

日本プライムリアルティ投資法人 (8955 Jプライム)
JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT CORPORATION
第21期(2012年6月期) 決算説明会資料
2012年8月20日

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



東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

目次

第21期(2012年6月期)決算と今後の見通し

4. 第21期(2012年6月期)決算ハイライト
5. 第21期(2012年6月期)損益計算書
6. 第21期(2012年6月期)期初予想損益との対比
7. 第22期(2012年12月期)の運用状況の予想
8. 【参考】第23期(2013年6月期)の賃貸事業収支の見通し
9. 第21期(2012年6月期)末貸借対照表

第21期(2012年6月期)の運用状況

11. ポートフォリオ拡大の軌跡
12. 第21期取得物件
13. 第22期取得物件
14. 稼働率と契約異動の推移
15. 賃料等収入と賃料単価の推移
16. 財務状況
17. エクイティ・ファイナンスの概要
18. 有利子負債の内訳
19. JPR投資口価格と出来高の推移 (2012年1月4日～2012年8月10日)

今後の運用戦略

21. 今後の運用方針
22. オフィス売買マーケットの環境
23. オフィス賃貸マーケットの環境
24. 外部成長戦略
25. (参考情報)メインスポンサーの東京建物株式会社による東京駅周辺地区の保有物件及び開発物件事例
26. 内部成長戦略
27. 財務戦略

参考資料

29. 過去5期間の業績推移
30. 投資主構成
31. 上場来の軌跡と投資口価格の推移
32. 期末評価額と帳簿価額との差額の推移
33. 期末評価額と還元利回り一覧
34. 第21期(2012年6月期)物件別NOI利回り
35. 第21期(2012年6月期)物件別テナント入退去の状況
36. 主要エリアのオフィス空室率と平均募集賃料の推移
37. 環境への取り組み
38. ガバナンスへの取り組み

(注) 目次左側の数字はページ番号を表しています。



Japan Prime Realty Investment Corporation

第21期(2012年6月期)決算と今後の見通し

21st

第21期(2012年6月期)決算ハイライト

第21期は(仮称)大手町1-6計画(底地)の取得により対前期比で大幅な増収増益となり、分配金は期初予想水準を維持
 第22期見通しでは、公募増資による希薄化の影響があるものの、巡航分配金の目途としている6,000円/口を想定

	第20期	第21期予想 (前期決算発表時)	第21期 (2012.1.1-6.30)		第22期予想 (2012.7.1-12.31)		
			対前期	対予想	対前期	対前期	
営業収益	11,772百万円	12,174百万円	12,345百万円	4.9%	1.4%	12,859百万円	4.2%
営業利益	5,763百万円	6,224百万円	6,393百万円	10.9%	2.7%	6,624百万円	3.6%
経常利益	4,201百万円	4,577百万円	4,597百万円	9.4%	0.4%	4,951百万円	7.7%
当期純利益	4,200百万円	4,576百万円	4,596百万円	9.4%	0.4%	4,950百万円	7.7%
1口当たり分配金	5,876円	6,400円	6,430円	9.4%	0.5%	6,000円	-6.7%
発行済投資口総数	715,000口	715,000口	715,000口	- %	- %	825,000口	15.4%
保有物件数	57物件	58物件	58物件	1物件	- 物件	59物件	1物件
取得価格合計	344,984百万円	380,984百万円	380,984百万円	10.4%	- %	391,980百万円	2.9%
期中平均稼働率	95.0%	94.6%	94.8%	-0.2%p	0.2%p	93.9%	-0.9%p

(注) 金額は単位未満切捨て、増減率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

決算及び今後の見通し

- 第21期決算における増配の要因は、新規物件取得及び当該取得に伴う固定資産税等の原価算入効果による賃貸事業収益の増加、減価償却費等の賃貸事業費用減少等
- 第22期予想は、第21期取得物件の通期寄与と第22期の新規取得物件により増収増益となるが、公募増資による希薄化の影響により、1口当たり分配金は6,000円となる見通し

内部成長

- 期末稼働率 第21期末:94.1%(第20期末比▲1.5%p、予想比+0.8%p)
 第22期末:93.7%(第21期末比▲0.4%p)
 ※第22期末稼働率は、新規契約及び解約通知受領等の契約確定分のみを計上
- 第21期は、一部物件の解約による影響により、稼働率は前期比で低下
 足元のテナント移転は活発化しつつあるものの、第22期末稼働率は、確定ベースでやや低下する見通し

外部成長

- スポンサーパイプラインを活用し、2012年3月の(仮称)大手町1-6計画(底地)の取得(信託受益権、取得価格:360億円(取得諸経費等除く))に続き、2012年8月には、薬院ビジネスガーデン(所在地:福岡)を109億円(取得諸経費等除く)にて取得
- 流通市場における優良物件は依然として限定的であるため、当面は、スポンサーからの物件供給に関する情報収集・検討を強化
- 東京オフィスへの重点投資の継続

財務戦略

- 第21期末有利子負債比率(出資総額ベース):53.2%
 (公募増資後の有利子負債比率は、48.5%に低下する見通し)
- 発行体格付: R&I AA-, S&P A, Moody's A3
- 借入金の一部期限前弁済(2012年6月)により、第22期以降の借入コストを圧縮
- 2012年7月に公募増資を実施
 発行口数:110,000口(予定)、発行価額:207億円(予定)

第21期(2012年6月期)損益計算書

新規物件取得等により大幅な増収増益となり、第22期以降損益の底支えを目的に借入金の一部期限前弁済を実施

(単位:百万円)

	第20期 2011年7月1日～12月31日		第21期 2012年1月1日～6月30日		対第20期増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
賃料等収入	10,996	93.4%	11,626	94.2%	629	5.7%
その他賃貸事業収入	776	6.6%	719	5.8%	-56	-7.3%
賃貸事業収入(a)	11,772	100.0%	12,345	100.0%	573	4.9%
営業収益	11,772	100.0%	12,345	100.0%	573	4.9%
公租公課	1,061	9.0%	1,031	8.4%	-29	-2.8%
諸経費	2,471	21.0%	2,432	19.7%	-39	-1.6%
外注委託費	510	4.3%	496	4.0%	-13	-2.7%
水道光熱費	711	6.0%	682	5.5%	-28	-4.0%
保険料	28	0.2%	27	0.2%	-1	-3.6%
修繕工事費	335	2.9%	347	2.8%	11	3.4%
管理委託料	218	1.9%	214	1.7%	-3	-1.7%
管理組合費	554	4.7%	555	4.5%	1	0.3%
その他賃貸事業費用	112	1.0%	107	0.9%	-5	-4.5%
減価償却費	1,824	15.5%	1,754	14.2%	-69	-3.8%
賃貸事業費用(b)	5,357	45.5%	5,217	42.3%	-139	-2.6%
資産運用報酬	421	3.6%	443	3.6%	21	5.1%
一般事務・資産保管委託報酬	74	0.6%	74	0.6%	0	-0.1%
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	-
信託報酬	43	0.4%	42	0.3%	-1	-2.4%
その他営業費用	105	0.9%	167	1.4%	61	58.6%
営業費用	6,009	51.0%	5,952	48.2%	-57	-0.9%
営業利益	5,763	49.0%	6,393	51.8%	630	10.9%
賃貸事業損益(a-b)	6,415	54.5%	7,127	57.7%	712	11.1%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	8,239	70.0%	8,882	71.9%	642	7.8%
営業外収益	10	0.1%	62	0.5%	51	478.7%
支払利息(投資法人債利息含む)	1,402	11.9%	1,459	11.8%	57	4.1%
融資手数料	147	1.2%	373	3.0%	226	154.1%
投資法人債発行費償却	20	0.2%	23	0.2%	3	16.3%
その他営業外費用	3	0.0%	2	0.0%	-1	-41.2%
営業外費用	1,573	13.4%	1,858	15.1%	285	18.1%
経常利益	4,201	35.7%	4,597	37.2%	396	9.4%
税引前当期純利益	4,201	35.7%	4,597	37.2%	396	9.4%
当期純利益	4,200	35.7%	4,596	37.2%	396	9.4%
当期末処分利益	4,226	35.9%	4,622	37.4%	395	9.4%
1口当たり分配金(注1)	5,876円		6,430円		554円	
期末発行済投資口総数	(715,000口)		(715,000口)		(- 口)	

1. 賃料等収入

・第19期末保有物件	-246百万円
〔新規入居等による増加分〕	+267百万円
解約による減少分	-336百万円
〔改定による増減分〕	-183百万円
(注)増減分には前期異動要因による当期変動分を含む	
・第20期取得物件	+31百万円
・第21期取得物件	+844百万円

2. その他賃貸事業収入

・第19期末保有物件	-58百万円
〔附加使用料〕	-55百万円
・第20期取得物件	+2百万円

3. 賃貸事業費用

・第19期末保有物件	-164百万円
〔公租公課〕	-48百万円
水道光熱費	-31百万円
減価償却費	-71百万円
(新宿スクエア:-38百万円、HDC神戸:-26百万円 他)	
・第20期取得物件	+24百万円
・第21期取得物件	+0百万円

4. その他営業費用

・控除対象外消費税	+61百万円
-----------	--------

5. 営業外収益

・管理組合精算金	+48百万円
----------	--------

6. 支払利息

・借入金利息	+55百万円
--------	--------

7. 融資手数料

・期限前弁済手数料	+198百万円
-----------	---------

(注1) 第20期及び第21期の1口当たり分配金については、「投資法人に係る課税の特例」(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図し、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部を分配金に充当し、発行済投資口数の整数倍となる金額を利益分配金として分配しています。

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

第21期(2012年6月期)期初予想損益との対比

期初予想比では賃貸事業損益ベースで増収増益となり、期限前弁済の手数料負担を吸収して分配金は期初予想水準にて着地

(単位:百万円)

	第21期期初予想 2012年1月1日～6月30日		第21期実績 2012年1月1日～6月30日		第21期期初予想増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
賃料等収入	11,520	94.6%	11,626	94.2%	106	0.9%
その他賃貸事業収入	653	5.4%	719	5.8%	65	10.1%
賃貸事業収入(a)	12,174	100.0%	12,345	100.0%	171	1.4%
営業収益	12,174	100.0%	12,345	100.0%	171	1.4%
公租公課	1,070	8.8%	1,031	8.4%	-39	-3.6%
諸経費	2,403	19.7%	2,432	19.7%	28	1.2%
外注委託費	493	4.1%	496	4.0%	3	0.7%
水道光熱費	675	5.5%	682	5.5%	7	1.0%
保険料	27	0.2%	27	0.2%	0	-1.3%
修繕工事費	316	2.6%	347	2.8%	31	9.9%
管理委託料	212	1.7%	214	1.7%	2	1.1%
管理組合費	555	4.6%	555	4.5%	0	0.1%
その他賃貸事業費用	122	1.0%	107	0.9%	-15	-12.9%
減価償却費	1,750	14.4%	1,754	14.2%	4	0.2%
賃貸事業費用(b)	5,224	42.9%	5,217	42.3%	-6	-0.1%
資産運用報酬	439	3.6%	443	3.6%	3	0.8%
一般事務・資産保管委託報酬	76	0.6%	74	0.6%	-2	-2.6%
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	-
信託報酬	41	0.3%	42	0.3%	1	3.2%
その他営業費用	160	1.3%	167	1.4%	7	4.4%
営業費用	5,949	48.9%	5,952	48.2%	3	0.1%
営業利益	6,224	51.1%	6,393	51.8%	168	2.7%
賃貸事業損益(a-b)	6,949	57.1%	7,127	57.7%	178	2.6%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	8,699	71.5%	8,882	71.9%	182	2.1%
営業外収益	44	0.4%	62	0.5%	18	41.7%
支払利息(投資法人債利息含む)	1,539	12.6%	1,459	11.8%	-79	-5.2%
融資手数料	125	1.0%	373	3.0%	247	196.7%
投資法人債発行費償却	23	0.2%	23	0.2%	0	-1.0%
その他営業外費用	2	0.0%	2	0.0%	0	-2.9%
営業外費用	1,691	13.9%	1,858	15.1%	167	9.9%
経常利益	4,577	37.6%	4,597	37.2%	19	0.4%
税引前当期純利益	4,577	37.6%	4,597	37.2%	19	0.4%
当期純利益	4,576	37.6%	4,596	37.2%	19	0.4%
当期末処分利益	4,602	37.8%	4,622	37.4%	19	0.4%
1口当たり分配金	6,400円		6,430円		30円	
期末発行済投資口総数	(715,000口)		(715,000口)		(- 口)	

1. 賃料等収入

・第19期末保有物件	+81百万円
〔新規入居等による増加分〕	+41百万円
〔解約による減少分〕	-18百万円
〔改定による増減分〕	+53百万円

(注)増減分には前期異動要因による当期変動分を含む

・第20期取得物件	+0百万円
・第21期取得物件	+24百万円

2. その他賃貸事業収入

・第19期末保有物件	+66百万円
〔解約違約金等〕	+55百万円
・第20期取得物件	+0百万円

3. 賃貸事業費用合計

・第19期末保有物件	-8百万円
〔公租公課〕	-39百万円
〔修繕工事費〕	+29百万円
・第20期取得物件	+1百万円
・第21期取得物件	+0百万円

4. 営業外収益

・管理組合精算金	+12百万円
----------	--------

5. 支払利息

・借入金利息	-78百万円
--------	--------

6. 融資手数料

・期限前弁済手数料	+220百万円
-----------	---------

(注1) 第21期期初予想損益は、第20期(2012年12月期)決算発表時に公表したものであり、第20期末保有57物件に第21期取得予定物件1物件を加えた58物件を前提として算出しています。

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

第22期(2012年12月期)の運用状況の予想

公募増資により優良物件の取得と借入金の返済を行い、巡航分配金を維持しつつ、第23期以降の安定運用に向けた事業基盤を強化

(単位:百万円)

	第21期 2012年1月1日～6月30日		第22期予想 2012年7月1日～12月31日		対第21期増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
賃料等収入	11,626	94.2%	12,132	94.3%	505	4.3%
その他賃貸事業収入	719	5.8%	727	5.7%	7	1.1%
賃貸事業収入(a)	12,345	100.0%	12,859	100.0%	513	4.2%
営業収益	12,345	100.0%	12,859	100.0%	513	4.2%
公租公課	1,031	8.4%	1,025	8.0%	-6	-0.6%
諸経費	2,432	19.7%	2,652	20.6%	220	9.1%
外注委託費	496	4.0%	510	4.0%	13	2.8%
水道光熱費	682	5.5%	817	6.4%	135	19.8%
保険料	27	0.2%	30	0.2%	2	9.4%
修繕工事費	347	2.8%	379	2.9%	31	9.1%
管理委託料	214	1.7%	214	1.7%	0	-0.4%
管理組合費	555	4.5%	565	4.4%	9	1.7%
その他賃貸事業費用	107	0.9%	136	1.1%	28	27.1%
減価償却費	1,754	14.2%	1,830	14.2%	76	4.4%
賃貸事業費用(b)	5,217	42.3%	5,508	42.8%	291	5.6%
資産運用報酬	443	3.6%	461	3.6%	17	4.0%
一般事務・資産保管委託報酬	74	0.6%	81	0.6%	6	8.7%
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	-
信託報酬	42	0.3%	42	0.3%	0	0.6%
その他営業費用	167	1.4%	133	1.0%	-33	-20.0%
営業費用	5,952	48.2%	6,234	48.5%	282	4.7%
営業利益	6,393	51.8%	6,624	51.5%	231	3.6%
賃貸事業損益(a-b)	7,127	57.7%	7,350	57.2%	222	3.1%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	8,882	71.9%	9,181	71.4%	298	3.4%
営業外収益	62	0.5%	2	0.0%	-60	-96.8%
支払利息(投資法人債利息含む)	1,459	11.8%	1,394	10.8%	-64	-4.4%
融資手数料	373	3.0%	148	1.2%	-224	-60.2%
投資法人債発行費償却	23	0.2%	19	0.2%	-4	-17.4%
新投資口発行費	-	-	110	0.9%	110	-
その他営業外費用	2	0.0%	2	0.0%	0	12.9%
営業外費用	1,858	15.1%	1,675	13.0%	-183	-9.9%
経常利益	4,597	37.2%	4,951	38.5%	354	7.7%
税引前当期純利益	4,597	37.2%	4,951	38.5%	354	7.7%
当期純利益	4,596	37.2%	4,950	38.5%	353	7.7%
当期末処分利益	4,622	37.4%	4,975	38.7%	353	7.6%
1口当たり分配金	6,430円		6,000円		-430円	
期末発行済投資口総数	(715,000口)		(825,000口)		(110,000口)	

1. 賃料等収入

・第20期末保有物件	-368百万円
〔新規入居等による増加分〕	+176百万円
〔解約による減少分〕	-369百万円
〔改定による増加分〕	-176百万円
(注)増減分には前期異動要因による当期変動分を含む	
・第21期取得物件	+564百万円
・第22期取得物件	+309百万円

2. その他賃貸事業収入

・第20期末保有物件	-49百万円
〔附加使用料〕	+23百万円
〔解約違約金等〕	-65百万円
・第22期取得物件	+57百万円

3. 賃貸事業費用

・第20期末保有物件	+134百万円
〔水道光熱費〕	+90百万円
〔修繕工事費〕	+30百万円
・第22期取得物件	+156百万円

4. その他営業費用

・控除対象外消費税	-57百万円
-----------	--------

5. 営業外収益

・管理組合精算金	-54百万円
----------	--------

6. 支払利息

・借入金利息	+6百万円
〔第21期実施期限前弁済による支払利息減少〕	-60百万円
・投資法人債利息	-71百万円

7. 融資手数料

・期限前弁済手数料	-219百万円
-----------	---------

8. 新投資口発行費

	+110百万円
--	---------

(注)金額は単位未満切捨て、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。

第22期の運用状況の予想の前提条件

- 保有資産: 計59物件(第21期末保有58物件+第22期取得1物件)
- 月末稼働率の期中平均: 93.9%(新規契約・解約通知済等確定分のみ計上)

- 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): 48.5%(第22期末時点)

第22期の運用状況の予想は、左記「第22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。

【参考】第23期(2013年6月期)の賃貸事業収支の見通し

新規取得物件の固都税効果剥落により賃貸事業減益となるものの、営業外費用の減少に加え、NOIの更なる改善に取り組む

(単位:百万円)

