



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

2013年6月期(第23期) 決算説明会資料  
2013年8月19日

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



(資産運用会社)

東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

Tokyo Realty Investment Management, Inc.

# 目次

## I. 2013年6月期(第23期)決算の概要

3. 決算ハイライト
4. 損益計算書
5. 貸借対照表

## II. 2013年6月期(第23期)の運用状況

6. 東京圏の優良オフィスを取得「大宮プライムイースト」
7. 優先交渉権による追加取得「新横浜第二センタービル」
8. 期初想定を上回り、稼働率が大幅上昇
9. 減額改定による影響は減少傾向
10. 保守的な財務運営を継続
11. 有利子負債コストの圧縮と長期固定化
12. 借入先の分散化と投資法人債の活用
13. 2013年6月期の鑑定評価の動向

## III. 不動産市場の動向

14. 売買マーケットにおける優良物件情報は増加傾向
15. 新規供給の減少に対し、新規需要は堅調に増加する見通し
16. 2013年に平均成約賃料は底打ちの見通し

## IV. 今後の成長戦略

17. 成長プロセスへの転換を図るべく、優良物件取得の好機を捉え、賃料水準重視のリーシングを強化
18. スポンサーサポートを中心にマルチソースを活用し、成長性を高める優良オフィスを着実に取得
19. 稼働率の更なる上昇によるアップサイドの実現
20. 賃料水準を重視したリーシング戦略を強化

## V. 2013年12月期(第24期)業績予想の概要

21. 2013年12月期は、1口当たり分配金6,000円台を目標に新規物件取得と賃料稼働率の向上に取り組む

## VI. (参考)2014年6月期(第25期)の賃貸事業収支の見通し

22. 2014年6月期は、賃料等収入のトップラインの引上げにより成長基盤の強化を目指す

## Appendix

## VII. JPRの成長戦略

24. 成長戦略としての取組み
25. 成長力と安定性を高めるポートフォリオの構築
26. 上場以来のコンスタントな外部成長
27. 安定したトラックレコード
28. スポンサーサポート
29. 資産価値の向上を目指すJPRブランド戦略
30. 環境配慮への積極的な取組み
31. 独立性を重視したガバナンス体制

## VIII. ポートフォリオ関連データ

32. ファンドサマリー
33. 2013年6月期の物件別テナント入退去の状況
34. 2013年6月期の物件別NOI利回り
35. テナント分散
36. 2013年6月期の物件別鑑定評価
37. 投資主の状況
38. ポートフォリオマップ
39. ポートフォリオ一覧(東京都心)
40. ポートフォリオ一覧(東京周辺部及び地方)

## IX. 本資料の記載事項に関する注意事項

## 決算ハイライト

- 2013年6月期(第23期)の1口当たり分配金は、期初公表の5,800円を上回る6,031円
- 当期から大手町の固定資産税等(817百万円)が費用計上されるも、新規物件取得、稼働率向上及び借入コスト削減等により損益を改善
- 新規取得物件の「大宮プライムイースト」「新横浜第二センタービル(追加取得)」が収益の底上げに寄与

	前期 (2012年12月期：第22期)	当期予想 (2013年6月期：第23期)	当期実績 (2013年6月期：第23期)	前期比		予想比	
営業収益	12,963百万円	13,017百万円	13,278百万円	315百万円	2.4%	261百万円	2.0%
営業利益	6,765百万円	6,193百万円	6,385百万円	-380百万円	-5.6%	191百万円	3.1%
経常利益	5,026百万円	4,786百万円	4,975百万円	-50百万円	-1.0%	189百万円	4.0%
当期純利益	5,025百万円	4,785百万円	4,974百万円	-50百万円	-1.0%	189百万円	4.0%
1口当たり分配金	6,093円	5,800円	6,031円	-62円	-1.0%	231円	4.0%
発行済投資口総数	825,000口	825,000口	825,000口	- 口	- %	- 口	- %
保有物件数	59物件	59物件	60物件	1物件	1.7%	1物件	1.7%
取得価格合計	391,980百万円	391,980百万円	398,640百万円	6,660百万円	1.7%	6,660百万円	1.7%
期末稼働率	94.9%	94.8%	96.9%	2.0%p	-	2.1%p	-
月末稼働率期中平均	94.4%	94.9%	95.6%	1.2%p	-	0.7%p	-
NOI利回り	4.7%	4.5%	4.6%	-0.1%p	-	0.1%p	-
LTV(出資総額ベース)	48.5%	48.4%	49.4%	0.9%p	-	1.0%p	-
LTV(評価損益ベース)	47.5%	-	48.1%	0.6%p	-	-	-

(注1) 当期(2013年6月期:第23期)予想は、前期決算発表時の予想を記載しています。

(注2) 「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(評価損益ベース) = 有利子負債額 ÷ (期末総資産額 + 不動産評価損益)

(注3) 金額は単位未満を切り捨て、稼働率・NOI利回り・LTV及び前期比等は小数第2位を四捨五入して記載しています。

# 損益計算書

(単位:百万円)

科目	前期(第22期) (2012年7月1日～12月31日)		当期(第23期) (2013年1月1日～6月30日)		前期比	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
賃料等収入	12,160	93.8%	12,509	94.2%	349	2.9%
その他賃貸事業収入	803	6.2%	768	5.8%	-34	-4.3%
賃貸事業収入(a)	12,963	100.0%	13,278	100.0%	315	2.4%
営業収益	12,963	100.0%	13,278	100.0%	315	2.4%
公租公課	1,025	7.9%	1,884	14.2%	859	83.8%
諸経費	2,663	20.5%	2,440	18.4%	-222	-8.4%
外注委託費	510	3.9%	505	3.8%	-5	-1.1%
水道光熱費	833	6.4%	768	5.8%	-65	-7.9%
保険料	28	0.2%	26	0.2%	-1	-4.9%
修繕工事費	378	2.9%	244	1.8%	-134	-35.6%
管理委託料	208	1.6%	213	1.6%	5	2.4%
管理組合費	563	4.3%	563	4.2%	0	0.0%
その他賃貸事業費用	139	1.1%	119	0.9%	-20	-14.7%
減価償却費	1,831	14.1%	1,883	14.2%	52	2.8%
賃貸事業費用(b)	5,519	42.6%	6,208	46.8%	688	12.5%
資産運用報酬	465	3.6%	468	3.5%	3	0.8%
一般事務・資産保管委託報酬	77	0.6%	78	0.6%	1	1.7%
役員報酬	6	0.1%	6	0.0%	-	-
信託報酬	40	0.3%	36	0.3%	-3	-8.6%
その他営業費用	89	0.7%	94	0.7%	5	5.9%
営業費用	6,198	47.8%	6,893	51.9%	695	11.2%
営業利益	6,765	52.2%	6,385	48.1%	-380	-5.6%
賃貸事業損益(a-b)	7,443	57.4%	7,070	53.2%	-373	-5.0%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	9,275	71.5%	8,953	67.4%	-321	-3.5%
営業外収益	10	0.1%	60	0.5%	49	481.6%
支払利息(投資法人債利息含む)	1,368	10.6%	1,304	9.8%	-63	-4.6%
融資手数料	260	2.0%	138	1.0%	-122	-47.0%
投資法人債発行費償却	20	0.2%	23	0.2%	3	16.4%
投資口交付費	98	0.8%	-	-	-98	-
その他営業外費用	2	0.0%	3	0.0%	1	66.8%
営業外費用	1,749	13.5%	1,469	11.1%	-279	-16.0%
経常利益	5,026	38.8%	4,975	37.5%	-50	-1.0%
税引前当期純利益	5,026	38.8%	4,975	37.5%	-50	-1.0%
当期純利益	5,025	38.8%	4,974	37.5%	-50	-1.0%
当期末処分利益	5,050	39.0%	4,998	37.6%	-51	-1.0%
1口当たり分配金	6,093円		6,031円		-62円	
期末発行済投資口総数	825,000口		825,000口		-口	

## ■ 賃料等収入

・第21期末保有物件	+108百万円
・新規入居等による増加分	+247百万円
・解約による減少分	-196百万円
・改定による増減分	+58百万円
・第22期取得物件	+79百万円
・第23期取得物件	+162百万円

## ■ その他賃貸事業収入

・第22期末保有物件	-41百万円
・附加使用料	-85百万円
・第23期取得物件	+7百万円

## ■ 賃貸事業費用

・第22期末保有物件	+666百万円
・固定資産税等	+853百万円
・(うち(仮称)大手町1-6計画(底地))	+817百万円)
・水道光熱費	-74百万円
・修繕工事費	-134百万円
・第23期取得物件	+22百万円

## ■ 営業外収益

・管理組合精算金	+42百万円
----------	--------

## ■ 支払利息

・借入金利息	-75百万円
・投資法人債利息	+11百万円

## ■ 融資手数料

・期限前弁済手数料	-104百万円
-----------	---------

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

(注2) 金額は単位未満を切り捨て、百分比と増減率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

# 貸借対照表

(単位:百万円)

科目	前期 (第22期) (2012年12月31日現在)		当期 (第23期) (2013年6月30日現在)		前期比	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
<b>流動資産</b>	20,696	5.1%	22,895	5.6%	2,199	10.6%
現金及び預金	8,402	2.1%	10,852	2.6%	2,449	29.1%
信託現金及び信託預金	11,596	2.9%	11,568	2.8%	-27	-0.2%
その他の流動資産	697	0.2%	474	0.1%	-222	-31.9%
<b>固定資産</b>	381,111	94.8%	386,614	94.4%	5,502	1.4%
有形固定資産	375,722	93.5%	381,290	93.1%	5,568	1.5%
不動産	161,564	40.2%	160,138	39.1%	-1,426	-0.9%
建物等	49,594	12.3%	48,499	11.8%	-1,094	-2.2%
土地	111,970	27.9%	111,638	27.2%	-331	-0.3%
信託不動産	214,157	53.3%	221,152	54.0%	6,994	3.3%
建物等	55,278	13.8%	58,535	14.3%	3,257	5.9%
土地	158,879	39.5%	162,616	39.7%	3,737	2.4%
無形固定資産	4,799	1.2%	4,798	1.2%	-0	-0.0%
借地権	4,794	1.2%	4,794	1.2%	-	-
その他の無形固定資産	5	0.0%	4	0.0%	-0	-11.1%
投資その他の資産	589	0.1%	524	0.1%	-64	-11.0%
差入敷金保証金	49	0.0%	49	0.0%	-	-
その他	539	0.1%	475	0.1%	-64	-12.0%
繰延資産	176	0.0%	205	0.1%	29	16.6%
投資法人債発行費	176	0.0%	205	0.1%	29	16.6%
<b>資産の部合計</b>	401,984	100.0%	409,715	100.0%	7,731	1.9%
<b>流動負債</b>	35,659	8.9%	40,902	10.0%	5,243	14.7%
未払金等	2,580	0.6%	2,919	0.7%	339	13.2%
前受金	2,461	0.6%	2,515	0.6%	54	2.2%
短期借入金	-	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	30,618	7.6%	30,468	7.4%	-150	-0.5%
1年内償還予定の投資法人債	-	-	5,000	1.2%	5,000	-
<b>固定負債</b>	169,156	42.1%	171,696	41.9%	2,539	1.5%
預り敷金及び保証金	19,217	4.8%	20,006	4.9%	788	4.1%
長期借入金	100,439	25.0%	100,190	24.5%	-249	-0.2%
投資法人債	49,500	12.3%	51,500	12.6%	2,000	4.0%
<b>負債の部合計</b>	204,815	51.0%	212,599	51.9%	7,783	3.8%
<b>出資総額</b>	192,044	47.8%	192,044	46.9%	-	-
剰余金	5,124	1.3%	5,072	1.2%	-51	-1.0%
<b>純資産の部合計</b>	197,168	49.0%	197,116	48.1%	-51	-0.0%
<b>負債・純資産の部合計</b>	401,984	100.0%	409,715	100.0%	7,731	1.9%

## ■ 現預金の状況

(単位:百万円)

	第22期	第23期	前期比
現金及び預金(信託含む)	19,998	22,420	+2,421
うち預り敷金及び保証金(注)	9,717	10,506	+788

(注)リリースしている敷金相当額(第22期末:9,500百万円、第23期末:9,500百万円)を除く。

## ■ 固定資産

(単位:百万円)

物件取得	+6,660
資本的支出	+594
減価償却費	-1,883
その他	+131
<b>固定資産計</b>	<b>+5,502</b>

## ■ 有利子負債の状況

(単位:百万円)

	新規調達	返済・償還	前期比
短期借入金	7,000	7,000	-
長期借入金	11,820	12,219	-399
投資法人債	7,000	-	+7,000
<b>有利子負債計</b>	<b>25,820</b>	<b>19,219</b>	<b>+6,601</b>

(注)金額は単位未満を切り捨て、構成比と増減率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

# 東京圏の優良オフィスを取得「大宮プライムイースト」

- 2013年3月に相対取引によって、NOI利回り7.0%(2013年6月期実績ベース)、築年数の浅い優良オフィスを取得
- 近年、大宮エリアは、関東以北の広範なエリアをカバーする拠点オフィスの堅調な需要が高まっており、平均空室率5.0%(注)と安定したオフィス賃貸マーケットを形成
- 本物件が位置する大宮駅東口エリアでは、トップクラスのグレード(築浅、基準階面積約240坪、天井高2.8m等)を有しており、本物件の高い競合優位性を評価
- 一部テナントとの長期契約を締結し、収益の安定性を向上

(注) CBRE公表の「Japan Office Market View(Q2 2013)」の大宮東口ゾーンに基づき記載しています。

位置図



JR京浜東北線・高崎線・宇都宮線、東北・上越新幹線ほか「大宮駅」徒歩6分

外観



## 1. 物件概要

所在地	さいたま市大宮区下町二丁目1番1ほか
竣工	2009年2月
延床面積	9,203.98㎡
所有形態	所有権

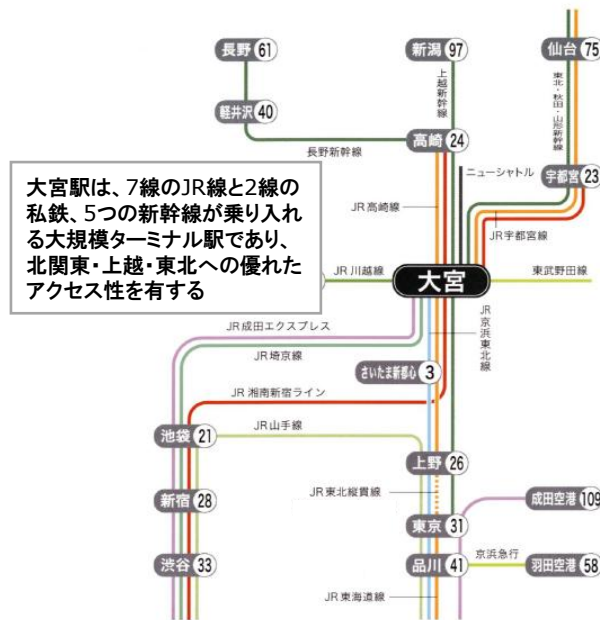
## 2. 取引概要

取得先	国内の事業会社
資産の種類	信託受益権
取得価格	6,090百万円
鑑定評価額	6,270百万円 (2013年3月1日時点)
取得日	2013年3月22日

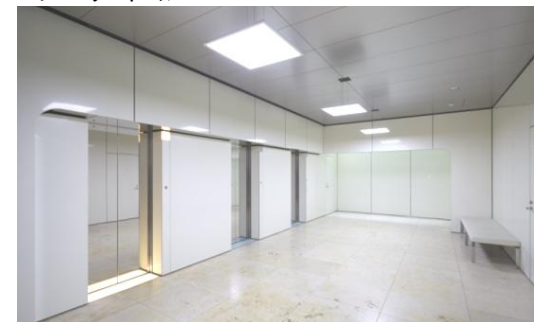
## 3. 利回り(現行ベース)

NOI利回り	[取得時想定ベース]	6.1%
	[当期実績ベース]	7.0%
(参考)2013年6月期ポートフォリオ平均:4.6%		

(注)「NOI利回りの取得時想定ベース」は、取得年度の特異要因を排除した年間の想定収支に基づくNOIを取得価格で除して算出しています。「当期実績ベース」は、当期(2013年6月期)のNOI実績を年換算した値から取得時に取得価額に算入される固定資産税等相当額を控除した実質NOIを取得価格で除して算出しています。各々の数値は、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。



エレベーターホール



# 優先交渉権による追加取得「新横浜第二センタービル」

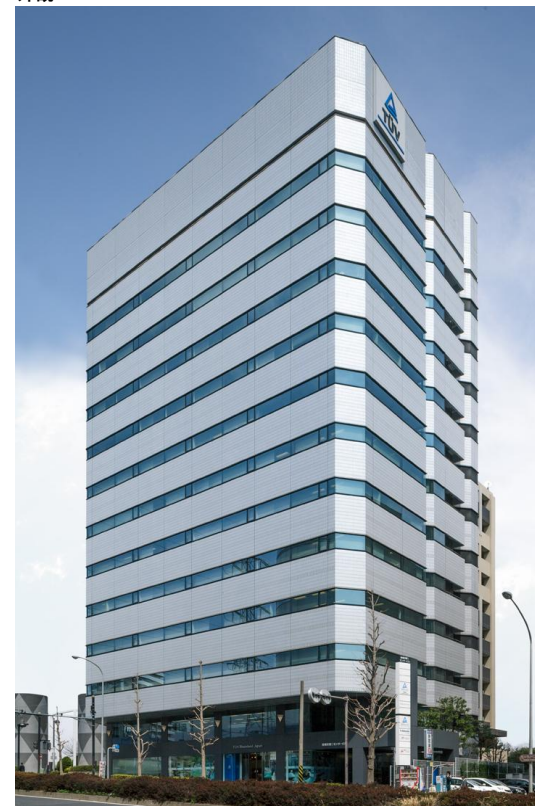
- 本投資法人は、既に本物件の共有持分50%を保有しており、2013年3月に優先交渉権の活用により追加取得し、完全所有化を実現
- NOI利回り9.0% (2013年6月期実績ベース)で取得したことにより、不動産評価益に転換
- 「新横浜」は、IT企業を中心とした成長力ある企業が集積し、本物件は、駅前の大通りに面する、顕示性に優れた外観を有する

