



JPR
8955



第 **31** 期

日本プライムリアルティ投資法人

2017年6月期(第31期)

決算説明会資料

2017年8月21日

(資産運用会社)

東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
Tokyo Realty Investment Management, Inc.



1. 日本プライムリアルティ投資法人の概要	2p
2. 運用状況と成長戦略	4p
2-1. 第31期のまとめ	5p
2-2. 内部成長戦略	7p
2-3. 外部成長戦略	13p
2-4. 財務戦略	15p
3. 決算と業績予想	16P
4. Appendix	27p



JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT CORPORATION

1. 日本プライムリアルティ投資法人の概要

■ 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15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%)

■ JPRの特徴

- ### 1 15年以上に亘る安定運用の実績

上場以降、着実に資産規模を成長させつつ、ポートフォリオクオリティを向上
- ### 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、6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

資産規模

4,350億円

投資比率

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

スポンサーパイプライン物件
取得価格・比率

3,154億円・72.5%

賃料改定による増額

6期連続

(2014年12月期以降、2017年6月期迄)

信用格付

R&I **AA-** (安定的)S&P 長期: **A** (安定的) 短期: **A-1**

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



JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT CORPORATION

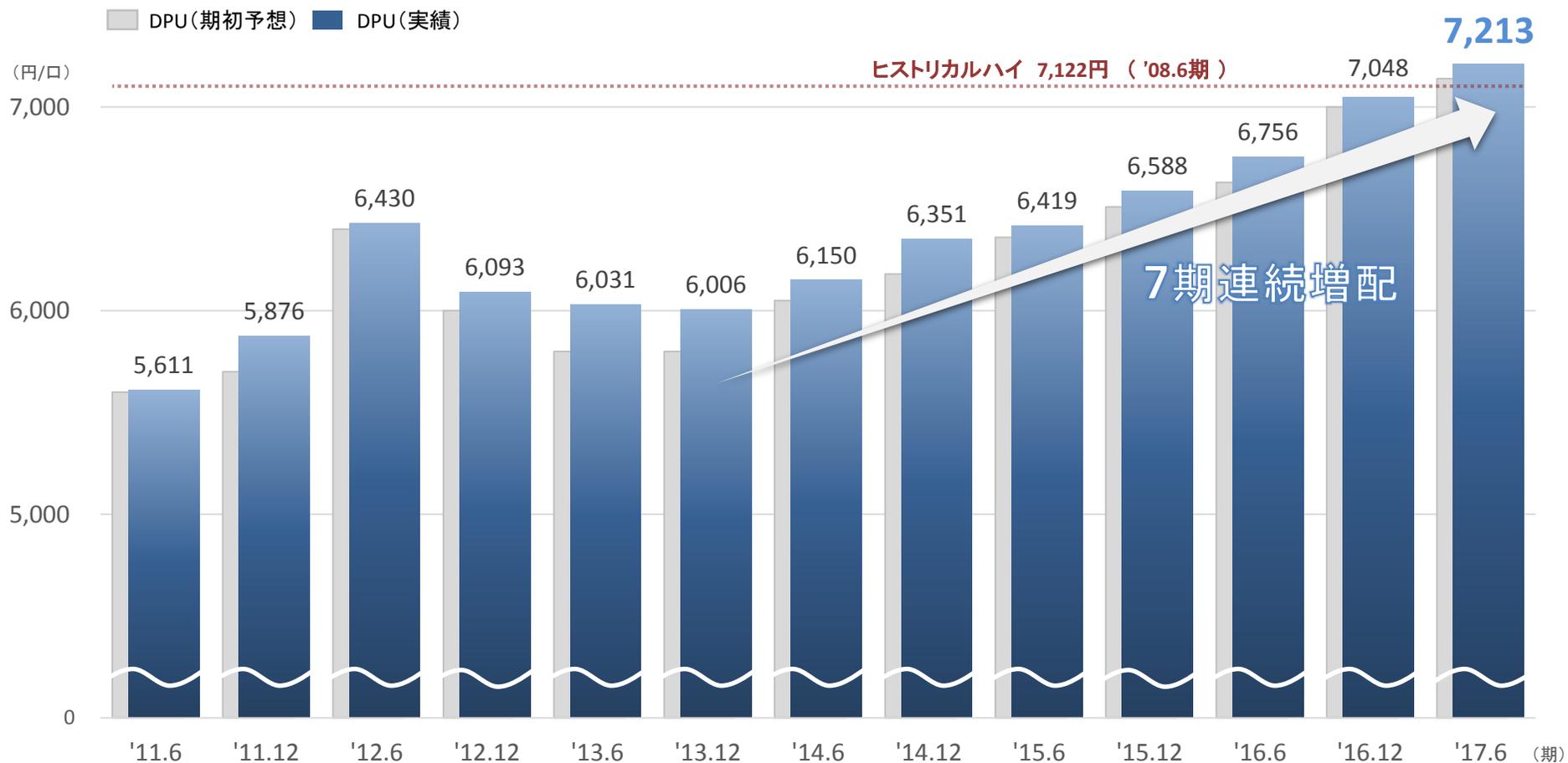
2. 運用状況と成長戦略

1口当たり分配金は上場来最高の7,213円を達成

期初予想比 +73円

前期比 +165円

(期初予想: 7,140円)



当期の計画は順調に進捗 外部環境の変化による影響を注視しつつ安定成長を継続

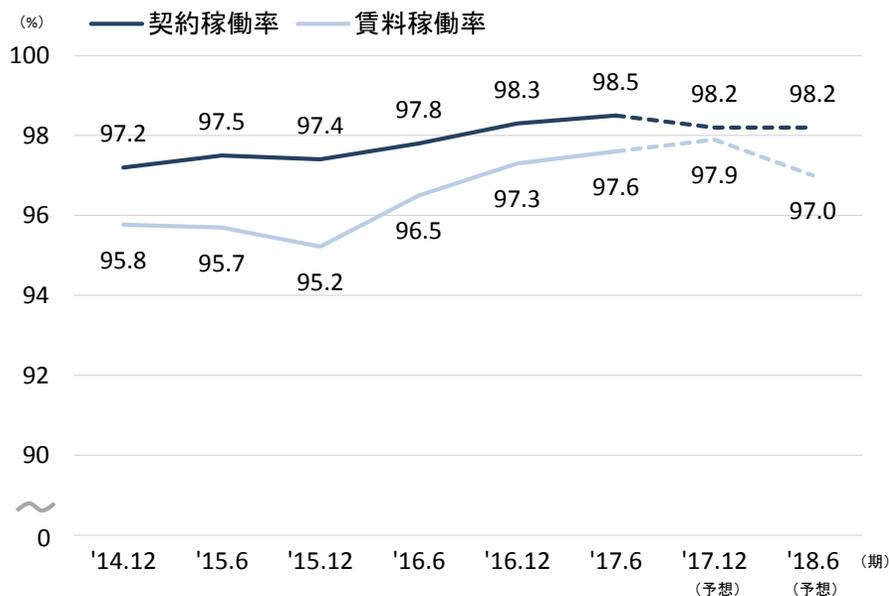
重点施策は「賃料増額改定の継続」、「スポンサーとの連携強化による外部成長」、「財務の安定性向上」

	内部成長戦略	外部成長戦略	財務戦略
環境認識	<ul style="list-style-type: none"> 雇用情勢は堅調であり、増床や拡張移転のニーズは継続 2018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 全国的に、空室率は低下基調にあり賃料水準も上昇傾向 	<ul style="list-style-type: none"> 都心の不動産価格はほぼ上限域 地方物件もCAPレートの低下が進み、適正価格での取得が難しい状況 資産運用会社は、2016年末にメインスポンサー(東京建物)の連結子会社化 	<ul style="list-style-type: none"> 世界的に金融緩和見直しの動きが広がる中、日銀は金融緩和を継続 長期金利は日銀のイールドカーブ・コントロールの下、安定的に推移 投資法人債需要は回復基調 今後の金融政策及び金利動向に注意が必要
実績	<p>内部成長は計画通り進捗</p> <ul style="list-style-type: none"> 契約稼働率 98.3% → 98.5% 改定増額(月額ネット) +8.7百万円 入替増額(月額ネット) +3.4百万円 	<p>スポンサーパイプラインを活用し、都心のハイクラスビルの取得と資産入替を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 取得)東京スクエアガーデン 184億円 売却)福岡ビル 31億円 JPR博多中央ビル 19億円 	<p>1月に公募増資を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 新規投資口発行口数 50,000口 発行価額総額 21,257百万円 LTV 43.7% → 40.7% <p>長期平準化とデットコスト低減を推進</p> <ul style="list-style-type: none"> 平均デットコスト 1.10% → 1.03%
見通し	<ul style="list-style-type: none"> 2018年以降の東京都心での大量供給による影響は、テナント分散、賃料水準及びレントギャップ等の状況から限定的と想定 賃料増額改定は順調に進捗すると見込むが、一部物件のテナント解約について、早期リースアップに注力 	<ul style="list-style-type: none"> 東京のオフィス及び都市型商業施設を対象に立地・クオリティを重視した厳選投資を継続 スポンサーとの連携強化を図り、パイプラインを活用した取得に注力 デット取得余力 (LTV45%上限) 約 351億円 (LTV50%上限) 約 832億円 	<ul style="list-style-type: none"> 各期返済額の平準化と借入期間の長期化に重点を置いたリファイナンスに注力 レンダーの裾野を広げる新規借入先の獲得 将来の環境変化に備え、手元流動性拡充等によるリファイナンスリスク耐性の向上

堅調なオフィス需要により、稼働率は高水準で安定推移

■ 稼働率

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



(用途別契約稼働率・%)

	'14.12	'15.6	'15.12	'16.6	'16.12	'17.6	'17.12 (予想)	'18.6 (予想)
オフィス	95.9	96.2	96.1	96.8	97.5	97.8	97.6	97.4
商業施設	99.6	99.8	100.0	99.9	100.0	100.0	99.7	100.0

1. 「契約稼働率」「賃料稼働率」「用途別契約稼働率」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2017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。2018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。

■ 入退去及び平均空室期間等

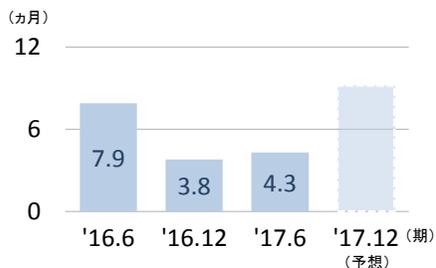
- '17.6期の退去物件のうち、約6割は入居または新規契約済み

(入退去面積・主な入退去物件)

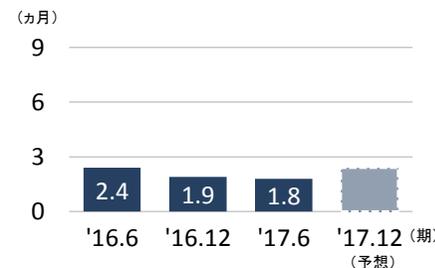


期	主な退去物件	主な退去面積 (㎡)	主な入居物件	主な入居面積 (㎡)
'17.6	MS芝浦ビル	-980	MS芝浦ビル	+980
	東京建物本町ビル	-2,123	JPR千駄ヶ谷ビル	+817
	ベネトン心齋橋ビル	-1,531	新横浜第二センタービル	+784
'17.12 (予想)	川口センタービル	-626	JPR堂島ビル	+1,168
	JPR那覇ビル	-549		
'18.6 (予想)	オリナスタワー	-3,850		
	薬院ビジネスガーデン	-2,909		
	東京建物横浜ビル	-1,060		

(平均空室期間)



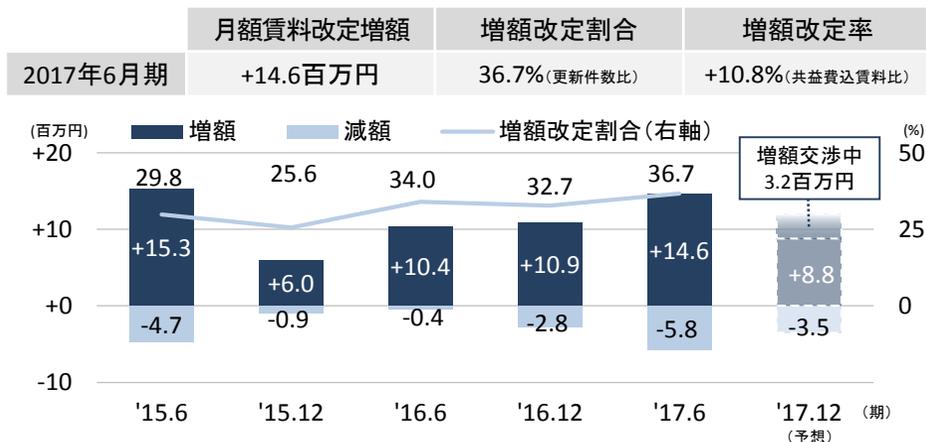
(平均フリーレント期間)



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

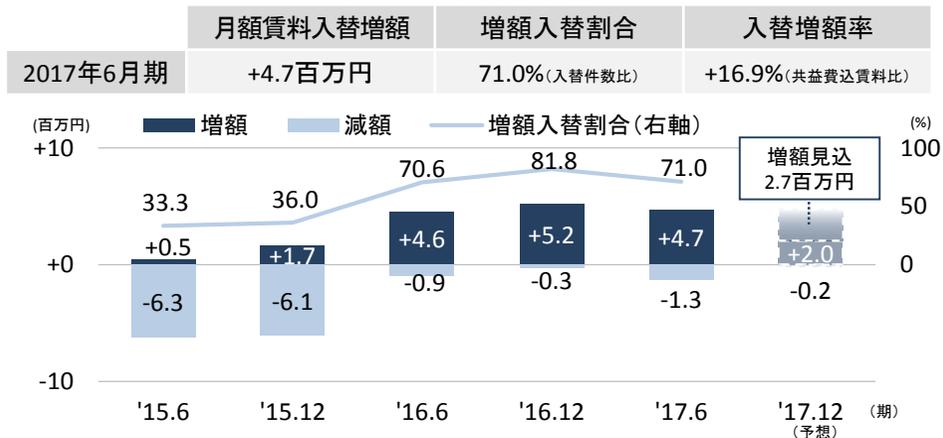
増額改定割合及び増額入替割合は高水準を維持し、オフィスの賃料増額が継続

■ 賃料改定



1. 「月額賃料改定額」は、各期の賃料改定における、改定後月額賃料から改定前月額賃料を控除した合計額(共益費を含みます。)を記載しています。2017年12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。

■ 入替賃料(テナント入替による賃料変動)



1. 「月額賃料入替変動額」は、各期の新規賃貸借契約における、入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した合計額(共益費を含みます。)を記載しています。2017年12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。

■ バリューアップ 取組事例 (JPR堂島ビル)



立地特性に応じたテナント構成の変更

- 従来の事務所型テナント中心の誘致スタイルから、来店型テナントの誘致も見据えた運営体制の変更(ビル開閉時間変更等)や、リニューアル(共用部・専有部・セキュリティ・LED化)を実施
- 看板等の広告資産の有効活用等、収益向上策を実施

来店型テナントの誘致に成功

- 事務所区画の来店型テナントの割合(面積比)が入替後に上昇

フロア	入替前	入替後
9	事務所型	事務所型
8	来店型	来店型
7	来店型	来店型
6	来店型	来店型
5	事務所型	事務所型
4	事務所型	事務所型
3	事務所型	来店型
2	事務所型	来店型
1	来店型	来店型

事務所型	75%	42%
来店型	25%	58%

内部成長に大きく寄与

- '17.8に満室稼働
- 収益は大幅に改善し、鑑定価格も上昇



1. 「NOI」は、貸室及び公告において満室・全掲出想定での比較を表しています。

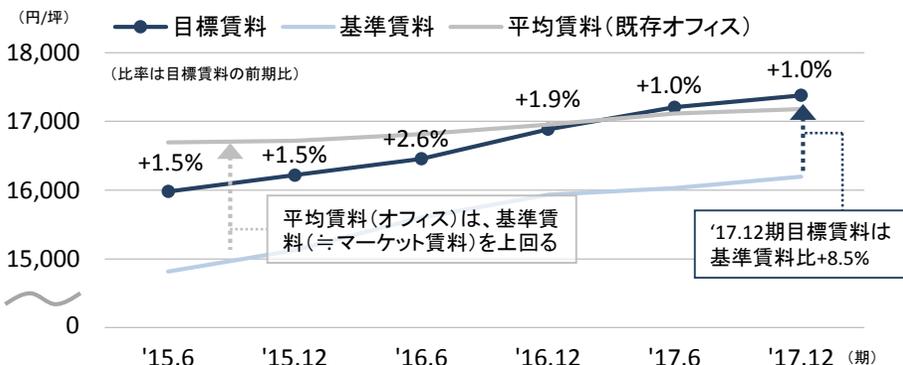
目標賃料の戦略的運用による平均賃料の継続的上昇

目標賃料を下回る継続賃料を対象に引き続き増額改定に取り組む

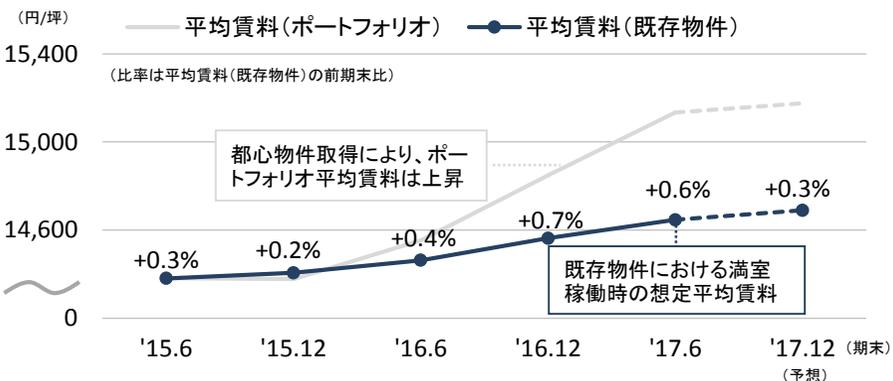
■ 目標賃料と平均賃料

(目標賃料)

- 賃料引上げを図る目的で、主にオフィスビルを対象に目標賃料を設定



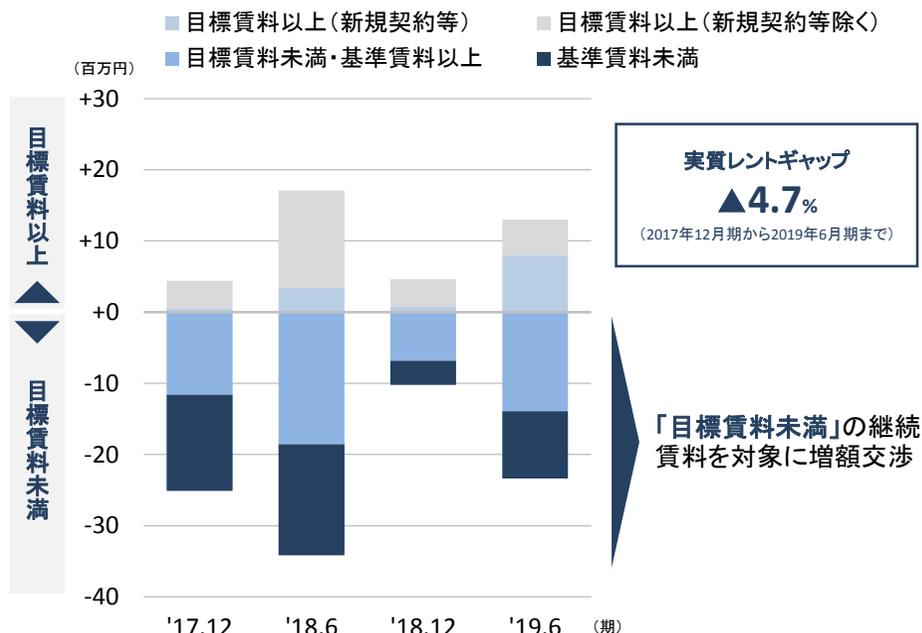
(平均賃料)



