

Tokyo Realty Investment Management, Inc.



Japan Prime Realty Investment Corporation

第10期(2006年12月期)決算説明会資料

日本プライムリアルティ投資法人(証券コード8955)

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



第10期(2006年12月期)決算の概要

4. 第10期決算ハイライトと第10期予想損益との対比
5. 過去5期間の業績推移
6. 第10期損益計算書
7. 第10期予想損益との対比(詳細)
8. 第10期末貸借対照表
9. 今後の稼働率の推移見込み
10. 第11期の運用状況の予想
11. 【参考】第12期の不動産賃貸事業収支の見通し

第10期(2006年12月期)の運用状況

13. ハイライト
14. 選別投資の推進
15. ポートフォリオ拡大の推移
16. 第10期取得実績及び第11期取得予定物件
17. コア・ポートフォリオの確立
18. キャッシュフローの持続的成長
19. キャッシュフローの安定性
20. キャッシュフローの成長性“賃料収入の推移”
21. キャッシュフローの成長性“新規賃料及び継続賃料の上昇”
22. リニューアルによる競争力の強化事例～JPRブランド戦略の実践～
23. 鑑定評価額と帳簿価額との差額の推移
24. 安定性を重視した財務戦略
25. 新投資口追加発行及びオーバーアロットメントによる売出しの概要
26. 【参考】マーケットコメント

今後の投資・運用戦略

28. 今後の投資・運用方針
29. 投資環境と投資物件選定の指針
30. 現在の投資物件検討状況
31. 今後の投資戦略とポートフォリオのイメージ

参考資料

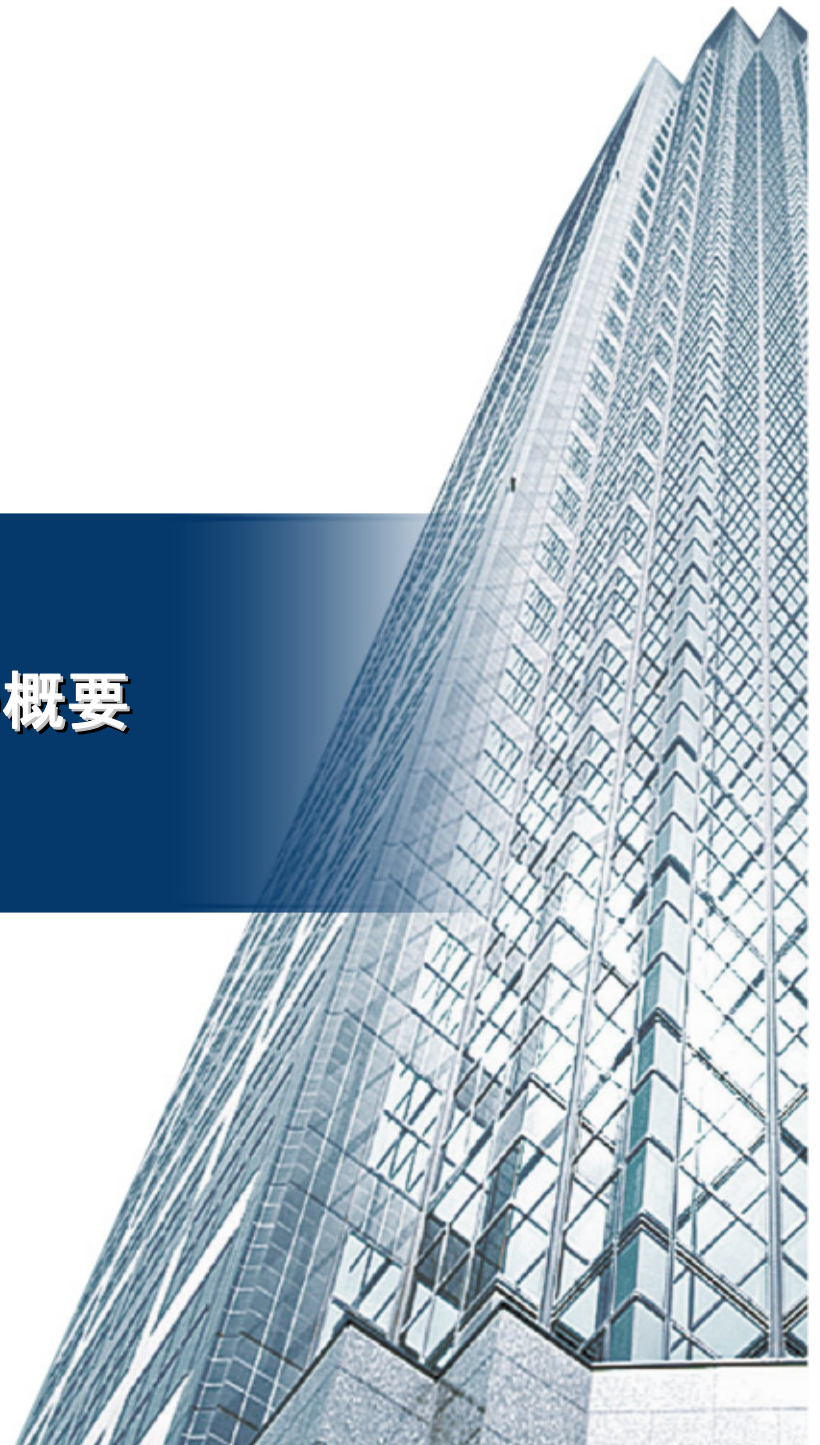
33. 第10期金銭の分配に係る計算書
34. 投資主構成(所有者別投資口数の推移)
35. 主要な投資主
36. 上場来の軌跡と投資口価格の推移
37. 第10期物件別NOI利回り(東京都心・東京周辺部)
38. 第10期物件別NOI利回り(地方)
39. 第10期末評価額と還元利回り等一覧
40. 第10期物件別テナント入退去の状況
41. 物件取得における意思決定機構
42. 利益相反取引回避の仕組み
43. 重点投資エリアにおけるオフィス空室率と平均募集賃料の推移

本資料及び本説明会の内容は、日本プライムリアルティ投資法人のホームページにおいても掲載いたします。

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



第10期(2006年12月期)決算の概要



第10期決算ハイライトと第10期予想損益との対比

第10期決算ハイライト

	第10期	第9期
	自 2006年 7月 1日 至 2006年12月31日	自 2006年 1月 1日 至 2006年 6月30日
営業収益	9,088百万円	8,588百万円
営業利益	4,373百万円	4,024百万円
経常利益	3,643百万円	3,450百万円
当期純利益	3,642百万円	3,449百万円
総資産額	244,691百万円 (対前期増減 +5.7%)	231,523百万円 (対前期増減 +2.5%)
純資産額	119,074百万円 (対前期増減 +0.2%)	118,881百万円 (対前期増減 0.0%)
一口当たり純資産額	224,668円	224,304円
自己資本比率	48.7% (対前期増減 -2.6%)	51.3% (対前期増減 -1.3%)
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	3,642百万円 (6,873円)	3,449百万円 (6,509円)
発行済投資口の総数	530,000口	530,000口

第10期予想損益との対比

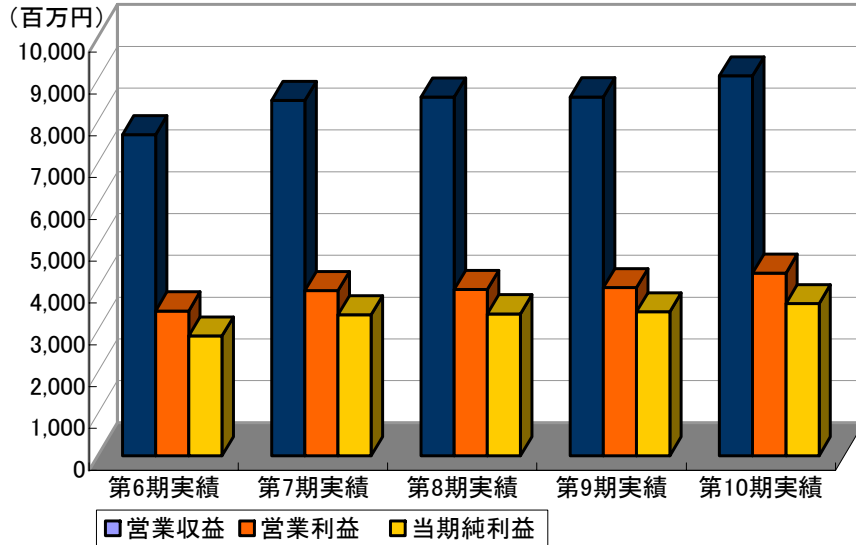
	第10期損益 (実績)	第10期予想損益 (第9期決算発表時)	第10期予想損益 に対する増減	(参考) 2006/12/20付 修正予想
営業収益	9,088百万円	8,916百万円	172百万円	9,140百万円
営業利益	4,373百万円	4,209百万円	164百万円	-
経常利益	3,643百万円	3,472百万円	171百万円	3,631百万円
当期純利益	3,642百万円	3,471百万円	171百万円	3,630百万円
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	3,642百万円 (6,873円)	3,471百万円 (6,550円)	171百万円 (323円)	3,630百万円 (6,850円)
発行済投資口の総数	530,000口	530,000口	-口	530,000口

- 第10期決算は、第9期取得2物件(キュポ・ラ本館棟、JPR神宮前432)の通期稼働、及び第10期新規取得の2物件(茶屋町グランデビル、JPR武蔵小杉ビル)の収益寄与に加え、保有物件の収益力向上等により増収増益。
- 一口当たり分配金は、投資口分割前(上場前に投資口1口を2.5口に分割)のベースで17,182円。
- 総資産額は、第9期比5.7%増加の2,446億円。当期末保有物件数は、2物件増加の46物件。

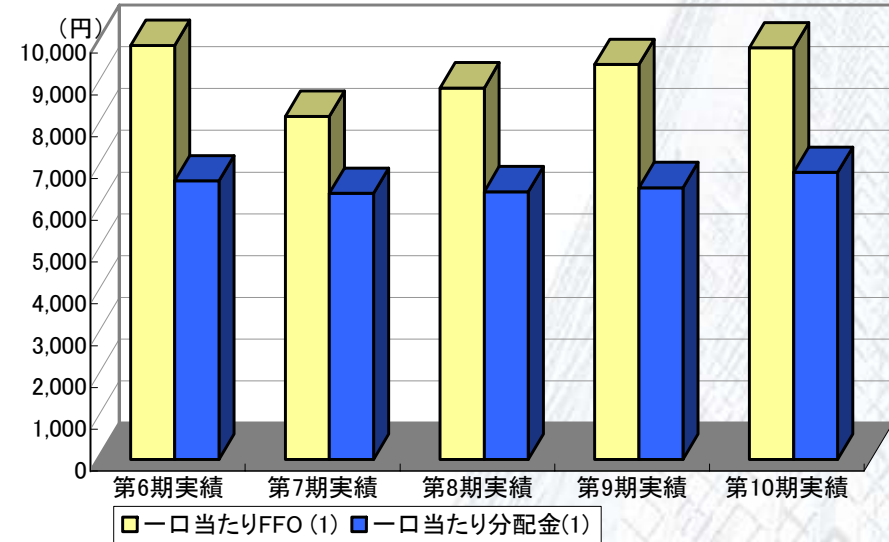
※ 対前期増減については、小数第2位以下を四捨五入しています。

過去5期間の業績推移

営業収益は90億円を突破、増益傾向は継続



安定的かつ成長性のある配当を継続



(単位:百万円)

	第6期実績	第7期実績	第8期実績	第9期実績	第10期実績
営業収益	7,685	8,503	8,587	8,588	9,088
営業利益	3,469	3,954	3,984	4,024	4,373
当期純利益	2,868	3,376	3,398	3,449	3,642

(単位:円)

	第6期実績	第7期実績	第8期実績	第9期実績	第10期実績
一口当たりFFO(1)	9,907	8,214	8,896	9,453	9,853
一口当たり分配金(1)	6,671	6,370	6,411	6,509	6,873
発行済投資口の総数	430,000口	530,000口	530,000口	530,000口	530,000口

(1) 「一口当たり分配金」及び「一口当たりFFO」の金額は、それぞれ各期末の「発行済投資口の総数」で除して計算。

第10期損益計算書

科 目	当期(第10期) 2006年7月1日～12月31日		前期(第9期) 2006年1月1日～6月30日		増 減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
	(単位:百万円)					
貸貨事業収入	8,455	93.0%	8,072	94.0%	383	4.7%
その他貸貨事業収入	600	6.6%	480	5.6%	120	25.1%
不動産貸貨事業収益合計①	9,056	99.7%	8,552	99.6%	503	5.9%
受取配当金	31	0.3%	35	0.4%	-4	-12.1%
営業収益	9,088	100.0%	8,588	100.0%	499	5.8%
公租公課	744	8.2%	745	8.7%	-1	-0.2%
諸経費	1,826	20.1%	1,706	19.9%	120	7.0%
外注委託費	467	5.1%	456	5.3%	10	2.4%
水道光熱費	590	6.5%	472	5.5%	118	25.0%
保険料	34	0.4%	33	0.4%	0	1.2%
修繕工事費	146	1.6%	165	1.9%	-18	-11.4%
管理委託料	171	1.9%	166	1.9%	4	2.8%
管理組合費	367	4.0%	355	4.1%	12	3.4%
その他貸貨事業費用	49	0.5%	56	0.7%	-6	-12.3%
減価償却費	1,579	17.4%	1,560	18.2%	19	1.2%
不動産貸貨事業費用合計②	4,151	45.7%	4,013	46.7%	138	3.4%
資産運用報酬	356	3.9%	350	4.1%	5	1.5%
一般事務・資産保管委託報酬	63	0.7%	68	0.8%	-5	-7.5%
役員報酬	5	0.1%	5	0.1%	-	-
信託報酬	51	0.6%	50	0.6%	1	2.8%
その他営業費用	85	0.9%	75	0.9%	10	13.8%
営業費用	4,714	51.9%	4,564	53.1%	149	3.3%
営業利益金額	4,373	48.1%	4,024	46.9%	349	8.7%
不動産貸貨事業損益(①-②)	4,905	54.0%	4,539	52.9%	365	8.1%
減価償却前貸貨事業利益(NOI)	6,485	71.4%	6,100	71.0%	384	6.3%
営業外収益	4	0.0%	67	0.8%	-63	-93.5%
営業外費用	734	8.1%	640	7.5%	93	14.6%
支払利息(投資法人債利息含む)	668	7.4%	574	6.7%	93	16.3%
融資手数料	18	0.2%	18	0.2%	0	1.5%
投資法人債発行費償却	42	0.5%	42	0.5%	0	0.3%
その他営業外費用	5	0.1%	6	0.1%	-0	-3.3%
経常利益金額	3,643	40.1%	3,450	40.2%	192	5.6%
税引前当期純利益金額	3,643	40.1%	3,450	40.2%	192	5.6%
当期純利益金額	3,642	40.1%	3,449	40.2%	192	5.6%
当期末処分利益	3,642	40.1%	3,449	40.2%	192	5.6%
投資口 一口当たり分配金	6,873円		6,509円		364円	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

一口当たり分配金は 6,873円

1. 営業収益

貸貨事業収入は、第9期取得2物件の通期稼働で第9期比+103百万円、第10期取得の2物件で同+188百万円が収益寄与。加えて、保有物件の収益力向上による増収分が同+90百万円。また、その他貸貨事業収入は、季節要因で付加使用料が同+136百万円となり、原状回復費相当額収入等は同-15百万円となった。

