



第 32 期

証券コード 8955

日本プライムリアルティ投資法人

Japan Prime Realty Investment Corporation

2017年12月期 決算説明会資料

2018年2月20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. 2017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	13
2-4. 財務戦略	15
2-5. サステナビリティ	16
3. 決算と業績予想	19
4. Appendix	29
5. 用語の説明	52

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15.5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

- 15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、7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

7期連続

(2014年12月期以降、2017年12月期迄)

LTV **40.6%**長期固定比率 **100.0%**信用格付 R&I **AA-**(安定的)S&P **A**(安定的)

1. 本書の日付現在の各数値を記載しています。
2. 「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 **7,223** 円

上場来最高額の更新を継続

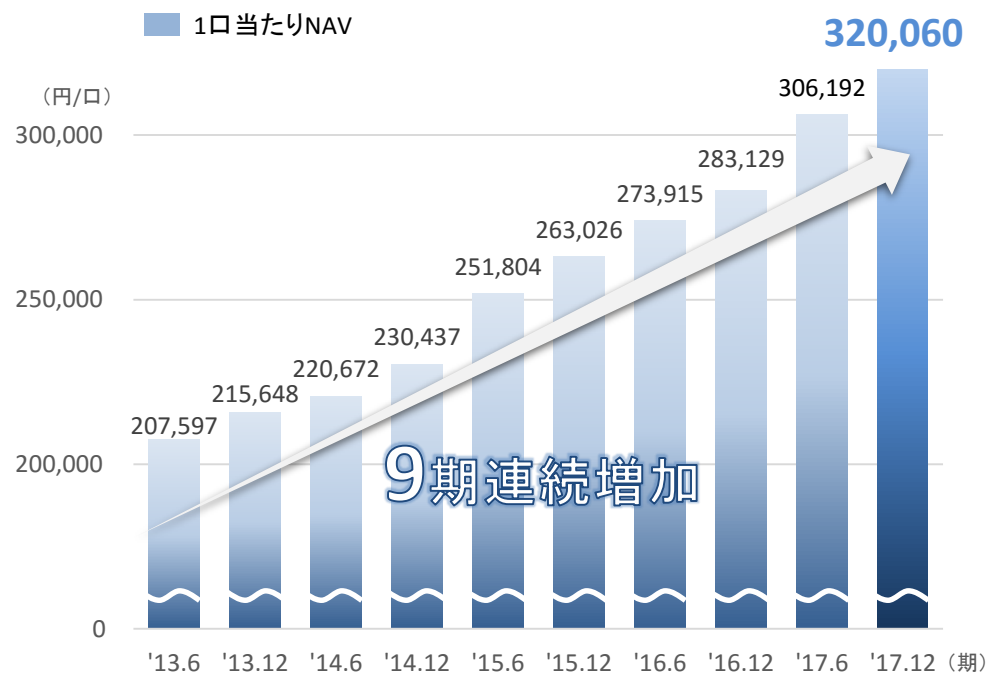
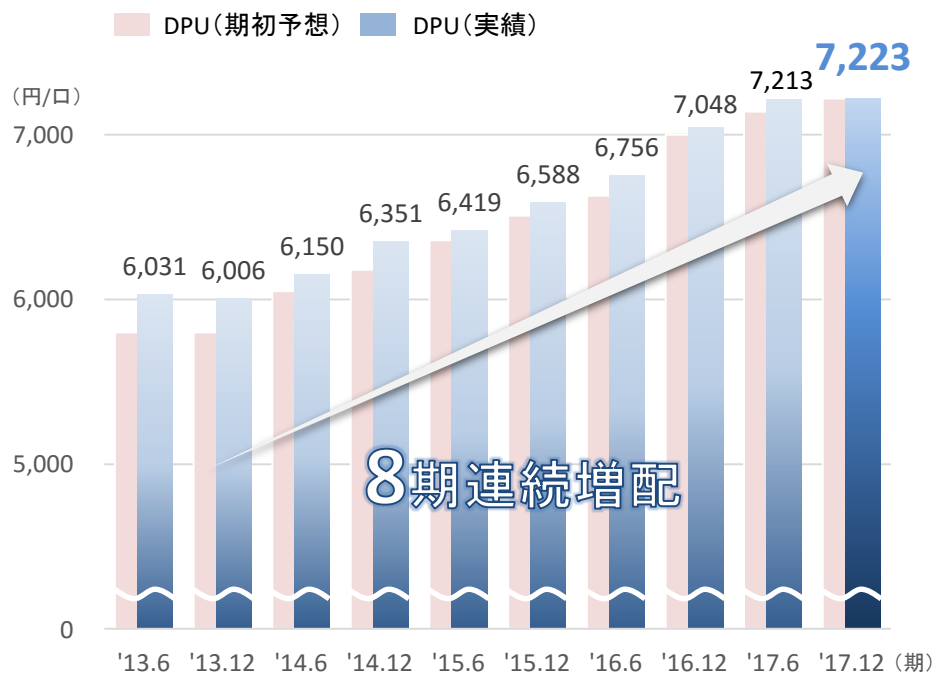
期初予想比 **+3** 円 前期比 **+10** 円 / **+0.1** %

(期初予想: 7,220 円)

1口当たりNAVは **320,060** 円

'13.6期から9期連続の増加

前期比 **+13,868** 円 / **+4.5** %



2017年12月期の計画は順調に進捗 外部環境変化への耐性を強化し安定成長を継続

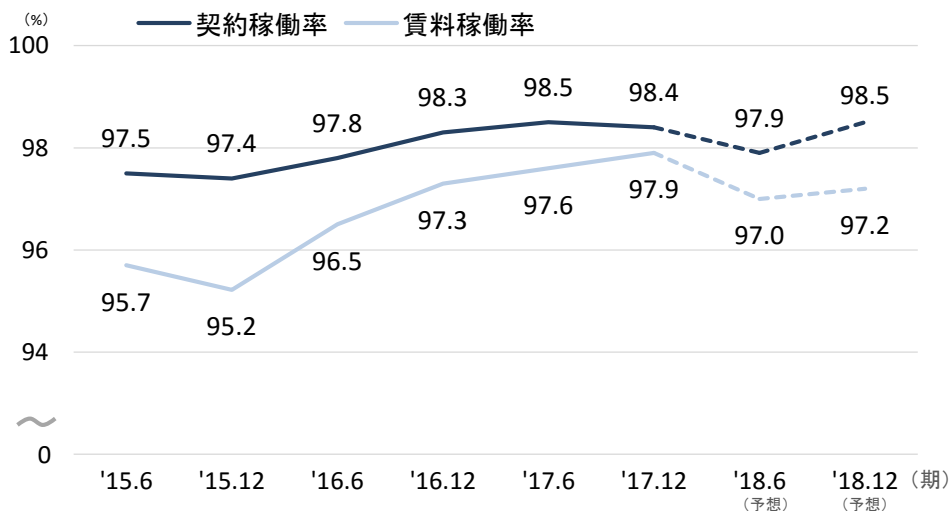
重点施策は「賃料増額改定の継続」、「NOI向上施策」、「持続的な外部成長」、「安定した資金調達」

	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"> 雇用情勢は堅調であり、増床や拡張移転のニーズは引き続き強い 2019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 全国的に、空室率は低下基調にあり賃料水準も上昇傾向 2018年度固定資産の評価替えに伴い、保有コストは増加する見込み 	<ul style="list-style-type: none"> 都心の不動産価格はほぼ上限域 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 	<ul style="list-style-type: none"> 欧米で金融緩和政策の縮小が続く中、日銀は金融緩和を継続 長期金利は日銀のイールドカーブ・コントロールの下、安定的に推移 今後の金融政策及び金利動向に注意が必要
実績	<p>内部成長は計画通り進捗</p> <ul style="list-style-type: none"> 契約稼働率 98.4% (前期 98.5%) 改定増額(月額ネット) +6.1百万円 入替増額(月額ネット) +2.7百万円 '18.6期に生じるテナント解約後のリーシングは順調に進捗 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	<p>調達期間の長期化とデットコスト低減を推進【'17.12期調達分】</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均調達期間 (借換前)5.2年 ⇒ (借換後)7.9年 平均調達金利 (借換前)0.91% ⇒ (借換後)0.61%
見通し	<ul style="list-style-type: none"> 東京都心での大量供給による影響は、テナント分散、賃料水準等の状況から限定的と想定 賃料増額改定は順調に進捗する見込み 今後の管理コストの増加に備え、コスト削減などNOI向上に努める 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 デット取得余力(LTV45%上限) 約 358億円 	<p>環境変化に備えた施策を継続</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 取引先金融機関の裾野拡大 手元流動性拡充等によるリファイナンスリスク耐性の向上

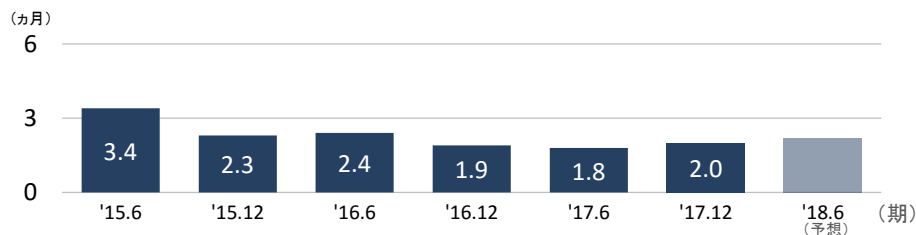
堅調なオフィス需要により、稼働率は高水準で安定推移

■ 稼働率

- 契約稼働率は98%台、賃料稼働率は97%台で推移
- '18.6期に一旦低下するも、'18.12期では'17.12期と同等以上に持ち直す見通し



■ 平均フリーレント期間



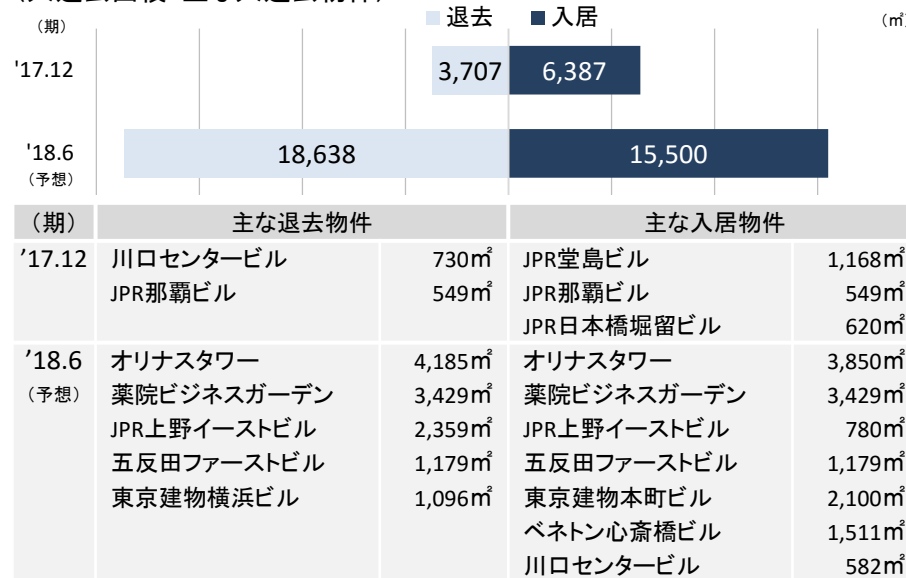
■ 入退去

- '17.6期の退去物件のリーシングはほぼ完了
- '17.12期の退去物件のうち、約8割は入居または新規契約済み
- '18.6期は18,000㎡超の退去が発生するも、早期リーシングにより空室面積は同水準で推移する見通し

(空室面積の推移・見通し)

'17.6期末 空室面積	'17.12期 ネット入退去面積	'18.6期 ネット入退去面積	'18.6期末想定 空室面積
9,465㎡	-2,680㎡	+3,138㎡	9,923㎡

(入退去面積・主な入退去物件)

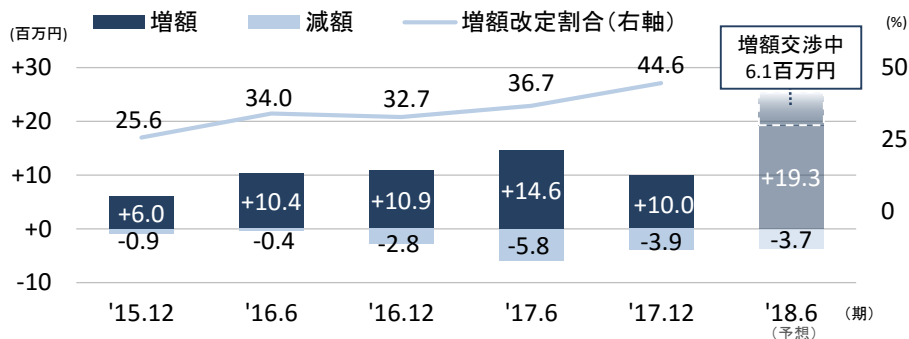


1. 「契約稼働率」「賃料稼働率」は期中平均の値を表しています。
 2. 契約稼働率と賃料稼働率の2018年6月期の各数値は、当該期に効力の生じる入退去に関する合意を反映した見込値を記載しています。2018年12月期の各数値は、当該期に効力の生じる入退去を想定した見込値を記載しています。

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

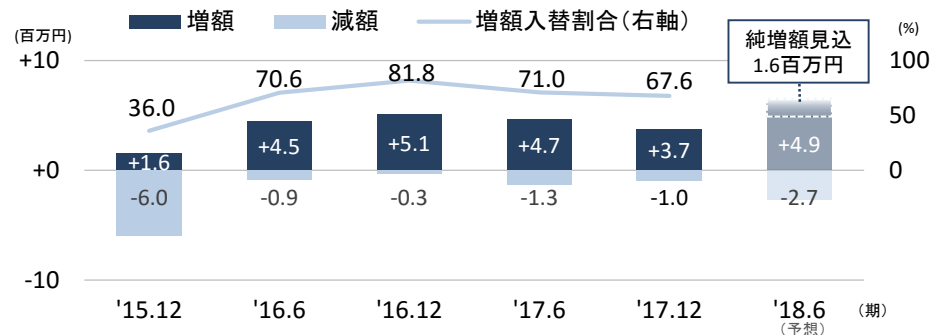
■ 賃料改定

	月額賃料改定増額	増額改定割合	増額改定率
2017年12月期	+10.0百万円	44.6%(更新件数比)	+7.4%(共益費込賃料比)



■ 入替賃料(テナント入替による賃料変動)

	月額賃料入替増額	増額入替割合	入替増額率
2017年12月期	+3.7百万円	67.6%(入替件数比)	+21.1%(共益費込賃料比)

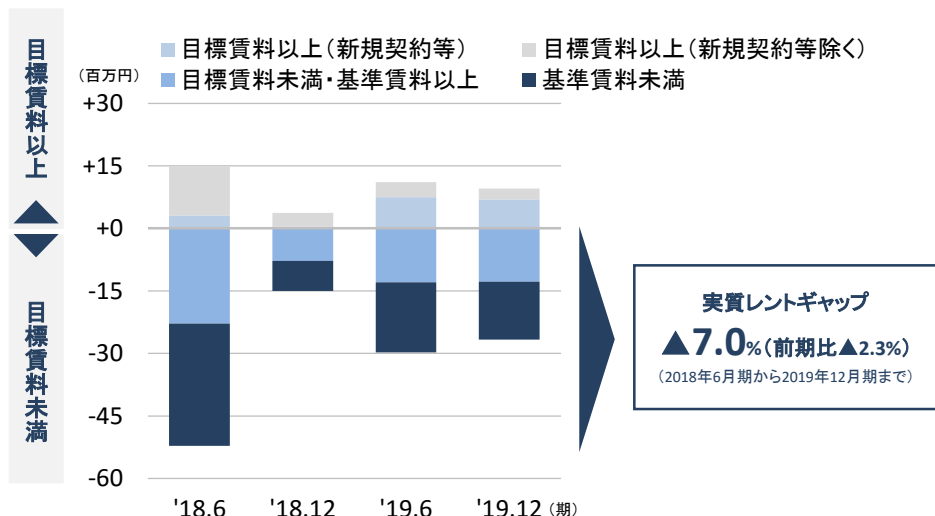


1. 「月額賃料改定額」は、各期の賃料改定における、改定後月額賃料から改定前月額賃料を控除した合計額(共益費を含みます。)を記載しています。2018年6月期の月額賃料改定額の増額分については、当該期に効力の生じる賃料に関する合意に基づく見込額を記載し、減額分については当該期に効力の生じる賃料について想定した見込額を記載しています。

2. 「月額賃料入替変動額」は、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。2018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。

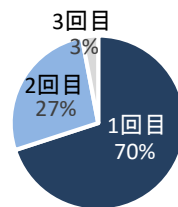
■ 契約更新期別賃料水準の状況(オフィス)

- 実質レントギャップ＝目標賃料と継続賃料の差
- 目標賃料＝賃料引上げを図る目的でTRIMが独自に定める賃料水準

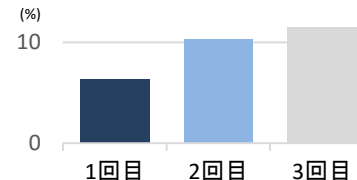


■ '17.12期改定回数状況

増額改定回数別件数比



増額改定回数別改定率



1. 「実質レントギャップ」は、「19年12月期まで4期間に契約更新期日が到来する継続賃料から目標賃料を控除した月額差額の内、「基準賃料未満」及び「目標賃料未満・基準賃料以上」の合計額から目標賃料以上(新規契約等除く)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。

2. 「基準賃料」は主にオフィス保有物件を対象に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(最下限)をいい、マーケット賃料と概ね同水準で設定しています。

