

# 日本プライムリアルティ投資法人 第1期（平成14年6月期）決算説明会

---



2002年 9月 2日

日本プライムリアルティ投資法人

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

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



# 目次

- 1 第1期 決算説明
- 2 第1期 決算の留意点
- 3 第1期 損益計算書
- 4 第1期 金銭分配に関する計算書及びIPO時業績予想との比較
- 5 第1期 貸借対照表[資産の部]
- 6 第1期 貸借対照表[負債・出資の部]
- 7 第1期 キャッシュフロー - 計算書
- 8 物件 タイプ別明細
- 9 物件 地域別明細
- 10 オフィスポ - トフォリオ[安定成長型不動産]
- 11 オフィスポ - トフォリオ[高収益型不動産]
- 12 オフィスポ - トフォリオ[バリュ - アップ不動産]
- 13 商業施設ポ - トフォリオ
- 14 第2期 収益予想(参考)
- 15 投資主明細表
- 16 今後の運用戦略について
- 17 ファンドを取り巻く環境と課題
- 18 第1期の運用実績
- 19 運用実績と今後の見通し
- 20 コスト削減の実績と今後の見通し
- 21 PM評価基準の概要
- 22 外部成長戦略
- 23 その他添付資料
- 24 財務指標(参考)
- 25 第1期 期中借入金の異動状況

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。



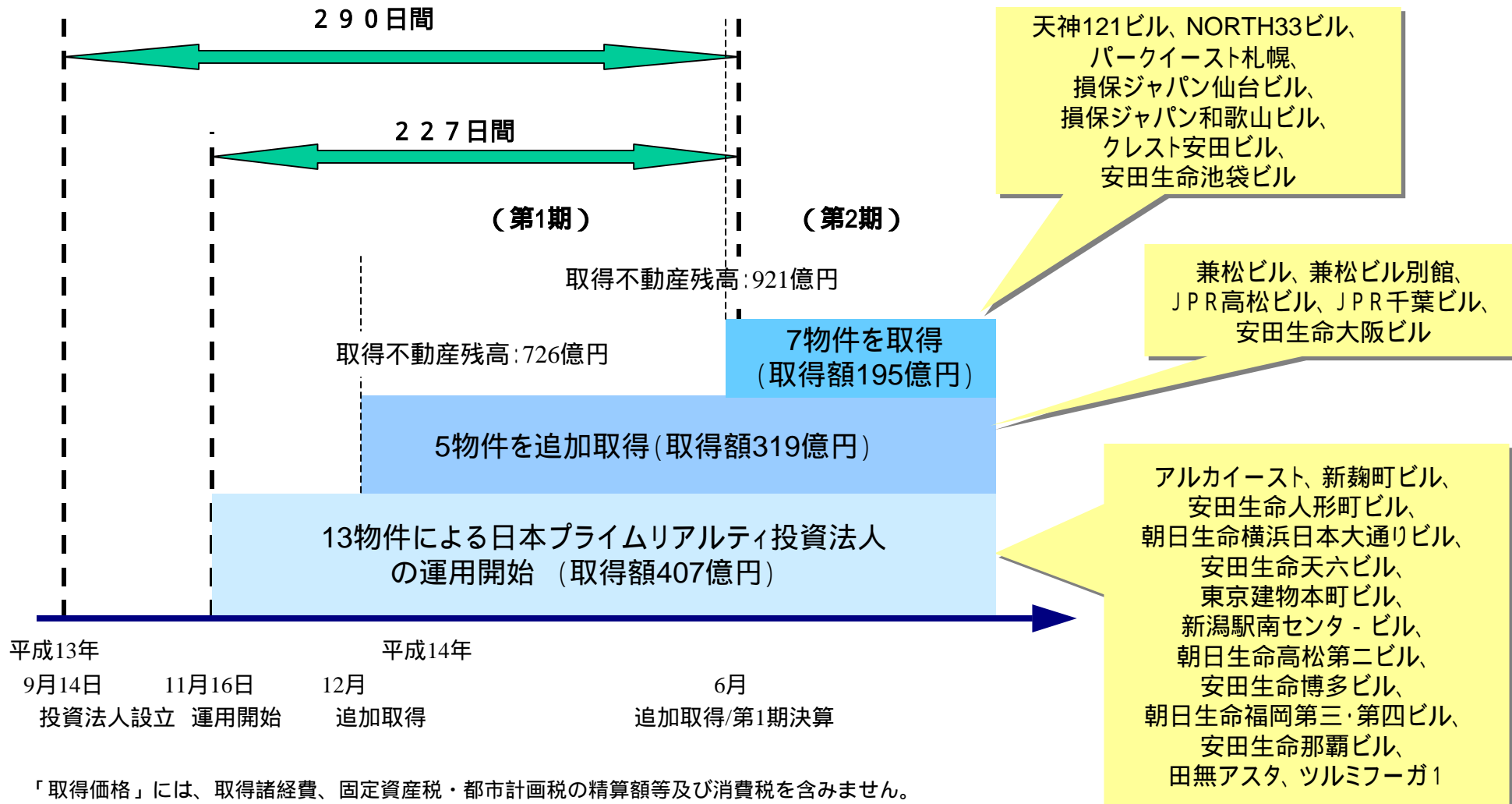
---

# 第1期 決算説明



# 第1期決算の留意点

[平成13年9月14日～平成14年6月30日]



# 第1期 損益計算書

[平成13年9月14日～平成14年6月30日]

