第39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

2021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.

目次

JPRの概要 ---- 3

1. 決算ハイライト

- 2021年6月期の実績及び業績予想 ---- 5
- 1口当たり分配金の変動要因 ---- 6
- 運用環境の変化とJPRの見解 ---- 7
- 環境変化 ---- 8
- ポートフォリオの特徴 ---- 11
- 成長戦略 ---- 12
- 分配金戦略 ---- 13

2. 運用状況と成長戦略

- 2-1. 内部成長戦略
  - 稼働の状況 ---- 15
  - リーシング強化物件 ---- 16
  - 賃料の状況 ---- 17
  - 商業施設 ---- 18
- 2-2. 外部成長戦略
  - 外部成長戦略 ---- 19
  - スポンサーパイプライン ---- 20
- 2-3. 財務戦略
  - 財務の状況 ---- 21
  - 資金調達先の分散状況 ---- 22
- 2-4. サステナビリティ
  - ハイライト ---- 23

3. 決算と業績予想

- 2021年6月期決算の概要（前期比） ---- 25
- 2021年6月期決算の概要（期初予想比） ---- 27
- 2021年12月期業績予想の概要 ---- 28
- 2022年6月期業績予想の概要 ---- 29
- 賃貸事業損益及び不動産等売却損益の推移 ---- 30
- 賃貸事業収入の変動状況 ---- 31

4. Appendix

- ファンドサマリー ---- 33
- ポートフォリオ ---- 34
- テナント分散 ---- 35
- テナント入退去 ---- 36
- 利回り ---- 37
- 稼働・賃料 ---- 38
- バリューアップ工事 ---- 39
- 鑑定評価 ---- 40
- 物件別鑑定評価 ---- 41
- JPRのサステナビリティについて ---- 42
- 環境 ---- 43
- 社会 ---- 44
- コーポレート・ガバナンス ---- 45
- 投資主 ---- 46
- 投資口価格と分配金 ---- 47
- 資産運用会社 ---- 48
- オフィス賃貸マーケット ---- 49
- 不動産売買マーケット ---- 50
- ポートフォリオマップ ---- 51
- ポートフォリオ一覧 ---- 52
- ホームページのご案内 ---- 57
- 用語集 ---- 58
- ディスクレーマー ---- 59

JPR

■JPRの概要

名称	日本プライムリアルティ投資法人 （略称 ：JPRもしくはJプライム）
証券コード	8955
上場日	2002年6月14日（上場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（75%） 安田不動産（10%） 大成建設（10%） 明治安田生命保険（5%）

■JPRの特徴

（2021年6月末時点）

1 19年以上にわたる安定運用の実績

上場以降、着実に資産規模を成長させつつ、ポートフォリオクオリティを向上

物件数・資産規模
65物件 4,656億円

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

投資比率
（エリア別）東京 **85.4%**
（用途別）オフィス **77.5%**

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

スポンサーパイプライン物件取得価格・比率
3,437億円 73.8%

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を維持し、増額交渉による賃料改定を継続

稼働率
98.2%
（2021年6月期）

5 長期安定的な財務基盤

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

LTV **40.6%**
信用格付 R&I **AA-**（安定的）
S&P **A**（安定的）
長期固定比率 **99.0%**

6 サステナビリティに対する積極的な取り組み

社会的課題へ真摯に向き合い、取り組みを進めることにより、持続的成長による投資主価値向上を目指す

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

JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT CORPORATION

1. 決算ハイライト

2021年6月期の実績及び業績予想

JPR

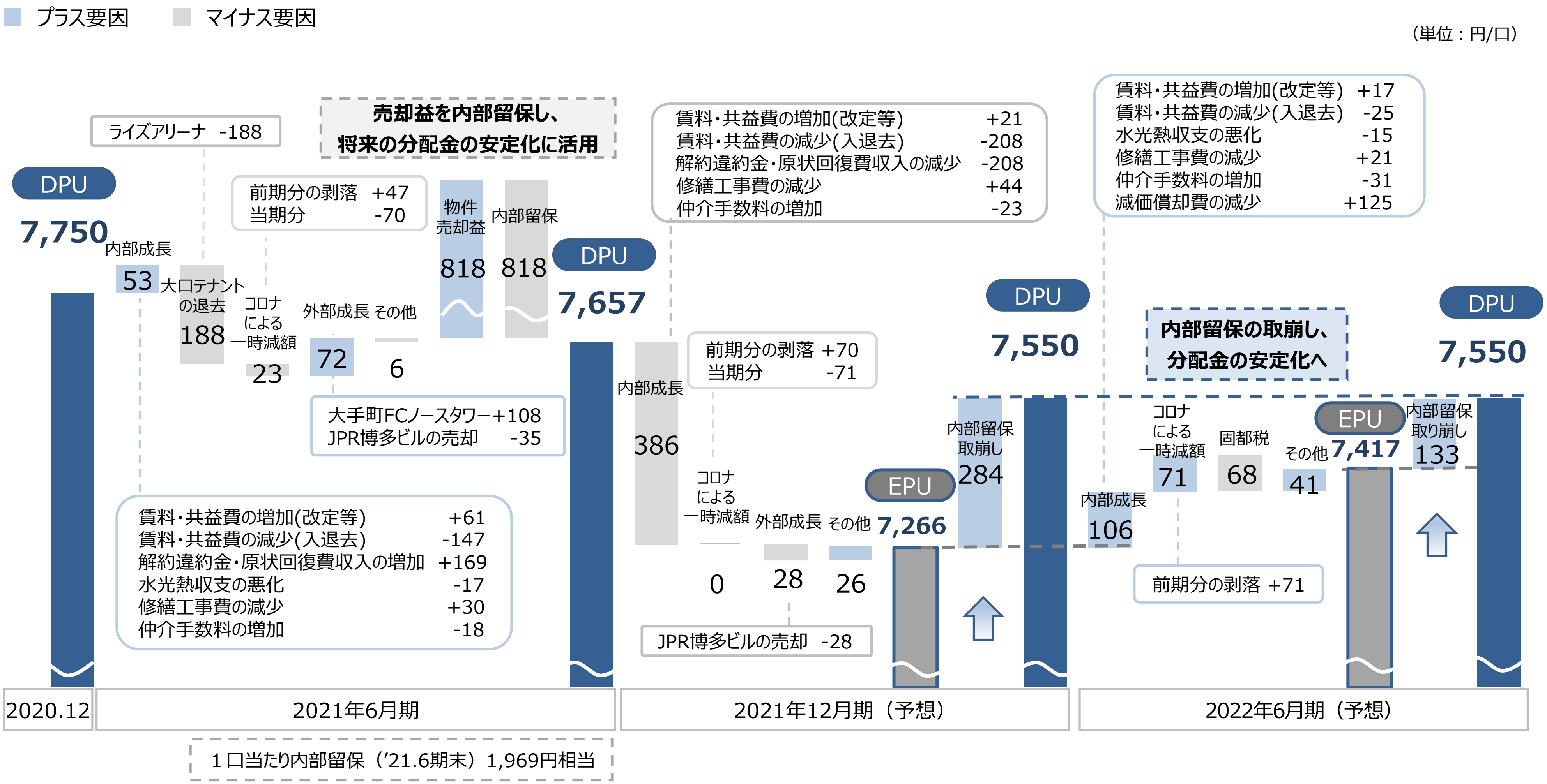
（百万円）

	2020年12月期 実績	2021年6月期 実績	前期比 増減	前期比 増減率	期初予想比 増減	期初予想比 増減率	2021年12月期 予想	2022年6月期 予想
営業収益	17,129	**17,305**	+175	+1.0%	+50	+0.3%	16,228 前期比-6.2%	16,192 前期比-0.2%
賃貸事業利益	9,103	**9,021**	-81	-0.9%	+74	+0.8%	8,623 前期比-4.4%	8,728 前期比+1.2%
営業利益	8,533	**8,789**	+256	+3.0%	+77	+0.9%	7,713 前期比-12.2%	7,806 前期比+1.2%
経常利益	7,840	**8,121**	+280	+3.6%	+100	+1.3%	6,964 前期比-14.2%	7,108 前期比+2.1%
当期純利益	7,839	**8,120**	+280	+3.6%	+100	+1.3%	6,963 前期比-14.2%	7,107 前期比+2.1%
1口当たり分配金（円）	*1 7,750	*1 **7,657**	-93	-1.2%	+107	+1.4%	*2 7,550 前期比-1.4%	*2 7,550 前期比 - %

＊1　物件売却益は全額内部留保（’20.12期：414百万円、’21.6期：783百万円）

＊2　内部留保を取り崩し、分配金に充当予定（’21.12期：272百万円、’22.6期：127百万円）

EPU（１口当たり当期純利益）は2021年12月期をボトムに回復軌道へ
内部留保した売却益は分配金の安定化に活用



運用環境の変化とJPRの見解

様々な環境変化に対して、分散の効いた強固なポートフォリオにより、強いリスク耐性を保持

	新型コロナウイルス	テレワークの普及	オフィス大量供給
環境変化	• 人流の抑制 • 一部企業の業績悪化 • 空室率の上昇 • インバウンド需要の停滞	• 在宅勤務の浸透 • IT企業、一部大企業によるオフィス戦略の見直し	• ２次空室の顕在化 • オフィスの選別化の進展 • 空室率の上昇懸念
JPRの見解	• 新型コロナウイルスによる直接的な影響は限定的 • ワクチン接種進展に伴い、社会経済活動が正常化することを想定	• テレワークは一定程度の定着が見込まれる • 一方で、オフィス中心の働き方が主流であることは継続	• オフィスマーケットの底打ちは2022年1~3月を想定 • 2023年の大量供給の影響には留意

グレード及びアセットクラスの分散

**東京を中心にした
バランスの取れた地域分布**

**需要ボリューム帯である
坪1万円台後半～2万円台中心**

**7割超が最寄駅から
徒歩3分以内に立地**

**東京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**

環境変化(新型コロナウイルスによる影響)

コロナによる直接的な影響は限定的であり、ワクチン接種の進捗に伴い、経済活動は正常化へ

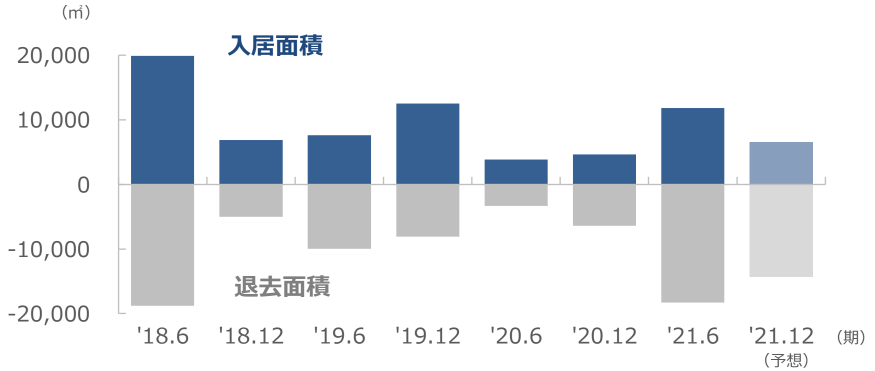
賃料一時減額・解約の状況（商業系テナント）

- '21.6期は、想定外に緊急事態宣言などの規制が長期化したことにより、一時減額は予想比22百万円の増加
- 時短営業や酒類の提供禁止が要請された『飲食店舗』や、全館休業が要請された『大規模商業施設』で影響があった
- 『オフィス系テナント』への直接的な影響はなかった
- '21.12期は、保守的に前期と同水準の一時減額を想定

	'20年6月期	'20年12月期	'21年6月期	'21年12月期(予想)
一時減額件数	61件	41件	39件	–
一時減額金額	94百万円	45百万円	67百万円	68百万円
解約件数	ー件	2件	10件	5件

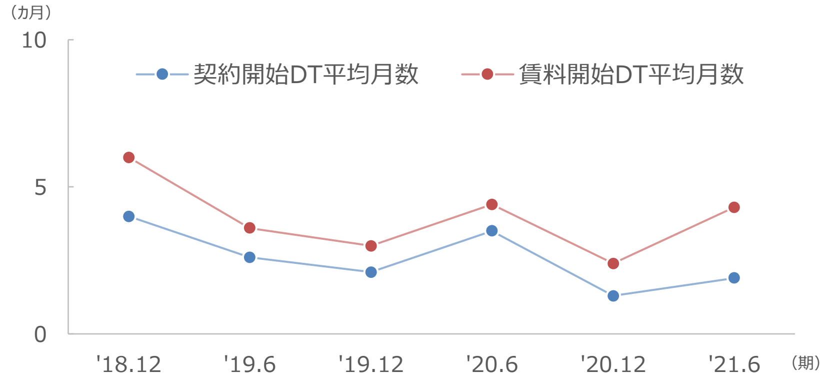
入退去の状況

- 入居を上回る退去が発生しているが、ワクチン接種の進捗に伴う経済活動や企業の意思決定の正常化により、稼働率の底打ちを見込む



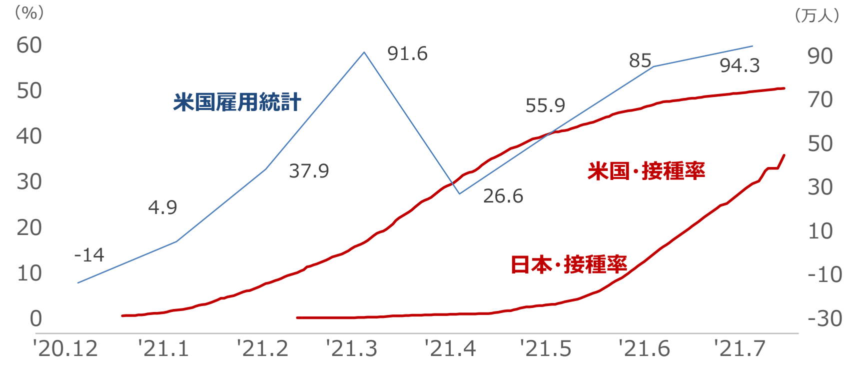
リーシングの状況

- 入居候補先企業の意思決定の遅れもあり、ダウンタイム(DT)は拡大



ワクチン完全接種率*1と米国雇用統計(非農業部門の雇用者数変化)*2

- ワクチン接種の進捗に伴い、経済活動は正常化する見通し

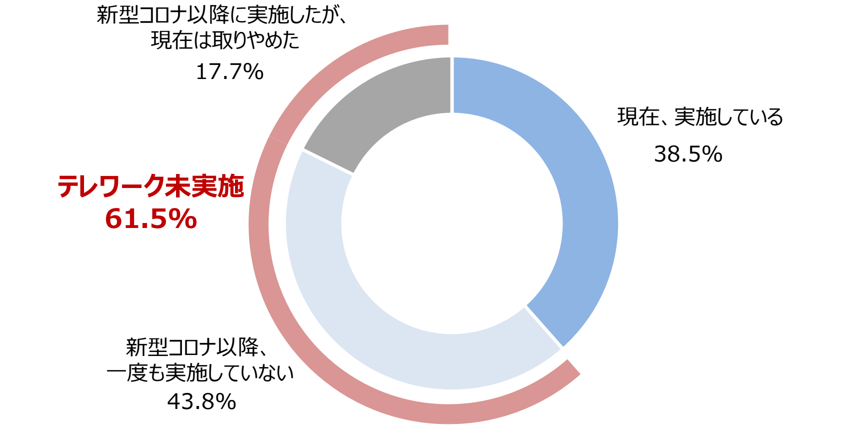


*1 .出所：札幌医科大学医学部 附属フロンティア医学研究所 ゲノム医科学部門開示データを基にTRIM作成
*2 .出所：Refinitiv（トムソン･ロイター）に基づきTRIM作成

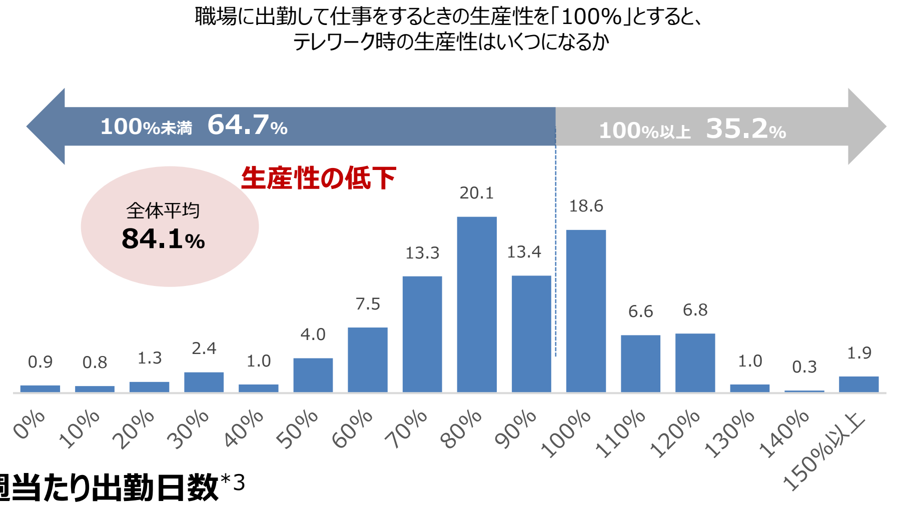
環境変化（テレワークの影響）

テレワークは一定程度の定着が見込まれる一方で、オフィス中心の働き方が主流であることは継続

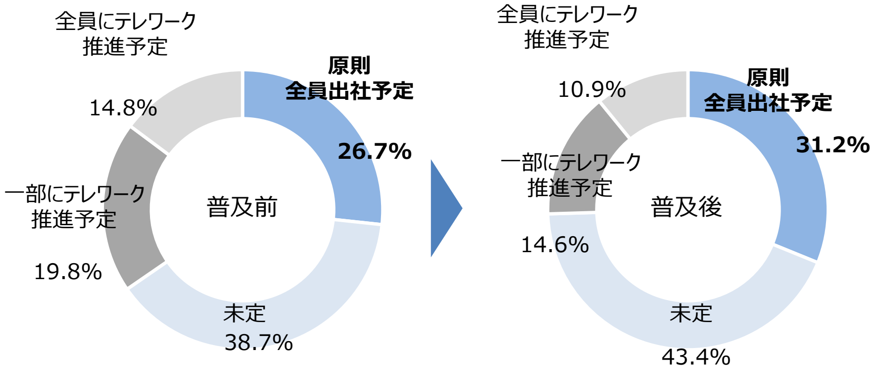
テレワークの実施状況*1



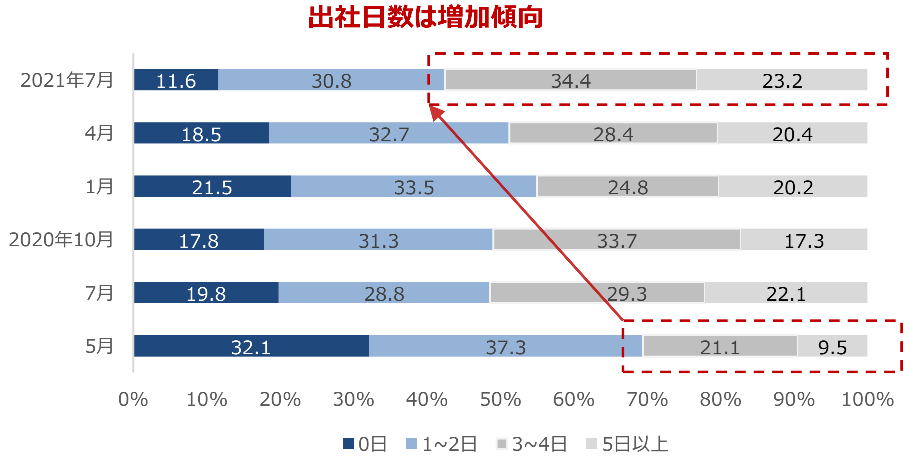
テレワークの生産性*2



ワクチン普及前後の企業のテレワーク方針*2



週当たり出勤日数*3



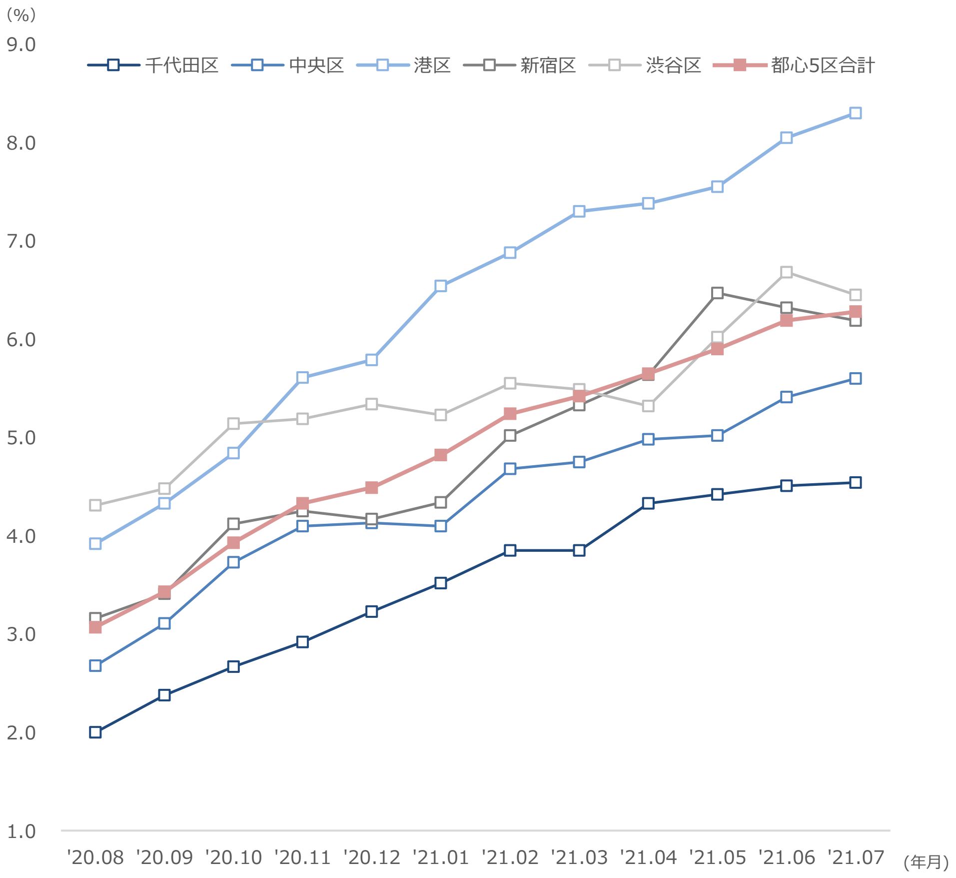
*1 .出所：株式会社東京商工リサーチ 2021年3月18日公表「第14回新型コロナウイルスに関するアンケート」