	第22期予想 2012年7月1日～12月31日		第23期予想 2013年1月1日～6月30日		対第22期予想増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
賃料等収入	12,132	94.3%	12,342	94.7%	210	1.7%
その他賃貸事業収入	727	5.7%	687	5.3%	-39	-5.4%
賃貸事業収入 (a)	12,859	100.0%	13,030	100.0%	170	1.3%
公租公課	1,025	8.0%	1,821	14.0%	796	77.7%
諸経費	2,652	20.6%	2,449	18.8%	-203	-7.7%
外注委託費	510	4.0%	500	3.8%	-9	-1.9%
水道光熱費	817	6.4%	763	5.9%	-54	-6.6%
保険料	30	0.2%	30	0.2%	0	0.4%
修繕工事費	379	2.9%	259	2.0%	-119	-31.6%
管理委託料	214	1.7%	221	1.7%	6	3.2%
管理組合費	565	4.4%	524	4.0%	-41	-7.3%
その他賃貸事業費用	136	1.1%	151	1.2%	15	11.4%
減価償却費	1,830	14.2%	1,852	14.2%	21	1.2%
賃貸事業費用 (b)	5,508	42.8%	6,124	47.0%	615	11.2%
賃貸事業損益 (a-b)	7,350	57.2%	6,905	53.0%	-444	-6.0%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	9,181	71.4%	8,758	67.2%	-422	-4.6%
資本的支出	1,188	9.2%	926	7.1%	-262	-22.1%
減価償却前賃貸事業キャッシュフロー(NCF)	7,992	62.2%	7,832	60.1%	-160	-2.0%

(注) 金額は単位未満切捨て、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。

1. 賃料等収入

・第21期末保有物件	+134百万円
新規入居等による増加分	+223百万円
解約による減少分	-139百万円
改定による増減分	+41百万円
・第22期取得物件	+76百万円
(注) 増減分には前期異動要因による当期変動分を含む	

2. その他賃貸事業収入

・第21期末保有物件	-38百万円
・第22期取得物件	-1百万円

3. 公租公課

・第21期末保有物件	+762百万円
(仮称)大手町1-6計画(底地)	+756百万円
・第22期取得物件	+33百万円

4. 諸経費

・第21期末保有物件	-215百万円
水道光熱費	-58百万円
修繕工事費	-119百万円
管理組合費	-41百万円
・第22期取得物件	+12百万円

5. 減価償却費

・第21期末保有物件	+6百万円
・第22期取得物件	+15百万円

第23期の賃貸事業収支の見通しの前提条件

- 保有資産: 計59物件(第21期末保有58物件+第22期取得1物件)
- 月末稼働率の期中平均: 95.8%
(第22期の前提に加えて、一部新規契約等を想定)

第23期の賃貸事業収支の見通しは、左記「第23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。

第21期(2012年6月期)末貸借対照表

第21期末に53.2%まで上昇した有利子負債比率は、公募増資後48.5%に低下する見通し

	第20期		第21期		対第20期増減	
	2011年12月31日現在		2012年6月30日現在			
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
流動資産	27,171	7.5%	25,075	6.3%	-2,096	-7.7%
現金及び預金	13,647	3.8%	12,750	3.2%	-897	-6.6%
信託現金及び信託預金	13,132	3.6%	11,910	3.0%	-1,221	-9.3%
その他の流動資産	391	0.1%	414	0.1%	23	6.0%
固定資産	333,357	92.4%	370,795	93.6%	37,438	11.2%
有形固定資産	328,084	91.0%	365,368	92.3%	37,284	11.4%
不動産	151,009	41.9%	150,681	38.0%	-327	-0.2%
建物等	44,361	12.3%	44,012	11.1%	-348	-0.8%
土地	106,648	29.6%	106,669	26.9%	21	0.0%
信託不動産	177,074	49.1%	214,686	54.2%	37,612	21.2%
建物等	56,583	15.7%	55,807	14.1%	-776	-1.4%
土地	120,491	33.4%	158,879	40.1%	38,388	31.9%
無形固定資産	4,801	1.3%	4,800	1.2%	-1	-0.0%
借地権	4,794	1.3%	4,794	1.2%	-	-
その他の無形固定資産	7	0.0%	5	0.0%	-1	-16.7%
投資その他の資産	472	0.1%	627	0.2%	155	32.9%
差入敷金保証金	49	0.0%	49	0.0%	-	-
その他	422	0.1%	577	0.1%	155	36.7%
繰延資産	169	0.0%	146	0.0%	-23	-13.8%
投資法人債発行費	169	0.0%	146	0.0%	-23	-13.8%
資産の部合計	360,699	100.0%	396,017	100.0%	35,318	9.8%
流動負債	43,210	12.0%	54,346	13.7%	11,136	25.8%
未払金等	2,434	0.7%	3,875	1.0%	1,440	59.2%
前受金	1,759	0.5%	2,328	0.6%	568	32.3%
短期借入金	12,400	3.4%	20,600	5.2%	8,200	66.1%
1年内返済予定の長期借入金	17,616	4.9%	18,543	4.7%	927	5.3%
1年内償還予定の投資法人債	9,000	2.5%	9,000	2.3%	-	-
固定負債	141,848	39.3%	165,635	41.8%	23,787	16.8%
預り敷金及び保証金	17,859	5.0%	18,697	4.7%	838	4.7%
長期借入金	81,489	22.6%	104,438	26.4%	22,949	28.2%
投資法人債	42,500	11.8%	42,500	10.7%	-	-
負債の部合計	185,058	51.3%	219,981	55.5%	34,923	18.9%
出資総額	171,339	47.5%	171,339	43.3%	-	-
剰余金	4,300	1.2%	4,696	1.2%	395	9.2%
純資産の部合計	175,640	48.7%	176,035	44.5%	395	0.2%
負債・純資産の部合計	360,699	100.0%	396,017	100.0%	35,318	9.8%

(単位:百万円)

1. 有利子負債

(単位:百万円)

	第20期	第21期	増減
無担保借入金	111,505	143,581	32,076
有担保借入金	-	-	-
無担保投資法人債	51,500	51,500	-
有利子負債合計	163,005	195,081	32,076

2. 有利子負債比率等

	第20期	第21期	増減(ポイント)
有利子負債比率(出資総額ベース) ^(注1)	48.8%	53.2%	4.5
総資産有利子負債比率 ^(注2)	45.2%	49.3%	4.1
総資産有利子負債比率(評価損益ベース) ^(注3)	47.6%	52.2%	4.7
長期固定比率 ^(注4)	76.1%	75.3%	-0.7

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

(注2)総資産有利子負債比率=有利子負債÷期末総資産

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

(注4)長期固定比率=1年超長期固定金利有利子負債÷有利子負債

3. 現預金の状況

(単位:百万円)

	第20期	第21期	増減
現金及び預金(信託含む)	26,780	24,660	-2,119
うち預り敷金及び保証金 ^(注)	13,859	11,197	-2,661

(注)リリースしている敷金相当額(第20期末:4,000百万円、第21期末:7,500百万円)は除く。

4. コミットメントラインの状況

(単位:百万円)

	第20期	第21期	増減
借入極度額(総額)	28,000	28,000	-
借入残高	-	-	-
未使用残高	28,000	28,000	-
契約先	みずほコーポレート銀行、りそな銀行、三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行 三井住友銀行、あおぞら銀行、みずほ信託銀行		

5. 投資口の状況

	第20期	第21期	増減
発行済投資口総数(口) ^(注)	715,000	715,000	-
1口当たり純資産額(円)	245,651	246,204	553

(注)発行済投資口数は、平成24年7月の公募増資による新投資口発行101,420口及び平成24年8月のオーバーアラットメントによる売出しに伴う第三者割当に伴う新投資口発行8,580口(上限)を加え、825,000口となる見通し。

(注)金額は単位未満切捨て、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。



Japan Prime Realty Investment Corporation

第21期(2012年6月期)の運用状況

21st

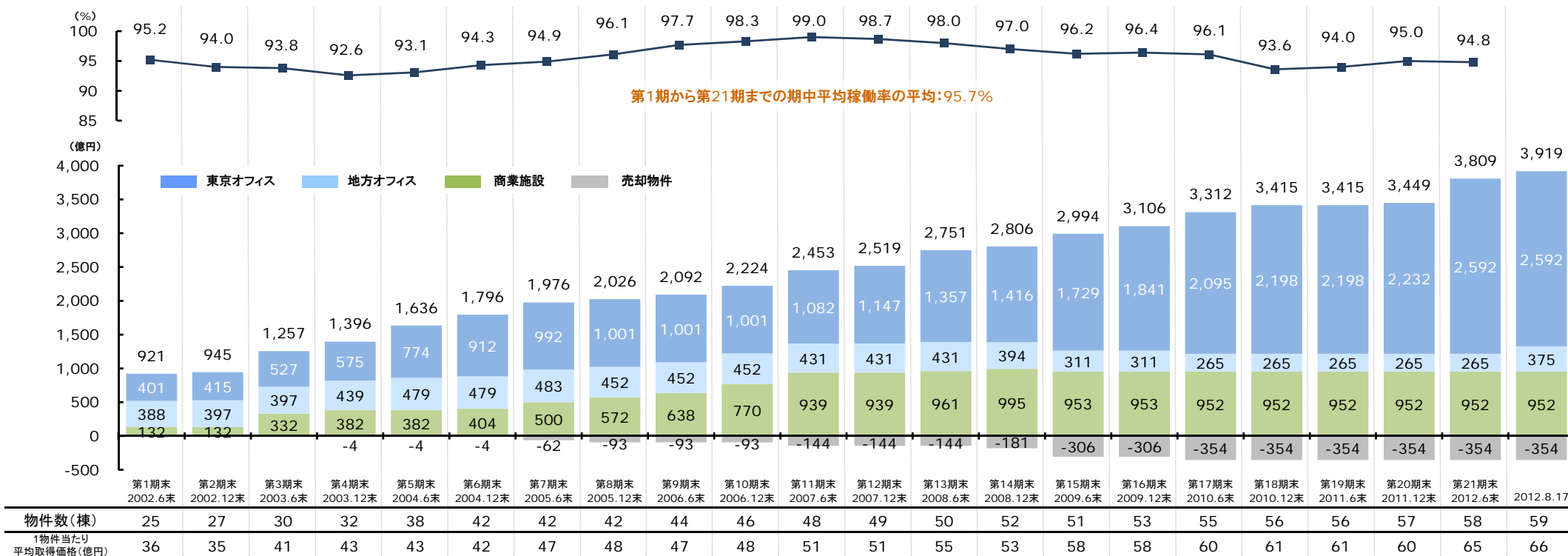


JPR

ポートフォリオ拡大の軌跡

上場以来、10年間に亘り着実に資産規模を拡大しつつ、東京オフィスへの重点投資によりポートフォリオ・クオリティを向上

期中平均稼働率と資産規模の推移



(注1)「期中平均稼働率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2)「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。また、取得予定資産取得後の「資産規模」は、2012年8月17日現在保有する物件の取得価格の合計を記載しています。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。以下、同じです。

(注3)「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。

(注4)「1物件当たり平均取得価格」は、億円未満を切り捨てて記載しています。

ポートフォリオ運用基準

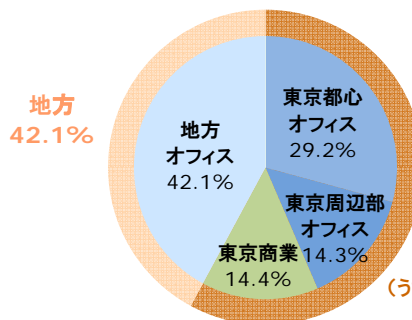
地域別目標投資割合

東京: 80~90%
地方: 20~10%

用途別目標投資割合

オフィス: 70~90%
商業: 30~10%

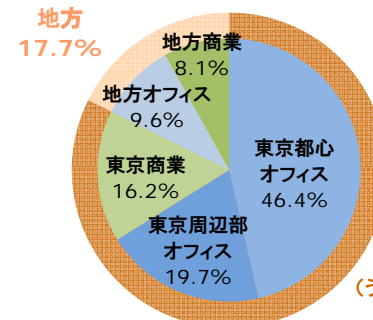
第1期末(2002.6末)



東京オフィスへの重点投資による投資比率の上昇
東京オフィス: +22.6%

東京 57.9% (うちオフィス43.5%)

2012.8.17時点



東京 82.3% (うちオフィス66.1%)

(注) 右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位を四捨五入して記載しています。

第21期取得物件

国内オフィス最高立地物件の取得により、ポートフォリオ・クオリティと収益の安定性を向上

(仮称)大手町1-6計画(底地)

1. 物件概要	
所 在	東京都千代田区大手町一丁目6番6ほか
地 積 / 所 有 形 態	11,034.78㎡ / 所有権
2. 借地概要	
契約形態/契約期間	地上権設定契約 地上権 / 70年
3. 取引概要	
取 得 先	有限会社東京プライムステージ (東京建物・大成建設の出資するSPC)
資 産 の 種 類	信託受益権
取 得 価 格	36,000百万円
鑑 定 評 価 額	36,800百万円(2012年6月30日時点)
取 得 日	2012年3月13日
4. 利回り	
償却後利回り(注)	3.6%
5. 計画建物概要	

現在、地上38階、延床面積約198千㎡の高層複合ビルの開発計画が進行中であり、2014年4月末に竣工予定。オフィス部分には国内有力金融機関、上層階には国際級ホテルが入居予定。

【本物件の特徴及び取得の狙い】

- 国内オフィス最高立地としての優位性
- 70年間の地上権設定契約に基づく長期安定的収益を確保
- 減価償却費の負担がなく、分配金への寄与が高い
- 本物件利回り(償却後利回り)3.6%(注)は、JPRが保有する東京都心オフィスの平均償却後利回りを上回る
- 現在計画中の建物等を譲渡等する場合の優先交渉権等が付与されている

(注) 償却後利回りは、取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支(当期の予測数値ではありません)にて算出しています。年間地代から、公租公課等を控除した賃貸事業利益を取得価格で除して算出し、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

外観パース



【地代改定条項について】

地代は、固定資産税の基準年度に
A: 公租公課の増減
B: 消費者物価指数の変動
があった場合に改定。
(但し、基準年度以外に公租公課の変動があった場合も変更。)
このため、現在、計画中の建物における賃料収入等の変動の影響は受けない地代改定の規定となっている。

地代
(2,817百万円/年)(注)



地代から公租公課を控除した純地代収入(NOI)は、消費者物価指数(総務省統計局)に連動して改定

固定資産税等の公租公課に変動があった場合、その変動額と同額の地代を改定

(注) 地代及び固定資産税等は、地上権設定契約に基づく2012年度の改定後の年間金額を記載しています。



第22期取得物件

地方都市の中でもマーケットの着実な回復が期待される福岡において、スポンサーパイプラインを活用し、優良大型オフィスに厳選投資

薬院ビジネスガーデン

1. 物件概要

所在地	福岡市中央区薬院一丁目1番1号
竣工	2009年1月
延床面積	22,286.35㎡
所有形態	所有権

2. 取引概要

取得先	薬院ホールディングス特定目的会社 (東京建物の出資するSPC)
資産の種類	不動産
取得価格	10,996百万円
鑑定評価額	11,000百万円(2012年5月1日時点)
取得日	2012年8月8日

3. 利回り(現行ベース)

NOI利回り(注)	5.8%
償却後利回り(注)	4.0%

(注) 利回りは、現行の賃料水準・稼働率等を前提とした年間想定収支に基づき算出しています。NOI利回りは想定NOIを、償却後利回りは想定NOIから減価償却費を控除した賃貸事業利益を、それぞれ取得価格で除して算出し、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

なお、鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格算定の前提として用いられた運営純収益を取得価格で除することで算出したNOI利回りは、5.5%となります。



○西鉄天神大牟田線・福岡市地下鉄七隈線「薬院」駅まで 徒歩約2分

【本物件の特徴及び取得の狙い】

■アクセスに優れた立地

本物件が所在する福岡・薬院エリアには、九州電力(本社)やNTTドコモ(九州支社)等の優良企業が拠点事務所を構え、福岡の主要路線である西鉄天神大牟田線のほか、地下鉄七隈線や複数のバス路線が薬院駅を交錯し、優れた交通アクセスを有している。

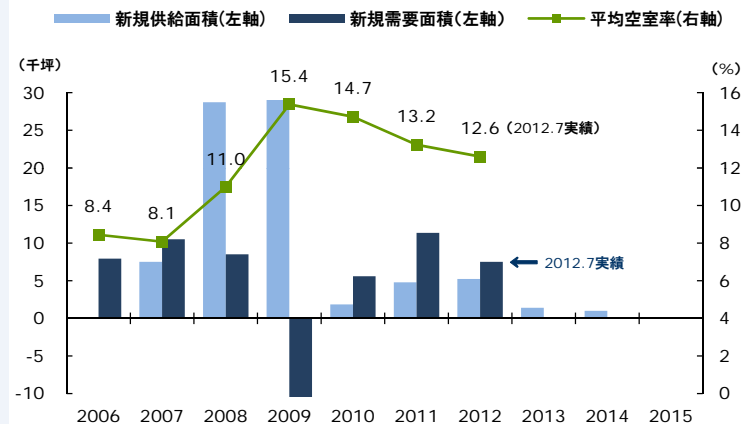
■エリア内トップクラスのスペック

本物件は2009年1月に竣工した築浅物件。エリア内最大級の規模となる基準階床面積約400坪を整形無柱空間で構成し、三方をガラスカーテンウォールで囲む、開放感の高いオフィス空間を創造。設備面では、電気・空調・通信・セキュリティ等の最新技術を導入し、高いスペックを完備。建物設計においては、制震構造を採用し、耐震性能にも優れた(地震PML:1.45%)。

■内部成長力への期待

本物件竣工時の2009年は、福岡ビジネスエリアで大量供給の影響により、賃料が低迷した時期であり、底値圏で入居したテナントも多いことから、市況の回復によって収益性の向上が期待できる。

福岡オフィスマーケットの需給動向と空室率の推移



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

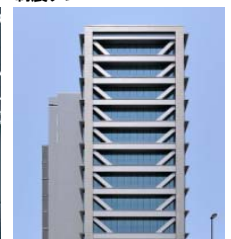
外観パース



オフィス室内



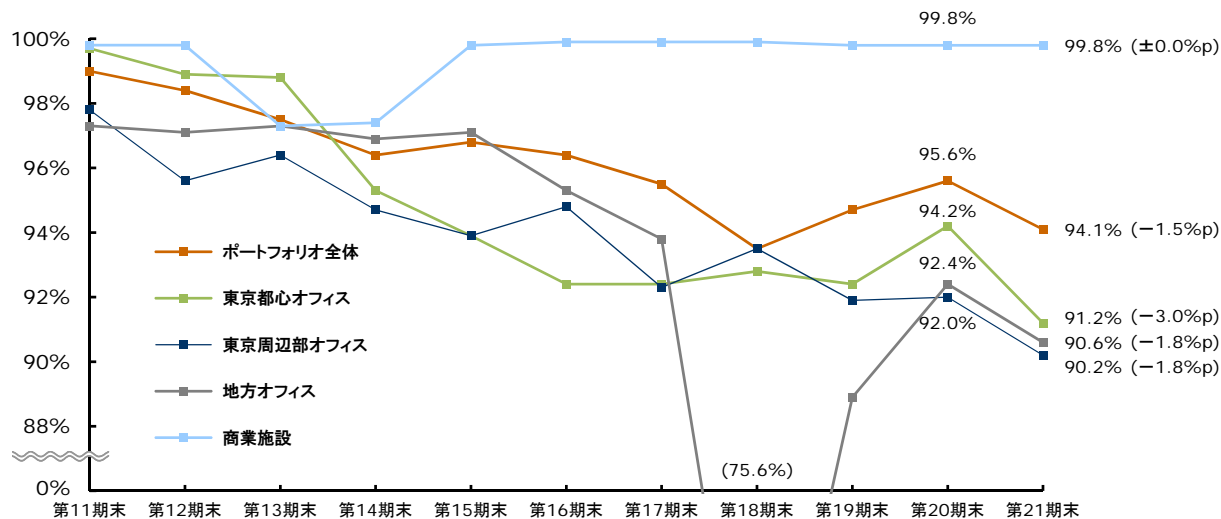
制震ダンパー



稼働率と契約異動の推移

テナント移転は活発化しつつあるものの、一部物件の解約の影響により、期初想定稼働率にて推移

用途別・地域別期末稼働率の推移



- 東京オフィスを中心に徐々にリースアップを進めるも、一部物件における解約の影響により、ポートフォリオ全体の期末稼働率は対前期比で1.5%ポイント低下
- 地域別では、都心オフィスで対前期比-3.0%ポイント、東京周辺部及び地方オフィスで各々共に-1.8%ポイント低下