項目		第1期損益計算書		
		金額	比率	
経常損益の部	営業損益の部	賃貸事業収入	4,219百万円	94.4%
		家賃	3,395百万円	76.0%
		共益費等	823百万円	18.4%
		その他賃貸事業収入	250百万円	5.6%
		附加使用料	236百万円	5.3%
		その他雑収入	13百万円	0.3%
		賃貸事業収入合計	4,469百万円	100.0%
		公租公課	336百万円	7.5%
		諸経費	982百万円	22.0%
		外注委託費	256百万円	5.7%
	水道光熱費	275百万円	6.2%	
	保険料	29百万円	0.6%	
	修繕工事費	99百万円	2.2%	
	管理委託料	126百万円	2.8%	
	管理組合費	177百万円	4.0%	
	その他賃貸事業費用	17百万円	0.4%	
	減価償却費	800百万円	17.9%	
賃貸事業費用合計	2,120百万円	47.4%		
賃貸事業利益	2,349百万円	52.6%		
資産運用報酬	218百万円	4.9%		
一般事務・資産保管委託報酬	77百万円	1.7%		
一般事務・資産保管委託報酬	77百万円	1.7%		
役員報酬	9百万円	0.2%		
その他費用	96百万円	2.1%		
営業利益	1,948百万円	43.6%		
営業外損益の部	営業外収益	8百万円	0.2%	
	その他営業外収益	7百万円	0.2%	
	営業外費用	1,218百万円	27.3%	
	支払利息	367百万円	8.2%	
	新投資口発行費	186百万円	4.2%	
	投資口公開関連費用	227百万円	5.1%	
	融資手数料	392百万円	8.8%	
	創業費	45百万円	1.0%	
その他営業外費用	0百万円	0.0%		
経常利益	738百万円	16.5%		
税引前当期利益	738百万円	16.5%		
法人税、住民税及び事業税	1百万円	0.0%		
法人税等調整額	0百万円	0.0%		
当期利益	737百万円	16.5%		

## 賃貸事業収入

- ・「賃貸事業収入」は、上場後取得予定物件の繰上げ取得で計画を上回りました。
- ・「その他賃貸事業収入」は、付加使用料の減少で計画を下回りましたが、「賃貸事業収入合計」はほぼ計画通りとなりました。

## 賃貸事業費用

### (公租公課)

- ・物件取得時に旧所有者と固定資産税・都市計画税の未経過額を精算し、未経過税額を取得原価に算入する経理処理を行っております。
- ・本投資法人の場合、上場後取得した7物件については、第一期決算では費用化されていません。
- ・ただ、昨年取得した18物件については、今年初より費用計上しております。

### (外注委託費)

- ・積極的に削減に取り組み、契約ベースで 11.5%の減少となっています。

## その他営業外収益

- ・消費税還付加算金です。

## 営業外費用

- ・新投資口発行費と投資口公開関連費用は、本投資法人は本年6月に約259億円の公募増資を行い、東京証券取引所に上場されたことに関連する費用です。
- ・「融資関連手数料」は、融資金利の前払相当額の「アップフロントフィー」の期間経過分と「アレンジメントフィー」等であります。

# 第1期 金銭分配に関する計算書及びIPO時業績予想との比較

## 第1期 金銭分配に関する計算書

NO.	項目	自:平成13年9月14日 至:平成14年6月30日
1.	当期末処分利益	737,071,680円
2.	分配金 (投資口1口当たり分配金の額 2,545円)	737,032,000円
3.	次期繰越利益	<u>39,680円</u>

## IPO時業績予想との比較

	営業収益	当期利益	一口当たり 分配金
IPO時予想値	4,480 百万円	620 百万円	2,140 円
決算数値	4,469 百万円	737 百万円	2,545 円
差 額	11 百万円	117 百万円	405 円

工事のずれ込みによる修繕費の減少。

上場後取得物件の取得時期繰上げによる増益効果。

決算実務の関係から「水道光熱費」の処理を全PMで統一した影響。

消費税の還付加算金。

費用化した固定資産税・都市計画税の見積もり差異等。

# 第1期 貸借対照表【資産の部】

平成14年6月30日時点

(単位：百万円)

第1期貸借対照表		金額	比率
資産の部	流動資産	11,557	11.1%
	現金及び預金	878	0.8%
	信託現金及び信託預金	9,964	9.6%
	その他の流動資産	715	0.7%
	固定資産	92,398	88.9%
	有形固定資産	92,371	88.9%
	不動産	0	0.0%
	建物等	0	0.0%
	土地	0	0.0%
	信託不動産	92,371	88.9%
	建物等	44,447	42.8%
	土地	47,924	46.1%
	無形固定資産	0	0.0%
	信託借地権	0	0.0%
	その他の無形固定資産	0	0.0%
投資等	26	0.03%	
差入敷金保証金	10	0.01%	
長期前払費用	16	0.02%	
繰延資産	0	0.0%	
資産の部合計		103,955	100.0%

現金及び預金	
投資法人名義預金	878
信託銀行名義預金	9,964
うち預り敷金相当額	7,373
その他	2,591

固定資産			
	取得価格	償却費	期末簿価
有形固定資産			
不動産	0	0	
建物等	0	0	
土地	0	0	
建物等	45,247	800	44,447
土地	47,924	0	47,924
投資等			
営業保証金(宅建業法による保証金)			26
長期前払費用(融資のアップフロントフィー未経過分)			10
			16

# 第1期 貸借対照表【負債・出資の部】

平成14年6月30日時点

(単位：百万円)

負債の部	流動負債	3,863	3.7%
	未払金等	1,201	1.2%
	前受金	336	0.3%
	短期借入金	2,000	1.9%
	その他の流動負債	325	0.3%
	固定負債	42,373	40.8%
	預り敷金保証金	7,373	7.1%
	投資法人債	0	0.0%
	長期借入金	35,000	33.7%
	その他の固定負債	0	0.0%
負債の部合計		46,236	44.5%
0			
出資	出資総額	56,982	54.8%
	剰余金	737	0.7%
	出資の部合計	57,719	55.5%
0			
負債・出資の部合計		103,955	100.0%

借入金		
有利子負債残高		37,000
規約上のLTV比率	$\left[ \frac{\text{借入金} + \text{投資法人債}}{\text{総資産}} \right]$	35.6%
長期有利子負債比率	$\left[ \frac{\text{長期借入金}}{\text{長期借入金} + \text{短期借入金}} \right]$	94.6%
有利子負債比率	$\left[ \frac{\text{有利子負債}}{\text{有利子負債} + \text{出資金}} \right]$	39.4%



# 第1期 キャッシュフロ - 計算書

[平成13年9月14日 ~ 平成14年6月30日]

(単位：千円)