- 「基準賃料」は、主にオフィス保有物件を対象に新規テナントの誘致及び既存テナントとの賃料改定の基準として、TRIMが各期で定める賃料水準(最下限)をいい、マーケット賃料と概ね同水準で設定しています。「目標賃料」は、TRIMが賃料引上げを図る目的で各期で定める賃料水準であり、目標賃料を目安に賃料交渉を行い、基準賃料を最下限とする方針(目標賃料 \geq 基準賃料)としています。
- 「既存物件」とは、2014年12月期から継続保有している物件のことを指しています。

■ 契約更新期別賃料水準の状況(オフィス)

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

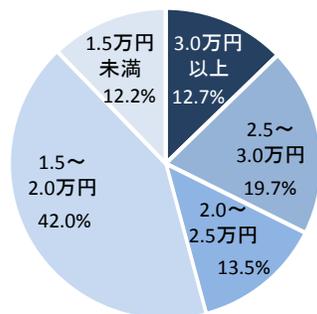


- 「契約更新期別賃料水準の状況(オフィス)」とは、オフィス保有物件において、2017年12月期から2019年6月期までの間に契約更新期日が到来する継続賃料から目標賃料を控除した月額差額を、直近3年間の新規契約等による継続賃料が目標賃料以上(目標賃料以上(新規契約等)として、当該新規契約等を除く継続賃料が目標賃料以上(目標賃料以上(新規契約等)として、継続賃料が目標賃料未満かつ基準賃料以上)の場合は「目標賃料未満・基準賃料以上」として、継続賃料が目標賃料未満の場合は「目標賃料未満」として、それぞれ集計したものを表わしています。
- 「実質レントギャップ」とは、2017年12月期から2019年6月期までの間に契約更新期日が到来する継続賃料から目標賃料を控除した月額差額の内、「基準賃料未満」及び「目標賃料未満・基準賃料以上」の合計額から目標賃料以上(新規契約等)を控除した月額差額を、計算対象とする月額賃料で除した比率をいいます。

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

■ 賃料水準別保有比率

(賃料水準別オフィス保有比率(東京都心・東京周辺部))

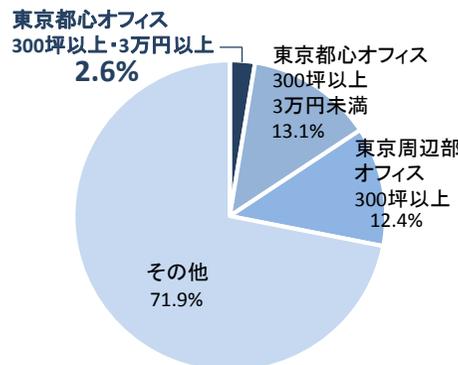


高額賃料物件の保有比率は低く、大規模オフィスと競合する物件は僅少

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

1. 「賃料水準別オフィス保有比率(東京都心・東京周辺部)」とは、2017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。

(占有面積300坪以上保有比率)



大型・高額賃料テナントの占有率は低く、大型退去時の影響は限定的

- 東京都心オフィスの占有面積300坪以上のテナント比率15.7%
- 内、賃料坪3.0万円以上の当該比率2.6%
- 内、東京スクエアガーデンを除く、既存物件の当該比率1.5%

1. 「占有面積300坪以上保有比率」とは、2017年6月期末時点の保有物件の総賃貸面積に対する、「東京都心オフィス保有物件の内、賃貸面積300坪以上かつ賃料坪3万円以上の賃貸面積の合計」、「同、賃貸面積300坪以上かつ賃料坪3万円未満の賃貸面積の合計」、「東京周辺部オフィス保有物件の内、賃貸面積300坪以上の賃貸面積の合計」及び「その他」の各賃貸面積の比率をいいます。

■ 規模・地域別保有比率

大量供給の中心となる、千代田区・港区の競合物件は少ない

表中の面積及び比率は貸室面積ベースの値を集計しており、()内の数値は物件数を表しています

分類	都心5区	千代田区	中央区	港区	渋谷区	新宿区	東京周辺部	地方	ポートフォリオ総計
大規模	48,602㎡ (4) 15.6%		5,985㎡ (1) 1.9%	14,468㎡ (1) 4.7%		28,148㎡ (2) 9.1%	49,033㎡ (4) 15.8%		97,636㎡ (8) 31.4%
大型	31,948㎡ (4) 10.3%	3,325㎡ (1) 1.1%	7,994㎡ (1) 2.6%	5,401㎡ (1) 1.7%		15,227㎡ (1) 4.9%	28,114㎡ (4) 9.1%	43,333㎡ (5) 13.9%	103,701㎡ (13) 33.4%
中型	46,452㎡ (14) 14.9%	13,308㎡ (4) 4.3%	17,096㎡ (6) 5.5%	5,106㎡ (2) 1.6%	10,941㎡ (2) 3.5%		36,729㎡ (6) 11.8%	26,410㎡ (6) 8.5%	109,592㎡ (26) 35.2%
総計	127,003㎡ (22) 40.8%	16,633㎡ (5) 5.3%	31,076㎡ (8) 10.0%	24,976㎡ (4) 8.0%	10,941㎡ (2) 3.5%	43,376㎡ (3) 14.0%	114,183㎡ (14) 36.7%	69,743㎡ (11) 22.4%	310,930㎡ (47) 100.0%

大規模オフィス供給量
(都心5区2017-2021年)

約113万㎡	約41万㎡	約98万㎡	約55万㎡	約17万㎡
--------	-------	-------	-------	-------

1. 延床面積3,000㎡以上1万㎡未満を中型、1万㎡以上3万㎡未満を大型、3万㎡以上を大規模として分類しています。
2. 大手町タワー等の底地物件は、対象から除外して計算しています。
3. 2017年以降の新規供給面積は、TRIMIにおける調査をもとに試算しています。

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14物件は全て駅徒歩5分圏内に位置

ポートフォリオブレイクダウン

カテゴリ	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
NOI利回り	4.1%	6.2%

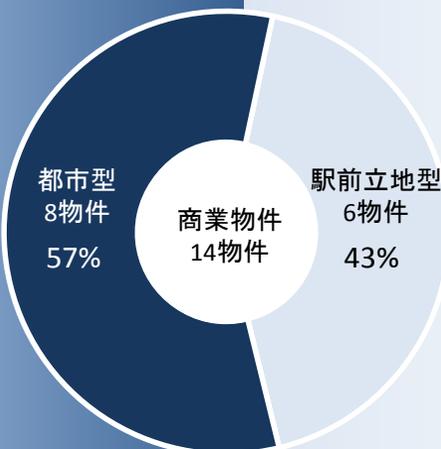
8物件 / 547.6億円(資産規模)



GINZA GATES JPR茶屋町 JPR渋谷タワーレコードビル 有楽町イトシア



JPR神宮前432 新宿三丁目イーストビル FUNDES水道橋 JPR梅田ロフトビル



6物件 / 461.8億円(資産規模)



田無アスタ 川崎ダイス JPR武蔵小杉



武蔵浦和ショッピングスクエア キュボ・ラ本館棟 ハウジング・デザイン・センター神戸

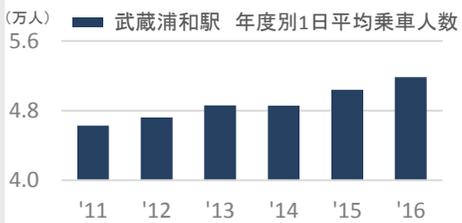
■ 駅前立地型の商業ポテンシャル

武蔵浦和ショッピングスクエア



取得価格/取得日	4,335百万円 / 2007年3月
最寄駅	JR「武蔵浦和駅」徒歩3分
延床面積（一棟）	28,930㎡
所有割合	50.0%

- ・相次ぐマンション開発により成長性の高いエリアであり、乗降客数も増加傾向
- ・駅と国道17号線に挟まれ、電車・車の利用客双方に対応可能な競争力の高い物件



キュポ・ラ本館棟



取得価格/取得日	2,100百万円 / 2006年3月
最寄駅	JR「川口駅」徒歩1分
延床面積（一棟）	48,321㎡
所有割合	16.7%

- ・ペDESTリアンデッキで川口駅に直結したエリアトップクラスの集客力を誇る物件
- ・中央図書館や行政センター等の公共施設が入り、集客面の立地優位性を有す物件



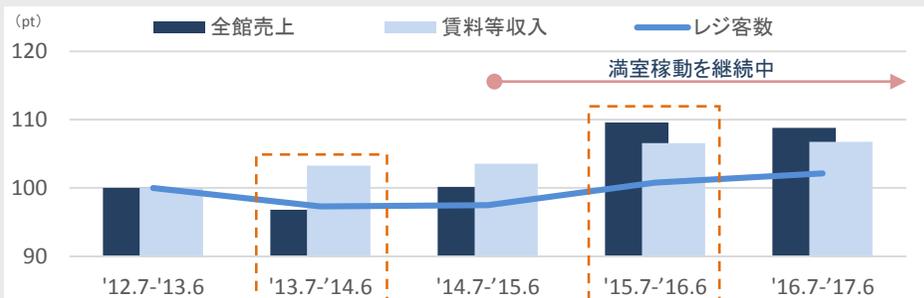
■ 駅前立地型の売上状況・施策事例

川崎ダイス



取得価格/取得日	15,080百万円 / 2007年4月
最寄駅	京浜急行本線「京急川崎駅」徒歩1分
延床面積（一棟）	36,902㎡
所有割合	46.6%

- ・リニューアルや各種イベントの実施、販売促進施策の見直し等により、全館売上・レジ客数・賃料等収入の上昇に成功
- ・催事の実施による収入は'12.7-'13.6と比較し'14.7以降は約3倍に増加
- ・2015年5月以降、満室稼働を継続中
- ・2018年11月には開業15周年に合わせた環境リニューアルの実施を予定



リニューアル① 2013年11月

開業10周年を迎え、外部ファサード、エントランス、1F～3Fの共用環境を中心に総工事費約1.6億円のリニューアルを実施

リニューアル② 2015年11月

飲食店売上改善を企図し、6階レストランフロアの環境リニューアルを実施

1. 「年度別1日平均乗車人数」は鉄道会社の公表値に基づきTRIMが作成しています。

1. 「全館売上」「賃料等収入」「レジ客数」は、2012年7月-2013年6月期を100としたインデックスの推移を表しています。

スポンサーが有する優先交渉権等のパイプライン及び資産入替機会の活用

■ スポンサーが有する優先交渉権等のパイプラインの活用

(投資ターゲット)

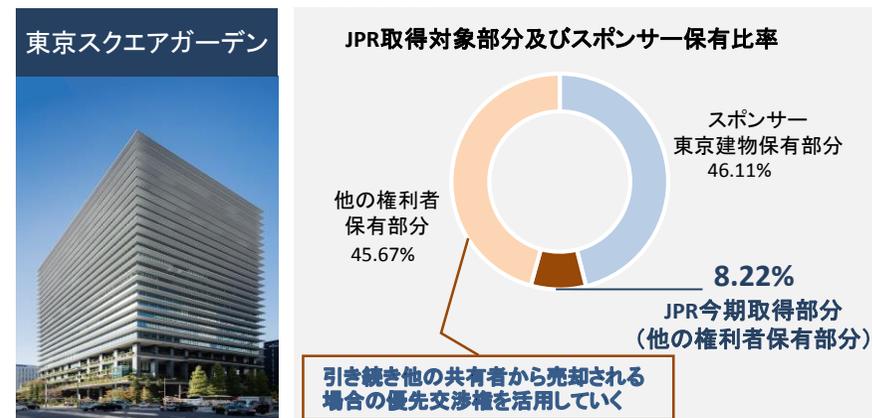
投資ターゲット

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

投資戦略

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

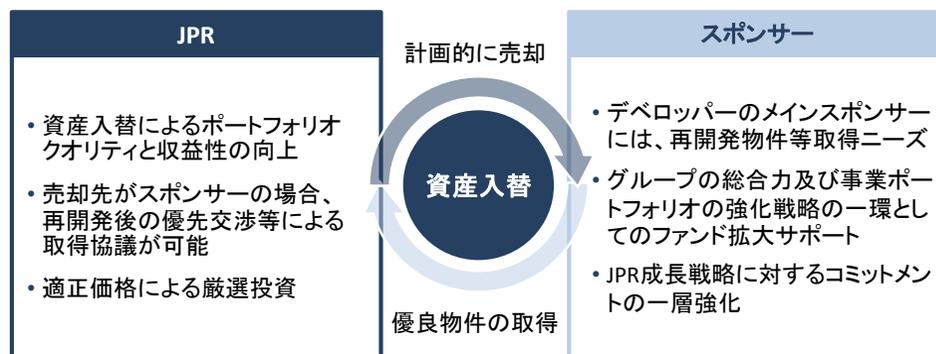
優先交渉権を活用した他の権利者からの取得
(東京スクエアガーデンの取得事例)



■ 資産入替を活用した外部成長の継続

(入替方針)

- 資産入替を計画的に推進し、強固なポートフォリオの構築を目指す



(資産入替物件[’16.12期取得])



(資産入替物件[’17.6期売却])



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

大手町タワー



新宿センタービル



薬院ビジネスガーデン



オリナスタワー



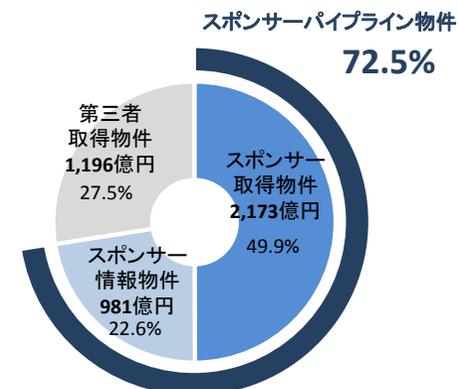
川崎ダイス



JPR保有上位5物件はスポンサー
パイプラインもしくはスポンサー
開発物件

	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

JPR保有物件の取得先別内訳



● FUNDESシリーズ (都市型コンパクト商業施設)



- ・FUNDES水道橋(2015年8月開業) **JPR保有**
- ・FUNDES神保町(2016年11月開業)
- ・FUNDES上野(2017年7月開業)
- ・天神(2018年竣工予定)
- ・銀座(2019年竣工予定)
- ・五反田(詳細未定)



● 宿泊特化型ホテル

- ・六本木(149室/2017年10月開業予定)
- ・銀座(約200室/2018年竣工予定)
- ・浅草(125室/2018年竣工予定)
- ・御堂筋(309室/2019年竣工予定)
- ・京都(詳細未定)



カンデオホテルズ東京六本木

各期返済額の長期平準化とデットコスト低減

■ 財務指標の状況

- 長期固定借入による安定性を重視した調達方針の下、平均残存年数を延長しながら、平均デットコストを低減
- 1月の公募増資によりLTVは3%低下、取得余力は拡大

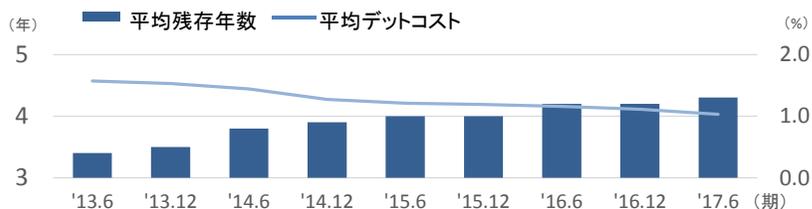
(各期借入等)	2016年12月期	2017年6月期	前期比
新規借入額	180億円	190億円	+10億円
平均借入期間(借換前比)	7.4年(+2.8年)	4.4年(-0.6年)	-3.0年
平均借入金利(借換前比)	0.52%(-0.52%)	0.37%(-0.87%)	-0.15%

(有利子負債全体)

有利子負債総額	1,889億円	1,813億円	-76億円
平均残存年数	4.2年	4.3年	+0.1年
平均デットコスト	1.10%	1.03%	-0.07%
長期固定金利比率	96.3%	100%	+3.7%

(LTV)

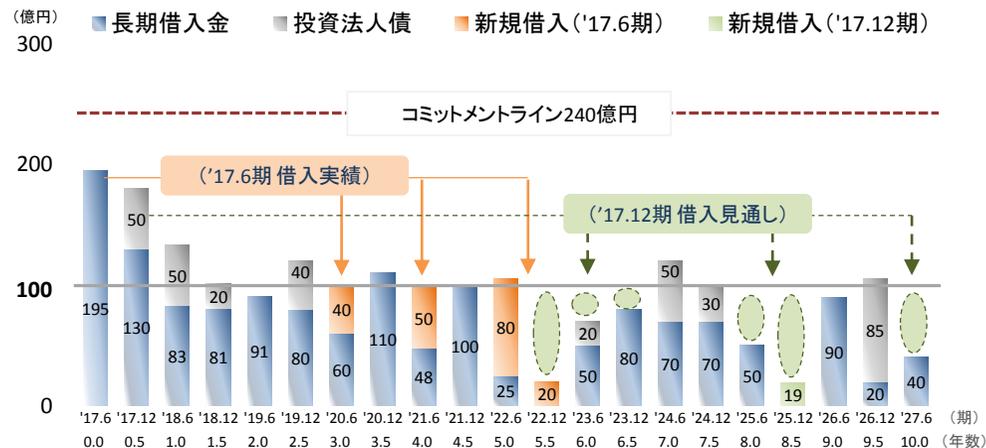
LTV(資産総額ベース)	43.7%	40.7%	-3.0%
取得余力(LTV50%上限)	543億円	832億円	+289億円
取得余力(LTV45%上限)	101億円	351億円	+250億円



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

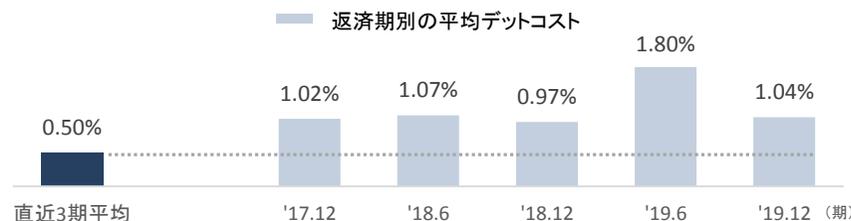
■ 各期返済額の長期平準化とデットコスト低減

- '18.12期以降の各期返済額は、100億円程度を目途に平準化
⇒年間返済額を上回るコミットメントラインによりリファイナンスリスクを担保
- '17.6期は、中期年限を活用した各期返済額の平準化・デットコスト低減を計画通り実現
- '17.12期は、各期返済額の長期平準化に重点を置き、併せてデットコスト低減も目指す



(2017年12月期以降5期間の平均デットコスト)

- 直近3期の平均借入金利は、今後返済期限が到来する平均デットコストを下回る



1. 本コストは、直近の借入れにおける適用利率の実績を参考数値として示したものであり、今後の借入れにおいて適用されるものではありません。
2. 「直近3期の平均借入金利」とは2016年12月期から2017年6月期までの新規借入(短期借入金を除く)における平均借入金利を表しています。



JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT CORPORATION

3. 決算と業績予想

2017年6月期(第31期)実績:1口当たり分配金7,213円(前期比+165円・+2.3%)

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

項目		2016年12月期 (第30期)	2017年6月期 (第31期)	前期比
P/L (百万円)	営業収益	15,105	15,118	+12
	(うち、不動産等売却益)	(0)	(210)	(+210)
	営業費用	7,944	7,370	-574
	(うち、不動産等売却損)	(300)	-	(-300)
	営業利益	7,161	7,747	+586
	営業外収益	7	96	+88
	営業外費用	1,015	976	-38
	経常利益	6,153	6,868	+714
	当期純利益	6,152	6,867	+714
積立金(百万円)	繰入額	0	210	+209
分配金(円)	1口当たり	7,048	7,213	+165
運用状況 (百万円)	NOI	10,090	10,216	+125
	NOI利回り(簿価)	5.1%	5.0%	-0.1%pt
	賃貸事業利益	8,206	8,308	+101
	償却後利回り(簿価)	4.2%	4.1%	-0.1%pt
	減価償却費	1,884	1,907	+23
	資本的支出	724	563	-161
	修繕工事費	586	246	-340
	平均稼働率	98.3%	98.5%	+0.2%pt
期末稼働率	98.6%	98.0%	-0.6%pt	
発行済投資口総数(口)		873,000	923,000	+50,000

