

*Tokyo Realty Investment Management, Inc.*



**Japan Prime Realty Investment Corporation**

**第12期(2007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12期(2007年12月期)決算の概要

4. 第12期決算ハイライト
5. 過去5期間の業績推移
6. 第12期損益計算書
7. 第12期予想損益との対比(詳細)
8. 第12期末貸借対照表
9. 今後の稼働率の推移見込み
10. 第13期の運用状況の予想
11. 【参考】第14期の不動産賃貸事業収支の見通し

## ■ 外部成長

13. 資産規模3,000億円超へ
14. 第12期以降取得(予定)物件
15. スポンサーコラボレーション・開発型案件への取り組み
16. ポートフォリオの確立とリスク分散

## ■ 内部成長

18. 賃料増額改定の推進
19. ゆめおおかオフィスタワー コンバージョン工事
20. キャッシュフローの成長性 —賃料収入の推移—
21. 収益の安定性 —都市型商業施設の賃貸借の概要—

## ■ 財務戦略

23. LTV比率と取得余力
24. 負債の満期分散、調達手段の多様化

## ■ 今後の投資・運用方針

26. 今後の投資・運用方針

## 【参考資料】

28. 投資主構成(所有者別投資口数の推移)
29. 主要な投資主
30. 上場来の軌跡と投資口価格の推移
31. JPRブランド戦略の実践
32. 第12期物件別NOI利回り(東京都心・東京周辺部)
33. 第12期物件別NOI利回り(地方)
34. 鑑定評価額と帳簿価額との差額の推移
35. 第12期末評価額と還元利回り等一覧
36. 第12期物件別テナント入退去の状況
37. 物件取得における意思決定機構
38. 利益相反取引回避の仕組み
39. 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

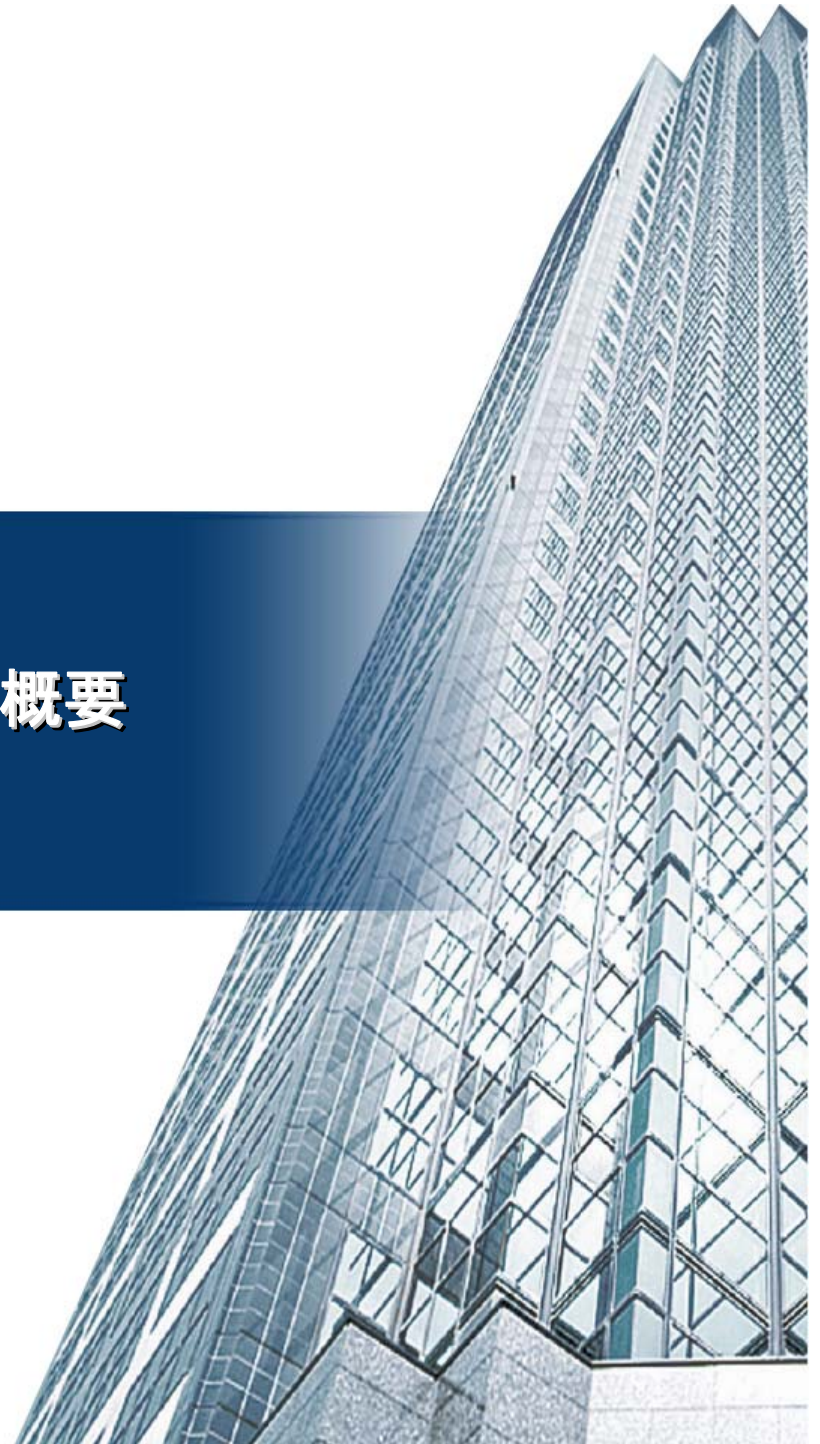
本資料及び本説明会の内容は、日本プライムリアルティ投資法人のホームページにおいても掲載いたします。

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





## 第12期(2007年12月期)決算の概要





# 第12期決算ハイライト

JPR

新規取得物件及び既存物件の収益力向上により、不動産売却益の剥落を吸収し増収を確保

## ■ 第12期決算ハイライト

	第12期 (a)	第11期 (b)	増減 (a) - (b)
	自 2007年 7月 1日 至 2007年12月31日	自 2007年 1月 1日 至 2007年 6月30日	
営業収益	10,449百万円	10,056百万円	393百万円 (増減率 +3.9%)
営業利益	5,006百万円	5,108百万円	-101百万円 (増減率 -2.0%)
経常利益	4,170百万円	4,373百万円	-203百万円 (増減率 -4.6%)
当期純利益	4,169百万円	4,372百万円	-203百万円 (増減率 -4.6%)
総資産額	278,842百万円	271,398百万円	7,443百万円 (増減率 +2.7%)
純資産額	160,895百万円	161,098百万円	-203百万円 (増減率 -0.1%)
一口当たり純資産額	257,432円	257,757円	-325円 (増減率 -0.1%)
自己資本比率	57.7%	59.4%	-1.7%
一口当たり分配金	6,671円	6,996円	-325円 (増減率 -4.6%)
発行済投資口の総数	625,000口	625,000口	-口 (増減率 -)

## ■ 予想損益との対比

	第12期予想損益 (c) (第11期決算発表時)	第12期予想損益 に対する増減 (a) - (c)	(参考) 2007/12/19付 修正予想
営業収益	10,354百万円	95百万円 (増減率 +0.9%)	10,451百万円
営業利益	4,926百万円	79百万円 (増減率 +1.6%)	5,001百万円
経常利益	4,063百万円	107百万円 (増減率 +2.6%)	4,126百万円
当期純利益	4,062百万円	106百万円 (増減率 +2.6%)	4,125百万円
一口当たり分配金	6,500円	171円 (増減率 +2.6%)	6,600円
発行済投資口の総数	625,000口	-口 (増減率 -)	625,000口

## ■ 物件ハイライト

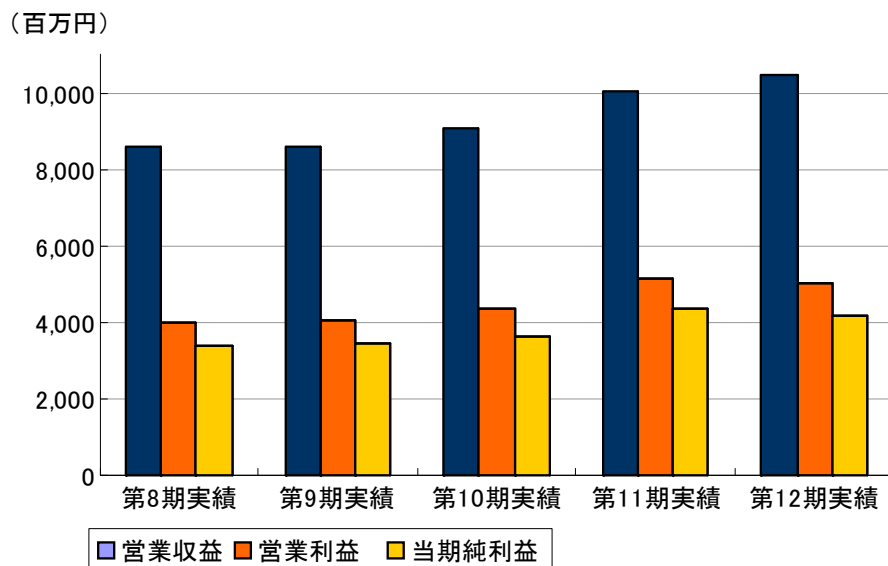
	第12期	第11期
	自 2007年 7月 1日 至 2007年12月31日	自 2007年 1月 1日 至 2007年 6月30日
期末保有物件数	49物件	48物件
取得価格合計 (期末)	251,909百万円	245,399百万円
(当期取得件数/価格) <sup>(1)</sup>	1物件/6,510百万円	5物件/28,086百万円
(当期売却件数/価格) <sup>(1)</sup>	-物件/ -百万円	2物件/5,170百万円
月末稼働率の 期中平均	98.7%	99.0%

(1) 当期取得件数には、既保有物件の持分の追加取得も含まれます。また、価格は取得価格(取得諸経費等を除く。)の合計を記載しています。なお、優先出資証券は含めていません。

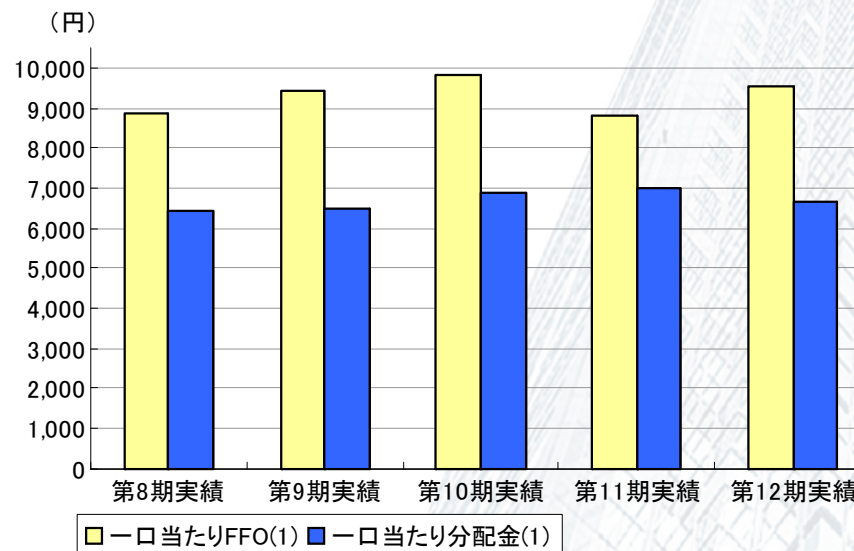
(2) 増減率は、小数第2位以下を四捨五入しています。

# 過去5期間の業績推移

## 営業収益・営業利益・当期純利益の推移



## 一口当たり分配金・FFOの推移



(単位:百万円)

	第8期実績	第9期実績	第10期実績	第11期実績	第12期実績
営業収益	8,587	8,588	9,088	10,056	10,449
営業利益	3,984	4,024	4,373	5,108	5,006
当期純利益	3,398	3,449	3,642	4,372	4,169

(単位:円)

	第8期実績	第9期実績	第10期実績	第11期実績	第12期実績
一口当たりFFO <sup>(1)</sup>	8,896	9,453	9,853	8,839	9,566
一口当たり分配金 <sup>(1)</sup>	6,411	6,509	6,873	6,996	6,671
発行済投資口の総数	530,000口	530,000口	530,000口	625,000口	625,000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」で除して計算しています。



# 第12期損益計算書

(単位:百万円)

