



J P R

Japan Prime Realty Investment Corporation
第3期(平成15年6月期)決算説明会

日本プライムリアルティ投資法人(証券コ - 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



目次



2.	第3期(平成15年6月期)決算の概要	31.	今後の内部成長
3.	第3期 決算ハイライト	32.	タイプ別・地域別稼働率の推移
4.	第3期 損益計算書	33.	オフィスの収益力の向上・安定
5.	第2期末保有27物件ベ - スでの第2期損益との対比	34.	今後の稼働率の見込み状況
6.	第3期 金銭分配に関する計算書	35.	バリュ - アップ戦略
7.	第3期 予想損益計算書との対比	36.	バリュ - アップ不動産の不動産価値の向上
8.	第3期 比較貸借対照表	37.	バリュ - アップ戦略の達成
9.	第3期 キャッシュフロ - 計算書	38.	コスト削減への取組み
10.	第3期 財務指標	39.	PM戦略
11.	借入金の状況	40.	安定性を重視した財務戦略
12.	投資主構成	41.	コ - ポレ - ト・ガバナンス(ファンドモニタリング機能)の強化
13.	主要な投資主	42.	運用戦略のまとめ
14.	第4期 予想損益計算書	43.	参考資料
15.	(参考)第4期予想損益	44.	ポ - トフォリオ・テナント状況
16.	投資口の状況(2002年6月14日 ~ 2003年8月8日)	45.	物件別稼働率
17.	第4期における追加発行の概要	46.	物件別テナント入退去の状況
18.	新投資口追加発行の概要	47.	物件別NOI利回り
19.	ポ - トフォリオの継続的拡大		
20.	上場後、ロ - ンチまでの追加取得物件		
21.	ロ - ンチ後の追加取得物件		
22.	物件ポ - トフォリオ		
23.	ポ - トフォリオ・バランスの改善		
24.	ポ - トフォリオ・クオリティの向上		
25.	今後の運用戦略		
26.	外部成長シナリオ		
27.	当面の物件取得方針		
28.	新規取得物件(名古屋恒和ビル)		
29.	新規取得候補の検討状況		
30.	開発案件等取得戦略の検討		

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、経営環境の変化等に伴い、当該目標に対して変化し得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、特定のファンドの募集・勧誘・営業等を目的とするものではありません。各ファンド(日本プライムリアルティ投資法人を含む)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、その内容の正確性・确实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。



JPR

第3期(平成15年6月期)決算の概要

第3期 決算ハイライト



	第2期	第3期
	自平成14年7月1日 至平成14年12月31日	自平成15年1月1日 至平成15年6月30日
営業収益	4,972百万円	5,264百万円
経常利益	2,002百万円	1,991百万円
当期純利益	2,001百万円	1,990百万円
総資産額	106,578百万円 (対前期増減 2.5%)	144,989百万円 (対前期増減 36.0%)
純資産額	58,983百万円 (対前期増減 2.2%)	58,972百万円 (対前期増減 0.0%)
一口当たり純資産額	203,673円	203,634円
自己資本比率	55.3% (対前期増減 0.3%)	40.7% (対前期増減 14.7%)
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	2,001百万円 (6,912円)	1,990百万円 (6,873円)

(注) 対前期増減については小数点以下第2位を四捨五入しております。

当期の運用実績

◆投資環境

◇ 不動産賃貸市場は、2003年問題による影響が顕在化し、二極化傾向。不動産売買市場は、不動産の処分の動きが進む一方、需要面で投資案件に対する選別化傾向が顕著に。

◆当期の新規取得物件実績

◇ 当期の新規物件の取得は312億円(取得価額ベ-ス)に達し、保有資産残高は30物件、1,258億円(取得価額ベ-ス)、全賃貸可能面積は201,808㎡、テナント数324となり、ポ-トフォリオのクオリティの向上とバランスの改善を図りました。

◆テナント誘致活動

◇ 平成15年6月末日時点のポートフォリオ全体の稼働率は、既存ビルの一部に空室が発生したものの新規物件の寄与もあって93.5%(前期末比0.1ポイントの増加)となりました。

◆コスト削減

◇ 外注委託費については、第3期に19,455千円削減し、年間の削減目標3%を前倒しで達成しました。

◆PM能力評価の実施

◇ PM能力評価の結果、一部基準を満たさない項目については改善提案と共に不動産管理会社各社へフィードバックし、更なる管理体制の強化とテナントサ-ビス向上に一段と努めるように指導しました。

第3期 損益計算書



(単位:百万円)

科 目	当期(第3期) 平成15年1月1日～6月30日		前期(第2期) 平成14年7月1日～12月31日		増 減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
貸貸事業収入	4,898	93.1%	4,568	91.9%	330	7.2%
家賃	3,795	72.1%	3,562	71.6%	232	6.5%
共益費	929	17.7%	851	17.1%	78	9.2%
駐車場収入	149	2.8%	142	2.9%	7	5.2%
広告物掲出料	12	0.2%	10	0.2%	1	10.6%
アンテナ使用料	4	0.1%	1	0.0%	3	292.8%
その他	7	0.1%	0	0.0%	7	-
その他貸貸事業収入	365	6.9%	404	8.1%	-39	-9.7%
附加使用料	344	6.5%	388	7.8%	-43	-11.2%
時間貸駐車料	2	0.1%	2	0.1%	0	-8.5%
解約違約金等	3	0.1%	3	0.1%	0	16.6%
その他雑収入	14	0.3%	10	0.2%	4	41.0%
貸貸事業収入合計	5,264	100.0%	4,972	100.0%	291	5.9%
公租公課	425	8.1%	336	6.8%	88	26.4%
諸経費	1,232	23.4%	1,147	23.1%	85	7.5%
外注委託費	305	5.8%	313	6.3%	-8	-2.7%
水道光熱費	379	7.2%	444	8.9%	-65	-14.7%
保険料	34	0.6%	34	0.7%	0	-0.2%
修繕工事費	116	2.2%	52	1.1%	63	121.7%
管理委託料	125	2.4%	104	2.1%	20	19.7%
管理組合費	239	4.5%	175	3.5%	63	36.1%
その他貸貸事業費用	33	0.6%	22	0.4%	11	53.0%
減価償却費	894	17.0%	823	16.6%	71	8.7%
貸貸事業費用合計	2,553	48.5%	2,307	46.4%	245	10.7%
貸貸事業損益	2,711	51.5%	2,665	53.6%	45	1.7%
減価償却費控除前利益(NOI)	3,605	68.5%	3,488	70.2%	117	3.4%
資産運用報酬	243	4.6%	236	4.8%	6	2.9%
一般事務・資産保管委託報酬	51	1.0%	65	1.3%	-14	-22.0%
役員報酬	5	0.1%	5	0.1%	0	0.0%
その他営業費用	164	3.1%	69	1.4%	95	136.8%
営業利益	2,246	42.7%	2,288	46.0%	-41	-1.8%
営業外収益	80	1.5%	13	0.3%	67	513.0%
営業外費用	335	6.4%	298	6.0%	37	12.5%
支払利息	320	6.1%	274	5.5%	46	17.0%
融資手数料	15	0.3%	19	0.4%	-4	-21.9%
その他営業外費用	0	0.0%	4	0.1%	-4	-
経常利益	1,991	37.8%	2,002	40.3%	-11	-0.6%
税引前当期純利益	1,991	37.8%	2,002	40.3%	-11	-0.6%
当期純利益	1,990	37.8%	2,001	40.3%	-11	-0.6%
前期繰越利益	0	0.0%	0	0.0%	0	-
当期末処分利益	1,990	37.8%	2,001	40.3%	-11	-0.6%
投資口一口当たり分配金	6,873円		6,912円		-39円	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第2期末保有27物件ベ - スでの第2期損益との対比



(単位:百万円)

科 目	当期(第3期) 平成15年1月1日～6月30日				前期(第2期) 平成14年7月1日～12月31日		当期物件損益(第2期末保有27物件ベ - ス)の第2期物件損益に対する増減	
	第2期末保有 27物件	第3期取得 3物件	合計		金額	百分比	金額	前期比
	金額	金額	金額	百分比				
賃貸事業収入	4,549	349	4,898	93.1%	4,568	91.9%	-18	-0.4%
その他賃貸事業収入	330	34	365	6.9%	404	8.1%	-73	-18.3%
賃貸事業収入合計	4,880	383	5,264	100.0%	4,972	100.0%	-92	-1.9%
公租公課	425	0	425	8.1%	336	6.8%	88	26.4%
諸経費	1,160	72	1,232	23.4%	1,147	23.1%	13	1.2%
外注委託費	304	0	305	5.8%	313	6.3%	-9	-3.0%
水道光熱費	368	11	379	7.2%	444	8.9%	-76	-17.2%
保険料	33	0	34	0.6%	34	0.7%	0	-2.6%
修繕工事費	116	0	116	2.2%	52	1.1%	63	121.7%
管理委託料	119	5	125	2.4%	104	2.1%	14	14.0%
管理組合費	186	52	239	4.5%	175	3.5%	11	6.3%
その他賃貸事業費用	33	0	33	0.6%	22	0.4%	10	49.6%
減価償却費	837	56	894	17.0%	823	16.6%	14	1.8%
賃貸事業費用合計	2,424	128	2,553	48.5%	2,307	46.4%	116	5.1%
賃貸事業損益	2,456	255	2,711	51.5%	2,665	53.6%	-209	-7.9%
減価償却費控除前利益(NOI)	3,293	311	3,605	68.5%	3,488	70.2%	-194	-5.6%
資産運用報酬			243	4.6%	236	4.8%		
一般事務・資産保管委託報酬			51	1.0%	65	1.3%		
役員報酬			5	0.1%	5	0.1%		
その他営業費用			164	3.1%	69	1.4%		
営業利益			2,246	42.7%	2,288	46.0%		
営業外収益			80	1.5%	13	0.3%		
営業外費用			335	6.4%	298	6.0%		
支払利息			320	6.1%	274	5.5%		
経常利益			1,991	37.8%	2,002	40.3%		
税引前当期純利益			1,991	37.8%	2,002	40.3%		
当期純利益			1,990	37.8%	2,001	40.3%		

投資口 一口当たり分配金

6,873円

6,912円

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第3期 金銭分配に関する計算書



金銭分配に関する計算書

NO.	科 目	当期(第3期)	前期(第2期)
		平成15年1月1日～平成15年6月30日	平成14年7月1日～平成14年12月31日
1.	当期末処分利益	1,990,499,125円	2,001,837,410円
2.	分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	1,990,420,800円 6,873円	2,001,715,200円 6,912円
3.	次期繰越利益	78,325円	122,210円

第3期の業績予想との比較

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	5,264百万円	1,991百万円	1,990百万円	6,873円
前期決算発表時(2月)の予想	4,895百万円	1,753百万円	1,752百万円	6,050円
公募増資発表時(6月)の予想	5,263百万円	1,826百万円	1,824百万円	6,300円
公募増資発表時予想との差異	1百万円	165百万円	165百万円	573円

(注)金額については百万円未満切り捨て

第3期 予想損益計算書との対比



(単位:百万円)

科 目	第3期予想損益計算書 (第2期決算発表時 [2月]予想)		第3期予想損益計算書(公募増資発表時[6月]予想)				第3期損益計算書				公募増資発表時 [6月]の第3期予想 損益に対する増減	
	金額	百分比	第2期末保有 27物件 金額	第3期取得 3物件 金額	合計		第2期末保有 27物件 金額	第3期取得 3物件 金額	合計		金額	予想対比
					金額	百分比			金額	百分比		
貸貸事業収入	4,539	92.7%	4,535	339	4,875	99.6%	4,549	349	4,898	93.1%	23	0
その他貸貸事業収入	355	7.3%	355	32	387	7.9%	330	34	365	6.9%	-22	0
貸貸事業収入合計	4,895	100.0%	4,891	371	5,263	107.5%	4,880	383	5,264	100.0%	1	0.0%
公租公課	459	9.4%	424	0	424	8.7%	425	0	425	8.1%	1	0
諸経費	1,171	23.9%	1,213	75	1,289	26.3%	1,160	72	1,232	23.4%	-56	0
外注委託費	304	6.2%	250	55	306	6.3%	304	0	305	5.8%	-1	0
水道光熱費	392	8.0%	392	10	403	8.2%	368	11	379	7.2%	-23	0
保険料	34	0.7%	34	1	35	0.7%	33	0	34	0.6%	-1	0
修繕工事費	110	2.3%	152	2	154	3.2%	116	0	116	2.2%	-38	0
管理委託料	119	2.4%	121	6	128	2.6%	119	5	125	2.4%	-2	0
管理組合費	181	3.7%	233	0	233	4.8%	186	52	239	4.5%	5	0
その他貸貸事業費用	28	0.6%	28	0	28	0.6%	33	0	33	0.6%	5	0
減価償却費	831	17.0%	837	58	895	18.3%	837	56	894	17.0%	-1	0
貸貸事業費用合計	2,461	50.3%	2,475	134	2,609	53.3%	2,424	128	2,553	48.5%	-56	0
貸貸事業損益	2,433	49.7%	2,416	237	2,653	54.2%	2,456	255	2,711	51.5%	57	2.2%
減価償却費控除前利益(NOI)	3,264	66.7%	3,253	295	3,549	72.5%	3,293	311	3,605	68.5%	56	1.6%
資産運用報酬	226	4.6%			235	4.8%			243	4.6%	7	3.3%
一般事務・資産保管委託報酬	53	1.1%			46	0.9%			51	1.0%	4	10.3%
役員報酬	5	0.1%			5	0.1%			5	0.1%	0	0.0%
その他営業費用	112	2.3%			175	3.6%			164	3.1%	-10	0
営業利益	2,035	41.6%			2,190	44.8%			2,246	42.7%	55	0
営業外収益	0	0.0%			0	0.0%			80	1.5%	80	-
営業外費用	281	5.8%			364	7.5%			335	6.4%	-28	0
支払利息	272	5.6%			321	6.6%			320	6.1%	0	0
経常利益	1,753	35.8%			1,826	37.3%			1,991	37.8%	165	9.0%
税引前当期純利益	1,753	35.8%			1,826	37.3%			1,991	37.8%	165	9.0%
当期純利益	1,752	35.8%			1,824	37.3%			1,990	37.8%	165	9.1%

