



証券コード 8955

第34期



# 日本プライムリアルティ投資法人

Japan Prime Realty Investment Corporation

2018年12月期 決算説明会資料

〔2019年2月19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.

## 目次

1. 日本プライムリアルティ投資法人の概要	2
2. 運用状況と成長戦略	4
2-1. 2018年12月期のまとめ	5
2-2. 内部成長戦略	7
2-3. 外部成長戦略	15
2-4. 財務戦略	19
2-5. サステナビリティ	20
3. 決算と業績予想	25
4. Appendix	35
5. 用語の説明	57

## ディスクレマー

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



## ■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16.5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% / 商業施設 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(52%) 安田不動産(18%) 大成建設(10%) 損害保険ジャパン日本興亜(10%) 明治安田生命保険(10%)

## ■JPRの特徴

- 16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
- 東京オフィスを中心とするポートフォリオ**  
成長性のある東京オフィスを中心に、都市型商業施設及び地方物件により収益性を補完するポートフォリオを構築
- デベロッパー系REITの優位性**  
デベロッパー系REITとしての優位性を発揮し、大規模開発物件を中心とする立地特性に優れた物件を取得
- 高稼働率と賃料増額による内部成長の継続**  
2014年12月期以降、ポートフォリオ稼働率は97%以上を維持し、9期連続で賃料改定による増額を継続
- 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

物件数・資産規模

**62物件 4,350億円**

投資比率

(エリア別) 東京 **84.5%**(用途別) オフィス **76.8%**スポンサーパイプライン物件  
取得価格・比率**3,154億円 72.5%**

賃料改定による増額

**9期連続**

(2014年12月期以降、2018年12月期迄)

LTV **40.5%**長期固定比率 **100.0%**信用格付 R&I **AA-**(安定的)S&P **A**(安定的)

- 本書の日付現在の各数値を記載しています。
- 「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5社、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。



## 1口当たりの分配金及びNAVは長期にわたり安定した増加を継続

1口当たり分配金は **7,326円**

上場来最高額の更新を継続

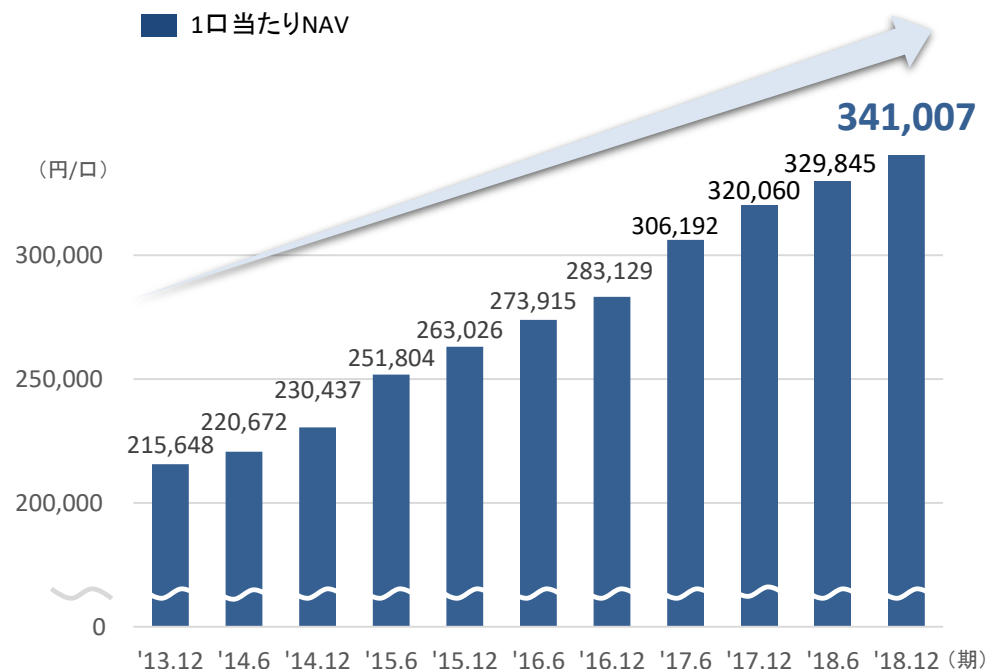
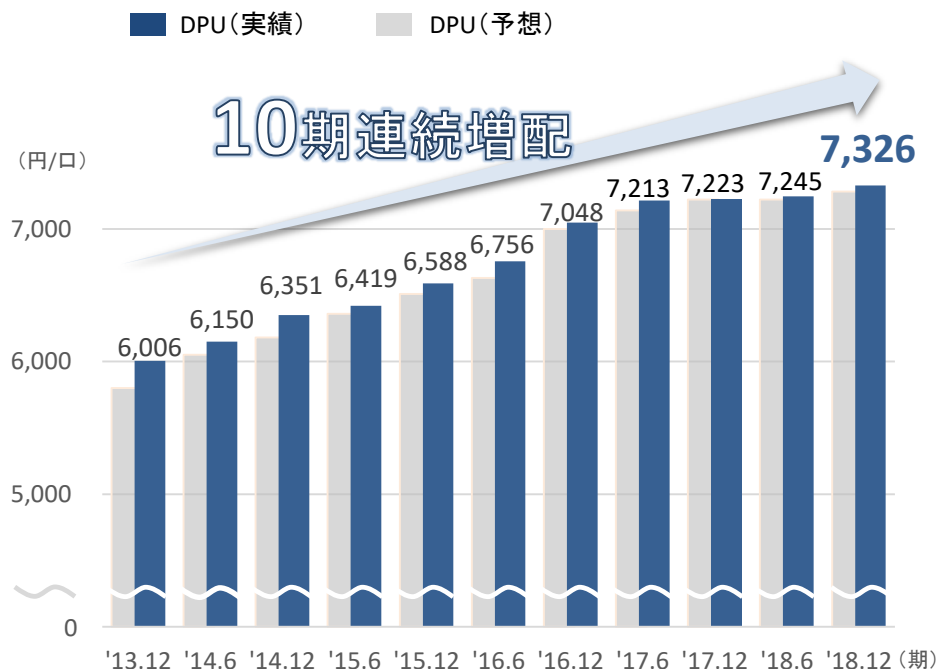
予想比 **+46円** 前期比 **+81円 / +1.1%**

(予想: 7,280円)

1口当たりNAVは **341,007円**

順調に増加を継続

前期比 **+11,162円 / +3.4%**

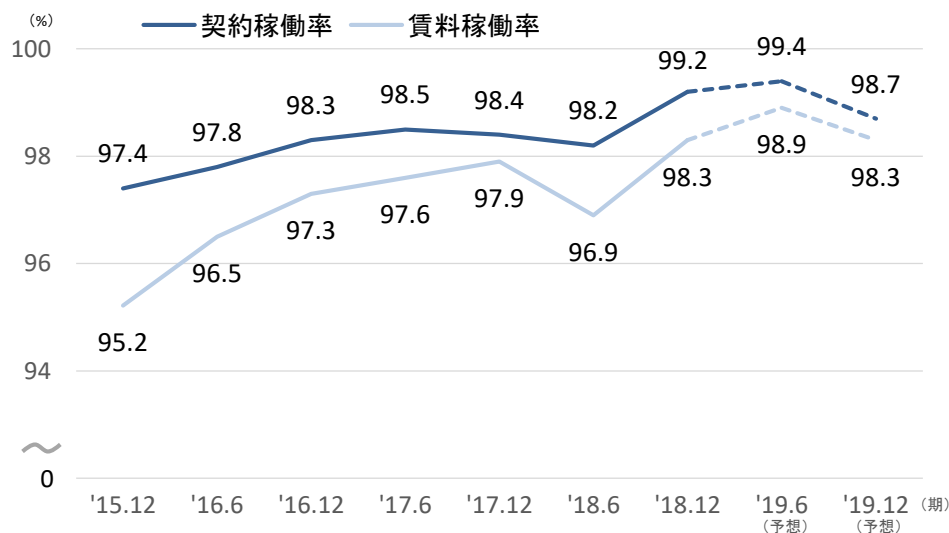


## 好調なオフィス賃貸マーケットを背景に2018年12月期の計画は順調に進捗し、安定成長を継続 重点施策は「賃料増額改定の継続」、「NOI向上施策」、「持続的な外部成長」、「安定した資金調達」

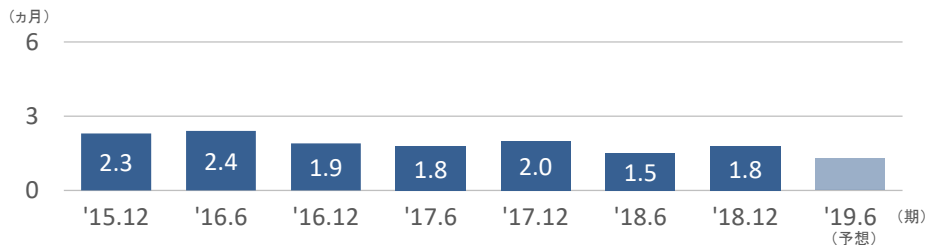
	内部成長戦略	外部成長戦略	財務戦略
環境認識	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業のオフィス需要は依然として旺盛</li> <li>2020年までに竣工する東京都心大規模物件のリーシングは順調に進捗している模様</li> <li>東京都心の空室率は過去最低レベルまで低下し、賃料水準も引き続き上昇</li> <li>地方主要都市も需給の逼迫が続く</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都心の不動産価格はほぼ上限域</li> <li>地方物件もキャップレートの低下が進み、適正価格での取得が難しい状況</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>'18.7月の日銀の金融政策の見直しにより長期金利が一時的にやや上昇するも、日銀のコントロールの下、金利は総じて安定的に推移</li> <li>世界的に政治・経済リスクへの懸念が強まり、欧米の金融緩和と政策縮小はペースダウン</li> <li>日銀は金融緩和と政策を継続</li> </ul>
実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>契約稼働率 <b>99.2%</b>(前期 98.2%)</li> <li>改定増額(月額ネット) <b>+7.2</b>百万円</li> <li>入替増額(月額ネット) <b>+6.5</b>百万円</li> <li>期中の契約稼働率は99%超を維持</li> <li>賃料改定は計画通り進捗</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産売買マーケットにおいて、JPRの取得目線に合う物件情報は少ない</li> <li>スポンサーや親密先などの独自ルートを通じて物件情報を収集し検討を行ったが、購入に至った案件なし</li> </ul>	<p>【'18.12期調達分】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平均調達期間 (借換前)5.6年 ⇒ (借換後)<b>6.7</b>年</li> <li>平均調達金利 (借換前)0.92% ⇒ (借換後)<b>0.54%</b></li> <li>調達先 30行社 ⇒ <b>32</b>行社</li> </ul>
見通し	<ul style="list-style-type: none"> <li>引き続き良好なマーケット環境が続くと想定</li> <li>高稼働を維持し、賃料改定も順調に進捗する見込み</li> <li>中国経済の減速や'19年10月の消費税増税を控え、企業マインドの悪化が懸念される</li> <li>ビルの競争力の維持向上とテナント満足度向上施策を両輪で継続</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京のオフィス及び都市型商業施設を対象に立地・クオリティを重視した厳選投資を継続</li> <li>スポンサーパイプライン物件は順調に積み上がっており、今後、稼働の状況等を見極めたうえで取得の協議を行う予定</li> <li>アセットタイプの追加に向けた検討を進める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各期返済額の平準化と借入期間の長期化に重点を置いたリファイナンス</li> <li>取引先金融機関の裾野拡大</li> <li>調達手法の多様化</li> <li>手元流動性の確保等によるリファイナンスリスク耐性の向上</li> </ul>

## 期初からほぼ満室状態が継続 2019年6月期以降も高水準で安定推移する見通し

### 稼働率



### 平均フリーレント期間



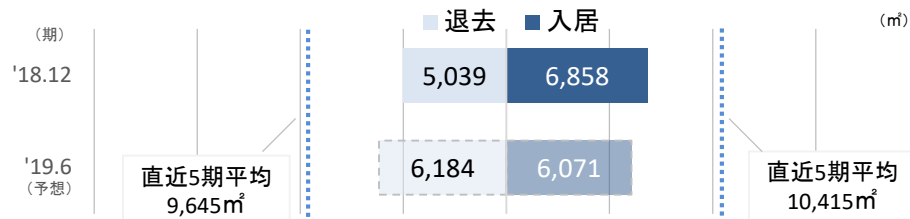
### 入退去

- '18.12期は退去を上回る埋め戻しを達成
- '19.6期も退去は少ない見込みであり、埋戻しもほぼ見通しが立っている

(空室面積の推移・見通し)

'18.6期末 空室面積	'18.12期 ネット入退去面積	'18.12期末 空室面積	'19.6期想定 ネット入退去面積	'19.6期末想定 空室面積
5,787㎡	-1,818㎡	3,939㎡	112㎡	4,134㎡

(入退去面積・主な入退去物件)



期	主な退去物件		主な入居物件	
'18.12	川崎ダイスビル	529㎡	川崎ダイスビル	1,543㎡
	新宿スクエアタワー	494㎡	新宿スクエアタワー	494㎡
	JPR堂島ビル	429㎡	JPR堂島ビル	572㎡
'19.6 (予想)	JPR原宿ビル	1,708㎡	JPR原宿ビル	1,706㎡
	オリナスタワー	701㎡	オリナスタワー	701㎡
	ビッグス新宿ビル	675㎡	川崎ダイスビル	529㎡
'19.12 (予想)	兼松ビル	1,222㎡	兼松ビル	1,222㎡
	兼松ビル別館	2,291㎡		

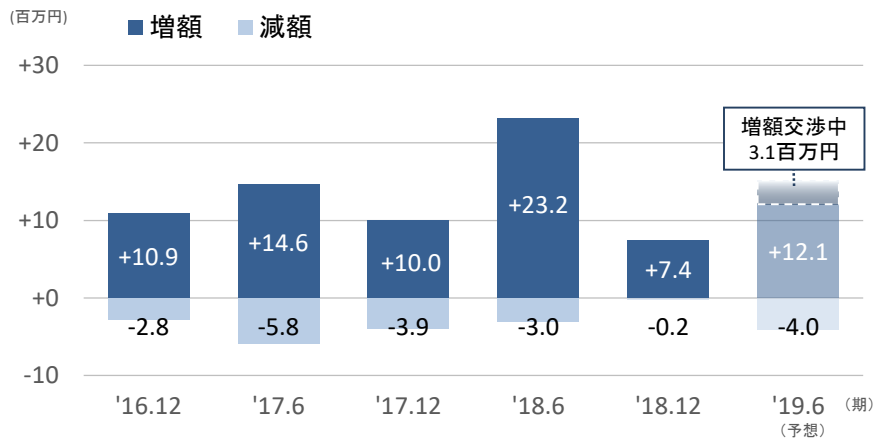
1. 「契約稼働率」「賃料稼働率」は期中平均の値を表しています。  
2. 契約稼働率と賃料稼働率の2019年6月期の各数値は、当該期に効力の生じる入退去に関する合意を反映した見込値を記載しています。2019年12月期の各数値は、当該期に効力の生じる入退去を想定した見込値を記載しています。



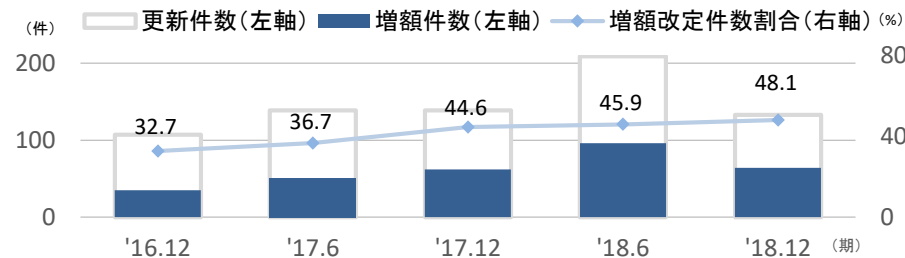
## 増額改定及び増額入替は順調に進捗し、オフィスの賃料増額が継続

### ■ 賃料改定

	改定増額	増額改定率	増額改定件数割合
2018年12月期	+7.4百万円(月額)	+7.5%	48.1%

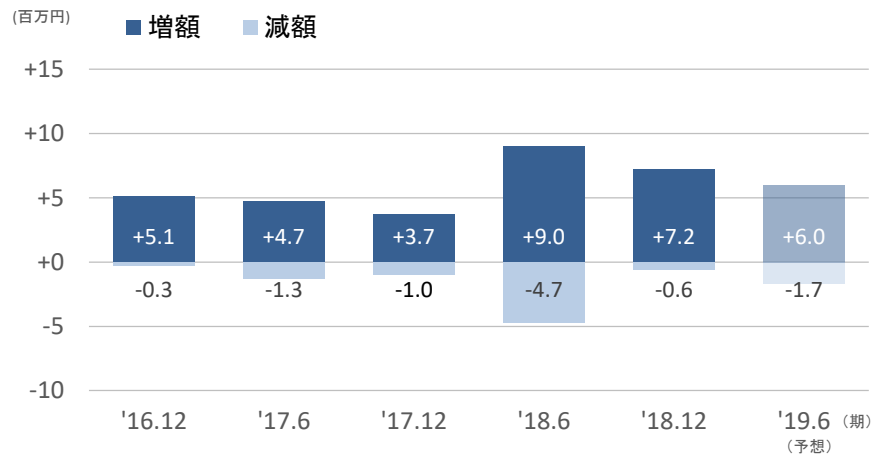


### (増額改定件数割合)

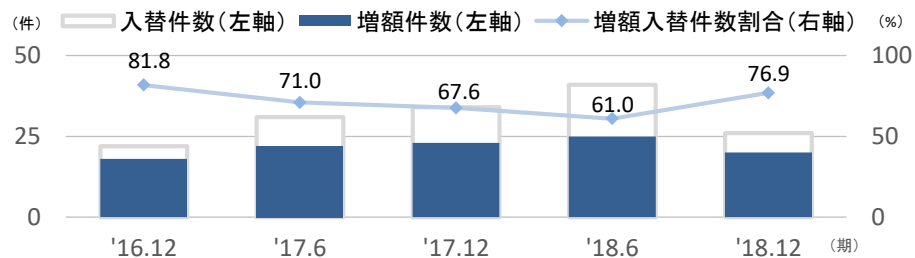


### ■ 入替賃料(テナント入替による賃料変動)

	入替増額	入替増額率	増額入替件数割合
2018年12月期	+7.2百万円(月額)	+27.6%	76.9%



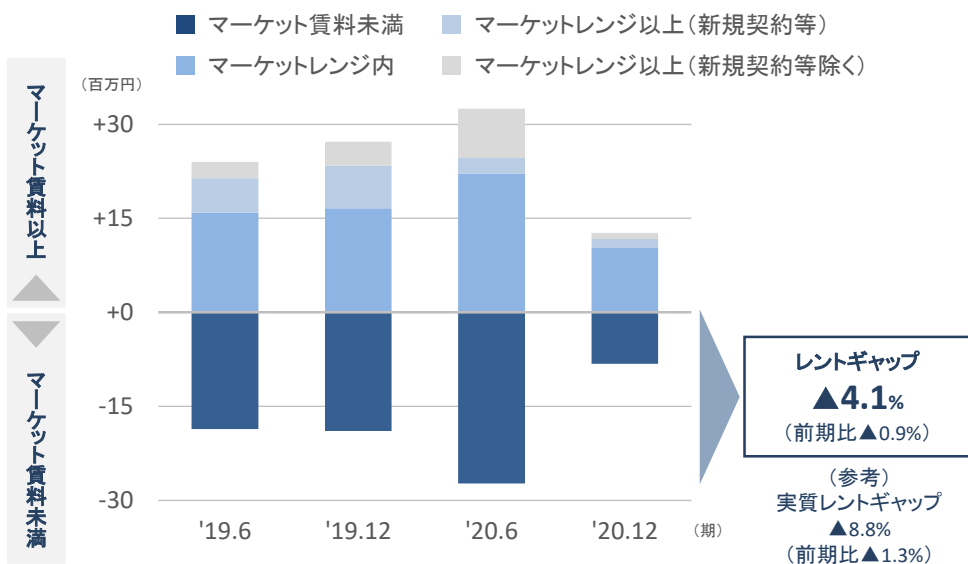
### (増額入替割合)



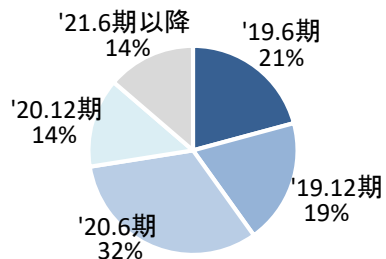
1. 「賃料改定」における各数値は大手町タワー(底地)の地代を除いた値を記載しています。

# 賃料増額が継続するなか、堅調なマーケット環境によりレントギャップは更に拡大

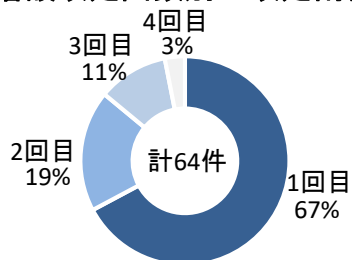
## ■ レントギャップの状況(オフィス)