科 目	当期(第12期) 2007年7月1日~12月31日		前期(第11期) 2007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
賃貸事業収入	9,662	92.5%	8,942	88.9%	720	8.1%
その他賃貸事業収入	752	7.2%	553	5.5%	198	35.9%
不動産賃貸事業収益合計①	10,415	99.7%	9,496	94.4%	918	9.7%
不動産等売却益	—	—	530	5.3%	-530	-100.0%
受取配当金	34	0.3%	30	0.3%	4	14.8%
<b>営業収益</b>	<b>10,449</b>	<b>100.0%</b>	<b>10,056</b>	<b>100.0%</b>	<b>393</b>	<b>3.9%</b>
公租公課	764	7.3%	784	7.8%	-19	-2.5%
諸経費	2,242	21.5%	1,848	18.4%	393	21.3%
外注委託費	477	4.6%	462	4.6%	14	3.2%
水道光熱費	740	7.1%	542	5.4%	198	36.7%
保険料	35	0.3%	32	0.3%	2	6.8%
修繕工事費	251	2.4%	189	1.9%	62	33.0%
管理委託料	207	2.0%	200	2.0%	6	3.0%
管理組合費	461	4.4%	381	3.8%	79	20.9%
その他賃貸事業費用	69	0.7%	40	0.4%	29	74.2%
減価償却費	1,809	17.3%	1,682	16.7%	127	7.6%
不動産賃貸事業費用合計②	4,816	46.1%	4,315	42.9%	501	11.6%
不動産等売却損	—	—	—	—	—	—
資産運用報酬	400	3.8%	391	3.9%	9	2.3%
一般事務・資産保管委託報酬	69	0.7%	81	0.8%	-12	-15.7%
役員報酬	6	0.1%	5	0.1%	0	10.5%
信託報酬	55	0.5%	55	0.6%	0	0.6%
その他営業費用	94	0.9%	98	1.0%	-3	-3.9%
<b>営業費用</b>	<b>5,443</b>	<b>52.1%</b>	<b>4,948</b>	<b>49.2%</b>	<b>495</b>	<b>10.0%</b>
<b>営業利益金額</b>	<b>5,006</b>	<b>47.9%</b>	<b>5,108</b>	<b>50.8%</b>	<b>-101</b>	<b>-2.0%</b>
不動産賃貸事業損益(①-②)	5,598	53.6%	5,181	51.5%	417	8.1%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	7,407	70.9%	6,863	68.2%	544	7.9%
営業外収益	18	0.2%	94	0.9%	-75	-80.1%
営業外費用	854	8.2%	828	8.2%	25	3.1%
支払利息(投資法人債利息含む)	809	7.7%	705	7.0%	104	14.8%
融資手数料	16	0.2%	16	0.2%	0	-0.1%
投資法人債発行費償却	8	0.1%	18	0.2%	-10	-55.8%
新投資口発行費	—	—	83	0.8%	-83	-100.0%
その他営業外費用	20	0.2%	5	0.1%	14	255.2%
<b>経常利益金額</b>	<b>4,170</b>	<b>39.9%</b>	<b>4,373</b>	<b>43.5%</b>	<b>-203</b>	<b>-4.6%</b>
税引前当期純利益金額	4,170	39.9%	4,373	43.5%	-203	-4.6%
<b>当期純利益金額</b>	<b>4,169</b>	<b>39.9%</b>	<b>4,372</b>	<b>43.5%</b>	<b>-203</b>	<b>-4.6%</b>
当期未処分利益	4,169	39.9%	4,372	43.5%	-203	-4.6%

投資口 一口当たり分配金

6,671円

6,996円

-325円

一口当たり分配金は 6,671円

## 1. 賃貸事業収入

- ・第11期取得4物件等の通期稼働 +484百万円
- ・第12期取得の1物件の期中稼働 +299百万円
- ・保有物件の収益力向上 +67百万円
- ・第11期2物件売却による減収分 -130百万円

## 2. 附加使用料/水道光熱費

- ・附加使用料 +191百万円
- ・水道光熱費 +198百万円  
(季節要因により両建てで増加)

## 3. 営業外損益

### ① 営業外収益

- ・管理組合精算金収入 -83百万円

### ② 営業外費用

- ・支払利息 +104百万円  
(新規物件取得に伴う有利子負債増及び長期固定化に伴う増加)
- ・投資法人債発行費償却  
第4回債~第6回債: -17百万円  
第8回債~第9回債: +6百万円
- ・新投資口発行費 -83百万円

(ご参考)

2002年1月(上場前)に投資口1口(50万円/口)を2.5口に分割(20万円/口)し、投資口の小口化を実施しているため、分割前ベースの一口当たり分配金は16,677円に相当します。

(注)金額については、百万円未満切り捨て

# 第12期予想損益との対比(詳細)

(単位:百万円)

科 目	第12期損益計算書 2007年7月1日～12月31日(49物件)		第12期予想損益計算書 <sup>(1)</sup> 2007年7月1日～12月31日		対第12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	9,662	92.5%	9,626	93.0%	36	0.4%
賃料	7,840	75.0%	7,827	75.6%	13	0.2%
共益費	1,560	14.9%	1,544	14.9%	15	1.0%
その他賃貸事業収入	752	7.2%	692	6.7%	59	8.6%
附加使用料	704	6.7%	667	6.4%	37	5.6%
不動産賃貸事業収益合計①	10,415	99.7%	10,319	99.7%	95	0.9%
不動産等売却益	—	—	—	—	—	—
受取配当金	34	0.3%	35	0.3%	-0	-0.6%
営業収益	10,449	100.0%	10,354	100.0%	95	0.9%
公租公課	764	7.3%	764	7.4%	0	0.1%
諸経費	2,242	21.5%	2,201	21.3%	41	1.9%
外注委託費	477	4.6%	477	4.6%	-0	-0.1%
水道光熱費	740	7.1%	701	6.8%	38	5.6%
保険料	35	0.3%	34	0.3%	0	1.2%
修繕工事費	251	2.4%	240	2.3%	11	4.7%
管理委託料	207	2.0%	203	2.0%	3	1.9%
管理組合費	461	4.4%	464	4.5%	-3	-0.8%
その他賃貸事業費用	69	0.7%	78	0.8%	-9	-11.5%
減価償却費	1,809	17.3%	1,813	17.5%	-4	-0.2%
不動産賃貸事業費用合計②	4,816	46.1%	4,779	46.2%	37	0.8%
不動産等売却損	—	—	—	—	—	—
資産運用報酬	400	3.8%	396	3.8%	4	1.2%
一般事務・資産保管委託報酬	69	0.7%	71	0.7%	-2	-4.0%
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	—	—
信託報酬	55	0.5%	55	0.5%	0	0.1%
その他営業費用	94	0.9%	118	1.1%	-23	-20.0%
営業費用	5,443	52.1%	5,427	52.4%	15	0.3%
営業利益金額	5,006	47.9%	4,926	47.6%	79	1.6%
不動産賃貸事業損益(①-②)	5,598	53.6%	5,539	53.5%	58	1.1%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	7,407	70.9%	7,353	71.0%	53	0.7%
営業外収益	18	0.2%	8	0.1%	10	125.9%
営業外費用	854	8.2%	871	8.4%	-16	-1.9%
支払利息(投資法人債利息含む)	809	7.7%	820	7.9%	-10	-1.3%
経常利益金額	4,170	39.9%	4,063	39.2%	107	2.6%
税引前当期純利益金額	4,170	39.9%	4,063	39.2%	107	2.6%
当期純利益金額	4,169	39.9%	4,062	39.2%	106	2.6%
当期未処分利益	4,169	39.9%	4,062	39.2%	107	2.6%
投資口 一口当たり分配金		6,671円		6,500円		171円

(注)金額については、百万円未満切り捨て

(1) 第12期予想損益は、第11期(2007年6月期)決算発表時に公表したものであり、第11期末保有の48物件及び優先出資証券1銘柄に、ゆめおおおかオフィスタワーの新規取得及び川崎ダイス特定目的会社の清算を前提とした49物件ベースで算出しています。

### 投資法人債発行により有利子負債の長期固定化を実施、健全性を維持し新規取得に備える

科 目	当期(2007年12月期)		前期(2007年6月期)		増 減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
<b>流動資産</b>	31,874	11.4%	28,455	10.5%	3,418	12.0%
現金及び預金	16,307	5.8%	13,189	4.9%	3,118	23.6%
信託現金及び信託預金	14,990	5.4%	14,818	5.5%	171	1.2%
その他の流動資産	576	0.2%	448	0.2%	128	28.6%
<b>固定資産</b>	246,844	88.5%	242,900	89.5%	3,944	1.6%
有形固定資産	246,478	88.4%	241,322	88.9%	5,156	2.1%
不動産	61,270	22.0%	55,194	20.3%	6,075	11.0%
建物等	24,670	8.8%	20,643	7.6%	4,026	19.5%
土地	36,600	13.1%	34,551	12.7%	2,049	5.9%
信託不動産	185,207	66.4%	186,127	68.6%	-919	-0.5%
建物等	68,079	24.4%	68,999	25.4%	-919	-1.3%
土地	117,128	42.0%	117,128	43.2%	-	-
無形固定資産	10	0.0%	9	0.0%	1	14.6%
その他の無形固定資産	10	0.0%	9	0.0%	1	14.6%
投資その他の資産	355	0.1%	1,568	0.6%	-1,213	-77.3%
投資有価証券	344	0.1%	1,558	0.6%	-1,213	-77.9%
差入敷金保証金	10	0.0%	10	0.0%	0	-
その他	0	0.0%	0	0.0%	0	260.0%
<b>繰延資産</b>	122	0.0%	42	0.0%	80	189.3%
投資法人債発行費	122	0.0%	42	0.0%	80	189.3%
資産の部合計	278,842	100.0%	271,398	100.0%	7,443	2.7%
<b>流動負債</b>	13,242	4.7%	21,066	7.8%	-7,823	-37.1%
未払金等	2,101	0.8%	1,739	0.6%	362	20.8%
前受金	1,140	0.4%	1,044	0.4%	96	9.3%
短期借入金	-	-	3,500	1.3%	-3,500	-100.0%
一年以内返済予定長期借入金	-	-	(注) 4,783	1.8%	-4,783	-100.0%
一年以内償還予定投資法人債	10,000	3.6%	10,000	3.7%	-	-
<b>固定負債</b>	104,704	37.5%	89,234	32.9%	15,470	17.3%
預り敷金保証金	15,021	5.4%	14,551	5.4%	470	3.2%
長期借入金	38,183	13.7%	38,183	14.1%	-	-
投資法人債	51,500	18.5%	36,500	13.4%	15,000	41.1%
負債の部合計	117,946	42.3%	110,300	40.6%	7,646	6.9%
<b>純資産</b>	160,895	57.7%	161,098	59.4%	-203	-0.1%
出資総額	156,725	56.2%	156,725	57.7%	-	-
剰余金	4,169	1.5%	4,372	1.6%	-203	-4.6%
純資産の部合計	160,895	57.7%	161,098	59.4%	-203	-0.1%
<b>負債・純資産の部合計</b>	278,842	100.0%	271,398	100.0%	7,443	2.7%

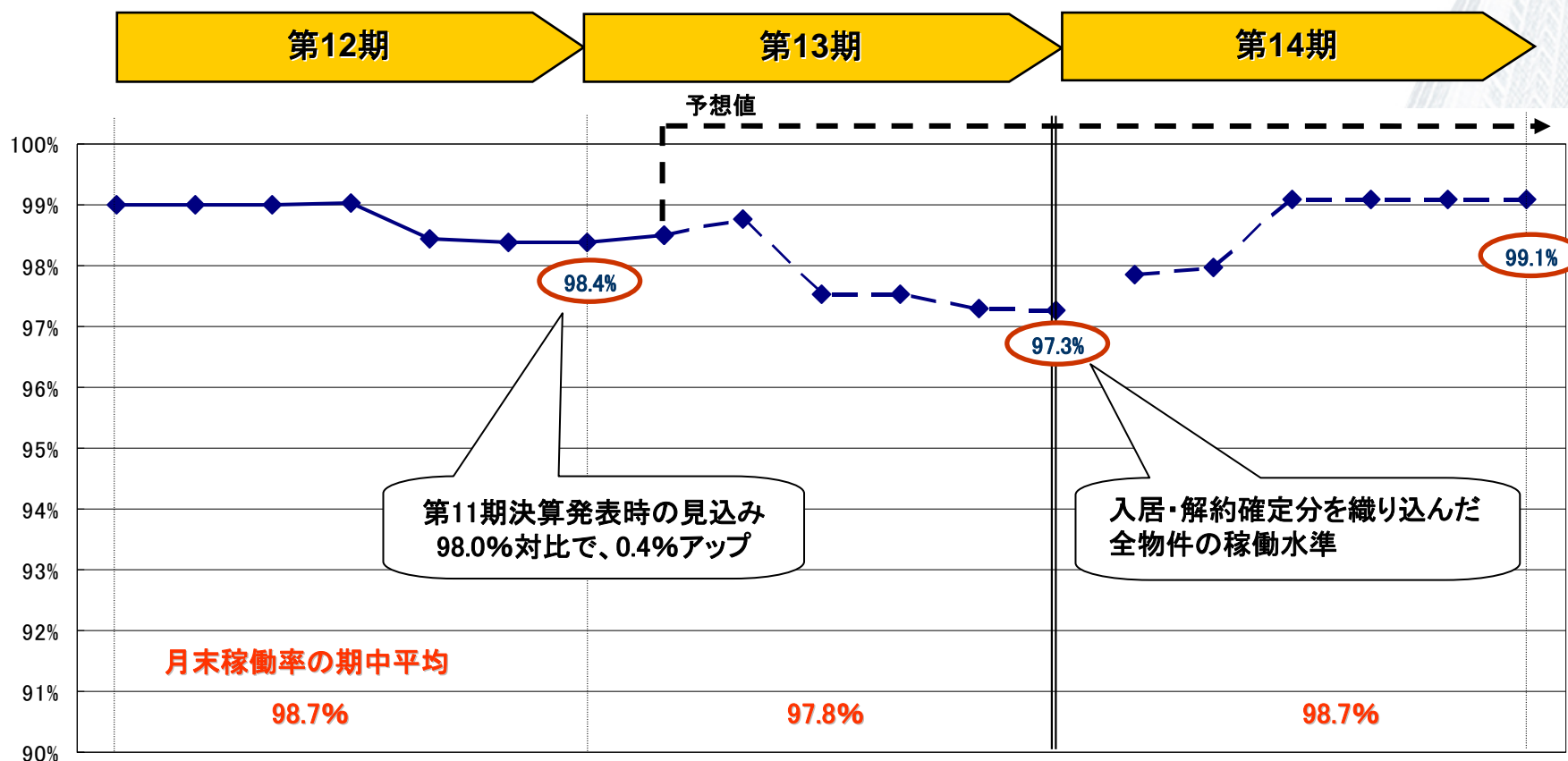
(注)金額については、百万円未満切り捨て

	(単位:百万円)		
	当期末	前期末	増減
1. 有利子負債残高	99,683	92,966	6,717
総額	99,683	92,966	6,717
(内訳) 無担保借入金	29,000	32,500	-3,500
有担保借入金	9,183	13,966	-4,783
無担保投資法人債	61,500	46,500	15,000
2. 有利子負債比率等	当期末	前期末	増減(P)
(1) 有利子負債比率			
有利子負債÷(有利子負債+出資総額)	38.9%	37.2%	1.6
(2) 総資産有利子負債比率			
① 有利子負債÷期末総資産	35.7%	34.3%	1.5
② 有利子負債÷(期末総資産+不動産等評価損益)	29.9%	29.4%	0.5
(3) 長期固定比率			
長期固定金利有利子負債(※)÷有利子負債	90.0%	85.5% (注)	4.5
※返済までの期間が1年超の長期固定金利の負債の合計。			
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)	625,000	625,000	-
② 一口当たり純資産額(円)	257,432	257,757	-325

