



J-PRIME

28期

日本プライムリアルティ投資法人 (8955 Jプライム)
JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT CORPORATION

2015年12月期 (第28期) 決算説明会資料

2016年2月18日

(資産運用会社)
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. JPRの概要	2p
2. 決算と業績予想	4p
3. 運用の状況と今後の戦略	14p
3-1. 内部成長	15p
3-2. 外部成長	19p
3-3. 財務運営等	21p
3-4. 今後の成長目標	25p
4. Appendix	26p

ディスクレーム

- 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、本投資法人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恐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。本投資法人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、本投資法人の保有資産又は取得予定資産以外のものも含まれています。底地資産については、本投資法人は土地のみを保有しておりますのでご注意下さい。
- 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滿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滿の桁数で四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

用語の説明・定義

【取得価格】	本投資法人が保有する物件に係る売買契約に記載された売買金額（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）をいいます。
【投資比率】	本投資法人が保有する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。
【稼働率・契約稼働率】	賃貸中面積の合計 ÷ 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。
【賃料稼働率】	フリーレント期間中の面積を除く賃貸中面積の合計 ÷ 賃貸可能面積の合計
【平均稼働率】	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)
【平均賃料単価】	月額賃料総額 ÷ 総賃貸面積 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。)に基づき算出しており、一部物件において本投資法人に収益計上せずマスターレシーが収受する共益費等を含めて算出しています。
【テナント数】	建物床の賃貸借契約を締結している相手方のみを対象とし、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。
【NOI利回り】	(賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 減価償却費) ÷ 取得価格 上記計算式における賃貸事業収入、賃貸事業費用及び減価償却費は、その実績値を当該期の営業日数で除し、365日を乗じることにより年換算し算出しています。
【償却後利回り】	(賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) ÷ 取得価格 算出方法はNOI利回りと同じです。
【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】	各期に発生した支払利息、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投資法人債管理費の合計を当該期の営業日数で除し、365日を乗じることにより年換算した数値 ÷ 各期における借入金及び投資法人債の平均残高
【LTV】	有利子負債額 ÷ 期末総資産額(資産総額ベース) 本LTV以外に以下の算出方法があります。 LTV(出資総額ベース) = 有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額) LTV(含み損益ベース) = 有利子負債額 ÷ (期末総資産額 + 含み損益) 含み損益とは、鑑定評価額と簿価との差額をいいます。
【1口当たりNAV】	(出資総額 + 圧縮積立金等 + 含み損益) ÷ 発行済投資口総数
【含み損益率】	(鑑定評価額 - 簿価) ÷ 簿価
【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期待される純収益の現在価値の総利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】	本投資法人が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。 *1. 東京都心： 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区 *2. 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



1. JPRの概要

日本プライムリアルティ投資法人(JPR)は、物件クオリティと堅実なマネジメントにより、分配金の安定成長を目指す

本投資法人の特徴 (2015年12月31日現在)

ポートフォリオ

東京オフィスを中心とする大規模複合ポートフォリオ

物件数・規模	62物件・4,103億円
用途比率	オフィス 76.8%・商業施設 23.2%
エリア比率	東京 83.1%・地方 16.9%
含み益率	4.9%

投資エリア



(注) 用途比率及びエリア比率は、投資比率を表わしています。

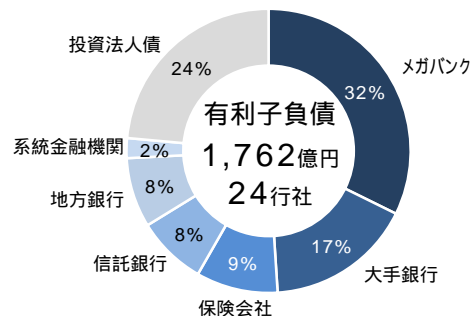
財務基盤

保守的なLTV、デットの長期固定化を基本とする財務基盤

LTV	42.1%
長期固定金利比率	99.4%
平均借入残存年数	4.0年
格付	AA- (R&I)・A (S&P)

有利子負債調達先

分散されたレンダーフォーメーションと投資法人債の積極的活用



スポンサー

メインスポンサー東京建物を中心に、大成建設、安田不動産、損害保険ジャパン日本興亜、明治安田生命保険によるサポート

スポンサー等及びスポンサーからの 入手情報に基づく累計取得総額	3,116億円
------------------------------------	---------

スポンサー等からの主な取得物件



大手町タワー (底地)



オリナスタワー



JPR千駄ヶ谷ビル



有楽町イトシア



川崎ダイスビル



薬院ビジネスガーデン

(注) 「スポンサー等及びスポンサー入手情報に基づく累計取得総額」とは、本投資法人が上場以降、スポンサー等から取得した不動産等及びスポンサーからの入手情報に基づき取得した不動産等の取得価格の累計額をいい、売却済資産を含みます。「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。以下同じです。



2. 決算と業績予想

1口当たり分配金は、2015年12月期6,588円、2016年6月期予想6,630円
中期目標である6,500円を達成後、更なる安定成長に向け着実に分配金を上昇

実績・成果

期初の予想・方針

1口当たり分配金

- 2015年12月期実績は前期及び予想を上回り、2016年6月期予想を上方修正
 ['15.12期] 6,588円 ('15.6期比+2.6%、予想比+1.2%)
 ['16.6期(予想)] 6,630円 ('15.12期比+0.6%、予想比+1.2%)

- 中期目標 6,500円の達成と今後の安定成長
 ['15.12期] 6,510円 ('15.6期比+1.4%)
 ['16.6期] 6,550円 ('15.12期比+0.6%)

内部成長

- 2015年6月期の退去による影響を他物件のリースアップで補完し、高稼働を維持
 平均稼働率 97.4% (予想比 + 0.2%pt)
- 強化物件のリースアップが寄与する2016年6月期以降、賃料等収入は上昇する見通し
 既存物件賃料等収入 ['15.12期] -21百万円 ['16.6期] +138百万円 (前期比)
 平均賃料単価は、2015年12月期横ばい、2016年6月期+1.0%上昇

- 五反田・兼松別館等のテナント退去後のリースアップ
 平均稼働率 97.2% ('15.6期比-0.3%pt)
- 新規契約賃料の引上げと増額改定の推進
 既存物件賃料等収入 -22百万円('15.6期比)

外部成長

- ポートフォリオの成長に寄与する都心のオフィス・商業施設の取得を継続検討
- スポンサー各社との連携強化(共同投資案件含む)
- 入札案件への厳選参加、直接ルートの情報収集強化及び物件入替えの継続検討

- 2015年6月期公募増資で拡充した取得余力活用
- スポンサー及び追加優先取得等のパイプライン強化

財務・その他

- 借入期間の長期化が進み、デットコスト低減も実現
 平均借入期間7.8年(+4.1年) 平均借入利率0.79%(-0.14%pt) (借換前比)
- 含み益191億円('15.6期比+97億円)

- 借入期間の長期化・分散化の推進
- 分配金への影響を考慮したデュレーション検討
- 将来の環境変化に備えた財務基盤の一層強化

2015年12月期(第28期)決算ハイライト(2)



	前期 (2015年6月期) (第27期)	当期予想 (2015年12月期) (第28期)	当期実績 (2015年12月期) (第28期)	前期比	予想比	次期予想 (2016年6月期) (第29期)	当期 実績比
営業収益	14,251百万円	14,043百万円	14,105百万円	-1.0%	0.4%	14,202百万円	0.7%
賃料等収入他	13,252百万円	13,217百万円	13,261百万円	0.1%	0.3%	13,454百万円	1.5%
賃貸NOI	9,260百万円	9,368百万円	9,427百万円	1.8%	0.6%	9,424百万円	-0.0%
当期純利益	5,603百万円	5,684百万円	5,749百万円	2.6%	1.2%	5,788百万円	0.7%
1口当たり分配金	6,419円	6,510円	6,588円	2.6%	1.2%	6,630円	0.6%
発行済投資口総数	873,000口	873,000口	873,000口	- %	- %	873,000口	- %
保有物件数	62物件	62物件	62物件	- %	- %	62物件	- %
資産規模(取得価格)	409,520百万円	409,520百万円	410,306百万円	0.2%	0.2%	410,306百万円	- %
鑑定価格	401,948百万円	-	411,481百万円	2.4%	-	-	-
NOI利回り	4.6%	4.6%	4.6%	- %p	- %p	4.6%	- %p
償却後利回り	3.7%	3.6%	3.7%	- %p	0.1%p	3.7%	- %p
期末稼働率	96.7%	97.0%	97.4%	0.7%p	0.4%p	97.3%	-0.1%p
平均稼働率	97.5%	97.2%	97.4%	-0.1%p	0.2%p	97.4%	- %p
平均賃料単価	14.4千円/坪	14.4千円/坪	14.4千円/坪	-0.0%	0.1%	14.5千円/坪	1.0%
平均デットコスト	1.21%	1.19%	1.19%	-0.02%p	- %p	1.17%	-0.02%p
LTV	42.1%	42.1%	42.1%	-0.0%p	-0.0%p	42.1%	-0.0%p
1口当たりNAV	251,804円	-	263,026円	4.5%	-	-	-

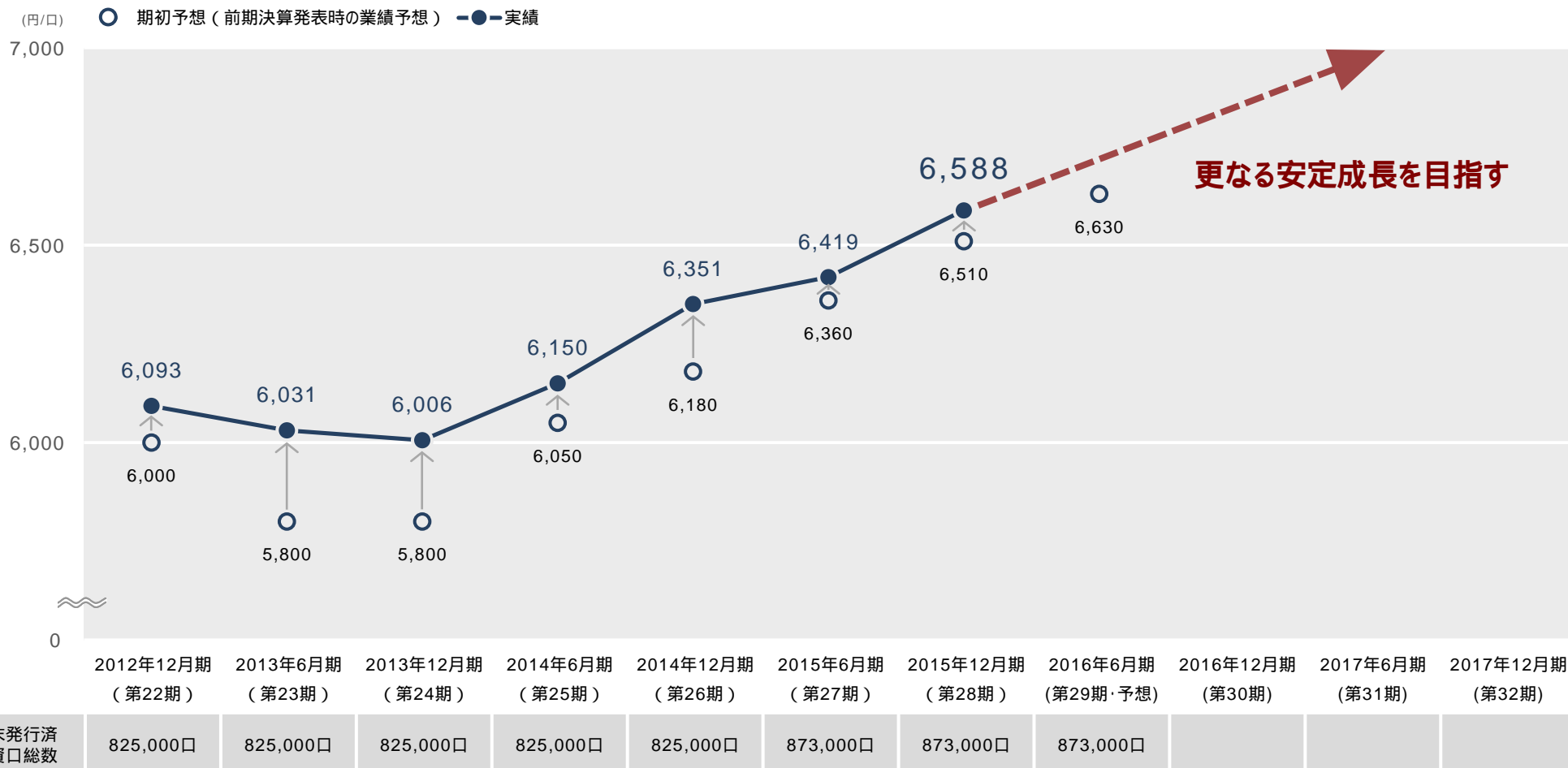
(注1) 当期予想は、2015年6月期決算発表時の予想を記載しています。

(注2) 「発行済投資口総数」、「保有物件数」、「資産規模」、「鑑定価格」、「期末稼働率」、「平均賃料単価」、「LTV」、「1口当たりNAV」は、各期末時点の数値を記載しています。

(注3) 「賃料等収入他」は、賃料、共益費、地代、駐車場収入、広告物掲出料等の定額収入及び解約違約金を計上しています。

1口当たり分配金は、内部成長を中心に着実な上昇を継続
厳選投資を実現し、更なる安定成長を目指す

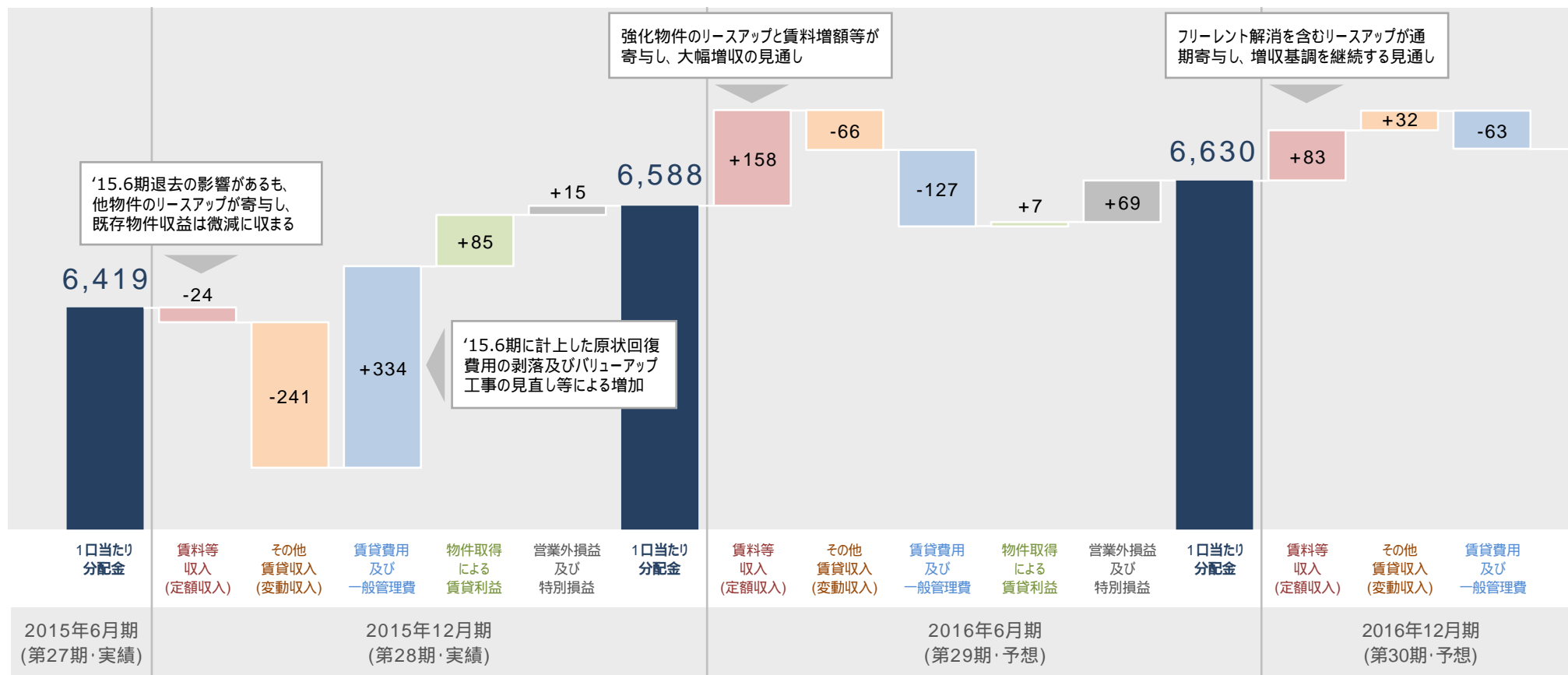
n 1口当たり分配金の予想と実績



2015年12月期は前期テナント退去の影響があるも、他物件のリースアップとコストコントロールにより分配金を引上げ
2016年6月期以降、既存物件の増収基調を継続する見通し

n 1口当たり分配金の要因別変動額(前期比)

(円/口)



(注) 1口当たり分配金の要因別変動額は、各期の前期比変動額を期末発行済投資口総数で除した金額を記載しています。

(百万円)

科目	2015年6月期 (第27期)	2015年12月期 (第28期)	前期比
賃料等収入	13,159	13,223	64
その他賃貸事業収入	1,092	881	-211
賃貸事業収入 (a)	14,251	14,105	-146
営業収益	14,251	14,105	-146
公租公課	2,026	2,019	-7
諸経費	2,964	2,658	-305
外注委託費	527	531	4
水道光熱費	898	876	-22
保険料	27	28	0
修繕工事費	566	270	-296
管理委託料	238	228	-10
管理組合費	576	581	5
その他賃貸事業費用	129	142	13
減価償却費	1,854	1,875	20
賃貸事業費用 (b)	6,845	6,553	-292
資産運用報酬	503	504	1
その他一般管理費	205	216	10
営業費用	7,554	7,273	-280
営業利益	6,697	6,831	134
賃貸事業損益 (a-b)	7,406	7,552	146
減価償却前賃貸事業損益 (NOI)	9,260	9,427	166
営業外収益	50	8	-42
支払利息(投資法人債利息含む)	1,073	994	-78
その他営業外費用	108	98	-9
営業外費用	1,181	1,093	-88
経常利益	5,566	5,746	180
特別利益	37	3	-33
税引前当期純利益	5,603	5,750	146
当期純利益	5,603	5,749	146
当期末処分利益	5,623	5,769	145
期末発行済投資口総数	873,000口	873,000口	- 口
1口当たり分配金 (DPU)	6,419円	6,588円	169円