位置図

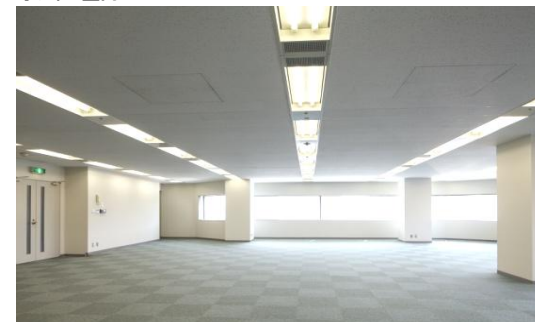


JR横浜線、東海道新幹線「新横浜駅」徒歩5分  
横浜市営地下鉄線「新横浜駅」徒歩3分

外観



オフィス室内



## 1. 物件概要

所在地	横浜市港北区新横浜三丁目19番5ほか
竣工	1991年8月
延床面積	7,781.93㎡(一棟全体)
所有形態	所有権

## 2. 取引概要

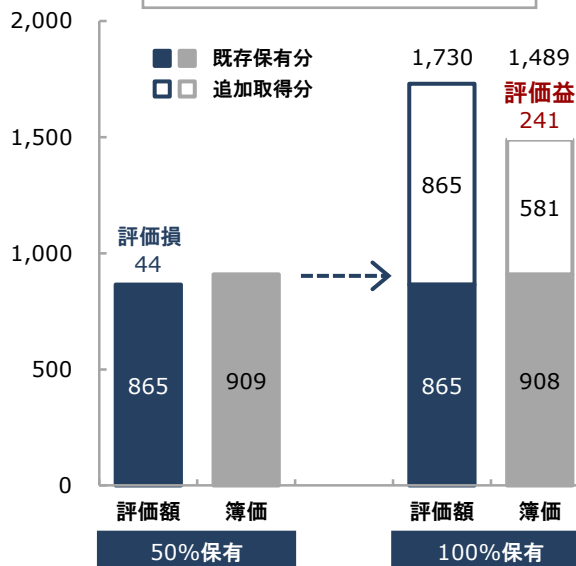
取得先	国内の特定目的会社
資産の種類	信託受益権
取得価格	570百万円
鑑定評価額	870百万円 (2013年2月1日時点)
取得日	2013年3月28日

## 3. 利回り(現行ベース)

NOI利回り	[取得時想定ベース]	7.9%
	[当期実績ベース]	9.0%
(参考)2013年6月期ポートフォリオ平均:4.6%		

(注) NOI利回りの「取得時想定ベース」は、取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支に基づくNOIを取得価格で除して算出しています。「当期実績ベース」は、当期(2013年6月期)のNOI実績を年換算した値から取得時に取得価額に算入される固定資産税等相当額を控除した実質NOIを取得価格で除して算出しています。各々の数値は、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

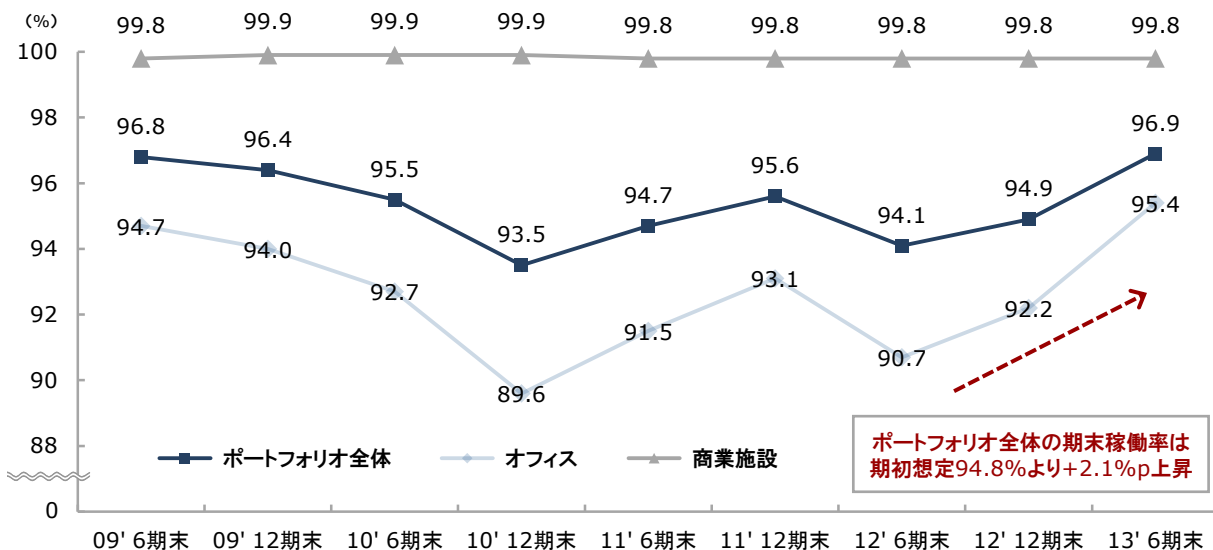
(百万円)



## 期初想定を上回り、稼働率が大幅上昇

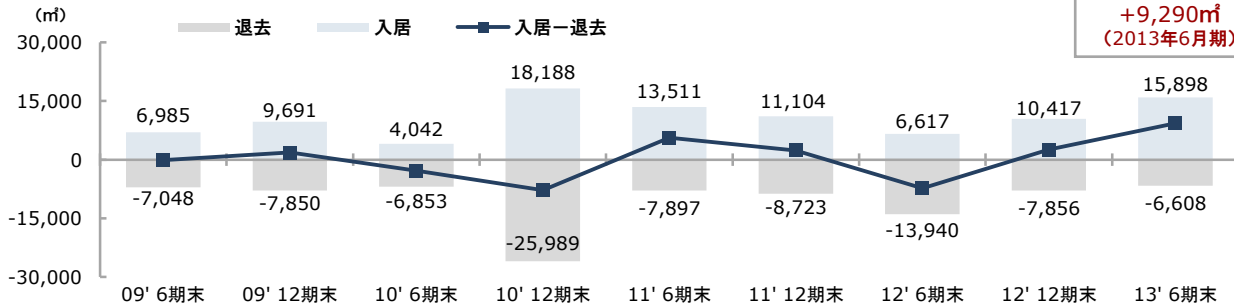
- 2013年6月期末の稼働率は、期初想定94.8%を2.1%ポイント上回る96.9%に上昇
- 東京周辺部の大型物件において、リーシングが順調に進捗したことが主因

### 期末稼働率の推移



(注1) それぞれの時点における総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しています。  
 (注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

### 入居・退去面積の推移



入居超過  
+9,290㎡  
(2013年6月期)

### 物件別期末稼働率の推移

物件名	2012年12月期末 (%)	2013年6月期末 (%)	前期比
<b>【上昇物件】</b>			
東京建物本町ビル*	77.6	94.9	+17.3p
アルカイスト	77.5	93.1	+15.6p
川口センタービル*	77.8	92.9	+15.1p
損保ジャパン和歌山ビル*	84.9	98.3	+13.4p
JPRクレスト竹橋ビル	58.5	70.6	+12.1p
オリナスタワー*	92.7	99.1	+6.4p
ゆめおおおかタワー*	86.9	91.3	+4.4p
<b>【低下物件】</b>			
JPR堂島ビル	100.0	83.6	-16.4p
品川キャナルビル	100.0	89.9	-10.1p
損保ジャパン仙台ビル	98.4	95.3	-3.1p

- 上記\*印は、期初想定より稼働率が上昇した物件(想定対比)  
 オリナス:+6.4%p、川口:+15.5%p、ゆめおおおか:+11.2%p  
 本町:+15.2%p、和歌山:+13.4%p
- これまで稼働を上げ難かった物件での大口成約の増加  
 オリナス:3,633㎡、川口:2,718㎡、本町:1,240㎡等
- 拡張移転、館内増床、拠点新設等の増加
- コールセンター、金融機関、住宅関連等の業種からの需要が増加
- 順調に進捗した新規入居に対し、解約は期初想定内にて推移

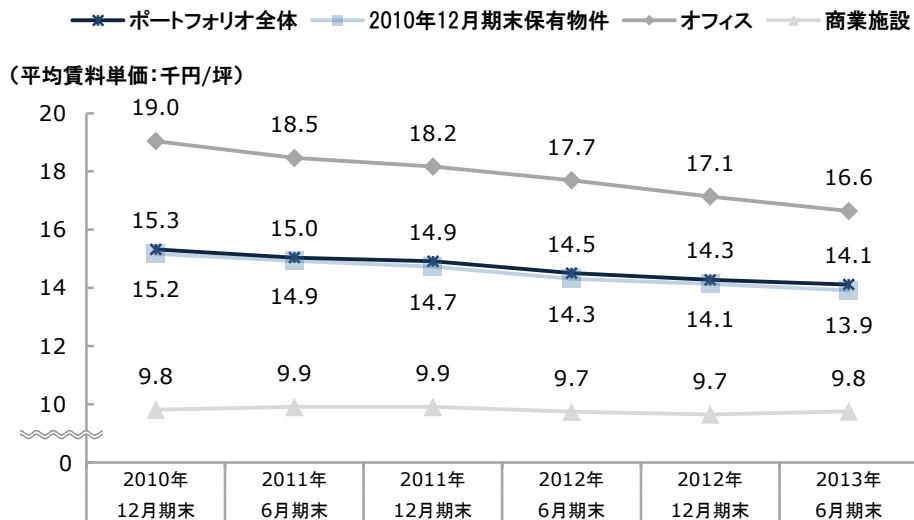
(注) 賃貸可能面積に占める賃貸面積の合計の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。



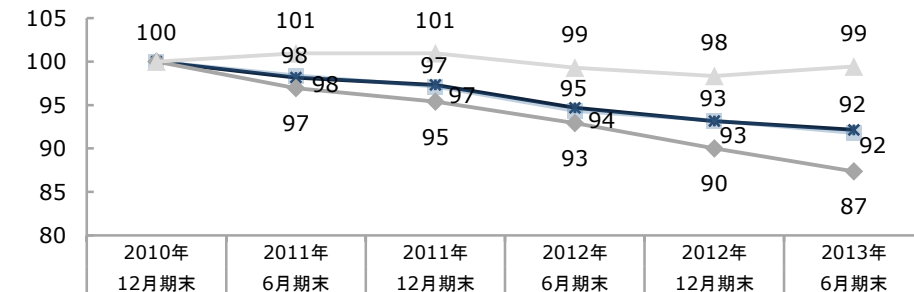
## 減額改定による影響は減少傾向

- オフィスの平均賃料単価は緩やかに低下するも、商業施設の賃料が安定的に推移し、ポートフォリオ賃料を底支え
- 平均賃料単価の低下は、テナント入替によるレントギャップの縮小や当期において賃料単価の比較的低い物件での成約が増加したことが主因であり、減額改定による影響は減少傾向

### 平均賃料単価の推移

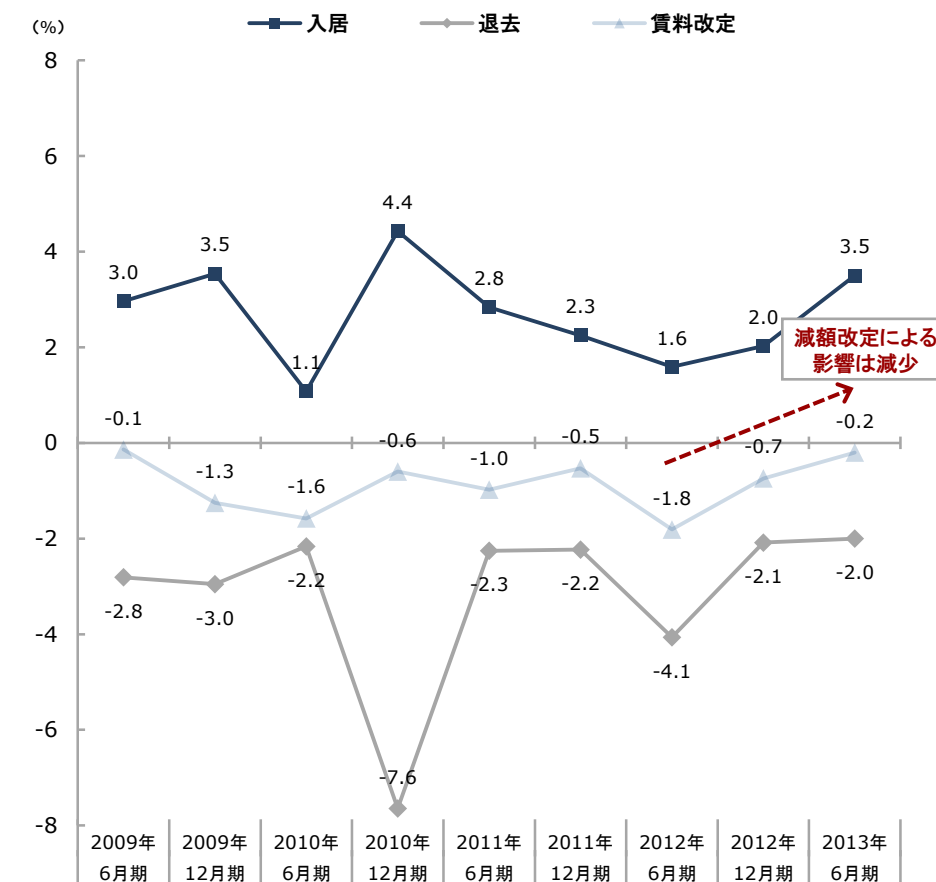


### (2010年12月期を100として指数化)



(注) それぞれの時点における共益費を含む月額賃料の稼働面積坪当単価を記載しています。2010年12月期末保有物件は、2010年12月期末より2013年6月期末まで継続して保有している物件の平均賃料単価を記載しています。

### 入居・退去・賃料改定の推移



(注) それぞれの時点における共益費を含む月額賃料に対する入居・退去・賃料改定による月額賃料異動額の比率を表しています。賃料改定異動率には、段階賃料等による増額改定分を含みます。小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 保守的な財務運営を継続

- 有利子負債比率(LTV)は、原則として出資総額ベースで50%を上限の目安として運用
- 有利子負債は長期固定による調達を基本方針とし、長期固定金利比率は高水準を維持

### 財務データ

	2012年 12月期末	2013.8.19 現在	前期比
LTV(出資総額ベース)	48.5%	49.4%	+0.9%p
LTV(期末総資産ベース)	44.9%	45.7%	+0.8%p
LTV(期末評価損益ベース)	47.5%	48.1%	+0.6%p
長期固定金利比率 (※1年内返済含む長期固定金利比率)	81.2% (98.1%)	79.2% (98.2%)	-2.0%p (+0.1%p)
長期有利子負債残存年数	3.89年	4.00年	+0.11年
長期有利子負債平均金利	1.47%	1.27%	-0.20%p

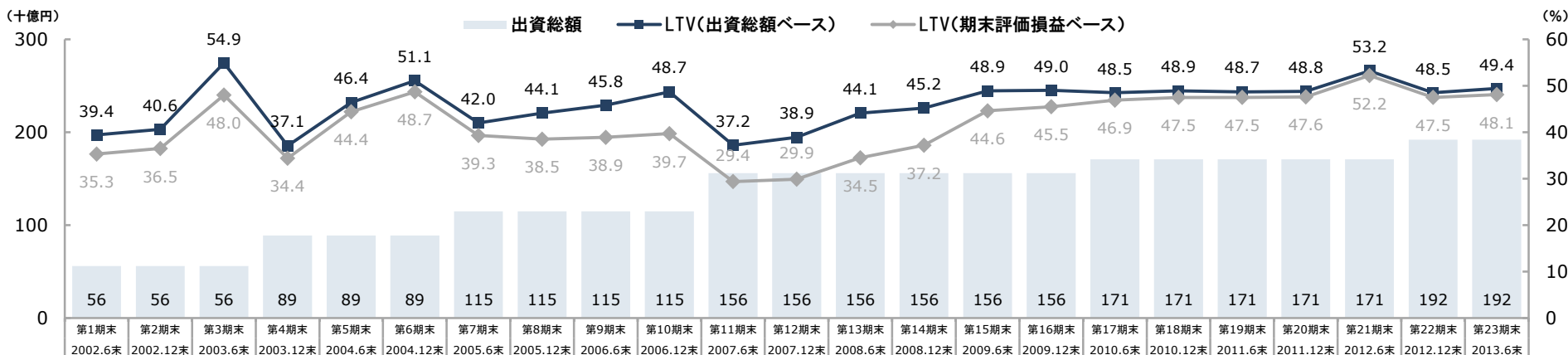
- (注1) 2013.8.19現在のLTVの総資産及び評価損益は、2013年6月末の数値に基づき算出しています。  
(注2) 「長期固定金利比率」: 固定金利の長期有利子負債額(1年内返済を除く)/有利子負債額  
(注3) 「長期有利子負債残存年数」は、各時点で返済までの期間が1年超の長期有利子負債について、各時点から返済期限までの残存期間を、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。「長期有利子負債平均金利」は、各時点で返済までの期間が1年超の長期有利子負債について、各時点の利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。  
(注4) 単位未満を四捨五入して記載しています。

### 発行体格付

(2013年8月19日現在)

信用格付業者	発行体格付(アウトLOOK)
㈱格付投資情報センター (R&I)	AA- (安定的)
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン㈱ (S&P)	長期: A (安定的) 短期: A-1
ムーディーズ・ジャパン㈱ (Moody's)	A3 (安定的)

### 出資総額とLTVの推移



(注) 出資総額は十億円未満を切り捨て、LTVは小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 有利子負債コストの圧縮と長期固定化

- 2013年6月期に返済期を迎えた長期借入金のリファイナンスは、支払金利の圧縮と長期固定化を実現
- 2012年11月に続き、2013年5月に第17回・第18回投資法人債を発行

### 借入と起債の実績(2013年6月期)

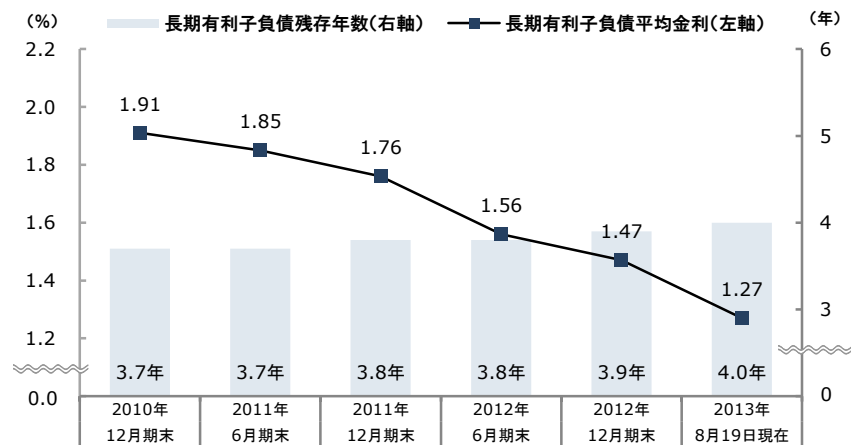
借入日	借入先	借入額	期間	金利
2.4	みずほ信託銀行	3,000	7年	1.076%
	全国信用協同組合連合会	3,000	5年	0.786%
	オリックス銀行	1,000	5年	0.786%
6.4	太陽生命保険	1,000	5年	0.949%
6.27	三井住友銀行	3,000	7年	1.265%
	日本政策投資銀行	820	8年	1.449%
合計及び平均		11,820	6.2年	1.041%

