



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

第22期(2012年12月期) 決算説明会資料
2013年2月15日

URL : <http://www.jpr-reit.co.jp>



(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

3. 決算ハイライト
4. 損益計算書
5. 貸借対照表
6. 新規取得物件(第22期)
7. 賃貸の状況
8. 財務の状況(1)
9. 財務の状況(2)
10. 鑑定評価
11. オフィス売買マーケットの動向
12. オフィス賃貸マーケットの動向
13. 今後の運用方針
14. 内部成長戦略
15. 第23期業績予想
16. 第24期賃貸事業収支の見通し
17. 賃料等収入の推移と今後の見通し

参考資料

19. ファンドサマリー
20. JPRのトラックレコード (1)
21. JPRのトラックレコード (2)
22. テナント分散
23. 物件別テナント入退去の状況(第22期)
24. 物件別NOI利回り(第22期)
25. 物件価格一覧
26. 投資主の状況
27. JPRブランド戦略の継続展開
28. 環境への取り組み
29. ガバナンスへの取り組み
30. 資産運用会社
31. ポートフォリオマップ
32. ポートフォリオ一覧(東京都心)
33. ポートフォリオ一覧(東京周辺部及び地方)

決算ハイライト

	前期 (第21期)	当期 (第22期) 予想	当期 (第22期) 実績	前期比	予想比	次期 (第23期) 予想	前期比
営業収益	12,345百万円	12,859百万円	12,963百万円	5.0%	0.8%	13,017百万円	0.4%
営業利益	6,393百万円	6,624百万円	6,765百万円	5.8%	2.1%	6,193百万円	-8.4%
当期純利益	4,596百万円	4,950百万円	5,025百万円	9.3%	1.5%	4,785百万円	-4.8%
1口当たり分配金	6,430円	6,000円	6,093円	-5.2%	1.6%	5,800円	-4.8%
発行済投資口総数	715,000口	825,000口	825,000口	15.4%	- %	825,000口	- %
保有物件数	58物件	59物件	59物件	1物件	- 物件	59物件	- 物件
取得価格合計	380,984百万円	391,980百万円	391,980百万円	2.9%	- %	391,980百万円	- %
期末稼働率	94.1%	93.7%	94.9%	0.8%p	1.2%p	94.8%	-0.1%p
月末稼働率期中平均	94.8%	93.9%	94.4%	-0.4%p	0.5%p	94.9%	0.5%p
LTV(出資総額ベース)	53.2%	48.5%	48.5%	-4.7%p	- %p	48.4%	-0.1%p
LTV(評価損益ベース)	52.2%		47.5%	-4.7%p	- %p		

(注1) 当期(第22期)予想は、前期決算発表時の予想を記載しています。

(注2) 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(評価損益ベース) = 有利子負債額 ÷ (期末総資産額 + 不動産評価損益)

(注3) 金額は単位未満を切り捨て、稼働率、LTV及び前期比等は小数第2位を四捨五入して記載しています。

■ 当期(第22期)決算の概要

- ・ 前期取得物件の通期稼働と当期取得物件の収益寄与により増収増益となるが、公募増資による投資口数の増加により、1口当たり分配金は6,093円
- ・ 当期予想比では、想定を上回る稼働率の改善により営業増益となり、次期以降の収益の底支えを目的に借入金の期限前弁済を実施
- ・ 物件取得：
スポンサーパイプラインを活用し、2012年8月に薬院ビジネスガーデン(所在地:福岡)を109億円(取得諸経費等除く)で取得
- ・ エクイティファイナンス：
発行口数:110,000口、調達額:207億円、2012年7月実施

■ 次期(第23期)業績予想の概要

- ・ 前期及び当期に取得した物件の固定資産税等(788百万円)の費用計上により営業減益
- ・ 当該費用計上による減益分をNOIの向上と財務コストの圧縮等で548百万円の改善を図り、1口当たり分配金は5,800円となる見通し
- ・ 稼働率は徐々に改善傾向にあり、新規契約及び解約通知受領等の契約確定ベースによる月末稼働率期中平均は、当期を上回る見通し

損益計算書

(単位:百万円)

科目	前期 (第21期) (2012年1月1日～6月30日)		当期 (第22期) (2012年7月1日～12月31日)		前期比	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
賃料等収入	11,626	94.2%	12,160	93.8%	533	4.6%
その他賃貸事業収入	719	5.8%	803	6.2%	84	11.7%
賃貸事業収入 (a)	12,345	100.0%	12,963	100.0%	617	5.0%
営業収益	12,345	100.0%	12,963	100.0%	617	5.0%
公租公課	1,031	8.4%	1,025	7.9%	-6	-0.6%
諸経費	2,432	19.7%	2,663	20.5%	230	9.5%
外注委託費	496	4.0%	510	3.9%	13	2.8%
水道光熱費	682	5.5%	833	6.4%	151	22.2%
保険料	27	0.2%	28	0.2%	0	2.0%
修繕工事費	347	2.8%	378	2.9%	31	9.0%
管理委託料	214	1.7%	208	1.6%	-6	-2.9%
管理組合費	555	4.5%	563	4.3%	7	1.3%
その他賃貸事業費用	107	0.9%	139	1.1%	32	30.5%
減価償却費	1,754	14.2%	1,831	14.1%	77	4.4%
賃貸事業費用 (b)	5,217	42.3%	5,519	42.6%	301	5.8%
資産運用報酬	443	3.6%	465	3.6%	21	4.9%
一般事務・資産保管委託報酬	74	0.6%	77	0.6%	3	4.0%
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	-
信託報酬	42	0.3%	40	0.3%	-2	-5.9%
その他営業費用	167	1.4%	89	0.7%	-78	-46.7%
営業費用	5,952	48.2%	6,198	47.8%	246	4.1%
営業利益	6,393	51.8%	6,765	52.2%	371	5.8%
賃貸事業損益 (a-b)	7,127	57.7%	7,443	57.4%	315	4.4%
減価償却前賃貸事業利益 (NOI)	8,882	71.9%	9,275	71.5%	392	4.4%
営業外収益	62	0.5%	10	0.1%	-52	-83.5%
支払利息 (投資法人債利息含む)	1,459	11.8%	1,368	10.6%	-91	-6.2%
融資手数料	373	3.0%	260	2.0%	-113	-30.3%
投資法人債発行費償却	23	0.2%	20	0.2%	-3	-14.3%
投資口交付費	-	-	98	0.8%	98	-
その他営業外費用	2	0.0%	2	0.0%	0	-7.3%
営業外費用	1,858	15.1%	1,749	13.5%	-109	-5.9%
経常利益	4,597	37.2%	5,026	38.8%	429	9.3%
税引前当期純利益	4,597	37.2%	5,026	38.8%	429	9.3%
当期純利益	4,596	37.2%	5,025	38.8%	429	9.3%
当期末処分利益	4,622	37.4%	5,050	39.0%	428	9.3%
1口当たり分配金 (注1)	6,430円		6,093円		-337円	
期末発行済投資口総数	715,000口		825,000口		110,000口	

■ 賃料等収入

・第20期末保有物件	-337百万円
新規入居等による増加分	+186百万円
解約による減少分	-370百万円
改定による増減分	-152百万円
(注)増減分には前期異動要因による当期変動分を含む	
・第21期取得物件	+563百万円
・第22期取得物件	+306百万円

■ その他賃貸事業収入

・第21期末保有物件	+32百万円
附加使用料	+86百万円
・第22期取得物件	+51百万円

■ 賃貸事業費用

・第21期末保有物件	+150百万円
水道光熱費	+107百万円
修繕工事費	+30百万円
・第22期取得物件	+151百万円

■ その他営業費用

・控除対象外消費税	-56百万円
-----------	--------

■ 営業外収益

・管理組合精算金	-48百万円
----------	--------

■ 支払利息

・借入金利息	-27百万円
・投資法人債利息	-63百万円

■ 融資手数料

・期限前弁済手数料	-115百万円
-----------	---------

(注1) 1口当たり分配金については、「投資法人に係る課税の特例」(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図し、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部を分配金に充当し、発行済投資口数の整数倍となる金額を利益分配金として分配しています。

(注2) 金額は単位未満を切り捨て、百分比と増減率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

貸借対照表

(単位:百万円)

科目	前期 (第21期) (2012年6月30日現在)		当期 (第22期) (2012年12月31日現在)		前期比	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
流動資産	25,075	6.3%	20,696	5.1%	-4,379	-17.5%
現金及び預金	12,750	3.2%	8,402	2.1%	-4,347	-34.1%
信託現金及び信託預金	11,910	3.0%	11,596	2.9%	-314	-2.6%
その他の流動資産	414	0.1%	697	0.2%	282	68.1%
固定資産	370,795	93.6%	381,111	94.8%	10,315	2.8%
有形固定資産	365,368	92.3%	375,722	93.5%	10,354	2.8%
不動産	150,681	38.0%	161,564	40.2%	10,882	7.2%
建物等	44,012	11.1%	49,594	12.3%	5,582	12.7%
土地	106,669	26.9%	111,970	27.9%	5,300	5.0%
信託不動産	214,686	54.2%	214,157	53.3%	-528	-0.2%
建物等	55,807	14.1%	55,278	13.8%	-528	-0.9%
土地	158,879	40.1%	158,879	39.5%	-	-
無形固定資産	4,800	1.2%	4,799	1.2%	-0	-0.0%
借地権	4,794	1.2%	4,794	1.2%	-	-
その他の無形固定資産	5	0.0%	5	0.0%	-0	-10.0%
投資その他の資産	627	0.2%	589	0.1%	-38	-6.1%
差入敷金保証金	49	0.0%	49	0.0%	-	-
その他	577	0.1%	539	0.1%	-38	-6.6%
繰延資産	146	0.0%	176	0.0%	30	20.7%
投資法人債発行費	146	0.0%	176	0.0%	30	20.7%
資産の部合計	396,017	100.0%	401,984	100.0%	5,966	1.5%
流動負債	54,346	13.7%	35,659	8.9%	-18,687	-34.4%
未払金等	3,875	1.0%	2,580	0.6%	-1,295	-33.4%
前受金	2,328	0.6%	2,461	0.6%	132	5.7%
短期借入金	20,600	5.2%	-	-	-20,600	-100.0%
1年内返済予定の長期借入金	18,543	4.7%	30,618	7.6%	12,075	65.1%
1年内償還予定の投資法人債	9,000	2.3%	-	-	-9,000	-100.0%
固定負債	165,635	41.8%	169,156	42.1%	3,520	2.1%
預り敷金及び保証金	18,697	4.7%	19,217	4.8%	519	2.8%
長期借入金	104,438	26.4%	100,439	25.0%	-3,999	-3.8%
投資法人債	42,500	10.7%	49,500	12.3%	7,000	16.5%
負債の部合計	219,981	55.5%	204,815	51.0%	-15,166	-6.9%
出資総額	171,339	43.3%	192,044	47.8%	20,704	12.1%
剰余金	4,696	1.2%	5,124	1.3%	428	9.1%
純資産の部合計	176,035	44.5%	197,168	49.0%	21,132	12.0%
負債・純資産の部合計	396,017	100.0%	401,984	100.0%	5,966	1.5%

■ 現預金の状況

(単位:百万円)

	第21期	第22期	前期比
現金及び預金(信託含む)	24,660	19,998	-4,661
うち預り敷金及び保証金(注)	11,197	9,717	-1,480

(注)リリースしている敷金相当額(第21期末:7,500百万円、第22期末:9,500百万円)は除く。

■ 固定資産

(単位:百万円)

物件取得	+11,493
建物等	+6,193
土地	+5,300
資本的支出	+679
減価償却費	-1,831
その他	-25
固定資産計	+10,315

■ 有利子負債の状況

(単位:百万円)

	新規調達	返済・償還	前期比
短期借入金	-	20,600	-20,600
長期借入金	15,900	7,824	+8,076
投資法人債	7,000	9,000	-2,000
有利子負債計	22,900	37,424	-14,524

■ 純資産

(単位:百万円)

出資総額	+20,704
(エクイティファイナンスによる調達)	
分配金支払	-4,597
純利益	+5,025
純資産計	+21,132

(注)金額は単位未満を切り捨て、構成比と増減率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

新規取得物件(第22期)

薬院ビジネスガーデン

1. 物件概要

所在地	福岡市中央区薬院一丁目1番1号
竣工	2009年1月
延床面積	22,286.35㎡
所有形態	所有権

2. 取引概要

取得先	薬院ホールディングス特定目的会社 (東京建物の出資するSPC)
資産の種類	不動産
取得価格	10,996百万円
鑑定評価額	11,300百万円 (2012年12月31日時点)
取得日	2012年8月8日

3. 利回り(現行ベース)

NOI利回り (注)	6.5% (参考)第22期ポートフォリオ平均:4.7%
償却後利回り(注)	4.7% (参考)第22期ポートフォリオ平均:3.8%

(注) NOI利回りは第22期NOI実績を、償却後利回りはNOIから減価償却費を控除した賃貸事業利益実績を、それぞれ取得価格で除して算出し、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

■ 物件の特徴

- ・当該エリアには優良企業が拠点事務所を構え、複数の鉄道・バス路線が交錯するアクセスに優れた立地
- ・エリア内最大級の規模(基準階400坪)を有し、高い設備スペックと耐震性能を備え、緑化によるオフィス環境の向上にも配慮
- ・2012年にDBJ Green Building 認証「Gold」を取得
- ・今後の内部成長による収益の向上が期待できる物件

外観



位置図



○西鉄天神大牟田線・福岡市地下鉄七隈線「薬院」駅まで 徒歩約2分

オフィス室内



制震ブレース

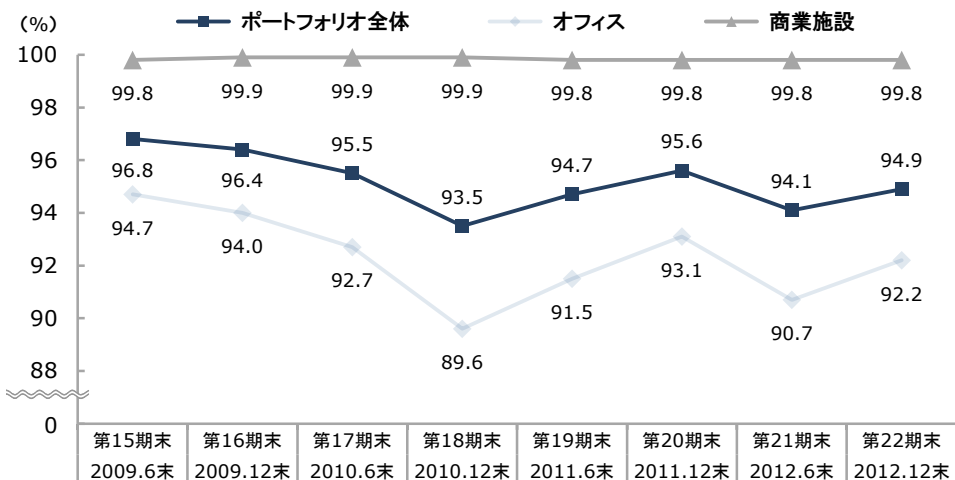


外構緑化



賃貸の状況

■ 期末稼働率の推移



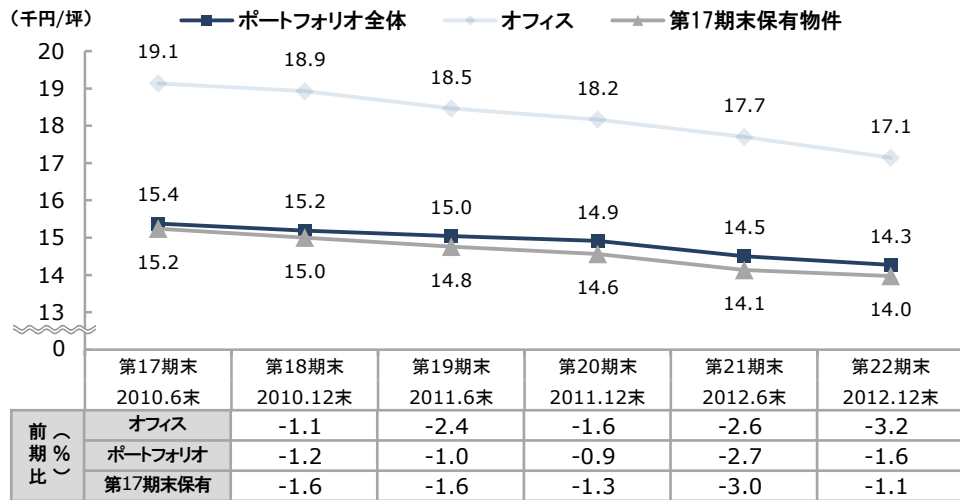
(注1) それぞれの時点における総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しています。
 (注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

