.4%	-0.1	3,144	+325
アルカイスト	6,600	-140	3.6%	-	3.3%	-	3.7%	-	4,183	+2,416
JPR千葉ビル	1,910	-	5.2%	-	5.0%	-	5.4%	-	2,126	-215
JPR横浜日本大通ビル	2,460	-	4.8%	-	4.6%	-	5.0%	-	2,302	+158
新横浜第二センタービル	2,630	-	4.1%	-0.1	3.9%	-0.1	4.2%	-0.1	1,417	+1,212
川口センタービル	11,400	+100	4.3%	-0.1	4.0%	-0.1	4.4%	-0.1	7,112	+4,288
JPR上野イーストビル	5,870	+30	3.5%	-	3.3%	-	3.6%	-	2,838	+3,031
立川ビジネスセンタービル	4,620	-10	3.9%	-	3.6%	-	4.0%	-	2,839	+1,781

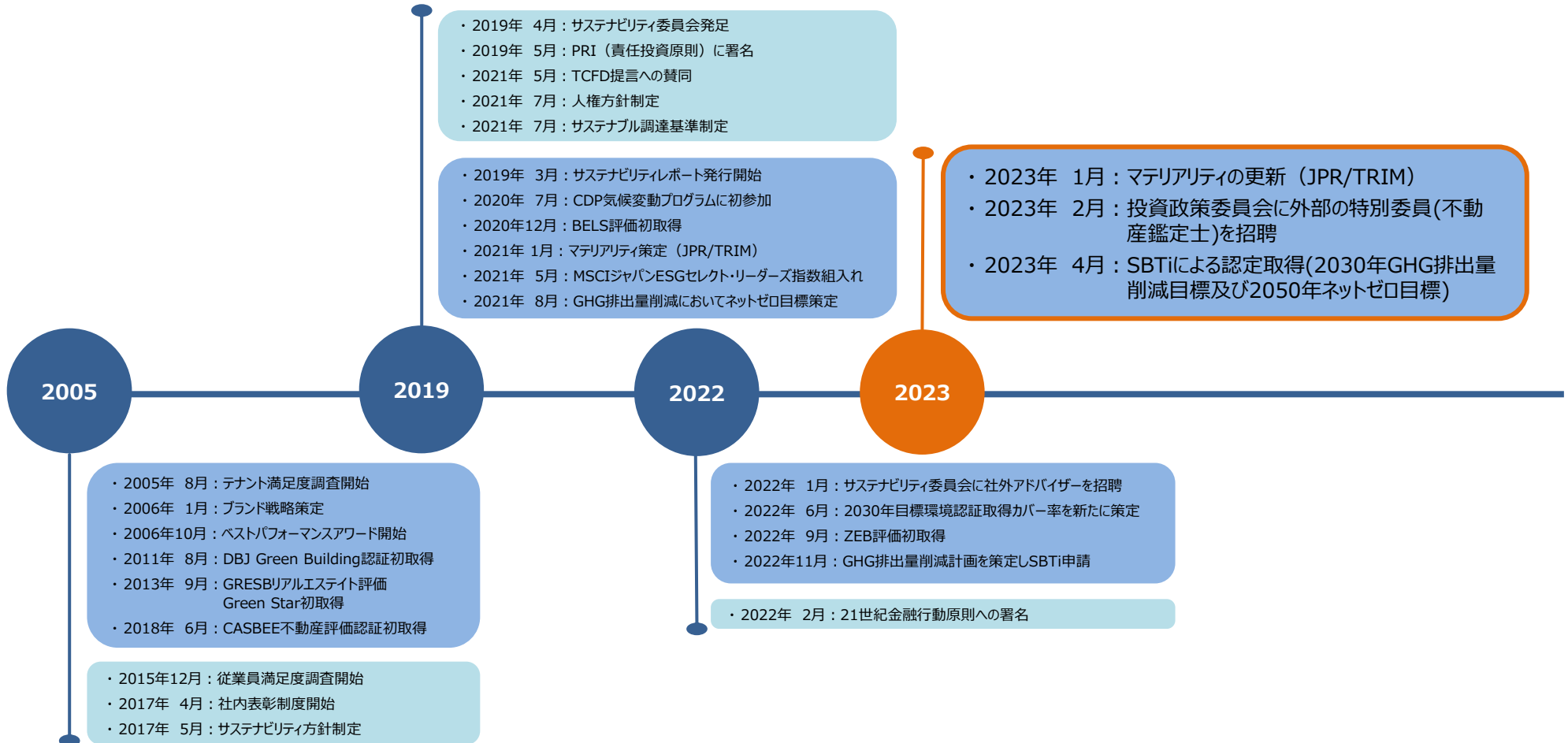
物件名	評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	直接 還元率 (%)	前期比 (pt)	DCF 割引率 (%)	前期比 (pt)	DCF 最終還元 率 (%)	前期比 (pt)	簿価 (百万円)	含み 損益 (百万円)
ライズアリーナビル	18,500	-100	3.5%	-	3.2%	-	3.6%	-	12,336	+6,164
ゆめおおおかオフィスタワー	7,400	-240	3.7%	-0.1	3.4%	-0.1	3.8%	-0.1	5,038	+2,361
オリアスタワー	40,200	+100	3.4%	-	3.1%	-	3.5%	-	25,508	+14,691
JPR横浜ビル	10,100	-500	3.7%	-	3.5%	-	3.8%	-	7,372	+2,728
JPR大宮ビル	10,700	-500	3.8%	-0.1	3.6%	-0.1	3.9%	-0.1	5,553	+5,146
センシティブルディング	15,700	+300	3.9%	-0.1	3.6%	-0.1	4.0%	-0.1	13,995	+1,704
田無アスタ	11,100	-	5.2%	-	5.1%	-	5.4%	-	6,860	+4,239
キューボ・ラ本館棟	3,080	+40	4.6%	-0.1	4.4%	-0.1	4.8%	-0.1	1,541	+1,539
JPR武蔵小杉ビル	5,370	+50	4.7%	-	4.5%	-	4.9%	-	7,084	-1,714
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,300	+20	4.9%	-	4.8%	-	5.1%	-	3,427	+872
川崎グランドビル	12,800	-1,000	4.1%	-	4.0%	-	4.3%	-	12,839	-39
F U N D E S 上野	4,090	-40	3.5%	-0.1	3.2%	-0.1	3.6%	-0.1	3,711	+379
新潟駅南センタービル	2,180	+10	5.4%	-	5.4%	-	5.6%	-	1,500	+680
JPR那覇ビル	2,370	+20	4.7%	-0.1	4.7%	-0.1	4.9%	-0.1	1,631	+738
損保ジャパン仙台ビル	4,140	+20	4.5%	-0.1	4.2%	-0.1	4.6%	-0.1	2,302	+1,838
損保ジャパン和歌山ビル	1,510	+30	5.8%	-0.1	5.6%	-0.1	6.0%	-0.1	1,303	+207
天神 1 2 1 ビル	4,080	-110	3.8%	-0.1	3.4%	-0.1	3.9%	-0.1	1,963	+2,116
JPR堂島ビル	4,020	-30	3.7%	-0.1	3.5%	-0.1	3.8%	-0.1	2,081	+1,938
JPR名古屋伏見ビル	3,490	+10	4.7%	-0.1	4.3%	-0.1	4.7%	-0.1	3,787	-296
業院ビジネスガーデン	23,700	-	3.6%	-0.1	3.4%	-0.1	3.7%	-0.1	9,969	+13,731
JPR心斎橋ビル	4,700	+80	3.6%	-0.1	3.3%	-0.1	3.7%	-0.1	5,287	-587
JPR心斎橋ウエスト	4,910	+10	3.7%	-0.1	3.5%	-0.1	3.8%	-0.1	3,956	+954
グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	12,300	-	3.1%	-0.1	2.9%	-0.1	3.2%	-0.1	11,822	+477
グランフロント大阪（北館）	10,100	-	3.2%	-0.1	3.0%	-0.1	3.3%	-0.1	9,530	+570
大阪堂島ビル	2,760	+60	3.8%	-0.1	3.5%	-0.1	3.9%	-0.1	2,508	+252
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,340	+10	5.3%	-0.1	5.1%	-0.1	5.4%	-0.1	6,089	+1,251
JPR茶屋町ビル	8,390	-20	3.3%	-	3.0%	-	3.4%	-	5,965	+2,424
F U N D E S 天神西通り	3,640	+50	3.4%	-0.1	3.1%	-0.1	3.4%	-0.1	3,347	+292
2023年6月期末の保有物件合計	592,098	-4,607							468,368	+123,730
東京都心	313,638	-2,857							267,246	+46,391
東京周辺部	178,830	-1,890							128,083	+50,747
地方	99,630	+140							73,039	+26,590

