

日本プライムリアルティ投資法人 (8955 Jプライム)
JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT CORPORATION
第20期(2011年12月期) 決算説明会資料
2012年3月1日

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



東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

目次

第20期(2011年12月期)決算と今後の見通し

4. 第20期(2011年12月期)決算ハイライト
5. 第20期(2011年12月期)損益計算書
6. 第20期(2011年12月期)予想損益との対比
7. 第21期(2012年6月期)の運用状況の予想
8. 【参考】第22期(2012年12月期)の賃貸事業収支の見通し
9. 第20期(2011年12月期)末貸借対照表

第20期(2011年12月期)の運用状況

11. ポートフォリオ拡大の軌跡
12. 第21期取得予定物件
13. 稼働率と契約異動の推移
14. 賃料等収入と賃料単価の推移
15. 財務状況
16. 有利子負債の内訳
17. JPR投資口価格と出来高の推移 (2011年8月9日~2012年2月24日)

今後の運用戦略

19. 今後の運用方針
20. オフィス売買マーケットの環境
21. オフィス賃貸マーケットの環境
22. 外部成長戦略①
23. 外部成長戦略②
24. 内部成長戦略
25. 財務戦略
26. 持続的成長に向けて

参考資料

28. 過去5期間の業績推移
29. 投資主構成
30. 上場来の軌跡と投資口価格の推移
31. 期末評価額と帳簿価額との差額の推移
32. 期末評価額と還元利回り一覧
33. 第20期(2011年12月期)物件別NOI利回り
34. 第20期(2011年12月期)物件別テナント入退去の状況
35. 主要エリアのオフィス空室率と平均募集賃料の推移
36. 環境への取り組み
37. ガバナンスへの取り組み

(注) 目次左側の数字はページ番号を表しています。



Japan Prime Realty Investment Corporation

第20期(2011年12月期)決算と今後の見通し

20th

第20期(2011年12月期)決算ハイライト

当期の分配金は賃貸事業損益の改善により期初予想及び前期を上回る水準を確保

第18期以降、着実に分配金を引き上げ、第21期(2012年6月期)に都心大規模物件取得により更なる成長を加速

	第19期	第20期予想 (前期決算発表時)	第20期 (2011.7.1-12.31)		第21期予想 (2012.1.1-6.30)		
			対前期	対予想	対前期	対前期	
営業収益	11,529百万円	11,694百万円	11,772百万円	2.1%	0.7%	12,174百万円	3.4%
営業利益	5,603百万円	5,641百万円	5,763百万円	2.9%	2.2%	6,224百万円	8.0%
経常利益	4,075百万円	4,076百万円	4,201百万円	3.1%	3.1%	4,577百万円	9.0%
当期純利益	4,010百万円	4,075百万円	4,200百万円	4.7%	3.1%	4,576百万円	9.0%
1口当たり分配金	5,611円	5,700円	5,876円	4.7%	3.1%	6,400円	8.9%
保有物件数	56物件	56物件	57物件	1物件	1物件	58物件	1物件
取得価格合計	341,584百万円	341,584百万円	344,984百万円	1.0%	1.0%	380,984百万円	10.4%
期中平均稼働率	94.0%	94.4%	95.0%	1.0%p	0.6%p	94.6%	-0.4%p

(注1) 金額は単位未満切捨て、増減率は小数第2位以下を四捨五入しています。

(注2) 取得価格(取得経費等を除く)の合計を記載しています。

決算及び今後の見通し

- 第20期決算における増配の要因は、新規物件取得及び既存物件のリースアップ等による賃貸事業収益の増加、減価償却費等の賃貸事業費用の減少、特別損失(震災復旧費用)の剥落など
- 第21期予想では、大規模物件の新規取得を織り込み、大幅な増収・増配の見通し

内部成長

- 期末稼働率 第20期末:95.6%(前期比+0.9%、予想比+1.4%)
第21期末(想定):93.3%(-2.3%)
- 第20期は東京都心オフィスを中心にリーシングが順調に進み、稼働率が大幅改善(新宿スクエア; +1,691㎡、ビッグス新宿; +1,891㎡)
- 第21期は一部物件にて解約が発生し、稼働率は低下する見通し

外部成長

- 独自のソーシング力を活かして流通市場から、2011年8月に「銀座三和ビル」持分を34億円(取得諸経費等除く)にて取得
- スポンサーチャネルを活用し、2012年3月に「(仮称)大手町1-6計画(底地)」の信託受益権を360億円(取得諸経費等除く)にて取得予定
- 流通市場における優良物件情報は少なく、スポンサー入手情報の検討強化
- 資産入替として売却交渉した物件もあったが、最終段階で条件が折り合わず見送り

財務戦略

- 第20期末総資産有利子負債比率:45.2% 第20期末長期固定比率:76.1%
- 発行体格付: R&I AA-, Moody's A2, S&P A
- 担保付借入金の借換え及び期限前弁済により、借入金を完全無担保化
- コミットメントラインの利用枠160億円を280億円に増設
- 「(仮称)大手町1-6計画(底地)」の取得資金はデットにて調達予定

第20期(2011年12月期)損益計算書

新規物件取得等による賃貸事業損益の改善及び特別損失の剥落により、分配金は前期水準を大幅に上回る

(単位:百万円)

	第19期 2011年1月1日～6月30日		第20期 2011年7月1日～12月31日		対第19期増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
賃料等収入	10,825	93.9%	10,996	93.4%	171	1.6%
その他賃貸事業収入	704	6.1%	776	6.6%	71	10.2%
賃貸事業収入(a)	11,529	100.0%	11,772	100.0%	243	2.1%
営業収益	11,529	100.0%	11,772	100.0%	243	2.1%
公租公課	1,068	9.3%	1,061	9.0%	-7	-0.7%
諸経費	2,316	20.1%	2,471	21.0%	155	6.7%
外注委託費	520	4.5%	510	4.3%	-9	-1.8%
水道光熱費	625	5.4%	711	6.0%	85	13.7%
保険料	28	0.2%	28	0.2%	0	-0.8%
修繕工事費	257	2.2%	335	2.9%	78	30.3%
管理委託料	214	1.9%	218	1.9%	4	2.2%
管理組合費	555	4.8%	554	4.7%	0	-0.1%
その他賃貸事業費用	114	1.0%	112	1.0%	-2	-2.0%
減価償却費	1,911	16.6%	1,824	15.5%	-87	-4.6%
賃貸事業費用(b)	5,296	45.9%	5,357	45.5%	61	1.2%
資産運用報酬	415	3.6%	421	3.6%	5	1.4%
一般事務・資産保管委託報酬	77	0.7%	74	0.6%	-2	-3.2%
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	-
信託報酬	49	0.4%	43	0.4%	-5	-11.3%
その他営業費用	114	1.0%	105	0.9%	-9	-8.0%
営業費用	5,926	51.4%	6,009	51.0%	83	1.4%
営業利益	5,603	48.6%	5,763	49.0%	160	2.9%
賃貸事業損益(a-b)	6,233	54.1%	6,415	54.5%	182	2.9%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	8,144	70.6%	8,239	70.0%	94	1.2%
営業外収益	51	0.5%	10	0.1%	-41	-79.2%
支払利息(投資法人債利息含む)	1,451	12.6%	1,402	11.9%	-48	-3.4%
融資手数料	105	0.9%	147	1.2%	41	39.2%
投資法人債発行費償却	20	0.2%	20	0.2%	0	-3.7%
その他営業外費用	2	0.0%	3	0.0%	1	71.4%
営業外費用	1,580	13.7%	1,573	13.4%	-6	-0.4%
経常利益	4,075	35.3%	4,201	35.7%	125	3.1%
特別損失	64	0.6%	-	-	-64	-
税引前当期純利益	4,011	34.8%	4,201	35.7%	189	4.7%
当期純利益	4,010	34.8%	4,200	35.7%	189	4.7%
当期未処分利益	4,038	35.0%	4,226	35.9%	188	4.7%
1口当たり分配金	5,611円		5,876円		265円	

(注1)

(注1)

1. 賃料等収入

・第19期末保有物件	+99百万円
新規入居等による増加分	+420百万円
解約による減少分	-268百万円
改定による増減分	-52百万円
(注)増減分には前期異動要因による当期変動分を含む	
・第20期取得物件	+68百万円

2. その他賃貸事業収入

・附加使用料	+76百万円
・解約違約金等	+15百万円
・貸会議室使用料	-12百万円

3. 賃貸事業費用

・第19期末保有物件	+29百万円
水道光熱費	+78百万円
修繕費(新宿センター: +55百万円)	+64百万円
減価償却費	-88百万円
(川口センター: -44百万円、田無アスタ: -33百万円 他)	
・第20期取得物件	+31百万円

4. 営業外収益

・管理組合精算金	-36百万円
----------	--------

5. 支払利息

・借入金利息	-37百万円
・投資法人債利息	-11百万円

6. 融資手数料

・コミットメントラインフィー償却費	+15百万円
・期限前弁済手数料	+22百万円

7. 特別損失

・震災復旧費用	-64百万円
---------	--------

(注1) 第19期、第20期の1口当たり分配金については、「投資法人に係る課税の特例」(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図し、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部を分配金に充当し、発行済投資口数の整数倍となる金額を利益分配金として分配しています。

(注2) 金額は単位未満切捨て、百分比と増減率は小数第2位以下を四捨五入しています。

第20期(2011年12月期)予想損益との対比

新規物件取得に加え、既存ポートフォリオのリースアップと賃料減額の抑制が収益の底上げに寄与し、分配金は期初予想を上回る

(単位:百万円)

	第20期期初予想 2011年7月1日～12月31日		第20期実績 2011年7月1日～12月31日		第20期期初予想増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
賃料等収入	10,905	93.3%	10,996	93.4%	90	0.8%
その他賃貸事業収入	788	6.7%	776	6.6%	-12	-1.6%
賃貸事業収入(a)	11,694	100.0%	11,772	100.0%	78	0.7%
営業収益	11,694	100.0%	11,772	100.0%	78	0.7%
公租公課	1,061	9.1%	1,061	9.0%	0	0.0%
諸経費	2,496	21.4%	2,471	21.0%	-25	-1.0%
外注委託費	514	4.4%	510	4.3%	-3	-0.6%
水道光熱費	736	6.3%	711	6.0%	-25	-3.5%
保険料	29	0.3%	28	0.2%	-1	-4.1%
修繕工事費	323	2.8%	335	2.9%	12	3.9%
管理委託料	215	1.8%	218	1.9%	3	1.4%
管理組合費	555	4.7%	554	4.7%	0	-0.1%
その他賃貸事業費用	122	1.0%	112	1.0%	-10	-8.2%
減価償却費	1,830	15.7%	1,824	15.5%	-6	-0.4%
賃貸事業費用(b)	5,388	46.1%	5,357	45.5%	-31	-0.6%
資産運用報酬	419	3.6%	421	3.6%	1	0.5%
一般事務・資産保管委託報酬	75	0.6%	74	0.6%	0	-1.1%
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	-
信託報酬	46	0.4%	43	0.4%	-2	-5.1%
その他営業費用	116	1.0%	105	0.9%	-10	-9.3%
営業費用	6,052	51.8%	6,009	51.0%	-43	-0.7%
営業利益	5,641	48.2%	5,763	49.0%	122	2.2%
賃貸事業損益(a-b)	6,305	53.9%	6,415	54.5%	110	1.7%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	8,136	69.6%	8,239	70.0%	103	1.3%
営業外収益	3	0.0%	10	0.1%	7	255.4%
支払利息(投資法人債利息含む)	1,402	12.0%	1,402	11.9%	0	0.0%
融資手数料	146	1.2%	147	1.2%	1	0.7%
投資法人債発行費償却	18	0.2%	20	0.2%	2	11.9%
その他営業外費用	1	0.0%	3	0.0%	1	89.5%
営業外費用	1,568	13.4%	1,573	13.4%	5	0.3%
経常利益	4,076	34.9%	4,201	35.7%	124	3.1%
特別損失	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	4,076	34.9%	4,201	35.7%	124	3.1%
当期純利益	4,075	34.9%	4,200	35.7%	124	3.1%
当期未処分利益	4,101	35.1%	4,226	35.9%	124	3.0%
1口当たり分配金	5,700円		5,876円		176円	

1. 賃料等収入

・第19期末保有物件	+ 32百万円
新規入居等による増加分	+ 34百万円
解約による減少分	- 30百万円
改定による増減分	+ 27百万円
(注)増減分には前期異動要因による当期変動分を含む	
・第20期取得物件	+ 67百万円

2. その他賃貸事業収入

・附加使用料	- 47百万円
・解約違約金等	+ 35百万円

3. 賃貸事業費用合計

・第19期末保有物件	- 63百万円
水道光熱費	- 32百万円
修繕費	- 1百万円
減価償却費	- 7百万円
・第20期取得物件	+ 31百万円

(注1) 第20期期初予想損益は、第19期(2011年6月期)決算発表時に公表したものであり、第19期末保有56物件を前提として算出しています。

(注2) 金額は単位未満切捨て、百分比と増減率は小数第2位以下を四捨五入しています。

第21期(2012年6月期)の運用状況の予想

新規物件取得及び当該物件の固都税原価算入効果により大幅な増収増益となり、1口当たり分配金は6,400円となる見通し

(単位:百万円)

	第20期 2011年7月1日～12月31日		第21期予想 2012年1月1日～6月30日		対第20期増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
賃料等収入	10,996	93.4%	11,520	94.6%	523	4.8%
その他賃貸事業収入	776	6.6%	653	5.4%	-122	-15.8%
賃貸事業収入(a)	11,772	100.0%	12,174	100.0%	401	3.4%
営業収益	11,772	100.0%	12,174	100.0%	401	3.4%
公租公課	1,061	9.0%	1,070	8.8%	9	0.9%
諸経費	2,471	21.0%	2,403	19.7%	-67	-2.7%
外注委託費	510	4.3%	493	4.1%	-17	-3.4%
水道光熱費	711	6.0%	675	5.5%	-35	-5.0%
保険料	28	0.2%	27	0.2%	0	-2.3%
修繕工事費	335	2.9%	316	2.6%	-19	-5.9%
管理委託料	218	1.9%	212	1.7%	-6	-2.9%
管理組合費	554	4.7%	555	4.6%	1	0.2%
その他賃貸事業費用	112	1.0%	122	1.0%	10	9.6%
減価償却費	1,824	15.5%	1,750	14.4%	-73	-4.1%
賃貸事業費用(b)	5,357	45.5%	5,224	42.9%	-132	-2.5%
資産運用報酬	421	3.6%	439	3.6%	18	4.3%
一般事務・資産保管委託報酬	74	0.6%	76	0.6%	1	2.6%
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	-
信託報酬	43	0.4%	41	0.3%	-2	-5.4%
その他営業費用	105	0.9%	160	1.3%	54	51.9%
営業費用	6,009	51.0%	5,949	48.9%	-60	-1.0%
営業利益	5,763	49.0%	6,224	51.1%	461	8.0%
賃貸事業損益(a-b)	6,415	54.5%	6,949	57.1%	533	8.3%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	8,239	70.0%	8,699	71.5%	459	5.6%
営業外収益	10	0.1%	44	0.4%	33	308.5%
支払利息(投資法人債利息含む)	1,402	11.9%	1,539	12.6%	136	9.8%
融資手数料	147	1.2%	125	1.0%	-21	-14.4%
投資法人債発行費償却	20	0.2%	23	0.2%	3	17.5%
その他営業外費用	3	0.0%	2	0.0%	-1	-39.5%
営業外費用	1,573	13.4%	1,691	13.9%	117	7.5%
経常利益	4,201	35.7%	4,577	37.6%	376	9.0%
特別損失	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	4,201	35.7%	4,577	37.6%	376	9.0%
当期純利益	4,200	35.7%	4,576	37.6%	376	9.0%
当期未処分利益	4,226	35.9%	4,602	37.8%	375	8.9%
1口当たり分配金	5,876円		6,400円		524円	
	(715,000口)		(715,000口)		(一口)	

1. 賃料等収入

・第19期末保有物件	-327百万円
・新規入居等による増加分	+225百万円
・解約による減少分	-318百万円
・改定による増減分	-236百万円

(注)増減分には前期異動要因による当期変動分を含む

・第20期取得物件	+31百万円
・第21期取得予定物件	+820百万円

2. その他賃貸事業収入

・附加使用料	-57百万円
・解約違約金等	-62百万円

3. 賃貸事業費用

・第19期末保有物件	-139百万円
・外注委託費	-20百万円
・水道光熱費	-38百万円
・減価償却費	-75百万円

(新宿スクエア;-38百万円、HDC神戸;-26百万円 他)

・第20期取得物件	+7百万円
-----------	-------

4. 営業外収益

・管理組合精算金	+35百万円
----------	--------

5. 支払利息

・借入金利息	+133百万円
--------	---------

6. 融資手数料

・期限前弁済手数料	-22百万円
-----------	--------

第21期の運用状況の予想の前提条件

- 保有資産: 第20期末保有57物件+第21期取得予定1物件=計58物件
- 月末稼働率の期中平均 94.6%
(解約予告済・新規契約済及び入居確定分のみを計上)
- 発行済投資口の総数 715,000口
- 総資産有利子負債比率 50.2%(第21期末時点)
※総資産有利子負債比率=(有利子負債額+第21期取得予定物件に伴う借入額)÷(第20期末総資産額+第21期取得予定物件取得価格)

第21期の運用状況の予想は、上記「第21期の運用状況の予想の前提条件」により算出したものであり、新規物件の取得又は既存物件の売却等により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金等は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注)金額は単位未満切捨て、百分比と増減率は小数第2位以下を四捨五入しています。

【参考】第22期(2012年12月期)の賃貸事業収支の見通し

解約・減額の影響により既存ポートフォリオの賃料等収入が減少するものの、第21期取得予定物件の通期寄与により賃貸事業損益は増益の見通し

(単位:百万円)