科 目	期 別	第 1 期	
		自 平成13年9月14日 至 平成14年6月30日	
		金 額	
1.	営業活動によるキャッシュ・フロー		
	税引前当期利益		738,594
	減価償却費		800,941
	その他		1,130,112
	営業活動によるキャッシュ・フロー		2,669,647
2.	投資活動によるキャッシュ・フロー		
	有形固定資産の取得による支出		93,172,563
	信託預り敷金保証金の収入・支出		7,373,394
	差入保証金の支出		10,000
	投資活動によるキャッシュ・フロー		85,809,169
3.	財務活動によるキャッシュ・フロー		
	短期借入金の借入・返済		2,000,000
	長期借入金の借入・返済		35,000,000
	投資口の発行による収入		56,982,000
	財務活動によるキャッシュ・フロー		93,982,000
4.	現金及び現金同等物の増加・減少額		10,842,478
5.	現金及び現金同等物の期首残高		-
6.	現金及び現金同等物の期末残高		10,842,478

(注) キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第129条第4項の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けておりません。

# 物件タイプ別明細

[平成13年9月14日～平成14年6月30日]

(単位：千円)

	安定成長型7物件	高収益型9物件	ハ'リュ-アップ'7物件	商業施設2物件	全25物件合計
賃貸事業収入合計	1,677,226	1,380,078	380,295	1,031,826	4,469,426
	37.5%	30.9%	8.5%	23.1%	100.0%
賃料収入(共益費含)	1,549,266	1,278,769	359,506	1,031,826	4,219,368
その他	127,959	101,309	20,788	0	250,058
賃貸事業費用合計	558,285	477,440	158,148	125,279	1,319,155
	42.3%	36.2%	12.0%	9.5%	100.0%
外注委託費	91,602	112,057	52,607	0	256,268
水道光熱費	136,996	112,655	25,809	0	275,461
公租公課	145,688	87,302	36,245	67,572	336,808
保険料	9,180	11,136	2,779	6,899	29,996
修繕工事費	5,505	71,740	21,874	0	99,120
管理委託料	53,714	52,599	13,987	6,000	126,301
管理組合費	109,404	22,509	995	44,808	177,718
その他費用	6,193	7,439	3,848	0	17,481
NOI(= - )	1,118,940	902,637	222,146	906,546	3,150,271
	35.5%	28.7%	7.1%	28.8%	100.0%
減価償却費	345,802	202,918	67,493	184,726	800,941
賃貸事業損益	773,138	699,719	154,652	721,820	2,349,329
資本的支出	11,835	157,236	37,168	0	206,240
NCF(= - )	1,107,108	745,401	184,987	906,546	2,944,030
	37.6%	25.3%	6.3%	30.8%	100.0%
物件取得価格	41,100,000	22,242,000	15,598,000	13,240,000	92,180,000
	44.6%	24.1%	16.9%	14.4%	100.0%
期末簿価	41,113,404	22,282,684	15,900,715	13,074,819	92,371,622
	44.5%	24.1%	17.2%	14.2%	100.0%
期末鑑定評価額	40,910,000	22,321,000	15,966,000	13,970,000	93,167,000
	43.9%	24.0%	17.1%	15.0%	100.0%

# 物件 地域別明細

[平成13年9月14日～平成14年6月30日]

(単位：千円)

	東京都心5物件	東京周辺部6物件	地方14物件	全25物件合計
賃貸事業収入合計	900,396	1,834,207	1,734,822	4,469,426
	20.1%	41.0%	38.8%	100.0%
賃料収入(共益費含)	842,864	1,768,156	1,608,347	4,219,368
その他	57,532	66,051	126,474	250,058
賃貸事業費用合計	226,036	464,737	628,377	1,319,155
	17.1%	35.2%	47.6%	100.0%
外注委託費	51,855	43,725	160,687	256,268
水道光熱費	49,101	71,791	154,567	275,461
租公課	70,067	131,929	134,812	336,808
保険料	3,665	17,793	8,536	29,996
修繕工事費	4,317	22,675	72,127	99,120
管理委託料	31,334	32,408	62,558	126,301
管理組合費	13,790	140,421	23,505	177,718
その他費用	1,903	3,995	11,582	17,481
NOI(= - )	674,360	1,369,465	1,106,447	3,150,271
	21.4%	43.5%	35.1%	100.0%
減価償却費	185,299	341,383	274,258	800,941
賃貸事業損益	489,061	1,028,082	832,186	2,349,329
資本的支出	6,730	28,265	171,244	206,240
NCF(= - )	667,630	1,341,199	935,200	2,944,030
	22.7%	45.6%	31.8%	100.0%
物件取得価格	26,920,000	26,437,000	38,823,000	92,180,000
	29.2%	28.7%	42.1%	100.0%
期末簿価	27,046,614	26,230,865	39,094,143	92,371,622
	29.3%	28.4%	42.3%	100.0%
期末鑑定評価額	26,660,000	27,290,000	39,217,000	93,167,000
	28.6%	29.3%	42.1%	100.0%

# オフィスポ - トフォリオ[安定成長型不動産] [平成13年9月14日 ~ 平成14年6月30日]

(単位：千円)

	事務所(安定成長型)							
	兼松ビル	兼松ビル別館	安田生命人形町ビル	新麴町ビル	クレスト安田ビル	アルカイースト	安田生命大阪ビル	安定成長型(合計)
賃貸事業収入合計	545,332	111,209	137,878	97,866	8,109	414,608	362,220	1,677,226
賃料収入(共益費含)	509,216	103,047	126,707	95,795	8,097	372,710	333,691	1,549,266
その他	36,116	8,162	11,171	2,070	11	41,898	28,529	127,959
賃貸事業費用合計	132,400	27,417	38,908	26,412	897	189,287	142,961	558,285
外注委託費	35,181	7,833	8,270	0	569	0	39,747	91,602
水道光熱費	26,128	6,897	13,972	2,103	0	41,898	45,996	136,996
公租公課	48,272	8,286	8,182	5,325	0	35,141	40,479	145,688
保険料	1,039	263	485	1,807	69	4,375	1,140	9,180
修繕工事費	1,060	345	2,911	0	0	0	1,187	5,505
管理委託料	19,089	3,759	4,841	3,384	258	11,763	10,617	53,714
管理組合費	0	0	0	13,790	0	95,613	0	109,404
その他費用	1,628	31	243	0	0	496	3,793	6,193
NOI(= - )	412,932	83,792	98,970	71,453	7,212	225,321	219,258	1,118,940
減価償却費	118,688	34,212	21,003	6,660	4,735	77,411	83,091	345,802
賃貸事業損益	294,243	49,580	77,966	64,793	2,477	147,909	136,167	773,138
稼働日数(日)	186	186	227	227	10	227	188	-
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
固定資産税・都市計画税	95,032	15,969	16,156	10,642	28,739	69,492	77,154	313,186
テナント数(件)	13	1	4	8	3	4	20	53
物件取得価格(百万円)	16,276	2,874	2,100	1,670	4,000	5,880	8,300	41,100
期末簿価(百万円)	16,393	2,886	2,087	1,667	4,012	5,812	8,254	41,113
期末鑑定評価額(百万円)	16,100	2,840	2,090	1,630	4,000	6,020	8,230	40,910

