



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

2013年12月期(第24期) 決算説明会資料  
2014年2月19日

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



(資産運用会社)

東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

Tokyo Realty Investment Management, Inc.

# 目次

## I. 決算と業績予想

4. 2013年12月期(第24期)決算ハイライト
5. 業績の推移
6. 2013年12月期(第24期)損益計算書
7. 2013年12月期(第24期)業績予想比較
8. 2013年12月期(第24期)貸借対照表
9. 2014年6月期(第25期)業績予想
10. (参考)2014年12月期(第26期)の賃貸事業収支の見通し

## II. 運用状況と戦略

12. 稼働率は期初想定を上回り、96%台を維持
13. オフィス賃料の改善傾向が継続
14. 賃料等収入の見通し
15. 将来のアップサイドに繋がるリーシング戦略を推進
16. リーシング強化物件
17. 物件価値向上への取り組み「川崎ダイスビル・リニューアル」
18. 東京都心部の優良オフィスを取得「サイエンスプラザ・四番町プラザ」
19. 東京都心部の優良オフィスを取得「芝大門センタービル」
20. スポンサーを中心としたパイプラインの強化及び戦略的な投資機会の獲得
21. 鑑定評価
22. 保守的な財務運営を継続
23. 借入先の分散化と投資法人債の活用
24. 有利子負債コストの圧縮と長期固定化
25. 1口当たり分配金の見通し

## III. JPRの特徴

27. JPRの特徴
28. 成長性と収益性を高めるポートフォリオの構築
29. 上場以来の着実な外部成長
30. 運用会社各専門グループの総合力によるマネジメント
31. 環境配慮への積極的な取り組み
32. スポンサーサポート
33. 独立性を重視したガバナンス体制を構築

## IV. Appendix

35. 売買マーケットにおける優良物件の需給は逼迫感が高まる
36. オフィス空室率の低下傾向は継続
37. ファンドサマリー
38. トラックレコード
39. 2013年12月期の物件別NOI利回り
40. 2013年12月期の物件別テナント入退去の状況
41. 2013年12月期のテナント分散の状況
42. 2013年12月期の物件別鑑定評価
43. 2013年12月期の投資主の状況
44. ポートフォリオ一覧(東京都心)
45. ポートフォリオ一覧(東京周辺部及び地方)
46. ポートフォリオマップ

## V. 本資料の記載事項に関する注意事項



## 決算と業績予想

---

## 2013年12月期(第24期)決算ハイライト

- 2013年12月期(第24期)は、資産規模4,000億円を超え、1口当たり分配金は期初公表の5,800円を上回り6,006円
- 外部成長をはじめとする戦略・施策が実績に繋がり、将来の成長に向けた収益基盤を構築

	前期 (2013年6月期) (第23期)	当期実績 (2013年12月期) (第24期)	前期比	
営業収益	13,278百万円	13,591百万円	312百万円	2.4%
賃貸NOI	8,953百万円	8,925百万円	-28百万円	-0.3%
当期純利益	4,974百万円	4,954百万円	-20百万円	-0.4%
1口当たり分配金	6,031円	6,006円	-25円	-0.4%
発行済投資口総数	825,000口	825,000口	- 口	- %
保有物件数	60物件	62物件	2物件	3.3%
資産規模(取得価格合計)	398,640百万円	404,720百万円	6,080百万円	1.5%
鑑定価格	365,214百万円	376,995百万円	11,781百万円	3.2%
NOI利回り	4.6%	4.4%	-0.2%p	-
償却後NOI利回り	3.6%	3.5%	-0.1%p	-
稼働率	96.9%	96.5%	-0.4%p	-
平均賃料単価	14.1千円/坪	14.1千円/坪	-0.1千円/坪	-0.4%
有利子負債平均コスト	1.57%	1.53%	-0.04%p	-
LTV(評価損益ベース)	48.1%	48.0%	-0.1%p	-
1口当たりNAV	207,597円	215,648円	8,051円	3.9%

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

### 当期の運用状況

#### 内部成長

- 入居約10,000㎡(想定比+約2,600㎡)
- 稼働率96.5%(前期比-0.4%p、予想比+0.4%p)  
南麻布ビル・リースアップ(100%稼働)
- 平均賃料単価は概ね横ばい 当期末14.1千円(前期比 -0.4%)
- 賃料水準を重視したリーシングを推進

#### 外部成長

- 東京都心のオフィスビル・2物件・60億円の取得  
「サイエンスプラザ・四番町プラザ(千代田区)」  
「芝大門センタービル(港区)」  
安田不動産グループによるスポンサーサポートの活用
- メインスポンサーとの継続的な情報交換とメインスポンサー以外のパイプラインの更なる強化

#### 財務・その他

- 有利子負債平均コストの低減 当期1.53%(前期比-0.04%p)  
当期借入額230億円 平均金利0.886%
- 借入金融機関の多様化 30行体制
- 鑑定価格の回復による含み損益の改善  
含み損益率 当期末-3.6%(前期比+1.8%p)

## 業績の推移

- 1口当たり分配金は、2012年6月期以降4期連続で6,000円台を維持
- 1口当たりNAVは、含み損益の改善により215,648円に上昇

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移



	2011年6月期 (第19期)	2011年12月期 (第20期)	2012年6月期 (第21期)	2012年12月期 (第22期)	2013年6月期 (第23期)	2013年12月期 (第24期)
営業収益	11,529百万円	11,772百万円	12,345百万円	12,963百万円	13,278百万円	13,591百万円
当期純利益	4,010百万円	4,200百万円	4,596百万円	5,025百万円	4,974百万円	4,954百万円
総資産額	360,004百万円	360,699百万円	396,017百万円	401,984百万円	409,715百万円	413,974百万円
1口当たり分配金	5,611円	5,876円	6,430円	6,093円	6,031円	6,006円
1口当たりFFO	8,372円	8,428円	8,883円	8,311円	8,313円	8,270円
1口当たり純資産額	245,387円	245,651円	246,204円	238,992円	238,929円	238,903円
1口当たりNAV	211,438円	214,353円	208,158円	206,592円	207,597円	215,648円

# 2013年12月期(第24期)損益計算書

(単位:百万円)

科目	2013年6月期 (第23期)	2013年12月期 (第24期)	前期比
	金額	金額	金額
賃料等収入	12,509	12,694	184
その他賃貸事業収入	768	897	128
賃貸事業収入(a)	13,278	13,591	312
営業収益	13,278	13,591	312
公租公課	1,884	1,879	-5
諸経費	2,440	2,786	346
外注委託費	505	516	11
水道光熱費	768	969	201
保険料	26	27	0
修繕工事費	244	330	85
管理委託料	213	217	3
管理組合費	563	556	-7
その他賃貸事業費用	119	169	50
減価償却費	1,883	1,869	-14
賃貸事業費用(b)	6,208	6,534	326
資産運用報酬	468	473	4
その他一般管理費	216	215	-1
営業費用	6,893	7,223	329
営業利益	6,385	6,368	-16
賃貸事業損益(a-b)	7,070	7,056	-13
減価償却前賃貸事業損益(NOI)	8,953	8,925	-28
営業外収益	60	16	-43
支払利息(投資法人債利息含む)	1,304	1,325	20
その他営業外費用	164	159	-5
営業外費用	1,469	1,485	15
経常利益	4,975	4,899	-75
特別利益	-	54	54
税引前当期純利益	4,975	4,954	-20
当期純利益	4,974	4,954	-20
当期未処分利益	4,998	4,976	-21

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)	6,031円	6,006円	-25円

増減益要因の内訳(百万円)	DPU換算	
	増益	減益
外部成長(当期・前期取得物件)	128	+155円
当期取得物件NOIの増加	26	当期取得物件は約1ヵ月間の寄与、 前期取得物件は通期稼働による 前期比+約3ヵ月間の寄与
前期取得物件NOIの増加(通期稼働)	125	
上記に係る減価償却費の増加	23	
内部成長(既存物件)	145	-176円
NOIの減少	179	既存物件における賃料等収入は ほぼ横ばいを維持
(収入) 賃料等収入の増加	12	
附加使用料の増加(季節要因等)	137	NOIの減少は、水道光熱費、修繕 工事費、仲介手数料、広告宣伝費 等の増加が主因
解約違約金等の減少	20	
(費用) 水道光熱費の増加(季節要因等)	185	
修繕工事費の増加	87	
その他賃貸事業費用の増加	36	
減価償却費の減少	37	
資産運用報酬・一般管理費の増加	3	
財務費用・その他営業外損益	58	-71円
(収入) 管理組合精算金等の減少	43	奇数決算期のみ計上
(費用) 支払利息(新規調達除く)の減少	1	
支払利息(新規調達)の増加	22	
その他営業外費用の減少	5	
特別損益	54	+66円
補助金収入の増加	54	省エネ改修等推進事業の対象物 件(2物件)に対する補助金を計上

# 2013年12月期(第24期)業績予想比較

(単位:百万円)

科目	2013年12月期 (第24期・予想)	2013年12月期 (第24期・実績)	前期比
	金額	金額	金額
賃料等収入	12,642	12,694	51
その他賃貸事業収入	827	897	69
賃貸事業収入(a)	13,470	13,591	121
営業収益	13,470	13,591	121
公租公課	1,885	1,879	-6
諸経費	2,756	2,786	30
外注委託費	519	516	-3
水道光熱費	906	969	63
保険料	27	27	0
修繕工事費	350	330	-20
管理委託料	221	217	-4
管理組合費	556	556	0
その他賃貸事業費用	174	169	-4
減価償却費	1,872	1,869	-3
賃貸事業費用(b)	6,514	6,534	20
資産運用報酬	465	473	7
その他一般管理費	225	215	-10
営業費用	7,205	7,223	18
営業利益	6,264	6,368	103
賃貸事業損益(a-b)	6,955	7,056	100
減価償却前賃貸事業損益(NOI)	8,828	8,925	97
営業外収益	11	16	5
支払利息(投資法人債利息含む)	1,329	1,325	-3
その他営業外費用	160	159	-1
営業外費用	1,490	1,485	-5
経常利益	4,786	4,899	113
特別利益	-	54	54
税引前当期純利益	4,786	4,954	168
当期純利益	4,785	4,954	168
当期未処分利益	4,809	4,976	167

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)	5,800円	6,006円	206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)	増益	減益	DPU換算
外部成長(当期・前期取得物件)	18		+21円
当期取得物件NOIの増加	26		当期取得物件は約1ヵ月間の寄与
前期取得物件NOIの減少		4	
上記に係る減価償却費の増加		3	
内部成長(既存物件)	85		+103円
NOIの増加	75		
(収入) 賃料等収入の増加	19		減額改定の減少(+15)が主因
附加使用料の増加(季節要因等)	33		
解約違約金等の増加	34		
(費用) 水道光熱費の増加(季節要因等)		58	NOIの増加は、解約違約金等の増加及び修繕工事費、その他賃貸事業費用の減少が主因
修繕工事費の減少	22		
その他賃貸事業費用の減少	24		
減価償却費の減少	7		
資産運用報酬・一般管理費の減少	2		
財務費用・その他営業外損益	10		+12円
(収入) 営業外収益の増加	5		
(費用) 支払利息(新規調達除く)の減少	7		
支払利息(新規調達)の増加		3	
その他営業外費用の減少	1		
特別損益	54		+66円
補助金収入の増加	54		省エネ改修等推進事業の対象物件(2物件)に対する補助金を計上

## 2013年12月期(第24期)の業績予想の前提条件

- 保有資産:計60物件(2013年6月期末保有)
- 平均稼働率:96.7%(新規契約・解約通知済等、確定分のみ計上)
- 発行済投資口の総数:825,000口
- 有利子負債比率(出資総額ベース):49.3%(2013年12月期末時点)

## 2013年12月期(第24期)貸借対照表

(単位:百万円)

科目	2013年6月期末 (第23期末)		2013年12月期末 (第24期末)		前期比	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
<b>流動資産</b>	22,895	5.6%	22,139	5.3%	-756	-3.3%
現金及び預金	10,852	2.6%	9,781	2.4%	-1,071	-9.9%
信託現金及び信託預金	11,568	2.8%	11,856	2.9%	287	2.5%
その他の流動資産	474	0.1%	501	0.1%	26	5.6%
<b>固定資産</b>	386,614	94.4%	391,656	94.6%	5,042	1.3%
有形固定資産	381,290	93.1%	386,429	93.3%	5,138	1.3%
無形固定資産	4,798	1.2%	4,798	1.2%	-0	-0.0%
投資その他の資産	524	0.1%	429	0.1%	-95	-18.2%
差入敷金保証金	49	0.0%	49	0.0%	-	-
その他	475	0.1%	379	0.1%	-95	-20.1%
<b>繰延資産</b>	205	0.1%	178	0.0%	-27	-13.3%
投資法人債発行費	205	0.1%	178	0.0%	-27	-13.3%
<b>資産の部合計</b>	409,715	100.0%	413,974	100.0%	4,258	1.0%
<b>流動負債</b>	40,902	10.0%	35,460	8.6%	-5,442	-13.3%
短期借入金	-	-	2,000	0.5%	2,000	-
1年内返済予定の長期借入金	30,468	7.4%	12,235	3.0%	-18,233	-59.8%
1年内償還予定の投資法人債	5,000	1.2%	16,000	3.9%	11,000	220.0%
その他	5,434	1.3%	5,225	1.3%	-209	-3.9%
<b>固定負債</b>	171,696	41.9%	181,419	43.8%	9,723	5.7%
長期借入金	100,190	24.5%	121,024	29.2%	20,834	20.8%
投資法人債	51,500	12.6%	40,500	9.8%	-11,000	-21.4%
預り敷金及び保証金	20,006	4.9%	19,895	4.8%	-110	-0.6%
<b>負債の部合計</b>	212,599	51.9%	216,879	52.4%	4,280	2.0%
<b>出資総額</b>	192,044	46.9%	192,044	46.4%	-	-
<b>剰余金</b>	5,072	1.2%	5,050	1.2%	-21	-0.4%
<b>純資産の部合計</b>	197,116	48.1%	197,095	47.6%	-21	-0.0%
<b>負債・純資産の部合計</b>	409,715	100.0%	413,974	100.0%	4,258	1.0%

## ■ 現預金

(単位:百万円)

	第23期末	第24期末	前期比
現金及び預金(信託含む)	22,420	21,637	-783
うち預り敷金及び保証金(注)	10,506	10,395	-110

(注)リリースしている敷金相当額(第23期末:9,500百万円、第24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)	+6,153
資本的支出	+845
減価償却費	-1,869
その他	-87
<b>固定資産計</b>	<b>+5,042</b>

## ■ 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	2,000	-	+2,000
長期借入金	21,000	18,399	+2,601
投資法人債	-	-	-
<b>有利子負債計</b>	<b>23,000</b>	<b>18,399</b>	<b>+4,601</b>

# 2014年6月期(第25期)業績予想

(単位:百万円)

科目	2013年12月期 (第24期)	2014年6月期 (第25期・予想)	前期比
	金額	金額	金額
賃料等収入	12,694	12,879	184
その他賃貸事業収入	897	751	-146
賃貸事業収入(a)	13,591	13,630	38
営業収益	13,591	13,630	38
公租公課	1,879	1,992	113
諸経費	2,786	2,732	-53
外注委託費	516	530	14
水道光熱費	969	857	-111
保険料	27	27	0
修繕工事費	330	398	68
管理委託料	217	224	6
管理組合費	556	562	6
その他賃貸事業費用	169	131	-38
減価償却費	1,869	1,837	-31
賃貸事業費用(b)	6,534	6,562	27
資産運用報酬	473	474	1
その他一般管理費	215	244	29
営業費用	7,223	7,281	58
営業利益	6,368	6,348	-20
賃貸事業損益(a-b)	7,056	7,067	11
減価償却前賃貸事業損益(NOI)	8,925	8,904	-20
営業外収益	16	49	32
支払利息(投資法人債利息含む)	1,325	1,263	-62
その他営業外費用	159	141	-17
営業外費用	1,485	1,405	-79
経常利益	4,899	4,992	92
特別利益	54	-	-54
税引前当期純利益	4,954	4,992	37
当期純利益	4,954	4,991	37
当期未処分利益	4,976	5,013	36

期末発行済投資口総数	825,000口	825,000口	- 口
1口当たり分配金(DPU)	6,006円	6,050円	44円

増減益要因の内訳(百万円)	DPU換算	
	増益	減益
外部成長(前期取得物件)	122	+148円
前期取得物件NOIの増加(通期稼働)	142	前期取得物件は通期稼働による+約5ヵ月間の寄与
上記に係る減価償却費の増加	19	
内部成長(既存物件)	142	-172円
NOIの減少	163	退去超過(-21)が主因
(収入) 賃料等収入の減少	22	
附加使用料の減少(季節要因等)	123	NOIの減少は、公租公課、修繕工事費の増加が主因
解約違約金等の減少	33	
(費用) 公租公課の増加	94	
水道光熱費の減少(季節要因等)	129	
修繕工事費の増加	60	
その他賃貸事業費用の減少	40	
減価償却費の減少	51	
資産運用報酬・一般管理費の増加	31	
財務費用・その他営業外損益	112	+136円
(収入) 管理組合精算金等の増加	32	奇数決算期のみ計上
(費用) 支払利息の減少	62	
その他営業外費用の減少	17	
特別損益	54	-66円
補助金収入の減少	54	

### 2014年6月期(第25期)業績予想の前提条件

- 保有資産:計62物件(2013年12月期末保有)
- 平均稼働率:96.6%(新規契約・解約通知済等、確定分のみ計上)
- 発行済投資口の総数:825,000口
- 有利子負債比率(出資総額ベース):49.9%(2014年6月期末時点)

## (参考)2014年12月期(第26期)の賃貸事業収支の見通し

(単位:百万円)

