



25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

2014年6月期(第25期) 決算説明会資料
2014年8月20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	
3-1. 内部成長	13p
3-2. 外部成長	17p
3-3. 財務運営等	19p
3-4. 中期目標	23p
4. Appendix	24p

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。
- 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単位未満を切り捨てて記載し、割合及び平均値については単位未満を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

用語の説明及び定義

[取得価格]	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。
[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、契約稼働率を表しています。
[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(共益費を含む)の稼働面積坪当単価
[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
[償却後NOI利回り]	(賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) ÷ 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。 又、NOI利回り・償却後NOI利回りにおける「取得時想定ベース」は、本物件取得後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。
[長期固定金利比率]	固定金利の長期有利子負債額 ÷ 有利子負債額
[平均残存年数]	有利子負債における返済期限までの残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
[有利子負債平均コスト]	(支払利息 + 融資関連費用 + 投資法人債利息 + 投資法人債発行関連費用) ÷ 期中有利子負債平残
[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)
[1口当たりNAV]	(出資総額 + 圧縮積立金等 + 含み損益) ÷ 発行済投資口数
[1口当たりFFO]	(当期純利益(不動産等売却損益及び特別損失を除く) + 減価償却費) ÷ 発行済投資口数
[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です。



1. JPRの概要

東京オフィスへの重点投資と都市型商業施設や地方都市への分散投資により、ポートフォリオ運用のメリットを発揮し、分配金の安定成長とNAVの増大を通じて投資主価値の向上を目指します

大規模複合型ポートフォリオ

- 資産規模 **4,047**億円 **62**物件
- 東京オフィス中心の投資比率
東京 **83%** 地方 17%
オフィス **76%** 商業 24%
- 分散率の高いテナント構成
占有割合1%未満のテナント比率 **74%**
(オフィスのみを対象)

健全な財務

- 格付け **AA-** (R&I)
- LTV(評価損益ベース) **47.3%**
原則、50%以下を目処とした運用方針
- 長期固定金利比率 **97.2%**
- 調達先の分散化と多様化
取引金融機関数 **30**行
投資法人債発行回数 **19**回

多様なスポンサー

- 不動産・建設・金融のプロフェッショナルからなるスポンサー



- パイプラインからの取得実績 **3,047**億円
(過去投資累計額の69%)

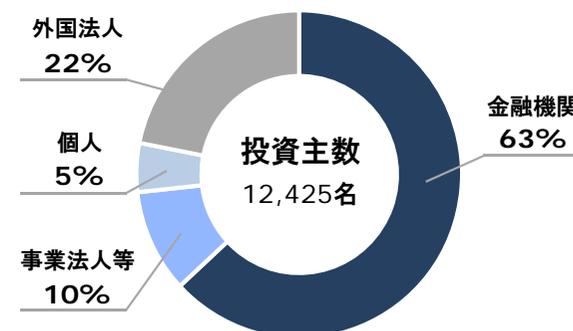
投資口の状況

証券コード	8955	発行済投資口数	825,000口
投資口価格	370,000円	時価総額	3,052億円
一口当たり分配金	6,150円	分配金利回り	3.4%
一口当たりNAV	220,672円	NAV倍率	1.7倍

(注1) 投資口価格及び時価総額は、2014年6月25日現在(権利付最終取引日)の価格に基づき記載しています。
(注2) 一口当たり分配金及び一口当たりNAVは、2014年6月期(第25期)の決算数値に基づき記載しています。
(注3) 分配金利回り及びNAV倍率は、上記前提に基づき算出しています。

投資主構成

(2014年6月末時点の投資口数比)





2. 決算と業績予想

1口当たり分配金は6,150円(前期比+144円、+2.4%)

内部成長の回復と金融コスト圧縮により、次期の1口当たり分配金は緩やかに上昇する見通し

	前期 (2013年12月期) (第24期)	当期実績 (2014年6月期) (第25期)	前期比	次期予想 (2014年12月期) (第26期)	前期比
営業収益	13,591百万円	13,734百万円	1.0%	13,879百万円	1.0%
賃貸NOI	8,925百万円	8,968百万円	0.5%	8,908百万円	-0.7%
当期純利益	4,954百万円	5,072百万円	2.4%	5,098百万円	0.5%
1口当たり分配金	6,006円	6,150円	2.4%	6,180円	0.5%
発行済投資口総数	825,000口	825,000口	- %	825,000口	- %
保有物件数	62物件	62物件	- %	62物件	- %
資産規模(取得価格)	404,720百万円	404,720百万円	- %	405,520百万円	0.2%
鑑定価格	376,995百万円	379,917百万円	0.8%	-	-
NOI利回り	4.4%	4.5%	0.1%p	4.4%	-0.1%p
償却後NOI利回り	3.5%	3.6%	0.1%p	3.5%	-0.1%p
稼働率	96.5%	97.8%	1.3%p	96.8%	-1.0%p
平均賃料単価	14.1千円/坪	14.1千円/坪	0.2%	14.1千円/坪	-0.1%
有利子負債平均コスト	1.53%	1.44%	-0.09%p	1.27%	-0.17%p
LTV(評価損益ベース)	48.0%	47.3%	-0.7%p	-	-
1口当たりNAV	215,648円	220,672円	2.3%	-	-

当期の運用状況トピックス

内部成長

- 入居率2.6%、退去率-1.2%(面積ベース)
期初想定を上回る新規誘致 約11,600㎡
- 稼働率97.8%(前期比+1.3%p、予想比+1.2%p)
- 賃料水準を重視したリーシング、増額改定を推進

外部成長

- 東京都心オフィスビル、首都圏商業施設を中心に投資検討を進めたものの、当期は取得に至らず
- 2014年7月に「芝大門センタービル」の持分を追加取得
- スポンサー・パイプライン及び独自のネットワークを活用し、相対取引による厳選投資を検討

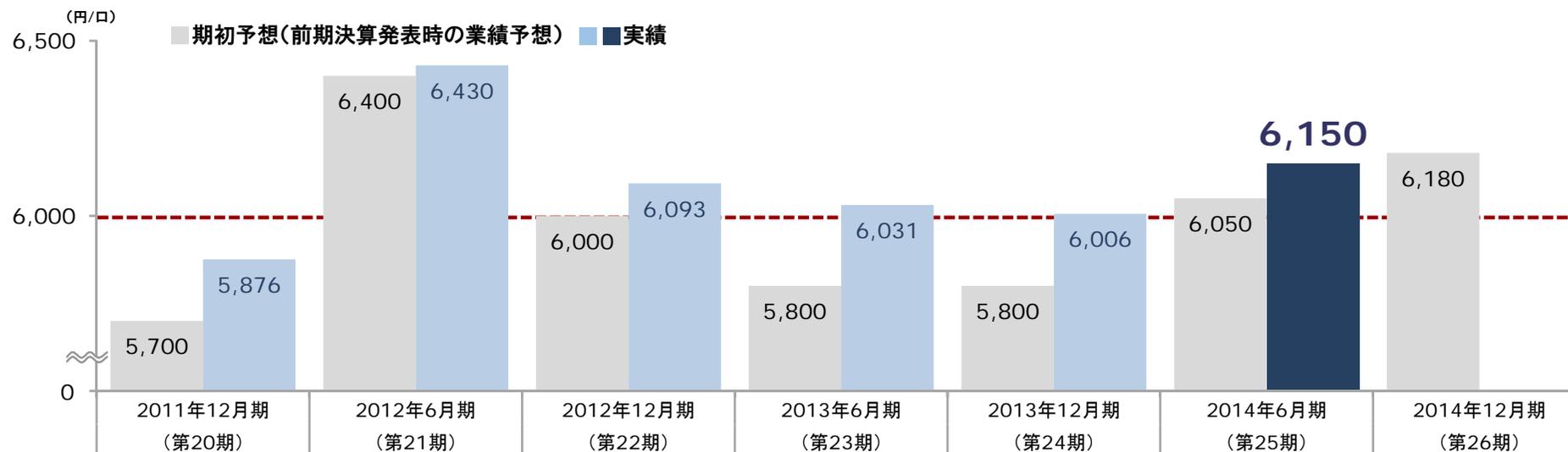
財務・その他

- リファイナンス165億円、期間8.6年、平均金利1.07%
- 有利子負債コストの圧縮と長期固定化を推進
- 鑑定価格の回復による含み損益の改善
含み損益率 当期末-2.6%(前期比+1.0%p)

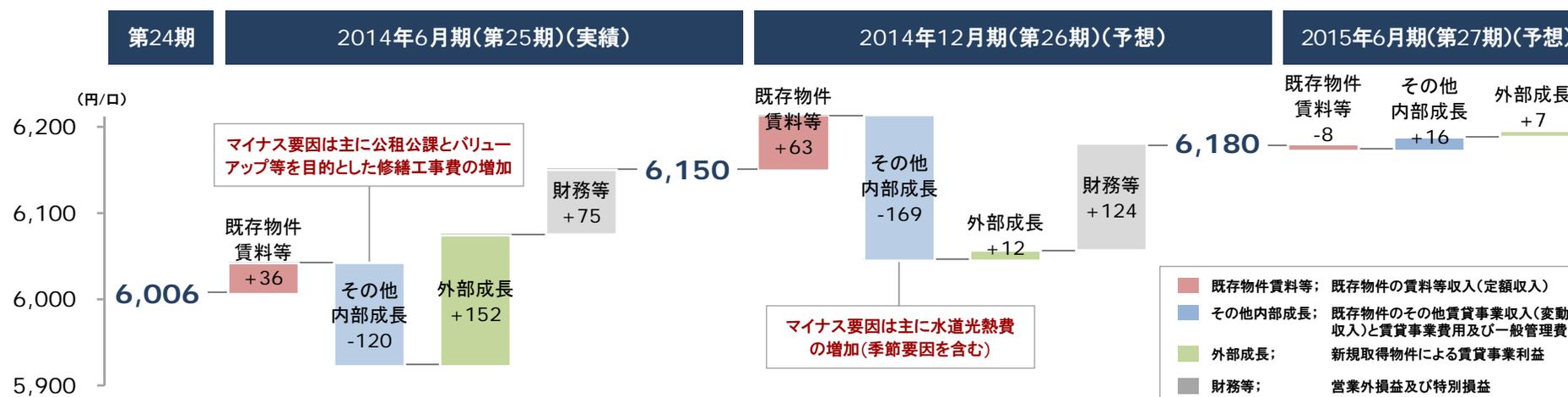
(注) 発行済投資口総数、保有物件数、資産規模、鑑定価格、稼働率、平均賃料単価、LTV、1口当たりNAVは各期末時点の数値を記載しています。

2012年6月期以降6,000円台を維持し、徐々に内部成長を中心とした分配金の上昇基調に移行

1口当たり分配金の推移



1口当たり分配金の前期比変動要因



(単位:百万円)

科目	2013年12月期 (第24期)	2014年6月期 (第25期)	前期比
	金額	金額	金額
賃料等収入	12,694	12,931	237
その他賃貸事業収入	897	802	-95
賃貸事業収入(a)	13,591	13,734	142
営業収益	13,591	13,734	142
公租公課	1,879	1,990	111
諸経費	2,786	2,774	-12
外注委託費	516	524	7
水道光熱費	969	860	-108
保険料	27	27	0
修繕工事費	330	444	114
管理委託料	217	227	9
管理組合費	556	562	6
その他賃貸事業費用	169	128	-41
減価償却費	1,869	1,834	-34
賃貸事業費用(b)	6,534	6,599	64
資産運用報酬	473	478	5
その他一般管理費	215	230	15
営業費用	7,223	7,308	85
営業利益	6,368	6,425	57
賃貸事業損益(a-b)	7,056	7,134	77
減価償却前賃貸事業損益(NOI)	8,925	8,968	43
営業外収益	16	47	31
支払利息(投資法人債利息含む)	1,325	1,259	-66
その他営業外費用	159	140	-19
営業外費用	1,485	1,399	-85
経常利益	4,899	5,073	173
特別利益	54	-	-54
税引前当期純利益	4,954	5,073	118
当期純利益	4,954	5,072	118
当期未処分利益	4,976	5,094	118

期末発行済投資口総数	825,000口	825,000口	- 口
1口当たり分配金(DPU)	6,006円	6,150円	144円

増減益要因の内訳(百万円)	増減益		DPU換算
	増益	減益	
外部成長(当期・前期取得物件)	126		+152円
前期取得物件NOIの増加	146		
上記に係る減価償却費の増加		20	
内部成長(既存物件)		68	-83円
NOIの減少		103	
(収入) 賃料等収入の増加	30		
附加使用料の減少(季節要因等)		128	
原状回復費収入の増加	11		
その他賃貸事業収入の増加	9		
(費用) 水道光熱費の減少(季節要因等)	123		
公租公課の増加		92	
修繕工事費の増加		106	
仲介手数料の減少	25		
広告宣伝費の減少	13		
その他賃貸事業費用の減少	8		
減価償却費の減少	55		
資産運用報酬・一般管理費の増加		20	
財務費用・その他営業外損益	116		+141円
(収入) 管理組合精算金等の増加	31		
(費用) 支払利息(投資法人債利息含む)の減少	66		
その他営業外費用の減少	19		
特別損益		54	-66円
補助金収入の剥落		54	

通期稼働による前期比+約5ヵ月間の寄与

既存物件の賃料等収入は増加

修繕工事費の増加は、テナント誘致やバリューアップを目的とした前倒し実施によるもの

毎年6月期のみ計上

リファイナンスによる圧縮

省エネ改修等推進事業の対象物件に対する補助金収入の剥落

(単位:百万円)

科目	2014年6月期 (第25期・予想)	2014年6月期 (第25期・実績)	前期比
	金額	金額	金額
賃料等収入	12,879	12,931	52
その他賃貸事業収入	751	802	51
賃貸事業収入(a)	13,630	13,734	104
営業収益	13,630	13,734	104
公租公課	1,992	1,990	-1
諸経費	2,732	2,774	41
外注委託費	530	524	-6
水道光熱費	857	860	3
保険料	27	27	0
修繕工事費	398	444	45
管理委託料	224	227	3
管理組合費	562	562	0
その他賃貸事業費用	131	128	-2
減価償却費	1,837	1,834	-2
賃貸事業費用(b)	6,562	6,599	37
資産運用報酬	474	478	4
その他一般管理費	244	230	-14
営業費用	7,281	7,308	26
営業利益	6,348	6,425	77
賃貸事業損益(a-b)	7,067	7,134	66
減価償却前賃貸事業損益(NOI)	8,904	8,968	63
営業外収益	49	47	-1
支払利息(投資法人債利息含む)	1,263	1,259	-4
その他営業外費用	141	140	-1
営業外費用	1,405	1,399	-5
経常利益	4,992	5,073	81
税引前当期純利益	4,992	5,073	81
当期純利益	4,991	5,072	81
当期未処分利益	5,013	5,094	81

期末発行済投資口総数	825,000口	825,000口	- 口
1口当たり分配金(DPU)	6,050円	6,150円	100円

(注) 前期決算発表時の予想を記載しています。

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)	3		+4円
前期取得物件NOIの増加	3		
上記に係る減価償却費の増加		0	
内部成長(既存物件)	73		+89円
NOIの増加	60		
(収入) 賃料等収入の増加	52		
解約違約金等の増加	19		
原状回復費収入の増加	23		
その他賃貸事業収入の増加	8		
(費用) 修繕工事費の増加		45	
その他賃貸事業費用の減少	2		
減価償却費の減少	3		
資産運用報酬・一般管理費の減少	10		
財務費用・その他営業外損益	3		+4円
(収入) 管理組合精算金等の減少		1	
(費用) 支払利息(投資法人債利息含む)の減少	4		
その他営業外費用の減少	1		

稼働率の上昇が主因

修繕工事費の増加は、テナント誘致やバリューアップを目的とした前倒し実施によるもの

2014年6月期(第25期)の業績予想の前提条件

- 保有資産; 計62物件(2014年6月期末保有)
- 平均稼働率; 96.6%(新規契約・解約通知済等、確定分のみ計上)
- 発行済投資口の総数; 825,000口
- LTV(出資総額ベース); 49.9%(2014年6月期末時点)

