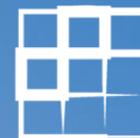


日本プライムリアルティ投資法人

2016年12月期(第30期) 決算説明会資料

2017年2月20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	2p
2. 成長戦略と運用状況	4p
2-1. 中期成長戦略	5p
2-2. 内部成長戦略	8p
2-3. 外部成長戦略	12p
2-4. 財務戦略	16p
3. 決算と業績予想	17P
4. Appendix	27p

ディスクレマー

- 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、日本プライムリアルティ投資法人(以下「JPR」といいます。)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(以下「TRIM」といいます。)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。JPR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、JPRの保有資産又は取得予定資産以外のものも含まれております。底地資産については、JPR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滿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滿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。

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

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第362号 / 一般社団法人投資信託協会 会員)

用語の説明

「取得価格」	JPRが保有する物件(以下「保有物件」といいます。)又は取得予定物件の取得に係る売買契約に記載された売買金額(取得経費、固定資産税等及び消費税等を含みません。)をいいます。
「資産規模」	保有物件の取得価格の総額をいいます。
「投資比率」	保有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。
「(契約)稼働率」	総賃貸面積の合計÷総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。各期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」	(総賃貸面積－フリーレント及びレントホリデー期間中の総賃貸面積)÷総賃貸可能面積の合計
「平均賃料単価」	月額賃料総額÷総賃貸面積 月額賃料総額は、テナントとの賃貸借契約等に記載される月額賃料(共益費を含みます。以下、同様です。)に基づき算出しています。保有物件の内、サブリース物件については、マスターレシー(賃借人兼転賃人)がテナント(転賃人)との賃貸借契約等に記載される月額賃料に基づき算出しています。
「テナント数」	建物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」	(賃貸事業収入－賃貸事業費用＋減価償却費)÷帳簿価格(取得価格とする場合があります。) 上記計算式における帳簿価格(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。下記「償却後利回り」について同じです。
「償却後利回り」	(賃貸事業収入－賃貸事業費用)÷帳簿価格(取得価格とする場合があります。)
「長期固定金利比率」	固定金利の長期有利子負債÷有利子負債総額
「平均借入残存年数」	各期末時点における借入金及び投資法人債の返済期日及び償還日までの残存期間÷各期末時点における各借入金及び投資法人債の残高の加重平均 なお、約定による分割返済があるものは、各分割返済分における当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均して算出しています。
「平均デットコスト」	借入金及び投資法人債に係る、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発行管理費の合計を当該期の日数で除し、365日を乗じることによって換算した数値÷借入金及び投資法人債の合計
「LTV」	有利子負債額÷期末総資産額(総資産ベース) 本LTV以外に以下の算出方法があります。 ・LTV(出資総額ベース)＝有利子負債額÷(有利子負債額＋出資総額) ・LTV(含み損益ベース)＝有利子負債額÷(期末総資産額＋含み損益) 含み損益とは、鑑定評価額と帳簿価格との差額をいいます。
「1口当たりNAV」	(出資総額＋圧縮積立金等＋含み損益)÷発行済投資口総数
「含み損益率」	(鑑定評価額－帳簿価格)÷帳簿価格
「キャップレート」	直接還元法に基づく還元利回りをいいます。直接還元法とは、収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の価格を求める手法)によって収益価格を求める手法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法です。
「東京」	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
「本資産入替」	2016年12月15日に取得した「GINZA GATES」及び「FUNDES水道橋」、2017年2月1日及び4月4日に取得(予定)の「東京スクエアガーデン」、2017年4月14日に売却予定の「福岡ビル」及び「JPR博多中央ビル」の取引を総称して「本資産入替」といいます。



JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT CORPORATION

1. 日本プライムリアルティ投資法人の概要

ポートフォリオクオリティの重視、内部成長の継続及び1口当たり分配金の安定的な成長

■ JPRの概要

名称	日本プライムリアルティ投資法人 (略称：JPRもしくはJプライム)
証券コード	8955
上場日	2002年6月14日(上場14年)
ポートフォリオ運用基準 (目標投資割合)	(用途比率) オフィス 70～90% / 商業施設 10～30% (エリア比率) 東京 80～90% / 地方 10～20%
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(52%) 安田不動産(18%) 大成建設(10%) 損害保険ジャパン日本興亜(10%) 明治安田生命保険(10%)

出資比率の変更

2016年12月22日付で安田不動産及び大成建設の保有するTRIM株式の一部が東京建物の譲渡され、東京建物のTRIM出資比率は40%から52%に変更

■ JPRの特徴

- 14年以上に亘る安定運用の実績**
上場以降、着実に資産規模を成長させつつ、ポートフォリオクオリティを向上
- 東京オフィスを中心とするポートフォリオ**
成長性のある東京オフィスを中心に、都市型商業施設及び地方物件により収益性を補完するポートフォリオを構築
- デベロッパー系REITの優位性**
デベロッパー系REITとしての優位性を発揮し、大規模開発物件を中心とする立地特性に優れた物件を取得
- 高稼働率と賃料増額による内部成長の継続**
2014年12月期以降、ポートフォリオ稼働率は97%以上を維持し、5期連続で賃料改定による増額を継続
- 長期安定的な財務基盤の構築**
発行体格付は「AA-(安定的)」であり、長期固定借入れを中心とする安定性を重視した財務基盤を構築

資産規模
(本資産入替後)

4,350億円

投資比率
(本資産入替後)

(エリア別) 東京 **84.5%**
(用途別) オフィス **76.8%**

スポンサーパイプライン物件
取得価格・比率
(本資産入替後)

3,154億円・**72.5%**

賃料改定による増額

5期連続

(2014年12月期以降、2016年12月期迄)

信用格付

R&I **AA-** (安定的)

1. 本書の日付現在の各数値を記載しています。「資産規模」、「投資比率」及び「スポンサーパイプライン物件取得価格・比率」は、本資産入替後の各数値を記載しています。
2. 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。

3. 「スポンサーパイプライン物件」とは、スポンサー等から取得した物件及びスポンサー等から入手した情報に基づき取得した物件をいい、「スポンサー等」とは、スポンサー5社、その関係会社及びスポンサーが出資した特定目的会社(SPC)を意味します。「スポンサーパイプライン物件比率」は、取得価格合計に対する、スポンサーパイプライン物件の取得価格の比率をいいます。



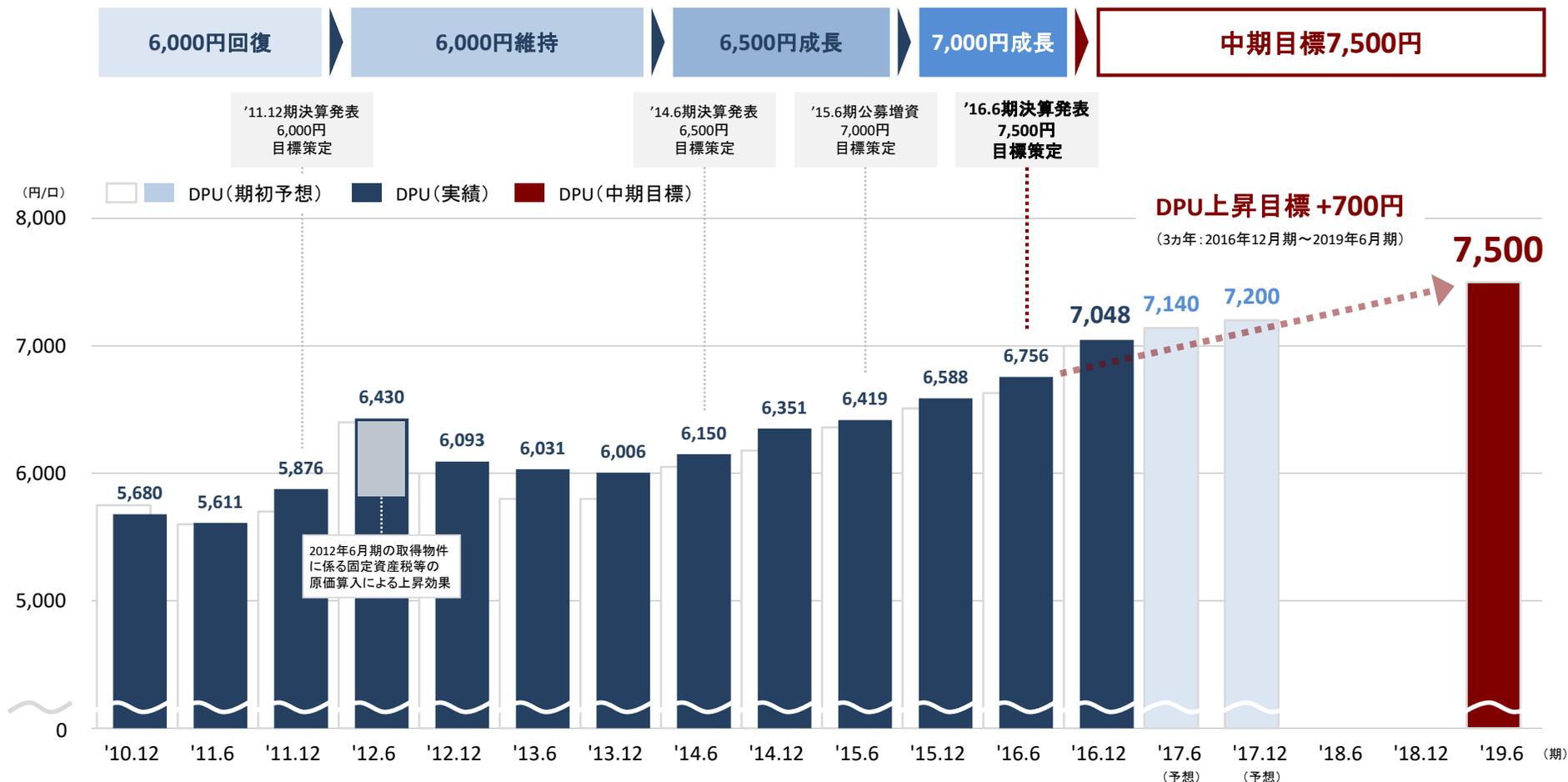
JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT CORPORATION

2. 成長戦略と運用状況

中期目標に向けて計画は順調に進捗

2016年6月期決算発表時、1口当たり分配金7,500円の中期定量目標を策定
 2017年12月期7,200円を予想し、上場来最高額を超える成長を継続

■ 1口当たり分配金(DPU)の実績、予想及び中期目標



1. これらはいずれもあくまでも目標又は計画であり、その実現を保証するものではありません。

外部環境の変化による影響を注視しつつ、中長期的な安定成長基盤を強化

「安定性の高い都心優良物件への重点投資」、「資産入替によるクオリティ向上」、「プレミアム増資による財務基盤強化」

	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"> 雇用情勢は堅調であり、就業者数が緩やかに増加する中で、空室率の低下が続いている テナントは拡張移転より館内増床を優先 2018年以降の東京都心での大量供給による影響は、テナント分散、賃料水準及びレントギャップ等の状況から限定的と想定 	<ul style="list-style-type: none"> 市場価格はほぼ上限域 地方物件は、適正価格を上回る情報が多く、検討優先度は相対的に低下 メインスポンサーの出資比率上昇による成長戦略へのコミットメント強化 	<ul style="list-style-type: none"> 日銀のイールドカーブ・コントロールにより、長期金利は安定 投資法人債需要に回復の兆候 今後の金融政策及び金利動向を注視
実績	<ul style="list-style-type: none"> ほぼ計画通りに内部成長は進捗 <u>2016年12月期の賃料稼働率は97%台に上昇し、5期連続で賃料改定による増額を継続</u> 早期に着手したフリーレント等活用による賃料引上げが、解消効果と合わせて収益に寄与 	<ul style="list-style-type: none"> スポンサーパイプラインを活用し、「東京スクエアガーデン」を含む<u>都心・優良物件に300億円以上の重点投資</u> 低利回りの商業施設と築古のオフィス2棟を売却(予定)し、<u>資産入替によりクオリティを強化</u> 	<ul style="list-style-type: none"> <u>2017年1月の公募増資(発行価額合計212億円、OA含む)</u>により、LTVを40.7%(増資前比-3.0%pt)に引下げ、財務基盤を強化 不動産等売却益2億円を内部留保(予定) 各期返済額の長期平準化とデットコスト低減
計画	<ul style="list-style-type: none"> 大型解約や長期空室が懸念される物件は、現時点ではない 実質レントギャップのマイナス化が進み、<u>今後の増収期待の高いテナント入替増額に注力</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 東京のオフィス及び都市型商業施設を対象に<u>立地・クオリティを重視した厳選投資を継続</u> スポンサーと中長期的な資産入替を検討 優先交渉権及び資産入替等を活用した外部成長の継続 	<ul style="list-style-type: none"> 将来の環境変化に備え、財務基盤の強化に資する施策の検討 各期返済額の平準化に繋がる中期借入の活用及び手元流動性拡充等によるリファイナンスリスク耐性の向上

公募増資の目的は、1口当たり分配金の安定的な成長基盤の強化

■ 目的及び効果

- ・ スポンサーパイプラインを活用し、都心・優良物件に300億円以上の重点投資を行う機会を得たため、資産入替によるポートフォリオ強化を図り、取得余力の拡充及びプレミアム増資により、1口当たり分配金の安定的な成長基盤を強化

1 優良物件への重点投資による強固なポートフォリオの構築

- ・ 「東京スクエアガーデン」を含む都心・優良物件への重点投資
- ・ 築古のオフィス2物件売却による資産入替
- ・ ポートフォリオの成長性と安定性の向上

	2016.6期末	効果
取得価格合計	4,103億円	4,350億円
東京比率	83.1%	84.5%
平均築年数	21.8年	20.5年
含み益	286億円	316億円
平均NOI利回り	4.6%	4.6%

2 LTVの安定運用による強固な財務基盤の構築

- ・ LTVの安定運用と機動的な投資態勢の維持

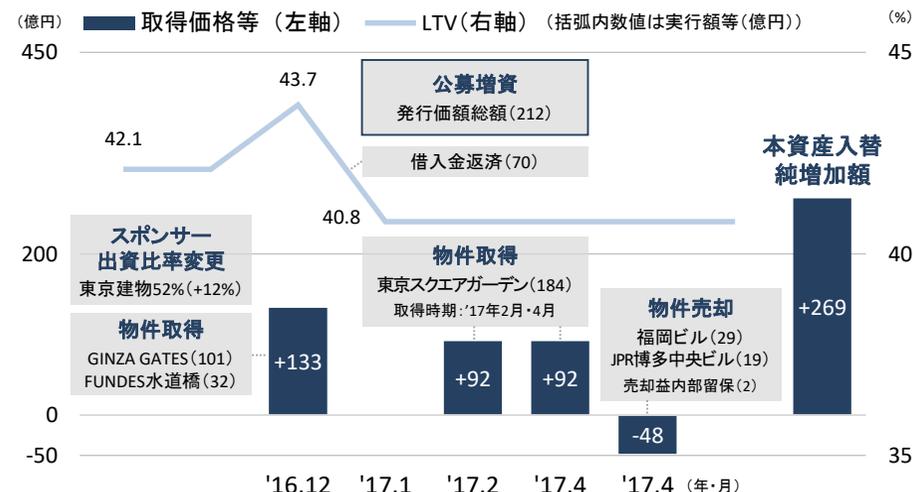
	2016.6期末	効果
LTV	42.1%	40.8%
取得余力(LTV45%時)	223億円	343億円

3 プレミアム増資による強固な安定成長基盤の構築

- ・ プレミアム増資による1口当たり分配金の継続的な向上効果

	2016.6期末	効果
1口当たりNAV	273,896円	286,099円
1口当たり分配金	6,756円	7,140円

■ 一連の施策の推移



■ 発行概要

新投資口発行口数	50,000口 (内、OA2,400口)
希薄化率	5.4% ※新規発行口数÷(発行済口数+新規発行口数)
発行価格・発行価額	439,040円・425,152円
ディスカウント率	2.0%
発行価額総額	21,257百万円 (内、OA1,020百万円)
ポーション比率	一般45:機関55
発行決議日・条件決定日	2017年1月6日(金)・2017年1月17日(火)
払込期日・受渡期日	2017年1月24日(火)・2017年1月25日(水)

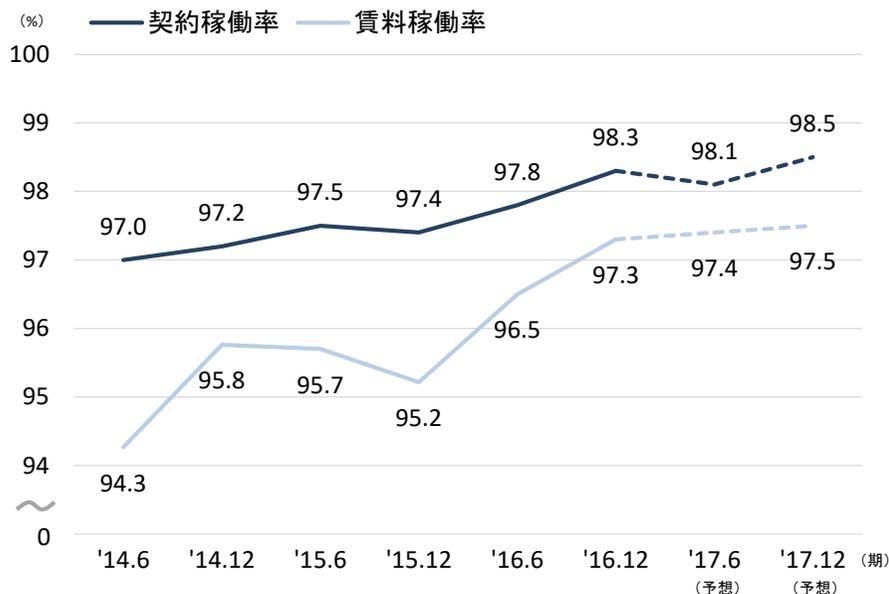
1. 「効果」に記載している各数値は、本公募増資発行決議時(2017年1月6日現在)に、本公募増資及び本資産入替後に期待される効果を試算した見込額又は見込値であり、実際の金額又は数値と一致するとは限りません。「一連の施策の推移」についても同じです。

1. 払込期日及び受渡期日は、一般募集分の各々の期日を記載しています。

堅調なオフィス需要により、稼働率は高水準で安定推移

■ 稼働率

- 契約稼働率は98%台、賃料稼働率は97%台に上昇
- 用途別では、オフィス97%台、商業施設100%で推移



(用途別契約稼働率・%)