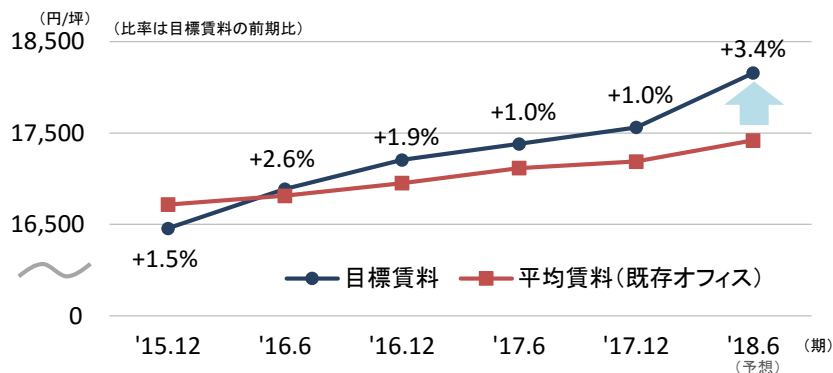
継続的な賃料増額に向けた施策に加え、付帯収入の増加、費用削減にも精力的に取り組む

■ 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。

■ 目標賃料

- 目標賃料をターゲットに賃料改定とリーシングを実施
- 目標賃料を每期見直し、オフィス賃料の継続的引上げを実現



■ NOI向上の取り組み

● 電気料金の削減

電力会社数社による入札を実施し、電力需給契約の切り替えを実施

対象物件	27物件 (JPR100%保有ビル)
電気料削減(年想定)	約63百万円
削減効果(対象ビル)	▲9.7%

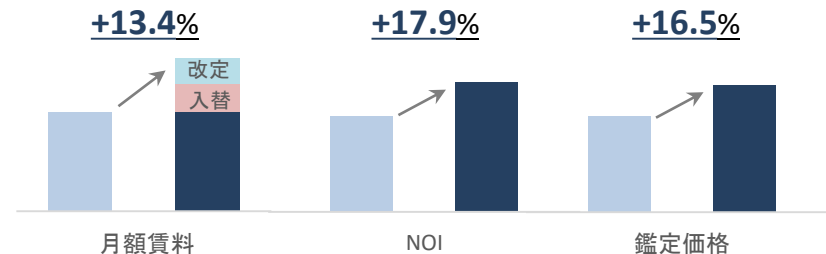
1. 対象ビルの過去の電気使用実績をもとに電力会社切替後の試算を行い、その差額を削減額としています。

<CS向上によるNOI向上事例 薬院ビジネスガーデン>



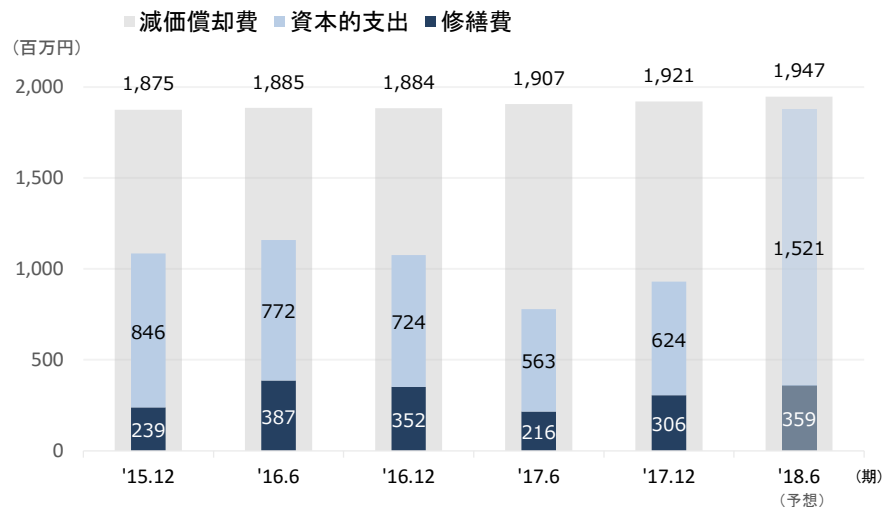
JPRベストパフォーマンスアワード
2017年受賞

- ビルの管理状況、清掃状況、設備担当者や清掃担当者の対応について、テナントの評価が高い
- テナントとのコミュニケーションも良好で苦情等にも迅速に対応
- こうしたCS向上が、大型テナント退出後の館内増床による早期埋め戻しや賃料増額改定の実現につながり、NOI向上に成功



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



■ '17.12期工事の概要

- 工事総額 **931** 百万円
- ⇒うち、バリューアップ工事 **301** 百万円
- ⇒(うち、LED化工事等) **156** 百万円

<主な工事>

川口センタービル(空調他/111百万円) ベネトン心齋橋ビル(空調他/92百万円)
 オリナスタワー(LED他/87百万円) 新宿センタービル(空調・給排水他/73百万円)
 ビッグス新宿ビル(LED他/59百万円)

1. 修繕費は、実際に各期に計上した金額から、原状回復費収入相当の修繕費を控除した金額を記載しています。
 2. 「RN」はリニューアル、「EV」はエレベーターのことを指します。
 3. 各工事金額は工事管理報酬を含めた金額を記載しています。

■ '17.12期バリューアップ工事事例 オリナスタワーLED化工事



省エネ対策・テナント満足度の向上を目的とし、専有部・共用部における照明器具のLED化を'17.6期-'18.6期にわたり実施

消費電力量削減効果(想定) ▲52%

改修後:リフレッシュコーナー



改修後:エレベーターホール



■ '18.6期工事の予定

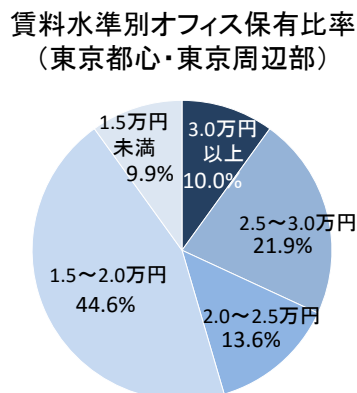
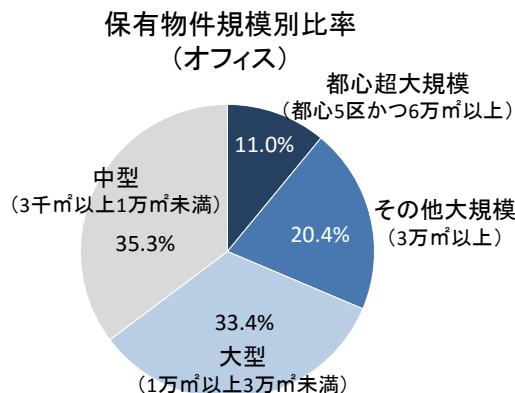
保有物件の資産価値の維持向上とテナント等利用者の満足する空間を提供することを目的とし、大規模なリニューアルや空調工事・LED化等を予定

<主な工事>

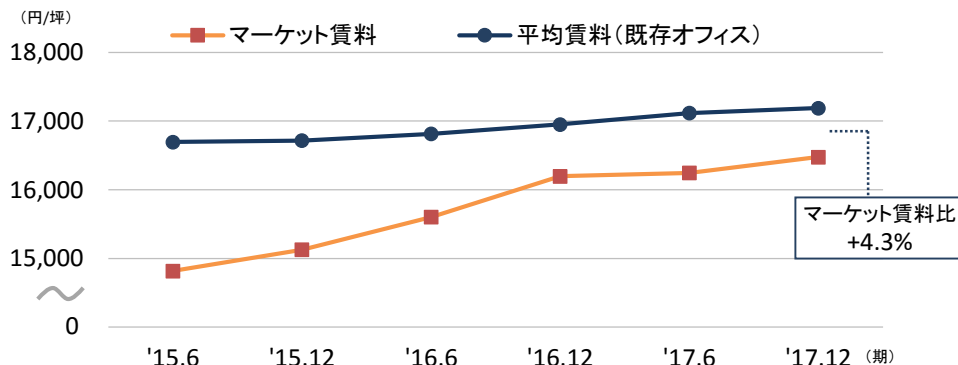
東京建物本町ビル(RN・空調他/390百万円) 川口センタービル(空調他/235百万円)
 ベネトン心齋橋ビル(改修他/154百万円) 東京建物横浜ビル(RN・EV更新他/122百万円)
 オリナスタワー(LED/98百万円) ビッグス新宿ビル(LED他/88百万円)
 JPR那覇ビル(発電機更新他/56百万円) 梅田ロフトビル(RN他/53百万円)

大型・中型ビル中心のポートフォリオでマーケット優位性を確保

- 近年のオフィス供給は都心の大規模物件が中心
- JPR保有物件は、大型・中型ビルマーケットにおいて、適切な維持管理とマネジメントにより競争力を発揮

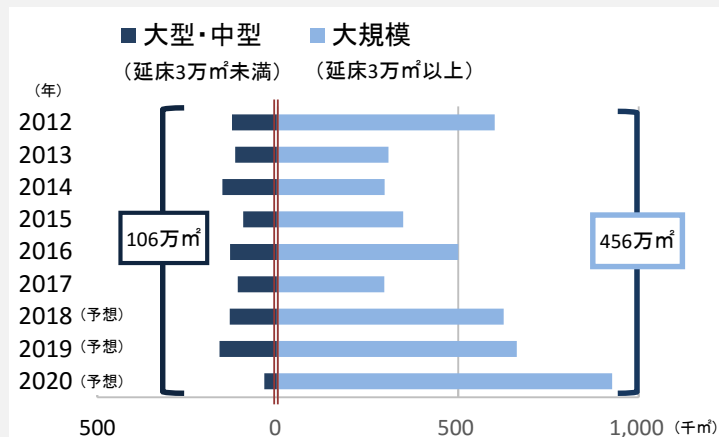


保有オフィス物件の平均賃料はマーケット賃料を上回って推移



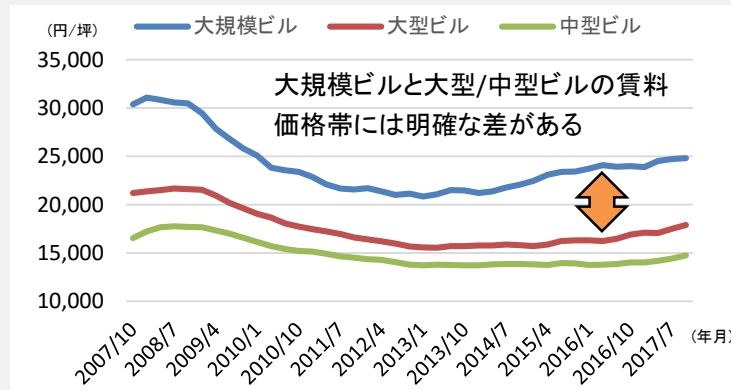
- 「規模別比率(オフィス)」は、オフィスビル1棟の延床面積により規模を区分し、各区分のビルの賃貸可能面積合計に基づく比率を記載しています。なお、大手町タワー(底地)は底地物件であるため除外しています。
- 「賃料水準別オフィス保有比率(東京都心・東京周辺部)」とは、2017年12月期末時点で東京都心及び東京周辺部のオフィス保有物件における月額賃料総額に対する各物件平均賃料単価別の月額賃料の比率をいいます。
- 「既存オフィス」とは、2015年6月期から継続保有している物件をいいます。
- 「マーケット賃料」は、本投資法人が保有するオフィスビルについて、シービーアールイー株式会社が査定したマーケット賃料水準(上限と下限の中値)を表しています。

■ オフィス供給(都心5区の貸室面積増加量)



- 三鬼商事株式会社公表の「オフィスレポート(東京ビジネス地区)」をもとにTRIMが作成しています。
- 新築オフィスビルの供給により増加した「貸室面積」の各年毎の合計を記載しています。

■ 東京23区平均賃料の推移



- 三幸エステート株式会社公表の統計データに基づきTRIMが作成しています。
- 「東京23区平均賃料の推移」では、「大規模ビル」は基準階面積200坪以上の物件、「大型ビル」は同100坪~200坪の物件、「中型ビル」同50坪~100坪の物件をいいます。

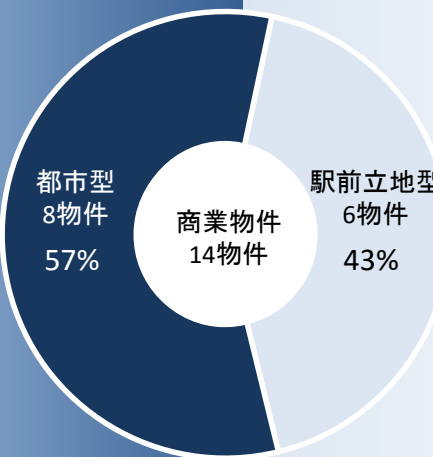
商業施設は、プライムロケーション・駅至近の商業ポテンシャルの高いエリアに所在

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

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	4.1%	6.0%

8物件 / 547.6億円(資産規模)



6物件 / 461.8億円(資産規模)



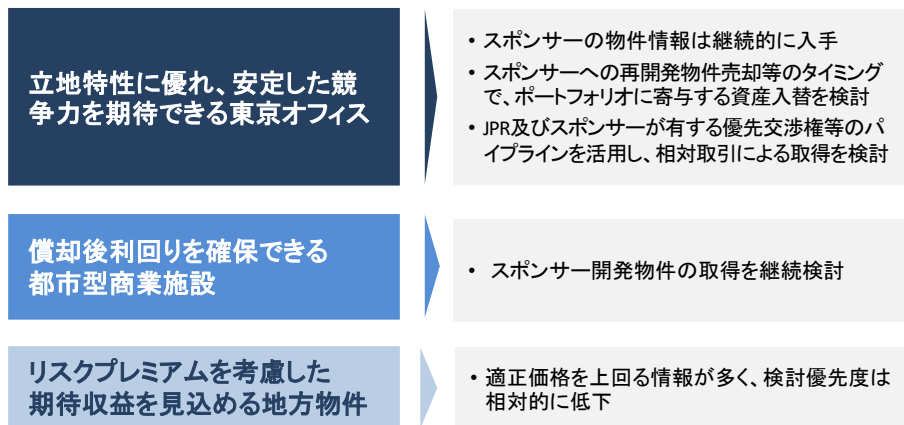
スポンサーパイプライン活用による厳選投資及び資産入替 デットによる取得余力を活用し、クオリティを重視した外部成長戦略を推進

■ スポンサーパイプライン及び優先交渉権の活用

(投資ターゲット)

投資ターゲット

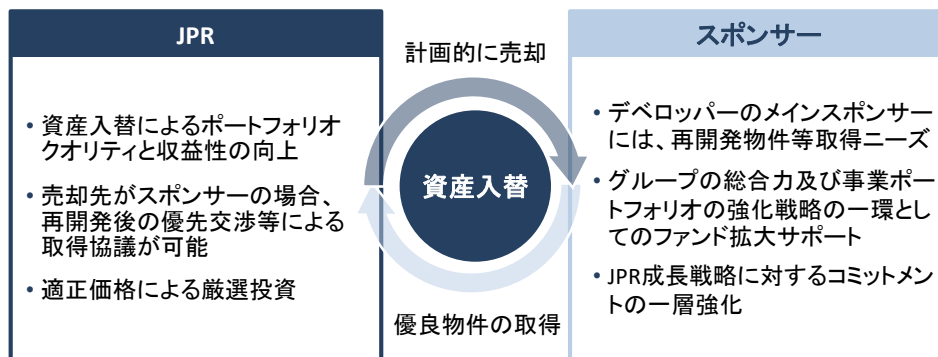
投資戦略



■ 資産入替を活用した外部成長の継続

(入替方針)

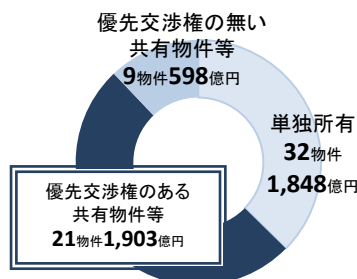
- 資産入替を計画的に推進し、強固なポートフォリオの構築を目指す



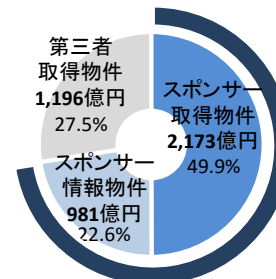
(優先交渉権を使った主な取得事例)

物件名	当初取得時 持分割合	追加取得	現在の 持分割合
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%

(共有物件等投資比率)



(保有物件の取得先別内訳)



スポンサーパイプライン物件
72.5%

(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.「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。

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



オリナスタワー

● 都市型商業施設 (FUNDESシリーズ)

物件名	竣工(予定)時期
FUNDES水道橋 (JPR取得済)	2015/7
FUNDES神保町	2016/11
FUNDES上野	2017/7
名称未定)天神	2018/7
FUNDES五反田	2019/7
FUNDES銀座	2019/10

JPR保有



FUNDES水道橋



FUNDES上野

● 都市型ホテル

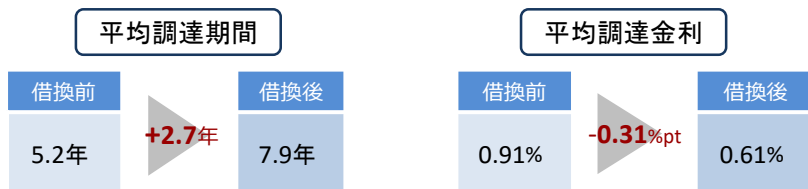
ホテル名	客室数	竣工(予定)時期
カンデオホテルズ東京六本木	149	2017/9
ザ・スクエアホテル銀座	182	2018/8
仮)ホテルグレイスリー浅草	125	2018/9
仮)ザ・ビー大阪心斎橋	309	2019/2
仮)カンデオホテルズ大宮	321	2019/6
名称未定)京都四条	未定	2020年夏
名称未定)京都三条	未定	未定



カンデオホテルズ
東京六本木

長期平準化とデットコスト低減の両立

2017年12月期の調達実績



財務指標等の状況

(各期調達状況)	2017年6月期	2017年12月期	前期比
新規調達総額	190億円	179億円	-11億円
平均調達期間(借換前比)	4.4年(-0.6年)	7.9年(+2.7年)	+3.5年
平均調達金利(借換前比)	0.37%(-0.72%pt)	0.61%(-0.31%pt)	+0.24%pt

(有利子負債全体)

有利子負債	1,813億円	1,812億円	-1億円
平均残存年数	4.3年	4.6年	+0.3年
平均デットコスト	1.03%	0.96%	-0.07%pt
長期固定金利比率	100%	100%	±0%pt