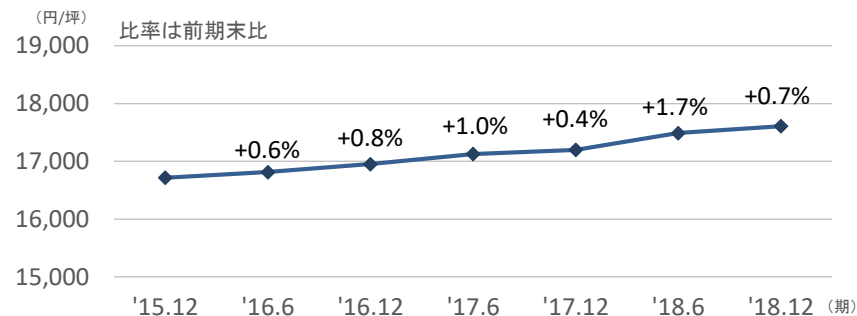
## ■ 契約更新期別の面積比率



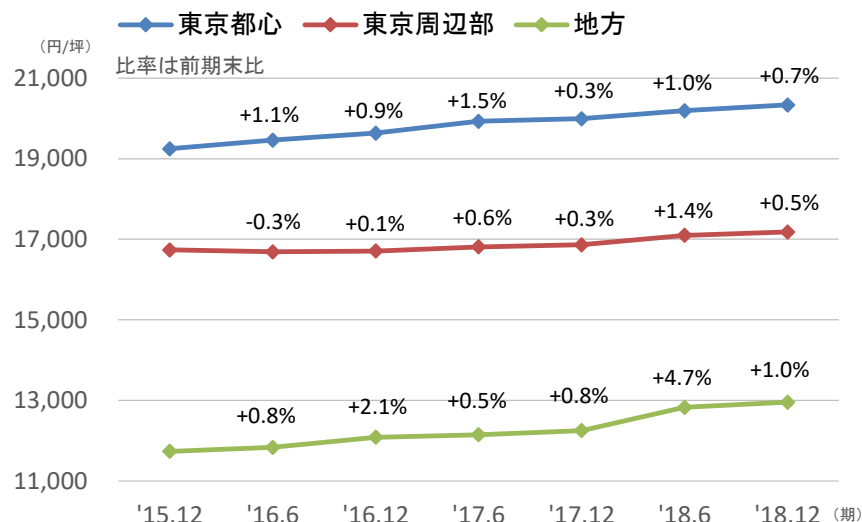
## ■ 増額改定回数別の改定割合



## ■ 平均賃料の状況(既存オフィス 全エリア)



## ■ エリア別平均賃料の推移(既存オフィス)



1. 「マーケット賃料」及び「マーケットレンジ」は本投資法人が保有するオフィスビルについて、シービーアールイー株式会社の査定および東京建物からの助言をもとにTRIMが設定した水準を指します。  
 2. 「レントギャップ」は'19.6期から'20.12期までのマーケット賃料と継続賃料の差を、「実質レントギャップ」はマーケットレンジの上限と継続賃料の差を表しています。

1. 「既存オフィス」とは2015年12月期から継続保有している物件をいいます。  
 2. 各平均賃料は満室稼働時の想定平均賃料の値を記載しています。

## 継続的な賃料増額に向けた施策に加え、効果的なバリューアップ、費用削減にも精力的に取り組む

### ■ 基本戦略

1. 目標賃料の戦略的運用	新規契約や契約更改時の値上げ目標とする「目標賃料」をオフィス各物件で設定。ターゲットの明確化により、戦略的な賃料値上げ交渉や入替賃料の最大化を狙う。
2. バリューアップ投資の強化	競争力の向上に加え、テナントニーズに対応する内装・設備等へ積極的に投資し、新規契約賃料の引上げを企図。
3. 継続的なCS向上	きめ細かなテナント対応や安全・安心な環境づくりは、解約防止に加え、賃料交渉に影響する重要な取組みと位置付け。
4. 管理運営の見直しによるNOI向上	管理品質の維持向上に留意しながら管理運営を見直し、賃貸費用の削減、付帯収入の増加を推進。

### ■ NOI向上の取組み

#### ・ 電気料金の削減

電力会社数社による入札を実施し、電力需給契約を切り替え

	対象物件	電気料削減 (年想定)	削減効果 (年想定)
第1弾 '17.12期～'18.6期実施	27物件	約63百万円	-9.7%
第2弾 '18.6期～'18.12期実施	10物件	約35百万円	-15.1%

1. 対象ビルの過去の電気使用実績をもとに電力会社切替後の試算を行い、その差額を削減額としています。

### ■ バリューアップ工事事例（オリナスタワー）

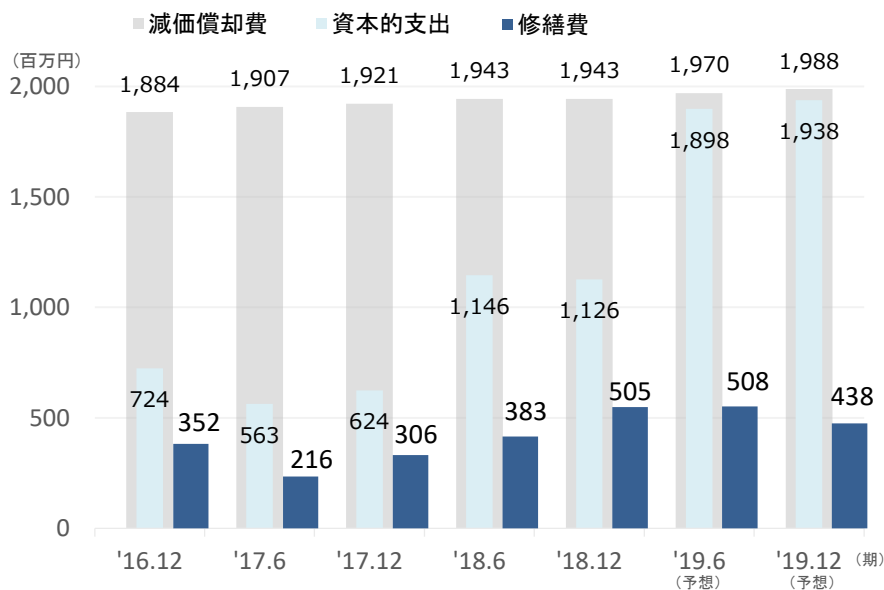
	取得価格 / 取得日	31,300百万円 / 2009年6月
	最寄駅	東京メトロ「錦糸町駅」徒歩3分 JR「錦糸町駅」徒歩5分
	延床面積 / 所有割合	257,842㎡ / 23.3%

・専有部および共用部のLED化工事を実施したことで、DBJ Green Building認証の評点アップに寄与し、'18.12の更新時に最高位の5スターにランクアップ

改修前	エレベーターホール	改修後
		
	ランクアップ	
極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル		国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル

## 適切な修繕計画に基づく継続的なメンテナンスとバリューアップ投資により 物件の競争力を維持向上

### ■ 工事費、減価償却費の推移



### ■ '18.12期 工事の概要

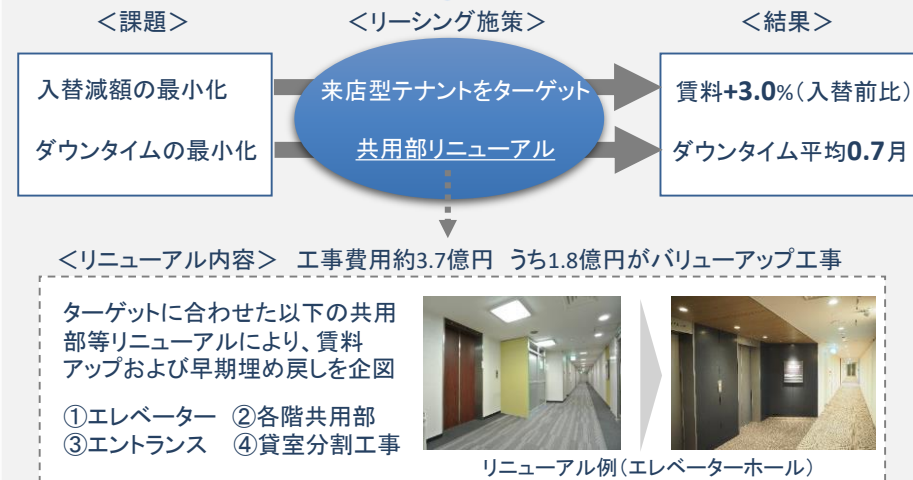
- 工事総額 **1,631** 百万円
- ⇒うち、バリューアップ工事 **675** 百万円
- ⇒(うち、LED化工事等) **114** 百万円

- ◆東京建物横浜ビル(224百万円 RN・EV 他)
- ◆川口センタービル(209百万円 空調 他)
- ◆新宿センタービル(103百万円 ESL 他)
- ◆JPR人形町ビル(83百万円 RN 他)

### ■ リニューアル工事の活用事例(東京建物横浜ビル)

	取得価格/取得日	7,000百万円 / 2010年12月
	竣工月	1981年5月
	最寄駅	各線「横浜駅」徒歩4分
	延床面積 / 所有割合	8,772㎡ / 100.0%

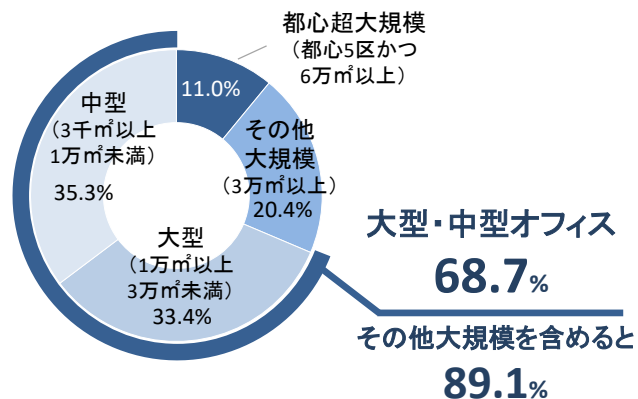
'18.6期に2テナント385坪の解約が発生  
プラスレントギャップ・築年経過により多少の入替減額を想定



投資対効果(ROI)は事前想定11%を大きく上回る見込み  
鑑定価格は**88.7億円**に上昇(前期比+3.7億円)

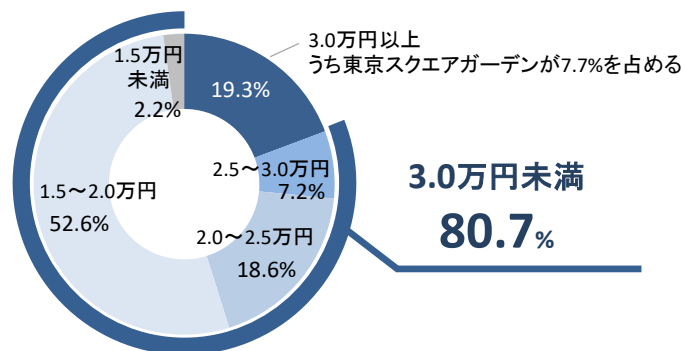
# 近年のオフィス供給は都心の大規模ビルが中心となるなか、 大型・中型ビル中心のポートフォリオを構築

## ■保有物件規模別比率(オフィス)



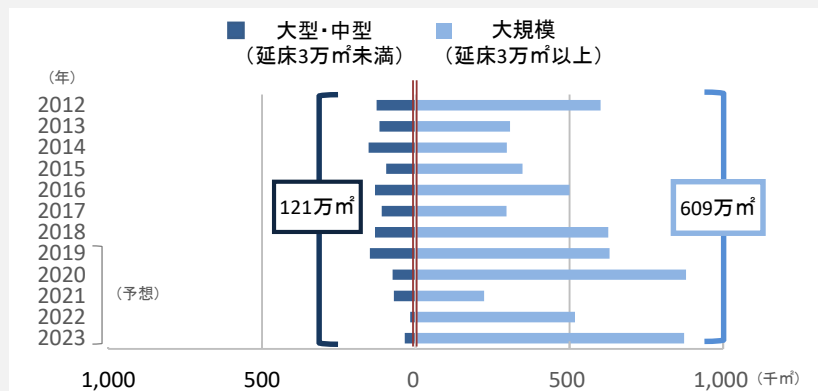
1. 「規模別比率(オフィス)」は、オフィスビル1棟の延床面積により規模を区分し、各区分のビルの賃貸可能面積合計に基づく比率を記載しています。なお、大手町タワー(底地)は底地物件であるため除外しています。

## ■賃料水準別オフィス保有比率(東京都心・東京周辺部)



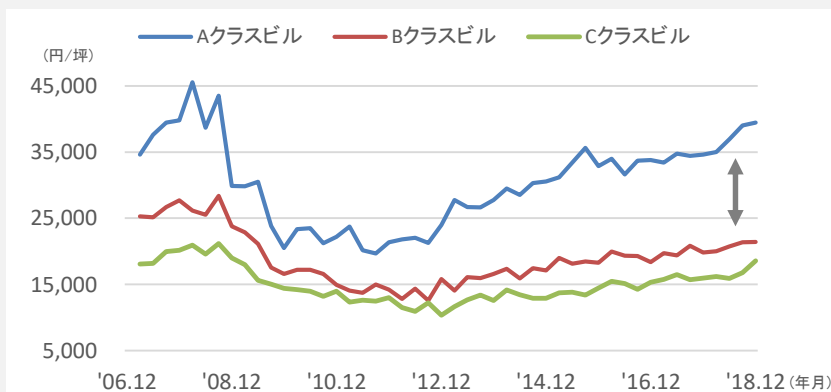
1. 「賃料水準別オフィス保有比率(東京都心・東京周辺部)」とは、2018年12月期末時点で東京都心及び東京周辺部のオフィス保有物件における月額賃料総額に対する各物件平均賃料単価別の月額賃料の比率をいいます。

## ■オフィス供給(都心5区の貸室面積増加量)



1. 外部調査機関のデータをもとにTRIMが試算しています。  
2. 新築オフィスビルの供給により増加した「貸室面積」の各年の合計を記載しています。

## ■東京都心オフィス 標準賃料の推移



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

# 商業施設は、プライムロケーション・駅至近の商業ポテンシャルの高いエリアに所在

商業ポートフォリオ14物件は全て駅徒歩5分圏内に位置  
うち、過半が徒歩1分圏内に位置

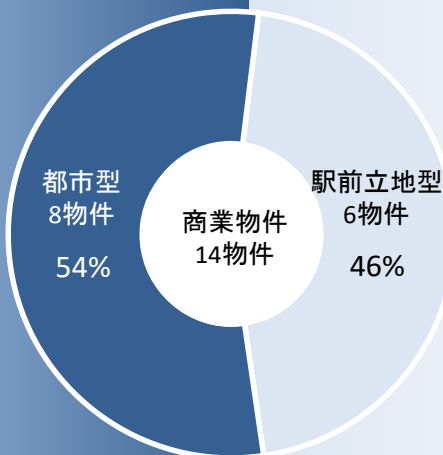
ポートフォリオブレイクダウン

カテゴリ	都市型	駅前立地型
特徴	東京・大阪のプライムロケーションに所在する都市型商業施設	東京近郊・主要都市における駅前立地の商業施設 各物件の最寄り駅の利用者は全エリアで増加
NOI利回り (取得価格)	4.0%	5.7%

8物件 / 547億円(資産規模)



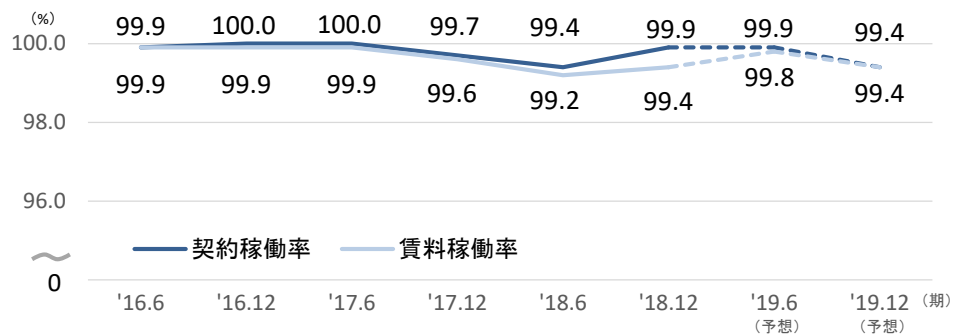
6物件 / 461億円(資産規模)



1. 物件割合は資産規模を基準とした値を表しています。

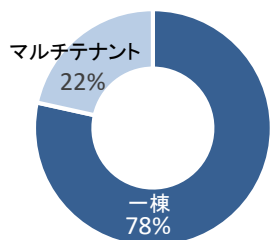
## 商業施設は満室稼働に近い水準で安定的に推移

### ■ 稼働率(商業施設)

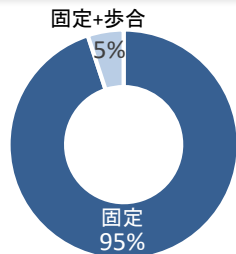


### ■ 契約の状況(商業施設)

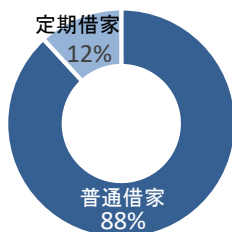
テナント形態(面積比)



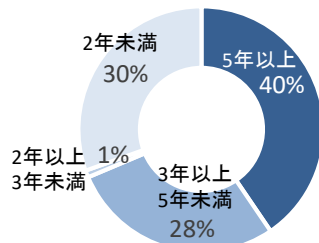
賃料形態(面積比)



契約形態(面積比)



残存契約期間(面積比)



### ■ 駅前立地型の商業ポテンシャル

#### 川崎ダイスビル

	取得価格/取得日	15,080百万円 / 2007年4月
	最寄駅	京浜急行「京急川崎駅」徒歩1分 JR「川崎駅」徒歩5分
	延床面積 / 建物所有割合	36,902㎡ / 46.6%

#### <テナント入替・販売促進施策>

- ・'18.6期のテナント退去スペース(1フロア)に既存テナントのGUが拡張移転し、国内に4店舗のみの超大型店舗を新規オープン
- ・更なる入替の実施により、収益性の向上を目指す
- ・来館客数の増加を目的に様々な販売促進施策を企画



超大型店新規オープン



クリスマス大抽選大会

#### <施設好感度向上施策>

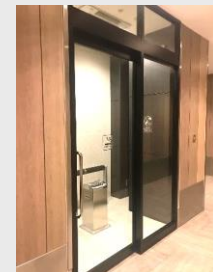
- ・かねてより環境改善の要望が強かった喫煙室、ベビールームのリニューアルを実施



ベビールーム



喫煙室



## 東京オフィスを中心に、クオリティを重視した厳選投資を継続 投資対象に、安定した収益や今後の成長が期待できる都市型ホテルの追加を検討

### ■ 基本方針

(ポートフォリオの運用基準)

運用基準	(用途)		(エリア)	
	オフィス	商業施設	東京	地方
	70 ~ 90 % (76.8%)	10 ~ 30 % (23.2%)	80 ~ 90 % (84.5%)	10 ~ 20 % (15.5%)

括弧内は本書の日付現在の投資比率

(投資方針)

投資ターゲット	投資戦略
東京オフィス ～引き続き成長期待が大きい～	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポンサーから継続的に物件情報を取得</li> <li>優先交渉権等を活用し、相対取引による取得を検討</li> </ul>
都市型商業施設 ～テナント代替性が高く、好立地～	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポンサー開発物件を継続検討</li> </ul>
高収益の地方物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポンサー物件や相対取引の可能性のある物件を検討</li> </ul>
戦略的な資産入替	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポンサーとの間でポートフォリオに寄与する資産入替を検討</li> </ul>

### ■ アセットタイプに都市型ホテルの追加を検討

(検討に至った経緯)

- 相対的に安定した収益が期待
- 観光立国を推進する国の施策もあり、成長性が期待
- スポンサーからのパイプラインが期待

(現在検討している内容)

- 都市型ホテル～繁華性や交通利便性が良好な立地～
- 宿泊に特化したホテル
- 原則として、テナントとは長期固定賃料による賃貸借契約オペレーショナル・リスクを排除し、収益の安定性を重視
- 商業施設の運用基準(10～30%)の範囲内で運用
- 投資主総会での規約変更を検討

### ■ 借入による取得余力

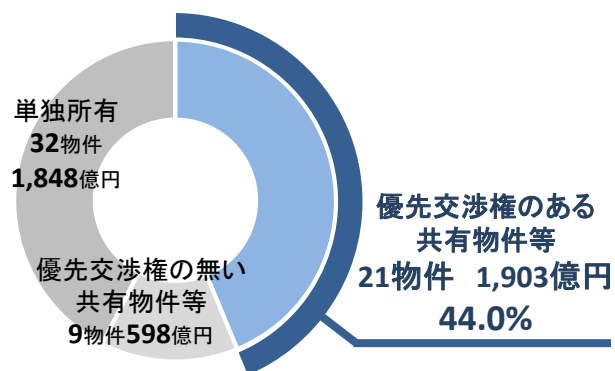
LTV(資産総額ベース)	40.5%
取得余力(LTV45%上限とした場合)	367億円



## 優先交渉権の活用による厳選投資を推進

### ■ 優先交渉権の活用

(優先交渉権のある、共有物件等の投資比率)



(優先交渉権を活用した、主な取得事例)

物件名	当初取得時 持分割合	追加取得	現在の 持分割合
品川キャナルビル	45.6%	4.6%	50.2%
東京スクエアガーデン	—	—	8.22%
新宿スクエアタワー	38.9%	+23.7% ⇒ +4.7%	67.4%
芝大門センタービル	52.8%	+12.6%	65.4%
新横浜第二センタービル	50.0%	+50.0%	100%
ビッグス新宿ビル	25.0%	+50.0% ⇒ +25.0%	100%

1.「東京スクエアガーデン」は東京建物の優先交渉権を活用、その他はJPRの優先交渉権を活用して取得しています。

### ■ 2019年6月期・取得予定物件

品川キャナルビル(追加取得分:持分比率4.6%)



(取得ハイライト)

- 品川東口エリアは、リニア中央新幹線計画の始発駅として更なる開発が期待できるエリア
- 本物件の45.6%相当(5~7階部分)を既に保有
- 今回、4.6%相当(8階部分)を追加取得し、保有割合は50.2%と過半へ

