



日本プライムリアルティ投資法人

Japan Prime Realty Investment Corporation

第9回公募増資に関する補足説明資料

2022年1月4日

(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.

本資料は、2022年1月4日付「新投資口の発行及び投資口の売出し並びに投資口の発行に係る発行登録書の取下げに関するお知らせ」並びに2021年12月22日付「資金の借入れに関するお知らせ」及び2021年12月23日付「資産の取得及び譲渡(契約締結)に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。本募集の詳細については、2022年1月4日付「新投資口の発行及び投資口の売出し並びに投資口の発行に係る発行登録書の取下げに関するお知らせ」をご参照ください。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則に基づく開示書類又は資産運用報告書ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず日本プライムリアルティ投資法人(以下「本投資法人」又は「JPR」といいます。)が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ(以下「本ホームページ」といいます。)上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本投資法人及び資産運用会社である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「本資産運用会社」といいます。)において本資料作成日時点において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる将来の見通し及び試算値は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来の見通し及び試算値に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正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又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

不動産投資信託証券発行者 日本プライムリアルティ投資法人(証券コード：8955)

資産運用会社 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(金融商品取引業者関東財務局長(金商)第362号、一般社団法人投資信託協会会員)

■ 本投資法人の概要

名称	日本プライムリアルティ投資法人 (略称：JPRもしくはJプライム)
証券コード	8955
上場日	2002年6月14日(上場から19年)
決算月	6月、12月
ポートフォリオ運用基準 (目標投資割合)	(用途比率) オフィス 70~90% 都市型商業施設等 10~30% (エリア比率) 東京 80~90% 地方 10~20%
資産運用会社	株式会社東京リアルティ・インベストメント ・マネジメント (略称：TRIM)
資産運用会社の スポンサー (出資比率)	東京建物株式会社(75%) 安田不動産株式会社(10%) 大成建設株式会社(10%) 明治安田生命保険相互会社(5%)

■ 本投資法人の特徴

- ### 1 20年目を迎える安定運用の実績

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

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

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

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

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

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
(本取組み後)

66物件 4,883億円

投資比率
(本取組み後)

(エリア別)東京 **85.2%**
(用途別)オフィス **81.2%**

スポンサーパイプライン物件
取得(予定)価格・比率
(本取組み後)

3,666億円 75.1%

稼働率
(2021年6月期)

98.2%

信用格付(本資料の日付現在)

JCR **AA**(安定的)
R&I **AA-**(安定的)
S&P **A**(安定的)

LTV(本取組み後) **39.9%**

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

1 スポンサーパイプラインを活用した優良物件の取得と戦略的な資産入替

- 東京建物をはじめとするスポンサーパイプラインを活用し、ポートフォリオの規模拡大とクオリティ向上を図るため、「グランフロント大阪」、「東京建物東渋谷ビル」及び「ライズアリーナビル(追加取得分)」を取得
- 戦略的な資産入替の一環として、「JPR 梅田ロフトビル」及び「東京建物本町ビル」を譲渡

2 3期にわたる譲渡益の還元と内部留保の拡充による分配金の安定性向上

- 「JPR 梅田ロフトビル」を3期に分割して譲渡し、譲渡益を投資主に還元
- 譲渡益の一部は内部留保し、分配金の安定性を確保。投資主への還元と内部留保の拡充を両立

3 LTVの引き下げによる将来に向けての取得余力の拡大

- 今後の継続的な外部成長を見据えて、LTVを引き下げることにより、機動的な物件取得態勢を強化
- LTV45%を上限とした場合、取得余力は473億円に拡大

1 スポンサーパイプラインを活用した優良物件の取得と戦略的な資産入替

新規取得資産 合計399億円

ライズアリーナビル (追加取得分) グランフロント大阪 東京建物東渋谷ビル



取得(予定)価格	73億円	213億円	113億円
鑑定評価額	76億円	224億円	121億円
NOI利回り	4.2%	3.7%	4.4%
償却後利回り	3.6%	3.0%	3.8%
取得(予定)日	2021年10月28日	2021年12月24日	2022年1月18日

優良物件の取得

資産規模の拡大

戦略的な資産入替

ポートフォリオクオリティ向上



譲渡(予定)資産

J P R 梅田ロフトビル



東京建物本町ビル



譲渡(予定)価格	175億円	36億円
鑑定評価額	140億円	35億円
譲渡損益	44億円	▲8億円
譲渡先	第三者	東京建物

鑑定評価額を25%上回る価格で、3期に分割して譲渡

ポートフォリオで最も築年数が経過している物件を譲渡

本資産入替の効果

■ 資産規模の拡大と平均築年数の若返り、東京オフィス比率の向上

	本取組み前	本取組み後
物件数	65物件	66物件
資産規模	4,656億円	4,883億円
含み益	1,101億円	1,116億円
NOI利回り	4.8%	4.8%
償却後利回り	3.9%	3.9%
平均築年数	24.8年	23.5年
東京オフィス比率	68.5%	69.1%
オフィス/商業比率	77.5%/22.5%	81.2%/18.8%

大阪エリアの入替戦略

■ 大阪エリア内でのポートフォリオクオリティを改善

新規取得資産

グランフロント大阪



取得価格	213億円
築年数	8年
JR「大阪」駅直結	

2022年9月
再エネ100%電力に切替予定

戦略的な資産入替



ポートフォリオクオリティ
向上

譲渡(予定)資産

J P R 梅田ロフトビル

譲渡(予定)価格	175億円
築年数	31年
最寄駅からの徒歩分数	4分

東京建物本町ビル

譲渡価格	36億円
築年数	51年
最寄駅からの徒歩分数	3分

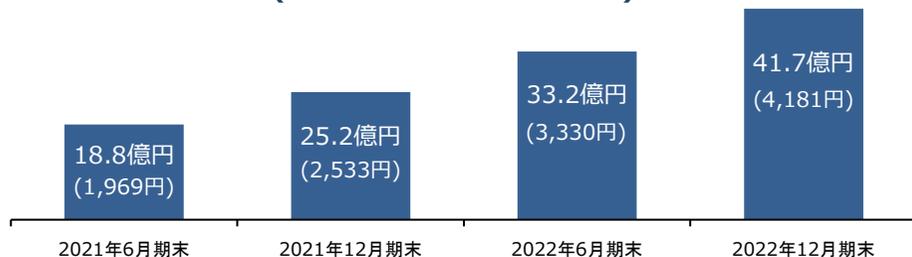
譲渡(予定)資産の
CO2排出量 1,862 t /年

2 3期にわたる譲渡益の還元と内部留保の拡充による分配金の安定性向上

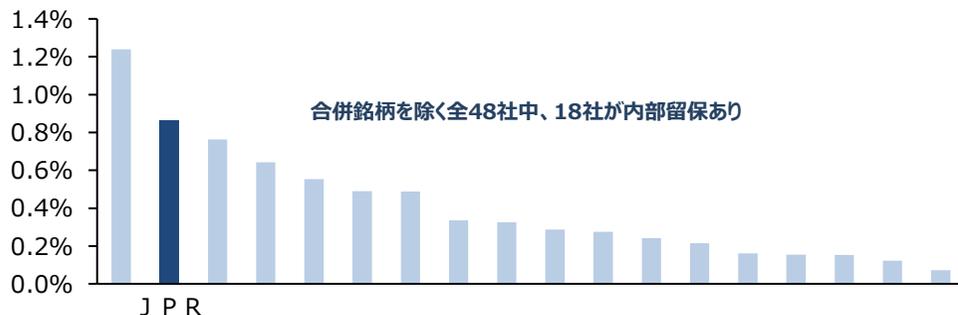
■ 譲渡益、投資主還元、内部留保の推移

	2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期
譲渡益	9.2億円	13.3億円	13.4億円
投資主還元	2.7億円	5.4億円	4.9億円
内部留保	6.4億円	7.9億円	8.4億円

■ 内部留保残高の推移(括弧内は1口当たり内部留保)



■ J-REIT各社の内部留保の状況(総資産比、合併銘柄は除く)

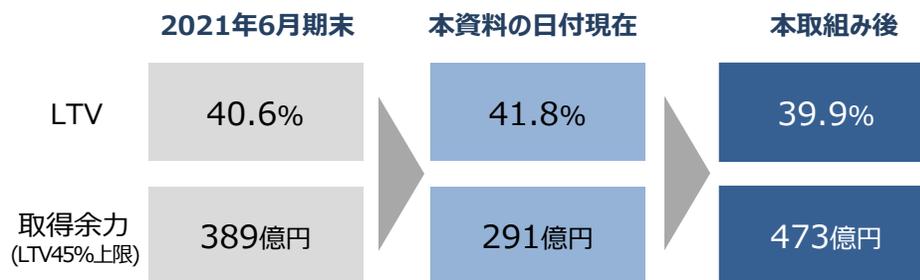


出所：各投資法人の公表資料を基に本資産運用会社作成

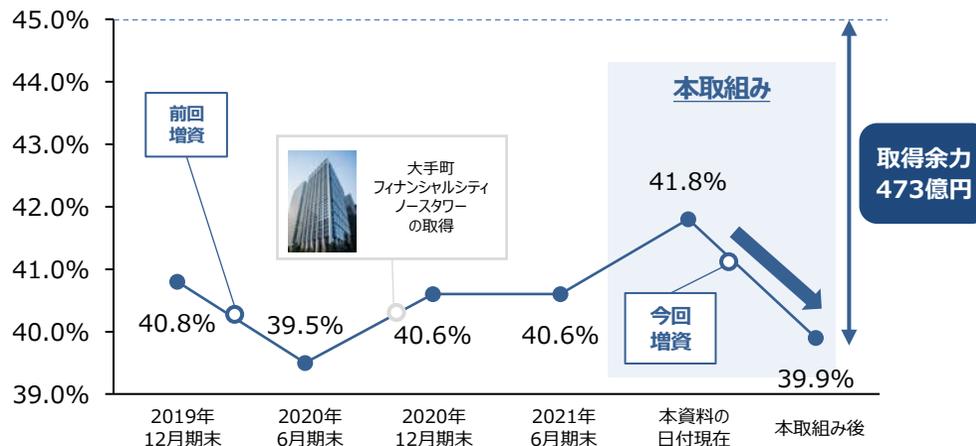
3 LTVの引き下げによる将来に向けての取得余力の拡大

本取組みによりLTVは39.9%に低減、LTV45%を上限とした場合の取得余力は473億円に拡大し、将来に向けた機動的な物件取得態勢を強化

■ LTV及び取得余力の推移



■ LTVの推移(上限45%を目途にコントロール)

