

Tokyo Realty Investment Management, Inc.



**Japan Prime Realty Investment Corporation**

**第7期(2005年6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7期(2005年6月期)決算の概要

4. 第7期の決算ハイライトと第7期の予想損益との対比
5. 過去5期にわたる主要経営数値の推移
6. 第7期損益計算書
7. 第7期予想損益との対比(詳細)
8. 第7期対前期比較貸借対照表
9. 第8期・(参考)第9期の予想損益
10. 第8期予想損益

## 第7期(2005年6月期)の運用状況

12. ハイライト
13. 成長性
14. ポートフォリオの拡大
15. 第7期取得物件及び第8期取得予定物件(2005年1月～)
16. 区分所有/共有物件の追加取得
17. 内部成長の成果
18. 物件競争力の維持・向上
19. 安定性
20. 地域別オフィスビル稼働率の推移
21. ポートフォリオの分散状況(地域別・用途別)
22. テナント分散状況(月額賃料総額ベース)
23. 都市型商業施設の組入れによる安定収益の確保
24. 地方オフィス物件の運用状況
25. 安定性を重視した財務戦略

## 今後の投資・運用戦略

27. 新規取得物件への取組み
28. 今後の新規取得計画
29. 開発型案件への取組み
30. 今後の稼働率の推移見込み
31. 内部成長への取組み
32. 重点ビルのリーシング強化
33. JPRブランド戦略による不動産価値向上

## 参考資料

35. 第7期金銭分配に関する計算書
36. 投資主構成(所有者別投資口数の推移)
37. 主要な投資主
38. 上場来の軌跡と投資口価格の推移
39. 第7期物件別NOI利回り
40. 第7期末物件別稼働率比較
41. 第7期物件別テナント入退去の状況
42. オフィス空室率と平均募集賃料の推移(1)
43. 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7期(2005年6月期)決算の概要





# 第7期の決算ハイライトと第7期の予想損益との対比

## 第7期の決算ハイライト

	第7期	第6期
	自 2005年 1月 1日 至 2005年6月30日	自 2004年 7月 1日 至 2004年12月31日
営業収益	8,503百万円	7,685百万円
営業利益	3,954百万円	3,469百万円
経常利益	3,377百万円	2,869百万円
当期純利益	3,376百万円	2,868百万円
総資産額	216,574百万円 (対前期増減 +9.0%)	198,673百万円 (対前期増減 +9.0%)
純資産額	118,807百万円 (対前期増減 +29.2%)	91,982百万円 (対前期増減 +0.3%)
一口当たり純資産額	224,165円	213,912円
自己資本比率	54.9% (対前期増減 +8.6%)	46.3% (対前期増減 4.0%)
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	3,376百万円 (6,370円)	2,868百万円 (6,671円)
発行済投資口の総数	530,000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。

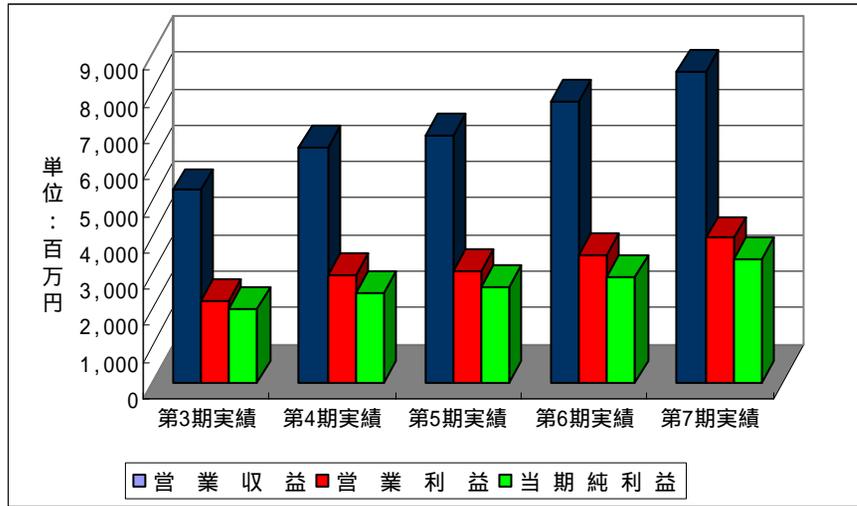
## 第7期の予想損益との対比

	第7期損益 (実績)	第7期予想損益 (前期決算発表時)	第7期予想損益 に対する増減	(参考) 2005/6/22付 修正予想
営業収益	8,503百万円	8,216百万円	287百万円	8,501百万円
営業利益	3,954百万円	3,675百万円	279百万円	-
経常利益	3,377百万円	3,075百万円	301百万円	-
当期純利益	3,376百万円	3,074百万円	302百万円	3,233百万円
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	3,376百万円 (6,370円)	3,074百万円 (5,800円)	302百万円 (570円)	3,233百万円 (6,100円)
発行済投資口の総数	530,000口	530,000口	0口	530,000口

