



# 日本プライムリアルティ投資法人

2016年6月期(第29期) 決算説明会資料

2016年8月18日



JPR

8955

(資産運用会社)

東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

Tokyo Realty Investment Management, Inc.

## 目次

1. 日本プライムリアルティ投資法人の概要	3p
2. ポートフォリオ戦略	5p
2-1. 中期目標	6p
2-2. 内部成長戦略	9p
2-3. 外部成長戦略	13p
2-4. 財務戦略	14p
3. 決算と業績予想	15P
4. Appendix	25p

## ディスクリーマー

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

## 用語の説明

- 「取得価格」 本投資法人が保有する物件に係る売買契約に記載された売買金額(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)をいいます。
- 「投資比率」 本投資法人が保有する物件の取得価格の総額に対する取得価格の比率をいいます。
- 「稼働率・契約稼働率」  $\text{賃貸中面積の合計} \div \text{賃貸可能面積の合計}$   
稼働率と表記している場合は、契約稼働率をいいます。  
期毎の稼働率を表記している場合は、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)を表わしています。なお、「期末稼働率」と区別するために「平均稼働率」と表記する場合があります。
- 「賃料稼働率」  $\text{フリーレント期間中の面積を除く賃貸中面積の合計} \div \text{賃貸可能面積の合計}$
- 「平均賃料単価」  $\text{月額賃料総額} \div \text{総賃貸面積}$   
テナントとの賃貸借契約等に記載される月額賃料(共益費を含みます。)に基づき算出しており、一部物件において本投資法人に収益計上せずにマスターレシーが収受する共益費等を含めて算出しています。
- 「テナント数」 建物床の賃貸借契約を締結している相手方を対象とし、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しています。
- 「NOI利回り」  $(\text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費}) \div \text{簿価(取得価格とする場合があります。)}$   
上記計算式における簿価(もしくは取得価格)を365日で除し、当該期の営業日数を乗じることに  
より算出しています。
- 「償却後利回り」  $(\text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用}) \div \text{簿価(取得価格とする場合があります。)}$   
算出方法はNOI利回りと同じです。
- 「長期固定金利比率」  $\text{固定金利の長期有利子負債} \div \text{有利子負債総額}$
- 「平均借入残存年数」  $\text{各期末時点における借入金及び投資法人債の返済期日及び償還日までの残存期間} \div \text{各期末時点における各借入金及び投資法人債の残高の加重平均}$   
なお、約定による分割返済があるものは、各分割返済分における当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均して算出しています。
- 「平均デットコスト」 各期に発生した支払利息、投資法人債利息、融資手数料(期限前弁済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。)、投資法人債の発行償却費及び投資法人債管理費の合計を当該期の営業日数で除し、365日を乗じることで年換算した数値  $\div$  各期における借入金及び投資法人債の平均残高
- 「LTV」  $\text{有利子負債額} \div \text{期末総資産額(資産総額ベース)}$   
本LTV以外に以下の算出方法があります。  
・  $\text{LTV(出資総額ベース)} = \text{有利子負債額} \div (\text{有利子負債額} + \text{出資総額})$   
・  $\text{LTV(含み損益ベース)} = \text{有利子負債額} \div (\text{期末総資産額} + \text{含み損益})$   
含み損益とは、鑑定評価額と簿価との差額をいいます。
- 「1口当たりNAV」  $(\text{出資総額} + \text{圧縮積立金} + \text{含み損益}) \div \text{発行済投資口総数}$
- 「含み損益率」  $(\text{鑑定評価額} - \text{簿価}) \div \text{簿価}$
- 「キャップレート」 直接還元法に基づく還元利回りをいいます。  
直接還元法とは、収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろう期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の価格を求める手法)によって収益価格を求める手法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法です。
- 「東京」 本投資法人が投資エリアとして定義する「東京」は、以下に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称し、「地方」とは、その他の地域をいいます。  
・ 東京都心: 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区  
・ 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



JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT CORPORATION

1. 日本プライムリアルティ投資法人の概要



## 上場14年を経て、ポートフォリオ・クオリティの高さを発揮し、分配金の安定成長を継続 堅実なマネジメントを推進し、投資主価値の向上を目指す

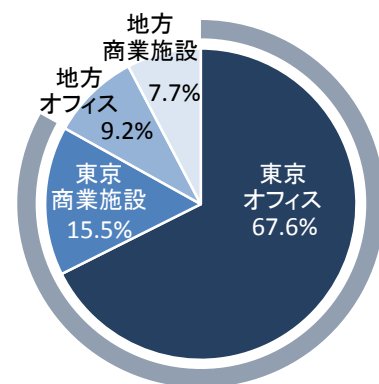
### ■ 本投資法人とポートフォリオ等の概要

投資法人	
投資法人名	日本プライムリアルティ投資法人(略称:JPR又はJプライム)
上場日	2002年6月14日(上場14年)
決算期	6月・12月
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(略称:TRIM)
スポンサー(出資比率)	東京建物(40%) 大成建設(20%) 安田不動産(20%) 損害保険ジャパン日本興亜(10%) 明治安田生命保険(10%)

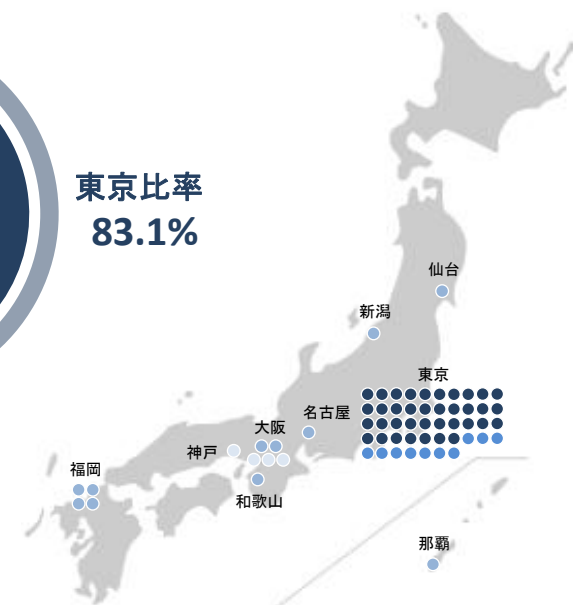
ポートフォリオ	
資産規模・物件数	4,103億円(取得価格)・62物件
用途比率	オフィス 76.8%・商業施設 23.2% *商業施設は都市型のみ(郊外型SC等は対象外)
エリア比率	東京 83.1%・地方 16.9%
主要物件	大手町タワー(底地)、オリナスタワー、新宿センタービル等

財務・格付	
LTV	42.1%(資産総額ベース)
長期固定金利比率	100.0%
取引金融機関数	24行社
投資法人債発行	22回
格付	AA- (R&I)・A (S&P)

### ■ 投資比率と投資エリア



東京比率  
83.1%



● 東京オフィス ● 東京商業施設 ● 地方オフィス ● 地方商業施設

#### (主な保有物件)



大手町タワー(底地) オリナスタワー 新宿センタービル 薬院ビジネスガーデン 有楽町イトシア 川崎ダイスビル

1. 2016年6月30日現在の状況を表わしています。  
2. 用途比率及びエリア比率は投資比率を表わしています。なお、2016年7月30日付で「ベネトン心齋橋ビル」の用途を「商業施設」から「オフィス」に変更しており、用途比率はオフィス78.1%、商業施設21.9%に変更となります。エリア用途別比率は、地方オフィス10.5%、地方商業施設6.4%に変更となります。



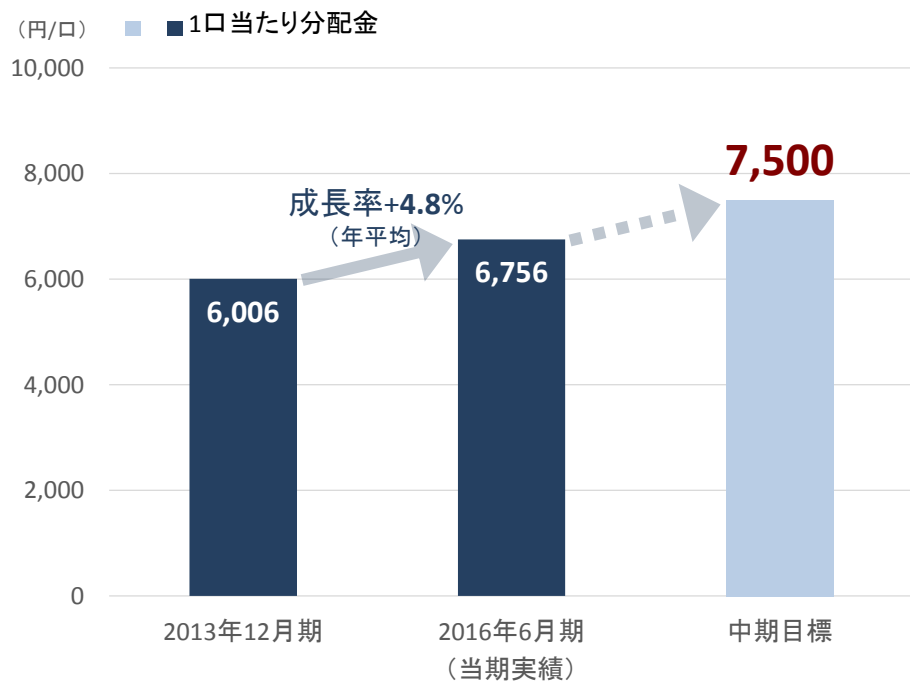
JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT CORPORATION

2. ポートフォリオ戦略

## ポートフォリオ利回りの引上げによる、1口当たり分配金の成長と安定性の向上

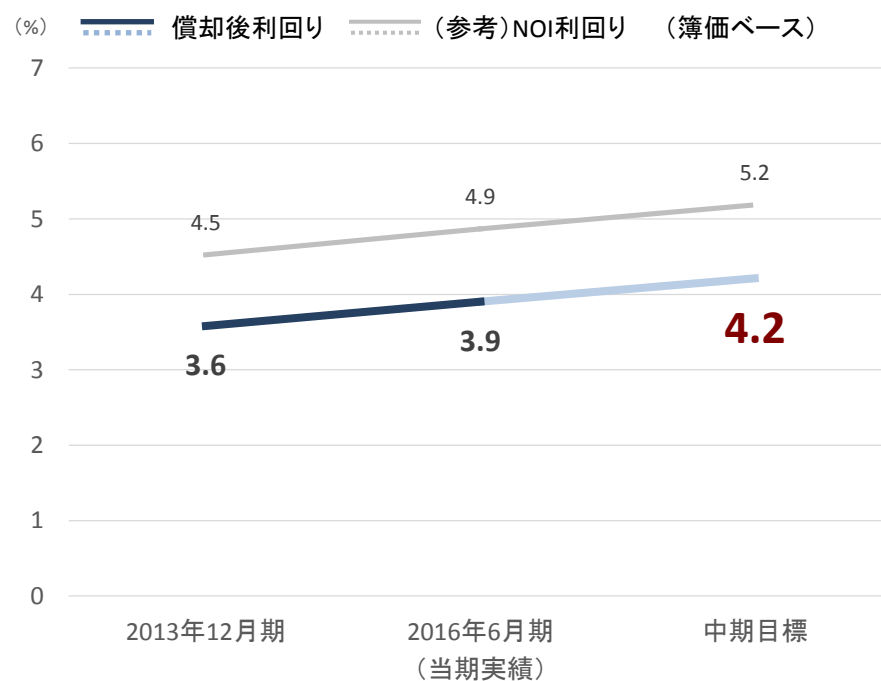
### ■ 1口当たり分配金(DPU)の中期目標

- 直近ボトムから5期間でDPU+750円(+12.5%)の安定成長を実現
- 2015年6月期より目標としているDPU7,000円は、2016年12月期に到達見込
- 今後の成長目標は、上場来最高額を上回るDPU7,500円



### ■ 償却後利回りの中期目標

- 内部成長中心に収益向上を図る、ポートフォリオ利回り成長目標は4.2%
- 東京への重点投資を継続し、入替えによるクオリティ向上を目指す
- 投資主還元と再投資効率等を考慮し、償却後利回り(簿価ベース)を重視



1. 中期目標とする1口当たり分配金と償却後利回りは、本資産運用会社 (TRIM、以下同様です。) が設定する運用目標であり、その実現を保証するものではありません。

2. 中期目標とする償却後利回りは、ポートフォリオの収益目標として設定するものであり、1口当たり分配金と必ずしも連動するものではありません。

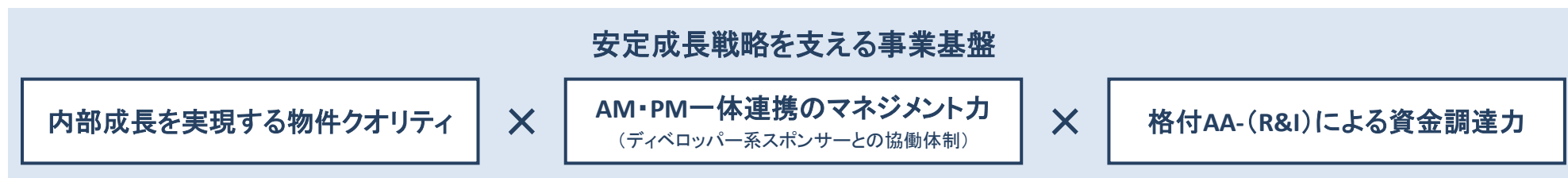
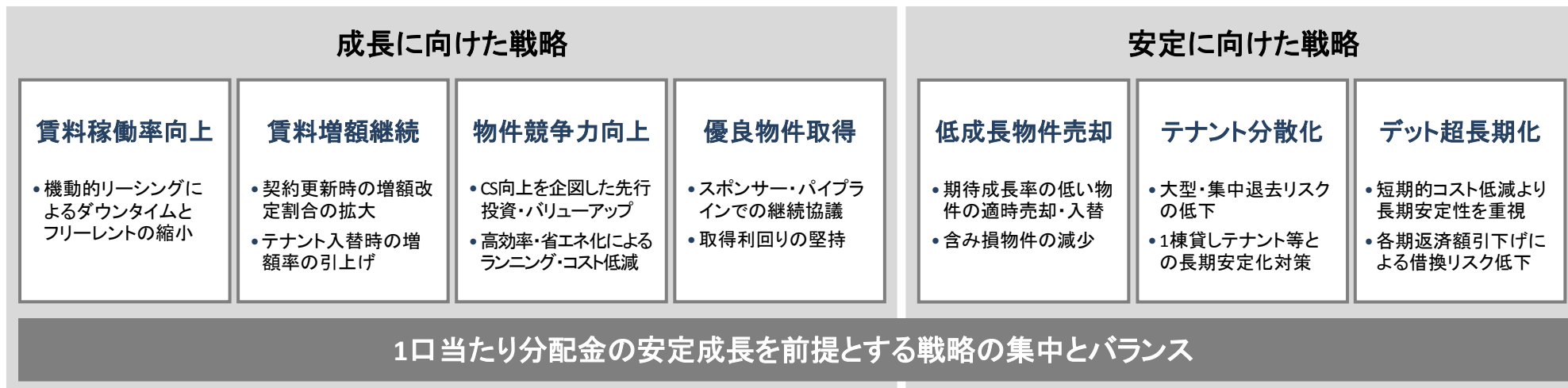
## ポートフォリオ戦略は着実に進捗するも、外部環境の変化による影響を注視

重点施策は、「賃料増額継続」、「物件入替え」、「安定性重視のデット調達」

	内部成長戦略	外部成長戦略	財務戦略
環境認識	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京のオフィス供給は徐々に増加するが、計画後ろ倒し等により供給量は平準化</li> <li>一部企業では慎重姿勢が出ているも、<u>需要動向に大きな変化はなく、引き続き堅調</u></li> <li>中期的にも空室率は5%を超える状況には至らず、3~4%程度で推移すると想定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>価格は上限域に近づきつつある</li> <li>地方の利回り低下により、東京との差が縮小</li> <li><u>優良な売り物件は少なく、検討可能なクオリティと価格水準を伴う物件情報は、スポンサー・パイプラインの比重が高まる</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>マイナス金利は長期化の様相 政策導入後の借入金利は-30bp程度低下</li> <li>投資法人債需要は依然限定的</li> <li>今後の金融政策によるレンドー動向を注視</li> </ul>
実績・現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>2014年6月期以降、内部成長による増収継続</li> <li><u>2016年6月期から2017年6月期の既存物件賃料等収入は+4.3億円(想定)</u></li> <li>フリーレント・ダウンタイム縮小による賃料稼働率上昇(2016年6月期96.5%・前期比+1.3%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>厳選投資方針を継続し、近年の取得は優先交渉による持分追加取得等のみ</li> <li>パイプラインにおける入替え交渉の進展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>更なる長期化と金利低減</u> 2016年6月期:9.3年(+4.6年)、0.66%(-0.54%)</li> <li>一層の期日分散による各期返済額の上限を100~150億円に引下げ</li> </ul>
今後の見通し	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>実質賃料ギャップの0ベース化により、改定増額に加え、入替え増額の拡大</u></li> <li>オフィス賃料稼働率の引上げ(2016年6月期:94.7%)</li> <li>フリーレント縮小による潜在収益の顕在化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京を重点とする厳選投資方針の継続</li> <li><u>ポートフォリオ・クオリティの向上に資する入替えの実現</u></li> <li>開発用地売却等による入替えの継続検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>短期的コスト低減より、長期安定性を重視したデット調達を推進</li> <li>従前より長期固定借入れを基本方針としており、<u>今後のリファイナンスで長期化を進めた場合でも金利低減余地あり</u></li> </ul>

## 1口当たり分配金の安定成長を目指す戦略の集中とバランス

現在の潜在成長力を将来の成長や安定性に転換



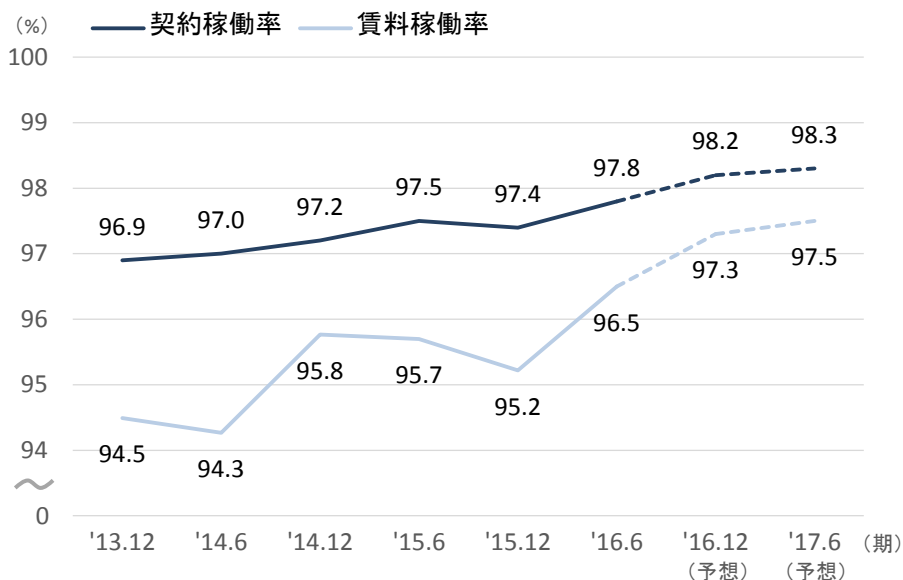
長期的成長の好循環と環境変化への耐性を高める、ポートフォリオ・クオリティの向上を目指す



# フリーレントとダウンタイムの縮小による賃料稼働率の上昇

## ■ 契約稼働率と賃料稼働率

- 契約稼働率は、97%から98%台に上昇する見通し
- フリーレントを縮小しても成約賃料を引き上げられる環境に徐々に移行しており、賃料稼働率は97%台に上昇する見通し



(用途別契約稼働率・%)

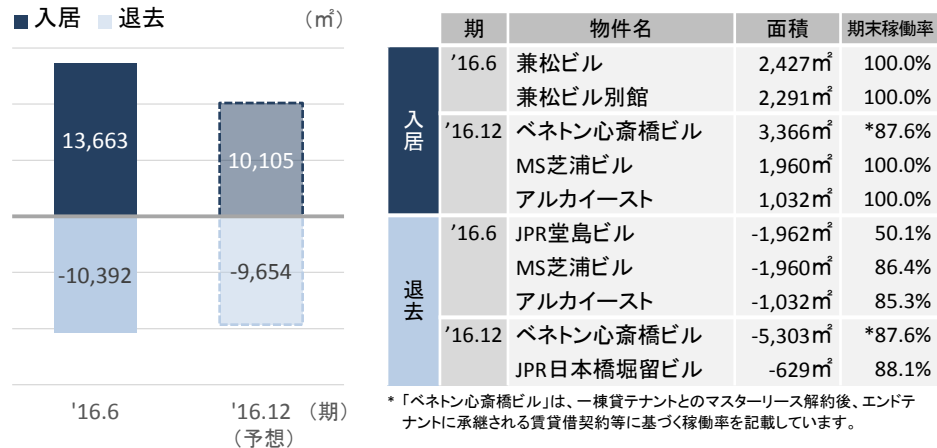
	'13.12	'14.6	'14.12	'15.6	'15.12	'16.6	'16.12 (期)	'17.6 (期)
オフィス	95.4	95.7	95.9	96.2	96.1	96.8	97.5	97.6
商業施設	99.7	99.6	99.6	99.8	100.0	99.9	99.6	99.8

