



第 **33** 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

2018年6月期 決算説明会資料

2018年8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. 2018年6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	18
2-5. サステナビリティ	19
3. 決算と業績予想	24
4. Appendix	34
5. 用語の説明	56

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、8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

8期連続

(2014年12月期以降、2018年6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)

- 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 7,245 円

上場来最高額の更新を継続

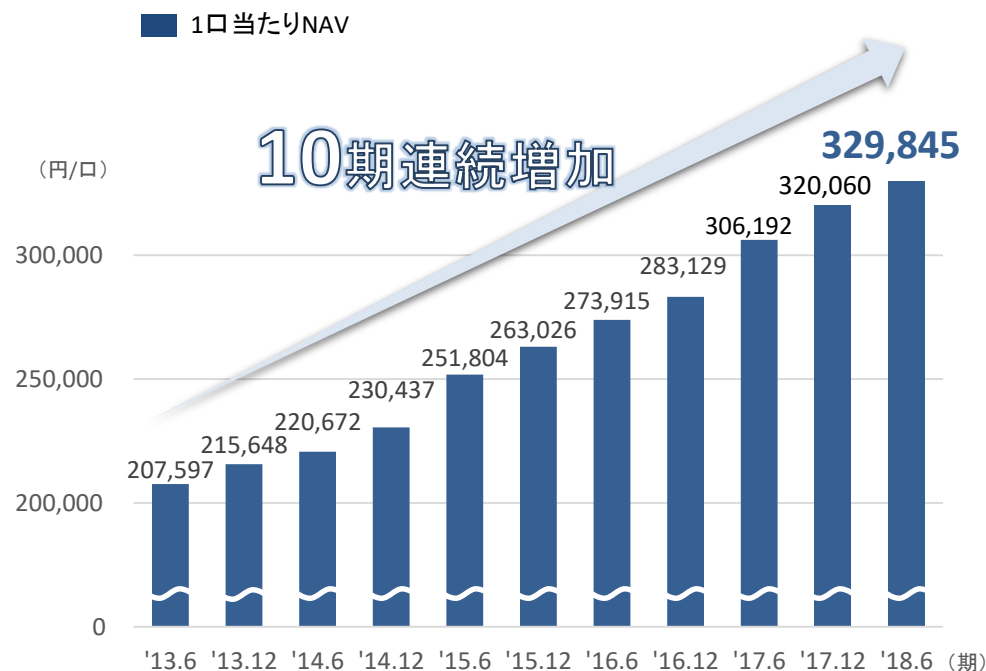
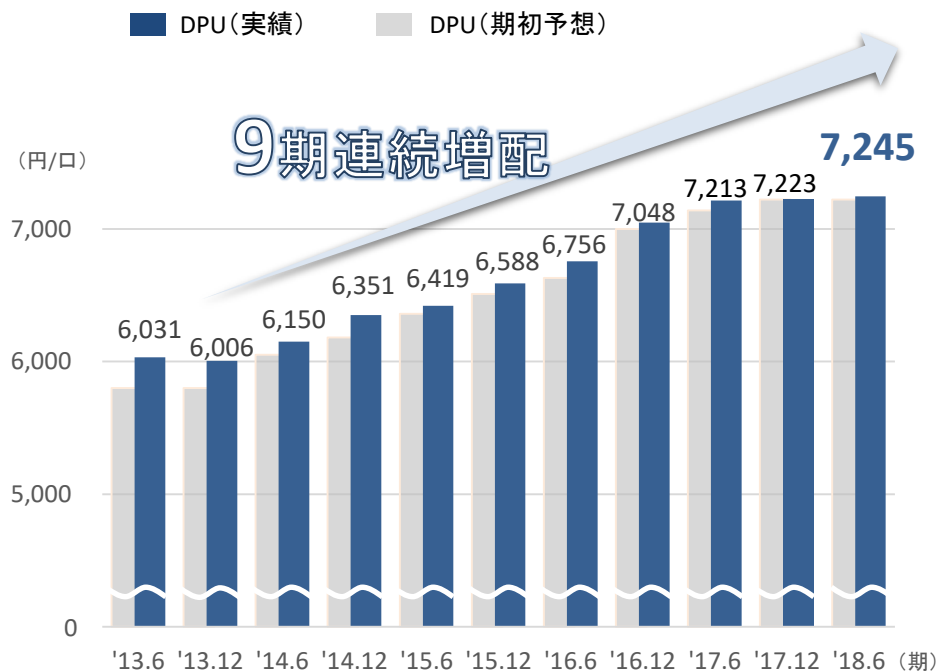
期初予想比 **+25 円** 前期比 **+22 円 / +0.3 %**

(期初予想 : 7,220 円)

1口当たりNAVは 329,845 円

'13.6期から10期連続の増加

前期比 **+9,785 円 / +3.1 %**



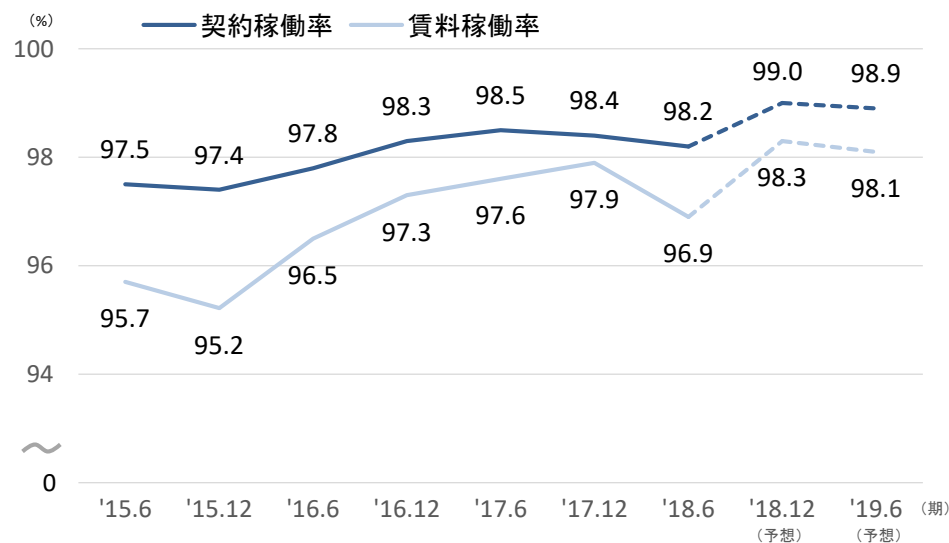
2018年6月期の計画は順調に進捗 前期比増配を確保し、安定成長を継続

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」

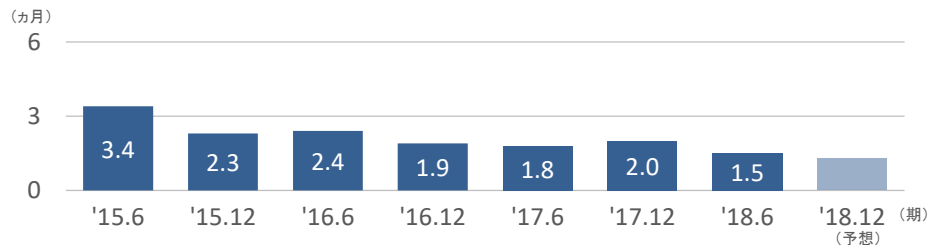
	内部成長戦略	外部成長戦略	財務戦略
環境認識	<ul style="list-style-type: none"> 企業のオフィス需要は依然として旺盛 2019年までに竣工する東京都心大規模物件のリーシングは順調に進捗している模様 全国的に、空室率は低下基調にあり賃料水準も上昇傾向が続く 	<ul style="list-style-type: none"> 都心の不動産価格はほぼ上限域 地方物件もキャップレートの低下が進み、適正価格での取得が難しい状況 	<ul style="list-style-type: none"> 欧米で金融緩和と政策の縮小が続く中、日銀は金融緩和を継続 7月の日銀の金融政策の見直しにより長期金利がやや上昇するも、日銀のコントロールの下、金利は安定的に推移すると見込まれる
実績	<ul style="list-style-type: none"> 契約稼働率 98.2%(前期 98.4%) 改定増額(月額ネット) +20.1百万円 入替増額(月額ネット) +4.3百万円 '18.6期に退去が集中し、稼働率はやや低下したが、'18.12期は回復見込み 賃料改定は計画通り進捗 	<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>【'18.6期調達分】</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均調達期間 (借換前)5.5年 ⇒ (借換後)7.6年 平均調達金利 (借換前)0.99% ⇒ (借換後)0.57% 調達先 29社 ⇒ 30社 3年半ぶりに投資法人債10年債30億円を起債
見通し	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き良好なマーケット環境が続くと想定 高稼働を維持し、賃料改定も順調に進捗する見込み 保有コストの増加に加え、人件費の増加等に伴う管理コストの増加も懸念される中、コストの削減等を進める 	<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 7月に投資対象の面積基準の見直しを実施 アセットタイプの追加も検討 	<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 手元流動性の確保等によるリファイナンスリスク耐性の向上

'18.6期に退去が集中するも、早期埋め戻しを達成 賃料稼働率は18.12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



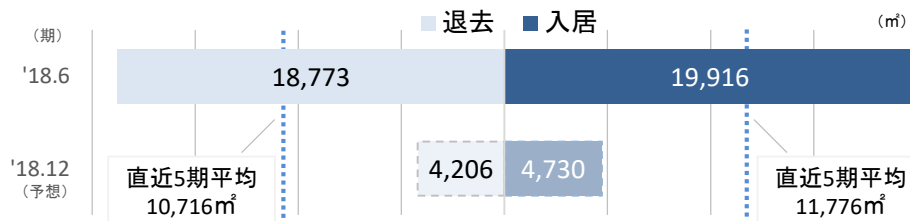
■ 入退去

- '18.6期は直近5期平均を大きく上回る退去が発生したが、早期埋め戻しを達成
- '18.12期は現時点で退去を上回る入居を確保

(空室面積の推移・見通し)

'17.12期末 空室面積	'18.6期 ネット入退去面積	'18.12期 ネット入退去面積	'18.12期末想定 空室面積
6,982㎡	-1,143㎡	-524㎡	5,310㎡

(入退去面積・主な入退去物件)



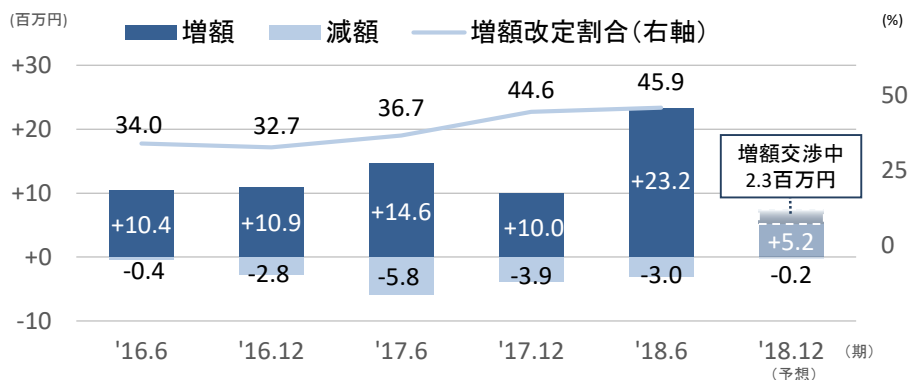
期	主な退去物件		主な入居物件	
'18.6	オリナスタワー	4,185㎡	オリナスタワー	3,850㎡
	薬院ビジネスガーデン	3,429㎡	薬院ビジネスガーデン	3,521㎡
	JPR上野イーストビル	2,359㎡	JPR上野イーストビル	2,337㎡
	五反田ファーストビル	1,179㎡	五反田ファーストビル	1,179㎡
	東京建物横浜ビル	1,096㎡	東京建物横浜ビル	797㎡
	川崎ダイスビル	1,592㎡	東京建物本町ビル	2,100㎡
			JPR心齋橋ビル	1,670㎡
'18.12 (予想)			川崎ダイスビル	1,592㎡

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12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6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

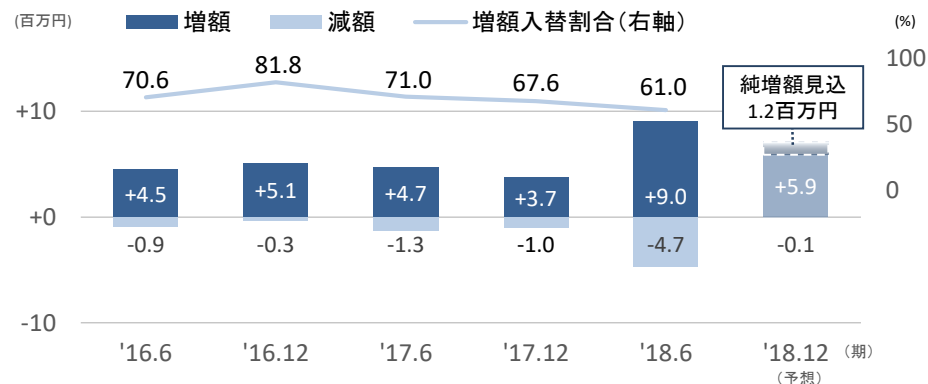
■ 賃料改定

	月額賃料改定増額	増額改定割合	増額改定率
2018年6月期	+23.2百万円	45.9%(件数比)	+7.6%(共益費込賃料比)



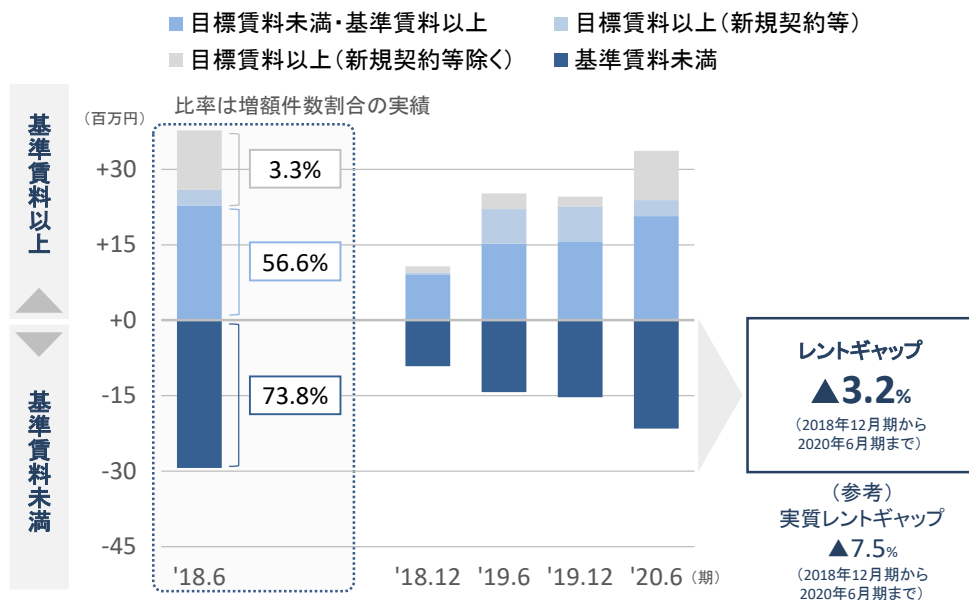
■ 入替賃料(テナント入替による賃料変動)

	月額賃料入替増額	増額入替割合	入替増額率
2018年6月期	+9.0百万円	61.0%(入替件数比)	+16.0%(共益費込賃料比)



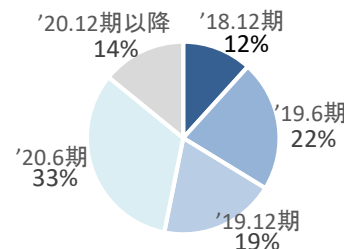
1. 「賃料改定」における各数値は大手町タワー(底地)の地代を除いた値を記載しています。

■ 契約更新期別賃料水準の状況(オフィス)

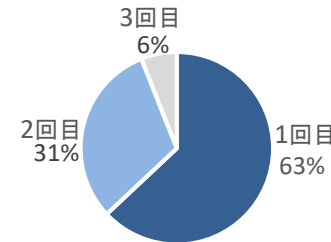


- 「レントギャップ」は基準賃料と継続賃料の差を、「実質レントギャップ」は目標賃料と継続賃料の差を表しています。
- '18.6期のレントギャップは、'17.12期末時点において'18.6期に更新時期を迎える予定であった契約のレントギャップの値を記載しています。