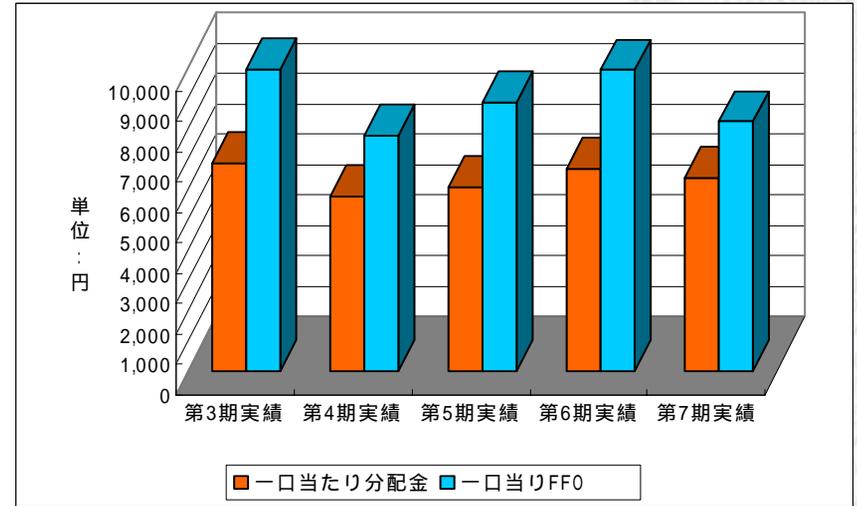
- 第7期決算は、第6期取得4物件等(取得総額159億円)の通期稼働及び第7期新規取得3物件と追加取得2物件(取得総額238億円)、売却3物件の期中稼働、加えて売却3物件(売却損益+4.6億円)の収益寄与により増収・増益決算。
- 一口当たり分配金は、投資口分割前(上場前に投資口1口を2.5口に分割)のペースで15,900円台の水準。
- 第7期の予想損益との対比では、賃貸事業収入について、3月以降に取得したUFJセントラルリース本社ビル、ベネトン心齋橋ビル及びビッグス新宿ビル、福岡ビルの追加取得の寄与と既存保有物件におけるテナント新規入居の効果等により増加。

# 過去5期にわたる主要経営数値の推移

## 資産拡大とともに、每期着実な増収・増益を継続



## 1口当たり、每期安定的な配当を継続



(単位: 百万円)

	第3期実績	第4期実績	第5期実績	第6期実績	第7期実績
営業収益	5,264	6,421	6,790	7,685	8,503
営業利益	2,246	2,933	3,061	3,469	3,954
当期純利益	1,990	2,467	2,614	2,868	3,376

(単位: 円)

	第3期実績	第4期実績	第5期実績	第6期実績	第7期実績
一口当たり分配金 (注)	6,873	5,738	6,081	6,671	6,370
一口当りFFO (注)	9,961	7,778	8,874	9,907	8,214
発行済投資口の総数	289,600口	430,000口	430,000口	430,000口	530,000口

\* 第4期及び第7期には追加公募増資を実施。

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



# 第7期損益計算書

JPR

(単位:百万円)