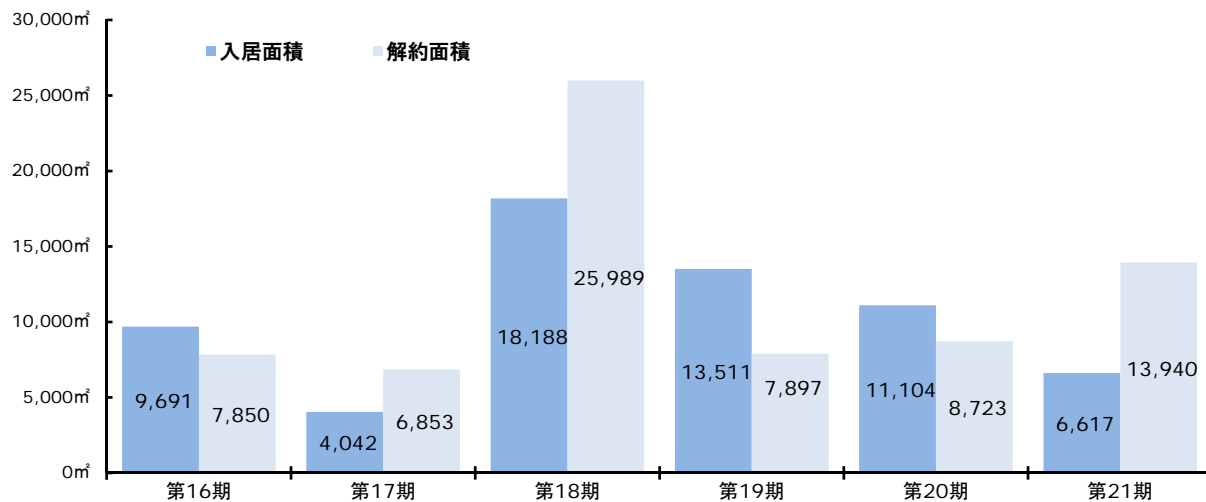
(稼働率が変動した主な物件)

	第20期 2011.12	第21期 2012.6	差異
JPR原宿ビル	88.5%	98.7%	10.2%p
ゆめおおおかオフィスタワー	87.9%	91.1%	3.2%p
新宿センタービル	87.5%	90.0%	2.5%p
南麻布ビル	100.0%	0.0%	-100.0%p
JPRクレスト竹橋ビル	94.9%	58.5%	-36.4%p
オリナスタワー	98.6%	91.3%	-7.3%p

(注1) 2012年6月末日現在で保有している物件の同日現在の賃貸条件に基づいて算出した同日現在の稼働率を記載しています。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入しています。

契約異動の推移



- 東京オフィス3物件において、約6千㎡の解約が発生し、大幅に解約超過

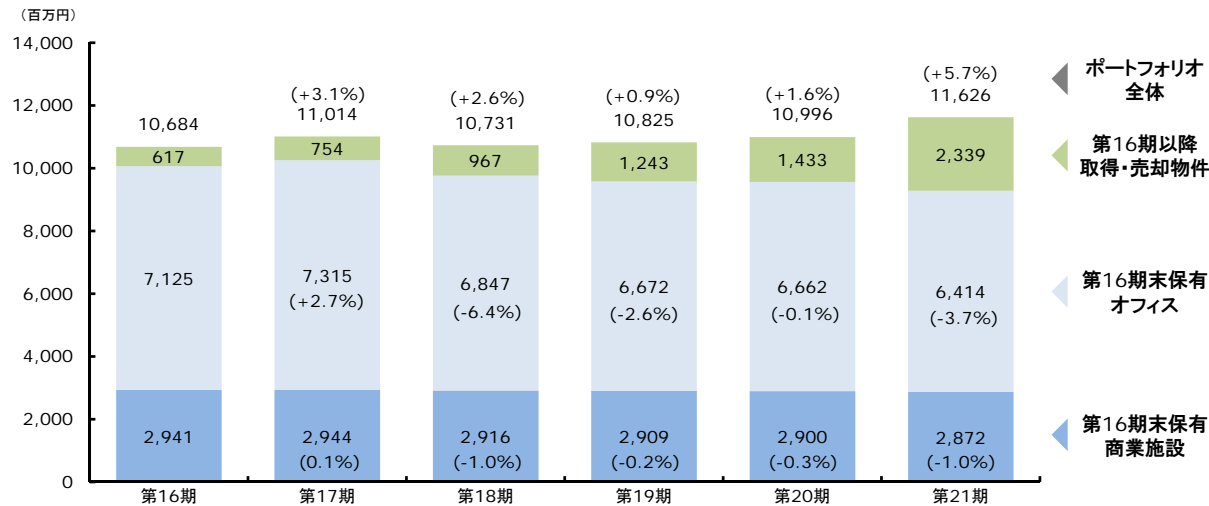
(第21期用途別・地域別内訳)

	入居面積	解約面積	入居-解約面積
ポートフォリオ全体	6,617㎡	13,940㎡	-7,323㎡
東京都心オフィス	1,901㎡	6,408㎡	-4,508㎡
東京周辺部オフィス	3,290㎡	5,222㎡	-1,932㎡
地方都市オフィス	1,340㎡	2,309㎡	-969㎡
商業施設	86㎡	0㎡	86㎡

賃料等収入と賃料単価の推移

減額対応の影響等によりセムストアベースでの賃料等収入及び平均賃料単価は引き続き低下傾向

賃料等収入(第16期末保有物件)の推移

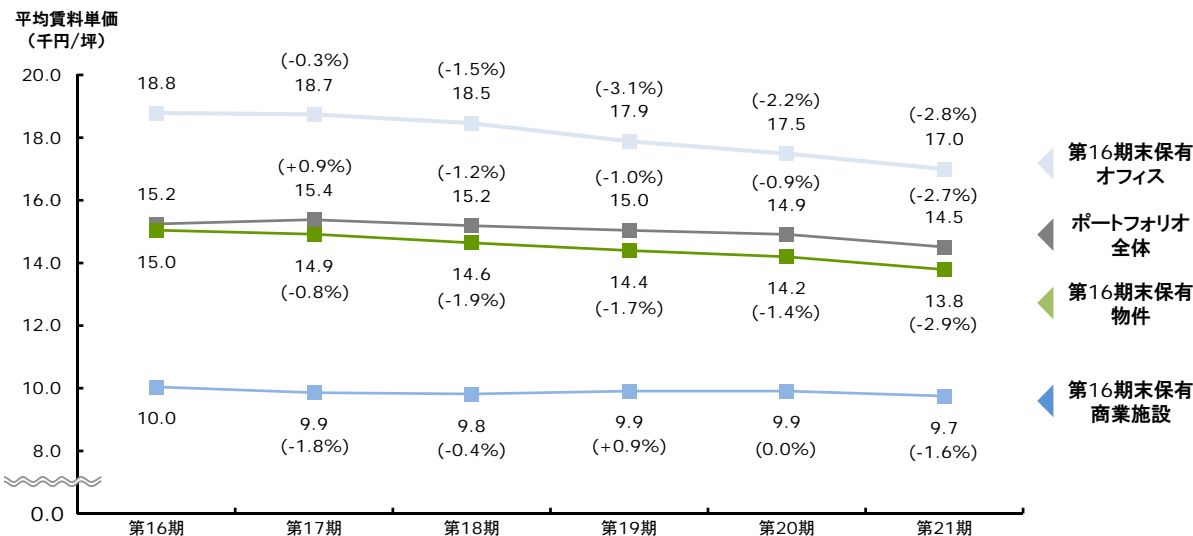


- ポートフォリオ全体の賃料等収入は新規物件取得により大幅に上昇
- 第16期末保有オフィスは、稼働率低下の影響により対前期減少
- 商業施設は第16期以降、取得・売却の異動はなく、賃料等収入も概ね安定して推移しており、ポートフォリオ全体の下支え効果を発揮

(注1) ポートフォリオ全体は、各期の全物件(期中に売却された物件を含みます。)の賃料、共益費、駐車場料等(附加使用料等の変動収入を除きます。)の合計を記載しています。また、第16期末保有オフィス及び第16期末商業施設は、第21期末までに売却された物件を除く、第16期末に保有していた物件の賃料、共益費、駐車場料等(附加使用料等の変動収入を除きます。)の合計を記載しています。なお、第18期末に共有部分の残部を追加取得したビッグス新宿ビルについては、「第16期末保有オフィス」から除外し、「第16期以降取得・売却物件」に計上しています。

(注2) 金額は単位未満切捨て、括弧内の前期比は小数第2位以下を四捨五入しています。

平均賃料単価(第16期末保有物件)の推移



- ポートフォリオ全体の平均賃料単価は、緩やかな低下傾向が継続
- 第16期末保有オフィスの低下幅は拡大し、第21期対前期比-2.8%
- 商業施設の賃料単価は相対的に安定推移

(注1) ポートフォリオ全体は、各期の全物件(期中に売却された物件を含みます。)の平均賃料単価(各期末の共益費を含む月額賃料収入の稼働面積坪単価)を記載しています。また、第16期末保有物件、第16期末保有オフィス及び第16期末商業施設は、第21期末までに売却された物件を除く、第16期末に保有していた物件の平均賃料単価(各期末の共益費を含む月額賃料収入の稼働面積坪単価)を記載しています。なお、第18期末に共有部分の残部を追加取得したビッグス新宿ビルについては、「第16期末保有物件」及び「第16期末保有オフィス」から除外しています。

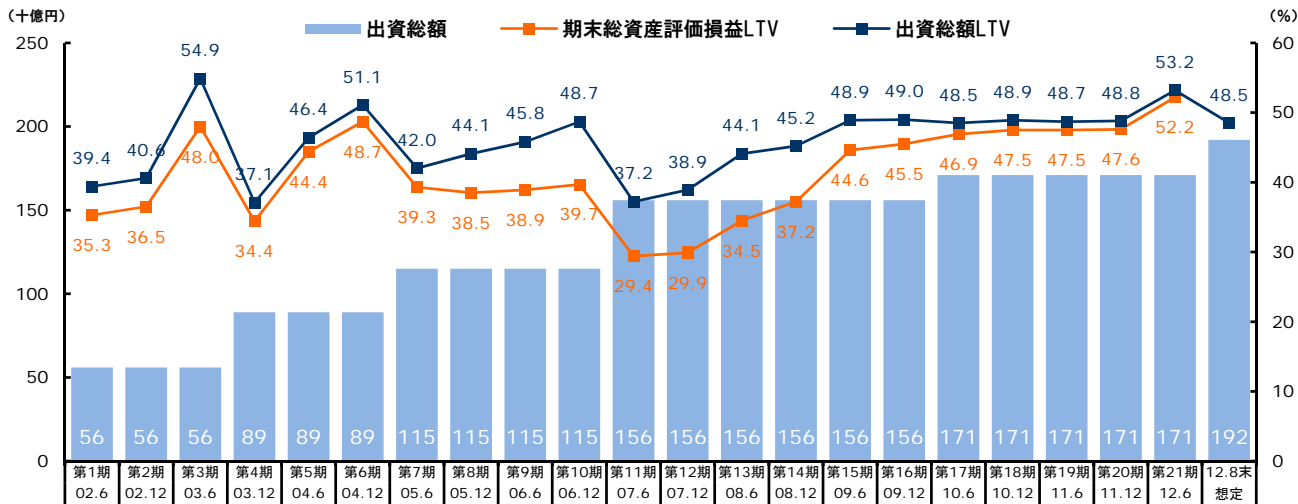
(注2) 括弧内の前期比は小数第2位以下を四捨五入しています。



財務状況

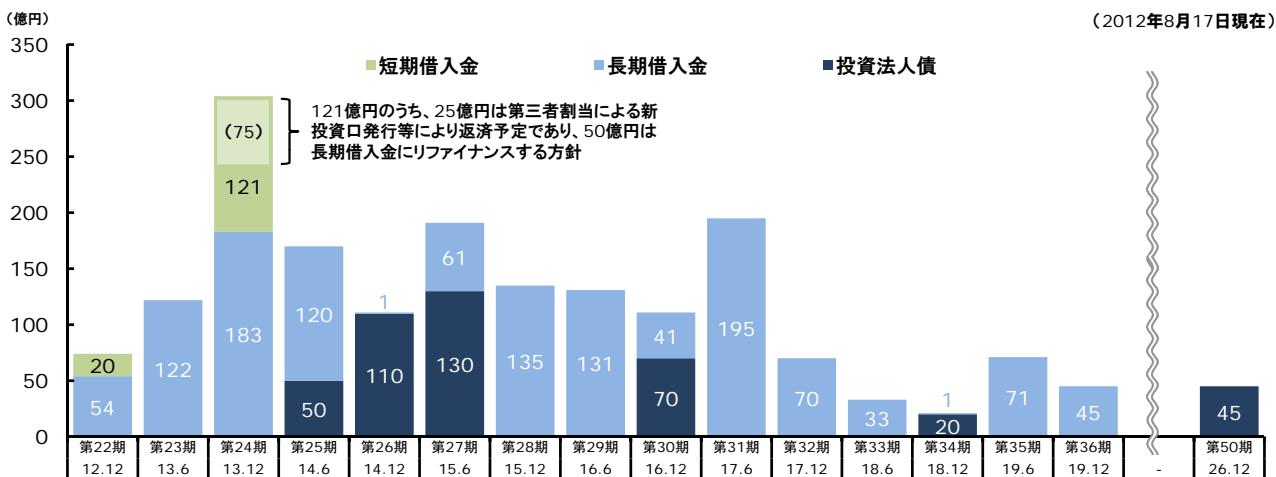
金利の長期固定化、満期分散により保守的な財務運営を継続し、高水準格付けを維持

出資総額と有利子負債比率(LTV)の推移



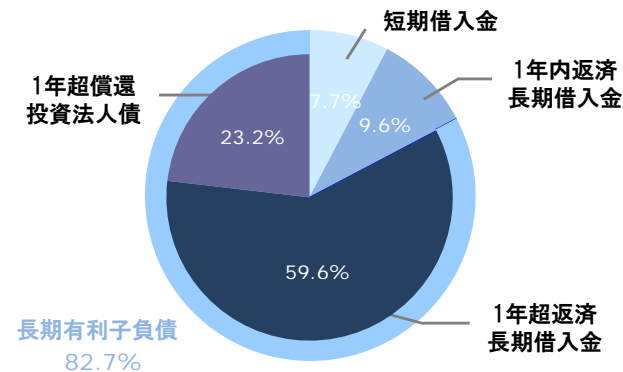
(注1) 出資総額LTV(%)=有利子負債額÷(有利子負債額+出資総額)、期末総資産評価損益LTV(%)=有利子負債額÷(期末総資産額+不動産評価損益)
 (注2) 出資総額は、単位未満切捨てで記載しています。
 (注3) 出資総額LTV及び期末総資産評価損益LTVは、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
 (注4) 2012.8末想定は、第三者割当による新投資口8,580口が発行され、有利子負債を25億円返済することを前提としています。

有利子負債の返済期日の分散状況



負債比率

(2012年8月17日現在)



	第20期 2011.12	2012.8.17
長期固定比率	76.1%	82.7%
長期有利子負債平均残存年数	3.84年	3.72年
長期有利子負債平均利率	1.76%	1.54%
有利子負債平均残存年数	3.05年	3.19年

(注) 長期有利子負債:返済までの期間が1年超の有利子負債

取得格付

(2012年8月17日現在)

格付機関	発行体格付	アウトルック
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(株) (S&P) (注1)	長期: A 短期: A-1	安定的
ムーディーズ・ジャパン(株) (Moody's) (注2)	A3	ネガティブ

(注1) 2012年3月5日、格付けを下げる方向でクレジット・ウオッチに指定されましたが、2012年8月1日、クレジット・ウオッチが解除され、格付けが「A/A-1」に据え置かれました。また、アウトルックについては、「安定的」とされました。

(注2) 2012年5月9日、A2からA3に格下げされました。

エクイティファイナンスの概要

JPRとして5回目となる公募増資を初のグローバル・オファリングにて実施

【背景】

- オフィス賃貸市況の回復を見越した不動産売買価格の上昇懸念
- 事業法人をはじめとする本年度中のエクイティファイナンス活発化の様相
- 欧州債務危機、世界経済の不透明感等によるリスクオフの動向
- JPR投資口価格においては、1口当たりNAVを上回り、堅調に推移
- 限られたオファリングウィンドウと投資家需要を吸収可能なオファリングサイズを検討

【目的】

- デットによる物件取得余力の早期回復による成長戦略への準備
- (仮称)大手町1-6計画(底地)取得による収益力安定化及び成長基盤強化に伴い、相対的高利回り物件への厳選投資
- 第23期以降、巡航水準の目途としている1口当たり分配金6,000円の確保
- 時価総額及び資産規模において、複合型REITとして国内最大級の規模を堅持
- JPRとして初めてのグローバル・オファリングによる海外投資家へのプライマリー市場での投資機会の提供