# オフィスポ - トフォリオ [高収益型不動産]

[平成13年9月14日 ~ 平成14年6月30日]

(単位：千円)

	事務所(高収益型)									
	朝日生命 横浜日本 大通りビル	新潟駅南 センタービル	東京建物 本町ビル	朝日生命 高松第二ビル	安田生命 博多ビル	朝日生命 福岡第三 ・第四ビル	安田生命 那覇ビル	損保ジャパン 仙台ビル	損保ジャパン 和歌山ビル	高収益型(合計)
賃貸事業収入合計	209,444	165,033	330,167	79,124	204,292	244,884	138,340	5,531	3,260	1,380,078
賃料収入(共益費含)	197,710	153,223	308,543	73,776	194,553	212,640	129,528	5,531	3,259	1,278,769
その他	11,733	11,809	21,624	5,347	9,738	32,244	8,811	0	0	101,309
賃貸事業費用合計	78,767	60,065	95,133	29,239	65,818	88,831	58,266	730	589	477,440
外注委託費	18,296	831	25,354	7,956	19,176	22,693	16,925	525	297	112,057
水道光熱費	17,690	13,347	25,602	5,916	14,412	23,996	11,690	0	0	112,655
租公課	13,691	11,715	15,455	5,893	16,074	16,586	7,885	0	0	87,302
保険料	5,562	1,296	1,068	380	966	1,121	705	21	11	11,136
修繕工事費	14,740	2,924	13,561	5,583	6,989	15,287	12,653	0	0	71,740
管理委託料	7,735	5,522	13,479	2,877	7,671	8,314	6,719	175	101	52,599
管理組合費	0	22,509	0	0	0	0	0	0	0	22,509
その他費用	1,049	1,917	610	631	526	831	1,685	7	178	7,439
NOI(= - )	130,676	104,968	235,033	49,885	138,474	156,053	80,074	4,801	2,670	902,637
減価償却費	49,285	32,181	23,333	7,567	23,523	25,892	29,262	7,669	4,203	202,918
賃貸事業損益	81,391	72,787	211,700	42,317	114,950	130,161	50,811	-2,867	-1,532	699,719
稼働日数(日)	227	227	227	227	227	227	227	5	5	-
期末稼働率	80.1%	100.0%	100.0%	79.6%	86.4%	94.8%	92.6%	100.0%	96.8%	91.3%
固定資産税・都市計画税	26,755	22,173	29,674	11,785	32,035	33,061	15,031	37,097	17,609	225,224
テナント数(件)	7	18	11	19	26	15	12	9	16	133
物件取得価格(百万円)	2,927	2,140	4,150	872	2,900	2,873	1,560	3,150	1,670	22,242
期末簿価(百万円)	2,887	2,112	4,190	892	2,899	2,855	1,580	3,178	1,685	22,282
期末鑑定評価額(百万円)	2,860	2,200	4,190	896	2,754	2,901	1,630	3,220	1,670	22,321

(単位：千円)

	事務所(バリュ-アップ)							
	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	NORTH 33ビル	パーク イ-スト札幌	天神 121ビル	バリュ-アップ 合計
賃貸事業収入合計	172,787	5,540	55,433	116,031	13,374	11,242	5,885	380,295
賃料収入(共益費含)	160,373	5,535	51,022	112,072	13,374	11,242	5,885	359,506
その他	12,414	5	4,410	3,958	0	0	0	20,788
賃貸事業費用合計	70,610	795	34,361	46,728	2,334	2,113	1,203	158,148
外注委託費	24,951	476	10,039	14,035	1,618	1,485	0	52,607
水道光熱費	12,203	0	5,223	8,382	0	0	0	25,809
公租公課	15,524	0	8,885	11,836	0	0	0	36,245
保険料	810	146	441	1,261	47	45	26	2,779
修繕工事費	7,935	0	7,385	6,469	84	0	0	21,874
管理委託料	6,736	173	2,072	4,048	427	348	181	13,987
管理組合費	0	0	0	0	0	0	995	995
その他費用	2,449	0	313	695	156	233	0	3,848
NOI(= - )	102,176	4,744	21,071	69,302	11,039	9,129	4,682	222,146
減価償却費	28,407	1,552	7,172	15,398	6,847	3,753	4,360	67,493
賃貸事業損益	73,768	3,191	13,898	53,903	4,191	5,375	322	154,652
稼働日数(日)	200	10	227	195	13	13	10	-
期末稼働率	71.1%	73.0%	100.0%	75.1%	96.9%	84.7%	83.0%	79.6%
固定資産税・都市計画税	29,751	22,039	17,656	23,670	50,582	27,475	16,624	187,800
テナント数(件)	20	8	6	19	15	17	8	93
物件取得価格(百万円)	2,350	2,040	418	2,130	3,700	2,150	2,810	15,598
期末簿価(百万円)	2,396	2,059	424	2,188	3,797	2,206	2,827	15,900
期末鑑定評価額(百万円)	2,370	2,070	546	2,080	3,710	2,380	2,810	15,966

(単位：千円)