■ 物件別期末稼働率の推移

物件名	第21期末 (2012.6末)	第22期末 (2012.12末)	前期比 (%)
【上昇物件】			
JPR人形町ビル	45.9	100.0	+54.1p
JPR日本橋堀留ビル	88.1	100.0	+11.9p
JPR上野イーストビル	83.6	94.3	+10.7p
JPR千葉ビル	78.9	89.4	+10.5p
JPR神宮前432	89.8	100.0	+10.2p
【低下物件】			
JPR代官山	100.0	76.5	-23.5p
新横浜第二センタービル	90.4	80.6	-9.8p
アルカイースト	84.3	77.5	-6.8p
川口センタービル	82.3	77.8	-4.5p
ゆめおおおかオフィスタワー	91.1	86.9	-4.2p

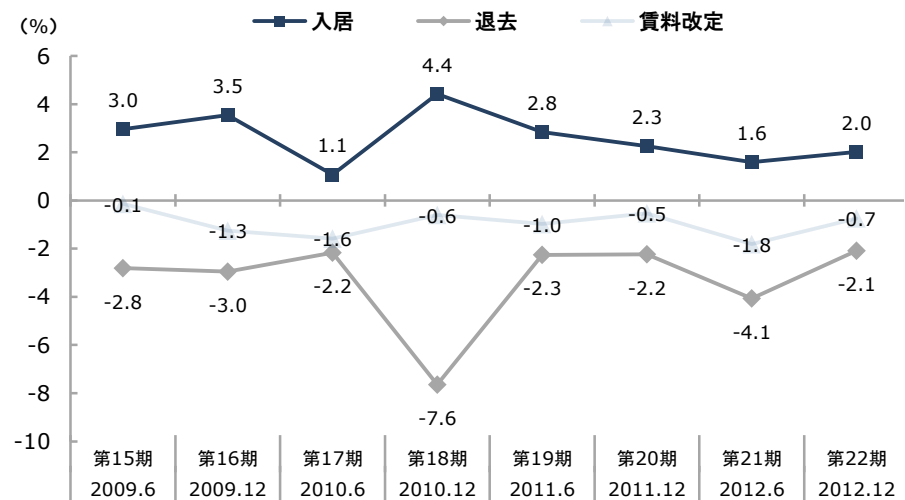
(注1) 総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しています。
 (注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

■ 平均賃料単価の推移



(注) それぞれの時点における共益費を含む月額賃料収入の稼働面積坪単価を記載しています。第17期末保有物件は、第17期末に保有していた物件の平均賃料単価を記載しています。前期比は小数第2位を四捨五入して記載しています。

■ 入居・退去・賃料改定の推移



(注) それぞれの時点における総月額賃料(共益費込)に対する入居・退去・賃料改定による月額賃料異動額の比率を表しています。賃料改定異動率には、段階賃料等による増額改定分を含みます。小数第2位を四捨五入して記載しています。

財務の状況(1)

■財務データ

(2013年2月15日現在)

	第21期末 2012.6末	2013.2.15	前期比
LTV(出資総額ベース)	53.2%	48.5%	-4.7%p
LTV(期末総資産ベース)	49.3%	44.9%	-4.4%p
LTV(期末評価損益ベース)	52.2%	47.5%	-4.7%p
長期固定比率	75.3%	84.2%	+8.9%p
長期有利子負債平均残存年数	3.77年	3.95年	+0.18年
長期有利子負債平均金利	1.56%	1.42%	-0.14%p

(注1) 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(期末総資産ベース)(%) = 有利子負債額 ÷ 期末総資産

LTV(期末評価損益ベース)(%) = 有利子負債額 ÷ (期末総資産額 + 不動産評価損益)

(注2) 2013.2.15時点のLTV(期末総資産ベース)及びLTV(期末評価損益ベース)は、第22期末(2012.12末)時点の数値を記載しています。

(注3) 長期有利子負債平均残存年数:返済までの期間が1年超の長期有利子負債について、各時点から返済期限までの残存期間を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(注4) 長期有利子負債平均金利:各時点の金利を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(注5) 単位未満を四捨五入して記載しています。

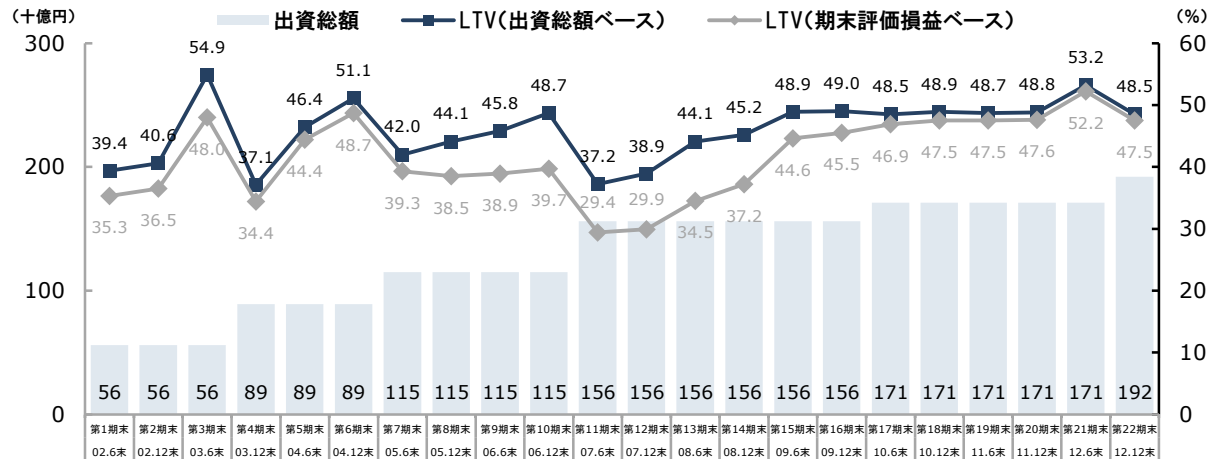
■発行体格付

(2013年2月15日現在)

信用格付業者	発行体格付(アウトルック)
㈱格付投資情報センター (R&I)	AA- (安定的)
スタンダード&プアーズ・ レーティング・ジャパン㈱ (S&P)	長期: A (安定的) 短期: A-1
ムーディーズ・ジャパン㈱ (Moody's)	A3 (安定的)(注)

(注) 2013年2月4日、格付け見直し(アウトルック)が「ネガティブ」から「安定的」に変更されました。

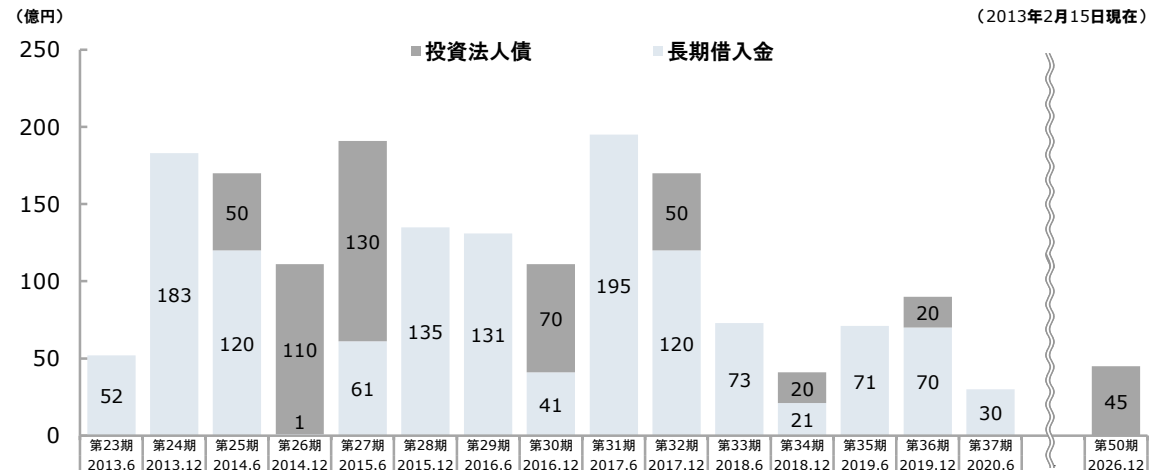
■出資総額と有利子負債比率(LTV)の推移



(注) 出資総額は十億円未満を切り捨て、LTVは小数第2位を四捨五入して記載しています。

■有利子負債の返済期日の分散状況

(2013年2月15日現在)



(注) 億円未満を切り捨てて記載しています。

財務の状況(2)

■ 借入金の状況

(百万円)

借入先	第22期末残高	摘要	
みずほコーポレート銀行	22,300	無担保 無保証 非劣後	
三菱東京UFJ銀行	18,419		
三井住友銀行	13,050		
あおぞら銀行	7,900		
新生銀行	7,000		
みずほ信託銀行	7,000		
三菱UFJ信託銀行	7,000		
福岡銀行	5,000		
日本政策投資銀行	4,120		
住友生命保険	4,000		
損害保険ジャパン	4,000		
明治安田生命保険	3,868		
オリックス銀行	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		
全国共済農業協同組合連合会	2,000		
大同生命保険	2,000		
八十二銀行	2,000		
りそな銀行	2,000		
伊予銀行	1,000		
東京都民銀行(注2)	1,000		
横浜銀行(注2)	1,000		
みなと銀行(注2)	800		
山口銀行(注2)	500		
千葉興業銀行(注2)	100		
借入金合計	131,057		

■ 投資法人債の状況

(百万円)

銘柄	第22期末残高	摘要	
第3回無担保投資法人債	5,000	無担保 無保証 非劣後	
第6回無担保投資法人債	5,000		
第7回無担保投資法人債	4,500		
第9回無担保投資法人債	6,000		
第11回無担保投資法人債	6,000		
第12回無担保投資法人債	7,000		
第13回無担保投資法人債	7,000		
第14回無担保投資法人債	2,000		
第15回無担保投資法人債	5,000		
第16回無担保投資法人債	2,000		
投資法人債合計	49,500		

有利子負債合計	180,557
----------------	----------------

■ コミットメントラインの状況

(百万円)

設定先	設定額	摘要
みずほコーポレート銀行	4,000	無担保 無保証
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	

■ 借入の実績(第22期以降、長期借入金)

(百万円)

借入日	借入先	借入額	期間	金利
2012.7.3	あおぞら銀行	900	5年	0.994%
2012.8.8	あおぞら銀行	2,000	7年	1.178%
	三菱東京UFJ銀行	1,000	7年	1.178%
	三菱東京UFJ銀行	1,000	5年	0.948%
2012.8.27	あおぞら銀行	2,000	5年	0.985%
2012.8.30	あおぞら銀行	2,000	6年	1.146%
2012.9.5	三菱東京UFJ銀行	3,000	5年	0.919%
2012.12.5	みずほコーポレート銀行	2,000	7年	1.027%
	三菱東京UFJ銀行	1,000	7年	1.027%
	三井住友銀行	1,000	7年	1.027%
2013.2.4	みずほ信託銀行	3,000	7年	1.076%
	全国信用協同組合連合会	3,000	5年	0.786%
	オリックス銀行	1,000	5年	0.786%
合計	22,900			

■ 起債の実績(第22期)

(百万円)

発行日	銘柄	発行額	年限	金利
2012.11.22	第15回無担保投資法人債	5,000	5年	0.68%
	第16回無担保投資法人債	2,000	7年	1.03%
合計	7,000			

■ エクイティファイナンス(第22期)

発行投資口数	110,000口	(一般募集:101,420口、OA:8,580口)
発行価額	188,222円	
発行価額の総額	20,704百万円	
発行決議日	2012.7.9	
条件決定日	2012.7.23	
払込期日	2012.7.30	

(注1) 長期借入金は、(注2)の長期借入金を除いて、全て固定金利による借入れです。

(注2) シンジケートローン組成による変動金利での借入れです。

鑑定評価

■第22期末鑑定評価の概要

	第21期末 2012.6末	第22期末 2012.12末	前期比	第22期末 (期中取得物件除く)	前期比
物件数	58件	59件	+1件	58件	-件
鑑定評価額	347,558百万円	358,816百万円	+11,258百万円	347,516百万円	-42百万円
簿価	370,163百万円	380,518百万円	+10,355百万円	369,102百万円	-1,061百万円
含み損益	-22,605百万円	-21,702百万円	+903百万円	-21,586百万円	+1,019百万円
含み損益率(注)	-6.1%	-5.7%	+0.4%pt	-5.8%	+0.3%pt

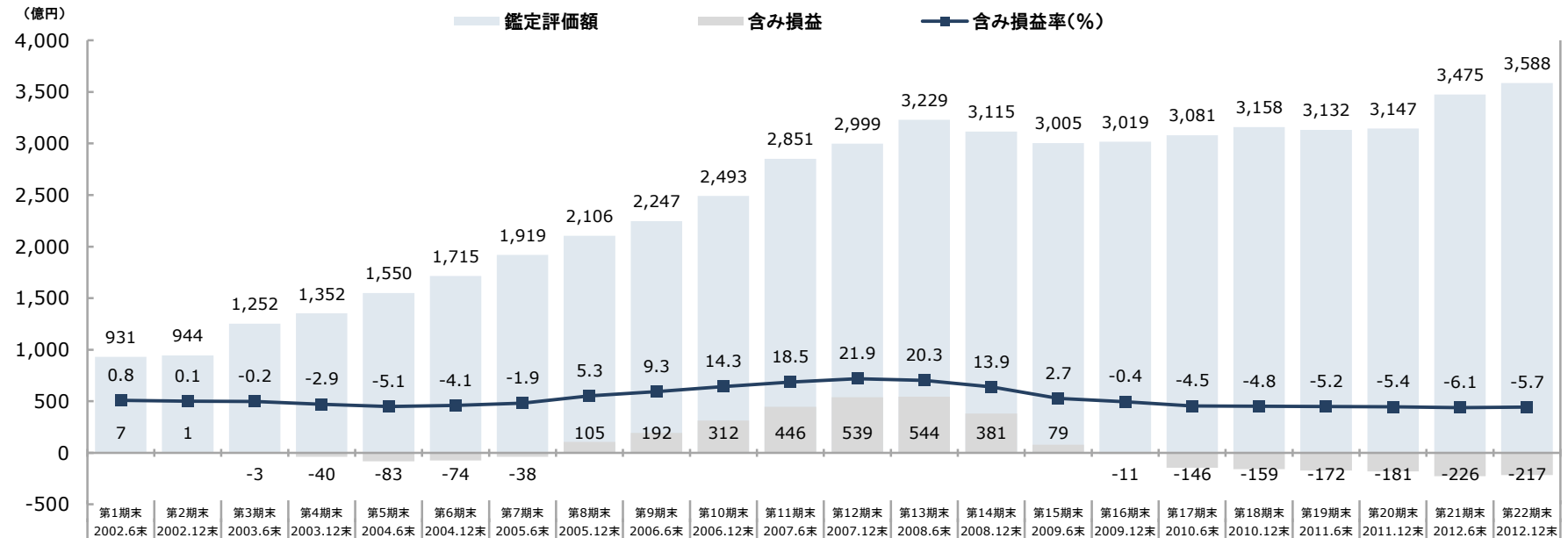
(注1) 含み損益率=含み損益 / 帳簿価額×100

(注2) 金額は百万円未満を切り捨て、含み損益率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

		第22期末 2012.12末	比率
鑑定評価額 前期比	上昇	22件	37.3%
	維持	18件	30.5%
	低下	19件	32.2%
還元利回り 前期比	低下	17件	28.8%
	維持	38件	64.4%
	上昇	4件	6.8%