*2 .出所：パーソル総合研究所 2021年1月21日公表「第4回新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査（総合分析編）」

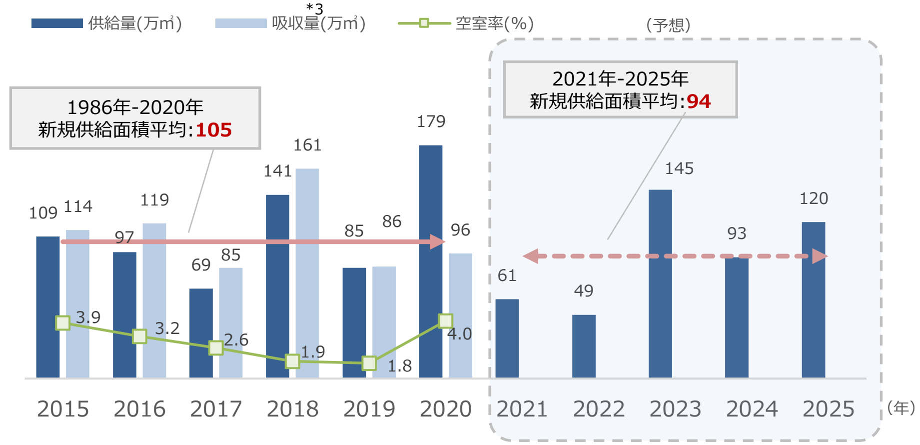
*3 .出所：公益財団法人日本生産性本部 2021年7月16日公表「第6回働く人の意識に関する調査」

オフィスマーケットの底打ちは2022年1~3月を想定
但し、2023年のオフィス大量供給の影響には留意

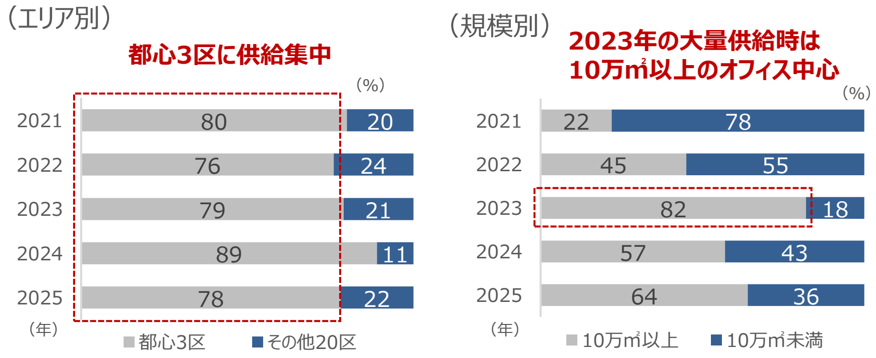
東京ビジネス地区の月次空室率*1



東京23区の供給量、吸収量、空室率の推移*2



エリア別、規模別オフィスビル供給割合(予想) *2

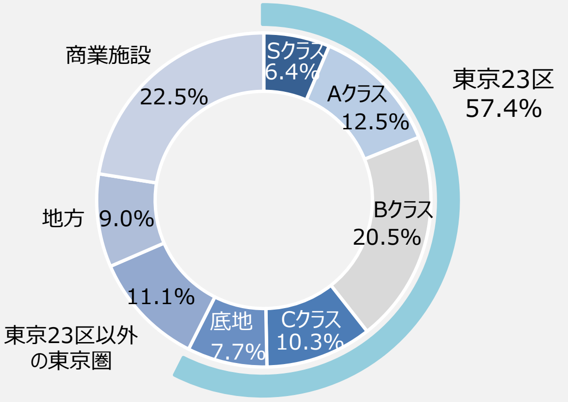


*1. 出所：三鬼商事株式会社 公表データを基にTRIM作成
*2. 出所：森ビル株式会社 2021年5月27日公表「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2021」を基にTRIM作成
*3. 吸収量とは、新規稼働床面積（前期末の空室面積＋新規供給面積－当期末空室面積）をいいます

ポートフォリオの特徴

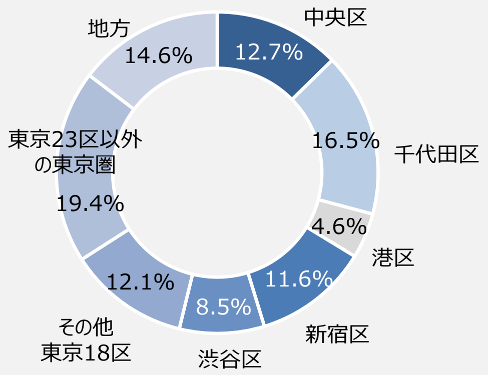
東京の好立地オフィスビルを中心に、エリア・グレード・アセットクラス・賃料水準などにおいて、分散の効いた強固なポートフォリオを構築

グレード・アセットクラス（全物件・取得価格比）



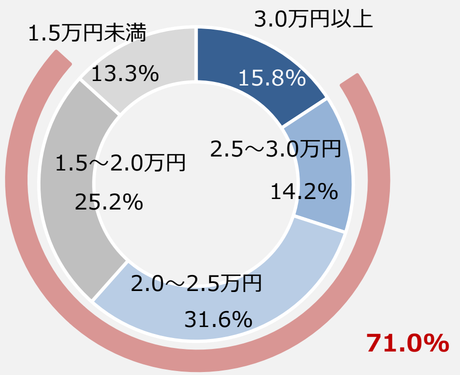
グレード・アセットクラスの分散

エリア別比率（全物件・取得価格比）



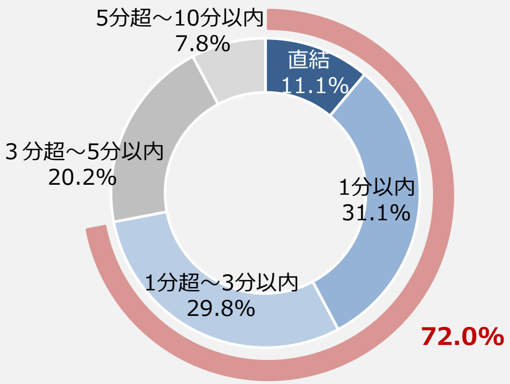
東京を中心にしたバランスの取れた地域分布

賃料単価別比率（オフィス・取得価格比）



需要ボリューム帯である坪1万円台後半～2万円台中心

最寄駅からの徒歩分数（全物件・取得価格比）



7割超が最寄駅から徒歩3分以内に立地

1. ビルクラスの定義については用語集を参照ください。

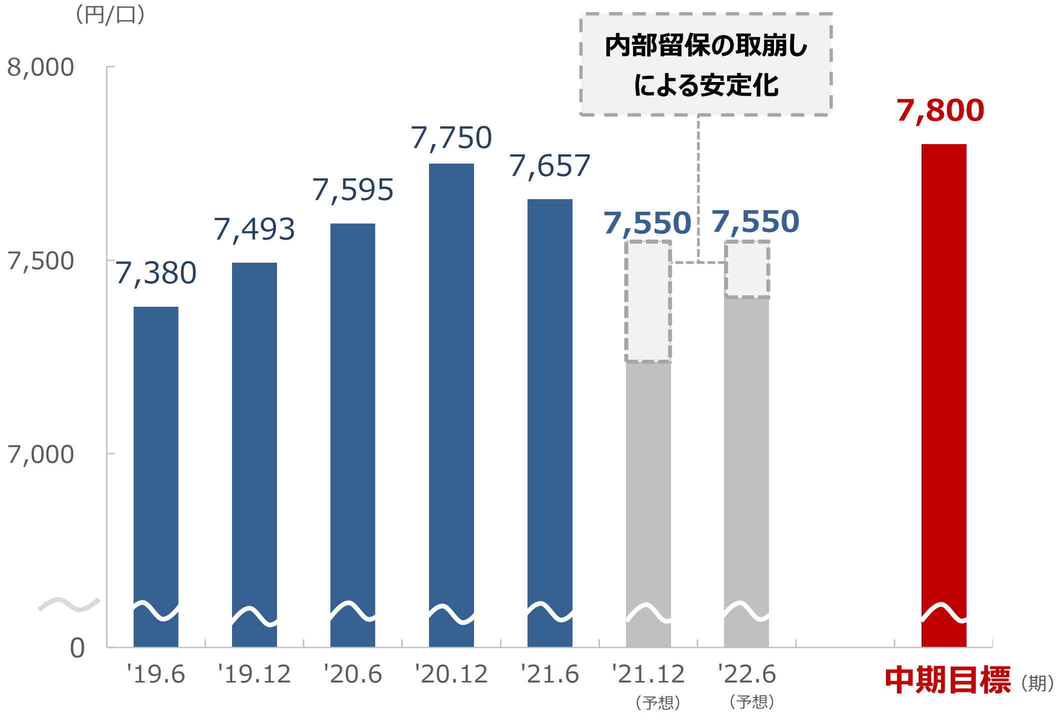
成長戦略

JPR

	実績	環境認識	今後の取組み
内部成長戦略		'21.6期	前期比 | 稼働率 98.2% -1.2pt 改定増減率 +2.0% +8.4pt 入替増減率 +3.8% -4.9pt レントギャップ -0.6% +2.6pt	• 大口区画を中心にリーシングは遅延 • ワクチン接種の進捗に伴い、年後半からの景気回復を見込む • オフィスマーケットは来年前半の底打ちを想定 • 商業はコロナ収束により回復を想定	• 稼働率を意識しつつ、テナントニーズへ柔軟に対応し、早期埋め戻しを図る • レントギャップ先には増額改定の交渉を継続 • 物件競争力を高め、稼働や賃料水準の維持向上を目指す
外部成長戦略	• JPR博多ビルの売却により、東京オフィス比率の向上、築年数の若返り • 売却益7.8億円を内部留保し、将来の分配金の安定化へ	• 競争の厳しい取得環境は継続 • マーケットでの取得機会は限定的 • スポンサーからの取得機会の増加を想定	• スポンサーパイプラインを最大限活用し、東京オフィスを中心に取得 • デット取得余力389億円（LTV45%まで） • ポートフォリオの質の向上を企図した入替 • 商業やホテルの取得は当面見合わせ
財務戦略		'21.6期末	前期比 | LTV 40.6% ±0.0pt 平均デットコスト 0.73% -0.02pt 平均残存年数 4.8年 +0.2年	• 低金利、良好なデットの調達環境は継続 • 堅調な投資口マーケットであり、良好なエクイティの調達環境は継続	• 保守的なLTVコントロール • 財務コストの低減と財務の健全性を意識したデットマネジメント • 資金調達手法の更なる多様化
サステナビリティ	MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数組入れ GRESB 5star（最上位評価） TCFD 賛同表明	• 政府による「2050年カーボンニュートラル宣言」や米国によるパリ協定復帰など、国内外で環境問題の重要性が一段と高まる	• 社内横断的な取組みにより、2030年戦略目標やマテリアリティを着実に推進 • 脱炭素社会の実現に向けて、2050年までにネットゼロを目指す

EPU（1口当たり当期純利益）が一時的な要因で低下する場合は内部留保を活用
2022年6月期からEPUの回復を想定
成長戦略の実行により中期目標7,800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



分配金安定化戦略

EPU（1口当たり当期純利益）が一時的な要因で低下する場合、内部留保（1口当たり内部留保1,969円相当）の取崩しによる安定化を図る

1. 1口当たり内部留保は'21.6期末の数値

中期目標に向けたシミュレーション

外部成長

物件の取得
100億円毎に

分配金寄与
150円前後

1. '21.6期末時点のLTVは40.6%
2. LTV45%までの取得余力は389億円
3. 上記シミュレーションに調達コストは含みません

内部成長

賃料稼働率の上昇
1%毎に

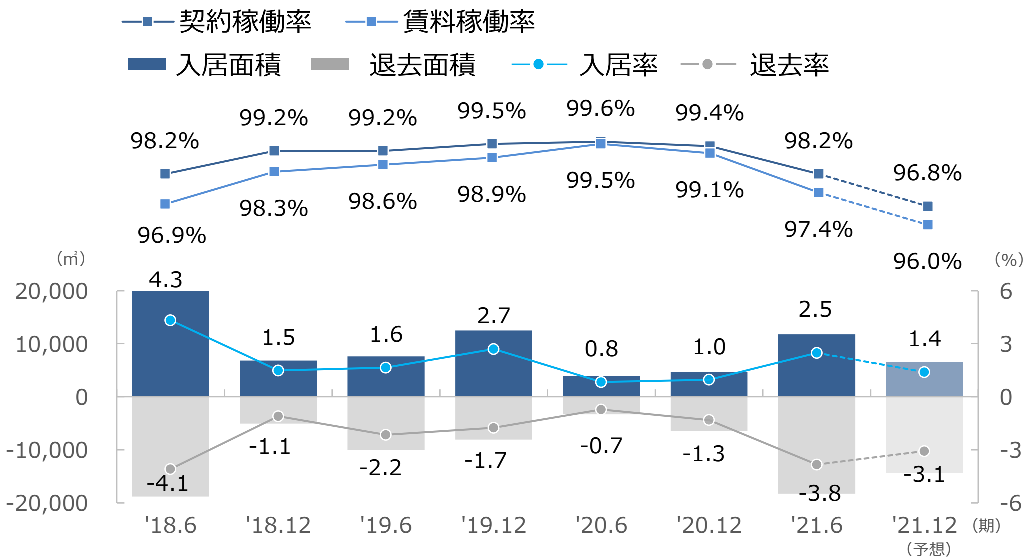
分配金寄与
150円前後

JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT CORPORATION

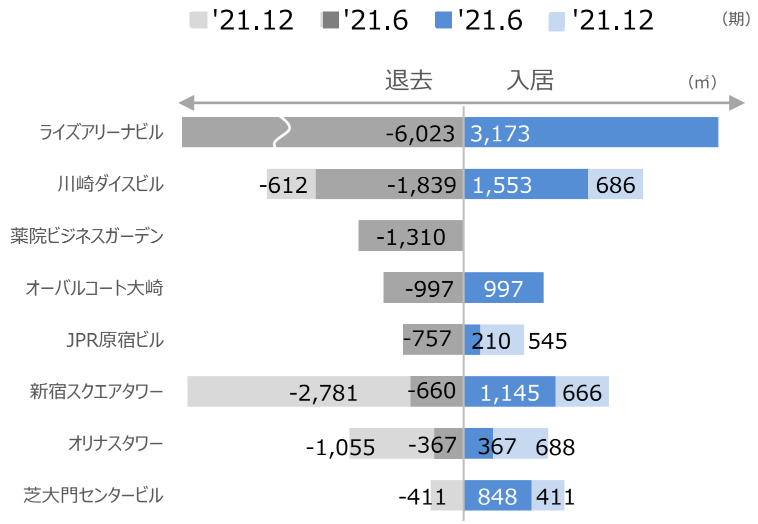
2. 運用状況と成長戦略

早期稼働を意識したリーシングを強化。稼働率は2021年12月期がボトムとなる見通し

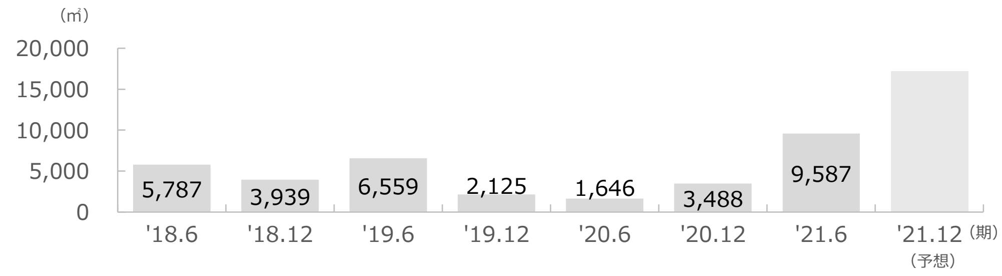
稼働率・入退去



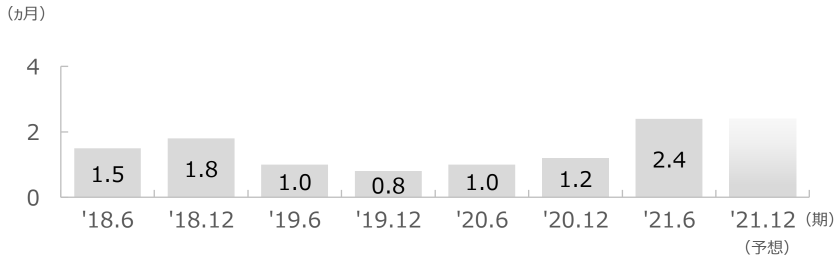
主な入退去物件



期末空室面積



平均フリーレント期間



リーシング強化物件

JPR

ライズアリーナビル

東京周辺部 オフィス

2020年12月	2021年1月	2021年6月
100%	0 %	52.7%

- 「東池袋」駅直結など高い利便性。基準階500坪超
- 一括借りテナント（4,769坪/JPR持分1,822坪）が退去
- 共用部のリニューアル工事を実施し、物件競争力を強化
- マルチテナント化のうえ、早期埋め戻しを図る

東京スクエアガーデン

東京都心 オフィス

2020年12月	2021年6月
100%	91.5%

- 「京橋」駅直結など高い交通利便性。基準階1,000坪超
- 5月までに大口テナント(2,618坪/JPR持分215坪)が退去
  うち一部(744坪/JPR持分61坪)をダウンタイムなく埋め戻し
- 立地やスペックを最大限訴求し、早期埋め戻しを図る

新宿スクエアタワー

東京都心 オフィス

2021年6月	2022年1月
100%	88.2%

- 西新宿の超高層オフィスビル街に立地。基準階290坪
- 来年1月までに、大口テナント（1,028坪/JPR持分717坪）他が退去予定
- 規模やグレード感を訴求し、早期埋め戻しを図る

オリナスタワー

東京周辺部 オフィス

2021年6月	2021年12月	2022年3月
100%	98.5%	81.0%

- 錦糸町のランドマークである大規模複合施設。基準階500坪超
- 来年3月、大口テナント（1,592坪）が退去予定
- 共用部のリニューアル工事を予定し、物件競争力を強化
- 速やかにリーシングに着手し、早期埋め戻しを図る

川崎ダイスビル

東京周辺部 商業

2020年12月	2021年3月	2021年6月
100%	85.4%	97.8%

- JR・京急「川崎」駅至近。乗換え経路にあり繁華性が高い
- 5階1フロアの物販テナント(915坪/JPR持分475坪)が退去したが、埋め戻し完了。集客力のあるテナントを誘致
- 飲食３テナント(155坪/JPR持分80坪)が退去

JPR原宿ビル

東京都心 オフィス

2020年12月	2021年1月	2021年12月
100%	84.1%	100%

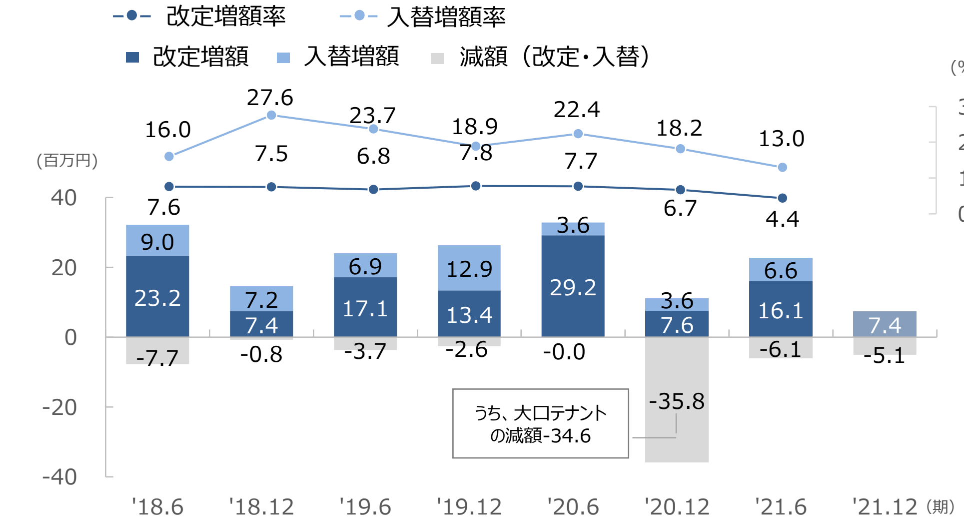
- 若者に人気があり注目度の高い神宮前エリアに立地
- 1階店舗1区画と7階事務所（165坪）のテナントが退去
- エントランスのリニューアル工事を実施し、物件競争力を強化
- 1階店舗はダウンタイムなく入居済み、7階事務所は契約済み

