

Tokyo Realty Investment Management, Inc.



Japan Prime Realty Investment Corporation

第6期(2004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6期(2004年12月期)決算の概要

- 4. 第6期の決算ハイライトと第6期の業績予想との比較
- 5. 第6期損益計算書
- 6. 第6期予想損益との対比
- 7. 第6期対前期比較貸借対照表
- 8. 第7期・(参考)第8期の業績予想
- 9. 第7期予想損益

第6期(2004年12月期)の運用状況

- 11. ハイライト
- 12. 成長性
- 13. ポートフォリオの拡大
- 14. 第5期(2004年6月期)以降の追加取得物件
- 15. JPRの成長性 - 競合を回避した取得戦略
- 16. 安定性
- 17. 地域別オフィスビル稼働率の推移
- 18. ポートフォリオクオリティの向上
- 19. 安定性を重視した財務戦略
- 20. ファンド・マネジメント
- 21. 外部成長への対応
- 22. 内部成長への対応

今後の投資・運用戦略

- 24. 今後の取得戦略
- 25. 新規取得候補の検討状況
- 26. 今後の稼働率の推移見込み
- 27. JPRブランド戦略による不動産価値向上

参考資料

- 29. 第6期金銭分配に関する計算書
- 30. 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
- 31. (参考)マーケットコメント
- 32. 投資主構成(所有者別投資口数の推移)
- 33. 主要な投資主
- 34. 投資口価格の推移
- 35. 第6期物件別NOI利回り
- 36. 第6期末物件別稼働率比較
- 37. 第6期物件別テナント入退去の状況
- 38. 重点ビルのリーシング強化
- 39. バリューアップ不動産のリーシング強化(1)
- 40. バリューアップ不動産のリーシング強化(2)
- 41. オフィス空室率と平均募集賃料の推移(1)
- 42. オフィス空室率と平均募集賃料の推移(2)

**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6期(2004年12月期)決算の概要



第6期の決算ハイライトと第6期の業績予想との比較

第6期の決算ハイライト

	第6期	第5期
	自 2004年7月1日 至 2004年12月31日	自 2004年1月1日 至 2004年6月30日
営業収益	7,685百万円	6,790百万円
営業利益	3,469百万円	3,061百万円
経常利益	2,869百万円	2,615百万円
当期純利益	2,868百万円	2,614百万円
総資産額	198,673百万円 (対前期増減 +9.0%)	182,253百万円 (対前期増減 +16.4%)
純資産額	91,982百万円 (対前期増減 +0.3%)	91,728百万円 (対前期増減 +0.2%)
一口当たり純資産額	213,912円	213,322円
自己資本比率	46.3% (対前期増減 4.0%)	50.3% (対前期増減 8.2%)
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	2,868百万円 (6,671円)	2,614百万円 (6,081円)
発行済投資口の総数	430,000口	430,000口

(注) 対前期増減については小数点第2位以下を四捨五入しています。

第6期の業績予想との比較

	第6期損益 (実績)	第6期予想損益 (第5期決算発表時)	第6期予想損益 に対する増減
営業収益	7,685百万円	7,488百万円	197百万円
営業利益	3,469百万円	3,256百万円	213百万円
経常利益	2,869百万円	2,581百万円	288百万円
当期純利益	2,868百万円	2,580百万円	288百万円
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	2,868百万円 (6,671円)	2,580百万円 (6,000円)	288百万円 (671円)
発行済投資口の総数	430,000口	430,000口	0口

- 第6期決算は、第5期取得6物件(取得総額240億円)の通期稼働及び第6期取得4物件等(取得総額159億円)の期中稼働により増収・増益決算。
- 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16,600円台の水準。
- 第6期の業績予想との比較では、賃貸事業収入について、10月に降に取得したビッグス新宿ビル、新麹町ビルの追加取得等の寄与及び既存保有物件におけるテナント新規入居の効果等により増加し、営業収益ベ-スで197百万円、当期純利益ベ-スで288百万円の増加。一口当たり分配金は671円の増加。

第6期損益計算書

科 目	当期(第6期) 2004年7月1日～12月31日		前期(第5期) 2004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)					
賃貸事業収入	7,097	92.4%	6,388	94.1%	709	11.1%
賃料	5,586	72.7%	5,034	74.1%	551	10.9%
共益費	1,301	16.9%	1,155	17.0%	146	12.7%
その他賃貸事業収入	587	7.6%	401	5.9%	185	46.3%
附加使用料	536	7.0%	386	5.7%	149	38.7%
不動産賃貸事業収益合計	7,685	100.0%	6,790	100.0%	895	13.2%
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-
営業収益	7,685	100.0%	6,790	100.0%	895	13.2%
公租公課	541	7.0%	541	8.0%	0	-0.1%
諸経費	1,740	22.6%	1,526	22.5%	213	14.0%
外注委託費	438	5.7%	404	6.0%	33	8.3%
水道光熱費	578	7.5%	452	6.7%	125	27.8%
保険料	38	0.5%	34	0.5%	3	11.3%
修繕工事費	151	2.0%	135	2.0%	16	11.9%
管理委託料	153	2.0%	142	2.1%	10	7.7%
管理組合費	323	4.2%	299	4.4%	24	8.1%
その他賃貸事業費用	56	0.7%	57	0.8%	-1	-2.0%
減価償却費	1,391	18.1%	1,200	17.7%	191	15.9%
不動産賃貸事業費用合計	3,672	47.8%	3,268	48.1%	404	12.4%
資産運用報酬	317	4.1%	293	4.3%	23	8.1%
一般事務・資産保管委託報酬	65	0.9%	64	1.0%	1	1.8%
役員報酬	5	0.1%	5	0.1%	-	-
信託報酬	50	0.7%	42	0.6%	7	18.3%
その他営業費用	104	1.4%	53	0.8%	50	94.0%
営業費用	4,216	54.9%	3,729	54.9%	487	13.1%
営業利益	3,469	45.1%	3,061	45.1%	407	13.3%
不動産賃貸事業損益(-)	4,012	52.2%	3,521	51.9%	490	13.9%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	5,404	70.3%	4,722	69.5%	682	14.4%
営業外収益	13	0.2%	109	1.6%	-95	-87.3%
営業外費用	613	8.0%	555	8.2%	58	10.5%
支払利息(投資法人債利息含む)	510	6.6%	408	6.0%	102	25.0%
融資手数料	40	0.5%	95	1.4%	-55	-58.1%
投資法人債発行費償却	42	0.5%	25	0.4%	17	67.9%
新投資口発行費	-	-	-	-	-	-
その他営業外費用	21	0.3%	26	0.4%	-5	-19.1%
経常利益	2,869	37.3%	2,615	38.5%	253	9.7%
税引前当期純利益	2,869	37.3%	2,615	38.5%	253	9.7%
当期純利益	2,868	37.3%	2,614	38.5%	253	9.7%
当期末処分利益	2,868	37.3%	2,614	38.5%	253	9.7%
投資口 一口当たり分配金	6,671円		6,081円		590円	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

増収増益の決算
一口当たり分配金は6,671円
(前期比590円増)

1. 営業収益
第5期取得6物件(取得総額240億円)の通期稼働と第6期取得4物件等(取得総額159億円)の期中稼働等により、一部テナントの解約や賃料減額等の減収分を吸収し、前期比895百万円の大幅な増収を達成。

2. 不動産賃貸事業費用
水道光熱費は季節要因により前期比125百万円増加。
減価償却費は、第5期及び第6期の新規物件取得による保有物件数増加の影響で、前期比191百万円増加。

3. 営業外損益
営業外収益は、本投資法人の1-6月決算期に生じる「管理組合精算金」収入(年1回)が発生しないことにより、前期比95百万円減少。
一方、営業外費用は、新規物件の取得に伴う有利子負債の増加及び無担保投資法人債の発行による金利の長期固定化の影響で支払利息が増加し、前期比58百万円増加。

4. 当期純利益
上記営業収益の大幅な増収により、費用の増加分を吸収し、当期純利益は前期比253百万円の大幅な増益。

第6期予想損益との対比

(単位:百万円)

科目	
経常損益の部	賃貸事業収入
	賃料
	共益費
	その他賃貸事業収入
	附加使用料
	不動産賃貸事業収益合計
	不動産等売却益
	営業収益
	公租公課
	諸経費
	外注委託費
	水道光熱費
	保険料
	修繕工事費
	管理委託料
	管理組合費
	その他賃貸事業費用
	減価償却費
	不動産賃貸事業費用合計
	資産運用報酬
	一般事務・資産保管委託報酬
	役員報酬
	信託報酬
	その他営業費用
	営業費用
	営業利益
不動産賃貸事業損益(-)	
減価償却前賃貸事業利益(NO!)	
営業外収益	
営業外費用	
支払利息(投資法人債利息含む)	
経常利益	
税引前当期純利益	
当期純利益	
当期未処分利益	

第6期損益計算書(2004年7月1日～12月31日)						
右記3物件等を除く 39物件ベース	SS代官山	ビッグス新宿ビル	新魏町ビル (追加取得分)	アクロス新川ビル ・アネックス	合計(42物件ベース)	
					金額	百分比
7,024	24	38	3	6	7,097	92.4%
5,526	24	26	2	5	5,586	72.7%
1,289	-	9	0	1	1,301	16.9%
582	-	4	0	0	587	7.6%
531	-	3	0	0	536	7.0%
7,607	24	42	3	7	7,685	100.0%
-	-	-	-	-	-	-
7,607	24	42	3	7	7,685	100.0%
541	-	-	-	-	541	7.0%
1,725	0	10	0	2	1,740	22.6%
431	0	6	-	-	438	5.7%
576	-	1	0	0	578	7.5%
38	0	0	0	0	38	0.5%
151	-	0	-	-	151	2.0%
152	0	0	0	0	153	2.0%
321	-	-	0	1	323	4.2%
55	-	1	-	0	56	0.7%
1,384	1	2	0	3	1,391	18.1%
3,650	2	13	0	5	3,672	47.8%
					317	4.1%
					65	0.9%
					5	0.1%
					50	0.7%
					104	1.4%
					4,216	54.9%
					3,469	45.1%
3,956	22	29	2	1	4,012	52.2%
5,340	24	32	2	5	5,404	70.3%
					13	0.2%
					613	8.0%
					510	6.6%
					2,869	37.3%
					2,869	37.3%
					2,868	37.3%
					2,868	37.3%

第6期予想損益計算書 2004年7月1日～12月31日		
金額	百分比	
7,001	93.5%	
5,531	73.9%	
1,274	17.0%	
487	6.5%	
470	6.3%	
7,488	100.0%	
-	-	
7,488	100.0%	
539	7.2%	
1,785	23.8%	
420	5.6%	
536	7.2%	
48	0.6%	
224	3.0%	
161	2.2%	
337	4.5%	
57	0.8%	
1,355	18.1%	
3,680	49.2%	
305	4.1%	
75	1.0%	
5	0.1%	
50	0.7%	
114	1.5%	
4,232	56.5%	
3,256	43.5%	
3,807	50.8%	
5,163	68.9%	
4	0.1%	
678	9.1%	
523	7.0%	
2,581	34.5%	
2,581	34.5%	
2,580	34.5%	
2,580	34.5%	

対第6期予想 に対する増減	
金額	予想対比
96	1.4%
54	1.0%
26	2.1%
100	20.6%
65	13.9%
197	2.6%
-	-
197	2.6%
1	0.2%
-45	-2.6%
17	4.2%
41	7.8%
-9	-20.4%
-72	-32.4%
-8	-5.0%
-13	-4.0%
0	-1.4%
36	2.7%
-7	-0.2%
11	3.9%
-9	-12.4%
-	-
0	-0.2%
-10	-9.2%
-16	-0.4%
213	6.5%
205	5.4%
241	4.7%
9	238.4%
-65	-9.6%
-13	-2.6%
288	11.2%
288	11.2%
288	11.2%
288	11.2%

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

6,671円

6,000円

671円

第6期予想損益は、第5期(2004年6月期)決算発表時に公表したものであり、第5期末保有の38物件に、第6期新規取得の新宿スクエアタワー(2004年7月取得)を含めた39物件ベースで算出。

第6期対前期比較貸借対照表

2004年12月31日現在

(単位:百万円)

科 目	当期(2004年12月期)		前期(2004年6月期)		増 減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
流動資産	19,489	9.8%	18,729	10.3%	759	4.1%
現金及び預金	5,243	2.6%	4,228	2.3%	1,015	24.0%
信託現金及び信託預金	13,535	6.8%	13,771	7.6%	-236	-1.7%
その他の流動資産	710	0.4%	729	0.4%	-18	-2.6%
固定資産	178,998	90.1%	163,398	89.7%	15,600	9.5%
有形固定資産	178,981	90.1%	163,384	89.6%	15,597	9.5%
不動産	14,954	7.5%	9,026	5.0%	5,927	65.7%
建物等	5,443	2.7%	4,276	2.3%	1,167	27.3%
土地	9,510	4.8%	4,750	2.6%	4,760	100.2%
信託不動産	164,027	82.6%	154,357	84.7%	9,669	6.3%
建物等	66,222	33.3%	61,968	34.0%	4,254	6.9%
土地	97,804	49.2%	92,389	50.7%	5,415	5.9%
無形固定資産	3	0.0%	-	-	3	-
その他の無形固定資産	3	0.0%	-	-	3	-
投資等	13	0.0%	14	0.0%	-1	-9.6%
差入敷金保証金	10	0.0%	10	0.0%	-	-
長期前払費用	3	0.0%	4	0.0%	-1	-31.4%
繰延資産	185	0.1%	125	0.1%	60	47.9%
投資法人債発行費	185	0.1%	125	0.1%	60	47.9%
資産の部合計	198,673	100.0%	182,253	100.0%	16,419	9.0%
流動負債	23,376	11.8%	27,350	15.0%	-3,973	-14.5%
未払金等	1,464	0.7%	1,384	0.8%	80	5.8%
前受金	812	0.4%	766	0.4%	45	6.0%
短期借入金	21,100	10.6%	25,200	13.8%	-4,100	-16.3%
その他の流動負債	-	-	-	-	-	-
固定負債	83,314	41.9%	63,174	34.7%	20,140	31.9%
預り敷金保証金	11,348	5.7%	11,208	6.1%	140	1.2%
長期借入金	29,966	15.1%	29,966	16.4%	-	-
投資法人債	42,000	21.1%	22,000	12.1%	20,000	90.9%
その他の固定負債	-	-	-	-	-	-
負債の部合計	106,691	53.7%	90,524	49.7%	16,166	17.9%
出資	89,113	44.9%	89,113	48.9%	-	-
出資総額	89,113	44.9%	89,113	48.9%	-	-
剰余金	2,868	1.4%	2,614	1.4%	253	9.7%
出資の部合計	91,982	46.3%	91,728	50.3%	253	0.3%
負債・出資の部合計	198,673	100.0%	182,253	100.0%	16,419	9.0%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

(単位:百万円)