(単位:百万円)

科目	2014年6月期 (第25期)	2014年12月期 (第26期・予想)	前期比
	金額	金額	金額
賃料等収入	12,931	13,003	71
その他賃貸事業収入	802	876	73
賃貸事業収入(a)	13,734	13,879	145
営業収益	13,734	13,879	145
公租公課	1,990	1,985	-5
諸経費	2,774	2,986	211
外注委託費	524	545	21
水道光熱費	860	1,057	196
保険料	27	27	0
修繕工事費	444	441	-2
管理委託料	227	228	1
管理組合費	562	556	-5
その他賃貸事業費用	128	127	0
減価償却費	1,834	1,846	12
賃貸事業費用(b)	6,599	6,818	218
資産運用報酬	478	480	2
その他一般管理費	230	231	1
営業費用	7,308	7,530	222
営業利益	6,425	6,348	-76
賃貸事業損益(a-b)	7,134	7,061	-73
減価償却前賃貸事業損益(NOI)	8,968	8,908	-60
営業外収益	47	6	-41
支払利息(投資法人債利息含む)	1,259	1,147	-111
その他営業外費用	140	107	-32
営業外費用	1,399	1,255	-144
経常利益	5,073	5,099	25
税引前当期純利益	5,073	5,099	25
当期純利益	5,072	5,098	25
当期未処分利益	5,094	5,120	25

期末発行済投資口総数	825,000口	825,000口	- 口
1口当たり分配金(DPU)	6,150円	6,180円	30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(当期取得物件)	9		+12円
当期取得物件NOIの増加	13		約5か月間の寄与
上記に係る減価償却費の増加		3	
内部成長(既存物件)		86	-105円
NOIの減少		74	前期の稼働率上昇が主因
(収入) 賃料等収入の増加	52		
附加使用料の増加(季節要因等)	126		季節要因に加え、電気料金単価の上昇による増加
解約違約金等の減少		15	
原状回復費収入の減少		24	前期とほぼ同水準のバリュウアップ工事等を前倒して計画
その他賃貸事業収入の減少		14	
(費用) 水道光熱費の増加(季節要因等)		194	前期とほぼ同水準のバリュウアップ工事等を前倒して計画
修繕工事費の減少	3		
その他賃貸事業費用の増加		7	
減価償却費の増加		9	
資産運用報酬・一般管理費の増加		3	
財務費用・その他営業外損益	102		+124円
(収入) 管理組合精算金等の減少		41	リファイナンスによる圧縮
(費用) 支払利息(投資法人債利息含む)の減少	111		
その他営業外費用の減少	32		

2014年12月期(第26期)業績予想の前提条件

- 保有資産; 計62物件(2014年6月期末保有及び2014年7月取得の芝大門センタービル(追加取得))
- 平均稼働率; 96.8%(新規契約・解約通知済等、確定分のみ計上)
- 発行済投資口総数; 825,000口
- LTV(出資総額ベース); 49.9%(2014年12月期末時点)

(単位:百万円)

科目	2014年12月期 (第26期・予想)	2015年6月期 (第27期・予想)	前期比
	金額	金額	金額
賃料等収入	13,003	13,007	4
その他賃貸事業収入	876	754	-121
賃貸事業収入(a)	13,879	13,761	-117
公租公課	1,985	2,058	73
諸経費	2,986	2,773	-212
外注委託費	545	536	-9
水道光熱費	1,057	917	-139
保険料	27	27	0
修繕工事費	441	329	-112
管理委託料	228	224	-3
管理組合費	556	590	33
その他賃貸事業費用	127	147	19
減価償却費	1,846	1,856	9
賃貸事業費用(b)	6,818	6,689	-128
賃貸事業損益(a-b)	7,061	7,072	10
減価償却前賃貸事業損益(NOI)	8,908	8,928	20
資本的支出	1,032	1,100	68
減価償却前賃貸事業キャッシュフロー(NCF)	7,875	7,828	-47

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	6		
上記に係る減価償却費の増加		0	
内部成長(既存物件)	4		+5円
NOIの増加	14		
(収入)賃料等収入の減少		6	前期の稼働率低下による減少
附加使用料の減少(季節要因等)		117	
その他賃貸事業収入の減少		4	
(費用)公租公課の増加		71	
水道光熱費の減少(季節要因等)	140		
修繕工事費の減少	113		巡航水準の修繕計画による減少
管理組合費の増加		33	
その他賃貸事業費用の増加		5	
減価償却費の増加		9	

2015年6月期(第27期)の賃貸事業収支の見通しの前提条件

- 保有資産; 計62物件(2014年6月期末保有及び2014年7月取得の芝大門センタービル(追加取得))
- 平均稼働率; 97.1%(2014年12月期の前提に加えて一部新規契約等を想定)

(単位:百万円)

科目	2013年12月期末 (第24期末)		2014年6月期末 (第25期末)		前期比	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
流動資産	22,139	5.3%	23,562	5.7%	1,422	6.4%
現金及び預金	9,781	2.4%	11,557	2.8%	1,776	18.2%
信託現金及び信託預金	11,856	2.9%	11,517	2.8%	-339	-2.9%
その他の流動資産	501	0.1%	486	0.1%	-14	-2.9%
固定資産	391,656	94.6%	390,354	94.3%	-1,302	-0.3%
有形固定資産	386,429	93.3%	385,205	93.0%	-1,223	-0.3%
無形固定資産	4,798	1.2%	4,797	1.2%	-0	-0.0%
投資その他の資産	429	0.1%	350	0.1%	-78	-18.2%
差入敷金保証金	49	0.0%	53	0.0%	4	9.0%
その他	379	0.1%	296	0.1%	-82	-21.8%
繰延資産	178	0.0%	188	0.0%	9	5.4%
投資法人債発行費	178	0.0%	188	0.0%	9	5.4%
資産の部合計	413,974	100.0%	414,104	100.0%	130	0.0%

流動負債	35,460	8.6%	37,900	9.2%	2,440	6.9%
短期借入金	2,000	0.5%	2,000	0.5%	-	-
1年内返済予定の長期借入金	12,235	3.0%	6,332	1.5%	-5,903	-48.2%
1年内償還予定の投資法人債	16,000	3.9%	24,000	5.8%	8,000	50.0%
その他	5,225	1.3%	5,568	1.3%	343	6.6%
固定負債	181,419	43.8%	178,991	43.2%	-2,428	-1.3%
長期借入金	121,024	29.2%	126,358	30.5%	5,334	4.4%
投資法人債	40,500	9.8%	32,500	7.8%	-8,000	-19.8%
預り敷金及び保証金	19,895	4.8%	20,133	4.9%	237	1.2%
負債の部合計	216,879	52.4%	216,891	52.4%	12	0.0%
出資総額	192,044	46.4%	192,044	46.4%	-	-
剰余金	5,050	1.2%	5,168	1.2%	118	2.3%
純資産の部合計	197,095	47.6%	197,213	47.6%	118	0.1%
負債・純資産の部合計	413,974	100.0%	414,104	100.0%	130	0.0%

■ 現預金

(単位:百万円)

	第24期末	第25期末	前期比
現金及び預金(信託含む)	21,637	23,075	+1,437
うち預り敷金及び保証金(注)	10,395	10,633	+237

(注)リリースしている敷金相当額(第24期末:9,500百万円、第25期末:9,500百万円)を除く。

■ 固定資産

(単位:百万円)

物件取得(付随費用含む)	-
資本的支出	+681
減価償却費	-1,834
その他	-150
固定資産計	-1,302

■ 有利子負債

(単位:百万円)

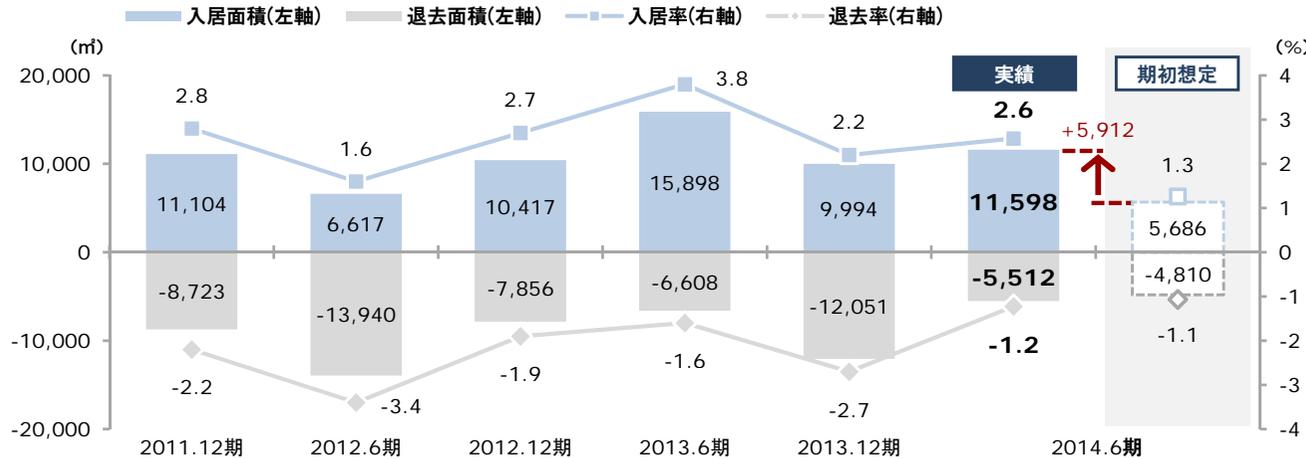
	新規調達	返済・償還	前期比
短期借入金	-	-	-
長期借入金	11,500	12,069	-569
投資法人債	5,000	5,000	-



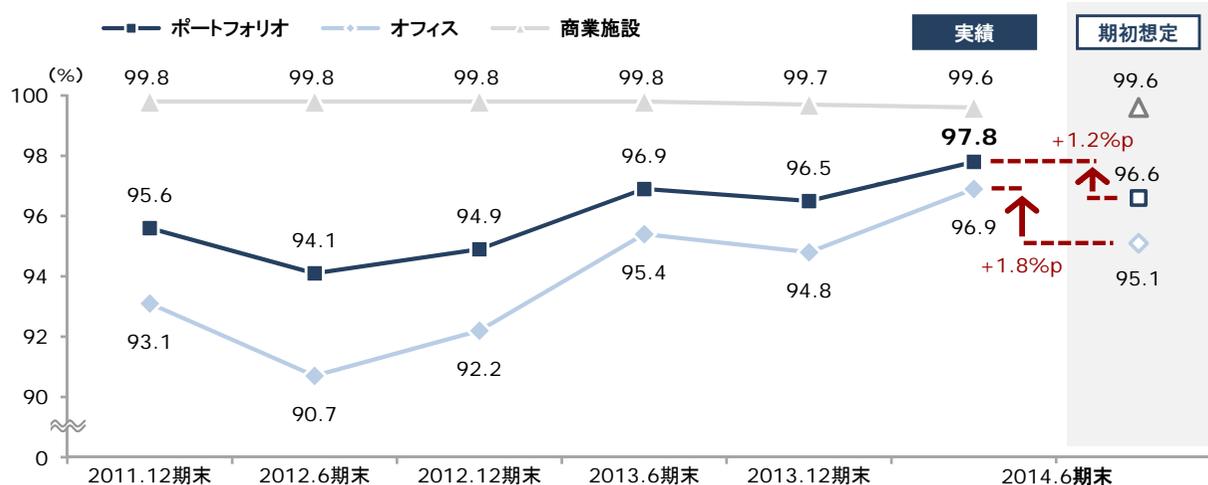
3. 運用の状況と今後の戦略

当期末の稼働率は97.8%に上昇（前期末比+1.3%p、期初想定比+1.2%p）

■ 入退去面積と入退去率の推移



■ 稼働率の推移



■ 主なリーシングの状況

JPRクレスト竹橋ビル	2013.12末稼働率	2014.6末稼働率	前期比
	51.4%	100.0%	+48.6%p
	退去	入居	入居-退去
	-㎡	1,587㎡	+1,587㎡

- 4フロア一括利用テナント入居により満室稼働
- 立地改善を目的とした本社移転

JPR博多ビル	2013.12末稼働率	2014.6末稼働率	前期比
	97.7%	85.3%	-12.4%p
	退去	入居	入居-退去
	-1,972㎡	1,152㎡	-820㎡

- 大口テナント解約により稼働率は67%に一旦低下
- 新規テナント6件を誘致し、稼働率を早期に回復

オリナスタワー	2014.6末稼働率	2014.12末稼働率	前期比
	94.2%	95.6%	+1.4%p
	退去	入居	入居-退去
	-1,758㎡	2,102㎡	+344㎡

- 自社ビルへの統合移転による大口解約が発生
- ダウンタイムなく後継テナント誘致
- 本社拡張、グレード改善を目的とした移転

その他のリーシング状況トピックス

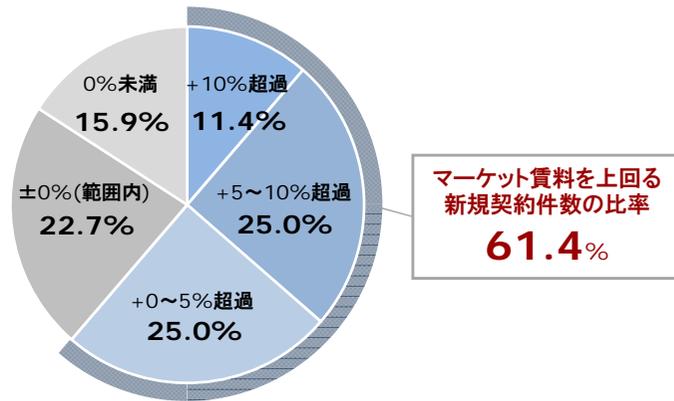
- 当期末の100%稼働物件は計42件（前期比+8件増加）
- 賃料水準が高く、立地やビルグレードの改善を目的とした移転が多い
- 館内増床は新規契約の32%（件数ベース）を占め、幅広い業種で確認

（注）オリナスタワーの稼働率と入退去面積は、決算発表時点で確定している契約に基づく2014年12月期の予想数値であり、今後変動する可能性があります。

賃料重視のリーシング推進とテナント退去の抑制により、オフィス平均賃料単価は僅かに上昇

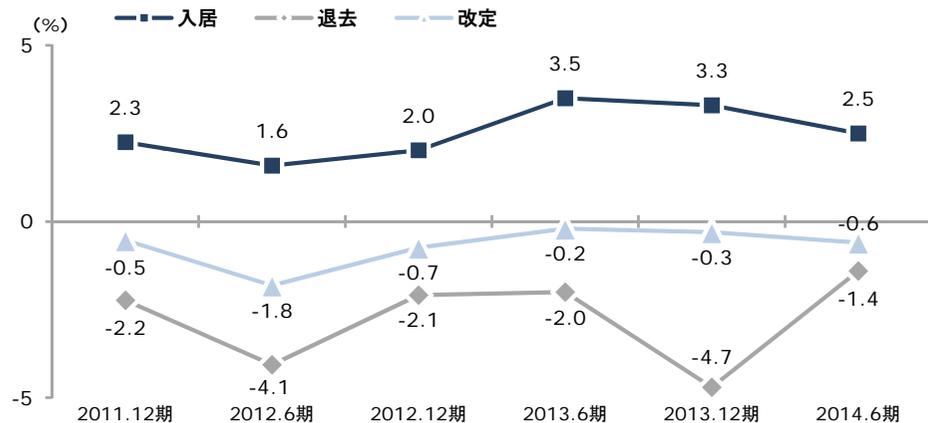
■ 新規契約賃料の状況

2014年6月期の新規契約における成約賃料とマーケット賃料との乖離率別件数比



(注) マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が各評価時点で査定している本投資法人保有物件のマーケット成約賃料(基準階)の上限から下限の範囲であり、「+0~+10%超過」は上限、「0%未満」は下限からの各々の乖離率に基づく成約件数を算出してあり、「±0%」は上限と下限の範囲内であることを表わしています。