科目	2014年6月期 (第25期・予想)	2014年12月期 (第26期・予想)	前期比
	金額	金額	金額
賃料等収入	12,879	12,951	72
その他賃貸事業収入	751	877	126
賃貸事業収入 (a)	13,630	13,828	198
公租公課	1,992	1,986	-5
諸経費	2,732	2,861	128
外注委託費	530	528	-2
水道光熱費	857	1,020	162
保険料	27	27	0
修繕工事費	398	362	-36
管理委託料	224	226	2
管理組合費	562	557	-5
その他賃貸事業費用	131	138	7
減価償却費	1,837	1,851	14
賃貸事業費用 (b)	6,562	6,698	136
賃貸事業損益 (a-b)	7,067	7,129	61
減価償却前賃貸事業損益(NOI)	8,904	8,980	75
資本的支出	873	1,313	439
減価償却前賃貸事業キャッシュフロー(NCF)	8,031	7,667	-363

増減益要因の内訳 (百万円)	DPU換算	
	増益	減益
内部成長(既存物件)	61	+74円
NOIの増加	75	
(収入) 賃料等収入の増加	72	賃料等収入の増加は、入居超過(+51)等による
附加使用料の増加(季節要因等)	136	
解約違約金等の減少	9	
(費用) 水道光熱費の増加(季節要因等)		162
修繕工事費の減少	36	
その他賃貸事業費用の減少	4	
減価償却費の増加		14

## 2014年12月期(第26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(2013年12月期末保有)
- 平均稼働率:96.8%(2014年6月期の前提に加えて一部新規契約等を想定)
- 発行済投資口の総数:825,000口



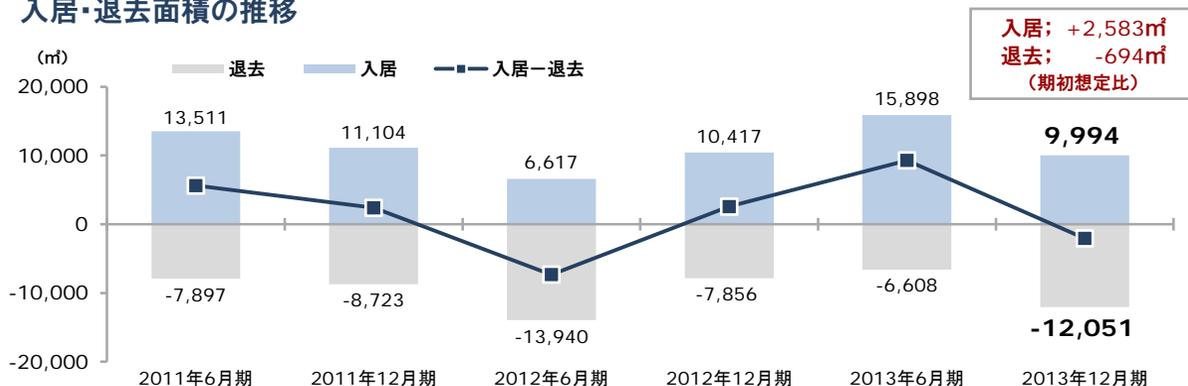
## 運用状況と戦略

---

## 稼働率は期初想定を上回り、96%台を維持

- 2013年12月期は一部物件で纏まった退去による影響があるも、その他複数の物件で埋め戻しが進捗
- 期初想定を上回る新規誘致を推進し、期末稼働率は96.5%(期初想定比+0.4%)

### 入居・退去面積の推移

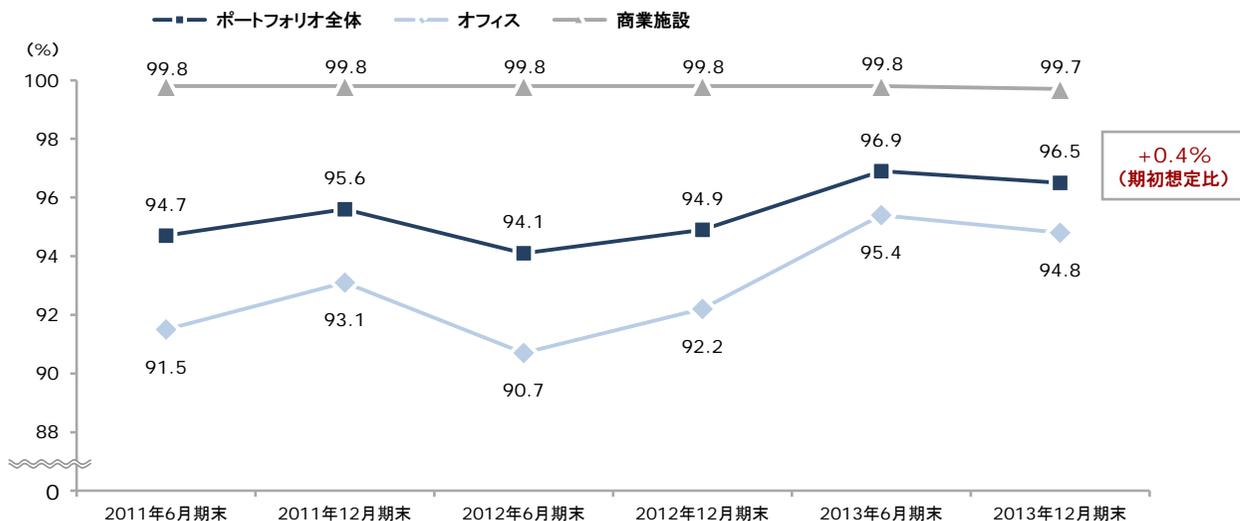


### 入退去面積が変動した主な物件 (m<sup>2</sup>)

物件名	2013年12月期		
	入居	退去	入居-退去
南麻布ビル	3,406	0	+3,406
東京建物京橋ビル	800	-3,443	-2,643
オリナスタワー	711	-1,885	-1,173
ビッグス新宿ビル	672	-1,669	-997
MS芝浦ビル	980	0	+980

参考: 総賃貸可能面積 467,207m<sup>2</sup> (2013年12月期末)

### 稼働率の推移



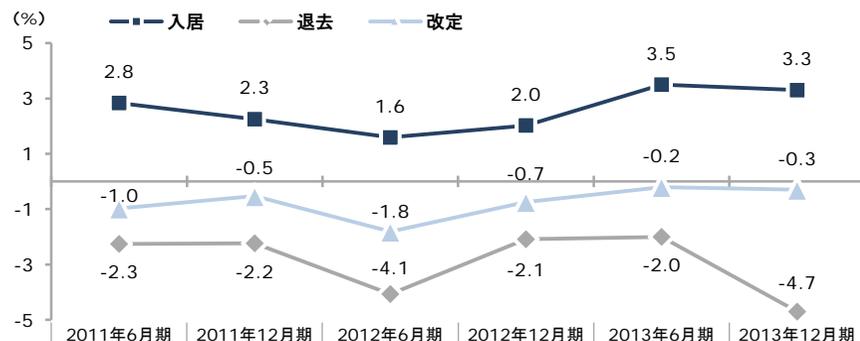
### 稼働率が変動した主な物件 (%)

物件名	2013年6月期末	2013年12月期末	前期比
【上昇物件】			
南麻布ビル	0.0	100.0	+100.0p
MS芝浦ビル	93.2	100.0	+6.8p
新横浜第二センタービル	85.1	91.4	+6.3p
JPR上野イーストビル	94.3	100.0	+5.7p
JPR堂島ビル	83.6	88.8	+5.2p
【低下物件】			
東京建物京橋ビル	100.0	24.1	-75.9p
クレスト竹橋ビル	70.6	51.4	-19.2p
アクロス新川ビル・アネックス	100.0	84.0	-16.0p
JPR神宮前432	100.0	86.6	-13.4p
JPR博多中央ビル	100.0	87.3	-12.7p

# オフィス賃料の改善傾向が継続

- 2013年12月期は、賃料水準の高い物件における退去の影響により退去率が上昇
- 既存物件(セムストア)ベースの賃料等収入及び平均賃料単価は、概ね横ばいにて推移

## 入居・退去・改定による月額賃料変動率の推移

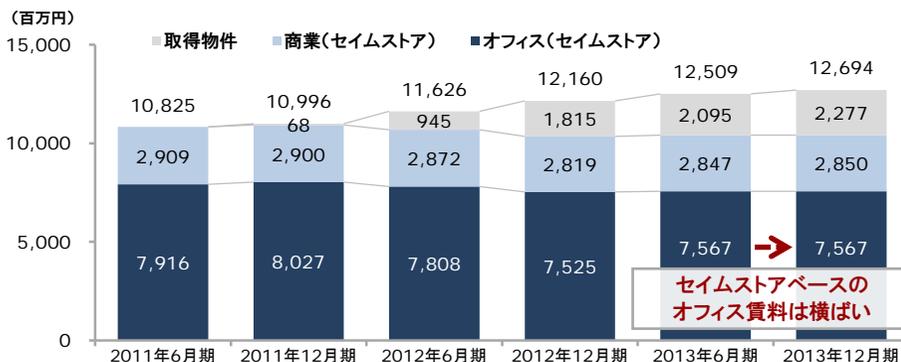


(参考)入居・退去による面積変動率の推移(%)

	2011年6月期	2011年12月期	2012年6月期	2012年12月期	2013年6月期	2013年12月期
入居	3.4	2.8	1.6	2.7	3.8	2.2
退去	-2.0	-2.2	-3.4	-1.9	-1.6	-2.7

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

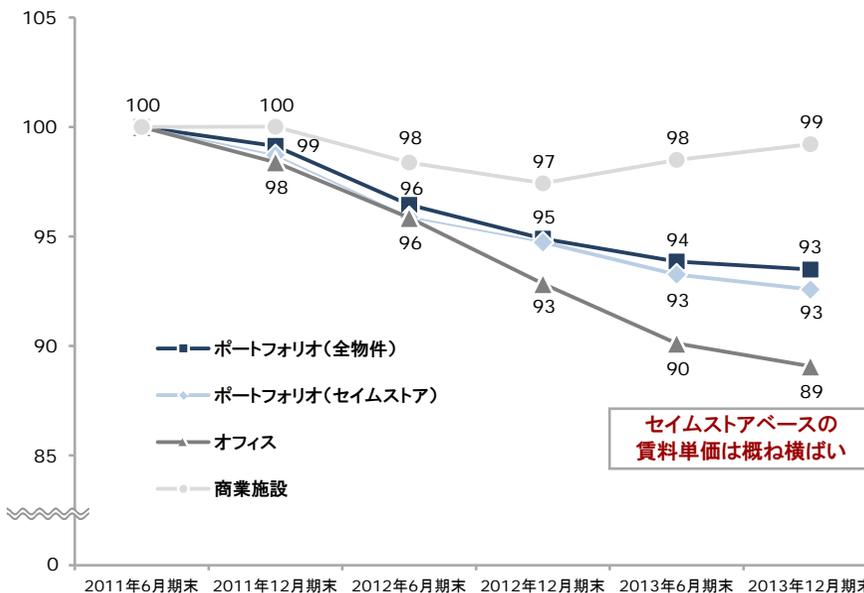
## 賃料等収入の推移



(注) 各決算期における賃料等収入(賃料・共益費等の定額収入の合計)を記載しており、セムストアは2011年6月期より2013年12月期まで継続保有している物件を記載しています。

## 平均賃料単価の推移

(2011年6月期末を100として指数化)



セムストアベースの賃料単価は概ね横ばい

(平均賃料単価(共益費を含む);千円/坪)

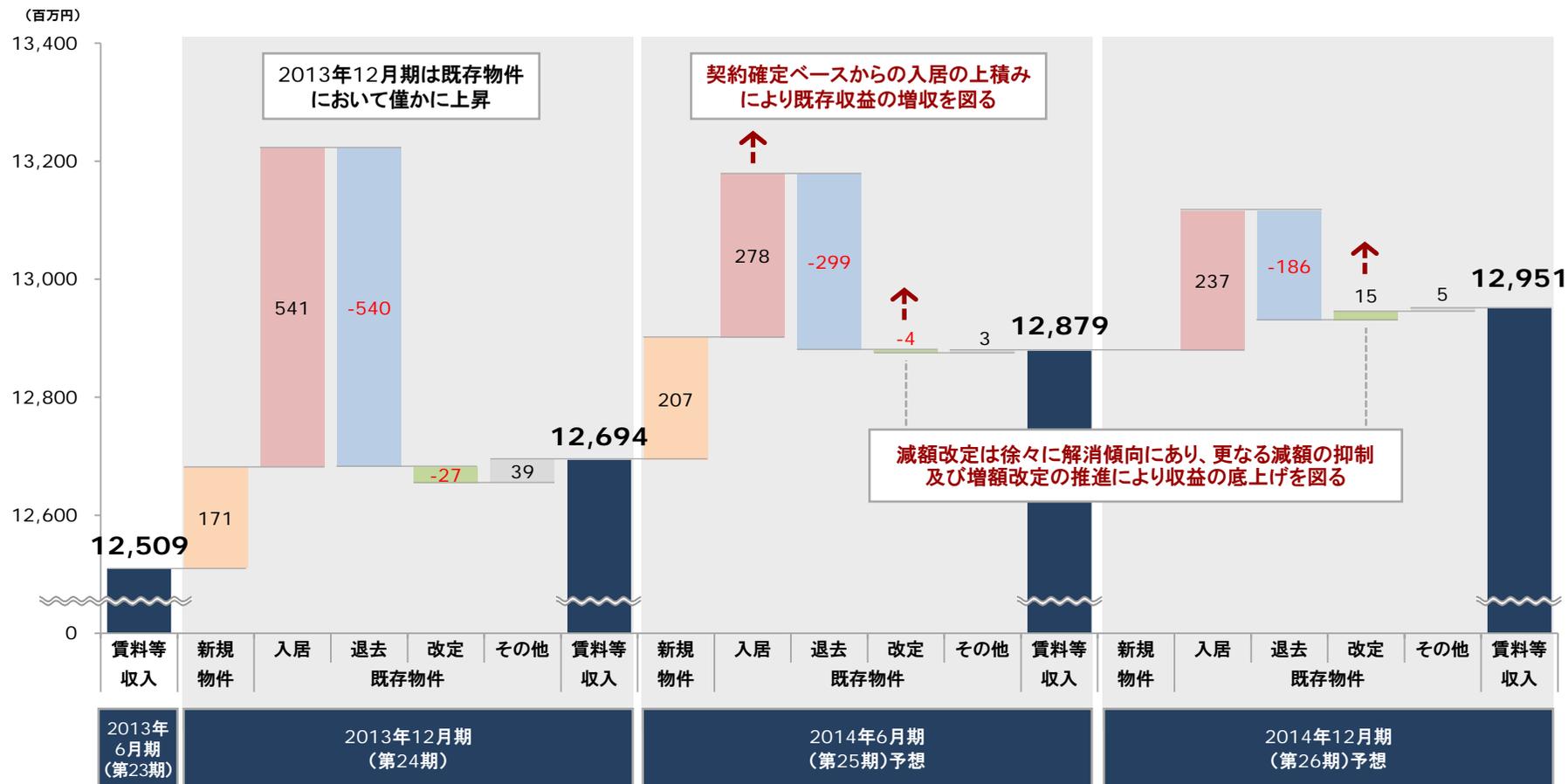
	2011年6月期末	2011年12月期末	2012年6月期末	2012年12月期末	2013年6月期末	2013年12月期末
ポートフォリオ(全物件)	15.0	14.9	14.5	14.3	14.1	14.1
ポートフォリオ(セムストア)	14.9	14.7	14.3	14.1	13.9	13.8
オフィス	18.5	18.2	17.7	17.1	16.6	16.4
商業施設	9.9	9.9	9.7	9.7	9.8	9.8

(注) 上記のグラフは各決算期末における平均賃料単価について、2011年6月期末時点をもとにした場合の相対的な数値を記載しています。セムストアは2011年6月期より2013年12月期まで継続保有している物件を記載しています。

## 賃料等収入の見通し

- 減額改定は解消傾向にあり、退去後の埋め戻しについても平均稼働率を概ね維持する水準で計画
- 物件取得及び稼働率上昇等による増収効果が減額や退去による減収を上回り、収益のボトムアップに繋がる見通し

### 賃料等収入の前期比変動要因の推移



(注) 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、自動販売機設置料等の定額収入を計上しています。

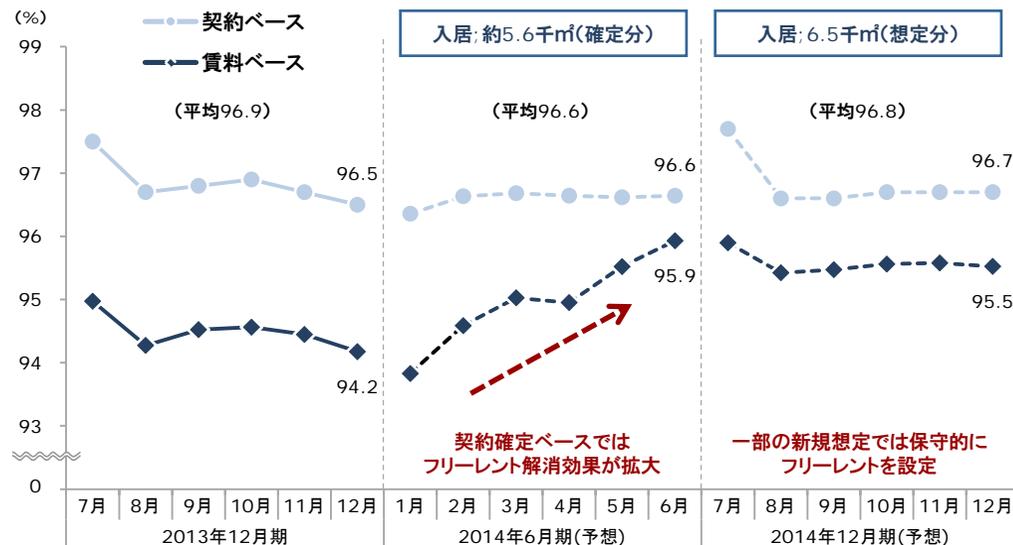
## 将来のアップサイドに繋がるリーシング戦略を推進

- 2013年12月期は解約による影響があるものの、既存物件収益は概ね安定的に推移
- 新規テナント誘致時の「契約賃料の引上げ」と既存テナントに対する「増額改定」を強化