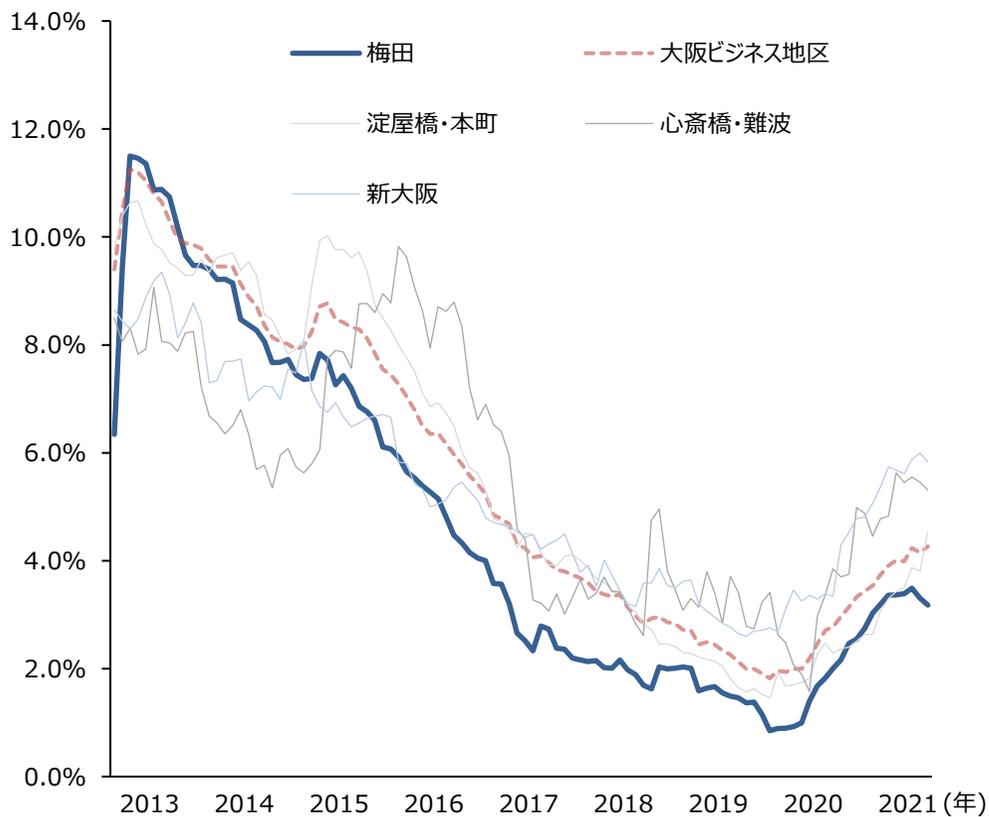


グランフロント大阪

(2021年12月期取得済資産)

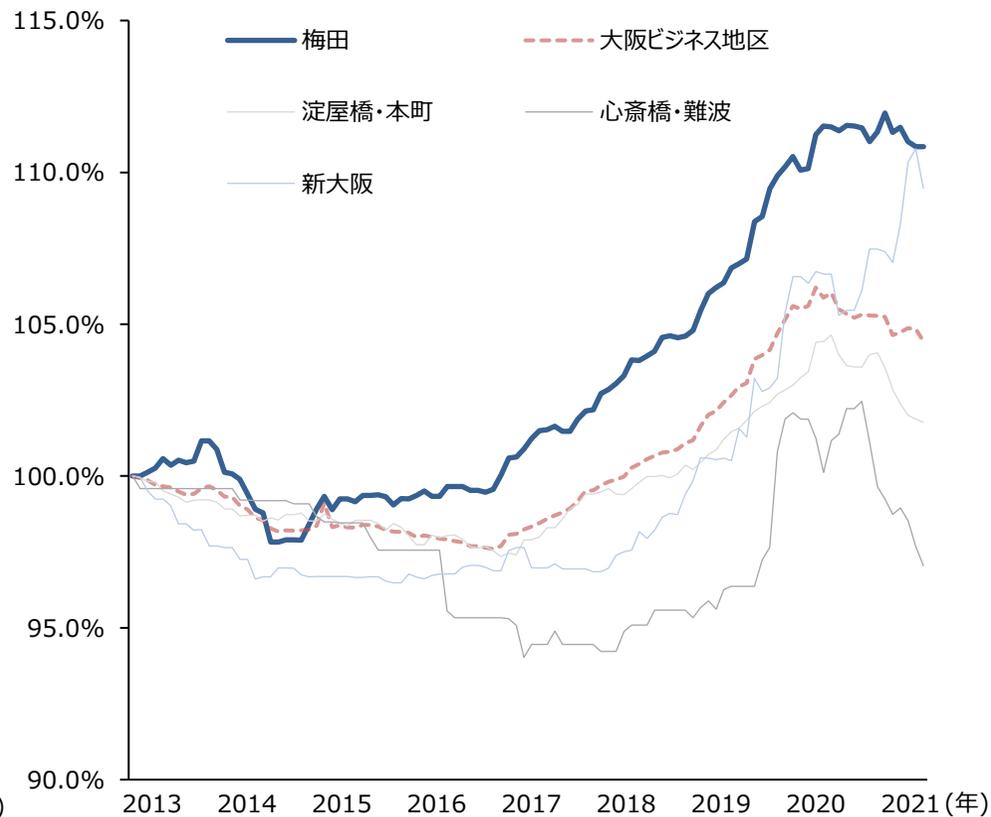
■ 梅田エリアは大阪ビジネス地区の各エリア対比でも旺盛なオフィス需要が見込まれる

大阪ビジネス地区のエリア別空室率の推移



出所：三鬼商事株式会社(以下「三鬼商事」といいます。)提供データを基に本資産運用会社にて作成

大阪ビジネス地区のエリア別平均賃料の推移



出所：三鬼商事提供データを基に本資産運用会社にて作成

東京建物東渋谷ビル

(取得予定資産)

東京都心

オフィス

スポンサー

再開発が進む渋谷エリアのオフィスビルをメインスポンサーの東京建物から取得



取得予定日	2022年1月18日
取得予定価格	11,300百万円
鑑定評価額	12,100百万円
総賃貸可能面積	7,821.01㎡
NOI利回り	4.4%
償却後利回り	3.8%
稼働率	95.2%
取得予定先	東京建物

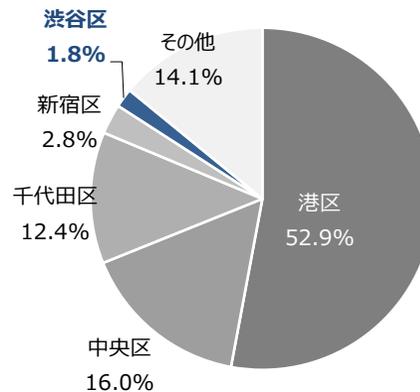
取得ハイライト

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

渋谷エリアにおけるマーケット環境

■ 渋谷区のオフィス新規供給は限定的

区別のオフィス新規供給量(予測)
(2021年~2023年)



都心5区及び地方主要都市における
オフィスビル募集賃料推移



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

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

ライズアリーナビル(追加取得分)

(2021年12月期取得済資産)

東京周辺部

オフィス

優先交渉権

稼働率の向上とマルチテナント化を見据え、優先交渉権を活用して「東池袋」駅直結の大型オフィスビルを追加取得



取得日	2021年10月28日
取得価格	7,300百万円
鑑定評価額	7,660百万円
総賃貸可能面積	4,507.71㎡
NOI利回り	4.2%
償却後利回り	3.6%
稼働率	75.2%
取得先	東池袋合同会社

取得ハイライト

- 東京メトロ有楽町線「東池袋」駅に直結し、東京有数のターミナル駅である「池袋」駅からも徒歩圏内
- レイアウト効率に優れたワンフロア約530坪の大型オフィスでは、様々なワークスタイルが実現可能。建物内には豊島区立中央図書館や舞台芸術交流センターなど文化交流施設が併設
- 追加取得により事務所区画の保有割合が67.0%へ増加することで、柔軟かつ積極的なリーシング活動を推進

本物件周辺図

- 池袋エリアは、進行する再開発により更なる発展が期待される



稼働率の推移



リーシング状況

- 経済活動の再開や企業の意思決定の正常化により、リーシングが進捗し、稼働率は向上
- 本資料の日付現在、未契約のフロアについても複数の候補先と調整中であり、早期にリースアップを目指す
- マルチテナント化により、将来のリスクは軽減