	第21期予想 2012年1月1日～6月30日		第22期予想 2012年7月1日～12月31日		対第21期予想増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
賃料等収入	11,520	94.6%	11,846	94.0%	326	2.8%
その他賃貸事業収入	653	5.4%	754	6.0%	100	15.4%
賃貸事業収入(a)	12,174	100.0%	12,601	100.0%	427	3.5%
公租公課	1,070	8.8%	1,063	8.4%	-6	-0.6%
諸経費	2,403	19.7%	2,587	20.5%	184	7.7%
外注委託費	493	4.1%	498	4.0%	5	1.1%
水道光熱費	675	5.5%	823	6.5%	148	22.0%
保険料	27	0.2%	28	0.2%	0	1.0%
修繕工事費	316	2.6%	326	2.6%	10	3.2%
管理委託料	212	1.7%	209	1.7%	-2	-1.3%
管理組合費	555	4.6%	556	4.4%	1	0.2%
その他賃貸事業費用	122	1.0%	144	1.1%	21	17.5%
減価償却費	1,750	14.4%	1,739	13.8%	-11	-0.6%
賃貸事業費用(b)	5,224	42.9%	5,390	42.8%	165	3.2%
賃貸事業損益(a-b)	6,949	57.1%	7,210	57.2%	261	3.8%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	8,699	71.5%	8,949	71.0%	249	2.9%
資本的支出	753	6.2%	750	6.0%	-3	-0.4%
減価償却前賃貸事業キャッシュフロー(NCF)	7,946	65.3%	8,199	65.1%	253	3.2%

1. 賃料等収入

・第20期末保有物件	-198百万円
新規入居等による増加分	+179百万円
解約による減少分	-242百万円
改定による増減分	-137百万円
・第21期取得予定物件	+525百万円
(注)増減分には前期異動要因による当期変動分を含む	

2. その他賃貸事業収入

・附加使用料	+119百万円
・解約違約金等	-16百万円

3. 水道光熱費

・電気代(東電料金改定に伴う増加含む)	+106百万円
---------------------	---------

第22期の賃貸事業収支の見通しの前提条件

- 保有資産: 第20期末保有57物件+第21期取得予定1物件=計58物件
- 月末稼働率の期中平均 95.1%
(第21期の想定に加えて一部新規テナント入居を見込む)

第22期の賃貸事業収支の見通しは、上記「第22期の賃貸事業収支の見通しの前提条件」により算出したものであり、新規物件の取得又は既存物件の売却等により、実際の賃貸事業収入、賃貸事業費用、賃貸事業損益、減価償却前賃貸事業損益(NOI)、減価償却前賃貸事業キャッシュフロー(NCF)等は変動する可能性があります。

(注)金額は単位未満切捨て、百分比と増減率は小数第2位以下を四捨五入しています。

第20期(2011年12月期)末貸借対照表

借入金の完全無担保化とコミットメントラインの増設により財務基盤を強化

(単位:百万円)

	第19期 2011年6月30日現在		第20期 2011年12月31日現在		対第19期増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
流動資産	28,817	8.0%	27,171	7.5%	-1,645	-5.7%
現金及び預金	14,619	4.1%	13,647	3.8%	-971	-6.6%
信託現金及び信託預金	13,832	3.8%	13,132	3.6%	-699	-5.1%
その他の流動資産	366	0.1%	391	0.1%	25	6.8%
固定資産	331,057	92.0%	333,357	92.4%	2,300	0.7%
有形固定資産	325,739	90.5%	328,084	91.0%	2,344	0.7%
不動産	147,879	41.1%	151,009	41.9%	3,129	2.1%
建物等	44,673	12.4%	44,361	12.3%	-312	-0.7%
土地	103,206	28.7%	106,648	29.6%	3,441	3.3%
信託不動産	177,859	49.4%	177,074	49.1%	-785	-0.4%
建物等	57,368	15.9%	56,583	15.7%	-785	-1.4%
土地	120,491	33.5%	120,491	33.4%	-	-
無形固定資産	4,802	1.3%	4,801	1.3%	-1	-0.0%
借地権	4,794	1.3%	4,794	1.3%	-	-
その他の無形固定資産	8	0.0%	7	0.0%	-1	-15.0%
投資その他の資産	515	0.1%	472	0.1%	-43	-8.4%
差入敷金保証金	49	0.0%	49	0.0%	-	-
その他	465	0.1%	422	0.1%	-43	-9.3%
繰延資産	129	0.0%	169	0.0%	40	30.9%
投資法人債発行費	129	0.0%	169	0.0%	40	30.9%
資産の部合計	360,004	100.0%	360,699	100.0%	694	0.2%
流動負債	40,279	11.2%	43,210	12.0%	2,930	7.3%
未払金等	2,526	0.7%	2,434	0.7%	-92	-3.7%
前受金	1,599	0.4%	1,759	0.5%	160	10.1%
短期借入金	10,000	2.8%	12,400	3.4%	2,400	24.0%
1年内返済予定の長期借入金	21,116	5.9%	17,616	4.9%	-3,500	-16.6%
1年内償還予定の投資法人債	5,000	1.4%	9,000	2.5%	4,000	80.0%
災害損失引当金	3	0.0%	-	-	-3	-100.0%
その他	35	0.0%	-	-	-35	-100.0%
固定負債	144,272	40.1%	141,848	39.3%	-2,424	-1.7%
預り敷金及び保証金	17,625	4.9%	17,859	5.0%	233	1.3%
長期借入金	84,147	23.4%	81,489	22.6%	-2,658	-3.2%
投資法人債	42,500	11.8%	42,500	11.8%	-	-
負債の部合計	184,552	51.3%	185,058	51.3%	505	0.3%
出資総額	171,339	47.6%	171,339	47.5%	-	-
剰余金	4,112	1.1%	4,300	1.2%	188	4.6%
純資産の部合計	175,452	48.7%	175,640	48.7%	188	0.1%
負債・純資産の部合計	360,004	100.0%	360,699	100.0%	694	0.2%

(単位:百万円)

1. 有利子負債

	第19期	第20期	増減
無担保借入金	110,863	111,505	642
有担保借入金	4,400	-	-4,400
無担保投資法人債	47,500	51,500	4,000
有利子負債合計	162,763	163,005	242

(注)有担保借入金4,400百万円は2011年7月8日に期限前弁済を行っています。

2. 有利子負債比率等

	第19期	第20期	増減(ポイント)
有利子負債比率(出資総額ベース)	48.7%	48.8%	0.0
総資産有利子負債比率	45.2%	45.2%	-0.0
総資産有利子負債比率(評価損益ベース)	47.5%	47.6%	0.1
長期固定比率	77.8%	76.1%	-1.7

(注1)有利子負債比率(出資総額ベース)=有利子負債÷(有利子負債+出資総額)

(注2)総資産有利子負債比率=有利子負債÷期末総資産

(注3)総資産有利子負債比率(評価損益ベース)=有利子負債÷(期末総資産+不動産評価損益)

(注4)長期固定比率=1年超長期固定金利有利子負債÷有利子負債

3. 現預金の状況

(単位:百万円)

	第19期	第20期	増減
現金及び預金(信託含む)	28,451	26,780	-1,671
うち預り敷金及び保証金(運用敷金除く)	13,625	13,859	233

(注)第19期・第20期における運用敷金相当額は4,000百万円

4. コミットメントラインの状況

(単位:百万円)

	第19期	第20期	増減
借入極度額(総額)	16,000	28,000	12,000
借入残高	-	-	-
未使用残高	16,000	28,000	12,000
契約先			
みずほコーポレート銀行、りそな銀行、 三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行	16,000	16,000	-
三井住友銀行、あおぞら銀行、 みずほ信託銀行	-	12,000	12,000

(注)三井住友銀行、あおぞら銀行とは2011年6月29日付、みずほ信託銀行とは2011年9月27日付にて新規契約。極度額は各行40億円で個別に契約。第20期末時点ですべて未利用。

5. 投資口の状況

	第19期	第20期	増減
発行済投資口総数(口)	715,000	715,000	-
1口当たり純資産額(円)	245,387	245,651	264

(注)金額は単位未満切捨て、構成比と増減率は小数第2位以下を四捨五入しています。



Japan Prime Realty Investment Corporation

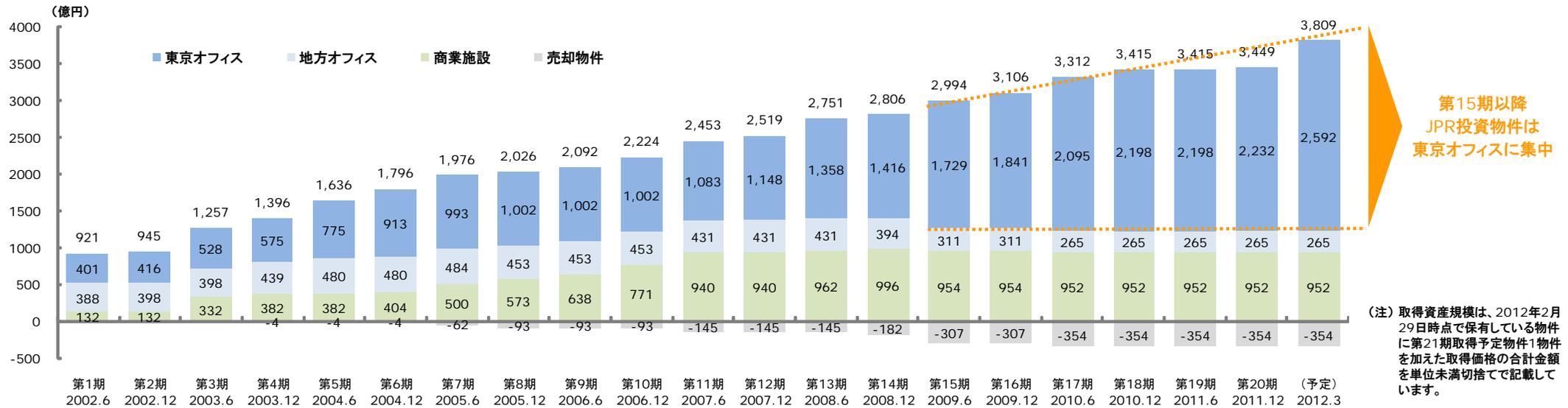
第20期(2011年12月期)の運用状況

20th

ポートフォリオ拡大の軌跡

上場以降、安定したペースで資産規模を拡大し、近年は東京オフィスへの集中投資によりポートフォリオの安定性を向上
 第20期・第21期には都心優良立地物件をオフィス平均水準を上回る償却後利回りで取得し、1口当たり分配金を向上

取得資産規模の推移



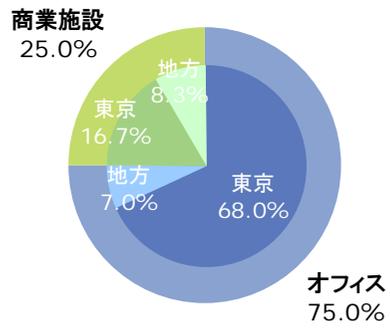
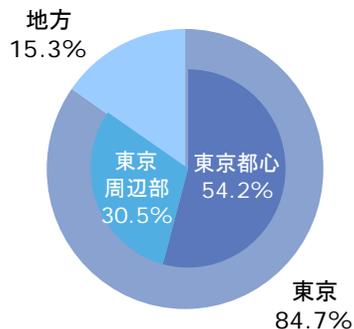
ポートフォリオ運用基準

地域別目標投資割合

東京: 80~90% 地方: 20~10%

用途別目標投資割合

オフィス: 70~90% 商業: 30~10%



第20期取得物件

銀座三和ビル (持分取得)



所在地	東京都中央区銀座4-6-1
竣工	1982年10月
取得価格	3,400百万円
NOI利回り	3.77% (第20期NOIを日割計算)
償却後利回り	3.65% (第20期償却後利益を日割計算)
取得年月	2011年8月

※ 本投資法人は、本敷地全体の18.35%の敷地利用権を有しており、本建物全体については、26.61%の専有部分の持分割合と18.35%の共用部分の持分割合を有しています。



東京メトロ銀座線・日比谷線「銀座」駅 至近

(注) 上記グラフは、2012年2月29日時点で保有している物件に第21期取得予定物件1物件を加えた取得価格による比率を表しています。

第21期取得予定物件

ポートフォリオの質の向上と収益の安定性を高めるため、都心最高立地物件の底地取得を予定

(仮称)大手町1-6計画(底地)

1. 物件概要

所在地	東京都千代田区大手町一丁目6番6外6筆
面積	11,034.78㎡
所有形態	所有権

2. 地上権設定契約概要

契約形態	普通借地契約/地上権
契約期間	70年
更新料等	更新料、建替承諾料、名義書換料なし

3. 取引概要

取得先	有限会社東京プライムステージ (東京建物・大成建設の出資するSPC)
資産の種類	信託受益権
取得価格	36,000百万円(予定)
鑑定評価額	36,900百万円(2012年1月31日時点)
取得日	2012年3月12日(予定)

4. 収支想定

NOI利回り	3.62%
償却後利回り	3.62%

5. 計画建物概要

構造・規模	S造、RC造一部SRC造地下6階付38階建 延床面積約198,000㎡
用途	事務所・ホテル・店舗・駐車場

現在、超高層複合ビルの開発計画が進行中であり、2014年4月末に竣工予定。オフィス部分には国内有力金融機関、上層階には国際級ホテルが入居予定。

- J-REIT 物件の中でも都心最高立地のプライム物件
- 償却後利回りはJPRのオフィス平均水準を上回り、鑑定評価額以下の価格にて取得
- 底地の所有形態による長期・安定的な収益

外観パース



位置図



(仮称)地下プラザ イメージ



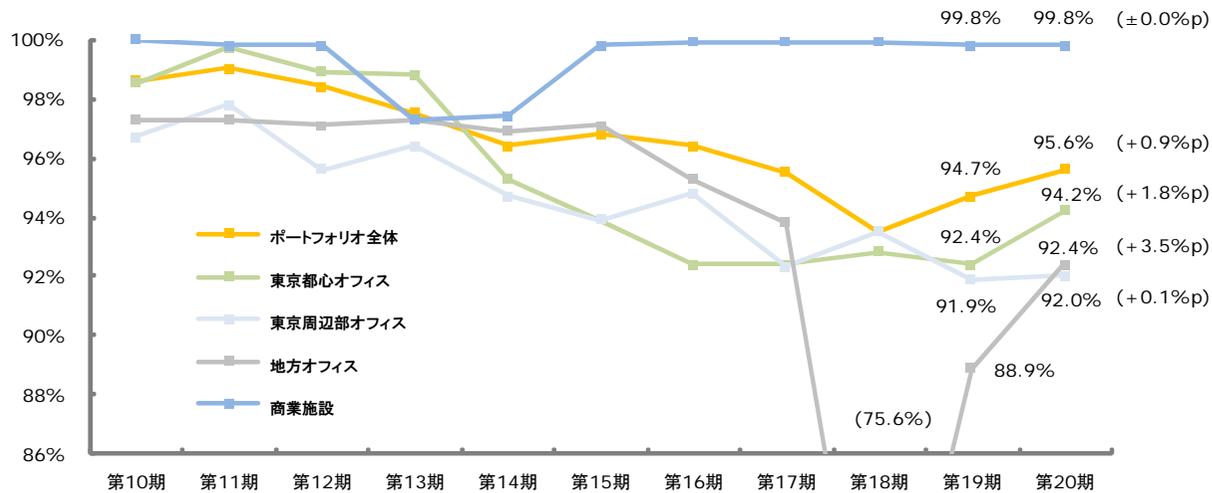
(仮称)大手町の森 イメージ



稼働率と契約異動の推移

東京都心及び地方オフィスにてリースアップが順調に進み、第20期末稼働率は対前期比+0.9%ポイント改善

用途別・地域別期末稼働率の推移



- ポートフォリオ平均稼働率は対前期比で0.9%ポイント上昇
- 地域別では、地方オフィスで対前期比+3.5%ポイント、東京都心で+1.8%ポイントと大幅上昇

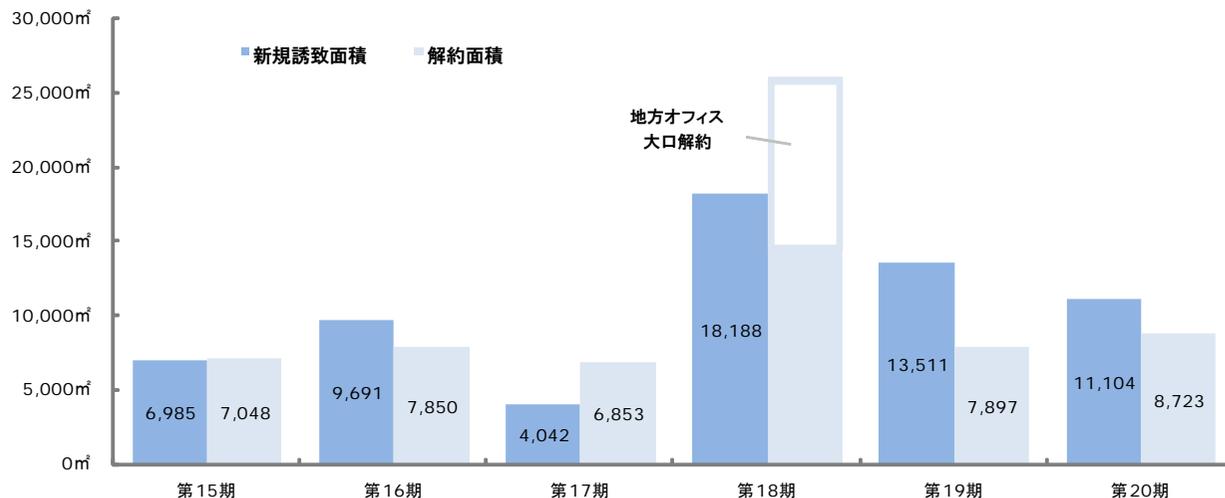
(稼働率が変動した主な物件)

	第19期 2011.6	第20期 2011.12	差異
新宿スクエアタワー	83.7%	99.1%	15.4%p
ビッグス新宿ビル	85.1%	97.3%	12.2%p
JPR上野イーストビル	71.8%	83.6%	11.8%p
JPR名古屋伏見ビル	66.6%	89.7%	23.1%p