### リーシング施策の強化

稼働率向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 上積み余地のあるオフィス稼働率の上昇 94.8% (2013.12期末) 97%上昇時のポテンシャル → +約1.8億円/期</li> </ul>
フリーレント ダウンタイム 短縮	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2014.6期はフリーレント解消が順調に進捗する見込み 賃料ベース稼働率95.9%に改善(前期比+1.7%p)</li> <li>■ 賃料水準を重視しつつ、適正なフリーレント設定とダウンタイムの短縮に取り組む</li> </ul>
新規賃料 引上げ	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ マーケット水準から平均20%超となる新規契約賃料の実績(2013.12期)</li> <li>■ 将来の収益向上に寄与する新規契約賃料の引上げに重点的に取り組む</li> </ul>
減額改定 抑制	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 減額申入れ件数は減少傾向 2013.12期: 17件 (2013.6期: 25件、2012.12期: 47件)</li> </ul>
増額改定 推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 今後の契約更新時に競合優位性の高い物件を中心に増額改定に取り組む</li> </ul>

### 稼働率の見通し



### 平均賃料単価の見通し



## リーシング強化物件

### ■ 稼働率低下物件を中心にエリアマーケットの状況や個々の優位性に応じたリーシング戦略を推進

(注)各物件の想定稼働率は業績予想の前提となっている稼働率を記載しています。

#### 東京建物京橋ビル



##### ■ 稼働率の見通し

2013.12末(実績)	2014.6末(想定)	2014.12(想定)
24.1%	46.0%	78.8%

##### ■ 募集フロア・面積

[階数] 5フロア [面積] 580坪  
(1フロア面積;117坪)

- 2013年7月末に一括借りテナントによる一部解約
- 2013年8月のリニューアル完了後、2フロア契約
- 新規入居テナントからは立地・利便性等に対する高い評価
- 来店型テナントを含め幅広い業種・業態からの需要が確認されており、賃料水準の上値圏を狙ったリーシングを推進

#### MS芝浦ビル



##### ■ 稼働率の見通し

2013.12末(実績)	2014.6末(想定)	2014.12末(想定)
100.0%	100.0%	72.9%

##### ■ 募集フロア・面積

[階数] 2フロア [面積] 1,186坪  
(1フロア面積;590坪)

- 2014年1月末に大型テナントより解約通知受領(解約予定日:2014年7月末)
- 駅利便性の優位性は高くないものの、スペック・大型整形区画等に対する評価は高い
- 2013年8月にELVホール・WC等のリニューアル完了
- ダウンタイムのない大型集約移転の実績もあり、短期間での埋め戻しに向けターゲットリーシングを強化

#### JPRクレスト竹橋ビル



##### ■ 稼働率の見通し

2013.12末(実績)	2014.6末(想定)	2014.12末(想定)
51.4%	51.4%	75.7%

##### ■ 募集フロア・面積

[階数] 4フロア [面積] 480坪  
(1フロア面積;120坪)

- 2013年12月期、新規誘致により稼働率75.7%に上昇後、2フロア解約により51.4%に低下
- 神田錦町エリアは需要の回復が遅れているものの、グレード・スペックに対してテナントから一定の評価を受けており、当期に4フロア一括の申込みも確認された(契約締結は未定)
- 環境を重視するテナントへの訴求力は高い為、間口を広げたリーシング活動を推進

#### JPR博多ビル



##### ■ 稼働率の見通し

2013.12末(実績)	2014.6末(想定)	2014.12末(想定)
97.7%	67.7%	82.5%

##### ■ 募集フロア・面積

[階数] 5フロア(分割貸) [面積] 600坪  
(1フロア最大面積;160坪)

- 2013年12月期末に大型テナントの解約により稼働率67.7%に低下
- 博多駅前のビジネスエリアにおける高い顕示性と地下鉄駅直結のアクセスに優れ、2007年の空調リニューアル後、90%以上の平均稼働率を維持
- 継続的に新規問い合わせがあり、退去前賃料を上回る申込みも確認されているため、稼働率の上昇と賃料水準の引上げを両立すべくリーシングを強化

# 物件価値向上への取り組み「川崎ダイスビル・リニューアル」

■ リニューアルと契約形態変更(1-3F・一括契約から個別契約・歩合賃料導入等)により収益性と評価額が大幅に上昇

## バリューアップへの取り組み

リニューアル	<p>総投資額 <b>84</b>百万円</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 導線計画・環境リニューアルによる視認性・快適性の向上</li> <li>■ 店舗単体のリニューアルを同時実施</li> </ul>
売場面積	<p><b>+3.7%</b></p> <p>導線計画の見直しにより売場面積を拡張</p>
契約形態変更	<p><b>1</b>社(1-3F・一括契約) ▶ <b>11</b>社(個別契約)</p>
賃料(定額)	<p><b>+27.9</b>百万円/年、<b>+10.5%</b></p> <p>新規契約により定額賃料を大幅に増額</p>
賃料(歩合)	<p><b>10</b>社(新規導入)、<b>+5.0</b>百万円/年(前年売上ベース)</p> <p>売上連動の歩合賃料を定額賃料とは別途に新規設定</p>

	リニューアル前	リニューアル後
NOI利回り	4.2%	4.4%
鑑定評価額	144億円	148億円

(注)「NOI利回り」は、2013年12月期の実績に基づき、リニューアル前後の想定収支によるNOIを前提に算出しています。

ユニクロ・TSUTAYA等のマルチテナント  
によるマーチャンダイジング



## リニューアル工事

- エントランス・導線等の共用環境改修
- トイレ改修・パウダーコーナー新設
- 外部ファサード・照明設備改修
- サイン改修

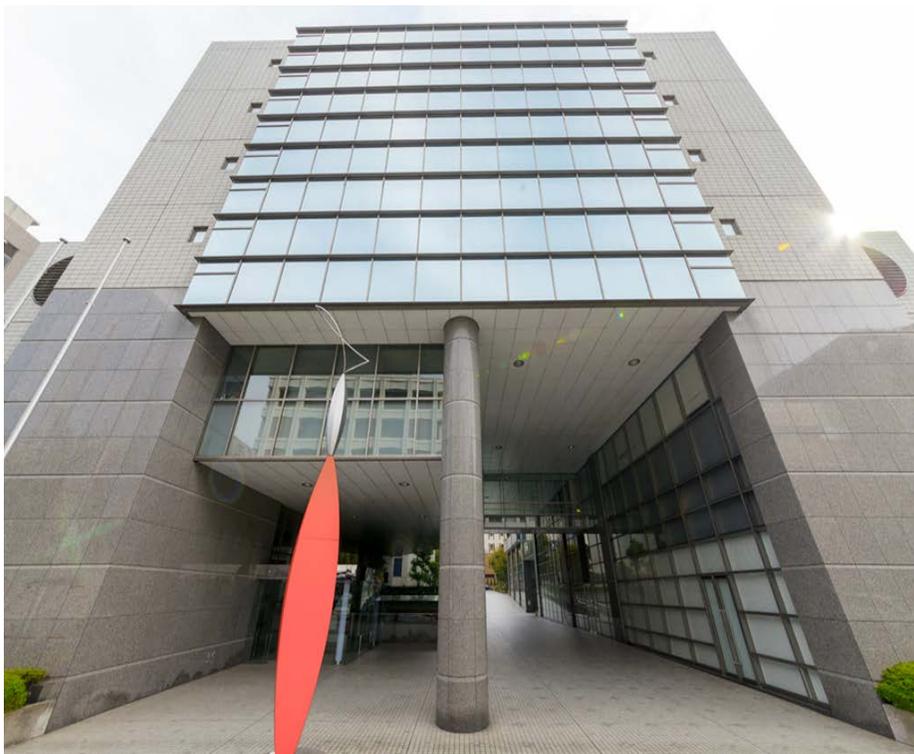
エスカレーター導線



トイレ・パウダーコーナー



# 東京都心部の優良オフィスを取得 「サイエンスプラザ・四番町プラザ」



東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩5分、JR総武線「市ヶ谷」駅徒歩6分  
東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅徒歩8分

## ■ 取得ハイライト

- スポンサーの1社である安田不動産グループのサポートを活用し、相対取引を実現
- ポートフォリオ平均を上回るNOI利回り5.2%による取得
- 区分所有権による取得により優先交渉権等活用による将来的な外部成長機会を確保

## ■ 本物件の特徴

- エリア内で上位の規模(基準階300坪)を有し、高いグレード感は希少性を発揮
- 主要テナントである独立行政法人が基幹拠点として長期継続入居
- 永田町・霞が関との近接性を求める独立行政法人や財団法人、閑静なオフィス環境を求める外資系企業等がエリアに集積

NOI利回り	
[取得時想定ベース]	5.2%
[当期実績ベース]	5.3%
(参考)2013年12月期ポートフォリオ平均:4.4%	

償却後NOI利回り	
[取得時想定ベース]	4.4%
[当期実績ベース]	4.6%
(参考)2013年12月期ポートフォリオ平均:3.5%	

### 利回り算出の前提条件

- 「取得時想定ベース」: 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。期間中の平均稼働率は96%(オフィス部分)で想定しています。
- 「当期実績ベース」: 当期(2013年12月期)実績を年換算したNOIから取得時に取得価額に算入される固定資産税等相当額を控除して算出しています。なお、当期末稼働率は90.2%です。

所在地	千代田区四番町9番地6ほか
竣工	1995年2月
延床面積	24,560.36㎡
所有形態	区分所有権(持分22.4%)
取得先	コトネ・キャピタル有限公司
取得価格	2,660百万円
鑑定評価額	2,720百万円(2013年11月1日時点)
取得日	2013年12月6日

# 東京都心部の優良オフィスを取得 「芝大門センタービル」



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

## ■ 取得ハイライト

- スポンサーの1社である安田不動産グループのサポートを活用し、相対取引を実現
- ポートフォリオ平均を上回るNOI利回り5.1%による取得
- 区分所有権による取得により優先交渉権等活用による将来的な外部成長機会を確保

## ■ 本物件の特徴

- 延床面積3千坪を超える本物件は、中小ビルが多い本エリアでの優位性を発揮
- 羽田空港やJR品川駅等の広域交通網へのアクセスが良好
- 本エリアマーケットは堅調な改善傾向にあり、今後の内部成長を期待  
空室率7.3%(2013.Q4時点、2012.Q4対比 -3.3%p)

(注) 上記の空室率は、CBRE公表の「Japan Office Market View」の浜松町・芝公園ゾーンに基づき記載しています。

NOI利回り	
[取得時想定ベース]	5.1%
[当期実績ベース]	5.6%
(参考)2013年12月期ポートフォリオ平均:4.4%	

償却後NOI利回り	
[取得時想定ベース]	4.1%
[当期実績ベース]	4.6%
(参考)2013年12月期ポートフォリオ平均:3.5%	

### 利回り算出の前提条件

「取得時想定ベース」: 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。期間中の平均稼働率は96%で想定しています。

「当期実績ベース」: 当期(2013年12月期)実績を年換算したNOIから取得時に取得価額に算入される固定資産税等相当額を控除して算出しています。なお、当期末稼働率は100.0%です。

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(持分52.8%)
取得先	コトネ・キャピタル有限公司
取得価格	3,420百万円
鑑定評価額	3,590百万円(2013年11月1日時点)
取得日	2013年12月6日

# スポンサーを中心としたパイプラインの強化及び戦略的な投資機会の獲得

- 相対取引を可能とする高いソーシング力により、近年取得したオフィスの償却後NOI利回りは平均3.9%を実現
- これらの高収益オフィスの取得及び既存収益の安定性向上に伴い、より高い成長性を有するオフィスへの投資機会の獲得を目指す

## メイン スポンサー

- メインスポンサーが開発・保有する大規模オフィス等のパイプライン
- メインスポンサーの主要開発物件の取得実績
- 継続的な情報交換と投資機会の戦略的見極め



大手町タワー(底地)



薬院ビジネスガーデン

(ご参考)東京建物による主な開発の事例



東京スクエアガーデン



中野セントラルパーク

(注)  
現時点にて本投資法人による取得が決定している訳ではありません。

## その他 スポンサー

- 近年、安田不動産や大成建設等のその他スポンサーサポートへの取り組みを強化
- 2013年12月期、安田不動産グループのサポートを活用し、都心オフィス2棟の取得を実現



サイエンスプラザ・四番町プラザ



芝大門センタービル

## 2011年12月期以降の取得物件

(%)

物件名	取得年月	取引形態	NOI利回り	償却後NOI利回り
銀座三和ビル	2011.8	外部相対	3.9	3.6
大手町タワー(底地)	2012.3	メインスポンサー	3.6	3.6
薬院ビジネスガーデン	2012.8	メインスポンサー	5.5	3.8
大宮プライムイースト	2013.3	外部相対	7.0	5.4
新横浜第二センタービル	2013.3	優先交渉	7.8	5.7
サイエンスプラザ・四番町プラザ	2013.12	その他スポンサー	5.3	4.6
芝大門センタービル	2013.12	その他スポンサー	5.6	4.6
取得物件平均			4.4	3.9
ポートフォリオ平均			4.4	3.5

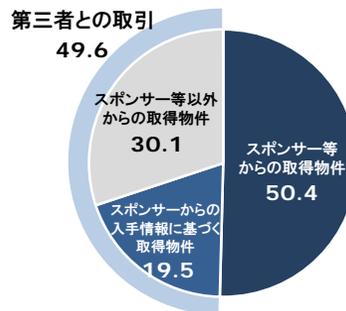
## 外部取得

- 一般事業法人との相対取引の実績は多く、高いソーシング力を活かした取得を推進
- 入札案件には厳選のうえ参加



大宮プライムイースト

## 物件取得チャンネル別実績



(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。

## 共有物件

- ポートフォリオ計62物件のうち、共有物件は30物件、2,291億円
- 本投資法人平均持分25%以外に対する優先交渉権等を保有



新横浜第二センタービル

オフィスへの厳選投資により償却後NOI利回り3.9%を確保

上記投資比率：東京都心；72.0% 東京周辺部；10.5% 地方17.4%

(注) NOI利回り及び償却後NOI利回りは、2013年12月期の実績値に基づき算出しています。2013年6月期及び2013年12月期に取得した物件については、NOIから取得価額に算入される固定資産税等相当額を控除して算出しています。

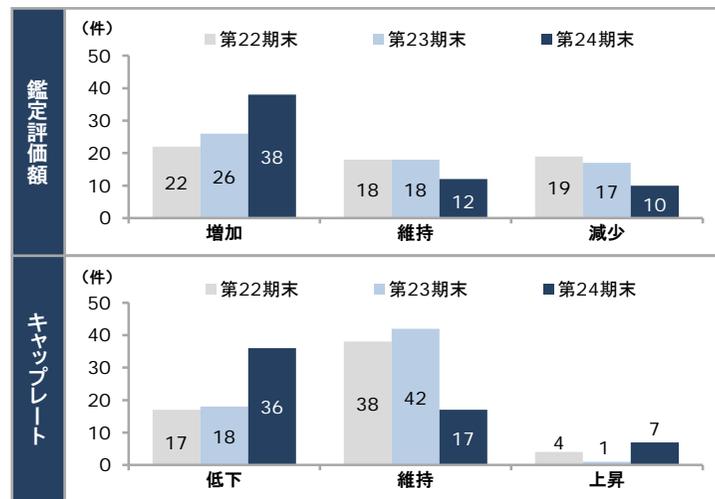
# 鑑定評価

■ キャップレートの低下に伴い評価額が増加した物件が過半を超え、2012年12月期以降継続して含み損が改善

## 期末鑑定評価

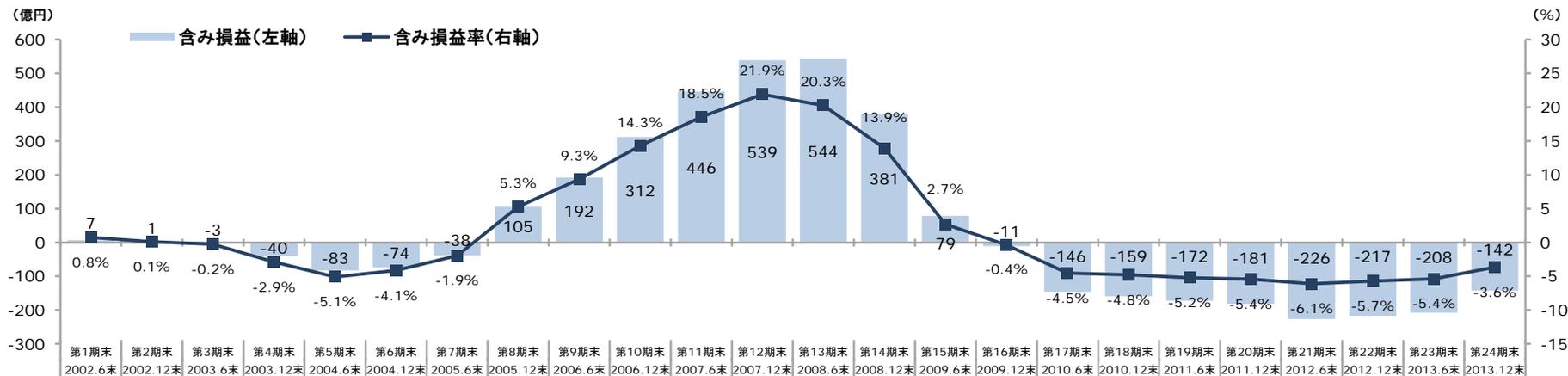
	第23期末 (2013.6末)	第24期末 (2013.12末)	前期比	第24期末 (期中取得物件除く)	前期比
物件数	60件	62件	+2件	60件	-
鑑定評価額	3,652億円	3,769億円	+117億円	3,704億円	+52億円
簿価	3,860億円	3,912億円	+51億円	3,850億円	-10億円
含み損益	-208億円	-142億円	+66億円	-145億円	+62億円
含み損益率	-5.4%	-3.6%	+1.8%p	-3.8%	+1.6%p

## 鑑定評価額・キャップレートの増減件数



(注) それぞれの時点における「鑑定評価額」と「キャップレート」を比較し、鑑定評価額の推移(増加・維持・減少)とキャップレートの推移(低下・維持・上昇)を物件数ベースで記載しています。なお、2013年12月期に取得した物件は含めていません。