主な変動要因(前期比)

(百万円)

当期純利益 **+714** *当期純利益への影響をプラス・マイナスで表示

賃貸事業利益 **+101**

賃料等収入の増加(既存物件)	+78
賃料等収入の寄与('16.12期・'17.6期取得物件)	+459
賃料等収入の剥落('16.12期・'17.6期売却物件)	-78
解約違約金等・原状回復費相当額収入の減少	-581
附加使用料の減少	-84
その他収入の増加	+8
水道光熱費の減少	+23
(参考)水道光熱収支(附加使用料-水道光熱費)の悪化	-61
修繕工事費の減少	+340
その他費用の増加	-64

不動産等売却損益 **+510**

('16.12期不動産等売却損の剥落及び'17.6期不動産等売却益の計上)

営業外損益 **+127**

管理組合精算金の計上(主に毎年6月期に計上)	+85
支払利息・投資法人債利息の減少	+44
その他営業外・特別損益の変動	-2

1. 2017年6月期の不動産等売却益については、租税特別措置法第66条の2に規定される「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を適用した圧縮記帳の方法により、210百万円を圧縮積立金として計上しています。

2017年6月期(第31期)実績: 1口当たり分配金の期初予想比+73円(+1.0%)

賃料収入の継続的な成長と営業外収益の計上により増収

項目		2017年6月期 (第31期・予想)	2017年6月期 (第31期・実績)	予想比
P/L (百万円)	営業収益	15,106	15,118	+11
	(うち、不動産等売却益)	(209)	(210)	(+0)
	営業費用	7,366	7,370	+4
	営業利益	7,740	7,747	+7
	営業外収益	39	96	+56
	営業外費用	978	976	-2
	経常利益	6,801	6,868	+66
	当期純利益	6,800	6,867	+66
積立金(百万円)	繰入額	209	210	+0
分配金(円)	1口当たり	7,140	7,213	+73
運用状況 (百万円)	NOI	10,224	10,216	-8
	NOI利回り(簿価)	5.0%	5.0%	-%pt
	賃貸事業利益	8,310	8,308	-2
	償却後利回り(簿価)	4.1%	4.1%	+0.0%pt
	減価償却費	1,913	1,907	-6
	資本的支出	841	563	-278
	修繕工事費	241	246	+4
	平均稼働率	98.1%	98.5%	+0.4%pt
	期末稼働率	97.2%	98.0%	+0.8%pt
発行済投資口総数(口)		923,000	923,000	-

主な変動要因(予想比)

(百万円)

当期純利益 +66 *当期純利益への影響をプラス・マイナスで表示

賃貸事業利益 -2

賃料等収入の増加	+28
解約違約金等・原状回復費相当額収入の増加	+18
附加使用料の減少	-42
その他収入の増加	+5
水道光熱費の増加	-8
(参考)水道光熱収支(附加使用料-水道光熱費)の悪化	-50
修繕工事費の増加	-4
その他費用の減少	+0

営業外損益 +59

管理組合精算金の増加	+53
支払利息・投資法人債利息の減少	+2
その他営業外損益の変動	+3

1. 2017年6月期(第31期)の業績予想は、2017年2月14日付の公表数値であり、前提条件は以下のとおりです。
 保有資産: 計62物件(2016年12月期末保有物件から取得1物件の増加及び売却2物件の減少を想定)
 平均稼働率: 98.1%(当該期に効力の生じる入退去に関する合意を反映した見込値)
 LTV(資産総額ベース): 40.7%(2017年6月期末)

2017年12月期(第32期)予想:1口当たり分配金7,220円(当期実績比+7円・+0.1%)

新規取得物件が通期稼働し、賃料等収入は引き続き増収

中期目標に向けた施策を着実に実行し、1口当たり分配金の更なる成長を目指す

項目		2017年6月期 (第31期)	2017年12月期 (第32期・予想)	当期実績比
P/L (百万円)	営業収益	15,118	15,073	-45
	(うち、不動産等売却益)	(210)	-	(-210)
	営業費用	7,370	7,494	+124
	営業利益	7,747	7,578	-169
	営業外収益	96	4	-92
	営業外費用	976	917	-58
	経常利益	6,868	6,664	-203
	当期純利益	6,867	6,664	-203
	積立金(百万円)	繰入額	210	-
分配金(円)	1口当たり	7,213	7,220	+7
運用状況 (百万円)	NOI	10,216	10,271	+55
	NOI利回り(簿価)	5.0%	4.9%	-0.1%pt
	賃貸事業利益	8,308	8,346	+37
	償却後利回り(簿価)	4.1%	4.0%	-0.1%pt
	減価償却費	1,907	1,925	+17
	資本的支出	563	911	+347
	修繕工事費	246	278	+31
	平均稼働率	98.5%	98.2%	-0.3%pt
	期末稼働率	98.0%	97.9%	-0.1%pt
発行済投資口総数(口)	923,000	923,000	-	

主な変動要因(当期実績比)

(百万円)

当期純利益 **-203** *当期純利益への影響をプラス・マイナスで表示

賃貸事業利益 **+37**

賃料等収入の増加(既存物件) **+52**

賃料等収入の寄与('17.6期取得物件) **+169**

賃料等収入の剥落('17.6期売却物件) **-93**

解約違約金等・原状回復費相当額収入の減少 **-56**

附加使用料の増加 **+103**

その他収入の減少 **-9**

水道光熱費の増加 **-71**

(参考)水道光熱収支(附加使用料-水道光熱費)の改善 **+31**

修繕工事費の増加 **-31**

その他費用の増加 **-24**

不動産等売却損益 **-210**

('17.6期不動産等売却益の剥落)

営業外損益 **-33**

管理組合精算金の剥落(主に毎年6月期に計上) **-84**

支払利息・投資法人債利息の減少 **+38**

その他営業外損益の変動 **+12**

1. 2017年12月期(第32期)業績予想の前提条件は以下のとおりです。

保有資産: 計62物件(2017年6月期末保有)
 平均稼働率: 98.2%(当該期に効力の生じる入退去に関する合意を反映した見込値)
 LTV(資産総額ベース): 40.6%(2017年12月期末)

2018年6月期(第33期)予想: 賃貸事業利益等 -264百万円(次期予想比)

賃料収入の減収や固都税の増加が見込まれるものの、
営業外収益の計上により分配金は第32期の水準を維持する見込み

項目		2017年12月期 (第32期・予想)	2018年6月期 (第33期・予想)	次期予想比
P/L (百万円)	賃貸事業収入(a)	15,073	14,977	-95
	賃貸事業費用(b)	6,727	6,896	+169
	不動産等売却益	-	-	-
	不動産等売却損	-	-	-
	賃貸事業利益等	8,346	8,081	-264
運用状況 (百万円)	NOI	10,271	10,029	-242
	NOI利回り(簿価)	4.9%	4.9%	-0.0%pt
	賃貸事業利益(a-b)	8,346	8,081	-264
	償却後利回り(簿価)	4.0%	4.0%	-0.0%pt
	減価償却費	1,925	1,948	+22
	資本的支出	911	1,187	+276
	修繕工事費	278	311	+32
	平均稼働率	98.2%	98.2%	-%pt
	期末稼働率	97.9%	98.1%	+0.2%pt

主な変動要因(次期予想比)

(百万円)

賃貸事業利益等 -264 *賃貸事業利益等への影響をプラス・マイナスで表示

賃貸事業利益 -264

賃料等収入の減少	-17
解約違約金等・原状回復費相当額収入の剥落	-6
附加使用料の減少	-71
その他収入の減少	-0
水道光熱費の減少	+47
(参考)水道光熱収支(附加使用料-水道光熱費)の悪化	-23
修繕工事費の増加	-32
公租公課の増加	-165
その他費用の増加	-18

不動産等売却損益 -

- 賃貸事業利益等とは、賃貸事業利益に不動産等売却損益を加減した利益をいいます。
- 2018年6月期(第33期)業績予想の前提条件は以下のとおりです。
保有資産: 計62物件(2017年12月期末保有想定)
平均稼働率: 98.2%(当該期に効力の生じる入退去及び賃料について想定した見込値)
LTV(資産総額ベース): 40.6%(2018年6月期末)

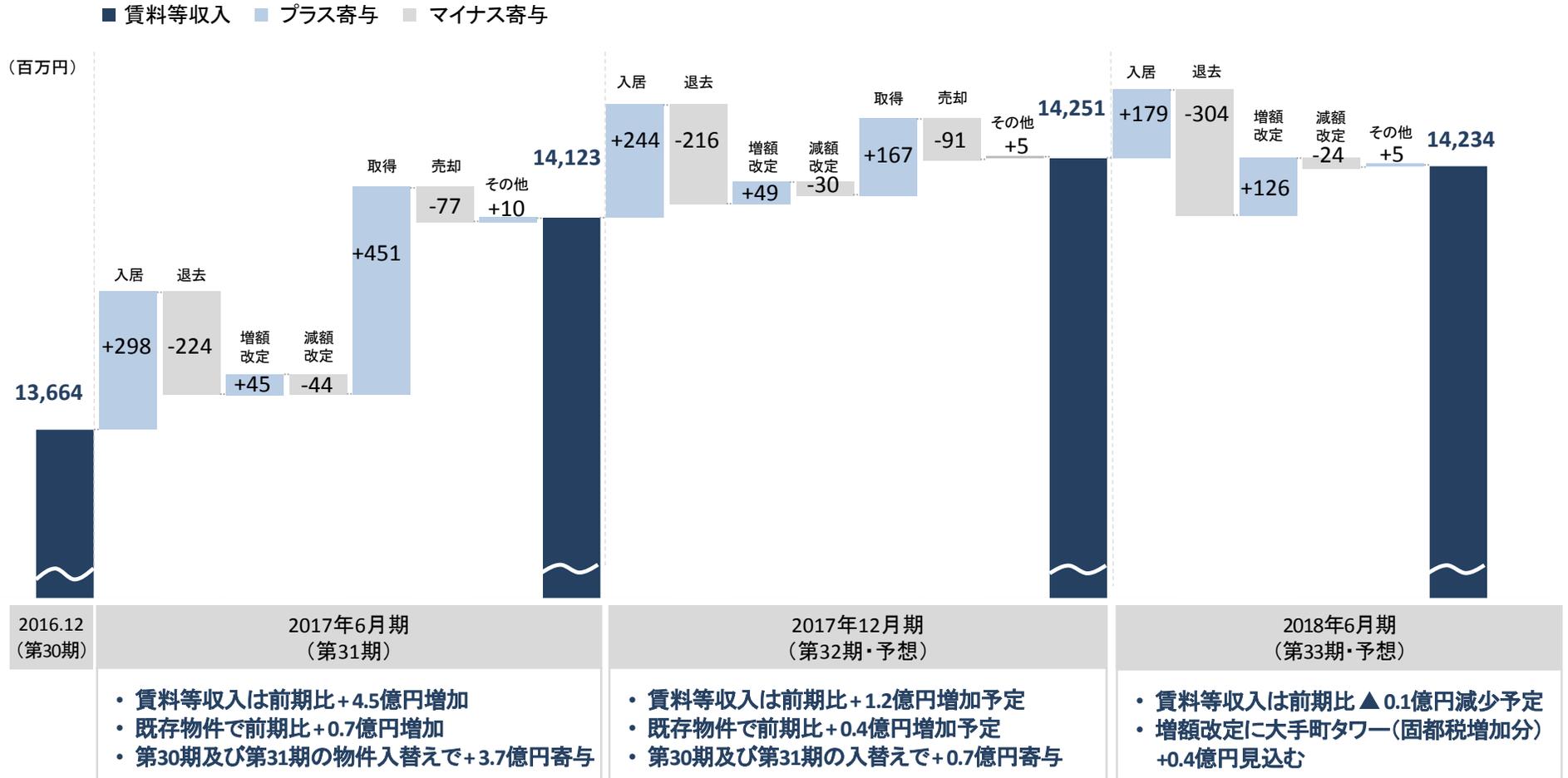
2018年6月期賃貸事業利益-125百万円(-1.5%・2016年12月期比)

特殊要因(解約違約金等、原状回復費相当額収入及び修繕工事費の減少)を除くと、
賃貸事業利益は242百万円増益の見込み

項目		2016年12月期 (第30期)	2017年6月期 (第31期)	2017年12月期 (第32期・予想)	2018年6月期 (第33期・予想)	2018年6月期(2016年12月期比)	
						変動額	%
賃貸事業損益 (百万円)	賃貸事業収入	15,105	14,907	15,073	14,977	-127	-0.8
	賃料等収入(定額収入)	13,664	14,123	14,251	14,234	+570	+4.2
	賃料・共益費	11,700	12,149	12,271	12,205	+504	+4.3
	地代	1,581	1,580	1,581	1,624	+43	+2.8
	その他定額収入	382	393	398	404	+21	+5.7
	その他賃貸事業収入(変動収入)	1,441	783	821	743	-697	-48.4
	附加使用料	767	682	785	714	-52	-6.9
	解約違約金等	398	31	2	4	-394	-99.0
	原状回復費相当額収入	249	35	8	-	-249	-100.0
	その他変動収入	25	34	25	24	-0	-3.7
	賃貸事業費用(減価償却費除く)	5,014	4,691	4,801	4,948	-66	-1.3
	外注委託費	542	575	600	592	+50	+9.3
	水道光熱費	794	770	842	794	+0	+0.0
	公租公課	2,059	2,061	2,044	2,209	+150	+7.3
	保険料	25	25	26	27	+1	+4.6
	修繕工事費	586	246	278	311	-275	-47.0
	管理委託料	248	259	261	256	+8	+3.3
	管理組合	591	578	587	561	-30	-5.1
	その他賃貸事業費用	166	172	161	195	+29	+17.6
	NOI	10,090	10,216	10,271	10,029	-61	-0.6
	減価償却費	1,884	1,907	1,925	1,948	+64	+3.4
	賃貸事業費用	6,898	6,599	6,727	6,896	-1	-0.0
	賃貸事業利益(a)	8,206	8,308	8,346	8,081	-125	-1.5
不動産等売却損益 (百万円)	不動産等売却益(b)	0	210	-	-	-0	-100.0
	不動産等売却損(c)	300	-	-	-	-300	-100.0
	賃貸事業利益等(百万円、a+b-c)	7,906	8,518	8,346	8,081	+174	+2.2

2018年6月期賃料等収入+5.7億円(+4.2%・2016年12月期比)

■ 賃料等収入(変動要因・前期比)

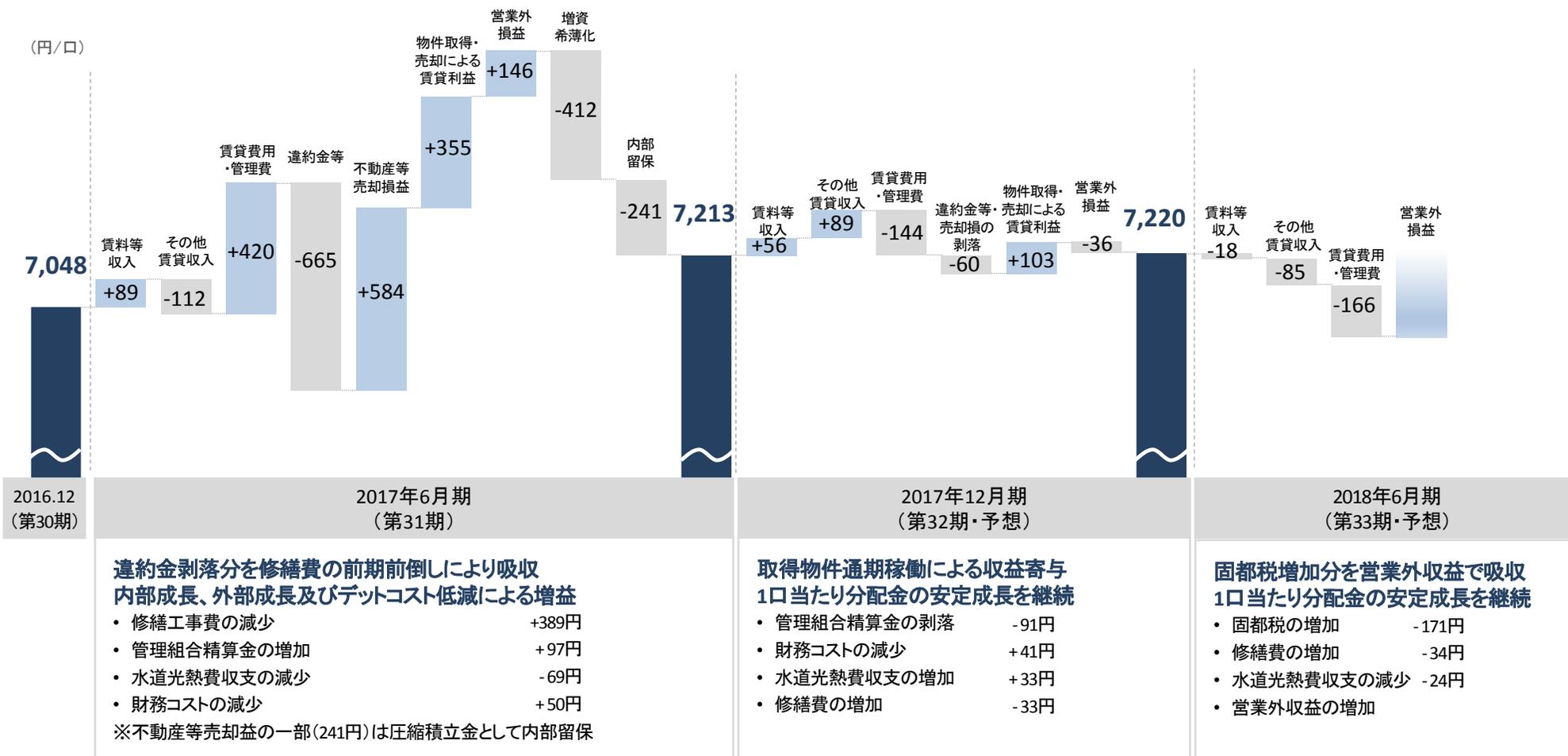


1. 賃料等収入には、賃料、共益費、地代、駐車場収入、広告物掲出料等の定額収入を計上しています。2017年12月期の各数値は、当該期に効力の生じる入退去及び賃料に関する合意に基づく見込額を記載しています。2018年6月期の各数値は、当該期に効力の生じる入退去及び賃料について想定した見込額を記載しています。

2017年12月期1口当たり分配金+172円(+2.4%・2016年12月期比)

1口当たり分配金(変動要因・前期比)