(注) 2008年12月26日が返済期限の長期借入金4,783百万円を2007年7月27日付で期限前弁済したため、会計処理上、一年以内返済予定長期借入金に計上されています。  
 なお、長期固定比率は、有利子負債に占める返済までの期間が1年超の長期固定金利の割合を示しているため、本借入金を含めて算出しています。



# 今後の稼働率の推移見込み



(参考)全賃貸可能面積 : 373,609.99㎡(第12期末時点)

- (1) 第12期以降は、ゆめおおかオフィスタワーを含む全49物件の稼働率
- (2) 第13期の稼働率については、2008年2月12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14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13期の運用状況の予想

(単位:百万円)

科目	第13期予想損益計算書 2008年1月1日～6月30日				対第12期増減	
	第12期末 49物件	名駅2丁目開発TMK 優先出資証券	合計	百分比	金額	増減率
賃貸事業収入	9,692	—	9,692	92.4%	29	0.3%
その他賃貸事業収入	797	—	797	7.6%	45	6.1%
不動産賃貸事業収益合計①	10,490	—	10,490	100.0%	74	0.7%
不動産等売却益	—	—	—	—	—	—
受取配当金	—	—	—	—	-34	-100.0%
営業収益	10,490	—	10,490	100.0%	40	0.4%
公租公課	865	—	865	8.3%	100	13.2%
諸経費	2,187	—	2,187	20.9%	-55	-2.5%
外注委託費	470	—	470	4.5%	-6	-1.3%
水道光熱費	653	—	653	6.2%	-86	-11.7%
保険料	33	—	33	0.3%	-1	-3.6%
修繕工事費	269	—	269	2.6%	18	7.2%
管理委託料	198	—	198	1.9%	-8	-4.0%
管理組合費	465	—	465	4.4%	3	0.8%
その他賃貸事業費用	95	—	95	0.9%	25	36.8%
減価償却費	1,799	—	1,799	17.2%	-10	-0.6%
不動産賃貸事業費用合計②	4,852	—	4,852	46.3%	35	0.7%
不動産等売却損	—	—	—	—	—	—
資産運用報酬	—	—	405	3.9%	4	1.0%
一般事務・資産保管委託報酬	—	—	73	0.7%	4	5.9%
役員報酬	—	—	6	0.1%	0	4.8%
信託報酬	—	—	55	0.5%	-0	-0.1%
その他営業費用	—	—	99	0.9%	4	4.7%
営業費用	—	—	5,492	52.4%	48	0.9%
営業利益金額	—	—	4,997	47.6%	-8	-0.2%
不動産賃貸事業損益(①-②)	5,637	—	5,637	53.7%	39	0.7%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	7,437	—	7,437	70.9%	29	0.4%
営業外収益	—	—	97	0.9%	79	423.7%
営業外費用	—	—	876	8.4%	21	2.5%
経常利益金額	—	—	4,219	40.2%	49	1.2%
税引前当期純利益	—	—	4,219	40.2%	49	1.2%
当期純利益金額	—	—	4,218	40.2%	49	1.2%
当期末処分利益	—	—	4,218	40.2%	49	1.2%
投資口 一口当たり分配金				6,750円	79円	
				(625,000口)	(一口)	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

(625,000口)

(一口)

## 第13期運用状況の 予想の前提条件

### <保有資産>

第12期末現在保有物件:49物件  
優先出資証券 :1銘柄

### <月末稼働率の期中平均>

97.8%

### <発行済投資口の総数>

625,000口

### <有利子負債比率>

38.9%

第13期の運用状況の予想は、「第13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13期運用状況の予想の前提条件」の詳細は、「平成19年12月期(平成19年7月1日～平成19年12月31日)決算短信」8ページ「第13期(平成20年1月1日～平成20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14期の不動産賃貸事業収支の見通し

(単位:百万円)

科 目	第13期予想 2008年1月1日～6月30日		第14期予想不動産賃貸事業収支 2008年7月1日～12月31日			対第13期予想増減	
	金額	百分比	第12期末 49物件	合計	百分比	金額	増減率
賃貸事業収入	9,692	92.4%	9,880	9,880	93.4%	188	1.9%
その他賃貸事業収入	797	7.6%	703	703	6.6%	-94	-11.9%
<b>不動産賃貸事業収益合計 ①</b>	<b>10,490</b>	<b>100.0%</b>	<b>10,583</b>	<b>10,583</b>	<b>100.0%</b>	<b>93</b>	<b>0.9%</b>
公租公課	865	8.3%	858	858	8.1%	-6	-0.8%
諸経費	2,187	20.9%	2,271	2,271	21.5%	83	3.8%
外注委託費	470	4.5%	475	475	4.5%	4	1.0%
水道光熱費	653	6.2%	724	724	6.8%	70	10.8%
保険料	33	0.3%	34	34	0.3%	0	0.9%
修繕工事費	269	2.6%	258	258	2.4%	-11	-4.1%
管理委託料	198	1.9%	204	204	1.9%	5	2.9%
管理組合費	465	4.4%	465	465	4.4%	0	0.0%
その他賃貸事業費用	95	0.9%	108	108	1.0%	13	13.8%
減価償却費	1,799	17.2%	1,765	1,765	16.7%	-34	-1.9%
<b>不動産賃貸事業費用合計 ②</b>	<b>4,852</b>	<b>46.3%</b>	<b>4,894</b>	<b>4,894</b>	<b>46.3%</b>	<b>42</b>	<b>0.9%</b>
不動産賃貸事業損益 (①-②)	5,637	53.7%	5,688	5,688	53.7%	50	0.9%
減価償却前賃貸事業利益 (NOI)	7,437	70.9%	7,453	7,453	70.4%	16	0.2%
資本的支出	996	9.5%	1,183	1,183	11.2%	186	18.7%
減価償却前賃貸事業キャッシュフロー (NCF)	6,440	61.4%	6,270	6,270	59.3%	-169	-2.6%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

## 【第14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14期:2008年7月1日～2008年12月31日(184日)
保有資産	2007年12月31日現在保有している既存49物件を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、98.7%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14期の不動産賃貸事業収支の見通しは、「第14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利益 (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。





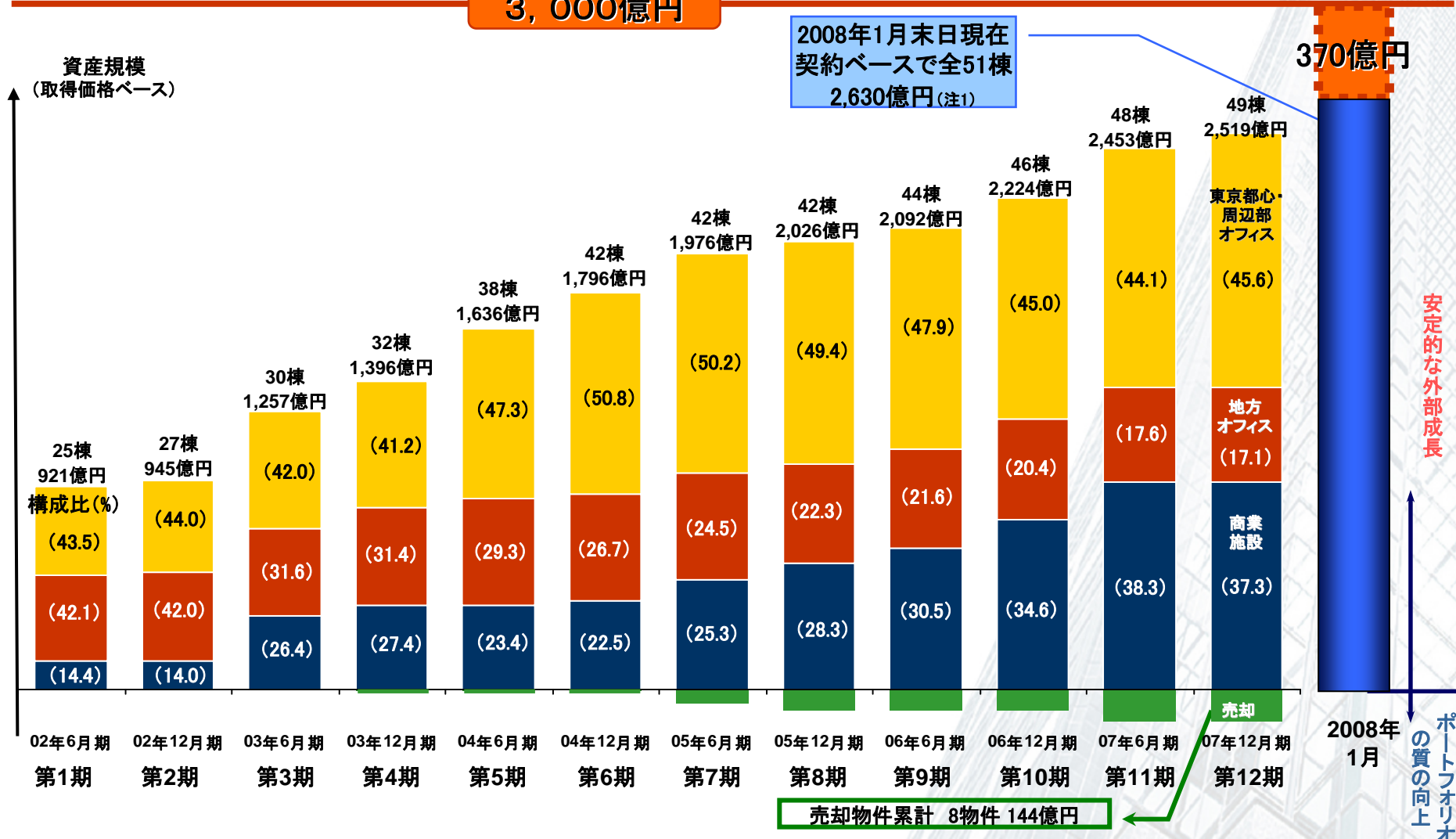
外部成長



# 資産規模3,000億円超へ

厳選投資を継続しつつ、資産規模3,000億円超を目指す

3,000億円



※ 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(優先出資証券を除く)を1億円未満切捨てで、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。  
 (注1) 今後取得予定の(仮称)港南2丁目ビル、(仮称)KM複合ビルプロジェクト商業施設棟を含み、名駅2丁目開発特定目的会社優先出資証券を除きます。



# 第12期以降取得(予定)物件

ゆめおおおか  
オフィスタワー



オフィス

(仮称)港南2丁目ビル

～再開発案件～



オフィス

(仮称)KM複合ビル  
プロジェクト商業施設棟

～再開発案件～



商業施設

名駅2丁目開発特定目的会社  
優先出資証券

～再開発案件～



※本件は東京建物株式会社の再開発案件で、  
建物の竣工は2009年4月の予定です。

オフィス

■ 用途	オフィス	オフィス	商業施設	オフィス
■ 取得(予定)年月	2007年7月 (取得済)	2008年12月 (2007年10月契約)	2009年3月 (2007年3月契約)	①2007年11月(取得済)/ ②2009年5月(注1) / ③2010年4月(注1)
■ 取得(予定)金額	6,510百万円	1,870百万円	9,250百万円	①340百万円/ ②1,643百万円 / ③未定
■ 鑑定評価額 (取得・契約時)	5,810百万円	1,890百万円	9,270百万円	33,700百万円(注2)
■ 所在	神奈川県横浜市	東京都港区	大阪府大阪市	愛知県名古屋市
■ 権利関係	土地	共有(19.7%)	共有(45.6%)	優先出資証券の取得(予定)持分 [計40%] ①3% / ②12% / ③25% (2009年4月に実施予定の追加優先出資 後の持分比率にて記載しています。)
	建物	区分所有権	区分所有権	
■ 想定NOI利回り	4.8%	4.8%(鑑定還元利回り)	4.3%(鑑定還元利回り)	—
■ 取得(予定)先	横浜市	東京建物株式会社	三洋ホームズ株式会社、 株式会社長谷工コーポレーション 他8社	①②清水建設株式会社 / ③丸紅株式会社

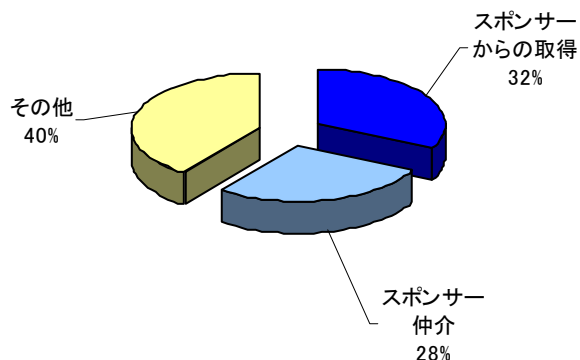
スポンサー再開発物件を中心に優良物件の囲い込みを推進(合計 196.13億円)

(注1)名駅2丁目開発特定目的会社の優先出資証券については、3回に分けて取得しますが、①持分3%については2007年11月に取得済みで、②持分12%、③持分25%については2007年11月に契約締結済みでそれぞれ2009年5月、2010年4月に取得する予定です。(注2)名駅2丁目開発特定目的会社の優先出資証券の裏付けとなる不動産の鑑定評価額を記載しています。



# スポンサーコラボレーション・開発型案件への取組み

## ■ スポンサーからの取得実績累計(注1)



第1期から第12期末までのすべての取得物件(売却済物件を含む(注1))のうち、32%、約861億円をスポンサーから取得。また、スポンサー仲介案件を合算すると60%、約1,599億円をスポンサー経由で取得。

今後は一層スポンサー・コラボレーションを活用し、外部成長を図る。

## ■ スポンサー開発型案件への投資事例

(東京建物開発案件:名古屋プライムセントラルプロジェクト)