## 含み損益の推移



## 保守的な財務運営を継続

- 有利子負債比率(LTV)は、原則、出資総額ベース50%を目処として運用  
(物件の取得及び評価額の変動等に伴い、本水準を超えて評価損益ベース50%を上限に運用することも検討)

### 主要データ

	2013年 6月期末	2013年 12月期末	前期比
LTV(出資総額ベース)	49.4%	50.0%	+0.6%p
LTV(評価損益ベース)	48.1%	48.0%	-0.2%p
長期固定金利比率	98.2%	97.2%	-1.0%p
有利子負債平均残存年数	3.3年	3.5年	+0.2年
有利子負債平均コスト	1.57%	1.53%	-0.04%p

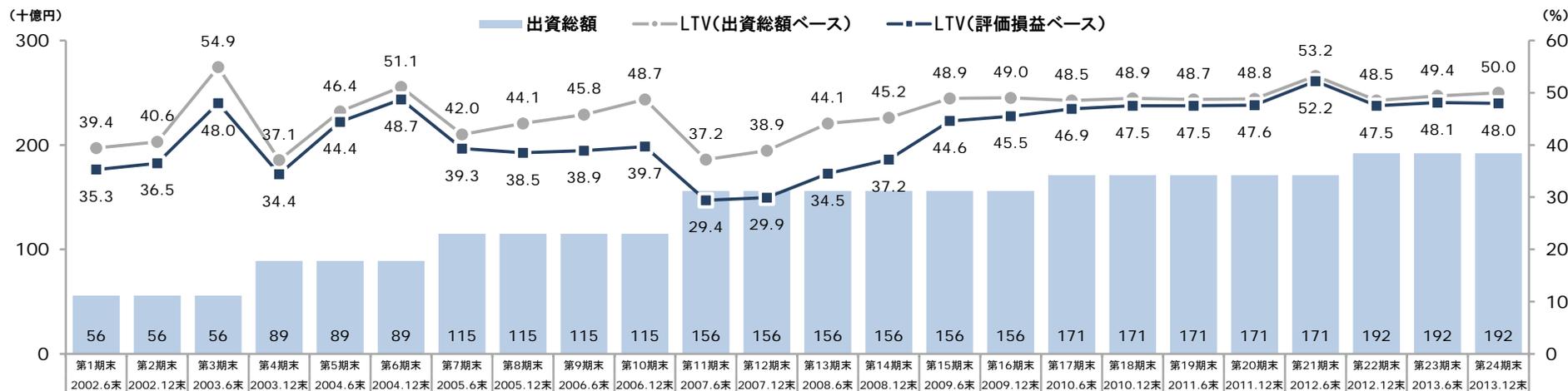
### 格付の状況

(2013年12月31日現在)

信用格付業者	発行体格付(アウトLOOK)
R&I (格付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
Moody's (ムーディーズ・ジャパン株)	A3 (安定的)

(注) 2014年1月21日、ムーディーズ・ジャパン株(Moody's)から取得していた格付けを取り下げました。

### 出資総額とLTVの推移



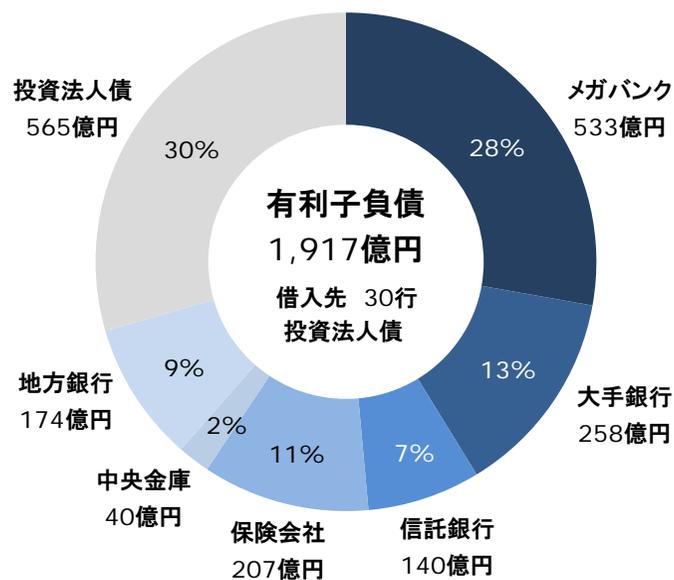
## 借入先の分散化と投資法人債の活用

- 相対取引を基本方針とし、金融機関30行とのレンダー・フォーメーションを構築（2013年12月期、新規2行を招聘）
- 上場以来、調達先の分散と調達コストの低減を目的に投資法人債を機動的に発行

### 借入金の状況

金融機関	2013年12月期末 残高 (百万円)
みずほ銀行	22,100
三菱東京UFJ銀行	18,253
三井住友銀行	12,950
あおぞら銀行	7,900
新生銀行	7,000
みずほ信託銀行	7,000
三菱UFJ信託銀行	7,000
日本政策投資銀行	5,920
福岡銀行	5,000
損害保険ジャパン	4,000
明治安田生命保険	3,736
オリックス銀行	3,000
信金中央金庫	3,000
全国信用協同組合連合会	3,000
太陽生命保険	3,000
中国銀行	3,000
西日本シティ銀行	3,000
住友生命保険	2,000
全国共済農業協同組合連合会	2,000
大同生命保険	2,000
八十二銀行(注2)	2,000
りそな銀行	2,000
伊予銀行	1,000
東京海上日動火災保険	1,000
農林中央金庫(注3)	1,000
東京都民銀行(注4)	1,000
横浜銀行(注4)	1,000
みなと銀行(注4)	800
山口銀行(注4)	500
千葉興業銀行(注4)	100
借入金合計	135,259

### 有利子負債の調達先



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

### 投資法人債の状況

発行名	2013年12月期末 残高 (百万円)
第3回投資法人債	5,000
第6回投資法人債	5,000
第7回投資法人債	4,500
第9回投資法人債	6,000
第11回投資法人債	6,000
第12回投資法人債	7,000
第13回投資法人債	7,000
第14回投資法人債	2,000
第15回投資法人債	5,000
第16回投資法人債	2,000
第17回投資法人債	5,000
第18回投資法人債	2,000
投資法人債合計	56,500

### コミットメントラインの状況

設定先	2013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

# 有利子負債コストの圧縮と長期固定化

■ 2013年12月期に返済期日を迎えた長期借入金のリファイナンスは、金利低下と長期固定化を実現

## 借入れの実績(2013年12月期)

リファイナンス後  
6.0年 0.890% ← +1.9年 -0.462% → リファイナンス前  
4.1年 1.352%

借入日	借入先	借入額	期間	利率
9.24	新生銀行	2,000	7年	1.076%
	福岡銀行	1,000	6年	0.911%
	中国銀行	1,000	5年	0.758%
	八十二銀行	1,000	1年	0.471%
9.30	あおぞら銀行	1,000	7年	1.069%
11.27	みずほ銀行	3,000	7年	0.970%
	三菱東京UFJ銀行	3,000	7年	0.970%
	オリックス銀行	2,000	5年	0.762%
12.27	太陽生命保険	1,000	7年	1.011%
	大同生命保険	1,000	5年	0.710%
	東京海上日動火災保険	1,000	5年	0.710%
リファイナンス合計・平均		17,000	6.0年	0.890%

借入額	期間	利率
2,000	3年	1.070%
1,000	3.5年	1.322%
3,000	4年	1.279%
3,000	4年	1.279%
2,000	4年	1.281%
1,000	7年	1.858%
1,000	7年	1.858%
2,000	7年	1.858%
リファイナンス合計・平均		18,000 4.1年 1.352%

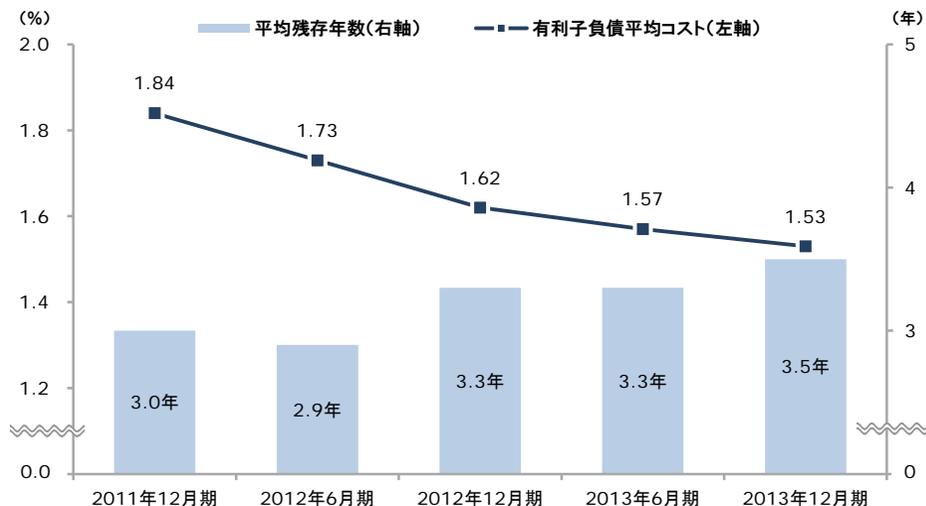
12.5	信金中央金庫	3,000	5年	0.689%
	日本政策投資銀行	2,000	8年	1.188%
	農林中央金庫	1,000	1年	0.398%
新規借入れ合計・平均		6,000	5.3年	0.807%
2013年12月期合計・平均		23,000	5.8年	0.869%

## (参考) 起債の実績(2014年6月期)

2014.2.5	第19回投資法人債	5,000	10年	1.110%
----------	-----------	-------	-----	--------

(注1) 短期借入金は、変動金利であり、2013年12月末時点の金利を記載しています。  
 (注2) 2013年12月5日付の借入れは、物件取得に伴う新規の借入れです。  
 (注3) 2014年2月5日付の投資法人債は、第3回投資法人債(発行残高5,000百万円)の償還に伴う発行です。

## 有利子負債の平均残存年数と平均コストの推移



(注) 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

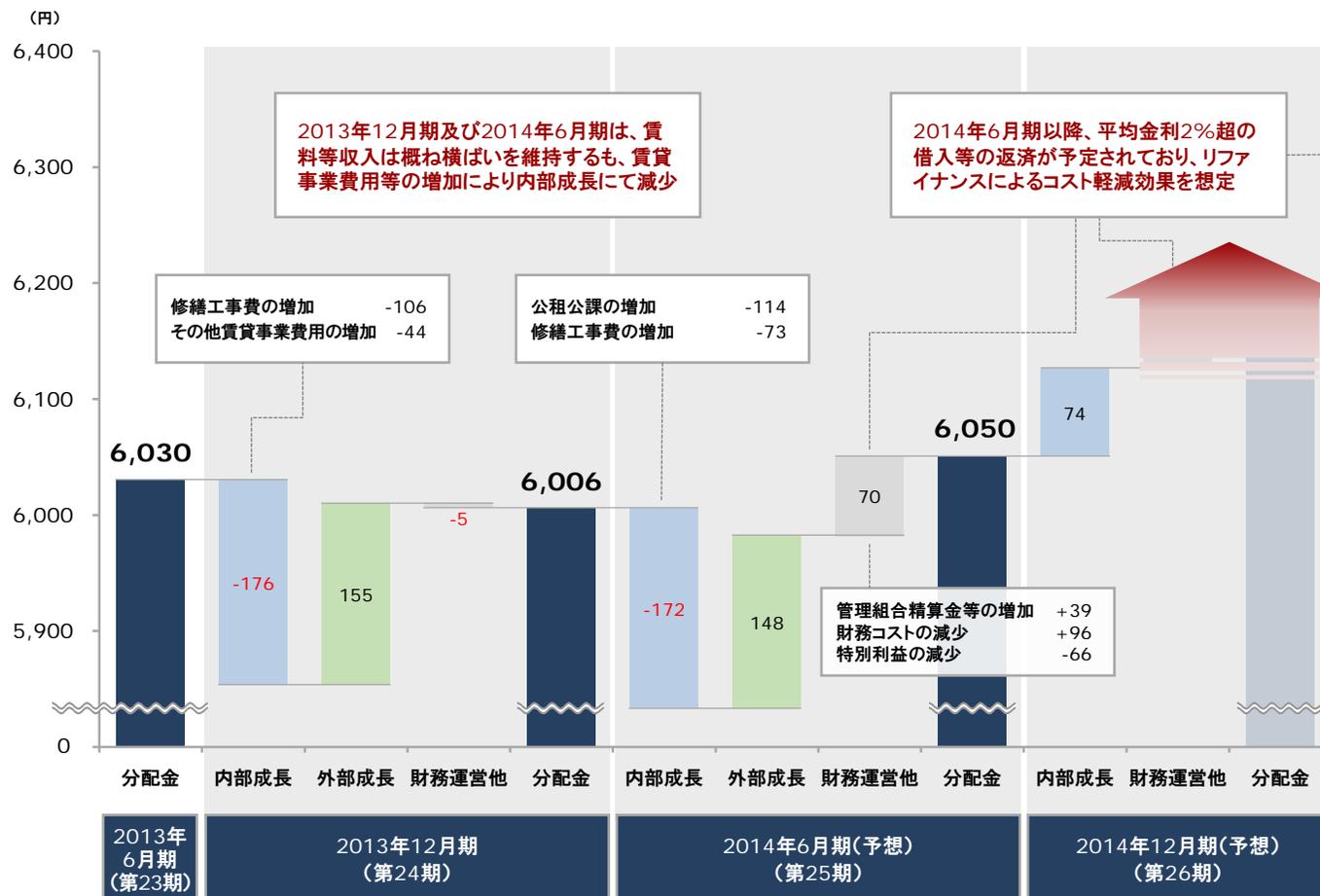
## 有利子負債の返済期日の分散状況



## 1口当たり分配金の見通し

- 2014年6月期以降、既存収益の底打ちが見えつつあり、財務コストの軽減効果が1口当たり分配金の引上げに寄与
- 内部成長の変動要因では、公租公課・水光熱費・修繕費等のコスト増加による影響があり、引き続き徹底したコストコントロールに注力

### 1口当たり分配金における主な変動要因の内訳



#### 2014年6月期以降の返済・償還額

期	返済・償還額	金利
2014. 6期	169億円	2.395%
2014. 12期	110億円	2.055%
合計・平均	279億円	2.261%

#### リファイナンスによるシミュレーション (2014年6月期・12月期の2期間の通算寄与)

リファイナンス 想定金利	利益寄与額	1口当たり 分配金
1.6%	+1.7億円/期	+206円/口
1.4%	+1.9億円/期	+234円/口
1.2%	+2.2億円/期	+262円/口
1.0%	+2.4億円/期	+289円/口

(注) 上記のシミュレーションは、本投資法人における実績に基づく想定条件のもと簡易計算したものであり、その正確性・確実性を保証するものではありません。



J P R

JPRの特徴

---

## JPRの特徴

### ポートフォリオ

オフィス・都市型商業の大規模複合型REIT

- 資産規模 **4,047** 億円(取得価格ベース)
- 分散
  - [エリア] 東京 **83%** 地方 17% → **成長性の向上**
  - [用途] オフィス **76%** 商業 24% → **安定性の向上**
  - [規模] 大規模 **41%** 大型 27% 中型 32% → **成長機会の確保**
- 各分散効果により収益性を高めたポートフォリオを構築  
NOI利回り **4.4%** (都心オフィス **3.6%**、その他 **5.2%**)

### 外部成長

複数のパイプラインを活用した投資戦略

- 複数のパイプライン
  - ①メインスポンサー ②その他スポンサー ③優先交渉権 ④外部情報
 スポンサー等からの取得 **50%**、第三者からの取得 **50%**
- メインスポンサー東京建物が開発した**主要物件(大手町タワー(底地)等)の取得実績**
- **2002年の上場以降、每期着実な物件取得実績** (2011年震災発生時除く)
- ポートフォリオの内、共有物件等が約**57%**・**2,291** 億円(取得価格ベース)あり、その大半の物件において優先交渉権等を保有

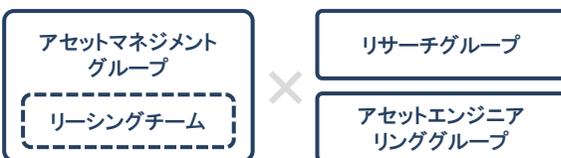
分配金の安定した成長・資産価値の増大

## 投資主価値を向上

### 内部成長

運用会社内の各専門グループの総合力によるマネジメント

- 上場来、安定した稼働率を維持 **95.7%** (過去平均)
- 運用会社による主体的なリーシング体制を構築
- 運用会社では、アセットマネジメントグループに加え、「リーシング」「リサーチ」「アセットエンジニアリング」の各専門グループ・チームを組成



### 財務戦略

保守的なLTVコントロールと長期固定化

- 保守的なLTV運用方針 **50%**以下(目途)
- 高水準の格付け R&I; **AA-** S&P; **A**
- 安定したバンクフォーメーション 融資先金融機関 **30**行
- 機動的な投資法人債の発行実績 計**19**回
- 長期固定金利による一貫した調達方針  
長期固定金利比率 **97.2%** 平均残存年数 **3.5**年