解約予定物件　リーシング済み物件

JPR

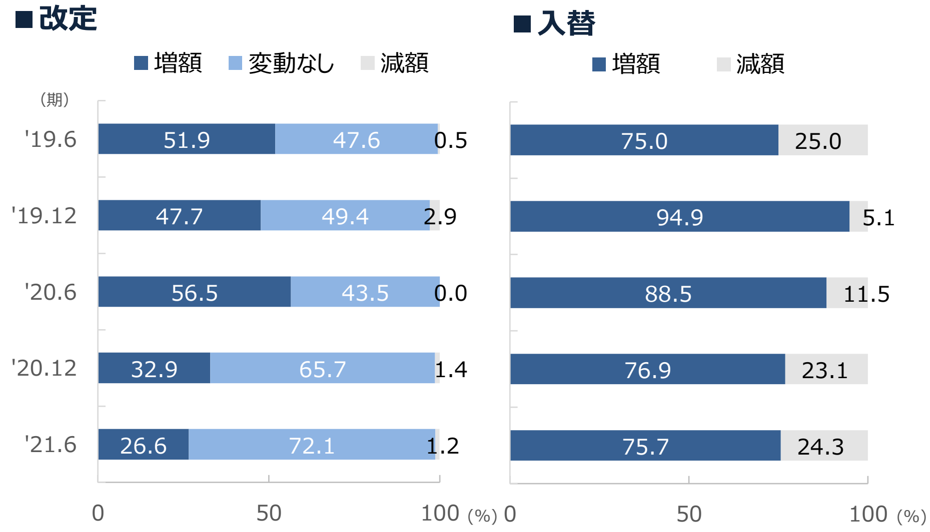
レントギャップのある相手先に対しては増額改定の交渉を継続
適切な改修等により物件競争力を高め、賃料水準の維持向上を図る

月額賃料増減額

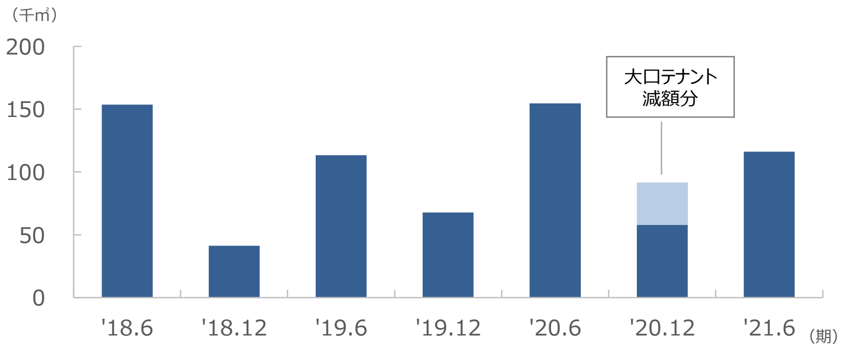


1. 月額賃料増減額の'21.12期の予想額（増額）は改定増減額及び入替増減額の合計を記載しています。

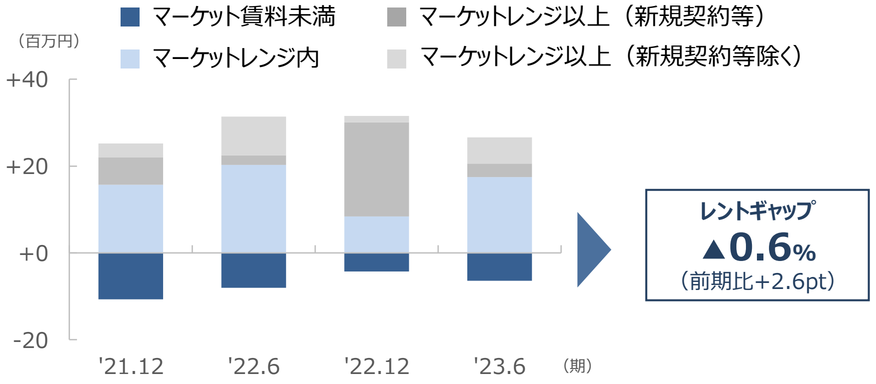
改定・入替の増減割合（件数比）



賃料更新対象面積



レントギャップの状況（オフィス/賃料更新期別）

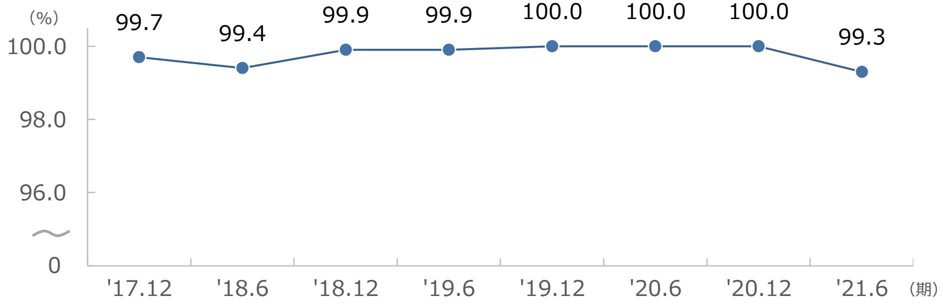


プライムロケーション・駅至近の商業ポテンシャルの高いエリアに立地
長期固定賃料を基本とし、満室稼働に近い水準で安定的に推移

商業施設のポートフォリオ

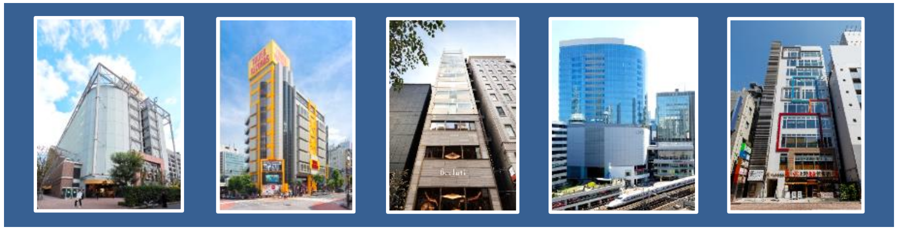
カテゴライズ	都市型	駅前立地型
特徴	東京・大阪における プライムロケーションの商業施設	東京近郊・主要都市における 駅前立地の商業施設
物件数 資産規模	9物件 585億円	6物件 461億円

稼働率 （商業施設）



主な商業施設

都市型



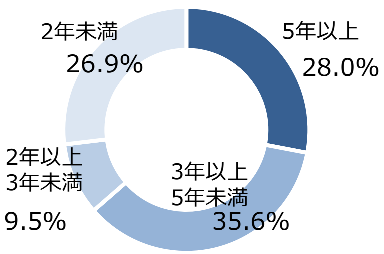
JPR梅田ロフトビル
JPR渋谷タワーレコードビル
JPR銀座並木通りビル
有楽町イトシア
FUNDES上野

駅前立地型

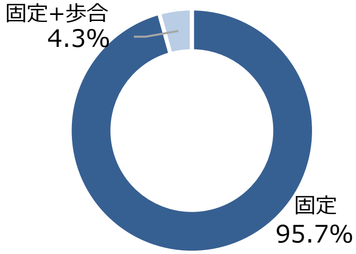
川崎ダイスビル
田無アスタ
JPR武蔵小杉ビル
ハウジング・デザイン・センター神戸

契約の状況 （商業施設・面積比）

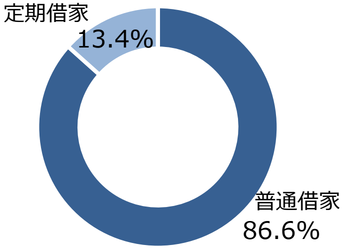
残存契約期間



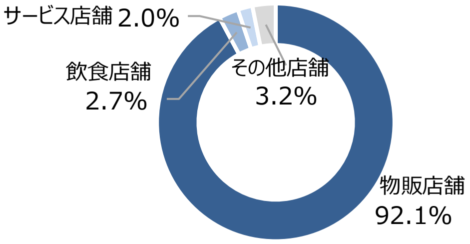
賃料形態



契約形態



テナント業種



1. 「資産規模」は取得価格を基準とした値を記載しています。

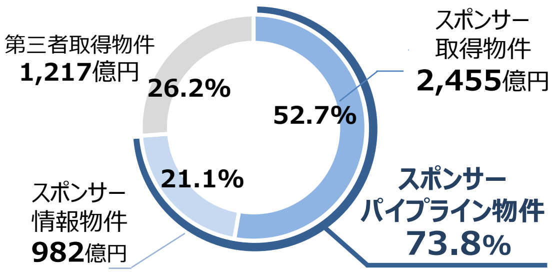
外部成長戦略

スポンサーパイプラインを活用し継続的な外部成長とポートフォリオクオリティの向上を目指す

■スポンサーパイプラインの活用

- デット取得余力（LTV45%まで）389億円やフリーキャッシュの活用

（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	新宿センタービル	210
4	東京スクエアガーデン	184
5	兼松ビル	162

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

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。

■戦略的な資産入替の継続

- 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り、分配金の安定化に資する、内部留保の積上げ

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り、分配金の安定化に資する、内部留保の積上げ
- 適正価格による優良物件の取得

戦略的に売却

資産入替

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

取得機会の拡大を図るため、スポンサーパイプラインを最大限活用

東京建物の中期経営計画（’20-’24年度）

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	販売用不動産の残高**1,344**億円（’21.6末）
ファンド事業の強化	傘下REIT等のAUM**1.5**兆円（‘24年想定）

東京建物のパイプライン

長期保有目的の不動産から振り替えられた、販売用不動産

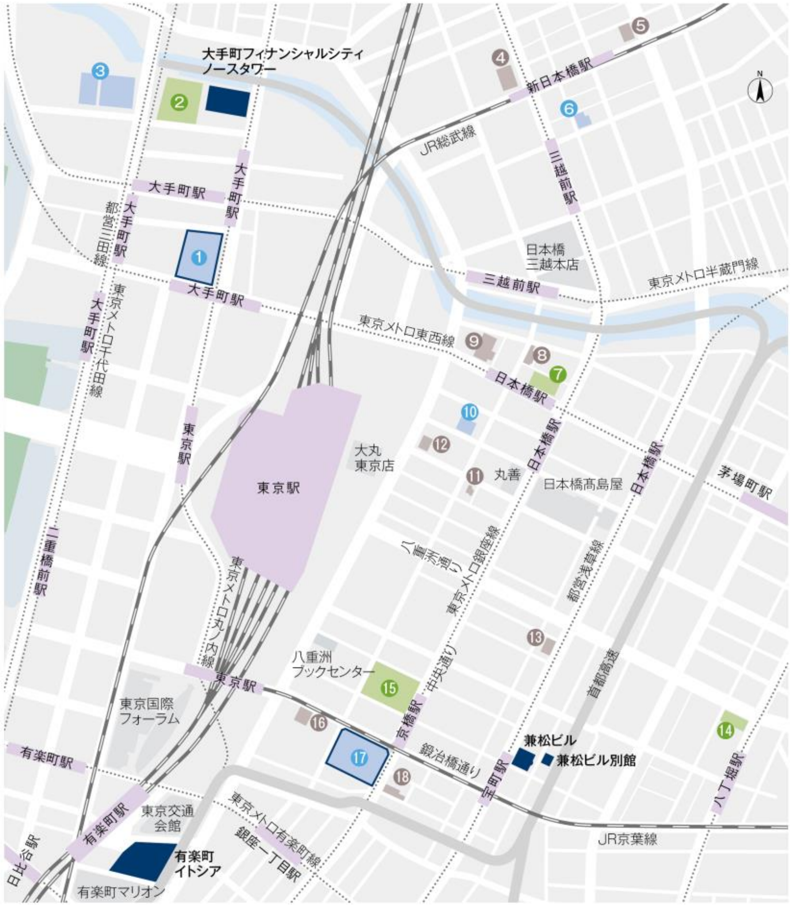
[販売用不動産への振替実績]	[JPRの取得実績]
’18/12末；200億円弱 ’19/12末；100億円弱 ‘20/12末；240億円	JPR麹町ビル JPR心斎橋ウエスト 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー

投資家向け物件として開発した、販売用不動産

[中規模オフィス]	[JPRの取得実績]
(仮称)日本橋小伝馬町プロジェクト ’22年4月 竣工 (仮称)札幌北8西1再開発プロジェクト ’23年冬 竣工 (仮称)芝浦プロジェクト ’24年春 竣工 **[都市型コンパクト商業施設]** FUNDES銀座 (仮称)天神西通プロジェクト ’22年3月 竣工	FUNDES水道橋 FUNDES上野

東京駅周辺の東京建物の保有物件

	ビル名	竣工年度
1	大手町タワー	2014年
2	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2016年
3	JAビル、経団連会館	2009年
4	東京建物室町ビル	1966年
5	東京建物第3室町ビル	1971年
6	日本橋TIビル	2012年
7	東京建物日本橋ビル	2015年
8	日本橋ファーストビル	1994年
9	新呉服橋ビル	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	エンパイヤビル	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

1. 東京建物の販売用不動産の残高は、ビル事業における残高を記載しており、物流施設等のJPRの取得対象外のアセット残高も含みます。
2. JPRは「大手町タワー」の底地、「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」の一部、「東京スクエアガーデン」の一部、「兼松ビル」の一部、「兼松ビル別館」の一部、「有楽町イトシア」の一部を保有しています。

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

2021年6月期の調達実績　（短期を除く）

	期日到来分	調達分	増減
平均調達期間	5.6年	9.7年	+4.1年
平均調達金利	0.66%	0.59%	-0.08pt

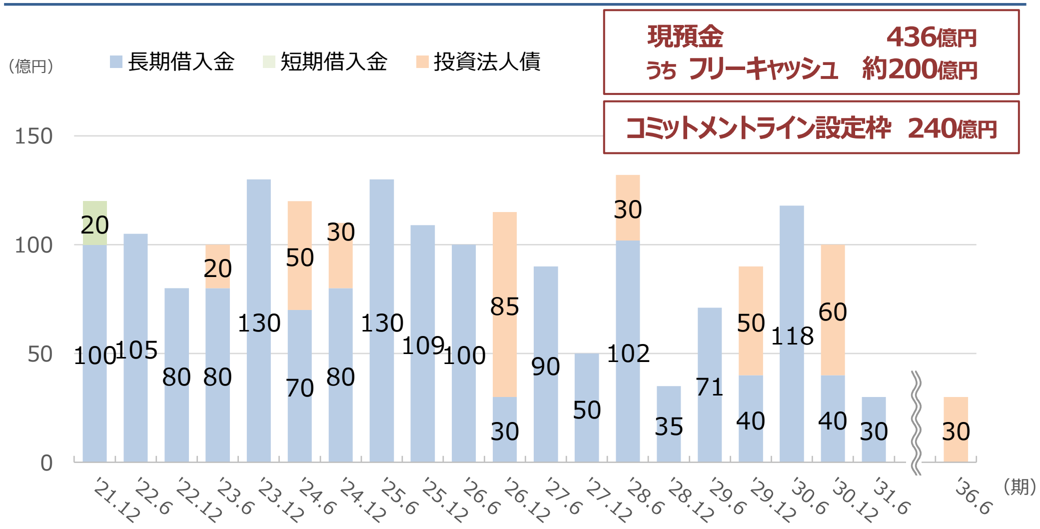
有利子負債の状況

	2020年12月期	2021年6月期	前期比
有利子負債	1,965億円	1,965億円	-0.2億円
LTV	40.6%	40.6%	±0.0pt
平均残存年数	4.6年	4.8年	+0.2年
平均デットコスト	0.76%	0.73%	-0.02pt
長期固定金利比率	96.9%	99.0%	+2.0pt

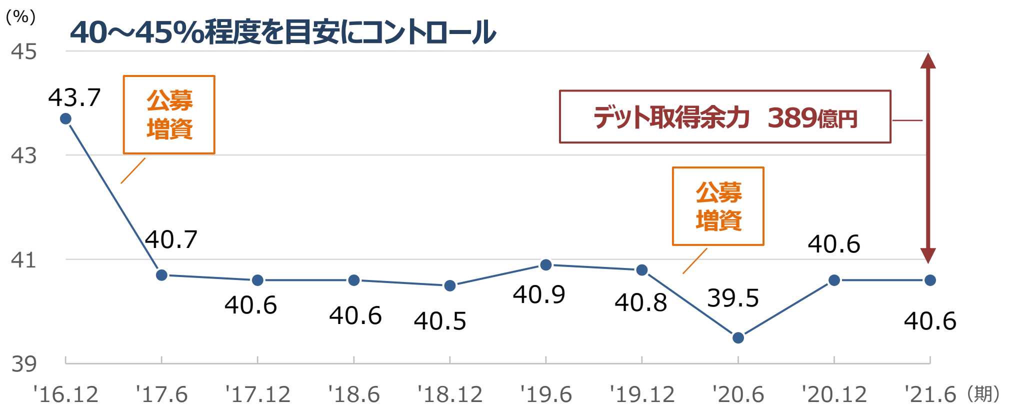
格付の状況　（長期発行体格付）

R&I	S&P
AA-　（安定的）	A　（安定的）

返済期限の分散状況



LTVの推移

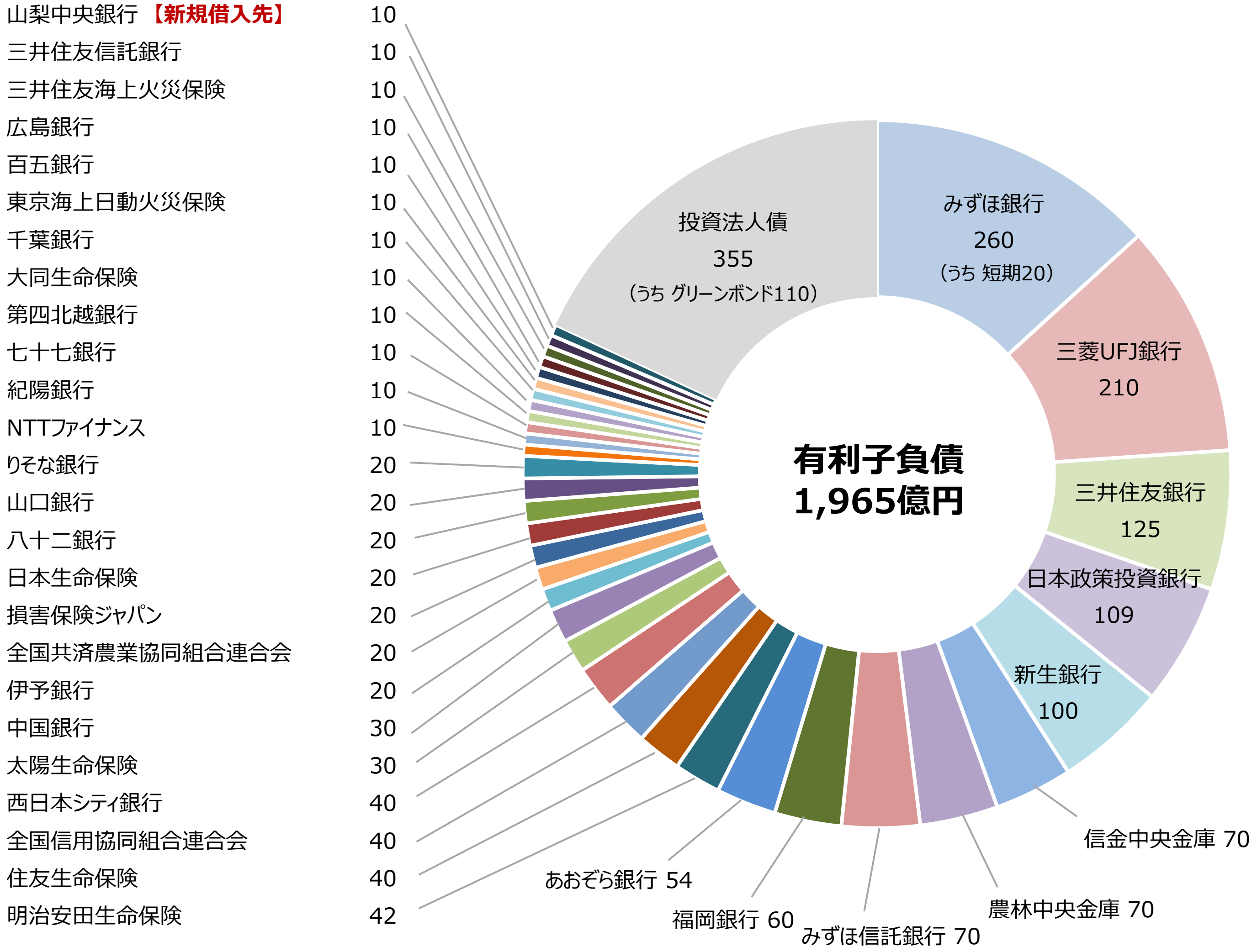


1. 「フリーキャッシュ」は、分配金支払いや一定の預かり敷金相当額を控除しており、TRIMとして活用可能と判断している現預金額を記載しています。

資金調達先の分散状況（2021年6月期末）

JPR

35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先を分散



（投資法人債内訳）　（億円）

回号	発行額
第7回債	45
第18回債	20
第19回債	50
第21回債	40
第22回債	30
第23回債	30
第24回債	50
第25回債	60
第26回債	30

グリーンボンド

（コミットメントラインの設定状況）

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

JPR

サステナビリティへの取組みはJPRにとっての最重要課題
新たな目標として、「2050年CO_2排出量ネットゼロ」を設定

マテリアリティとSDGs

マテリアリティ	2030年目標等	SDG s
ポートフォリオのグリーン化	環境認証取得カバー率80%以上 標準評価以上のカバー率向上	7, 13
気候変動への対応	**2050年までにCO_2排出量ネットゼロ** CO_2排出量原単位30%削減（2017年比） 水使用量原単位10%削減（2017年比） 業界トップクラスの強靭な気候変動リスク態勢の構築 グリーンリースの拡充	6, 7, 9, 11, 13
安全安心/快適性によるテナント満足の向上	安全性・安心性・快適性を含む総合的なテナント満足度向上	3, 11
働きがいのある職場環境	企業の成長を支えるプロフェッショナル層の形成 業務効率の向上、業務プロセスの改善 心身の健康、ワークライフバランスの実現 一人一人が能力を発揮できる環境の提供	3, 4, 5, 8
ガバナンスの高度化	業界トップクラスの情報開示 投資家との積極的な対話 個人投資主との対話促進 業界トップクラスのESG評価取得 強固なガバナンス態勢の維持 業界トップクラスのリスク管理態勢	16

