



J-PRIME

27期

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

2015年6月期 (第27期) 決算説明会資料

2015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	15p
3-1. 内部成長	16p
3-2. 外部成長	20p
3-3. 財務運営等	22p
3-4. 今後の成長目標	26p
4. Appendix	27p

ディスクレーム

- 本説明資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれております。こうした記述は、現在入手可能な情報に基づき、本投資法人及び株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントが予想したものであり、将来の業績を保証するものではありません。将来の業績は、既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因により、当該目標に対して変化し得る恐れがあることにご留意下さい。
本説明資料は情報提供を目的としたものであり、募集・勧誘・営業等を目的とするものではありません。本投資法人の投資証券及び投資法人債の購入に当たっては、各証券会社にお問合せ下さい。
本説明資料で提供している内容(法令・税制を含みます。)等に関しては万全を期しておりますが、その内容の正確性・確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がありますので、予めご了承下さい。
- 本資料に使用する写真には、本投資法人の保有資産又は取得予定資産以外のものも含まれています。底地資産については、本投資法人は土地のみを保有しておりますのでご注意ください。
- 本文中において記載する数値は別途注記する場合を除き、金額及び面積については記載未満の桁数は切り捨てて記載し、比率その他の数値については単位未満の桁数で四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

用語の説明及び定義

[取得価格]	本投資法人が保有する物件に係る売買契約に記載された売買金額（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）をいいます。
[投資比率]	本投資法人が保有する物件の取得価格の総額に対する取得価格の比率をいいます。
[稼働率・契約稼働率]	賃貸中面積の合計 ÷ 賃貸可能面積の合計 稼働率と表記している場合は、契約稼働率をいいます。
[賃料稼働率]	フリーレント期間中の面積を除く賃貸中面積の合計 ÷ 賃貸可能面積の合計
[平均稼働率]	決算期に属する各月末時点の稼働率の平均(月末稼働率の期中平均)
[平均賃料単価]	月額賃料(共益費を含みます。)総額 ÷ 総賃貸面積 テナントとの賃貸借契約等に記載される月額賃料に基づき算出しています。
[NOI利回り]	(賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 減価償却費) ÷ 取得価格
[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。
[長期固定金利比率]	固定金利の長期有利子負債 ÷ 有利子負債総額
[平均借入残存年数]	各期末時点における借入金及び投資法人債の返済期日及び償還日までの残存期間 ÷ 各期末時点における各借入金及び投資法人債の残高の加重平均（なお、約定による分割返済があるものは、各分割返済分における当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均して算出しています。）
[平均デットコスト]	各期に発生した支払利息、投資法人債利息、融資手数料(期限前弁済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。)、投資法人債の発行償却費及び投資法人債管理費の合計を当該期の営業日数で除し、365日を乗じることで年換算した数値 ÷ 各期における借入金及び投資法人債の平均残高
[LTV]	有利子負債額 ÷ 期末総資産額(資産総額ベース) 本LTV以外に以下の算出方法があります。 LTV(出資総額ベース) = 有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額) LTV(含み損益ベース) = 有利子負債額 ÷ (期末総資産額 + 不動産含み損益) 含み損益とは、鑑定評価額と期末帳簿価額との差額をいいます。
[1口当たりNAV]	(出資総額 + 圧縮積立金等 + 含み損益) ÷ 発行済投資口数
[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)をいいます。 直接還元法とは、収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の価格を求める手法)によって収益価格を求める手法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法です。
[東京]	本投資法人が投資エリアとして定義する「東京」は、以下に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称し、「地方」とは、その他の地域をいいます。 *1. 東京都心：千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区 *2. 東京周辺部：東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県



1. JPRの概要

オフィス賃貸市況の回復が進む中、日本プライムリアルティ投資法人は、長期安定的な成長力を高め、投資主価値の向上を目指します。

n 本投資法人の特徴 (2015年6月30日現在)

1. ポートフォリオ

東京オフィスへの重点投資を基本戦略とする複合ポートフォリオを構築しています。

資産規模：4,095億円

物件数：62棟

投資比率：東京 83.1% ・ オフィス 76.8%

2. 財務基盤

保守的なLTV運用と借入期間の長期化、返済期日の分散化及び金利の固定化等を基本方針とする強固な財務基盤を構築しています。

LTV：42.1%

長期固定金利比率：99.4%

取引金融機関数：24行社

格付：AA- (R&I)

3. スポンサー

東京建物、大成建設、安田不動産、損害保険ジャパン日本興亜、明治安田生命保険の Sponsor 5社による不動産・建設・金融の総合力を活用しています。

スポンサー等及びスポンサー入手情報
に基づく累計取得総額：

3,116億円

(注)「スポンサー等及びスポンサー入手情報に基づく累計取得総額」とは、本投資法人が上場以降、スポンサー等から取得した不動産等及びスポンサーからの入手情報に基づき取得した不動産等の取得価格の累計額をいい、売却済資産を含みます。「スポンサー等」とは、スポンサー5社、その関係会社及びスポンサーが出資した特定目的会社(SPC)を意味します。以下同じです。

n 一口当たり分配金の実績

直近の2015年6月期まで27回の決算実績を有し、安定した分配を行っています。

第25期
(2014年6月期)
6,150円

第26期
(2014年12月期)
6,351円

第27期
(2015年6月期)
6,419円

n 主な保有物件と投資エリア

東京圏を中心に地方主要都市への分散投資を行っています。



大手町タワー(底地)
(東京都千代田区)



新宿センタービル
(東京都新宿区)



オリナスタワー
(東京都墨田区)



薬院ビジネスガーデン
(福岡県福岡市)



川崎ダイスビル
(神奈川県川崎市)

保有物件の所在都市・エリア別に1物件を1ドットとして表示

- 東京オフィス
- 地方オフィス
- 商業施設





2. 決算と業績予想

1口当たり分配金(DPU)は、当期6,419円(前期比+1.1%)、次期予想6,510円(当期比+1.4%)
2014年12月期に掲げた中期目標に向けて着実にDPUは上昇、長期安定的な成長基盤を強化

方針・予想

成果・実績

一口当たり分配金	方針・予想	成果・実績
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> 中期目標6,500円に向けた段階的成長 [当期] 6,360円(前期比+0.1%) 	<ul style="list-style-type: none"> 前期実績及び予想を上回る当期実績 [当期] 6,419円(前期比+1.1%、予想比+0.9%) [次期(第28期)予想] 6,510円、[次々期(第29期)予想] 6,550円
外部成長	<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 賃料等収入(既存物件ベース) +34百万円 平均稼働率 97.5% 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、賃料等収入は前期に続き上昇 賃料等収入他(既存物件ベース) +138百万円(予想比+103百万円) 賃料等収入他には解約違約金を含む 平均稼働率 97.5%(前期比+0.3pt) 平均賃料単価 14.4千円(前期比+0.4%)
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20億円の解消 LTV46.1%の引き下げ 	<ul style="list-style-type: none"> 「新宿スクエアタワー」の共有持分を追加取得(優先交渉権の活用) スポンサー開発物件の継続検討、及びクローズドピット案件の選別検討 新投資口発行(48,000口、第三者割当含む)により、183億円のエクイティを調達 LTV 42.1%に低下、デットによる物件取得余力650億円に拡充 新規借入70億円 平均約定年数9.7年 平均調達金利1.04% 含み損を解消し、含み益93億円(前期比+113億円)

(注1) 「取得余力」は、デットによる資金調達により物件取得を行う場合における取得可能額の合計金額をいい、LTVについての本投資法人の運用上の上限の目途である50%となるまでのデットの調達余力(増加可能額)を試算した数値です。ただし、当該金額のデットによる資金調達又は当該資金による新規物件の取得の実現を保障するものではありません。以下同じです。

(注2) 「既存物件」は、前期(2014年12月期)以降、通期保有している物件をいいます。

	前期 (2014年12月期) (第26期)	当期予想 (2015年6月期) (第27期)	当期実績 (2015年6月期) (第27期)	前期比	予想比	次期予想 (2015年12月期) (第28期)	当期 実績比	次々期予想 (2016年6月期) (第29期)	次期 予想比
営業収益	13,902百万円	13,871百万円	14,251百万円	2.5%	2.7%	14,043百万円	-1.5%	14,053百万円	0.1%
賃貸NOI	9,010百万円	8,977百万円	9,260百万円	2.8%	3.1%	9,368百万円	1.2%	9,324百万円	-0.5%
当期純利益	5,238百万円	5,247百万円	5,603百万円	7.0%	6.8%	5,684百万円	1.4%	5,719百万円	0.6%
1口当たり分配金	6,351円	6,360円	6,419円	1.1%	0.9%	6,510円	1.4%	6,550円	0.6%
発行済投資口総数	825,000口	825,000口	873,000口	5.8%	5.8%	873,000口	- %	873,000口	- %
保有物件数	62物件	62物件	62物件	- %	- %	62物件	- %	62物件	- %
資産規模 (取得価格)	405,520百万円	405,520百万円	409,520百万円	1.0%	1.0%	409,520百万円	- %	409,520百万円	- %
鑑定価格	387,697百万円	- 百万円	401,948百万円	3.7%	-	-	-	-	-
NOI利回り	4.4%	4.5%	4.6%	0.2%p	0.1%p	4.6%	- %p	4.6%	- %p
償却後利回り	3.5%	3.6%	3.7%	0.2%p	0.1%p	3.6%	-0.1%p	3.7%	0.1%p
期末稼働率	97.0%	97.4%	96.7%	-0.3%p	-0.7%p	97.0%	0.3%p	96.6%	-0.4%p
平均稼働率	97.2%	97.5%	97.5%	0.3%p	- %p	97.2%	-0.3%p	96.7%	-0.5%p
平均賃料単価	14.3千円/坪	14.3千円/坪	14.4千円/坪	0.4%	0.3%	14.4千円/坪	-0.2%	14.4千円/坪	0.4%
平均デットコスト	1.27%	1.24%	1.21%	-0.06%p	-2.42%p	1.19%	-0.02%p	1.15%	-0.03%p
LTV	46.1%	46.1%	42.1%	-4.0%p	-4.0%p	42.1%	-0.0%p	42.1%	-0.0%p
1口当たりNAV	230,437円	-	251,804円	9.3%	-	-	-	-	-

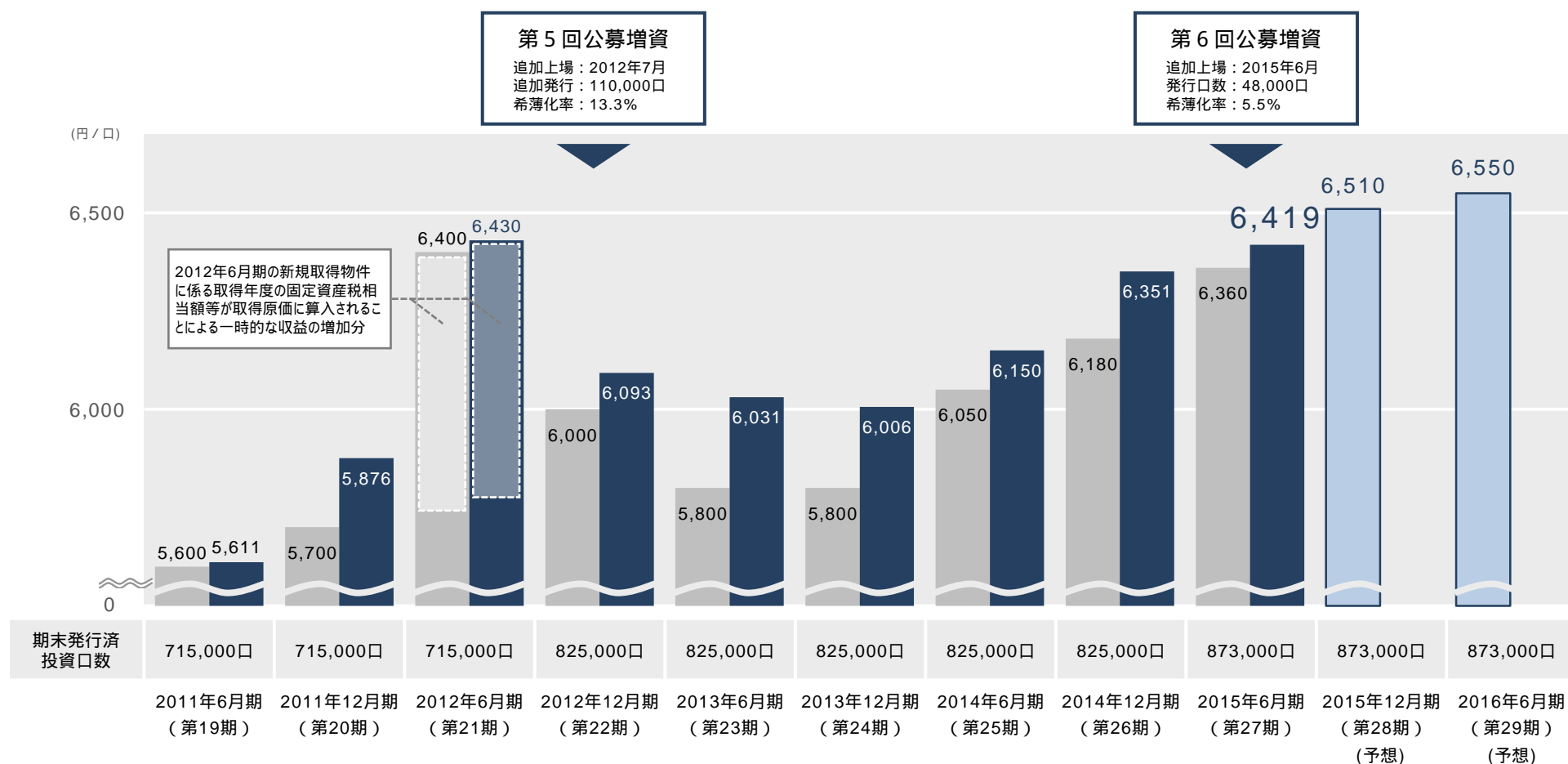
(注1) 当期予想は、前期決算発表時の予想を記載しています。

(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」は、各期末時点の数値を記載しています。

(注3) 平均賃料単価は、テナントとの賃貸借契約等に記載される月額賃料(共益費を含みます。)に基づき算出しており、一部物件において本投資法人に収益計上せずマスターレシーが収受する共益費等を含めて算出しています。

一口当たり分配金は、公募増資による希薄化の影響があるも、安定成長を継続
環境変化の中で外部成長と内部成長への効果的な取り組みにより、長期安定的な成長を目指す

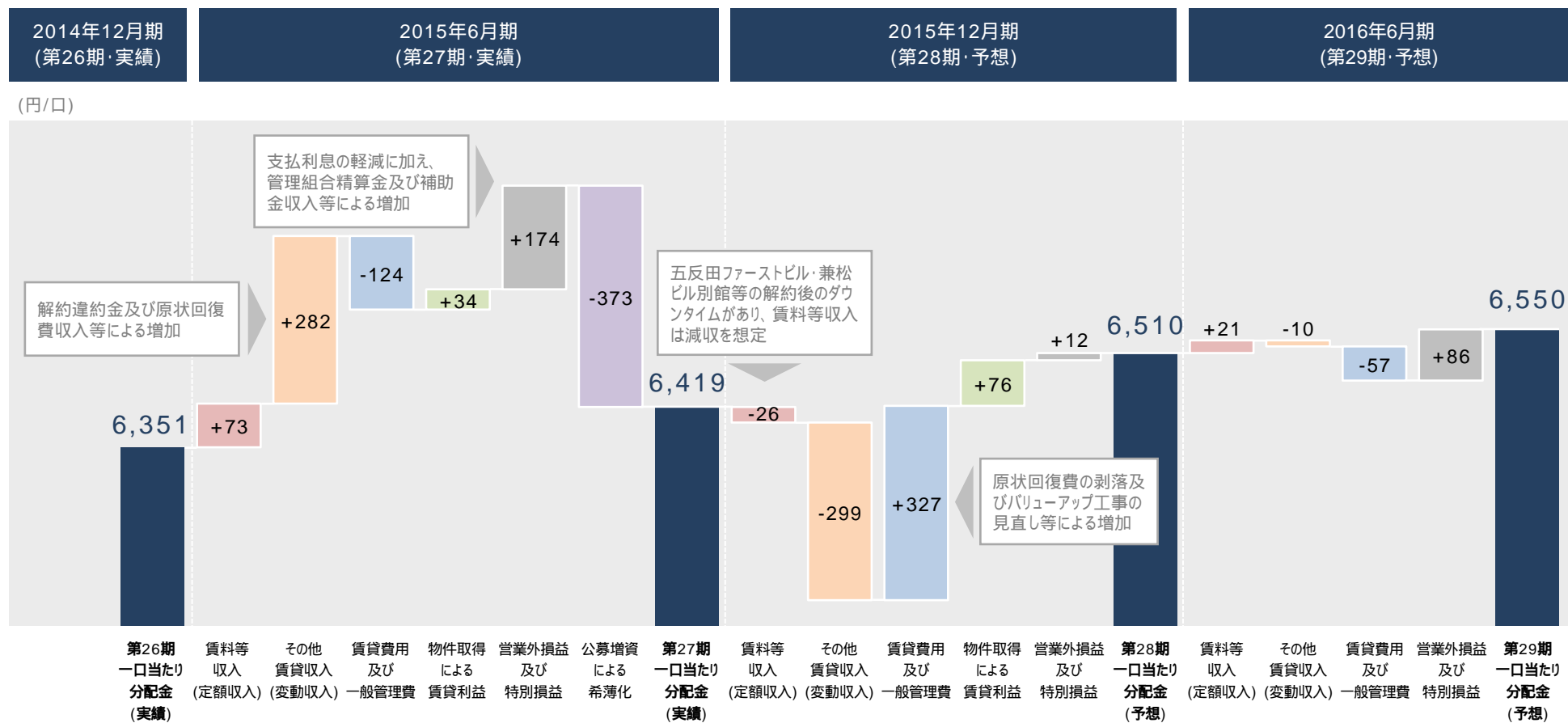
n 1口当たり分配金の推移 ■ 期初予想 (決算発表時) ■ 実績



(注) 一口当たり分配金には、新規取得物件に係る取得年度の固定資産税相当額等が取得原価に算入されることによる一時的な収益の増加によるものが含まれています。

2015年6月期は、テナント退去に伴う解約違約金、原状回復費収入及び補助金等の一時的な収入を計上し、リーシングの着実な推進と適切なコスト・コントロールに取り組み、2015年12月期に中期目標に到達する見通し