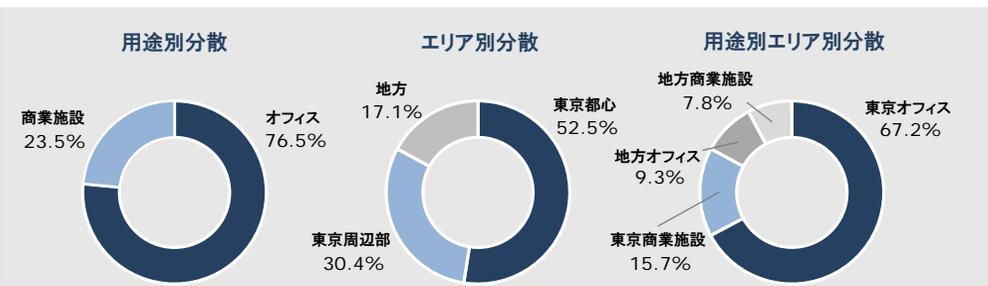
# 成長性と収益性を高めるポートフォリオの構築

■ 複合ポートフォリオの運用メリットを最大限に活用し、オフィス主体のJ-REITの中ではトップクラスの運用利回りを発揮

## ポートフォリオの概要

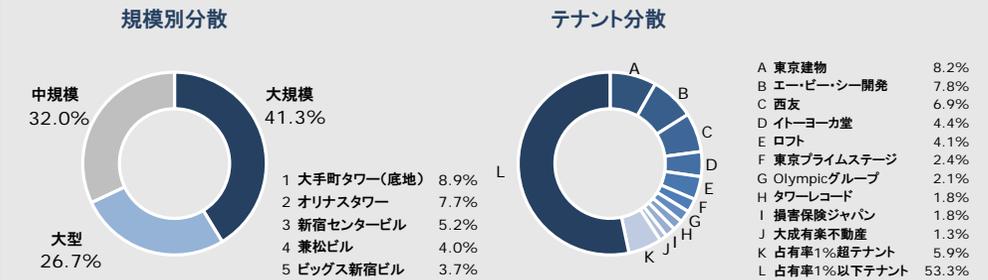
物件数	賃貸可能面積	テナント数	稼働率	NOI利回り	償却後利回り
62物件	47万㎡	610テナント	96.5%	4.4%	3.5%

## 分散による安定性の向上



商業施設や底地物件の一部組入れ  
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

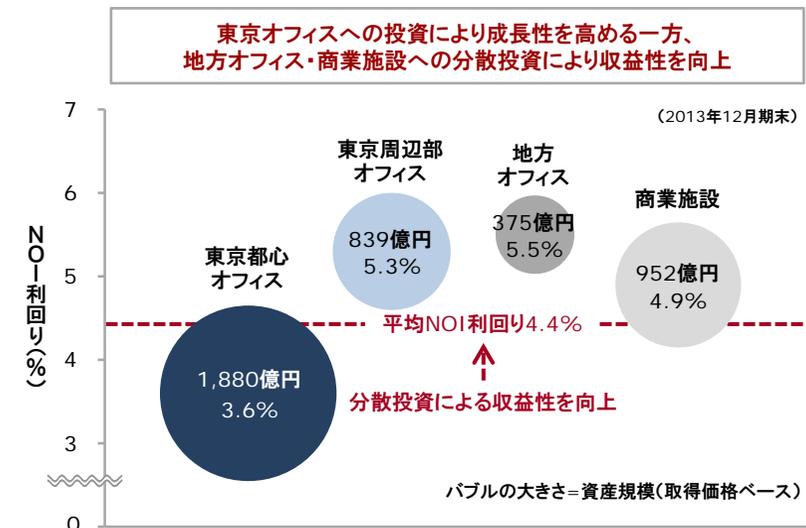


異なる規模の物件を組み入れ  
物件取得機会を確保

テナント分散により退去リスクを軽減

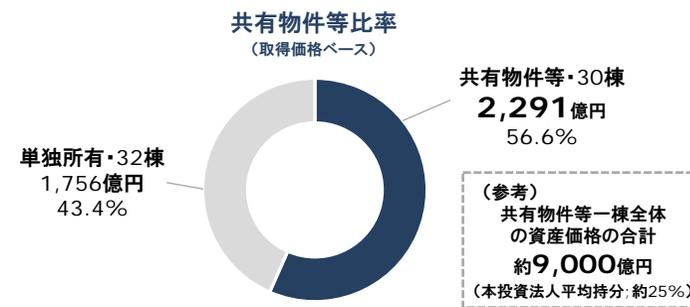
(注) 各数値は、すべて2013年12月期末時点のものであり、投資比率は取得価格ベースの比率(テナント分散は賃貸面積ベース)を表しています。

## 成長性と収益性を高めるポートフォリオ



## 優先交渉権による成長ポテンシャル

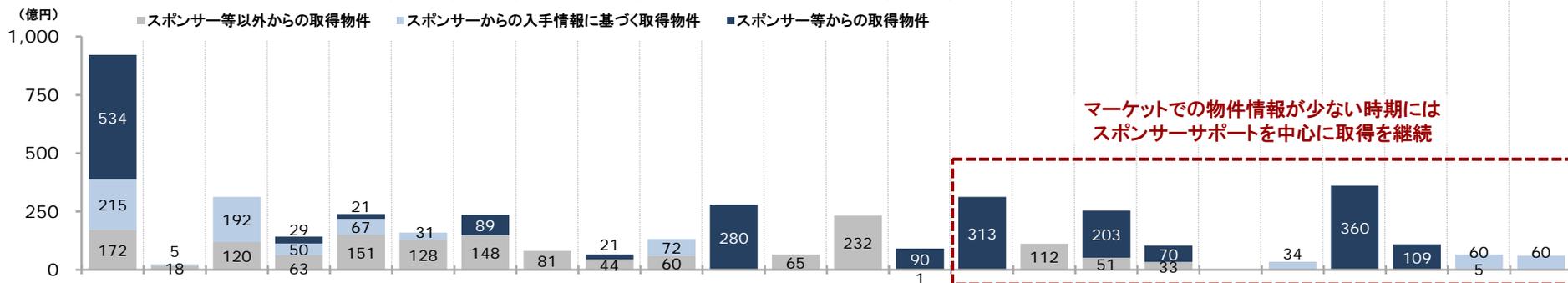
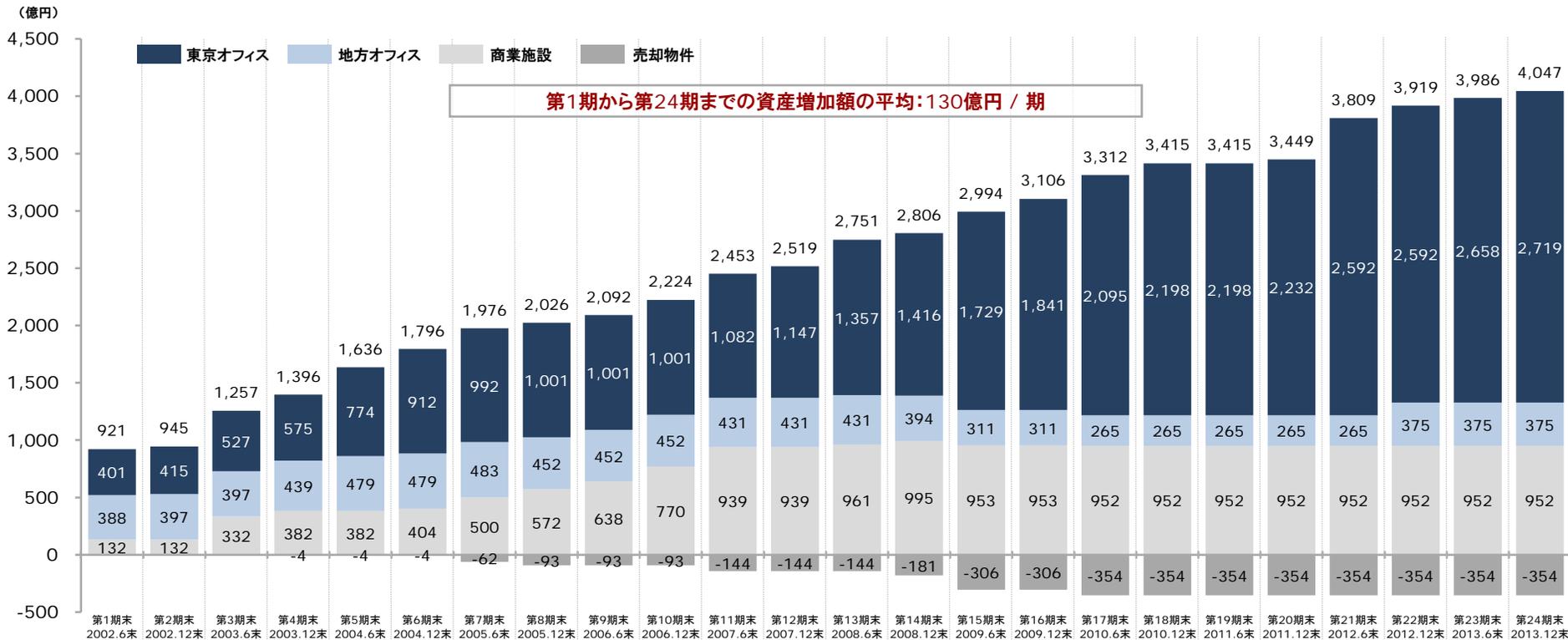
ポートフォリオ全体の約57%を占める共有物件等の大半で優先交渉権を保有



(注) 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。

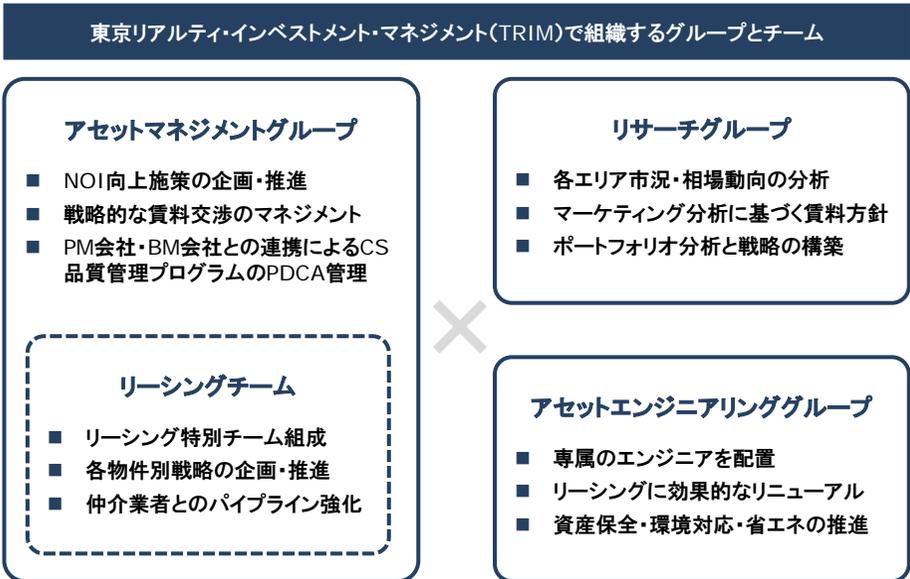
# 上場以来の着実な外部成長

## 資産規模の推移



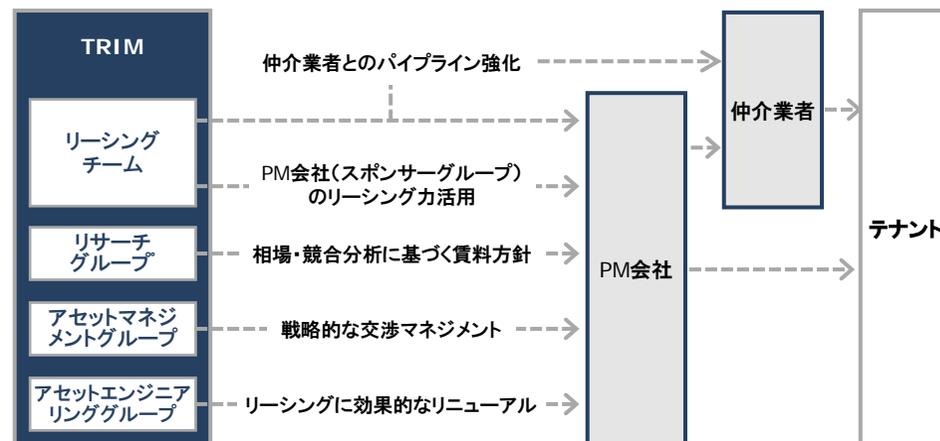
# 運用会社各専門グループの総合力によるマネジメント

## 運用会社各専門グループの機能



## 主体的なリーシングへの取り組み

リーシング力に直結する各業務の専門性を高め、運用会社の主体的なリーシング体制を構築  
 リーシングチームは、PM会社との緊密な連携によりスポンサーグループのリーシング力を活用しつつ、仲介業者との直接のパイプラインを強化し、リーシング力を向上



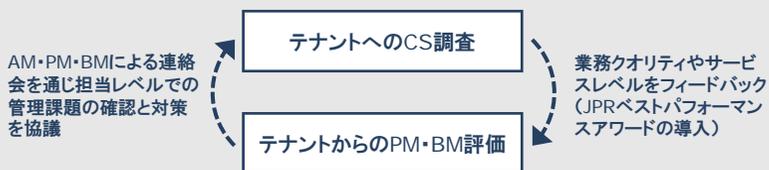
## CS向上への取り組み

品質管理プログラムに基づき、テナントに対して定期的にCS調査を実施し、改善・要望事項への対応に取り組んでいる。

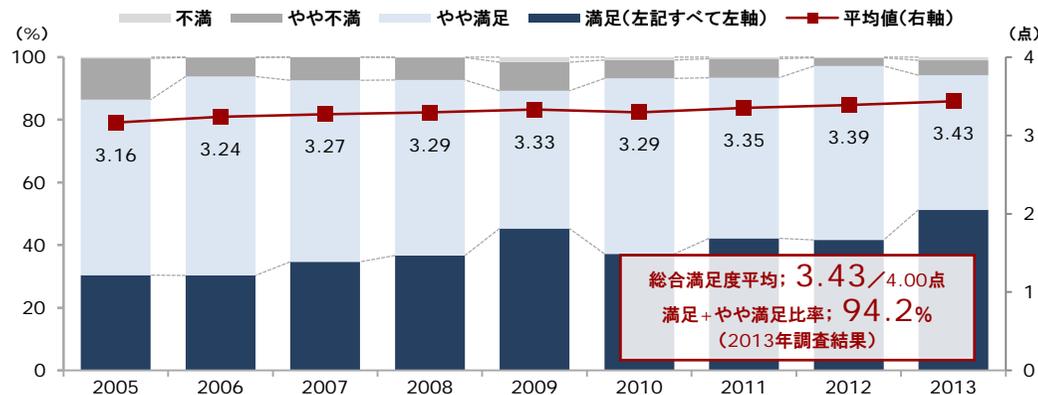
### 【調査対象項目】

- ・ 環境保全状況
- ・ 清掃状況
- ・ PM・BMのテナントサービス
- ・ 防災・防犯
- ・ 緊急対応
- ・ その他運営全般

### PDCAサイクル



## CS調査におけるテナント満足度の推移



## 環境配慮への積極的な取り組み

- エネルギーコストの効果的な削減や都市環境に配慮した緑化整備等、環境に配慮した運用に積極的に取り組み、外部機関からも一定の評価を取得

### DBJ Green Building認証の取得

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



極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



オリナスタワー



業院ビジネスガーデン



非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



JPR千駄ヶ谷ビル



品川キャナルビル



優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



JPR Crest竹橋ビル



JPR上野イーストビル



ビッグス新宿ビル



十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル



JPR日本橋堀留ビル



兼松ビル

### DBJ Green Building認証

オフィスビルが持つ環境・社会への配慮の程度に応じて、DBJが「Platinum」、「Gold」、「Silver」、「Bronze」、「Certified」の5段階の認証を付与

### GRESB(グレスビー)調査への継続的参加

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

世界各国の不動産会社・運用ファンド等による参加



#### Members

Investor, Manager and Company Members



### GRESB(グレスビー)調査

GRESBとは、Global Real Estate Sustainability Benchmarkの略で、欧州の主要な年金基金が中心となって設立された民間組織が実施する調査に基づき、環境や社会性の観点からサステナビリティ(持続可能性)を分析・評価するためのベンチマーク

# スポンサーサポート



運用委託



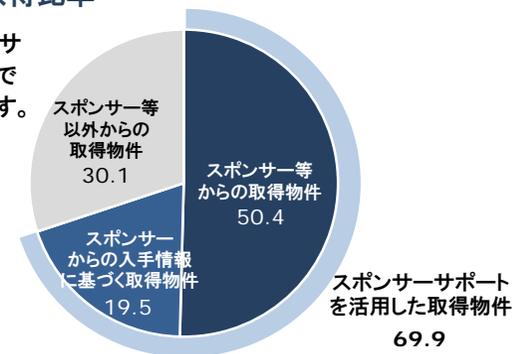
- 本資産運用会社に対する出向等による人的サポート
- テナントリーシング、技術支援等の不動産運用全般に係るノウハウの提供
- 物件供給、物件取得情報の提供
- デットファイナンスを通じた資金供給等の資金調達サポート



(注) スポンサー各社の数値は、本資産運用会社の発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

## スポンサーサポートを活用した物件取得比率

「スポンサー等からの取得物件」及び「スポンサーからの入手情報に基づく取得物件」の合計で69.9%の取得比率(取得価格)となっています。



(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。

## 各スポンサー等からの主な取得物件



## 独立性を重視したガバナンス体制を構築

### ■ 投資法人執行役員の独立性確保

- 投資法人の監督役員に加えて執行役員についても**資産運用会社の役員の兼務を認めず**、弁護士・公認会計士等の専門性の高い人材を選任し、投資法人の独立性を確保

### ■ 資産運用会社のスポンサーからの独立性

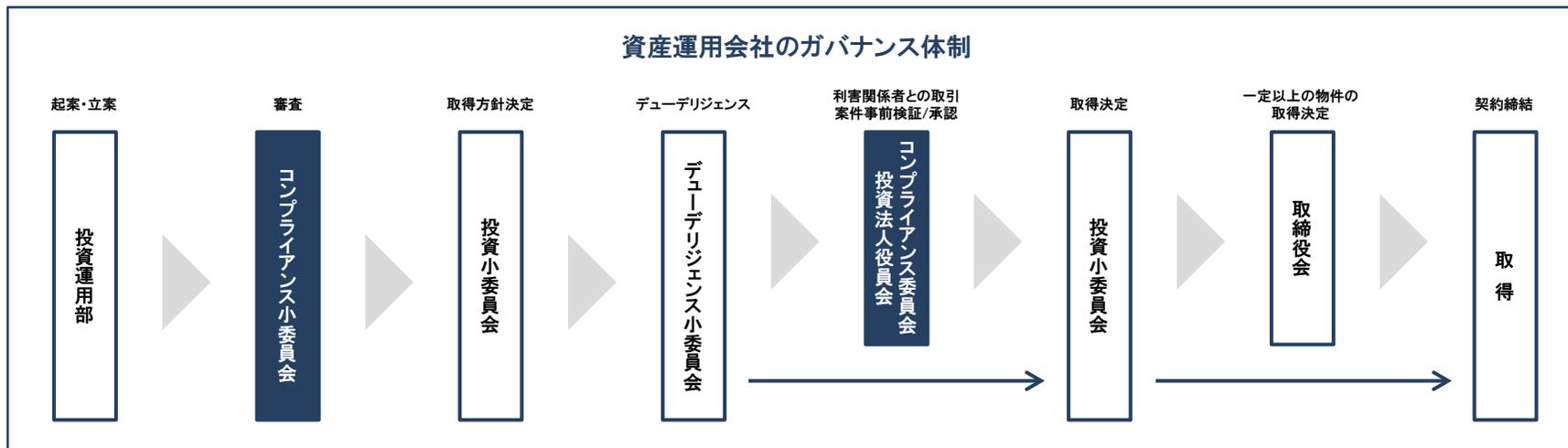
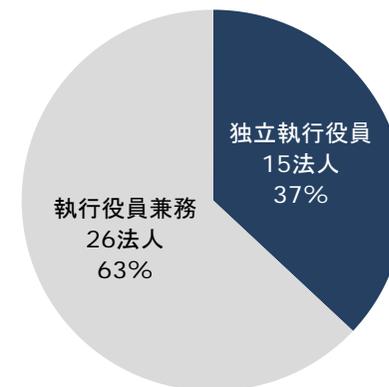
- スポンサーが5社に亘っており、最大出資者の東京建物でも出資比率が40%であるため、**各スポンサー間で牽制が働く構造**
- 資産運用会社の代表取締役社長は、**スポンサーからの出向ではなく、転籍したうえで就任**
- 内部管理を担当する**コンプライアンス室長はプロパー社員**が就任
- 社員のプロパー比率が高く、人事体制においても資産運用会社としての独立性を重視