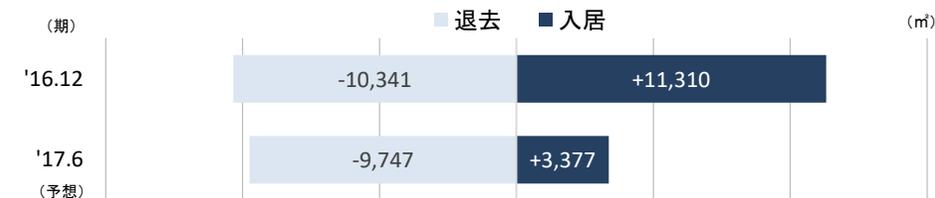
	'14.6	'14.12	'15.6	'15.12	'16.6	'16.12	'17.6	'17.12
オフィス	95.7	95.9	96.2	96.1	96.8	97.5	97.2	97.7
商業施設	99.6	99.6	99.8	100.0	99.9	100.0	100.0	100.0

1. 契約稼働率と賃料稼働率の2017年6月期の各数値は、当該期に効力の生じる入退去に関する合意を反映した見込値を記載しています。稼働率の2017年12月期の各数値は、当該期に効力の生じる入退去を想定した見込値を記載しています。

■ 入退去及び平均空室期間等

- 大型解約や長期空室が懸念される物件は、現時点ではない

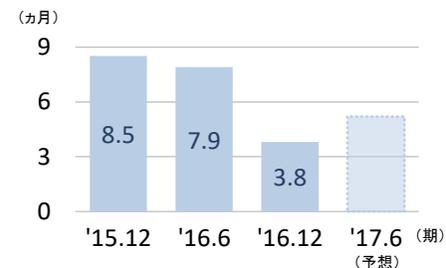
(入退去面積・主な入退去物件)



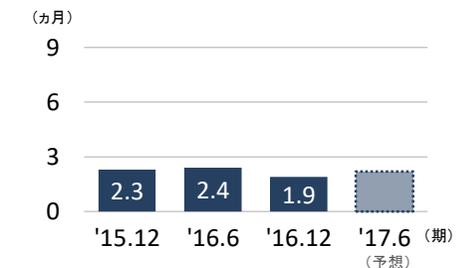
期	主な退去物件	主な入居物件
'16.12	ベネトン心齋橋ビル 兼松ビル	ベネトン心齋橋ビル 兼松ビル MS芝浦ビル
		+3,366m ² +1,205m ² +1,960m ²
'17.6 (予想)	MS芝浦ビル ベネトン心齋橋ビル 東京建物本町ビル	MS芝浦ビル
		+980m ²

1. 2016年12月期の「ベネトン心齋橋ビル」は、一棟貸テナントとのマスターリース解約面積を退去面積とし、エンドテナントに承継される賃貸借契約等に基づく面積を入居面積として記載しています。

(平均空室期間)



(平均フリーレント期間)



1. 「平均空室期間」は、各期に効力の生じる新規賃貸借契約等に定める入居日と、同一の貸室における前テナント退去日までの平均空室期間を記載しています。
2. 「平均フリーレント期間」は、各期に効力の生じる新規賃貸借契約等において合意したフリーレントの平均期間を記載しています。

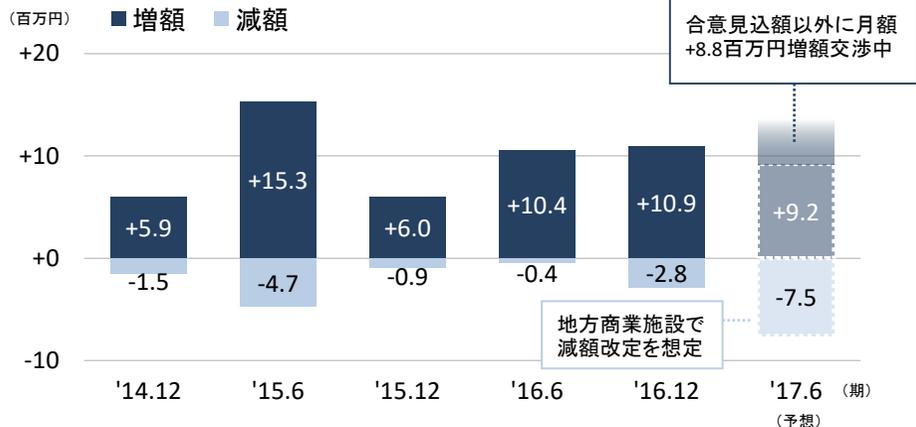
増額改定の継続と入替増額の増加

増額改定割合及び増額入替割合は高水準を維持し、オフィスの賃料増額が継続

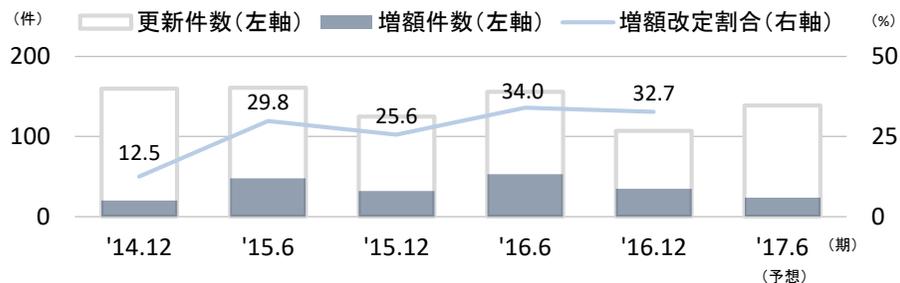
■ 賃料改定

	月額賃料改定増額	増額改定割合	増額改定率
2016年12月期	+10.9百万円	32.7%(更新件数比)	+20.6%(共益費込賃料比)

(月額賃料改定額)



(増額改定割合)

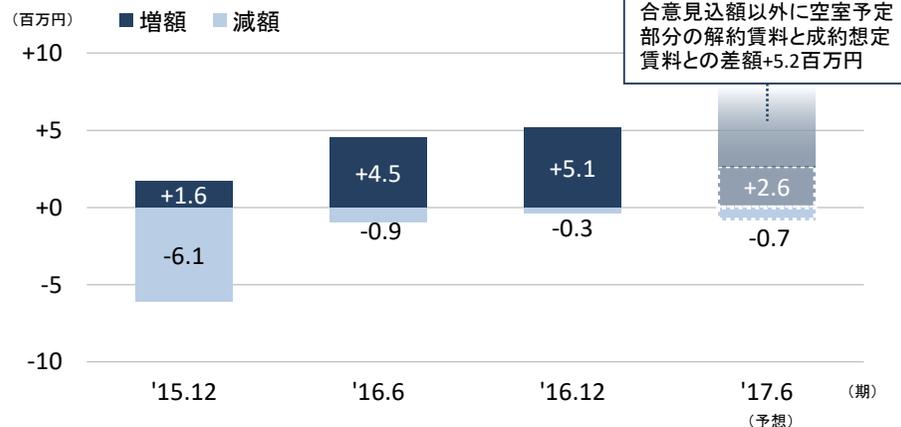


- 「月額賃料改定額」は、各期の賃料改定における、改定後月額賃料から改定前月額賃料を控除した合計額(共益費を含みます。)を記載しています。2017年6月期の月額賃料改定額の増額分については、当該期に効力の生じる賃料に関する合意に基づく見込額を記載し、減額分については当該期に効力の生じる賃料について想定した見込額を記載しています。
- 「増額改定割合」は、各期の賃料改定における、増額改定件数を各期の契約更新件数で除して算出しています。

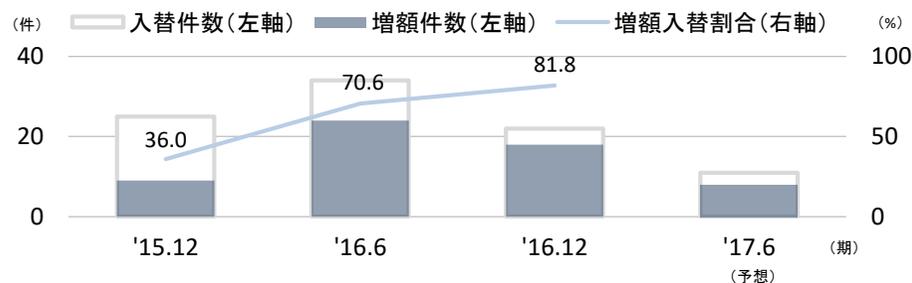
■ 入替賃料(テナント入替による賃料変動)

	月額賃料入替増額	増額入替割合	入替増額率
2016年12月期	+5.1百万円	81.8%(入替件数比)	+16.6%(共益費込賃料比)

(月額賃料入替変動額)



(増額入替割合)



- 「月額賃料入替変動額」は、各期の新規賃貸借契約における、入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した合計額(共益費を含みます。)を記載しています。2017年6月期の月額賃料入替変動額は、当該期に効力の生じる入退去及び賃料に関する合意に基づく見込額を記載しています。
- 「増額入替割合」は、各期の新規賃貸借契約における、入替増額件数を各期の新規賃貸借契約件数で除して算出しています。

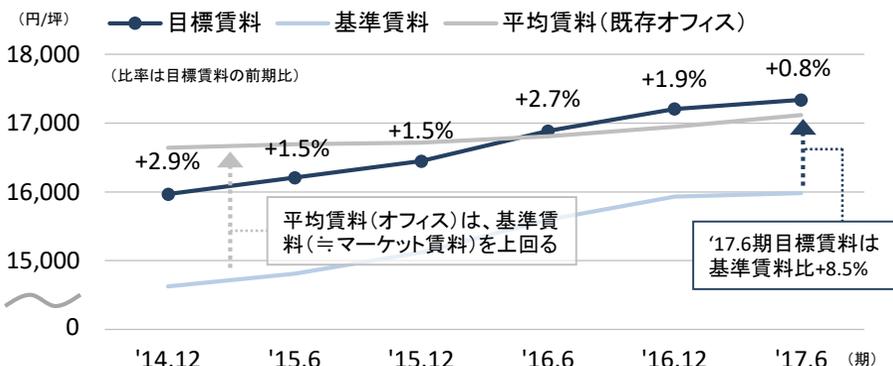
目標賃料の戦略的運用による平均賃料の継続的上昇

高額賃料水準のオフィス及び大型テナントの保有比率は低く、東京都心大量供給による影響は限定的

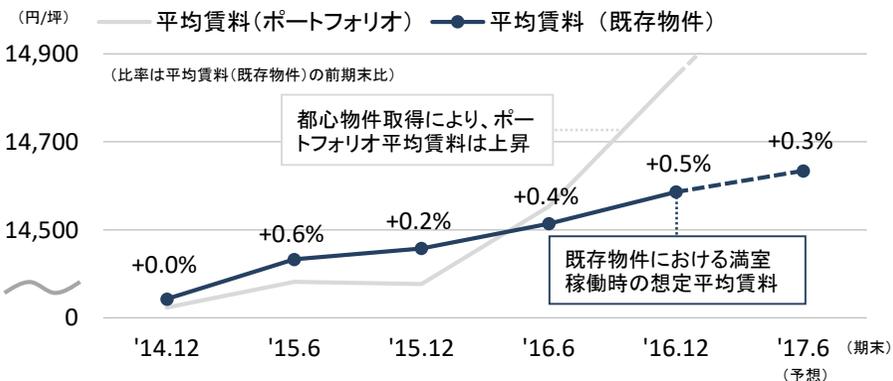
■ 目標賃料と平均賃料

(目標賃料)

- 賃料引上げを図る目的で、主にオフィスビルを対象に目標賃料を設定



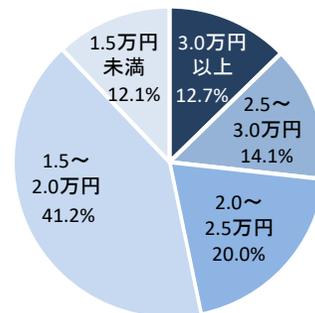
(平均賃料)



1. 「基準賃料」は、主にオフィス保有物件を対象に新規テナントの誘致及び既存テナントとの賃料改定の基準として、TRIMが各期で定める賃料水準(最下限)をいい、マーケット賃料と概ね同水準で設定しています。「目標賃料」は、TRIMが賃料引上げを図る目的で各期で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。

■ 賃料水準別保有比率

(賃料水準別オフィス保有比率(東京都心・東京周辺部))

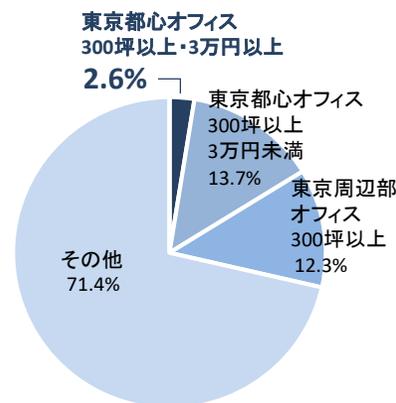


高額賃料物件の保有比率は低く、大規模オフィスと競合する物件は僅少

- 東京都心・周辺部オフィスの内、賃料坪3.0万円以上の物件比率12.7%
- 内、東京スクエアガーデンを除く、既存物件の当該比率4.8%

1. 「賃料水準別オフィス保有比率(東京都心・東京周辺部)」とは、2016年12月期末時点で東京都心及び東京周辺部のオフィス保有物件に、2017年6月取得物件の東京スクエアガーデンを加えた月額賃料総額に対する各物件平均賃料単価別の月額賃料の比率をいいます。

(占有面積300坪以上保有比率)



大型・高額賃料テナントの占有率は低く、大型退去時の影響は限定的

- 東京都心オフィスの占有面積300坪以上のテナント比率16.2%
- 内、賃料坪3.0万円以上の当該比率2.6%
- 内、東京スクエアガーデンを除く、既存物件の当該比率1.4%

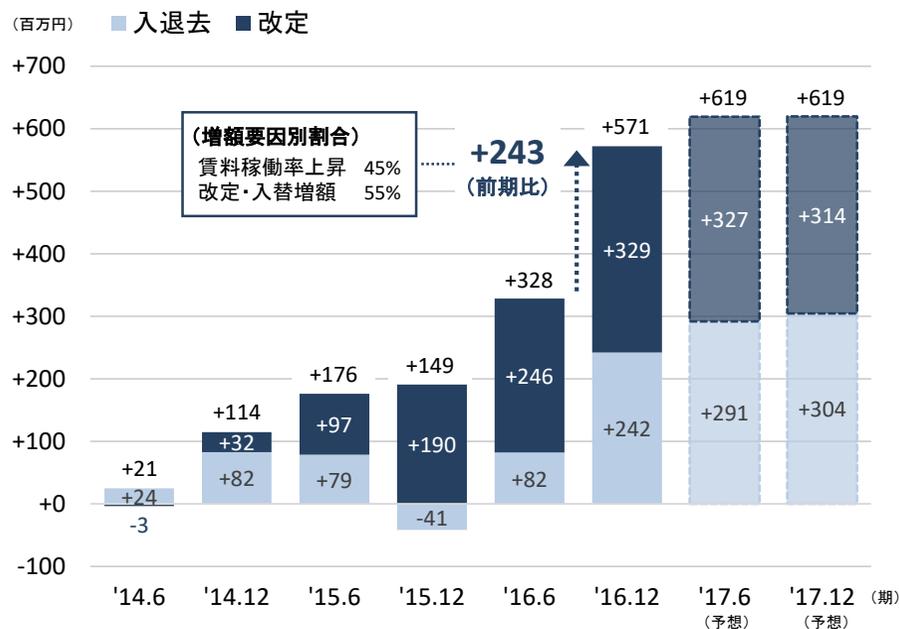
1. 「占有面積300坪以上保有比率」とは、2016年12月期末時点の保有物件に、2017年6月取得物件の東京スクエアガーデンを加えた総賃賃面積に対する、「東京都心オフィス保有物件の内、賃賃面積300坪以上かつ賃料坪3万円以上の賃賃面積の合計」、「同、賃賃面積300坪以上かつ賃料坪3万円未満の賃賃面積の合計」、「東京周辺部オフィス保有物件の内、賃賃面積300坪以上かつ賃料坪3万円以上の賃賃面積の合計」及び「その他」の各賃賃面積の比率をいいます。

賃料稼働率の上昇、改定・入替による賃料増額が継続

継続賃料はマーケット賃料より高水準ながら、目標賃料を下回る継続賃料を対象に増額改定に取り組む

■ 賃料等収入前期比変動額累計(既存物件)

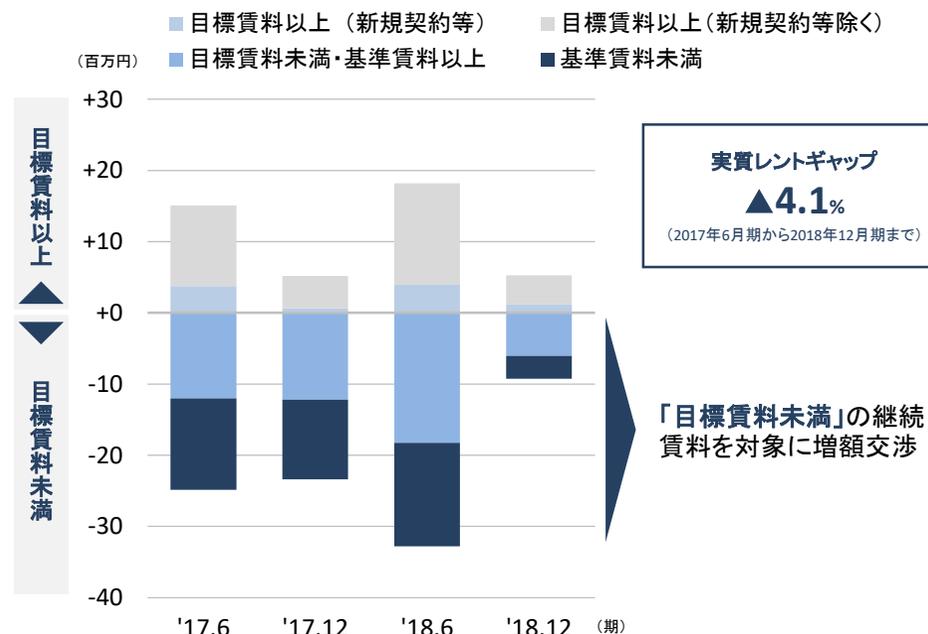
- 内部成長が増収に転じた2014年6月期から2017年12月期までの既存物件賃料等収入の前期比変動額累計(予想含む)は+6.1億円
- 2016年12月期は、賃料稼働率の上昇に加え、改定と入替による賃料増額が大幅増加



1. 「賃料等収入前期比変動額累計(既存物件)」は、既存物件に係る入退去と賃料改定による賃料等収入(定額収入)の前期比通期変動額の累計額を記載しています。2017年6月期の各数値は、当該期に効力の生じる入退去及び賃料に関する合意に基づく見込額を記載しています。2017年12月期の各数値は、当該期に効力の生じる入退去及び賃料について想定した見込額を記載しています。