(注1) 2011年12月末日現在で保有している物件の同日現在の賃貸条件に基づいて算出した同日現在の稼働率を記載しています。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入しています。

契約異動の推移



- 稼働率の維持・向上を最優先する方針に基づき新規誘致を促進し、前期に引き続き第20期においても2,000m²以上の入居超過。

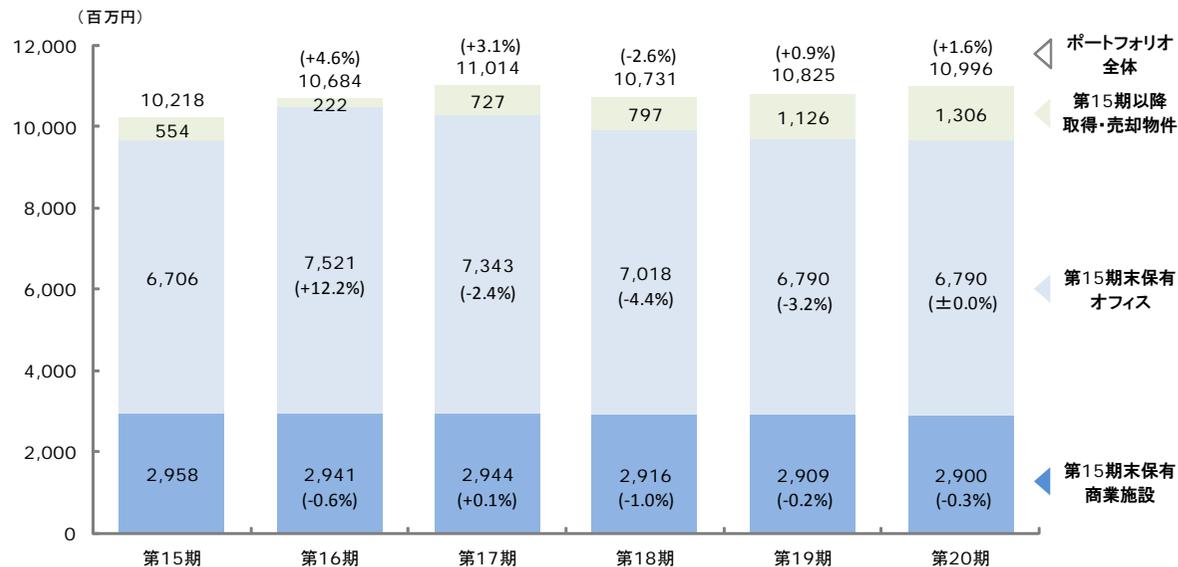
(第20期用途別・地域別内訳)

	新規誘致面積	解約面積	新規-解約面積
ポートフォリオ全体	11,104m ²	8,723m ²	2,381m ²
東京都心オフィス	4,762m ²	2,750m ²	2,012m ²
東京周辺部オフィス	3,959m ²	3,802m ²	157m ²
地方都市オフィス	2,383m ²	2,172m ²	211m ²
商業施設	0m ²	0m ²	0m ²

賃料等収入と賃料単価の推移

セームストアベースでの賃料等収入は稼働率の改善により横ばいにて推移するも、平均賃料単価は引き続き低下傾向

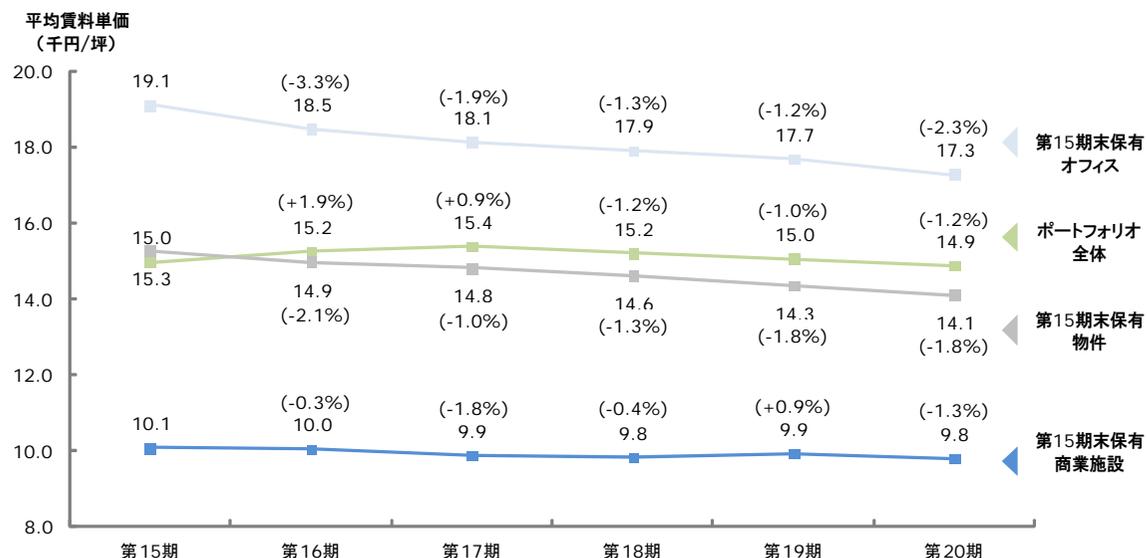
賃料等収入(第15期末保有物件)の推移



- ポートフォリオ全体の賃料等収入は新規物件取得により僅かに上昇
- 第15期末保有オフィスは、稼働率改善の影響により前期同水準を維持
- 商業施設は第15期以降、取得・売却の異動はなく、賃料等収入も安定して推移しており、ポートフォリオ全体の下支え効果を発揮

(注1) 左記グラフの「第15期末保有オフィス・同商業施設」は、第20期までに売買による入替えのあった物件を除外し、第15期末以降、継続保有している物件であり、当該物件における賃料等収入は賃料、共益費、駐車料等(附加使用料等の変動収入を除きます。)の合計を記載しています。「ポートフォリオ全体」は、各期の全物件(期中に取得・売却した物件を含みます。)の賃料、共益費、駐車料等(附加使用料等の変動収入を除きます。)の合計を記載しています。
 (注2) 金額は単位未満切捨て、括弧内の前期比は小数第2位以下を四捨五入しています。

平均賃料単価(第15期末保有物件)の推移



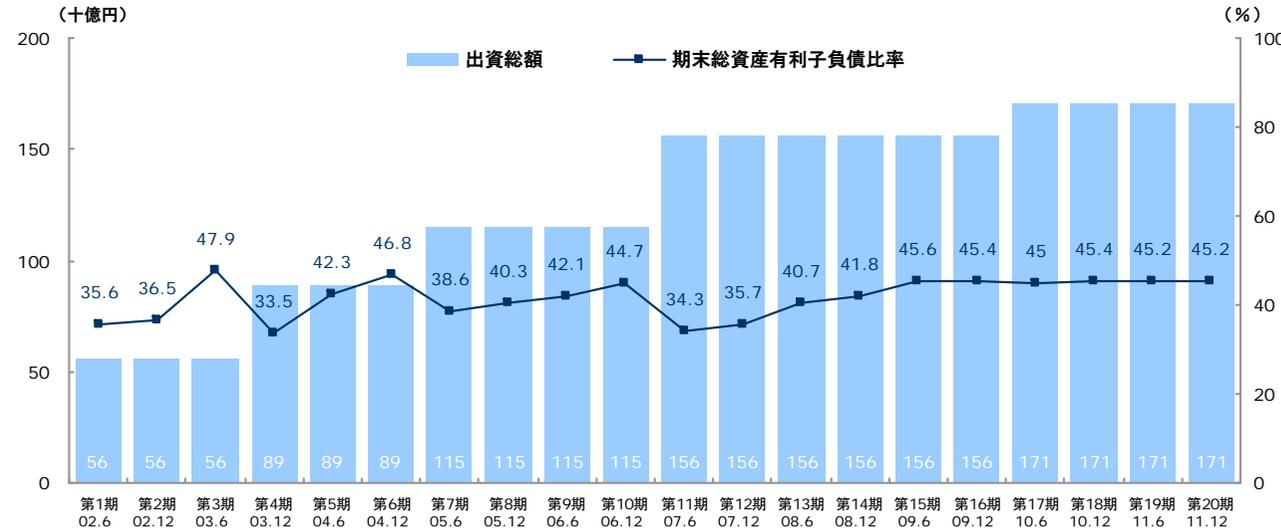
- ポートフォリオ全体の平均賃料単価は緩やかながら低下傾向が続く
- 第15期末保有オフィスの低下幅はやや大きく、第20期対前期比-2.3%
- 商業施設の賃料単価は、相対的に安定推移

(注1) 左記グラフの「第15期末保有物件・同オフィス・同商業施設」は、第20期までに売買による入替えのあった物件を除外し、第15期末以降、継続保有している物件であり、当該物件における平均賃料単価(各期末の共益費を含む月額賃料収入の稼働面積坪当単価)を記載しています。「ポートフォリオ全体」は、各期の全物件(期中に取得・売却した物件を含みます。)の平均賃料単価(各期末の共益費を含む月額賃料収入の稼働面積坪当単価)を記載しています。
 (注2) 括弧内の前期比は小数第2位以下を四捨五入しています。

財務状況

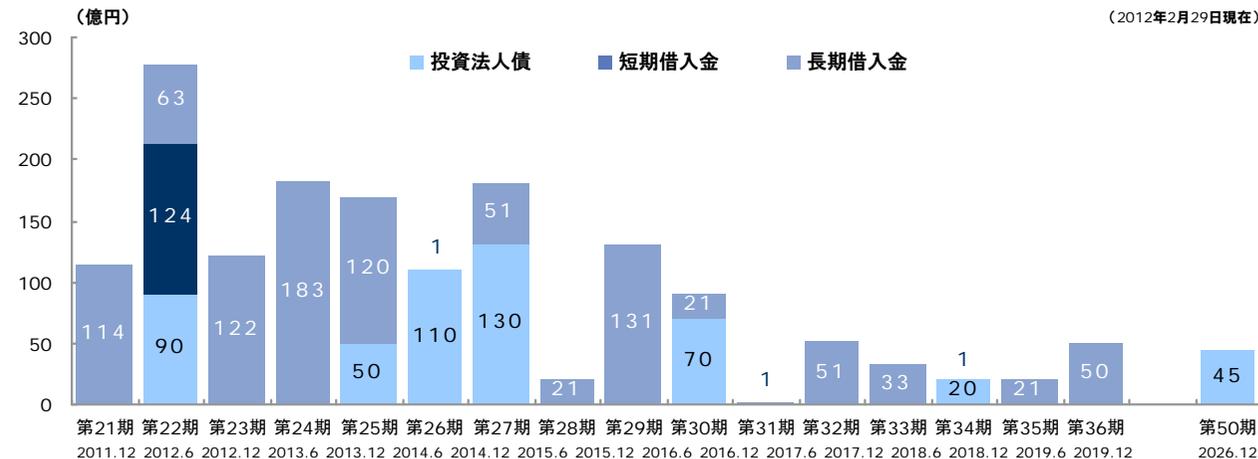
金利の長期固定化、満期分散により保守的な財務運営を継続し、高水準格付けを維持

出資総額と有利子負債比率及び期末総資産有利子負債比率の推移



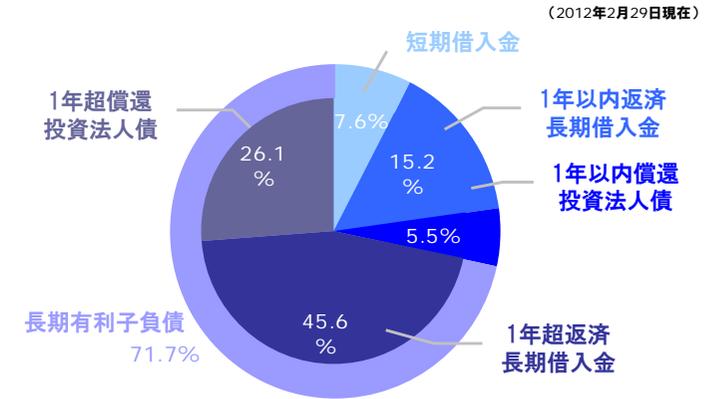
(注1) 期末総資産有利子負債比率(%)=有利子負債額÷期末総資産額
 (注2) 出資総額は、単位未満切捨てで記載しています。
 (注3) 有利子負債比率及び期末総資産有利子負債比率は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

有利子負債の返済期日の分散状況



(注) 単位未満切捨てで記載しています。

負債比率



	第19期 2011.6	2012.2.29
長期固定比率	77.81%	71.69%
長期有利子負債平均残存年数	3.69年	3.91年
長期有利子負債平均利率	1.85%	1.69%
有利子負債平均残存年数	2.95年	2.94年

(注) 長期有利子負債: 返済までの期間が1年超の有利子負債

取得格付

格付機関	発行体格付	アウトルック
(株)格付投資情報センター (R&I)	AA-	安定的
ムーディーズ・ジャパン(株) (Moody's)	A2	ネガティブ
スタンダード・&・プアーズ・レーティング・ジャパン(株) (S&P)	長期: A 短期: A-1	安定的

有利子負債の内訳

借入金を完全無担保化、コミットメントラインの借入極度額を280億円に増設

	借入先	第19期末残高	第20期末残高	摘要
短期借入金	株式会社りそな銀行	4,000	2,000	無担保 無保証 非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000	2,000	
	株式会社みずほコーポレート銀行	2,000	2,000	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	2,000	
	株式会社あおぞら銀行	-	2,000	
	株式会社三井住友銀行	-	1,400	
	みずほ信託銀行株式会社	1,000	1,000	
	小計	10,000	12,400	
長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	13,600	13,500	無担保 無保証 非劣後
	株式会社三菱東京UFJ銀行	12,668	12,585	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	7,000	7,000	
	全国共済農業協同組合連合会	7,000	7,000	
	株式会社三井住友銀行	5,800	5,750	
	アメリカン ファミリー ライフ アシュアランス カンパニー オブ コロンバス	5,000	5,000	
	株式会社福岡銀行	3,000	5,000	
	株式会社日本政策投資銀行	4,495	4,370	
	株式会社損害保険ジャパン	4,000	4,000	
	住友生命保険相互会社	4,000	4,000	
	株式会社中国銀行	3,000	3,000	
	みずほ信託銀行株式会社	3,000	3,000	
	全国信用協同組合連合会	3,000	3,000	
	オリックス銀行株式会社	3,000	3,000	
	太陽生命保険株式会社	3,000	3,000	
	株式会社西日本シティ銀行	3,000	3,000	
	株式会社新生銀行	2,000	2,000	
	株式会社八十二銀行	2,000	2,000	
	大同生命保険株式会社	2,000	2,000	
	株式会社あおぞら銀行	5,300	1,900	
	株式会社伊予銀行	1,000	1,000	
	明治安田生命保険相互会社	4,000	4,000	
			4,400	
	小計	105,263	99,105	
	借入金計	115,263	111,505	

(注)2011年10月1日にオリックス信託銀行株式会社はオリックス銀行株式会社に社名変更しています。

	銘柄	第19期末残高	第20期末残高	摘要	
投資法人債	第3回無担保投資法人債	5,000	5,000	無担保 無保証 非劣後	
	第5回無担保投資法人債	5,000	-		
	第6回無担保投資法人債	5,000	5,000		
	第7回無担保投資法人債	4,500	4,500		
	第8回無担保投資法人債	9,000	9,000		
	第9回無担保投資法人債	6,000	6,000		
	第11回無担保投資法人債	6,000	6,000		
	第12回無担保投資法人債	7,000	7,000		
	第13回無担保投資法人債	-	7,000		
	第14回無担保投資法人債	-	2,000		
		小計	47,500		51,500
		有利子負債合計	162,763		163,005

	既存契約先	借入極度額	契約期限	担保
既存契約先	株式会社みずほコーポレート銀行	4,000	2012年11月30日	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,000		
	株式会社りそな銀行	4,000		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	4,000		
	既存契約計	16,000		
新規契約先	株式会社三井住友銀行	4,000	2012年11月30日	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	4,000		
	みずほ信託銀行株式会社	4,000		
	新規契約計	12,000		
	コミットメントライン合計	28,000		

(注) 三井住友銀行、あおぞら銀行とは2011年6月29日付、みずほ信託銀行とは2011年9月27日付にて新規契約しています。

JPR投資口価格と出来高の推移 (2011年8月9日～2012年2月24日)



(注) 東証REIT指数等その他の数値は、2011年8月9日時点点を基準として指数化したものであり、相対パフォーマンスを示しています。



Japan Prime Realty Investment Corporation

今後の運用戦略

21th~

今後の運用方針

J-REIT保有物件では最高立地の一つとなる「(仮称)大手町1-6計画(底地)」を獲得することで、ポートフォリオクオリティが大幅に向上
DPU6,000円台を安定的に維持すべく、J-REITマーケットの回復に備え、資産の入れ替え及びNOIの更なる改善に取り組む

外部成長戦略

【マーケット認識】

- 震災後は一時期様子見の状態が広がりつつあったが、徐々に回復しつつある
- 流通市場での優良物件情報はまだ少ない状況
- 国内景気・不動産市況の見通しが弱含みで推移しているため、買主側は価格目線を上げ辛い状況
- 投資法人に関しては、投資口価格の低迷が資金調達の実現性を限定し、物件取得を制約する可能性

【JPR戦略】

- 償却後利益を重視した取得戦略を推進
- 売買市況は回復基調に移行しつつあり、暫くは物件取得の好機と判断
- 東京オフィスの取得検討を中心に、物件入替戦略により、継続的にポートフォリオの質の向上に取り組む
- スポンサーを始めとして、積極的な情報収集、市場動向の的確な把握、将来性を含めた投資価値の精査をし、投資判断を行っていく

内部成長戦略

【マーケット認識】

- オフィス賃貸市況は、新規需要がプラスで推移し、東京23区の空室率はほぼ横ばい
- 景気の先行き不透明感等から、短期的にオフィス需給の急激な好転は難しく、底ばいの状態が継続
- 耐震・省エネ性能等の重要性が高まっており、評価軸を踏まえた二極化が進展
- 好立地商業店舗の一部では、ほぼ底打ちの状況

