



26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12月期 (第26期) 決算説明会資料
2015年2月19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. 中期目標	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、単位未満の金額及び面積については切り捨てて記載し、割合、平均及び年数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發揮し、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

- n 資産規模 **4,055**億円 **62**物件
- n 東京オフィス中心の投資比率
 - 東京 **83%** 地方 17%
 - オフィス **77%** 商業 23%
- n 占有割合1%未満のテナント比率 **74%**
(オフィスのみを対象)


保守的な財務基盤

- n LTV(評価損益ベース) **46.4%**
原則、50%以下を目処とした運用方針
- n 長期固定金利比率 **98.2%**
- n 格付け **AA-** (R&I)


スポンサー・サポート


- n 不動産・建設・金融のスポンサー5社によるサポート
- 

東京建物




大成建設



安田不動産
- 

明治安田生命



損保ジャパン日本興亜
- n スポンサー等からの取得実績 **3,116**億円
(過去投資累計額の71%)

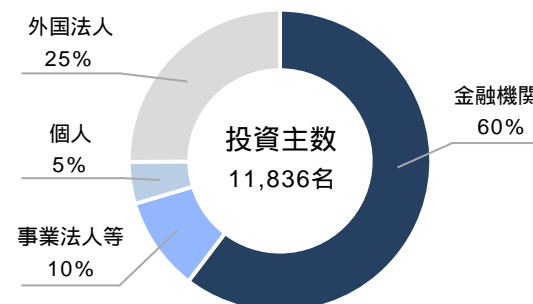
投資口の状況

証券コード	8955	発行済投資口数	825,000口
投資口価格	425,000円	時価総額	3,506億円
一口当たり分配金	6,351円	分配金利回り	3.0%
一口当たりNAV	230,437円	NAV倍率	1.8倍

(注1) 投資口価格及び時価総額は、2014年12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12月期(第26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12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、当期6,351円（前期比+3.3%、予想比+2.8%）
次期は6,360円を予想し、中期目標に向けて着実に成長を継続

方針・予想

成果・実績

	方針・予想	成果・実績
一口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 中期目標6,500円に向けた段階的成長 [当期] 6,180円（前期比+0.5%） 	<ul style="list-style-type: none"> 前期実績及び予想を大幅に上回る当期実績 [当期] 6,351円（前期比+3.3%、予想比+2.8%） [次期予想] 6,360円（前期比+0.1%）
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> 賃料水準を重視したリーシングと増額改定の推進 平均稼働率 96.8% 賃料等収入(既存ベース) +52百万円 将来の成長に備えたバリューアップ工事の推進 	<ul style="list-style-type: none"> リーシングが順調に進捗し、賃料等収入及び平均賃料単価は前期に続き上昇 平均稼働率 97.2%（予想比+0.4pt） 賃料等収入(既存ベース) +93百万円（予想比+40百万円） 修繕工事費で巡航計画比+1億円以上のバリューアップ工事を実施 CS向上を図りつつ、リーシングや賃料増額改定をサポート
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> 厳選投資の継続 スポンサー及び共有物件の追加優先取得等のパイプライン積み上げ 	<ul style="list-style-type: none"> 「芝大門センタービル」の共有持分を追加優先取得 共有物件における優先交渉権等に基づく協議 クローズド・ビット案件での優先交渉権の獲得
財務・その他	<ul style="list-style-type: none"> 更なる長期化の推進と有利子負債コストの低減 含み損100億円の解消 LTV47.3%（評価損益ベース）の引下げ 	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人債12年、長期借入金10年等の超長期リファイナンスの実施 新規調達130億円 平均約定年数8.7年 平均調達金利0.87% 含み損20億円(前期比 - 80億円)、LTV46.4%(前期比 - 1.0%)

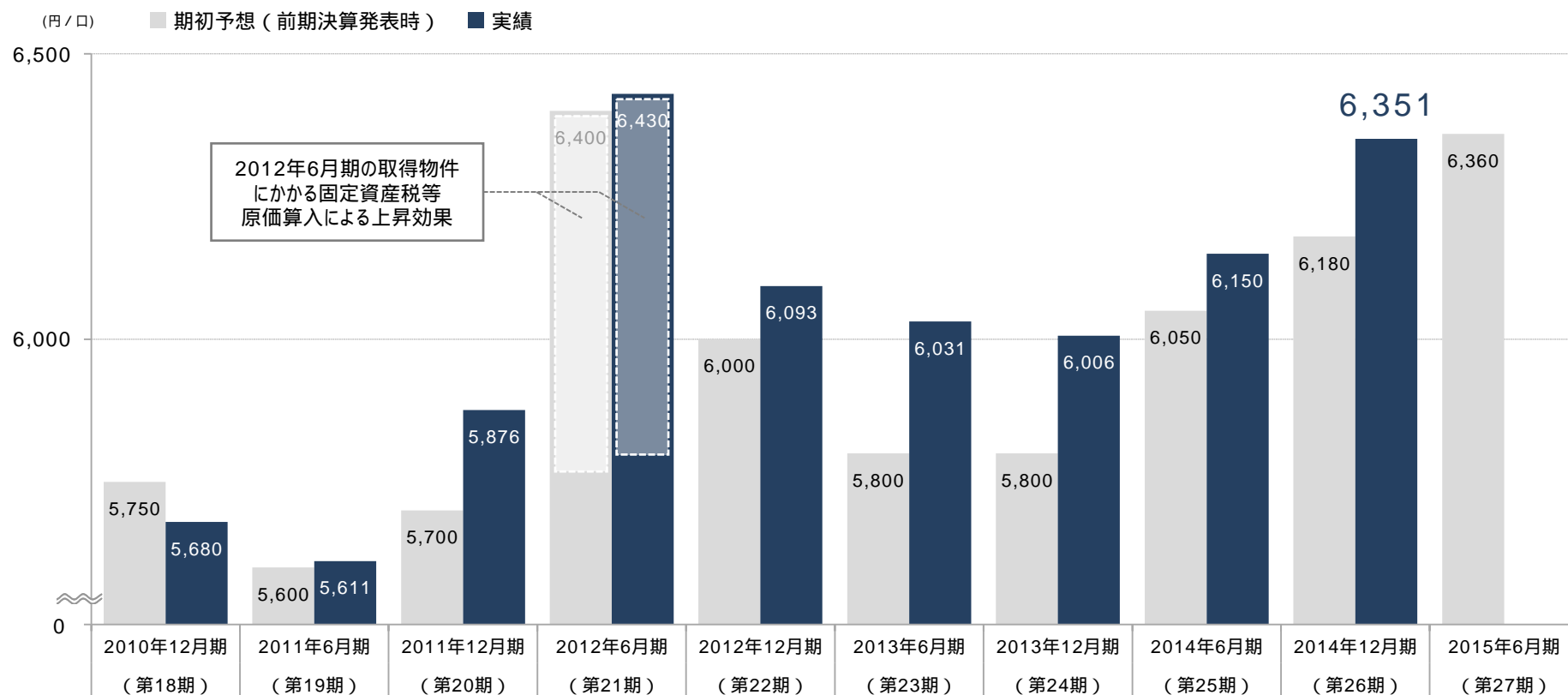
	前期 (2014年6月期) (第25期)	当期予想 (2014年12月期) (第26期)	当期実績 (2014年12月期) (第26期)	前期比	予想比	次期予想 (2015年6月期) (第27期)	前期比
営業収益	13,734百万円	13,879百万円	13,902百万円	1.2%	0.2%	13,871百万円	-0.2%
賃貸NOI	8,968百万円	8,908百万円	9,010百万円	0.5%	1.1%	8,977百万円	-0.4%
当期純利益	5,072百万円	5,098百万円	5,238百万円	3.3%	2.7%	5,247百万円	0.2%
1口当たり分配金	6,150円	6,180円	6,351円	3.3%	2.8%	6,360円	0.1%
発行済投資口総数	825,000口	825,000口	825,000口	- %	- %	825,000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)	404,720百万円	405,520百万円	405,520百万円	0.2%	- %	405,520百万円	- %
鑑定価格	379,917百万円	-	387,697百万円	2.0%	-	-	-
NOI利回り	4.5%	4.4%	4.4%	-0.1pt	- pt	4.5%	0.1pt
償却後利回り	3.6%	3.5%	3.5%	-0.1pt	- pt	3.6%	0.1pt
期末稼働率	97.8%	96.1%	97.0%	-0.8pt	0.9pt	97.4%	0.4pt
平均稼働率	97.0%	96.8%	97.2%	0.2pt	0.4pt	97.5%	0.3pt
平均賃料単価	14.1千円/坪	14.1千円/坪	14.1千円/坪	0.3%	0.4%	14.2千円/坪	0.5%
有利子負債平均コスト	1.44%	1.27%	1.27%	-0.17pt	- pt	1.24%	-0.03pt
LTV (評価損益ベース)	47.3%	-	46.4%	-1.0pt	-	-	-
1口当たりNAV	220,672円	-	230,437円	4.4%	-	-	-

(注1) 次期予想は、前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。

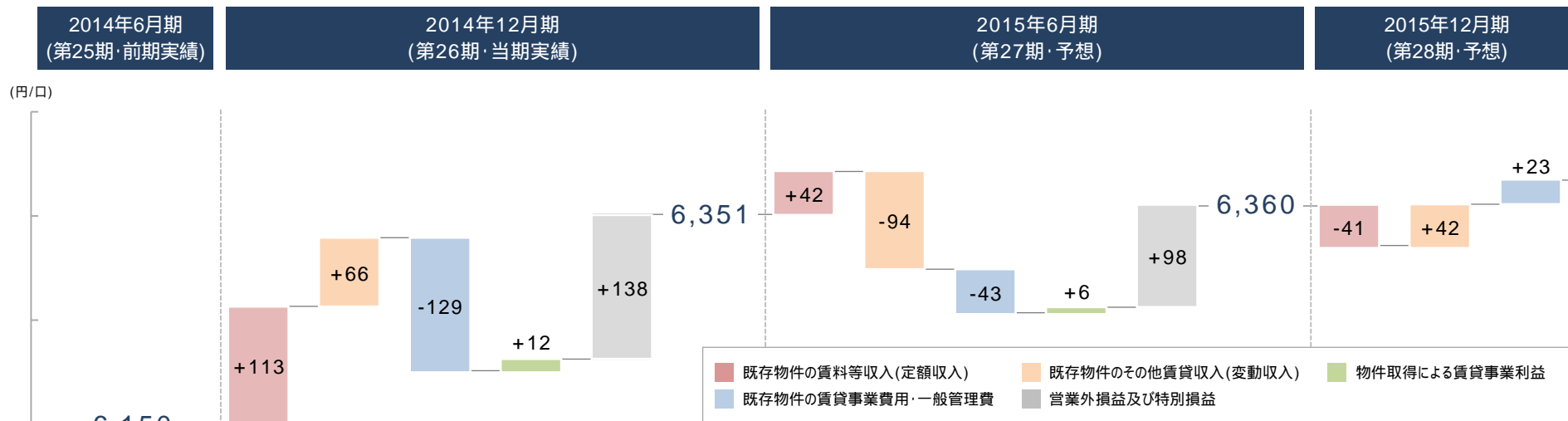
予想を上回る実績を着実に積み重ね、2010年12月期以降の実質EPSは最高水準
新規物件により収益を補完する状況から、既存物件の賃料上昇により成長を目指すフェーズに移行

n 1口当たり分配金の推移

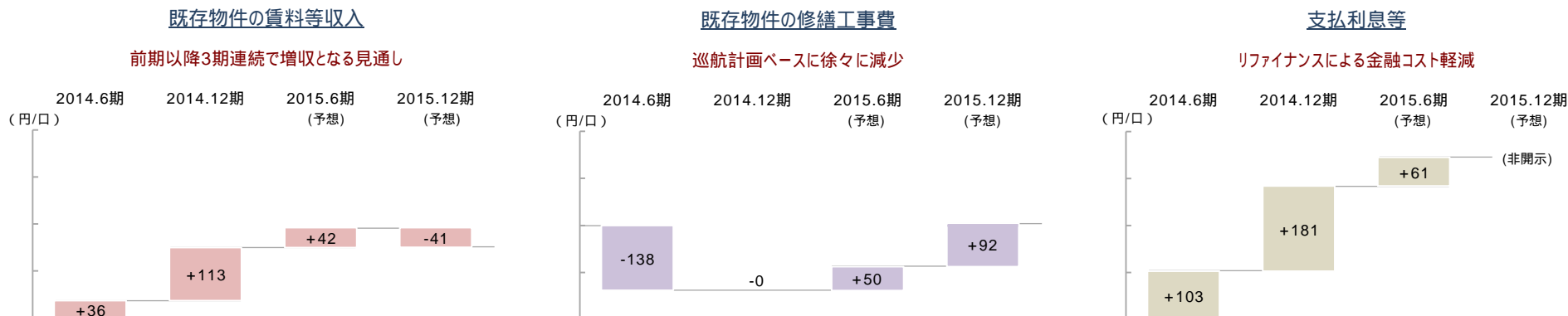


当期の既存物件賃料等収入は予想を大幅に上回り、前期以降、3期連続で増収となる見通し

n 1口当たり分配金の前期比変動要因



n 主な前期比変動要因の推移



(注) 前期比変動要因は、各期の前期比変動額を期末発行済投資口数で除した金額を記載しています。

(単位：百万円)

科目	2014年6月期 (第25期)	2014年12月期 (第26期)	前期比
	金額	金額	金額
賃料等収入	12,931	13,043	112
その他賃貸事業収入	802	859	56
賃貸事業収入 (a)	13,734	13,902	168
営業収益	13,734	13,902	168
公租公課	1,990	1,985	-5
諸経費	2,774	2,907	132
外注委託費	524	529	4
水道光熱費	860	983	122
保険料	27	27	0
修繕工事費	444	445	0
管理委託料	227	231	4
管理組合費	562	556	-6
その他賃貸事業費用	128	134	5
減価償却費	1,834	1,841	6
賃貸事業費用 (b)	6,599	6,733	134
資産運用報酬	478	485	7
その他一般管理費	230	206	-24
営業費用	7,308	7,425	116
営業利益	6,425	6,477	51
賃貸事業損益 (a-b)	7,134	7,169	34
減価償却前賃貸事業損益 (NOI)	8,968	9,010	41
営業外収益	47	11	-35
支払利息(投資法人債利息含む)	1,259	1,142	-116
その他営業外費用	140	107	-32
営業外費用	1,399	1,250	-149
経常利益	5,073	5,239	165
税引前当期純利益	5,073	5,239	165
当期純利益	5,072	5,238	165
当期末処分利益	5,094	5,259	164

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	6,351円	201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)	10		+12円
当期取得物件NOIの増加	14		
上記に係る減価償却費の増加		3	
内部成長 (既存物件)	41		+49円
NOIの増加	27		
(収入) 賃料等収入の増加	93		
附加使用料の増加(季節要因等)	93		
解約違約金等の減少		8	
原状回復費収入の減少		18	
その他賃貸事業収入の減少		12	
(費用) 水道光熱費の増加(季節要因等)		120	
減価償却費の増加		3	
資産運用報酬・一般管理費の減少	17		
財務費用・その他営業外損益	113		+137円
(収入) 管理組合精算金等の減少		35	
(費用) 支払利息の減少	116		
融資手数料の減少	34		
その他営業外費用の増加		1	