投資口 一口当たり分配金

6,050円

6,300円

6,873円

573円

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第3期 比較貸借対照表



(単位:百万円)

科 目	当期(平成15年6月期)		前期(平成14年12月期)		増	減
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
流動資産	19,455	13.4%	12,319	11.6%	7,135	57.9%
現金及び預金	1,420	1.0%	2,146	2.0%	-726	-33.8%
信託現金及び信託預金	17,683	12.2%	10,011	9.4%	7,672	76.6%
その他の流動資産	351	0.2%	161	0.2%	189	117.5%
固定資産	125,534	86.6%	94,258	88.4%	31,275	33.2%
有形固定資産	125,514	86.6%	94,234	88.4%	31,280	33.2%
不動産	981	0.7%	958	0.9%	23	2.5%
建物等	650	0.4%	632	0.6%	17	2.7%
土地	331	0.2%	325	0.3%	6	1.9%
信託不動産	124,516	85.9%	93,263	87.5%	31,252	33.5%
建物等	51,244	35.3%	44,413	41.7%	6,830	15.4%
土地	73,271	50.5%	48,849	45.8%	24,421	50.0%
信託建設仮勘定	16	0.0%	11	0.0%	4	41.5%
無形固定資産	-	-	-	-	-	-
投資等	19	0.0%	24	0.0%	-5	-22.3%
差入敷金保証金	10	0.0%	10	0.0%	0	0.0%
長期前払費用	9	0.0%	14	0.0%	-5	-37.6%
繰延資産	-	-	-	-	-	-
投資法人債発行費	-	-	-	-	-	-
資産の部合計	144,989	100.0%	106,578	100.0%	38,411	36.0%

流動負債	31,167	21.5%	5,056	4.7%	26,111	516.4%
未払金等	1,136	0.8%	748	0.7%	387	51.8%
前受金	531	0.4%	339	0.3%	192	56.6%
短期借入金	29,500	20.3%	3,930	3.7%	25,570	650.6%
その他の流動負債	-	-	38	0.0%	-38	-100.0%
固定負債	54,849	37.8%	42,538	39.9%	12,310	28.9%
預り敷金保証金	14,849	10.2%	7,538	7.1%	7,310	97.0%
長期借入金	40,000	27.6%	35,000	32.8%	5,000	14.3%
その他の固定負債	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
負債の部合計	86,016	59.3%	47,594	44.7%	38,422	80.7%

出資総額	56,982	39.3%	56,982	53.5%	0	0.0%
剰余金	1,990	1.4%	2,001	1.9%	-11	-0.6%
出資の部合計	58,972	40.7%	58,983	55.3%	-11	0.0%

負債・出資の部合計	144,989	100.0%	106,578	100.0%	38,411	36.0%
-----------	---------	--------	---------	--------	--------	-------

(注)金額については、百万円未満切り捨て

(単位:百万円)

現金及び預金	当期	前期	増減
投資法人名義預金	1,420	2,146	-726
うち預り敷金相当額	122	128	-6
その他	1,298	2,018	-720
信託銀行名義預金	17,683	10,011	7,672
うち預り敷金相当額	14,727	7,410	7,317
その他	2,956	2,601	355

その他の流動資産	当期	前期	増減
未収消費税	127	0	127
物件取得時に支払った建物にかかる消費税等。前期は還付済み。			

固定資産	前期末帳簿価額	当期増減額	当期償却額	期末簿価
有形固定資産	94,234	32,172	894	125,514
不動産	957	35	12	981
建物等	632	29	12	650
土地	325	6	-	331
信託不動産	93,263	32,133	881	124,516
建物等	44,413	7,712	881	51,244
土地	48,849	24,421	-	73,271
建設仮勘定	11	4	-	16
建設仮勘定	0	0	-	0
信託建設仮勘定	11	4	-	16
投資等		当期	前期	増減
差入敷金保証金(宅建業法の保証金他)		19	24	-5
長期前払費用(アッフ・フロントフィー未経過分)		10	10	0
		9	14	-5

借入金	当期末	前期末	増減	
有利子負債残高	69,500	38,930	30,570	
総資産有利子負債比率	借入金 + 投資法人債 期末総資産	47.9%	36.5%	11
長期有利子負債比率	長期有利子負債 有利子負債	57.6%	89.9%	-32
有利子負債比率	有利子負債 有利子負債 + 出資金	54.9%	40.6%	14

第3期 キャッシュフロ - 計算書



(単位:百万円)

科 目	期 別	当期(第3期)	前期(第2期)
		平成15年1月1日～平成15年6月30日	平成14年7月1日～平成14年12月31日
1. 営業活動によるキャッシュフロ -			
税引前当期純利益		1,991	2,002
減価償却費		894	823
その他		376	218
営業活動によるキャッシュフロ -		3,262	2,608
2. 投資活動によるキャッシュフロ -			
有形固定資産の取得による支出		32,175	2,685
預り敷金保証金の収入・支出		7,310	165
差入敷金保証金の支出		0	0
投資活動によるキャッシュフロ -		24,864	2,520
3. 財務活動によるキャッシュフロ -			
短期借入金の借入・返済		25,570	1,930
長期借入金の借入・返済		5,000	-
投資口の発行による収入		-	-
分配金の支払金額		2,021	701
財務活動によるキャッシュフロ -		28,548	1,228
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額		6,945	1,315
5. 現金及び現金同等物の期首残高		12,157	10,842
6. 現金及び現金同等物の期末残高		19,103	12,157

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第3期 財務指標



運用期間	期 別	第 3 期	第 2 期
		(平成15年6月期)	(平成14年12月期)
		始 期	2002/7/1
		2003/1/1	2002/7/1
		終 期	2002/12/31
		日 数	184 日
財務指標	総資産経常利益率(注1)	1.6%	1.9%
	年換算(注9)	3.2%	3.8%
	純資産当期純利益率(注2)	3.4%	3.4%
	年換算(注9)	6.8%	6.8%
	期末自己資本比率(注3)	40.7%	55.3%
	期末総資産有利子負債比率(注4)	47.9%	36.5%
	デットサービスカバレッジレシオ(注5)	10.0倍	11.3倍
	金利償却前当期利益	3,206百万円	3,100百万円
	支払利息	320百万円	274百万円
	賃貸NOI(注6)	3,605百万円	3,488百万円
年換算NOI利回り(注8)	5.8%	7.3%	
賃貸NCF(注7)	3,311百万円	3,337百万円	
年換算NCF利回り(注8)	5.3%	7.0%	
参考情報	投資物件数(注9)	30	27
	テナント数	324	311
	全賃貸可能面積	201,808.72m ²	168,987.78m ²
	期 末 稼 働 率	93.5%	93.4%

(注1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2

(注2) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2

(注3) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注4) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(注5) 金利償却前当期純利益 / 支払利息

(注6) (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却額

(注7) 賃貸NOI - 資本的支出

(注8) 年換算NOI / 物件取得価額(第2期:945.9億円、第3期:1,257.9億円)、年換算NCF / 物件取得価額(同左)

(注9) 新麹町ビルの追加取得部分は既存のものと併せて1棟として物件数をカウントしています。

(注10) 財務指標上の比率の記載については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しております。

借入金の状況

平成15年6月30日現在



区分 (注1)	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)(注2)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期借入金	株式会社損害保険 ジャパン(注3)	平成14年6月26日	2,000,000	-	-	-	期限一括 返済	(注8)	無担保・ 無保証・劣後
	株式会社あおぞら銀行 (注4)(注5)	平成14年9月25日 /9月30日	1,930,000	1,930,000	0.584%	平成15年9月25日			
		平成15年3月28日	-	3,770,000	0.939%	平成16年3月27日			
		平成15年5月15日	-	8,000,000	0.929%	平成16年5月14日			
	株式会社りそな銀行 (注4)(注6)	平成15年3月28日	-	3,000,000	0.939%	平成16年3月27日			
	株式会社みずほコーポ レート銀行(注4)(注7)	平成15年6月30日	-	12,800,000	0.810%	平成15年7月31日			
合計		3,930,000	29,500,000						
中期借入金	中央三井信託銀行 株式会社	平成13年12月27日	10,000,000	10,000,000	1.234%	平成18年12月27日	期限一括 返済	(注8)	担保付・ 無保証・ 非劣後
	住友生命保険相互会社	平成13年12月27日	10,000,000	10,000,000	1.234%	平成18年12月27日			
	株式会社りそな銀行 (注6)	平成14年6月19日	2,000,000	2,000,000	1.295%	平成18年12月27日			
	株式会社あおぞら銀行	平成14年6月19日	3,000,000	3,000,000	1.295%	平成18年12月27日			
	合計		25,000,000	25,000,000					
長期借入金	安田生命保険相互会社	平成13年12月27日	5,000,000	5,000,000	1.700%	平成20年12月26日	期限一括 返済	(注8)	担保付・ 無保証・ 非劣後
		平成14年6月21日	5,000,000	5,000,000	2.050%	平成23年6月21日			
		平成15年3月28日	-	5,000,000	1.750%	平成25年3月28日			
	合計		10,000,000	15,000,000					
借入金残高合計			38,930,000	69,500,000					

中長期有利子負債比率
57.6%
中長期有利子負債残高
400億円

中長期有利子負債
平均残存年数
5.1年

中長期借入金加重平均金利
年利 1.47%

借入金加重平均金利
年利 1.21%

期末総資産有利子負債比率
47.9%
第3期末総資産額
144,989百万円

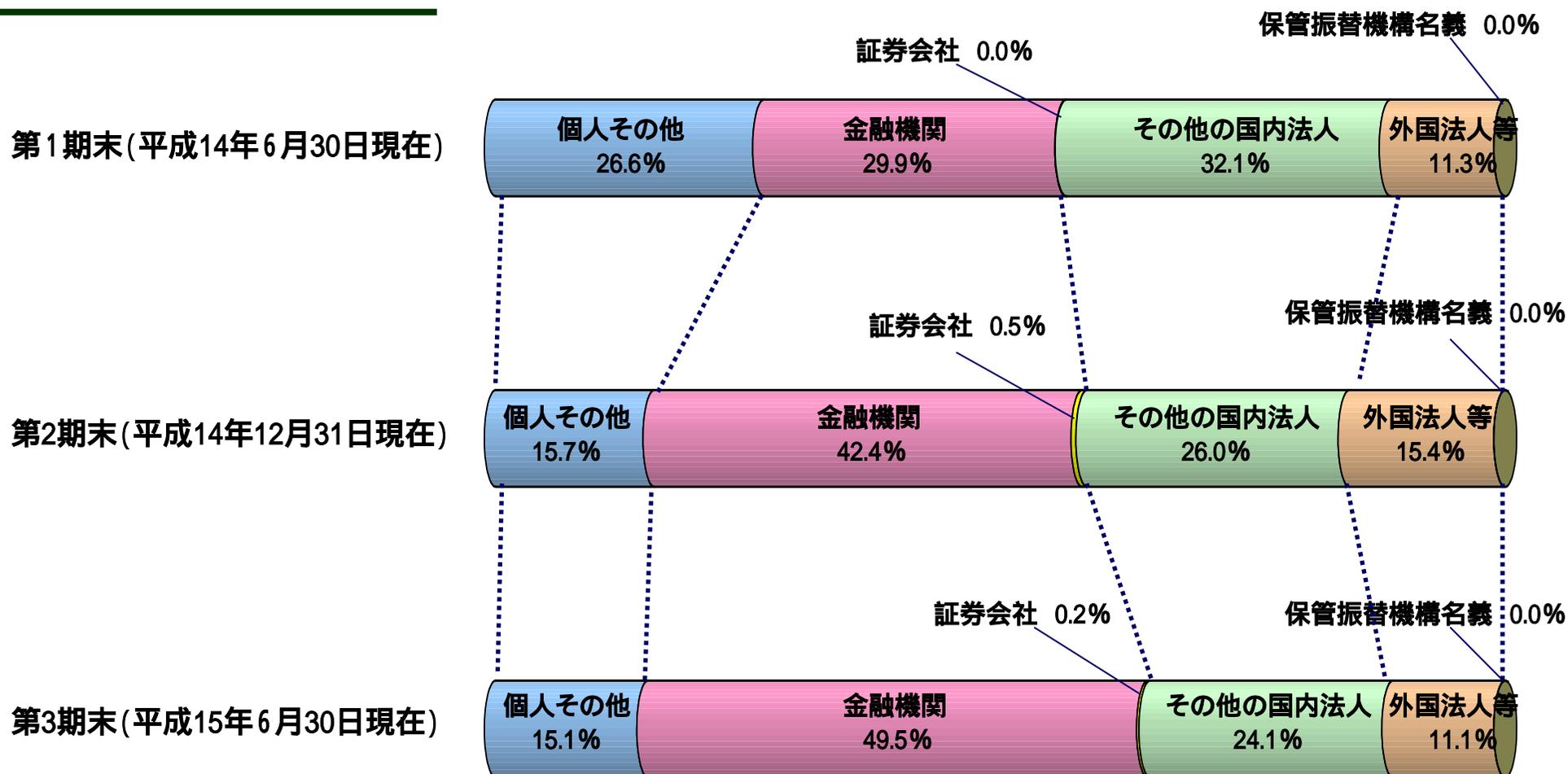
- (注1) 長期借入金(借入期間が1年超のもの、400億円)のうち、借入期間が1年超5年以下の借入金250億円を中期借入金に区分しています。
- (注2) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数点以下第4位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれません。
- (注3) 株式会社損害保険ジャパンからの借入金については返済期限の平成15年6月30日に全額返済しています。
- (注4) 株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社みずほコーポレート銀行を借入先とする短期借入金は変動金利による借入です。その他の借入金は全て固定金利による借入です。
- (注5) 株式会社あおぞら銀行からの借入金のうち平成15年5月15日に借入れた80億円は平成15年7月23日に全額期限前返済しています。
- (注6) 株式会社りそな銀行は、平成15年3月1日付で株式会社大和銀行と株式会社あさひ銀行の分割・合併により、株式会社りそな銀行及び株式会社埼玉りそな銀行に再編されたものです。上記の借入先としての契約上の地位は、同日、株式会社大和銀行から株式会社りそな銀行が承継しました。
- (注7) 株式会社みずほコーポレート銀行からの借入金128億円は平成15年7月15日に全額期限前返済しています。
- (注8) 資金用途は上記各借入に共通して以下の通りです。
不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれらの付帯費用
上記を資金用途とする借入れのリファイナンス