### ■ 厳格なプロセスに基づく意思決定

- スポンサーからの物件取得については、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にて**審査・検証され、その承認は多数決ではなく全員一致**が原則

J-REITにおける資産運用会社役員と投資法人執行役員の兼務状況

(2013年12月31日時点)





J P R

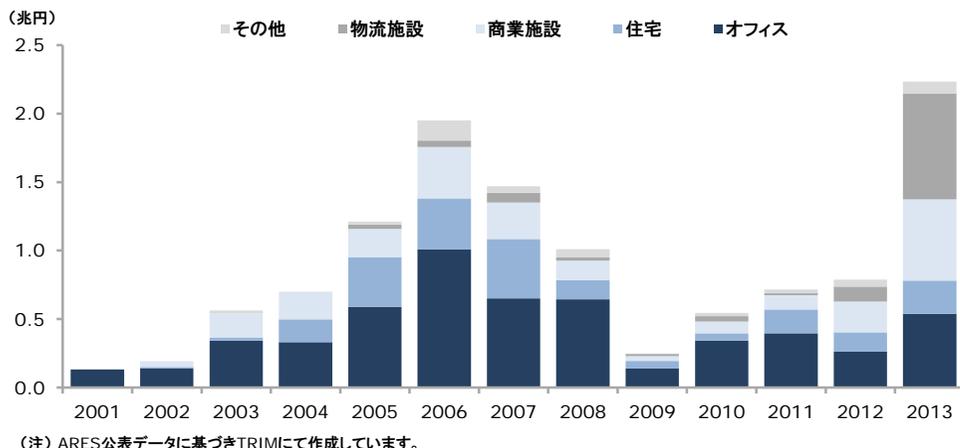
Appendix

---

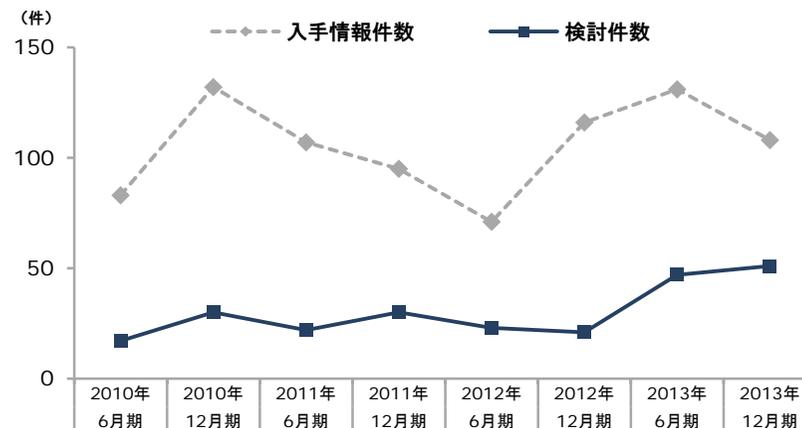
# 売買マーケットにおける優良物件の需給は逼迫感が高まる

- J-REITによる不動産取得額は拡大傾向にあり、商業・物流施設等の取得が増加傾向
- 優良な東京オフィスの情報は引き続き限定されており、商業施設・地方物件の検討比率が相対的に増加

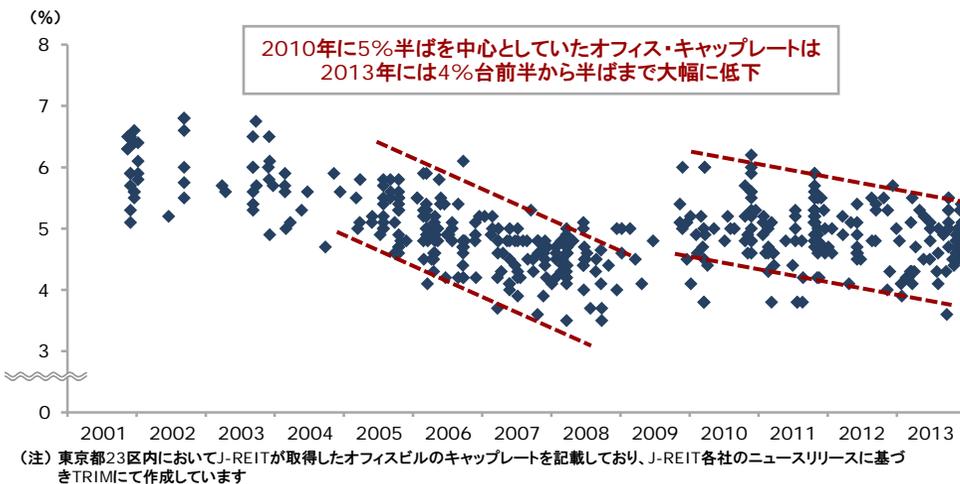
J-REITアセット別取得額の推移



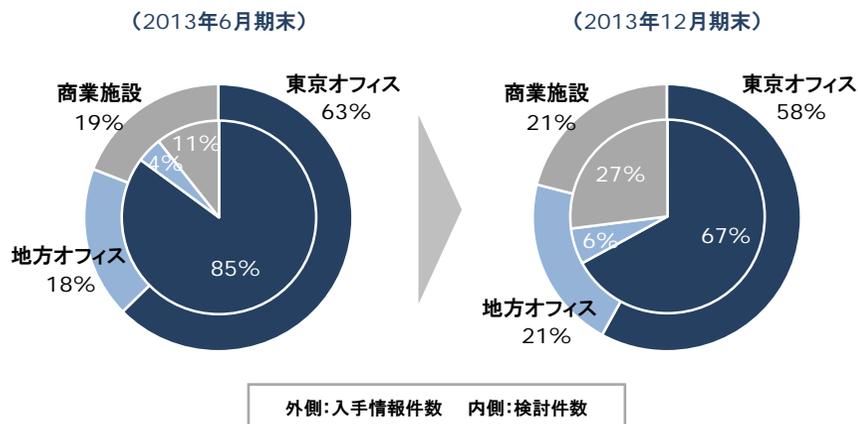
運用会社の入手情報件数及び検討件数の推移



東京オフィスの取得キャップレートの推移(J-REIT)



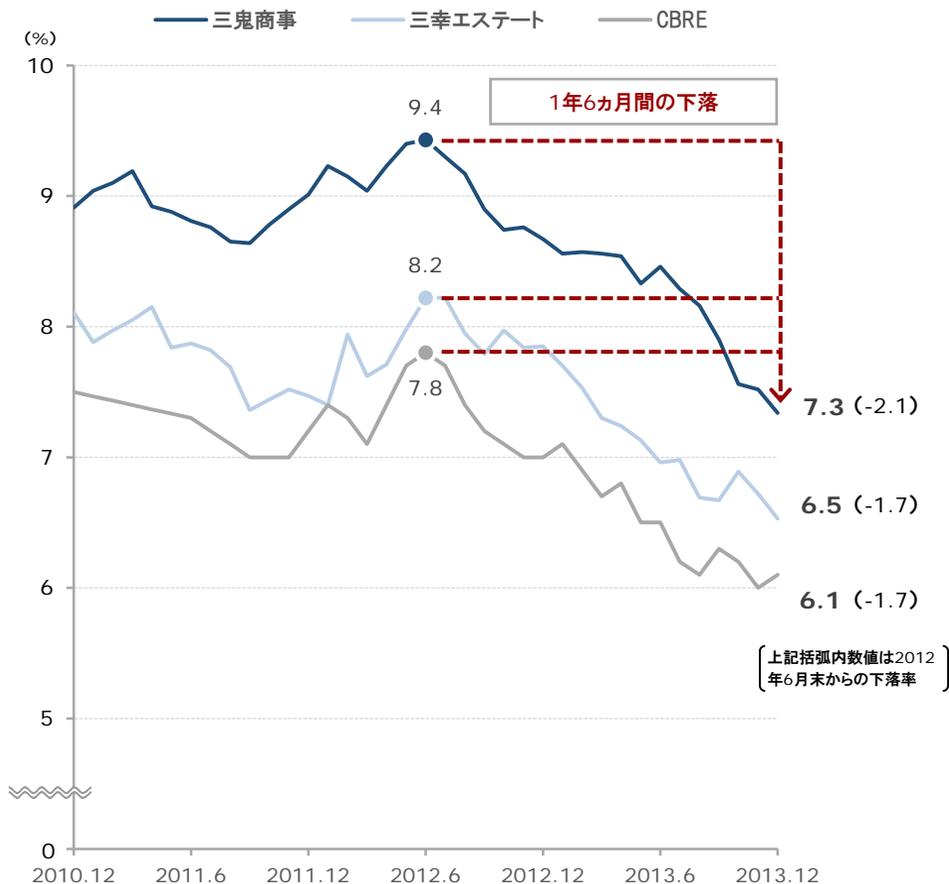
運用会社の入手情報件数及び検討件数の内訳



# オフィス空室率の低下傾向は継続

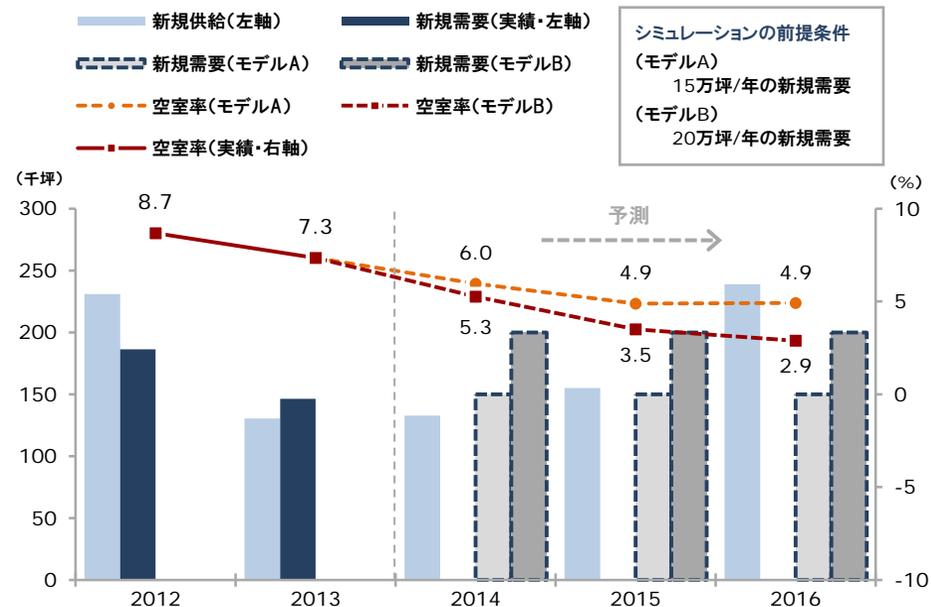
■ 東京オフィスの空室率は2012年6月末をピークに低下に転じ、新規供給抑制の影響により2013年7月以降、急速に下落

東京オフィス空室率の推移

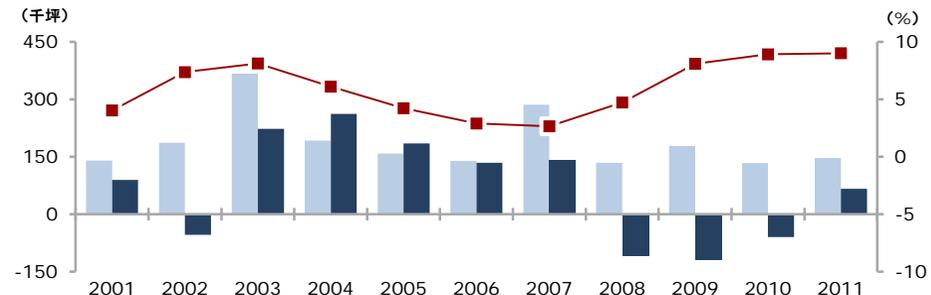


(注) 各社公表の東京都心5区の数値に基づきTRIMIにて作成しています。

東京オフィス需給動向と空室率の推移



(2001年~2011年の実績)



(注) 2013年までの実績は、三鬼商事公表の「オフィスレポート(東京ビジネス地区)」に基づき記載しており、2014年以降の新規供給及び新規需要(モデルA・モデルB)及び空室率(モデルA・モデルB)は、TRIMIにおける調査及びシミュレーションをもとに作成しています。

## ファンドサマリー

	2013年6月期末	2013年12月期末
1 営業収益	13,278百万円	13,591百万円
2 賃貸事業収益	13,278百万円	13,591百万円
3 賃貸事業費用	6,208百万円	6,534百万円
4 賃貸事業利益	7,070百万円	7,056百万円
5 減価償却費	1,883百万円	1,869百万円
6 当期利益	4,974百万円	4,954百万円
7 資産合計	409,715百万円	413,974百万円
8 短期借入金	-百万円	2,000百万円
9 長期借入金	130,658百万円	133,259百万円
10 投資法人債	56,500百万円	56,500百万円
11 資本的支出	594百万円	845百万円
12 純資産額	197,116百万円	197,095百万円
13 出資総額	192,044百万円	192,044百万円
14 NOI	8,953百万円	8,925百万円
15 NOI利回り(対取得価格)	4.5%	4.4%
16 NOI利回り(対簿価)	4.7%	4.5%
17 NOI利回り(対鑑定評価額)	4.9%	4.7%
18 インプライド・キャップレート	4.2%	3.9%
19 FFO(年換算)	13,830百万円	13,534百万円
20 AFFO	6,263百万円	5,977百万円
21 EBITDA	8,268百万円	8,237百万円
22 DSCR	6.3倍	6.1倍
23 LTV(資産総額ベース)	45.7%	46.3%
24 LTV(評価損益ベース)	48.1%	48.0%
25 LTV(出資総額ベース)	49.4%	50.0%
26 長期固定金利比率	98.2%	97.2%
27 有利子負債平均コスト	1.57%	1.53%
28 平均残存年数	3.3年	3.5年

	2013年6月期末	2013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	4,975百万円	4,954百万円
31 1口当たり分配金(当期)	6,031円	6,006円
32 1口当たり分配金(年換算)	12,161円	11,914円
33 1口当たり純資産額	238,929円	238,903円
34 1口当たりFFO(年換算)	16,764円	16,405円
35 AFFOペイアウトレシオ	79.4%	82.9%
36 株価(権利付最終取引日)	281,100円	326,500円
37 PER(株価収益率)	23.12倍	27.41倍
38 FFO倍率	16.77倍	19.90倍
39 PBR(株価純資産倍率)	1.18倍	1.37倍
40 配当利回り(%)	4.3%	3.6%
41 NAV	171,268百万円	177,909百万円
42 1口当たりNAV	207,597円	215,648円
43 NAV倍率	1.4倍	1.5倍
44 鑑定評価額	365,214百万円	376,995百万円
45 帳簿価額	386,086百万円	391,225百万円
46 含み損益	-20,872百万円	-14,230百万円
47 PML値	3.4%	3.5%
48 取得価格	398,640百万円	404,720百万円
次期(予想)		
49 営業収益	13,470百万円	13,630百万円
50 当期利益	4,785百万円	4,991百万円
51 1口当たり分配金(当期)	5,800円	6,050円
52 1口当たり分配金(年換算)	11,505円	12,200円