1. 契約稼働率と賃料稼働率の2016年12月期の数値は、現時点の契約確定分(新規契約済・解約通知受領等)を計上し、2017年6月期の数値は、2016年12月期の前提に加え一部想定分を見込んで計上しています。  
 2. 「フリーレント平均期間」は、各期の新規契約において設定したフリーレントの平均期間を記載しています。  
 3. 「ダウンタイム平均期間」は、同一貸室等における前テナント退去日から新規テナント入居日までの平均期間を、新規テナントの入居期を基準に記載しています。

## ■ 入退去とダウンタイム・フリーレント期間

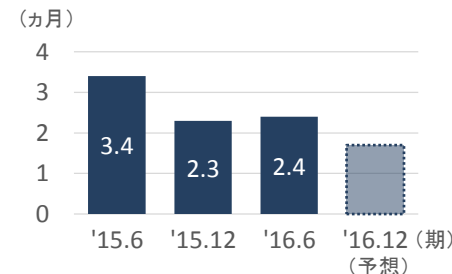
- リーシング強化物件としていた兼松ビル、兼松ビル別館、五反田ファーストビルは、100%稼働

(入退去面積と主な入退去物件)

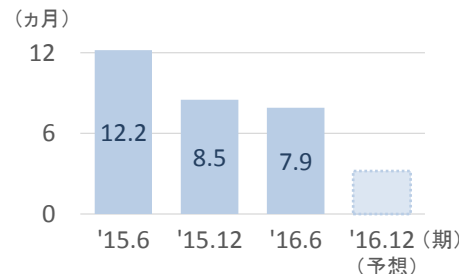


- フリーレント平均期間2.4か月、ダウンタイム平均期間7.9か月(2016年6月期)

(フリーレント平均期間)



(ダウンタイム平均期間)

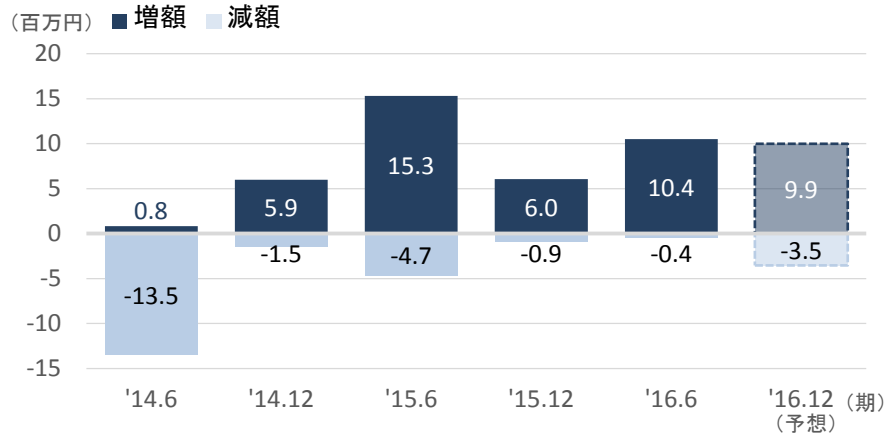


## 増額改定の継続と入替増額の増加

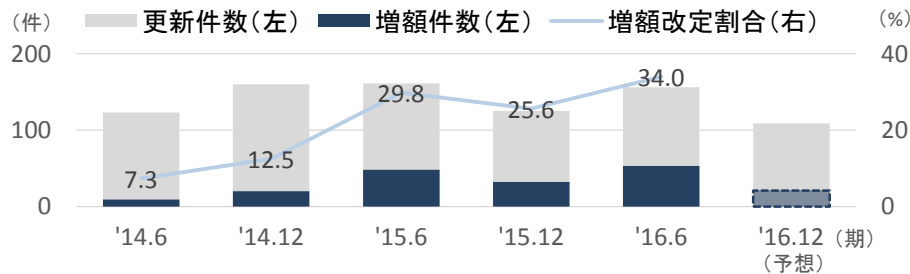
### ■ 賃料改定

	増額改定月額	増額改定割合	増額改定率
2016年6月期	+10.4百万円	34.0%(更新件数比)	+8.8%(共益費込賃料比)

#### (賃料改定月額)



#### (増額改定割合)

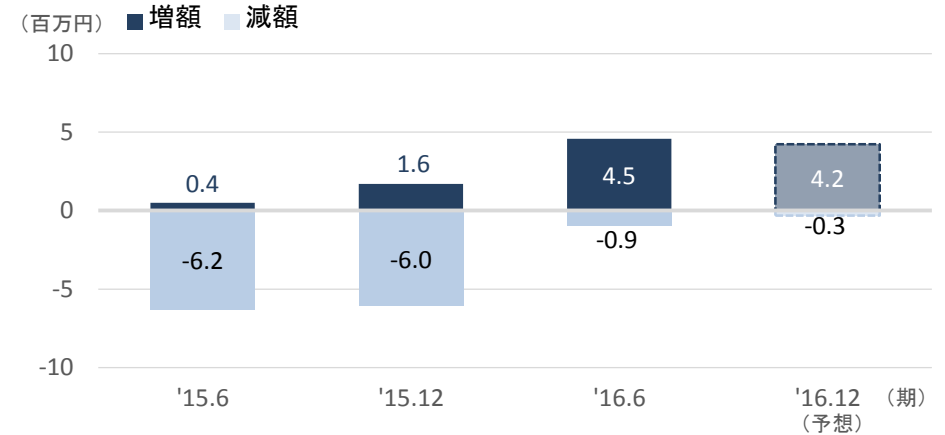


- 「賃料改定月額」=改定後月額賃料-改定前月額賃料(共益費を含みます。) 2015年6月期の増額には、大手町タワー(底地)のCPI連動による改定地代を含めて計上しています。2016年12月期は現時点の契約確定分を計上しています。
- 「増額改定割合」=増額改定件数÷契約更新件数、「増額改定率」=増額改定月額÷改定前月額賃料(共益費を含みます。)

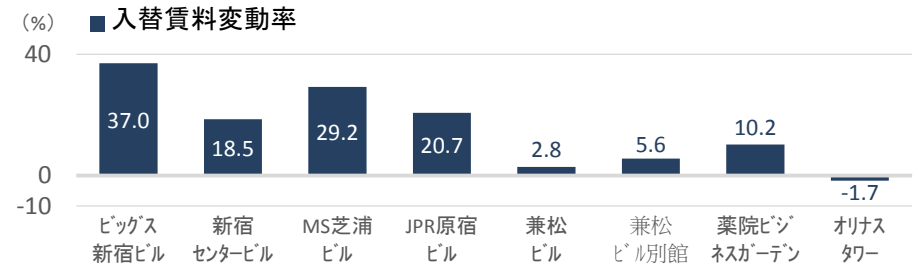
### ■ 入替賃料(テナント入替による賃料増減)

	増額入替月額	増額入替割合	入替増額率
2016年6月期	+4.5百万円	70.6%(入替件数比)	+8.0%(共益費込賃料比)

#### (賃料入替月額)



#### (主要物件における入替賃料変動率・2016年6月期及び12月期)

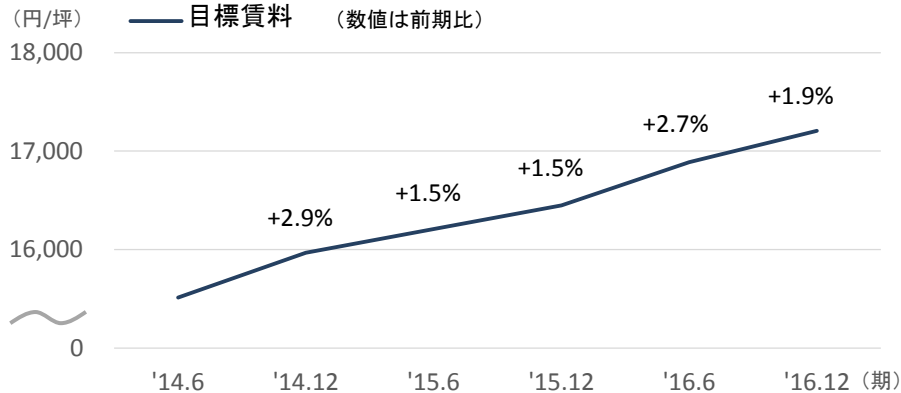


- 「賃料入替月額」=同一貸室等における入替後月額賃料-入替前月額賃料(共益費を含みます。)
- 入替期を基準に計上しています。2016年12月期は現時点の契約確定分を計上しています。
- 「増額入替割合」=増額入替件数÷入替件数、「入替増額率」=増額入替月額÷入替前月額賃料(共益費を含みます。)

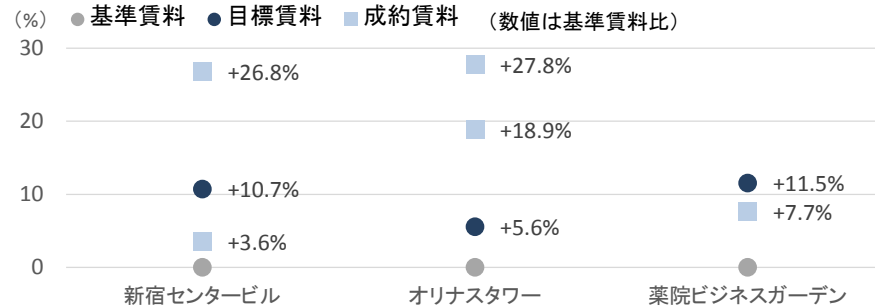
## 賃料引上げを図る目標賃料の運用と平均賃料の継続的上昇

### ■ 目標賃料

- 本投資法人では、賃料引上げを図る目的で目標賃料を期毎に策定
- 2016年12月期の目標賃料は+1.9%(前期比)引上げ(基準賃料比+8.0%)

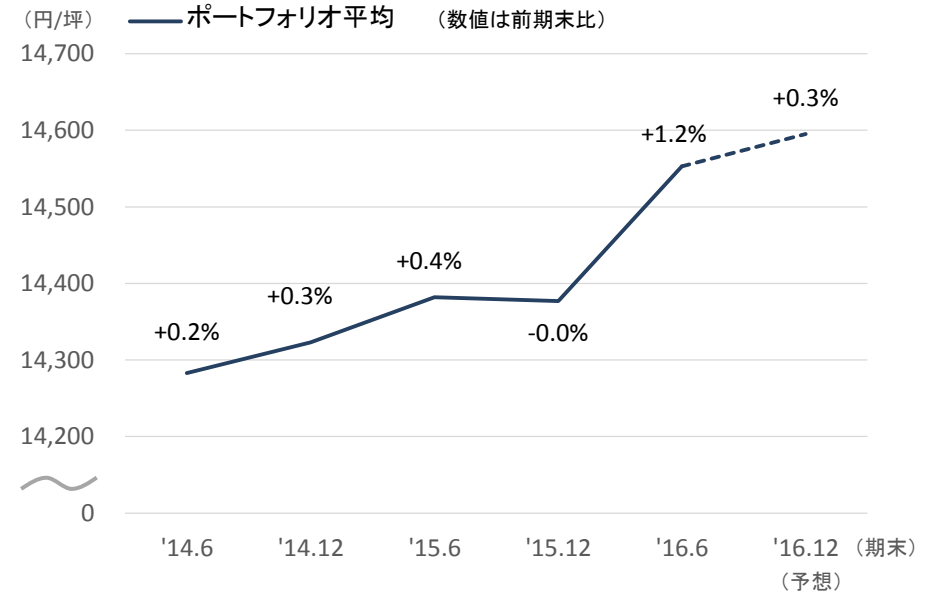


### (個別物件における成約賃料と目標賃料の比較・2016年6月期及び12月期)



### ■ 平均賃料

- 2016年6月期のポートフォリオ平均賃料単価は+1.2%(前期末比)
- 直近6期の上昇率は+2.4%(2013年12月期末比)となる見通し



ポートフォリオ	14.3千円	14.3千円	14.4千円	14.4千円	14.6千円	14.6千円
前期末比	+0.2%	+0.3%	+0.4%	-0.0%	+1.2%	+0.3%
セიმストア想定	14.3千円	14.3千円	14.4千円	14.4千円	14.5千円	14.6千円
前期末比	-0.0%	+0.0%	+0.6%	+0.2%	+0.4%	+0.6%

1. 「基準賃料」は、新規テナント誘致及び既存テナント賃料改定の際の基準として、期毎に定める賃料水準(最下限)をいいます。「目標賃料」は、賃料引上げを図る目的で期毎に定める賃料水準であり、目標賃料を目安に賃料交渉を行い、基準賃料を最下限とする方針(目標賃料≧基準賃料)としています。2016年12月期の対象物件は、一部商業施設等を除く47物件となります。

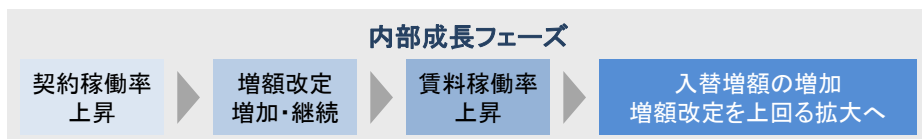
2. 「セიმストア想定」は、2013年12月期から継続保有している物件の各期末時点空室部分について、期毎に定める基準賃料で満室稼働と想定した場合の平均賃料単価を試算したものです。

## 実質レントギャップの減少に伴う、今後の賃料増額の継続

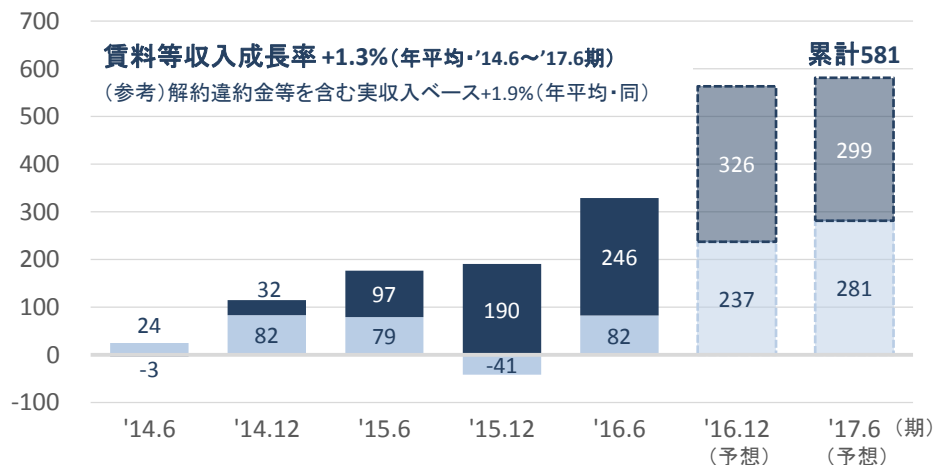
今後2年間のマーケット賃料及び目標賃料等を下回る更新賃料月額差額は89百万円

### ■ 賃料等収入の前期比変動額累計(既存物件)

- 内部成長が増収に転じた2014年6月期から2017年6月期までの既存物件賃料等収入の前期比変動額累計は+5.8億円となる見通し
- 契約稼働率の上昇から始まった内部成長は、増額改定の増加と継続、賃料稼働率の上昇を経て、入替増額のフェーズへ移行



(百万円) ■ 入退去 ■ 改定



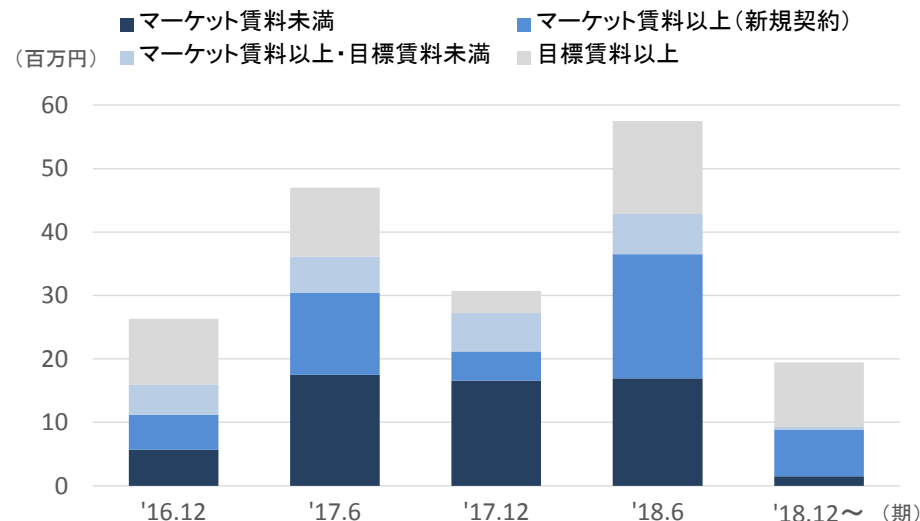
1. 「賃料等収入の前期比変動額累計(既存物件)」は、既存物件における入退去と賃料改定による賃料等収入の前期比通期変動額の累計を計上しています。2016年12月期は、現時点の契約確定分(新規契約済・解約通知受領等)を計上し、2017年6月期は、2016年12月期の前提に加え一部想定分を見込んで計上しています。

### ■ 契約更新期別賃料水準の状況(オフィス)

- マーケット賃料の上昇に伴い、マーケット賃料及び本投資法人が定める目標賃料等を下回る既存賃料比率が上昇
- 本投資法人では、マーケット賃料を上回る既存賃料や新規賃料の契約が多いものの、目標賃料を下回る賃料水準の契約は、原則、増額改定の検討対象としており、今後の契約更新を機に更なる増額を目指していく

今後4期(2年間)の更新賃料月額差額 (括弧内は集計対象月額賃料比)

目標賃料未満(マーケット賃料未満・マーケット賃料以上等を含む)	89.3百万円	(6.3%)
目標賃料以上	39.3百万円	(2.8%)



2. 「マーケット賃料」は、本投資法人が保有するオフィスビルについて、シービーアールイー株式会社が査定したマーケット賃料水準(上限と下限の中値)を表わしています。各区分の更新賃料月額差額は、既存賃料とマーケット賃料等との月額差額分を集計しており、目標賃料未満(合計)は、既存賃料と目標賃料との月額差額分を集計しています。「新規契約」は、過去3年以内の新規契約における次回契約更新分を対象としています。

## 資産売却によるポートフォリオ・クオリティの改善

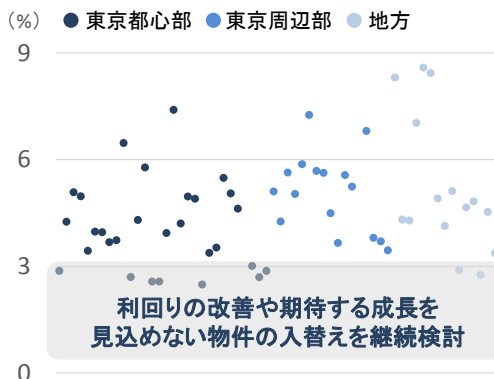
分配金の安定成長を前提に含み損物件を売却し、入替え実現により成長力の向上を目指す

### ■ 資産売却の背景と計画

#### 背景

- 利回りの改善及び今後期待する成長を見込めない物件を選定
- 不動産価格上昇により、想定を上回る価格で売却できる見込み
- 内部成長による増収に加え、解約違約金等の一時的な収益により売却損を吸収し、分配金の低下を回避
- 今後の入替え実現により、ポートフォリオ・クオリティと成長力の向上を目指す

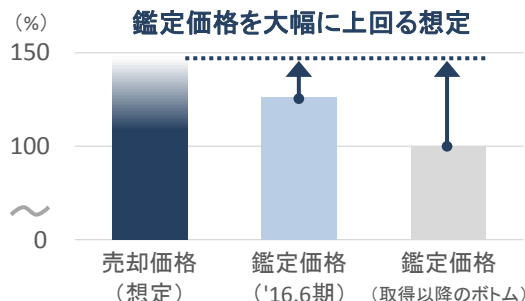
(ポートフォリオ各物件の調整後償却後利回り)