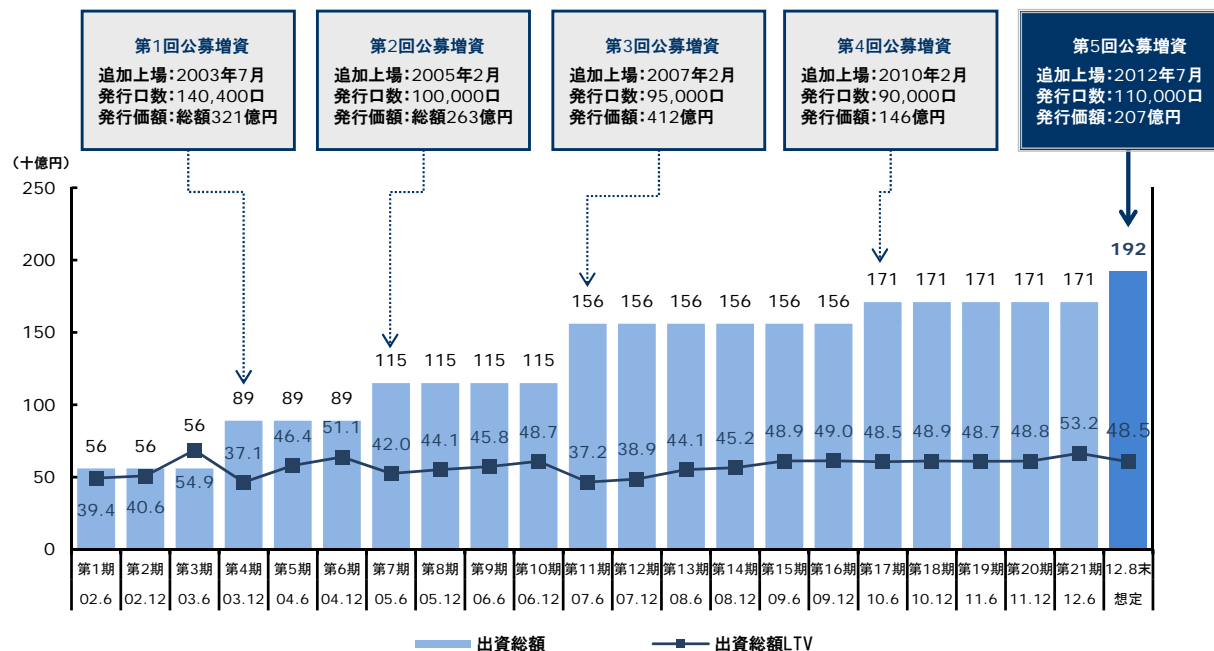
	第21期末	PO後
LTV (出資総額ベース)	53.2%	48.5%(注)
取得価格(1物件)	10,996百万円	
NOI利回り(現行ベース)	5.8%	
時価総額(2012/8/10時点)	1,704億円	
資産規模(2012/8/17時点)	3,919億円	

(注) 第三者割当による新投資口8,580口が発行され、有利子負債を25億円返済することを前提としています。

【エクイティファイナンスの概要】

オファリング形態	グローバルオファリング(欧州及びアジアを中心とする募集(米国とカナダを除く))	
発行済投資口総数	715,000口	
発行投資口数/希薄化率	110,000口	希薄化率:発行済みの15.4%
国内一般募集及び海外募集	101,420口	(国内 57,420口、海外 44,000口)
オーバーアロットメントによる売出し	8,580口	(グリーンシュエアプション行使による第三者割当 上限8,580口)
オファリング総額	21,407百万円	調達総額 20,704百万円(上限)
国内一般募集及び海外募集	19,737百万円	調達金額 19,089百万円
オーバーアロットメントによる売出し	1,669百万円	第三者割当による調達金額 1,614百万円(上限)
ポーション	国内60%(国内一般42%、国内機関18%) : 海外40%	
発行価格(募集価格)	194,610円	(発行価格等決定日終値 199,600円)
払込金額(発行価額)	188,222円	
発行決議日/条件決定日	発行決議日:2012/7/9	条件決定日:2012/7/23
払込期日/追加上場日	払込期日:2012/7/30	追加上場日:2012/7/31
資金使途	特定資産取得資金:70億円、短期借入金返済:137億円(予定)	

【公募増資の実績】



有利子負債の内訳

JPRとして初のシンジケートローン組成により新規借入先5行を招聘し、取引レンダー数は28行社に拡充

借入金

(百万円)

	借入先	第20期末残高	第21期末残高	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000	5,000	無担保 無保証 非劣後
	株式会社みずほコーポレート銀行	2,000	4,600	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000	4,000	
	株式会社りそな銀行	2,000	2,000	
	株式会社あおぞら銀行	2,000	2,000	
	株式会社三井住友銀行	1,400	2,000	
	みずほ信託銀行株式会社	1,000	1,000	
小計		12,400	20,600	
長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	13,500	20,400	無担保 無保証 非劣後
	株式会社三菱東京UFJ銀行	12,585	12,502	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	7,000	7,000	
	全国共済農業協同組合連合会	7,000	7,000	
	株式会社三井住友銀行	5,750	12,100	
	株式会社福岡銀行	5,000	5,000	
	アメリカン ファミリー ライフ アシュアランス カンパニー オブ コロンバス(注2)	5,000	1,500	
	株式会社日本政策投資銀行	4,370	4,245	
	株式会社損害保険ジャパン	4,000	4,000	
	住友生命保険相互会社	4,000	4,000	
	明治安田生命保険相互会社	4,000	3,934	
	みずほ信託銀行株式会社	3,000	7,000	
	株式会社中国銀行	3,000	3,000	
	太陽生命保険株式会社	3,000	3,000	
	オリックス銀行株式会社	3,000	3,000	
	全国信用協同組合連合会	3,000	3,000	
	株式会社西日本シティ銀行	3,000	3,000	
	株式会社新生銀行	2,000	7,000	
	株式会社八十二銀行	2,000	2,000	
	大同生命保険株式会社	2,000	2,000	
株式会社あおぞら銀行	1,900	1,900		
株式会社伊予銀行	1,000	1,000		
株式会社りそな銀行	-	2,000		

	借入先	第20期末残高	第21期末残高	摘要
長期借入金	株式会社東京都民銀行(注3)	-	1,000	無担保 無保証 非劣後
	株式会社横浜銀行(注3)	-	1,000	
	株式会社みなと銀行(注3)	-	800	
	株式会社山口銀行(注3)	-	500	
	株式会社千葉興業銀行(注3)	-	100	
小計		99,105	122,981	
借入金計		111,505	143,581	

(注1) 2012年8月1日に短期借入金20,600百万円のうち11,000百万円を増資による手取金により期限前弁済しています。

(注2) 2012年6月27日に長期借入金5,000百万円のうち3,500百万円を期限前弁済しています。

(注3) シンジケートローン組成による借入です。

投資法人債

(百万円)

	銘柄	第20期末残高	第21期末残高	摘要
投資法人債	第3回無担保投資法人債	5,000	5,000	無担保 無保証 非劣後
	第6回無担保投資法人債	5,000	5,000	
	第7回無担保投資法人債	4,500	4,500	
	第8回無担保投資法人債(注)	9,000	9,000	
	第9回無担保投資法人債	6,000	6,000	
	第11回無担保投資法人債	6,000	6,000	
	第12回無担保投資法人債	7,000	7,000	
	第13回無担保投資法人債	7,000	7,000	
	第14回無担保投資法人債	2,000	2,000	
	小計		51,500	
有利子負債合計		163,005	195,081	

(注) 2012年7月23日に第8回無担保投資法人債9,000百万円が償還されています。

コミットメントライン

(百万円)

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

JPR 投資口価格と出来高の推移 (2012年1月4日～2012年8月10日)



(注) 東証REIT指数等その他の数値は、2012年1月4日時点を基準として指数化したものであり、相対パフォーマンスを示しています。



Japan Prime Realty Investment Corporation

今後の運用戦略

22nd~

今後の運用方針

第23期以降、巡航分配金の安定を目的として、東京オフィスへの重点投資に加え、NOI改善に向けた多様な施策に取り組む

外部成長戦略

【マーケット認識】

- 不動産売買市場は、オフィス賃貸市況の回復を見越して先行的に回復に向かいつつあり、活発化する条件が揃いつつある
- 流通市場での優良物件情報はまだ少ない状況
- 国内景気の不透明感、不動産市況の明確な改善がみられないことから、買主側は価格目線を上げ辛い状況
- 投資法人に関しては、投資口価格の回復とともに、物件取得が活発化する可能性

【JPR戦略】

- 不動産売買市場では優良物件が少ないため、過熱気味の取引も散見されるが、中長期的な視点では、まだ暫くは物件取得の好機と判断
- 東京オフィスの取得検討を中心に、スポンサーパイプラインを活用しつつ、流通市場からの取得検討も推進
- NAVの改善を企図した物件入替についても引き続き検討を進め、継続的にポートフォリオ・クオリティの向上に取り組む
- スポンサーをはじめ、マーケットに対して幅広くアンテナを張り、情報収集、市場動向の的確な把握、将来性を含めた投資価値の精査をし、投資判断を行っていく

内部成長戦略

【マーケット認識】

- 東京オフィスの空室率は、2012年前半に集中した新規供給の影響により上昇したものの、年後半は供給量の低下と堅調な需要により、空室率は改善していく見通し
- 需給バランスは改善傾向にあるが、景気の先行き不透明感から、賃料の反転上昇までは一定の時間がかかる見込み
- 優良オフィスや好立地商業店舗の一部では、ほぼ底打ちの状況

【JPR戦略】

- 資産運用会社内にリーシング統括グループを新設し、リーシング強化を推進
- オフィス賃貸市況の回復局面において、移転・増床ニーズを着実にキャッチアップし、的確な営業対応によって稼働率回復に結び付けていく
- テナント対応等のリニューアル工事に重点投資を行い、物件競争力を向上
- 省エネ対応設備の積極的な導入、管理体制の合理化追求等により、コスト・コントロールを強化

財務戦略

【マーケット認識】

- 欧州債務問題をはじめとする世界的な景気後退懸念の影響により、リスク回避の動きがさらに強まり、長期金利は低下傾向
- 金融機関からの資金調達環境は良好な状態が継続

【JPR戦略】

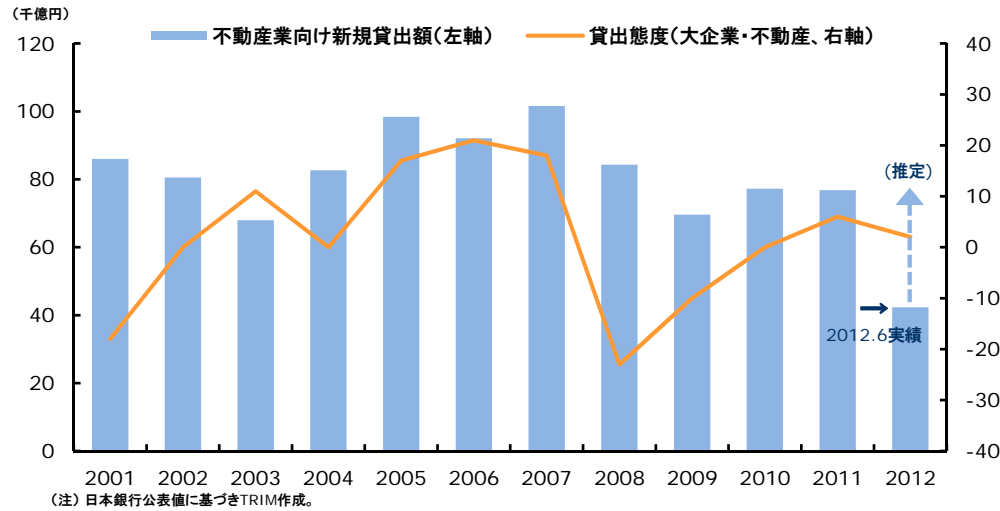
- リファイナンス及び物件取得時のファイナンスにおいては、更なる借入コストの圧縮に取り組む
- 相対的高金利の借入金の一部について、引き続き期限前弁済を検討
- 満期分散を考慮しつつ、より長期の借入調達を検討
- 融資合意書の改正により融資取引の柔軟性が向上したため、シンジケートローン等も活用しつつ、新規融資先の拡充に取り組む

オフィス売買マーケットの環境

J-REITによる物件取得額は引き続き増加傾向にあり、スポンサーパイプラインを活用した取引がマーケットを牽引

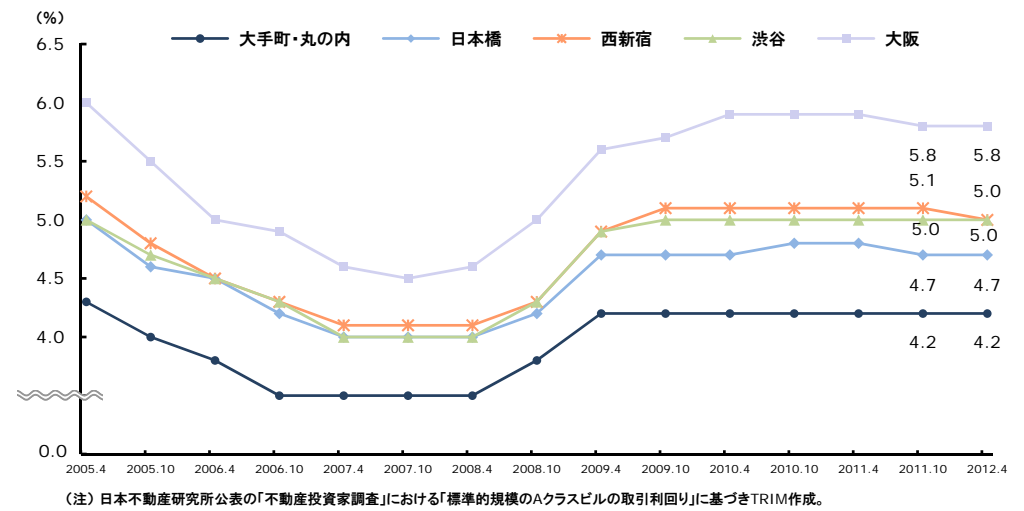
国内金融機関の貸出態度及び新規貸出額

国内金融機関による融資は積極的であり、新規貸出額も徐々に回復傾向



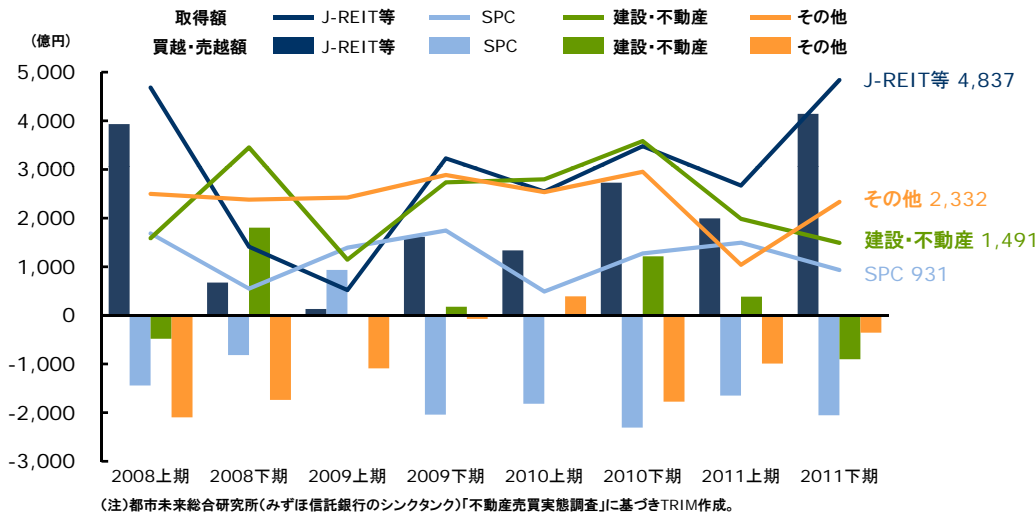
オフィスキャップレートの推移

東京オフィスのキャップレートは引き続き横ばいながら、一部エリアでは僅かに低下



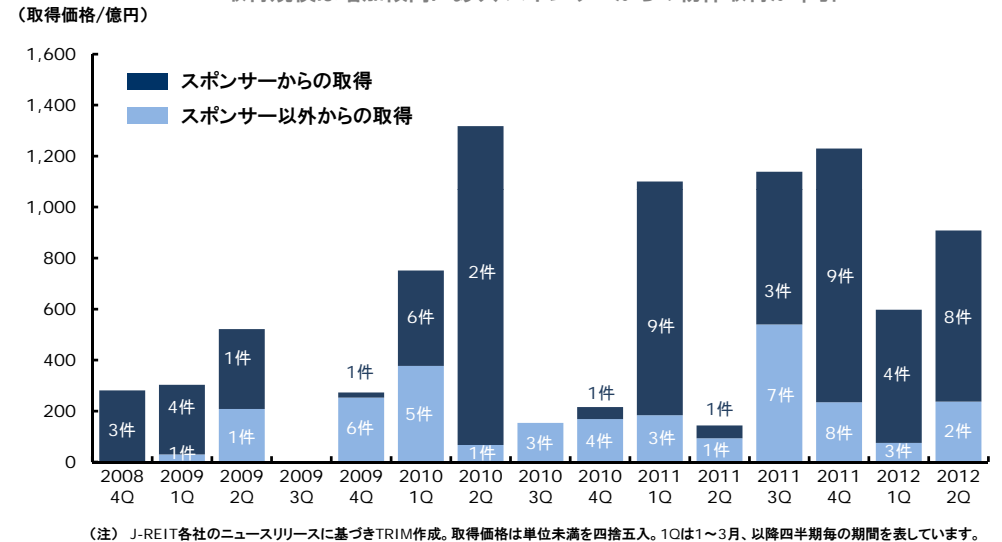
業種セクター別取得額及び買越・売越額の推移

直近1年間のJ-REIT等取得額約7.5千億円、買越額は約6千億円と業種セクター別で最大



Jリートによる東京オフィスの取得実績の推移

取得規模は増加傾向にあり、スポンサーからの物件取得が牽引

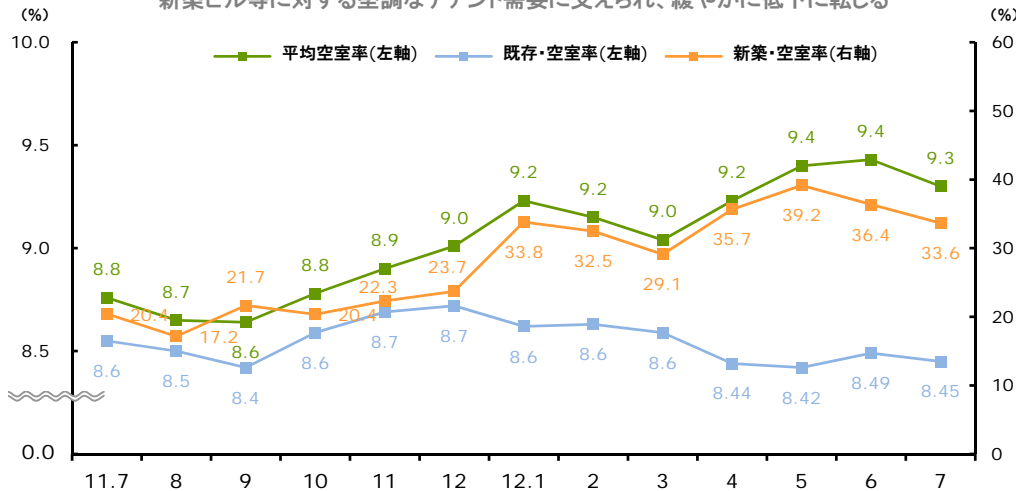


オフィス賃貸マーケットの環境

2012年の新規供給の影響により二次空室等が確認されるものの、堅調な新規需要により緩やかな回復が期待される

東京オフィスの平均空室率の推移

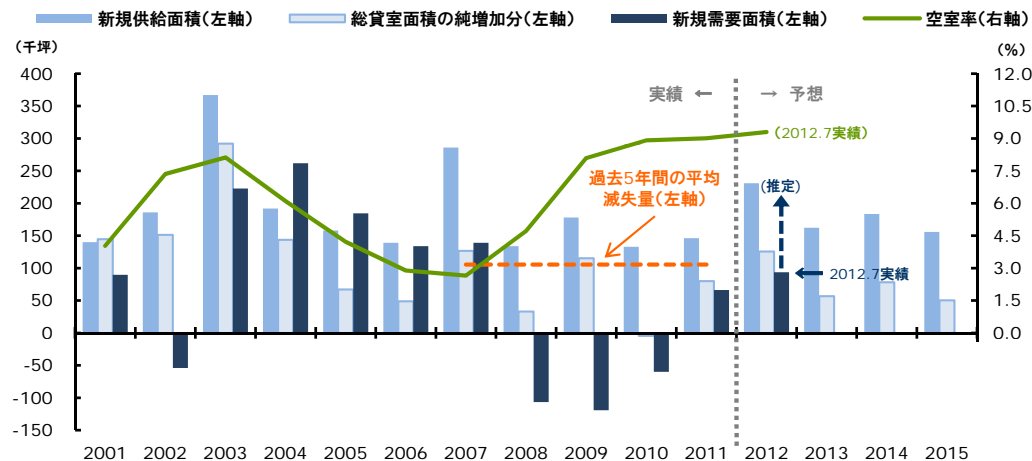
2012年の大型供給の影響により空室率は上昇傾向にあったものの新築ビル等に対する堅調なテナント需要に支えられ、緩やかに低下に転じる