■ 契約更新期別の面積比率

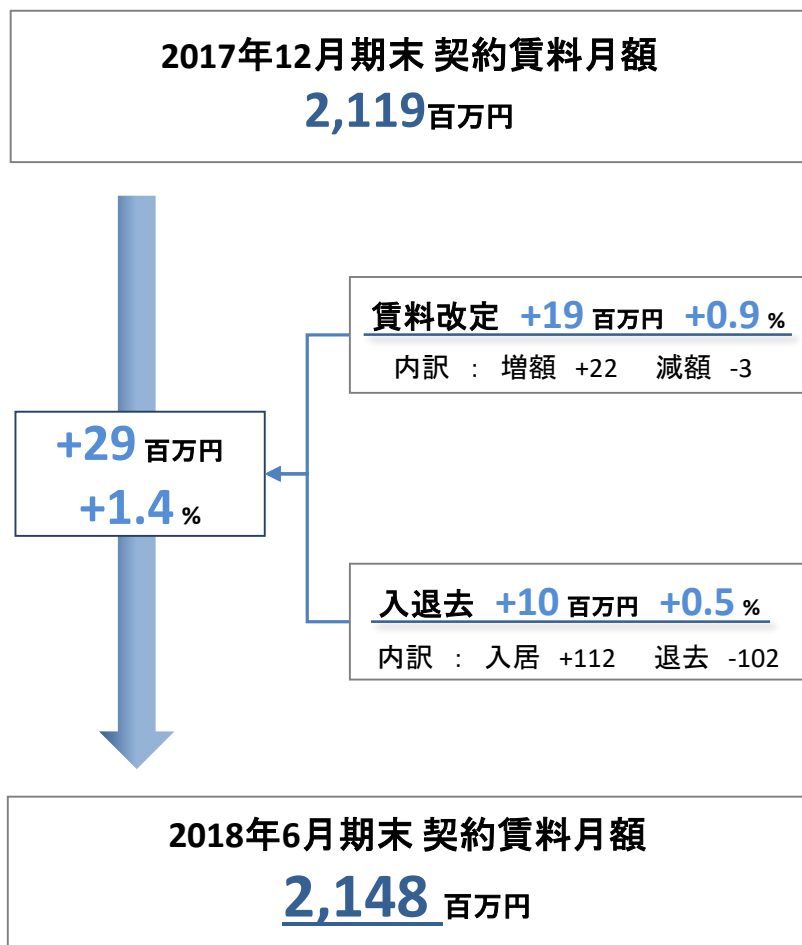


■ 増額改定回数別の改定割合('18.6期)

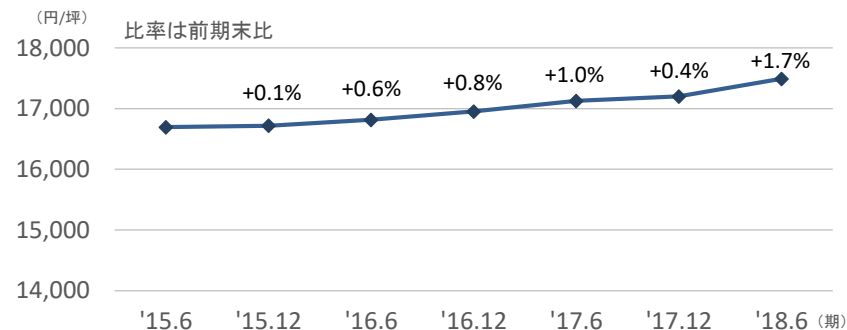


賃料水準は大量供給のある東京都心を含めた全エリアで上昇

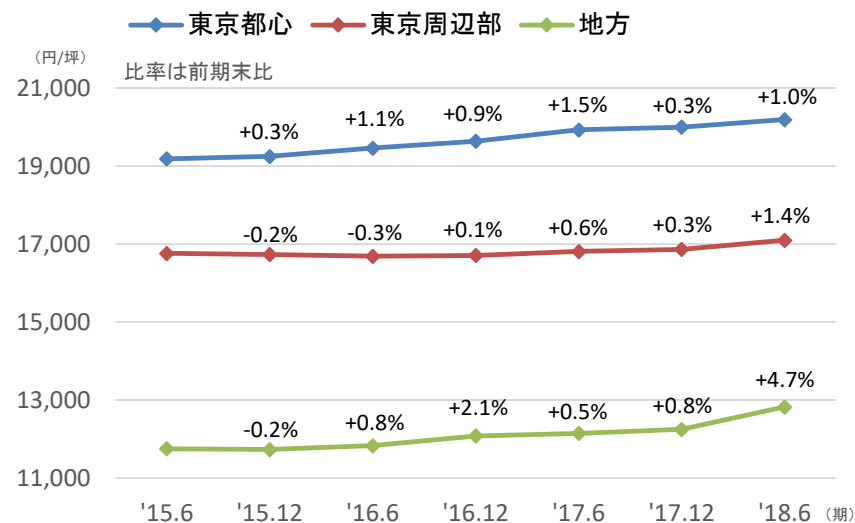
■ 契約賃料月額の変動



■ 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. 「契約賃料月額の変動」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。

1. 「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。
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、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。

■ 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)
'17.12期～'18.6期実施	27物件	約63百万円	-9.7%
'18.12期実施予定	10物件	約39百万円	-15.1%

・ 共用スペースの有効活用を図るなどの収益向上策を実施

■ '18.6期バリューアップ工事事例（東京建物横浜ビル）



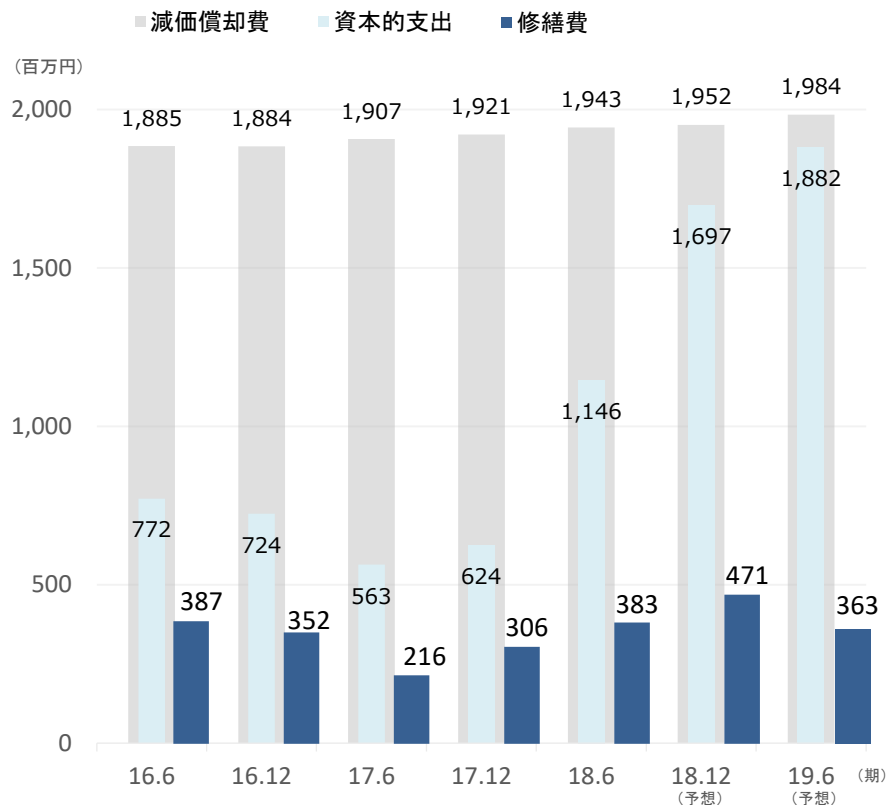
■ 共用スペースの有効活用（JPR原宿ビル）



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。
2. '18.12期実施予定の電気料削減については、本資料上の業績予想に含まれていません。

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



■ '18.6期 工事の概要

- 工事総額 **1,530** 百万円
- ⇒うち、バリューアップ工事 **863** 百万円
- ⇒(うち、LED化工事等) **343** 百万円

- ◆東京建物本町ビル(297百万円 RN・空調 他)
- ◆川口センタービル(236百万円 空調 他)
- ◆JPR心斎橋ビル(138百万円 増床工事 他)
- ◆オリナスタワー(82百万円 LED 他)

■ '18.12期 主な工事予定

- ◆東京建物横浜ビル(370百万円 RN・EV 他)
- ◆川口センタービル(214百万円 空調 他)
- ◆東京建物本町ビル(135百万円 RN・LED 他)
- ◆新宿センタービル(125百万円 空調・ESL 他)
- ◆川崎ダイスビル(116百万円 RN・空調 他)

■ '19.6期 主な工事予定

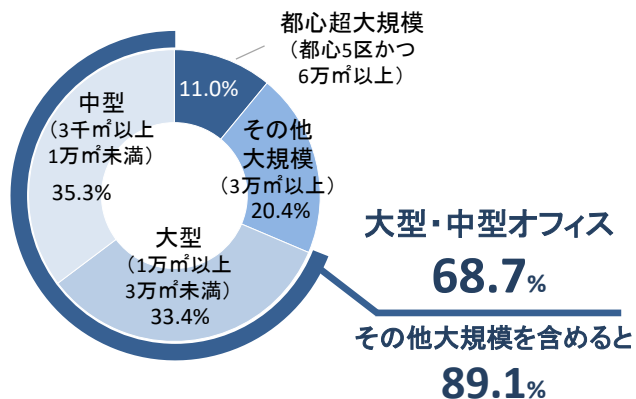
- ◆兼松ビル(211百万円 トイレ・LED 他)
- ◇東京建物本町ビル(197百万円 空調 他)
- ◇オリナスタワー(189百万円 空調 他)
- ◆川口センタービル(183百万円 空調 他)
- ◇MS芝浦ビル(138百万円 非常用電源 他)

◆:バリューアップを含む工事 ◇:その他工事

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、「ESL」はエスカレ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。 4.工事予定は長期計画の抜粋であり実施を約束するものではありません。

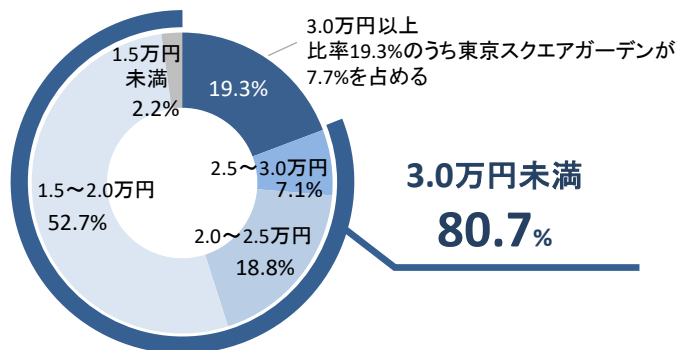
近年のオフィス供給は都心の大規模ビルが中心となるなか、大型・中型ビル中心のポートフォリオを構築

■保有物件規模別比率(オフィス)



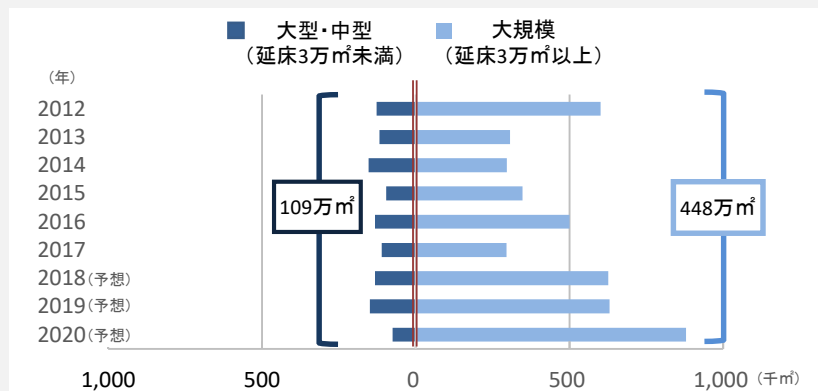
1. 「規模別比率(オフィス)」は、オフィスビル1棟の延床面積により規模を区分し、各区分のビルの賃貸可能面積合計に基づく比率を記載しています。なお、大手町タワー(底地)は底地物件であるため除外しています。

■賃料水準別オフィス保有比率(東京都心・東京周辺部)



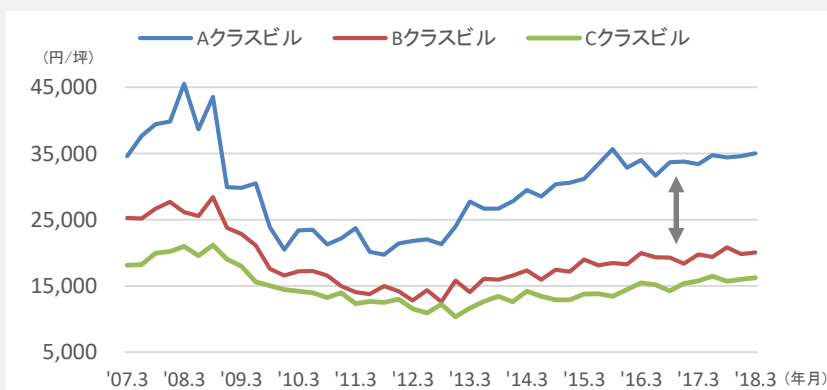
1. 「賃料水準別オフィス保有比率(東京都心・東京周辺部)」とは、2018年6月期末時点で東京都心及び東京周辺部のオフィス保有物件における月額賃料総額に対する各物件平均賃料単価別の月額賃料の比率をいいます。

■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。

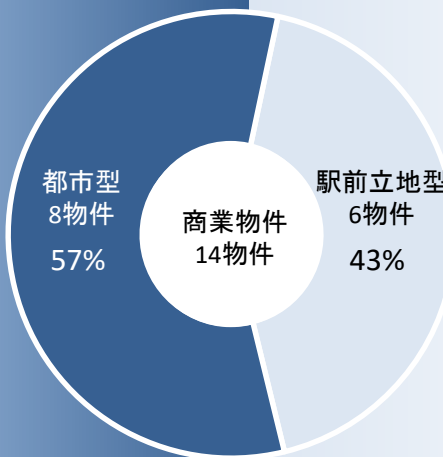
商業施設は、プライムロケーション・駅至近の商業ポテンシャルの高いエリアに所在

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 (取得価格)	4.1%	5.9%

8物件 / 547.6億円(資産規模)

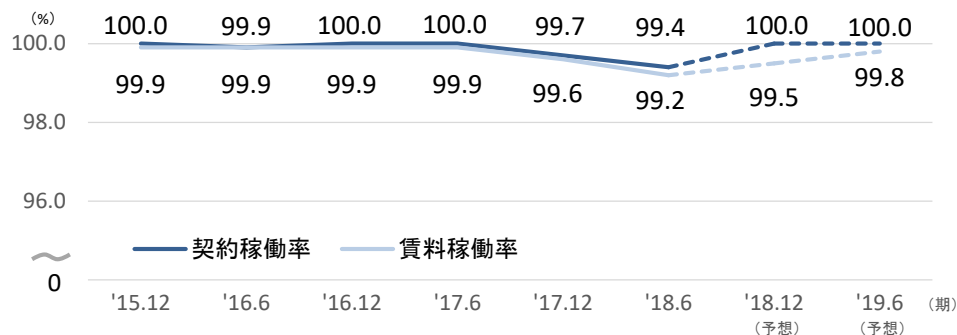


6物件 / 461.8億円(資産規模)



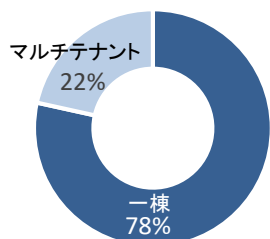
商業施設の稼働率は満室稼働に近い水準で安定的に推移

■ 稼働率(商業施設)

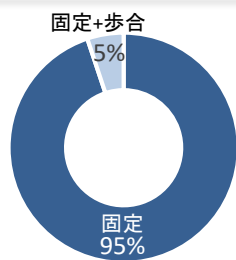


■ 契約の状況(商業施設)

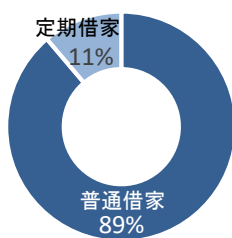
テナント形態(面積比)



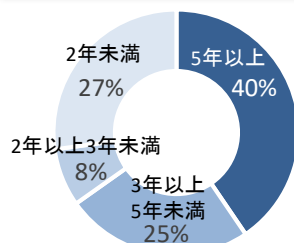
賃料形態(面積比)



契約形態(面積比)



残存契約期間(面積比)



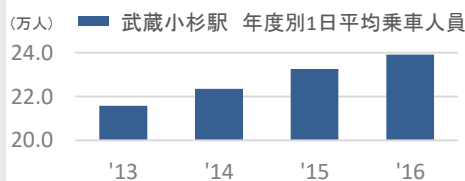
■ 駅前立地型の商業ポテンシャル

JPR武蔵小杉ビル



取得価格/取得日	7,254百万円 / 2006年9月
最寄駅	東急東横線「武蔵小杉駅」徒歩2分 JR「武蔵小杉駅」徒歩7分
延床面積 / 所有割合	18,394㎡ / 100.0%