#### 計画

- 複数の購入意向表明先と交渉
- 鑑定価格を大幅に上回る価格想定
- 2016年12月期中の譲渡に向け、売買条件等について協議中

(想定売却価格)



1. 2016年12月期運用状況の予想の前提条件として、不動産等売却損は、売却方針に基づく想定価格により算出したものであり、売却先との最終的な合意により変動する可能性があります。  
 2. 「調整後償却後利回り」は、TRIMが想定する巡航稼働率及び賃料増額率等に基づき試算した数値をプロットしたものです。

### ■ 新規取得及び入替えのパイプライン

#### 1. スポンサー開発・保有物件

- ウエアハウジング物件及び開発物件の取得協議の継続・進展
- 開発用地売却等による入替え機会の確保を図る

#### 2. 共有物件等の他権利者持分

- 優先交渉権等を活用し、相対取得機会の確保を図る

#### 3. 第三者保有物件

- 多様な情報ルートを探し、相対取得機会の確保を図る

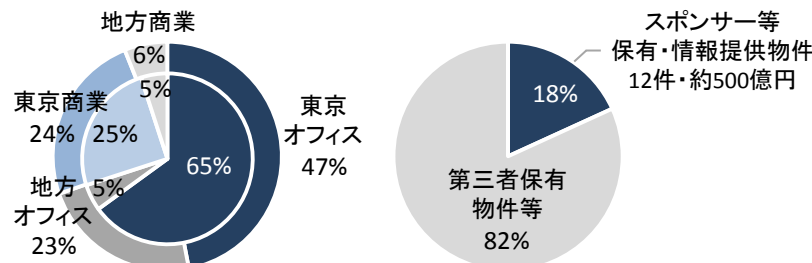
(情報件数と検討件数)

(期)

	'13.12	'14.6	'14.12	'15.6	'15.12	'16.6
情報件数	108	119	84	84	64	66
検討件数	51	36	35	40	19	20

- 検討対象は東京のオフィスと商業施設の比重が高まる

(情報比率・外 / 検討比率・内) (チャンネル別情報比率)





## 借入期間の長期分散化と金利コスト低減の両立

2016年6月期リファイナンス実績: 期間+4.6年、金利-0.54%pt

### ■ 主な財務指標の変化

- LTVは50%以下を基本方針とし、当面は45%を上限の目安として運用
- 長期固定金利借入れを基本方針とし、原則、期間8年以上を推進

	2015年12月期	2016年6月期	前期比
(各期借入等の状況)			
新規借入額	100億円	140億円	+40億円
平均借入期間	7.8年 (5~9年)	9.3年 (8~10年)	+1.5年
平均借入金利	0.79% (0.49~0.97%)	0.66% (0.51~0.80%)	-0.13%pt

(有利子負債全体の状況)

有利子負債総額	1,762億円	1,761億円	-1億円
平均残存年数	4.0年	4.2年	+0.2年
平均デットコスト	1.19%	1.16%	-0.03%pt
長期固定金利比率	99.4%	100.0%	+0.6%pt

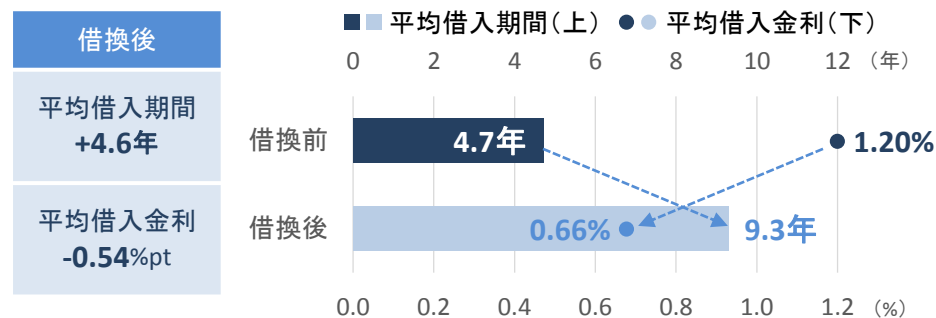
(LTVの状況)

LTV(資産総額ベース)	42.1%	42.1%	—
取得余力(LTV50%上限)	661億円	664億円	+3億円
取得余力(LTV45%上限)	220億円	223億円	+3億円

### ■ 長期化と金利コスト低減の両立

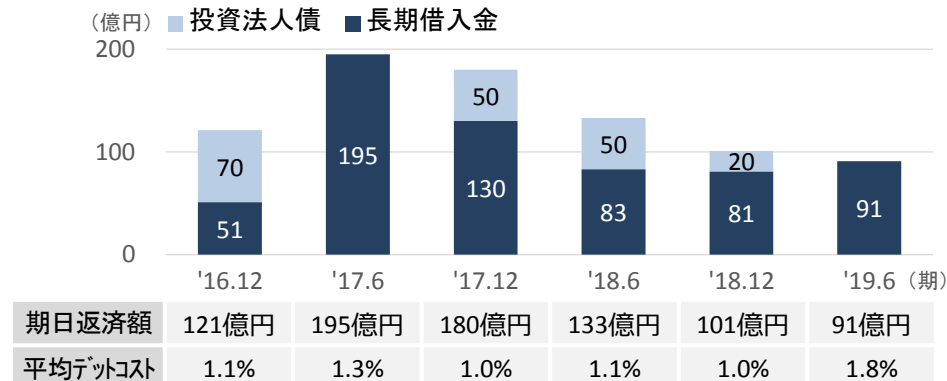
(2016年6月期の借換え実績)

- マイナス金利の影響により、借入金利は大幅低下



(2016年12月期以降6期間の期日返済予定)

- 直近実績比では平均60bpの軽減余地



1. 「取得余力」は、LTV(資産総額)を上記各上限とした場合のデットによる調達余力を試算した数値です。



JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT CORPORATION

3. 決算と業績予想

## 2016年6月期(第29期)実績:1口当たり分配金6,756円(前期比+168円・+2.6%)

内部成長が順調に進捗し、既存物件の賃料等収入増加が増配に寄与

項目		2015年12月期 (第28期)	2016年6月期 (第29期)	前期比
P/L (百万円)	営業収益	14,105	14,246	+141
	営業費用	7,273	7,372	+98
	営業利益	6,831	6,874	+42
	営業外収益	8	68	+59
	営業外費用	1,093	1,045	-48
	経常利益	5,746	5,897	+150
	当期純利益	5,749	5,896	+147
分配金(円)	1口当たり	6,588	6,756	+168
運用状況 (百万円)	NOI	9,427	9,473	+46
	NOI利回り(簿価)	4.8%	4.9%	+0.1%pt
	賃貸事業利益	7,552	7,588	+36
	償却後利回り(簿価)	3.8%	3.9%	+0.1%pt
	減価償却費	1,875	1,885	+10
	資本的支出	846	772	-73
	修繕工事費	270	420	+149
	平均稼働率	97.4%	97.8%	+0.4%pt
	期末稼働率	97.4%	98.1%	+0.7%pt

### 主な変動要因(前期比)

(百万円)

当期純利益 **+147**

\*当期純利益への影響をプラス・マイナスで表示

賃貸事業利益 **+36**

賃料等収入の増加(既存物件) **+180**

賃料等収入の寄与('15.12期取得物件の通期稼働) **+15**

解約違約金等・原状回復費相当額収入の増加 **+52**

附加使用料の減少 **-109**

その他収入の増加 **+2**

水道光熱費の減少 **+110**

(参考)水道光熱収支(附加使用料-水道光熱費)の改善 **+0**

公租公課の増加(取得物件による増加を含む) **-48**

原状回復費用を除く修繕工事費の増加 **-142**

その他費用の増加 **-24**

営業外・特別損益 **+104**

管理組合精算金の増加 **+51**

支払利息・投資法人債利息の減少 **+38**

その他営業外・特別損益の変動 **+13**

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

## 2016年6月期(第29期)実績:1口当たり分配金の期初予想比+126円(+1.9%)

賃料等収入の増加に加え、水道光熱収支の改善等が寄与

項目		2016年6月期 (第29期・予想)	2016年6月期 (第29期・実績)	予想比
P/L (百万円)	営業収益	14,202	14,246	+44
	営業費用	7,393	7,372	-21
	営業利益	6,808	6,874	+66
	営業外収益	38	68	+29
	営業外費用	1,056	1,045	-11
	経常利益	5,789	5,897	+107
	当期純利益	5,788	5,896	+107
分配金(円)	1口当たり	6,630	6,756	+126
運用状況 (百万円)	NOI	9,424	9,473	+49
	NOI利回り(簿価)	4.8%	4.9%	+0.0%pt
	賃貸事業利益	7,535	7,588	+53
	償却後利回り(簿価)	3.9%	3.9%	+0.0%pt
	減価償却費	1,888	1,885	-3
	資本的支出	950	772	-178
	修繕工事費	330	420	+89
	平均稼働率	97.4%	97.8%	+0.4%pt
	期末稼働率	97.3%	98.1%	+0.8%pt

### 主な変動要因(予想比)

(百万円)

当期純利益 **+107**

\*当期純利益への影響をプラス・マイナスで表示

賃貸事業利益 **+53**

賃料等収入の増加(既存物件) **+42**

賃料等収入の寄与('15.12期取得物件の通期稼働) **+0**

解約違約金等・原状回復費相当額収入の増加 **+49**

附加使用料の減少 **-54**

その他収入の増加 **+7**

水道光熱費の減少 **+101**

(参考)水道光熱収支(附加使用料-水道光熱費)の改善 **+46**

公租公課の増加(取得物件による増加を含む) **-4**

原状回復費用を除く修繕工事費の増加 **-45**

その他費用の増加 **-43**

営業外損益 **+41**

管理組合精算金の増加 **+20**

支払利息・投資法人債利息の減少 **+11**

その他営業外損益の変動 **+9**

1. 2016年6月期(第29期)の業績予想は、2016年2月12日付の公表数値であり、前提条件は以下のとおりです。  
保有資産:計62物件(2015年12月期末保有)、平均稼働率:97.4%(新規契約・解約通知済等、確定分のみ計上)、LTV(資産総額ベース):42.1%(2016年6月期末)

## 2016年12月期(第30期)予想:1口当たり分配金7,000円(当期実績比+244円・+3.6%)

2016年6月期に続き、既存物件賃料等収入は大幅増収

解約違約金等の一時的収入により不動産等売却損を吸収し、1口当たり分配金の安定成長を継続

項目		2016年6月期 (第29期)	2016年12月期 (第30期・予想)	当期実績比
P/L (百万円)	営業収益	14,246	15,055	+808
	営業費用	7,372	7,925	+553
	営業利益	6,874	7,129	+255
	営業外収益	68	2	-65
	営業外費用	1,045	1,020	-24
	経常利益	5,897	6,111	+214
	当期純利益	5,896	6,111	+214
分配金(円)	1口当たり	6,756	7,000	+244
運用状況 (百万円)	NOI	9,473	10,058	+584
	NOI利回り(簿価)	4.9%	5.1%	+0.2%pt
	賃貸事業利益	7,588	8,170	+581
	償却後利回り(簿価)	3.9%	4.2%	+0.3%pt
	減価償却費	1,885	1,888	+3
	資本的支出	772	995	+222
	修繕工事費	420	480	+60
	平均稼働率	97.8%	98.2%	+0.4%pt
	期末稼働率	98.1%	98.4%	+0.3%pt

### 主な変動要因(当期実績比)

(百万円)

当期純利益 **+214** \*当期純利益への影響をプラス・マイナスで表示

#### 賃貸事業利益 **+581**

賃料等収入の増加(既存物件)	+238
賃料等収入の剥落('16.12期売却想定物件の期間未寄与)	-29
解約違約金等・原状回復費相当額収入の増加	+495
附加使用料の増加	+110
その他収入の減少	-7
水道光熱費の増加	-111
(参考)水道光熱収支(附加使用料-水道光熱費)の悪化	-1
バリューアップ等計画前倒しによる修繕工事費の増加	-60
その他費用の増加	-54

#### 不動産等売却損益 **-299** ('16.12期物件売却想定等による)

#### 営業外損益 **-40**

管理組合精算金の剥落	-52
支払利息・投資法人債利息の減少	+20
その他営業外損益の変動	-9

1. 2016年12月期(第30期)の業績予想の前提条件は以下のとおりです。

保有資産:計61物件(2016年6月期末保有物件から売却予定1物件の減少を想定)、平均稼働率:98.2%(新規契約・解約通知済等、確定分のみ計上)、LTV(資産総額ベース):42.0%(2016年12月期末)



## 2017年6月期(第31期)予想: 賃貸事業利益等 -24百万円(次期予想比)

2016年12月期の解約違約金等の剥落が影響

賃料等収入の増収基調は継続しており、更なる賃料増額とコスト・コントロールにより増配を目指す

項目		2016年12月期 (第30期・予想)	2017年6月期 (第31期・予想)	次期予想比
P/L (百万円)	賃貸事業収入(a)	15,054	14,391	-662
	賃貸事業費用(b)	6,884	6,545	-339
	不動産等売却益	0	-	-0
	不動産等売却損	299	-	-299
	賃貸事業利益等	7,871	7,846	-24
運用状況 (百万円)	NOI	10,058	9,727	-330
	NOI利回り(簿価)	5.1%	5.0%	-0.1%pt
	賃貸事業利益(a-b)	8,170	7,846	-323
	償却後利回り(簿価)	4.2%	4.0%	-0.1%pt
	減価償却費	1,888	1,880	-7
	資本的支出	995	782	-212
	修繕工事費	480	265	-215
	平均稼働率	98.2%	98.3%	+0.1%pt
	期末稼働率	98.4%	97.6%	-0.8%pt

### 主な変動要因(次期予想比)

(百万円)

賃貸事業利益等 **-24** \*賃貸事業利益等への影響をプラス・マイナスで表示

### 賃貸事業利益 **-323**

賃料等収入の増加(既存物件)	+20
賃料等収入の剥落('16.12期売却想定物件の通期未寄与)	-9
<u>解約違約金等・原状回復費相当額収入の剥落</u>	<u>-622</u>
附加使用料の減少	-54
その他収入の増加	+2
水道光熱費の減少	+67
(参考)水道光熱収支(附加使用料-水道光熱費)の改善	+13
<u>'16.12期への計画前倒しによる修繕工事費の減少</u>	<u>+215</u>
その他費用の減少	+55

**不動産等売却損益 +299** ('16.12期想定分の剥落)

1. 賃貸事業利益等とは、賃貸事業利益に不動産等売却損益を加減した利益をいいます。  
 2. 2017年6月期(第31期)の賃貸事業利益等の前提条件は以下のとおりです。  
 保有資産: 計61物件(2016年12月期末保有想定)、平均稼働率: 98.3%(2016年12月期の前提に加え、一部想定分を見込む)

## 2016年6月期から2017年6月期(3期間)の賃貸事業利益は+294百万円(+3.9%)

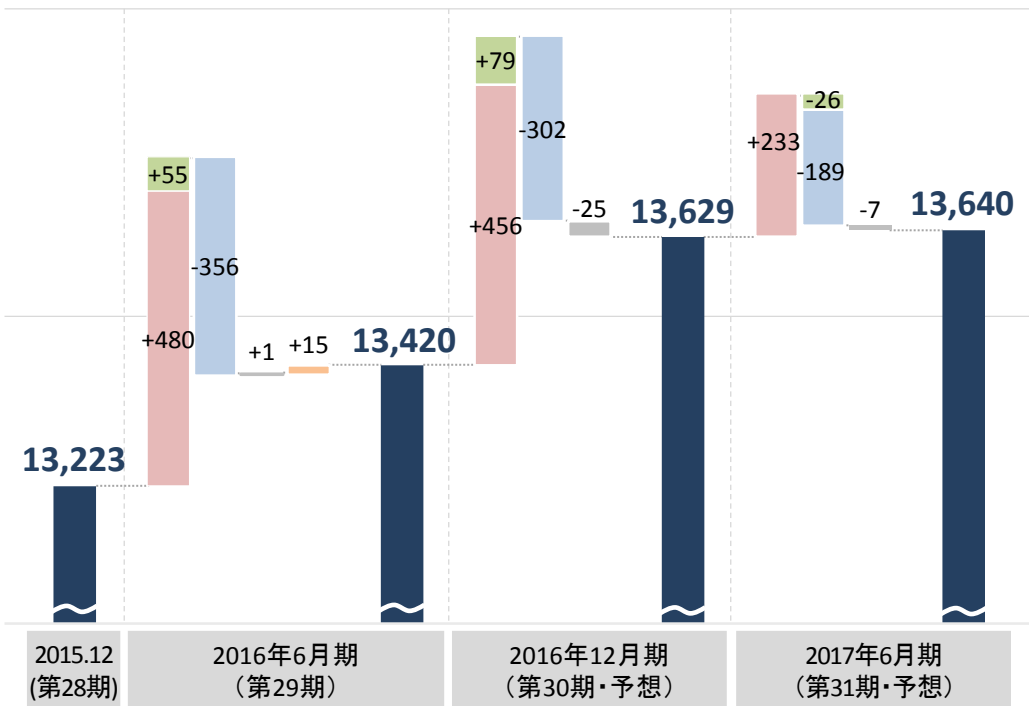
項目	2015年12月期 (第28期)	2016年6月期 (第29期)	2016年12月期 (第30期・予想)	2017年6月期 (第31期・予想)	2017年6月期(2015年12月期比)	
					変動額	%
賃貸事業収入	14,105	14,246	15,054	14,391	+286	+2.0
賃料等収入(定額収入)	13,223	13,420	13,629	13,640	+416	+3.1
賃料・共益費	11,267	11,461	11,669	11,677	+410	+3.6
地代	1,581	1,581	1,581	1,581	-	-
その他定額収入	375	377	379	381	+5	+1.4
その他賃貸事業収入(変動収入)	881	826	1,425	751	-129	-14.7
附加使用料	778	668	778	724	-53	-6.9
解約違約金等	37	83	389	-	-37	-100.0
原状回復費相当額収入	36	43	233	-	-36	-100.0
その他変動収入	29	31	24	27	-1	-6.4
賃貸事業費用(減価償却費除く)	4,678	4,773	4,996	4,664	-13	-0.3
外注委託費	531	530	547	543	+11	+2.1
水道光熱費	876	765	877	809	-66	-7.6
公租公課	2,019	2,067	2,058	2,064	+45	+2.2
保険料	28	27	27	26	-1	-4.0
修繕工事費	270	420	480	265	-5	-2.0
管理委託料	228	240	243	240	+12	+5.3
管理組合	581	580	595	587	+6	+1.1
その他賃貸事業費用	142	141	166	127	-15	-10.9
NOI	9,427	9,473	10,058	9,727	+300	+3.2
減価償却費	1,875	1,885	1,888	1,880	+5	+0.3
賃貸事業費用	6,553	6,658	6,884	6,545	-7	-0.1
賃貸事業利益(a)	7,552	7,588	8,170	7,846	+294	+3.9
不動産等売却損益(百万円)						
不動産等売却益(b)	-	-	0	-	-	-
不動産等売却損(c)	-	-	299	-	-	-
賃貸事業利益等(百万円、a+b-c)	7,552	7,588	7,871	7,846	+294	+3.9

## 2016年6月期から2017年6月期(3期間)の既存物件賃料等収入は+4.3億円(+3.3%)の見通し バリューアップ工事は収益動向に応じて計画的に取組み、電気料金引下げは収支改善に寄与

### ■ 賃料等収入(変動要因・前期比)

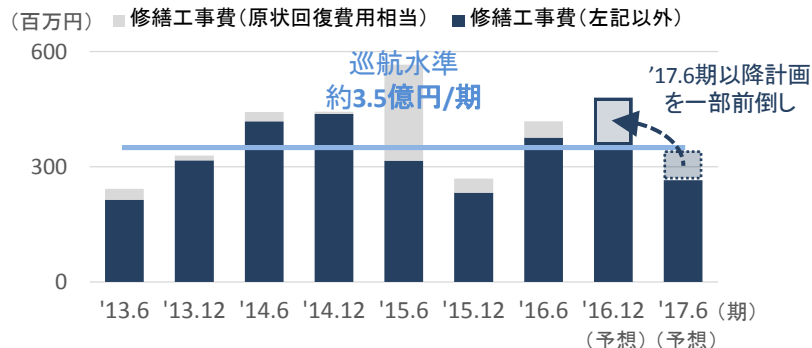
- 2016年6月期から2017年6月期の既存物件賃料等収入は+4.3億円(+3.3%)
- 2015年6月期から目標としていた135億円は、2016年12月期に上回る見通し

(百万円) ■ 賃料等収入 ■ 入居による増加 ■ 改定による増減 ■ 退去による減少  
 (百万円) ■ 其他による増減(物件売却による剥落含む) ■ 物件取得による増加(前期取得物件の通期稼働)