JPRのサステナビリティへの取組みに対する外部評価等

MSCI 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

TCFDへの賛同

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

2021年5月に賛同を表明

GRESBリアルエステイト評価

GRESB ★★★★★ 2020

最上位評価格付を2年連続で獲得

環境認証の取得

DBJ Green Building / CASBEE 不動産 2021 / BELS

取得率71.4%（2021年6月期）

CDP気候変動プログラムへの参加

CDP DISCLOSURE INSIGHT ACTION

2020年、「B」評価を獲得

PRI(責任投資原則)への署名

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

2019年5月に署名

1. JPRの MSCI 指数への組入れや本件お知らせにおける MSCI 社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI 社及びその関連会社によるJPRへのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI 指数は MSCI社に独占権があり、MSCI 社及び MSCI 指数並びにそのロゴは、MSCI 社及びその関連会社の商標・サービスマークです。
2. TRIMがTCFD賛同及びPRI署名を行っています。

JPR

JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT CORPORATION

3. 決算と業績予想

2021年6月期決算の概要（前期比）

2021年6月期実績： 1口当たり分配金7,657円（前期比-93円）

**前期から当期にかけて実施した資産の入替えが貢献した一方で、
大口テナントの解約や緊急事態宣言の再発出に伴う一時減額対応等が影響**

項目		2020年12月期	2021年6月期	増減
P/L（百万円）	営業収益	17,129	17,305	+175
	賃貸事業収入	16,714	16,521	-193
	不動産等売却益	414	783	+369 ⑤
	営業費用	8,596	8,515	-81
	賃貸事業費用	7,611	7,499	-111
	販売費及び一般管理費	985	1,016	+30
	営業利益	8,533	8,789	+256
	営業外収益	46	72	+25
	営業外費用	739	740	+1
	経常利益	7,840	8,121	+280
	当期純利益	7,839	8,120	+280
積立金（百万円）	圧縮積立金繰入額	414	783	+369
分配金（円）	1口当たり分配金	7,750	7,657	-93
発行済投資口総数（口）		958,250	958,250	-

賃貸事業収入
① [賃料・共益費] 大口テナントの解約や緊急事態宣言の再発出に伴う一時減額対応等が影響し減収
② [附加使用料] 季節要因等により減収

賃貸事業費用
③ [水道光熱費] 季節要因等により減少、水道光熱費収支は悪化（-16百万円）
④ [公租公課] 前年に取得した物件の固都税発生により増加

不動産等売却益
⑤ [不動産等売却益] JPR博多ビル譲渡（準共有持分65%）に伴い、不動産等売却益を計上

項目	2020年12月期	2021年6月期	増減	入替物件※1	既存物件※2	
賃貸事業収入	16,714	16,521	-193	+98	-291	
賃料等収入	15,788	15,601	-187	+96	-283	
賃料・共益費	13,616	13,431	-185	+99	-284	①
地代	1,793	1,797	+4	-	+4	
その他定額収入	378	372	-6	-3	-3	
その他賃貸事業収入	926	919	-6	+1	-8	
附加使用料	833	676	-156	+16	-173	②
解約違約金等	15	66	+51	+2	+49	
原状回復費相当額収入	37	133	+95	-17	+113	
その他変動収入	40	42	+2	+0	+1	
賃貸事業費用	7,611	7,499	-111	+28	-140	
外注委託費	630	630	+0	+6	-5	
水道光熱費	841	714	-126	+29	-156	③
公租公課	2,387	2,436	+48	+20	+27	④
保険料	26	26	-0	+0	-0	
修繕工事費	558	504	-54	-25	-29	
管理委託料	306	302	-3	-3	-0	
管理組合費	585	588	+2	-	+2	
減価償却費	2,085	2,100	+14	-2	+17	
その他賃貸事業費用	190	196	+6	+2	+3	
NOI	11,188	11,121	-66	+67	-133	
NOI利回り（簿価）	5.2%	5.1%	-0.1pt			
賃貸事業利益	9,103	9,021	-81	+69	-151	
償却後利回り（簿価）	4.2%	4.1%	-0.1pt			
契約稼働率（期中平均）	99.4%	98.2%	-1.2pt			

※1 以下の資産の入替えによる増減を算出しています。
2020年12月期：大手町フィナンシャルシティ ノースタワー取得、JPR博多ビル売却（準共有持分35%）
2021年6月期：JPR博多ビル売却（準共有持分65%）
※2 上記以外の既存物件の増減を算出しています。（既存物件の主な増減要因は、①～④に記載）

2021年6月期決算の概要（前期比）

JPR

2021年6月期実績： 総資産額484,323百万円、1口当たり純資産額268,295円

項目		2020年12月期末	2021年6月期末	増減
B/S（百万円）	流動資産	41,813	44,017	+2,203
	現預金	41,396	43,602	+2,206
	その他の流動資産	417	414	-2
	固定資産	442,576	440,111	-2,465
	有形固定資産	429,955	427,419	-2,535
	無形固定資産	11,805	11,804	-0
	投資その他の資産	815	886	+71
	繰延資産	183	195	+11
	投資法人債発行費	153	171	+18
	投資口交付費	30	23	-6
	資産合計	484,573	484,323	-249
	流動負債	33,367	29,527	-3,840
	短期借入金	6,000	2,000	-4,000
	一年以内返済予定の長期借入金	19,820	20,500	+680
	その他の流動負債	7,547	7,027	-520
	固定負債	194,805	197,702	+2,896
	長期借入金	138,200	138,500	+300
	投資法人債	32,500	35,500	+3,000
	預り敷金・保証金	24,105	23,702	-403
	負債合計	228,173	227,229	-944
	出資総額	247,860	247,860	-
	剰余金	8,539	9,233	+694
	圧縮積立金	689	1,103	+414
	当期未処分利益	7,849	8,129	+280
	純資産合計	256,399	257,093	+694

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	+11,850
税引前当期純利益	+8,121
減価償却費	+2,100
その他	+1,628
投資活動によるキャッシュフロー	-2,167
固定資産の取得による支出	-1,834
その他	-333
財務活動によるキャッシュフロー	-7,477
有利子負債の新規調達	+13,768
有利子負債の返済・償還	-13,820
分配金の支払額	-7,425
現預金計	+2,206

固定資産の増減

項目	増減
物件売却	-1,866
資本的支出	+1,370
減価償却費	-2,100
その他	+131
固定資産計	-2,465

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	6,000	-	4,000	2,000	-4,000
長期借入金	158,020	10,800	9,820	159,000	+980
投資法人債	32,500	3,000	-	35,500	+3,000
有利子負債計	196,520	13,800	13,820	196,500	-20

2021年6月期決算の概要（期初予想比）

JPR

2021年6月期実績： 1口当たり分配金の期初予想比+107円

緊急事態宣言の再発出に伴い、テナントへの一時減額対応は当初の想定以上に影響したものの、小規模区画のリーシングの進捗等により賃料等収入は期初予想の水準を維持

項目			2021年6月期（予想）	2021年6月期（実績）	増減	
P/L（百万円）	営業収益		17,255	17,305	+50	
		賃貸事業収入	16,470	16,521	+50	
		不動産等売却益	784	783	-0	
	営業費用		8,543	8,515	-27	
		賃貸事業費用	7,523	7,499	-23	
		販売費及び一般管理費	1,019	1,016	-3	
	営業利益		8,712	8,789	+77	
	営業外収益		53	72	+18	④
	営業外費用		745	740	-4	
	経常利益		8,020	8,121	+100	
	当期純利益		8,020	8,120	+100	
積立金（百万円）	圧縮積立金繰入額		784	783	-0	
分配金（円）	1口当たり分配金		7,550	7,657	+107	

項目	2021年6月期（予想）	2021年6月期（実績）	増減
発行済投資口総数（口）	958,250	958,250	-

項目			2021年6月期（予想）	2021年6月期（実績）	増減	
賃貸事業収入			16,470	16,521	+50	
	賃料等収入		15,591	15,601	+10	
		賃料･共益費	13,432	13,431	-0	①
		地代	1,793	1,797	+4	
		その他定額収入	365	372	+6	
	その他賃貸事業収入		879	919	+40	
		附加使用料	778	676	-101	②
		解約違約金等	40	66	+26	
		原状回復費相当額収入	20	133	+113	
		その他変動収入	40	42	+2	
賃貸事業費用			7,523	7,499	-23	
		外注委託費	635	630	-4	
		水道光熱費	809	714	-95	③
		公租公課	2,444	2,436	-8	
		保険料	26	26	+0	
		修繕工事費	415	504	+88	
		管理委託料	299	302	+2	
		管理組合費	595	588	-7	
		減価償却費	2,098	2,100	+1	
		その他賃貸事業費用	197	196	-0	
NOI			11,045	11,121	+76	
	NOI利回り（簿価）		5.1%	5.1%	- pt	
賃貸事業利益			8,947	9,021	+74	
	償却後利回り（簿価）		4.1%	4.1%	- pt	
契約稼働率（期中平均）			98.0%	98.2%	+0.2pt	

賃貸事業収入

① [賃料･共益費] 緊急事態宣言の再発出に伴い、一時減額対応は当初の想定以上に影響したものの、小規模区画のリーシングの進捗等が寄与し期初予想の水準を維持
（期初予想における一時減額対応予定金額：45百万円、実績：67百万円）

② [附加使用料] 新型コロナウイルスの影響により、使用量が当初の見込みまで回復せず減少

賃貸事業費用

③ [水道光熱費] 新型コロナウイルスの影響により、使用量が当初の見込みまで回復せず減少

営業外損益

④ [営業外収益] 管理組合精算金や保険金収入の計上により増加

2021年12月期業績予想の概要（2021年6月期実績比）

JPR

2021年12月期予想： 1口当たり分配金7,550円（2021年6月期実績比-107円）

新型コロナウイルスの影響によるリーシングの遅れが影響する見込み
1口当たり分配金は、内部留保の取崩しにより7,550円を確保する

項目		2021年6月期	2021年12月期（予想）	増減	
P/L（百万円）	営業収益	17,305	16,228	-1,077	
	賃貸事業収入	16,521	16,228	-293	
	不動産等売却益	783	-	-783	⑤
	営業費用	8,515	8,514	-1	
	賃貸事業費用	7,499	7,604	+105	
	販売費及び一般管理費	1,016	909	-106	
	営業利益	8,789	7,713	-1,075	
	営業外収益	72	3	-68	⑥
	営業外費用	740	753	+12	
	経常利益	8,121	6,964	-1,156	
	当期純利益	8,120	6,963	-1,156	
積立金（百万円）	圧縮積立金繰入額	783	-	-783	
	圧縮積立金取崩額	-	272	+272	
分配金（円）	1口当たり分配金	7,657	7,550	-107	

項目	2021年6月期	2021年12月期	増減
発行済投資口総数（口）	958,250	958,250	-

項目	2021年6月期	2021年12月期（予想）	増減	売却物件※1	既存物件※2	
賃貸事業収入	16,521	16,228	-293	-55	-238	
賃料等収入	15,601	15,377	-223	-52	-171	
賃料･共益費	13,431	13,203	-228	-48	-180	①
地代	1,797	1,802	+4	-	+4	
その他定額収入	372	372	+0	-4	+4	
その他賃貸事業収入	919	850	-69	-2	-66	
附加使用料	676	807	+130	-2	+132	②
解約違約金等	66	-	-66	-0	-66	
原状回復費相当額収入	133	-	-133	-	-133	
その他変動収入	42	43	+0	-	+0	
賃貸事業費用	7,499	7,604	+105	-27	+132	
外注委託費	630	628	-2	-3	+1	
水道光熱費	714	846	+132	-3	+136	③
公租公課	2,436	2,422	-13	-6	-7	
保険料	26	26	+0	-0	+0	
修繕工事費	504	460	-43	-0	-42	
管理委託料	302	285	-16	-1	-15	
管理組合費	588	600	+12	-	+12	
減価償却費	2,100	2,107	+7	-11	+18	
その他賃貸事業費用	196	225	+28	-0	+28	④
NOI	11,121	10,730	-391	-39	-351	
NOI利回り（簿価）	5.1%	4.9%	-0.2pt			
賃貸事業利益	9,021	8,623	-398	-27	-370	
償却後利回り（簿価）	4.1%	3.9%	-0.2pt			
契約稼働率（期中平均）	98.2%	96.8%	-1.4pt			

※1 2021年6月期に売却したJPR博多ビル（準共有持分65%）による増減を算出しています。

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

賃貸事業収入
① ［賃料･共益費］ 新型コロナウイルスの影響によるリーシングの遅れが影響する見込み

② ［附加使用料］ 季節要因等により増収

賃貸事業費用
③ ［水道光熱費］ 季節要因等により増加、水道光熱費収支はほぼ横ばいの見込み

④ ［その他賃貸事業費用］ 仲介手数料等が増加

不動産等売却益
⑤ ［不動産等売却益］ 前期に計上した不動産等売却益が剥落

営業外損益
⑥ ［営業外収益］ 管理組合精算金の剥落により減収

2022年6月期業績予想の概要（2021年12月期予想比）

JPR

2022年6月期予想： 1口当たり分配金7,550円（2021年12月期予想比±0円）

2021年12月期をボトムに、賃貸事業利益は回復する見込み
1口当たり分配金は、前期と同様に内部留保の取崩しにより7,550円を確保する

項目		2021年12月期（予想）	2022年6月期（予想）	増減	
P/L（百万円）	営業収益	16,228	16,192	-35	
	賃貸事業収入	16,228	16,192	-35	
	営業費用	8,514	8,386	-128	
	賃貸事業費用	7,604	7,464	-140	
	販売費及び一般管理費	909	921	+12	
	営業利益	7,713	7,806	+92	
	営業外収益	3	56	+52	⑥
	営業外費用	753	754	+0	
	経常利益	6,964	7,108	+144	
	当期純利益	6,963	7,107	+144	
積立金（百万円）	圧縮積立金取崩額	272	127	-144	
分配金（円）	1口当たり分配金	7,550	7,550	-	
発行済投資口総数（口）		958,250	958,250	-	

項目	2021年12月期（予想）	2022年6月期（予想）	増減	
賃貸事業収入	16,228	16,192	-35	
賃料等収入	15,377	15,438	+60	
賃料･共益費	13,203	13,264	+61	①
地代	1,802	1,802	-	
その他定額収入	372	371	-0	
その他賃貸事業収入	850	753	-96	
附加使用料	807	711	-95	②
解約違約金等	-	-	-	
原状回復費相当額収入	-	-	-	
その他変動収入	43	42	-1	
賃貸事業費用	7,604	7,464	-140	
外注委託費	628	621	-7	
水道光熱費	846	766	-80	③
公租公課	2,422	2,493	+71	④
保険料	26	26	-0	
修繕工事費	460	440	-20	
管理委託料	285	286	+0	
管理組合費	600	595	-4	
減価償却費	2,107	1,986	-120	⑤
その他賃貸事業費用	225	246	+20	
NOI	10,730	10,714	-15	
NOI利回り（簿価）	4.9%	4.9%	- pt	
賃貸事業利益	8,623	8,728	+104	
償却後利回り（簿価）	3.9%	4.0%	+0.1pt	
契約稼働率（期中平均）	96.8%	97.5%	+0.7pt	

賃貸事業収入
① [賃料･共益費] 一時減額対応による収入減の解消と稼働率の上昇により増収の見込み
② [附加使用料] 季節要因等により減収

賃貸事業費用
③ [水道光熱費] 季節要因等により減少、水道光熱費収支は悪化する見込み
④ [公租公課] 固定資産税が増加
⑤ [減価償却費] 既存物件の設備の償却が完了

営業外損益
⑥ [営業外収益] 管理組合精算金の計上により増収

賃貸事業損益及び不動産等売却損益の推移

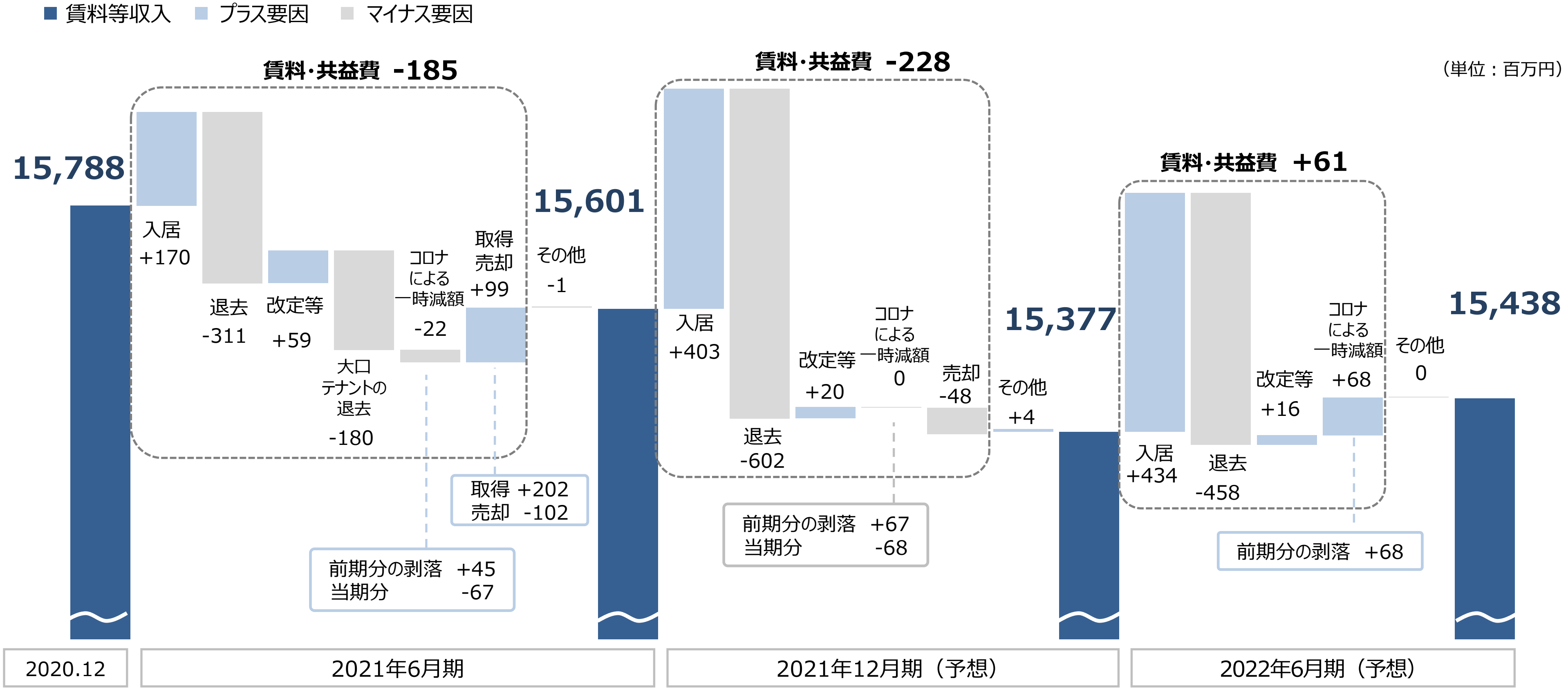
JPR

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	
			前期比		前期比		前期比	（予想）	前期比	（予想）	前期比
賃貸事業損益（百万円）	賃貸事業収入	16,363	2.2%	16,714	2.1%	16,521	-1.2%	16,228	-1.8%	16,192	-0.2%
	賃料等収入（定額収入）	15,674	3.9%	15,788	0.7%	15,601	-1.2%	15,377	-1.4%	15,438	0.4%
	賃料･共益費	13,520	4.5%	13,616	0.7%	13,431	-1.4%	13,203	-1.7%	13,264	0.5%
	地代	1,783	0.5%	1,793	0.5%	1,797	0.3%	1,802	0.3%	1,802	0.0%
	その他定額収入	370		378		372		372		371	
	その他賃貸事業収入（変動収入）	689	-25.4%	926	34.5%	919	-0.7%	850	-7.6%	753	-11.3%
	附加使用料	620	-22.5%	833	34.4%	676	-18.8%	807	19.2%	711	-11.8%
	解約違約金等	9		15		66		-		-	
	原状回復費相当額収入	21		37		133		-		-	
	その他変動収入	37		40		42		43		42	
	賃貸事業費用（減価償却費除く）	5,408	-2.8%	5,526	2.2%	5,399	-2.3%	5,497	1.8%	5,477	-0.4%
	外注委託費	615	1.0%	630	2.4%	630	0.1%	628	-0.3%	621	-1.2%
	水道光熱費	712	-17.8%	841	18.0%	714	-15.1%	846	18.6%	766	-9.5%
	公租公課	2,358	1.0%	2,387	1.2%	2,436	2.0%	2,422	-0.6%	2,493	3.0%
	保険料	26		26		26		26		26	
	修繕工事費	602	-1.3%	558	-7.3%	504	-9.7%	460	-8.6%	440	-4.4%
	管理委託料	331		306		302		285		286	
	管理組合	573		585		588		600		595	
	その他賃貸事業費用	187		190		196		225		246	
	NOI	10,954	4.9%	11,188	2.1%	11,121	-0.6%	10,730	-3.5%	10,714	-0.1%
	減価償却費	2,027	2.7%	2,085	2.8%	2,100	0.7%	2,107	0.3%	1,986	-5.7%
	賃貸事業費用	7,436	-1.4%	7,611	2.4%	7,499	-1.5%	7,604	1.4%	7,464	-1.8%
	賃貸事業利益（a）	8,927	5.4%	9,103	2.0%	9,021	-0.9%	8,623	-4.4%	8,728	1.2%
	資本的支出	1,380	-12.8%	1,654	19.8%	1,370	-17.2%	1,743	27.3%	1,664	-4.5%
	NCF	9,574	8.1%	9,534	-0.4%	9,751	2.3%	8,986	-7.8%	9,050	0.7%
不動産等売却損益（百万円）	不動産等売却益（b）	-		414		783		-		-	
	不動産等売却損（c）	-		-		-		-		-	
賃貸事業利益等（百万円、a+b-c）		8,927	5.4%	9,518	6.6%	9,805	3.0%	8,623	-12.1%	8,728	1.2%