効果的な資産入替を伴う外部成長の加速、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

パイプライン別取得(予定)価格内訳

- ✓ スポンサー取得物件：2,740億円
- ✓ スポンサー情報物件：925億円

低いLTV水準を活かした
外部成長の加速

資産規模拡大ペース

- ✓ 2016年～2019年：292億円
- ✓ 2020年～本取組み後：488億円

譲渡益の還元・内部留保
活用による分配金の安定化

内部留保

- ✓ 総額：41.7億円
- ✓ 1口当たり：4,181円

運用体制

東京の好立地オフィスを中心とした分散の効いた
強固なポートフォリオ

メインスポンサーの東京建物と
連携した高度な運営能力

サステナビリティへの
積極的な取組み

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

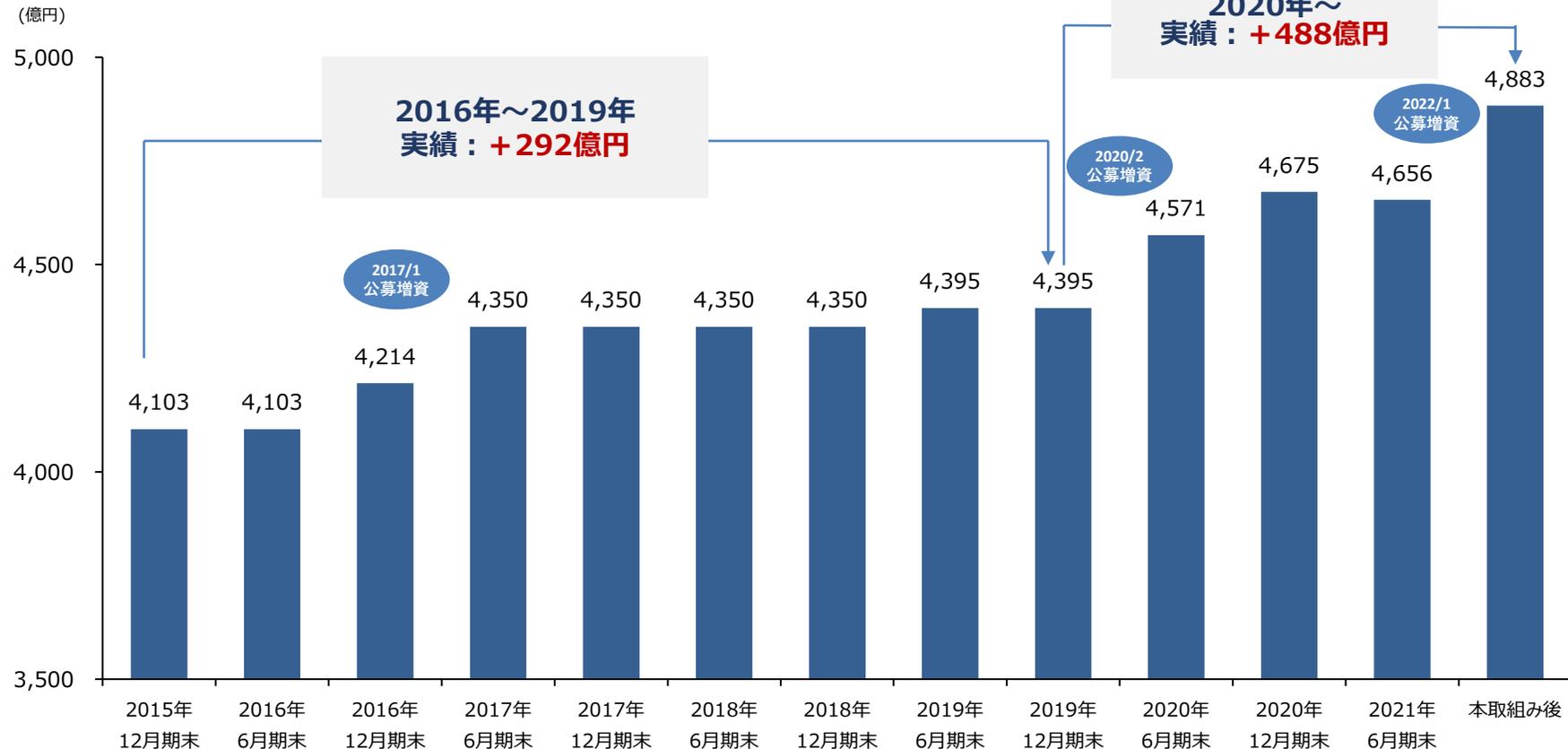
東京建物

本投資法人



重点戦略(抜粋)	グループAUMや収益機会の更なる拡大
投資家向け物件売却の拡大	販売用不動産残高 1,344億円 (2021年9月末時点)
ファンド事業の強化	傘下REIT等のAUM 1.5兆円 (2024年想定)

資産規模推移



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

2016年

2017年

2019年

2020年

2021年

2022年

取得(予定)資産	FUNDES 水道橋 スポンサーパイプライン 32.5億円	JPR 銀座並木通りビル スポンサーパイプライン 101億円	東京スクエアガーデン スポンサーパイプライン 184億円	品川キャナルビル (追加取得分) 優先交渉権 1.7億円	JPR 麹町ビル スポンサーパイプライン 57.5億円	FUNDES 上野 スポンサーパイプライン 38億円	JPR 心斎橋ウエスト スポンサーパイプライン 37.5億円	センティビルディング スポンサーパイプライン 138.7億円	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー スポンサーパイプライン 114億円	ライズアリーナビル (追加取得分) 優先交渉権 73億円	グランフロント大阪 スポンサーパイプライン 213億円	東京建物 東渋谷ビル スポンサーパイプライン 113億円
	資産入替			資産入替			資産入替			資産入替		
譲渡(予定)資産	JPR 博多中央ビル 築23年	福岡ビル 築26年				東京建物京橋ビル 築38年				JPR 博多ビル 築35年	東京建物 本町ビル 築51年	JPR 梅田ロフトビル 築31年

継続的な資産入替戦略

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

JPR

- ポートフォリオクオリティ(築年数、収益性、立地など)の向上
- 含み益の顕在化による譲渡益の還元、内部留保の拡充
- 適正価格による優良物件の取得

戦略的に譲渡



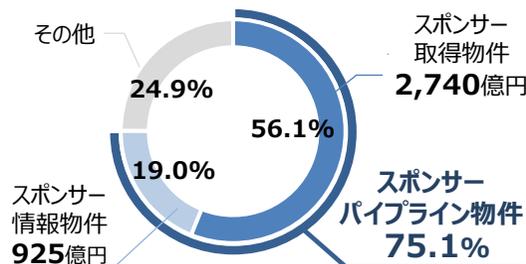
優良物件の取得

メインスポンサー(東京建物)

- 再開発物件等の取得ニーズ
- 投資家向け物件売却の強化
- 傘下REITなどのファンド事業の強化によるグループ収益機会の拡大

スポンサーパイプラインの活用

(保有物件の取得先別内訳)



(保有上位5物件)

	物件名	億円
1	大手町タワー(底地)	360
2	オリナスタワー	313
3	グランフロント大阪	213
4	新宿センタービル	210
5	東京スクエアガーデン	184

全てスポンサーパイプライン物件もしくはスポンサー開発物件

スポンサーパイプラインを活用した取得機会の拡大

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～2020年12月末 **約540億円**

■ J P R の取得実績

J P R 麹町ビル	2019年6月	取得済
J P R 心斎橋ウエスト	2020年1月	取得済
大手町フィナンシャルシティノースタワー	2020年12月	取得済
グランフロント大阪	2021年12月	取得済
東京建物東渋谷ビル	2022年1月	取得予定

投資家向けとして開発した販売用不動産

■ 中規模オフィス

(仮称) 日本橋小伝馬町プロジェクト	2023年4月	竣工
(仮称) 札幌北8西1再開発プロジェクト	2023年冬	竣工
(仮称) 芝浦プロジェクト	2024年春	竣工
(仮称) 蒲田駅前プロジェクト	2023年冬	竣工

■ 都市型コンパクト商業施設

(仮称) 天神西通プロジェクト	2022年3月	竣工
-----------------	---------	----

■ J P R の取得実績

FUND E S 水道橋	2016年12月	取得済
FUND E S 上野	2019年6月	取得済

(参考)「東京」駅周辺の東京建物及び本投資法人の保有物件

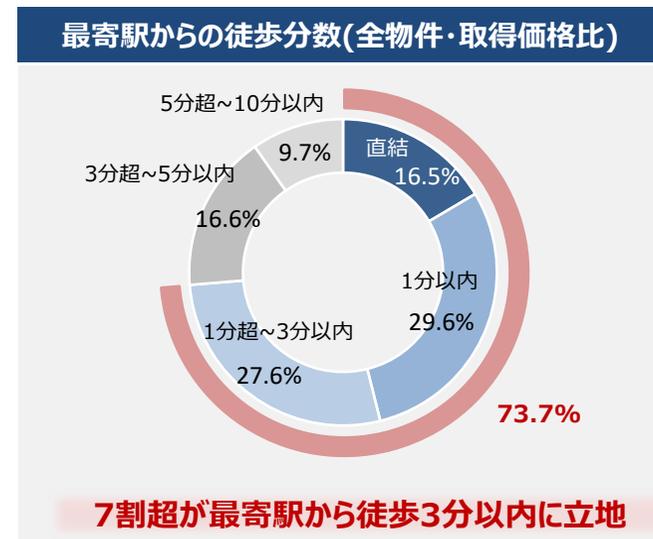
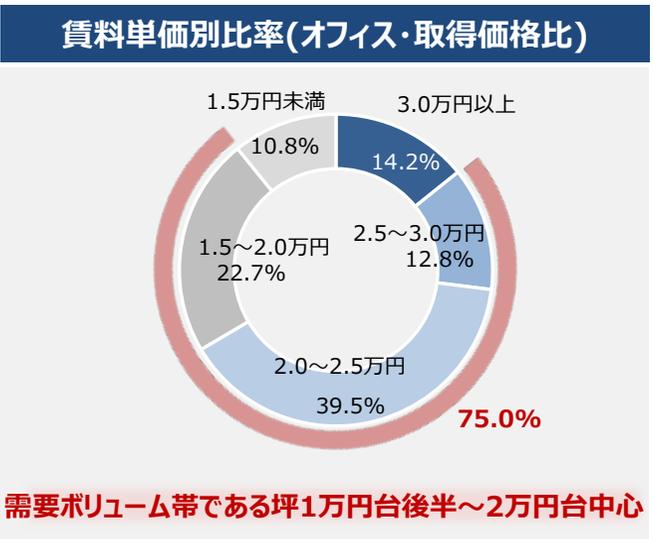
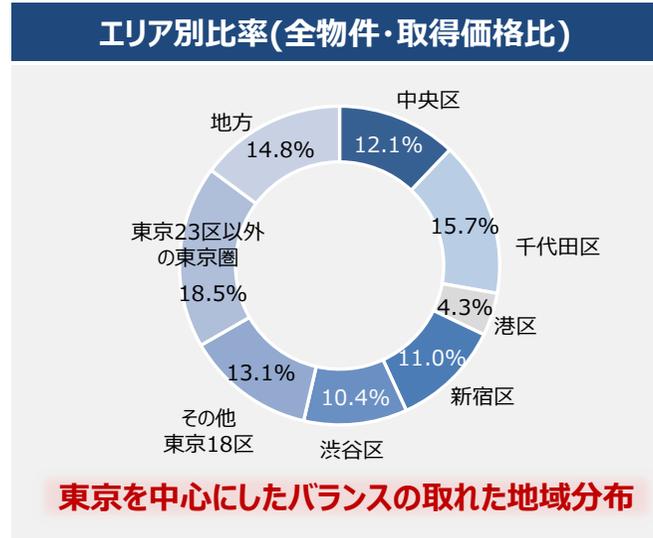
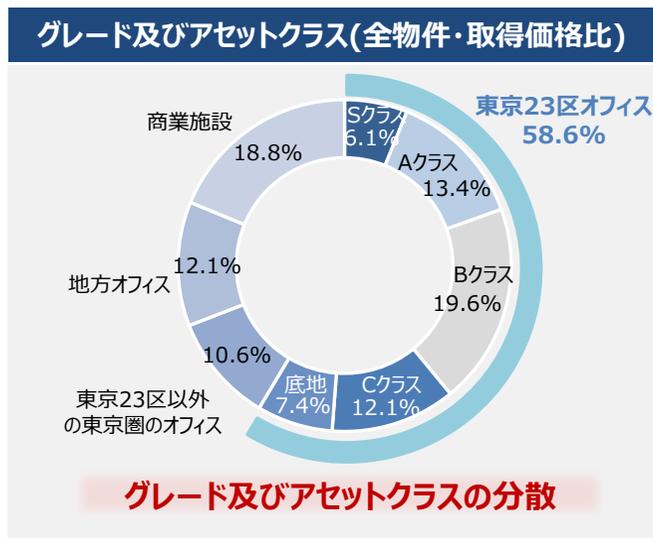
ビル名	竣工年度
① 大手町タワー	2014年
② 大手町フィナンシャルシティノースタワー	2016年
③ JAビル、経団連会館	2009年
④ 東京建物室町ビル	1966年
⑤ 東京建物第3室町ビル	1971年
⑥ 日本橋Tビル	2012年
⑦ 東京建物日本橋ビル	2015年
⑧ 日本橋ファーストビル	1994年
⑨ 新興服橋ビル	1977年
⑩ 東京建物八重洲ビル	2011年
⑪ NTA日本橋ビル	1991年
⑫ 東京建物八重洲さくら通りビル	1974年
⑬ 京橋YSビル	1990年
⑭ エンバイヤビル	2017年
⑮ 京橋エドグラン	2016年
⑯ 福岡ビル	1990年
⑰ 東京スクエア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