■ 契約更新期別賃料水準の状況(オフィス)

- オフィス保有物件の継続賃料は、マーケット賃料(≒基準賃料)より高水準ながら、目標賃料を下回る継続賃料を対象に増額改定を実施
- 今後、契約更新期日が到来する継続賃料には、目標賃料を下回る割合が多く、契約更新時に増額交渉に取り組む方針



1. 「契約更新期別賃料水準の状況(オフィス)」とは、オフィス保有物件において、2017年6月期から2018年12月期までの間に契約更新期日が到来する継続賃料から目標賃料を控除した月額差額を、直近3年間の新規契約等による継続賃料が目標賃料以上の場合(「目標賃料以上(新規契約等)」)として、当該新規契約等を除く継続賃料が目標賃料以上の場合(「目標賃料以上(新規契約等除く)」)として、継続賃料が目標賃料未満かつ基準賃料以上の場合は「目標賃料未満・基準賃料以上」として、継続賃料が目標賃料未満の場合は「目標賃料未満」として、それぞれ集計したものを表わしています。

2. 「実質レントギャップ」とは、2017年6月期から2018年12月期までの間に契約更新期日が到来する継続賃料から目標賃料を控除した月額差額の内、「基準賃料未満」及び「目標賃料未満・基準賃料以上」の合計額から目標賃料以上(新規契約等除く)を控除した月額差額を、計算対象とする月額賃料で除した比率をいいます。

国内屈指のブランドストリート銀座・並木通りの都市型商業施設をスポンサーから取得



銀座並木通りブランドマップ



取得価格	10,100百万円
鑑定評価額	10,800百万円(含み益669百万円)
利回り(取得時想定)	(NOI)3.2%、(償却後)3.1%
利回り(契約見込)	(NOI)3.2%、(償却後)3.1%
取得日	2016年12月15日
所在地	東京都中央区銀座五丁目
賃貸可能面積	1,666㎡
借地地積	230㎡(普通借地権)
稼働率	100.0%(取得時点)

■ 本物件の特徴

ブランドストリートの中でもポテンシャルの高い好立地

- 並木通りは、ルイヴィトン、カルティエ、シャネル(予定)など外資系ラグジュアリーブランドが出店するブランドストリート
- 晴海通りから至近である本物件立地は、並木通りの中でもポテンシャルは更に高いと評価

ラグジュアリーブランドを中心に統一感のあるテナント構成

- 低層路面店として、ルイ・ヴィトンジャパン・グループの高級紳士靴ブランド「ベルルッティ」の旗艦店が出店
- 中上層階は、低層路面店と並びグレードの高いエステティックサロン、美容クリニック及び懐石料理店など、高級感のあるテナントで構成
- 1フロア面積は40~50坪と、並木通りに出店を希望するブランド及びサービス業種・飲食店などにおいて出店ニーズの高い規模

<テナント構成>

オフィス	11F
オフィス	10F
ヘアーサロン	9F
高級懐石料理	8F
ヘアーサロン	7F
エステティックサロン	6F
クリニック	5F
エステティックサロン	4F
ラグジュアリーブランド	3F
ラグジュアリーブランド	2F
ラグジュアリーブランド	1F

マーケット水準を上回る賃料期待

- 晴海通り至近、並木通りの1Fは、ポテンシャルの高い立地としてマーケット賃料水準にプラスアルファを期待
- 低層路面店の高級ブランドの出店によるビル全体のイメージや付加価値の向上により、特にビューティ系サービス業種などの場合には、マーケット賃料水準を上回る賃料を期待

1. 「利回り(取得時想定)」は、取得後10年間のテナント入替及び賃料変動等を想定した年間収支に基づく利回りを記載しています。本想定における当該期間中の平均稼働率は98.4%です。
 2. 「利回り(契約見込)」は、取得時の賃貸借契約等による年間収支に基づく利回りを記載しています。
 3. 「含み益」= 鑑定評価額 - 帳簿価格(2016年12月期末)

スポンサーが開発した都市型コンパクト商業施設「FUNDES」シリーズの第1号物件を取得



取得価格	3,250百万円
鑑定評価額	3,380百万円(含み益117百万円)
利回り(取得時想定)	(NOI)4.2%、(償却後)3.6%
利回り(契約見込)	(NOI)4.3%、(償却後)3.7%
取得日	2016年12月15日
所在地	東京都千代田区三崎町二丁目
最寄駅	JR総武線「水道橋」駅徒歩1分
賃貸可能面積	1,367㎡
稼働率	100.0%(取得時点)

■ 本物件の特徴

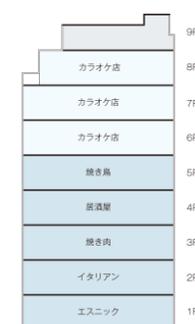
昼間人口の多い商圈の中での駅至近の好立地

- ・ JR「水道橋」駅西口改札至近に所在し、利便性の高い立地
- ・ 本物件の南側には、大企業の本社などが位置する「オフィスエリア」と、大学や専門学校が多い「キャンパスエリア」があり、北側の東京ドームシティを中心とする「レジャーエリア」は、日本有数のイベント会場として、年間を通じた集客が見込め、平日だけでなく休日にも集客できる商圈としてのポテンシャルを有する
- ・ 0.5km圏内の昼間人口ボリュームは8.6万人(2010年)と十分に大きく、オフィス就業者及び学生の流入に加え、東京ドームシティへの来街客を含めた実質の周辺マーケットボリュームは更に大きい

(参考) 東京都内主要地域の昼間人口



<テナント構成>



築浅・コンセプト重視型・適正規模

による競争力

- ・ 駅周辺は、飲食店が多く集積したエリアであるものの、駅至近の築浅でコンセプト重視型の飲食店ビルの希少性は高い
- ・ 1フロア面積50坪前後と近年の出店トレンドに合致した適正規模を有する本物件は、都市型商業施設としての競争力が高い

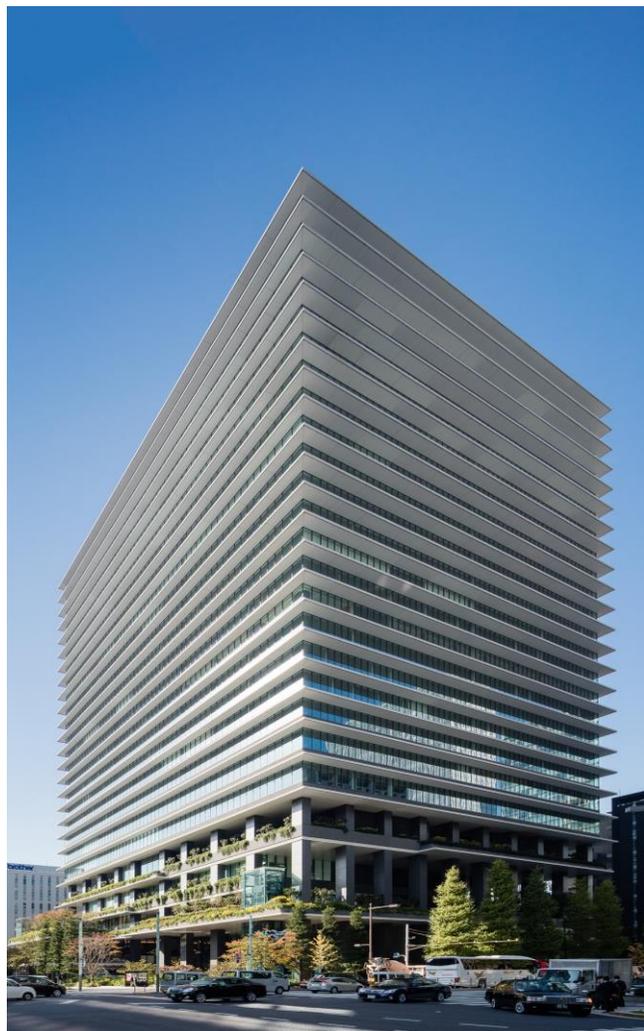
1. 「利回り(取得時想定)」は、取得後10年間のテナント入替及び賃料変動等を想定した年間収支に基づく利回りを記載しています。本想定における当該期間中の平均稼働率は99.2%です。
2. 「利回り(契約見込)」は、取得時の賃貸借契約等による年間収支に基づく利回りを記載しています。
3. 「含み益」=鑑定評価額-帳簿価格(2016年12月期末)
4. 「0.5km圏内の昼間人口」とは、2010年国勢調査における本物件所在地を中心とする半径500mのメッシュ集計に基づき算出された昼間人口をいいます。「昼間人口」とは、就業者または通学者が従業・通学している従業地・通学地による人口をいい、買物客などの非定期的な移動については考慮されていません。

FANになれるFUNがある。

FUNDES

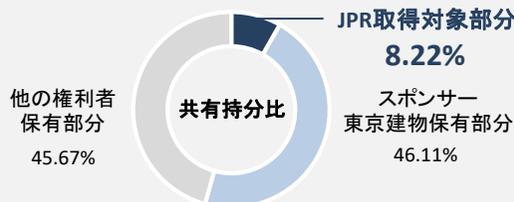
《ここだけにしかない「楽しさ」を
デベロップメントする都市型
地域精通商業施設》をコンセプト
とする「FUNDES(ファンデス)」

スポンサーが開発した東京都心・大規模オフィスビルの特長を取得



取得価格	18,400百万円
鑑定評価額	20,000百万円(含み益1,600百万円)
利回り(取得時想定)	(NOI)3.1%、(償却後)2.7%
利回り(契約見込)	(NOI)3.5%、(償却後)3.0%
稼働率	100.0%(取得時点)
取得日	2017年2月1日(50%)、2017年4月4日(50%)
所在地	東京都中央区京橋三丁目
最寄駅	東京メトロ銀座線「京橋」駅直結

JPR取得対象部分及びスポンサー保有比率



・他の共有持分が売却される場合の優先交渉権を取得

■ 本物件の特徴

再開発が進み、発展著しい東京駅前エリアの中で日本橋・銀座の間に位置する京橋

- ・東京駅の八重洲口から京橋にかけての一角は、近年複数の再開発計画が進行し、東京屈指のビジネスエリアへ変貌
- ・東京メトロ銀座線「京橋」駅に直結し、「東京」駅を含む5駅24路線の利用が可能

フロア1,000坪の希少性とサポート施設による付加価値

- ・2013年竣工、延床面積約3.5万坪、1,000坪超フロアプレート、様々なオフィスレイアウトに対応する整形無柱空間
- ・集中制震システムによる高い耐震性能及びDBJ Green Building認証における最高ランク「プラチナ」等の高い環境性能
- ・最新医療サービスを提供するインターナショナル・メディカルゾーンや子育てと仕事の両立をサポートする子育て支援施設等が開設され、オフィスニーズの多様性にも対応

基準階面積1,000坪超のオフィスビル棟数
(東京都心5区・築10年以内・2016年12月末)

中央区では東京スクエアガーデンのみ



オフィスサポート施設



1. 「利回り(取得時想定)」は、取得後10年間のテナント入替及び賃料変動等を想定した年間収支に基づく利回りを記載しています。本想定における当該期間中の平均稼働率は95.5%です。
2. 「利回り(契約見込)」は、取得時の賃貸借契約等による年間収支(フリーレント及びレントホリデーの解消を含みます。)に基づく利回りを記載しています。
3. 「含み益」=鑑定評価額-取得価格
4. 取得日の括弧内比率は、それぞれの取得日における本取得対象部分(100%)に対する取得比率を記載しています。
5. 「基準階面積1,000坪超のオフィスビル棟数」に記載する「東京都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいいます。

スポンサーが有する優先交渉権等のパイプライン及び資産入替機会の活用

■ スポンサーが有する優先交渉権等のパイプラインの活用

(投資ターゲット)

投資ターゲット

- 立地特性に優れ、安定した競争力を期待できる東京オフィス
- 償却後利回りを確保できる都市型商業施設
- リスクプレミアムを考慮した期待収益を見込める地方物件

投資戦略

- 「東京スクエアガーデン」の共有持分取得は、メインスポンサーが有する優先交渉権を活用
- JPR及びスポンサーが有する優先交渉権等のパイプラインを活用し、相対取引による取得を検討
- スポンサーへの再開発物件売却等のタイミングで、ポートフォリオに寄与する資産入替を検討
- 適正価格を上回る情報が多く、検討優先度は相対的に低下

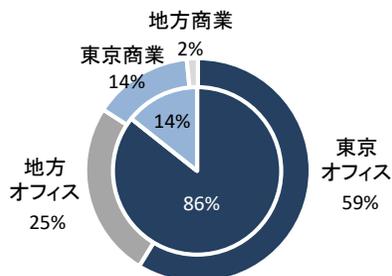
(情報件数と検討件数)

(期)

	'13.12	'14.6	'14.12	'15.6	'15.12	'16.6	'16.12
情報件数	108	119	84	84	64	66	63
検討件数	51	36	35	40	19	20	14

(地域別・用途別内訳)

外側: 情報件数比率、内側: 検討件数比率



(デット取得余力(2017年1月公募増資後))

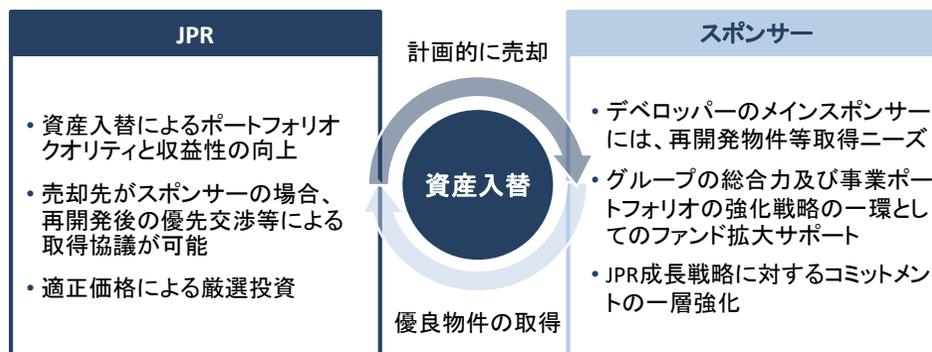
LTV	デット取得余力
45%上限とする場合	348億円
50%上限とする場合	830億円

- LTV45%を上限として当面運用する方針
- 大規模物件から中規模物件まで、デットによる機動的な取得態勢を維持
- 交渉に要する時間軸への柔軟性を活用し、適正価格による厳選投資を推進

■ 資産入替を活用した外部成長の継続

(入替方針)

- 資産入替を計画的に推進し、強固なポートフォリオの構築を目指す



(売却物件)

売却物件	売却価格	売却損益	売却時期	売却先
JPR代官山	1,880百万円	-299百万円	2016年9月	非公開
福岡ビル	3,100百万円	+114百万円	2017年4月	スポンサー
JPR博多中央ビル	1,900百万円	+94百万円	2017年4月	スポンサー

不動産等売却益の内部留保

福岡ビルとJPR博多中央ビルの売却益(209百万円)は、将来の安定的な運用と分配を目的に圧縮積立金として内部留保する予定

各期返済額の長期平準化とデットコスト低減

■ 財務指標と格付の状況

- 長期固定借入れによる安定性を重視した調達方針
- 2016年12月期は、長期と中期を組み合わせた借入れにより、各期返済額の長期平準化と及びレンダーフォーメーションの拡充に注力

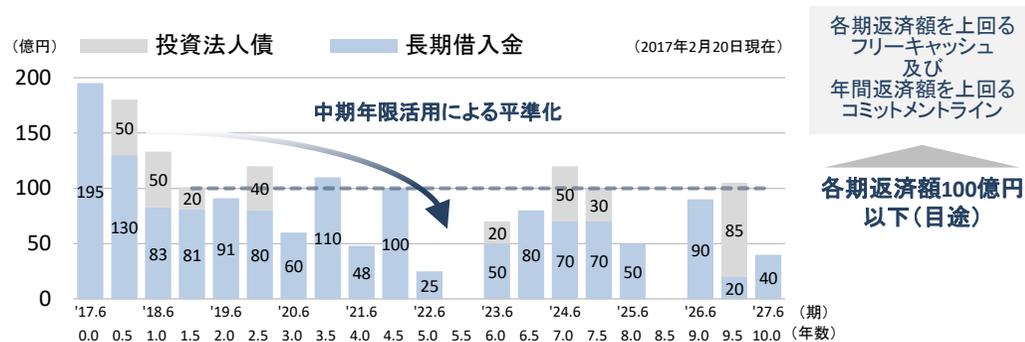
	2016年6月期	2016年12月期	前期比
(各期借入等)			
新規借入額	140億円	180億円	+40億円
平均借入期間(借換前比)	9.3年(+4.6年)	7.4年(+2.8年)	-1.9年
平均借入金利(借換前比)	0.66%(-0.54%pt)	0.52%(-0.52%pt)	-0.14%pt
(有利子負債全体)			
有利子負債総額	1,761億円	1,889億円	+128億円
平均残存年数	4.2年	4.2年	-
平均デットコスト	1.16%	1.10%	-0.06%pt
長期固定金利比率	100.0%	96.3%	-3.7%pt
(LTV)			
LTV(資産総額ベース)	42.1%	43.7%	+1.6%pt
取得余力(LTV50%上限)	664億円	543億円	-120億円
取得余力(LTV45%上限)	223億円	101億円	-122億円
(格付)			
R&I(株格付投資情報センター)	AA-(安定的)		
S&P[スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン(株)]	長期:A(安定的)、短期:A-1		

1. 2016年12月期の「新規借入額」、「平均借入期間(借換前比)」及び「平均借入金利(借換前比)」は、短期借入金を除いて算出しています。なお、2016年12月期に新規借入れを行った短期借入金(70億円)は、2017年1月24日に期限前弁済しています。

■ 各期返済額の長期平準化とデットコスト低減

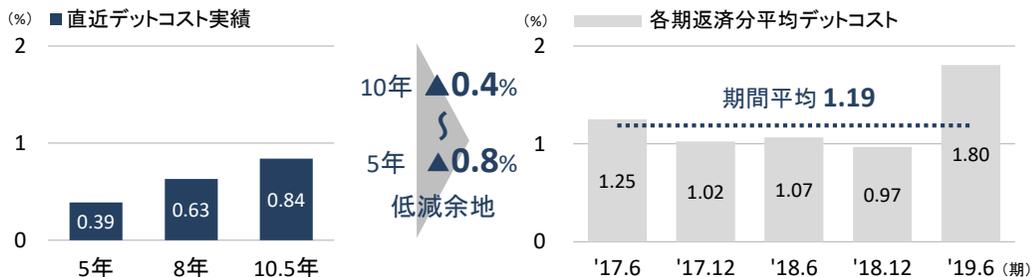
(デット返済期限分散状況)