名駅2丁目開発特定目的会社	
現金等価物 5億円	負債 (特定社債・特定目的借入)  205億円
本不動産等 <名古屋プライムセントラルプロジェクト(事務所棟)の88.623%>  337億円	
	優先出資
	特定出資 10万円

優先出資	
本投資法人	40.0% (予定)
他の優先出資者	60.0%

### ■ 投資メリット

- ・開発段階からSPCへ出資することで、SPCの裏付け資産の40%を取得する権利を得るため、将来の過度な取得競争を回避
- ・発展著しい名古屋駅前での優良オフィスビルの取得が可能
- ・優先出資40%のうち、12%を竣工日の翌日(2009年5月)、25%を竣工の1年後(2010年4月)とすることで、資金効率を高めた

### ■ 投資リスク

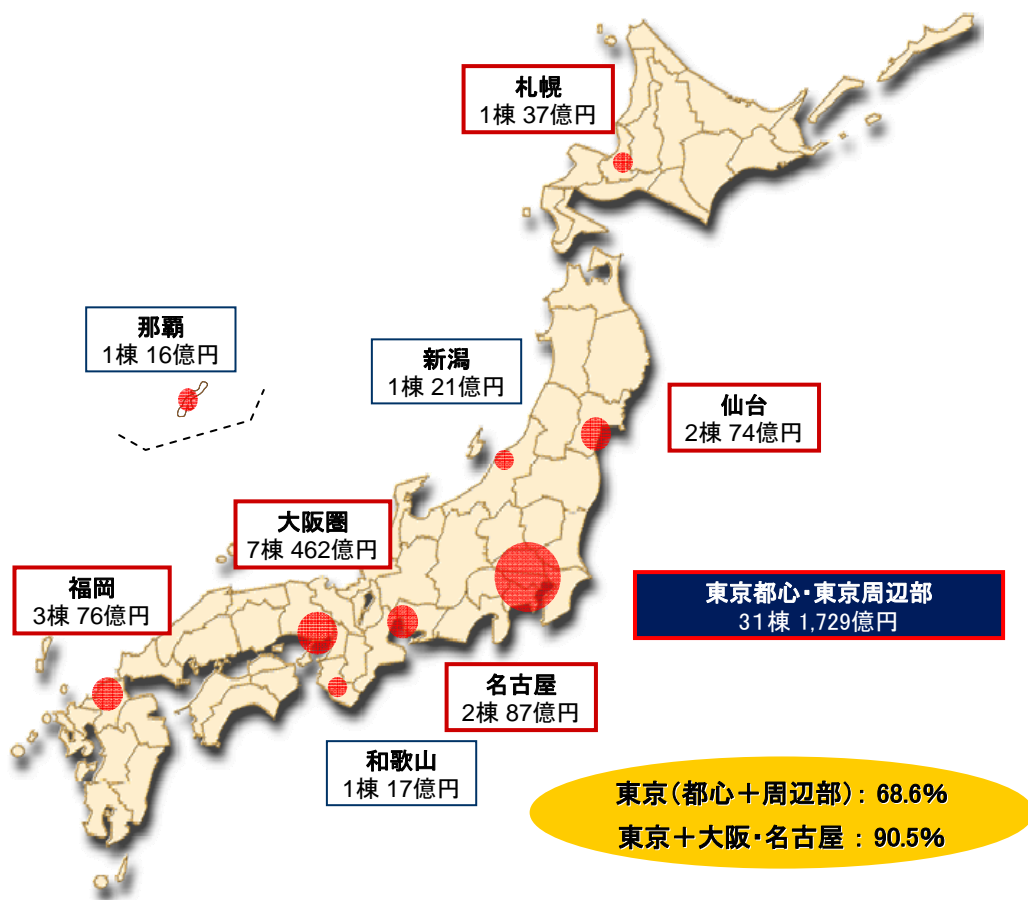
- ・開発中案件への投資であるため、建物が竣工しないリスク、建設スケジュールが遅延するリスク、テナントを見つけれないリスクなどがある
- ⇒優先出資持分40%のうち、37%の引渡し日を竣工後とすることで、リーシングリスク以外のリスクを極力回避

(注1) 既に売却済みの8物件も含めた過去の取得額累計額を基に算出しています。

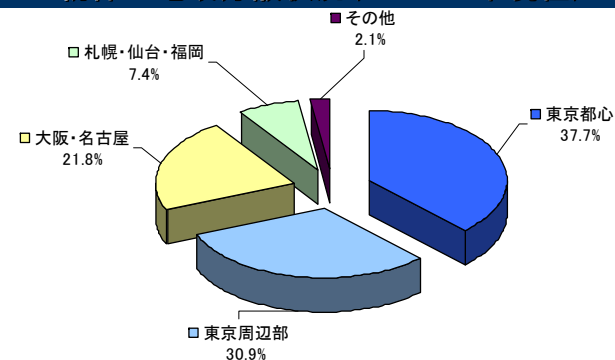
# ポートフォリオの確立とリスク分散

## 安定と成長が見込まれる東京及び主要5大都市への分散投資を継続

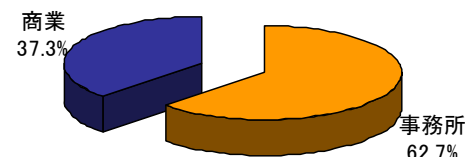
### ■ 2007/12末 ポートフォリオ分散状況 (取得価格ベース)



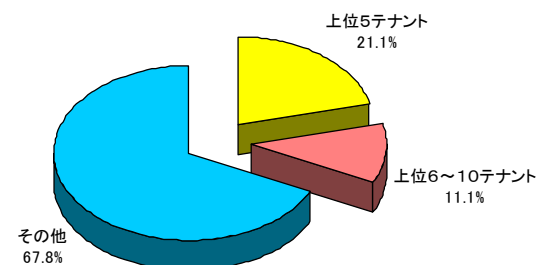
### 物件の地域分散状況 (2007/12末現在)



### 物件の用途分散状況 (2007/12末現在)



### テナント分散状況 (2007/12末現在)



※テナント分散状況は、月額賃料総額ベースで算出しています。

※ 2007年12月末時点のポートフォリオ(取得価格)をベースに作成しており、今後取得予定の「(仮称)港南2丁目ビル」、「(仮称)KM複合ビルプロジェクト商業施設棟」、2007年11月取得済み及び今後取得予定の「名駅2丁目開発特定目的会社優先出資証券」は除いています。



内部成長



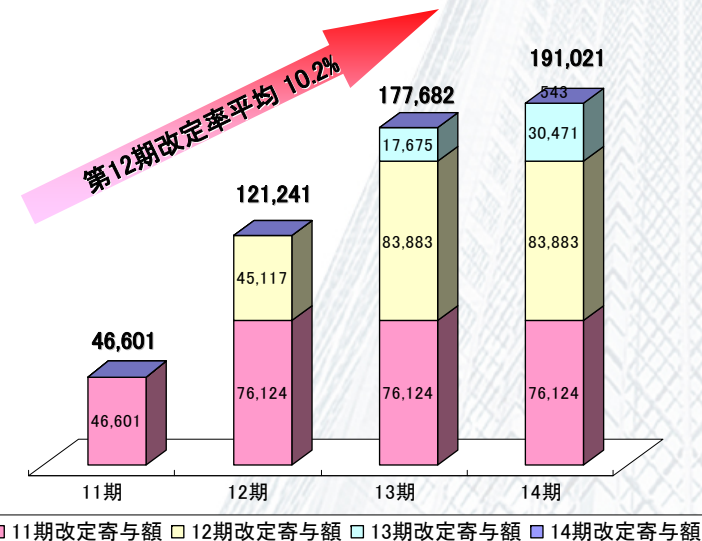


## 賃料改定の推進による内部成長が収益の拡大に寄与

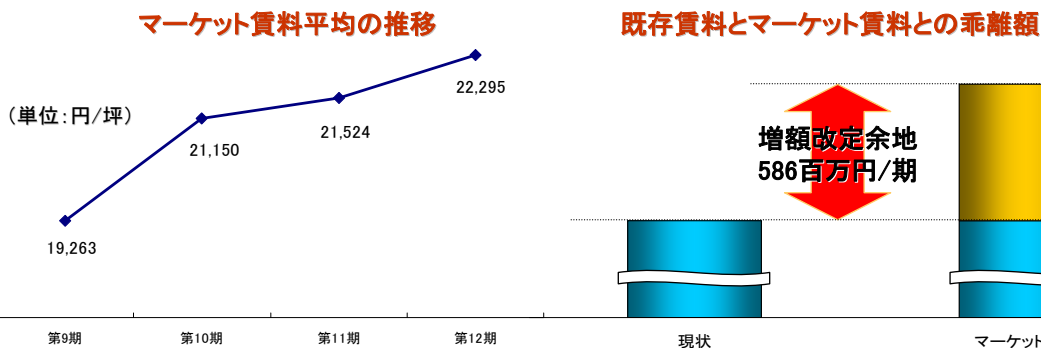
### ■ 東京都心と東京周辺部の事務所ビルの賃料増額改定事例

東京都心と東京周辺部の事務所のみ				増収寄与額(千円)			
増額改定期	改定実績	契約数	割合	11期	12期	13期	14期
11期(07/06月期)以前	56件	297件	18.9%	46,601	76,124	76,124	76,124
12期(07/12月期)	35件	328件	10.7%	0	45,117	83,883	83,883
13期(08/06月期)	28件	328件	8.5%	0	0	17,675	30,471
14期(08/12月期)以降	4件	328件	1.2%	0	0	0	543
合計	123件	328件	37.5%	46,601	121,241	177,682	191,021
			対10期賃料	1.6%	4.2%	6.1%	6.6%

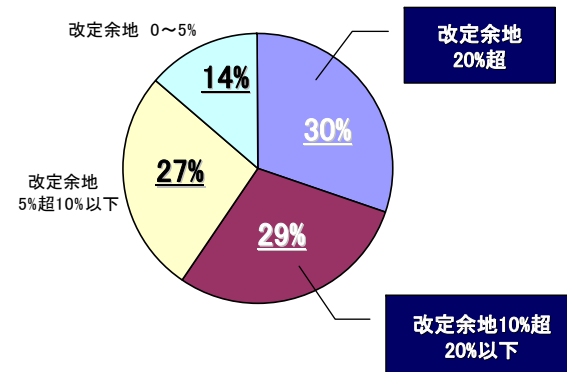
※1. 改定実績は、契約ベースの延べ件数 ※2. 契約数は、11期末、12期末の数値で、13期・14期は12期末の数値を準用  
 ※3. 対象範囲は、東京、東京周辺部の事務所のみ ※4. 増収寄与額、対10期賃料比率は、共益費を除く賃料のみをベースに算出 ※5. 13期、14期は2007年12月末時点で合意済みの改定分を記載



### ■ 東京都心と東京周辺部の事務所ビルの増額改定余地



### マーケット賃料を下回る既存賃料の内訳

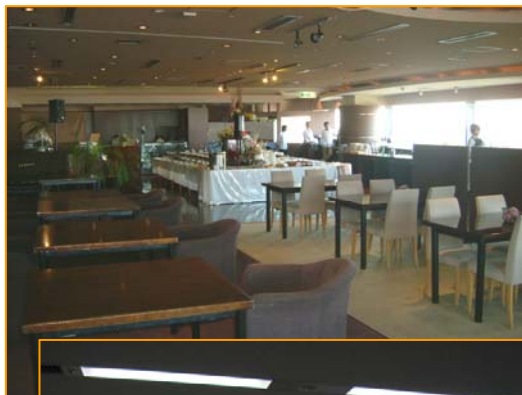


- マーケット賃料と第12期末月額契約賃料との比較による増額改定余地: 586百万円/期(97百万円/月)
- マーケット賃料平均は、上昇傾向であり、今後も増額余地は増大する見込み

※1. マーケット賃料平均は、(株)生駒データサービスシステムのレポートによる東京、東京周辺部のJPR所有の事務所のビル別マーケット賃料を単純平均して算出。※2. 増額改定余地は、マーケット賃料を下回る東京、東京周辺部のJPR所有の事務所のテナント別第12期末賃料(既存賃料)とビル別のマーケット賃料との差額を単純合計して算出。

# ゆめおおおかオフィスタワー コンバージョン工事

24F展望レストランフロアを事務所仕様へ変更し、収益性を向上



- 駅直結の利便性
- 高層オフィス最上階としての物件の希少性
- 大型オフィスビルとしてのグレードの高さ
- 横浜市南部地域の結節点である立地
- 周辺エリアのオフィス需要を考慮

レストランを  
需要の強い事務所へ  
コンバージョン

↓  
収益性の向上が可能



工事期間：2007年10月～2008年2月  
工事金額：178百万円

- レストランスペース全面改修・事務所仕様OAフロア化
- 化粧室・共用部・ELVホールリニューアル
- 個別空調化(24時間対応)
- リフレッシュスペース設置
- 喫煙室設置

テナント様の快適性重視の設計・設備を導入



24Fコンバージョン前

24Fコンバージョン後 想定

従前のレストランの賃料  
36百万円/年

事務所賃料(約2.1倍)  
77百万円/年(想定)