所在地	東京都港区港南二丁目
用途	事務所
階数	地下1階付8階建
竣工	2008年7月 (築年数10年)
延床面積	5,216.21㎡ (本物件全体)
賃貸可能面積	169.93㎡ (追加取得分)
取得年月日	2019年3月8日

取得価格 171百万円

鑑定評価額 182百万円

NOI利回り  
(取得時想定) 4.9%

償却後利回り  
(取得時想定) 3.8%

鑑定利回り  
(2019年1月15日時点) 4.5%

JR線、京浜急行線、東海道新幹線「品川」駅 徒歩10分

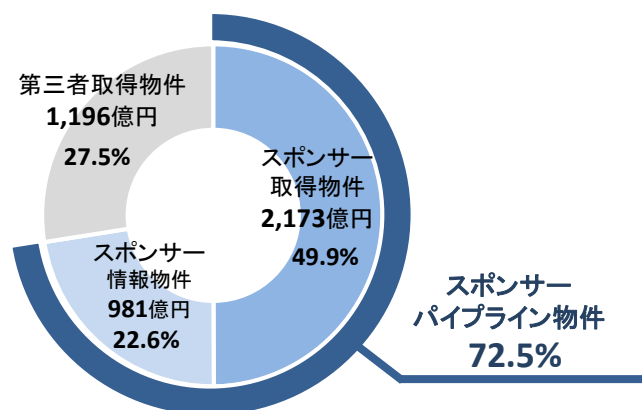


1. 取得時想定NOI利回り及び償却後利回りは、賃貸による安定稼働後の10年における想定収支です。  
2. 鑑定利回りは、直接還元法に基づく還元利回りを記載しています。

## スポンサーパイプラインによる厳選投資及び資産入替を推進

### ■ 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)

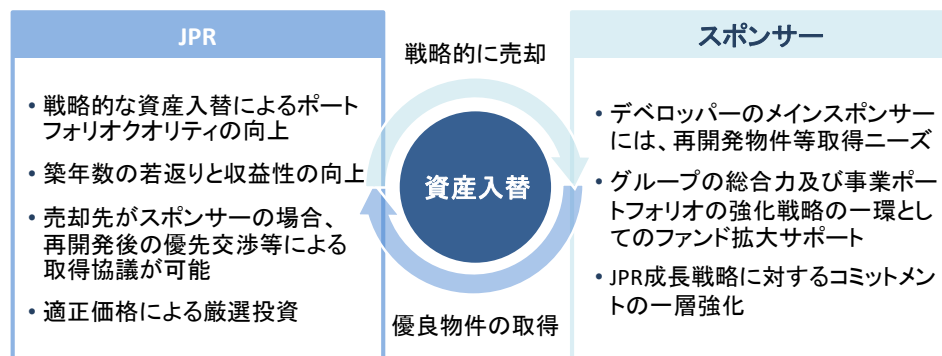
	物件名	億円
1	大手町タワー(底地)	360
2	オリナスタワー	313
3	新宿センタービル	210
4	東京スクエアガーデン	184
5	兼松ビル	162

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

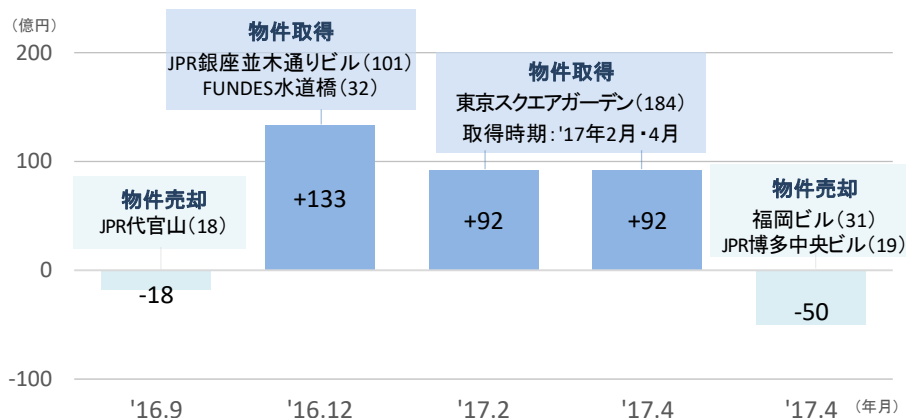
### ■ 戦略的な資産入替を活用した外部成長の継続

(入替方針)

- 戦略的な資産入替により、強固なポートフォリオ構築を目指す



(直近の資産入替実績)



1. 括弧内数値は取得価格もしくは売却価格の値を表しています。

## メインスポンサーの開発事業

### ■ 東京建物の開発事例

#### ● 大規模再開発事業



JPR保有(底地)

大手町タワー



JPR保有

東京スクエアガーデン



JPR保有

新宿センタービル



JPR保有

オロナスタワー

#### ● 都市型コンパクト商業施設・都市型ホテル・中規模オフィス

分類	物件名	延床面積・㎡	客室数	竣工(予定)時期
都市型コンパクト 商業施設	FUNDES水道橋(JPR取得済)	1,477	-	2015/7
	FUNDES上野	2,249	-	2017/7
	仮称)FUNDES五反田	未定	-	2019/7
	仮称)FUNDES銀座	未定	-	2019/11
都市型ホテル	カンデオホテルズ東京六本木	4,700	149	2017/9
	ザ・スクエアホテル銀座	5,700	182	2018/8
	ホテルグレイスリー浅草	3,700	125	2018/9
	ザ・ビー大阪御堂筋	10,700	306	2019/2
	仮称)カンデオホテルズ大宮	10,100	321	2019/8
	名称未定)京都四条 名称未定)京都三条	未定 未定	未定 未定	2021年春 未定
中規模オフィス	仮称)仙台花京院プロジェクト	5,800	-	2020年春



JPR保有

FUNDES水道橋



JPR保有

FUNDES上野



JPR保有

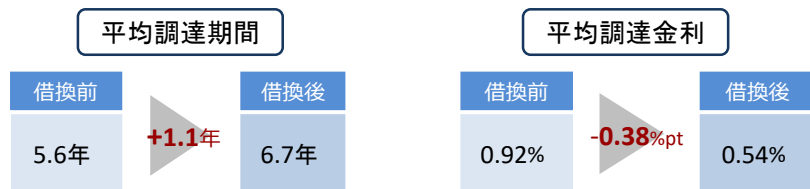
ホテルグレイスリー  
浅草

JPR保有

仮称)仙台花京院プロジェクト

## 長期平準化とデットコスト低減の両立

### ■ 2018年12月期の調達実績(100億円)



### ■ 財務指標等の状況

(各期調達状況)	2018年6月期	2018年12月期	前期比
新規調達総額	132億円	100億円	-32億円
平均調達期間(借換前比)	7.6年(+2.1年)	6.7年(+1.1年)	-0.9年
平均調達金利(借換前比)	0.57%(-0.43%pt)	0.54%(-0.38%pt)	-0.03%pt

#### (有利子負債全体)

有利子負債	1,811億円	1,810億円	-1億円
平均残存年数	4.6年	4.5年	-0.1年
平均デットコスト	0.94%	0.90%	-0.04%pt
長期固定金利比率	100%	100%	±0%pt

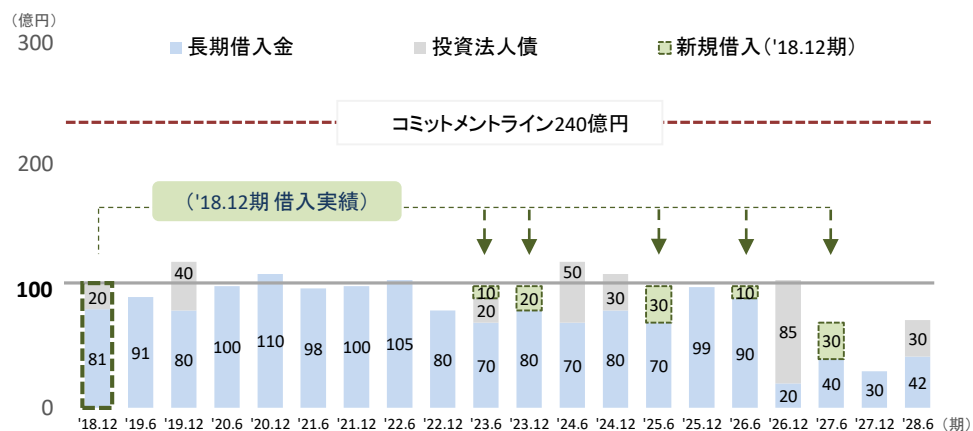
#### (LTV)

LTV(資産総額ベース)	40.6%	40.5%	-0.1%pt
取得余力(LTV45%上限)	358億円	367億円	+8億円

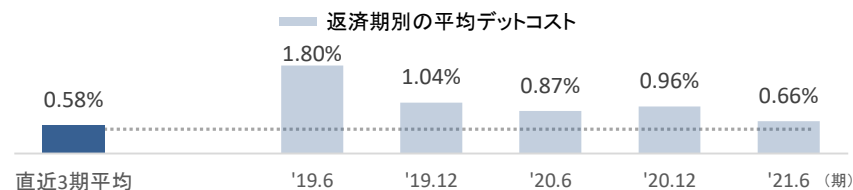
#### (格付)

R&I	(株)格付投資情報センター	AA-(安定的)
S&P	S&P・グローバル・レーティング・ジャパン(株)	長期：A(安定的)、短期：A-1

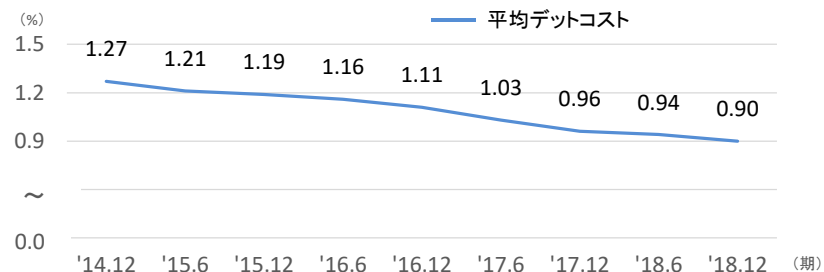
### ■ 調達期間の長期化、各期返済額は100億程度に平準化



### ■ 直近3期の平均調達金利と今後返済期限が到来する平均デットコスト



### ■ 平均デットコスト



## 推進体制を整備し着実に取り組む

### ■ サステナビリティ方針

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

#### 1. テナントへの取組み

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

#### 2. 環境への取組み

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

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

#### 3. 地域コミュニティへの取組み

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

#### 4. 従業員への取組み

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

#### 5. 社会への取組み

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

### ■ サステナビリティ推進体制

持続的な成長を見据え、サステナビリティ委員会を設立

- ・ サステナビリティの向上を目的とし、目標の設定、モニタリング、評価を実施
- ・ 構成メンバーは、代表取締役社長(委員長)、財務部長、投資運用部長、企画管理部長、コンプライアンス室長、事務局
- ・ 事務局会議が毎月開催され、目標への進捗状況報告、情報収集、社内への啓蒙活動に取り組む
- ・ 委員会の開催は年2回以上とし、TRIM取締役会及びJPR役員会に年1回以上報告

### ■ 環境認証の取得状況

認証取得物件: 物件数17物件, 延床面積比率33.4%

1. 認証取得物件は、'18.12期末時点に記載しています。評価対象期間の期限を迎えること等により、'19年2月18日時点では物件数14物件、延床面積比率30.1%、'19年3月末時点においては物件数16物件、延床面積比率は37%となる予定です。

### ■ DBJ Green Building

既存認証のうち10物件について再取得、環境・省エネ対策推進の結果、5物件の評価ランクが向上

物件名	評価ランク	
	再取得前	再取得後
オリナスタワー	★★★★	★★★★★
JPR千駄ヶ谷ビル	★★★	★★★★
オーバルコート大崎マークウエスト	★★	★★★★
兼松ビル	★★	★★★
ビッグス新宿ビル	★★	★★★

### ■ GRESB

最高位「Green Star」を5年連続で取得  
情報開示レベル最上位「A」評価を獲得



### ■ CASBEE不動産評価認証

2018年、薬院ビジネスガーデンにおいてAランク評価を取得



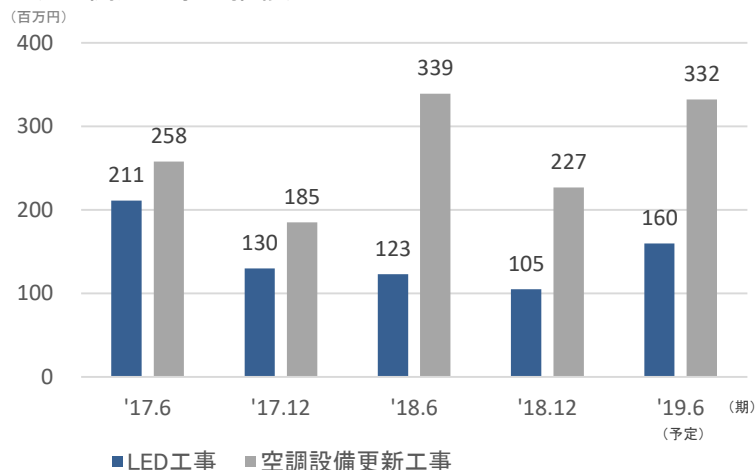
薬院ビジネスガーデン

## 環境関連への取組みを継続的に強化

### ■ 環境負荷軽減に向けた工事

エネルギー効率の高い設備への改修を計画的に実施

(ESG関連工事の推移)



### ■ LED化工事の効果(年間想定)

費用対効果を踏まえた投資を推進

項目	'18.6期	'18.12期
工事費用(百万円)	123.18	105.88
電気料金削減額(百万円)	7.48	8.86
削減CO <sub>2</sub> 排出量(t-CO <sub>2</sub> )	230.88	251.48
削減CO <sub>2</sub> 排出量/投資金額(百万円)	1.87	2.37

### ■ 2018年12月期の主要な省エネ工事

(LED・人感センサー設置工事)

- ・ JPR人形町ビル
- ・ JPR市ヶ谷ビル
- ・ 損保ジャパン仙台ビル
- ・ オリナスタワー

(空調改修工事)

- ・ 川口センタービル
- ・ ライズアリーナビル
- ・ JPR名古屋伏見ビル
- ・ 新宿センタービル

### ■ テナントとの協働

(グリーンリースの推進)

テナントと協働した環境貢献のため、運用および設備改修の両面からグリーンリース条項を基本契約書に採用(2018年4月)

グリーンリース条項の採用実績

決算期	採用件数	新規契約総件数	割合
2018年6月期(第33期、2018年4月以降)	12	26	46.2%
2018年12月期(第34期)	38	49	77.6%

### ■ PM・BMとの協働

(グリーン調達ポリシーの策定)

JPR/TRIMでは、品質・価格・納期・法令遵守に加え、環境や、健康と快適性に配慮した機材の調達等を重視するグリーン調達ポリシーを策定

(JPRブランド通信の発行)

ビルスタッフのブランド意識向上を企図し、テナント満足度向上・ESGの啓蒙・リニューアル工事等の情報を年2回(3月/9月)に発行。2018年9月、第30号を配布



## テナント満足度向上(CS)の取組み

### ■ テナントサービスの向上

JPRベストパフォーマンスアワード2018: ビッグス新宿ビル

- 2006年より、優秀な管理水準にあるビル管理会社に対し、他物件の模範として表彰
- テナント満足度を表彰の基準にしているため、満足度向上へのインセンティブとなる
- 受賞ビルの優れた取組みを他物件担当者と共有し、ポートフォリオ全体のレベルを向上

(受賞者)

東京不動産管理株式会社 首都圏第3支社  
ビッグス新宿ビル管理所

(受賞理由)

- テナント数が多い大型ビルで、商業フロアには多数の来館者が訪れる難易度が高いビルを適正に管理
- CS調査では毎年高水準の評価を獲得
- 大規模リニューアル工事等に向けた対応が優れている



ビッグス新宿ビル

### ■ CS向上への対応

<p><b>CS調査・検証</b> 定期的なテナントアンケートの実施</p>	<p><b>ブランド検討会</b> アンケート結果の検証 ブランド浸透度の確認</p>
<p><b>管理課題の改善</b> 各ビルのPM・BMとの 課題の改善</p>	<p><b>定期連絡会</b> AM・PM・BMでの 管理課題の確認・対策協議</p>



### ■ 社会貢献・震災訓練等

#### エントランスパフォーマンス

ビルの顔であるエントランスに季節の演出を加え、利用者とのふれあいを通じたサービス向上を図る



#### 防災グッズの配布

国内の天災が増加する中、防災意識向上のためテナントを対象にスマートエマージェンシーボトルを配布



#### 朝の清掃活動

東京建物とともに、日本橋・八重洲・京橋エリアの清掃活動を定期的に実施する等、地元との交流や地域コミュニティへの貢献に取り組む



#### 震災訓練の実施

TRIMでは、原則年2回震災訓練を実施すると共に実施時の課題に対処し、災害対応スキルの向上に努める



(2018年12月、停電時を想定した震災訓練を実施)

## 信頼される投資法人・資産運用会社として更なる経営の健全性に取り組む

### ■ 投資法人(JPR)のガバナンス

#### JPRの意思決定機関

JPRの執行役員2名以内、監督役員4名以内(ただし、執行役員数に1を加えた数以上)

#### 投資法人役員の選任基準及び報酬

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

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	報酬実績('18.12期)	所有投資口数
執行役員	大久保聡	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 理事	2,400千円	1
監督役員	出縄正人	スプリング法律事務所 弁護士	4,200千円	—
	草薙信久	仰星税理士法人 代表社員		—
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	13,300千円	—

#### TRIMへの資産運用報酬

- 投資主利益と運用会社の利益を合致させる運用報酬体系を採用

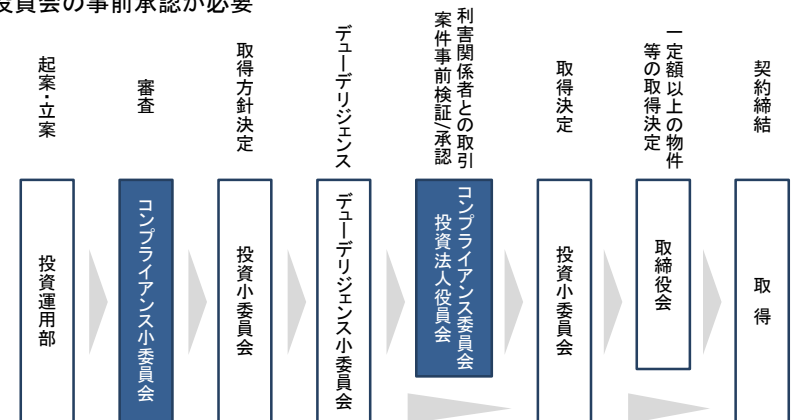
報酬区分	算定基準	報酬実績('18.12期)	比率
固定報酬	月額 1,250万円	75百万円	13.4%
インセンティブ報酬1	総収入額 × 2% (80億円を超える部分は1.5%)	275百万円	49.2%
インセンティブ報酬2	税引前当期純利益 × 3% (インセンティブ報酬2控除前の税引前当期純利益)	209百万円	37.4%
インセンティブ報酬3	新規物件取得価格 × 0.25%	—	—

### ■ 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



#### 利益相反取引に対する厳格な監視態勢

#### 利害関係者取引の審査事項

(利害関係者: スポンサー5社及び親会社・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



A large, empty rounded rectangle with a thin blue border, occupying most of the page area below the header.