(注) 鑑定評価額及び還元利回りにおける前期比の異動件数と比率を記載しています。第22期取得物件については、取得時の鑑定評価額との異動を記載しています。

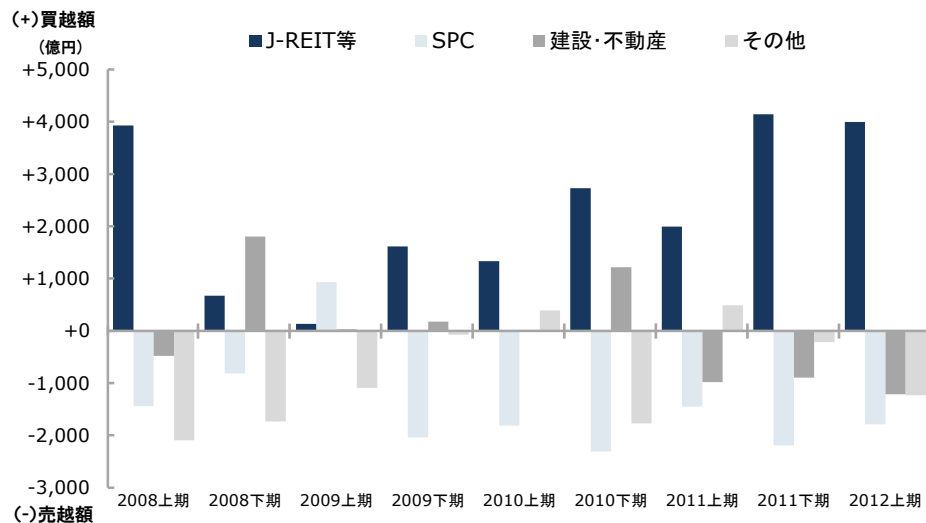
■鑑定評価額及び含み損益の推移



(注) 金額は億円未満を切り捨て、含み損益率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

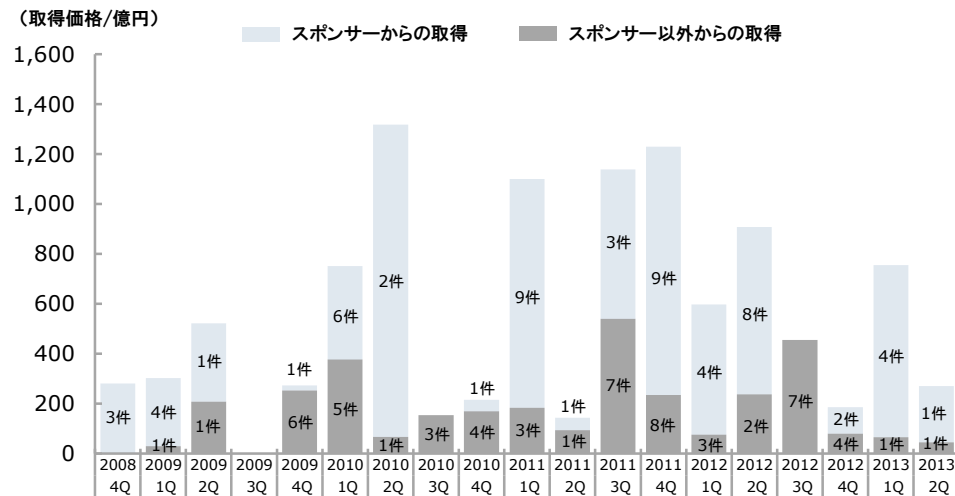
オフィス売買マーケットの動向

■セクター別買越・売越額の推移



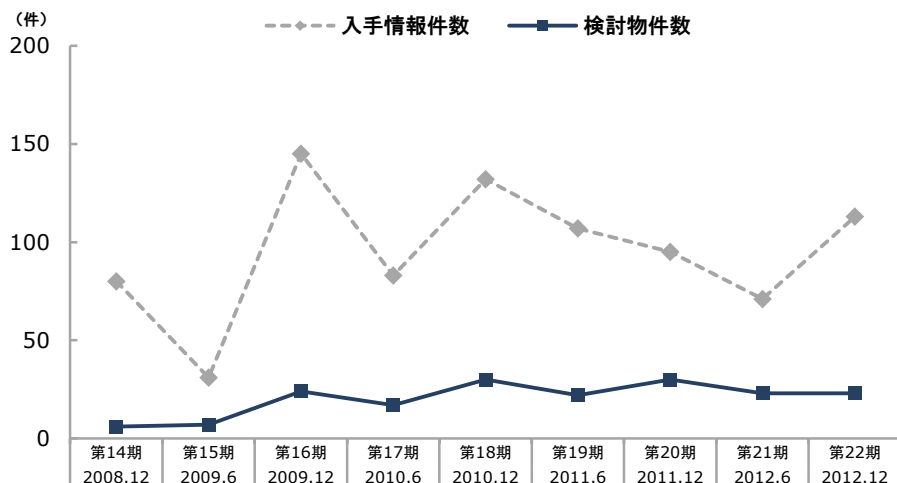
(注) 都市未来総合研究所(みずほ信託銀行のシンクタンク)「不動産売買実態調査」に基づきTRIMIにて作成しています。

■J-REITによる東京オフィス取得実績の推移

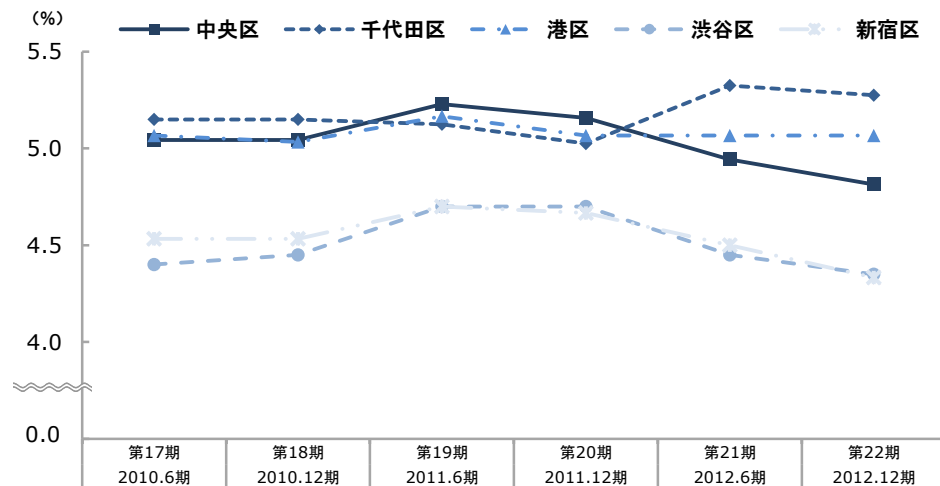


(注) J-REIT各社のニュースリリースに基づきTRIMIにて作成しています。1Qは1～3月、以降四半期毎の期間を記載しています。

■情報入手件数及び検討件数の推移



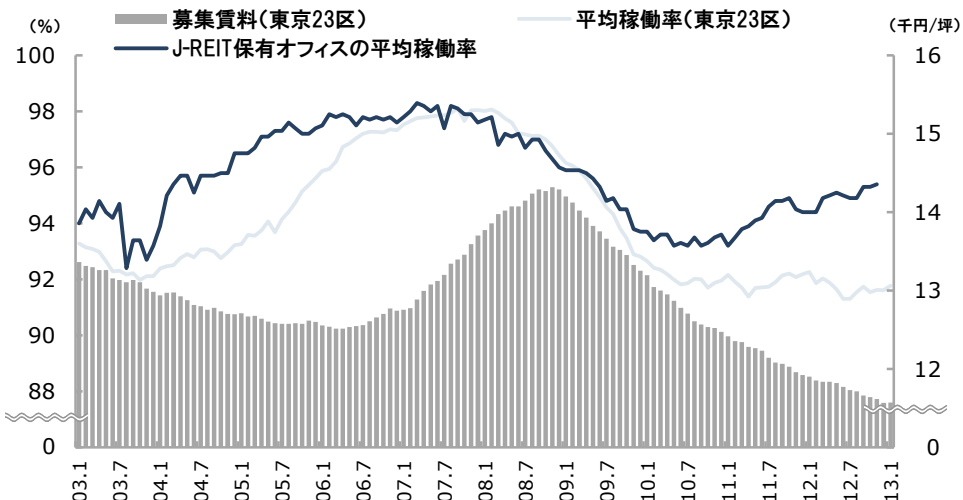
■JPR保有物件の鑑定評価における還元利回りの推移



(注) JPRが第17期以降に都心5区内に保有する物件の鑑定評価における還元利回り(単純平均)の推移を記載しています。

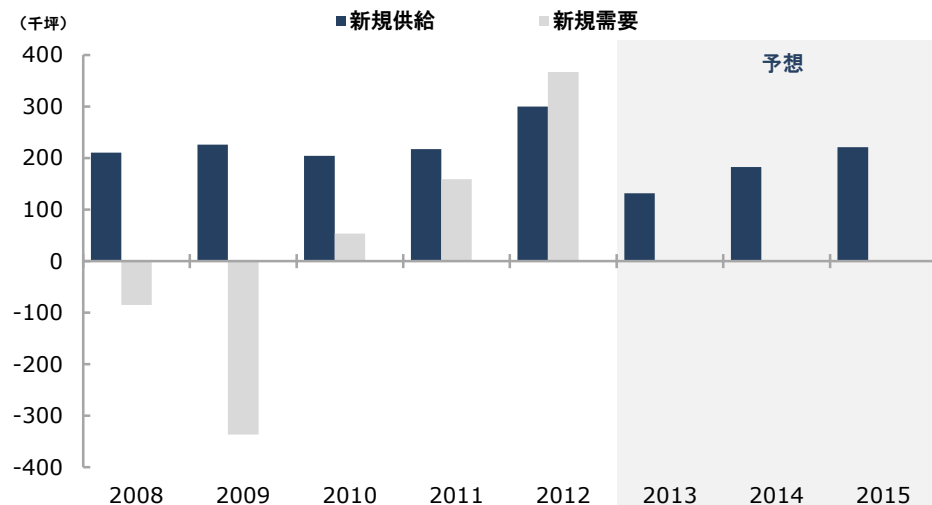
オフィス賃貸マーケットの動向

■東京23区の平均稼働率と平均募集賃料の推移



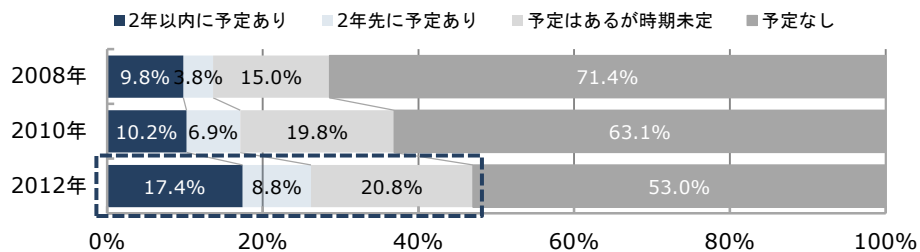
(注) 東京23区の募集賃料と平均稼働率は、三幸エステート公表の「オフィスレントデータ2013」及び「オフィスマーケット調査月報」に基づきTRIMにて作成しています。J-REIT保有オフィスの平均稼働率は、投資信託協会公表の「不動産投資法人に関する統計」に基づきTRIMにて作成しています。

■東京23区の新規供給と新規需要の推移

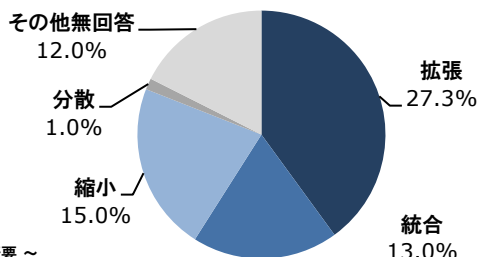


(注) 三幸エステート公表の「オフィスレントデータ2013」及び「オフィスマーケット調査月報」に基づきTRIMにて作成しています。

■テナント移転ニーズ



- 47%のテナント企業が何らかの移転ニーズを有している
- 移転内容は「拡張」が最多



(注) CBRE公表の「オフィスに関する意識調査2012 結果概要～首都圏版～」に基づき、TRIMにて作成しています。

■第三者機関によるマーケットビュー（東京23区のオフィス市場の見通し）

- 2013年の新規供給量は2012年の約1/3に減少する。過去10年の中で最も少ない。
- 2010年下半年以降、需要の増加傾向が継続しており、2012年に入り増加傾向が強まっている。需要の牽引役はIT関連企業だが、幅広い業種で拡張傾向が見られる。
- 2013年の新規需要量は2011年並み(168千坪)に留まるが、新規供給量は過去10年の最低水準になることから、2013年の空室率は5.9%になると予想される。
- 平均成約賃料は2012年に底打ちし、2013年には底離れの時期を迎える。ただし、賃料調整を続けざるを得ないビルも残ると見られ、2013年の平均賃料はわずかな上昇(2%)に留まる。
- 2014年は緩やかな金融環境の下で円安が進み、輸出主導で比較的高い経済成長となり、需要は再び増加傾向を強めると予想される。2014年の空室率は4.5%になると予想され、2013年、2014年は比較的強く空室率が低下する2年となるであろう。
- 平均成約賃料は2012年に底打ちし、2013年にわずかに上昇した後、2014、2015年は比較的強い空室率低下と景気回復を受けて各年6%程度上昇する。

(注) 三井住友トラスト基礎研究所作成の「不動産マーケットリサーチレポート(調査時点:2012年10月)」に基づきTRIMにて作成しています。

今後の運用方針

ポートフォリオ収益に寄与する物件への厳選投資と稼働率の一層の向上により、市況反転時に備え収益基盤を一層強化

外部成長戦略

- 緩和的な資金調達環境の中、投資家の投資意欲もリーマンショック前に近づきつつあり、売買市場が活性化する条件が揃いつつある
- 売買市場ではJ-REITによるスポンサー・パイプラインを活用した取引が牽引しているが、流通市場における検討可能な優良物件も増えつつある
- 将来の賃料上昇を織り込んだ価格設定の事例も見られ、売主側と買主側の価格目線のギャップが縮まる兆し

東京オフィスへの重点投資を基本戦略としつつ、ポートフォリオ収益に寄与する物件への厳選投資

- いましばらくは優良物件を取得する好機
- 優先交渉権等の取得手法を活用しつつ、多様な情報チャネルからの希少な検討案件の確実な取得
- スポンサー・パイプラインの強化
- 将来性を含めた投資価値を精査し、JPRの適性・目線に合う物件を厳格に査定

内部成長戦略

- 東京オフィスの賃貸市場は、堅調なテナント移転需要に支えられ、優良オフィスを中心に空室率は低下傾向
- 2013年以降の供給抑制に加え、本格的な回復に向けては実態経済や企業業績の改善が必要であり、今後の動向を注視
- JPRポートフォリオにおいては賃料減額縮小の動きが見られる一方、解約から新規誘致までのダウンタイムとフリーレントによる収益寄与までのタイムラグが賃貸収益の動向に影響