投資主構成

平成15年6月30日現在



所有者別投資口数の推移



主要な投資主

平成15年6月30日現在



第3期(平成15年6月期)			第2期(平成14年12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
東京建物株式会社	39,300	13.57	安田生命保険相互会社	48,000	16.57
安田生命保険相互会社	38,000	13.12	東京建物株式会社	39,300	13.57
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口)	19,412	6.70	ゴールドマン・サックス・インタ・ナシ ョナル	23,932	8.26
ゴールドマン・サックス・インタ・ナシ ョナル	17,538	6.06	日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口)	16,426	5.67
株式会社広島銀行	10,046	3.47	学校法人川崎学園	10,000	3.45
学校法人川崎学園	10,000	3.45	安田不動産株式会社	10,000	3.45
株式会社第三銀行	8,500	2.94	モルガン・スタンレー・アンド・カンパ ニー・インタ・ナショナル・リミテッド	8,665	2.99
株式会社常陽銀行	7,450	2.57	株式会社第三銀行	7,000	2.41
株式会社池田銀行	7,182	2.48	株式会社広島銀行	6,052	2.08
株式会社中国銀行	6,030	2.08	株式会社中国銀行	5,880	2.03
合 計	163,458	56.44	合 計	175,255	60.51

発行済み投資口総数に対する所有投資口数の割合は、少数点以下第3位を切捨てています。

第4期 予想損益計算書



(単位:百万円)

科目	第3期損益計算書 平成15年1月1日～6月30日		第4期予想損益計算書 平成15年7月1日～12月31日		増減		
	金額	百分比	金額	百分比	金額	3期比	
経常損益の部 営業損益の部	賃貸事業収入	4,898	93.1%	5,677	92.6%	778	15.9%
	その他賃貸事業収入	365	6.9%	451	7.4%	85	23.4%
	賃貸事業収入合計	5,264	100.0%	6,128	100.0%	863	16.4%
	公租公課	425	8.1%	422	6.9%	-3	-0.7%
	諸経費	1,232	23.4%	1,476	24.1%	243	19.7%
	外注委託費	305	5.8%	338	5.5%	33	10.8%
	水道光熱費	379	7.2%	465	7.6%	86	22.7%
	保険料	34	0.6%	37	0.6%	3	8.9%
	修繕工事費	116	2.2%	177	2.9%	61	52.8%
	管理委託料	125	2.4%	126	2.1%	1	1.5%
	管理組合費	239	4.5%	289	4.7%	50	21.0%
	その他賃貸事業費用	33	0.6%	41	0.7%	7	22.2%
	減価償却費	894	17.0%	1,061	17.3%	167	18.7%
	賃貸事業費用合計	2,553	48.5%	2,960	48.3%	407	16.0%
	賃貸事業損益	2,711	51.5%	3,167	51.7%	456	16.8%
	減価償却費控除前利益 (NOI)	3,605	68.5%	4,229	69.0%	623	17.3%
	資産運用報酬	243	4.6%	269	4.4%	26	10.8%
	一般事務・資産保管委託報酬	51	1.0%	71	1.2%	20	40.0%
	役員報酬	5	0.1%	5	0.1%	0	0.0%
	その他営業費用	164	3.1%	81	1.3%	-82	-50.2%
営業利益	2,246	42.7%	2,738	44.7%	492	21.9%	
営業外収益	80	1.5%	0	0.0%	-80	-99.9%	
営業外費用	335	6.4%	487	8.0%	151	45.2%	
支払利息	320	6.1%	347	5.7%	27	8.5%	
経常利益	1,991	37.8%	2,251	36.7%	259	13.0%	
税引前当期純利益	1,991	37.8%	2,409	39.3%	418	21.0%	
当期純利益	1,990	37.8%	2,408	39.3%	417	21.0%	
投資口 一口当たり分配金	6,873円		5,600円		-1,273円		

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第4期の業績予想は、P15に記載した「第4期運用状況の予想の前提」により算出したものであり、新規物件の取得等状況の変化により、実際の営業収益、経常利益、当期利益、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。

(参考) 第4期予想損益

安田生命天六ビルの売却及び名古屋恒和ビルの取得を別記した第4期予想損益

(単位:百万円)

科 目		第4期予想損益計算書 平成15年7月1日～12月31日				
		31物件	天六	名古屋	金額	百分比
経常損益の部	賃貸事業収入	5,599	-35	112	5,677	92.6%
	その他賃貸事業収入	447	-4	8	451	7.4%
	賃貸事業収入合計	6,047	-39	120	6,128	100.0%
	公租公課	428	-5	0	422	6.9%
	諸経費	1,451	-12	36	1,476	24.1%
	外注委託費	327	-5	16	338	5.5%
	水道光熱費	458	-4	12	465	7.6%
	保険料	36	0	0	37	0.6%
	修繕工事費	176	0	1	177	2.9%
	管理委託料	124	-1	3	126	2.1%
	管理組合費	289	0	0	289	4.7%
	その他賃貸事業費用	37	0	3	41	0.7%
	減価償却費	1,034	-2	30	1,061	17.3%
	賃貸事業費用合計	2,913	-20	67	2,960	48.3%
	賃貸事業損益	3,133	-19	53	3,167	51.7%
	減価償却費控除前利益(NOI)	4,167	-21	83	4,229	69.0%
	資産運用報酬				269	4.4%
	一般事務・資産保管委託報酬				71	1.2%
	役員報酬				5	0.1%
	その他営業費用				81	1.3%
営業利益				2,738	44.7%	
営業外収益				0	0.0%	
営業外費用				487	8.0%	
支払利息				347	5.7%	
経常利益				2,251	36.7%	
税引前当期純利益		158		2,409	39.3%	
当期純利益				2,408	39.3%	

第4期(平成15年7月1日～平成15年12月31日)運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	第4期:平成15年7月1日～平成15年12月31日(184日)
保有資産	平成15年6月30日現在保有している既存30物件に加え、平成15年7月16日に取得した「クラレニッセイビルの追加取得部分」と平成15年7月23日に購入した「五反田ファーストビル」、さらに平成15年9月1日取得予定の「名古屋恒和ビル」の合計32物件を前提としています。(クラレニッセイビルについては平成15年5月15日に取得した部分を含めて1物件として計算しています。) 但し、安田生命天六ビルについては平成15年9月3日に売却し、この売却益と以後の収益の減少を織り込んでいます。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。
発行投資口数	平成15年6月30日現在の289,600口に、平成15年7月から8月にかけて追加発行した投資口140,400口を加え、平成15年12月31日現在の発行済投資口数を430,000口としています。
有利子負債比率	平成15年6月30日現在の有利子負債比率は約54.9%(出資総額569.82億円、短期借入金295億円、長期借入金400億円)でしたが、平成15年7月から8月にかけて実施した新投資口発行等による調達資金の一部で「クラレニッセイビルの追加取得部分」と「五反田ファーストビル」を取得し、短期借入金(208億円)を返済しました。また、売買契約を締結している「名古屋恒和ビル」については自己資金と短期借入金(24億円)による取得を想定しており、この借入金調達後の有利子負債比率36.4%のまま推移することを前提としています。なお、本表における有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率 = 有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額) × 100
営業費用	平成15年1月1日以降に取得した「MS芝浦ビル」、「クラレニッセイビル」、「神南一丁目ビル」、「五反田ファーストビル」、「名古屋恒和ビル」の固定資産税・都市計画税等の精算額は取得原価に算入され、営業費用として発生していません。(但し、平成16年1月1日時点の所有者に課税される固定資産税、都市計画税は平成16年6月期以降の営業費用となります。)
1口当たり分配金	利益を超える金銭の分配は行わない方針の下、当期純利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額の90%に相当する金額を超える額を分配する前提としています。

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

5,600円

第3期末保有30物件に、クラレニッセイビルの追加取得分及び五反田ファーストビルを加えた31物件

■ 安田生命天六ビルの売却益を特別損益項目に計上。売却に伴う費用発生を考慮すると、第4期収益への影響度は約120百万円

投資口の状況 (2002年6月14日～2003年8月8日)





JPR

第4期における追加発行の概要

新投資口追加発行の概要

投資口追加発行スケジュール

- ロ - ンチ(有価証券届出書提出) : 平成15年6月17日
- 一般募集分払込期日 : 平成15年7月14日
- グリーンシュ-オプション行使分払込期日 : 平成15年8月 8日

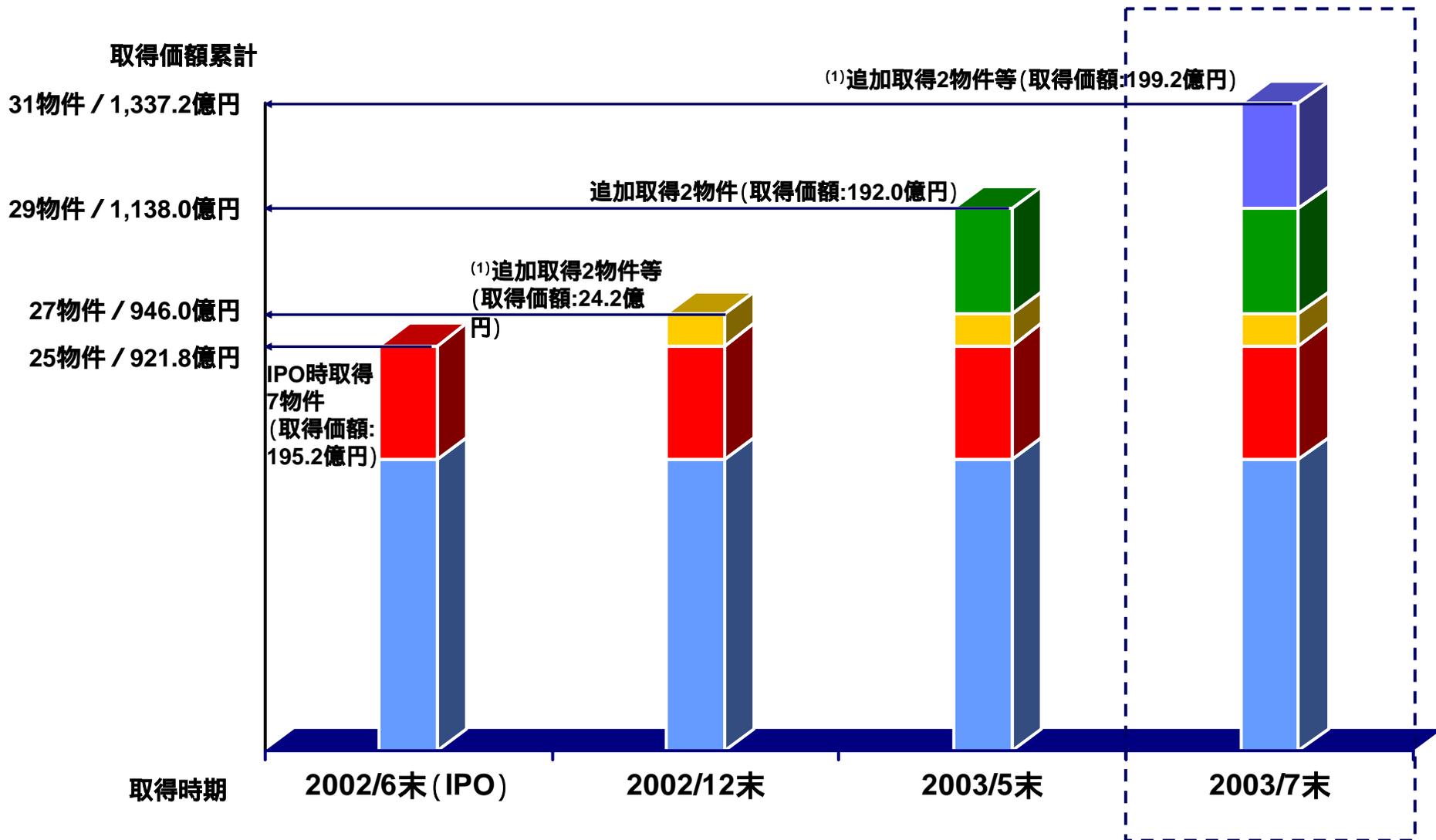
投資口追加発行による変化

	追加発行前	追加発行後
発行済投資口総数	289,600口	430,000口
本件追加発行による増加投資口数	140,400口 (内グリーンシュ-オプション行使分:6,000口)	
公募価格	200,000円(上場時)	237,160円(追加上場時)
一口当り純資産額(NAV)	196,761円(上場時)	207,241円(追加上場時)
出資総額	569億円(上場時)	891億円(追加上場時、GS分含)
時価総額	579億円(第1期末:H14/6/30)	1,070億円(H15/8/8)
有利子負債比率(LTV:)	39.4%(第1期末:H14/6/30)	35.7%(H14/7/末)
物件購入余力	約350億円(第1期末:H14/6/30)	約550億円(H14/7/末)

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

上場後1年間の実績と今後の運用戦略を明示することによって投資主の旺盛な需要を喚起することに成功した。
今後の成長資金321億円を調達し、十分な資本増強を図る結果となった。