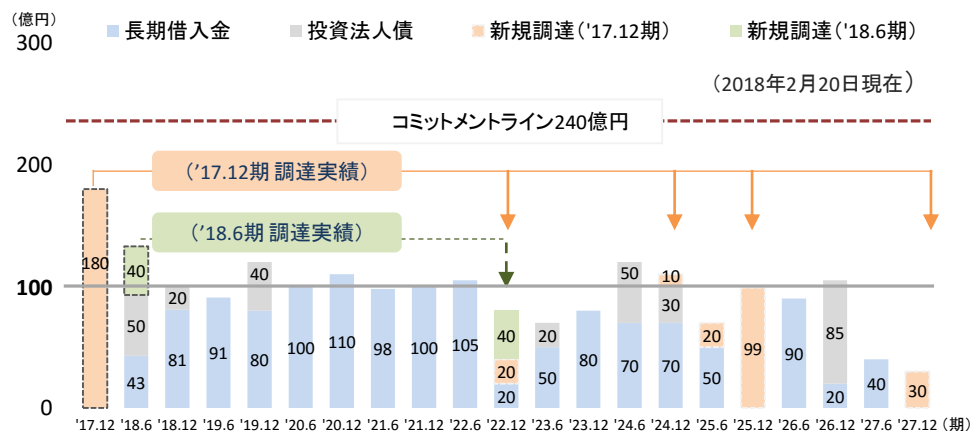
(LTV)

LTV(資産総額ベース)	40.7%	40.6%	-0.1%pt
取得余力(LTV45%上限)	351億円	358億円	+6億円

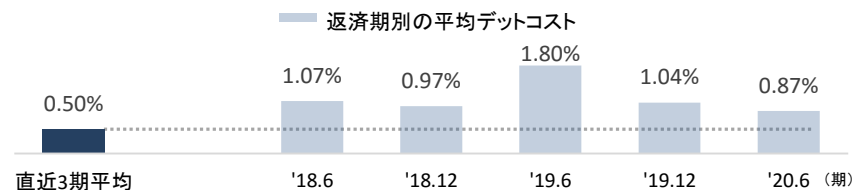
(格付)

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

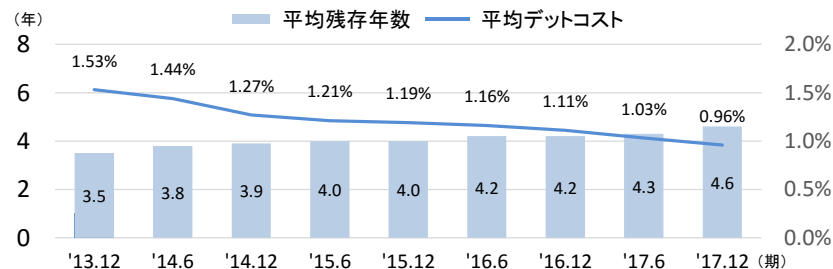
調達期間の長期化、各期返済額は100億程度に平準化



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



平均残存年数と平均デットコスト

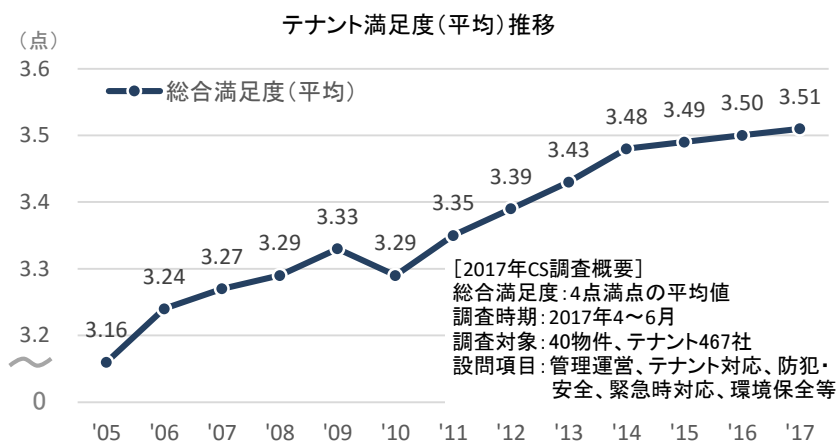


テナント満足度向上(CS)の取り組み

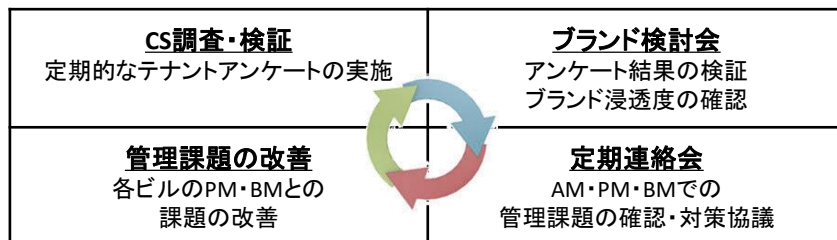
■ テナント満足度向上への取り組み

定期的なCS調査

- テナントサービスについて、ビル毎のレベルをチェックするため、定期的にアンケートを実施
- 調査結果をもとにテナントの要望にスピード感を持って対応し、課題の改善に取り組む
- 調査については、公正な評価が得られるよう、第三者のシンクタンクに依頼



CS向上への対応



■ テナントサービスの向上

PM・BMとの協働

- 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

JPRベストパフォーマンスアワード2017: 薬院ビジネスガーデン



- テナントへの迅速な対応等による良好なコミュニケーションを継続
- 大口テナント退去も館内増床により高稼働を維持
- 設備担当者、清掃担当者の対応について、テナントから高い評価を獲得
- 日常の着実な建物管理が、ポートフォリオの収益向上に大きく貢献

■ 社会貢献・BCP対応

JPR千駄ヶ谷ビルの取り組み

NPO法人ばれっとによるお菓子訪問販売会を実施。本ビルテナントの株式会社大京の紹介により、お菓子の販売を通して障がい者の社会参加と自立を支援



震災訓練・防災グッズの配布

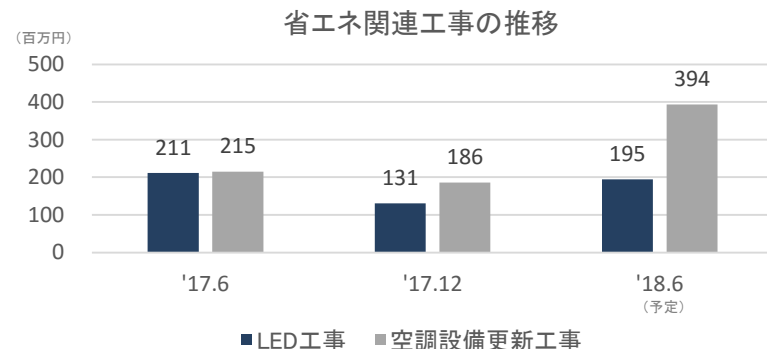
- 首都圏直下型地震を想定し、定期的に震災対応訓練を実施
- テナントへ防災グッズを配布し、災害への備えと啓蒙を図る



環境関連への継続的な取り組みを強化

■ 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

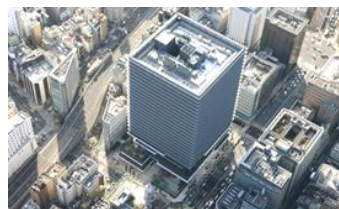


■ 太陽光発電

太陽光発電による再生可能エネルギーを活用

太陽光発電量 (kWh)

物件名	2016年	2017年
オリナスタワー	8,483	9,082
東京スクエアガーデン	53,152	55,386



東京スクエアガーデン(屋上)



オリナスタワー(太陽光パネル)

■ GRESB

最高位「Green star」を4年連続で取得

- 4年連続で最高位「Green Star」の評価取得
- 総合スコアでの相対評価「GRESBレーティング」において、上位評価「4スター」を取得
- GRESB開示評価(ESG情報開示レベル)、上から2番目となるB評価



■ DBJ Green Building

合計17物件、賃貸可能面積ベースの取得率28.2%

2017年7月、東京スクエアガーデンにおいて5スターを獲得

- 共用部・専有部ともLED化等省エネルギーの取組みへの評価
- 非常用発電機の設置等、防災への取組みへの評価
- 大規模緑化等のヒートアイランド対策への評価



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

■ 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	17年12月期の報酬	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
	金子博人	金子博人法律事務所 代表弁護士	—	—
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	新日本有限責任監査法人	—	13,000千円	—

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

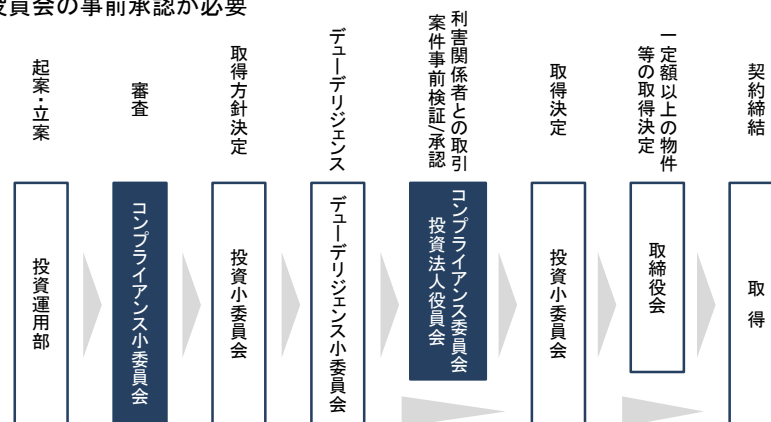
報酬区分	算定基準	報酬実績('17.12期)	比率
固定報酬	月額 1,250万円	75百万円	13.7%
インセンティブ報酬1	総収入額 × 2% (80億円を超える部分は1.5%)	267百万円	48.7%
インセンティブ報酬2	税引前当期純利益 × 3% (インセンティブ報酬2控除前の税引前当期純利益)	206百万円	37.6%
インセンティブ報酬3	新規物件取得価格 × 0.25%	—	—

■ 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

利害関係者取引の種類

(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

2017年12月期(第32期)実績:1口当たり分配金7,223円(前期比+10円)

前期取得物件の通期稼働に加え、既存物件の賃料等収入も引き続き増収
財務コストの削減も寄与し、8期連続の増配を達成

項目		2017年6月期 (第31期)	2017年12月期 (第32期)	前期比
P/L (百万円)	営業収益	15,118	15,141	+23
	(うち、不動産等売却益)	(210)	-	(-210)
	営業費用	7,370	7,572	+202
	営業利益	7,747	7,569	-178
	営業外収益	96	8	-88
	営業外費用	976	910	-65
	経常利益	6,868	6,666	-201
	当期純利益	6,867	6,665	-201
積立金(百万円)	繰入額	210	-	-210
分配金(円)	1口当たり	7,213	7,223	+10
運用状況 (百万円)	NOI	10,216	10,252	+36
	NOI利回り(簿価)	5.0%	4.9%	-0.1%pt
	賃貸事業利益	8,308	8,331	+22
	償却後利回り(簿価)	4.1%	4.0%	-0.1%pt
	減価償却費	1,907	1,921	+13
	資本的支出	563	624	+61
	修繕工事費	246	329	+83
	平均稼働率	98.5%	98.4%	-0.1%pt
	期末稼働率	98.0%	98.5%	+0.5%pt
発行済投資口総数(口)	923,000	923,000	-	

主な変動要因(前期比)

(百万円)

当期純利益 **-201**

*当期純利益への影響をプラス・マイナスで表示

賃貸事業利益 **+22**

賃料等収入の増加(既存物件) **+68**

賃料等収入の寄与('17.6期取得物件) **+156**

賃料等収入の剥落('17.6期売却物件) **-93**

附加使用料の増加 **+106**

水道光熱費の増加 **-108**

(参考)水道光熱収支(附加使用料-水道光熱費)の悪化 **-1**

外注委託費の増加 **-22**

修繕工事費の増加 **-83**

不動産等売却損益 **-210**

('17.6期不動産等売却益の剥落)

営業外損益 **-22**

管理組合精算金の剥落 **-84**

支払利息・投資法人債利息の減少 **+44**

1. 2017年6月期の不動産等売却益については、租税特別措置法第66条の2に規定される「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用した圧縮記帳の方法により、210百万円を圧縮積立金として計上しています。

2017年12月期(第32期)実績: 1口当たり分配金の期初予想比+3円

水道光熱費等の費用増が影響したものの、
解約違約金の増加や財務コストの削減等により期初予想を上回る水準に着地

項目		2017年12月期 (第32期・予想)	2017年12月期 (第32期・実績)	予想比
P/L (百万円)	営業収益	15,073	15,141	+68
	営業費用	7,494	7,572	+77
	営業利益	7,578	7,569	-9
	営業外収益	4	8	+3
	営業外費用	917	910	-6
	経常利益	6,664	6,666	+1
	当期純利益	6,664	6,665	+1
	分配金(円)	1口当たり	7,220	7,223
運用状況 (百万円)	NOI	10,271	10,252	-19
	NOI利回り(簿価)	4.9%	4.9%	-0.0%pt
	賃貸事業利益	8,346	8,331	-14
	償却後利回り(簿価)	4.0%	4.0%	-0.0%pt
	減価償却費	1,925	1,921	-4
	資本的支出	911	624	-286
	修繕工事費	278	329	+51
	平均稼働率	98.2%	98.4%	+0.2%pt
	期末稼働率	97.9%	98.5%	+0.6%pt
発行済投資口総数(口)	923,000	923,000	-	

主な変動要因(予想比)

(百万円)

当期純利益	+1	*当期純利益への影響をプラス・マイナスで表示
賃貸事業利益	-14	
賃料等収入の増加	+3	
解約違約金等・原状回復費相当額収入の増加	+54	
附加使用料の増加	+2	
水道光熱費の増加	-36	
(参考)水道光熱収支(附加使用料-水道光熱費)の悪化	-33	
修繕工事費の増加	-51	
営業外損益	+10	
支払利息・投資法人債利息の減少	+5	

1. 2017年12月期(第32期)の業績予想は、2017年8月14日付の公表数値であり、前提条件は以下のとおりです。
保有資産: 計62物件(2017年6月期末保有)
平均稼働率: 98.2%(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)
LTV(資産総額ベース): 40.6%(2017年12月期末)

2018年6月期(第33期)予想:1口当たり分配金7,220円(当期実績比-3円)

賃料等収入は引き続き増収。固定資産税等の費用の増加が見込まれるものの、営業外収益の計上により分配金は2017年12期とほぼ同水準となる見込み

項目		2017年12月期 (第32期)	2018年6月期 (第33期・予想)	当期実績比
P/L (百万円)	営業収益	15,141	15,085	-56
	営業費用	7,572	7,757	+185
	営業利益	7,569	7,327	-241
	営業外収益	8	213	+205
	営業外費用	910	877	-33
	経常利益	6,666	6,664	-1
	当期純利益	6,665	6,664	-1
分配金(円)	1口当たり	7,223	7,220	-3
運用状況 (百万円)	NOI	10,252	10,028	-224
	NOI利回り(簿価)	4.9%	4.9%	-0.0%pt
	賃貸事業利益	8,331	8,080	-250
	償却後利回り(簿価)	4.0%	4.0%	-0.1%pt
	減価償却費	1,921	1,947	+26
	資本的支出	624	1,521	+896
	修繕工事費	329	373	+43
	平均稼働率	98.4%	97.9%	-0.5%pt
	期末稼働率	98.5%	97.9%	-0.6%pt
発行済投資口総数(口)	923,000	923,000	-	

主な変動要因(当期実績比)

(百万円)

当期純利益	-1	*当期純利益への影響をプラス・マイナスで表示
賃貸事業利益	-250	
賃料等収入の増加	+81	
解約違約金等・原状回復費相当額収入の減少	-42	
附加使用料の減少	-90	
水道光熱費の減少	+104	
(参考)水道光熱収支(附加使用料-水道光熱費)の改善	+14	
公租公課(固定資産税・都市計画税等)の増加	-164	
修繕工事費の増加	-43	
減価償却費の増加	-26	
仲介手数料の増加	-45	
管理委託料(増額改定報酬等)の増加	-15	
営業外損益	+239	
管理組合精算金の計上	+208	
支払利息・投資法人債利息の減少	+28	

1. 2018年6月期(第33期)業績予想の前提条件以下のとおりです。

保有資産: 計62物件(2017年12月期末保有)
 平均稼働率: 97.9%(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)
 LTV(資産総額ベース): 40.6%(2018年6月期末)

2018年12月期(第34期)予想: 賃貸事業利益等 +220百万円(2018年6月期予想比)

増額改定及び空室の埋め戻しが順調に進捗し、賃料等収入は大幅増収の見込み
前期に計上した営業外収益の剥落分を吸収し、更なる利益の上積みを目指す

項目		2018年6月期 (第33期・予想)	2018年12月期 (第34期・予想)	次期予想比
P/L (百万円)	賃貸事業収入(a)	15,085	15,376	+291
	賃貸事業費用(b)	7,005	7,076	+70
	不動産等売却益	-	-	-
	不動産等売却損	-	-	-
	賃貸事業利益等	8,080	8,300	+220
運用状況 (百万円)	NOI	10,028	10,261	+232
	NOI利回り(簿価)	4.9%	4.9%	+0.0%pt
	賃貸事業利益(a-b)	8,080	8,300	+220
	償却後利回り(簿価)	4.0%	4.0%	+0.1%pt
	減価償却費	1,947	1,960	+12
	資本的支出	1,521	1,633	+112
	修繕工事費	373	417	+44
	平均稼働率	97.9%	98.5%	+0.6%pt
	期末稼働率	97.9%	98.9%	+1.0%pt

主な変動要因(次期予想比)

(百万円)

賃貸事業利益等 +220 *賃貸事業利益等への影響をプラス・マイナスで表示

賃貸事業利益 +220

賃料等収入の増加 +229

解約違約金等・原状回復費相当額収入の剥落 -23

附加使用料の増加 +83

水道光熱費の増加 -71

(参考)水道光熱収支(附加使用料-水道光熱費)の改善 +12

修繕工事費の増加 -44

仲介手数料の減少 +18

- 賃貸事業利益等とは、賃貸事業利益に不動産等売却損益を加減した利益をいいます。
- 2018年12月期(第34期)業績予想の前提条件は以下のとおりです。
保有資産: 計62物件(2018年6月期末保有想定)
平均稼働率: 98.9%(当該期に効力の生じる入退去及び賃料について想定した見込値)
LTV(資産総額ベース): 40.6%(2018年12月期末)