・乗降客数は年々増加傾向にあり、タワーマンション開発やJR横須賀線新駅の開業等が相次ぎ、繁华性と利便性の向上から更なるポテンシャルが期待される



田無アスタ



取得価格/取得日	10,200百万円 / 2001年11月
最寄駅	西武新宿線「田無駅」近接
延床面積	80,675㎡
所有割合	52.9%

・沿線中トップクラスの乗降客数を誇り、高い割合で人口が増加してきたエリア
・駅に近接しながらも、店舗面積9,000坪超とエリア最大規模の物件



1. 「年度別1日平均乗車人員」は鉄道会社の公表値及び神奈川県「県勢要覧」に基づきTRIMが作成しています。

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 取得機会の拡大を企図し、投資対象基準の見直しを進める

■ 基本方針

投資ターゲット

運用基準	(用途)		(エリア)	
	オフィス	都市型商業施設	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

- ・今後も立地特性に優れ、安定した競争力を期待できる東京オフィスを中心としたポートフォリオを構築
- ・クオリティを重視した厳選投資を継続しつつ、取得機会拡大に向けた取組みを推進

■ 投資戦略

- ・ JPR及びスポンサーが有する優先交渉権等のパイプラインを活用し、相対取引による取得を検討
- ・ 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

■ 取得機会拡大に向けた取組み

- ・ 投資対象の面積基準を緩和（2018年7月1日付改正）

一定規模（延床面積3,300㎡以上）のオフィスを中心としたポートフォリオを構築するという方針を維持しつつ、これを下回る面積のオフィスであっても立地特性、テナント業態、設備仕様等の総合的な判断によって投資可能とする基準に変更

- ・ アセットタイプの追加を検討（都市型ホテル等）

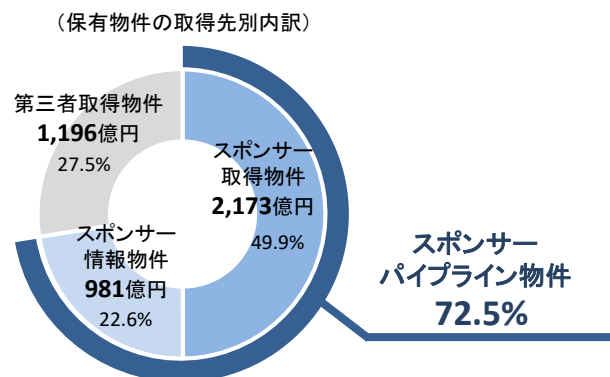
■ 借入による取得余力

LTV(資産総額ベース)	40.6%
取得余力(LTV45%上限とした場合)	358億円

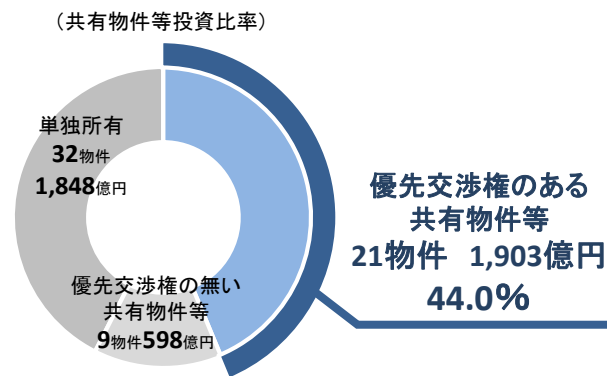
スポンサーパイプライン・優先交渉権の活用による厳選投資及び資産入替を推進

■ 相対取引による取得の検討

スポンサーパイプラインの活用



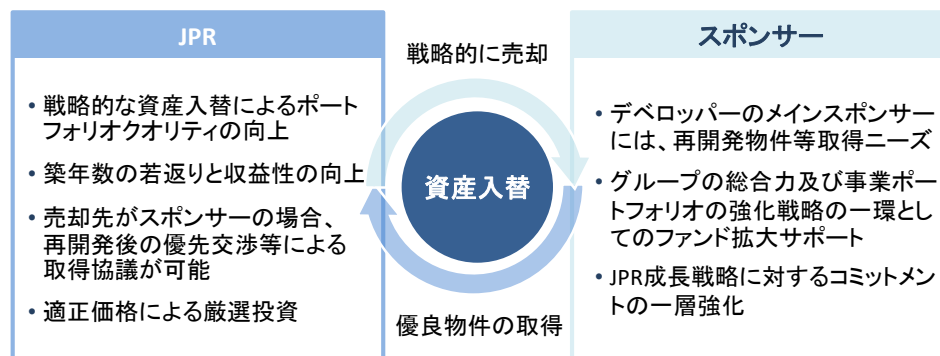
優先交渉権の活用



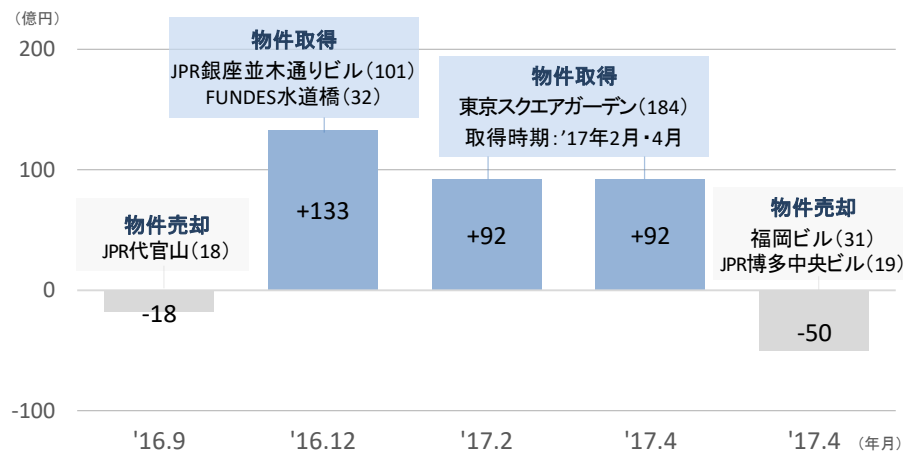
■ 戦略的な資産入替を活用した外部成長の継続

(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

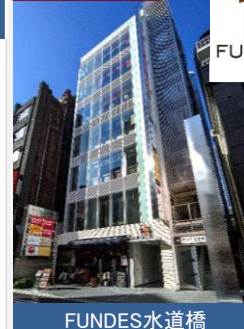


オリナスタワー

● 都市型商業施設

物件名	延床面積 ㎡	竣工(予定) 時期
FUNDES水道橋 (JPR取得済)	1,477	2015/7
FUNDES神保町	1,348	2016/11
FUNDES上野	2,249	2017/7
TENJIN249	999	2018/7
仮称) FUNDES五反田	未定	2019/7
仮称) FUNDES銀座	未定	2019/10

JPR保有



FUNDES水道橋



FUNDES上野

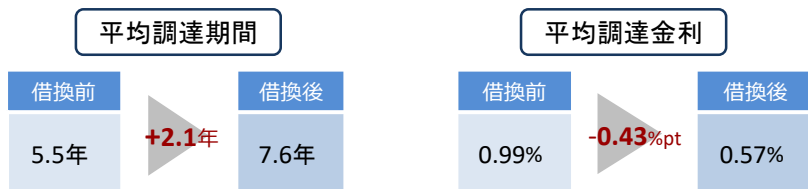
● 都市型ホテル

ホテル名	延床面積 ㎡	客室数	竣工(予定) 時期
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
仮称) ホテルグレイスリー浅草	3,700	125	2018/9
仮称) ザ・ビー大阪心斎橋	10,700	309	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	未定	未定	2020年夏
名称未定) 京都三条	未定	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

■ 2018年6月期の調達実績(132億円)



■ 財務指標等の状況

(各期調達状況)	2017年12月期	2018年6月期	前期比
新規調達総額	179億円	132億円	-47億円
平均調達期間(借換前比)	7.9年(+2.7年)	7.6年(+2.1年)	-0.3年
平均調達金利(借換前比)	0.61%(-0.31%pt)	0.57%(-0.43%pt)	-0.04%pt

(有利子負債全体)

有利子負債	1,812億円	1,811億円	-1億円
平均残存年数	4.6年	4.6年	±0.0年
平均デットコスト	0.96%	0.94%	-0.02%pt
長期固定金利比率	100%	100%	±0%pt

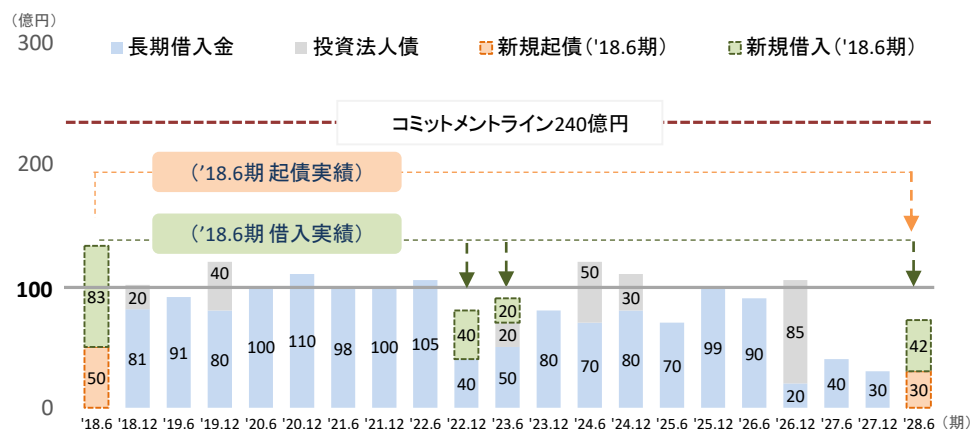
(LTV)

LTV(資産総額ベース)	40.6%	40.6%	±0%pt
取得余力(LTV45%上限)	358億円	358億円	±0億円

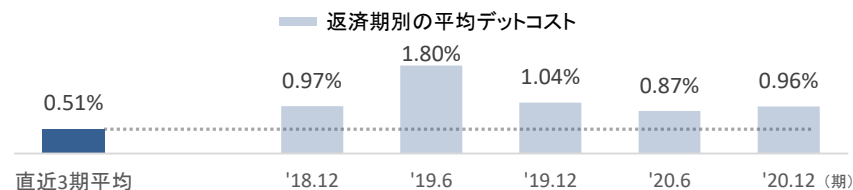
(格付)

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

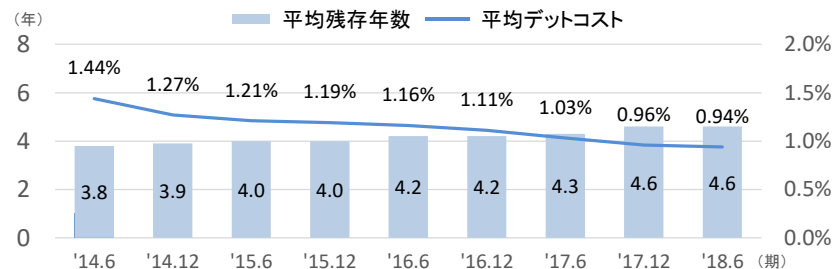
■ 調達期間の長期化、各期返済額は100億程度に平準化



■ 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



サステナビリティへの着実な取組み

■ 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じ環境負荷の低減を目指します

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

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み、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みます

■ 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

■ DBJ Green Building

合計17物件、簿価ベースの取得率37.7%

東京スクエアガーデン:5スターを獲得



東京スクエアガーデン

「3スター」以上の物件

物件名	評価
東京スクエアガーデン	★★★★★
オリナスタワー	★★★★★
薬院ビジネスガーデン	★★★★★
品川キャナルビル	★★★★
JPR千駄ヶ谷ビル	★★★★
ライズアリーナビル	★★★★
ゆめおおおかオフィスタワー	★★★★
大宮プライムイースト	★★★★

■ GRESB

最高位「Green Star」を4年連続で取得



■ 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

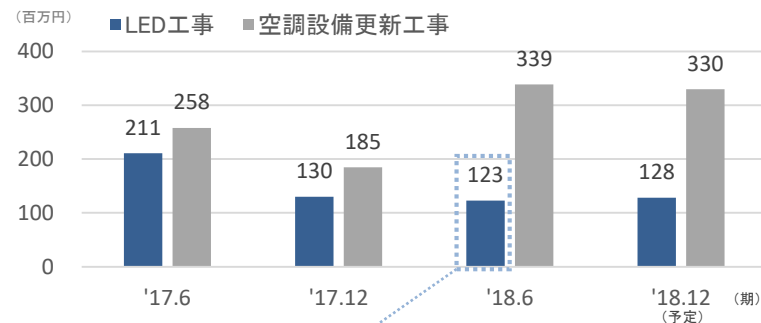


薬院ビジネスガーデン

環境関連への継続的な取組みを強化

■ 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
ESG関連工事の推移



14物件でLED化工事を実施(2018年6月期)

LED化工事の効果(年間想定)

項目	改修前	改修後	差引	削減率
エネルギー量(kWh)	890,218	430,774	-459,443	-51.6%
電気料金(千円)	14,576	7,086	-7,490	-51.4%
CO ₂ 排出量(t-CO ₂)	450.83	219.94	-231	-51.2%

■ CO₂排出量データ

項目・単位		2016年度	2017年度	前年度比
CO ₂ 排出量	総量(t-CO ₂)	52,957	50,215	-2,742
	原単位(t-CO ₂ /m ²)	0.084	0.078	-0.006

■ 暑さ対策への取組み(東京スクエアガーデン)

- 東京スクエアガーデンでは、ミストを噴霧し周辺温度を低下させる省エネ型の冷房装置を設置
- また、減熱性素材を追設し、熱さを感じ難いベンチに加工
- クールエリアの創出により、東京都から暑さ対策推進事業補助金を取得



■ テナントとの協働

グリーンリースの導入

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

■ 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。啓蒙のため研修を実施し、PM・BMと協働し推進を図る。

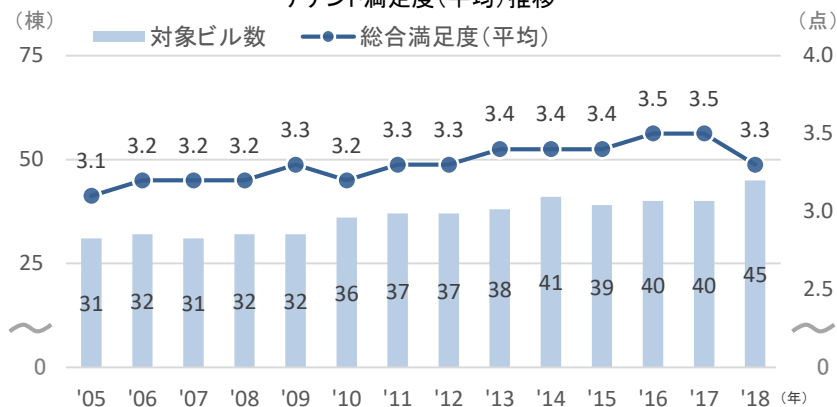
テナント満足度向上(CS)の取組み

CSの取組み

定期的なCS調査

- 新規調査対象ビルの増加により、全体平均は低下
- テナントからの要望事項について改善を図るべく、コミュニケーションを推進

テナント満足度(平均)推移



[2018年CS調査概要]

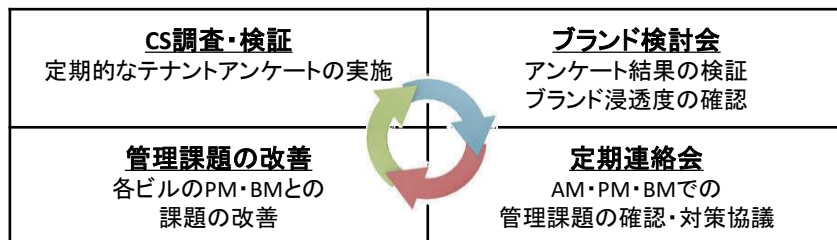
総合満足度: 4点満点の平均値

調査時期: 2018年4~6月

調査対象: 45物件、テナント498社

設問項目: 管理運営、テナント対応、防犯・安全、緊急時対応、環境保全等

CS向上への対応



社会貢献・震災訓練

東京スクエアガーデンの取組み

本物件が所在する京橋三丁目の神輿の担ぎ手として、TRIMの役職員が参加。地元町内会とともに地域活性化に貢献。



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実施。地元との交流や地域コミュニティへの貢献に取り組む。



オリナスタワーの取組み

墨田区に拠点を置く新日本フィルハーモニーをお招きし、共用部において「まちかどコンサート」を開催。



震災訓練の実施

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



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	2018年6月期報酬	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
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	—	16,200千円	—

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

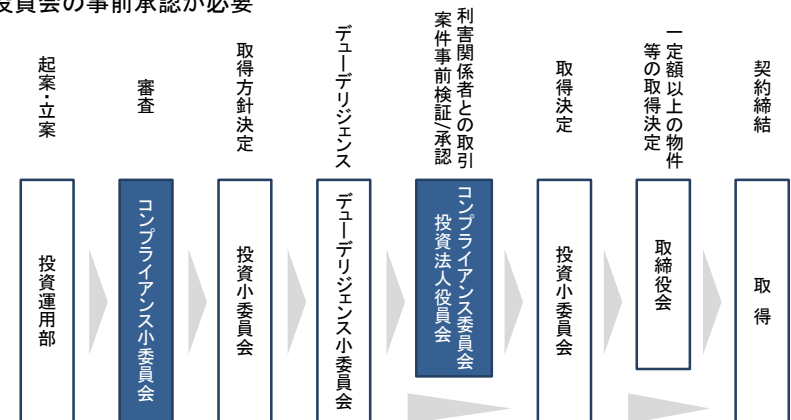
報酬区分	算定基準	報酬実績('18.6期)	比率
固定報酬	月額 1,250万円	75百万円	13.5%
インセンティブ報酬1	総収入額 × 2% (80億円を超える部分は1.5%)	271百万円	49.1%
インセンティブ報酬2	税引前当期純利益 × 3% (インセンティブ報酬2控除前の税引前当期純利益)	206百万円	37.4%
インセンティブ報酬3	新規物件取得価格 × 0.25%	—	—

■ 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 rectangular box with rounded corners and a thin blue border, intended for writing a memo.