	商業施設		
	田無 アスタ	ツルミ フーガ1	商業施設 合計
賃貸事業収入合計	840,228	191,598	1,031,826
賃料収入(共益費含)	840,228	191,598	1,031,826
その他	0	0	0
賃貸事業費用合計	93,339	31,940	125,279
外注委託費	0	0	0
水道光熱費	0	0	0
公租公課	50,287	17,285	67,572
保険料	5,946	952	6,899
修繕工事費	0	0	0
管理委託料	4,125	1,875	6,000
管理組合費	32,980	11,827	44,808
その他費用	0	0	0
NOI(= - )	746,888	159,658	906,546
減価償却費	159,577	25,148	184,726
賃貸事業損益	587,310	134,509	721,820
稼働日数(日)	227	227	-
期末稼働率	100%	100%	100%
固定資産税・都市計画税	100,358	34,569	134,928
テナント数(件)	1	1	2
物件取得価格(百万円)	10,200	3,040	13,240
期末簿価(百万円)	10,054	3,020	13,074
期末鑑定評価額(百万円)	10,850	3,120	13,970

# 第2期 収益予想(参考)

第2期[平成14年7月1日～平成14年12月31日]

(単位：百万円)

項目		第2期予想損益計算書		第1期損益計算書(6ヶ月換算)		増減	
		金額	比率	金額	比率		
経常損益の部	営業損益の部	賃貸事業収入	4,502	92.5%	4,564	93.2%	-62
		その他賃貸事業収入	365	7.5%	332	6.8%	33
		賃貸事業収入合計	4,868	100.0%	4,897	100.0%	-29
		公租公課	330	6.8%	330	6.7%	0
		外注委託費	317	6.5%	313	6.4%	4
		水道光熱費	428	8.8%	390	8.0%	38
		保険料	35	0.7%	31	0.6%	4
		修繕工事費	86	1.8%	86	1.8%	0
		管理委託費	133	2.7%	139	2.8%	-6
		管理組合費	171	3.5%	172	3.5%	-1
	その他費用	21	0.4%	27	0.6%	-6	
	減価償却費	802	16.5%	804	16.4%	-2	
	賃貸事業費用合計	2,327	47.8%	2,295	46.9%	32	
	賃貸事業利益	2,541	52.2%	2,602	53.1%	-61	
	資産運用報酬	228	4.7%	228	4.7%	0	
	一般事務・資産保管委託報酬	57	1.2%	57	1.2%	0	
	役員報酬	5	0.1%	5	0.1%	0	
	その他費用	95	2.0%	95	1.9%	0	
	営業利益	2,153	44.2%	2,214	45.2%	-61	
	営業外収益	0	0.0%	6	0.1%	-6	
営業外費用	271	5.6%	271	5.5%	0		
支払利息	271	5.6%	271	5.5%	0		
経常利益	1,882	38.7%	1,950	39.8%	-68		
税引前当期利益	1,882	38.7%	1,950	39.8%	-68		
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	1	0.0%	-1		
法人税等調整額	0	0.0%	0	0.0%	0		
当期利益	1,882	38.7%	1,948	39.8%	-66		
投資口 一口当たり利益	6,500		6,729		-229		

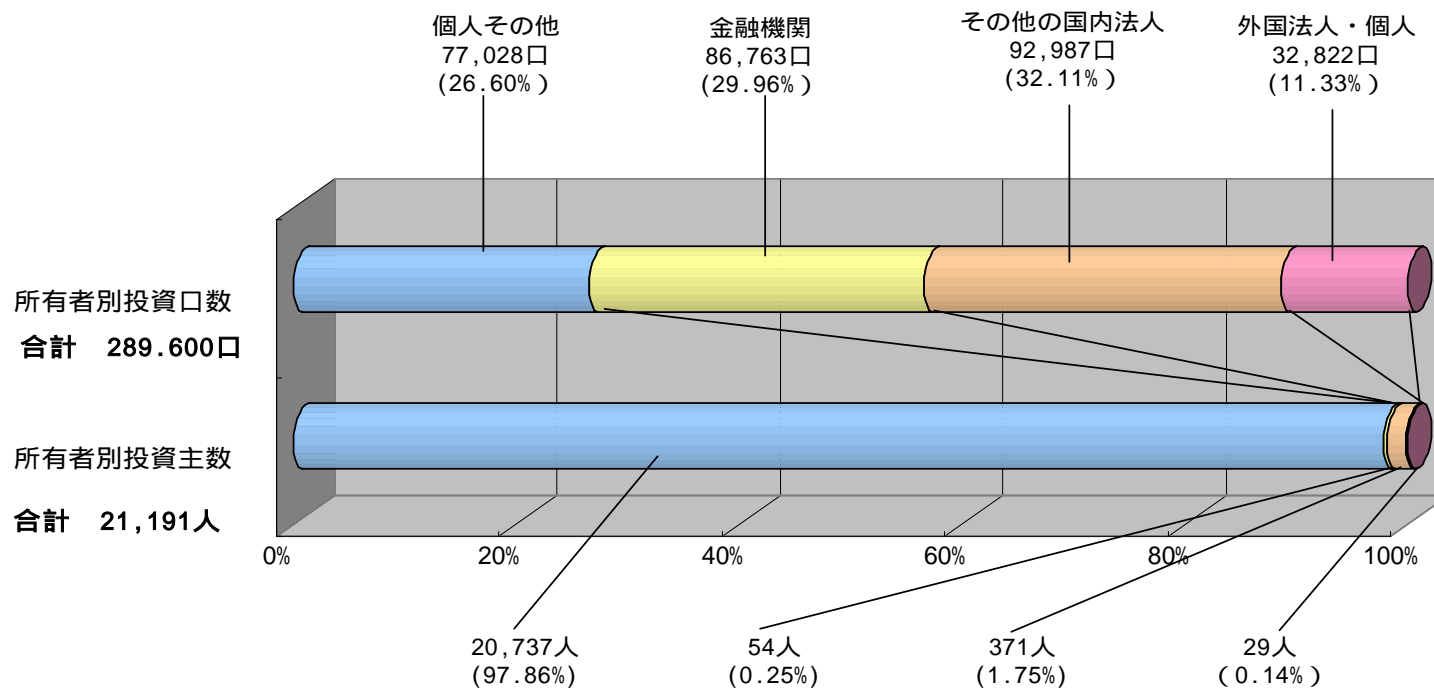
第一期決算実績値を年換算し、特殊要因を除去・修正し、6ヶ月換算値を算出しております。