■ 1口当たり分配金 ■ プラス寄与 ■ マイナス寄与

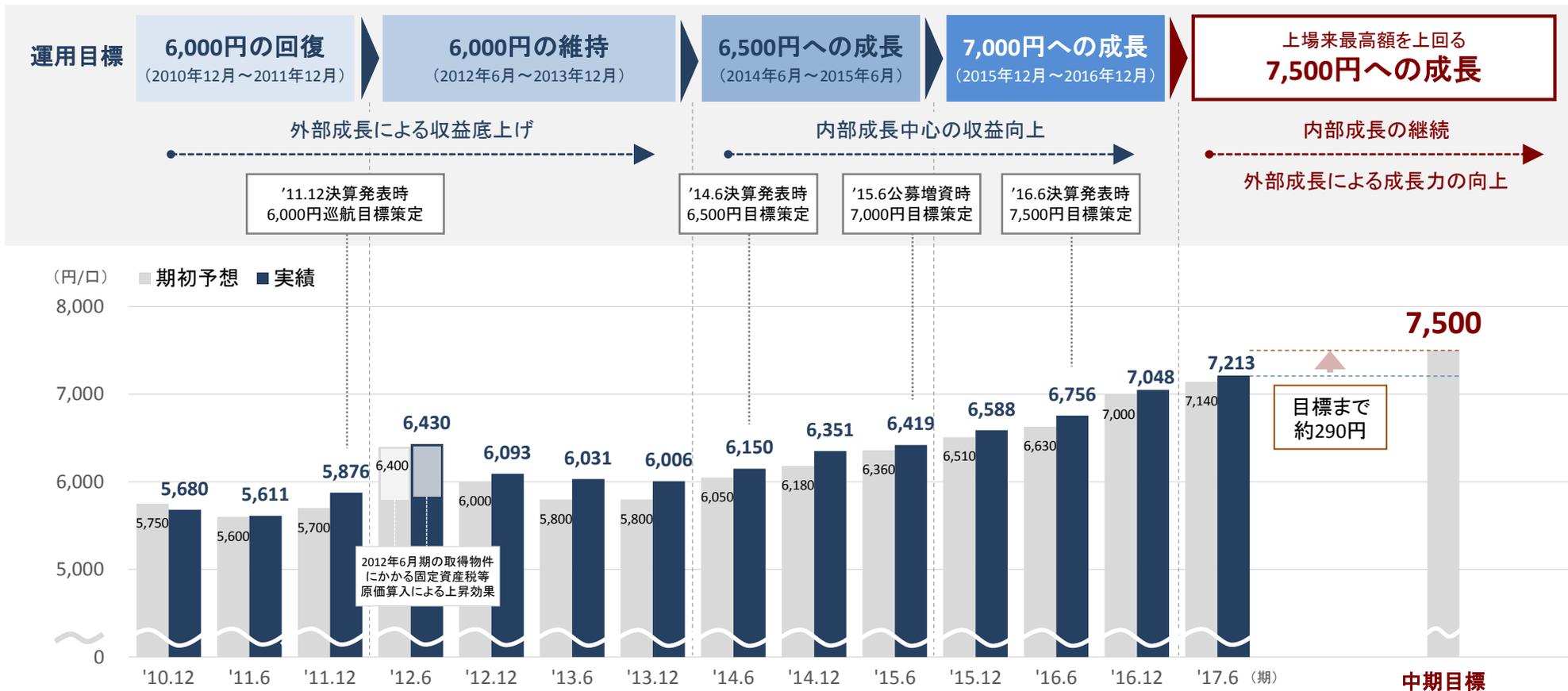


1. 1口当たり分配金の変動は、各期の前期比変動額を当該期末発行済投資口総数(2017年6月期は、2016年12月期末の発行済投資口総数)で除した金額を記載しています。

着実な目標達成による成長の実現

内部成長を中心に安定成長を継続し、中期目標の達成を目指す

■ 1口当たり分配金の実績、予想及び中期目標



1. 「中期目標とする1口当たり分配金」は、TRIMが設定する運用目標であり、その実現を保証するものではありません。

中期目標達成に向けた成長シナリオ

内部成長の継続、デットコストの低減および外部成長実現による中期目標の達成

■ 中期目標に向けたシミュレーション(1口当たり分配金寄与額)

内部成長戦略

賃料等収入による増加額 **35期目標+160円以上** (円/口)

(オフィス賃料稼働率及び賃料等収入増加率による想定)

賃料等増加率(%)	オフィス賃料稼働率(%)				
	95.5	96.0	96.5	97.0	97.5
+0.0	-105	-52	0	52	105
+1.0	-5	48	101	154	207
+2.0	96	149	203	256	310
+3.0	196	250	304	358	412

- オフィス賃料稼働率: 96.5%以上
- 賃料等収入増加率: +0.4%以上/期
- 2018年以降の都心オフィス大量供給による市況への影響も勘案し、計画は保守的に設定

財務戦略

デットコスト低減による増加額 **35期目標+130円以上** (円/口)

(今後の借換におけるデットコストの想定)

借換率(%)	'17.12期~'19.6期				
	'17.12	'18.6	'18.12	'19.6	計
0.90	13	12	4	45	74
0.80	23	20	10	50	103
0.70	32	27	15	54	128
0.60	42	34	21	59	156
0.50	52	41	26	64	183

- '17年12月期以降4期間返済分平均デットコスト: 1.16%
- 借換想定額: 約529億円(〜'19.6)
- 借換想定平均デットコスト: 0.5%~0.9%
- 昨今の金利情勢に鑑み、長期を中心に調達しつつ、各期返済額の平準化を図る

外部成長戦略

物件取得による賃貸事業利益の増加額 **目標+200円以上** (円/口)

(償却後利回り及び取得価格による想定)

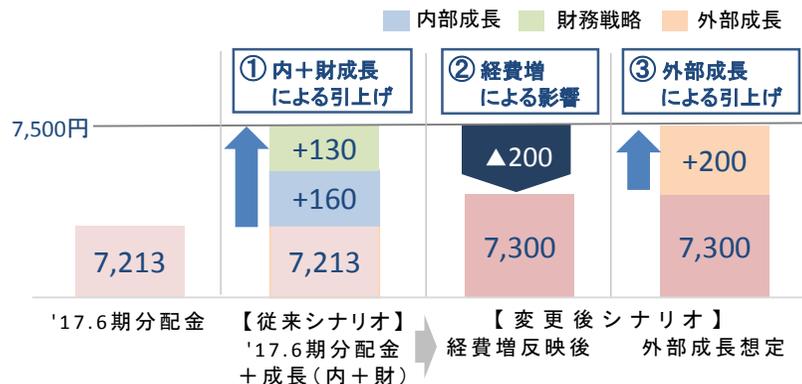
取得価格(億円)	償却後利回り(%)							
	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	
50	87	89	92	95	98	100	103	
100	173	179	184	190	195	200	206	
150	260	268	276	284	293	301	309	
200	347	358	368	379	390	401	412	

- 優先交渉権の活用及び資産入替等により、既存ポートフォリオ収益に寄与する物件取得を目指す
- 取得価格: 100~150億円

*右記試算には資金調達コストを含みません。

(1口当たり分配金の成長シナリオ)

- 内部成長と財務戦略は従来想定通りの進捗を見込み、'19.6期に+290円達成を想定(従来シナリオでは7,500円到達レベル)
- 2018年度固都税評価替えに伴う経費負担の大幅な増加と水光熱収支の悪化が新たに発生する見込み(分配金200円相当のマイナス要因⇒分配金は7,300円に低下)
- 外部成長により7,500円達成を想定。ただし、現在の取得環境に鑑み、到達時期の設定は行わない



- '17.6期分配金+成長(内+財)【従来シナリオ】**
- 当期分配金に'19.6期までの想定成長(内部成長+財務戦略)を加えた想定シナリオ(従来提示シナリオ)
 - '18年以降の都心オフィス大量供給による影響は限定的であり、空室率は5%を超えず、マーケット賃料が下落しないことを想定
 - 長期金利は現行水準から大幅に上昇しないことを想定
- 経費増反映後**
- 従来シナリオに、新たに想定される経費増を反映したシナリオ
- 外部成長想定**
- 経費増反映後、物件取得後の外部成長を想定したシナリオ

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

固都税負担の増加、水光熱収支見通しの変更により2019年6月期の分配金に約200円の影響

■ 水光熱収支の見直し

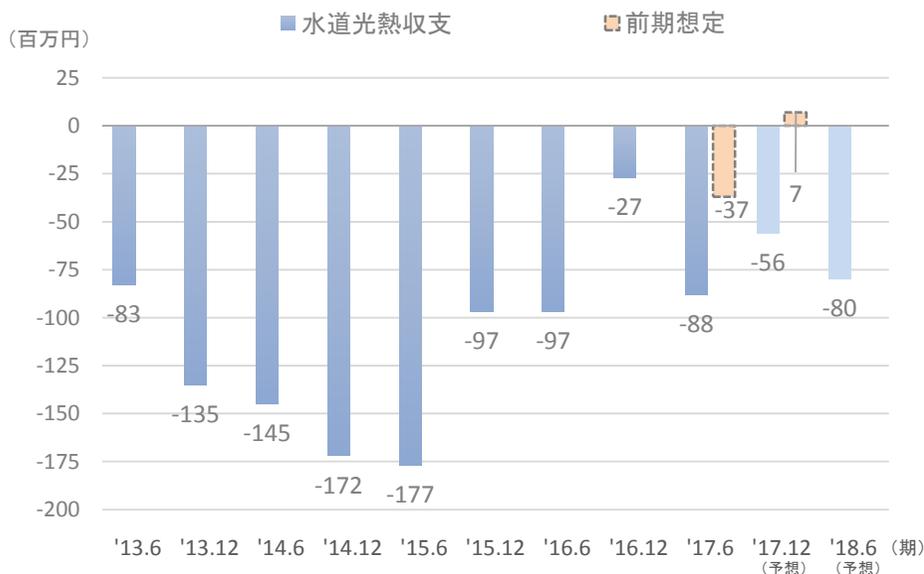
- 照明のLED化など水光熱費削減の取り組みを進めているが、電気料の燃料調整費が2016年末をボトムに上昇したことなどにより、水光熱収支(附加使用料-水道光熱費)の見直しを変更

【巡行水準設定値】 6月期約-80百万円(分配金▲87円相当)

12月期約-55百万円(分配金▲60円相当)

- 水光熱費の軽減や負担緩和対策として、電気事業者の変更、電気料請求方法の見直しなどの取り組みを継続

水光熱収支の推移【見直し】



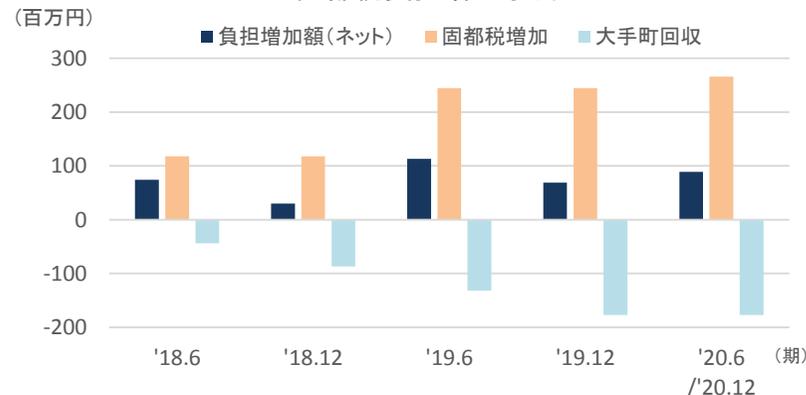
■ 2018年度の評価替えに伴う固都税負担の大幅な増加(試算)

- 固都税は負担調整措置により2018年度～2020年度に順次増加
- '19.6期で113百万円の負担増、'20.6期以降89百万円の負担増('17.6期対比)
- 大手町タワー(底地)の固都税増加額は原則、地代として回収できるが、回収時期のズレが発生するため、'18.6期と'19.6期で3月分の負担増が発生

固都税負担増加額('17.6期対比)

年度	2018年度		2019年度		2020年度	
	'18.6 (33期)	'18.12 (34期)	'19.6 (35期)	'19.12 (36期)	'20.6 (37期)	'20.12 (38期)
負担増加額 (百万円)	74	30	113	69	89	89
分配金影響額 (円/口)	▲80	▲33	▲122	▲74	▲96	▲96

固都税負担増加予測



1. 「水光熱収支」とは、附加使用料から各期の水道光熱費を単純に控除した金額を表わしています。附加使用料は、主に専用部に係る収益であり、水道光熱費は、保有物件の主に専用部及び共用部等に係る費用であるため、専用部に係る附加使用料と水道光熱費の収支を表わしたものではありません。

1. 上記の各数値は、当社が試算した見込額であり、実際の金額と一致するとは限りません。



JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT CORPORATION

4. Appendix

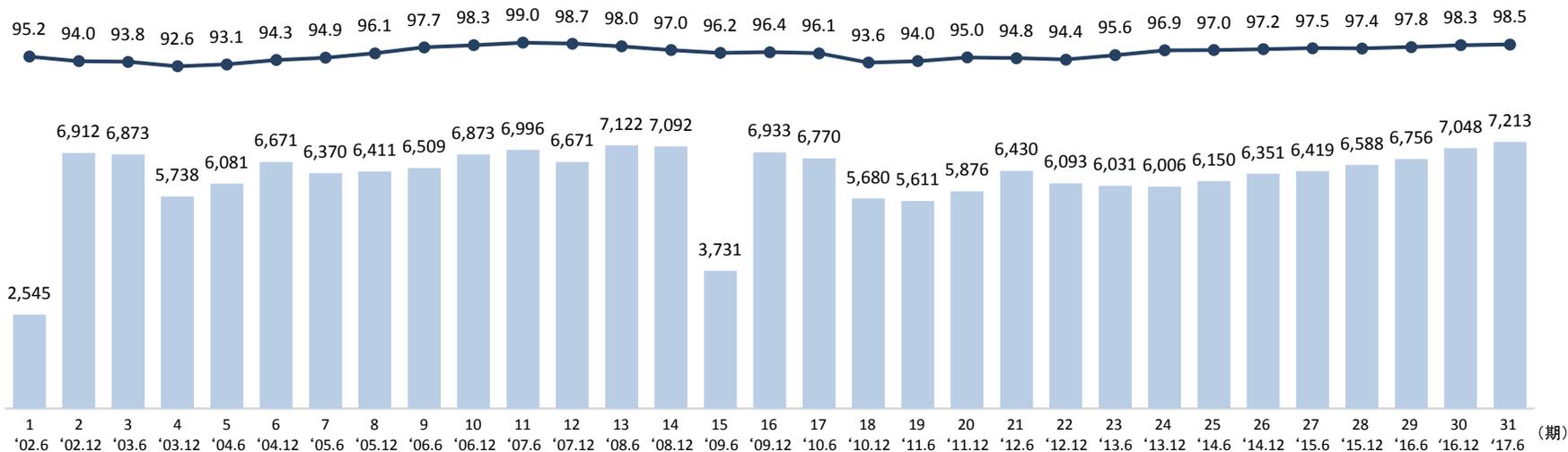
	2016年12月期	2017年6月期
賃貸NOI	10,090百万円	10,216百万円
営業利益	7,161百万円	7,747百万円
支払利息	931百万円	887百万円
当期純利益	6,152百万円	6,867百万円
FFO	8,336百万円	8,577百万円
減価償却費	1,884百万円	1,907百万円
不動産等売却損益(固定資産除却損含む)	-299百万円	197百万円
AFFO	7,612百万円	8,014百万円
資本的支出	724百万円	563百万円
分配金総額	6,152百万円	6,657百万円
資産総額	432,307百万円	446,068百万円
有利子負債	188,960百万円	181,394百万円
純資産額	216,639百万円	238,611百万円
出資総額	210,395百万円	231,653百万円
含み益	36,686百万円	50,662百万円
NOI利回り(取得価格ベース)	4.9%	4.8%
NOI利回り(簿価ベース)	5.1%	5.0%
NOI利回り(鑑定価格ベース)	4.7%	4.5%
償却後利回り(取得価格ベース)	4.0%	3.9%
償却後利回り(簿価ベース)	4.2%	4.1%
償却後利回り(鑑定価格ベース)	3.8%	3.6%
LTV(資産総額ベース)	43.7%	40.7%
LTV(含み損益ベース)	40.3%	36.5%
LTV(出資総額ベース)	47.3%	43.9%
期末発行済投資口総数	873,000口	923,000口
1口当たり分配金(当期実績)	7,048円	7,213円
1口当たり分配金(次期予想)	7,140円	7,220円

	2016年12月期	2017年6月期
EPS	7,047円	7,440円
1口当たりFFO	9,549円	9,293円
1口当たり純資産額	248,154円	258,516円
1口当たりNAV	283,129円	306,192円
投資口価格(権利付最終取引日)	465,000円	405,000円
時価総額	405,945百万円	373,815百万円
予想分配金利回り	3.0%	3.6%
PBR	1.9倍	1.6倍
NAV倍率	1.6倍	1.3倍
PER	33.0倍	27.2倍
ROE	5.7%	5.8%
FFO倍率	24.3倍	21.8倍
AFFOペイアウトレシオ	80.8%	83.1%
インプライド・キャップレート	3.5%	3.8%
DSCR	9.9倍	10.7倍
インタレスト・カバレッジ・レシオ	7.7倍	8.7倍

1. FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益(固定資産除却損含む)
2. AFFO = FFO - 資本的支出
3. EPS = 当期純利益 ÷ 期末発行済投資口総数
4. 1口当たりNAV = (純資産額 + 含み損益 - 分配金総額) ÷ 期末発行済投資口総数
5. 予想分配金利回り = 1口当たり分配金(年換算・次期予想 × 2) ÷ 投資口価格
6. PBR(株価純資産倍率) = 投資口価格 ÷ 1口当たり純資産額
7. NAV倍率 = 投資口価格 ÷ 1口当たりNAV
8. PER(株価収益率) = 投資口価格 ÷ EPS(年換算・直近実績 × 2)
9. ROE(自己資本当期純利益率) = 当期純利益(年換算・直近実績 × 2) ÷ 純資産額
10. FFO倍率 = 投資口価格 ÷ 1口当たりFFO(年換算・直近実績 × 2)
11. AFFOペイアウトレシオ = 分配金総額 ÷ AFFO
12. インプライド・キャップレート = NOI(年換算・次期予想 × 2) ÷ (時価総額 + 有利子負債 - 現預金 + 預り敷金)
13. DSCR = (当期純利益 + 減価償却費 + 支払利息) ÷ 支払利息
14. インタレスト・カバレッジ・レシオ = 営業利益 ÷ 支払利息
15. 支払利息には投資法人債利息を含みます。

1口当たり分配金と稼働率

1口当たり分配金(円) ● 稼働率(%)

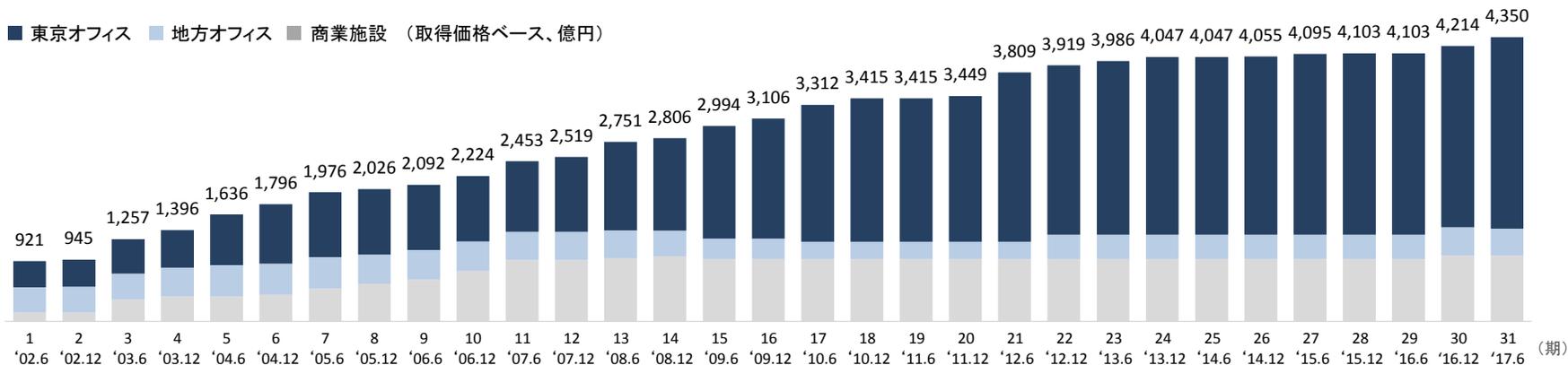


稼働率
平均 **96.1%**

1口当たり分配金
平均 **6,400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)

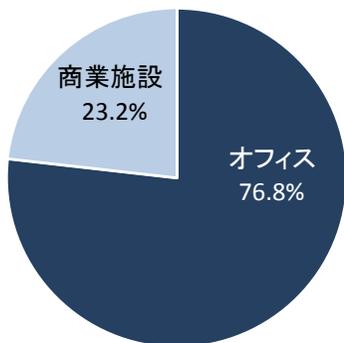


エリア別・用途別内訳
(2017年6月期末)