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



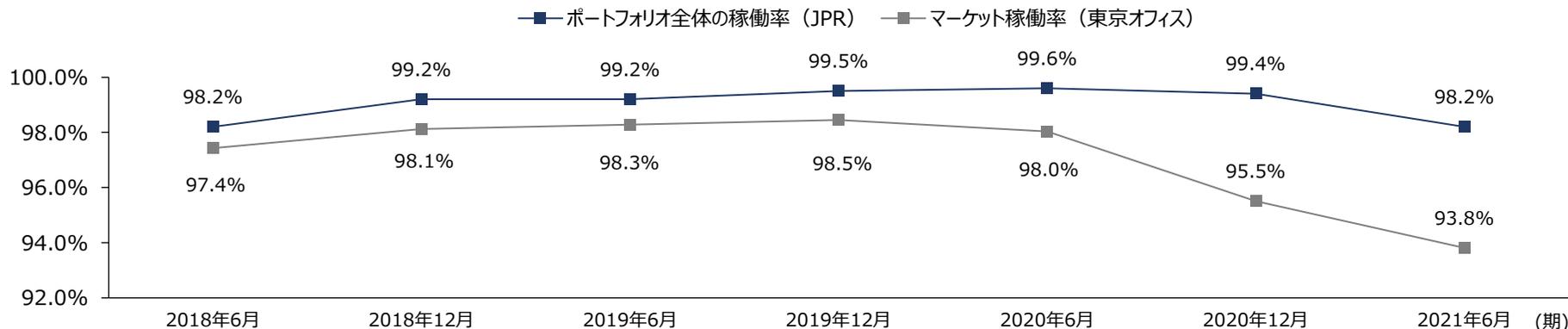
注. 本資料の日付現在、本投資法人は、保有資産を除き、これらの物件を保有しておらず、取得予定資産を除き、東京建物等との間でこれらの物件について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、今後取得できる保証はありません。

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

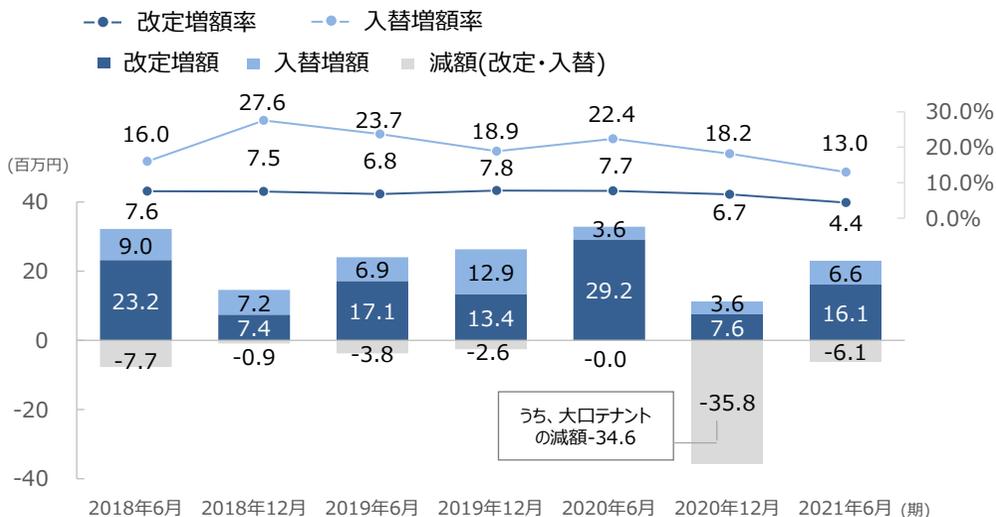


マーケットを上回る高稼働率を維持。賃料は着実な増額を継続

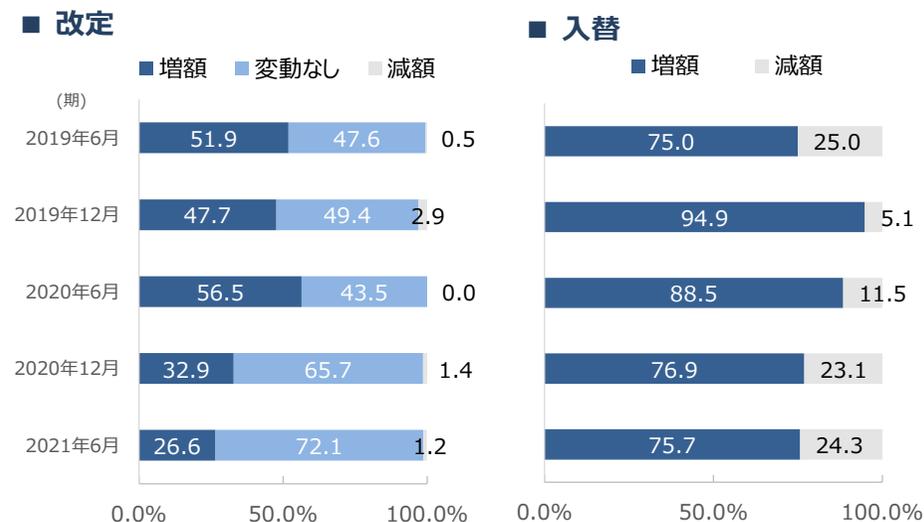
稼働率の推移



月額賃料増減額



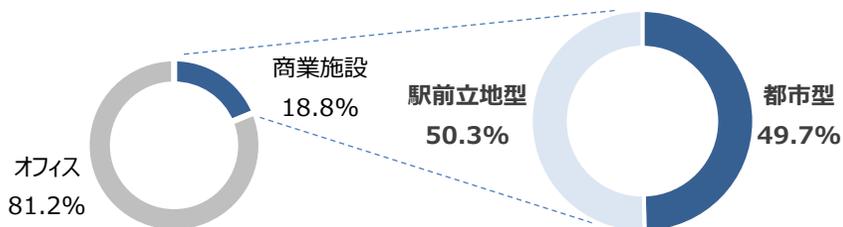
改定・入替による賃料増減割合(件数比)



プライムロケーション・駅前の繁华性の高いエリアに立地 長期固定賃料を基本とし、高稼働率を維持

ポートフォリオに占める商業施設の特徴(本取組み後)

物件数	資産規模	含み益	NOI利回り
14物件	917億円	155億円	4.5%



カテゴリズ	都市型	駅前立地型
特徴	東京・大阪における プライムロケーションの商業施設	東京近郊・主要都市における 駅前立地の商業施設

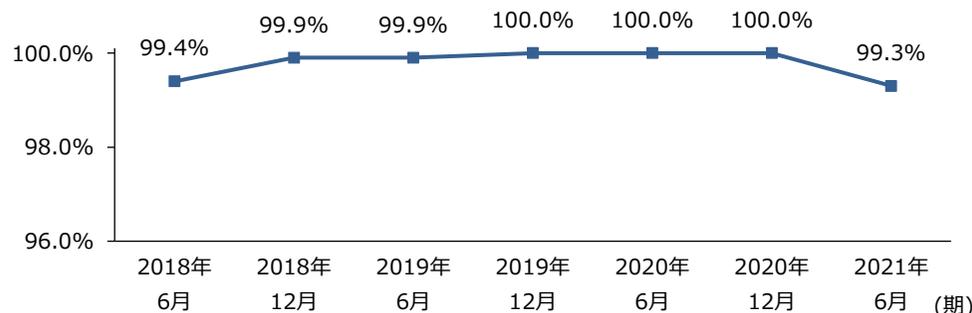


JPR 渋谷
タワーレコードビル JPR 茶屋町ビル JPR 銀座
並木通りビル 有楽町トシア FUNDES
上野

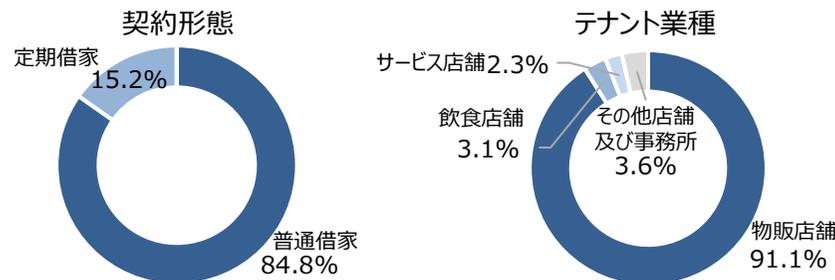
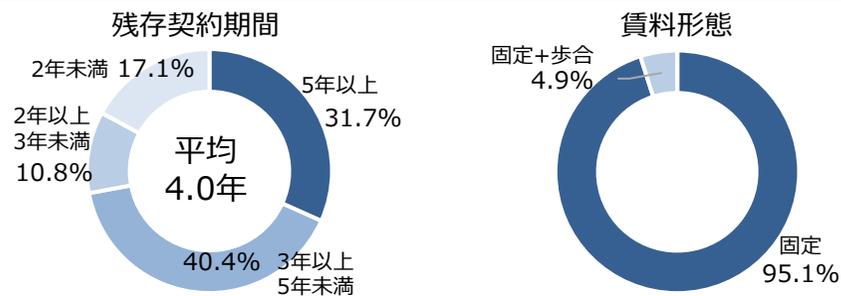