増減益要因の内訳 (百万円)	増減		DPU換算
	増益	減益	
外部成長 (当期・前期取得物件)	74		+85円
当期取得物件NOIの増加	8		
前期取得物件NOIの増加 (通期稼働)	74		
上記に係る減価償却費の増加		8	
内部成長 (既存物件)	59		+68円
NOIの増加	83		
(収入) 賃料等収入の減少		21	
追加使用料の増加(季節要因等)	57		
解約違約金等の減少		55	
原状回復費収入の減少		213	
その他賃貸事業収入の増加	0		
(費用) 水道光熱費の減少	22		
修繕工事費の減少	296		
管理委託料の減少	10		
その他賃貸事業費用の増加		12	
減価償却費の増加		12	
資産運用報酬・一般管理費の増加		11	
財務費用・その他営業外損益	46		+52円
(収入) 管理組合精算金の減少		40	
保険金収入等の減少		2	
(費用) 支払利息の減少	78		
その他営業外費用の減少	9		
特別損益		33	-38円
補助金収入の減少		33	

新宿スクエアタワーの'15.6期追加取得の
通期寄与及び'15.12期追加取得の寄与

テナント入替えによる一時的減少

五反田ファーストビル・兼松ビル別館等の
合意解約に伴う計上分の剥落

上記合意解約に伴う原状回復費収入に
対応する工事実施分の剥落及びバリュー
アップ工事等の見直し

毎年6月期のみ計上

'15.6期の借入金返済及びファイナンス
による低減

省エネ改修等推進補助金の剥落

(注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。

(注2) 「DPU換算」とは、増減益変動額を期末発行済投資口総数で除した金額を記載しています。以下同じです。

(百万円)

科目	2015年12月期 (第28期・予想)	2015年12月期 (第28期・実績)	予想比
賃料等収入	13,212	13,223	11
その他賃貸事業収入	830	881	50
賃貸事業収入 (a)	14,043	14,105	62
営業収益	14,043	14,105	62
公租公課	2,023	2,019	-3
諸経費	2,651	2,658	6
外注委託費	536	531	-4
水道光熱費	967	876	-91
保険料	28	28	-0
修繕工事費	169	270	101
管理委託料	224	228	3
管理組合費	585	581	-3
その他賃貸事業費用	139	142	2
減価償却費	1,875	1,875	-0
賃貸事業費用 (b)	6,550	6,553	2
資産運用報酬	501	504	2
その他一般管理費	225	216	-8
営業費用	7,277	7,273	-3
営業利益	6,766	6,831	65
賃貸事業損益 (a-b)	7,492	7,552	59
減価償却前賃貸事業損益 (NOI)	9,368	9,427	58
営業外収益	4	8	3
支払利息(投資法人債利息含む)	990	994	4
その他営業外費用	99	98	-0
営業外費用	1,089	1,093	3
経常利益	5,681	5,746	65
特別利益	3	3	0
税引前当期純利益	5,684	5,750	65
当期純利益	5,684	5,749	65
当期末処分利益	5,703	5,769	65
期末発行済投資口総数	873,000口	873,000口	- 口
1口当たり分配金 (DPU)	6,510円	6,588円	78円

増減益要因の内訳 (百万円)	DPU換算	
	増益	減益
外部成長 (当期・前期取得物件)	11	+13円
当期取得物件NOIの増加	8	
前期取得物件NOIの増加	0	
上記に係る減価償却費の減少	2	
内部成長 (既存物件)	53	+61円
NOIの増加	49	
(収入) 賃料等収入の増加	1	
附加使用料の減少		24
解約違約金等の増加	32	
原状回復費収入の増加	36	
その他賃貸事業収入の増加	5	
(費用) 水道光熱費の減少	91	
修繕工事費の増加		101
仲介手数料の増加		11
その他賃貸事業費用の減少	18	
減価償却費の増加		1
資産運用報酬・一般管理費の減少	6	
財務費用・その他営業外損益	0	- 円
(収入) 保険金収入等の増加	3	
(費用) 支払利息等の増加		3
特別損益	0	- 円
補助金収入の増加	0	

新居スクエアタワーの'15.12期追加取得による寄与

燃料費調整による電気料金の減少

バリューアップ工事等の増加

2015年12月期(第28期)の業績予想の前提条件

保有資産： 計62物件 (2015年6月期末保有)
平均稼働率： 97.2% (新規契約・解約通知済等、確定分のみ計上)
LTV (資産総額ベース)： 42.1% (2015年12月期末時点)

(百万円)

科目	2015年12月期 (第28期)	2016年6月期 (第29期・予想)	当期実績比
賃料等収入	13,223	13,377	154
その他賃貸事業収入	881	823	-57
賃貸事業収入 (a)	14,105	14,201	96
不動産等売却益	-	0	0
営業収益	14,105	14,202	96
公租公課	2,019	2,062	43
諸経費	2,658	2,714	55
外注委託費	531	530	-1
水道光熱費	876	867	-8
保険料	28	27	-0
修繕工事費	270	330	60
管理委託料	228	232	4
管理組合費	581	581	-0
その他賃貸事業費用	142	144	1
減価償却費	1,875	1,888	13
賃貸事業費用 (b)	6,553	6,666	113
資産運用報酬	504	507	3
その他一般管理費	216	220	3
営業費用	7,273	7,393	119
営業利益	6,831	6,808	-23
賃貸事業損益 (a-b)	7,552	7,535	-16
減価償却前賃貸事業損益 (NOI)	9,427	9,424	-3
営業外収益	8	38	30
支払利息(投資法人債利息含む)	994	967	-26
その他営業外費用	98	89	-9
営業外費用	1,093	1,056	-36
経常利益	5,746	5,789	43
特別利益	3	-	-3
税引前当期純利益	5,750	5,789	39
当期純利益	5,749	5,788	39
当期未処分利益	5,769	5,806	37
期末発行済投資口総数	873,000口	873,000口	- 口
1口当たり分配金 (DPU)	6,588円	6,630円	42円

増減益要因の内訳 (百万円)	増減		DPU換算
	増益	減益	
外部成長 (当期・前期取得物件)	6		+7円
前期取得物件NOIの増加 (通期稼働)	8		
上記に係る減価償却費の増加		1	
内部成長 (既存物件)		30	-34円
NOIの減少		11	
(収入) 賃料等収入の増加	138		
附加使用料の減少 (季節要因等)		55	
解約違約金等の増加	39		
原状回復費収入の減少		36	
その他賃貸事業収入の減少		5	
(費用) 水道光熱費の減少 (季節要因等)	8		
公租公課の増加		37	
修繕工事費の増加		60	
その他賃貸事業費用の増加		2	
減価償却費の増加		11	
資産運用報酬・一般管理費の増加		6	
財務費用・その他営業外損益	66		+75円
(収入) 管理組合精算金の増加	31		
その他営業外収益の減少		1	
(費用) 支払利息の減少	26		
融資手数料の減少	10		
その他営業外費用の増加		1	
不動産等売却益・特別損益		3	-3円
不動産等売却益の発生	0		
補助金収入の剥落		3	

新宿スクエアタワーの'15.12期追加取得の通期寄与

強化物件のリースアップと賃料増額等が寄与し、既存物件で大幅増収

新宿スクエアタワー追加取得分の固定資産税等の費用化

バリューアップ工事の増額を想定

毎年6月期のみ計上

JPR武蔵小杉ビルにおける市街地再開発区画道路編入に伴う補償金

2016年6月期(第29期)業績予想の前提条件

保有資産： 計62物件 (2015年12月期末保有)
 平均稼働率： 97.4% (新規契約・解約通知済等、確定分のみ計上)
 LTV (資産総額ベース)： 42.1% (2016年6月期末時点)

(百万円)

科目	2016年6月期 (第29期・予想)	2016年12月期 (第30期・予想)	次期予想比
賃料等収入	13,377	13,450	72
その他賃貸事業収入	823	852	28
賃貸事業収入 (a)	14,201	14,302	101
公租公課	2,062	2,055	-7
諸経費	2,714	2,760	46
外注委託費	530	548	18
水道光熱費	867	925	57
保険料	27	28	0
修繕工事費	330	272	-58
管理委託料	232	233	1
管理組合費	581	588	7
その他賃貸事業費用	144	163	19
減価償却費	1,888	1,895	6
賃貸事業費用 (b)	6,666	6,711	45
賃貸事業損益 (a-b)	7,535	7,591	56
減価償却前賃貸事業損益 (NOI)	9,424	9,486	62
資本的支出	950	1,108	158
賃貸事業キャッシュフロー (NCF)	8,473	8,377	-95

増減益要因の内訳 (百万円)	増減		DPU換算
	増益	減益	
外部成長 (当期・前期取得物件)			- 円
当期・前期取得物件NOIの増加			
上記に係る減価償却費の増加			
内部成長 (既存物件)	56		+64円
NOIの増加	62		
(収入) 賃料等収入の増加	72		
附加使用料の増加(季節要因等)	80		
解約違約金等の減少		50	
その他賃貸事業収入の減少		1	
(費用) 外注委託費の増加		18	
水道光熱費の増加(季節要因等)		57	
修繕工事費の減少	58		
仲介手数料の増加		20	
減価償却費の増加		6	

フリーレント解消を含む、'16.6期のリースアップが通期寄与し、増収基調を継続

'16.6期前倒し実施による減少

2016年12月期(第30期)賃貸事業収支の見通しの前提条件

保有資産： 計62物件 (2015年12月期末保有)
 平均稼働率： 97.0% (2016年6月期の前提に加え、一部想定分を見込む)

2015年12月期(第28期)貸借対照表(前期比)



(百万円)

科目	2015年6月期末 (第27期末)		2015年12月期末 (第28期末)		前期比	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
流動資産	25,569	6.1%	25,818	6.2%	248	1.0%
現金及び預金	12,786	3.1%	13,505	3.2%	719	5.6%
信託現金及び信託預金	12,278	2.9%	11,831	2.8%	-447	-3.6%
その他の流動資産	505	0.1%	481	0.1%	-23	-4.7%
固定資産	392,957	93.8%	392,699	93.8%	-257	-0.1%
有形固定資産	387,816	92.6%	387,550	92.6%	-265	-0.1%
無形固定資産	4,796	1.1%	4,796	1.1%	-0	-0.0%
投資その他の資産	344	0.1%	352	0.1%	8	2.5%
差入敷金保証金	145	0.0%	194	0.0%	49	33.9%
その他	198	0.0%	158	0.0%	-40	-20.5%
繰延資産	251	0.1%	222	0.1%	-29	-11.7%
投資法人債発行費	207	0.0%	185	0.0%	-21	-10.6%
投資口交付費	44	0.0%	37	0.0%	-7	-17.0%
資産の部合計	418,778	100.0%	418,739	100.0%	-39	-0.0%
流動負債	30,765	7.3%	32,181	7.7%	1,415	4.6%
短期借入金	1,000	0.2%	1,000	0.2%	-	-
1年内返済予定の長期借入金	23,332	5.6%	18,332	4.4%	-5,000	-21.4%
1年内償還予定の投資法人債	-	-	7,000	1.7%	7,000	-
その他	6,433	1.5%	5,849	1.4%	-584	-9.1%
固定負債	171,919	41.1%	170,318	40.7%	-1,601	-0.9%
長期借入金	110,626	26.4%	115,460	27.6%	4,834	4.4%
投資法人債	41,500	9.9%	34,500	8.2%	-7,000	-16.9%
預り敷金及び保証金	19,793	4.7%	20,358	4.9%	564	2.9%
負債の部合計	202,685	48.4%	202,500	48.4%	-185	-0.1%
出資総額	210,395	50.2%	210,395	50.2%	-	-
剰余金	5,697	1.4%	5,843	1.4%	145	2.6%
純資産の部合計	216,092	51.6%	216,238	51.6%	145	0.1%
負債・純資産の部合計	418,778	100.0%	418,739	100.0%	-39	-0.0%

現預金

(百万円)

	第27期末	第28期末	前期比
現金及び預金(信託含む)	25,064	25,336	+271
うち預り敷金・保証金(注)	10,955	11,538	+582

(注) リリースしている敷金相当額(第27期末:8,838百万円、第28期末:8,820百万円)を除きます。

固定資産

(百万円)

物件取得(付随費用含む)	+807
資本的支出	+846
減価償却費	-1,875
その他	-36
固定資産計	-257

有利子負債

(百万円)

	新規調達	返済・償還	前期比
短期借入金	-	-	-
長期借入金	10,000	10,166	-166
投資法人債	-	-	-
有利子負債計	10,000	10,166	-166

純資産

(百万円)

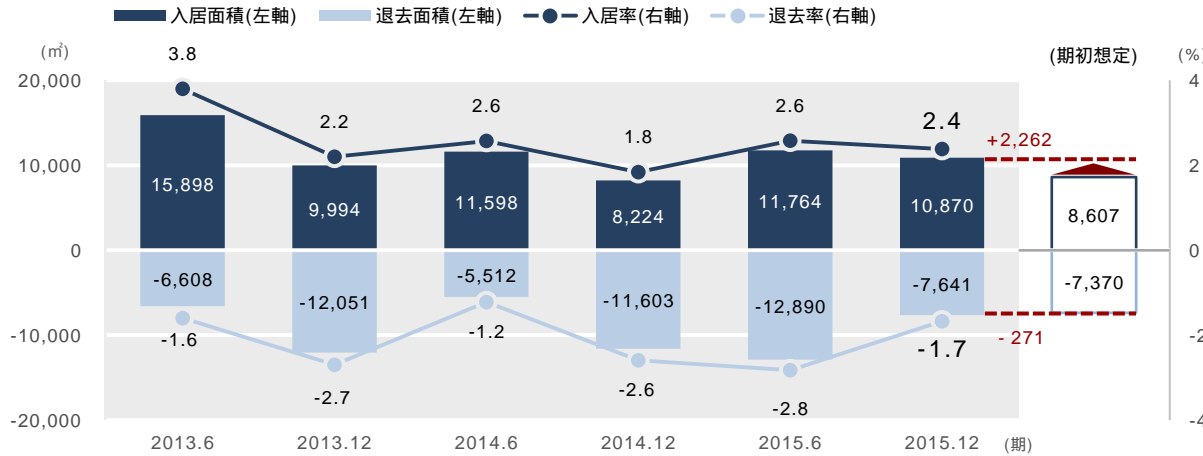
分配金支払	-5,603
当期純利益	+5,749
純資産計	+145



3. 運用の状況と今後の戦略

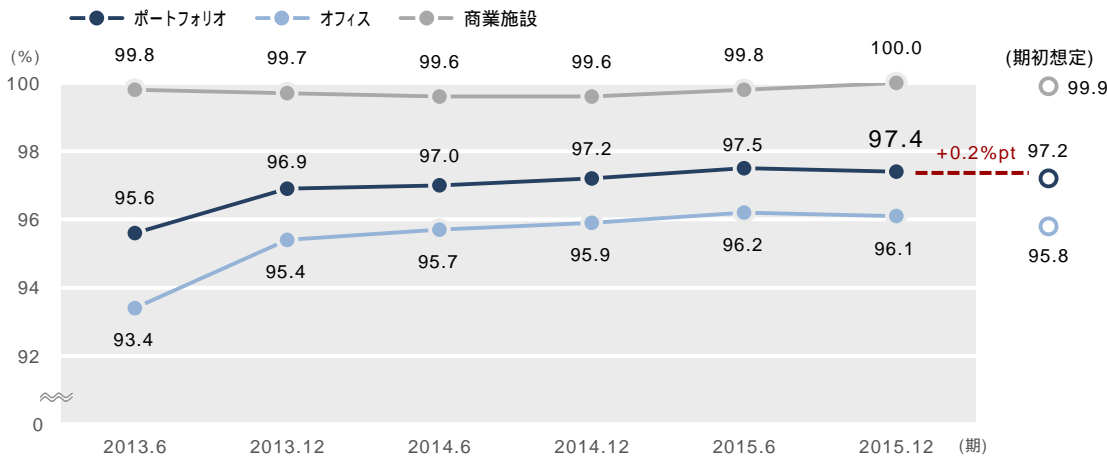
稼働率は2015年6月期末96.7%から2015年12月期末97.4%に引き上げ、平均97%を上回る水準を維持

n 入退去面積と入退去率



(注) 「入居率」「退去率」= 各期の入居面積・退去面積 ÷ 各前期末の総賃貸可能面積

n 平均稼働率



n リーシング状況

- リーシング強化物件(五反田ファーストビル、兼松ビル別館、兼松ビル)の新規テナント誘致は順調に進捗
- バリューアップ後の募集開始から申込みまでのダウンタイムは縮小傾向にあり、増床の増加がダウンタイム縮小に寄与
- 商業施設を除く、オフィスのみ退去率は平均3.4%/期の水準にあり、入替時の賃料上げに注力しつつ、オフィス稼働率(2015年12月期96.1%)の向上に取り組む

五反田ファーストビル	2015.6末稼働率	2015.12末稼働率	前期比
	0.2%	70.7%	+ 70.5%pt
	退去	入居	入居 - 退去
	0㎡	2,990㎡	+ 2,990㎡

- 2015年5月の解約及びバリューアップ後の7月より募集開始
- 2015年9月に基準階6フロア中、57フロア入居
- 2016年2月の17フロア増床により、稼働率91.4%に上昇

兼松ビル別館	2015.6末稼働率	2016.6末稼働率(予)	前期比
	0.0%	100.0%	+ 100.0%pt
	退去	入居	入居 - 退去
	0㎡	2,291㎡	+ 2,291㎡

- 2015年5月の解約及びバリューアップ後の7月より募集開始
- 2015年9月申込み、2016年3月に一括貸し全フロア入居

2015年12月期の主な入退去

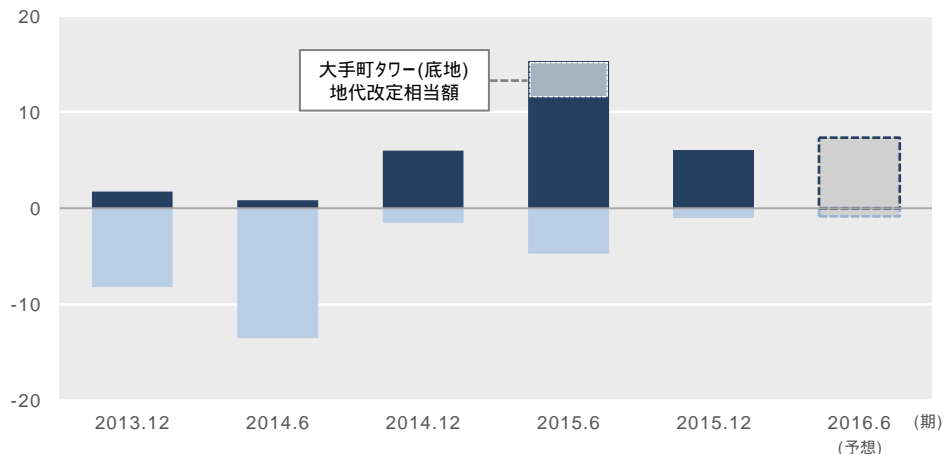
物件名	退去	入居	2015.12末稼働率
オーバルコート大崎	1,376㎡	1,376㎡	100.0%
MS芝浦ビル	0㎡	1,960㎡	100.0%
JPR市ヶ谷ビル	444㎡	955㎡	100.0%
新宿スクエアタワー	0㎡	620㎡	99.9%

