

第35期

証券コード 8955

日本プライムリアルティ投資法人

Japan Prime Realty Investment Corporation

2019年6月期 決算説明資料

(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
Tokyo Realty Investment Management, Inc.

目次

1. 日本プライムリアルティ投資法人の概要	2
2. 運用状況と成長戦略	4
2-1. 2019年6月期のまとめ	5
2-2. 内部成長戦略	7
2-3. 外部成長戦略	15
2-4. 財務戦略	20
2-5. サステナビリティ	21
3. 決算と業績予想	26
4. Appendix	39
5. 用語の説明	62

ディスクレーマー

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

■ JPRの概要

名称	日本プライムリアルティ投資法人 (略称: JPRもしくはJプライム)
証券コード	8955
上場日	2002年6月14日(上場17年)
決算月	6月、12月
ポートフォリオ運用基準 (目標投資割合)	(用途比率) オフィス 70~90% / 商業施設 10~30% (エリア比率) 東京 80~90% / 地方 10~20%
資産運用会社	株式会社 東京リアルティ・インベストメント・マネジメント (略称: TRIM)
資産運用会社の スポンサー (出資比率)	東京建物(52%) 安田不動産(18%) 大成建設(10%) 損害保険ジャパン日本興亜(10%) 明治安田生命保険(10%)

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

■ JPRの特徴

- ### 1 17年以上にわたる安定運用の実績

上場以降、着実に資産規模を成長させつつ、ポートフォリオクオリティを向上
- ### 2 東京オフィスを中心とするポートフォリオ

成長性のある東京オフィスを中心に、都市型商業施設及び地方物件により収益性を補完するポートフォリオを構築
- ### 3 デベロッパー系REITの優位性

デベロッパー系REITとしての優位性を発揮し、大規模開発物件を中心とする立地特性に優れた物件を取得
- ### 4 高稼働率と賃料増額による内部成長の継続

2014年12月期以降、ポートフォリオ稼働率は97%以上を維持し、10期連続で賃料改定による増額を継続
- ### 5 長期安定的な財務基盤の構築

発行体格付は高位安定的であり、長期固定借入れを中心とする安定性を重視した財務基盤を構築

物件数・資産規模

63物件 **4,395**億円

投資比率

(エリア別) 東京 **84.7%**

(用途別) オフィス **76.2%**

スポンサーパイプライン物件
取得価格・比率

3,177億円 **72.3%**

賃料改定による増額

10期連続

(2014年12月期以降、2019年6月期迄)

LTV **40.9%**

長期固定比率 **98.9%**

信用格付 R&I **AA-**(安定的)

S&P **A**(安定的)

1口当たりの分配金及びNAVは長期にわたり安定した増加を継続

1口当たり分配金は 7,380 円

上場来最高額の更新を継続

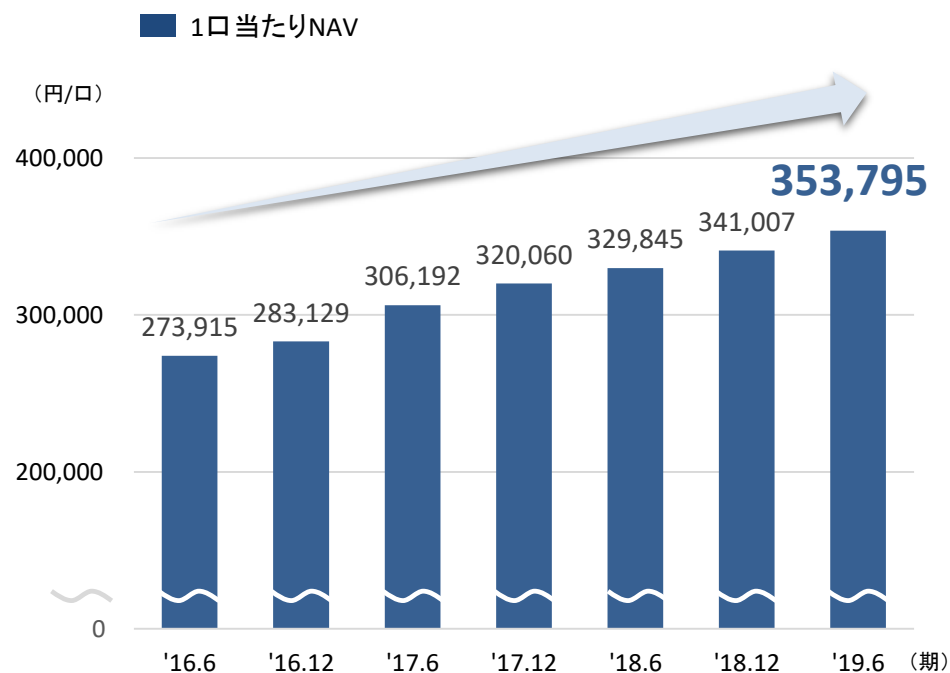
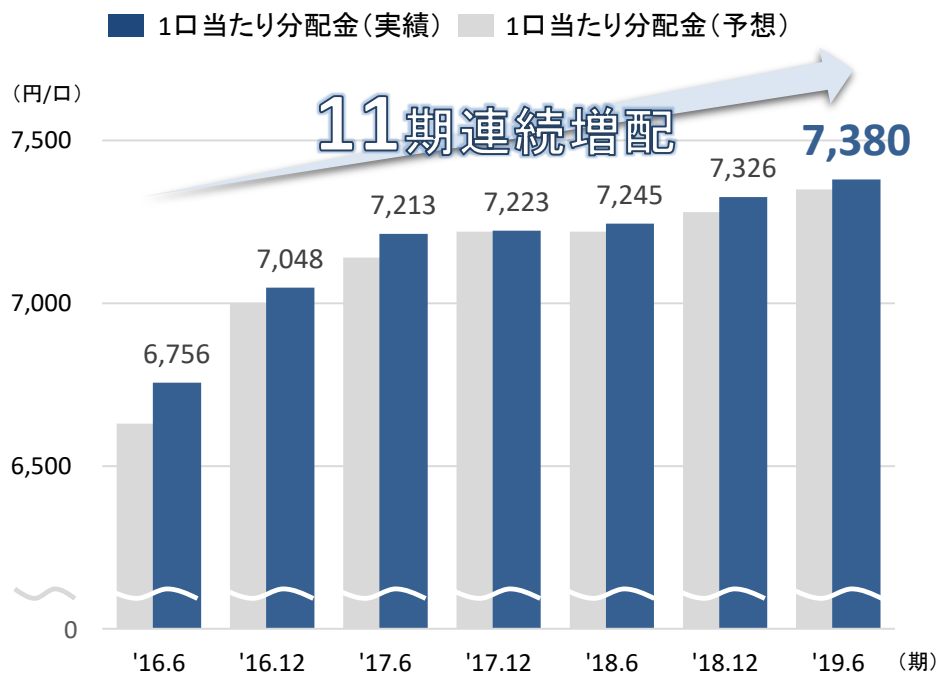
予想比 **+30 円** 前期比 **+54円 / +0.7 %**

(予想: 7,350 円)

1口当たりNAVは 353,795円

上場来最高額を更新

前期比 **+12,788 円 / +3.8 %**



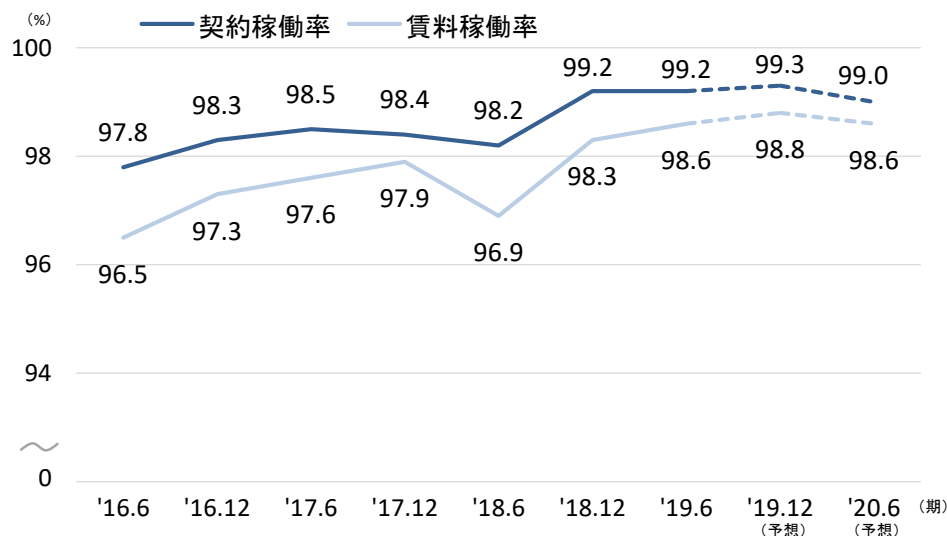
好調なオフィス賃貸マーケットを背景に2019年6月期の計画は順調に進捗し、安定成長を継続

重点施策は「賃料増額の継続」、「NOI向上」、「厳選投資」、「資金調達が多様化」

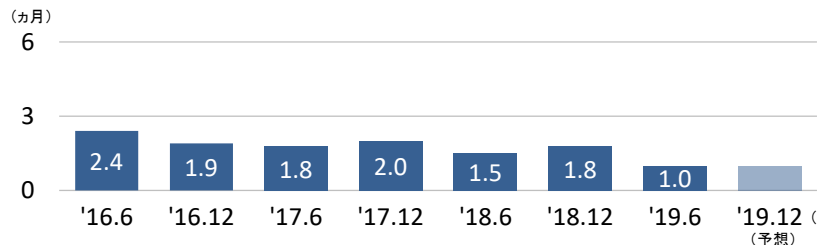
	内部成長戦略	外部成長戦略	財務戦略
環境認識	<ul style="list-style-type: none"> 企業のオフィス需要は依然として旺盛 2020年までに竣工する東京都心大規模物件のリーシングは順調に進捗している模様 東京都心の空室率は過去最低レベルを更新し、賃料水準も上昇が続く 地方主要都市も需給の逼迫した状況が続く 	<ul style="list-style-type: none"> 都心の不動産価格は高止まり 地方物件もキャップレートの低下が進み、優良物件を適正価格で取得することは難しい状況 	<ul style="list-style-type: none"> 2018年終わりから長期金利が急速に低下し、金利上昇リスクが後退 世界的な政治・経済リスクの高まりから、欧米の中銀は金融緩和で足並みをそろえる 日銀も金融緩和政策を当面継続すると表明
実績	<ul style="list-style-type: none"> 契約稼働率 99.2%(前期 99.2%) 改定増額(月額ネット) +15.2百万円 入替増額(月額ネット) +5.1百万円 賃料稼働率も98%超を維持 賃料改定は計画通り進捗 	<ul style="list-style-type: none"> 品川キャナルビルの追加取得 取得価格1.7億円 東京建物との間で資産入替を実施 取得価格合計95.5億円(2物件) 売却価格58億円 	<p>【'19.6期調達分(短期借入を除く)】</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均調達期間 (借換前)7.4年 ⇒ (借換後)9.4年 平均調達金利 (借換前)1.67% ⇒ (借換後)0.56%
見通しと戦略	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き良好なマーケット環境が続くと想定 高稼働を維持し、賃料改定も順調に進捗する見込み 中国経済の減速や2019年10月の消費税増税を控え、企業マインドの悪化が懸念される ビルの競争力の維持向上とテナントリレーション強化により成長ペースの持続を目指す 	<ul style="list-style-type: none"> 立地・クオリティを重視した厳選投資を継続 当面はスポンサーパイプラインを中心に取得を検討 投資対象にホテル(都市型宿泊施設)を追加予定 	<ul style="list-style-type: none"> 2019年7月にJPR初のグリーンボンドを発行 発行額50億円 発行年限10年 金利コストの削減に努めながら借入期間の長期化に重点を置いたリファイナンスを継続 リファイナンスリスク耐性の向上のため、調達の多様化や手元流動性の確保等を進める

早期埋め戻しにより、高稼働率を維持 2019年12月期以降も高水準で安定推移する見通し

■ 稼働率



■ 平均フリーレント期間



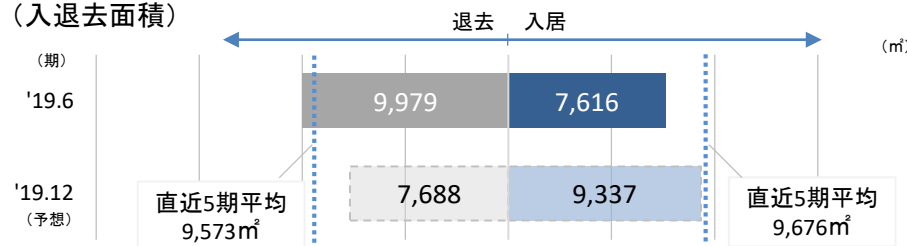
1. 「契約稼働率」「賃料稼働率」は期中平均の値を表しています。
 2. 契約稼働率と賃料稼働率の2019年12月期の各数値は、当該期に効力の生じる入退去に関する合意を反映した見込値を記載しています。2020年6月期の各数値は、当該期に効力の生じる入退去を想定した見込値を記載しています。

■ 入退去

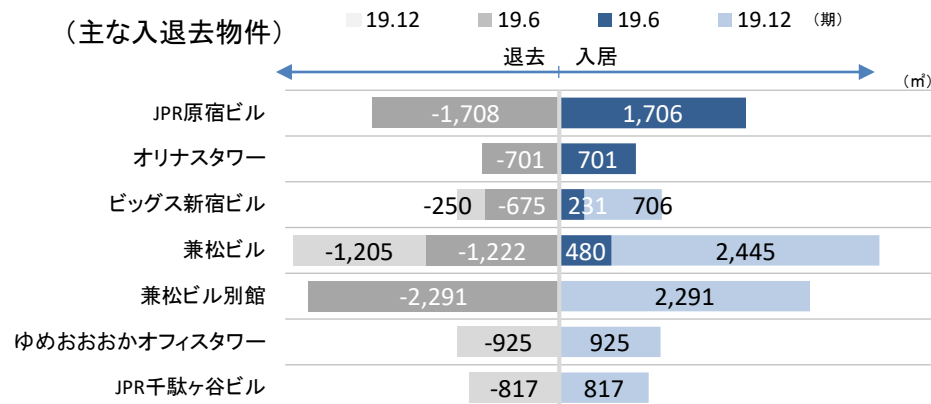
(空室面積の推移・見通し)

'18.12期末 空室面積	'19.6期 ネット入退去面積	'19.6期末 空室面積	'19.12期想定 ネット入退去面積	'19.12期末想定 空室面積
3,939㎡	2,362㎡	6,559㎡	-1,648㎡	4,928㎡

(入退去面積)



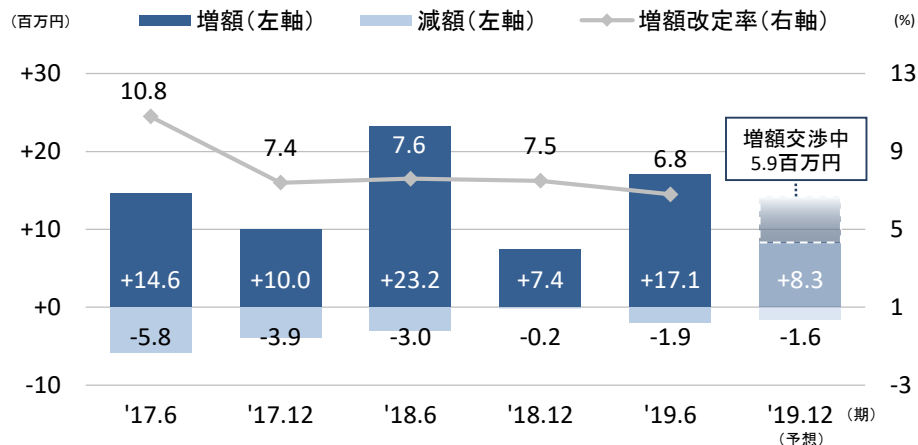
(主な入退去物件)



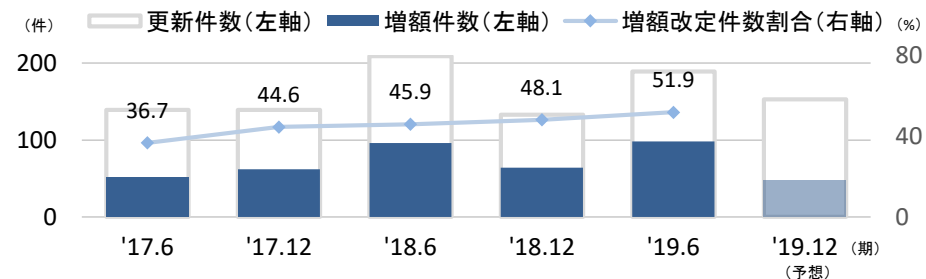
増額改定及び増額入替は順調に進捗し、オフィスの賃料増額が継続

■ 賃料改定

	改定増額	増額改定率	増額改定件数割合
2019年6月期	+17.1百万円(月額)	+6.8%	51.9%

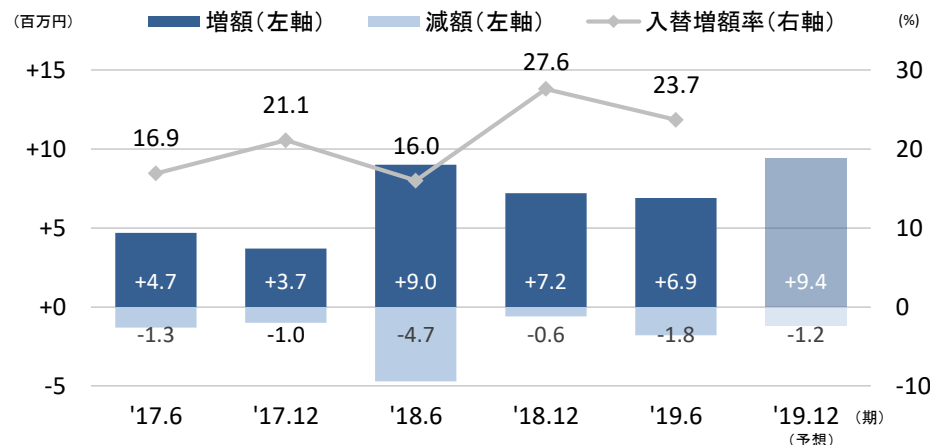


(増額改定件数割合)

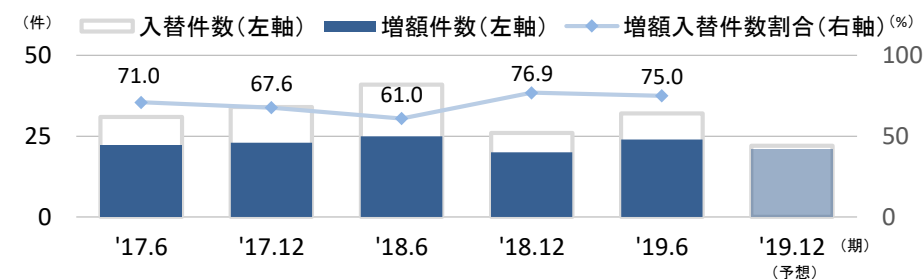


■ 入替賃料(テナント入替による賃料変動)

	入替増額	入替増額率	増額入替件数割合
2019年6月期	+6.9百万円(月額)	+23.7%	75.0%



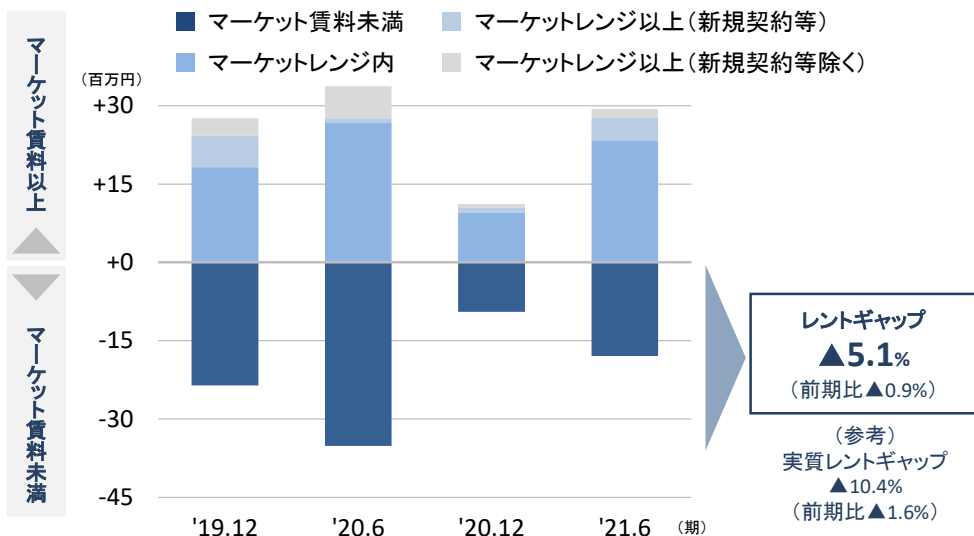
(増額入替件数割合)



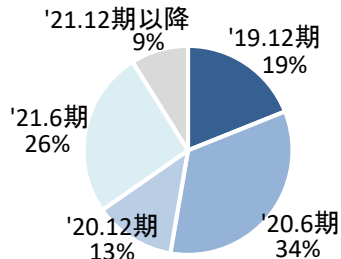
1. 「賃料改定」における各数値は大手町タワー(底地)の地代を除いた値を記載しています。

賃料増額が継続するなか、堅調なマーケット環境によりレントギャップは更に拡大

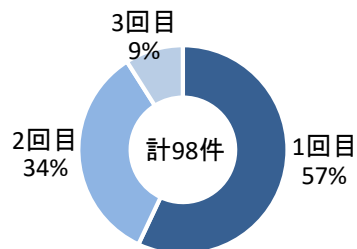
■ レントギャップの状況(オフィス)



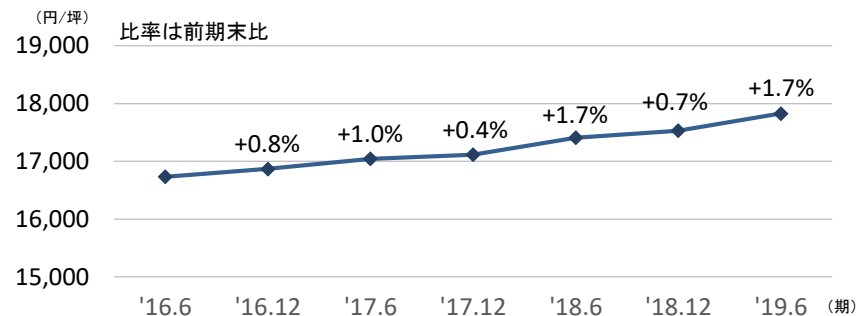
■ 契約更新期別の面積比率



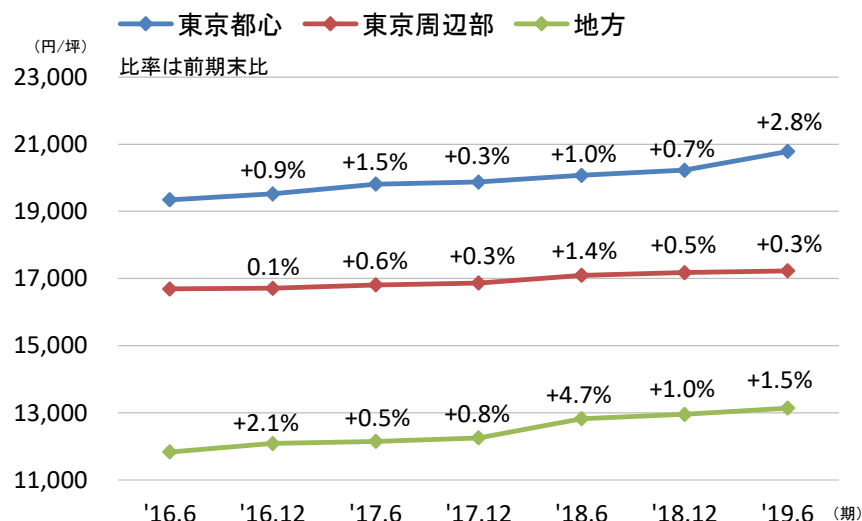
■ 増額改定回数別の改定割合



■ 平均賃料の状況(既存オフィス 全エリア)



■ エリア別平均賃料の推移(既存オフィス)