- ・賃貸事業収益  
外注委託費は削減実績を反映して算定  
水道光熱費は季節要因  
修繕工事費は第二期予想値を採用
- ・販売費一般管理費  
第二期予想値を採用
- ・営業外損益  
金利は第二期予想値を採用
- ・上場関連費用等  
第一期の特殊要因として、除外

第2期予想損益計算書において追加購入物件の収益は含んでおりません。



# 投資主明細表



## 主要な投資主

氏名または名称	所有投資口数	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合 (%)
東京建物株式会社	48,000	16.57
安田生命保険相互会社	48,000	16.57
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	18,575	6.41
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	5,000	1.72
株式会社中国銀行	5,000	1.72
株式会社あおぞら銀行	4,500	1.55
エルガン・スタンレー・アット・カンパニー・インターナショナル・リミテッド	4,260	1.47
日本興亜損害保険株式会社	2,540	0.87
合計	155,875	53.82

---

# 今後の運用戦略について

# ファンドを取り巻く環境と課題

## ファンドを取り巻く環境

### 運用環境の悪化

- ・ 不正経理問題に端を発した米国の株安、ドル安 米国景気後退懸念から、世界経済の先行き不透明感増大
- ・ 国内景気回復期待の後退 現下は回復への踊り場での小康状態
- ・ 2003年問題 需給悪化から賃料下落懸念増大

## ファンドの現状

堅実なファンド運営

複合型ファンドのメリット

地域分散の効果

良好な分配金

## 課題と対応案

内部成長

コスト削減

PM評価基準の本格活用

稼働率の向上

バリューアップ戦略成功実績の積上げ

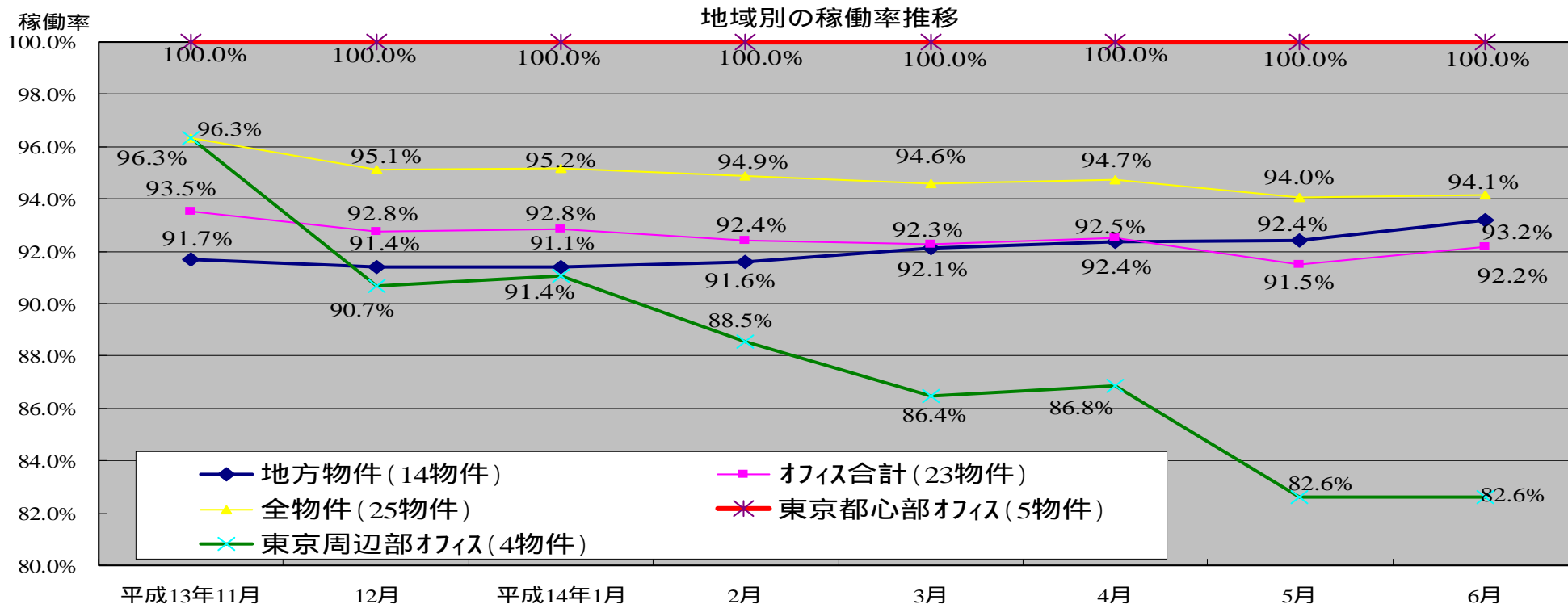
外部成長

良質な売物件の発掘

クイックレスポンスによる相対取引

再開発案件の情報収集検討

# ポ - トフォリオ稼働率推移



**新麹町ビル、安田生命人形町ビル、**  
**アルカイスト、朝日生命横浜日本大通りビル、**  
**安田生命天六ビル、東京建物本町ビル、**  
**新潟駅南センタ - ビル、朝日生命高松第二ビル、**  
**朝日生命福岡第三・第四ビル、**  
**安田生命博多ビル、安田生命那覇ビル、**  
**田無アスタ、ツルミフーガ1**