科 目	当期(第7期) 2005年1月1日～6月30日		前期(第6期) 2004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	7,340	86.3%	7,097	92.4%	242	3.4%
賃料	5,772	67.9%	5,586	72.7%	186	3.3%
共益費	1,344	15.8%	1,301	16.9%	42	3.3%
その他貸貸事業収入	460	5.4%	587	7.6%	-127	-21.7%
附加使用料	404	4.8%	536	7.0%	-131	-24.6%
不動産貸貸事業収益合計	7,801	91.7%	7,685	100.0%	115	1.5%
不動産等売却益	702	8.3%	-	-	702	-
営業収益	8,503	100.0%	7,685	100.0%	817	10.6%
公租公課	706	8.3%	541	7.0%	165	30.5%
諸経費	1,618	19.0%	1,740	22.6%	-122	-7.0%
外注委託費	458	5.4%	438	5.7%	20	4.7%
水道光熱費	446	5.3%	578	7.5%	-131	-22.7%
保険料	37	0.4%	38	0.5%	0	-2.2%
修繕工事費	113	1.3%	151	2.0%	-37	-25.0%
管理委託料	159	1.9%	153	2.0%	6	4.0%
管理組合費	334	3.9%	323	4.2%	11	3.5%
その他貸貸事業費用	66	0.8%	56	0.7%	10	18.3%
減価償却費	1,444	17.0%	1,391	18.1%	52	3.8%
不動産貸貸事業費用合計	3,768	44.3%	3,672	47.8%	95	2.6%
不動産等売却損	235	2.8%	-	-	235	-
資産運用報酬	337	4.0%	317	4.1%	19	6.2%
一般事務・資産保管委託報酬	86	1.0%	65	0.9%	20	32.0%
役員報酬	5	0.1%	5	0.1%	-	-
信託報酬	52	0.6%	50	0.7%	2	4.9%
その他営業費用	62	0.7%	104	1.4%	-41	-40.2%
営業費用	4,548	53.5%	4,216	54.9%	332	7.9%
営業利益	3,954	46.5%	3,469	45.1%	485	14.0%
不動産貸貸事業損益( - )	4,032	47.4%	4,012	52.2%	19	0.5%
減価償却前貸貸事業利益( NO! )	5,476	64.4%	5,404	70.3%	72	1.3%
営業外収益	91	1.1%	13	0.2%	77	557.5%
営業外費用	668	7.9%	613	8.0%	55	9.0%
支払利息(投資法人債利息含む)	524	6.2%	510	6.6%	14	2.8%
融資手数料	18	0.2%	40	0.5%	-21	-54.4%
投資法人債発行費償却	42	0.5%	42	0.5%	-	-
新投資口発行費	65	0.8%	-	-	65	-
その他営業外費用	18	0.2%	21	0.3%	-2	-11.3%
経常利益	3,377	39.7%	2,869	37.3%	507	17.7%
税引前当期純利益	3,377	39.7%	2,869	37.3%	507	17.7%
当期純利益	3,376	39.7%	2,868	37.3%	507	17.7%
当期未処分利益	3,376	39.7%	2,868	37.3%	507	17.7%
投資口 一口当たり分配金	6,370円		6,671円		-301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6,370円

## 1. 営業収益

第6期取得4物件等(取得総額159億円)の通期稼働並びに第7期新規取得3物件及び追加取得2物件(取得総額238億円)の期中稼働と売却物件の影響もあり、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817百万円の増収。

## 2. 不動産貸貸事業費用

公租公課は昨年1年間の追加取得の10物件(取得総額400億円)の固定資産税が費用化した影響により前期比165百万円の増加。  
水道光熱費は季節要因により前期比131百万円減少。

## 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)の発生により、前期比77百万円増加。  
一方、営業外費用は、新規投資口発行等による費用が発生し、前期比55百万円増加。

## 4. 当期純利益

上記のとおり営業収益の増収を主因として、当期純利益は前期比507百万円の増益。

# 第7期予想損益との対比(詳細)

(単位:百万円)

科 目	
営業損益の部	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
	不動産等売却損
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( NOI)	
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	
当期末処分利益	

第7期損益計算書(2005年1月1日~6月30日)			
右記物件を除く 40物件△-ス	(*) 新規取得物件	合計(42物件△-ス)	
		金額	百分比
7,096	244	7,340	86.3%
5,596	176	5,772	67.9%
1,288	56	1,344	15.8%
433	26	460	5.4%
383	20	404	4.8%
7,530	270	7,801	91.7%
702	-	702	8.3%
8,232	270	8,503	100.0%
706	-1	706	8.3%
1,560	57	1,618	19.0%
427	31	458	5.4%
431	15	446	5.3%
36	1	37	0.4%
113	-1	113	1.3%
155	3	159	1.9%
332	2	334	3.9%
63	3	66	0.8%
1,380	63	1,444	17.0%
3,648	120	3,768	44.3%
235	-	235	2.8%
		337	4.0%
		86	1.0%
		5	0.1%
		52	0.6%
		62	0.7%
		4,548	53.5%
		3,954	46.5%
3,882	150	4,032	47.4%
5,263	213	5,476	64.4%
		91	1.1%
		668	7.9%
		524	6.2%
		3,377	39.7%
		3,377	39.7%
		3,376	39.7%
		3,376	39.7%

第7期予想損益計算書 2005年1月1日~6月30日	
金額	百分比
7,057	85.9%
5,573	67.8%
1,278	15.6%
456	5.6%
432	5.3%
7,514	91.5%
701	8.5%
8,216	100.0%
708	8.6%
1,680	20.5%
434	5.3%
504	6.1%
36	0.4%
158	1.9%
149	1.8%
333	4.1%
62	0.8%
1,385	16.9%
3,774	45.9%
233	2.8%
322	3.9%
97	1.2%
5	0.1%
49	0.6%
58	0.7%
4,540	55.3%
3,675	44.7%
3,739	45.5%
5,124	62.4%
70	0.9%
669	8.2%
516	6.3%
3,075	37.4%
3,075	37.4%
3,074	37.4%
3,074	37.4%