1口当たり分配金の前期比変動要因



(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総数(2015年6月期は前期末発行済投資口総数)で除した金額を記載しています。

デットによる取得余力の拡充と長期安定的な成長力の向上を目的に公募増資を実施

n 目的

1. デットによる物件取得余力の拡充

取得余力の拡充は、投資規模の拡大と共にリスクリターンを考慮した分散投資の余力を向上します。取得余力を機動的に活用し、優良物件への厳選投資に取り組んでいきます。

2. 財務基盤の更なる強化

LTVを50%以下を目途とする適切なコントロールに取り組み、将来の環境変化にも適応する財務基盤の更なる強化を目指します。

3. 長期安定的な成長力の向上

内部成長による成長フェーズを迎えているタイミングにおいて、一口当たり分配金に係る中期目標の実現と共に、取得余力を活用した外部成長により、長期安定的な成長を目指します。

	増資前	増資後
LTV	46.8%	42.1%
取得余力	265億円	650億円
レバレッジ調整後、外部成長によるDPUポテンシャル	最大 + 410円	最大 + 960円
成長目標とするDPU	6,500円	6,500円を上回る 安定成長

(注1) 「レバレッジ調整後、外部成長によるDPUポテンシャル」は、本投資法人の想定条件のもと試算したものであり、その実現を保証するものではありません。

(注2) 「成長目標とするDPU」は、あくまでも本投資法人における運用上の政策目標であり、その実現を保証するものではありません。

n 概要

オファリング形態	国内公募増資
新投資口発行口数	48,000口 (一般募集:45,700口、OA:2,300口)
希薄化率	5.5% 新規発行口数÷(発行済口数+新規発行口数)
オファリング総額	18,954百万円 (うちOA908百万円) 発行価格を基に算出
ポーション比率	一般55 : 機関45 (当初60 : 40) 信用金庫・信用組合等を機関区分に組み入れ
発行決議日	2015年6月1日(月)
条件決定日	2015年6月9日(火)
払込期日	2015年6月16日(火)
発行価格 / 発行価額	394,875円 / 382,320円
ディスカウント率	2.5%

n 業績予想の修正

	2014年12月期 (実績)	2015年6月期 (予想)	2015年12月期 (予想)	2016年6月期 (予想)
2015年2月 決算発表	6,351円	6,360円	-	-
2015年6月 修正公表	-	6,370円	6,500円	6,550円

(注) 「2015年6月修正公表」は、2015年6月1日付の「平成27年6月期の運用状況の予想の修正並びに平成27年12月期及び平成28年6月期の運用状況の予想に関するお知らせ」にて公表した業績予想を記載しています。

(百万円)

科目	2014年12月期 (第26期)	2015年6月期 (第27期)	前期比
賃料等収入	13,043	13,159	115
その他賃貸事業収入	859	1,092	233
賃貸事業収入 (a)	13,902	14,251	348
営業収益	13,902	14,251	348
公租公課	1,985	2,026	41
諸経費	2,907	2,964	57
外注委託費	529	527	-1
水道光熱費	983	898	-84
保険料	27	27	0
修繕工事費	445	566	121
管理委託料	231	238	6
管理組合費	556	576	20
その他賃貸事業費用	134	129	-4
減価償却費	1,841	1,854	13
賃貸事業費用 (b)	6,733	6,845	112
資産運用報酬	485	503	17
その他一般管理費	206	205	0
営業費用	7,425	7,554	129
営業利益	6,477	6,697	219
賃貸事業損益 (a-b)	7,169	7,406	236
減価償却前賃貸事業損益 (NOI)	9,010	9,260	250
営業外収益	11	50	38
支払利息(投資法人債利息含む)	1,142	1,073	-69
その他営業外費用	107	108	1
営業外費用	1,250	1,181	-68
経常利益	5,239	5,566	327
特別利益	-	37	37
税引前当期純利益	5,239	5,603	364
当期純利益	5,238	5,603	364
当期未処分利益	5,259	5,623	363

期末発行済投資口総数	825,000口	873,000口	48,000口
1口当たり分配金 (DPU)	6,351円	6,419円	68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)	28		+34円
当期取得物件NOIの増加	38		
前期取得物件NOIの増加 (通期稼働)	6		
上記に係る減価償却費の増加		17	
内部成長 (既存物件)	191		+232円
NOIの増加	204		
(収入) 賃料等収入の増加	60		
附加使用料の減少 (季節要因等)		89	
解約違約金等の増加	77		
原状回復費収入の増加	243		
その他賃貸事業収入の増加	1		
(費用) 水道光熱費の減少 (季節要因等)	85		
公租公課の増加		37	
修繕工事費の増加		120	
管理組合費の増加		17	
減価償却費の減少	4		
資産運用報酬・一般管理費の増加		16	
財務費用・その他営業外損益	107		+129円
(収入) 管理組合精算金等の増加	37		
保険金収入等の増加	1		
(費用) 支払利息の減少	69		
その他営業外費用の増加		1	
特別損益	37		+45円
補助金収入の増加	37		
公募増資による希薄化			-373円

新宿スクエアタワーの追加取得による
寄与(約3ヵ月間)

既存物件賃料等収入は増加

五反田ファーストビル・兼松ビル別館
等における合意解約による

上記原状回復費収入に対応する工
事実施分を計上

毎年6月期のみ計上

リファイナンスによる軽減

省エネ改修等推進事業の対象物件
に対する補助金を計上

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

(注2) 「DPU換算」とは、増減益変動額を期末発行済投資口総数(2015年6月期は前期未発行済投資口総数)で除した金額を記載しています。以下同じです。

(百万円)

科目	2015年6月期 (第27期・予想)	2015年6月期 (第27期・実績)	予想比
賃料等収入	13,089	13,159	69
その他賃貸事業収入	781	1,092	311
賃貸事業収入 (a)	13,871	14,251	380
営業収益	13,871	14,251	380
公租公課	2,048	2,026	-21
諸経費	2,844	2,964	119
外注委託費	529	527	-1
水道光熱費	936	898	-37
保険料	27	27	0
修繕工事費	404	566	161
管理委託料	232	238	6
管理組合費	577	576	-1
その他賃貸事業費用	137	129	-7
減価償却費	1,844	1,854	9
賃貸事業費用 (b)	6,737	6,845	107
資産運用報酬	486	503	17
その他一般管理費	242	205	-37
営業費用	7,466	7,554	87
営業利益	6,404	6,697	292
賃貸事業損益 (a-b)	7,133	7,406	272
減価償却前賃貸事業損益 (NOI)	8,977	9,260	282
営業外収益	43	50	7
支払利息(投資法人債利息含む)	1,091	1,073	-18
その他営業外費用	107	108	-0
営業外費用	1,199	1,181	-17
経常利益	5,248	5,566	317
特別利益	-	37	37
税引前当期純利益	5,248	5,603	355
当期純利益	5,247	5,603	355
当期未処分利益	5,268	5,623	355

期末発行済投資口総数	825,000口	873,000口	48,000口
1口当たり分配金 (DPU)	6,360円	6,419円	59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)	22		+27円
当期取得物件NOIの増加	38		
前期取得物件NOIの増加 (通期稼働)	1		
上記に係る減価償却費の増加		17	
内部成長 (既存物件)	270		+327円
NOIの増加	242		
(収入) 賃料等収入の増加	25		
解約違約金等の増加	64		
原状回復費収入の増加	250		
その他賃貸事業収入の減少		3	
(費用) 水道光熱費の減少(季節要因等)	37		
公租公課の減少	23		
修繕工事費の増加		162	
その他賃貸事業費用の減少	8		
減価償却費の減少	7		
資産運用報酬・一般管理費の減少	19		
財務費用・その他営業外損益	25		+30円
(収入) 管理組合精算金等の増加	7		
(費用) 支払利息の減少	18		
その他営業外費用の増加		0	
特別損益	37		+45円
補助金収入の増加	37		
公募増資による希薄化			-373円

新宿スクエアタワーの追加取得による
寄与(約3ヵ月間)

五反田ファーストビル・兼松ビル別館
等における合意解約による

上記原状回復費収入に対応する工
事実施分を計上

省エネ改修等推進事業の対象物件
に対する補助金を計上

2015年6月期(第27期)の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)
LTV (資産総額ベース)： 46.1% (2015年6月期末時点)

(百万円)

科目	2015年6月期 (第27期)	2015年12月期 (第28期・予想)	当期実績比
賃料等収入	13,159	13,212	53
その他賃貸事業収入	1,092	830	-261
賃貸事業収入 (a)	14,251	14,043	-208
営業収益	14,251	14,043	-208
公租公課	2,026	2,023	-3
諸経費	2,964	2,651	-312
外注委託費	527	536	9
水道光熱費	898	967	68
保険料	27	28	1
修繕工事費	566	169	-397
管理委託料	238	224	-14
管理組合費	576	585	8
その他賃貸事業費用	129	139	10
減価償却費	1,854	1,875	21
賃貸事業費用 (b)	6,845	6,550	-295
資産運用報酬	503	501	-1
その他一般管理費	205	225	19
営業費用	7,554	7,277	-277
営業利益	6,697	6,766	68
賃貸事業損益 (a-b)	7,406	7,492	86
減価償却前賃貸事業損益 (NOI)	9,260	9,368	107
営業外収益	50	4	-45
支払利息(投資法人債利息含む)	1,073	990	-82
その他営業外費用	108	99	-9
営業外費用	1,181	1,089	-91
経常利益	5,566	5,681	114
特別利益	37	3	-33
税引前当期純利益	5,603	5,684	80
当期純利益	5,603	5,684	80
当期未処分利益	5,623	5,703	80
期末発行済投資口総数	873,000口	873,000口	-口
1口当たり分配金 (DPU)	6,419円	6,510円	91円

増減益要因の内訳 (百万円)	増減		DPU換算	説明
	増益	減益		
外部成長 (当期・前期取得物件)	67		+76円	
前期取得物件NOIの増加 (通期稼働)	73			新宿スクエアタワーの追加取得による通期寄与
上記に係る減価償却費の増加		6		
内部成長 (既存物件)	1		+1円	
NOIの増加	34			
(収入) 賃料等収入の減少		22		稼働率低下に伴う減少を想定
附加使用料の増加(季節要因等)	81			
解約違約金等の減少		88		前期計上分の剥落による
原状回復費収入の減少		250		
その他賃貸事業収入の減少		4		
(費用) 水道光熱費の増加(季節要因等)		68		原状回復工事の剥落及びバリューアップ工事の見直し等
修繕工事費の減少	397			
管理委託料の減少	14			
その他賃貸事業費用の増加		23		
減価償却費の増加		14		
資産運用報酬・一般管理費の増加		17		
財務費用・その他営業外損益	45		+52円	
(収入) 管理組合精算金等の減少		45		
(費用) 支払利息の減少	82			公募増資の手取金等を借入金返済に充当したこと等による
その他営業外費用の減少	9			
特別損益		33	-38円	
補助金収入の減少		33		省エネ改修等推進補助金の剥落

2015年12月期(第28期)業績予想の前提条件

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

(百万円)

科目	2015年12月期 (第28期・予想)	2016年6月期 (第29期・予想)	次期予想比
賃料等収入	13,212	13,231	18
その他賃貸事業収入	830	822	-8
賃貸事業収入 (a)	14,043	14,053	9
営業収益	14,043	14,053	9
公租公課	2,023	2,061	38
諸経費	2,651	2,666	15
外注委託費	536	528	-7
水道光熱費	967	898	-68
保険料	28	28	-0
修繕工事費	169	258	89
管理委託料	224	226	1
管理組合費	585	579	-5
その他賃貸事業費用	139	146	6
減価償却費	1,875	1,881	6
賃貸事業費用 (b)	6,550	6,610	60
資産運用報酬	501	503	1
その他一般管理費	225	213	-11
営業費用	7,277	7,327	50
営業利益	6,766	6,725	-40
賃貸事業損益 (a-b)	7,492	7,442	-50
減価償却前賃貸事業損益 (NOI)	9,368	9,324	-44
営業外収益	4	35	30
支払利息(投資法人債利息含む)	990	952	-37
その他営業外費用	99	88	-11
営業外費用	1,089	1,040	-49
経常利益	5,681	5,719	38
特別利益	3	-	-3
税引前当期純利益	5,684	5,719	34
当期純利益	5,684	5,719	34
当期未処分利益	5,703	5,739	35
期末発行済投資口総数	873,000口	873,000口	-口
1口当たり分配金 (DPU)	6,510円	6,550円	40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)			-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)		40	-46円
NOIの減少		44	
(収入) 賃料等収入の増加	18		
追加使用料の減少(季節要因等)		77	
解約違約金等の増加	66		
その他賃貸事業収入の増加	1		
(費用) 水道光熱費の減少(季節要因等)	68		
公租公課の増加		38	
修繕工事費の増加		89	
仲介手数料の増加		11	
その他賃貸事業費用の減少	17		
減価償却費の増加		6	
資産運用報酬・一般管理費の減少	9		
財務費用・その他営業外損益	79		+90円
(収入) 管理組合精算金等の増加	30		
(費用) 支払利息の減少	37		
融資手数料の減少	10		
特別損益		3	-4円
補助金収入の減少		3	

リーシング強化物件等の一部埋め戻しによる増加を想定

オフィスの長期契約解約を想定

バリューアップ工事等の増加を想定

毎年6月期のみ計上

省エネ改修等推進補助金の剥落

2016年6月期(第29期)業績予想の前提条件

保有資産： 計62物件 (2015年6月期末保有)
 平均稼働率： 96.7% (2015年12月期の前提に加え、一部想定分を見込む)
 LTV (資産総額ベース)： 42.1% (2016年6月期末時点)

(百万円)

科目	2014年12月期末 (第26期末)		2015年6月期末 (第27期末)		前期比	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
流動資産	23,786	5.7%	25,569	6.1%	1,783	7.5%
現金及び預金	12,117	2.9%	12,786	3.1%	668	5.5%
信託現金及び信託預金	11,227	2.7%	12,278	2.9%	1,051	9.4%
その他の流動資産	442	0.1%	505	0.1%	62	14.2%
固定資産	390,070	94.2%	392,957	93.8%	2,886	0.7%
有形固定資産	384,928	93.0%	387,816	92.6%	2,887	0.8%
無形固定資産	4,797	1.2%	4,796	1.1%	-0	-0.0%
投資その他の資産	345	0.1%	344	0.1%	-0	-0.2%
差入敷金保証金	96	0.0%	145	0.0%	49	51.2%
その他	248	0.1%	198	0.0%	-50	-20.1%
繰延資産	233	0.1%	251	0.1%	18	7.8%
投資法人債発行費	233	0.1%	207	0.0%	-26	-11.5%
投資口交付費	-	-	44	0.0%	44	-
資産の部合計	414,091	100.0%	418,778	100.0%	4,687	1.1%
流動負債	38,420	9.3%	30,765	7.3%	-7,654	-19.9%
短期借入金	-	-	1,000	0.2%	1,000	-
1年内返済予定の長期借入金	19,732	4.8%	23,332	5.6%	3,600	18.2%
1年内償還予定の投資法人債	13,000	3.1%	-	-	-13,000	-100.0%
その他	5,688	1.4%	6,433	1.5%	745	13.1%
固定負債	178,292	43.1%	171,919	41.1%	-6,372	-3.6%
長期借入金	116,792	28.2%	110,626	26.4%	-6,166	-5.3%
投資法人債	41,500	10.0%	41,500	9.9%	-	-
預り敷金及び保証金	20,000	4.8%	19,793	4.7%	-206	-1.0%
負債の部合計	216,713	52.3%	202,685	48.4%	-14,027	-6.5%
出資総額	192,044	46.4%	210,395	50.2%	18,351	9.6%
剰余金	5,333	1.3%	5,697	1.4%	363	6.8%
純資産の部合計	197,378	47.7%	216,092	51.6%	18,714	9.5%
負債・純資産の部合計	414,091	100.0%	418,778	100.0%	4,687	1.1%

現預金

(百万円)