2. 不動産貸貨事業費用

上記1.に記載の付加使用料の見合いとなる水道光熱費が、季節要因で第9期比+118百万円となった。

3. 営業外損益

営業外収益は、1-6月期に発生する管理組合精算金収入(年1回)が剥落。また、営業外費用では、有利子負債の増加に加え、将来の金利上昇に備えて長期固定化を図ったことから支払利息は第9期比+93百万円。

4. 当期純利益金額

上記の通り、営業収益の増加が費用の増加を吸収し、当期純利益金額は、第9期比+192百万円と増益を確保。

第10期予想損益との対比(詳細)

(単位:百万円)

科 目	第10期損益計算書 2006年7月1日～12月31日(46物件)		第10期予想損益計算書 ⁽¹⁾ 2006年7月1日～12月31日		対第10期予想増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	予想対比
賃貸事業収入	8,455	93.0%	8,340	93.5%	115	1.4%
賃料	6,790	74.7%	6,682	74.9%	108	1.6%
共益費	1,416	15.6%	1,411	15.8%	5	0.4%
その他賃貸事業収入	600	6.6%	544	6.1%	56	10.3%
附加使用料	562	6.2%	523	5.9%	38	7.4%
不動産賃貸事業収益合計①	9,056	99.7%	8,885	99.7%	171	1.9%
受取配当金	31	0.3%	31	0.3%	0	1.5%
営業収益	9,088	100.0%	8,916	100.0%	171	1.9%
公租公課	744	8.2%	743	8.3%	1	0.2%
諸経費	1,826	20.1%	1,811	20.3%	15	0.8%
外注委託費	467	5.1%	462	5.2%	4	0.9%
水道光熱費	590	6.5%	570	6.4%	20	3.7%
保険料	34	0.4%	33	0.4%	0	1.8%
修繕工事費	146	1.6%	157	1.8%	-10	-6.7%
管理委託料	171	1.9%	169	1.9%	1	1.1%
管理組合費	367	4.0%	367	4.1%	0	0.0%
その他賃貸事業費用	49	0.5%	51	0.6%	-1	-3.5%
減価償却費	1,579	17.4%	1,560	17.5%	19	1.3%
不動産賃貸事業費用合計②	4,151	45.7%	4,114	46.1%	36	0.9%
資産運用報酬	356	3.9%	356	4.0%	-0	-0.1%
一般事務・資産保管委託報酬	63	0.7%	74	0.8%	-10	-14.3%
役員報酬	5	0.1%	5	0.1%	-	-
信託報酬	51	0.6%	52	0.6%	-0	-1.0%
その他営業費用	85	0.9%	103	1.2%	-17	-16.8%
営業費用	4,714	51.9%	4,706	52.8%	7	0.2%
営業利益金額	4,373	48.1%	4,209	47.2%	163	3.9%
不動産賃貸事業損益(①-②)	4,905	54.0%	4,770	53.5%	134	2.8%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	6,485	71.4%	6,330	71.0%	154	2.4%
営業外収益	4	0.0%	0	0.0%	3	776.1%
営業外費用	734	8.1%	737	8.3%	-3	-0.4%
支払利息(投資法人債利息含む)	668	7.4%	665	7.5%	3	0.5%
経常利益金額	3,643	40.1%	3,472	38.9%	170	4.9%
税引前当期純利益金額	3,643	40.1%	3,472	38.9%	170	4.9%
当期純利益金額	3,642	40.1%	3,471	38.9%	171	4.9%
当期未処分利益	3,642	40.1%	3,471	38.9%	171	4.9%
投資口 一口当たり分配金	6,873円		6,550円		323円	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

(1) 第10期予想損益は、第9期(2006年6月期)決算発表時に公表したものであり、第9期末保有の44物件に、茶屋町グランデビルの新規取得を加えた45物件ベースで算出しています。

第10期末貸借対照表

2006年12月31日現在

科 目	当期(2006年12月期)		前期(2006年6月期)		(単位:百万円)	
	金額	構成比	金額	構成比	増 減	前期比
資産						
流動資産	24,933	10.2%	24,345	10.5%	587	2.4%
現金及び預金	10,653	4.4%	10,478	4.5%	174	1.7%
信託現金及び信託預金	13,997	5.7%	13,600	5.9%	397	2.9%
その他の流動資産	282	0.1%	266	0.1%	16	6.0%
固定資産	219,697	89.8%	207,118	89.5%	12,579	6.1%
有形固定資産	218,123	89.1%	205,543	88.8%	12,579	6.1%
不動産	46,007	18.8%	38,649	16.7%	7,357	19.0%
建物等	17,425	7.1%	15,612	6.7%	1,812	11.6%
土地	28,581	11.7%	23,036	9.9%	5,545	24.1%
信託不動産	172,116	70.3%	166,894	72.1%	5,222	3.1%
建物等	63,292	25.9%	63,228	27.3%	63	0.1%
土地	108,824	44.5%	103,665	44.8%	5,158	5.0%
無形固定資産	5	0.0%	5	0.0%	-0	-8.3%
その他の無形固定資産	5	0.0%	5	0.0%	-0	-8.3%
投資その他の資産	1,568	0.6%	1,568	0.7%	-	-
投資有価証券	1,558	0.6%	1,558	0.7%	-	-
差入敷金保証金	10	0.0%	10	0.0%	-	-
その他	0	0.0%	0	0.0%	-	-
繰延資産	60	0.0%	59	0.0%	1	2.4%
投資法人債発行費	60	0.0%	59	0.0%	1	2.4%
資産の部合計	244,691	100.0%	231,523	100.0%	13,168	5.7%
負債						
流動負債	29,741	12.2%	38,991	16.8%	-9,250	-23.7%
未払金等	1,727	0.7%	1,545	0.7%	181	11.8%
前受金	1,014	0.4%	946	0.4%	67	7.1%
短期借入金	19,500	8.0%	14,000	6.0%	5,500	39.3%
一年以内返済予定長期借入金	7,500	3.1%	22,500	9.7%	-15,000	-66.7%
固定負債	95,876	39.2%	73,650	31.8%	22,226	30.2%
預り敷金保証金	13,410	5.5%	12,684	5.5%	726	5.7%
長期借入金	35,966	14.7%	18,966	8.2%	17,000	89.6%
投資法人債	46,500	19.0%	42,000	18.1%	4,500	10.7%
その他の固定負債	-	-	-	-	-	-
負債の部合計	125,617	51.3%	112,641	48.7%	12,975	11.5%
純資産						
出資総額	115,431	47.2%	115,431	49.9%	-	-
剰余金	3,642	1.5%	3,449	1.5%	192	5.6%
純資産の部合計	119,074	48.7%	118,881	51.3%	192	0.2%
負債・純資産の部合計	244,691	100.0%	231,523	100.0%	13,168	5.7%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

(単位:百万円)

1. 有利子負債残高	当期末	前期末	増減
総額	109,466	97,466	12,000
(内訳) 無担保借入金	49,000	26,500	22,500
有担保借入金	13,966	28,966	-15,000
無担保投資法人債	46,500	42,000	4,500

(単位:百万円)

2. 有利子負債比率等	当期末	前期末
(1) 総資産有利子負債比率		
① 有利子負債÷期末総資産	44.7%	42.1%
② 有利子負債÷(期末総資産+不動産等評価損益)	39.7%	38.9%
(2) 長期固定比率		
長期固定金利有利子負債(※)÷有利子負債	75.3%	62.6%
※1年以内返済・償還予定の長期借入金・投資法人債を除く		
(3) 有利子負債比率		
有利子負債÷(有利子負債+出資総額)	48.7%	45.8%

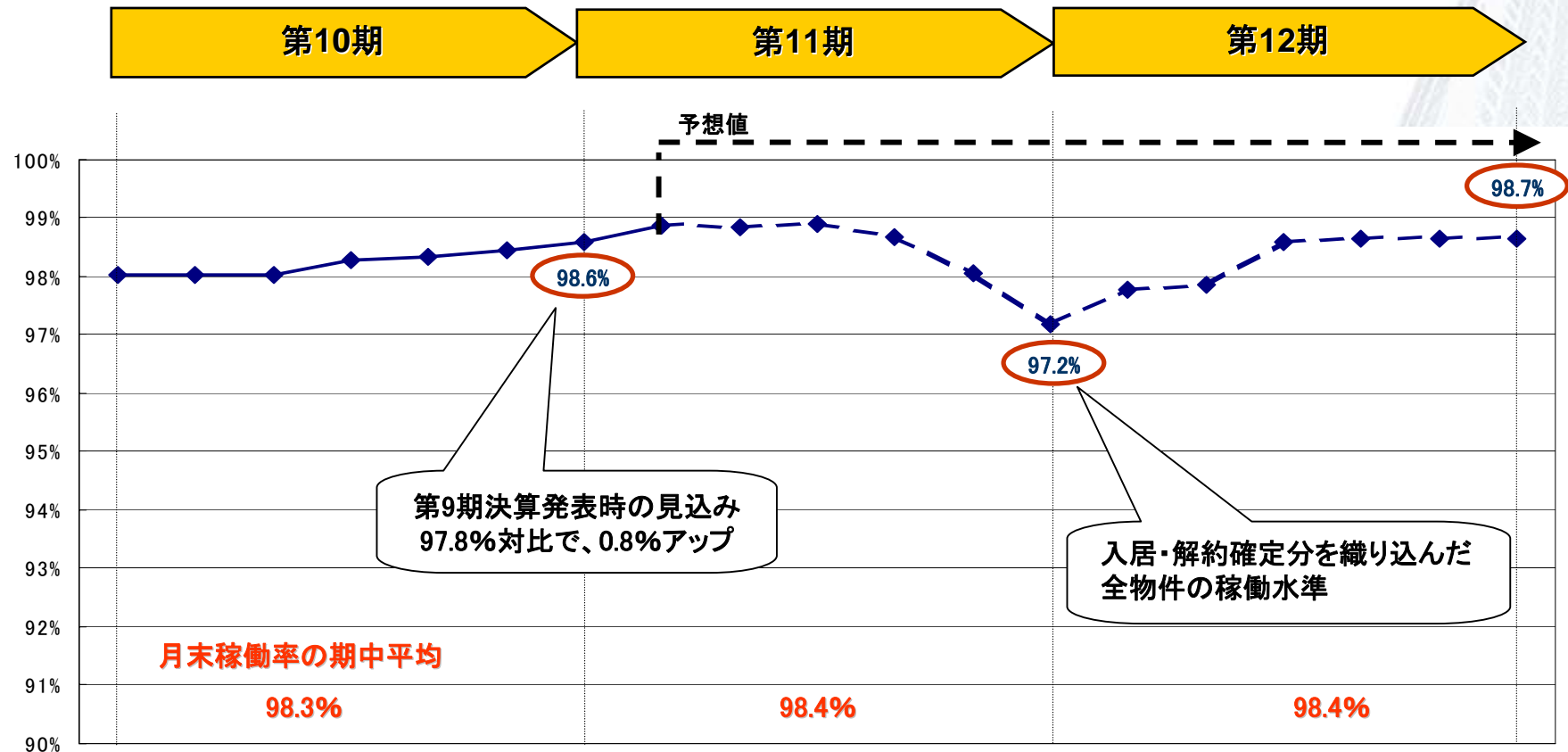
3. コミットメントラインの状況

	当期末	前期末	増減
① 借入極度額(総額)	20,000	20,000	-
② 当期末現在借入残高	-	-	-
③ 当期末現在未使用残高	20,000	20,000	-
④ 契約先(当期末現在)			
みずほコーポレート銀行、三菱東京UFJ銀行、りそな銀行、三菱UFJ信託銀行、新生銀行			
※上記各行とは個別に契約			

4. 投資口の状況

	当期末	前期末	増減
① 発行済投資口総数(口)	530,000	530,000	-
② 一口当たり純資産額(円)	224,668	224,304	364

今後の稼働率の推移見込み



(参考)全賃貸可能面積 : 337,382.05㎡(第10期末時点)

(1) 第11期以降の稼働率の算出根拠は以下の通り

- ①2007年1月 : 全46物件の稼働率
- ②2007年2月以降 : 2007年2月取得予定の立川ビジネスセンタービルを含む、全46物件の稼働率
- ③2007年3月以降 : 2007年3月取得予定の新宿三丁目イーストビル及びライズアリーナを含む、全48物件の稼働率
- ③2007年4月以降 : 2007年4月譲渡予定のツルミフーガ1及びJPR高松ビルを除く、全46物件の稼働率

(2) 第11期の稼働率については、2007年2月13日時点で把握している解約予定を全て織り込み、テナント入居予定は成約しているもののみを見込む

(3) 第12期の稼働率については、上記(2)に加えて一部新規テナント入居を見込む

第11期の運用状況の予想

(単位:百万円)

科 目	第11期予想損益計算書 2007年1月1日～6月30日							対第10期増減		
	第10期末 44物件	売却予定2物件 (第10期末保有)	川崎ダイスTMK 優先出資証券	立川ビジネスセン ービル(追加取得)	新宿三丁目 イーストビル	ライズアリーナビル ※	合計	百分比	金額	増減率
貸貸事業収入	8,400	130	—	57	9	37	8,636	89.0%	181	2.1%
その他貸貸事業収入	496	1	—	3	—	—	500	5.2%	-99	-16.6%
不動産貸貸事業収益合計①	8,896	132	—	61	9	37	9,137	94.1%	81	0.9%
不動産等売却益	—	539	—	—	—	—	539	5.6%	539	—
受取配当金	—	—	31	—	—	—	31	0.3%	-0	-1.9%
営業収益	8,896	671	31	61	9	37	9,708	100.0%	619	6.8%
公租公課	770	12	—	—	—	—	782	8.1%	38	5.2%
諸経費	1,764	25	—	20	3	22	1,836	18.9%	9	0.5%
外注委託費	444	6	—	7	1	1	462	4.8%	-4	-1.1%
水道光熱費	516	6	—	9	—	—	532	5.5%	-58	-9.9%
保険料	30	0	—	0	0	0	32	0.3%	-2	-6.4%
修繕工事費	208	3	—	1	0	3	217	2.2%	70	48.0%
管理委託料	182	2	—	1	0	16	203	2.1%	32	18.8%
管理組合費	343	7	—	—	—	—	351	3.6%	-16	-4.4%
その他貸貸事業費用	37	0	—	0	0	—	37	0.4%	-11	-23.0%
減価償却費	1,553	17	—	13	1	38	1,624	16.7%	44	2.8%
不動産貸貸事業費用合計②	4,088	56	—	33	4	61	4,243	43.7%	91	2.2%
不動産等売却損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
資産運用報酬	—	—	—	—	—	—	381	3.9%	25	7.1%
一般事務・資産保管委託報酬	—	—	—	—	—	—	86	0.9%	22	35.8%
役員報酬	—	—	—	—	—	—	5	0.1%	—	—
信託報酬	—	—	—	—	—	—	53	0.5%	1	2.2%
その他営業費用	—	—	—	—	—	—	94	1.0%	9	10.9%
営業費用	—	—	—	—	—	—	4,864	50.1%	150	3.2%
営業利益金額	—	—	—	—	—	—	4,843	49.9%	469	10.7%
不動産貸貸事業損益(①-②)	4,808	76	—	27	5	-23	4,894	50.4%	-10	-0.2%
減価償却前貸貸事業利益(NOI)	6,361	94	—	40	6	15	6,518	67.1%	33	0.5%
営業外収益	—	—	—	—	—	—	82	0.9%	78	1784.9%
営業外費用	—	—	—	—	—	—	799	8.2%	65	8.9%
経常利益金額	—	—	—	—	—	—	4,126	42.5%	482	13.2%
税引前当期純利益	—	—	—	—	—	—	4,126	42.5%	482	13.2%
当期純利益金額	—	—	—	—	—	—	4,125	42.5%	482	13.2%
当期末処分利益	—	—	—	—	—	—	4,125	42.5%	482	13.2%