芝大門センタービルの追加取得による寄与(約5ヵ月間)

既存物件賃料等収入は大幅増加

毎年6月期のみ計上

リファイナンスによる軽減

(注) 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の一部取り崩し、これに充当しています。

(単位：百万円)

科目	2014年12月期 (第26期・予想)	2014年12月期 (第26期・実績)	業績予想比
	金額	金額	金額
賃料等収入	13,003	13,043	40
その他賃貸事業収入	876	859	-17
賃貸事業収入 (a)	13,879	13,902	23
営業収益	13,879	13,902	23
公租公課	1,985	1,985	-0
諸経費	2,986	2,907	-78
外注委託費	545	529	-16
水道光熱費	1,057	983	-74
保険料	27	27	0
修繕工事費	441	445	3
管理委託料	228	231	3
管理組合費	556	556	-0
その他賃貸事業費用	127	134	6
減価償却費	1,846	1,841	-5
賃貸事業費用 (b)	6,818	6,733	-84
資産運用報酬	480	485	4
その他一般管理費	231	206	-25
営業費用	7,530	7,425	-105
営業利益	6,348	6,477	128
賃貸事業損益 (a-b)	7,061	7,169	108
減価償却前賃貸事業損益 (NOI)	8,908	9,010	102
営業外収益	6	11	5
支払利息(投資法人債利息含む)	1,147	1,142	-5
その他営業外費用	107	107	-0
営業外費用	1,255	1,250	-5
経常利益	5,099	5,239	139
税引前当期純利益	5,099	5,239	139
当期純利益	5,098	5,238	139
当期末処分利益	5,120	5,259	139

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)	6,180円	6,351円	171円

(注) 前期決算発表時の予想を記載しています。

増減要因の内訳 (百万円)

	増減		DPU換算
	増益	減益	
外部成長 (当期・前期取得物件)	0		+0円
当期取得物件NOIの増加	0		
上記に係る減価償却費の増加		0	
内部成長 (既存物件)	128		+155円
NOIの増加	101		
(収入) 賃料等収入の増加	40		
附加使用料の減少(季節要因等)		33	
その他賃貸事業収入の増加	15		
(費用) 外注委託費の減少	16		
水道光熱費の減少(季節要因等)	74		
仲介手数料の増加		11	
減価償却費の減少	5		
資産運用報酬・一般管理費の減少	20		
財務費用・その他営業外損益	11		+13円
(収入) 保険金収入等の増加	5		
(費用) 支払利息等の減少	5		

新規テナント誘致と増額改定が順調に進捗したことが主因

省エネ推進等によるコスト圧縮

2014年12月期(第26期)の業績予想の前提条件

- 保有資産； 計62物件 (2014年6月期末保有及び2014年7月の追加取得(芝大門センタービル))
- 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)	2015年6月期 (第27期・予想)	当期比
	金額	金額	金額
賃料等収入	13,043	13,089	45
その他賃貸事業収入	859	781	-77
賃貸事業収入 (a)	13,902	13,871	-31
営業収益	13,902	13,871	-31
公租公課	1,985	2,048	63
諸経費	2,907	2,844	-62
外注委託費	529	529	0
水道光熱費	983	936	-47
保険料	27	27	-0
修繕工事費	445	404	-40
管理委託料	231	232	0
管理組合費	556	577	21
その他賃貸事業費用	134	137	3
減価償却費	1,841	1,844	3
賃貸事業費用 (b)	6,733	6,737	4
資産運用報酬	485	486	0
その他一般管理費	206	242	36
営業費用	7,425	7,466	41
営業利益	6,477	6,404	-72
賃貸事業損益 (a-b)	7,169	7,133	-36
減価償却前賃貸事業損益 (NOI)	9,010	8,977	-32
営業外収益	11	43	31
支払利息(投資法人債利息含む)	1,142	1,091	-51
その他営業外費用	107	107	0
営業外費用	1,250	1,199	-50
経常利益	5,239	5,248	9
税引前当期純利益	5,239	5,248	9
当期純利益	5,238	5,247	9
当期末処分利益	5,259	5,268	8

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)	6,351円	6,360円	9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)	5		+6円
当期取得物件NOIの増加	5		
上記に係る減価償却費の増加		0	
内部成長 (既存物件)		78	-95円
NOIの減少		38	
(収入) 賃料等収入の増加	34		
附加使用料の減少(季節要因等)		86	
解約違約金等の増加	13		
その他賃貸事業収入の減少		4	
(費用) 水道光熱費の減少(季節要因等)	48		
公租公課の増加		60	
修繕工事費の減少	41		
管理組合費の増加		21	
その他賃貸事業費用の増加		2	
減価償却費の増加		3	
資産運用報酬・一般管理費の増加		36	
財務費用・その他営業外損益	81		+99円
(収入) 管理組合精算金等の増加	31		
(費用) 支払利息等の減少	50		

約1ヵ月間の寄与

前期に続き、既存物件の賃料等収入は増加

前期以降、前倒して実施したバリューアップ工事を徐々に巡航計画ベースに減少

毎年6月期のみ計上

リファイナンスによる軽減

2015年6月期(第27期)業績予想の前提条件

- 保有資産； 計62物件 (2014年12月期末保有)
- 平均稼働率； 97.5% (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)； 49.8% (2015年6月期末時点)

(単位：百万円)

科目	2015年6月期 (第27期・予想)	2015年12月期 (第28期・予想)	第27期予想比
	金額	金額	金額
賃料等収入	13,089	13,055	-34
その他賃貸事業収入	781	816	34
賃貸事業収入 (a)	13,871	13,871	0
公租公課	2,048	2,042	-5
諸経費	2,844	2,823	-21
外注委託費	529	531	2
水道光熱費	936	989	52
保険料	27	27	0
修繕工事費	404	328	-76
管理委託料	232	222	-9
管理組合費	577	575	-2
その他賃貸事業費用	137	148	10
減価償却費	1,844	1,864	20
賃貸事業費用 (b)	6,737	6,729	-7
賃貸事業損益 (a-b)	7,133	7,141	8
減価償却前賃貸事業損益 (NOI)	8,977	9,005	28
資本的支出	856	1,089	232
賃貸事業キャッシュフロー (NCF)	8,121	7,916	-204

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)		- 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)	8	+9円
NOIの増加	28	
(収入) 賃料等収入の減少		34
附加使用料の増加(季節要因等)	65	
その他賃貸事業収入の減少		30
(費用) 水道光熱費の増加(季節要因等)		52
修繕工事費の減少	76	
管理委託料の減少	9	
広告宣伝費の増加		14
その他賃貸事業費用の減少	9	
減価償却費の増加		20

複数物件における解約の影響

前期同様、巡航計画ベースに減少

2015年12月期(第28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12月期末保有)
- 平均稼働率； 96.9% (2015年6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	2014年6月期末 (第25期末)		2014年12月期末 (第26期末)		前期比	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
流動資産	23,562	5.7%	23,786	5.7%	224	1.0%
現金及び預金	11,557	2.8%	12,117	2.9%	559	4.8%
信託現金及び信託預金	11,517	2.8%	11,227	2.7%	-290	-2.5%
その他の流動資産	486	0.1%	442	0.1%	-44	-9.1%
固定資産	390,354	94.3%	390,070	94.2%	-283	-0.1%
有形固定資産	385,205	93.0%	384,928	93.0%	-276	-0.1%
無形固定資産	4,797	1.2%	4,797	1.2%	-0	-0.0%
投資その他の資産	350	0.1%	345	0.1%	-5	-1.6%
差入敷金保証金	53	0.0%	96	0.0%	42	78.3%
その他	296	0.1%	248	0.1%	-48	-16.2%
繰延資産	188	0.0%	233	0.1%	45	24.2%
投資法人債発行費	188	0.0%	233	0.1%	45	24.2%
資産の部合計	414,104	100.0%	414,091	100.0%	-13	-0.0%

流動負債	37,900	9.2%	38,420	9.3%	520	1.4%
短期借入金	2,000	0.5%	-	-	-2,000	-100.0%
1年内返済予定の長期借入金	6,332	1.5%	19,732	4.8%	13,400	211.6%
1年内償還予定の投資法人債	24,000	5.8%	13,000	3.1%	-11,000	-45.8%
その他	5,568	1.3%	5,688	1.4%	120	2.2%
固定負債	178,991	43.2%	178,292	43.1%	-698	-0.4%
長期借入金	126,358	30.5%	116,792	28.2%	-9,566	-7.6%
投資法人債	32,500	7.8%	41,500	10.0%	9,000	27.7%
預り敷金及び保証金	20,133	4.9%	20,000	4.8%	-132	-0.7%
負債の部合計	216,891	52.4%	216,713	52.3%	-178	-0.1%
出資総額	192,044	46.4%	192,044	46.4%	-	-
剰余金	5,168	1.2%	5,333	1.3%	164	3.2%
純資産の部合計	197,213	47.6%	197,378	47.7%	164	0.1%
負債・純資産の部合計	414,104	100.0%	414,091	100.0%	-13	-0.0%

現預金

(単位：百万円)

	第25期末	第26期末	前期比
現金及び預金(信託含む)	23,075	23,344	+268
うち預り敷金及び保証金(注)	10,633	10,500	-132

(注) リースしている敷金相当額(第25期末：9,500百万円、第26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)	+822
資本的支出	+706
減価償却費	-1,841
その他	+28
固定資産計	-283

有利子負債

(単位：百万円)

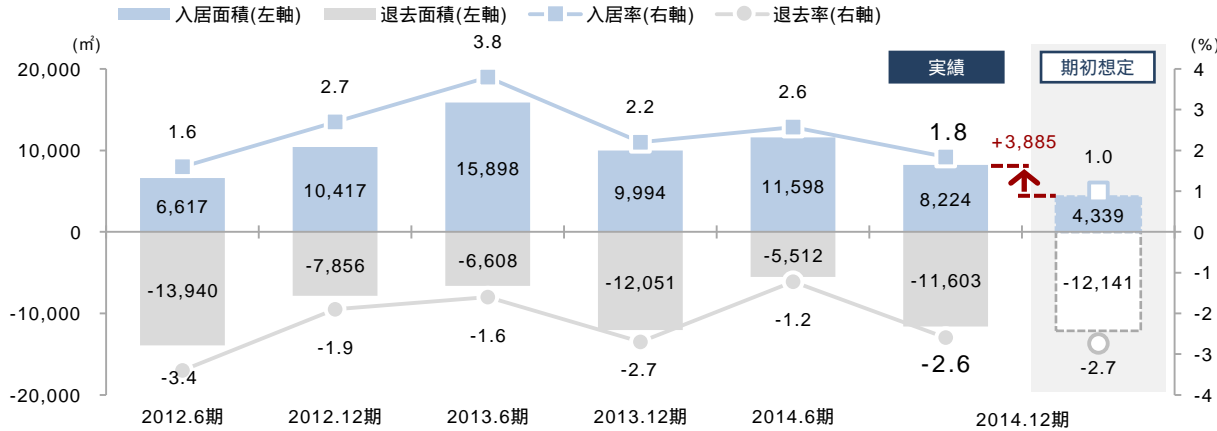
	新規調達	返済・償還	前期比
短期借入金	5,000	7,000	-2,000
長期借入金	4,000	166	+3,834
投資法人債	9,000	11,000	-2,000



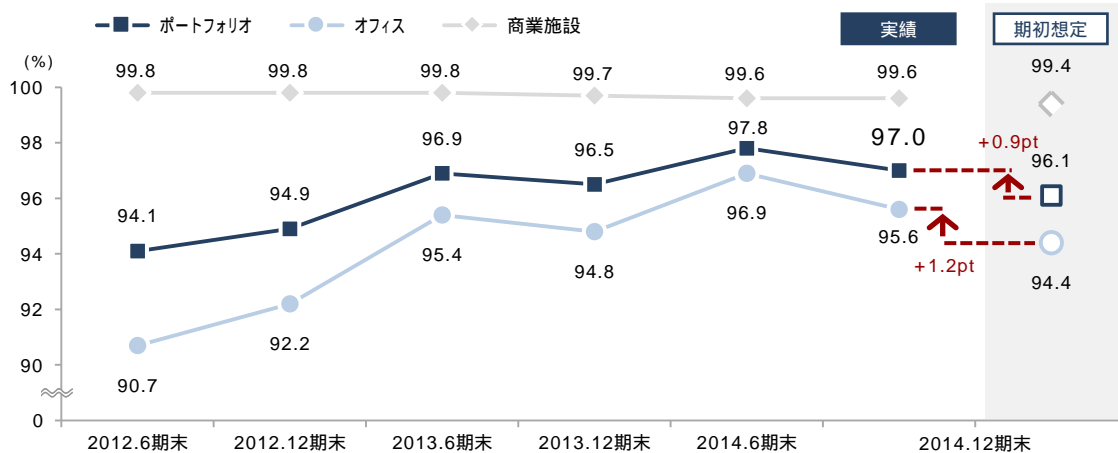
3. 運用の状況と今後の戦略

テナント入替えを進めつつ、稼働率は97%台で推移

n 入退去面積と入退去率の推移



n 稼働率の推移



n 主なリーシングの状況

兼松ビル	2014.6末稼働率	2014.12末稼働率	前期比
	100.0%	90.0%	- 10.0pt
	退去	入居	入居 - 退去
	-2,008㎡	1,222㎡	- 785㎡

- 複数テナントの解約により、稼働率は75%に低下する見通しであったが、順調にリーシングが進み、90%に回復
- 賃料水準を重視したリーシング戦略が奏功

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%	+ 1.4pt
	退去	入居	入居 - 退去
	-1,757㎡	2,102㎡	+344㎡

- 大口テナント解約後、ダウンタイムなく(後継テナント誘致)
- 2015年2月に満室稼働

JPR博多ビル	2014.6末稼働率	2014.12末稼働率	前期比
	85.3%	96.7%	+ 11.4pt
	退去	入居	入居 - 退去
	-76㎡	825㎡	+749㎡

- 大口テナント解約後、稼働率は一旦67%に低下
- 大型区画から小割区画まで幅広く申し込みがあり、マルチ化を進めつつ、稼働率を大幅に回復

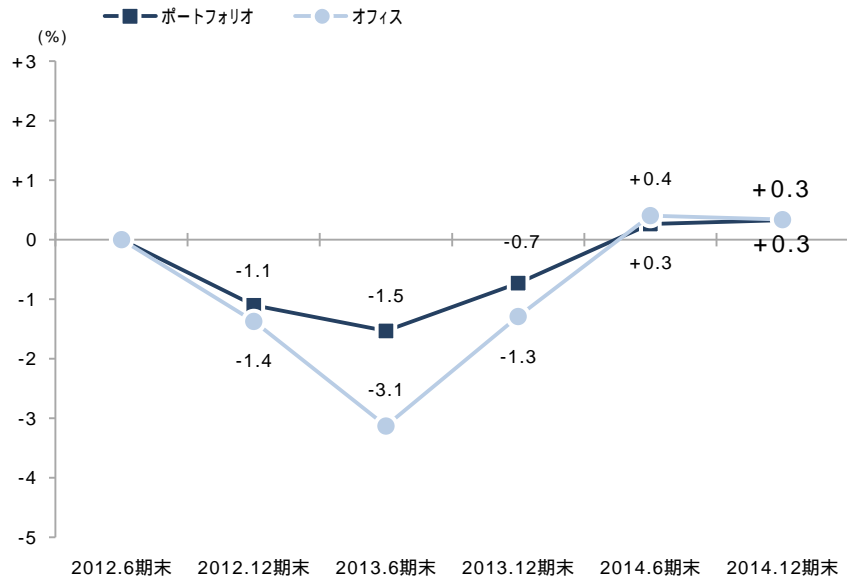
主なトピックス

- 都心オフィスはテナント入替えの影響により稼働率がやや低下するも、大型区画に対するテナント需要は依然強く、ダウンタイムは縮小する傾向
- 東京周辺部と地方オフィスでは解約が少なく、高水準の稼働を維持
- 商業施設は順調に契約更新が進んでおり、安定稼働を維持