- 「直接還元率」は、直接還元法に基づく収益価格算定の基準となる還元率を記載しています。
- 「DCF割引率」及び「DCF最終還元率」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率を記載しています。
- 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に基づき、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

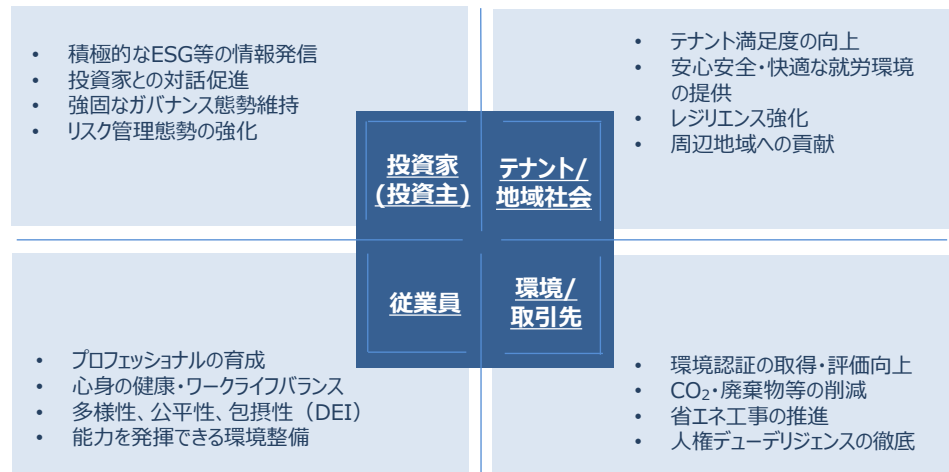
#### ▶ 従業員への取組み

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



### 積極的なサステナビリティ情報の開示

- ・ サステナビリティ情報を拡充し、JPRホームページをリニューアル
- ・ 環境関連データ・TRIM従業員データ等の定量情報を開示



社会的要請等に伴い、適宜見直しを実施

(JPR・TRIMのマテリアリティ及び戦略目標)

\*追加設定項目

	マテリアリティ	方針	戦略	目標・KPI	SDGs
E	気候変動への対応	環境認証取得の推進	<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Aランク以上）カバー率80%以上	    
		GHG排出量削減	<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） 【目標】2050年：ネットゼロ <ul style="list-style-type: none"> <li>再エネ導入比率*</li> <li>LED照明化率*</li> </ul>	
		水資源の効率的利用	<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）	
		気候変動リスクにかかるマネジメント強化	<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>		
		テナントとの協働による気候変動への取組み推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーンリースの拡充</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーンリース契約比率*</li> </ul>	
S	安全安心/快適性によるテナント満足度の向上	安全安心・快適なソフト・ハードのサービス提供によるテナント満足度の向上	<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント満足度平均スコア*</li> </ul>	 
		自己啓発支援・研修による人材力強化	<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>従業員1人当たりの研修額*</li> <li>従業員1人当たりの研修時間*</li> </ul>	
	働きがいのある職場環境	高効率な業務態勢の構築	<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>		   
		心身の健康の維持・向上	<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>	【目標】平均年次有給休暇取得率70%以上（毎年）* <ul style="list-style-type: none"> <li>健康診断受診率*</li> <li>従業員1人当たりの残業時間*</li> </ul>	
		働きがいのある職場環境の提供	<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>従業員平均満足度*</li> <li>従業員満足度調査回答率*</li> </ul>	
ダイバーシティ&インクルージョンの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>多様な人材の活躍推進</li> </ul>	【目標】2030年：女性管理職比率10%以上* <ul style="list-style-type: none"> <li>女性従業員比率*</li> <li>60歳以上従業員数*</li> </ul>			
G	ガバナンスの高度化	積極的なIRによる透明性の高い運営	<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>決算説明会開催数/年*</li> <li>国内機関投資家ミーティング数*</li> <li>海外機関投資家ミーティング数*</li> <li>個人投資家イベント参加件数*</li> </ul>	
		サステナビリティ推進体制の総合力向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>業界トップクラスのESG評価取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRESB評価*</li> <li>MSCI ESG評価*</li> <li>CDP評価*</li> </ul>	
		人権の尊重	<ul style="list-style-type: none"> <li>人権方針の社内外への周知</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人権研修の実施（年）*</li> </ul>	
		強固なガバナンス態勢	<ul style="list-style-type: none"> <li>強固なガバナンス態勢の維持</li> </ul>	【目標】コンプライアンス委員会の開催12回/年* 【目標】コンプライアンス研修実施数6回/年* 【目標】コンプライアンス研修受講率100%* <ul style="list-style-type: none"> <li>内部監査実施の有無/年*</li> </ul>	
		リスク管理態勢の強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>業界トップクラスの管理態勢</li> </ul>	【目標】リスク管理委員会の開催4回/年*	

## 気候変動は事業に大きな影響を与えるものと認識 リスク・機会を特定及び影響度を評価し対応を推進

### 気候変動によるリスク・機会の特定

- 気候変動によるリスク・機会を特定し、1.5℃/2℃及び4℃シナリオで影響度を分析
- エネルギーの効率的な利用や再生可能エネルギーの利用推進等により温室効果ガスを削減し、事業活動が気候変動に与える影響の軽減に努める