対第7期予想 に対する増減	
金額	予想対比
283	4.0%
199	3.6%
65	5.1%
3	0.9%
-28	-6.5%
287	3.8%
0	0.0%
287	3.5%
-2	-0.4%
-62	-3.7%
24	5.5%
-57	-11.3%
0	1.5%
-44	-28.3%
9	6.3%
1	0.3%
4	7.1%
58	4.2%
-6	-0.2%
1	0.7%
15	4.7%
-10	-10.7%
-	-
3	7.1%
3	6.6%
7	0.2%
279	7.6%
293	7.8%
351	6.9%
21	30.1%
0	-0.1%
7	1.4%
301	9.8%
301	9.8%
302	9.8%
302	9.8%

\*「新規取得物件」の内訳は、UFJセントラルリース本社ビル、ペネトン心斎橋ビル及び追加取得のビッグス新宿ビル、福岡ビル。

第7期予想損益は、第6期(2004年12月期)決算発表時に公表したものであり、第6期末保有の42物件に、シュトラッセ一番町の新規取得(2005年2月取得)及びJPR池袋ビル等の3物件売却(2005年3月売却)の影響を加味した40物件ベースで算出。

投資口 一口当たり分配金

6,370円

5,800円

570円

(注)金額については、百万円未満切り捨て



# 第7期対前期比較貸借対照表

2005年6月30日現在

(単位:百万円)

科 目	当期(2005年6月期)		前期(2004年12月期)		増 減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前相比
<b>流動資産</b>	20,639	9.5%	19,489	9.8%	1,150	5.9%
現金及び預金	6,980	3.2%	5,243	2.6%	1,736	33.1%
信託現金及び信託預金	13,323	6.2%	13,535	6.8%	-211	-1.6%
その他の流動資産	335	0.2%	710	0.4%	-375	-52.8%
<b>固定資産</b>	195,791	90.4%	178,998	90.1%	16,792	9.4%
有形固定資産	195,775	90.4%	178,981	90.1%	16,793	9.4%
不動産	29,358	13.6%	14,954	7.5%	14,403	96.3%
建物等	9,390	4.3%	5,443	2.7%	3,946	72.5%
土地	19,967	9.2%	9,510	4.8%	10,456	109.9%
信託不動産	166,417	76.8%	164,027	82.6%	2,390	1.5%
建物等	65,986	30.5%	66,222	33.3%	-236	-0.4%
土地	100,430	46.4%	97,804	49.2%	2,626	2.7%
無形固定資産	3	0.0%	3	0.0%	0	-10.9%
その他の無形固定資産	3	0.0%	3	0.0%	0	-10.9%
投資等	12	0.0%	13	0.0%	-1	-8.6%
差入敷金保証金	10	0.0%	10	0.0%	-	-
長期前払費用等	1	0.0%	3	0.0%	-1	-36.9%
<b>繰延資産</b>	143	0.1%	185	0.1%	-42	-22.7%
投資法人債発行費	143	0.1%	185	0.1%	-42	-22.7%
<b>資産の部合計</b>	216,574	100.0%	198,673	100.0%	17,900	9.0%
<b>流動負債</b>	7,548	3.5%	23,376	11.8%	-15,828	-67.7%
未払金等	1,498	0.7%	1,464	0.7%	34	2.3%
前受金	850	0.4%	812	0.4%	37	4.6%
短期借入金	5,200	2.4%	21,100	10.6%	-15,900	-75.4%
その他の流動負債	-	-	-	-	-	-
<b>固定負債</b>	90,217	41.7%	83,314	41.9%	6,903	8.3%
預り敷金保証金	11,751	5.4%	11,348	5.7%	403	3.6%
長期借入金	36,466	16.8%	29,966	15.1%	6,500	21.7%
投資法人債	42,000	19.4%	42,000	21.1%	-	-
その他の固定負債	-	-	-	-	-	-
<b>負債の部合計</b>	97,766	45.1%	106,691	53.7%	-8,924	-8.4%
<b>出資総額</b>	115,431	53.3%	89,113	44.9%	26,317	29.5%
剰余金	3,376	1.6%	2,868	1.4%	507	17.7%
<b>出資の部合計</b>	118,807	54.9%	91,982	46.3%	26,825	29.2%
<b>負債・出資の部合計</b>	216,574	100.0%	198,673	100.0%	17,900	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	6,980	5,243	1,736
投資法人名義預金			
うち預り敷金相当額	1,991	1,241	750
その他	4,989	4,002	987
信託銀行名義預金	13,323	13,535	-211
うち預り敷金相当額	9,760	10,107	-347
その他	3,563	3,427	136