	当期	前期	増減	
現金及び預金	5,243	4,228	1,015	
投資法人名義預金	5,243	4,228	1,015	
うち預り敷金相当額	1,241	901	339	
その他	4,002	3,326	675	
信託銀行名義預金	13,535	13,771	-236	
うち預り敷金相当額	10,107	10,306	-199	
その他	3,427	3,464	-36	
その他の流動資産	-	372	-372	
未収消費税	-	372	-372	
物件取得時に支払った建物にかかる消費税等	-	-	-	
固定資産	178,985	178,985	0	
有形固定資産	163,384	163,384	0	
不動産	9,026	9,026	0	
建物等	4,276	4,276	0	
土地	4,750	4,750	0	
信託不動産	154,357	154,357	0	
建物等	61,968	61,968	0	
土地	92,389	92,389	0	
無形固定資産	-	-	0	
その他の無形固定資産	-	-	0	
(有形・無形固定資産合計)	163,384	163,384	0	
投資等	13	14	-1	
差入敷金保証金(宅建業法の保証金他)	10	10	0	
長期前払費用(アップフロントフィー未経過分)	3	4	-1	
借入金・投資法人債	93,066	77,166	15,900	
有利子負債残高	93,066	77,166	15,900	
総資産有利子負債比率	借入金 + 投資法人債 期末総資産	46.8%	42.3%	4.5
長期有利子負債比率	長期有利子負債 有利子負債	77.3%	67.3%	10.0
有利子負債比率	有利子負債 有利子負債 + 出資金	51.1%	46.4%	4.7

第7期・(参考)第8期の業績予想

第7期の業績予想

	第7期予想損益	
	自 2005年 1月 1日	至 2005年 6月30日
営業収益	8,216百万円	
営業利益	3,675百万円	
経常利益	3,075百万円	
当期純利益	3,074百万円	
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	3,074百万円	(5,800円)
発行済投資口の総数	530,000口	

(参考)第8期の業績予想

	(参考)第8期予想損益	
	自 2005年 7月 1日	至 2005年12月31日
営業収益	7,637百万円	
営業利益	3,226百万円	
経常利益	2,704百万円	
当期純利益	2,703百万円	
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	2,703百万円	(5,100円)
発行済投資口の総数	530,000口	

前提条件 【他の前提条件は、9ページ記載の「第7期運用状況の予想の前提条件」参照】

第7期の業績予想

- 月末稼働率の期中平均を94.4%と想定。
- 営業収益ベースでは、第6期取得物件の通期稼働及び第7期取得の「シュトラッセ一番町」の収益寄与及び2005/3予定のJPR池袋ビル等3物件の売却により、下記の主な解約、賃料減額等の減収分及び季節要因による附加使用料の減少を吸収し、大幅な増収予想。
- 2004年に取得した10物件等の固定資産税等の費用化により公租公課が第6期比167百万円増加。一方、水道光熱費は季節要因により74百万円減少。結果として営業利益は第6期比205百万円増収予想。
- 営業外損益では、営業外収入として、アルカイト等区分所有・共有物件における年1回の管理組合精算金収入を見込み、営業外費用として、第7期初に実施した新投資口の追加発行による新投資口発行費用を計上。結果として、当期純利益は、第6期比205百万円の増益を見込む。
- 発行済投資口の総数は、新投資口の追加発行による100,000口の増加を見込み、530,000口を想定。この影響により投資口一口当たりの利益が希薄化し、一口当たり分配金は5,800円を予想。

(参考)第8期の業績予想

- 一部新規テナントの入居を見込み、月末稼働率の期中平均を97.1%と想定。
- 「シュトラッセ一番町」の通期稼働及び入居済みテナントのフリーレントの解消、新規テナントの入居見込み等により、不動産賃貸事業収益は下記の主な解約、賃料減額等の減収分を吸収し、第7期業績予想比123百万円の増加を予想。
- 但し、第7期の売却3物件の売却損益分が落ちることを主因として、営業利益は第7期業績予想比408百万円の減益を見込む。
- 一口当たり分配金は5,100円を予想。

第7期以降の主な解約、賃料減額等及びこれの影響額 (第6期の条件で通期稼働した場合との比較)

- 田無アスタ【西友について2004/6の合意に基づき賃料減額改定】 第7期:39百万円減、第8期:39百万円減
- オールコート大崎マークイスト【一部転借人の退去(3/31) 転貸人三井不動産(株)】 第7期:36百万円減、第8期:73百万円減
- 損保ジャパン仙台ビル【リコー東北(株)の退去(1/31)】 第7期:24百万円減、第8期:29百万円減
- S5代官山【(株)パルの退去(7/31)】 第8期:43百万円減

第7期予想損益

シュトラッセ一番町の新規取得及び保有3物件の売却による影響を別記した第7期予想損益

(単位:百万円)

第7期(2005年1月1日~2005年6月30日)運用状況の予想の前提条件

科 目	第7期予想損益計算書 2005年1月1日~6月30日					対第6期増減	
	6期末42物件	シュトラッセ一番町	売却3物件	合計	百分比	金額	第6期比
貸貸事業収入	7,133	85	-161	7,057	85.9%	-40	-0.6%
その他貸貸事業収入	470	0	-14	456	5.6%	-131	-22.4%
不動産賃貸事業収益合計	7,604	85	-175	7,514	91.5%	-171	-2.2%
不動産等売却益	-	-	701	701	8.5%	701	-
営業収益	7,604	85	526	8,216	100.0%	530	6.9%
公租公課	726	-	-17	708	8.6%	167	31.0%
諸経費	1,714	5	-40	1,680	20.5%	-59	-3.4%
外注委託費	445	4	-15	434	5.3%	-3	-0.8%
水道光熱費	523	-	-19	504	6.1%	-74	-12.9%
保険料	37	0	0	36	0.4%	-1	-3.7%
修繕工事費	158	0	0	158	1.9%	6	4.5%
管理委託料	153	-	-3	149	1.8%	-3	-2.2%
管理組合費	333	-	0	333	4.1%	10	3.2%
その他賃貸事業費用	62	0	-	62	0.8%	5	10.4%
減価償却費	1,384	24	-23	1,385	16.9%	-5	-0.4%
不動産賃貸事業費用合計	3,825	30	-81	3,774	45.9%	101	2.8%
不動産等売却損	-	-	233	233	2.8%	233	-
資産運用報酬	-	-	-	322	3.9%	4	1.4%
一般事務・資産保管委託報酬	-	-	-	97	1.2%	31	47.7%
役員報酬	-	-	-	5	0.1%	0	-
信託報酬	-	-	-	49	0.6%	-1	-2.1%
その他営業費用	-	-	-	58	0.7%	-45	-43.9%
営業費用	-	-	-	4,540	55.3%	324	7.7%
営業利益	-	-	-	3,675	44.7%	205	5.9%
不動産賃貸事業損益(-)	3,779	54	-94	3,739	45.5%	-273	-6.8%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	5,163	79	-118	5,124	62.4%	-279	-5.2%
営業外収益	-	-	-	70	0.9%	56	405.2%
営業外費用	-	-	-	669	8.2%	56	9.2%
経常利益	-	-	-	3,075	37.4%	205	7.2%
税引前当期純利益	-	-	-	3,075	37.4%	205	7.2%
当期純利益	-	-	-	3,074	37.4%	205	7.2%
当期末処分利益	-	-	-	3,074	37.4%	205	7.2%

営業期間	第7期:2005年1月1日~2005年6月30日(181日)
保有資産	2004年12月31日現在保有している既存42物件に、2005年2月4日の「シュトラッセ一番町」の取得と、2005年3月16日に予定している3物件(「JPR池袋ビル」、「JPRパークウエスト高松」及び「JPRスクエア博多イースト・ウエスト」)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、94.4%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。
発行済投資口総数	2005年6月30日現在の発行済投資口総数は、2004年12月31日現在の430,000口に、2005年2月に追加発行した95,000口及び2005年3月のオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当5,000口(上限)を加えた530,000口を前提としています。
有利子負債比率	2005年2月に実施した新投資口発行による調達資金で「シュトラッセ一番町」の取得及び短期借入金(211億)の返済を行いました。更に、2005年3月にオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当5,000口(上限)を想定しており、この割当後の有利子負債比率は38.4%となります。有利子負債比率は、これがそ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	2005年1月1日以降に取得した「シュトラッセ一番町」については、取得初年度の固定資産税・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、2006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2006年6月期以降の営業費用として計上されます。)
不動産売却損益	2005年3月16日に譲渡予定の3物件に係る不動産等売却損益の見込み額を含めています。
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、当期末処分利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額を発行済投資口総数で除し、円未満切捨て後の金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

5,800円

-871円

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第7期の業績予想は、「第7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。



第6期(2004年12月期)の運用状況



成長性

- 新規上場以降約900億円(取得価格ベース、以下同じです。)の追加取得実績
 - ポートフォリオの資産規模は約1,800億円に拡大
- 競合を回避した取得戦略
 - 取得案件数全体の80%以上が相対取引(取引件数ベース)
 - スポンサー開発物件の組入れ等、積極的な取得への取組み

安定性

- ポートフォリオの直近足元の稼働率は緩やかな上昇傾向
- 地域・テナント分散が十分に効いたポートフォリオ
- ポートフォリオクオリティの向上を意図した、3物件の売却に係る売買契約を締結
 - ポートフォリオの組替えの早期実現
- 投資法人債の発行
 - 調達手段の多様化、金利の長期固定化、長期調達金利の低下、残存年数の長期化を促進

ファンド・マネジメント

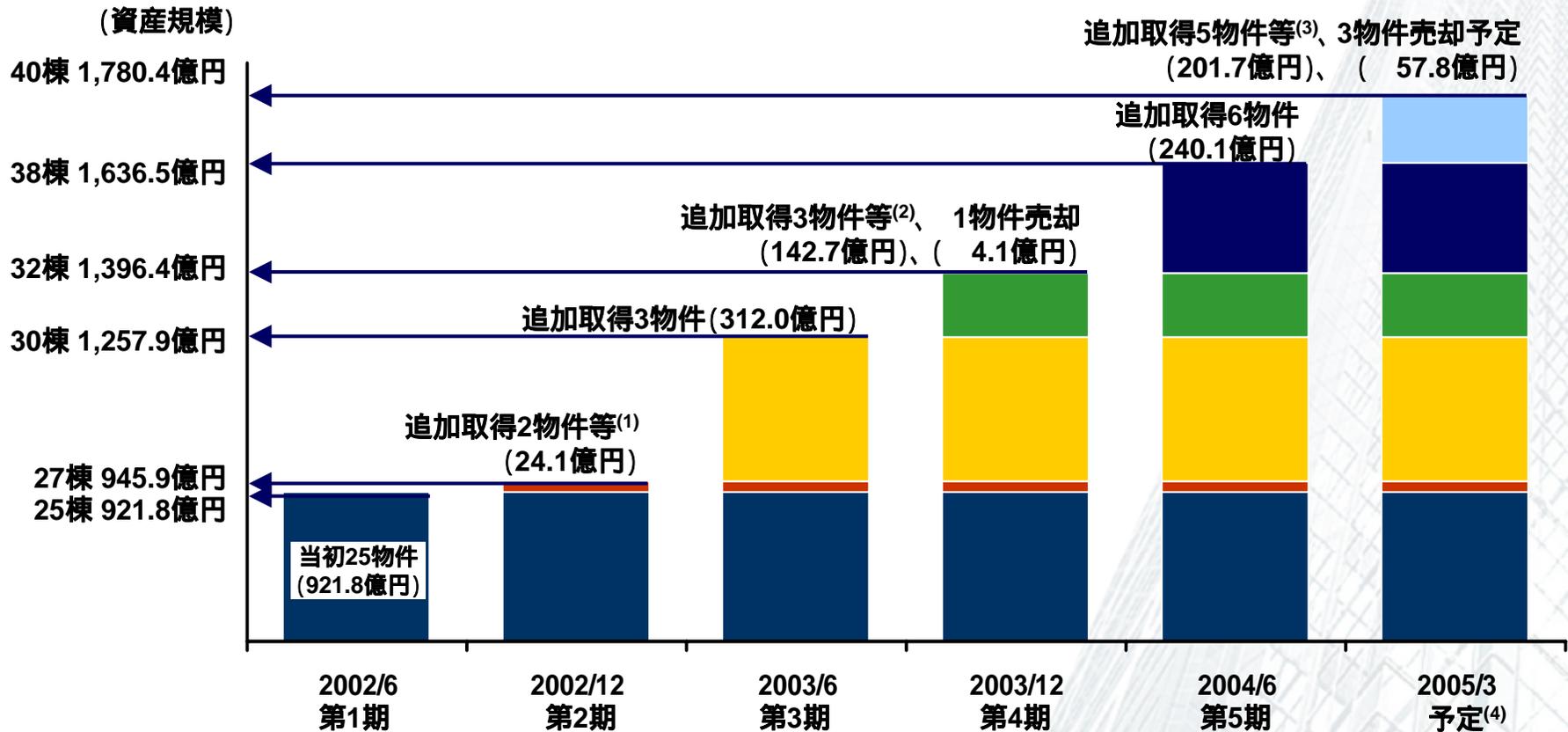
- 投資主価値最大化への施策
 - 運用ガイドライン改定による取得時の機動性向上と継続的なコンプライアンスチェックの実施
 - テナント満足度の向上を目指し、JPRブランドを確立
 - 投資主利益を意識した運用報酬体系



成長性



2002/6の上場以降、2005/2までに19物件*、約900億円の追加取得実績



* 上場日は2002年6月14日です。ここでは、2002年12月期(2002年7月1日から同年12月31日まで)以降、2005/2/18現在までの取得実績のみを記載しています。