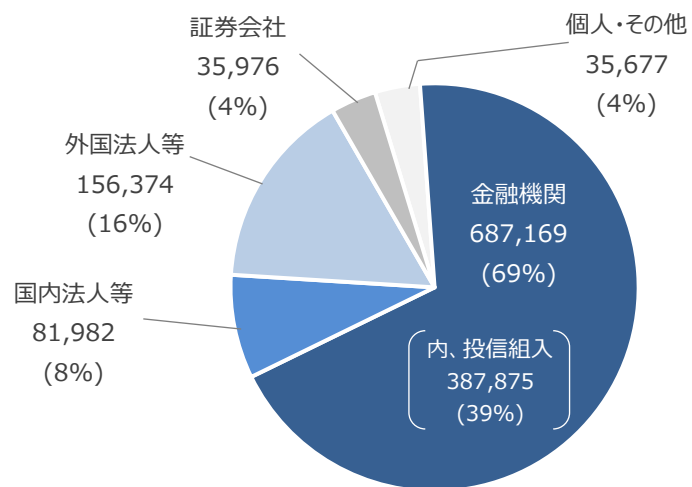
#### ➤ リスクの特定及び財務的影響の検証

リスクの分類	特定したリスク	財務への影響	時間軸	影響度 1.5℃/2℃	影響度 4℃	戦略
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	環境関連法規制強化により炭素税の課税が行われると、保有物件のオペレーションリスクの増加に繋がる	中長	大	大	<ul style="list-style-type: none"> <li>● LED照明化工事の推進</li> <li>● 排出係数の低い電力会社への契約切り換え</li> <li>● ZEB認証の取得</li> </ul>
	エネルギー価格上昇によるコスト増	化石燃料価格上昇により、電力価格等の単価上昇を招き、オペレーションコスト増加に繋がる	短中長	大	中	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 節電の推進</li> </ul>
	グリーンビル対応の遅れによるテナント退去	グリーンビル対応が遅れると、カーボンニュートラル達成を目指す企業ニーズに応えられないことでテナント退去を招き、賃料共益費等の定額収入の喪失に繋がる	短中長	大	小	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 環境認証取得比率の向上</li> </ul>
	グリーンビル対応の遅れによる投資家離反	グリーンビル対応の遅れにより、金融機関の融資撤退及び投資撤退を招き、資金調達コストが上昇する	中長	大	小	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ポートフォリオのグリーン化の推進及び適切な情報開示による金融機関の理解促進</li> <li>● ESGに関心を持つ投資家層とのリレーション拡大による資金調達基盤の強化</li> </ul>
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	気候変動により夏季気温が上昇すると冷房使用量が増加し、エネルギーコストの増加に繋がる	中長	中	中	<ul style="list-style-type: none"> <li>● テナントへのクールビズ協力要請</li> <li>● 空調等の待機電力の消耗防止</li> </ul>
	水害リスクによる修繕コスト増	気候変動によって台風や洪水等の水害リスクが増加すると、保有物件が水害によって被害を受け、改修コストが発生する	短中長	大	大	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 各物件の所在するエリアの最新リスクのモニタリング</li> <li>● 各物件の設備状況を定期的に現地確認実施</li> <li>● 水害対策設備や備品の増強</li> <li>● 災害訓練実施によるレジリエンス強化</li> </ul>

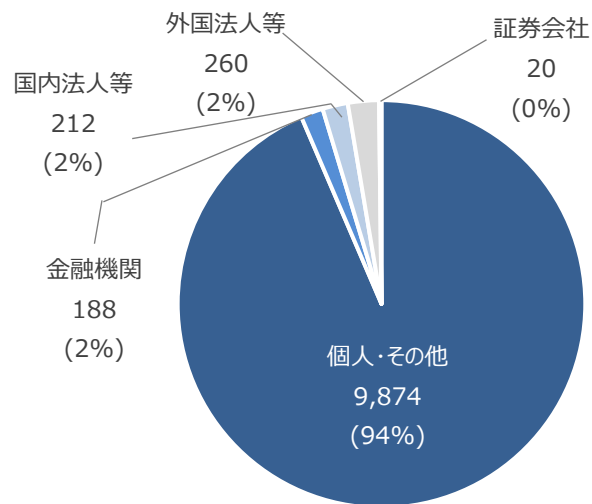
#### ➤ 機会の特定及び財務的影響の検証

機会の分類	特定した機会	財務への影響	時間軸	影響度 1.5℃/2℃	影響度 4℃	戦略
機会	グリーンビルディングの賃料増加	法規制が強化されてテナントの環境性能の高い物件に対する需要が増加し、資産価値及び賃貸事業収入が増加する	中長	大	小	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 環境認証取得比率の向上</li> </ul>