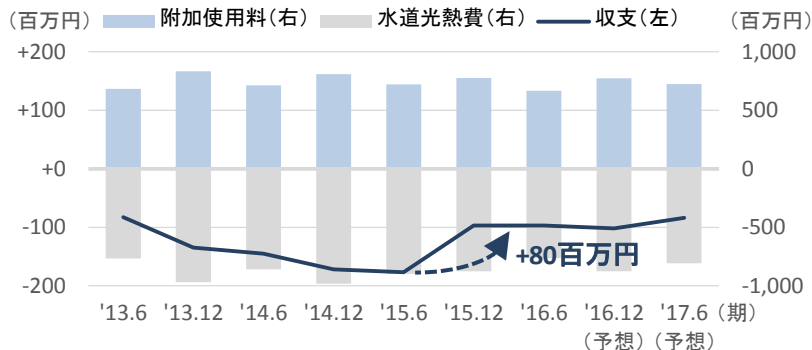
### ■ 修繕工事費

- 原状回復費用を除く修繕工事費巡航水準は毎期約3.5億円
- 2016年12月期はバリューアップ工事は前倒しを想定



### ■ 附加使用料と水道光熱費

- 2015年12月期より収支(附加使用料-水道光熱費)改善



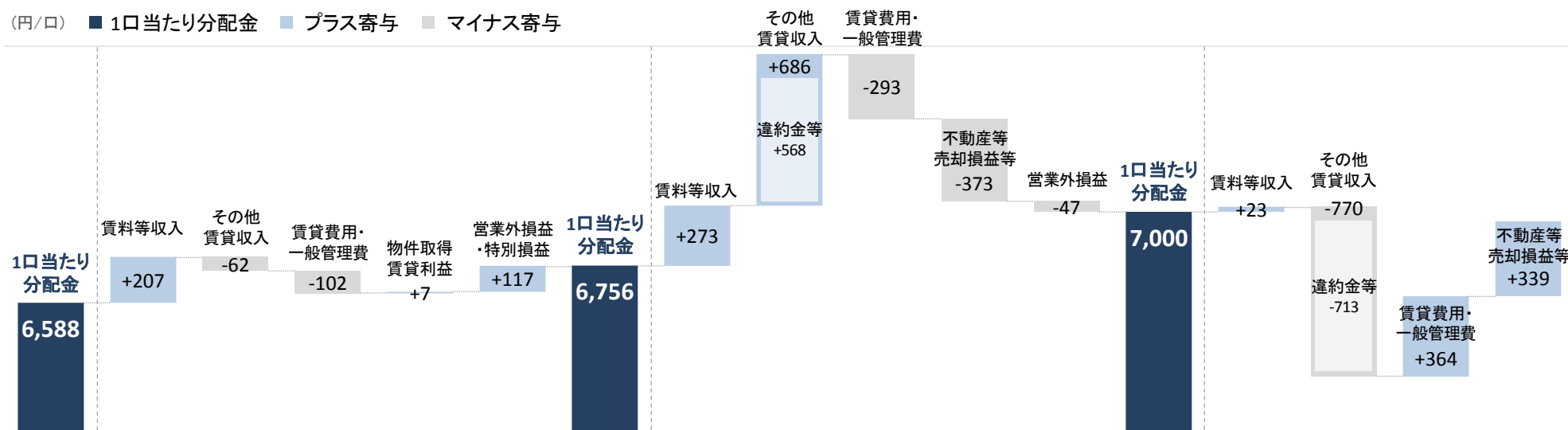
1. 賃料等収入には、賃料、共益費、地代、駐車場収入、広告物掲出料等の定額収入を計上しています。2016年12月期は、現時点の契約確定分(新規契約済・解約通知受領等)を計上し、2017年6月期は、2016年12月期の前提に加え一部想定分を見込んで計上しています。

## 2016年6月期から12月期(2期間)の1口当たり分配金上昇額は+412円(+6.3%)

同期間における既存物件賃料等収入の増収寄与額は+480円

### 1口当たり分配金(変動要因・前期比)

(円/口) ■ 1口当たり分配金 ■ プラス寄与 ■ マイナス寄与



2015.12  
(第28期)

2016年6月期  
(第29期)

2016年12月期  
(第30期・予想)

2017年6月期  
(第31期・予想)

#### 賃料等収入の増収が増配に寄与 バリューアップ工事を大幅に増加

- 賃料等収入(既存物件)の増加 +207円
- 修繕工事費の増加 -171円
- 管理組合精算金の計上(営業外収益) +59円
- 支払利息・投資法人債利息の減少 +44円

#### 賃料等収入の増収拡大 解約違約金等により不動産等売却損を吸収

- 賃料等収入(既存物件)の増加 +273円
- 解約違約金等・原状回復費収入の増加 +568円
- 修繕工事費の増加(次期以降計画の前倒し) -70円
- 物件売却による売却損計上・賃貸事業利益剥落等 -373円

#### 違約金等の剥落 修繕前倒し等のコスト・コントロール

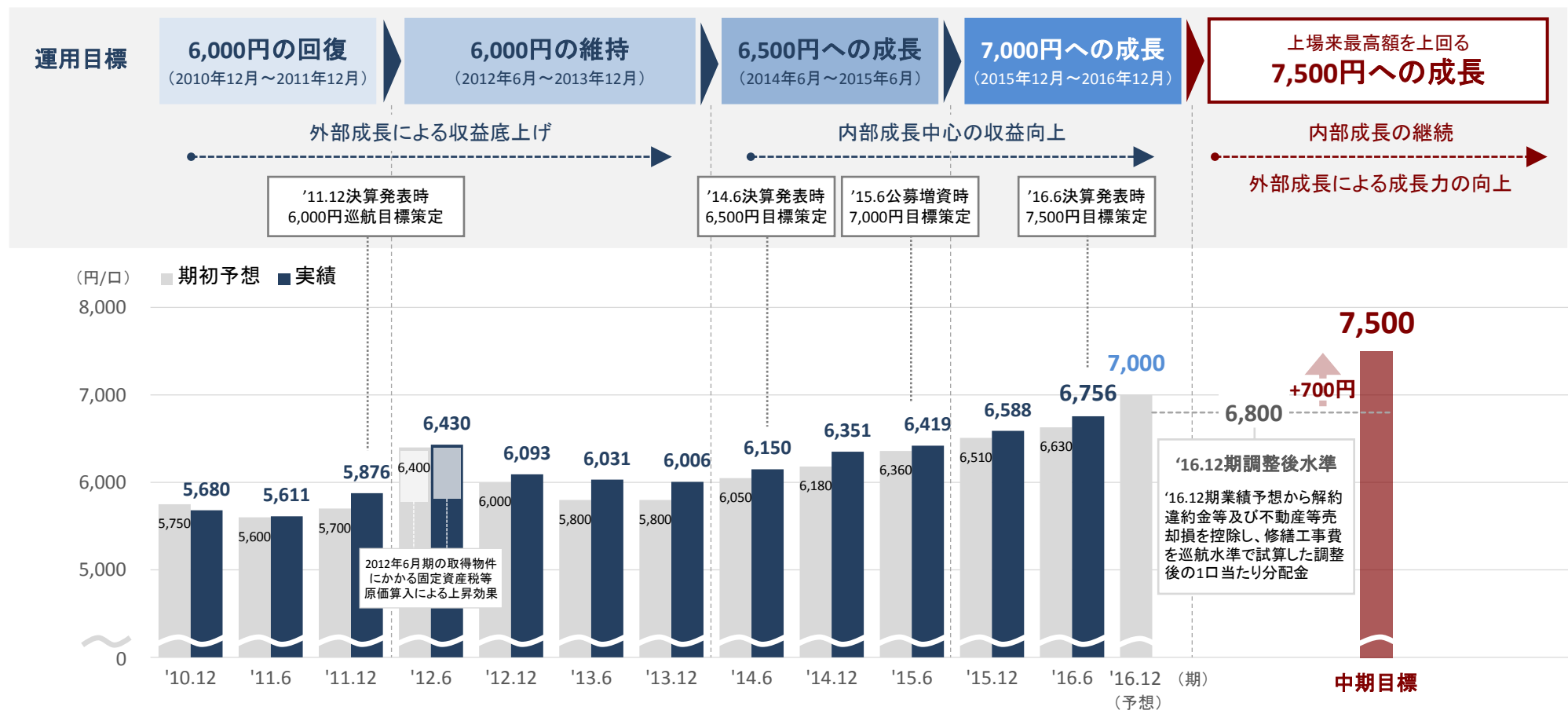
- 賃料等収入の増加 +23円
- 解約違約金等の剥落 -713円
- 修繕工事費の減少 +246円
- 不動産等売却損等の剥落 +339円

1. 1口当たり分配金の変動は、各期の前期比変動額を期末発行済投資口総数で除した金額を記載しています。

## 着実な目標達成による成長の実現

2014年6月期以降、内部成長を中心に安定成長を継続

### 1口当たり分配金の実績、予想及び中期目標



1. 「中期目標とする1口当たり分配金」は、TRIMが設定する運用目標であり、その実現を保証するものではありません。



## 中期目標達成に向けた成長シナリオ

内部成長の継続、金利環境を反映した支払利息の低下及び成長力を高める外部成長の実現

### ■ シナリオに基づくシミュレーション(1口当たり分配金寄与額)

		オフィス賃料稼働率と賃料増額率の想定による賃料等収入の増減額 (円/口)						
		オフィス賃料稼働率(%)						
内部成長戦略	増減率(%)	95.0	95.5	96.0	96.5	97.0	97.5	
		-1.0	-208	-155	-102	-50	3	56
		0.0	-107	-53	0	53	107	160
		+1.0	-5	49	102	156	210	264
		+2.0	96	150	205	259	314	368
	+3.0	197	252	307	362	417	472	

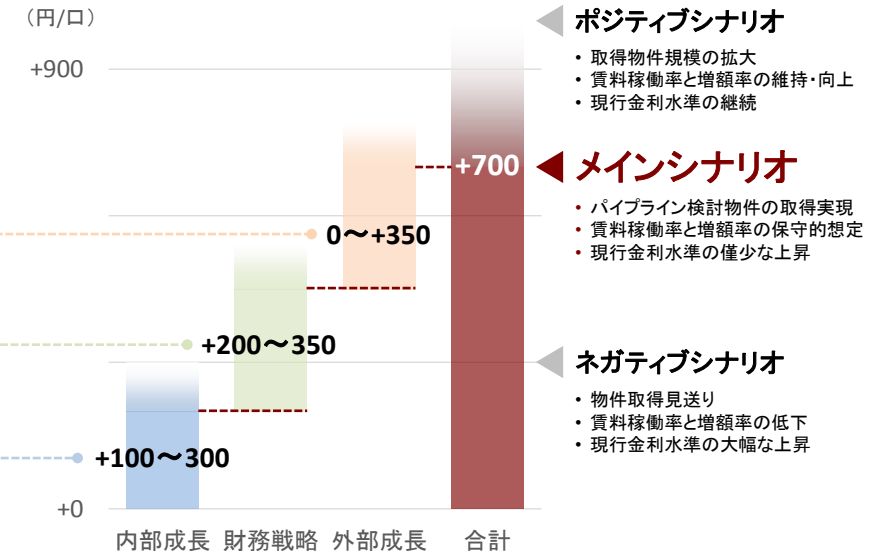
		リファイナンス金利の想定による支払利息の軽減額 (円/口)						
		'16.12期以降6期間(期)						
財務戦略	金利(%)	'16.12	'17.6	'17.12	'18.6	'18.12	'19.6	
		0.70	26	62	36	28	16	58
		0.60	33	73	46	36	22	63
		0.50	40	85	56	43	27	68
		0.40	47	96	67	51	33	73

		物件取得価格と償却後利回りの想定による賃貸事業利益の増加額 (円/口)						
		償却後利回り(%)						
外部成長戦略	価格(億円)	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	
		100	160	166	172	178	183	189
		150	241	249	258	266	275	284
		200	321	332	344	355	367	378
		250	401	415	430	444	458	473

\*右記試算には資金調達コストを含みません。

### (戦略別1口当たり分配金寄与額の目標)



1. 「シナリオに基づくシミュレーション(1口当たり分配金寄与額)」は、TRIMが想定条件のもとに試算した数値であり、その実現を保証するものではありません。  
 2. 内部成長戦略、外部成長戦略及び財務戦略のシミュレーションに記載している1口当たり分配金寄与額は、各々の前提条件に基づく通期想定増減額等を2016年6月期末の発行済投資口総数で除した金額を記載しています。



JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT CORPORATION

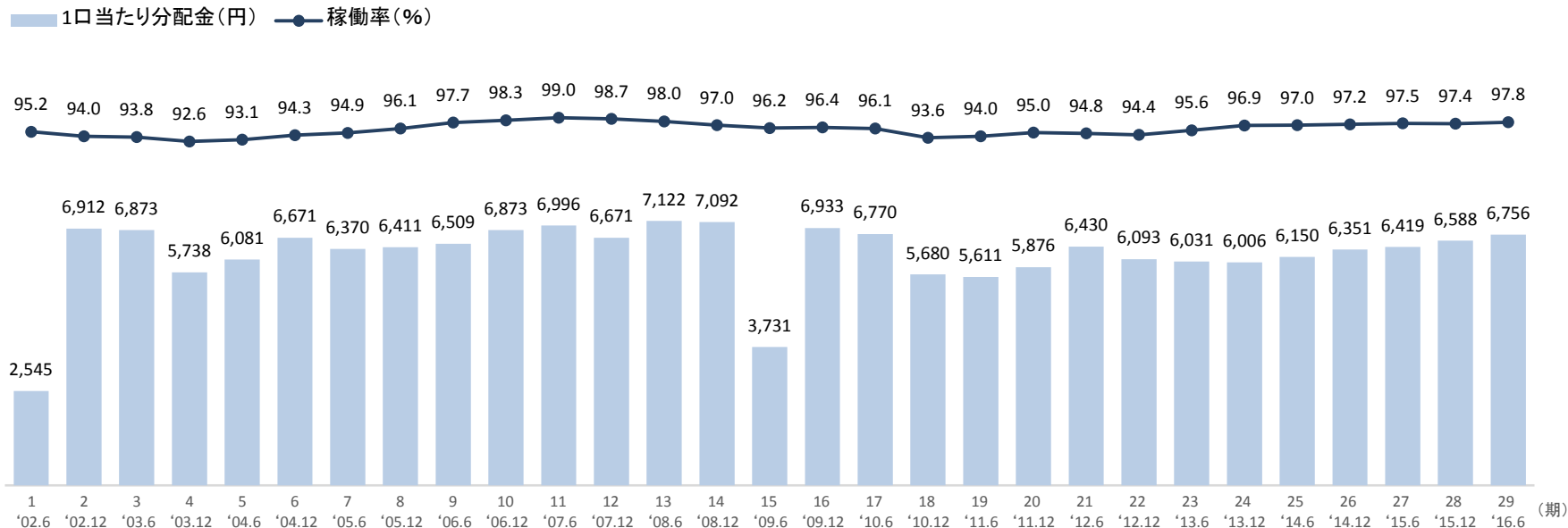
4. Appendix

	2015年12月期	2016年6月期
賃貸NOI	9,427百万円	9,473百万円
営業利益	6,831百万円	6,874百万円
支払利息	994百万円	955百万円
当期純利益	5,749百万円	5,896百万円
FFO	7,624百万円	7,783百万円
減価償却費	1,875百万円	1,885百万円
不動産等売却損益(固定資産除却損含む)	-百万円	-1百万円
AFFO	6,778百万円	7,010百万円
資本的支出	846百万円	772百万円
分配金総額	5,751百万円	5,897百万円
資産総額	418,739百万円	418,738百万円
有利子負債	176,292百万円	176,126百万円
純資産額	216,238百万円	216,384百万円
出資総額	210,395百万円	210,395百万円
含み損	19,134百万円	28,641百万円
NOI利回り(取得価格ベース)	4.6%	4.6%
NOI利回り(簿価ベース)	4.8%	4.9%
NOI利回り(鑑定価格ベース)	4.5%	4.5%
償却後利回り(取得価格ベース)	3.7%	3.7%
償却後利回り(簿価ベース)	3.8%	3.9%
償却後利回り(鑑定価格ベース)	3.6%	3.6%
LTV(資産総額ベース)	42.1%	42.1%
LTV(含み損益ベース)	40.3%	39.4%
LTV(出資総額ベース)	45.6%	45.6%
期末発行済投資口総数	873,000口	873,000口
1口当たり分配金(当期実績)	6,588円	6,756円
1口当たり分配金(次期予想)	6,630円	7,000円

	2015年12月期	2016年6月期
EPS	6,586円	6,754円
1口当たりFFO	8,733円	8,915円
1口当たり純資産額	247,696円	247,862円
1口当たりNAV	263,026円	273,915円
投資口価格(権利付最終取引日)	420,500円	422,500円
時価総額	367,096百万円	368,842百万円
予想分配金利回り	3.2%	3.3%
PBR	1.7倍	1.7倍
NAV倍率	1.6倍	1.5倍
PER	31.9倍	31.3倍
ROE	5.3%	5.5%
FFO倍率	24.1倍	23.7倍
AFFOペイアウトレシオ	84.8%	84.1%
インプライド・キャップレート	3.5%	3.7%
DSCR	8.7倍	9.1倍
インタレスト・カバレッジ・レシオ	6.9倍	7.2倍

1. FFO= 当期純利益+減価償却費-不動産等売却損益(固定資産除却損含む)
2. AFFO= FFO-資本的支出
3. EPS= 当期純利益÷期末発行済投資口総数
4. 1口当たりNAV=(純資産額+含み損益-分配金総額)÷期末発行済投資口総数
5. 予想分配金利回り=1口当たり分配金(年換算・次期予想×2)÷投資口価格
6. PBR(株価純資産倍率)=投資口価格÷1口当たり純資産額
7. NAV倍率=投資口価格÷1口当たりNAV
8. PER(株価収益率)=投資口価格÷EPS(年換算・直近実績×2)
9. ROE(自己資本当期純利益率)=当期純利益(年換算・直近実績×2)÷純資産額
10. FFO倍率=投資口価格÷1口当たりFFO(年換算・直近実績×2)
11. AFFOペイアウトレシオ=分配金総額÷AFFO
12. インプライド・キャップレート=NOI(年換算・次期予想×2)÷(時価総額+有利子負債-現預金+預り敷金)
13. DSCR=(当期純利益+減価償却費+支払利息)÷支払利息
14. インタレスト・カバレッジ・レシオ=営業利益÷支払利息
15. 支払利息には投資法人債利息を含みます。

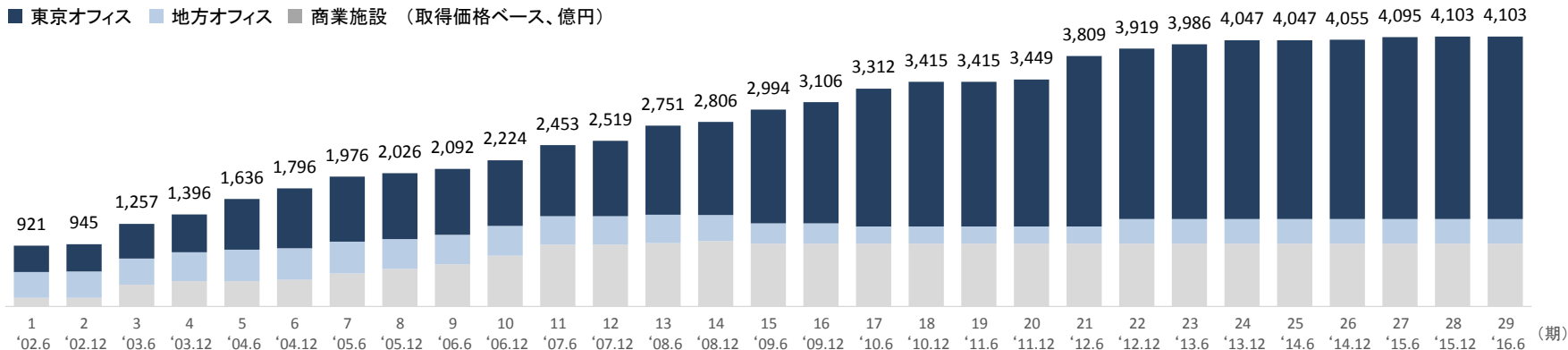
### 1口当たり分配金と稼働率



稼働率  
平均 **96.0%**

1口当たり分配金  
平均 **6,348円**  
(第1期を除く)

### 資産規模



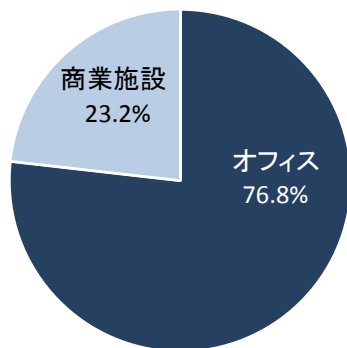
エリア別・用途別内訳  
(2016年6月期末)