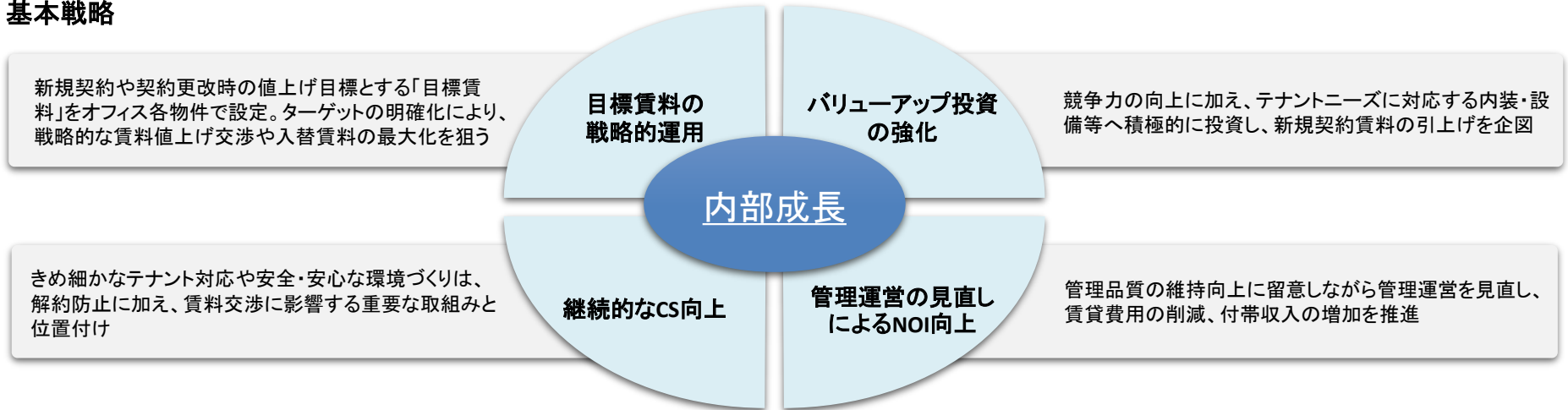


1. 「マーケット賃料」及び「マーケットレンジ」は本投資法人が保有するオフィスビルについて、シービーアールイー株式会社の査定および東京建物からの助言をもとにTRIMが設定した水準を指します。
 2. 「レントギャップ」は'19.12期から'21.6期までのマーケット賃料と継続賃料の差を、「実質レントギャップ」はマーケットレンジの上限と継続賃料の差を表しています。

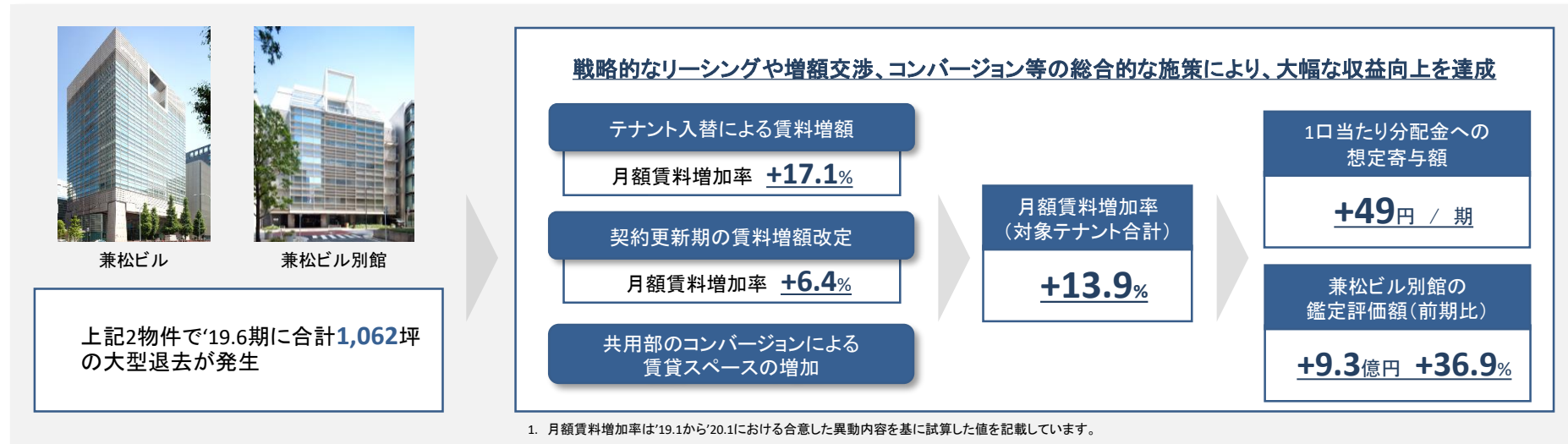
1. 「既存オフィス」とは2016年6月期から継続保有している物件をいいます。
 2. 各平均賃料は満室稼働時の想定平均賃料の値を記載しています。

継続的な賃料増額に向けた施策に加え、効果的なバリューアップ、費用削減にも精力的に取り組む

■ 基本戦略

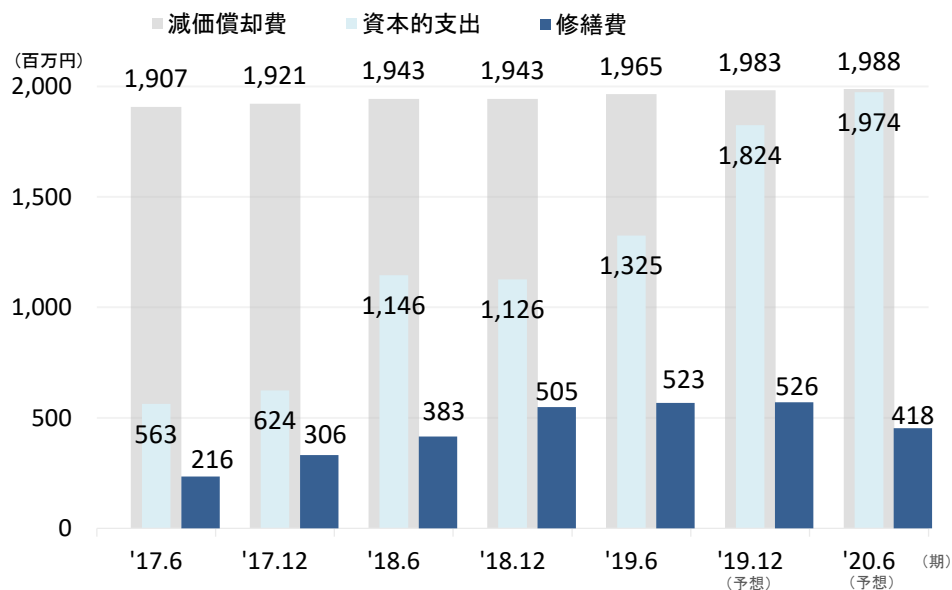


■ 内部成長事例 (兼松ビル・兼松ビル別館)



競争力向上を目指したバリューアップ工事を積極的に実施 メンテナンス工事は適切な修繕計画に基づき継続的に行う

■ 工事費、減価償却費の推移



■ '19.6期 工事の概要、主な工事物件

- 工事総額 **1,848** 百万円
- ⇒うち、バリューアップ工事 **1,026** 百万円
- ⇒(うち、LED化工事等) **165** 百万円

- ◆川口センタービル(184百万円 空調・防犯設備 他) ◆JPR人形町ビル(142百万円 トイレ 他)
- ◆東京建物横浜ビル(173百万円 内装・空調 他) ◆JPR那覇ビル(102百万円 EV・RN 他)

■ '19.6期 工事実施例

<東京建物横浜ビル 築38年 1Fエントランス>



施工後

<JPR那覇ビル 築27年 共用部トイレ>



施工前

施工後

A large, empty rectangular box with rounded corners and a thin blue border, intended for writing a memo.

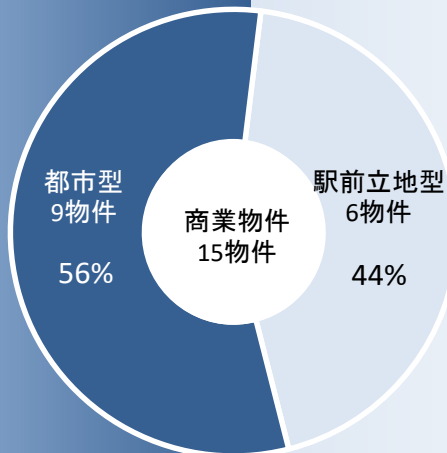
商業施設は、プライムロケーション・駅至近の商業ポテンシャルの高いエリアに所在

商業ポートフォリオ15物件は全て駅徒歩5分圏内に位置
うち、過半が徒歩1分圏内に位置

ポートフォリオブレイクダウン

カテゴリー	都市型	駅前立地型
特徴	東京・大阪のプライムロケーションに所在する都市型商業施設	東京近郊・主要都市における駅前立地の商業施設 各物件の最寄り駅の利用者は全エリアで増加
NOI利回り (取得価格)	4.1%	5.8%

9物件 / 585億円(資産規模)



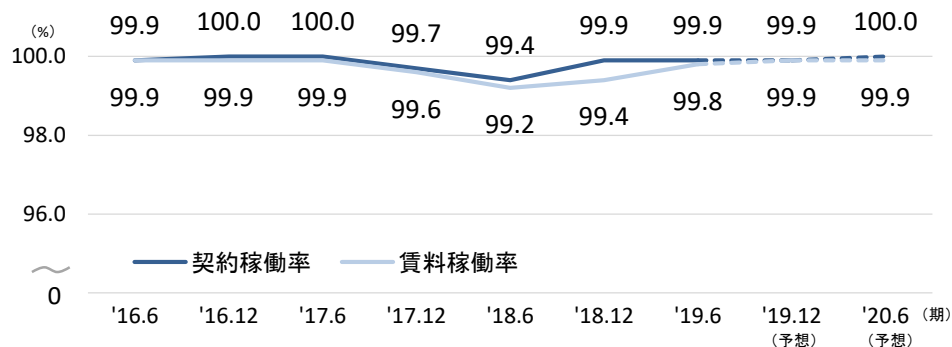
6物件 / 461億円(資産規模)



1. 物件割合は取得価格を基準とした値を表しています。

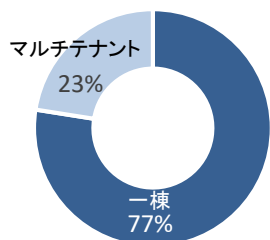
商業施設は満室稼働に近い水準で安定的に推移

■ 稼働率(商業施設)

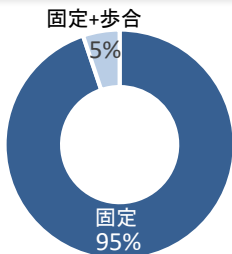


■ 契約の状況(商業施設)

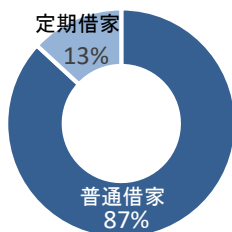
テナント形態(面積比)



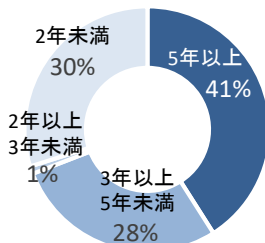
賃料形態(面積比)



契約形態(面積比)



残存契約期間(面積比)



■ 商業施設の内部成長事例 (川崎ダイスビル)

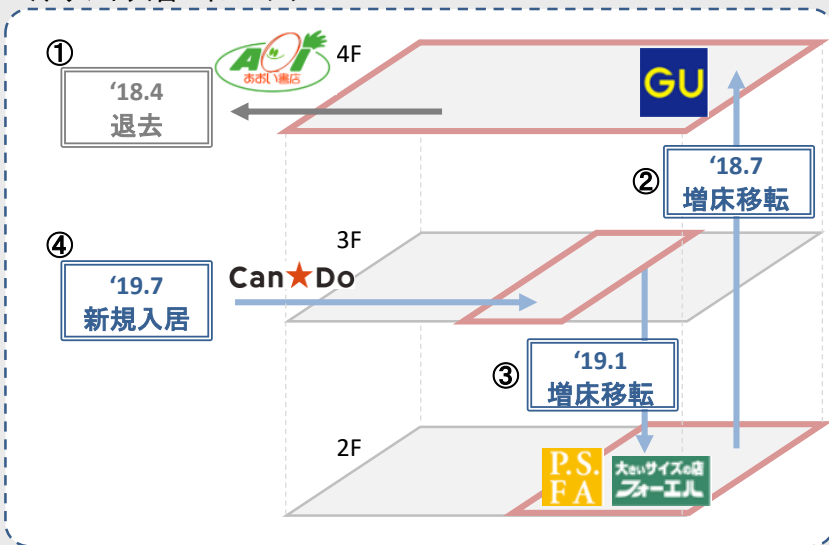
川崎ダイスビル



'18.4に4Fで481坪の退去が発生

既存テナントの館内移転や新規リーシング等の入替を実施

<テナント入替 イメージ>



上図の通り、全体面積の18%(705坪)に及ぶ大規模なテナント入替を実施
加えて既存テナントの増賃も複数合意したことにより

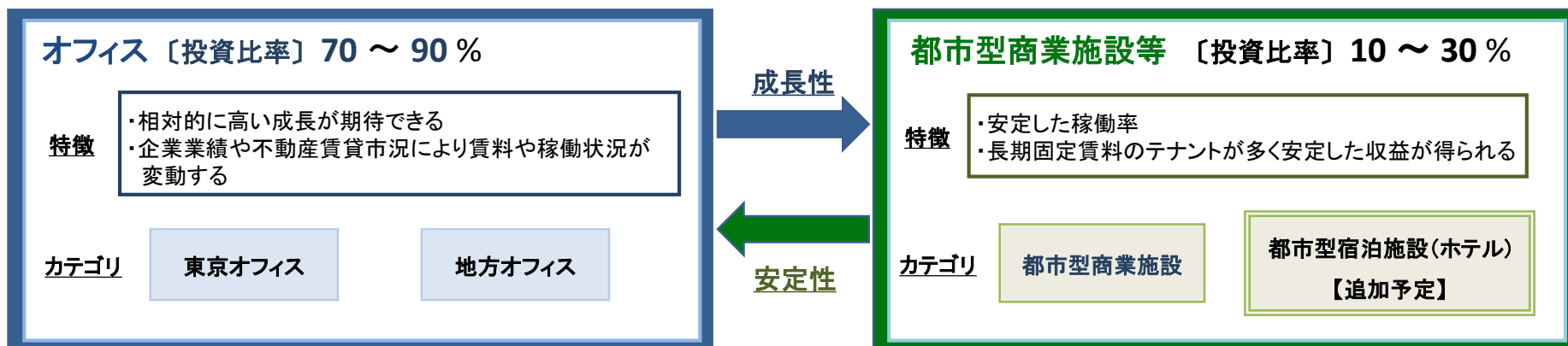
月額賃料は11.5%増加 (対象テナント合計)

1. 月額賃料の増加率は'18.8から'19.8における合意した異動内容を基に試算した値を記載しています。

投資対象にホテル(都市型宿泊施設)を追加

[投資方針] 東京オフィスを中心に、クオリティを重視した厳選投資を進める

[ポートフォリオの構成]



■ アセットタイプにホテル(都市型宿泊施設)を追加

- 第12回投資主総会(2019年9月5日開催)で規約変更を付議

【ねらい】

- 取得機会の増加による本投資法人の持続的成長と投資主価値の向上
- ホテルアセットは観光立国に向けた政策などにより今後更なる需要の拡大が期待できる

【運用戦略】 収益の安定性を重視

- 運営は実績のある外部の専門会社等と、固定賃料を原則とする長期の賃貸借契約を締結

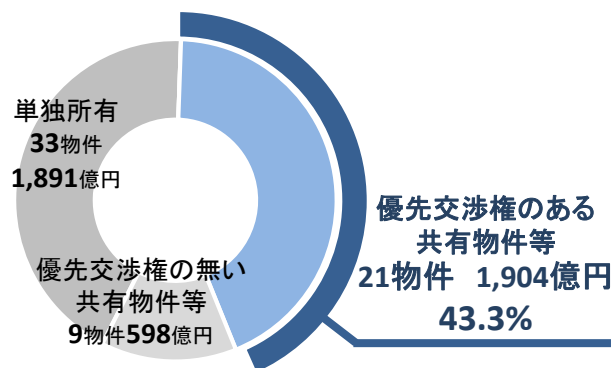
【取得戦略】

- 東京都心や地方中核都市の繁華性の高いエリアに立地する宿泊特化型ホテルをメインスポンサーが開発中
- スポンサーパイプラインとして期待

優先交渉権の活用による厳選投資を推進

■ 優先交渉権の活用

(優先交渉権のある、共有物件等の投資比率)



(優先交渉権を活用した、主な取得事例)

物件名	当初取得時 持分割合	追加取得	現在の 持分割合
品川キャナルビル	45.6%	4.6%	50.2%
東京スクエアガーデン	—	—	8.22%
新宿スクエアタワー	38.9%	+23.7% ⇒ +4.7%	67.4%
芝大門センタービル	52.8%	+12.6%	65.4%
新横浜第二センタービル	50.0%	+50.0%	100%
ビッグス新宿ビル	25.0%	+50.0% ⇒ +25.0%	100%

1.「東京スクエアガーデン」は東京建物の優先交渉権を活用、その他はJPRの優先交渉権を活用して取得しています。

■ 2019年6月期・取得物件

品川キャナルビル(追加取得分:持分比率4.6%)



所在地	東京都港区港南二丁目
用途	事務所
階数	地下1階付8階建
竣工	2008年7月(築年数10年)
延床面積	5,216.21㎡(本物件全体)
賃貸可能面積	169.93㎡(追加取得分)
取得価格	171百万円
取得年月日	2019年3月8日

(取得ハイライト)

- 品川東口エリアは、リニア中央新幹線計画の始発駅として更なる開発が期待できるエリア
- 本物件の45.6%相当(5~7階部分)を既に保有
- 今回、4.6%相当(8階部分)を追加取得し、保有割合は50.2%と過半へ

取得後リーシングにより、大幅に改善

	(取得時想定)	(入居後想定)	(増減)
NOI利回り	4.9%	5.9%	+1.0%pt
償却後利回り	3.8%	4.8%	+1.0%pt
(取得時) (19年6月期末) (増加率)			
鑑定評価額	182百万円	215百万円	+18%

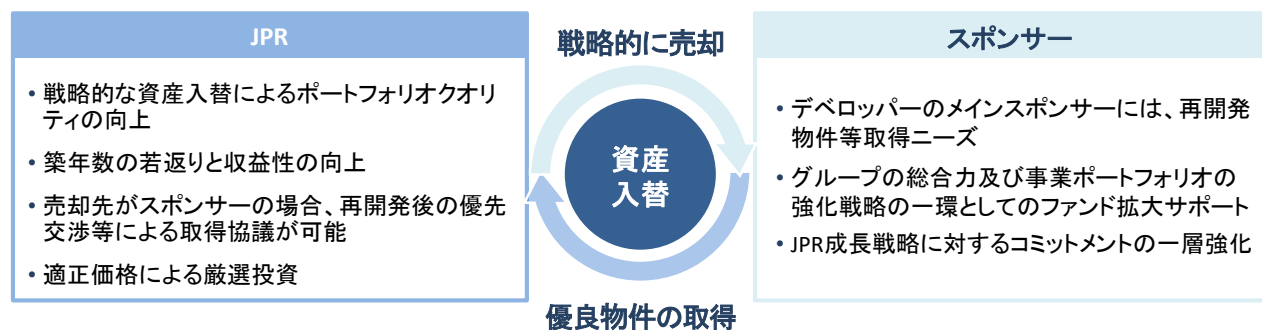


スポンサーパイプラインによる厳選投資及び資産入替を推進

■ 戦略的な資産入替を活用した外部成長の継続

(入替方針)

- 戦略的な資産入替により、強固なポートフォリオ構築を目指す



(2019年6月期の資産入替実績)

◆ 取得物件



入 替 効 果	
資産規模	+43億円
築年数	-25.4年
NOI (年間)	+91百万円

◆ 売却物件



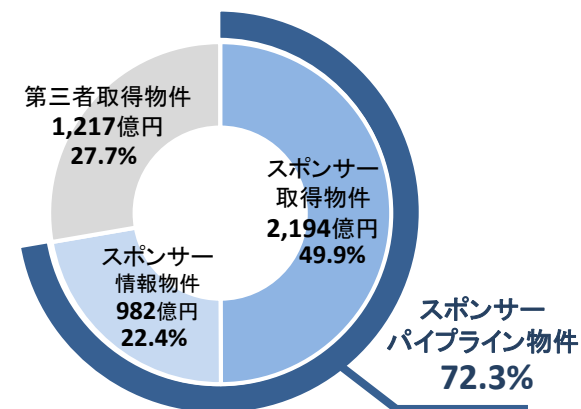
売却価格	58億円
売却益	+4.0億円
築年数	38年

不動産等売却益の内部留保

上記物件の売却益相当額は、将来の安定的な運用と分配を目的に圧縮積立金として内部留保する予定

■ スポンサーパイプラインの活用

(保有物件の取得先別内訳)



(保有上位5物件)

	物件名	億円
1	大手町タワー(底地)	360
2	オリナスタワー	313
3	新宿センタービル	210
4	東京スクエアガーデン	184
5	兼松ビル	162

全てスポンサーパイプライン物件もしくはスポンサー開発物件

■ KY麹町ビル



(取得ハイライト)

- ・ 四ツ谷・麹町エリアは、大企業の本社や各国の大使館も多く、根強いオフィス需要を有する
- ・ 四ツ谷駅・麹町駅より徒歩4分に位置し、2駅5路線の利用が可能
- ・ 新宿通りに近く、一面ガラス張りの特徴的な外観

取得価格 **57.5** 億円鑑定評価額 **62.8** 億円NOI利回り **3.8** %
(取得時想定)償却後利回り **3.3** %
(取得時想定)鑑定利回り **3.4** %
(2019年6月1日時点)

所在地	東京都千代田区麹町五丁目
用途	事務所
階数	地下1階付9階建
竣工	1999年2月 (築年数20年)
賃貸可能面積	3,493.67㎡
取得年月日	2019年6月27日

■ FUNDES上野



(取得ハイライト)

- ・ 「FUNDES」シリーズ(スポンサーが開発した都市型コンパクト商業施設)を「水道橋」に続き取得
- ・ 上野駅の東側出口より徒歩1分に位置し、付近は区役所等の公共施設、オフィスやホテルが集積
- ・ 築浅の飲食ビルの希少性は高く、ビジネス客やホテル宿泊客など様々な客層の集客が期待

取得価格 **38.0** 億円鑑定評価額 **39.3** 億円NOI利回り **4.1** %
(取得時想定)償却後利回り **3.3** %
(取得時想定)鑑定利回り **3.8** %
(2019年6月1日時点)

所在地	東京都台東区上野七丁目
用途	商業施設
階数	地下1階付10階建
竣工	2017年7月 (築年数2年)
賃貸可能面積	1,989.66㎡
取得年月日	2019年6月27日

メインスポンサーの開発事業

■ 東京建物の開発事例

● 大規模再開発事業



JPR保有(底地)

大手町タワー



JPR保有

東京スクエアガーデン



JPR保有

新宿センタービル



JPR保有

オリナスタワー

● 都市型コンパクト商業施設・都市型ホテル・中規模オフィス

分類	物件名	延床面積・㎡	客室数	竣工(予定)時期
都市型コンパクト 商業施設	FUNDES水道橋(JPR取得済)	1,477	-	2015/7
	FUNDES上野(JPR取得済)	2,249	-	2017/7
	FUNDES五反田	1,498	-	2019/7
	FUNDES銀座	未定	-	2019/11
都市型ホテル	カンデオホテルズ東京六本木	4,700	149	2017/9
	ザ・スクエアホテル銀座	5,700	182	2018/8
	ホテルグレイスリー浅草	3,700	125	2018/9
	ザ・ビー大阪御堂筋	10,700	306	2019/2
	カンデオホテルズ大宮	10,100	321	2019/8
	名称未定) 京都三条	未定	122	2019/11
名称未定) 京都四条	未定	106	2021年春	
中規模オフィス	仙台花京院テラス	5,800	-	2020年春