賃貸事業収入の変動状況

2021年12月期賃料等収入-2.2億円（前期比）
2022年6月期賃料等収入+0.6億円（前期比）

賃料等収入（変動要因･前期比）



4. Appendix

ファンドサマリー

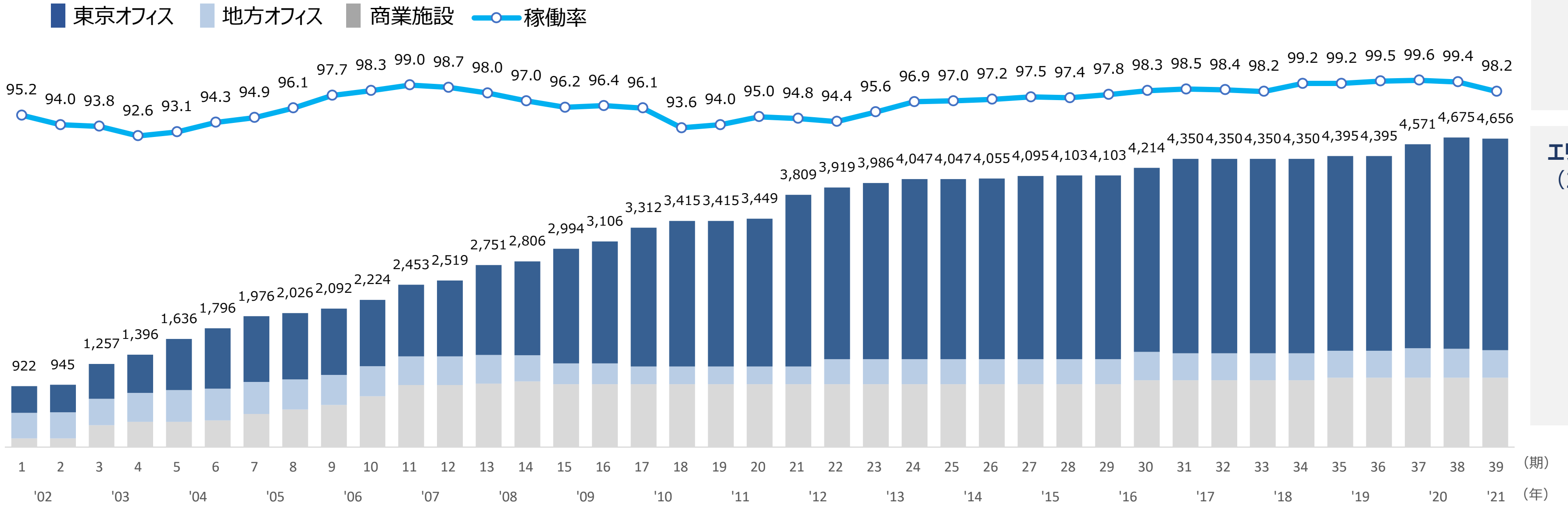
JPR

		2018年12月期	2019年6月期	2019年12月期	2020年6月期	2020年12月期	2021年6月期
LTV	(簿価ベース)	40.5%	40.9%	40.8%	39.5%	40.6%	40.6%
	(時価ベース)	34.2%	33.9%	32.9%	32.2%	33.2%	33.1%
NOI利回り	(取得価格ベース)	4.7%	4.8%	4.7%	4.9%	4.9%	4.8%
	(簿価ベース)	5.0%	5.1%	5.0%	5.2%	5.2%	5.1%
	(時価ベース)	4.1%	4.1%	4.0%	4.1%	4.1%	4.1%
償却後利回り	(取得価格ベース)	3.8%	3.9%	3.8%	4.0%	4.0%	3.9%
	(簿価ベース)	4.0%	4.1%	4.1%	4.2%	4.2%	4.1%
	(時価ベース)	3.4%	3.3%	3.2%	3.4%	3.4%	3.3%
インプライド・キャップレート	(NOI利回り)	3.7%	3.3%	3.4%	4.6%	4.3%	3.6%
	(償却後利回り)	3.0%	2.7%	2.7%	3.7%	3.5%	2.9%
FFO		8,707百万円	8,776百万円	8,888百万円	9,341百万円	9,510百万円	9,436百万円
AFFO		7,581百万円	7,451百万円	7,305百万円	7,961百万円	7,855百万円	8,066百万円
1口当たりFFO		9,433円	9,508円	9,630円	9,748円	9,924円	9,847円
EPU		7,324円	7,818円	7,491円	7,593円	8,181円	8,474円
1口当たり分配金		7,326円	7,380円	7,493円	7,595円	7,750円	7,657円
分配金利回り		3.5%	3.0%	3.1%	4.6%	4.5%	3.4%
ROE		5.7%	6.0%	5.8%	5.7%	6.1%	6.3%
1口当たり圧縮積立金		308円	746円	746円	719円	1,152円	1,969円
1口当たり純資産額		258,626円	259,118円	259,230円	266,984円	267,570円	268,295円
1口当たりNAV		341,007円	353,795円	368,917円	371,053円	372,725円	375,544円
投資口価格(権利付最終取引日)		423,000円	490,500円	488,000円	329,000円	346,500円	444,000円
NAV倍率		1.2倍	1.4倍	1.3倍	0.9倍	0.9倍	1.2倍
PBR		1.6倍	1.9倍	1.9倍	1.2倍	1.3倍	1.7倍
PER		28.9倍	31.4倍	32.6倍	21.7倍	21.2倍	26.2倍
FFO倍率		22.4倍	25.8倍	25.3倍	16.9倍	17.5倍	22.5倍
自己資本比率		53.4%	52.9%	52.8%	54.1%	52.9%	53.1%
ペイアウトレシオ	(FFO)	77.7%	77.6%	77.8%	77.9%	78.1%	77.8%
	(AFFO)	89.2%	91.4%	94.7%	91.4%	94.5%	91.0%

1. インプライド・キャップレート(償却後利回り) =償却後NOI(年換算・次期予想×2)÷(時価総額+有利子負債-現預金+預り敷金)
2. FFO=当期純利益+減価償却費-不動産等売却損益(固定資産除却損含む)
3. AFFO=FFO-資本的支出
4. EPU=当期純利益÷期末発行済投資口総数
5. 分配金利回り=1口当たり分配金(年換算・当期実績×2)÷投資口価格)
6. ROE(自己資本当期純利益率)=当期純利益(年換算・直近実績×2)÷純資産額
7. 1口当たりNAV=(純資産額+含み損益-分配金総額)÷期末発行済投資口総数
8. NAV倍率=投資口価格÷1口当たりNAV
9. PBR(株価純資産倍率)=投資口価格÷1口当たり純資産額
10. PER(株価収益率)=投資口価格÷EPS(年換算・直近実績×2)
11. FFO倍率=投資口価格÷1口当たりFFO(年換算・直近実績×2)
12. 自己資本比率=純資産÷総資産
13. FFOペイアウトレシオ=分配金総額÷FFO
14. AFFOペイアウトレシオ=分配金総額÷AFFO
15. 圧縮積立金は当該期末の残高に翌期繰入額及び取崩額を加減算した金額となります。

JPR

■ 資産規模（取得価格ベース・億円）・稼働率（%）



稼働率
（全期間平均）
96.7%

エリア別・用途別内訳
（2021年6月期末）

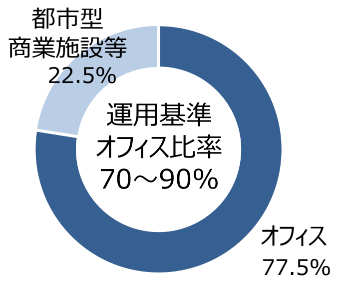
東京オフィス
3,189億円

地方オフィス
419億円

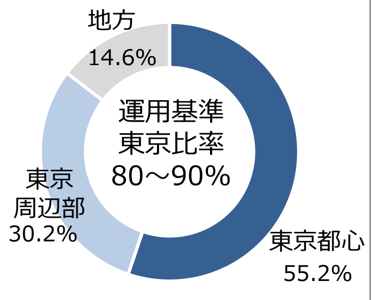
商業施設
1,047億円

■ 各種比率

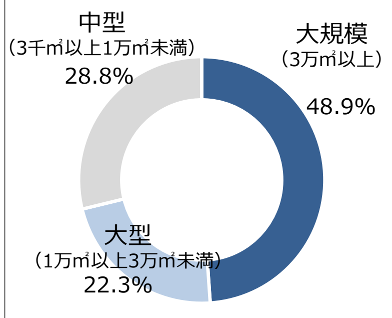
用途別比率（取得価格比）



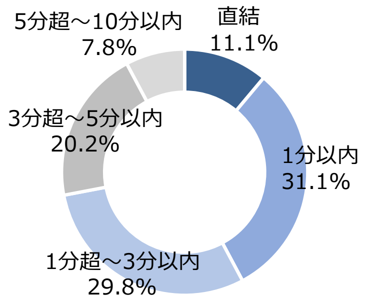
エリア別比率（取得価格比）



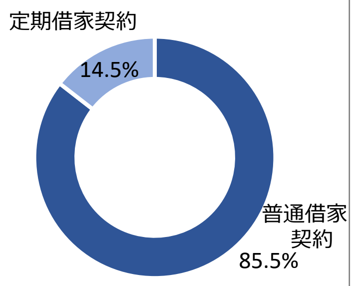
規模別比率（オフィス・取得価格比）



最寄駅からの徒歩分数別比率（取得価格比）



契約形態別比率（オフィス・面積比）

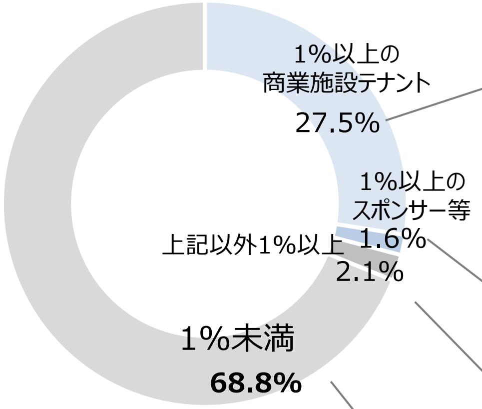


テナント分散（2021年6月期末）

JPR

■テナント占有率（物件単位・エンドテナントベース・面積比）

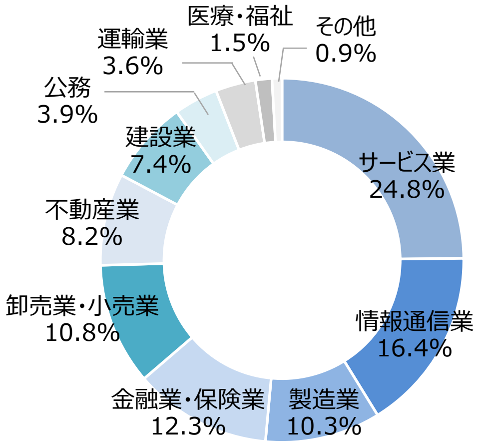
- 占有率1%以上のオフィステナントは、2社（占有率合計2.1%）のみ（ただし、底地物件を除く）
- 商業施設テナントは長期賃貸借契約が多く、解約の可能性は限定的



■上位20テナント （物件別・エンドテナントベース）

区分（テナント数）	テナント	入居物件	賃貸面積（㎡）	占有率（%）
1%以上の商業施設テナント（8社）	エー・ビー・シー開発㈱	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	7.3
	(合)西友	田無アスタ	31,121.71	6.4
	㈱イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.1
	㈱ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	3.8
	㈱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㈱	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.7
	A 社	キュポ・ラ本館棟	5,963.00	1.2
	B 社	武蔵浦和ショッピングスクエア	5,285.40	1.1
1%以上のスポンサー等（1社）	(有)東京プライムステージ	大手町タワー（底地）	7,875.50	1.6
上記以外1%以上（2社）	C 社	オリナスタワー	5,263.77	1.1
	D 社	JPR名古屋伏見ビル	4,904.64	1.0
1%未満（793社）	E 社	薬院ビジネスガーデン	4,719.50	1.0
	F 社	損保ジャパン仙台ビル	4,392.04	0.9
	G 社	オリナスタワー	4,255.56	0.9
	H 社	新宿スクエアタワー	4,242.48	0.9
	I 社	五反田ファーストビル	4,234.29	0.9
	J 社	オーバルコート大崎マークウエスト	4,088.44	0.8
	K 社	新潟駅南センタービル	4,078.97	0.8
	L 社	大宮プライムイースト	4,005.05	0.8
	M 社	ＭＳ芝浦ビル	3,922.74	0.8

■テナント業種別率（オフィス・面積比）



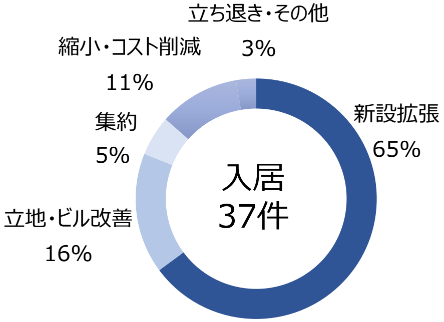
テナント入退去（2021年6月期）

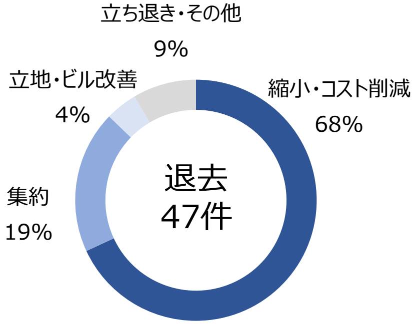
■入退去の内訳と推移

（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	4,220	-5,222	-1,002
東京周辺部オフィス	5,826	-9,103	-3,276
地方オフィス	206	-2,117	-1,911
商業施設	1,553	-1,839	-286
合計	11,805	-18,282	-6,476

■入退去の理由





■物件別入退去面積

（㎡）

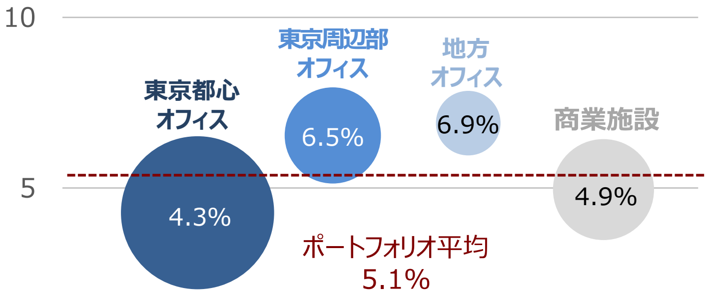
	入居－退去	契約面積（退去）	契約面積（入居）
新麹町ビル	-487	-589	101
ＪＰＲクレスト竹橋ビル	0	-396	396
ＭＳ芝浦ビル	0	-40	40
オーバルコート大崎マークウエスト	0	-997	997
新宿スクエアタワー	484	-660	1,145
ビッグス新宿ビル	-211	-211	0
アクロス新川ビル・アネックス	-286	-286	0
新宿センタービル	-319	-319	0
品川キャナルビル	-171	-171	0
ＪＰＲ原宿ビル	-546	-757	210
銀座三和ビル	151	0	151
サイエンスプラザ・四番町プラザ	-56	-56	0
芝大門センタービル	848	0	848
東京スクエアガーデン	-509	-736	227
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	100	0	100
ＪＰＲ横浜日本大通ビル	-74	-149	74
新横浜第二センタービル	63	-525	588
川口センタービル	-125	-899	773
ＪＰＲ上野イーストビル	0	-291	291
立川ビジネスセンタービル	-110	-448	337
ライズアリーナビル	-2,850	-6,023	3,173
オリナスタワー	0	-367	367
ＪＰＲ横浜ビル	84	-84	169
センシティビルディング	-265	-314	49
川崎ダイスビル	-286	-1,839	1,553
新潟駅南センタービル	-78	-78	0
東京建物本町ビル	0	-50	50
ＪＰＲ博多ビル	-314	-361	47
ＪＰＲ那覇ビル	81	0	81
損保ジャパン仙台ビル	16	-10	26
損保ジャパン和歌山ビル	-245	-245	0
天神121ビル	-59	-59	0
薬院ビジネスガーデン	-1,310	-1,310	0

利回り（2021年6月期）

■エリア・用途別利回り（簿価ベース）

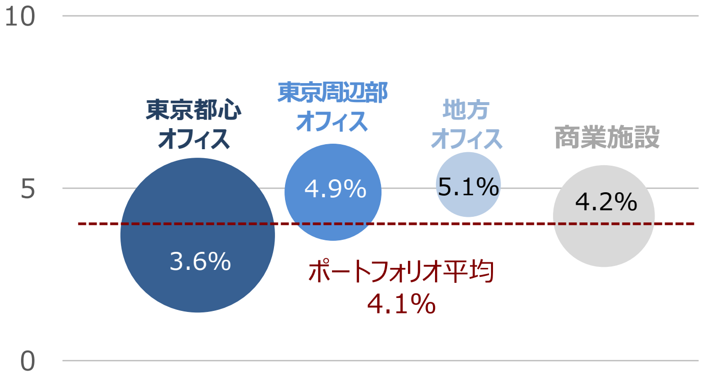
（NOI利回り）

(%)　バブルの大きさ：資産規模 （簿価）　バブルの中心：NOI利回り



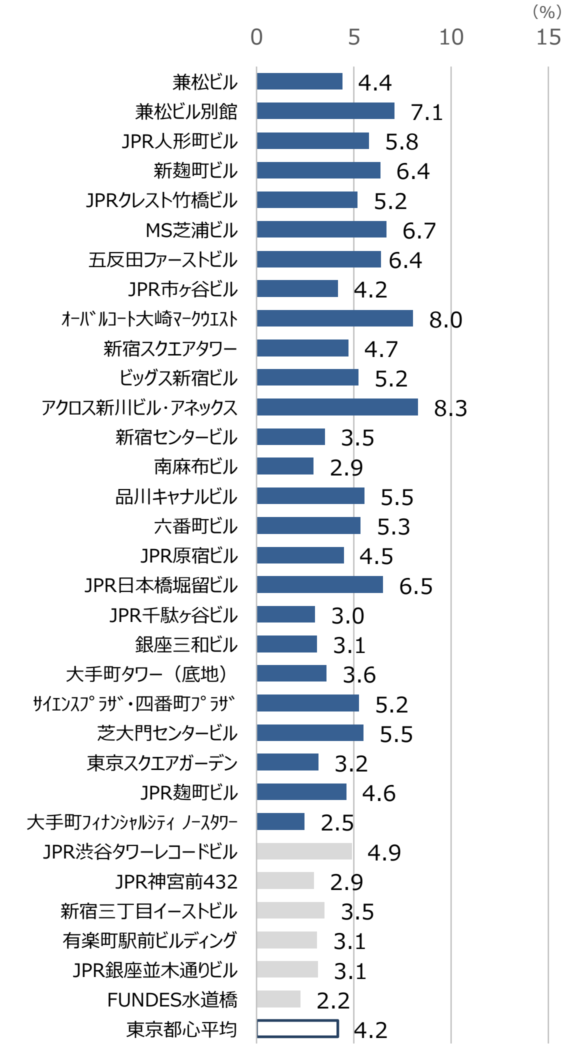
（償却後利回り）

(%)　バブルの大きさ：資産規模 （簿価）　バブルの中心：償却後利回り

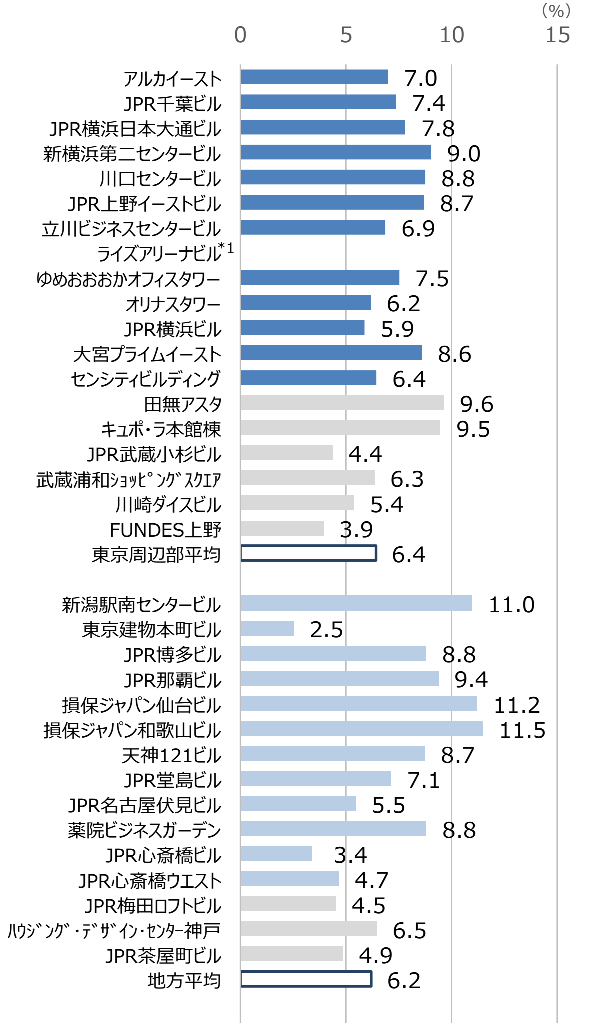


■物件別NOI利回り（簿価ベース）

東京都心



東京周辺部及び地方



*1「ライズアリーナビル」のNOI利回りは-0.1%です。

JPR

■ 稼働率・賃料の推移

	項目	2018年6月期	2018年12月期	2019年6月期	2019年12月期	2020年6月期	2020年12月期	2021年6月期
オフィス	契約稼働率（%）	97.6	98.8	98.8	99.2	99.4	99.1	97.7
	賃料稼働率（%）	95.8	97.8	98.1	98.3	99.3	98.7	96.5
	平均賃料（全エリア・円）	17,859	17,980	18,177	18,477	18,801	18,977	19,166
	平均賃料（東京都心・円）	20,882	21,053	21,459	21,833	22,183	22,313	22,451
	平均賃料（東京周辺部・円）	17,134	17,233	17,240	17,403	18,139	18,196	18,217
	平均賃料（地方・円）	13,032	13,149	13,375	13,562	13,720	13,912	14,067
	レントギャップ（%）	-3.2	-4.1	-5.1	-6.9	-4.8	-3.2	-0.6
商業	契約稼働率（%）	99.4	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	99.3
	賃料稼働率（%）	99.2	99.4	99.8	99.9	100.0	100.0	99.2