川崎ダイスビル 田無アスタ JPR 武蔵小杉ビル ハウジング・デザイン・
センター神戸

稼働率(商業施設)



契約の状況(商業施設・面積比)(本取組み後)



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

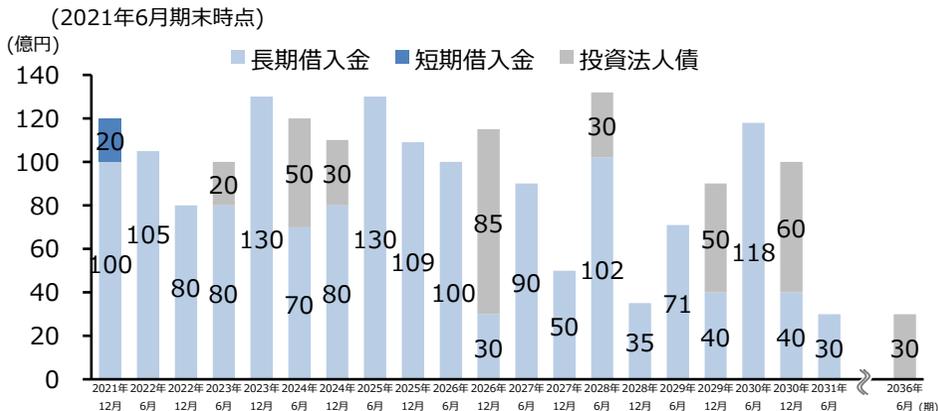
格付の状況(長期発行体格付、本資料の日付現在)

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

主要な財務指標

LTV (本取組み後)	平均残存年数 (2021年6月期末)
39.9%	4.8年
平均デットコスト (2021年6月期末)	長期固定金利比率 (2021年6月期末)
0.73%	99.0%

返済期限の分散状況



サステナビリティ・ファイナンスへの取組み

■ 初のサステナビリティボンドを発行

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

<資金使途>



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



■ 3度目となるグリーンボンドを発行

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

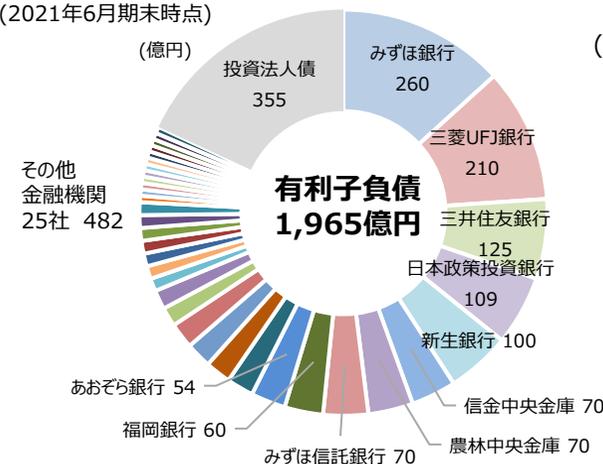
<資金使途>



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

35社から構成されるレンダーフォーメーション

(2021年6月期末時点)



(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	40億円
三菱UFJ銀行	40億円
三井住友銀行	40億円
みずほ信託銀行	40億円
あおぞら銀行	40億円
りそな銀行	40億円
合計	240億円

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

J P R の外部評価等

2021年GRESBリアルエステイト評価



- 8年連続で「Green Star」評価を取得
- 最上位の5 Starを3年連続で獲得
- GRESB開示評価で最上位「A」を4年連続で獲得

MSCI ジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数組入れ

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

- 2021年5月同指数に組入れ(2021年6月末時点でJ-REIT10銘柄が選定)
- MSCI ESG格付「A」を取得

TCFDへの賛同



2021年5月に賛同を表明

CDPへの参加

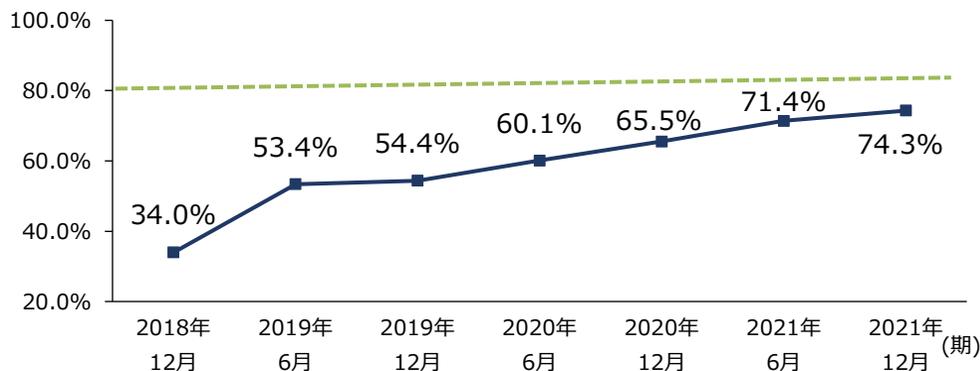


2020年に参加

ポートフォリオのグリーン化の推進

■ 環境認証取得の推進

- 2030年目標「環境認証取得率80%」の早期達成を図る
<環境認証取得率の推移(延床面積ベース)>



■ 2050年ネットゼロ目標へ向けた取組み

<保有物件におけるCO2排出削減実績>



	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㎡
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㎡
所在地	千代田区九段南	品川区東五反田	新宿区西新宿	新宿区新宿	中央区新川	新宿区西新宿	港区南麻布
取得日	2004.5	2004.6	'04.7/'08.9/'15.3/'15.10	'04.11/'05.4/'10.7	2004.11	2008.3	2008.7
竣工年月	1989.3	2001.6	1994.10	1985.4	1994.6	1979.10	1992.6

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

	事A-16 品川キャナルビル	事A-17 六番町ビル	事A-18 JPR原宿ビル	事A-20 JPR日本橋堀留ビル	事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル	事A-22 銀座三和ビル	事A-23 大手町タワー(底地)
物件外観							
取得価格	2,041百万円	2,800百万円	8,400百万円	5,100百万円	15,050百万円	3,400百万円	36,000百万円
延床面積	5,216㎡	4,205㎡	6,466㎡	7,190㎡	7,683㎡	8,851㎡	11,034㎡(敷地面積)
所在地	港区港南	千代田区六番町	渋谷区神宮前	中央区日本橋堀留町	渋谷区千駄ヶ谷	中央区銀座	千代田区大手町
取得日	'08.12/'19.3	2009.12	2009.12	2010.3	2010.5	2011.8	2012.3
竣工年月	2008.7	1991.10	1989.3	2002.6	2009.5	1982.10	2014.4(参考)

	事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ	事A-25 芝大門センタービル	事A-26 東京スクエアガーデン	事A-27 JPR麹町ビル	事A-28 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	事A-29 東京建物東渋谷ビル
物件外観						
取得価格	2,660百万円	4,213百万円	18,400百万円	5,750百万円	11,400百万円	11,300百万円(予定)
延床面積	24,560㎡	11,419㎡	112,645㎡	4,438㎡	239,769㎡	15,662㎡
所在地	千代田区四番町	港区芝大門	中央区京橋	千代田区麹町	千代田区大手町	渋谷区東
取得日	2013.12	'13.12/'14.7	'17.2/'17.4	2019.6	2020.12	2022.1(予定)
竣工年月	1995.2	1993.7	2013.2	1999.2	2012.10	1993.5

	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1st) 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㎡
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㎡
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

	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 J P R 横浜ビル	事B-13 大宮プライム イースト	事B-14 センシティビルディ ング
物件外観						
取得価格	13,131百万円	6,510百万円	31,300百万円	7,000百万円	6,090百万円	13,870百万円
延床面積	91,280㎡	185,974㎡	257,842㎡	8,772㎡	9,203㎡	158,663㎡
所在地	豊島区東池袋	横浜市港南区上大岡西	墨田区太平	横浜市西区北幸	さいたま市大宮区下町	千葉市中央区新町
取得日	'07.3/'21.10	2007.7	2009.6	2010.12	2013.3	2020.3
竣工年月	2007.1	1997.3	2006.2	1981.5	2009.2	1993.4
	商B-1 田無アスタ	商B-3 キュポ・ラ本館棟	商B-4 J P R 武蔵小杉 ビル	商B-5 武蔵浦和ショッピ ングスクエア	商B-6 川崎ダイスピル	商B-7 FUNDES 上野
物件外観						
取得価格	10,200百万円	2,100百万円	7,254百万円	4,335百万円	15,080百万円	3,800百万円
延床面積	80,675㎡	48,321㎡	18,394㎡	28,930㎡	36,902㎡	2,235㎡
所在地	西東京市田無町	川口市川口	川崎市中原区小杉町	さいたま市南区別所	川崎市川崎区駅前本町	台東区上野
取得日	2001.11	2006.3	2006.9	2007.3	2007.4	2019.6
竣工年月	1995.2	2006.1	1983.3	2005.10	2003.8	2017.7