増額改定と新規契約賃料の引上げを推し進め、平均賃料単価は上昇基調を継続

n 賃料改定の状況

月額賃料等改定額

(百万円/月) ■ 増額 □ 減額

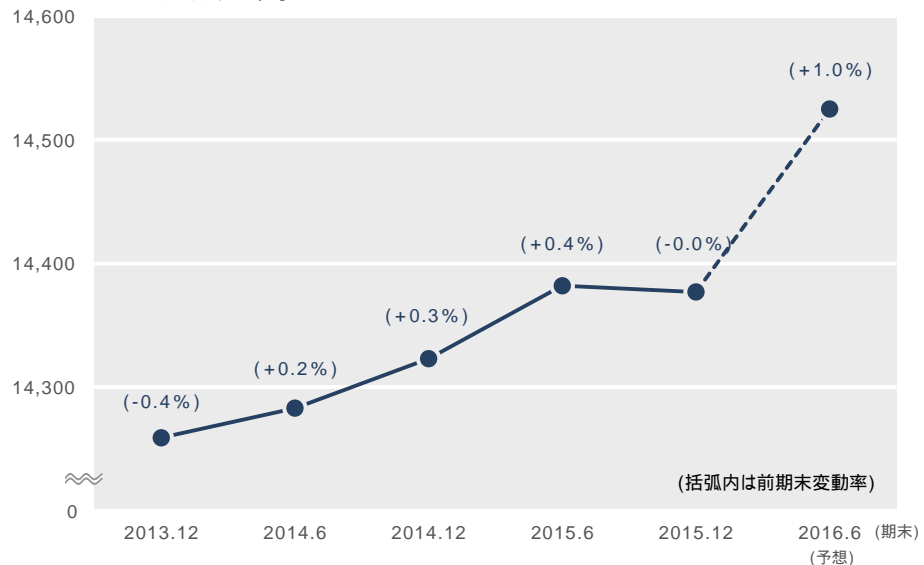


(注) 「月額賃料等改定額」は、各期に改定した月額賃料等の増額及び減額の総額を記載しています。
2015年6月期の増額には、大手町タワー(底地)の改定地代のうち、固定資産税等の改定分を除く(CPI)運動の改定分のみを計上しています。
2016年6月期は、現時点での契約確定ベースで計上しています。

n 賃料水準の状況

平均賃料単価

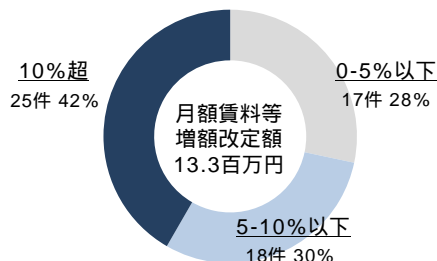
(円/坪) ● ポートフォリオ平均



2015年12月期の状況と2016年6月期の見通し

- 増額件数 **60件** (更新時増額割合**21.4%**)
- エリア別比率
 - 東京都心部 58%
 - 東京周辺部 10%
 - 地方 32%
- 増額改定率 **平均9.7%** (共益費込賃料比)

増額改定率別割合 (件数ベース)



月額賃料等
増額改定額
13.3百万円

(注) 2015年12月期の実績と2016年6月期の契約確定分の合計及び平均等を記載しています。

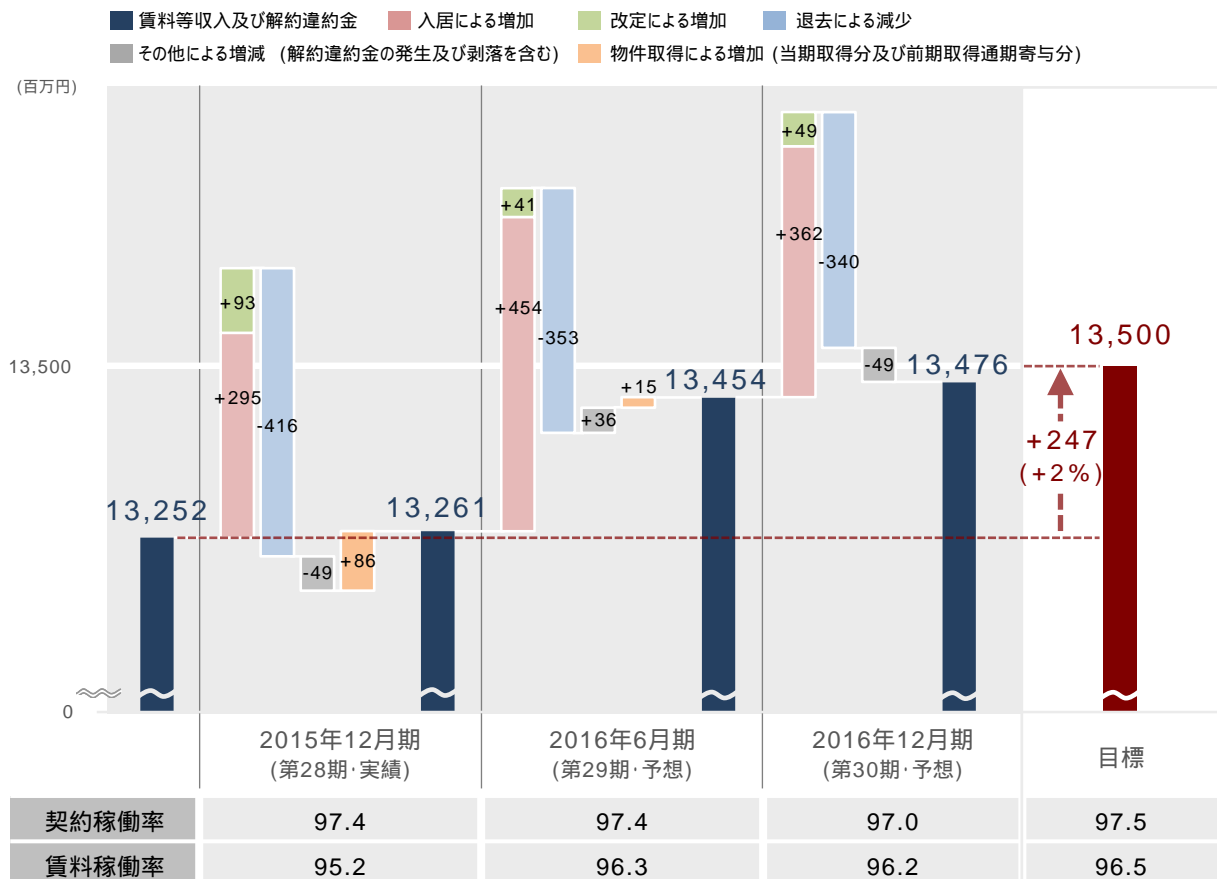
	2013.12	2014.6	2014.12	2015.6	2015.12	2016.6 (期末)
ポートフォリオ平均 (千円/坪)	14.3	14.3	14.3	14.4	14.4	14.5
前期末比(%)	(-0.4)	(+0.2)	(+0.3)	(+0.4)	(-0.0)	(+1.0)
セームストア想定 (千円/坪)	14.3	14.3	14.3	14.4	14.4	14.5
前期末比(%)	(+0.3)	(-0.0)	(+0.0)	(+0.6)	(+0.2)	(+0.3)

(注) 「セームストア想定」は、2013年12月期から継続保有している物件の各期末時点空室部分について、各期のマーケット賃料により満室稼働と想定した場合の平均賃料単価を試算したものです。

賃料増額目標に向け、2016年6月期に大幅増収となり、増収基調を継続する見通し

n 賃料等収入他と稼働率の見通し

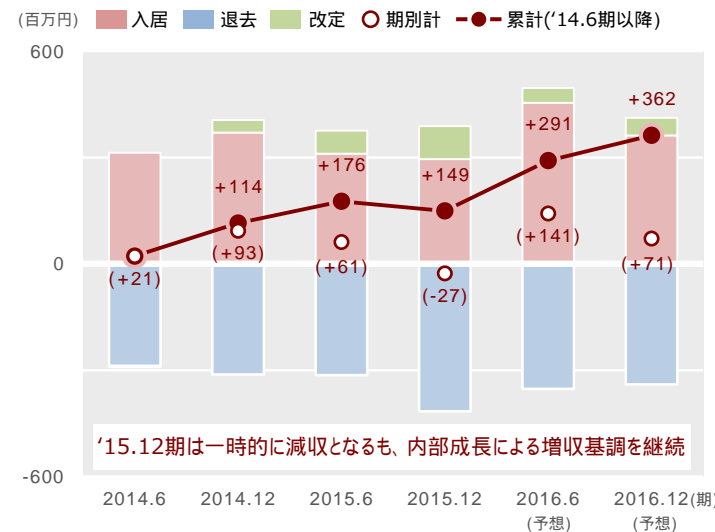
賃料等収入他の要因別変動額(前期比)



(注1) 賃料等収入他には、賃料、共益費、地代、駐車場収入、広告物掲出料等の定額収入及び解約違約金を計上しています。2016年6月期の稼働率及び賃料等収入他は、現時点の契約確定ベース(新規契約済・解約通知受領等)で計上し、2016年12月期の稼働率及び賃料等収入他は、2016年6月期の前提に加え一部想定分を見込んで計上しています。
 (注2) 「目標」は、あくまでも本投資法人における運用上の政策目標であり、公表している業績予想等との関連性はなく、その実現を保障するものではありません。

入退去及び改定による変動累計額

左記賃料等収入他の要因別変動額を集計



2016年6月期以降の主な入退去見通し

	退去	入居	入居 - 退去
兼松ビル	1,222	2,427	1,205
JPR堂島ビル	1,962	870	-1,092
MS芝浦ビル	2,941	1,960	-980
オリナタワー	2,092	1,403	-686
ベネトン心齋橋ビル	5,303	3,366	-1,937

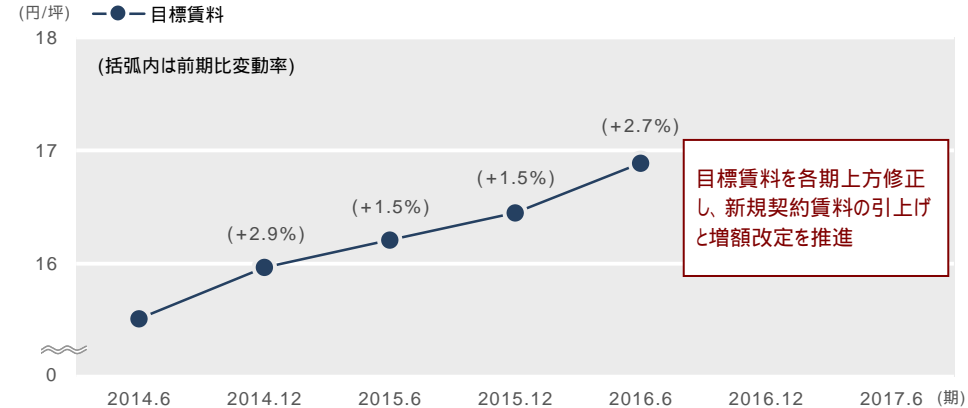
(注) 「ベネトン心齋橋ビル」は、2016年7月19日付にて一棟貸テナントとのマスターリース契約が解約となり、エンドテナントとの転貸借契約を承継する予定です。賃貸可能面積は、現在の5,303㎡から3,842㎡に変更となる予定です。

マーケットの変化に応じて目標賃料を機動的に見直し、賃料引上げを重視したリーシングを推進

n 基本方針

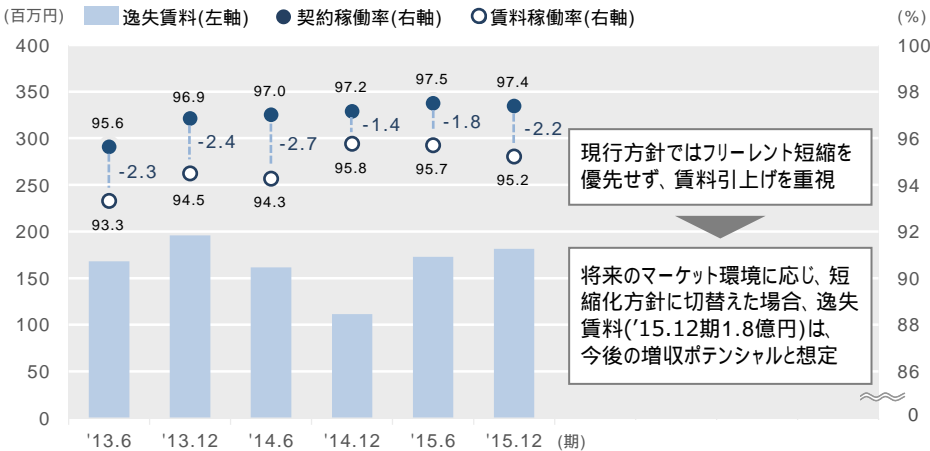
- 1. 目標賃料の戦略的運用**
目標賃料は、運用会社の方針として各物件で策定する新規契約や契約更改時の値上げ目標とする賃料であり、マーケット市況及び第三者機関調査等を参考に毎期見直しのうえ運用を行う
- 2. バリューアップ投資の強化**
競争力の向上に加え、テナントニーズに対応する内装・設備等へ積極的に投資し、新規契約賃料の引上げを企図
- 3. 継続的なCS向上**
きめ細かなテナント対応や安全・安心な環境づくりは、解約防止に加え、賃料交渉に影響する重要な取組みと位置付け
- 4. フリーレントの戦略的活用**
契約期間初期の賃料が減少するものの、後期の賃料等を引上げ、契約更新時の増額改定水準の引上げを企図

n 目標賃料策定による賃料交渉の推進



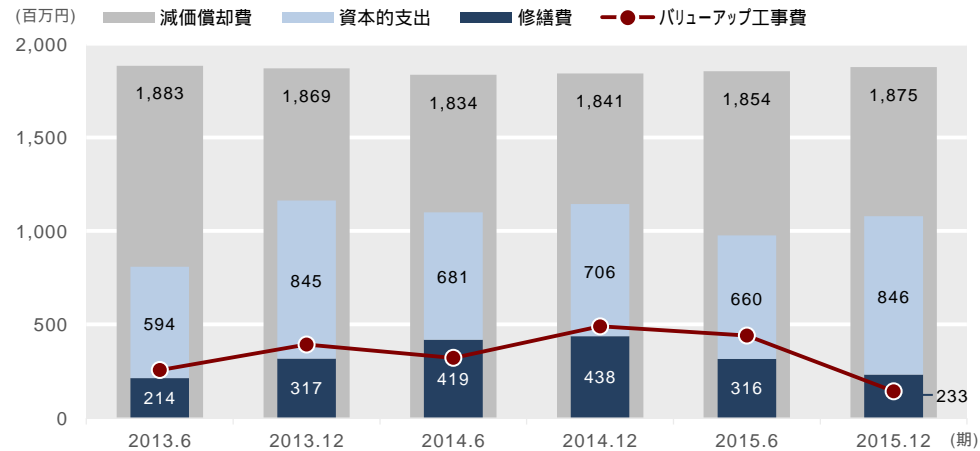
(注) 「目標賃料」= 各期策定した各物件の目標賃料(共益費を含み、一部商業施設等を除きます。)×各物件賃貸可能面積÷賃貸可能面積の合計

n フリーレント解消による増収ポテンシャル



(注) 「逸失賃料」とは、フリーレントによる賃料免除対象の賃貸借面積に相当する賃料等の各期における未寄与額を記載しています。

n バリューアップ工事の推進



(注) 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。

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

n 取得環境

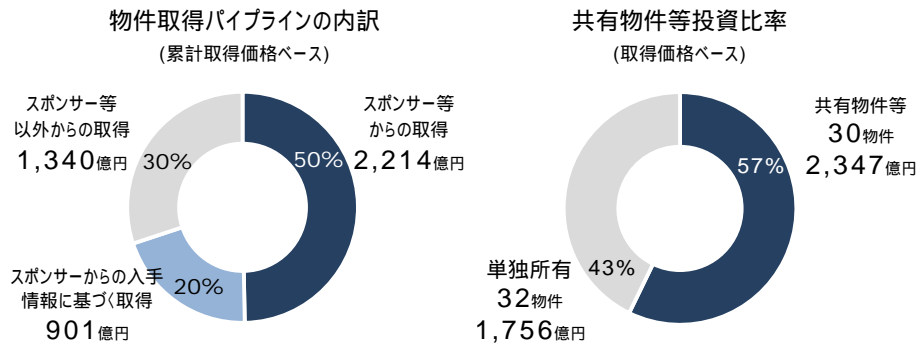
- 優良物件は品薄状態が続く、売買価格は引き続き上昇傾向
- 地方物件やスペックがやや劣る物件においてもキャブレートは更に低下
- 将来の相当程度の賃料上昇を織り込んだ市場価格が増加

n 取得方針

- ポートフォリオの成長に寄与する都心のオフィス・商業施設を中心に継続検討
- 共有物件等の優先交渉や相対取引が可能となる直接ルートの情報収集強化
- 成長性や含み損益等を勘案した入替の継続検討

	ターゲット	パイプライン
1.	成長を期待できる東京オフィス	<ul style="list-style-type: none"> • スポンサーから継続的に物件情報を取得(共同投資案件含む) • 共有持分等優先交渉権に基づく追加取得に向けた関係強化
2.	償却後利回りを確保できる都市型商業施設	<ul style="list-style-type: none"> • スポンサー開発物件及びウエアハウジング物件等の継続検討
3.	収益の安定性が高い地方物件	<ul style="list-style-type: none"> • 直接ルートからの相対取引の可能性のある物件を検討

n 物件取得パイプライン及び共有物件等投資比率 (2015年12月31日現在)

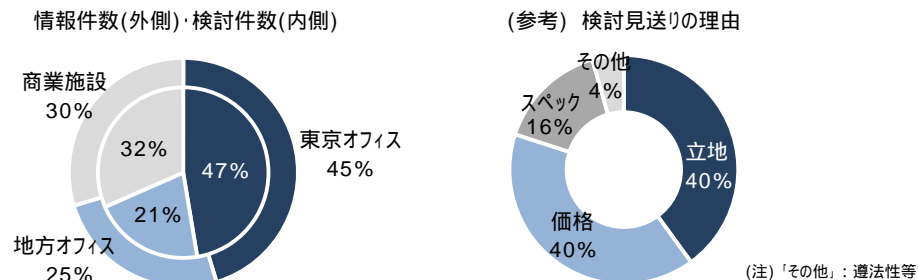


n 投資検討状況

入手情報件数及び検討件数

	2013年		2014年		2015年	
	6月期	12月期	6月期	12月期	6月期	12月期
入手情報件数	131	108	119	84	84	64
検討件数	47	51	36	35	40	19