新規賃料の上昇と増額改定が順調に進捗し、平均賃料単価は前期同様に僅かに上昇

n 平均賃料単価の推移

前期末変動率の推移(既存物件ベース)



平均賃料単価の推移

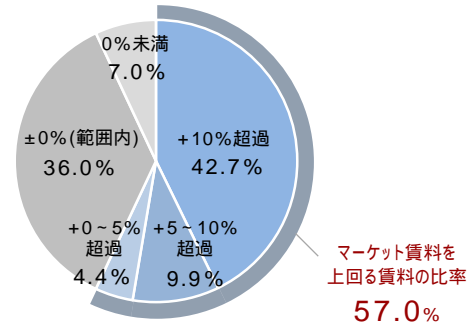
(共益費込賃料単価:千円/坪)

	2012.6末	2012.12末	2013.6末	2013.12末	2014.6末	2014.12末
ポートフォリオ(平均)	14.5	14.3	14.1	14.1	14.1	14.1
ポートフォリオ(既存物件ベース)	14.5	14.4	14.2	14.0	14.1	14.1
オフィス(既存物件ベース)	17.8	17.5	17.0	16.8	16.8	16.9

(注) 既存物件ベースは、2012年6月期から2014年12月期まで通期保有している物件を対象とし、各期末の平均賃料単価及び平均賃料単価の前期末変動率の推移を記載しています。

n 新規契約賃料の状況

2014年12月期の新規契約賃料におけるマーケット賃料超過率毎の月額賃料比率



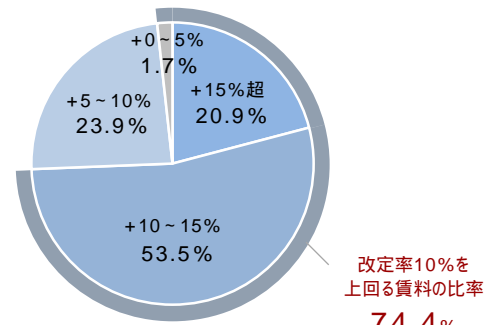
主な新規賃料上昇物件

- 兼松ビル
- 東京建物京橋ビル
- 新宿センタービル
- JPR神宮前432
- オリナスタワー

(注) マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が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(月額賃料(共益費を含む)比率を記載しており、「±0%」は上限と下限の範囲内であることを表わしています。

n 増額改定賃料の状況

2014年12月期の増額改定における月額賃料改定額比率



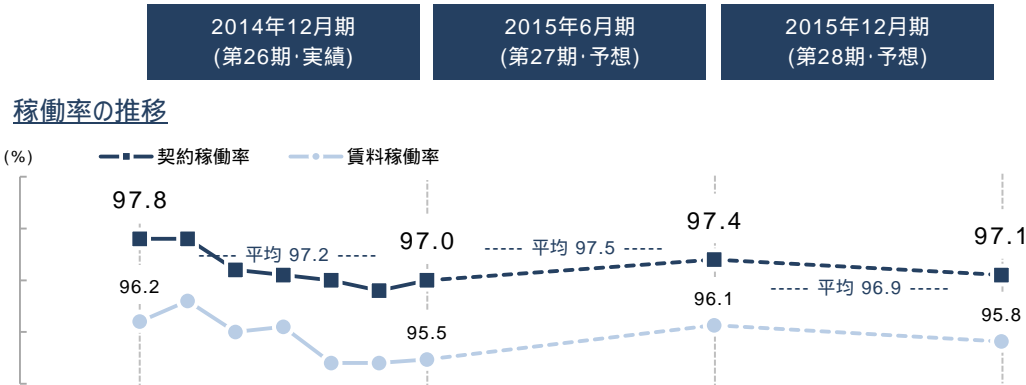
主な継続賃料上昇物件

- 新宿スクエアタワー
- JPR原宿ビル
- 六番町ビル
- 川口センタービル
- 天神121ビル

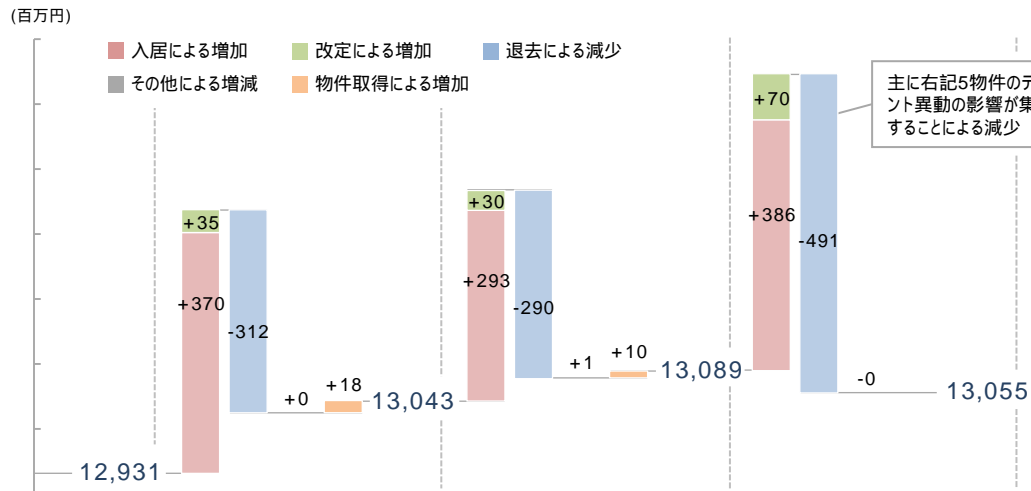
(注) 2014年12月期の増額改定における各々の改定率に基づく(月額賃料(共益費を含む)改定額の比率を記載しています。

2015年12月期にテナント異動の影響が集中するも、入替えによる新規賃料の引上げに取組む

n 稼働率と賃料等収入の見通し



賃料等収入の推移及び変動要因内訳



(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) 2015年6月期の稼働率及び賃料等収入は、現時点での契約確定ベース(新規契約済・解約通知受領等)で計上し、2015年12月期の稼働率及び賃料等収入は、2015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。

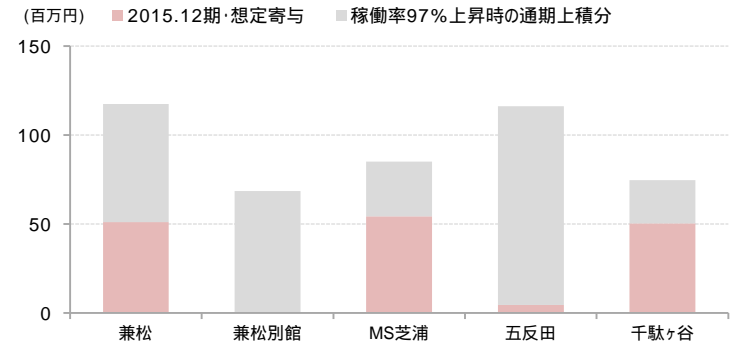
n リーシング強化物件の見通し

稼働率

ビル名	2014.12末	変動	2015.6末	変動	2015.12末
兼松ビル	90.0	+10.0	100.0	-10.0	90.0
兼松ビル別館	100.0	+0.0	100.0	-100.0	0.0
MS芝浦ビル	72.9	+6.8	79.7	+20.3	100.0
五反田ファーストビル	100.0	+0.0	100.0	-71.9	28.1
JPR千駄ヶ谷ビル	100.0	-13.2	86.8	+13.2	100.0
5物件平均	86.6	+2.8	89.3	-6.8	82.5

(参考) 上記5物件のテナント募集面積の合計; 15,108㎡

リースアップによる収益寄与(97%稼働時試算)



上記グラフの赤色部分合計
 2015年12月期の業績予想における賃料等収入の想定寄与額

= +160 百万円/期

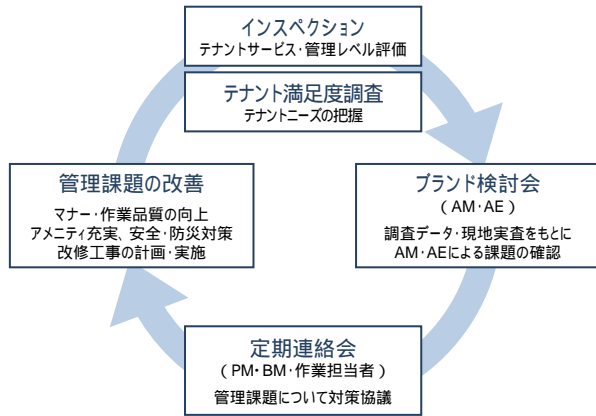
上記グラフのグレー部分合計
 上記寄与額から稼働率97%上昇時(フリーレント解消含む)の賃料等収入の通期想定寄与額の上積分

= +301 百万円/期

CS向上による良好なテナント・リレーションを基盤とし、賃料成長に向けた取組みを強化

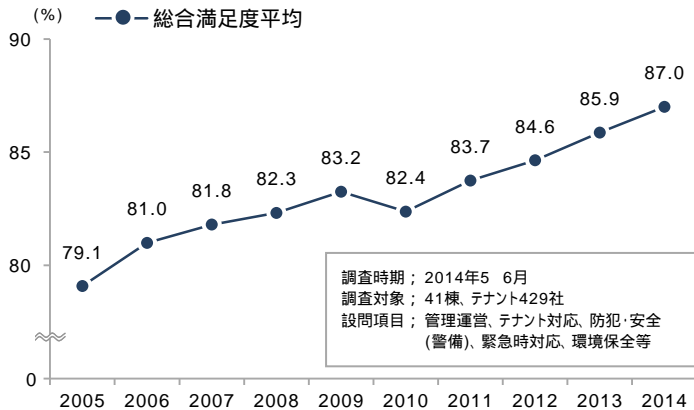
n テナント満足度(CS)向上への取組み

管理業務品質改善のインスペクション・フロー



(注) 「AM」はアセット・マネジャー、「AE」はアセットエンジニアリング・マネジャー、「PM」はプロ/バティ・マネジャー、「BM」はビルメンテナンス会社の略称です。

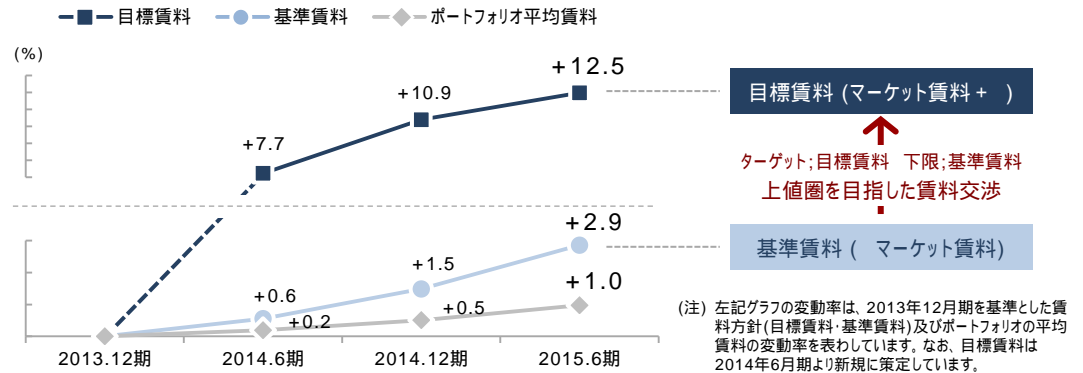
CS調査結果の推移



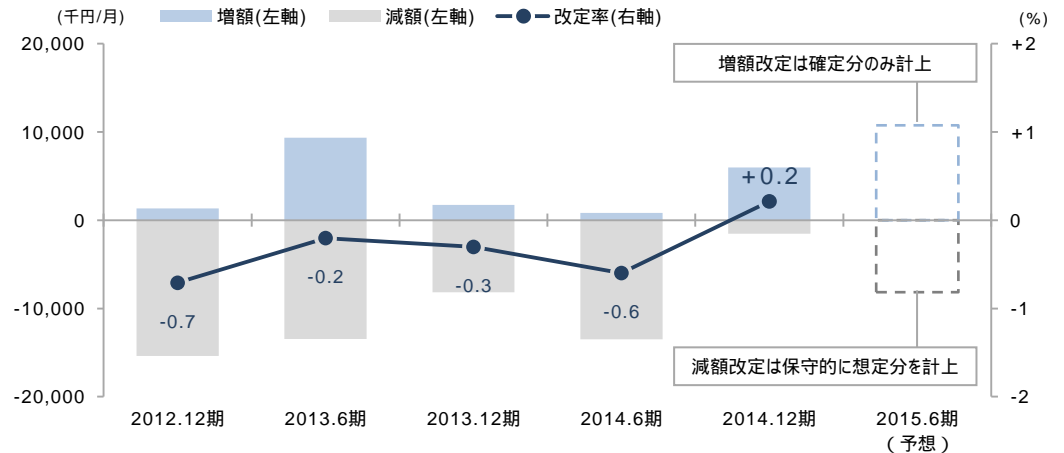
n 賃料改定への取組み

賃料方針策定の推移

毎期・物件毎に「目標賃料」と「基準賃料」を策定し、マーケット賃料の上昇と共に賃料方針を引上げ



賃料等改定額と改定率の推移(月額賃料等ベース)



(注) 賃料等改定率 = 各決算期の月額賃料等改定額合計(段階賃料を含む) ÷ 各前期決算期末の月額賃料総額(共に共益費を含む)
2015年6月期の賃料等改定額には、大手町タワー(底地)の改定地代のうち、固定資産税等改定分を除くCPI運動の改定分のみを計上しています。