	第26期末	第27期末	前期比
現金及び預金(信託含む)	23,344	25,064	+1,720
うち預り敷金・保証金(注)	10,500	10,955	+455

(注) リースしている敷金相当額(第26期末: 9,500百万円、第27期末: 8,838百万円)を除く。

固定資産

(百万円)

物件取得(付随費用含む)	+4,076
資本的支出	+660
減価償却費	-1,854
その他	+3
固定資産計	+2,886

有利子負債

(百万円)

	新規調達	返済・償還	前期比
短期借入金	15,000	14,000	+1,000
長期借入金	7,000	9,566	-2,566
投資法人債	-	13,000	-13,000
有利子負債計	22,000	36,566	-14,566

純資産

(百万円)

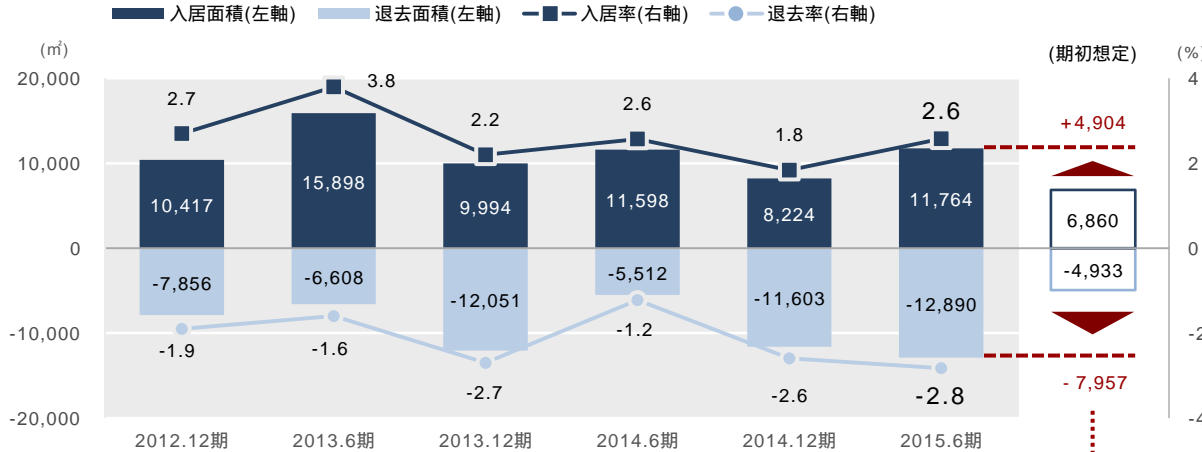
出資総額	+18,351
(新投資口発行による調達)	
分配金支払	-5,239
当期純利益	+5,603
純資産計	+18,714



3. 運用の状況と今後の戦略

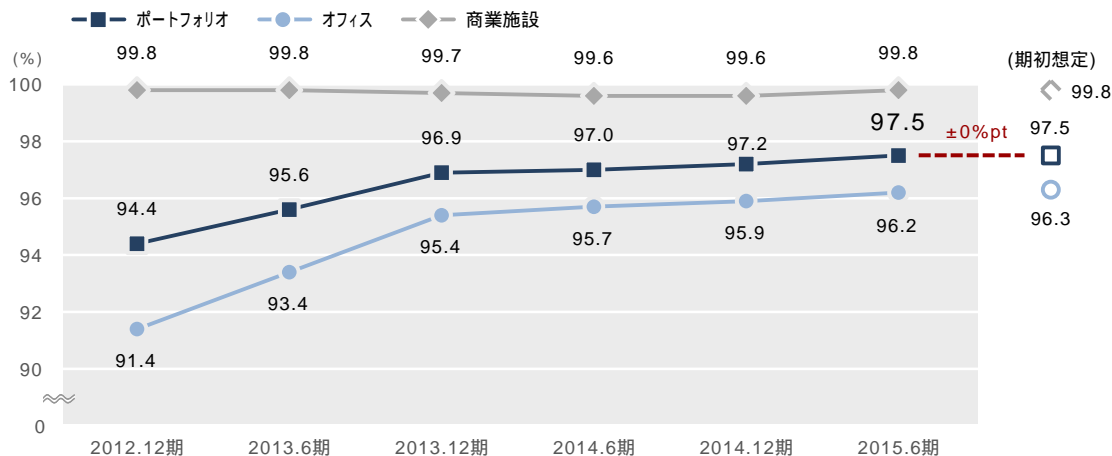
合意解約により退去が増加するも、新規誘致が順調に進捗し、平均稼働率は97.5%に上昇

n 入退去面積と入退去率の推移



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

n 平均稼働率の推移



n 主なリーシングの状況

- 五反田ファーストビル、兼松ビル及び兼松ビル別館における合意解約により、退去が6月末から5月に変更となり、期初想定比で退去面積が増加
- 新規誘致は、期初想定比+70%以上の進捗
- 幅広い業種から移転需要がある中で、情報通信系の需要が堅調
- 賃料価格帯では、坪当たり1万円台後半から2万円台半ばまでの物件に対する問い合わせや内見が増加傾向

JPR千駄ヶ谷ビル	2014.12末稼働率	2015.6末稼働率	前期比
	100.0%	100.0%	0%pt
退去		入居	入居 - 退去
-1,829m ²	1,829m ²	0m ²	

- 3フロア解約後、ほぼダウンタイムなく後継テナントを誘致
- 情報通信系テナント等の新規移転及び館内増床

MS芝浦ビル	2014.12末稼働率	2015.6末稼働率	前期比
	72.9%	86.4%	+13.5%pt
退去		入居	入居 - 退去
0m ²	1,960m ²	+1,960m ²	

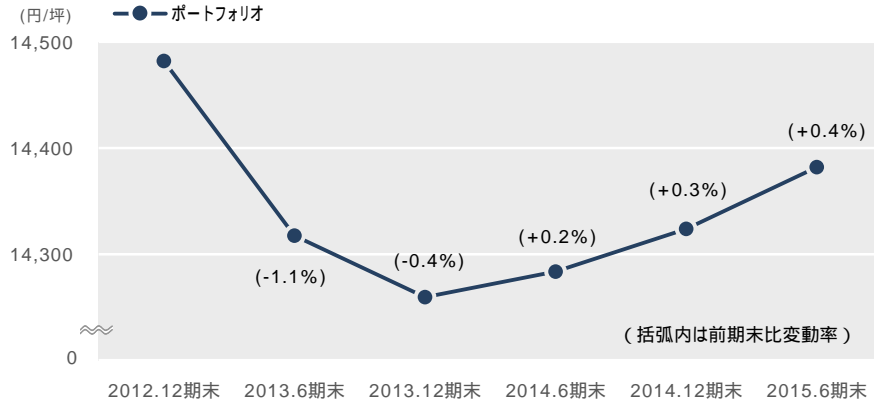
- 2015年7月の新規入居により100%稼働
- 電子機器販売、電気事業サービス等のテナントによるフロア集約及び拡張移転

オリナタワー	2014.12末稼働率	2015.6末稼働率	前期比
	95.6%	100.0%	+4.4%pt
退去		入居	入居 - 退去
0m ²	1,046m ²	+1,046m ²	

- 情報通信、運輸関連のテナントによる本社拡張移転及び館内増床

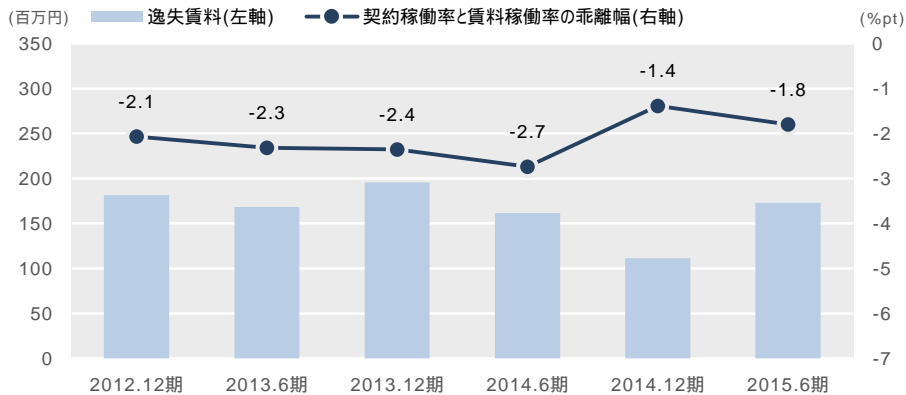
想定以上に賃料増額が進み、平均賃料単価は上昇を継続

n 平均賃料単価の推移



(注) 「平均賃料単価」= 月額賃料(共益費を含みます。)総額÷総賃貸面積
テナントとの賃貸借契約等に記載される月額賃料に基づき算出しており、一部物件において本投資法人に収益計上せずマスターレシーが収受する共益費等を含めて算出しています。

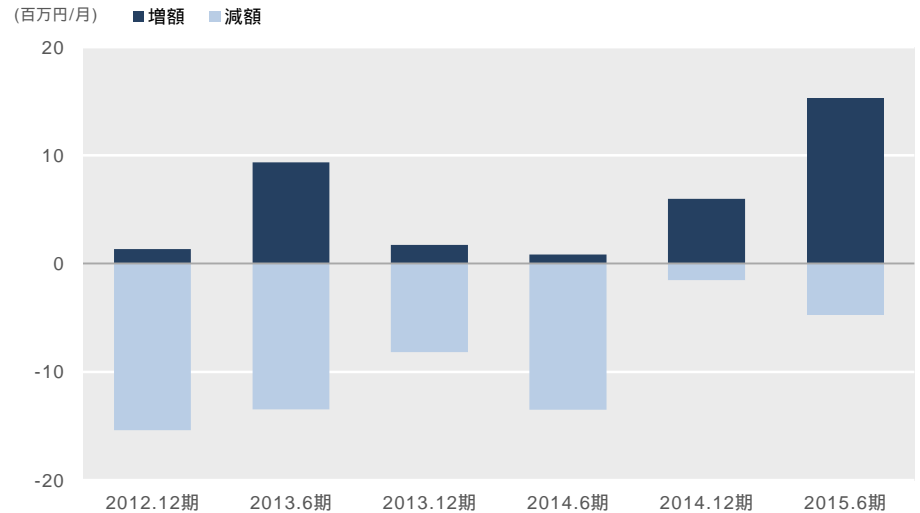
n 逸失賃料等の推移



(注) 「逸失賃料」とは、フリーレントによる賃料免除対象の賃貸借面積に相当する賃料等の各期における未寄与額を記載しています。
「契約稼働率と賃料稼働率の乖離幅」= 賃料稼働率 - 契約稼働率 (共に月末稼働率の期中平均)

n 賃料改定の状況

月額賃料等改定額の推移



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

増額改定の状況(2015年6月期)

- 改定件数36件、月額改定額15百万円は、前期比大幅増加となり、近年最多の実績
- 東京都心部に加え、東京周辺部及び地方のオフィス及び商業施設においても、増額を実施
- オフィスは最大1500坪超、商業施設では一棟貸しテナントとの大型増額を実施
- 大手町タワー(底地)は、基準年度となる2015年において消費者物価指数(CPI)運動による地代の改定(NOI増額)を実施


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き上げに取組む

n 稼働率と賃料等収入の見通し

稼働率の推移

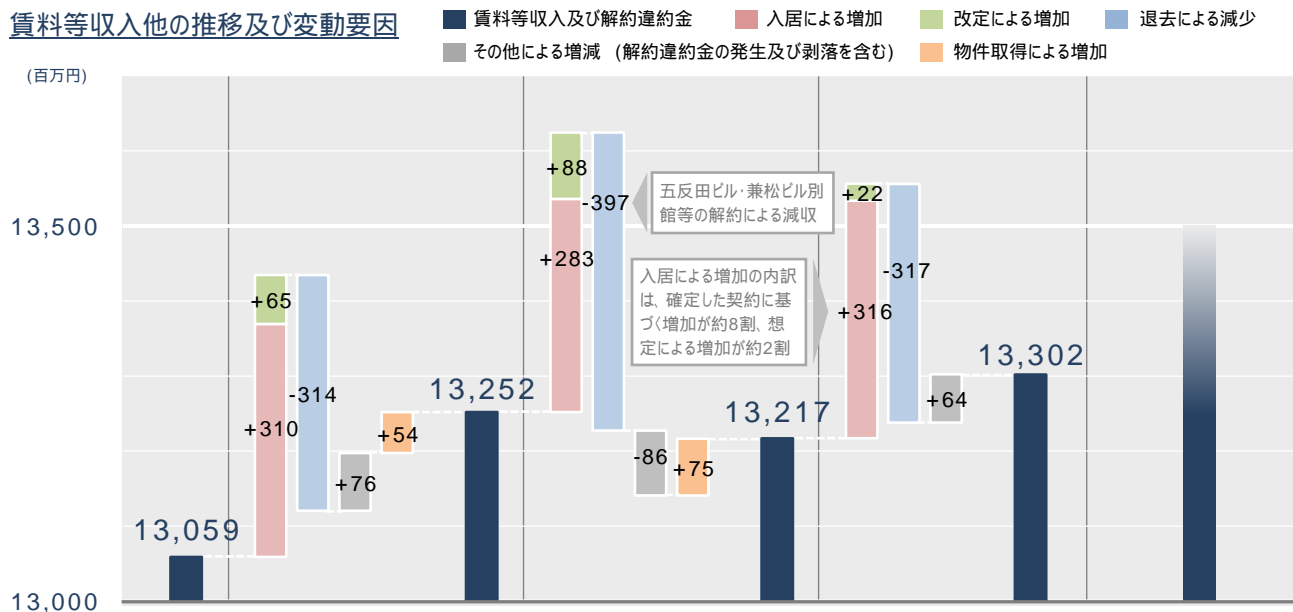
	2015年6月期 (第27期・実績)	2015年12月期 (第28期・予想)	2016年6月期 (第29期・予想)	内部成長目標
契約稼働率	97.5	97.2	96.7	97.5
賃料稼働率	95.7	95.1	95.8	96.5
差異	-1.8	-2.1	-0.9	-1.0

リーシング強化物件の見通し

五反田ファーストビル	募集面積	入居想定面積
	4,234㎡	1,770㎡
	28期賃料等寄与率 6.5%	29期賃料等寄与率 46.8%
	<ul style="list-style-type: none"> 2015年5月、一棟貸テナント退去 募集区画6フロア(基準階)の内、2015年9月より2フロア、2016年1月より1フロアの賃貸開始を想定 	

兼松ビル別館	募集面積	入居想定面積
	2,291㎡	2,291㎡
	28期賃料等寄与率 0.0%	29期賃料等寄与率 21.6%
	<ul style="list-style-type: none"> 2015年5月、一棟貸テナント退去 複数テナントから入居打診・申込みがあり、2016年3月より一棟貸しでの賃貸開始を想定 	

賃料等収入他の推移及び変動要因




五反田ファーストビル・兼松ビル別館・兼松ビルのリースアップ効果

第29期想定寄与額	満室想定時のアップサイド
92百万円	183百万円(第29期比)

(注) 「満室想定時のアップサイド」とは、上記物件がすべて満室となった場合の賃料等収入増加額(第29期想定寄与額比)を本投資法人が試算したものです。

(参考) 2016年12月期(第30期)のテナント異動

ベネト心斎橋ビル	解約予定日	解約面積
	2016年7月29日	5,303㎡
	<ul style="list-style-type: none"> 一棟貸テナントとのマスターリース契約が解約となり、エンドテナントとの転賃借契約を承継する予定 	

(注1) 賃料等収入他には、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及び解約違約金を計上しています。2015年12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、2016年6月期の稼働率及び賃料等収入は、2015年12月期の前提に加え、一部想定分を見込んで計上しています。

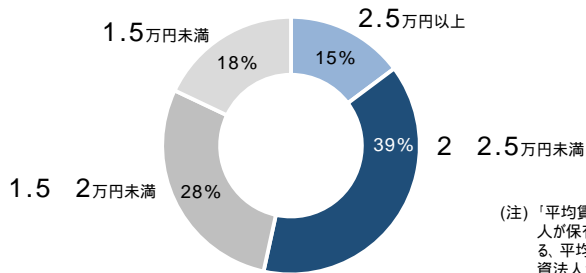
(注2) 「内部成長目標」は、あくまでも本投資法人における運用上の政策目標であり、公表している業績予想等との関連性はなく、その実現を保証するものではありません。

マーケットの変化に応じて目標賃料を機動的に見直し、賃料引き上げを重視したリーシングに取り組み

n ポートフォリオにおける賃料水準の分散状況 (2015年6月30日現在)

本投資法人が保有する東京オフィスでは、賃料価格帯が分散されており、テナント需要の強い価格帯やエリア等のマーケット状況の変化に応じて、賃料方針を策定しています。

平均賃料帯別東京オフィス保有比率
(取得価格ベース)

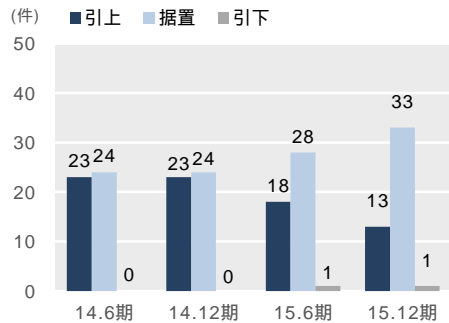


(注) 「平均賃料帯別東京オフィス保有比率」は、本投資法人が保有する東京オフィスの取得価格の総額に対する、平均賃料単価(共益費を含み、空室部分は本投資法人が定める基準賃料による入居を想定しています。)帯毎の取得価格の比率をいいます。なお、大手町タワー(底地)は底地物件であるため除外しています。