(注) 三鬼商事公表の「オフィスレポート(東京ビジネス地区)」に基づきTRIM作成。

東京オフィス需給動向②

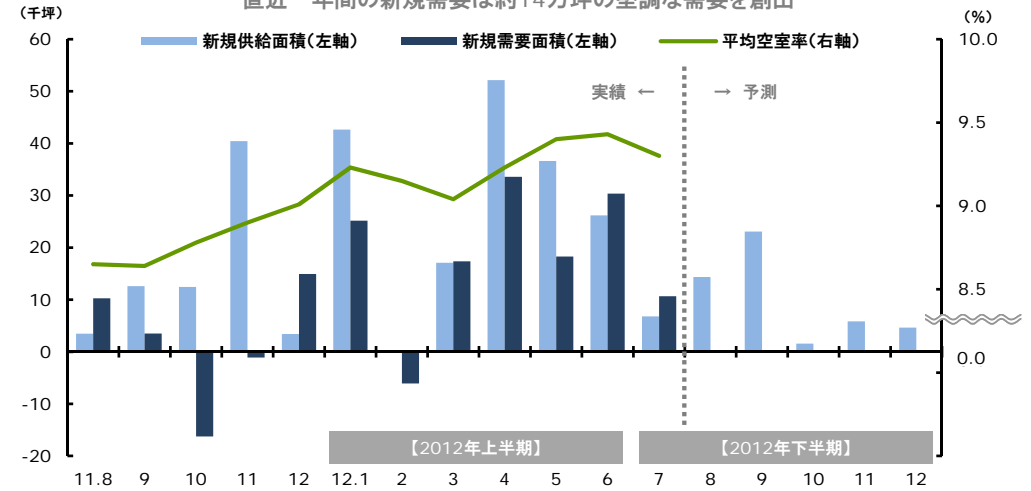
2012年以降の新規供給は一定水準にて継続するも、減失分から推計した総貸室面積の純増加分は新規供給量に比して低位に留まる可能性が高く、マーケットに与える影響は限定的



(注) 2011年7月までの実績は三鬼商事公表の「オフィスレポート(東京ビジネス地区)」に基づきTRIM作成。2012年8月以降のデータはTRIM調査に基づき作成。

東京オフィス需給動向①

2012年の大量供給は上半期に集中し、下半期は上半期の三分の一程度に留まる見通し
直近一年間の新規需要は約14万坪の堅調な需要を創出



(注) 2012年7月までの実績は三鬼商事公表の「オフィスレポート(東京ビジネス地区)」に基づきTRIM作成。2012年8月以降の予想はTRIM作成。

第三者機関によるマーケットビュー

東京23区のオフィス市場の見通し

- 2012年は大規模ビルが概ね計画通りに竣工し、**302千坪の大量供給**となる
- 賃料が底値に近いと見た企業が、コスト削減と立地・グレード改善を両立すべく移転に動き出している
- 2012年の新規需要量は、欧州問題が景気の下押し圧力となるが、**復興需要が景気を下支えることから、新規需要量は218千坪と比較的まとまった規模**になる
- 2012年の大量供給の消化は難しく、**空室率はほぼ横ばいの7.4%と予測**される
- 空室率は依然高いが、平均成約賃料は既に大幅な賃料調整を行いテナント移転は活発化してきているため、**下げ圧力は緩和**されている
- 2013年は、大量供給の反動で新規供給量が109千坪に縮小し、**長らく高止まりしてきた空室率はようやく低下に向かい、2014年も引き続き低下すると予想**される
- 平均成約賃料は、大量供給の余波が残る**2013年中は底ばい、空室率が明確に低下トレンドを描き出す2014年から上昇に転じると予想**される

(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:2012年4月)」に基づきTRIM作成。

外部成長戦略

東京オフィスへの重点投資を外部成長の基本戦略と位置付け、スポンサーパイプラインを活用しつつ、流通市場からの取得も推進

東京オフィス 重点投資

JPRでは2009年以降の約3年間で、東京オフィス10物件、1,176億円に重点投資を展開
スポンサーパイプラインや優先交渉権等を活用した取得戦略を推進し、引き続き東京オフィスへの投資を計画

■メインスポンサーである東京建物からの大型開発物件の取得

東京建物は、東京を中心として、大型開発を数多く手がけており、売買市場に流通することが少ない優良物件を保有。また、中期経営計画における重点分野としてREIT・不動産ファンド運営事業の継続的拡大の実現を掲げており、JPRとしては、スポンサーパイプラインからの情報収集を更に強化していく方針。



■大成建設をはじめとする、その他のスポンサーからの物件供給の検討

JPRでは、その他のスポンサー4社からも多くの物件取得実績を有しており、スポンサー各社における今後の事業環境の変化を見据え、長期的な視点での物件供給力の強化について、スポンサーとの検討を推進。



■多様な物件取得手法の活用と高いソーシング力に基づく投資戦略の推進

JPRでは、スポンサー以外の第三者からの物件取得についても実績を積み重ねている。優先交渉権等を活用した共有物件の持分等の追加取得など、多様な取得手法を駆使した物件取得に取り組む。
(JPRが保有する底地、共有又は区分所有の東京オフィス20物件の大半において優先交渉権等を保有)



地方オフィス 商業施設 厳選投資

JPRとしては約6年振りに地方物件を取得し、相対的に高い利回りによってポートフォリオの収益性を補完

■地方オフィスへの厳選投資

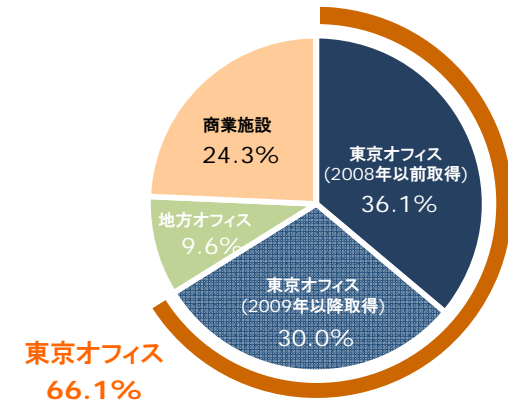
ポートフォリオ資産規模の拡大に伴い、1物件当たりの投資規模を拡大させる投資余力が生じたことから、エリア競争力の高い大型の地方オフィスへの厳選投資を実施。



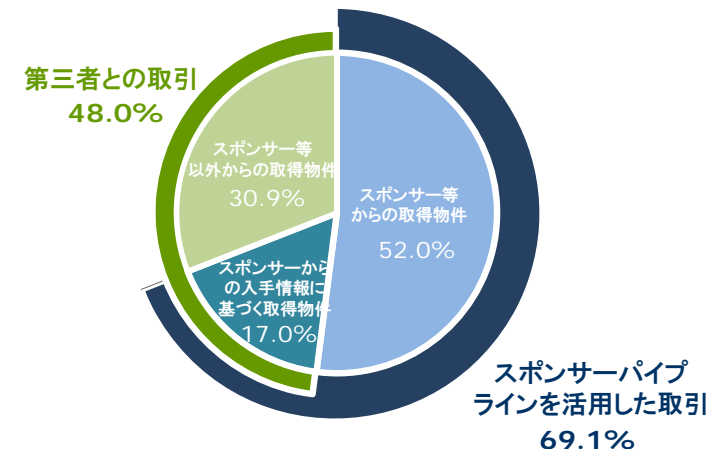
■商業施設を中心とした資産の入替え

JPRが保有する商業施設の利回りは、オフィスと比較して高く、ポートフォリオ全体の収益の底上げに寄与している。しかしながら、今後の持続的な成長が期待できない物件がある一方、有利な価格で売却できる物件があり、これらの物件を中心に資産の入替えの機会を検討。

地域別・用途別投資比率

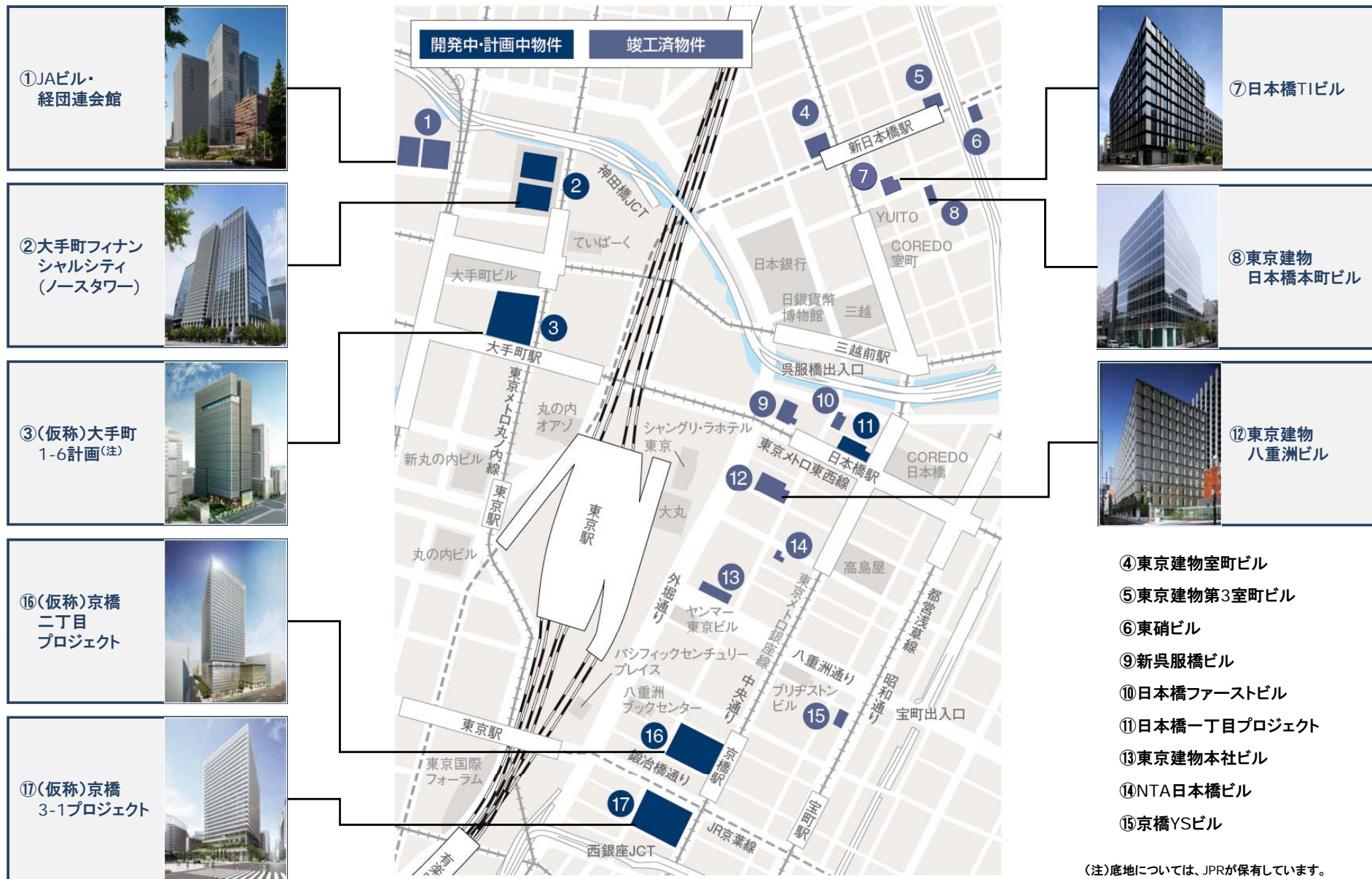


スポンサーパイプライン 活用による物件取得実績



(参考情報)メインスポンサーの東京建物株式会社による東京駅周辺地区の保有物件及び開発物件事例

以下の保有物件及び開発物件は、メインスポンサーである東京建物株式会社及び同社が組成したSPC等が保有する、東京駅周辺地区のオフィスを中心とする保有物件及び開発物件です(着工予定のもの及び再開発組合発段階のものを含みます。)。2012年8月17日現在、JPRでは、東京建物株式会社等とこれらの物件の取得について具体的な交渉を行っているものではなく、現時点において取得予定のものはありません。



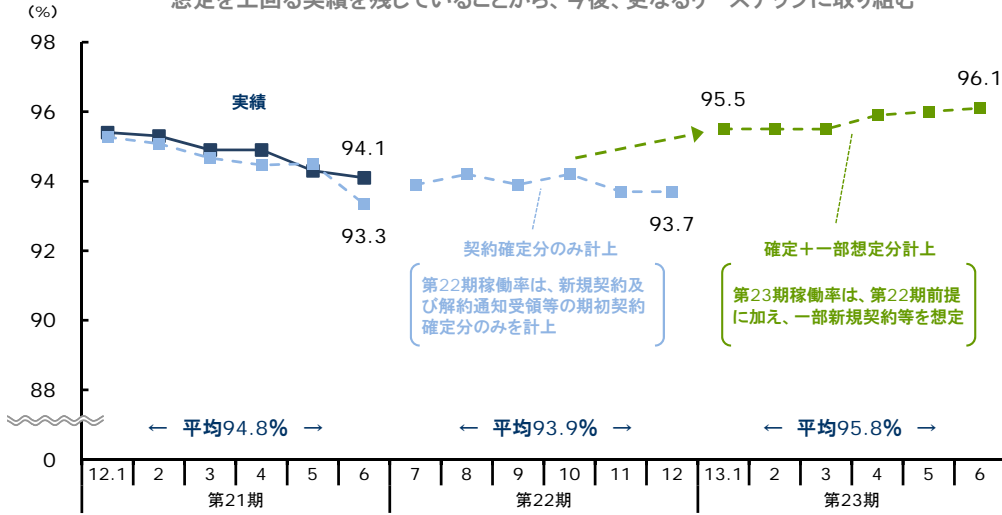
(注) 地底については、JPRが保有しています。

内部成長戦略

活発化するテナント移転需要を着実に吸引し、稼働率の回復を図るとともに、NOI改善に向けた多様な施策に取り組む

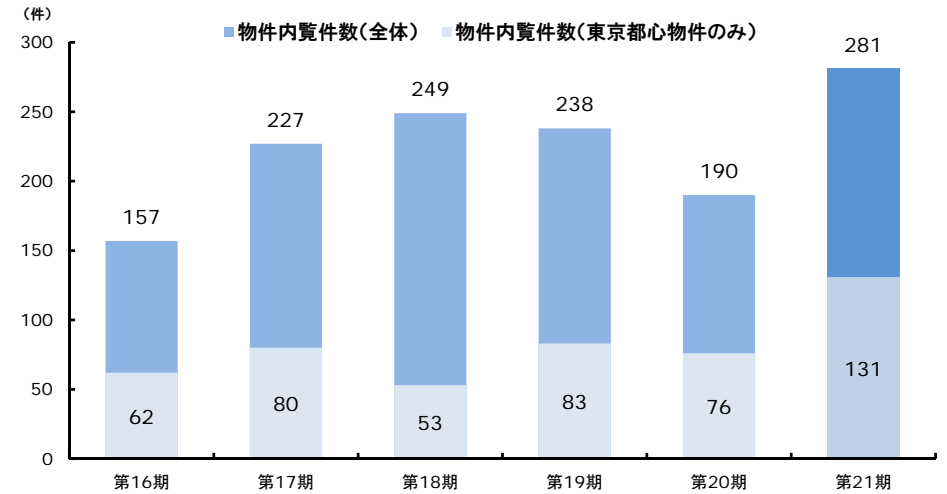
ポートフォリオ稼働率の見通し

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



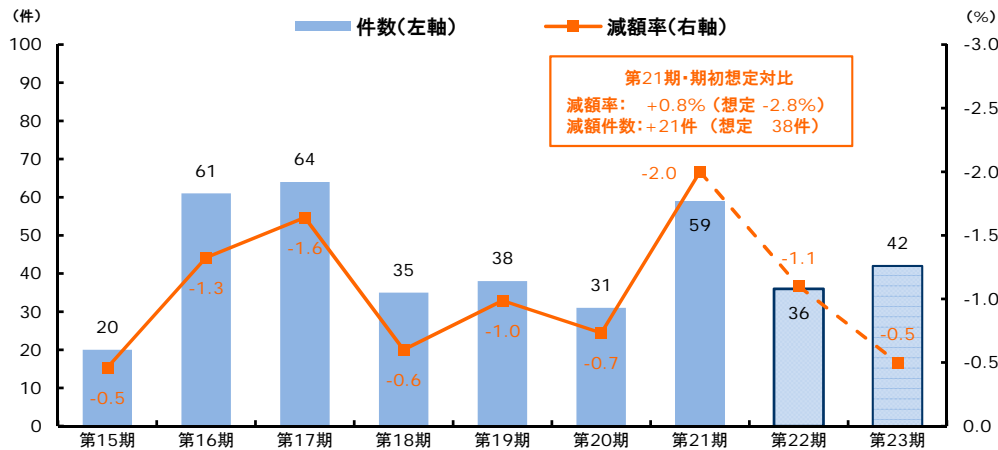
物件内覧件数

第21期に入り、東京都心物件を中心に内覧件数は大幅増加



減額改定による賃料減額率

第21期に高水準の減額対応に取り組み、相応のレントギャップが残るテナントへの減額は概ね一巡



(注) 減額率は、各決算期末における総月額賃料(共益費込)に対する減額改定額の比率を表しています。第22期・第23期の見通しには、減額確定分に加え一部減額想定分を見込んでいます。