■ 入居・退去・改定による月額賃料変動率の推移



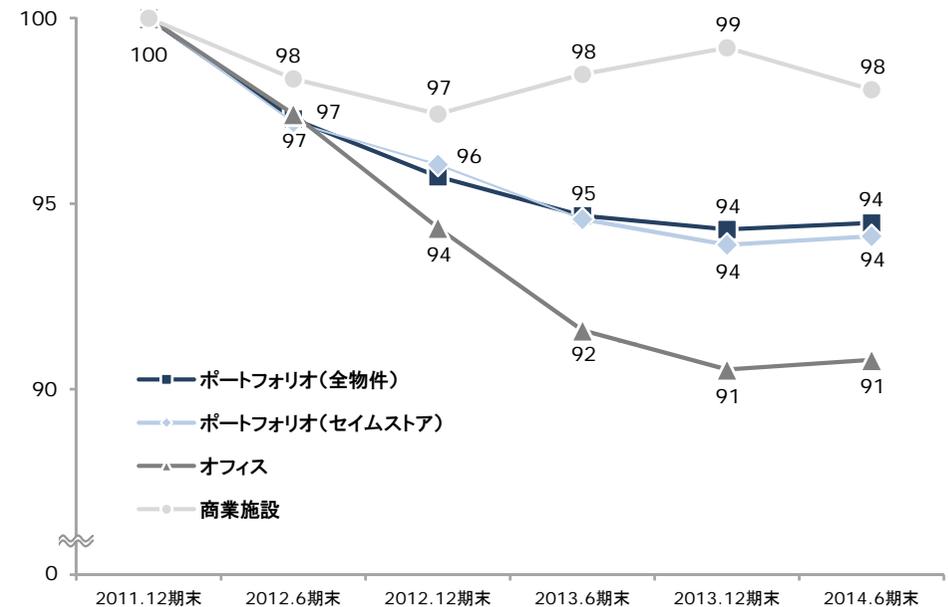
(注) 月額賃料変動率=各決算期の異動要因による月額賃料変動額合計÷各前期決算期末の月額賃料総額(共に共益費含む)
異動要因は入居・退去・賃料改定によるものであり、賃料改定には段階賃料等を含みます。

■ 平均賃料単価の推移

(共益費込賃料単価; 千円/坪)

	2011.12 期末	2012.6 期末	2012.12 期末	2013.6 期末	2013.12 期末	2014.6 期末
ポートフォリオ(全物件)	14.9	14.5	14.3	14.1	14.1	14.1
ポートフォリオ(セイムストア)	14.8	14.4	14.2	14.0	13.9	13.9
オフィス	18.2	17.7	17.1	16.6	16.4	16.5
商業施設	9.9	9.7	9.7	9.8	9.8	9.7

(2011年12月期末を100として指数化)

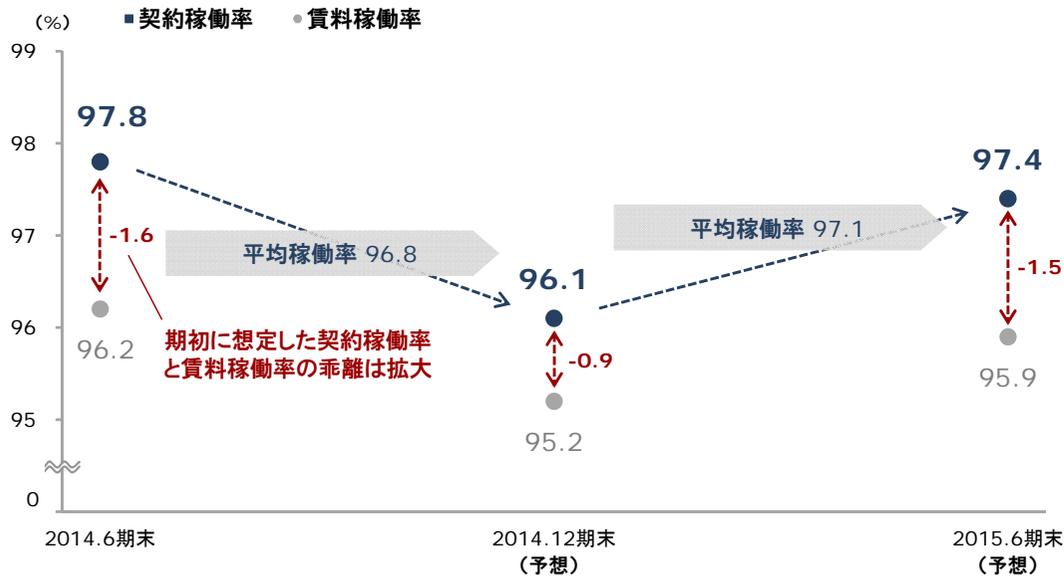


(注) 上記のグラフは各決算期末における平均賃料単価について、2011年12月期末時点を100とした場合の相対的な数値を記載しています。セイムストアは2011年12月期より2014年6月期まで継続保有している物件を記載しています。

次期(2014年12月期)の稼働率は低下するも、既存物件ベースの賃料等収入は増加の見通し

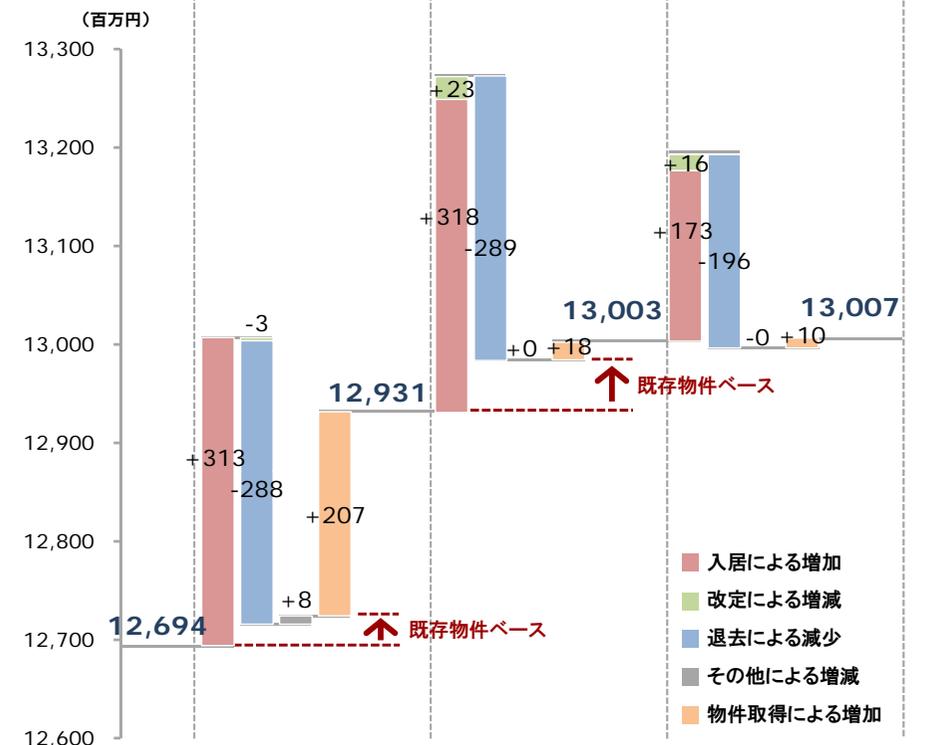
■ リーシング方針と稼働率の見通し

2014.12期(第26期)	2015.6期(第27期)
<ul style="list-style-type: none"> 前期末時点での契約確定ベース(新規契約済・解約通知受領等)にて稼働率を想定 MS芝浦ビル・兼松ビル等での解約の影響により、期末稼働率は96.1%に低下を想定 前期(2014.6期)の稼働率上昇により、既存物件における当期の賃料等収入は前期比増収の見通し 検討中テナント等の新規取込みにより更なる増収を図る 	<ul style="list-style-type: none"> 前期(2014.12期)の前提条件に加え、新規入居と退去を一部想定 前期解約となる物件は、賃料重視のリーシング方針により一定のダウンタイムを見込む 契約賃料の引上げを企図したフリーレントの活用により、業績見通しへの収益計上は限定的な水準に留まる 前期に前倒して計画に織り込んでいるバリューアップ工事を含めた総合提案により、アップサイドを優先したリーシングを推進



■ 賃料等収入の見通しにおける前期比変動要因の推移

	2014.6期(第25期)	2014.12期(第26期・予想)	2015.6期(第27期・予想)
賃料等収入合計	12,931百万円 (+237百万円)	13,003百万円 (+71百万円)	13,007百万円 (+4百万円)
賃料等収入(既存物件)	12,691百万円 (+30百万円)	12,743百万円 (+51百万円)	12,736百万円 (-6百万円)

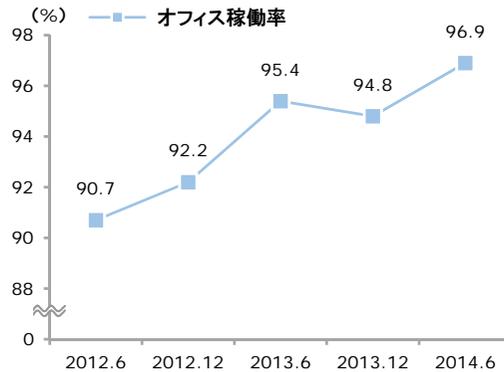
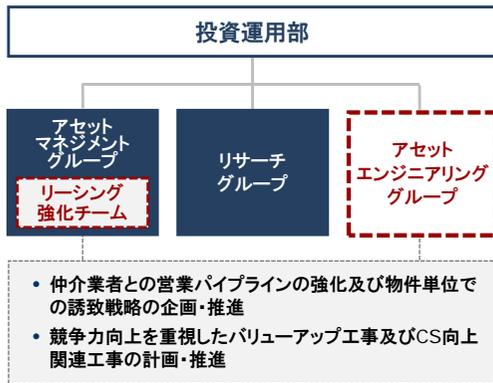


(注1) 賃料等収入には、賃料・共益費の他、地代、駐車場収入、広告物掲出料等の定額収入を計上しています。
 (注2) 既存物件は、2013年12月期(第24期)以降、通期稼働している物件を対象としています。

資産運用会社独自の推進体制とCS向上施策の相乗効果によるリーシングの強化

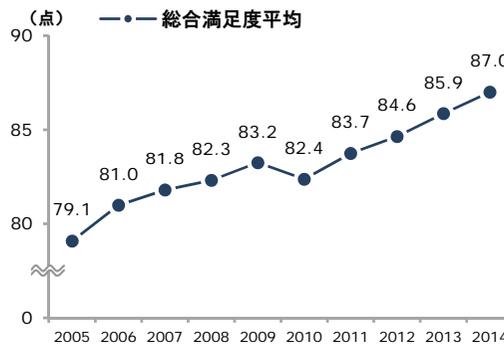
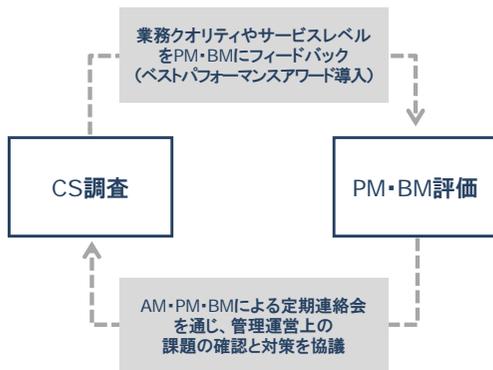
■ 資産運用会社のリーシング体制

リーシング強化チームとエンジニアリンググループを中心とした推進体制



■ テナント満足度(CS)向上への取り組み

総合満足度平均; **87**/100点 「満足」+「やや満足」の合計比率; **95.5%** (2014年調査結果)



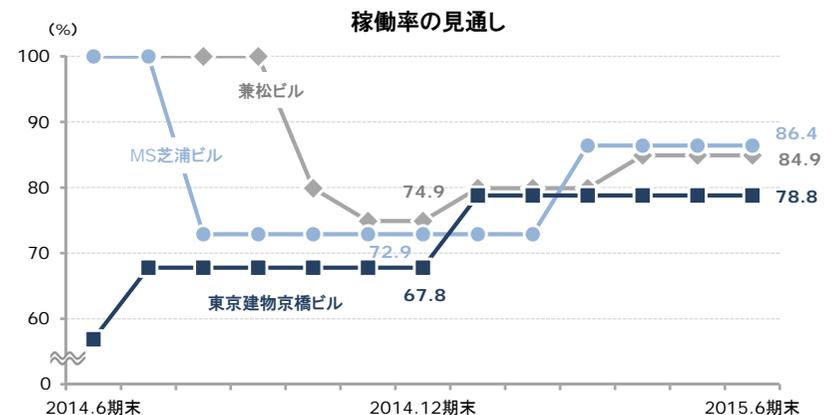
調査時期:2014年5-6月、調査対象:41棟、テナント429社
 設問項目は、管理運営、テナント対応、防犯・安全(警備)、緊急時対応、環境保全等の7分野で構成しており、各分野の各設問に対して「満足=4」「やや満足=3」「やや不満=2」「不満=1」の4段階の回答を設定

■ 主なリーシングの取り組み

(想定稼働率は業績予想の前提条件を記載)

ビル名	稼働率	2014.6末	2014.12末(想定)	2015.6末(想定)
東京建物京橋ビル		56.9%	67.8%	78.8%
MS芝浦ビル		100.0%	72.9%	86.4%
兼松ビル		100.0%	74.9%	84.9%

ビル名	取り組み
東京建物京橋ビル	<ul style="list-style-type: none"> 内外装と設備をフルリニューアル 立地の優位性、来店型用途の希少性があり、幅広い業種が新規入居 マーケット賃料を大幅に上回る新規契約賃料の実績
MS芝浦ビル	<ul style="list-style-type: none"> 2014年7月末に統合移転目的のテナントの解約 1,200坪の纏まった面積を確保できる規模の希少性があり、集約移転ニーズを開拓すべくターゲット・リーシングを推進 2013年に共用部リニューアル、2014年に空調リニューアルを実施
兼松ビル	<ul style="list-style-type: none"> 2014年9月以降、拠点閉鎖等による複数テナントの解約 活発なテナント需要と優良物件の品薄感から周辺相場は上昇傾向 高い顕示性と規模の優位性のある物件であるため、賃料水準を重視したテナント誘致に取り組む



(注)「AM」はアセット・マネジャー(資産運用会社)、「PM」はプロパティ・マネジャー、「BM」はビルメンテナンス会社を表わしています。

東京都心オフィス、首都圏商業施設を中心に投資検討を進めたものの、当期は取得には至らず多様なパイプラインを活用した相対取引に取り組み、適正価格による厳選投資スタンスを堅持

■ 投資ターゲット

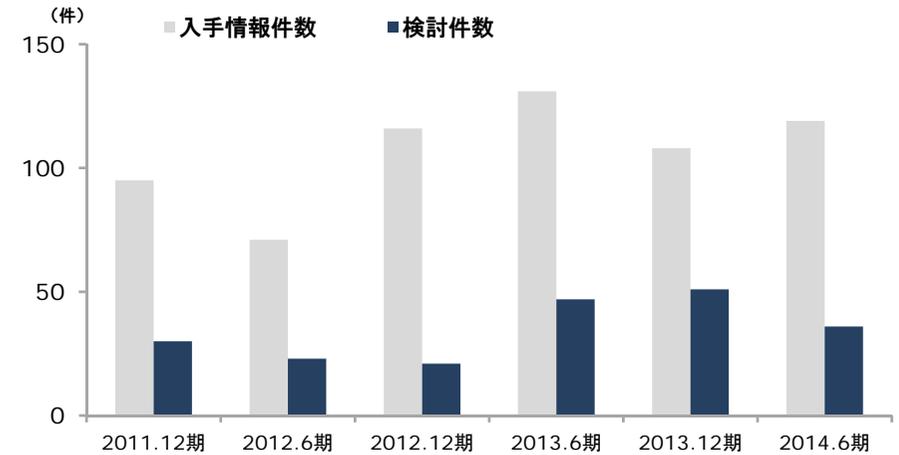


エリアや用途の組合せによる利回り水準の確保

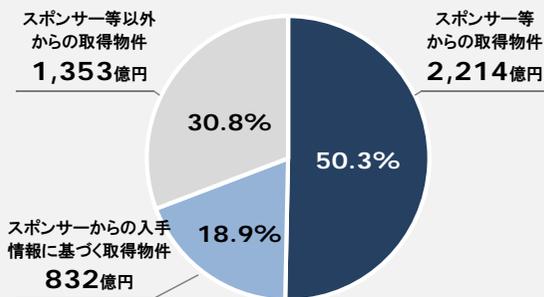
ポートフォリオNOI利回りを下回る場合でも成長を期待できる物件は積極的な検討を継続
パイプラインを問わず、JPRに寄与する成長性や収益性の判断に基づき投資対象を選別