JPR保有

FUNDES上野



FUNDES五反田



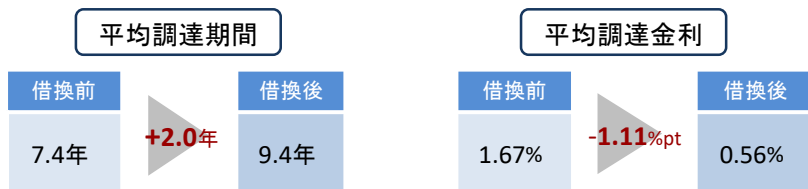
ザ・ビー大阪御堂筋



仙台花京院テラス

長期平準化とデットコスト低減の両立

■ 2019年6月期の調達実績(短期を除く。111億円)



■ 財務指標等の状況

(各期調達状況)	2018年12月期	2019年6月期	前期比
新規調達総額	100億円	111億円	+11億円
平均調達期間(借換前比)	6.7年(+1.1年)	9.4年(+2.0年)	+2.7年
平均調達金利(借換前比)	0.54%(-0.38%pt)	0.56%(-1.11%pt)	+0.02%pt

(有利子負債全体)

有利子負債	1,810億円	1,850億円	+40億円
平均残存年数	4.5年	4.5年	-0.0年
平均デットコスト	0.90%	0.87%	-0.03%pt
長期固定金利比率	100%	98.9%	-1.1%pt

(LTV)

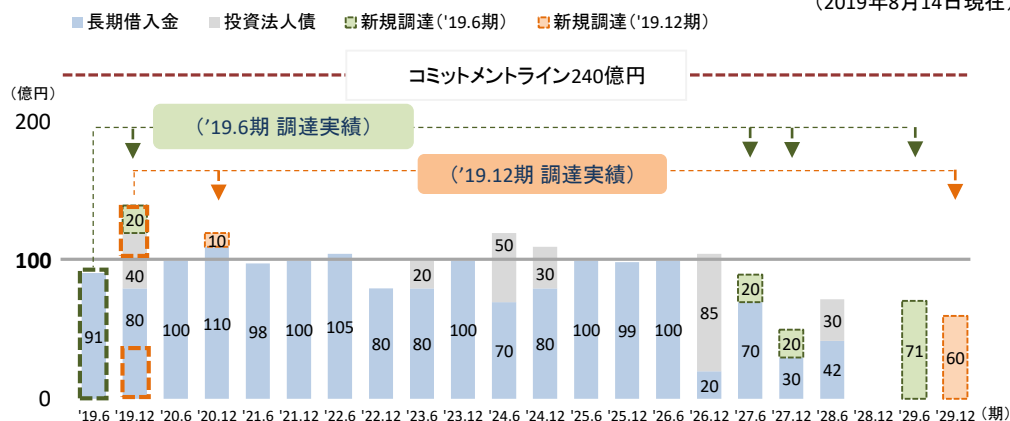
LTV(資産総額ベース)	40.5%	40.9%	+0.4%pt
取得余力(LTV45%上限)	367億円	337億円	-30億円

(格付)

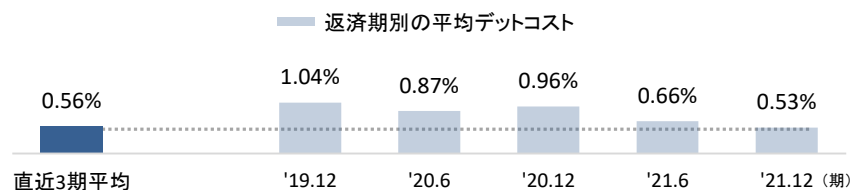
R&I	(株)格付投資情報センター	AA- (安定的)
S&P	S&P・グローバル・レーティング・ジャパン(株)	長期：A(安定的)、短期：A-1

■ 調達期間の長期化、各期返済額は100億程度に平準化

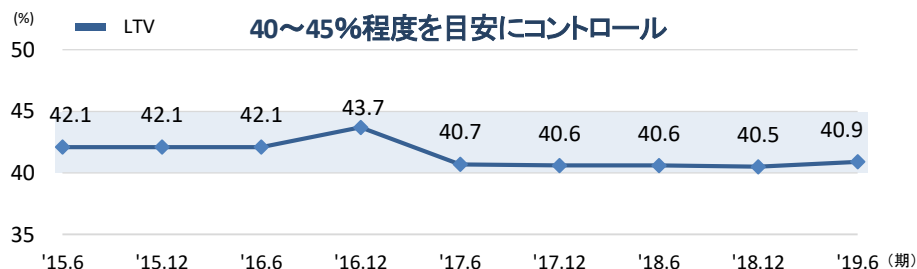
(2019年8月14日現在)



■ 直近3期の平均調達金利と今後返済期限が到来する平均デットコスト



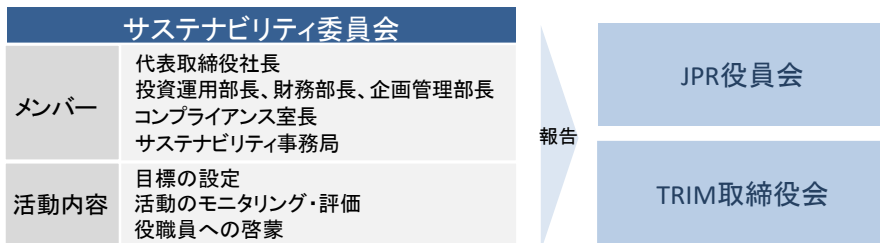
■ LTV水準の推移



社会の持続な成長への貢献を図る

■ サステナビリティ推進体制

持続的な成長を見据え、サステナビリティ委員会を年2回以上開催



■ SDGsへの貢献

SDGsの理念に共感し、事業活動を通じて目標達成に貢献

(JPR/TRIMのマテリアリティ)

分野	SDGs目標	貢献内容
環境への取組み		設備機器の更新等により、エネルギー効率を高める
防災への取組み		気候変動等の影響を受けた大規模な自然災害等に対応する態勢づくりを進める
地域への取組み		様々な地域貢献活動や福祉支援活動を通じて、都市における人のつながりを支援する
従業員の能力開発		TRIM従業員の成長を促す人材育成に取り組む
テナント満足への取組み		テナントが満足できるオフィスの提供を通じて、経済成長への貢献を目指す
人権の尊重		人権の尊重や差別・ハラスメント行為の禁止、働きやすい職場環境の確保に取り組む

■ 責任投資原則(PRI)への署名

TRIMは、責任投資原則(PRI)の基本的な考え方に賛同し、2019年5月に署名



■ ステークホルダーエンゲージメント

ステークホルダーエンゲージメントを重視した運用

(JPR/TRIMのステークホルダーエンゲージメント)

ステークホルダー	対話の考え方	対話の手法
テナント	テナントの声を反映した満足度向上	<ul style="list-style-type: none"> テナント満足度調査 省エネ・防災等の協働
地域社会	コミュニティ活動等を通じた地域価値向上	<ul style="list-style-type: none"> クリーン活動等の参加 地域のイベント・祭事への参加
従業員	プロフェッショナルな人材の育成	<ul style="list-style-type: none"> 各種教育研修、表彰制度 定期人事面談、従業員満足度調査
投資主・投資家	投資主や投資家との長期的な信頼関係の構築	<ul style="list-style-type: none"> 投資主総会、決算説明会 IRミーティング(国内・海外) 個人投資家向けセミナー
PM等の取引先	取引先との公正・公平な取引、相互の発展を目指す	<ul style="list-style-type: none"> 定期的な情報共有 研修会の実施

環境に配慮した認証取得推進、グリーンボンドの発行

■ 環境認証の取得状況

環境負荷の低い持続可能性の高いポートフォリオを目指し、環境認証取得率向上に取り組む

項目	2018年12月	2019年6月	前期比
物件数	17	21	+4
延床面積(㎡)	223,389	352,458	+129,068
取得比率	34.0%	53.4%	+19.4%

(DBJ Green Building認証)

格付	物件
★★★★★	東京スクエアガーデン、オリナスタワー
★★★★★	オーバルコート大崎マークウエスト、新宿センタービル、JPR千駄ヶ谷ビル
★★★★	兼松ビル、ビッグス新宿ビル、品川キャナルビル、大宮プライムイースト、ライズアリーナビル、ゆめおおおかオフィスタワー、川崎ダイスビル
★★	JPRクレスト竹橋ビル、新宿スクエアタワー、南麻布ビル、JPR千葉ビル



DBJ Green Building

(CASBEE不動産評価認証)

格付	物件
★★★★★	武蔵浦和ショッピングスクエア、JPR梅田ロフトビル、ハウジング・デザイン・センター神戸
★★★★	JPR渋谷タワーレコードビル、薬院ビジネスガーデン



■ GRESBリアルエステート評価の継続的取得

- ・最高位「Green Star」評価を5年連続で取得
- ・総合スコアでの相対評価「GRESBレーティング」で上位評価「4スター」を3年連続で獲得
- ・ESG情報開示レベル評価において、最上位「A」を取得



G R E S B
★★★★★ 2018

■ JPR初のグリーンボンドを発行

50億円以上の10年投資法人債における最低クーポンで起債

発行の目的

- ・ ESGへの取組みの更なる推進
- ・ 資金調達手段の多様化・強化
- ・ グリーンファイナンス市場拡大への貢献
- ・ ESGに関心の高い投資家との対話の促進

発行の対象となる資産(グリーン適格資産)の基準

- ・ DBJ Green Building認証における5つ星、4つ星、若しくは3つ星
- ・ CASBEE不動産評価認証におけるS(★★★★★)、A(★★★★)若しくはB+(★★★)ランク

グリーンボンドの概要

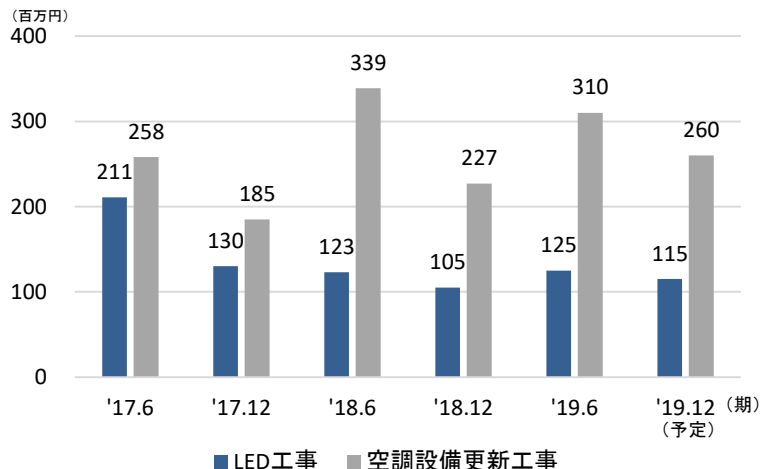
発行日	2019年7月31日
発行総額	50億円
発行年限	10年
利率	0.57%
資金使途	薬院ビジネスガーデン及びJPR千駄ヶ谷ビルの調達資金の返済資金
評価機関	株式会社日本格付研究所(JCR)より「JCRグリーンファイナンスフレームワーク評価」の最上位である「Green1(F)」を取得

環境関連への取組みを継続的に強化

■ 環境負荷軽減に向けた工事

エネルギー効率の高い設備への改修を計画的に実施

(LED・空調設備関連工事の推移)

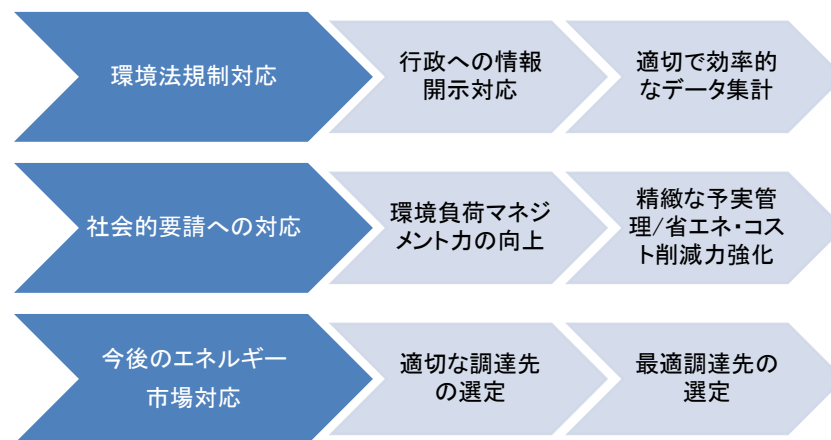


■ エネルギーパフォーマンス実績

項目	原単位	2017年	2018年	前年比
電気使用量	mWh/m ²	0.153	0.149	-0.003
ガス使用量	mWh/m ²	0.024	0.024	0.000
水使用量	m ³ /m ²	0.832	0.800	-0.031
CO ₂ 排出量	t-CO ₂ /m ²	0.089	0.080	-0.009

■ エネルギー管理システムの導入

運用会社が新たに導入、ポートフォリオのモニタリングのほか、水光熱費予測の精緻化を図る



■ AIによる最適制御システムを導入(川崎ダイスビル)

AI(人工知能)によるコントロールユニットが設備機器の稼働状況を考慮し、最適制御を行う先端技術を導入し、環境負荷の軽減及びエネルギー費用の削減を図る

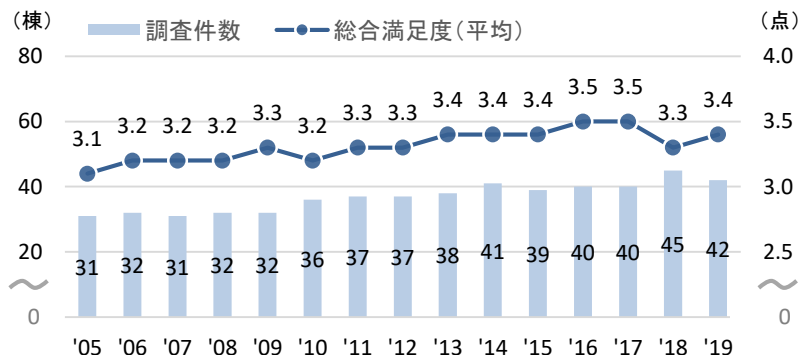


テナント満足度向上(CS)の取組み

CSの取組み

定期的なCS調査

- テナントの解約により対象ビル数が減少するも、総合満足度が回復傾向
- テナント及びPMからの意見について迅速な対応に努める
- テナントからの要望事項について改善を図るべく、コミュニケーション強化



[2019年CS調査概要]

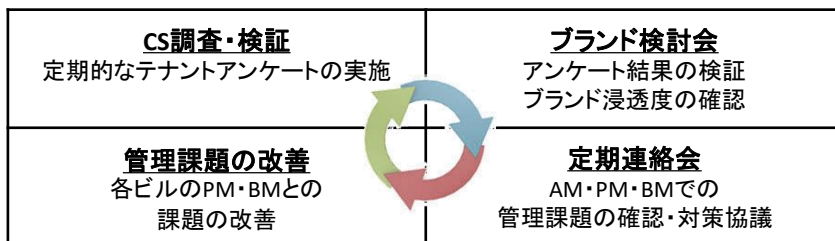
総合満足度: 4点満点の平均値

調査時期: 2019年5~6月

調査対象: 42物件、テナント508社

設問項目: 管理運営、テナント対応、防犯・安全、緊急時対応、環境保全等

(CS向上への対応)



社会貢献・震災訓練等

エントランスパフォーマンス

ビルの顔であるエントランスに季節の演出を加え、利用者とのふれあいを通じたサービス向上を図る



朝の清掃活動

東京建物とともに、日本橋・八重洲・京橋エリアの清掃活動を定期的に実施する等、地元との交流や地域コミュニティへの貢献に取り組む



防災グッズの配布

防災意識向上を企図し、地震などによる停電対策用の携帯充電器をテナントに配布



震災訓練の実施

TRIMでは、原則年2回震災訓練を実施すると共に実施時の課題に対処し、災害対応スキルの向上に努める



信頼される投資法人・資産運用会社として更なる経営の健全性に取り組む

■ 投資法人(JPR)のガバナンス

JPRの意思決定機関

JPRの執行役員2名以内、監督役員4名以内(ただし、執行役員数に1を加えた数以上)

投資法人役員の選任基準及び報酬

- 投資信託及び投資法人に関する法律等の定める欠格事由に該当しないことが条件
- 各役員は投資主総会の決議により選任
- 執行役員及び監督役員報酬の上限は投資法人規約に定められた役員会で決定する金額(1人当たりの上限は、執行役員:月額50万円、監督役員:月額40万円)

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	報酬実績('19.6期)	所有投資口数
執行役員	大久保聡	—	2,400千円	1
監督役員	出縄正人	スプリング法律事務所 弁護士	4,200千円	—
	草薙信久	仰星税理士法人 代表社員	—	—
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	13,300千円	—

■ リスクマネジメント

TRIMのリスク対応スキーム

- 実効性のあるリスク管理態勢を整備し、リスクの回避に努める
- リスク対応スキームによる継続な対応により、リスク耐性を強化している
- 情報管理に当たり、様々な脅威に対する安全対策を実施し、障害などに備えるコンティンジェンシープランを整備



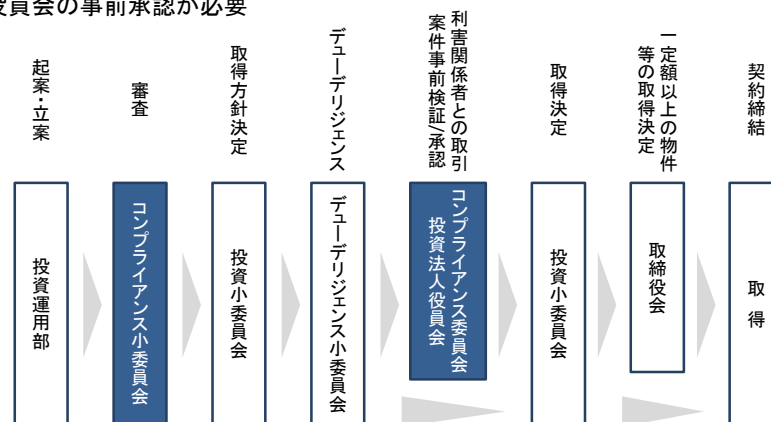
1. 大久保聡は、2019年3月31日付で株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの理事を退任しています。また、執行役員については、2019年9月5日をもって退任を予定しています。これに伴い、同日付で株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント代表取締役社長の城崎好浩が新たに就任予定です。

■ 資産運用会社(TRIM)のガバナンス

物件取得の意思決定フロー

利害関係者取引のケースでは以下の対応を実施

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



利益相反取引に対する厳格な監視態勢

利害関係者取引の審査事項

(利害関係者: スポンサー5社及び親会社・子会社・関連会社)

- 利害関係者からの物件・資産の取得
- 利害関係への物件・資産の売却
- 利害関係者への不動産管理委託
- 利害関係者による売買の媒介又は代理
- 利害関係者に対する工事の発注(1千万円を超える工事の場合)
- 利害関係者への物件の賃貸

2019年6月期(第35期)実績: 1口当たり分配金7,380円(前期比+54円)

新規テナントの誘致や賃料増額改定が順調に進捗し、賃料収入は引き続き増収
固都税負担の増加を吸収し、11期連続の増配を達成

項目		2018年12月期 (第34期)	2019年6月期 (第35期)	増減
P/L (百万円)	営業収益	15,652	16,101	+448
	賃貸事業収入	15,652	15,695	+43
	不動産等売却益	-	405	+405
	営業費用	8,066	8,147	+80
	賃貸事業費用	7,311	7,349	+38
	販売費及び一般管理費	755	797	+42
	営業利益	7,586	7,954	+368
	営業外収益	27	72	+45
	営業外費用	851	810	-41
	経常利益	6,761	7,216	+455
	当期純利益	6,760	7,216	+455
積立金(百万円)	圧縮積立金繰入額	-	405	+405
分配金(円)	1口当たり分配金	7,326	7,380	+54
発行済投資口総数(口)		923,000	923,000	-

項目		2018年12月期 (第34期)	2019年6月期 (第35期)	増減
賃貸事業収入		15,652	15,695	+43
賃料等収入		14,723	14,857	+134
賃料・共益費	①	12,630	12,723	+93
地代	②	1,679	1,726	+47
その他定額収入		413	407	-6
その他賃貸事業収入		929	838	-91
附加使用料	③	801	683	-117
解約違約金等		16	46	+30
原状回復費相当額収入		77	71	-6
その他変動収入		33	36	+3
賃貸事業費用		7,311	7,349	+38
外注委託費		594	593	-1
水道光熱費	④	891	782	-109
公租公課	⑤	2,210	2,349	+138
保険料		24	24	-0
修繕工事費		569	578	+8
管理委託料		279	293	+14
管理組合費		568	569	+0
減価償却費		1,943	1,965	+22
その他賃貸事業費用		227	192	-35
NOI		10,285	10,311	+26
NOI利回り(簿価)		5.0%	5.1%	+0.1%pt
賃貸事業利益		8,341	8,346	+4
償却後利回り(簿価)		4.0%	4.1%	+0.1%pt
賃料稼働率(期中平均)		98.3%	98.6%	+0.3%pt

賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] 新規テナントの誘致や賃料増額改定が進捗し増収(前期比+0.7%)
- ② [地代] 固都税増に伴い、大手町タワー(底地)で地代改定が発生(4月からの3ヶ月分が寄与)
- ③ [附加使用料] 主に季節要因により減収

賃貸事業費用

- ④ [水道光熱費] 主に季節要因により減少、水道光熱収支は悪化(-8百万円)
- ⑤ [公租公課] 固都税負担が増加

営業外収益・費用

- ⑥ [営業外収益] 管理組合精算金の計上等により増収(主に毎年6月期に計上)
- ⑦ [営業外費用] 支払利息・投資法人債利息等の財務コストが減少

2019年6月期(第35期)実績: 総資産額4,523億円、1口当たり純資産額259,118円

項目		2018年12月期末 (第34期末)	2019年6月期末 (第35期末)	増減
B/S (百万円)	流動資産	35,516	36,803	+1,287
	現預金(信託を含む)	35,056	36,267	+1,210
	その他の流動資産	459	536	+77
	固定資産	411,514	415,453	+3,939
	有形固定資産	396,273	403,064	+6,790
	無形固定資産	14,690	11,806	-2,884
	投資その他の資産	549	583	+33
	繰延資産	127	109	-18
	投資法人債発行費	111	101	-10
	投資口交付費	15	8	-7
	資産合計	447,157	452,366	+5,208
	流動負債	27,383	30,616	+3,233
	短期借入金	-	2,000	+2,000
	一年以内返済予定の長期借入金	17,100	18,000	+900
	一年以内償還予定の投資法人債	4,000	4,000	-
	その他の流動負債	6,283	6,616	+333
	固定負債	181,062	182,583	+1,521
	長期借入金	138,420	139,520	+1,100
	投資法人債	21,500	21,500	-
預り敷金・保証金	21,142	21,563	+421	
負債合計	208,445	213,199	+4,754	
出資総額	231,653	231,653	-	
剰余金	7,059	7,513	+454	
圧縮積立金	284	284	-	
当期末処分利益	6,774	7,229	+454	
純資産合計	238,712	239,166	+454	

現預金の増減(C/F)

項目	増減
営業活動によるキャッシュフロー	+14,527
税引前当期純利益	+7,216
減価償却費	+1,965
その他	+5,344
投資活動によるキャッシュフロー	-10,555
固定資産の取得による支出	-10,929
その他	+374
財務活動によるキャッシュフロー	-2,761
有利子負債の新規調達	+13,100
有利子負債の返済・償還	-9,100
分配金の支払額	-6,761
現預金計	+1,210

固定資産の増減

項目	増減
物件取得	+9,816
物件売却	-5,271
資本的支出	+1,325
減価償却	-1,965
その他	+35
固定資産計	+3,939

有利子負債の増減

項目	新規調達	返済・償還	期末残高	増減
短期借入金	2,000	-	2,000	+2,000
長期借入金	11,100	9,100	157,520	+2,000
投資法人債	-	-	25,500	-
有利子負債計	13,100	9,100	185,020	+4,000

2019年6月期(第35期)実績: 1口当たり分配金の期初予想比+30円

解約違約金の計上等により、期初予想を上回る水準で着地

項目		2019年6月期 (第35期・予想)	2019年6月期 (第35期・実績)	増減
P/L (百万円)	営業収益	15,580	16,101	+521
	賃貸事業収入	15,580	15,695	+115
	不動産等売却益	-	405	+405
	営業費用	8,045	8,147	+101
	賃貸事業費用	7,270	7,349	+79
	販売費及び一般管理費	775	797	+21
	営業利益	7,534	7,954	+419
	営業外収益	63	72	+8
	営業外費用	812	810	-2
	経常利益	6,785	7,216	+431
当期純利益	6,784	7,216	+431	
積立金(百万円)	圧縮積立金繰入額	-	405	+405
分配金(円)	1口当たり分配金	7,350	7,380	+30
発行済投資口総数(口)		923,000	923,000	-

賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] 合意解約による賃料等のマイナス分は解約違約金として受領
実質的な増減(①+①')は+38百万円

賃貸事業費用

- ② [修繕工事費] 原状回復工事の発生等により増加
③ [管理委託料] 賃料改定の進捗により、賃料増額改定報酬が増加

営業外収益・費用

- ④ [営業外収益] 管理組合精算金収入が増加

項目		2019年6月期 (第35期・予想)	2019年6月期 (第35期・実績)	増減
賃貸事業収入		15,580	15,695	+115
賃料等収入		14,861	14,857	-3
賃料・共益費		12,731	12,723	-8
地代		1,726	1,726	-0
その他定額収入		403	407	+4
その他賃貸事業収入		718	838	+119
附加使用料		685	683	-1
解約違約金等		-	46	+46
原状回復費相当額収入		-	71	+71
その他変動収入		33	36	+3
賃貸事業費用		7,270	7,349	+79
外注委託費		601	593	-8
水道光熱費		773	782	+8
公租公課		2,351	2,349	-1
保険料		24	24	-0
修繕工事費		496	578	+82
管理委託料		282	293	+10
管理組合費		568	569	+0
減価償却費		1,970	1,965	-5
その他賃貸事業費用		200	192	-7
NOI		10,280	10,311	+30
NOI利回り(簿価)		5.0%	5.1%	+0.1%pt
賃貸事業利益		8,309	8,346	+36
償却後利回り(簿価)		4.1%	4.1%	- %pt
賃料稼働率(期中平均)		98.9%	98.6%	-0.3%pt

2019年12月期(第36期)予想: 1口当たり分配金7,430円(2019年6月期実績比+50円)

前期に実施した資産入替等が貢献し、第36期も引き続き増配の見込み
好調な賃貸マーケットの追い風を受けて、更なる利益の上積みを目指す

項目		2019年6月期 (第35期)	2019年12月期 (第36期・予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	16,101	15,886	-214
	賃貸事業収入	15,695	15,886	+190
	不動産等売却益	405	-	-405
	営業費用	8,147	8,250	+103
	賃貸事業費用	7,349	7,456	+106
	販売費及び一般管理費	797	793	-3
	営業利益	7,954	7,636	-318
	営業外収益	72	3	-69
	営業外費用	810	779	-30
	経常利益	7,216	6,859	-357
	当期純利益	7,216	6,858	-357
積立金(百万円)	圧縮積立金繰入額	405	-	-405
分配金(円)	1口当たり分配金	7,380	7,430	+50
発行済投資口総数(口)		923,000	923,000	-

項目	2019年6月期 (第35期)	2019年12月期 (第36期・予想)	増減		
				入替物件 ^{※1}	既存物件 ^{※2}
賃貸事業収入	15,695	15,886	+190	+64	+125
賃料等収入	14,857	15,034	+176	+31	+144
賃料・共益費	12,723	12,895	+171	+68	+103
地代	1,726	1,774	+47	-	+47
その他定額収入	407	364	-42	-36	-5
その他賃貸事業収入	838	852	+14	+33	-19
附加使用料	683	813	+130	+29	+100
解約違約金等	46	2	-43	-	-43
原状回復費相当額収入	71	-	-71	-	-71
その他変動収入	36	36	-0	+4	-4
賃貸事業費用	7,349	7,456	+106	+15	+91
外注委託費	593	617	+24	+6	+18
水道光熱費	782	897	+114	+23	+91
公租公課	2,349	2,336	-13	-6	-6
保険料	24	25	+0	+0	+0
修繕工事費	578	513	-65	+13	-79
管理委託料	293	287	-6	+2	-9
管理組合費	569	578	+9	-	+9
減価償却費	1,965	1,983	+17	+8	+9
その他賃貸事業費用	192	217	+25	-31	+56
NOI	10,311	10,413	+101	+57	+44
NOI利回り(簿価)	5.1%	5.0%	-0.1%pt		
賃貸事業利益	8,346	8,429	+83	+49	+34
償却後利回り(簿価)	4.1%	4.0%	-0.1%pt		
賃料稼働率(期中平均)	98.6%	98.8%	+0.2%pt		

賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] 前期に入居したテナントの通期寄与や賃料増額改定等により増収の見込み
- ② [地代] 大手町タワー(底地)の地代改定が通期寄与
- ③ [附加使用料] 主に季節要因により増収

賃貸事業費用

- ④ [水道光熱費] 主に季節要因により増加、水道光熱収支は改善する見込み(+15百万円)
- ⑤ [その他賃貸事業費用] 仲介手数料等が増加

営業外収益・費用

- ⑥ [営業外収益] 管理組合精算金の剥落により減収(主に毎年6月期に計上)
- ⑦ [営業外費用] 支払利息・投資法人債利息等の財務コストが減少

※1 第35期に実施した資産入替による増減を算出しています。

※2 上記以外の既存物件の増減を算出しています。

2020年6月期(第37期)予想: 1口当たり分配金7,500円(2019年12月期予想比+70円)

中期目標のDPU7,500円を達成する見込み

継続的な賃料増額と財務コストの削減、コストコントロールにより安定的な成長を目指す

項目		2019年12月期 (第36期・予想)	2020年6月期 (第37期・予想)	増減
P/L (百万円)	営業収益	15,886	15,841	-44
	賃貸事業収入	15,886	15,841	-44
	営業費用	8,250	8,215	-34
	賃貸事業費用	7,456	7,289	-167
	販売費及び一般管理費	793	926	+132
	営業利益	7,636	7,626	-10
	営業外収益	3	54	+51
	営業外費用	779	756	-23
	経常利益	6,859	6,923	+64
	当期純利益	6,858	6,923	+64
分配金(円)	1口当たり分配金	7,430	7,500	+70
発行済投資口総数(口)		923,000	923,000	-

項目		2019年12月期 (第36期・予想)	2020年6月期 (第37期・予想)	増減
賃貸事業収入		15,886	15,841	-44
賃料等収入		15,034	15,095	+60
賃料・共益費		12,895	12,948	+52
地代		1,774	1,783	+9
その他定額収入		364	363	-1
その他賃貸事業収入		852	746	-105
附加使用料		813	708	-104
解約違約金等		2	-	-2
原状回復費相当額収入		-	-	-
その他変動収入		36	38	+2
賃貸事業費用		7,456	7,289	-167
外注委託費		617	609	-8
水道光熱費		897	794	-102
公租公課		2,336	2,399	+63
保険料		25	24	-0
修繕工事費		513	409	-104
管理委託料		287	304	+17
管理組合費		578	578	-0
減価償却費		1,983	1,988	+5
その他賃貸事業費用		217	180	-37
NOI		10,413	10,540	+127
NOI利回り(簿価)		5.0%	5.1%	+0.1%pt
賃貸事業利益		8,429	8,552	+122
償却後利回り(簿価)		4.0%	4.1%	+0.1%pt
賃料稼働率(期中平均)		98.8%	98.6%	-0.2%pt

賃貸事業収入

- ① [賃料・共益費] 賃料改定については、現状の増額ベースが継続する見込み
期中の平均賃料稼働率は98.6%に設定
- ② [附加使用料] 主に季節要因により減収

賃貸事業費用

- ③ [水道光熱費] 主に季節要因により減少、水道光熱収支はほぼ横ばいの見込み
- ④ [公租公課] 固都税負担が増加

営業外収益・費用

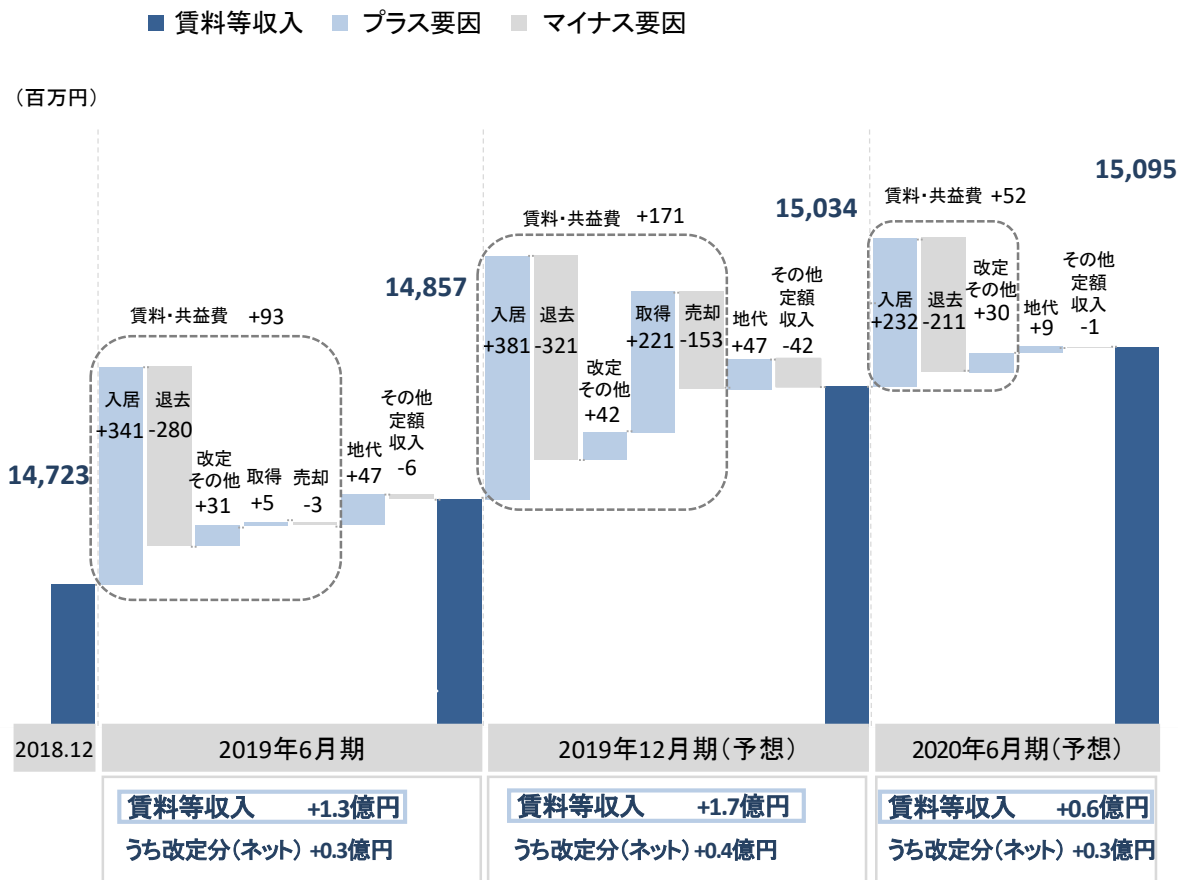
- ⑤ [営業外収益] 管理組合精算金の計上等により増収(主に毎年6月期に計上)
- ⑥ [営業外費用] 支払利息・投資法人債利息等の財務コストが減少

内部成長が順調に進捗し、賃料等収入は増収傾向が続く

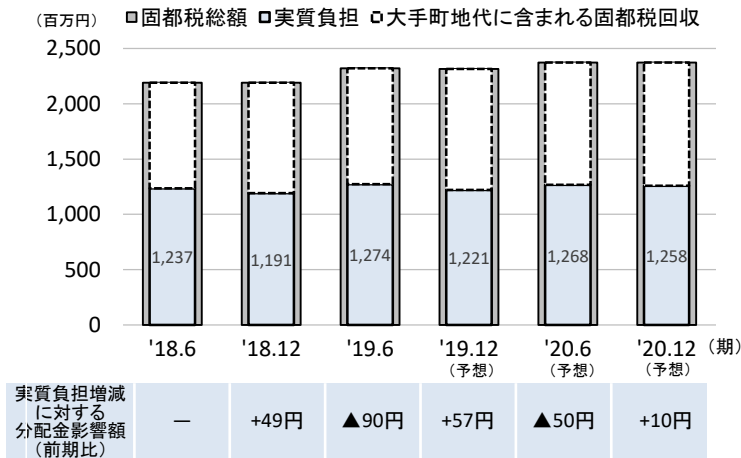
項目	2018年6月期		2018年12月期		2019年6月期		2019年12月期		2020年6月期	
	(第33期)	前期比	(第34期)	前期比	(第35期)	前期比	(第36期・予想)	前期比	(第37期・予想)	前期比
賃貸事業収入	15,204	0.4%	15,652	2.9%	15,695	0.3%	15,886	1.2%	15,841	-0.3%
賃料等収入(定額収入)	14,380	0.9%	14,723	2.4%	14,857	0.9%	15,034	1.2%	15,095	0.4%
賃料・共益費	12,343	0.6%	12,630	2.3%	12,723	0.7%	12,895	1.3%	12,948	0.4%
地代	1,630	3.1%	1,679	3.0%	1,726	2.8%	1,774	2.7%	1,783	0.5%
その他定額収入	406		413		407		364		363	
その他賃貸事業収入(変動収入)	824	-7.1%	929	12.7%	838	-9.8%	852	1.7%	746	-12.4%
附加使用料	673	-14.6%	801	19.0%	683	-14.7%	813	19.0%	708	-12.9%
解約違約金等	14		16		46		2		-	
原状回復費相当額収入	101		77		71		-		-	
その他変動収入	35		33		36		36		38	
賃貸事業費用(減価償却費除く)	5,171	5.8%	5,367	3.8%	5,384	0.3%	5,473	1.7%	5,301	-3.1%
外注委託費	586	-2.0%	594	1.3%	593	-0.2%	617	4.2%	609	-1.4%
水道光熱費	748	-14.8%	891	19.1%	782	-12.3%	897	14.7%	794	-11.4%
公租公課	2,217	8.5%	2,210	-0.3%	2,349	6.3%	2,336	-0.6%	2,399	2.7%
保険料	24		24		24		25		24	
修繕工事費	473	43.8%	569	20.3%	578	1.6%	513	-11.3%	409	-20.3%
管理委託料	289		279		293		287		304	
管理組合	567		568		569		578		578	
その他賃貸事業費用	262		227		192		217		180	
NOI	10,033	-2.1%	10,285	2.5%	10,311	0.3%	10,413	1.0%	10,540	1.2%
減価償却費	1,943	1.1%	1,943	0.0%	1,965	1.1%	1,983	0.9%	1,988	0.3%
賃貸事業費用	7,114	4.5%	7,311	2.8%	7,349	0.5%	7,456	1.5%	7,289	-2.2%
賃貸事業利益(a)	8,090	-2.9%	8,341	3.1%	8,346	0.1%	8,429	1.0%	8,552	1.5%
不動産等売却損益(百万円)	-		-		405		-		-	
不動産等売却損(b)	-		-		-		-		-	
不動産等売却損(c)	-		-		-		-		-	
賃貸事業利益等(百万円、a+b-c)	8,090	-2.9%	8,341	3.1%	8,751	4.9%	8,429	-3.7%	8,552	1.5%

2019年12月期賃料等収入+1.7億円(前期比)、2020年6月期賃料等収入+0.6億円(前期比)

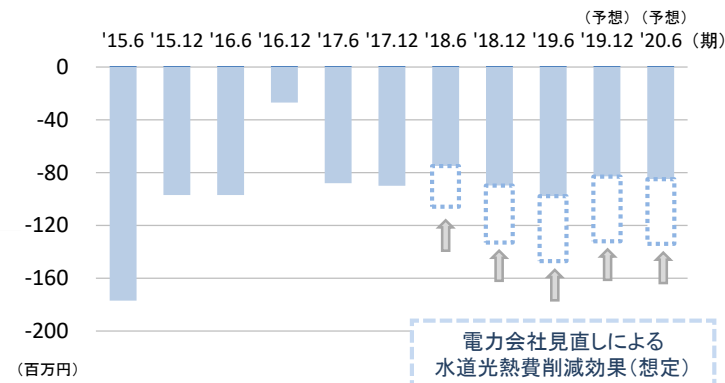
■ 賃料等収入(変動要因・前期比)



■ 固都税の見通し



■ 水道光熱収支(水道光熱費—附加使用料)

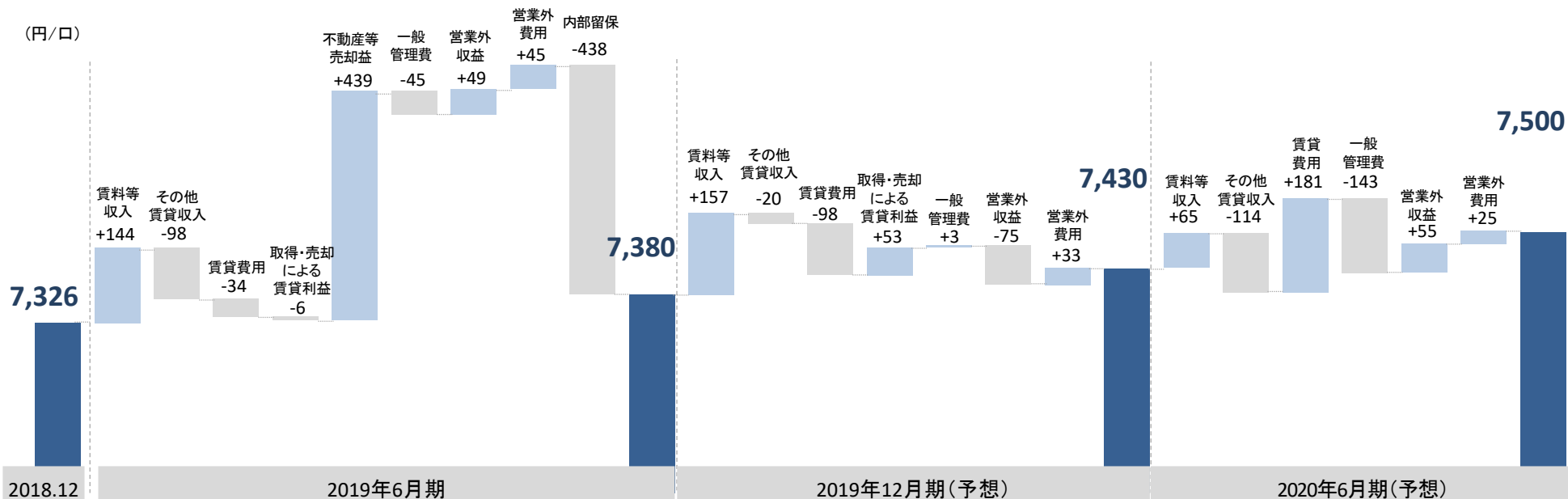


1. 「実質負担」は、19.6期の資産入替に伴う固定資産税の増加分が含まれます。

2019年12月期は物件入替による賃貸利益増加等により、増配を見込む
2020年6月期は中期目標7,500円到達を想定

■ 1口当たり分配金(変動要因・前期比)

■ 1口当たり分配金 ■ プラス要因 ■ マイナス要因



	2018.12	2019年6月期	2019年12月期(予想)	2020年6月期(予想)
主な変動要因	(賃料等収入)		(賃料等収入)	(賃料等収入)
	賃料・共益費の増加		賃料・共益費の増加	賃料・共益費の増加
	地代の増加		地代の増加	地代の増加
	(その他賃貸収入)		(その他賃貸収入)	(その他賃貸収入)
	附加使用料の減少		附加使用料の増加	附加使用料の減少
	(賃貸費用)		原状回復費収入の減少	(賃貸費用)
	水道光熱費の減少		(賃貸費用)	水道光熱費の減少
	公租公課の増加		水道光熱費の増加	公租公課の増加
	(営業外収益)		修繕工事費の減少	(営業外収益)
	管理組合精算金(※)の計上		(営業外収益)	管理組合精算金(※)の計上
管理組合精算金(※)の剥落				

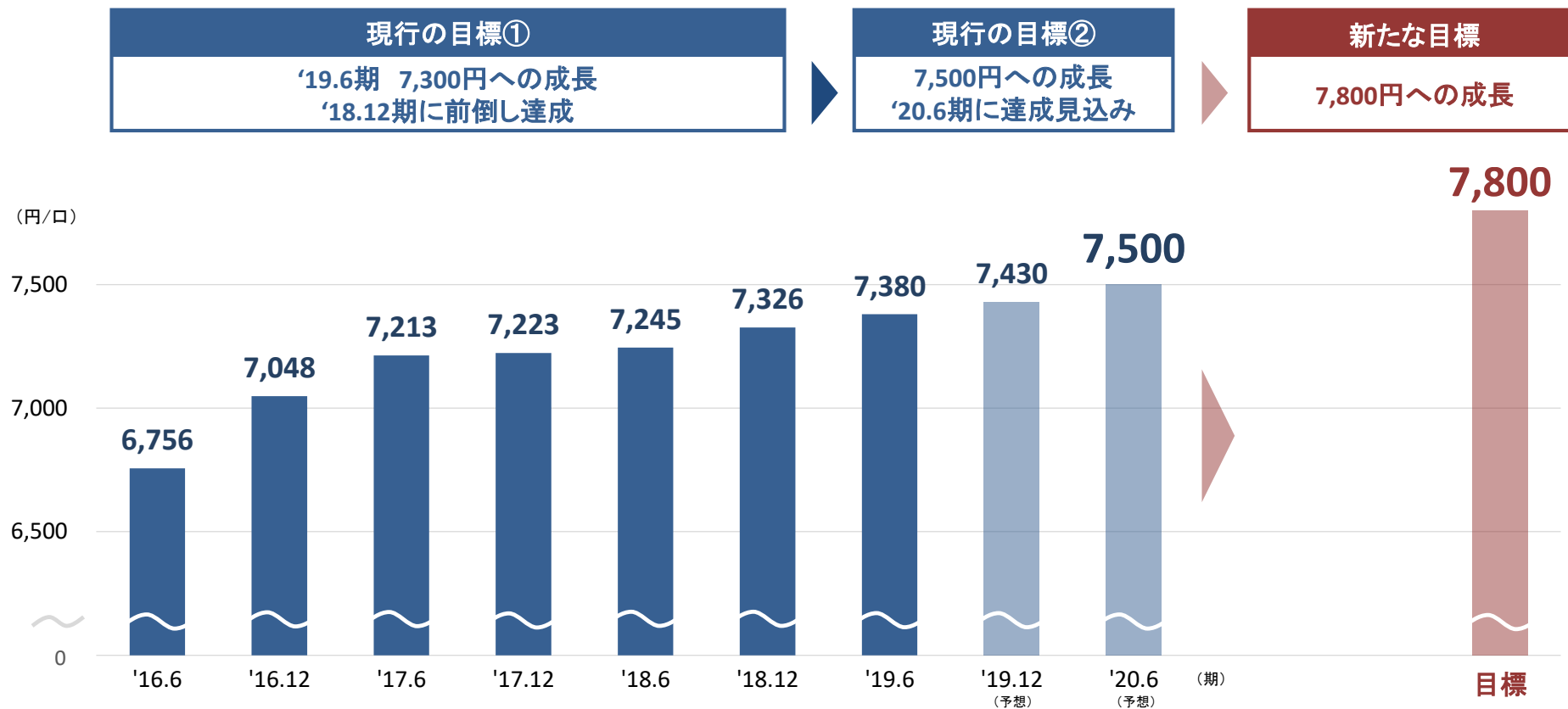
(※)管理組合精算金とは、管理組合方式で運営されているビルにおいて、JPRが拠出した管理組合費等の余剰分を管理組合の決算時に精算金として返還を受けるものをいいます。

現行の目標7,500円は'20.6期に達成の見込み

新たな目標7,800円を設定し、更なる成長を目指す

【成長方針】 分配金の安定成長 / 規律ある資産規模の拡大 / ポートフォリオクオリティの更なる向上

■ 1口当たり分配金の目標及び実績



1. 将来の1口当たり分配金の値は、TRIMが設定する運用目標であり、その実現を保障するものではありません。

1口当たり分配金成長のシミュレーション

■ 成長ドライバー毎の分配金寄与の目安(期当たり)

成長ドライバー		分配金寄与額 (1口当たり)
内部成長	賃料共益費(年率)1%成長 ※'19.6期賃料共益費収入が年率1%増加した場合を想定	約68円
外部成長	償却後利回り3.3%で100億円の物件を取得した場合 (資金調達コストは含みません)	約179円
財務戦略	平均デットコスト0.01%減(期当たり) ※直近1年の実績では期当たり0.03%の低減	約9円