ポートフォリオの継続的拡大



* 取得価額には、取得諸経費、固定資産税・都市計画税の精算額等及び消費税を含みません

(1) 新麹町ビル及びクラレニッセイビル(取得予定を含む)は2回に分けて取得していますが、追加取得分を含めて1物件としています

上場後、ロ - ンチまでの追加取得物件



**新横浜第二
センタービル**



SK広島ビル



新麹町ビル



MS芝浦ビル



**クラレニッセイビル
「梅田ロフト」**

■ 用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	商業
■ 取得時期	2002年9月	2002年10月	2002年11月	2003年3月	2003年5月
■ 取得価格	9.2億円	9.5億円	5.5億円	112.0億円	80.0億円
■ 所在地	神奈川県横浜市	広島県広島市	東京都千代田区	東京都港区	大阪府大阪市
■ 権利形態	土地	所有権(共有)	所有権	所有権・賃借権(準共有)	所有権及び所有権(共有) ⁽¹⁾
	建物	所有権(共有)	所有権	区分所有権及び 区分所有権の共有	所有権(共有) ⁽¹⁾
■ 主要テナント	テフラインランド ジャパン(株)他	エヌ・ティ・ティ・ 番号情報(株)他	新川電機(株)他	監査法人トーマツ他	(株)ロフト
■ 取得時稼働率	100%	79%	100%	100%	100%
■ PM	安田ビルマネジメント(株)	東京建物(株) ⁽²⁾	東京建物(株)	東京建物(株)	東京建物(株)
■ 売主	光正商事(株)	(有)広島インベストメント	(株)風俗文化研究所	(株)ベニレイ	クラレ不動産(株) (株)ティー・エイチ・ プロパティーズ
■ 取得のねらい	今後の共有持分の 追加取得の可能性	バリューアップ 不動産	既存物件の追加取得	ポートフォリオにおける 都心物件の拡充	ポートフォリオにおける 商業施設の拡充

(1) 2003年7月16日に残り持分の追加取得し、完全所有権となっております

(2) SK広島ビルのPMは、2003年7月1日付けで株式会社ザイマックスより東京建物株式会社に変更しております

ロ - ンチ後の追加取得物件



神南一丁目ビル
“渋谷タワーレコード”



クラネッセイビル
“梅田ロフト”



五反田ファーストビル

■ 用途	商業	商業	オフィス
■ 取得時期	2003年6月	2003年7月	2003年7月
■ 取得価格	120.0億円	50.0億円	29.2億円
■ 所在地	東京都渋谷区	大阪府大阪市	東京都品川区
■ 権利形態	土地 建物	所有権 所有権	所有権(共有) 区分所有権
■ 主要テナント	タワーレコード(株)	(株)ロフト	シミック(株)他
■ 取得時稼働率	100%	100%	100%
■ PM	東京建物(株)	東京建物(株)	東京建物(株)
■ 売主	みずほ信託銀行(株)	日本生命保険(相)	(有)東京ネクストステージ
■ 取得のねらい	ポートフォリオにおける 商業施設の拡充	ポートフォリオにおける 商業施設の拡充	スポンサー企業によるリニューアル・ リースアップ後の取得

物件ポートフォリオ



商業施設
 追加取得物件

東京都心

千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



兼松ビル



MS芝浦ビル



神南一丁目ビル
(渋谷タワーレコード)



兼松ビル別館



新麹町ビル



安田生命
人形町ビル



クレスト
安田ビル



五反田
ファースビル

東京周辺部

「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県



アルカ
イースト



新横浜第二
センタービル



安田生命
池袋ビル



朝日生命横浜
日本大通りビル



JPR
千葉ビル



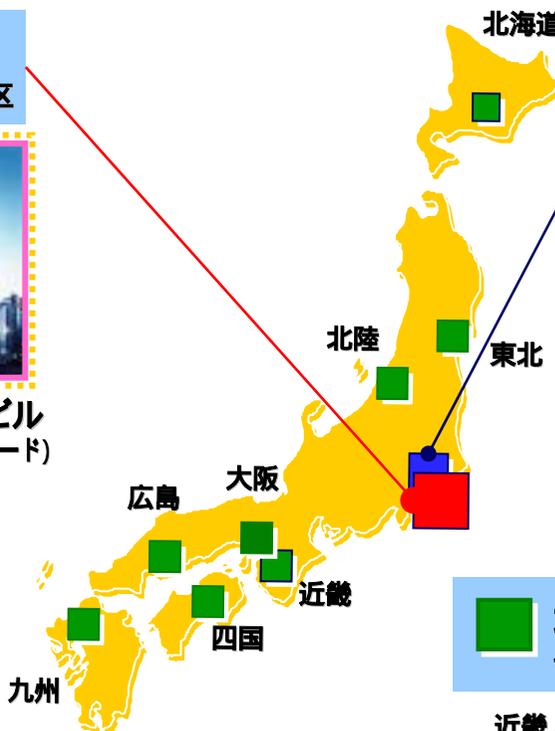
田無アスタ



ツルミフーガ1

地方

その他の地域



九州

九州

安田生命博多ビル

朝日生命福岡第3、4ビル

天神121ビル

安田生命那覇ビル

沖縄

近畿/中国/四国

安田生命大阪ビル

クラレニッセイビル⁽¹⁾
(梅田ロフト)

近畿/中国/四国



朝日生命
高松第二ビル



安田生命
天六ビル



東京建物
本町ビル



JPR
高松ビル



損保ジャパン
和歌山ビル



SK
広島ビル

東北/北陸



新潟駅南
センタービル



損保ジャパン
仙台ビル

北海道



NORTH
33ビル



パーク
イースト札幌

(1) クラレニッセイビルは2003年5月15日に持分55.3%を取得し、残り持分44.7%は2003年7月16日に追加取得しております

ポートフォリオ・バランスの改善



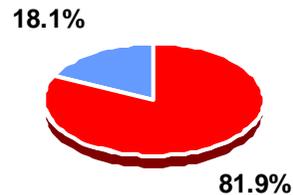
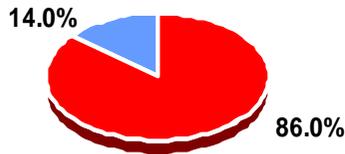
用途分散

商業施設のシェア拡大
(目標投資割合 オフィス 8:商業施設 2)

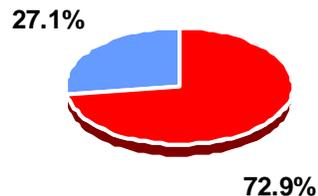
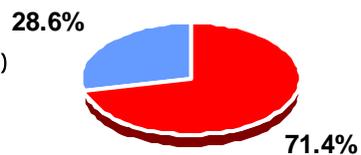
取得価格

月額賃料収入

オフリング前
(2002/12末)



オフリング後⁽¹⁾
(2003/7末)



■ 商業 ■ オフィス

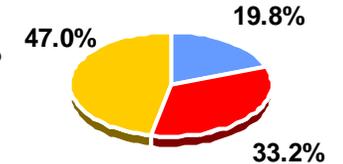
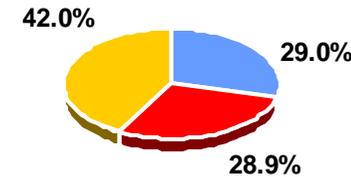
地域分散

都心のシェア拡大
(目標投資割合 東京(都心及び周辺部) 6: 地方 4)

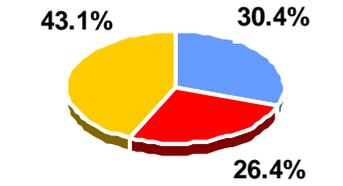
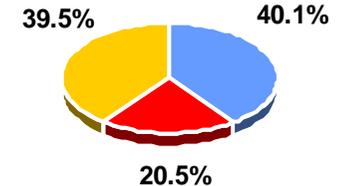
取得価格

月額賃料収入

オフリング前
(2002/12末)



オフリング後⁽¹⁾
(2003/7末)



■ 地方 ■ 東京周辺部 ■ 東京都心

(1) オフリング後の月額賃料収入については、2003年6月末時点の数値を使用しておりますが、五反田ファーストビル及びクラレニッセイビルは、本投資法人が取得予定部分を取得した時点、神南一丁目ビルは、取得の翌日である2003年7月1日時点の賃貸条件に基づいた数値を使用しております

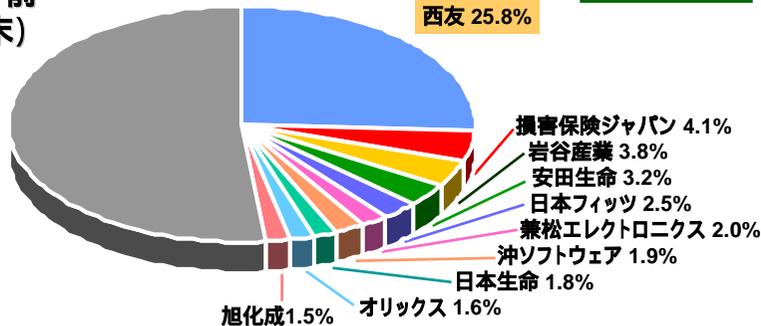
ポートフォリオ・クオリティの向上

テナント分散化の向上

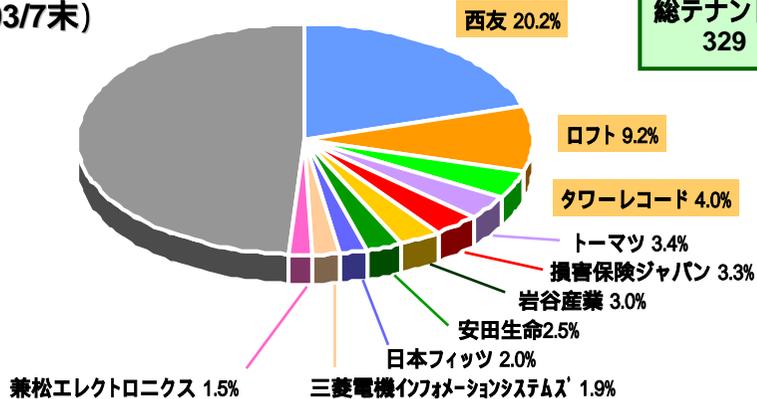
ポートフォリオ全体に対する
賃貸面積上位10社

総テナント数
311

オフリング前
(2002/12末)



オフリング後
(2003/7末)



総テナント数
329

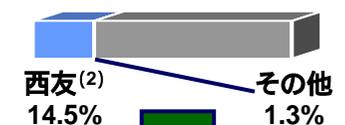
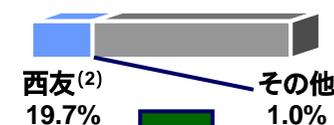
商業施設

テナント長期契約化⁽¹⁾の向上

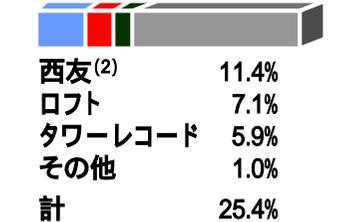
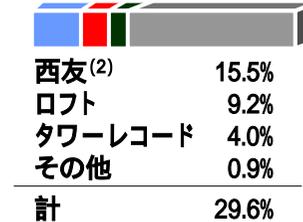
賃貸面積ベース

月額賃料ベース

オフリング前
(2002/12末)



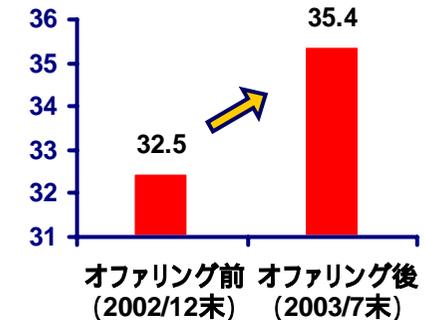
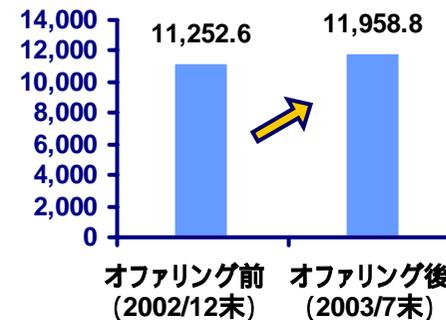
オフリング後
(2003/7末)



1棟当り平均規模の拡大(オフィス)