多様なパイプラインを活用した投資戦略を推進

■ 入手情報件数及び検討件数の推移と内訳



累計資産取得額のパイプライン別内訳



(注) 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別目的会社(SPC)を意味します。

スポンサー・パイプライン

- 東京建物が開発・保有する大規模物件の取得
- 安田不動産や大成建設等からの情報収集強化

独自ネットワーク

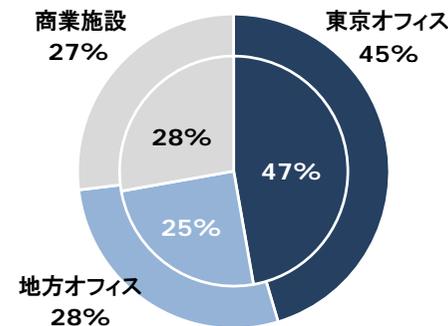
- 実績に基づく事業者等とのネットワーク
- 入札案件についても厳選検討のうえ参加

共有物件等の追加優先取得

- ポートフォリオの56%を占める共有物件等
- 優先交渉権活用による相対取引の推進

2014年6月期の内訳

(外側:入手情報件数、内側:検討件数)



- 東京都心オフィス検討比率 **28%**
対象は大規模開発物件から中規模物件まで
- 地方オフィスの検討対象は、大阪・名古屋・福岡
- スポンサー・パイプライン検討比率 **25%**

(注) 総検討件数に対する比率を表わしています。



■ 取得ハイライト

- スポンサーの安田不動産グループのサポートを活用
- ポートフォリオ平均を上回るNOI利回り4.7%での取得
- 優先交渉権活用による外部成長の実現

■ 本物件の特徴

- 中小ビルが多い本物件周辺エリアにおける規模の優位性
- 羽田空港やJR品川駅等の広域交通網へのアクセス良好
- 稼働率は100%(2014年6月期末)であり、既存保有床では賃料増額改定の実績あり

専有部分の状況

10F	他の権利者	
9F	他の権利者	
8F	既保有	
7F	既保有	
6F	既保有	
5F	既保有	
4F	本取得対象	
3F	他の権利者	
2F	本取得対象	既保有
1F	他の権利者	既保有
B1F	他の権利者	既保有

本取得対象持分: 12.6%
(取得後、JPR持分合計65.4%)

取得価格
800 百万円

鑑定評価額
846 百万円

NOI利回り
[取得時想定] 4.7%

償却後NOI利回り
[取得時想定] 4.1%

(注) 取得時想定NOI利回り及び償却後NOI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おり、期間中の平均稼働率は96%で想定しています。

都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅徒歩3分
都営地下鉄三田線「御成門」駅徒歩4分
JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩9分



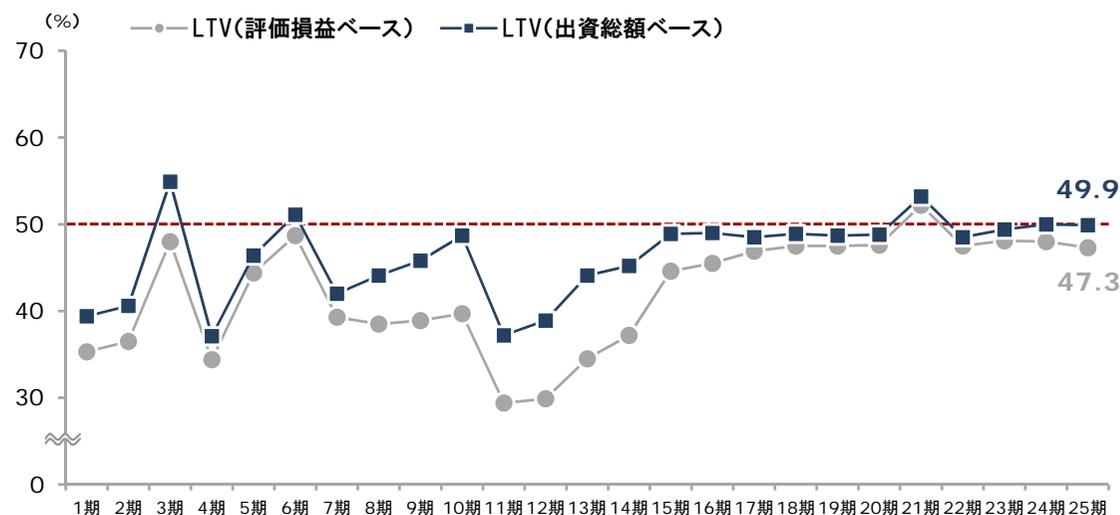
所在地	港区芝大門一丁目703番地3ほか
竣工	1993年7月
延床面積	11,419.93㎡
所有形態	区分所有権(本件取得対象持分12.6%)
取得先	個人
取得日	2014年7月30日

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97%台の高水準を維持

■ 主要な財務指標の状況

	2013年 12月期末	2014年 6月期末	前期比
LTV(出資総額ベース)	50.0%	49.9%	-0.1%p
LTV(評価損益ベース)	48.0%	47.3%	-0.7%p
長期固定金利比率	97.2%	97.2%	- %p
有利子負債平均残存年数	3.5年	3.7年	+0.2年
有利子負債平均コスト	1.53%	1.44%	-0.09%p

■ LTVの推移



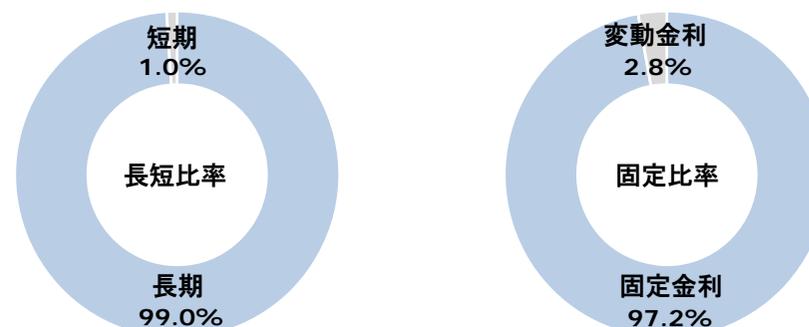
■ 格付の状況

(2014年6月30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

■ 長期固定金利比率

(2014年6月30日現在)

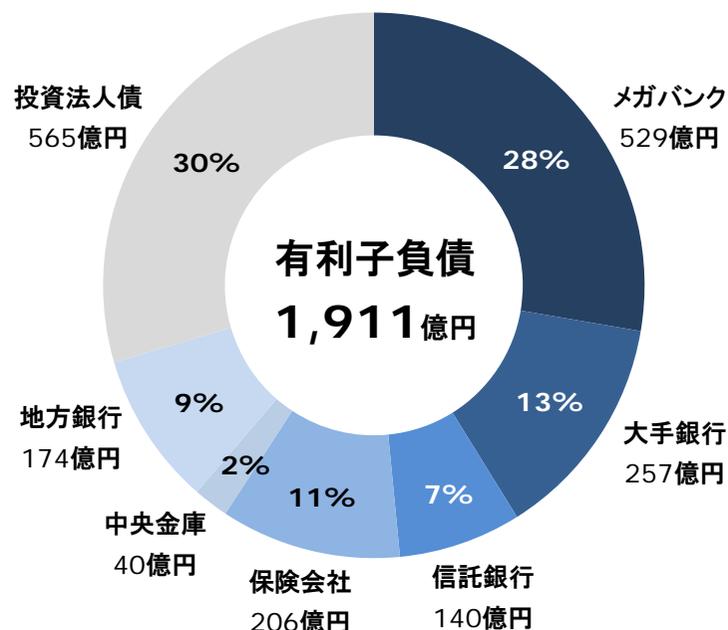


相対取引をベースに金融機関30行とのレンダー・フォーメーションを構築
上場以来、調達先の分散と調達コストの低減を目的に投資法人債を機動的に発行

■ 借入金の状況

金融機関	2014年6月期末 残高 (百万円)
みずほ銀行	22,000
三菱東京UFJ銀行	18,000
三井住友銀行	12,900
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
日本政策投資銀行	5,820
福岡銀行	5,000
損害保険ジャパン	4,000
明治安田生命保険	3,670
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
住友生命保険	2,000
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(注2)	2,000
りそな銀行	2,000
伊予銀行	1,000
東京海上日動火災保険	1,000
農林中央金庫(注3)	1,000
東京都民銀行(注4)	1,000
横浜銀行(注4)	1,000
みなと銀行(注4)	800
山口銀行(注4)	500
千葉興業銀行(注4)	100
借入金合計	134,690

有利子負債の調達先



(注1) 全て無担保・無保証による借入れです。
(注2) 借入残高2,000百万円の内、1,000百万円が短期借入れです。
(注3) 短期借入れです。
(注4) シンジケートローンの長期変動金利による借入れです。
(注5) (注2~4)を除いて長期固定金利による借入れです。

■ 投資法人債の状況

発行名	2014年6月期末 残高 (百万円)
第6回投資法人債	5,000
第7回投資法人債	4,500
第9回投資法人債	6,000
第11回投資法人債	6,000
第12回投資法人債	7,000
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
投資法人債合計	56,500

■ コミットメントラインの状況

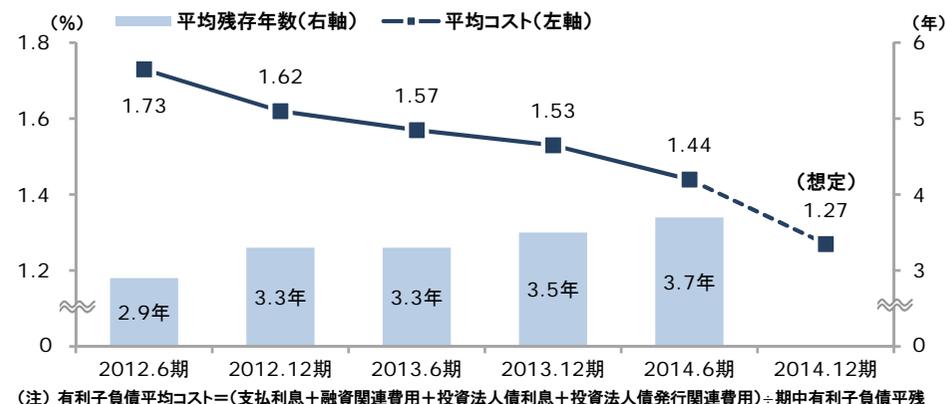
設定先	2014年6月期末 設定額 (百万円)
みずほ銀行	4,000
三菱東京UFJ銀行	4,000
三井住友銀行	4,000
あおぞら銀行	4,000
みずほ信託銀行	4,000
三菱UFJ信託銀行	4,000
りそな銀行	4,000
コミットメントライン合計	28,000

期間12年の投資法人債発行を含む、平均8.9年・1.04%によるリファイナンスを実施

■ 借入れと起債の実績（2014年6月期以降）



■ 有利子負債の平均残存年数と平均コストの推移

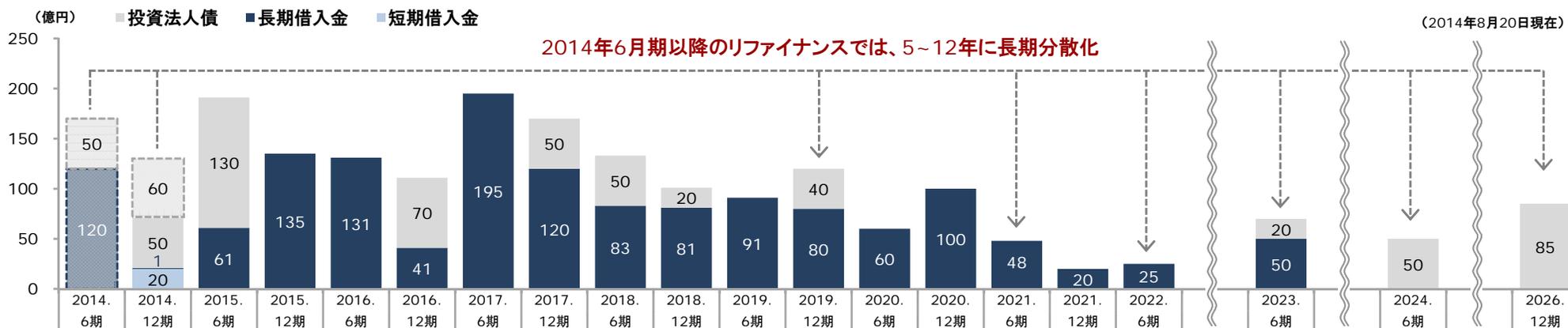


(参考) 2014年12月期以降の有利子負債の返済・償還予定額と平均コスト(短期借入金を除く)

	2014.12期	2015.6期	2015.12期	2016.6期	2016.12期
返済・償還予定額	51億円	191億円	135億円	131億円	111億円
平均コスト	2.00%	1.65%	0.97%	1.34%	1.10%

(注) 2014年12月期の返済・償還予定額は、7月に償還した第9回投資法人債を除いた数値を記載しています。

■ 有利子負債の返済・償還期日の分散状況

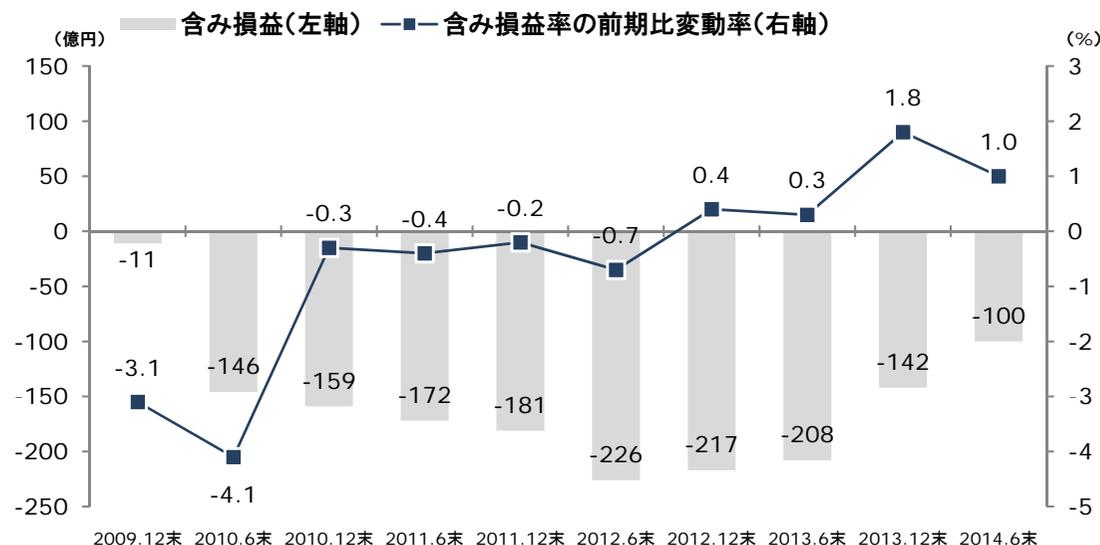


キャップレートの低下に伴い、鑑定評価額は増加傾向

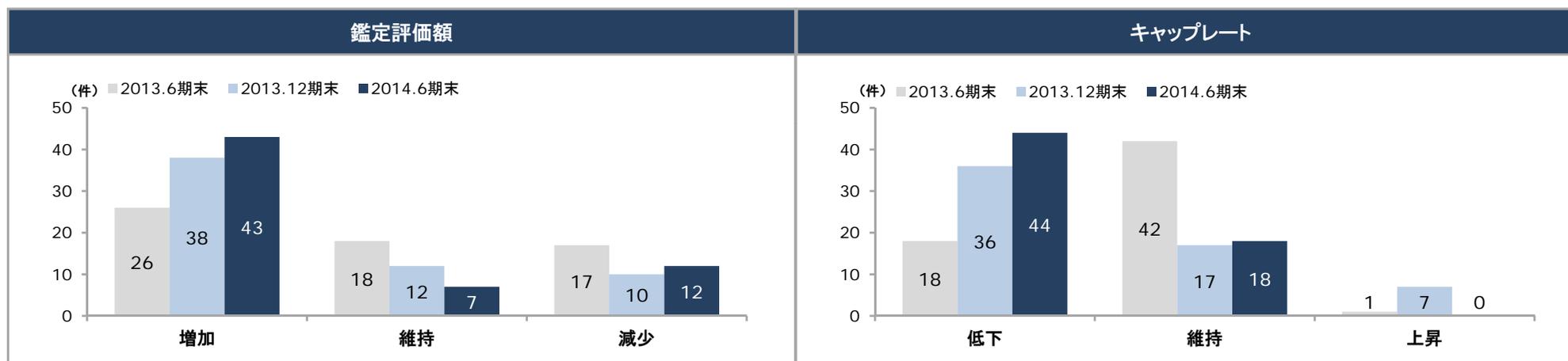
■ 期末鑑定評価

	2013年 12月期末	2014年 6月期末	前期比
物件数	62件	62件	-
鑑定評価額	3,769億円	3,799億円	+29億円
簿価	3,912億円	3,900億円	-12億円
含み損益	-142億円	-100億円	+41億円
含み損益率	-3.6%	-2.6%	+1.0%p