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	178,981	18,238	1,444	195,775
不動産	14,954	14,552	149	29,358
建物等	5,443	4,095	149	9,390
土地	9,510	10,456	-	19,967
信託不動産	164,027	3,685	1,295	166,417
建物等	66,222	1,058	1,295	65,986
土地	97,804	2,626	-	100,430
無形固定資産	3	0	0	3
その他の無形固定資産	3	0	0	3
(有形・無形固定資産合計)	178,985	18,238	1,444	195,779
投資等		当期	前期	増減
		12	13	-1
差入敷金保証金(宅建業法の保証金他)		10	10	-
長期前払費用(アップフロントフィー未経過分)		1	3	-1

借入金・投資法人債	当期末	前期末	増減	
有利子負債残高	83,666	93,066	-9,400	
総資産有利子負債比率	借入金+投資法人債 期末総資産	38.6%	46.8%	-8.2
長期有利子負債比率	長期有利子負債 有利子負債	93.8%	77.3%	16.5
有利子負債比率	有利子負債 有利子負債+出資金	42.0%	51.1%	-9.1



# 第8期・(参考)第9期の予想損益

JPR

## 第8期の予想損益

	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	8,174百万円
営業利益	3,604百万円
経常利益	3,022百万円
当期純利益	3,021百万円
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	3,021百万円 (5,700円)
発行済投資口の総数	530,000口

## (参考)第9期の予想損益

	(参考)第9期予想損益
	自 2006年 1月 1日 至 2006年 6月30日
営業収益	8,308百万円
営業利益	3,648百万円
経常利益	3,128百万円
当期純利益	3,127百万円
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	3,127百万円 (5,900円)
発行済投資口の総数	530,000口

**前提条件** 【他の前提条件は、10ペ - ジ記載の「第8期運用状況の予想の前提条件」参照】

### 第8期の予想損益

- 月末稼働率の期中平均を95.0%と想定。
- 第8期の稼働率については、現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見込む。
- 当期は、第7期取得物件の通期稼働及び第8期取得の「立川ビジネスセンタービル」の収益寄与はあるものの、前期のような売却による寄与がないことから、減収減益予想。
- 一口当たり分配金は5,700円を予想。

### (参考)第9期の予想損益

- 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96.3%と想定。
- 「立川ビジネスセンタービル」の通期稼働、キューポ・ラ本館棟(2006年3月取得予定)の収益寄与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、営業収益は下記の主な解約等の減収分を吸収し、第8期予想損益比134百万円の増加、当期純利益は同106百万円の増加見込み。
- 一口当たり分配金は5,900円を予想。

### 第8期以降の主な解約による影響額(第7期の条件で通期稼働した場合との比較)

- JPR代官山【(株)パルの退去(7/31)、一部後継テナントの入居(注)】 第8期:38百万円減、第9期:31百万円減
- MS芝浦ビル【監査法人トーマツの一部退去(8/31)】 第8期:22百万円減、第9期:33百万円減
- パークイースト札幌【(株)レナウンネクストステージの退去(10/25)】 第8期:7百万円減、第9期:20百万円減
- 明治安田生命【新横浜第二センタービルの一部退去(7/31)、明治安田生命大阪梅田ビルの一部退去(8/31)】 第8期:7百万円減、第9期:13百万円減
- (株)損害保険ジャパン【川口センタービルの一部退去(6/30)】 第8期:2百万円減、第9期:2百万円減

(注) JPR代官山については、(株)パルへ一棟貸ししていたが、同社退去後に一部後継テナントの入居が決定していることから、入居に伴う増収分を控除して減収金額を記載。



# 第8期予想損益

JPR

(単位:百万円)