2018年12月期賃貸事業利益-7百万円(2017年6月期比)

賃料・共益費は326百万円増収の見込み

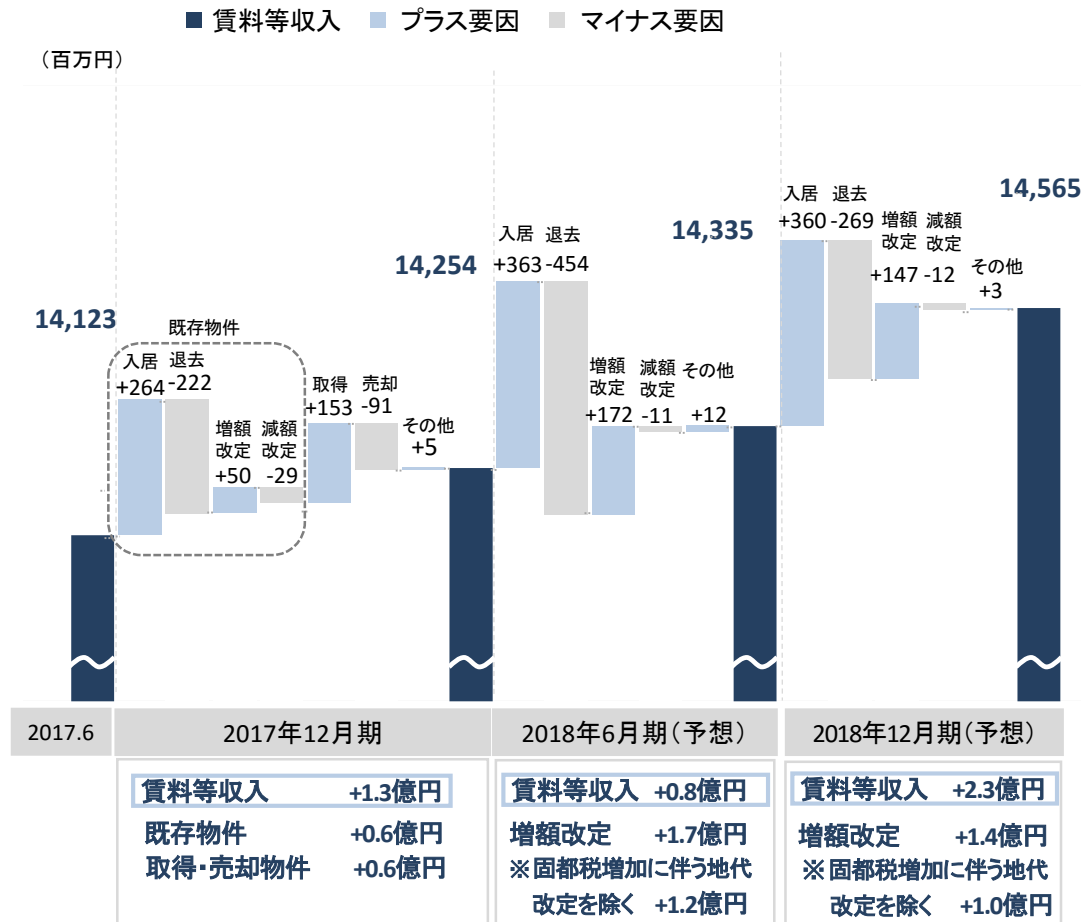
(既存物件+264百万円(年率換算+1.5%)、2017年6月期取得・売却物件+61百万円)

項目	2017年6月期 (第31期)	2017年12月期 (第32期)	2018年6月期 (第33期・予想)	2018年12月期 (第34期・予想)	2018年12月期(2017年6月期比)	
					変動額	%
賃貸事業収入	14,907	15,141	15,085	15,376	+469	+3.1
賃料等収入(定額収入)	14,123	14,254	14,335	14,565	+442	+3.1
賃料・共益費	12,149	12,275	12,297	12,475	+326	+2.7
地代	1,580	1,580	1,628	1,675	+94	+6.0
その他定額収入	393	398	410	414	+21	+5.4
その他賃貸事業収入(変動収入)	783	887	749	810	+26	+3.4
附加使用料	682	788	698	781	+99	+14.6
解約違約金等	31	35	-	-	-31	-100.0
原状回復費相当額収入	35	29	23	-	-35	-100.0
その他変動収入	34	33	28	29	-5	-16.8
賃貸事業費用(減価償却費除く)	4,691	4,889	5,057	5,115	+424	+9.0
外注委託費	575	598	591	599	+23	+4.1
水道光熱費	770	878	774	845	+75	+9.7
公租公課	2,061	2,044	2,209	2,201	+140	+6.8
保険料	25	25	26	25	-0	-0.0
修繕工事費	246	329	373	417	+171	+69.7
管理委託料	259	268	283	270	+10	+4.1
管理組合	578	584	568	562	-15	-2.7
その他賃貸事業費用	172	160	230	191	+19	+11.0
NOI	10,216	10,252	10,028	10,261	+45	+0.4
減価償却費	1,907	1,921	1,947	1,960	+52	+2.8
賃貸事業費用	6,599	6,810	7,005	7,076	+476	+7.2
賃貸事業利益(a)	8,308	8,331	8,080	8,300	-7	-0.1
不動産等売却損益 (百万円)						
不動産等売却益(b)	210	-	-	-	-210	-100.0
不動産等売却損(c)	-	-	-	-	-	-
賃貸事業利益等(百万円、a+b-c)	8,518	8,331	8,080	8,300	-218	-2.6

2018年6月期賃料等収入+0.8億円('17.12期比)、2018年12月期賃料等収入+2.3億円('18.6期比)

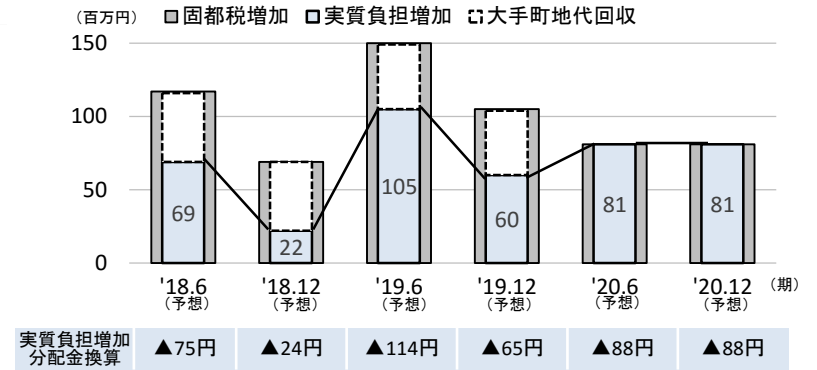
固都税は評価替えに伴い大幅増加、水道光熱収支は改善見通し

■ 賃料等収入(変動要因・前期比)



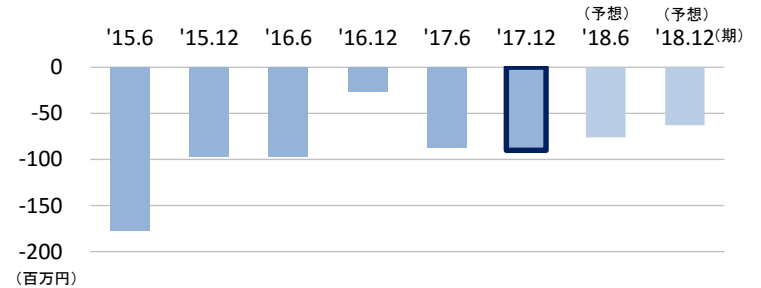
■ 固都税増加の見通し('17年12月期対比)

- 2018年度の評価替えに伴い、固都税は大幅に増加する見込み
- 大手町タワーの固都税は3カ月後より地代に上乗せして回収



■ 水道光熱収支(水道光熱費－附加使用料)

- '17.12期は前期想定より▲34百万円悪化
- 電力会社の見直し等コスト削減により、次期以降改善の見通し

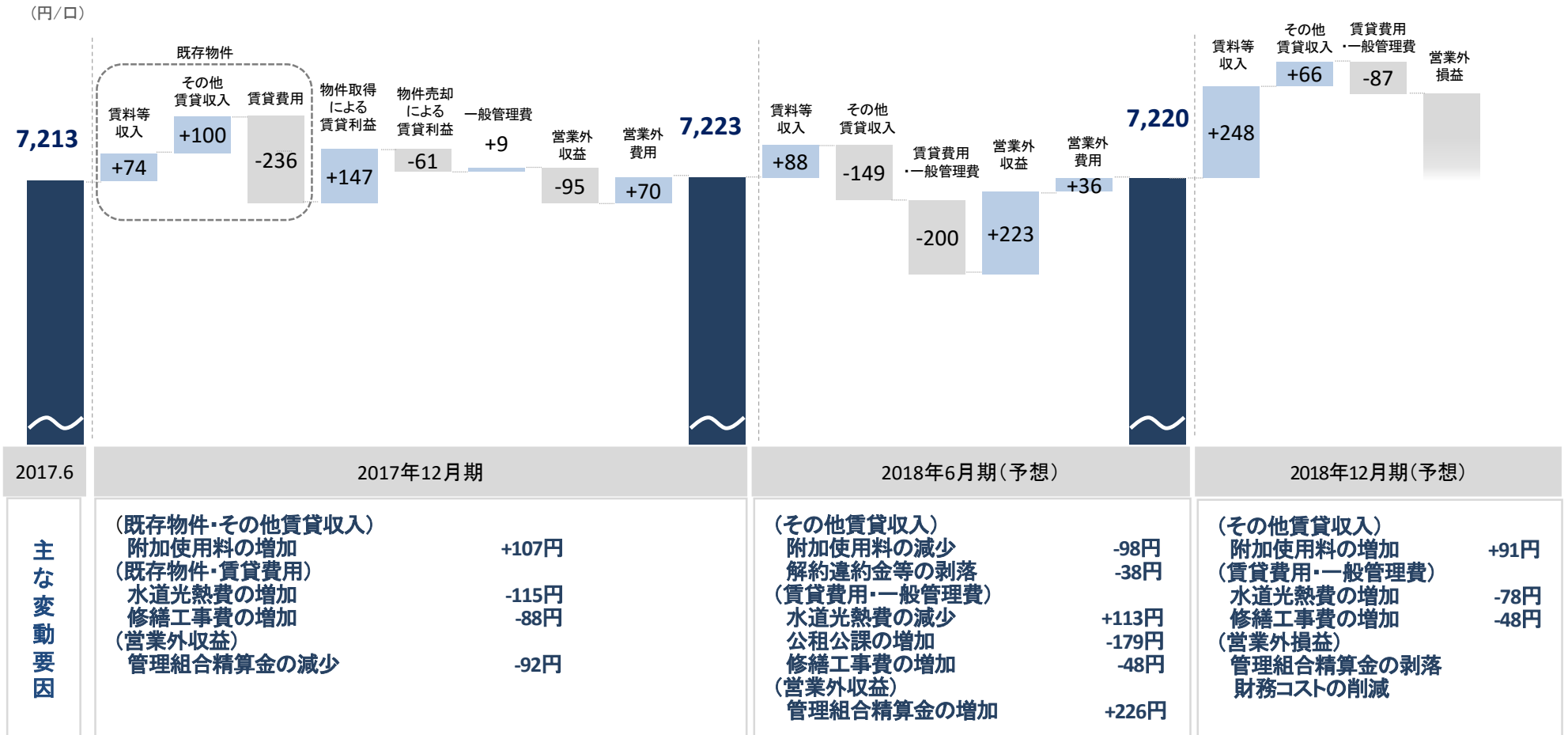


1. 「水道光熱収支」とは、各期の水道光熱費から附加使用料を単純に控除した金額を表わしたものであり、水道光熱費は、保有物件の主に専用部及び共用部等に係る費用であり、附加使用料は、主に専用部に係る収益です。

2018年6月期は固都税の大幅増加等があるものの前期とほぼ同水準を維持する見込み
 2018年12月期は賃料の継続的な増加により増配を目指す

■ 1口当たり分配金(変動要因・前期比)

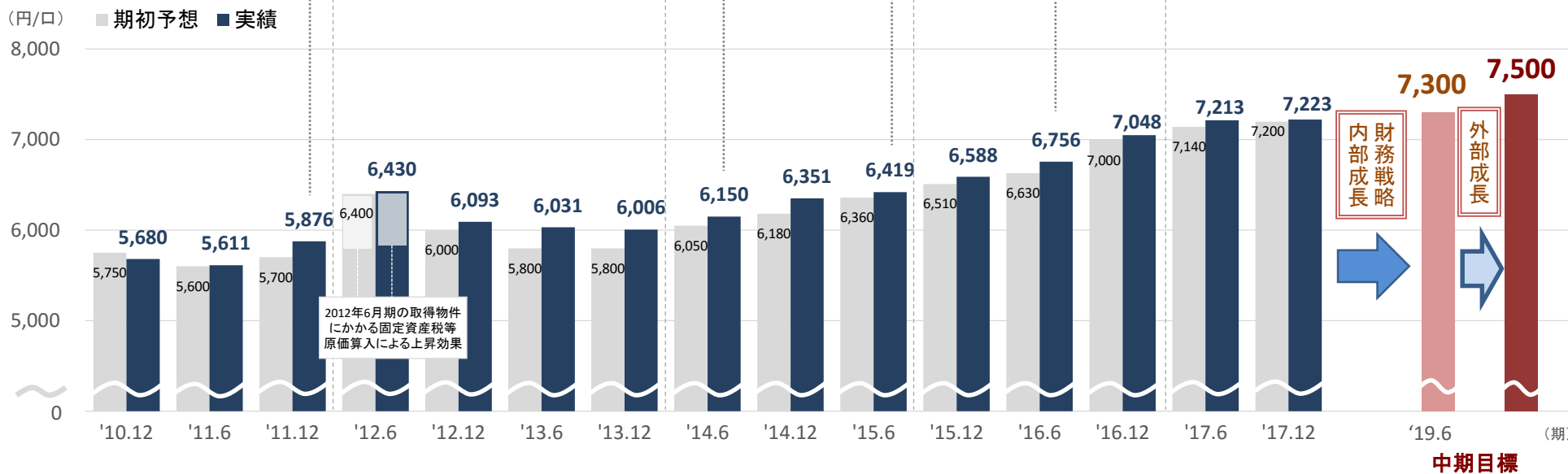
■ 1口当たり分配金 ■ プラス要因 ■ マイナス要因



着実な目標達成による成長の実現

内部成長を中心に安定成長を継続し、中期目標の達成を目指す

■ 1口当たり分配金の実績、予想及び中期目標



1. 「中期目標とする1口当たり分配金」は、TRIMが設定する運用目標であり、その実現を保証するものではありません。

中期目標達成に向けた成長シナリオ

内部成長の継続、デットコストの低減および外部成長実現による中期目標の達成

■ 中期目標に向けたシミュレーション(1口当たり分配金寄与額)

内部成長戦略

賃料等収入による増加額 **'19.6期目標 +100円以上** (円/口)

(オフィス賃料稼働率及び賃料等収入増加率による想定)

賃料等増加率(%)	オフィス賃料稼働率(%)					
	96.0	96.5	97.0	97.5	98.0	98.5
+0.0	-105	-53	0	53	105	158
+1.0	-4	49	102	156	209	262
+2.0	97	151	205	259	312	366
+3.0	199	253	307	361	416	470

- オフィス賃料稼働率: 97.0%以上
- 賃料等収入増加率: +0.4%以上/期

財務戦略

デットコスト低減による増加額 **'19.6期目標 +95円以上** (円/口)

(今後の借換におけるデットコストの想定)

デットコスト(%)	'18.6期~'19.6期			
	'18.6	'18.12	'19.6	計
0.90	12	4	45	61
0.80	20	10	50	80
0.70	27	15	54	96
0.60	34	21	59	114
0.50	41	26	64	131

- '18.6月期以降3期間
返済分平均デットコスト: 1.16%
借換想定額: 約323億円(〜'19.6)
借換想定平均デットコスト: 0.5%~0.9%
- 昨今の金利情勢に鑑み、長期を中心に調達しつつ、各期返済額の平準化を図る

外部成長戦略

物件取得による賃貸事業利益の増加額 **目標 +200円以上** (円/口)

(償却後利回り及び取得価格による想定)

取得価格(億円)	償却後利回り(%)							
	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	
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	

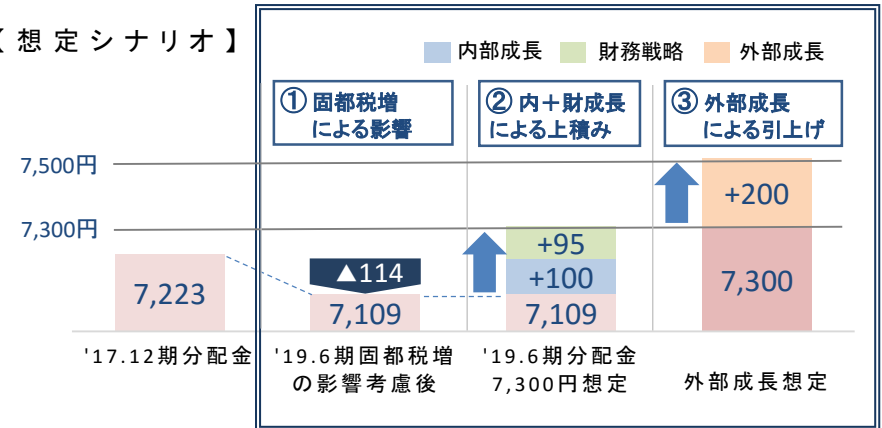
- 優先交渉権の活用及び資産入替等により、既存ポートフォリオ収益に寄与する物件取得を目指す
- 取得目標: 100~150億円

*右記試算には資金調達コストを含みません。

(1口当たり分配金の成長シナリオ)

- 2018年度固都税評価替え等に伴う経費負担の大幅な増加を考慮し、昨期に中期目標到達シナリオを修正
- 内部成長と財務戦略は従来想定通りの進捗を見込み、'19.6期に7,300円達成を想定
- さらに、外部成長により7,500円達成を想定。ただし、現在の取得環境に鑑み、到達時期の設定は行わない