■ 含み損益の推移



■ 鑑定評価額・キャップレートの増減件数



(注) それぞれの時点における「鑑定評価額」と「キャップレート」を比較し、鑑定評価額の推移(増加・維持・減少)とキャップレートの推移(低下・維持・上昇)を物件数ベースで記載しています。

巡航分配金目標6,000円への回復・維持

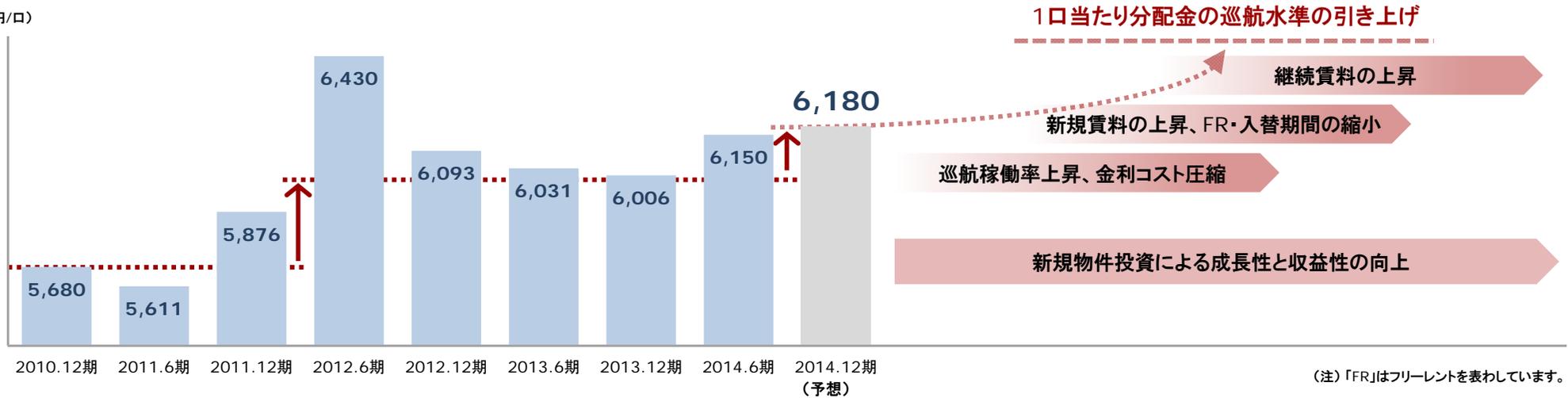
(既存物件の減収を外部成長による収益で補完)

分配金6,000円からの段階的な成長

(外部成長に加え、内部成長により収益力を向上)

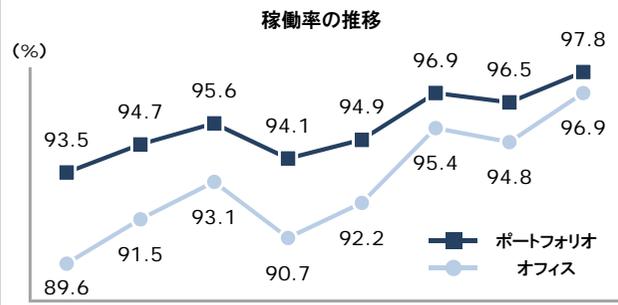
1口当たり分配金

(円/口)



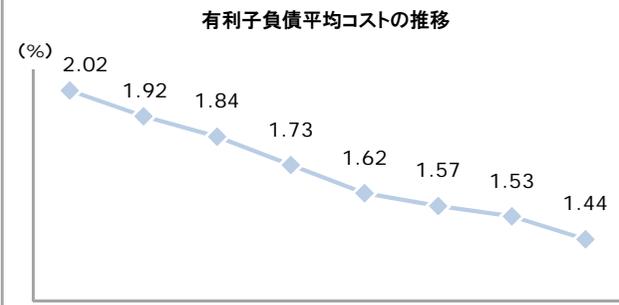
内部成長

- 契約稼働率97%の維持と賃料稼働率の向上
- 回復局面を捉えた平均賃料水準の上昇



財務

- 金利コスト圧縮への継続的な取組み
- 中期的な金利上昇に備えた長期固定化の推進



外部成長

- 東京オフィスへの重点投資を継続
- 成長が期待できる都心オフィス獲得を実現



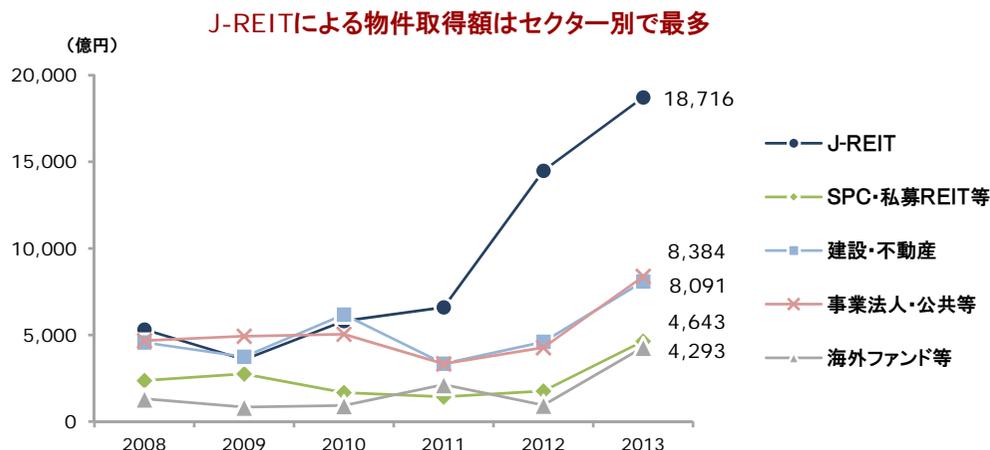
(注) 上記の「稼働率」「有利子負債コスト」「資産規模」の各グラフは、2010年12月期から2014年6月期までの実績を表しています。



4. Appendix

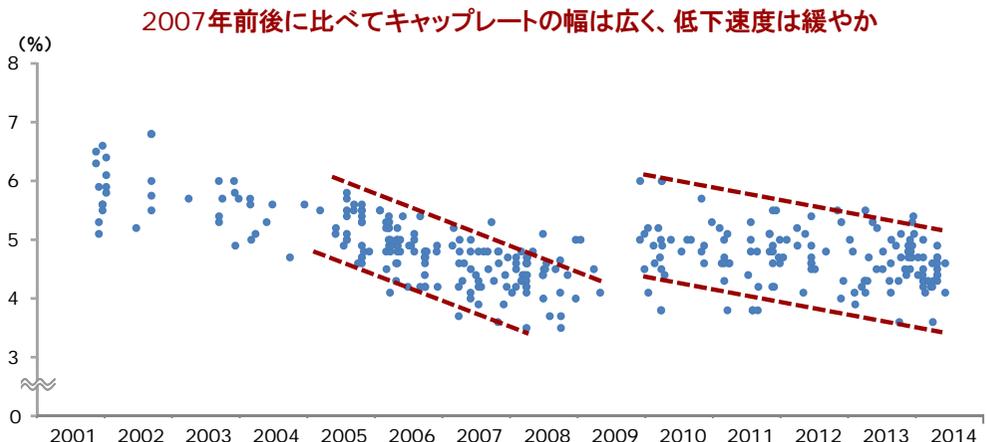
海外ファンドや私募REITによる取引が増加傾向にあるも、J-REITによる物件取得が市場を牽引

■ 業種セクター別取得額の推移



(注) 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)「不動産売買実態調査」に基づきTRIMが作成しています。

■ 東京オフィスの取得キャップレートの推移(J-REIT)



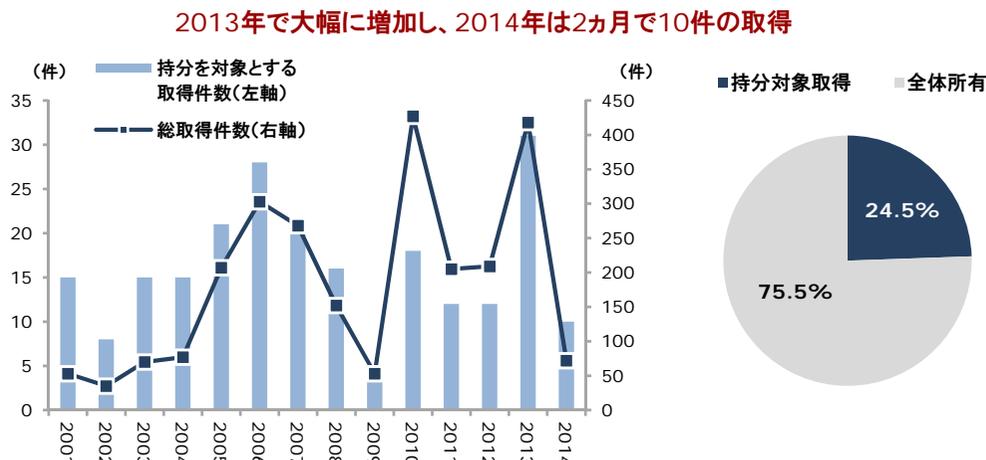
(注) 東京都23区内においてJ-REITが取得したオフィスのキャップレートを記載しており、J-REIT各社のニュースリリースに基づきTRIMが作成しています。

■ アセット別取得額の推移(J-REIT)



(注) 一般社団法人不動産証券化協会の公表データに基づきTRIMが作成しています。

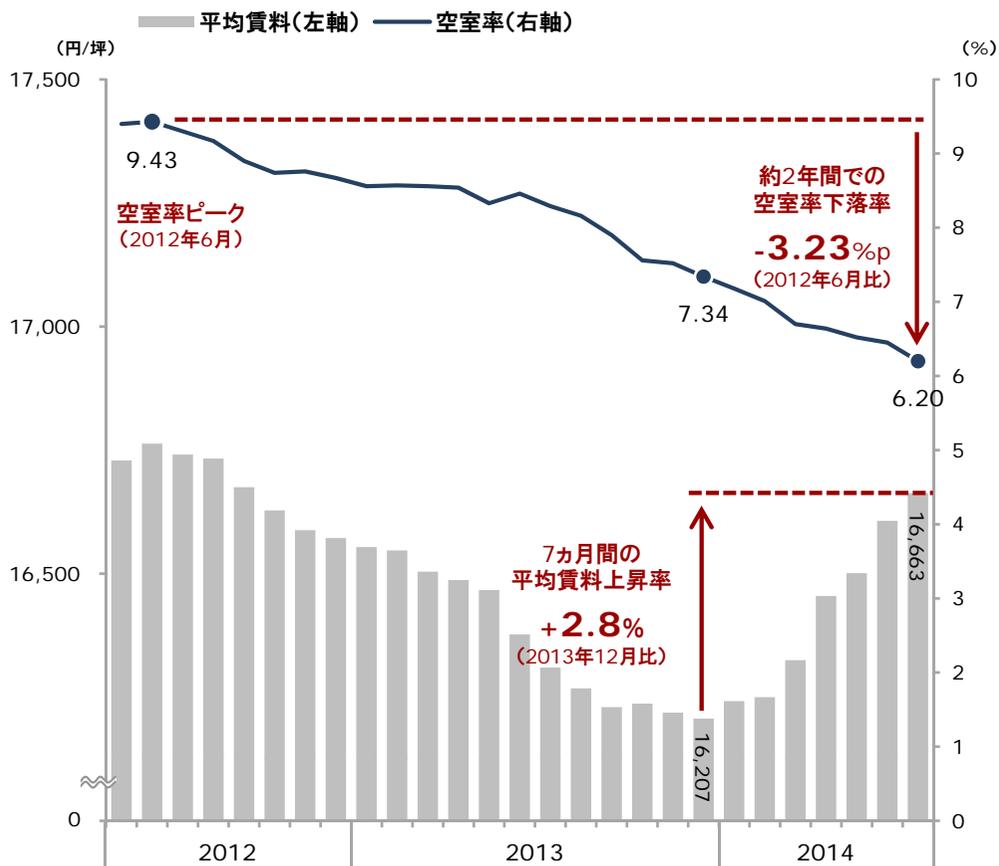
■ 持分取得を対象とする物件数の推移と取得額の構成割合(J-REIT)



(注) 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)「不動産売買実態調査」に基づきTRIMが作成しています。

東京都心5区の空室率7%前後への低下を節目として平均賃料は反転上昇

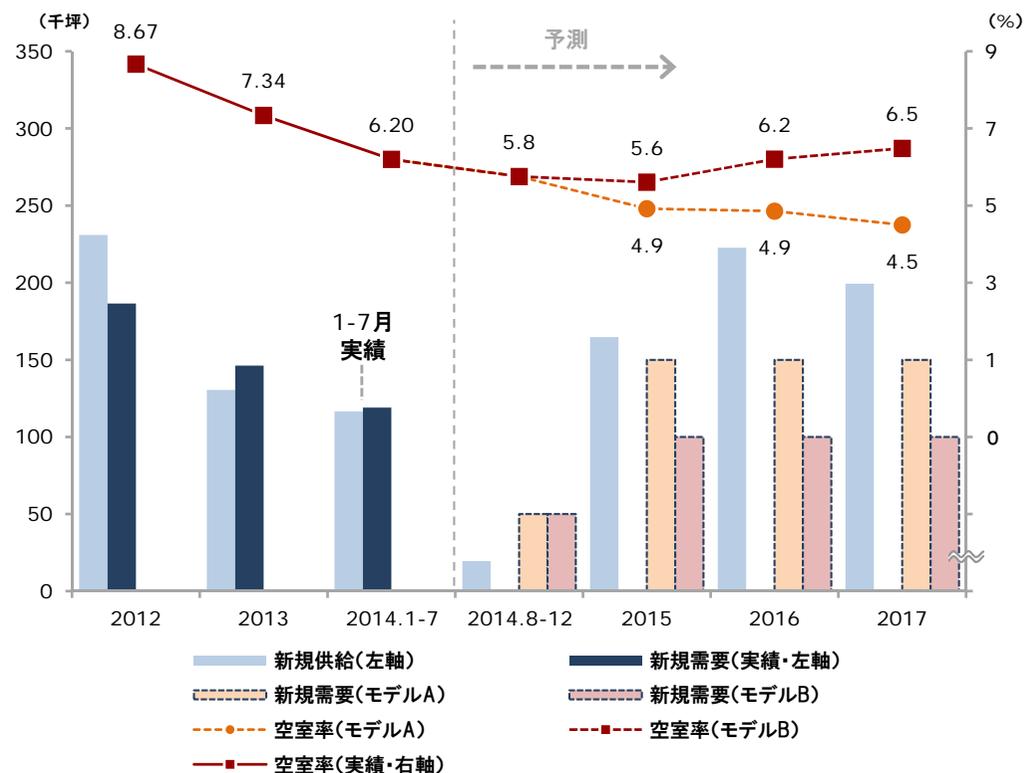
■ 空室率と平均賃料の推移



(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。

■ 新規需給動向と空室率の見通し

- 2014年1月から7月までの新規需要は10万坪超の高水準
- 今後、過去3年間とほぼ同水準の新規需要が創出された場合、2016年以降の大型供給時においても空室率は低下する可能性が高い(モデルA)
- 新規需要が一定程度抑制された場合でも、空室率は5%後半から6%半ばの水準で推移する見通し(モデルB)