延床面積

取得価格



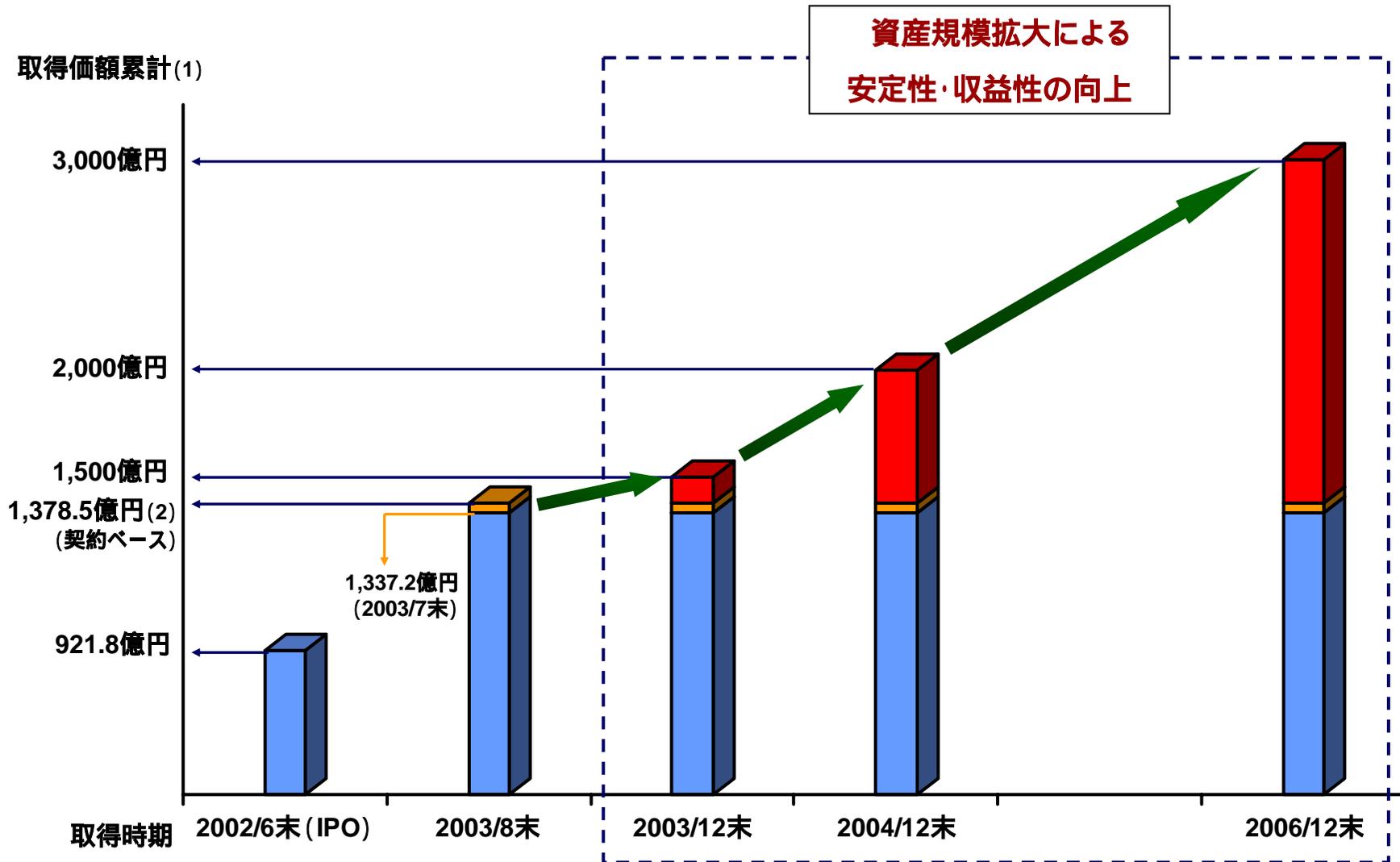
(1) 賃貸借契約残存期間が5年以上ものを長期契約と定義しています
 (2) 西友は田無アスタ入居分を指しており、ツルミファが1入居分は含まれておりません



JPR

今後の運用戦略

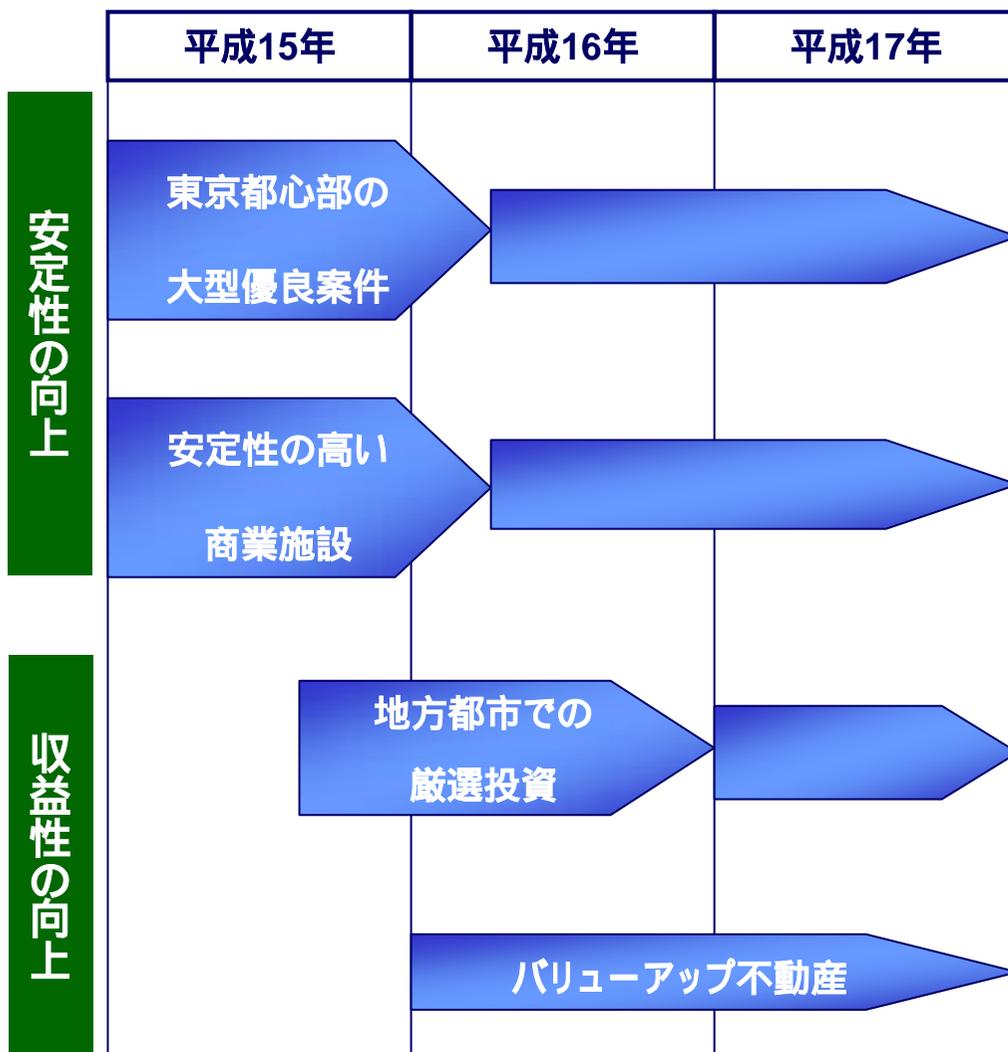
外部成長シナリオ



(1)上記の取得価額には、取得諸経費、固定資産税・都市計画税の精算額等及び消費税を含みません
 (2)2003/8末時点には、名古屋恒和ビルの取得及び安田生命天六ビルの売却を含みます

当面の物件取得方針

重点投資対象案件の投資スケジュール



外部環境の変化によるパイプライン拡大

- 減損会計の導入
- 事業会社のバランスシート改善ニーズ
- 不良債権処理の加速化



- 東京都心部の優良案件の積上げ
- 安定性の高い商業施設への選別投資
- 東京周辺部 / 地方都市での厳選投資



資産運用会社の物件取得能力

- アクイジション・チームによる情報収集
意思決定への迅速な対応
- 綿密な事前調査に基づくマーケットデータの蓄積
- 事業会社との直接のパイプライン
- スポンサー等からの開発案件紹介(竣工後取得)
- 今後追加取得の可能性が高い共有、区分所有物件

新規取得物件（名古屋恒和ビル）

名古屋屈指の商業集積地に位置するハイスペックな新築ビルの取得

立地の希少性

新築物件としての優位性



“名古屋2007年問題”の影響を受けにくい優良物件

所在	愛知県名古屋市中区錦3-24-24ほか
交通	市営地下鉄東山線、名城線「栄」駅至近
建物用途	店舗、事務所、駐車場(隔地)
所有形態	土地・建物とも所有権
敷地面積	992.31㎡(隔地駐車場部分を含む)
延床面積	7,260.65㎡(駐車場を含む)
構造・規模	鉄骨造 地下1階11階建
竣工年	平成15年1月(駐車場は昭和61年12月)
総賃貸可能面積	5,461.90㎡
取得予定日の稼働率	84%
主要テナント	ジョルジオアルマ-ニジャパン(株)、(株)ハレ-ゼ
取得価格	45億5,000万円
契約締結日 / 取得予定日	平成15年8月8日 / 平成15年9月1日
売主	恒和興業(株)、恒和エステート(株)



新規取得候補の検討状況

追加取得計画

投資対象物件		取得済み (2003/8末)	追加取得目標	
			追加投資額	重点エリア
内 訳	オフィス(東京)	557億円	350億円	東京都心
			50億円	東京周辺部
	オフィス(地方)	439億円	100億円	大阪・名古屋
	商業施設	382億円	150億円	東京・名古屋・大阪
合計		1,378億円	650億円	8~12棟



2004/12末の 想定規模
約 1,000億円
約 500億円
約 500億円
約 2,000億円

物件情報量

	情報入手 件数	検討物件	検討継続中
情報件数(2002/7~2003/6末)	209件	44件	12件
うち商業施設	33件	15件	3件

取得 交渉中
4件
0件

開発案件等取得戦略の検討

開発案件の取組み状況

地域別	2003年	2004年	2005年	2006年	想定額 7物件 約750億円
東京都心	0	1	1	1	
東京周辺部	0	1	3	0	
地方	0	0	0	0	
用途別	2003年	2004年	2005年	2006年	
オフィス	0	1	0	1	
商業施設	0	1	4	0	

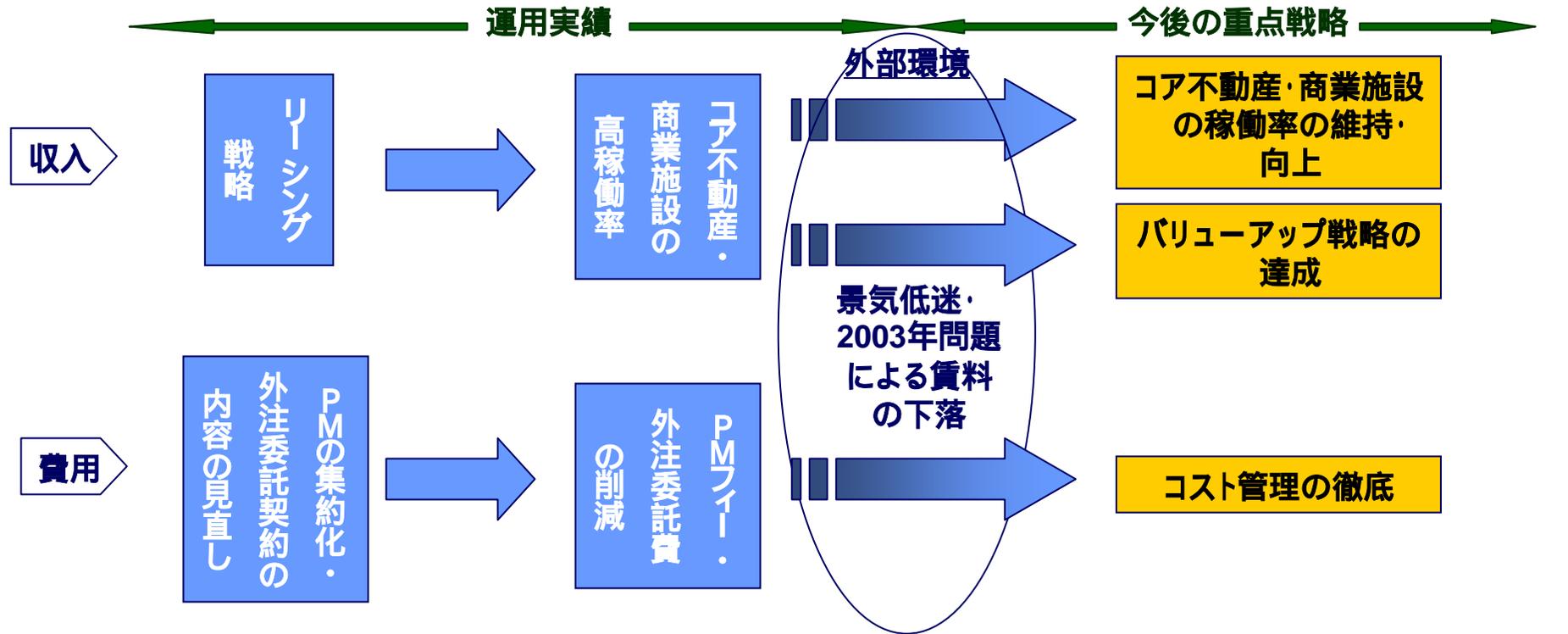
新たな取得戦略への取組み

優良案件(新築物件等)を裏付け資産とする証券化商品へのエクイティ出資の検討

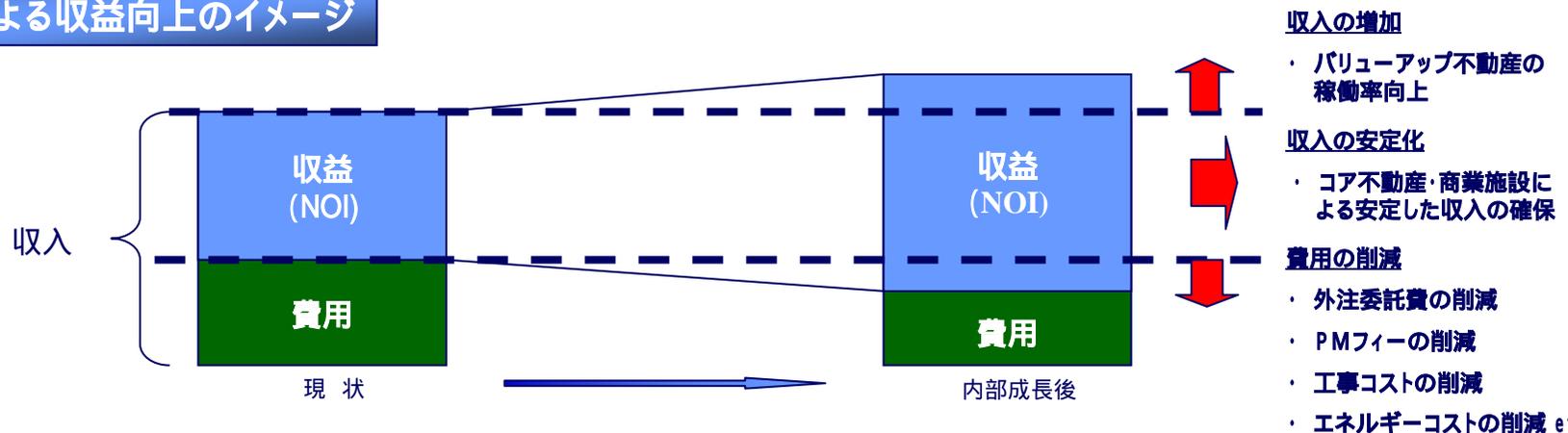


- 証券化商品の出口での物件取得機会の確保
- スポンサー企業との共同作業による収益物件の開発と有力なパイプラインの確保
- 証券化商品の出口での実物不動産を計画的に購入することで、配当の希薄化を軽減