第8期(2005年7月1日~2005年12月31日)運用状況の予想の前提条件

科 目	第8期予想損益計算書 2005年7月1日 ~ 12月31日			
	7期末42物件	立川ビジネスセンター	合計	百分比
賃貸事業収入	7,627	25	7,652	93.6%
その他賃貸事業収入	518	3	521	6.4%
不動産賃貸事業収益合計	8,145	29	8,174	100.0%
不動産等売却益	-	-	-	-
営業収益	8,145	29	8,174	100.0%
公租公課	683	-	683	8.4%
諸経費	1,832	8	1,841	22.5%
外注委託費	485	0	485	5.9%
水道光熱費	554	3	558	6.8%
保険料	42	0	42	0.5%
修繕工事費	171	0	172	2.1%
管理委託料	162	0	163	2.0%
管理組合費	346	3	349	4.3%
その他賃貸事業費用	69	0	69	0.8%
減価償却費	1,479	6	1,486	18.2%
不動産賃貸事業費用合計	3,996	15	4,011	49.1%
不動産等売却損	-	-	-	-
資産運用報酬			331	4.1%
一般事務・資産保管委託報酬			75	0.9%
役員報酬			5	0.1%
信託報酬			50	0.6%
その他営業費用			95	1.2%
営業費用			4,570	55.9%
営業利益			3,604	44.1%
不動産賃貸事業損益(-)	4,149	13	4,163	50.9%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	5,629	20	5,649	69.1%
営業外収益			4	0.1%
営業外費用			587	7.2%
経常利益			3,022	37.0%
税引前当期純利益			3,022	37.0%
当期純利益			3,021	37.0%
当期末処分利益			3,021	37.0%
投資口 一口当たり分配金			5,700円	

対第7期増減	
金額	第7期比
312	4.3%
61	13.3%
373	4.8%
-702	-100.0%
-328	-3.9%
-22	-3.2%
223	13.8%
26	5.8%
111	25.0%
4	13.2%
58	51.4%
4	2.6%
15	4.5%
2	3.4%
42	2.9%
242	6.4%
-235	-100.0%
-6	-1.8%
-10	-12.6%
0	-
-1	-3.4%
32	52.3%
21	0.5%
-350	-8.9%
130	3.2%
172	3.1%
-86	-94.9%
-81	-12.2%
-355	-10.5%
-355	-10.5%
-355	-10.5%
-355	-10.5%
-670円	

営業期間	第8期:2005年7月1日~2005年12月31日(184日)
保有資産	平成17年6月30日現在保有している既存42物件に、平成17年9月30日取得予定の「立川ビジネスセンタービル」を加えた合計43物件を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、95.0%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	平成17年6月30日現在の発行済投資口総数530,000口を前提としています。
有利子負債比率	平成17年6月30日現在の有利子負債比率42.0%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	平成17年1月1日以降に取得した「シュラッセ一番町」、「UF」セントラルリース本社ビル、「ビッグス新宿ビル(追加取得部分)」、「福岡ビル(追加取得部分)」及び「ベネトン心齋橋ビル」並びに取得予定の「立川ビジネスセンタービル」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、平成18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18年6月期以降、営業費用として計上されます。)
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。

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第8期の予想損益は、「第8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7期(2005年6月期)の運用状況



## 成長性

- ポートフォリオクオリティの維持・向上を図りつつ資産規模は安定的に拡大
  - 2005/6末の資産規模は1,976億円(取得価格ベース、以下同じ。)
- 区分所有 / 共有物件の追加取得
  - 他の所有者の売却意向を適時に把握することにより、持分の追加取得を確実に実行
- 内部成長の成果
  - PMとの協働による積極的なリーシング活動とポートフォリオの入替えによる稼働率の上昇
  - 計画的なリニューアル、ランニング・コスト削減による物件競争力の維持・向上