(注) 2014年7月までの実績は、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、2014年8月以降の新規供給及び新規需要(モデルA・モデルB)及び空室率(モデルA・モデルB)は、TRIMにおける調査及びシミュレーションをもとに作成しています。

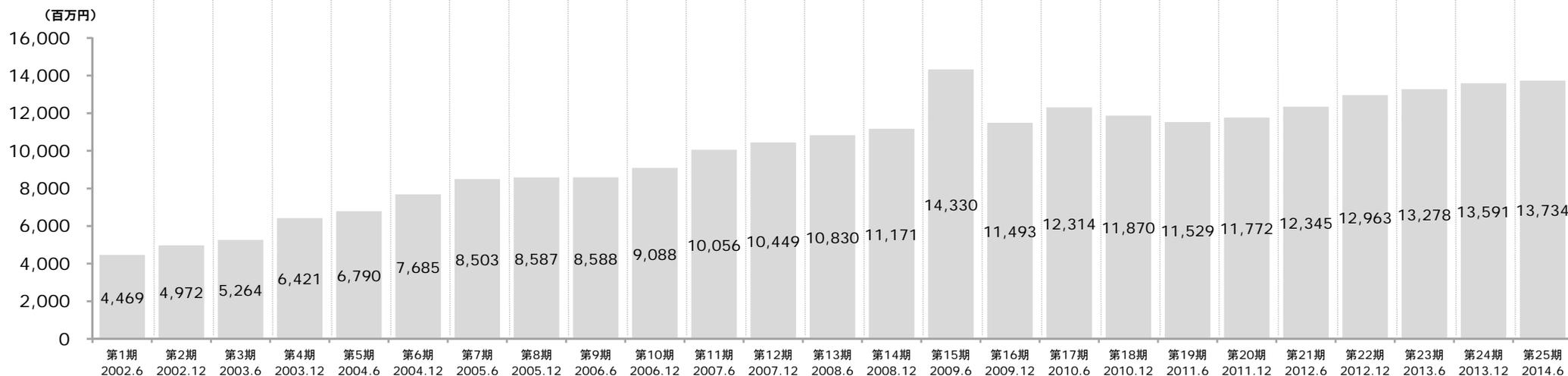
■ 1口当たり分配金の推移



■ 平均稼働率の推移



■ 営業収益の推移

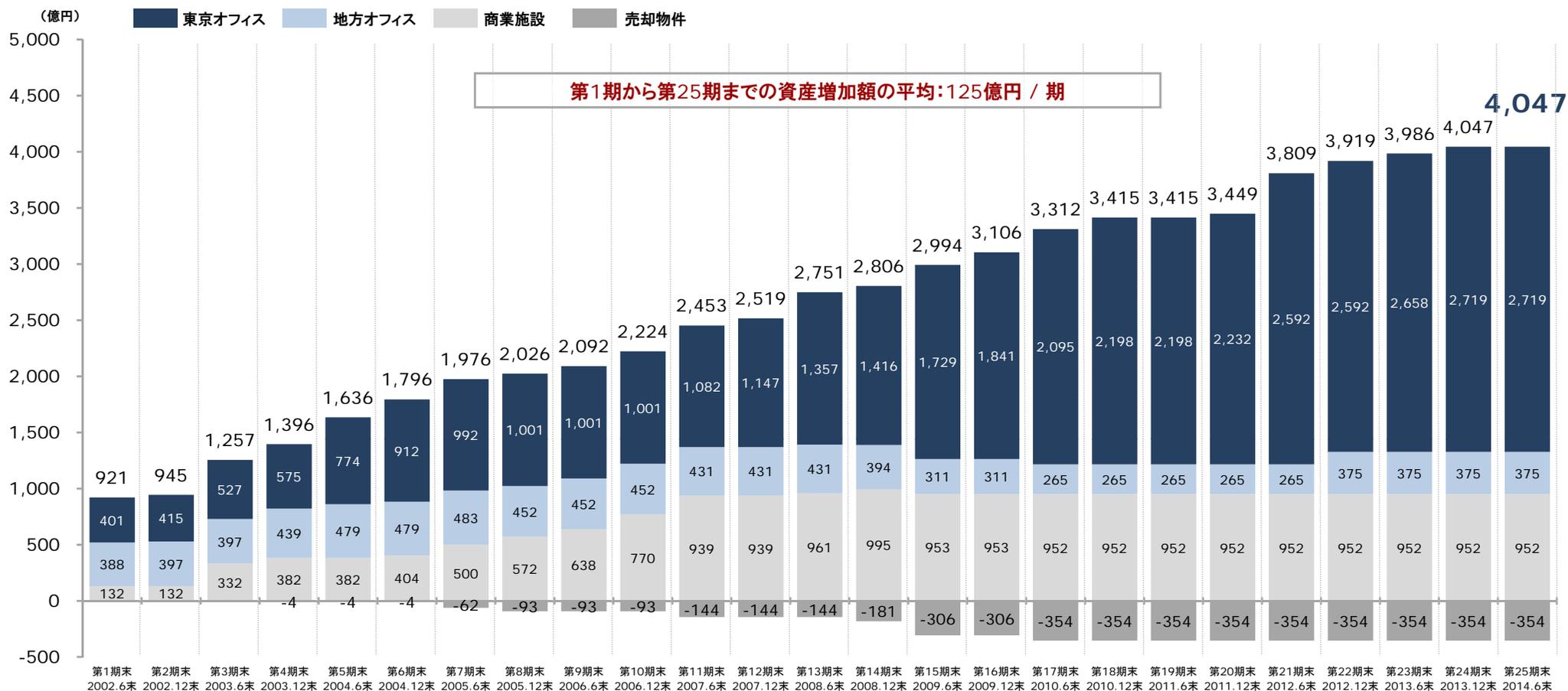


■ ポートフォリオ運用基準

地域別目標投資割合	東京	80~90%	用途別目標投資割合	オフィス	70~90%
	地方	20~10%		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=8:2」
2009年12月期(第16期)に東京オフィスを重視した現行基準に変更

■ 資産規模(取得価格)の推移



複合ポートフォリオの運用メリットを發揮し、高い運用利回りを發揮

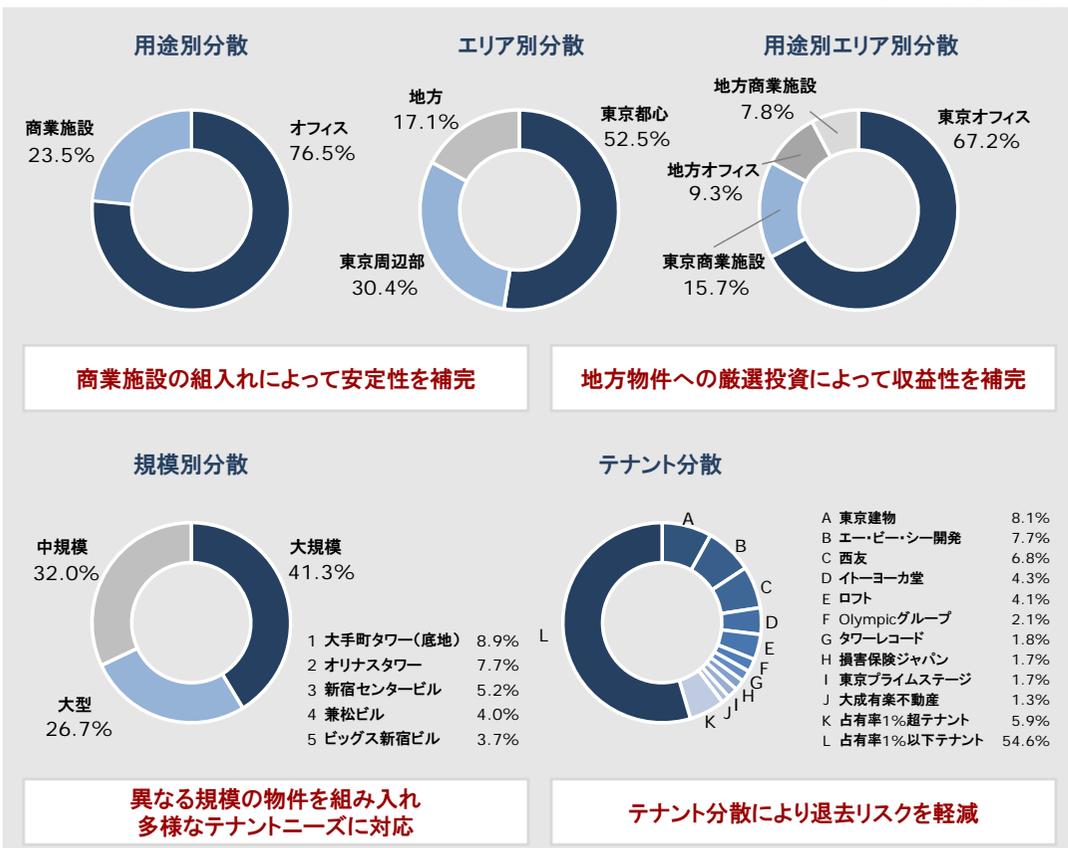
■ ポートフォリオの概要

(2014年6月30日現在)

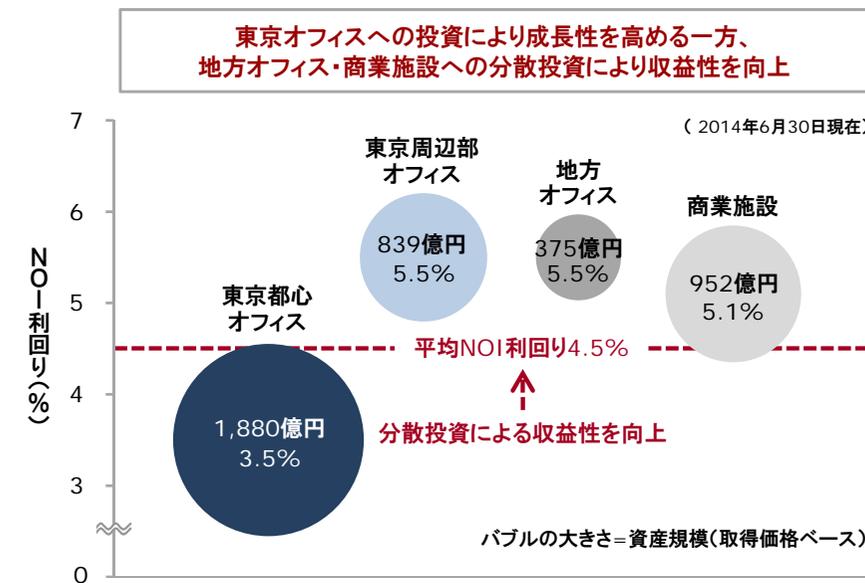
物件数	賃貸可能面積	テナント数	稼働率	NOI利回り	償却後NOI利回り
62物件	47万㎡	628テナント	97.8%	4.5%	3.6%

■ 分散による安定性の向上

(2014年6月30日現在)

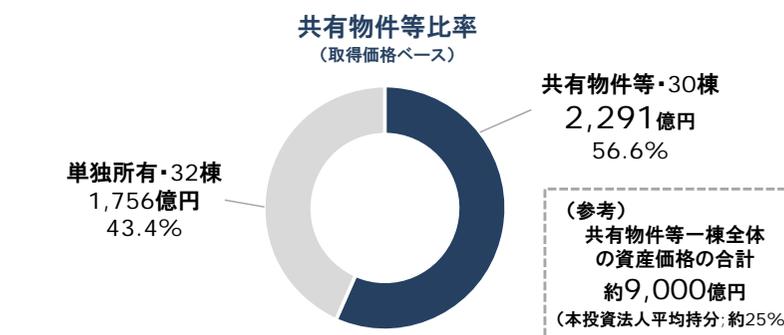


■ 成長性と収益性を高めるポートフォリオ



■ 優先交渉権による成長ポテンシャル

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



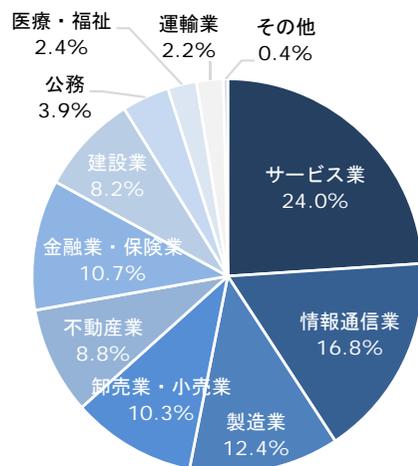
(注) 投資比率は取得価格、テナント分散は賃貸面積に基づく比率を記載しています。

(注) 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及び共有優先交渉権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。

■ テナント業種比率

(オフィスのみ、賃貸面積ベース)

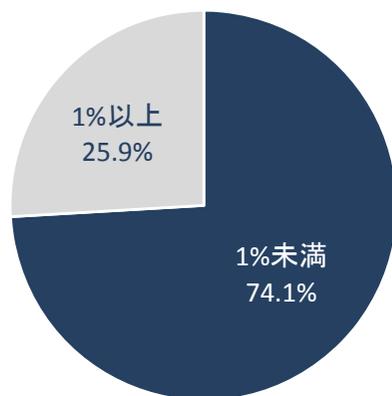
(2014年6月30日現在)



■ 占有割合1%未満テナント比率

(オフィスのみ、賃貸面積ベース)

(2014年6月30日現在)



(注)「テナント業種比率」は、オフィスの賃貸面積の合計に占める各業種別の賃貸面積の合計の比率を記載しています。「占有割合1%未満テナント比率」は、オフィスの賃貸面積の合計に占める占有割合1%未満と1%以上のテナントの各々の賃貸面積の合計の比率を記載しています。なお、転賃(サブリース)を行っているテナントについては、転借人との転賃面積に基づき当該比率を算出しています。

■ 上位20テナント(賃貸面積ベース)

■ スポンサー及びスポンサーグループ
■ 商業施設テナント

順位	テナント名	入居物件	2014年6月期末賃貸面積(m ²)	期末総賃貸面積の占有割合(%)
1	東京建物株式会社	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	37,166.37	8.1
2	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	7.7
3	合同会社西友	田無アスタ	31,121.71	6.8
4	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.3
5	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	4.1
6	株式会社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	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	1.8
8	株式会社損害保険ジャパン	川口センタービル ゆめ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	7,941.96	1.7
9	有限会社東京プライムステージ	大手町タワー(底地)	7,875.50	1.7
10	大成有楽不動産株式会社	ライズアリーナビル	6,023.39	1.3
11	株式会社マルエツ	キューポ・ラ本館棟	5,963.00	1.3
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 薬院ビジネスガーデン	5,146.03	1.1
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	0.9
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	0.9
18	キャ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	鹿島建設株式会社	大宮プライムイースト	4,005.05	0.9
20	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
20	有限責任監査法人トーマツ	MS芝浦ビル	3,922.74	0.9