## 2018年12月期(第34期)実績: 1口当たり分配金7,326円(前期比+81円)

新規テナントの誘致や賃料増額改定が順調に進捗し、賃料収入は引き続き増収  
前期に計上した営業外収益の剥落分を吸収し、10期連続の増配を達成

項目		2018年6月期 (第33期)	2018年12月期 (第34期)	増減
P/L (百万円)	営業収益	15,204	15,652	+447
	賃貸事業収入	15,204	15,652	+447
	営業費用	7,869	8,066	+197
	賃貸事業費用	7,114	7,311	+196
	販売費及び一般管理費	754	755	+0
	営業利益	7,335	7,586	+250
	営業外収益	227	27	-200
	営業外費用	877	851	-25
	経常利益	6,685	6,761	+75
	当期純利益	6,686	6,760	+74
	分配金(円)	1口当たり分配金	7,245	7,326
発行済投資口総数(口)		923,000	923,000	-

### 賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] 新規テナントの誘致や賃料増額改定が進捗し増収(前期比+2.3%)
- ② [地代] 大手町タワー(底地)の地代改定が通期寄与
- ③ [附加使用料] 主に季節要因により増収

### 賃貸事業費用

- ④ [水道光熱費] 主に季節要因により増加、水道光熱収支は悪化(-14百万円)
- ⑤ [その他賃貸事業費用] 仲介手数料等が減少

### 営業外収益・費用

- ⑥ [営業外収益] 管理組合精算金の剥落(臨時精算金の剥落を含む)等により減収
- ⑦ [営業外費用] 支払利息・投資法人債利息等の財務コストが減少

項目	第33期	第34期	増減
賃貸事業収入	15,204	15,652	+447
賃料等収入	14,380	14,723	+342
賃料・共益費	12,343	12,630	+286
地代	1,630	1,679	+49
その他定額収入	406	413	+7
その他賃貸事業収入	824	929	+104
附加使用料	673	801	+128
解約違約金等	14	16	+1
原状回復費相当額収入	101	77	-23
その他変動収入	35	33	-1
賃貸事業費用	7,114	7,311	+196
外注委託費	586	594	+7
水道光熱費	748	891	+143
公租公課	2,217	2,210	-6
保険料	24	24	+0
修繕工事費	473	569	+96
管理委託料	289	279	-10
管理組合費	567	568	+0
減価償却費	1,943	1,943	+0
その他賃貸事業費用	262	227	-34
NOI	10,033	10,285	+251
NOI利回り(簿価)	4.9%	5.0%	+0.1%pt
賃貸事業利益	8,090	8,341	+250
償却後利回り(簿価)	4.0%	4.0%	- %pt
賃料稼働率(期中平均)	96.9%	98.3%	+1.4%pt

## 2018年12月期(第34期末)実績: 総資産額4,471億円、1口当たり純資産額258,626円

		2018年6月期末 (第33期末)	2018年12月期末 (第34期末)	増減
B/S (百万円)	流動資産	33,836	35,516	+1,679
	現預金(信託を含む)	33,181	35,056	+1,875
	その他の流動資産	655	459	-195
	固定資産	412,314	411,514	-800
	有形固定資産	397,104	396,273	-830
	無形固定資産	14,690	14,690	-0
	投資その他の資産	519	549	+30
	繰延資産	146	127	-19
	投資法人債発行費	123	111	-11
	投資口交付費	22	15	-7
	資産合計	446,297	447,157	+859
	流動負債	24,889	27,383	+2,494
	短期借入金	-	-	-
	一年以内返済予定の長期借入金	17,200	17,100	-100
	一年以内償還予定の投資法人債	2,000	4,000	+2,000
	その他の流動負債	5,689	6,283	+594
	固定負債	182,769	181,062	-1,707
	長期借入金	136,420	138,420	+2,000
	投資法人債	25,500	21,500	-4,000
	預り敷金・保証金	20,849	21,142	+292
負債合計	207,659	208,445	+786	
出資総額	231,653	231,653	-	
剰余金	6,985	7,059	+73	
圧縮積立金	284	284	-	
当期末処分利益	6,701	6,774	+73	
純資産合計	238,638	238,712	+73	

### 現預金の増減

	増減
営業活動によるキャッシュフロー	+9,229
税引前当期純利益	+6,761
減価償却費	+1,943
その他	+524
投資活動によるキャッシュフロー	-568
固定資産の取得による支出	-815
その他	+247
財務活動によるキャッシュフロー	-6,785
有利子負債の新規調達	+10,000
有利子負債の返済・償還	-10,100
分配金の支払額	-6,685
現預金計	+1,875

### 固定資産の増減

	増減
資本的支出	+1,126
減価償却費	-1,943
その他	+17
固定資産計	-800

### 有利子負債の増減

	新規調達	返済・償還	期末残高	増減
短期借入金	-	-	-	-
長期借入金	10,000	8,100	155,520	+1,900
投資法人債	-	2,000	25,500	-2,000
有利子負債計	10,000	10,100	181,020	-100

## 2018年12月期(第34期)実績: 1口当たり分配金の予想比+46円

賃料収入や解約違約金等の増加が寄与し、予想を上回る水準に着地

項目		2018年12月期 (第34期・予想)	2018年12月期 (第34期・実績)	増減
P/L (百万円)	営業収益	15,540	15,652	+112
	賃貸事業収入	15,540	15,652	+112
	営業費用	7,970	8,066	+96
	賃貸事業費用	7,191	7,311	+119
	販売費及び一般管理費	778	755	-23
	営業利益	7,569	7,586	+16
	営業外収益	4	27	+23
	営業外費用	852	851	-1
	経常利益	6,720	6,761	+40
	当期純利益	6,720	6,760	+40
分配金(円)	1口当たり分配金	7,280	7,326	+46
発行済投資口総数(口)		923,000	923,000	-

### 賃貸事業収入

① [賃料・共益費] 新規テナントの誘致や既存テナントの解約後ろ倒し等により増加

### 賃貸事業費用

② [水道光熱費] 猛暑の影響等により増加

③ [修繕工事費] 原状回復工事・震災対応工事の発生等により増加

### 営業外収益・費用

④ [営業外収益] 保険金収入等の計上により増加

項目	第34期・予想	第34期・実績	増減
賃貸事業収入	15,540	15,652	+112
賃料等収入	14,705	14,723	+18
賃料・共益費	12,612	12,630	+17
地代	1,679	1,679	-0
その他定額収入	413	413	+0
その他賃貸事業収入	835	929	+94
附加使用料	805	801	-3
解約違約金等	2	16	+13
原状回復費相当額収入	-	77	+77
その他変動収入	26	33	+6
賃貸事業費用	7,191	7,311	+119
外注委託費	600	594	-6
水道光熱費	877	891	+14
公租公課	2,211	2,210	-0
保険料	25	24	-0
修繕工事費	471	569	+98
管理委託料	274	279	+5
管理組合費	570	568	-1
減価償却費	1,952	1,943	-9
その他賃貸事業費用	207	227	+19
NOI	10,301	10,285	-16
NOI利回り(簿価)	5.0%	5.0%	-%pt
賃貸事業利益	8,348	8,341	-7
償却後利回り(簿価)	4.0%	4.0%	-%pt
賃料稼働率(期中平均)	98.3%	98.3%	-%pt

## 2019年6月期(第35期)予想: 1口当たり分配金7,350円(2018年12月期実績比+24円)

固都税負担が増加するものの、賃料収入の増加等が寄与し引き続き増配の見込み  
好調な賃貸マーケットの追い風を受けて、更なる利益の上積みを目指す

項目		2018年12月期 (第34期)	2019年6月期 (第35期・予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	15,652	15,580	-72
	賃貸事業収入	15,652	15,580	-72
	営業費用	8,066	8,045	-20
	賃貸事業費用	7,311	7,270	-40
	販売費及び一般管理費	755	775	+20
	営業利益	7,586	7,534	-51
	営業外収益	27	63	+36
	営業外費用	851	812	-39
	経常利益	6,761	6,785	+24
	当期純利益	6,760	6,784	+24
分配金(円)	1口当たり分配金	7,326	7,350	+24
発行済投資口総数(口)		923,000	923,000	-

項目	第34期	第35期・予想	増減
賃貸事業収入	15,652	15,580	-72
賃料等収入	14,723	14,861	+138
賃料・共益費	12,630	12,731	+101
地代	1,679	1,726	+47
その他定額収入	413	403	-10
その他賃貸事業収入	929	718	-210
附加使用料	801	685	-116
解約違約金等	16	-	-16
原状回復費相当額収入	77	-	-77
その他変動収入	33	33	+0
賃貸事業費用	7,311	7,270	-40
外注委託費	594	601	+6
水道光熱費	891	773	-117
公租公課	2,210	2,351	+140
保険料	24	24	+0
修繕工事費	569	496	-73
管理委託料	279	282	+3
管理組合費	568	568	-0
減価償却費	1,943	1,970	+27
その他賃貸事業費用	227	200	-27
NOI	10,285	10,280	-4
NOI利回り(簿価)	5.0%	5.0%	-%pt
賃貸事業利益	8,341	8,309	-31
償却後利回り(簿価)	4.0%	4.1%	+0.1%pt
賃料稼働率(期中平均)	98.3%	98.9%	+0.6%pt

### 賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] 前期入居分の通期寄与や賃料増額改定により増収の見込み
- ② [地代] 固都税増に伴い、大手町タワー(底地)で地代改定が発生(4月からの3ヶ月分が寄与)
- ③ [附加使用料] 主に季節要因により減収

### 賃貸事業費用

- ④ [水道光熱費] 主に季節要因により減少、水道光熱収支はほぼ横ばいの見込み
- ⑤ [公租公課] 固都税負担が増加

### 営業外収益・費用

- ⑥ [営業外収益] 管理組合精算金の計上等により増収(主に毎年6月期に計上)
- ⑦ [営業外費用] 支払利息・投資法人債利息等の財務コストが減少

## 2019年12月期(第36期)予想: 1口当たり分配金7,380円(2019年6月期予想比+30円)

### 引き続き増配の見込み

継続的な賃料増額と財務コストの削減、コストコントロールにより安定的な成長を目指す

項目		2019年6月期 (第35期・予想)	2019年12月期 (第36期・予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	15,580	15,710	+130
	賃貸事業収入	15,580	15,710	+130
	営業費用	8,045	8,113	+68
	賃貸事業費用	7,270	7,336	+66
	販売費及び一般管理費	775	777	+1
	営業利益	7,534	7,596	+62
	営業外収益	63	3	-60
	営業外費用	812	787	-25
	経常利益	6,785	6,812	+27
	当期純利益	6,784	6,812	+27
分配金(円)	1口当たり分配金	7,350	7,380	+30
発行済投資口総数(口)		923,000	923,000	-

### 賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] 賃料改定については、現状の増額ベースが継続する見込み  
期中の平均賃料稼働率は98.3%に設定
- ② [地代] 大手町タワー(底地)の地代改定が通期寄与
- ③ [附加使用料] 主に季節要因により増収

### 賃貸事業費用

- ④ [水道光熱費] 主に季節要因により増加、水道光熱収支は悪化(-9百万円)

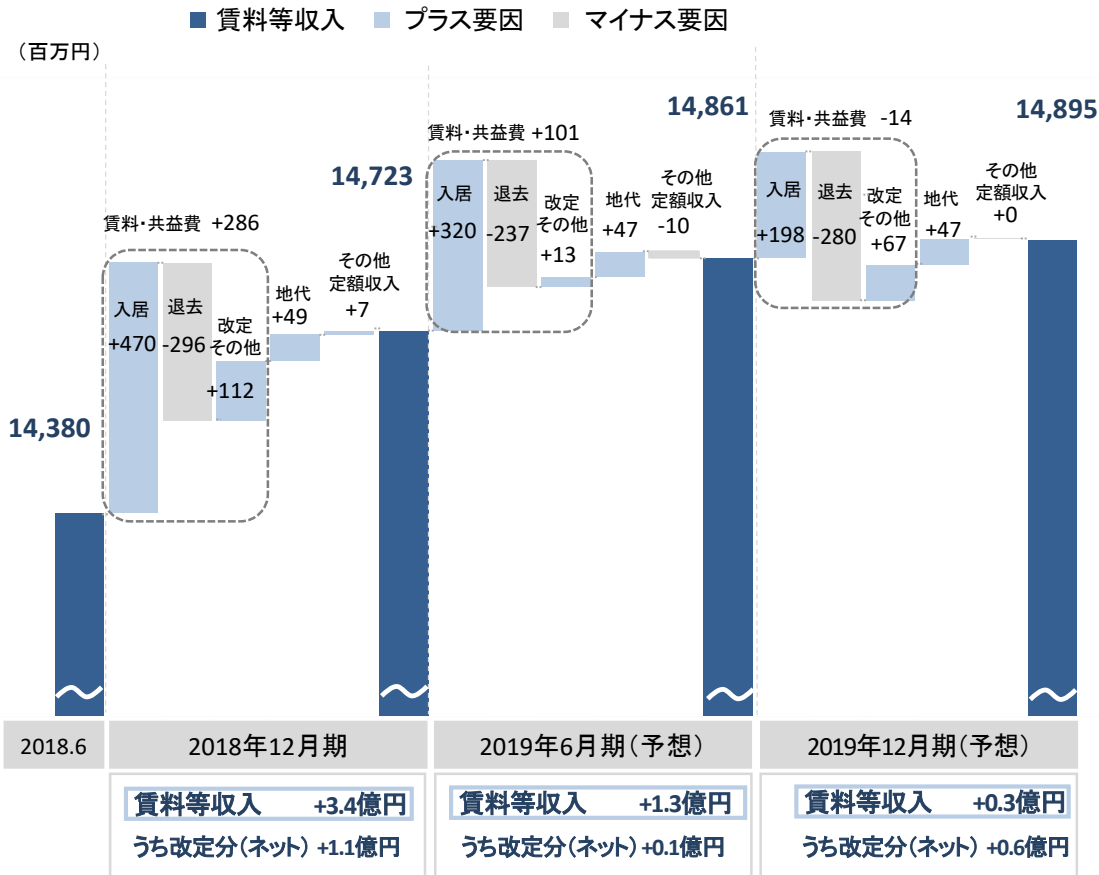
### 営業外収益・費用

- ⑤ [営業外収益] 管理組合精算金の剥落により減収(主に毎年6月期に計上)
- ⑥ [営業外費用] 支払利息・投資法人債利息等の財務コストが減少

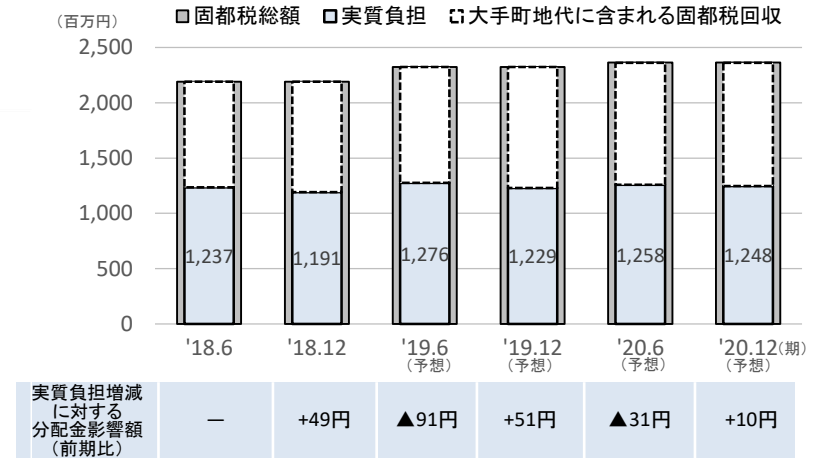
項目	第35期・予想	第36期・予想	増減
賃貸事業収入	15,580	15,710	+130
賃料等収入	14,861	14,895	+33
賃料・共益費	12,731	12,717	-14
地代	1,726	1,774	+47
その他定額収入	403	404	+0
その他賃貸事業収入	718	815	+96
附加使用料	685	784	+99
解約違約金等	-	-	-
原状回復費相当額収入	-	-	-
その他変動収入	33	30	-3
賃貸事業費用	7,270	7,336	+66
外注委託費	601	611	+10
水道光熱費	773	883	+109
公租公課	2,351	2,344	-7
保険料	24	25	+0
修繕工事費	496	427	-68
管理委託料	282	279	-3
管理組合費	568	573	+4
減価償却費	1,970	1,988	+17
その他賃貸事業費用	200	203	+3
NOI	10,280	10,361	+81
NOI利回り(簿価)	5.0%	5.0%	-%pt
賃貸事業利益	8,309	8,373	+63
償却後利回り(簿価)	4.1%	4.0%	-0.1%pt
賃料稼働率(期中平均)	98.9%	98.3%	-0.6%pt

## 2019年6月期賃料等収入+1.3億円(前期比)、2019年12月期賃料等収入+0.3億円(前期比)

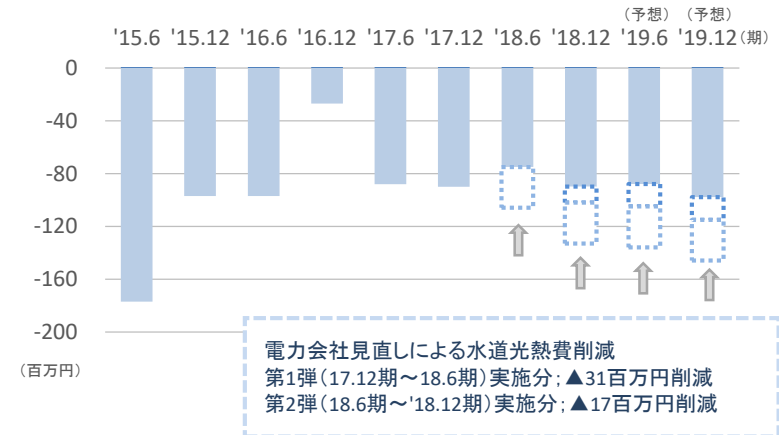
### ■ 賃料等収入(変動要因・前期比)



### ■ 固都税の見通し



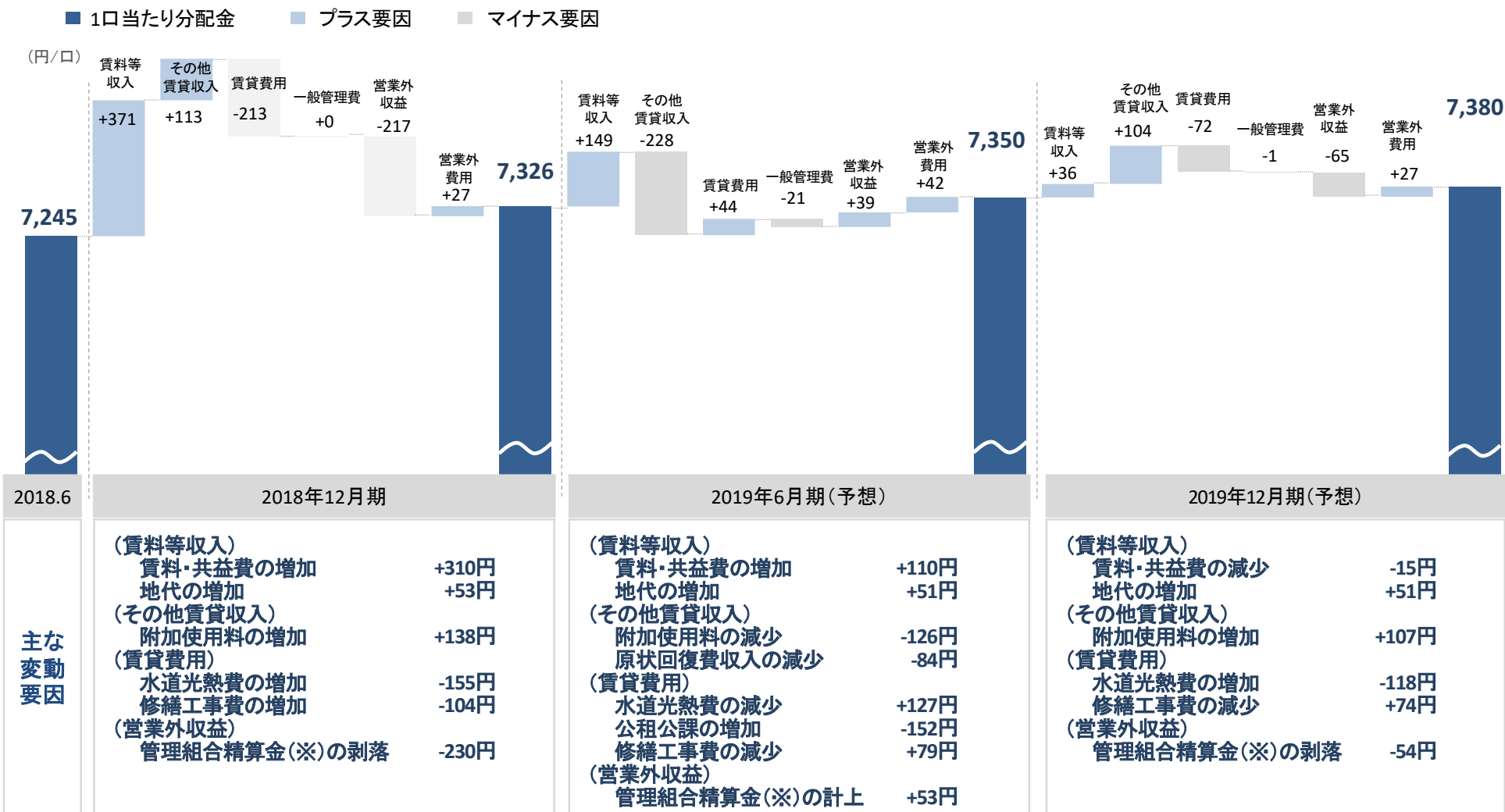
### ■ 水道光熱収支(水道光熱費-附加使用料)





## 2019年6月期は公租公課の増加が見込まれるが、賃料等収入の増加により、増配基調を見込む 2019年12月期は引き続き増配基調を想定

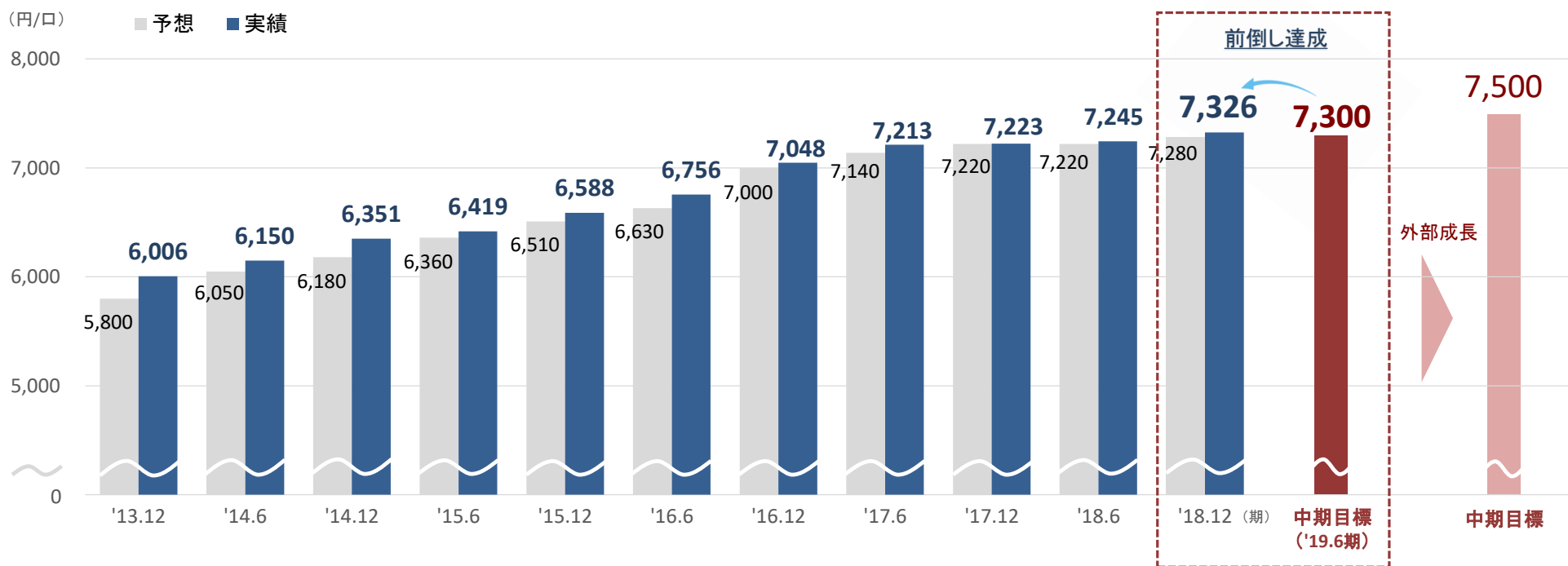
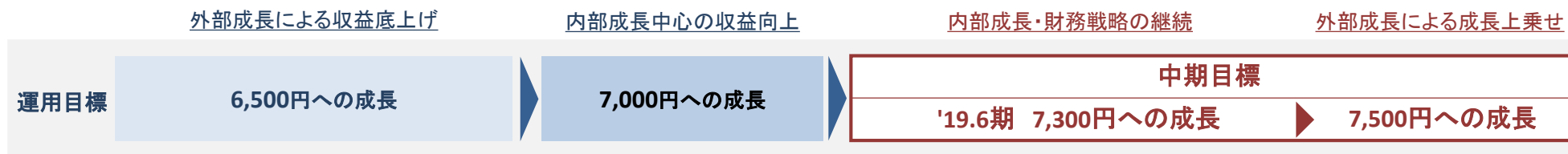
### ■ 1口当たり分配金(変動要因・前期比)