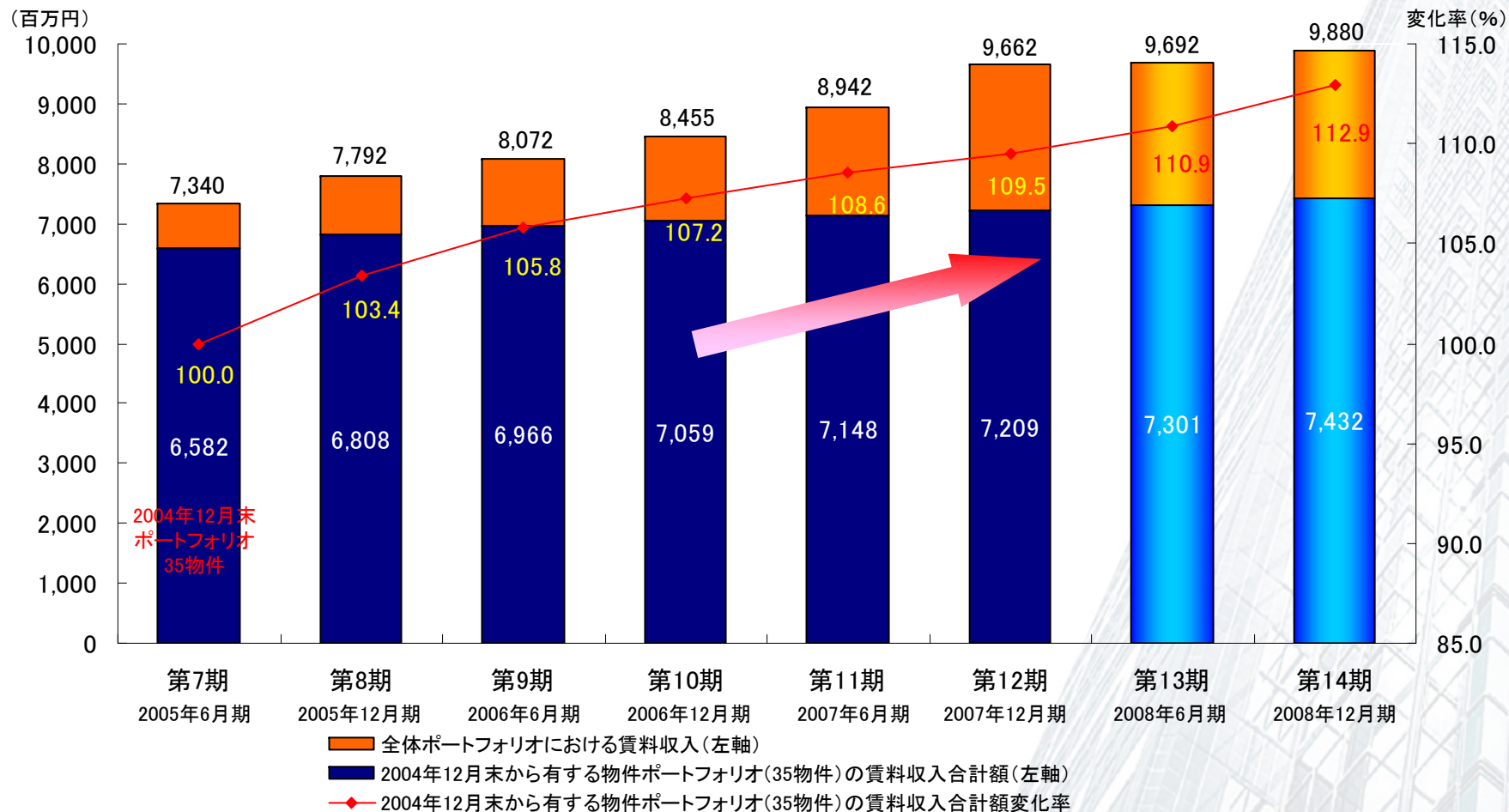
収益性向上を目指す

NOI利回り(取得価格ベース)  
4.8%(取得時想定)

5.4%(通期稼働想定)

賃料収入<sup>(1)</sup>は第7期(2005年6月期)以降順調に増加

■ ポートフォリオ全体及び第6期(2004年12月期)末現在保有の35物件<sup>(2)</sup>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6期(2004年12月期)末現在保有35物件とは、第6期(2004年12月期)末現在において保有する42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月売却のツルミフーガ1及びJPR高松ビルを除いたものです。





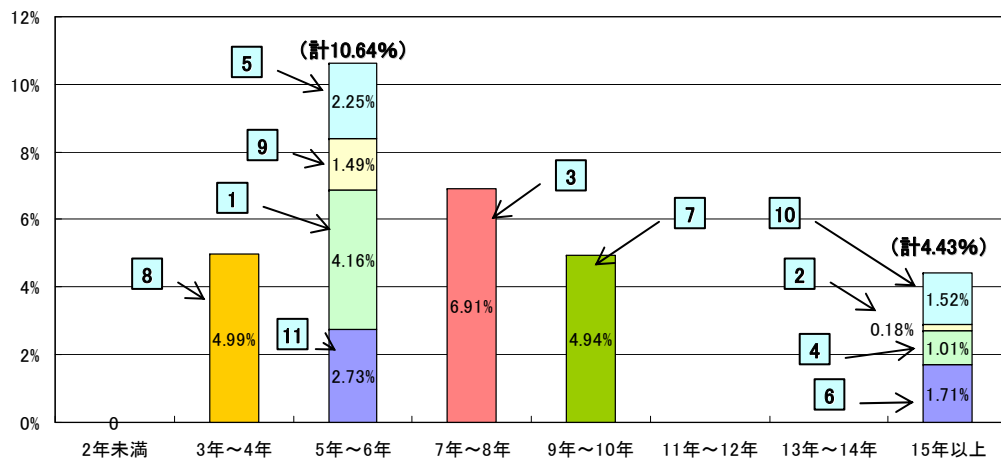
JPR

# 収益の安定性 —都市型商業施設の賃貸借の概要—

## ■ 商業施設の賃貸借契約の概要

	No	対象商業施設	賃貸借期間	賃貸借契約(解約禁止等)の概要
安定型	1	JPR渋谷タワーロードビル	2012年6月30日迄	左記契約期間中は解約不可。
	2	新宿三丁目イーストビル	2027年1月31日迄	2017年1月31日迄解約不可。その後1年前解約予告。
	3	田無アスタ	2015年2月9日迄	左記契約期間中は解約不可。
	4	キュポ・ラ本館棟	2026年3月16日迄	左記契約期間中は解約不可。
	5	JPR武蔵小杉ビル	2013年3月1日迄	1年前解約予告により解約可。
	6	武蔵浦和ショッピングスクエア	2025年10月31日迄	2015年10月31日迄は解約禁止。その後1年前解約予告(違約金有り)。
	7	川崎ダイスビル	2017年4月30日迄	2012年4月11日迄は解約不可。一部2023年8月迄解約禁止。
	8	JPR梅田ロフトビル	2010年3月15日迄	左記契約期間中は解約不可。
	9	シュトラッセ一番町	2012年10月31日迄	2007年10月31日: 1年前解約通知受領(2008年2月末退室予定)。三井不動産がマスターリース。
	10	ペネトン心齋橋ビル	2033年2月14日迄	1年前解約予告であるが、違約金有り。
	11	ハウジング・デザイン・センター神戸	2012年3月31日迄	左記契約期間中は解約不可。
成長型	—	JPR茶屋町ビル	原則2年の普通借家契約	(マルチテナント型商業施設) なお、1階~3階は 2015年5月10日迄解約不可。
	—	JPR代官山	原則2年の普通借家契約	(マルチテナント型商業施設)
	—	JPR神宮前432	原則2年の普通借家契約	(マルチテナント型商業施設)

## ■ 安定型商業施設の賃貸借契約残存期間の分布とポートフォリオ全体に対するNOI比率(注1)



- 賃貸借期間の残存期間及び各物件のNOIが全体ポートフォリオNOIに占める比率は分散しており、商業施設の空室リスクは軽減されている。
- JPRは、商業施設の中でも駅至近の都市型商業施設に投資しており、空室時のテナント代替性が高い。

(注1) 賃貸借契約残存期間は第12期末(2007年12月31日)時点、NOI比率は第12期のポートフォリオ全体のNOIに対する各商業施設のNOIの比率を記載しており、番号は商業施設の賃貸借契約の概要の表に連動しています。



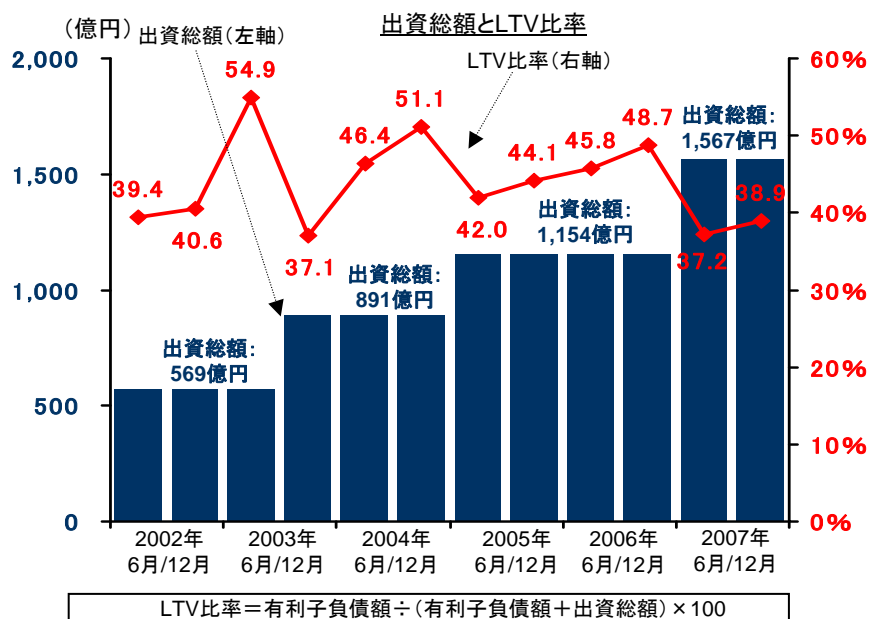
## 財務戰略



## 現状のLTV比率は30%台、今後も30~50%の範囲でコントロール

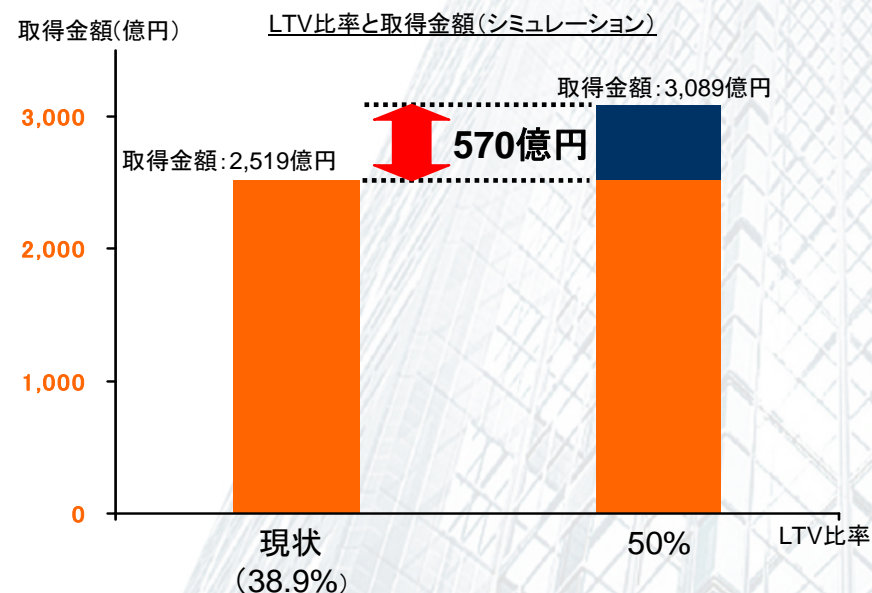
### <2007年2月の増資によりLTV比率は低下>

- 2005年2月の投資口追加発行以降、LTV比率は40%台で推移
- 2007年2月に95,000口(発行済投資口総数の約18%)の投資口追加発行を実施、LTV比率は約36%に低下
- その後の物件取得により、2007年12月末時点でのLTV比率は約39%



### <LTV比率の運営ターゲットは30~50%>

- LTVを50%まで高めると、最大で570億円の取得余力



資産規模3,000億円は借入金・投資法人債による資金調達で対応可能



# 負債の満期分散、調達手段の多様化

有利子負債の満期を分散させることにより、  
リファイナンス時の資金調達額を平準化

<2月のリファイナンスは短期と長期で調達>

第1回無担保投資法人債 償還100億円	短期	短期		
		三菱東京UFJ銀行	20億円	5ヵ月
		りそな銀行	20億円	5ヵ月
	長期	長期		
		みずほコーポレート銀行	50億円	3年
		大同生命保険	10億円	7年

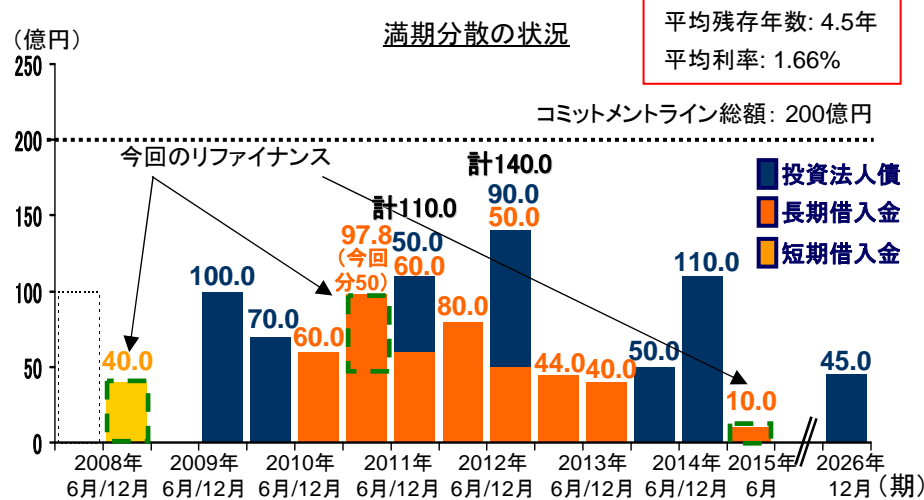
資金調達手法は多様化を図る

<負債の調達方法は主に4つ>

調達方法	現状
短期借入金	・7銀行で当座貸越枠総額340億円を設定済み ・5銀行でコミットメントライン総額200億円を設定済み
長期借入金	・13の金融機関より総額約440億円を借入れ
投資法人債	・発行登録枠1,000億円を設定済み(残額1,000億円)
短期投資法人債 (CP)	・検討中

