

投資主の皆様へ



平素より日本プライムリアルティ投資法人(略称:JPR)へのご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、2018年6月末日に第33期(自:2018年1月1日 至:2018年6月30日)の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

今後につきましても、引き続き投資法人のガバナンスに留意しつつ、運用を委託しております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)とともに、中長期的な安定成長を図ってまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご理解とご支援を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

2018年6月期(第33期)の決算について

- 1口当たり分配金 **7,245円** (前期比+22円)
- 9期連続の増配達成
- 翌期予想1口当たり分配金 **7,280円**
(2018年12月期(第34期))
- 翌々期予想1口当たり分配金 **7,300円**
(2019年6月期(第35期))

当期は、テナント入替及び契約改定に伴う賃料増額等が進捗し、引き続き順調な決算となりました。1口当たり分配金は、上場来最高額を更新する7,245円と、9期連続の増配を達成しました。2018年12月期(第34期)以降につきましても、1口当たり分配金は引き続き増配となる見通しです。今後も、戦略的なリーシング活動及び既存テナントとの良好なコミュニケーションを通じて、分配金の着実な成長に努めます。

決算ハイライト

分配金の状況

- 1口当たり分配金は **7,245円** (前期比+22円)
- 上場来最高額の更新を継続



運用状況

	2017年12月期 (第32期)	2018年6月期 (第33期)	前期比
営業収益(百万円)	15,141	15,204	+63
営業費用(百万円)	7,572	7,869	+296
営業利益(百万円)	7,569	7,335	-233
営業外収益(百万円)	8	227	+219
営業外費用(百万円)	910	877	-33
経常利益(百万円)	6,666	6,685	+19
当期純利益(百万円)	6,665	6,686	+20
1口当たり分配金(円)	7,223	7,245	+22

TOPIC 1

契約改定やテナント入替による賃料増額等により、営業収益が増加しました。

TOPIC 2

主に2018年度の評価替えに伴う固定資産税等の増加により営業費用が増加しました。

TOPIC 3

一部物件において臨時的な管理組合精算金が生じ、営業外収益が増加しました。

内部成長戦略

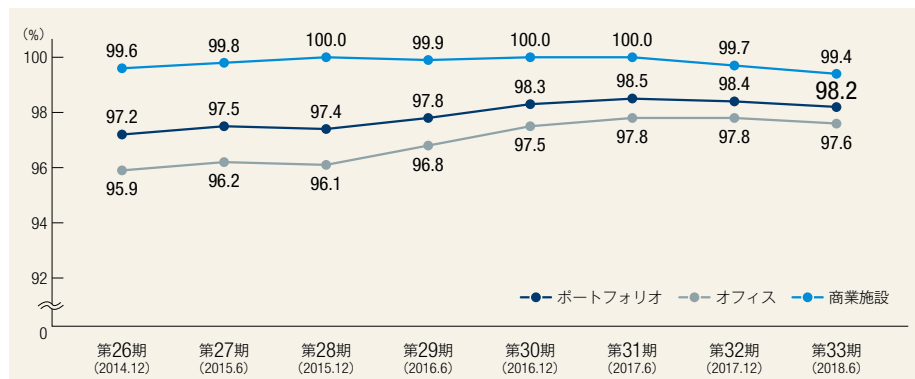
目標賃料の機動的運用をはじめとする施策が奏功し、高水準の稼働率を維持しつつ、賃料上昇による内部成長を実現しています。

主な強化戦略

- 1 目標賃料の機動的運用** マーケット動向に応じて、各物件毎の新規契約や契約更改時の改定を行う際の目標賃料を毎期設定し、リーシングに取り組んでいます。
- 2 バリューアップ投資の強化** テナントニーズに対応する内装・設備等へ投資することで、新規契約賃料の引上げ、物件競争力の向上を図っています。
- 3 継続的なテナント満足度向上** きめ細かなテナント対応や安全・安心な環境づくりは、解約の未然防止に加えて、賃料交渉にも効果のある重要な取組みとなっています。