【JPR戦略】

- リーシング強化策が奏功し、地方オフィスに続き都心オフィスの稼働率を改善
- テナント誘致実績が仲介業者とのリレーションを一層円滑にし、増加傾向にある仲介業者からのテナント情報を戦略的にリーシング強化物件に誘引
- 東京建物を中心としたPM会社各社との緊密な連携を図り、東京オフィスを重点的にリーシング活動に取り組む
- 効率的管理体制の見直し、省エネ対策の徹底した推進等により、賃貸事業費用の圧縮に取り組む

財務戦略

【マーケット認識】

- 欧州債務問題や世界的な景気後退懸念の影響により、投資口価格は低調に推移
- 金融機関からの資金調達環境は極めて良好

【JPR戦略】

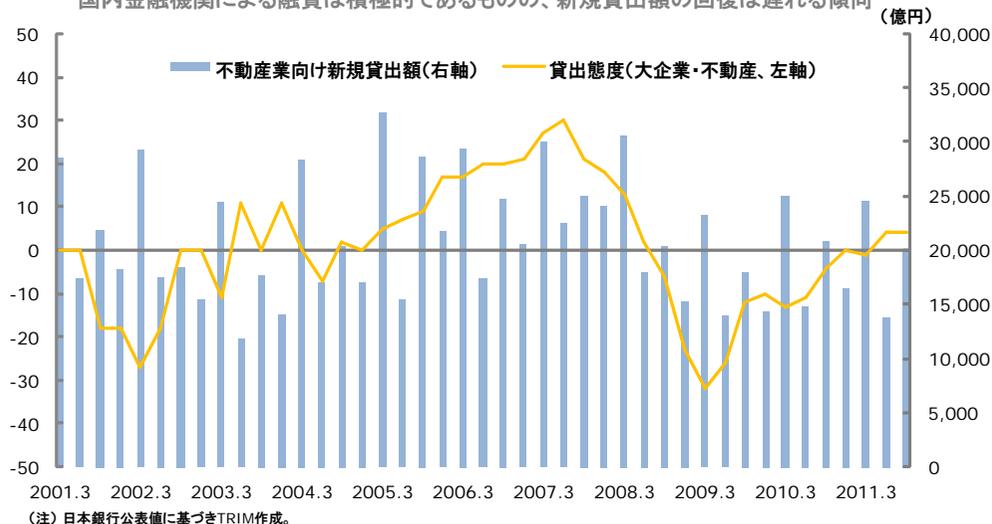
- 「(仮称)大手町1-6計画(底地)」取得資金はブリッジローン後に長期固定化
- 良好な資金調達環境を背景に、借入コスト圧縮、デュレーション長期化を推進
- シンジケートローン活用による資金調達先の拡充
- DPU・BPS希薄化に留意のうえ、優良物件の取得、既存賃貸収益の底打ち及び投資口価格の動向を見極め、エクイティファイナンスには慎重に対応

オフィス売買マーケットの環境

金融機関の資金調達環境は良好であり、J-REITによるスポンサーからの物件取得が不動産取引を牽引

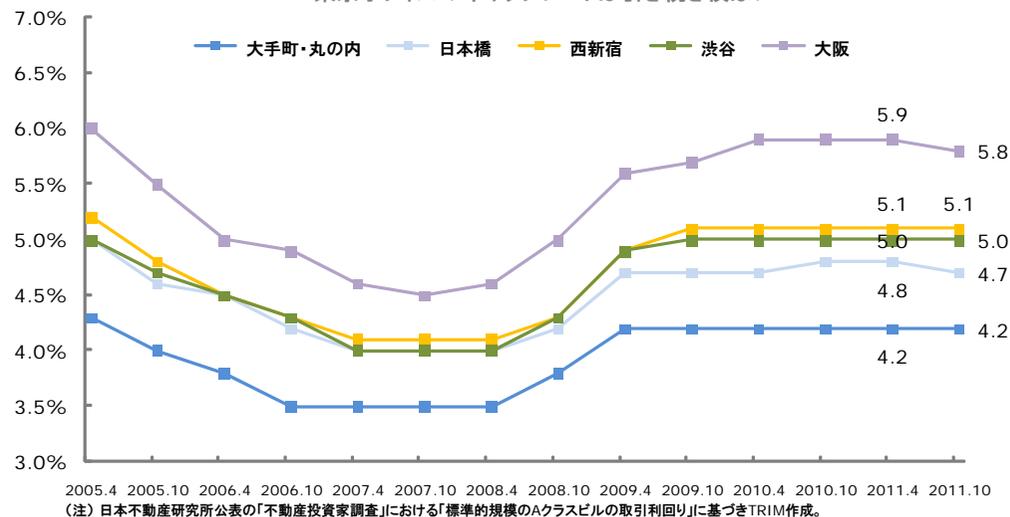
国内金融機関の貸出態度

国内金融機関による融資は積極的であるものの、新規貸出額の回復は遅れる傾向



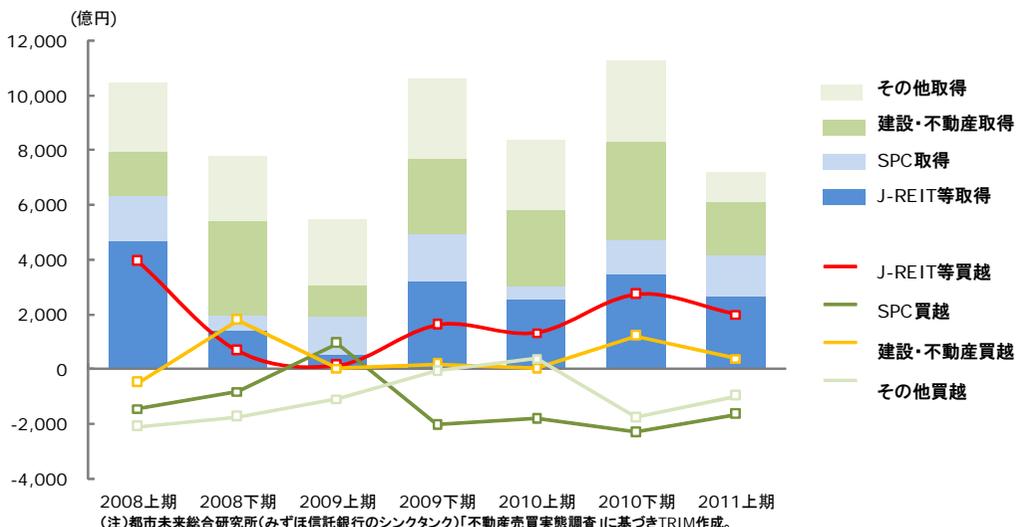
オフィスキャップレートの推移

東京オフィスのキャップレートは引き続き横ばい



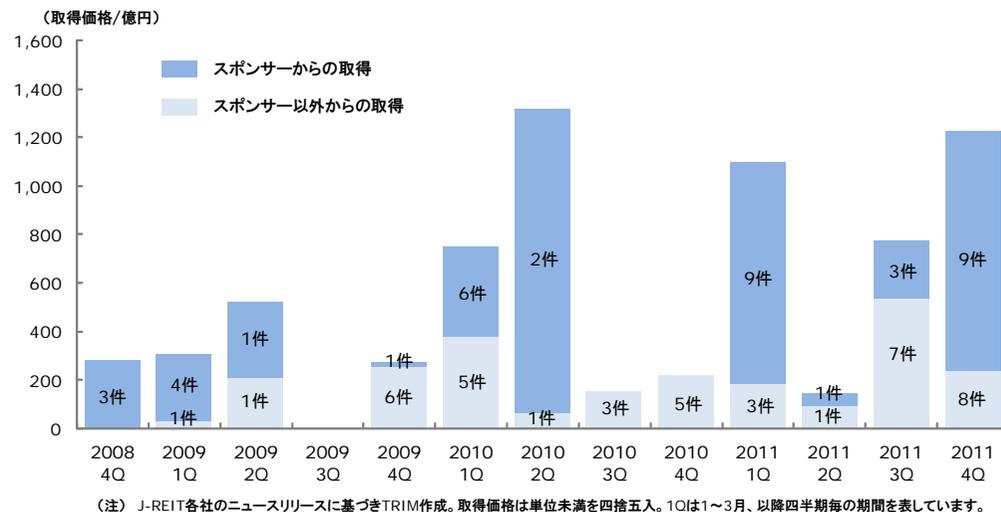
業種セクター別取得額・買越額の推移

直近1年間のJ-REIT等取得額約6千億円、買越額は約4千7百億円と業種セクター別で最大



Jリートによる東京オフィスの取得実績の推移

取得規模は増加傾向にあり、スポンサーからの物件取得が牽引

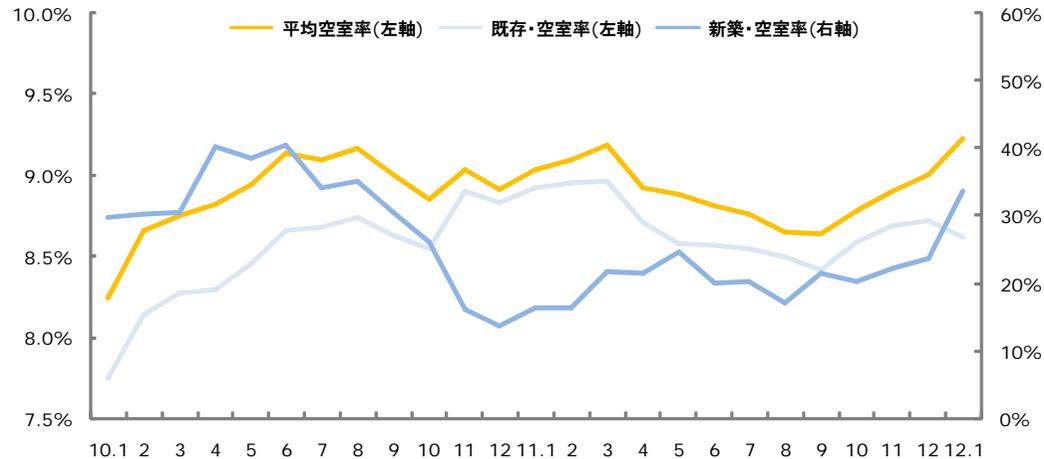


オフィス賃貸マーケットの環境

オフィス賃貸マーケットの回復は遅れているものの、堅調な新規需要により緩やかな回復が期待される

空室率の推移

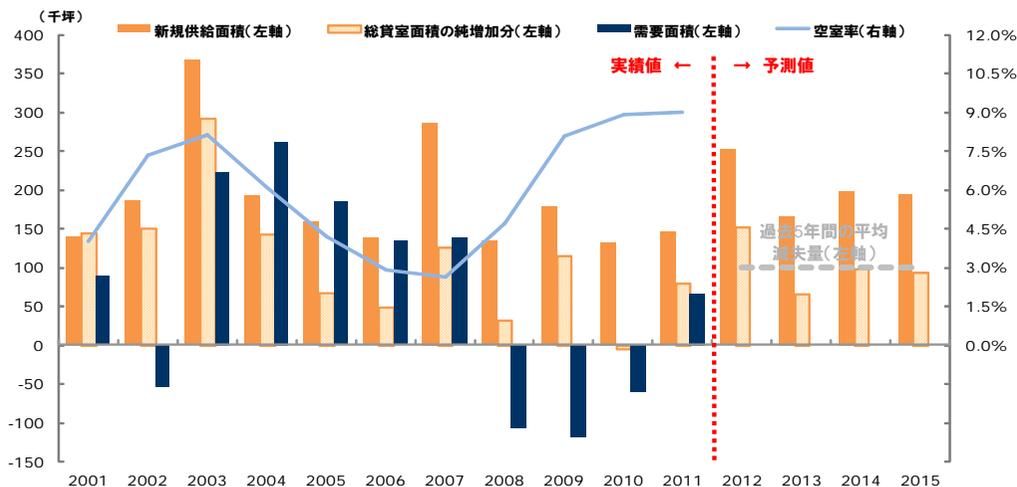
新築ビルの供給及び既存ビルの二次空室の影響により
東京オフィスの平均空室率は足元で上昇傾向



(注) 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TRIM作成。

オフィス需給動向

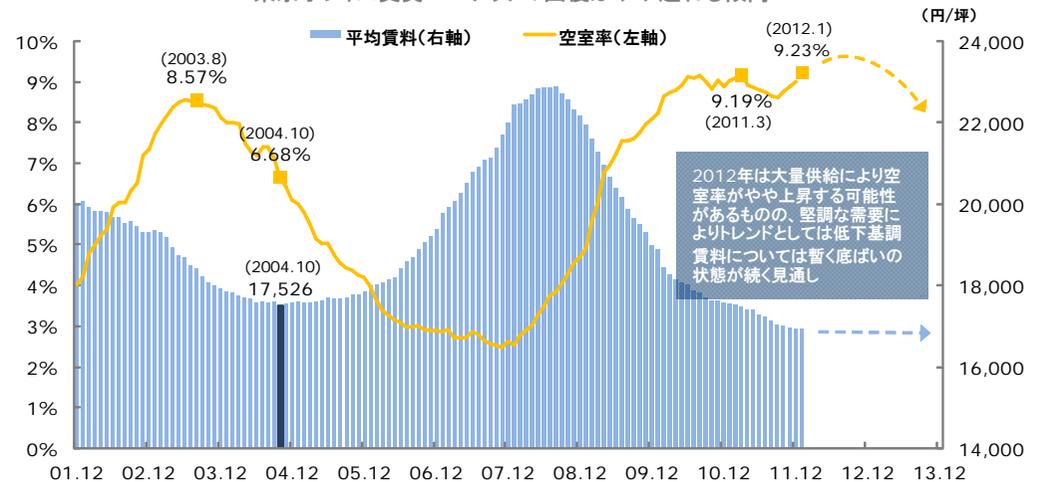
東京オフィスの新規需要は4年振りに増加。2012年は大量供給となるものの
過去平均減失量から推計した総貸室面積の純増加分のマーケットに与える影響は限定的



(注) 2011年までのデータは三鬼商事公表の「オフィスレポート(東京ビジネス地区)」に基づきTRIM作成、2012年以降のデータはTRIM調査に基づき作成。

空室率と賃料の推移

東京オフィス賃貸マーケットの回復はやや遅れる傾向



(注) 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TRIM作成。予想はTRIM作成。

第三者機関によるマーケットビュー

東京23区のオフィス市場の見通し

- 2012年は約290千坪の大量供給となる見込みだが、想定減失量を考慮した総貸室面積の純増加分は約220千坪となると考えられる
- 企業合併・事業再編に伴う事業所集約やBCP対応での移転が活発化
- 2012年の新規需要量は、復興需要による景気回復が好影響を及ぼし、2011年を上回る195千坪と予想される
- 2012年の大量供給の消化は難しく、空室率は横ばいの7.5%になる
- 2011年に空室率が天井を打ったことや景気回復を受けて、平均成約賃料は2012年には底打ちすると予想される
- 2013、2014年は復興需要による好影響が一巡し、雇用もやや弱まることから、新規需要量は徐々に減少していくが、新規供給は抑制される
- 空室率は高止まりから脱却して緩やかに低下し、2014年末には6.3%になると予測される

(注) 住信基礎研究所作成の「不動産マーケットリサーチレポート(調査時点:2011年10月)」に基づきTRIM作成。

外部成長戦略①

物件の入れ替えを検討しつつ、ポートフォリオの質の向上と収益の安定に寄与する優良物件への厳選投資を推進

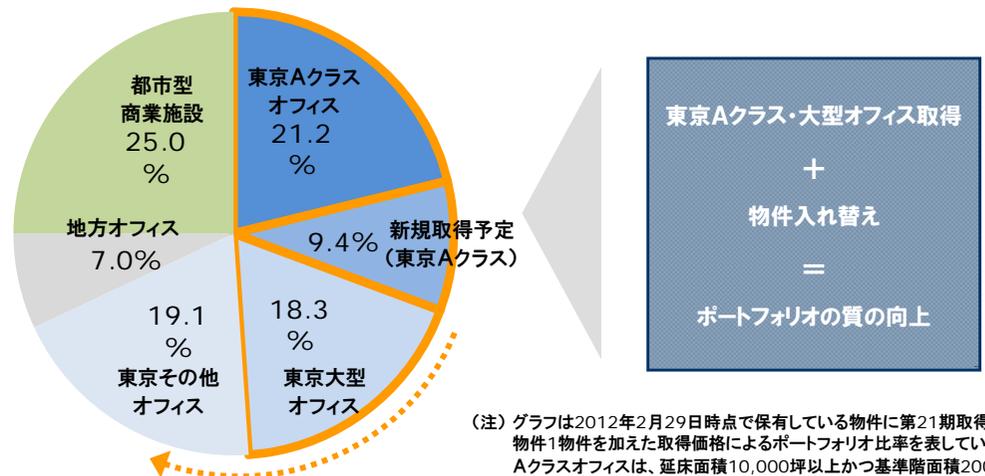
マーケット	<ul style="list-style-type: none"> ■ 売買市況は回復基調に移行しつつあり、暫くは物件取得の好機と判断
ターゲット	<ul style="list-style-type: none"> ■ ポートフォリオの質の向上と収益の安定性を高めるため、東京都心オフィスへの投資に注力 ■ 近年の投資は東京オフィスに集中しているものの、都心型商業施設と優良な地方オフィスについても、引き続き検討を進める
チャネル	<ul style="list-style-type: none"> ■ JPRでは、流通市場とスポンサーチャネルから多くの取得実績を有しており、引き続き独自のソーシング力とスポンサーチャネルを効果的に活用しながら優良物件へ厳選投資していく方針
選定方針	<ul style="list-style-type: none"> ■ 立地・規模・スペックを厳格に評価し、市況低迷期における耐性の高さや市況反転期における収益の伸びしろの大きさに着目 ■ スポンサーからの情報入手物件においては、JPRとしての適性・目線に合う物件を厳格に選定 ■ 取得利回りは、DPUへの貢献度に留意し、償却後利回りを重視
入替	<ul style="list-style-type: none"> ■ 強い投資意欲を持つ買い手との情報交換を推進 ■ 1口当たりNAVの改善を企図した物件の入れ替えを積極的に検討