- 2018年12月期以降のデット各期返済額は、100億円程度まで平準化
- 各期返済額が100億円を大幅に下回る中期での借入れによるデットコスト低減



(2017年6月期以降の各期返済分平均デットコスト)

- 直近デットコストは、今後返済期限が到来するデットの平均コストを下回る



1. 「直近デットコスト実績」は、2016年12月15日付で新規借入れを行った各年限別のデットコストを表わしています。本コストは、直近の借入れにおける適用利率の実績を参考数値として示したものであり、今後の借入れにおいて適用されるものではありません。なお、本借入れでは、融資手数料は発生していません。



JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT CORPORATION

3. 決算と業績予想

2016年12月期(第30期)実績:1口当たり分配金7,048円(前期比+292円・+4.3%)

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)	前期比
P/L (百万円)	営業収益	14,246	15,105	+859
	営業費用	7,372	7,944	+572
	営業利益	6,874	7,161	+286
	営業外収益	68	7	-60
	営業外費用	1,045	1,015	-29
	経常利益	5,897	6,153	+256
	当期純利益	5,896	6,152	+256
分配金(円)	1口当たり	6,756	7,048	+292
運用状況 (百万円)	NOI	9,473	10,090	+617
	NOI利回り(簿価)	4.9%	5.1%	+0.3%pt
	賃貸事業利益	7,588	8,206	+618
	償却後利回り(簿価)	3.9%	4.2%	+0.3%pt
	減価償却費	1,885	1,884	-1
	資本的支出	772	724	-47
	修繕工事費	420	586	+166
	平均稼働率	97.8%	98.3%	+0.5%pt
	期末稼働率	98.1%	98.6%	+0.5%pt
発行済投資口総数(口)	873,000	873,000	-	

主な変動要因(前期比)

(百万円)

当期純利益	+256	*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	+618	
賃料等収入の増加(既存物件)	+247	
賃料等収入の寄与('16.12期取得物件)	+25	
賃料等収入の剥落('16.12期売却物件)	-29	
解約違約金等・原状回復費相当額収入の増加	+521	
附加使用料の増加	+98	
その他収入の減少	-5	
水道光熱費の増加	-28	
(参考)水道光熱收支(附加使用料-水道光熱費)の改善	+70	
バリューアップ等計画前倒しによる修繕工事費の増加	-166	
その他費用の増加	-44	
不動産等売却損益	-299	
営業外損益	-30	
管理組合精算金の剥落(主に毎年6月期に計上)	-50	
支払利息・投資法人債利息の減少	+24	
その他営業外損益の変動	-4	

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12月期(第30期)実績: 1口当たり分配金の期初予想比+48円(+0.7%)

水道光熱収支の改善、バリューアップ等修繕工事の計画前倒し

項目		2016年12月期 (第30期・予想)	2016年12月期 (第30期・実績)	予想比
P/L (百万円)	営業収益	15,055	15,105	+50
	営業費用	7,925	7,944	+18
	営業利益	7,129	7,161	+31
	営業外収益	2	7	+5
	営業外費用	1,020	1,015	-5
	経常利益	6,111	6,153	+41
	当期純利益	6,111	6,152	+41
分配金(円)	1口当たり	7,000	7,048	+48
運用状況 (百万円)	NOI	10,058	10,090	+32
	NOI利回り(簿価)	5.1%	5.1%	-%pt
	賃貸事業利益	8,170	8,206	+36
	償却後利回り(簿価)	4.2%	4.2%	-%pt
	減価償却費	1,888	1,884	-4
	資本的支出	995	724	-270
	修繕工事費	480	586	+106
	平均稼働率	98.3%	98.3%	-%pt
	期末稼働率	98.6%	98.6%	-%pt

発行済投資口総数(口)	873,000	873,000	-
-------------	---------	---------	---

主な変動要因(期初予想比)

(百万円)

当期純利益	+41	*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)	+9	
賃料等収入の寄与('16.12期取得物件)	+25	
解約違約金等・原状回復費相当額収入の増加	+25	
附加使用料の減少	-11	
その他収入の増加	+1	
水道光熱費の減少	+82	
(参考)水道光熱収支(附加使用料-水道光熱費)の改善	+71	
バリューアップ等計画前倒しによる修繕工事費の増加	-106	
その他費用の増加	+9	
営業外損益	+10	
管理組合精算金の増加	+1	
支払利息・投資法人債利息の減少	+3	
その他営業外損益の変動	+4	

1. 2016年12月期(第30期)の業績予想は、2016年8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61物件(2016年6月期末保有物件から売却1物件の減少を想定)
 平均稼働率: 98.3%(当該期に効力の生じる入退去に関する合意を反映した見込値)
 LTV(資産総額ベース): 42.1%(2016年12月期末)

2017年6月期(第31期) 予想: 1口当たり分配金7,140円(当期実績比+92円・+1.3%)

2017年1月に公募増資を実施し、1口当たり分配金の安定的な成長を継続
不動産等売却益は、将来の安定的な運用と分配を目的に内部留保

項目		2016年12月期 (第30期)	2017年6月期 (第31期・予想)	当期実績比
P/L (百万円)	営業収益	15,105	15,106	+0
	営業費用	7,944	7,366	-578
	営業利益	7,161	7,740	+579
	営業外収益	7	39	+32
	営業外費用	1,015	978	-36
	経常利益	6,153	6,801	+648
	当期純利益	6,152	6,800	+648
	(うち、不動産等売却益)	(0)	(209)	(+209)
積立金(百万円)	繰入額	0	209	+209
分配金(円)	1口当たり	7,048	7,140	+92
運用状況 (百万円)	NOI	10,090	10,224	+133
	NOI利回り(簿価)	5.1%	5.0%	-0.1%pt
	賃貸事業利益	8,206	8,310	+103
	償却後利回り(簿価)	4.2%	4.1%	-0.1%pt
	減価償却費	1,884	1,913	+29
	資本的支出	724	841	+117
	修繕工事費	586	241	-345
	平均稼働率	98.3%	98.1%	-0.2%pt
	期末稼働率	98.6%	97.2%	-1.4%pt
発行済投資口総数(口)	873,000	923,000	+50,000	

主な変動要因(当期実績比)

(百万円)

当期純利益 **+648**

*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 **+103**

賃料等収入の増加(既存物件) +45

賃料等収入の寄与('16.12期以降取得物件) +462

賃料等収入の剥落('16.12期以降売却物件) -77

解約違約金等・原状回復費相当額収入の減少 -599

附加使用料の減少 -42

その他収入の増加 +3

水道光熱費の減少 +32

(参考)水道光熱収支(附加使用料-水道光熱費)の悪化 -10

修繕工事費の減少 +345

その他費用の増加 -65

不動産等売却損益 **+509**

('16.12期不動産等売却損の剥落及び'17.6期不動産等売却益の計上)

営業外損益 **+68**

管理組合精算金の計上(主に毎年6月期に計上) +32

支払利息・投資法人債利息の減少 +42

その他営業外損益の変動 -6

1. 2017年6月期(第31期)業績予想の前提条件以下のとおりです。
保有資産: 計62物件(2016年12月期末保有物件から取得1物件及び売却2物件の増減を想定)
平均稼働率: 98.1%(当該期に効力の生じる入退去に関する合意を反映した見込値)
LTV(資産総額ベース): 40.7%(2017年6月期末)

2. 2017年6月期に想定している不動産等売却益(209百万円)は、租税特別措置法第66条の2に規定される「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(以下「特例」といいます。)を活用した圧縮記帳の方法により、全額を圧縮積立金として計上する予定です。圧縮積立金は、不動産等売却益の見込額をもとに、特例の要件、租税特別措置法における利益配当等の損金算入要件等を考慮して算出しています。

2017年12月期(第32期)予想: 1口当たり分配金7,200円(次期予想比+60円・+0.8%)

新規取得物件が通期稼働し、賃料等収入は引き続き増収
 中期目標に向けた施策を着実に実行し、1口当たり分配金の更なる成長を目指す

項目		2017年6月期 (第31期・予想)	2017年12月期 (第32期・予想)	次期予想比
P/L (百万円)	営業収益	15,106	15,000	-105
	営業費用	7,366	7,434	+68
	営業利益	7,740	7,566	-173
	営業外収益	39	2	-36
	営業外費用	978	922	-56
	経常利益	6,801	6,647	-154
	当期純利益	6,800	6,646	-154
	(うち、不動産等売却益)	(209)	-	(-209)
積立金(百万円)	繰入額	209	-	-209
分配金(円)	1口当たり	7,140	7,200	+60
運用状況 (百万円)	NOI	10,224	10,262	+37
	NOI利回り(簿価)	5.0%	4.9%	-0.1%pt
	賃貸事業利益	8,310	8,328	+18
	償却後利回り(簿価)	4.1%	4.0%	-0.1%pt
	減価償却費	1,913	1,933	+19
	資本的支出	841	1,060	+218
	修繕工事費	241	263	+22
	平均稼働率	98.1%	98.5%	+0.4%pt
	期末稼働率	97.2%	98.6%	+1.4%pt
発行済投資口総数(口)	923,000	923,000	-	

主な変動要因(次期予想比)

(百万円)

当期純利益	-154	*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	+18	
賃料等収入の減少(既存物件)	-0	
賃料等収入の寄与('17.6期取得物件)	+166	
賃料等収入の剥落('17.6期売却物件)	-94	
解約違約金等・原状回復費相当額収入の減少	-48	
附加使用料の増加	+81	
その他収入の増加	+0	
水道光熱費の増加	-36	
(参考)水道光熱収支(附加使用料-水道光熱費)の改善	+45	
修繕工事費の増加	-22	
その他費用の増加	-26	
不動産等売却損益	-209	('17.6期不動産等売却益の剥落)
営業外損益	+19	
管理組合精算金の剥落(主に毎年6月期に計上)	-32	
支払利息・投資法人債利息の減少	+35	
その他営業外損益の変動	+17	

1. 2017年12月期(第32期)業績予想の前提条件は以下のとおりです。

保有資産: 計62物件(2017年6月期末保有)
 平均稼働率: 98.5%(当該期に効力の生じる入退去及び賃料について想定した見込値)
 LTV(資産総額ベース): 40.7%(2017年12月期末)

2017年12月期賃貸事業利益+7.4億円(+9.8%・2016年6月期比)

既存物件+3.4億円、物件取得及び売却による資産入替+3.9億円

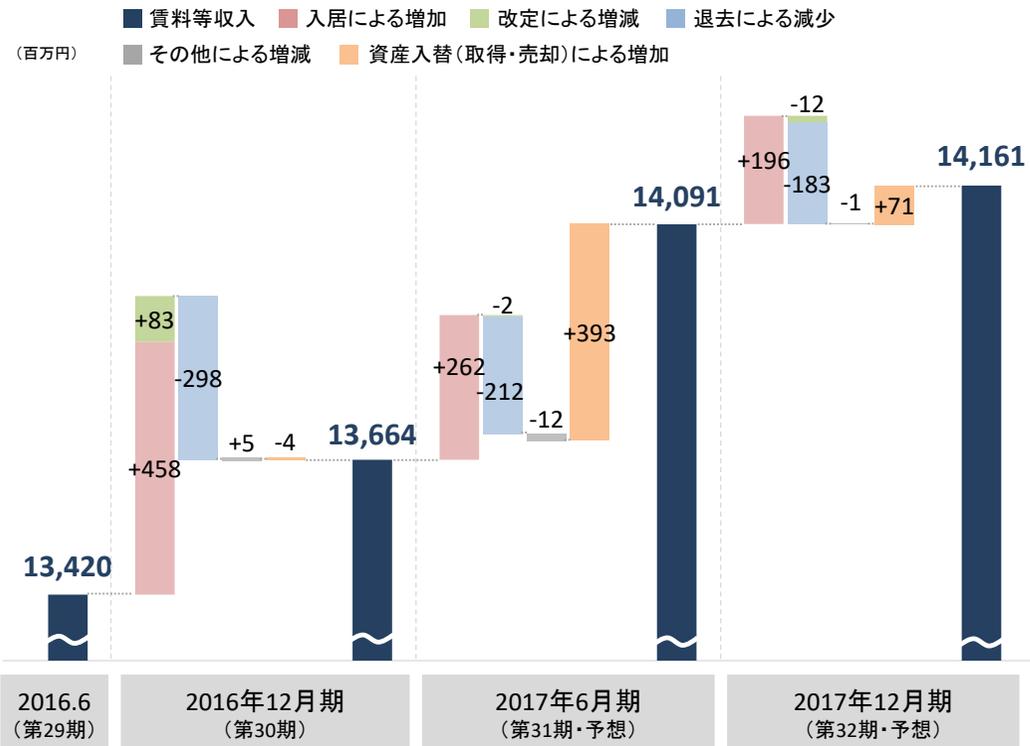
項目	2016年6月期 (第29期)	2016年12月期 (第30期)	2017年6月期 (第31期・予想)	2017年12月期 (第32期・予想)	2017年12月期(2016年6月期比)	
					変動額	%
賃貸事業収入	14,246	15,105	14,896	15,000	+754	+5.3
賃料等収入(定額収入)	13,420	13,664	14,094	14,165	+745	+5.6
賃料・共益費	11,461	11,700	12,125	12,198	+737	+6.4
地代	1,581	1,581	1,581	1,581	-	-
その他定額収入	377	382	388	385	+7	+2.1
その他賃貸事業収入(変動収入)	826	1,441	802	835	+9	+1.1
附加使用料	668	767	724	806	+138	+20.7
解約違約金等	83	398	25	-	-83	-100.0
原状回復費相当額収入	43	249	23	-	-43	-100.0
その他変動収入	31	25	29	29	-2	-6.7
賃貸事業費用(減価償却費除く)	4,773	5,014	4,672	4,738	-34	-0.7
外注委託費	530	542	576	587	+57	+10.8
水道光熱費	765	794	762	799	+33	+4.4
公租公課	2,067	2,059	2,062	2,042	-24	-1.2
保険料	27	25	28	29	+2	+8.1
修繕工事費	420	586	241	263	-156	-37.2
管理委託料	240	248	254	253	+12	+5.3
管理組合	580	591	578	586	+6	+1.1
その他賃貸事業費用	141	166	168	175	+34	+24.5
NOI	9,473	10,090	10,224	10,262	+788	+8.3
減価償却費	1,885	1,884	1,913	1,933	+48	+2.6
賃貸事業費用	6,658	6,898	6,586	6,672	+14	+0.2
賃貸事業利益(a)	7,588	8,206	8,310	8,328	+740	+9.8
不動産等売却損益(百万円)						
不動産等売却益(b)	-	0	209	-	-	-
不動産等売却損(c)	-	300	-	-	-	-
賃貸事業利益等(百万円、a+b-c)	7,588	7,906	8,520	8,328	+740	+9.8

2017年12月期賃料等収入+7.4億円(+5.6%・2016年6月期比)

バリューアップ工事は競争力向上を目的に計画的に取り組み、水道光熱収支は引き続き改善

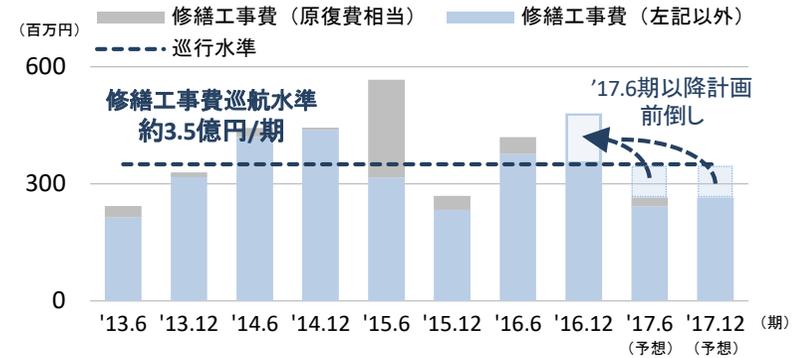
■ 賃料等収入(変動要因・前期比)

- 2016年12月期及び2017年6月期の資産入替により、賃料等収入は+4.5億円増加
- 既存物件賃料等収入は、賃料稼働率の上昇と改定・入替による賃料増額で+2.9億円



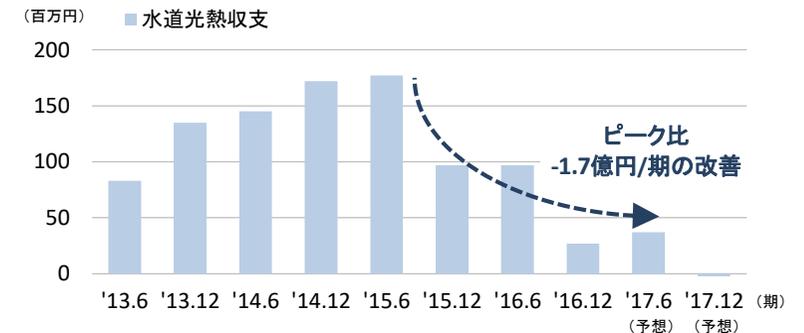
■ 修繕工事費

- 修繕工事費の巡航水準(原状回復費用を除く)は、約3.5億円/期
- 2016年12月期は、バリューアップ工事を前倒しで実施



■ 水道光熱収支

- 水道光熱収支(水道光熱費-附加使用料)の改善が継続



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。2017年6月期の各数値は、当該期に効力の生じる入退去及び賃料に関する合意に基づく見込額を記載しています。2017年12月期の各数値は、当該期に効力の生じる入退去及び賃料について想定した見込額を記載しています。

1. 「水道光熱収支」とは、各期の水道光熱費から附加使用料を単純に控除した金額を表わしたものであり、水道光熱費は、保有物件の主に専用部及び共用部等に係る費用であり、附加使用料は、主に専用部に係る収益であるため、専用部に係る水道光熱費と附加使用料の収支を表わしたものではありません。