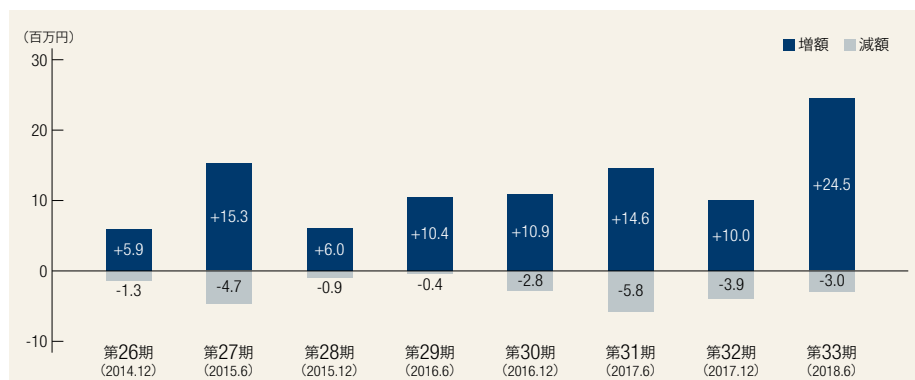
平均稼働率

ポートフォリオの平均稼働率(月末稼働率の期中平均)は、引き続き高水準を維持しています。



月額賃料等改定額

増額改定交渉は順調に進捗しています。



外部成長戦略

長期的な成長力を高めるため、東京オフィスへの重点投資を継続するとともに収益の安定性を高めるため、商業施設と地方オフィスへ厳選投資していきます。

基本戦略

1 東京オフィスへの重点投資

長期的な成長が期待できる東京オフィスへの重点投資によるポートフォリオ・クオリティの向上

東京は、他の地方都市と比べて安定した稼働と高水準の賃料が期待できます。JPRでは、今後も、更にポートフォリオ・クオリティを向上させ、長期的な成長力を高めるため、東京オフィスへの重点投資を継続する方針です。

2 商業施設・地方オフィスへの厳選投資

商業施設及び地方オフィスについては、一定水準の安定収益を維持できる優良物件に厳選投資

JPRは、東京オフィスへの重点投資により成長力を担保するとともに、長期固定賃料の都市型商業施設やエリア競争力の高い大型の地方オフィスに厳選投資することで収益の安定性を補完していきます。

スポンサーサポートを活用した取得事例

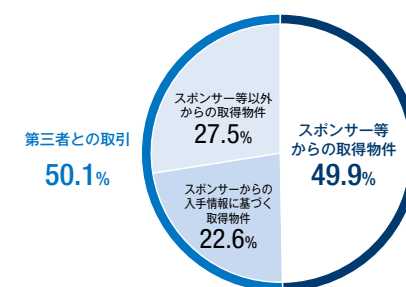
不動産ディベロッパー、ゼネコン、金融機関をスポンサーとして持つ強みを発揮し、優良物件を取得しています。



物件取得チャンネル別実績

JPRでは、スポンサー等からの取得物件(49.9%)と第三者から取得した物件(スポンサーからの入手情報に基づく取得物件とスポンサー等以外からの取得物件の合計:50.1%)では、ほぼ均衡した比率(取得価格)となっています。

スポンサーサポートだけに依存することなく、独自のソーシング力を兼ね備えることによって、物件の取得機会を増加させ、優良物件への厳選投資を行っていきます。



財務戦略

保守的に有利子負債比率を管理し、調達期間の長期化や返済期日の分散化を一層推し進めることによって、将来の環境変化にも対応し得る、安定的で強固な財務基盤を維持しています。

財務の状況

総資産有利子負債比率の上限目途を概ね50%とする保守的なレバレッジ管理方針と長期固定金利比率95%以上の安定した資金調達基盤を維持しています。

主要な財務指標(第33期末)

▶総資産有利子負債比率(LTV)

40.6%

▶長期固定金利比率

100.0%

格付の状況

▶株式会社格付投資情報センター(R&I)

AA- (安定的)

▶S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社(S&P)

長期:A (安定的) 短期:A-1

第33期のファイナンスの状況

調達期間の長期化及び返済期日の分散化を一層重視しつつ、デットコストの低減を実現しています。

当期期日到来分と新規調達分との比較

▶平均調達期間

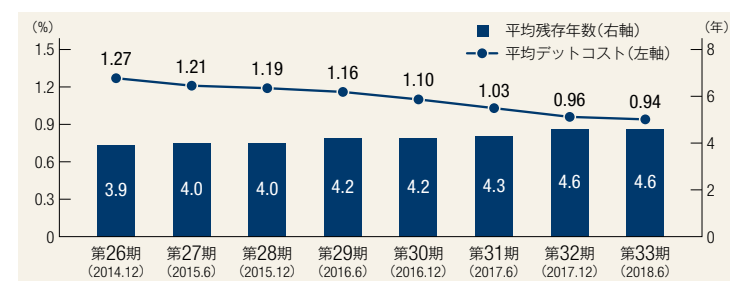
5.5年 ▶ 7.6年
(+2.1年)