(1) 新麹町ビルの2002年11月21日付追加取得分(5.5億円)は、物件数には含めていませんが、取得価格には含めています。

(2) JPR梅田ロフトビルの2003年7月16日付追加取得分(50.0億円)は、物件数には含めていませんが、取得価格には含めています。

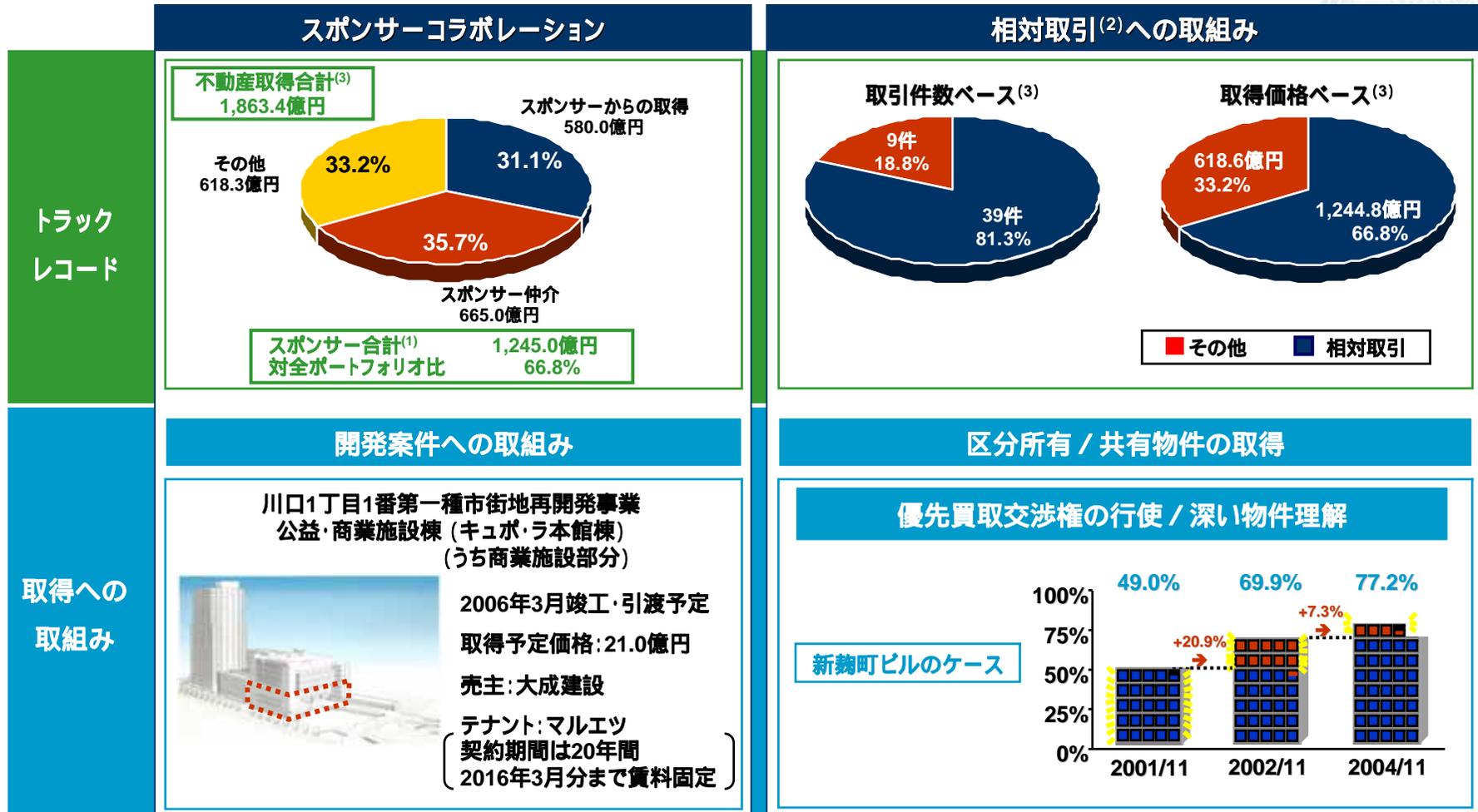
(3) 新麹町ビルの2004年11月12日付追加取得分(2.0億円)は、物件数には含めていませんが、取得価格には含めています。また、シュトラッセー一番町に関する金額を含めています。

(4) '2005/3 予定'は、2005/2/18現在の資産規模に2005/3に予定している保有物件の売却を反映したものです。ただし、2006年3月取得予定の「川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟(キュボラ本館棟)」は含まれていません。

第5期(2004年6月期)以降の追加取得物件

第5期 (2004年6月期) 取得物件	堂島Fビルディング 	JPR市ヶ谷ビル 	船場福岡ビル 	オ・バルコ-ト 大崎マ-クウエスト 	JPR上野イ-ストビル 	川口センタ-ビル 		
	■ 取得価格	21.4億円	51.0億円	19.2億円	35.0億円	32.5億円	81.0億円	
	■ 権利関係(建物)	所有権	所有権	所有権	区分所有権	所有権	区分所有権	
	■ 取得時期	2004/1	2004/5	2004/6	2004/6	2004/3	2004/2	
	■ 取得経緯	相対取引	相対取引	相対取引	スポンサー仲介 / 相対取引	スポンサー仲介	-	
第6期 (2004年12月期) 以降取得 (予定)物件	新宿スクエアタワー 	アクロス新川ビル・ アネックス 	ビッグス新宿ビル 	新麹町ビル 	川口1丁目1番第一種 市街地再開発事業 (キュボラ本館棟) 	SS代官山 	シュトラッセ一番町 	
	■ 取得価格	100.0億円	7.1億円	29.0億円	2.0億円(追加取得分) 累計24.2億円	21.0億円	21.6億円	42.0億円
	■ 権利関係(建物)	区分所有権	区分所有権	所有権(共有)	区分所有権	区分所有権	所有権	所有権
	■ 取得(予定)時期	2004/7	2004/11	2004/11	2004/11	2006/3予定 (本物件竣工後)	2004/10	2005/2
	■ 取得経緯	相対取引	相対取引	スポンサー仲介 / 相対取引	スポンサー仲介 / 相対取引	スポンサー開発物件 / 相対取引	-	-

確実な物件取得と取得価格の上昇抑制を実現



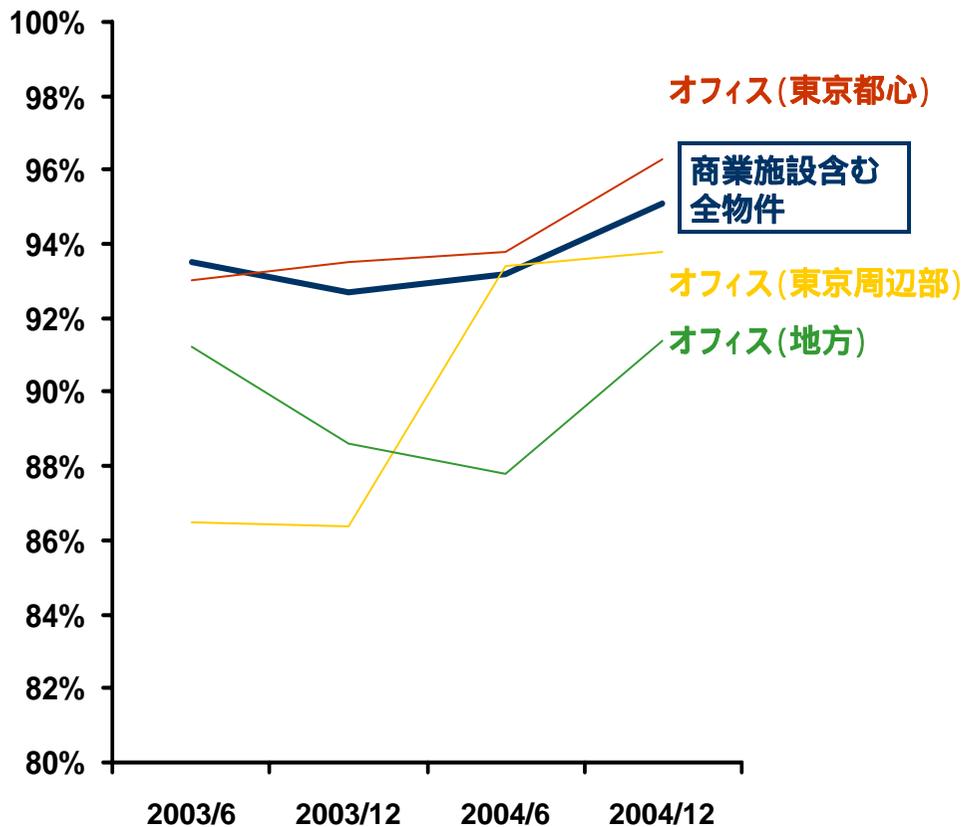
(1) 2005/2/18現在契約締結済みのスポンサー及びその関連会社からの取得と仲介案件の取得価格の合計。また比率は小数点第2位以下を四捨五入しています。
 (2) 「相対取引」とは競争入札等ではなく、取引の相手方と1対1の交渉による取引を指します。
 (3) 2005/2/18現在契約締結済みの取引件数及び取得価格(取得予定物件の取得予定価格を含みます。)に基づいて記載しています。また比率は小数点第2位以下を四捨五入しています。



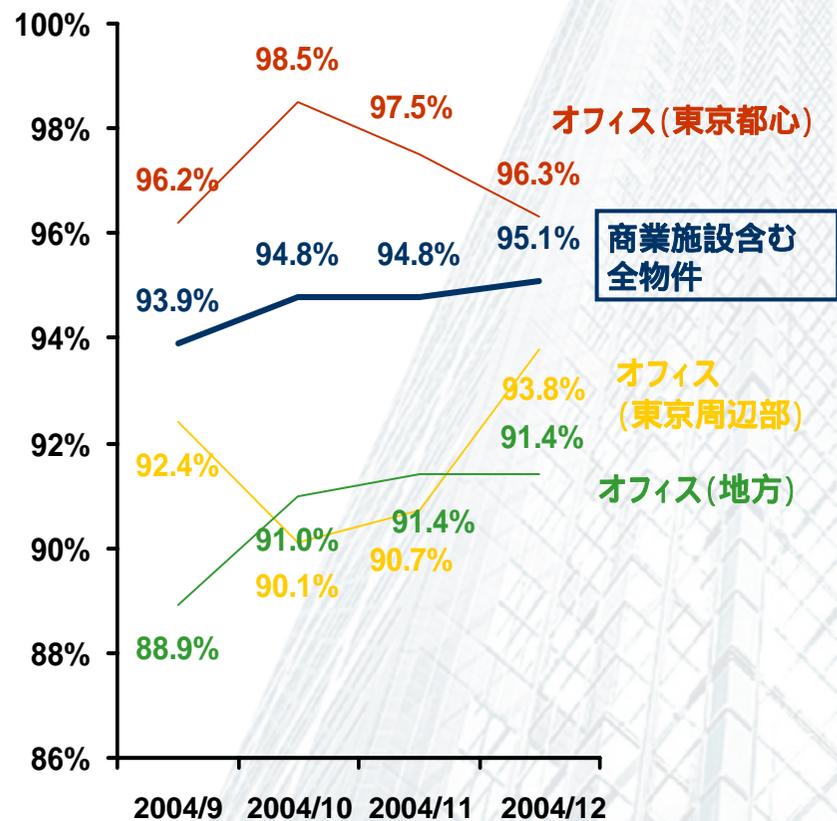
安定性



稼働率長期トレンド(1)



直近月次稼働率(1)



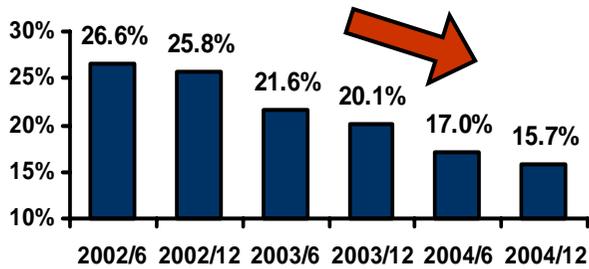
直近足元は緩やかに上昇傾向

(1) 各月末稼働率

テナント分散 : 規模拡大による大口テナントの集中排除

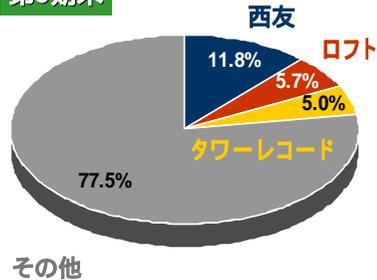
第6期末ポートフォリオ

- 総テナント数 496
- 総賃貸面積に占める西友の賃貸面積比率の推移

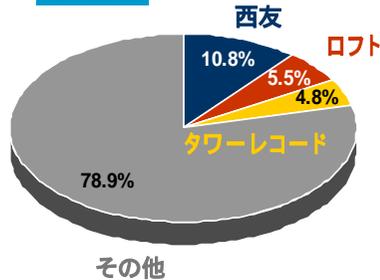


■ 主な商業テナントのポートフォリオ全体に占める比率 (月額契約賃料総額ベース)