■ 賃料改定・入替の状況（'21.6期）

項目	件数	面積（千㎡）	面積割合（%）	増減額（百万円）	増減額割合（%）
賃料改定	244	117.9	91.0	+13.8	+2.0
増額	65	58.6	45.3	+16.1	+4.4
減額	3	2.6	2.0	-2.2	-10.9
増減なし	176	56.6	43.7	-	-
賃料入替	37	11.6	9.0	+2.8	+3.8
増額	28	7.6	5.9	+6.6	+13.0
減額	9	4.0	3.1	-3.8	-16.6
合計（改定+入替）	281	129.6	100.0	+16.7	+2.1

■ 賃料水準別賃貸面積・増額改定件数割合（'21.6期更新対象）

項目	面積（千㎡）	面積割合（%）	増額改定件数割合（%）
マーケット賃料未満	42.0	52.8	32.1
マーケットレンジ内	18.0	22.7	31.3
マーケットレンジ以上	19.4	24.4	15.5

■ 賃料水準別賃貸面積（'21.12期～'23.6期更新対象）

項目	面積（千㎡）	面積割合（%）
マーケット賃料未満	76.0	29.2
マーケットレンジ内	79.8	30.7
マーケットレンジ以上	104.4	40.1

LED照明化による省エネを推進
テナント満足度向上を目指したバリューアップ工事を実施し物件競争力を強化

■ポートフォリオのLED化進捗率

- テナントの業務時間外や入退去工事などのタイミングを活用し、LED化工事を推進

	専有部	共用部	
		（共用廊下）	（トイレ・給湯室）
進捗率	43.6%	90.5%	88.1%
前期比	(+4.7pt)	(+6.7pt)	(+1.0pt)

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。

■兼松ビルのバリューアップ工事

- テナント満足度調査ではトイレに関する要望が多く、PMと協議の上適宜対応
- 女性ワーカーの要望を向けて、トイレの快適性向上に取組む

パウダールーム

女性ワーカーからの要望を反映し、身だしなみが整えられるようスタイリング・コーナーを新設。LED照明付きミラーや小物入れを設置。

個室トイレ

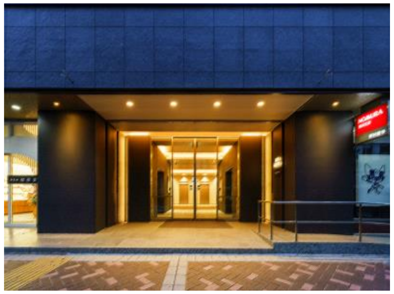
女性用個室トイレには、着替えができるフィッティングボードを設置。

■JPR横浜ビルのバリューアップ工事

- 築年が経過する中、JPRブランドイメージ向上を企図した外壁を含む全面改修工事を実施
- 利用者のリフレッシュに配慮したウッドデッキ（屋上）を設置

外観

エントランス



ウッドデッキ（屋上）

オフィスワーカーの健康と快適性に配慮しリフレッシュスペースを新設。

鑑定評価（2021年6月期末）

鑑定評価額の上昇により、含み益は増加。含み益と含み益率は高い水準を維持

鑑定評価額・含み益

鑑定評価額	含み益	含み益率
5,493億円（前期比＋19億円）	1,101億円（前期比＋26億円）	25.1%（前期比＋0.6pt）

1. 前期比の増減は、売却物件の影響を除いて算出しています。

保有物件毎の変動状況

- キャップレートはほぼ横ばい。
固都税評価替えの影響で、キャッシュフローは一部改善

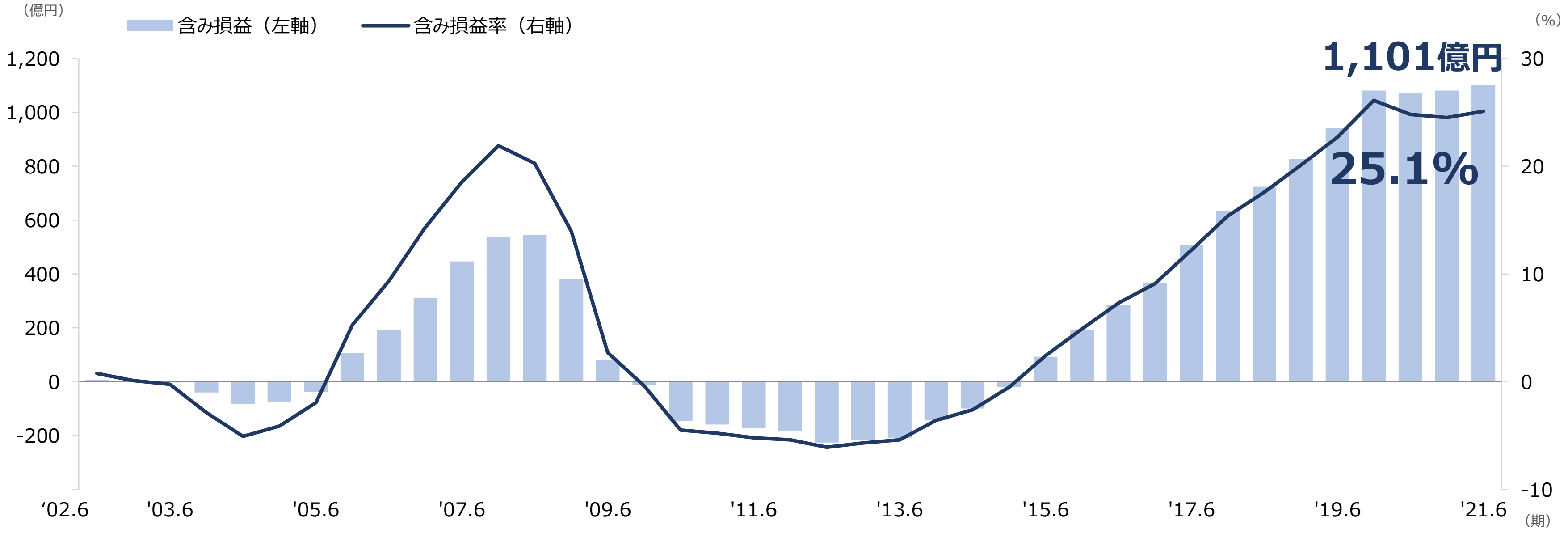
（鑑定評価額）（物件）

	'20.12期	'21.6期
増加	34	37
維持	20	14
減少	12	14

（直接還元利回り）（物件）

	'20.12期	'21.6期
低下	0	0
維持	65	63
上昇	1	2

含み損益の推移



物件別鑑定評価（2021年6月期末）

JPR

物件名	評価額（百万円）	前期比（百万円）	直接還元利回り NCF Cap（%）	前期比（pt）	DCF割引率（%）	前期比（pt）	DCF最終還元利回り（%）	前期比（pt）	簿価（百万円）	含み損益（百万円）
兼松ビル	14,800	-100	3.4	0.0	3.2	0.0	3.6	0.0	14,611	+188
兼松ビル別館	3,520	-	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	2,405	+1,114
ＪＰＲ人形町ビル	2,930	+30	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	2,126	+803
新麹町ビル	4,270	-	3.6	0.0	3.3	0.0	3.8	0.0	2,412	+1,857
ＪＰＲクレスト竹橋ビル	3,790	+10	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	3,205	+584
ＭＳ芝浦ビル	15,300	-	4.1	0.0	3.8	0.0	4.3	0.0	10,797	+4,502
五反田ファーストビル	4,180	+10	3.7	0.0	3.4	0.0	3.9	0.0	2,978	+1,201
ＪＰＲ市ヶ谷ビル	4,850	-	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	5,277	-427
オーバルコート大崎マークウエスト	5,050	-380	3.9	0.1	3.7	0.1	4.1	0.1	2,740	+2,309
新宿スクエアタワー	14,800	+100	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	12,996	+1,803
ビッグス新宿ビル	20,100	+100	3.6	0.0	3.4	0.0	3.8	0.0	15,382	+4,717
アクロス新川ビル・アネックス	781	+2	4.5	0.0	4.3	0.0	4.7	0.0	577	+203
新宿センタービル	18,100	+200	3.2	0.0	2.9	0.0	3.4	0.0	22,110	-4,010
南麻布ビル	3,170	+10	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	3,808	-638
品川キャナルビル	2,360	-50	3.9	0.0	3.6	0.0	4.1	0.0	1,889	+470
六番町ビル	3,500	-	4.0	0.0	3.7	0.0	4.1	0.0	2,890	+609
ＪＰＲ原宿ビル	10,500	-	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	8,768	+1,731
ＪＰＲ日本橋堀留ビル	6,810	-30	4.2	0.0	4.0	0.0	4.4	0.0	4,850	+1,959
ＪＰＲ千駄ヶ谷ビル	11,900	-	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	14,706	-2,806
銀座三和ビル	3,750	+60	3.0	0.0	2.7	0.0	3.1	0.0	3,678	+71
大手町タワー（底地）	52,500	+700	2.6	0.0	2.5	0.0	2.7	0.0	38,388	+14,111
サイエンスプラザ・四番町プラザ	3,320	+10	3.8	0.0	3.4	0.0	4.0	0.0	2,777	+542
芝大門センタービル	6,290	+110	3.5	0.0	3.2	0.0	3.7	0.0	4,165	+2,124
東京スクエアガーデン	21,400	+100	2.6	0.0	2.4	0.0	2.8	0.0	18,393	+3,006
ＪＰＲ麹町ビル	6,440	-	3.3	0.0	3.0	0.0	3.4	0.0	5,809	+630
大手町フィナンシャルシティノースタワー	12,100	+200	2.5	0.0	2.2	0.0	2.7	0.0	11,555	+544
ＪＰＲ渋谷タワーレコードビル	14,100	-	3.4	0.0	3.2	0.0	3.6	0.0	11,418	+2,681
ＪＰＲ神宮前４３２	4,270	+20	2.9	0.0	3.0	0.0	3.1	0.0	4,266	+3
新宿三丁目イーストビル	2,700	-10	3.2	0.0	2.7	0.0	3.4	0.0	2,540	+159
有楽町駅前ビルディング	3,330	+70	2.9	0.0	2.5	0.0	3.1	0.0	3,271	+58
ＪＰＲ銀座並木通りビル	11,100	+100	2.8	0.0	2.5	0.0	2.8	0.0	10,143	+956
ＦＵＮＤＥＳ水道橋	3,480	-	3.5	0.0	3.3	0.0	3.7	0.0	3,183	+296
アルカイースト	6,930	-	3.8	0.0	3.5	0.0	4.0	0.0	4,178	+2,751
ＪＰＲ千葉ビル	1,830	+10	5.3	0.1	5.1	0.1	5.5	0.1	2,214	-384
ＪＰＲ横浜日本大通ビル	2,350	+10	4.9	0.0	4.7	0.0	5.1	0.0	2,347	+2
新横浜第二センタービル	2,380	+30	4.5	0.0	4.3	0.0	4.7	0.0	1,399	+980
川口センタービル	10,300	+300	4.7	0.0	4.4	0.0	4.9	0.0	7,223	+3,076
ＪＰＲ上野イーストビル	5,520	+120	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	2,880	+2,639

物件名	評価額（百万円）	前期比（百万円）	直接還元利回り NCF Cap（%）	前期比（pt）	DCF割引率（%）	前期比（pt）	DCF最終還元利回り（%）	前期比（pt）	簿価（百万円）	含み損益（百万円）
立川ビジネスセンタービル	4,650	+180	4.1	0.0	3.8	0.0	4.3	0.0	2,889	+1,760
ライズアリーナビル	9,900	+10	3.8	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	5,166	+4,733
ゆめおおおかオフィスタワー	7,250	+30	4.0	0.0	3.7	0.0	4.2	0.0	5,194	+2,055
オリナスタワー	39,600	-500	3.6	0.0	3.3	0.0	3.8	0.0	25,998	+13,601
ＪＰＲ横浜ビル	9,930	+210	4.0	0.0	3.8	0.0	4.2	0.0	7,479	+2,450
大宮プライムイースト	9,680	+20	4.3	0.0	4.1	0.0	4.5	0.0	5,550	+4,129
センシティビルディング	14,600	+100	4.3	0.0	4.0	0.0	4.5	0.0	13,983	+616
田無アスタ	11,000	-	5.2	0.0	5.1	0.0	5.4	0.0	7,022	+3,977
キュポ・ラ本館棟	2,890	-80	4.9	0.0	4.7	0.0	5.1	0.0	1,590	+1,299
ＪＰＲ武蔵小杉ビル	5,500	-40	4.7	0.0	4.5	0.0	4.9	0.0	7,134	-1,634
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,290	-10	4.9	0.0	4.8	0.0	5.1	0.0	3,472	+817
川崎ダイスビル	15,700	-600	4.1	0.0	4.0	0.0	4.3	0.0	12,950	+2,749
ＦＵＮＤＥＳ上野	4,000	-	3.7	0.0	3.4	0.0	3.9	0.0	3,766	+233
新潟駅南センタービル	2,260	-	5.6	0.0	5.6	0.0	5.8	0.0	1,566	+693
東京建物本町ビル	3,580	-30	4.4	0.0	4.1	0.0	4.6	0.0	4,419	-839
ＪＰＲ那覇ビル	2,180	+10	5.0	0.0	5.0	0.0	5.2	0.0	1,649	+530
損保ジャパン仙台ビル	4,730	+50	4.9	0.0	4.6	0.0	5.1	0.0	2,290	+2,439
損保ジャパン和歌山ビル	1,640	-20	6.2	0.0	6.0	0.0	6.5	0.0	1,326	+313
天神１２１ビル	3,730	+50	4.2	0.0	3.8	0.0	4.4	0.0	1,997	+1,732
ＪＰＲ堂島ビル	3,580	+20	4.1	0.0	3.9	0.0	4.2	0.0	2,107	+1,472
ＪＰＲ名古屋伏見ビル	3,420	+50	4.8	0.0	4.4	0.0	4.8	0.0	3,814	-394
薬院ビジネスガーデン	21,400	+800	4.0	0.0	3.8	0.0	4.2	0.0	9,956	+11,443
ＪＰＲ心斎橋ビル	4,660	+10	3.7	0.0	3.4	0.0	3.8	0.0	5,162	-502
ＪＰＲ心斎橋ウエスト	4,360	+180	4.1	0.0	3.9	0.0	4.3	0.0	3,804	+555
ＪＰＲ梅田ロフトビル	14,000	-200	3.8	0.0	3.5	0.0	4.0	0.0	12,458	+1,541
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,590	-50	5.4	0.0	5.2	0.0	5.5	0.0	6,083	+1,506
ＪＰＲ茶屋町ビル	8,410	+40	3.3	0.0	3.0	0.0	3.4	0.0	6,011	+2,398
2021年6月期末の保有物件合計	549,331	+1,962							439,222	+110,108
東京都心	295,491	+1,262							254,130	+41,360
東京周辺部	168,300	-210							122,443	+45,856
地方	85,540	+910							62,647	+22,892

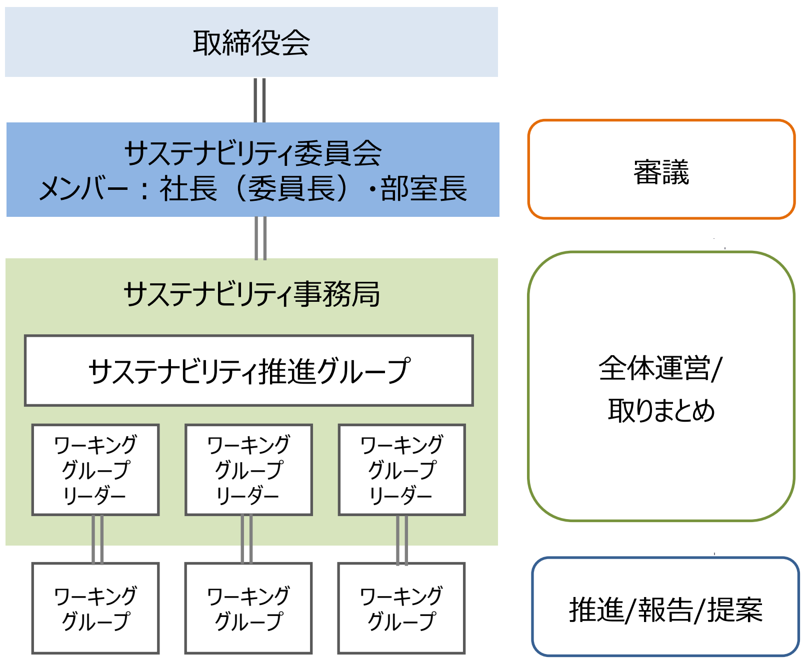
1.「直接還元利回り」は、直接還元法に基づく収益価格算定の基準となる還元利回りを記載しています。
2.「DCF割引率」及び「DCF最終還元利回り」は、DCF法に基づく収益価格算定の基準となる期間収益割引率と最終還元利回りを記載しています。
3. 2021年6月期に売却したJPR博多ビルについては、前期比の数値の算定に含めていません。

サステナビリティ推進体制を整備し、取組み及び開示の質向上を目指す

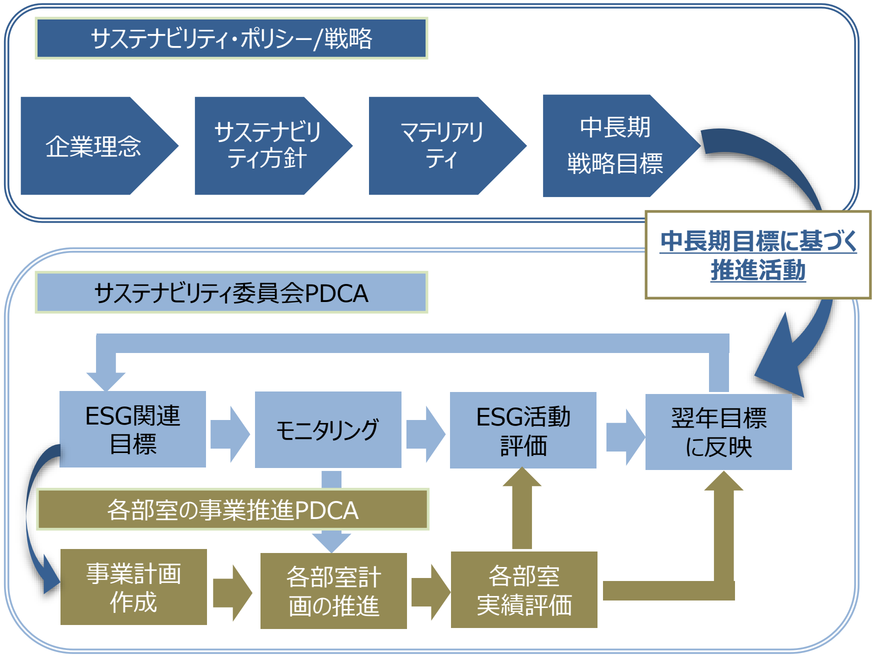
■ サステナビリティ推進体制

- サステナビリティ委員会の委員長は代表取締役社長とし、マネジメントクラスで構成
- 同委員会は原則として年4回開催され、主な取組み内容はJPR役員会およびTRIM取締役会へ報告
- 同委員会の下部組織としてサステナビリティ事務局、各マテリアリティの推進組織としてワーキンググループを設置
- サステナビリティの専門部署（サステナビリティ推進グループ）を設置し同委員会の運営等を推進