**兼松ビル、兼松ビル別館、**  
**JPR千葉ビル、**  
**安田生命大阪ビル、JPR高松ビル**

**クレスト安田ビル、**  
**安田生命池袋ビル、**  
**天神121ビル**

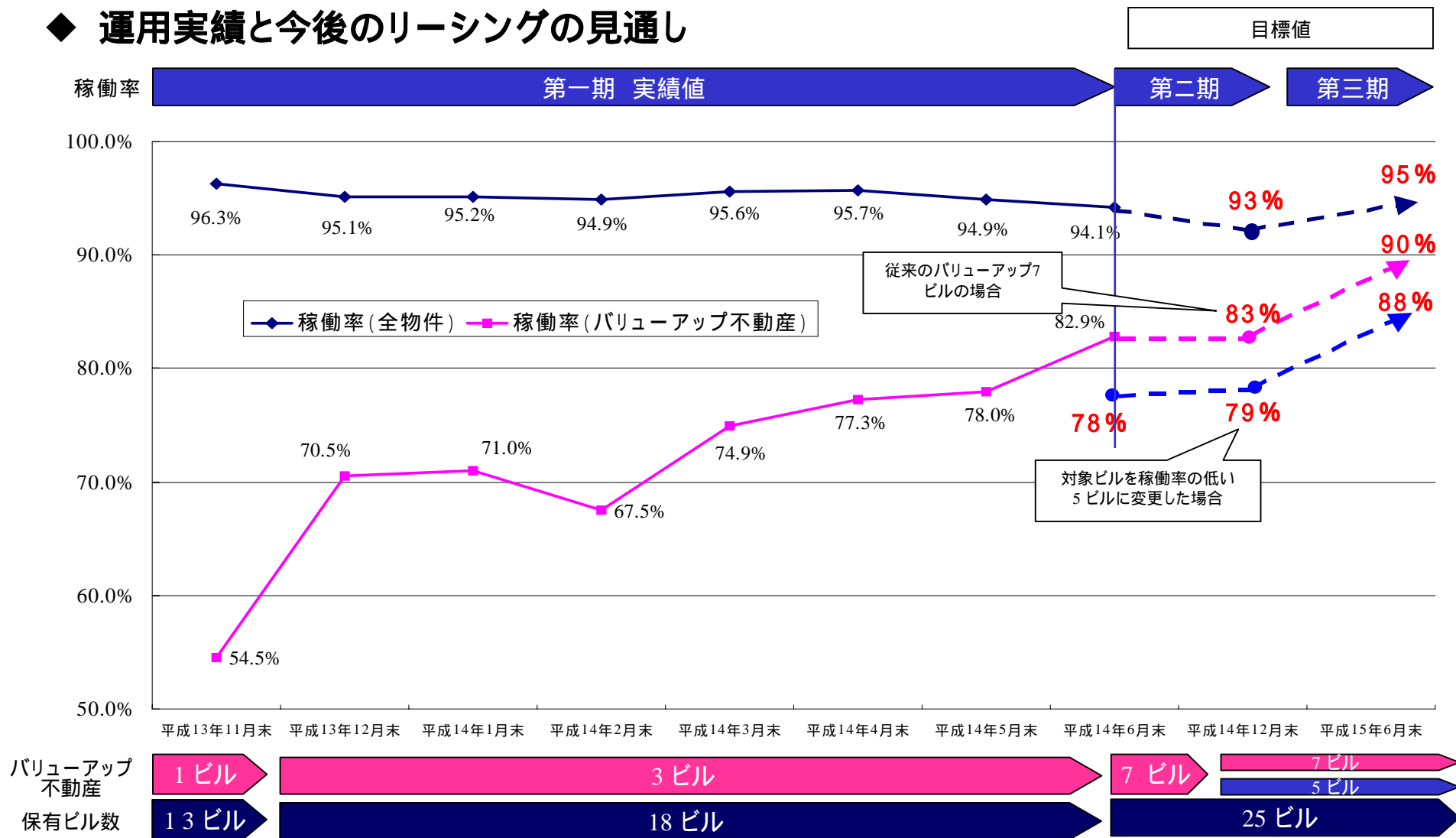
**NORTH33ビル、**  
**パークイースト札幌、**  
**損保ジャパン仙台ビル、**  
**損保ジャパン和歌山ビル**

東京都心部オフィス物件  
 東京周辺部オフィス物件  
 地方物件  
 商業物件

本表では、クレスト安田ビル、安田生命池袋ビル、天神121ビルの3物件は、有限会社アト・キャトルが所有していた期間中の稼働率の推移も付加しております。

# バリュ - アップ不動産の稼働率実績と今後の見通し

## ◆ 運用実績と今後のリーシングの見通し



# コスト削減の実績と今後の見通し

## ◆ 第一期のコスト外注委託費の削減状況

		外注委託費(契約ベース)			
		前年度(実績)	今年度	削減額	
		年間契約額(千円)	年間契約額(千円)	(千円)	削減率
1	兼松ビル	121,506	74,979	46,527	-38.3%
2	兼松ビル別館	25,570	17,386	8,184	-32.0%
3	朝日生命横浜日本大通りビル	32,613	26,019	6,594	-20.2%
4	JPR千葉ビル	48,000	41,633	6,367	-13.3%
5	東京建物本町ビル	56,566	52,752	3,813	-6.7%
6	朝日生命福岡第三・第四ビル	36,476	32,755	3,722	-10.2%
7	安田生命博多ビル	32,586	30,238	2,348	-7.2%
8	安田生命那覇ビル	29,680	27,416	2,263	-7.6%
9	JPR高松ビル	26,199	23,982	2,217	-8.5%
10	安田生命人形町ビル	15,242	14,083	1,159	-7.6%
11	安田生命天六ビル	17,117	16,050	1,067	-6.2%
12	朝日生命高松第二ビル	13,280	12,247	1,033	-7.8%
<b>12ビル合計</b>		<b>454,835</b>	<b>369,540</b>	<b>85,295</b>	<b>-18.8%</b>
<b>25ビル合計</b>		<b>739,757</b>	<b>654,462</b>	<b>85,295</b>	<b>-11.5%</b>

第一期 削減額(千円)
28,306

## ◆ 次期以降の外注委託費の削減見通し

		外注委託費(契約ベース)		
		第一期末時点	削減額目標	
		年間契約額(千円)	年間削減額(千円)	削減率
1	クレスト安田	20,446	20,415	-10.0%
2	池袋ビル	22,470		
3	NORTH33ビル	44,820		
4	パークイースト札幌	41,148		
5	損保ジャパン仙台ビル	45,317		
6	損保ジャパン和歌山ビル	29,944		
<b>6ビル合計ベース</b>		<b>204,145</b>	<b>20,415</b>	<b>-10.0%</b>
<b>25ビル合計ベース</b>		<b>654,462</b>	<b>20,415</b>	<b>-3.1%</b>

# PM評価基準の概要

- ◆ 評価の目的
  - コスト削減と管理水準の均一化
  - テナント満足度の向上

- ◆ PM評価項目

PM会社の評価

評価項目	評価内容	評価項目数
企業の事業安定性	経営安定性、有資格者数、外部受託実績等	10
PM管理体制	組織、コストマネジメント力、IT化対応等	16
AMへの報告体制	報告体制、提案力、報告内容の質等	8