JPR投資クライテリアとしての立地や価格等を重視した厳選投資方針を継続

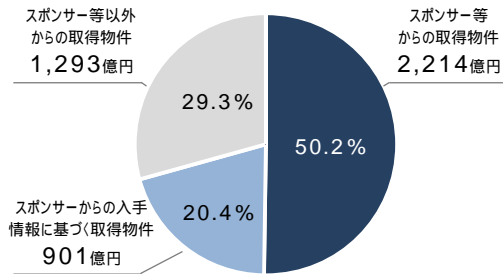
n 投資ターゲット



ポートフォリオのクオリティや利回りの向上に寄与する物件への厳選投資

n 多様なパイプラインを活用した投資戦略

累計資産取得額のパイプライン別内訳



スポンサー・パイプライン

- 東京建物との継続的な情報交換、共同投資やウエアハウジングの検討等
- 安田不動産や大成建設等とのパイプライン強化

独自ネットワーク

- 事業会社や投資運用会社とのネットワーク活用
- 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

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

(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。

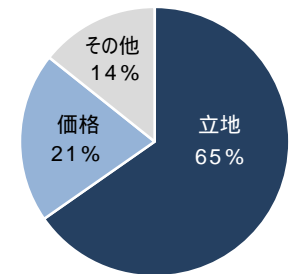
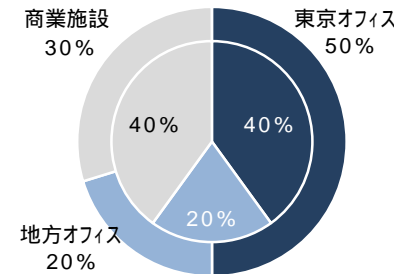
n 投資検討状況

入手情報件数及び検討件数の推移 (件)

	2012年 6月期	2012年 12月期	2013年 6月期	2013年 12月期	2014年 6月期	2014年 12月期
入手情報件数	71	116	131	108	119	84
検討件数	23	21	47	51	36	35

2014年12月期の状況

入手情報件数比率(外側)・検討件数比率(内側) (参考) 検討見送りの主な理由



(注) 「その他」には、テナント代替力・用途・違法性等の理由が含まれます。

- 優良物件の取引機会が限定的な中、売主の希望価格は高騰
- スポンサーとは複数案件で協議を継続 (スポンサー検討比率34%)
- 独自のパイプラインを活用し、相対による取得可能性を丹念に掘り起こし
- 共有物件における優先交渉権を活用し、取得実現に向け協議
- クローズド・ビット案件において、価格競争力を発揮し優先交渉権を獲得

都心優良オフィスを追加取得「芝大門センタービル」



n 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%による取得
- 優先交渉権活用による外部成長の実現

n 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12月期末)であり、賃料増額改定の実績もあり

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	鑑定評価額	NOI利回り	償却後利回り
800 百万円	846 百万円	[取得時想定] 4.7%	[取得時想定] 4.1%

(注) 取得時想定NOI利回り及び償却後利回りは、取得後10年間に於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



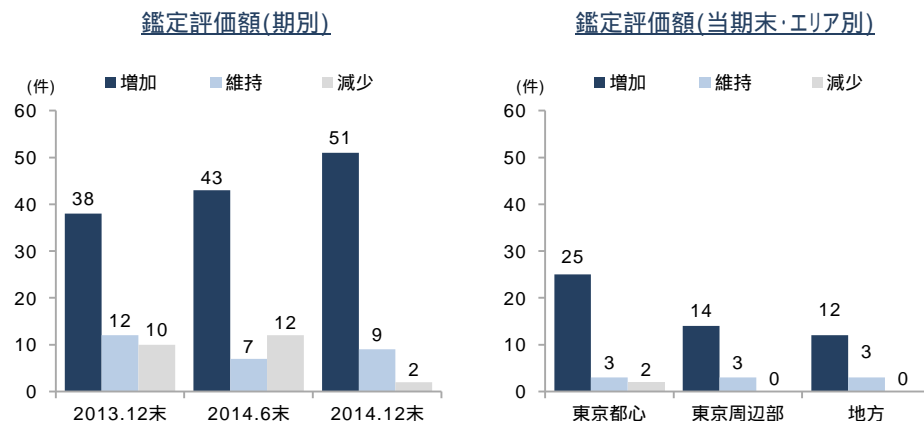
所在地	港区芝大門一丁目703番地3ほか
竣工	1993年7月
延床面積	11,419.93㎡
所有形態	区分所有権 (本件取得対象持分12.6%)
取得先	個人
取得日	2014年7月30日

キャプレートの低下が進み、8割以上の物件で鑑定評価額は増加

n 期末鑑定評価

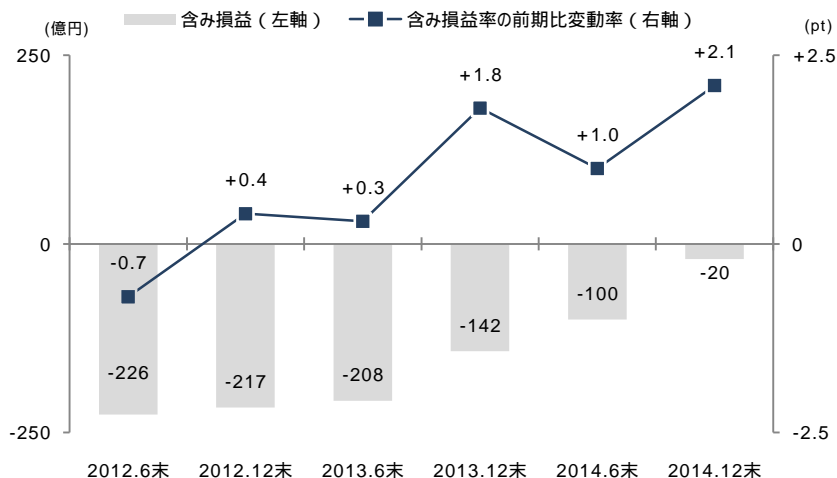
	2014年 6月期末	2014年 12月期末	前期比
物件数	62件	62件	-
鑑定評価額	3,799億円	3,876億円	+77億円
簿価	3,900億円	3,897億円	-2億円
含み損益	-100億円	-20億円	+80億円
含み損益率	-2.6%	-0.5%	+2.1pt

n 鑑定評価額・キャプレートの変動件数

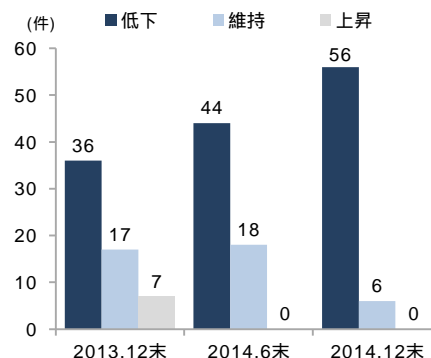


(注) 各時点及び2014年12月期末時点の各エリアにおける鑑定評価額を比較し、増加・維持・減少した物件数を記載しています。

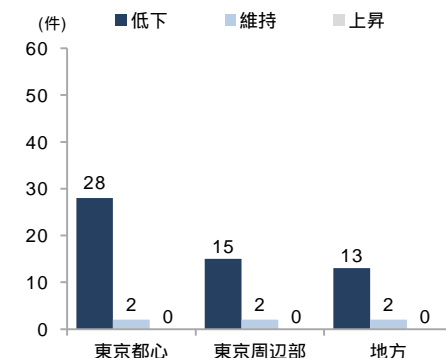
n 含み損益の推移



キャプレート(期別)



キャプレート(当期末・エリア別)



(注) 各時点及び2014年12月期末時点の各エリアにおけるキャプレートを比較し、低下・維持・上昇した物件数を記載しています。

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98%台の高水準

n 主要な財務指標の状況

	2014年 6月期末	2014年 12月期末	前期比
LTV (評価損益ベース)	47.3%	46.4%	-1.0pt
LTV (出資総額ベース)	49.9%	49.9%	- pt
取得余力	216億円	300億円	+83億円
長期固定金利比率	97.2%	98.2%	+1.0pt
有利子負債平均残存年数	3.8年	3.9年	+0.1年
有利子負債平均コスト	1.44%	1.27%	-0.17pt

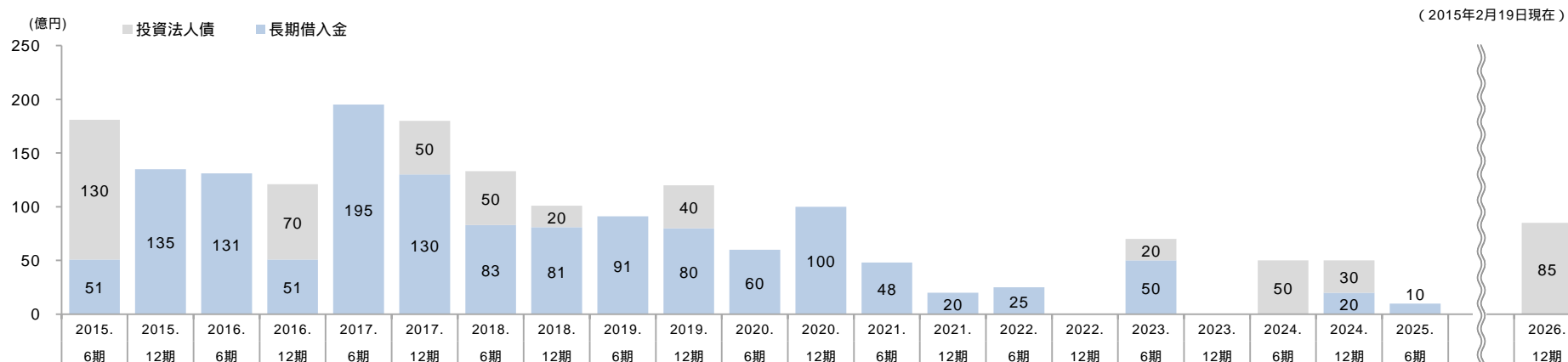
(注1) 取得余力はLTV(評価損益ベース)50%を上限として算出した金額です。
(注2) 有利子負債平均残存年数及び有利子負債平均コストは、単位未満を四捨五入して記載しています。

n 格付の状況

(2015年2月19日現在)

信用格付業者	発行体格付 (アウトLOOK)
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・償還期日の分散状況



期間12年の投資法人債発行を含む、平均8.7年・0.87%によるリファイナンスを実施

n 新規調達と返済の実績 (2014年12月期)

調達と返済の概要

新規調達		返済・償還	
調達総額	130億円	返済・償還総額	130億円
平均約定年数	8.7年	平均約定年数	7.2年
平均調達金利	0.87%	平均調達金利	1.80%

+1.6年 -0.93pt

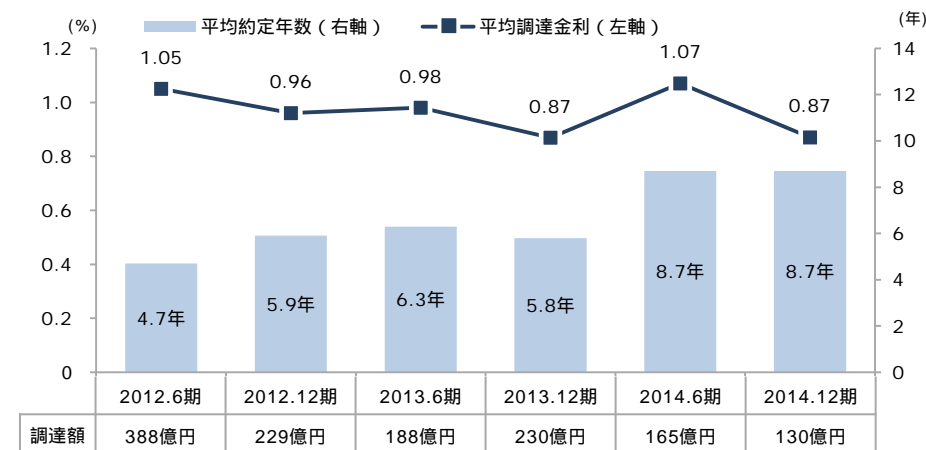
調達と返済の内訳

借入日発行日	借入先銘柄	借入額発行額	期間	利率	借入額発行額	期間	利率
7.22	第20回投資法人債	2,000	5年	0.30%	6,000	7年	2.10%
	第21回投資法人債	4,000	12年	1.28%			
9.24	八十二銀行	1,000	2年	0.42%	1,000	1年	0.46%
12.4	第22回投資法人債	3,000	10年	0.83%	5,000	10年	2.00%
12.5	新生銀行	2,000	10年	1.13%	1,000	1年	0.39%
12.5	農林中央金庫	1,000	3年	0.44%	13,000	7.2年	1.80%
2014年12月期合計・平均		13,000	8.7年	0.87%			

(参考) 2015年6月期の実績

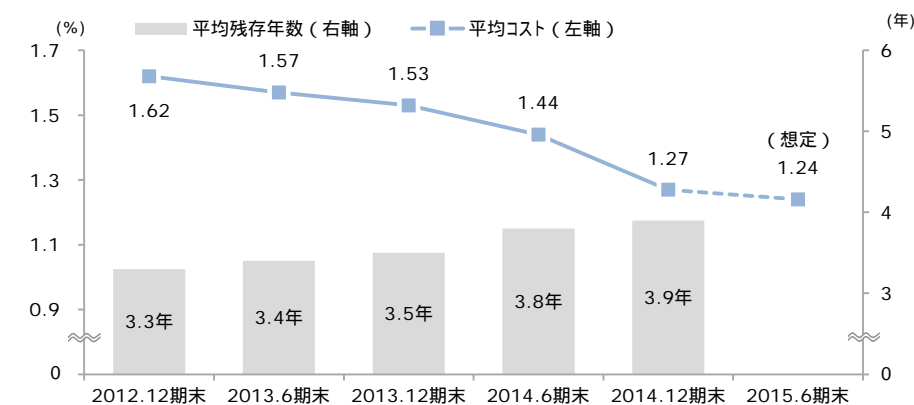
2.5	明治安田生命保険	1,000	10年	1.04%	1,000	7年	1.67%
-----	----------	-------	-----	-------	-------	----	-------

n 新規調達実績の推移



(注) 平均約定年数及び平均調達金利は単位未満を四捨五入して記載しています。

n 有利子負債の平均残存年数と平均コストの推移

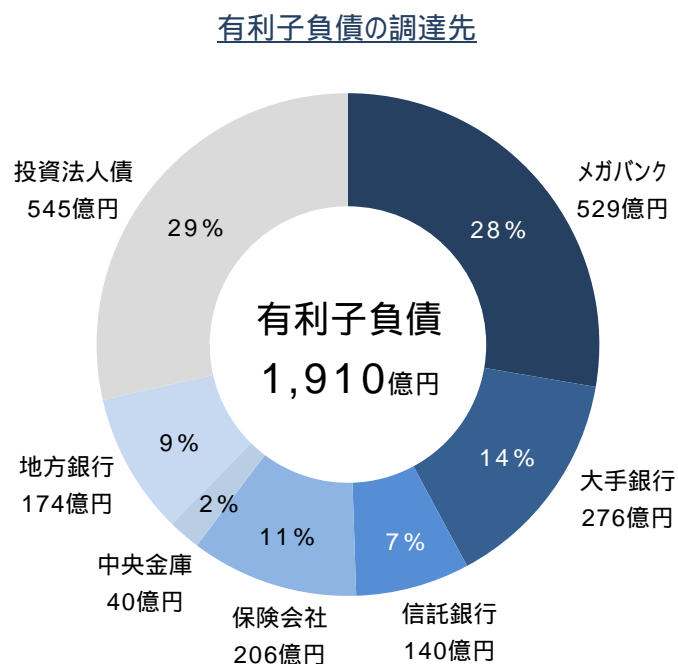


(注1) 有利子負債平均コスト = (支払利息 + 融資関連費用 + 投資法人債利息 + 投資法人債発行関連費用) ÷ 期中有利子負債平残
 (注2) 平均残存年数及び平均コストは単位未満を四捨五入して記載しています。