投資口 一口当たり分配金

(注)金額については、百万円未満切り捨て

※ライズアリーナビルの賃料発生日は平成19年6月1日としています。

(発行済投資口総数)

6,600円

(625,000口)

-273円

(+95,000口)

第11期の運用状況の予想は、「第11期運用状況の予想の前提条件」により算出したものであり、新規物件の取得又は既存物件の売却等により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、一口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

「第11期運用状況の予想の前提条件」の詳細は、「平成18年12月期(平成18年7月1日～平成18年12月31日)決算短信」10ページ「第11期(平成19年1月1日～平成19年6月30日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

【参考】第12期の不動産賃貸事業収支の見通し

(単位:百万円)

科 目	第12期予想不動産賃貸事業収支 2007年7月1日～12月31日							対第11期予想増減	
	第10期末 44物件 ※1	川崎ダイスTMK 優先出資証券 ※2	立川ビジネス センタービル (追加取得)	新宿三丁目 イーストビル	ライズアリーナビル	合計	百分比	金額	増減率
賃貸事業収入	8,469	—	86	19	225	8,802	94.0%	165	1.9%
その他賃貸事業収入	559	—	4	—	—	563	6.0%	62	12.6%
不動産賃貸事業収益合計①	9,028	—	91	19	225	9,366	100.0%	228	2.5%
公租公課	765	—	—	—	—	765	8.2%	-17	-2.2%
諸経費	1,869	—	28	6	45	1,949	20.8%	113	6.2%
外注委託費	447	—	10	3	3	465	5.0%	3	0.7%
水道光熱費	576	—	14	—	—	590	6.3%	58	11.0%
保険料	30	—	0	0	1	32	0.3%	0	1.4%
修繕工事費	239	—	0	0	7	247	2.6%	30	14.0%
管理委託料	184	—	2	1	32	221	2.4%	17	8.6%
管理組合費	338	—	—	—	—	338	3.6%	-12	-3.5%
その他賃貸事業費用	53	—	0	0	—	53	0.6%	15	41.1%
減価償却費	1,529	—	15	2	57	1,605	17.1%	-19	-1.2%
不動産賃貸事業費用合計②	4,164	—	44	8	102	4,319	46.1%	76	1.8%
不動産賃貸事業損益(①-②)	4,864	—	46	11	123	5,046	53.9%	151	3.1%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	6,394	—	62	13	180	6,651	71.0%	132	2.0%
資本的支出	525	—	—	—	—	525	5.6%	91	21.0%
減価償却前賃貸事業キャッシュフロー(NCF)	5,869	—	62	13	180	6,126	65.4%	41	0.7%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

※1 第10期末46物件より、第11期に売却予定の「ツルミフォーガ1」、「JPR高松ビル」を除いています。

※2 川崎ダイスTMK優先出資証券は、有価証券での保有となるため不動産賃貸事業収支には含まれません。

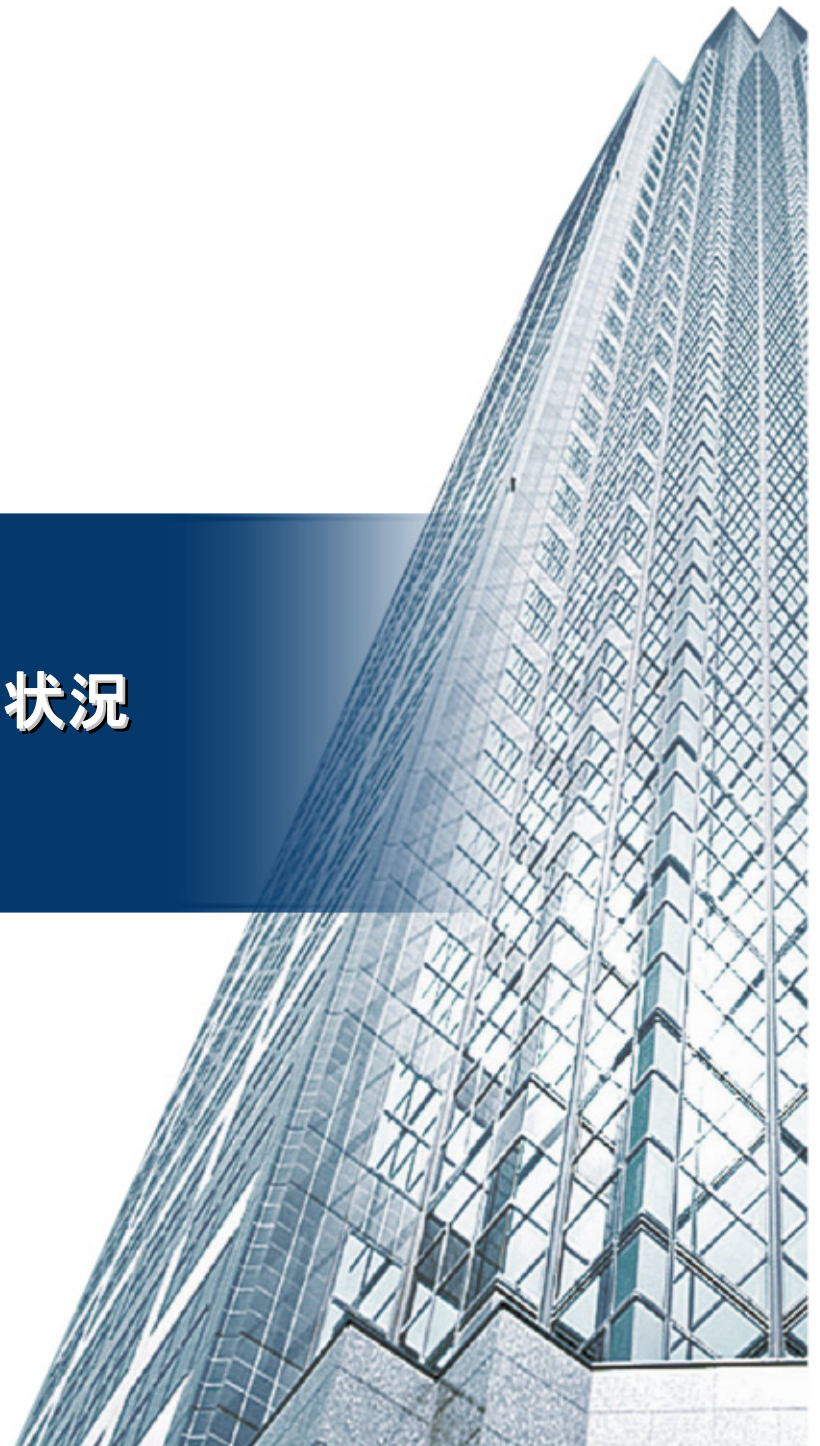
【第12期 不動産賃貸事業収支の見通しの前提条件】

項目	前提条件
営業期間	第12期:平成19年7月1日～平成19年12月31日(184日)
保有資産	平成18年12月31日現在保有している既存46物件及び優先出資証券1銘柄に、平成19年2月28日取得予定の「立川ビジネスセンタービル(追加取得)」、平成19年3月予定の「新宿三丁目イーストビル(新宿三丁目東地区第一種市街地再開発事業)」及び「ライズアリーナビル(東池袋四丁目地区第一種市街地再開発事業)」の取得並びに平成19年4月11日予定の「ツルミフォーガ1」及び「JPR高松ビル」の譲渡を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、98.4%を見込んでいます。 なお、実際には新規物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。

第12期の不動産賃貸事業収支の見通しは、「第12期不動産賃貸事業収支の見通しの前提条件」により算出したものであり、新規物件の取得又は既存物件の売却等により、実際の不動産賃貸事業収益、不動産賃貸事業費用、不動産賃貸事業損益、減価償却前賃貸事業損益(NOI)、減価償却前賃貸事業キャッシュフロー(NCF)は変動する可能性があります。



第10期(2006年12月期)の運用状況



選別投資の推進

- 投資実績
 - 2006/12末の資産規模は2,224.8億円(取得価格ベース。以下同じ。)
 - 中長期運用の観点から、立地優位性・将来性をより一層重視した厳選投資を実施
 - スポンサーコラボレーションによる過度な競争を回避した優良な物件の獲得
- コア・ポートフォリオの確立
 - 安定性と成長性が見込まれる東京及び主要5大都市に分散

キャッシュフローの持続的成長

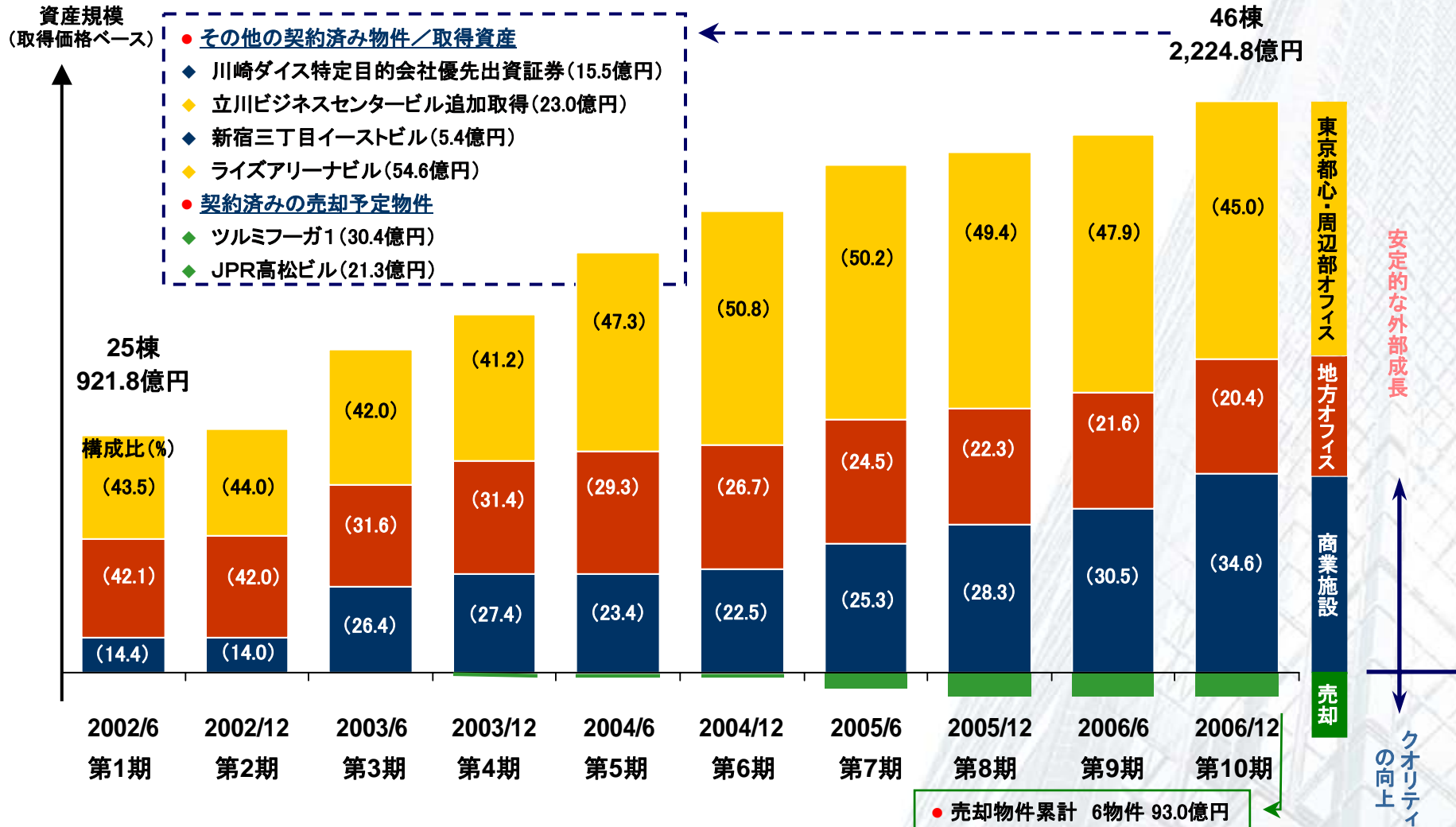
- キャッシュフローの安定化
 - ポートフォリオのテナント分散及び物件分散は更に進展
- キャッシュフローの成長
 - ポートフォリオの賃料収入は、順調に増加基調を継続
 - 個別物件の新規賃料・継続賃料とも、東京・大阪物件を中心に上昇
 - 増額改定実績の積み上げと更なる増額改定の可能性
- 安定性重視の財務運営を継続
 - 有利子負債については、一層の満期分散と平均残存年数の長期化を実現
 - 本年2月の投資口追加発行により、新たな成長資金(約400億円)を調達



選別投資の推進



選別投資によるコア・ポートフォリオ構築への取組み



※ 上場日は2002年6月14日です。また、金額については全て取得価格ベースで、構成比については小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

第10期取得実績及び第11期取得予定物件

■ 第10期取得物件 (立地する街の将来性へ期待)

茶屋町グランデビル



▶ 物件概要

所在地 : 大阪府大阪市北区
 用途 : 商業施設
 取得価格 : 6,000百万円
 取得日 : 2006年8月30日
 権利関係 : 土地:所有権
 建物:所有権
 取得時稼働率 : 100%
 NOI利回り (年換算) : 4.0%(第10期実績)

JPR武蔵小杉ビル



▶ 物件概要

所在地 : 神奈川県川崎市中原区
 用途 : 商業施設
 取得価格 : 7,260百万円
 取得日 : 2006年9月28日
 権利関係 : 土地:所有権
 建物:所有権
 取得時稼働率 : 100%
 NOI利回り (年換算) : 5.3%(第10期実績)

■ 第11期取得予定物件 (スポンサーとの協働による取得)