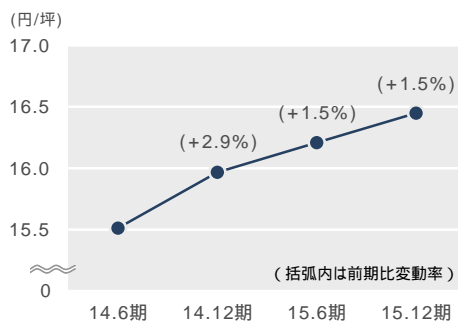
n 賃料方針の策定

本投資法人では、毎期の運用方針として「基準賃料」と「目標賃料」を策定し、新規誘致や増額改定交渉に取り組んでいます。

目標賃料変動件数



目標賃料の推移



(注) 各物件別に定めた目標賃料(一部商業施設等を除く)について、賃貸可能面積により加重平均した1坪当たり単価を記載しています。

n 賃料上昇に向けた取り組み

1. フリーレントの戦略的活用

フリーレントの設定により、契約期間当初の賃料収入が減少するも、期間後期や契約更新時の賃料上昇を企図

2. バリューアップの積極的導入

リーシングの成約率向上と新規成約賃料の引き上げを企図

3. 継続的なCS向上

CS(テナント満足度)向上への継続的な取り組みは、テナント解約の未然防止に加え、増額改定交渉にも積極的に活用

CS調査結果の推移

2015年のCS調査結果のうち、総合的な満足度(平均)は、過去最高となる87.1点(100点換算)となり、4段階のうち上位2つの「満足」又は「やや満足」と回答したテナントは、全体の96.2%という結果が表れています。

【2015年テナント満足度調査概要】

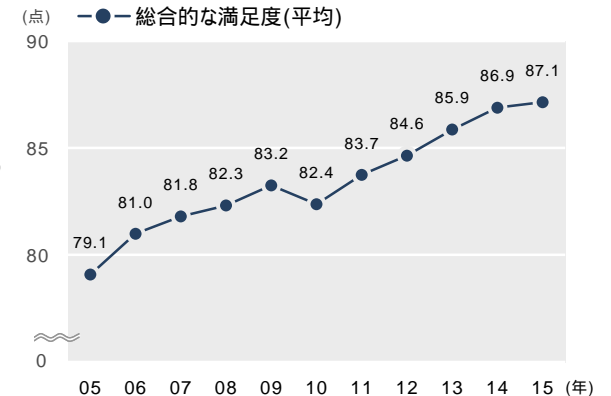
調査対象：本投資法人保有物件の全テナント(オフィステナント等)

調査時期：2015年5-6月

調査方法：PM会社から各テナントのオフィス管理担当者へのアンケートの直接配布・回収

集計対象：39棟・434社

設問項目：管理運営、テナント対応、防犯・安全、緊急時対応、環境保全等の計7分野



デットによる取得余力を活用し、クオリティを重視した外部成長戦略を推進

n 取得環境

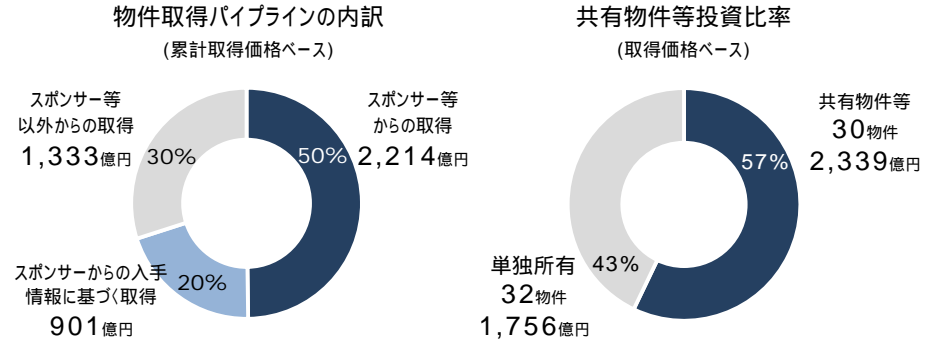
- 2015年も売買価格は引き続き上昇傾向
- 立地・築年数・スペック等がやや劣る物件においてもキャブレートは更に低下
- 競合先はJリートが多く、将来の相当程度の賃料上昇を織り込んだ市場価格が増加

n 取得方針

- 取得環境は厳しさを増すも、クオリティの高い物件を選別し、投資検討を継続
- 共有物件等の優先交渉や相対取引が可能となる物件のパイプライン強化に注力

	ターゲット	パイプライン
1.	成長を期待できる東京オフィス	<ul style="list-style-type: none"> • スポンサーから継続的に物件情報を取得 • 共有持分等優先交渉権に基づく追加取得に向けた関係強化
2.	償却後利回りを確保できる都市型商業施設	<ul style="list-style-type: none"> • スポンサー開発物件及びウエアハウジング物件等の継続検討
3.	収益の安定性が高い地方物件	<ul style="list-style-type: none"> • クローズドピットとなる大規模物件から、相対取引の可能性のある中規模物件を幅広く検討

n 物件取得パイプライン及び共有物件等の状況 (2015年6月30日現在)

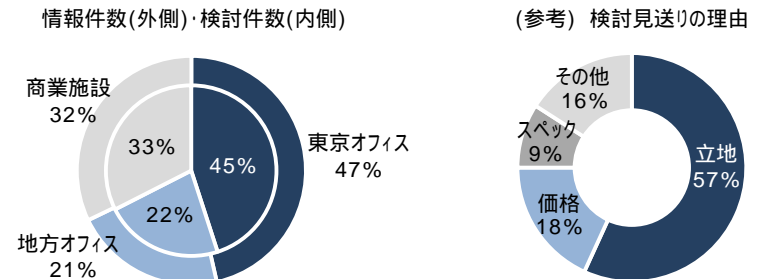


n 投資検討状況

入手情報件数及び検討件数の推移

	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	2015年 6月期
入手情報件数	116	131	108	119	84	84
検討件数	21	47	51	36	35	40

2015年6月期の状況



(注)「その他」：テナント代替力・用途・遵法性等



新宿スクエアタワー (東京都新宿区)

取得価格 4,000百万円

鑑定評価額 4,580百万円

NOI利回り [取得時想定] 4.4% [現行契約ベース] 4.2%

償却後利回り [取得時想定] 3.4% [現行契約ベース] 3.0%

鑑定利回り [2015年3月1日時点] 4.3%

n 取得ハイライト

- 本物件の一部を2004年と2008年に取得
- 共有者間における優先交渉権を活用し、23.9%相当を追加取得することにより、保有割合は62.7%と過半を超過

n 本物件の特徴

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

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

(注2) 現行契約ベースのNOI利回り及び償却後利回りは、2015年8月20日時点において確定している契約等を前提にした年間の想定収支に基づき算出しています。

(注3) 鑑定利回りは、直接還元法に基づき還元利回りを記載しています。

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



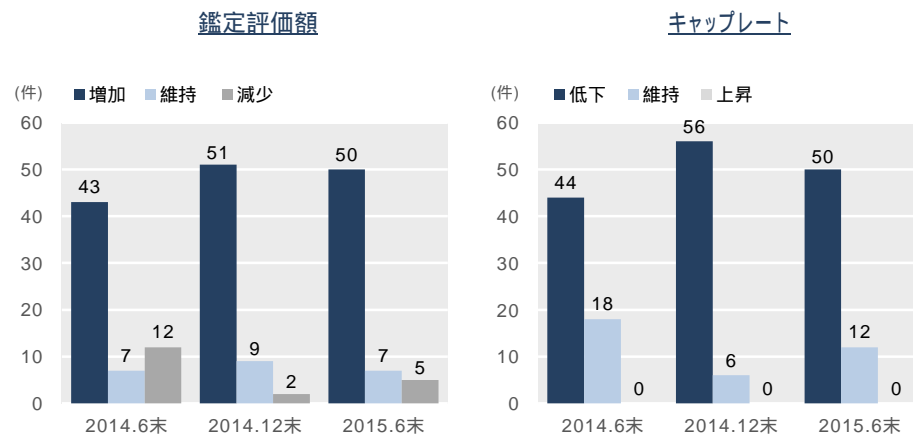
所在地	東京都新宿区西新宿六丁目22番1号
用途	事務所
階数	地下4階付30階建
竣工	1994年10月
延床面積	29,053.16㎡ (新宿スクエアタワー全体における専有面積)
賃貸可能面積	6,796.83㎡ (第27期追加取得分の持分対応)
稼働率	99.9% (2015年8月20日現在)
取得年月日	2015年3月25日

鑑定評価額の上昇により含み損は解消し、含み益93億円

n 期末鑑定評価

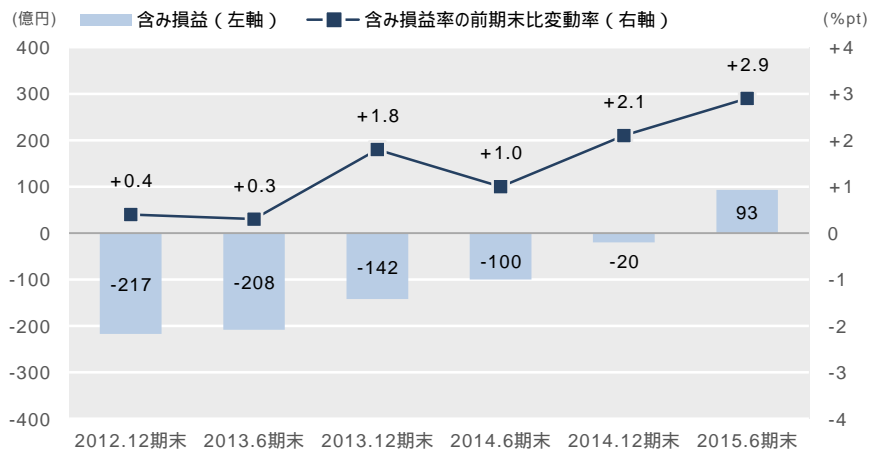
	2014年 12月期末	2015年 6月期末	前期比
物件数	62件	62件	-
鑑定評価額	3,876億円	4,019億円	+142億円
簿価	3,897億円	3,926億円	+28億円
含み損益	-20億円	93億円	+113億円
含み損益率	-0.5%	2.4%	+2.9%pt

n 鑑定評価額・キャップレートの変動件数

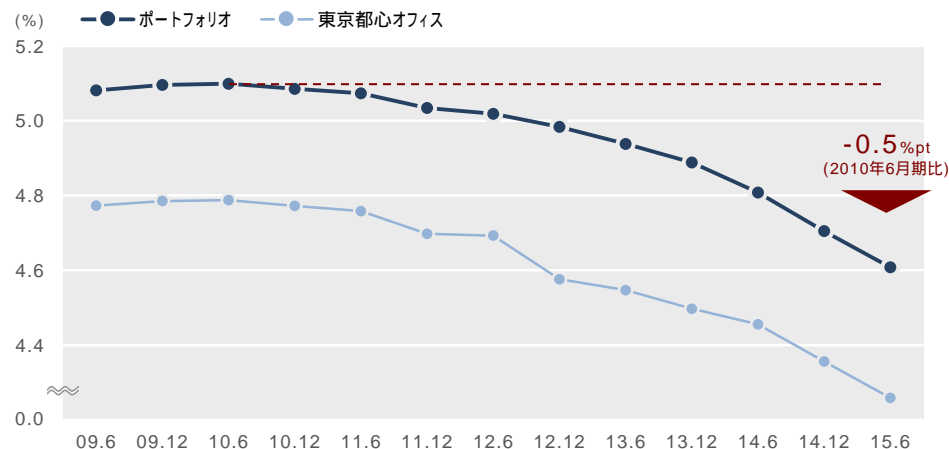


(注) 各期末時点における鑑定評価額及びキャップレートを比較し、変動した物件数を記載しています。

n 含み損益の推移



n キャップレートの推移



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

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

n 主要な財務指標の状況

	2014年 12月期末	2015年 6月期末	前期比
LTV	46.1%	42.1%	-4.0%pt
取得余力	300億円	650億円	+350億円
長期固定金利比率	98.2%	99.4%	+1.2%pt
平均借入残存年数	3.9年	4.0年	+0.1年
平均デットコスト	1.27%	1.21%	-0.06%pt

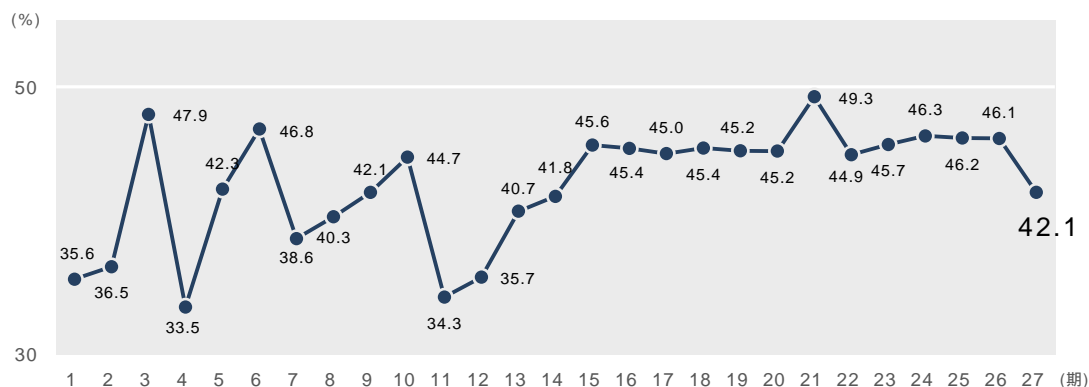
(注) 2014年12月期末の「取得余力」は、LTV(含み損益ベース、同時点46.4%)についての本投資法人の運用上の上限の目途である50%となるまでのデットの調達余力を試算した数値です。2015年6月期末の「取得余力」は、同時点にて含み益が生じたため、基準とするLTVを含み損益ベースから資産総額ベースに変更し、LTV(資産総額ベース)で50%となるまでのデットの調達余力を試算した数値としています。

n 格付の状況

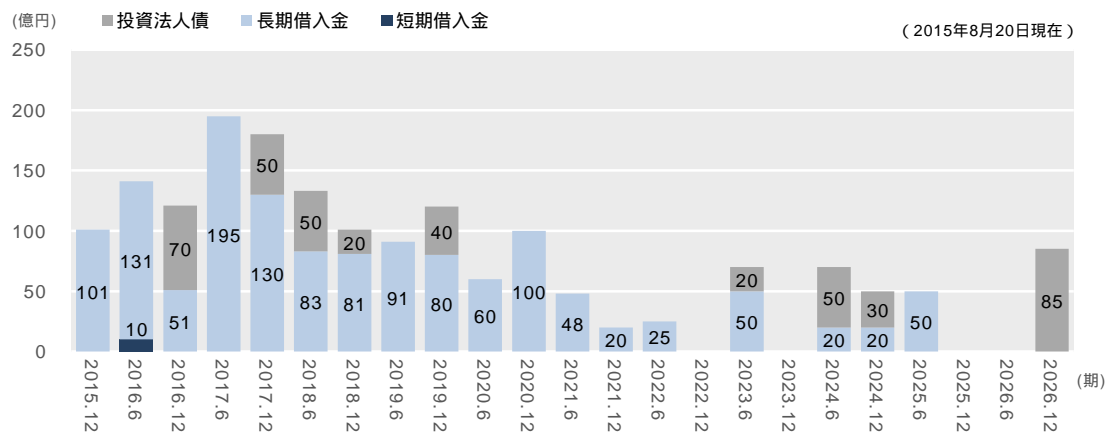
(2015年8月20日現在)

信用格付業者	発行体格付 (アウトルック)
R&I (櫛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 LTVの推移



n 有利子負債の返済・償還期日の分散状況



借入期間10年を中心とする平均9.7年・1.04%によるリファイナンスを実施

n 新規調達と返済の実績 (2015年6月期)

調達と返済の概要

新規調達		返済・償還	
調達総額	70億円	返済・償還総額	224億円
平均約定年数	9.7年	平均約定年数	5.1年
平均調達金利	1.04%	平均調達金利	1.41%