サステナビリティ体制図



■ サステナビリティ推進活動概要



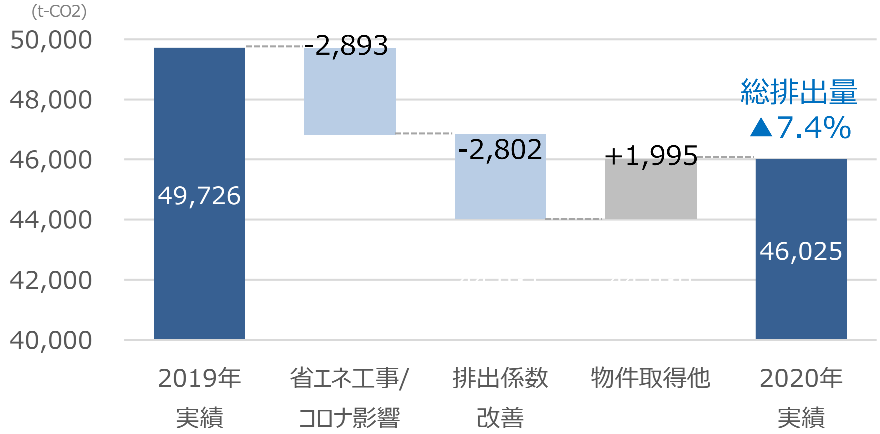
■ 積極的なサステナビリティ情報の開示

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

RE100電力への切換えを順次開始し、ポートフォリオのグリーン化を更に推進

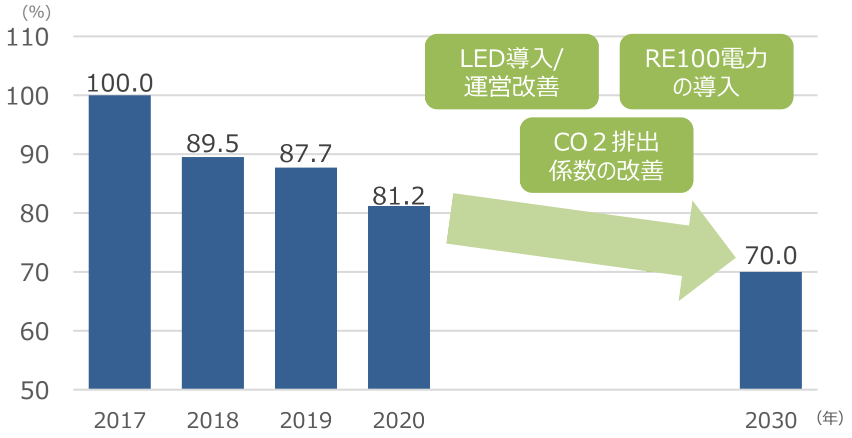
■ 2020年CO2排出削減実績

省エネ工事の実施や排出係数改善（契約電力見直し）が奏功



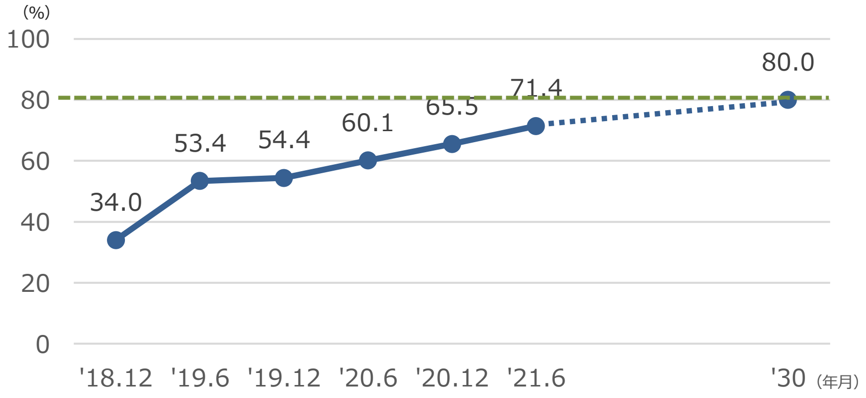
■ 2030年目標に向けて

- 2030年目標（CO２排出量原単位30%削減）の前倒し達成を目指す
- 2021年RE100電力の導入開始、2022年に22物件で導入予定



■ 環境認証の取得状況

2030年目標（認証取得率80%）の前倒し達成を目指す



【CASBEE不動産評価認証】

★★★★★	11物件
★★★★	10物件
★★★	1物件

【DBJ Green Building認証】

★★★★★	2物件
★★★★	3物件
★★★	7物件
★★	2物件

【BELS認証】

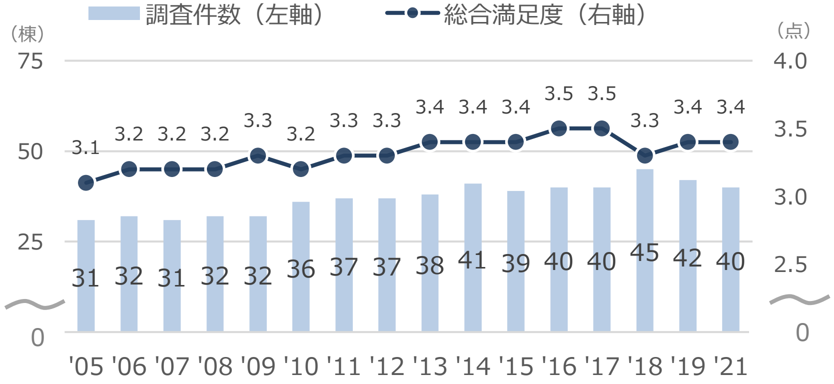
★★★	1物件
★★	1物件

1. 環境認証の取得については2021年6月末時点を記載しています。

ステークホルダーとの対話を通し、社会的な課題解決に貢献

■ 定期的なテナント満足度調査・向上のスキーム

- テナント及びPMからの意見について迅速な対応に努める
- テナントからの要望事項について改善を図るべく、コミュニケーション強化



※'20はコロナウイルスの状況を鑑み、未実施

［2021年CS調査概要］
総合満足度：4点満点の平均値
調査時期：2021年5～6月
調査対象：40物件、テナント432社
設問項目：管理運営、テナント対応、防犯・ 安全、緊急時対応、環境保全等

（テナント満足度向上へのスキーム）

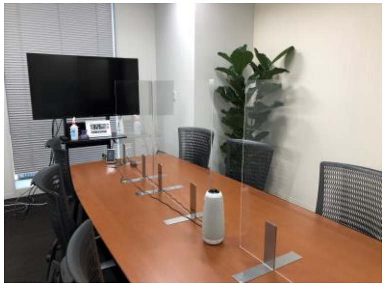
テナント満足度調査・検証	ブランド検討会
定期的なアンケートの実施	アンケート結果の検証 ブランド浸透度の確認
管理課題の改善	**定期連絡会**
各ビルのPM・BMと協働し 課題を改善	AM・PM・BMでの 管理課題の確認・対策協議

■ 人権尊重の強化

- TRIMは東京建物グループの一員として、「ビジネスと人権に関する指導原則」に基づき「人権方針」を制定
- サステナブル調達をサプライチェーン全体で取り組む必要があるため「サステナブル調達基準」を制定

■ TRIMでの新型コロナ感染防止対策

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



■ 地元飲食店への支援活動

- 東京建物グループは、コロナ感染拡大の影響を受ける八重洲・日本橋・京橋エリアの飲食店への支援策として、テイクアウト・弁当を継続的に購入
- 市中感染防止を踏まえ、従業員の昼食確保の手段として採用
- TRIMは東京建物グループの活動に賛同し、従業員の支援費用を一部補助する等活動に積極参加

JPR

信頼される投資法人・企業として、更なる経営の健全性確保に取り組む

■ 投資法人（JPR）のガバナンス

投資法人役員の選任基準

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

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等
執行役員	城崎 好浩	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 代表取締役社長
監督役員	出縄 正人	スプリング法律事務所　弁護士
	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
	【サステナビリティへの取組みを含む監督機能の強化を図るため監督役員を増員予定】	
	池邊 このみ（選任候補者）	千葉大学大学院 園芸学研究科 教授

- 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれもJPRと利害関係はありません。なお、選任候補者については、2021年9月7日の投資主総会の決議により選任される予定です。

資産運用報酬

投資主利益に連動した報酬体系を採用

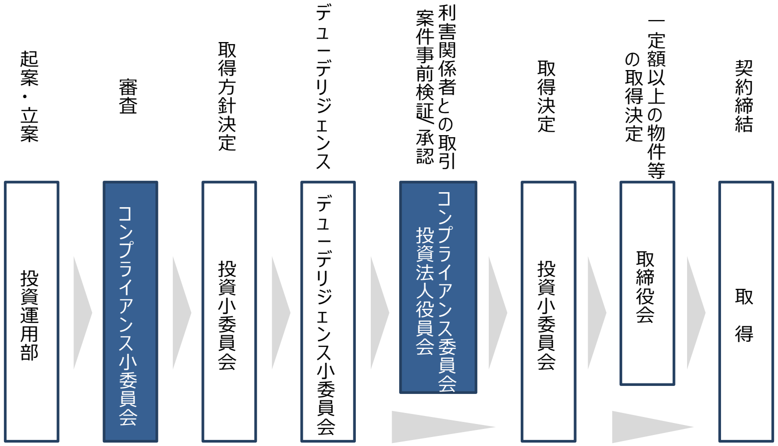
報酬区分	算定基準	報酬実績 （'21.6期）	比率
運用報酬1 （資産連動報酬）	取得価格総額×0.05%	233百万円	29.1%
運用報酬2 （収入連動報酬）	総収入額×1.2%	199百万円	24.8%
運用報酬3 （分配金連動報酬）	分配可能基準額×3.8%×1口当たり分配可能基準額の変動率	355百万円	44.4%
運用報酬4・5 （取得/合併報酬） （売却報酬）	物件価格×0.5%	13百万円	1.7%

■ 資産運用会社（TRIM）のガバナンス

物件取得の意思決定フロー

利害関係者取引のケースでは以下の対応を実施

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



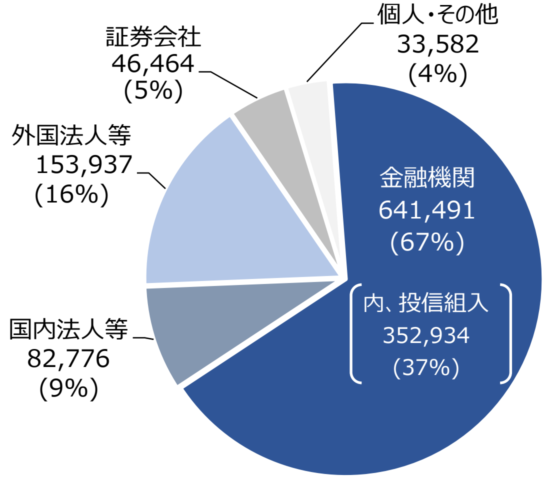
利害関係者取引の審査事項

（利害関係者：スポンサー及びその親会社・子会社・関連会社）

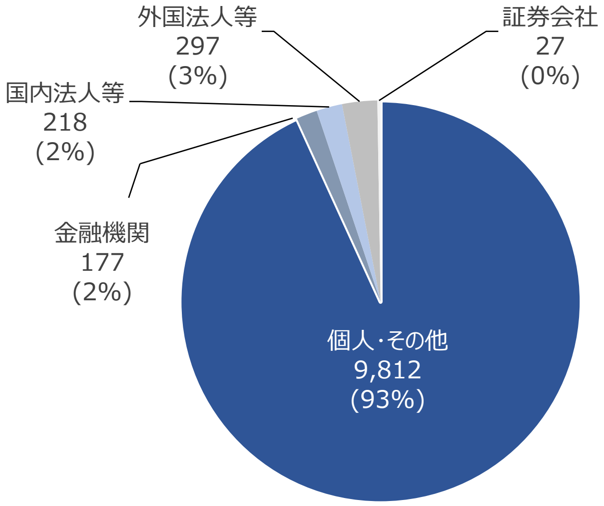
- 利害関係者からの物件・資産の取得
- 利害関係者への物件・資産の売却
- 利害関係者への不動産管理委託
- 利害関係者による売買の媒介又は代理
- 利害関係者に対する工事の発注（1千万円を超える工事の場合）
- 利害関係者への物件の賃貸

投資主（2021年6月期末）

■ 所有者別投資口数 （総数958,250口）



■ 所有者別投資主数 （総数10,531人）

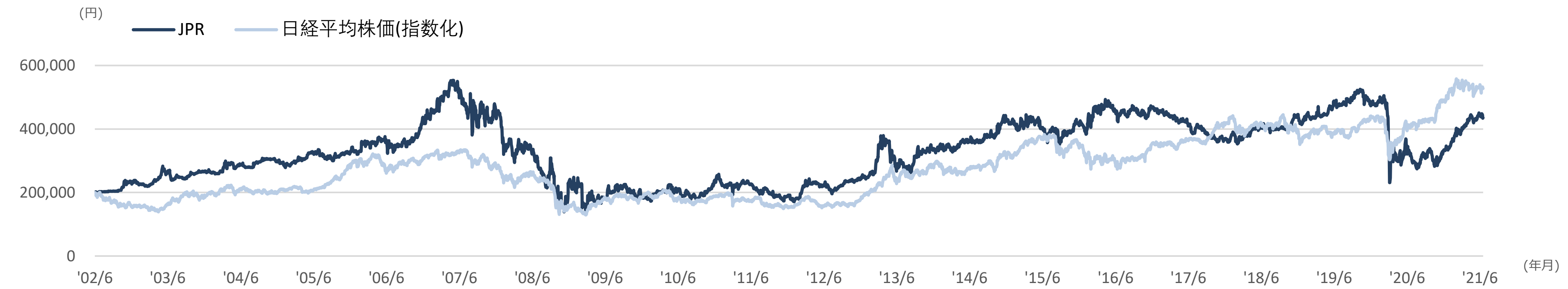


■ 主要投資主（上位10社）

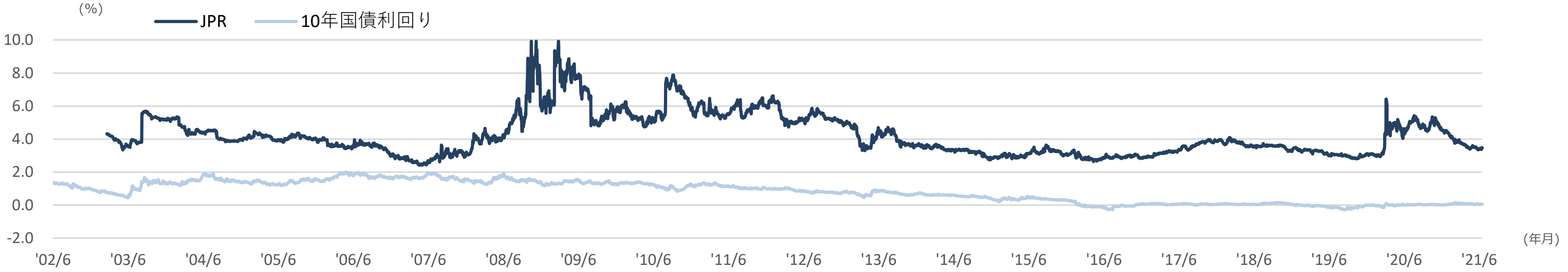
順位	投資主	投資口数	比率 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	244,685	25.5
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	160,193	16.7
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	37,472	3.9
4	東京建物株式会社	29,300	3.1
5	学校法人川崎学園	25,000	2.6
6	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	24,478	2.6
7	明治安田生命保険相互会社	24,000	2.5
8	JPモルガン証券株式会社	14,350	1.5
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	13,398	1.4
10	株式会社日本カストディ銀行（信託口7）	12,602	1.3
	合計	585,478	61.1

投資口価格と分配金

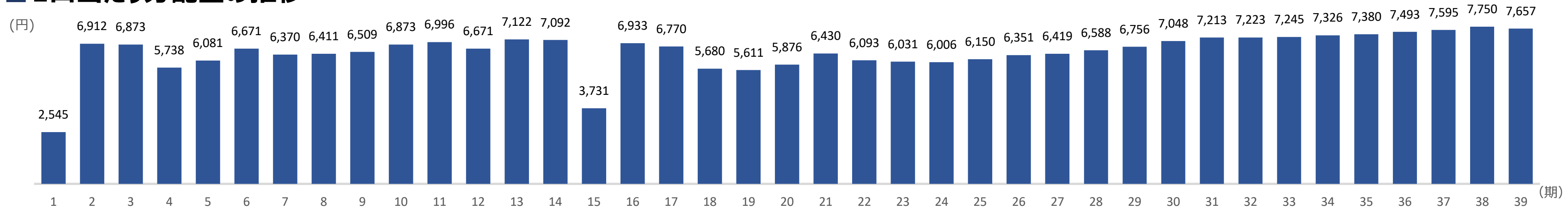
■投資口価格の推移比較



■分配金利回りの推移比較



■1口当たり分配金の推移



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

資産運用会社

■資産運用会社の概要

（2021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	城﨑　好浩
役員	7名（常勤3名、非常勤4名）
従業員数	44名

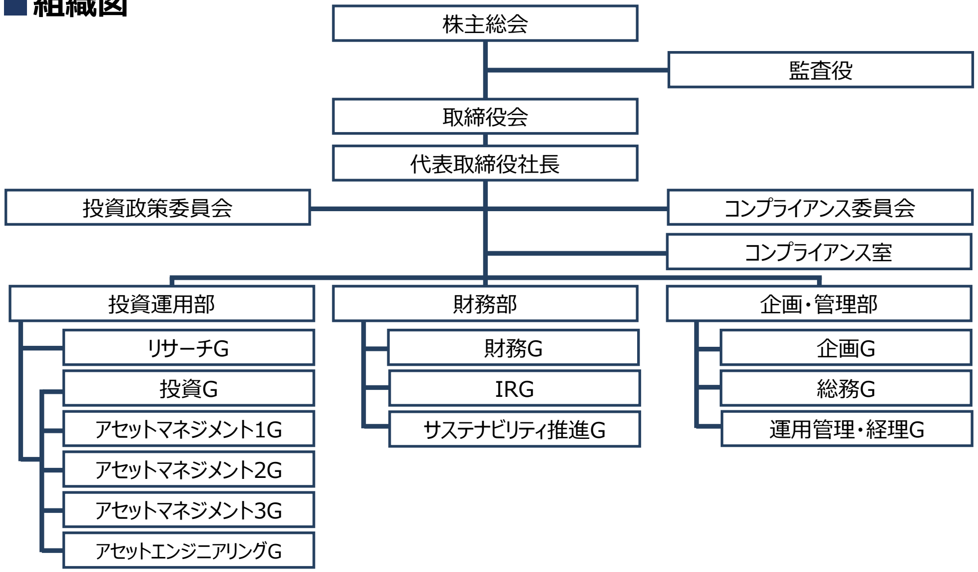
■スポンサー

（2021年6月30日時点）

スポンサー名	出資比率	出向者数
東京建物株式会社	75%	8名
安田不動産株式会社	10%	–
大成建設株式会社	10%	–
明治安田生命保険相互会社	5%	–

■組織図

（2021年6月30日時点）

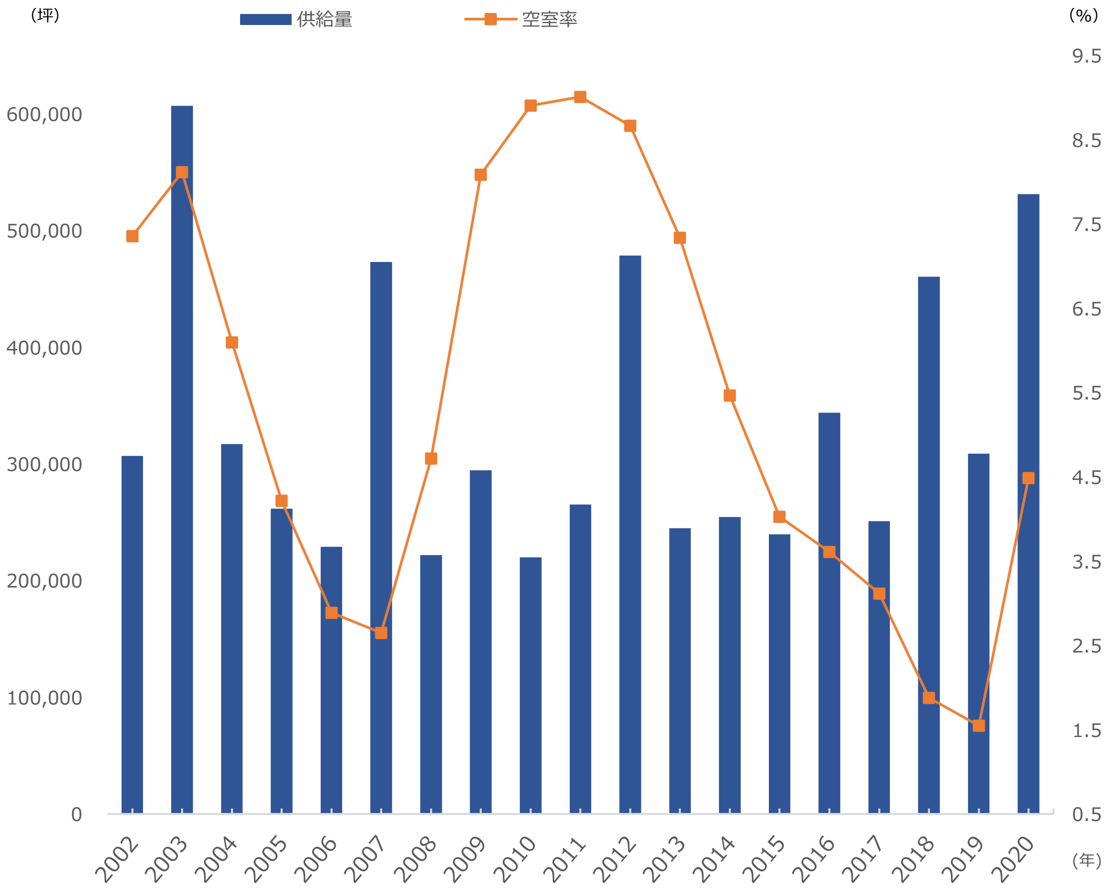


■スポンサーサポート

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
4	デットファイナンスを通じた資金供給等の資金調達サポート