▶平均調達金利

0.99% ▶ 0.57%
(▲0.43%)

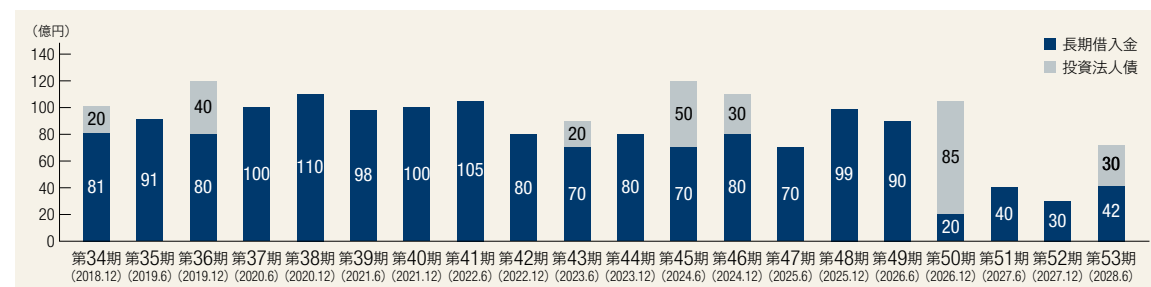
有利子負債全体の平均残存年数と平均デットコスト

平均デットコストの低減及び平均残存年数の長期化により、財務コストの削減及び財務の安定化を図っています。



有利子負債の返済期日の分散状況

返済期日の分散を図りつつ、コミットメントラインを240億円設定し、リファイナンスリスクの低減を図っています。



ガバナンスへの取り組み

JPRでは投資法人の持続的な成長を実現していくうえで、健全かつ効率的な運営を確保することが不可欠であると考え、資産運用会社であるTRIMも含めて、強固なガバナンス体制を構築しています。

ガバナンスの効いた役員構成

- JPRでは投資法人の独立性にも配慮し、執行役員については、資産運用会社の取締役を兼務していません。
- JPRの各役員は十分な実務経験を有し、REIT業界にも精通しています。監督役員は弁護士及び公認会計士であり、投資法人の業務運営に対する監視機能の実効性を担保しています。

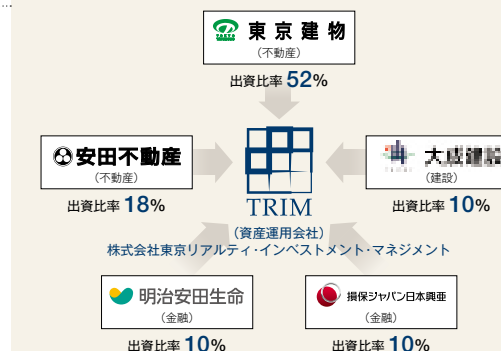
JPR役員

執行役員 大久保 聡
監督役員 出縄 正人 (弁護士)
監督役員 草薙 信久 (公認会計士)

多様なスポンサーを擁する強みと経営監視

- 各分野で活躍するスポンサー5社が、各々の強みを活かした物件・人材・情報等のサポートを提供しています。
- 各スポンサーが、投資法人の業務運営に対して、様々な視点からモニタリング機能を発揮しています。
- TRIMの内部管理を担当するコンプライアンス室長は、スポンサーからの出向ではありません。