■ その他分配金に影響を及ぼす主な要因

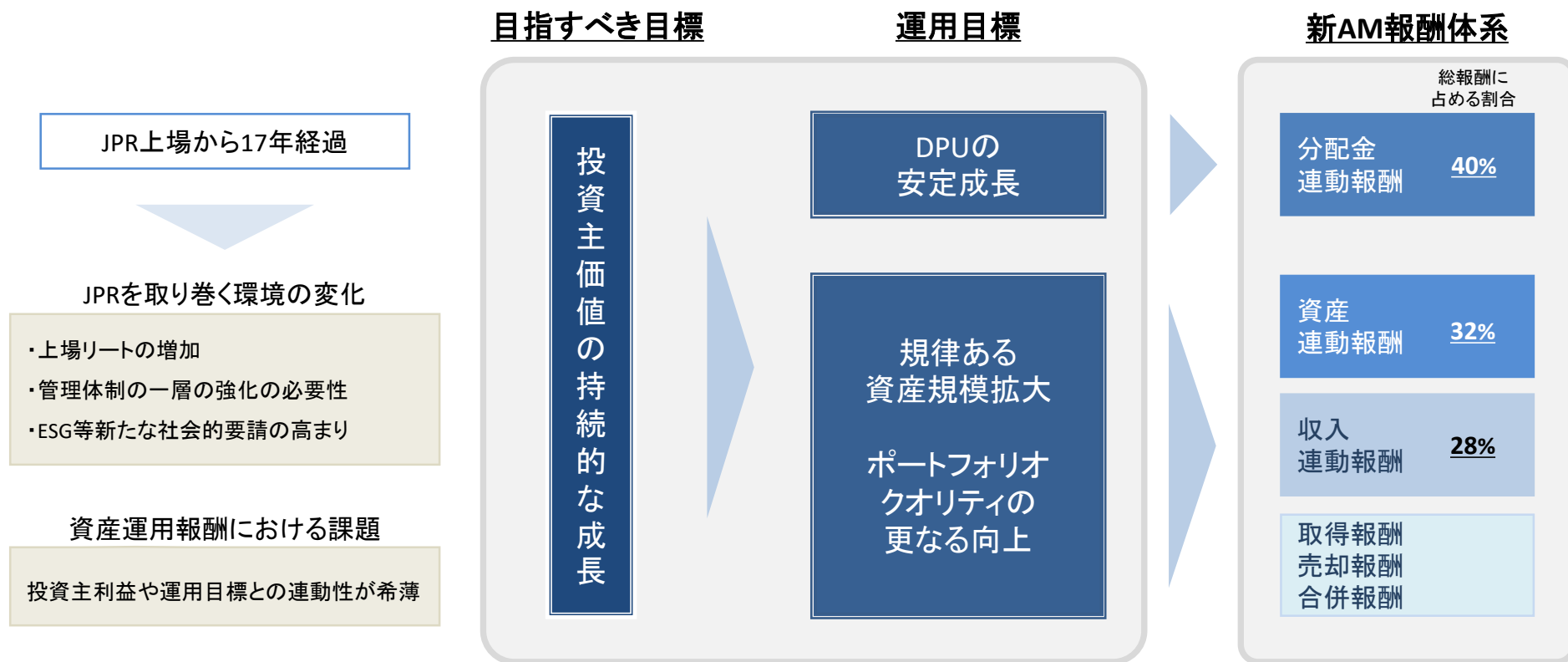
- ・地代、駐車場収入等付帯収入の増減
- ・管理費用の増加
- ・水光熱収支(33頁参照)
- ・固都税等保有コストの増加(33頁参照)
- ・修繕工事費、減価償却費の増減(11頁参照)

■ 物件取得によるDPUの増加額試算

取得価格 (億円)		償却後利回り(%)						
		3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
50		81	84	87	89	92	95	98
100		163	168	173	179	184	190	195
150		244	252	260	268	276	284	293
200		325	336	347	358	368	379	390

1. 本頁の数値は、各施策による業績上の影響をTRIMが一定の前提条件を基に試算したものであり、その実現性、金額、時期について何ら保証するものではありません。
 2. 分配金寄与額は、各々の前提条件に基づく通期想定増加額を'19.6期末の発行済投資口総数で除した金額を記載しています。
 3. 「物件取得によるDPUの増加額試算」には資金調達コストを含みません。

投資主価値の持続的な成長を目指すため、運用目標に連動した報酬体系に変更（'20.6期予定） 【2019年9月5日開催投資主総会議案】



1. 「総報酬に占める割合」は'20.6期の想定数字に基づき記載しています。

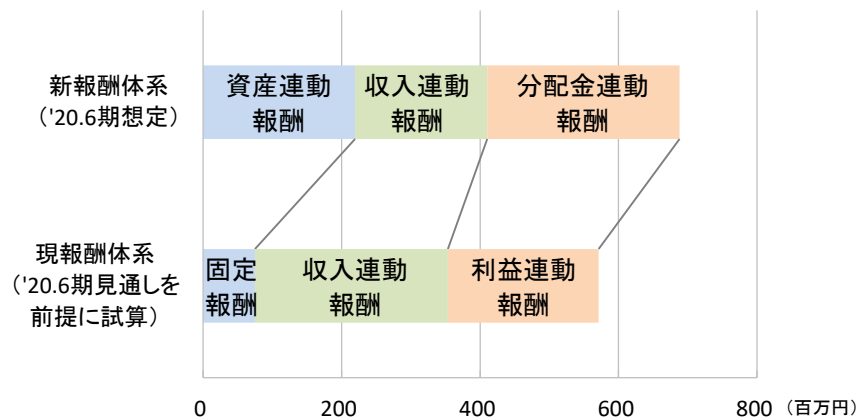
- ✓ 固定報酬は廃止
- ✓ 収入連動報酬の割合を引き下げ、分配金連動報酬中心の報酬体系に変更

現AM報酬体系	
固定報酬	1,250万円/月
インセンティブ報酬1 (収入連動報酬)	総収入額×2% (総収入額が80億円を超える部分は1.5%)
インセンティブ報酬2 (利益連動報酬)	税引前当期純利益×3%
インセンティブ報酬3 (取得報酬)	物件価格×0.25%

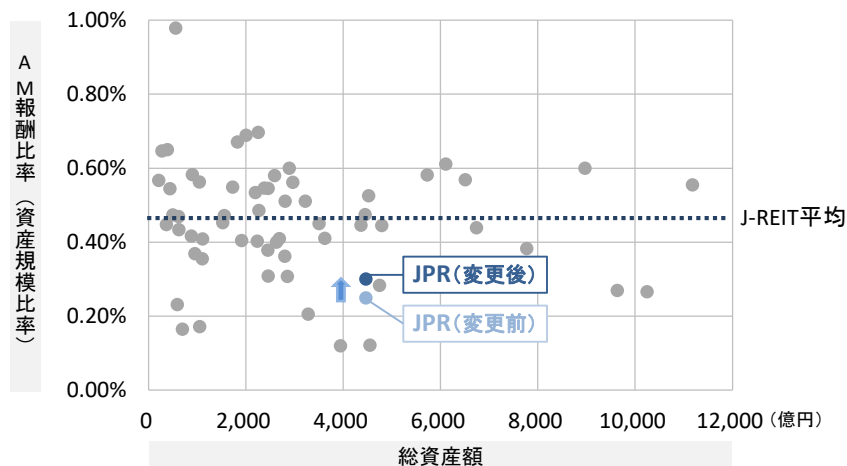


新AM報酬体系	
運用報酬1 (資産連動報酬)	取得価格総額×0.05%
運用報酬2 (収入連動報酬)	総収入額×1.2%
運用報酬3 (分配金連動報酬)	分配可能基準額×3.8%×1口当たり分配可能基準額の変動率
運用報酬4・5 (取得/合併報酬) (売却報酬)	物件価格×0.5%

■ '20.6期の予想値に基づく比較



■ J-REIT各社のAM報酬一覧



1.'19.6までの公表データをもとにTRIMが試算しています。

		2016年12月期	2017年6月期	2017年12月期	2018年6月期	2018年12月期	2019年6月期
LTV	(資産総額ベース)	43.7%	40.7%	40.6%	40.6%	40.5%	40.9%
	(含み損益ベース)	40.3%	36.5%	35.5%	34.9%	34.2%	33.9%
NOI利回り	(取得価格ベース)	4.9%	4.8%	4.7%	4.7%	4.7%	4.8%
	(簿価ベース)	5.1%	5.0%	4.9%	4.9%	5.0%	5.1%
	(鑑定価格ベース)	4.7%	4.5%	4.3%	4.2%	4.1%	4.2%
償却後利回り	(取得価格ベース)	4.0%	3.9%	3.8%	3.8%	3.8%	3.9%
	(簿価ベース)	4.2%	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%	4.2%
	(鑑定価格ベース)	3.8%	3.6%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%
インプライド・キャップレート	(NOI利回り)	3.5%	3.8%	3.9%	3.7%	3.7%	3.3%
	(償却後利回り)	2.8%	3.1%	3.2%	3.0%	3.0%	2.7%
FFO		8,336百万円	8,577百万円	8,587百万円	8,632百万円	8,707百万円	9,181百万円
AFFO		7,612百万円	8,014百万円	7,962百万円	7,485百万円	7,581百万円	7,856百万円
1口当たりFFO		9,549円	9,293円	9,303円	9,352円	9,433円	9,947円
EPS		7,047円	7,440円	7,221円	7,243円	7,324円	7,818円
1口当たり分配金		7,048円	7,213円	7,223円	7,245円	7,326円	7,380円
分配金利回り		3.0%	3.6%	3.9%	3.5%	3.5%	3.0%
ROE		5.6%	5.8%	5.6%	5.6%	5.7%	6.0%
1口当たり圧縮積立金		84円	308円	308円	308円	308円	746円
1口当たり純資産額		248,154円	258,516円	258,525円	258,546円	258,626円	259,118円
1口当たりNAV		283,129円	306,192円	320,060円	329,845円	341,007円	353,795円
投資口価格(権利付最終取引日)		465,000円	405,000円	367,000円	416,500円	423,000円	490,500円
NAV倍率		1.6倍	1.3倍	1.1倍	1.3倍	1.2倍	1.4倍
PBR		1.9倍	1.6倍	1.4倍	1.6倍	1.6倍	1.9倍
PER		33.0倍	27.2倍	25.4倍	28.7倍	28.9倍	31.4倍
FFO倍率		24.3倍	21.8倍	19.7倍	22.3倍	22.4倍	24.7倍
ペイアウトレシオ	(FFO)	77.3%	77.6%	77.6%	77.5%	77.7%	74.2%
	(AFFO)	80.8%	83.1%	83.7%	89.3%	89.2%	86.7%

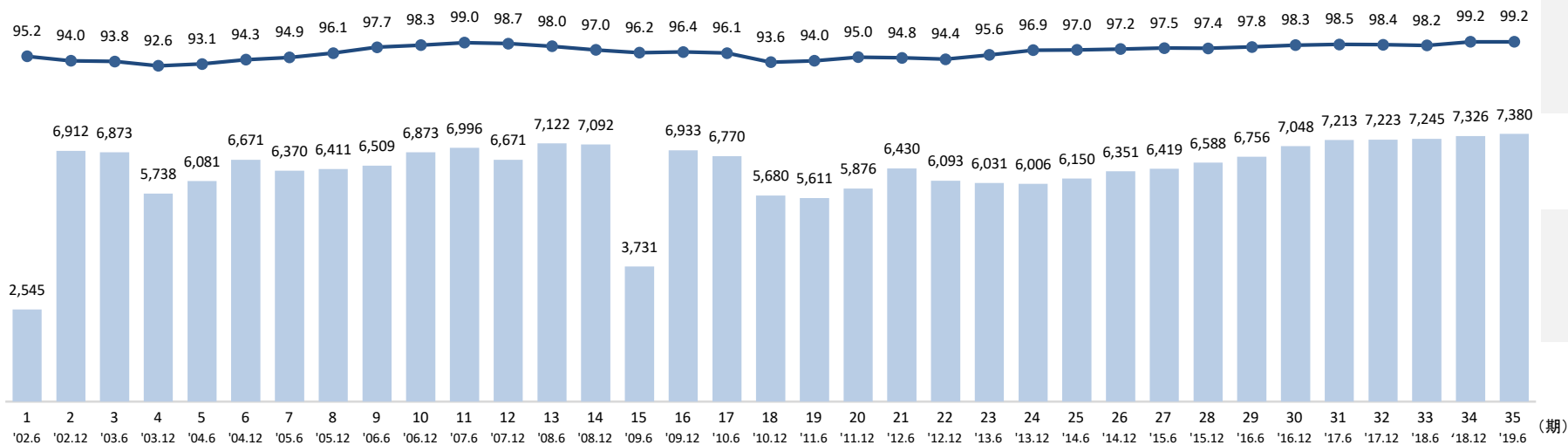
- [償却後]インプライド・キャップレート= [償却後]NOI(年換算・次期予想×2)÷(時価総額+有利子負債-現預金+預り敷金)
- FFO= 当期純利益+減価償却費-不動産等売却損益(固定資産除却損含む)
- AFFO= FFO-資本的支出
- EPS= 当期純利益÷期末発行済投資口総数

- 分配金利回り=1口当たり分配金(年換算・当期実績×2)÷投資口価格
- ROE(自己資本当期純利益率)= 当期純利益(年換算・直近実績×2)÷純資産額
- 1口当たりNAV=(純資産額+含み損益-分配金総額)÷期末発行済投資口総数
- NAV倍率= 投資口価格÷1口当たりNAV
- PBR(株価純資産倍率)= 投資口価格÷1口当たり純資産額

- PER(株価収益率)= 投資口価格÷EPS(年換算・直近実績×2)
- FFO倍率= 投資口価格÷1口当たりFFO(年換算・直近実績×2)
- FFOペイアウトレシオ= 分配金総額÷FFO
- AFFOペイアウトレシオ= 分配金総額÷AFFO
- 圧縮積立金は当該期末の残高に翌期繰入額及び取崩額を加減した金額となります。

1口当たり分配金と稼働率

1口当たり分配金(円) 稼働率(%)

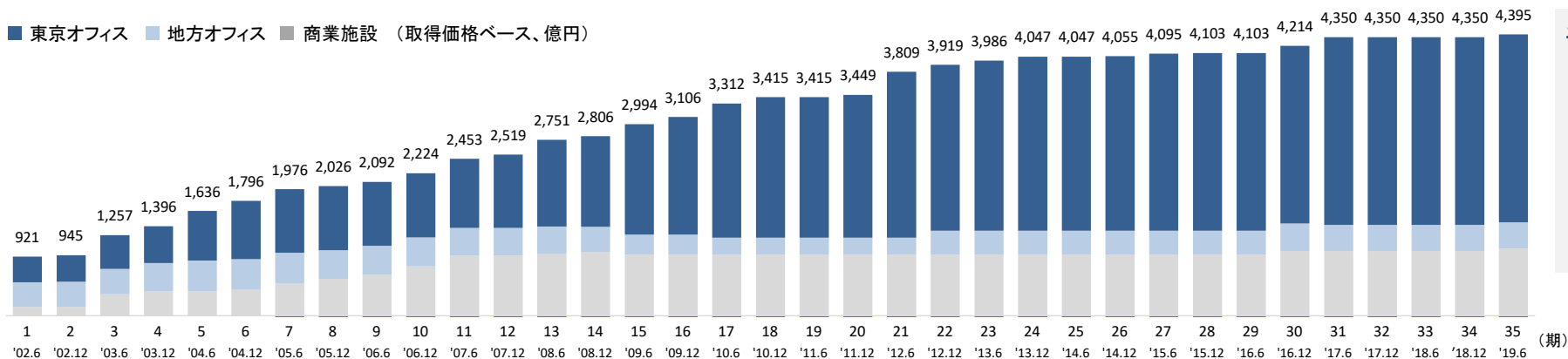


稼働率
平均 96.4%

1口当たり分配金
平均 6,505円
(第1期を除く)

資産規模

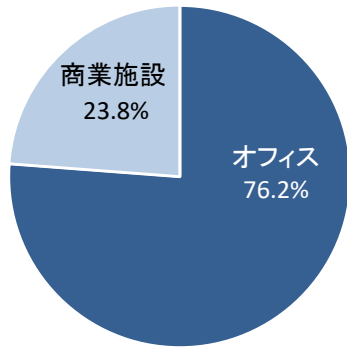
東京オフィス 地方オフィス 商業施設 (取得価格ベース、億円)



エリア別・用途別内訳
(2019年6月期末)
東京オフィス
2,936億円
地方オフィス
410億円
商業施設
1,047億円

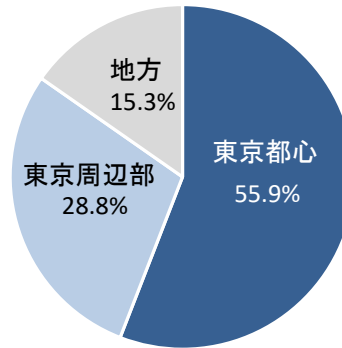
用途別比率(取得価格比)

- ポートフォリオ運用基準
オフィス 70~90% / 商業施設 30~10%

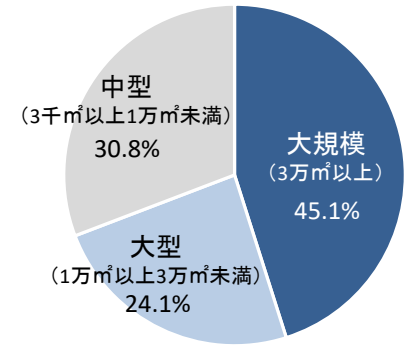


エリア別比率(取得価格比)

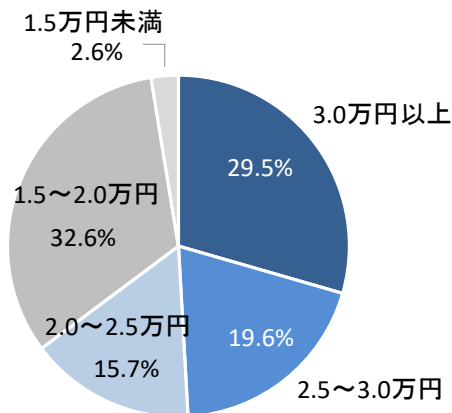
- ポートフォリオ運用基準
東京80~90% / 地方20~10%



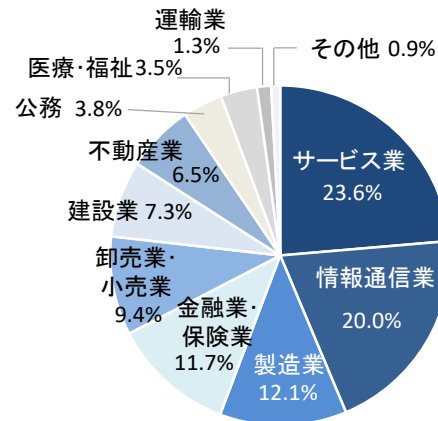
規模別比率(オフィス・取得価格比)



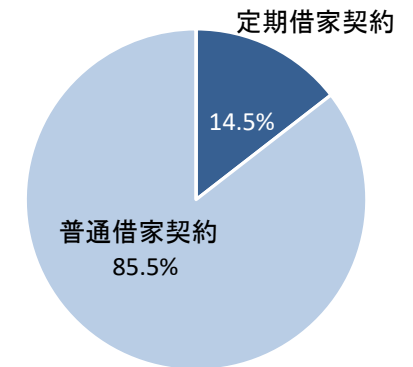
賃料水準別比率(東京都心オフィス・取得価格比)



テナント業種別比率(オフィス・面積比)

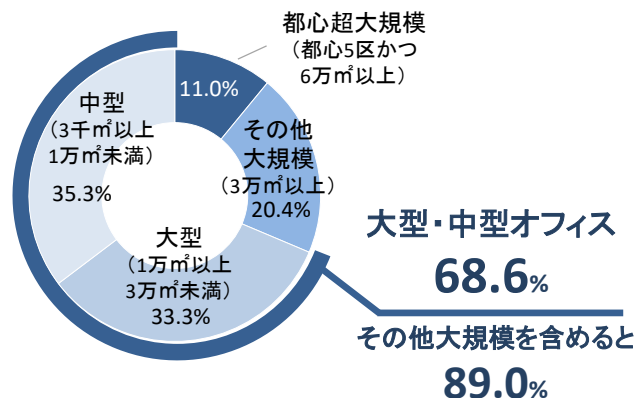


契約形態別比率(オフィス・面積比)



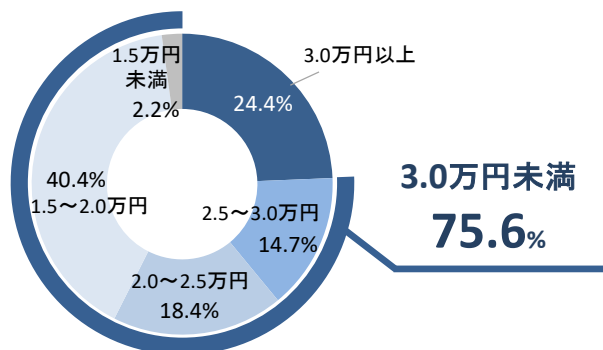
近年のオフィス供給は都心の大規模ビルが中心となるなか、 大型・中型ビル中心のポートフォリオを構築

■保有物件規模別比率(オフィス)



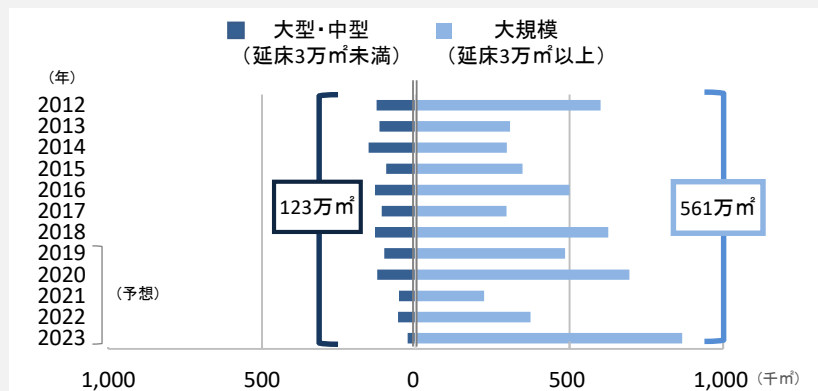
1. 「規模別比率(オフィス)」は、オフィスビル1棟の延床面積により規模を区分し、各区分のビルの賃貸可能面積合計に基づく比率を記載しています。なお、大手町タワー(底地)は底地物件であるため除外しています。

■賃料水準別オフィス保有比率(東京都心・東京周辺部)



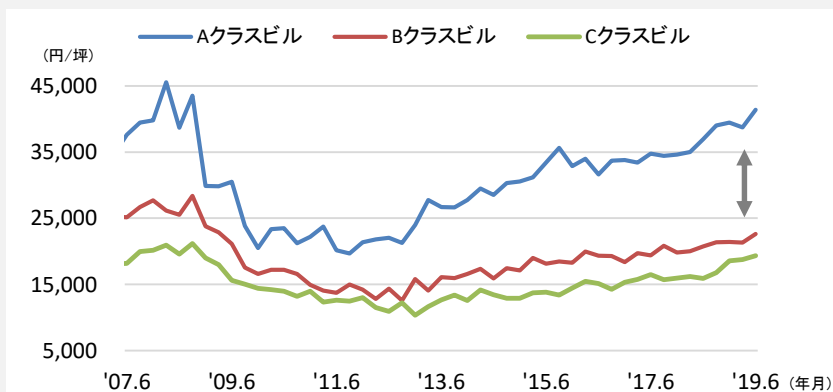
1. 「賃料水準別オフィス保有比率(東京都心・東京周辺部)」とは、2019年6月期末時点で東京都心及び東京周辺部のオフィス保有物件における月額賃料総額に対する各物件平均賃料単価別の月額賃料の比率をいいます。

■オフィス供給(都心5区の貸室面積増加量)