2018年6月期(第33期)実績: 1口当たり分配金7,245円(前期比+22円)

賃料等収入は引き続き増収

固都税負担が大幅に増加したものの、営業外収益の計上や財務コスト削減により、9期連続の増配を達成

項目		2017年12月期 (第32期)	2018年6月期 (第33期)	増減
P/L (百万円)	営業収益	15,141	15,204	+63
	営業費用	7,572	7,869	+296
	営業利益	7,569	7,335	-233
	営業外収益	8	227	+219
	営業外費用	910	877	-33
	経常利益	6,666	6,685	+19
	当期純利益	6,665	6,686	+20
分配金(円)	1口当たり	7,223	7,245	+22
運用状況 (百万円)	NOI	10,252	10,033	-218
	NOI利回り(簿価)	4.9%	4.9%	-%pt
	賃貸事業利益	8,331	8,090	-240
	償却後利回り(簿価)	4.0%	4.0%	-%pt
	減価償却費	1,921	1,943	+22
	資本的支出	624	1,146	+521
	修繕工事費	329	473	+144
	平均稼働率	98.4%	98.2%	-0.2%pt
	期末稼働率	98.5%	98.8%	+0.3%pt
発行済投資口総数(口)	923,000	923,000	-	

主な変動要因

(百万円)

当期純利益	+20	*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	-240	
賃料・共益費の増加	+68	
地代の増加(大手町タワー(底地))	+49	
解約違約金等・原状回復費相当額収入の増加	+50	
水道光熱収支(附加使用料ー水道光熱費)の改善	+15	
附加使用料の減少	-115	
水道光熱費の減少	+130	
外注委託費の減少	+11	
公租公課(固定資産税・都市計画税等)の増加	-173	
修繕工事費の増加	-144	
仲介手数料・増額改定報酬等の増加	-96	
減価償却費の増加	-22	
営業外損益	+252	
管理組合精算金の計上(通常発生分:主に毎年6月期に計上)	+59	
管理組合精算金の計上(臨時発生分)	+152	
支払利息・投資法人債利息の減少	+30	

1. 1口当たり分配金については、1口当たり当期純利益に加え、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるため、内部留保している繰越利益を一部取り崩し、これに充当しています。

2018年6月期末(第33期末): 総資産額4,462億円、1口当たり純資産額258,546円

項目		2017年12月期末 (第32期末)	2018年6月期末 (第33期末)	増減
B/S (百万円)	流動資産	33,265	33,836	+570
	現金・預金	20,773	21,115	+342
	信託現金・預金	12,091	12,066	-25
	その他の流動資産	401	655	+253
	固定資産	413,075	412,314	-760
	有形固定資産	397,895	397,104	-791
	無形固定資産	14,690	14,690	-0
	投資その他の資産	489	519	+30
	繰延資産	146	146	+0
	投資法人債発行費	109	123	+14
	投資口交付費	36	22	-14
	資産合計	446,487	446,297	-189
	流動負債	29,002	24,889	-4,113
	短期借入金	-	-	-
	一年以内返済予定の長期借入金	16,408	17,200	+792
	一年以内償還予定の投資法人債	7,000	2,000	-5,000
	その他の流動負債	5,594	5,689	+94
	固定負債	178,865	182,769	+3,904
	長期借入金	135,320	136,420	+1,100
	投資法人債	22,500	25,500	+3,000
預り敷金・保証金	21,045	20,849	-195	
負債合計	207,868	207,659	-209	
出資総額	231,653	231,653	-	
剰余金	6,966	6,985	+19	
圧縮積立金	284	284	-	
当期末処分利益	6,681	6,701	+19	
純資産合計	238,619	238,638	+19	

主な変動要因

(百万円)

その他の流動資産 +253

営業未収入金の増加 +271

有形固定資産 -791

減価償却費・固定資産除却損 -1,946
資本的支出 +1,146

流動負債 -4,113

長期借入金の返済(アモチ分含む) -8,308
長期借入金の振替(固定→流動) +9,100
第17回投資法人債の償還 -5,000

固定負債 +3,904

長期借入金の借入 +10,200
長期借入金の振替(固定→流動) -9,100
第23回投資法人債の起債 +3,000
預り敷金・保証金の減少 -195

2018年6月期(第33期)実績: 1口当たり分配金の期初予想比+25円

賃料等収入や解約違約金等の増加により、期初予想を上回る水準に着地

項目		2018年6月期 (第33期・予想)	2018年6月期 (第33期・実績)	増減
P/L (百万円)	営業収益	15,085	15,204	+119
	営業費用	7,757	7,869	+111
	営業利益	7,327	7,335	+7
	営業外収益	213	227	+13
	営業外費用	877	877	+0
	経常利益	6,664	6,685	+20
	当期純利益	6,664	6,686	+22
	分配金(円)	1口当たり	7,220	7,245
運用状況 (百万円)	NOI	10,028	10,033	+5
	NOI利回り(簿価)	4.9%	4.9%	-%pt
	賃貸事業利益	8,080	8,090	+9
	償却後利回り(簿価)	4.0%	4.0%	-%pt
	減価償却費	1,947	1,943	-4
	資本的支出	1,521	1,146	-374
	修繕工事費	373	473	+100
	平均稼働率	97.9%	98.2%	+0.3%pt
	期末稼働率	97.9%	98.8%	+0.9%pt
発行済投資口総数(口)	923,000	923,000	-	

主な変動要因

(百万円)

当期純利益 **+22** *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 **+9**

賃料・共益費の増加 **+46**

解約違約金等・原状回復費相当額収入の増加 **+92**

その他収入の減少 **-19**

公租公課(固定資産税・都市計画税等)の増加 **-8**

修繕工事費の増加 **-100**

仲介手数料・増額改定報酬等の増加 **-32**

その他費用の減少 **+32**

営業外損益 **+13**

管理組合精算金の増加 **+4**

保険金収入の増加 **+7**

1. 2018年6月期(第33期)の業績予想は、2018年2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: 1口当たり分配金7,280円(2018年6月期実績比+35円)

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、増配を確保できる見通し

項目		2018年6月期 (第33期)	2018年12月期 (第34期・予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	15,204	15,540	+335
	営業費用	7,869	7,970	+100
	営業利益	7,335	7,569	+234
	営業外収益	227	4	-223
	営業外費用	877	852	-24
	経常利益	6,685	6,720	+35
	当期純利益	6,686	6,720	+34
分配金(円)	1口当たり	7,245	7,280	+35
運用状況 (百万円)	NOI	10,033	10,301	+268
	NOI利回り(簿価)	4.9%	5.0%	+0.1%pt
	賃貸事業利益	8,090	8,348	+258
	償却後利回り(簿価)	4.0%	4.0%	- %pt
	減価償却費	1,943	1,952	+9
	資本的支出	1,146	1,697	+551
	修繕工事費	473	471	-2
	平均稼働率	98.2%	99.0%	+0.8%pt
	期末稼働率	98.8%	98.9%	+0.1%pt
発行済投資口総数(口)	923,000	923,000	-	

主な変動要因

(百万円)

当期純利益	+34	*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	+258	
賃料・共益費の増加	+268	
地代の増加(大手町タワー(底地))	+49	
解約違約金等・原状回復費相当額収入の剥落	-112	
水道光熱収支(附加使用料-水道光熱費)の改善	+3	
附加使用料の増加	+132	
水道光熱費の増加	-128	
外注委託費の増加	-14	
仲介手数料・増額改定報酬等の減少	+104	
減価償却費の増加	-9	
営業外損益	-198	
管理組合精算金の剥落	-212	
支払利息・投資法人債利息の減少	+16	

1. 2018年12月期(第34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(2018年6月期末保有)
 平均稼働率: 99.0%(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12月期末)

2019年6月期(第35期)予想: 1口当たり分配金7,300円(2018年12月期予想比+20円)

増配継続の見込み

引き続き賃料増額に取り組むと共に財務コストの削減、コストコントロールにより中期目標の達成を目指す

項目		2018年12月期 (第34期・予想)	2019年6月期 (第35期・予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	15,540	15,449	-90
	営業費用	7,970	7,945	-24
	営業利益	7,569	7,503	-65
	営業外収益	4	53	+49
	営業外費用	852	818	-34
	経常利益	6,720	6,739	+18
	当期純利益	6,720	6,738	+18
分配金(円)	1口当たり	7,280	7,300	+20
運用状況 (百万円)	NOI	10,301	10,264	-36
	NOI利回り(簿価)	5.0%	5.0%	-%pt
	賃貸事業利益	8,348	8,279	-68
	償却後利回り(簿価)	4.0%	4.1%	+0.1%pt
	減価償却費	1,952	1,984	+31
	資本的支出	1,697	1,882	+184
	修繕工事費	471	363	-108
	平均稼働率	99.0%	98.9%	-0.1%pt
	期末稼働率	98.9%	98.4%	-0.5%pt
発行済投資口総数(口)	923,000	923,000	-	

主な変動要因	(百万円)
当期純利益	+18
賃貸事業利益	-68
賃料・共益費の減少	-35
地代の増加(大手町タワー(底地))	+47
水道光熱収支(附加使用料-水道光熱費)の悪化	-23
附加使用料の減少	-99
水道光熱費の減少	+75
公租公課(固定資産税・都市計画税等)の増加	-139
修繕工事費の減少	+108
減価償却費の増加	-31
営業外損益	+84
管理組合精算金の計上	+49
支払利息・投資法人債利息の減少	+29

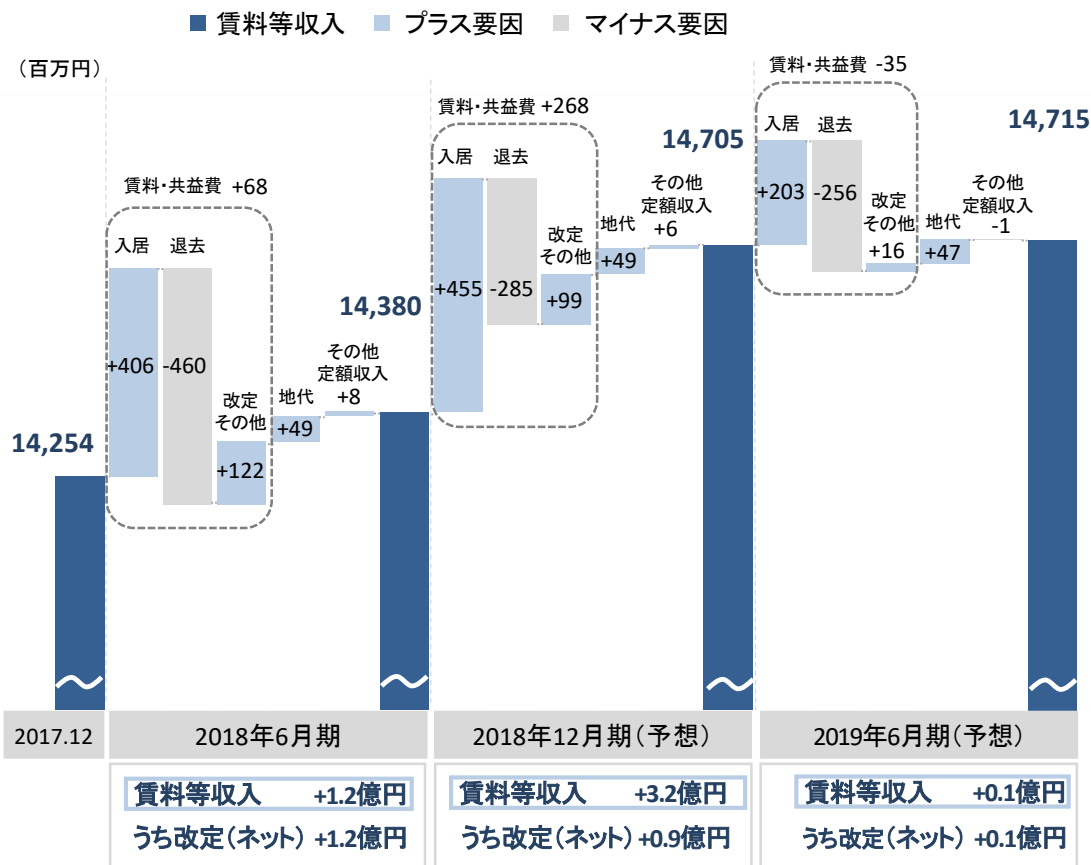
1. 2019年6月期(第35期)業績予想の前提条件以下のとおりです。
保有資産: 計62物件(2018年12月期末保有想定)
平均稼働率: 98.9%(当該期に効力の生じる入退去に関する合意を反映した見込値)
LTV(資産総額ベース): 40.6%(2019年6月期末)

内部成長が順調に進捗し、賃料等収入は増収傾向が続く

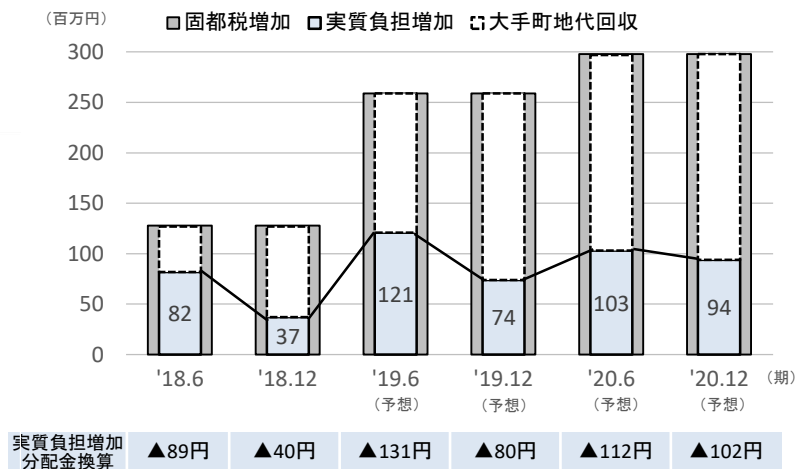
項目		2017年6月期 (第31期)	2017年12月期 (第32期)	2018年6月期 (第33期)	2018年12月期 (第34期・予想)	2019年6月期 (第35期・予想)
賃貸事業損益 (百万円)	賃貸事業収入	14,907	15,141	15,204	15,540	15,449
	賃料等収入(定額収入)	14,123	14,254	14,380	14,705	14,715
	賃料・共益費	12,149	12,275	12,343	12,612	12,576
	地代	1,580	1,580	1,630	1,679	1,726
	その他定額収入	393	398	406	413	411
	その他賃貸事業収入(変動収入)	783	887	824	835	734
	附加使用料	682	788	673	805	706
	解約違約金等	31	35	14	2	-
	原状回復費相当額収入	35	29	101	-	-
	その他変動収入	34	33	35	26	28
	賃貸事業費用(減価償却費除く)	4,691	4,889	5,171	5,238	5,184
	外注委託費	575	598	586	600	592
	水道光熱費	770	878	748	877	801
	公租公課	2,061	2,044	2,217	2,211	2,350
	保険料	25	25	24	25	24
	修繕工事費	246	329	473	471	363
	管理委託料	259	268	289	274	273
	管理組合	578	584	567	570	567
	その他賃貸事業費用	172	160	262	207	210
	NOI	10,216	10,252	10,033	10,301	10,264
減価償却費	1,907	1,921	1,943	1,952	1,984	
賃貸事業費用	6,599	6,810	7,114	7,191	7,169	
賃貸事業利益(a)	8,308	8,331	8,090	8,348	8,279	
不動産等売却損益 (百万円)	不動産等売却益(b)	210	-	-	-	-
	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	8,090	8,348	8,279

2018年12月期賃料等収入+3.2億円('18.6期比)、2019年6月期賃料等収入+0.1億円('18.12期比)