(参考)  
リファイナンス前条件

期間	金利
3年	1.376%
3年	1.376%
3年	1.376%
7年	1.858%
3年	1.190%
3.2年	1.740%
3.4年	1.395%

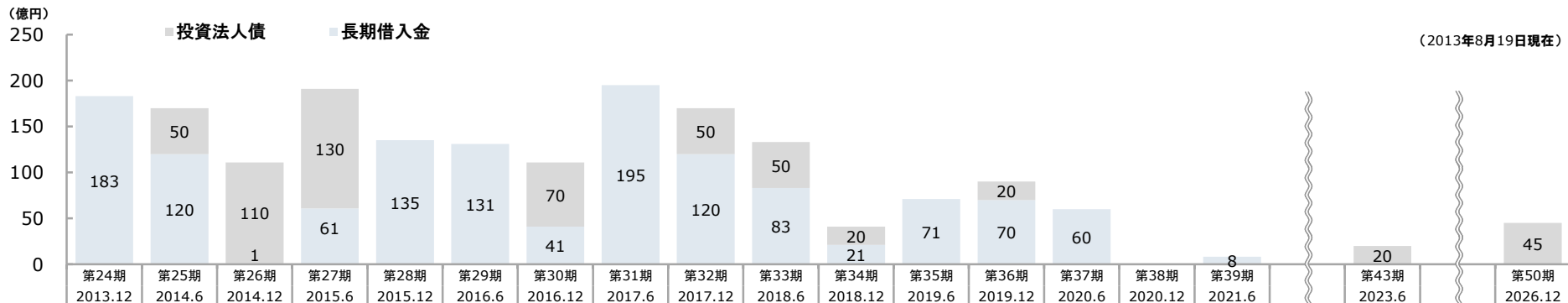
発行日	銘柄	発行額	年限	金利
5.31	第17回無担保投資法人債	5,000	5年	0.65%
	第18回無担保投資法人債	2,000	10年	1.46%
合計及び平均		7,000	6.4年	0.88%

### 長期有利子負債の残存年数と平均金利の推移



(注)「長期有利子負債残存年数」は、各時点で返済までの期間が1年超の長期有利子負債について、各時点から返済期限までの残存期間を、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。「長期有利子負債平均金利」は、各時点で返済までの期間が1年超の長期有利子負債について、各時点の利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して記載しています。

### 有利子負債の返済期日の分散状況

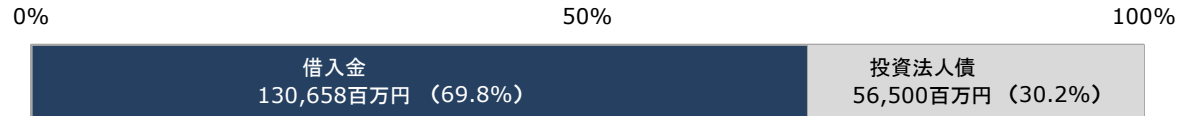


(2013年8月19日現在)

## 借入先の分散化と投資法人債の活用

- 相対取引を基本方針に27行社の金融機関とのレンダー・フォーメーションを構築
- 上場以来、調達先の分散と調達コストの低減を目的に投資法人債を機動的に発行

### 借入金と投資法人債の残高比率



### 借入金の状況

借入先	2013年6月期末残高 (百万円)	摘要	借入先	2013年6月期末残高 (百万円)	摘要	
みずほコーポレート銀行	22,200	無担保 無保証 非劣後	太陽生命保険	3,000	無担保 無保証 非劣後	
三菱東京UFJ銀行	18,336		中国銀行	3,000		
三井住友銀行	13,000		西日本シティ銀行	3,000		
あおぞら銀行	7,900		全国共済農業協同組合連合会	2,000		
新生銀行	7,000		大同生命保険	2,000		
みずほ信託銀行	7,000		八十二銀行	2,000		
三菱UFJ信託銀行	7,000		りそな銀行	2,000		
福岡銀行	5,000		伊予銀行	1,000		
日本政策投資銀行	4,020		東京都民銀行(注2)	1,000		
住友生命保険	4,000		横浜銀行(注2)	1,000		
損害保険ジャパン	4,000		みなと銀行(注2)	800		
明治安田生命保険	3,802		山口銀行(注2)	500		
オリックス銀行	3,000		千葉興業銀行(注2)	100		
全国信用協同組合連合会	3,000					
借入金合計			130,658			

### 投資法人債の状況

銘柄	2013年6月期末残高 (百万円)	摘要	
第3回無担保投資法人債	5,000	無担保 無保証 非劣後	
第6回無担保投資法人債	5,000		
第7回無担保投資法人債	4,500		
第9回無担保投資法人債	6,000		
第11回無担保投資法人債	6,000		
第12回無担保投資法人債	7,000		
第13回無担保投資法人債	7,000		
第14回無担保投資法人債	2,000		
第15回無担保投資法人債	5,000		
第16回無担保投資法人債	2,000		
第17回無担保投資法人債	5,000		
第18回無担保投資法人債	2,000		
投資法人債合計			56,500
有利子負債合計			187,158

### コミットメントラインの状況

設定先	2013年6月期末設定額 (百万円)
みずほコーポレート銀行	4,000
三菱東京UFJ銀行	4,000
三井住友銀行	4,000
あおぞら銀行	4,000
みずほ信託銀行	4,000
三菱UFJ信託銀行	4,000
りそな銀行	4,000
コミットメントライン合計	28,000

(注1) 長期借入金は、(注2)の長期借入金を除いて、全て固定金利による借入れです。  
(注2) シンジケートローン組成による変動金利での借入れです。  
(注3) 2013年7月1日に、みずほコーポレート銀行は、みずほ銀行との合併に伴い、みずほ銀行に社名変更しています。

## 2013年6月期の鑑定評価の動向

■ 前期同様に当期においても、還元利回りの低下に伴い鑑定評価額が上昇した物件は増加しており、含み損は減少傾向

### 2013年6月期末の鑑定評価の概要

	2012年12月期末	2013年6月期末	前期比
物件数	59件	60件	+1件
鑑定評価額	358,816百万円	365,214百万円	+6,398百万円
簿価	380,518百万円	386,086百万円	+5,567百万円
含み損益	-21,702百万円	-20,872百万円	+830百万円
含み損益率	-5.7%	-5.4%	+0.3%pt

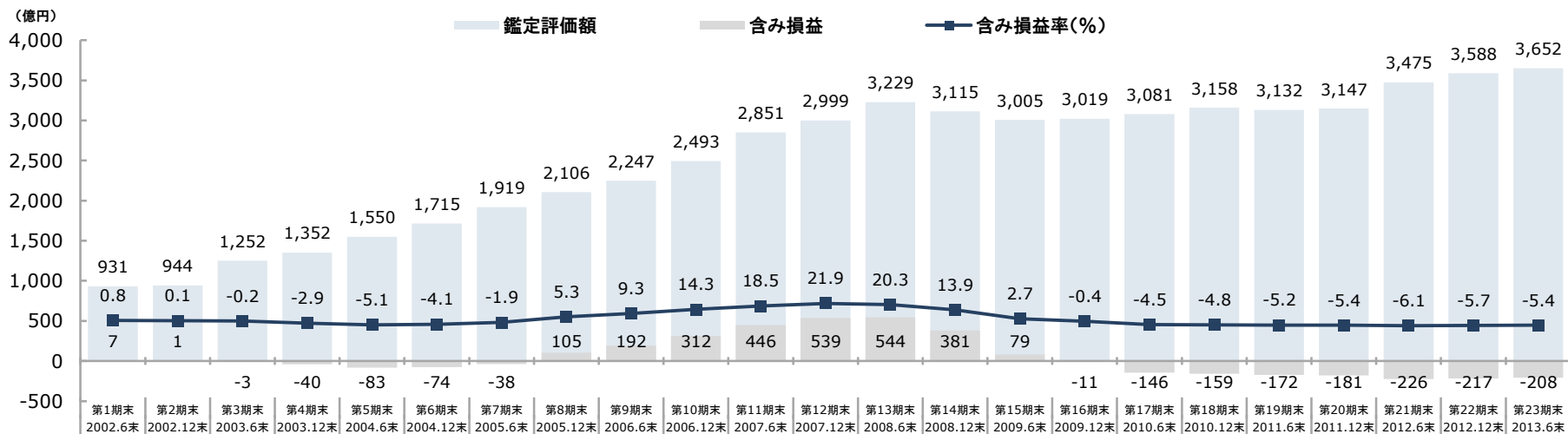
	2013年6月期末 (期中取得物件除く)	前期比
物件数	59件	-1件
鑑定評価額	358,079百万円	-737百万円
簿価	379,218百万円	-1,300百万円
含み損益	-21,139百万円	+563百万円
含み損益率	-5.6%	+0.1%pt

		2012年12月期末		2013年6月期末	
鑑定評価額 前期比	上昇	22件	37.3%	26件	42.6%
	維持	18件	30.5%	18件	29.5%
	低下	19件	32.2%	17件	27.9%
還元利回り 前期比	低下	17件	28.8%	18件	29.5%
	維持	38件	64.4%	42件	68.9%
	上昇	4件	6.8%	1件	1.6%

(注1) 含み損益率 = 含み損益 / 簿価 × 100  
(注2) 金額は百万円未満を切り捨て、含み損益率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注) 鑑定評価額及び還元利回りにおける前期比の異動件数と比率を記載しています  
(2013年6月期取得物件については、取得時の鑑定評価額及び還元利回りととの異動を記載しています。)。なお、新横浜第二センタービル(追加取得分)と新横浜第二センタービル(既存分)とは区分して、各々1件としてカウントしています。

### 鑑定評価額及び含み損益の推移

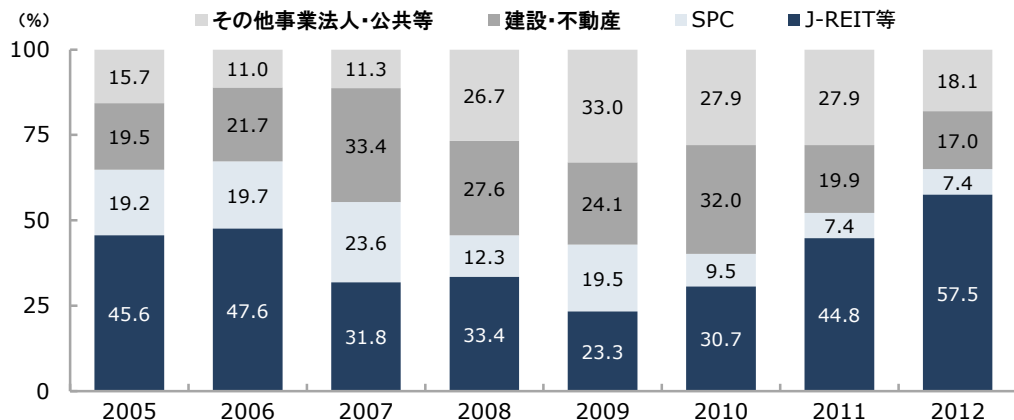


(注) 金額は億円未満を切り捨て、含み損益率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

# 売買マーケットにおける優良物件情報は増加傾向

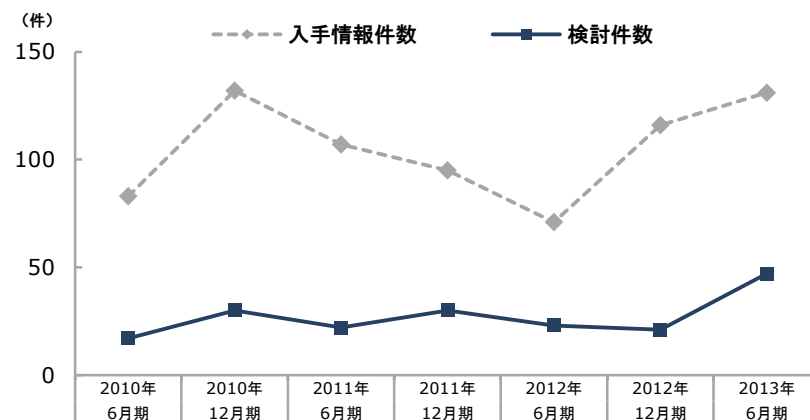
- セクター別の不動産取得動向では、J-REITによる取得が過半を占め、売買マーケットを牽引
- 運用会社(TRIM)における入手情報件数は、前期以降、増加傾向にあり、東京オフィスの情報が最多

## セクター別取得額内訳の推移

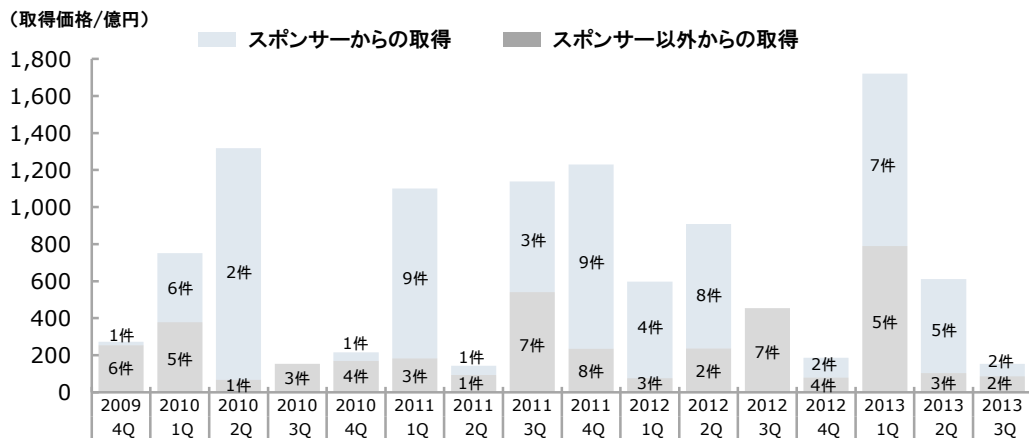


(注) 都市未来総合研究所(みずほ信託銀行のシンクタンク)「不動産売買実態調査」に基づきTRIMにて作成しています。

## TRIM入手情報件数及び検討件数の推移

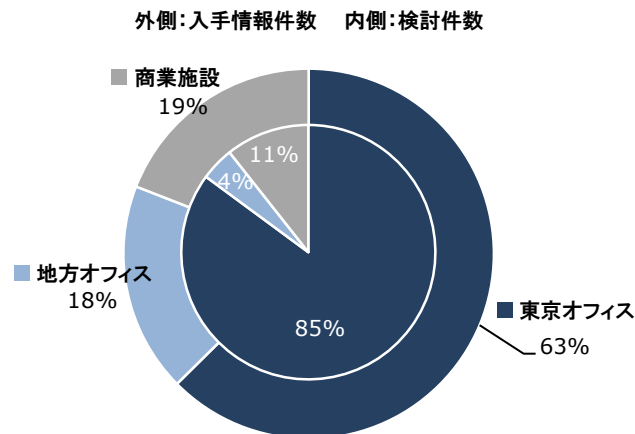


## J-REITによる東京オフィス取得額の推移



(注) J-REIT各社のニュースリリースに基づきTRIMにて作成しています。1Qは1~3月、以降四半期毎の期間を記載しています。

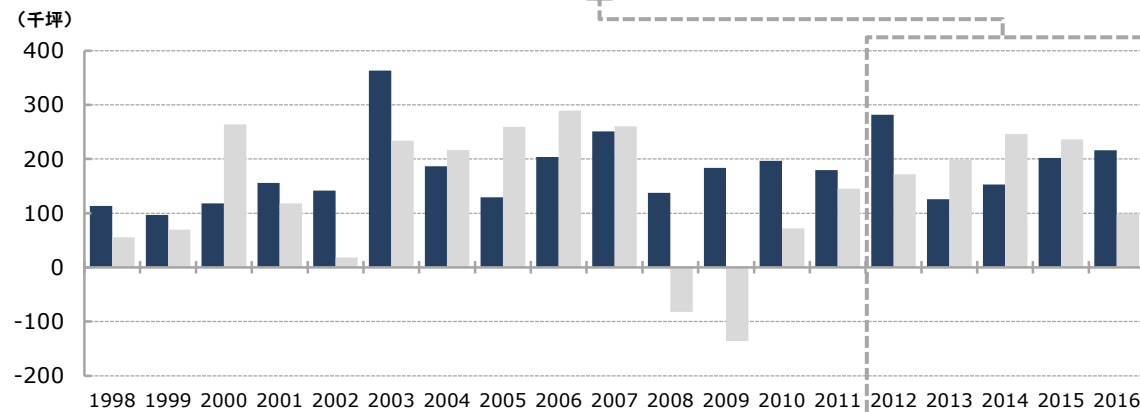
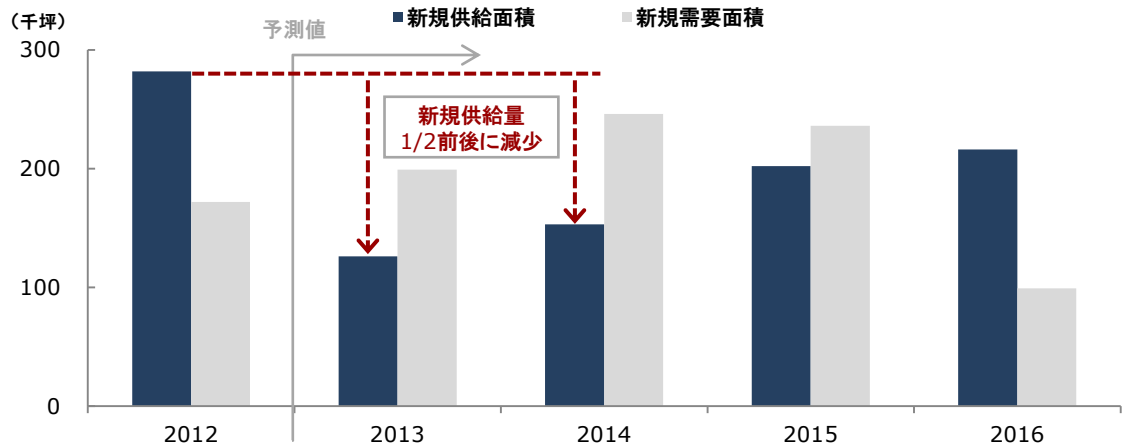
## TRIM入手情報件数及び検討件数の内訳 (2013年6月期末)