2015年12月期の状況





新宿スクエアタワー

(東京都新宿区)

取得価格 786百万円

鑑定評価額 921百万円

NOI利回り (取得時想定) 4.4%

償却後利回り (取得時想定) 3.4%

鑑定利回り (2015年10月1日時点) 4.2%

(注1) 取得時想定NOI利回り及び償却後利回りは、取得後10年間におけるテナント入替及び賃料変動等を考慮した年間の想定収支に基づき算出しています。本収支における期間中の平均稼働率は96%を想定しています。

(注2) 鑑定利回りは、直接還元法に基づく還元利回りを記載しています。

東京メトロ丸の内線「西新宿」駅 徒歩8～9分
都営地下鉄大江戸線「西新宿五丁目」駅 徒歩7～8分



n 取得ハイライト

- 前期に続き、共有者間の優先交渉権活用による追加取得を行い、保有割合は67.4%へ上昇
- 本取得により、区分所有部分(本物件2～17階)の持分割合においても50.7%と過半を超過し、資産価値の向上が見込まれる

[取得経緯]

時期	(追加)取得持分	保有持分合計
2004年 7月	38.2%	38.2%
2008年 9月	0.6%	38.8%
2015年 3月	23.9%	62.7%
2015年10月	4.7%	67.4%

n 本物件の特徴

- 地上30階建、1フロア約300坪、超高層オフィスタワー
- 本物件が立地する西新宿・西エリアは、近年の大規模開発によりテナント集積が進行し、エリア・ポテンシャルが向上
- 超高層ビルとしてのスペックを備えながら、エリア競争力を発揮する賃料等設定により、安定したテナント需要を確保できる物件として評価

所在地	東京都新宿区西新宿六丁目22番1号
用途	事務所
階数	地下4階付30階建
竣工	1994年10月
延床面積	29,053.16㎡ (新宿スクエアタワー全体における専有面積)
賃貸可能面積	1,353.04㎡ (2015年12月期追加取得分の持分対応)
稼働率	100.0% (2016年2月下旬・想定)
取得年月日	2015年10月21日

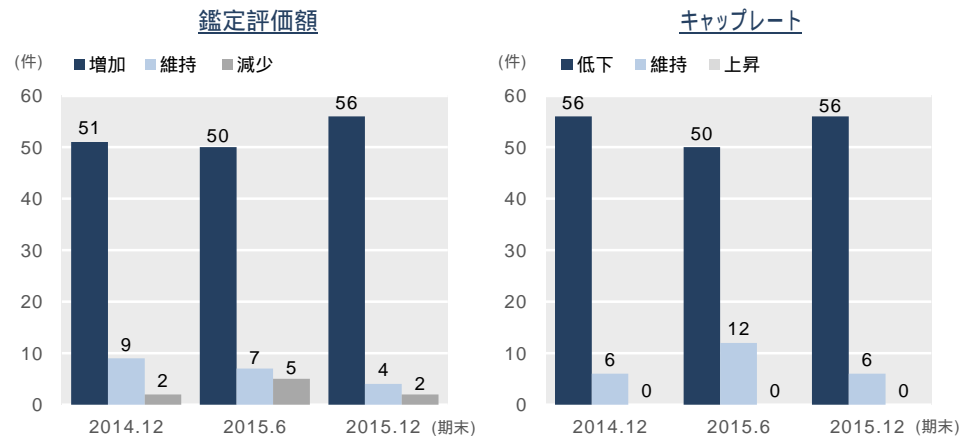


鑑定評価額の上昇により、2015年12月期末の含み益は191億円

n 期末鑑定評価

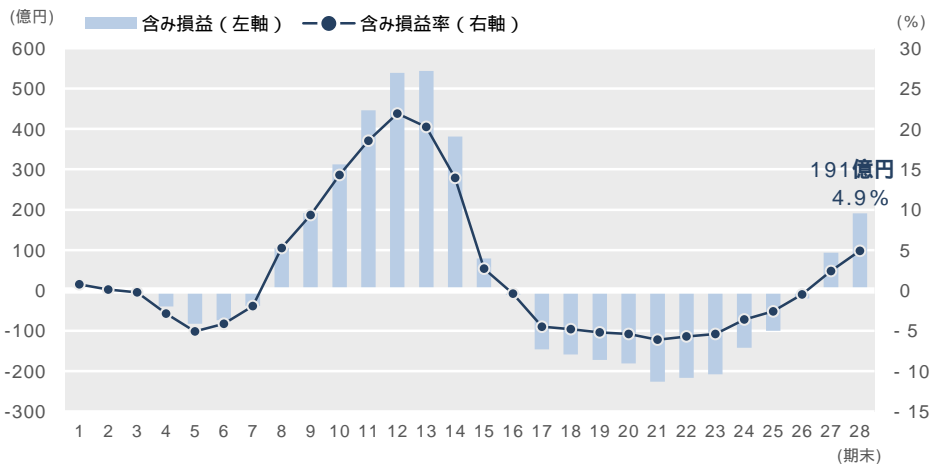
	2015年6月期末	2015年12月期末	前期比
物件数	62件	62件	-
鑑定評価額	4,019億円	4,114億円	+95億円
簿価	3,926億円	3,923億円	-2億円
含み益	93億円	191億円	+97億円
含み益率	2.4%	4.9%	+2.5%pt

n 鑑定評価額・キャップレートの変動件数

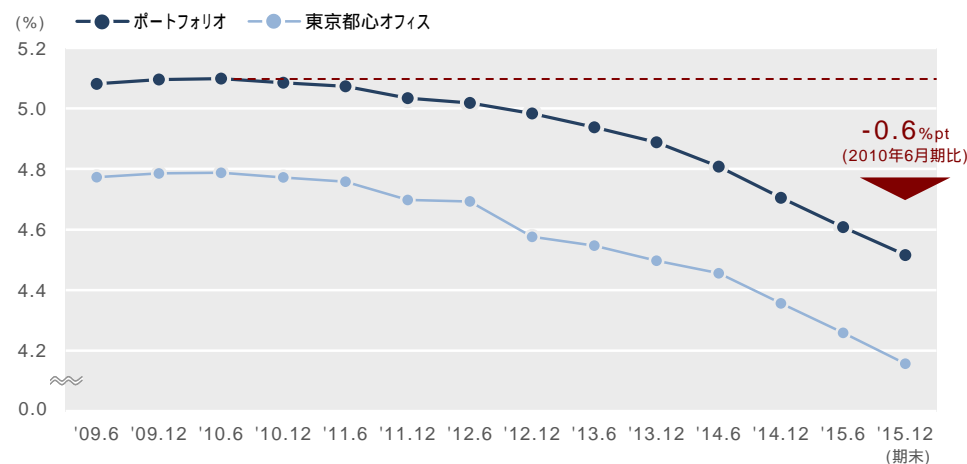


(注) 各期末時点における鑑定評価額及びキャップレートを比較し、変動した物件数を記載しています。

n 含み損益



n キャップレート



(注) 2009年6月末時点より保有する51物件及び東京都心オフィス16物件における各々の平均キャップレートを記載しています。

保守的な財務運営を継続



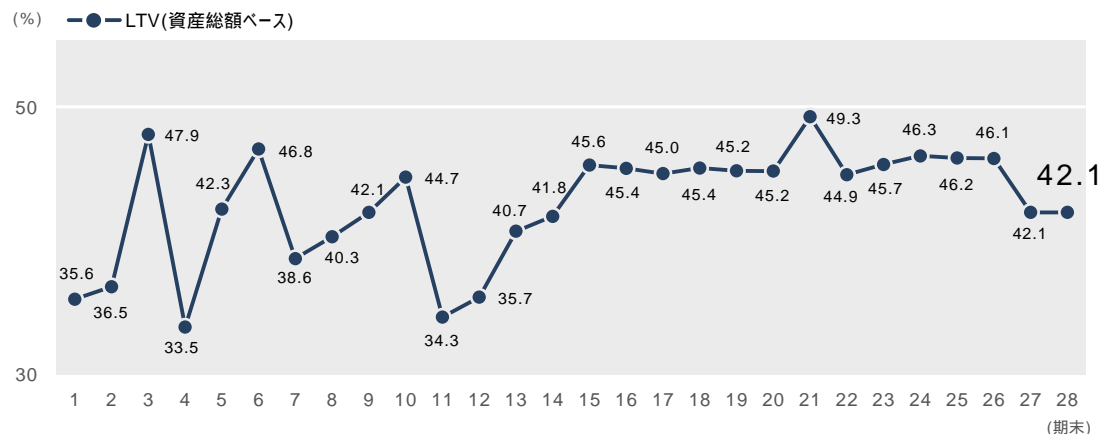
有利子負債比率(LTV)は、原則、50%以下を目処として運用
 長期固定金利比率は99.4%の高水準を維持

n 主要な財務指標

	2015年6月期末	2015年12月期末
LTV (資産総額ベース)	42.1%	42.1%
取得余力 (LTV50%想定)	658億円	661億円
取得余力 (LTV45%想定)	218億円	220億円
長期固定金利比率	99.4%	99.4%
平均借入残存年数	4.0年	4.0年
平均デットコスト	1.21%	1.19%

(注) 「取得余力」は、LTV(資産総額ベース)について上記各数値を上限とした場合のデットの調達余力を試算した数値です。

n LTV

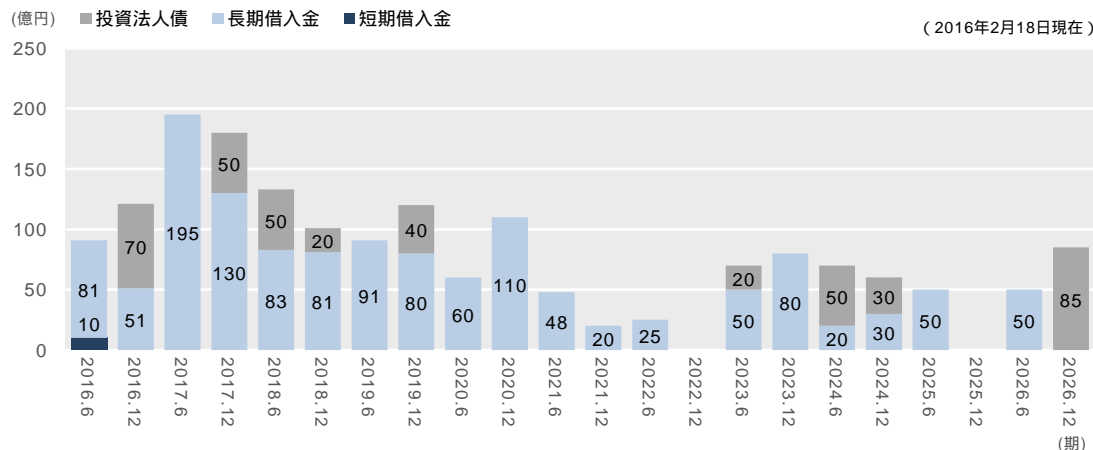


n 格付

(2016年2月18日現在)

信用格付業者	発行体格付 (アウトルック)
R&I (株)格付投資情報センター	AA- (安定的)
S&P (スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン)株	長期 : A (安定的) 短期 : A-1

n 有利子負債の返済・償還期日の分散



借入期間の長期化・分散化が進み、デットコスト低減も実現

n 2015年12月期の借換

	借入		
	金額	期間	利率
期間合計及び平均	100億円	7.8年	0.79%

+4.1年
-0.14%pt

	返済		
	金額	期間	利率
期間合計及び平均	100億円	3.7年	0.94%

内訳

三菱UFJ信託銀行	10億円	8年	0.87%
太陽生命保険	10億円	9年	0.97%
福岡銀行	20億円	8年	0.82%
中国銀行	20億円	8年	0.82%
伊予銀行	10億円	8年	0.82%
八十二銀行	10億円	5年	0.49%
損害保険ジャパン日本興亜	20億円	8年	0.76%

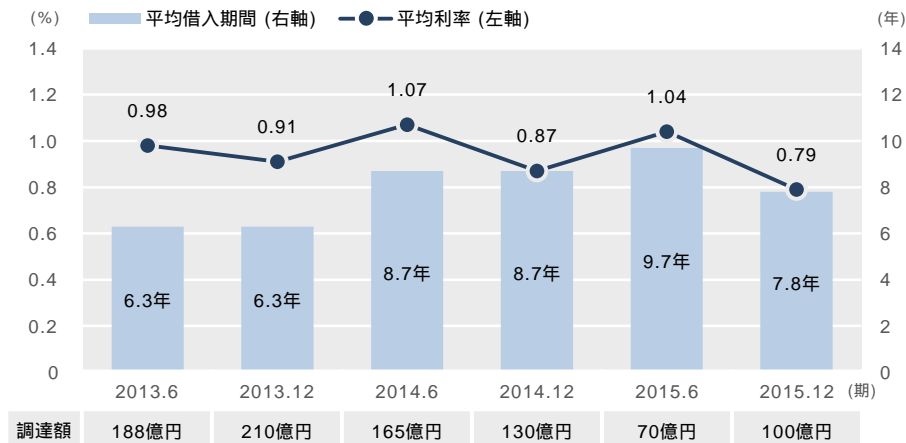
10億円	4年	0.92%
10億円	5年	1.28%
20億円	3.5年	0.90%
20億円	3.5年	0.90%
10億円	3.5年	0.90%
10億円	3.5年	0.90%
20億円	3.5年	0.87%

(参考) 2016年6月期の借換

みずほ銀行	50億円	10年	0.80%
-------	------	-----	-------

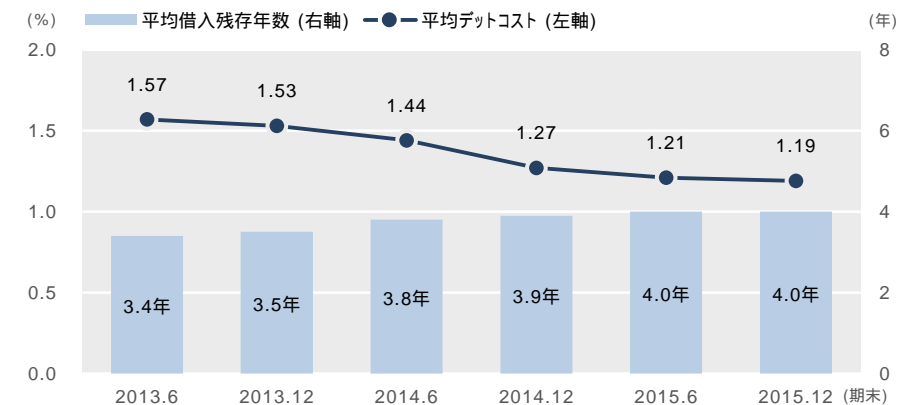
50億円	5年	1.41%
------	----	-------

n 借入の平均期間と平均利率



(注) 短期借入金は除いています。

n 平均借入残存年数と平均デットコスト

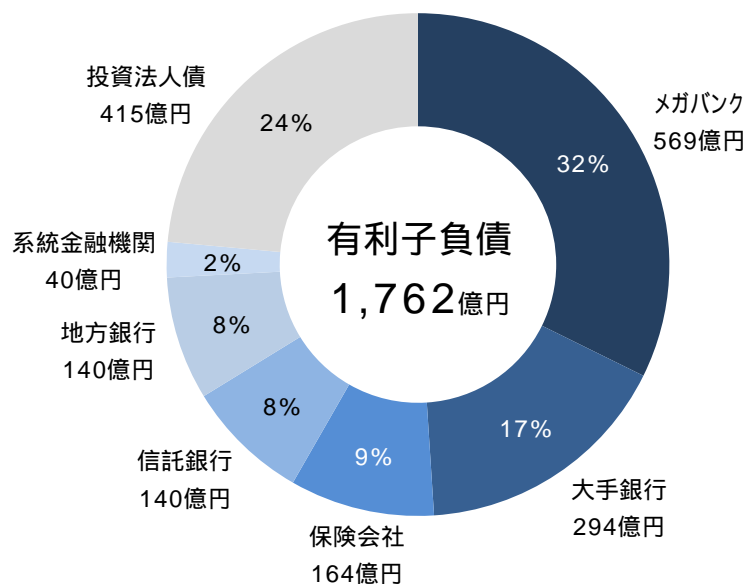


相対取引を基本方針に金融機関24行社とのレンダー・フォーメーションを構築
調達先の分散とデットコストの低減を目的に投資法人債を機動的に発行

n 借入金状況

金融機関	2015年12月期末 残高 (百万円)
みずほ銀行	26,000
三菱東京UFJ銀行	18,000
三井住友銀行	12,900
新生銀行	9,000
あおぞら銀行	7,900
日本政策投資銀行	7,520
みずほ信託銀行	7,000
三菱UFJ信託銀行	6,000
福岡銀行	5,000
明治安田生命保険	4,472
損害保険ジャパン日本興亜	4,000
オリックス銀行	3,000
信金中央金庫	3,000
全国信用協同組合連合会	3,000
太陽生命保険	3,000
中国銀行	3,000
西日本シティ銀行	3,000
八十二銀行	2,000
りそな銀行	2,000
伊予銀行	1,000
大同生命保険	1,000
東京海上日動火災保険	1,000
農林中央金庫	1,000
三井住友信託銀行(注2)	1,000
借入金合計	134,792