【想定シナリオ】



'17.12期分配金 + 固都税増の影響考慮 + '19.6期までの内+財成長

- 当期分配金に'19.6期の固都税増による分配金影響額を控除
- '19.6期までの想定成長(内部成長+財務戦略)を加えた想定
- '18年以降の都心オフィス大量供給による影響は限定的であり、空室率は5%を超えず、マーケット賃料が下落しないことを想定
- 長期金利は現行水準から大幅に上昇しないことを想定

+外部成長想定

- さらに、物件取得後の外部成長を想定したシナリオ

1. これらはいずれも目標又は計画であり、その実現を保証するものではありません。各方針の内容は、今後の不動産市況や投資環境に応じ、予告なく変更される可能性があります。
2. 内部成長戦略、財務戦略及び外部成長戦略のシミュレーションに記載している1口当たり分配金寄与額は、各々の前提条件に基づく通期想定増加額を2017年12月期末の発行済投資口総数で除した金額を記載しています。



JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT CORPORATION

4. Appendix

	2015年6月期	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
LTV(資産総額ベース)	42.1%	42.1%	42.1%	43.7%	40.7%	40.6%
LTV(含み損益ベース)	41.2%	40.3%	39.4%	40.3%	36.5%	35.5%
NOI利回り(取得価格ベース)	4.6%	4.6%	4.6%	4.9%	4.8%	4.7%
NOI利回り(簿価ベース)	4.8%	4.8%	4.9%	5.1%	5.0%	4.9%
償却後利回り(取得価格ベース)	3.7%	3.7%	3.7%	4.0%	3.9%	3.8%
償却後利回り(簿価ベース)	3.8%	3.8%	3.9%	4.2%	4.1%	4.0%
インプライド・キャップレート	3.6%	3.5%	3.7%	3.5%	3.8%	3.9%
FFO	7,457百万円	7,624百万円	7,783百万円	8,336百万円	8,577百万円	8,587百万円
AFFO	6,796百万円	6,778百万円	7,010百万円	7,612百万円	8,014百万円	7,962百万円
1口当たりFFO	8,542円	8,733円	8,915円	9,549円	9,293円	9,303円
EPS	6,418円	6,586円	6,754円	7,047円	7,440円	7,221円
1口当たり分配金(当期実績)	6,419円	6,588円	6,756円	7,048円	7,213円	7,223円
分配金利回り	3.2%	3.1%	3.2%	3.0%	3.6%	3.9%
ROE	5.2%	5.3%	5.5%	5.6%	5.8%	5.6%
1口当たり圧縮積立金	84円	84円	84円	84円	308円	308円
1口当たり純資産額	247,529円	247,696円	247,862円	248,154円	258,516円	258,525円
1口当たりNAV	251,804円	263,026円	273,915円	283,129円	306,192円	320,060円
投資口価格(権利付最終取引日)	397,000円	420,500円	422,500円	465,000円	405,000円	367,000円
NAV倍率	1.6倍	1.7倍	1.5倍	1.6倍	1.3倍	1.1倍
PBR	1.9倍	1.9倍	1.7倍	1.9倍	1.6倍	1.4倍
PER	30.9倍	31.9倍	31.3倍	33.0倍	27.2倍	25.4倍
FFO倍率	23.2倍	24.1倍	23.7倍	24.3倍	21.8倍	19.7倍
AFFOペイアウトレシオ	82.4%	84.8%	84.1%	80.8%	83.1%	83.7%
DSCR	7.9倍	8.7倍	8.7倍	9.1倍	10.7倍	11.2倍
インタレスト・カバレッジ・レシオ	6.2倍	6.9倍	7.2倍	7.7倍	8.7倍	9.0倍

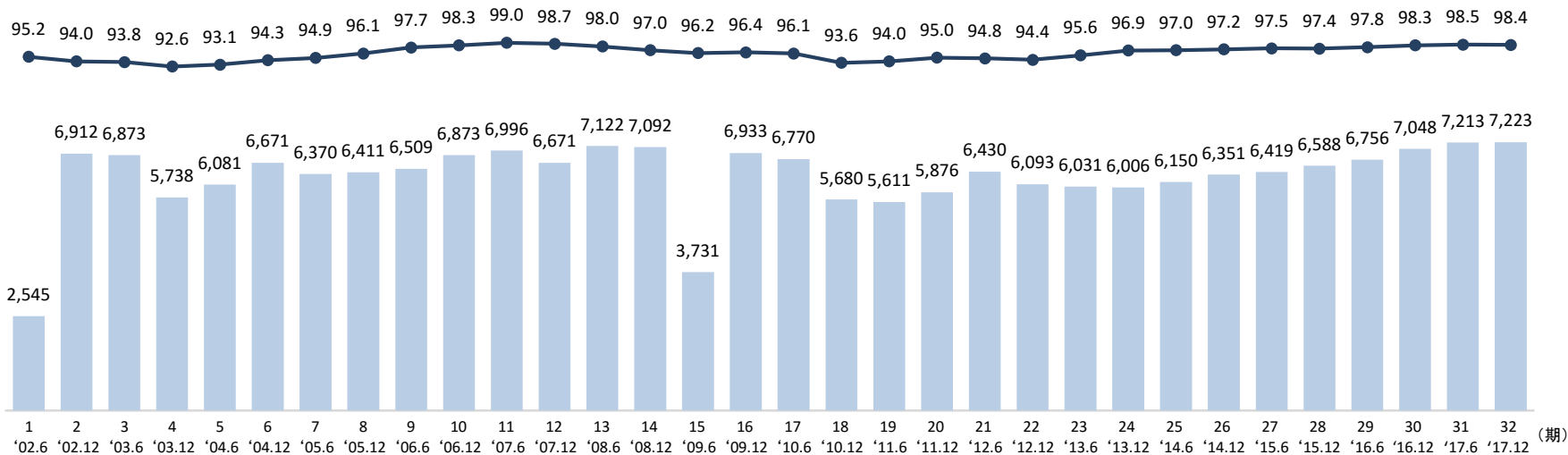
- インプライド・キャップレート= $\text{NOI}(\text{年換算} \cdot \text{次期予想} \times 2) \div (\text{時価総額} + \text{有利子負債} - \text{現預金} + \text{預り敷金})$
- FFO= $\text{当期純利益} + \text{減価償却費} - \text{不動産等売却損益}(\text{固定資産除却損含む})$
- AFFO= $\text{FFO} - \text{資本的支出}$
- EPS= $\text{当期純利益} \div \text{期末発行済投資口総数}$

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

- PER(株価収益率)= $\text{投資口価格} \div \text{EPS}(\text{年換算} \cdot \text{直近実績} \times 2)$
- FFO倍率= $\text{投資口価格} \div 1 \text{口当たりFFO}(\text{年換算} \cdot \text{直近実績} \times 2)$
- AFFOペイアウトレシオ= $\text{分配金総額} \div \text{AFFO}$
- DSCR= $(\text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{支払利息}) \div \text{支払利息}$
- インタレスト・カバレッジ・レシオ= $\text{営業利益} \div \text{支払利息}$
- 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(%)

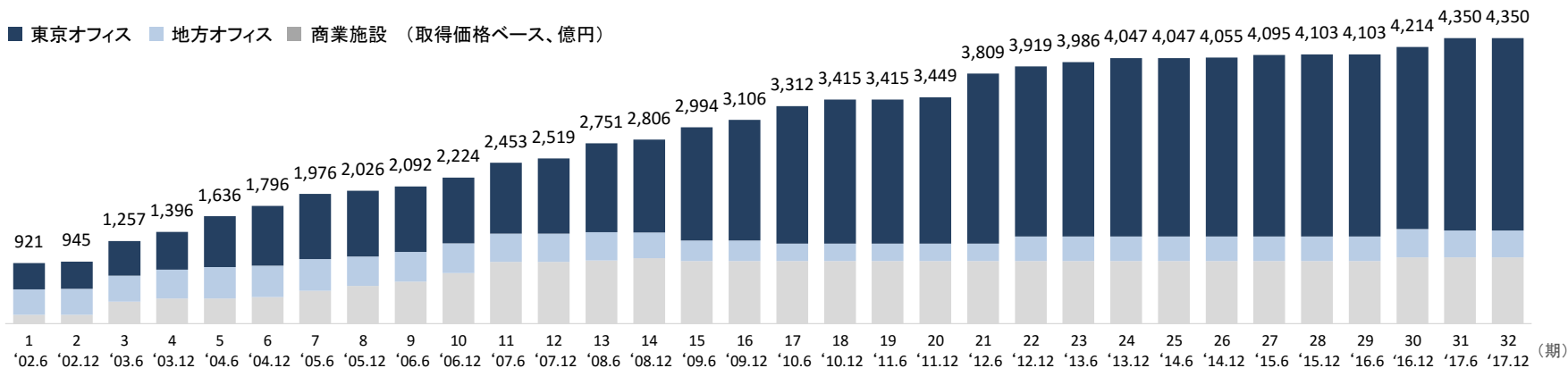


稼働率
平均 **96.2%**

1口当たり分配金
平均 **6,427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)

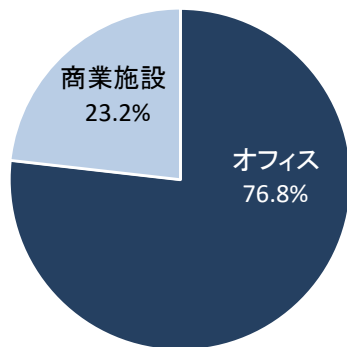


エリア別・用途別内訳
(2017年12月期末)

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

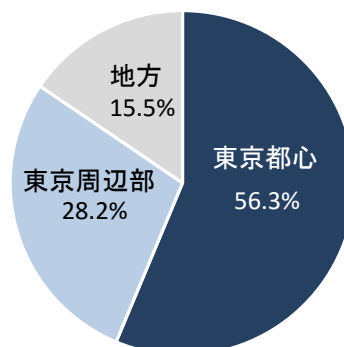
用途別比率(取得価格比)

- ポートフォリオ運用基準(目標投資割合)
オフィス 70~90% / 商業施設 30~10%



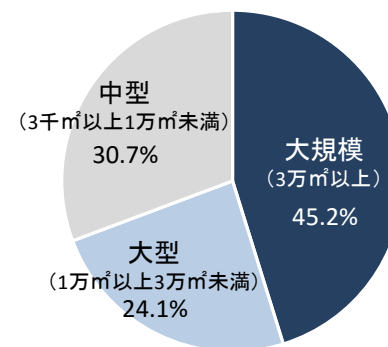
エリア別比率(取得価格比)

- ポートフォリオ運用基準(目標投資割合)
東京80~90% / 地方20~10%



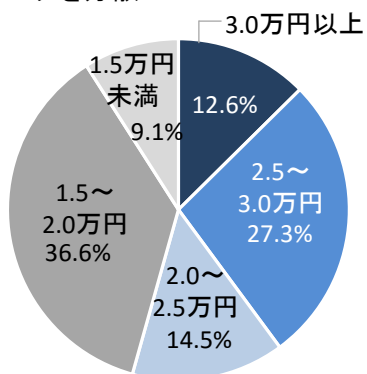
規模別比率(オフィス・取得価格比)

- 大規模から中型までクオリティを重視した構成
(基準階100坪未満の小規模物件等は投資対象外)



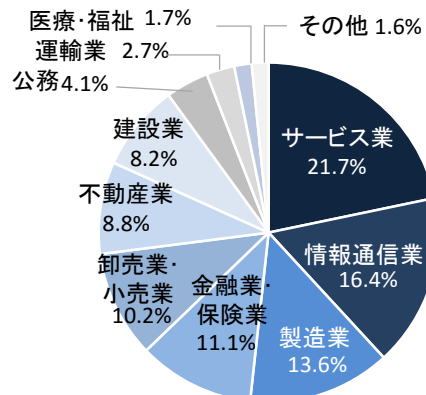
賃料水準別比率(東京オフィス・取得価格比)

- 賃料水準の分散により、マーケットの影響を受けるタイミングを分散



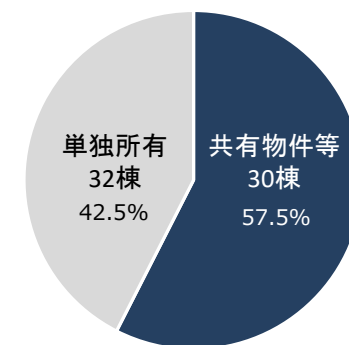
テナント業種別比率(オフィス・面積比)

- サービス・情報通信・金融保険・製造の比率が高い



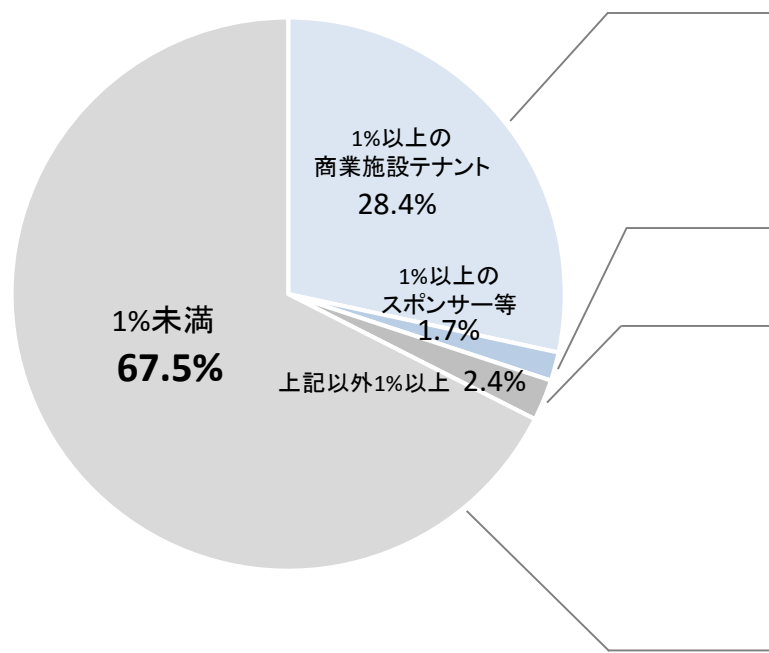
共有物件等比率(取得価格比)

- 共有物件等の大半で優先交渉権を保有



■ 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2.4%)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



長期賃貸借契約が多い商業施設以外では、占有率1%未満のテナントが大半であり、テナント退去リスクを低減

■ 上位20テナント(物件別・エンドテナントベース)

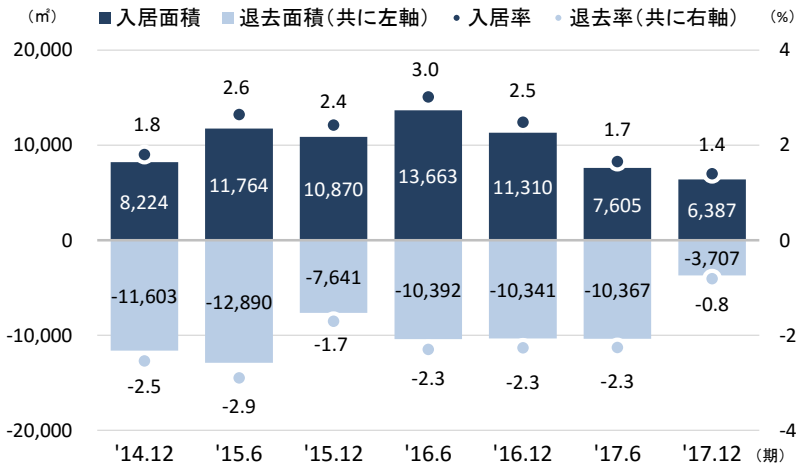
区分(テナント数)	テナント	入居物件	賃貸面積(m ²)	占有率(%)
1%以上の商業施設テナント(8社)	エー・ビー・シー開発(株)	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	7.5
	(合)西友	田無アスタ	31,121.71	6.6
	(株)イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.2
	(株)ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	3.9
	(株)Olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.0
	タワーレコード(株)	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.7
	(株)マルエツ	キュポ・ラ本館棟	5,963.00	1.3
	(株)ニトリホールディングス	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(2社)	(株)日立製作所	ライズアリーナビル	6,023.39	1.3
	(株)日立システムズ	JPR名古屋伏見ビル	5,313.36	1.1
1%未満(734社)	(株)レベルファイブ	薬院ビジネスガーデン	4,579.17	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	4,400.03	0.9
	日本エイ・ティー・エム(株)	オリナスタワー	4,255.56	0.9
	(株)日水コン	新宿スクエアタワー	4,242.48	0.9
	キャノンイメージングシステムズ(株)	新潟駅南センタービル	4,078.97	0.9
	鹿島建設(株)	大宮プライムイースト	4,005.05	0.9
	三菱電機インフォメーションシステムズ(株)	MS芝浦ビル	3,922.74	0.8
	SBSホールディングス(株)	オリナスタワー	3,850.43	0.8
	(一財)保安通信協会	オリナスタワー	3,544.12	0.8