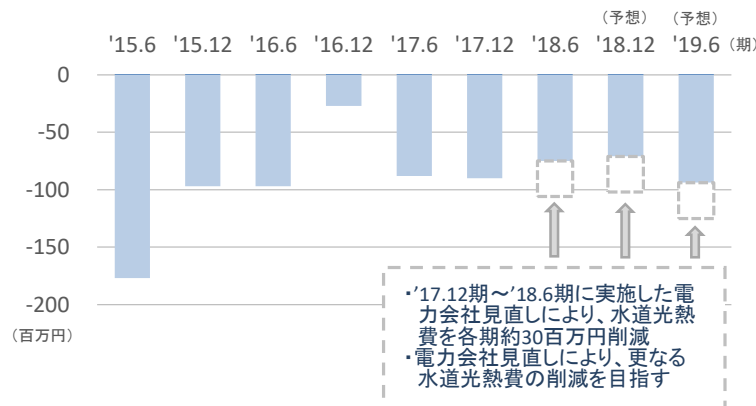
■ 賃料等収入(変動要因・前期比)



■ 固都税増加の見通し('17年12月期対比)



■ 水道光熱収支(水道光熱費－附加使用料)

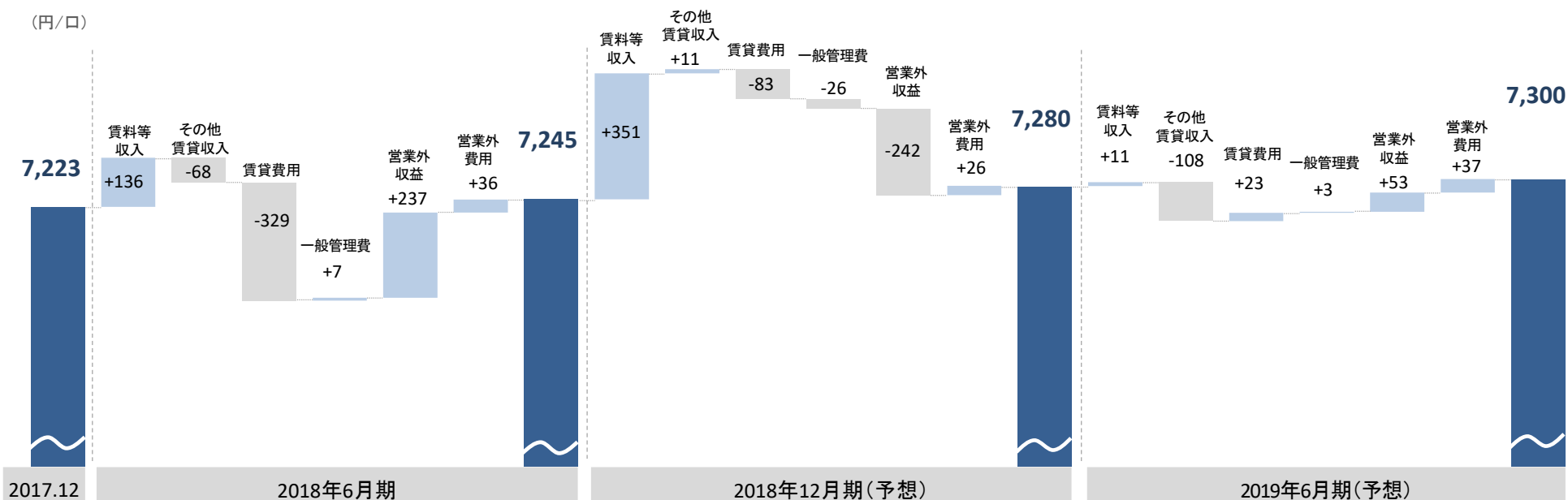


2018年12月期は管理組合精算金の剥落、2019年6月期は公租公課の増加が見込まれるが、賃料等収入の増加により、増配基調を堅持

■ 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

(円/口)



	2018年6月期	2018年12月期(予想)	2019年6月期(予想)	
主な 変動 要因	(その他賃貸収入)			
	附加使用料の減少	-124円	+143円	-107円
	解約違約金等の増加	+54円	-122円	
	(賃貸費用)			
	水道光熱費の減少	+141円	-139円	+82円
	公租公課の増加	-188円	-59円	-151円
	修繕工事費の増加	-156円		+117円
	仲介手数料の増加	-67円		
	(営業外収益)			
	管理組合精算金の増加	+230円	-230円	+53円

着実な目標達成による成長の実現

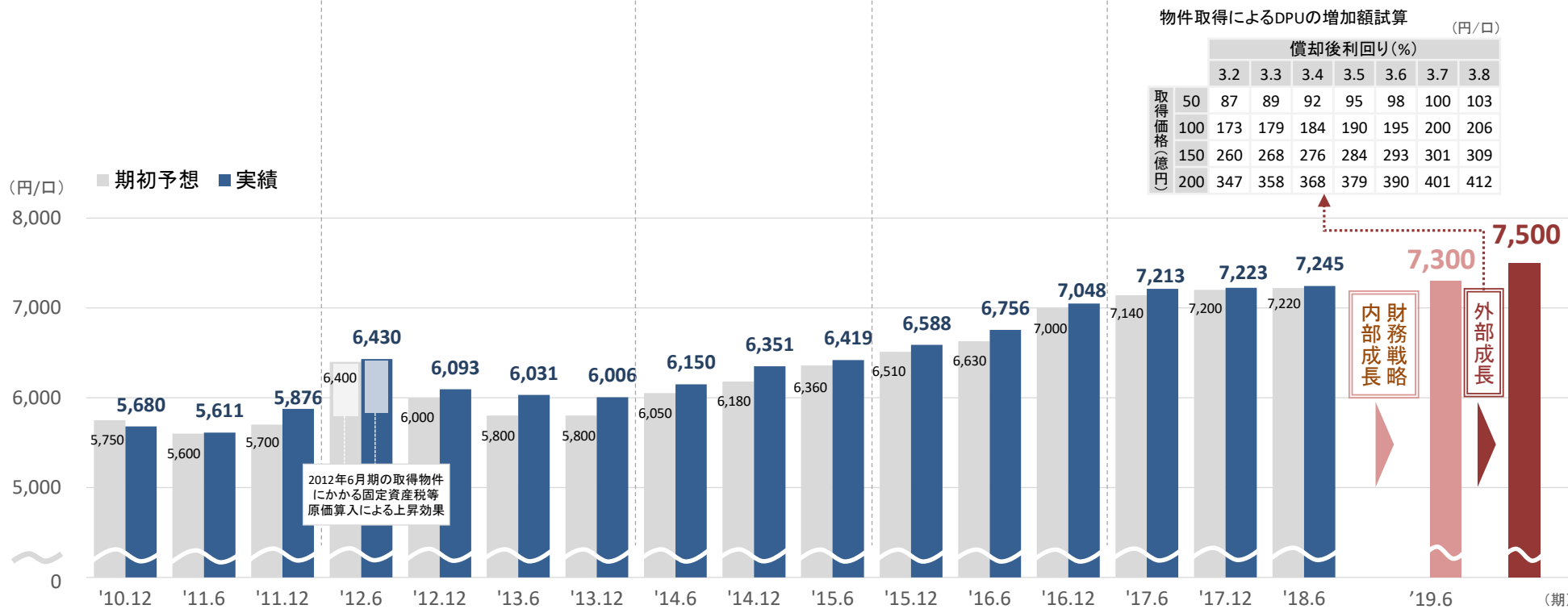
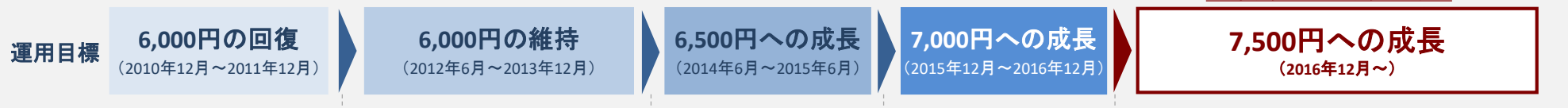
内部成長を中心に安定成長を継続し、中期目標の達成を目指す

■ 1口当たり分配金の実績、予想及び中期目標

外部成長による収益底上げ

内部成長中心の収益向上

内部成長の継続
外部成長による成長上乘せ



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。
 2. 「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。

中期目標



JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT CORPORATION

4. Appendix

	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
LTV(資産総額ベース)	42.1%	42.1%	43.7%	40.7%	40.6%	40.6%
LTV(含み損益ベース)	40.3%	39.4%	40.3%	36.5%	35.5%	34.9%
NOI利回り(取得価格ベース)	4.6%	4.6%	4.9%	4.8%	4.7%	4.7%
NOI利回り(簿価ベース)	4.8%	4.9%	5.1%	5.0%	4.9%	4.9%
NOI利回り(鑑定価格ベース)	4.5%	4.5%	4.7%	4.5%	4.3%	4.2%
償却後利回り(取得価格ベース)	3.7%	3.7%	4.0%	3.9%	3.8%	3.8%
償却後利回り(簿価ベース)	3.8%	3.9%	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%
インプライド・キャップレート	3.5%	3.7%	3.5%	3.8%	3.9%	3.7%
FFO	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	8,632百万円
AFFO	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	7,485百万円
1口当たりFFO	8,733円	8,915円	9,549円	9,293円	9,303円	9,352円
EPS	6,586円	6,754円	7,047円	7,440円	7,221円	7,243円
1口当たり分配金	6,588円	6,756円	7,048円	7,213円	7,223円	7,245円
分配金利回り	3.1%	3.2%	3.0%	3.6%	3.9%	3.5%
ROE	5.3%	5.5%	5.6%	5.8%	5.6%	5.6%
1口当たり圧縮積立金	84円	84円	84円	308円	308円	308円
1口当たり純資産額	247,696円	247,862円	248,154円	258,516円	258,525円	258,546円
1口当たりNAV	263,026円	273,915円	283,129円	306,192円	320,060円	329,845円
投資口価格(権利付最終取引日)	420,500円	422,500円	465,000円	405,000円	367,000円	416,500円
NAV倍率	1.7倍	1.5倍	1.6倍	1.3倍	1.1倍	1.3倍
PBR	1.9倍	1.7倍	1.9倍	1.6倍	1.4倍	1.6倍
PER	31.9倍	31.3倍	33.0倍	27.2倍	25.4倍	28.7倍
FFO倍率	24.1倍	23.7倍	24.3倍	21.8倍	19.7倍	22.3倍
AFFOペイアウトレシオ	84.8%	84.1%	80.8%	83.1%	83.7%	89.3%
DSCR	8.7倍	8.7倍	9.1倍	10.7倍	11.2倍	11.6倍
インタレスト・カバレッジ・レシオ	6.9倍	7.2倍	7.7倍	8.7倍	9.0倍	9.0倍

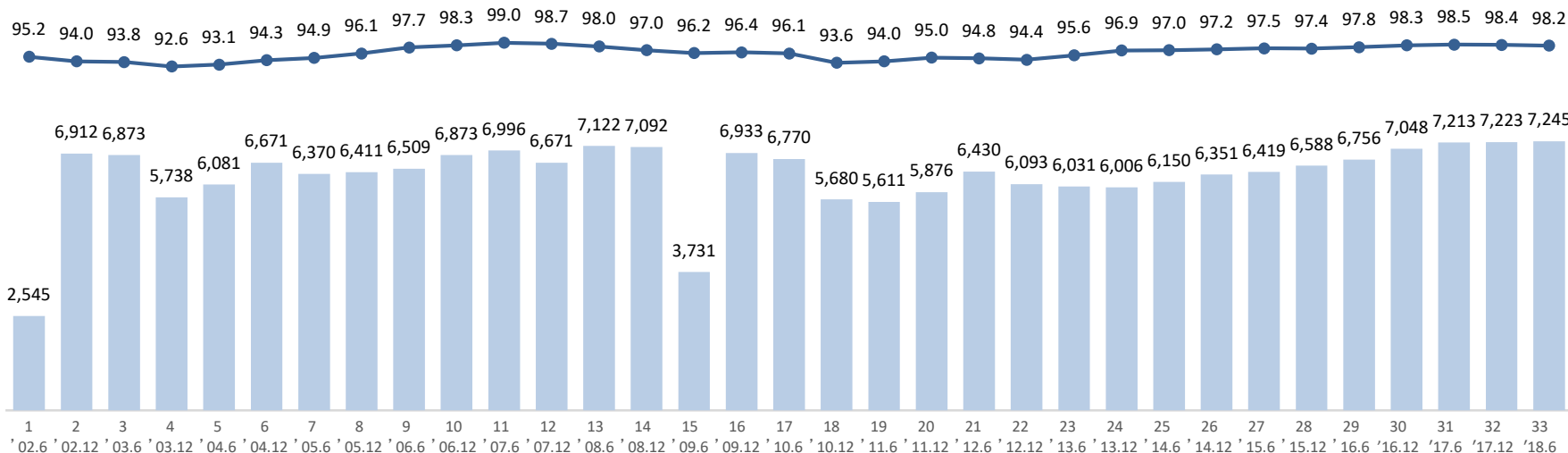
- インプライド・キャップレート= $\text{NOI(年換算・次期予想} \times 2) \div (\text{時価総額} + \text{有利子負債} - \text{現預金} + \text{預り敷金})$
- FFO= $\text{当期純利益} + \text{減価償却費} - \text{不動産等売却損益(固定資産売却損含む)}$
- AFFO= $\text{FFO} - \text{資本的支出}$
- EPS= $\text{当期純利益} \div \text{期末発行済投資口総数}$

- 分配金利回り= $1 \text{口当たり分配金(年換算・当期実績} \times 2) \div \text{投資口価格}$
- ROE(自己資本当期純利益率)= $\text{当期純利益(年換算・直近実績} \times 2) \div \text{純資産額}$
- 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)= $\text{投資口価格} \div \text{EPS(年換算・直近実績} \times 2)$
- FFO倍率= $\text{投資口価格} \div 1 \text{口当たりFFO(年換算・直近実績} \times 2)$
- 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(%)

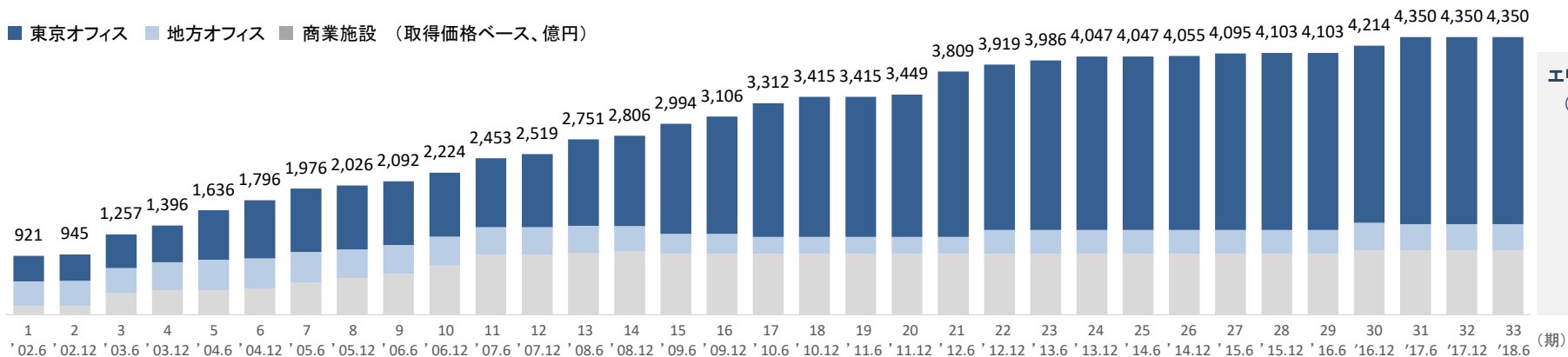


稼働率
平均 96.2%

1口当たり分配金
平均 6,452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)

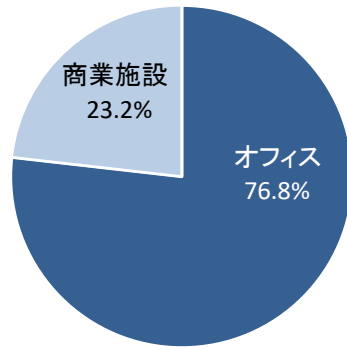


エリア別・用途別内訳
(2018年6月期末)

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

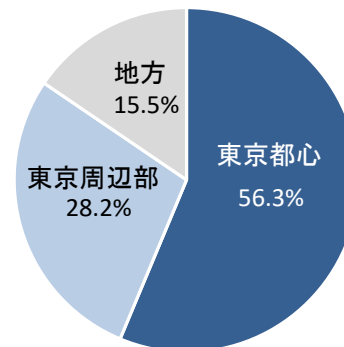
用途別比率(取得価格比)

- 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%

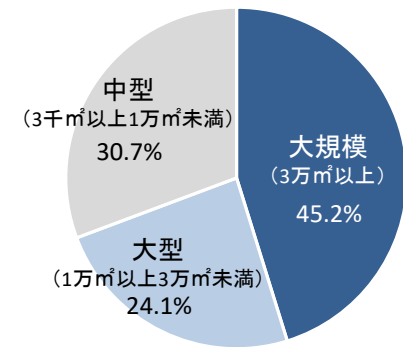


エリア別比率(取得価格比)