東京オフィス  
**2,775億円**  
地方オフィス  
**375億円**  
商業施設  
**952億円**

1. 2016年7月30日付で「ベネトン心齋橋ビル」の用途を「商業施設」から「オフィス」に変更しており、変更後のエリア別・用途別資産規模の内訳は、地方オフィス430億円、商業施設897億円となります。

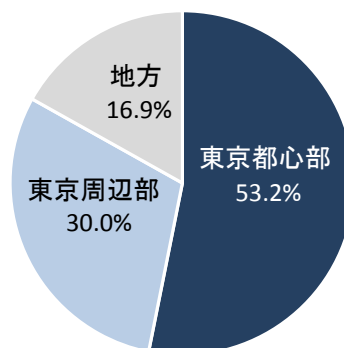
## 用途別比率

- ポートフォリオ運用基準(目標投資割合)  
オフィス 70~90% / 商業施設 30~10%



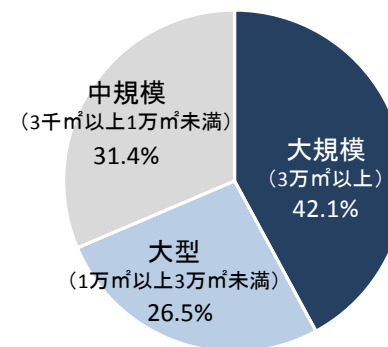
## エリア別比率

- ポートフォリオ運用基準(目標投資割合)  
東京80~90% / 地方20~10%



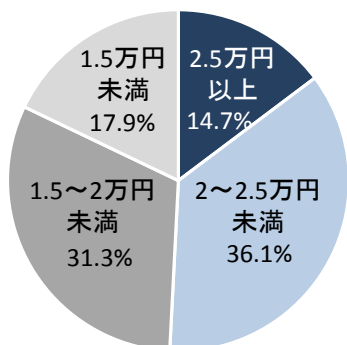
## 規模別比率(オフィス)

- 大規模から中規模までクオリティを重視した構成  
(基準階100坪未満の小規模物件等は投資対象外)



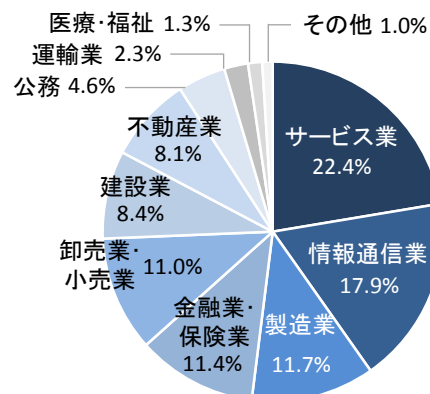
## 賃料単価別比率(東京オフィス)

- 賃料価格帯の分散により、マーケットの影響を受けるタイミングを分散



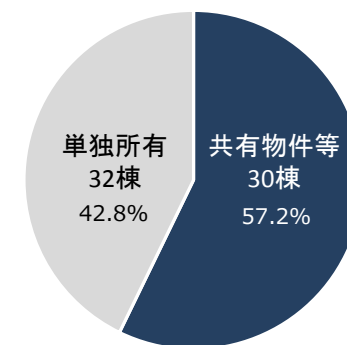
## テナント業種別比率(オフィス)

- サービス・情報通信・製造を中心とする構成



## 共有物件等比率

- 共有物件等の大半で優先交渉権を保有

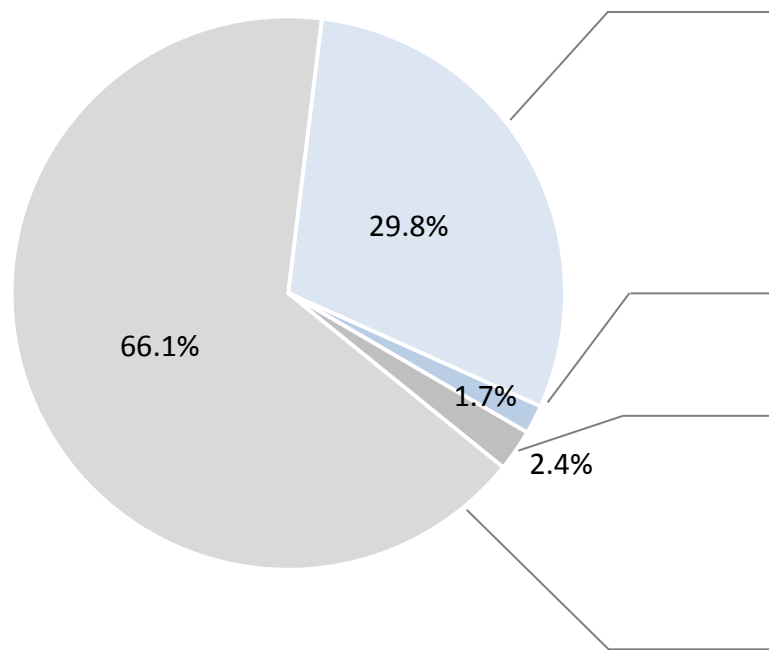


1. 「規模別投資比率(オフィス)」は、オフィスビル1棟の延床面積毎の取得価格に基づく比率を記載しています。  
 2. 「賃料帯別投資比率(東京オフィス)」は、本投資法人が保有する東京オフィスの取得価格の総額に対する、平均賃料単価(共益費を含み、空室部分は本投資法人が定める基準賃料による入居を想定しています。)帯毎の取得価格の比率をいいます。なお、大手町タワー(底地)は底地物件であるため除外しています。

3. 「テナント業種別比率(オフィス)」= 各テナント業種別賃貸面積 ÷ オフィス賃貸面積合計  
 4. 2016年7月30日付で「ベネトン心斎橋ビル」の用途を「商業施設」から「オフィス」に変更しており、変更後の用途別比率は、オフィス78.1%、商業施設21.9%となります。

## ■ テナント占有率

- 占有率1%以上の外部オフィステナントは2社(2.4%)のみ
- スポンサー等との契約はマスターリースが大半であり、物件別・エンドベースで占有率1%以上のテナント(地上権者)は1社のみ
- 商業施設テナントは長期賃貸借契約が多く、解約可能性は限定的



**長期賃貸借契約が多い商業施設以外では、占有率1%未満のテナントが大半であるため、テナント退去リスクを軽減**

## ■ 上位20テナント(物件別・エンドテナントベース)

区分(テナント数)	テナント	入居物件	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	占有率(%)
1%以上の商業施設テナント(9社)	エー・ビー・シー開発(株)	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	7.6
	(合)西友	田無アスタ	31,121.71	6.7
	(株)イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.2
	(株)ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	4.0
	(株)olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.0
	タワーレコード(株)	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.7
	(株)マルエツ	キュポ・ラ本館棟	5,963.00	1.3
	ベネトンジャパン(株)	ベネトン心齋橋ビル	5,303.98	1.1
	(株)ニトリホールディングス	武蔵浦和ショッピングスクエア	5,285.40	1.1
1%以上のスポンサー等(1社)	(有)東京プライムステージ	大手町タワー(底地)	7,875.50	1.7
上記以外1%以上(2社)	(株)日立製作所インフラシステム社	ライズアリーナビル	6,023.39	1.3
	(株)日立システムズ	JPR名古屋伏見ビル	5,313.36	1.1
1%未満(614社)	(株)レベルファイブ	薬院ビジネスガーデン	4,579.17	1.0
	損害保険ジャパン日本興亜(株)	損保ジャパン仙台ビル	4,400.03	0.9
	日本エイ・ティー・エム(株)	オリナスタワー	4,255.56	0.9
	(株)日水コン	新宿スクエアタワー	4,242.48	0.9
	キャノンイメージングシステムズ(株)	新潟駅南センタービル	4,078.97	0.9
	鹿島建設(株)	大宮プライムイースト	4,005.05	0.9
	三菱電機インフォメーションシステムズ(株)	MS芝浦ビル	3,922.74	0.8
	SBSホールディングス(株)	オリナスタワー	3,850.43	0.8

1. 「占有率」= 各テナント賃貸面積 ÷ 総賃貸面積  
「テナント数」は、テナントが転借人等(エンドテナント)に転貸し、転貸借の状況等により賃貸借条件が変動する場合、実質的な分散状況を表わすエンドテナントの数を記載しています。同一物件は1テナントとして、複数物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しています。

2. 共有物件等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。  
3. 2016年7月29日付で「ベネトン心齋橋ビル」における「ベネトンジャパン(株)」との賃貸借契約(マスターリース契約)は解約しており、解約後の利用状況に即して、2016年7月30日付で本物件の用途を「商業施設」から「オフィス」に変更しています。

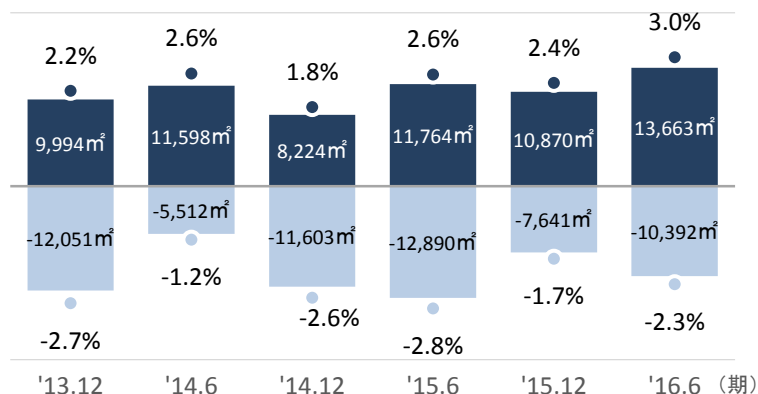
## ■ 入退去の内訳と推移

(エリア・用途別入退去面積・㎡)

	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	8,284	-3,188	5,095
東京周辺部オフィス	3,932	-4,192	-259
地方オフィス	1,446	-3,011	-1,565
商業施設	0	0	0
合計	13,663	-10,392	3,270

(入退去面積・入退去率の推移)

■ 入居面積 ■ 退去面積 ● 入居率 ● 退去率



## ■ 物件別入退去面積

	入居-退去	退去	入居	(㎡)
兼松ビル	2,427		2,427	
兼松ビル別館	2,291		2,291	
JPRクレスト竹橋ビル	0	-396	396	
MS芝浦ビル	-1,960	-1,960		
五反田ファーストビル	879		879	
新宿スクエアタワー	17		17	
新宿センタービル	296	-101	397	
品川キャナルビル	395	-315	710	
JPR原宿ビル	3	-207	210	
JPR千駄ヶ谷ビル	817		817	
銀座三和ビル	-100	-122	21	
サイエンスプラザ・四番町プラザ	28	-84	113	
アルカイースト	-1,032	-1,032		
JPR千葉ビル	-122	-300	178	
新横浜第二センタービル	259	-98	357	
川口センタービル	100	-103	204	
JPR上野イーストビル	390		390	
立川ビジネスセンタービル	240	-90	331	
ゆめおおおかオフィスタワー	248	-818	1,067	
オリナスタワー	-344	-1,748	1,403	
東京建物本町ビル	-163	-163		
JPR博多ビル	-72	-72		
損保ジャパン和歌山ビル	80		80	
JPR堂島ビル	-1,962	-1,962		
JPR名古屋伏見ビル	32	-32	64	
薬院ビジネスガーデン	520	-780	1,300	

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

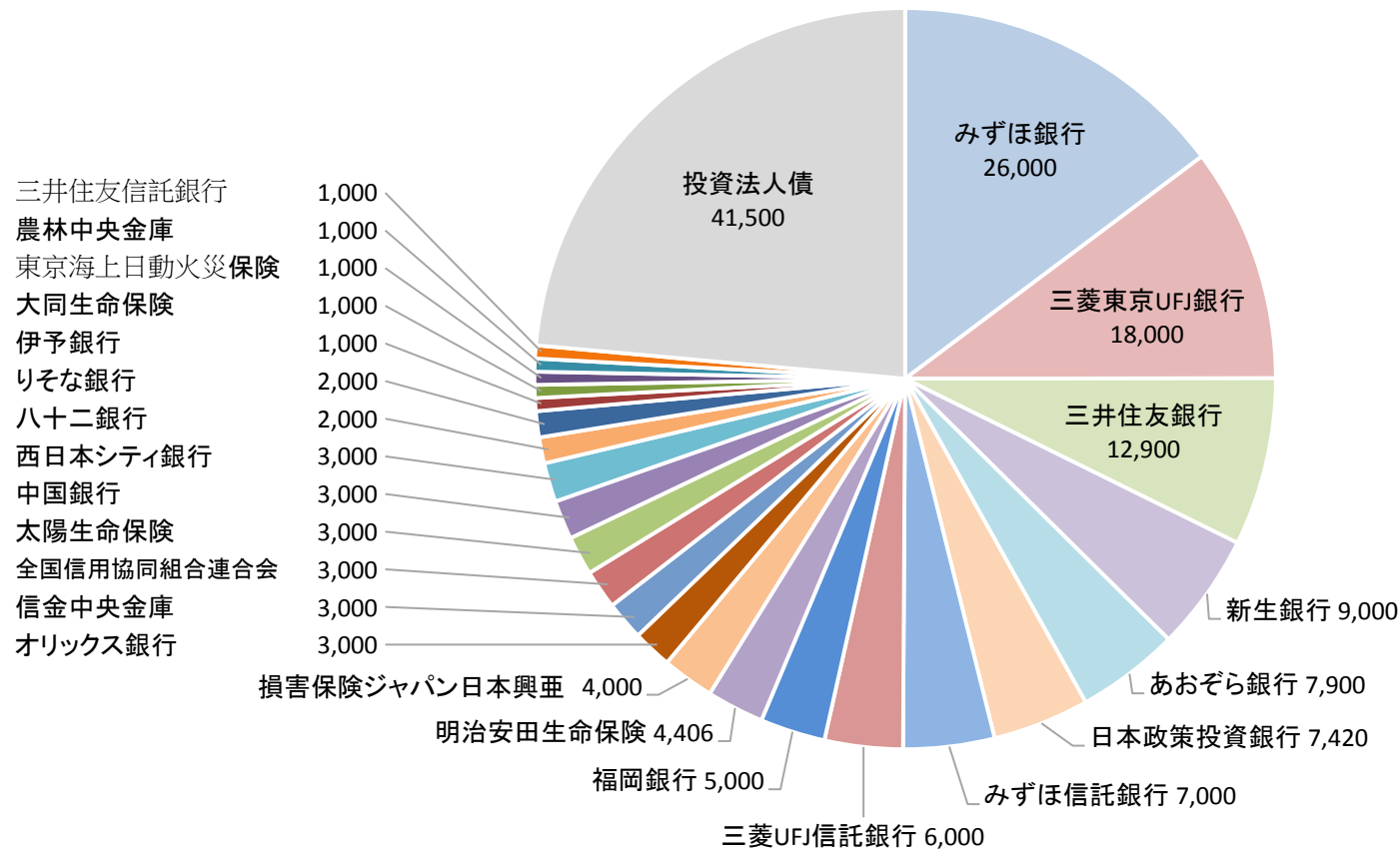
2. 「物件別入退去面積」は、本期間中にテナントの異動(契約変更等を含みます。)が発生した物件のみを記載しています。



## 24行社によるレンダーフォーメーションと投資法人債による調達分散

有利子負債残高 176,126百万円

(百万円)



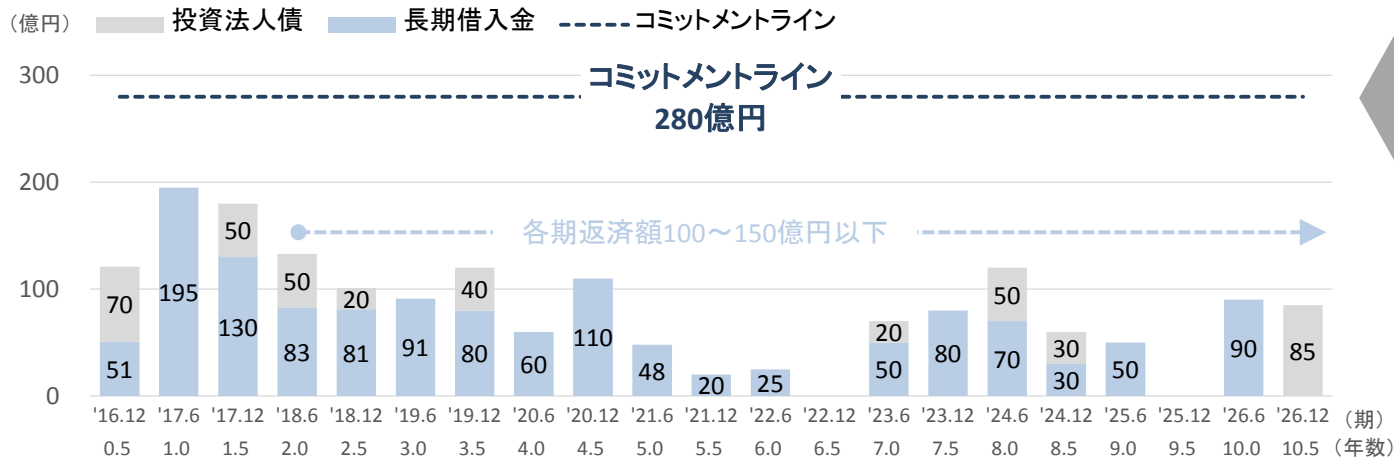
(投資法人債内訳)

第7回債	4,500
第13回債	7,000
第14回債	2,000
第15回債	5,000
第16回債	2,000
第17回債	5,000
第18回債	2,000
第19回債	5,000
第20回債	2,000
第21回債	4,000
第22回債	3,000

1. すべて長期固定金利による借入れです。

### ■ 有利子負債の返済・償還期日の分散

- 借入期間の長期化・分散化を進め、各期返済額を100～150億円以下に抑制

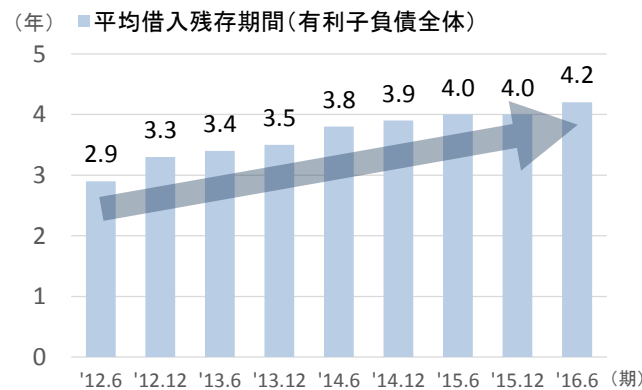
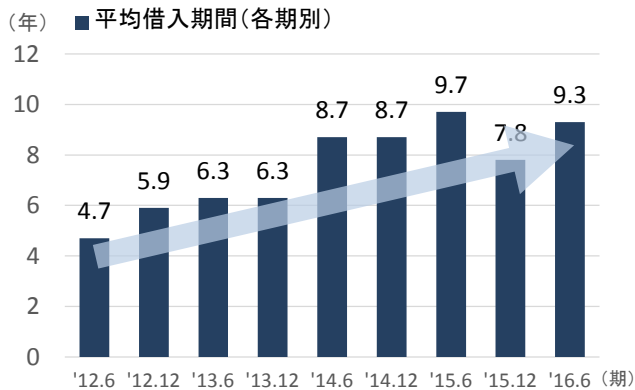


(コミットメントライン)

契約先	設定額	契約期間
みずほ銀行 三菱東京UFJ銀行 三井住友銀行 あおぞら銀行 みずほ信託銀行 三菱UFJ信託銀行 りそな銀行	280億円	'15.12.1 ～ '16.11.30