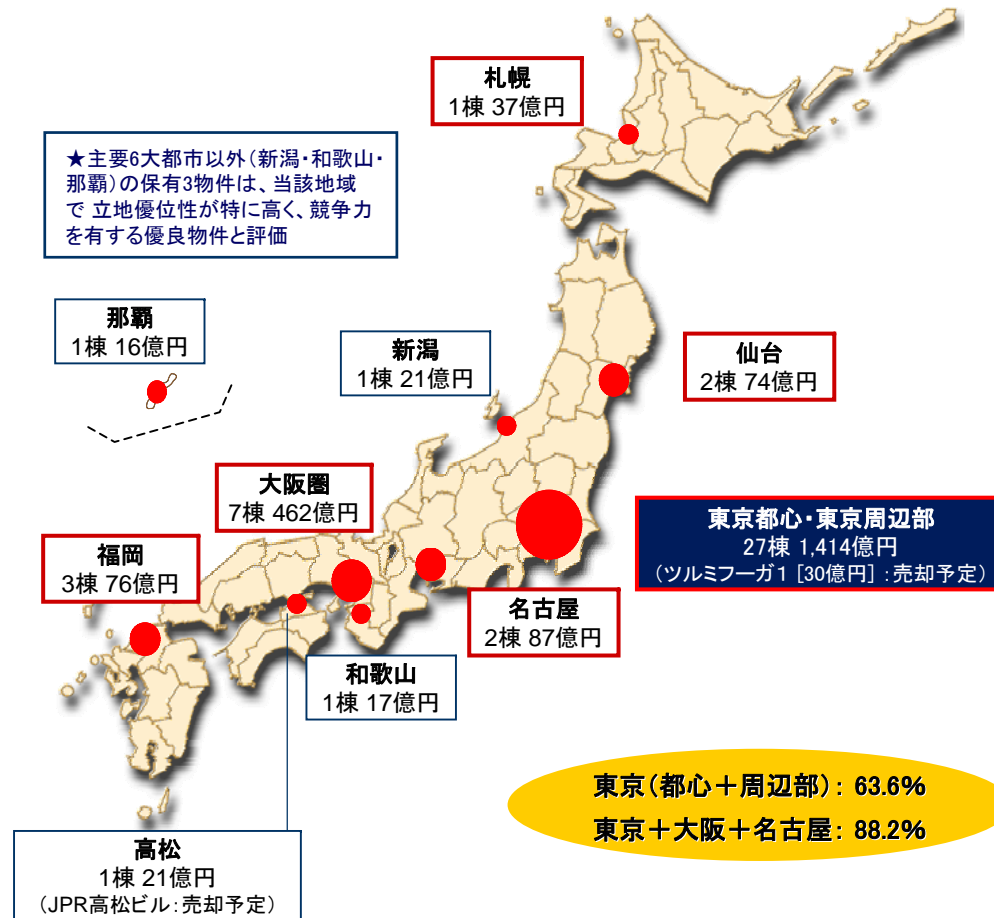
物件名称	ライズアリーナビル(再開発案件)	立川ビジネスセンタービル(追加取得分)	新宿三丁目イーストビル(再開発案件)
所在地 / 用途	東京都豊島区 / 事務所	東京都立川市 / 事務所	東京都新宿区 / 商業施設
取得予定日	2007年3月	2007年2月28日	2007年3月
取得予定金額	5,467百万円 ※1	2,300百万円	540百万円
権利関係(持分割合)	土地:共有(15.9%) 建物:区分所有権及び 区分所有権の共有(27.4%)	土地:共有(今回29.7%⇒計46.7%) 建物:区分所有権(今回30.6%⇒計48.0%)	土地:分有(2.7%) 建物:区分所有権の共有(4.3%)
想定稼働率 / 想定NOI利回り	100% / 5.2%	100% / 4.8%(既存8.3%⇒計5.8%)	100% / 4.1%
取得先	大成建設㈱	東京建物㈱	大成建設㈱

※1売主のテナント誘致の結果により収益性が向上した場合には、一定の算出方法により取得価格が増額となる可能性があります。

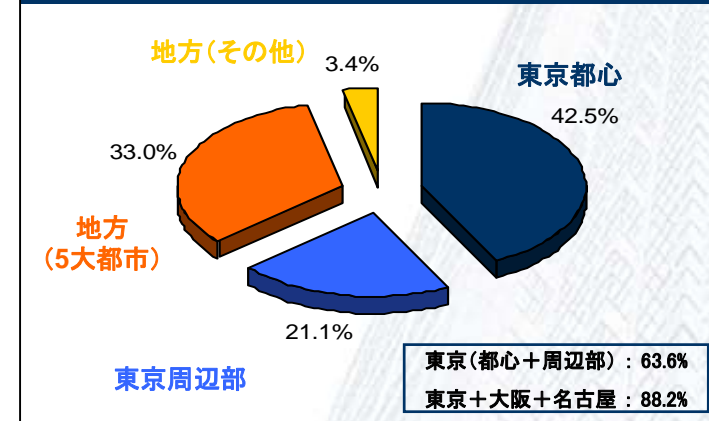
コア・ポートフォリオの確立

ポートフォリオは、安定と成長が見込まれる東京及び主要5大都市に分散

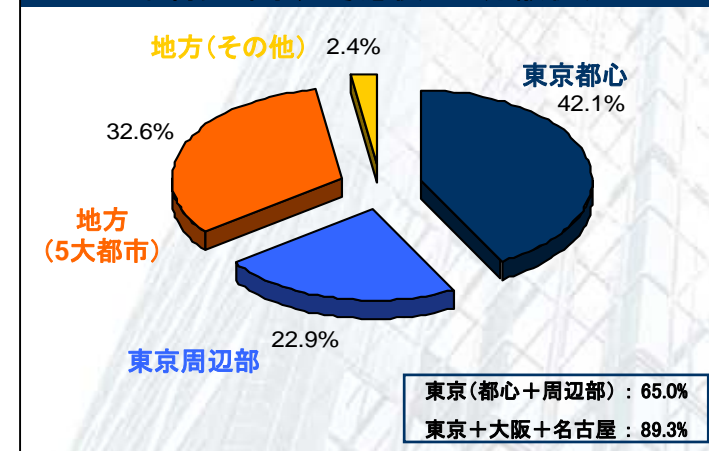
■ 2006/12末ポートフォリオ分散状況 (取得価格ベース)



2006/12末現在の分散状況



取得売却予定考慮後⁽¹⁾の分散状況



(1) 2006年12月末時点のポートフォリオをベースとして、2007年2月28日取得予定の「立川ビジネスセンタービル」及び2007年3月取得予定の「新宿三丁目イーストビル」並びに「ライズアリーナビル」を加え、2007年4月売却予定の「ツルミフーガ1」及び「JPR高松ビル」を除いています。なお、川崎ダイス特定目的会社優先出資証券は考慮していません。

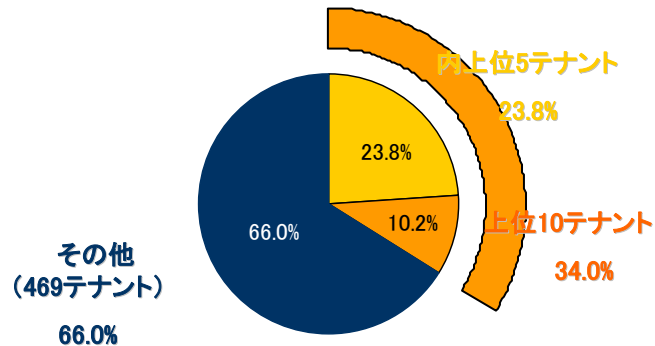


キャッシュフローの持続的成長



テナント分散：規模拡大と戦略的物件入替えによる大口テナントの集中緩和

■ ポートフォリオ分散状況(月額賃料総額⁽¹⁾ベース)



■ 月額賃料総額別上位テナント

順位	テナント名	比率
1	(株)西友	8.6%
2	(株)ロフト	4.6%
3	タワーレコード(株)	4.0%
4	新宿スクエアタワー管理(株)	3.5%
5	エー・ビー・シー開発(株)	3.1%
6	(株)イトーヨーカ堂	2.3%
7	岩谷産業(株)	2.2%
8	(株)損害保険ジャパン	2.1%
9	ユーエフジェイセントラルリース(株)	2.0%
10	監査法人トーマツ	1.6%
上位10テナント合計		34.0%

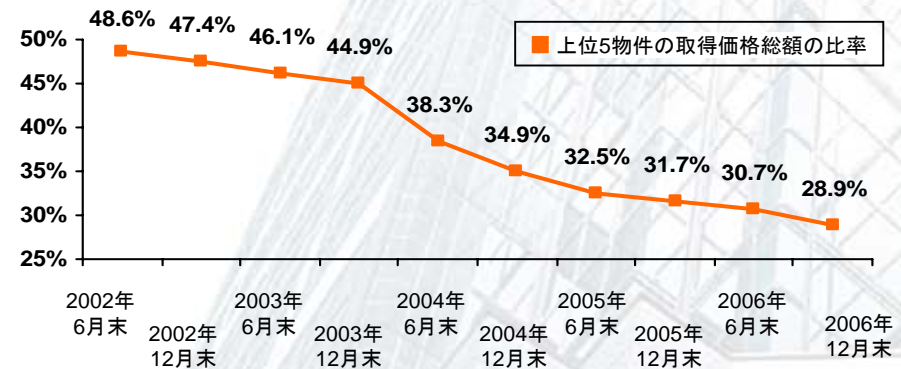
※(株)西友物件別内訳(田無アスタ:6.9%、ツルミフォーガ1:1.7%)

物件分散：規模拡大に伴う分散効果で上位物件における収益インパクトも軽減

■ 取得価額上位5物件

順位	物件名称	取得金額(百万円)	比率
1	兼松ビル	16,276	7.3%
2	JPR梅田ロフトビル	13,000	5.8%
3	JPR渋谷タワーレコードビル	12,000	5.4%
4	ビッグス新宿ビル	11,821	5.3%
5	MS芝浦ビル	11,200	5.0%
上位5物件合計		64,297	28.9%

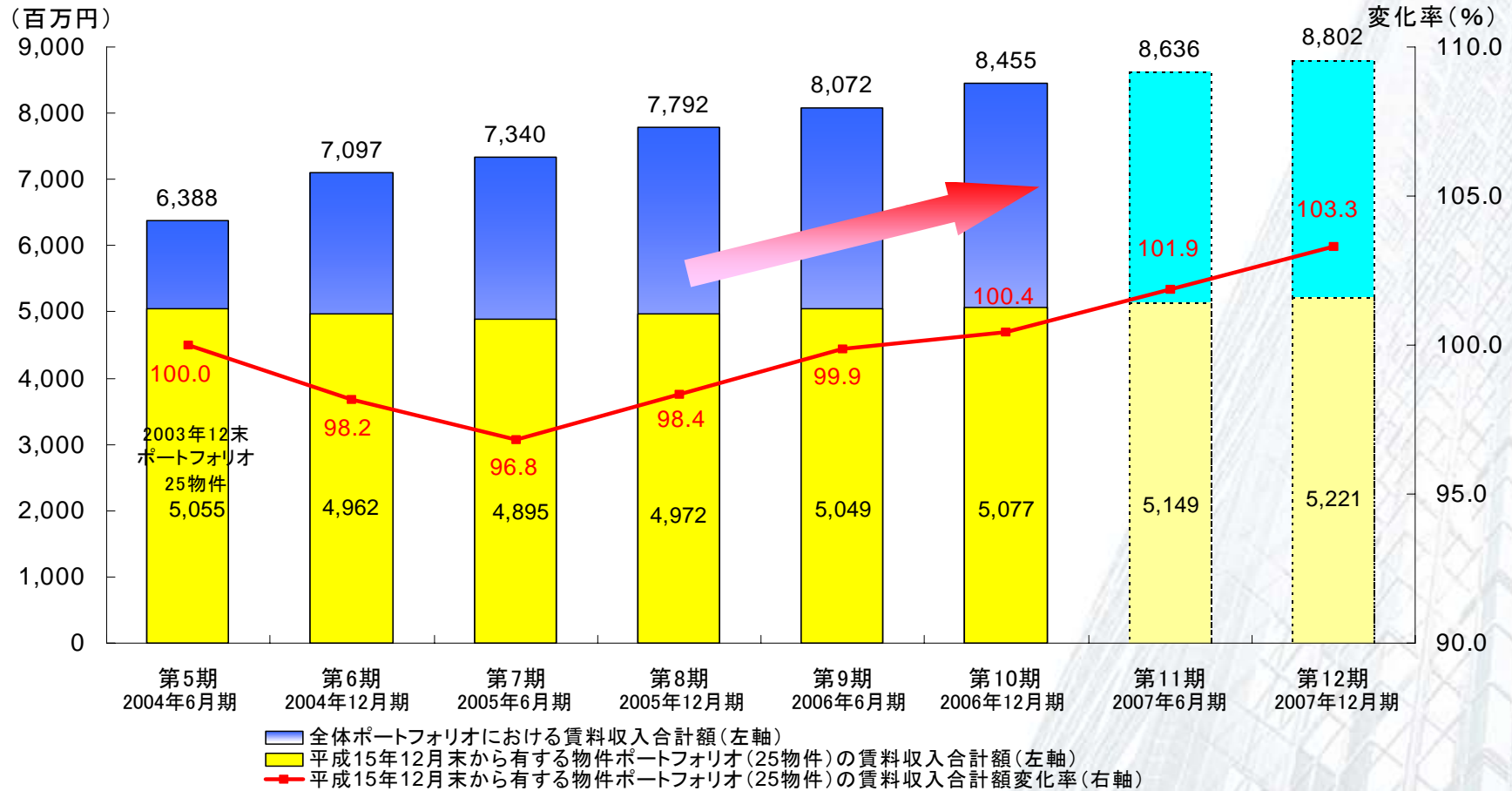
■ 上位5物件の取得価格総額の比率



(1) 月額賃料総額は、契約上の賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等の合計を記載しています。

賃料収入⁽¹⁾は第7期(2005年6月期)を底に回復傾向

■ ポートフォリオ全体及び第4期(2003年12月期)末現在保有の25物件⁽²⁾ベースでの賃料収入の推移



(1) 本賃料収入は、賃料、共益費、駐車場使用料等のテナントとの契約に定められている定額分の収入実績を示しています。

(2) 第4期(2003年12月期)末現在保有25物件とは、第4期(2003年12月期)末現在において保有する32物件より、2005年3月売却のJPR池袋ビル、JPRパークウェスト高松及びJPRスクエア博多イースト・ウェスト、2005年9月売却のSK広島ビル、2005年11月売却のパークイースト札幌並びに2007年4月売却予定のツルミフーガ1及びJPR高松ビルを除いたものです。

キャッシュフローの成長性 “新規賃料及び継続賃料の上昇”

■ オフィス新規テナント入替率

(単位: m²)

	04/12期	05/06期	05/12期	06/06期	06/12期
入居面積	17,159	10,144	10,395	8,313	5,218
退去面積	-10,253	-10,649	-7,470	-5,787	-3,555
入替率	5.3%	5.3%	4.0%	3.0%	1.9%

● 直近期は期中平均稼働率が上昇し、入替率は減少

※入替率は各期の入居・退去面積の内、小さい面積を入替面積とし、これを期末総賃貸面積(オフィス)で除して算出しています。

■ オフィスの新規賃料上昇の実績

	06/12期	07/06期以降
入居件数	33	14
内第9期物件別平均賃料単価を上回る件数	20	10

- 第10期以降の平均賃料単価を上回る入居件数30件の内、賃料単価最大増加額: 5,746円/坪(増加率35.4%)
全30件の平均増加率: 17.9%(10期実績20件平均:10.8%)

■ オフィスの継続賃料増額改定実績

	06/12期 実績	07/06期 確定分	07/12期 確定分
契約更改到来件数	116	174	135
増額改定決定件数	7	37	7
増額改定決定割合	6.0%	21.3%	5.2%
増加賃料(月額ベース)	1百万円	9百万円	4百万円

- 継続賃料は特に東京都心で上昇
最大増加額: 約3百万円/月
最大増加率: 約18%

※契約更改到来件数には各期の契約更改を迎える件数に契約期間中に増額改定を決定した件数を合算しています。

■ オフィス(東京・大阪・名古屋)の賃料増額改定の余地

	07/06期分	07/12期分
契約更改到来件数(増額決定分は除く)	89	72
内マーケット水準未達の件数	58	45
同上割合	65%	63%
マーケット水準との差額(月額ベース)	29百万円	23百万円

- 第11期・第12期で増額余地のある契約
第11期(2007年6月期): 58/89件 約29百万円/月
第12期(2007年12月期): 45/72件 約23百万円/月