(注1) 全て無担保・無保証による借入れです。
(注2) 短期変動金利による借入れです。
(注3) (注2)を除いて長期固定金利による借入れです。

有利子負債調達先
(2015年12月31日現在)

n 投資法人債の状況

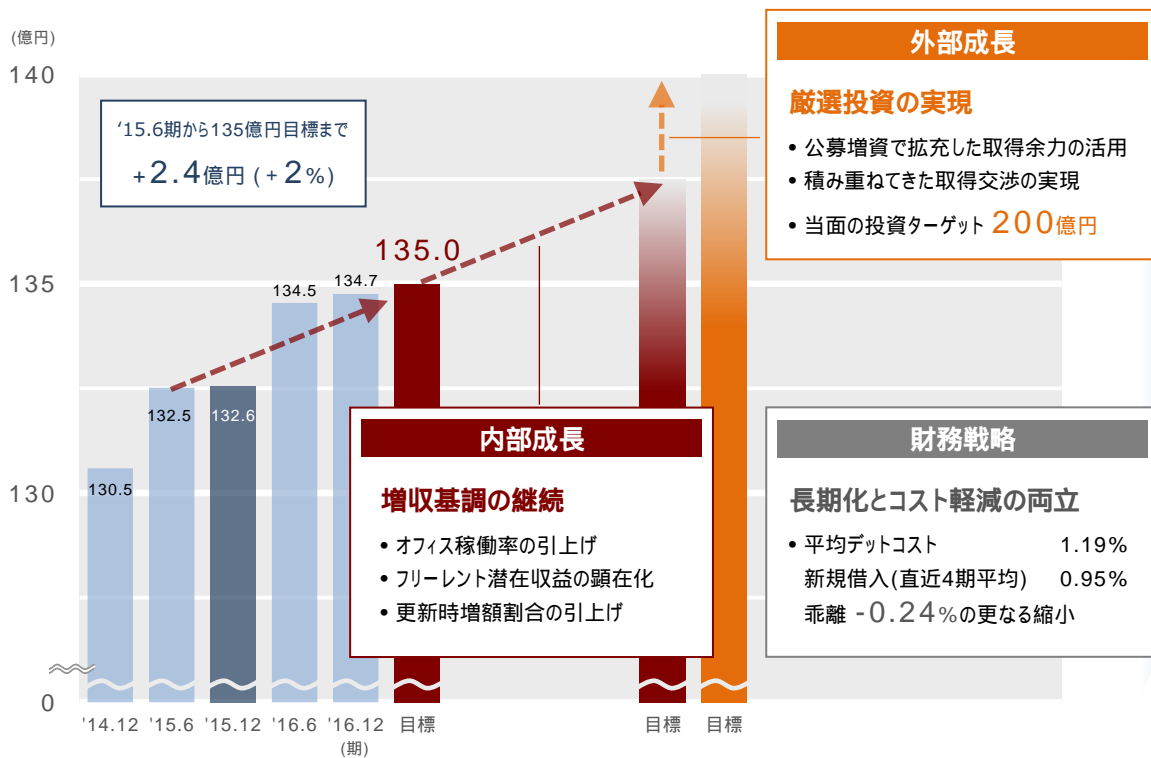
発行名	2015年12月期末 残高 (百万円)
第7回投資法人債	4,500
第13回投資法人債	7,000
第14回投資法人債	2,000
第15回投資法人債	5,000
第16回投資法人債	2,000
第17回投資法人債	5,000
第18回投資法人債	2,000
第19回投資法人債	5,000
第20回投資法人債	2,000
第21回投資法人債	4,000
第22回投資法人債	3,000
投資法人債合計	41,500

n コミットメントラインの状況

設定先	2015年12月期末 設定額 (百万円)
みずほ銀行	4,000
三菱東京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
三菱UFJ信託銀行	4,000
りそな銀行	4,000
コミットメントライン合計	28,000

着実な内部成長に加え、厳選投資による収益向上を実現し、1口当たり分配金の更なる安定成長を目指す

n 賃料等収入他の成長



n 1口当たり分配金の成長



(注) 各取組みの内容はあくまでも計画又は目標であり、その実現を保証するものではありません。



4. Appendix

	2015年6月期	2015年12月期
賃貸NOI	9,260百万円	9,427百万円
営業利益	6,697百万円	6,831百万円
支払利息	1,073百万円	994百万円
当期純利益	5,603百万円	5,749百万円
FFO	7,457百万円	7,624百万円
減価償却費	1,854百万円	1,875百万円
不動産等売却損益	- 百万円	- 百万円
AFFO	6,796百万円	6,778百万円
資本的支出	660百万円	846百万円
分配金総額	5,603百万円	5,751百万円
資産総額	418,778百万円	418,739百万円
有利子負債	176,458百万円	176,292百万円
純資産額	216,092百万円	216,238百万円
出資総額	210,395百万円	210,395百万円
含み損益	9,335百万円	19,134百万円
NOI利回り(取得価格ベース)	4.6%	4.6%
NOI利回り(簿価ベース)	4.8%	4.8%
NOI利回り(鑑定価格ベース)	4.6%	4.5%
LTV(資産総額ベース)	42.1%	42.1%
LTV(含み損益ベース)	41.2%	40.3%
LTV(出資総額ベース)	45.6%	45.6%
期末発行済投資口総数	873,000口	873,000口
1口当たり分配金(当期実績)	6,419円	6,588円
1口当たり分配金(次期予想)	6,510円	6,630円

	2015年6月期	2015年12月期
EPS	6,418円	6,586円
1口当たりFFO	8,542円	8,733円
1口当たり純資産額	247,529円	247,696円
1口当たりNAV	251,804円	263,026円
投資口価格(権利付最終取引日)	397,000円	420,500円
時価総額	346,581百万円	367,096百万円
予想分配金利回り	3.3%	3.2%
PBR	1.6倍	1.7倍
NAV倍率	1.6倍	1.6倍
PER	30.9倍	31.9倍
ROE	5.2%	5.3%
FFO倍率	23.2倍	24.1倍
AFFOペイアウトレシオ	82.4%	84.8%
インプライド・キャップレート	3.6%	3.5%
DSCR	7.9倍	8.7倍
インタレスト・カバレッジ・レシオ	6.2倍	6.9倍

(注1) FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益

(注2) AFFO = FFO - 資本的支出

(注3) EPS = 当期純利益 ÷ 期末発行済投資口総数

(注4) 1口当たりNAV = (出資総額 + 圧縮積立金 + 含み損益) ÷ 期末発行済投資口総数

(注5) 予想分配金利回り = 1口当たり分配金(年換算・次期予想×2) ÷ 投資口価格

(注6) PBR(株価純資産倍率) = 投資口価格 ÷ 1口当たり純資産額

(注7) NAV倍率 = 投資口価格 ÷ 1口当たりNAV

(注8) PER(株価収益率) = 投資口価格 ÷ 当期純利益(年換算・直近実績×2)

(注9) ROE(自己資本当期純利益率) = 当期純利益(年換算・直近実績×2) ÷ 純資産額

(注10) FFO倍率 = 投資口価格 ÷ 1口当たりFFO(年換算・直近実績×2)

(注11) AFFOペイアウトレシオ = 分配金総額 ÷ AFFO

(注12) インプライド・キャップレート = NOI(年換算・次期予想×2) ÷ (時価総額 + 有利子負債 - 現預金 + 預り敷金)

(注13) DSCR = (当期純利益 + 減価償却費 + 支払利息) ÷ 支払利息

(注14) インタレスト・カバレッジ・レシオ = 営業利益 ÷ 支払利息

(注15) 支払利息には投資法人債利息を含みます。

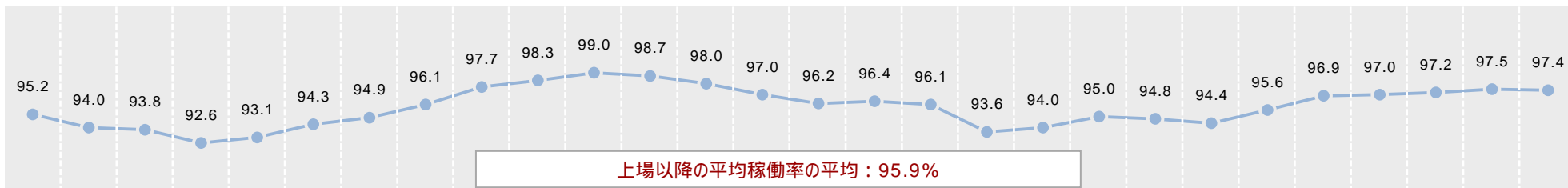
n 1口当たり分配金の推移

(円/口)



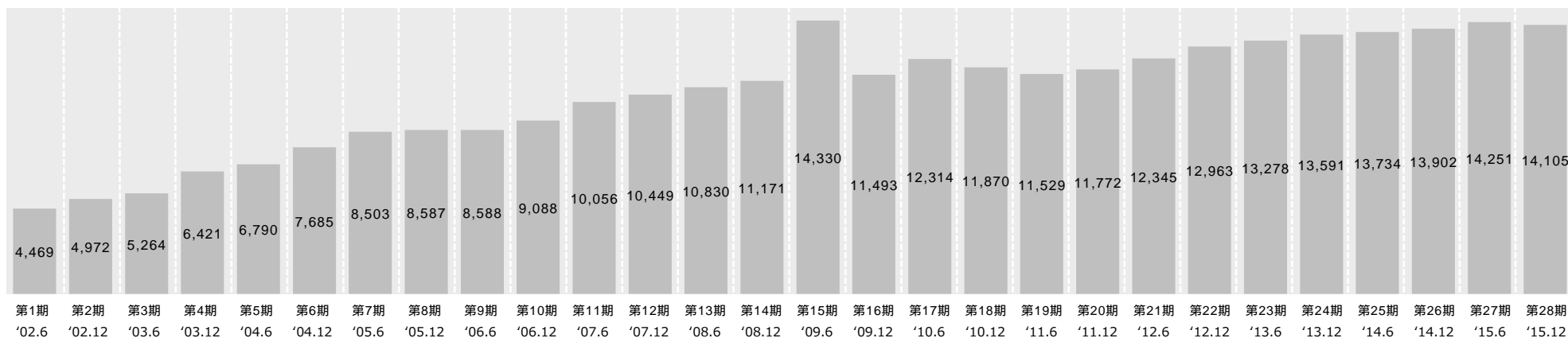
n 平均稼働率の推移

(%)



n 営業収益の推移

(百万円)



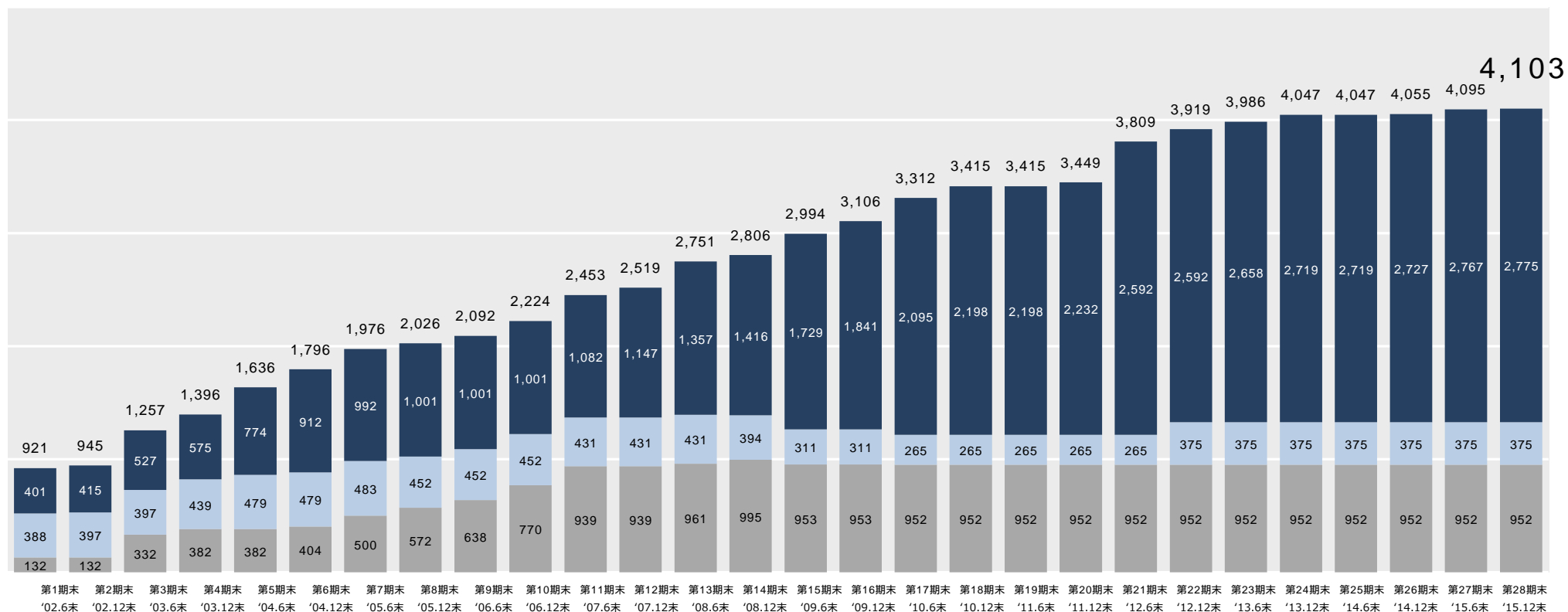
n ポートフォリオ運用基準

地域別目標投資割合	東京 80～90% 地方 20～10%	用途別目標投資割合	オフィス 70～90% 商業施設 30～10%
-----------	------------------------	-----------	----------------------------

(注) 本投資法人上場時のポートフォリオ運用基準は、地域別目標投資割合「東京：地方 = 概ね6：4」、用途別投資割合「オフィス：商業施設 = 概ね8：2」
2009年12月期(第16期)に東京オフィスへの重点投資を方針とする現行基準に変更

n 資産規模(取得価格)の推移

(億円) ■ 東京オフィス ■ 地方オフィス ■ 商業施設



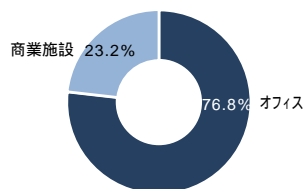
投資対象のリターンとリスクを考慮し、分散投資によるポートフォリオ運用のメリットを発揮

① ポートフォリオの概要 (2015年12月31日現在)

物件数	賃貸可能面積	テナント数	稼働率	NOI利回り	償却後利回り
62物件	47万㎡	650テナント	97.4%	4.6%	3.7%

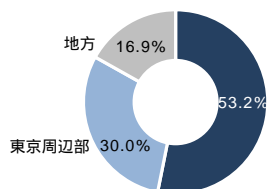
② 分散効果による安定性 (2015年12月31日現在)

用途別投資比率



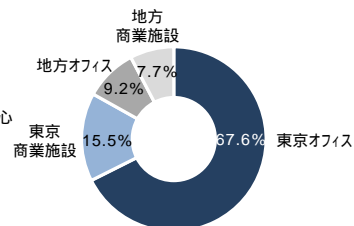
商業施設の組入れによって安定性を補完

エリア別投資比率

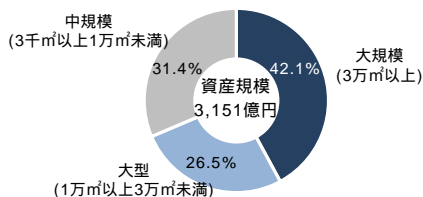


地方物件への厳選投資によって収益性を補完

用途別エリア別投資比率

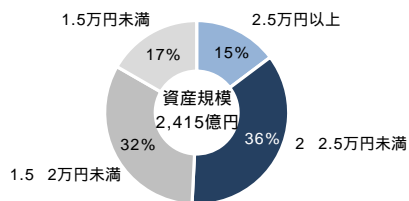


規模別オフィス投資比率



異なる規模の物件を組み入れ
多様なテナントニーズに対応

賃料帯別東京オフィス投資比率

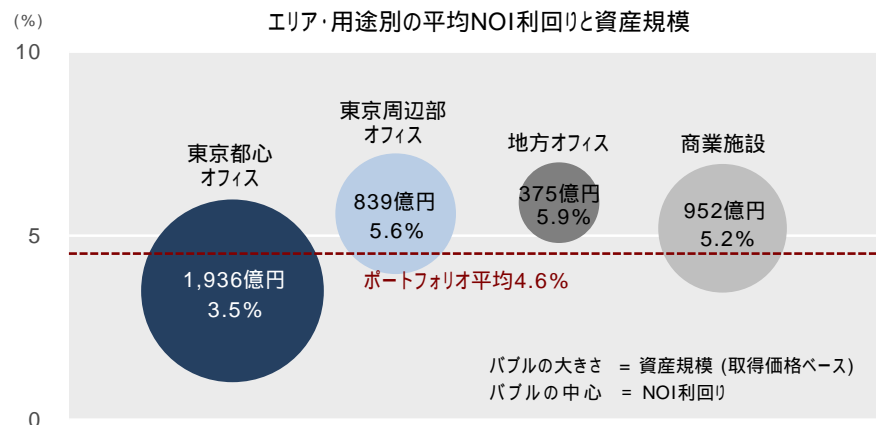


賃料価格帯の分散により
幅広いテナント移転ニーズに対応

③ リターンとリスクを考慮した分散投資 (2015年12月31日現在)

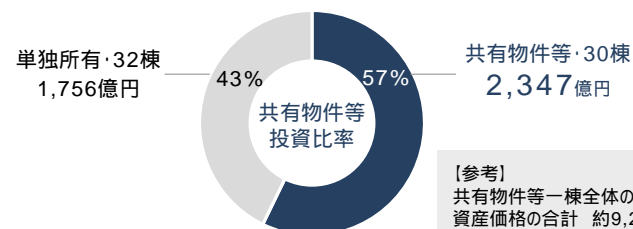
東京オフィスへの投資により成長性を高めつつ、
地方オフィス・商業施設への分散投資により収益性を向上

エリア・用途別の平均NOI利回りと資産規模



④ 優先交渉権による成長ポテンシャル (2015年12月31日現在)

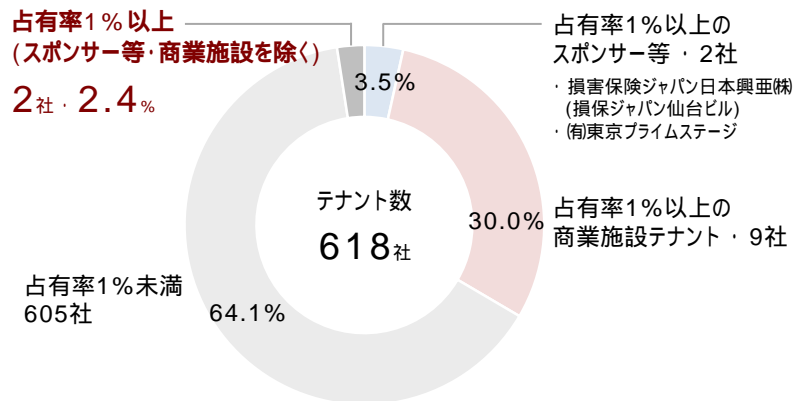
ポートフォリオ全体の約57%を占める共有物件等の大半で優先交渉権を保有



(注1) 「規模別オフィス投資比率」は建物1棟の延床面積毎の取得価格に基づく比率を記載しています。
(注2) 「賃料帯別東京オフィス投資比率」は、本投資法人が保有する東京オフィスの取得価格の総額に対する、平均賃料単価(共益費を含み、空室部分は本投資法人が定める基準賃料による入居を想定しています。)帯毎の取得価格の比率をいいます。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。

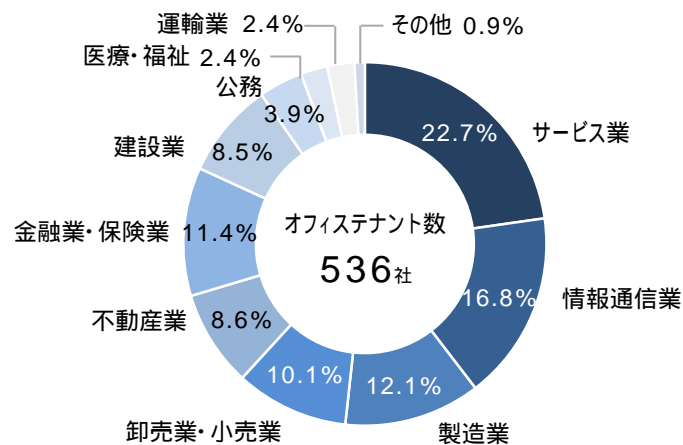
(注) 「共有物件等一棟全体の資産価格の合計」は、本投資法人が保有する共有物件等における持分等を勘案のうえ試算した各共有物件等の一棟全体の価格(取得価格換算)の合計です。なお、大手町タワー(底地)の建物部分は除外しています。

n 占有率1%以上テナント比率 (2015年12月31日現在)