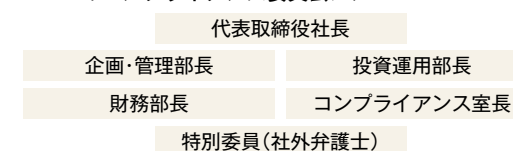
TRIMの株主構成



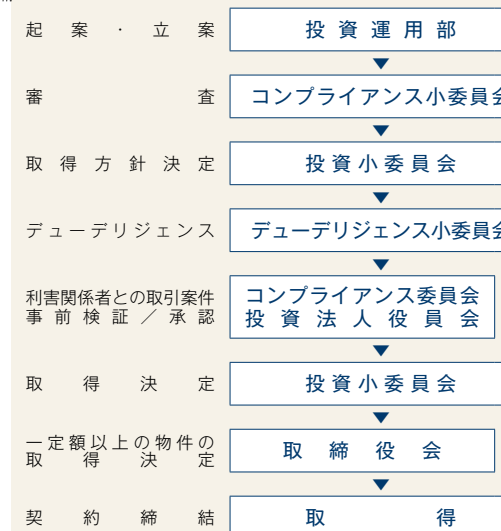
厳格なプロセスに基づく意思決定

- TRIMでは、物件の取得や運用等の意思決定を行うにあたり、所定の各種委員会等を通じて、様々な視点から厳格な審議等を行っています。
- 特に、スポンサー等との間で行われる重要な取引案件については、コンプライアンス委員会で取引の妥当性と合理性について審査・検証が行われ、その承認は全員一致を原則としています。
- コンプライアンス委員会には、外部の弁護士を特別委員として選任しています。

TRIMのコンプライアンス委員会メンバー



厳格な意思決定プロセス(物件取得時)



上図に加え、投信法に定める役員会の承認及び投資法人の同意が必要な場合があります。

サステナビリティへの取り組み

JPRの中長期的な安定成長のためには、「環境」「社会」「ガバナンス」等の社会からの要請に応えることが不可欠です。JPRは、引き続き環境への取り組みをはじめサステナビリティ（持続可能性）向上を図ります。

環境への取り組み

JPRでは、環境への配慮が重要な課題であると認識しており、保有物件の設備改修や運用改善等を通じて、環境負荷の低減に取り組んでいます。

- 1 環境に配慮した投資**

JPRの不動産取得については、売買契約締結までに、必ず専門家の調査により遵法性の確認を実施しています。また、土壌汚染やアスベスト等の特定有害物質の有無についても事前に調査を行い、自然環境に与える影響をリスクとして捉え、その回避に努めています。
- 2 省エネルギー・CO₂排出量削減マネジメント**

気候変動に対する社会的責任が益々増大しています。そのため、JPRではエネルギー効率の高い設備への改修や運用方法改善に取り組むとともに、テナントの皆様への啓蒙活動を実施しています。
- 3 環境関連データ**

JPRは 環境・省エネルギー対策を推進しつつ、定期的に温室効果ガス排出（CO₂排出）数値の測定を実施し、データの公表に努めています。

エネルギーパフォーマンス実績

		2016年度	2017年度	前年度比
電気使用量	総量 (mWh)	95,500	94,084	-1,416
	原単位 (mWh/m ²)	0.151	0.147	-0.004
ガス使用量	総量 (mWh)	22,669	20,150	-2,518
	原単位 (mWh/m ²)	0.036	0.031	-0.005
熱使用量	総量 (mWh)	9,698	9,672	-26
	原単位 (mWh/m ²)	0.015	0.015	0.000
水使用量	総量 (m ³)	434,036	442,231	8,195
	原単位 (m ³ /m ²)	0.692	0.691	-0.001
CO ₂ 排出量	総量 (t-CO ₂)	52,957	50,215	-2,742
	原単位 (t-CO ₂ /m ²)	0.084	0.078	-0.006

*データはポートフォリオ全体を対象とし、集計期間は各4月から3月としています。

*原単位は(電気やCO₂の総量)÷(持分延床面積(m²)×年平均稼働率(%))として計算しています。

外部機関からの評価

DBJ Green Building 認証の取得

JPRは、DBJ Green Building 認証を継続的に取得しています。東京スクエアガーデンにおいて5スターを取得する等、合計17物件(帳簿価額ベースの取得率37.7%)で取得しています。

DBJ Green Building 認証とは、ビル環境性能に加えて、防災や防犯、不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産(「Green Building」)の普及促進を目的として、時代の要請に応える優れた不動産を選定する、株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。



国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル



東京スクエアガーデン
(東京都中央区)

GRESB最高位「Green Star」を4年連続で取得

JPRは2017年の評価において、「マネジメントと方針」「実行と計測」の両面において優れていると評価され、最高位の「Green Star」を4年連続で取得しました。

GRESBとは、Global Real Estate Sustainability Benchmark の略で、欧州の年金アセットマネージャーなど世界の60以上の団体が構成される同名のグループが実施する調査に基づく、不動産会社、REITや不動産私募ファンドについて、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です。



CASBEE不動産評価認証の取得

2018年、薬院ビジネスガーデンにおいて「Aランク」の評価を取得しました。高い耐震・制震性能により建物の安全性に配慮している点に加え、敷地内において多様な植物による緑化を行い、利用者や地域住民が自然に親しめる環境に配慮している点が評価されました。