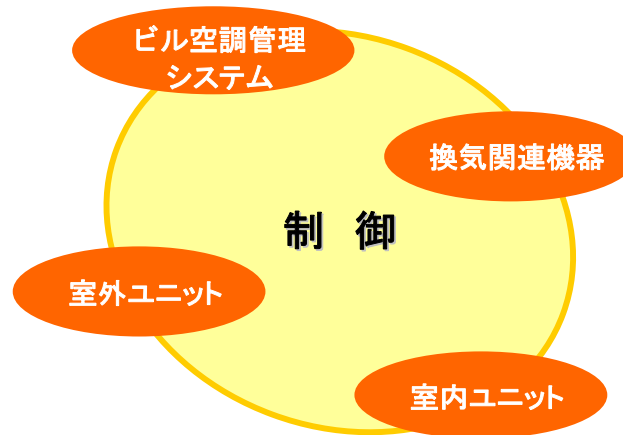
※契約更改到来件数は各期中に契約の更改期となるもので、既に増額改定を決定しているものを除いています。
※マーケット水準とはIDSS(生駒データサービス)に依頼した2006年12月期JPR物件調査資料に基づいています。

■ 賃料増額への取組み

- 増額改定時のインセンティブフィーを導入してPM会社の士気を高め、より高額な増額改定を狙う
- 現行マーケット水準より高めの基準賃料を策定し、より賃料の高い新規テナントの誘致や賃料増額改定を狙う

上記オフィスの契約件数には倉庫を除外しております。

■ JPR博多ビル 空調改修工事実施(第9期～第12期)

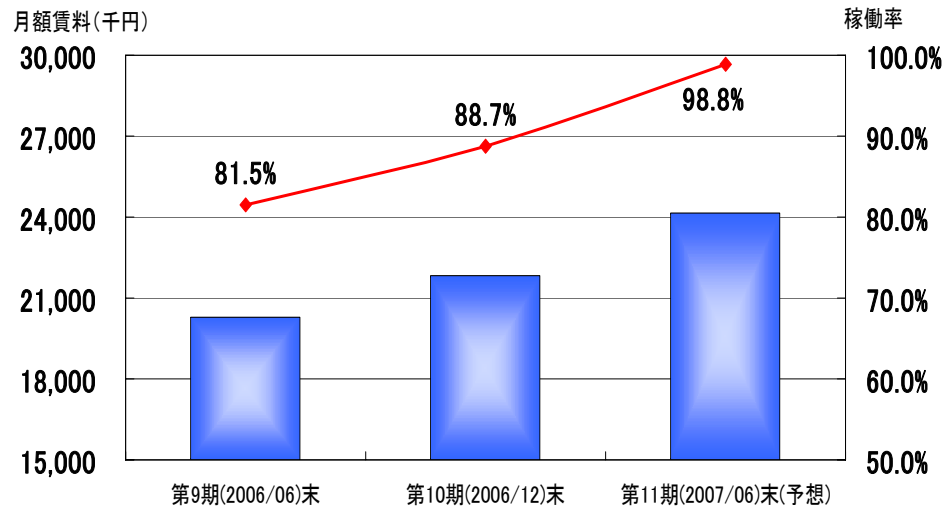


各階別空調から個別空調へ

当該ビルのテナント満足度調査で個別空調化のニーズが第1位に。

- ✓天井カセット形室内ユニットを1フロアに22台設置
【賃貸面積約20㎡ごとに空調制御可能(24時間対応・冷暖房フリー)な空間を実現】
- ✓各階別空調機の撤去により生まれたスペースについて喫煙室への転用を計画

■ JPR博多ビル 月額賃料(共益費込)と稼働率の推移(※)



快適性・利便性の高まり

ビルの競争力が大幅に向上

第9期末に比して、稼働率は17.3%上昇
第9期実績に比して、第11期末の月額賃料収入(共益費込)は約384万円増加見込み

※1 各期の稼働率及び月額賃料は期末における数値を記載

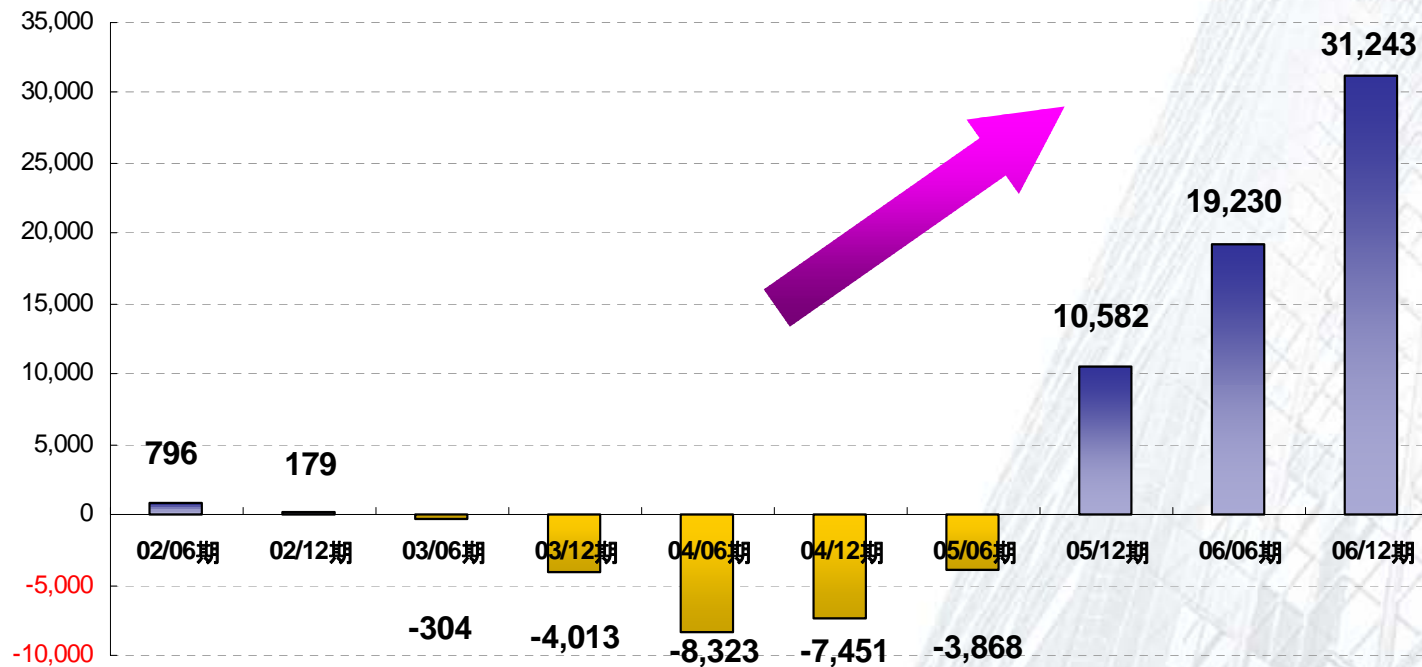
※2 各期の月額賃料は賃貸借契約ベースで記載し、第11期は予想数値を記載

鑑定評価額と帳簿価額との差額の推移

鑑定評価額と帳簿価額の差額(含み益)増加

	第1期末 02/06期	第2期末 02/12期	第3期末 03/06期	第4期末 03/12期	第5期末 04/06期	第6期末 04/12期	第7期末 05/06期	第8期末 05/12期	第9期末 06/06期	第10期末 06/12期
物件数	25	27	30	32	38	42	42	42	44	46
期末評価額(百万円)	93,167	94,413	125,207	135,211	155,061	171,526	191,905	210,601	224,773	249,366
帳簿価額(百万円)	92,371	94,234	125,511	139,224	163,384	178,977	195,773	200,019	205,543	218,123
差額(含み益:百万円)	796	179	-304	-4,013	-8,323	-7,451	-3,868	10,582	19,230	31,243
含み率	0.9%	0.2%	-0.2%	-2.9%	-5.1%	-4.2%	-2.0%	5.3%	9.4%	14.3%

(百万円)



財務面では安定性重視の運営を継続、今後もバランスの取れた負債構造を目指す

■ 取得格付の状況

R&I(発行体格付)	A+
Moody's(発行体格付)	A2
S&P(長期発行体格付)	A-

※2006年11月にMoody'sの格付はA3からA2に引き上げられました。

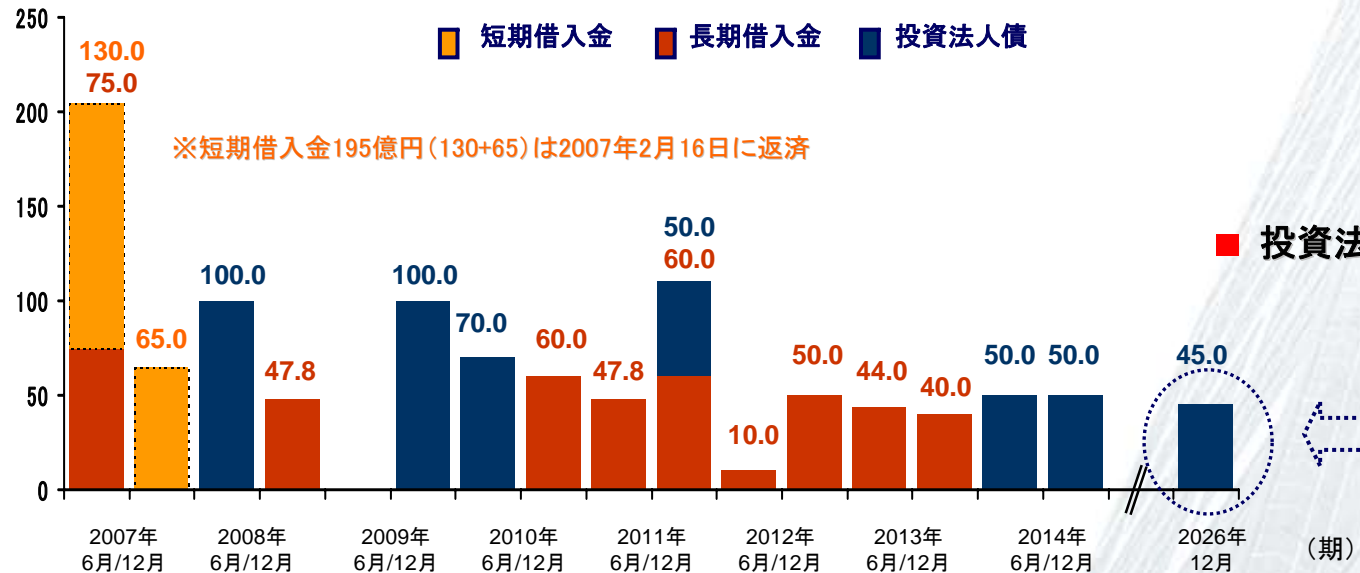
■ 有利子負債の状況

長期固定比率	75.3%
長期有利子負債平均残存年数	5.1年
長期有利子負債平均利率	1.6%
有利子負債平均利率	1.3%
有利子負債比率	48.7%

※有利子負債比率:出資総額ベース

■ 満期分散の状況

(億円)



■ 投資法人債(20年債)の発行

<発行概要>
 第7回無担保投資法人債
 発行額:45億 利率:2.9%
 償還期限:2026年12月14日

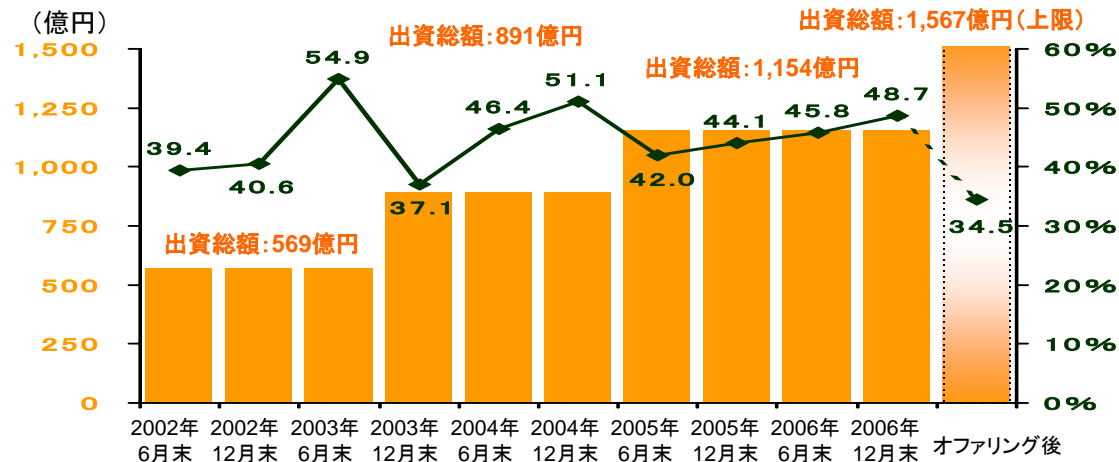
新投資口追加発行及びオーバーアロットメントによる売出しの概要

オフリングによる物件取得余力の拡大

オフリングスケジュール	
発行決議(ローンチ)	2007年1月17日(水)
ブックビルディング	2007年1月23日(火)~29日(月)
条件決定日	2007年1月29日(月)
募集・売出期間	2007年1月30日(火)~2月 1日(木)
払込期日	2007年2月 6日(火)
投資証券交付日	2007年2月 7日(水)
第三者割当分申込期間	2007年3月 6日(火)
第三者割当分払込期日	2007年3月 7日(水)
※第三者割当分については、申込期間に申込みがない場合、発行打ち切り	

オフリング概要	
オフリング総額	42,732,900,000円 (オーバーアロットメント分を含む)
発行新投資口数	90,000口
オーバーアロットメント	5,000口(全投資口行使)
第三者割当による発行新投資口数	5,000口(上限)
募集・売出価格	449,820円(ディスカウント率 2.0%)
オフリング後の発行済投資口総数	625,000口(オフリング前 530,000口) ※第三者割当分5,000口が全て発行された場合

有利子負債比率の推移



有利子負債比率 = 有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額) × 100

オフリング後の物件取得余力

有利子負債比率 (%)	取得余力
50	約800億円
55	約1,100億円

日本プライムリアルティ投資法人、着実な業績拡大評価、幅広い投資家層を集める

- 日本プライムリアルティ投資法人(JPR)が発行する新投資口(9万口+オーバーアロットメント5000口、発行価格44万9820円)の払込が6日に終了した。ディスカウント率は仮条件(2~4%、1%刻み)の下限の2%でプライシングされた。主幹事はみずほ証券とメリルリンチ日本証券が務めた。
- JPRの公募増資は、上場後では03年7月(14万400口)、05年2月(10万口)に続く3回目。特に、今回は昨年末から新年にかけて東証リート指数が連日の新高値に沸く中でのファイナンスとなり、「幅広い投資家層から非常に良好な需要が集まった」(関係者)という。ブックビルディングの倍率は全体で8倍超。特に、機関投資家からの倍率は20倍を超えたもよう。
- 02年6月上場の銘柄で長めのトラックレコードがあるうえに、時価総額は全リート中、5位の地位を占める。市場には「買い安心感があり、リート投資には欠かせない銘柄」(同)との認識が強い。この中、海外からの優良投資家も含め高い人気を集めた。ロードショーでは、3チームに分かれ6営業日をかけて70社を訪問している。
- オフィスビルと商業施設に投資する複合型リート。今回のファイナンスは借入金の返済と新たな特定資産の取得に充当する。具体的には、東京都内の「立川ビジネスセンタービル(追加取得分)」と「新宿三丁目イーストビル」「ライズアリーナビル」の取得を予定している。一方、「ツルミフーガ1」と「JPR高松ビル」の売却を予定。有利子負債比率は1月中旬時点の48.7%が、今6月末には35%へと低下する見込みだ。
- 第10期(2006年7月~12月)の決算発表は今月19日に予定されているが、昨年12月時点では経常利益は、従来予想の34億7200万円が36億3100万円に修正されている。一口当たり分配金も6550円の予想から6850円に増額された。1月中旬に発表された第11期(2007年1月~6月)の業績見通しでは、新規物件の寄与もあり経常利益は40億9400万円と増益基調を続ける見通しだ。
- 資産規模は前期末時点で46物件、約2224億円。今期は同じく46物件、2256億円に達する見通し。優良不動産の物件取得競争の激化も響き、「2006年12月までに資産規模3000億円」という外部成長目標はかなわなかったが、「あくまで無理はせず物件を吟味していく。目標は2008年中までに達成できればと考えている」(発行体)としている。