2017年6月期以降、1口当たり分配金+450円の安定成長を継続し、中期目標達成を目指す

中期目標の補足的指標である償却後利回りは、内部成長を中心に更なる上昇を目指す

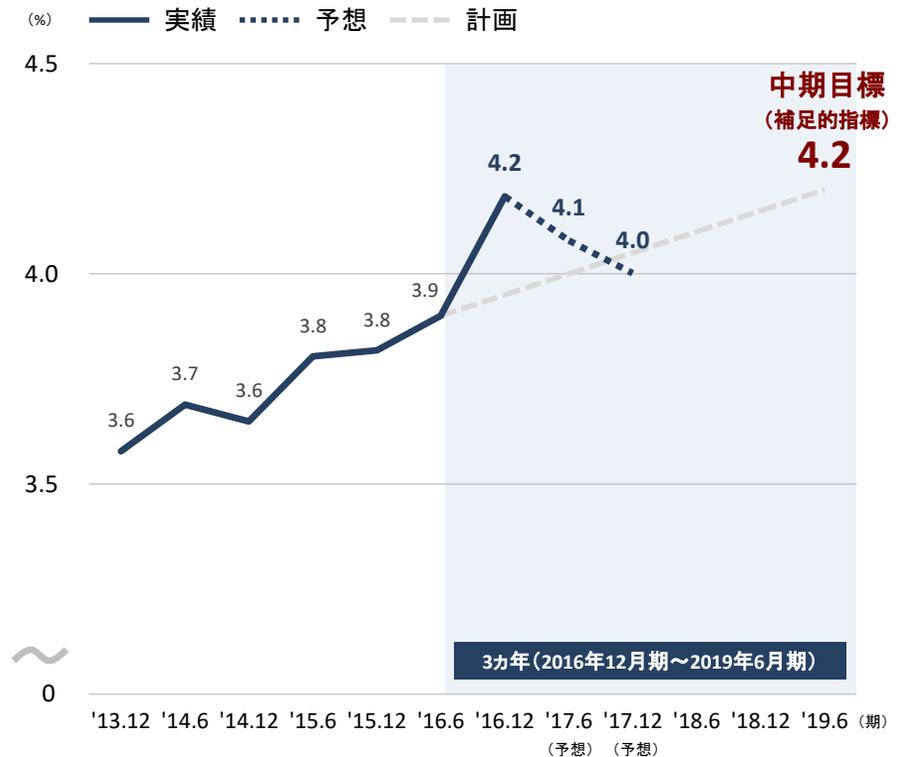
■ 1口当たり分配金(DPU)の進捗

- 2016年6月期決算発表時、3か年中期定量目標DPU7,500円を設定
- 2016年12月期DPU7,048円(実績)から、目標達成まで約+450円



■ 償却後利回り(簿価ベース)の進捗

- 中期目標の補足的指標とするポートフォリオ平均利回りは4.2%
- 都心・優良物件の取得により、ポートフォリオの安定性を高めつつ、内部成長の継続により、収益力の向上を目指す



1. これらはいずれもあくまでも目標又は計画であり、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

内部成長とデットコスト低減による中期目標達成と外部成長による更なる成長

■ 中期目標に向けたシミュレーション(1口当たり分配金寄与額)

内部成長戦略

賃料等収入による増加額 **目標+250円以上** (円/口)
 (オフィス賃料稼働率及び賃料等収入増加率による想定)

・ オフィス賃料稼働率: 96.5%以上
 ・ 賃料等収入増加率: +2.0%以上
 ・ 2018年以降の都心オフィス大量供給による市況への影響を注視しつつ、計画は保守的に設定

		オフィス賃料稼働率(%)					
		95.0	95.5	96.0	96.5	97.0	97.5
賃料等増加率(%)	+0.0	-104	-52	0	52	104	156
	+1.0	-5	47	100	152	205	257
	+2.0	94	147	200	253	306	359
	+3.0	192	246	300	353	407	460

財務戦略

デットコストによる低減額 **目標+200円以上** (円/口)
 (今後の借換におけるデットコストの想定)

・ 2017年6月期以降、5期間返済分平均デットコスト: 1.19%
 ・ 借換想定額: 約700億円
 借換想定平均デットコスト: 0.5%~0.6%
 ・ 長期を中心としつつ、中期を効果的に活用し、各期返済額の平準化を図る

		'17.6期以降、5期間(期)					
		'17.6	'17.12	'18.6	'18.12	'19.6	計
デットコスト(%)	0.70	60	32	28	15	55	190
	0.60	71	42	35	21	60	228
	0.50	81	52	42	26	65	265
	0.40	91	61	49	31	69	302

外部成長戦略

物件取得による賃貸事業利益の増加額 **目標+α** (円/口)
 (償却後利回り及び取得価格による想定)

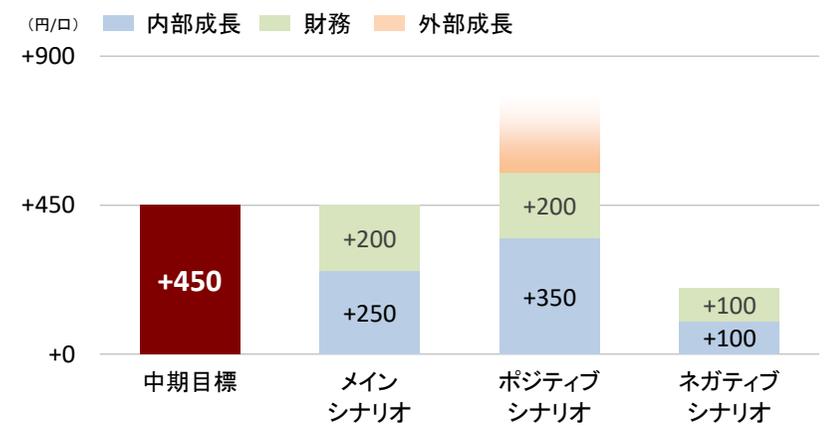
・ 優先交渉権の活用及び資産入替等により、既存ポートフォリオ収益に寄与する物件取得を目指す
 ・ 取得価格: 50~150億円

		償却後利回り(%)					
		3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0
取得価格(億円)	50	95	98	100	103	106	108
	100	190	195	200	206	211	217
	150	284	293	301	309	317	325
	200	379	390	401	412	423	433

*右記試算には資金調達コストを含みません。

(1口当たり分配金の成長シナリオ)

- ・ メインシナリオは、内部成長とデットコスト低減による目標達成
- ・ 外部成長を実現し、ポジティブシナリオによる更なる成長を目指す



- メインシナリオ**
 - ・ 内部成長とデットコスト低減による目標達成
賃料等収入増加率は、実績比保守的に想定
 - ・ 2018年以降の都心オフィス大量供給による影響は限定的であり、空室率は5%を超えず、市況賃料が下落しないことを想定
 - ・ 長期金利は現行水準から大幅に上昇しないことを想定
- ポジティブシナリオ**
 - ・ 外部成長の実現
 - ・ 賃料等収入増加率(年率実績+1.4%)の継続
- ネガティブシナリオ**
 - ・ オフィス需要の低迷及び長期金利の上昇等

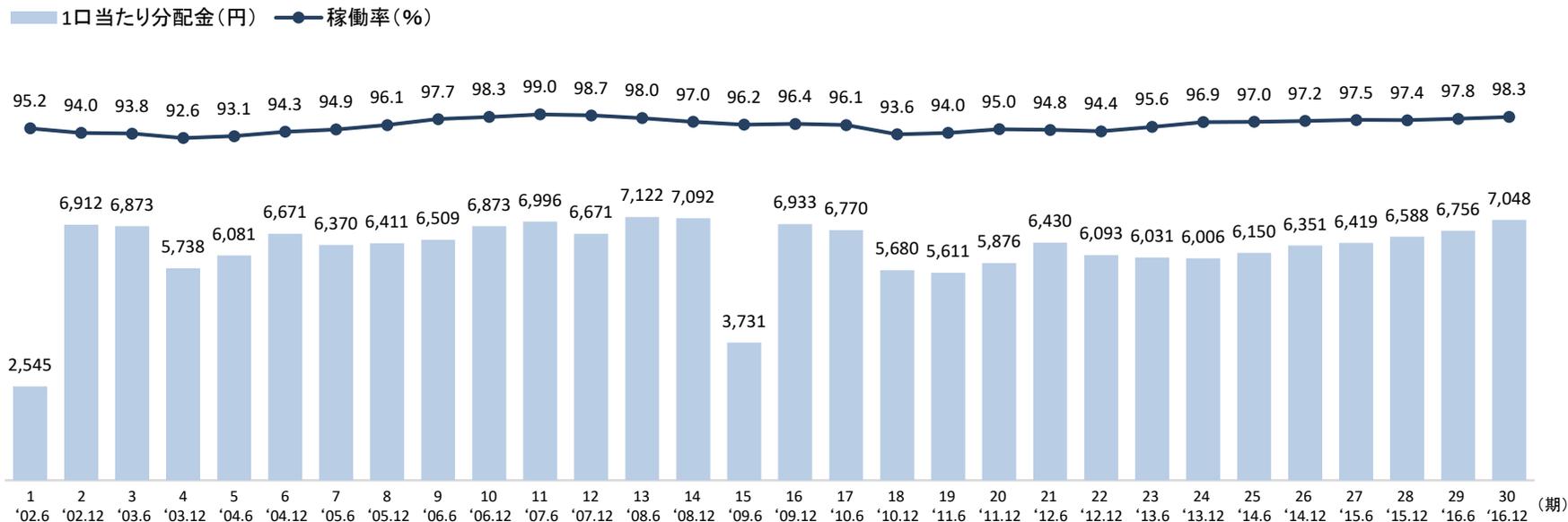
1. これらはいずれもあくまでも目標又は計画であり、その実現を保証するものではありません。各方針の内容は、今後の不動産市況や投資環境に応じ、予告なく変更される可能性があります。
 2. 内部成長戦略、財務戦略及び外部成長戦略のシミュレーションに記載している1口当たり分配金寄与額は、各々の前提条件に基づく通期想定増加額を2017年6月期末の想定発行済投資口総数で除した金額を記載しています。

	2016年6月期	2016年12月期
賃貸NOI	9,473百万円	10,090百万円
営業利益	6,874百万円	7,161百万円
支払利息	955百万円	931百万円
当期純利益	5,896百万円	6,152百万円
FFO	7,783百万円	8,336百万円
減価償却費	1,885百万円	1,884百万円
不動産等売却損益(固定資産除却損含む)	-1百万円	-299百万円
AFFO	7,010百万円	7,612百万円
資本的支出	772百万円	724百万円
分配金総額	5,897百万円	6,152百万円
資産総額	418,738百万円	432,307百万円
有利子負債	176,126百万円	188,960百万円
純資産額	216,384百万円	216,639百万円
出資総額	210,395百万円	210,395百万円
含み益	28,641百万円	36,686百万円
NOI利回り(取得価格ベース)	4.6%	4.9%
NOI利回り(簿価ベース)	4.9%	5.1%
NOI利回り(鑑定価格ベース)	4.5%	4.7%
償却後利回り(取得価格ベース)	3.7%	4.0%
償却後利回り(簿価ベース)	3.9%	4.2%
償却後利回り(鑑定価格ベース)	3.6%	3.8%
LTV(資産総額ベース)	42.1%	43.7%
LTV(含み損益ベース)	39.4%	40.3%
LTV(出資総額ベース)	45.6%	47.3%
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)	6,756円	7,048円
1口当たり分配金(次期予想)	7,000円	7,140円

	2016年6月期	2016年12月期
EPS	6,754円	7,047円
1口当たりFFO	8,915円	9,549円
1口当たり純資産額	247,862円	248,154円
1口当たりNAV	273,915円	283,129円
投資口価格(権利付最終取引日)	422,500円	465,000円
時価総額	368,842百万円	405,945百万円
予想分配金利回り	3.2%	3.0%
PBR	1.7倍	1.9倍
NAV倍率	1.5倍	1.6倍
PER	31.3倍	33.0倍
ROE	5.5%	5.6%
FFO倍率	23.7倍	24.3倍
AFFOペイアウトレシオ	84.1%	80.8%
インプライド・キャップレート	3.7%	3.5%
DSCR	8.7倍	9.1倍
インタレスト・カバレッジ・レシオ	7.2倍	7.7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。

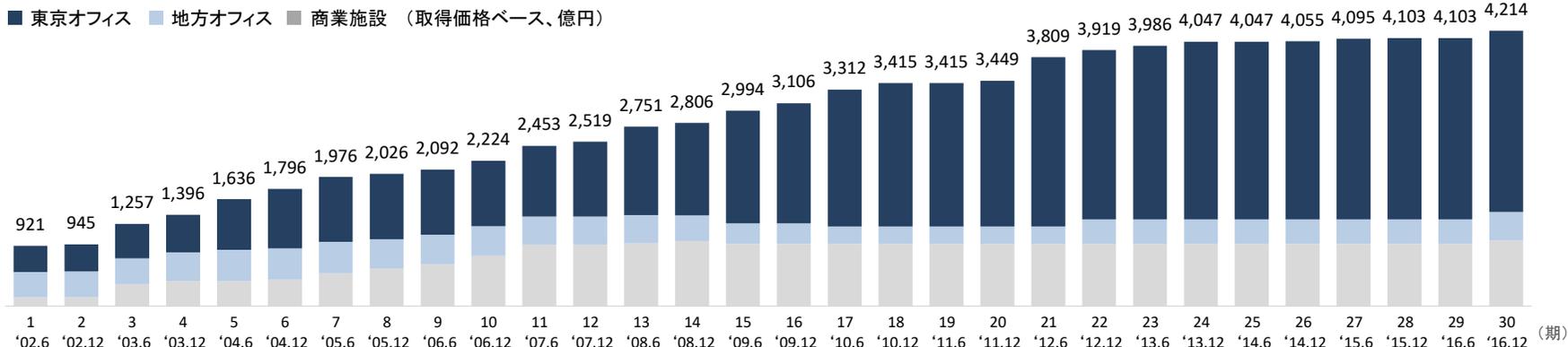
1口当たり分配金と稼働率



稼働率
平均 **96.0%**

1口当たり分配金
平均 **6,372円**
(第1期を除く)

資産規模



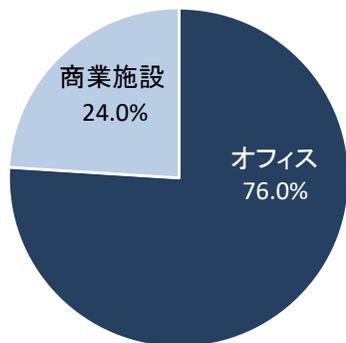
エリア別・用途別内訳
(2016年12月期末)

東京オフィス
2,775億円
地方オフィス
430億円
商業施設
1,009億円

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」に変更しています。

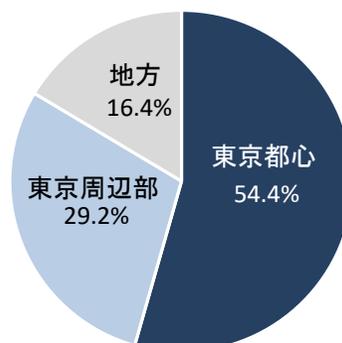
用途別比率

- 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%



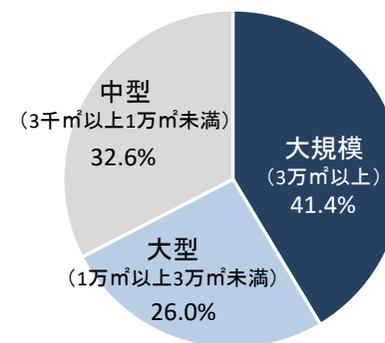
エリア別比率

- 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%



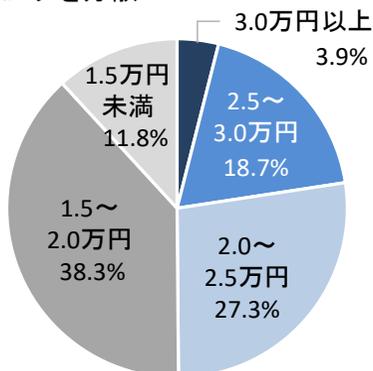
規模別比率(オフィス)

- 大規模から中型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)



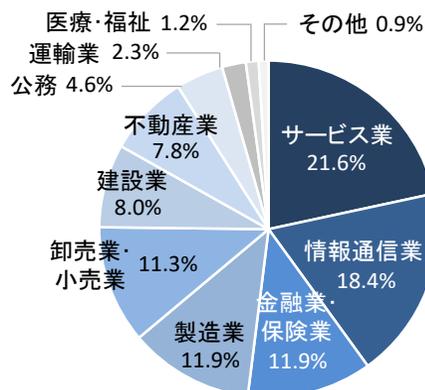
賃料水準別比率(東京オフィス)

- 賃料水準の分散により、マーケットの影響を受けるタイミングを分散



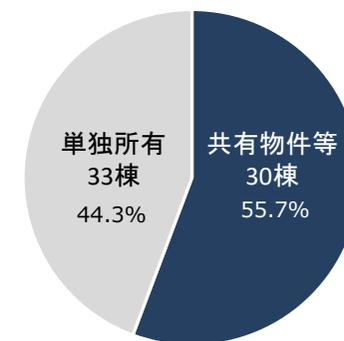
テナント業種別比率(オフィス)

- サービス・情報通信・金融保険・製造の比率が高い



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. 「賃料水準別比率(東京オフィス)」は、東京都心及び東京周辺部オフィス保有物件の取得価格総額に対する、平均賃料単価(共益費を含み、空室部分はJPR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。

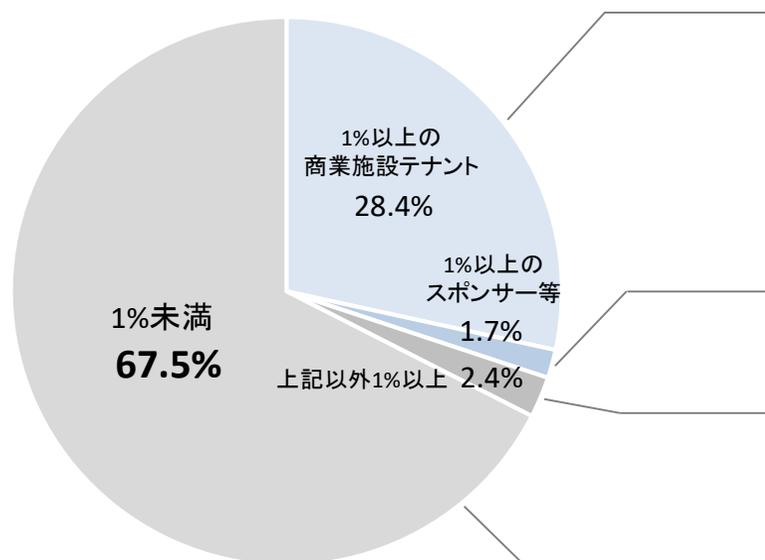
3. 「テナント業種別比率(オフィス)」= 各テナント業種別賃貸面積 ÷ オフィス賃貸面積合計

4. 「共有物件等比率」は、取得価格に基づく比率を記載しています。

5. 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。

■ テナント占有率

- 占有率1%以上のオフィステナントは、2社(占有率合計2.4%)のみ(ただし、底地物件を除く)
- 商業施設テナントは長期賃貸借契約が多く、解約の可能性は限定的



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り、テナント退去リスクを低減

■ 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 ²)	占有率(%)
1%以上の商業施設テナント(8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	7.5
	(合)西友	田無アスタ	31,121.71	6.6
	(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
	(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(668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
	(一財)保安通信協会	オリナスタワー	3,544.12	0.8

1. 「占有率」とは、物件単位、エンドテナントベースの数値をいい、以下の計算式により算出しています。占有率＝各テナントの賃貸面積÷総賃貸可能面積
「各テナントの賃貸面積」は、テナントが転借人に転賃(サブリース)している場合は、転借人への転賃面積に基づき算出しています。