# トラックレコード

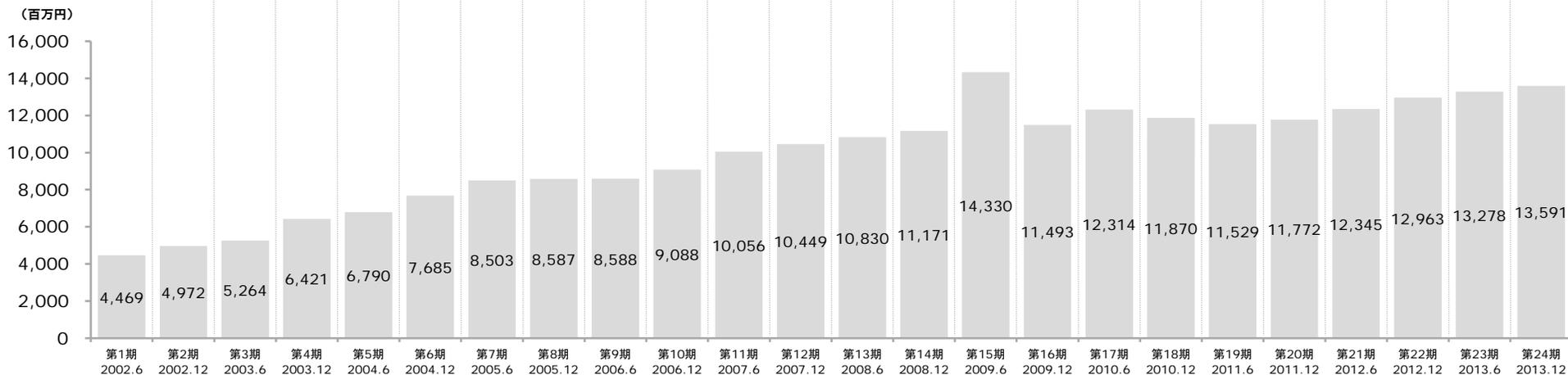
## 1口当たり分配金の推移



## 平均稼働率の推移

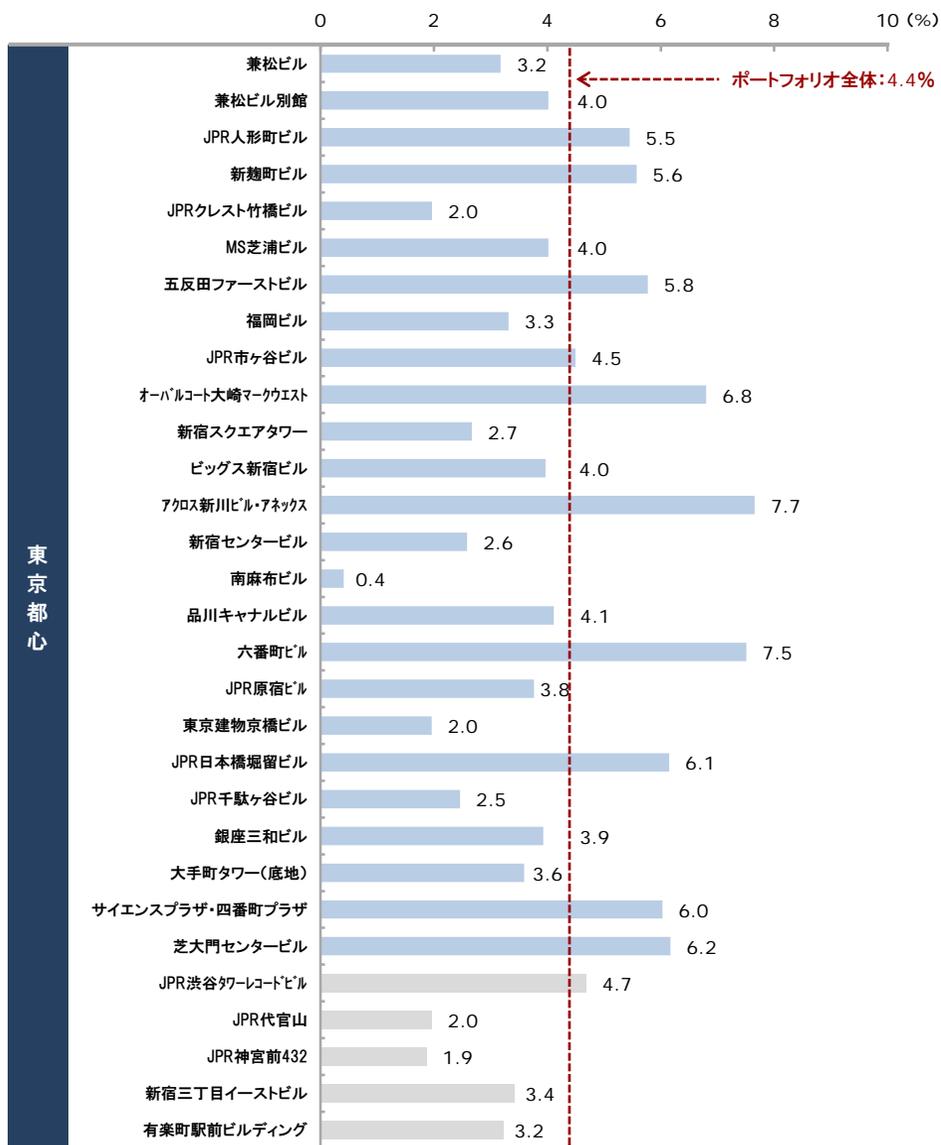


## 営業収益の推移

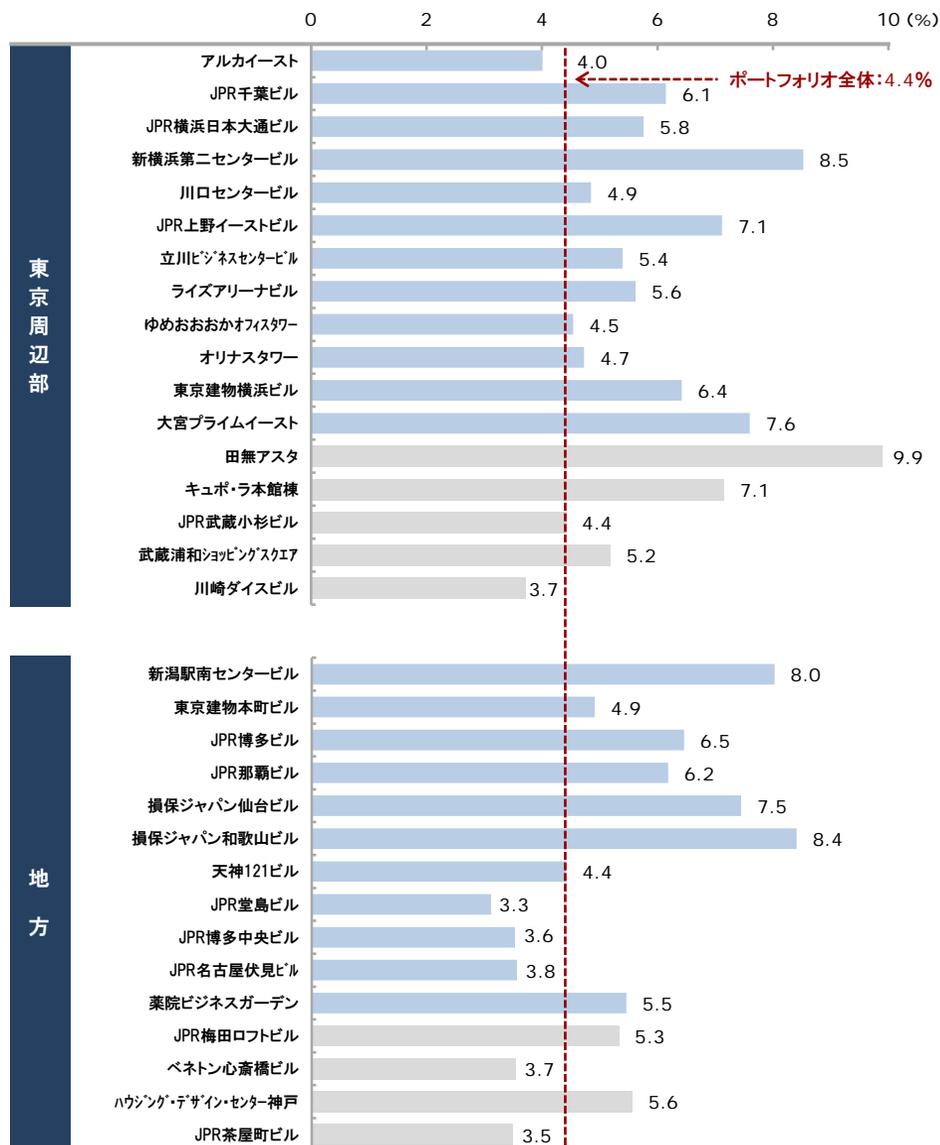


# 2013年12月期の物件別NOI利回り

ポートフォリオ全体: 4.4%    オフィス: 4.3%    商業施設: 4.9%



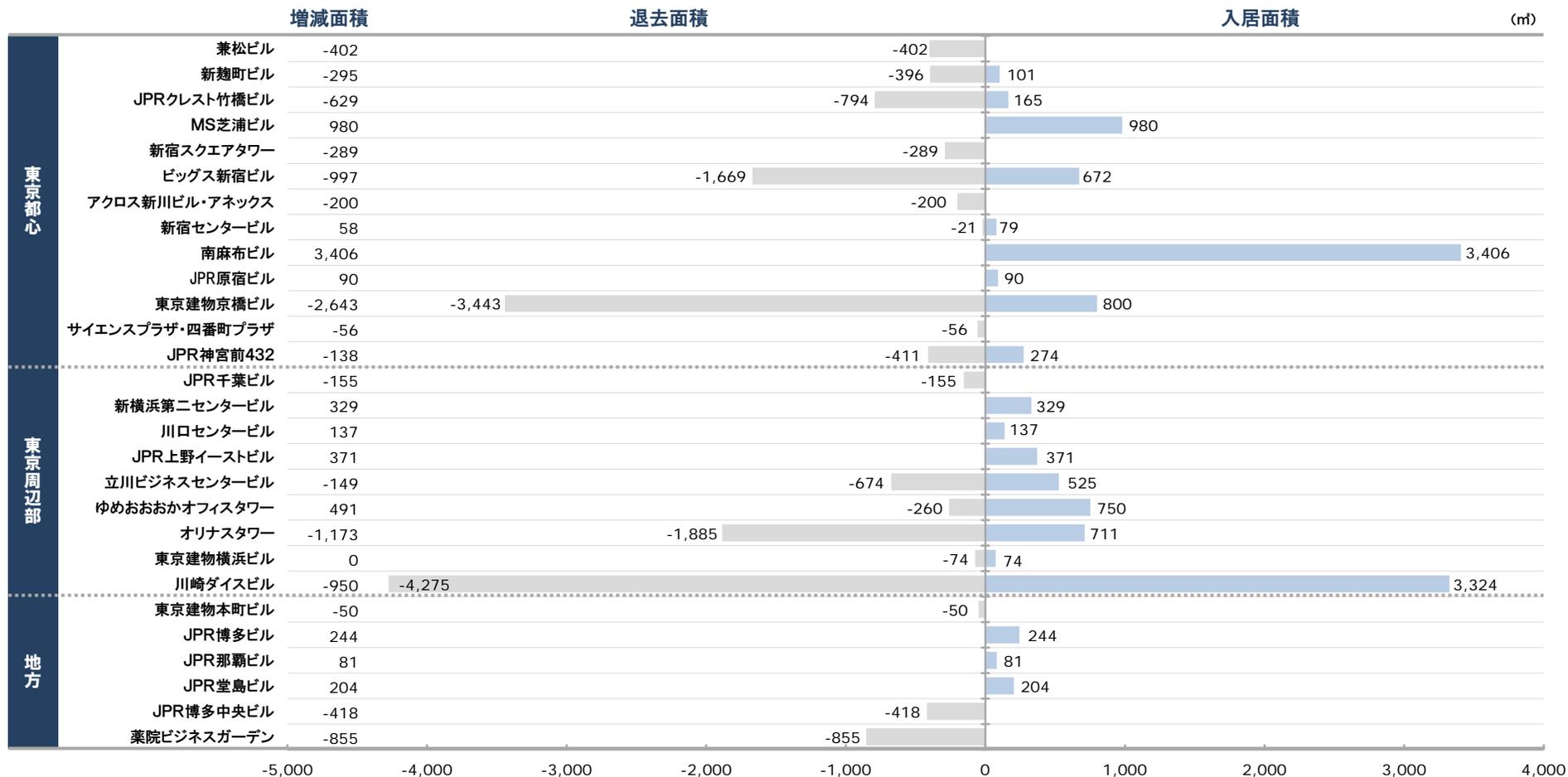
東京都心



東京周辺部

地方

## 2013年12月期の物件別テナント入退去の状況

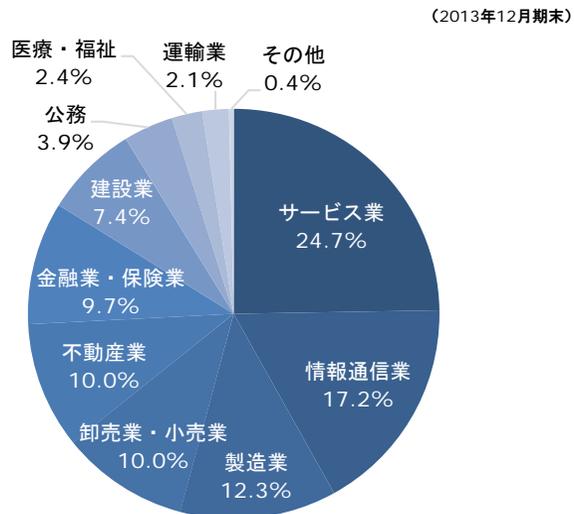


(注1) 上記グラフには、2013年12月期中にテナントの異動(契約変更等を含む)があった物件のみを記載しています。  
 (注2) 「川崎ダイスビル」の入退去面積の増減は、契約形態変更(1-3F一括契約から個別契約に変更)によるものです。

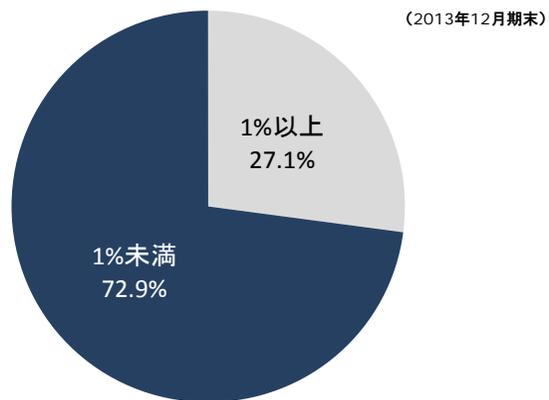
	入居面積 (㎡)	退去面積 (㎡)	増減面積 (㎡)
東京都心オフィス	6,293	7,214	-921
東京周辺部オフィス	3,172	3,458	-286
地方オフィス	529	1,323	-794
商業施設	3,324	4,331	-1,007
合計	13,319	16,326	-3,007
(川崎ダイスビルを除く)	(9,994)	(12,051)	(-2,057)

# 2013年12月期のテナント分散の状況

テナント業種比率 (オフィスのみ、賃貸面積ベース)



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)



(注) 「テナント業種比率」は、ポートフォリオに含まれる各物件の賃貸面積の合計に占める各業種毎の賃貸面積の合計の比率を記載しています。「占有割合1%以上テナント比率」は、オフィスの賃貸面積の合計に占める、占有割合1%以上と1%未満のテナント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、転借人との転貸面積に基づき当該比率を算出しています。

上位20テナント(賃貸面積ベース)

総合順位	オフィス順位	テナント名	入居物件	用途	2013年12月期末賃貸面積(m <sup>2</sup> )	期末総賃貸面積の占有割合(%)
1	1	東京建物株式会社	新宿スクエアタワー 新宿センタービル オリナスタワー 川崎ダイスビル 東京建物本町ビル	オフィス オフィス オフィス 商業 オフィス	37,166.37	8.2
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	商業	35,444.13	7.8
3	-	合同会社西友	田無アスタ	商業	31,121.71	6.9
4	-	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	商業	19,740.95	4.4
5	-	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	商業	18,586.97	4.1
6	2	有限会社東京プライムステージ	大手町タワー(底地)	オフィス	11,034.78	2.4
7	-	株式会社Olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	商業	9,558.51	2.1
8	-	タワーレコード株式会社	JPR渋谷タワーレコードビル	商業	8,076.85	1.8
9	3	株式会社損害保険ジャパン	川口センタービル 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	オフィス	7,941.96	1.8
10	4	大成有楽不動産株式会社	ライズアリーナビル	オフィス	6,023.39	1.3
11	-	株式会社マルエツ	キューポ・ラ本館棟	商業	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	商業	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	商業	5,285.40	1.2
14	5	株式会社レベルファイブ	品川キャナルビル 薬院ビジネスガーデン	オフィス	5,146.03	1.1
15	6	株式会社日立システムズ	JPR名古屋伏見ビル	オフィス	4,904.64	1.1
16	7	日本エイ・ティー・エム株式会社	オリナスタワー	オフィス	4,255.56	0.9
17	8	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	オフィス	4,236.65	0.9
18	9	キャンノンイメージングシステムズ株式会社	新潟駅南センタービル	オフィス	4,078.97	0.9
19	10	鹿島建設株式会社	大宮プライムイースト	オフィス	4,005.05	0.9
20	11	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	オフィス	3,922.74	0.9
20	11	有限責任監査法人トーマツ	MS芝浦ビル	オフィス	3,922.74	0.9

# 2013年12月期の物件別鑑定評価

(百万円、%)