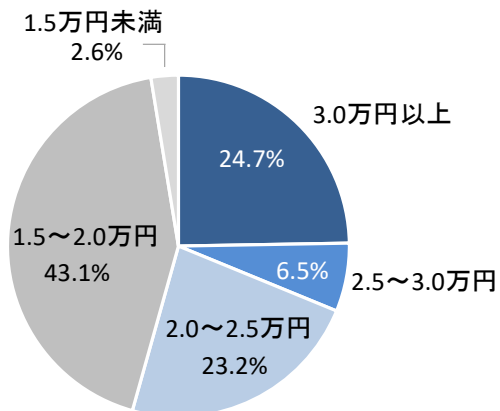
- ポートフォリオ運用基準(目標投資割合)
東京80~90% / 地方20~10%



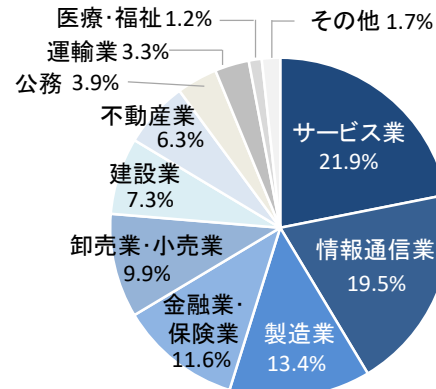
規模別比率(オフィス・取得価格比)



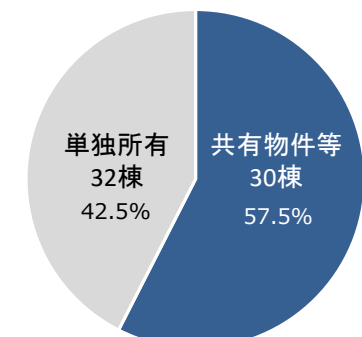
賃料水準別比率(東京都心オフィス・取得価格比)



テナント業種別比率(オフィス・面積比)

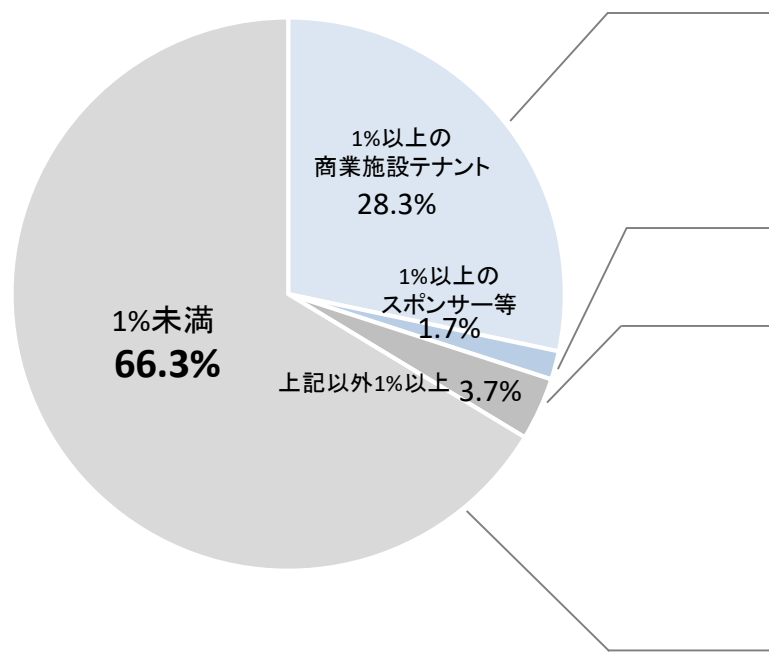


共有物件等比率(取得価格比)



■ 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)

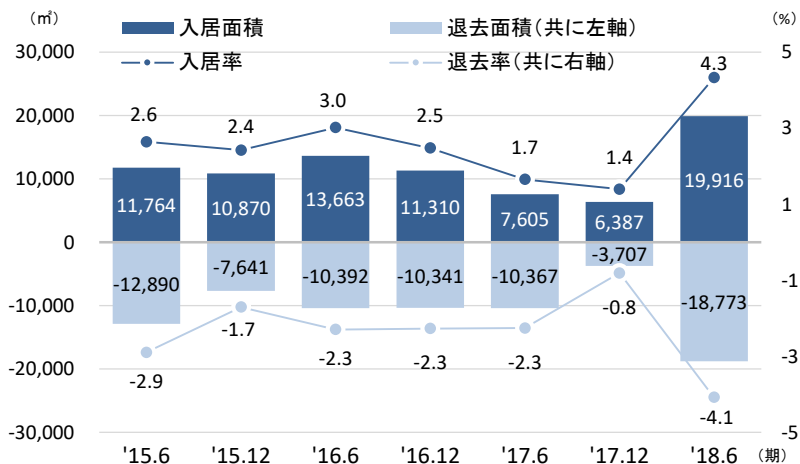
区分(テナント数)	テナント	入居物件	賃貸面積(m ²)	占有率(%)
1%以上の商業施設テナント(8社)	エー・ビー・シー開発(株)	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	7.5
	(合)西友	田無アスタ	31,121.71	6.6
	(株)イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.2
	(株)ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	3.9
	(株)Olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.0
	タワーレコード(株)	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.7
	(株)マルエツ	キュポ・ラ本館棟	5,963.00	1.3
	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	ライズアリーナビル	6,023.39	1.3
	C社	薬院ビジネスガーデン	6,019.95	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	4,400.03	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	0.9
	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	2,487	-2,959	-471
東京周辺部オフィス	9,030	-9,828	-798
地方オフィス	7,879	-4,157	+3,722
商業施設	518	-1,828	-1,309
合計	19,916	-18,773	+1,143

(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	退去	入居	(㎡)
五反田ファーストビル	+0	-1,179	1,179	
JPR市ヶ谷ビル	+0	-516	516	
新宿スクエアタワー	+4	-18	22	
ビッグス新宿ビル	+0	-211	211	
新宿センタービル	+78		78	
品川キャナルビル	+0	-251	251	
サイエンスプラザ・四番町プラザ	-113	-113		
東京スクエアガーデン	-440	-668	228	
JPR神宮前432	+137	-235	372	
JPR銀座並木通りビル	+145		145	
アルカイースト	+482		482	
JPR千葉ビル	-75	-173	98	
JPR横浜日本大通ビル	-370	-935	565	
川口センタービル	+582	-187	770	
JPR上野イーストビル	-21	-2,359	2,337	
立川ビジネスセンタービル	-890	-890		
ゆめおおおかオフィスタワー	+129		129	
オリナスタワー	-334	-4,185	3,850	
東京建物横浜ビル	-299	-1,096	797	
川崎ダイスビル	-1,592	-1,592		
東京建物本町ビル	+2,100		2,100	
JPR博多ビル	+2		2	
天神121ビル	+0	-296	296	
JPR堂島ビル	-142	-431	288	
薬院ビジネスガーデン	+91	-3,429	3,521	
JPR心齋橋ビル	+1,670		1,670	

■ 稼働率・平均空室期間・賃料の推移

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	(予想)		
						2018年6月期	2018年12月期	2019年6月期
契約稼働率(オフィス)・%	96.1	96.8	97.5	97.8	97.8	97.6	98.6	98.9
契約稼働率(商業施設)・%	100.0	99.9	100.0	100.0	99.7	99.4	100.0	100.0
賃料稼働率(オフィス)・%	92.9	94.7	96.0	96.5	97.1	95.8	97.7	97.9
賃料稼働率(商業施設)・%	99.9	99.9	99.9	99.9	99.6	99.2	99.5	99.8
平均空室期間・月	8.5	7.9	3.8	4.3	9.5	3.1	8.8	13.7
基準賃料(既存オフィス)・円	15,127	15,602	15,933	16,031	16,196	16,802	17,229	-
平均賃料(既存オフィス)・円	16,717	16,814	16,952	17,127	17,199	17,490	17,582	-
目標賃料(既存オフィス)・円	16,456	16,886	17,206	17,380	17,561	18,157	18,573	-
実質レントギャップ・%	-	-6.3	-4.1	-4.7	-7.0	-7.5	-	-

■ エリア別賃料の状況(2018年6月期)

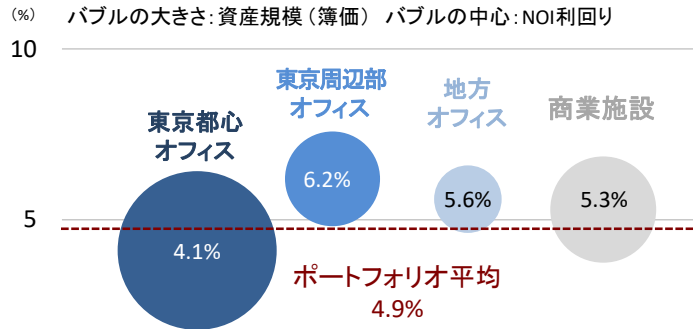
項目	東京都心	前期比増減	東京周辺部	前期比増減	地方	前期比増減
基準賃料(既存オフィス)・円	19,845	+416	15,274	+372	13,286	+1,356
平均賃料(既存オフィス)・円	20,189	+195	17,097	+233	12,825	+575
目標賃料(既存オフィス)・円	21,136	+295	16,801	+411	14,492	+1,489

■ 賃料改定・入替賃料の状況・寄与率(2018年6月期)

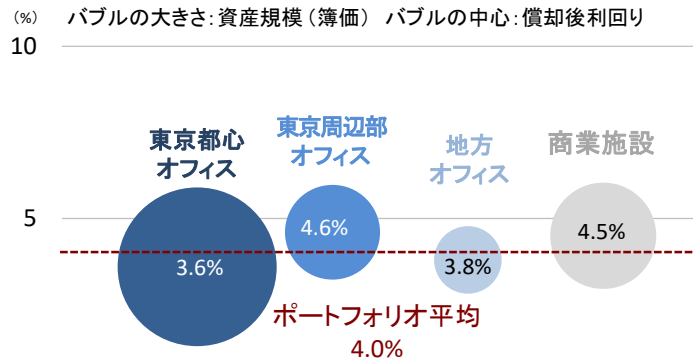
項目	金額・百万円	件数	増減額改定率
賃料改定増額	+23.2	96	+7.6%
賃料改定減額	-3.0	6	-4.2%
賃料改定増減なし	0.0	107	0.0%
賃料改定小計	+20.1	209	+2.9%
入替増額	+9.0	25	+16.0%
入替減額	-4.7	16	-9.2%
入替小計	+4.3	41	+4.0%
合計(賃料改定+入替)	+24.5	250	+3.1%

■ エリア・用途別利回り(簿価ベース)

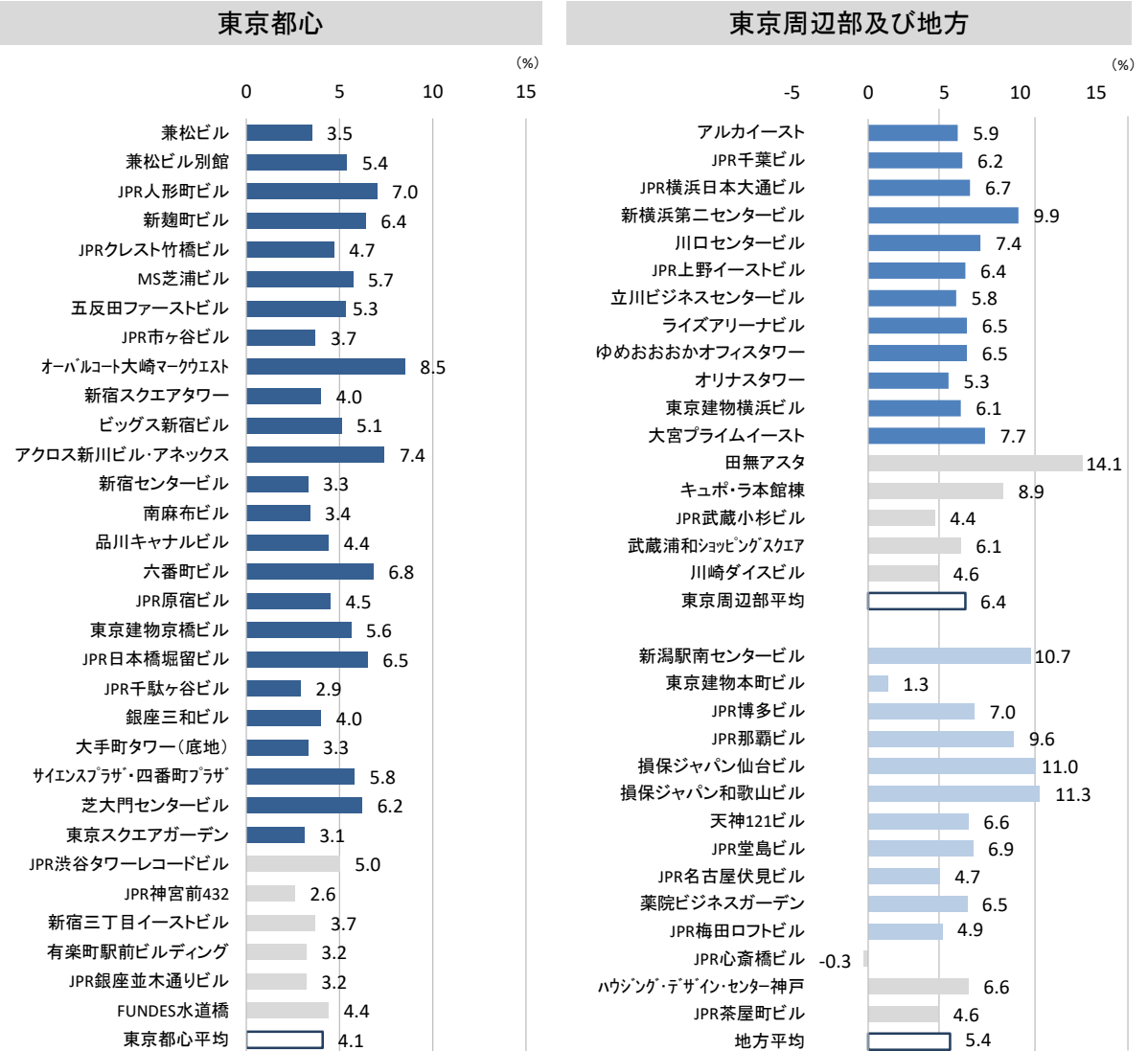
(NOI利回り)



(償却後利回り)



■ 物件別NOI利回り(簿価ベース)

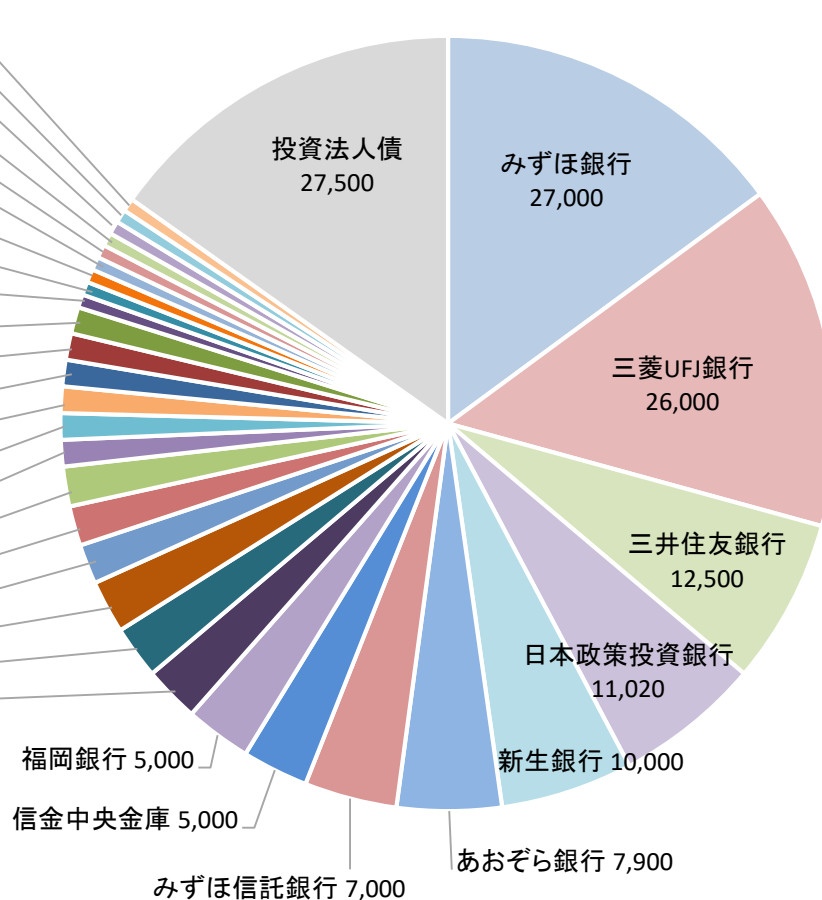


30行社によるレンダーフォーメーションと投資法人債による調達分散

有利子負債残高 181,120百万円

(百万円)