■ 入退去の内訳と推移

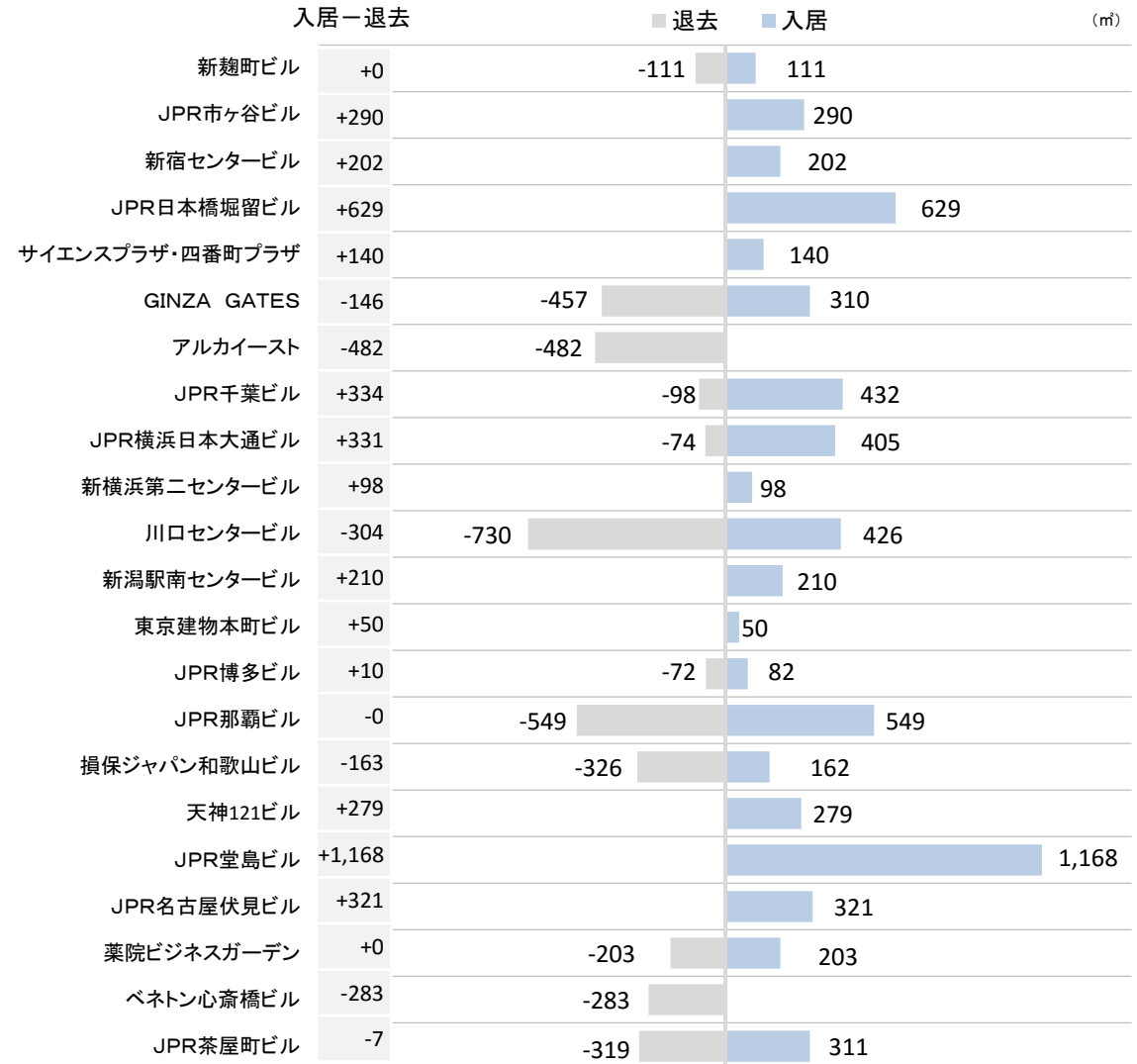
(エリア・用途別入退去面積・㎡)

	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	1,373	-111	+1,262
東京周辺部オフィス	1,362	-1,385	-22
地方オフィス	3,028	-1,435	+1,593
商業施設	622	-776	-153
合計	6,387	-3,707	+2,679

(入退去面積・入退去率の推移)



■ 物件別入退去面積



■ 稼働率・平均空室期間・賃料の推移

	2015年6月期	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
契約稼働率(オフィス)・%	96.2	96.1	96.8	97.5	97.8	97.8	97.3	98.2
契約稼働率(商業施設)・%	99.8	100.0	99.9	100.0	100.0	99.7	99.3	99.3
賃料稼働率(オフィス)・%	93.7	92.9	94.7	96.0	96.5	97.1	95.9	96.2
賃料稼働率(商業施設)・%	99.6	99.9	99.9	99.9	99.9	99.6	99.2	99.2
平均空室期間・月	12.2	8.5	7.9	3.8	4.3	9.5	3.6	-
目標賃料(平均)・円	16,218	16,456	16,886	17,206	17,380	17,561	18,157	-
基準賃料(平均)・円	14,817	15,127	15,602	15,933	16,031	16,196	16,802	-
平均賃料(既存物件)・円	14,381	14,406	14,463	14,563	14,654	14,708	14,861	-

(予想)

(予想)

■ 賃料改定の推移

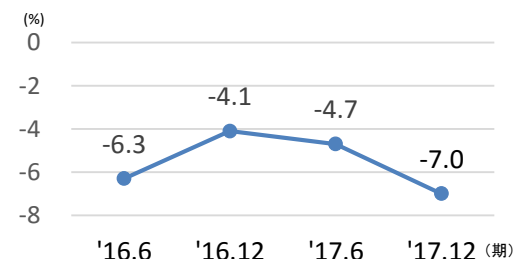
	2014年12月期	2015年6月期	2015年12月期	2016年6月期	2016年12月期	2017年6月期	2017年12月期
賃料改定増額・百万円	+5.9	+15.3	+6	+10.4	+10.9	+14.6	+10
賃料改定減額・百万円	-1.4	-5.1	-0.9	-0.4	-2.8	-5.8	-3.9
ネット・百万円	+4.5	+10.2	+5.1	+10	+8.1	+8.8	+6.1

■ 賃料改定・入替賃料の状況・寄与率(2017年12月期)

	金額・百万円	件数	件数割合・%
賃料改定増額	+10.0	62	35.8
賃料改定減額	-3.9	7	4.0
賃料改定増減なし	0.0	70	40.4
入替増額	+3.7	23	13.3
入替減額	-1.0	11	6.4
合計	+8.8	173	100.0

寄与率
+0.43%

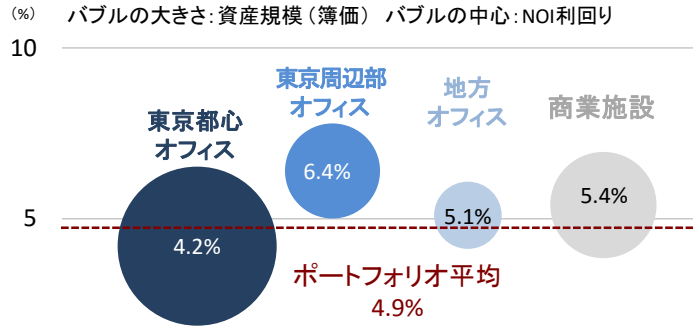
■ 実質レントギャップの推移



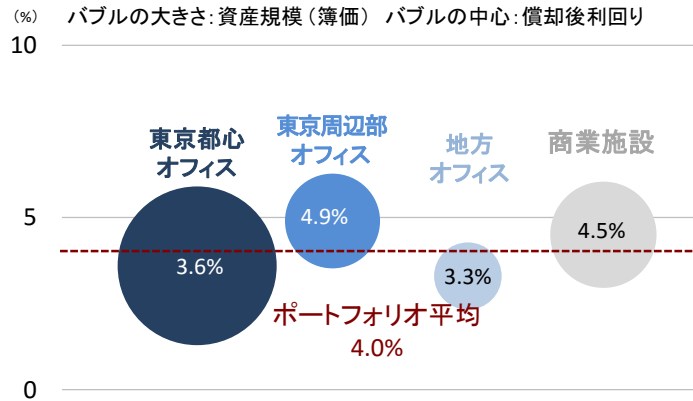
1. 「平均賃料(既存物件)」は2015年6月から継続保有している物件における満室稼働時の想定平均賃料を記載しています。
2. 「寄与率」は賃料改定増減額及び入替増減額の合計を期2015年6月期から継続保有している物件における満室稼働時の想定賃料総額で除した値を記載しています。

■ エリア・用途別利回り(簿価ベース)

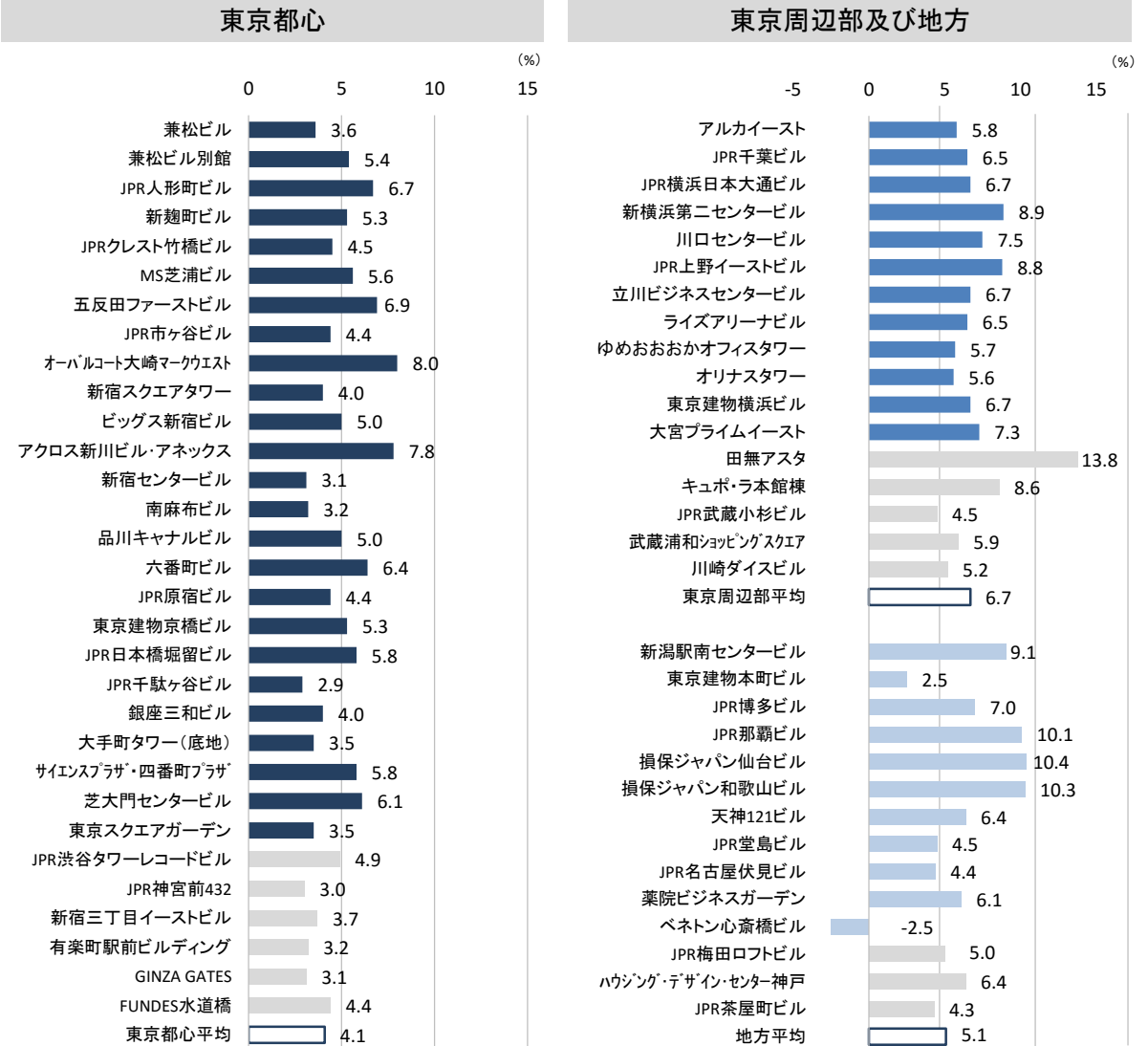
(NOI利回り)



(償却後利回り)



■ 物件別NOI利回り(簿価ベース)

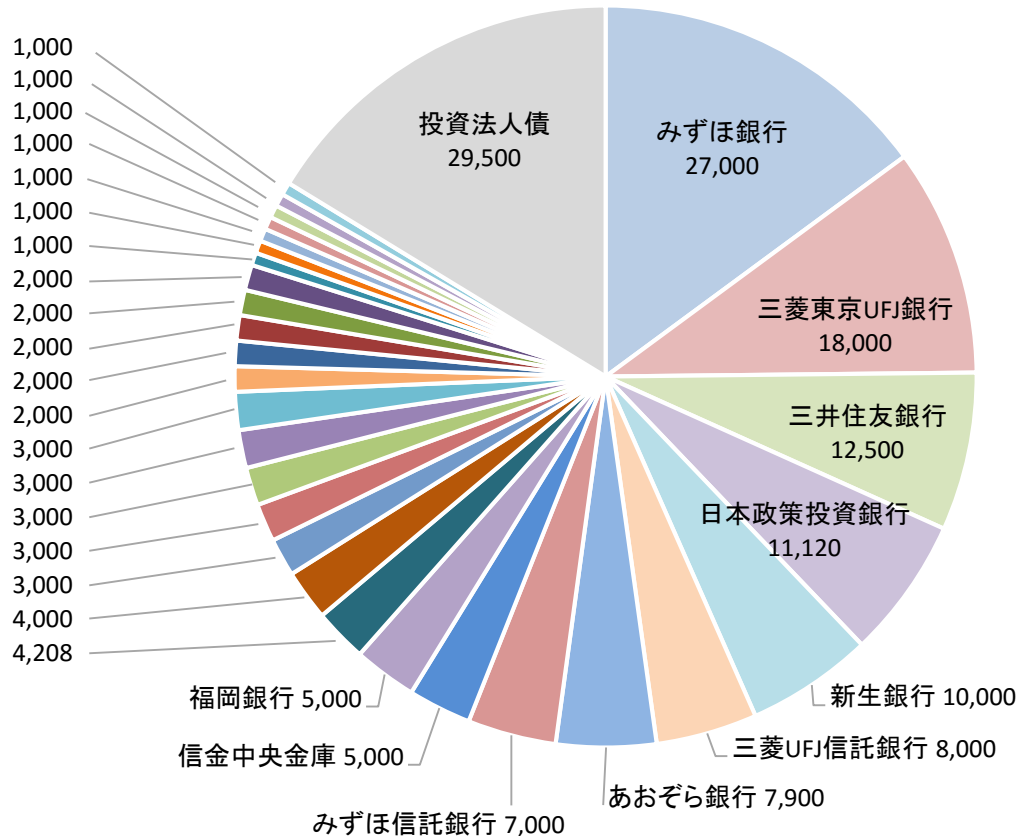


29行社によるレンダーフォーメーションと投資法人債による調達分散

有利子負債残高 181,228百万円

(百万円)

山口銀行 【新規借入先】 1,000
 広島銀行 【新規借入先】 1,000
 第四銀行 【新規借入先】 1,000
 三井住友信託銀行 1,000
 東京海上日動火災海上保険 1,000
 大同生命保険 1,000
 伊予銀行 1,000
 りそな銀行 2,000
 八十二銀行 2,000
 損害保険ジャパン日本興亜 2,000
 全国共済農業協同組合連合会 2,000
 住友生命保険 2,000
 農林中央金庫 3,000
 中国銀行 3,000
 太陽生命保険 3,000
 全国信用協同組合連合会 3,000
 オリックス銀行 3,000
 西日本シティ銀行 4,000
 明治安田生命保険 4,208



(投資法人債内訳)

第7回債	4,500
第14回債	2,000
第16回債	2,000
第17回債	5,000
第18回債	2,000
第19回債	5,000
第20回債	2,000
第21回債	4,000
第22回債	3,000

(コミットメントラインの状況)

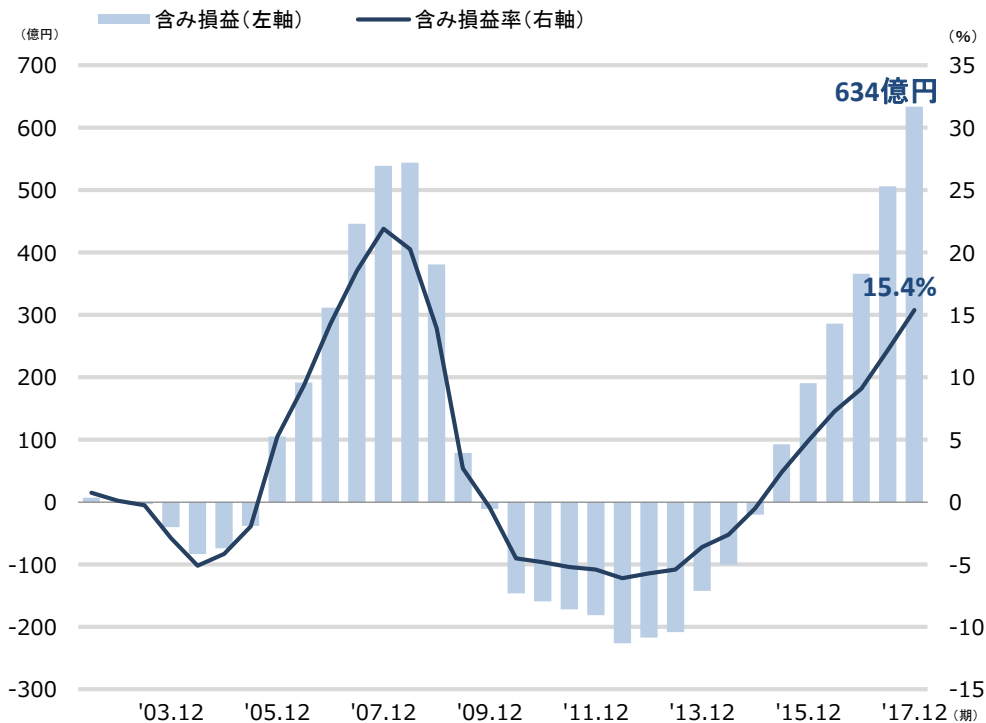
設定先	設定額
みずほ銀行	4,000
三井住友銀行	4,000
あおぞら銀行	4,000
三菱UFJ信託銀行	4,000
みずほ信託銀行	4,000
りそな銀行	4,000
合計	24,000

■ 含み益の拡大

- 鑑定評価額の上昇により含み益は634億円に増加
- 評価額上昇物件数43件、直接還元利回り低下物件数35件(全62物件)

鑑定評価額	含み益	含み益率
4,760億円 (前期比+115億円)	634億円 (前期比+128億円)	15.4% (前期比+3.1%pt)