## 安定性

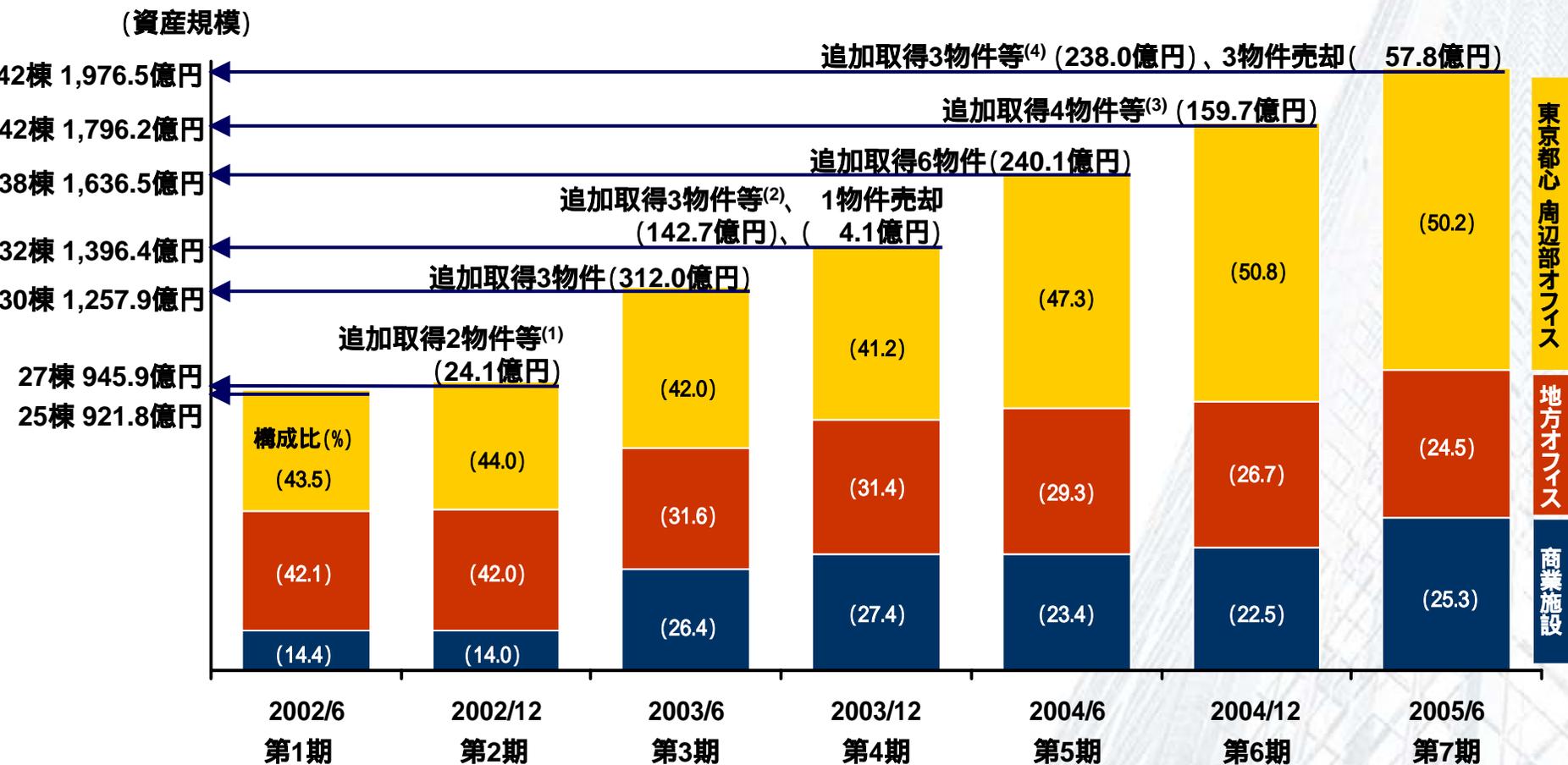
- 各地域において足許の稼働率は上昇傾向
- 分散が効いたポートフォリオによる安定性
  - 月額賃料総額ベースの最大テナントの占率は10%未満に低下
- 優良な都市型商業施設への投資
  - 長期契約の物件をポートフォリオに組み込むことで、収益の安定部分を確保
- 地方物件は引続き高い収益性を維持
  - 地方オフィスは、継続してポートフォリオ平均を上回る収益性を確保



成長性



## ポートフォリオクオリティの維持・向上を図りつつ資産規模は安定的に拡大



東京都心周辺部オフィス  
地方オフィス  
商業施設

\* 上場日は2002年6月14日です。また、金額について、小数点第2位以下は切り捨てて記載しています。

(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。

(4) ビッグス新宿ビルの2005年4月12日付追加取得分(89.2億円)及び福岡ビルの2005年4月15日付追加取得分(11.2億円)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。



# 第7期取得物件及び第8期取得予定物件(2005年1月～)

## 第7期

## 第8期

2005年取得 (予定)物件	UFJセントラルリース 本社ビル 	ビッグス 新宿ビル 	福岡ビル 	シュトラッセ 一番町 	ベネトン 心斎橋ビル 	立川ビジネス センタービル 
■ 用途	オフィス	オフィス	オフィス	商業	商業	オフィス
■ 取得(予定)時期	2005/3	2005/4	2005/4	2005/2	2005/5	2005/9
■ 取得価格	41.4億円	追加取得分89.2億円 合計118.2億円	追加取得分11.2億円 合計29.2億円	42.0億円	54.3億円	8.8億円
■ 所在地	地方 (名古屋市)	東京都心 (東京都新宿区)	東京都心 (東京都中央区)	地方 (仙台市)	地方 (大阪市)	東京周辺部 (東京都立川市)
■ 権利関係 (建物)	所有権	所有権(共有)	区分所有権	所有権	所有権	区分所有権
■ 取得時稼働率	100%	81.6%	100%	100%	100%	100%
■ 想定NOI利回り	6.2%	5.0%	5.0%	5.3%	4.1%	6.8%
■ 取得経緯	-	相対取引	相対取引	-	-	相対取引