今後の内部成長

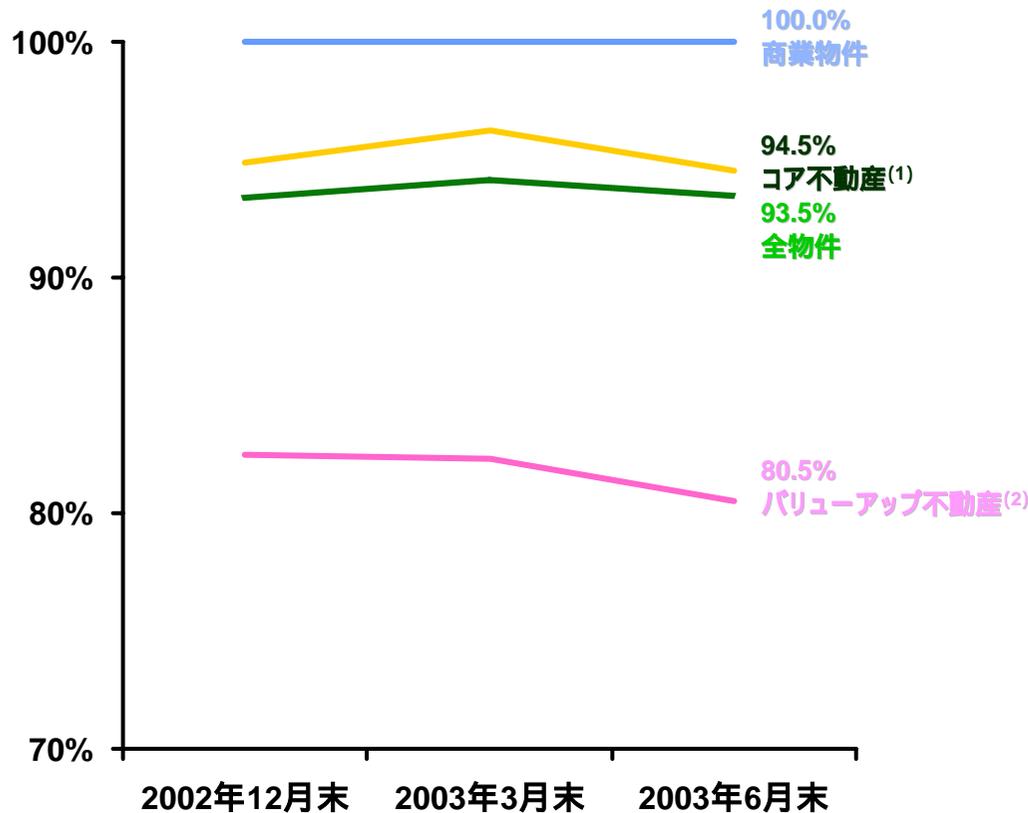


内部成長による収益向上のイメージ

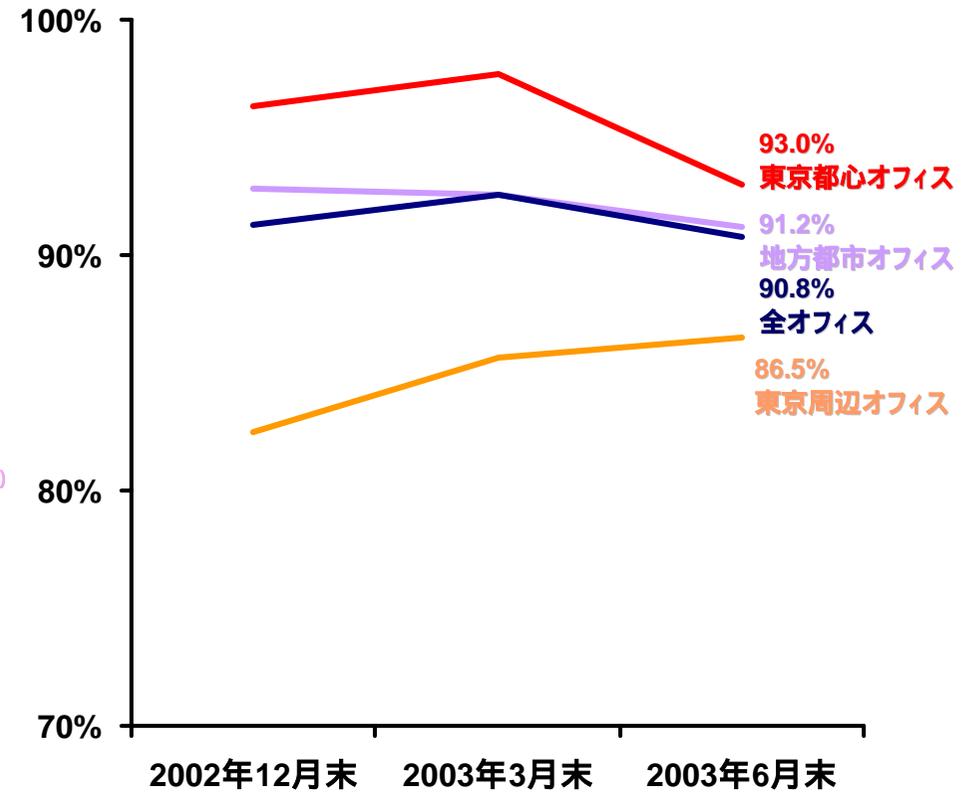


タイプ別・地域別稼働率の推移

タイプ別稼働率



オフィスの地域別稼働率

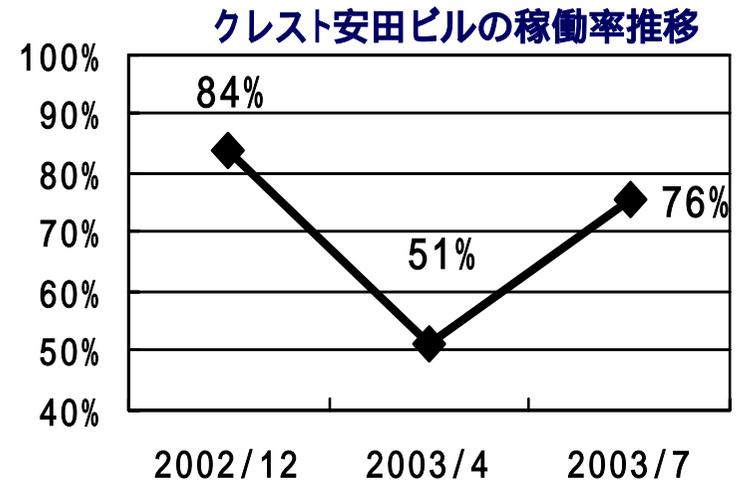
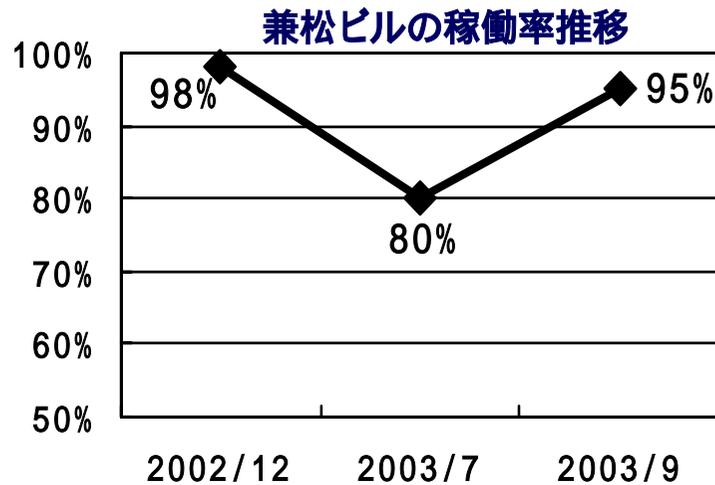


(1) ポートフォリオ収益の安定に寄与するバリューアップ不動産並びに商業施設を除く物件

(2) バリューアップ不動産はJPR千葉ビル、安田生命池袋ビル、安田生命天六ビル、JPR高松ビル、NORTH33ビル、パークイースト札幌、天神121ビル、SK広島ビルです

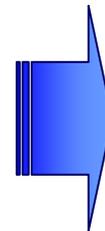
オフィスの収益力の向上・安定

重点ビルのリーシング強化による稼働率の維持・向上(実績)

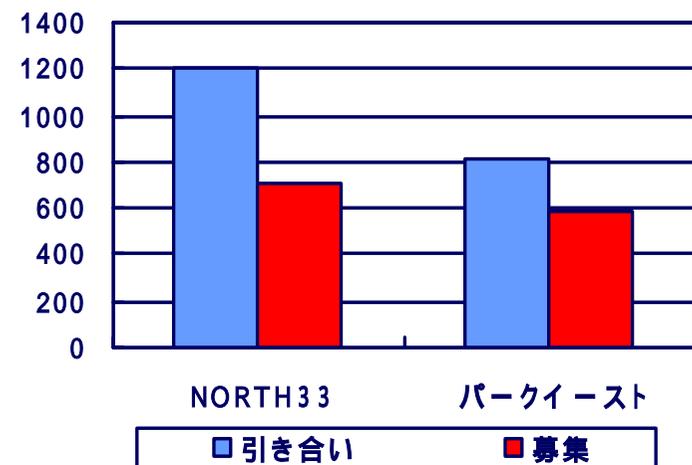


札幌地区における具体的なリーシング戦略

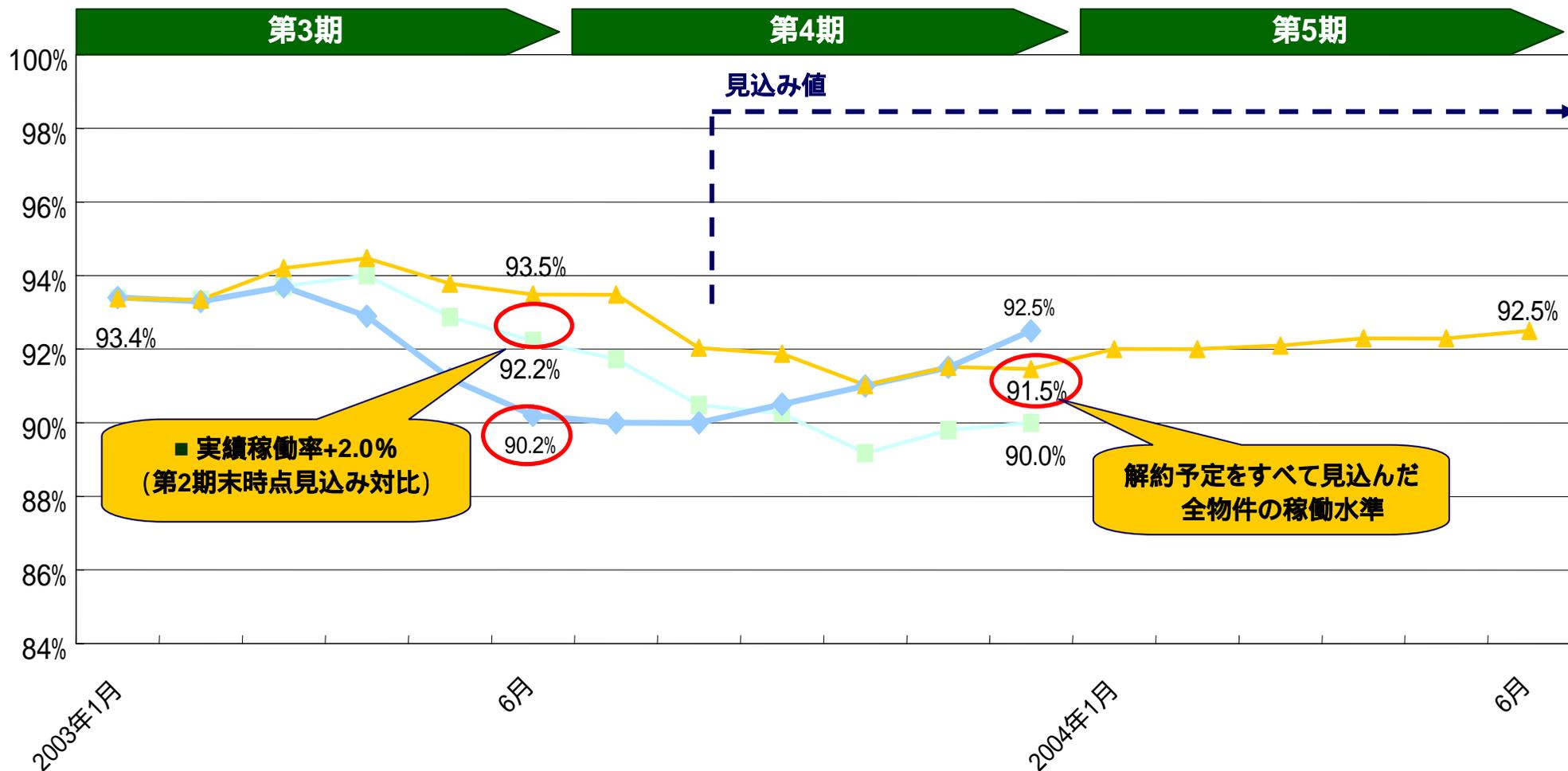
- ・ 需要者層の違いによる誘致活動における補完関係の活用
- ・ PMの本社・支店による協働した誘致活動の実施



(単位:坪) 札幌地区のテナント引き合い状況



今後の稼働率の見込み状況



(参考) 総賃貸可能面積 : 201,808㎡ (第3期末現在)

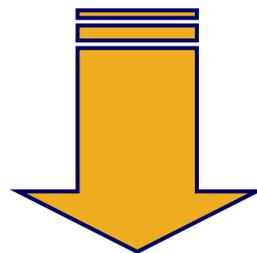
- 第3期実績稼働率、第4期・第5期見込稼働率 (27物件)
- 第3期・第4期見込稼働率 (27物件、第2期決算説明会発表)
- 第3期実績稼働率、第4期・第5期見込稼働率 (全物件)