物件名	取得価格	2013年6月期末		2013年12月 期末簿価	2013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	4.3	14,768	11,700	4.2	-	-0.1
兼松ビル別館	2,874	2,250	4.7	2,447	2,280	4.6	30	-0.1
JPR人形町ビル	2,100	2,200	5.0	1,968	2,260	4.9	60	-0.1
新麹町ビル	2,420	2,970	4.7	2,395	3,000	4.6	30	-0.1
JPRクレスタ竹橋ビル	4,000	3,090	4.6	3,392	2,840	4.5	-250	-0.1
MS芝浦ビル	11,200	11,300	4.9	10,997	11,000	4.9	-300	-
五反田ファーストビル	2,920	2,700	4.9	2,676	2,700	4.8	-	-0.1
福岡ビル	2,920	2,790	4.5	2,912	2,790	4.5	-	-
JPR市ヶ谷ビル	5,100	4,660	4.5	5,268	4,640	4.5	-20	-
オーバルコート大崎マークウエスト	3,500	4,370	4.7	3,055	4,460	4.6	90	-0.1
新宿スクエアタワー	10,180	7,361	4.2	8,945	7,646	4.3	285	0.1
ビッグス新宿ビル	15,121	13,400	4.5	15,688	13,600	4.4	200	-0.1
アクロス新川ビル・アネックス	710	813	5.4	609	809	5.4	-4	-
新宿センタービル	21,000	12,800	4.2	22,006	12,800	4.2	-	-
南麻布ビル	3,760	2,290	5.4	3,918	2,330	5.2	40	-0.2
品川キャナルビル	1,870	1,800	4.9	1,800	1,780	4.8	-20	-0.1
六番町ビル	2,800	3,120	7.2	2,887	3,180	7.1	60	-0.1
JPR原宿ビル	8,400	6,760	4.4	8,753	6,980	4.5	220	0.1
東京建物京橋ビル	5,250	4,580	4.9	5,343	4,950	4.8	370	-0.1
JPR日本橋堀留ビル	5,100	5,760	4.8	5,033	5,920	4.9	160	0.1
JPR千駄ヶ谷ビル	15,050	10,600	4.3	15,173	11,100	4.3	500	-
銀座三和ビル	3,400	3,250	3.8	3,643	3,350	3.9	100	0.1
大手町タワー(底地)	36,000	36,800	3.6	38,388	37,900	3.5	1,100	-0.1
JPR渋谷タワーレコードビル	12,000	12,300	4.3	11,619	12,600	4.2	300	-0.1
JPR代官山	2,160	1,450	4.3	2,194	1,460	4.2	10	-0.1
JPR神宮前432	4,275	3,320	4.0	4,327	3,320	3.9	-	-0.1
新宿三丁目イーストビル	2,740	2,440	4.3	2,706	2,500	4.2	60	-0.1
有楽町駅前ビルディング	3,400	2,670	4.1	3,365	2,730	4.0	60	-0.1
東京都心	206,526	179,544	-	206,287	182,625	-	3,081	-
アルカイスト	5,880	5,980	4.6	4,516	6,040	4.6	60	-
JPR千葉ビル	2,350	1,640	6.1	2,375	1,670	6.0	30	-0.1
JPR横浜日本大通ビル	2,927	2,380	5.7	2,619	2,380	5.6	-	-0.1
新横浜第二センタービル	1,490	1,730	6.1	1,482	1,700	6.1	-30	-
川口センタービル	8,100	7,400	6.0	7,125	7,400	5.9	-	-0.1
JPR上野イーストビル	3,250	4,420	5.0	3,080	4,430	4.9	10	-0.1
立川ビジネスセンタービル	3,188	2,890	5.5	2,968	2,910	5.4	20	-0.1
ライズアリーナビル	5,831	6,240	5.1	5,503	6,450	4.9	210	-0.2
ゆめおおかオフィスタワー	6,510	5,240	5.6	5,718	5,410	5.5	170	-0.1

物件名	取得価格	2013年6月期末		2013年12月 期末簿価	2013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
オリナスタワー	31,300	32,700	4.6	29,327	33,400	4.5	700	-0.1
東京建物横浜ビル	7,000	6,880	5.6	6,939	6,970	5.5	90	-0.1
大宮プライムイースト	6,090	6,270	5.7	6,238	6,370	5.6	100	-0.1
田無アスタ	10,200	12,500	5.7	7,673	12,500	5.7	-	-
キュボ・ラ本館棟	2,100	2,540	5.8	1,854	2,540	5.8	-	-
JPR武蔵小杉ビル	7,260	5,140	5.2	7,195	5,260	5.3	120	0.1
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	3,990	5.4	3,992	4,090	5.4	100	-
川崎ダイスビル	15,080	14,400	4.7	14,266	14,800	4.6	400	-0.1
東京周辺部	122,891	122,340	-	112,879	124,320	-	1,980	-
新潟駅南センタービル	2,140	2,180	6.7	1,762	2,230	6.6	50	-0.1
東京建物本町ビル	4,150	3,220	5.7	4,146	3,230	5.7	10	-
JPR博多ビル	2,900	2,780	6.0	3,134	2,640	5.9	-140	-0.1
JPR那覇ビル	1,560	1,370	6.7	1,405	1,350	6.6	-20	-0.1
横浜ジャパン仙台ビル	3,150	3,280	6.3	2,307	3,280	6.3	-	-
横浜ジャパン和歌山ビル	1,670	1,580	7.2	1,263	1,580	7.2	-	-
天神121ビル	2,810	2,060	5.7	2,247	2,080	5.6	20	-0.1
JPR堂島ビル	2,140	2,090	5.4	2,196	2,020	5.5	-70	0.1
JPR原宿中央ビル	1,920	1,640	5.8	1,866	1,630	5.7	-10	-0.1
JPR名古屋伏見ビル	4,137	2,800	6.2	4,115	2,830	6.1	30	-0.1
業院ビジネスガーデン	10,996	11,300	5.4	11,231	11,400	5.3	100	-0.1
JPR梅田ロフトビル	13,000	13,600	4.6	12,514	13,800	4.8	200	0.2
ベネトン心齋橋ビル	5,430	4,360	4.8	5,197	4,360	4.8	-	-
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,220	6,460	6.3	6,526	6,470	6.3	10	-
JPR茶屋町ビル	6,000	4,610	5.0	5,993	4,640	5.0	30	-
地方	69,223	63,330	-	65,908	63,540	-	210	-
合計	398,640	365,214	-	385,075	370,485	-	5,271	-

2013年12月期取得物件								
サイエンスプラザ・四番町プラザ	2,660	-	-	2,700	2,780	4.6	-	-
芝大門センタービル	3,420	-	-	3,449	3,730	4.6	-	-
計	6,080	-	-	6,149	6,510	-	-	-

2013年12月期末の簿価と鑑定評価額との差額 -14,230

(注)「利回り」は、直接還元法に基づく還元利回りを記載しています。

## 2013年12月期の投資主の状況

### ■所有者別投資口数

	2013年6月期末 (第23期末)		2013年12月期末 (第24期末)		増減	
	投資口数	比率(%)	投資口数	比率(%)	投資口数	比率(%)
個人・その他	51,023	6.2	42,326	5.1	-8,697	-1.1
金融機関	459,646	55.7	488,650	59.2	29,004	3.5
都市銀行	-	-	571	0.1	571	0.1
地方銀行	77,192	9.4	79,387	9.6	2,195	0.3
信託銀行	313,652	38.0	343,973	41.7	30,321	3.7
生命保険会社	46,982	5.7	45,549	5.5	-1,433	-0.2
損害保険会社	1,654	0.2	3,448	0.4	1,794	0.2
信用金庫	9,963	1.2	9,856	1.2	-107	-0.0
その他	10,203	1.2	5,866	0.7	-4,337	-0.5
その他国内法人	81,343	9.9	82,717	10.0	1,374	0.2
外国法人等	209,078	25.3	189,869	23.0	-19,209	-2.3
証券会社	23,910	2.9	21,438	2.6	-2,472	-0.3
合計	825,000	100.0	825,000	100.0	-	-

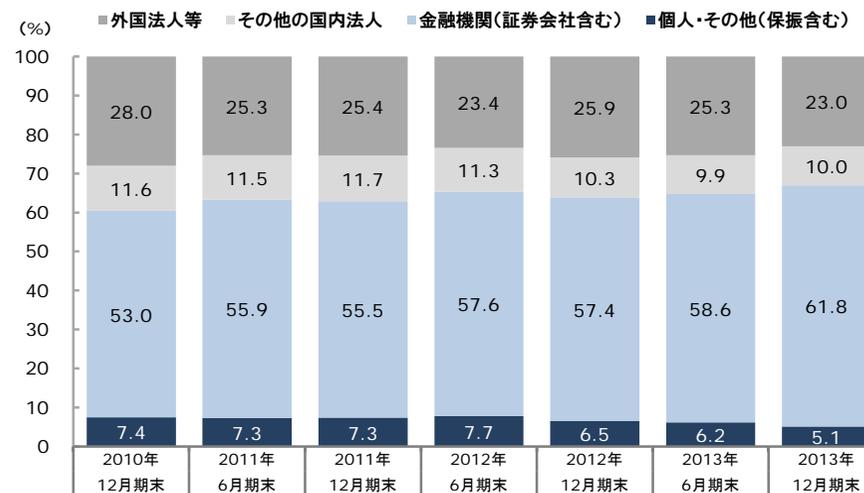
### ■所有者別投資主数

	2013年6月期末 (第23期末)		2013年12月期末 (第24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	13,324	95.4	12,213	94.8	-1,111	-0.1
金融機関	121	0.9	122	0.9	1	0.0
都市銀行	-	-	1	0.0	1	0.0
地方銀行	45	0.3	46	0.4	1	0.0
信託銀行	12	0.1	12	0.1	-	-
生命保険会社	8	0.1	8	0.1	-	-
損害保険会社	3	0.0	4	0.0	1	0.0
信用金庫	34	0.2	34	0.3	-	-
その他	19	0.1	17	0.1	-2	-0.0
その他国内法人	213	1.5	209	1.6	-4	-0.0
外国法人等	285	2.0	311	2.4	26	0.0
証券会社	22	0.2	22	0.2	-	-
合計	13,965	100.0	12,877	100.0	-1,088	-0.1

### ■投資主上位10社

投資主上位10社	2013年6月期末		2013年12月期末	
	所有投資口数	比率(%)	所有投資口数	比率(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	175,603	21.3	193,340	23.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	44,644	5.4	51,876	6.3
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	43,329	5.3	51,822	6.3
野村信託銀行株式会社(投信口)	44,503	5.4	41,571	5.0
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
ノムラバンク ルクセンブルグ エスエー	21,733	2.6	13,920	1.7
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー	9,579	1.2	11,419	1.4
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアッツ エグゼンプト	9,406	1.1	9,734	1.2
合計	427,097	51.8	451,982	54.8

### ■所有者別投資口数比率の推移



# ポートフォリオ一覧(東京都心)



事A-1 兼松ビル



事A-2 兼松ビル別館



事A-3 JPR人形町ビル



事A-4 新麹町ビル



事A-5 JPRレスト竹橋ビル



事A-6 MS芝浦ビル



事A-7 五反田ファーストビル



事A-8 福岡ビル



事A-9 JPR市ヶ谷ビル



事A-14 新宿センタービル



事A-10 オーバルコート大崎マークエスト



事A-11 新宿スクエアタワー



事A-12 ビッグス新宿ビル



事A-13 アクロス新川ビル・アネックス



事A-15 南麻布ビル



事A-16 品川キャナルビル



事A-17 六番町ビル



事A-18 JPR原宿ビル



事A-19 東京建物京橋ビル



事A-20 JPR日本橋留置ビル



事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル



事A-22 銀座三和ビル



事A-23 大手町タワー(底地)



事A-24 サイエンス・プラザ 四番町プラザ



事A-25 芝大門センタービル



商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル



商A-2 JPR代官山



商A-3 JPR神宮前432



商A-4 新宿三丁目イーストビル



商A-5 有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)

# ポートフォリオ一覧(東京周辺部及び地方)



事B-1 アルカイスト



事B-2 JPR千葉ビル



事B-3 JPR横浜日本大通ビル



事B-5 新横浜第二センタービル



事B-6 川口センタービル



事B-7 JPR上野イーストビル



事B-8 立川ビジネスセンタービル



事B-9 ライズアリーナビル



事B-10 ゆめおおかオアシスタワー



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



商B-1 田無アスタ



商B-3 キュボ・ラ本館棟



商B-4 JPR武蔵小杉ビル



商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア



商B-6 川崎ダイスビル



事C-1 新潟駅南センタービル



事C-4 東京建物本町ビル



事C-7 JPR博多ビル



事C-9 JPR那覇ビル



事C-12 損保ジャパン仙台ビル



事C-13 損保ジャパン和歌山ビル



事C-14 天神121ビル



事C-17 JPR堂島ビル



事C-18 JPR博多中央ビル



事C-19 JPR名古屋伏見ビル



事C-20 薬院ビジネスガーデン



商C-1 JPR梅田ロフトビル



商C-3 ペネン心斎橋ビル



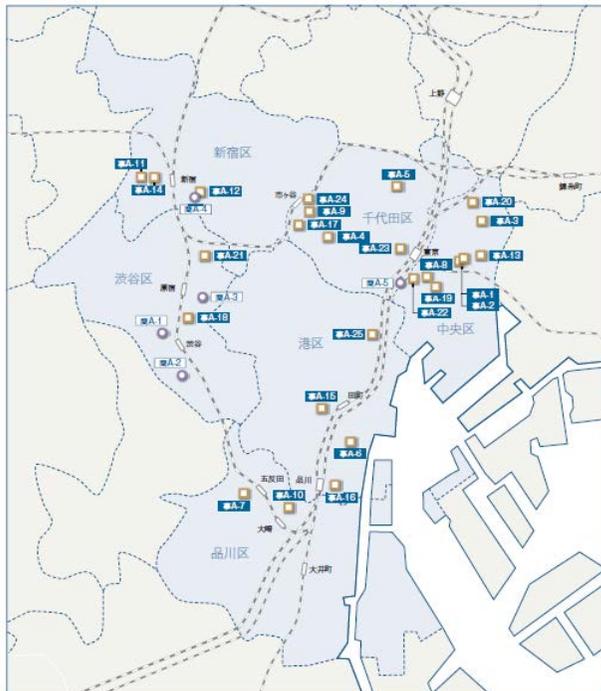
商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸



商C-5 JPR茶屋町ビル

# ポートフォリオマップ

## A 東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区

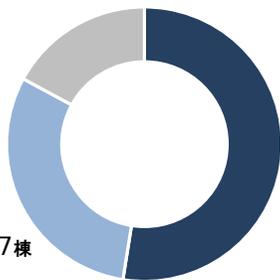


- |                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| 事A-1 兼松ビル              | 事A-16 品川キャナルビル            |
| 事A-2 兼松ビル別館            | 事A-17 六番町ビル               |
| 事A-3 JPR人形町ビル          | 事A-18 JPR原宿ビル             |
| 事A-4 新麹町ビル           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

## エリア分布

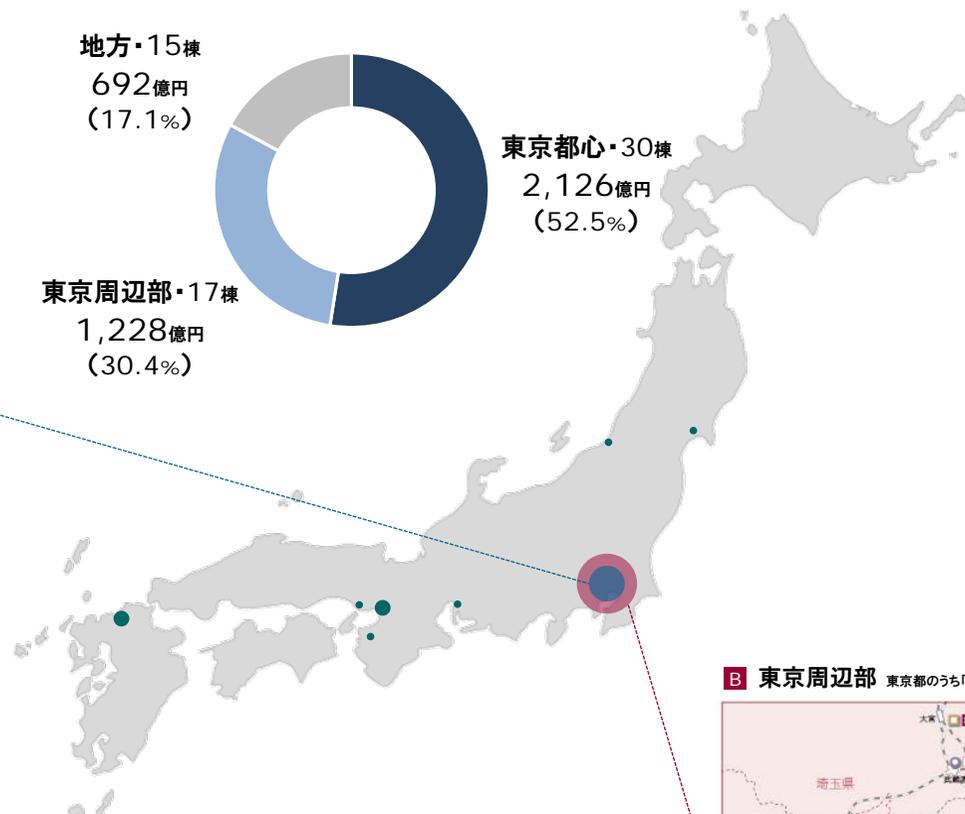
(2013年12月期末・取得価格ベース)

地方・15棟  
692億円  
(17.1%)



東京都心・30棟  
2,126億円  
(52.5%)

東京周辺部・17棟  
1,228億円  
(30.4%)



## B 地方

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

## B 東京周辺部 東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県

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



# 本資料の記載事項に関する注意事項

## ディスクレーム

1. 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。
2. 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。
3. 本文中において記載する数値は別途注記する場合を除き、金額及び面積については単位未満を切り捨てて記載し、割合、年数及び平均値については単位未満を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

## 用語の説明及び定義

1. 取得価格 本物件の取得に係る売主との間の売買契約書に記載された売買価格(億円未満を切り捨て)をいい、取得諸経費及び消費税等を含んでいません。
2. 稼働率(契約ベース) 総賃貸面積の合計 ÷ 総賃貸可能面積の合計  
単に稼働率と表記している場合は、契約ベースの稼働率を表しています。
3. 稼働率(賃料ベース) 賃料等が発生している総賃貸面積の合計 ÷ 総賃貸可能面積の合計  
(フリーレント期間の対象となっている賃貸面積は除く)
4. 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)
5. 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

6. NOI利回り  $(\text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費}) \div \text{取得価格}$
7. 償却後NOI利回り  $(\text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用}) \div \text{取得価格}$   
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日に乗じることにより年換算し算出しています。又、NOI利回り・償却後NOI利回りにおける「取得時想定ベース」は、本物件取得後10年間に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います。
8. 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
9. 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。
10. 有利子負債平均コスト  $(\text{支払利息} + \text{融資関連費用} + \text{投資法人債利息} + \text{投資法人債発行関連費用}) \div \text{期中有利子負債平残}$
11. LTV(出資総額ベース) 有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額)
12. 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)
13. 1口当たりNAV  $(\text{出資総額} + \text{圧縮積立金等} + \text{含み損益}) \div \text{発行済投資口数}$
14. 1口当たりFFO  $(\text{当期純利益}(\text{不動産等売却損益及び特別損失を除く}) + \text{減価償却費}) \div \text{発行済投資口数}$
15. 含み損益率  $(\text{鑑定評価額} - \text{簿価}) \div \text{簿価}$
16. 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。