東京オフィス
2,930億円
地方オフィス
410億円
商業施設
1,009億円

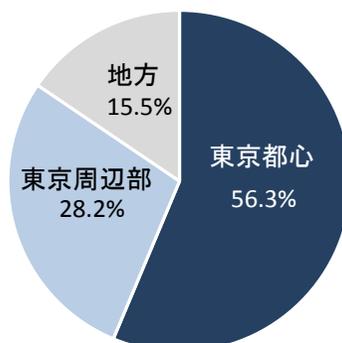
用途別比率

- ポートフォリオ運用基準(目標投資割合)
オフィス 70~90% / 商業施設 30~10%



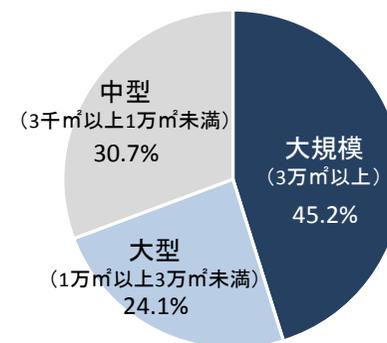
エリア別比率

- ポートフォリオ運用基準(目標投資割合)
東京80~90% / 地方20~10%



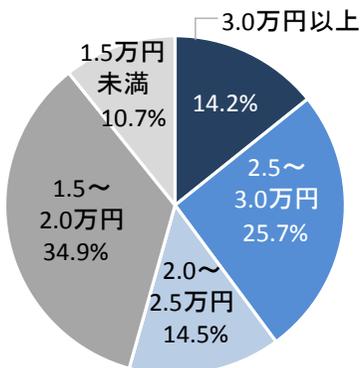
規模別比率(オフィス)

- 大規模から中型までクオリティを重視した構成
(基準階100坪未満の小規模物件等は投資対象外)



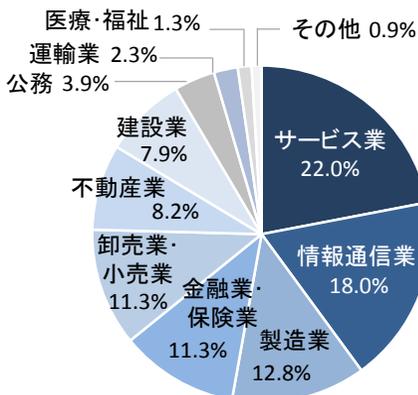
賃料水準別比率(東京オフィス)

- 賃料水準の分散により、マーケットの影響を受けるタイミングを分散



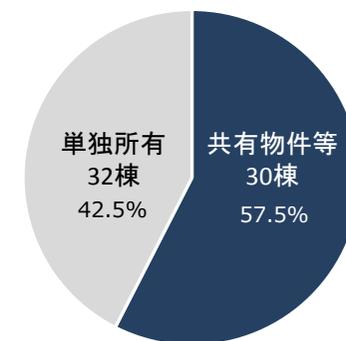
テナント業種別比率(オフィス)

- サービス・情報通信・金融保険・製造の比率が高い



共有物件等比率

- 共有物件等の大半で優先交渉権を保有



1. 「規模別比率(オフィス)」は、オフィスビル1棟の延床面積毎の取得価格に基づく比率を記載しています。

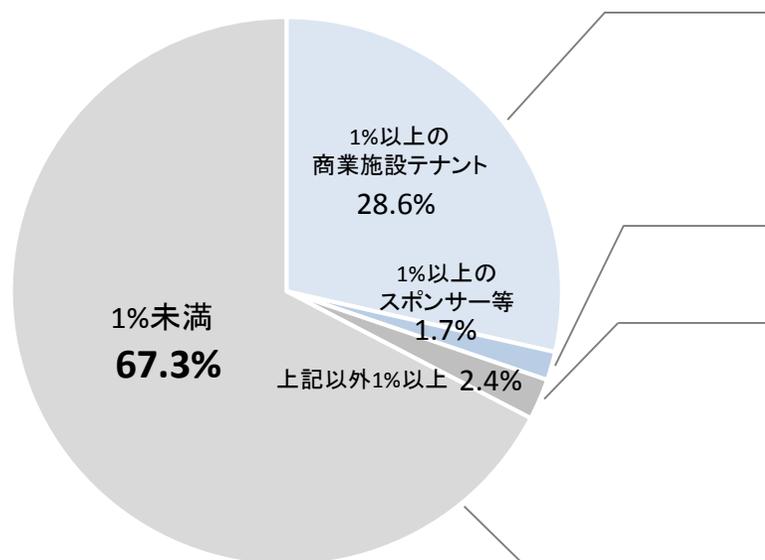
2. 「賃料水準別比率(東京オフィス)」は、東京都心及び東京周辺部オフィス保有物件の取得価格総額に対する、平均賃料単価(共益費を含み、空室部分はJPRが定める基準賃料による入居を想定しています。)帯毎の取得価格の比率をいいます。なお、大手町タワー(底地)は底地物件であるため除外しています。

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

4. 「共有物件等比率」は、取得価格に基づく比率を記載しています。

■ テナント占有率

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



長期賃貸借契約が多い商業施設以外では、占有率1%未満のテナントが大半であり、テナント退去リスクを低減

■ 上位20テナント(物件別・エンドテナントベース)

区分(テナント数)	テナント	入居物件	賃貸面積(m ²)	占有率(%)
1%以上の商業施設テナント(8社)	エー・ビー・シー開発(株)	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	7.5
	(合)西友	田無アスタ	31,121.71	6.6
	(株)イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	4.2
	(株)ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	4.0
	(株)olympicグループ	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.0
	タワーレコード(株)	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	1.7
	(株)マルエツ	キュポ・ラ本館棟	5,963.00	1.3
	(株)ニトリホールディングス	武蔵浦和ショッピングスクエア	5,285.40	1.1
1%以上のスポンサー等(1社)	(有)東京プライムステージ	大手町タワー(底地)	7,875.50	1.7
上記以外1%以上(2社)	(株)日立製作所インフラシステム社	ライズアリーナビル	6,023.39	1.3
	(株)日立システムズ	JPR名古屋伏見ビル	5,313.36	1.1
1%未満(668社)	(株)レベルファイブ	薬院ビジネスガーデン	4,579.17	1.0
	損害保険ジャパン日本興亜(株)	損保ジャパン仙台ビル	4,400.03	0.9
	日本エイ・ティー・エム(株)	オリナスタワー	4,255.56	0.9
	(株)日水コン	新宿スクエアタワー	4,242.48	0.9
	キャノンイメージングシステムズ(株)	新潟駅南センタービル	4,078.97	0.9
	鹿島建設(株)	大宮プライムイースト	4,005.05	0.9
	三菱電機インフォメーションシステムズ(株)	MS芝浦ビル	3,922.74	0.8
	SBSホールディングス(株)	オリナスタワー	3,850.43	0.8
	(一財)保安通信協会	オリナスタワー	3,544.12	0.8

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

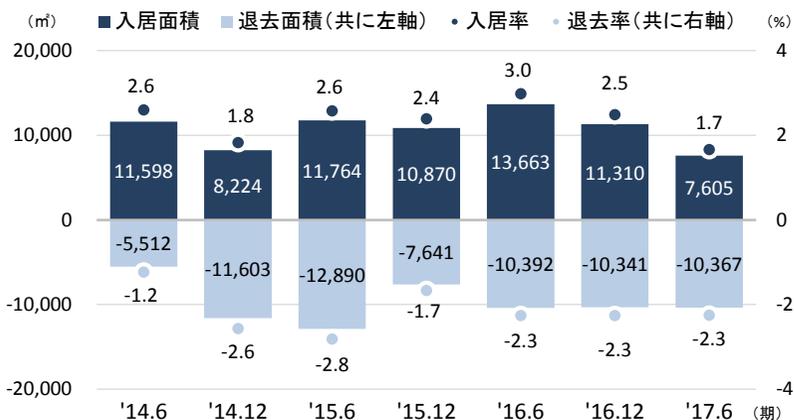
2. 共有物件等については、JPRの保有に係る面積を記載しています。

■ 入退去の内訳と推移

(エリア・用途別入退去面積・㎡)

	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	4,000	-3,453	+547
東京周辺部オフィス	1,671	-1,317	+353
地方オフィス	1,933	-5,458	-3,524
商業施設	0	-137	-137
合計	7,605	-10,367	-2,761

(入退去面積・入退去率の推移)



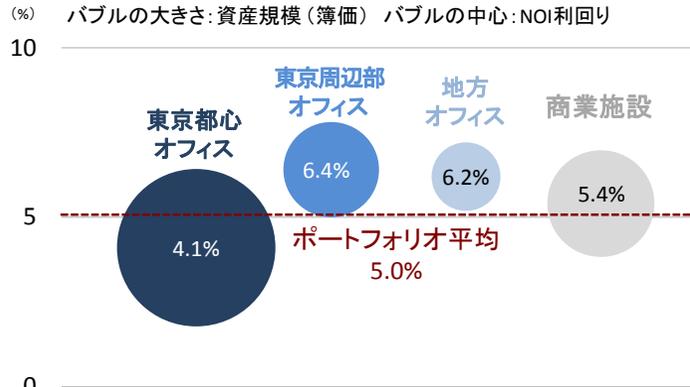
- 「入居率」「退去率」=各期の入居面積・退去面積÷各前期末の総賃貸可能面積
- 「物件別入退去面積」は、本期間中にテナントの異動(契約変更等を含みます。)が発生した物件のみを記載しています。
- 「JPR博多中央ビル」は、平成29年4月14日に売却しています。

■ 物件別入退去面積

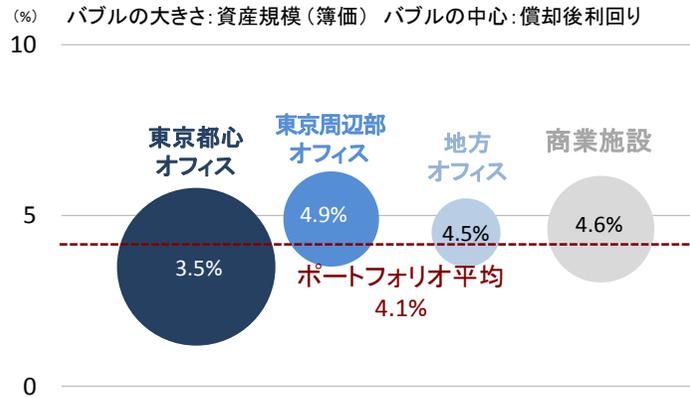
	入居	退去	契約面積(退去)	(㎡)
新麹町ビル	0	-497	497	
MS芝浦ビル	0	-980	980	
JPR市ヶ谷ビル	-290	-290		
新宿スクエアタワー	0	-191	191	
ビッグス新宿ビル	224	-450	675	
品川キャナルビル	171		171	
東京建物京橋ビル	388		388	
JPR千駄ヶ谷ビル	0	-817	817	
銀座三和ビル	59		59	
サイエンスプラザ・四番町プラザ	-7	-225	217	
JPR神宮前432	-137	-137		
JPR千葉ビル	9	-131	141	
新横浜第二センタービル	213	-571	784	
川口センタービル	-195	-195		
立川ビジネスセンタービル	110	-90	200	
ゆめおおおかオフィスタワー	-129	-244	115	
オリーナスタワー	344		344	
東京建物横浜ビル	0	-84	84	
新潟駅南センタービル	-289	-289		
東京建物本町ビル	-2,123	-2,123		
JPR博多ビル	2	-152	154	
JPR那覇ビル	0	-81	81	
天神121ビル	-224	-279	55	
JPR堂島ビル	139	-431	570	
JPR博多中央ビル	0	-359	359	
薬院ビジネスガーデン	-101	-210	109	
ベネトン心齋橋ビル	-928	-1,531	602	

■ エリア・用途別利回り(簿価ベース)

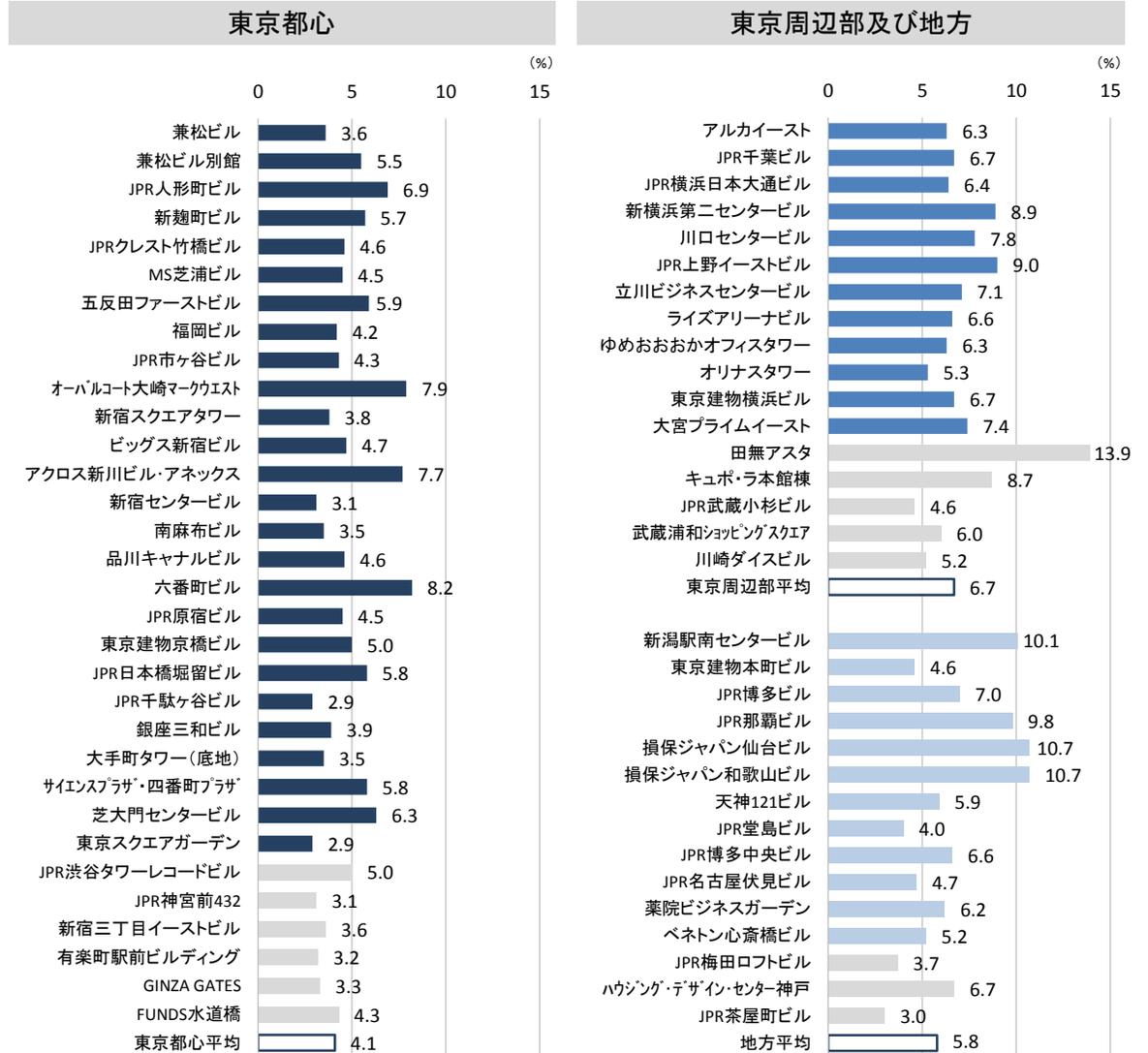
(NOI利回り)



(償却後利回り)



■ 物件別NOI利回り(簿価ベース)

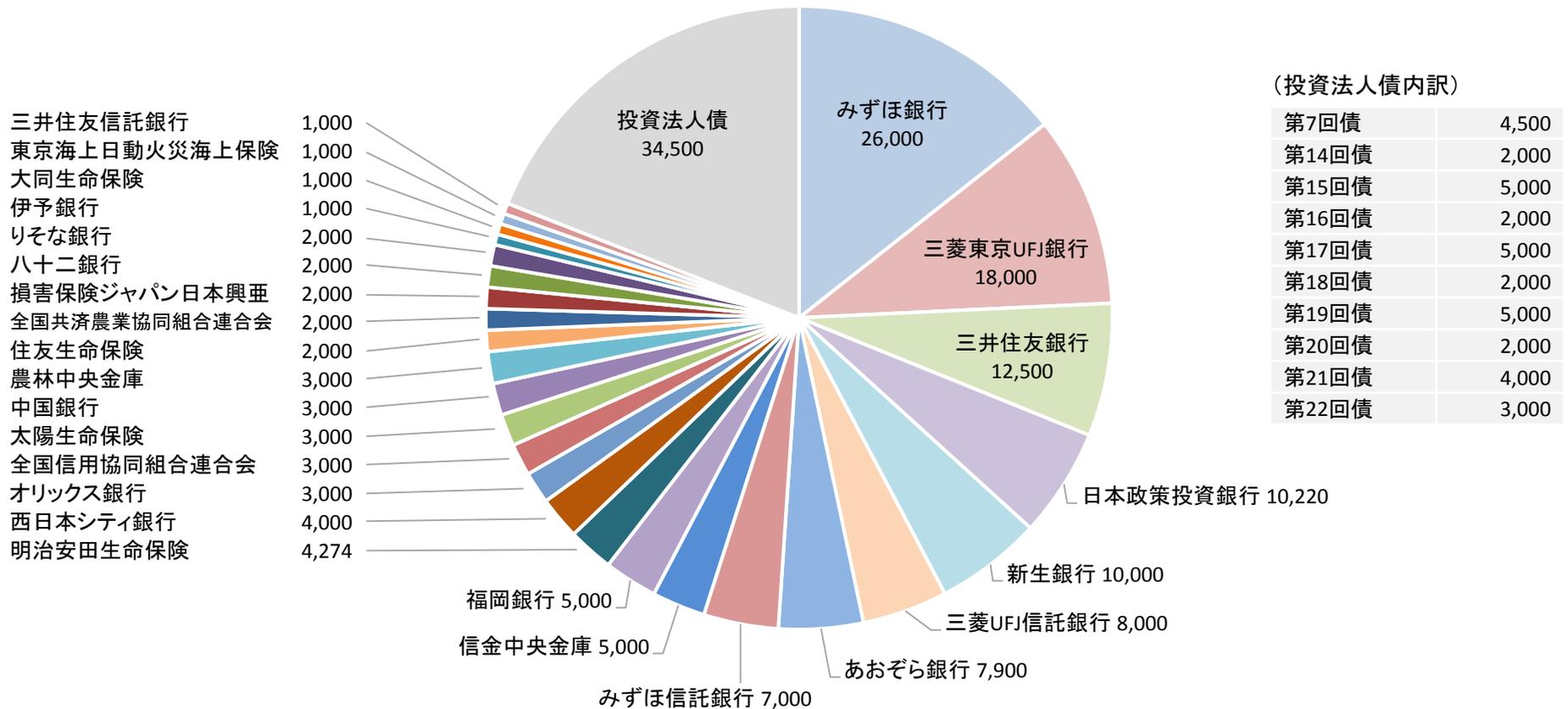


1. 「福岡ビル」及び「JPR博多中央ビル」は、平成29年4月14日に売却しています。

26行社によるレンダーフォーメーションと投資法人債による調達分散

有利子負債残高 181,394百万円

(百万円)