NOI改善への取り組み

- **リーシング:**
資産運用会社内にリーシング統括グループを新設し、更なる営業強化に取り組む
- **リーシング対応・グレードアップ工事への重点投資:**
グレードの高いオフィスへのテナントニーズに対応すべく、要望度の高い居室・共用部等のリニューアルや設備スペックのグレードアップ工事に重点投資
- **エネルギーコスト削減:**
築年数の経過した物件から優先的に省エネ対応設備への更新を前倒しで進め、エネルギーコストの削減効果を早期に吸収
- **運営・管理体制合理化:**
共有物件及び区分所有物件等を中心に、管理体制や管理仕様等の合理化を追求し、NOI改善に繋がる更なるコスト・コントロールを強化

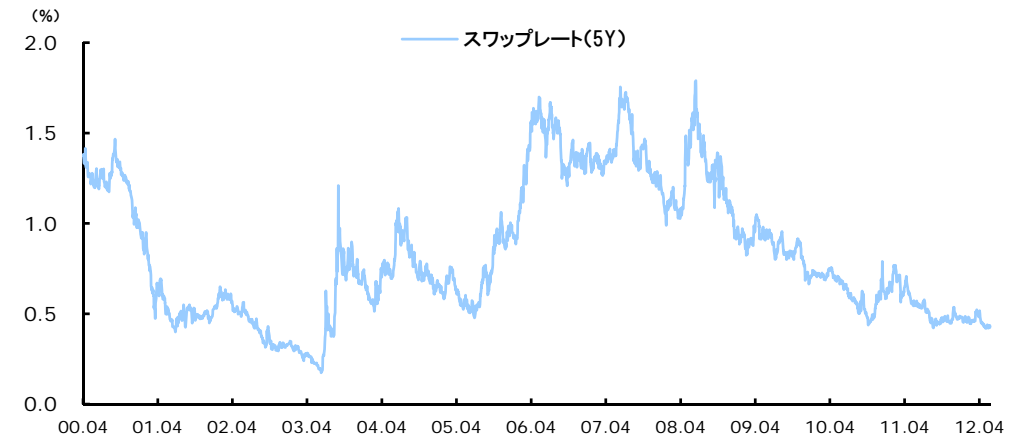
財務戦略

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

財務戦略の基本方針

- リファイナンスによる金利の圧縮
- 金利の長期固定化と返済期日の分散・平準化
- コミットメントライン(280億円)の維持
- 融資協定の全面改正による資金調達の柔軟性向上
- シンジケートローン活用による調達先の拡充

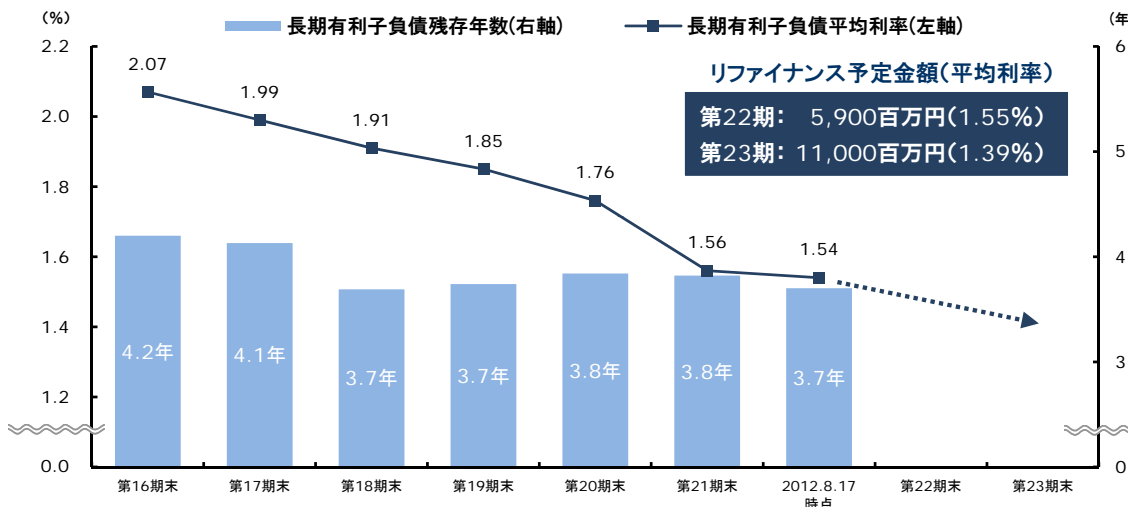
借入基準金利の推移



(注) テレレートスクリーンの17143P掲載のTokyo Swap Reference Rate 5年の 東京時間午前10時のSwap Rateのデータを記載しています。

長期有利子負債の残存年数及び平均利率の推移

良好な資金調達環境下、長期有利子負債の平均利率は低下しており、今後も緩やかに低下していく見通し
一方、長期有利子負債の残存年数(デュレーション)は、長期化を図っていく方針



(参考)第22期のファイナンス概要

借入先:株式会社あおぞら銀行

	借入条件
借入金額	20億円
金利	1.178%
借入期間	7年
借入実行日	2012.8.8
返済期限	2019.8.8

借入先:株式会社三菱東京UFJ銀行

	借入条件	借入条件
借入金額	10億円	10億円
金利	1.178%	0.948%
借入期間	7年	5年
借入実行日	2012.8.8	2012.8.8
返済期限	2019.8.8	2017.8.8

(注1) 長期有利子負債平均利率は、各期末及び時点における返済までの期間が1年超の長期有利子負債について、各期末及び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2) 長期有利子負債残存年数は、小数第2位を四捨五入し、長期有利子負債平均利率は、小数第3位を四捨五入して記載しています。



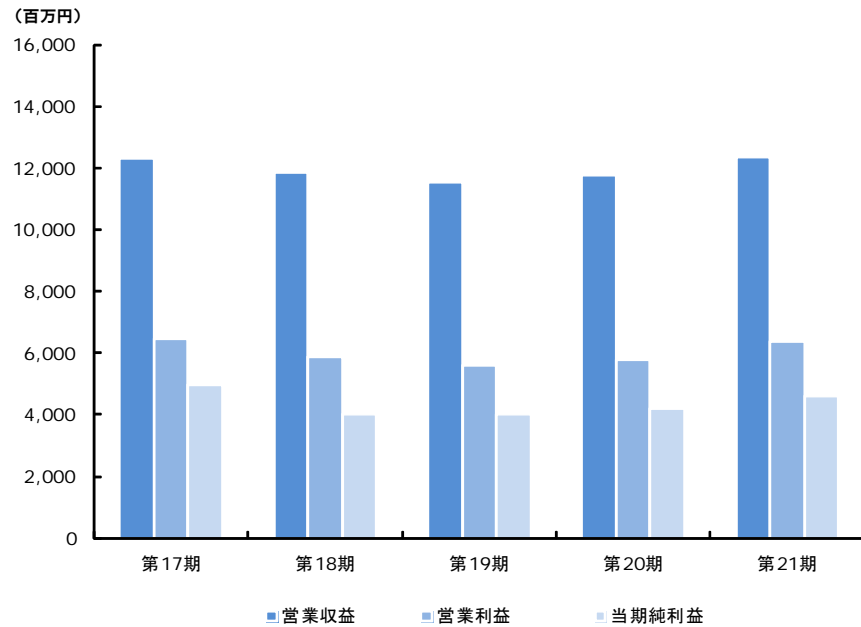
Japan Prime Realty Investment Corporation

参考資料

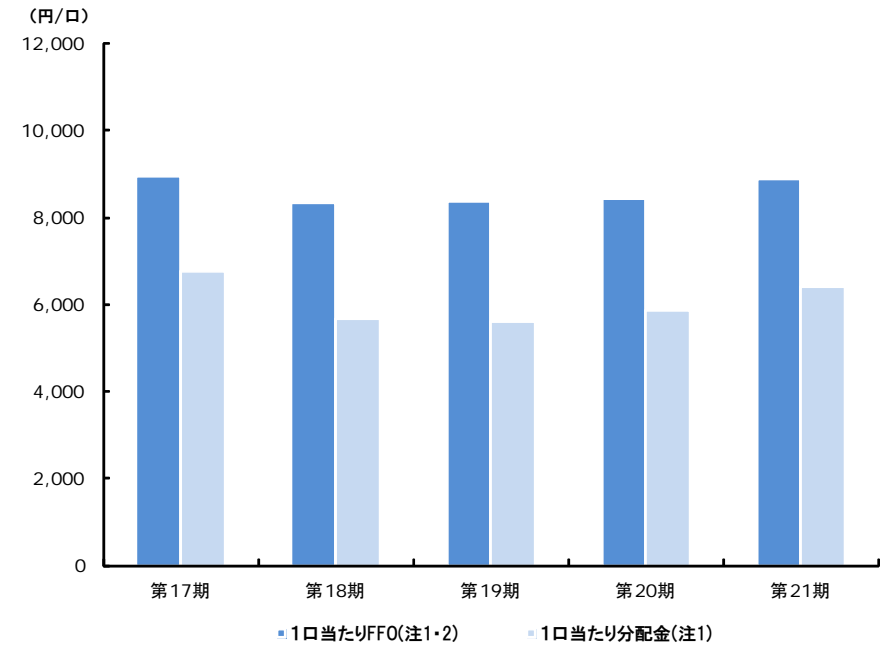
21st

過去5期間の業績推移

営業収益・営業利益・当期純利益



1口当たりの分配金・FFOの推移



(単位:百万円)

	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
営業収益	12,314	11,870	11,529	11,772	12,345
営業利益	6,484	5,886	5,603	5,763	6,393
当期純利益	4,963	4,039	4,010	4,200	4,596

(単位:円/口)

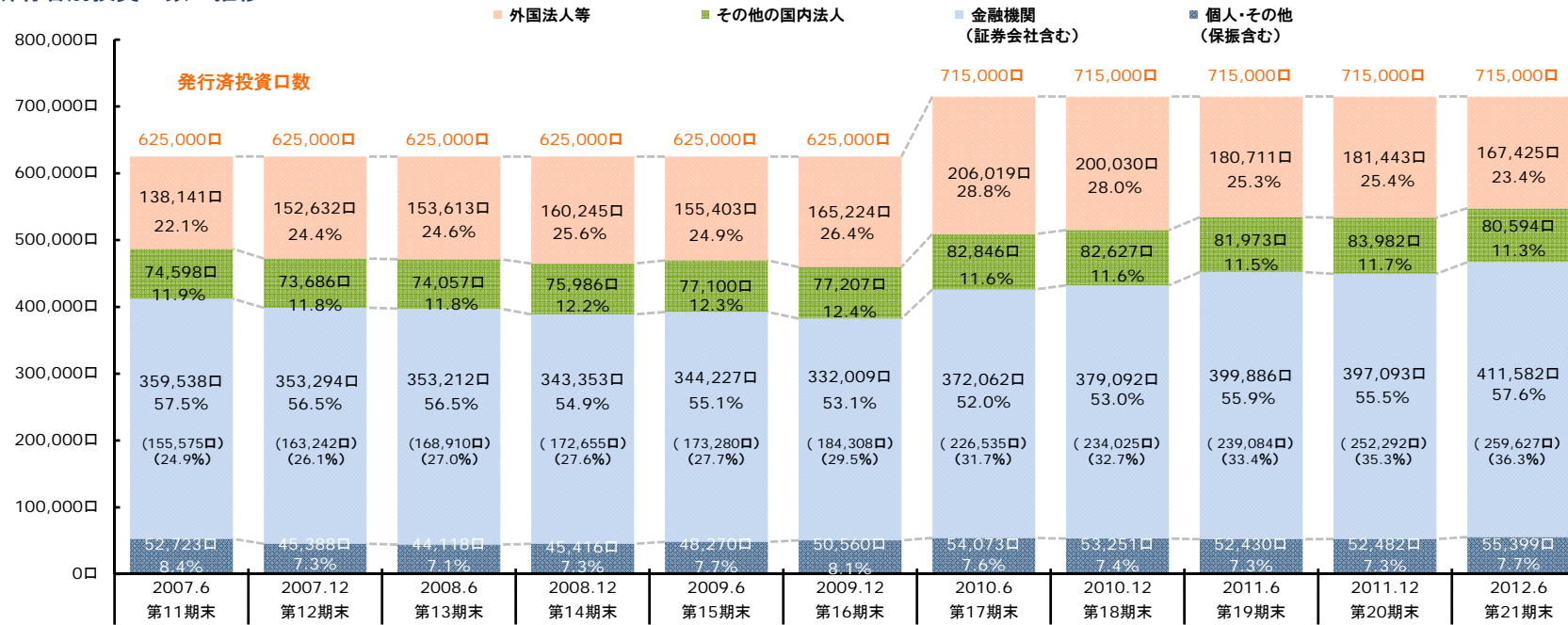
	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
1口当たりFFO(注1・2)	8,952	8,353	8,372	8,426	8,882
1口当たり分配金(注1)	6,770	5,680	5,611	5,876	6,430
発行済投資口の総数	715,000口	715,000口	715,000口	715,000口	715,000口

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

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

投資主構成

所有者別投資口数の推移



投資主数
計14,148名 (-365名)
265名 (+4名)
211名 (-3名)
124名 (-1名)
内、信託銀行 9名 (+1名)
13,548名 (-365名)

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

主な投資主

第20期(2011年12月)期末

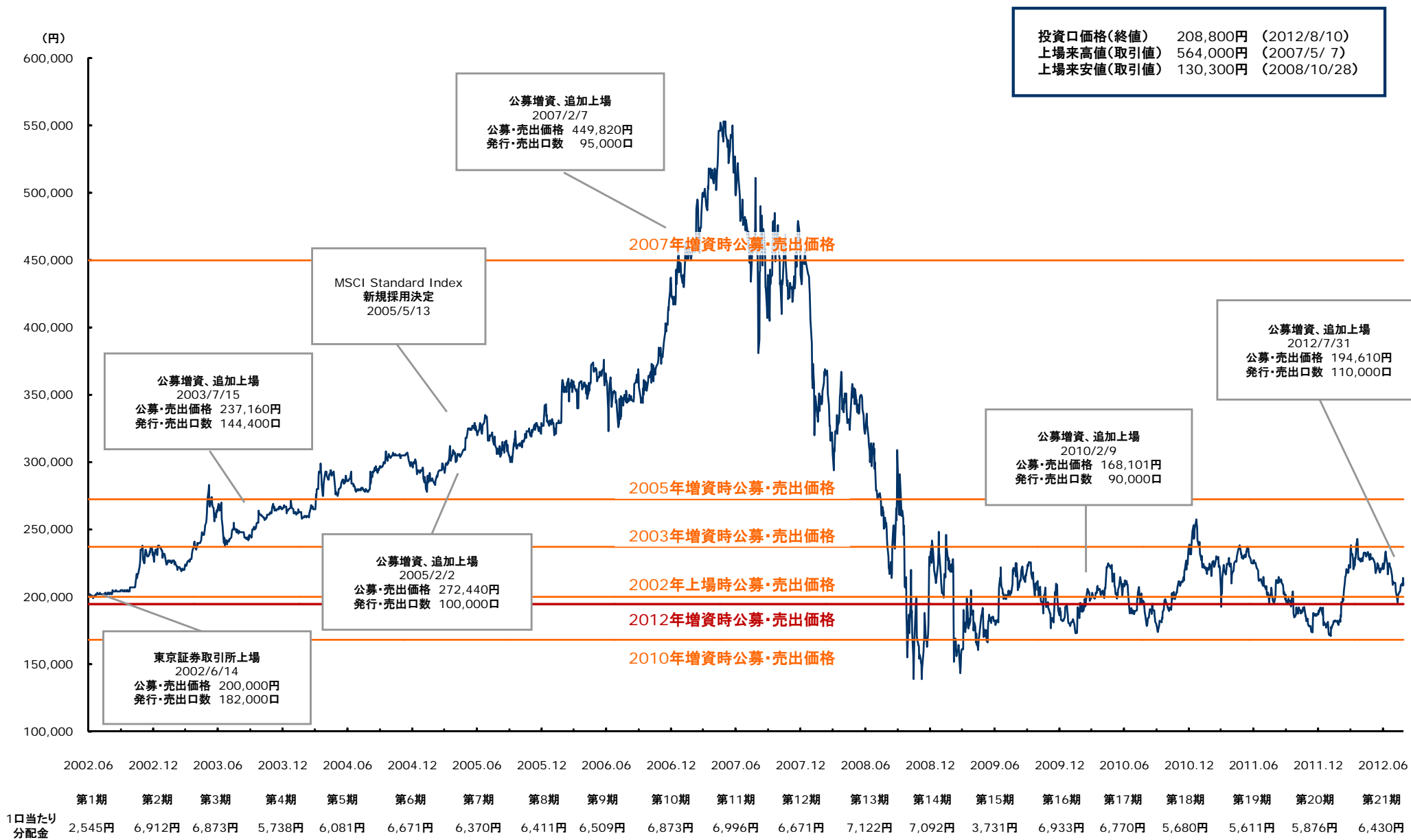
投資主名	所有投資口数	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合(注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	129,119口	18.05%
野村信託銀行株式会社(投信口)	53,652口	7.50%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	42,043口	5.88%
東京建物株式会社	29,300口	4.09%
ノーストラストカンパニー(エイブイエフシー)	27,258口	3.81%
アウットシンガポール クライアーツ(常任代理人 香港上海銀行東京支店)	27,258口	3.81%
学校法人川崎学園	25,000口	3.49%
明治安田生命保険相互会社	24,000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

第21期(2012年6月)期末

投資主名	所有投資口数	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合(注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	143,607口	20.08%
野村信託銀行株式会社(投信口)	44,278口	6.19%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	39,390口	5.50%
東京建物株式会社	29,300口	4.09%
ノーストラストカンパニー(エイブイエフシー)	27,258口	3.81%
アウットシンガポール クライアーツ(常任代理人 香港上海銀行東京支店)	27,258口	3.81%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	26,858口	3.75%
学校法人川崎学園	25,000口	3.49%
明治安田生命保険相互会社	24,000口	3.35%
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)	17,832口	2.49%
ドイツ証券株式会社	9,256口	1.29%
合計	386,779口	54.09%