オフィス稼働率の向上により、解約やフリーレントによる収益低下をカバーすべく、東京オフィスの主要物件を中心にリーシングの強化に取り組む

- リーシング強化による稼働率の回復を継続
- 解約の未然防止に向けたテナントリレーションとCS向上施策の強化
- テナント誘致やCS向上に繋がるグレードアップ工事への戦略的取り組み
- 長期的な運用を前提にした適正な賃貸条件を慎重に設定

財務戦略

- 借入の調達環境は引き続き良好であり、地方銀行を中心としたJ-REITに対する新規取引需要の高まり
- 投資法人債市場における投資家需要は堅調であり、スプレッドは低下傾向
- エクイティ市場の本格的な回復と相次ぐIPOやPOIにより、国内外投資家からの新規資金が流入

エクイティとデットの安定した資金調達態勢を高め、成長の好循環の基盤となる財務戦略を推進する

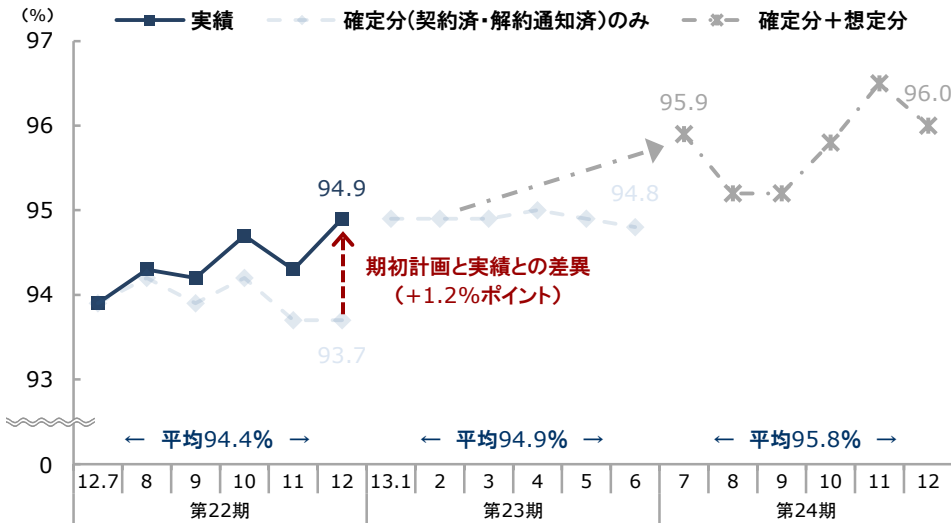
- 安定したレンダー・フォーメーションを維持しつつ、シンジケート・ローン活用等による新規金融機関との取引を拡充
- 有利子負債コストの圧縮と長期固定化の推進
- 適切なキャッシュ・マネジメントの実行
- 投資家ターゲティングに基づくIR戦略の推進



内部成長戦略

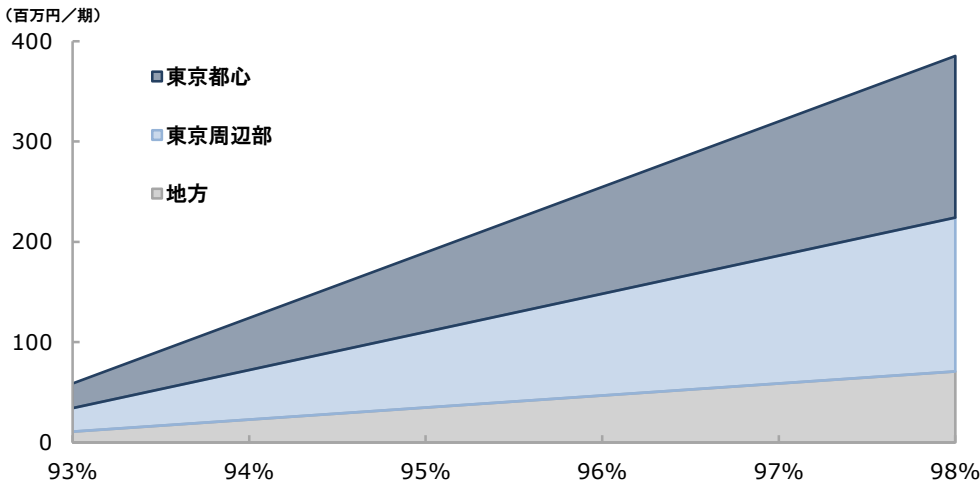
JPR

■稼働率の見通し



(注1) それぞれの時点における総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しており、第23期稼働率は、新規契約及び解約通知受領等の期初契約確定分のみを計上しています。第24期稼働率は、第23期前提に加え、一部新規契約等を想定しています。
 (注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

■オフィス稼働率の上昇による収益寄与想定



(注) 第23期(2013年6月期)末の想定稼働率(確定分のみ)から、オフィス平均稼働率が上昇した場合の想定賃料等収入の通期寄与額(単位百万円)を表しています(但し、フリーレント等は除きます)。

■物件別稼働率の見通し(確定分)

(%)

物件名	第22期末 (2012.12末)	第23期末 (2013.6末)	前期比
【上昇物件】			
アルカイスト	77.5	93.1	+15.6p
JPRクレスト竹橋ビル	58.5	70.6	+12.1p
JPR千駄ヶ谷ビル	94.1	100.0	+5.9p
新横浜第二センタービル	80.6	85.1	+4.5p
立川ビジネスセンタービル	97.7	100.0	+2.3p
【低下物件】			
品川キャナルビル	100.0	81.4	-18.6p
JPR堂島ビル	100.0	83.6	-16.4p
ゆめおおおかオフィスタワー	86.9	80.1	-6.8p
JPR市ヶ谷ビル	100.0	95.2	-4.8p
新宿センタービル	92.5	88.5	-4.0p

南麻布ビル 2013.7より100%稼働(2013.1契約済)

(注1) 総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しており、新規契約及び解約通知受領等の契約確定分のみを記載しています。
 (注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

■リーシング強化物件

物件名	第22期末稼働率 (%)	現状及び今後の方針
東京建物京橋ビル	100.0	大口テナントから2013年1月に一部解約通知を受領。退去後の空室期間を極小化すべく募集を開始。
川口センタービル	77.8	昨年、拠点オフィス新設を見送ったテナントから再度検討の動きも出ており、地元企業をはじめ幅広く統合移転ニーズを発掘。
オリナスタワー	92.7	都心大規模ビルと比較しても遜色のないスペックの優位性をアピールし、広範囲からの移転ニーズを吸引すべく強化営業を継続。
ゆめおおおかオフィスタワー	86.9	エリア優位性が高く、周辺オフィスからの移転需要の取り込みを推進しつつ、館内増床ニーズを確実にキャッチアップし稼働を向上。
JPRクレスト竹橋ビル	58.5	オフィスグレードの評価は高く、仲介会社等への物件認知度の一層の浸透を図る。第23期末稼働率は70.6%へ上昇の見通し。

(注) 上記5物件の稼働率を98%まで上昇した場合の通期収益寄与想定は約260百万円

第23期業績予想

新規取得物件の固都税効果剥落分をNOIの向上と財務コストの圧縮等で改善を図り、1口当たり分配金は5,800円となる見通し

(単位:百万円)

科目	第22期 (実績) (2012年7月1日~12月31日)		第23期 (予想) (2013年1月1日~6月30日)		前期比	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
賃料等収入	12,160	93.8%	12,283	94.4%	123	1.0%
その他賃貸事業収入	803	6.2%	733	5.6%	-69	-8.7%
賃貸事業収入 (a)	12,963	100.0%	13,017	100.0%	53	0.4%
営業収益	12,963	100.0%	13,017	100.0%	53	0.4%
公租公課	1,025	7.9%	1,822	14.0%	797	77.8%
諸経費	2,663	20.5%	2,459	18.9%	-203	-7.7%
外注委託費	510	3.9%	501	3.9%	-9	-1.8%
水道光熱費	833	6.4%	775	6.0%	-57	-6.9%
保険料	28	0.2%	26	0.2%	-1	-3.7%
修繕工事費	378	2.9%	255	2.0%	-123	-32.6%
管理委託料	208	1.6%	209	1.6%	0	0.4%
管理組合費	563	4.3%	566	4.3%	3	0.5%
その他賃貸事業費用	139	1.1%	123	1.0%	-16	-11.5%
減価償却費	1,831	14.1%	1,849	14.2%	18	1.0%
賃貸事業費用 (b)	5,519	42.6%	6,131	47.1%	612	11.1%
資産運用報酬	465	3.6%	459	3.5%	-6	-1.3%
一般事務・資産保管委託報酬	77	0.6%	79	0.6%	2	2.8%
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	-
信託報酬	40	0.3%	36	0.3%	-3	-9.5%
その他営業費用	89	0.7%	109	0.8%	20	23.2%
営業費用	6,198	47.8%	6,823	52.4%	625	10.1%
営業利益	6,765	52.2%	6,193	47.6%	-571	-8.4%
賃貸事業損益 (a-b)	7,443	57.4%	6,885	52.9%	-558	-7.5%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	9,275	71.5%	8,735	67.1%	-540	-5.8%
営業外収益	10	0.1%	50	0.4%	39	387.3%
支払利息 (投資法人債利息含む)	1,368	10.6%	1,295	10.0%	-72	-5.3%
融資手数料	260	2.0%	137	1.1%	-122	-47.1%
投資法人債発行費償却	20	0.2%	22	0.2%	2	14.1%
投資口交付費	98	0.8%	-	-	-98	-
その他営業外費用	2	0.0%	1	0.0%	0	-18.7%
営業外費用	1,749	13.5%	1,458	11.2%	-291	-16.7%
経常利益	5,026	38.8%	4,786	36.8%	-240	-4.8%
税引前当期純利益	5,026	38.8%	4,786	36.8%	-240	-4.8%
当期純利益	5,025	38.8%	4,785	36.8%	-240	-4.8%
当期未処分利益	5,050	39.0%	4,810	37.0%	-240	-4.8%
1口当たり分配金	6,093円		5,800円		-293円	
期末発行済投資口総数	825,000口		825,000口		- 口	

■ 賃料等収入

・第21期末保有物件	+46百万円
・新規入居等による増加分	+202百万円
・解約による減少分	-187百万円
・改定による増減分	+33百万円
(注)増減分には前期異動要因による当期変動分を含む	
・第22期取得物件	+76百万円

■ その他賃貸事業収入

・第21期末保有物件	-77百万円
・附加使用料	-63百万円
・第22期取得物件	+8百万円

■ 賃貸事業費用

・第21期末保有物件	+550百万円
・水道光熱費	-63百万円
・固定資産税等	+758百万円
(うち(仮称)大手町1-6計画(底地))	+756百万円
・修繕工事費	-126百万円
・第22期取得物件	+61百万円

■ 営業外収益

・管理組合精算金	+42百万円
----------	--------

■ 支払利息

・借入金利息	-81百万円
(前期限前弁済による支払利息減少)	-25百万円
・投資法人債利息	+9百万円

■ 融資手数料

・期限前弁済手数料	-104百万円
-----------	---------

(注)金額は単位未満を切り捨て、百分比と増減率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

第23期の運用状況の予想の前提条件

- 保有資産:計59物件 (第22期末保有)
- 発行済投資口の総数:825,000口
- 月末稼働率の期中平均:94.9% (新規契約・解約通知済等確定分のみ計上)
- 有利子負債比率(出資総額ベース):48.4%(第23期末時点)

第23期の運用状況の予想は、左記「第23期の運用状況の予想の前提条件」により算出したものであり、新規物件の取得又は既存物件の売却等により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金等は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

第24期賃貸事業収支の見通し

着実な稼働率の上昇を想定するも、解約とフリーレント等の影響により収益回復までのタイムラグがあり、賃貸事業減益の見通し

(単位:百万円)

科目	第23期 (予想) (2013年1月1日～6月30日)		第24期 (参考) (2013年7月1日～12月31日)		前期比	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
賃料等収入	12,283	94.4%	12,170	93.6%	-112	-0.9%
その他賃貸事業収入	733	5.6%	839	6.4%	105	14.3%
賃貸事業収入 (a)	13,017	100.0%	13,009	100.0%	-7	-0.1%
公租公課	1,822	14.0%	1,815	14.0%	-6	-0.4%
諸経費	2,459	18.9%	2,672	20.5%	212	8.7%
外注委託費	501	3.9%	508	3.9%	6	1.3%
水道光熱費	775	6.0%	856	6.6%	80	10.4%
保険料	26	0.2%	27	0.2%	0	1.3%
修繕工事費	255	2.0%	316	2.4%	61	24.1%
管理委託料	209	1.6%	210	1.6%	0	0.4%
管理組合費	566	4.3%	567	4.4%	1	0.2%
その他賃貸事業費用	123	1.0%	185	1.4%	61	49.8%
減価償却費	1,849	14.2%	1,824	14.0%	-25	-1.4%
賃貸事業費用 (b)	6,131	47.1%	6,312	48.5%	180	2.9%
賃貸事業損益 (a-b)	6,885	52.9%	6,697	51.5%	-187	-2.7%
減価償却前賃貸事業利益 (NOI)	8,735	67.1%	8,522	65.5%	-213	-2.4%
資本的支出	734	5.6%	1,244	9.6%	510	—
減価償却前賃貸事業キャッシュフロー (NCF)	8,000	61.5%	7,277	55.9%	-723	-9.0%

(注) 金額は単位未満を切り捨て、百分比と増減率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

■ 賃料等収入

新規入居等による増加分	+259百万円
解約による減少分	-305百万円
改定による増減分	-102百万円

(注) 増減分には前期異動要因による当期変動分を含む

■ その他賃貸事業収入

附加使用料	+93百万円
解約違約金等	+10百万円

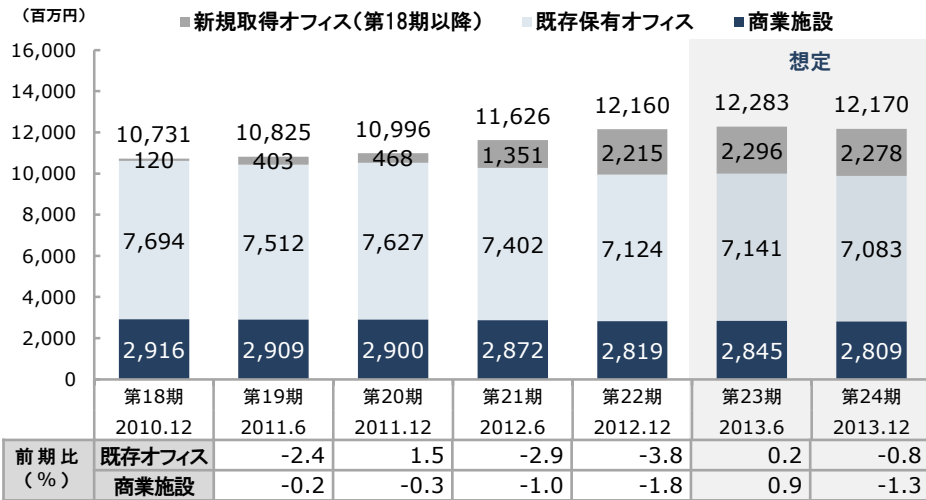
第24期の賃貸事業収支の見通しの前提条件

- 保有資産: 計59物件(第22期末保有)
- 月末稼働率の期中平均: 95.8%
- (第23期の前提に加えて一部新規契約等を想定)

第24期の賃貸事業収支の見通しは、左記「第24期の賃貸事業収支の見通しの前提条件」により算出したものであり、新規物件の取得又は既存物件の売却等により、実際の賃貸事業収入、賃貸事業費用、賃貸事業損益、減価償却前賃貸事業損益 (NOI)、減価償却前賃貸事業キャッシュフロー (NCF) 等は変動する可能性があります。