1. 外部調査機関のデータをもとにTRIMが試算しています。
2. 新築オフィスビルの供給により増加した「貸室面積」の各年の合計を記載しています。

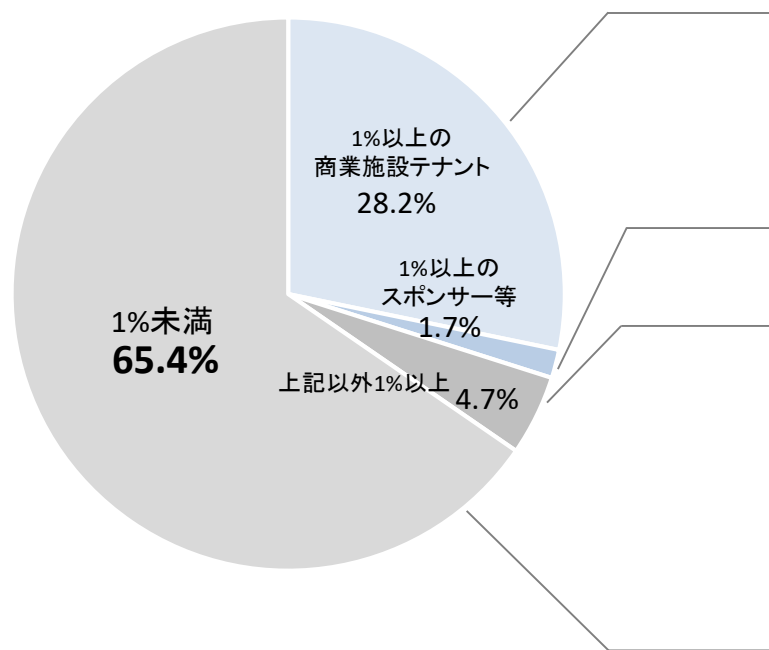
■東京都心オフィス 標準賃料の推移



1. 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所公表の統計データに基づきTRIMが作成しています。
2. ビルクラスの定義については用語集を参照ください。

■ テナント占有率(物件単位、エンドテナントベース、面積比)

- 占有率1%以上のオフィステナントは、4社(占有率合計4.7%)のみ(ただし、底地物件を除く)
- 商業施設テナントは長期賃貸借契約が多く、解約の可能性は限定的



■ 上位20テナント(物件別・エンドテナントベース)

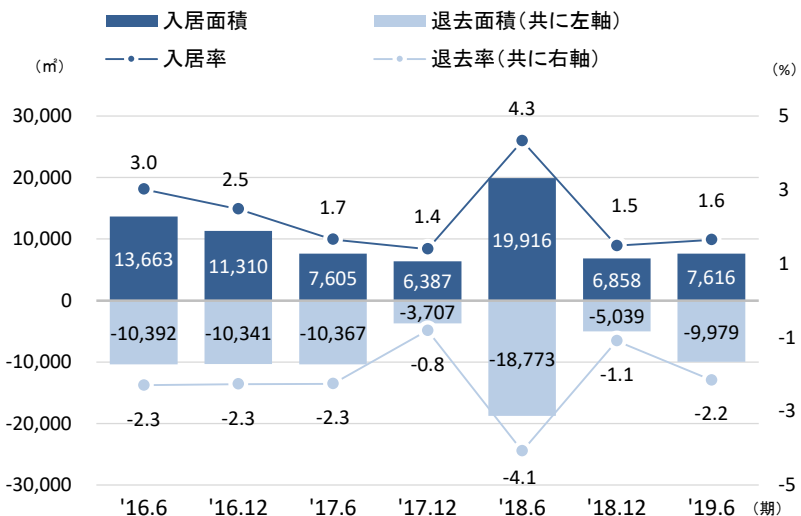
区分(テナント数)	テナント	入居物件	賃貸面積 (㎡)	占有率 (%)
1%以上の商業施設テナント(8社)	エー・ビー・シー開発(株)	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	7.5
	(合)西友	田無アスタ	31,121.71	6.6
	(株)イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.2
	(株)ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	3.9
	(株)Olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.0
	タワーレコード(株)	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.7
	(株)マルエツ	キュポ・ラ本館棟	5,963.00	1.3
	A社	武蔵浦和ショッピングスクエア	5,285.40	1.1
1%以上のスポンサー等(1社)	(有)東京プライムステージ	大手町タワー(底地)	7,875.50	1.7
上記以外1%以上(4社)	B社	薬院ビジネスガーデン	6,029.57	1.3
	C社	ライズアリーナビル	6,023.39	1.3
	D社	オリナスタワー	5,263.77	1.1
	E社	JPR名古屋伏見ビル	4,904.64	1.0
1%未満(744社)	損害保険ジャパン日本興亜(株)	損保ジャパン仙台ビル	4,379.30	0.9
	F社	オリナスタワー	4,255.56	0.9
	G社	新宿スクエアタワー	4,242.48	0.9
	H社	新潟駅南センタービル	4,078.97	0.9
	I社	大宮プライムイースト	4,005.05	0.9
	J社	MS芝浦ビル	3,922.74	0.8
	K社	五反田ファーストビル	3,869.35	0.8

■ 入退去の内訳と推移

(エリア・用途別入退去面積・㎡)

エリア・用途	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	3,437	-6,653	-3,215
東京周辺部オフィス	2,572	-1,609	+963
地方オフィス	901	-1,282	-381
商業施設	704	-433	+270
合計	7,616	-9,979	-2,362

(入退去面積・入退去率の推移)



■ 物件別入退去面積

物件名	入居-退去	契約面積(退去)	契約面積(入居)	(㎡)
兼松ビル	-742	-1,222	480	
兼松ビル別館	-2,291	-2,291		
JPRクレスト竹橋ビル	-396	-396		
JPR市ヶ谷ビル	+343		343	
ビッグス新宿ビル	-444	-675	231	
新宿センタービル	+4		4	
品川キャナルビル	+169	-144	313	
JPR原宿ビル	-1	-1,708	1,706	
サイエンスプラザ・四番町プラザ	+0	-197	197	
東京スクエアガーデン	+141	-18	160	
FUNDES水道橋	+0	-174	174	
JPR千葉ビル	-73	-73		
JPR横浜日本大通ビル	+370		370	
新横浜第二センタービル	+277	-357	635	
川口センタービル	+0	-61	61	
立川ビジネスセンタービル	+389		389	
ゆめおおおかオフィスタワー	+115	-115	115	
オリナスタワー	+0	-701	701	
東京建物横浜ビル	-0	-299	299	
川崎ダイスビル	+270	-259	529	
東京建物本町ビル	+236	-50	287	
JPR博多ビル	+4	-99	104	
JPR那覇ビル	-339	-339		
天神121ビル	-0	-55	55	
JPR名古屋伏見ビル	-408	-408		
JPR心齋橋ビル	+125	-328	453	

■ 稼働率・平均空室期間・賃料の推移

(予想)

項目		2016年6月期	2016年12月期	2017年6月期	2017年12月期	2018年6月期	2018年12月期	2019年6月期	2019年12月期
オフィス	契約稼働率(%)	96.8	97.5	97.8	97.8	97.6	98.8	98.8	99.0
	賃料稼働率(%)	94.7	96.0	96.5	97.1	95.8	97.8	98.1	98.2
	平均賃料(全エリア・円)	16,961	17,003	17,579	17,626	17,859	17,980	18,177	18,328
	平均賃料(東京都心・円)	19,663	19,715	20,705	20,748	20,882	21,053	21,459	21,661
	平均賃料(東京周辺部・円)	16,813	16,778	16,861	16,888	17,134	17,233	17,240	17,288
	平均賃料(地方・円)	11,967	12,347	12,164	12,322	13,032	13,149	13,375	13,456
	実質レントギャップ(%)	-6.3	-4.1	-4.7	-7.0	-7.5	-8.8	-10.4	-
商業	契約稼働率(%)	99.9	100.0	100.0	99.7	99.4	99.9	99.9	99.9
	賃料稼働率(%)	99.9	99.9	99.9	99.6	99.2	99.4	99.8	99.9

■ 賃料改定・入替賃料の状況・寄与率('19.6期)

項目	件数	面積 (千㎡)	面積割合 (%)	増減額 (百万円)	増減額 割合(%)
賃料改定小計	189	113.2	94.3	+15.2	+3.4
賃料改定増額	98	49.3	41.1	+17.1	+6.8
賃料改定減額	1	35.4	29.5	-1.9	-4.8
賃料改定増減なし	90	28.5	23.7	0.0	0.0
入替小計	32	6.8	5.7	+5.1	+11.6
入替増額	24	4.6	3.9	+6.9	+23.7
入替減額	8	2.2	1.8	-1.8	-13.0
合計(賃料改定+入替)	221	120.1	100.0	+20.3	+4.1

■ 入居理由の内訳件数('19.6期)

新設拡張	館内移転	縮小 コスト削減	集約	立地 ビル改善	立ち退き その他
14	5	0	0	7	1

■ 賃料水準別賃貸面積・増額改定件数割合('19.6期更新対象)

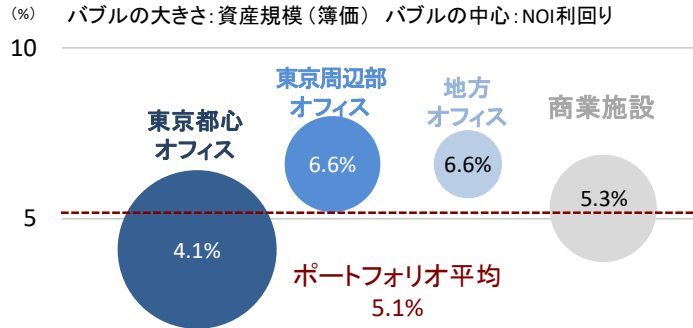
項目	面積 (千㎡)	面積割合 (%)	増額改定 件数割合 (%)
マーケット賃料未満	31.4	53.7	82.0
マーケットレンジ内	12.9	22.1	12.5
マーケットレンジ以上	14.2	24.2	19.4

■ 賃料水準別賃貸面積('19.12期～'21.6期更新対象)

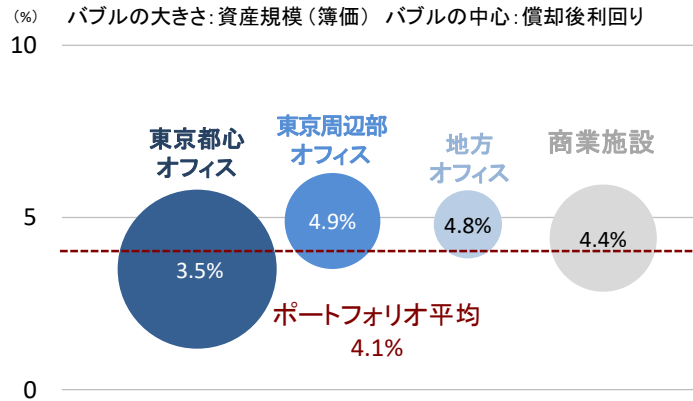
項目	面積(千㎡)	面積割合(%)
マーケット賃料未満	139.2	55.5
マーケットレンジ内	59.0	23.5
マーケットレンジ以上	52.6	21.0

■ エリア・用途別利回り(簿価ベース)

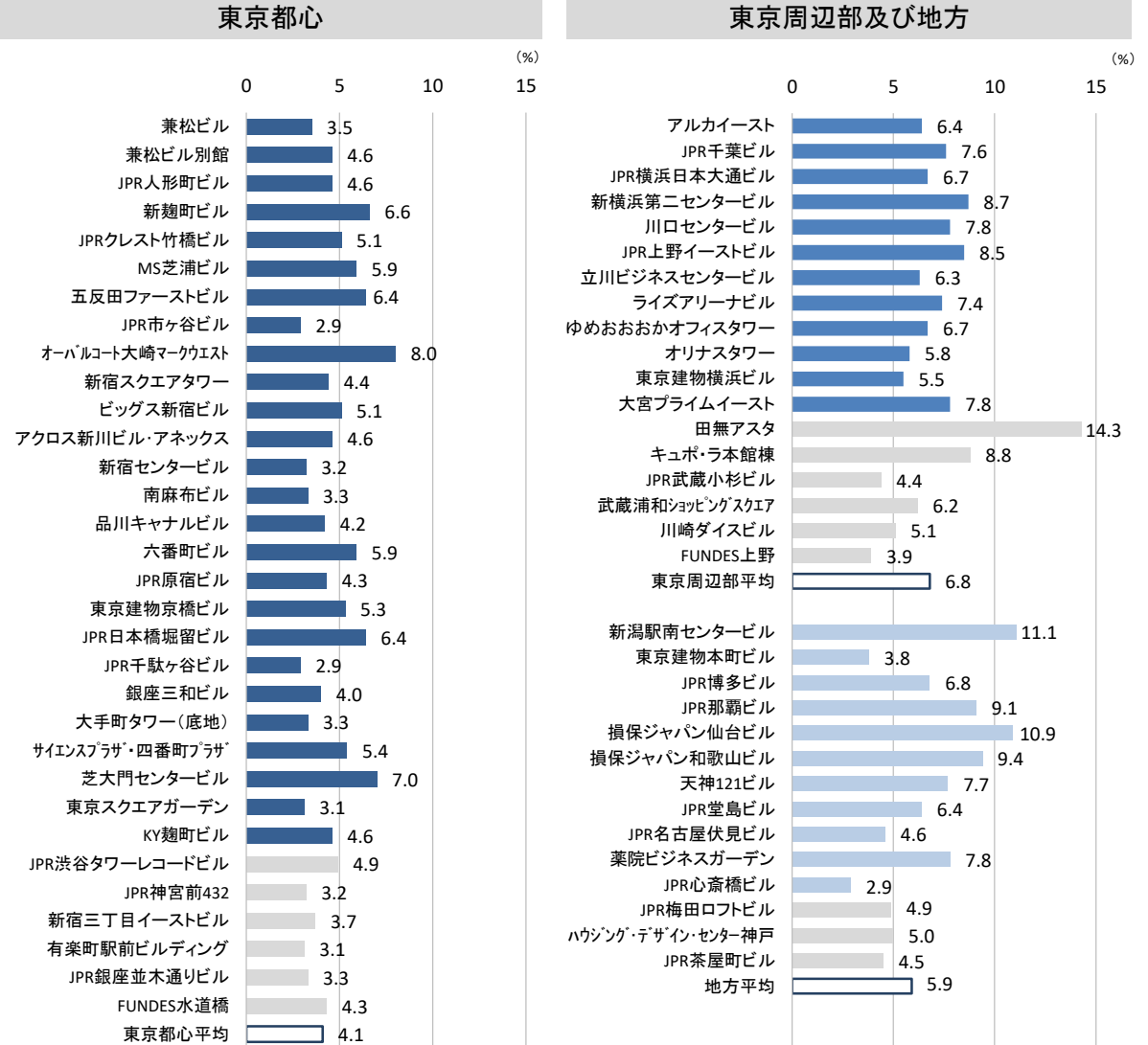
(NOI利回り)



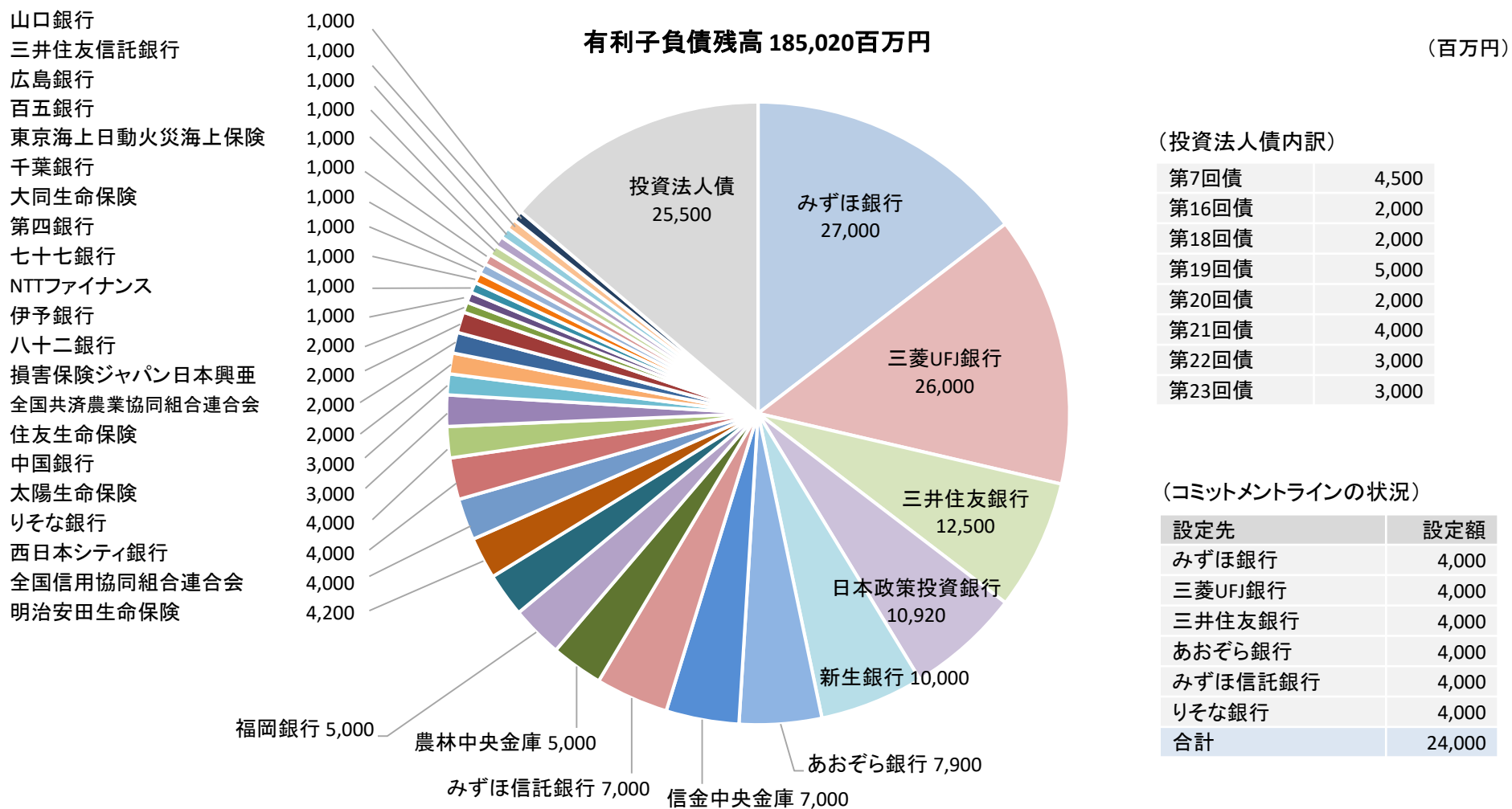
(償却後利回り)



■ 物件別NOI利回り(簿価ベース)



31行社によるレンダーフォーメーションと投資法人債による調達分散

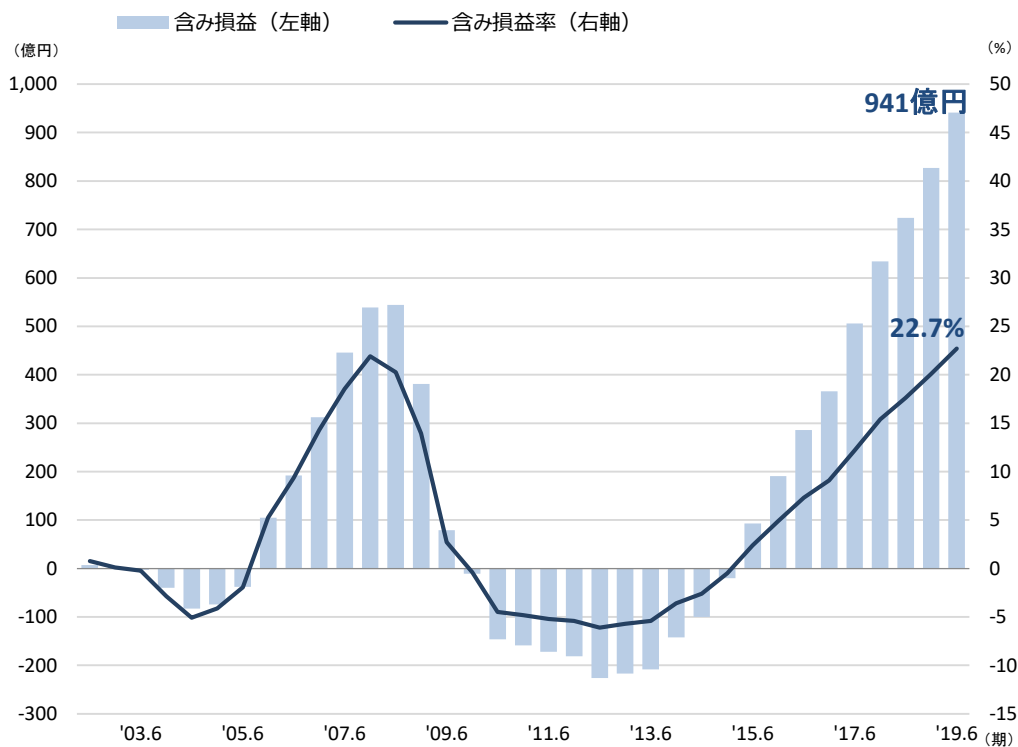


■ 含み益の拡大

- 鑑定評価額の上昇により含み益は941億円に増加
- 評価額上昇物件数42件、直接還元利回り低下物件数37件(全63物件)

鑑定評価額	含み益	含み益率
5,090億円 (前期比+153億円)	941億円 (前期比+113億円)	22.7% (前期比+2.6%pt)

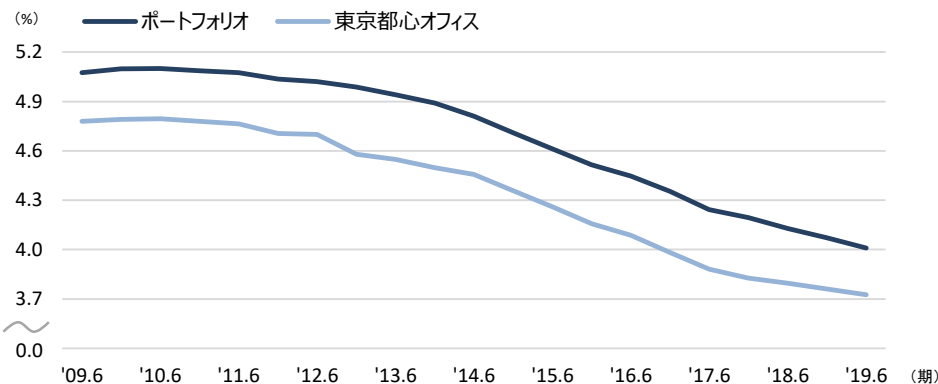
(含み損益の推移)



■ 鑑定評価の変動要因

(直接還元利回りの推移)

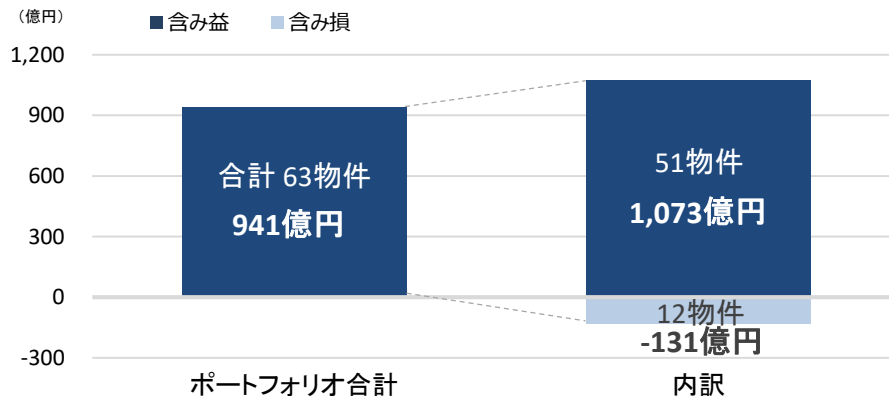
- 東京都心オフィスのピーク(2010年6月期 4.8%)から1.1%pt低下



1. 直接還元利回りの推移にある「ポートフォリオ」は2009年6月末時点より保有する47物件、「東京都心オフィス」は同時点より保有する15物件における各々の直接還元利回りの平均を記載しています。

(含み損益の内訳)

- 2018年12月期末から含み益、含み損の金額がともに改善



4. Appendix

物件別鑑定評価(2019年6月期末)