バリューアップ不動産

- 取得時の収益性は確保
かつ
 - 取得時の稼働率が概ね80%以下の物件
または
 - 修繕等の投資効果が見込める物件
-
- ポートフォリオシェア15%を上限
 - 取得後のポートフォリオ全体の稼働率が90%以上

不動産価値の向上

- 効果的なリニューアルによる市場競争力の強化



収益力の向上・安定

- リーシング強化による稼働率向上
- 管理体制の効率化によるコストダウン

バリューアップ戦略の達成

- 収益力向上・安定化達成によるコア物件へのラインアップ
- 売却による不動産価値向上の実現益の享受も検討

バリューアップ不動産の不動産価値の向上

効果的なリニューアルによる市場競争力の強化

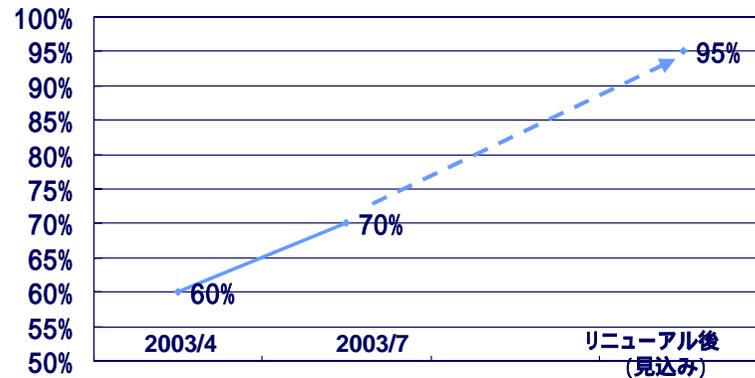
安田生命池袋ビル

● リニューアル実施状況

項目	第2期	第3期	第4期	第5期
耐震診断・その他調査	■			
設計		■		
入札			■	
施工(耐震補強)		■	■	
施工(リニューアル)			■	■

● 稼働率の推移 (見込み)

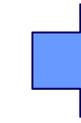
リニューアル
2004年3月末完了予定



基準階



共用部



JPR高松ビル

● 実施内容

- 顧客満足度の向上
 - ・ より個別性の高い空調システムへ
 - ・ トイレの快適性向上(温水シャワートイレの設置、洗面へのカウンター設置)
- イメージアップ(Aクラスビルにふさわしい顔づくり)
 - ・ 基準階EVホールを明るくスマートなイメージへ

共用部(トイレ)



バリューアップ戦略の達成

安田生命天六ビルの売却

- リーシング強化による稼働率向上

取得時点(2001年11月)稼働率54.5% 売却契約時点(2003年7月)稼働率100%

- 売却による不動産価値向上の実現益の享受

売却価格	600百万円
第3期末帳簿価額	421百万円
仲介業者業務委託料等譲渡原価	20百万円
売却益	158百万円

[参考]

第4期収益への影響額 約120百万円

売却益から譲渡以降の収益減少見込額等を差引いた第4期
収益へ実質的に寄与する金額



コスト削減への取組み

- 外注委託費の削減
 - 外注委託費の削減実績(契約ベース)

単位:千円

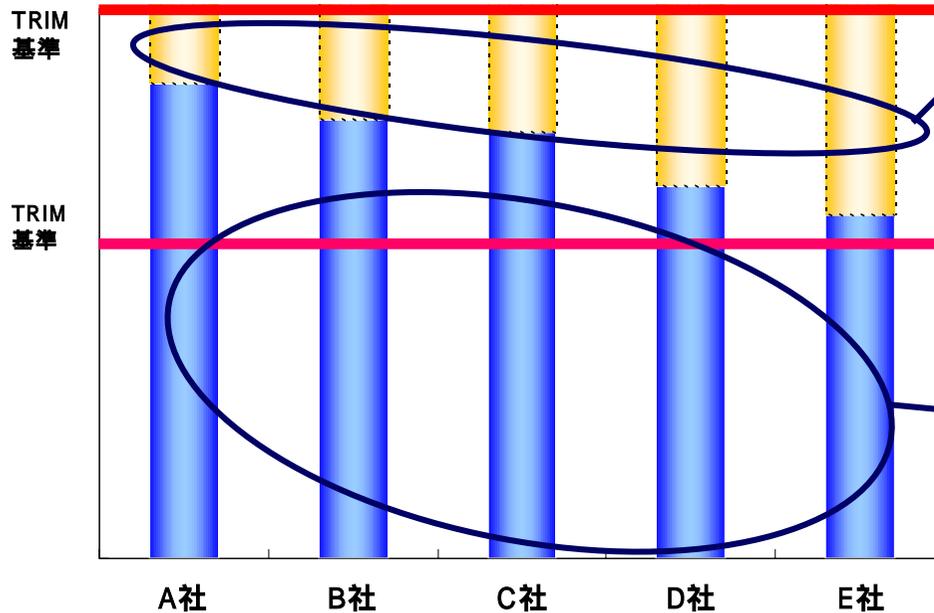
	取得時～第3期末		うち第3期分	
	削減額	削減率	削減額	削減率
ポートフォリオ全体	116,804	16%	19,455	3%

第3期～第4期の
目標(3%)を前
倒して実現

- PM報酬の削減
 - PMの集約化(実績)
 - 朝日生命福岡第三・第四ビル、朝日生命高松第2ビル、SK広島ビルを東京建物株式会社に集約) 当該3物件のPM報酬のうち22.8%削減を達成(契約ベース)

- その他のコスト削減
 - 工事コストの削減(工事手法の変更によるコスト削減)
 - エネルギーコストの削減(田無アスタの電力小売業者の変更によるコスト削減)

PMの現状 (PM評価結果)

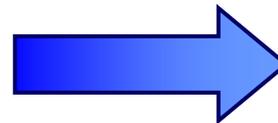


課題(強化点)					
	A社	B社	C社	D社	E社
リーシング	✓		✓		
テナント対応					✓
コスト削減		✓		✓	
修繕関係		✓		✓	✓

- | 評価項目 |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ 契約安定化(解約禁止特約、減額禁止特約) ■ 独自のテナント満足度調査実施 ■ テナントリレーションシップ ■ ベンダー選定ノウハウ 他 |

今後のPM戦略

課題(強化点)への注力
ノウハウの相互活用



PMクオリティの底上げ

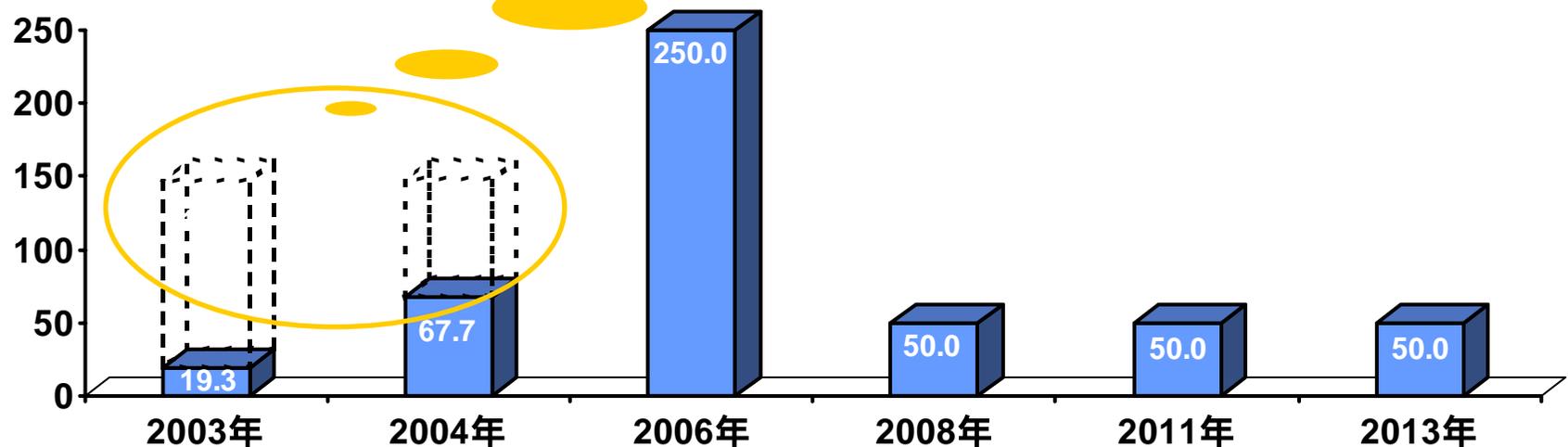
安定性を重視した財務戦略

■ 中長期固定金利借入(2003年7月末時点)

- 借入比率 82.1%
- 平均残存年数⁽¹⁾ 5.0年
- 加重平均金利⁽²⁾ 1.47%

■ 公募増資の調達資金により、7月に、2003年に返済期限を迎える128億円及び2004年に返済期限を迎える80億円、合計208億円の短期借入金を返済

■ 満期分散⁽³⁾



■ 今後の財務方針

- 更なる満期の分散化
- 調達手段の多様化

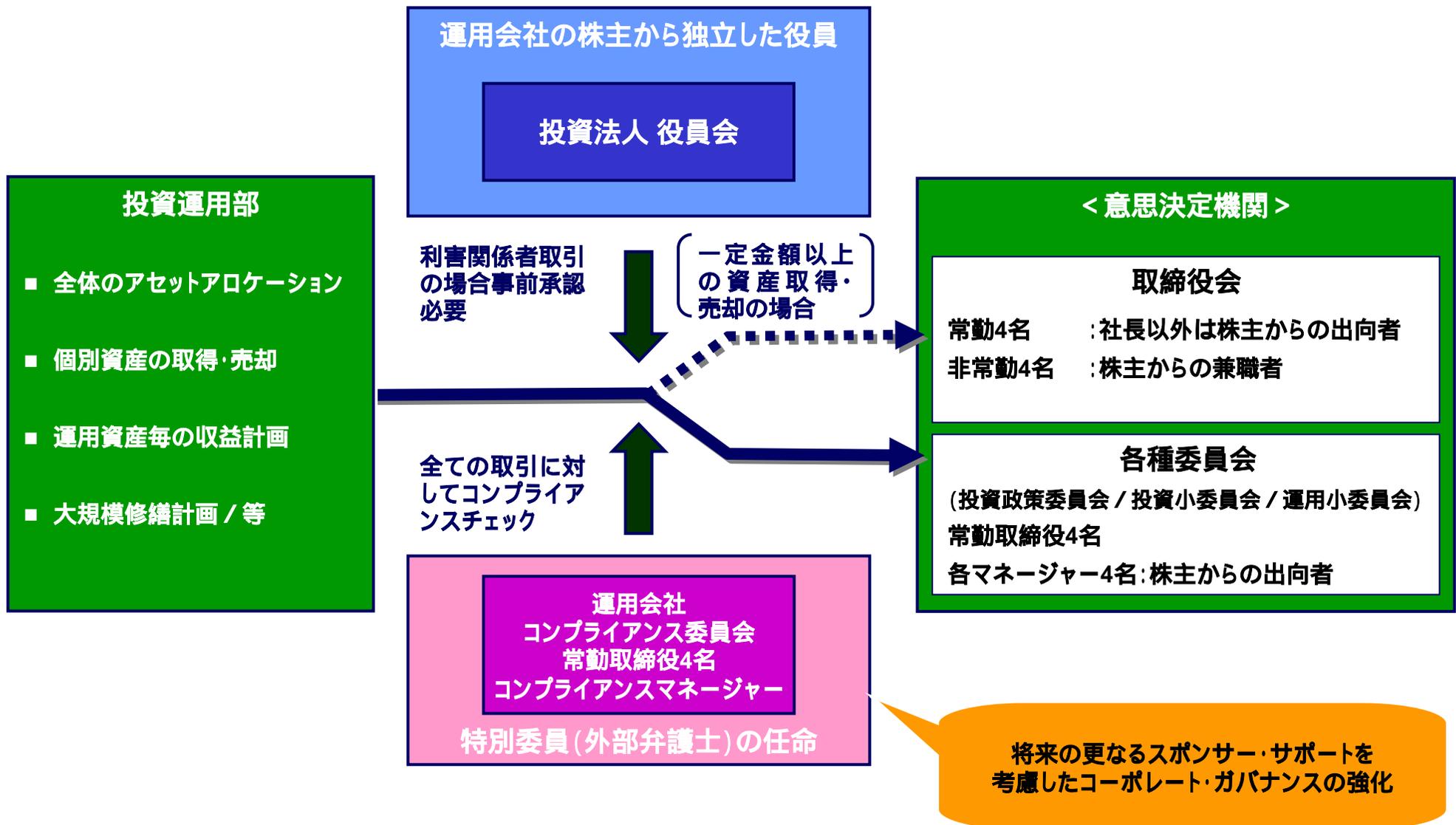
(1) 期間1年超の有利子負債について、2003年7月31日を基準に返済期限までの残存期間を各負債残高に応じて加重平均して算出しています