## ■ 所有者別投資口数（総数997,178口）



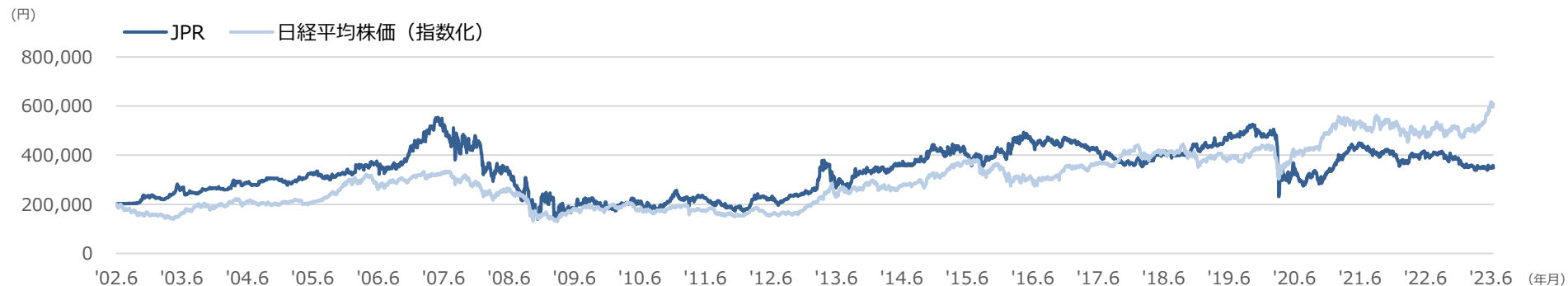
## ■ 所有者別投資主数（総数10,554人）



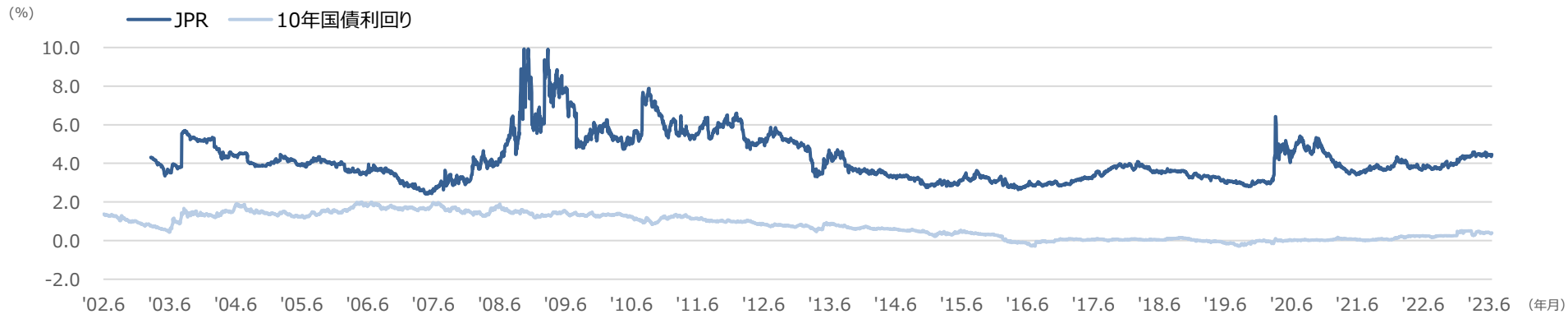
## ■ 主要投資主（上位10社）

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)	312,808	31.4
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	158,283	15.9
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	46,466	4.7
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	13,806	1.4
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	13,208	1.3
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	12,043	1.2
10	全国信用協同組合連合会	11,089	1.1
	合計	646,003	64.8

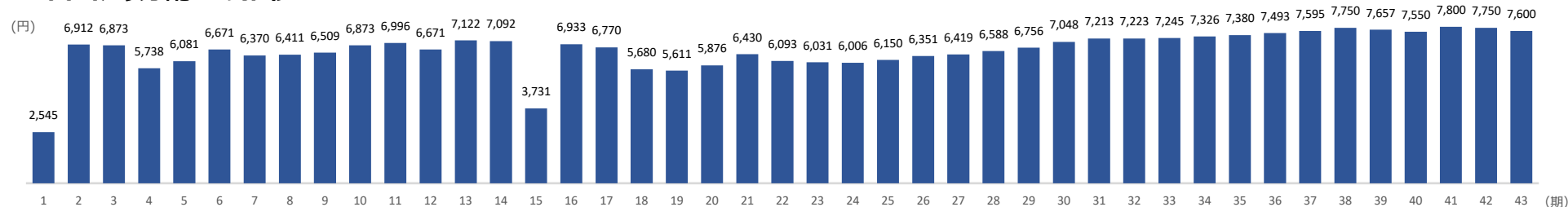
■ 投資口価格の推移比較



■ 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4名、非常勤3名）
従業員数	48名

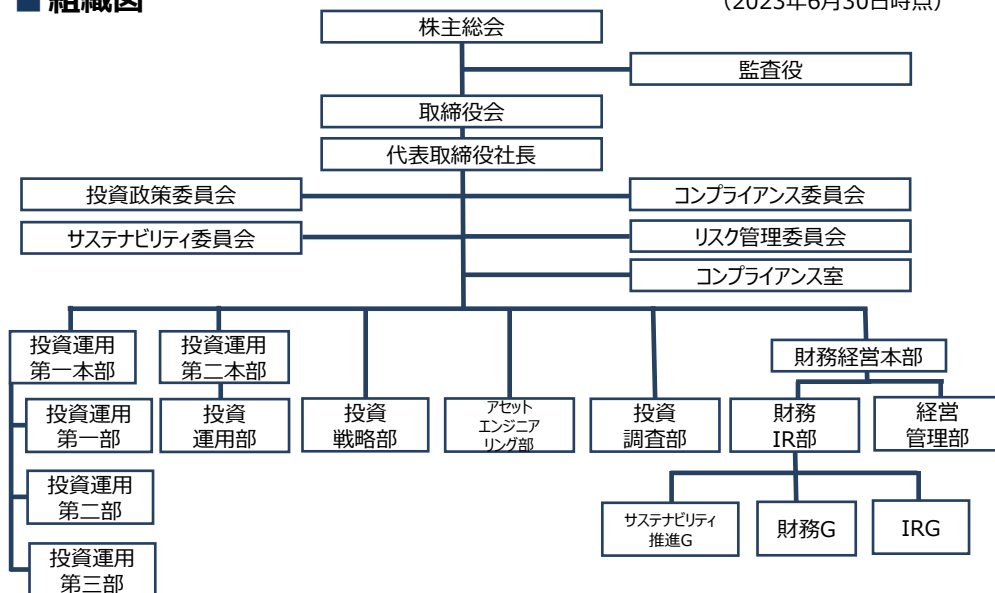
## ■ スポンサー

(2023年6月30日時点)

スポンサー名	東京建物株式会社
本社所在地	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
創立年月日	1896年10月1日
主たる事業内容	オフィスビル・商業施設等の開発、賃貸及び管理 マンション・戸建住宅の開発、販売、賃貸及び管理 不動産の売買、仲介及びコンサルティング、駐車場の 開発・運営 リゾート事業、物流施設開発事業、資産運用事業、 海外事業、不動産鑑定業
出向者数	10名

## ■ 組織図

(2023年6月30日時点)