各社より高格付けを取得

<毎期のリファイナンス額はコミットメントラインの範囲内>



	発行体格付け	アウトルック
R&I	AA-	安定的
ムーディーズ	A2	安定的
S&P	A	安定的

2008年1月格上げ



## 今後の投資・運用方針



## 今後の投資・運用方針

外部成長・内部成長をバランスよく実現して分配金の成長を目指す

外部成長

投資対象

ポートフォリオの投資比率を意識しながら、オフィスに重点的に投資

エリア

賃料の増加が見込まれる東京など主要都市が中心

投資手法

スポンサーとの連携を活用して開発型物件への投資を拡大

内部成長

賃料

オフィス市場賃料とのギャップを埋めるべく、賃料引き上げを継続

稼働率

ほぼ満室に近い現在の高稼働率を維持

資産規模  
3,000億円超

1口当たり分配金  
7,000円を目指す



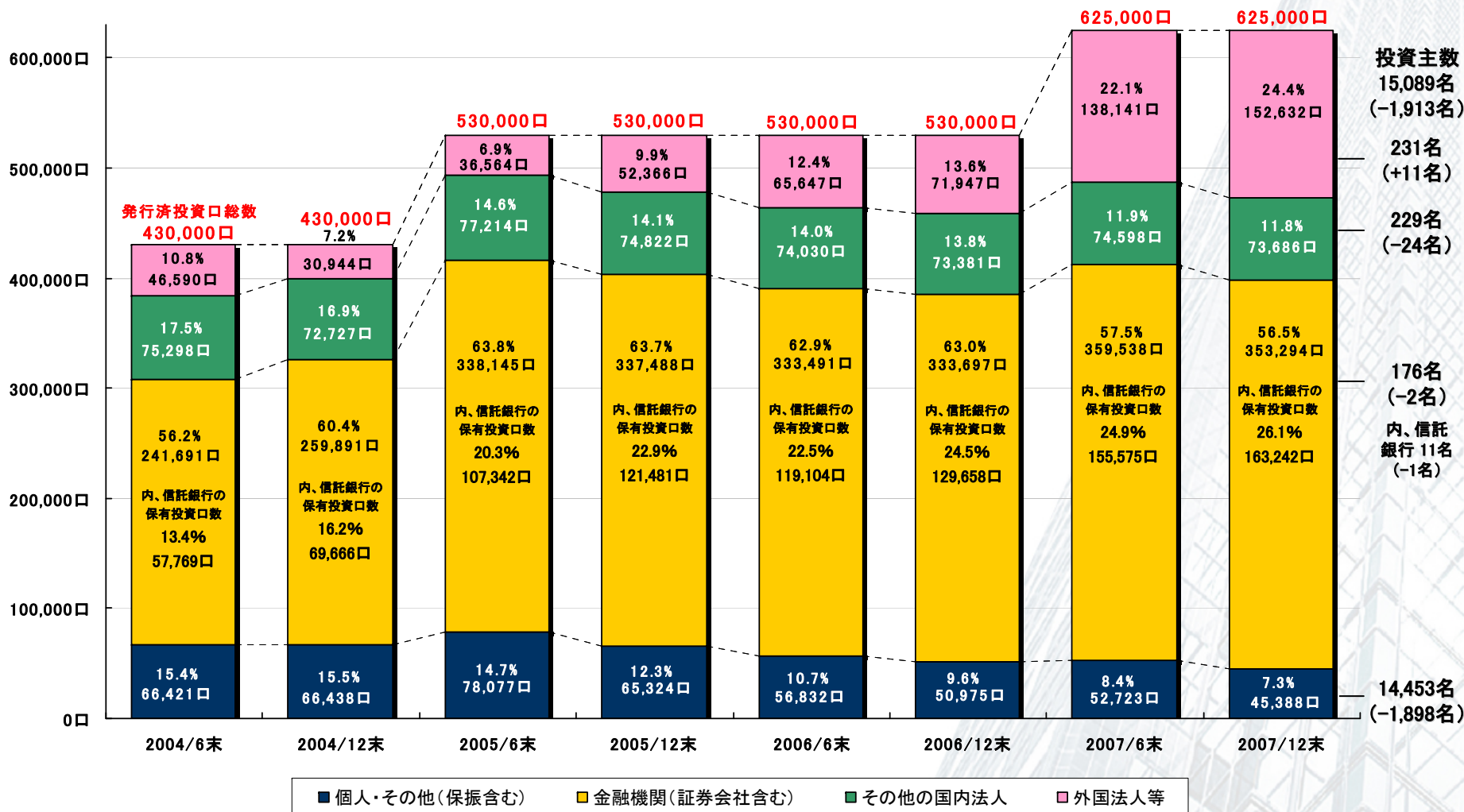


## 参考資料



# 投資主構成(所有者別投資口数の推移)

金融機関及び個人・その他はそれぞれ減少した一方で、外国法人等の比率は5期連続で増加



※上記各比率は、小数第2位以下を四捨五入しています。

# 主要な投資主

第12期(2007年12月期)			第11期(2007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)	48,734口	7.80%	日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	49,981口	8.00%
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	44,455口	7.11%	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	38,816口	6.21%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	32,973口	5.28%	東京建物株式会社	29,300口	4.69%
東京建物株式会社	29,300口	4.69%	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	29,021口	4.64%
ノーザントラストカンパニー(エイブイエフシー) アカウントシンガポールクライアント(常任代理 人 香港上海銀行東京支店)	27,246口	4.36%	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	25,034口	4.01%
学校法人川崎学園	25,000口	4.00%	学校法人川崎学園	25,000口	4.00%
明治安田生命保険相互会社	24,000口	3.84%	明治安田生命保険相互会社	24,000口	3.84%
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	21,655口	3.46%	ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ (常任代理人 UBS証券会社)	17,149口	2.74%
ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ (常任代理人 UBS証券会社)	14,628口	2.34%	株式会社池田銀行	16,600口	2.66%
株式会社北洋銀行	14,312口	2.29%	ザ・バンク オブ ニューヨーク トリーター ジャステック アカウント(常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	16,209口	2.59%
合 計	282,303口	45.17%	合 計	271,110口	43.38%

※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～2008年2月8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	第11期	第12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	07年6月期	07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	6,996円	6,671円

“A / 3S”をコンセプトとしたJPRブランド戦略を着実に推進し、資産価値の向上を図る



## JPRブランドとしての 資産価値の向上

ビッグス新宿ビル・共用部改修



兼松ビル・喫煙室設置



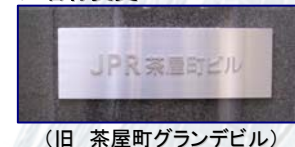
新横浜第二センタービル・植栽整備



エントランス・パフォーマンス



ビル名称変更



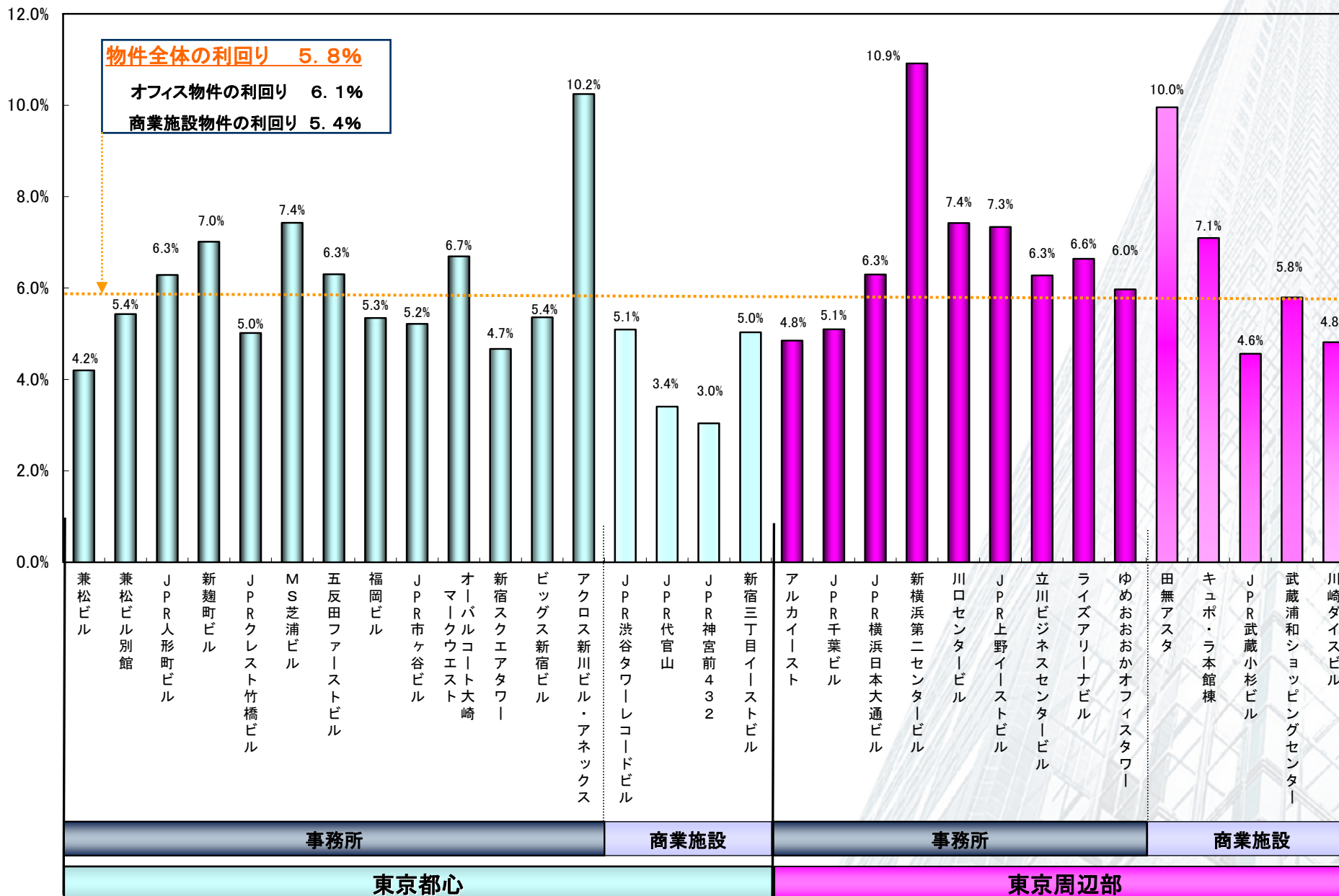
ブランド通信発行(BM向け)