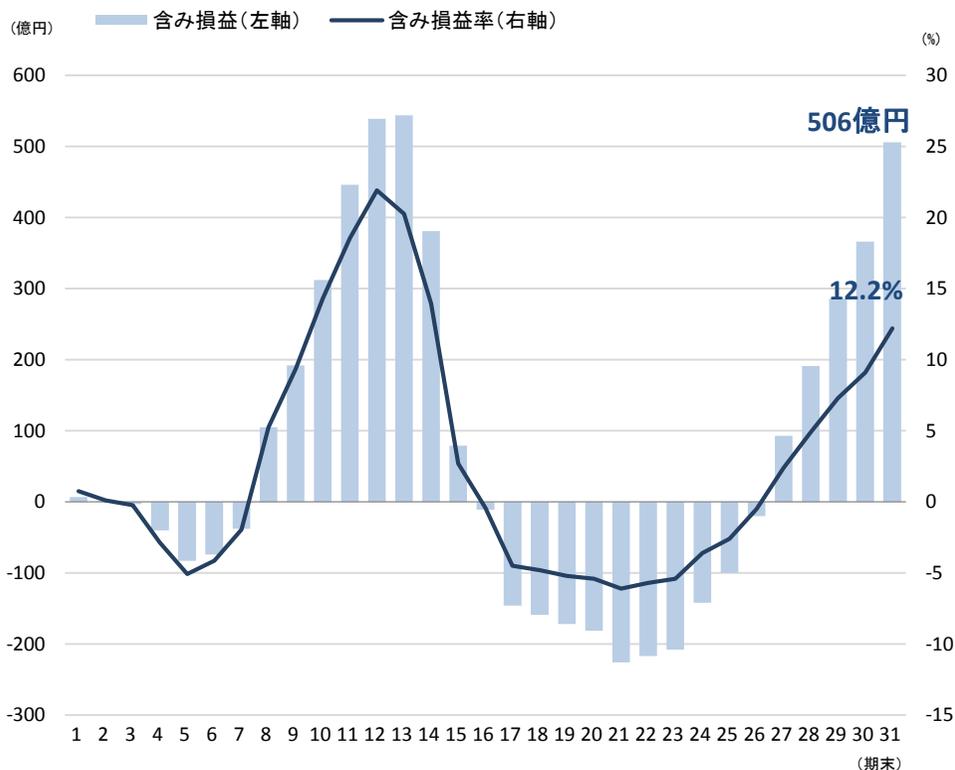


■ 含み益の拡大

- 鑑定評価額の上昇及び物件入替により含み益は506億円に拡大
- 評価額上昇物件数50件、直接還元利回り低下物件数55件(全62物件)

鑑定評価額	含み益	含み益率
4,645億円 (前期比+265億円)	506億円 (前期比+139億円)	12.2% (前期比+3.1%)

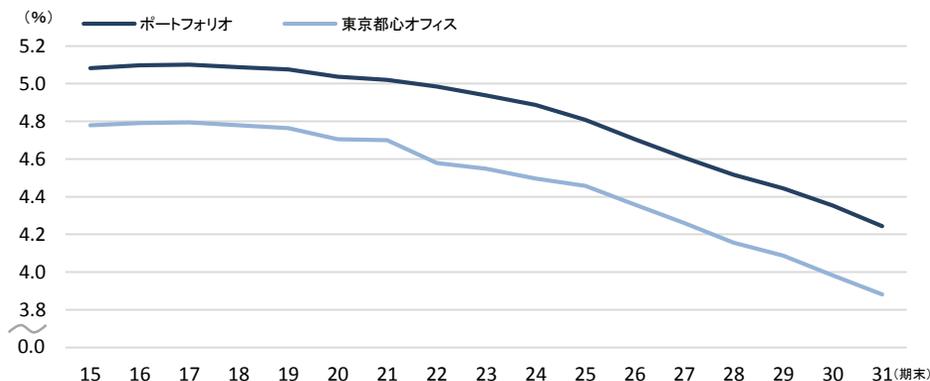
(含み損益の推移)



■ 鑑定評価の変動要因

(直接還元利回りの推移)

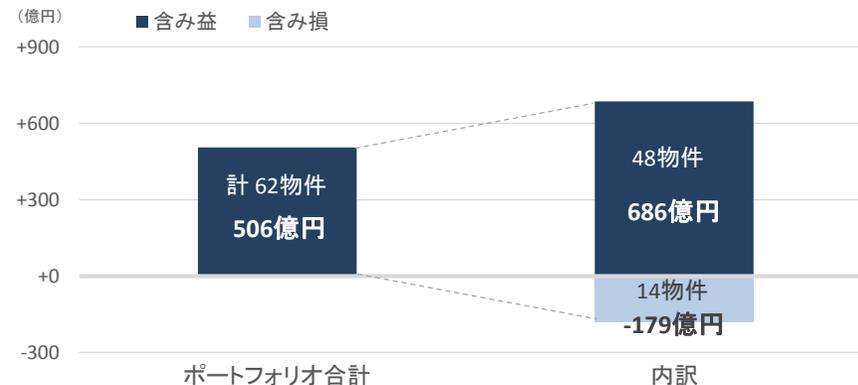
- 東京都心オフィスのピーク(第17期・2010年6月期4.8%)から-0.9%pt低下



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49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)

- 含み損物件は2016年12月期末16物件から2物件減少



4. Appendix

物件別鑑定評価(2017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	13,700	+800	3.6	-0.1	3.4	-0.1	3.8	-0.1	14,685	-985
兼松ビル別館	2,630	+40	4.0	-0.1	3.8	-0.1	4.2	-0.1	2,450	+179
JPR人形町ビル	2,710	+140	4.2	-0.1	4.0	-0.1	4.4	-0.1	1,972	+737
新麹町ビル	3,310	+80	4.0	-0.1	3.7	-0.1	4.2	-0.1	2,462	+847
JPRクレスト竹橋ビル	3,290	+50	3.9	-0.1	3.7	-0.1	4.1	-0.1	3,273	+16
MS芝浦ビル	11,700	+300	4.3	-0.1	4.0	-0.1	4.5	-0.1	11,059	+640
5反田ファーストビル	2,630	+110	4.0	-0.1	3.7	-0.1	4.2	-0.1	2,982	-352
JPR市ヶ谷ビル	5,080	-	3.8	-0.1	3.6	-0.1	4.0	-0.1	5,210	-130
オーバルコート大崎マークウエスト	4,840	+260	4.0	-0.1	3.8	-0.1	4.2	-0.1	2,860	+1,979
新宿スクエアタワー	14,400	+600	3.9	-0.1	3.7	-0.1	4.1	-0.1	13,441	+958
ビッグス新宿ビル	17,800	+1,600	3.8	-0.1	3.6	-0.1	4.0	-0.1	15,462	+2,337
アクロス新川ビル・アネックス	875	+14	4.7	-0.1	4.5	-0.1	4.9	-0.1	605	+269
新宿センタービル	15,000	+600	3.6	-0.1	3.3	-0.1	3.8	-0.1	22,171	-7,171
南麻布ビル	2,840	+150	4.2	-0.1	4.0	-0.1	4.4	-0.1	3,846	-1,006
品川キャナルビル	1,870	+30	4.2	-0.1	3.9	-0.1	4.4	-0.1	1,737	+132
六番町ビル	3,400	+40	5.2	-1.3	4.1	-0.1	4.5	-0.1	2,836	+563
JPR原宿ビル	8,900	+390	3.9	-0.1	3.7	-0.1	4.1	-0.1	8,711	+188
東京建物京橋ビル	5,720	-90	4.2	0.0	3.7	0.0	4.3	0.0	5,321	+398
JPR日本橋堀留ビル	6,720	+240	4.3	-0.1	4.1	-0.1	4.5	-0.1	4,787	+1,932
JPR千駄ヶ谷ビル	11,800	+300	3.9	-0.1	3.7	-0.1	4.1	-0.1	14,926	-3,126
銀座三和ビル	4,020	+290	3.3	-0.2	3.1	-0.2	3.5	-0.2	3,707	+312
大手町底地	46,000	-	2.9	0.0	2.8	0.0	3.0	0.0	38,388	+7,611
サイエンスプラザ・四番町プラザ	3,290	+230	4.2	0.0	3.8	-0.1	4.4	-0.1	2,697	+592
芝大門センタービル	5,850	+390	3.9	-0.1	3.6	-0.1	4.1	-0.1	4,199	+1,650
JPR渋谷タワーレコードビル	14,100	-	3.6	-0.1	3.4	-0.1	3.8	-0.1	11,514	+2,585
JPR神宮前432	4,050	+120	3.2	-0.1	3.3	-0.1	3.4	-0.1	4,292	-242
新宿三丁目イーストビル	2,750	+40	3.7	-0.1	3.2	-0.1	3.9	-0.1	2,629	+120
有楽町駅前ビルディング	3,060	+120	3.3	-0.3	2.9	-0.1	3.5	-0.1	3,321	-261
GINZA GATES	10,800	-	3.1	0.0	2.8	0.0	3.1	0.0	10,130	+669
FUNDES水道橋	3,470	+90	3.8	-0.1	3.6	-0.1	4.0	-0.1	3,252	+217
アルカイースト	6,240	+50	4.2	-0.1	3.9	-0.1	4.4	-0.1	4,317	+1,922
JPR千葉ビル	1,660	-180	5.4	-0.1	5.2	-0.1	5.6	-0.1	2,256	-596
JPR横浜日本大通ビル	2,290	-240	5.0	-0.1	4.8	-0.1	5.2	-0.1	2,487	-197
新横浜第二センタービル	1,850	+40	5.0	-0.2	4.8	-0.2	5.2	-0.2	1,441	+408
川口センタービル	8,250	+350	5.2	-0.1	4.9	-0.1	5.4	-0.1	6,885	+1,364

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)
JPR上野イーストビル	4,730	+170	4.2	-0.1	4.0	-0.1	4.4	-0.1	2,953	+1,776
立川ビジネスセンタービル	3,510	+190	4.6	-0.2	4.3	-0.2	4.8	-0.2	2,884	+625
ライズアリーナビル	7,620	-20	4.2	0.0	3.9	-0.1	4.3	-0.1	5,312	+2,307
ゆめおおおかオフィスタワー	6,250	+280	4.6	-0.1	4.3	-0.1	4.8	-0.1	5,487	+762
オリナスタワー	36,700	+1,100	4.0	-0.1	3.7	-0.1	4.2	-0.1	27,737	+8,962
東京建物横浜ビル	8,200	+220	4.5	-0.1	4.3	-0.1	4.7	-0.1	6,859	+1,340
大宮プライムイースト	7,950	+370	4.7	-0.1	4.5	-0.1	4.9	-0.1	5,887	+2,062
田無アスタ	12,500	-900	5.2	0.0	5.1	0.1	5.4	0.0	7,348	+5,151
キュボ・ラ本館棟	2,750	+40	5.3	-0.1	5.1	-0.1	5.5	-0.1	1,731	+1,018
JPR武蔵小杉ビル	5,670	+140	4.8	-0.1	4.6	-0.1	5.0	-0.1	7,052	-1,382
武蔵浦和ショッピングスクエア	4,290	-	5.0	0.0	4.9	0.0	5.2	0.0	3,734	+555
川崎ダイス	16,200	+700	4.2	-0.1	4.1	-0.1	4.4	-0.1	13,549	+2,650
新潟駅南センタービル	2,210	-180	5.9	-0.1	5.9	-0.1	6.1	-0.1	1,641	+568
東京建物本町ビル	3,380	+50	4.9	-0.1	4.6	-0.1	5.1	-0.1	4,057	-677
JPR博多ビル	3,180	+100	4.6	-0.3	4.5	-0.3	4.8	-0.3	2,944	+235
JPR那覇ビル	1,580	+50	5.5	-0.3	5.5	-0.3	5.7	-0.3	1,336	+243
損保ジャパン仙台ビル	3,750	+70	5.3	-0.1	5.1	-0.1	5.6	-0.1	2,467	+1,282
損保ジャパン和歌山ビル	1,710	+10	6.7	-0.1	6.5	-0.1	7.0	-0.1	1,342	+367
天神121ビル	2,730	+180	4.7	-0.1	4.3	-0.1	4.9	-0.1	2,094	+635
JPR堂島ビル	2,930	+350	4.6	-0.2	4.4	-0.1	4.7	-0.2	2,175	+754
JPR名古屋伏見ビル	2,810	+80	5.4	-0.1	4.9	-0.1	5.3	-0.1	3,903	-1,093
薬院ビジネスガーデン	14,800	+900	4.4	-0.1	4.2	-0.1	4.6	-0.1	10,585	+4,214
ベネトン心齋橋ビル	4,310	+360	4.0	-0.1	3.7	-0.1	4.1	-0.1	5,042	-732
JPR梅田ロフトビル	13,900	-600	4.2	-0.1	3.9	-0.1	4.4	-0.1	12,458	+1,441
ハウジング・デザイン・センター神戸	7,120	+190	5.7	-0.1	5.5	-0.1	5.8	-0.1	6,225	+894
JPR茶屋町ビル	6,770	+480	3.7	-0.1	3.4	-0.1	3.8	-0.1	6,040	+729
合計	444,445	+11,284							395,181	+49,263
東京都心	236,605	+6,934							224,939	+11,665
東京周辺部	136,660	+2,310							107,926	+28,733
地方	71,180	+2,040							62,315	+8,864
2017年6月期取得物件										
東京スクエアガーデン	20,100	+100	2.8	-0.1	2.6	-0.1	3.0	-0.1	18,701	+1,398
2017年6月期末の保有物件合計	464,545	+11,384							413,882	+50,662

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. 2017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(2016年12月15日時点)に基づく数値との対比を記載しています。
なお、2017年6月期に売却した福岡ビル及びJPR博多中央ビルについては、前期比の数値の算定に含めていません。

ESG (Environment, Social, Governance) への取組みによる長期的な企業価値の最大化

■ サステナビリティ方針

サステナビリティ向上への取組みについて「サステナビリティ方針」を策定

TRIMは企業理念(誠実と責任)を基に、ステークホルダー(投資家やテナント等)と対話・協働して、社会および投資運用業の持続的な発展に貢献するとともに、JPRの投資主価値の最大化を目指します。

1. テナントへの取組み

テナントへ誠実で責任ある対応をするとともに、独自の新しい価値の提供と満足度の向上に努めます。

2. 環境への取組み

環境問題の重要性を認識し、保有資産のマネジメントを通し環境負荷の低減を目指します。

- ・省エネルギー・温室効果ガスの削減を推進します。
- ・水資源の有効活用や廃棄物の3R(リユース・リデュース・リサイクル)化に努めます。
- ・環境に関する情報の積極的な開示に取り組みます。

3. 地域コミュニティへの取組み

保有資産を通して地域コミュニティとの連携に取り組み、地域全体のブランド価値向上に貢献します。

4. 従業員への取組み

従業員一人一人を尊重して働きやすい職場の実現を推進し、プロフェッショナルとしての専門性を高めます。

5. 社会への取組み

法令および社会のルールを遵守し、高い倫理観をもって、透明性および客観性を重要視して事業に取り組みます。

■ 企業統治(Governance)

JPRのコーポレートガバナンス

JPRでは、投資法人の持続的な成長を実現していくうえで、健全かつ効率的な運営を確保することが不可欠であると考え、ガバナンスの強化・維持に努めている。

● JPRの意思決定機関

JPRの機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、役員会並びに会計監査人により構成。

● JPRの役員構成

JPRの各役員は十分な実務経験を有し、REIT業界にも精通。監督役員は弁護士及び公認会計士であり、投資法人の業務運営に対する監視機能の実効性を担保している。

● 投資法人役員を選任基準

役員選任にあたっては、投資信託および投資法人に関する法律などに定める欠格事由に該当しないことを条件としている。なお、各役員は投資主総会の決議により選任される。

● 役員報酬

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ており、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)としている。役員報酬金額については資産運用報告で開示しており、透明性の確保を図っている。

■ 社会(Social)

地域コミュニティへの取組み

地域コミュニティとの対話に努めるとともに、保有物件を地域交流の場に提供する等、地域に根差した発展に取組む。

事例:オーバルコート大崎マークウエストの屋上サツマイモ栽培



屋上緑化を囲りながら、収穫会において入居者や保育園児を招待し、食事を開催。

BCP対応

首都圏直下型地震を想定し、物件被害等情報収集の迅速性を高める震災対応訓練を実施



環境関連への継続的な取り組みを強化

■ 温室効果ガスの管理、排出実績

JPRの温室効果ガス排出状況

ポートフォリオ・データカバー率の向上に努めながら、㎡当たりの排出量削減に取り組む

	2014年	2015年	2016年
電気使用量(kwh/㎡)	151.86	155.05	143.04
ポートフォリオ・データカバー率	72.8%	70.9%	98.1%
ガス使用量(㎡/㎡)	4.41	4.54	4.69
ポートフォリオ・データカバー率	30.7%	30.9%	47.3%
水使用量(㎡/㎡)	1.47	1.40	1.29
ポートフォリオ・データカバー率	76.2%	76.5%	96.8%
CO2排出量(tCO2/㎡)	57.30	58.49	56.23

■ エネルギー使用量

エネルギー使用量の削減(改正省エネ法)

目標を大幅に上回る削減率を達成



■ 環境認証

GRESB

3年連続で「Green Star」取得



DBJ Green Building

2017年7月、新規認証取得物件



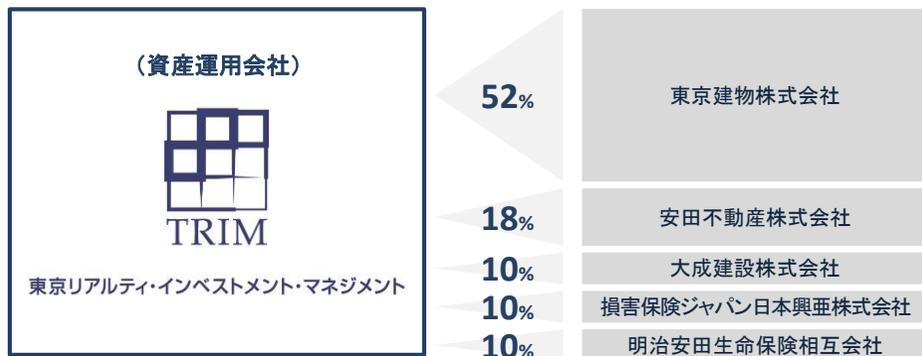
合計17物件で認証を取得



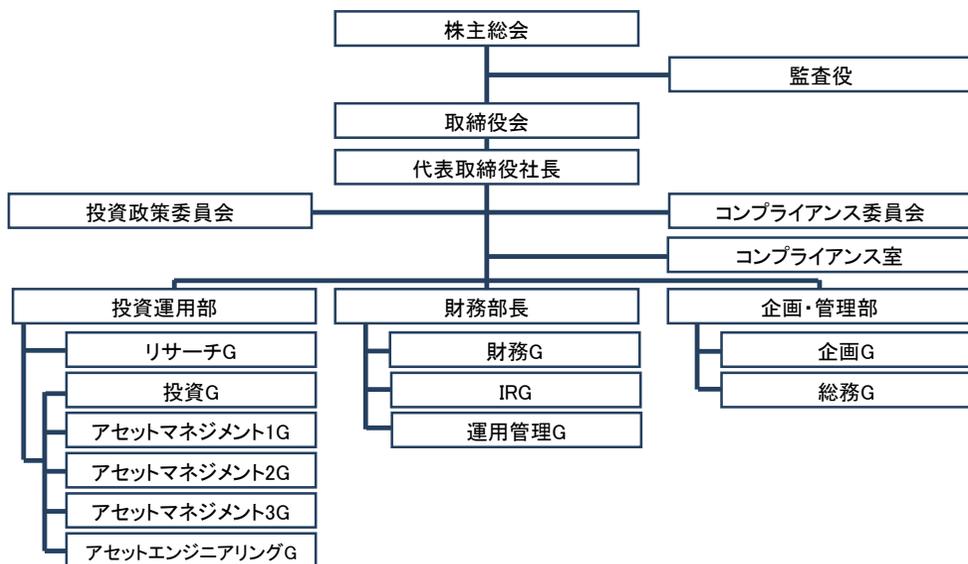
1. 改正省エネ法の目標値(94.1%)は、6年間毎年対前年比で1%削減した場合の5年後の基準年度に対する削減率であり、6年度間の平均原単位変化率は99.0%となります。