+4.6年 -0.37%pt

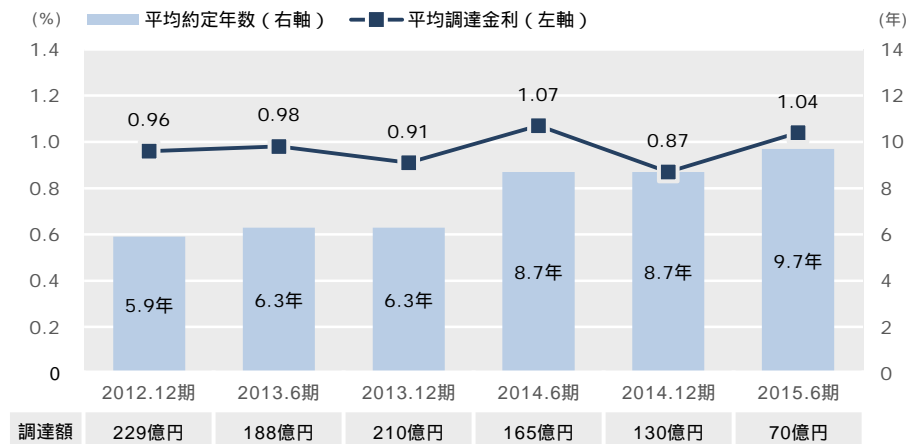
調達と返済の内訳

借入日	借入先等	借入額	期間	利率	返済額	期間	利率
2.5	明治安田生命保険	1,000	10年	1.04%	1,000	7年	1.67%
3.11	みずほ銀行	2,000	9年	1.01%	2,000	5年	1.68%
3.24	みずほ銀行	2,000	10年	1.06%	-	-	-
3.24	日本政策投資銀行	2,000	10年	1.06%	-	-	-
					4,000	5年	1.68%
					2,000	7年	1.73%
					7,000	5年	1.27%
					2,000	7年	2.26%
					3,400	3.5年	0.62%
					1,000	3年	0.84%
合計・平均		7,000	9.7年	1.04%	22,400	5.1年	1.41%

公募増資の手取金等により184億円を返済
(右記期日返済額との差額10億円は短期借入金にて借換え)

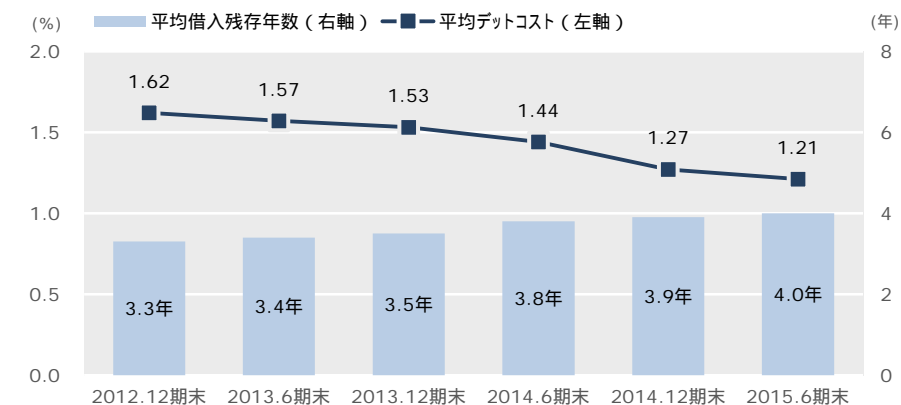
(注1) 短期借入金は除いています。
(注2) 2015年3月24日付新規借入れの資金使途は物件取得です。

n 新規借入実績の推移



(注) 短期借入金は除いています。

n 平均借入残存年数と平均デットコストの推移



相対取引を基本方針に金融機関24行社とのレンダー・フォーメーションを構築
調達先の分散と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	2015年6月期末 残高 (百万円)
みずほ銀行	26,000
三菱東京UFJ銀行	18,000
三井住友銀行	12,900
新生銀行	9,000
あおぞら銀行	7,900
日本政策投資銀行	7,620
みずほ信託銀行	7,000
三菱UFJ信託銀行	6,000
福岡銀行	5,000
明治安田生命保険	4,538
損害保険ジャパン日本興亜	4,000
オリックス銀行	3,000
信金中央金庫	3,000
全国信用協同組合連合会	3,000
太陽生命保険	3,000
中国銀行	3,000
西日本シティ銀行	3,000
八十二銀行	2,000
りそな銀行	2,000
伊予銀行	1,000
大同生命保険	1,000
東京海上日動火災保険	1,000
農林中央金庫	1,000
三井住友信託銀行(注2)	1,000
借入金合計	134,958

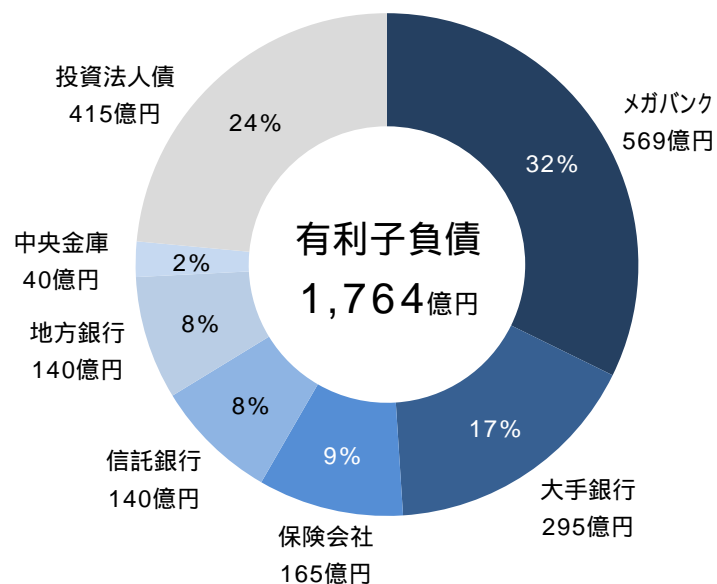
(注1) 全て無担保・無保証による借入れです。

(注2) 短期変動金利による借入れです。

(注3) (注2)を除いて長期固定金利による借入れです。

有利子負債の調達先

(2015年6月30日現在)



n 投資法人債の状況

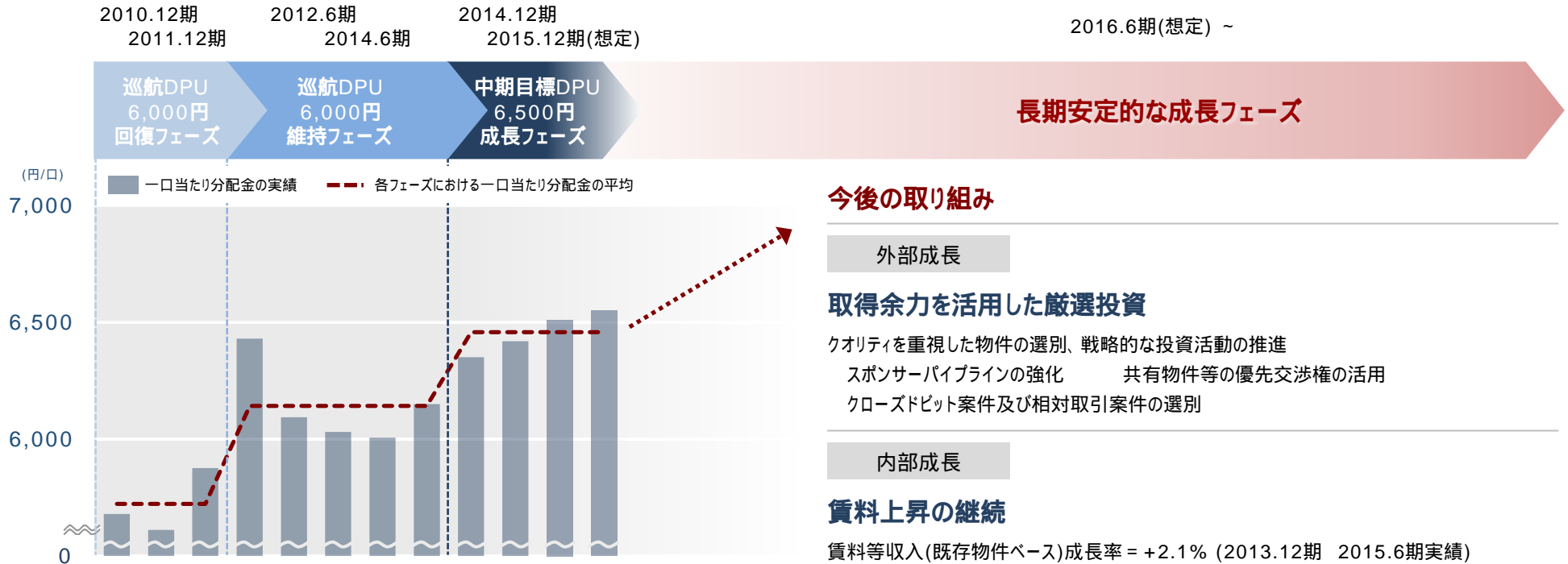
発行名	2015年6月期末 残高 (百万円)
第7回投資法人債	4,500
第13回投資法人債	7,000
第14回投資法人債	2,000
第15回投資法人債	5,000
第16回投資法人債	2,000
第17回投資法人債	5,000
第18回投資法人債	2,000
第19回投資法人債	5,000
第20回投資法人債	2,000
第21回投資法人債	4,000
第22回投資法人債	3,000
投資法人債合計	41,500

n コミットメントラインの状況

設定先	2015年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

分配金の長期安定的な成長

賃料上昇による着実な内部成長を柱に、公募増資により拡充したデットでの物件取得余力を活用し、一口当たり分配金の継続的な成長を目指します



これまでの取り組み

- [外部成長]** ポートフォリオ平均NOI利回りを上回る、東京オフィス中心の厳選投資を推進
- [内部成長]** 賃料水準を重視したリーシングの推進により、既存物件の賃料等収入は反転上昇基調に転換
- [財務戦略]** リーマンショック後に調達した比較的高金利の借入れや償還期間の長い投資法人債のリファイナンスにより、デットコストを軽減

今後の取り組み

- 外部成長**
- 取得余力を活用した厳選投資**
クオリティを重視した物件の選別、戦略的な投資活動の推進
スポンサーバイブライスの強化 共有物件等の優先交渉権の活用
クローズドビット案件及び相対取引案件の選別

内部成長

賃料上昇の継続

- 賃料等収入(既存物件ベース)成長率 = +2.1% (2013.12期 2015.6期実績)
- オフィス巡航稼働率の上昇 賃料稼働率上昇による逸失賃料の縮小
- 新規成約賃料の引き上げと増額改定の推進

財務戦略

- DPUの成長と財務の安定性のバランスを考慮した適切なデットコスト・コントロール**
DPUに対するデットコストの影響と期日分散等のバランスを考慮したデュレーション設定
中長期的な金利上昇に適応可能なLTVコントロール

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



4. Appendix

	2014年12月期末	2015年6月期末		2014年12月期末	2015年6月期末
1 営業収益	13,902百万円	14,251百万円	29 発行済投資口数	825,000口	873,000口
2 賃貸事業収益	13,902百万円	14,251百万円	30 分配金総額	5,239百万円	5,603百万円
3 賃貸事業費用	6,733百万円	6,845百万円	31 1口当たり分配金	6,351円	6,419円
4 賃貸事業利益	7,169百万円	7,406百万円	32 1口当たり分配金(年換算)	12,598円	12,944円
5 減価償却費	1,841百万円	1,854百万円	33 1口当たり純資産額	239,246円	247,529円
6 当期純利益	5,238百万円	5,603百万円	34 1口当たりFFO(年換算)	17,022円	17,225円
7 資産総額	414,091百万円	418,778百万円	35 AFFOペイアウトレシオ	82.2%	82.4%
8 短期借入金	-百万円	1,000百万円	36 投資口価格(権利付最終取引日)	425,000円	397,000円
9 長期借入金	136,524百万円	133,958百万円	37 PER(株価収益率)	33.7倍	30.7倍
10 投資法人債	54,500百万円	41,500百万円	38 FFO倍率	25.0倍	23.1倍
11 資本の支出	706百万円	660百万円	39 ROE(自己資本当期純利益率)	5.4%	5.2%
12 純資産額	197,378百万円	216,092百万円	40 PBR(株価純資産倍率)	1.8倍	1.6倍
13 出資総額	192,044百万円	210,395百万円	41 分配金利回り	3.0%	3.3%
14 NOI	9,010百万円	9,260百万円	42 NAV	190,110百万円	219,825百万円
15 NOI利回り(対取得価格)	4.4%	4.6%	43 1口当たりNAV	230,437円	251,804円
16 NOI利回り(対簿価)	4.6%	4.8%	44 NAV倍率	1.8倍	1.6倍
17 NOI利回り(対鑑定評価額)	4.6%	4.6%	45 鑑定評価額	387,697百万円	401,948百万円
18 インプライド・キャップレート	3.4%	3.6%	46 帳簿価額	389,724百万円	392,612百万円
19 FFO(年換算)	14,043百万円	15,038百万円	47 含み損益	-2,027百万円	9,335百万円
20 AFFO	6,373百万円	6,796百万円	48 PML値	2.0%	2.0%
21 EBITDA	8,318百万円	8,551百万円	49 取得価格	405,520百万円	409,520百万円
22 DSCR	7.2倍	7.9倍	次期(予想)		
23 LTV(資産総額ベース)	46.1%	42.1%	50 営業収益	13,871百万円	14,043百万円
24 LTV(含み損益ベース)	46.4%	41.2%	51 当期純利益	5,247百万円	5,684百万円
25 LTV(出資総額ベース)	49.9%	45.6%	52 1口当たり分配金	6,360円	6,510円
26 長期固定金利比率	98.2%	99.4%	53 1口当たり分配金(年換算)	12,825円	12,914円
27 平均デットコスト	1.27%	1.21%			
28 平均借入残存年数	3.9年	4.0年			

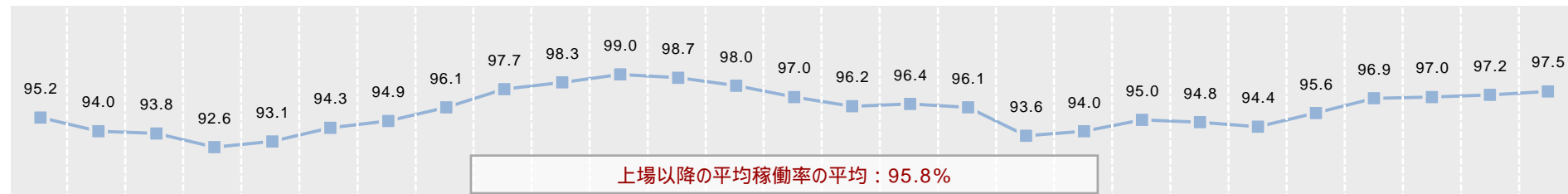
n 1口当たり分配金の推移

(円/口)



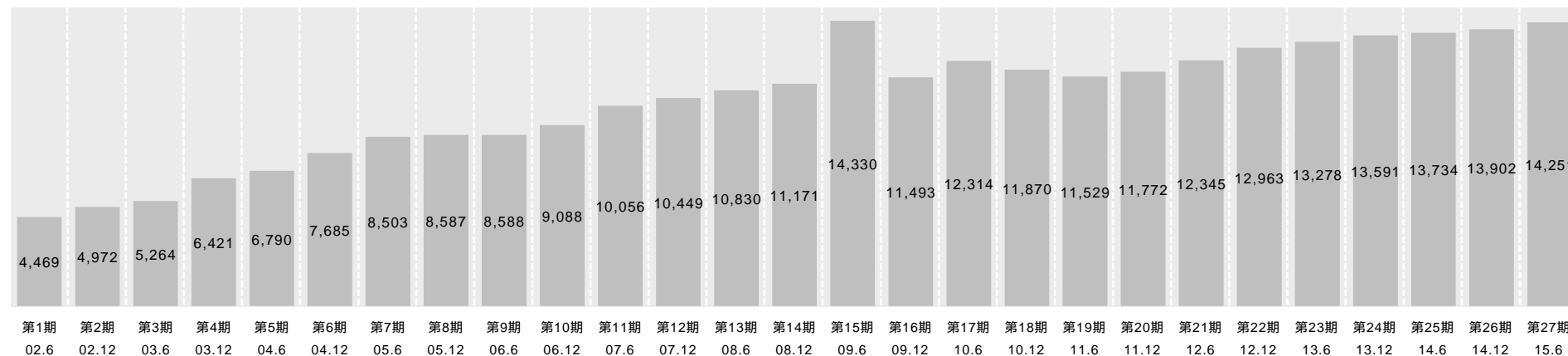
n 平均稼働率の推移

(%)



n 営業収益の推移

(百万円)