CASBEEとは、建築環境総合性能評価システム(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)の略で、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の総合的な環境性能を評価するシステムです。

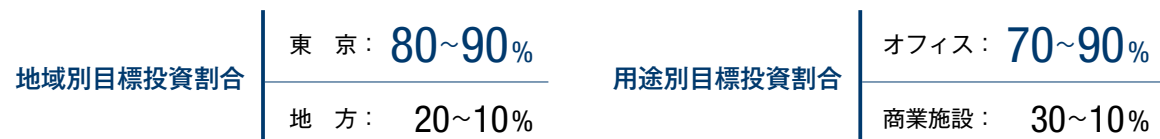


薬院ビジネスガーデン
(福岡県福岡市)

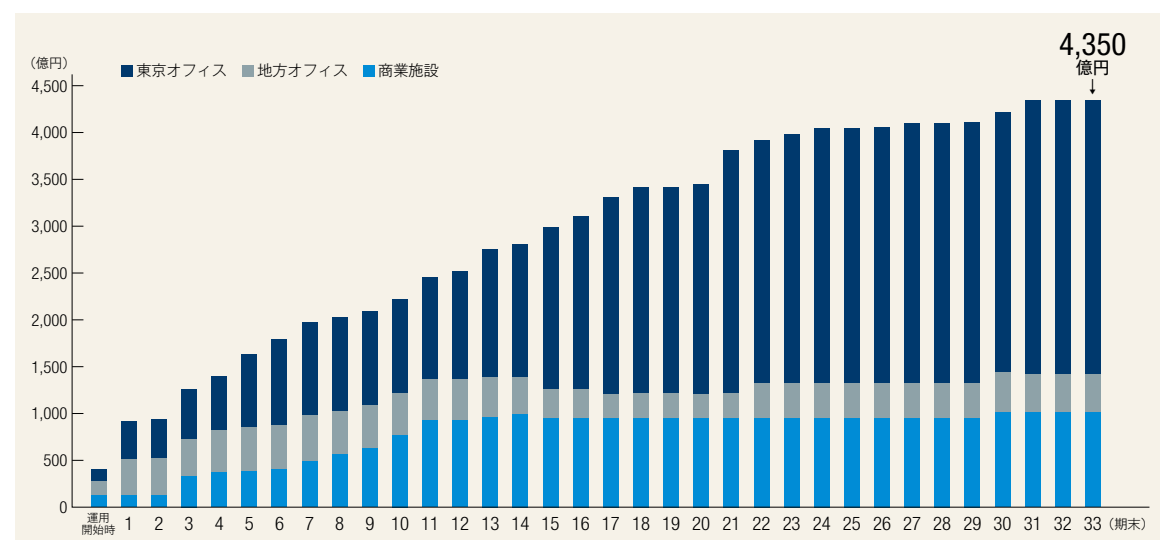
ポートフォリオの状況

ポートフォリオ運用基準

本投資法人における上場時のポートフォリオ運用基準は、地域別目標投資割合「東京：地方＝概ね6：4」、用途別目標投資割合「オフィス：商業施設＝概ね8：2」としていましたが、2009年12月期（第16期）に東京オフィスへの重点投資を方針とする以下の基準に変更しました。