■ 資産運用会社及びスポンサー

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

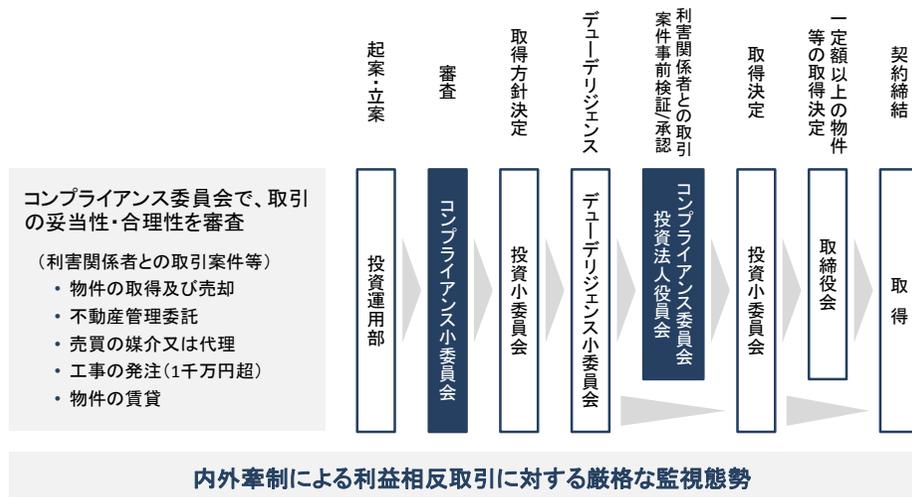


■ 組織図



■ 物件取得の意思決定フロー(ガバナンス)

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



■ 資産運用会社の運用報酬体系

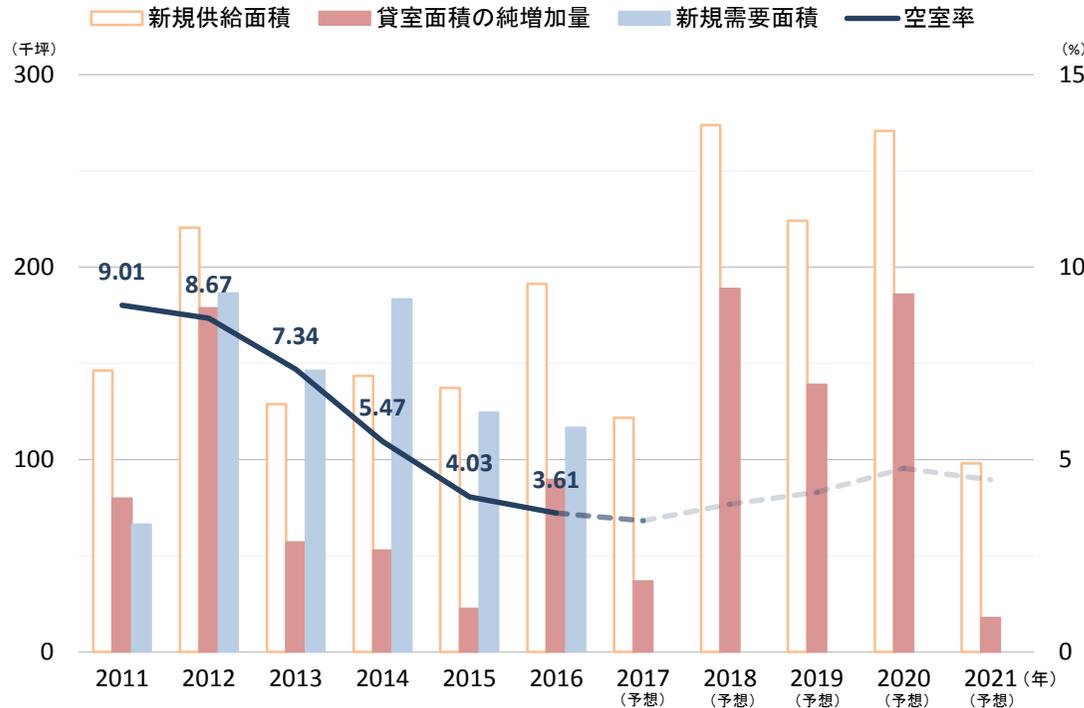
- 投資主利益と運用会社の利益を合致させる運用報酬体系を採用

報酬区分	算定基準	報酬実績 ('17.6期)	比率
固定報酬	月額 1,250万円	75百万円	12.5%
インセンティブ報酬1	総収入額 × 2% (80億円を超える部分は1.5%)	265百万円	44.3%
インセンティブ報酬2	税引前当期純利益 × 3% (インセンティブ報酬2控除前の税引前当期純利益)	212百万円	35.5%
インセンティブ報酬3	新規物件取得価格 × 0.25%	46百万円	7.7%

貸室面積の純増加量、堅調な需要及び空室率への影響

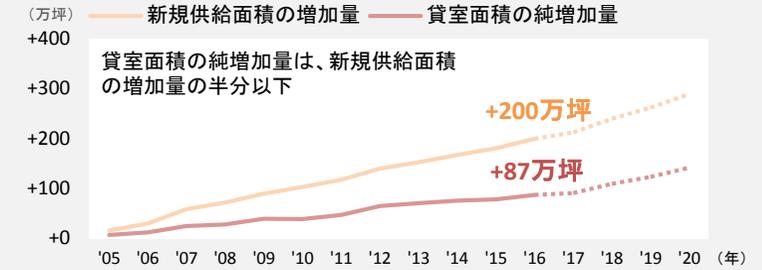
■ 新規供給面積、貸室面積及び空室率の推移(東京ビジネス地区)

- 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



1. 2016年までの空室率、貸室面積、稼働面積の実績は、三鬼商事株式会社公表の「オフィスレポート(東京ビジネス地区)」に基づき記載しています。新規供給面積、新規需要面積、2017年以降の貸室面積及び空室率は、TRIMにおける調査及びシミュレーションをもとに試算しています。2017年以降の新規需要面積は、過去平均実績に一定率を掛けた見込値、滅失面積は過去平均実績と想定しています。
2. 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。

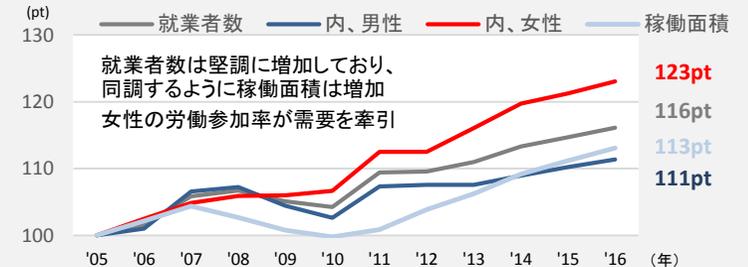
新規供給面積と貸室面積の増加量比較



貸室面積と稼働面積の増加量比較



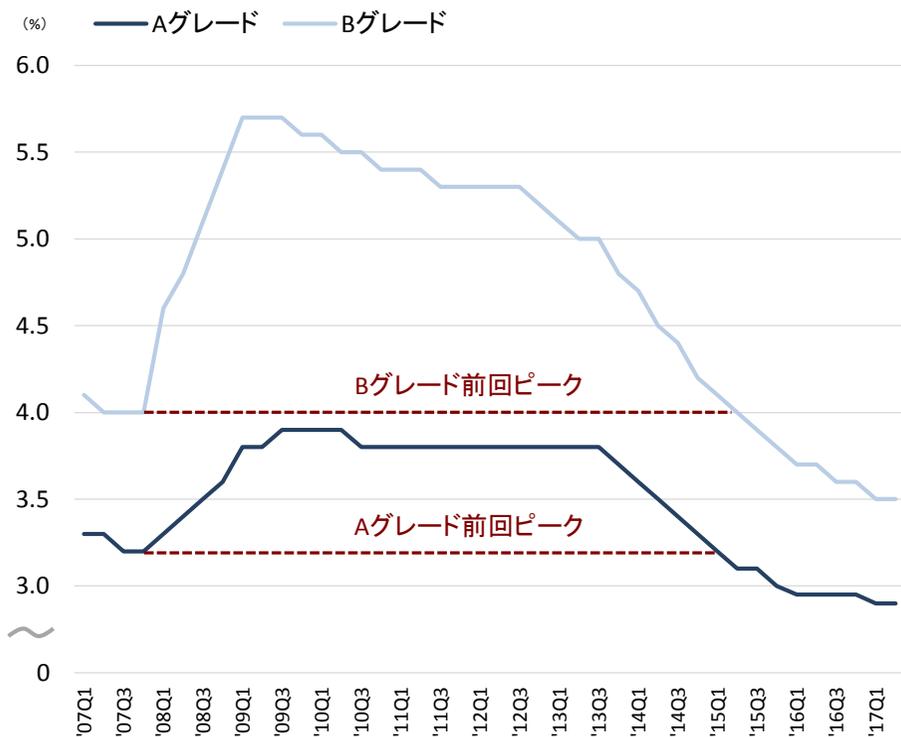
東京の就業者数と稼働面積の比較 (2005年=100pt)



東京オフィスのキャップレートは継続して低下

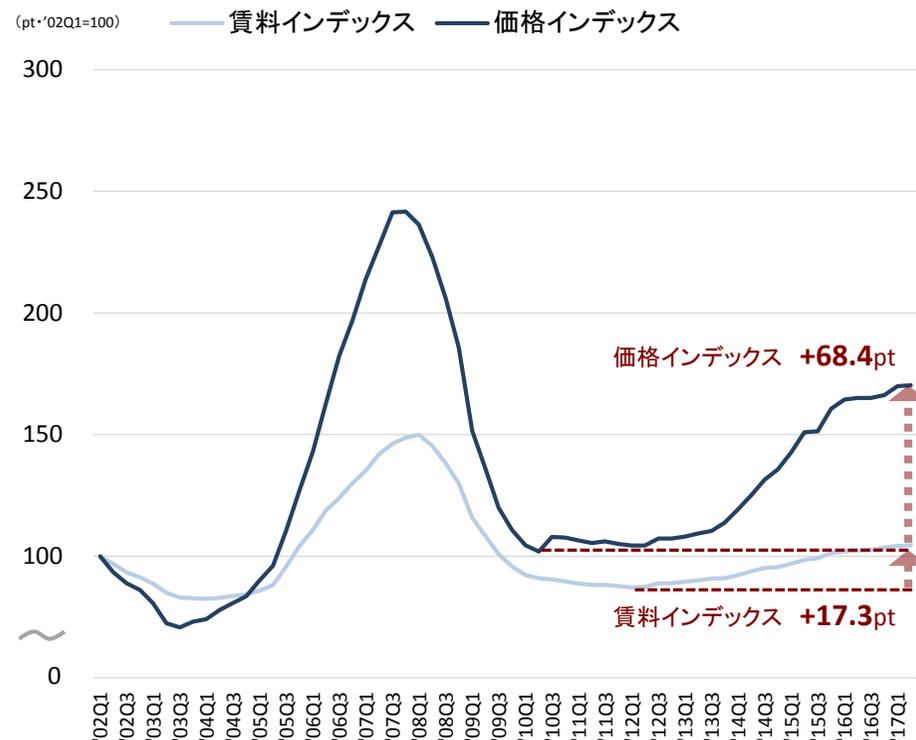
■ 東京オフィス・キャップレート

- 2016年-2017年を通してキャップレートは低下、Aグレード: 2.90%(前年同期比-0.05%pt)、Bグレード: 3.50%(前年同期比-0.20%pt)
- 2007年時点のピークを下回り、更に低下が続いている

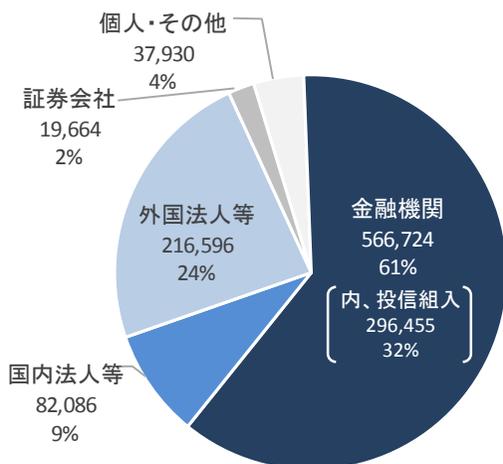


■ 東京Aグレードオフィスの価格と賃料の相関

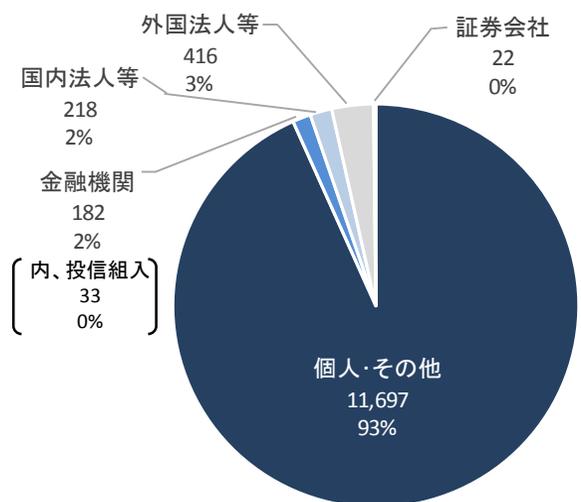
- 賃料は2012年ボトムから+17.3pt、価格は2010年ボトムから+68.4ptの上昇



■ 所有者別投資口数 (総数923,000口)



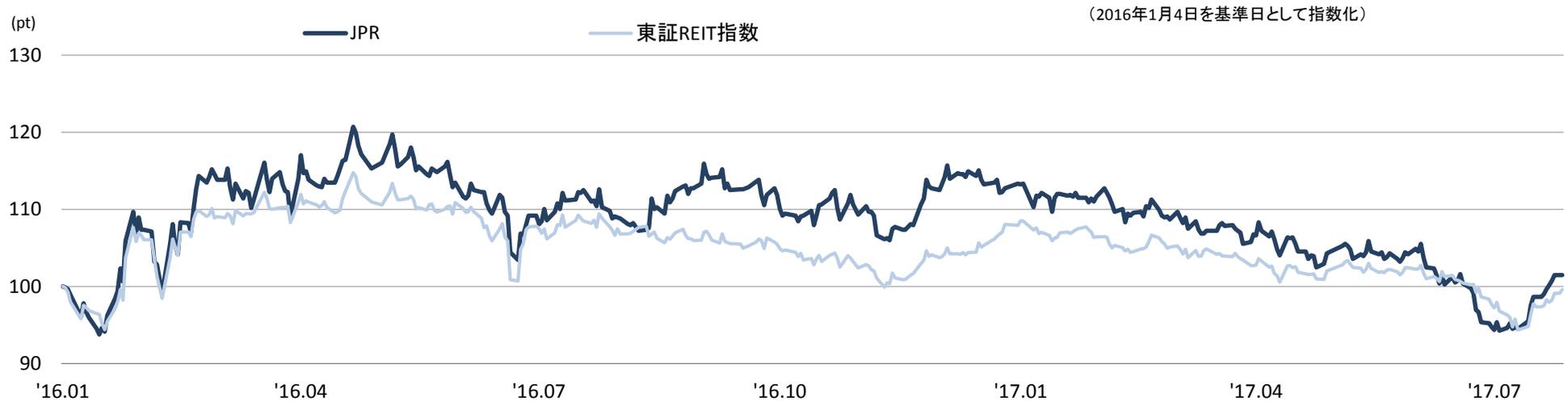
■ 所有者別投資主数 (総数12,535人)



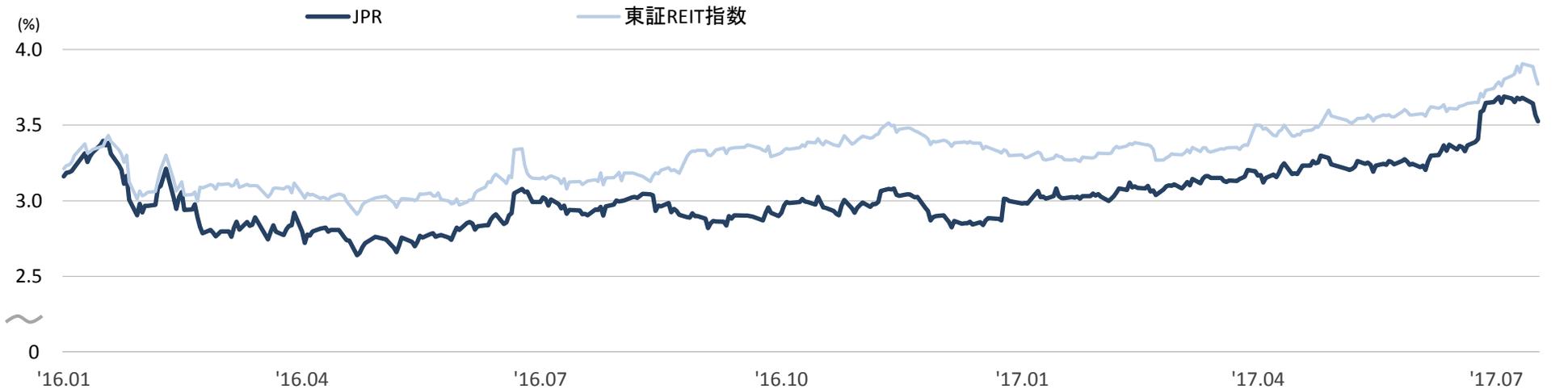
■ 上位投資主

投資主	投資口数	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	225,911	24.5
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	67,906	7.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	66,131	7.2
野村信託銀行株式会社(投信口)	37,355	4.0
東京建物株式会社	29,300	3.2
学校法人川崎学園	25,000	2.7
明治安田生命保険相互会社	24,000	2.6
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	23,033	2.5
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアンツ エグゼンプト 505233	18,014	2.0
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	13,154	1.4
合計	529,804	57.4

■ JPR投資口価格の推移



■ JPR分配金利回りの推移



1. Bloomberg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



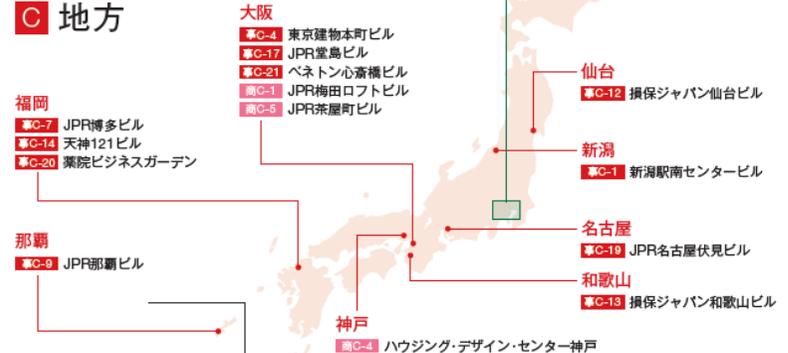
- | | | |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■A-1 兼松ビル ■A-2 兼松ビル別館 ■A-3 JPR人形町ビル ■A-4 新趣町ビル ■A-5 JPRクレスト竹橋ビル ■A-6 MS芝浦ビル ■A-7 五反田ファーストビル ■A-9 JPR市ヶ谷ビル ■A-10 オーバルコート大崎マークウエスト ■A-11 新宿スクエアタワー ■A-12 ビッグス新宿ビル ■A-13 アクロス新川ビル・アネックス | <ul style="list-style-type: none"> ■A-14 新宿センタービル ■A-15 南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

B 東京周辺部 東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県



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

C 地方



事A-1 兼松ビル



- ① 中央区京橋
- ② S・RC・SRC B2/13F
- ③ 1993年2月
- ④ 14,995㎡
- ⑤ 11,906㎡
- ⑥ 79.4%
- ⑦ 2001年12月
- ⑧ 16,276百万円

事A-2 兼松ビル別館



- ① 中央区京橋
- ② SRC B1/8F
- ③ 1993年2月
- ④ 4,351㎡
- ⑤ 3,455㎡
- ⑥ 79.4%
- ⑦ 2001年12月
- ⑧ 2,874百万円

事A-3 JPR人形町ビル



- ① 中央区日本橋人形町
- ② SRC・RC B1/8F
- ③ 1989年12月
- ④ 4,117㎡
- ⑤ 4,117㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2001年11月
- ⑧ 2,100百万円