個別ビルのPM推進状況

評価項目	評価内容	評価項目数
ビルの経営状況	テナント数、仕様等を考慮した評価	15
施設管理(BM)	設備維持管理の質とコストパフォーマンス等	16
資産保全(CM)	建物診断力、更新計画策定力、コスト削減力等	6
テナント営業管理(LM)	テナント募集力、テナント入退去手続き等	12

各社の評価は、客観性、公平性の観点から外部機関の住信基礎研究所にて実施。

- ◆ 実施計画

- PM各社へのヒアリング実施 : 8月下旬
- 個別ビルへの現地ヒアリング実施 : 8月下旬～9月初旬

# 外部成長戦略

## ◆ 物件情報量

	情報入手件数	検討物件	検討継続中	取得 交渉中
情報件数 (H13.4以降)	394件	125件	26件	6件
うち商業施設	49件	27件	12件	2件

## ◆ 中期的な開発案件情報

	2003年	2004年	2005年	2006年以降
地域別	1	1	2	3
うち東京(東京周辺部含む)	1	1	2	3
うち地方	0	0	0	0
用途別	1	1	2	3
うちオフィス	0	1	0	1
うち商業施設	1	0	2	2

想定価格の合計(億円)	350億円	700億円
-------------	-------	-------



---

# その他添付資料

財務指標	総資産経常利益率 (注1)	0.9%
	年換算 (注9)	1.4%
	純資産当期利益率 (注2-1)	1.7%
	年換算 (注9)	2.7%
	期首純資産 (注2-2)	31,097百万円
	期末自己資本比率 (注3)	55.5%
	期末総資産有利子負債比率 (注4)	35.6%
	デットサービスカバレッジレシオ (注5)	5.2倍
	金利償却前当期利益	1,906百万円
	支払利息	367百万円
	賃貸NOI (注6)	3,150百万円
	年換算NOI利回り (注8, 9)	5.5%
	賃貸NCF (注7)	2,944百万円
	年換算NCF利回り (注8, 9)	5.1%

- (注1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2  
 なお、期首総資産額には、当投資法人の実質的な運用開始日 (平成13年11月16日) 時点での総資産額を使用しています。
- (注2-1,2) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2  
 なお、期首純資産額には、当投資法人の実質的な運用開始日 (平成13年11月16日) 時点での総資産額を使用しています。
- (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 / 取得価額 (921.8億円)  
 年換算NCF / 取得価額 (同上)
- (注9) 当期は運用日数227日 (自:平成13年11月16日 至:平成14年6月30日) により年換算値を算出しています。
- (注10) 財務指標上の比率の記載については、少数第二位を四捨五入して記載しております。

# 第1期 期中借入金の異動状況

[平成13年9月14日～平成14年6月30日]

区分	借入先	前期末 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均利率	返済期限	用途	摘要
短期借入金	安田火災海上保険株式会社(注3)	---	2,000,000	0	2,000,000	1.950%	平成15年6月30日	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りファイナンス	
	株式会社三和銀行	---	6,000,000	6,000,000	0	0.667%	平成14年3月29日		
	中央三井信託銀行株式会社	---	6,000,000	6,000,000	0	0.667%	平成14年3月29日		
	株式会社富士銀行	---	13,600,000	13,600,000	0	0.667%	平成14年3月29日		
	株式会社富士銀行	---	15,400,000	15,400,000	0	1.028%	平成14年6月30日(注7)		
	合計	---	43,000,000	41,000,000	2,000,000				
中期借入金	中央三井信託銀行株式会社	---	10,000,000	0	10,000,000	1.634%	平成18年12月27日	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りファイナンス	
	住友生命保険相互会社	---	10,000,000	0	10,000,000	1.634%	平成18年12月27日		
	株式会社大和銀行	---	2,000,000	0	2,000,000	1.295%	平成18年12月27日		
	株式会社あおぞら銀行	---	3,000,000	0	3,000,000	1.295%	平成18年12月27日		
	合計	---	25,000,000	0	25,000,000				
長期借入金	朝日生命保険相互会社	---	5,000,000	5,000,000	0	2.120%	平成20年12月26日	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りファイナンス	
	安田生命保険相互会社	---	5,000,000	0	5,000,000	2.100%	平成20年12月26日		
	安田生命保険相互会社	---	5,000,000	0	5,000,000	2.050%	平成23年6月21日		
	合計	---	15,000,000	5,000,000	10,000,000				

(単位：千円)

(注1) 中長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額は以下の通りです。

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
中期借入金	-	-	-	25,000,000

(注2) 平均利率は、期中の平均利率を記載しており、支払利息少数第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) 安田火災海上保険株式会社と当投資法人との取引は平成14年7月1日より株式会社損保ジャパンとの取引となっております。  
当該短期借入金は、無担保借入れであり、他の有担保の優先債務(上記借入金を含む。)に対して、当該借入れの弁済が劣後する「劣後特約」が付されています。

(注4) 平成14年6月末時点で、株式会社三和銀行は株式会社U F J銀行に、株式会社富士銀行は平成14年4月1日より株式会社みずほコーポレート銀行になっております。

(注5) 平成14年4月1日～平成14年6月13日(上場日前日)まで、上記の内5社(株式会社みずほコーポレート銀行、中央三井信託銀行株式会社、住友生命保険相互会社、朝日生命保険相互会社、安田生命保険相互会社)からの借入れについて、一律に1%を付加した利率に変更されその結果を反映した数値を記載しております。なお、平成14年6月14日(上場日)以降、1%の付加金利は解消されております。

(注6) 以下の借入については、下記の通り返済致しました。

	返済期限	返済日
株式会社三和銀行	平成14年3月29日	平成13年12月27日
中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月29日	平成13年12月27日
株式会社みずほコーポレート銀行	平成14年3月29日	平成13年12月27日
株式会社みずほコーポレート銀行	平成14年6月30日(注7)	平成14年6月14日
朝日生命保険相互会社	平成20年12月26日	平成14年6月21日

(注7) 当初の返済期限は平成14年3月31日でしたが返済期限を平成14年6月30日に変更しました。