七十七銀行	【新規借入先】	1,000
NTTファイナンス	【新規借入先】	1,000
山口銀行		1,000
三井住友信託銀行		1,000
広島銀行		1,000
東京海上日動火災海上保険		1,000
大同生命保険		1,000
第四銀行		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
オリックス銀行		2,000
農林中央金庫		3,000
中国銀行		3,000
太陽生命保険		3,000
西日本シティ銀行		4,000
全国信用協同組合連合会		4,000
明治安田生命保険		4,200



(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
第23回債	3,000

(コミットメントラインの状況)

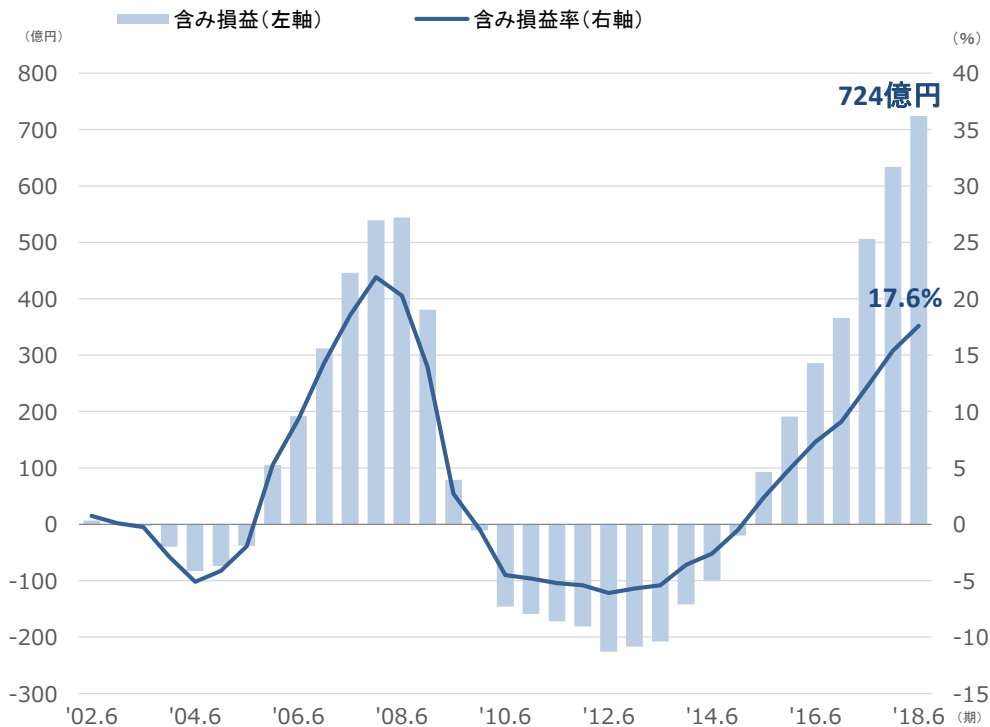
設定先	設定額
みずほ銀行	4,000
三菱UFJ銀行	4,000
三井住友銀行	4,000
あおぞら銀行	4,000
みずほ信託銀行	4,000
りそな銀行	4,000
合計	24,000

■ 含み益の拡大

- 鑑定評価額の上昇により含み益は724億円に増加
- 評価額上昇物件数48件、直接還元利回り低下物件数39件(全62物件)

鑑定評価額	含み益	含み益率
4,842億円 (前期比+82億円)	724億円 (前期比+90億円)	17.6% (前期比+2.2%pt)

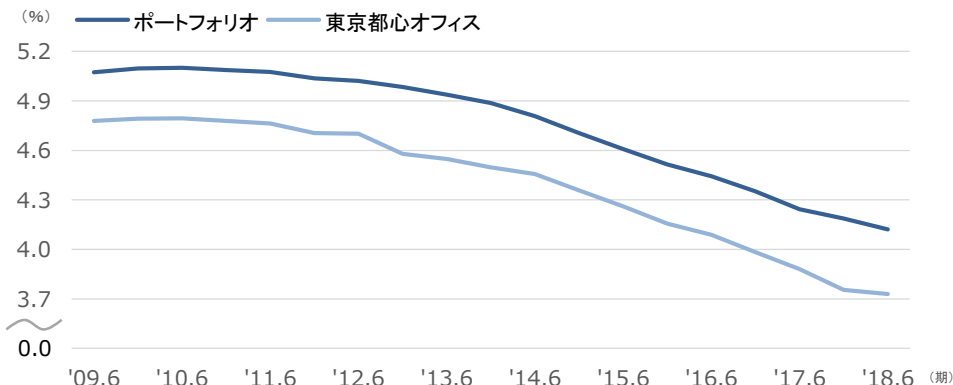
(含み損益の推移)



■ 鑑定評価の変動要因

(直接還元利回りの推移)

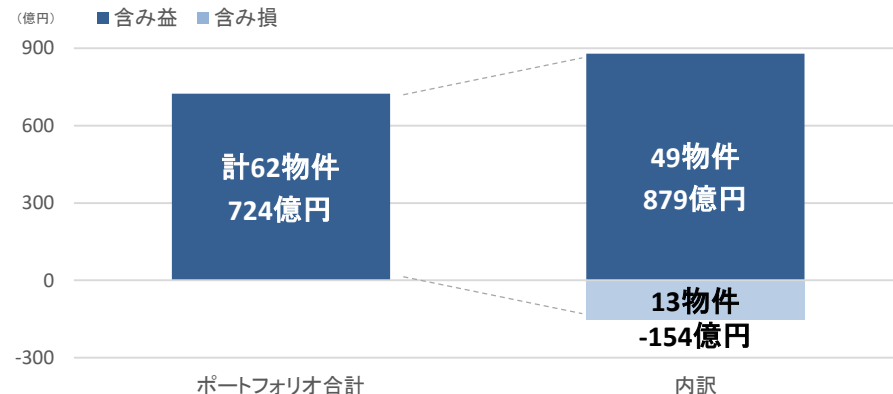
- 東京都心オフィスのピーク(2010年6月期 4.8%)から1.1%pt低下



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)

- 2017年12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6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	13,900	+100	3.5	0.0	3.3	0.0	3.7	0.0	14,602	-702
兼松ビル別館	2,520	-	3.9	0.0	3.7	0.0	4.1	0.0	2,428	+91
JPR人形町ビル	2,490	-220	4.1	-0.1	3.9	-0.1	4.3	-0.1	1,947	+542
新麹町ビル	3,580	+270	3.9	-0.1	3.6	-0.1	4.1	-0.1	2,443	+1,136
JPRクレスト竹橋ビル	3,360	+30	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	3,250	+109
MS芝浦ビル	12,300	+600	4.3	-0.1	4.0	-0.1	4.5	-0.1	10,951	+1,348
五反田ファーストビル	2,810	+30	4.0	0.0	3.7	0.0	4.2	0.0	2,935	-125
JPR市ヶ谷ビル	5,230	+20	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	5,192	+37
オーバルコート大崎マークウエスト	4,940	-	3.9	0.0	3.7	0.0	4.1	0.0	2,828	+2,111
新宿スクエアタワー	14,800	+400	3.8	-0.1	3.6	-0.1	4.0	-0.1	13,319	+1,480
ビッグス新宿ビル	19,000	-	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	15,426	+3,573
アクロス新川ビル・アネックス	891	+1	4.6	0.0	4.4	0.0	4.8	0.0	594	+296
新宿センタービル	15,800	-	3.5	0.0	3.2	0.0	3.7	0.0	22,152	-6,352
南麻布ビル	2,930	+90	4.1	-0.1	3.9	-0.1	4.3	-0.1	3,826	-896
品川キャナルビル	1,870	-	4.2	0.0	3.9	0.0	4.4	0.0	1,727	+142
六番町ビル	3,440	+30	5.1	-0.1	4.0	-0.1	4.4	-0.1	2,831	+608
JPR原宿ビル	9,670	+530	3.7	-0.2	3.5	-0.2	3.9	-0.2	8,686	+983
東京建物京橋ビル	5,720	-	4.2	0.0	3.7	0.0	4.3	0.0	5,298	+421
JPR日本橋堀留ビル	6,830	+110	4.2	-0.1	4.0	-0.1	4.4	-0.1	4,721	+2,108
JPR千駄ヶ谷ビル	12,000	+200	3.8	-0.1	3.6	-0.1	4.0	-0.1	14,861	-2,861
銀座三和ビル	4,080	+20	3.1	-0.2	2.8	-0.3	3.2	-0.3	3,707	+372
大手町タワー(底地)	48,300	+600	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	3,380	+90	4.1	-0.1	3.7	-0.1	4.3	-0.1	2,717	+662
芝大門センタービル	6,660	+270	3.8	-0.1	3.5	-0.1	4.0	-0.1	4,171	+2,488
東京スクエアガーデン	20,600	+200	2.7	0.0	2.5	0.0	2.9	0.0	18,620	+1,979
JPR渋谷タワーレコードビル	14,500	+100	3.5	0.0	3.3	0.0	3.7	0.0	11,492	+3,007
JPR神宮前432	4,110	+10	3.1	0.0	3.2	0.0	3.3	0.0	4,280	-170
新宿三丁目イーストビル	2,910	+90	3.5	-0.1	3.0	-0.1	3.7	-0.1	2,607	+302
有楽町駅前ビルディング	3,240	+100	3.1	-0.1	2.7	-0.1	3.3	-0.1	3,309	-69
JPR銀座並木通りビル	11,300	+500	2.9	-0.2	2.6	-0.2	2.9	-0.2	10,142	+1,157
FUNDES水道橋	3,640	+70	3.6	-0.1	3.4	-0.1	3.8	-0.1	3,233	+406

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	6,420	+170	4.1	-0.1	3.8	-0.1	4.3	-0.1	4,268	+2,151
JPR千葉ビル	1,780	+100	5.3	0.0	5.1	0.0	5.5	0.0	2,220	-440
JPR横浜日本大通ビル	2,340	-	4.9	0.0	4.7	0.0	5.1	0.0	2,461	-121
新横浜第二センタービル	1,810	+60	4.8	-0.1	4.6	-0.1	5.0	-0.1	1,410	+399
川口センタービル	9,590	+610	5.0	-0.1	4.7	-0.1	5.2	-0.1	7,106	+2,483
JPR上野イーストビル	4,850	+350	4.0	-0.2	3.8	-0.1	4.2	-0.1	2,948	+1,901
立川ビジネスセンタービル	3,940	+130	4.4	-0.1	4.1	-0.1	4.6	-0.1	2,864	+1,075
ライズアリーナビル	8,630	+130	4.0	-0.1	3.7	-0.1	4.1	-0.1	5,258	+3,371
ゆめおおおかオフィスタワー	6,510	-	4.3	-0.2	4.0	-0.2	4.5	-0.2	5,405	+1,104
オリーナタワー	37,500	+700	3.9	-0.1	3.6	-0.1	4.1	-0.1	27,378	+10,121
東京建物横浜ビル	8,500	+240	4.4	-0.1	4.1	-0.1	4.5	-0.1	6,877	+1,622
大宮プライムイースト	8,610	+230	4.6	0.0	4.4	0.0	4.8	0.0	5,787	+2,822
田無アスタ	12,500	-	5.2	0.0	5.1	0.0	5.4	0.0	7,265	+5,234
キューボ・ラ本館棟	2,800	-	5.2	0.0	5.0	0.0	5.4	0.0	1,695	+1,104
JPR武蔵小杉ビル	5,690	-50	4.7	-0.1	4.5	-0.1	4.9	-0.1	7,006	-1,316
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,350	+60	4.9	-0.1	4.8	-0.1	5.1	-0.1	3,663	+686
川崎ダイス	16,200	-300	4.2	0.0	4.1	0.0	4.4	0.0	13,325	+2,874
新潟駅南センタービル	2,230	-	5.8	0.0	5.8	0.0	6.0	0.0	1,614	+615
東京建物本町ビル	3,490	+20	4.7	-0.1	4.4	-0.1	4.9	-0.1	4,261	-771
JPR博多ビル	3,470	+70	4.5	0.0	4.4	0.0	4.7	0.0	2,948	+521
JPR那覇ビル	1,860	+140	5.3	-0.1	5.3	-0.1	5.5	-0.1	1,362	+497
損保ジャパン仙台ビル	4,040	+90	5.1	-0.1	4.9	-0.1	5.4	-0.1	2,426	+1,613
損保ジャパン和歌山ビル	1,620	+30	6.5	-0.1	6.3	-0.1	6.8	-0.1	1,313	+306
天神121ビル	3,030	+100	4.5	-0.1	4.1	-0.1	4.7	-0.1	2,064	+965
JPR堂島ビル	3,100	+100	4.4	-0.1	4.2	-0.1	4.5	-0.1	2,168	+931
JPR名古屋伏見ビル	2,960	+70	5.2	-0.1	4.7	-0.1	5.1	-0.1	3,870	-910
薬院ビジネスガーデン	16,600	+400	4.3	-0.1	4.1	0.0	4.5	0.0	10,403	+6,196
JPR心斎橋ビル	4,490	+250	3.8	-0.3	3.5	-0.1	3.9	-0.1	5,159	-669
JPR梅田ロフトビル	14,100	+200	4.0	-0.2	3.7	-0.2	4.2	-0.2	12,394	+1,705
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,280	+20	5.5	-0.1	5.3	-0.1	5.6	-0.1	6,120	+1,159
JPR茶屋町ビル	7,200	+80	3.5	-0.1	3.2	-0.1	3.6	-0.1	6,041	+1,158

2018年6月期末の保有物件合計	484,291	+8,241							411,794	+72,496
東京都心	266,801	+4,241							242,697	+24,103
東京周辺部	142,020	+2,430							106,946	+35,073
地方	75,470	+1,570							62,150	+13,319

- 「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

(2018年6月30日時点)

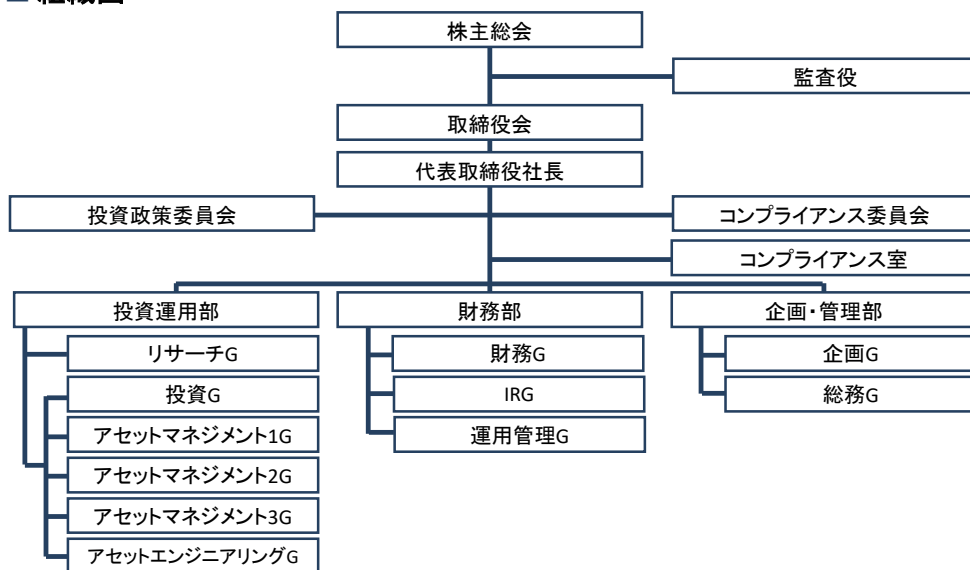
会社名	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
所在地	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
設立年月日	2000年4月28日
資本金	3億5,000万円
主たる事業内容	投資運用業
代表取締役社長	城崎 好浩
役員	10名(常勤5名、非常勤5名)
従業員数	36名

■ スポンサー

(2018年6月30日時点)