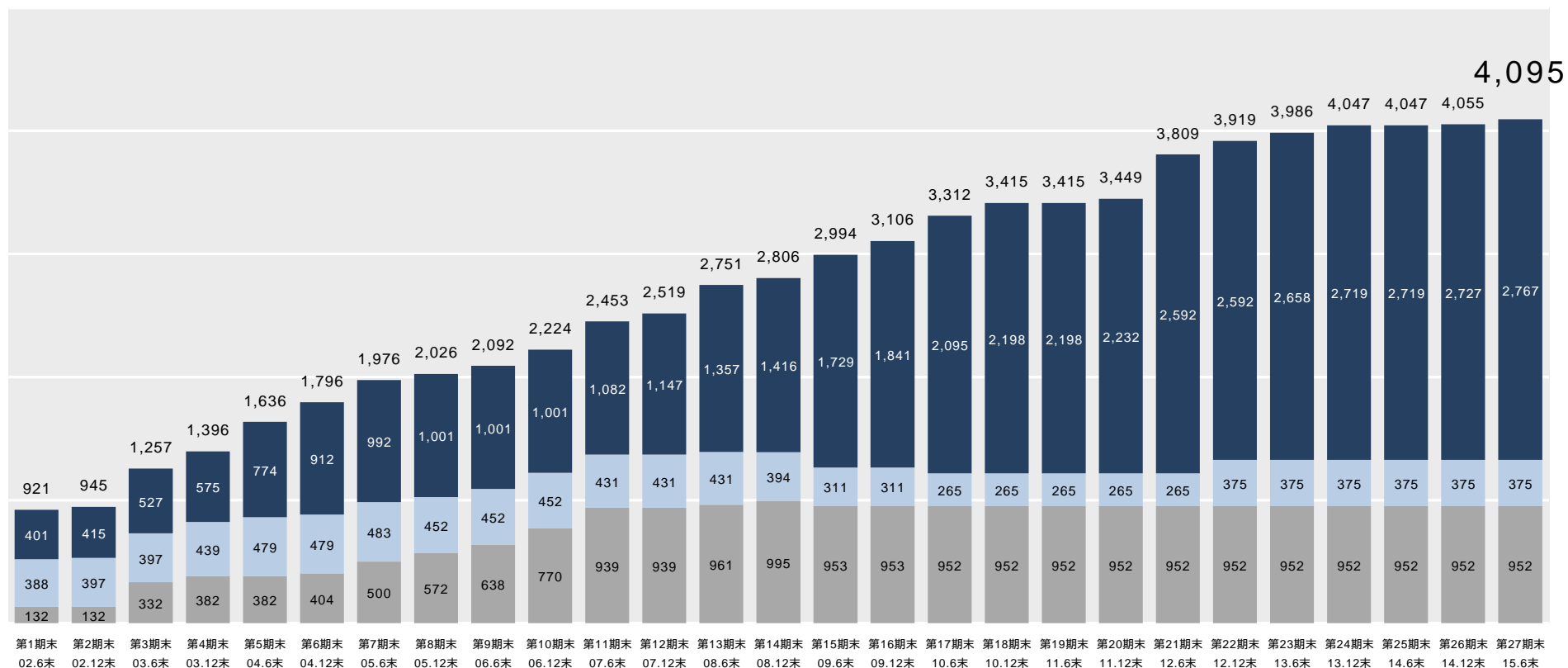
n ポートフォリオ運用基準

地域別目標投資割合	東京	80～90%	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

(億円) ■ 東京オフィス ■ 地方オフィス ■ 商業施設



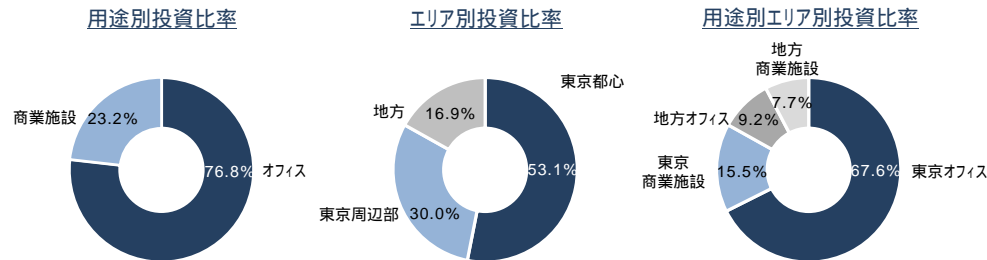
投資対象のリターンとリスクを考慮し、分散投資によるポートフォリオ運用のメリットを發揮

□ ポートフォリオの概要 (2015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	償却後利回り
62物件	47万㎡	647テナント	96.7%	4.6%	3.7%

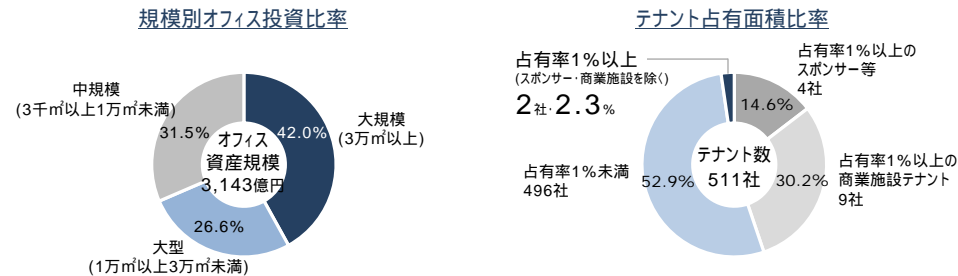
(注) 「テナント数」は複数の物件に同じテナントが入居する場合、各々1社として算出しています。

□ 分散効果による安定性 (2015年6月30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



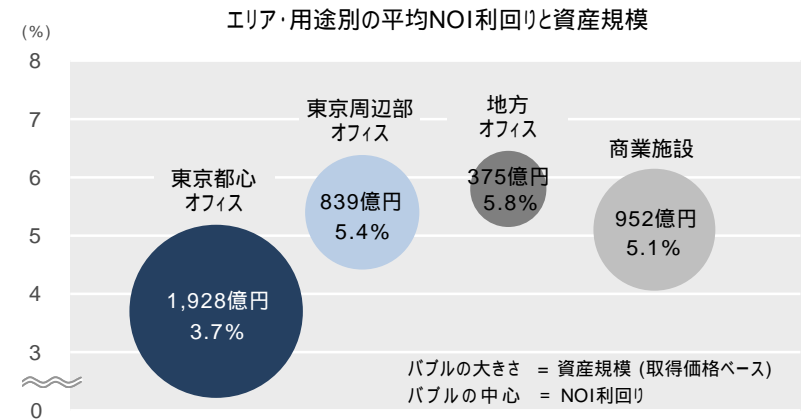
異なる規模の物件を組み入れ
多様なテナントニーズに対応

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、「規模別オフィス投資比率」は建物1棟の延床面積毎の取得価格に基づく比率を記載しています。
「テナント占有面積比率」は賃貸面積に基づく比率を記載し、「テナント数」は複数の物件に同じテナントが入居する場合、1社として算出しています。

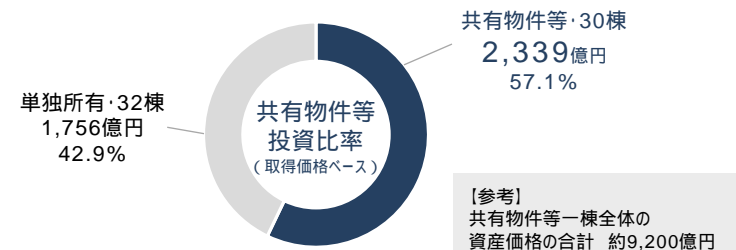
□ リターンとリスクを考慮した分散投資 (2015年6月30日現在)

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性を向上



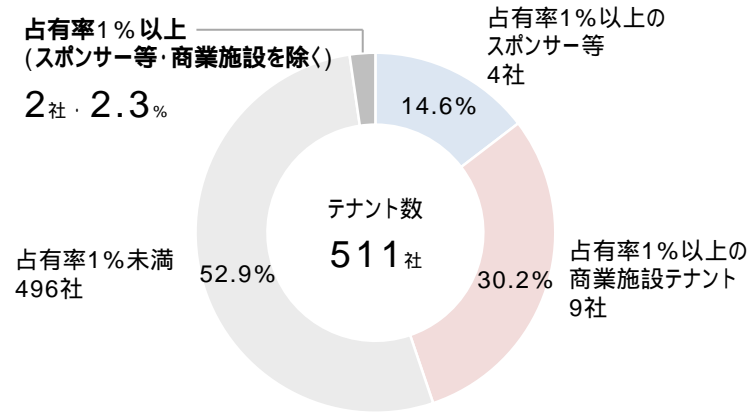
□ 優先交渉権による成長ポテンシャル (2015年6月30日現在)

ポートフォリオ全体の約57%を占める共有物件等の大半で優先交渉権を保有



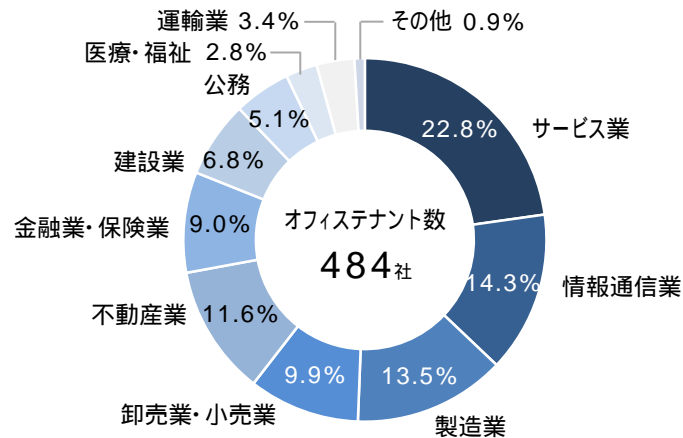
(注) 「一棟全体の資産価格の合計」は、本投資法人が保有する共有物件等における持分等を勘案のうえ試算した各共有物件等の一棟全体の価格(取得価格換算)の合計です。なお、大手町タワー(底地)の建物部分は試算の対象としていません。

n 占有率1%以上テナント比率 (2015年6月30日現在)



(注) 「占有率」= 各テナント賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積
テナント数は複数の物件に同じテナントが入居する場合、1社として算出しています。

n オフィス・テナント業種比率 (2015年6月30日現在)



(注) 「テナント業種比率」= 各テナント業種別賃貸面積 ÷ オフィス賃貸面積合計
テナント数は複数の物件に同じテナントが入居する場合、1社として算出しています。

n 上位20テナント (2015年6月30日現在)

■ スポンサー等 ■ 商業施設テナント ■ 占有率1%以上 (スポンサー等・商業施設を除く)

順位	テナント名	入居物件	賃貸面積 (㎡)	占有率 (%)
1	東京建物(株)	兼松ビル	45,343.40	9.8
		新宿スクエアタワー		
		新宿センタービル		
		オリナスタワー		
		川崎ダイスビル		
東京建物本町ビル				
2	エー・ビー・シー開発(株)	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	7.7
3	(合)西友	田無アスタ	31,121.71	6.8
4	(株)イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.3
5	(株)ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	4.0
6	(株)olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.1
7	損害保険ジャパン日本興亜(株)	川口センタービル	8,253.43	1.8
		ゆめおおかオフィスタワー		
		損保ジャパン仙台ビル		
		損保ジャパン和歌山ビル		
8	タワーレコード(株)	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.8
9	(有)東京プライムステージ	大手町タワー(底地)	7,875.50	1.7
10	大成有楽不動産(株)	ライズアリーナビル	6,023.39	1.3
11	(株)マルエツ	キューボ・ラ本館棟	5,963.00	1.3
12	(株)日立アーバンインベストメント	ゆめおおかオフィスタワー	5,514.71	1.2
		JPR名古屋伏見ビル		
		JPR博多ビル		
13	ベネトンジャパン(株)	ベネトン心齋橋ビル	5,303.98	1.2
14	(株)ニトリホールディングス	武蔵浦和ショッピングスクエア	5,285.40	1.1
15	(株)レベルファイブ	品川キャナルビル	5,146.03	1.1
		薬院ビジネスガーデン		
16	日本エイ・ティー・エム(株)	オリナスタワー	4,255.56	0.9
17	キャノンイメージングシステムズ(株)	新潟駅南センタービル	4,078.97	0.9
18	鹿島建設(株)	大宮プライムイースト	4,005.05	0.9
19	三菱電機インフォメーションシステムズ(株)	MS芝浦ビル	3,922.74	0.9
20	(財)保安通信協会	オリナスタワー	3,544.12	0.8

(注) 共有物件等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	6,704㎡	10,707㎡	-4,002㎡
東京周辺部オフィス	2,896㎡	1,375㎡	1,521㎡
地方オフィス	1,574㎡	756㎡	817㎡
商業施設	589㎡	51㎡	537㎡
合計	11,764㎡	12,890㎡	-1,126㎡

		増減面積	退去面積	入居面積
東京都心	兼松ビル	-803	-1,624	821
	兼松ビル別館	-2,291	-2,291	
	新麹町ビル	194	-334	529
	MS芝浦ビル	1,960		1,960
	五反田ファーストビル	-4,236	-4,236	
	新宿スクエアタワー	453		453
	ビッグス新宿ビル	-250	-250	
	新宿センタービル	42		42
	品川キャナルビル	251		251
	東京建物京橋ビル	364		364
東京周辺部	JPR千駄ヶ谷ビル	0	-1,829	1,829
	サイエンスプラザ・四番町プラザ	311	-140	451
	アルカイスト	482		482
	JPR千葉ビル	-141	-288	147
	川口センタービル	283	-100	383
	JPR上野イーストビル	-403	-403	
	立川ビジネスセンタービル	90		90
	ゆめおおおかオフィスタワー	164	-582	747
	オリナスタワー	1,046		1,046
	川崎ダイスビル	537	-51	588
地方	東京建物本町ビル	-50	-50	
	JPR博多ビル	208	-449	657
	JPR那覇ビル	-81	-256	175
	損保ジャパン仙台ビル	331		331
JPR名古屋伏見ビル	408		408	

(注) 2015年6月期中にテナントの異動(契約変更等を含みます。)が発生した物件のみを記載しています。

ポートフォリオ

4.6%

オフィス

4.4%

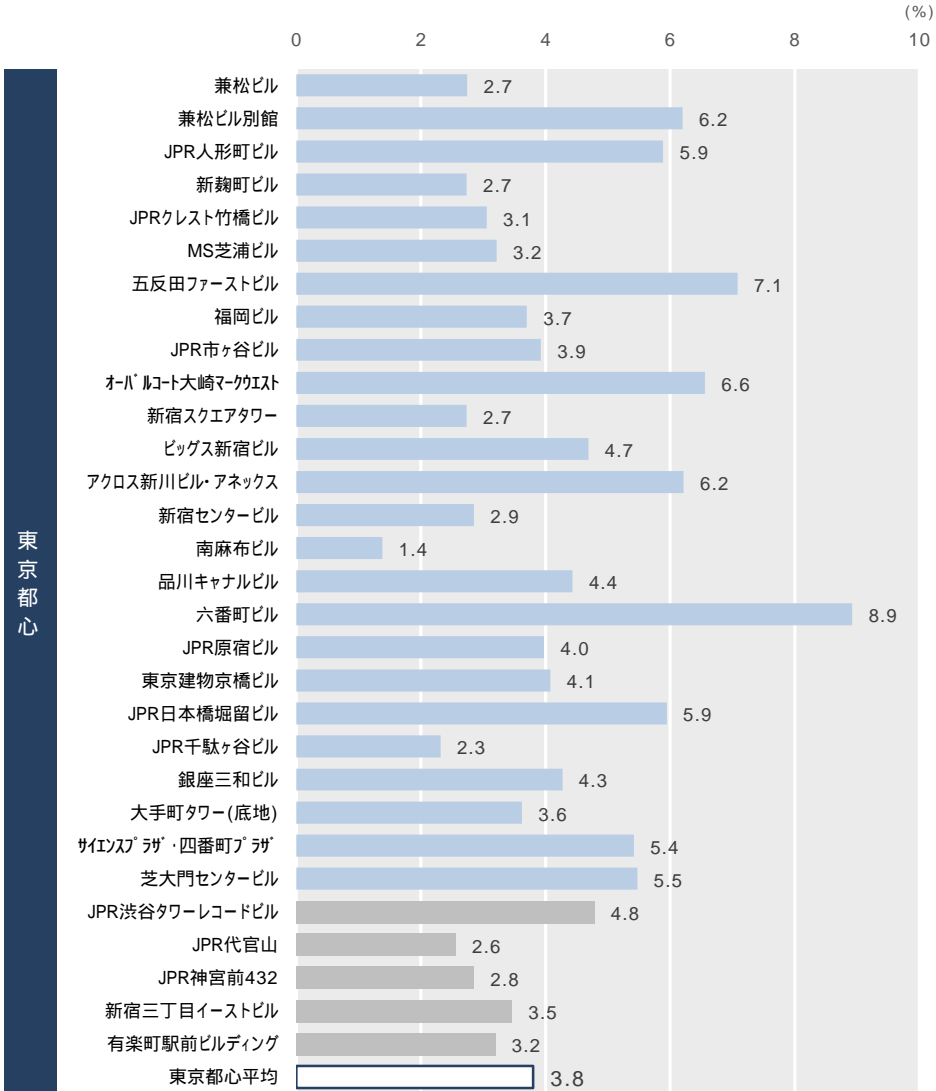
商業施設

5.1%

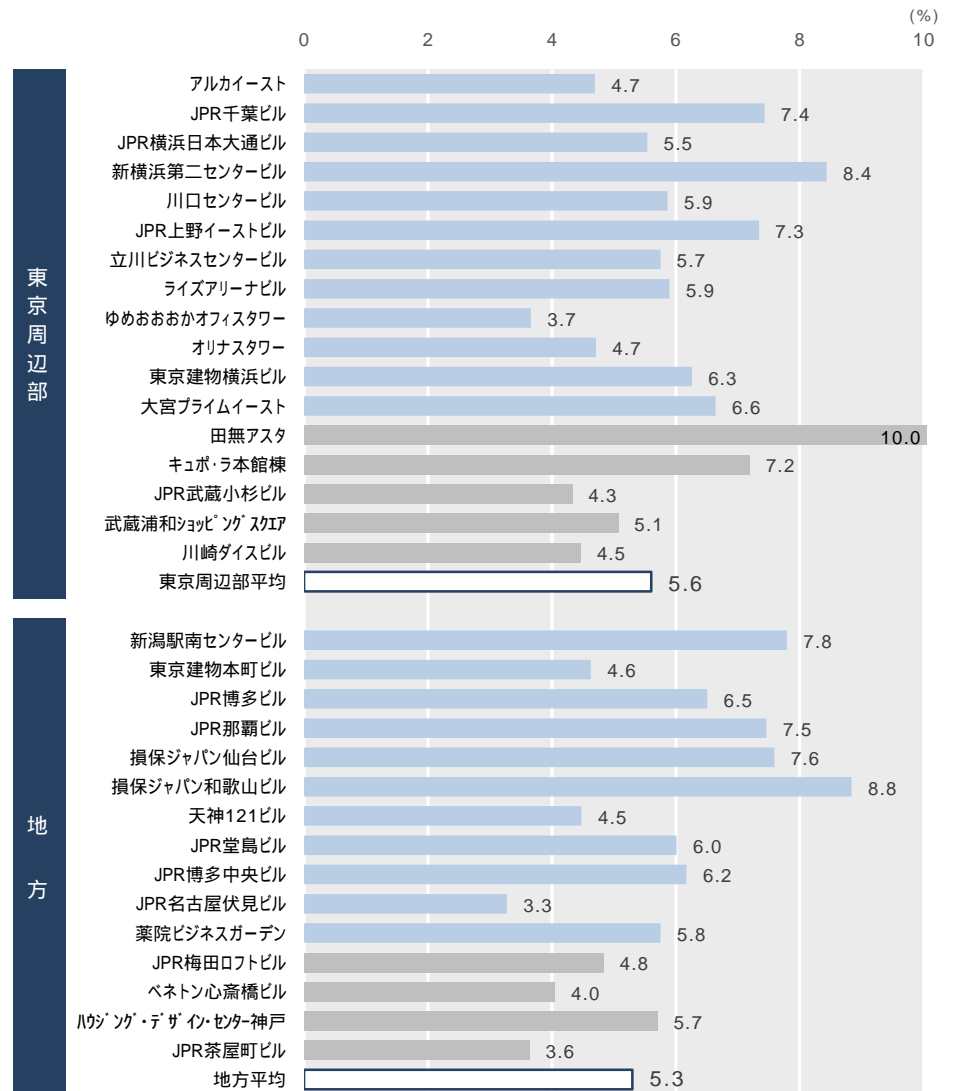
■ オフィス

■ 商業施設

□ エリア平均



東京都心



東京周辺部

地方

物件別鑑定評価(2015年6月期)