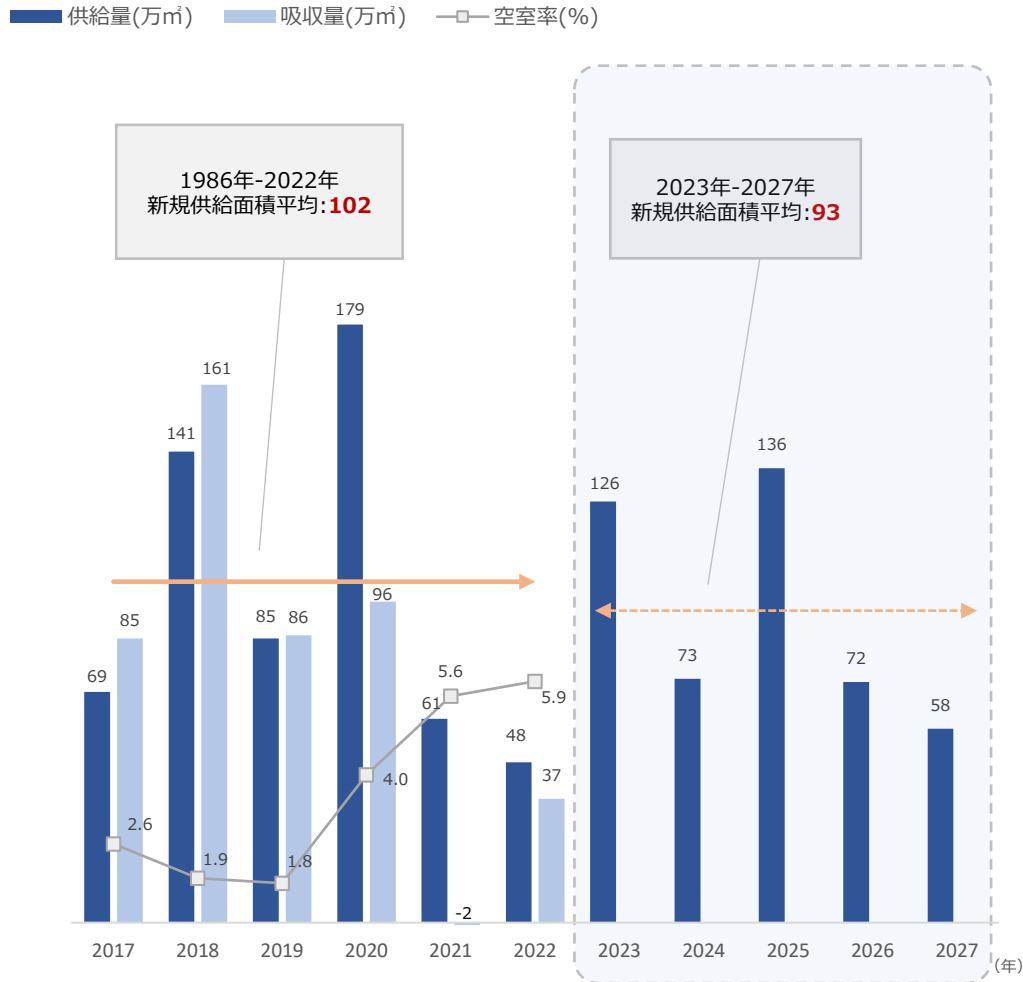


## ■ スポンサーサポート

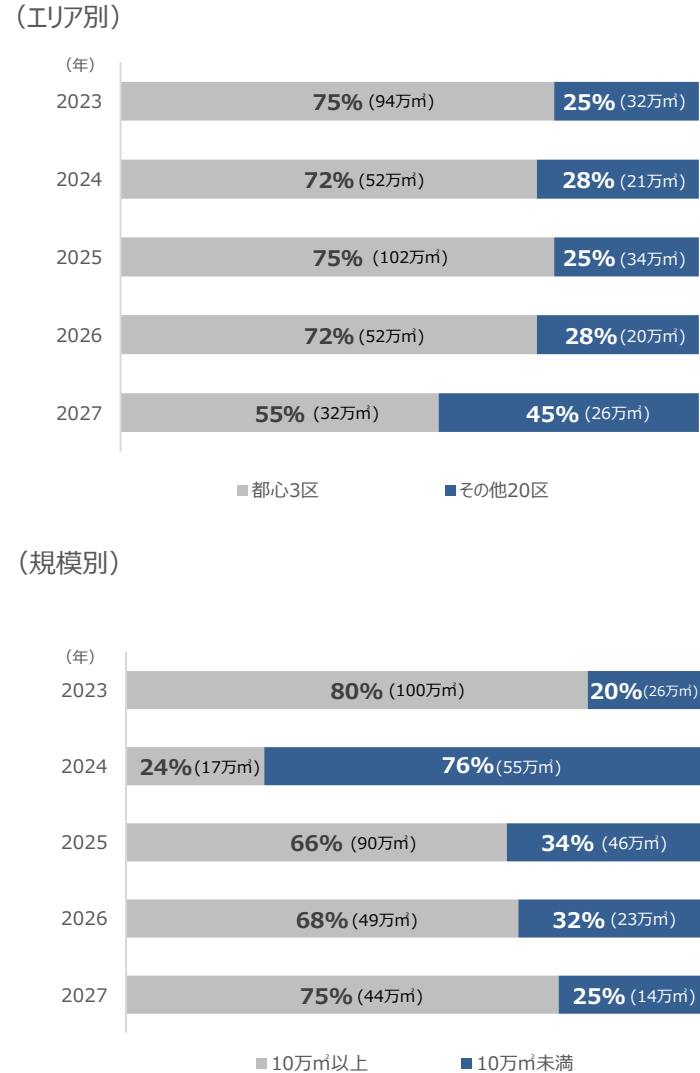
No.	サポート概要
1	本資産運用会社に対する出向等による人的サポート
2	テナントリーシング、技術支援等の不動産運用全般に係るノウハウの提供
3	物件供給、物件取得情報の提供



## 東京23区の供給量、吸収量、空室率の推移

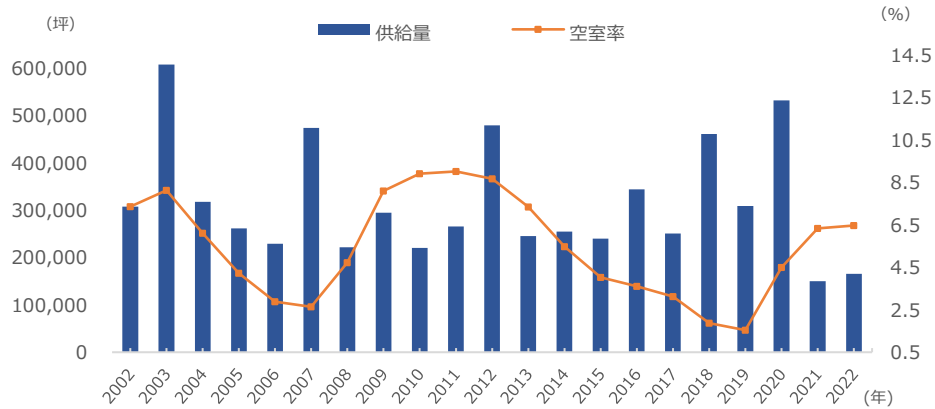


## エリア別、規模別オフィスビル供給割合(予想)



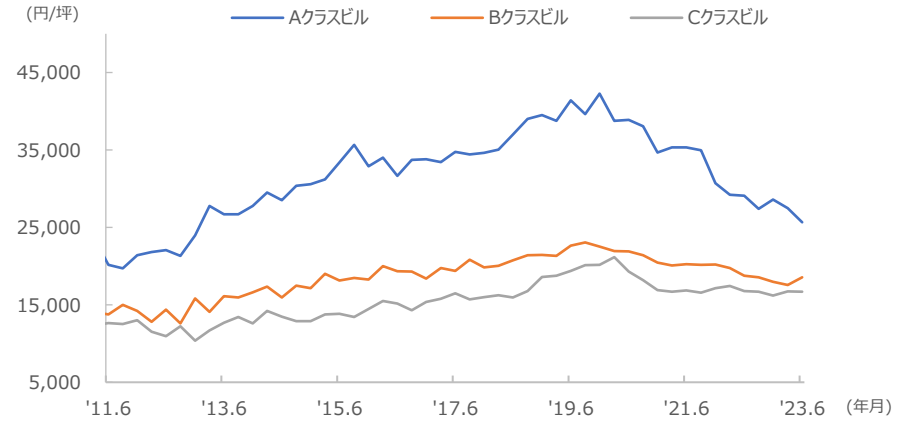
1. 出所：森ビル株式会社 2023年5月25日公表「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2023」に基づきTRIMが作成しています。  
 2. 吸収量とは、新規稼働床面積（前年末の空室面積 + 新規供給面積 - 当年末の空室面積）をいいます。