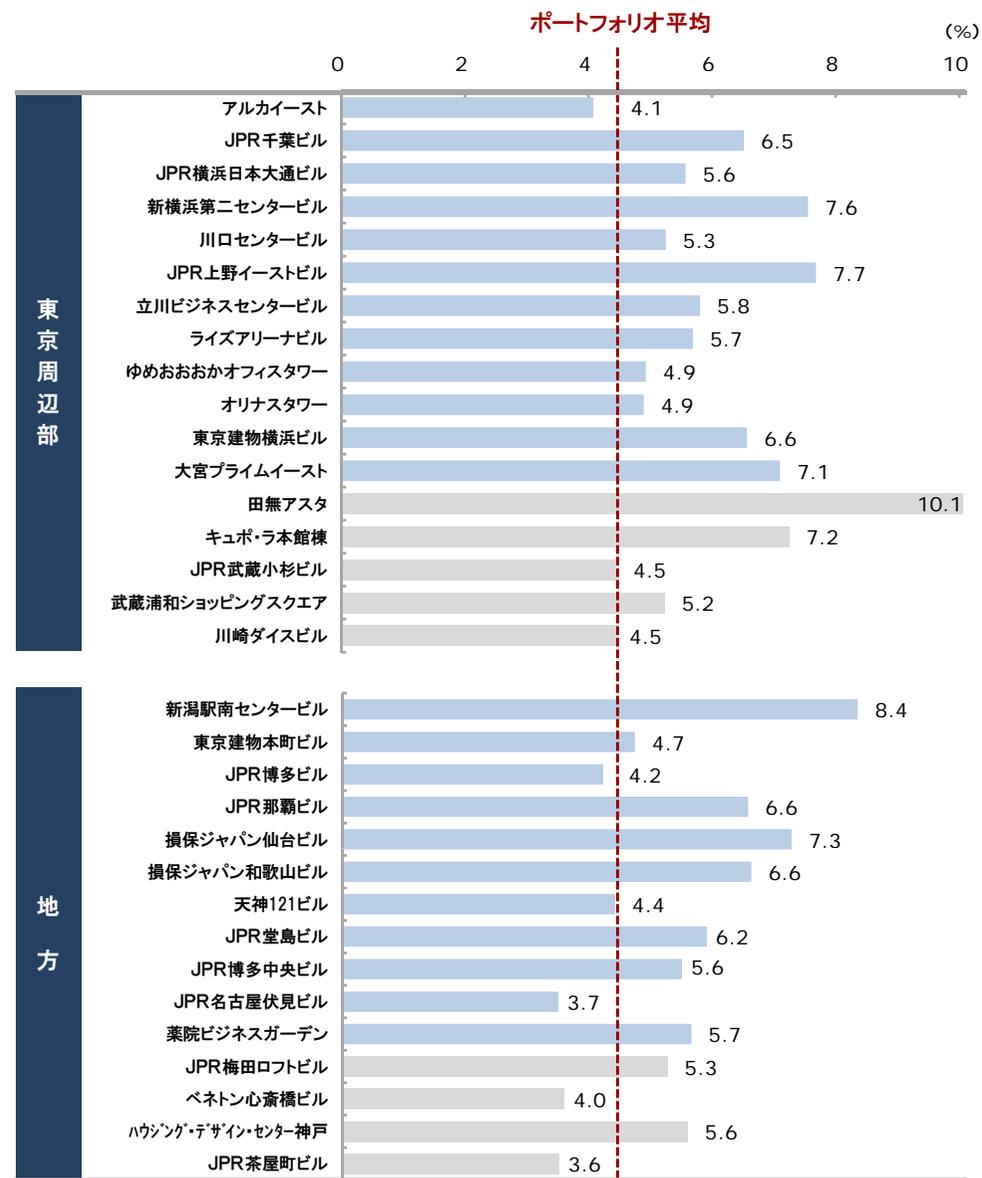
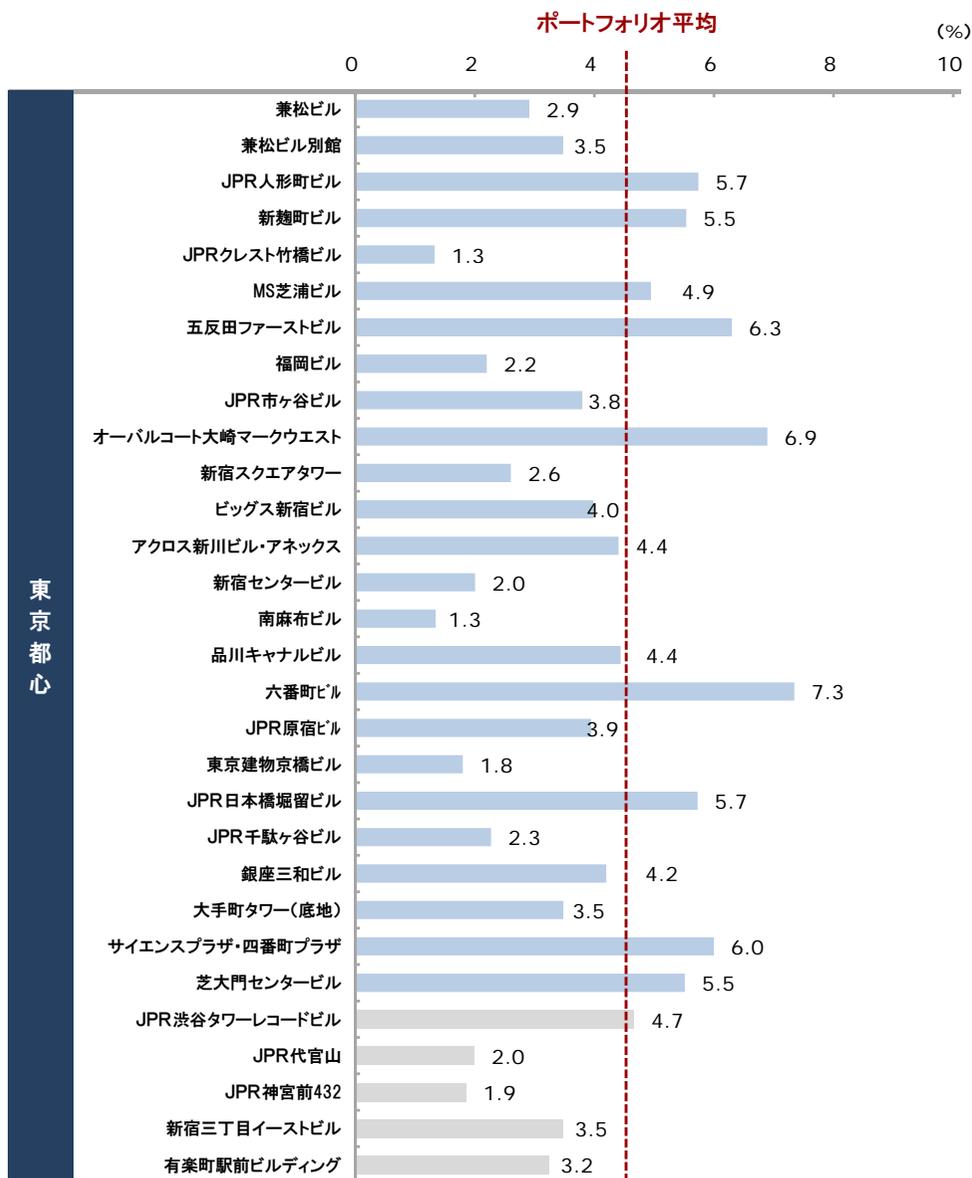
上位テナントは
スポンサー等と
商業施設テナント

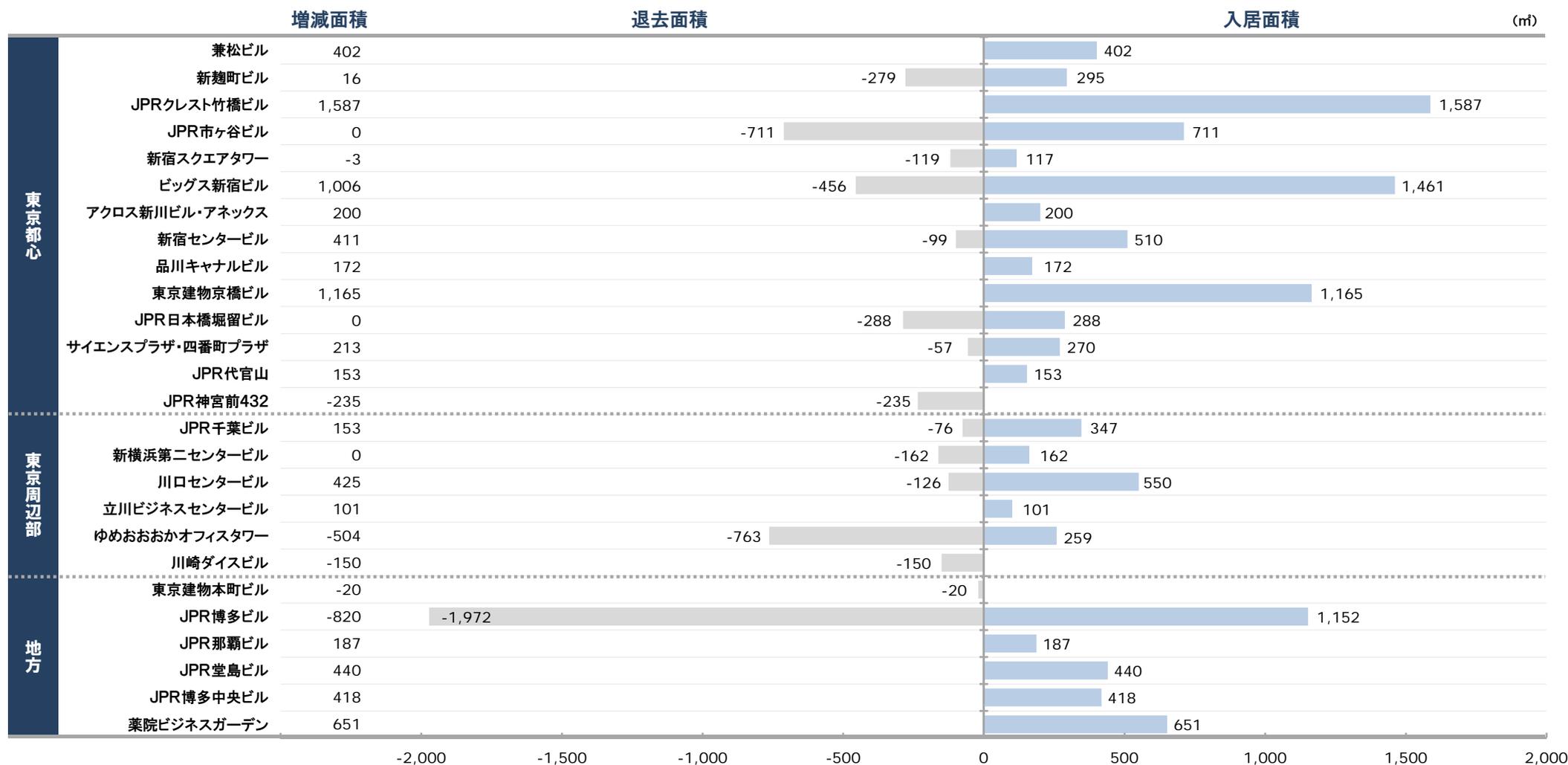
← スポンサー等と
商業施設を除き
最大占有テナント

物件別NOI利回り(2014年6月期)



ポートフォリオ平均; 4.5% オフィス平均; 4.3% 商業施設平均; 5.1%





(注) 2014年6月期中にテナントの異動(契約変更等を含む)が発生した物件のみを記載しています。

	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	7,178	2,009	5,169
東京周辺部オフィス	1,419	1,126	293
地方オフィス	2,849	1,992	857
商業施設	153	386	-233
合計	11,598	5,512	6,086

物件別鑑定評価(2014年6月期)

(百万円、%)

物件名	取得価格	2013年12月期末		2014年6月 期末簿価	2014年6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	11,700	4.2	14,724	11,700	4.2	-	-
兼松ビル別館	2,874	2,280	4.6	2,434	2,300	4.6	20	-
JPR人形町ビル	2,100	2,260	4.9	1,961	2,290	4.8	30	-0.1
新麴町ビル	2,420	3,000	4.6	2,388	2,920	4.5	-80	-0.1
JPRクレスト竹橋ビル	4,000	2,840	4.5	3,372	2,730	4.5	-110	-
MS芝浦ビル	11,200	11,000	4.9	10,955	10,800	4.9	-200	-
五反田ファーストビル	2,920	2,700	4.8	2,665	2,750	4.7	50	-0.1
福岡ビル	2,920	2,790	4.5	2,975	2,790	4.4	-	-0.1
JPR市ヶ谷ビル	5,100	4,640	4.5	5,255	4,650	4.4	10	-0.1
オーバルコート大崎マークウエスト	3,500	4,460	4.6	3,025	4,460	4.6	-	-
新宿スクエアタワー	10,180	7,646	4.3	8,902	7,486	4.3	-160	-
ビッグス新宿ビル	15,121	13,600	4.4	15,641	13,600	4.4	-	-
アクロス新川ビル・アネックス	710	809	5.4	610	801	5.3	-8	-0.1
新宿センタービル	21,000	12,800	4.2	22,130	12,900	4.1	100	-0.1
南麻布ビル	3,760	2,330	5.2	3,905	2,420	5.0	90	-0.2
品川キャナルビル	1,870	1,780	4.8	1,791	1,750	4.7	-30	-0.1
六番町ビル	2,800	3,180	7.1	2,880	3,200	7.0	20	-0.1
JPR原宿ビル	8,400	6,980	4.5	8,752	7,060	4.4	80	-0.1
東京建物京橋ビル	5,250	4,950	4.8	5,349	5,130	4.6	180	-0.2
JPR日本橋堀留ビル	5,100	5,920	4.9	4,999	6,020	4.8	100	-0.1
JPR千駄ヶ谷ビル	15,050	11,100	4.3	15,136	11,100	4.3	-	-
銀座三和ビル	3,400	3,350	3.9	3,638	3,360	3.9	10	-
大手町タワー(底地)	36,000	37,900	3.5	38,388	38,700	3.4	800	-0.1
サイエンスプラザ・四番町プラザ	2,660	2,780	4.6	2,694	2,850	4.6	70	-
芝大門センタービル	3,420	3,730	4.6	3,435	3,820	4.5	90	-0.1
JPR渋谷タワーレコードビル	12,000	12,600	4.2	11,601	12,900	4.1	300	-0.1
JPR代官山	2,160	1,460	4.2	2,191	1,520	4.1	60	-0.1
JPR神宮前432	4,275	3,320	3.9	4,331	3,410	3.8	90	-0.1
新宿三丁目イーストビル	2,740	2,500	4.2	2,695	2,560	4.1	60	-0.1
有楽町駅前ビルディング	3,400	2,730	4.0	3,358	2,800	3.9	70	-0.1
東京都心	212,606	189,135	-	212,193	190,777	-	1,642	-
アルカイースト	5,880	6,040	4.6	4,485	6,180	4.5	140	-0.1
JPR千葉ビル	2,350	1,670	6.0	2,352	1,680	6.0	10	-
JPR横浜日本大通ビル	2,927	2,380	5.6	2,607	2,380	5.6	-	-
新横浜第二センタービル	1,490	1,700	6.1	1,475	1,620	6.0	-80	-0.1