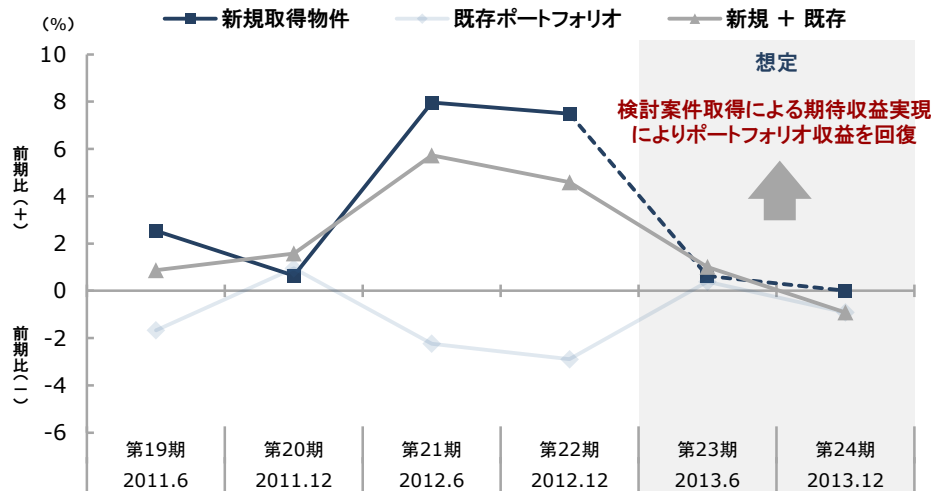
賃料等収入の推移と今後の見通し

■ポートフォリオ賃料等収入の推移



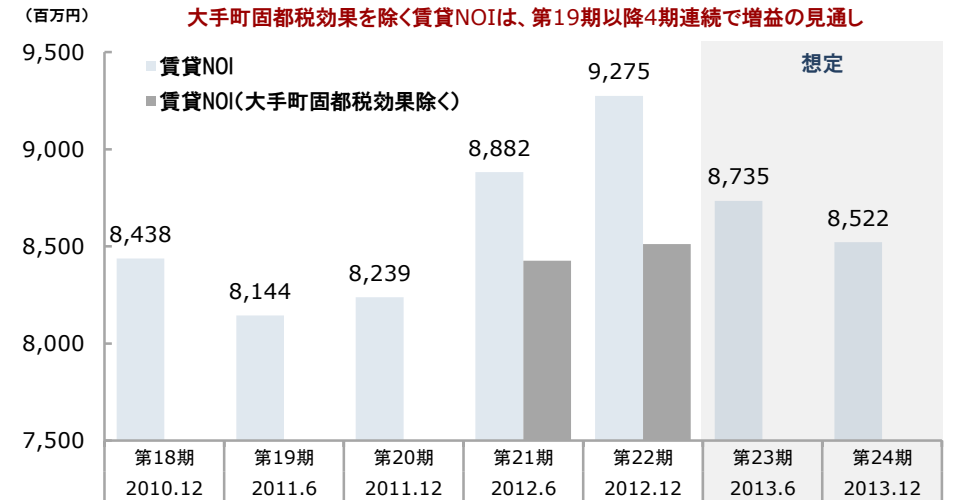
(注1) 賃料等収入は、各期の賃料、共益費、駐車場料等(附加使用料等の変動収入を除きます。)の合計を記載しており、既存保有オフィスは、第17期末に保有していたオフィスの賃料等収入を記載しています。
 (注2) 金額は百万円未満を切り捨て、前期比は小数第2位を四捨五入して記載しています。

■外部成長・内部成長による賃料等収入増減の推移(前期比)



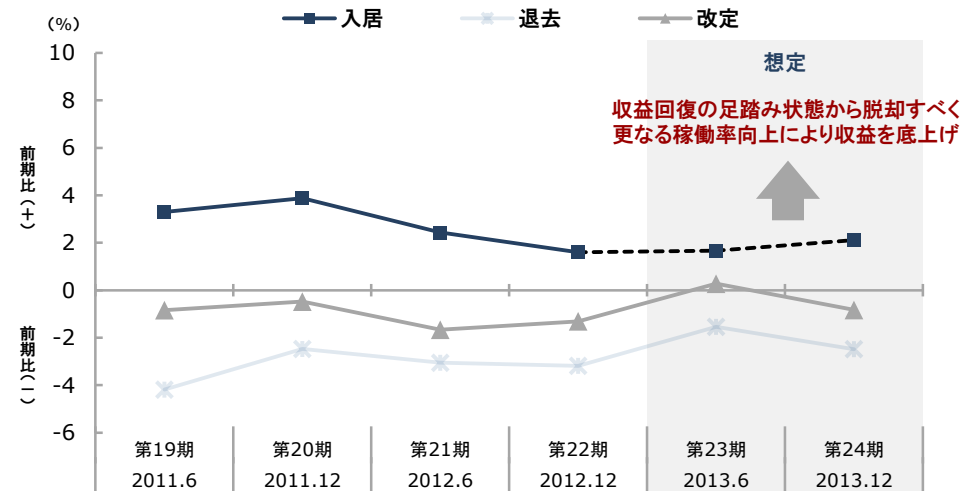
(注) 新規取得物件: 物件取得による賃料等収入の前期比増減額 ÷ 前期賃料等収入の総額
 既存ポートフォリオ: 既存ポートフォリオにおける各期の賃料等収入の前期比増減額 ÷ 前期賃料等収入の総額

■賃貸NOIの推移



(注1) 賃貸NOI(大手町固都税効果を除く)は、第21期に取得した(仮称)大手町1-6計画(底地)の固定資産税等を費用計上した場合に想定される賃貸NOIを記載しています。(第21期・第22期では、前保有者と取得時に精算した固定資産税等を取得原価に算入しています。)
 (注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

■テナント異動要因別の賃料等収入増減の推移(前期比)



(注) 既存ポートフォリオのテナント異動(入居、退去、賃料改定)による賃料等収入の前期比増減額 ÷ 前期賃料等収入の総額



Japan Prime Realty Investment Corporation

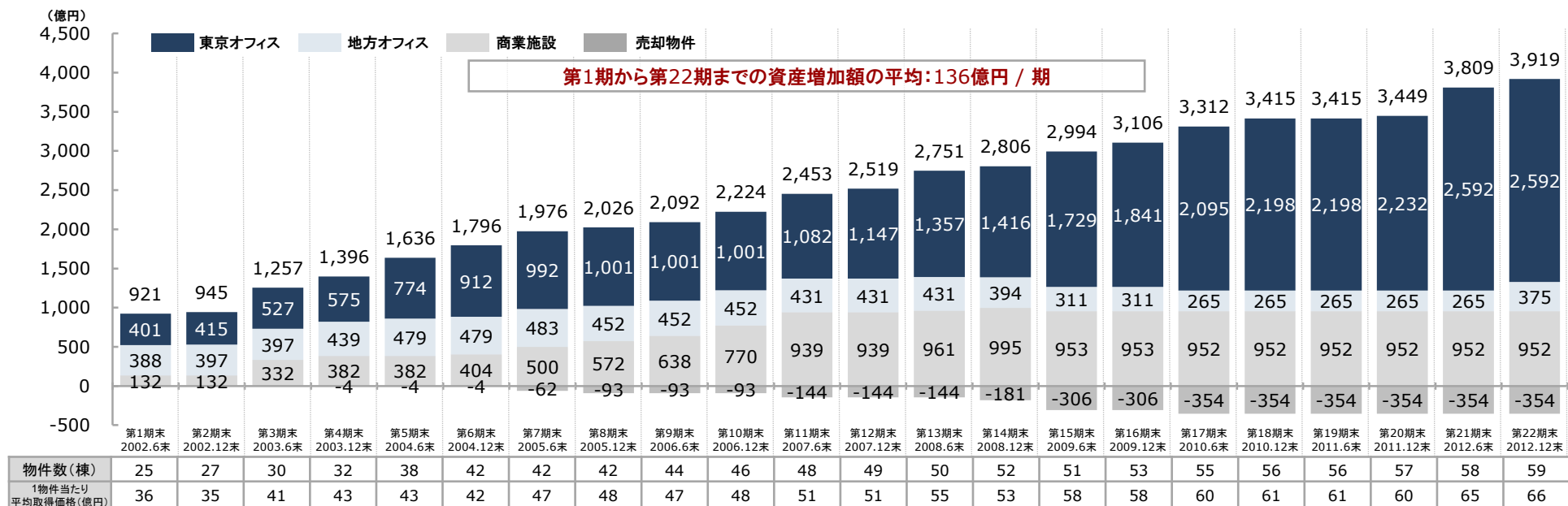
参考資料

	第21期 2012.6	第22期 2012.12
1 営業収益	12,345百万円	12,963百万円
2 賃貸事業収益	12,345百万円	12,963百万円
3 賃貸事業費用	5,217百万円	5,519百万円
4 賃貸事業利益	7,127百万円	7,443百万円
5 減価償却費	1,754百万円	1,831百万円
6 当期利益	4,596百万円	5,025百万円
7 資産合計	396,017百万円	401,984百万円
8 短期借入金	20,600百万円	- 百万円
9 長期借入金	122,981百万円	131,057百万円
10 投資法人債	51,500百万円	49,500百万円
11 資本的支出	610百万円	679百万円
12 純資産額	176,035百万円	197,168百万円
13 出資総額	171,339百万円	192,044百万円
14 NOI	8,882百万円	9,275百万円
15 NOI利回り(対取得価格)	4.9%	4.7%
16 NOI利回り(対簿価)	5.1%	4.8%
17 NOI利回り(対鑑定評価額)	5.4%	5.2%
18 インプライド・キャップレート	5.4%	4.5%
19 FFO (年換算)	12,736百万円	13,602百万円
20 AFFO	5,740百万円	6,177百万円
21 EBITDA	8,148百万円	8,596百万円
22 DSCR	5.4倍	6.0倍
23 LTV(期末、資産総額ベース)	49.3%	44.9%
24 LTV(期末、資産総額評価損益ベース)	52.2%	47.5%
25 LTV(期末、出資総額ベース)	53.2%	48.5%
26 長期有利子負債比率	75.3%	83.0%
27 長期有利子負債平均金利	1.56%	1.47%
28 長期有利子負債(残存年数)	3.77年	3.89年

	第21期 2012.6	第22期 2012.12
29 発行済投資口数	715,000口	825,000口
30 分配金総額	4,597百万円	5,026百万円
31 1口当たり分配金(当期)	6,430円	6,093円
32 1口当たり分配金(年換算)	12,895円	12,086円
33 1口当たり純資産額	246,204円	238,992円
34 1口当たりFFO(年換算)	17,814円	16,487円
35 AFFOペイアウトレシオ	80.1%	81.4%
36 株価(権利付最終取引日)	224,600円	256,300円
37 PER (株価収益率)	17.42倍	21.21倍
38 FFO倍率	12.61倍	15.54倍
39 PBR(株価純資産倍率)	0.91倍	1.07倍
40 配当利回り(%)	5.7%	4.7%
41 NAV	153,430百万円	175,465百万円
42 1口当たりNAV	214,588円	212,685円
43 NAV倍率	1.0倍	1.2倍
44 鑑定評価額	347,558百万円	358,816百万円
45 帳簿価額	370,163百万円	380,518百万円
46 含み損益	-22,605百万円	-21,702百万円
47 PML値	3.5%	3.4%
48 取得価格	380,984百万円	391,980百万円
次期(予想)		
49 営業収益	12,859百万円	13,017百万円
50 当期利益	4,950百万円	4,785百万円
51 1口当たり分配金	6,000円	5,800円
52 1口当たり分配金(年換算)	11,902円	11,696円

JPRのトラックレコード (1)

■資産規模の推移

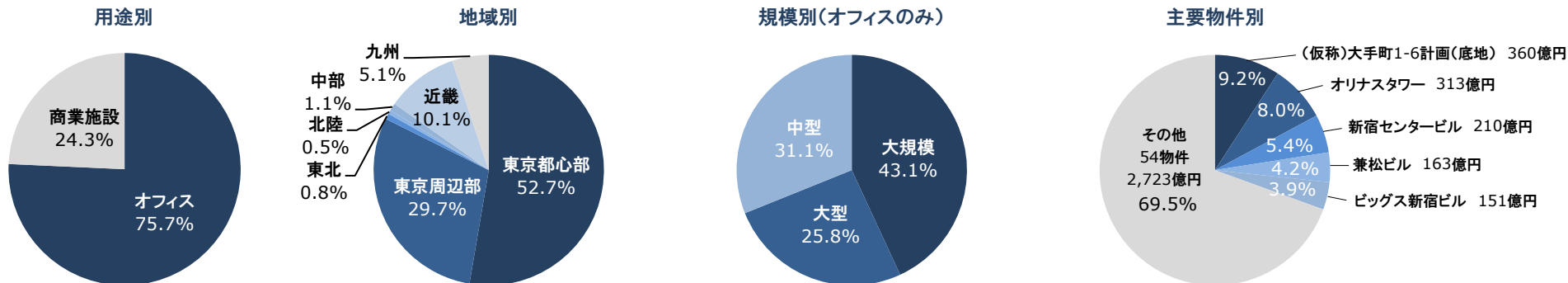


(注1) 資産規模は、それぞれの時点におけるJPRのポートフォリオに含まれる各物件の取得価格の合計を、億円未満を切り捨てて記載しています。なお、取得価格は、各物件の取得に係る売主との間に売買契約書に記載された売買価格(億円未満を切り捨て)をいい、取得諸経費及び消費税等を含んでいません。

(注2) 売却物件累計額は、それぞれの時点までに売却した各物件について、JPRが当該物件を取得した際の取得価格の累計額を記載しています。

(注3) 1物件当たり平均取得価格は、億円未満を切り捨てて記載しています。

■投資比率(第22期末、取得価格ベース)



規模基準	大規模	延面積3万㎡以上
	大型	延面積1万㎡以上3万㎡未満
	中型	延面積3千㎡以上1万㎡未満

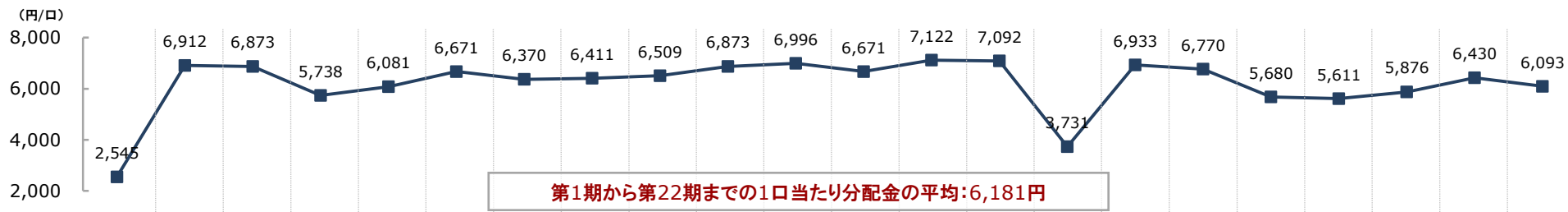
(注) 投資比率はポートフォリオ全体の取得価格の合計に対する当該分類毎の取得価格の合計の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。