## ■ 東京都心オフィス 供給量と空室率の推移

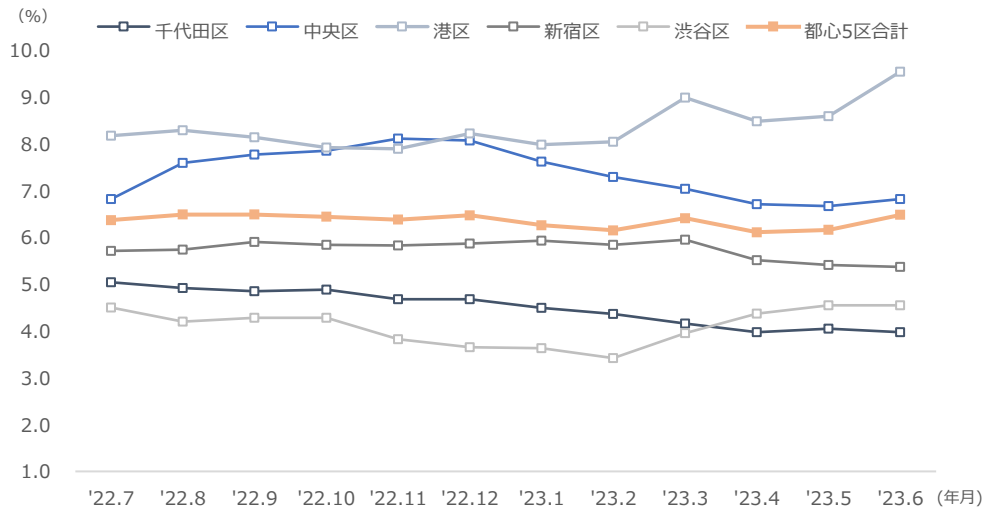


1. 三鬼商事株式会社公表のデータに基づきTRIMが作成しています。

## ■ 東京都心オフィス 標準賃料の推移

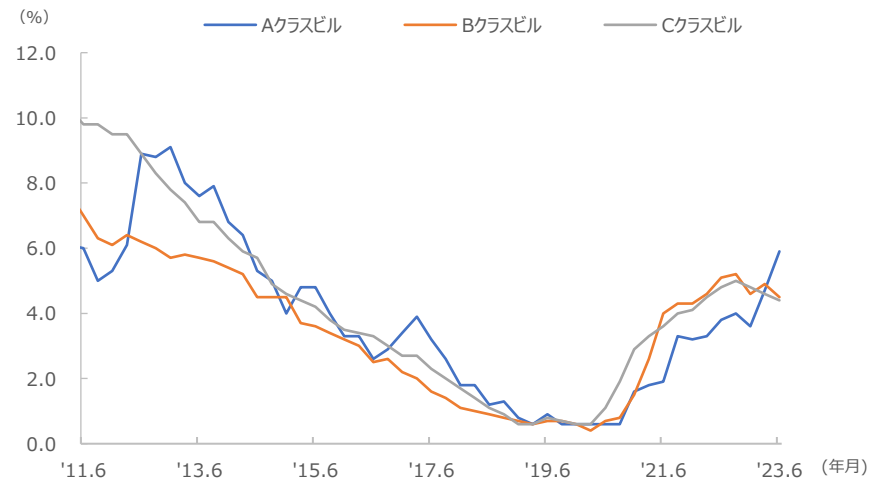


## ■ 東京ビジネス地区の月次空室率



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。

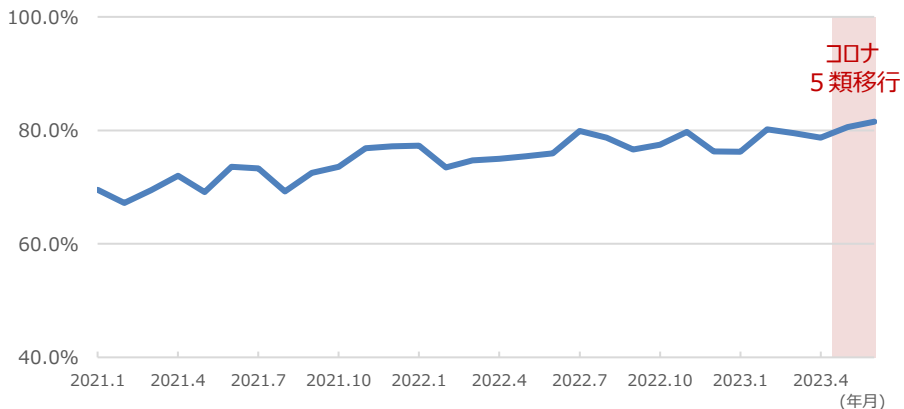
## ■ 東京都心オフィス 空室率の推移



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. ビルクラス定義については用語集を参照ください。

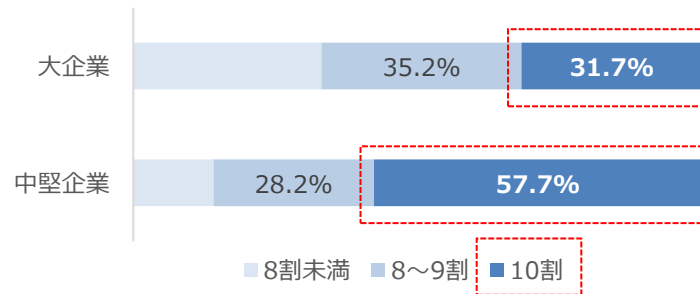
## 日本のオフィスワーカーの出社率は高く、世界主要都市と比較するとオフィス空室率も低い水準にある