物件名	評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	直接 還元利回り NCF Cap (%)	前期比 (%pt)	DCF 割引率 (%)	前期比 (%pt)	DCF 最終還元 利回り (%)	前期比 (%pt)	簿価 (百万円)	含み 損益 (百万円)
兼松ビル	14,000	-	3.5	0.0	3.3	0.0	3.7	0.0	14,605	-605
兼松ビル別館	3,450	+930	3.9	0.0	3.7	0.0	4.1	0.0	2,436	+1,013
JPR人形町ビル	2,780	+70	3.9	-0.1	3.7	-0.1	4.1	-0.1	2,096	+683
新麹町ビル	3,990	+130	3.7	-0.1	3.4	-0.1	3.9	-0.1	2,437	+1,552
JPRクレスト竹橋ビル	3,580	+10	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	3,227	+352
MS芝浦ビル	13,900	+400	4.2	-0.1	3.9	-0.1	4.4	-0.1	10,909	+2,990
五反田ファーストビル	3,710	+200	3.8	-0.1	3.5	-0.1	4.0	-0.1	2,913	+796
JPR市ヶ谷ビル	4,840	+10	3.8	0.1	3.6	0.1	4.0	0.1	5,204	-364
オーバルコート大崎マークウエスト	4,760	-190	3.9	0.0	3.7	0.0	4.1	0.0	2,797	+1,962
新宿スクエアタワー	14,900	+100	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	13,210	+1,689
ビッグス新宿ビル	20,200	+1,300	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	15,342	+4,857
アクロス新川ビル・アネックス	895	+1	4.6	0.0	4.4	0.0	4.8	0.0	583	+311
新宿センタービル	17,100	+500	3.3	-0.1	3.0	-0.1	3.5	-0.1	22,136	-5,036
南麻布ビル	2,910	+10	3.9	-0.1	3.7	-0.1	4.1	-0.1	3,807	-897
品川キャナルビル	2,134	+114	4.0	-0.1	3.7	-0.1	4.2	-0.1	1,708	+425
六番町ビル	3,550	+60	4.9	-0.1	3.8	-0.1	4.2	-0.1	2,855	+694
JPR原宿ビル	11,100	+100	3.7	0.0	3.5	0.0	3.9	0.0	8,722	+2,377
JPR日本橋堀留ビル	6,830	-	4.2	0.0	4.0	0.0	4.4	0.0	4,702	+2,127
JPR千駄ヶ谷ビル	12,100	-	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	14,804	-2,704
銀座三和ビル	4,090	+10	3.1	0.0	2.8	0.0	3.2	0.0	3,694	+395
大手町タワー(底地)	50,000	+1,700	2.7	-0.1	2.6	-0.1	2.8	-0.1	38,388	+11,611
サイエンスプラザ・四番町プラザ	3,260	-210	3.9	-0.1	3.5	-0.1	4.1	-0.1	2,738	+521
芝大門センタービル	6,020	-810	3.6	-0.1	3.3	-0.1	3.8	-0.1	4,153	+1,866
東京スクエアガーデン	20,600	-	2.7	0.0	2.5	0.0	2.9	0.0	18,539	+2,060
JPR渋谷タワーレコードビル	14,100	-	3.5	0.0	3.3	0.0	3.7	0.0	11,460	+2,639
JPR神宮前432	4,210	+100	3.0	-0.1	3.1	-0.1	3.2	-0.1	4,267	-57
新宿三丁目イーストビル	2,880	-90	3.3	0.0	2.8	0.0	3.5	0.0	2,584	+295
有楽町駅前ビルディング	3,300	-	3.0	0.0	2.6	0.0	3.2	0.0	3,296	+3
JPR銀座並木通りビル	11,300	-	2.9	0.0	2.6	0.0	2.9	0.0	10,138	+1,161
FUNDES水道橋	3,620	-20	3.6	0.0	3.4	0.0	3.8	0.0	3,218	+401
アルカイースト	6,850	+280	3.9	-0.1	3.6	-0.1	4.1	-0.1	4,220	+2,629
JPR千葉ビル	1,780	-	5.3	0.0	5.1	0.0	5.5	0.0	2,194	-414
JPR横浜日本大通ビル	2,350	+10	4.9	0.0	4.7	0.0	5.1	0.0	2,415	-65
新横浜第二センタービル	2,110	+180	4.6	-0.1	4.4	-0.1	4.8	-0.1	1,423	+686
川口センタービル	9,330	-670	4.8	-0.1	4.5	-0.1	5.0	-0.1	7,344	+1,985
JPR上野イーストビル	5,210	+190	3.8	-0.1	3.6	-0.1	4.0	-0.1	2,940	+2,269

物件名	評価額 (百万円)	前期比 (百万円)	直接 還元利回り NCF Cap (%)	前期比 (%pt)	DCF 割引率 (%)	前期比 (%pt)	DCF 最終還元 利回り (%)	前期比 (%pt)	簿価 (百万円)	含み 損益 (百万円)
立川ビジネスセンタービル	4,260	+300	4.2	-0.1	3.9	-0.1	4.4	-0.1	2,864	+1,395
ライズアリーナビル	9,090	+530	3.9	-0.1	3.6	-0.1	4.0	-0.1	5,203	+3,886
ゆめおおおかオフィスタワー	6,910	+250	4.1	-0.1	3.8	-0.1	4.3	-0.1	5,328	+1,581
オロナスタワー	39,300	+1,200	3.7	-0.1	3.4	-0.1	3.9	-0.1	26,987	+12,312
東京建物横浜ビル	9,250	+380	4.1	-0.2	3.9	-0.1	4.3	-0.1	7,128	+2,121
大宮プライムイースト	9,190	+430	4.4	-0.1	4.2	-0.1	4.6	-0.1	5,686	+3,503
田無アスタ	12,500	-	5.2	0.0	5.1	0.0	5.4	0.0	7,184	+5,315
キューポ・ラ本館棟	2,910	+50	5.0	-0.1	4.8	-0.1	5.2	-0.1	1,660	+1,249
JPR武蔵小杉ビル	5,670	-20	4.7	0.0	4.5	0.0	4.9	0.0	6,975	-1,305
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,350	-	4.9	0.0	4.8	0.0	5.1	0.0	3,590	+759
川崎ダイス	16,200	-	4.1	-0.1	4.0	-0.1	4.3	-0.1	13,146	+3,053
新潟駅南センタービル	2,260	+10	5.6	-0.1	5.6	-0.1	5.8	-0.1	1,582	+677
東京建物本町ビル	3,610	+110	4.5	-0.1	4.2	-0.1	4.7	-0.1	4,250	-640
JPR博多ビル	3,920	+270	4.3	-0.1	4.2	-0.1	4.5	-0.1	2,932	+987
JPR那覇ビル	2,000	+50	5.1	-0.1	5.1	-0.1	5.3	-0.1	1,425	+574
損保ジャパン仙台ビル	4,580	+470	4.9	-0.1	4.7	-0.1	5.2	-0.1	2,374	+2,205
損保ジャパン和歌山ビル	1,640	+20	6.3	-0.1	6.1	-0.1	6.6	-0.1	1,315	+324
天神121ビル	3,340	+190	4.3	-0.1	3.9	-0.1	4.5	-0.1	2,042	+1,297
JPR堂島ビル	3,490	+80	4.2	-0.1	4.0	-0.1	4.4	0.0	2,152	+1,337
JPR名古屋伏見ビル	3,310	+280	4.9	-0.2	4.5	-0.1	4.9	-0.1	3,828	-518
薬院ビジネスガーデン	19,000	+1,000	4.1	-0.1	3.9	-0.1	4.3	-0.1	10,222	+8,777
JPR心斎橋ビル	4,550	+130	3.7	-0.1	3.4	-0.1	3.8	-0.1	5,125	-575
JPR梅田ロフトビル	14,200	-	3.9	0.0	3.6	0.0	4.1	0.0	12,417	+1,782
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,550	+120	5.3	-0.1	5.1	-0.1	5.4	-0.1	6,082	+1,467
JPR茶屋町ビル	7,820	+310	3.3	-0.1	3.0	-0.1	3.4	-0.1	6,020	+1,799
合計(当期取得・譲渡物件を除く)	498,639	+10,575							405,051	+93,588
東京都心	270,109	+4,425							236,982	+33,126
東京周辺部	147,260	+3,110							106,295	+40,964
地方	81,270	+3,040							61,772	+19,497

2019年6月期 取得物件

品川キャナルビル(追加取得)	215	+33	4.0	-0.5	3.7	-0.1	4.2	-0.1	183	+31
KY麹町ビル	6,280	-	3.4	0.0	3.1	0.0	3.5	0.0	5,811	+468
FUNDES上野	3,930	-	3.8	0.0	3.5	0.0	4.0	0.0	3,820	+109

2019年6月期末の全保有物件合計	509,065	+10,609							414,867	+94,197
-------------------	---------	---------	--	--	--	--	--	--	---------	---------

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

3. 2019年6月期取得物件の前期比は、本物件取得時の鑑定評価額(品川キャナルビル:2019年1月15日時点、KY麹町ビル:2019年6月1日時点、FUNDES上野:2019年6月1日時点)に基づく数値との対比を記載しています。
なお、2019年6月期に売却した東京建物京橋ビルについては、前期比の数値の算定に含めていません。

■ 資産運用会社の概要

(2019年6月30日時点)

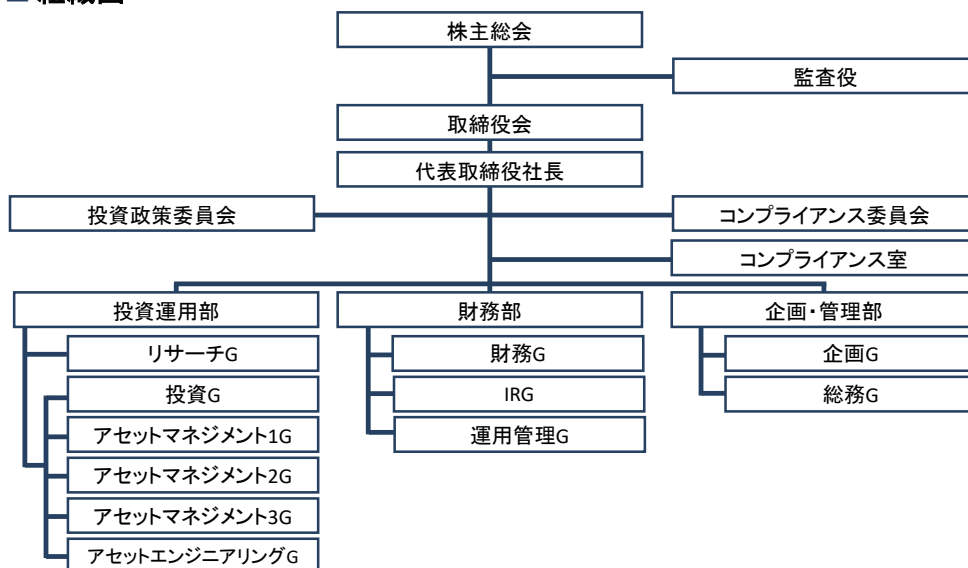
会社名	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
所在地	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
設立年月日	2000年4月28日
資本金	3億5,000万円
主たる事業内容	投資運用業
代表取締役社長	城崎 好浩
役員	9名(常勤4名、非常勤5名)
従業員数	38名

■ スポンサー

(2019年6月30日時点)

スポンサー名	出資比率	出向者数
東京建物株式会社	52%	10名
安田不動産株式会社	18%	—
大成建設株式会社	10%	—
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	10%	1名
明治安田生命保険相互会社	10%	1名

■ 組織図



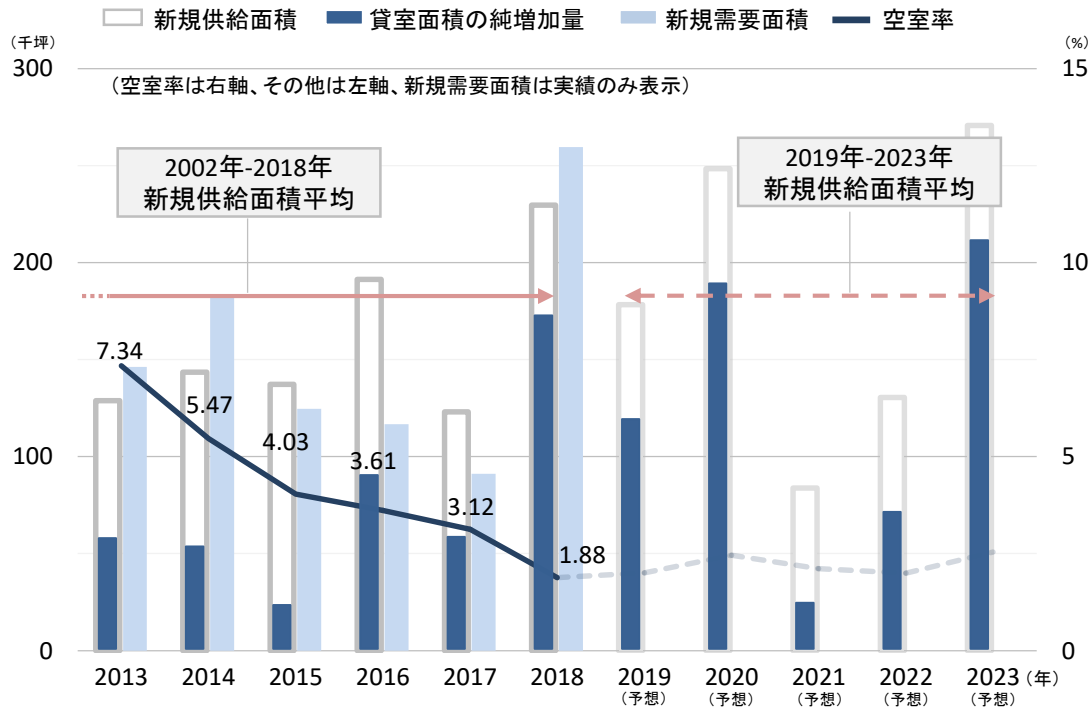
■ スポンサーサポート

no.	サポート概要
1	本資産運用会社に対する出向等による人的サポート
2	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
3	物件供給、物件取得情報の提供
4	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

貸室面積の純増加量、堅調な需要及び空室率への影響

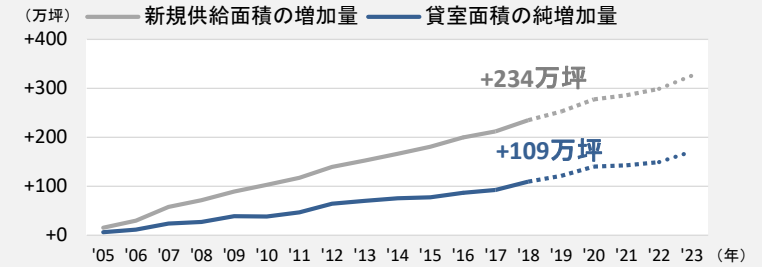
■ 新規供給面積、貸室面積及び空室率の推移(東京ビジネス地区)

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

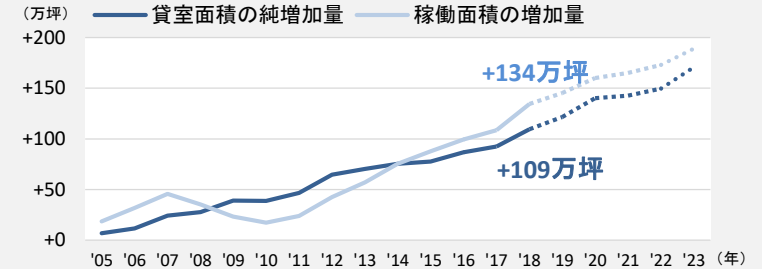


- 2018年までの空室率、貸室面積、稼働面積の実績は、三鬼商事株式会社公表の「オフィスレポート(東京ビジネス地区)」に基づき記載しています。新規供給面積、新規需要面積、2019年以降の貸室面積及び空室率は、外部調査機関のデータ及びTRIMにおけるシミュレーションをもとに試算しています。2019年以降の新規需要面積は、過去平均実績に一定率を掛けた見込値、減失面積は過去平均実績と想定しています。
- 就業者数は、東京都「東京の労働力」に基づきTRIMが作成しています。

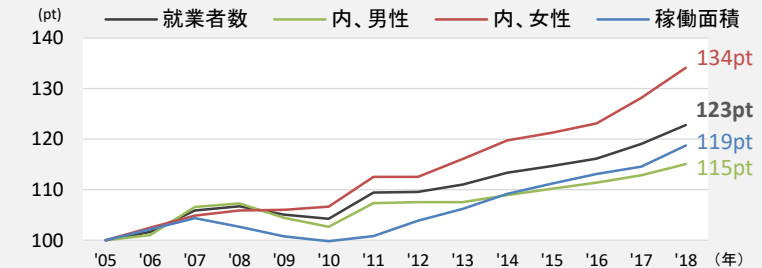
新規供給面積と貸室面積の増加量比較



貸室面積と稼働面積の増加量比較

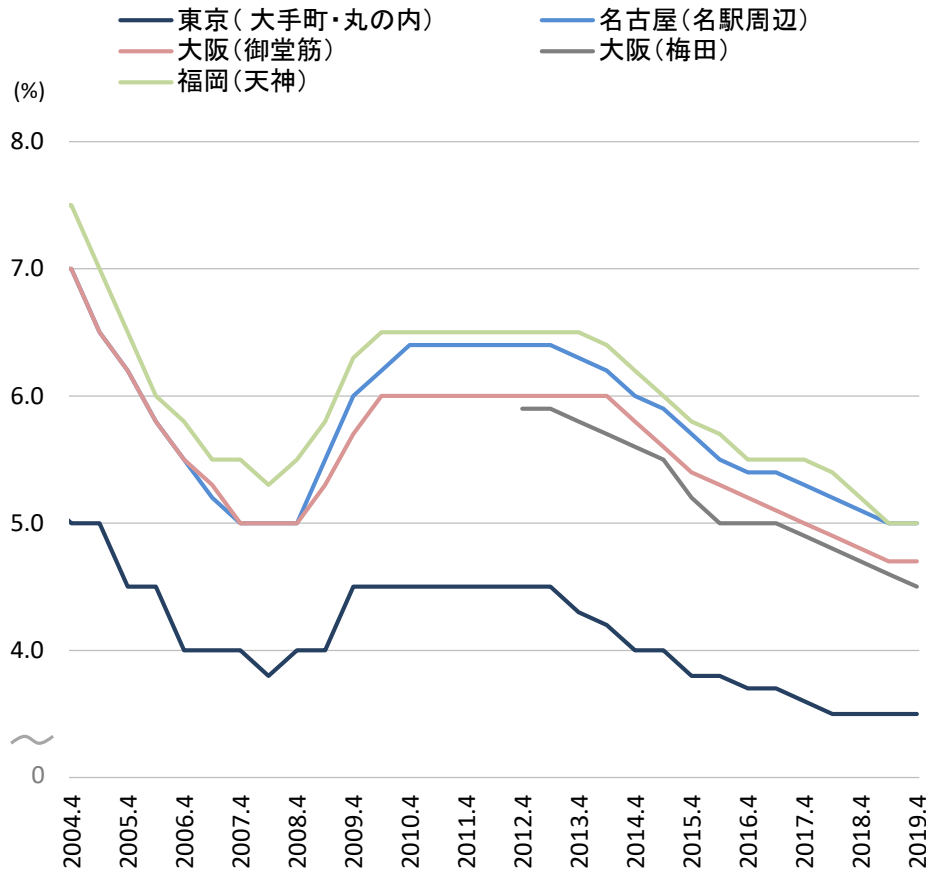


東京の就業者数と稼働面積の比較 (2005年=100pt)

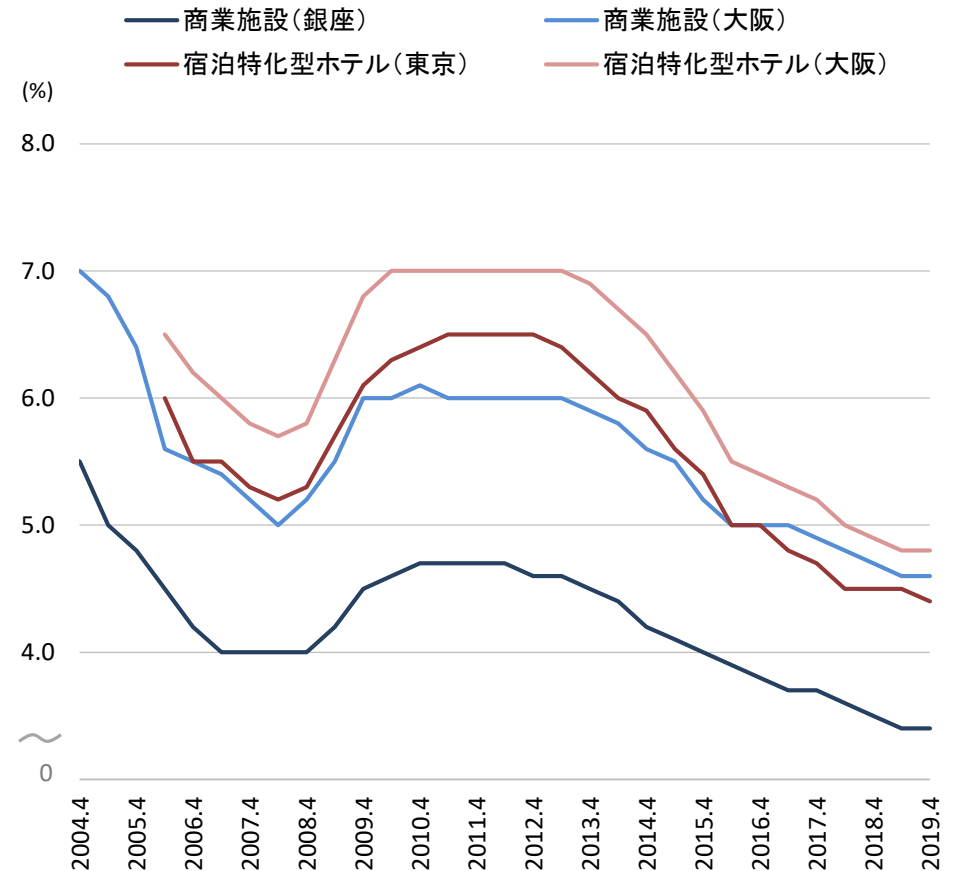


東京オフィス・期待利回りの低水準は継続

■ 主要都市オフィス・期待利回り

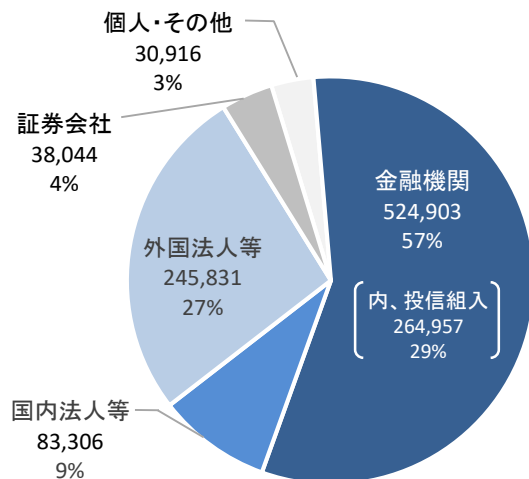


■ 商業施設及び宿泊特化型ホテルの期待利回り

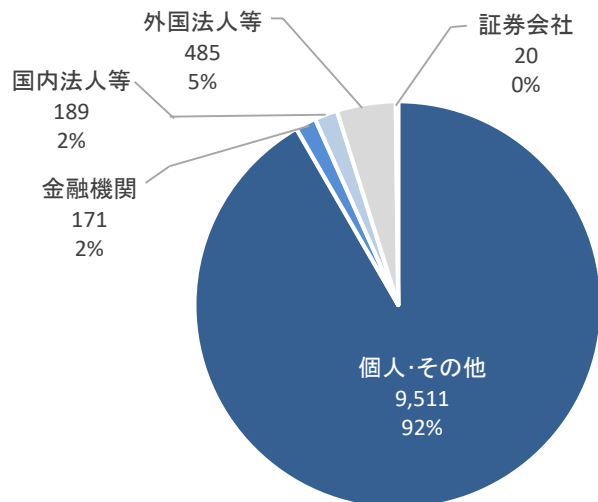


1. 一般財団法人日本不動産研究所公表の不動産投資家調査に基づきTRIMが作成しています。

■ 所有者別投資口数 (総数923,000口)