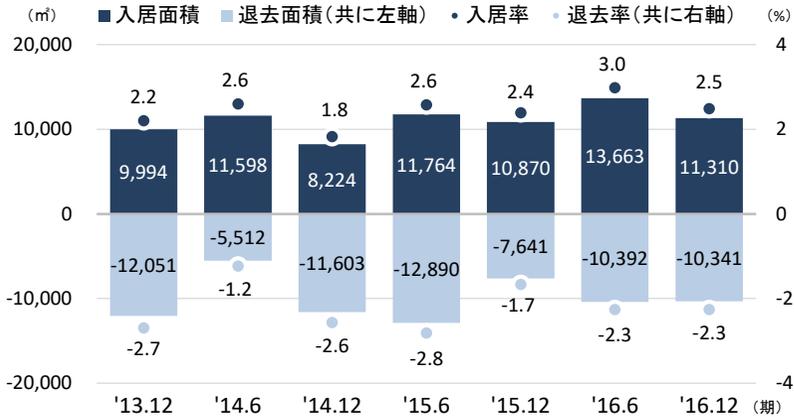
2. 共有物件等については、JPRの保有に係る面積を記載しています。

■ 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	5,134	-4,101	+1,032
東京周辺部オフィス	1,677	-458	+1,218
地方オフィス	4,223	-5,611	-1,387
商業施設	275	-169	+105
合計	11,310	-10,341	+968

(入退去面積・入退去率の推移)



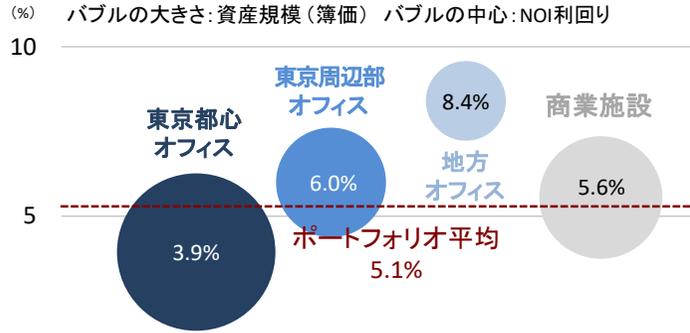
■ 物件別入退去面積

	入居一退去	退去	入居	(㎡)
兼松ビル	-17	-1,222	1,205	
新麹町ビル	0	-101	101	
MS芝浦ビル	1,960		1,960	
五反田ファーストビル	364		364	
新宿スクエアタワー	-22	-358	335	
ビッグス新宿ビル	-213	-675	461	
新宿センタービル	-9	-82	72	
JPR原宿ビル	0	-453	453	
東京建物京橋ビル	-388	-388		
JPR日本橋堀留ビル	-629	-629		
銀座三和ビル	37		37	
サイエンスプラザ・四番町プラザ	-49	-190	141	
JPR代官山	0	-169	169	
JPR神宮前432	105	0	105	
アルカイースト	1,032		1,032	
新横浜第二センタービル	-98	-98		
川口センタービル	0	-103	103	
立川ビジネスセンタービル	-20	-110	90	
ゆめおおおかオフィスタワー	304	-145	450	
東京建物本町ビル	-109	-109		
JPR博多ビル	72		72	
天神121ビル	-55	-55		
JPR堂島ビル	641	-143	785	
ベネトン心齋橋ビル	-1,937	-5,303	3,366	

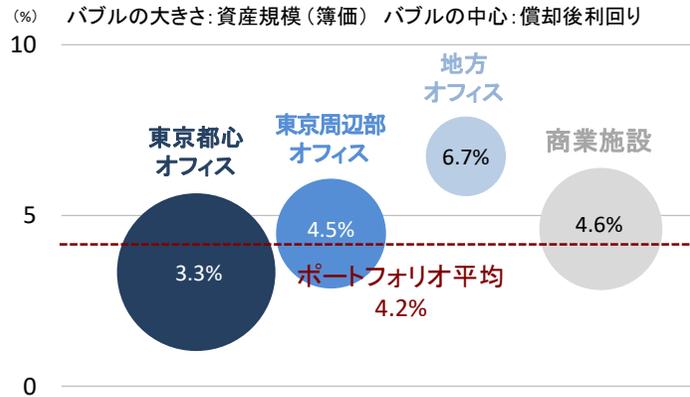
1. 「入居率」「退去率」=各期の入居面積÷退去面積÷各前期末の総賃貸可能面積
 2. 「物件別入退去面積」は、本期間中にテナントの異動(契約変更等を含みます。)が発生した物件のみを記載しています。
 3. 「ベネトン心齋橋ビル」については、一棟貸テナントとのマスターリース解約面積を退去面積とし、エンドテナントに承継される賃貸借契約等に基づく面積を入居面積として記載しています。

■ エリア・用途別利回り(簿価ベース)

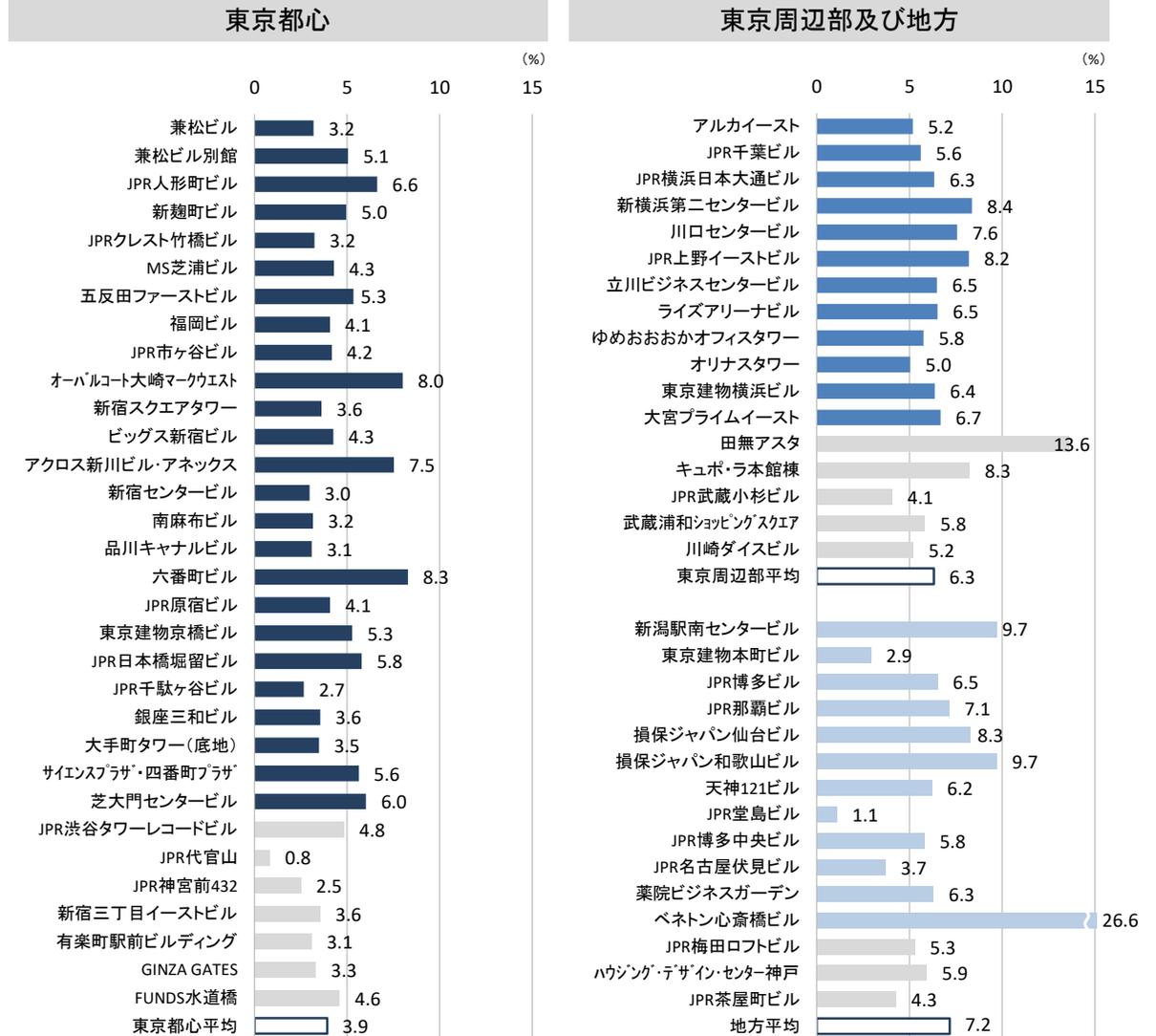
(NOI利回り)



(償却後利回り)



■ 物件別NOI利回り(簿価ベース)

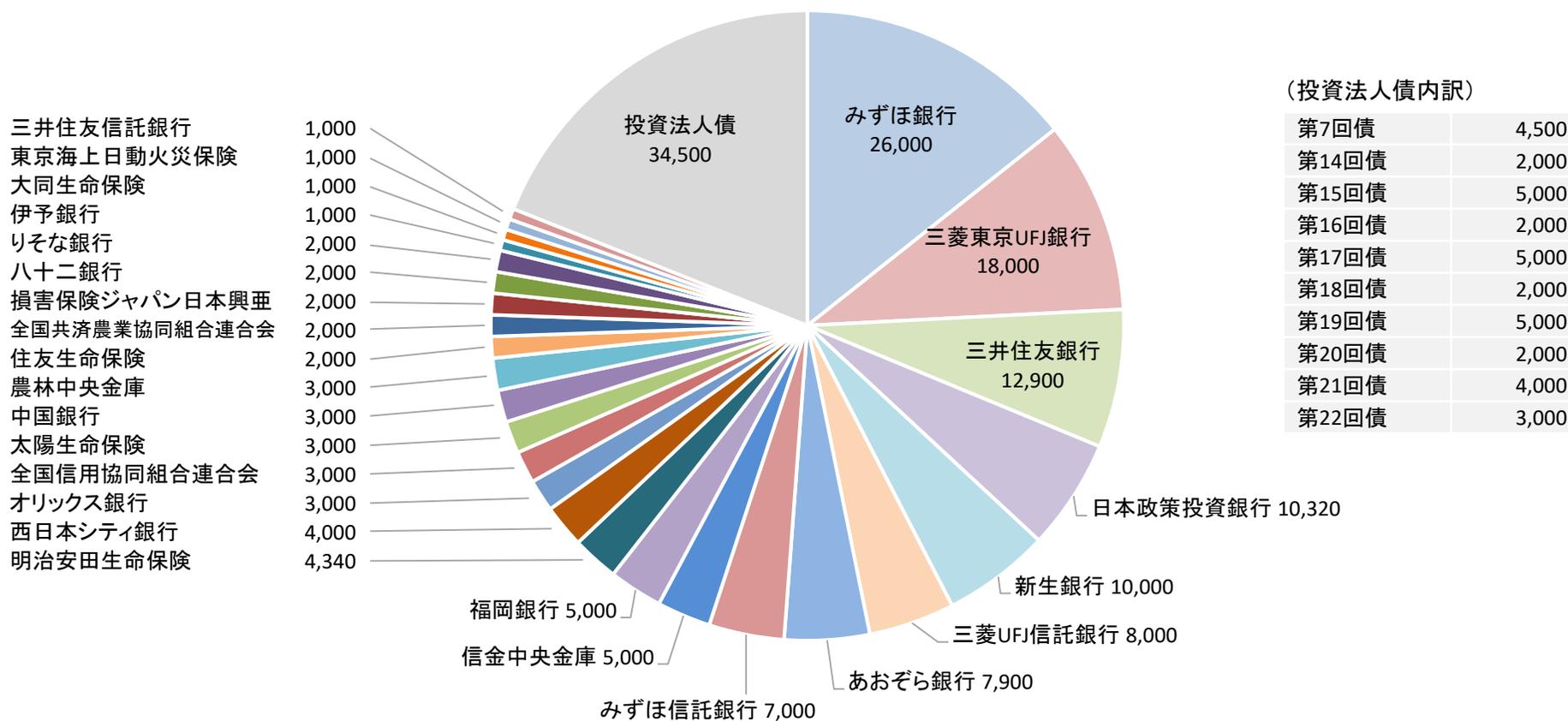


1. 2016年7月30日付で「ベネトン心齋橋ビル」の用途を「商業施設」から「オフィス」に変更しています。

26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 188,960百万円
(内、長期有利子負債 181,960百万円)

(百万円)



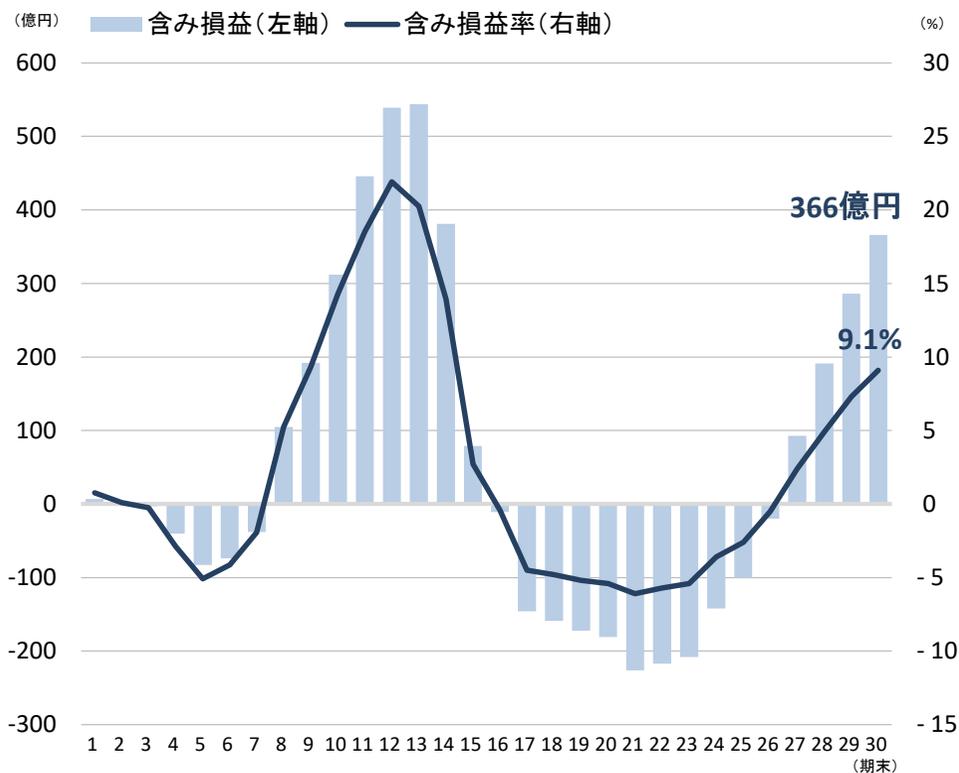
1. グラフは、短期借入金を除いて記載しています。

■ 含み益の拡大

- 鑑定評価額の上昇及び物件入替により含み益は366億円に拡大
- 評価額上昇物件数50件、直接還元利回り低下物件数56件(全63物件)

鑑定評価額	含み益	含み益率
4,379億円 (前期比+181億円)	366億円 (前期比+80億円)	9.1% (前期比+1.8%)

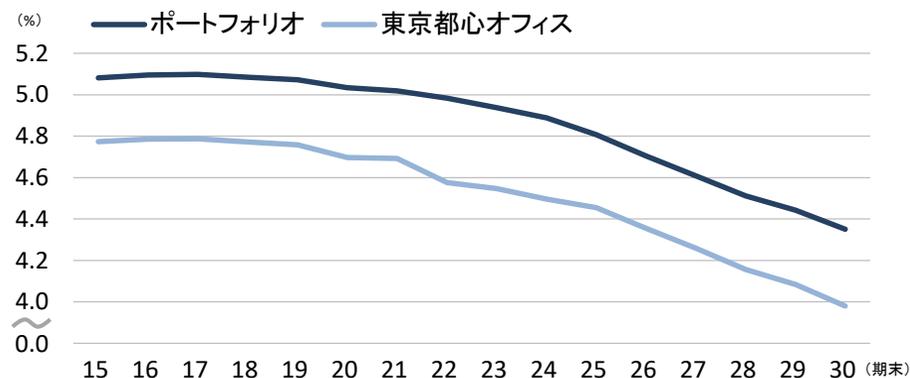
(含み損益の推移)



■ 鑑定評価の変動要因

(直接還元利回りの推移)

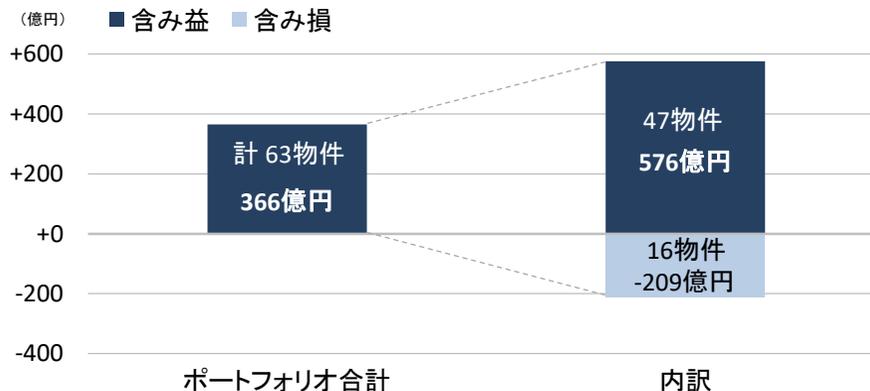
- 東京都心オフィスのピーク(第17期・2010年6月期4.8%)から-0.8%pt低下



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。

(含み損益の内訳)

- 含み損物件は2016年6月期末19物件から3物件減少



4. Appendix

物件別鑑定評価(2016年12月期末)