(百万円、%)

物件名	取得価格	2014年12月期末		2015年6月 期末簿価	2015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	12,100	4.1	14,693	12,400	4.0	300	-0.1
兼松ビル別館	2,874	2,240	4.5	2,420	2,240	4.4	-	-0.1
JPR人形町ビル	2,100	2,340	4.7	1,951	2,390	4.6	50	-0.1
新麹町ビル	2,420	2,940	4.4	2,503	3,010	4.3	70	-0.1
JPRクレスト竹橋ビル	4,000	2,840	4.4	3,332	2,910	4.3	70	-0.1
MS芝浦ビル	11,200	11,000	4.8	11,078	11,300	4.6	300	-0.2
五反田ファーストビル	2,920	2,020	4.6	2,644	2,170	4.6	150	-
福岡ビル	2,920	2,860	4.3	3,007	2,940	4.2	80	-0.1
JPR市ヶ谷ビル	5,100	4,700	4.3	5,263	4,780	4.2	80	-0.1
オーバルコート大崎マークウエスト	3,500	4,540	4.5	2,965	4,540	4.4	-	-0.1
新宿スクエアタワー	10,180	7,492	4.3	8,881	7,509	4.3	17	-
ビッグス新宿ビル	15,121	13,900	4.3	15,572	14,500	4.2	600	-0.1
アクロス新川ビル・アネックス	710	825	5.2	603	828	5.1	3	-0.1
新宿センタービル	21,000	13,100	4.0	22,216	13,500	3.9	400	-0.1
南麻布ビル	3,760	2,500	4.8	3,891	2,540	4.7	40	-0.1
品川キャナルビル	1,870	1,770	4.6	1,772	1,770	4.5	-	-0.1
六番町ビル	2,800	3,200	6.9	2,864	3,230	6.8	30	-0.1
JPR原宿ビル	8,400	7,330	4.3	8,739	7,350	4.3	20	-
東京建物京橋ビル	5,250	5,560	4.4	5,357	5,760	4.3	200	-0.1
JPR日本橋堀留ビル	5,100	6,160	4.7	4,927	6,140	4.7	-20	-
JPR千駄ヶ谷ビル	15,050	11,100	4.3	15,064	11,000	4.2	-100	-0.1
銀座三和ビル	3,400	3,450	3.8	3,633	3,450	3.8	-	-
大手町タワー(底地)	36,000	39,800	3.3	38,388	42,300	3.2	2,500	-0.1
サイエンスプラザ・四番町プラザ	2,660	2,930	4.5	2,705	3,000	4.4	70	-0.1
芝大門センタービル	4,220	4,840	4.4	4,247	4,970	4.3	130	-0.1
JPR渋谷タワーレコードビル	12,000	13,200	4.0	11,564	13,600	3.9	400	-0.1
JPR代官山	2,160	1,540	4.0	2,186	1,560	3.9	20	-0.1
JPR神宮前432	4,275	3,600	3.7	4,319	3,640	3.6	40	-0.1
新宿三丁目イーストビル	2,740	2,620	4.0	2,673	2,690	3.9	70	-0.1
有楽町駅前ビルディング	3,400	2,860	3.8	3,346	2,910	3.7	50	-0.1
東京都心	213,406	195,357	-	212,817	200,927	-	5,570	-
アルカイスト	5,880	6,220	4.5	4,422	6,220	4.4	-	-0.1
JPR千葉ビル	2,350	1,690	5.9	2,329	1,700	5.8	10	-0.1
JPR横浜日本大通ビル	2,927	2,380	5.5	2,569	2,390	5.4	10	-0.1
新横浜第二センタービル	1,490	1,620	5.9	1,462	1,640	5.7	20	-0.2
川口センタービル	8,100	7,390	5.8	7,056	7,530	5.6	140	-0.2
JPR上野イーストビル	3,250	4,320	4.7	3,026	4,350	4.6	30	-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12月期末		2015年6月 期末簿価	2015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
立川ビジネスセンタービル	3,188	3,030	5.2	2,926	3,120	5.1	90	-0.1
ライズアリーナビル	5,831	6,990	4.6	5,422	7,350	4.5	360	-0.1
ゆめおおおかオフィスタワー	6,510	5,700	5.2	5,593	5,740	5.0	40	-0.2
オリナスタワー	31,300	33,800	4.3	28,594	34,500	4.2	700	-0.1
東京建物横浜ビル	7,000	7,280	5.2	6,907	7,530	5.0	250	-0.2
大宮プライムイースト	6,090	6,590	5.4	6,086	6,850	5.2	260	-0.2
田無アスタ	10,200	12,900	5.5	7,527	13,100	5.4	200	-0.1
キュボラ本館棟	2,100	2,620	5.6	1,801	2,630	5.6	10	-
JPR武蔵小杉ビル	7,260	5,410	5.2	7,133	5,340	5.2	-70	-
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	4,100	5.3	3,881	4,090	5.3	-10	-
川崎ダイスビル	15,080	15,000	4.4	13,952	15,100	4.4	100	-
東京周辺部	122,891	127,040	-	110,693	129,180	-	2,140	-
新潟駅南センタービル	2,140	2,300	6.4	1,710	2,330	6.3	30	-0.2
東京建物本町ビル	4,150	3,250	5.5	4,129	3,280	5.3	30	-0.2
JPR博多ビル	2,900	2,700	5.6	3,054	2,750	5.5	50	-0.1
JPR那覇ビル	1,560	1,350	6.5	1,369	1,370	6.4	20	-0.1
損保ジャパン仙台ビル	3,150	3,400	6.0	2,228	3,470	5.8	70	-0.2
損保ジャパン和歌山ビル	1,670	1,600	7.2	1,405	1,640	7.0	40	-0.2
天神121ビル	2,810	2,180	5.4	2,170	2,290	5.2	110	-0.2
JPR堂島ビル	2,140	2,160	5.3	2,162	2,280	5.1	120	-0.2
JPR博多中央ビル	1,920	1,680	5.4	1,832	1,700	5.3	20	-0.1
JPR名古屋伏見ビル	4,137	2,880	6.0	4,020	2,920	5.9	40	-0.1
薬院ビジネスガーデン	10,996	12,000	5.0	10,952	13,000	4.8	1,000	-0.2
JPR梅田ロフトビル	13,000	13,700	4.6	12,583	13,700	4.6	-	-
ベネトン心斎橋ビル	5,430	4,450	4.7	5,118	4,390	4.7	-60	-
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,220	6,660	6.1	6,395	6,660	6.1	-	-
JPR茶屋町ビル	6,000	4,990	4.6	5,968	5,470	4.3	480	-0.3
地方	69,223	65,300	-	65,101	67,250	-	1,950	-
合計	405,520	387,697	-	388,548	397,357	-	9,660	-

2015年6月期取得物件

新宿スクエアタワー(追加取得)	4,000	4,580	4.3	4,063	4,591	4.3	11	-
-----------------	-------	-------	-----	-------	-------	-----	----	---

(注) 2014年12月期末評価額は、本物件取得時の鑑定評価額(2015年3月1日時点)を記載しています。

2015年6月期末の簿価と鑑定評価額との差額 9,335

n 投資口状況

	2014年12月期末		2015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	36,973	4.5	51,937	5.9	14,964	1.5
金融機関	478,016	57.9	514,713	59.0	36,697	1.0
都市銀行	720	0.1	1,373	0.2	653	0.1
地方銀行	81,331	9.9	96,111	11.0	14,780	1.2
信託銀行	328,550	39.8	346,007	39.6	17,457	-0.2
生命保険会社	48,661	5.9	48,059	5.5	-602	-0.4
損害保険会社	1,554	0.2	2,142	0.2	588	0.1
信用金庫	11,227	1.4	14,064	1.6	2,837	0.3
その他	5,973	0.7	6,957	0.8	984	0.1
その他国内法人	83,110	10.1	86,249	9.9	3,139	-0.2
外国法人等	207,057	25.1	186,871	21.4	-20,186	-3.7
証券会社	19,844	2.4	33,230	3.8	13,386	1.4
合計	825,000	100	873,000	100	48,000	-

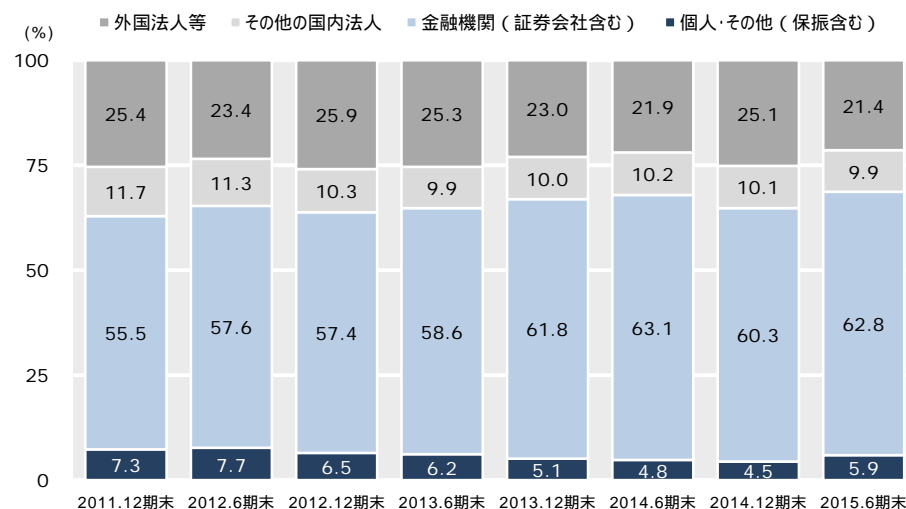
n 投資主上位10社

投資主上位10社	2014年12月期末		2015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)	180,845	21.9	186,835	21.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	61,582	7.5	66,424	7.6
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	49,105	6.0	56,723	6.5
東京建物株式会社	29,300	3.6	29,300	3.4
野村信託銀行株式会社(投信口)	31,777	3.9	29,115	3.3
学校法人川崎学園	25,000	3.0	25,000	2.9
明治安田生命保険相互会社	24,000	2.9	24,000	2.7
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ 505234	15,129	1.8	16,816	1.9
ノムラバンクグループエスエー	6,001	0.7	14,761	1.7
ステート ストリート バンク ウェスト ベンショファンド クライアント エグゼンプト 505233	11,812	1.4	13,268	1.5
合計	434,521	52.7	462,242	52.9

n 投資主構成

	2014年12月期末		2015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	11,142	94.1	14,791	94.3	3,649	0.1
金融機関	128	1.1	179	1.1	51	0.1
都市銀行	1	0.0	1	0.0	-	-0.0
地方銀行	47	0.4	56	0.4	9	-0.0
信託銀行	14	0.1	15	0.1	1	-0.0
生命保険会社	10	0.1	10	0.1	-	-0.0
損害保険会社	3	0.0	6	0.0	3	0.0
信用金庫	35	0.3	57	0.4	22	0.1
その他	18	0.2	34	0.2	16	0.1
その他国内法人	198	1.7	344	2.2	146	0.5
外国法人等	345	2.9	353	2.2	8	-0.7
証券会社	23	0.2	22	0.1	-1	-0.1
合計	11,836	100	15,689	100	3,853	-

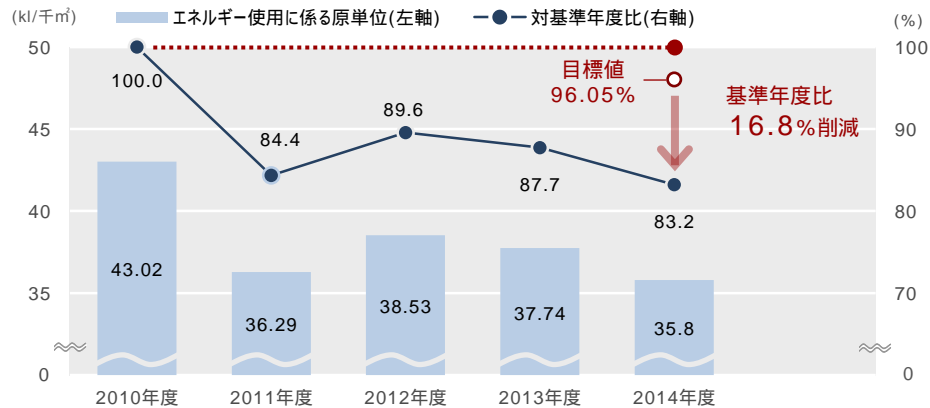
n 属性別所有投資口数比率の推移



省エネや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 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95.5%です。

新宿センタービルにおける省エネ改修

1階ロビー・ELVホールに高効率LED器具、
照度センサー及び無線調光システム等の導入

- 電気量**95%削減**(導入前比)
- 改修費用は**4.5年で回収**を想定
- 太陽光の明るさや日照時間に自動適応する照度センサーの設置により、最適な照度確保による**快適性向上**