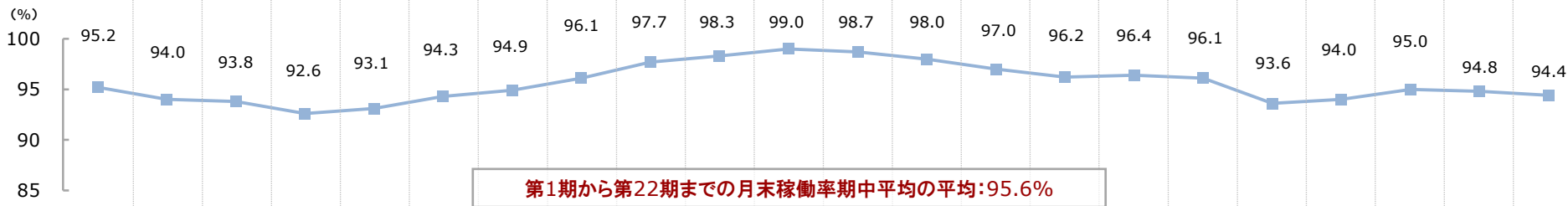
JPRのトラックレコード (2)

JPR

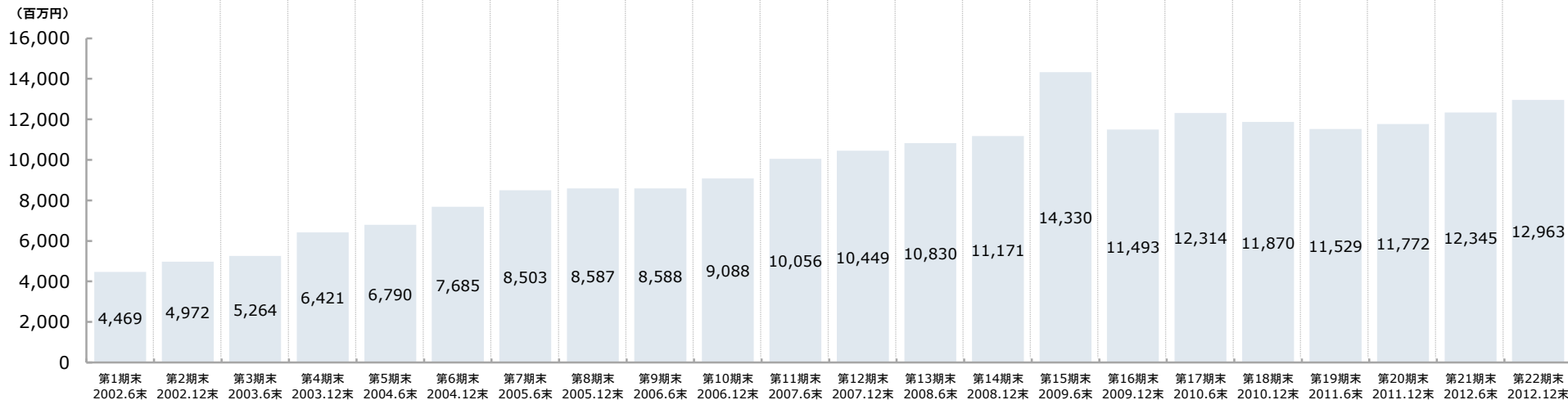
■ 1口当たり分配金の推移



■ 月末稼働率期中平均の推移



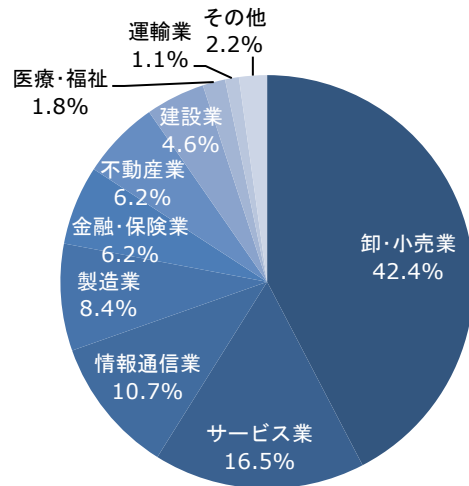
■ 営業収益の推移



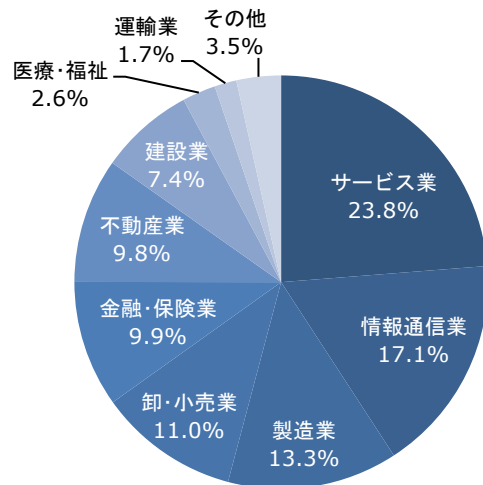
(注) 月末稼働率期中平均は、小数第2位を四捨五入して記載しています。営業収益は百万円未満を切り捨てて記載しています。

テナント分散

テナント業種比率(ポートフォリオ全体、第22期末)



テナント業種比率(オフィスのみ、第22期末)



■上位20テナント(賃貸面積ベース)

順位	テナント名	入居物件名称	第22期末賃貸面積(m ²)	期末総賃貸面積に占める割合
1	エー・ビー・シー開発株式会社	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	8.3%
2	東京建物株式会社	新宿スクエアタワー1	33,215.95	7.7%
		新宿スクエアタワー2		
		新宿センタービル		
		川崎ダイスビル		
3	合同会社西友	田無アスタ	31,121.71	7.2%
4	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.6%
5	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	4.3%
6	有限会社東京プライムステージ	(仮称)大手町1-6計画(底地)	11,034.78	2.6%
7	株式会社オリンピック	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.2%
8	タワーレコード株式会社	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.9%
9	株式会社損害保険ジャパン	川口センタービル	7,461.38	1.7%
		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		
10	大成有楽不動産株式会社	ライズアリーナビル	6,023.39	1.4%
11	株式会社マルエツ	キューポ・ラ本館棟	5,963.00	1.4%
12	ベネトンジャパン株式会社	ベネトン心齋橋ビル	5,303.98	1.2%
13	株式会社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	1.2%
14	株式会社レベルファイブ	品川キャナルビル	5,146.03	1.2%
		薬院ビジネスガーデン		
15	株式会社日立システムズ	JPR名古屋伏見ビル	4,904.64	1.1%
16	日本エイ・ティー・エム株式会社	オリナスタワー	4,255.56	1.0%
17	シミックホールディングス株式会社	五反田ファーストビル	4,236.65	1.0%
18	キャンノンイメージングシステムズ株式会社	新潟駅南センタービル	4,078.97	0.9%
19	三菱電機インフォメーションシステムズ株式会社	MS芝浦ビル	3,922.74	0.9%
19	有限責任監査法人トーマツ	MS芝浦ビル	3,922.74	0.9%

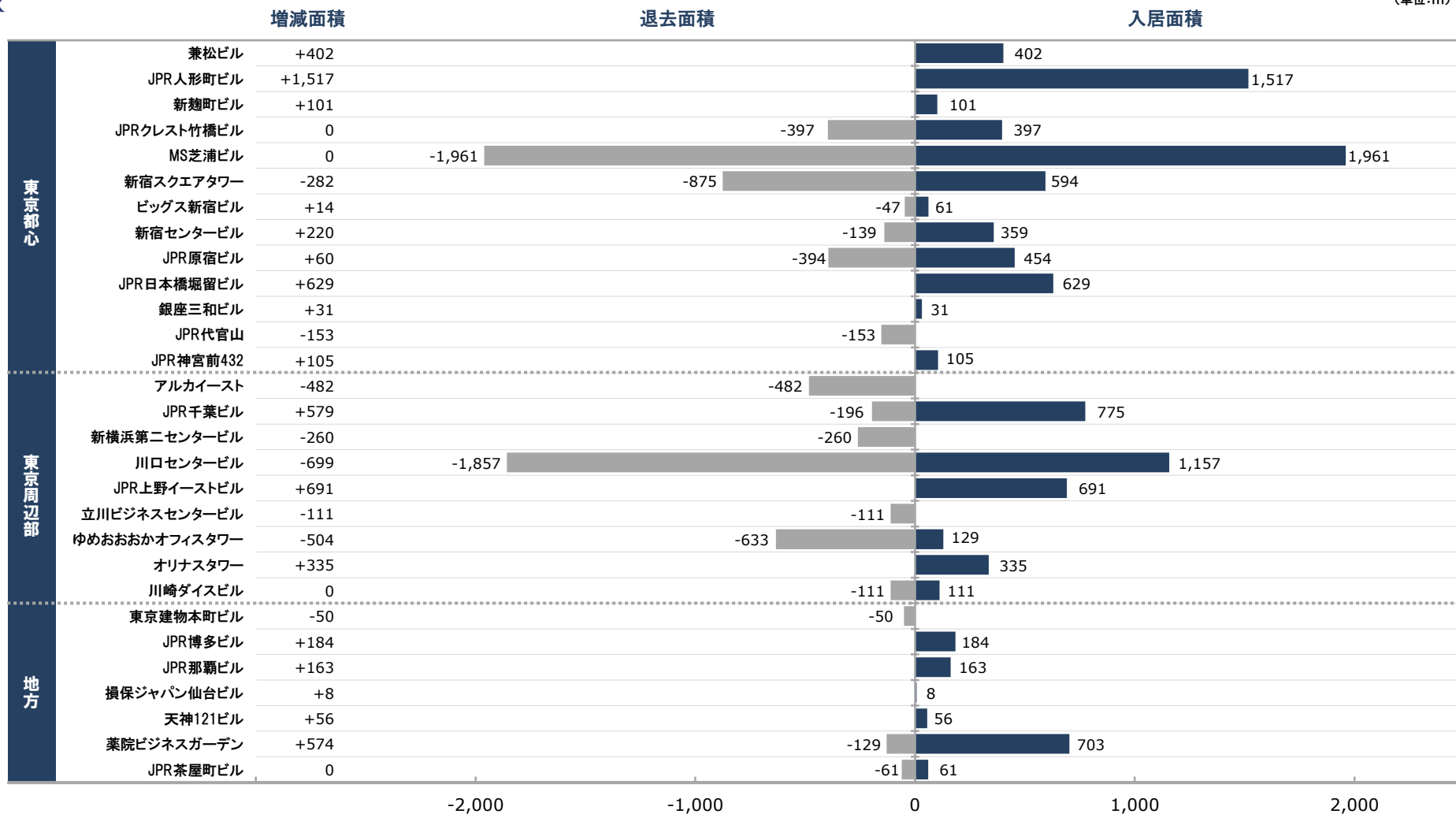
(注) グラフ内の数値は賃貸面積比率であり、賃貸面積比率は、ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に対するそれぞれのテナント業種の賃貸面積の合計の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注1) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 共有ビル等については、JPRの保有に係る面積を記載しています。

物件別テナント入退去の状況(第22期)

(単位:㎡)

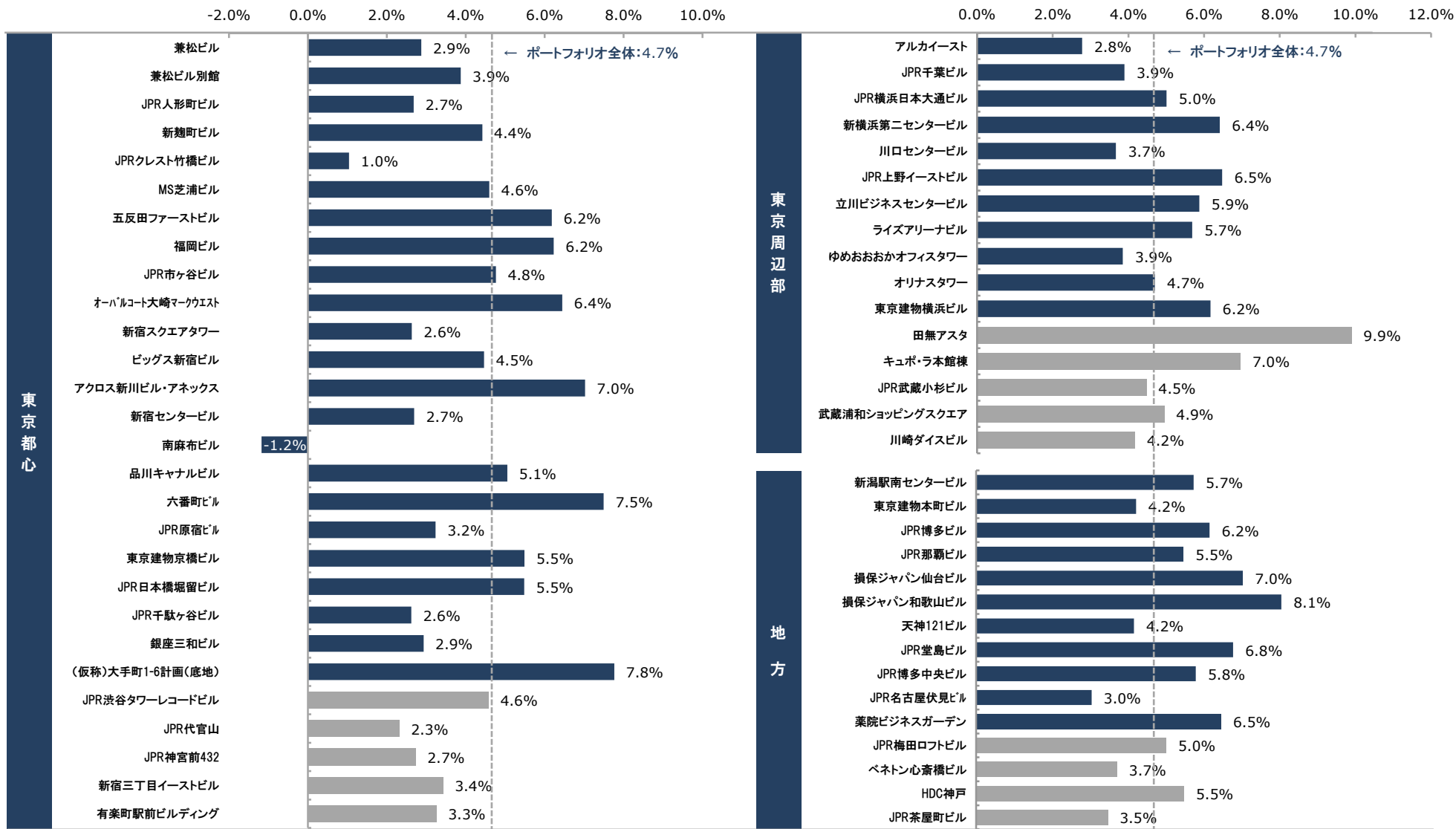


(注) 上記グラフには、第22期中にテナントの異動がなかった物件は除外しています。また、契約変更等によるテナントの異動を含みます。

	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	6,505	3,814	+2,691
東京周辺部オフィス	3,087	3,538	-451
地方オフィス	1,173	240	+934
商業施設	216	264	-48
合計	10,982	7,856	+3,126

物件別NOI利回り(第22期)

ポートフォリオ全体: 4.7% オフィス: 4.7% 商業施設: 4.9%



(注) NOI利回り=(営業収益-営業費用+減価償却費)×365/184÷取得価格 第22期末保有物件を記載しており、期中取得物件については日割り按分にて年間利回りを算出しています。