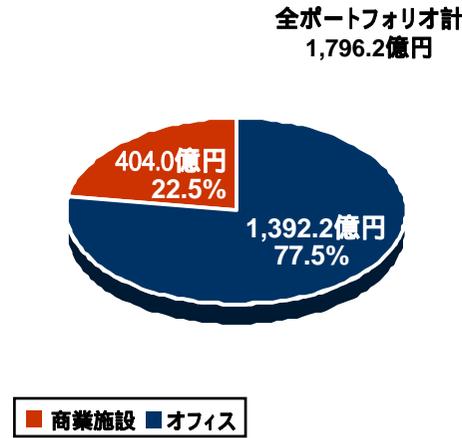
第5期末



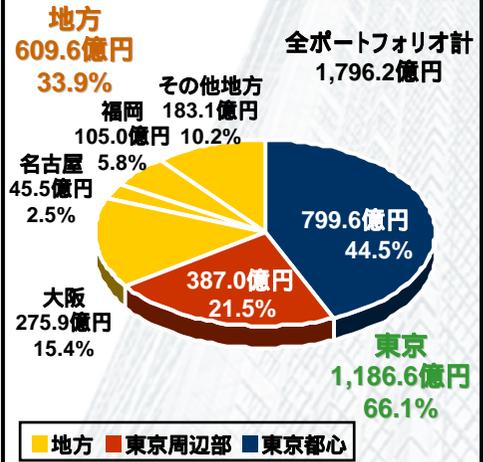
第6期末



第6期末ポートフォリオの用途分散状況 ターゲット - オフィス 80% : 商業 20%



第6期末ポートフォリオの地域分散状況 ターゲット - 東京 60% : 地方 40%



売却予定物件

- 売却予定総額 71.1億円
- 売却予定日 2005年3月16日(予定)
- 売却の意義 ポートフォリオクオリティの向上

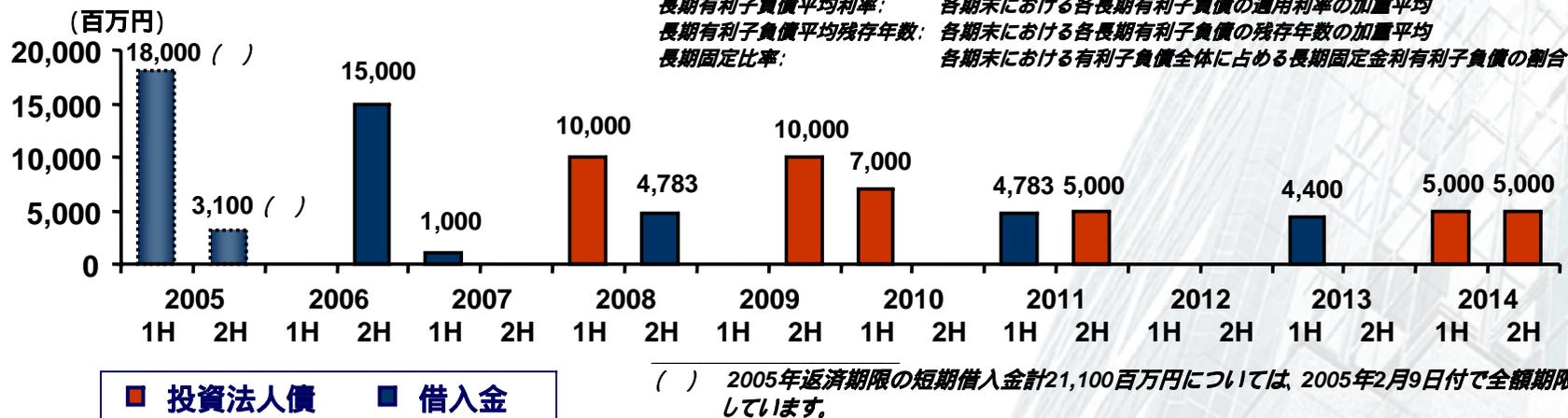
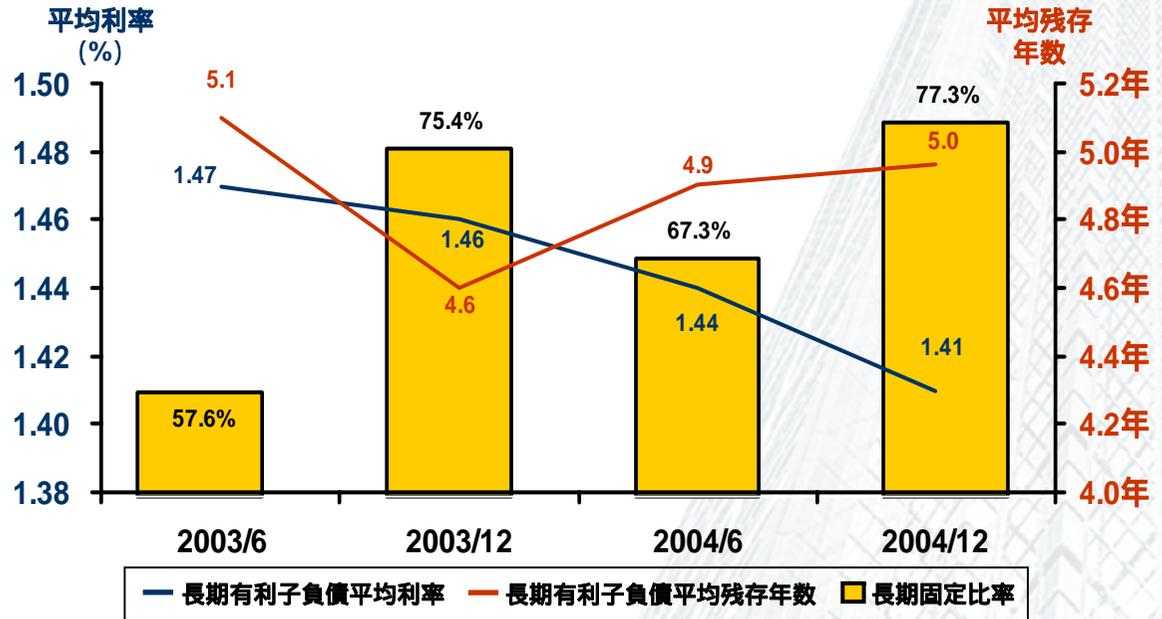
物件名	JPR池袋ビル	JPRパークウエスト高松	JPRスクエア博多 イースト・ウエスト
売却予定価格	33.4億円	8.4億円	29.2億円
売却損益(4)	7.6億円	1.8億円	0.2億円
売却理由	バリューアップの実現	エリア内における物件の選別	エリア内における物件の選別

(1) アルカイストに入居していた日本フィット株式会社との賃貸借契約は、2004年12月31日付にて解約されています。
 (2) 上記比率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。
 (3) 共有ビル等の賃貸面積については、本投資法人の保有にかかる面積により算出しています。
 (4) 売却損益の算出にあたっては、売却時の想定簿価を売却原価として算出しており、売却原価には実際に発生する業務委託手数料等諸経費を含んでおりません。

投資法人債の発行による調達手段の拡大、金利の長期固定化、長期調達金利の低下及び残存年数の長期化を促進

2004年12月末日現在の格付け	格付機関	投資法人債格付
	S&P	A-
	Moody's	A3
	R&I	A+

2004年発行投資法人債	発行日	年限	金額(億円)
2月12日		4	100
		6	70
		10	50
11月4日		5	100
		7	50
		10	50
合計	-	-	420



長期有利子負債平均利率: 各期末における各長期有利子負債の適用利率の加重平均
 長期有利子負債平均残存年数: 各期末における各長期有利子負債の残存年数の加重平均
 長期固定比率: 各期末における有利子負債全体に占める長期固定金利有利子負債の割合

() 2005年返済期限の短期借入金計21,100百万円については、2005年2月9日付で全額期限前返済しています。



ファンド・マネジメント



投資主価値最大化

ファンド・マネジメント能力

外部成長

内部成長

課題

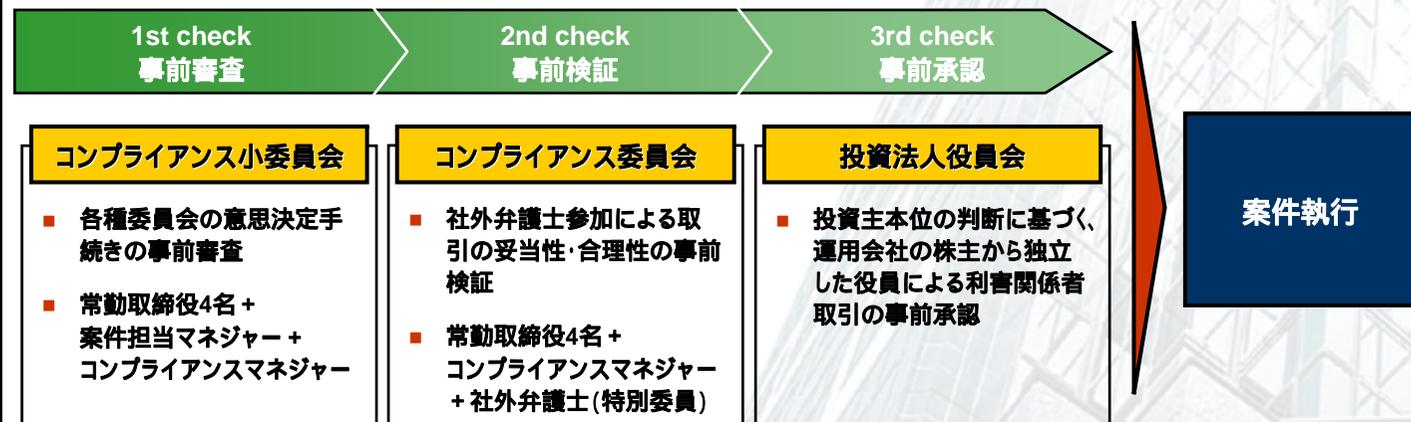
- 取得競争の激化
 - 不動産投資信託の増加
 - プライベートファンドの増加
- 市場価格と鑑定評価額の乖離
- ポートフォリオの収益性の確保

投資方針等の改定

	趣旨	改定後	改定前
取得価格の制限	<ul style="list-style-type: none"> ■ 優良物件の早期取込み ■ 市場価格での機動的取得 	原則的に鑑定評価額の105%が上限。ファンド全体のクオリティ向上に寄与すると見込まれる物件等は鑑定評価額の105%を超えて取得可能	<利害関係者からの取得> 鑑定評価額を上限 <第三者からの取得> 原則として鑑定評価額の105%を上限
1物件当たりの最低投資額	<ul style="list-style-type: none"> ■ 区分所有 / 共有物件の取得促進 	例外規定として、1棟全体の鑑定評価額が10億円以上の物件の一部等の取得が可能に	原則10億円以上
売却方針	<ul style="list-style-type: none"> ■ ポートフォリオの物件入替え検討 	市場環境等を勘案し、(中略)適宜売却検討を行うものとする	市場環境等を勘案し、(中略)適宜売却検討ができるものとする

コンプライアンスの徹底

利害関係者との取引案件



コンプライアンス小委員会

- 各種委員会の意思決定手続きの事前審査
- 常勤取締役4名 + 案件担当マネジャー + コンプライアンスマネジャー

コンプライアンス委員会

- 社外弁護士参加による取引の妥当性・合理性の事前検証
- 常勤取締役4名 + コンプライアンスマネジャー + 社外弁護士(特別委員)

投資法人役員会

- 投資主本位の判断に基づく、運用会社の株主から独立した役員による利害関係者取引の事前承認

案件執行

投資主価値最大化

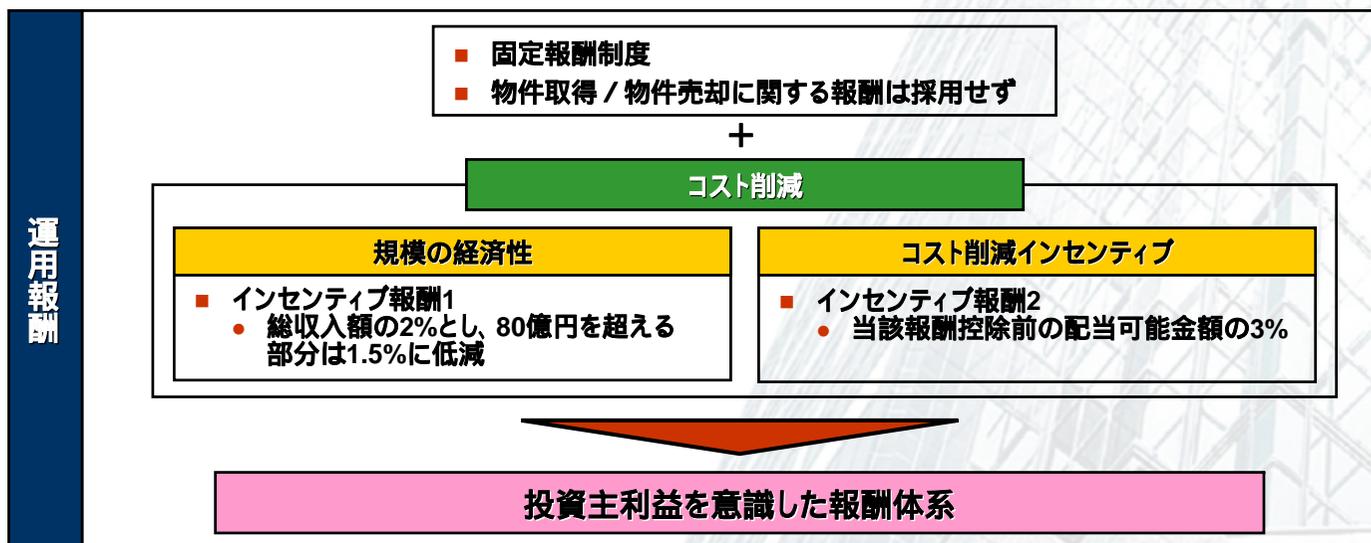
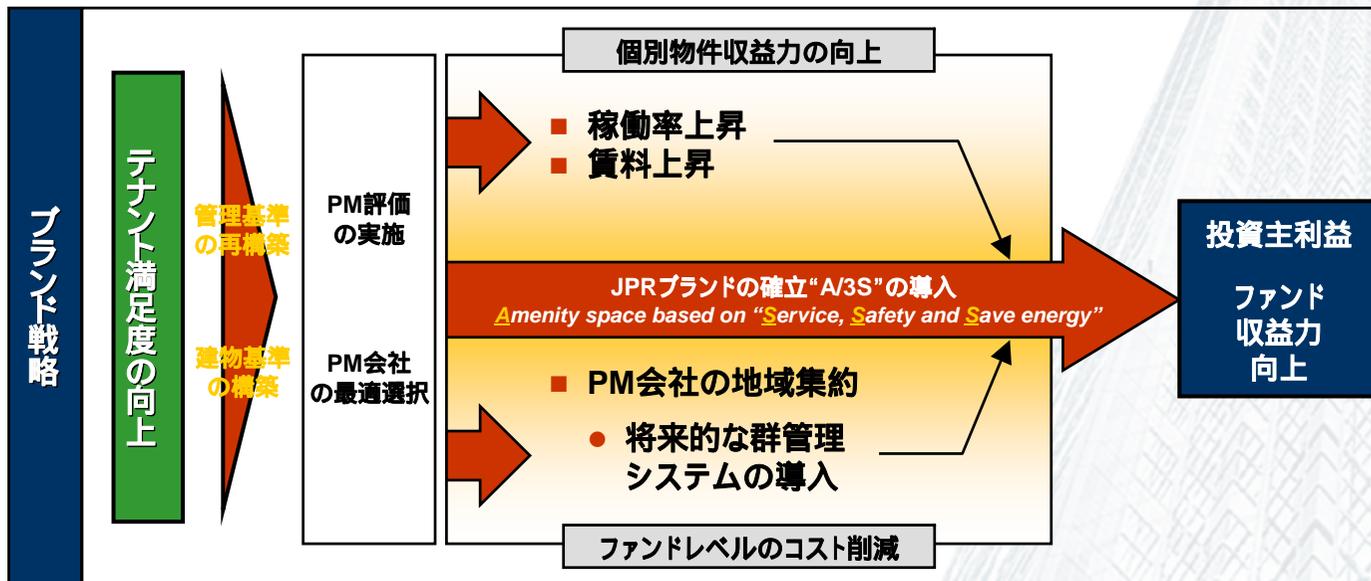
ファンド・マネジメント能力

外部成長

内部成長

課題

- テナント満足度の向上
- 規模の経済性の発揮





今後の投資・運用戦略



今後も2006年末迄の資産規模3,000億円達成に向けて、以下の方針により物件取得を積極的に推進します。

オフィス(東京都心部)

- 取得競争は一層厳しくなっていますが、従来同様重点エリアと位置付け、ランドマーク的な物件の取得も目指します。

オフィス(東京周辺部・地方)

- 東京都心部における利回り低下の補完のため、優良物件に厳選して投資を行います。なお当面は大阪・名古屋を重点エリアとしますが、地域内において優位性が高いトップクラスの物件に限定してその他の地方主要都市また東京周辺部の主要都市の物件も投資対象とします。

商業施設

- 従来通り都市型商業施設に限定し、ポートフォリオの安定化を図るため、キャッシュフローの安定している物件を中心に今後も取得に注力していきます。

開発型物件

- スポンサー物件を中心に、早期にコミットメントを行うことにより、ファンド運営の将来見通しの立て易い開発型案件の取得を目指していきます。また東京都心部の優良物件に限定して一部リーシングリスクをとることも視野に入れていきます。

スポンサー案件

- 従来と同様、開発案件・仲介案件等スポンサー企業とのコラボレーションをより一層重視して取得等の検討を行っていきます。

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 (2004/12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)	912.6億円	600億円	東京都心
	オフィス(地方)	479.6億円	200億円	大阪・名古屋
	商業施設	404.0億円	400億円	東京・名古屋・大阪
合計		1,796.2億円	1,200億円	15~20棟