(注) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位を切捨てて記載しています。

上場来の軌跡と投資口価格の推移



期末評価額と帳簿価額との差額の推移

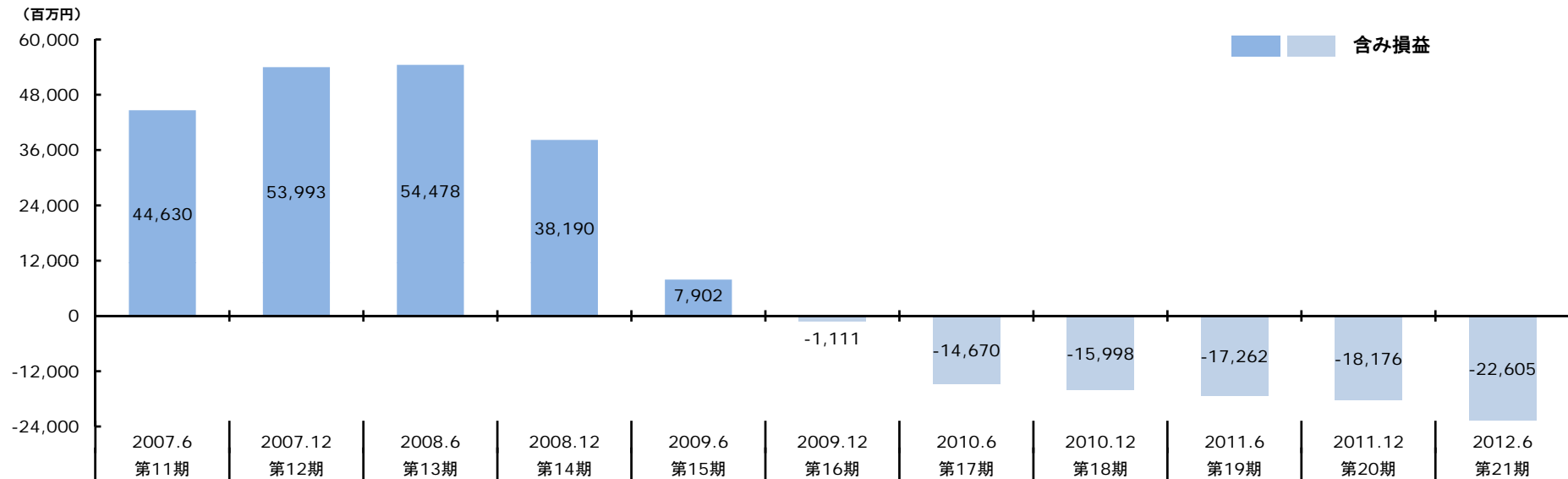
第21期末NAV : 214,588円、 P/NAV : 1.00 (注1)

	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
	2007.6	2007.12	2008.6	2008.12	2009.6	2009.12	2010.6	2010.12	2011.6	2011.12	2012.6
物件数	48	49	50	52	51	53	55	56	56	57	58
期末評価額(百万円)	285,176	299,995	322,984	311,513	300,509	301,979	308,134	315,806	313,274	314,704	347,558
帳簿価額(百万円)	240,546	246,002	268,506	273,323	292,607	303,090	322,804	331,804	330,536	332,880	370,163
差額(含み損益:百万円)	44,630	53,993	54,478	38,190	7,902	-1,111	-14,670	-15,998	-17,262	-18,176	-22,605
含み損益率(注2)	18.60%	21.90%	20.30%	14.00%	2.70%	-0.37%	-4.54%	-4.82%	-5.22%	-5.46%	-6.11%

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

P/NAV(含み損益考慮後の1口当たり配当純資産額) = 投資口価格(2012年8月10日時点) ÷ ((期末純資産額 - 分配金 + 含み損益) ÷ 期末発行済投資口数)

(注2) 含み損益率 = 差額 / 帳簿価額 × 100



期末評価額と還元利回り一覧

地域	No.	物件名	第20期末(a)		第21期末(b)		対第20期末増減 (b-a、百万円、%)		鑑定 評価 機関
			期末評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り	期末評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り			
東京都心	1	兼松ビル	10,200	4.7%	10,600	4.6%	400	3.9%	3
	2	兼松ビル別館	2,060	5.1%	2,040	5.1%	-20	-1.0%	3
	3	JPR人形町ビル	2,260	5.1%	2,100	5.1%	-160	-7.1%	1
	4	新麹町ビル	3,030	4.8%	3,050	4.8%	20	0.7%	1
	5	JPRクレスト竹橋ビル	3,470	4.7%	3,410	4.7%	-60	-1.7%	5
	6	MS芝浦ビル	13,400	4.9%	12,300	4.9%	-1,100	-8.2%	1
	7	五反田ファーストビル	2,850	5.0%	2,770	5.0%	-80	-2.8%	1
	8	福岡ビル	3,180	4.5%	3,170	4.5%	-10	-0.3%	5
	9	JPR市ヶ谷ビル	4,760	4.6%	4,770	4.6%	10	0.2%	5
	10	オーバルコート大崎マークウエスト	4,280	4.8%	4,200	4.8%	-80	-1.9%	5
	11	新宿スクエアタワー	7,796	4.6%	7,685	4.6%	-111	-1.4%	6
	12	ビッグス新宿ビル	13,700	4.6%	13,400	4.6%	-300	-2.2%	5
	13	アクロス新川ビル・アネックス	819	5.5%	813	5.5%	-6	-0.7%	5
	14	新宿センタービル	13,300	4.3%	12,500	4.3%	-800	-6.0%	1
	15	南麻布ビル	2,730	5.2%	2,830	5.4%	100	3.7%	1
	16	品川キャナルビル	1,790	4.9%	1,780	4.9%	-10	-0.6%	1
	17	六番町ビル	3,090	6.1%	3,110	7.2%	20	0.6%	1
	18	JPR原宿ビル	7,250	4.5%	6,830	4.5%	-420	-5.8%	8
	19	東京建物京橋ビル	5,210	4.9%	5,210	4.9%	-	-	1
	20	JPR日本橋堀留ビル	5,740	4.9%	5,630	4.9%	-110	-1.9%	8
	21	JPR千駄ヶ谷ビル	10,200	4.4%	10,300	4.4%	100	1.0%	8
	22	銀座三和ビル	3,430	3.8%	3,230	3.8%	200	5.8%	8
	23	(仮称)大手町1-6計画(底地)	-	-	36,800	3.6%	-	-	5
	24	JPR渋谷タワーレコードビル	12,600	4.5%	12,100	4.4%	-500	-4.0%	1
	25	JPR代官山	1,280	5.1%	1,270	5.1%	-10	-0.8%	3
	26	JPR神宮前432	3,750	3.5%	3,700	3.5%	-50	-1.3%	7
	27	新宿三丁目イーストビル	2,330	4.5%	2,390	4.4%	60	2.6%	1
	28	有楽町駅前ビルディング	2,620	4.3%	2,620	4.2%	-	-	1
東京周辺部	29	アルカイスト	5,890	4.7%	5,750	4.7%	-140	-2.4%	1
	30	JPR千葉ビル	1,550	6.1%	1,550	6.1%	-	-	5
	31	JPR横浜日本大通ビル	2,460	5.7%	2,400	5.7%	-60	-2.4%	5
	32	新横浜第二センタービル	815	6.1%	840	6.0%	25	3.1%	3
	33	川口センタービル	8,020	6.0%	7,700	6.0%	-320	-4.0%	3
	34	JPR上野イーストビル	4,620	5.1%	4,570	5.1%	-50	-1.1%	1
	35	立川ビジネスセンタービル	2,880	5.6%	2,890	5.6%	10	0.3%	1
	36	ライズアリーナビル	5,890	5.6%	6,030	5.4%	140	2.4%	4
	37	ゆめおおおかオフィスタワー	5,560	5.6%	5,260	5.6%	-300	-5.4%	1

地域	No.	物件名	第20期末(a)		第21期末(b)		対第20期末増減 (b-a、百万円、%)		鑑定 評価 機関
			期末評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り	期末評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り			
東京周辺部	38	オリナスタワー	32,300	4.7%	32,300	4.7%	-	-	1
	39	東京建物横浜ビル	6,990	5.6%	6,910	5.7%	-80	-1.1%	1
	40	田無アスタ	12,300	5.8%	12,500	5.7%	200	1.6%	5
	41	キュポ・ラ本館棟	2,480	5.9%	2,500	5.9%	20	0.8%	1
	42	JPR武蔵小杉ビル	5,280	5.2%	5,270	5.2%	-10	-0.2%	8
	43	武蔵浦和ショッピングスクエア	3,920	5.4%	3,960	5.4%	40	1.0%	8
	44	川崎ダイスビル	14,664	4.7%	14,560	4.7%	-104	-0.7%	7
	45	新潟駅南センタービル	2,090	6.7%	2,090	6.7%	-	-	2
	46	東京建物本町ビル	3,210	5.7%	3,210	5.7%	-	-	1
	47	JPR博多ビル	2,890	6.0%	2,770	6.0%	-120	-4.2%	2
地方	48	JPR那覇ビル	1,460	6.8%	1,460	6.7%	-	-	2
	49	損保ジャパン仙台ビル	3,320	6.3%	3,300	6.3%	-20	-0.6%	1
	50	損保ジャパン和歌山ビル	1,670	7.5%	1,660	7.5%	-10	-0.6%	1
	51	天神121ビル	2,070	5.8%	2,080	5.7%	10	0.5%	1
	52	JPR堂島ビル	2,180	5.3%	2,050	5.4%	-130	-6.0%	1
	53	JPR博多中央ビル	1,640	5.7%	1,650	5.7%	10	0.6%	1
	54	JPR名古屋伏見ビル	2,660	6.3%	2,770	6.2%	110	4.1%	4
	55	JPR梅田ロフトビル	13,500	4.8%	13,600	4.8%	100	0.7%	6
	56	ベネトン心斎橋ビル	4,270	4.8%	4,340	4.8%	70	1.6%	4
	57	ハウジング・デザイン・センター神戸	6,460	6.2%	6,430	6.2%	-30	-0.5%	4
	58	JPR茶屋町ビル	4,540	5.0%	4,550	5.0%	10	0.2%	4
合計			314,704	-	347,558	-	3,946		

評価額が20期末比5%以上下落した物件



評価額が20期末比増加した物件



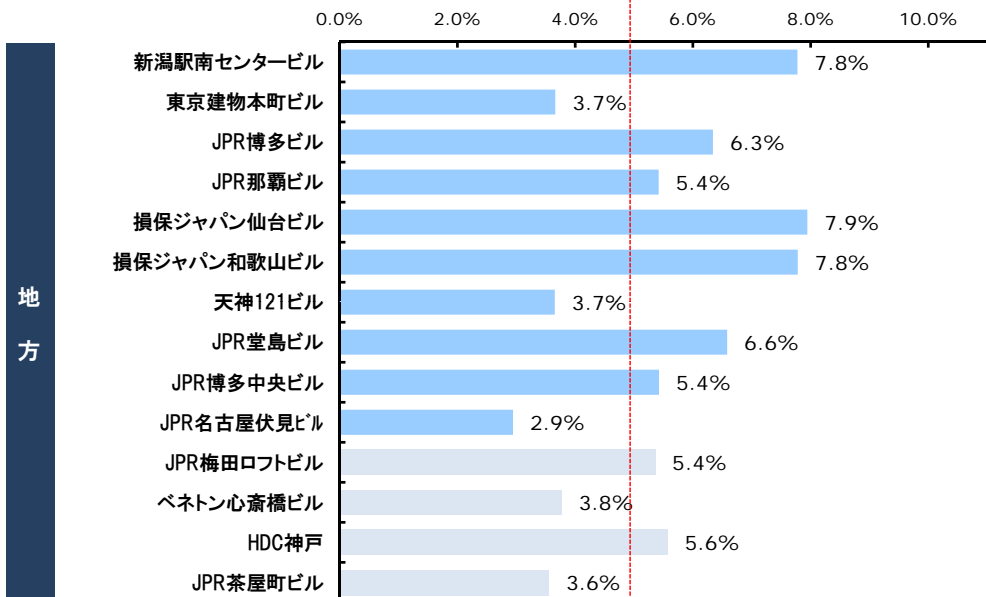
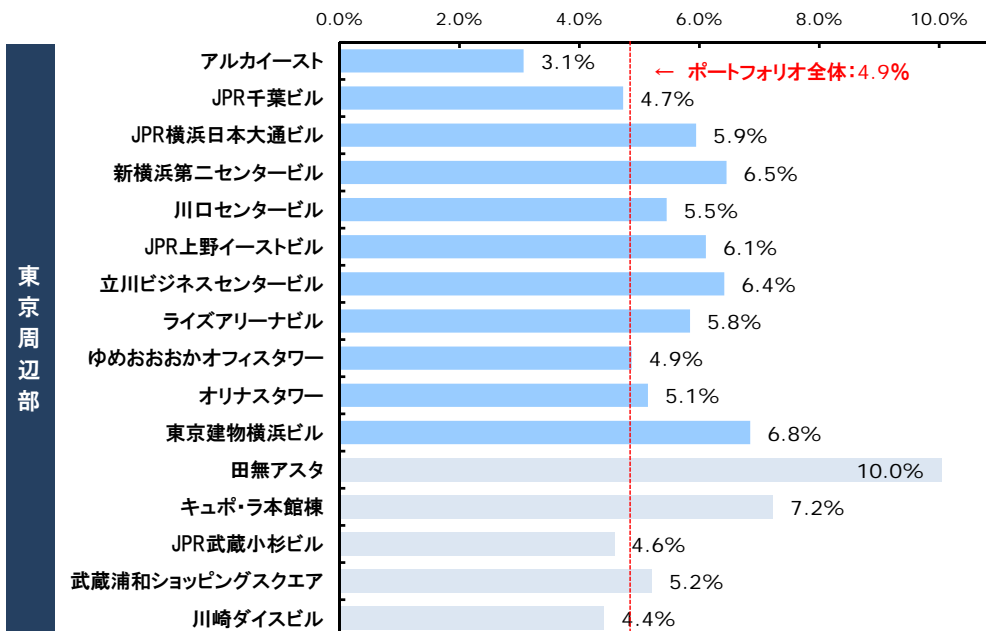
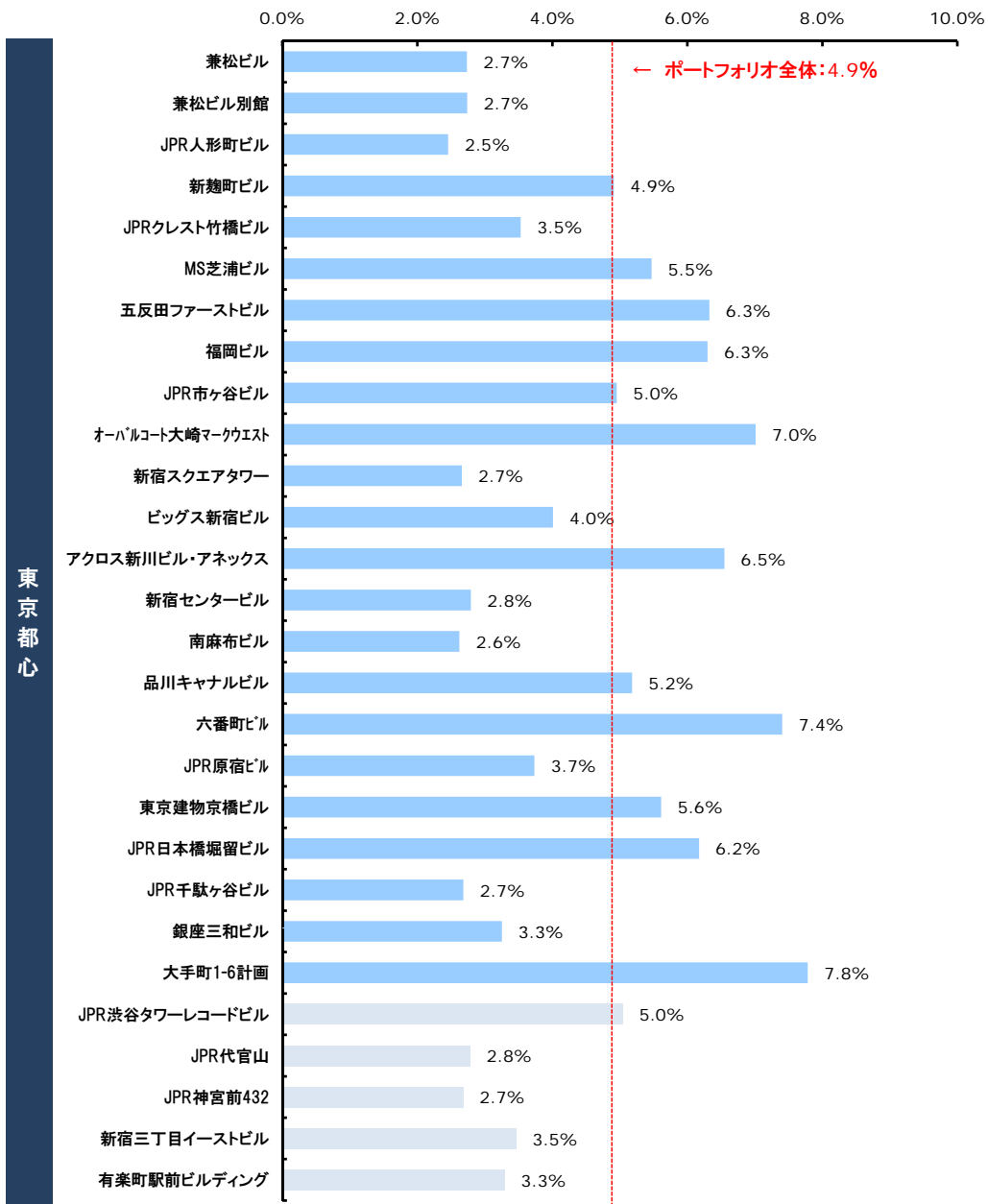
鑑定評価機関	番号
一般財団法人日本不動産研究所	1
株式会社谷澤総合鑑定所	2
日本土地建物株式会社	3
シービーアールイー株式会社	4
大和不動産鑑定株式会社	5
株式会社エル・シー・アール国土利用研究所	6
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	7
日本ヴァリュアーズ株式会社	8

(注1) 直接還元法とは、収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の価格を求める手法)によって収益価格を求める手法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法