(THOMSON Deal Watch 2007年2月7日)



今後の投資・運用戦略



質を重視した量的拡大運用
(継続的な資産規模の拡大)

メインスポンサーである東京建物とのコラボレーションの強化 ⇒ 実績の積み上げへ
大成建設が参画する開発案件の組入れ ⇒ 安定的かつ継続的なパイプライン

東京・大阪・名古屋の3大都市圏
に所在するオフィスを中心とした
賃料収入増加による内部成長

徹底したコンプライアンス重視と
リスク管理に基づく投資運用態勢
の強化

一口当たり分配可能利益(EPS)の成長
6,000円台の安定配当から7,000円台へのステップアップを目指す

■ 投資環境

- 日本不動産市場へのグローバルな資金の流入もあって、キャップレートは低水準に留まる。引き続き、物件取得における厳しい状況が継続。

■ 物件取得情報件数の推移

用途別	第7期	第8期	第9期	第10期	
				入手件数	検討件数
オフィス	97	74	52	56	5
商業	22	12	22	18	4
計	119	86	74	74	9
内開発物件	8	5	13	7	0

地域別	第7期	第8期	第9期	第10期	
				入手件数	検討件数
東京都心	78	43	32	24	2
東京周辺部	27	22	20	20	3
大阪・名古屋	5	13	10	14	4
その他	9	8	12	16	0

■ 投資物件選定の指針

短期的に賃料上昇等が期待できる物件	オフィス	東京都心の一定の設備水準を備えた中規模以上のオフィスビル 東京周辺部及び大阪市等地方主要都市における大型オフィスビル
中長期的に賃料上昇等が期待できる物件	商業施設	繁華性の高い地域に立地するマルチテナント型商業施設 周辺地域の開発で将来的に価値向上が期待される商業施設
一定の利回りの確保が可能な物件	オフィス 商業施設	スポンサーとの連携によって取得が可能な優良物件

引き続き、立地・将来性を重視した「厳選投資」を継続

■ 既存物件の検討状況

	オフィス	商業施設
東京都心	1	1
東京周辺部	5	2
大阪・名古屋	1	0
地方	0	0
想定投資額	約600億円	約220億円

- ✓ 2007年に入り、検討可能な優良物件が増加傾向
- ✓ 左記検討物件の大半は2007年3月末クローズ予定物件
- ✓ 現在、東京周辺部の商業施設について、契約締結に向け調整中

■ 開発型案件⁽¹⁾ の検討状況

地域別	2008年	2009年	2010年	2011年以降
東京都心	1	1	0	0
東京周辺部	0	0	0	0
大阪・名古屋	1	3	0	0
地方	0	1	0	0

用途別	2008年	2009年	2010年	2011年以降
オフィス	2	4	0	0
商業施設	0	1	0	0

想定件数及び投資額
7物件 約1,000億円

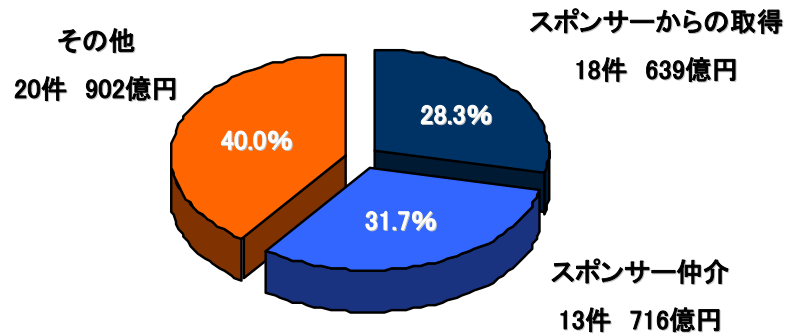
東京・大阪・名古屋の投資ウエイト(現在約90%)が上昇する見通し

(1) 上記開発型案件には、取得契約締結済の物件を含めておりません。
 (2) 上記検討状況は、2007年2月9日現在の検討状況を記載しています。

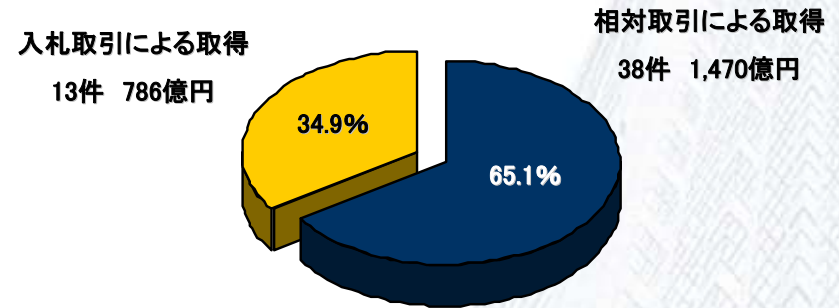
今後の投資戦略とポートフォリオのイメージ

出資総額ベースのLTVの上限を55%とした場合の取得余力【約1,100億円】

■ スポンサーパイプラインによる物件取得実績



■ 相対取引による物件取得実績

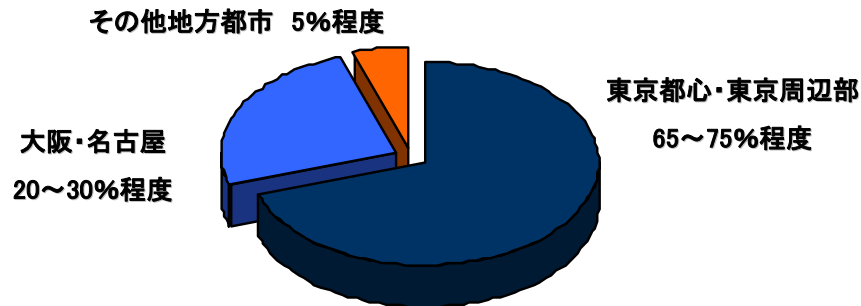


スポンサーパイプラインの強化による相対取引での追加物件取得に注力

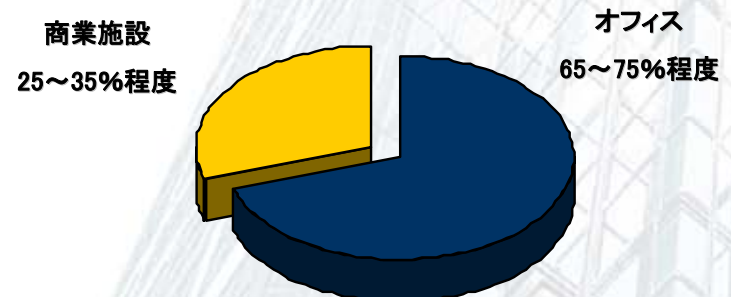
- (1) 上記取引件数及びその比率は、2007年2月20日現在保有する物件群の取引に取得予定の3物件の取引を加え、売却予定の2物件の取引を控除して、取得価格ベースで算出
 (2) 上記取引件数は、同一物件を追加取得した場合の取引を、1取引としてカウント

■ 資産規模3,000億円のポートフォリオイメージ

● 地域別



● 用途別



資産規模3,000億円に到達後、ポートフォリオにおける目標投資比率を再検討



參考資料



第10期金銭の分配に係る計算書

第10期 金銭の分配に係る計算書

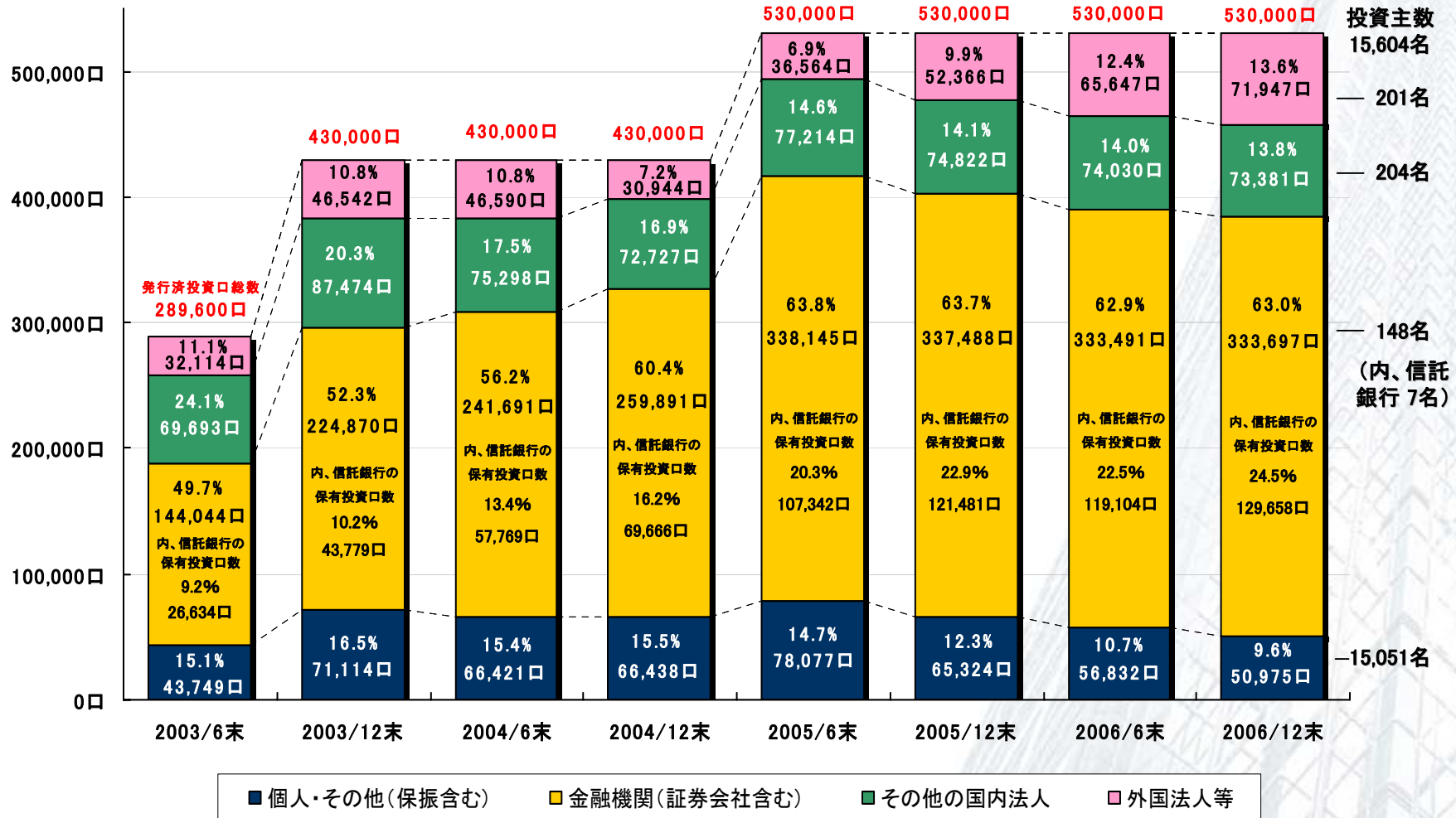
NO.	科 目	当期(第10期)	前期(第9期)
		2006年7月1日～2006年12月31日	2006年1月1日～2006年6月30日
1.	当期未処分利益	3,642,765,352円	3,449,967,136円
2.	分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	3,642,690,000円 (6,873円)	3,449,770,000円 (6,509円)
3.	次期繰越利益	75,352円	197,136円
4.	発行済投資口の総数	530,000口	530,000口

第9期決算発表時の第10期業績予想との比較

項 目	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金
決算数値 ①	9,088百万円	3,643百万円	3,642百万円	6,873円
前期決算発表時(2006/8)の予想 ②	8,916百万円	3,472百万円	3,471百万円	6,550円
前期決算発表時予想との差異 ③=①-②	172百万円	171百万円	171百万円	323円
前期決算発表時予想との差異 ④=③/②	1.9%	4.9%	4.9%	4.9%
(参考)2006/12/20付 修正予想	9,140百万円	3,631百万円	3,630百万円	6,850円

投資主構成(所有者別投資口数の推移)

外国法人等及び信託銀行の保有投資口数が増加し、その他の国内法人、個人・その他は減少



※上記各比率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。

第10期(2006年12月期)			第9期(2006年6月期)		
氏名又は名称	所有投資口数	発行済投資口 総数に対する 所有投資口数 の割合※	氏名又は名称	所有投資口数	発行済投資口 総数に対する 所有投資口数 の割合※
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	42,643口	8.05%	日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	42,221口	7.97%
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	39,024口	7.36%	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	35,340口	6.67%
東京建物株式会社	29,300口	5.53%	東京建物株式会社	29,300口	5.53%
学校法人川崎学園	25,000口	4.72%	学校法人川崎学園	25,000口	4.72%
明治安田生命保険相互会社	24,000口	4.53%	明治安田生命保険相互会社	24,000口	4.53%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	23,791口	4.49%	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	19,919口	3.76%
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	17,801口	3.36%	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	18,476口	3.49%
エアイン・スター生命保険株式会社 一般勘定(常任代理人 シティバンク, エヌ・エイ東京支店)	13,190口	2.49%	エアイン・スター生命保険株式会社 一般勘定(常任代理人 シティバンク, エヌ・エイ東京支店)	13,190口	2.49%
株式会社北洋銀行	11,763口	2.22%	株式会社泉州銀行	10,568口	1.99%
株式会社広島銀行	10,298口	1.94%	株式会社広島銀行	9,355口	1.77%
合 計	236,810口	44.68%	合 計	227,369口	42.90%