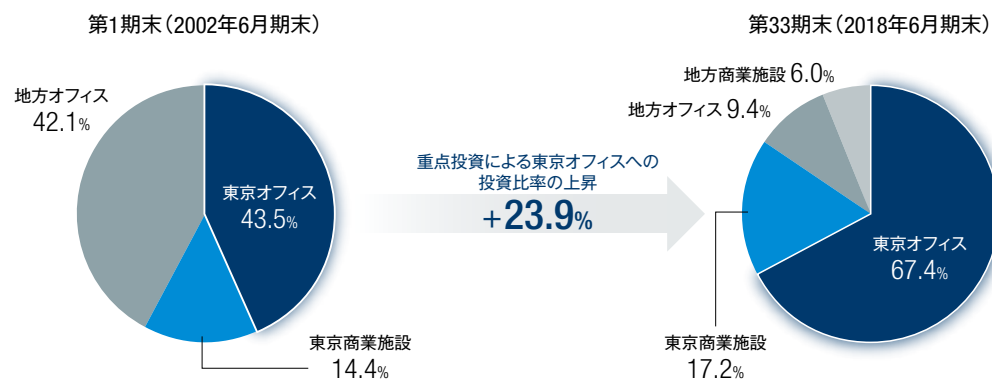


資産規模拡大の推移



地域別・用途別投資比率の変化

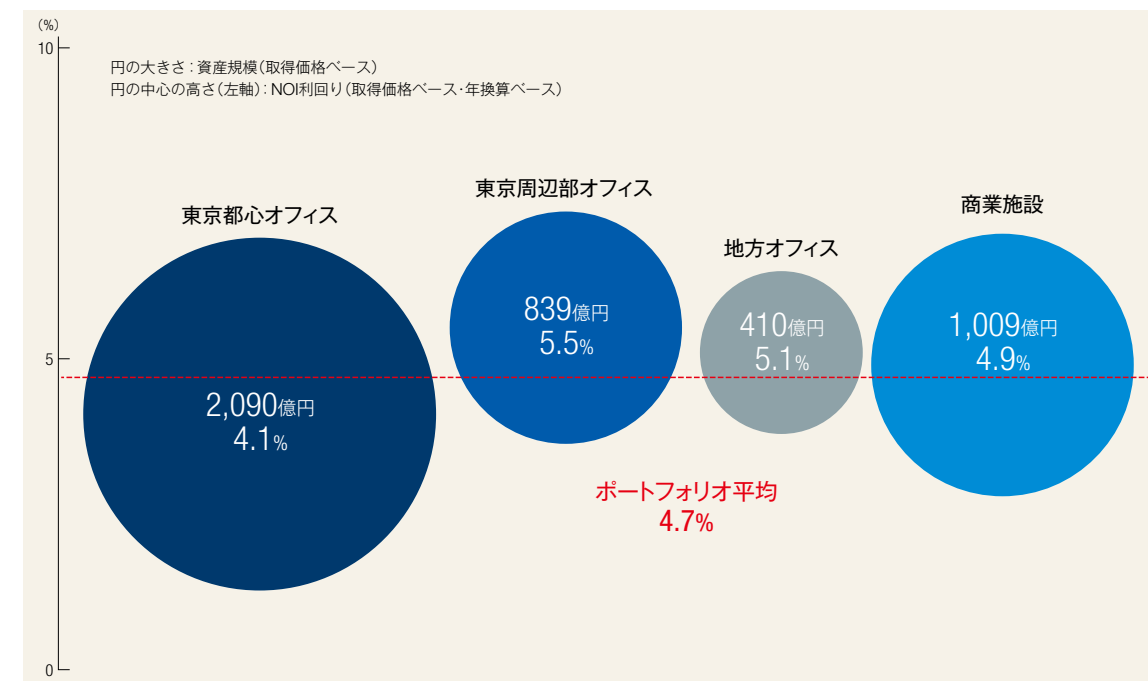
東京オフィスへの重点投資により、当期末時点での東京オフィスへの投資比率は67.4%となり、第1期末の43.5%と比較して23.9%上昇しました。



(注) グラフ内の数値は投資割合であり、投資割合は、ポートフォリオ全体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位以下を四捨五入して記載しています。

東京都心オフィスが有する成長性、都市型商業施設における長期貸借契約等に基づく安定性及び東京周辺部と地方オフィスの収益性等、分散投資によるメリットを最大限に活用したポートフォリオを構築しています。

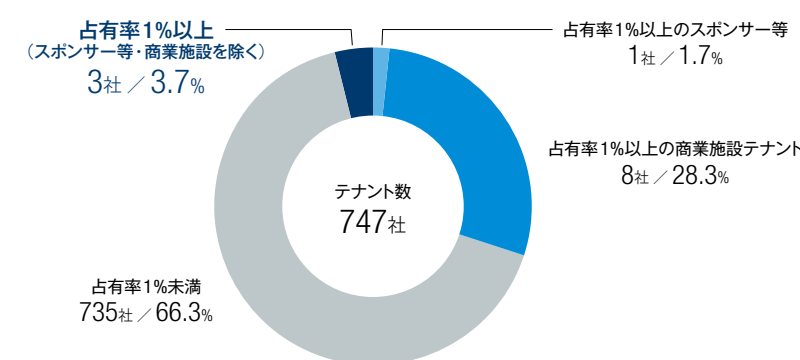
分散投資の状況 (地域別・用途別の資産規模とNOI利回り)