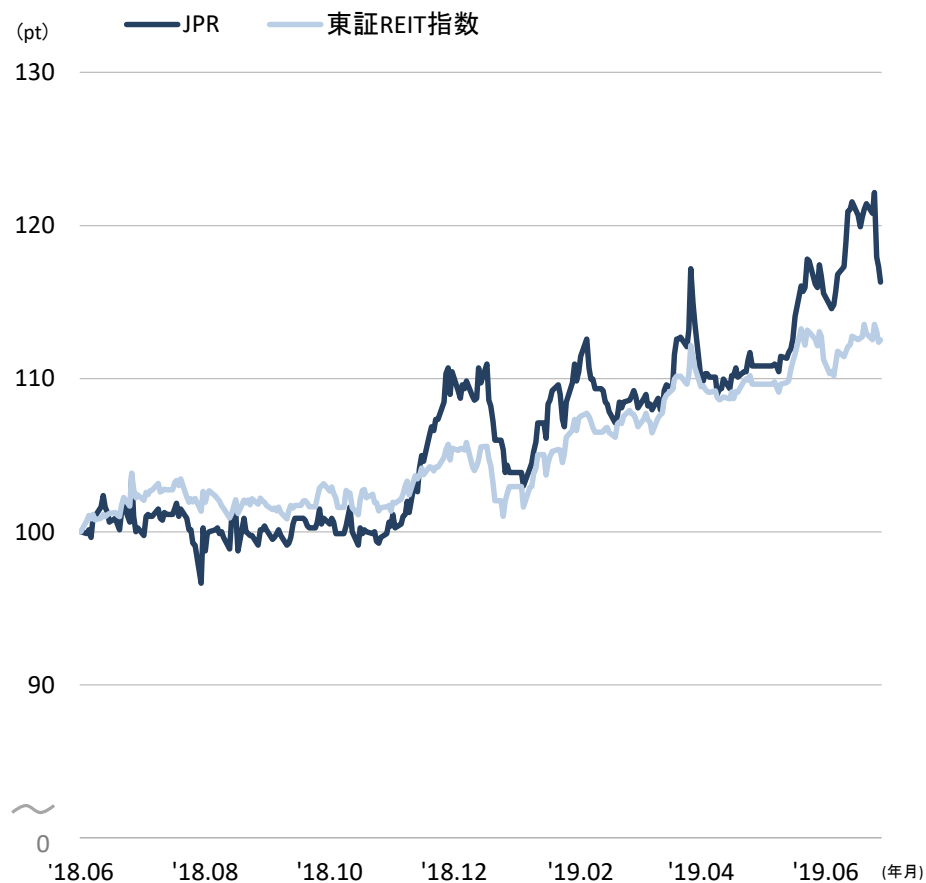
■ 所有者別投資主数 (総数10,376人)



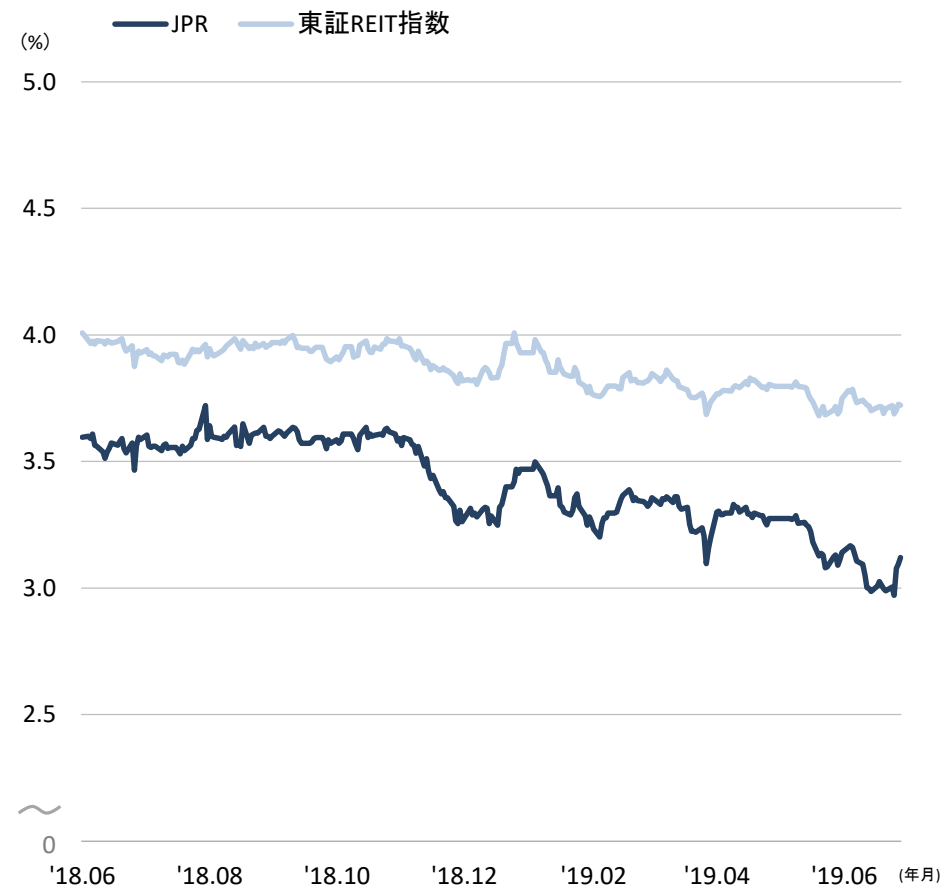
■ 主要投資主(上位10社)

順位	投資主	投資口数	比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	192,223	20.8
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	129,745	14.1
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	33,642	3.6
4	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	30,834	3.3
5	東京建物株式会社	29,300	3.2
6	学校法人川崎学園	25,000	2.7
7	明治安田生命保険相互会社	24,000	2.6
8	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	20,297	2.2
9	JPモルガン証券株式会社	14,625	1.6
10	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	13,019	1.4
	合計	512,685	55.5

■ JPR投資口価格の推移比較



■ 分配金利回りの推移比較



1. Refinitiv (トムソン・ロイター)に基づきTRIMが作成しています。

A 東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



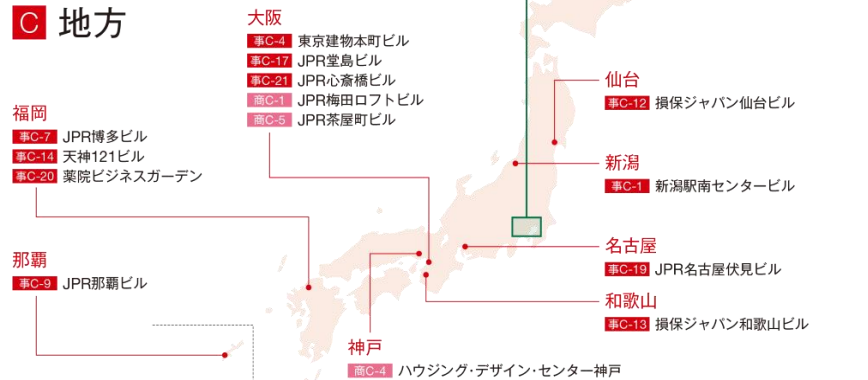
- | | | |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■事A-1 兼松ビル ■事A-2 兼松ビル別館 ■事A-3 JPR人形町ビル ■事A-4 新麹町ビル ■事A-5 JPRクレスト竹橋ビル ■事A-6 MS芝浦ビル ■事A-7 五反田ファーストビル ■事A-9 JPR市ヶ谷ビル ■事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト ■事A-11 新宿スクエアタワー ■事A-12 ビッグス新宿ビル ■事A-13 アクロス新川ビル・アネックス | <ul style="list-style-type: none"> ■前A-14 新宿センタービル ■前A-15 南麻布ビル ■前A-16 品川キャナルビル ■前A-17 六番町ビル ■前A-18 JPR原宿ビル ■前A-20 JPR日本橋掘留ビル ■前A-21 JPR千駄ヶ谷ビル ■前A-22 銀座三和ビル ■前A-23 大手町タワー(底地) ■前A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ ■前A-25 芝大門センタービル ■前A-26 東京スクエアガーデン | <ul style="list-style-type: none"> ■前A-1 JPR渋谷タワーレコードビル ■前A-3 JPR神宮前432 ■前A-4 新宿三丁目イーストビル ■前A-5 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア) ■前A-6 JPR銀座並木通りビル ■前A-7 FUNDES水道橋 ■前A-27 KY麹町ビル |
|---|--|---|

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



- | | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■事B-1 アルカイースト ■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 | <ul style="list-style-type: none"> ■事B-8 立川ビジネスセンタービル ■事B-9 ライズアリーナビル ■事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー ■事B-11 オリナスタワー ■事B-12 東京建物横浜ビル ■事B-13 大宮プライムイースト | <ul style="list-style-type: none"> ■前B-1 田無アスタ ■前B-3 キュボ・ラ本館棟 ■前B-4 JPR武蔵小杉ビル ■前B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア ■前B-6 川崎タイスビル ■前B-7 FUNDES上野 |
|---|---|---|

C 地方



- | | | | | | | | |
|---|--|---|---|---|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■事C-4 東京建物本町ビル ■事C-17 JPR堂島ビル ■事C-21 JPR心斎橋ビル ■前C-1 JPR梅田ロフトビル ■前C-5 JPR茶屋町ビル | <ul style="list-style-type: none"> ■事C-7 JPR博多ビル ■事C-14 天神121ビル ■事C-20 薬院ビジネスガーデン | <ul style="list-style-type: none"> ■事C-9 JPR那覇ビル | <ul style="list-style-type: none"> ■前C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸 | <ul style="list-style-type: none"> ■事C-12 損保ジャパン仙台ビル | <ul style="list-style-type: none"> ■事C-1 新潟駅南センタービル | <ul style="list-style-type: none"> ■事C-19 JPR名古屋伏見ビル | <ul style="list-style-type: none"> ■事C-13 損保ジャパン和歌山ビル |
|---|--|---|---|---|--|---|--|

事A-1 兼松ビル



- ① 中央区京橋
- ② B2/13F
- ③ 1993年2月
- ④ 14,995㎡



事A-2 兼松ビル別館



- ① 中央区京橋
- ② B1/8F
- ③ 1993年2月
- ④ 4,351㎡

事A-6 MS芝浦ビル



- ① 港区芝浦
- ② B2/13F
- ③ 1988年2月
- ④ 31,020㎡

事A-3 JPR人形町ビル



- ① 中央区日本橋人形町
- ② B1/8F
- ③ 1989年12月
- ④ 4,117㎡

事A-7 五反田ファーストビル



- ① 品川区西五反田
- ② B2/11F
- ③ 1989年7月
- ④ 10,553㎡

事A-4 新麹町ビル



- ① 千代田区麹町
- ② B1/9F
- ③ 1984年10月
- ④ 5,152㎡

事A-9 JPR市ヶ谷ビル



- ① 千代田区九段南
- ② B1/9F
- ③ 1989年3月
- ④ 5,888㎡

事A-5 JPR Crest 竹橋ビル



- ① 千代田区神田錦町
- ② B1/9F
- ③ 1999年9月
- ④ 4,790㎡



事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト



- ① 品川区東五反田
- ② B2/17F
- ③ 2001年6月
- ④ 28,575㎡



事A-11 新宿スクエアタワー



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



事A-12 ビッグス新宿ビル



- ① 新宿区新宿
- ② B2/14F
- ③ 1985年4月
- ④ 25,733㎡



事A-13 アクロス新川ビル・アネックス



- ① 中央区新川
- ② B2/10F
- ③ 1994年6月
- ④ 5,535㎡

事A-16 品川キャナルビル



- ① 港区港南
- ② B1/8F
- ③ 2008年7月
- ④ 5,216㎡



事A-17 六番町ビル



- ① 千代田区六番町
- ② B3/7F
- ③ 1991年10月
- ④ 4,205㎡

事A-14 新宿センタービル



- ① 新宿区西新宿
- ② B5/54F
- ③ 1979年10月
- ④ 176,607㎡



事A-15 南麻布ビル



- ① 港区南麻布
- ② 9F
- ③ 1992年6月
- ④ 4,570㎡



事A-18 JPR原宿ビル



- ① 渋谷区神宮前
- ② B1/9F
- ③ 1989年3月
- ④ 6,466㎡

事A-20 JPR日本橋堀留ビル



- ① 中央区日本橋堀留町
- ② B1/9F
- ③ 2002年6月
- ④ 7,190㎡

事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル



- ① 渋谷区千駄ヶ谷
- ② 8F
- ③ 2009年5月
- ④ 7,683㎡



事A-22 銀座三和ビル



- ① 中央区銀座
- ② B2/9F
- ③ 1982年10月
- ④ 8,851㎡

事A-23 大手町タワー(底地)



- ① 千代田区大手町
- ② B6/38F (参考)
- ③ 2014年4月 (参考)
- ④ 11,034㎡ (敷地面積)

事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ



- ① 千代田区四番町
- ② B2/12F
- ③ 1995年2月
- ④ 24,560㎡

事A-25 芝大門センタービル



- ① 港区芝大門
- ② B1/10F
- ③ 1993年7月
- ④ 11,419㎡

事A-26 東京スクエアガーデン



- ① 中央区京橋
- ② B4/24F
- ③ 2013年2月
- ④ 112,645㎡



事A-27 KY麹町ビル



- ① 千代田区麹町
- ② B1/9F
- ③ 1999年2月
- ④ 4,438㎡

商A-4 新宿三丁目イーストビル



- ① 新宿区新宿
- ② B3/14F
- ③ 2007年1月
- ④ 24,617㎡

商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル



- ① 渋谷区神南
- ② B3/8F
- ③ 1992年2月
- ④ 8,449㎡



商A-3 JPR神宮前432



- ① 渋谷区神宮前
- ② B1/7F
- ③ 2006年2月
- ④ 1,066㎡

商A-5 有楽町駅前ビルディング(有楽町仲介)



- ① 千代田区有楽町
- ② B4/20F
- ③ 2007年10月
- ④ 71,957㎡

商A-6 JPR銀座並木通りビル



- ① 中央区銀座
- ② 11F
- ③ 2008年6月
- ④ 1,821㎡

商A-7 FUNDES水道橋



- ① 千代田区神田三崎町
- ② 9F
- ③ 2015年7月
- ④ 1,477㎡

事B-1 アルカイスト



- ① 墨田区錦糸
- ② B3/19F
- ③ 1997年3月
- ④ 34,281㎡

事B-2 JPR千葉ビル



- ① 千葉県千葉市中央区新町
- ② B1/13F
- ③ 1991年1月
- ④ 9,072㎡



事B-3 JPR横浜日本大通ビル



- ① 神奈川県横浜市中央区日本大通
- ② B1/11F
- ③ 1989年10月
- ④ 9,146㎡

事B-5 新横浜第二センタービル



- ① 神奈川県横浜市港北区新横浜
- ② B2/12F
- ③ 1991年8月
- ④ 7,781㎡

事B-6 川口センタービル



- ① 埼玉県川口市本町
- ② B2/15F
- ③ 1994年2月
- ④ 28,420㎡

事B-7 JPR上野イーストビル



- ① 台東区松が谷
- ② B1/8F
- ③ 1992年10月
- ④ 8,490㎡

事B-8 立川ビジネスセンタービル



- ① 立川市曙町
- ② B1/12F
- ③ 1994年12月
- ④ 14,706㎡

事B-9 ライズアリーナビル



- ① 豊島区東池袋
- ② B3/42F
- ③ 2007年1月
- ④ 91,280㎡



事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー



- ① 神奈川県横浜市港南区上大岡西
- ② B3/27F
- ③ 1997年3月
- ④ 185,974㎡



事B-11 オリナスタワー



- ① 墨田区太平
- ② B2/45F
- ③ 2006年2月
- ④ 257,842㎡



事B-12 東京建物横浜ビル



- ① 神奈川県横浜市西区北幸
- ② B1/9F
- ③ 1981年5月
- ④ 8,772㎡

事B-13 大宮プライムイースト



- ① 埼玉県さいたま市大宮区下町
- ② 9F
- ③ 2009年2月
- ④ 9,203㎡



商B-1 田無アスタ



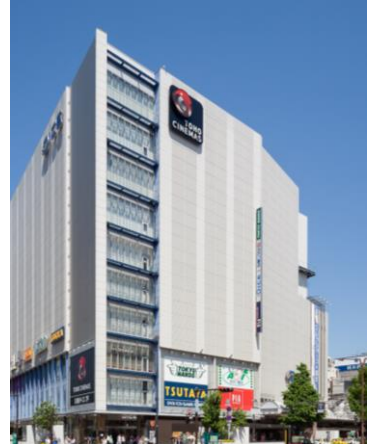
- ① 西東京市田無町
- ② B2/17F
- ③ 1995年2月
- ④ 80,675㎡

商B-7 FUNDES上野



- ① 台東区上野
- ② B1/10F
- ③ 2017年7月
- ④ 2,235㎡

商B-6 川崎ダイスビル



- ① 神奈川県川崎市川崎区駅前本町
- ② B2/11F
- ③ 2003年8月
- ④ 36,902㎡



商B-3 キュポ・ラ本館棟



- ① 埼玉県川口市川口
- ② B2/10F
- ③ 2006年1月
- ④ 48,321㎡

商B-4 JPR武蔵小杉ビル



- ① 神奈川県川崎市中原区小杉町
- ② B1/6F
- ③ 1983年3月
- ④ 18,394㎡

商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア



- ① 埼玉県さいたま市南区別所
- ② B1/4F
- ③ 2005年10月
- ④ 28,930㎡



事C-1 新潟駅南センタービル



- ① 新潟県新潟市中央区米山
- ② B1/10F
- ③ 1996年3月
- ④ 19,950㎡

事C-4 東京建物本町ビル



- ① 大阪府大阪市中央区本町
- ② B3/9F
- ③ 1970年2月
- ④ 14,619㎡

事C-7 JPR博多ビル



- ① 福岡県福岡市博多区博多駅前
- ② B1/12F
- ③ 1985年6月
- ④ 9,828㎡

事C-9 JPR那覇ビル



- ① 沖縄県那覇市松山
- ② 12F
- ③ 1991年10月
- ④ 5,780㎡

事C-12 損保ジャパン仙台ビル



- ① 宮城県仙台市宮城野区榴岡
- ② B1/12F
- ③ 1997年12月
- ④ 10,783㎡

事C-13 損保ジャパン和歌山ビル



- ① 和歌山県和歌山市美園町
- ② 9F
- ③ 1996年7月
- ④ 6,715㎡

事C-14 天神121ビル



- ① 福岡県福岡市中央区天神
- ② 13F
- ③ 2000年7月
- ④ 8,690㎡

事C-17 JPR堂島ビル



- ① 大阪府大阪市北区曽根崎新地
- ② B2/9F
- ③ 1993年10月
- ④ 5,696㎡

事C-19 JPR名古屋伏見ビル



- ① 愛知県名古屋市中区栄
- ② B1/9F
- ③ 1991年3月
- ④ 10,201㎡

事C-20 薬院ビジネスガーデン



- ① 福岡県福岡市中央区薬院
- ② 14F
- ③ 2009年1月
- ④ 22,286㎡



事C-21 JPR心斎橋ビル



- ① 大阪府大阪市中央区南船場
- ② B2/10F
- ③ 2003年2月
- ④ 5,303㎡

商C-1 JPR梅田ロフトビル



- ① 大阪府大阪市北区茶屋町
- ② B1/8F
- ③ 1990年4月
- ④ 17,897㎡



商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸



- ① 兵庫県神戸市中央区東川崎町
- ② B2/11F
- ③ 1994年6月
- ④ 33,877㎡



商C-5 JPR茶屋町ビル



- ① 大阪府大阪市北区茶屋町
- ② 9F
- ③ 1994年6月
- ④ 3,219㎡

IRメール配信

多様なコンテンツでIR情報を拡充し、タイムリーな情報を発信



ポートフォリオ情報

- 「稼働率」各物件データ(Excel)を月次更新
- 「物件データライブラリー」データブック、鑑定サマリー、ヒストリカルデータ
- 「ポートフォリオデータ」用途エリア取得先別投資比率、テナント占有率

物件名	所在地	取得年次	取得面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	テナント数	稼働率 (%)	稼働率 (㎡)
丸の内線ビル	東京都	1978	4,0	12,100	22	80.1%	2.6

物件概要アクセスマップ

- 「物件概要」物件の特徴やスペック、収支の状況等
- 「アクセスマップ」最寄駅からのルート検索機能(モバイル対応)
- その他運用状況に関する直近トピックを順次掲載



サステナビリティへの取組み情報

サステナビリティ方針と推進体制/テナント満足度の向上/環境への取組み/地域コミュニティへの取組み/安全安心への取組み/従業員への取組み/投資主・投資家への取組み/国際イニシアティブ/グリーンファイナンス

充実したESG関連情報
定期的に更新したデータ公表

用語	内容
賃料	本書における賃料は共益費を含んだ値を記載しています。
取得価格	JPRが保有する物件(以下「保有物件」といいます。)又は取得予定物件の取得に係る売買契約に記載された売買金額(取得経費、固定資産税等及び消費税等を含みません。)をいいます。
資産規模	保有物件の取得価格の総額をいいます。
投資比率	保有物件の取得価格の総額に対する取得価格の比率をいいます。
(契約)稼働率	総賃貸面積の合計÷総賃貸可能面積の合計稼働率と表記している場合は、契約稼働率をいいます。各期の稼働率を表記している場合は、決算期に属する各月末時点の稼働率の平均(月末稼働率の期中平均)を表わしています。なお、「期末稼働率」と区別するために「平均稼働率」と表記する場合があります。
賃料稼働率	(総賃貸面積－フリーレント期間中の総賃貸面積)÷総賃貸可能面積の合計
平均賃料単価	月額賃料総額÷総賃貸面積 月額賃料総額は、テナントとの賃貸借契約等に記載される月額賃料(共益費を含みます。以下、同様です。)に基づき算出しています。サブリース物件の内、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているものについては、テナント(転借人)との転賃借契約等に記載される月額賃料に基づき算出しています。
平均フリーレント期間	各期に効力の生じる新規賃貸借契約等において合意したフリーレントの平均期間をいいます。
月額賃料改定額	各期の賃料改定における、改定後月額賃料から改定前月額賃料を控除した合計額(共益費を含みます。)を記載しています。2019年6月期の月額賃料改定額の増額分については、当該期に効力の生じる賃料に関する合意に基づく見込額を記載し、減額分については当該期に効力の生じる賃料について想定した見込額を記載しています。
月額賃料入替変動額	各期の新規賃貸借契約における、入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した合計額(共益費を含みます。)を記載しています。2019年6月期の月額賃料入替変動額は、当該期に効力の生じる入退去及び賃料に関する合意に基づく見込額を記載しています。
目標賃料	新規テナントの誘致及び既存テナントとの賃料改定の目標として、TRIMが各期で定める賃料水準をいい、マーケット賃料の上限と概ね同水準で設定しています。

用語	内容
ビルクラス定義	43貢における「東京都心オフィス 標準賃料の推移」のビルクラス定義は以下の通りです。 対象エリア:東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」) Aクラス 延床面積:10,000坪以上、1フロア面積:300坪以上、築年数:15年以内 設備(原則):天井高2.7m以上、個別空調、高い耐震・環境性能 Bクラス 1フロア面積:200坪以上 Cクラス 1フロア面積:100坪以上、200坪未満
NOI利回り	(賃貸事業収入－賃貸事業費用－減価償却費)÷帳簿価格(取得価格とする場合があります。)上記計算式における帳簿価格(もしくは取得価格)を365日で除し、当該期の営業日数を乗じることにより算出しています。下記「償却後利回り」について同じです。
償却後利回り	(賃貸事業収入－賃貸事業費用)÷帳簿価格(取得価格とする場合があります。)
テナント数	建物の賃貸借契約を締結している相手方を対象とし、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しています。
長期固定金利比率	固定金利の長期有利子負債÷有利子負債総額
平均借入残存年数	各期末時点における借入金及び投資法人債の返済期日及び償還日までの残存期間÷各期末時点における各借入金及び投資法人債の残高の加重平均。なお、約定による分割返済があるものは、各分割返済分における当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均して算出しています。
平均デットコスト	借入金及び投資法人債に係る、支払利息、投資法人債利息、融資手数料(期限前弁済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。)、投資法人債の発行償却費及び発行管理費の合計を当該期の日数で除し、365日を乗じることによって年換算した数値÷借入金及び投資法人債の合計
LTV	有利子負債額÷期末総資産額(資産総額ベース) / 有利子負債額÷(期末総資産額＋含み損益)(含み損益ベース) 含み損益とは、鑑定評価額と帳簿価格との差額をいいます。
含み損益率	(鑑定評価額－帳簿価格)÷帳簿価格
キャップレート	直接還元法に基づく還元利回りをいいます。直接還元法とは、収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の価格を求める手法)によって収益価格を求める手法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法です。
東京・地方	投資エリアとして定義する「東京」は、以下に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称し、「地方」とは、その他の地域をいいます。 ・東京都心:千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区 ・東京周辺部:東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県