	事C-1 新潟駅南センタービル	事C-9 JPR那覇ビル	事C-12 損保ジャパン仙台ビル	事C-13 損保ジャパン和歌山ビル	事C-14 天神121ビル	事C-17 JPR堂島ビル	事C-19 JPR名古屋伏見ビル
物件外観							
取得価格	2,140百万円	1,560百万円	3,150百万円	1,670百万円	2,810百万円	2,140百万円	4,137百万円
延床面積	19,950㎡	5,780㎡	10,783㎡	6,715㎡	8,690㎡	5,696㎡	10,201㎡
所在地	新潟市中央区米山	那覇市松山	仙台市宮城野区榴岡	和歌山市美園町	福岡市中央区天神	大阪市北区曽根崎新地	名古屋市中区栄
取得日	2001.11	2001.11	2002.6	2002.6	2002.6	2004.1	2005.3
竣工年月	1996.3	1991.10	1997.12	1996.7	2000.7	1993.10	1991.3
	事C-20 薬院ビジネスガーデン	事C-21 JPR心齋橋ビル	事C-22 JPR心齋橋ウエスト	事C-23 グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	事C-24 グランフロント大阪(北館)	商C-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	10,996百万円	5,430百万円	3,750百万円	11,800百万円	9,500百万円	7,220百万円	6,000百万円
延床面積	22,286㎡	5,303㎡	7,738㎡	10,226㎡/181,371㎡	290,030㎡	33,877㎡	3,219㎡
所在地	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	大阪市北区大深町	大阪市北区大深町	神戸市中央区東川崎町	大阪市北区茶屋町
取得日	2012.8	2005.5	2020.1	2021.12	2021.12	2005.9	2006.8
竣工年月	2009.1	2003.2	1986.9	'13.2/'13.3	2013.2	1994.6	1994.6

本資料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滿の桁数は切捨てて記載し、比率その他の数値については記載未滿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。

3頁

1. 「用途比率」及び「エリア比率」とは、各時点において本投資法人が保有する物件(以下「保有物件」といいます。)の取得(予定)価格の総額に対する用途別・エリア別のそれぞれの取得(予定)価格の比率をいいます。以下同じです。「取得(予定)価格」とは、保有物件又は取得予定資産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、都市計画税及び消費税等を含みません。)をいいます。以下同じです。「取得予定資産」とは「東京建物東渋谷ビル」のことをいいます。以下同じです。
2. 「スポンサー」とは、本資産運用会社に出資している東京建物株式会社(以下「東京建物」といいます。)、安田不動産株式会社、大成建設株式会社及び明治安田生命保険相互会社をいい、スポンサーの完全子会社を含めて「スポンサー」といいます。また、「出資比率」とは、各スポンサーの本資産運用会社に対する出資比率をいいます。以下同じです。
3. 「資産規模」とは、保有物件の取得(予定)価格の総額をいいます。以下同じです。
4. 「本取組み」とは、「本募集」、「本資産入替」及び「本借入金返済」を合わせたものをいい、本資産入替が完了する2022年12月23日の直後の期末である2022年12月末日時点を「本取組み後」といいます。本取組み後の各数値には、本募集、本資産入替及び本借入金返済以外の今後生じうる事情は反映しておらず、また、本募集、本資産入替及び本借入金返済も一定の仮定に基づいています。このように本取組み後の各数値は、一定の仮定に基づく本資料の日付現在の見込額又は見込数値であり、実際の金額又は数値と一致するとは限りません。「本募集」とは、2022年1月4日提出の有価証券届出書による投資口の一般募集及び第三者割当を合わせていいます。「本資産入替」とは、「新規取得資産」(「ライズアリーナビル(追加取得分)」並びに「グランフロント大阪(うめきた広場・南館)」及び「グランフロント大阪(北館)」(以下総称して「グランフロント大阪」といいます。))の計3物件(以下「2021年12月期取得済資産」といいます。))及び「東京建物東渋谷ビル」を合わせていいます。以下同じです。)の取得、及び「譲渡(予定)資産」(「東京建物本町ビル」及び「JPR 梅田ロフトビル」を合わせていいます。)の譲渡を総称していいます。「本借入金返済」とは、本募集に伴い、2022年7月5日に弁済期限を迎える借入金の一部(40億円)を返済することをいいます。以下同じです。
5. 「東京」とは、本投資法人が投資エリアとして以下で定義する「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。以下同じです。
 - ・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
6. 「都市型商業施設等」とは、繁華性の高いエリアに位置する商業施設(都市型商業施設)及びホテル(都市型宿泊施設)を総称していいます。以下同じです。
7. 取得パイプラインの区分は以下のとおりです。
 - ・「スポンサー取得物件」：スポンサー等から取得した物件
 - ・「スポンサー情報物件」：スポンサー等から入手した情報に基づき取得した物件
 - ・「スポンサーパイプライン物件」：スポンサー取得物件及びスポンサー情報物件
 - ・「その他」：スポンサーパイプライン物件以外の取得物件
 「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定目的会社(SPC)をいいます。
8. 「稼働率」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。
 - ・稼働率 = 総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積(各月末時点の期中平均)

3頁続き

9. 「信用格付」とは、本資料の日付現在、本投資法人が株式会社日本格付研究所(JCR)から取得している長期発行体格付、株式会社格付投資情報センター(R&I)から取得している発行体格付及びS&P グローバル・レーティング・ジャパン株式会社(S&P)から取得している長期発行体格付であり、本募集の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。以下同じです。
10. 「LTV」とは、有利子負債比率(簿価ベース)をいい、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

$$\text{LTV} = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額}$$
 なお、本取組み後のLTVの算出方法については、6頁の注記をご参照下さい。
11. 「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」とは、MSCIジャパンIMIトップ700指数構成銘柄の中から、同指数における各GICS業種分類の時価総額50%を目標にESG評価に優れた企業を選別して構築される指数をいいます。以下同じです。
12. 「GRESBリアルエステイト評価」とは、2009年に国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に創設された、不動産ポートフォリオやインフラ施設を含む実物資産の環境・社会・企業統治(ESG)のパフォーマンスに関する評価を行う組織であるGRESBにより実施される、Global Real Estate Sustainability Benchmarkリアルエステイト評価をいいます。以下同じです。

4頁

1. 「JPR 梅田ロフトビル」は、2021年12月期に準共有持分の40%を譲渡しており、2022年6月期に同30%を、2022年12月期に同30%をそれぞれ譲渡することを予定しています。以下同じです。
2. 内部留保は、圧縮積立金の計上によるものです。2021年12月期以降については、本資産入替について、税法上の特定の資産の買換えの場合の課税の特例の制度を適用して、譲渡益の一部を圧縮積立金として積み立てることを前提としています。なお、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。
3. 「取得余力」とは、増資を行うことなくデットによる資金調達のみにより新規物件取得を行う場合における新規取得物件取得可能額の合計金額をいいます。すなわち、LTV45%を上限の目処とする場合の取得余力は、LTVが45%となるまでのデットの調達余力(増加可能額)を試算した数値となります。ただし、取得余力は当該金額のデットによる資金調達又は当該資金による新規物件の取得の実現を保証するものではなく、本資料の日付現在において、取得余力を活用し取得を予定している物件はありません。以下同じです。

5頁

1. 新規取得資産の「鑑定評価額」、「NOI利回り」及び「償却後利回り」は、「ライズアリーナビル(追加取得分)」については2021年9月30日時点の数値を、「グランフロント大阪」及び「東京建物東渋谷ビル」については2021年11月30日時点の数値を、譲渡(予定)資産の「鑑定評価額」については2021年11月1日時点の数値を、それぞれ記載しています。
2. 新規取得資産の「NOI利回り」及び「償却後利回り」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

$$\text{NOI利回り} = \text{NOI} \div \text{取得(予定)価格}$$
 NOIは、鑑定評価書に基づく鑑定NOI(直接還元法における運営純収益)を用いています。

$$\text{償却後利回り} = \text{償却後NOI} \div \text{取得(予定)価格}$$
 償却後NOIは、鑑定評価書に基づく鑑定NOI(直接還元法における運営純収益)から、本資産運用会社にて算出した減価償却費を控除した金額を用いています。
3. 「譲渡(予定)価格」とは、譲渡(予定)資産の譲渡に係る売買契約に記載された売買金額(固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)をいいます。以下同じです。

5頁続き

4. 「譲渡損益」とは、譲渡関連費用等控除後の不動産等譲渡損益をいいます。なお、「J P R 梅田ロフトビル」及び「東京建物本町ビル」の譲渡損益は本資料の日付時点における見積額であり、決算確定時に変動する可能性があります。以下同じです。
5. 「築年数」とは、各物件の竣工日から2021年12月末日までの期間をいいます。築年数は、記載未満の桁数を切捨てて記載しています(平均築年数を除きます)。以下同じです。
6. 本取組み前の「物件数」、「資産規模」は、2021年6月期末現在の数値を記載しています。
7. 本取組み前の「含み益」、「NOI利回り」、「償却後利回り」、「平均築年数」、「東京オフィス比率」、「オフィス／商業比率」については、2021年6月期の実績値及び2021年6月期末現在の価格・数値等を用いて、以下の計算式により算出しています。なお、「NOI利回り」及び「償却後利回り」は、2021年6月期中に譲渡した「J P R 博多ビル」を除外して算出しています。
 - ・含み益 = 保有物件に係る鑑定評価額(又は調査価額)と帳簿価額との差額
 なお、この含み益が必ず実現されることが保証されているわけではないことにご留意下さい。
 - ・NOI利回り = NOIの合計 ÷ 取得価格の合計