取得ターゲット

<h4>東京エリアのコア・オフィス</h4> <ul style="list-style-type: none"> • 投資戦略のメインターゲット • Aクラス、築浅の質の高いオフィスを中心に検討 <p>JPR原宿ビル JPR日本橋堀留ビル ビッグス新宿ビル</p> 	<h4>都市型商業施設</h4> <p>繁華性の高い立地、テナント代替力のある都心型物件に限定</p> <p>川崎ダイスビル</p> 	<h4>優良地方オフィス</h4> <p>マーケットの中期的安定性があり、希少性の高い物件に限定</p> <p>JPR博多ビル</p> 
---	--	---

ポートフォリオ比率(取得価格)

「(仮称)大手町1-6計画(底地)」の取得によりポートフォリオの質が向上

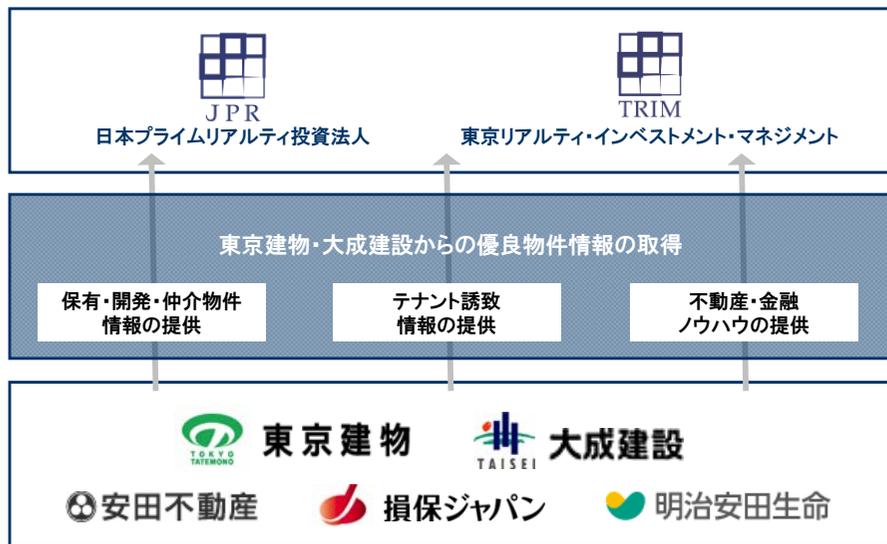


(注) グラフは2012年2月29日時点で保有している物件に第21期取得予定物件1物件を加えた取得価格によるポートフォリオ比率を表しています。Aクラスオフィスは、延床面積10,000坪以上かつ基準階面積200坪以上、大型オフィスは基準階面積100坪以上を対象とし、新規取得予定物件は立地・用途・所有形態を勘案し、東京Aクラスとしています。

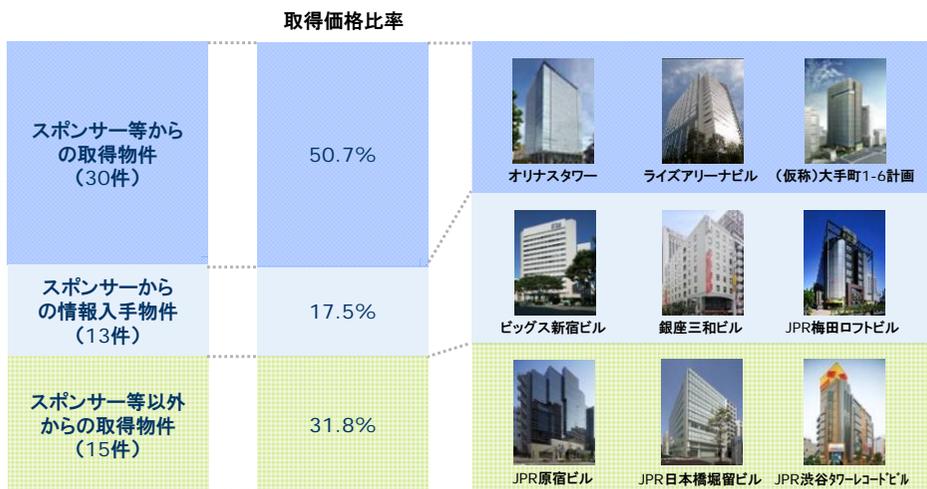
外部成長戦略②

ポートフォリオの質の向上を図るべく、スポンサーパイプライン活用による優良物件情報の取得を積極化

スポンサーパイプライン



ポートフォリオ物件の取得チャンネル



(注) 取得価格比率は、2012年2月29日時点で保有している物件に第21期取得予定物件1物件を加えた取得価格による比率を表しています。

東京建物における主な開発物件

プロジェクト名	竣工年月(予定)	延床面積(m ²)
大崎センタービル	2009.3	37,798
TIX TOWER UENO	2010.8	23,921
東京建物八重洲ビル	2011.11	23,350
中野セントラルパーク	2012.5	190,602
(仮称)日本橋本町3丁目プロジェクト	2012.7	6,489
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	2012.9	110,000
(仮称)京橋3-1プロジェクト	2013.3	117,526
(仮称)大手町1-6計画	2014.4	198,000
(仮称)京橋二丁目プロジェクト	-	118,140

(注) 延床面積はプロジェクト全体の面積を表しています。

(仮称)京橋3-1プロジェクト (東京都中央区)

JR東京駅至近、東京メトロ銀座線京橋駅直結の交通利便性を活かし、東京駅前エリアで最大級となる約3,300m²(約1,000坪)の基準階オフィス有する大規模複合プロジェクト



中野セントラルパーク (東京都中野区)

JR中野駅至近の警察大学校などの跡地の一部(約3.5ha)に商業・コンベンション機能を備えた先進的な大規模複合オフィスビルを開発するプロジェクト

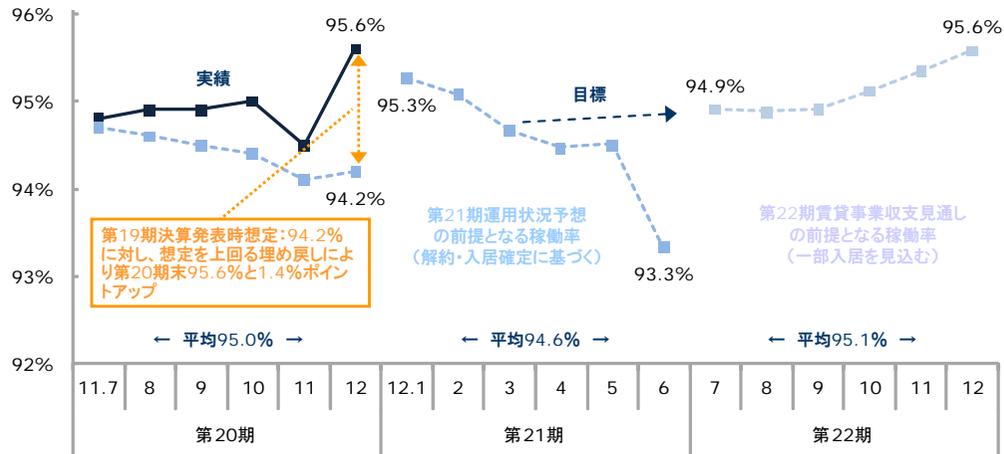


内部成長戦略

東京オフィスの稼働率には上積みの余地があり、賃料減額等により弱含む既存賃貸事業収益の減少をカバー

ポートフォリオ稼働率の見通し

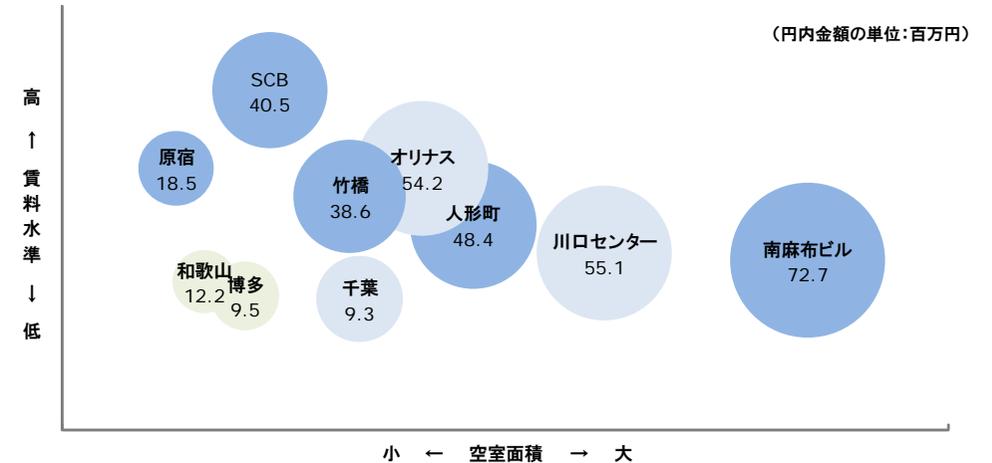
東京オフィスの稼働率はまだ低水準であり、更に上積みの余地あり
想定を上回る実績を残していることから、今後、更なるリースアップに取り組む



(注) 第21期は解約予告済、新規契約済及び入居確定分のみ計上。第22期は第21期想定に加えて一部新規入居を見込んでいます。

リーシング強化物件

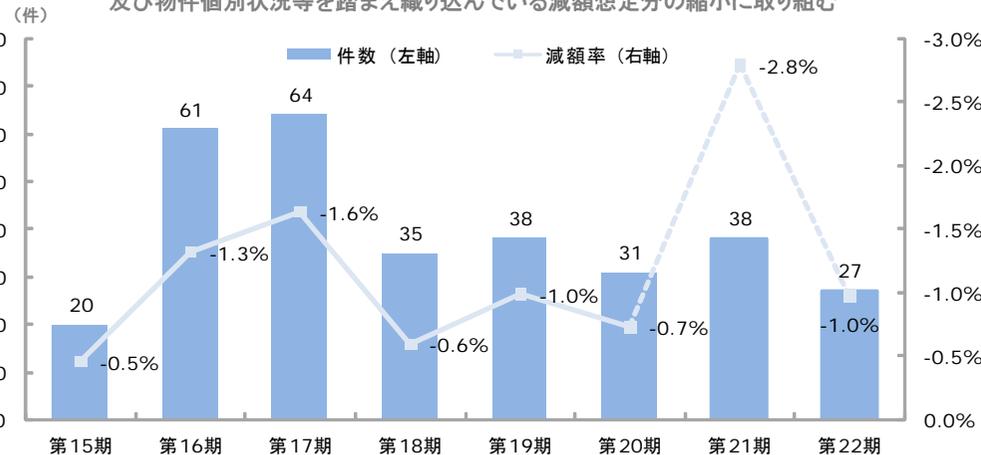
収益寄与度の高い東京都心・東京周辺部オフィスを重点的にリーシング



(注) 各物件の数値は、第21期(2012年6月期)以降の見通しにおいて、稼働率が98%まで上昇した場合の想定賃料等収入の通期寄与額を表しています。

減額改定による賃料減額率

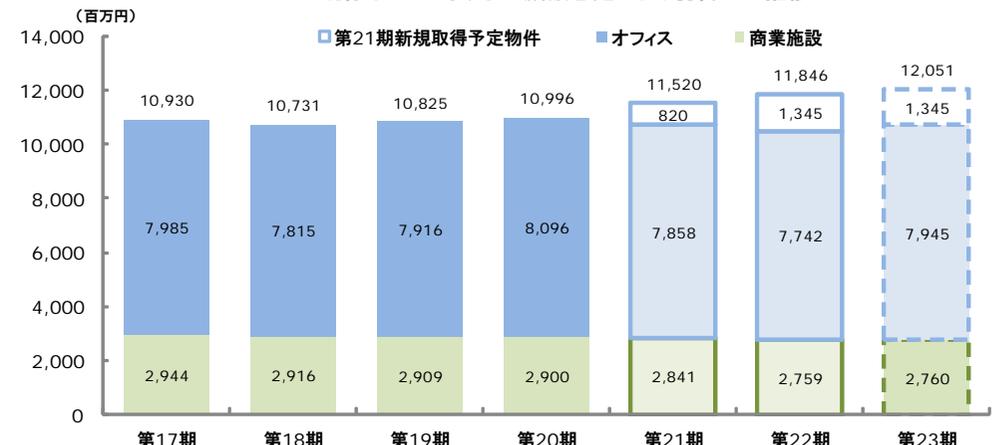
第17期をピークに減額件数・減額率ともに減少傾向。第21期以降、マーケットの見通し及び物件個別状況等を踏まえ織り込んでいる減額想定分の縮小に取り組む



(注) 減額率は、各決算期末における総月額賃料(共益費込)に対する減額改定額の比率を表しています。第21期・第22期の見通しには、減額確定分に加え一部減額想定分を見込んでいます。

ポートフォリオ全体の賃料等収入の推移

大規模物件取得により賃料等収入は大幅に増加するものの
既存ポートフォリオは減額想定により弱含むで推移



(注) 第23期賃料等収入は、第22期想定に加えてフリーレント解消分のみを見込んでいます。単位未満切捨てで記載しています。

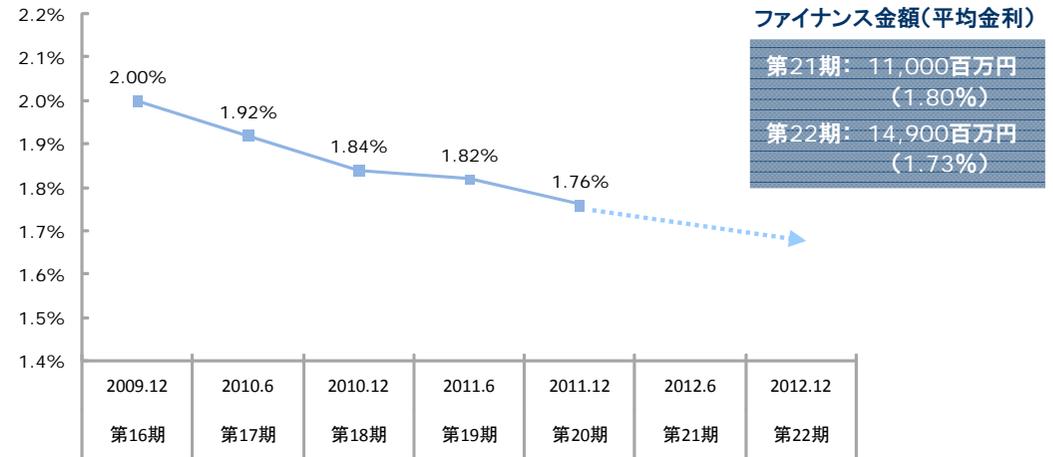
財務戦略

良好な資金調達環境を最大限享受し、デュレーションの長期化、平均調達金利の圧縮に取り組む

財務戦略の基本方針

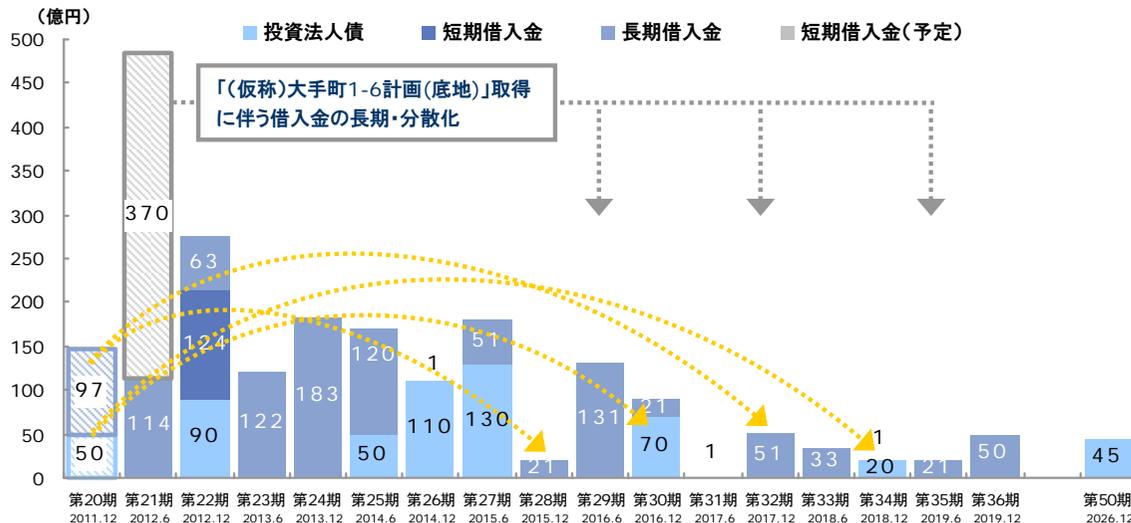
- 「(仮称)大手町1-6計画(底地)」の取得資金はデットにて調達予定
短期極度枠利用によるブリッジローン後、パーマネントローンへ移行
- 融資協定の全面改正による資金調達の柔軟性向上
- リファイナンスによる金利の圧縮
- 金利の長期固定化と返済期日の分散・平準化
- コミットメントライン(280億円)の維持
- シンジケートローン活用による調達先の拡充

長期有利子負債の平均金利の推移



(注) 有利子負債(1年内返済を含む)の平均金利を表しています。

有利子負債の返済期日の分散と金利の圧縮



(注) 単位未満切捨てで記載しています。

第20期のリファイナンス概要

借入金

	リファイナンス前	リファイナンス後	
借入金額	60億円	50億円	10億円
金利	1.734%	1.184%	0.924%
借入期間	5年	6年	4年
借入日	2006.8.29	2011.8.29	2011.8.29
元本返済期日	2011.8.29	2017.8.29	2015.8.29

投資法人債

	リファイナンス前	リファイナンス後	
借入金額	50億円	70億円	20億円
金利	1.440%	0.950%	1.340%
借入期間	7年	5年	7年
借入日	2004.11.4	2011.10.25	2011.10.25
元本返済期日	2011.11.4	2016.10.25	2018.10.25