### ■ 各期平均借入期間と有利子負債平均残存期間の長期化

- 平均8～10年による長期固定借入れにより、有利子負債平均残存期間は4年以上を維持



### ■ 格付けの状況

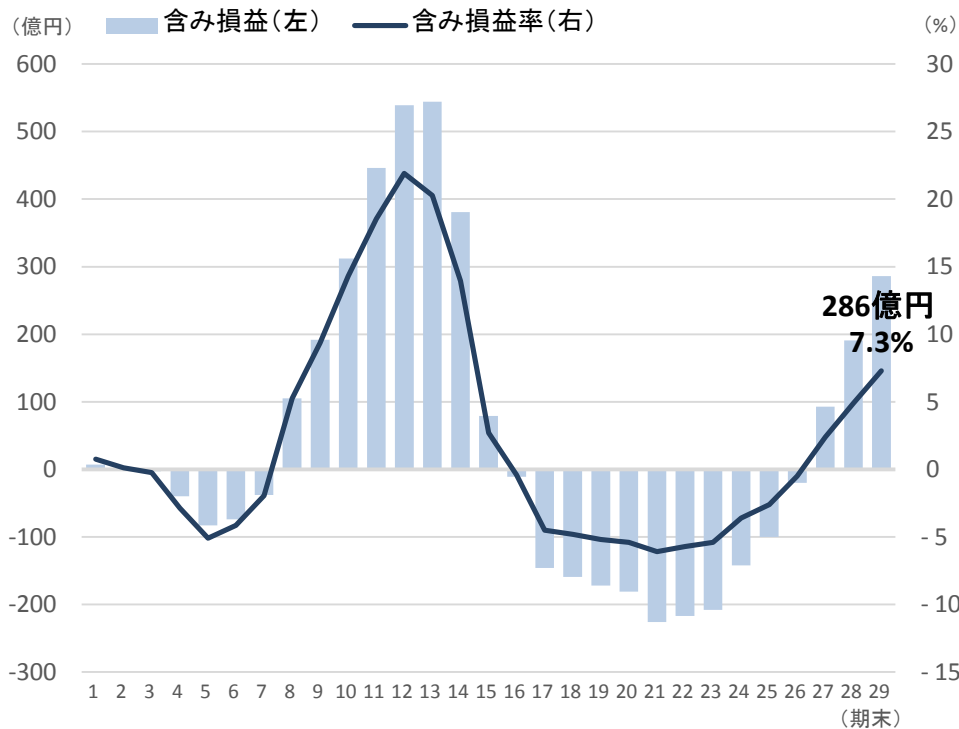
信用格付先	発行体格付 (アウトルック)
<b>R&amp;I</b> 格付付投資情報センター	<b>AA-</b> (安定的)
<b>S&amp;P</b> スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン(株)	長期: <b>A</b> (安定的) 短期: <b>A-1</b>

### ■ 含み益の拡大

- 鑑定評価額の上昇により含み益は286億円(前期比+95億円、+2.4%)
- 評価額上昇物件数49件、直接還元利回り低下物件数44件(全62物件)

鑑定評価額	含み益	含み益率
4,198億円 (前期比+84億円)	286億円 (前期比+95億円)	7.3% (前期比+2.4%)

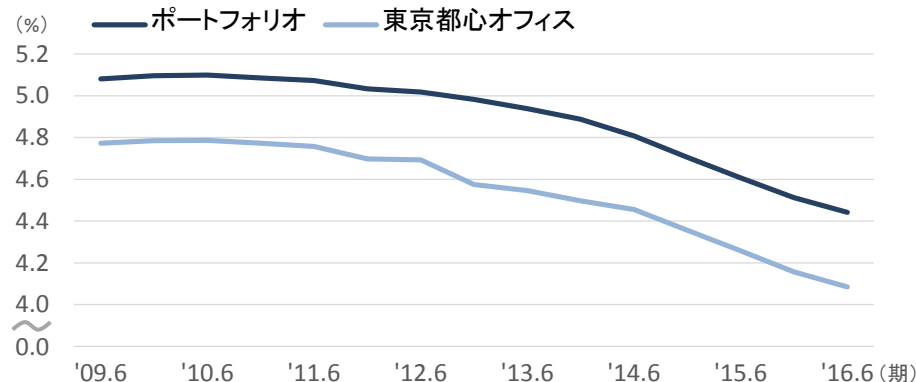
### (含み損益の推移)



### ■ 鑑定評価の変動要因

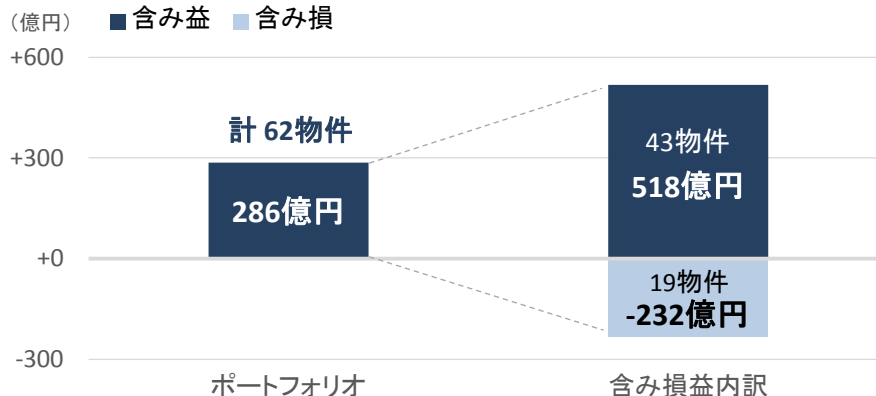
(直接還元利回りの推移)

- 東京都心オフィスのピークとなる2010年6月期(4.8%)から-0.7%pt低下



### (含み損益の内訳)

- 含み損物件は2015年12月期末24物件から5物件減少



1. 直接還元利回りの推移にある「ポートフォリオ」は2009年6月期末時点より保有する51物件、「東京都心オフィス」は同時点より保有する16物件における各々の直接還元利回りの平均を記載しています。

物件名	評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	直接 還元利回り NCF Cap (%)	前期比 (%pt)	DCF 割引率 (%)	前期比 (%pt)	DCF 最終還元 利回り (%)	前期比 (%pt)	簿価 (百万円)	含み 損益 (百万円)
兼松ビル	12,800	+200	3.8	-0.1	3.6	-0.1	4.0	-0.1	14,746	-1,946
兼松ビル別館	2,540	+110	4.2	-0.1	4.0	-0.1	4.4	-0.1	2,476	+63
JPR人形町ビル	2,550	+40	4.4	0.0	4.2	0.0	4.6	0.0	1,996	+553
新麹町ビル	3,100	+40	4.2	0.0	3.9	0.0	4.4	0.0	2,481	+618
JPRクレスト竹橋ビル	3,150	+110	4.1	-0.1	3.9	-0.1	4.3	-0.1	3,299	-149
MS芝浦ビル	11,400	-	4.5	0.0	4.2	0.0	4.7	0.0	11,106	+293
五反田ファーストビル	2,470	-	4.2	-0.1	3.9	0.0	4.4	0.0	3,012	-542
福岡ビル	3,020	+70	4.0	-0.1	3.7	-0.1	4.1	-0.1	2,994	+25
JPR市ヶ谷ビル	5,000	+110	4.0	-0.1	3.8	-0.1	4.2	-0.1	5,239	-239
オーバルコート大崎マークウエスト	4,510	-90	4.2	-0.2	4.0	-0.2	4.4	-0.2	2,906	+1,603
新宿スクエアタワー	13,700	+400	4.1	-0.1	3.9	-0.1	4.3	-0.1	13,568	+131
ビッグス新宿ビル	15,500	+400	4.0	-0.1	3.8	-0.1	4.2	-0.1	15,474	+25
アクロス新川ビル・アネックス	861	+20	4.9	-0.1	4.7	-0.1	5.1	-0.1	599	+261
新宿センタービル	13,900	+100	3.8	0.0	3.5	0.0	4.0	0.0	22,214	-8,314
南麻布ビル	2,640	+80	4.5	-0.1	4.2	0.0	4.6	0.0	3,873	-1,233
品川チャンネルビル	1,820	-	4.4	0.0	4.1	0.0	4.6	0.0	1,753	+66
六番町ビル	3,320	+70	6.6	-0.2	4.3	0.0	4.7	0.0	2,847	+472
JPR原宿ビル	8,260	+430	4.1	-0.1	3.9	-0.1	4.3	-0.1	8,721	-461
東京建物京橋ビル	5,900	-	4.2	0.0	3.7	0.0	4.3	0.0	5,336	+563
JPR日本橋堀留ビル	6,390	+130	4.5	-0.1	4.3	-0.1	4.7	-0.1	4,860	+1,529
JPR千駄ヶ谷ビル	11,300	+300	4.1	-0.1	3.9	-0.1	4.3	-0.1	14,996	-3,696
銀座三和ビル	3,610	+60	3.6	-0.1	3.4	-0.1	3.8	-0.1	3,677	-67
大手町タワー(底地)	45,100	+1,400	3.0	-0.1	2.9	-0.1	3.1	-0.1	38,388	+6,711
サイエンスプラザ・四番町プラザ	3,040	-	4.3	0.0	4.0	0.0	4.6	0.0	2,698	+341
芝大門センタービル	5,320	+40	4.1	0.0	3.8	0.0	4.3	0.0	4,230	+1,089
JPR渋谷タワーレコードビル	13,900	-	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	11,531	+2,368
JPR代官山	1,600	-	3.8	0.0	3.9	0.0	4.0	0.0	2,180	-580
JPR神宮前432	3,820	+100	3.4	-0.1	3.5	-0.1	3.6	-0.1	4,306	-486
新宿三丁目イーストビル	2,780	+20	3.8	0.0	3.3	0.0	4.0	0.0	2,651	+128
有楽町駅前ビルディング	2,980	-10	3.6	0.0	3.0	0.0	3.6	0.0	3,333	-353

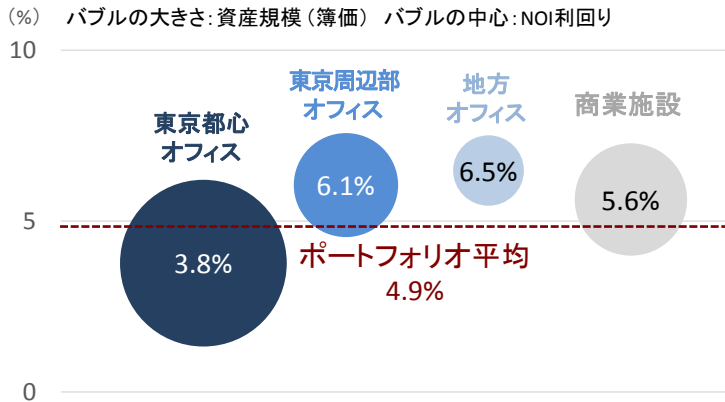
物件名	評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	直接 還元利回り NCF Cap (%)	前期比 (%pt)	DCF 割引率 (%)	前期比 (%pt)	DCF 最終還元 利回り (%)	前期比 (%pt)	簿価 (百万円)	含み 損益 (百万円)
アルカイスト	6,320	-	4.3	0.0	4.0	0.0	4.5	0.0	4,366	+1,953
JPR千葉ビル	1,800	+50	5.6	-0.1	5.4	-0.1	5.8	-0.1	2,294	-494
JPR横浜日本大通ビル	2,470	+40	5.2	-0.1	5.0	-0.1	5.4	-0.1	2,525	-55
新横浜第二センタービル	1,750	+40	5.4	-0.1	5.2	-0.1	5.6	-0.1	1,432	+317
川口センタービル	7,800	+120	5.4	-0.1	5.1	-0.1	5.6	-0.1	6,968	+831
JPR上野イーストビル	4,510	-	4.4	0.0	4.2	0.0	4.6	0.0	2,989	+1,520
立川ビジネスセンタービル	3,280	+90	4.9	-0.1	4.6	-0.1	5.1	-0.1	2,905	+374
ライズアリーナビル	7,570	+80	4.3	-0.1	4.1	-0.1	4.5	-0.1	5,367	+2,202
ゆめおおおかオフィスタワー	5,930	+100	4.8	-0.1	4.5	-0.1	5.0	-0.1	5,563	+366
オロナスタワー	35,300	+400	4.2	0.0	3.9	0.0	4.4	0.0	28,107	+7,192
東京建物横浜ビル	7,950	+130	4.7	-0.1	4.5	-0.1	4.9	-0.1	6,877	+1,072
大宮ブライムイースト	7,440	+310	4.9	-0.1	4.7	-0.1	5.1	-0.1	5,989	+1,450
田無アスタ	13,300	+200	5.3	-0.1	5.1	-0.1	5.5	-0.1	7,430	+5,869
キュボ・ラ本館棟	2,680	-	5.5	0.0	5.3	0.0	5.7	0.0	1,766	+913
JPR武蔵小杉ビル	5,500	+60	5.0	-0.1	4.8	-0.1	5.2	-0.1	7,091	-1,591
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,250	+80	5.1	-0.1	5.0	-0.1	5.3	-0.1	3,807	+442
川崎ダイスビル	15,400	+300	4.3	-0.1	4.2	-0.1	4.5	-0.1	13,759	+1,640
新潟駅南センタービル	2,390	+30	6.1	-0.1	6.1	-0.1	6.3	-0.1	1,675	+714
東京建物本町ビル	3,340	+60	5.1	-0.1	4.8	-0.1	5.3	-0.1	4,087	-747
JPR博多ビル	3,040	+170	5.0	-0.3	4.9	-0.3	5.2	-0.3	3,003	+36
JPR那覇ビル	1,500	+80	5.9	-0.2	5.9	-0.2	6.1	-0.2	1,343	+156
損保ジャパン仙台ビル	3,660	+60	5.5	-0.1	5.2	-0.1	5.8	-0.1	2,294	+1,365
損保ジャパン和歌山ビル	1,680	-	6.9	0.0	6.7	0.0	7.2	0.0	1,374	+305
天神121ビル	2,540	+90	4.9	-0.1	4.5	-0.1	5.1	-0.1	2,123	+416
JPR堂島ビル	2,450	+80	4.9	0.0	4.6	-0.1	5.0	-0.1	2,172	+277
JPR博多中央ビル	1,780	+50	5.0	-0.2	4.8	-0.2	5.2	-0.2	1,812	-32
JPR名古屋伏見ビル	2,710	+80	5.6	-0.1	5.1	-0.1	5.5	-0.1	3,961	-1,251
薬院ビジネスガーデン	13,900	+700	4.6	-0.1	4.4	-0.1	4.8	-0.1	10,767	+3,132
JPR梅田ロフトビル	14,300	+300	4.4	-0.1	4.1	-0.1	4.6	-0.1	12,525	+1,774
ベネトン心齋橋ビル	4,070	+110	4.2	-0.1	3.9	-0.1	4.3	-0.1	5,065	-995
ハウジング・デザイン・センター神戸	6,910	+130	5.9	-0.1	5.7	-0.1	6.0	-0.1	6,333	+576
JPR茶屋町ビル	6,080	+330	3.9	-0.2	3.6	-0.2	4.0	-0.2	5,950	+129
合計	419,881	+8,400							391,239	+28,641
東京都心	216,281	+4,130							217,505	-1,224
東京周辺部	133,250	+2,000							109,241	+24,008
地方	70,350	+2,270							64,492	+5,857

1. 「直接還元利回り」は、直接還元法に基づく収益価格算定の基準となる還元利回りを記載しています。  
2. 「DCF割引率」及び「DCF最終還元利回り」は、DCF法に基づく収益価格算定の基準となる期間収益割引率と最終還元利回りを記載しています。

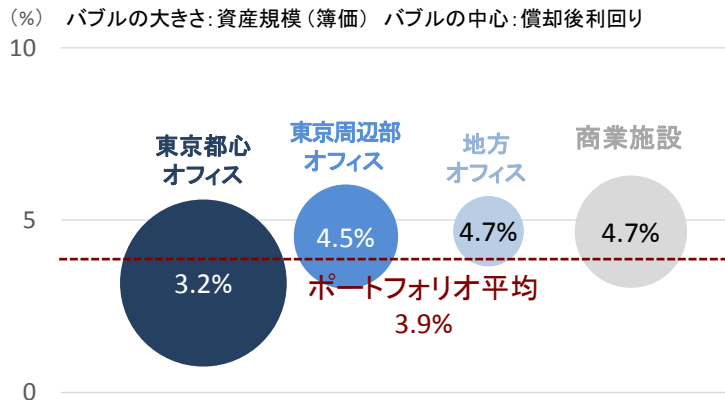
■ エリア・用途別利回り(簿価ベース)

- 東京周辺部と地方オフィスの利回りは高水準を維持  
都心オフィスの賃料増額により、ポートフォリオ利回りを向上

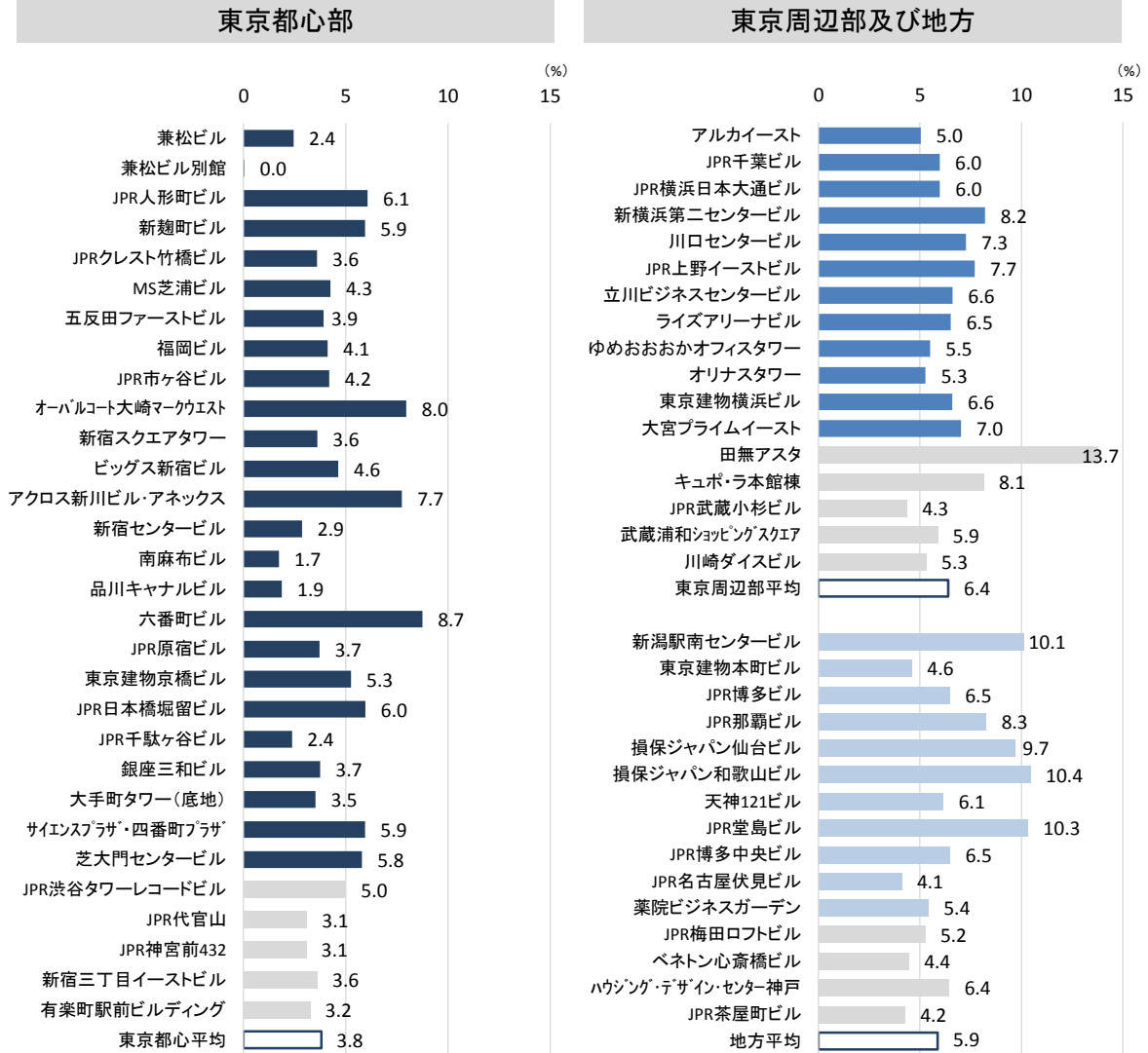
(NOI利回り)



(償却後利回り)

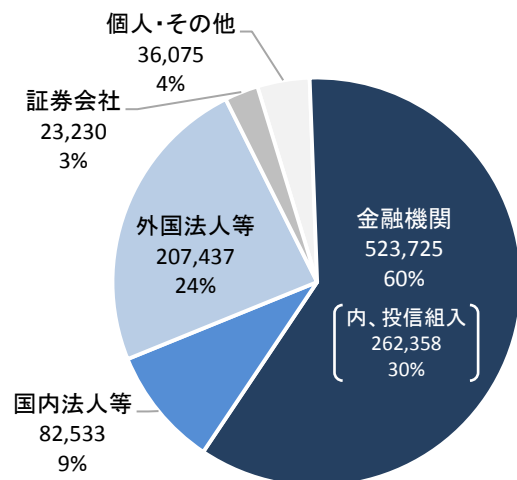


■ 物件別NOI利回り(簿価ベース)