ELVホール スケジュール点灯パターン

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



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

投資法人の各役員は、REIT業界にも精通した弁護士や公認会計士であり、多様な経験と専門的な知識を有する

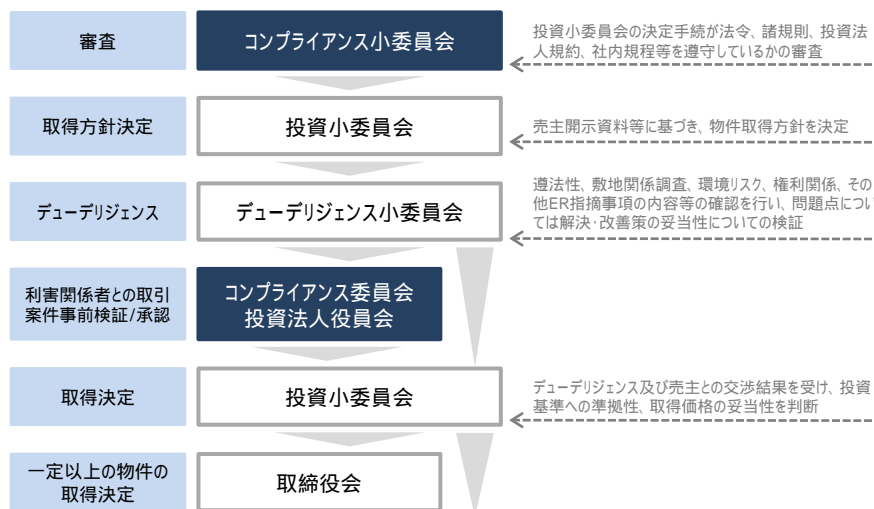
p 分散された出資構成と独立性の強化

- ・ 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**

物件取得時の意志決定フロー



n 報酬体系

運用報酬は固定報酬とインセンティブ報酬により構成

報酬区分	算定基準	報酬実績 (2015.6期)	比率
固定報酬	月額 1,250万円	75百万円	14.6%
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%)	255百万円	49.7%
インセンティブ報酬	税引前当期純利益 × 3%	173百万円	33.8%
インセンティブ報酬	新規物件取得価格 × 0.25%	10百万円	1.9%

n 資産運用会社

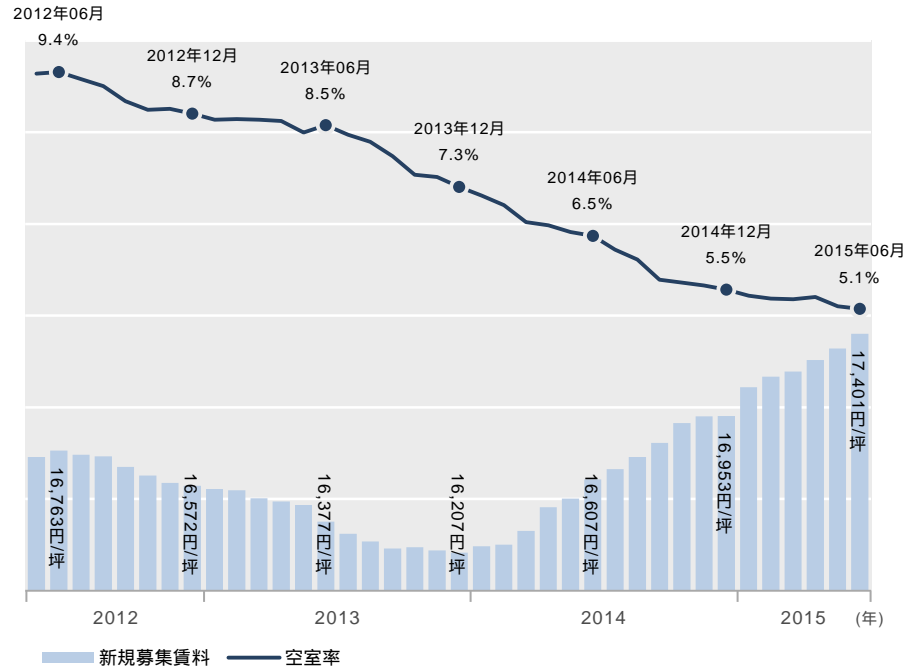
名称	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント (TRIM)		
資本の額	3億5,000万円		
事業の内容	投資運用業		
株主構成	名称	所有株式数	比率
	東京建物株式会社	2,800	40%
	大成建設株式会社	1,400	20%
	安田不動産株式会社	1,400	20%
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	700	10%
	明治安田生命保険相互会社	700	10%
合計	7,000	100%	

空室率は引き続き低下傾向にあり、直近一年間の新規募集賃料の上昇率は+4.8%

n 空室率と新規募集賃料の推移 (東京ビジネス地区)

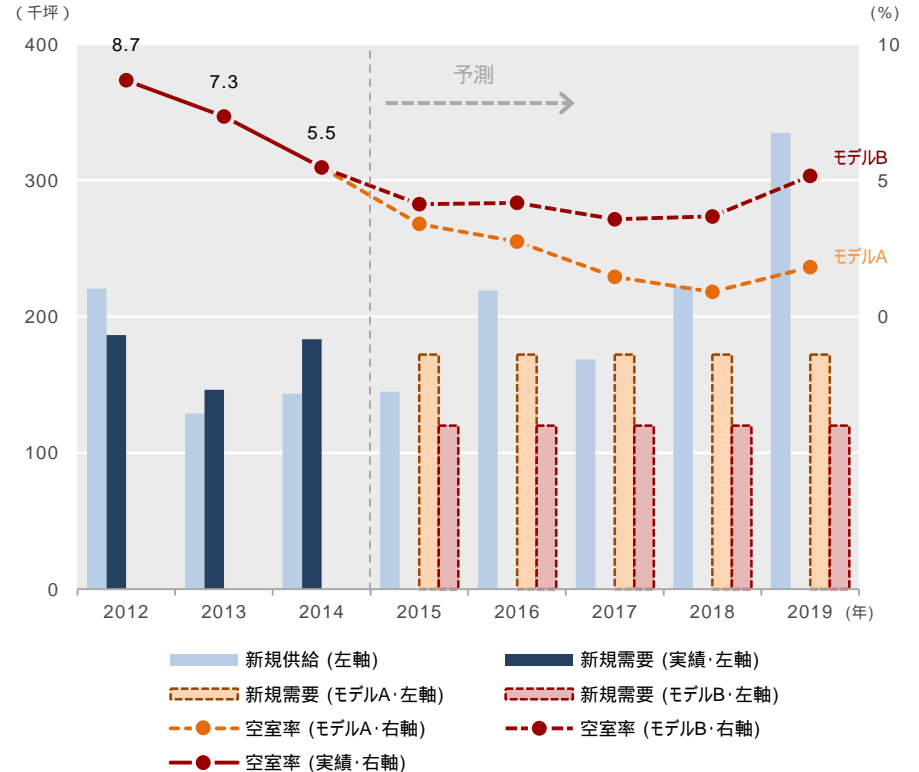
空室率5.1% (-1.3%pt)、新規募集賃料17,401円(+4.8%)
(2015年6月末時点・2014年6月末比)

(直近の空室率ピーク)



n 新規需給動向と空室率の見直し推移 (東京ビジネス地区)

- 直近3年間と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%前後で推移 (モデルB)



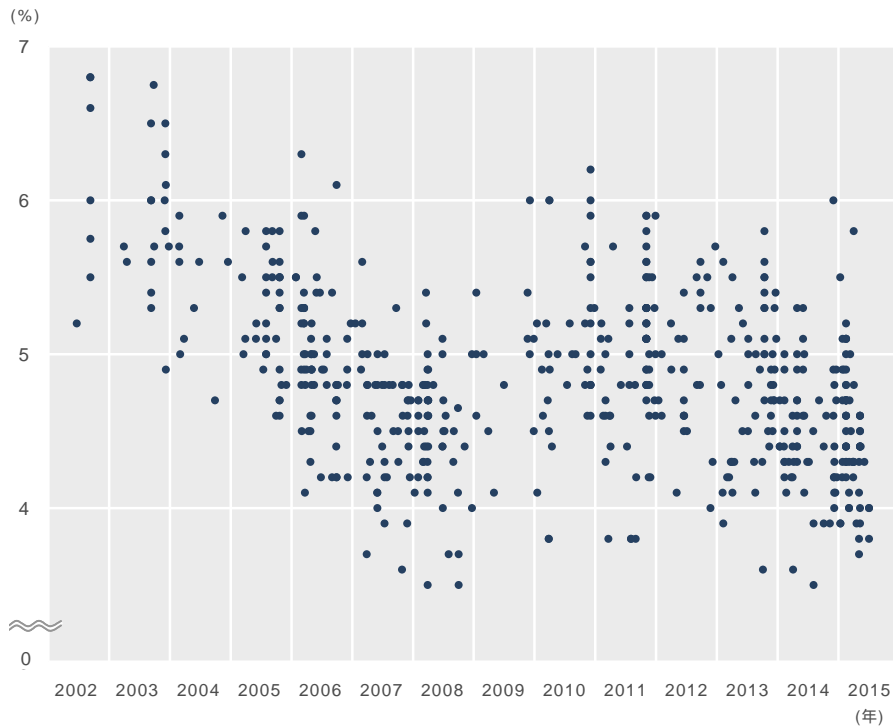
(注) 三鬼商事株式会社公表の「オフィスレポート (東京ビジネス地区)」に基づきTRIMが作成しています。

(注) 2014年までの空室率の実績は三鬼商事株式会社公表の「オフィスレポート (東京ビジネス地区)」に基づき記載しており、新規供給、新規需要及び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算出・試算しています。

キャップレートは引き続き低下傾向にあり、セクター別オフィス取得比率ではJ-REITが高水準を維持

n 東京オフィスの取得キャップレートの推移 (J-REIT)

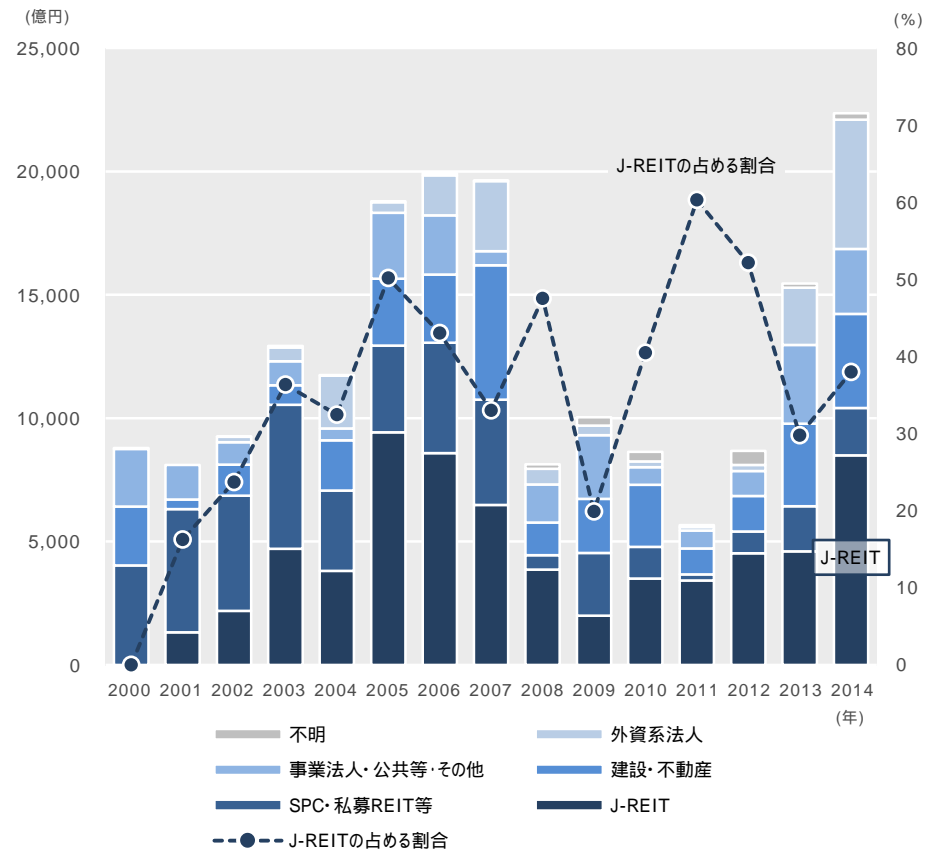
2015年もキャップレートは引き続き低下傾向



(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 セクター別オフィス取得額の推移

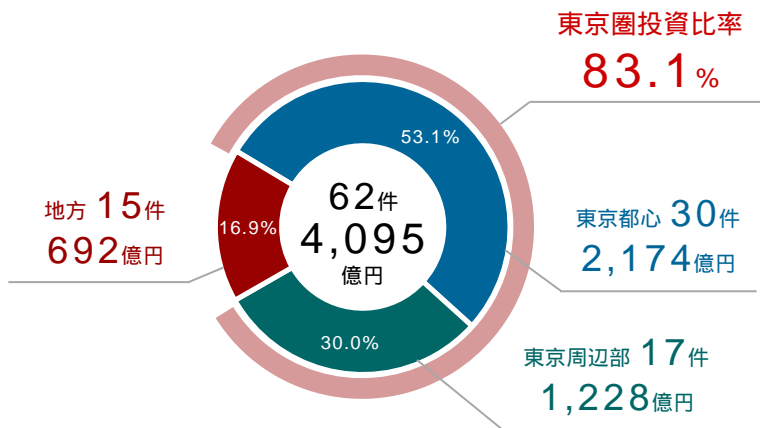
外資系法人による取得が増加するも、J-REITの取得比率は高水準を維持



(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。

エリア分布

(2015年6月期末・取得価格ベース)



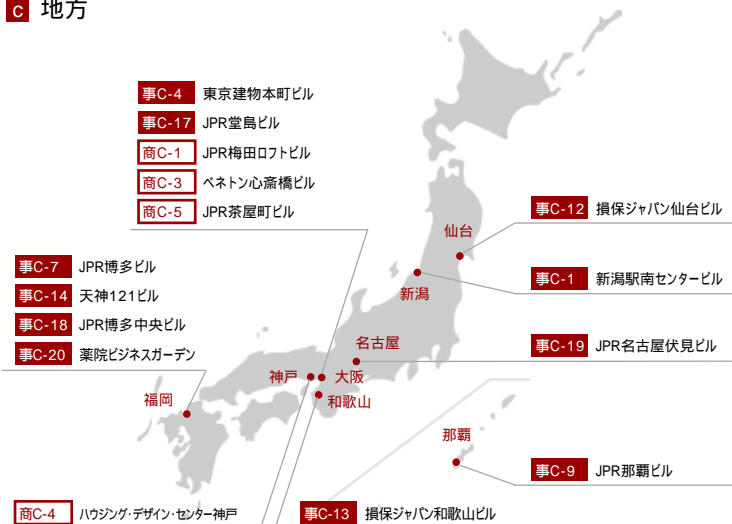
A 東京都心

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 新麹町ビル | 事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル |
| 事A-5 JPRクレスト竹橋ビル | 事A-22 銀座三和ビル |
| 事A-6 MS芝浦ビル | 事A-23 大手町タワー(底地) |
| 事A-7 五反田ファーストビル | 事A-24 サイェンス・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マヶ谷ビル



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㎡
17,623㎡
62.7%
2004年7月他
14,180百万円

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㎡
22,286㎡

22,286㎡
100.0%
2012年8月
10,996百万円

商C-1 JPR梅田ロフトビル



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

商C-3 ベネトン心齋橋ビル



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

商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸



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

商C-5 JPR茶屋町ビル



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

IR情報の充実と情報発信力の向上を目的にホームページをリニューアルしました

JPR




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

- ファンド情報** (Fund Information): Lists various funds with their respective net asset values (NAV) and dates. For example, "J-PRIME 1号ファンド" has a NAV of 6,419 million yen as of 2015/04/30.
- ポートフォリオ** (Portfolio): Displays a list of properties with their names, locations, and NAV. For instance, "J-PRIME 1号ビル" is located in Tokyo and has a NAV of 1,310 million yen.
- お知らせ** (News): A section for company announcements and news.
- IRメール配信** (IR Email Distribution): A button to sign up for email newsletters.
- 業績情報** (Performance Information): A section for financial results and performance metrics.

物件データベース

ポートフォリオ各物件の「月次稼働率」や「取得時以降のヒストリカルデータ」等を掲載しました。情報の見やすさや使い易さにも配慮した構成としています。



物件名	所在地	取得年月	取得単価	取得面積	取得延床	取得坪単価
J-PRIME 1号ビル	東京都千代田区	2015年	131,000円/㎡	10,000㎡	131,000㎡	131,000円/㎡
J-PRIME 2号ビル	東京都千代田区	2015年	131,000円/㎡	10,000㎡	131,000㎡	131,000円/㎡
J-PRIME 3号ビル	東京都千代田区	2015年	131,000円/㎡	10,000㎡	131,000㎡	131,000円/㎡
J-PRIME 4号ビル	東京都千代田区	2015年	131,000円/㎡	10,000㎡	131,000㎡	131,000円/㎡
J-PRIME 5号ビル	東京都千代田区	2015年	131,000円/㎡	10,000㎡	131,000㎡	131,000円/㎡
J-PRIME 6号ビル	東京都千代田区	2015年	131,000円/㎡	10,000㎡	131,000㎡	131,000円/㎡
J-PRIME 7号ビル	東京都千代田区	2015年	131,000円/㎡	10,000㎡	131,000㎡	131,000円/㎡
J-PRIME 8号ビル	東京都千代田区	2015年	131,000円/㎡	10,000㎡	131,000㎡	131,000円/㎡
J-PRIME 9号ビル	東京都千代田区	2015年	131,000円/㎡	10,000㎡	131,000㎡	131,000円/㎡
J-PRIME 10号ビル	東京都千代田区	2015年	131,000円/㎡	10,000㎡	131,000㎡	131,000円/㎡

物件概要・アクセスマップ

実際に物件を担当しているアセットマネジャーの監修による物件概要を掲載しました。データだけではわかりにくい、物件の特徴や直近の概況等についても、投資家の皆様に情報をお届けしていきます。物件マップには、最寄駅からのルートを検索できる機能を新設しました。



This section provides detailed information about a specific property. It includes a high-quality photograph of the building, a descriptive text block, and an interactive map. The map shows the property's location relative to nearby train stations and roads, with a highlighted route from the nearest station to the building. A search bar is provided to find the optimal route.

個人投資家の皆様へ

JPRでは、個人投資家の皆様にも、わかりやすい情報のご提供に努めています。「メールでのお問い合わせ」や適時開示に関する「IRメール配信」サービスを開始しました。

メールでのお問い合わせ

メールでのお問い合わせは、以下のフォームからご送信ください。

[お問い合わせフォーム](#)

IRメール配信




This section highlights the services available to individual investors. It features a grid of icons representing different services: "IRメール配信" (IR Email Distribution), "お問い合わせ" (Inquiry), "IRメール配信" (IR Email Distribution), "IRメール配信" (IR Email Distribution), "IRメール配信" (IR Email Distribution), "IRメール配信" (IR Email Distribution), "IRメール配信" (IR Email Distribution), and "IRメール配信" (IR Email Distribution). A prominent button encourages users to "IRメール配信の申し込みはこちら" (Click here to apply for IR email distribution).