(※)管理組合精算金とは、管理組合方式で運営されているビルにおいて、JPRが拠出した管理組合費等の余剰分を管理組合の決算時に精算金として返還を受けるもの。

## 中期目標(内部成長と財務戦略で分配金7,300円)は前倒し達成 引き続き内部成長を図りつつ、外部成長の上乗せにより分配金7,500円を目指す

### ■ 1口当たり分配金の実績、予想及び中期目標



## 1口当たり分配金成長のシミュレーション

### ■ 成長ドライバー毎の分配金寄与の目安(期当たり)

成長ドライバー		分配金寄与額 (1口当たり)	備考
内部成長	賃料共益費1%成長(期当たり)	約68円	'18.12期賃料共益費収入が1%増加した場合を想定 (地代及び駐車場等付帯収入は含みません)
外部成長	償却後利回り3.5%で100億円の物件を取得した場合(資金調達コストは含みません)	約190円	'18.12期末時点での借入余力は367億円 (LTV45%まで引き上げた場合を想定)
財務戦略	平均デッドコスト0.01%減(期当たり)	約9円	直近1年の実績では期当たり0.03%の低減

### ■ その他分配金に影響を及ぼす主な要因

- ・地代、駐車場収入等付帯収入の増減
- ・管理費用の増加
- ・水光熱収支(31頁参照)
- ・固都税等保有コストの増加(31頁参照)
- ・修繕工事費、減価償却費の増減(11頁参照)

### ■ 物件取得によるDPUの増加額試算

		償却後利回り(%)						
		(円/口)						
		3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8
取得価格 (億円)	50	87	89	92	95	98	100	103
	100	173	179	184	190	195	200	206
	150	260	268	276	284	293	301	309
	200	347	358	368	379	390	401	412

1. 本頁の数値は、各施策による業績上の影響をTRIMが一定の前提条件を基に試算したものであり、その実現性、金額、時期について何ら保証するものではありません。  
 2. 分配金寄与額は、各々の前提条件に基づく通期想定増加額を'18.12期末の発行済投資口総数で除した金額を記載しています。  
 3. 「物件取得によるDPUの増加額試算」には資金調達コストを含みません。



		2016年6月期	2016年12月期	2017年6月期	2017年12月期	2018年6月期	2018年12月期
LTV	(資産総額ベース)	42.1%	43.7%	40.7%	40.6%	40.6%	40.5%
	(含み損益ベース)	39.4%	40.3%	36.5%	35.5%	34.9%	34.2%
NOI利回り	(取得価格ベース)	4.6%	4.9%	4.8%	4.7%	4.7%	4.7%
	(簿価ベース)	4.9%	5.1%	5.0%	4.9%	4.9%	5.0%
	(鑑定価格ベース)	4.5%	4.7%	4.5%	4.3%	4.2%	4.1%
償却後利回り	(取得価格ベース)	3.7%	4.0%	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%
	(簿価ベース)	3.9%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%
	(鑑定価格ベース)	3.6%	3.8%	3.6%	3.5%	3.4%	3.4%
インプライド・キャップレート		3.7%	3.5%	3.8%	3.9%	3.7%	3.7%
FFO		7,783百万円	8,336百万円	8,577百万円	8,587百万円	8,632百万円	8,707百万円
AFFO		7,010百万円	7,612百万円	8,014百万円	7,962百万円	7,485百万円	7,581百万円
1口当たりFFO		8,915円	9,549円	9,293円	9,303円	9,352円	9,433円
EPS		6,754円	7,047円	7,440円	7,221円	7,243円	7,324円
1口当たり分配金		6,756円	7,048円	7,213円	7,223円	7,245円	7,326円
分配金利回り		3.2%	3.0%	3.6%	3.9%	3.5%	3.5%
ROE		5.5%	5.6%	5.8%	5.6%	5.6%	5.7%
1口当たり圧縮積立金		84円	84円	308円	308円	308円	308円
1口当たり純資産額		247,862円	248,154円	258,516円	258,525円	258,546円	258,626円
1口当たりNAV		273,915円	283,129円	306,192円	320,060円	329,845円	341,007円
投資口価格(権利付最終取引日)		422,500円	465,000円	405,000円	367,000円	416,500円	423,000円
NAV倍率		1.5倍	1.6倍	1.3倍	1.1倍	1.3倍	1.2倍
PBR		1.7倍	1.9倍	1.6倍	1.4倍	1.6倍	1.6倍
PER		31.3倍	33.0倍	27.2倍	25.4倍	28.7倍	28.9倍
FFO倍率		23.7倍	24.3倍	21.8倍	19.7倍	22.3倍	22.4倍
AFFOペイアウトレシオ		84.1%	80.8%	83.1%	83.7%	89.3%	89.2%
DSCR		8.7倍	9.1倍	10.7倍	11.2倍	11.6倍	12.0倍
インタレスト・カバレッジ・レシオ		7.2倍	7.7倍	8.7倍	9.0倍	9.0倍	9.6倍

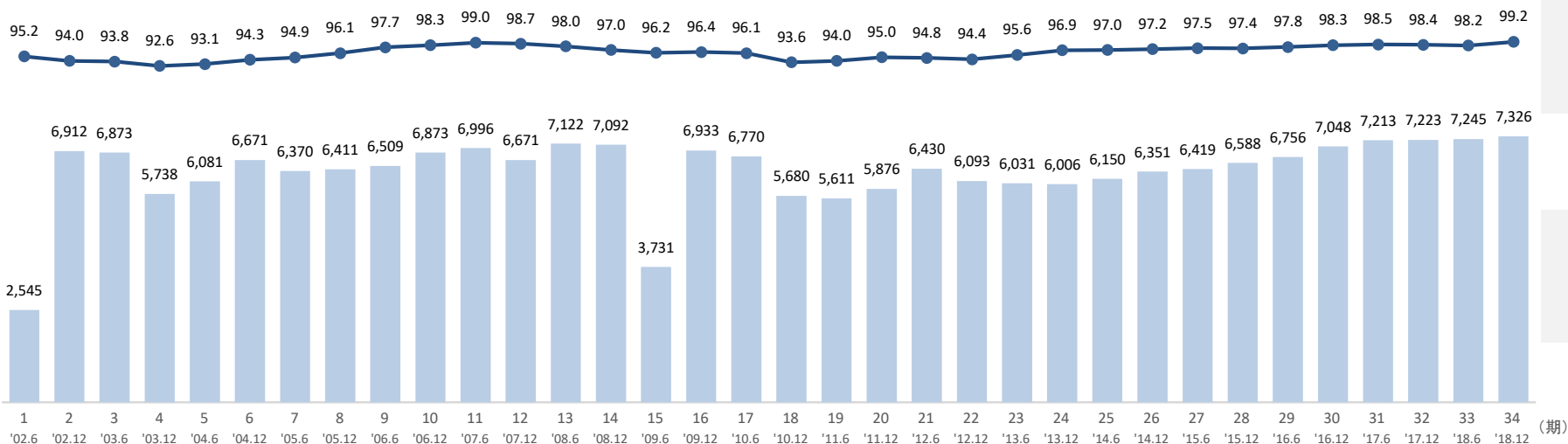
- インプライド・キャップレート= NOI(年換算・次期予想×2)÷(時価総額+有利子負債ー現預金+預り敷金)
- FFO= 当期純利益+減価償却費ー不動産等売却損益(固定資産除却損含む)
- AFFO= FFOー資本的支出
- EPS= 当期純利益÷期末発行済投資口総数

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

- PER(株価収益率)= 投資口価格÷EPS(年換算・直近実績×2)
- FFO倍率= 投資口価格÷1口当たりFFO(年換算・直近実績×2)
- AFFOペイアウトレシオ= 分配金総額÷AFFO
- DSCR=(税引前当期純利益+支払利息+減価償却費)÷支払利息
- インタレスト・カバレッジ・レシオ= 営業利益÷支払利息
- 圧縮積立金は当該期末の残高に翌期繰入額及び取崩額を加減した金額となります。

### 1口当たり分配金と稼働率

1口当たり分配金(円) 稼働率(%)

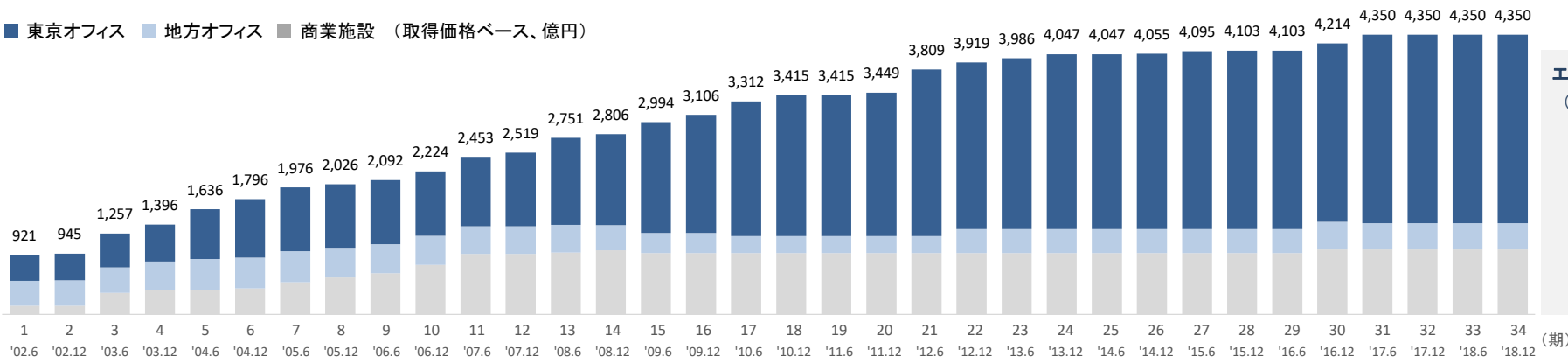


稼働率  
平均 96.3%

1口当たり分配金  
平均 6,479円  
(第1期を除く)

### 資産規模

東京オフィス 地方オフィス 商業施設 (取得価格ベース、億円)

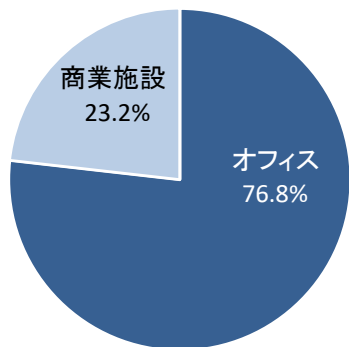


エリア別・用途別内訳  
(2018年12月期末)

東京オフィス  
2,930億円  
地方オフィス  
410億円  
商業施設  
1,009億円

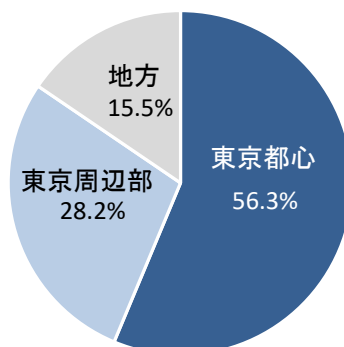
## 用途別比率(取得価格比)

- ポートフォリオ運用基準  
オフィス 70~90% / 商業施設 30~10%

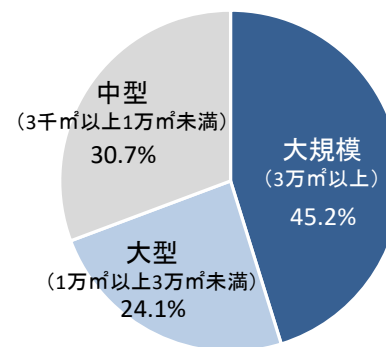


## エリア別比率(取得価格比)

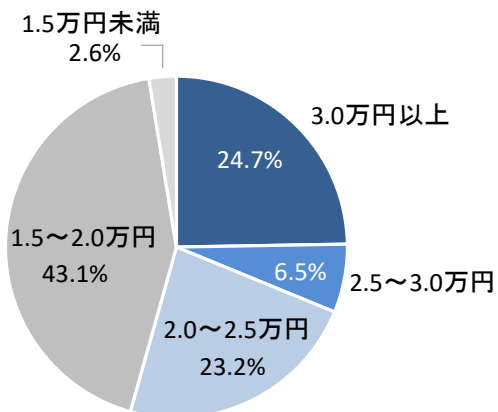
- ポートフォリオ運用基準  
東京80~90% / 地方20~10%



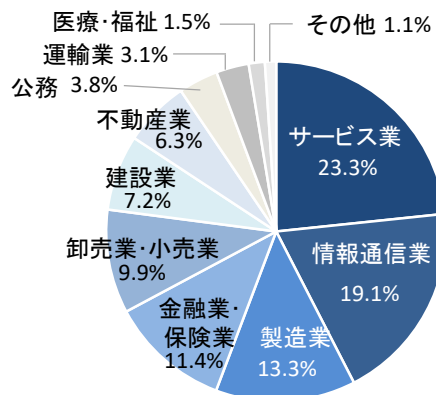
## 規模別比率(オフィス・取得価格比)



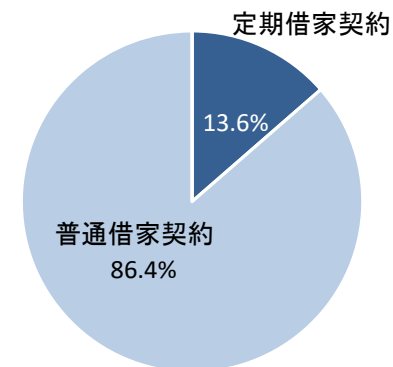
## 賃料水準別比率(東京都心オフィス・取得価格比)



## テナント業種別比率(オフィス・面積比)

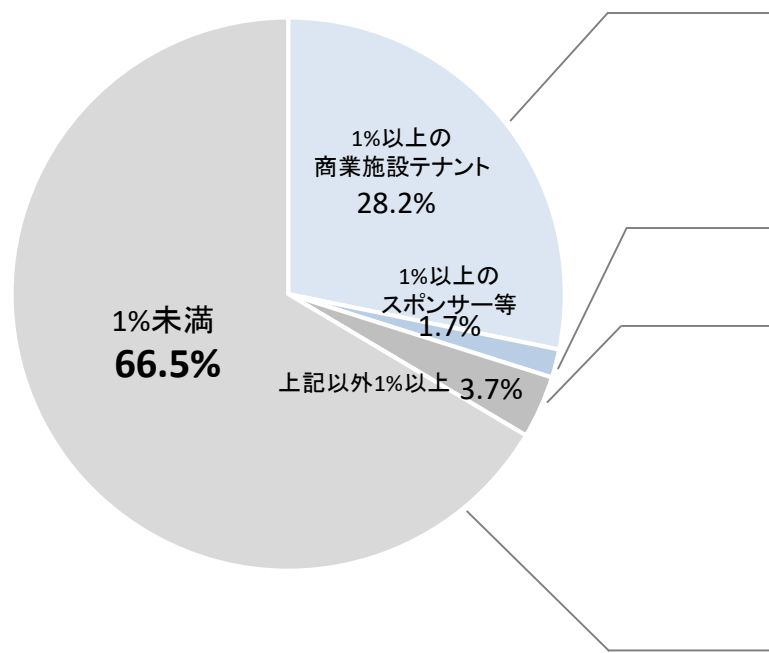


## 契約形態別比率(オフィス・面積比)



### ■ テナント占有率(物件単位、エンドテナントベース、面積比)

- 占有率1%以上のオフィステナントは、3社(占有率合計3.7%)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(m <sup>2</sup> )	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(株)	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	7.5
	(合)西友	田無アスタ	31,121.71	6.6
	(株)イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.2
	(株)ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	3.9
	(株)Olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.0
	タワーレコード(株)	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.7
	(株)マルエツ	キュポ・ラ本館棟	5,963.00	1.3
	A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	1.7
上記以外1%以上(3社)	B社	薬院ビジネスガーデン	6,029.57	1.3
	C社	ライズアリーナビル	6,023.39	1.3
	D社	JPR名古屋伏見ビル	5,313.36	1.1
1%未満(735社)	E社	オリナスタワー	4,561.87	1.0
	損害保険ジャパン日本興亜(株)	損保ジャパン仙台ビル	4,379.30	0.9
	F社	オリナスタワー	4,255.56	0.9
	G社	新宿スクエアタワー	4,242.48	0.9
	H社	新潟駅南センタービル	4,078.97	0.9
	I社	大宮プライムイースト	4,005.05	0.8
	J社	MS芝浦ビル	3,922.74	0.8
	K社	五反田ファーストビル	3,869.35	0.8

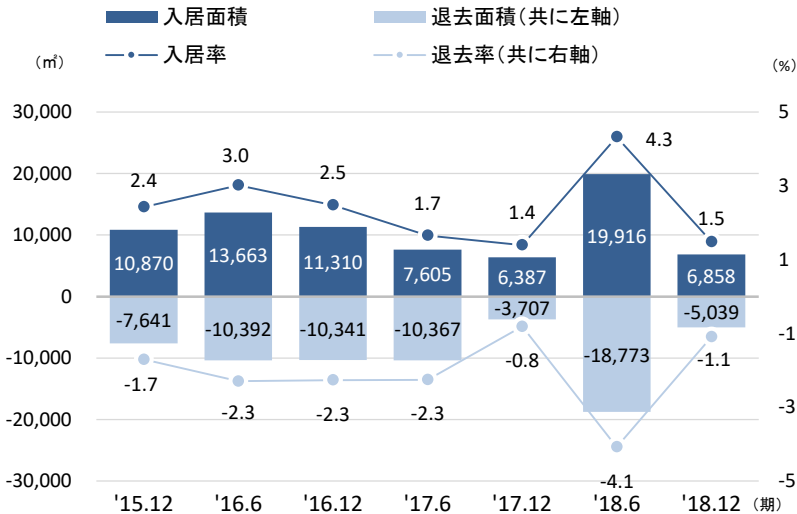


### ■ 入退去の内訳と推移

(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	2,231	-2,745	-514
東京周辺部オフィス	1,635	-758	+876
地方オフィス	1,448	-1,005	+442
商業施設	1,543	-529	+1,014
合計	6,858	-5,039	+1,818

(入退去面積・入退去率の推移)



### ■ 物件別入退去面積

	入居一退去	契約面積(退去)	契約面積(入居)	(㎡)
兼松ビル	-402	-402		
JPR人形町ビル	-2	-378	376	
新麹町ビル	+0	-111	111	
JPRクレスト竹橋ビル	+0	-396	396	
JPR市ヶ谷ビル	-338	-338		
新宿スクエアタワー	0	-494	494	
ビッグス新宿ビル	+12	-250	262	
新宿センタービル	+15	-201	216	
JPR原宿ビル	0	-89	89	
サイエンスプラザ・四番町プラザ	-84	-84		
東京スクエアガーデン	+284		284	
JPR千葉ビル	+86		86	
新横浜第二センタービル	-277	-277		
川口センタービル	0	-225	225	
立川ビジネスセンタービル	+433	-100	533	
ゆめおおおかオフィスタワー	+0	-154	154	
オリナスタワー	+334		334	
東京建物横浜ビル	+299		299	
川崎ダイスビル	+1,014	-529	1,543	
新潟駅南センタービル	+79		79	
東京建物本町ビル	+80	-154	234	
損保ジャパン仙台ビル	-20	-20		
損保ジャパン和歌山ビル	+80		80	
天神121ビル	0	-119	119	
JPR堂島ビル	+143	-429	572	
薬院ビジネスガーデン	+9	-282	291	
JPR心齋橋ビル	+71		71	

## ■ 稼働率・平均空室期間・賃料の推移

(予想)