2006/12末の 想定規模
約1,520億円
約680億円
約800億円
約3,000億円

物件情報量

	情報入手件数	検討物件	検討継続中
情報件数(2004/1~2004/12末)	276件	96件	13件
うち商業施設	38件	19件	3件

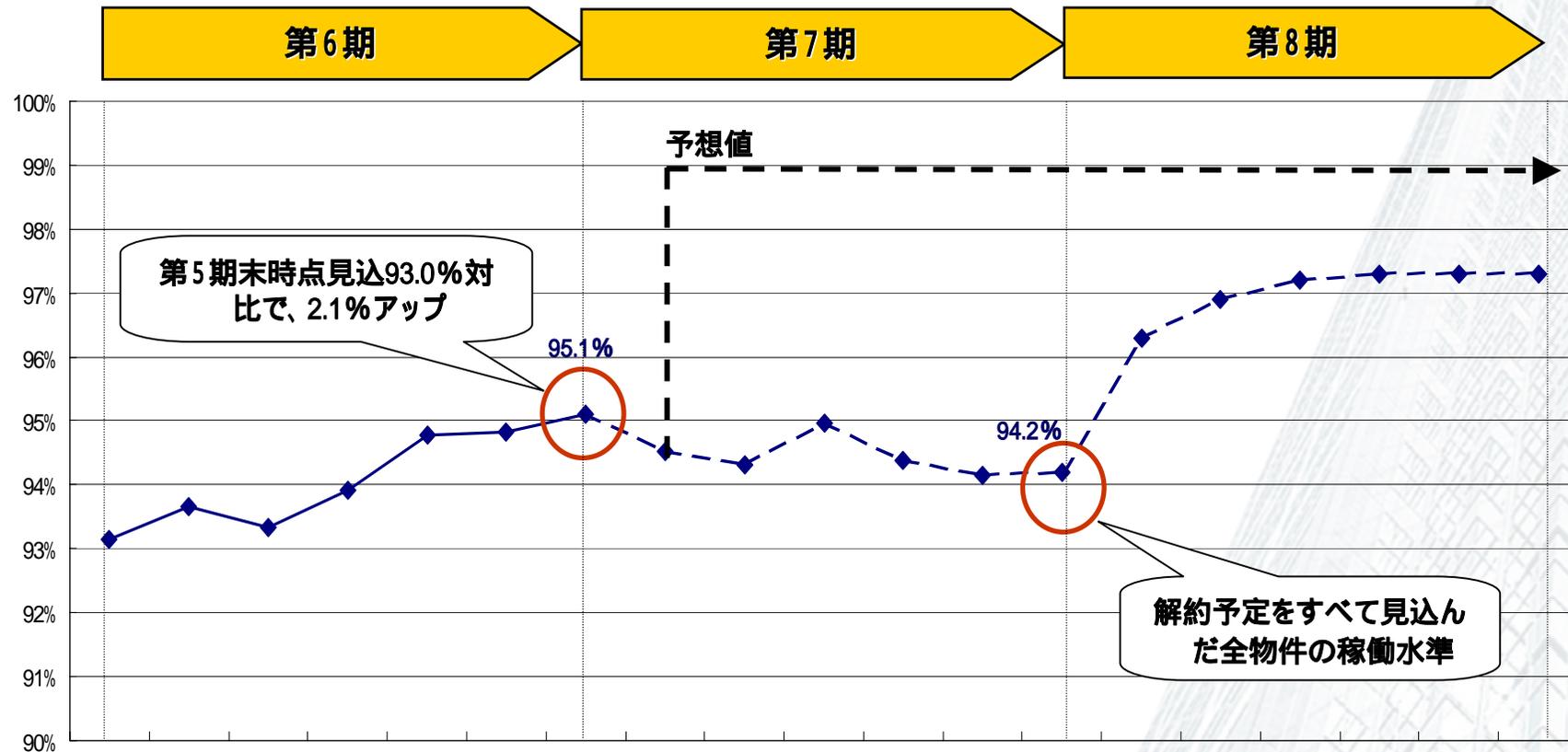
取得交渉中
5件
2件

開発案件の取組み状況

地域別	2005年	2006年	2007年	2008年以降
東京都心部	0	1	0	0
東京周辺部	0	3	0	0
地方	0	0	1	0
用途別	2005年	2006年	2007年	2008年以降
オフィス	0	1	1	0
商業施設	0	3	0	0

想定額
5物件 約500億円

今後の稼働率の推移見込み



(参考)全賃貸可能面積 : 273,330.52㎡(第6期末時点)

(1) 第7期以降の稼働率の算出根拠は以下の通り。

2005年1月 : 全42物件の稼働率

2005年2月 : 2005年2月4日取得のシュトラッセ一番町を含む、全43物件の稼働率

2005年3月以降 : 上記 から、2005年3月15日売却予定の3物件を除いた、全40物件の稼働率

(2) 第7期の稼働率については、2005年2月10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8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

JPRブランド戦略による不動産価値向上

シンボリックポイント



JPRブランドの象徴として
ビルエントランスに設置

ブランドコンセプト

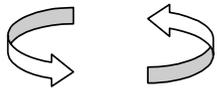
“A / 3S”

We supply amenity space based on “3S” concept,
namely “Service, Safety and Saving Energy.”

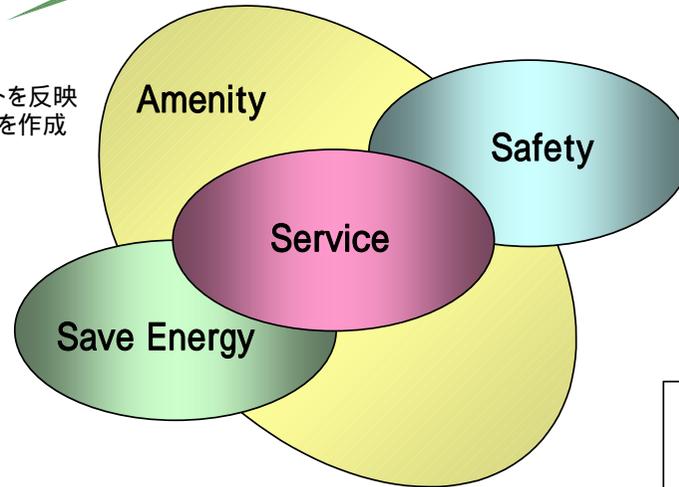
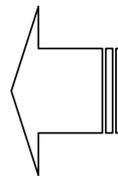
ビル名称変更



テナント満足度調査の実施



ブランドコンセプトを反映
したブランド基準を作成



ネーミングルールに基づき
JPRを冠する名称に変更

第5期までの
変更済み物件

- ・JPR千葉ビル
- ・JPR高松ビル
- ・JPR池袋ビル
- ・JPR人形町ビル
- ・JPR博多ビル
- ・JPR那覇ビル

平成17年1月1日変更物件

- ・JPR Crest 竹橋ビル
- ・JPR 上野イーストビル
- ・JPR 市ヶ谷ビル
- ・JPR 横浜日本大通ビル
- ・JPR 名古屋栄ビル
- ・JPR パークウエスト高松
- ・JPR スクエア博多
- ・JPR イースト・ウエスト
- ・JPR 渋谷タワーレコードビル
- ・JPR 梅田ロフトビル

ブランド基準に基づく 第7期実施計画

- ・喫煙スペースの設置
- ・植栽美化整備
- ・防犯対策(ITV設備)の強化
- ・設備省エネ化工事
- ・エントランス季節感の演出
- ・各種管理員の挨拶徹底



JPR高松ビル喫煙室(第6期設置)



參考資料



第6期金銭分配に関する計算書

第6期 金銭分配に関する計算書

NO.	科 目	当期(第6期)	前期(第5期)
		2004年7月1日～2004年12月31日	2004年1月1日～2004年6月30日
1.	当期末処分利益	2,868,599,076円	2,614,881,594円
2.	分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	2,868,530,000円 (6,671円)	2,614,830,000円 (6,081円)
3.	次期繰越利益	69,076円	51,594円
4.	発行済投資口の総数	430,000口	430,000口

第6期 公募増資発表時予想との比較

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	7,685百万円	2,869百万円	2,868百万円	6,671円
前期決算発表時(2004/8)の予想	7,488百万円	2,581百万円	2,580百万円	6,000円
公募増資発表時(2005/1)の予想	7,667百万円	2,753百万円	2,752百万円	6,400円
公募増資発表時予想との差異 = -	18百万円	116百万円	116百万円	271円
公募増資発表時予想との差異 = /	0.2%	4.2%	4.2%	4.2%

オフリング ハイライト

- 新規物件の取得及び借入金返済のため、2003年7月以来2回目の増資を実施。
- 上場後2年半の安定した実績と運用戦略の明示によって投資家の旺盛な需要を喚起。
- 有利子負債比率は38%に低下。今後の投資余力を十分に確保。
- 一般投資家、機関投資家ともに、更なる投資家層の拡大を実現。
- J-REITで初めて参照方式を活用。今後のベンチマークを樹立。

オフリングスケジュール		オフリング概要	
発行決議(ローンチ)	2005年1月13日(木)	発行新投資口数	95,000口
ブックビルディング	2005年1月18日(火)～24日(月)	オーバーアロットメント	5,000口(全投資口行使)
条件決定日	2005年1月24日(月)	第三者割当による 発行新投資口数	5,000口(上限)
募集・売出期間	2005年1月25日(火)～27日(木)	募集・売出価格	272,440円(ディスカウント率 2.0%)
払込期日	2005年2月 1日(火)	オフリング総額	27,244,000,000円 (オーバーアロットメント分を含む)
追加上場日	2005年2月 2日(水)	オフリング後の 発行済投資口総数	530,000口(オフリング前 430,000口) 第三者割当分5,000口が全て発行された場合
第三者割当分申込期間	2005年3月 1日(火)		
第三者割当分払込期日	2005年3月 1日(火)		
第三者割当分については、申込期間に申込みがない場合、発行打切り			

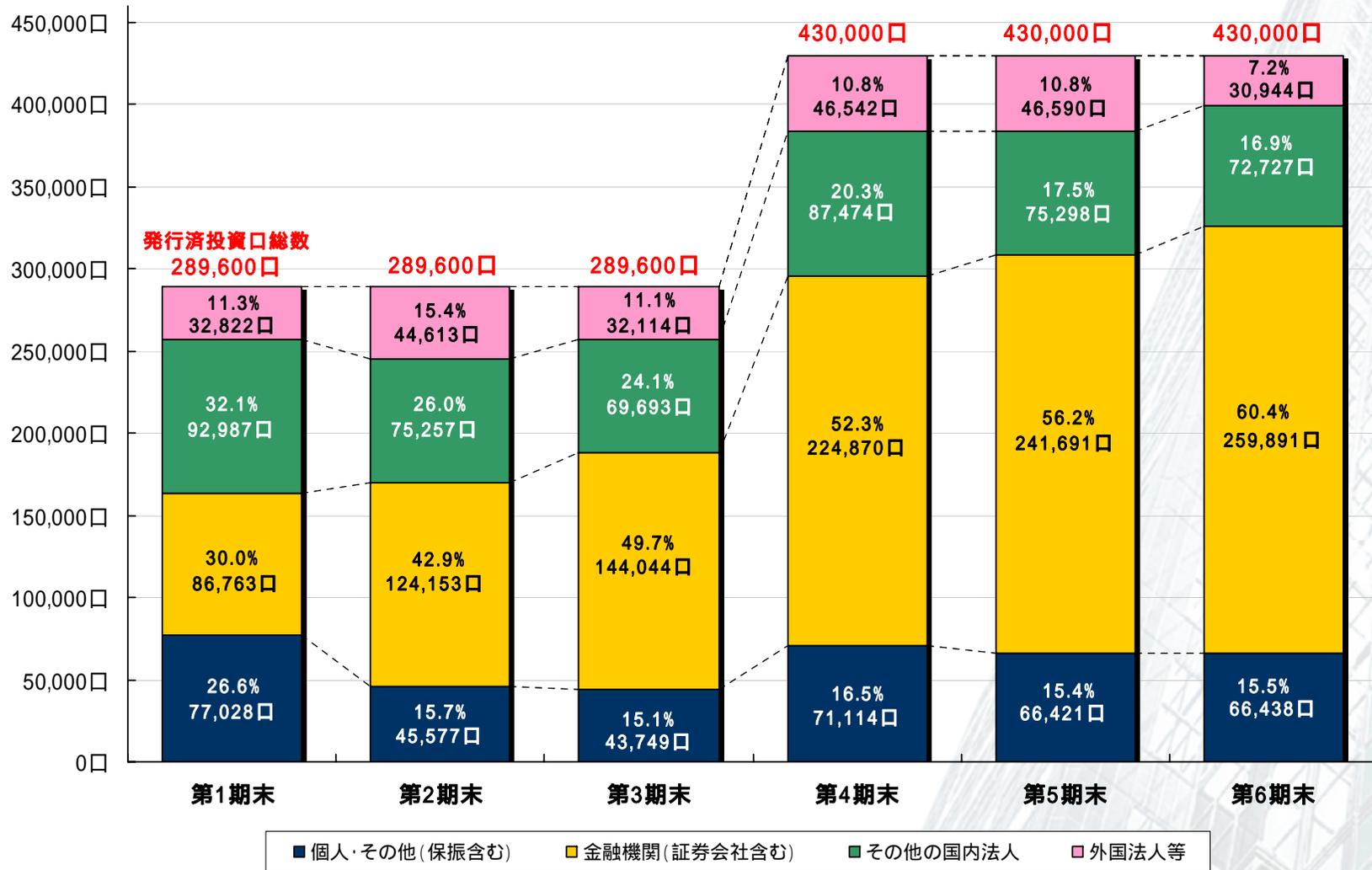
日本プライムリアルティ投資法人、基本に忠実

- 27日の不動産投資信託(J-REIT)市場では、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(9万5000口+オーバーアロットメント5000口、発行価格27万2440円)の募集期間が終了した。払込期日は2月1日。主幹事はみずほ証券とメリルリンチ日本証券が共同で務めた。募集後の上場時価総額は27日の終値(28万7000円)で換算すると1500億円(募集後の発行済投資口総数52万5000口)。
- アロケーションは、個人投資家や信金・信組を含む一般ポジションが75%、機関投資家ポジションへ25%。ブックビルディングでは後者の参加意欲が非常に強く、同層の需要倍率は20倍以上にも膨らんだもよう。結果として、全体にして8倍超の仕上がりとなったとみられる。発行価格は24日終値の27万8000円に対し、ディスカウント率2%の27万2440円でプライシングされている。決議日(1/13)の終値は29万5000円だった。
- 投資家別では、「すっかりお馴染みとなった地域金融機関の関心が引き続き高く、国内中央機関投資家や外国人投資家の参加も目立った(引受関係者)」という。既存の投資主によるブック参加がみられたとともに、新規のオーダーも入ったもよう。一方で、一部からは「年明け後、案件が比較的少ない時期にしては、個人の盛り上がりが今ひとつ強いとは言えなかった(シ団)との声も聞かれた。
- ロードショーは3チームで57社へ、1週間かけて行なわれた。機関投資家側の関心事はもっぱら物件の取得価格高騰について。もっとも、JPR側でも「入札方式による過度な取得競争は回避したい(運用会社)ところである。実際にはこれまでのところ、取引件数ベースで81%、取得価格ベースにして67%を売り手との相対取引で取得できている。投資家側も概ねその実績を評価したようだ。
- 2002年6月の新規上場時は資産規模921.8億円(25物件)でスタート。その後2003年6月の追加発行を経て、今回の募集後には1780.4億円(40物件)に成長する。これまでの過程で、ポートフォリオの見直しに伴い保有物件の売却も行なっており、実現益も出している。
- JPRは2004年12月に投資方針を一部改正。「外部成長の達成が遅れるとの危機感(市場関係者)からか、スポンサーの売却物件を取得する際も鑑定評価額の105%で取得可能とするほか、1物件当たりの最低投資額の下限を条件付きで外すなど、「適正な物件を遅れることなく、着実に積み上げていきたい」といった意志が表れている(同)。デット調達を含め総合的なファイナンス手法をもって、必要な資金を適宜取っていくことも重要になるが、「2006年12月期までに3000億円」という上場来の目標値については、達成を不安視する向きは少ない。
- 2005年6月期の1口当たり分配金は5700円(予想期末発行済投資口総数53万口)、翌12月期には5100円(同)となる見込み。対発行価格の利回りは2期平均で3.96%。本募集による希薄化は23%程度生じるが、保有物件の収益性改善や物件の売却益が計上されることなどから、今期の利益予想は前回の発表時予想から修正されずに据え置かれている。