事A-4 新麹町ビル



- ① 千代田区麹町
- ② SRC B1/9F
- ③ 1984年10月
- ④ 5,152㎡
- ⑤ 3,258㎡
- ⑥ 77.2%(87.4%)
- ⑦ 2001年11月他
- ⑧ 2,420百万円

事A-23 大手町タワー(底地)



- ① 千代田区大手町
- ② ー
- ③ 2014年4月
- ④ 11,034㎡(敷地面積)
- ⑤ 11,034㎡(敷地面積)
- ⑥ 100%
- ⑦ 2012年3月
- ⑧ 36,000百万円

事A-5 JPRクレスト竹橋ビル



- ① 千代田区神田錦町
- ② SRC B1/9F
- ③ 1999年9月
- ④ 4,790㎡
- ⑤ 4,790㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2002年6月
- ⑧ 4,000百万円

事A-6 MS芝浦ビル



- ① 港区芝浦
- ② SRC・RC・S B2/13F
- ③ 1988年2月
- ④ 31,020㎡
- ⑤ 15,439㎡
- ⑥ 58.0%
- ⑦ 2003年3月
- ⑧ 11,200百万円

事A-7 五反田ファーストビル



- ① 品川区西五反田
- ② SRC・RC B2/11F
- ③ 1989年7月
- ④ 10,553㎡
- ⑤ 4,035㎡
- ⑥ 59.6%
- ⑦ 2003年7月
- ⑧ 2,920百万円

事A-9 JPR市ヶ谷ビル



- ① 千代田区九段南
- ② SRC B1/9F
- ③ 1989年3月
- ④ 5,888㎡
- ⑤ 5,888㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2004年5月
- ⑧ 5,100百万円

事A-14 新宿センタービル



- ① 新宿区西新宿
- ② SRC・RC・S B5/54F
- ③ 1979年10月
- ④ 176,607㎡
- ⑤ 8,172㎡
- ⑥ 8.6%
- ⑦ 2008年3月
- ⑧ 21,000百万円

事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト



- ① 品川区東五反田
- ② S・SRC B2/17F
- ③ 2001年6月
- ④ 28,575㎡
- ⑤ 4,024㎡
- ⑥ 23.9%
- ⑦ 2004年6月
- ⑧ 3,500百万円

事A-11 新宿スクエアタワー



- ① 新宿区西新宿
- ② S・RC・SRC B4/30F
- ③ 1994年10月
- ④ 78,796㎡(再開発全体)
- ⑤ 18,933㎡
- ⑥ 67.4%
- ⑦ 2004年7月他
- ⑧ 14,966百万円

事A-12 ビッグス新宿ビル



- ① 新宿区新宿
- ② SRC B2/14F
- ③ 1985年4月
- ④ 25,733㎡
- ⑤ 25,733㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2004年11月他
- ⑧ 15,121百万円

事A-13 アクロス新川ビル・アネックス



- ① 中央区新川
- ② S・SRC B2/10F
- ③ 1994年6月
- ④ 5,535㎡
- ⑤ 1,233㎡
- ⑥ 35.5%
- ⑦ 2004年11月
- ⑧ 710百万円

事A-15 南麻布ビル



- ① 港区南麻布
- ② S 9F
- ③ 1992年6月
- ④ 4,570㎡
- ⑤ 4,570㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2008年7月
- ⑧ 3,760百万円

事A-16 品川キャナルビル



- ① 港区港南
- ② S B1/8F
- ③ 2008年7月
- ④ 5,216㎡
- ⑤ 1,677㎡
- ⑥ 45.6%
- ⑦ 2008年12月
- ⑧ 1,870百万円

事A-17 六番町ビル



- ① 千代田区六番町
- ② SRC B3/7F
- ③ 1991年10月
- ④ 4,205㎡
- ⑤ 4,205㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2009年12月
- ⑧ 2,800百万円

事A-18 JPR原宿ビル



- ① 渋谷区神宮前
- ② SRC B1/9F
- ③ 1989年3月
- ④ 6,466㎡
- ⑤ 6,466㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2009年12月
- ⑧ 8,400百万円

1. 物件概要は、①所在地 ②構造・階数 ③竣工年月 ④延床面積(一棟全体) ⑤延床面積(持分対応)若しくは専有面積 ⑥建物所有割合(括弧内比率は駐車場を除いて計算した比率) ⑦取得年月 ⑧取得価格を記載しています。以降も同様です。

事A-19 東京建物京橋ビル



- ① 中央区京橋
- ② SRC B1/10F
- ③ 1981年1月
- ④ 4,419㎡
- ⑤ 4,419㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2010年2月
- ⑧ 5,250百万円

事A-20 JPR日本橋堀留ビル



- ① 中央区日本橋堀留町
- ② SRC B1/9F
- ③ 2002年6月
- ④ 7,190㎡
- ⑤ 7,190㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2010年3月
- ⑧ 5,100百万円

事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル



- ① 渋谷区千駄ヶ谷
- ② S 8F
- ③ 2009年5月
- ④ 7,683㎡
- ⑤ 7,683㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2010年5月
- ⑧ 15,050百万円

事A-26 東京スクエアガーデン



- ① 中央区京橋
- ② S・SRC B4/24F
- ③ 2013年2月
- ④ 112,645㎡
- ⑤ 9,256㎡
- ⑥ 8.2%
- ⑦ 2017年2月他
- ⑧ 18,400百万円

事A-22 銀座三和ビル



- ① 中央区銀座
- ② SRC B2/9F
- ③ 1982年10月
- ④ 8,851㎡
- ⑤ 2,042㎡
- ⑥ 26.6%
- ⑦ 2011年8月
- ⑧ 3,400百万円

事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ



- ① 千代田区四番町
- ② S・SRC・RC B2/12F
- ③ 1995年2月
- ④ 24,560㎡
- ⑤ 3,213㎡
- ⑥ 22.4%
- ⑦ 2013年12月
- ⑧ 2,660百万円

事A-25 芝大門センタービル



- ① 港区芝大門
- ② S・SRC B1/10F
- ③ 1993年7月
- ④ 11,419㎡
- ⑤ 5,285㎡
- ⑥ 65.4%
- ⑦ 2013年12月他
- ⑧ 4,220百万円

商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル



- ① 渋谷区神南
- ② SRC・S B3/8F
- ③ 1992年2月
- ④ 8,449㎡
- ⑤ 8,449㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2003年6月
- ⑧ 12,000百万円

商A-3 JPR神宮前432



- ① 渋谷区神宮前
- ② S・SRC B1/7F
- ③ 2006年2月
- ④ 1,066㎡
- ⑤ 1,066㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2006年3月
- ⑧ 4,275百万円

商A-4 新宿三丁目イーストビル



- ① 新宿区新宿
- ② S・SRC・RC B3/14F
- ③ 2007年1月
- ④ 24,617㎡
- ⑤ 2,328㎡
- ⑥ 12.5%
- ⑦ 2007年3月他
- ⑧ 2,740百万円

商A-5 有楽町駅前ビルディング(有楽町イシア)



- ① 千代田区有楽町
- ② S・SRC B4/20F
- ③ 2007年10月
- ④ 71,957㎡
- ⑤ 1,087㎡
- ⑥ 1.9%(2.1%)
- ⑦ 2008年8月
- ⑧ 3,400百万円

商A-7 FUNDES水道橋



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

商A-6 GINZA GATES



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

事B-1 アルカイスト



- ① 墨田区錦糸
- ② S・SRC B3/19F
- ③ 1997年3月
- ④ 34,281㎡
- ⑤ 6,911㎡
- ⑥ 38.3%
- ⑦ 2001年11月
- ⑧ 5,880百万円

事B-2 JPR千葉ビル



- ① 千葉県千葉市中央区新町
- ② S・SRC B1/13F
- ③ 1991年1月
- ④ 9,072㎡
- ⑤ 9,072㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2001年12月
- ⑧ 2,350百万円

事B-3 JPR横浜日本大通ビル



- ① 神奈川県横浜市中央区日本大通
- ② SRC B1/11F
- ③ 1989年10月
- ④ 9,146㎡
- ⑤ 9,146㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2001年11月
- ⑧ 2,927百万円

事B-5 新横浜第二センタービル



- ① 神奈川県横浜市港北区新横浜
- ② S・SRC B2/12F
- ③ 1991年8月
- ④ 7,781㎡
- ⑤ 7,781㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2002年9月他
- ⑧ 1,490百万円

事B-6 川口センタービル



- ① 埼玉県川口市本町
- ② S・SRC B2/15F
- ③ 1994年2月
- ④ 28,420㎡
- ⑤ 15,401㎡
- ⑥ 86.5%
- ⑦ 2004年2月
- ⑧ 8,100百万円

事B-11 オリナスタワー



- ① 墨田区太平
- ② SRC・RC・S B2/45F
- ③ 2006年2月
- ④ 257,842㎡
- ⑤ 23,692㎡
- ⑥ 23.3%
- ⑦ 2009年6月
- ⑧ 31,300百万円

事B-7 JPR上野イーストビル



- ① 台東区松が谷
- ② S・SRC B1/8F
- ③ 1992年10月
- ④ 8,490㎡
- ⑤ 8,490㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2004年3月
- ⑧ 3,250百万円

事B-8 立川ビジネスセンタービル



- ① 立川市曙町
- ② S・SRC B1/12F
- ③ 1994年12月
- ④ 14,706㎡
- ⑤ 4,812㎡
- ⑥ 47.9%
- ⑦ 2005年9月他
- ⑧ 3,188百万円

事B-9 ライズアリーナビル



- ① 豊島区東池袋
- ② RC・SRC・S B3/42F
- ③ 2007年1月
- ④ 91,280㎡
- ⑤ 5,972㎡
- ⑥ 25.2%
- ⑦ 2007年3月
- ⑧ 5,831百万円

事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー



- ① 神奈川県横浜市港南区上大岡西
- ② S・SRC・RC B3/27F
- ③ 1997年3月
- ④ 185,974㎡
- ⑤ 14,196㎡
- ⑥ 48.8%
- ⑦ 2007年7月
- ⑧ 6,510百万円

事B-12 東京建物横浜ビル



- ① 神奈川県横浜市西区北幸
- ② SRC B1/9F
- ③ 1981年5月
- ④ 8,772㎡
- ⑤ 8,772㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2010年12月
- ⑧ 7,000百万円

事B-13 大宮プライムイースト



- ① 埼玉県さいたま市大宮区下町
- ② S 9F
- ③ 2009年2月
- ④ 9,203㎡
- ⑤ 9,203㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2013年3月
- ⑧ 6,090百万円

商B-1 田無アスタ



- ① 西東京市田無町
- ② SRC B2/17F
- ③ 1995年2月
- ④ 80,675㎡
- ⑤ 20,727㎡
- ⑥ 43.6%(51.3%)
- ⑦ 2001年11月
- ⑧ 10,200百万円

商B-3 キュボ・ラボ館棟



- ① 埼玉県川口市川口
- ② S・RC・SRC B2/10F
- ③ 2006年1月
- ④ 48,321㎡
- ⑤ 5,870㎡
- ⑥ 16.7%(19.2%)
- ⑦ 2006年3月
- ⑧ 2,100百万円

商B-4 JPR武蔵小杉ビル



- ① 神奈川県川崎市中原区小杉町
- ② SRC・RC・S B1/6F
- ③ 1983年3月
- ④ 18,394㎡
- ⑤ 18,394㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2006年9月
- ⑧ 7,254百万円

商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア



- ① 埼玉県さいたま市南区別所
- ② S B1/4F
- ③ 2005年10月
- ④ 28,930㎡
- ⑤ 14,465㎡
- ⑥ 50.0%
- ⑦ 2007年3月
- ⑧ 4,335百万円

商B-6 川崎ダイズビル



- ① 神奈川県川崎市川崎区駅前本町
- ② S・SRC・RC B2/11F
- ③ 2003年8月
- ④ 36,902㎡
- ⑤ 13,925㎡
- ⑥ 46.6%
- ⑦ 2007年4月
- ⑧ 15,080百万円

事C-1 新潟駅南センタービル



- ① 新潟県新潟市中央区米山
- ② S・SRC B1/10F
- ③ 1996年3月
- ④ 19,950㎡
- ⑤ 5,444㎡
- ⑥ 32.9%(58.0%)
- ⑦ 2001年11月
- ⑧ 2,140百万円

事C-4 東京建物本町ビル



- ① 大阪府大阪市中央区本町
- ② SRC B3/9F
- ③ 1970年2月
- ④ 14,619㎡
- ⑤ 7,709㎡
- ⑥ 72.0%(71.0%)
- ⑦ 2001年11月
- ⑧ 4,150百万円

事C-7 JPR博多ビル



- ① 福岡県福岡市博多区博多駅前
- ② S・RC 1/12F,S1F
- ③ 1985年6月
- ④ 9,828㎡
- ⑤ 9,828㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2001年11月
- ⑧ 2,900百万円

事C-9 JPR那覇ビル



- ① 沖縄県那覇市松山
- ② SRC・S 12F
- ③ 1991年10月
- ④ 5,780㎡
- ⑤ 5,780㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2001年11月
- ⑧ 1,560百万円

事C-12 損保ジャパン仙台ビル



- ① 宮城県仙台市宮城野区榴岡
- ② SRC B1/12F
- ③ 1997年12月
- ④ 10,783㎡
- ⑤ 10,783㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2002年6月
- ⑧ 3,150百万円

事C-13 損保ジャパン和歌山ビル



- ① 和歌山県和歌山市美園町
- ② S 9F
- ③ 1996年7月
- ④ 6,715㎡
- ⑤ 6,715㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2002年6月
- ⑧ 1,670百万円

事C-14 天神121ビル



- ① 福岡県福岡市中央区天神
- ② S・SRC 13F
- ③ 2000年7月
- ④ 8,690㎡
- ⑤ 3,117㎡
- ⑥ 52.2%
- ⑦ 2002年6月
- ⑧ 2,810百万円

事C-17 JPR堂島ビル



- ① 大阪府大阪市北区曾根崎新地
- ② SRC B2/9F
- ③ 1993年10月
- ④ 5,696㎡
- ⑤ 5,696㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2004年1月
- ⑧ 2,140百万円

事C-19 JPR名古屋伏見ビル



- ① 愛知県名古屋市中区栄
- ② SRC B1/9F
- ③ 1991年3月
- ④ 10,201㎡
- ⑤ 10,201㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2005年3月
- ⑧ 4,137百万円

事C-20 薬院ビジネスガーデン



- ① 福岡県福岡市中央区薬院
- ② SRC 14F
- ③ 2009年1月
- ④ 22,286㎡
- ⑤ 22,286㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2012年8月
- ⑧ 10,996百万円

事C-21 ベネトン心齋橋ビル



- ① 大阪府大阪市中央区南船場
- ② S B2/10F
- ③ 2003年2月
- ④ 5,303㎡
- ⑤ 5,303㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2005年5月
- ⑧ 5,430百万円

商C-1 JPR梅田ロフトビル



- ① 大阪府大阪市北区茶屋町
- ② SRC B1/8F
- ③ 1990年4月
- ④ 17,897㎡
- ⑤ 17,897㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2003年5月他
- ⑧ 13,000百万円

商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸



- ① 兵庫県神戸市中央区東川崎町
- ② SRC・S B2/11F
- ③ 1994年6月
- ④ 33,877㎡
- ⑤ 33,877㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2005年9月
- ⑧ 7,220百万円

商C-5 JPR茶屋町ビル



- ① 大阪府大阪市北区茶屋町
- ② S・SRC 9F
- ③ 1994年6月
- ④ 3,219㎡
- ⑤ 3,219㎡
- ⑥ 100.0%
- ⑦ 2006年8月
- ⑧ 6,000百万円

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	取得価格 (百万円)	取得比率 (%)	鑑定評価額 (百万円)	取得年数 (年)	稼働率 (%)	NOI利益率 (%)
A-1 東武ビル	東京都中央区	16,276	4.0	12,100	22	80.17%	2.6

個別物件別	稼働率 (月次)						
2015/6/30 時点							
地区	用途	物件名	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
東武ビル	事務所	東武ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		JPR東武ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		東武ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		JPR東武ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		東武ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		JPR東武ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		東武ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		JPR東武ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		東武ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		JPR東武ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

物件概要・アクセスマップ

- ・「物件概要」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



個人投資家の皆様へ

- ・個人投資家向け専用コンテンツを設置
- ・「決算ダイジェスト」アナリスト向け決算説明会の模様をコンパクトに要約した動画を配信
- ・「IRメール配信」最新リリースやセミナー情報等の配信サービス



ディスクレター

- 本説明資料の内容には、将来の業績に関する記延が含まれております。こうした記延は、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、将来の業績を保證するものではありません。将来の業績は、既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因により、当該目標に対して変化し得る恐れがあることにご留意下さい。本説明資料は情報提供を目的としたものであり、募集・勧誘・営業等を目的とするものではありません。JPRの投資証券及び投資法人債の購入に当たっては、各証券会社にお問合せ下さい。本説明資料で提供している内容（法令・税制を含みます。）等に関しては万全を期しておりますが、その内容の正確性・確実性を保證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。

用語の説明

「取得価格」	JPRが保有する物件（以下「保有物件」といいます。）又は取得予定物件の取得に係る売買契約に記載された売買金額（取得経費、固定資産税等及び消費税等を含みません。）をいいます。
「資産規模」	保有物件の取得価格の総額をいいます。
「投資比率」	保有物件の取得価格の総額に対する取得価格の比率をいいます。
「（契約）稼働率」	総賃貸面積の合計÷総賃貸可能面積の合計稼働率と表記している場合は、契約稼働率をいいます。各期の稼働率を表記している場合は、決算期に属する各月末時点の稼働率の平均（月末稼働率の期中平均）を表わしています。なお、「期末稼働率」と区別するために「平均稼働率」と表記する場合があります。
「賃料稼働率」	$(\text{総賃貸面積} - \text{フリーレント及びレントホリデー期間中の総賃貸面積}) \div \text{総賃貸可能面積の合計}$
「平均賃料単価」	月額賃料総額÷総賃貸面積 月額賃料総額は、テナントとの賃貸借契約等に記載される月額賃料（共益費を含みます。以下、同様です。）に基づき算出しています。保有物件の内、サブリース物件については、マスターレシー（賃借人兼転貸人）がテナント（転借人）との賃貸借契約等に記載される月額賃料に基づき算出しています。
「テナント数」	建物の賃貸借契約を締結している相手方を対象とし、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しています。
「NOI利回り」	$(\text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費}) \div \text{帳簿価格（取得価格とする場合があります。）}$ 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」	$(\text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用}) \div \text{帳簿価格（取得価格とする場合があります。）}$
「長期固定金利比率」	固定金利の長期有利子負債÷有利子負債総額
「平均借入残存年数」	各期末時点における借入金及び投資法人債の返済期日及び償還日までの残存期間÷各期末時点における各借入金及び投資法人債の残高の加重平均 なお、約定による分割返済があるものは、各分割返済分における当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均して算出しています。
「平均デットコスト」	借入金及び投資法人債に係る、支払利息、投資法人債利息、融資手数料（期限前弁済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。）、投資法人債の発行償却費及び発行管理費の合計を当該期の日数で除し、365日を乗じることによって年換算した数値÷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（総資産ベース） 本LTV以外に以下の算出方法があります。 ・LTV（出資総額ベース）＝有利子負債額÷（有利子負債額＋出資総額） ・LTV（含み損益ベース）＝有利子負債額÷（期末総資産額＋含み損益） 含み損益とは、鑑定評価額と帳簿価格との差額をいいます。
「1口当たりNAV」	$(\text{出資総額} + \text{圧縮積立金} + \text{含み損益}) \div \text{発行済投資口総数}$
「含み損益率」	$(\text{鑑定評価額} - \text{帳簿価格}) \div \text{帳簿価格}$
「キャップレート」	直接還元法に基づく還元利回りをいいます。直接還元法とは、収益還元法（対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の価格を求める手法）によって収益価格を求める手法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法です。
「東京」	投資エリアとして定義する「東京」は、以下に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称し、「地方」とは、その他の地域をいいます。 ・東京都心：千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区 ・東京周辺部：東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県