物件名	取得価格	2013年12月期末		2014年6月 期末簿価	2014年6月期末		前期比	
		評価額	利回り		評価額	利回り	評価額	利回り
川口センタービル	8,100	7,400	5.9	7,126	7,310	5.9	-90	-
JPR上野イーストビル	3,250	4,430	4.9	3,062	4,250	4.8	-180	-0.1
立川ビジネスセンタービル	3,188	2,910	5.4	2,952	2,970	5.3	60	-0.1
ライズアリーナビル	5,831	6,450	4.9	5,476	6,560	4.8	110	-0.1
ゆめおおおかオフィスタワー	6,510	5,410	5.5	5,678	5,500	5.4	90	-0.1
オリナスタワー	31,300	33,400	4.5	29,083	33,700	4.4	300	-0.1
東京建物横浜ビル	7,000	6,970	5.5	6,927	7,050	5.4	80	-0.1
大宮プライムイースト	6,090	6,370	5.6	6,187	6,480	5.5	110	-0.1
田無アスタ	10,200	12,500	5.7	7,624	12,600	5.6	100	-0.1
キューポ・ラ本館棟	2,100	2,540	5.8	1,836	2,580	5.7	40	-0.1
JPR武蔵小杉ビル	7,260	5,260	5.3	7,176	5,310	5.3	50	-
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	4,090	5.4	3,955	4,030	5.4	-60	-
川崎ダイスビル	15,080	14,800	4.6	14,157	15,000	4.4	200	-0.2
東京周辺部	122,891	124,320	-	112,167	125,200	-	880	-
新潟駅南センタービル	2,140	2,230	6.6	1,744	2,270	6.5	40	-0.1
東京建物本町ビル	4,150	3,230	5.7	4,135	3,240	5.6	10	-0.1
JPR博多ビル	2,900	2,640	5.9	3,105	2,650	5.7	10	-0.2
JPR那覇ビル	1,560	1,350	6.6	1,391	1,350	6.6	-	-
損保ジャパン仙台ビル	3,150	3,280	6.3	2,281	3,330	6.2	50	-0.1
損保ジャパン和歌山ビル	1,670	1,580	7.2	1,361	1,600	7.2	20	-
天神121ビル	2,810	2,080	5.6	2,221	2,110	5.5	30	-0.1
JPR堂島ビル	2,140	2,020	5.5	2,184	2,110	5.4	90	-0.1
JPR博多中央ビル	1,920	1,630	5.7	1,855	1,620	5.6	-10	-0.1
JPR名古屋伏見ビル	4,137	2,830	6.1	4,084	2,850	6.1	20	-
薬院ビジネスガーデン	10,996	11,400	5.3	11,137	11,600	5.2	200	-0.1
JPR梅田ロフトビル	13,000	13,800	4.8	12,482	13,400	4.7	-400	-0.1
ベネトン心斎橋ビル	5,430	4,360	4.8	5,171	4,450	4.7	90	-0.1
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,220	6,470	6.3	6,502	6,530	6.2	60	-0.1
JPR茶屋町ビル	6,000	4,640	5.0	5,982	4,830	4.8	190	-0.2
地方	69,223	63,540	-	65,639	63,940	-	400	-
合計	404,720	376,995	-	390,001	379,917	-	2,922	-

2014年6月期末の簿価と鑑定評価額との差額

-10,084

(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。

■ 所有者別投資口数

	2013年12月期末		2014年6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	42,326	5.1	39,736	4.8	-2,590	-0.3
金融機関	488,650	59.2	489,726	59.4	1,076	0.2
都市銀行	571	0.1	282	0.0	-289	-0.1
地方銀行	79,387	9.6	85,799	10.4	6,412	0.8
信託銀行	343,973	41.7	336,036	40.7	-7,937	-1.0
生命保険会社	45,549	5.5	47,322	5.7	1,773	0.2
損害保険会社	3,448	0.4	3,689	0.4	241	0.0
信用金庫	9,856	1.2	10,709	1.3	853	0.1
その他	5,866	0.7	5,889	0.7	23	0.0
その他国内法人	82,717	10	83,927	10.2	1,210	0.2
外国法人等	189,869	23	180,767	21.9	-9,102	-1.1
証券会社	21,438	2.6	30,844	3.7	9,406	1.1
合計	825,000	100	825,000	100	-	-

■ 投資主上位10社

投資主上位10社	2013年12月期末		2014年6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)	193,340	23.4	191,995	23.3
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	51,876	6.3	51,936	6.3
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	51,822	6.3	51,056	6.2
野村信託銀行株式会社(投信口)	41,571	5.0	37,558	4.6
東京建物株式会社	29,300	3.6	29,300	3.6
学校法人川崎学園	25,000	3.0	25,000	3.0
明治安田生命保険相互会社	24,000	2.9	24,000	2.9
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	11,419	1.4	12,411	1.5
ノムラバンク ルクセンブルグ エスエー	13,920	1.7	10,850	1.3
メットライフ生命保険株式会社	8,995	1.1	8,995	1.1
合計	451,243	54.7	443,101	53.7

■ 所有者別投資主数

	2013年12月期末		2014年6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	12,213	94.8	11,748	94.6	-465	-0.2
金融機関	122	0.9	124	1.0	2	0.1
都市銀行	1	0	1	0.0	-	-
地方銀行	46	0.4	47	0.4	1	0.0
信託銀行	12	0.1	12	0.1	-	-
生命保険会社	8	0.1	9	0.1	1	0.0
損害保険会社	4	0	5	0.0	1	0.0
信用金庫	34	0.3	32	0.3	-2	0.0
その他	17	0.1	18	0.1	1	0.0
その他国内法人	209	1.6	207	1.7	-2	0.1
外国法人等	311	2.4	328	2.6	17	0.2
証券会社	22	0.2	18	0.1	-4	-0.1
合計	12,877	100	12,425	100	-452	0.1

■ 所有者別投資口数比率の推移



エネルギー使用量削減や緑化整備等、環境に配慮した運用に取り組み、外部機関からも一定の評価を取得

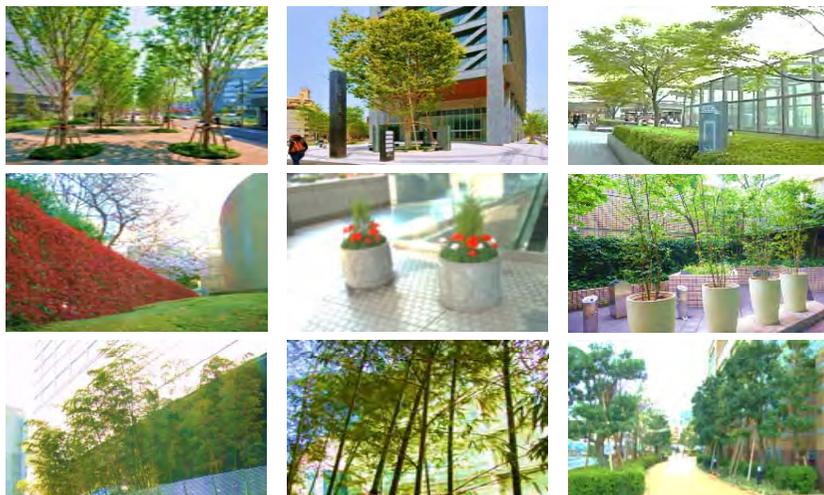
■ エネルギー使用量の削減

5年間の削減計画に基づき、目標値を大幅にクリアする削減率を達成
テナントを含めた各ビルにおける節電対策と省エネ改修工事の推進による効果を発揮



(注) 目標値96.05%は、5年間毎年対前年比で1%削減した場合の5年後の基準年度に対する削減率であり、5年度間の平均原単位変化率は99.0%となります。なお、本投資法人における5年度間の平均原単位変化率は97.0%です。

■ 環境緑化への取り組み



■ 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」を複数の物件で取得

 極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	 オリナスタワー	 薬院ビジネスガーデン	 非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	 JPR千駄ヶ谷ビル	 品川キャナルビル	
 優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	 JPRクレスト竹橋ビル	 JPR上野イーストビル	 ビッグス新宿ビル	 十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル	 JPR日本橋堀留ビル	 兼松ビル

■ GRESB(グレスビー)調査への継続的参加

- 環境配慮やサステナビリティ(持続可能性)を評価・分析するGRESB(グレスビー)の調査に2011年から参加し、一定の評価を取得
- 明確な環境方針の下、資産運用会社を始めプロパティマネジメント会社からビルメンテナンス会社に至るまで、ビル運営にかかわるすべての事業関係者間において一貫した体制を整備



GRESBとは、Global Real Estate Sustainability Benchmarkの略で、欧州の主要な年金基金が中心となって設立された民間組織が実施する調査に基づき、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

■ ガバナンスの特徴

□ 独立性の高い役員構成

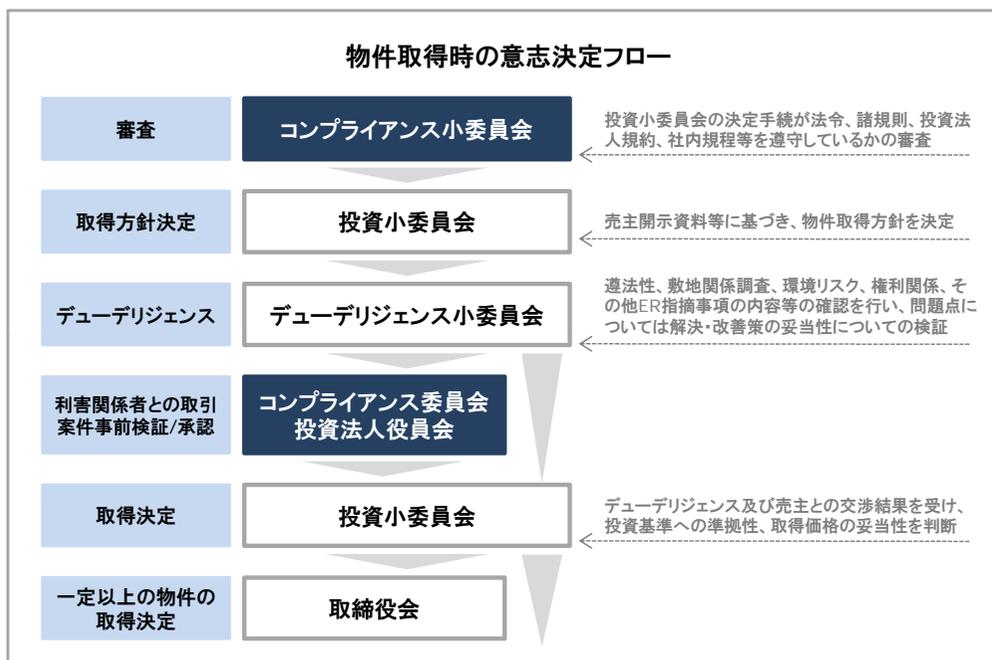
監督役員のみならず執行役員についても、**資産運用会社の役員を兼務せず**、投資法人の独立性を強固なものとしている

□ 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**



■ 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

固定報酬	月額 1,250万円
+	
インセンティブ報酬Ⅰ	総収入額 × 2% (80億円を超える部分は1.5%)
インセンティブ報酬Ⅱ	税引前当期純利益 × 3%
インセンティブ報酬Ⅲ	新規物件取得価格 × 0.25%

報酬の実績

(単位:百万円)

	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期
資産運用報酬	444	511	448	416	430	533	493	485	488	479
固定報酬	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
インセンティブ報酬 (インセンティブ比率)	369	436	373	341	355	458	418	410	413	404
資産運用報酬 / 当期純利益	10.3%	10.3%	11.1%	10.4%	10.2%	11.6%	9.8%	9.8%	9.9%	9.4%

■ 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%
	株式会社損害保険ジャパン	700	10%
	明治安田生命保険相互会社	700	10%
	合計	7,000	100%

	2013年12月期末	2014年6月期末
1 営業収益	13,591百万円	13,734百万円
2 賃貸事業収益	13,591百万円	13,734百万円
3 賃貸事業費用	6,534百万円	6,599百万円
4 賃貸事業利益	7,056百万円	7,134百万円
5 減価償却費	1,869百万円	1,834百万円
6 当期利益	4,954百万円	5,072百万円
7 資産合計	413,974百万円	414,104百万円
8 短期借入金	2,000百万円	2,000百万円
9 長期借入金	133,259百万円	132,690百万円
10 投資法人債	56,500百万円	56,500百万円
11 資本的支出	845百万円	681百万円
12 純資産額	197,095百万円	197,213百万円
13 出資総額	192,044百万円	192,044百万円
14 NOI	8,925百万円	8,968百万円
15 NOI利回り(対取得価格)	4.4%	4.5%
16 NOI利回り(対簿価)	4.5%	4.6%
17 NOI利回り(対鑑定評価額)	4.7%	4.8%
18 インプライド・キャップレート	3.9%	3.6%
19 FFO(年換算)	13,534百万円	13,928百万円
20 AFFO	5,977百万円	6,225百万円
21 EBITDA	8,237百万円	8,259百万円
22 DSCR	6.1倍	6.5倍
23 LTV(資産総額ベース)	46.3%	46.2%
24 LTV(評価損益ベース)	48.0%	47.3%
25 LTV(出資総額ベース)	50.0%	49.9%
26 長期固定金利比率	97.2%	97.2%
27 有利子負債平均コスト	1.53%	1.44%
28 平均残存年数	3.5年	3.7年

	2013年12月期末	2014年6月期末
29 発行済投資口数	825,000口	825,000口
30 分配金総額	4,954百万円	5,073百万円
31 1口当たり分配金(当期)	6,006円	6,150円
32 1口当たり分配金(年換算)	11,914円	12,401円
33 1口当たり純資産額	238,903円	239,046円
34 1口当たりFFO(年換算)	16,405円	16,883円
35 AFFOペイアウトレシオ	82.9%	81.5%
36 株価(権利付最終取引日)	326,500円	370,000円
37 PER(株価収益率)	27.41倍	29.84倍
38 FFO倍率	19.90倍	21.92倍
39 PBR(株価純資産倍率)	1.37倍	1.55倍
40 配当利回り(%)	3.6%	3.4%
41 NAV	177,909百万円	182,054百万円
42 1口当たりNAV	215,648円	220,672円
43 NAV倍率	1.5倍	1.7倍
44 鑑定評価額	376,995百万円	379,917百万円
45 帳簿価額	391,225百万円	390,001百万円
46 含み損益	-14,230百万円	-10,084百万円
47 PML値	3.5%	3.5%
48 取得価格	404,720百万円	404,720百万円
次期(予想)		
49 営業収益	13,630百万円	13,879百万円
50 当期利益	4,991百万円	5,098百万円
51 1口当たり分配金(当期)	6,050円	6,180円
52 1口当たり分配金(年換算)	12,200円	12,259円

エリア分布

(2014年6月期末・取得価格ベース)

東京圏への投資比率

82.9%

東京周辺部・17棟

1,228億円
(30.4%)

東京都心・30棟

2,126億円
(52.5%)

地方・15棟

692億円
(17.1%)

62物件
4,047億円

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



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

C 地方

- | | | |
|-----------------------|--------------------------|------------------|
| 仙台 事C-12 損保ジャパン仙台ビル | 大阪 事C-4 東京建物本町ビル | 福岡 事C-7 JPR博多ビル |
| 新潟 事C-1 新潟駅南センタービル | 事C-17 JPR堂島ビル | 事C-14 天神121ビル |
| 名古屋 事C-19 JPR名古屋伏見ビル | 商C-1 JPR梅田ロフトビル | 事C-18 JPR博多中央ビル |
| 和歌山 事C-13 損保ジャパン和歌山ビル | 商C-3 ペネトン心齋橋ビル | 事C-20 薬院ビジネスガーデン |
| | 商C-5 JPR茶屋町ビル | 沖縄 事C-9 JPR那覇ビル |
| | 神戸 商C-4 ハウジング・デザインセンター神戸 | |

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 オークロード大崎マーケット



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・アクセス



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-23 大手町タワー(底地)



事A-24 サイエンス・プラザ 四番町プラザ



事A-25 芝大門センタービル



商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル



商A-2 JPR代官山



商A-3 JPR神宮前432



商A-4 新宿三丁目イーストビル



商A-5 有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)

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 ゆめおおおかオアシスター



事B-11 オリナスタワー



事B-12 東京建物横浜ビル



事B-13 大宮プライムイースト



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 ベネトン心斎橋ビル



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