項目		2015年12月期	2016年6月期	2016年12月期	2017年6月期	2017年12月期	2018年6月期	2018年12月期	2019年6月期
オフィス	契約稼働率(%)	96.1	96.8	97.5	97.8	97.8	97.6	98.8	99.1
	賃料稼働率(%)	92.9	94.7	96.0	96.5	97.1	95.8	97.8	98.4
	基準賃料(円)	15,120	15,596	15,933	15,980	16,523	17,110	17,535	17,975
	目標賃料(円)	16,447	16,887	17,206	17,338	17,934	18,512	18,919	19,371
	平均賃料(全エリア・円)	16,716	16,961	17,003	17,579	17,626	17,859	17,980	18,176
	平均賃料(東京都心・円)	19,321	19,663	19,715	20,705	20,748	20,882	21,053	21,387
	平均賃料(東京周辺部・円)	17,233	16,813	16,778	16,861	16,888	17,134	17,233	17,238
	平均賃料(地方・円)	13,149	11,967	12,347	12,164	12,322	13,032	13,149	13,333
実質レントギャップ(%)	-	-6.3	-4.1	-4.7	-7.0	-7.5	-8.8	-	
商業	契約稼働率(%)	100.0	99.9	100.0	100.0	99.7	99.4	99.9	99.9
	賃料稼働率(%)	99.9	99.9	99.9	99.9	99.6	99.2	99.4	99.8

## ■ 賃料改定・入替賃料の状況・寄与率('18.12期)

項目	件数	面積 (㎡)	面積割合 (%)	増減額 (百万円)	増減額 割合(%)
賃料改定小計	133	41,188	85.9	+7.2	+3.4
賃料改定増額	64	21,135	44.1	+7.4	+7.5
賃料改定減額	2	400	0.8	-0.2	-7.5
賃料改定増減なし	67	19,652	41.0	0.0	0.0
入替小計	26	6,784	14.1	+6.5	+18.9
入替増額	20	5,429	11.3	+7.2	+27.6
入替減額	6	1,355	2.8	-0.6	-7.7
合計(賃料改定+入替)	159	47,972	100.0	+13.7	+5.6

## ■ 賃料水準別賃貸面積・増額改定件数割合('18.12期更新対象)

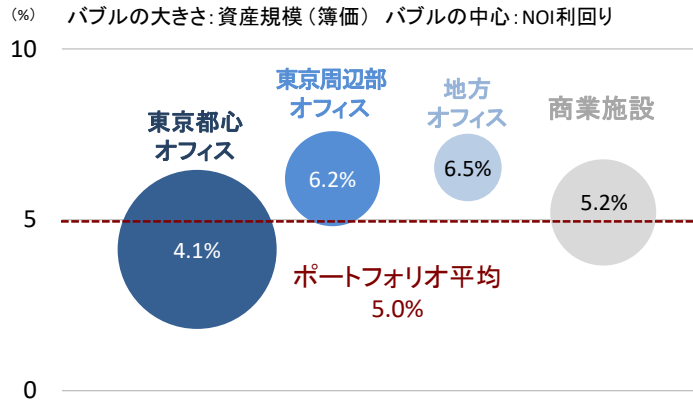
項目	面積 (千㎡)	面積割合 (%)	増額改定 件数割合 (%)
マーケット賃料未滿	4.4	45.3	71.0
マーケットレンジ内	3.7	38.7	39.3
マーケットレンジ以上	1.5	16.0	8.3

## ■ 賃料水準別賃貸面積('19.6期~'20.12期更新対象)

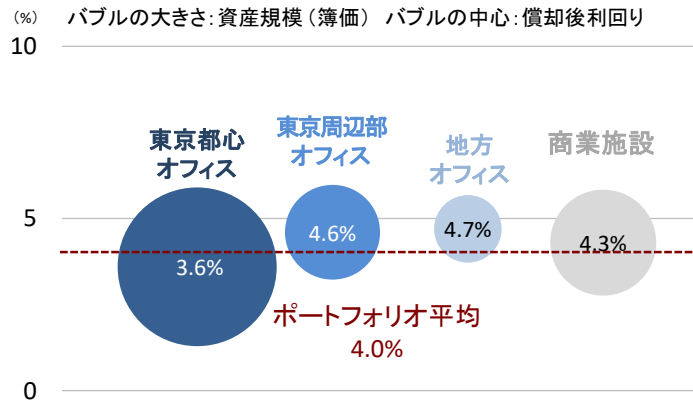
項目	面積(千㎡)	面積割合(%)
マーケット賃料未滿	118.3	48.7
マーケットレンジ内	63.0	25.9
マーケットレンジ以上	61.7	25.4

■ エリア・用途別利回り(簿価ベース)

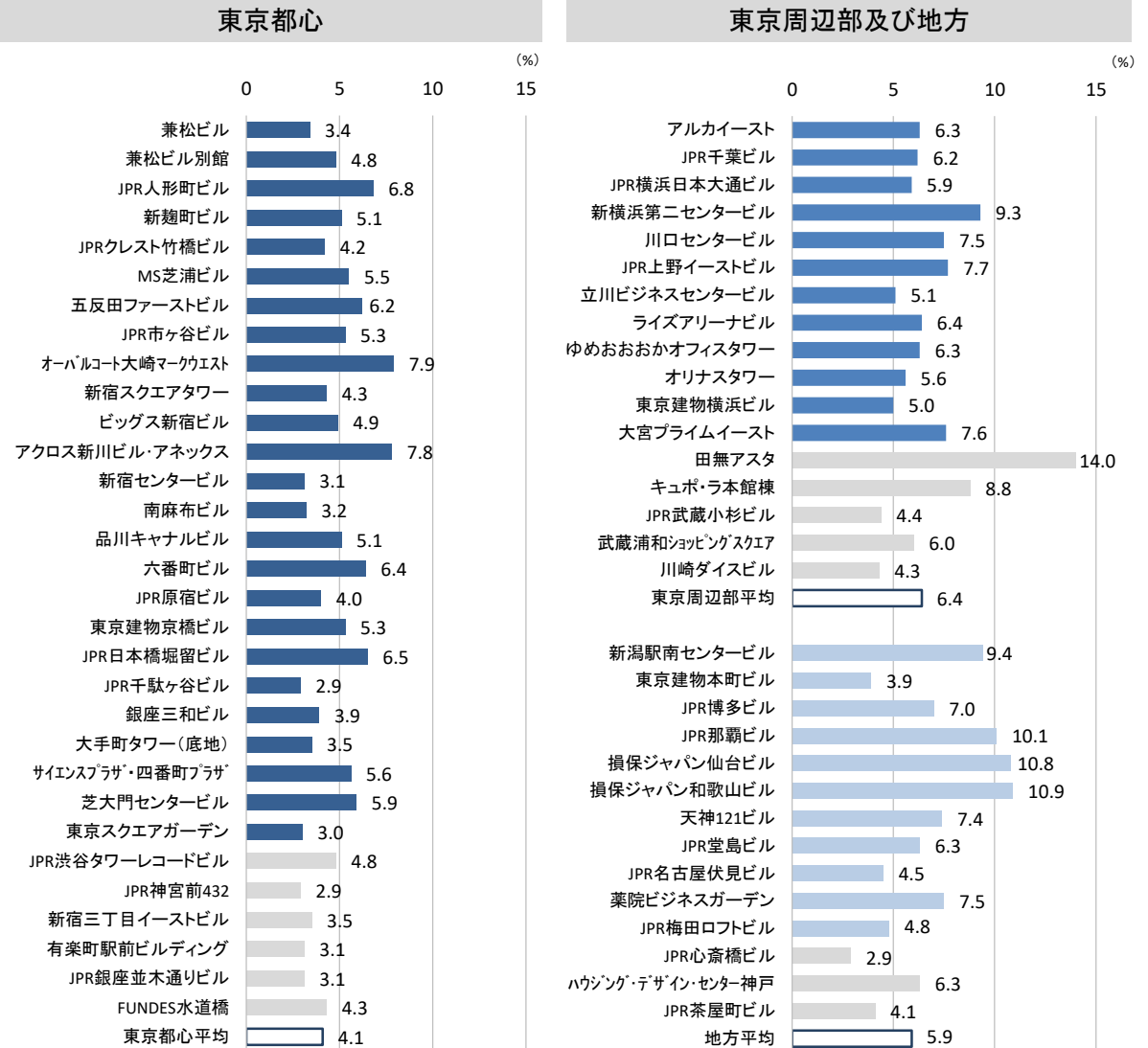
(NOI利回り)



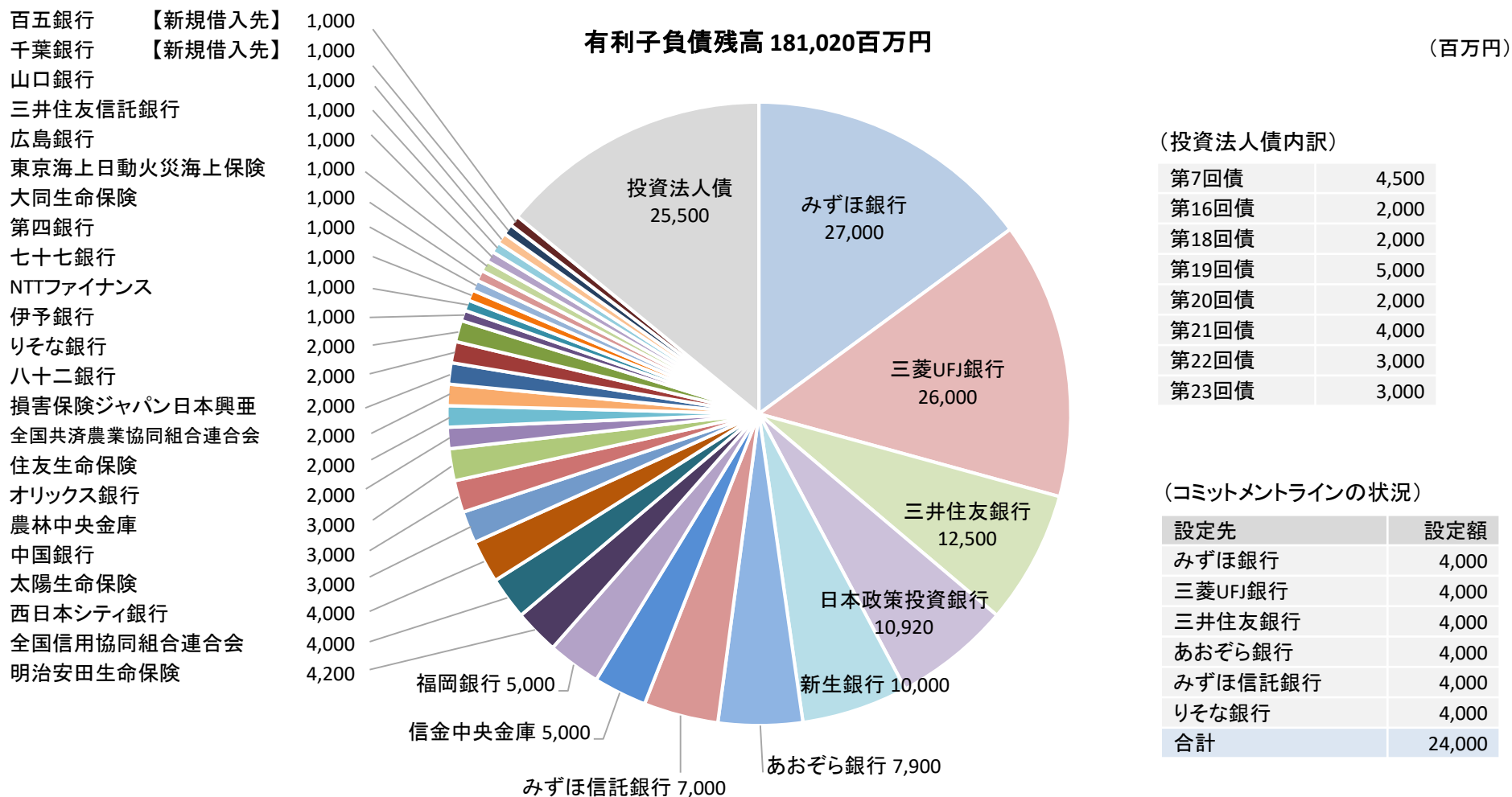
(償却後利回り)



■ 物件別NOI利回り(簿価ベース)



## 32行社によるレンダーフォーメーションと投資法人債による調達分散

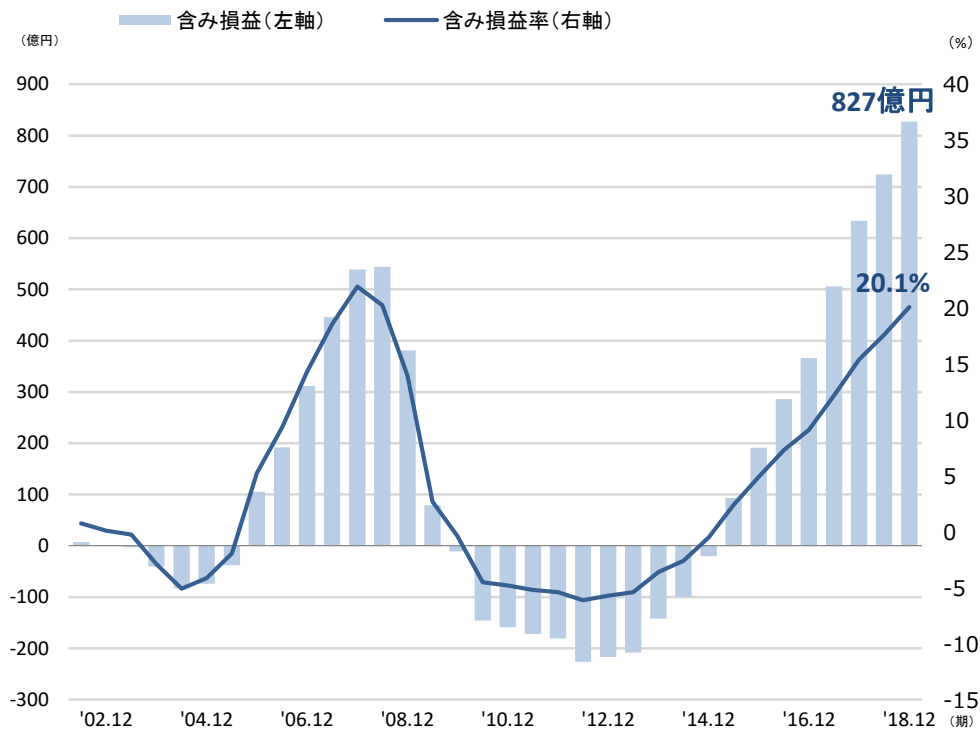


## ■ 含み益の拡大

- 鑑定評価額の上昇により含み益は827億円に増加
- 評価額上昇物件数39件、直接還元利回り低下物件数36件(全62物件)

鑑定評価額	含み益	含み益率
4,937億円 (前期比+94億円)	827億円 (前期比+103億円)	20.1% (前期比+2.5%pt)

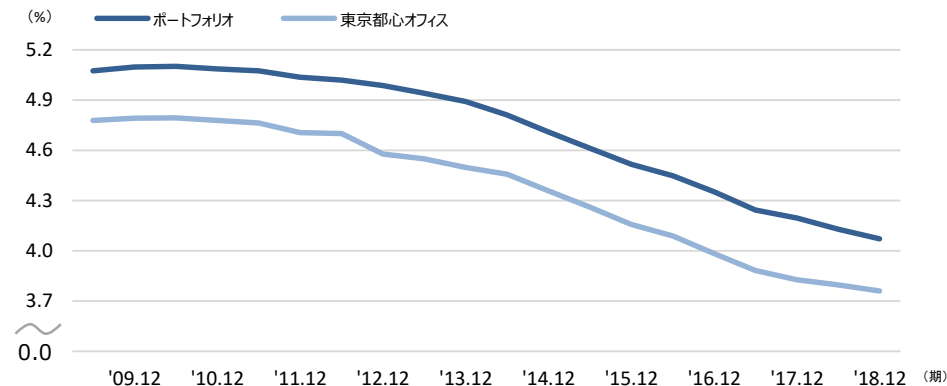
### (含み損益の推移)



## ■ 鑑定評価の変動要因

### (直接還元利回りの推移)

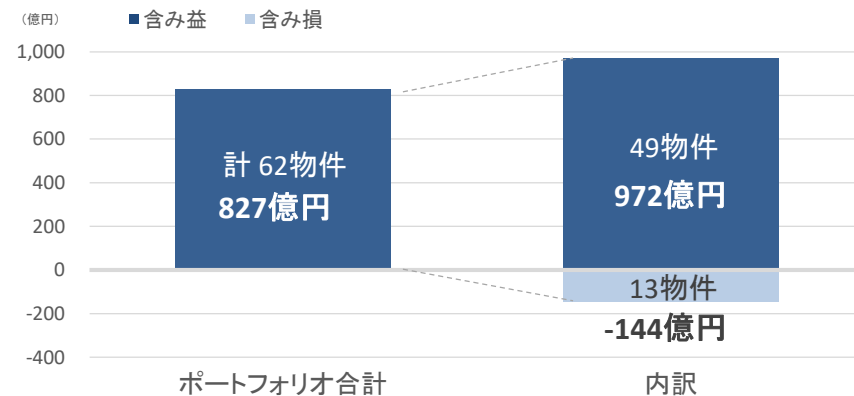
- 東京都心オフィスのピーク(2010年6月期 4.8%)から1.0%pt低下



1. 直接還元利回りの推移にある「ポートフォリオ」は2009年6月末時点より保有する47物件、「東京都心オフィス」は同時点より保有する15物件における各々の直接還元利回りの平均を記載しています。

### (含み損益の内訳)

- 2018年6月期末から含み益、含み損の金額がともに改善



## 4. Appendix

## 物件別鑑定評価(2018年12月期末)



物件名	評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	直接 還元利回り NCF Cap (%)	前期比 (%pt)	DCF 割引率 (%)	前期比 (%pt)	DCF 最終還元 利回り (%)	前期比 (%pt)	簿価 (百万円)	含み 損益 (百万円)
兼松ビル	14,000	+100	3.5	0.0	3.3	0.0	3.7	0.0	14,578	-578
兼松ビル別館	2,520	-	3.9	0.0	3.7	0.0	4.1	0.0	2,418	+101
JPR人形町ビル	2,710	+220	4.0	-0.1	3.8	-0.1	4.2	-0.1	1,985	+724
新麹町ビル	3,860	+280	3.8	-0.1	3.5	-0.1	4.0	-0.1	2,449	+1,410
JPRクレスト竹橋ビル	3,570	+210	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	3,236	+333
MS芝浦ビル	13,500	+1,200	4.3	0.0	4.0	0.0	4.5	0.0	10,905	+2,594
五反田ファーストビル	3,510	+700	3.9	-0.1	3.6	-0.1	4.1	-0.1	2,919	+590
JPR市ヶ谷ビル	4,830	-400	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	5,190	-360
オーバルコート大崎マークウエスト	4,950	+10	3.9	0.0	3.7	0.0	4.1	0.0	2,812	+2,137
新宿スクエアタワー	14,800	-	3.7	-0.1	3.5	-0.1	3.9	-0.1	13,264	+1,535
ビッグス新宿ビル	18,900	-100	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	15,391	+3,508
アクロス新川ビル・アネックス	894	+3	4.6	0.0	4.4	0.0	4.8	0.0	588	+305
新宿センタービル	16,600	+800	3.4	-0.1	3.1	-0.1	3.6	-0.1	22,183	-5,583
南麻布ビル	2,900	-30	4.0	-0.1	3.8	-0.1	4.2	-0.1	3,820	-920
品川キャナルビル	2,020	+150	4.1	-0.1	3.8	-0.1	4.3	-0.1	1,718	+301
六番町ビル	3,490	+50	5.0	-0.1	3.9	-0.1	4.3	-0.1	2,823	+666
JPR原宿ビル	11,000	+1,330	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	8,674	+2,325
東京建物京橋ビル	5,700	-20	4.0	-0.2	3.5	-0.2	4.1	-0.2	5,285	+414
JPR日本橋堀留ビル	6,830	-	4.2	0.0	4.0	0.0	4.4	0.0	4,710	+2,119
JPR千駄ヶ谷ビル	12,100	+100	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	14,824	-2,724
銀座三和ビル	4,080	-	3.1	0.0	2.8	0.0	3.2	0.0	3,701	+378
大手町タワー(底地)	48,300	-	2.8	0.0	2.7	0.0	2.9	0.0	38,388	+9,911
サイエンスプラザ・四番町プラザ	3,470	+90	4.0	-0.1	3.6	-0.1	4.2	-0.1	2,716	+753
芝大門センタービル	6,830	+170	3.7	-0.1	3.4	-0.1	3.9	-0.1	4,160	+2,669
東京スクエアガーデン	20,600	-	2.7	0.0	2.5	0.0	2.9	0.0	18,582	+2,017
JPR渋谷タワーレコードビル	14,100	-400	3.5	0.0	3.3	0.0	3.7	0.0	11,478	+2,621
JPR神宮前432	4,110	-	3.1	0.0	3.2	0.0	3.3	0.0	4,273	-163
新宿三丁目イーストビル	2,970	+60	3.3	-0.2	2.8	-0.2	3.5	-0.2	2,595	+374
有楽町駅前ビルディング	3,300	+60	3.0	-0.1	2.6	-0.1	3.2	-0.1	3,302	-2
JPR銀座並木通りビル	11,300	-	2.9	0.0	2.6	0.0	2.9	0.0	10,142	+1,157
FUNDES水道橋	3,640	-	3.6	0.0	3.4	0.0	3.8	0.0	3,228	+411