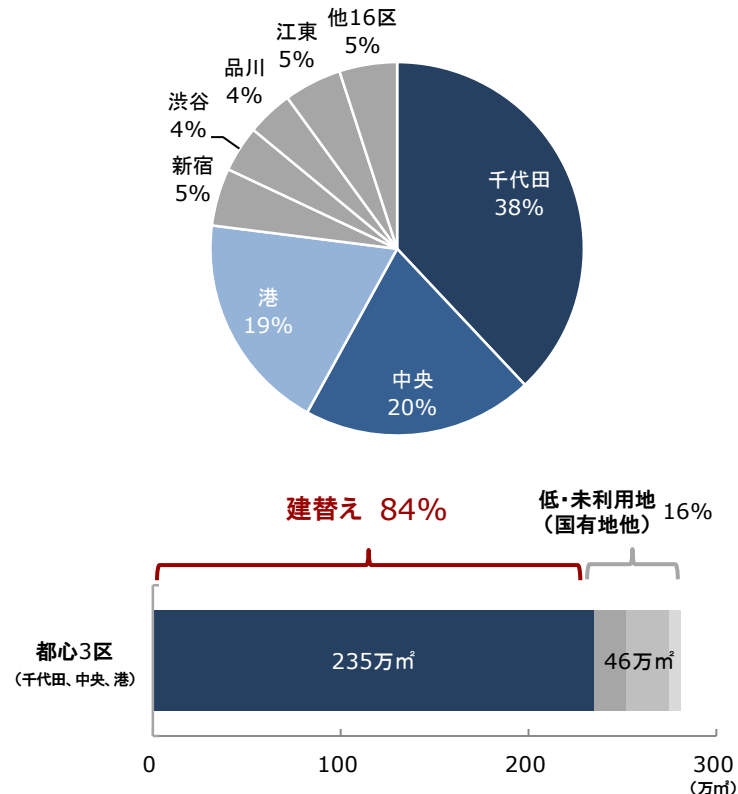
## 新規供給の減少に対し、新規需要は堅調に増加する見通し

- 東京オフィスにおける2013～2014年の新規供給量は2012年の1/2前後に留まり、空室率は当面低下傾向
- 2015～16年の新規供給面積は増加する見通しであるものの、2013～2016年の新規供給面積のうち、建替えの比率が8割以上となる都心3区の供給が全体の約8割を占めるため、新規供給による影響は限定的と考えられる

東京23区における新規供給面積と新規需要面積の見通し



東京23区別のオフィス供給量と開発用地別の供給動向 (2013～2016年)



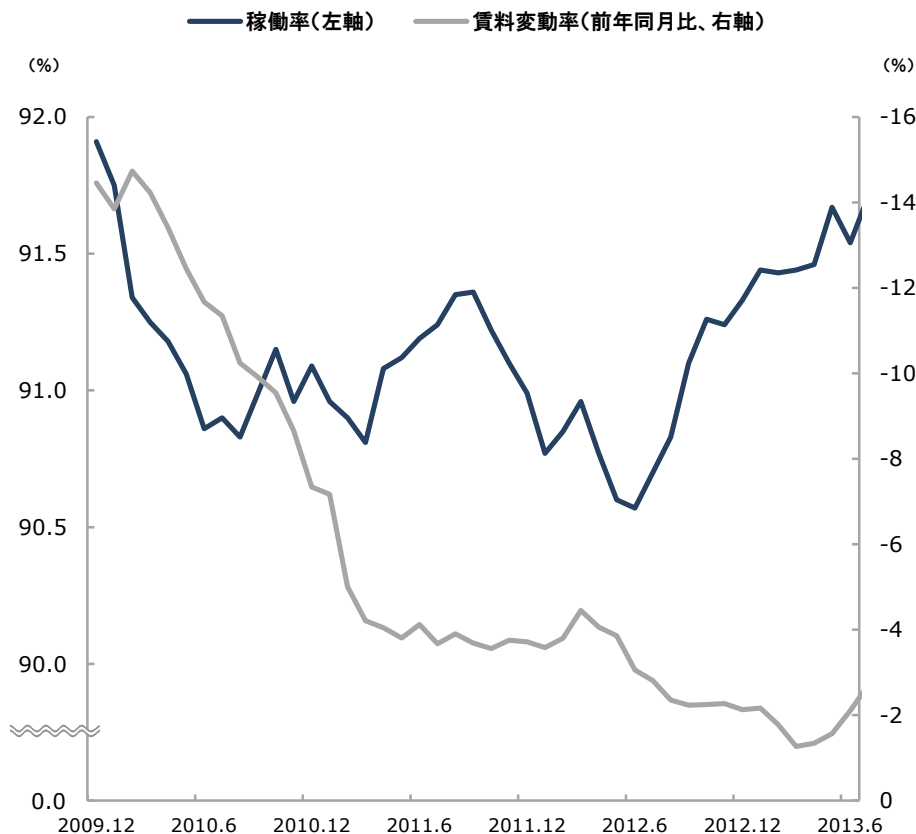
(注) 三井住友トラスト基礎研究所作成の「不動産マーケットリサーチレポート(調査時点:2013年4月)」に基づきTRIMIにて作成しています。2012年まではCBREの実績値、2013年以降は経済予測に基づく三井住友トラスト基礎研究所の予測値を記載しています。

(注) 森トラスト公表の「東京23区の大規模オフィスビル調査'13」に基づき、TRIMIにて作成しています。

## 2013年に平均成約賃料は底打ちの見通し

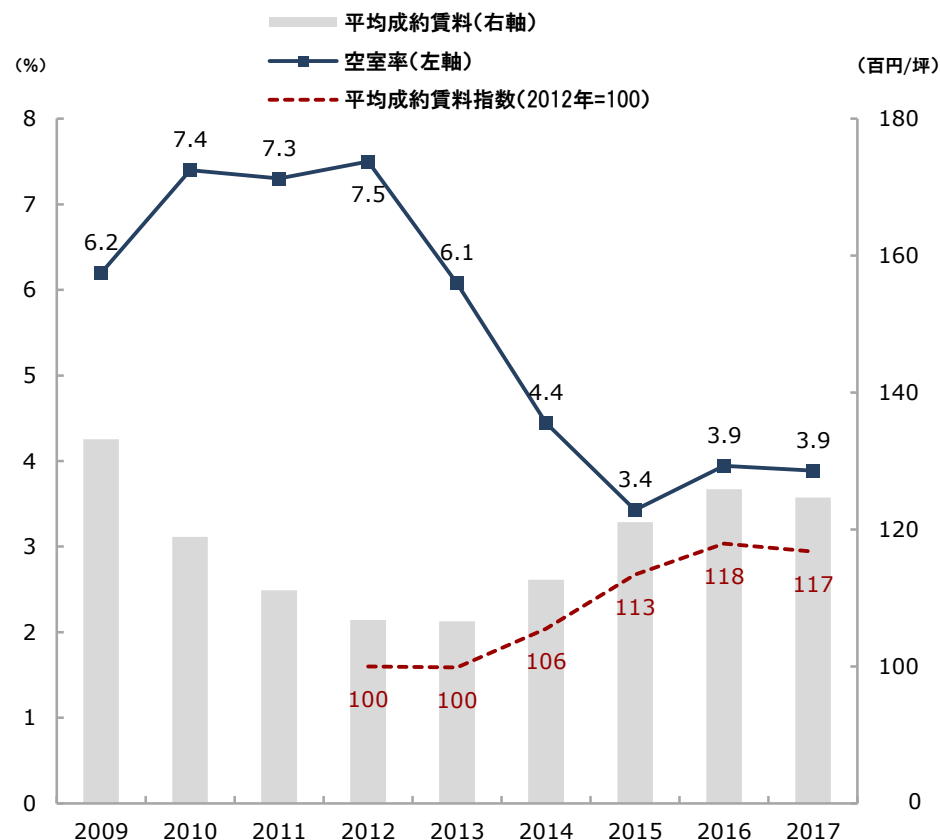
- 2012年以降、東京ビジネス地区の稼働率上昇は続いており、平均募集賃料の下落率(前年同月比)は縮小傾向
- 東京23区の平均成約賃料は、2013年半ばから秋にかけて底打ちすると考えられ、2014年には反転上昇が予測される
- 2016年に新規供給が増加する結果、空室率は若干上昇するが、平均成約賃料への影響は軽微と予測される

東京ビジネス地区の稼働率と賃料変動率の推移



(注) 三井商事公表の「オフィスレポート(東京ビジネス地区)」に基づきTRIMIにて作成しています。

東京23区の平均成約賃料と空室率



(注) 三井住友トラスト基礎研究所作成の「不動産マーケットリサーチレポート(調査時点:2013年4月)」に基づきTRIMIにて作成しています。2012年までの空室率はCBREの実績値、2013年以降の空室率および平均成約賃料は経済予測に基づく三井住友トラスト基礎研究所の予測値を記載しています。



## 成長プロセスへの転換を図るべく、優良物件取得の好機を捉え、賃料水準重視のリーシングを強化

### 外部成長戦略

- 売買マーケットでは、依然として東京の優良オフィスに品薄感があるものの、売主からの相対情報も徐々に入手
- 入札案件では、キャップレートの低下に加え、将来の賃料上昇を織り込んだプライシングが増加
- 競合先はJ-REITが多く、私募REIT・外資系ファンドとも競合

将来の成長に繋がる優良物件取得の好機を捉えるべく、マルチソースを最大限に活用

- スポンサー・パイプライン、共有物件等における優先交渉権、ソーシング力に基づく相対情報等のマルチソースを最大限に活用
- 複数あるスポンサー・パイプラインの強化と情報提供物件の見極め
- 過度な競争に晒されない取得目線による厳選投資への継続的な取組み

### 内部成長戦略

- 東京オフィスの賃貸マーケットでは需給バランスの改善が進行
- 拡張移転・増床・新設等のオフィス需要の増加に加え、解約延期・キャンセル等のケースも散見
- 減額改定の減少やFR期間の縮小が見られる一方、入替えに伴うダウンタイムと賃料調整等が収益動向に影響

入替えのダウンタイムとFR期間を短縮し、成約賃料の引上げに加え、賃料増額改定に向けた準備に着手

- 入替えのダウンタイムとFR期間の短縮による賃料稼働率の向上
- 稼働率の更なる上昇によるアップサイドの実現
- 成約賃料の引上げ強化と賃料増額改定に向けた準備に着手

### 財務戦略

- 金融緩和が続く中、借入金利の低下と年限の長期化が進行
- 投資法人債市場への堅調な資金流入により、スプレッドは更に低下傾向
- エクイティ市場では調整局面が続くも、国内外投資家からの新規資金が流入

エクイティとデットの安定した資金調達態勢を高め、成長の好循環の基盤となる財務戦略を推進する

- 新規取引を拡充し、借入先の分散化による資金調達基盤を強化
- 有利子負債コストの圧縮と長期固定化の一層の推進
- 既存投資家及び長期保有投資家を重視したIR戦略の推進と機動的オフアリングに向けた社内外体制の再構築

# スポンサーサポートを中心にマルチソースを活用し、成長性を高める優良オフィスを着実に取得

- 優良物件の品薄感があるマーケットの中で、スポンサーサポートをはじめとするマルチソースからの着実な取得実績を積み上げ
- 過去4期間の物件取得はすべて相対取引であり、過度な競争に晒されない利回り目線による厳選投資への継続的な取り組み

	2011年12月期	2012年6月期	2012年12月期	2013年6月期	今後の方針
	銀座三和ビル	(仮称)大手町1-6計画(底地)	薬院ビジネスガーデン	大宮プライムイースト 新横浜第二センタービル	
					
エリア・用途	東京都心オフィス	東京都心オフィス	地方オフィス	東京周辺部オフィス	
取得手法	外部取得	スポンサーパイプライン	スポンサーパイプライン	外部取得 優先交渉権活用	
取得価格	3,400百万円	36,000百万円	10,996百万円	[大宮] 6,090百万円 [新横浜] 570百万円	
NOI利回り (償却前/償却後)	4.2% / 3.9%	3.6% / 3.6%	6.4% / 4.7%	[大宮] 7.0% / 5.0% [新横浜] 9.0% / 6.5%	
取得の狙い	将来価値アップサイドを狙ったバリュー投資	都心一等地の旗艦物件の獲得	成長力ある地方都市への厳選投資、収益安定性補完	相対取引による高利回り物件への投資	

**【ターゲット】**

- メインスポンサーの東京建物が開発・保有する大規模オフィス
- 大成建設・安田不動産等のスポンサーが開発・保有する優良オフィス
- 優先交渉権を有する東京オフィス・商業施設の追加取得

※JPRが保有する底地、共有又は区分所有の東京オフィス19物件の大半において優先交渉権等を保有

- 地方物件については、あくまで厳選投資の対象として大きく拡大しない方針

**【取得手法】**

- スポンサーサポートを中心にマルチソース活用

※スポンサーサポート実績(取得価格比率)

スポンサー等からの取得物件:	51.2%
スポンサーからの入手情報に基づく取得物件:	18.3%

**【取得余力】**

- デット + 現預金 = 80 ~ 100億円

**【取得目線】**

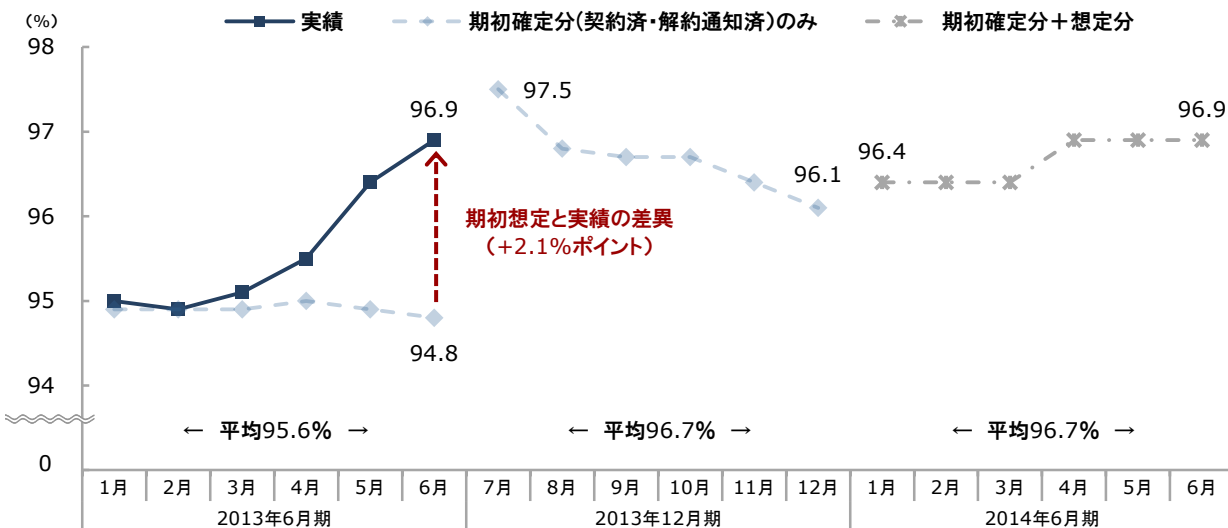
- インプライド・キャップレート低下後も、投資方針に基づく適正なプライシングを保持

(注) NOI利回りは、2013年6月期の減価償却費控除前及び減価償却費控除後の各々のNOI実績(特殊要因を除く)を年換算し、取得価格で除して算出しています。なお、2013年6月期に取得した「大宮プライムイースト」と「新横浜第二センタービル」は、NOI実績を年換算した値から取得時に取得価額に算入される固定資産税等相当額を控除した実質NOIを取得価格で除して算出しています。各々の数値は、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

## 稼働率の更なる上昇によるアップサイドの実現

- 次期(2013年12月期)以降の稼働率低下物件では、一定のダウンタイムを見込むため、ポーフォフォリオ稼働率は横ばいの見通し
- 次期稼働率は契約確定ベースによる見通しのため、新規誘致の上積みによる収益の底上げに取り組む

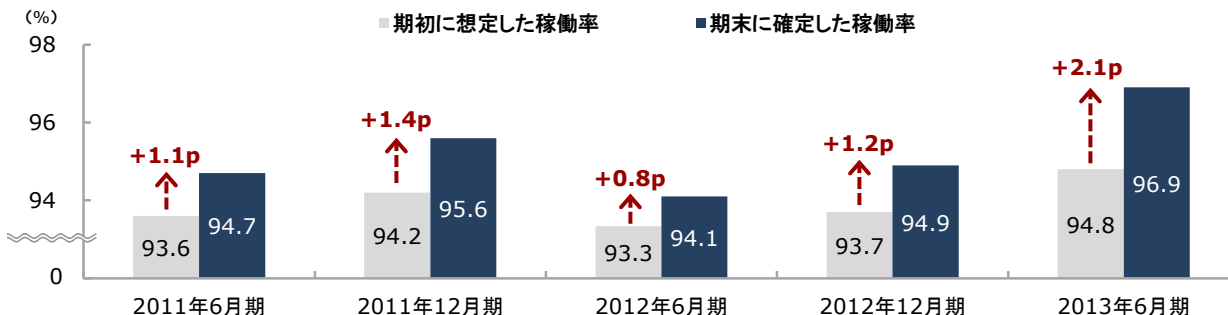
### 稼働率の見通し



(注1) それぞれの時点における総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しており、2013年12月期稼働率は、新規契約及び解約通知受領等の期初契約確定分のみを計上しています。2014年6月期稼働率は、2013年12月期前提に加え、一部新規契約等を想定しています。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

### 期初想定稼働率と期末確定稼働率との差異の推移



### 物件別期末稼働率の見通し

物件名	2013年6月期末 (%)	2013年12月期末 (%)	前期比
【上昇物件】			
南麻布ビル	0.0	100.0	+100.0p
MS芝浦ビル	93.2	100.0	+6.8p
新横浜第二センタービル	85.1	89.2	+4.1p
ゆめおおおかタワー	91.3	93.2	+1.9p
JPR原宿ビル	98.1	100.0	+1.9p
【低下物件】			
東京建物京橋ビル	100.0	24.5	-75.5p
JPRクレスト竹橋ビル	70.6	46.3	-24.3p
JPR神宮前432	100.0	86.6	-13.4p
JPR博多中央ビル	100.0	87.3	-12.7p
立川ビジネスセンタービル	100.0	90.0	-10.0p
ビッグス新宿ビル	98.9	89.2	-9.7p
兼松ビル	100.0	95.0	-5.0p