持続的成長に向けて

エクイティファイナンスはDPU、EPS希薄化に留意し、「優良物件取得」「既存収益の底打ち」「投資口価格回復」の好機を狙う

		第18期 (2010年12月)	第19期 (2011年6月)	第20期 (2011年12月)	第21期 (2012年6月)	第22期 (2012年12月)	第23期～ (2013年6月～)	
外部成長	取得	<ul style="list-style-type: none"> ■「東京建物横浜ビル」取得 ■「ビッグス新宿ビル」持分取得(100%所有化) 		<ul style="list-style-type: none"> ■「銀座三和ビル」持分取得 		<ul style="list-style-type: none"> ■「(仮称)大手町1-6計画(底地)」取得(予定) 	ポートフォリオの質的向上を優先 Aクラス、築浅質の高いオフィス取得 + 資産入れ替え	
	売却	流通市場における優良物件は僅少 厳選検討の結果、新規取得を見送り		<ul style="list-style-type: none"> ■ 強い投資意欲持つ買い手との情報交換 	スポンサーチャネルからの取得検討を推進	NAVの改善を図るべく資産の入れ替えを推進		
内部成長	テナント誘致 減額対応		<ul style="list-style-type: none"> ■ 地方オフィスのリースアップ 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 都心オフィスのリースアップ 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 南麻布ビルの解約 	既存賃貸収益底打ち リースアップによる収益上積み + コスト圧縮によるNOI向上	
	運営コスト	第18期は地方オフィスの大口解約の影響により解約超過 以後、リーシング強化により入居超過となり、稼働率は徐々に上昇			マーケットの回復長期化に伴い、解約・減額を想定稼働率の引き上げによる収益の上積みを図る	既存ポートフォリオ収益が弱含み、NOIを圧迫更なる賃貸事業費用の圧縮を推進		
財務戦略	デット	<ul style="list-style-type: none"> ■ 期限前弁済(相対的高金利借入) 		<ul style="list-style-type: none"> ■ CL280億円に増設 ■ 融資協定改正(機動的借入体制構築) 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 大手町ファイナンス(デット調達予定) 	エクイティファイナンスはDPU、EPS希薄化に留意 「優良物件取得」 「既存収益の底打ち」 「投資口価格回復」 の好機を狙う	
	エクイティ			デュレーションの長期化、平均調達金利の引き下げ				
EPS		@5,649	@5,609	@5,874	@6,400			
DPU		@5,680	@5,611	@5,876	@6,400	DPU@6,000円台の安定化		
		第18期をボトムに緩やかながらDPUを増加(第19期に計上した震災関連費用を除く)						
1口当たりNAV (配当後)		@217,347	@215,634	@214,353		鑑定評価額以下での取得による優良物件の積み上げ 物件入れ替えによる含み損の圧縮		
投資口価格 (各期末時点)		@250,000	@213,000	@181,300		BPS(配当後)への投資口価格回復を期待		



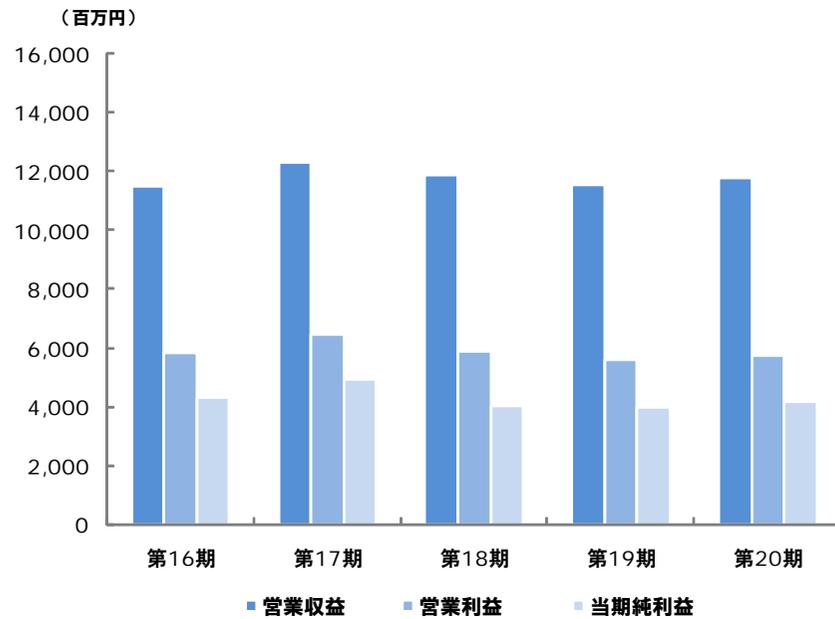
Japan Prime Realty Investment Corporation

参考資料

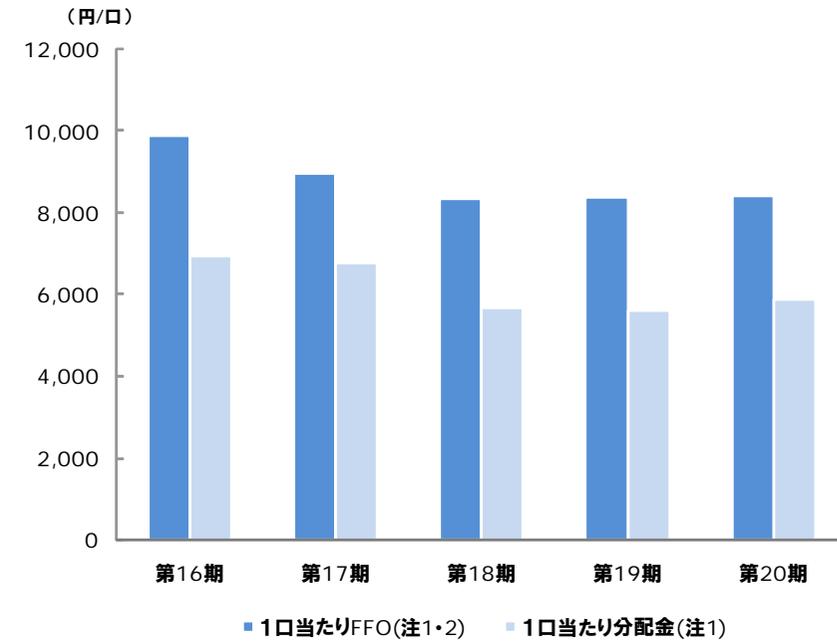
20th

過去5期間の業績推移

営業収益・営業利益・当期純利益



1口当たりの分配金・FFOの推移



(単位:百万円)

	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
営業収益	11,493	12,314	11,870	11,529	11,772
営業利益	5,827	6,484	5,886	5,603	5,763
当期純利益	4,332	4,963	4,039	4,010	4,200

(単位:円/口)

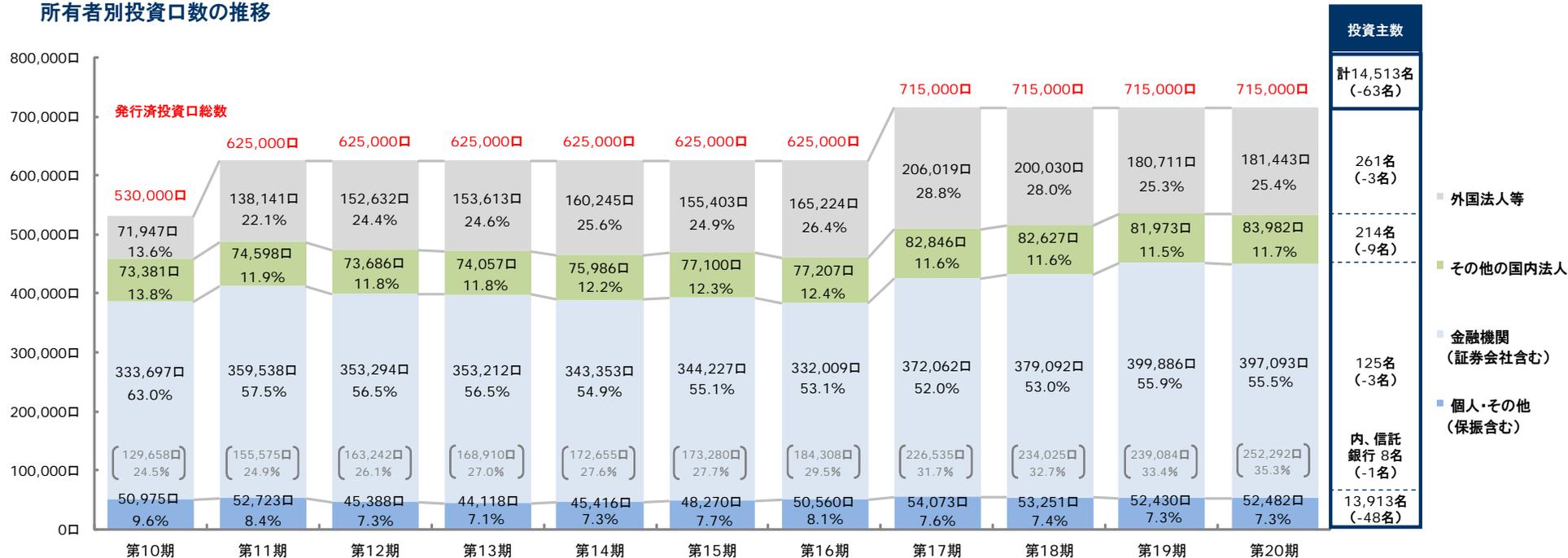
	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
1口当たりFFO(注1・2)	9,892	8,952	8,347	8,372	8,426
1口当たり分配金(注1)	6,933	6,770	5,680	5,611	5,876
発行済投資口の総数	625,000口	715,000口	715,000口	715,000口	715,000口

(注1) 「1口当たり分配金」及び「1口当たりFFO」の金額は、各期末の「発行済投資口の総数」で除して計算しています。

(注2) 「1口当たりFFO」=(当期純利益-不動産等売却損益-投資有価証券売却損益-特別損益+減価償却費+その他不動産関連償却費)÷期末発行済総投資口数

投資主構成

所有者別投資口数の推移



(注1) 上記各比率は、小数第2位以下を四捨五入しています。
 (注2) グラフ括弧内数値は、金融機関(証券会社含む)のうち、信託銀行の保有投資口数

主な投資主

第19期(2011年6月期)末

投資主名	所有投資口数	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合(注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	110,555	15.46%
野村信託銀行株式会社(投信口)	58,104	8.12%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	41,587	5.81%
東京建物株式会社	29,300	4.09%
ノザントラストカンパニー (エイブイエフシー) 7アカウント シンガポール クライアーツ(常任代理人 香港上海銀行東京支店)	27,258	3.81%
学校法人川崎学園	25,000	3.49%
明治安田生命保険相互会社	24,000	3.35%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	23,341	3.26%
ノムラバンク ルクセンブルグ エスエー(常任代理人 株式会社三井住友銀行)	20,162	2.81%
ドイツ証券株式会社	14,753	2.06%
合計	374,060	52.31%

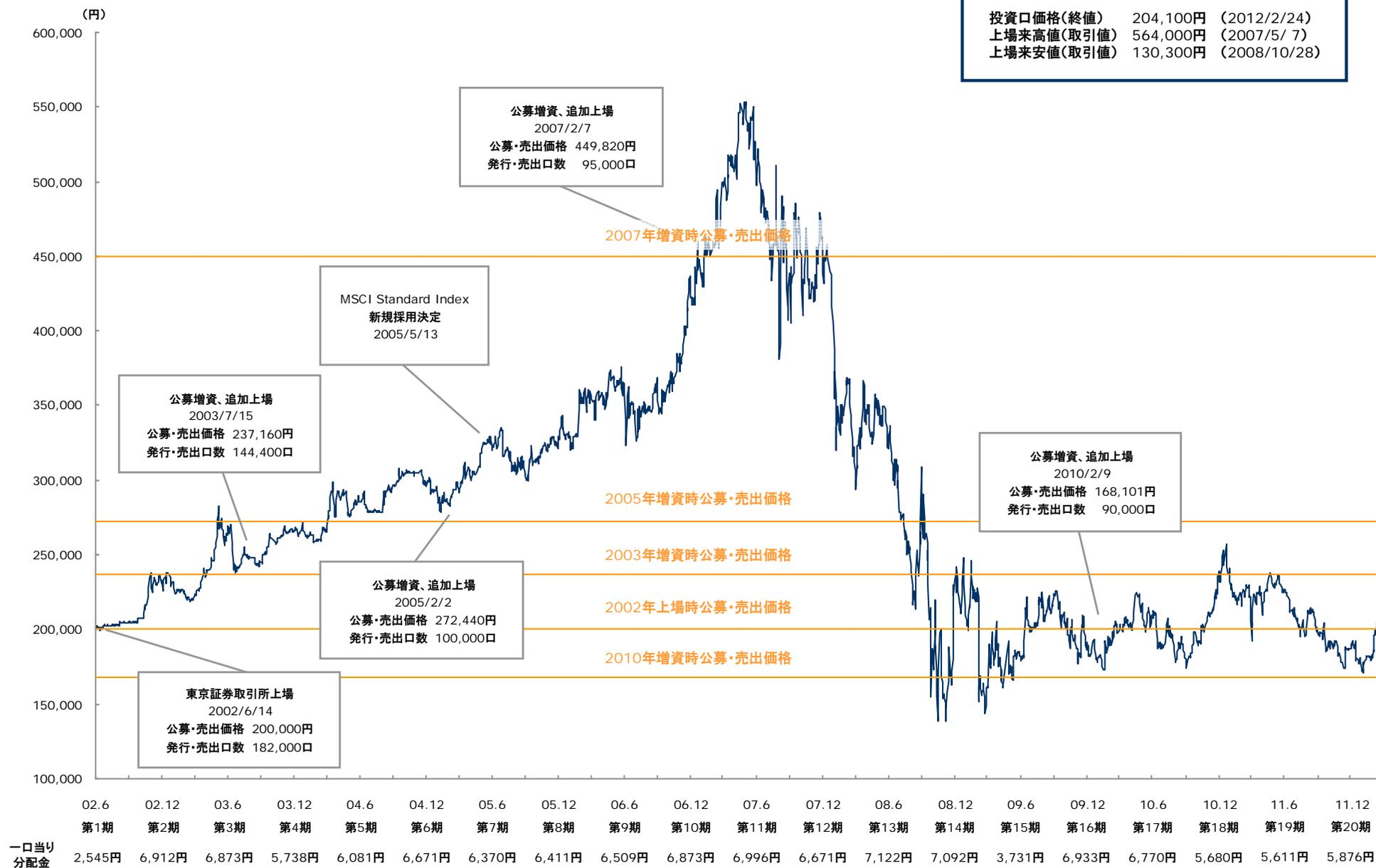
第20期(2011年12月期)末

投資主名	所有投資口数	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合(注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	129,119	18.05%
野村信託銀行株式会社(投信口)	53,652	7.50%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	42,043	5.88%
東京建物株式会社	29,300	4.09%
ノザントラストカンパニー (エイブイエフシー) 7アカウント シンガポール クライアーツ(常任代理人 香港上海銀行東京支店)	27,258	3.81%
学校法人川崎学園	25,000	3.49%
明治安田生命保険相互会社	24,000	3.35%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	23,000	3.21%
株式会社池田泉州銀行	13,630	1.90%
ノムラバンク ルクセンブルグ エスエー(常任代理人 株式会社三井住友銀行)	13,096	1.83%
合計	380,098	53.16%

(注) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下切捨てで記載しています。

上場来の軌跡と投資口価格の推移

投資口価格(終値)	204,100円	(2012/2/24)
上場来高値(取引値)	564,000円	(2007/5/7)
上場来安値(取引値)	130,300円	(2008/10/28)



期末評価額と帳簿価額との差額の推移

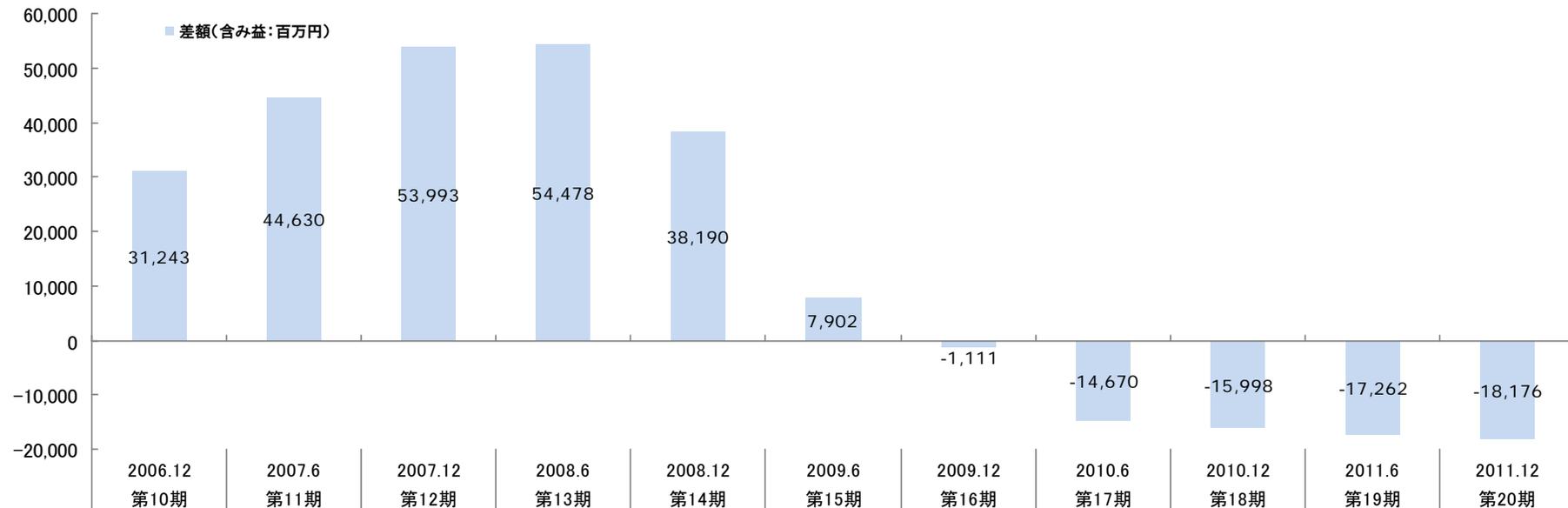
第20期末NAV : 220,229円、 P/NAV : 0.95 (注1)