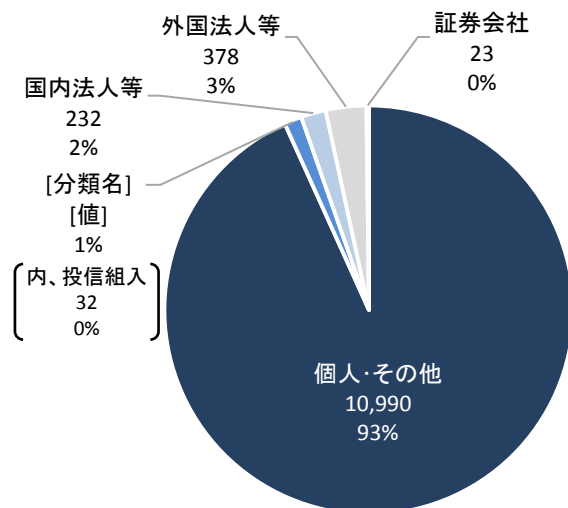


1. 2016年7月30日付で「ベネトン心齋橋ビル」の用途を「商業施設」から「オフィス」に変更しています。

### ■ 所有者別投資口数 (総数873,000口)



### ■ 所有者別投資主数 (総数11,786人)



### ■ 上位投資主

投資主	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)	192,707	22.1
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	66,029	7.6
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	59,048	6.8
野村信託銀行株式会社(投信口)	32,170	3.7
東京建物株式会社	29,300	3.4
学校法人川崎学園	25,000	2.9
明治安田生命保険相互会社	24,000	2.7
ステートストリートバンク ウェスト クライアントトリーティー 505234	22,308	2.6
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 クライアンツ エグゼンプト 505233	15,333	1.8
ステートストリートバンク アンドトラスト カンパニー 505223	14,107	1.6
合計	480,002	55.0

### (大量保有報告の提出状況)

提出日	投資主	投資口数	比率 (%)
2016.5.19	日本銀行	43,661	5.0%

## ESG (Environment, Social, Governance) への取り組みによる長期的な企業価値の最大化

### ■ 企業統治 (Governance)

#### 資産運用会社 (TRIM) の企業理念

誠実さと責任感をもって「プロフェッショナルな不動産投資運用サービス」を提供することにより、投資主・顧客・社会・従業員のすべてに価値を提供する。



#### ・投資主への誠実と責任

顧客・従業員・社会に対して提供される価値の後に生み出される、健全な利益に基づく報酬を投資主が受け取ることができる。

#### ・顧客への誠実と責任

投資法人の投資主・テナント・ビルに訪れる人々・PM会社・金融機関等に対して、当社の役職員は、一人一人が誠実さと責任感を兼ね備えたプロフェッショナルとして行動する。

#### ・社会への誠実と責任

当社が存在している地域社会・地方自治体・国家及び全世界の社会に対して、当社は事業を通じて、社会の発展、不動産金融の発展及び都市インフラストラクチャの充実に貢献する。

#### ・従業員への誠実と顧客

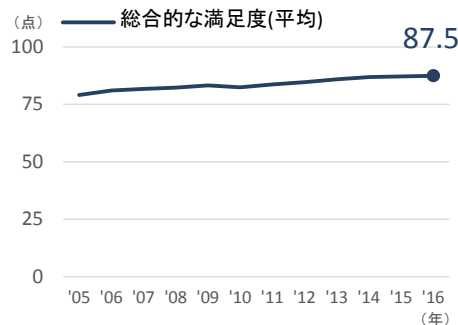
従業員一人一人は個人として尊重され、その尊厳と価値が認められなければならない。

### ■ 社会 (Social)

#### テナント満足度調査

総合的満足度 87.5点(100点換算)  
満足・やや満足以上の回答 97.6%

(2016年調査、N=457)



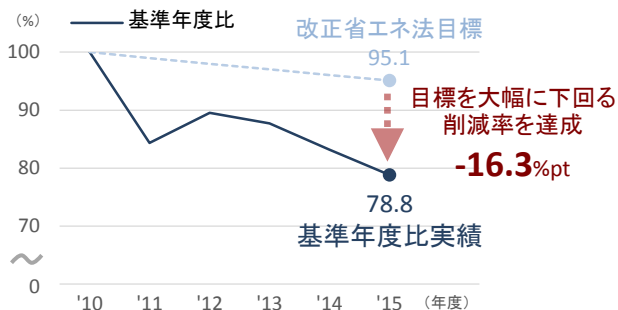
#### BCP対応

首都圏直下型地震を想定し、物件被害等情報収集の迅速性を高める震災対応訓練を実施



### ■ 環境 (Environment)

#### エネルギー使用量の削減(改正省エネ法)



#### GRESB

2年連続で最高位「Green Star」取得



#### DBJ Green Building

14物件で認証を取得



1. 改正省エネ法の目標値(95.1%)は、5年間毎年対前年比で1%削減した場合の5年後の基準年度に対する削減率であり、5年度間の平均原単位変化率は99.0%となります。  
2. テナント満足度調査は、毎年、オフィステナント等を中心に実施しているものであり、ビルと管理の総合的な満足度の7分野に関する調査結果です。



## ■ ガバナンスの特徴

### 独立性の高い役員構成

- ・ 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、投資法人の強固な独立性を維持
- ・ 投資法人役員は、業界に精通し経験と専門的な知識を有する弁護士や公認会計士

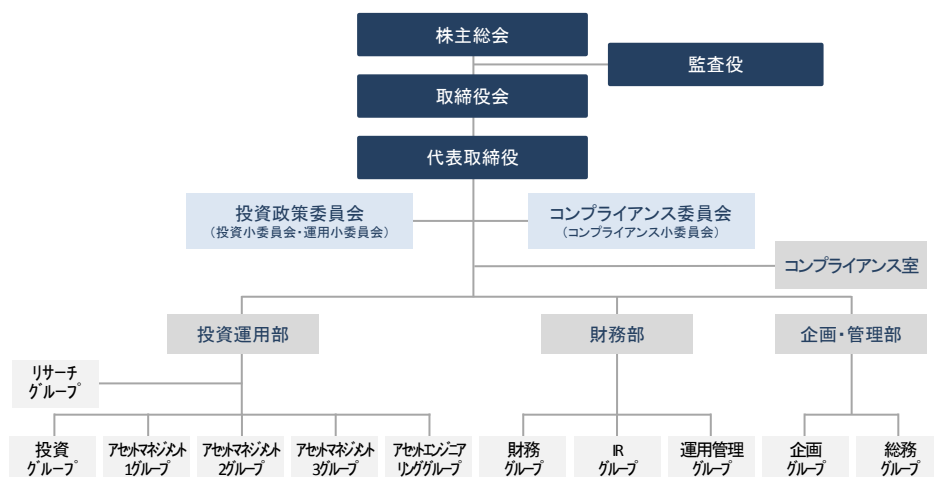
### 分散された出資構成と独立性の強化

- ・ スポンサーが5社に分散された出資構成は、資産運用会社としての独立性にも寄与
- ・ 資産運用会社の代表取締役社長は、スポンサーからの出向ではなく、転籍したうえで就任
- ・ 内部管理を担当するコンプライアンス室長はスポンサーからの出向ではない

### 厳格なプロセスに基づく意思決定

- ・ スポンサー等との間で行われる重要な取引案件については、外部の弁護士が特別委員として加わるコンプライアンス委員会で審査・検証が行われ、その承認は多数決ではなく全員一致を原則

### (資産運用会社の組織)

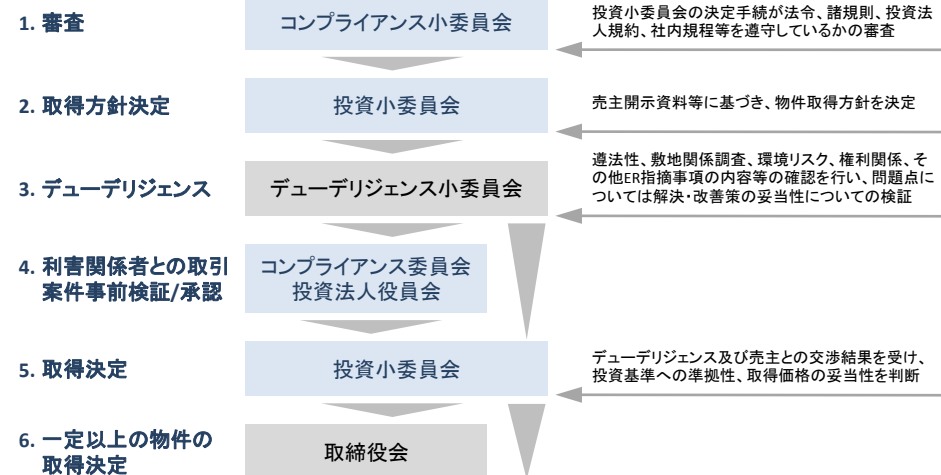


## ■ 資産運用会社の報酬体系

- ・ 運用報酬は固定報酬とインセンティブ報酬により構成

報酬区分	算定基準	報酬実績 ('16.6期)	比率
固定報酬	月額 1,250万円	75百万円	14.6%
インセンティブ報酬Ⅰ	総収入額 × 2% (80億円を超える部分は1.5%)	254百万円	49.7%
インセンティブ報酬Ⅱ	税引前当期純利益 × 3%	182百万円	35.6%
インセンティブ報酬Ⅲ	新規物件取得価格 × 0.25%	-百万円	0.0%

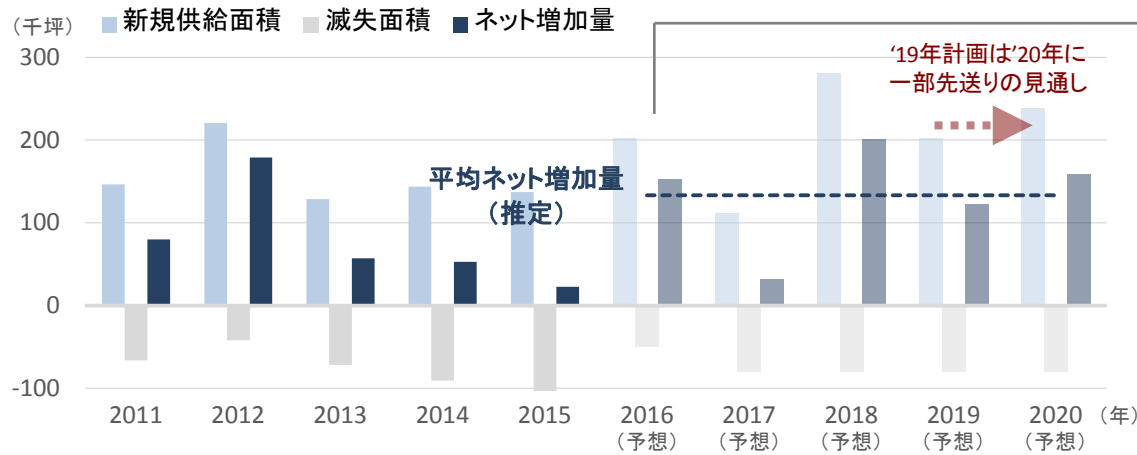
### (物件取得時の意志決定フロー)



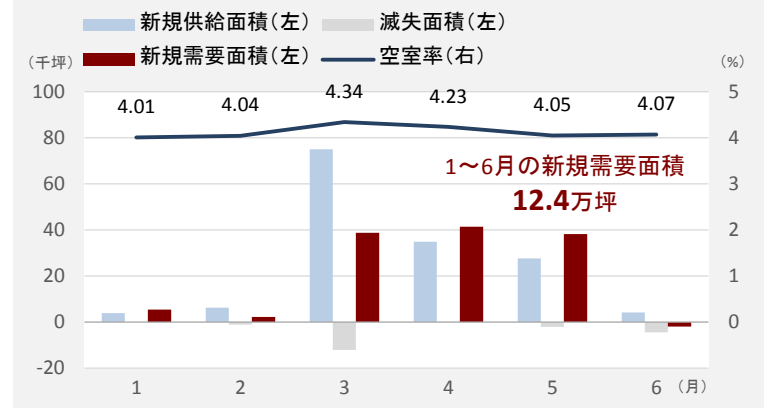
## 貸床面積のネット増加量と空室率の見通し

### ■ 新規供給面積と減失面積及び貸床面積のネット増加量(東京ビジネス地区)

- 減失面積を考慮した、2016年以降の貸床面積のネット増加量は平均13万坪強と試算

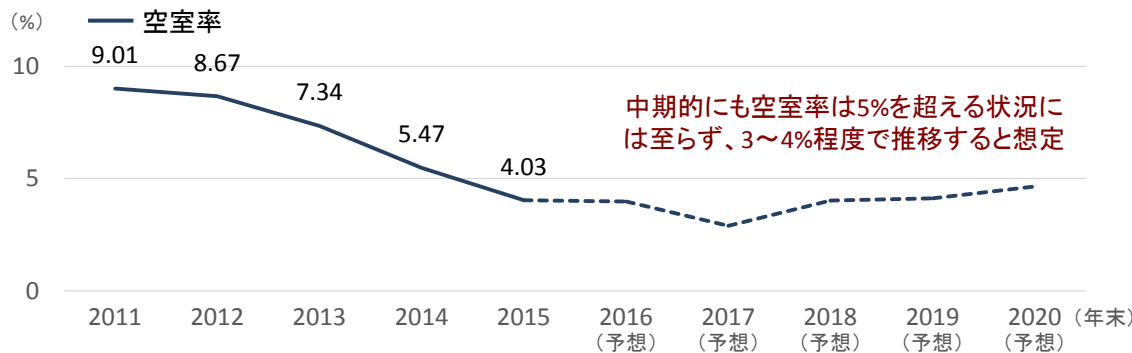


(2016年1月から6月までの月次実績)

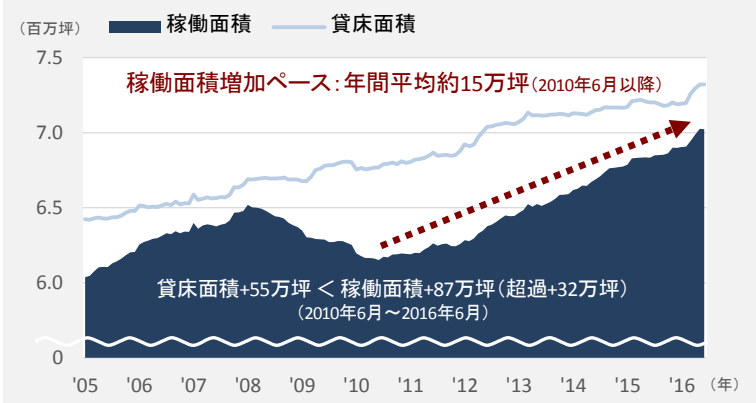


### ■ 空室率のシミュレーション(東京ビジネス地区)

- 上記前提に加え、新規需要面積を過去実績の平均70%程度と想定



(貸床面積と稼働面積の推移)

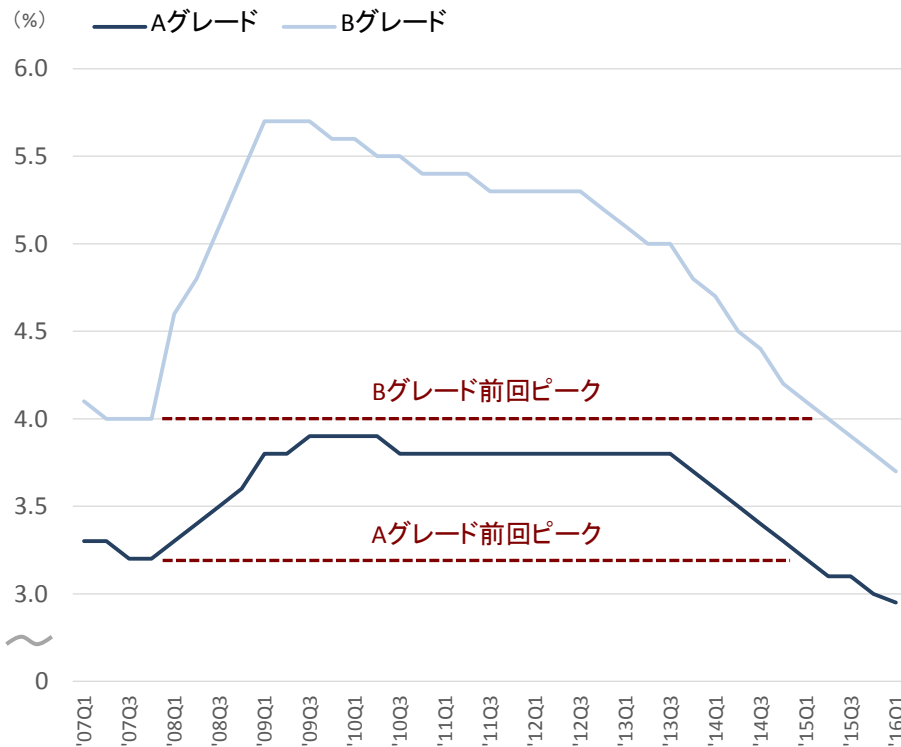


1. 2016年6月までの空室率、貸床面積、稼働面積の実績は、三井商事株式会社公表の「オフィスレポート(東京ビジネス地区)」に基づき記載しており、新規供給面積、新規需要面積、減失面積及び2016年7月以降の空室率は、TRIMにおける調査及びシミュレーションをもとに試算しています。

## マイナス金利によるキャップレートのさらなる縮小余地、賃料上昇による価格の上昇余地

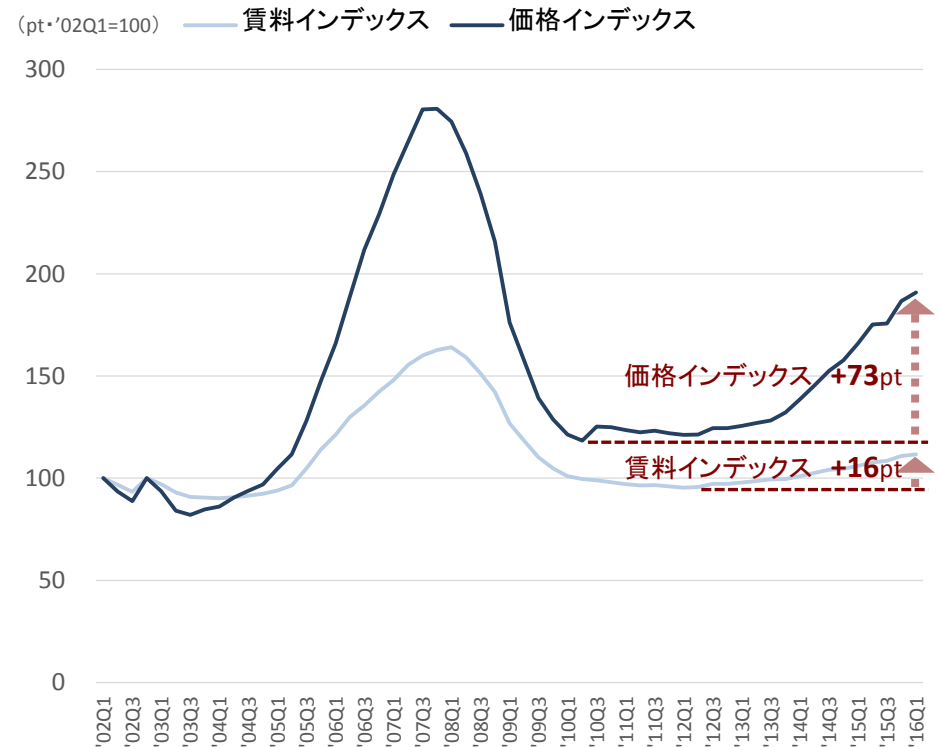
### ■ 東京オフィス・キャップレート

- 直近一年間で、Aグレードオフィス-25%pt、Bグレードオフィス-40%pt
- 前回ピークである2007年当時よりも低い水準となりさらに低下を続けている



### ■ 東京Aグレードオフィスの価格と賃料の相関

- 賃料は2012年ボトムから+16pt、価格は2010年から+73ptの上昇



### ■ 上場来投資口価格



### ■ 投資口利回りと10年国債利回りスプレッド



1. Bloombergに基づきTRIMが作成しています。

■ **東京都心** 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



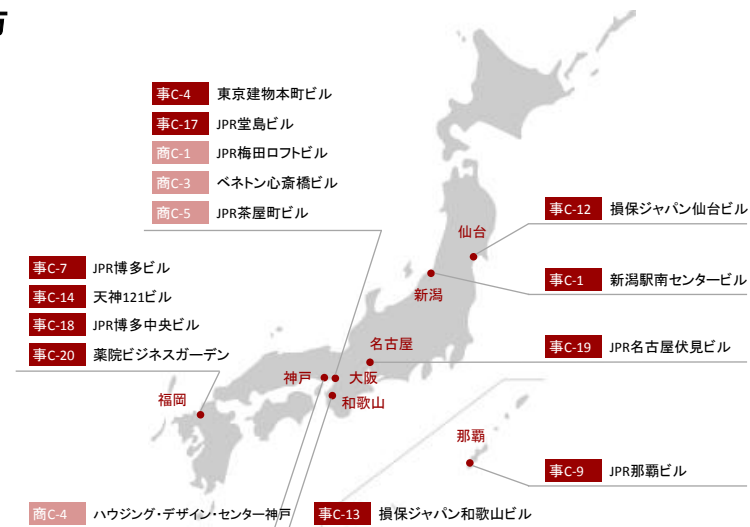
- |                        |                     |                              |
|------------------------|---------------------|------------------------------|
| 事A-1 兼松ビル              | 事A-11 新宿スクエアタワー     | 事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル              |
| 事A-2 兼松ビル別館            | 事A-12 ビッグス新宿ビル      | 事A-22 銀座三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