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)
アルカイスト	6,570	+150	4.0	-0.1	3.7	-0.1	4.2	-0.1	4,242	+2,327
JPR千葉ビル	1,780	-	5.3	0.0	5.1	0.0	5.5	0.0	2,219	-439
JPR横浜日本大通ビル	2,340	-	4.9	0.0	4.7	0.0	5.1	0.0	2,438	-98
新横浜第二センタービル	1,930	+120	4.7	-0.1	4.5	-0.1	4.9	-0.1	1,408	+521
川口センタービル	10,000	+410	4.9	-0.1	4.6	-0.1	5.1	-0.1	7,240	+2,759
JPR上野イーストビル	5,020	+170	3.9	-0.1	3.7	-0.1	4.1	-0.1	2,952	+2,067
立川ビジネスセンタービル	3,960	+20	4.3	-0.1	4.0	-0.1	4.5	-0.1	2,877	+1,082
ライズアリーナビル	8,560	-70	4.0	0.0	3.7	0.0	4.1	0.0	5,231	+3,328
ゆめおおおかオフィスタワー	6,660	+150	4.2	-0.1	3.9	-0.1	4.4	-0.1	5,369	+1,290
オリナスタワー	38,100	+600	3.8	-0.1	3.5	-0.1	4.0	-0.1	27,143	+10,956
東京建物横浜ビル	8,870	+370	4.3	-0.1	4.0	-0.1	4.4	-0.1	7,018	+1,851
大宮プライムイースト	8,760	+150	4.5	-0.1	4.3	-0.1	4.7	-0.1	5,738	+3,021
田無アスタ	12,500	-	5.2	0.0	5.1	0.0	5.4	0.0	7,224	+5,275
キュボ・ラ本館棟	2,860	+60	5.1	-0.1	4.9	-0.1	5.3	-0.1	1,678	+1,181
JPR武蔵小杉ビル	5,690	-	4.7	0.0	4.5	0.0	4.9	0.0	6,999	-1,309
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,350	-	4.9	0.0	4.8	0.0	5.1	0.0	3,627	+722
川崎ダイス	16,200	-	4.2	0.0	4.1	0.0	4.4	0.0	13,248	+2,951
新潟駅南センタービル	2,250	+20	5.7	-0.1	5.7	-0.1	5.9	-0.1	1,598	+651
東京建物本町ビル	3,500	+10	4.6	-0.1	4.3	-0.1	4.8	-0.1	4,256	-756
JPR博多ビル	3,650	+180	4.4	-0.1	4.3	-0.1	4.6	-0.1	2,955	+694
JPR那覇ビル	1,950	+90	5.2	-0.1	5.2	-0.1	5.4	-0.1	1,346	+603
損保ジャパン仙台ビル	4,110	+70	5.0	-0.1	4.8	-0.1	5.3	-0.1	2,403	+1,706
損保ジャパン和歌山ビル	1,620	-	6.4	-0.1	6.2	-0.1	6.7	-0.1	1,324	+295
天神121ビル	3,150	+120	4.4	-0.1	4.0	-0.1	4.6	-0.1	2,053	+1,096
JPR堂島ビル	3,410	+310	4.3	-0.1	4.1	-0.1	4.4	-0.1	2,164	+1,245
JPR名古屋伏見ビル	3,030	+70	5.1	-0.1	4.6	-0.1	5.0	-0.1	3,849	-819
薬院ビジネスガーデン	18,000	+1,400	4.2	-0.1	4.0	-0.1	4.4	-0.1	10,312	+7,687
JPR心斎橋ビル	4,420	-70	3.8	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	5,147	-727
JPR梅田ロフトビル	14,200	+100	3.9	-0.1	3.6	-0.1	4.1	-0.1	12,402	+1,797
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,430	+150	5.4	-0.1	5.2	-0.1	5.5	-0.1	6,099	+1,330
JPR茶屋町ビル	7,510	+310	3.4	-0.1	3.1	-0.1	3.5	-0.1	6,034	+1,475

2018年12月期末の保有物件合計	493,764	+9,473							410,964	+82,799
東京都心	271,384	+4,583							242,355	+29,028
東京周辺部	144,150	+2,130							106,659	+37,490
地方	78,230	+2,760							61,949	+16,280

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。

## ■ 資産運用会社の概要

(2018年12月31日時点)

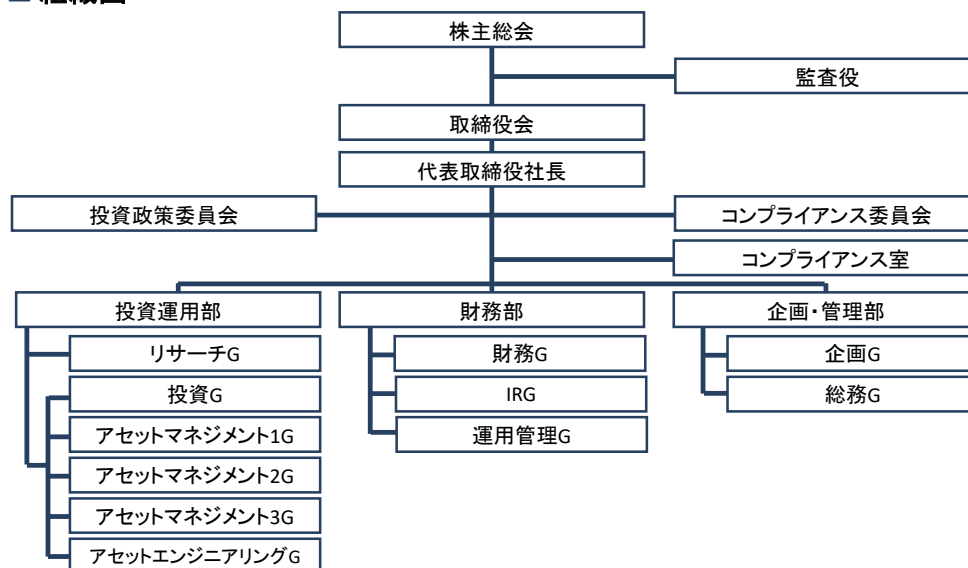
会社名	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
所在地	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
設立年月日	2000年4月28日
資本金	3億5,000万円
主たる事業内容	投資運用業
代表取締役社長	城崎 好浩
役員	10名(常勤5名、非常勤5名)
従業員数	35名

## ■ スポンサー

(2018年12月31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	52%	11名
安田不動産株式会社	18%	—
大成建設株式会社	10%	—
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	10%	1名
明治安田生命保険相互会社	10%	1名

## ■ 組織図



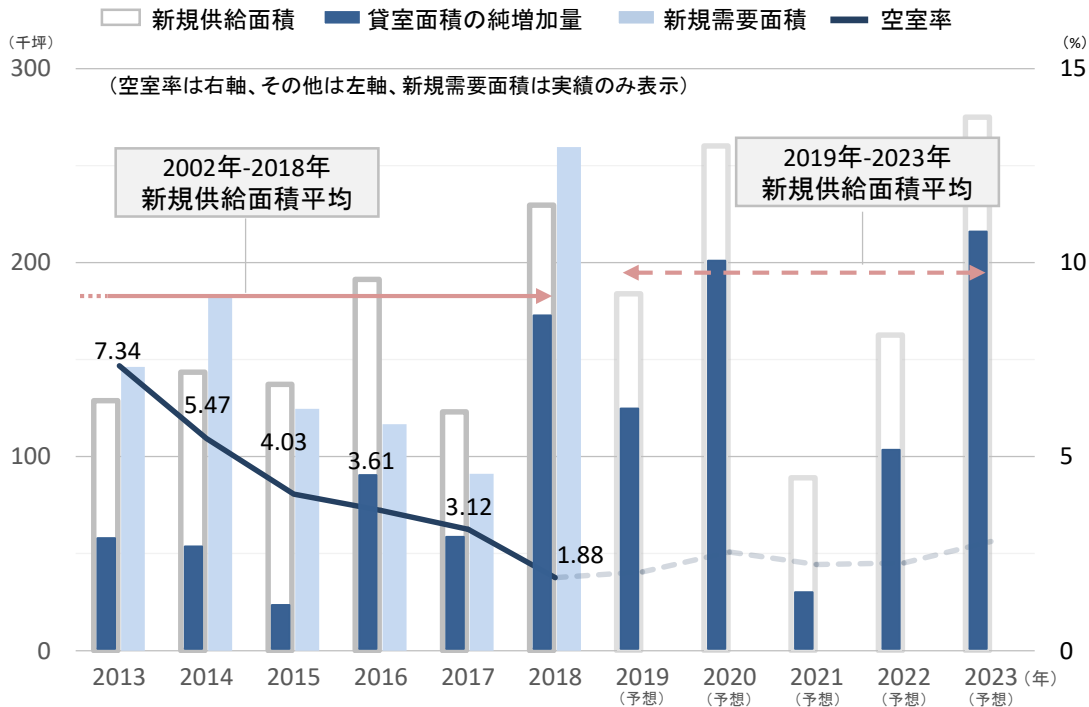
## ■ スポンサーサポート

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

# 貸室面積の純増加量、堅調な需要及び空室率への影響

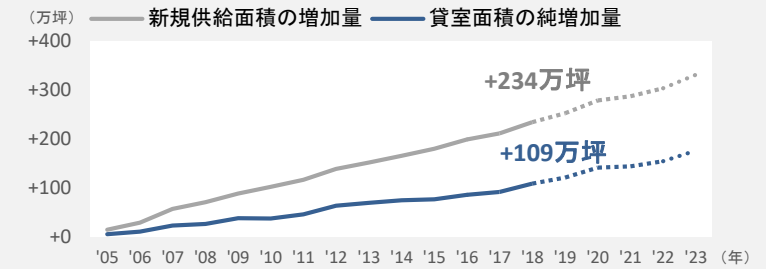
## ■ 新規供給面積、貸室面積及び空室率の推移(東京ビジネス地区)

- 新規供給面積に対して、貸室面積(ストック)の純増加量は少ない
- 新規需要は底堅く推移しており、貸室面積の増加量を上回る
- 東京都の就業者数は増加傾向にあり、新規需要を牽引  
女性や高齢者を中心とする労働参加率の上昇は、政策的に推し進められているものであり、中期的に継続する可能性が高い

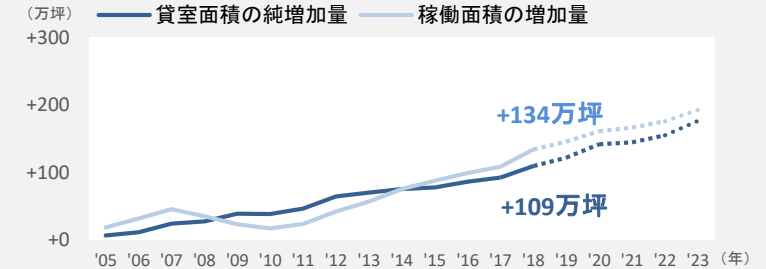


1. 2018年までの空室率、貸室面積、稼働面積の実績は、三晃商事株式会社公表の「オフィスレポート(東京ビジネス地区)」に基づき記載しています。新規供給面積、新規需要面積、2019年以降の貸室面積及び空室率は、外部調査機関のデータ及びTRIMにおけるシミュレーションをもとに試算しています。2019年以降の新規需要面積は、過去平均実績に一定率を掛けた見込値、減失面積は過去平均実績と想定しています。  
2. 就業者数は、東京都「東京の労働力」に基づきTRIMが作成しています。

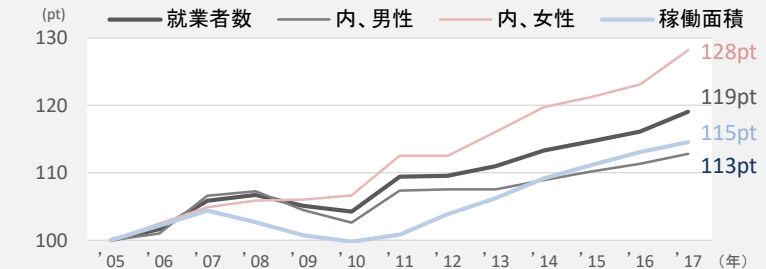
### 新規供給面積と貸室面積の増加量比較



### 貸室面積と稼働面積の増加量比較



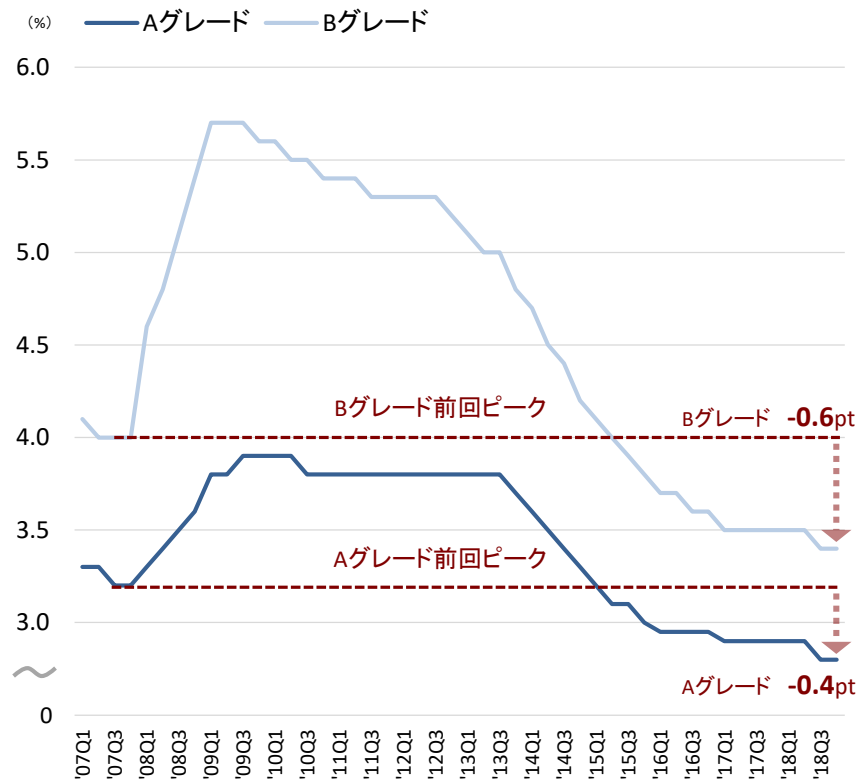
### 東京の就業者数と稼働面積の比較 (2005年=100pt)



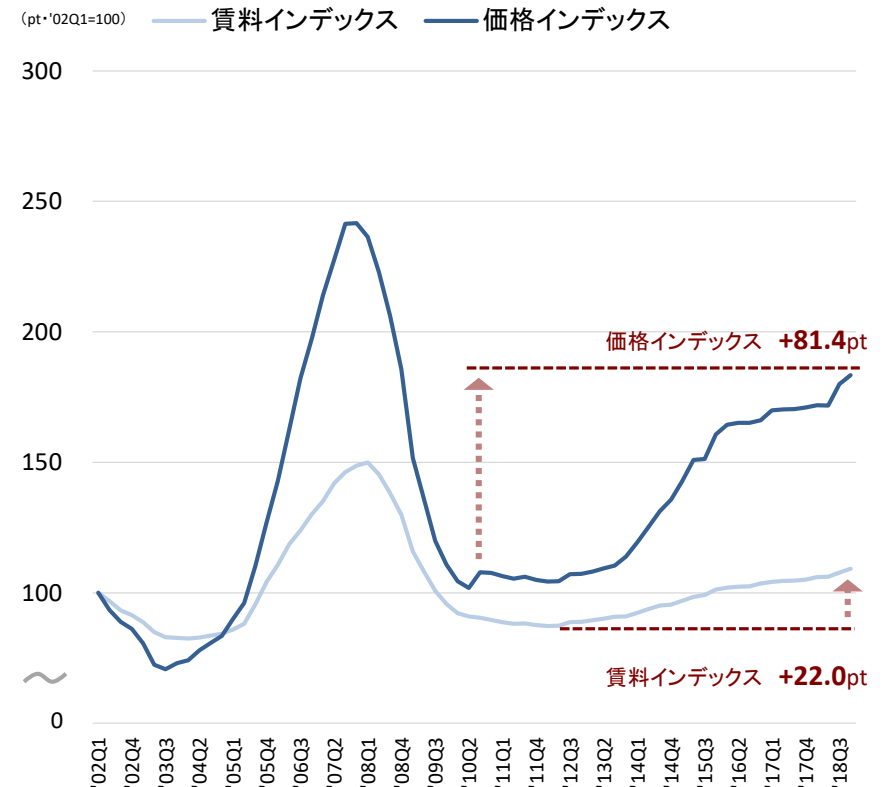


## 東京オフィス・キャップレートの低水準は継続

### ■ 東京オフィス・キャップレート

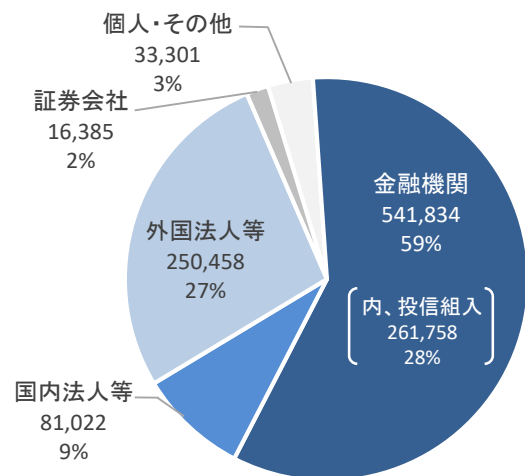


### ■ 東京Aグレードオフィスの価格と賃料の相関

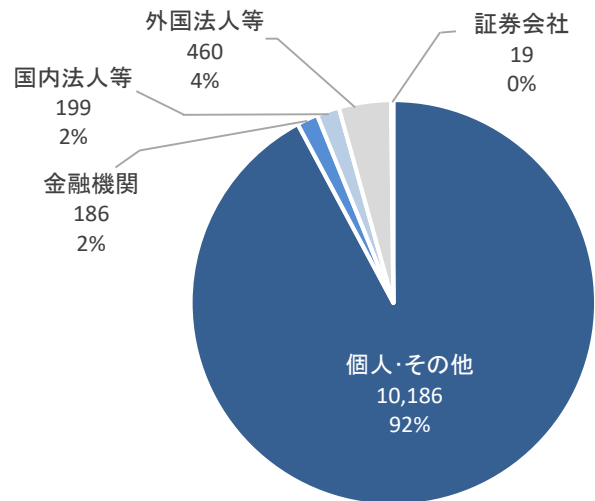


1. ジョーンズ ラングラサール株式会社公表のレポートに基づきTRIMが作成しています。  
 2. グレードA: 都心5区、延床30,000㎡以上、20階建以上、1990年以降竣工  
 グレードB: 都心5区、延床5,000㎡以上30,000㎡未満、8階建以上、1982年以降竣工

### ■ 所有者別投資口数 (総数923,000口)



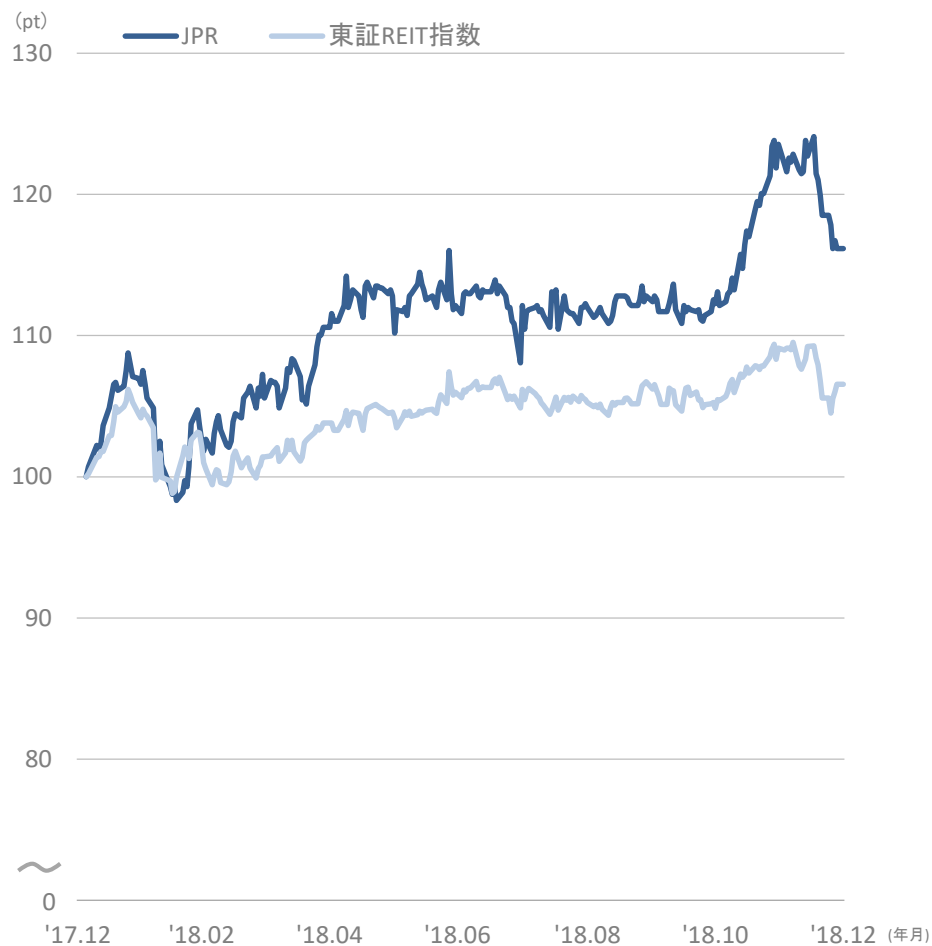
### ■ 所有者別投資主数 (総数11,050人)