# 第12期物件別NOI利回り(東京都心・東京周辺部) 2007年7月1日~12月31日

JPR



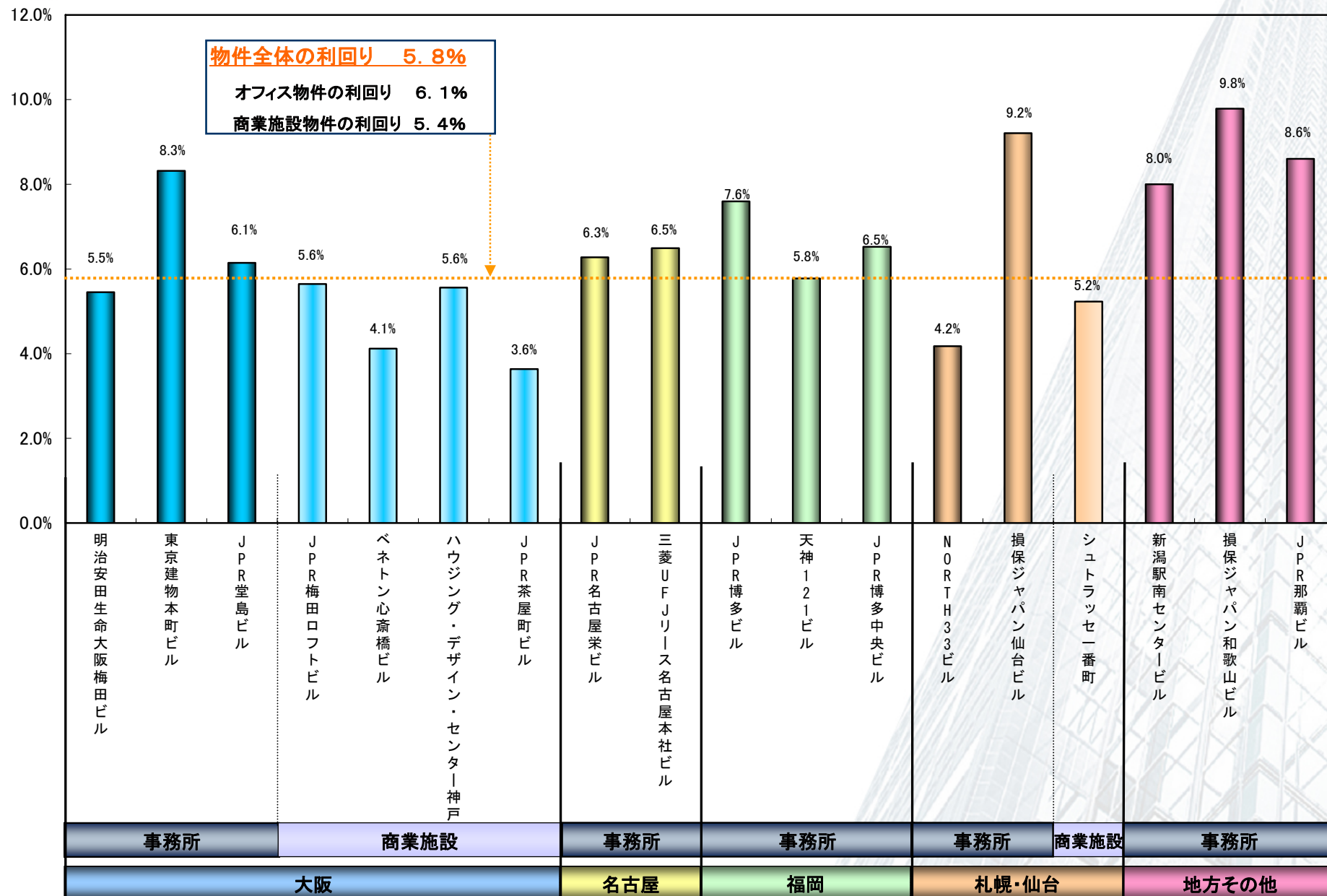




# 第12期物件別NOI利回り(地方)

2007年7月1日～12月31日

JPR

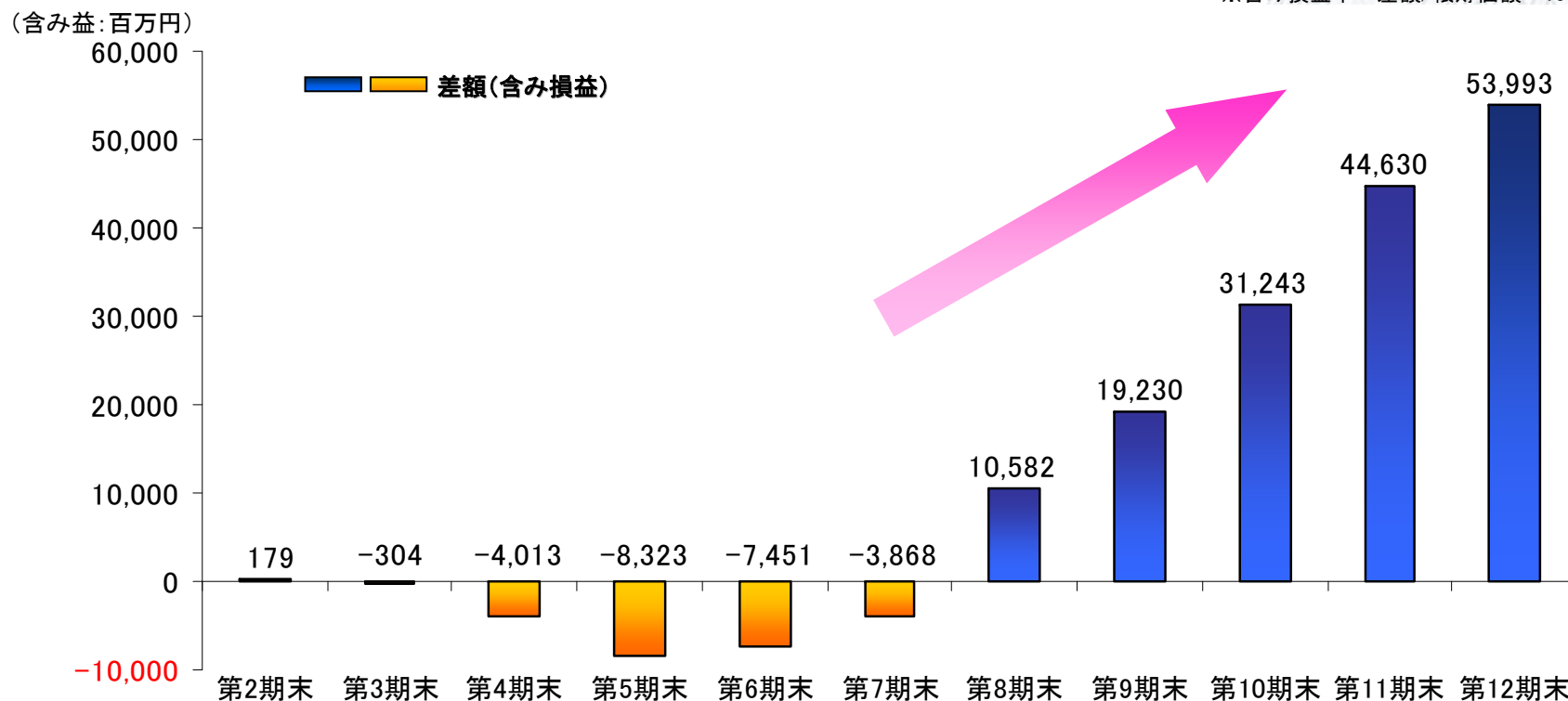


# 鑑定評価額と帳簿価額との差額の推移

鑑定評価額と帳簿価額の差額(含み益)は増加、含み益考慮後の一口当たり純資産額は343,820円(注1)

	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	第11期末 07/06期	第12期末 07/12期
物件数	27	30	32	38	42	42	42	44	46	48	49
期末評価額(百万円)	94,413	125,207	135,211	155,061	171,526	191,905	210,601	224,773	249,366	285,176	299,995
帳簿価額(百万円)	94,234	125,511	139,224	163,384	178,977	195,773	200,019	205,543	218,123	240,546	246,002
差額(含み益:百万円)	179	-304	-4,013	-8,323	-7,451	-3,868	10,582	19,230	31,243	44,630	53,993
含み損益率※	0.2%	-0.2%	-2.9%	-5.1%	-4.2%	-2.0%	5.3%	9.4%	14.3%	18.6%	21.9%

※含み損益率=差額/帳簿価額×100



(注1) 一口当たり純資産額=(期末純資産額+含み損益)÷期末発行済投資口数

# 第12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	DCF法	
			還元利回り	割引率	最終還元利回り
1	兼松ビル	16,900,000	4.50%	4.20%	4.70%
2	兼松ビル別館	3,300,000	4.80%	4.60%	5.10%
3	JPR人形町ビル	2,710,000	4.90%	4.70%	5.10%
4	新麴町ビル	3,410,000	4.60%	4.30%	4.80%
5	JPRクレスト竹橋ビル	4,010,000	4.70%	4.50%	4.90%
6	MS芝浦ビル	19,600,000	4.60%	4.30%	4.80%
7	五反田ファーストビル	3,980,000	4.70%	4.40%	4.90%
8	福岡ビル	3,110,000	4.30%	4.10%	4.50%
9	JPR市ヶ谷ビル	5,550,000	4.60%	4.30%	4.80%
10	オーバルコート大崎マークウエスト	4,500,000	4.60%	4.40%	4.80%
11	新宿スクエアタワー	13,900,000	4.20%	4.10%	4.30%
12	ビッグス新宿ビル	12,300,000	4.50%	4.30%	4.70%
13	アクロス新川ビル・アネックス	1,090,000	5.30%	5.10%	5.50%
14	JPR渋谷タワーレコードビル	15,500,000	3.90%	3.70%	4.10%
15	JPR代官山	1,740,000	4.60%	4.40%	4.80%
16	JPR神宮前432	4,650,000	3.30%	3.10%	3.50%
17	新宿三丁目イーストビル	563,000	4.20%	3.70%	4.40%
18	アルカイスト	7,340,000	4.50%	4.20%	4.70%
19	JPR千葉ビル	1,930,000	5.70%	5.50%	5.90%
20	JPR横浜日本大通ビル	2,730,000	5.40%	5.20%	5.60%
21	新横浜第二センタービル	1,630,000	5.50%	5.30%	5.80%
22	川口センタービル	10,800,000	5.40%	5.20%	5.70%
23	JPR上野イーストビル	5,410,000	5.10%	4.90%	5.30%
24	立川ビジネスセンタービル	3,940,000	5.20%	4.90%	5.40%
25	ライズアリーナビル	8,090,000	5.10%	4.70%	5.00%
26	ゆめおおおかオフィスタワー	6,620,000	5.00%	4.60%	5.10%
27	田無アスタ	13,300,000	5.40%	5.20%	5.60%
28	キューポ・ラ本館棟	2,800,000	5.20%	5.00%	5.40%
29	JPR武蔵小杉ビル	7,080,000	4.60%	4.60%	4.90%
30	武蔵浦和ショッピングスクエア	4,420,000	4.80%	4.80%	5.10%
31	川崎ダイスビル	15,392,000	4.50%	4.00%	4.70%

No.	物件名	期末評価額 (千円)	直接還元法	DCF法	
			還元利回り	割引率	最終還元利回り
32	新潟駅南センタービル	2,210,000	6.20%	6.20%	6.50%
33	明治安田生命大阪梅田ビル	11,200,000	4.60%	4.20%	4.80%
34	東京建物本町ビル	4,270,000	6.50%	6.20%	6.80%
35	JPR博多ビル	3,190,000	5.70%	5.90%	6.00%
36	JPR那覇ビル	1,710,000	6.30%	6.40%	6.60%
37	NORTH33ビル	2,960,000	5.50%	5.30%	5.70%
38	損保ジャパン仙台ビル	4,320,000	5.80%	5.40%	6.00%
39	損保ジャパン和歌山ビル	1,970,000	7.10%	6.80%	7.40%
40	天神121ビル	3,180,000	5.00%	4.50%	5.20%
41	JPR名古屋栄ビル	6,190,000	4.80%	4.60%	5.00%
42	JPR堂島ビル	2,900,000	5.30%	5.10%	5.50%
43	JPR博多中央ビル	2,360,000	5.00%	4.80%	5.20%
44	三菱UFJリース名古屋本社ビル	5,040,000	4.90%	4.80%	5.00%
45	JPR梅田ロフトビル	16,300,000	4.30%	4.20%	4.40%
46	シュトラッセ一番町	3,820,000	5.70%	5.30%	5.80%
47	ベネトン心斎橋ビル	6,280,000	3.60%	3.50%	3.60%
48	ハウジング・デザイン・センター神戸	8,070,000	5.40%	5.20%	5.50%
49	JPR茶屋町ビル	5,730,000	4.00%	3.80%	4.00%
合計(49物件)		299,995,000	—	—	—

## 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. 6. 7. 14. 17. 18. 23. 24. 26. 28. 33. 34. 38. 39. 40. 42. 43
株式会社谷澤総合鑑定所	物件No. 32. 35. 36
日本土地建物株式会社	物件No. 1. 2. 15. 21. 22. 46
シービー・リチャード・エリス株式会社	物件No. 25. 44. 47. 48. 49
大和不動産鑑定株式会社	物件No. 5. 8. 9. 10. 12. 13. 19. 20. 27. 37. 41
株式会社エル・シー・アール国土利用研究所	物件No. 11. 45
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	物件No. 16. 31
株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	物件No. 29. 30

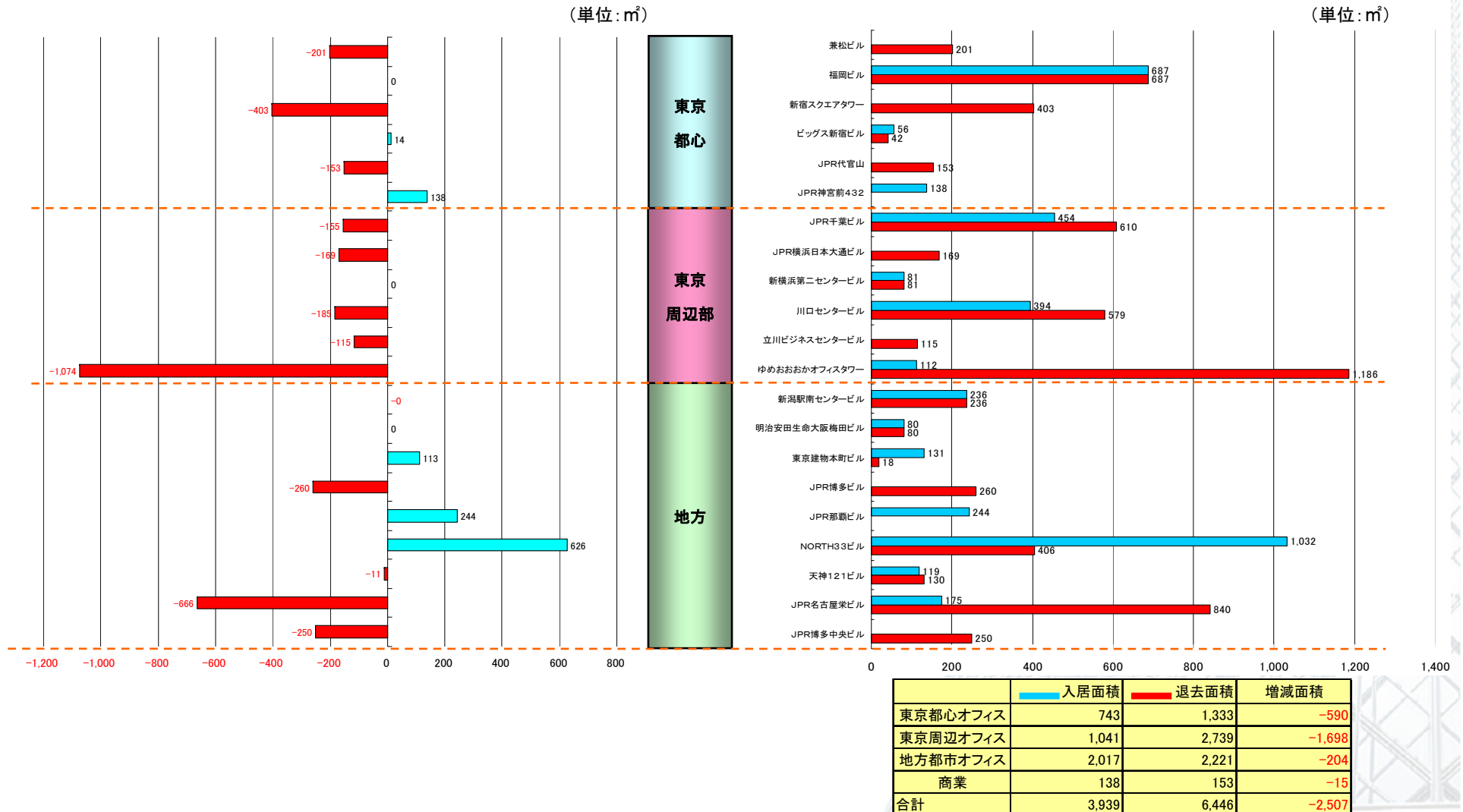
※直接還元法とは、収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法)によって収益価格を求める手法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法。

※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)