	第10期 2006.12	第11期 2007.6	第12期 2007.12	第13期 2008.6	第14期 2008.12	第15期 2009.6	第16期 2009.12	第17期 2010.6	第18期 2010.12	第19期 2011.6	第20期 2011.12
物件数	46	48	49	50	52	51	53	55	56	56	57
期末評価額(百万円)	249,366	285,176	299,995	322,984	311,513	300,509	301,979	308,134	315,806	313,274	314,704
帳簿価額(百万円)	218,123	240,546	246,002	268,506	273,323	292,607	303,090	322,804	331,804	330,536	332,880
差額(含み益:百万円)	31,243	44,630	53,993	54,478	38,190	7,902	-1,111	-14,670	-15,998	-17,262	-18,176
含み損益率(注2)	14.30%	18.60%	21.90%	20.30%	14.00%	2.70%	-0.37%	-4.54%	-4.82%	-5.22%	-5.46%

(注1) NAV(含み損益考慮後の1口当たり純資産額) = (期末純資産額 + 含み損益) ÷ 期末発行済投資口数

P/NAV(含み損益考慮後の1口当たり配当後純資産額) = 投資口価格(2012年2月24日時点) ÷ ((期末純資産額 - 分配金 + 含み損益) ÷ 期末発行済投資口数)

(注2) 含み損益率 = 差額 / 帳簿価額 × 100



期末評価額と還元利回り一覧

地域	No.	物件名	第20期末(a)		第19期末(b)		対第19期末増減 (a-b、百万円、%)		鑑定 評価 機関
			期末評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り	期末評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り			
東京都心	1	兼松ビル	10,200	4.7%	10,200	4.8%	-	-	3
	2	兼松ビル別館	2,060	5.1%	2,260	5.1%	-200	-8.8%	3
	3	JPR人形町ビル	2,260	5.1%	2,370	5.2%	-110	-4.6%	1
	4	新麹町ビル	3,030	4.8%	2,950	4.9%	80	2.7%	1
	5	JPRクレスタ竹橋ビル	3,470	4.7%	3,450	4.8%	20	0.6%	5
	6	MS芝浦ビル	13,400	4.9%	14,200	5.0%	-800	-5.6%	1
	7	五反田ファーストビル	2,850	5.0%	2,780	5.1%	70	2.5%	1
	8	福岡ビル	3,180	4.5%	3,230	4.6%	-50	-1.5%	5
	9	JPR市ヶ谷ビル	4,760	4.6%	4,780	4.7%	-20	-0.4%	5
	10	オーバルコート大崎マークウエスト	4,280	4.8%	4,330	4.8%	-50	-1.2%	5
	11	新宿スクエアタワー	7,796	4.6%	8,171	4.6%	-375	-4.6%	6
	12	ビッグス新宿ビル	13,700	4.6%	13,500	4.7%	200	1.5%	5
	13	アクロス新川ビル・アネックス	819	5.5%	829	5.6%	-10	-1.2%	5
	14	新宿センタービル	13,300	4.3%	13,200	4.3%	100	0.8%	1
	15	南麻布ビル	2,730	5.2%	2,890	4.9%	-160	-5.5%	1
	16	品川キャナルビル	1,790	4.9%	1,740	5.0%	50	2.9%	1
	17	六番町ビル	3,090	6.1%	3,040	6.1%	50	1.6%	1
	18	JPR原宿ビル	7,250	4.5%	7,400	4.5%	-150	-2.0%	8
	19	東京建物京橋ビル	5,210	4.9%	5,110	5.0%	100	2.0%	1
	20	JPR日本橋堀留ビル	5,740	4.9%	5,730	4.9%	10	0.2%	8
	21	JPR千駄ヶ谷ビル	10,200	4.4%	10,300	4.4%	-100	-1.0%	8
	22	銀座三和ビル	3,430	3.8%	-	-	-	-	8
	23	JPR渋谷タワーレコードビル	12,600	4.5%	12,600	4.5%	-	-	1
	24	JPR代官山	1,280	5.1%	1,300	5.0%	-20	-1.5%	3
	25	JPR神宮前432	3,750	3.5%	3,750	3.5%	-	-	7
	26	新宿三丁目イーストビル	2,330	4.5%	2,330	4.5%	-	-	1
	27	有楽町駅前ビルディング	2,620	4.3%	2,620	4.3%	-	-	1
東京周辺部	28	アルカイースト	5,890	4.7%	5,640	4.8%	250	4.4%	1
	29	JPR千葉ビル	1,550	6.1%	1,550	6.1%	-	-	5
	30	JPR横浜日本大通ビル	2,460	5.7%	2,450	5.7%	10	0.4%	5
	31	新横浜第二センタービル	815	6.1%	790	6.2%	25	3.2%	3
	32	川口センタービル	8,020	6.0%	8,080	6.1%	-60	-0.7%	3
	33	JPR上野イーストビル	4,620	5.1%	4,660	5.1%	-40	-0.9%	1
	34	立川ビジネスセンタービル	2,880	5.6%	2,880	5.7%	-	-	1
	35	ライズアリーナビル	5,890	5.6%	5,710	5.6%	180	3.2%	4
	36	ゆめおおかオフィスタワー	5,560	5.6%	5,550	5.6%	10	0.2%	1
	37	オリナスタワー	32,300	4.7%	32,000	4.8%	300	0.9%	1

地域	No.	物件名	第20期末(a)		第19期末(b)		対第19期末増減 (a-b、百万円、%)		鑑定 評価 機関
			期末評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り	期末評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り			
東京周辺部	38	東京建物横浜ビル	6,990	5.6%	7,010	5.6%	-20	-0.3%	1
	39	田無アスタ	12,300	5.8%	12,200	5.8%	100	0.8%	5
	40	キューポ・ラ本館棟	2,480	5.9%	2,480	5.9%	-	-	1
	41	JPR武蔵小杉ビル	5,280	5.2%	5,940	5.2%	-660	-11.1%	8
	42	武蔵浦和ショッピングスクエア	3,920	5.4%	3,920	5.4%	-	-	8
	43	川崎ダイスビル	14,664	4.7%	14,664	4.7%	-	-	7
	地方	44	新潟駅南センタービル	2,090	6.7%	2,090	6.7%	-	-
45		東京建物本町ビル	3,210	5.7%	3,170	5.8%	40	1.3%	1
46		JPR博多ビル	2,890	6.0%	2,900	6.0%	-10	-0.3%	2
47		JPR那覇ビル	1,460	6.8%	1,520	6.8%	-60	-3.9%	2
48		損保ジャパン仙台ビル	3,320	6.3%	3,310	6.3%	10	0.3%	1
49		損保ジャパン和歌山ビル	1,670	7.5%	1,710	7.5%	-40	-2.3%	1
50		天神121ビル	2,070	5.8%	2,260	5.8%	-190	-8.4%	1
51		JPR堂島ビル	2,180	5.3%	2,180	5.4%	-	-	1
52		JPR博多中央ビル	1,640	5.7%	1,680	5.7%	-40	-2.4%	1
53		JPR名古屋伏見ビル	2,660	6.3%	2,630	6.3%	30	1.1%	4
54		JPR梅田ロフトビル	13,500	4.8%	13,900	4.8%	-400	-2.9%	6
55		ベネトン心斎橋ビル	4,270	4.8%	4,260	4.8%	10	0.2%	4
56		ハウジング・デザイン・センター神戸	6,460	6.2%	6,450	6.2%	10	0.2%	4
57	JPR茶屋町ビル	4,540	5.0%	4,630	5.0%	-90	-1.9%	4	
合計			314,704	-	313,274	-	-2,000		

評価額が19期末比5%以上下落した物件

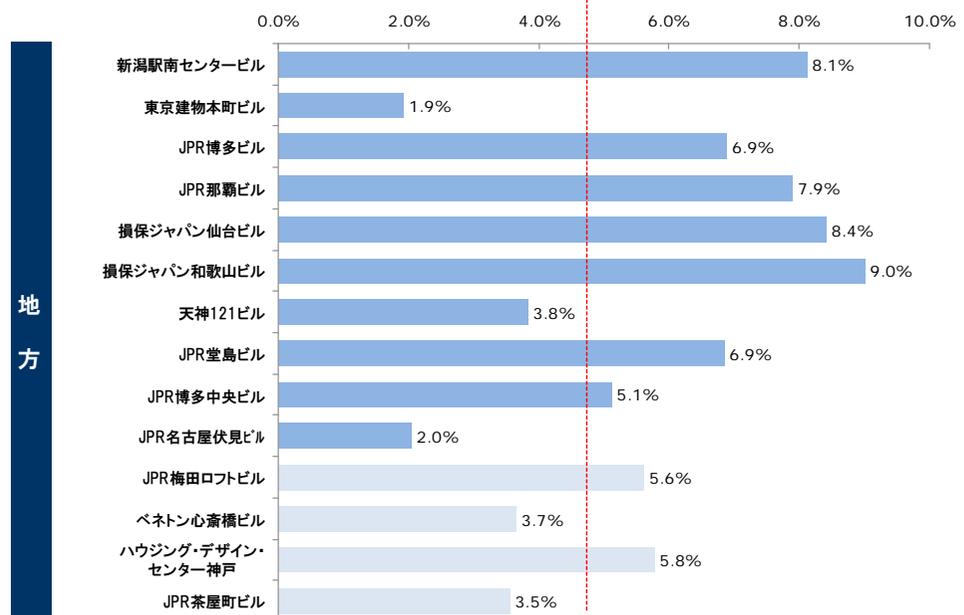
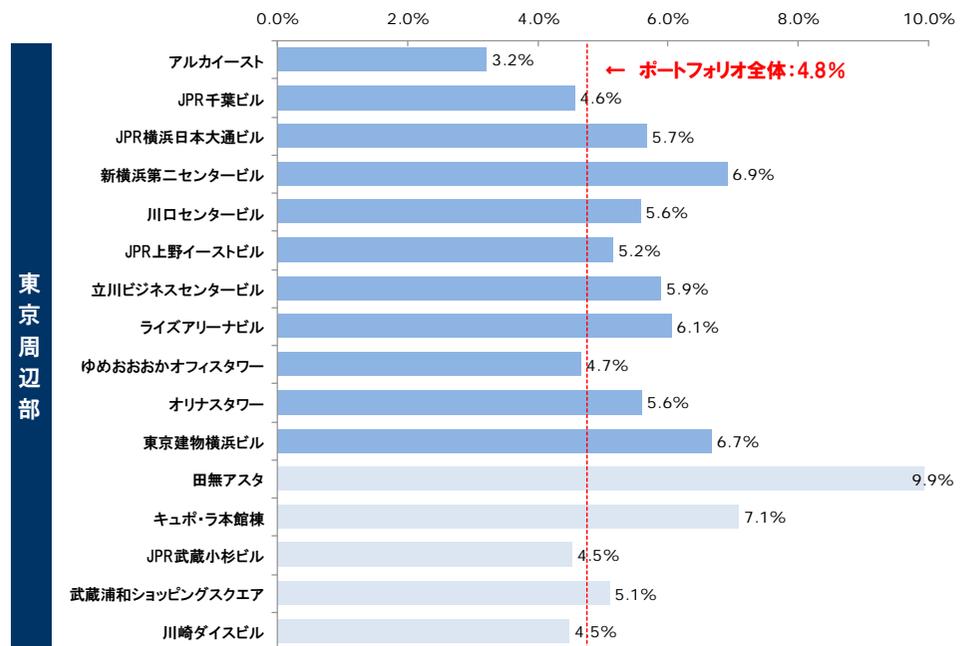
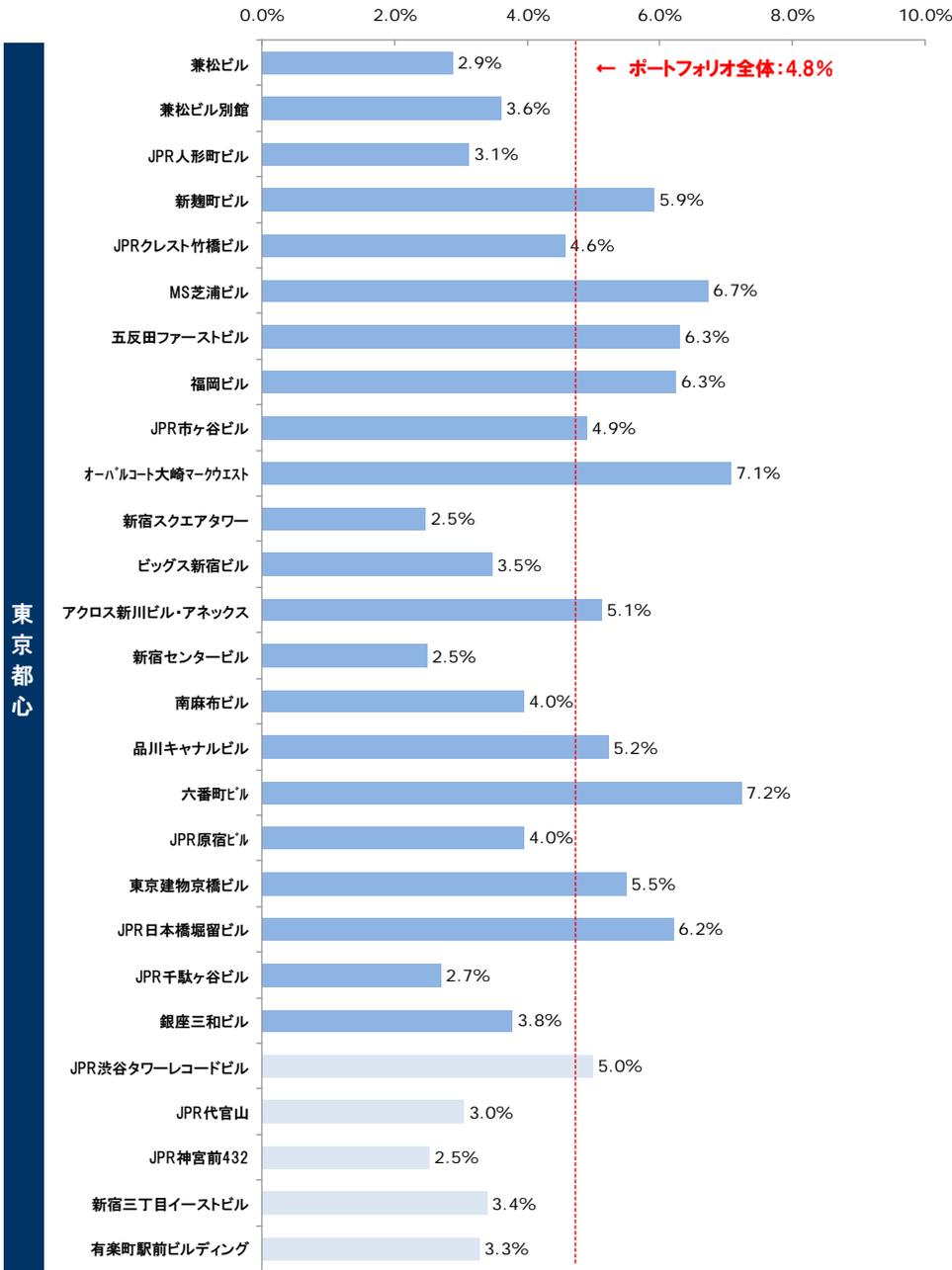
評価額が19期末比増加した物件

鑑定評価機関	番号
一般財団法人日本不動産研究所	1
株式会社谷澤総合鑑定所	2
日本土地建物株式会社	3
シービーアールイー株式会社	4
大和不動産鑑定株式会社	5
株式会社エル・シー・アール国土利用研究所	6
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	7
日本ヴァリュアーズ株式会社	8

- (注1) 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
- (注2) 対第19期末増減には、第20期に取得した「銀座三和ビル」を除外しています。
- (注3) シービーアールイー株式会社(旧シービー・リチャードエリス株式会社)は、2012年1月1日付で社名変更しています。

第20期(2011年12月期)物件別NOI利回り

ポートフォリオ全体: 4.8% オフィス: 4.6% 商業施設: 5.2%



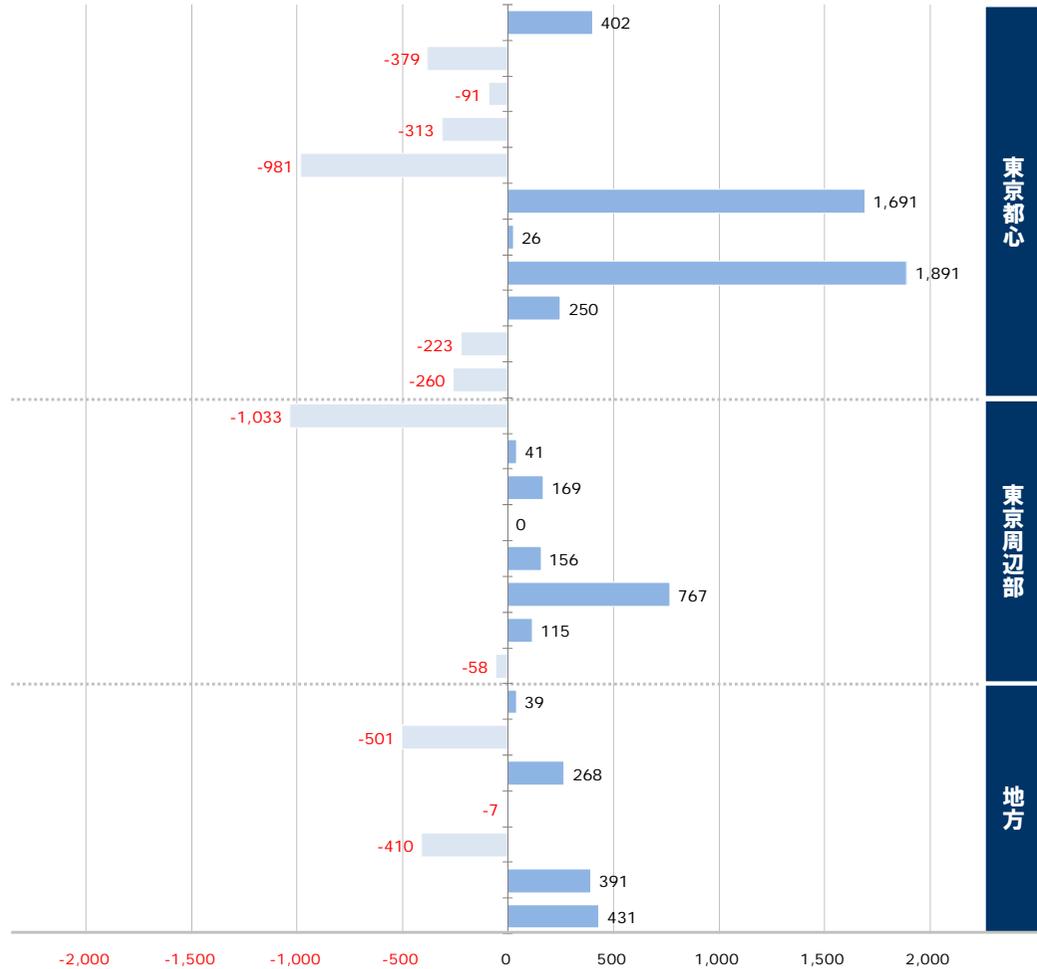
(注) NOI利回り=(営業収益-営業費用+減価償却費)×365/184÷取得価格