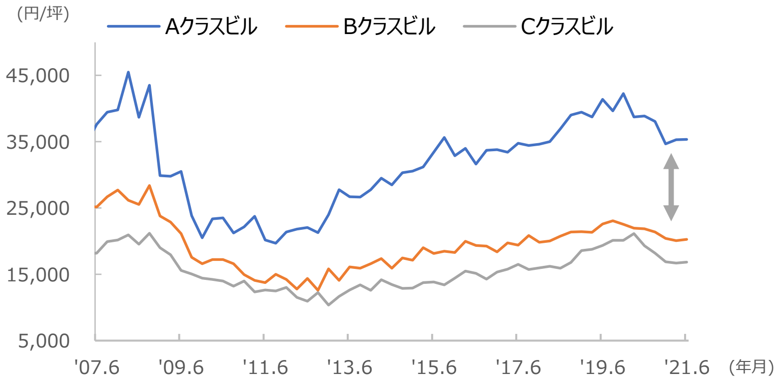
オフィス賃貸マーケット

■東京都心オフィス　供給量と空室率の推移



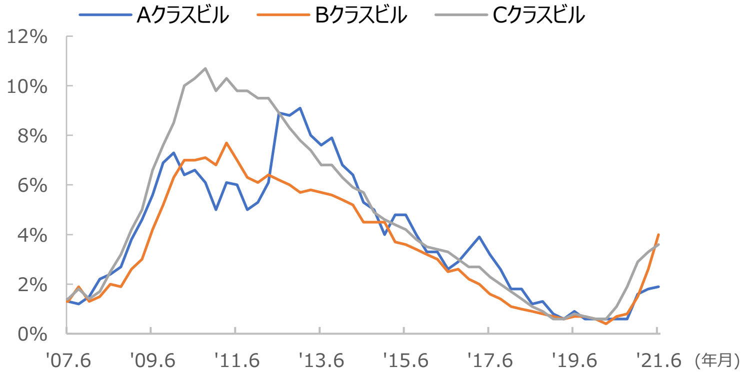
1. 三鬼商事公表のオフィスマーケット情報に基づきTRIMが作成

■東京都心オフィス　標準賃料の推移



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

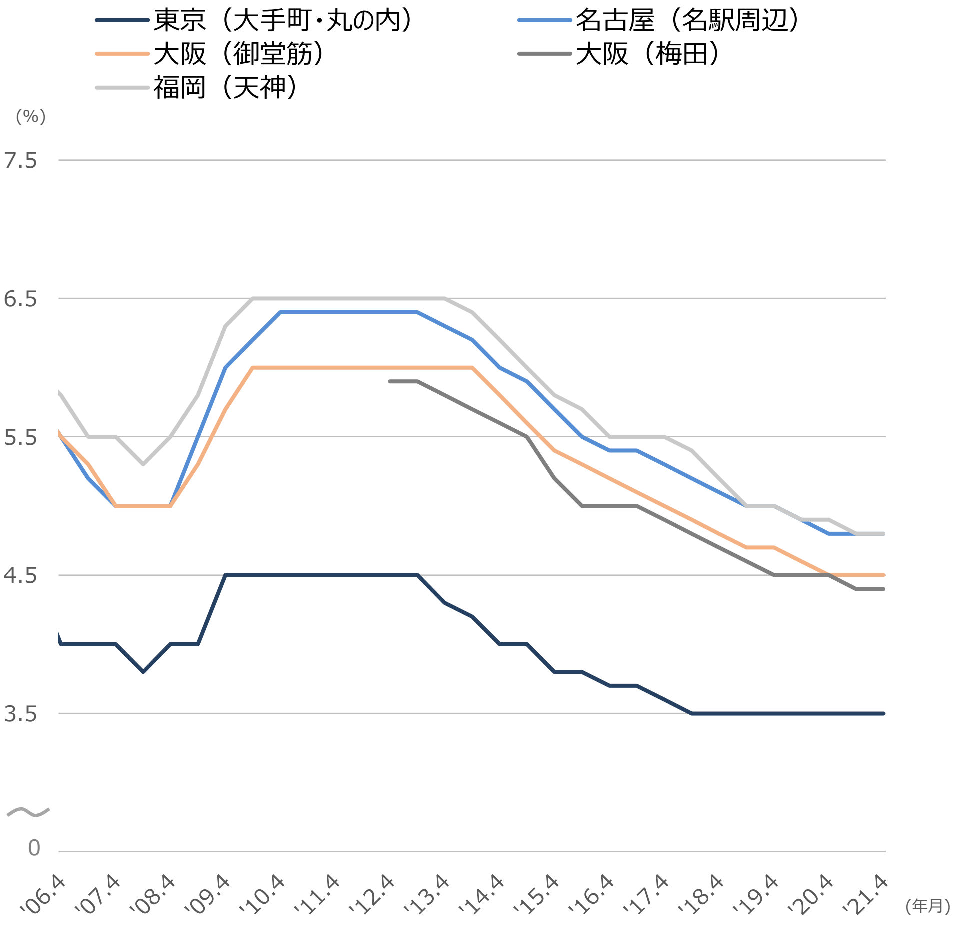
■東京都心オフィス　クラス別空室率の推移



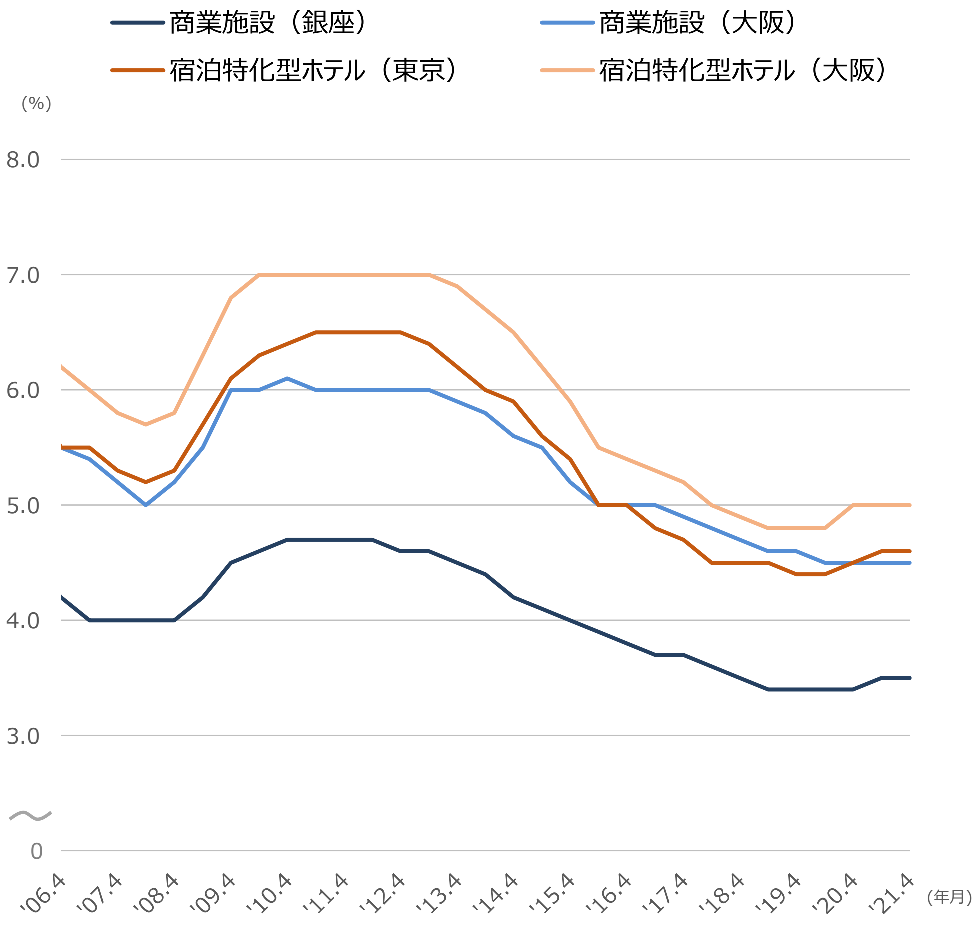
1. 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所公表の統計データに基づきTRIMが作成しています。
2. ビルクラスの定義については用語集を参照ください。

不動産売買マーケット

■主要都市オフィス・期待利回り



■商業施設及び宿泊特化型ホテルの期待利回り



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

ポートフォリオマップ

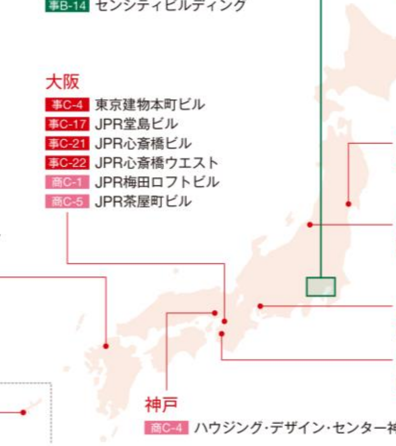
A 東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区

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
事A-9	JPR市ケ谷ビル
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
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)
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
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	有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)
商A-6	JPR銀座並木通りビル
商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

事B-1	アルカイースト
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
事B-9	ライズアリーナビル
事B-10	ゆめおおおかオフィスタワー
事B-11	オリナスタワー
事B-12	JPR横浜ビル
事B-13	大宮プライムイースト
事B-14	センシティビルディング
商B-1	田無アスタ
商B-3	キュポ・ラ本館棟
商B-4	JPR武蔵小杉ビル
商B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア
商B-6	川崎ダイスビル
商B-7	FUNDES上野

C 地方



大阪
- 事C-4 東京建物本町ビル
- 事C-17 JPR堂島ビル
- 事C-21 JPR心斎橋ビル
- 事C-22 JPR心斎橋ウエスト
- 商C-1 JPR梅田ロフトビル
- 商C-5 JPR茶屋町ビル

福岡
- 事C-14 天神121ビル
- 事C-20 薬院ビジネスガーデン

那覇
- 事C-9 JPR那覇ビル

神戸
- 商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸

仙台
- 事C-12 損保ジャパン仙台ビル

新潟
- 事C-1 新潟駅南センタービル

名古屋
- 事C-19 JPR名古屋伏見ビル

和歌山
- 事C-13 損保ジャパン和歌山ビル

ポートフォリオ一覧（東京都心）

	事A-1 兼松ビル	事A-2 兼松ビル別館	事A-3 JPR人形町ビル	事A-4 新麹町ビル	事A-5 JPRクレスト竹橋ビル	事A-6 MS芝浦ビル	事A-7 五反田ファーストビル
物件外観							
取得価格	16,276百万円	2,874百万円	2,100百万円	2,420百万円	4,000百万円	11,200百万円	2,920百万円
延床面積	14,995㎡	4,351㎡	4,117㎡	5,152㎡	4,790㎡	31,020㎡	10,553㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	85.3%	100.0%	100.0%	100.0%
所在地	中央区京橋	中央区京橋	中央区日本橋人形町	千代田区麹町	千代田区神田錦町	港区芝浦	品川区西五反田
取得日	2001.12	2001.12	2001.11	‘01.11/’02.11/’04.11	2002.6	2003.3	2003.7
竣工年月	1993.2	1993.2	1989.12	1984.10	1999.9	1988.2	1989.7

	事A- 9 JPR市ヶ谷ビル	事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト	事A-11 新宿スクエアタワー	事A-12 ビッグス新宿ビル	事A-13 アクロス新川ビル･アネックス	事A-14 新宿センタービル	事A-15 南麻布ビル
物件外観							
取得価格	5,100百万円	3,500百万円	14,966百万円	15,121百万円	710百万円	21,000百万円	3,760百万円
延床面積	5,888㎡	28,575㎡	78,796㎡(再開発全体)	25,733㎡	5,535㎡	176,607㎡	4,570㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%	77.1%	94.4%	100.0%
所在地	千代田区九段南	品川区東五反田	新宿区西新宿	新宿区新宿	中央区新川	新宿区西新宿	港区南麻布
取得日	2004.5	2004.6	‘04.7/’08.9/’15.3/’15.10	‘04.11/’05.4/’10.7	2004.11	2008.3	2008.7
竣工年月	1989.3	2001.6	1994.10	1985.4	1994.6	1979.10	1992.6

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

ポートフォリオ一覧（東京都心）

JPR

	事A-16 品川キャナルビル	事A-17 六番町ビル	事A-18 JPR原宿ビル	事A-20 JPR日本橋堀留ビル	事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル	事A-22 銀座三和ビル
物件外観						
取得価格	2,041百万円	2,800百万円	8,400百万円	5,100百万円	15,050百万円	3,400百万円
延床面積	5,216㎡	4,205㎡	6,466㎡	7,190㎡	7,683㎡	8,851㎡
期末稼働率	90.8%	100.0%	88.5%	100.0%	100.0%	100.0%
所在地	港区港南	千代田区六番町	渋谷区神宮前	中央区日本橋堀留町	渋谷区千駄ヶ谷	中央区銀座
取得日	‘08.12/’19.3	2009.12	2009.12	2010.3	2010.5	2011.8
竣工年月	2008.7	1991.10	1989.3	2002.6	2009.5	1982.10

	事A-23 大手町タワー（底地）	事A-24 サイエンスプラザ･四番町プラザ	事A-25 芝大門センタービル	事A-26 東京スクエアガーデン	事A-27 JPR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
物件外観						
取得価格	36,000百万円	2,660百万円	4,220百万円	18,400百万円	5,750百万円	11,400百万円
延床面積	11,034㎡(敷地面積)	24,560㎡	11,419㎡	112,645㎡	4,438㎡	239,769.07㎡
期末稼働率	100.0%	98.3%	100.0%	91.5%	100.0%	100.0%
所在地	千代田区大手町	千代田区四番町	港区芝大門	中央区京橋	千代田区麹町	千代田区大手町
取得日	2012.3	2013.12	’13.12/’14.7	‘17.2/’17.4	2019.6	2020.12
竣工年月	2014.4（参考）	1995.2	1993.7	2013.2	1999.2	2012.10

※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。

ポートフォリオ一覧（東京都心・東京周辺部）

	商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル	商A-3 JPR神宮前432	商A-4 新宿三丁目イーストビル	商A-5（有楽町イトシア） 有楽町駅前ビルディング	商A-6 JPR銀座並木通りビル	商A-7 FUNDES水道橋
物件外観						
取得価格	12,000百万円	4,275百万円	2,740百万円	3,400百万円	10,100百万円	3,250百万円
延床面積	8,449㎡	1,066㎡	24,617㎡	71,957㎡	1,821㎡	1,477㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.2%
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 アルカイースト	事B-2 JPR千葉ビル	事B-3 JPR横浜日本大通ビル	事B-5 新横浜第二センタービル	事B-6 川口センタービル	事B-7 JPR上野イーストビル	事B-8 立川ビジネスセンタービル
物件外観							
取得価格	5,880百万円	2,350百万円	2,927百万円	1,490百万円	8,100百万円	3,250百万円	3,188百万円
延床面積	34,281㎡	9,072㎡	9,146㎡	7,781㎡	28,420㎡	8,490㎡	14,706㎡
期末稼働率	100.0%	97.6%	98.8%	98.1%	99.2%	100.0%	97.6%
所在地	墨田区錦糸	千葉市中央区新町	横浜市中区日本大通	横浜市港北区新横浜	川口市本町	台東区松が谷	立川市曙町
取得日	2001.11	2001.12	2001.11	‘02.9/’13.3	2004.2	2004.3	‘05.9/’07.2
竣工年月	1997.3	1991.1	1989.10	1991.8	1994.2	1992.10	1994.12

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

ポートフォリオ一覧（東京周辺部）

	事B-9 ライズアリーナビル	事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー	事B-11 オリナスタワー	事B-12 JPR横浜ビル	事B-13 大宮プライムイースト	事B-14 センシティビルディング
物件外観						
取得価格	5,831百万円	6,510百万円	31,300百万円	7,000百万円	6,090百万円	13,870百万円
延床面積	91,280㎡	185,974㎡	257,842㎡	8,772㎡	9,203㎡	158,663㎡
期末稼働率	52.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%
所在地	豊島区東池袋	横浜市港南区上大岡西	墨田区太平	横浜市西区北幸	さいたま市大宮区下町	千葉市中央区新町
取得日	2007.3	2007.7	2009.6	2010.12	2013.3	2020.3
竣工年月	2007.1	1997.3	2006.2	1981.5	2009.2	1993.4

	商B-1 田無アスタ	商B-3 キュポ･ラ本館棟	商B-4 JPR武蔵小杉ビル	商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア	商B-6 川崎ダイスビル	商B-7 FUNDES上野
物件外観						
取得価格	10,200百万円	2,100百万円	7,254百万円	4,335百万円	15,080百万円	3,800百万円
延床面積	80,675㎡	48,321㎡	18,394㎡	28,930㎡	36,902㎡	2,235㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%
所在地	西東京市田無町	川口市川口	川崎市中原区小杉町	さいたま市南区別所	川崎市川崎区駅前本町	台東区上野
取得日	2001.11	2006.3	2006.9	2007.3	2007.4	2019.6
竣工年月	1995.2	2006.1	1983.3	2005.10	2003.8	2017.7

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

ポートフォリオ一覧（地方）

	事C-1 新潟駅南センタービル	事C-4 東京建物本町ビル	事C-9 JPR那覇ビル	事C-12 損保ジャパン仙台ビル	事C-13 損保ジャパン和歌山ビル	事C-14 天神121ビル	事C-17 JPR堂島ビル
物件外観							
取得価格	2,140百万円	4,150百万円	1,560百万円	3,150百万円	1,670百万円	2,810百万円	2,140百万円
延床面積	19,950㎡	14,619㎡	5,780㎡	10,783㎡	6,715㎡	8,690㎡	5,696㎡
期末稼働率	98.5%	94.3%	100.0%	99.9%	95.0%	98.2%	92.1%
所在地	新潟市中央区米山	大阪市中央区本町	那覇市松山	仙台市宮城野区榴岡	和歌山市美園町	福岡市中央区天神	大阪市北区曽根崎新地
取得日	2001.11	2001.11	2001.11	2002.6	2002.6	2002.6	2004.1
竣工年月	1996.3	1970.2	1991.10	1997.12	1996.7	2000.7	1993.10

	事C-19 JPR名古屋伏見ビル	事C-20 薬院ビジネスガーデン	事C-21 JPR心斎橋ビル	事C-22 JPR心斎橋ウエスト	商C-1 JPR梅田ロフトビル	商C-4 ハウジング･デザイン･センター神戸	商C-5 JPR茶屋町ビル
物件外観							
取得価格	4,137百万円	10,996百万円	5,430百万円	3,750百万円	13,000百万円	7,220百万円	6,000百万円
延床面積	10,201㎡	22,286㎡	5,303㎡	7,738㎡	17,897㎡	33,877㎡	3,219㎡
期末稼働率	99.5%	92.1%	100.0%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%
所在地	名古屋市中区栄	福岡市中央区薬院	大阪市中央区南船場	大阪市中央区南船場	大阪市北区茶屋町	神戸市中央区東川崎町	大阪市北区茶屋町
取得日	2005.3	2012.8	2005.5	2020.1	‘03.5/’03.7	2005.9	2006.8
竣工年月	1991.3	2009.1	2003.2	1986.9	1990.4	1994.6	1994.6

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

ホームページのご案内 https://www.jpr-reit.co.jp/ 8955

IRメール配信

多様なコンテンツでIR情報を拡充し、タイムリーな情報を発信

ポートフォリオ情報

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

物件名	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円)	築年数 (年)	総賃貸可能面積 (m²)	NOI利回り (%)
A-1 兼松ビル 大型 スポンサー	東京都中央区	16,276	3.7	15,200	26.9	8,090.42	2.7

地域	用途	物件名	第36期 2019年12月	第37期 2020年6月	第38期 2020年12月	第39期 2021年6月
		兼松ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		兼松ビル別館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		ＪＰＲ人形町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		新麹町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	85.3%
		ＪＰＲクレスト竹橋ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		ＭＳ芝浦ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		五反田ファーストビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		ＪＰＲ市ヶ谷ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		オーバルコート大崎マークウエスト	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

物件概要アクセスマップ

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

ESGへの取組み

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

充実したESG関連情報
定期的に更新したデータ公表

用語集

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。
（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	（総賃貸面積－フリーレント期間中の総賃貸面積）÷総賃貸可能面積の合計
平均賃料（単価）	月額賃料総額÷総賃貸面積 月額賃料総額は、テナントとの賃貸借契約等に記載される月額賃料（共益費を含みます。以下、同様です。）に基づき算出しています。サブリース物件の内、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているものについては、テナント（転借人）との転貸借契約等に記載される月額賃料に基づき算出しています。
改定増減率	各期の賃料改定（同額更新のテナントを含みます。）における、改定後月額賃料から改定前月額賃料を控除した金額を、改定前月額賃料で除した数値を記載しています。なお、改定増額率とは、増額改定分のみの数値を記載しています。
入替増減率	各期のテナント入替えにおける、入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した金額を、入替前月額賃料で除した数値を記載しています。 なお、入替増額率とは、増額入替分のみの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の金額を、また、改定減額とは減額改定分のみの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の金額を、また、入替減額とは減額入替分のみの金額を記載しています。
目標賃料	賃料引き上げを図る目的でTRIMが独自に定める賃料水準をいいます。
基準賃料	新規テナントの誘致及び既存テナントとの賃料改定の基準として、TRIMが各期で定める賃料水準をいい、マーケット賃料と概ね同水準で設定しています。
レントギャップ	翌期以降の4期間に契約更新期日が到来する賃貸借契約において、マーケットレンジの上限とマーケットレンジの上限を上回る既存契約賃料（新規契約等除く）の差額合計から、マーケットレンジの下限とマーケットレンジの下限を下回る既存契約賃料の差額合計を控除した月額差額を、計算対象とする月額賃料で除した比率をいいます。
東京・地方	投資エリアとして定義する「東京」は、以下に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称し、「地方」とは、その他の地域をいいます。 ・東京都心：千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区 ・東京周辺部：東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県

用語	内容
ビルクラス定義	P11における「グレード・アセットクラス（全物件・取得価格）」のビルクラス定義は、TRIMが独自に定めた基準であり、以下の通りです。 対象エリア:東京23区内 Sクラス：下記Aクラスビルのうち、規模・立地・築年数などを総合的に勘案 Aクラス：延床面積10,000坪以上、1フロア面積300坪以上 Bクラス：1フロア面積200坪以上 Cクラス：1フロア面積100坪以上200坪未満のビル P49における「東京都心オフィス標準賃料の推移」及び「東京都心オフィス空室率の推移」のビルクラス定義は、三幸エステート・ニッセイ基礎研究所が定めた基準であり、以下の通りです。 対象エリア:東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域（「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」） Aクラス：延床面積10,000坪以上、1フロア面積300坪以上、築年数15年以内 Bクラス：1フロア面積200坪以上でAクラスに該当しないビル（築年数経過でAクラスの対象外となったビルを含む） Cクラス：1フロア面積100坪以上200坪未満のビル（築年数による制限なし）
NOI利回り	（賃貸事業収入－賃貸事業費用＋減価償却費）÷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	（賃貸事業収入－賃貸事業費用）÷ 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で年換算した数値÷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	（鑑定評価額－帳簿価格）÷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。

ディスクレーマー

JPR

- 本説明資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれております。こうした記述は、現在入手可能な情報に基づき、日本プライムリアルティ投資法人（以下「JPR」といいます。）及び株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「TRIM」といいます。）が予想したものであり、将来の業績を保証するものではありません。将来の業績は、既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因により、当該目標に対して変化し得るおそれがあることにご留意下さい。

- 本説明資料は情報提供を目的としたものであり、募集・勧誘・営業等を目的とするものではありません。JPRの投資証券及び投資法人債の購入に当たっては、各証券会社にお問合せ下さい。

- 本説明資料で提供している内容（法令・税制を含みます。）等に関しては万全を期しておりますが、その内容の正確性・確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がありますので、予めご了承下さい。