(注) 「NOI利回り(取得価格ベース・年換算ベース)」は、各カテゴリーの「NOI」*をそのカテゴリーに属する物件の稼働日数(取得価格で加重平均した稼働日数)に応じて年換算した利回りをいい、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
*「NOI」= 賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 減価償却費

テナント分散の状況 (占有率1%以上テナント比率)

1テナント当たりの占有率(ポートフォリオに占める賃貸面積比率)が低いことは、将来の解約時における減収リスクを低減します。本投資法人では、この占有率が低く、収益の安定性を高めています。



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

ポートフォリオの概要

物件一覧 (全62物件)

A 東京都心 (31物件)

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格		総賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)
					百万円	比率 (%)		
事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋	2001.12.27	16,276	3.7	7,994.02	3.9
	A-2	兼松ビル別館	東京都中央区京橋	2001.12.27	2,874	0.7	2,291.13	5.8
	A-3	JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	2001.11.16	2,100	0.5	2,804.56	3.7
	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町	2001.11.16	1,670	0.4	3,319.37	4.4
				2002.11.21	550	0.1		
				2004.11.12	200	0.0		
				(計)	2,420	0.6		
	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町	2002.6.21	4,000	0.9	3,265.34	7.8
	A-6	MS芝浦ビル	東京都港区芝浦	2003.3.28	11,200	2.6	14,468.38	6.8
	A-7	五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田	2003.7.23	2,920	0.7	4,241.22	7.3
	A-9	JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南	2004.5.28	5,100	1.2	4,234.41	4.9
	A-10	オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田	2004.6.1	3,500	0.8	4,088.44	3.5
	A-11	新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿	2004.7.2	10,000	2.3	19,266.38	1.3
				2008.9.26	180	0.0		
				2015.3.25	4,000	0.9		
				2015.10.21	786	0.2		
	(計)	14,966	3.4					
	A-12	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿	2004.11.9	2,900	0.7	15,227.80	3.1
				2005.4.12	8,921	2.1		
				2010.7.13	3,300	0.8		
				(計)	15,121	3.5		
	A-13	アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川	2004.11.26	710	0.2	1,253.39	4.7
	A-14	新宿センタービル	東京都新宿区西新宿	2008.3.27	21,000	4.8	8,863.98	1.3
	A-15	南麻布ビル	東京都港区南麻布	2008.7.14	3,760	0.9	3,405.73	6.0
A-16	品川チャンネルビル	東京都港区港南	2008.12.19	1,870	0.4	1,700.57	5.3	
A-17	六番町ビル	東京都千代田区六番町	2009.12.2	2,800	0.6	2,488.36	7.7	
A-18	JPR原宿ビル	東京都渋谷区神宮前	2009.12.25	8,400	1.9	4,763.38	6.8	
A-19	東京建物京橋ビル	東京都中央区京橋	2010.2.12	5,250	1.2	3,551.01	6.7	
A-20	JPR日本橋堀留ビル	東京都中央区日本橋堀留町	2010.3.31	5,100	1.2	5,299.88	5.0	
A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷	2010.5.31	15,050	3.5	6,177.74	2.6	
A-22	銀座三和ビル	東京都中央区銀座	2011.8.29	3,400	0.8	1,896.69	4.5	
A-23	大手町タワー(底地)	東京都千代田区大手町	2012.3.13	36,000	8.3	11,034.78	—	
A-24	サイエンスプラザ・四番町プラザ	東京都千代田区四番町	2013.12.6	2,660	0.6	3,325.29	3.1	
A-25	芝大門センタービル	東京都港区芝大門	2013.12.6	3,420	0.8	5,401.46	5.6	
			2014.7.30	800	0.2			
(計)	4,220	1.0						
A-26	東京スクエアガーデン	東京都中央区京橋	2017.2.1	9,200	2.1	5,971.73	2.6	
			2017.4.4	9,200	2.1			
(計)	18,400	4.2						
商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南	2003.6.30	12,000	2.8	8,076.85	5.8
	A-3	JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前	2006.3.24	4,275	1.0	1,027.33	5.4
	A-4	新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿	2007.3.14	540	0.1	2,347.81	1.6
				2008.4.24	2,200	0.5		
				(計)	2,740	0.6		
	A-5	有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)	東京都千代田区有楽町	2008.8.27	3,400	0.8	1,101.92	3.0
	A-6	JPR銀座並木通りビル(注4)	東京都中央区銀座	2016.12.15	10,100	2.3	1,665.79	6.8
A-7	FUNDES水道橋	東京都千代田区神田三崎町	2016.12.15	3,250	0.7	1,367.56	6.5	
小計					244,862	56.3	161,922.30	—