期中での取得物件は日割り按分にて年間利回りを算出し、第20期末保有物件を記載しています。

第20期(2011年12月期)物件別テナント入退去の状況

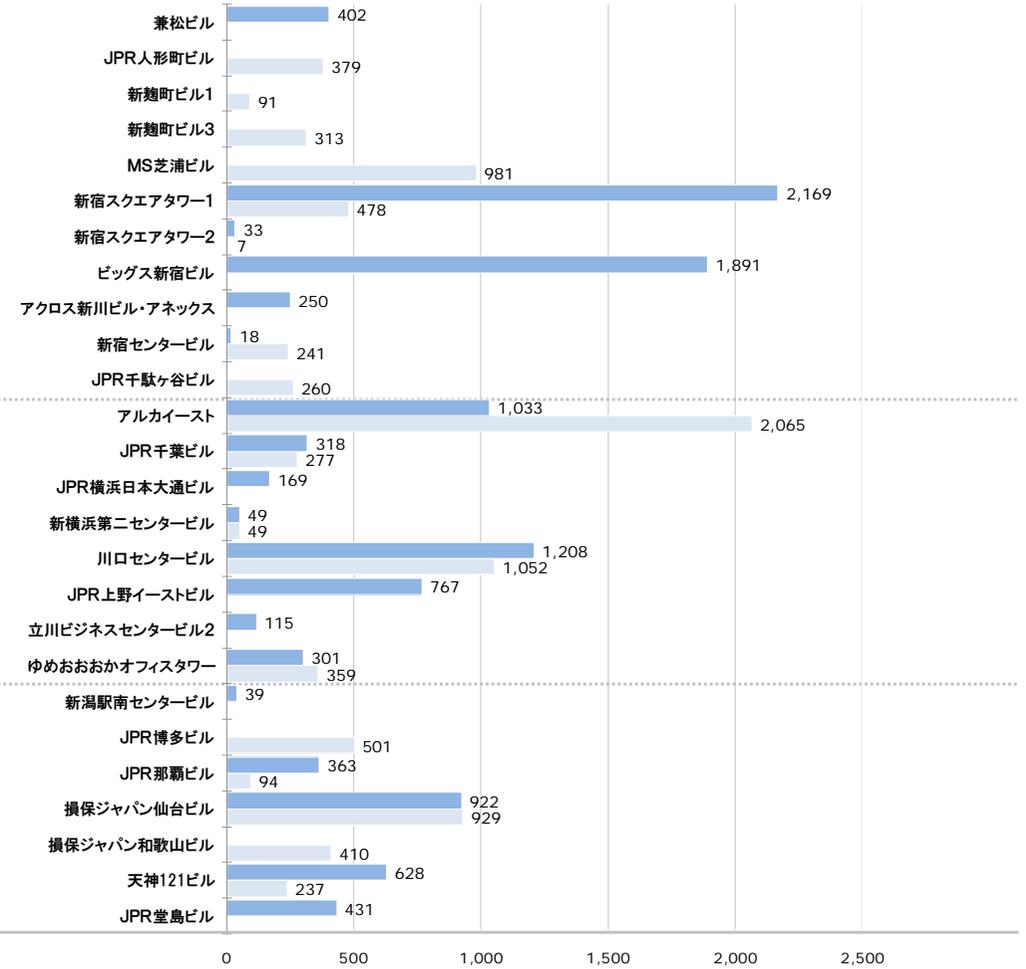
物件別増減面積(入居-退去)

(単位:㎡)



物件別入居面積と退去面積

(単位:㎡)



(注) 上記グラフには、第20期中にテナントの異動がなかったビルは除外しています。また、契約変更等によるテナントの異動を含みます。

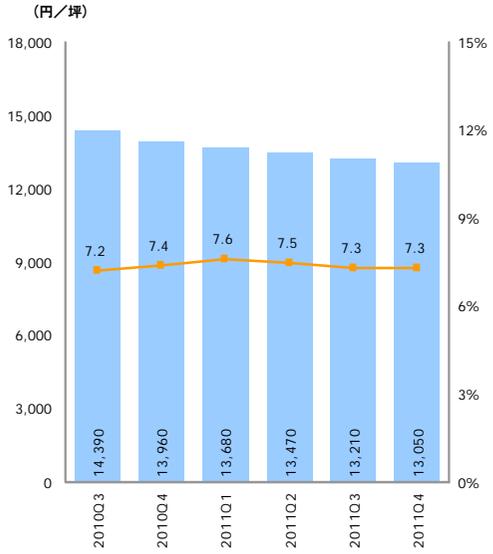
(単位:㎡)

	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	4,762	2,750	2,012
東京周辺オフィス	3,959	3,802	158
地方都市オフィス	2,383	2,172	211
商業施設	0	0	0
合計	11,104	8,723	2,380

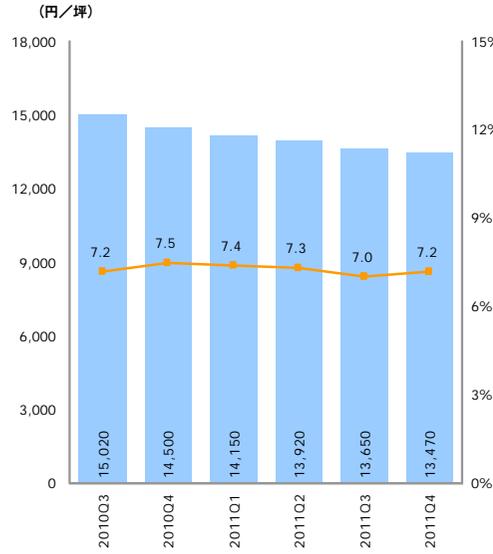
主要エリアのオフィス空室率と平均募集賃料の推移

■ 募集賃料 — 空室率 (賃料は対象期間の平均募集賃料、空室率は対象期間の期末月時点の空室率)

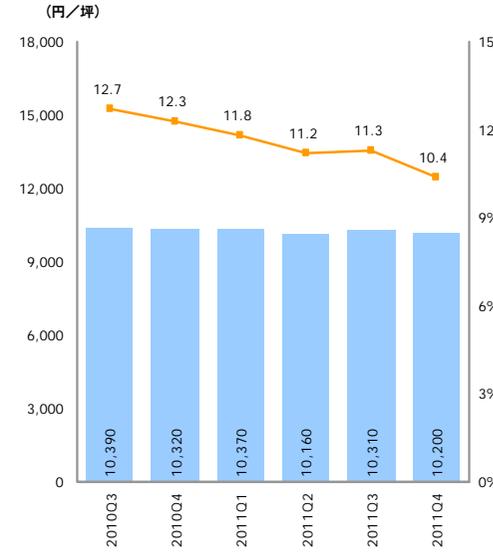
東京23区



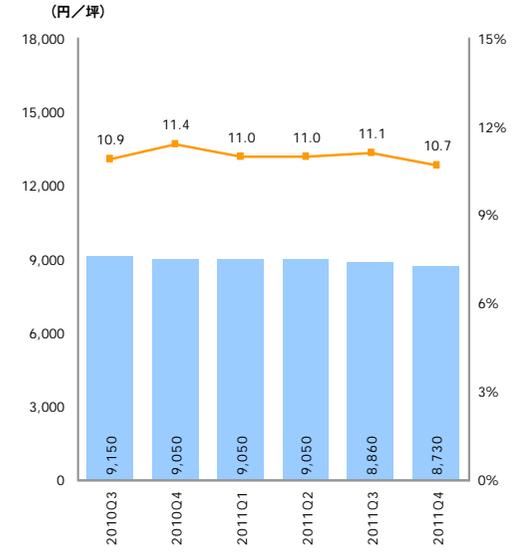
東京5区



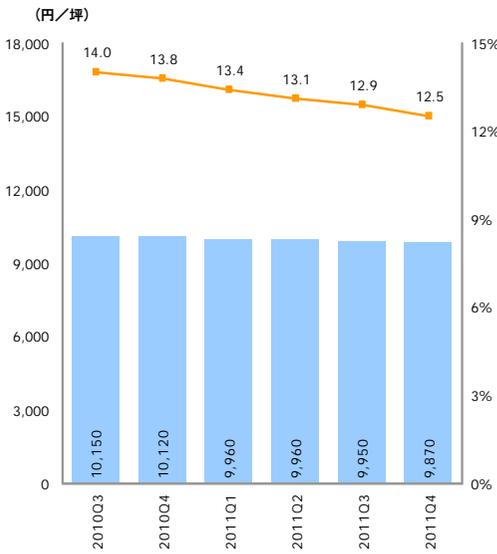
横浜市



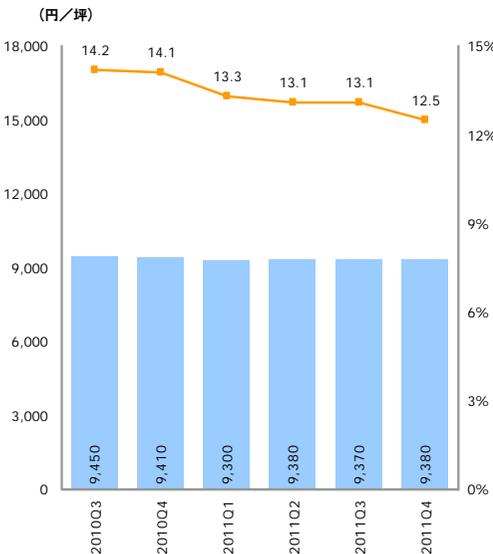
大阪市



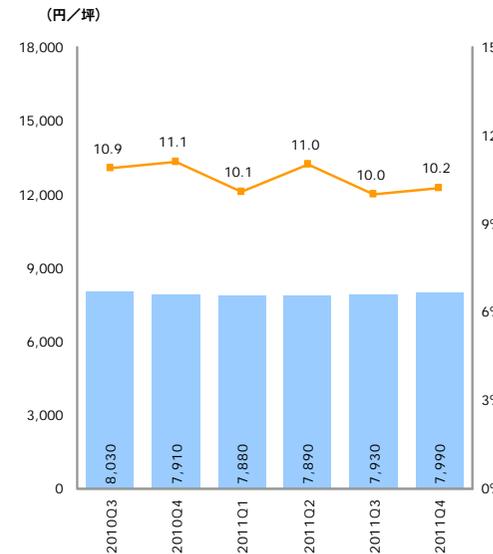
名古屋市



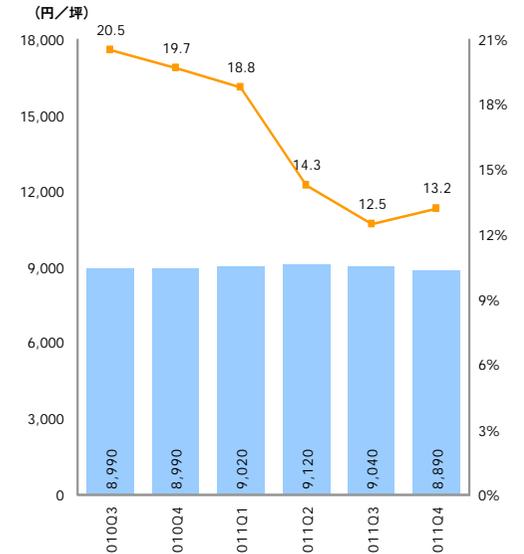
福岡市



札幌市



仙台市



環境への取り組み

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

DBJ Green Building認証を取得 ～J-REIT初の「ゴールド」を取得～

- 株式会社日本政策投資銀行のDBJGreenBuilding認証は、ビルの環境性能に加えて、防災や防犯、不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産(“Green Building”)の普及促進を目的として、時代の要請に応える優れた不動産を選定するもの
また、DBJの投融资メニューを活用することで財務面の優遇を期待できる
- JPRでは、2011年8月に、オリナスタワーがJ-REIT初となる「ゴールド」ランクを、JPR千駄ヶ谷ビルが「シルバー」ランクを取得

GRESB(グレスビー)評価を取得

- GRESBとは、不動産会社、資産運用会社などの会社及び不動産ファンドについて、環境対応や社会性の観点からサステナビリティを算出・評価するためのベンチマークを策定する仕組み
- JPRはアジア地域の上場企業の中で3位にランクイン

資産運用会社のスポンサーが持つノウハウを活用

- 環境法令に関する業務をスポンサーの1つである東京建物株式会社に委託
→ ノウハウの提供や助言を受ける体制をいち早く構築して取り組みを推進
- 個別不動産の工事計画業務への取り組み
→ 東京建物株式会社からのコンストラクションマネジメント業務に関する助言
→ 大成建設株式会社の技術ノウハウをバックボーンに、工事計画業務の適切な遂行を実現



オリナスタワー
東京都墨田区太平四丁目1番3号



所在地	東京都墨田区太平
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下2階付45階建 (業務棟:地下2階付地上31階建)
延床面積	257,842.41㎡
建築時期	2006年2月
取得年月	2009年6月



JPR千駄ヶ谷ビル
東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番5号



所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷
構造・階数	鉄骨造陸屋根 8階建
延床面積	7,683.19㎡
建築時期	2009年5月
取得年月	2010年5月

ガバナンスへの取り組み

JPRでは一貫して、「ガバナンス」の強化を、企業を健全かつ効率的に運営するうえで最も重要なテーマの一つとして捉え、上場基準の段階からその仕組みを整えてきました

独立した役員構成

- 執行役員及び監督役員は、資産運用会社の役員を兼務せずに独立性を確保
- 外部から弁護士や会計士といった専門性の高い人材を選任

JPR役員

執行役員	金子 博人 (弁護士)
監督役員	安田 莊助 (公認会計士)
監督役員	出 縄 正 人 (弁護士)

投資法人与資産運用会社の相互牽制

- 資産運用会社における外部弁護士を加えたコンプライアンス委員会の設置
- 利害関係人との取引は、コンプライアンス委員会での全員一致を原則とする審議で事前検証を実施
- 利害関係人との取引実行には、JPR役員会で事前承認を得る機関運営
- 上記の審査・検証及び事前承認という内外の牽制で監視

TRIMのコンプライアンス委員会メンバー

代表取締役社長	
企画・管理部長	投資運用部長
財務部長	コンプライアンス室長
特別委員(社外弁護士)	

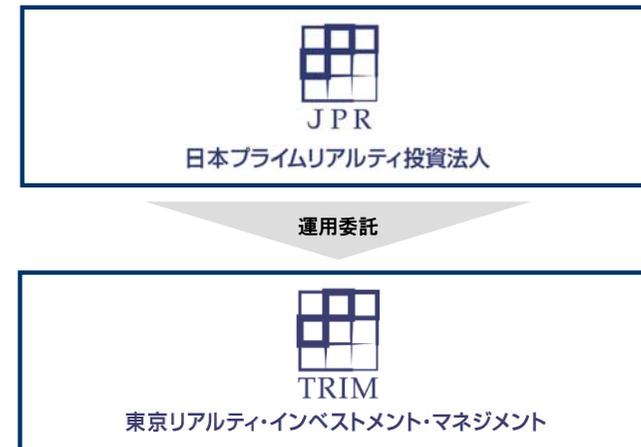
資産運用会社のスポンサー5社によるサポートと経営監視

- 各社の強みを活かした物的・人的・情動的サポートの提供
- 投資法人の運営管理に対して様々な視点からのモニタリング
- TRIM社長はスポンサー企業からの出向ではなく、転籍をしたうえで就任
- コンプライアンス室の長はプロパー社員が就任

日本プライムリアルティ投資法人(JPR)の資産運用は、資産運用会社(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、以下「TRIM」)に委託して行われており、TRIMは芙蓉グループの5社であるスポンサーと密接な関係を有しています。

このような関係は、スポンサー企業各社の強みを活用できる反面、スポンサー企業の影響力が強くなりすぎると、結果として投資法人の利益よりもスポンサー企業の利益が優先され、投資法人ひいては投資主が不利益を被る可能性も否定できません。投資法人を健全かつ効率的に運営するためには、投資主の不利益を防ぐことが特に重要になってきます。

JPRでは、投資主の皆様へ健全かつ効率的な運営をお約束するうえで、コンプライアンスの仕組みを作ることが大切だと考え、取り組んでいます。



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

本資料の記載事項に関する注意事項

本説明資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれております。

こうした記述は、現在入手可能な情報に基づき、本投資法人及び株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントが予想したものであり、将来の業績を保証するものではありません。将来の業績は、既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因により、当該目標に対して変化し得る恐れがあることにご留意下さい。

本説明資料は情報提供を目的としたものであり、募集・勧誘・営業等を目的とするものではありません。本投資法人の投資証券の購入に当たっては、各証券会社にお問合せ下さい。

本説明資料で提供している内容(法令・税制を含む)等に関しては万全を期しておりますが、その内容の正確性・確実性を保証するものではありません。

また、予告なしに内容が変更される場合がありますので、予めご了承下さい。