相対取引を基本方針に金融機関30行とのレンダー・フォーメーションを構築
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

n 借入金の状況

金融機関	2014年12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
新生銀行	9,000
あおぞら銀行	7,900
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	5,720
福岡銀行	5,000
損害保険ジャパン日本興亜	4,000
明治安田生命保険	3,604
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	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
東京都民銀行(注2)	1,000
農林中央金庫	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	136,524



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

n 投資法人債の状況

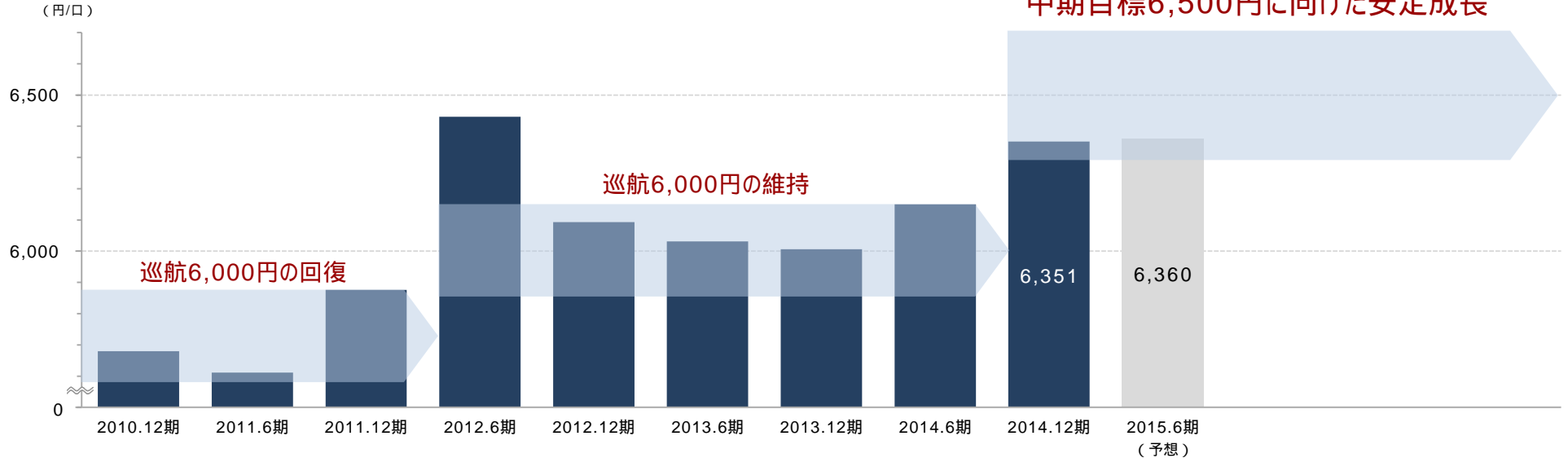
発行名	2014年12月期末 残高 (百万円)
第7回投資法人債	4,500
第11回投資法人債	6,000
第12回投資法人債	7,000
第13回投資法人債	7,000
第14回投資法人債	2,000
第15回投資法人債	5,000
第16回投資法人債	2,000
第17回投資法人債	5,000
第18回投資法人債	2,000
第19回投資法人債	5,000
第20回投資法人債	2,000
第21回投資法人債	4,000
第22回投資法人債	3,000
投資法人債合計	54,500

n コミットメントラインの状況

設定先	2014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

2015年6月期も増配を予想し、中期目標に向け着実な成長を継続

n 1口当たり分配金の段階的成長の推移



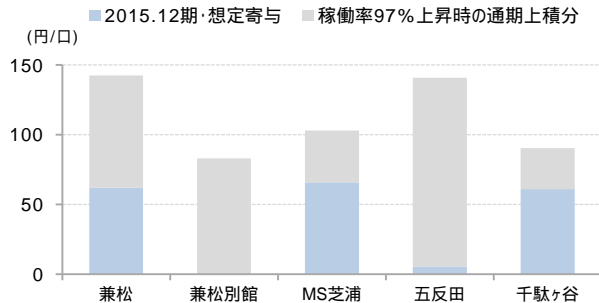
巡航6,000円の回復

巡航6,000円の維持

中期目標6,500円に向けた安定成長

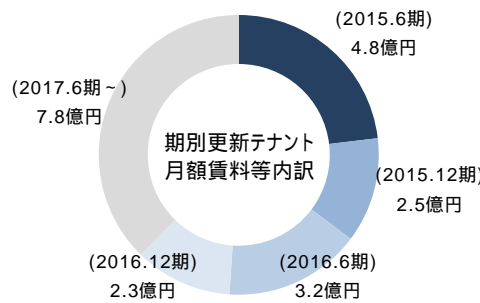
リースアップによるポテンシャル

リーシング強化物件のリースアップによるDPU寄与



賃料改定によるポテンシャル

2015.6期以降の契約更新の内訳



リファイナンスによるポテンシャル

2015.6期以降のリファイナンスによる金利低減

2015年6月期から2017年6月期までに期日が到来する有利子負債額 (同期間の約定弁済分を除く)	768億円
上記有利子負債の平均コスト	1.28%
現行ベースレートとスプレッドから想定する平均約定金利 (各約定期間を5~10年で個別想定)	0.77% ~ 1.07%

(注) 上記のDPU想定寄与額は、期末発行済投資口数で除した金額を記載しています。期別更新テナント・月額賃料等内訳は、2014年12月末現在の賃貸借契約等に基づく更新時期及び月額賃料(共益費を含む)を各期毎に集計した金額を記載しています。

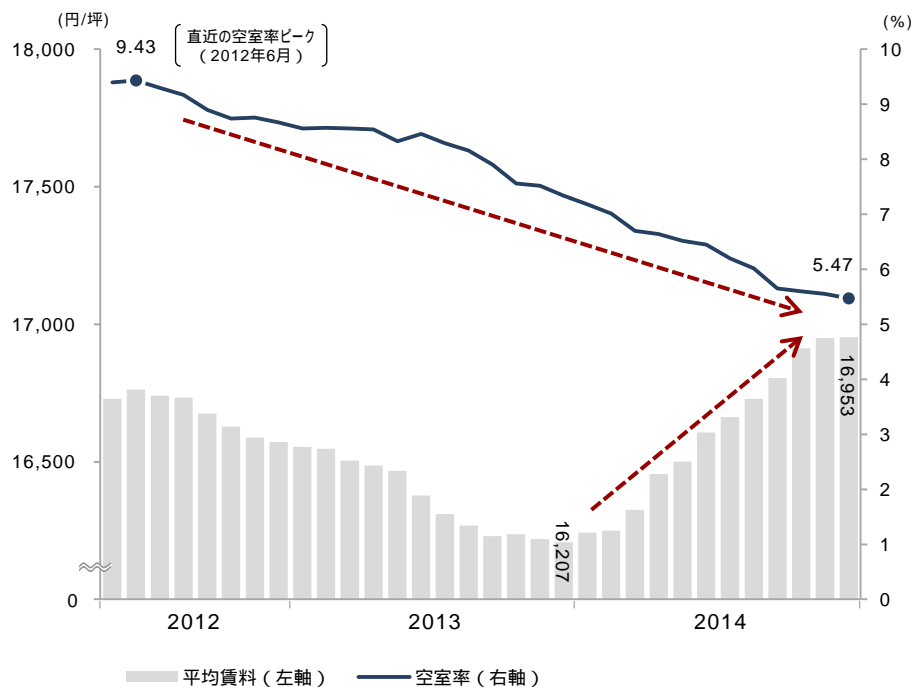


4. Appendix

堅調な新規需要により空室率は低下が進み、2014年の平均賃料上昇率は+4.6%

n 空室率と平均賃料の推移

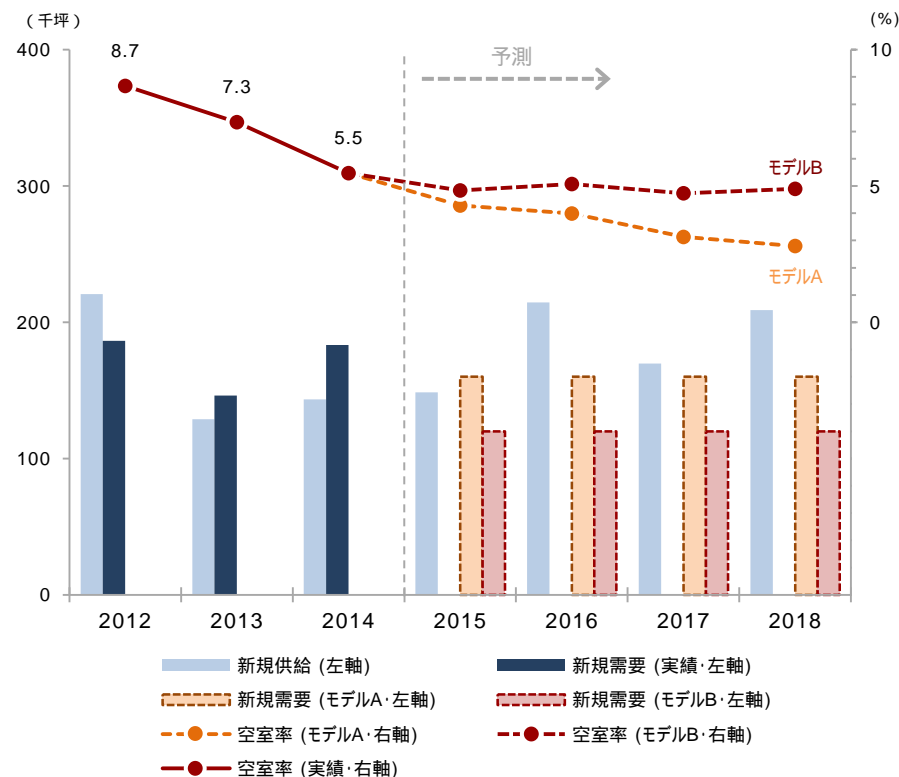
空室率 - 3.96pt(2012年6月比)、賃料上昇率 +4.6%(2014年)



(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 新規需給動向と空室率の見通し

- 直近3年間とはほぼ同規模の新規需要が創出された場合、2015年以降も空室率は低下傾向(モデルA)
- 新規需要が一定程度抑制された場合、空室率は4%台後半で推移(モデルB)



(注) 2014年までの空室率(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)」, 新規供給は株式会社三井住友トラスト基礎研究所による研究データを参考に、新規需要及び2015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想定しています。

キャップレートの低下が進み、J-REITの物件取得比率が相対的に低下傾向

n 東京オフィスの取得キャップレートの推移 (J-REIT)