(注)「占有率」= 各テナント賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積
「テナント数」は、テナントが転借人に転貸(サブリース)を行っており、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場合、転借人の数を記載しています。

n オフィス・テナント業種比率 (2015年12月31日現在)



(注)「オフィス・テナント業種比率」= 各テナント業種別賃貸面積 ÷ オフィス賃貸面積合計

n 上位20テナント (2015年12月31日現在)

■ スポンサー等 ■ 商業施設テナント

順位	テナント名	入居物件	賃貸面積 (㎡)	占有率 (%)
1	東京建物(株)	兼松ビル	45,343.40	9.7
		新宿スクエアタワー		
		新宿センタービル		
		オリナスタワー		
		川崎ダイスビル		
		東京建物本町ビル		
2	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	7.6
3	(合)西友	田無アスタ	31,121.71	6.7
4	(株)イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.2
5	(株)ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	4.0
6	(株)olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.1
7	損害保険ジャパン日本興亜(株)	川口センタービル	8,253.43	1.8
		ゆめおおおかオフィスタワー		
		損保ジャパン仙台ビル		
		損保ジャパン和歌山ビル		
8	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
9	(有)東京プライムステージ	大手町タワー(底地)	7,875.50	1.7
10	大成有楽不動産(株)	ライズアリーナビル	6,023.39	1.3
11	(株)マルエツ	キュー・ラ本館棟	5,963.00	1.3
12	(株)日立アーバンインベストメント	ゆめおおおかオフィスタワー	5,514.71	1.2
		JPR名古屋伏見ビル		
		JPR博多ビル		
13	ベネトンジャパン(株)	ベネトン心齋橋ビル	5,303.98	1.1
14	(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
15	(株)レベルファイブ	薬院ビジネスガーデン	4,579.17	1.0
16	日本エイ・ティー・エム(株)	オリナスタワー	4,255.56	0.9
17	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
18	鹿島建設(株)	大宮プライムイースト	4,005.05	0.9
19	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
20	野村ファシリティーズ(株)	JPR那覇ビル	3,665.05	0.8
		東京建物横浜ビル		

(注) 共有物件等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

テナント入退去の状況(2015年12月期)



	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	9,215	5,148	4,067
東京周辺部オフィス	891	1,324	-432
地方オフィス	403	841	-438
商業施設	359	326	32
合計	10,870	7,641	3,228

	増減面積	退去面積	入居面積
東京都心	兼松ビル	-821	401
	MS芝浦ビル	1,960	0
	五反田ファーストビル	2,990	0
	JPR市ヶ谷ビル	510	-444
	オーバルコート大崎マークウエスト	-	-1,376
	新宿スクエアタワー	620	0
	ビッグス新宿ビル	250	0
	新宿センタービル	-475	-664
	品川キャナルビル	-566	-566
	東京建物京橋ビル	388	0
	JPR千駄ヶ谷ビル	-817	-817
	サイエンスプラザ・四番町プラザ	27	-56
	JPR神宮前432	32	-242
	JPR千葉ビル	66	0
東京周辺部	JPR横浜日本大通ビル	-317	-317
	新横浜第二センタービル	-311	-311
	川口センタービル	132	0
	立川ビジネスセンタービル	-331	-432
	ゆめおおおかオフィスタワー	329	-262
地方	川崎ダイスビル	-	-83
	JPR那覇ビル	81	0
	損保ジャパン和歌山ビル	0	-80
	天神121ビル	-	-241
薬院ビジネスガーデン	-520	-520	

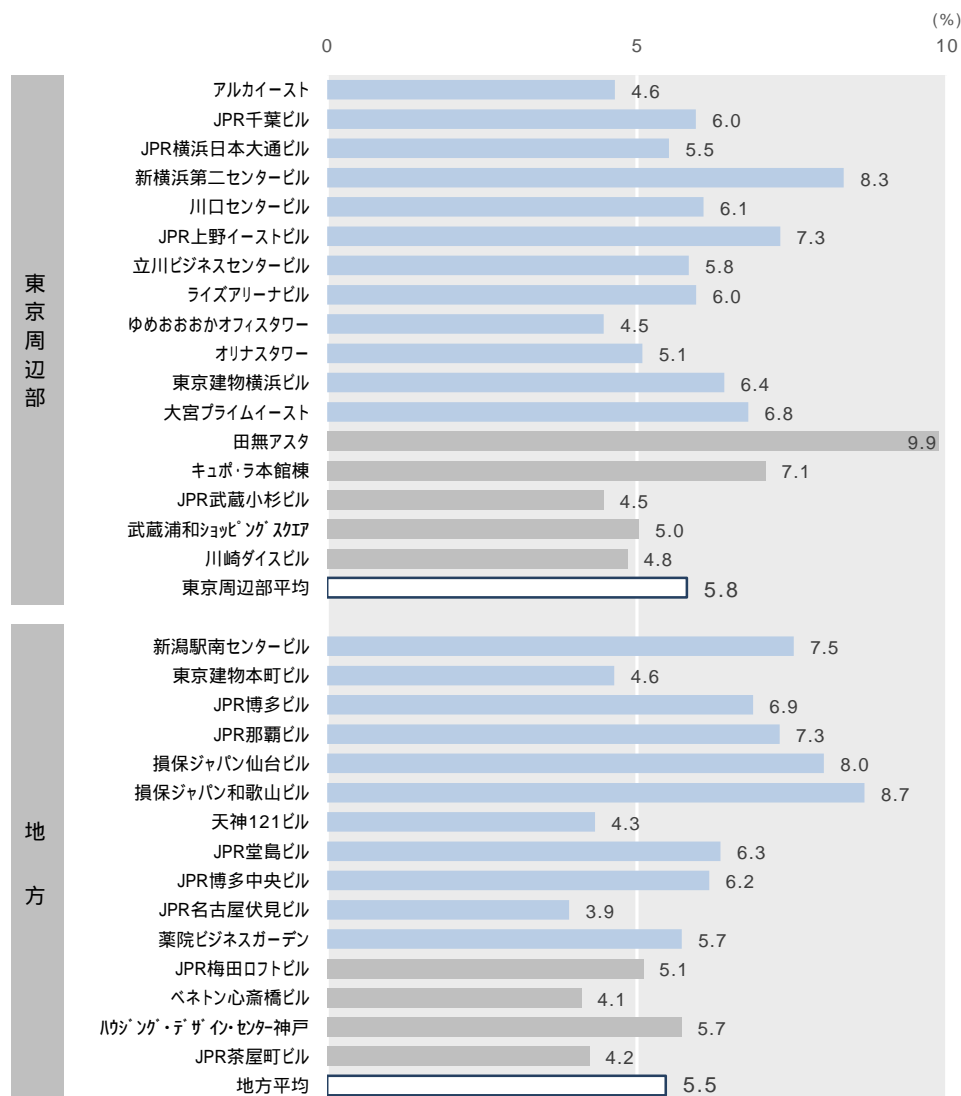
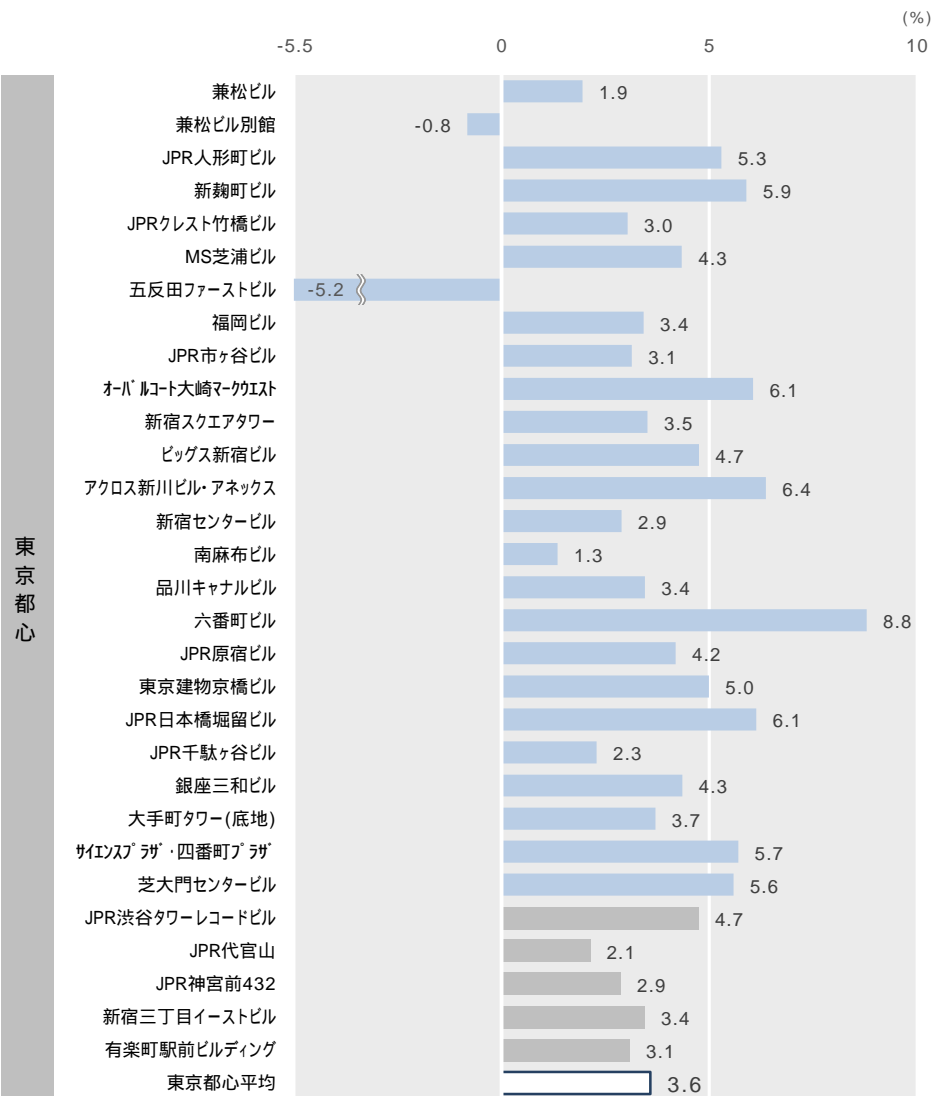
(注) 2015年12月期中にテナントの異動(契約変更等を含みます。)が発生した物件のみを記載しています。

NOI利回り(2015年12月期)



ポートフォリオ 4.6% オフィス 4.4% 商業施設 5.2%

■ オフィス ■ 商業施設 □ エリア平均



物件別鑑定評価(2015年12月期)



(百万円、%)

物件名	取得価格	2015年6月期末		2015年12月 期末簿価	2015年12月期末		前期比	
		評価額	利回り		評価額	利回り	評価額	利回り
兼松ビル	16,276	12,400	4.0	14,724	12,600	3.9	200	-0.1
兼松ビル別館	2,874	2,240	4.4	2,408	2,430	4.3	190	-0.1
JPR人形町ビル	2,100	2,390	4.6	2,004	2,510	4.4	120	-0.2
新麹町ビル	2,420	3,010	4.3	2,492	3,060	4.2	50	-0.1
JPRクレスタ竹橋ビル	4,000	2,910	4.3	3,316	3,040	4.2	130	-0.1
MS芝浦ビル	11,200	11,300	4.6	11,032	11,400	4.5	100	-0.1
五反田ファーストビル	2,920	2,170	4.6	3,034	2,470	4.3	300	-0.3
福岡ビル	2,920	2,940	4.2	3,001	2,950	4.1	10	-0.1
JPR市ヶ谷ビル	5,100	4,780	4.2	5,250	4,890	4.1	110	-0.1
オーバルコート大崎マークウエスト	3,500	4,540	4.4	2,935	4,600	4.4	60	0.0
新宿スクエアタワー	14,180	12,100	4.3	12,818	12,359	4.2	259	-0.1
ビッグス新宿ビル	15,121	14,500	4.2	15,523	15,100	4.1	600	-0.1
アクロス新川ビル・アネックス	710	828	5.1	604	841	5.0	13	-0.1
新宿センタービル	21,000	13,500	3.9	22,226	13,800	3.8	300	-0.1
南麻布ビル	3,760	2,540	4.7	3,882	2,560	4.6	20	-0.1
品川キャナルビル	1,870	1,770	4.5	1,763	1,820	4.4	50	-0.1
六番町ビル	2,800	3,230	6.8	2,856	3,250	6.8	20	0.0
JPR原宿ビル	8,400	7,350	4.3	8,726	7,830	4.2	480	-0.1
東京建物京橋ビル	5,250	5,760	4.3	5,344	5,900	4.2	140	-0.1
JPR日本橋堀留ビル	5,100	6,140	4.7	4,891	6,260	4.6	120	-0.1
JPR千駄ヶ谷ビル	15,050	11,000	4.2	15,028	11,000	4.2	0	0.0
銀座三和ビル	3,400	3,450	3.8	3,629	3,550	3.7	100	-0.1
大手町タワー(底地)	36,000	42,300	3.2	38,388	43,700	3.1	1,400	-0.1
サイエンスプラザ・四番町プラザ	2,660	3,000	4.4	2,698	3,040	4.3	40	-0.1
芝大門センタービル	4,220	4,970	4.3	4,238	5,280	4.1	310	-0.2
JPR渋谷タワーレコードビル	12,000	13,600	3.9	11,546	13,900	3.8	300	-0.1
JPR代官山	2,160	1,560	3.9	2,183	1,600	3.8	40	-0.1
JPR神宮前432	4,275	3,640	3.6	4,312	3,720	3.5	80	-0.1
新宿三丁目イーストビル	2,740	2,690	3.9	2,662	2,760	3.8	70	-0.1
有楽町駅前ビルディング	3,400	2,910	3.7	3,340	2,990	3.6	80	-0.1
東京都心	217,406	205,518	-	216,867	211,210	-	5,692	-
アルカイースト	5,880	6,220	4.4	4,393	6,320	4.3	100	-0.1
JPR千葉ビル	2,350	1,700	5.8	2,304	1,750	5.7	50	-0.1
JPR横浜日本大通ビル	2,927	2,390	5.4	2,545	2,430	5.3	40	-0.1
新横浜第二センタービル	1,490	1,640	5.7	1,448	1,710	5.5	70	-0.2
川口センタービル	8,100	7,530	5.6	7,004	7,680	5.5	150	-0.1
JPR上野イーストビル	3,250	4,350	4.6	3,003	4,510	4.4	160	-0.2

(注)「利回り」は、直接還元法に基づく還元利回りを記載しています。

物件名	取得価格	2015年6月期末		2015年12月 期末簿価	2015年12月期末		前期比	
		評価額	利回り		評価額	利回り	評価額	利回り
立川ビジネスセンタービル	3,188	3,120	5.1	2,916	3,190	5.0	70	-0.1
ライズアリーナビル	5,831	7,350	4.5	5,394	7,490	4.4	140	-0.1
ゆめおおおかオフィスタワー	6,510	5,740	5.0	5,578	5,830	4.9	90	-0.1
オリナスタワー	31,300	34,500	4.2	28,348	34,900	4.2	400	0.0
東京建物横浜ビル	7,000	7,530	5.0	6,894	7,820	4.8	290	-0.2
大宮プライムイースト	6,090	6,850	5.2	6,036	7,130	5.0	280	-0.2
田無アスタ	10,200	13,100	5.4	7,479	13,100	5.4	0	0.0
キューポラ本館棟	2,100	2,630	5.6	1,784	2,680	5.5	50	-0.1
JPR武蔵小杉ビル	7,260	5,340	5.2	7,109	5,440	5.1	100	-0.1
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	4,090	5.3	3,844	4,170	5.2	80	-0.1
川崎ダイスビル	15,080	15,100	4.4	13,867	15,100	4.4	0	0.0
東京周辺部	122,891	129,180	-	109,954	131,250	-	2,070	-
新潟駅南センタービル	2,140	2,330	6.3	1,692	2,360	6.2	30	-0.1
東京建物本町ビル	4,150	3,280	5.3	4,107	3,280	5.2	0	-0.1
JPR博多ビル	2,900	2,750	5.5	3,031	2,870	5.3	120	-0.2
JPR那覇ビル	1,560	1,370	6.4	1,355	1,420	6.1	50	-0.3
損保ジャパン仙台ビル	3,150	3,470	5.8	2,201	3,600	5.6	130	-0.2
損保ジャパン和歌山ビル	1,670	1,640	7.0	1,387	1,680	6.9	40	-0.1
天神121ビル	2,810	2,290	5.2	2,144	2,450	5.0	160	-0.2
JPR堂島ビル	2,140	2,280	5.1	2,147	2,370	4.9	90	-0.2
JPR博多中央ビル	1,920	1,700	5.3	1,823	1,730	5.2	30	-0.1
JPR名古屋伏見ビル	4,137	2,920	5.9	3,987	2,630	5.7	-290	-0.2
薬院ビジネスガーデン	10,996	13,000	4.8	10,859	13,200	4.7	200	-0.1
JPR梅田ロフトビル	13,000	13,700	4.6	12,554	14,000	4.5	300	-0.1
ベネトン心齋橋ビル	5,430	4,390	4.7	5,091	3,960	4.3	-430	-0.4
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,220	6,660	6.1	6,375	6,780	6.0	120	-0.1
JPR茶屋町ビル	6,000	5,470	4.3	5,958	5,750	4.1	280	-0.2
地方	69,223	67,250	-	64,718	68,080	-	830	-
合計	409,520	401,948	-	391,540	410,540	-	8,592	-

2015年12月期取得物件

新宿スクエアタワー(追加取得)	786	921	4.2	805	940	4.2	19	-
-----------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	---

(注) 2015年6月期末評価額は、本物件取得時の鑑定評価額(2015年10月1日時点)を記載しています。

2015年12月期末の簿価と鑑定評価額との差額 19,134

n 投資口状況

	2015年6月期末		2015年12月期末		増減	
	投資口数	比率(%)	投資口数	比率(%)	投資口数	比率(%)
個人・その他	51,937	5.9	41,070	4.7	-10,867	-1.2
金融機関	514,713	59.0	526,445	60.3	11,732	1.3
都市銀行	1,373	0.2	592	0.1	-781	-0.1
地方銀行	96,111	11.0	93,120	10.7	-2,991	-0.3
信託銀行	346,007	39.6	359,970	41.2	13,963	1.6
生命保険会社	48,059	5.5	49,127	5.6	1068	0.1
損害保険会社	2,142	0.2	2,344	0.3	202	0.1
信用金庫	14,064	1.6	14,212	1.6	148	0.0
その他	6,957	0.8	7,080	0.8	123	0.0
その他国内法人	86,249	9.9	83,773	9.6	-2,476	-0.3
外国法人等	186,871	21.4	197,547	22.6	10,676	1.2
証券会社	33,230	3.8	24,165	2.8	-9,065	-1.0
合計	873,000	100	873,000	100	-	-