■ **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-2 JPR千葉ビル        |
| 事B-3 JPR横浜日本大通ビル    |
| 事B-5 新横浜第二センタービル    |
| 事B-6 川口センタービル       |
| 事B-7 JPR上野イーストビル    |
| 事B-8 立川ビジネスセンタービル   |
| 事B-9 ライズアリーナビル      |
| 事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー |
| 事B-11 オリナスタワー       |
| 事B-12 東京建物横浜ビル      |
| 事B-13 大宮プライムイースト    |
| 商B-1 田無アスタ          |
| 商B-3 キュボ・ラネ館棟       |
| 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        |

■ **地方**



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

1. 2016年7月30日付で「ベネトン心斎橋ビル」の用途を「商業施設」から「オフィス」に変更しています。



事A-1 兼松ビル



- ① 中央区京橋
- ② S・RC・SRC B2/13F
- ③ 1993年2月
- ④ 14,995㎡
- ⑤ 11,906㎡
- ⑥ 79.4%
- ⑦ 2001年12月
- ⑧ 16,276百万円

事A-2 兼松ビル別館



- ① 中央区京橋
- ② SRC B1/8F
- ③ 1993年2月
- ④ 4,351㎡
- ⑤ 3,455㎡
- ⑥ 79.4%
- ⑦ 2001年12月
- ⑧ 2,874百万円

事A-3 JPR人形町ビル



- ① 中央区日本橋人形町
- ② SRC・RC B1/8F
- ③ 1989年12月
- ④ 4,117㎡
- ⑤ 4,117㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2001年11月
- ⑧ 2,100百万円

事A-4 新麹町ビル



- ① 千代田区麹町
- ② SRC B1/9F
- ③ 1984年10月
- ④ 5,152㎡
- ⑤ 3,258㎡
- ⑥ 77.2%(87.4%)
- ⑦ 2001年11月他
- ⑧ 2,420百万円

事A-23 大手町タワー(底地)



- ① 千代田区大手町
- ② -
- ③ 2014年4月
- ④ 11,034㎡(敷地面積)
- ⑤ 11,034㎡(敷地面積)
- ⑥ 100%
- ⑦ 2012年3月
- ⑧ 36,000百万円

事A-5 JPRクレスタ竹橋ビル



- ① 千代田区神田錦町
- ② SRC B1/9F
- ③ 1999年9月
- ④ 4,790㎡
- ⑤ 4,790㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2002年6月
- ⑧ 4,000百万円

事A-6 MS芝浦ビル



- ① 港区芝浦
- ② SRC・RC・S B2/13F
- ③ 1988年2月
- ④ 31,020㎡
- ⑤ 15,439㎡
- ⑥ 58.0%
- ⑦ 2003年3月
- ⑧ 11,200百万円

事A-7 五反田ファーストビル



- ① 品川区西五反田
- ② SRC・RC B2/11F
- ③ 1989年7月
- ④ 10,553㎡
- ⑤ 4,035㎡
- ⑥ 59.6%
- ⑦ 2003年7月
- ⑧ 2,920百万円

事A-8 福岡ビル



- ① 中央区八重洲
- ② SRC B2/10F
- ③ 1990年5月
- ④ 11,627㎡
- ⑤ 2,020㎡
- ⑥ 26.2%
- ⑦ 2003年10月他
- ⑧ 2,920百万円

事A-14 新宿センタービル



- ① 新宿区西新宿
- ② SRC・RC・S B5/54F
- ③ 1979年10月
- ④ 176,607㎡
- ⑤ 8,172㎡
- ⑥ 8.6%
- ⑦ 2008年3月
- ⑧ 21,000百万円

事A-9 JPR市ヶ谷ビル



- ① 千代田区九段南
- ② SRC B1/9F
- ③ 1989年3月
- ④ 5,889㎡
- ⑤ 5,889㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2004年5月
- ⑧ 5,100百万円

事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト



- ① 品川区東五反田
- ② S・SRC B2/17F
- ③ 2001年6月
- ④ 28,576㎡
- ⑤ 4,025㎡
- ⑥ 23.9%
- ⑦ 2004年6月
- ⑧ 3,500百万円

事A-11 新宿スクエアコート



- ① 新宿区西新宿
- ② S・RC・SRC B4/30F
- ③ 1994年10月
- ④ 78,796㎡
- ⑤ 18,933㎡
- ⑥ 67.4%
- ⑦ 2004年7月他
- ⑧ 14,966百万円

事A-12 ビッグス新宿ビル



- ① 新宿区新宿
- ② SRC B2/14F
- ③ 1985年4月
- ④ 25,733㎡
- ⑤ 25,733㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2004年11月他
- ⑧ 15,121百万円

事A-13 アクロス新川ビル・アネックス



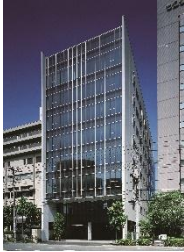
- ① 中央区新川
- ② S・SRC B2/10F
- ③ 1994年6月
- ④ 5,535㎡
- ⑤ 1,233㎡
- ⑥ 35.5%
- ⑦ 2004年11月
- ⑧ 710百万円

事A-15 南麻布ビル



- ① 港区南麻布
- ② S 9F
- ③ 1992年6月
- ④ 4,570㎡
- ⑤ 4,570㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2008年7月
- ⑧ 3,760百万円

事A-16 品川キャナルビル



- ① 港区港南
- ② S B1/8F
- ③ 2008年7月
- ④ 5,216㎡
- ⑤ 1,677㎡
- ⑥ 45.6%
- ⑦ 2008年12月
- ⑧ 1,870百万円

事A-17 六番町ビル



- ① 千代田区六番町
- ② SRC B3/7F
- ③ 1991年10月
- ④ 4,205㎡
- ⑤ 4,205㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2009年12月
- ⑧ 2,800百万円

1. 物件概要は、①所在地 ②構造・階数 ③竣工年月 ④延床面積(一棟全体) ⑤延床面積(持分対応) ⑥建物所有割合(括弧内比率は駐車場を除いて計算した比率) ⑦取得年月 ⑧取得価格を記載しています。以降も同様です。

事A-18 JPR原宿ビル



- ① 渋谷区神宮前
- ② SRC B1/9F
- ③ 1989年3月
- ④ 6,466㎡
- ⑤ 6,466㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2009年12月
- ⑧ 8,400百万円

事A-19 東京建物京橋ビル



- ① 中央区京橋
- ② SRC B1/10F
- ③ 1981年1月
- ④ 4,420㎡
- ⑤ 4,420㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2010年2月
- ⑧ 5,250百万円

事A-20 JPR日本橋堀留ビル



- ① 中央区日本橋堀留町
- ② SRC B1/9F
- ③ 2002年6月
- ④ 7,191㎡
- ⑤ 7,191㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2010年3月
- ⑧ 5,100百万円

事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル



- ① 渋谷区千駄ヶ谷
- ② S 8F
- ③ 2009年5月
- ④ 7,683㎡
- ⑤ 7,683㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2010年5月
- ⑧ 15,050百万円

事A-22 銀座三和ビル



- ① 中央区銀座
- ② SRC B2/9F
- ③ 1982年10月
- ④ 8,851㎡
- ⑤ 2,043㎡
- ⑥ 26.6%
- ⑦ 2011年8月
- ⑧ 3,400百万円

事A-24 サイエンス・プラザ・四番町プラザ



- ① 千代田区四番町
- ② S・SRC・RC B2/12F
- ③ 1995年2月
- ④ 24,560㎡
- ⑤ 3,213㎡
- ⑥ 22.4%
- ⑦ 2013年12月
- ⑧ 2,660百万円

事A-25 芝大門センタービル



- ① 港区芝大門
- ② S・SRC B1/10F
- ③ 1993年7月
- ④ 11,419㎡
- ⑤ 5,285㎡
- ⑥ 65.4%
- ⑦ 2013年12月他
- ⑧ 4,220百万円

商A-5 有楽町駅前ビルディング(有楽町ビル)



- ① 千代田区有楽町
- ② S・SRC B4/20F
- ③ 2007年10月
- ④ 71,957㎡
- ⑤ 1,087㎡
- ⑥ 1.9%(2.1%)
- ⑦ 2008年8月
- ⑧ 3,400百万円

商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル



- ① 渋谷区神南
- ② SRC・S B3/8F
- ③ 1992年2月
- ④ 8,449㎡
- ⑤ 8,449㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2003年6月
- ⑧ 12,000百万円

商A-2 JPR代官山



- ① 渋谷区代官山町
- ② RC B2/2F
- ③ 2002年7月
- ④ 668㎡
- ⑤ 668㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2004年10月
- ⑧ 2,160百万円

商A-3 JPR神宮前432



- ① 渋谷区神宮前
- ② S・SRC B1/7F
- ③ 2006年2月
- ④ 1,066㎡
- ⑤ 1,066㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2006年3月
- ⑧ 4,275百万円

商A-4 新宿三丁目イーストビル



- ① 新宿区新宿
- ② S・SRC・RC B3/14F
- ③ 2007年1月
- ④ 24,617㎡
- ⑤ 2,328㎡
- ⑥ 12.5%
- ⑦ 2007年3月他
- ⑧ 2,740百万円



事B-1 アルカイスト



- ① 墨田区錦糸
- ② S・SRC B3/19F
- ③ 1997年3月
- ④ 34,281㎡
- ⑤ 6,911㎡
- ⑥ 38.3%
- ⑦ 2001年11月
- ⑧ 5,880百万円

事B-2 JPR千葉ビル



- ① 千葉県千葉市中央区新町
- ② S・SRC B1/13F
- ③ 1991年1月
- ④ 9,072㎡
- ⑤ 9,072㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2001年12月
- ⑧ 2,350百万円

事B-3 JPR横浜日本大通ビル



- ① 神奈川県横浜市中区日本大通
- ② SRC B1/11F
- ③ 1989年10月
- ④ 9,146㎡
- ⑤ 9,146㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2001年11月
- ⑧ 2,927百万円

事B-5 新横浜第二センタービル



- ① 神奈川県横浜市港北区新横浜
- ② S・SRC B2/12F
- ③ 1991年8月
- ④ 7,781㎡
- ⑤ 7,781㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2002年9月他
- ⑧ 1,490百万円

事B-6 川口センタービル



- ① 埼玉県川口市本町
- ② S・SRC B2/15F
- ③ 1994年2月
- ④ 28,420㎡
- ⑤ 15,401㎡
- ⑥ 86.5%
- ⑦ 2004年2月
- ⑧ 8,100百万円

事B-11 オリナスタワー



- ① 墨田区太平
- ② SRC・RC・S B2/45F
- ③ 2006年2月
- ④ 257,842㎡
- ⑤ 23,692㎡
- ⑥ 23.3%
- ⑦ 2009年6月
- ⑧ 31,300百万円

事B-7 JPR上野イーストビル



- ① 台東区松が谷
- ② S・SRC B1/8F
- ③ 1992年10月
- ④ 8,490㎡
- ⑤ 8,490㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2004年3月
- ⑧ 3,250百万円

事B-8 立川ビジネスセンタービル



- ① 立川市曙町
- ② S・SRC B1/12F
- ③ 1994年12月
- ④ 14,706㎡
- ⑤ 4,812㎡
- ⑥ 47.9%
- ⑦ 2005年9月他
- ⑧ 3,188百万円

事B-9 ライズアリーナビル



- ① 豊島区東池袋
- ② RC・SRC・S B3/42F
- ③ 2007年1月
- ④ 91,280㎡
- ⑤ 5,972㎡
- ⑥ 25.2%
- ⑦ 2007年3月
- ⑧ 5,831百万円

事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー



- ① 神奈川県横浜市港南区上大岡西
- ② S・SRC・RC B3/27F
- ③ 1997年3月
- ④ 185,974㎡
- ⑤ 14,196㎡
- ⑥ 48.8%
- ⑦ 2007年7月
- ⑧ 6,510百万円

事B-12 東京建物横浜ビル



- ① 神奈川県横浜市西区北幸
- ② SRC B1/9F
- ③ 1981年5月
- ④ 8,772㎡
- ⑤ 8,772㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2010年12月
- ⑧ 7,000百万円

事B-13 大宮プライムイースト



- ① 埼玉県さいたま市大宮区下町
- ② S 9F
- ③ 2009年2月
- ④ 9,203㎡
- ⑤ 9,203㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2013年3月
- ⑧ 6,090百万円

商B-1 田無アスタ



- ① 西東京市田無町
- ② SRC B2/17F
- ③ 1995年2月
- ④ 80,675㎡
- ⑤ 20,727㎡
- ⑥ 43.6%(51.3%)
- ⑦ 2001年11月
- ⑧ 10,200百万円

商B-3 キュボ・ラボ館棟



- ① 埼玉県川口市川口
- ② S・RC・SRC B2/10F
- ③ 2006年1月
- ④ 48,321㎡
- ⑤ 5,870㎡
- ⑥ 16.7%(19.2%)
- ⑦ 2006年3月
- ⑧ 2,100百万円

商B-4 JPR武蔵小杉ビル



- ① 神奈川県川崎市中原区小杉町
- ② SRC・RC・S B1/6F
- ③ 1983年3月
- ④ 18,394㎡
- ⑤ 18,394㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2006年9月
- ⑧ 7,260百万円

商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア



- ① 埼玉県さいたま市南区別所
- ② S B1/4F
- ③ 2005年10月
- ④ 28,930㎡
- ⑤ 14,465㎡
- ⑥ 50.0%
- ⑦ 2007年3月
- ⑧ 4,335百万円

商B-6 川崎ダイスビル




- ① 神奈川県川崎市川崎区駅前本町
- ② S・SRC・RC B2/11F
- ③ 2003年8月
- ④ 36,902㎡
- ⑤ 13,925㎡
- ⑥ 46.6%
- ⑦ 2007年4月
- ⑧ 15,080百万円

事C-1 新潟駅南センタービル



- ① 新潟県新潟市中央区米山
- ② S・SRC B1/10F
- ③ 1996年3月
- ④ 19,950㎡
- ⑤ 5,444㎡
- ⑥ 32.9%(58.0%)
- ⑦ 2001年11月
- ⑧ 2,140百万円

事C-4 東京建物本町ビル



- ① 大阪府大阪市中央区本町
- ② SRC B3/9F
- ③ 1970年2月
- ④ 14,619㎡
- ⑤ 7,709㎡
- ⑥ 72.0%(71.0%)
- ⑦ 2001年11月
- ⑧ 4,150百万円

事C-7 JPR博多ビル



- ① 福岡県福岡市博多区博多駅前
- ② S・RC B1/12F,S1F
- ③ 1985年6月
- ④ 9,828㎡
- ⑤ 9,828㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2001年11月
- ⑧ 2,900百万円

事C-9 JPR那覇ビル



- ① 沖縄県那覇市松山
- ② SRC・S 12F
- ③ 1991年10月
- ④ 5,780㎡
- ⑤ 5,780㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2001年11月
- ⑧ 1,560百万円

事C-12 損保ジャパン仙台ビル



- ① 宮城県仙台市宮城野区榴岡
- ② SRC B1/12F
- ③ 1997年12月
- ④ 10,783㎡
- ⑤ 10,783㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2002年6月
- ⑧ 3,150百万円

事C-13 損保ジャパン和歌山ビル



- ① 和歌山県和歌山市美園町
- ② S 9F
- ③ 1996年7月
- ④ 6,715㎡
- ⑤ 6,715㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2002年6月
- ⑧ 1,670百万円

事C-14 天神121ビル



- ① 福岡県福岡市中央区天神
- ② S・SRC 13F
- ③ 2000年7月
- ④ 8,690㎡
- ⑤ 3,117㎡
- ⑥ 52.2%
- ⑦ 2002年6月
- ⑧ 2,810百万円

事C-17 JPR堂島ビル



- ① 大阪府大阪市北区曾根崎新地
- ② SRC B2/9F
- ③ 1993年10月
- ④ 5,696㎡
- ⑤ 5,696㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2004年1月
- ⑧ 2,140百万円

事C-18 JPR博多中央ビル



- ① 福岡県福岡市博多区博多駅前
- ② SRC 8F
- ③ 1993年2月
- ④ 3,874㎡
- ⑤ 3,874㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2004年6月
- ⑧ 1,920百万円

事C-19 JPR名古屋伏見ビル



- ① 愛知県名古屋市中区栄
- ② SRC B1/9F
- ③ 1991年3月
- ④ 10,201㎡
- ⑤ 10,201㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2005年3月
- ⑧ 4,137百万円

事C-20 薬院ビジネスガーデン



- ① 福岡県福岡市中央区薬院
- ② SRC 14F
- ③ 2009年1月
- ④ 22,286㎡
- ⑤ 22,286㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2012年8月
- ⑧ 10,996百万円

商C-1 JPR梅田ロフトビル



- ① 大阪府大阪市北区茶屋町
- ② SRC B1/8F
- ③ 1990年4月
- ④ 17,897㎡
- ⑤ 17,897㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2003年5月他
- ⑧ 13,000百万円

商C-3 ベネトン心斎橋ビル



- ① 大阪府大阪市中央区南船場
- ② S B2/10F
- ③ 2003年2月
- ④ 5,303㎡
- ⑤ 5,303㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2005年5月
- ⑧ 5,430百万円

商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸



- ① 兵庫県神戸市中央区東川崎町
- ② SRC・S B2/11F
- ③ 1994年6月
- ④ 33,877㎡
- ⑤ 33,877㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2005年9月
- ⑧ 7,220百万円

商C-5 JPR茶屋町ビル



- ① 大阪府大阪市北区茶屋町
- ② S・SRC 9F
- ③ 1994年6月
- ④ 3,219㎡
- ⑤ 3,219㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2006年8月
- ⑧ 6,000百万円

1. 2016年7月30日付で「ベネトン心斎橋ビル」の用途を「商業施設」から「オフィス」に変更しています。



# 多様なコンテンツでIR情報を拡充し、タイムリーな情報を発信

8955



## ポートフォリオ情報

- ・「稼働率」各物件データ(Excel)を月次更新
- ・「物件データライブラリー」データブック、鑑定サマリー、ヒストリカルデータ
- ・「ポートフォリオデータ」用途・エリア・取得先別投資比率、テナント占有率
- ・「主要物件ムービー」動画による物件紹介

物件名	所在地	取得価格 (百万円)	取得比率 (%)	鑑定評価額 (百万円)	稼働率 (%)	稼働率 (%)	稼働率 (%)	稼働率 (%)	稼働率 (%)
■ A-1 東武ビル	東京都中央区	16,276	4.0	12,100	22	8,011	7.5	2.6	
■ A-2 東武ビル	東京都中央区								
■ A-3 東武ビル	東京都中央区								
■ A-4 東武ビル	東京都中央区								
■ A-5 東武ビル	東京都中央区								

## 物件概要・アクセスマップ

- ・「物件概要」基本情報、収支状況、主な特徴(AM監修)等
- ・「アクセスマップ」最寄駅からのルート検索機能(モバイル対応)
- ・その他運用状況に関する直近トピックを順次掲載

## 個人投資家の皆様へ

- ・個人投資家向け専用コンテンツを設置
- ・「決算ダイジェスト」アナリスト向け決算説明会の模様をコンパクトに要約した動画を配信
- ・「IRメール配信」最新リリースやセミナー情報等の配信サービス

**ファンド情報**

分配金 (1口あたり)

確定分配金 (2015年12月期) **6,588円**

予想分配金 (2016年6月期) **6,720円**

予想分配金 (2016年12月期) **6,900円**

**ポートフォリオ**

2016年6月30日現在

保有物件数 **62** 物件

資産規模 **4,103.0** 億円

2016年6月30日現在

稼働率 **98.1%**

**銘柄情報**

R&I **AA-**

S&P 長期: **A**  
短期: **A-1**

**JPRの主な物件**

写真をクリックすると物件概要をご覧いただけます。

ポートフォリオ一覧はこちら

IRメール配信