(THOMSON Deal Watch 2005年1月27日)

投資主構成(所有者別投資口数の推移)

金融機関、特に信託銀行の投資口数が大幅に増加。外国人は売り越し、個人投資家は横ばい。



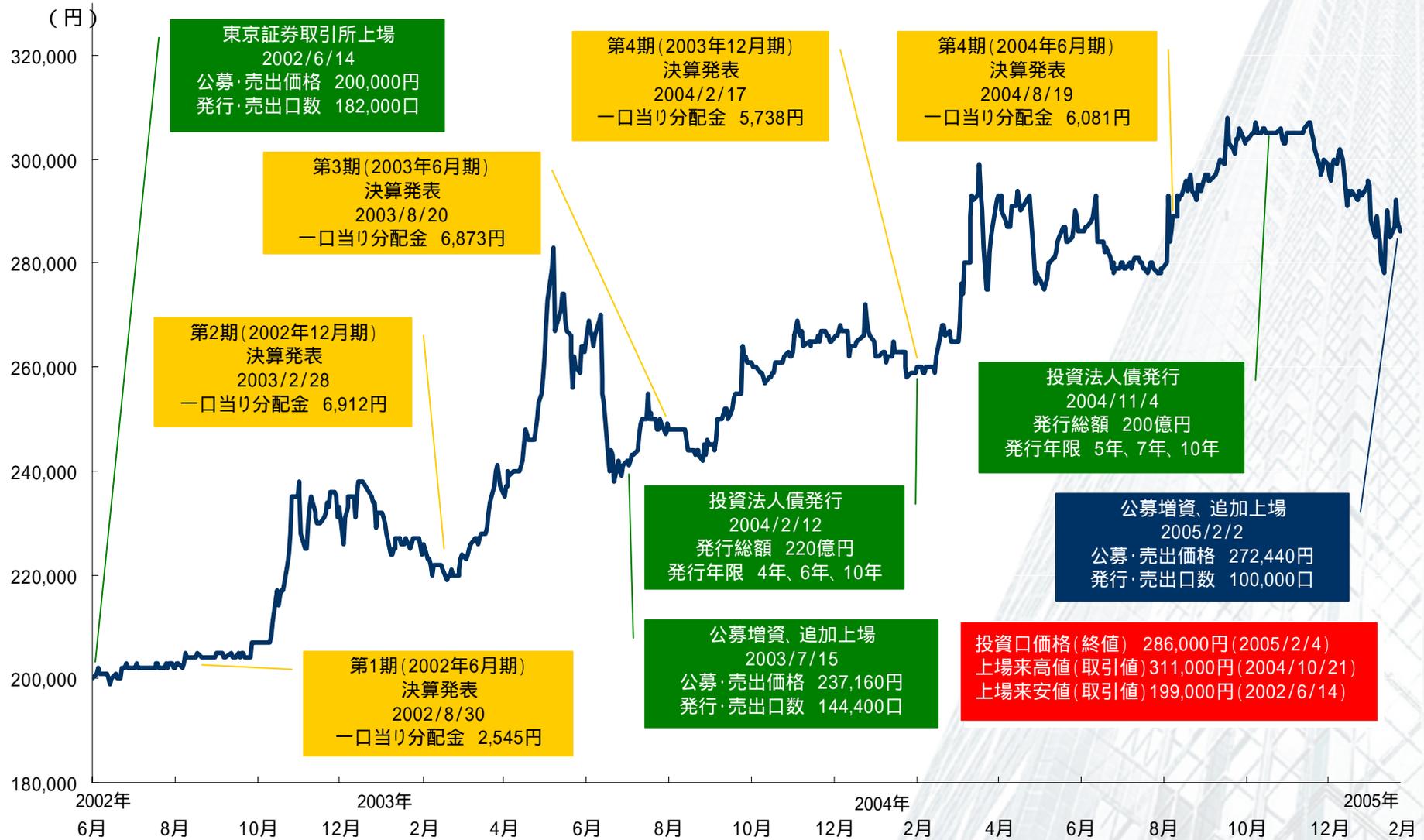
上記各比率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。

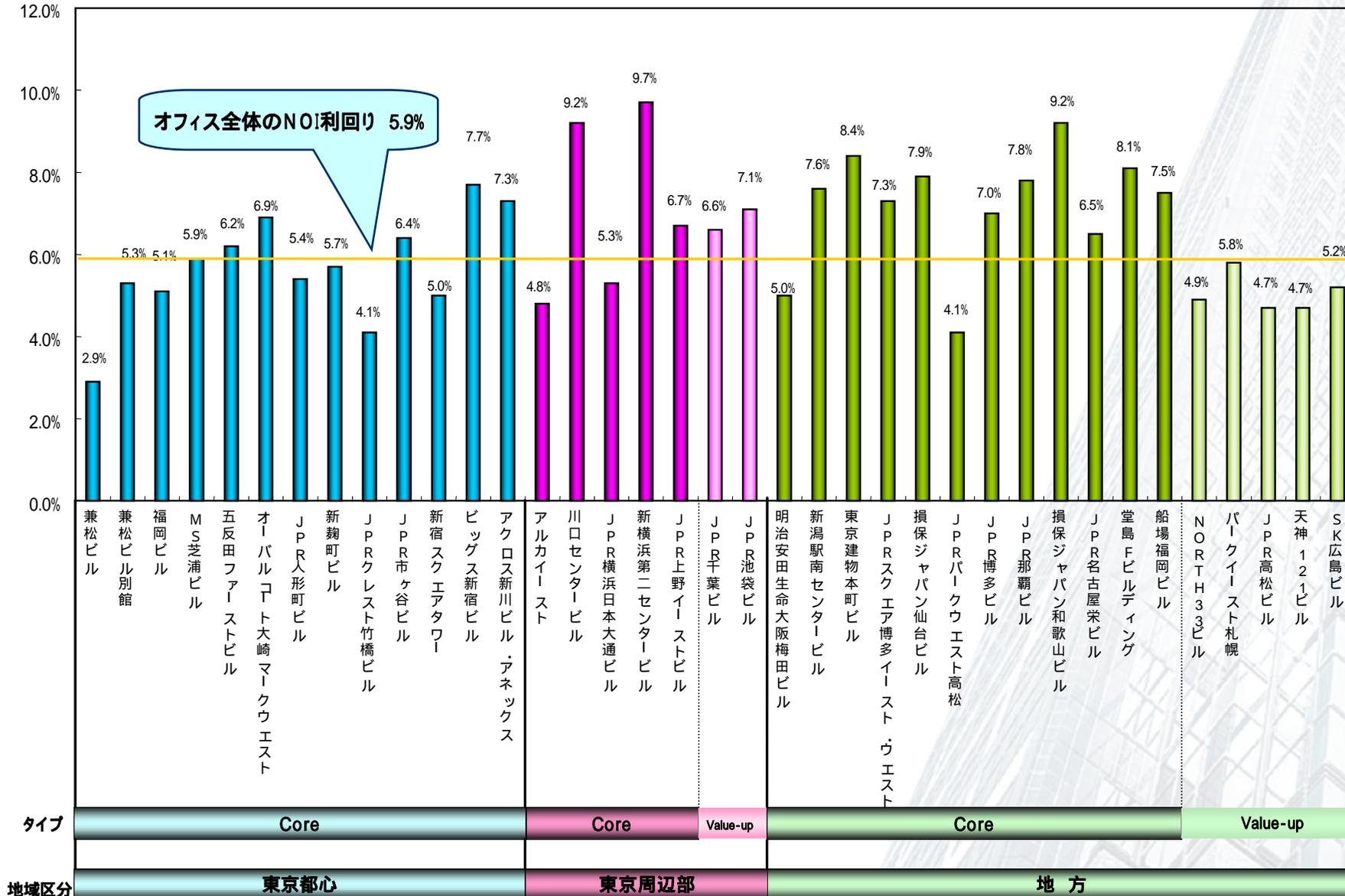
主要な投資主

第6期(2004年12月期)			第5期(2004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)	37,812口	8.79%	日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	39,350口	9.15%
東京建物株式会社	29,300口	6.81%	東京建物株式会社	29,300口	6.81%
明治安田生命保険相互会社	24,000口	5.58%	明治安田生命保険相互会社	24,000口	5.58%
学校法人川崎学園	19,700口	4.58%	学校法人川崎学園	19,700口	4.58%
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	14,952口	3.48%	ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス 証券会社 東京支店)	17,257口	4.01%
資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	12,574口	2.92%	エアイジー・スター生命保険株式会社 (常任代理人 シティバンク, イヌ・イー 東京支店)	11,940口	2.78%
株式会社広島銀行	10,837口	2.52%	資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	11,230口	2.61%
エアイジー・スター生命保険株式会社 (常任代理人 シティバンク, イヌ・イー 東京支店)	10,208口	2.37%	株式会社広島銀行	10,018口	2.33%
株式会社中国銀行	8,530口	1.98%	株式会社北洋銀行	9,399口	2.19%
ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス 証券会社 東京支店)	8,230口	1.91%	ドイツバンク アーゲー ロンドンビービー ノットリティー クライアンツ 613 (常任代理人 ドイツ証券会社 東京支店)	8,792口	2.04%
合 計	176,143口	40.96%	合 計	180,986口	42.09%

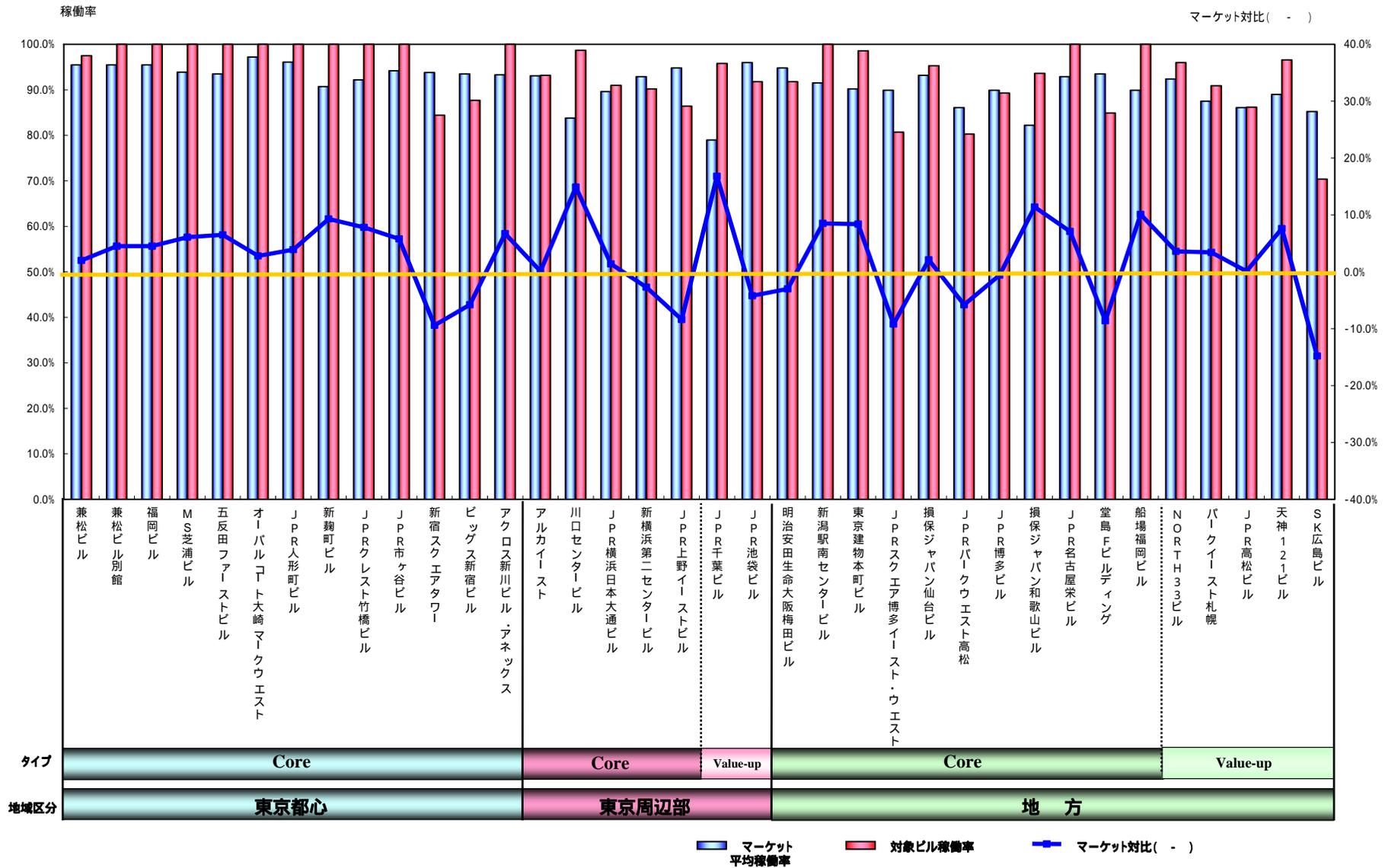
発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位以下を四捨五入しています。

投資口価格の推移 (2002年6月14日～2005年2月4日)