2014年にキャップレートは2008年の水準まで低下

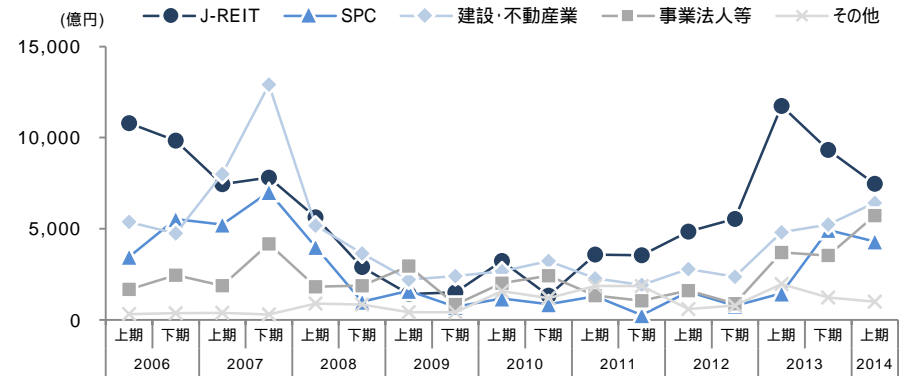


(注) 東京都23区内においてJ-REITが取得したオフィスのキャップレートを記載しており、J-REIT各社のニュースリリースに基づきTRIMが作成しています。

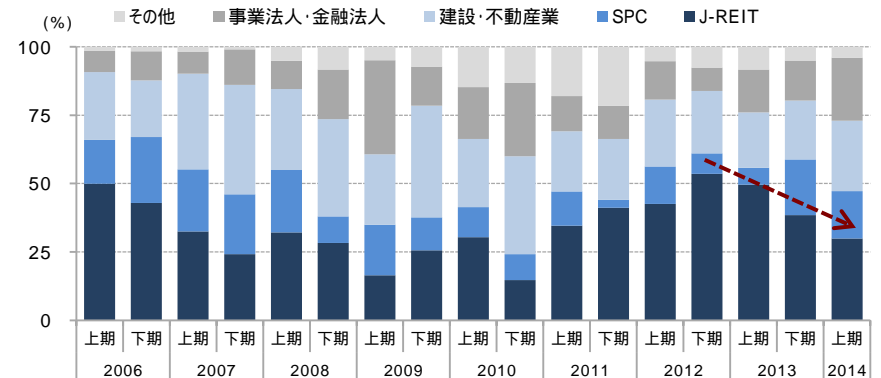
n 業種セクター別不動産取得額の推移

J-REITの取得比率が相対的に低下し、他セクターが台頭

取得額

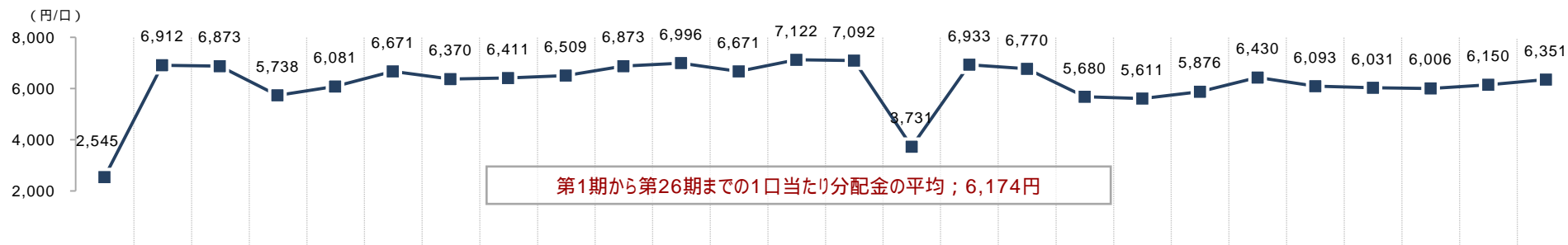


構成比

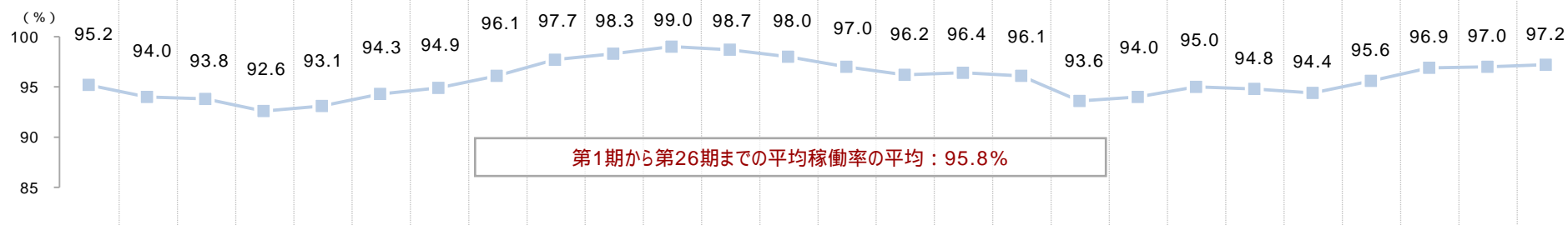


(注) 株式会社都市未来総合研究所(みずほ信託銀行のシンクタンク)「不動産売買実態調査」に基づきTRIMが作成しています。

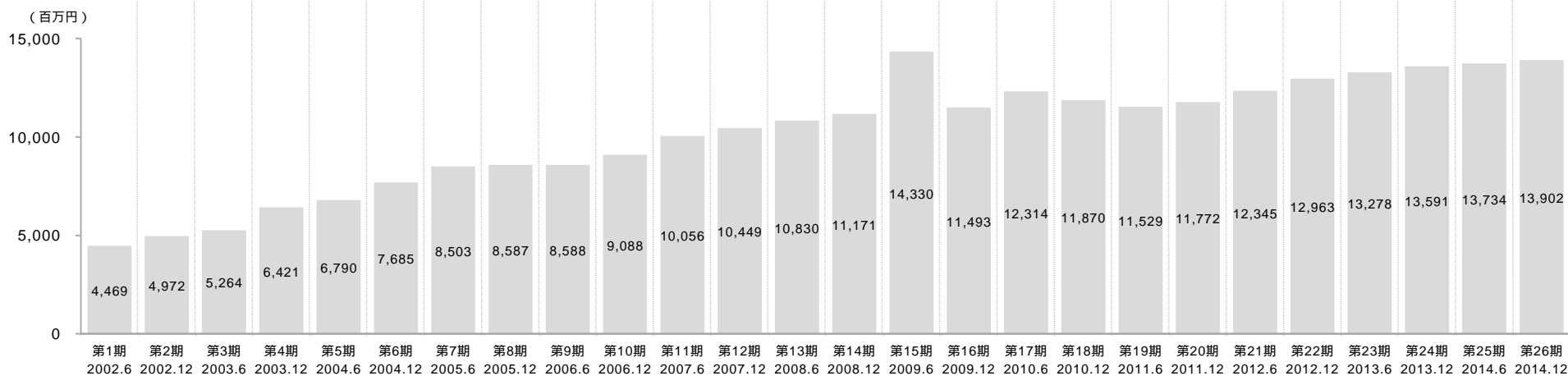
n 1口当たり分配金の推移



n 平均稼働率の推移



n 営業収益の推移

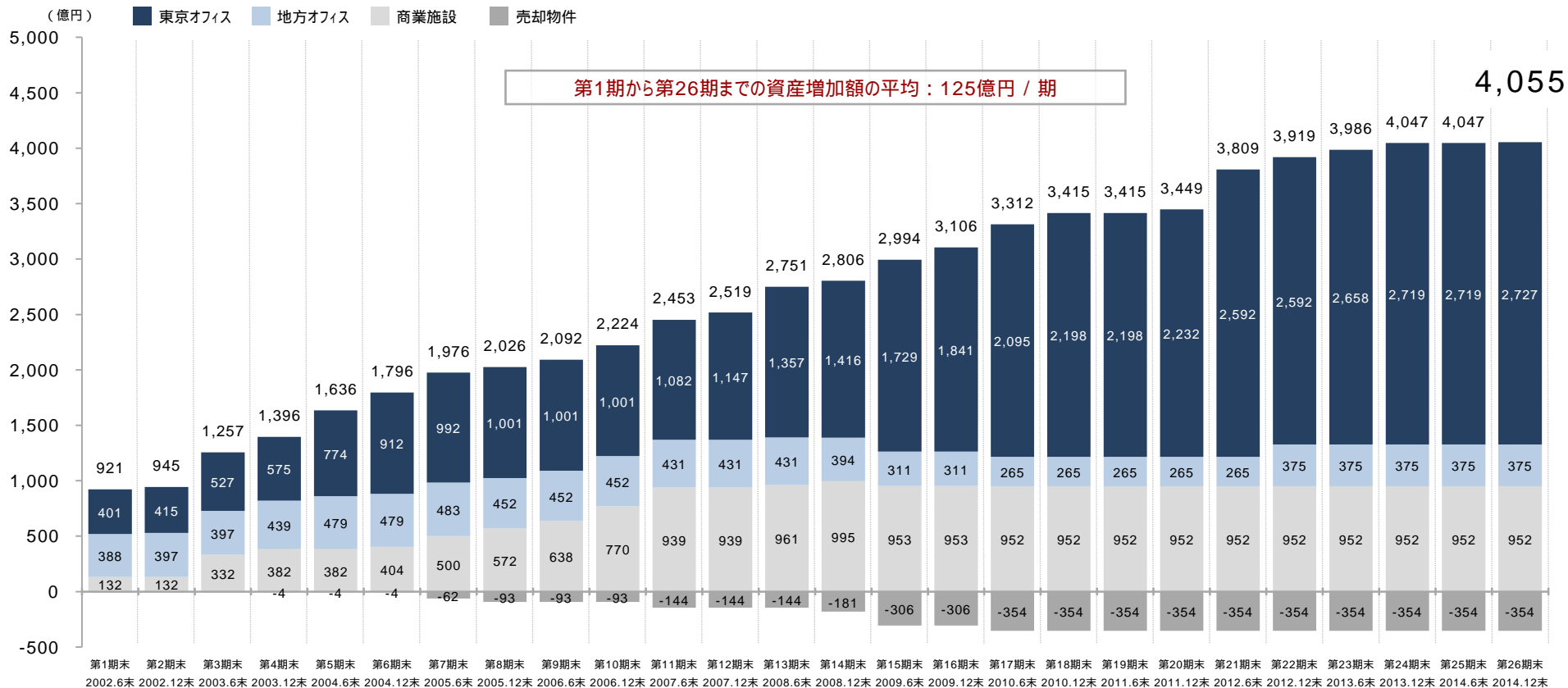


n ポートフォリオ運用基準

地域別目標投資割合	東京	80~90%	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 = 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



複合ポートフォリオの運用メリットを発揮し、高い運用利回りを発揮

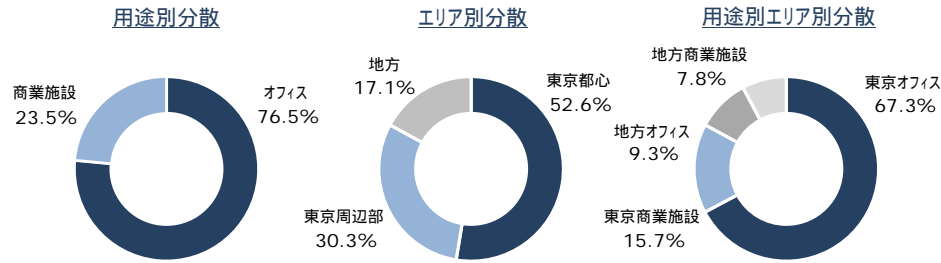
ポートフォリオの概要

(2014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	46万㎡	632テナント	97.0%	4.4%	3.5%

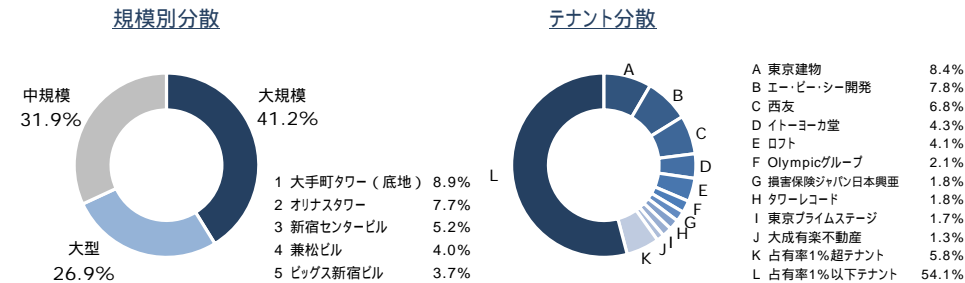
分散による安定性の向上

(2014年12月31日現在)



商業施設の組入れによって安定性を補完

地方物件への厳選投資によって収益性を補完



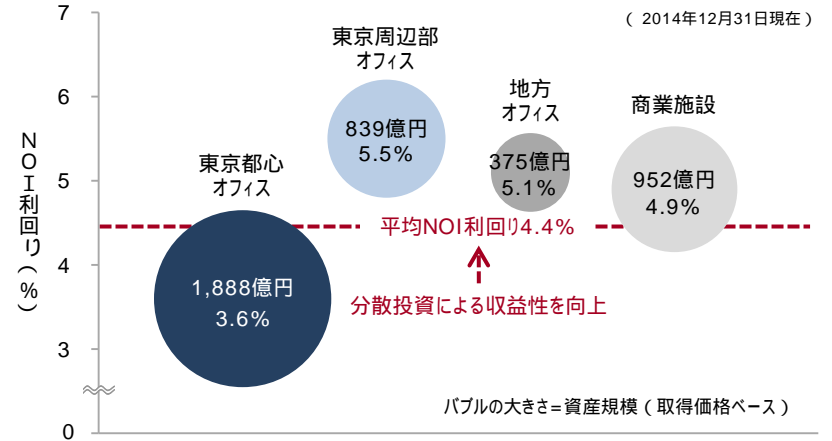
異なる規模の物件を組み入れ
多様なテナントニーズに対応

テナント分散により退去リスクを軽減

(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。

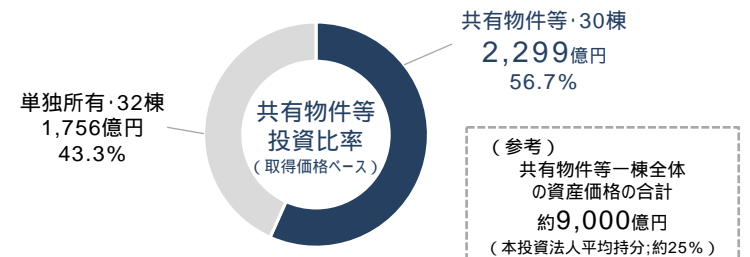
成長性と収益性を高めるポートフォリオ

東京オフィスへの投資により成長性を高める一方、
地方オフィス・商業施設への分散投資により収益力を向上



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

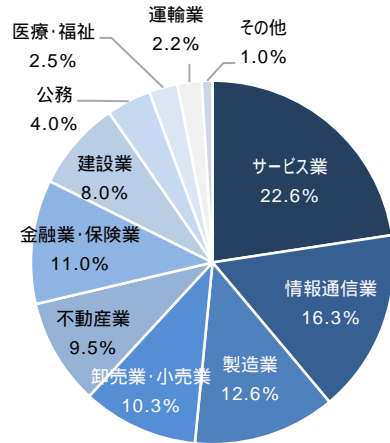


(注) 一棟全体の資産価格の合計は、本投資法人が保有する共有物件等における持分及び有権交渉権等を勘案のうえ試算した各共有物件等の一棟全体の価格 (取得価格換算) の合計です。

n テナント業種比率

(オフィスのみ、賃貸面積ベース)

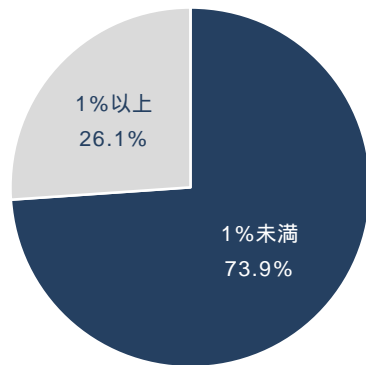
(2014年12月31日現在)



n 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12月31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、転貸(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。

n 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 ■ 商業テナント

順位	テナント名	入居物件	2014年12月期末賃貸面積 (㎡)	期末総賃貸面積に占める割合 (%)
1	東京建物株式会社	兼松ビル	38,389.16	8.4
		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		
2	エー・ピー・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	7.8
		田無アスタ		
3	合同会社西友	JPR武蔵小杉ビル	31,121.71	6.8
4	株式会社イトーヨーカ堂	JPR梅田ロフトビル	19,740.95	4.3
5	株式会社ロフト	武蔵浦和ショッピングスクエア	18,586.97	4.1
6	株式会社olympicグループ	川口センタービル	8,253.43	1.8
7	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	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	タワーレコード株式会社	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.8
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	5,146.03	1.1
		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	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