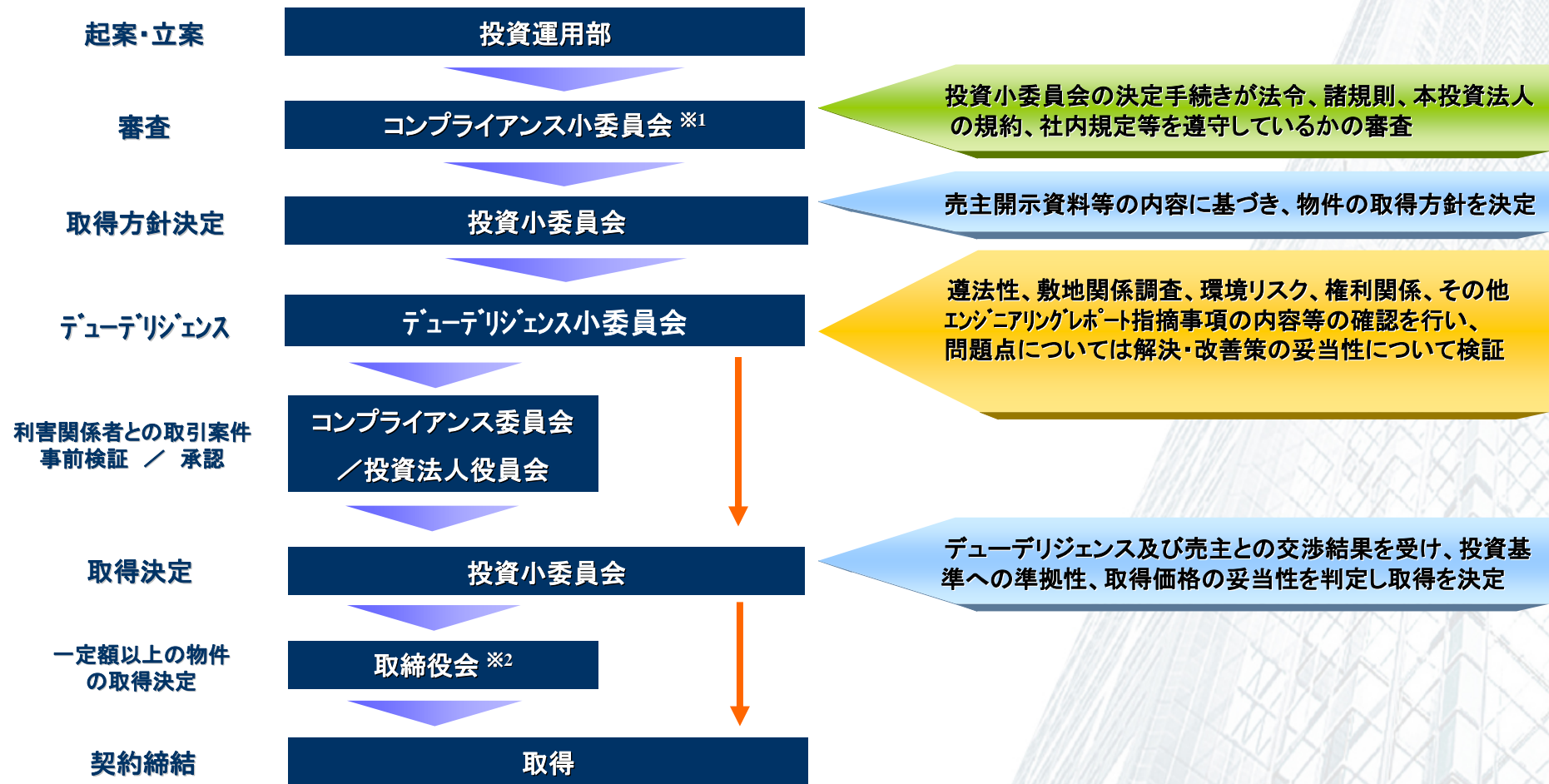
物件別入居面積と退去面積



※ 上記グラフには、第12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

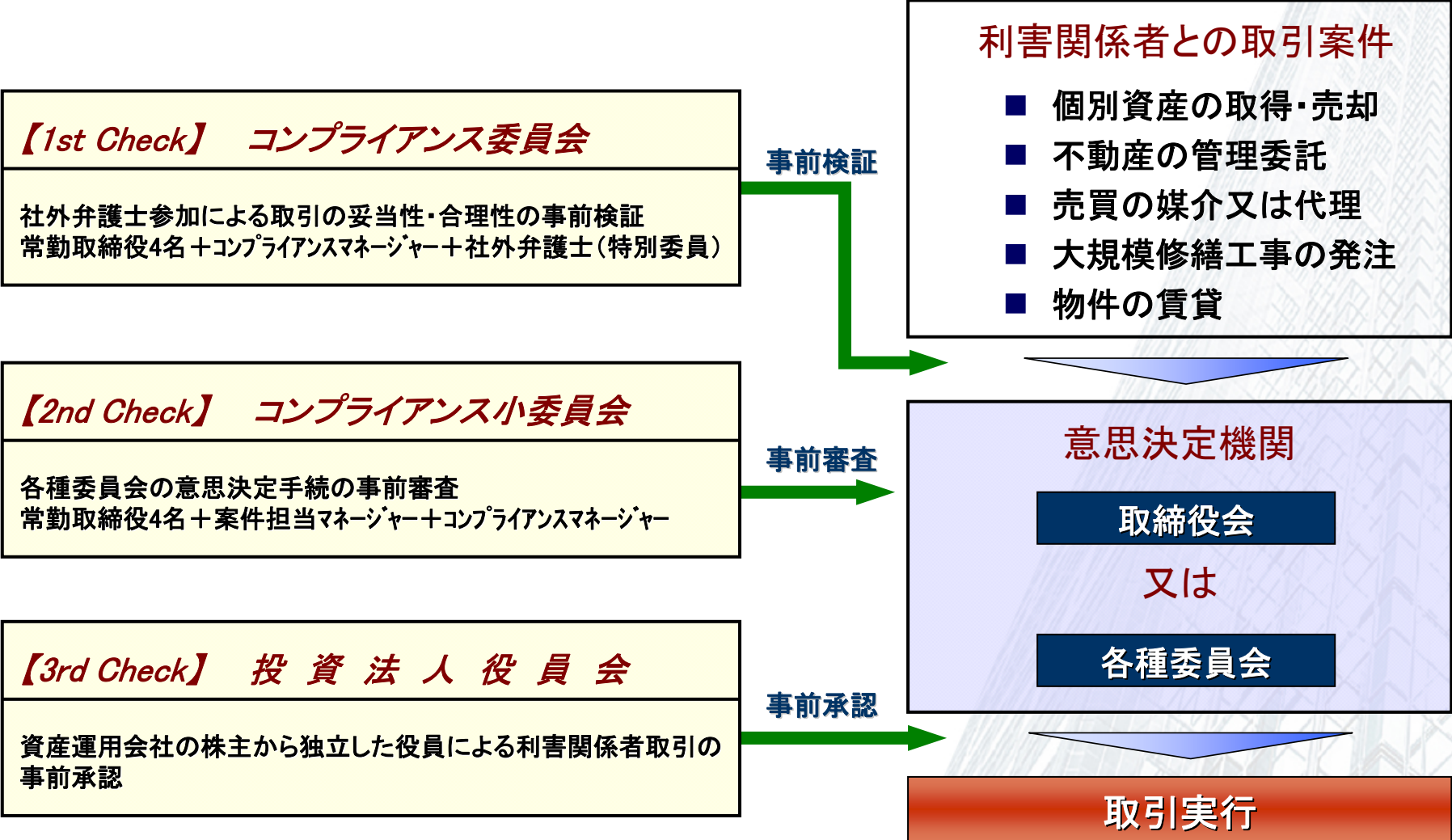


※1 コンプライアンス小委員会は、投資小委員会及びデューデリジェンス小委員会の都度開催します。

※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

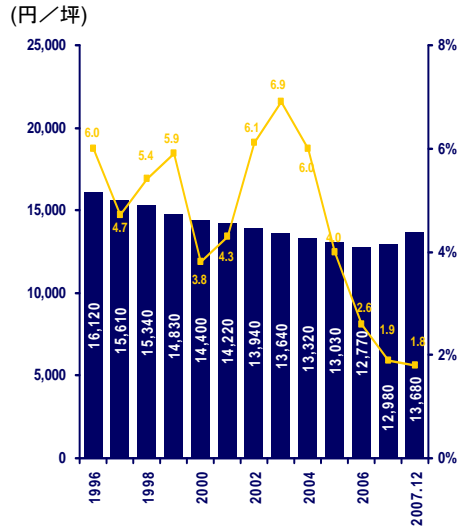
JPRの利害関係者との取引案件は、事前に厳格な審査に基づくプロセスを通じて意思決定



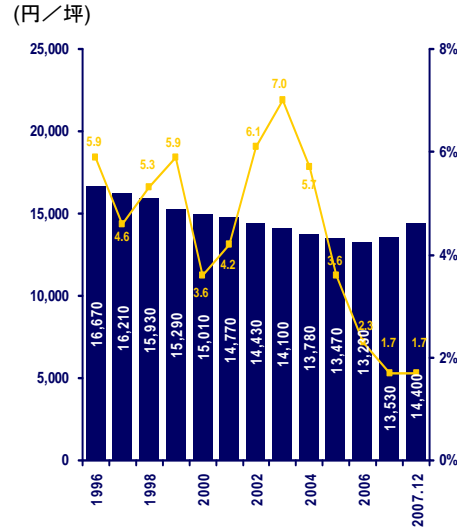


# 重点投資エリアにおけるオフィス空室率と平均募集賃料の推移

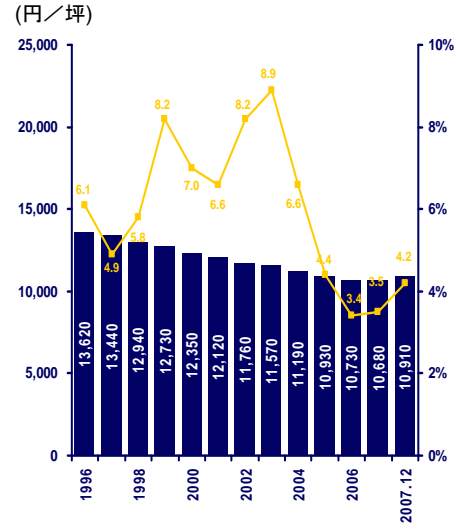
## 東京23区



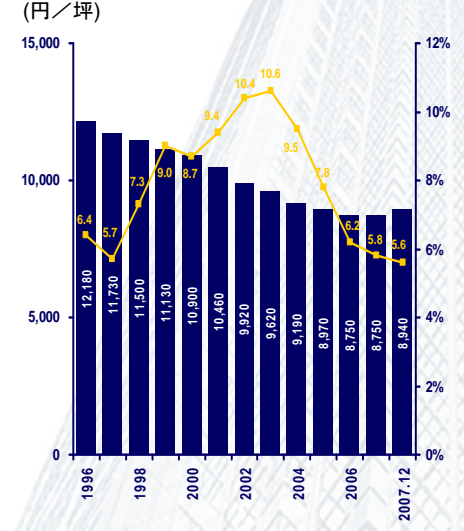
## 東京5区



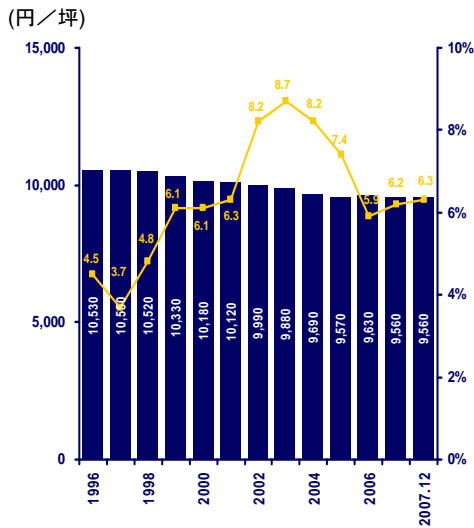
## 横浜市



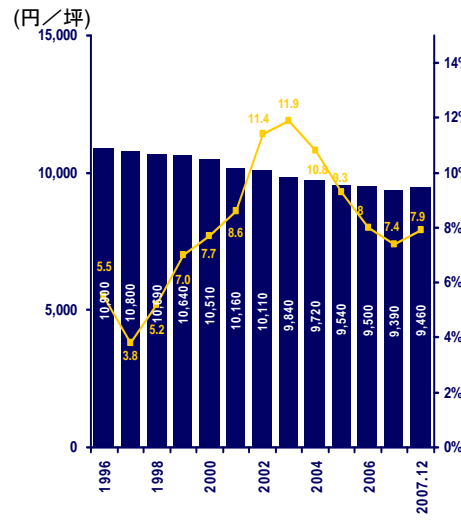
## 大阪市



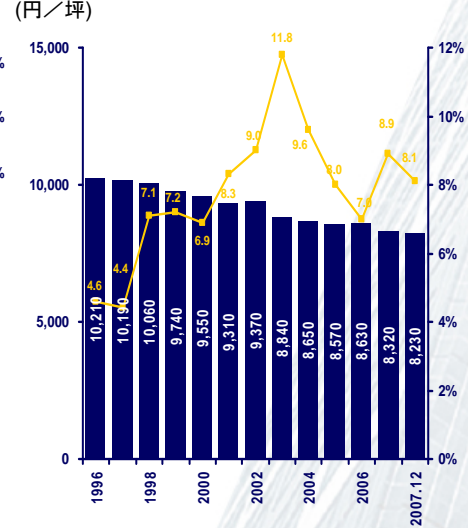
## 名古屋市



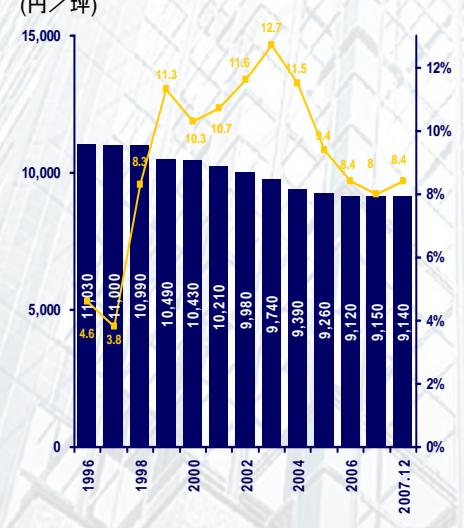
## 福岡市



## 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、96～06年の空室率は、各年12月時点。07年は6、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。