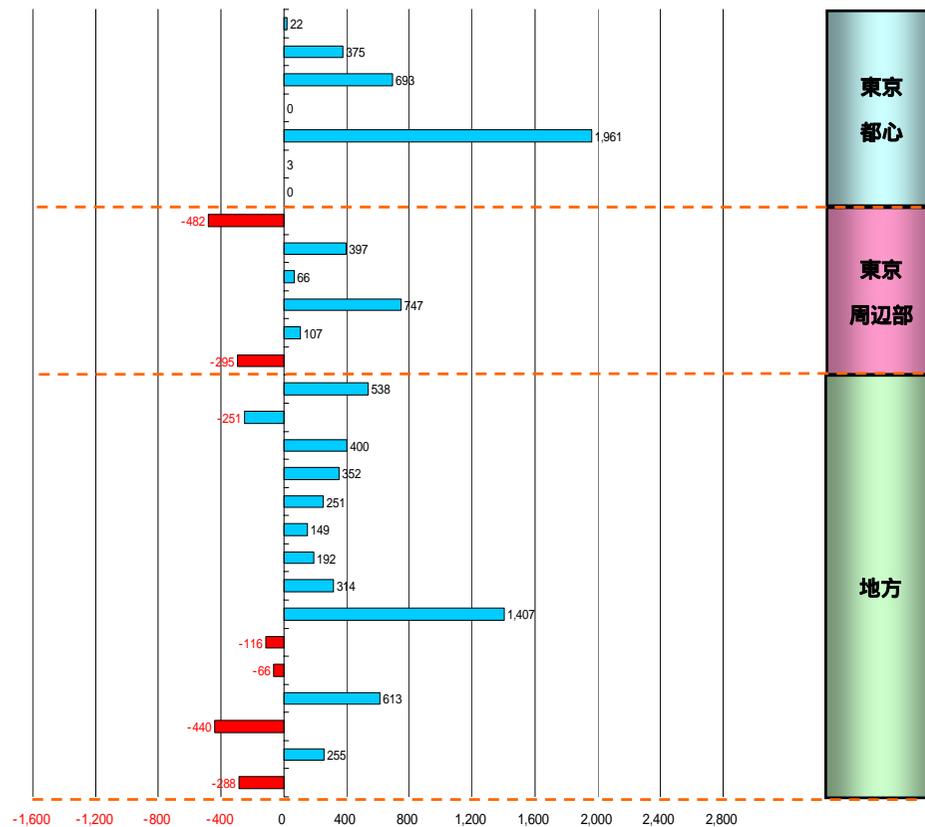
第6期末物件別稼働率比較



上記の市場稼働率は生駒データサービスシステム株式会社の2004年12月末時点のデータに基づきます。那覇ビルは市場データがないため、上記からは除外しています。

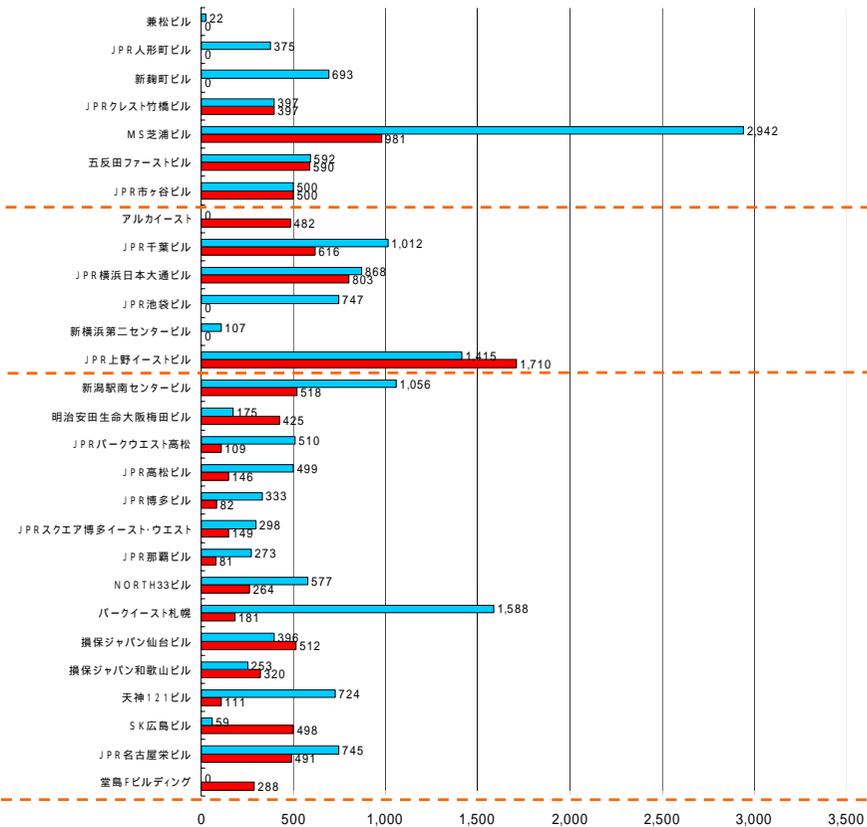
物件別増減面積(入居 - 退去)

(単位: m²)



物件別入居面積と退去面積

(単位: m²)

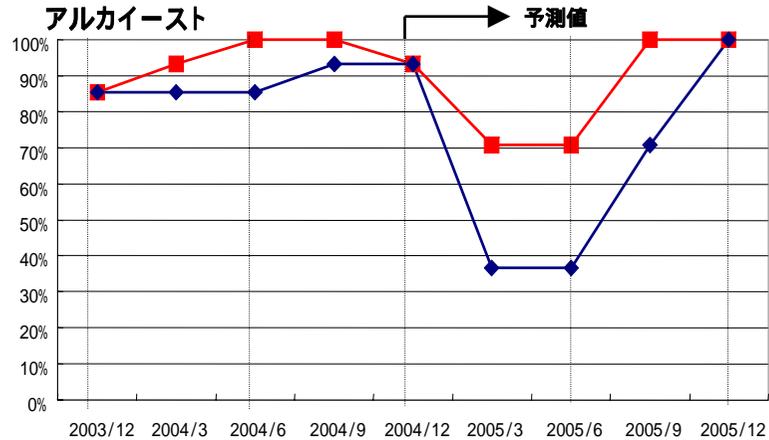


上記グラフには、第6期中にテナントの異動がなかったビルははずしています。

	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	5,521	2,467	3,054
東京周辺オフィス	4,150	3,610	540
地方都市オフィス	7,487	4,175	3,312
合計	17,159	10,253	6,906

重点ビルのリーシング強化

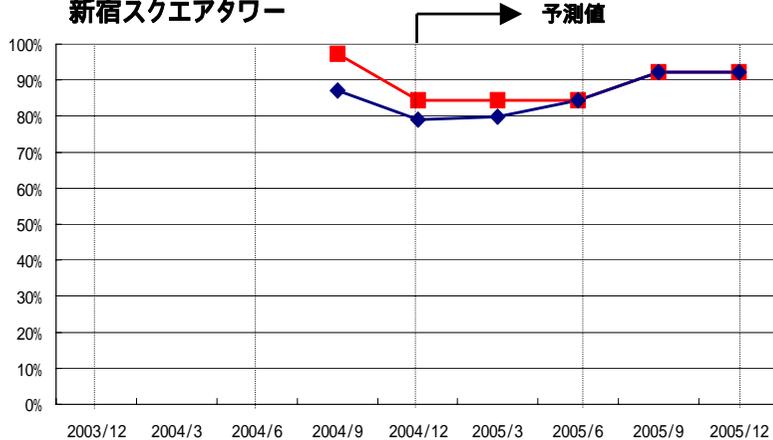
稼働率は順調に回復し安定化へ (第7期中の一時的な稼働率低下も、第8期中には解消される見込み)



第5期 第6期 第7期 第8期

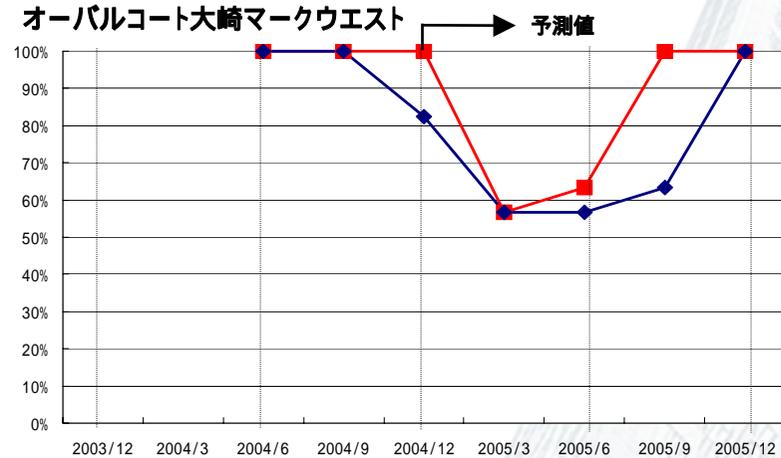
全賃貸面積1,986.81坪、空室面積145.84坪 (第6期末時点)

新宿スクエアタワー



第5期 第6期 第7期 第8期

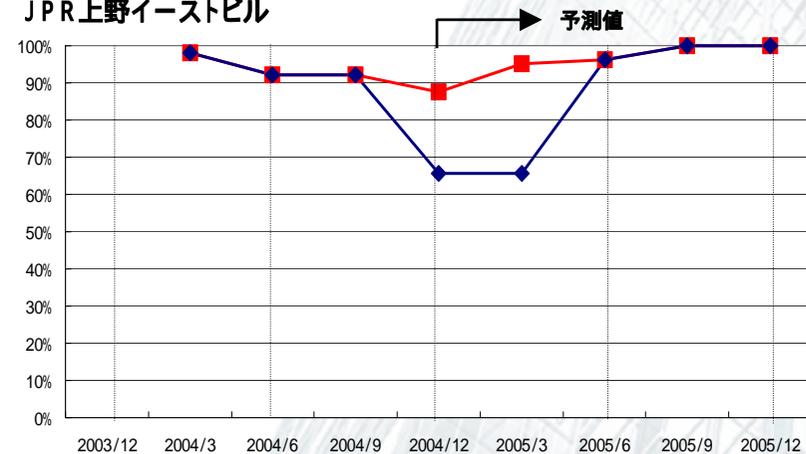
全賃貸面積2,802.80坪、空室面積519.27坪 (第6期末時点)



第5期 第6期 第7期 第8期

全賃貸面積1,236.75坪、空室面積0坪 (第6期末時点)

JPR上野イーストビル



第5期 第6期 第7期 第8期

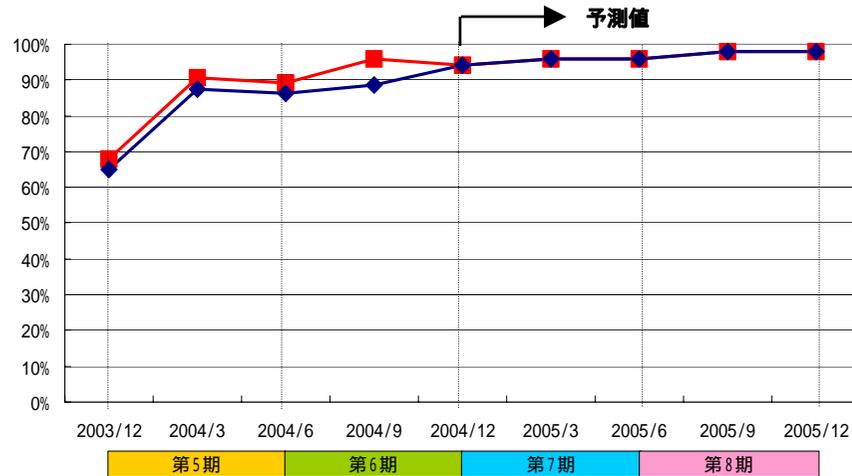
全賃貸面積1,701.62坪、空室面積268.39坪 (第6期末時点)

稼働率推移 (契約ベース)

稼働率推移 (賃料発生ベース) (フリーレント期間は空室計上)

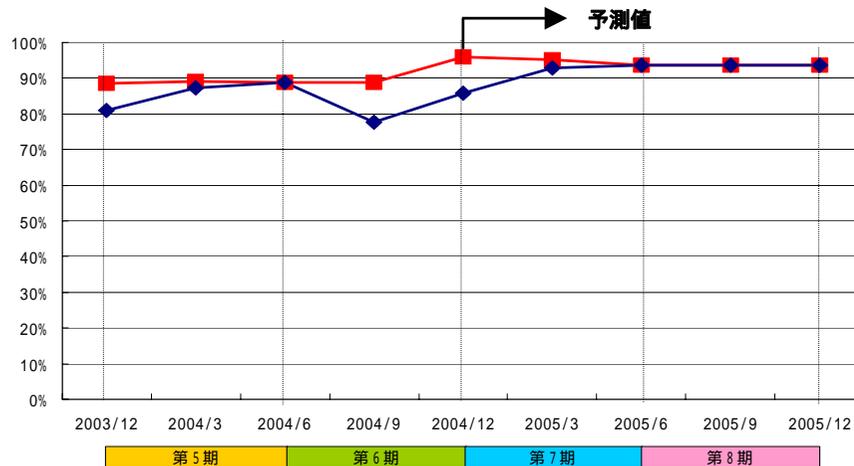
バリューアップ不動産のリーシング強化(1)

NORTH33ビル



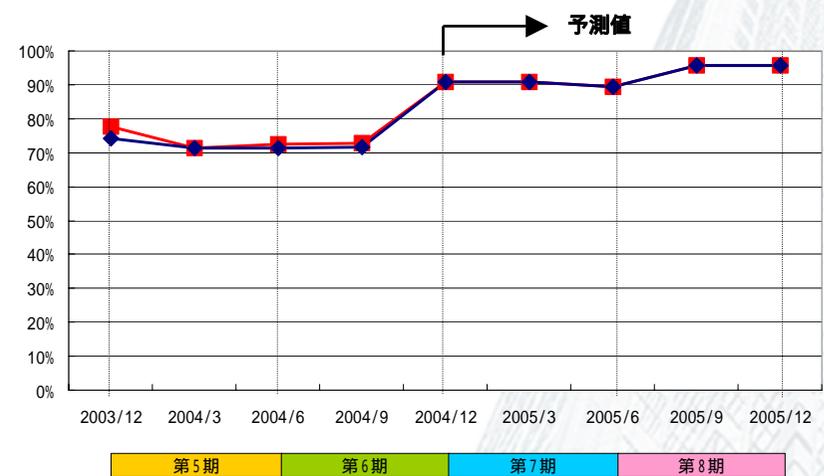
全賃貸面積1,929.79坪、空室面積79.71坪 (第6期末時点)

JPR千葉ビル



全賃貸面積1,612.48坪、空室面積69.93坪 (第6期末時点)

パークイースト札幌



全賃貸面積2,103.62坪、空室面積210.09坪 (第6期末時点)