物件価格一覧

JPR

物件名	取得価格	第21期末		第22期末 簿価	第22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	10,600	4.6	14,853	11,700	4.3	1,100	-0.3
兼松ビル別館	2,874	2,040	5.1	2,468	2,220	4.7	180	-0.4
JPR人形町ビル	2,100	2,100	5.1	1,991	2,130	5.1	30	-
新麹町ビル	2,420	3,050	4.8	2,404	3,030	4.8	-20	-
JPRクレスト竹橋ビル	4,000	3,410	4.7	3,450	3,310	4.6	-100	-0.1
MS芝浦ビル	11,200	12,300	4.9	10,897	11,800	4.9	-500	-
五反田ファーストビル	2,920	2,770	5.0	2,694	2,700	5.0	-70	-
福岡ビル	2,920	3,170	4.5	2,918	3,060	4.5	-110	-
JPR市ヶ谷ビル	5,100	4,770	4.6	5,296	4,770	4.5	-	-0.1
オーパルコート大崎マークウエスト	3,500	4,200	4.8	3,115	4,200	4.7	-	-0.1
新宿スクエアタワー	10,180	7,685	4.6	9,039	7,388	4.2	-297	-0.4
ビッグス新宿ビル	15,121	13,400	4.6	15,760	13,400	4.5	-	-0.1
アクロス新川ビル・アネックス	710	813	5.5	619	813	5.4	-	-0.1
新宿センタービル	21,000	12,500	4.3	21,804	12,500	4.3	-	-
南麻布ビル	3,760	2,830	5.4	3,860	2,630	5.4	-200	-
品川キャナルビル	1,870	1,780	4.9	1,817	1,810	4.9	30	-
六番町ビル	2,800	3,110	7.2	2,902	3,120	7.2	10	-
JPR原宿ビル	8,400	6,830	4.5	8,734	6,900	4.4	70	-0.1
東京建物京橋ビル	5,250	5,210	4.9	5,253	5,210	4.9	-	-
JPR日本橋堀留ビル	5,100	5,630	4.9	5,104	5,730	4.8	100	-0.1
JPR千駄ヶ谷ビル	15,050	10,300	4.4	15,248	10,600	4.3	300	-0.1
銀座三和ビル	3,400	3,230	3.8	3,636	3,260	3.8	30	-
(仮称)大手町1-6計画(底地)	36,000	36,800	3.6	38,388	36,800	3.6	-	-
JPR渋谷タワーレコードビル	12,000	12,100	4.4	11,656	12,100	4.4	-	-
JPR代官山	2,160	1,270	5.1	2,199	1,430	4.4	160	-0.7
JPR神宮前432	4,275	3,700	3.5	4,340	3,350	4.1	-350	0.6
新宿三丁目イーストビル	2,740	2,390	4.4	2,728	2,400	4.4	10	-
有楽町駅前ビルディング	3,400	2,620	4.2	3,377	2,620	4.2	-	-
東京都心	206,526	180,608		206,563	180,981		373	
アルカイスト	5,880	5,750	4.7	4,605	5,830	4.7	80	-
JPR千葉ビル	2,350	1,550	6.1	2,420	1,610	6.1	60	-
JPR横浜日本大通ビル	2,927	2,400	5.7	2,661	2,380	5.7	-20	-
新横浜第二センタービル	920	840	6.0	909	865	6.2	25	0.2
川口センタービル	8,100	7,700	6.0	7,164	7,610	6.0	-90	-
JPR上野イーストビル	3,250	4,570	5.1	3,116	4,420	5.1	-150	-
立川ビジネスセンタービル	3,188	2,890	5.6	2,973	2,890	5.6	-	-

(百万円、%)

物件名	取得価格	第21期末		第22期末 簿価	第22期末		前期比	
		評価額	利回り		評価額	利回り	評価額	利回り
ライズアリーナビル	5,831	6,030	5.4	5,558	6,020	5.3	-10	-0.1
ゆめおおおかオフィスタワー	6,510	5,260	5.6	5,896	5,230	5.6	-30	-
オリナタワー	31,300	32,300	4.7	29,820	32,300	4.7	-	-
東京建物横浜ビル	7,000	6,910	5.7	6,983	6,860	5.6	-50	-0.1
田無アスタ	10,200	12,500	5.7	7,774	12,500	5.7	-	-
キューボ・ラ本館棟	2,100	2,500	5.9	1,888	2,500	5.9	-	-
JPR武蔵小杉ビル	7,260	5,270	5.2	7,240	5,270	5.2	-	-
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	3,960	5.4	4,065	3,960	5.4	-	-
川崎ダイス	15,080	14,560	4.7	14,411	14,300	4.8	-260	0.1
東京周辺部	116,231	114,990		107,491	114,545		-445	
新潟駅南センタービル	2,140	2,090	6.7	1,799	2,170	6.7	80	-
東京建物本町ビル	4,150	3,210	5.7	4,159	3,210	5.7	-	-
JPR博多ビル	2,900	2,770	6.0	3,189	2,780	6.0	10	-
JPR那覇ビル	1,560	1,460	6.7	1,431	1,390	6.7	-70	-
損保ジャパン仙台ビル	3,150	3,300	6.3	2,388	3,280	6.3	-20	-
損保ジャパン和歌山ビル	1,670	1,660	7.5	1,287	1,590	7.2	-70	-0.3
天神121ビル	2,810	2,080	5.7	2,298	2,100	5.7	20	-
JPR堂島ビル	2,140	2,050	5.4	2,053	2,090	5.4	40	-
JPR博多中央ビル	1,920	1,650	5.7	1,791	1,630	5.7	-20	-
JPR名古屋伏見ビル	4,137	2,770	6.2	4,178	2,780	6.2	10	-
JPR梅田ロフトビル	13,000	13,600	4.8	12,572	13,600	4.6	-	-0.2
ベネトン心齋橋ビル	5,430	4,340	4.8	5,250	4,340	4.8	-	-
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,220	6,430	6.2	6,630	6,450	6.3	20	0.1
JPR茶屋町ビル	6,000	4,550	5.0	6,014	4,580	5.0	30	-
地方	58,227	51,960		55,047	51,990		30	
合計	380,984	347,558		369,102	347,516		-42	

第22期取得物件

薬院ビジネスガーデン (注1,2)	10,996			11,416	11,300	5.4	300	-0.1
-------------------	--------	--	--	--------	--------	-----	-----	------

第22期末の簿価と鑑定評価額との差額 -21,702

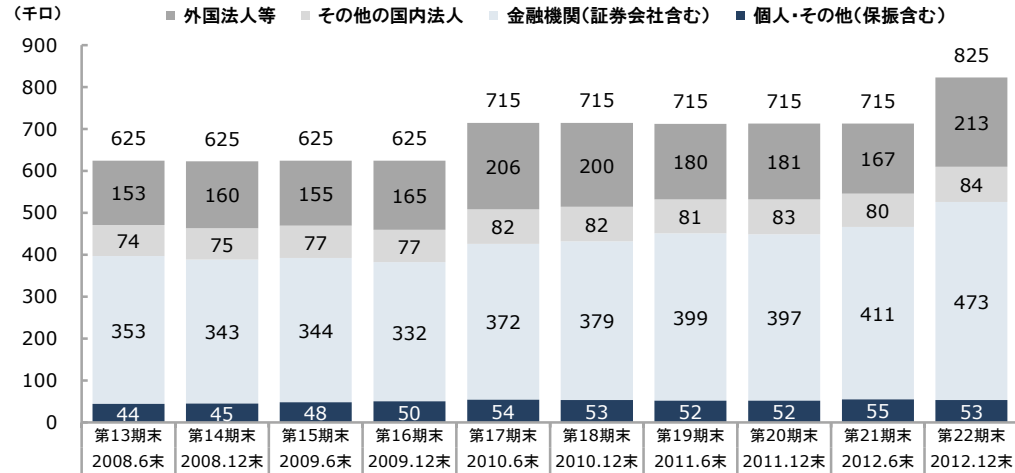
(注1) 取得価格は、本物件の取得に係る売主との間の売買契約書に記載された売買価格(億円未満を切り捨て)をいい、取得諸経費及び消費税等を含んでいません。

(注2) 第22期取得物件の第21期末評価額は、本物件取得時の鑑定評価額(2012年5月1日時点)を記載しています。

(注3) 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。
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

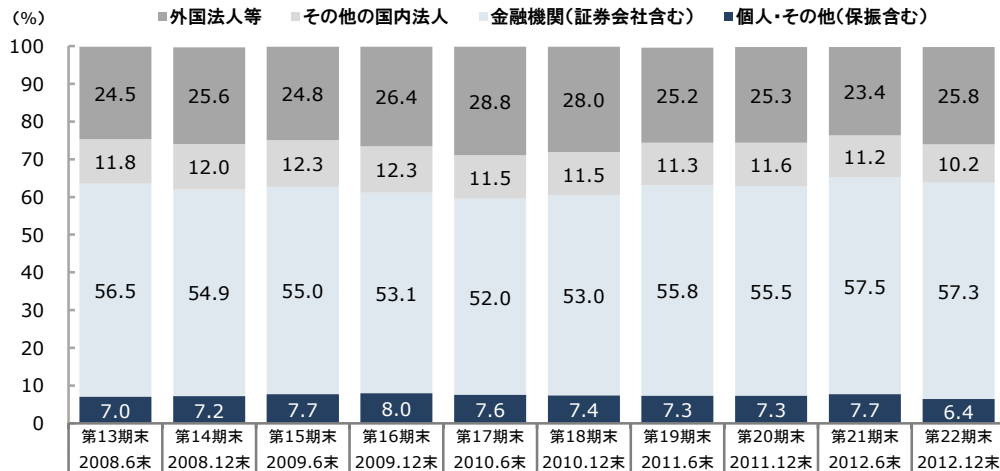
投資主の状況

■所有者別投資口数



(注)発行済投資口は千口未満を切り捨てて記載しています。

■所有者別投資比率(投資口数)



(注)発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

■投資主上位10社

投資主上位10社	第21期末 2012.6末		第22期末 2012.12末	
	所有投資口数	比率 (%)	所有投資口数	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	143,607	20.1	174,026	21.1
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	26,858	3.8	46,855	5.7
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	39,390	5.5	42,955	5.2
野村信託銀行株式会社(投信口)	44,278	6.2	40,156	4.9
東京建物株式会社	29,300	4.1	29,300	3.6
ノーザントラスト カンパニー(エイブイエフシー) アカウント シンガポール クライアーツ (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	27,258	3.8	27,258	3.3
学校法人川崎学園	25,000	3.5	25,000	3.0
明治安田生命保険相互会社	24,000	3.4	24,000	2.9
ノムラバンク ルクセンブルグ エスエー (常任代理人 株式会社三井住友銀行)	17,832	2.5	23,121	2.8
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン アズ エージェント ビーエヌワイエム エイエス イーエイ ダッチ ペンション オムニバス 140016 (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行)	6,865	1.0	10,163	1.2
合計	384,388	53.8	442,834	53.7

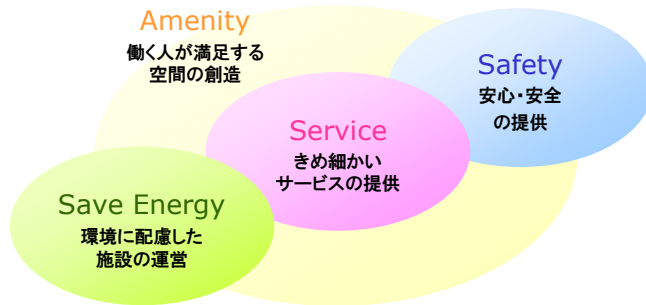
(注)発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

JPRブランド戦略の継続展開

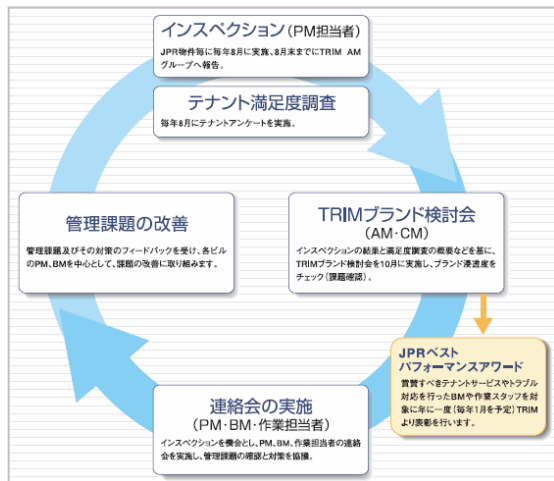
JPRはテナント満足度と資産価値を永続的に高めていくことを目的として、JPRブランド戦略を推進しています

■JPRブランド戦略

「JPRブランド戦略」とは、テナントの満足度を向上させることにより、物件の収益率と資産価値の向上を目指す内部成長戦略の一つ。
 「A/3S」をブランドコンセプトとして掲げ、「Service(サービス)」「Safety(安心)」「Save Energy(環境)」の3つの「S」を核として、最上の「A(Amenity:快適空間)」を提供することを意味する。



JPRブランド戦略管理基準マニュアルに則り実施しているテナントサービスについては、毎年浸透度を確認し、各物件の管理課題の確認と対策の検討を行っている。



■主な実施内容

- ・テナント満足度調査アンケート結果報告
- ・JPRブランド通信発行
- ・インスペクション、TRIMブランド検討会、連絡会の実施
- ・ノベルティグッズの作成、マナーチェック推進
- ・エントランスパフォーマンス

■リニューアル事例

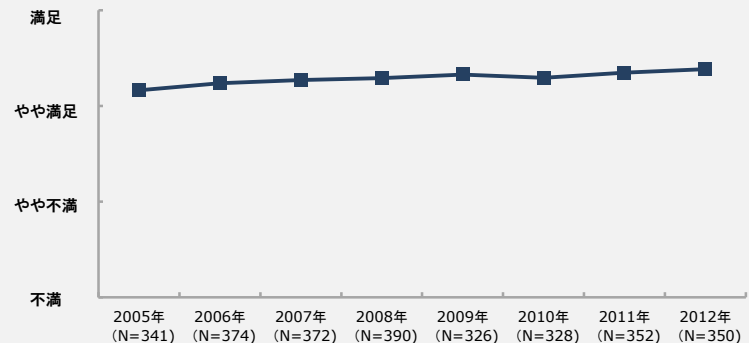
新宿センタービル・トイレ改修



新麹町ビル・エントランス改修



■テナント満足度調査アンケート結果



環境への取り組み

「DBJ Green Building認証」や「GRESB評価」を取得するなど、「環境」への配慮について積極的に取り組んでいます

■ DBJ Green Building認証を取得

- DBJ Green Building 認証制度とは、(株)日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定する認証制度。
- Ecology(環境)、「Amenity(快適性)& Risk Management(防犯・防災)」、「Community(地域・景観) & Partnership(ステークホルダーとの連携)の3つのカテゴリーについて評価され、その評価に応じて、「Platinum」、「Gold」、「Silver」、「Bronze」、「Certified」の5段階の認証を付与される。
- JPRは、2011年に「オリナスタワー」にてJ-REIT初の「Gold」を取得し、2012年においても新たに4物件で認証を取得。

■ GRESB(グレスビー)評価を取得

- GRESBとは、Global Real Estate Sustainability Benchmarkの略で、欧州の年金アセットマネジャーなど世界の20以上の団体が構成される同名のグループが実施する調査に基づく、不動産会社、REITや不動産私募ファンドについて、環境や社会性の観点からサステナビリティ(持続可能性)を分析・評価するためのベンチマーク。
- JPRでは、2011年の調査から参加しており、明確な環境方針のもと資産運用会社をはじめビル運営にかかわる事業関係者間において一貫した推進体制を整備し、エネルギー削減等に取り組んできた結果、相対的に高い評価を得ている。

2011 認証取得物件

	 <p>オリナスタワー</p>		 <p>JPR千駄ヶ谷ビル</p>
---	--	---	--

2012 認証取得物件

	 <p>薬院ビジネスガーデン</p>			
---	---	---	---	---

JPRクレスト竹橋ビル JPR上野イーストビル JPR日本橋堀留ビル



Members

Investors and Managers



ガバナンスへの取り組み

JPRでは、「ガバナンス」の強化について企業を健全かつ効率的に運営するうえで最も重要なテーマの一つとして捉え、上場基準の段階からその仕組みを整えてきました

JPR(投資法人)とTRIM(資産運用会社)では、互いの独立性を重視した役員構成と意思決定機能をもつガバナンス体制に基づき、スポンサーからの物件取得などの利害関係者との取引案件については、内外の牽制により厳格な監視態勢を整えています。