$$\text{NOI(Net Operating Income)} = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費}$$
 取得価格は、2021年6月期末の各保有物件の取得価格を年間日数で除し、当該期の営業日数を乗じることにより算定した金額を用いています。
 - ・償却後利回り = (不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用)の合計 ÷ 取得価格の合計
 取得価格は、2021年6月期末の各保有物件の取得価格を年間日数で除し、当該期の営業日数を乗じることにより算定した金額を用いています。
 - ・平均築年数 = 保有物件に係る各物件の竣工日から2021年12月末日までの期間を、各物件の取得価格に基づき加重平均
 築年数の算定期間を2021年12月末日までとしているのは、本取組み後の数値と比較するためであり、本資料の日付現在の数値とは異なります。また、2021年12月末日は、本資産入替が進行中の時点であり、「ライズアリーナビル(追加取得分)」及び「グランフロント大阪」の取得並びに「J P R 梅田ロフトビル」の一部や「東京建物本町ビル」の譲渡は完了していますが、本取組み前の平均築年数の算出にあたっては、これらが行われていないものとして試算しています。
 - ・東京オフィス比率 = 保有物件のうち事務所に分類されかつ東京都心及び東京周辺部に所在するものの取得価格の合計 ÷ 保有物件の取得価格の合計
 - ・オフィス比率 = 保有物件のうち事務所に分類されるものの取得価格の合計 ÷ 保有物件の取得価格の合計
 - ・商業比率 = 保有物件のうち商業施設に分類されるものの取得価格の合計 ÷ 保有物件の取得価格の合計
8. 本取組み後の「含み益」、「NOI利回り」、「償却後利回り」、「平均築年数」、「東京オフィス比率」、「オフィス／商業比率」については、以下の計算式により算出しています。なお、「NOI利回り」及び「償却後利回り」は、2021年6月期中に譲渡した「J P R 博多ビル」を除外して算出しています。以下同じです。
 - ・含み益 = 本資産入替後の保有物件に係る鑑定評価額(又は調査価格)と帳簿価額(又は取得(予定)価格)との差額
 新規取得資産及び譲渡(予定)資産を除く保有物件については、2021年6月期末現在の鑑定評価額(又は調査価格)と帳簿価額の差額を用いて算出しています。
 新規取得資産のうち「ライズアリーナビル(追加取得分)」については2021年9月30日時点の鑑定評価額と取得価格との差額を、また、「グランフロント大阪」及び「東京建物東渋谷ビル」については2021年11月30日時点の鑑定評価額と取得(予定)価格との差額を、それぞれ用いて算出しています。なお、この含み益が必ず実現されることが保証されているわけではないことにご留意下さい。

5頁続き

・NOI利回り = NOIの合計 ÷ 取得(予定)価格の合計

NOIは、2021年6月期末現在の保有物件(ただし、譲渡(予定)資産を除きます。)については、2021年6月期の実績値を用いています。新規取得資産については、鑑定評価書に基づく鑑定NOI(直接還元法における運営純収益)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定した金額を用いています。

取得(予定)価格は、本取組み後の各保有物件の取得(予定)価格を年間日数で除し、当該期の営業日数を乗じることにより算定した金額を用いています。

・償却後利回り = (不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用)の合計 ÷ 取得(予定)価格の合計

不動産賃貸事業収入及び不動産賃貸事業費用は、2021年6月期末現在の保有物件(ただし、譲渡(予定)資産を除きます。)については、2021年6月期の実績値を用いています。新規取得資産については、鑑定評価書に基づく鑑定NOI(直接還元法における運営純収益)から建物比率に基づき本資産運用会社にて算定した減価償却費相当額を控除した金額を年間日数で除し、当該期の営業日数を乗じることにより算定した金額を用いています。

取得(予定)価格は、本取組み後の各保有物件の取得(予定)価格を年間日数で除し、当該期の営業日数を乗じることにより算定した金額を用いています。

・平均築年数 = 本資産入替後の保有物件に係る各物件の竣工日から2021年12月末日までの期間を、各物件の取得(予定)価格に基づき加重平均

築年数の算定期間を2021年12月末日までとしているのは、本取組み前の数値と比較するためであり、本資料の日付現在の数値とは異なります。また、2021年12月末日は、本資産入替の完了前の時点であり、「東京建物東渋谷ビル」の取得及び「JPR 梅田ロフトビル」の全部の譲渡は完了していませんが、本取組み後の平均築年数の算出にあたってはこれらが完了したものと試算しています。

・東京オフィス比率 = 本資産入替後の保有物件のうち事務所に分類されるもののうち東京都心及び東京周辺部に所在するものの取得(予定)価格の合計 ÷ 本資産入替後の保有物件の取得(予定)価格の合計

・オフィス比率 = 本資産入替後の保有物件のうち事務所に分類されるものの取得(予定)価格の合計 ÷ 本資産入替後の保有物件の取得(予定)価格の合計

・商業比率 = 本資産入替後の保有物件のうち商業施設に分類されるものの取得(予定)価格の合計 ÷ 本資産入替後の保有物件の取得(予定)価格の合計

・本取組み後の各数値は、一定の仮定に基づく本資料の日付現在の見込額又は見込数値であり、実際の金額又は数値とは限りません。

9. 「最寄駅からの徒歩分数」は、不動産マーケットレポート及び鑑定評価書等の専門家作成資料に記載された最寄駅からの徒歩分数又は道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した最寄駅からの徒歩分数をいいます。以下同じです。
10. 「再エネ100%電力」とは、CO2フリーの再生可能エネルギー由来電力をいいます。当該再生可能エネルギー由来電力は、関西電力株式会社が非化石価値取引市場で調達するトラッキング付非化石証書が付与された「RE100」対応の電力です。RE100は、NPO法人「The Climate Group」が気候変動等環境分野に取り組む国際NGOであるCDPの支援を受けて定める、事業運営を100%再生可能エネルギーで調達することを目標に掲げる企業が参加する国際ビジネスイニシアチブです。以下同じです。2022年9月から「グランフロント大阪」の共用部及びテナント専有部も含めて施設で使用する全電力を再エネ100%電力に切り替える予定です。

6頁

1. 「譲渡益」とは、譲渡関連費用等控除後の不動産譲渡益をいい、「JPR 梅田ロフトビル」譲渡に伴う譲渡益から「東京建物本町ビル」譲渡に伴う譲渡損を控除して算出しています。なお、2021年10月に実施した「芝大門センタービル」の敷地の一部譲渡による譲渡益はここには含みません。

6頁続き

2. 2022年6月期及び12月期の内部留保及び1口当たり内部留保は、本資産入替のみを考慮した本資料の日付現在の見込額であり、実際の金額と一致するとは限りません。以下同じです。
3. 「1口当たり内部留保」は、各期末の内部留保額を当該期末時点の発行済投資口総数で除することにより算出しており、2022年6月期末及び2022年12月期末の発行済投資口総数については、本募集に係る新投資口が全て発行されることを前提としています。
4. 2021年10月末日時点で公表済みの各J-REIT(ただし、合併を行ったことがあるJ-REITを除きます。)の直近決算期における総資産(負債及び純資産の合計)(ただし、上場日以降決算期を迎えていない銘柄については、上場日時点における総資産)に対する内部留保の割合を本資産運用会社にて試算のうえ、記載しています。なお、各J-REITの貸借対照表上の任意積立金合計を内部留保として算出しています。また、本投資法人の任意積立金合計については、本取組み後の数値を前提に算出しています。「合併銘柄」とは、本資料の日付現在で株式会社東京証券取引所に上場しているJ-REIT61銘柄のうち、過去に合併を実施した13銘柄をいいます。J-REITの合併により負ののれんが発生することがあり、合併銘柄においては一時差異等調整積立金に振り替えられた負ののれん発生益の影響により内部留保が増加することがあることから、J-REIT間での内部留保残高の比較においては合併銘柄を除外して比較しています。
5. 本資料の日付現在におけるLTV及び本取組み後のLTVは、以下の計算式により算出しています。取得余力も各時点について以下と同様の数値を用いて算出しています。
 - ・本資料の日付現在におけるLTV = 本資料の日付現在における有利子負債残高2,069億円 ÷ 本資料の日付現在における総資産見込額4,953億円
 - 本資料の日付現在における総資産見込額 = 2021年6月期末現在の総資産額4,843億円 + 2021年12月期の有利子負債増加額104億円 + 2021年12月期の内部留保増加額6億円
 - ・本取組み後のLTV = 本取組み後における有利子負債見込総額2,029億円 ÷ 本取組み後における総資産見込額5,088億円
 - 本取組み後における有利子負債見込総額 = 本資料の日付現在における有利子負債残高2,069億円 - 本借入金返済見込額40億円
 - 本取組み後における総資産見込額 = 本資料の日付現在における総資産見込額4,953億円 + 一般募集による発行価額の総額150億円 + 本件第三者割当における発行価額の総額7億円 - 本借入金返済見込額40億円 + 2022年6月期及び2022年12月期の内部留保増加額16億円
 - ・本募集による発行価額の総額(見込額)の算出については、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ150億円及び7億円(2021年12月17日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額)を前提として算定しています。本件第三者割当については、募集投資口数の全部についてみずほ証券株式会社により申し込み、払込みがなされることを前提としています。実際の一般募集における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集による発行価額の総額(見込額)も、変動することがあり、これに伴い本借入金返済の額も変動することがあります。実際の発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、その分、表記載の数値よりも実際のLTVが高くなり、取得余力が低くなる場合があります。また、実際の発行価額の総額が、前記見込額よりも多額となった場合には、その分、表記載の数値よりも実際のLTVが低くなり、取得余力が高くなる場合があります。以下同じです。
 - ・本取組み後の各数値は、一定の仮定に基づく本資料の日付現在の見込額又は見込数値であり、実際の金額又は数値と一致するとは限りません。

7頁

1. 本物件の一部はパス・スルー型マスターリース方式及び固定型マスターリース方式により一括賃貸しており、「稼働率」については、2021年8月31日時点において、エンドテナントに対し賃貸可能な面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。
2. 「サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)」とは、省エネ・省CO2に係る先導的な技術の普及啓発に寄与する住宅・建築物のリーディングプロジェクトを国が公募によって募り、予算の範囲内で整備費等の一部を補助し支援をする事業のことをいいます。

8頁

1. 「大阪ビジネス地区」とは、梅田エリア、南森町エリア、淀屋橋・本町エリア、船場エリア、心斎橋・難波エリア、新大阪エリアを総称しています。なお、「グランフロント大阪」は梅田エリアに位置しています。

8頁続き

2. 「大阪ビジネス地区のエリア別空室率の推移」は三鬼商事の提供する各エリアの平均空室率の2013年1月から2021年8月までの推移を記載しています。
3. 「大阪ビジネス地区のエリア別平均賃料の推移」は、三鬼商事の提供する各エリアの平均賃料を基に、本資産運用会社において算出した2013年1月の平均賃料を100%とした場合の2021年8月までの推移を記載しています。