(注1) 2018年6月30日現在の保有物件について記載しています。

(注2) 総賃貸可能面積については、JPRの保有部分についてのみ記載しており、共有物件については、JPRの持分に相当する面積を記載しています。

B 東京周辺部 (17物件)

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格		総賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)
					百万円	比率 (%)		
事務所	B-1	アルカイスト	東京都墨田区錦糸	2001.11.16	5,880	1.4	7,022.76	3.2
	B-2	JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	2001.12.13	2,350	0.5	5,536.18	3.9
	B-3	JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通	2001.11.16	2,927	0.7	6,079.74	6.7
	B-5	新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜	2002.9.25	920	0.2	5,284.75	10.5
				2013.3.28	570	0.1		
				(計)	1,490	0.3		
	B-6	川口センタービル	埼玉県川口市本町	2004.2.13	8,100	1.9	15,503.27	6.8
	B-7	JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷	2004.3.1	3,250	0.7	6,454.84	3.9
	B-8	立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町	2005.9.30	888	0.2	4,670.27	4.1
				2007.2.28	2,300	0.5		
	(計)	3,188	0.7					
	B-9	ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋	2007.3.22	5,831	1.3	6,023.39	1.3
	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市港南区上大岡西	2007.7.10	6,510	1.5	12,000.08	3.4
B-11	オリナスタワー	東京都墨田区太平	2009.6.29	31,300	7.2	23,987.40	2.4	
B-12	東京建物横浜ビル	神奈川県横浜市西区北幸	2010.12.27	7,000	1.6	6,494.01	5.2	
B-13	大宮プライムイースト	埼玉県さいたま市大宮区下町	2013.3.22	6,090	1.4	6,871.45	2.4	
商業施設	B-1	田無アスタ	東京都西東京市田無町	2001.11.16	10,200	2.3	31,121.71	3.5
	B-3	キューボ・ラ館棟	埼玉県川口市川口	2006.3.31	2,100	0.5	5,963.00	8.1
	B-4	JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町	2006.9.28	7,254	1.7	19,740.95	4.5
	B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所	2007.3.19	4,335	1.0	14,960.69	7.1
B-6	川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町	2007.4.12	15,080	3.5	12,116.35	5.9	
小計					122,885	28.2	189,830.84	—

C 地方 (14物件)

用途	物件番号	物件名	所在地	取得日	取得価格		総賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)
					百万円	比率 (%)		
事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山	2001.11.16	2,140	0.5	5,327.50	1.7
	C-4	東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町	2001.11.16	4,150	1.0	7,136.30	4.3
	C-7	JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	2001.11.16	2,900	0.7	6,572.76	0.5
	C-9	JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山	2001.11.16	1,560	0.4	3,945.83	5.7
	C-12	損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡	2002.6.26	3,150	0.7	7,129.14	2.0
	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町	2002.6.26	1,670	0.4	4,876.71	10.6
	C-14	天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神	2002.6.21	2,810	0.6	3,257.73	1.6
	C-17	JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曽根崎新地	2004.1.23	2,140	0.5	3,918.28	5.0
	C-19	JPR名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区栄	2005.3.22	4,137	1.0	7,086.37	6.3
	C-20	業院ビジネスガーデン	福岡県福岡市中央区業院	2012.8.8	10,996	2.5	16,654.33	1.6
	C-21	JPR心齋橋ビル(注5)	大阪府大阪市中央区南船場	2005.5.30	5,430	1.2	3,949.41	11.5
商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市北区茶屋町	2003.5.15	8,000	1.8	18,586.97	4.3
				2003.7.16	5,000	1.1		
(計)	13,000	3.0						
C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町	2005.9.28	7,220	1.7	35,444.13	7.2	
C-5	JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	2006.8.30	6,000	1.4	2,478.42	8.4	
小計					67,303	15.5	126,363.88	—

合計 435,050 100.0 478,117.02 2.0

(注3) PMLは、SOMPOリスケアマネジメント株式会社作成のポートフォリオ地震PML評価報告書に記載された数値を小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注4) 2018年8月1日にGINZA GATESからJPR銀座並木通りビルへ名称変更しました。

(注5) 2018年8月1日にベネトン心齋橋ビルからJPR心齋橋ビルへ名称変更しました。