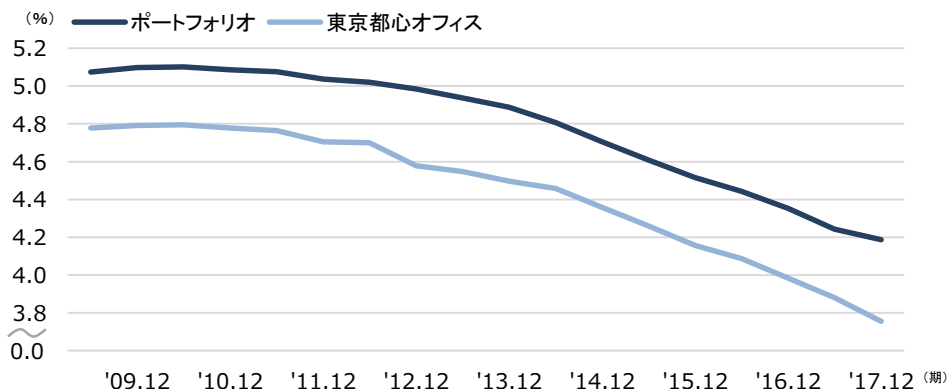
(含み損益の推移)



■ 鑑定評価の変動要因

(直接還元利回りの推移)

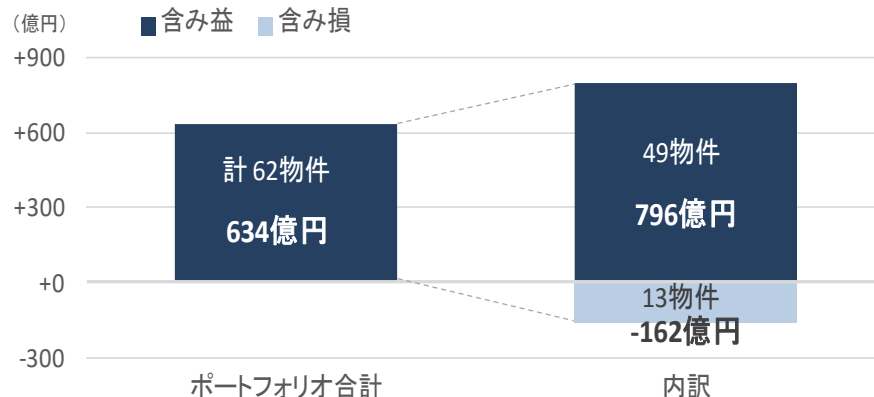
- 東京都心オフィスのピーク(2010年6月期 4.8%)から1.0%pt低下



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48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)

- 含み損物件は2017年6月期末14物件から1物件減少



4. Appendix

物件別鑑定評価(2017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	13,800	+100	3.5	-0.1	3.3	-0.1	3.7	-0.1	14,642	-842
兼松ビル別館	2,520	-110	3.9	-0.1	3.7	-0.1	4.1	-0.1	2,437	+82
JPR人形町ビル	2,710	-	4.2	0.0	4.0	0.0	4.4	0.0	1,959	+750
新麹町ビル	3,310	-	4.0	0.0	3.7	0.0	4.2	0.0	2,454	+855
JPRクレセント竹橋ビル	3,330	+40	3.8	-0.1	3.6	-0.1	4.0	-0.1	3,265	+64
MS芝浦ビル	11,700	-	4.4	0.1	4.1	0.1	4.6	0.1	11,005	+694
五反田ファーストビル	2,780	+150	4.0	0.0	3.7	0.0	4.2	0.0	2,958	-178
JPR市ヶ谷ビル	5,210	+130	3.7	-0.1	3.5	-0.1	3.9	-0.1	5,205	+4
オーバルコート大崎マークウエスト	4,940	+100	3.9	-0.1	3.7	-0.1	4.1	-0.1	2,844	+2,095
新宿スクエアタワー	14,400	-	3.9	0.0	3.7	0.0	4.1	0.0	13,379	+1,020
ビッグス新宿ビル	19,000	+1,200	3.7	-0.1	3.5	-0.1	3.9	-0.1	15,447	+3,552
アクロス新川ビル・アネックス	890	+15	4.6	-0.1	4.4	-0.1	4.8	-0.1	600	+289
新宿センタービル	15,800	+800	3.5	-0.1	3.2	-0.1	3.7	-0.1	22,179	-6,379
南麻布ビル	2,840	-	4.2	0.0	4.0	0.0	4.4	0.0	3,838	-998
品川キャナルビル	1,870	-	4.2	0.0	3.9	0.0	4.4	0.0	1,728	+141
六番町ビル	3,410	+10	5.2	0.0	4.1	0.0	4.5	0.0	2,836	+573
JPR原宿ビル	9,140	+240	3.9	0.0	3.7	0.0	4.1	0.0	8,698	+441
東京建物京橋ビル	5,720	-	4.2	0.0	3.7	0.0	4.3	0.0	5,311	+408
JPR日本橋堀留ビル	6,720	-	4.3	0.0	4.1	0.0	4.5	0.0	4,753	+1,966
JPR千駄ヶ谷ビル	11,800	-	3.9	0.0	3.7	0.0	4.1	0.0	14,891	-3,091
銀座三和ビル	4,060	+40	3.3	0.0	3.1	0.0	3.5	0.0	3,715	+344
大手町タワー(底地)	47,700	+1,700	2.8	-0.1	2.7	-0.1	2.9	-0.1	38,388	+9,311
サイエンスプラザ・四番町プラザ	3,290	-	4.2	0.0	3.8	0.0	4.4	0.0	2,694	+595
芝大門センタービル	6,390	+540	3.9	0.0	3.6	0.0	4.1	0.0	4,184	+2,205
東京スクエアガーデン	20,400	+300	2.7	-0.1	2.5	-0.1	2.9	-0.1	18,658	+1,741
JPR渋谷タワーレコードビル	14,400	+300	3.5	-0.1	3.3	-0.1	3.7	-0.1	11,508	+2,891
JPR神宮前432	4,100	+50	3.1	-0.1	3.2	-0.1	3.3	-0.1	4,286	-186
新宿三丁目イーストビル	2,820	+70	3.6	-0.1	3.1	-0.1	3.8	-0.1	2,618	+201
有楽町駅前ビルディング(有楽町イシア)	3,140	+80	3.2	-0.1	2.8	-0.1	3.4	-0.1	3,315	-175
GINZA GATES	10,800	-	3.1	0.0	2.8	0.0	3.1	0.0	10,144	+655
FUNDES水道橋	3,570	+100	3.7	-0.1	3.5	-0.1	3.9	-0.1	3,243	+326

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)
アルカイースト	6,250	+10	4.2	0.0	3.9	0.0	4.4	0.0	4,294	+1,955
JPR千葉ビル	1,680	+20	5.3	-0.1	5.1	-0.1	5.5	-0.1	2,232	-552
JPR横浜日本大通ビル	2,340	+50	4.9	-0.1	4.7	-0.1	5.1	-0.1	2,464	-124
新横浜第二センタービル	1,750	-100	4.9	-0.1	4.7	-0.1	5.1	-0.1	1,425	+324
川口センタービル	8,980	+730	5.1	-0.1	4.8	-0.1	5.3	-0.1	6,941	+2,038
JPR上野イーストビル	4,500	-230	4.2	0.0	3.9	-0.1	4.3	-0.1	2,947	+1,552
立川ビジネスセンタービル	3,810	+300	4.5	-0.1	4.2	-0.1	4.7	-0.1	2,871	+938
ライズアリーナビル	8,500	+880	4.1	-0.1	3.8	-0.1	4.2	-0.1	5,285	+3,214
ゆめおおおかオフィスタワー	6,510	+260	4.5	-0.1	4.2	-0.1	4.7	-0.1	5,447	+1,062
オリナスタワー	36,800	+100	4.0	0.0	3.7	0.0	4.2	0.0	27,560	+9,239
東京建物横浜ビル	8,260	+60	4.5	0.0	4.2	-0.1	4.6	-0.1	6,850	+1,409
大宮プライムイースト	8,380	+430	4.6	-0.1	4.4	-0.1	4.8	-0.1	5,837	+2,542
田無アスタ	12,500	-	5.2	0.0	5.1	0.0	5.4	0.0	7,306	+5,193
キューボ・ラネ館棟	2,800	+50	5.2	-0.1	5.0	-0.1	5.4	-0.1	1,713	+1,086
JPR武蔵小杉ビル	5,740	+70	4.8	0.0	4.6	0.0	5.0	0.0	7,027	-1,287
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,290	-	5.0	0.0	4.9	0.0	5.2	0.0	3,698	+591
川崎ダイヤビル	16,500	+300	4.2	0.0	4.1	0.0	4.4	0.0	13,436	+3,063
新潟駅南センタービル	2,230	+20	5.8	-0.1	5.8	-0.1	6.0	-0.1	1,628	+601
東京建物本町ビル	3,470	+90	4.8	-0.1	4.5	-0.1	5.0	-0.1	4,036	-566
JPR博多ビル	3,400	+220	4.5	-0.1	4.4	-0.1	4.7	-0.1	2,935	+464
JPR那覇ビル	1,720	+140	5.4	-0.1	5.4	-0.1	5.6	-0.1	1,325	+394
損保ジャパン仙台ビル	3,950	+200	5.2	-0.1	5.0	-0.1	5.5	-0.1	2,442	+1,507
損保ジャパン和歌山ビル	1,590	-120	6.6	-0.1	6.4	-0.1	6.9	-0.1	1,324	+265
天神121ビル	2,930	+200	4.6	-0.1	4.2	-0.1	4.8	-0.1	2,079	+850
JPR堂島ビル	3,000	+70	4.5	-0.1	4.3	-0.1	4.6	-0.1	2,171	+828
JPR名古屋伏見ビル	2,890	+80	5.3	-0.1	4.8	-0.1	5.2	-0.1	3,876	-986
薬院ビジネスガーデン	16,200	+1,400	4.4	0.0	4.1	-0.1	4.5	-0.1	10,494	+5,705
ベネトン心斎橋ビル	4,240	-70	4.1	0.1	3.6	-0.1	4.0	-0.1	5,093	-853
JPR梅田ロフトビル	13,900	-	4.2	0.0	3.9	0.0	4.4	0.0	12,423	+1,476
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,260	+140	5.6	-0.1	5.4	-0.1	5.7	-0.1	6,175	+1,084
JPR茶屋町ビル	7,120	+350	3.6	-0.1	3.3	-0.1	3.7	-0.1	6,039	+1,080
2017年12月期末の保有物件合計	476,050	+11,505							412,586	+63,463
東京都心	262,560	+5,855							243,195	+19,364
東京周辺部	139,590	+2,930							107,343	+32,246
地方	73,900	+2,720							62,046	+11,853

- 「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。
- 「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

(2017年12月31日時点)

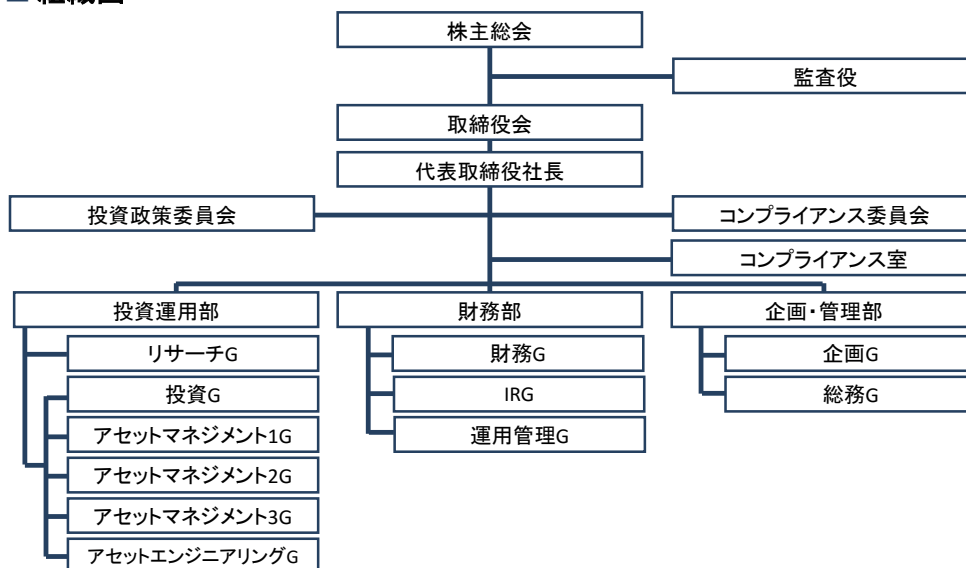
会社名	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
所在地	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
設立年月日	2000年4月28日
資本金	3億5,000万円
主たる事業内容	投資運用業
代表取締役社長	城崎 好浩
役員	10名(常勤5名、非常勤5名)
従業員数	37名

■ スポンサー

(2017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%	2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

大量供給の中心となる千代田区・港区所在の競合物件は限定的

■ JPR保有物件(オフィス)の規模・地域別保有比率

大規模オフィス供給量
(都心5区2018-2021年)

約102万㎡

約30万㎡

約97万㎡

約32万㎡

約15万㎡

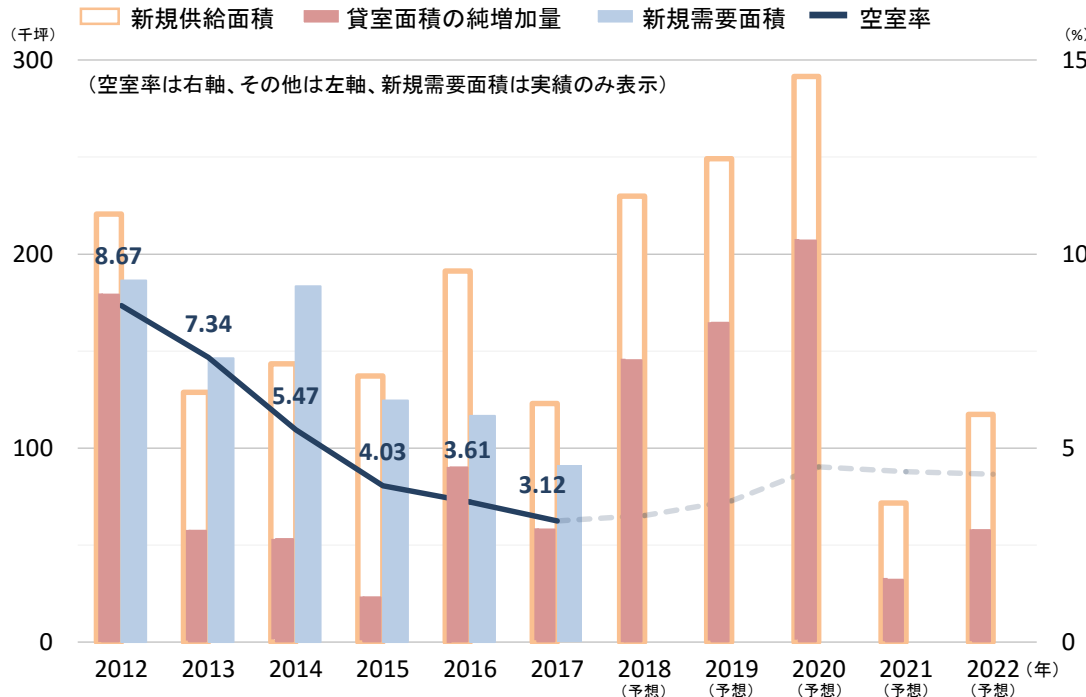
分類	都心5区		千代田区		中央区		港区		渋谷区		新宿区		品川区		東京周辺部		地方		ポートフォリオ 総計	
	延床面積	件数	延床面積	件数	延床面積	件数	延床面積	件数	延床面積	件数	延床面積	件数	延床面積	件数	延床面積	件数	延床面積	件数	延床面積	件数
大規模	48,601㎡	4件			5,985㎡	1件	14,468㎡	1件			28,148㎡	2件			49,033㎡	4件			97,634㎡	8件
	15.6%				1.9%		4.7%				9.0%				15.8%				31.4%	
大型	31,947㎡	4件	3,325㎡	1件	7,994㎡	1件	5,401㎡	1件			15,227㎡	1件	8,329㎡	2件	20,173㎡	2件	43,333㎡	5件	103,782㎡	13件
	10.3%		1.1%		2.6%		1.7%				4.9%		2.7%		6.5%		13.9%		33.4%	
中型	46,451㎡	14件	13,308㎡	4件	17,096㎡	6件	5,106㎡	2件	10,941㎡	2件					36,742㎡	6件	26,410㎡	6件	109,711㎡	26件
	14.9%		4.3%		5.5%		1.6%		3.5%						11.8%		8.5%		35.3%	
総計	126,999㎡	22件	16,633㎡	5件	31,075㎡	8件	24,975㎡	4件	10,941㎡	2件	43,375㎡	3件	8,329㎡	2件	105,948㎡	12件	69,851㎡	11件	311,127㎡	47件
	40.8%		5.3%		10.0%		8.0%		3.5%		13.9%		2.7%		34.1%		22.5%		100.0%	

1. 延床面積3,000㎡以上1万㎡未満を中型、1万㎡以上3万㎡未満を大型、3万㎡以上を大規模として分類しています。
2. 表中の面積及び比率は貸室面積ベースの値を集計しています。
3. 大手町タワー等の底地物件は、対象から除外して計算しています。
4. 2018年以降の新規供給面積は、TRIMIにおける調査をもとに試算しています。

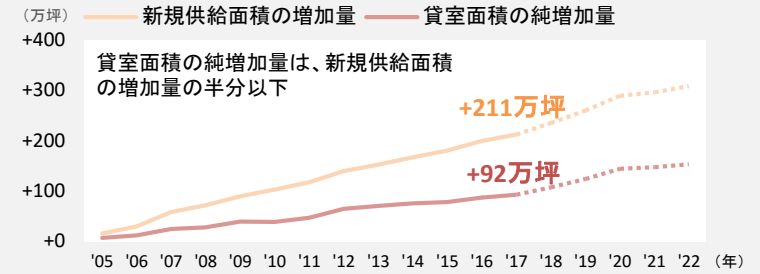
貸室面積の純増加量、堅調な需要及び空室率への影響

■ 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)