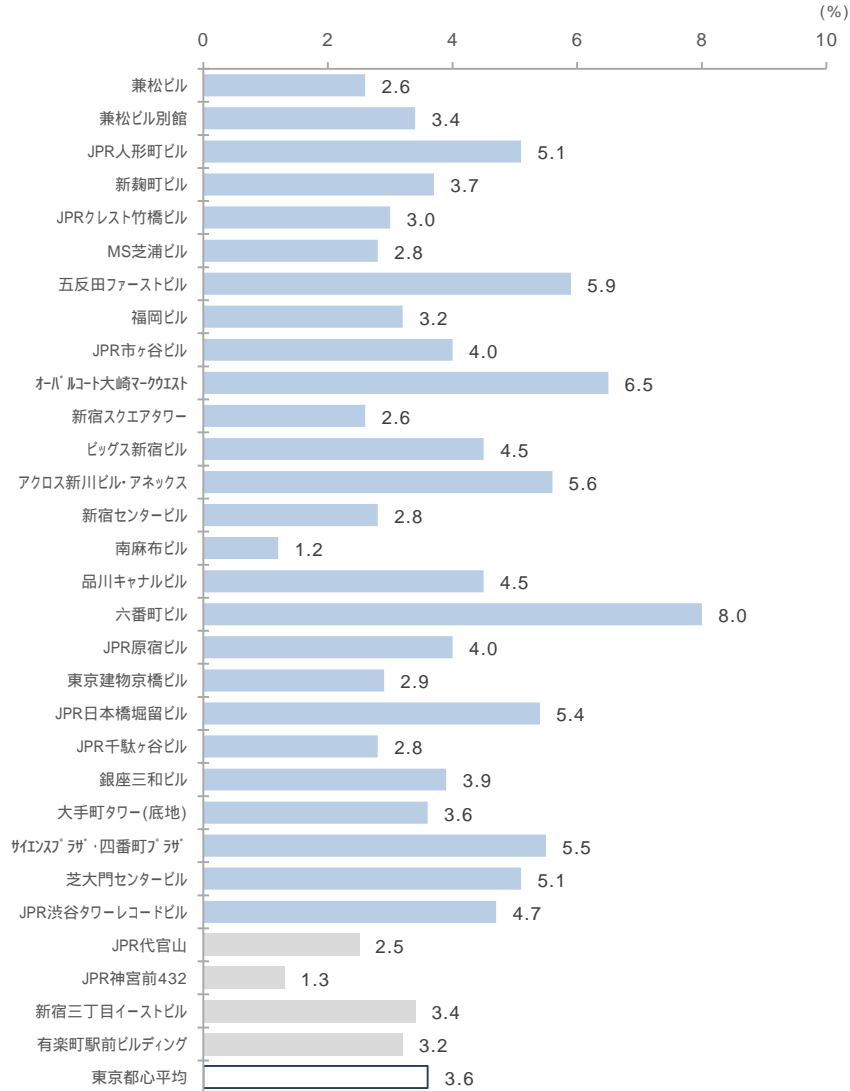
上位テナントは
スポンサー等と
商業施設テナント

スポンサー等と
商業施設を除き
最大占有テナント

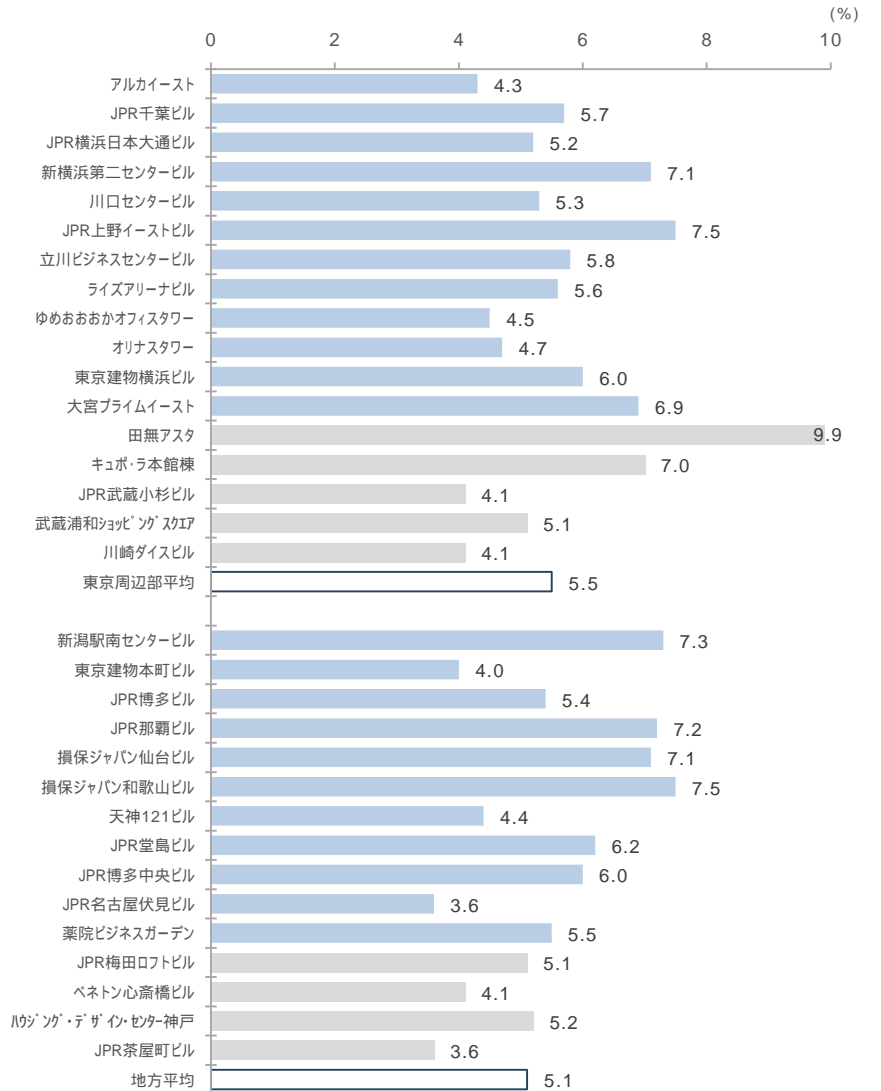
ポートフォリオ 平均4.4% オフィス平均 4.3% 商業施設平均 4.9%

■ オフィス ■ 商業施設

東京都市心

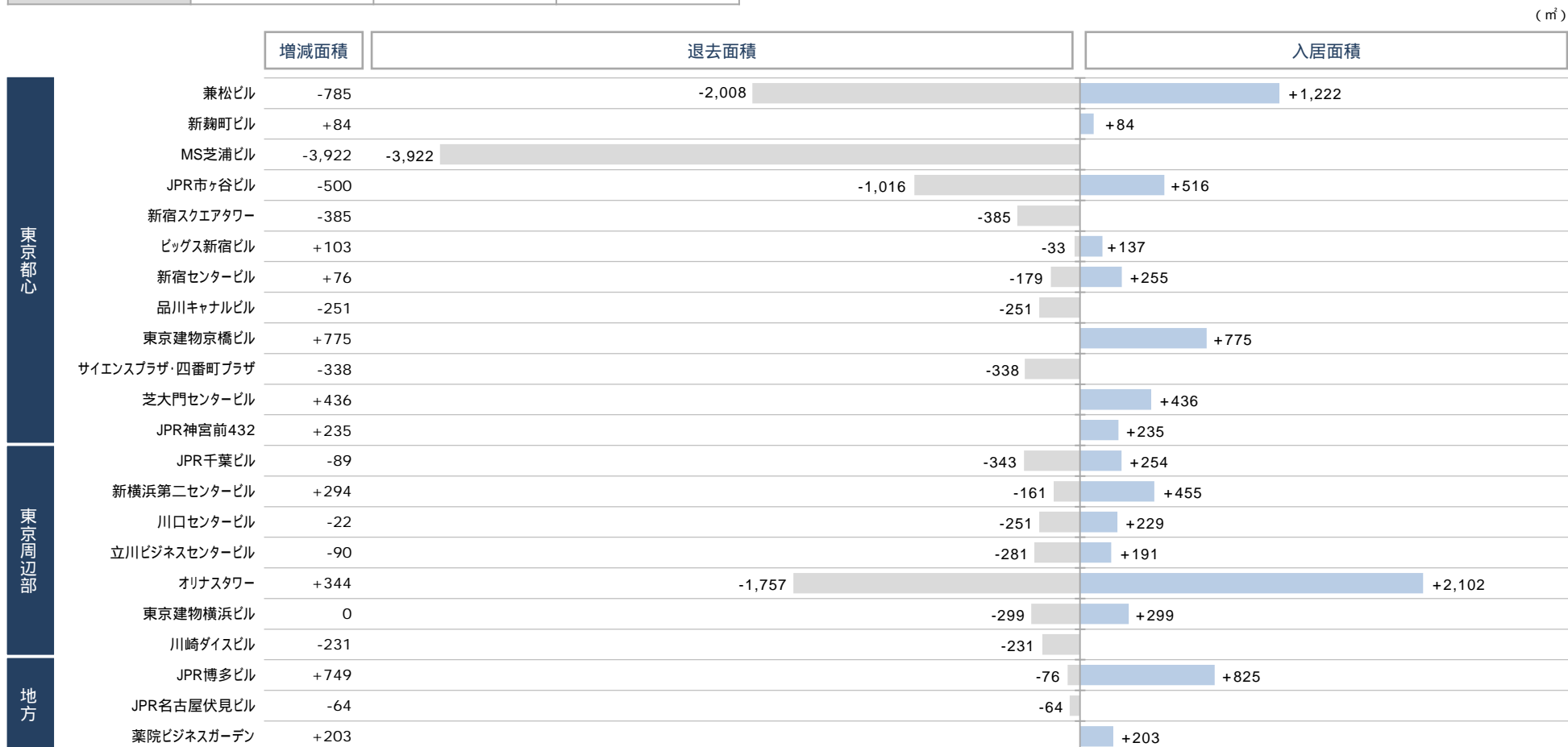


東京周辺部



地方

	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	3,429㎡	8,136㎡	-4,707㎡
東京周辺部オフィス	3,531㎡	3,094㎡	437㎡
地方オフィス	1,028㎡	140㎡	887㎡
商業施設	235㎡	231㎡	3㎡
合計	8,224㎡	11,603㎡	-3,378㎡



(注) 2014年12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。

物件別鑑定評価(2014年12月期)



(百万円、%)

物件名	取得価格	2014年6月期末		2014年12月 期末簿価	2014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	11,700	4.2	14,683	12,100	4.1	400	-0.1
兼松ビル別館	2,874	2,300	4.6	2,423	2,240	4.5	-60	-0.1
JPR人形町ビル	2,100	2,290	4.8	1,959	2,340	4.7	50	-0.1
新麹町ビル	2,420	2,920	4.5	2,437	2,940	4.4	20	-0.1
JPRクレスト竹橋ビル	4,000	2,730	4.5	3,344	2,840	4.4	110	-0.1
MS芝浦ビル	11,200	10,800	4.9	11,126	11,000	4.8	200	-0.1
五反田ファーストビル	2,920	2,750	4.7	2,654	2,020	4.6	-730	-0.1
福岡ビル	2,920	2,790	4.4	3,013	2,860	4.3	70	-0.1
JPR市ヶ谷ビル	5,100	4,650	4.4	5,253	4,700	4.3	50	-0.1
オーバルコート大崎マークウエスト	3,500	4,460	4.6	2,995	4,540	4.5	80	-0.1
新宿スクエアタワー	10,180	7,486	4.3	8,859	7,492	4.3	6	-
ビッグス新宿ビル	15,121	13,600	4.4	15,618	13,900	4.3	300	-0.1
アクロス新川ビル・アネックス	710	801	5.3	609	825	5.2	24	-0.1
新宿センタービル	21,000	12,900	4.1	22,165	13,100	4.0	200	-0.1
南麻布ビル	3,760	2,420	5.0	3,897	2,500	4.8	80	-0.2
品川キャナルビル	1,870	1,750	4.7	1,782	1,770	4.6	20	-0.1
六番町ビル	2,800	3,200	7.0	2,872	3,200	6.9	-	-0.1
JPR原宿ビル	8,400	7,060	4.4	8,746	7,330	4.3	270	-0.1
東京建物京橋ビル	5,250	5,130	4.6	5,352	5,560	4.4	430	-0.2
JPR日本橋堀留ビル	5,100	6,020	4.8	4,963	6,160	4.7	140	-0.1
JPR千駄ヶ谷ビル	15,050	11,100	4.3	15,100	11,100	4.3	-	-
銀座三和ビル	3,400	3,360	3.9	3,634	3,450	3.8	90	-0.1
大手町タワー(底地)	36,000	38,700	3.4	38,388	39,800	3.3	1,100	-0.1
サイエンスプラザ・四番町プラザ	2,660	2,850	4.6	2,690	2,930	4.5	80	-0.1
芝大門センタービル	3,420	3,820	4.5	3,423	3,962	4.4	142	-0.1
JPR渋谷タワーレコードビル	12,000	12,900	4.1	11,583	13,200	4.0	300	-0.1
JPR代官山	2,160	1,520	4.1	2,189	1,540	4.0	20	-0.1
JPR神宮前432	4,275	3,410	3.8	4,325	3,600	3.7	190	-0.1
新宿三丁目イーストビル	2,740	2,560	4.1	2,684	2,620	4.0	60	-0.1
有楽町駅前ビルディング	3,400	2,800	3.9	3,352	2,860	3.8	60	-0.1
東京都心	212,606	190,777	-	212,131	194,479	-	3,702	-
アルカイースト	5,880	6,180	4.5	4,454	6,220	4.5	40	-
JPR千葉ビル	2,350	1,680	6.0	2,330	1,690	5.9	10	-0.1
JPR横浜日本大通ビル	2,927	2,380	5.6	2,588	2,380	5.5	-	-0.1
新横浜第二センタービル	1,490	1,620	6.0	1,468	1,620	5.9	-	-0.1
川口センタービル	8,100	7,310	5.9	7,086	7,390	5.8	80	-0.1
JPR上野イーストビル	3,250	4,250	4.8	3,046	4,320	4.7	70	-0.1

(注)「利回り」は、直接還元法に基づき(還元利回り)を記載しています。

物件名	取得価格	2014年6月期末		2014年12月 期末簿価	2014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	2,970	5.3	5,449	3,030	5.2	60	-0.1
ライズアリーナビル	5,831	6,560	4.8	5,449	6,990	4.6	430	-0.2
ゆめおおおカオフィスタワー	6,510	5,500	5.4	5,634	5,700	5.2	200	-0.2
オリナスタワー	31,300	33,700	4.4	28,837	33,800	4.3	100	-0.1
東京建物横浜ビル	7,000	7,050	5.4	6,925	7,280	5.2	230	-0.2
大宮プライムイースト	6,090	6,480	5.5	6,137	6,590	5.4	110	-0.1
田無アスタ	10,200	12,600	5.6	7,576	12,900	5.5	300	-0.1
キューボ・ラ本館棟	2,100	2,580	5.7	1,819	2,620	5.6	40	-0.1
JPR武蔵小杉ビル	7,260	5,310	5.3	7,153	5,410	5.2	100	-0.1
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	4,030	5.4	3,918	4,100	5.3	70	-0.1
川崎グイスビル	15,080	15,000	4.4	14,057	15,000	4.4	-	-
東京周辺部	122,891	125,200	-	111,421	127,040	-	1,840	-
新潟駅南センタービル	2,140	2,270	6.5	1,727	2,300	6.4	30	-0.1
東京建物本町ビル	4,150	3,240	5.6	4,146	3,250	5.5	10	-0.1
JPR博多ビル	2,900	2,650	5.7	3,079	2,700	5.6	50	-0.1
JPR那覇ビル	1,560	1,350	6.6	1,379	1,350	6.5	-	-0.1
損保ジャパン仙台ビル	3,150	3,330	6.2	2,253	3,400	6.0	70	-0.2
損保ジャパン和歌山ビル	1,670	1,600	7.2	1,422	1,600	7.2	-	-
天神121ビル	2,810	2,110	5.5	2,196	2,180	5.4	70	-0.1
JPR堂島ビル	2,140	2,110	5.4	2,171	2,160	5.3	50	-0.1
JPR博多中央ビル	1,920	1,620	5.6	1,842	1,680	5.4	60	-0.2
JPR名古屋伏見ビル	4,137	2,850	6.1	4,051	2,880	6.0	30	-0.1
薬院ビジネスガーデン	10,996	11,600	5.2	11,044	12,000	5.0	400	-0.2
JPR梅田ロフトビル	13,000	13,400	4.7	12,459	13,700	4.6	300	-0.1
ベネトン心齋橋ビル	5,430	4,450	4.7	5,144	4,450	4.7	-	-
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,220	6,530	6.2	6,451	6,660	6.1	130	-0.1
JPR茶屋町ビル	6,000	4,830	4.8	5,977	4,990	4.6	160	-0.2
地方	69,223	63,940	-	65,348	65,300	-	1,360	-
合計	404,720	379,917	-	388,901	386,819	-	6,902	-

2014年12月期取得物件

芝大門センタービル追加取得)	800	846	4.5	823	877	4.4	31	-0.1
----------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	------