(注) 賃貸可能面積に占める賃貸面積の合計の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

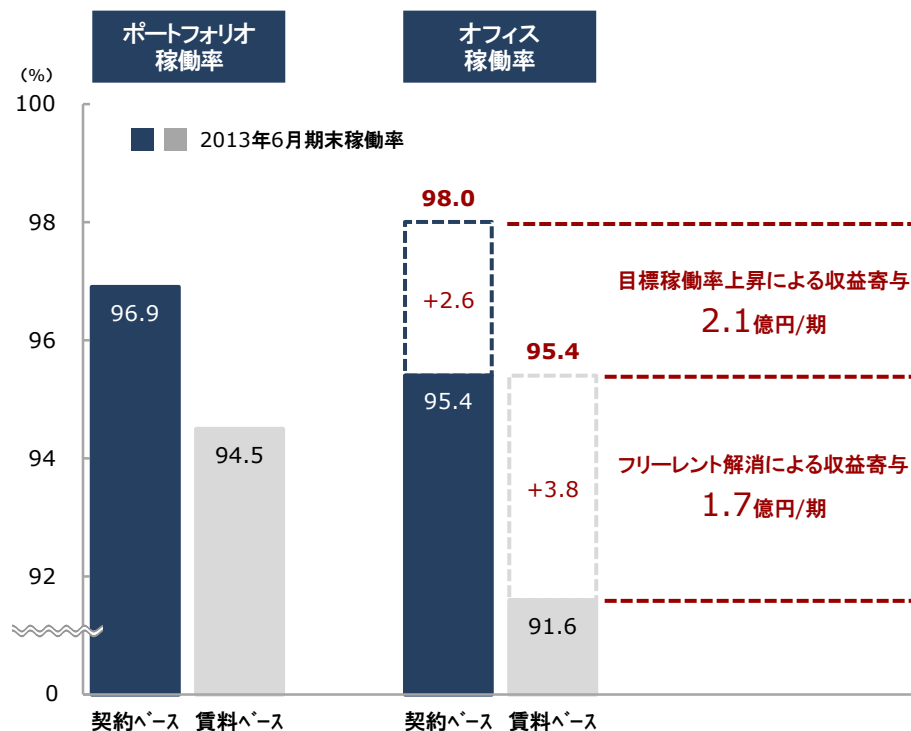
## 賃料水準を重視したリーシング戦略を強化

- テナント退去後のダウンタイムがなく、賃料を引き上げて成約した事例もあり、個別物件ごとの賃料方針を精緻に検討し、競合優位性の高い物件からマーケット賃料の上値圏を狙ったリーシングに取り組む
- オフィス稼働率には引き上げの余地があり、契約稼働率と賃料稼働率の向上による収益のボトムアップを図る

### リーシング強化物件

物件名	今後の見通しとリーシング方針
東京建物京橋ビル	銀座隣接の好立地であることから、来店型テナントへの需要も見込まれるため、賃料水準の上値圏を狙ったリーシングに取り組む。テナント退去を機に、マルチ化を含むバリューアップ工事を実施中(竣工:2013年8月末予定)。
新宿センタービル	2013年6月期中に96%台まで上昇した稼働率は、既存テナントの縮小により90%弱まで一旦低下。リニューアル工事の効果により、マーケットからの評価がアップし、テナントからの強い引き合いも出始めており、ニーズへの的確な対応に重点を置き、リーシングを推進。
ビッグス新宿ビル	昨年来、本物件に対する移転需要は高まっており、2013年6月期には、テナント退去後に空室ダウンタイムなく、賃料水準を引き上げて成約した。解約となったフロアは、階続きで纏まった面積が確保できるため、賃料水準を重視したリーシングに取り組む。
JPR神宮前432	立地優位性を訴求したリーシング戦略の強化により、稼働の維持に成功。稼働率は一旦70%半ばまで低下したが、現状入居ベースで90%弱、申込みベースでは100%に回復する見通し。

### オフィス稼働率上昇によるアップサイドポテンシャル (2013年6月期末稼働率からの上昇余力)



- (注1) 「契約ベース」の稼働率は、総賃貸可能面積の合計に占める賃貸借契約に基づく総賃貸面積の合計の割合を記載しています。「賃料ベース」の稼働率は、総賃貸可能面積の合計に占める、フリーレント等を除く賃料等が発生している総賃貸面積の合計の割合を記載しています。
- (注2) フリーレント解消による収益寄与額は、2013年6月期末の稼働率を基準に、賃料ベースの稼働率が契約ベースの稼働率と同水準(フリーレントがすべて解消)となった場合の賃料等収入の通期寄与額の想定値を記載しています。目標稼働率上昇による収益寄与額は、2013年6月期末の稼働率を基準に、契約ベースの稼働率が目標稼働率に上昇した場合の賃料等収入の通期寄与額の想定値を記載しています。

# 2013年12月期は、1口当たり分配金6,000円台を目標に新規物件取得と賃料稼働率の向上に取り組む

(単位:百万円)

科目	第23期(実績) (2013年1月1日~6月30日)		第24期(予想) (2013年7月1日~12月31日)		前期比	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
賃料等収入	12,509	94.2%	12,642	93.9%	132	1.1%
その他賃貸事業収入	768	5.8%	827	6.1%	59	7.7%
賃貸事業収入(a)	13,278	100.0%	13,470	100.0%	191	1.4%
営業収益	13,278	100.0%	13,470	100.0%	191	1.4%
公租公課	1,884	14.2%	1,885	14.0%	0	0.0%
諸経費	2,440	18.4%	2,756	20.5%	316	13.0%
外注委託費	505	3.8%	519	3.9%	14	2.9%
水道光熱費	768	5.8%	906	6.7%	138	18.0%
保険料	26	0.2%	27	0.2%	1	3.9%
修繕工事費	244	1.8%	350	2.6%	106	43.5%
管理委託料	213	1.6%	221	1.6%	7	3.6%
管理組合費	563	4.2%	556	4.1%	-6	-1.2%
その他賃貸事業費用	119	0.9%	174	1.3%	55	46.4%
減価償却費	1,883	14.2%	1,872	13.9%	-10	-0.6%
賃貸事業費用(b)	6,208	46.8%	6,514	48.4%	305	4.9%
資産運用報酬	468	3.5%	465	3.5%	-3	-0.8%
一般事務・資産保管委託報酬	78	0.6%	80	0.6%	1	1.7%
役員報酬	6	0.0%	6	0.0%	-	-
信託報酬	36	0.3%	35	0.3%	-1	-4.7%
その他営業費用	94	0.7%	103	0.8%	9	10.1%
営業費用	6,893	51.9%	7,205	53.5%	311	4.5%
営業利益	6,385	48.1%	6,264	46.5%	-120	-1.9%
賃貸事業損益(a-b)	7,070	53.2%	6,955	51.6%	-114	-1.6%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	8,953	67.4%	8,828	65.5%	-125	-1.4%
営業外収益	60	0.5%	11	0.1%	-48	-81.1%
支払利息(投資法人債利息含む)	1,304	9.8%	1,329	9.9%	24	1.9%
融資手数料	138	1.0%	131	1.0%	-6	-5.0%
投資法人債発行費償却	23	0.2%	27	0.2%	4	18.8%
投資口交付費	-	-	-	-	-	-
その他営業外費用	3	0.0%	1	0.0%	-1	-50.8%
営業外費用	1,469	11.1%	1,490	11.1%	20	1.4%
経常利益	4,975	37.5%	4,786	35.5%	-189	-3.8%
税引前当期純利益	4,975	37.5%	4,786	35.5%	-189	-3.8%
当期純利益	4,974	37.5%	4,785	35.5%	-189	-3.8%
当期末処分利益	4,998	37.6%	4,809	35.7%	-189	-3.8%
1口当たり分配金	6,031円		5,800円		-231円	
期末発行済投資口総数	825,000口		825,000口		-口	

- 賃料等収入
  - ・第22期末保有物件 -6百万円
  - 新規入居等による増加分 +438百万円
  - 解約による減少分 -435百万円
  - 改定による増減分 -43百万円
  - その他増減分 +33百万円
  - ・第23期取得物件 +138百万円
- その他賃貸事業収入
  - ・第22期末保有物件 +49百万円
  - 附加使用料 +104百万円
  - ・第23期取得物件 +9百万円
- 賃貸事業費用
  - ・第22期末保有物件 +284百万円
  - 水道光熱費 +126百万円
  - 修繕工事費 +110百万円
  - 仲介手数料 +19百万円
  - 広告宣伝費 +21百万円
  - ・第23期取得物件 +21百万円
- 営業外収益
  - ・管理組合精算金 -39百万円
- 支払利息
  - ・借入金利息 -3百万円
  - ・投資法人債利息 +27百万円

## 2013年12月期(第24期)の運用状況の予想の前提条件

- 保有資産:計60物件(第23期末保有)
- 月末稼働率の期中平均:96.7%  
(新規契約・解約通知済等、確定のみ計上)
- 発行済投資口の総数:825,000口
- 有利子負債比率(出資総額ベース):49.3%(第24期末時点)

第24期の運用状況の予想は、左記「第24期の運用状況の予想の前提条件」により算出したものであり、新規物件の取得又は既存物件の売却等により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金等は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注)金額は単位未満を切り捨て、百分比と増減率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 2014年6月期は、賃料等収入のトップラインの引上げにより成長基盤の強化を目指す

(単位:百万円)

科目	第24期(予想) (2013年7月1日~12月31日)		第25期(参考) (2014年1月1日~6月30日)		前期比	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
賃料等収入	12,642	93.9%	12,601	94.5%	-40	-0.3%
その他賃貸事業収入	827	6.1%	730	5.5%	-97	-11.8%
賃貸事業収入(a)	13,470	100.0%	13,331	100.0%	-138	-1.0%
公租公課	1,885	14.0%	1,979	14.8%	94	5.0%
諸経費	2,756	20.5%	2,615	19.6%	-140	-5.1%
外注委託費	519	3.9%	514	3.9%	-4	-0.9%
水道光熱費	906	6.7%	803	6.0%	-102	-11.3%
保険料	27	0.2%	27	0.2%	0	-1.3%
修繕工事費	350	2.6%	356	2.7%	6	1.8%
管理委託料	221	1.6%	218	1.6%	-2	-1.1%
管理組合費	556	4.1%	557	4.2%	1	0.2%
その他賃貸事業費用	174	1.3%	136	1.0%	-38	-21.8%
減価償却費	1,872	13.9%	1,834	13.8%	-38	-2.0%
賃貸事業費用(b)	6,514	48.4%	6,429	48.2%	-84	-1.3%
賃貸事業損益(a-b)	6,955	51.6%	6,902	51.8%	-53	-0.8%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	8,828	65.5%	8,736	65.5%	-92	-1.0%
資本的支出	1,140	8.5%	1,124	8.4%	-15	-1.4%
減価償却前賃貸事業キャッシュフロー(NCF)	7,688	57.1%	7,611	57.1%	-76	-1.0%

(注)金額は単位未満を切り捨て、百分比と増減率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

### ■ 賃料等収入

新規入居等による増加分	+178百万円
解約による減少分	-222百万円
改定による増減分	-9百万円

### ■ その他賃貸事業収入

附加使用料	-94百万円
解約違約金等	-9百万円

### ■ 賃貸事業費用

固定資産税等	+88百万円
(うち(仮称)大手町1-6計画(底地))	+65百万円)

#### 2014年6月期(第25期)の賃貸事業収支の見通しの前提条件

- 保有資産:計60物件(第23期末保有)
- 月末稼働率の期中平均:96.7%  
(第24期の前提に加えて一部新規契約等を想定)

第25期の賃貸事業収支の見通しは、左記「第25期の賃貸事業収支の見通しの前提条件」により算出したものであり、新規物件の取得又は既存物件の売却等により、実際の賃貸事業収入、賃貸事業費用、賃貸事業損益、減価償却前賃貸事業損益(NOI)、減価償却前賃貸事業キャッシュフロー(NCF)等は変動する可能性があります。



Japan Prime Realty Investment Corporation

Appendix

## 成長戦略としての取組み

### 1. 成長性と安定性を兼ね備えた分散したポートフォリオ

- 資産規模3,986億円(取得価格ベース)の大規模複合型REIT
- 東京オフィスへの重点投資により成長力を高め、一定割合を商業施設と地方オフィスに分散投資することにより、ポートフォリオ収益の安定性を補完
- 延床面積3万㎡以上の大規模物件から3千㎡程度の優良物件まで幅広く投資することにより、市況変動の影響を軽減

### 2. 外部成長の着実な継続

- 上場以来、2011年6月期(東日本大震災発生時)を除き、每期コンスタントに物件を取得
- 2009年6月期以降、東京オフィスへ1,243億円の重点投資実績
- スポンサーサポート、共有物件等における優先交渉権、運用会社ソーシング力に基づく情報等、マルチソースを活用した投資戦略

### 3. スポンサーサポート

- 東京建物を中心としたスポンサー5社からの物件取得実績
- スポンサー旗艦物件「(仮称)大手町1-6計画(底地)」等の取得
- テナントリーシング・プロパティマネジメント・資金調達等、不動産運用全般にかかわる全面的なサポート

### 4. プロフェッショナルな内部成長戦略

- 運用会社において、リーシング強化チームやコンストラクションマネジメント専属グループを組成し、テナントニーズに的確に対応できるマネジメント体制を強化
- JPRブランド戦略、環境配慮への積極的な対応を通じて、永続的な資産価値向上に向けた取組み

### 5. 保守的な財務戦略

- LTVは、原則として出資総額ベースで50%を上限の目安として保守的に運用
- 27行社の金融機関との取引により、安定したバンク・フォーメーションを構築
- 投資法人債の豊富な発行実績

### 6. 厳格なガバナンス体制

- 資産運用会社役員が投資法人役員を兼務せず、法人執行役員の独立性を確保
- スポンサーからの物件取得を審査・検証するコンプライアンス委員会の承認は多数決ではなく全員一致を原則