(2) 期間1年超の有利子負債について、各負債残高に応じて加重平均して算出しています

(3) 2003年8月1日以降の借入予定、若しくは返済予定は考慮していません

コーポレート・ガバナンス(ファンドモニタリング機能)の強化

利益相反対応策の充実



着実なポートフォリオ規模の拡大

- 東京都心部を中心とした良質なオフィスビルと東京周辺部・地方・商業施設への厳選投資による安定性の確保
- 開発案件等への新たな投資戦略の検討

既存物件の収益力の向上

- バリューアップ不動産を中心とした重点ビルの稼働率の向上
- 外注委託費・PMフィー等の更なるコスト削減

マネジメント能力の向上

- ファンド成長を下支えする資金調達手法の多様化
- ファンドモニタリング機能による利益相反の防止

投資主価値の極大化



JPR

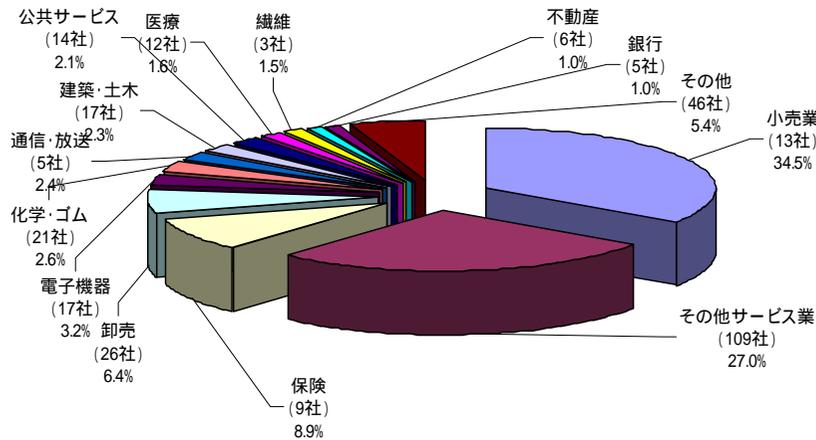
參考資料

ポ - トフォリオ・テナント状況

平成15年6月30日現在



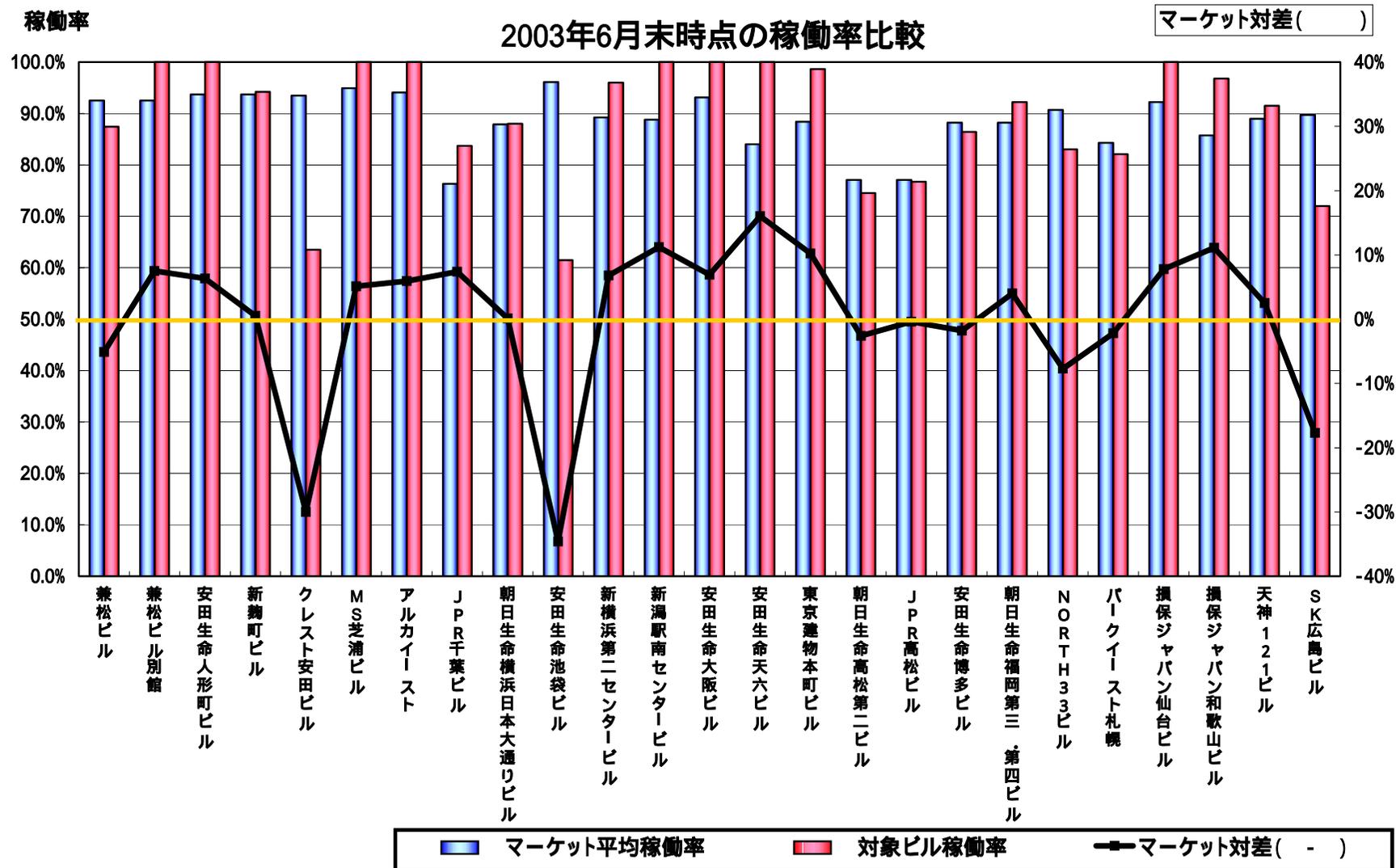
業種別テナント分散状況(賃貸面積ベース)



上位テナント20社(賃貸面積ベース)

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積 (㎡)	期末全賃貸面積に占める割合
1	株式会社西友	田無アスタ	40,700.31	21.6%
		ツルミフーガ1		
2	株式会社ロフト	クラレニッセイビル	10,282.31	5.4%
3	株式会社西武百貨店	神南一丁目ビル	8,076.85	4.3%
4	監査法人トーマツ	MS芝浦ビル	6,864.79	3.6%
5	株式会社損害保険ジャパン	損保ジャパン仙台ビル	6,541.71	3.5%
		損保ジャパン和歌山ビル		
6	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	3.2%
7	安田生命保険相互会社	安田生命池袋ビル	5,015.78	2.7%
		安田生命大阪ビル		
		安田生命那覇ビル		
		新潟駅南センタービル		
8	日本フィット株式会社	アルカイスト	3,993.50	2.1%
9	三菱電機インフォメーションシステムズ株式会社	MS芝浦ビル	3,922.74	2.1%
10	兼松エレクトロニクス株式会社	兼松ビル	3,094.50	1.6%
		兼松ビル別館		
11	沖ソフトウェア株式会社	朝日生命福岡第三・第四ビル	3,054.74	1.6%
12	日本生命保険相互会社	NORTH 33ビル	2,848.69	1.5%
13	オリックス株式会社	安田生命大阪ビル	2,469.88	1.3%
14	旭化成株式会社	アルカイスト	2,408.56	1.3%
		安田生命大阪ビル		
15	株式会社スリーエフ	朝日生命横浜日本大通りビル	2,372.52	1.3%
16	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	安田生命大阪ビル	2,310.18	1.2%
17	新潟キヤノテック株式会社	新潟駅南センタービル	2,207.25	1.2%
18	日本タンデムシステムズ株式会社	MS芝浦ビル	1,961.37	1.0%
19	ジェイフォン株式会社	パークイースト札幌	1,918.68	1.0%
20	テルウェル西日本株式会社	安田生命博多ビル	1,442.18	0.8%

物件別稼働率



上記のマーケット稼働率は生駒データサービスシステム株式会社の2003年6月末時点のデータに基づきます。
 那覇ビルはマーケットデータがないため、上記からは除外しています。

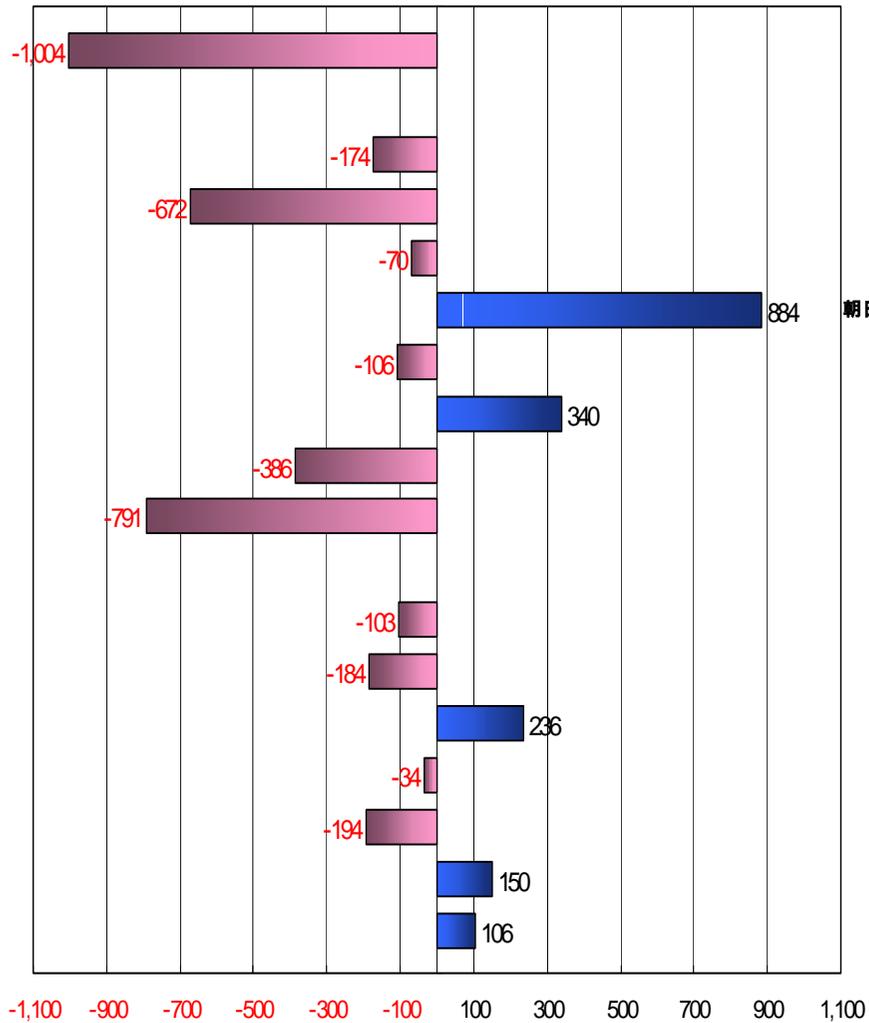
物件別テナント入退去の状況

平成15年1月1日～6月30日



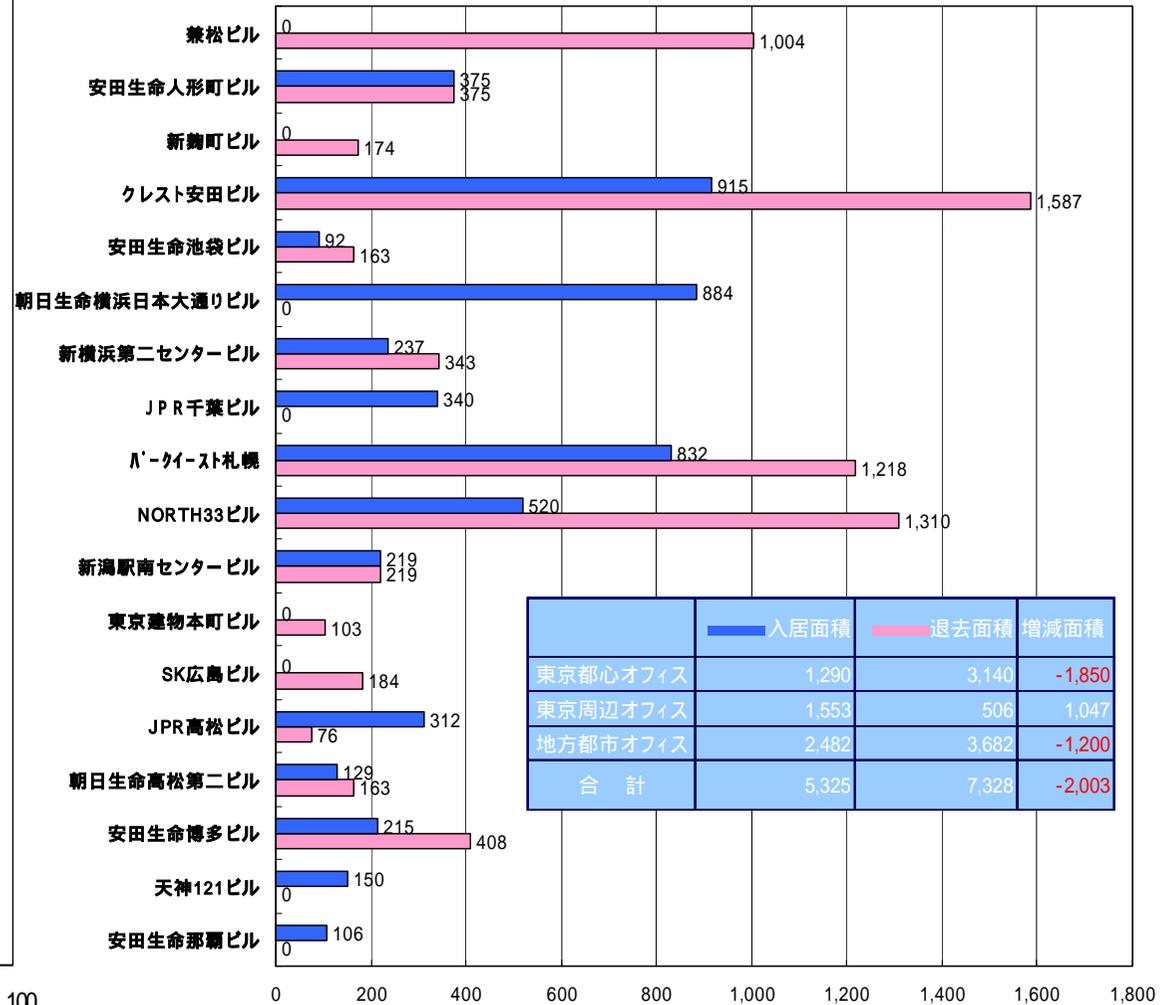
物件別増減面積(入居 - 退去)

(単位:m²)



物件別入居面積と退去面積

(単位:m²)



上記グラフには、第3期中にテナントの異動がなかったビルははずしています。

物件別NOI利回り

平成15年1月1日～6月30日



NOI利回り