2014年6月期末評価額は、本物件取得時の鑑定評価額(2014年7月1日時点)を記載しています。

2014年12月期末の簿価と鑑定評価額との差額 -2,027

n 所有者別投資口数

	2014年6月期末		2014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	39,736	4.8	36,973	4.5	-2,763	-0.3
金融機関	489,726	59.4	478,016	57.9	-11,710	-1.4
都市銀行	282	0.0	720	0.1	438	0.1
地方銀行	85,799	10.4	81,331	9.9	-4,468	-0.5
信託銀行	336,036	40.7	328,550	39.8	-7,486	-0.9
生命保険会社	47,322	5.7	48,661	5.9	1,339	0.2
損害保険会社	3,689	0.4	1,554	0.2	-2,135	-0.3
信用金庫	10,709	1.3	11,227	1.4	518	0.1
その他	5,889	0.7	5,973	0.7	84	0.0
その他国内法人	83,927	10.2	83,110	10.1	-817	-0.1
外国法人等	180,767	21.9	207,057	25.1	26,290	3.2
証券会社	30,844	3.7	19,844	2.4	-11,000	-1.3
合計	825,000	100	825,000	100	-	-

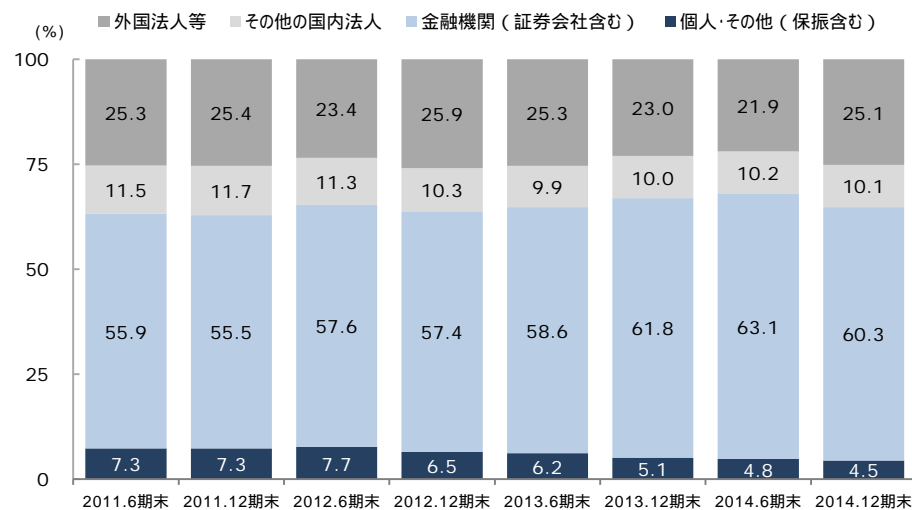
n 投資主上位10社

投資主上位10社	2014年6月期末		2014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)	191,995	23.3	180,845	21.9
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	51,936	6.3	61,582	7.5
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	51,056	6.2	49,105	6.0
野村信託銀行株式会社(投信口)	37,558	4.6	31,777	3.9
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	12,411	1.5	15,129	1.8
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	4,908	0.6	12,998	1.6
ステート ストリート バンク ウェスト ベンショファンド クライアツ エグゼンプト	8,740	1.1	11,812	1.4
合計	436,904	53.0	441,548	53.5

n 所有者別投資主数

	2014年6月期末		2014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	11,748	94.6	11,142	94.1	-606	-0.4
金融機関	124	1.0	128	1.1	4	0.1
都市銀行	1	0.0	1	0.0	-	0.0
地方銀行	47	0.4	47	0.4	-	0.0
信託銀行	12	0.1	14	0.1	2	0.0
生命保険会社	9	0.1	10	0.1	1	0.0
損害保険会社	5	0.0	3	0.0	-2	-0.0
信用金庫	32	0.3	35	0.3	3	0.0
その他	18	0.1	18	0.2	-	0.0
その他国内法人	207	1.7	198	1.7	-9	0.0
外国法人等	328	2.6	345	2.9	17	0.3
証券会社	18	0.1	23	0.2	5	0.0
合計	12,425	100	11,836	100	-589	-

n 所有者別投資口数比率の推移



省エネ改修等推進事業をはじめ、環境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 省エネ改修等推進事業への取り組み

本事業は、建築物ストックの省エネルギー改修等を促進するため、民間事業者等が行う省エネ改修工事・バリアフリー改修工事に対し、国が事業の実施に要する費用の一部について支援することにより、既存建築物ストックの省エネ化の促進及び関連投資の活性化を図ることを目的としている。

新麹町ビルにおける省エネ改修

- 躯体 ガラス面に日射調整フィルムの貼付
 屋上断熱マットの設置
- 空調設備 EHP型個別空調機への更新
 系統細分化により経済的運用を可能に
- 照明設備 共用部蛍光灯をLED型に改修



改修工事実施による
省エネ率 15.7%・省エネ量 1,037GJ/年

改修費の補助率： 1 / 3 (上限 5 千万円)
国が費用の1/3を支援

取り組みの実績

南麻布ビル

2014年6月実施
EHP空調機導入



省エネ効果; 1,794GJ(14.2%削減見込)
補助金;24百万円

博多中央ビル

2014年9月実施
GHP空調機導入



省エネ効果; 903GJ(14.3%削減見込)
補助金;34百万円

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13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	2014 ∞∞	非常に優れた 「環境・社会への配慮」がなされたビル	2014 ∞∞
 オリナスタワー	 薬院ビジネスガーデン	 JPR 千駄ヶ谷ビル	 品川 キャナルビル
		 ライズ アリーナビル	 大宮プライム イースト
		 ゆめおおか オフィスタワー	
優れた 「環境・社会への配慮」がなされたビル	2014 ∞	十分な 「環境・社会への配慮」がなされたビル	2014 ○
 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	 JPR日本橋 堀留ビル
			 兼松ビル
			 オハル 稲穂 大崎マークイースト

n GRESB調査において最高位「Green Star」取得

2014年調査において、JPRの「マネジメントと方針」及び「実行と計測」において優れていることが評価され、4つに分類される評価の中で最高位となる「Green Star」評価を取得



グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(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。2014年9月時点で、世界で130以上の年金基金をはじめとする機関投資家や不動産会社等が投資先の選定等にGRESBを利用している。

n ガバナンスの特徴

p 独立性の高い役員構成

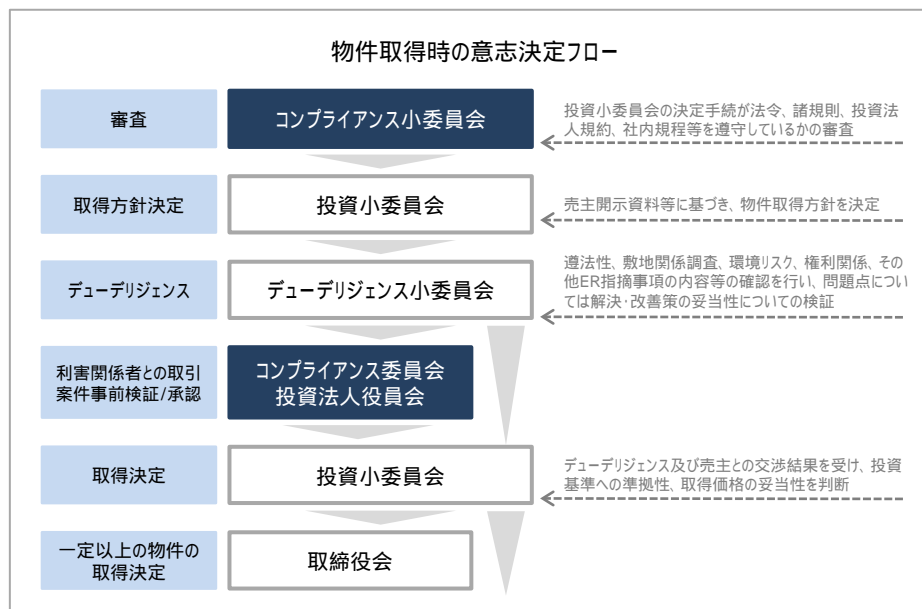
監督役員のみならず執行役員についても、**資産運用会社の役員を兼務せず**、投資法人の独立性を強固なものとしている

p 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**

p 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**



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 (2014.12期)	比率
固定報酬	月額 1,250万円	75百万円	15.4%
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%)	248百万円	51.0%
インセンティブ報酬	税引前当期純利益 × 3%	162百万円	33.2%
インセンティブ報酬	新規物件取得価格 × 0.25%	2百万円	0.4%

n 資産運用会社

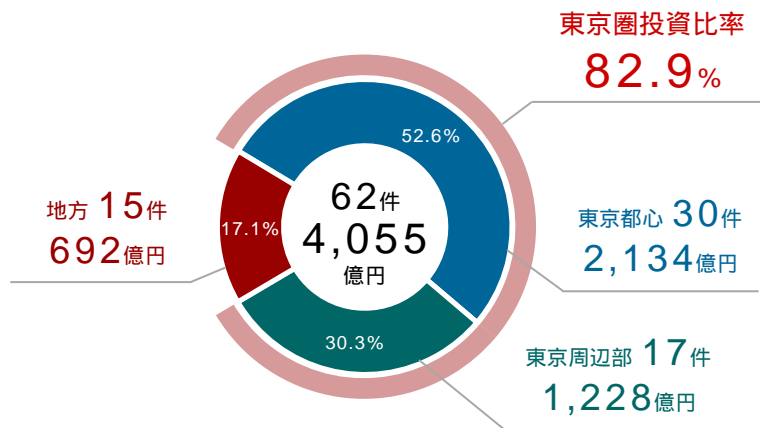
名称	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント (TRIM)		
資本の額	3億5,000万円		
事業の内容	投資運用業		
株主構成	名称	所有株式数	比率
	東京建物株式会社	2,800	40%
	大成建設株式会社	1,400	20%
	安田不動産株式会社	1,400	20%
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	700	10%
	明治安田生命保険相互会社	700	10%
合計	7,000	100%	

	2014年6月期末	2014年12月期末
1 営業収益	13,734百万円	13,902百万円
2 賃貸事業収益	13,734百万円	13,902百万円
3 賃貸事業費用	6,599百万円	6,733百万円
4 賃貸事業利益	7,134百万円	7,169百万円
5 減価償却費	1,834百万円	1,841百万円
6 当期純利益	5,072百万円	5,238百万円
7 資産合計	414,104百万円	414,091百万円
8 短期借入金	2,000百万円	- 百万円
9 長期借入金	132,690百万円	136,524百万円
10 投資法人債	56,500百万円	54,500百万円
11 資本の支出	681百万円	706百万円
12 純資産額	197,213百万円	197,378百万円
13 出資総額	192,044百万円	192,044百万円
14 NOI	8,968百万円	9,010百万円
15 NOI利回り(対取得価格)	4.5%	4.4%
16 NOI利回り(対簿価)	4.6%	4.6%
17 NOI利回り(対鑑定評価額)	4.8%	4.6%
18 インプライド・キャップレート	3.6%	3.4%
19 FFO(年換算)	13,928百万円	14,043百万円
20 AFFO	6,225百万円	6,373百万円
21 EBITDA	8,259百万円	8,318百万円
22 DSCR	6.5倍	7.2倍
23 LTV(資産総額ベース)	46.2%	46.1%
24 LTV(評価損益ベース)	47.3%	46.4%
25 LTV(出資総額ベース)	49.9%	49.9%
26 長期固定金利比率	97.2%	98.2%
27 有利子負債平均コスト	1.44%	1.27%
28 平均残存年数	3.8年	3.9年

	2014年6月期末	2014年12月期末
29 発行済投資口数	825,000口	825,000口
30 分配金総額	5,073百万円	5,239百万円
31 1口当たり分配金(当期)	6,150円	6,351円
32 1口当たり分配金(年換算)	12,401円	12,598円
33 1口当たり純資産額	239,046円	239,246円
34 1口当たりFFO(年換算)	16,883円	17,022円
35 AFFOペイアウトレシオ	81.5%	82.2%
36 株価(権利付最終取引日)	370,000円	425,000円
37 PER(株価収益率)	29.84倍	33.74倍
38 FFO倍率	21.92倍	24.97倍
39 ROE(自己資本当期純利益率)	5.33%	5.41%
40 PBR(株価純資産倍率)	1.55倍	1.78倍
41 分配金利回り	3.4%	3.0%
42 NAV	182,054百万円	190,110百万円
43 1口当たりNAV	220,672円	230,437円
44 NAV倍率	1.7倍	1.8倍
45 鑑定評価額	379,917百万円	387,697百万円
46 帳簿価額	390,001百万円	389,724百万円
47 含み損益	-10,084百万円	-2,027百万円
48 PML値	3.5%	2.0%
49 取得価格	404,720百万円	405,520百万円
次期(予想)		
50 営業収益	13,879百万円	13,871百万円
51 当期純利益	5,098百万円	5,247百万円
52 1口当たり分配金(当期)	6,180円	6,360円
53 1口当たり分配金(年換算)	12,259円	12,825円

エリア分布

(2014年12月期末・取得価格ベース)

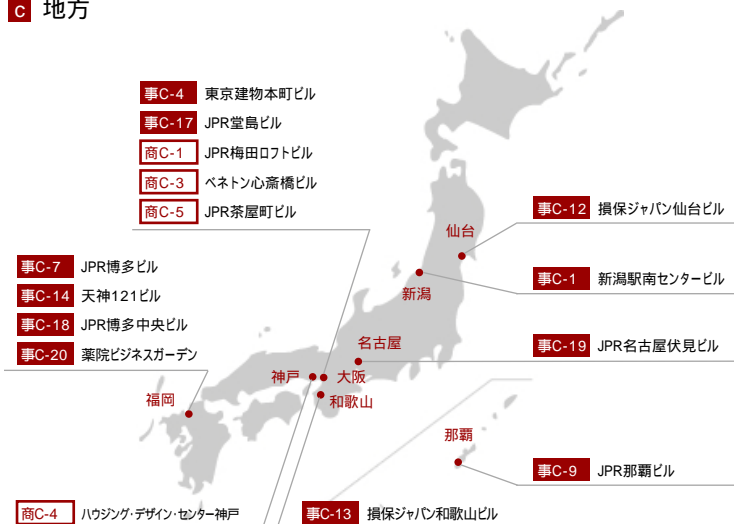


A 東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| 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 新駒町ビル | 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 サイェンス・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渋谷タワーレコードビル |
| 事A-10 オー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・アネックス | 商A-5 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア) |
| 事A-14 新宿センタービル | |
| 事A-15 南麻布ビル | |
| 事A-16 品川キャナルビル | |
| 事A-17 六番町ビル | |



C 地方



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 | 商B-1 田無アスタ |
| 事B-2 JPR千葉ビル | 商B-3 キュボ・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 | |



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 新宿スクエアタワー



新宿区西新宿
S・RC・SRC B4/30F
1994年10月
78,796㎡
10,766㎡
38.8%
2004年7月他
10,180百万円

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

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

事B-1 アルカイスト



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



神奈川県横浜市港北
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



神奈川県横浜市西区
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㎡
2012年8月
22,286㎡
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

(注) 物件概要は、所在地 構造・階数 竣工年月 延床面積(一棟全体) 延床面積(持分対応) 建物所有割合(括弧内比率は駐車場を除いて計算した比率) 取得年月 取得価格 を記載しています。