### 東京におけるオフィス出社率の推移



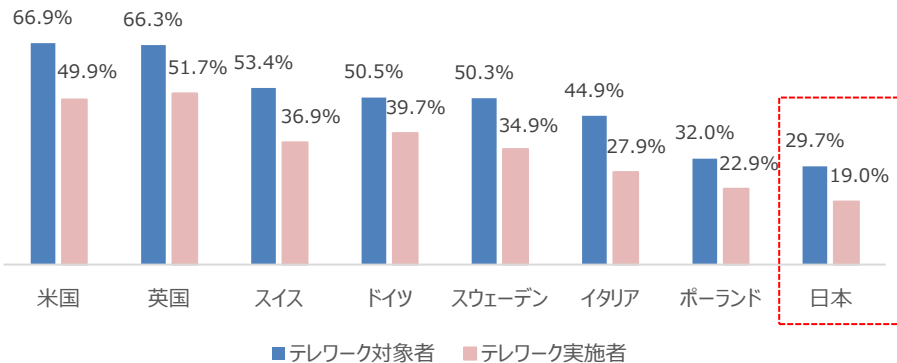
1. 東京都「テレワーク実施率調査結果」に基づきTRIMが作成しています。

### 企業が考える理想的な社員の出社率



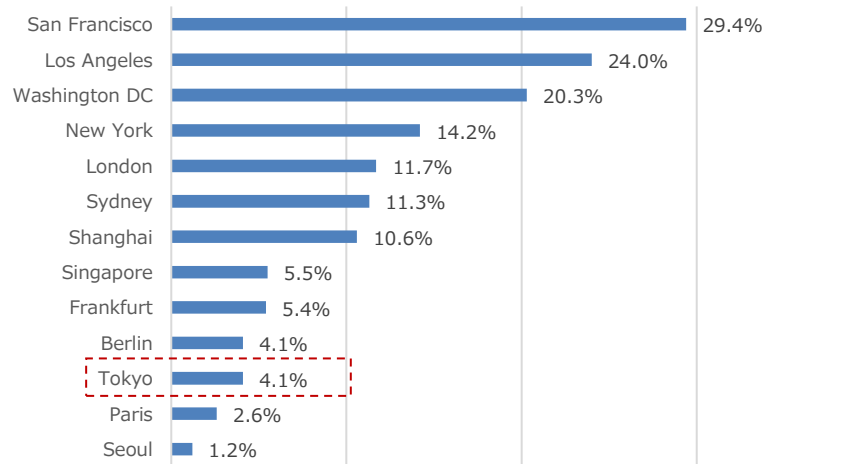
1. 日本政策投資銀行「2023年度設備投資計画調査 特別アンケート 企業行動に関する意識調査結果」に基づきTRIMが作成しています。
2. 大企業は資本金10億円以上の企業を指し、中堅企業は資本金10億円未満の企業を指します。

### 日本と欧米主要国のテレワーク対象者・実施者比率



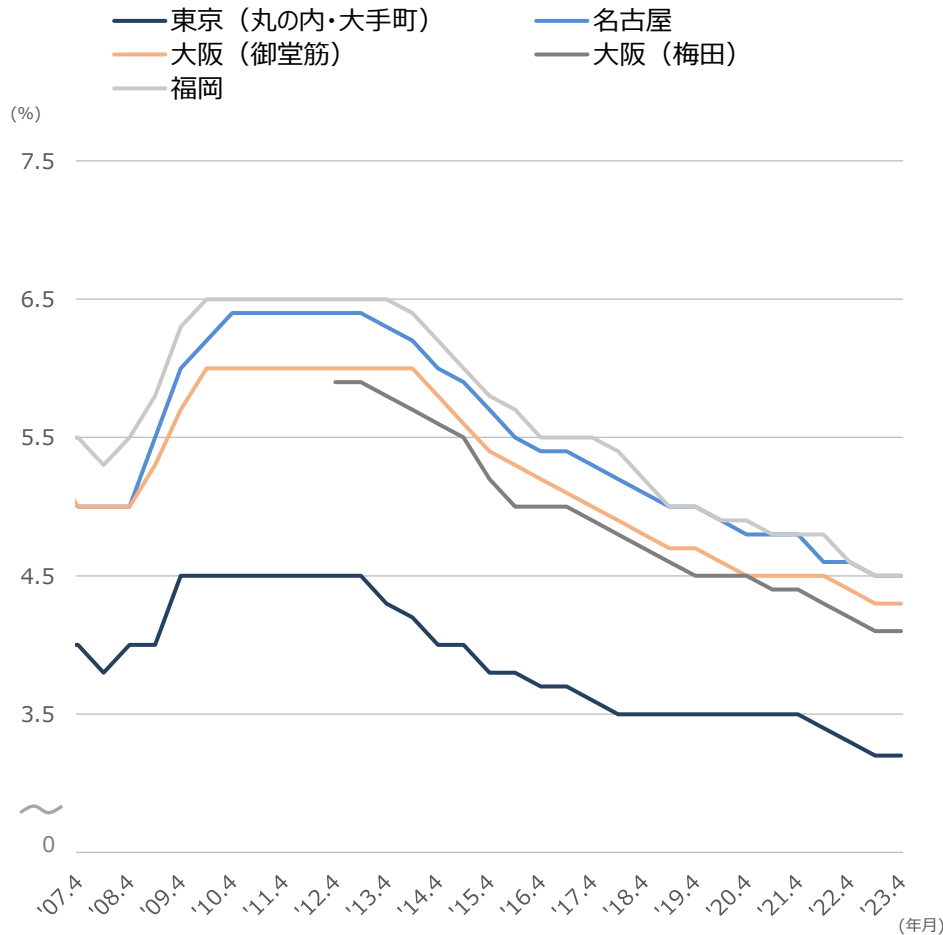
1. 出所：NRI「Withコロナ期における生活実態国際比較調査」（2022年7～8月）
2. テレワーク実施者とは、過去1か月に最低1日はテレワークをした人を指します。