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	12,900	+100	3.7	-0.1	3.5	-0.1	3.9	-0.1	14,732	-1,832
兼松ビル別館	2,590	+50	4.1	-0.1	3.9	-0.1	4.3	-0.1	2,463	+126
JPR人形町ビル	2,570	+20	4.3	-0.1	4.1	-0.1	4.5	-0.1	1,985	+584
新麹町ビル	3,230	+130	4.1	-0.1	3.8	-0.1	4.3	-0.1	2,471	+758
JPRクレスト竹橋ビル	3,240	+90	4.0	-0.1	3.8	-0.1	4.2	-0.1	3,284	-44
MS芝浦ビル	11,400	-	4.4	-0.1	4.1	-0.1	4.6	-0.1	11,062	+337
五反田ファーストビル	2,520	+50	4.1	-0.1	3.8	-0.1	4.3	-0.1	3,001	-481
福岡ビル	3,040	+20	3.9	-0.1	3.6	-0.1	4.0	-0.1	2,988	+51
JPR市ヶ谷ビル	5,080	+80	3.9	-0.1	3.7	-0.1	4.1	-0.1	5,226	-146
オーバルコート大崎マークウエスト	4,580	+70	4.1	-0.1	3.9	-0.1	4.3	-0.1	2,876	+1,703
新宿スクエアタワー	13,800	+100	4.0	-0.1	3.8	-0.1	4.2	-0.1	13,502	+297
ビッグス新宿ビル	16,200	+700	3.9	-0.1	3.7	-0.1	4.1	-0.1	15,498	+701
アクロス新川ビル・アネックス	861	-	4.8	-0.1	4.6	-0.1	5.0	-0.1	593	+267
新宿センタービル	14,400	+500	3.7	-0.1	3.4	-0.1	3.9	-0.1	22,217	-7,817
南麻布ビル	2,690	+50	4.3	-0.2	4.1	-0.1	4.5	-0.1	3,859	-1,169
品川チャンネルビル	1,840	+20	4.3	-0.1	4.0	-0.1	4.5	-0.1	1,746	+93
六番町ビル	3,360	+40	6.5	-0.1	4.2	-0.1	4.6	-0.1	2,842	+517
JPR原宿ビル	8,510	+250	4.0	-0.1	3.8	-0.1	4.2	-0.1	8,719	-209
東京建物京橋ビル	5,810	-90	4.2	0.0	3.7	0.0	4.3	0.0	5,330	+479
JPR日本橋堀留ビル	6,480	+90	4.4	-0.1	4.2	-0.1	4.6	-0.1	4,823	+1,656
JPR千駄ヶ谷ビル	11,500	+200	4.0	-0.1	3.8	-0.1	4.2	-0.1	14,960	-3,460
銀座三和ビル	3,730	+120	3.5	-0.1	3.3	-0.1	3.7	-0.1	3,700	+29
大手タワー(底地)	46,000	+900	2.9	-0.1	2.8	-0.1	3.0	-0.1	38,388	+7,611
サイエンスプラザ・四番町プラザ	3,060	+20	4.2	-0.1	3.9	-0.1	4.5	-0.1	2,693	+366
芝大門センタービル	5,460	+140	4.0	-0.1	3.7	-0.1	4.2	-0.1	4,214	+1,245
JPR渋谷タワーレコードビル	14,100	+200	3.7	-0.1	3.5	-0.1	3.9	-0.1	11,529	+2,570
JPR神宮前432	3,930	+110	3.3	-0.1	3.4	-0.1	3.5	-0.1	4,299	-369
新宿三丁目イーストビル	2,710	-70	3.8	0.0	3.3	0.0	4.0	0.0	2,640	+69
有楽町駅前ビルディング	2,940	-40	3.6	0.0	3.0	0.0	3.6	0.0	3,327	-387
アルカイースト	6,190	-130	4.3	0.0	4.0	0.0	4.5	0.0	4,343	+1,846
JPR千葉ビル	1,840	+40	5.5	-0.1	5.3	-0.1	5.7	-0.1	2,272	-432
JPR横浜日本大通ビル	2,530	+60	5.1	-0.1	4.9	-0.1	5.3	-0.1	2,502	+27
新横浜第二センタービル	1,810	+60	5.2	-0.2	5.0	-0.2	5.4	-0.2	1,446	+363
川口センタービル	7,900	+100	5.3	-0.1	5.0	-0.1	5.5	-0.1	6,931	+968
JPR上野イーストビル	4,560	+50	4.3	-0.1	4.1	-0.1	4.5	-0.1	2,970	+1,589

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)
立川ビジネスセンタービル	3,320	+40	4.8	-0.1	4.5	-0.1	5.0	-0.1	2,899	+420
ライズアリーナビル	7,640	+70	4.2	-0.1	4.0	-0.1	4.4	-0.1	5,340	+2,299
ゆめおおおかオフィスタワー	5,970	+40	4.7	-0.1	4.4	-0.1	4.9	-0.1	5,528	+441
オリナスタワー	35,600	+300	4.1	-0.1	3.8	-0.1	4.3	-0.1	27,869	+7,730
東京建物横浜ビル	7,980	+30	4.6	-0.1	4.4	-0.1	4.8	-0.1	6,859	+1,120
大宮プライムイースト	7,580	+140	4.8	-0.1	4.6	-0.1	5.0	-0.1	5,938	+1,641
田無アスタ	13,400	+100	5.2	-0.1	5.0	-0.1	5.4	-0.1	7,389	+6,010
キューポ・ラ本館棟	2,710	+30	5.4	-0.1	5.2	-0.1	5.6	-0.1	1,748	+961
JPR武蔵小杉ビル	5,530	+30	4.9	-0.1	4.7	-0.1	5.1	-0.1	7,067	-1,537
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,290	+40	5.0	-0.1	4.9	-0.1	5.2	-0.1	3,770	+519
川崎ダイス	15,500	+100	4.3	0.0	4.2	0.0	4.5	0.0	13,659	+1,840
新潟駅南センタービル	2,390	-	6.0	-0.1	6.0	-0.1	6.2	-0.1	1,658	+731
東京建物本町ビル	3,330	-10	5.0	-0.1	4.7	-0.1	5.2	-0.1	4,087	-757
JPR博多ビル	3,080	+40	4.9	-0.1	4.8	-0.1	5.1	-0.1	2,975	+104
JPR那覇ビル	1,530	+30	5.8	-0.1	5.8	-0.1	6.0	-0.1	1,338	+191
損保ジャパン仙台ビル	3,680	+20	5.4	-0.1	5.2	0.0	5.7	-0.1	2,487	+1,192
損保ジャパン和歌山ビル	1,700	+20	6.8	-0.1	6.6	-0.1	7.1	-0.1	1,356	+343
天神1211ビル	2,550	+10	4.8	-0.1	4.4	-0.1	5.0	-0.1	2,109	+440
JPR堂島ビル	2,580	+130	4.8	-0.1	4.5	-0.1	4.9	-0.1	2,176	+403
JPR博多中央ビル	1,780	-	4.9	-0.1	4.7	-0.1	5.1	-0.1	1,805	-25
JPR名古屋伏見ビル	2,730	+20	5.5	-0.1	5.0	-0.1	5.4	-0.1	3,935	-1,205
薬院ビジネスガーデン	13,900	-	4.5	-0.1	4.3	-0.1	4.7	-0.1	10,675	+3,224
ベネトン心齋橋ビル	3,950	-120	4.1	-0.1	3.8	-0.1	4.2	-0.1	5,064	-1,114
JPR梅田ロフトビル	14,500	+200	4.3	-0.1	4.0	-0.1	4.5	-0.1	12,492	+2,007
ハウジング・デザイン・センター神戸	6,930	+20	5.8	-0.1	5.6	-0.1	5.9	-0.1	6,277	+652
JPR茶屋町ビル	6,290	+210	3.8	-0.1	3.5	-0.1	3.9	-0.1	5,942	+347
合計	423,801	+5,520							387,901	+35,899
東京都心	218,531	+3,850							214,980	+3,550
東京周辺部	134,350	+1,100							108,538	+25,811
地方	70,920	+570							64,382	+6,537
2016年12月取得物件										
GINZA GATES	10,800	-	3.1	0.0	2.8	0.0	3.1	0.0	10,130	+669
FUNDES水道橋	3,380	-	3.9	0.0	3.7	0.0	4.1	0.0	3,262	+117
2016年12月期末保有物件合計	437,981								401,294	+36,686

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。

3. 2016年12月取得物件の前期比は、本物件取得時の鑑定評価額(2016年12月15日時点)に基づく数値との対比を記載していません。なお、2016年12月期に売却したJPR代官山については、前期比の数値の算定に含めていません。

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

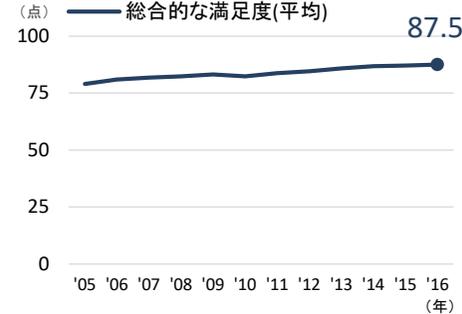
従業員一人一人は個人として尊重され、その尊厳と価値が認められなければならない。

■ 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=458)



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

3年連続で「Green Star」取得



DBJ Green Building

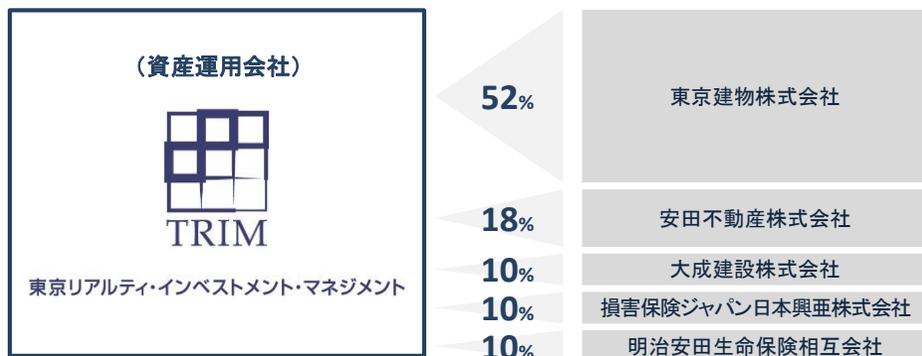
14物件で認証を取得



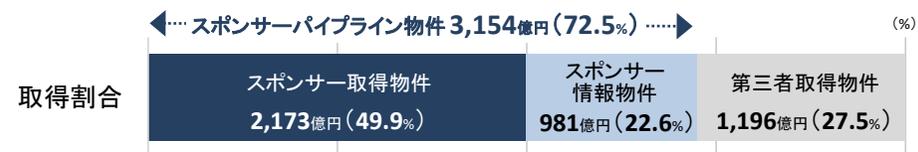
1. 改正省エネ法の目標値 (95.1%) は、5年間毎年対前年比で1%削減した場合の5年後の基準年度に対する削減率であり、5年度間の平均原単位変化率は99.0%となります。
2. テナント満足度調査は、毎年、オフィステナント等を中心に実施しているものであり、ビルと管理の総合的満足度の7分野に関する調査結果です。

■ 資産運用会社及びスポンサー

- 2016年12月22日付で東京建物のTRIM出資比率は40%から52%に上昇
- 東京建物の総合力及び事業ポートフォリオの更なる強化を図る戦略の一環



（パイプライン別取得価格内訳（本資産入替後））



（ポートフォリオ上位5物件（本資産入替後・取得価格ベース））

上位5物件はスポンサーパイプラインもしくはスポンサー開発物件

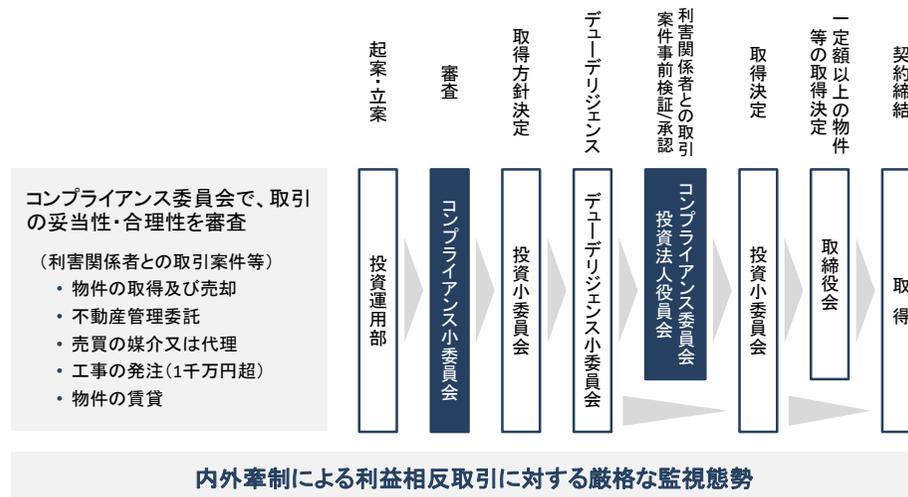


大手町タワー(底地) オリナスタワー 新宿センタービル 東京スクエアガーデン 兼松ビル

- 「パイプライン別取得価格内訳（本資産入替後）」は、本資産入替後の取得価格合計に対する、スポンサー取得物件、スポンサー情報物件及び第三者取得物件の取得価格のそれぞれの比率をいいます。
- 取得パイプラインの区分は以下のとおりです。
 「スポンサー取得物件」：スポンサー等から取得した物件
 「スポンサー情報物件」：スポンサー等から入手した情報に基づき取得した物件
 「第三者取得物件」：スポンサー等以外の第三者から取得した物件
 「スポンサーパイプライン物件」：スポンサー取得物件及びスポンサー情報物件
- 「スポンサー等」とは、スポンサー5社、その関係会社及びスポンサーが出資した特定目的会社（SPC）を意味します。「スポンサー開発物件」とは、スポンサー等が開発を行った物件をいい、必ずしもスポンサーパイプライン物件に該当するわけではありません。

■ 物件取得の意思決定フロー

- 社外弁護士を特別委員として選任し、コンプライアンス委員会で取引の妥当性及び合理性について審査・検証
- 承認された取引の実行に際しては、TRIM株主から独立した役員で構成されるJPR役員会の事前承認が必要



■ 資産運用会社の運用報酬体系

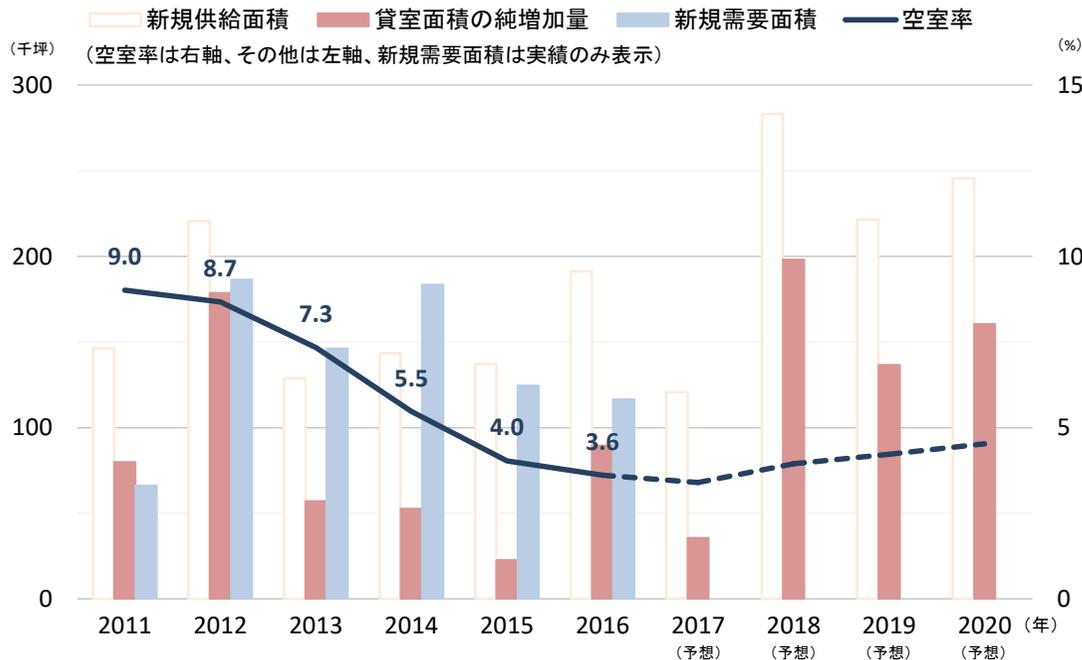
- 投資主利益と運用会社の利益を合致させる運用報酬体系を採用

報酬区分	算定基準	報酬実績（'16.12期）	比率
固定報酬	月額 1,250万円	75百万円	13.3%
インセンティブ報酬1	総収入額 × 2% (80億円を超える部分は1.5%)	266百万円	47.2%
インセンティブ報酬2	税引前当期純利益 × 3% (インセンティブ報酬2控除前の税引前当期純利益)	190百万円	33.7%
インセンティブ報酬3	新規物件取得価格 × 0.25%	33百万円	5.9%

貸室面積の純増加量、堅調な需要及び空室率への影響

■ 新規供給面積、貸室面積及び空室率の推移(東京ビジネス地区)

- 新規供給面積に対する貸室面積(ストック)の純増加量は少ない
- 新規需要は底堅く推移しており、貸室面積の増加量を上回る
- 就業者数は増加傾向にあり、新規需要を牽引
女性や高齢者を中心とする労働参加率の上昇は、政策的に押し進められているものであり、中期的に継続する可能性が高い



- 2016年までの空室率、貸室面積、稼働面積の実績は、三鬼商事株式会社公表の「オフィスレポート(東京ビジネス地区)」に基づき記載しています。新規供給面積、新規需要面積、2017年以降の貸室面積及び空室率は、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。2017年以降の新規需要面積は、過去平均実績に一定の乗率を掛けた保守的な見込値、滅失面積は過去平均実績と想定しています。
- 就業者数は、総務省「労働力調査」に基づきTRIMが作成しています。労働力人口とは、労働の意思と能力をもつ者の人口。
就業者数=労働力人口×(1-完全失業率)。