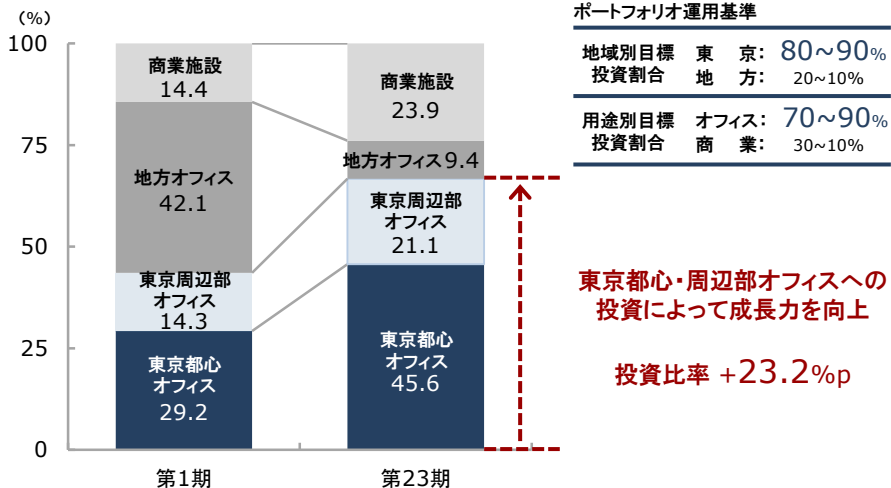
### 7. IRへの取組み

- 国内外投資家に対する公正なプライマリー市場参加機会の提供を目指したグローバルオファリングへの取組み
- 既存投資家及び長期保有投資家を重視したIR戦略の推進

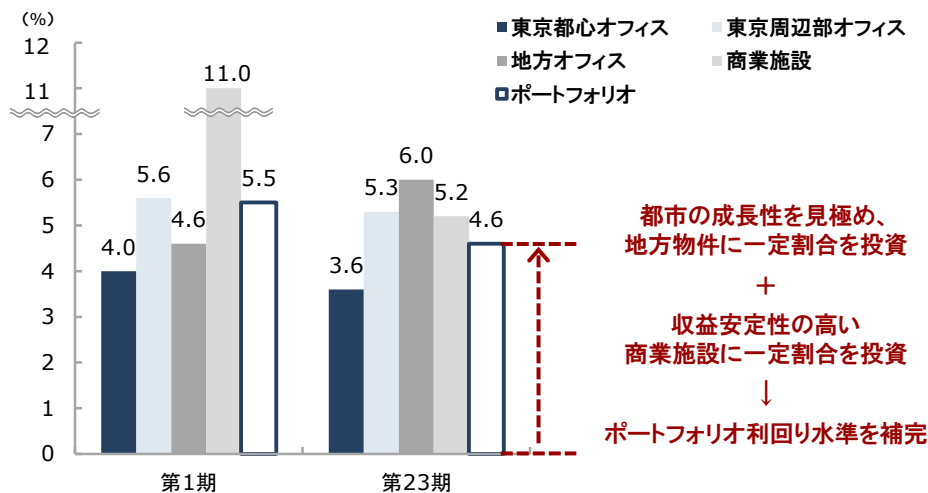


# 成長力と安定性を高めるポートフォリオの構築

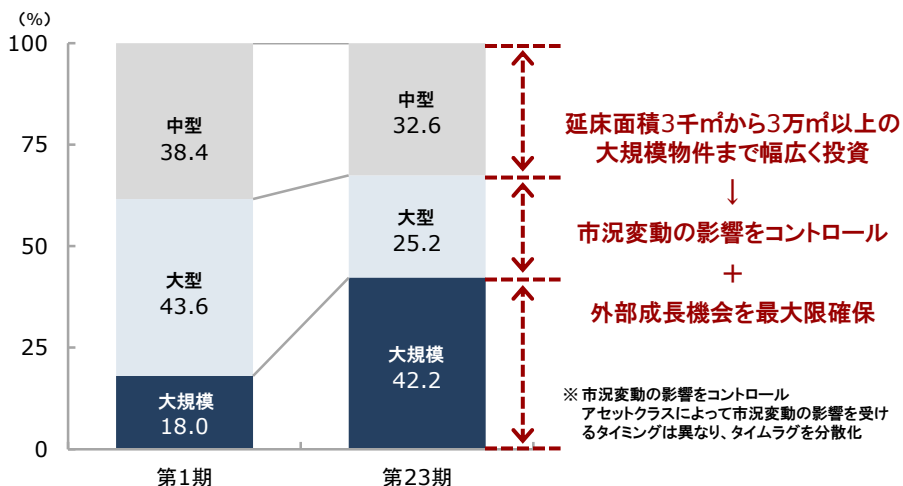
## エリア別・用途別投資比率



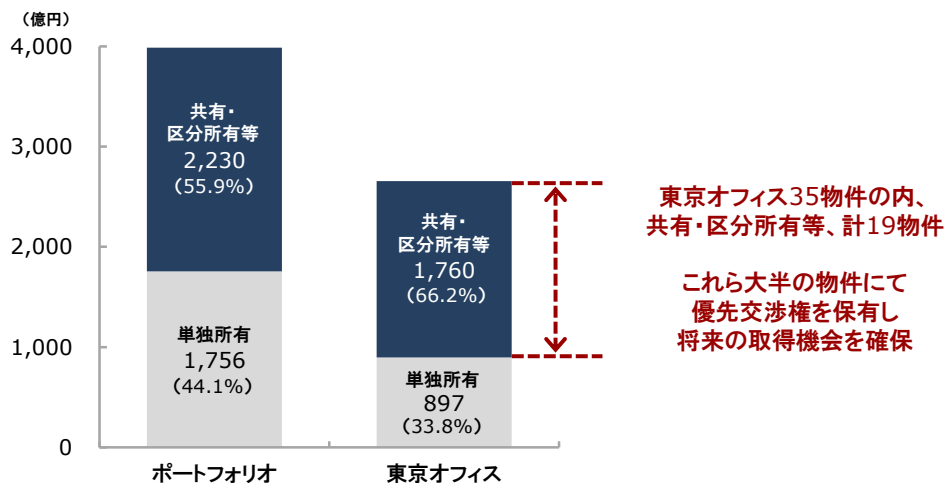
## エリア別・用途別NOI利回り



## 規模別投資比率



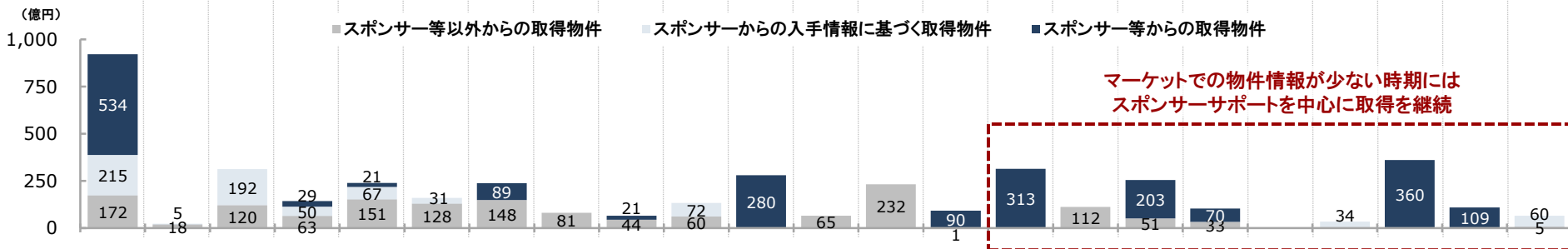
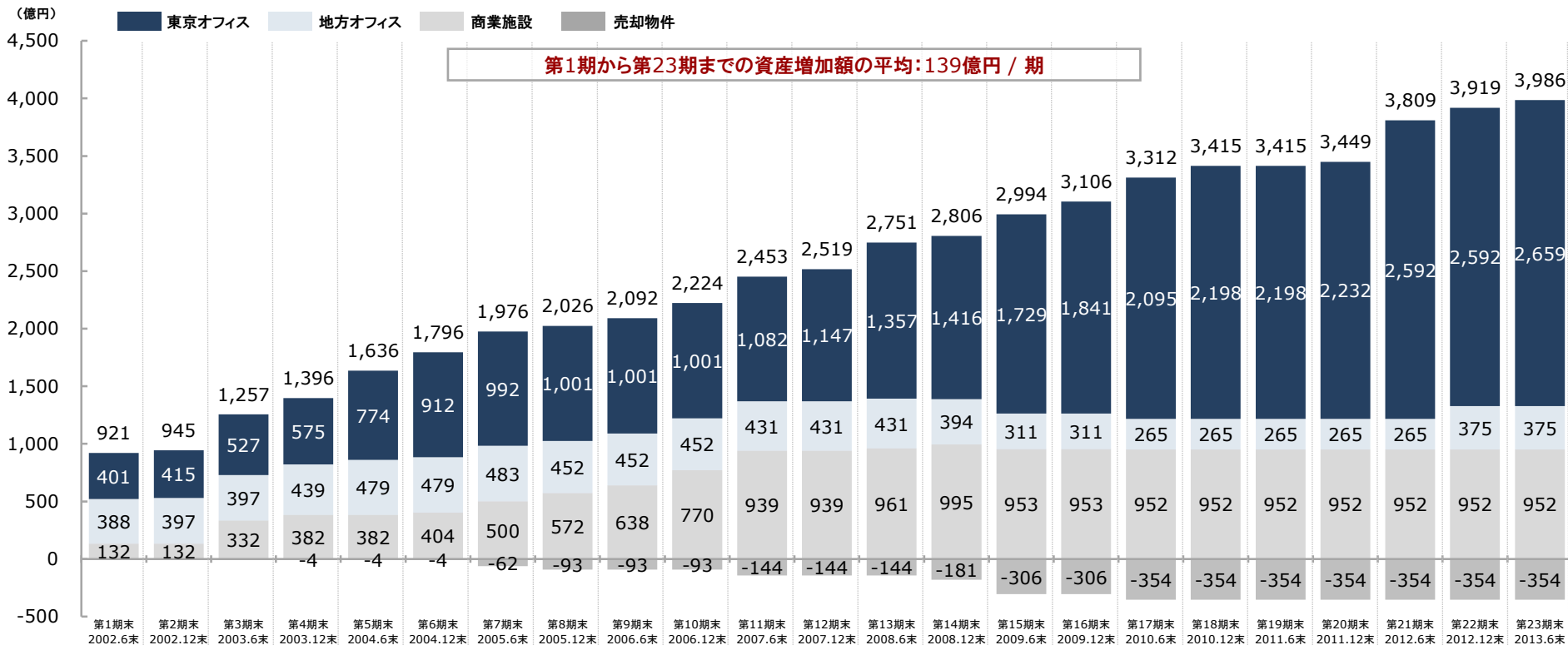
## 共有・区分所有物件投資比率



(注1) 「投資比率」は、ポートフォリオに含まれる各物件の取得価格の合計に対する当該分類毎の取得価格の合計の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。NOI利回りは、小数第2位を四捨五入して記載し、金額は単位未満切り捨てで記載しています。  
(注2) 「規模別投資比率」: 大規模: 延床面積3万㎡以上、大型: 同1万㎡以上3万㎡未満、中型: 同3千㎡以上1万㎡未満

# 上場以来のコンスタントな外部成長

## 資産規模の推移

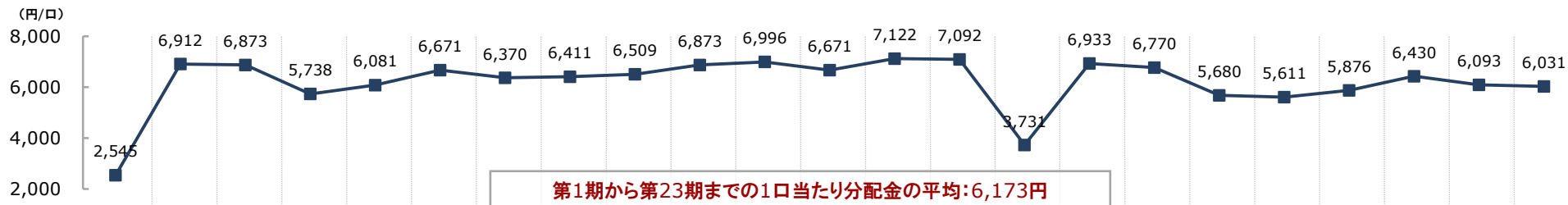


(注1) 「資産規模」は、それぞれの時点におけるJPRのポートフォリオに含まれる各物件の取得価格の合計を、億円未満を切り捨てて記載しています。なお、取得価格は、各物件の取得に係る売主との間に売買契約書に記載された売買価格(億円未満を切り捨て)をいい、取得諸経費及び消費税等を含んでいません。

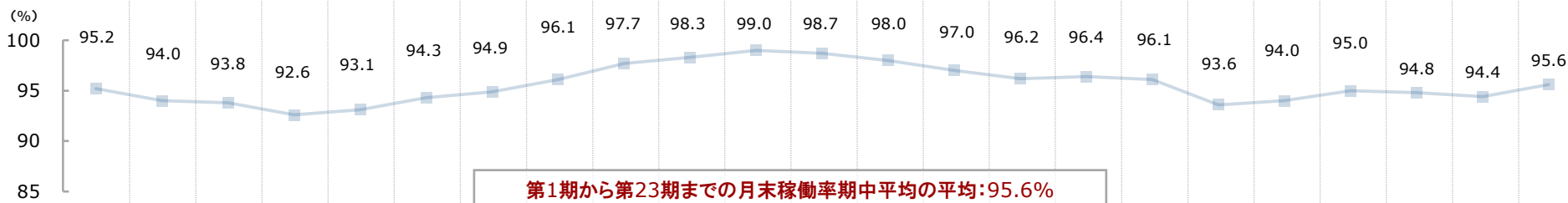
(注2) 「売却物件累計額」は、それぞれの時点までに売却した各物件について、JPRが当該物件を取得した際の取得価格の累計額を記載しています。

# 安定したトラックレコード

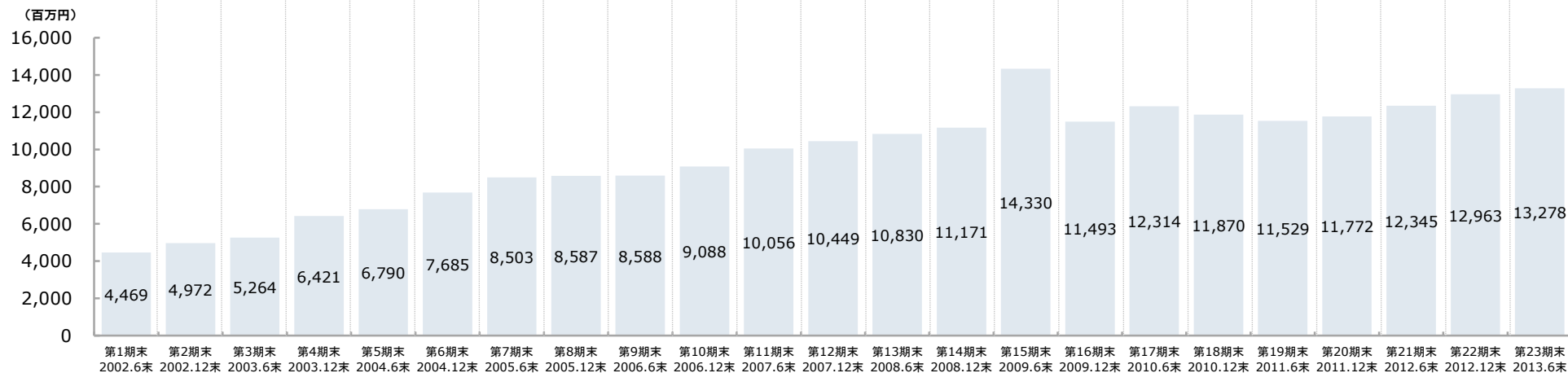
## 1口当たり分配金の推移



## 月末稼働率期中平均の推移



## 営業収益の推移



(注)「月末稼働率期中平均」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。「営業収益」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

# スポンサーサポート



運用委託



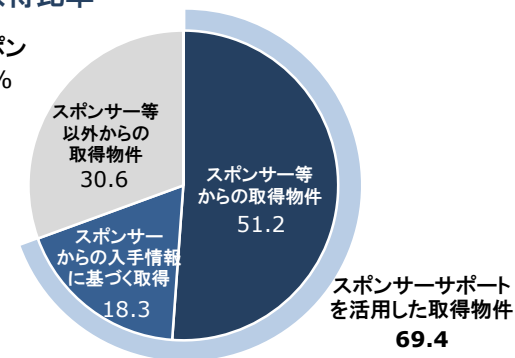
- 本資産運用会社に対する出向等による人的サポート
- テナントリーシング、技術支援等の不動産運用全般に係るノウハウの提供
- 物件供給、物件取得情報の提供
- デットファイナンスを通じた資金供給等の資金調達サポート



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

## スポンサーサポートを活用した物件取得比率

JPRではスポンサー等からの取得物件とスポンサーからの入手情報に基づく取得で、69.4%の取得比率(取得価格)となっています。



(注) スポンサー等とは、スポンサー5社、その関係会社及びスポンサーが出資した特別目的会社(SPC)を意味します。

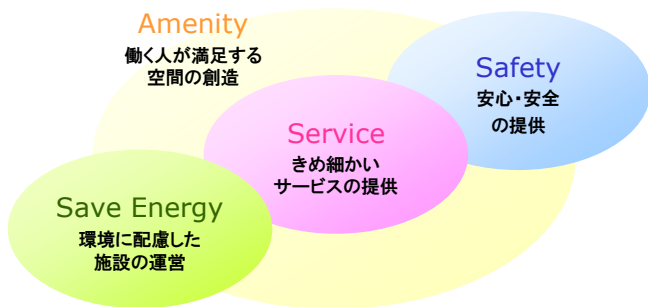
## 各スポンサー等からの主な取得物件

 東京建物	 大手町1-6計画(底地)	 オロナスタワー	 川崎ダイスビル
 大成建設	 ライズアリーナビル	 有楽町駅前ビルディング (有楽町イシア)	 新宿三丁目イーストビル
 明治安田生命	 JPR人形町ビル	 JPR博多ビル	 田無アスタ
 損保ジャパン	 損保ジャパン仙台ビル	 安田不動産	 JPRクレスト竹橋ビル

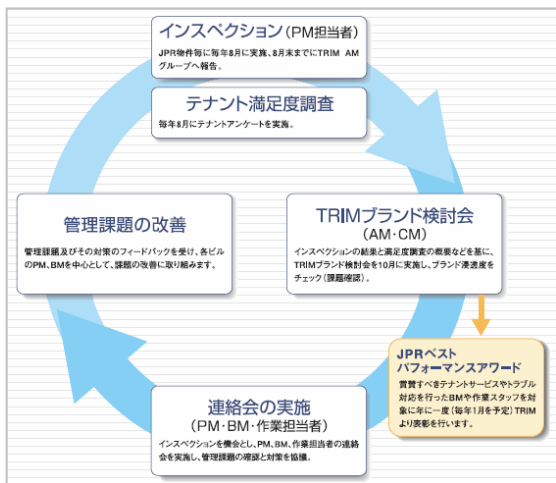
# 資産価値の向上を目指すJPRブランド戦略

## ■JPRブランド戦略

「JPRブランド戦略」とは、テナントの満足度を向上させることにより、物件の収益率と資産価値の向上を目指す内部成長戦略の一つ。  
 「A/3S」をブランドコンセプトとして掲げ、「Service(サービス)」「Safety(安心)」「Save Energy(環境)」の3つの「S」を核として、最上の「A(Amenity:快適空間)」を提供することを意味する。



JPRブランド戦略管理基準マニュアルに則り実施しているテナントサービスについては、毎年浸透度を確認し、各物件の管理課題の確認と対策の検討を行っている。



## ■主な実施内容

- ・ JPRベストパフォーマンスアワードの授与
- ・ JPRブランド通信発行
- ・ クリーンルーチェック強化月間
- ・ テナント満足度調査アンケート配布
- ・ エントランスパフォーマンス(春・夏)

## ■リニューアル事例

### MS芝浦ビル・トイレ改修



### 新宿センタービル・ELVホール



## ■エントランスパフォーマンス(春)

### JPR原宿ビル



### 東京建物京橋ビル



## 環境配慮への積極的な取り組み

### DBJ Green Building 認証を取得

- JPRでは、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が環境・社会への配慮等を併せ持つ不動産に対して認証する「DBJ Green Building 認証」を複数の物件で取得。
- 2011年に「オリナスタワー」にてJ-REIT初の「Gold」を取得し、2012年以降も4物件で認証を取得。2013年には、継続的な取り組みが評価され、2物件が「Certified」から「Bronze」にランクアップされた。

 <p>極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル</p>	 <p>オリナスタワー      薬院ビジネスガーデン</p>	 <p>非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル</p>	 <p>JPR千駄ヶ谷ビル</p>
 <p>優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル</p>	 <p>JPRクレスト竹橋ビル      JPR上野イーストビル</p>	 <p>十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル</p>	 <p>JPR日本橋堀留ビル</p>

#### DBJ Green Building 認証

DBJが独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定する認証制度。

Ecology(環境)、「Amenity(快適性)& Risk Management(防犯・防災)、「Community(地域・景観) & Partnership(ステークホルダーとの連携)の3つのカテゴリについて評価され、その評価に応じて、「Platinum」、「Gold」、「Silver」、「Bronze」、「Certified」の5段階の認証が付与される。

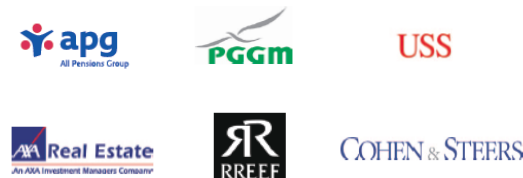
### GRESB(グレスビー)調査への継続的参加

- JPRでは、環境配慮やサステナビリティ(持続可能性)を評価・分析するGRESB(グレスビー)の調査に2011年から参加しており、環境配慮への取り組み姿勢について一定の評価を取得。
- 明確な環境方針の下、資産運用会社を始めプロパティマネジメント会社からビルメンテナンス会社に至るまで、ビル運営にかかわるすべての事業関係者間において一貫した体制を整備し、テナントからの協力も得ながら、エネルギー削減等に取り組んできた結果が評価。



#### Members

##### Investors and Managers



#### GRESB(グレスビー)調査

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

## 独立性を重視したガバナンス体制を構築

### ■ 投資法人執行役員の独立性確保

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

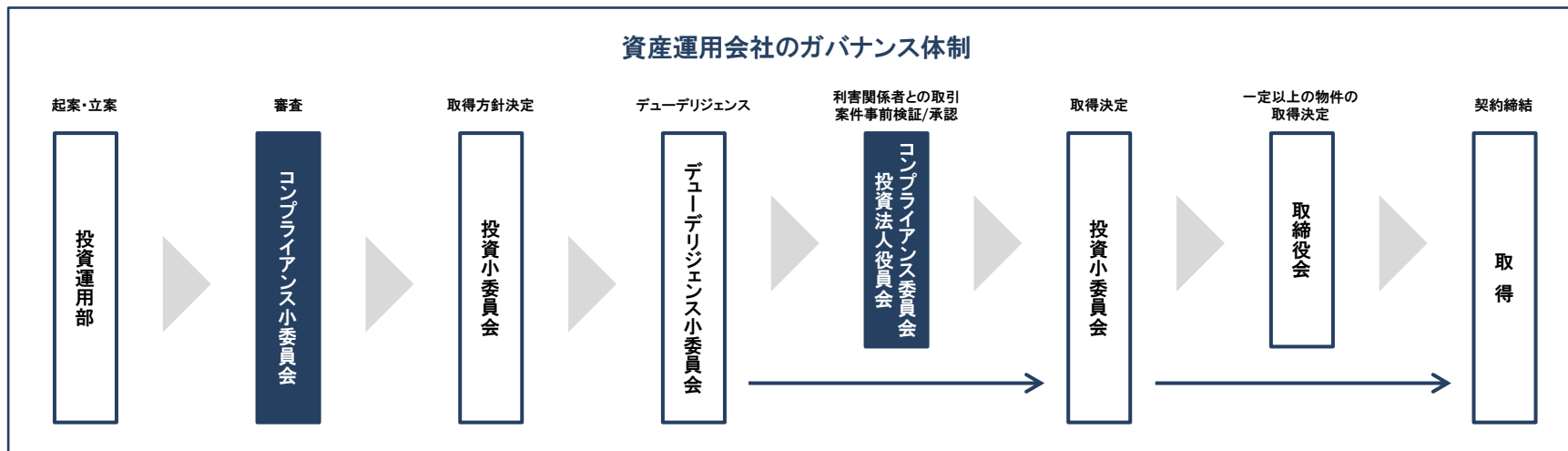
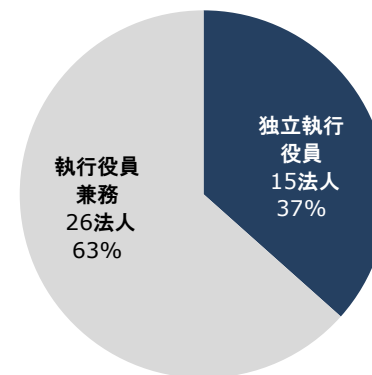
### ■ 資産運用会社のスポンサーからの独立性