■NORTH33ビル

第5期に回復した高稼働率を維持。

■パークイースト札幌

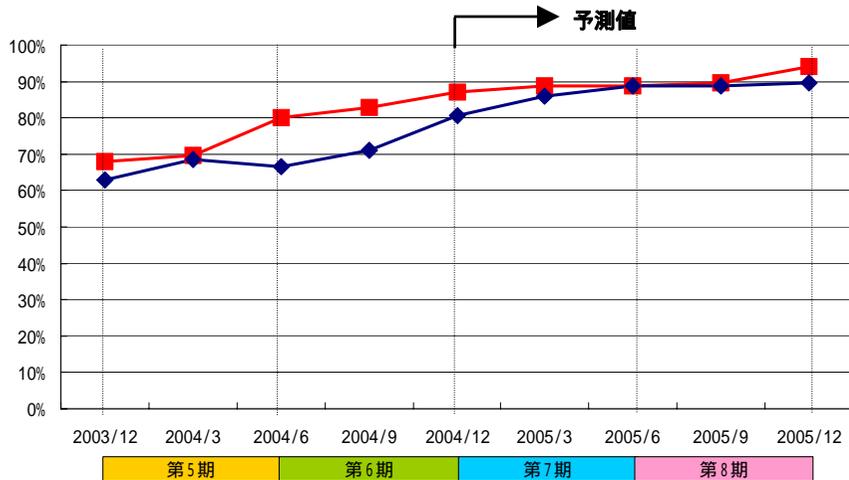
第6期中に大口テナント誘致により稼働率が大幅上昇し、90%超を実現。フリーレント期間を短く抑え、稼働率(賃料発生ベース)も効率良く上昇。

■JPR千葉ビル

稼働率は堅調に推移しており、今後も高稼働率を維持出来る見込み。

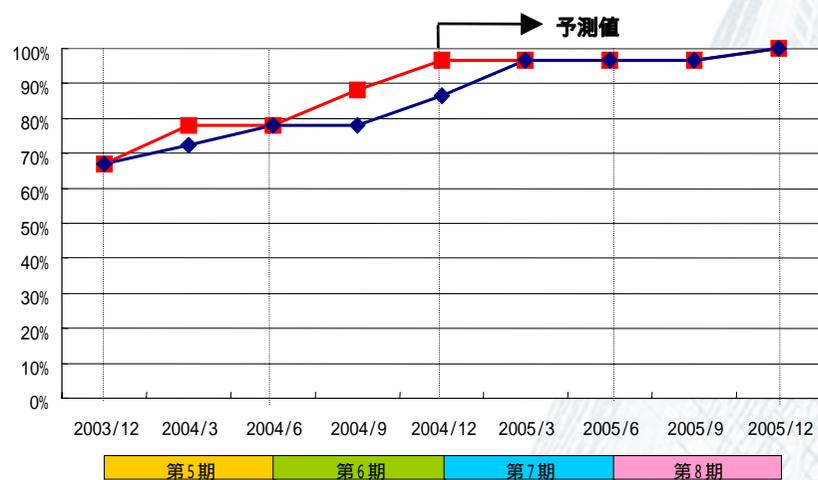
■ 稼働率推移(契約ベース)
 ◆ 稼働率推移(賃料発生ベース) (フリーレント期間は空室計上)

JPR高松ビル



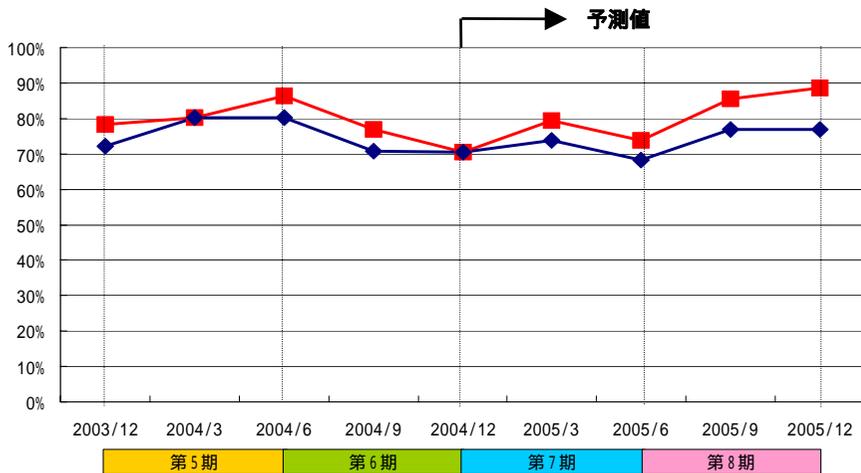
全賃貸面積1,310.58坪、空室面積209.04坪 (第6期末時点)

天神121ビル



全賃貸面積962.26坪、空室面積33.58坪 (第6期末時点)

SK広島ビル



全賃貸面積583.39坪、空室面積244.87坪 (第6期末時点)

■JPR高松ビル

リニューアル効果が顕在化し、第5期を底に稼働率は回復。

■天神121ビル

稼働率(契約ベース)は、4期末から6期末にかけて30% (67% → 97%)改善しており、今後も95%超の高稼働率を維持出来る見込み。

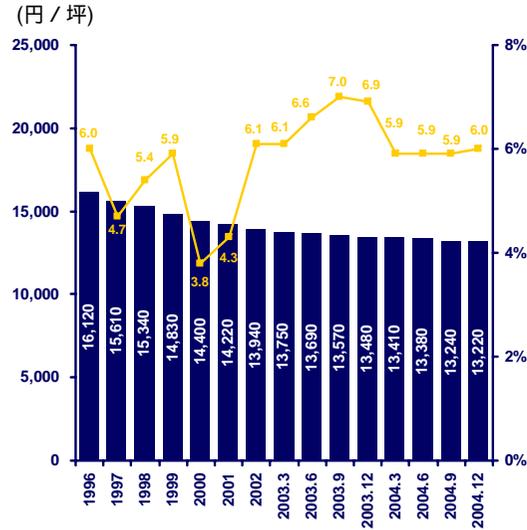
■SK広島ビル

共用部リニューアルがほぼ完了し、稼働率回復を図る。

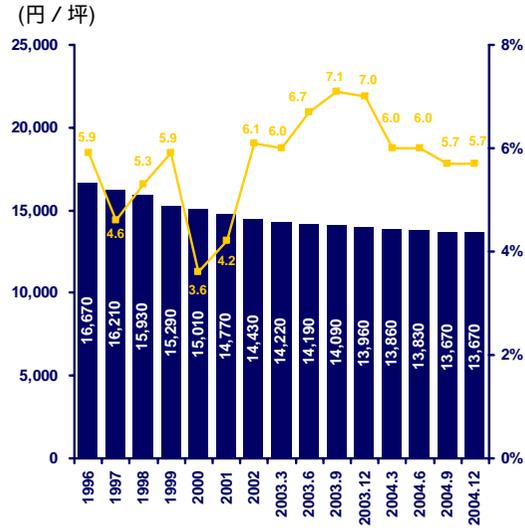
■ 稼働率推移(契約ベース)
 ◆ 稼働率推移(賃料発生ベース)(フリーレント期間は空室計上)

オフィス空室率と平均募集賃料の推移(1)

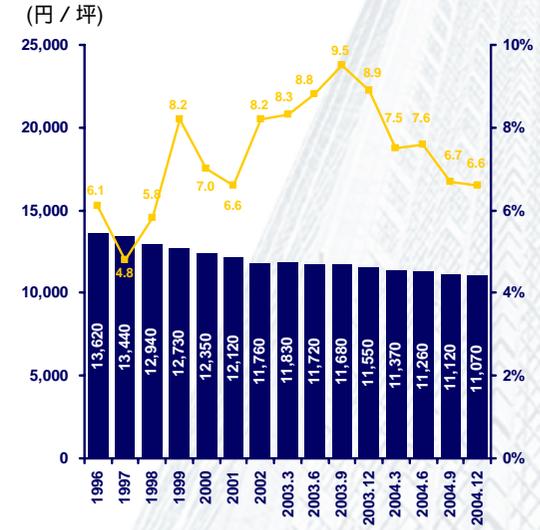
東京23区



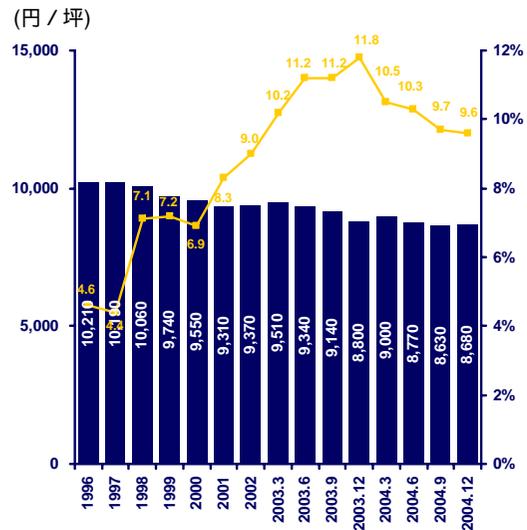
東京5区



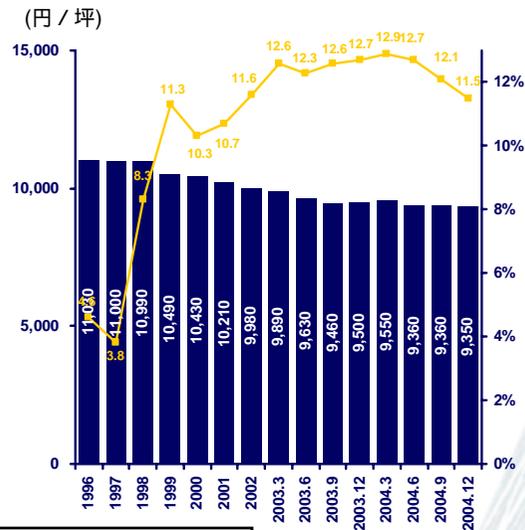
横浜



札幌



仙台



新潟



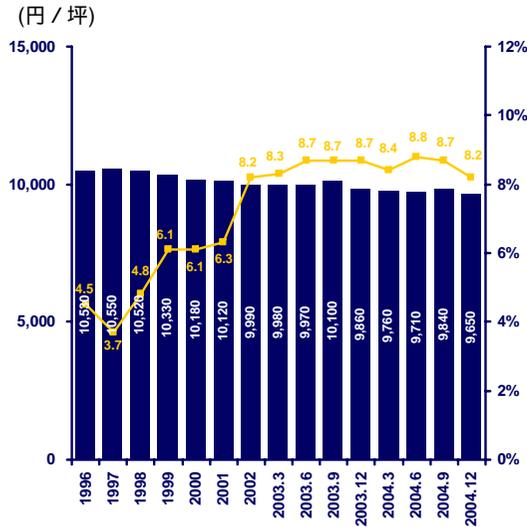
出所：オフィスマーケットレポート（生駒CBRE）

■ 募集賃料 ■ 空室率

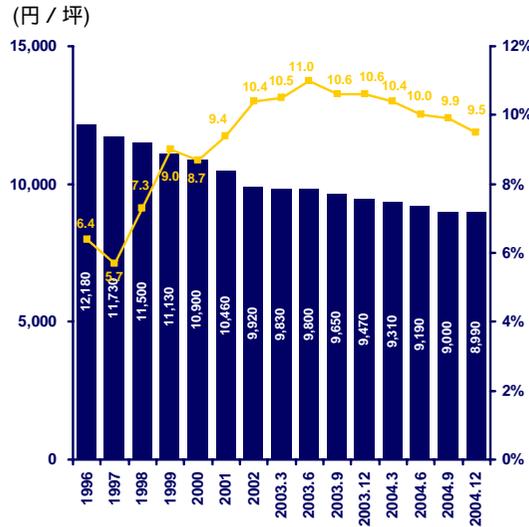
年ベースの賃料の対象期間は各年1～12月、96～02年の空室率は、各年12月時点

オフィス空室率と平均募集賃料の推移(2)

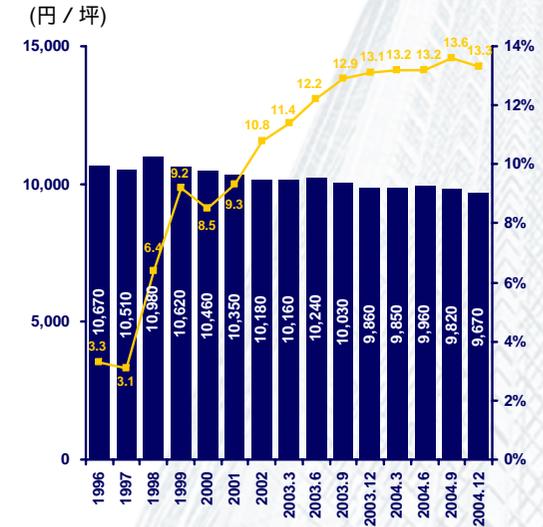
名古屋



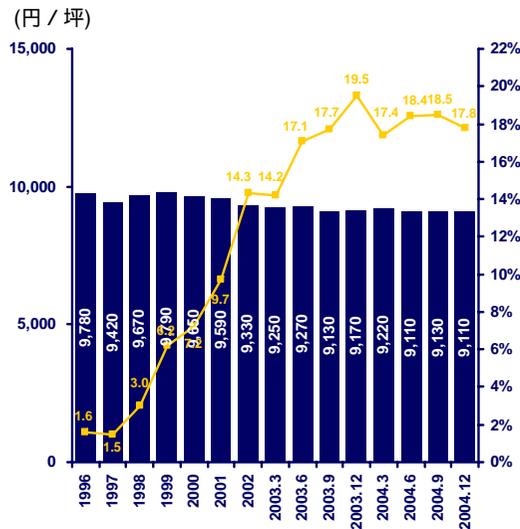
大阪



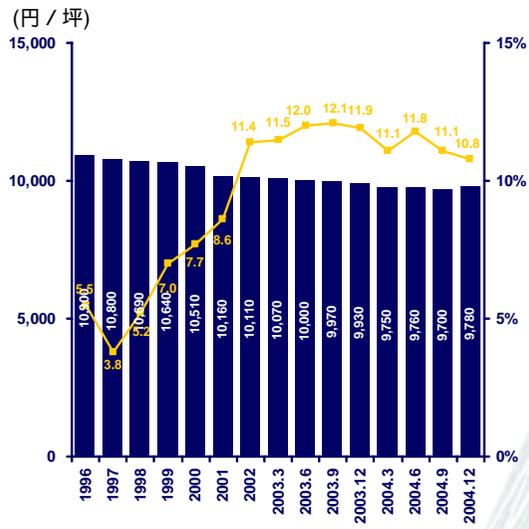
広島



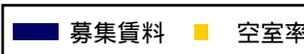
高松



福岡



出所：オフィスマーケットレポート（生駒CBRE）



年ベースの賃料の対象期間は各年1～12月、96～02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。