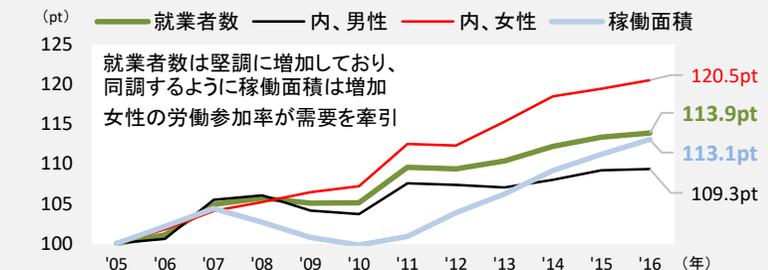
新規供給面積と貸室面積の増加量比較



貸室面積と稼働面積の増加量比較



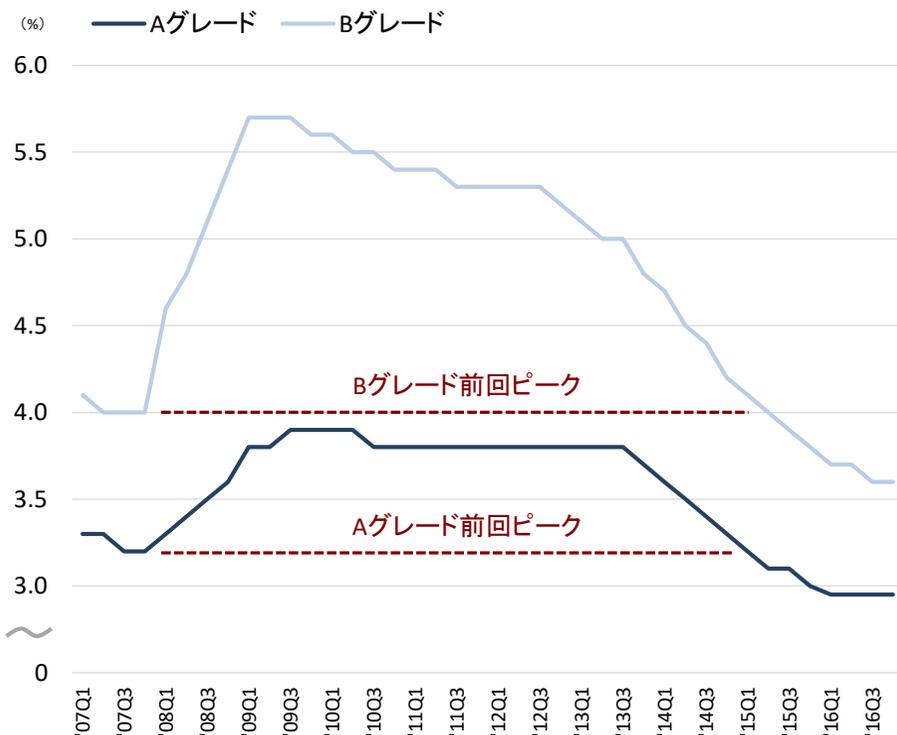
就業者数と稼働面積の比較 (2005年=100pt)



東京オフィス・Aグレードのキャップレートはほぼ横ばいで推移するも、Bグレードは更に低下

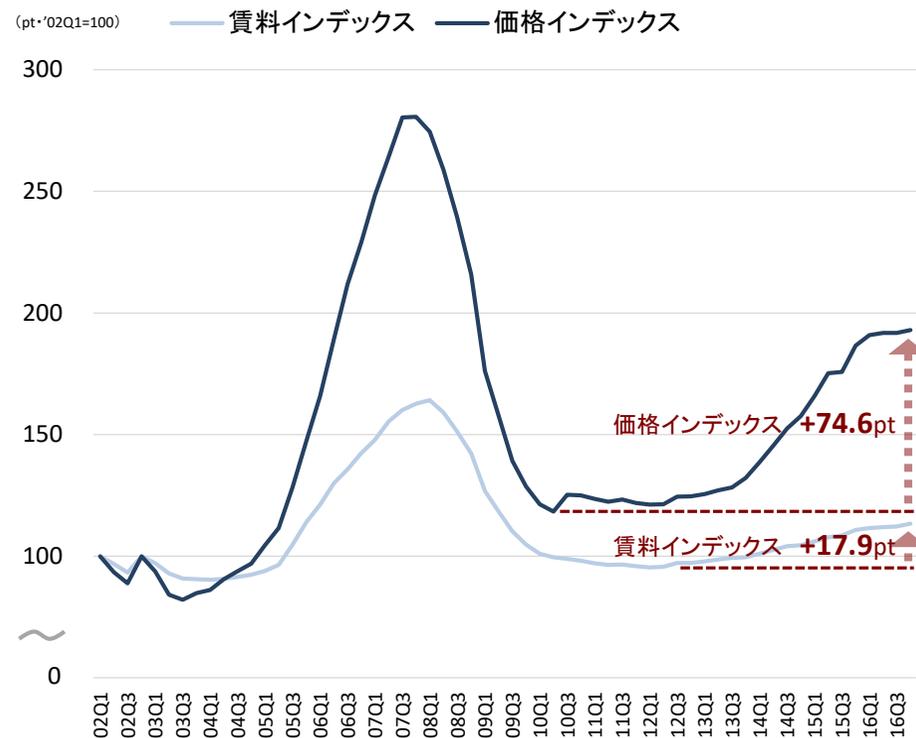
■ 東京オフィス・キャップレート

- 2016年年間を通してキャップレートは低下するも、Aグレードはほぼ横ばい
Aグレード: 2.95% (前年比-0.05%pt)、Bグレード: 3.60% (前年比-0.20%pt)
- 2007年時点のピークを下回り、更に低下が続いている

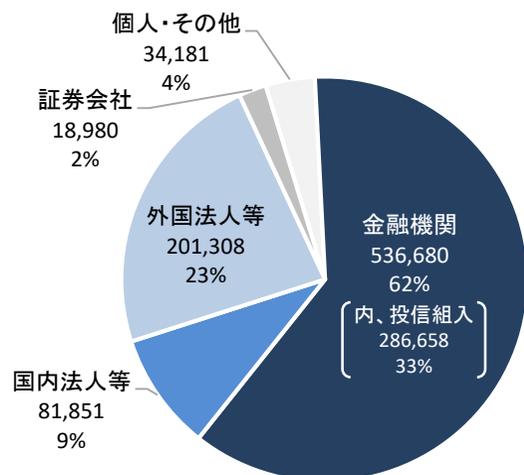


■ 東京Aグレードオフィスの価格と賃料の相関

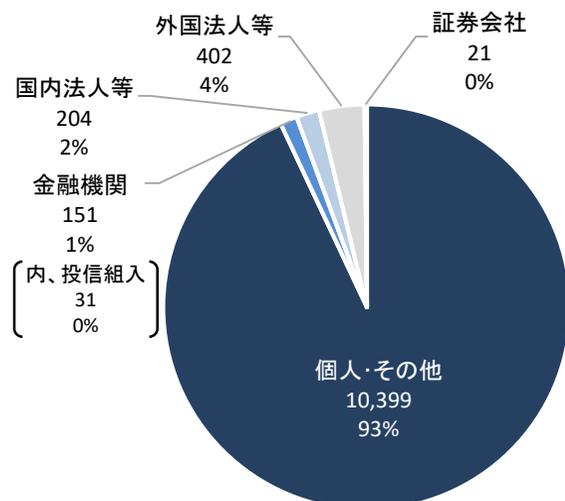
- 賃料は2012年ボトムから+17.9pt、価格は2010年ボトムから+74.6ptの上昇



■ 所有者別投資口数 (総数873,000口)



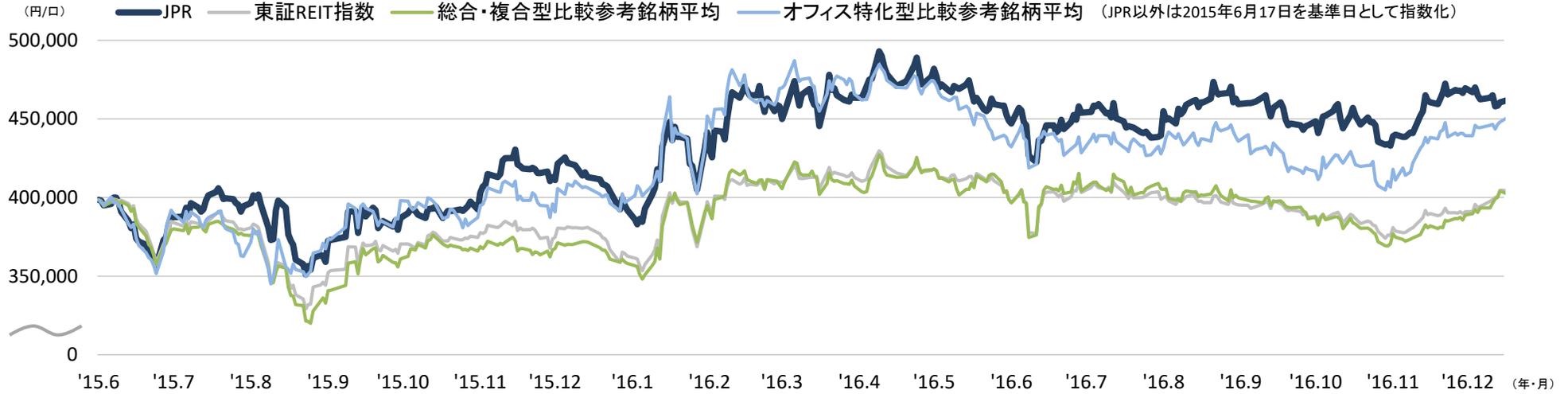
■ 所有者別投資主数 (総数11,177人)



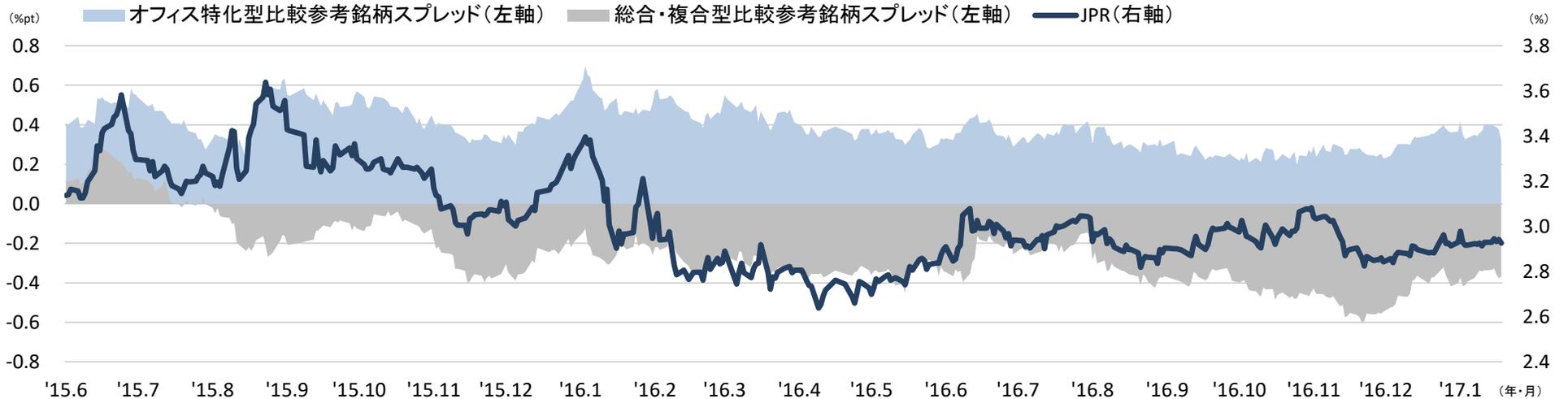
■ 上位投資主

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)	202,295	23.2
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	81,789	9.4
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	64,329	7.4
野村信託銀行株式会社(投信口)	32,259	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	20,770	2.4
ステートストリートバンク ウェスト ペンション ファンド クライアンツ エグゼンプト 505233	15,491	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 505012	10,365	1.2
合計	505,598	57.9

■ JPR投資口価格の推移



■ JPR分配金利回りとスプレッドの推移



1. Bloombergに基づきTRIMが作成しています。
 2. 「オフィス特化型比較参考銘柄」とは、投資口価格及び利回りスプレッドの比較参考対象としてTRIMが参考銘柄とする2社の平均値を表わしています。同様に「総合・複合型比較参考銘柄」とは、TRIMが参考銘柄とする4社の平均値を表わしています。

A 東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



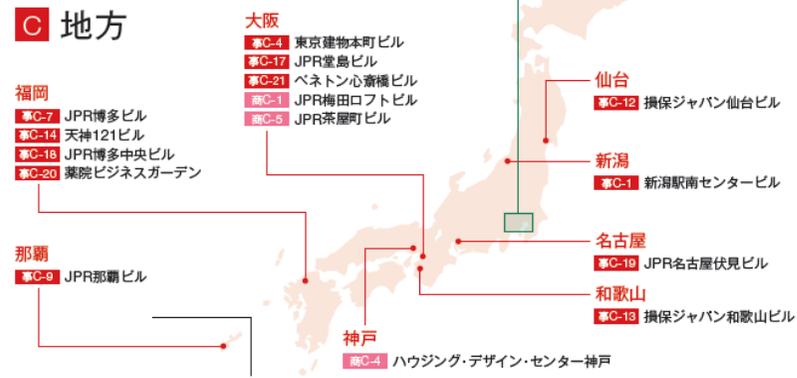
- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 都A-1 兼松ビル 都A-2 兼松ビル別館 都A-3 JPR人形町ビル 都A-4 新麹町ビル 都A-5 JPRクレスト竹橋ビル 都A-6 MS芝浦ビル 都A-7 五反田ファーストビル 都A-8 福岡ビル 都A-9 JPR市ヶ谷ビル 都A-10 オーバルコート大崎マークウエスト 都A-11 新宿スクエアタワー 都A-12 ビッグス新宿ビル | <ul style="list-style-type: none"> 都A-13 アクロス新川ビル・アクセス 都A-14 新宿センタービル 都A-15 南麻布ビル 都A-16 品川キャナルビル 都A-17 六番町ビル 都A-18 JPR原宿ビル 都A-19 東京建物京橋ビル 都A-20 JPR日本橋堀留ビル 都A-21 JPR千駄ヶ谷ビル 都A-22 銀座三和ビル 都A-23 大手町タワー(配地) 都A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ | <ul style="list-style-type: none"> 都A-25 芝大門センタービル 都A-1 JPR渋谷タワーレコードビル 都A-3 JPR神宮前432 都A-4 新宿三丁目イーストビル 都A-5 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア) <p>第30期取得物件</p> <ul style="list-style-type: none"> 都A-8 GINZA GATES 都A-7 FUNDES水道橋 <p>第31期取得物件</p> <ul style="list-style-type: none"> 都A-26 東京スクエアガーデン |
|--|--|---|

B 東京周辺部 東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県



- | | | |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 都B-1 アルカイスト 都B-2 JPR千葉ビル 都B-3 JPR横浜日本大通ビル 都B-5 新横浜第二センタービル 都B-6 川口センタービル 都B-7 JPR上野イーストビル | <ul style="list-style-type: none"> 都B-8 立川ビジネスセンタービル 都B-9 ライズアリーナビル 都B-10 ゆめおおおかオフィスタワー 都B-11 オリナスタワー 都B-12 東京建物横浜ビル 都B-13 大宮プライムイースト | <ul style="list-style-type: none"> 都B-1 田無アスタ 都B-3 キュボ・ラボ館棟 都B-4 JPR武蔵小杉ビル 都B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア 都B-6 川崎ダイスビル |
|--|---|--|

C 地方



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 ー
- 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 5,888㎡
- ⑤ 5,888㎡
- 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 28,575㎡
- ⑤ 4,024㎡
- ⑥ 23.9%
- ⑦ 2004年6月
- ⑧ 3,500百万円

事A-11 新宿スクエアタワー



- ① 新宿区西新宿
- ② S・RC・SRC B4/30F
- ③ 1994年10月
- ④ 78,796㎡(再開発全体)
- 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

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 4,466㎡
- 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 4,419㎡
- ⑤ 4,419㎡
- 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 7,190㎡
- ⑤ 7,190㎡
- 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 2,042㎡
- 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

事A-26 東京スクエアガーデン



- ① 中央区京橋
 - ② SRC B4/24F
 - ③ 2013年2月
 - ④ 112,645㎡
 - ⑤ 9,259㎡
 - ⑥ 8.22%
 - ⑦ 2017年2月他
 - ⑧ 18,400百万円
- (2017年2月1日50%取得、2017年4月4日50%取得予定)

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-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-6 GINZA GATES



- ① 中央区銀座
- ② S 11F
- ③ 2008年6月
- ④ 1,821㎡
- ⑤ 1,821㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2016年12月
- ⑧ 10,100百万円

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

商A-5 有楽町駅前ビルディング(有楽町イシア)



- 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-7 FUNDES水道橋



- ① 千代田区三崎町
- ② S 9F
- ③ 2015年7月
- ④ 1,477㎡
- ⑤ 1,477㎡
- ⑥ 100%
- ⑦ 2016年12月
- ⑧ 3,250百万円

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 神奈川県横浜市中央区日本大通
- 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 1/12F, 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 愛知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

事C-21 ベネトン心齋橋ビル



- 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-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-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。

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

物件名	所在地	取得年月	投資比率 (%)	鑑定評価額 (億円)	取得年数 (年)	稼働率 (%)	NOI利益率 (%)
A-1 東武ビル	東京都中央区	16.276	4.0	12,100	22	80.17%	2.6

年度	用途	物件名	稼働率 (%)				
			2015年12月	2016年3月	2016年6月	2016年9月	2016年12月
東武ビル	ビル	東武ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		JPR東武ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
東武ビル	ビル	東武ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		JPR東武ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

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

再開発新しい京橋エリアのハイグレードビル

京橋エリアにある新築・設備共にハイグレードなビルです。従来エリアの巨大なビルによって、正真正正な高層ビルと対峙するビルです。高い建物と併存を許しています。フロア300坪を超える広さがあり、幅広いテナントニーズに対応できます。また、1階エントランスは出社者の気持よく迎える空間が実現しています。

地下鉄「新」駅が目の前であり、地下鉄「有明」駅から徒歩3分と利便性も確保します。従来エリアの「東京」駅八重洲口から徒歩10分以内は、近所、大規模なビルが立ち並ぶエリアです。

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)

※ 詳細なルート検索機能はモバイル版でご覧いただけます。

- ※ 最寄り駅: 東京 有明駅
- ※ 最寄り駅: 東京 有明駅
- ※ 最寄り駅: 東京 有明駅

ファンド情報

分配金 (1口当たり)

予想分配金 (2016年12月期) **7,020円**

予想分配金 (2017年6月期) **7,140円**

予想分配金 (2017年12月期) **7,200円**

ポートフォリオ

2017年2月1日現在

保有物件数 **64**物件

資産規模 **4,306.9** 億円

2016年12月31日現在

稼働率 **98.6%**

格付情報

R&I **AA-**

S&P 長期: **A**
短期: **A-1**

お知らせ

2017年2月1日 **IR更新**
ニュースリリースを掲載しました。

2017年2月1日 **物件**
新規物件を取得しました。(東京スクエアガーデン)

2017年1月27日 **IR更新**
ポートフォリオ (稼働率) を一部修正しました。

2017年1月24日 **IR更新**
有利子負債一覧を更新しました。

2017年1月24日 **その他**
投資口一覧を更新しました。

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

個人投資家の皆様へ

3分でわかる! 決算ダイジェスト動画

株価情報: 証券コード 8955

IRメール配信

東京リアルティ・インベストメント・マネジメント (有価証券会社)

注意喚起情報

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

IRメール配信

こんにちは、私たちはJPRです。

日本プライムリアルティ投資法人(JPR)をよんでご覧いただくために、これまでの取り組みや特徴、戦略など、8つのコンテンツをご案内させていただきます。

※ 案内の8つの特徴と情報ははこちら

1 会社概要
2 投資口情報
3 運用状況
4 外部関係機関
5 内部関係機関

投資家の皆様へ

2016年8月18日

決算ダイジェスト動画をご覧ください

詳しくはこちら