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

### ■ 厳格なプロセスに基づく意思決定

- スポンサーからの物件取得については、外部の弁護士が特別委員として加わるコンプライアンス委員会にて審査・検証され、**その承認は多数決ではなく全員一致**が原則。

J-REITにおける資産運用会社役員と投資法人執行役員の兼務状況



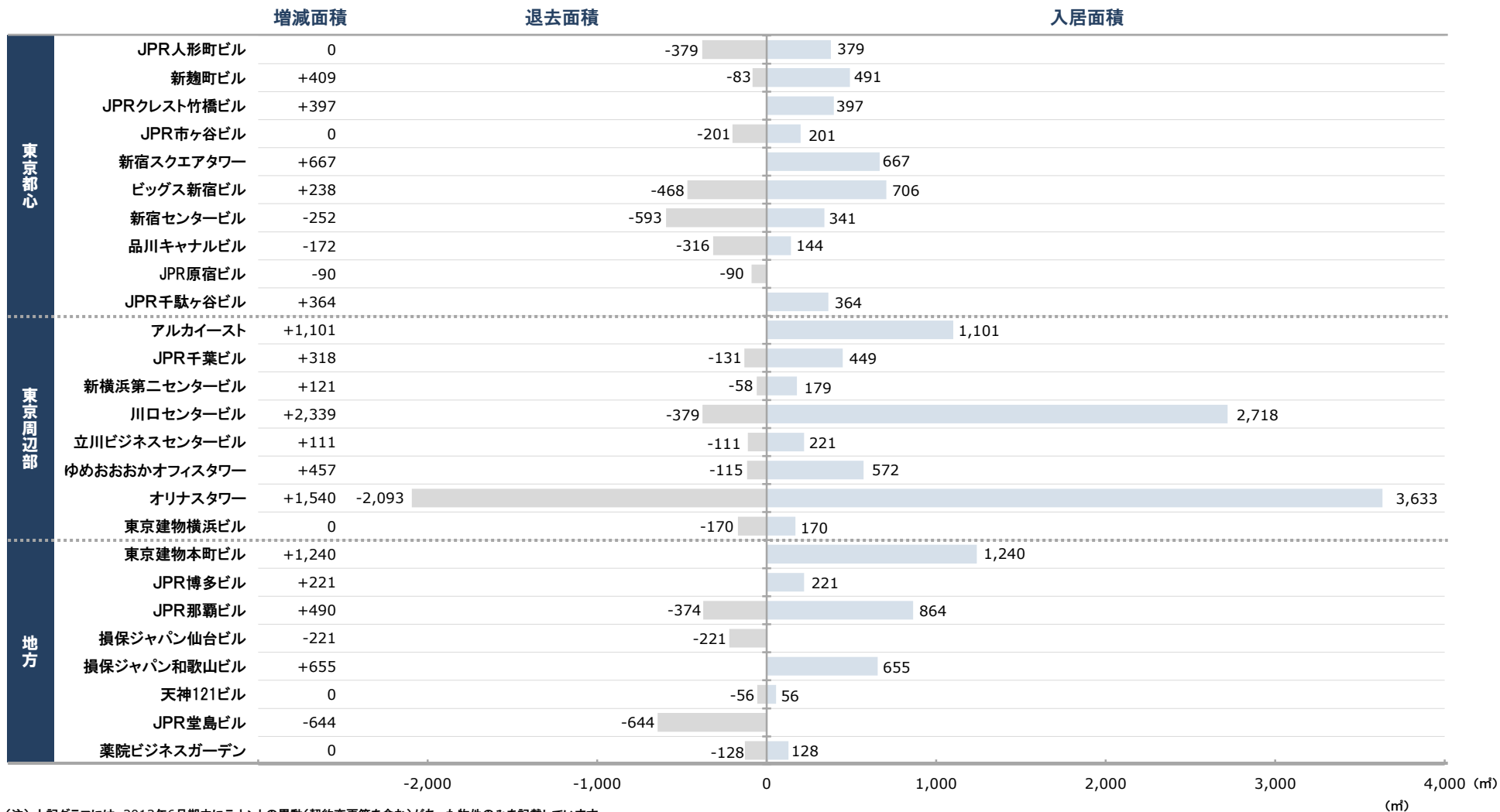
## ファンドサマリー

	2012年12月期末	2013年6月期末
1 営業収益	12,963百万円	13,278百万円
2 賃貸事業収益	12,963百万円	13,278百万円
3 賃貸事業費用	5,519百万円	6,208百万円
4 賃貸事業利益	7,443百万円	7,070百万円
5 減価償却費	1,831百万円	1,883百万円
6 当期純利益	5,025百万円	4,974百万円
7 資産合計	401,984百万円	409,715百万円
8 短期借入金	- 百万円	- 百万円
9 長期借入金	131,057百万円	130,658百万円
10 投資法人債	49,500百万円	56,500百万円
11 資本的支出	679百万円	594百万円
12 純資産額	197,168百万円	197,116百万円
13 出資総額	192,044百万円	192,044百万円
14 NOI	9,275百万円	8,953百万円
15 NOI利回り(対取得価格)	4.7%	4.6%
16 NOI利回り(対簿価)	4.8%	4.7%
17 NOI利回り(対鑑定評価額)	5.2%	4.9%
18 インプライド・キャップレート	4.5%	4.2%
19 FFO (年換算)	13,602百万円	13,830百万円
20 AFFO	6,177百万円	6,263百万円
21 EBITDA	8,596百万円	8,953百万円
22 DSCR	6.0倍	6.3倍
23 LTV(期末、資産総額ベース)	44.9%	45.7%
24 LTV(期末、資産総額評価損益ベース)	47.5%	48.1%
25 LTV(期末、出資総額ベース)	48.5%	49.4%
26 長期有利子負債比率	83.0%	81.0%
27 長期有利子負債平均金利	1.47%	1.30%
28 長期有利子負債(残存年数)	3.89年	4.00年

	2012年12月期末	2013年6月期末
29 発行済投資口数	825,000口	825,000口
30 分配金総額	5,026百万円	4,975百万円
31 1口当たり分配金(当期)	6,093円	6,031円
32 1口当たり分配金(年換算)	12,086円	12,161円
33 1口当たり純資産額	238,992円	238,929円
34 1口当たりFFO(年換算)	16,487円	16,764円
35 AFFOペイアウトレシオ	81.4%	79.4%
36 株価(権利付最終取引日)	256,300円	281,100円
37 PER (株価収益率)	21.21倍	23.12倍
38 FFO倍率	15.54倍	16.77倍
39 PBR(株価純資産倍率)	1.07倍	1.18倍
40 配当利回り(%)	4.7%	4.3%
41 NAV	175,465百万円	176,243百万円
42 1口当たりNAV	212,685円	213,628円
43 NAV倍率	1.2倍	1.3倍
44 鑑定評価額	358,816百万円	365,214百万円
45 帳簿価額	380,518百万円	386,086百万円
46 含み損益	-21,702百万円	-20,872百万円
47 PML値	3.4%	3.4%
48 取得価格	391,980百万円	398,640百万円
次期(予想)		
49 営業収益	13,017百万円	13,470百万円
50 当期純利益	4,785百万円	4,785百万円
51 1口当たり分配金	5,800円	5,800円
52 1口当たり分配金(年換算)	11,696円	11,505円



## 2013年6月期の物件別テナント入退去の状況

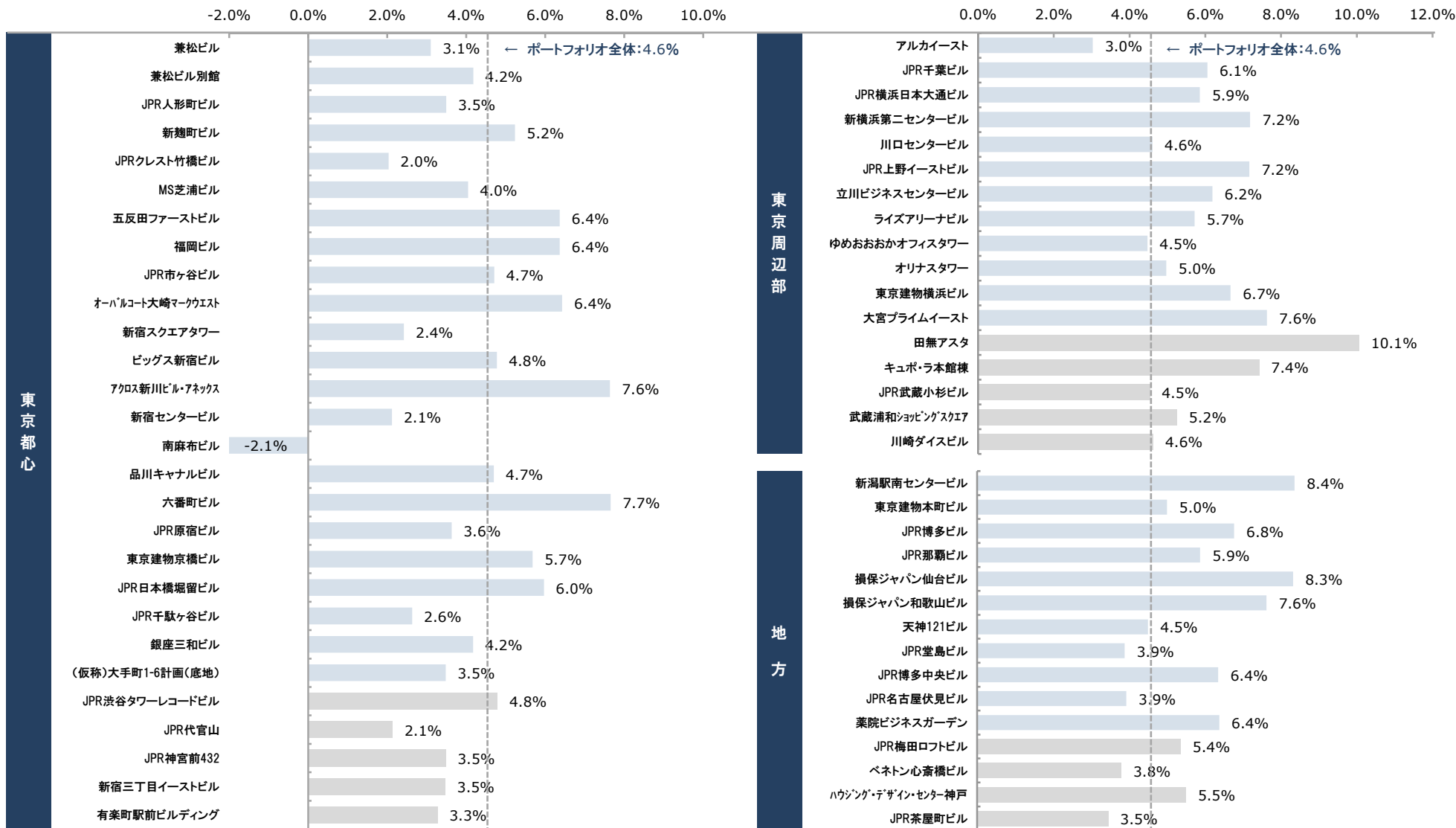


(注) 上記グラフには、2013年6月期中にテナントの異動(契約変更等を含む)があった物件のみを記載しています。

	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	3,328	2,240	+1,286
東京周辺部オフィス	9,044	3,056	+5,988
地方オフィス	1,923	1,423	+501
商業施設	1,604	90	+1,515
合計	15,898	6,608	+9,290

# 2013年6月期の物件別NOI利回り

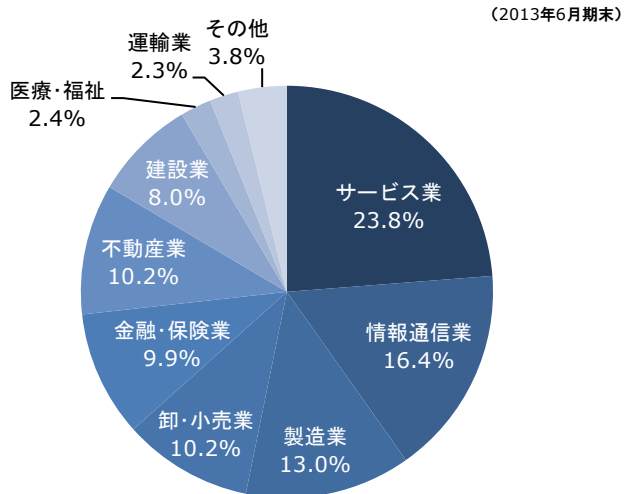
ポートフォリオ全体: 4.6%    オフィス: 4.4%    商業施設: 5.2%



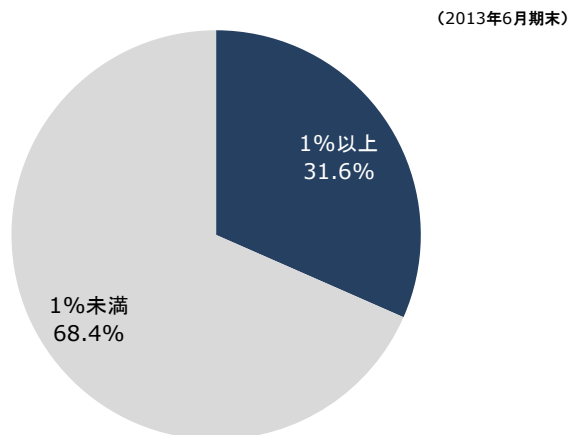
(注) NOI利回り=(営業収益-営業費用+減価償却費)×365/181÷取得価格 2013年6月期末保有物件を記載しており、期中取得物件については日割り按分にて年間利回りを算出しています。

# テナント分散

テナント業種比率 (オフィスのみ、賃貸面積ベース)



占有割合1%以上テナント比率 (オフィスのみ、賃貸面積ベース)



(注) 「テナント業種比率」は、ポートフォリオに含まれる各物件の賃貸面積の合計に占める各業種毎の賃貸面積の合計の比率を記載しています。「占有割合1%以上テナント比率」は、オフィスの賃貸面積の合計に占める、占有割合1%以上と1%未満のテナントの賃貸面積の合計の比率を記載しています。なお、転賃(サブリース)を行っているテナントについては、転借人との転賃面積に基づき当該比率を算出しています。小数第2位を四捨五入して記載しています。

上位20テナント(賃貸面積ベース)

総合順位	オフィス順位	テナント名	入居物件	用途	2013年6月期末賃貸面積(m <sup>2</sup> )	期末総賃貸面積の占有割合
1	1	東京建物株式会社	新宿スクエアタワー 新宿センタービル オリナスタワー 川崎ダイスビル 東京建物本町ビル	オフィス オフィス オフィス 商業 オフィス	37,772.27	8.4%
2	-	エー・ピー・シー開発株式会社	ハウジング・デザイン・センター神戸	商業	35,444.13	7.9%
3	-	合同会社西友	田無アスタ	商業	31,121.71	7.0%
4	-	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	商業	19,740.95	4.4%
5	-	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	商業	18,586.97	4.2%
6	2	有限会社東京プライムステージ	(仮称)大手町1-6計画(底地)	オフィス	11,034.78	2.5%
7	-	株式会社Olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	商業	9,558.51	2.1%
8	-	タワーレコード株式会社	JPR渋谷タワーレコードビル	商業	8,076.85	1.8%
9	3	株式会社損害保険ジャパン	川口センタービル ゆめおおおかオフィスタワー 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	オフィス	7,941.96	1.8%
10	4	大成有楽不動産株式会社	ライズアリーナビル	オフィス	6,023.39	1.3%
11	-	株式会社マルエツ	キューポ・ラ本館棟	商業	5,963.00	1.3%
12	-	ベネトンジャパン株式会社	ベネトン心齋橋ビル	商業	5,303.98	1.2%
13	-	株式会社ニトリホールディングス	武蔵浦和ショッピングスクエア	商業	5,285.40	1.2%
14	5	株式会社レベルファイブ	品川キャナルビル 薬院ビジネスガーデン	オフィス	5,146.03	1.1%
15	6	株式会社日立システムズ	JPR名古屋伏見ビル	オフィス	4,904.64	1.1%
16	7	日本エイ・ティー・エム株式会社	オリナスタワー	オフィス	4,255.56	1.0%
17	8	シミックホールディングス株式会社	五反田ファーストビル	オフィス	4,236.65	0.9%
18	9	キャノンイメージングシステムズ株式会社	新潟駅南センタービル	オフィス	4,078.97	0.9%
19	10	鹿島建設株式会社	大宮プライムイースト	オフィス	4,005.05	0.9%
20	11	三菱電機インフォメーションシステムズ株式会社	MS芝浦ビル	オフィス	3,922.74	0.9%
20	11	有限責任監査法人トーマツ	MS芝浦ビル	オフィス	3,922.74	0.9%