JPRの独立性

JPRの執行役員及び監督役員は、資産運用会社(TRIM)の役員を兼務せず、弁護士、公認会計士などの専門性の高い人材を選任し、投資法人の独立性を確保。

JPR役員	
執行役員	金子 博 人 (弁護士)
監督役員	安田 莊 助 (公認会計士)
監督役員	出 縄 正 人 (弁護士)



スポンサー取引等における厳格な審査体制

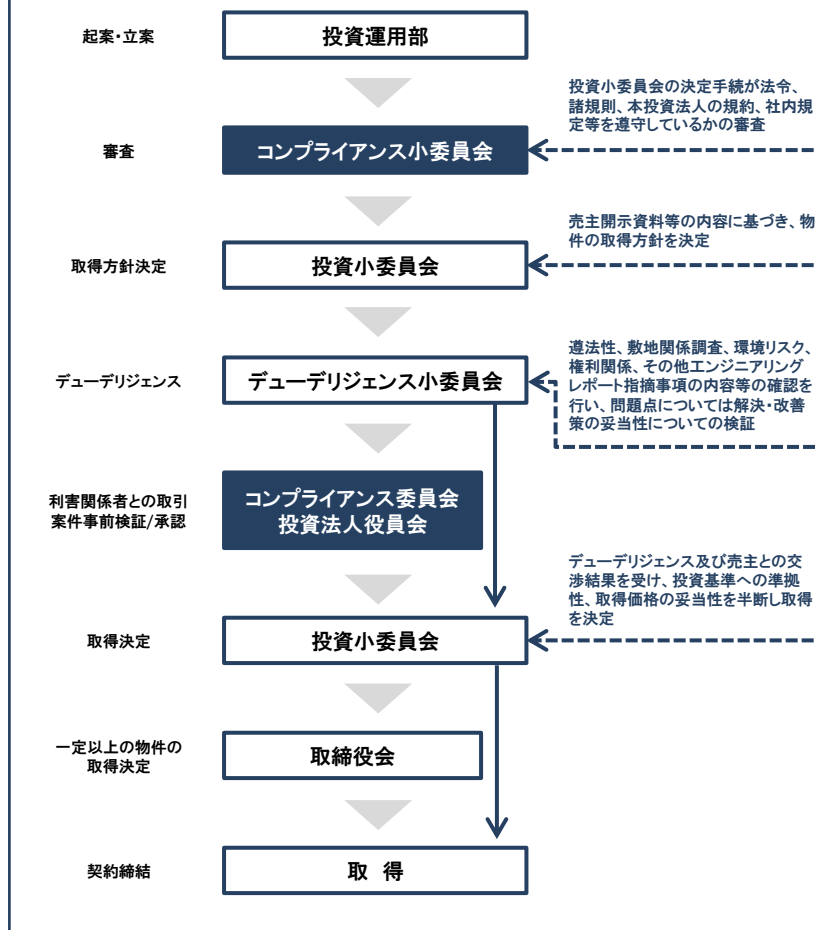
- JPRとスポンサー企業との取引は、外部の弁護士が特別委員として加わるコンプライアンス委員会で審査・検証され、その承認は多数決ではなく全員一致が原則。
- コンプライアンス委員会にて了承された案件の取引を実行するには、独立した役員で構成される役員会の事前承認を必要としている。



TRIMの独立性

- スポンサー企業5社による分散された出資構成は、TRIMの独立性に配慮。
- TRIMの代表取締役社長はスポンサーからの出向ではなく、転籍をしたうえで就任。
- 内部管理を担当するコンプライアンス室長はプロパー社員が就任。
- 社員のプロパー比率が高く、人事体制においても資産運用会社としての独立性を重視。

資産運用会社のガバナンス体制





JPR
日本プライムリアルティ投資法人

運用委託



TRIM
東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

- 本資産運用会社に対する出向等による人的サポート
- 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
- 物件供給、物件取得情報の提供
- 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

40%	20%	20%	10%	10%
 東京建物	 大成建設	 安田不動産	 損保ジャパン	 明治安田生命

※数字は本資産運用会社の発行済株式総数に対するスポンサー各社の所有株式数の比率を表す。

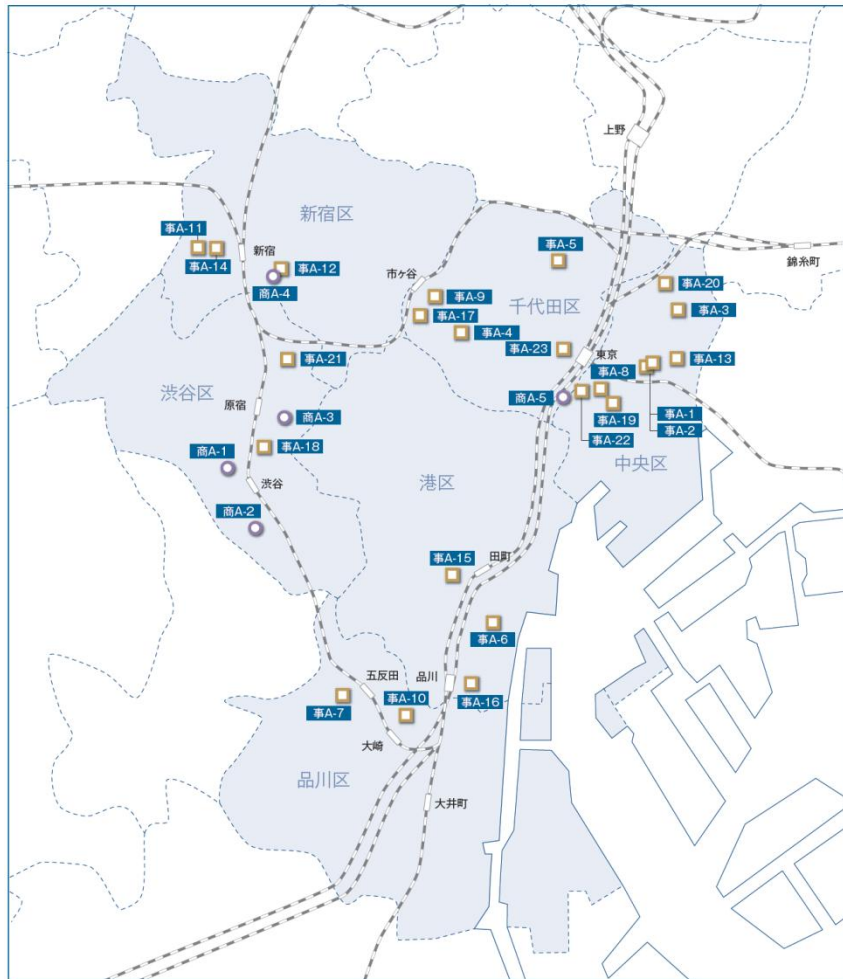
資産運用会社の報酬体系

資産運用報酬は固定報酬とインセンティブ報酬から構成されています。

固定報酬	月額1,250万円	月額1,250万円の固定報酬を毎年3、6、9、12月末の四半期毎に受領。
+		
インセンティブ報酬Ⅰ	営業収入の2%	当該営業期間の総収入額の2%相当額の変動報酬を受領。ただし、1営業期間の総収入額が80億円を超える場合は、総収入額の1.5%とする。
+		
インセンティブ報酬Ⅱ	分配金可能額の3%	分配可能金額(本投資法人の規約30条1号に規定されるもので、分配しない金額を引いたもの)から、各営業期間の利益ベース報酬を控除する前の金額の3%相当額を受領。
+		
インセンティブ報酬Ⅲ	新規物件取得価格の0.25%	不動産又は不動産を主たる投資対象とする資産対応証券を取得した場合、その取得価格(取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除く)の0.25%に相当する金額を受領。

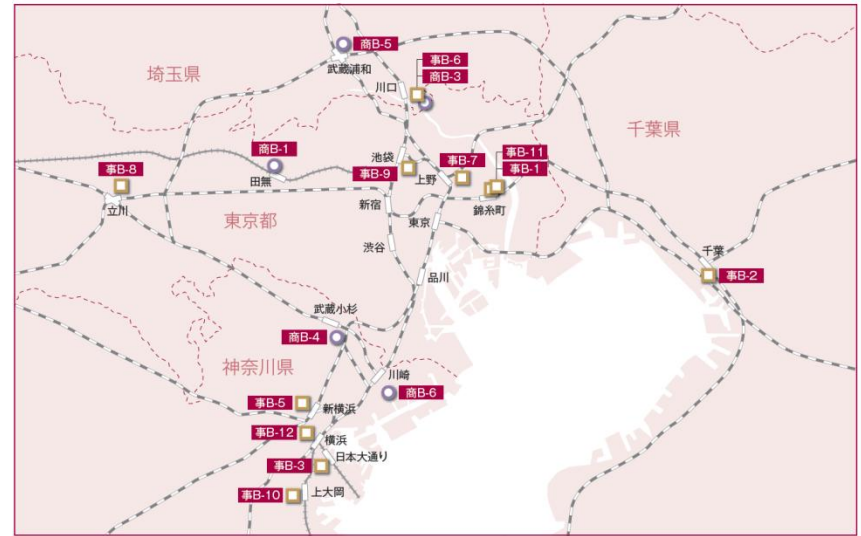
ポートフォリオマップ

A 東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



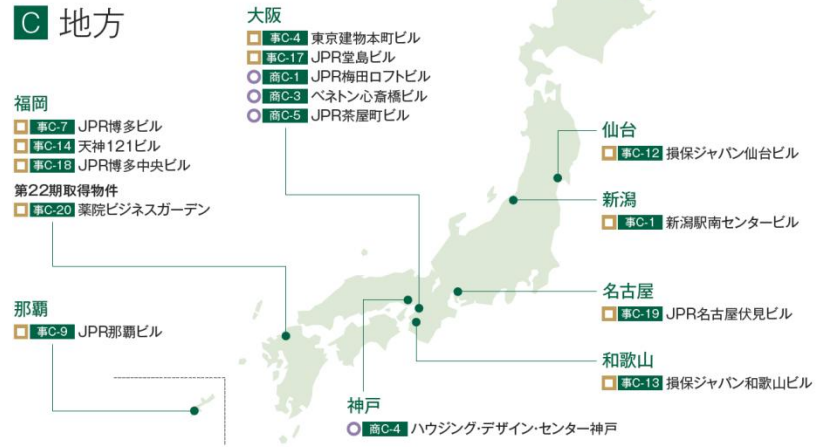
- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ 事A-1 兼松ビル ■ 事A-2 兼松ビル別館 ■ 事A-3 JPR人形町ビル ■ 事A-4 新麹町ビル ■ 事A-5 JPRクレスト竹橋ビル ■ 事A-6 MS芝浦ビル ■ 事A-7 五反田ファーストビル ■ 事A-8 福岡ビル ■ 事A-9 JPR市ヶ谷ビル ■ 事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト | <ul style="list-style-type: none"> ■ 事A-11 新宿スクエアタワー ■ 事A-12 ビッグス新宿ビル ■ 事A-13 アクロス新川ビル・アネックス ■ 事A-14 新宿センタービル ■ 事A-15 南麻布ビル ■ 事A-16 品川キャナルビル ■ 事A-17 六番町ビル ■ 事A-18 JPR原宿ビル ■ 事A-19 東京建物京橋ビル ■ 事A-20 JPR日本橋留置ビル | <ul style="list-style-type: none"> ■ 事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル ■ 事A-22 銀座三和ビル ■ 事A-23 (仮称)大手町1-6計画(底地) ○ 高A-1 JPR渋谷タワーレコードビル ○ 高A-2 JPR代官山 ○ 高A-3 JPR神宮前432 ○ 高A-4 新宿三丁目イーストビル ○ 高A-5 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア) |
|---|--|--|

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



- | | | |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ 事B-1 アルカイスト ■ 事B-2 JPR千葉ビル ■ 事B-3 JPR横浜日本大通ビル ■ 事B-5 新横浜第二センタービル ■ 事B-6 川口センタービル ■ 事B-7 JPR上野イーストビル | <ul style="list-style-type: none"> ■ 事B-8 立川ビジネスセンタービル ■ 事B-9 ライズアリーナビル ■ 事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー ■ 事B-11 オリナスタワー ■ 事B-12 東京建物横浜ビル ○ 高B-1 田無アスタ | <ul style="list-style-type: none"> ○ 高B-3 キュボ・ラ本館棟 ○ 高B-4 JPR武蔵小杉ビル ○ 高B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア ○ 高B-6 川崎ダイヤビル |
|--|---|--|

C 地方



- | | | | | |
|--|--|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ 事C-4 東京建物本町ビル ■ 事C-17 JPR堂島ビル ○ 高C-1 JPR梅田ロフトビル ○ 高C-3 ベネトン心斎橋ビル ○ 高C-5 JPR茶屋町ビル | <ul style="list-style-type: none"> ■ 事C-7 JPR博多ビル ■ 事C-14 天神121ビル ■ 事C-18 JPR博多中央ビル | <ul style="list-style-type: none"> ■ 第22期取得物件 ■ 事C-20 薬院ビジネスガーデン | <ul style="list-style-type: none"> ■ 事C-12 損保ジャパン仙台ビル ■ 事C-1 新潟駅南センタービル | <ul style="list-style-type: none"> ■ 事C-19 JPR名古屋伏見ビル ■ 事C-13 損保ジャパン和歌山ビル |
|--|--|--|---|---|

ポートフォリオ一覧(東京都心)



事A-1 兼松ビル



事A-2 兼松ビル別館



事A-3 JPR人形町ビル



事A-4 新麹町ビル



事A-5 JPRクレスト竹橋ビル



事A-6 MS芝浦ビル



事A-7 五反田ファーストビル



事A-8 福岡ビル



事A-9 JPR市ヶ谷ビル



事A-14 新宿センタービル



事A-10 オーバルコート大崎マーケット



事A-11 新宿スクエアタワー



事A-12 ビックス新宿ビル



事A-13 アクロス新川ビル・アネックス



事A-15 南麻布ビル



事A-16 品川キャナルビル



事A-17 六番町ビル



事A-18 JPR原宿ビル



事A-19 東京建物京橋ビル



事A-20 JPR日本橋堀留ビル



事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル



事A-22 銀座三和ビル



事A-1 JPR渋谷タワーレコードビル



事A-2 JPR代官山



事A-3 JPR神宮前432



事A-4 新宿三丁目イーストビル



事A-5 有楽町駅ビルディング(イトシア)



事A-23 (仮称)大手町1-6計画(底地)

ポートフォリオ一覧(東京周辺部及び地方)



事B-1 アルカイスト



事B-2 JPR千葉ビル



事B-3 JPR横浜日本大通ビル



事B-5 新横浜第二センタービル



事B-6 川口センタービル



事A-7 JPR上野イーストビル



事A-8 立川ビジネスセンタービル



事B-9 ライズアリーナビル



事B-10 ゆめおおおかオアスター



事B-11 オリナスタワー



事B-12 東京建物横浜ビル



商B-1 田無アスタ



商B-3 キュボ・ラ本館棟



商B-4 JPR武蔵小杉ビル



商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア



商B-6 川崎ダイスビル



事C-1 新潟駅南センタービル



事C-4 東京建物本町ビル



事C-7 JPR博多ビル



事C-9 JPR那覇ビル



事C-12 損保ジャパン仙台ビル



事C-13 損保ジャパン和歌山ビル



事C-14 天神121ビル



事C-17 JPR堂島ビル



事C-18 JPR博多中央ビル



事C-19 JPR名古屋伏見ビル



事C-20 薬院ビジネスガーデン



商C-1 JPR梅田ロフトビル



商C-3 ペネトン心斎橋ビル



商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸



商C-5 JPR茶屋町ビル

本資料の記載事項に関する注意事項

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・税制を含む)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。