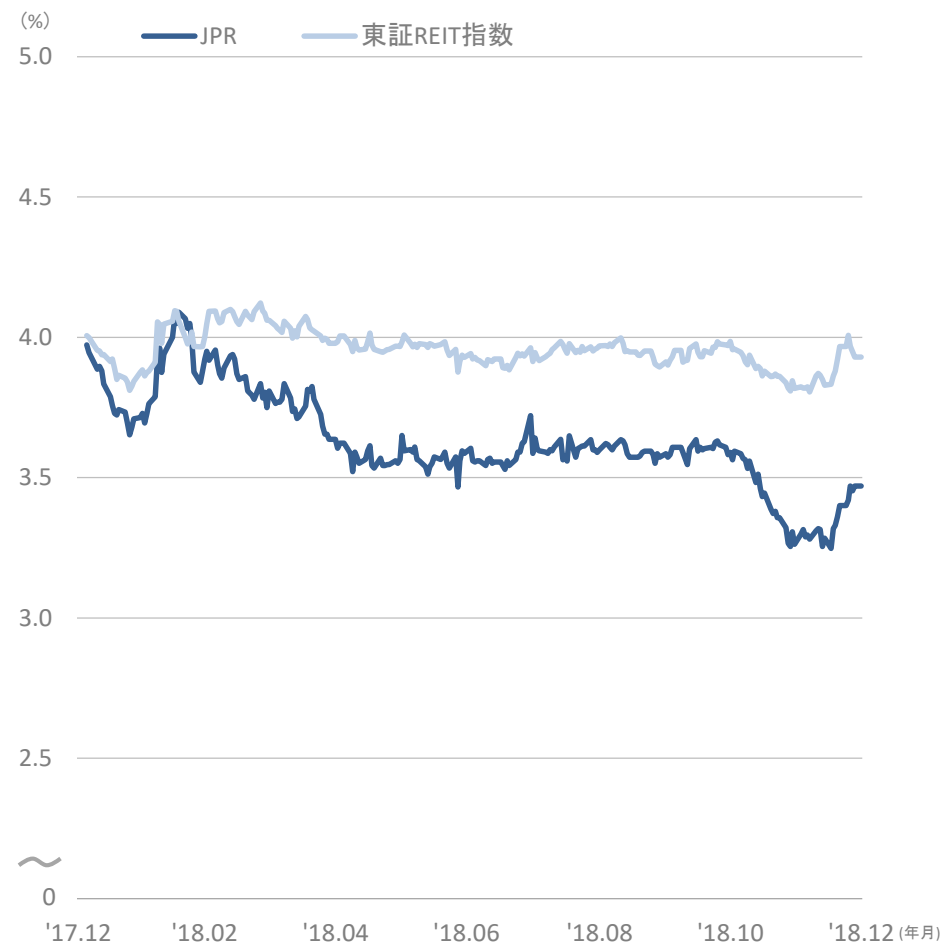
### ■ 主要投資主(上位10社)

順位	投資主	投資口数	比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	194,981	21.1
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	121,463	13.2
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	34,595	3.7
4	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	31,979	3.5
5	東京建物株式会社	29,300	3.2
6	学校法人川崎学園	25,000	2.7
7	明治安田生命保険相互会社	24,000	2.6
8	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	21,708	2.4
9	ジェーピー モルガン チェース バンク 385771	12,100	1.3
10	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	9,089	1.0
	合計	504,215	54.6

■ JPR投資口価格の推移比較



■ 分配金利回りの推移比較



1. Refinitiv(トムソン・ロイター)に基づきTRIMが作成しています。

**A 東京都心** 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



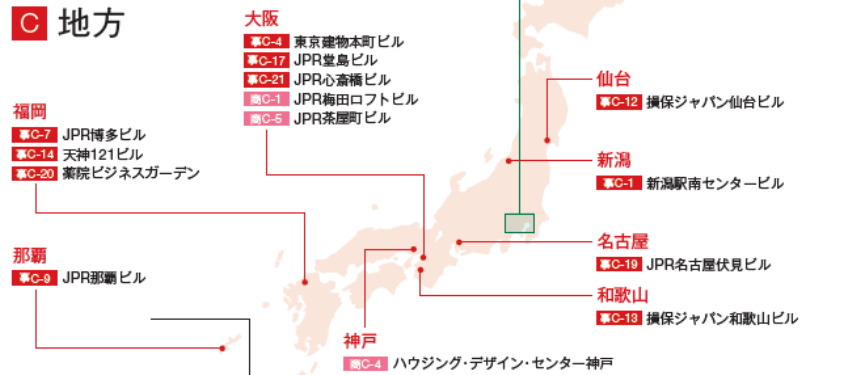
- |                       |                       |                                |
|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|
| #A-1 兼松ビル             | #A-14 新宿センタービル        | #A-26 東京スクエアガーデン               |
| #A-2 兼松ビル別館           | #A-15 南麻布ビル           | #A-27 JPR渋谷タワーレコードビル           |
| #A-3 JPR人形町ビル         | #A-16 品川キャナルビル        | #A-28 JPR神宮前432                |
| #A-4 新麹町ビル            | #A-17 六番町ビル           | #A-29 新宿三丁目イーストビル              |
| #A-5 JPRクレスト竹橋ビル      | #A-18 JPR原宿ビル         | #A-30 有楽町駅前ビルディング<br>(有楽町イトシア) |
| #A-6 MS芝浦ビル           | #A-19 東京建物京橋ビル        | #A-31 JPR銀座並木通りビル              |
| #A-7 五反田ファーストビル       | #A-20 JPR日本橋堀留ビル      | #A-32 FUNDES水道橋                |
| #A-8 JPR市ヶ谷ビル         | #A-21 JPR千駄ヶ谷ビル       |                                |
| #A-9 オーバルコート大崎マークウエスト | #A-22 銀座三和ビル          |                                |
| #A-10 新宿スクエアタワー       | #A-23 大手町タワー(底地)      |                                |
| #A-11 ビックス新宿ビル        | #A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ |                                |
| #A-12 アクロス新川ビル・アクセス   | #A-25 芝大門センタービル       |                                |

**B 東京周辺部** 東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県



- |                  |                     |                     |
|------------------|---------------------|---------------------|
| #B-1 アルカイスト      | #B-8 立川ビジネスセンタービル   | #B-1 田無アスタ          |
| #B-2 JPR千葉ビル     | #B-9 ライズアリーナビル      | #B-3 キュボ・ラボ館棟       |
| #B-3 JPR横浜日本大通ビル | #B-10 ゆめおおおかオフィスタワー | #B-4 JPR武蔵小杉ビル      |
| #B-5 新横浜第二センタービル | #B-11 オリナスタワー       | #B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア |
| #B-6 川口センタービル    | #B-12 東京建物横浜ビル      | #B-6 川崎タイスビル        |
| #B-7 JPR上野イーストビル | #B-13 大宮プライムイースト    |                     |

**C 地方**



- |                  |               |            |                        |
|------------------|---------------|------------|------------------------|
| <b>大阪</b>        | #C-4 東京建物本町ビル | <b>仙台</b>  | #C-12 損保ジャパン仙台ビル       |
| #C-17 JPR豊島ビル    |               | <b>新潟</b>  | #C-11 新潟駅南センタービル       |
| #C-21 JPR心斎橋ビル   |               | <b>名古屋</b> | #C-10 JPR名古屋伏見ビル       |
| #C-1 JPR梅田ロフトビル  |               | <b>和歌山</b> | #C-13 損保ジャパン和歌山ビル      |
| #C-5 JPR茶屋町ビル    |               |            |                        |
| <b>福岡</b>        | #C-7 JPR博多ビル  |            |                        |
| #C-14 天神121ビル    |               |            |                        |
| #C-20 薬院ビジネスガーデン |               |            |                        |
| <b>那覇</b>        | #C-9 JPR那覇ビル  |            |                        |
|                  |               | <b>神戸</b>  | #C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸 |

事A-1 兼松ビル



- ① 中央区京橋
- ② B2/13F
- ③ 1993年2月
- ④ 14,995㎡



事A-2 兼松ビル別館



- ① 中央区京橋
- ② B1/8F
- ③ 1993年2月
- ④ 4,351㎡

事A-3 JPR人形町ビル



- ① 中央区日本橋人形町
- ② B1/8F
- ③ 1989年12月
- ④ 4,117㎡

事A-4 新麹町ビル



- ① 千代田区麹町
- ② B1/9F
- ③ 1984年10月
- ④ 5,152㎡

事A-23 大手町タワー(底地)



- ① 千代田区大手町
- ② B6/38F (参考)
- ③ 2014年4月 (参考)
- ④ 11,034㎡ (敷地面積)

事A-5 JPRクレスト竹橋ビル



- ① 千代田区神田錦町
- ② B1/9F
- ③ 1999年9月
- ④ 4,790㎡



事A-6 MS芝浦ビル



- ① 港区芝浦
- ② B2/13F
- ③ 1988年2月
- ④ 31,020㎡

事A-7 五反田ファーストビル



- ① 品川区西五反田
- ② B2/11F
- ③ 1989年7月
- ④ 10,553㎡

事A-9 JPR市ヶ谷ビル



- ① 千代田区九段南
- ② B1/9F
- ③ 1989年3月
- ④ 5,888㎡

事A-14 新宿センタービル



- ① 新宿区西新宿
- ② B5/54F
- ③ 1979年10月
- ④ 176,607㎡

事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト



- ① 品川区東五反田
- ② B2/17F
- ③ 2001年6月
- ④ 28,575㎡



事A-11 新宿スクエアタワー



- ① 新宿区西新宿
- ② B4/30F
- ③ 1994年10月
- ④ 78,796㎡ (再開発全体)

事A-12 ビッグス新宿ビル



- ① 新宿区新宿
- ② B2/14F
- ③ 1985年4月
- ④ 25,733㎡



事A-13 アクロス新川ビル・アネックス



- ① 中央区新川
- ② B2/10F
- ③ 1994年6月
- ④ 5,535㎡

事A-15 南麻布ビル



- ① 港区南麻布
- ② 9F
- ③ 1992年6月
- ④ 4,570㎡



事A-16 品川キャナルビル



- ① 港区港南
- ② B1/8F
- ③ 2008年7月
- ④ 5,216㎡



事A-17 六番町ビル



- ① 千代田区六番町
- ② B3/7F
- ③ 1991年10月
- ④ 4,205㎡

事A-18 JPR原宿ビル



- ① 渋谷区神宮前
- ② B1/9F
- ③ 1989年3月
- ④ 6,466㎡

事A-19 東京建物京橋ビル



- ① 中央区京橋
- ② B1/10F
- ③ 1981年1月
- ④ 4,419㎡

事A-20 JPR日本橋堀留ビル



- ① 中央区日本橋堀留町
- ② B1/9F
- ③ 2002年6月
- ④ 7,190㎡



事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル



- ① 渋谷区千駄ヶ谷
- ② 8F
- ③ 2009年5月
- ④ 7,683㎡



事A-26 東京スクエアガーデン



- ① 中央区京橋
- ② B4/24F
- ③ 2013年2月
- ④ 112,645㎡



事A-22 銀座三和ビル



- ① 中央区銀座
- ② B2/9F
- ③ 1982年10月
- ④ 8,851㎡

事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ



- ① 千代田区四番町
- ② B2/12F
- ③ 1995年2月
- ④ 24,560㎡

事A-25 芝大門センタービル



- ① 港区芝大門
- ② B1/10F
- ③ 1993年7月
- ④ 11,419㎡

商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル



- ① 渋谷区神南
- ② B3/8F
- ③ 1992年2月
- ④ 8,449㎡

商A-3 JPR神宮前432



- ① 渋谷区神宮前
- ② B1/7F
- ③ 2006年2月
- ④ 1,066㎡

商A-4 新宿三丁目イーストビル



- ① 新宿区新宿
- ② B3/14F
- ③ 2007年1月
- ④ 24,617㎡

商A-5 有楽町駅前ビルディング(有楽町イシア)



- ① 千代田区有楽町
- ② B4/20F
- ③ 2007年10月
- ④ 71,957㎡

商A-7 FUNDES水道橋



- ① 千代田区神田三崎町
- ② 9F
- ③ 2015年7月
- ④ 1,477㎡

商A-6 JPR銀座並木通りビル



- ① 中央区銀座
- ② 11F
- ③ 2008年6月
- ④ 1,821㎡

事B-1 アルカイスト



- ① 墨田区錦糸
- ② B3/19F
- ③ 1997年3月
- ④ 34,281㎡

事B-2 JPR千葉ビル



- ① 千葉県千葉市中央区新町
  - ② B1/13F
  - ③ 1991年1月
  - ④ 9,072㎡
- DBJ Green Building 2017

事B-3 JPR横浜日本大通ビル



- ① 神奈川県横浜市中央区日本大通
- ② B1/11F
- ③ 1989年10月
- ④ 9,146㎡

事B-5 新横浜第二センタービル



- ① 神奈川県横浜市港北区新横浜
- ② B2/12F
- ③ 1991年8月
- ④ 7,781㎡

事B-6 川口センタービル



- ① 埼玉県川口市本町
- ② B2/15F
- ③ 1994年2月
- ④ 28,420㎡

事B-11 オリナスタワー



- ① 墨田区太平
- ② B2/45F
- ③ 2006年2月
- ④ 257,842㎡



事B-7 JPR上野イーストビル



- ① 台東区松が谷
- ② B1/8F
- ③ 1992年10月
- ④ 8,490㎡



事B-8 立川ビジネスセンタービル



- ① 立川市曙町
- ② B1/12F
- ③ 1994年12月
- ④ 14,706㎡

事B-9 ライズアリーナビル



- ① 豊島区東池袋
- ② B3/42F
- ③ 2007年1月
- ④ 91,280㎡



事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー



- ① 神奈川県横浜市港南区上大岡西
- ② B3/27F
- ③ 1997年3月
- ④ 185,974㎡



事B-12 東京建物横浜ビル



- ① 神奈川県横浜市西区北幸
- ② B1/9F
- ③ 1981年5月
- ④ 8,772㎡

事B-13 大宮プライムイースト



- ① 埼玉県さいたま市大宮区下町
- ② 9F
- ③ 2009年2月
- ④ 9,203㎡



商B-1 田無アスタ



- ① 西東京市田無町
- ② B2/17F
- ③ 1995年2月
- ④ 80,675㎡

商B-3 キュボ・ラ本館棟



- ① 埼玉県川口市川口
- ② B2/10F
- ③ 2006年1月
- ④ 48,321㎡

商B-4 JPR武蔵小杉ビル



- ① 神奈川県川崎市中原区小杉町
- ② B1/6F
- ③ 1983年3月
- ④ 18,394㎡

商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア



- ① 埼玉県さいたま市南区別所
- ② B1/4F
- ③ 2005年10月
- ④ 28,930㎡

商B-6 川崎ダイスビル



- ① 神奈川県川崎市川崎区駅前本町
- ② B2/11F
- ③ 2003年8月
- ④ 36,902㎡

事C-1 新潟駅南センタービル



- ① 新潟県新潟市  
中央区米山
- ② B1/10F
- ③ 1996年3月
- ④ 19,950㎡

事C-4 東京建物本町ビル



- ① 大阪府大阪市  
中央区本町
- ② B3/9F
- ③ 1970年2月
- ④ 14,619㎡

事C-7 JPR博多ビル



- ① 福岡県福岡市  
博多区博多駅前
- ② B1/12F
- ③ 1985年6月
- ④ 9,828㎡

事C-9 JPR那覇ビル



- ① 沖縄県那覇市松山
- ② 12F
- ③ 1991年10月
- ④ 5,780㎡



事C-12 損保ジャパン仙台ビル



- ① 宮城県仙台市  
宮城野区榴岡
- ② B1/12F
- ③ 1997年12月
- ④ 10,783㎡

事C-13 損保ジャパン和歌山ビル



- ① 和歌山県和歌山  
市美園町
- ② 9F
- ③ 1996年7月
- ④ 6,715㎡

事C-14 天神121ビル



- ① 福岡県福岡市  
中央区天神
- ② 13F
- ③ 2000年7月
- ④ 8,690㎡

事C-17 JPR堂島ビル



- ① 大阪府大阪市  
北区曽根崎新地
- ② B2/9F
- ③ 1993年10月
- ④ 5,696㎡

事C-19 JPR名古屋伏見ビル



- ① 愛知県名古屋市  
中区栄
- ② B1/9F
- ③ 1991年3月
- ④ 10,201㎡

事C-20 薬院ビジネスガーデン



- ① 福岡県福岡市中央区薬院
- ② 14F
- ③ 2009年1月
- ④ 22,286㎡



事C-21 JPR心斎橋ビル



- ① 大阪府大阪市  
中央区南船場
- ② B2/10F
- ③ 2003年2月
- ④ 5,303㎡

商C-1 JPR梅田ロフトビル



- ① 大阪府大阪市  
北区茶屋町
- ② B1/8F
- ③ 1990年4月
- ④ 17,897㎡

商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸



- ① 兵庫県神戸市  
中央区東川崎町
- ② B2/11F
- ③ 1994年6月
- ④ 33,877㎡

商C-5 JPR茶屋町ビル



- ① 大阪府大阪市  
北区茶屋町
- ② 9F
- ③ 1994年6月
- ④ 3,219㎡



# 多様なコンテンツでIR情報を拡充し、タイムリーな情報を発信



The screenshot shows the JPR website homepage with a navigation menu at the top: JPRについて, 特徴と戦略, ポートフォリオ, 財務情報, IR情報. The main banner features a large image of a modern building with the text "Potential Long-term stable growth". Below the banner are several sections:
 

- ファンド情報**: 分配金 (110歳まで), 確定分配金 (2019年12月期) 7,326円, 予想分配金 (2019年6月期) 7,350円, 予想分配金 (2019年12月期) 7,380円.
- ポートフォリオ**: 2019年2月14日現在, 保有物件数 62物件, 資産規模 4,350.5 億円, 稼働率 99.2%.
- 格付情報**: R&I AA-, S&P A-1.
- お知らせ**: ニュースリリース, 最新決算資料.
- 個人投資家の皆様へ**: サステナビリティへの取組み, 3分でわかる! 決算ダイジェスト動画, 決算説明会 本編, 株価情報: 証券コード 8955, IRメール配信, 注意喚起情報.

 At the bottom, there are sections for "SPONSOR" (東京建物, 安田不動産株式会社, 大成建設, 積善ジャパン興業, 明治安田生命) and "IR情報" (ニュースリリース, お知らせ, 決算スケジュール, 決算・決算発表, 決算ダイジェスト, アナリストカレッジ, 個人投資家の皆様へ).

## 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

The screenshot shows a table with columns for "物件名", "用途", "取得年", "取得単価", "取得面積", "取得単価", "取得単価", "取得単価", "取得単価". Below it is a table titled "個別物件別 稼働率 (月次)" with columns for "物件名", "稼働率", "稼働率", "稼働率", "稼働率", "稼働率".

## 物件概要アクセスマップ

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

The screenshot shows a section titled "再開発著しい京橋エリアのハイグレードビル" with a building image and a map titled "アクセスマップ". The map shows the location of the building and provides route search functionality from the nearest station.

## サステナビリティへの取組み情報

- ・「サステナビリティ方針と推進体制」
- ・「テナント満足度の向上」
- ・「環境への取組み」
- ・「地域コミュニティへの取組み」
- ・「安全安心への取組み」
- ・「従業員への取組み」
- ・「投資主・投資家への取組み」

The screenshot shows a section titled "Sustainability" with icons for "サステナビリティ方針と推進体制", "テナント満足度の向上", "環境への取組み", "地域コミュニティへの取組み", "安全安心への取組み", "従業員への取組み", "投資主・投資家への取組み". Below the icons is a line graph showing "ESG評価の推移" (ESG Rating Trend) from 2015 to 2019.

充実したESG関連情報 定期的に更新したデータ公表

用語	内容
賃料	本書における賃料は共益費を含んだ値を記載しています。
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(共益費を含みません。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)との賃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。
平均フリーレント期間	各期に効力の生じる新規賃貸借契約等において合意したフリーレントの平均期間をいいます。
月額賃料改定額	各期の賃料改定における、改定後月額賃料から改定前月額賃料を控除した合計額(共益費を含みます。)を記載しています。2019年6月期の月額賃料改定額の増額分については、当該期に効力の生じる賃料に関する合意に基づく見込額を記載し、減額分については当該期に効力の生じる賃料について想定した見込額を記載しています。
月額賃料入替変動額	各期の新規賃貸借契約における、入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した合計額(共益費を含みます。)を記載しています。2019年6月期の月額賃料入替変動額は、当該期に効力の生じる入退去及び賃料に関する合意に基づく見込額を記載しています。
目標賃料	新規テナントの誘致及び既存テナントとの賃料改定の目標として、TRIMが各期で定める賃料水準をいい、マーケット賃料の上限と概ね同水準で設定しています。
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。

用語	内容
ビルクラス定義	12貢における「東京都心オフィス 標準賃料の推移」のビルクラス定義は以下の通りです。 対象エリア:東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」) Aクラス 延床面積:10,000坪以上、1フロア面積:300坪以上、築年数:15年以内 設備(原則):天井高2.7m以上、個別空調、高い耐震・環境性能 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
NOI利回り	(賃貸事業収入－賃貸事業費用－減価償却費)÷帳簿価格(取得価格とする場合があります。)上記計算式における帳簿価格(もしくは取得価格)を365日で除し、当該期の営業日数を乗じることにより算出しています。下記「償却後利回り」について同じです。
償却後利回り	(賃貸事業収入－賃貸事業費用)÷帳簿価格(取得価格とする場合があります。)
テナント数	建物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÷有利子負債総額
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、365日を乗じることによって年換算した数値÷借入金及び投資法人債の合計
LTV	有利子負債額÷期末総資産額(資産総額ベース) / 有利子負債額÷(期末総資産額＋含み損益)(含み損益ベース) 含み損益とは、鑑定評価額と帳簿価格との差額をいいます。
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。
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