(注2) 対第20期末増減には、第21期に取得した「(仮称)大手町1-6計画(底地)」を除外しています。

第21期(2012年6月期)物件別NOI利回り

ポートフォリオ全体: 4.9% オフィス: 4.8% 商業施設: 5.1%



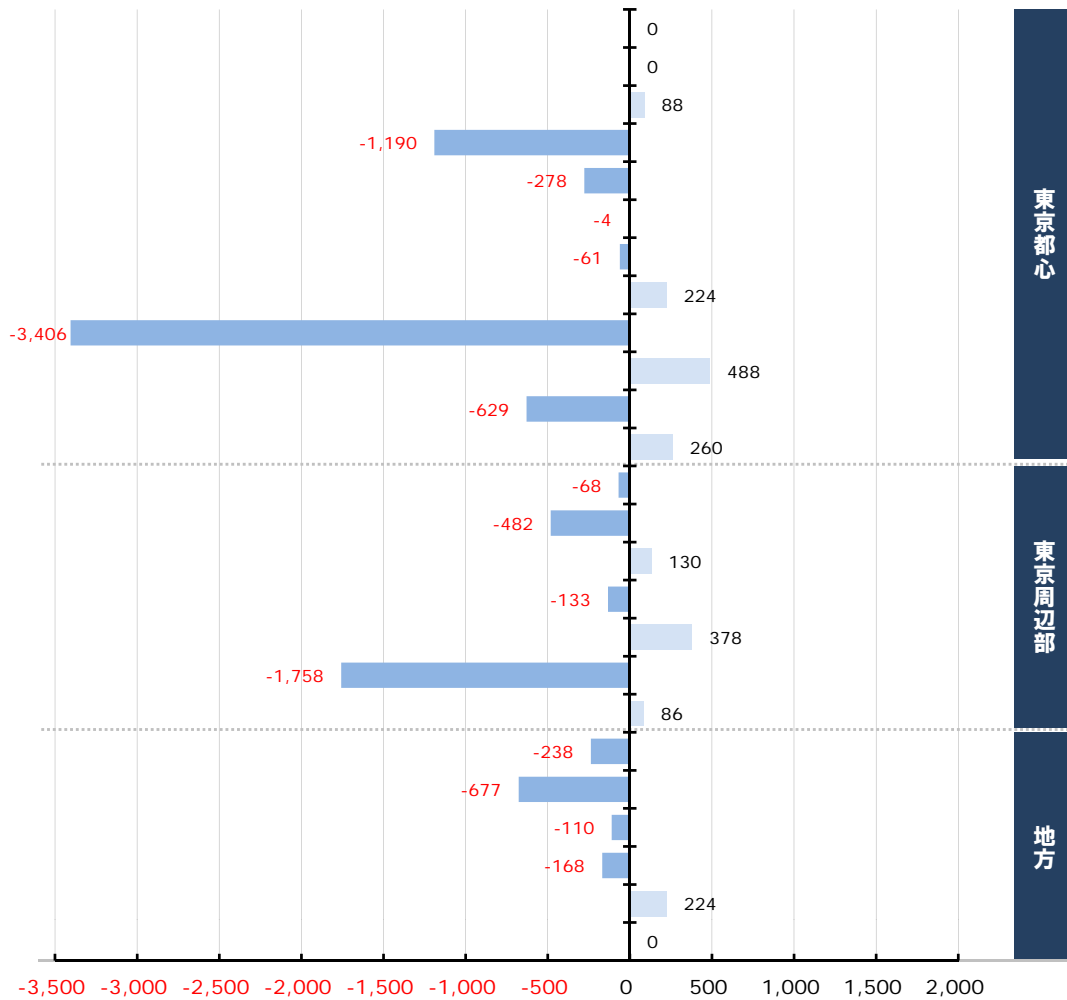
(注) NOI利回り=(営業収益-営業費用+減価償却費)×365/182÷取得価格

期中での取得物件は日割り按分にて年間利回りを算出し、第21期末保有物件を記載しています。

第21期(2012年6月期)物件別テナント入退去の状況

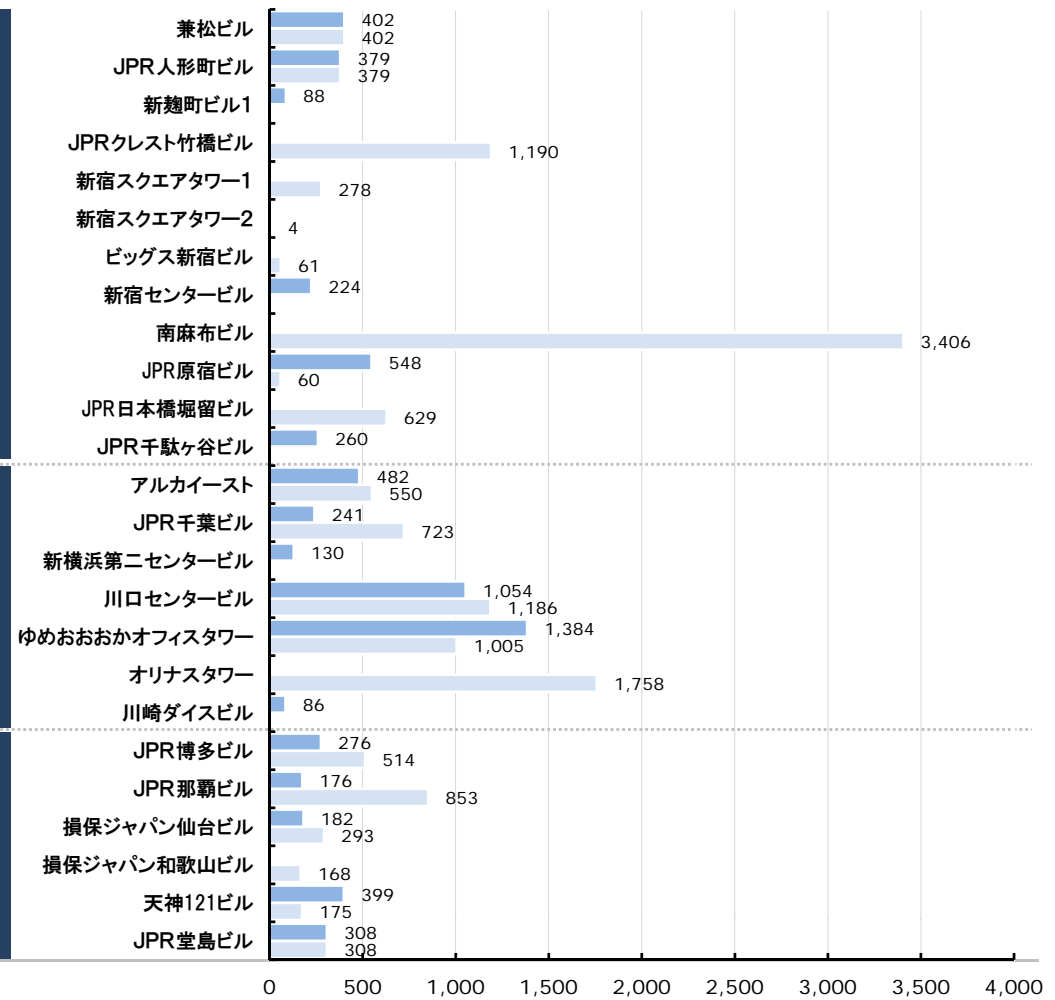
物件別増減面積(入居-退去)

(単位:㎡)



物件別入居面積と退去面積

(単位:㎡)



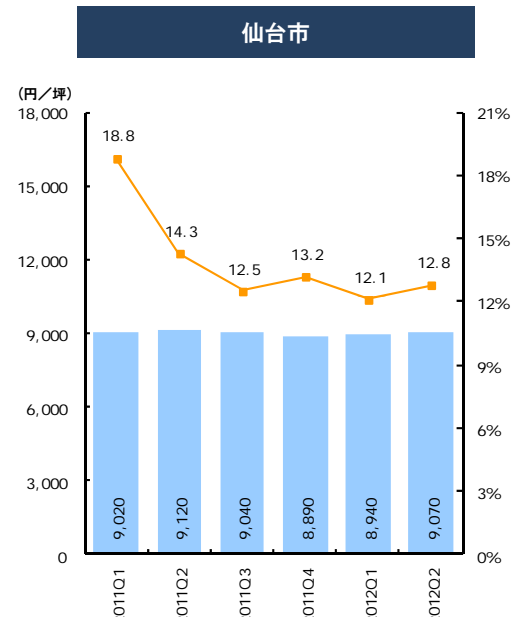
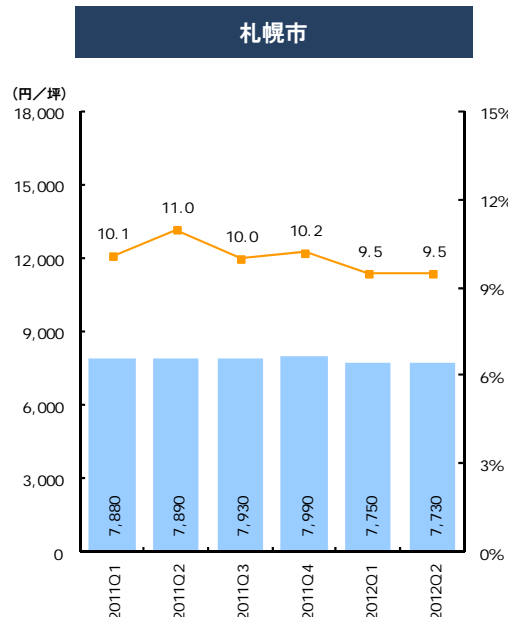
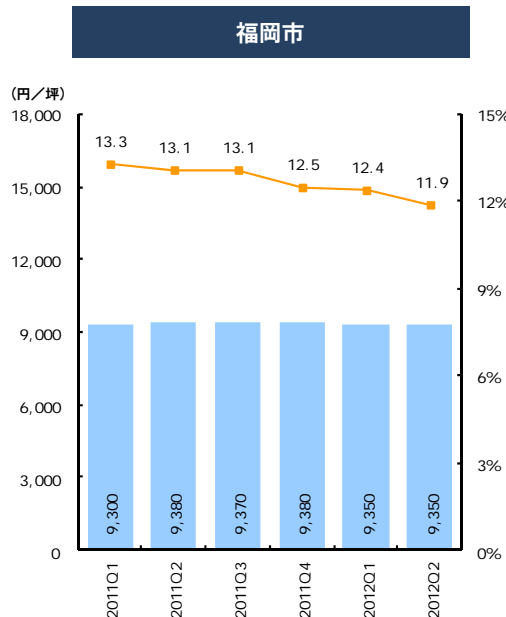
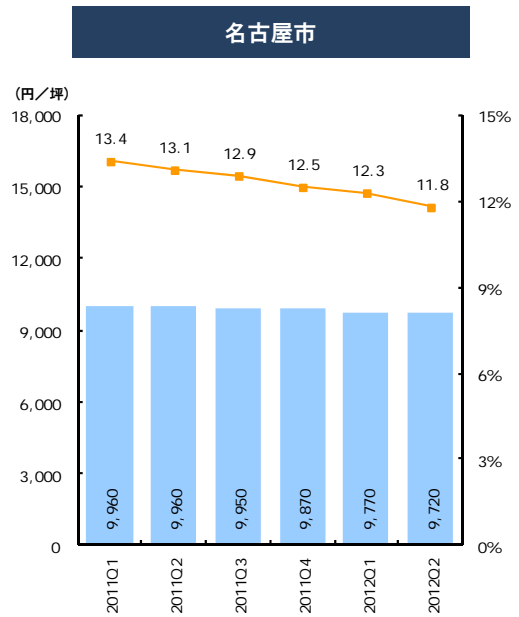
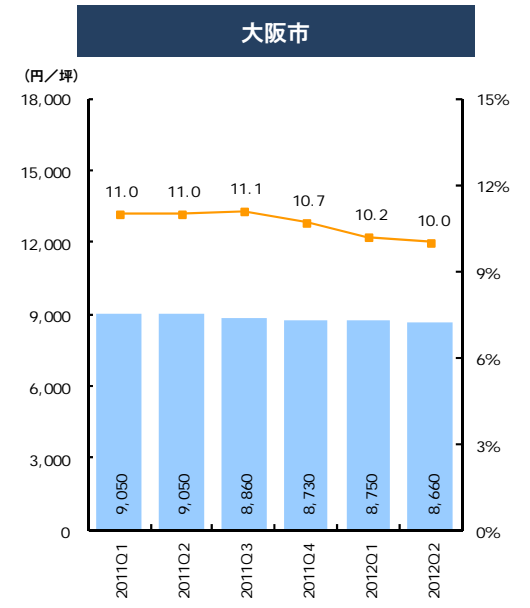
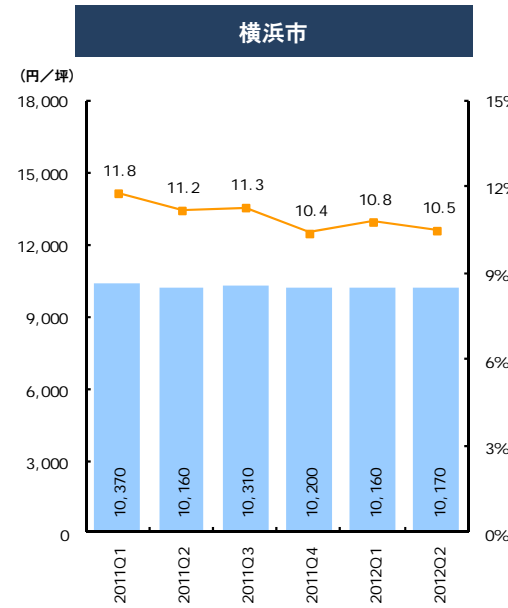
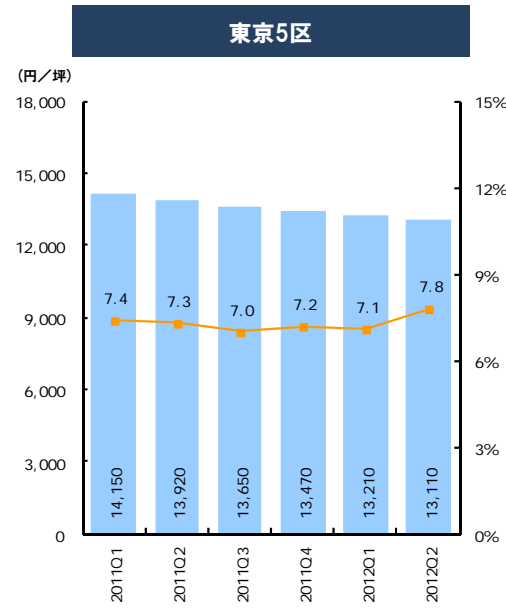
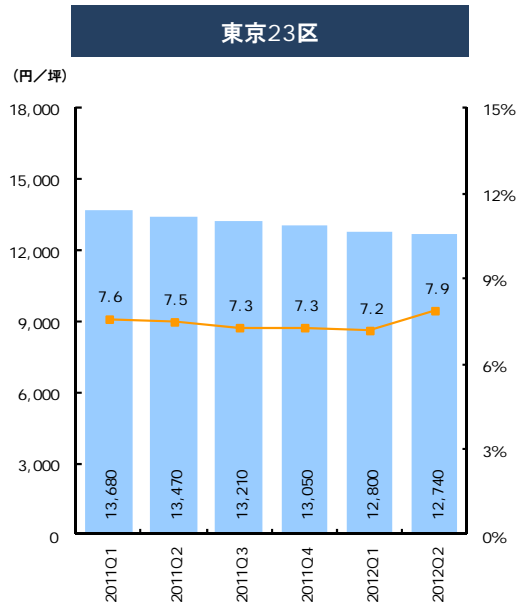
(注) 上記グラフには、第21期中にテナントの異動がなかったビルは除外しています。また、契約変更等によるテナントの異動を含みます。

(単位:㎡)

	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	1,901	6,408	-4,508
東京周辺オフィス	3,290	5,222	-1,932
地方都市オフィス	1,340	2,309	-969
商業施設	86	0	86
合計	6,617	13,940	-7,323

主要エリアのオフィス空室率と平均募集賃料の推移

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



環境への取り組み

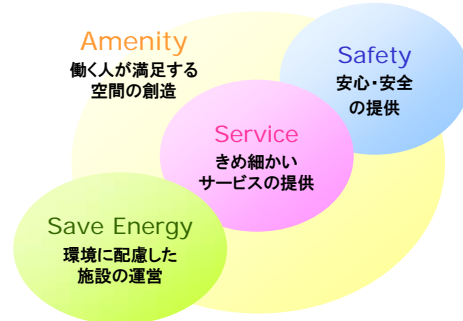
「DBJ Green Building認証」を取得するなど、「環境」への配慮について積極的に取り組んでいます

JPRでは、かねてよりJPRブランド戦略の一環として、環境問題について取り組んできました。「環境にやさしいビル」への取り組みを基本コンセプトに、各物件別の効率的なエネルギー使用量の評価・分析等によるエネルギーマネジメントを徹底し、計画的な省エネ機器の導入や電力小売事業者への契約切替えなどによってエネルギーコストの効果的な削減に取り組んでいます。また、都市環境に配慮した緑化整備にも積極的に取り組み、廃棄物のリサイクル促進などによってもエコロジーを推進しています。



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です。JPRブランド戦略では、「A/3S」をブランドコンセプトとして掲げています。これは、「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)」を提供するという意味で、JPRが積極的に推進しているオフィスのブランド戦略です。



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

- 株式会社日本政策投資銀行の「DBJ Green Building認証」は、ビルの環境性能に加えて、防災や防犯、不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産(「Green Building」)の普及促進を目的として、時代の要請に応える優れた不動産を選定するもので、その配慮の程度により「プラチナ」、「ゴールド」、「シルバー」及び「ブロンズ」の4段階の認証を与えるもの。
- JPRは、2011年8月に、オリナスタワーがJ-REIT初となる「ゴールド」認証を、また、JPR千駄ヶ谷ビルが「シルバー」認証を、それぞれ取得しました。

GRESB(グレスビー)評価を取得

- GRESBとは、Global Real Estate Sustainability Benchmarkの略で、欧州の年金アセットマネジャーなど世界の20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や不動産私募基金について、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。
- JPRは、2011年の調査(注)において、アジア地域の上場企業の中で3位にランクインしました。本調査において高い評価を得られたのは、明確な環境方針のもと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、地道にエネルギー削減に取り組んできた結果と考えています。

(注) 2011年の調査での回答社数は、世界全体で340社(上場企業69、私募基金271)、うちアジア地域49社(上場企業12、私募基金37)、うち日本からの参加は20社(上場企業(J-REITを含みます。)5、私募基金15)です。

資産運用会社(TRIM)のスポンサーが持つノウハウを活用

- TRIMの特徴としては、環境法令に関する業務をスポンサーである東京建物株式会社に委託し、ノウハウの提供や助言を受ける体制をいち早く構築したことがあげられます。スポンサーである大成建設株式会社の技術ノウハウをバックボーンに、ポートフォリオの工事計画業務のセクションに専属スタッフを配置し、環境対策に取り組んでいます。

ガバナンスへの取り組み

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

独立した役員構成

- JPRIにおいては、監督役員のみならず、執行役員についても、本資産運用会社の役員を兼務せず、外部から弁護士や公認会計士といった専門性の高い人材を選任することで、独立性を強固なものとしている。
- これにより資産運用会社への牽制機能を強化し、JPRの健全かつ効率的な運営を図っている。

JPR役員

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

投資法人と資産運用会社の相互牽制

- 通常取引案件における取締役会又は投資政策委員会等の意思決定に加え、スポンサー企業との間で行われる重要な取引案件等については、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・検証を実施。
- 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加え、その承認は多数決ではなく、全員一致を原則。
- コンプライアンス委員会にて了承された案件の取引を実行するには、JPRにおいて、TRIMから独立した役員により構成される役員会の事前承認を必要としている。
- スポンサーとの利益相反が問題となりうる重要な取引案件については、健全かつ効率的な運営を行うべく、審査・検証及び事前承認という社内外の牽制による監視が行われていることがJPRの特徴となっている。

TRIMのコンプライアンス委員会メンバー

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

資産運用会社のスポンサー5社によるサポートと経営監視

- TRIMでは、スポンサー各社の強みを活かした物件・人材・情報等のサポートを受けつつ、一方、分散された出資構成により、資産運用会社としての独立性にも配慮。
- TRIMの代表取締役社長はスポンサーからの出向ではなく、転籍をした上で就任。
- 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。



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

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

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

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

本資料の記載事項に関する注意事項

本説明資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれております。

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

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

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

また、予告なしに内容が変更される場合がありますので、予めご了承下さい。