※発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を四捨五入しています。



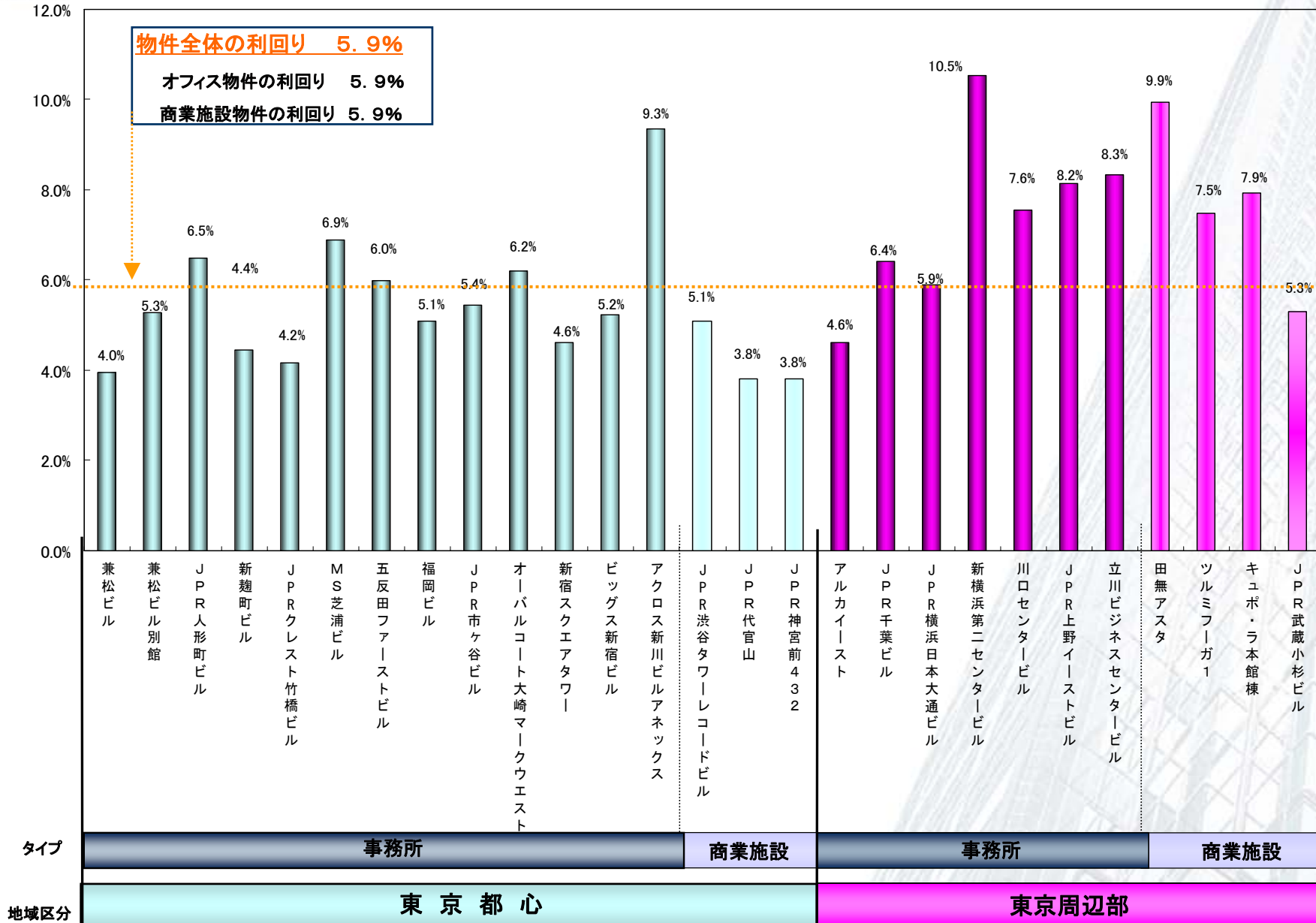
上場来の軌跡と投資口価格の推移

(2002年6月14日～2007年2月9日)

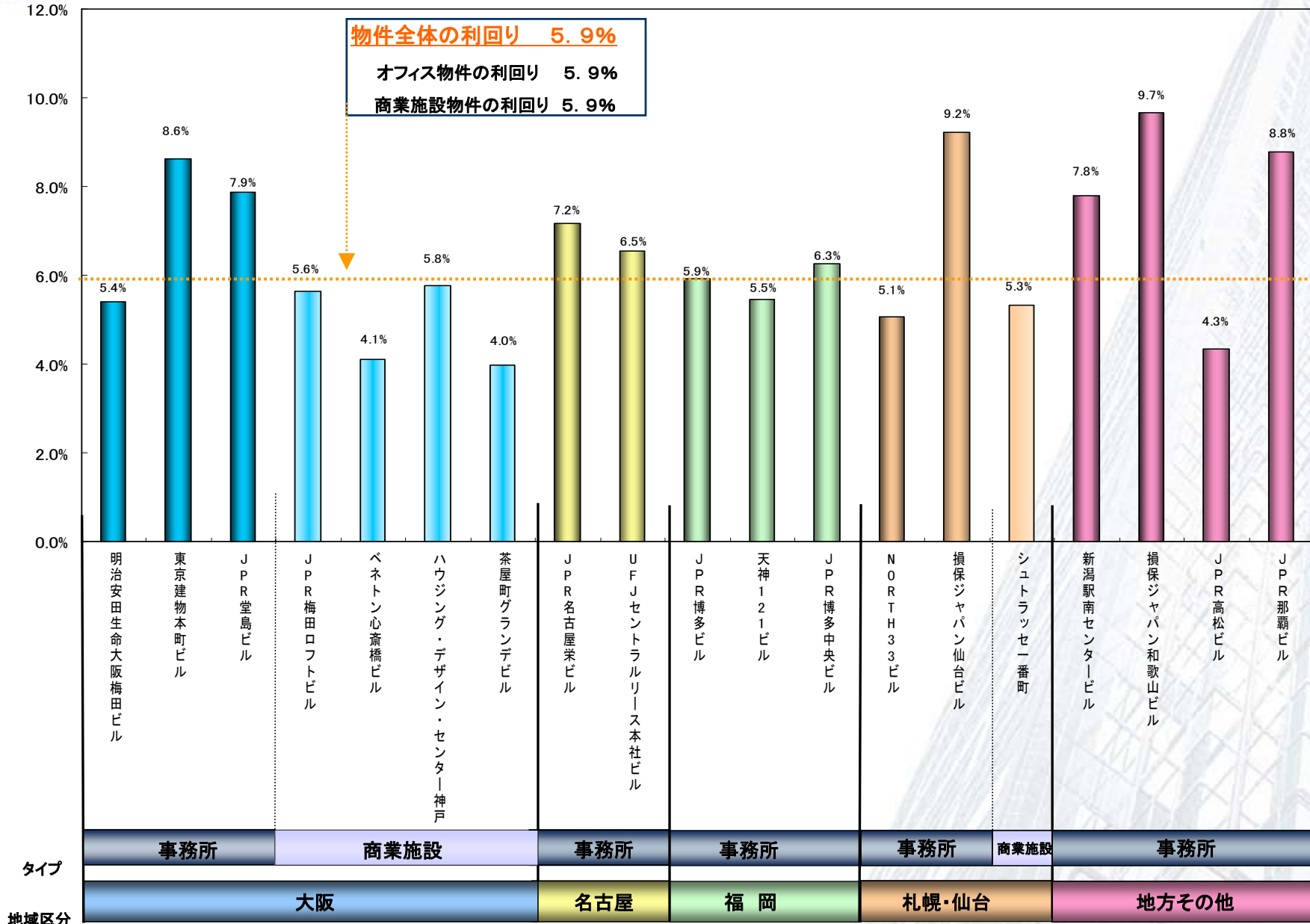


決算期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	02年6月期	02年12月期	03年6月期	03年12月期	04年6月期	04年12月期	05年6月期	05年12月期	06年6月期	06年12月期
一口当り 分配金	2,545円	6,912円	6,873円	5,738円	6,081円	6,671円	6,370円	6,411円	6,509円	6,873円

第10期物件別NOI利回り(東京都心・東京周辺部) 2006年7月1日～12月31日



物件全体の利回り 5.9%
 オフィス物件の利回り 5.9%
 商業施設物件の利回り 5.9%





第10期末評価額と還元利回り等一覧

No.	物件名	期末評価額 (千円)	直接還元法 還元利回り	DCF法	
				割引率	最終還元利回り
1	兼松ビル	14,800,000	4.50%	4.10%	4.50%
2	兼松ビル別館	2,960,000	5.00%	4.70%	5.10%
3	JPR人形町ビル	2,430,000	5.30%	5.10%	5.50%
4	新麴町ビル	3,020,000	5.00%	4.70%	5.20%
5	JPRクレスト竹橋ビル	3,780,000	4.90%	4.80%	5.10%
6	MS芝浦ビル	16,497,000	5.25%	5.00%	5.25%
7	五反田ファーストビル	3,640,000	5.00%	4.70%	5.20%
8	福岡ビル	2,980,000	4.70%	4.40%	4.70%
9	JPR市ヶ谷ビル	5,330,000	4.70%	4.60%	4.90%
10	オーバルコート大崎マークウエスト	4,160,000	4.60%	4.50%	4.80%
11	新宿スクエアタワー	11,790,000	4.33%	4.23%	4.43%
12	ビッグス新宿ビル	12,200,000	4.70%	4.70%	5.00%
13	アクロス新川ビル・アネックス	829,000	6.80%	6.00%	7.00%
14	JPR渋谷タワーレコードビル	14,800,000	4.10%	3.90%	4.30%
15	JPR代官山	1,730,000	4.60%	4.50%	4.90%
16	JPR神宮前432	4,510,000	3.30%	3.10%	3.50%
17	アルカイースト	7,070,000	4.70%	4.40%	4.90%
18	JPR千葉ビル	2,060,000	5.80%	5.70%	6.00%
19	JPR横浜日本大通ビル	2,700,000	5.60%	5.50%	5.80%
20	新横浜第二センタービル	1,420,000	5.80%	5.60%	6.10%
21	川口センタービル	10,100,000	5.60%	5.40%	5.90%
22	JPR上野イーストビル	4,420,000	5.60%	5.30%	5.80%
23	立川ビジネスセンタービル	1,370,000	5.40%	5.10%	5.60%
24	田無アスタ	13,200,000	5.60%	5.50%	5.80%
25	ツルミフーガ1	3,720,000	5.90%	5.80%	6.10%
26	キュポ・ラ本館棟	2,570,000	5.50%	5.00%	5.90%
27	JPR武蔵小杉ビル	7,010,000	4.60%	4.60%	4.90%

No.	物件名	期末評価額 (千円)	直接還元法 還元利回り	DCF法	
				割引率	最終還元利回り
28	新潟駅南センタービル	2,270,000	6.50%	6.50%	6.80%
29	明治安田生命大阪梅田ビル	10,300,000	5.00%	4.60%	5.10%
30	東京建物本町ビル	4,210,000	6.70%	6.40%	7.00%
31	JPR高松ビル	1,510,000	6.00%	6.00%	6.25%
32	JPR博多ビル	2,870,000	6.00%	6.00%	6.30%
33	JPR那覇ビル	1,510,000	6.80%	6.90%	7.20%
34	NORTH33ビル	2,970,000	5.60%	5.50%	5.80%
35	損保ジャパン仙台ビル	4,070,000	6.30%	5.80%	6.50%
36	損保ジャパン和歌山ビル	1,900,000	7.30%	7.00%	7.60%
37	天神121ビル	2,820,000	5.50%	5.00%	5.70%
38	JPR名古屋栄ビル	5,610,000	5.10%	5.00%	5.30%
39	JPR堂島ビル	2,540,000	5.70%	5.50%	6.00%
40	JPR博多中央ビル	2,140,000	5.50%	5.30%	5.80%
41	UFJセントラルリース本社ビル	4,390,000	5.50%	5.50%	5.75%
42	JPR梅田ロフトビル	16,190,000	4.45%	4.35%	4.55%
43	シュトラッセ一番町	4,010,000	5.90%	5.50%	6.00%
44	ベネトン心齋橋ビル	5,680,000	4.00%	4.00%	4.10%
45	ハウジング・デザイン・センター神戸	7,720,000	5.50%	5.50%	5.75%
46	茶屋町グランデビル	5,560,000	4.00%	4.00%	4.10%
合計(46物件)		249,366,000	—	—	—

鑑定評価機関一覧

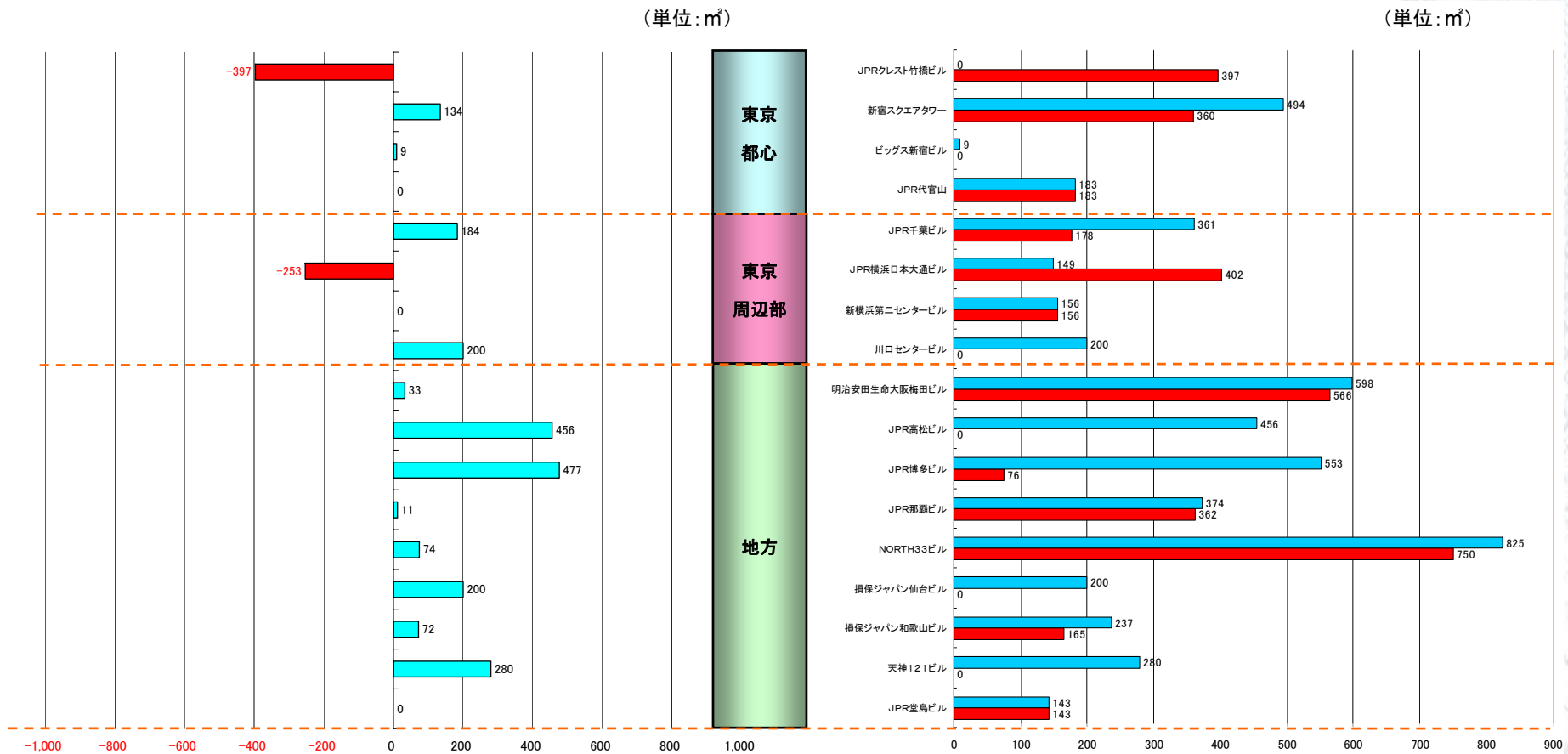
財団法人日本不動産研究所	物件No. 3.4.7.14.17.22.23.29.30.35.36.37.39.40
株式会社谷澤総合鑑定所	物件No. 28.32.33
日本土地建物株式会社	物件No. 1.2.15.20.21.43
シービー・リチャード・エリス株式会社	物件No. 6.31.41.44.45.46
株式会社三友システムアプライザル	物件No. 12.13.26
大和不動産鑑定株式会社	物件No. 5.8.9.10.18.19.24.25.34.38
株式会社エル・シー・アル国土利用研究所	物件No. 11.42
株式会社鑑定法人エイスクエア	物件No. 16
株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	物件No. 27