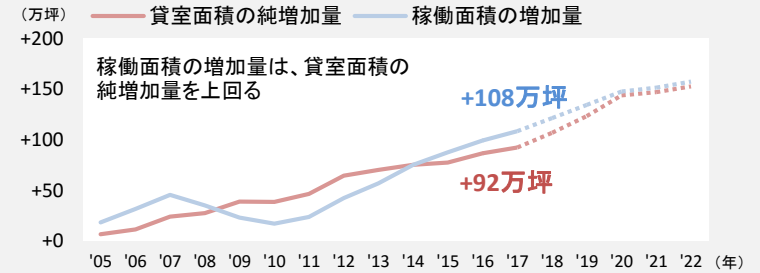
- 新規供給面積に対して、貸室面積(ストック)の純増加量は少ない
- 新規需要は底堅く推移しており、貸室面積の増加量を上回る
- 東京都の就業者数は増加傾向にあり、新規需要を牽引
女性や高齢者を中心とする労働参加率の上昇は、政策的に押し進められているものであり、中期的に継続する可能性が高い



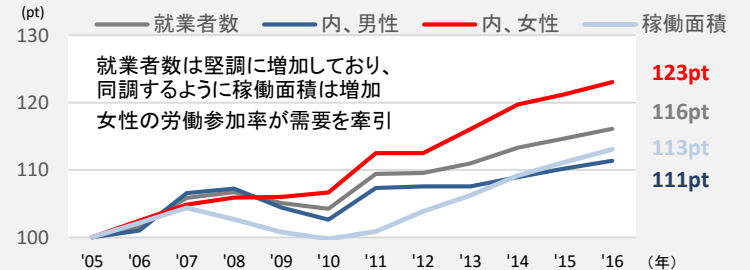
新規供給面積と貸室面積の増加量比較



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)

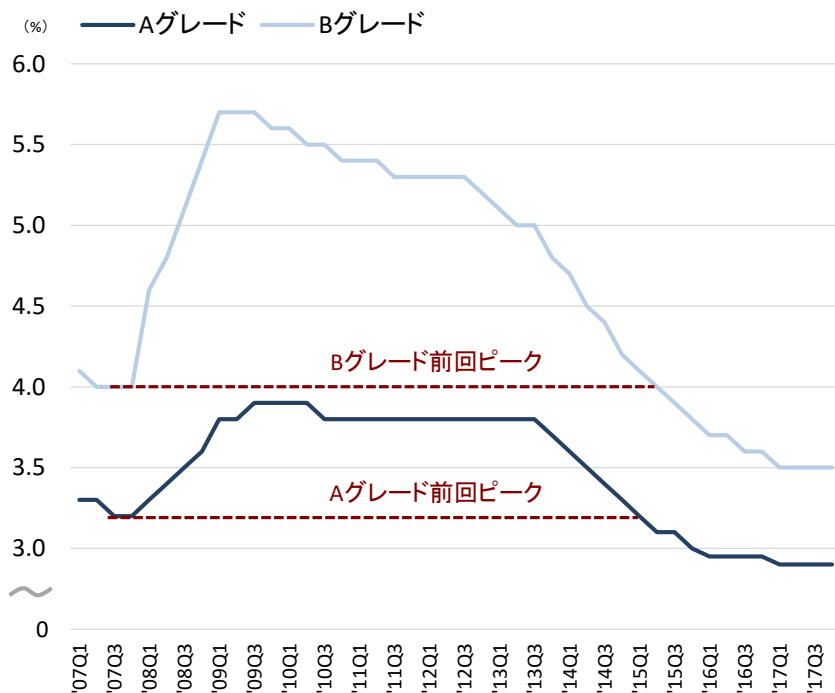


1. 2017年までの空室率、貸室面積、稼働面積の実績は、三鬼商事株式会社公表の「オフィスレポート(東京ビジネス地区)」に基づき記載しています。新規供給面積、新規需要面積、2018年以降の貸室面積及び空室率は、TRIMIにおける調査及びシミュレーションをもとに試算しています。2018年以降の新規需要面積は、過去平均実績に一定率を掛けた見込値、減失面積は過去平均実績と想定しています。
2. 就業者数は、東京都「東京の労働力」に基づきTRIMIが作成しています。

東京オフィスのキャップレートは継続して低下

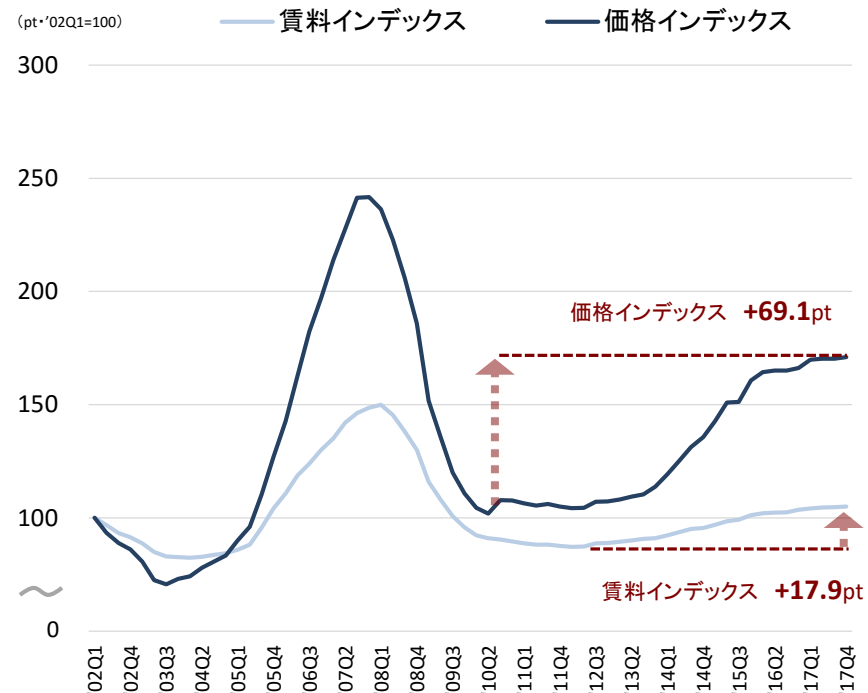
■ 東京オフィス・キャップレート

- 2016年-2017年を通してキャップレートは低下、Aグレード: 2.90%(前年同期比-0.05%pt)、Bグレード: 3.50%(前年同期比-0.10%pt)
- 2007年時点のピークを下回り、低下が続いている



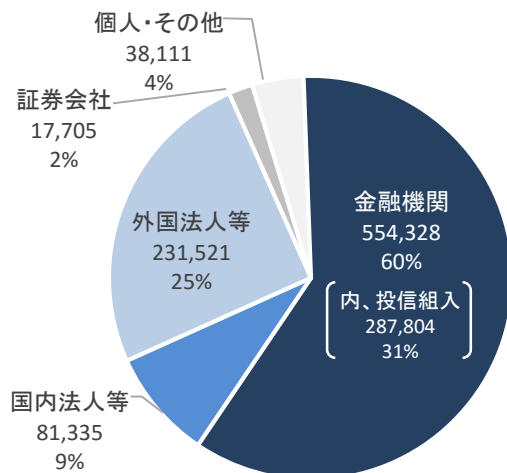
■ 東京Aグレードオフィスの価格と賃料の相関

- 賃料は2012年ボトムから+17.9pt、価格は2010年ボトムから+69.1ptの上昇

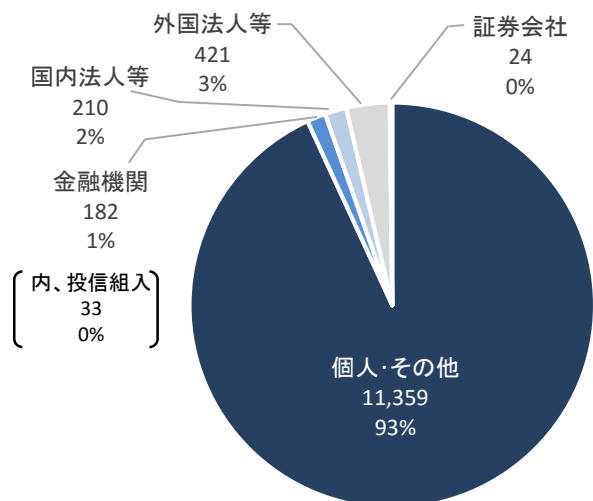


1. ジョーンズ ラングラサール株式会社公表のレポートに基づきTRIMが作成しています。

■ 所有者別投資口数 (総数923,000口)



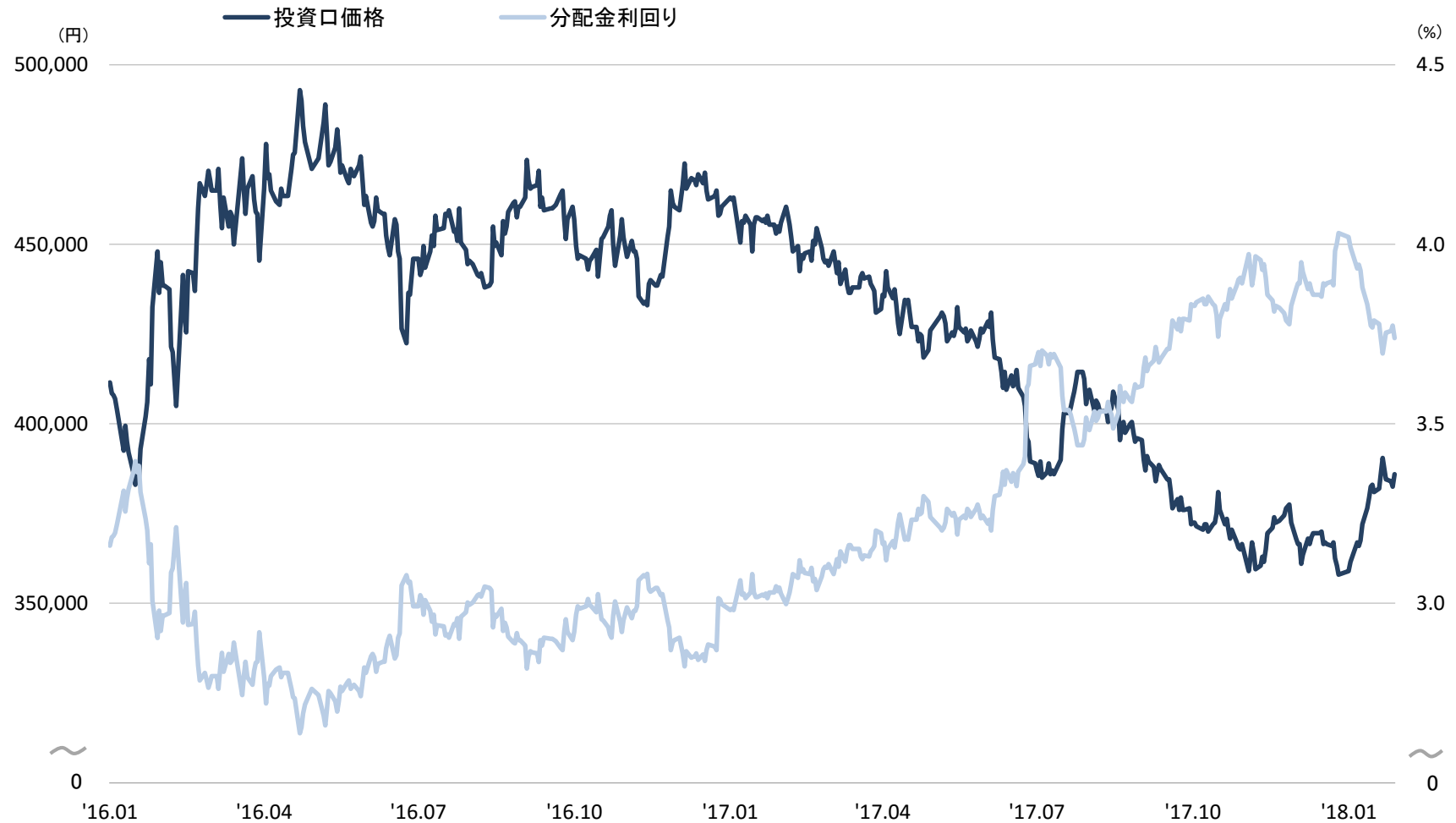
■ 所有者別投資主数 (総数12,196人)



■ 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)	228,332	24.7
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	94,619	10.3
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	39,607	4.3
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	30,274	3.3
5	東京建物株式会社	29,300	3.2
6	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	25,815	2.8
7	学校法人川崎学園	25,000	2.7
8	明治安田生命保険相互会社	24,000	2.6
9	ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト 505233	18,700	2.0
10	シービーエヌワイディーエフイー インターナショナルリアル エステート セキュリティーズ ポートフォリオ	11,306	1.2
	合計	526,953	57.1

■ JPR投資口価格、分配金利回りの推移



1. Bloomberg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



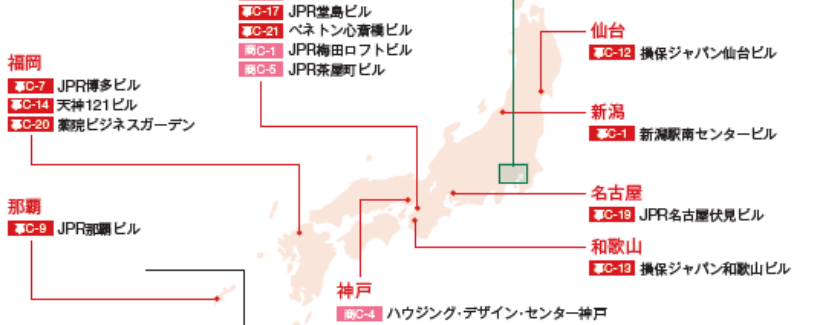
- | | | |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|
| #A-1 兼松ビル | #A-14 新宿センタービル | #A-28 東京スクエアガーデン |
| #A-2 兼松ビル別館 | #A-15 南麻布ビル | #A-11 JPR渋谷タワーレコードビル |
| #A-3 JPR人形町ビル | #A-16 品川キャナルビル | #A-3 JPR神宮前432 |
| #A-4 新麹町ビル | #A-17 六番町ビル | #A-4 新宿三丁目イーストビル |
| #A-5 JPRクレスタ竹橋ビル | #A-18 JPR原宿ビル | #A-5 有楽町駅前ビルディング
(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-6 GINZA GATES |
| #A-7 五反田ファーストビル | #A-20 JPR日本橋増留ビル | #A-7 FUNDES水道橋 |
| #A-9 JPR市ヶ谷ビル | #A-21 JPR千駄ヶ谷ビル | |
| #A-10 オールコート大塚マークウエスト | #A-22 銀座三和ビル | |
| #A-11 新宿スクエアタワー | #A-23 大手町タワー(仮地) | |
| #A-12 ビッグス新宿ビル | #A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ | |
| #A-13 アクロス新川ビル・アネックス | #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-2 キュボ・ラ本館棟 |
| #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-3 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-4 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-5 川崎ダイヤビル |
| #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



- | | | | |
|-----------------|------------------|------------|------------------------|
| 大阪 | #C-4 東京建物本町ビル | 仙台 | #C-12 携保ジャパン仙台ビル |
| #C-1 JPR堂島ビル | #C-21 ベネトン心斎橋ビル | 新潟 | #C-1 新潟駅南センタービル |
| #C-2 JPR梅田ロフトビル | #C-5 JPR茶屋町ビル | 名古屋 | #C-10 JPR名古屋伏見ビル |
| 福岡 | #C-7 JPR博多ビル | 和歌山 | #C-11 携保ジャパン和歌山ビル |
| #C-14 天神121ビル | #C-20 薬院ビジネスガーデン | 神戸 | #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㎡

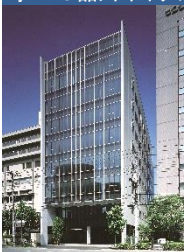
事A-15 南麻布ビル



- 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



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 GINZA GATES



- 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㎡
- DBJ Green Building 2016

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㎡
- DBJ Green Building 2016

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㎡
- DBJ Green Building 2016

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㎡
- DBJ Green Building 2016

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 キュポ・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 ベネトン心斎橋ビル



- 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

8955



The screenshot shows the J-PRIME website with a navigation menu at the top. The main content area features a large image of a modern building and the text "J-PRIME High quality portfolio". Below this, there are several sections: "ファンド情報" (Fund Information) showing distribution amounts, "ポートフォリオ" (Portfolio) with statistics like 62 properties and 4,350.5 billion yen, and "JPRの主な物件" (Main Properties). The footer contains contact information and a copyright notice for 2019 Japan Prime Realty Investment Corporation.

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 (億円)	取得面積 (㎡)	取得年	取得権利年	取得権利年 (年)	取得権利年 (年)
A-1 東武ビル	東京都中央区	16,276	4.0	12,100	22	8,011	7.6

年度	稼働率 (%)	テナント占有率 (%)
2013年度	100.0%	100.0%
2014年度	100.0%	100.0%
2015年度	100.0%	100.0%
2016年度	100.0%	100.0%
2017年度	100.0%	100.0%
2018年度	100.0%	100.0%
2019年度	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



The screenshot shows the detail page for the A-1 building. It includes a large photo of the building, a map showing its location near a station, and a text box titled "再開発着し京橋エリアのハイグレードビル" (Re-opening as a high-grade building in the Kyobashi area). The page also features an "アクセスマップ" (Access Map) section with a detailed street map and route options.

個人投資家の皆様へ

- 個人投資家向け専用コンテンツを設置
- 「決算ダイジェスト」アナリスト向け決算説明会の模様をコンパクトに要約した動画を配信
- 「IRメール配信」最新リリースやセミナー情報等の配信サービス



This section features a screenshot of the investor portal with a navigation menu and a video thumbnail. The video is titled "投資家の皆様へ 2018年2月20日 決算ダイジェスト動画をご覧ください" (Dear Investors, please watch the summary video of the 2018 FY2018 financial results on February 20, 2019). The video shows a man in a suit speaking, with a "詳しくはこちら" (Click here for details) button.

5. 用語の説明

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－フリーレント及びレントホリデー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。保有物件の内、サブリース物件については、マスターレシー(賃借人兼転賃人)がテナント(転借人)との転賃借契約等に記載される月額賃料に基づき算出しています。
平均空室期間	各期に効力の生じる新規賃貸借契約等に定める入居日と、同一の貸室における前テナント退去日までの平均空室期間をいいます。
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。
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。)

用語	内容
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(総資産ベース) / 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。
1口当たりNAV	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
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