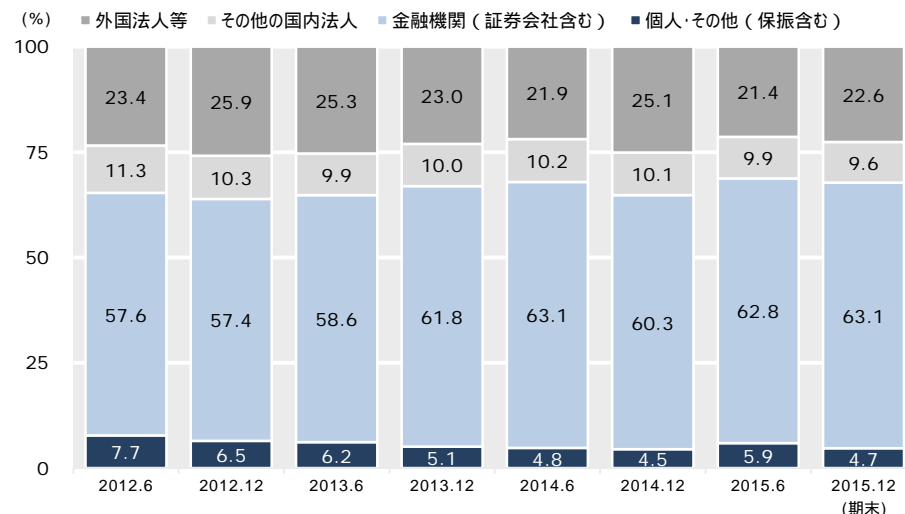
n 投資主構成

	2015年6月期末		2015年12月期末		増減	
	投資主数	比率(%)	投資主数	比率(%)	投資主数	比率(%)
個人・その他	14,791	94.3	12,450	93.9	-2,341	-0.4
金融機関	179	1.1	173	1.3	-6	0.2
都市銀行	1	0.0	1	0.0	0	0.0
地方銀行	56	0.4	55	0.4	-1	0.0
信託銀行	15	0.1	14	0.1	-1	0.0
生命保険会社	10	0.1	10	0.1	0	-0.0
損害保険会社	6	0.0	6	0.0	0	0.0
信用金庫	57	0.4	54	0.4	-3	0.0
その他	34	0.2	33	0.2	-1	0.0
その他国内法人	344	2.2	270	2.0	-74	-0.2
外国法人等	353	2.2	354	2.7	1	0.5
証券会社	22	0.1	17	0.1	-5	0.0
合計	15,689	100	13,264	100	-2,425	-

n 投資主上位10社

投資主上位10社	2015年6月期末		2015年12月期末	
	投資口数	比率(%)	投資口数	比率(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	186,835	21.4	190,655	21.8
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	66,424	7.6	68,416	7.8
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	56,723	6.5	60,501	6.9
野村信託銀行株式会社(投信口)	29,115	3.3	32,812	3.8
東京建物株式会社	29,300	3.4	29,300	3.4
学校法人川崎学園	25,000	2.9	25,000	2.9
明治安田生命保険相互会社	24,000	2.7	24,000	2.7
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	16,816	1.9	18,731	2.1
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	12,998	1.5	15,174	1.7
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	13,268	1.5	14,141	1.6
合計	462,242	52.9	478,730	54.8

n 属性別所有投資口数比率の推移



環境や省エネに配慮した運用に継続的に取り組み、外部機関からも一定の評価を取得

n DBJ Green Building認証の取得

日本政策投資銀行(DBJ)が環境・社会への配慮等を併せ持つ不動産に対して認証する「DBJ Green Building認証」を計14物件で取得

<p>極めて優れた 「環境・社会への配慮」がなされたビル</p> <p>2015 </p>  <p>オリナスタワー</p>  <p>薬院ビジネスガーデン</p>	<p>非常に優れた 「環境・社会への配慮」がなされたビル</p> <p>2015 </p>  <p>JPR 千駄ヶ谷ビル</p>  <p>品川 キャナルビル</p>  <p>ライズ アリーナビル</p>  <p>大宮プライム イースト</p>  <p>ゆめおおか オフィスタワー</p>
<p>優れた 「環境・社会への配慮」がなされたビル</p> <p>2015 </p>  <p>JPRクレスト 竹橋ビル</p>  <p>JPR上野 イーストビル</p>  <p>ビッグス 新宿ビル</p>  <p>JPR那覇ビル</p>	<p>十分な 「環境・社会への配慮」がなされたビル</p> <p>2015 </p>  <p>JPR日本橋 堀留ビル</p>  <p>兼松ビル</p>  <p>オーハルコート 大崎マークウエスト</p>

n GRESB調査において2年連続で最高位「Green Star」取得

2015年調査において、2年連続で最高位の「Green Star」評価を取得し、アジア地域の複合型セクターで「Sector Leader」(1位)に選出

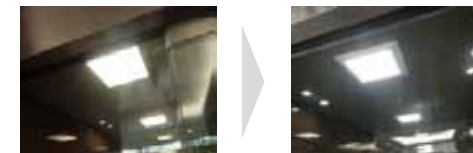


GRESBは、2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設された不動産セクターのサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマーク。約60社の年金基金をはじめとする機関投資家や不動産会社等の175社以上が投資先の選定等にGRESBを利用、2015年調査にはグローバルで707社の不動産会社、REITやファンドが参加。

n 省エネ改修の実績

東京建物横浜ビル共用部照明改修

1F・B1F共用部の照明LED化
電気量削減率 **62%**



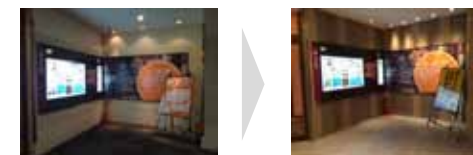
五反田ファーストビル 照明・空調改修

貸室内(JPR持分)の空調改修・照明LED
電気量削減率 **29%**



川崎DICE 6Fレストランフロアリニューアル

6Fレストランフロア共用部の内装・照明改修
美装化と省エネ化を実現
電気量削減率 **20%**



n 新電力(PPS)の取り組み

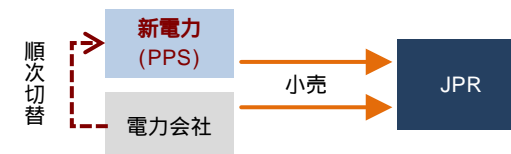
2011年より保有物件の一部において、東京電力等の一般電気事業者から特定規模電気事業者(PPS = Power Producer and Supplier)に契約を変更し、電気料金を削減

- 契約変更物件 (一部の共有物件等を除く) 23物件
- 電気料金 (2014年実績) 558百万円/年
- 電気料金削減率 **6.0%**

(2010年以前)



(2011年以降)



n ガバナンスの特徴

独立性の高い役員構成

監督役員のみならず執行役員も、資産運用会社の役員を兼務せず、投資法人の独立性を強固なものとしている。投資法人の各役員は、REIT業界にも精通した弁護士や公認会計士であり、多様な経験と専門的な知識を有する。

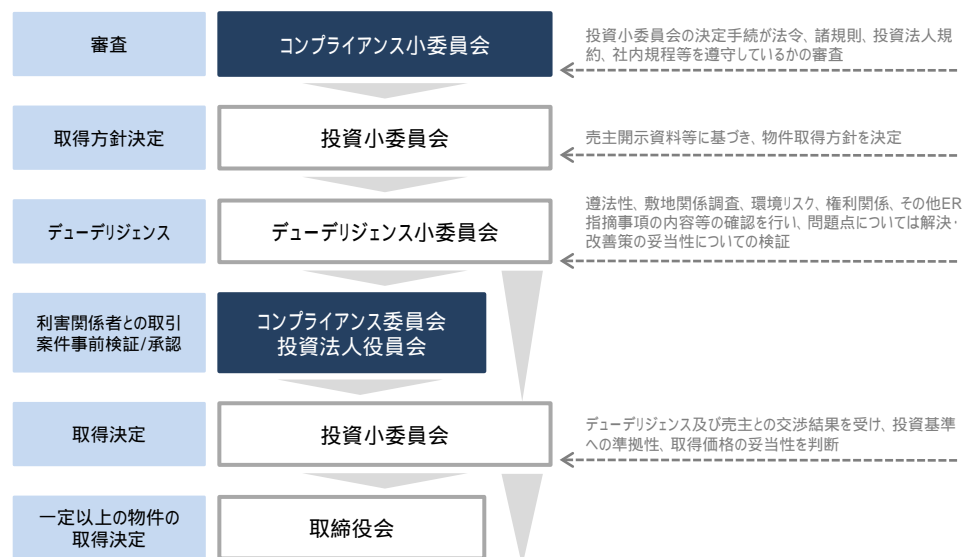
分散された出資構成と独立性の強化

- ・ スポンサーが5社に分散された出資構成は、資産運用会社としての独立性にも寄与
- ・ 資産運用会社の代表取締役社長は、スポンサーからの出向ではなく、転籍したうえで就任
- ・ 内部管理を担当するコンプライアンス室長はスポンサーからの出向ではない

厳格なプロセスに基づく意思決定

スポンサー等との間で行われる重要な取引案件については、外部の弁護士が特別委員として加わるコンプライアンス委員会で取引の妥当性と合理性について審査・検証が行われ、その承認は多数決ではなく全員一致を原則

物件取得時の意志決定フロー



n 報酬体系

運用報酬は固定報酬とインセンティブ報酬により構成

報酬区分	算定基準	報酬実績 (2015.12期)	比率
固定報酬	月額 1,250万円	75百万円	14.8%
インセンティブ報酬	総収入額 × 2% (80億円を超える部分は1.5%)	251百万円	49.7%
インセンティブ報酬	税引前当期純利益 × 3%	177百万円	35.1%
インセンティブ報酬	新規物件取得価格 × 0.25%	1百万円	0.4%

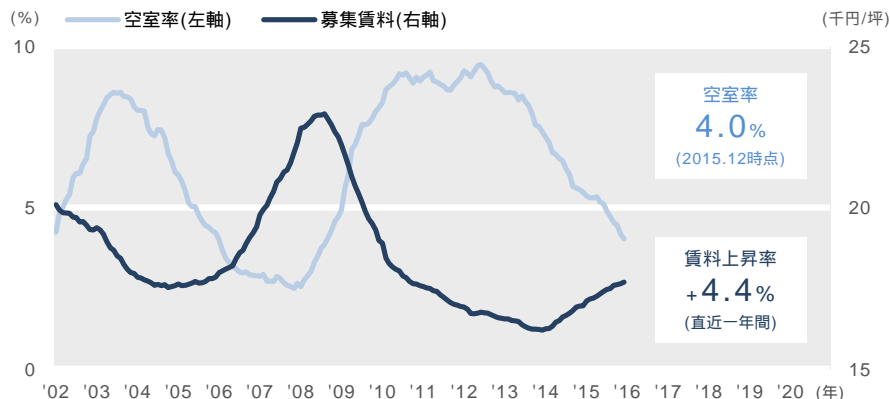
n 資産運用会社

名称	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 (TRIM)		
資本の額	3億5,000万円		
事業の内容	投資運用業		
株主構成	名称	所有株式数	比率
	東京建物株式会社	2,800	40%
	大成建設株式会社	1,400	20%
	安田不動産株式会社	1,400	20%
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	700	10%
	明治安田生命保険相互会社	700	10%
合計	7,000	100%	

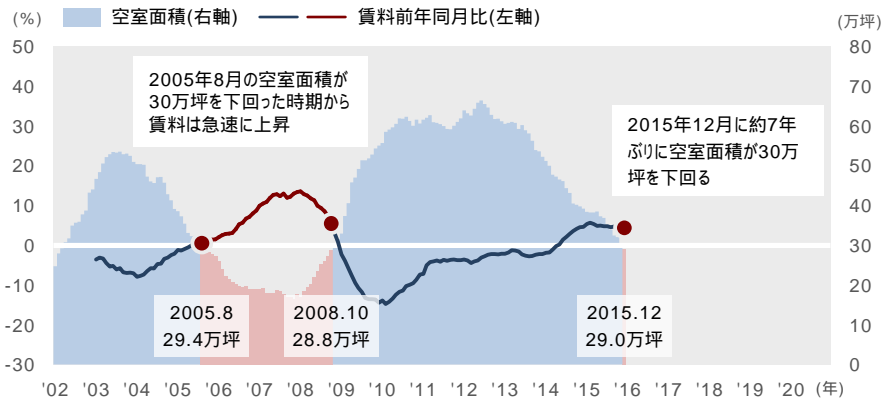
堅調な新規需要に加え減失量は増加傾向にあり、空室率は引き続き低下する見通し

n 空室率と賃料の動向 (東京ビジネス地区)

空室率と新規募集賃料



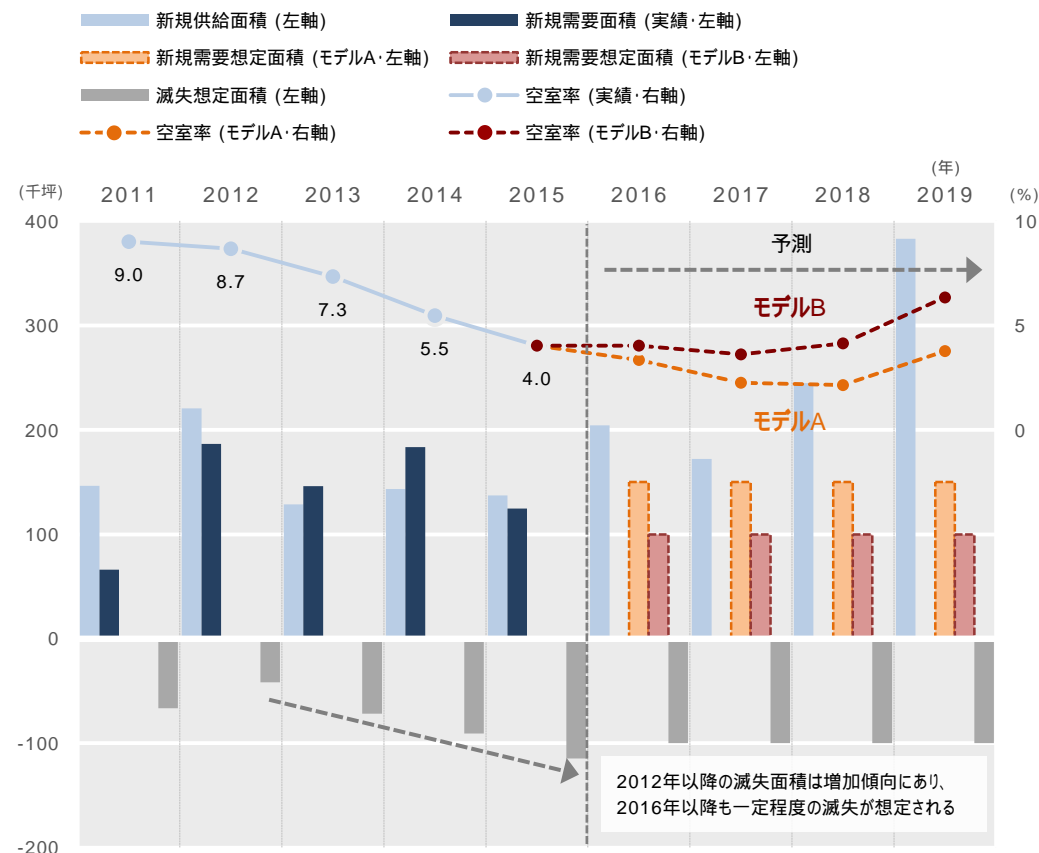
空室面積と新規募集賃料変動率(前年同月比)



(注) 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TRIMが作成しています。

n 新規需給と空室率の見通し (東京ビジネス地区)

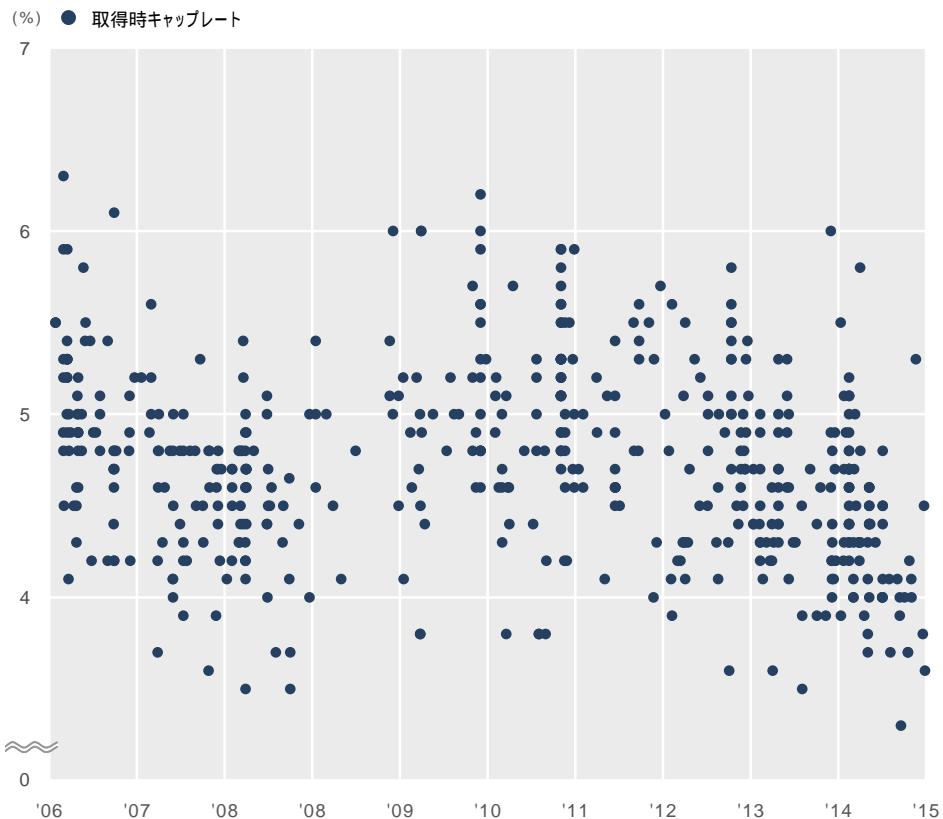
今後の空室率の見通しを新規供給・需要面積及び減失面積等の前提条件をもとにシミュレーション直近と同規模の新規需要が創出された場合 = モデルA、 需要が抑制された場合(約7割) = モデルB