※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試算価格を求める手法)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。

※DCF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試算価格を求める手法)によって収益価格を求める手法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益および復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法。

物件別増減面積(入居－退去)

物件別入居面積と退去面積

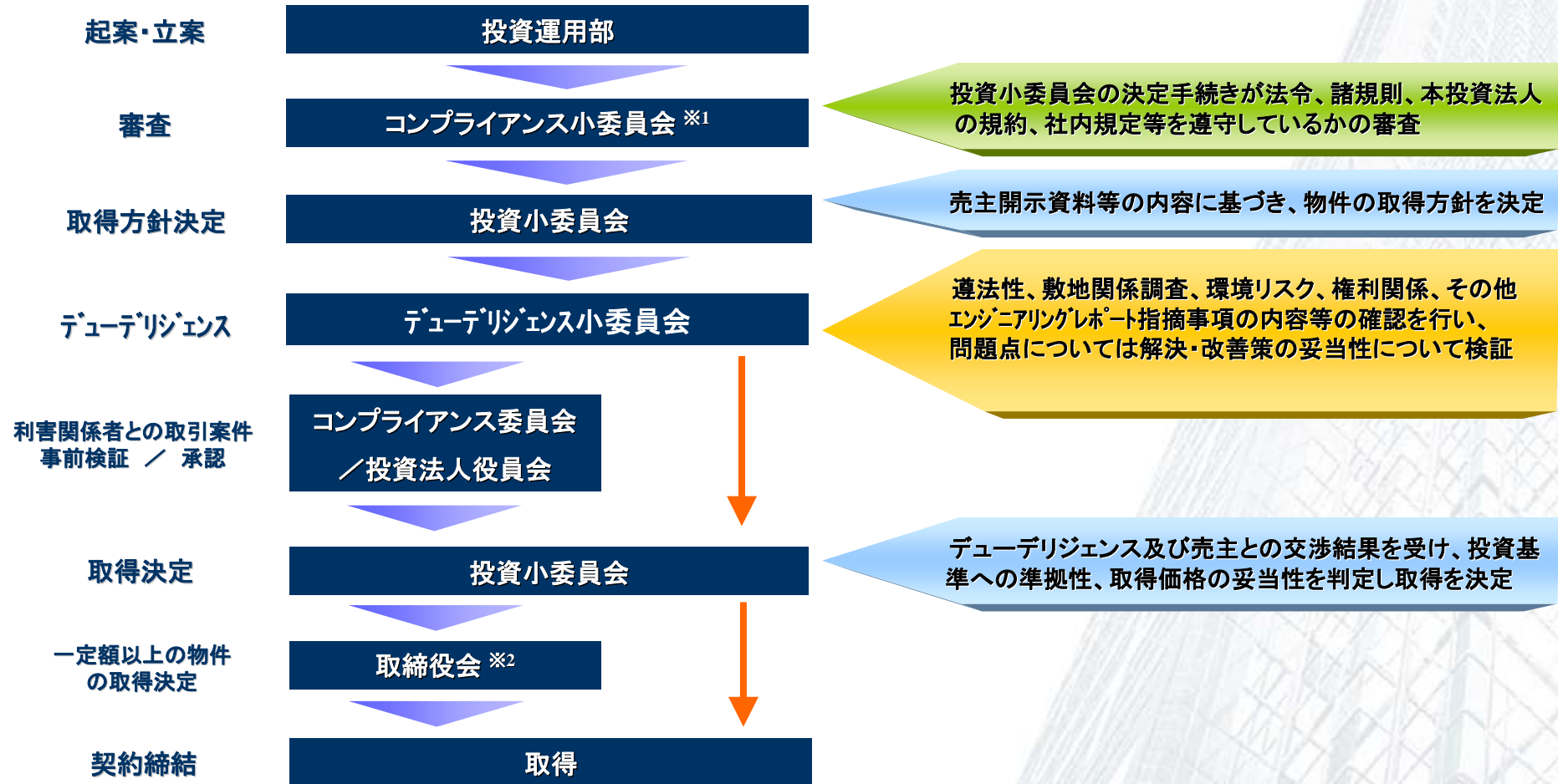


	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	504	757	-253
東京周辺オフィス	866	736	131
地方都市オフィス	3,666	2,063	1,603
東京都心商業	183	183	0
合計	5,218	3,738	1,481

※ 上記グラフには、第10期中にテナントの異動がなかったビルは外しています。また、契約変更等によるテナントの異動を含みます。

物件取得における意思決定機構

厳正なデューデリジェンスに基づいた厳格な意思決定プロセスにより、投資の可否を決定

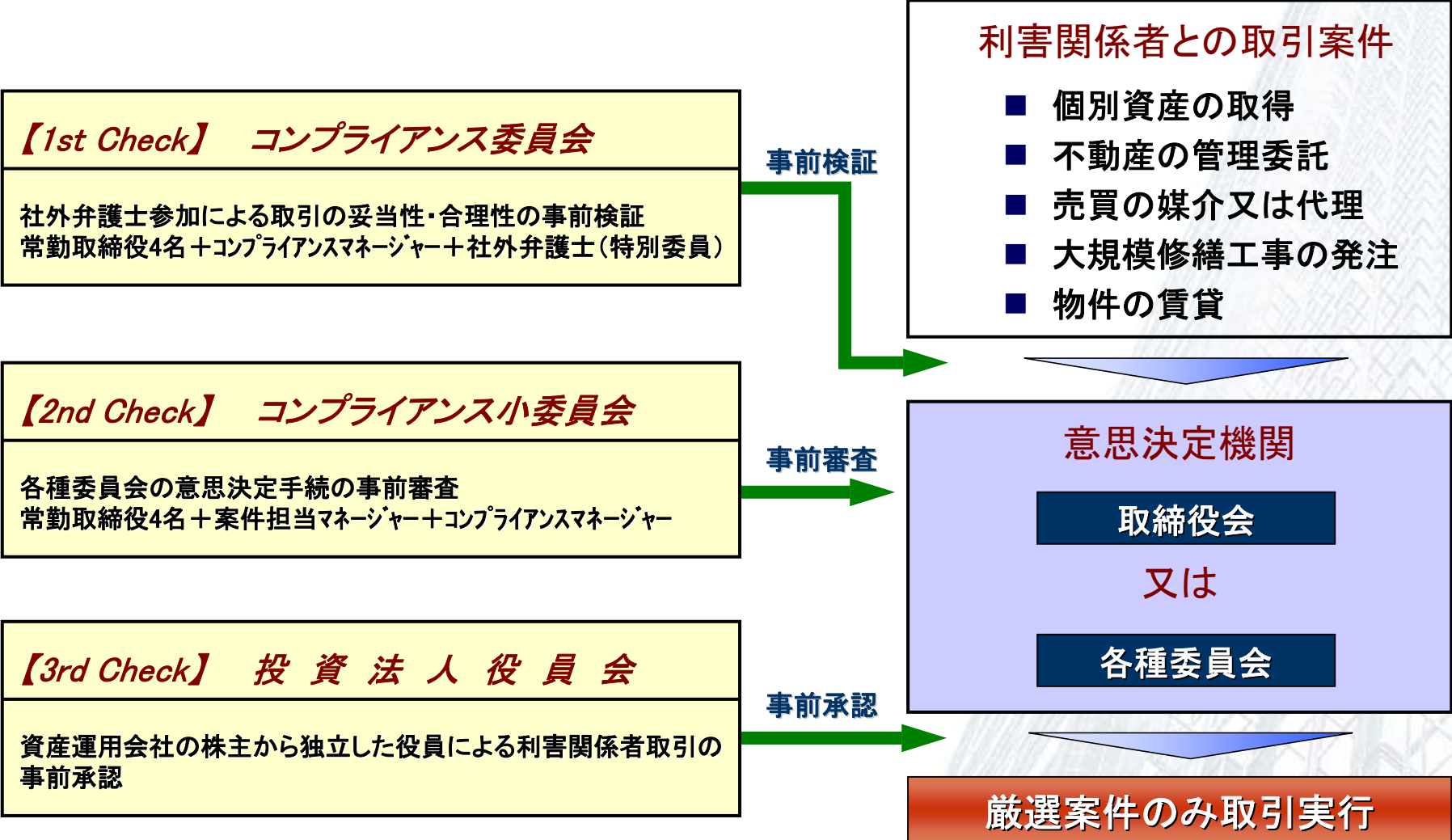


※1 コンプライアンス小委員会は、投資小委員会及びデューデリジェンス小委員会の都度開催します。

※2 一定額以上の個別資産の取得(売却)については、資産運用会社の取締役会に付議し、運用に慎重を期しています。

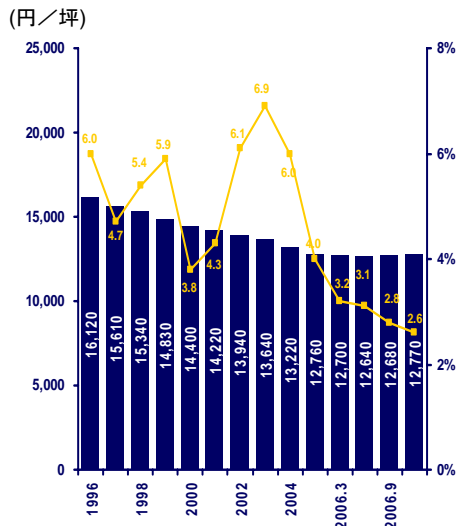
利益相反取引回避の仕組み

JPRの利害関係者との取引案件は、事前に厳格な審査に基づくプロセスを通じて意思決定

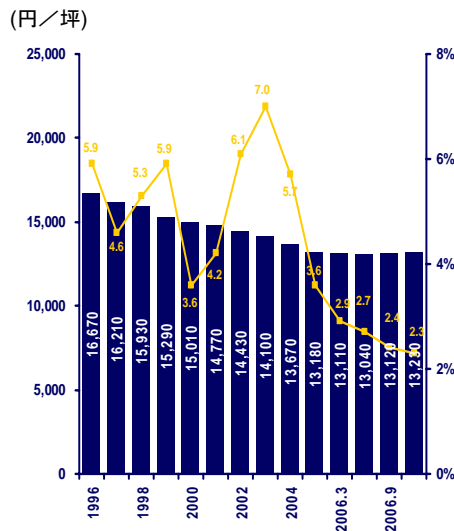


重点投資エリアにおけるオフィス空室率と平均募集賃料の推移

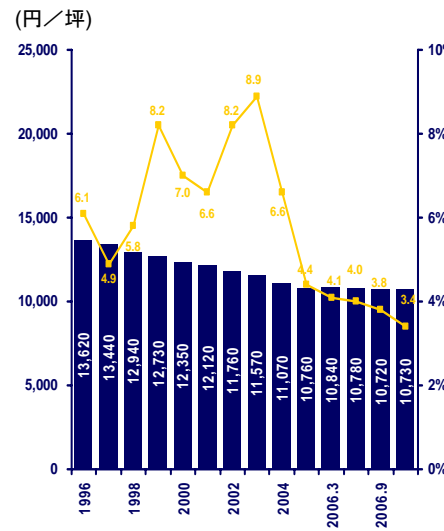
東京23区



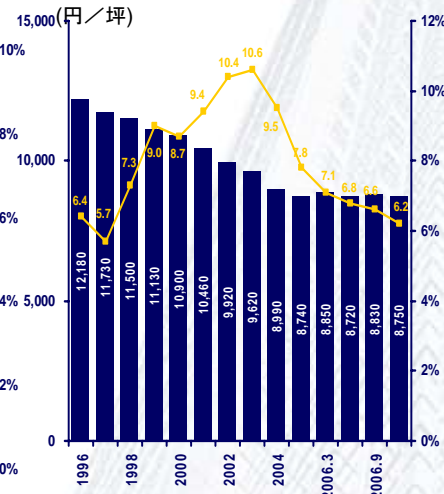
東京5区



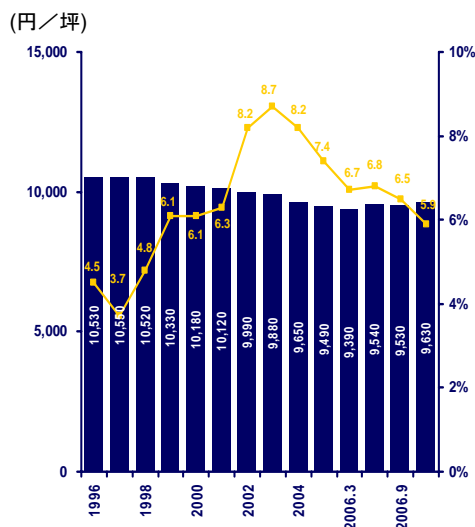
横浜市



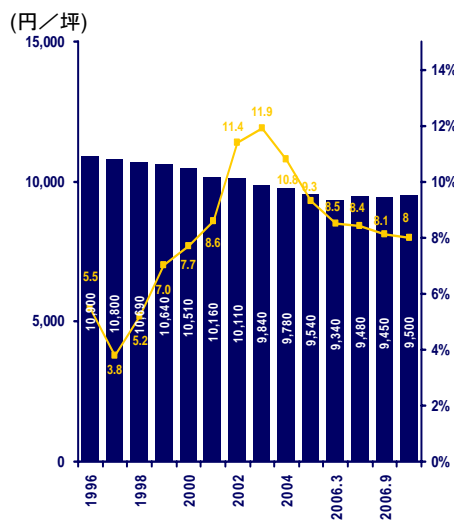
大阪市



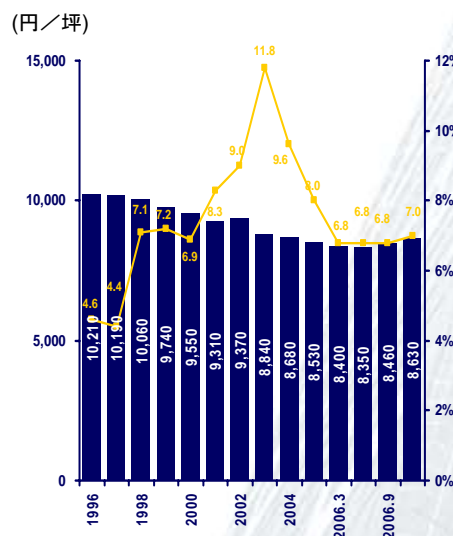
名古屋市



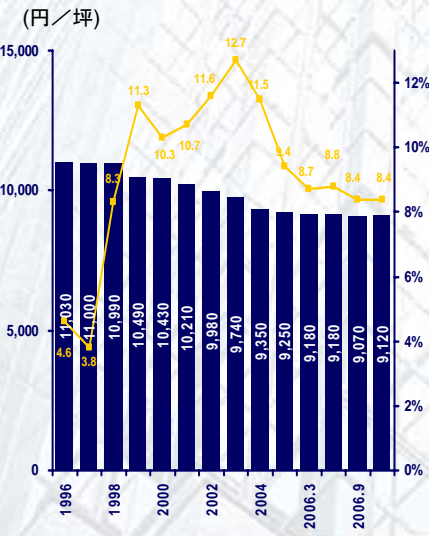
福岡市



札幌市



仙台市



出所：オフィスマーケットレポート（CBリサーチ・エリス）

■ 募集賃料 ■ 空室率

※ 年ベースの賃料の対象期間は各年1～12月、96～05年の空室率は、各年12月時点

本資料の記載事項に関する注意事項

本説明資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれております。

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

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

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

また、予告なしに内容が変更される場合がありますので、予めご了承ください。