(注1) 小数第2位を四捨五入して記載しています。  
(注2) 共有ビル等については、JPRの保有に係る面積を記載しています。



# 2013年6月期の物件別鑑定評価

物件名	取得価格	2012年12月期末		2013年6月 期末簿価	2013年6月期末		前期比	
		評価額	利回り		評価額	利回り	評価額	利回り
兼松ビル	16,276	11,700	4.3	14,809	11,700	4.3	-	-
兼松ビル別館	2,874	2,220	4.7	2,458	2,250	4.7	30	-
JPR人形町ビル	2,100	2,130	5.1	1,980	2,200	5.0	70	-0.1
新麹町ビル	2,420	3,030	4.8	2,398	2,970	4.7	-60	-0.1
JPRクレスト竹橋ビル	4,000	3,310	4.6	3,421	3,090	4.6	-220	-
MS芝浦ビル	11,200	11,800	4.9	10,858	11,300	4.9	-500	-
五反田ファーストビル	2,920	2,700	5.0	2,683	2,700	4.9	-	-0.1
福岡ビル	2,920	3,060	4.5	2,915	2,790	4.5	-270	-
JPR市ヶ谷ビル	5,100	4,770	4.5	5,281	4,660	4.5	-110	-
オーバルコート大崎マークウエスト	3,500	4,200	4.7	3,085	4,370	4.7	170	-
新宿スクエアタワー	10,180	7,388	4.2	8,991	7,361	4.2	-27	-
ビッグス新宿ビル	15,121	13,400	4.5	15,720	13,400	4.5	-	-
アクロス新川ビル・アネックス	710	813	5.4	613	813	5.4	-	-
新宿センタービル	21,000	12,500	4.3	21,974	12,800	4.2	300	-0.1
南麻布ビル	3,760	2,630	5.4	3,930	2,290	5.4	-340	-
品川キャナルビル	1,870	1,810	4.9	1,810	1,800	4.9	-10	-
六番町ビル	2,800	3,120	7.2	2,893	3,120	7.2	-	-
JPR原宿ビル	8,400	6,900	4.4	8,728	6,760	4.4	-140	-
東京建物京橋ビル	5,250	5,210	4.9	5,244	4,580	4.9	-630	-
JPR日本橋堀留ビル	5,100	5,730	4.8	5,068	5,760	4.8	30	-
JPR千駄ヶ谷ビル	15,050	10,600	4.3	15,209	10,600	4.3	-	-
銀座三和ビル	3,400	3,260	3.8	3,637	3,250	3.8	-10	-
(仮称)大手町1-6計画(底地)	36,000	36,800	3.6	38,388	36,800	3.6	-	-
JPR渋谷タワーレコードビル	12,000	12,100	4.4	11,636	12,300	4.3	200	-0.1
JPR代官山	2,160	1,430	4.4	2,197	1,450	4.3	20	-0.1
JPR神宮前432	4,275	3,350	4.1	4,334	3,320	4.0	-30	-0.1
新宿三丁目イーストビル	2,740	2,400	4.4	2,717	2,440	4.3	40	-0.1
有楽町駅前ビルディング	3,400	2,620	4.2	3,371	2,670	4.1	50	-0.1
東京都心	206,526	180,981	-	206,361	179,544	-	-1,437	-
アルカイスト	5,880	5,830	4.7	4,547	5,980	4.6	150	-0.1
JPR千葉ビル	2,350	1,610	6.1	2,395	1,640	6.1	30	-
JPR横浜日本大通ビル	2,927	2,380	5.7	2,639	2,380	5.7	-	-
新横浜第二センタービル	920	865	6.2	908	865	6.1	-	-0.1
川口センタービル	8,100	7,610	6.0	7,147	7,400	6.0	-210	-
JPR上野イーストビル	3,250	4,420	5.1	3,094	4,420	5.0	-	-0.1
立川ビジネスセンタービル	3,188	2,890	5.6	2,974	2,890	5.5	-	-0.1
ライズアリーナビル	5,831	6,020	5.3	5,531	6,240	5.1	220	-0.2
ゆめおおおカオフィスタワー	6,510	5,230	5.6	5,801	5,240	5.6	10	-

(百万円、%)

物件名	取得価格	2012年12月期末		2013年6月 期末簿価	2013年6月期末		前期比	
		評価額	利回り		評価額	利回り	評価額	利回り
オリナスタワー	31,300	32,300	4.7	29,574	32,700	4.6	400	-0.1
東京建物横浜ビル	7,000	6,860	5.6	6,958	6,880	5.6	20	-
田無アスタ	10,200	12,500	5.7	7,721	12,500	5.7	-	-
キュー・ラ本館棟	2,100	2,500	5.9	1,872	2,540	5.8	40	-0.1
JPR武蔵小杉ビル	7,260	5,270	5.2	7,217	5,140	5.2	-130	-
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	3,960	5.4	4,029	3,990	5.4	30	-
川崎タイスビル	15,080	14,300	4.8	14,301	14,400	4.7	100	-0.1
東京周辺部	116,231	114,545	-	106,715	115,205	-	660	-
新潟駅南センタービル	2,140	2,170	6.7	1,781	2,180	6.7	10	-
東京建物本町ビル	4,150	3,210	5.7	4,145	3,220	5.7	10	-
JPR博多ビル	2,900	2,780	6.0	3,160	2,780	6.0	-	-
JPR那覇ビル	1,560	1,390	6.7	1,419	1,370	6.7	-20	-
損保ジャパン仙台ビル	3,150	3,280	6.3	2,346	3,280	6.3	-	-
損保ジャパン和歌山ビル	1,670	1,590	7.2	1,279	1,580	7.2	-10	-
天神121ビル	2,810	2,100	5.7	2,273	2,060	5.7	-40	-
JPR堂島ビル	2,140	2,090	5.4	2,134	2,090	5.4	-	-
JPR博多中央ビル	1,920	1,630	5.7	1,781	1,640	5.8	10	0.1
JPR名古屋伏見ビル	4,137	2,780	6.2	4,144	2,800	6.2	20	-
薬院ビジネスガーデン	10,996	11,300	5.4	11,324	11,300	5.4	-	-
JPR梅田ロフトビル	13,000	13,600	4.6	12,541	13,600	4.6	-	-
ベネトン心斎橋ビル	5,430	4,340	4.8	5,224	4,360	4.8	20	-
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,220	6,450	6.3	6,582	6,460	6.3	10	-
JPR茶屋町ビル	6,000	4,580	5.0	6,002	4,610	5.0	30	-
地方	69,223	63,290	-	66,142	63,330	-	40	-
合計	391,980	358,816	-	379,218	358,079	-	-737	-

2013年6月期取得物件

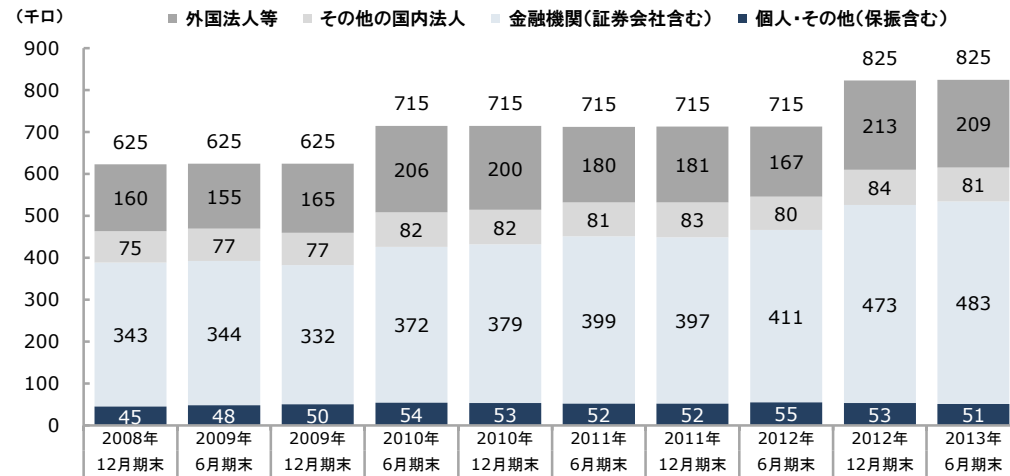
大宮プライムイースト	6,090	6,270	5.7	6,287	6,270	5.7	-	-
新横浜第二センタービル(追加取得)	570	855	6.2	581	865	6.1	10	-0.1

2013年6月期末の簿価と鑑定評価額との差額 -20,872

- (注1) 「取得価格」は、本物件の取得に係る売主との間の売買契約書に記載された売買価格(億円未満を切り捨て)をいい、取得諸経費及び消費税等を含んでいません。
- (注2) 2013年6月期取得物件の2012年12月期末評価額は、本物件取得時の鑑定評価額(大宮プライムイースト:2013年3月1日時点、新横浜第二センタービル(追加取得):2013年2月1日時点)を記載しています。
- (注3) 「利回り」は、直接還元法に基づく還元利回りを記載しています。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。

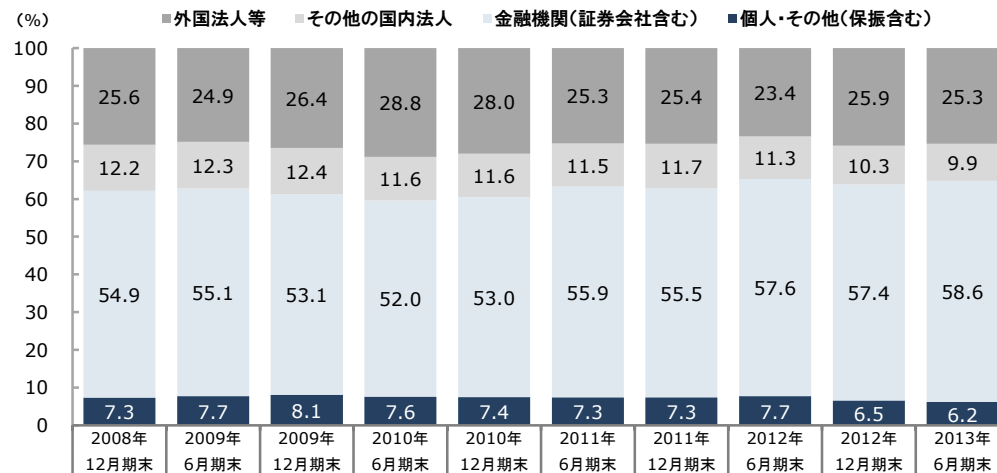
## 投資主の状況

### ■所有者別投資口数



(注)発行済投資口は千口未満を切り捨てて記載しています。

### ■所有者別投資比率(投資口数)



(注)発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

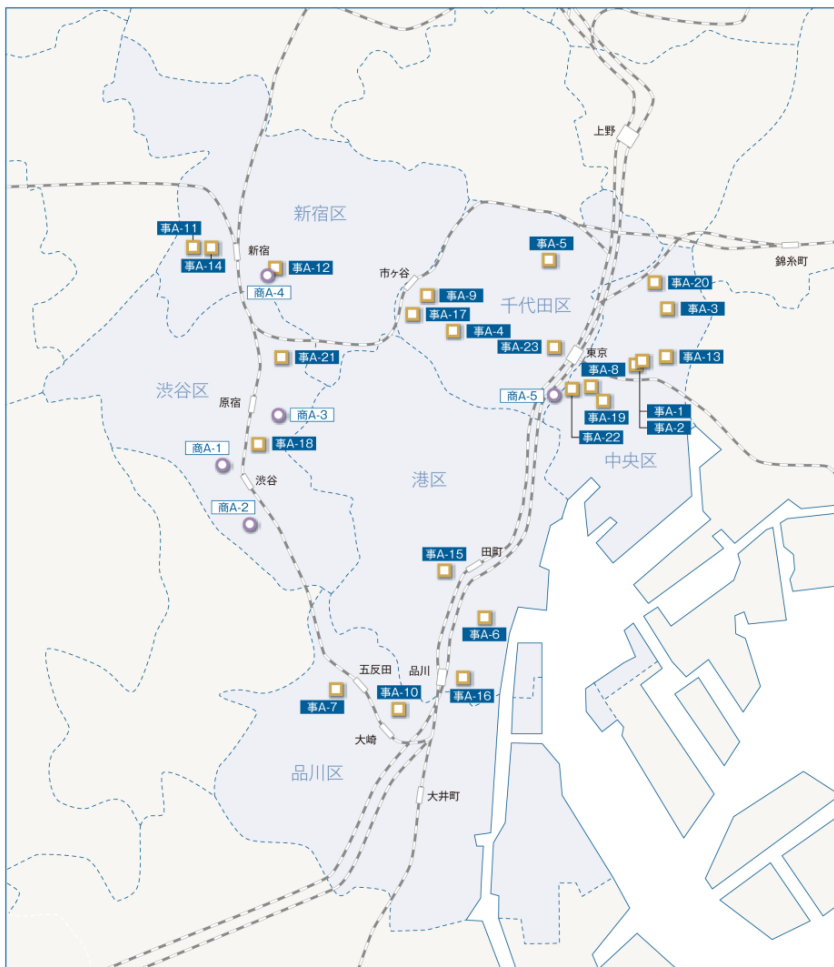
### ■投資主上位10社

投資主上位10社	2012年12月期末		2013年6月期末	
	所有投資口数	比率(%)	所有投資口数	比率(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	174,026	21.1	175,603	21.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	46,855	5.7	44,644	5.4
野村信託銀行株式会社(投信口)	40,156	4.9	44,503	5.4
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	42,955	5.2	43,239	5.3
東京建物株式会社	29,300	3.6	29,300	3.6
学校法人川崎学園	25,000	3.0	25,000	3.0
明治安田生命保険相互会社	24,000	2.9	24,000	2.9
ノムラバンク ルクセンブルグ エスエー(常任代理人 株式会社三井住友銀行)	23,121	2.8	21,733	2.6
ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー(常任代理人 香港上海銀行 東京支店)	6,597	0.79	11,009	1.3
エスアイエックス エスアイエス エルティエディー(常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	7,083	0.85	10,065	1.2
合計	442,834	53.7	429,186	52.0

(注)発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

# ポートフォリオマップ

## A 東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



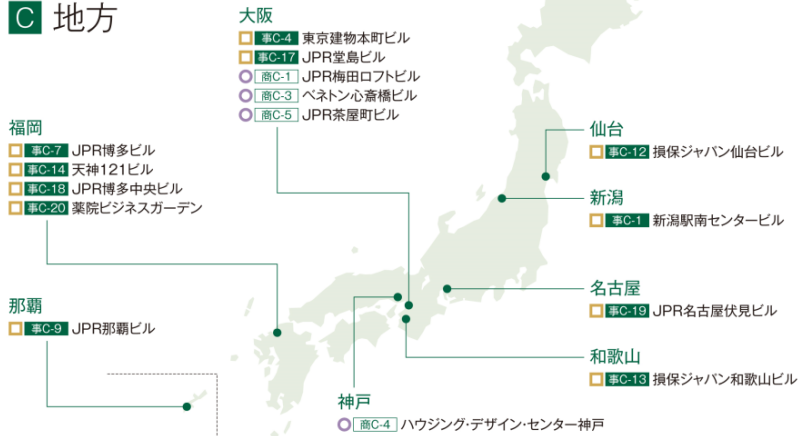
- |                          |                        |                                 |
|--------------------------|------------------------|---------------------------------|
| ■ 事A-1 兼松ビル              | ■ 事A-11 新宿スクエアタワー      | ■ 事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル               |
| ■ 事A-2 兼松ビル別館            | ■ 事A-12 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・アネックス | ■ 事A-23 (仮称)大手町1-6計画(底地)        |
| ■ 事A-4 新麹町ビル             | ■ 事A-14 新宿センタービル       | ○ 商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル           |
| ■ 事A-5 JPRクレスト竹橋ビル       | ■ 事A-15 南麻布ビル          | ○ 商A-2 JPR代官山                   |
| ■ 事A-6 MS芝浦ビル            | ■ 事A-16 品川キャナルビル       | ○ 商A-3 JPR神宮前432                |
| ■ 事A-7 五反田ファーストビル        | ■ 事A-17 六番町ビル          | ○ 商A-4 新宿三丁目イーストビル              |
| ■ 事A-8 福岡ビル              | ■ 事A-18 JPR原宿ビル        | ○ 商A-5 有楽町駅前ビルディング<br>(有楽町イトシア) |
| ■ 事A-9 JPR市ヶ谷ビル          | ■ 事A-19 東京建物京橋ビル       |                                 |
| ■ 事A-10 オーナルコート大崎マークウエスト | ■ 事A-20 JPR日本橋堀留ビル     |                                 |

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



- |                     |                      |                          |
|---------------------|----------------------|--------------------------|
| ■ 事B-1 アルカイスト       | ■ 事B-9 ライズアリーナビル     | ○ 商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア    |
| ■ 事B-2 JPR千葉ビル      | ■ 事B-10 ゆめおおかオフィスタワー | ○ 商B-6 川崎ダイスビル           |
| ■ 事B-3 JPR横浜日本大通りビル | ■ 事B-11 オリナスタワー      | ■ 第23期取得物件               |
| ■ 事B-5 新横浜第二センタービル  | ■ 事B-12 東京建物横浜ビル     | ■ 事B-5 新横浜第二センタービル(追加取得) |
| ■ 事B-6 川口センタービル     | ○ 商B-1 田無アスタ         | ■ 事B-13 大宮プライムイースト       |
| ■ 事B-7 JPR上野イーストビル  | ○ 商B-3 キュボ・ラボ館棟      |                          |
| ■ 事B-8 立川ビジネスセンタービル | ○ 商B-4 JPR武蔵小杉ビル     |                          |

## C 地方



# ポートフォリオ一覧(東京都心)



事A-1 兼松ビル



事A-2 兼松ビル別館



事A-3 JPR人形町ビル



事A-4 新麹町ビル



事A-5 JPRクレスト竹橋ビル



事A-6 MS芝浦ビル



事A-7 五反田ファーストビル



事A-8 福岡ビル



事A-9 JPR市ヶ谷ビル



事A-14 新宿センタービル



事A-10 オーバルコート大崎マーケット



事A-11 新宿スクエアタワー



事A-12 ビッグス新宿ビル



事A-13 アクロス新川ビル・アネックス



事A-15 南麻布ビル



事A-16 品川キャナルビル



事A-17 六番町ビル



事A-18 JPR原宿ビル



事A-19 東京建物京橋ビル



事A-20 JPR日本橋堀留ビル



事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル



事A-22 銀座三和ビル



商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル



商A-2 JPR代官山



商A-3 JPR神宮前432



商A-4 新宿三丁目イーストビル



商A-5 有楽町駅前ビルディング (有楽町イートシア)



事A-23 (仮称) 大手町1-6計画(底地)

# ポートフォリオ一覧(東京周辺部及び地方)



事B-1 アルカイスト



事B-2 JPR千葉ビル



事B-3 JPR横浜日本大通ビル



事B-5 新横浜第二センタービル



事B-6 川口センタービル



事B-7 JPR上野イーストビル



事B-8 立川ビジネスセンタービル



事B-9 ライズアリーナビル



事B-10 ゆめおおおかオアスタ



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 キュポ・ラ本館棟



商B-4 JPR武蔵小杉ビル



商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア



商B-6 川崎ダイスビル



事C-1 新潟駅南センタービル



事C-4 東京建物本町ビル



事C-7 JPR博多ビル



事C-9 JPR那覇ビル



事C-12 損保ジャパン仙台ビル



事C-13 損保ジャパン和歌山ビル



事C-14 天神121ビル



事C-17 JPR堂島ビル



事C-18 JPR博多中央ビル



事C-19 JPR名古屋伏見ビル



事C-20 薬院ビジネスガーデン



商C-1 JPR梅田ロフトビル



商C-3 ペネン心斎橋ビル



商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸



商C-5 JPR茶屋町ビル



本説明資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれております。

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

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

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

また、予告なしに内容が変更される場合がありますので、予めご了承下さい。