スポンサー名	出資比率	出向者数
東京建物株式会社	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



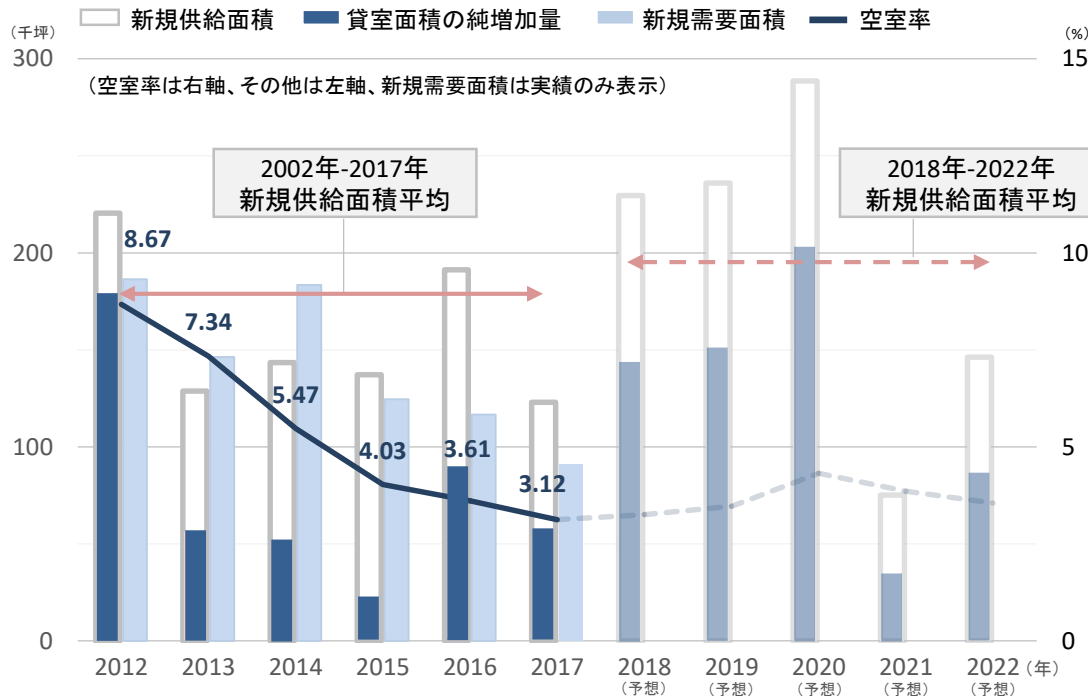
■ スポンサーサポート

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)

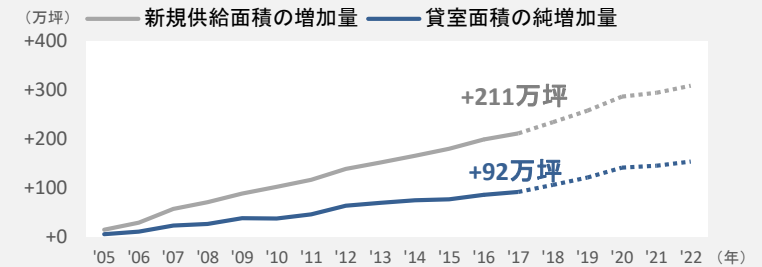
- 新規供給面積に対して、貸室面積(ストック)の純増加量は少ない
- 新規需要は底堅く推移しており、貸室面積の増加量を上回る
- 東京都の就業者数は増加傾向にあり、新規需要を牽引
女性や高齢者を中心とする労働参加率の上昇は、政策的に推し進められているものであり、中期的に継続する可能性が高い



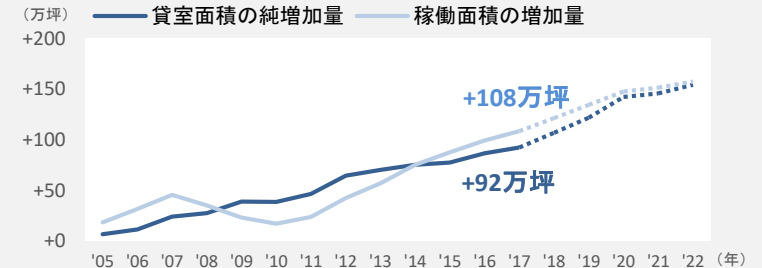
1. 2017年までの空室率、貸室面積、稼働面積の実績は、三鬼商事株式会社公表の「オフィスレポート(東京ビジネス地区)」に基づき記載しています。
新規供給面積、新規需要面積、2018年以降の貸室面積及び空室率は、外部調査機関のデータ及びTRIMにおけるシミュレーションをもとに試算しています。
2018年以降の新規需要面積は、過去平均実績に一定率を掛けた見込値、減失面積は過去平均実績と想定しています。

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。

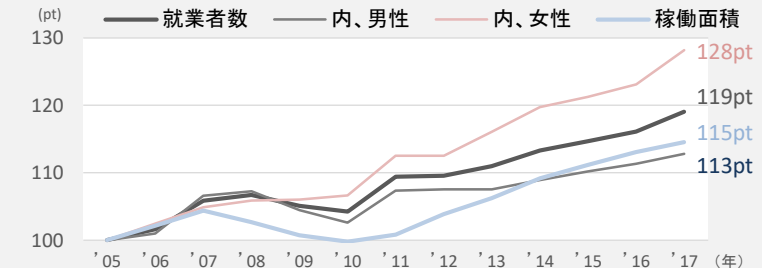
新規供給面積と貸室面積の増加量比較



貸室面積と稼働面積の増加量比較

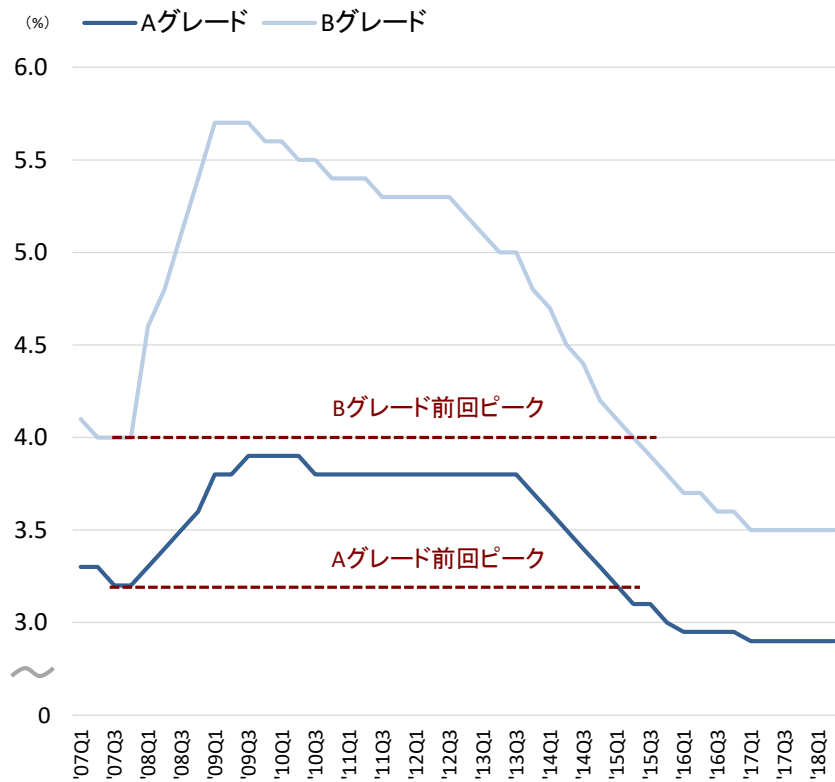


東京の就業者数と稼働面積の比較 (2005年=100pt)

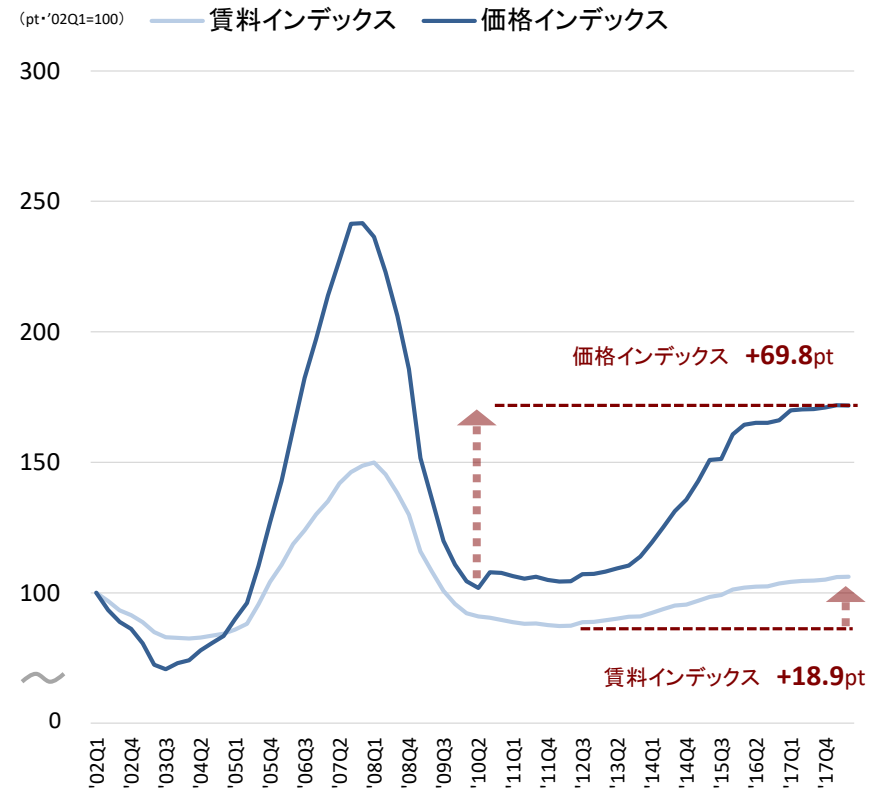


東京オフィス・キャップレートの低水準は継続

■ 東京オフィス・キャップレート

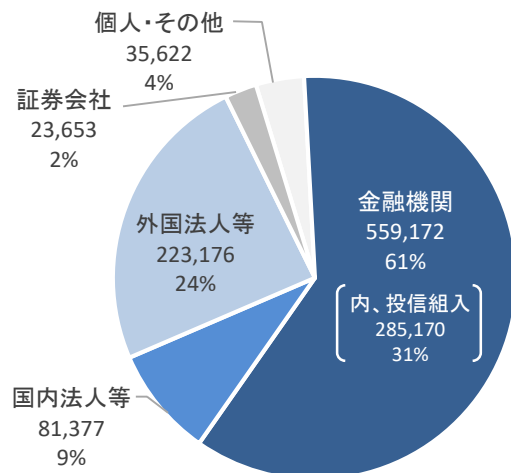


■ 東京Aグレードオフィスの価格と賃料の相関

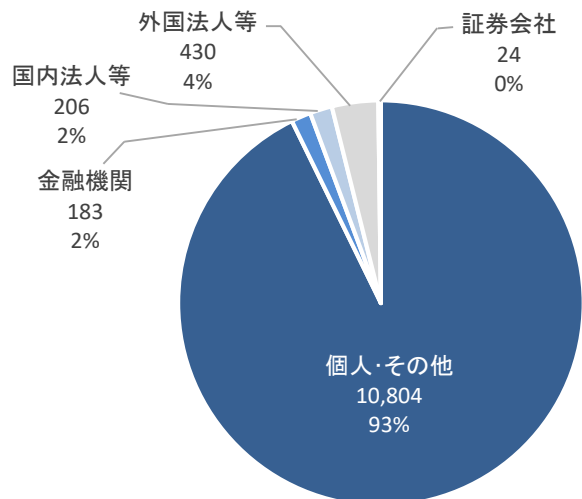


1. ジョーンズ ラング ラサール株式会社公表のレポートに基づきTRIMが作成しています。

■ 所有者別投資口数 (総数923,000口)



■ 所有者別投資主数 (総数11,647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)	217,441	23.6
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	113,591	12.3
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	37,062	4.0
4	東京建物株式会社	29,300	3.2
5	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	28,881	3.1
6	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	25,551	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	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	18,298	2.0
10	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 クライアンツ エグゼンプト 505233	13,828	1.5
	合計	532,952	57.7

■ 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



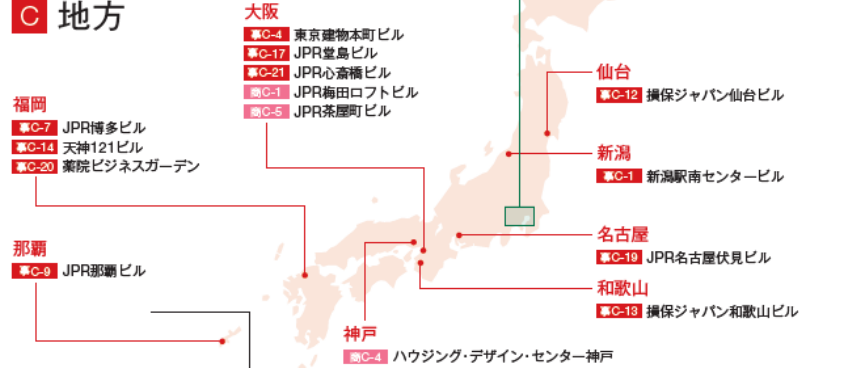
- | | | |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| #A-1 兼松ビル | #A-14 新宿センタービル | #A-26 東京スクエアガーデン |
| #A-2 兼松ビル別館 | #A-15 南麻布ビル | #A-27 JPR渋谷タワーレコードビル |
| #A-3 JPR人形町ビル | #A-16 品川キャナルビル | #A-28 JPR神宮前432 |
| #A-4 新麹町ビル | #A-17 六番町ビル | #A-29 新宿三丁目イーストビル |
| #A-5 JPRクレスト竹橋ビル | #A-18 JPR原宿ビル | #A-30 有楽町駅前ビルディング |
| #A-6 MS芝浦ビル | #A-19 東京建物京橋ビル | (有楽町イトシア) |
| #A-7 五反田ファーストビル | #A-20 JPR日本橋煙草ビル | #A-6 JPR銀座並木通りビル |
| #A-8 JPR市ヶ谷ビル | #A-21 JPR市ヶ谷ビル | #A-7 FUNDES水道橋 |
| #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-3 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-4 ライズアリーナビル | #B-2 キュボ・ラボ館棟 |
| #B-3 JPR横浜日本大通ビル | #B-5 ゆめおおおかオフィスタワー | #B-3 JPR武蔵小杉ビル |
| #B-4 新横浜第二センタービル | #B-6 オリナスタワー | #B-4 武蔵浦和ショッピングスクエア |
| #B-5 川口センタービル | #B-7 東京建物横浜ビル | #B-5 川崎タイスビル |
| #B-6 JPR上野イーストビル | #B-8 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 損保ジャパン仙台ビル |
| #C-17 JPR豊島ビル | #C-21 JPR心斎橋ビル | 新潟 | #C-11 新潟駅南センタービル |
| #C-21 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-13 損保ジャパン和歌山ビル |
| #C-14 天神121ビル | #C-9 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 品川チャネルビル



- 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 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㎡

2018年8月1日 GINZA GATESより名称変更。

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㎡



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㎡

2018年8月1日ベネトン心斎橋ビルより名称変更。

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

IRメール配信

The screenshot shows the J-PRIME website homepage. Key sections include:

- ファンド情報:** Fund distribution information with amounts like 7,245 million yen and 7,280 million yen.
- ポートフォリオ:** Portfolio overview with a 'J-PRIME High quality portfolio' banner.
- IR情報:** IR information section with a 'サステナビリティ' (Sustainability) focus.
- お知らせ:** News and announcements.
- 最新決算資料:** Latest financial statements.
- IRメール配信:** IR email distribution service.

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)	取得年	延床面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント数
A-1 豊洲ビル	東京都中央区	16,276	4.0	12,100	22	8,011/76
A-2 豊洲ビル	東京都中央区	-	-	-	-	-
A-3 豊洲ビル	東京都中央区	-	-	-	-	-
A-4 豊洲ビル	東京都中央区	-	-	-	-	-
A-5 豊洲ビル	東京都中央区	-	-	-	-	-
A-6 豊洲ビル	東京都中央区	-	-	-	-	-

地域	用途	物件名	稼働率 (%)				
			2013年3月	2013年9月	2013年3月	2013年9月	2013年3月
東 京	事 業	豊洲ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		JPR 豊洲ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		JPR 豊洲ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		JPR 豊洲ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		JPR 豊洲ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
東 京	商 務	豊洲ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		JPR 豊洲ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		JPR 豊洲ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		JPR 豊洲ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		JPR 豊洲ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

物件概要アクセスマップ

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

The screenshot shows the '物件概要アクセスマップ' page. It features a large image of the building and a map with a route search function. Text on the page includes:

- 再開発着し京橋エリアのハイグレードビル**
- アクセスマップ**
- 最寄駅ルート**

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 infographic displays seven categories of sustainability initiatives:

- Sustainability:** Sustainability policy and promotion system.
- テナント満足度の向上:** Improvement of tenant satisfaction.
- 環境への取組み:** Environmental initiatives.
- 地域コミュニティへの取組み:** Community initiatives.
- 安全安心への取組み:** Safety and security initiatives.
- 従業員への取組み:** Employee initiatives.
- 投資主・投資家への取組み:** Investor and shareholder initiatives.

充実したESG関連情報 定期的に更新したデータ公表

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(共益費を含みます。以下、同様です。)に基づき算出しています。サプリース物件の内、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているものについては、テナント(転借人)との転賃借契約等に記載される月額賃料に基づき算出しています。
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。
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。2018年12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。2018年12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	賃料引き上げを図る目的でTRIMが独自に定める賃料水準
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
実質レントギャップ	'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。

用語	内容
レントギャップ	'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基準賃料を控除した月額差額の内、「基準賃料未満」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。
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	建物床の賃貸借契約を締結している相手方を対象とし、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しています。
長期固定金利比率	固定金利の長期有利子負債÷有利子負債総額
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