### 世界主要都市のオフィス空室率（2023年1Q）

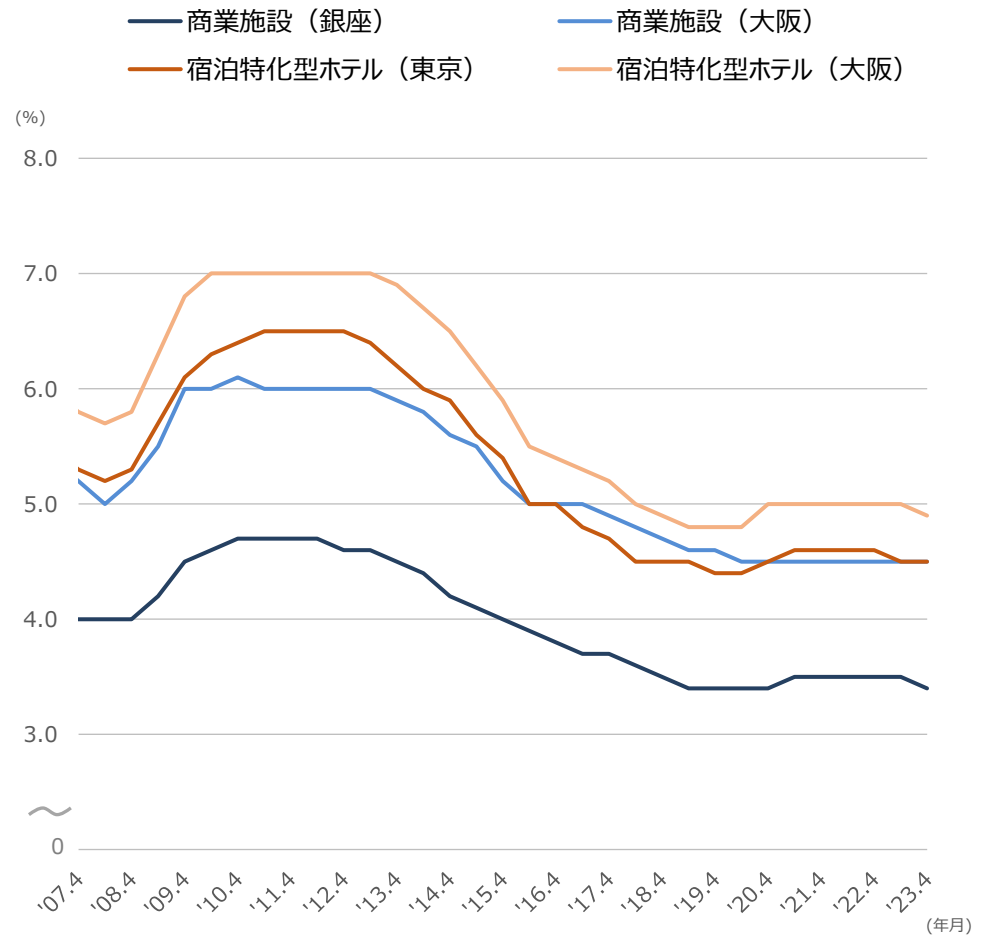


1. CBRE公表のデータに基づきTRIMが作成しています。

■ 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。

## II 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



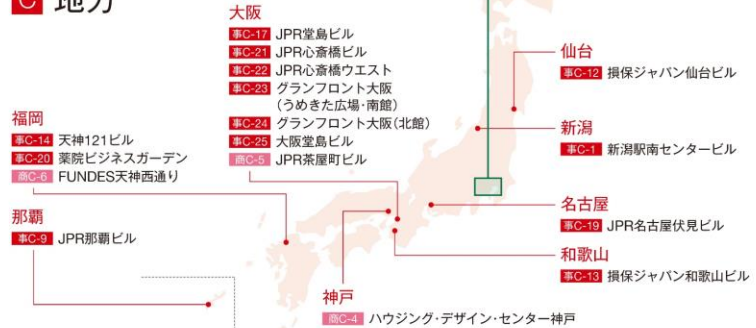
- A-1 兼松ビル
- A-2 兼松ビル別館
- A-3 JPR人形町ビル
- A-4 新麹町ビル
- A-5 MS芝浦ビル
- A-6 JPR市ヶ谷ビル
- A-10 オーバルコート大崎マークウエスト
- A-11 新宿スクエアタワー
- A-12 ビッグス新宿ビル
- A-13 アクロス新川ビル・アネックス
- A-14 新宿センタービル
- A-15 南麻布ビル
- A-16 品川チャンネルビル
- A-17 六番町ビル
- A-18 JPR原宿ビル
- A-20 JPR日本橋留置ビル
- A-21 JPR千駄ヶ谷ビル
- A-22 銀座三和ビル
- A-23 大手町タワー(底地)
- A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ
- A-25 芝大門センタービル
- A-26 東京スクエアガーデン
- A-27 JPR麹町ビル
- A-28 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー
- A-29 東京建物東渋谷ビル
- A-30 御茶ノ水ソラシティ
- A-1 東京建物東渋谷ビル
- A-2 御茶ノ水ソラシティ
- A-3 JPR神宮前432
- A-4 新宿三丁目イーストビル
- A-5 有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)
- A-6 JPR銀座並木通りビル
- A-7 FUNDES水道橋

### 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



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

### C 地方



- C-17 JPR堂島ビル
- C-21 JPR心斎橋ビル
- C-22 JPR心斎橋ウエスト
- C-23 グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)
- C-24 グランフロント大阪(北館)
- C-25 大阪堂島ビル
- C-3 JPR茶屋町ビル
- C-1 天神121ビル
- C-20 薬院ビジネスガーデン
- C-6 FUNDES天神西通り
- C-9 JPR那覇ビル
- C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸
- C-12 損保ジャパン仙台ビル
- C-11 新潟駅南センタービル
- C-19 JPR名古屋伏見ビル
- C-13 損保ジャパン和歌山ビル

## 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	95.0%
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	97.0%
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-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



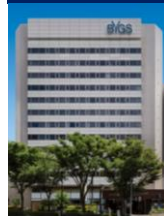
取得価格	3,500百万円
延床面積	28,575㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	品川区 東五反田
取得日	2004.6
竣工年月日	2001.6

### 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	96.7%
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	98.3%
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	96.4%
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	77.1%
所在地	渋谷区神宮前
取得日	2009.12
竣工年月日	1989.3

### 事A-20 JPR日本橋留ビル



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

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-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



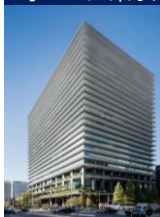
取得価格	2,660百万円
延床面積	24,560㎡
期末稼働率	98.3%
所在地	千代田区 四番町
取得日	2013.12
竣工年月日	1995.2

### 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	99.3%
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



取得価格	6,490百万円
延床面積	96,897㎡
期末稼働率	99.0%
所在地	千代田区 神田駿河台
取得日	2023.4
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	77.1%
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（有楽町仲街）



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

### 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

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）

### 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	100.0%
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	97.6%
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	98.0%
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	100.0%
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	94.0%
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	83.8%
所在地	横浜市西区 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	100.0%
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	93.9%
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

### 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

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-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	99.7%
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	78.4%
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心斎橋ビル



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心斎橋ウエスト



取得価格	3,750百万円
延床面積	7,738㎡
期末稼働率	99.9%
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	93.9%
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	98.0%
所在地	大阪市北区大深町
取得日	2021.12
竣工年月日	2013.2

### 事C-25 大阪堂島ビル



取得価格	2,460百万円
延床面積	4,977㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	大阪市北区堂島
取得日	2023.1
竣工年月日	1996.7

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（地方）

### 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



取得価格	3,310百万円
延床面積	1,135㎡
期末稼働率	100.0%
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。

## サステナビリティの取組みなどコンテンツの拡充を行い2023年3月にリニューアルしました



分配金 (一口当たり)	ポートフォリオ	格付情報
確定分配金 第43期 (2023年6月期) <b>7,600</b> 円 予想分配金 第44期 (2023年12月期) <b>7,600</b> 円 予想分配金 第45期 (2024年6月期) <b>7,600</b> 円	保有物件数 2023年7月31日現在 <b>67</b> 物件 資産規模 2023年7月31日現在 <b>4,970</b> 億円 稼働率 2023年6月30日現在 <b>98.1</b> %	JCR <b>AA</b>   R&I <b>AA-</b>

> 一覧はこちら | > IRメール配信



### サステナビリティへの取組み

JPR及びTRIMの多岐にわたる取組みをよりわかりやすく掲載



### チャートジェネレーター (IR情報)

収益指標等を各期で比較できるようにすることで視認性の向上を実現 (10期分まで掲載)

- ・「運用状況」
- ・「自己資本比率」
- ・「1口当たり指標」
- ・「負債状況」



### 財務諸表 (財務情報)

ホームページにダイレクトに掲載することで閲覧性の向上を実現

- ・「貸借対照表」
- ・「損益計算書」
- ・「キャッシュフロー計算書」

単位：千円

2023年6月30日現在

資産の部	第42期 2022年12月期	第43期 2023年6月期
流動資産		
現金及び預金	33,127,007	27,056,051
債権現金及び債権預金	12,379,450	12,285,353
営業未収入金	583,489	585,133
前払費用	132,360	126,086
未収消費税等	-	13,604
その他	39,604	21,670
流動資産合計	46,261,911	40,087,899

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	P12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  P58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（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。