9頁

1. 「都心5区及び地方主要都市におけるオフィスビル募集賃料推移」は、三幸エステートの提供するエリア別の募集賃料を基に、本資産運用会社において、2010年12月の募集賃料を100%とした場合の2021年10月までの推移を算出し記載しています。
2. 「区別のオフィス新規供給量(予測)」は、三幸エステートの提供するエリア別の1フロア面積50坪以上のオフィスビルの新規供給量を基に、本資産運用会社において、2021年から2023年の、都心5区並びに品川区、大田区、豊島区、文京区、台東区、江東区、墨田区、目黒区、世田谷区、中野区及び杉並区の新規供給量の合計に対する都心5区の各新規供給量の合計を算出し記載しています。

10頁

1. 本頁の「稼働率の推移」における「2022年2月(予定)」の稼働率は、本資料の日付現在契約済み未入居のテナントが入居すること、並びに他に解約又は新規の賃貸がなされないことを前提とした2022年2月末日時点の見込み値を記載しています。

12頁

1. 「東京建物の前中期経営計画」とは、東京建物が2015年2月12日に公表した2015年度から2019年度にわたる5年間のグループ中期経営計画のことをいいます。
2. 「東京建物の現行中期経営計画」とは、東京建物が2020年2月5日に公表した2020年度から2024年度にわたる5年間の中期経営計画のことをいいます。
3. 「グループAUM」とは、東京建物及びその連結子会社が資産運用委託契約、投資一任契約又は投資助言契約に基づいて運用を担当している投資法人その他のファンド(本投資法人を含みません。)の保有資産の残高をいいます。
4. 東京建物の「販売用不動産残高」は、ビル事業における残高を記載しており、物流施設等の本投資法人の取得対象外のアセット残高も含まれます。

13頁

1. 本ページにおいて、築年数は当該資産譲渡時点の築年数を記載しています。
2. 「保有物件の取得先別内訳」とは、本取組み後の取得(予定)価格合計に対する、スポンサー取得物件、スポンサー情報物件及びその他の取得(予定)価格の比率をいいます。

15頁

1. 「グレード」とは、東京23区内に所在するオフィスビル(以下「東京23区オフィス」といいます。)のクラスとして本資産運用会社が独自に定めた基準であり、以下の通りです。
 - ・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し、本資産運用会社が特にハイクラスと判断するビル
 - ・Aクラス：1フロア面積300坪以上かつ延べ床面積10,000坪以上のビル
 - ・Bクラス：1フロア面積200坪以上かつ、1フロア面積300坪未満又は延べ床面積10,000坪未満のビル
 - ・Cクラス：1フロア面積100坪以上200坪未満のビル
2. 「アセットクラス」とは、本投資法人の保有物件におけるエリア別・用途別の区分をいい、本取組み後においては、以下に区分されます。
 - ・東京23区オフィス
 - ・東京23区以外の東京圏のオフィス：東京23区を除く東京に所在するオフィス
 - ・地方オフィス：地方に所在するオフィス
 - ・商業施設

15頁続き

3. 「グレード及びアセットクラス(全物件・取得価格比)」は、本取組み後の保有物件における各アセットクラスへの投資比率を取得(予定)価格ベースで算出し、東京23区オフィスに分類されるものについては、各グレード別に記載したものをいいます。
4. 「エリア別比率(全物件・取得価格比)」は、本取組み後の保有物件における各エリアへの投資比率を取得(予定)価格ベースで算出したものをいいます。
5. 「賃料単価別比率(オフィス・取得価格比)」は、本取組み後の保有物件のうち事務所に分類されるものについて、各物件の平均賃料を賃貸面積ベースで算出し、その賃料価格別の投資比率を取得(予定)価格ベースで算出したものをいいます。なお、空き区画部分については、基準賃料をベースに算出しています。また、「グランフロント大阪」については、オフィス部分の平均賃料をベースに、1棟全体の賃料単価を算出しています。「基準賃料」とは、シービーアールイー株式会社(以下「CBRE」ということがあります。)が、対象物件の直近の成約状況や周辺同種の競合物件における成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、各時点における新規成約賃料水準として適正と査定する共益費込賃料単価のレンジ(幅)や、東京建物がオフィス保有物件の個別の条件等を勘案して行う助言、個別物件毎の稼働状況、リーシング状況(特に直近での新規成約事例における賃料水準)、資金的支出の状況、マーケット環境等を総合考慮した上で、本資産運用会社が所定の手続きに従って設定する、新規成約賃料水準を交渉するにあたっての基準となるべき賃料の下限をいいます(以下同じです。)。本資産運用会社が設定した「基準賃料」は、CBREが査定した共益費込賃料単価の下限と同額となっている場合もありますが、物件によってはこれと異なることもあります。本資産運用会社では、このような本資産運用会社が査定した基準賃料は、オフィス保有物件の個別条件等を勘案して算出されたものであることから、より実態に即した指標であると考えています。もっとも、賃借人との交渉の結果によっては、基準賃料を下回った水準で賃貸借契約を締結せざるを得ない可能性もあります。また、基準賃料は、既存テナントの賃料改定交渉の際にも指標として活用されますが、この場合、従前の賃料水準等も考慮されることから、基準賃料までの増額を行うことが保証されているものでもありません。
6. 「最寄駅からの徒歩分数(全物件・取得価格比)」は、最寄駅からの徒歩分数別の投資比率を取得(予定)価格ベースで算出したものをいいます。

16頁

1. 「マーケット稼働率(東京オフィス)」は、以下の計算式により算出しています。

$$\text{マーケット稼働率(東京オフィス)} = 100.0\% - \text{東京ビジネス地区平均空室率}$$
「東京ビジネス地区平均空室率」は、三鬼商事が発表する東京ビジネス地区平均空室率をいいます。
2. 「改定増額」は、保有物件に係る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(共益費を含みます。)のうち、増額改定分のみの合計額を記載しています。以下同じです。
3. 「改定増額率」とは、改定増額を、賃料増額改定を行った賃貸区画における賃料改定前の月額賃料の合計で除した数値を記載したものです。
4. 「入替増額」は、保有物件に係る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(共益費を含みます。)のうち、増額入替分のみの合計額を記載しています。以下同じです。
5. 「入替増額率」とは、入替増額を、賃料増額入替を行った賃貸区画における賃料入替前の月額賃料の合計で除した数値を記載したものです。
6. 「減額(改定・入替)」は「改定減額」及び「入替減額」を合計したものをいいます。
 - ・「改定減額」は、保有物件に係る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(共益費を含みます。)のうち、減額改定分のみの合計額を記載しています。
 - ・「入替減額」は、保有物件に係る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(共益費を含みます。)のうち、減額入替分のみの合計額を記載しています。
7. 賃料改定における各数値は「大手町タワー(底地)」の地代を除いた数値を記載しています。

17頁

- 「商業施設」及び「オフィス」は、本取組み後の保有資産全体に占める各項目の割合を、「都市型」及び「駅前立地型」は、本取組み後の保有資産において商業施設全体に占める各項目の割合を、取得価格ベースで算出しています。
- 「残存契約期間」は、本取組み後の保有物件において、商業施設全体に占める各賃貸借契約の残存賃貸借期間の割合を賃貸面積ベースで算出しています。残存賃貸借期間は、2021年6月30日から当該賃貸借契約又はマスターリース契約に規定された賃貸借の終了日までの期間を記載しています。ただし、パス・スルー型マスターリース契約を締結している物件については、2021年6月30日からマスターリース会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約に規定された賃貸借の終了日までの期間を記載しています。なお、本資料の日付現在は、本資産入替の完了前の時点であり、「JPR 梅田ソフトビル」の全部の譲渡は完了していませんが、これらが完了したものと試算しています。
- 「賃料形態」、「契約形態」及び「テナント業種」は、本取組み後の保有物件において、商業施設全体に占める各項目の割合を賃貸面積ベースで算出しています。

18頁

- 「平均残存年数」は、2021年6月期末時点における全ての有利子負債について、当期末から返済期限までの残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- 「平均デットコスト」は、以下の計算式により算出しています。
 - ・平均デットコスト
 - = 2021年6月期末時点の支払利息、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を除きます。)、投資法人債の発行償却費及び投資法人債管理費の合計
 - ÷ 2021年6月期の営業日数181日×365日(年換算)
 - ÷ 2021年6月期における借入金及び投資法人債の平均残高
- 「長期固定金利比率」は、2021年6月期末時点の固定金利の長期有利子負債総額を有利子負債総額で除した値を記載しています。
- 「サステナビリティボンド」とは、本投資法人が策定したサステナビリティファイナンス・フレームワークに基づき、資金用途を環境及び社会的役割に係る要件を満たす特定資産であるサステナビリティ適格資産の取得等に限定した投資法人債をいいます。
- 「グリーンボンド」とは、本投資法人が策定したサステナビリティファイナンス・フレームワークに基づき、資金用途を環境に係る要件を満たす特定資産であるグリーン適格審査の取得等に限定した投資法人債をいいます。

19頁

- 本資産運用会社は、金融安定理事会(FSB、Financial Stability Board)によって設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)」提言について2021年5月に賛同を表明しました。今後TCFD提言の4つの項目(ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標)に基づき、気候変動対応がもたらすリスクと機会の分析を行い、その取組みを積極的に開示しています。
- 本投資法人は、2020年にCDP主催の気候変動プログラムに参加し、9段階評価中上位3段階目である「B」評価を獲得しています。CDPとは、2003年以来、世界の機関投資家のサポートにより上場企業の温暖化対策を調査している国際NPOです。CDPは、世界の主要企業を対象に、温室効果ガスの排出や気候変動による事業リスク・機会などの情報開示を求める質問書を年に1回送付し、その回答をもとに企業の気候変動問題への対応を評価しており、評価はA、A-、B、B-、C、C-、D、D-、Fの9段階で付与されます。
- 「環境認証」とは、DBJ Green Building認証、CASBEE(建築環境総合性能評価システム)、BELS、JHEP認証(ハビタット評価認証制度)等の第三者認証機関の認証をいいます。以下同じです。
- 「CO2排出削減実績」は、毎年12月末時点の保有物件による1月から12月までのデータを対象としています。当該データは、各保有物件におけるCO2排出量(=エネルギー消費量×国が定める各エネルギー供給事業者別の排出係数)を合計した数値を掲載しています。