(注) 2015年までの空室率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)」に基づき記載しており、新規供給、新規需要及び2016年以降の空室率は、TRIMにおける調査及びシミュレーションをもとに算出・試算しています。

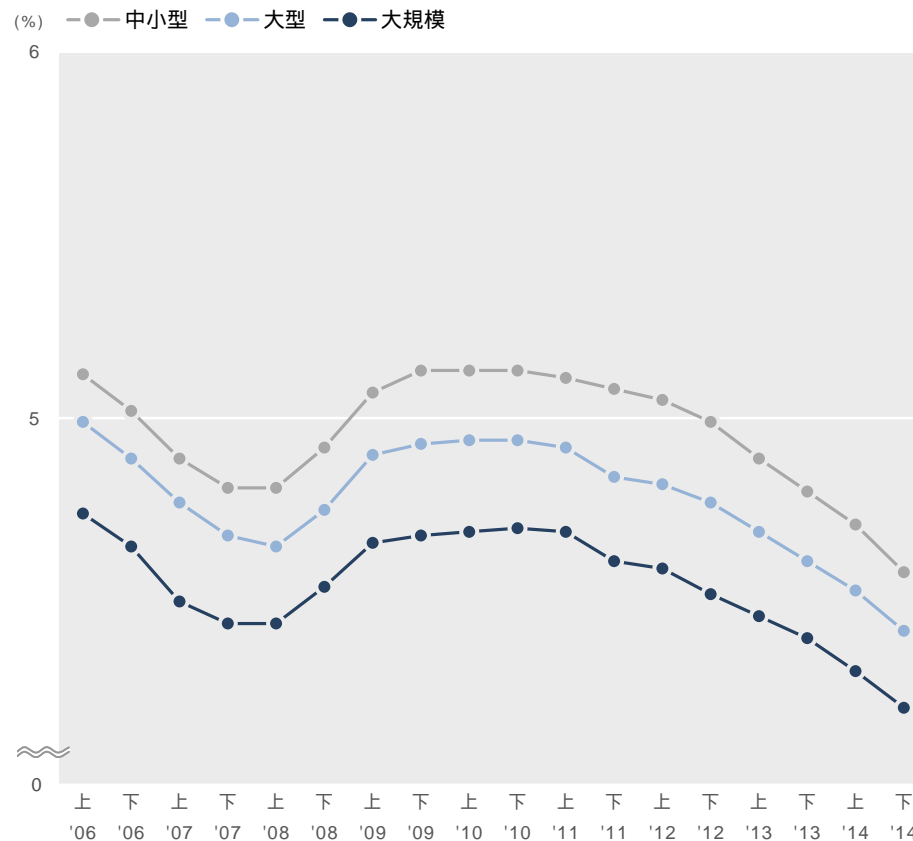
キャップレートは2008年の水準を下回り、引き続き低下傾向

n 東京23区オフィスビルの取得時キャップレートの推移(J-REIT)



(注) 東京都23区内においてJ-REITが取得したオフィスのキャップレートを記載しており、J-REIT各社のニュースリリースに基づきTRIMが作成しています。

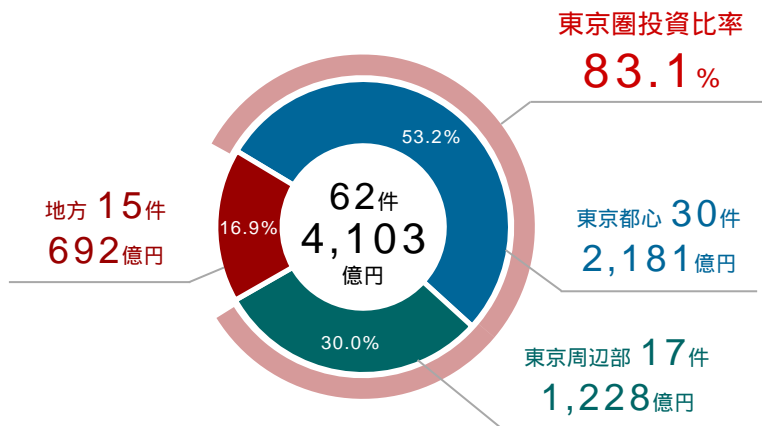
n 東京都心5区オフィスビルの規模別鑑定キャップレートの推移(J-REIT)



(注) [出所] 株式会社都市未来総合研究所(みずほ信託銀行のシンクタンク)「ReiTREDA」
建物規模区分は、大規模:基準階床面積200坪以上、大型:同100坪以上200坪未満、中小型:同100坪未満、となります。

エリア分布

(取得価格ベース・2015年12月31日現在)



c 地方



A 東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区

事A-1	兼松ビル	事A-18	JPR原宿ビル
事A-2	兼松ビル別館	事A-19	東京建物京橋ビル
事A-3	JPR人形町ビル	事A-20	JPR日本橋堀留ビル
事A-4	新麹町ビル	事A-21	JPR千駄ヶ谷ビル
事A-5	JPRクレスト竹橋ビル	事A-22	銀座三和ビル
事A-6	MS芝浦ビル	事A-23	大手町タワー(底地)
事A-7	五反田ファーストビル	事A-24	サイエンス・プラザ・四番町プラザ
事A-8	福岡ビル	事A-25	芝大門センタービル
事A-9	JPR市ヶ谷ビル	商A-1	JPR渋谷タワーロードビル
事A-10	オーバルコート大崎マークエスト	商A-2	JPR代官山
事A-11	新宿スクエアタワー	商A-3	JPR神宮前432
事A-12	ビッグス新宿ビル	商A-4	新宿三丁目イーストビル
事A-13	アクロス新川ビル・アクセス	商A-5	有楽町駅前ビルディング(有楽町イシア)
事A-14	新宿センタービル		
事A-15	南麻布ビル		
事A-16	品川チャンネルビル		
事A-17	六番町ビル		



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

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



事A-1 兼松ビル



中央区京橋
S・RC・SRC B2/13F
1993年2月
14,995㎡
11,906㎡
79.4%
2001年12月
16,276百万円

事A-2 兼松ビル別館



中央区京橋
SRC B1/8F
1993年2月
4,351㎡
3,455㎡
79.4%
2001年12月
2,874百万円

事A-3 JPR人形町ビル



中央区日本橋人形町
SRC・RC B1/8F
1989年12月
4,117㎡
4,117㎡
100.0%
2001年11月
2,100百万円

事A-4 新麹町ビル



千代田区麹町
SRC B1/9F
1984年10月
5,152㎡
3,258㎡
77.2%(87.4%)
2001年11月他
2,420百万円

事A-23 大手町タワー(底地)



千代田区大手町 11,034㎡(敷地面積)
- 100%
2014年4月 2012年3月
11,034㎡(敷地面積) 36,000百万円

事A-5 JPRクレスト竹橋ビル



千代田区神田錦町
SRC B1/9F
1999年9月
4,790㎡
4,790㎡
100.0%
2002年6月
4,000百万円

事A-6 MS芝浦ビル



港区芝浦
SRC・RC・S B2/13F
1988年2月
31,020㎡
15,439㎡
58.0%
2003年3月
11,200百万円

事A-7 五反田ファーストビル



品川区西五反田
SRC・RC B2/11F
1989年7月
10,553㎡
4,035㎡
59.6%
2003年7月
2,920百万円

事A-8 福岡ビル



中央区八重洲
SRC B2/10F
1990年5月
11,627㎡
2,020㎡
26.2%
2003年10月他
2,920百万円

事A-14 新宿センタービル



新宿区西新宿 8,172㎡
SRC・RC・S B5/54F 8.6%
1979年10月 2008年3月
176,607㎡ 21,000百万円

事A-9 JPR市ヶ谷ビル



千代田区九段南
SRC B1/9F
1989年3月
5,889㎡
5,889㎡
100.0%
2004年5月
5,100百万円

事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト



品川区東五反田
S・SRC B2/17F
2001年6月
28,576㎡
4,025㎡
23.9%
2004年6月
3,500百万円

事A-11 新宿スクエータワー



新宿区西新宿
S・RC・SRC B4/30F
1994年10月
78,796㎡
18,933㎡
67.4%
2004年7月他
14,966百万円

事A-12 ビッグス新宿ビル



新宿区新宿
SRC B2/14F
1985年4月
25,733㎡
25,733㎡
100.0%
2004年11月他
15,121百万円

事A-13 アクロス新川ビル・アネックス



中央区新川
S・SRC B2/10F
1994年6月
5,535㎡
1,233㎡
35.5%
2004年11月
710百万円

事A-15 南麻布ビル



港区南麻布
S 9F
1992年6月
4,570㎡
4,570㎡
100.0%
2008年7月
3,760百万円

事A-16 品川キャナルビル



港区港南
S B1/8F
2008年7月
5,216㎡
1,677㎡
45.6%
2008年12月
1,870百万円

事A-17 六番町ビル



千代田区六番町
SRC B3/7F
1991年10月
4,205㎡
4,205㎡
100.0%
2009年12月
2,800百万円

ポートフォリオ一覧（東京都心）



事A-18 JPR原宿ビル



渋谷区神宮前 6,466㎡
SRC B1/9F 100.0%
1989年3月 2009年12月
6,466㎡ 8,400百万円

事A-19 東京建物京橋ビル



中央区京橋
SRC B1/10F
1981年1月
4,420㎡
4,420㎡
100.0%
2010年2月
5,250百万円

事A-20 JPR日本橋堀留ビル



中央区日本橋堀留町
SRC B1/9F
2002年6月
7,191㎡
7,191㎡
100.0%
2010年3月
5,100百万円

事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル



渋谷区千駄ヶ谷
S 8F
2009年5月
7,683㎡
7,683㎡
100.0%
2010年5月
15,050百万円

事A-22 銀座三和ビル



中央区銀座
SRC B2/9F
1982年10月
8,851㎡
2,043㎡
26.6%
2011年8月
3,400百万円

事A-24 サイエンス・プラザ・四番町プラザ



千代田区四番町
S・SRC・RC B2/12F
1995年2月
24,560㎡
3,213㎡
22.4%
2013年12月
2,660百万円

事A-25 芝大門センタービル



港区芝大門
S・SRC B1/10F
1993年7月
11,419㎡
5,285㎡
65.4%
2013年12月他
4,220百万円

商A-5 有楽町駅前ビルディング（有楽町イシア）



千代田区有楽町 1,087㎡
S・SRC B4/20F 1.9%(2.1%)
2007年10月 2008年8月
71,957㎡ 3,400百万円

商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル



渋谷区神南
SRC・S B3/8F
1992年2月
8,449㎡
8,449㎡
100.0%
2003年6月
12,000百万円

商A-2 JPR代官山



渋谷区代官山町
RC B2/2F
2002年7月
668㎡
668㎡
100.0%
2004年10月
2,160百万円

商A-3 JPR神宮前432



渋谷区神宮前
S・SRC B1/7F
2006年2月
1,066㎡
1,066㎡
100.0%
2006年3月
4,275百万円

商A-4 新宿三丁目イーストビル



新宿区新宿
S・SRC・RC B3/14F
2007年1月
24,617㎡
2,328㎡
12.5%
2007年3月他
2,740百万円

ポートフォリオ一覧（東京周辺部）



事B-1 アルカイースト



墨田区錦糸
S・SRC B3/19F
1997年3月
34,281㎡
6,911㎡
38.3%
2001年11月
5,880百万円

事B-2 JPR千葉ビル



千葉県千葉市中央区
新町
S・SRC B1/13F
1991年1月
9,072㎡
9,072㎡
100.0%
2001年12月
2,350百万円

事B-3 JPR横浜日本大通ビル



神奈川県横浜市中区
日本大通
SRC B1/11F
1989年10月
9,146㎡
9,146㎡
100.0%
2001年11月
2,927百万円

事B-5 新横浜第二センタービル



神奈川県横浜港区
新横浜
S・SRC B2/12F
1991年8月
7,781㎡
7,781㎡
100.0%
2002年9月他
1,490百万円

事B-6 川口センタービル



埼玉県川口市本町
S・SRC B2/15F
1994年2月
28,420㎡
15,401㎡
86.5%
2004年2月
8,100百万円

事B-11 オリナスタワー



墨田区太平
SRC・RC・S B2/45F
2006年2月
257,842㎡

23,692㎡
23.3%
2009年6月
31,300百万円

事B-7 JPR上野イーストビル



台東区松が谷
S・SRC B1/8F
1992年10月
8,490㎡
8,490㎡
100.0%
2004年3月
3,250百万円

事B-8 立川ビジネスセンタービル



立川市曙町
S・SRC B1/12F
1994年12月
14,706㎡
4,812㎡
47.9%
2005年9月他
3,188百万円

事B-9 ライズアリーナビル



豊島区東池袋
RC・SRC・S B3/42F
2007年1月
91,280㎡
5,972㎡
25.2%
2007年3月
5,831百万円

事B-10 ゆめおおかオフィスタワー



神奈川県横浜市
港南区上大岡西
S・SRC・RC B3/27F
1997年3月
185,974㎡
14,196㎡
48.8%
2007年7月
6,510百万円

事B-12 東京建物横浜ビル



神奈川県横浜西区
北幸
SRC B1/9F
1981年5月
8,772㎡
8,772㎡
100.0%
2010年12月
7,000百万円

事B-13 大宮プライムイースト



埼玉県さいたま市
大宮区下町
S 9F
2009年2月
9,203㎡
9,203㎡
100.0%
2013年3月
6,090百万円

商B-1 田無アスタ



西東京市田無町
SRC B2/17F
1995年2月
80,675㎡
20,727㎡
43.6% (51.3%)
2001年11月
10,200百万円

商B-3 キュボ・ラ本館棟



埼玉県川口市川口
S・RC・SRC B2/10F
2006年1月
48,321㎡
5,870㎡
16.7% (19.2%)
2006年3月
2,100百万円

商B-4 JPR武蔵小杉ビル



神奈川県川崎市
中原区小杉町
SRC・RC・S B1/6F
1983年3月
18,394㎡
18,394㎡
100.0%
2006年9月
7,260百万円

商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア



埼玉県さいたま市南区
別所
S B1/4F
2005年10月
28,930㎡
14,465㎡
50.0%
2007年3月
4,335百万円

商B-6 川崎ダイスビル



神奈川県川崎市川崎
区駅前本町
S・SRC・RC B2/11F
2003年8月
36,902㎡
13,925㎡
46.6%
2007年4月
15,080百万円

事C-1 新潟駅南センタービル



新潟県新潟市中央区
米山
S・SRC B1/10F
1996年3月
19,950㎡
5,444㎡
32.9%(58.0%)
2001年11月
2,140百万円

事C-4 東京建物本町ビル



大阪府大阪市中央区
本町
SRC B3/9F
1970年2月
14,619㎡
7,709㎡
72.0%(71.0%)
2001年11月
4,150百万円

事C-7 JPR博多ビル



福岡県福岡市博多区
博多駅前
S・RC B1/12F,S1F
1985年6月
9,828㎡
9,828㎡
100.0%
2001年11月
2,900百万円

事C-9 JPR那覇ビル



沖縄県那覇市松山
SRC・S 12F
1991年10月
5,780㎡
5,780㎡
100.0%
2001年11月
1,560百万円

事C-12 損保ジャパン仙台ビル



宮城県仙台市
宮城野区榴岡
SRC B1/12F
1997年12月
10,783㎡
10,783㎡
100.0%
2002年6月
3,150百万円

事C-13 損保ジャパン和歌山ビル



和歌山県和歌山市
美園町
S 9F
1996年7月
6,715㎡
6,715㎡
100.0%
2002年6月
1,670百万円

事C-14 天神121ビル



福岡県福岡市中央区
天神
S・SRC 13F
2000年7月
8,690㎡
3,117㎡
52.2%
2002年6月
2,810百万円

事C-17 JPR堂島ビル



大阪府大阪市北区
曽根崎新地
SRC B2/9F
1993年10月
5,696㎡
5,696㎡
100.0%
2004年1月
2,140百万円

事C-18 JPR博多中央ビル



福岡県福岡市博多区
博多駅前
SRC 8F
1993年2月
3,874㎡
3,874㎡
100.0%
2004年6月
1,920百万円

事C-19 JPR名古屋伏見ビル



愛知県名古屋市中区栄
SRC B1/9F
1991年3月
10,201㎡
10,201㎡
100.0%
2005年3月
4,137百万円

事C-20 薬院ビジネスガーデン



福岡県福岡市中央区
薬院
SRC 14F
2009年1月
22,286㎡
22,286㎡
100.0%
2012年8月
10,996百万円

商C-1 JPR梅田ロフトビル



大阪府大阪市北区
茶屋町
SRC B1/8F
1990年4月
17,897㎡
17,897㎡
100.0%
2003年5月他
13,000百万円

商C-3 ベネトン心齋橋ビル



大阪府大阪市中央区
南船場
S B2/10F
2003年2月
5,303㎡
5,303㎡
100.0%
2005年5月
5,430百万円

商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸



兵庫県神戸市中央区
東川崎町
SRC・S B2/11F
1994年6月
33,877㎡
33,877㎡
100.0%
2005年9月
7,220百万円

商C-5 JPR茶屋町ビル



大阪府大阪市北区
茶屋町
S・SRC 9F
1994年6月
3,219㎡
3,219㎡
100.0%
2006年8月
6,000百万円

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 homepage of J-PRIME, a high-quality portfolio. The main banner features a large, modern building with the text "J-PRIME High quality portfolio". Below the banner, there are several sections:

- ファンド情報** (Fund Information): Lists various funds with their respective values, such as 6,419円, 6,510円, and 8,550円.
- ポートフォリオ** (Portfolio): Displays a list of properties and their performance metrics, including a return of 96.7% and a rating of AA-.
- ニュースリリース** (News Release): A section for the latest news and press releases.
- 個人投資家の皆様へ** (For Individual Investors): A section providing information and resources for individual investors.

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」
物件データブック、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
- 「主要物件ムービー」 動画による物件紹介



The screenshot shows a detailed view of the portfolio information, including a table of properties and their characteristics.

物件名	所在地	用途	取得年	延床面積	稼働率	テナント数	テナント業種	テナント占有率	投資比率
丸の内線有明駅	東京都江東区	オフィス	2015	10,000㎡	95%	100	IT系	80%	15%
丸の内線有明駅	東京都江東区	オフィス	2015	10,000㎡	95%	100	IT系	80%	15%
丸の内線有明駅	東京都江東区	オフィス	2015	10,000㎡	95%	100	IT系	80%	15%

物件概要・アクセスマップ

- 「物件概要」
基本情報、収支状況、主な特徴(AM監修)等
- 「アクセスマップ」
最寄駅からのルート検索機能(モバイル対応)
- その他運用状況に関する直近トピックを順次掲載



The screenshot shows a detailed view of a property, including a photo of the building and an access map. The map highlights the location of the property and provides information on the nearest train station and routes.

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



The screenshot shows a detailed view of the investor information page, including a video player and a list of news items. The video player shows a man speaking, and the news items are listed below.

IRメール配信