区分所有/共有物件の追加取得 p16

都市型商業施設の組入れ p23

注1: ビッグス新宿ビル、福岡ビルにおけるNOI利回りは、本件追加取得後の本投資法人の持分相当の年間想定収支に基づいて算出しています。

# 区分所有 / 共有物件の追加取得

**優先買取権を行使し、持分の追加取得を確実に実行！**

## ビッグス新宿ビル



2004/11 当初取得時共有持分 25.0%  
2005/ 4 追加取得後共有持分 75.0%

2003/10 当初取得時持分<sup>(1)</sup> 17.0%  
2005/ 4 追加取得後持分<sup>(1)</sup> 26.3%

## 福岡ビル



- 継続的な情報収集により、他の所有者の売却意向を適時に把握
- 物件の深い理解により、迅速かつ的確な取得判断が可能

**優先買取権を  
有する物件数**

**13物件**

(第7期末)

## 代表的な物件

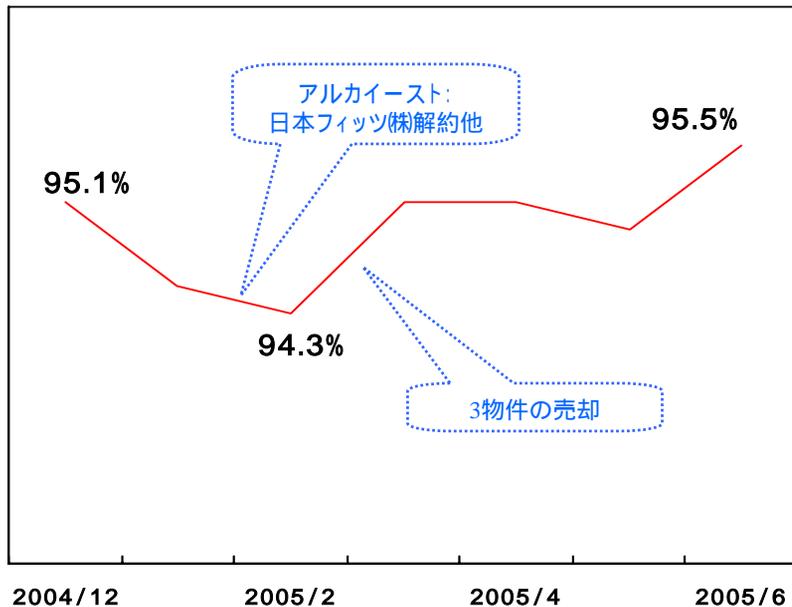


(1) 本物件の全体専有面積に対する本投資法人の保有する専有面積の割合を記載しています。また比率は小数点第2位以下を四捨五入しています。

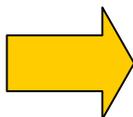
## 積極的なリーシング活動とポートフォリオの入替えにより稼働率は上昇

期初に大規模解約が発生したものの、  
期中に前期を上回る水準に回復

### ■稼働率推移【第6期末保有物件ベース】



第6期末  
95.1%



第7期末  
95.5%

### PMとの協働による積極的なリーシング活動

#### リニューアル工事の効果

(例) SK広島ビルでの共用部リニューアルの影響  
70.4% (第6期末)    85.9% (第7期末)

#### 特性に合わせたテナント誘致

(例) JPR上野イーストビルでのアミューズメント系等を  
ターゲットとしたテナント誘致活動  
86.4% (第6期末)    100.0% (第7期末)

#### 地方オフィスの順調な稼働率の上昇

91.4% (第6期末)    93.4% (第7期末)

### ポートフォリオ運営を重視した物件売却

#### ポートフォリオ入替えの効果

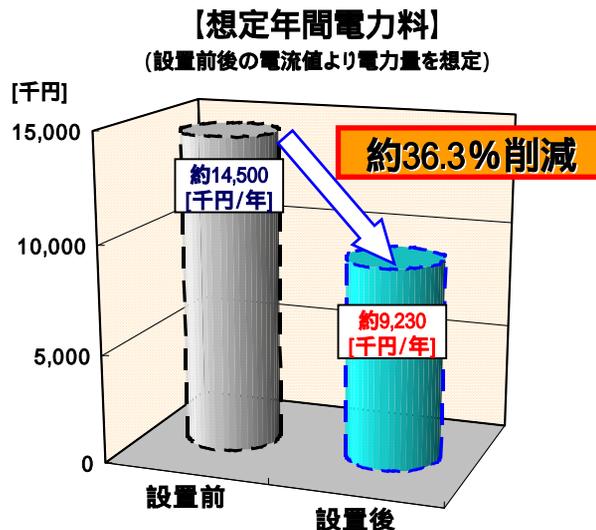
低稼働物件の売却による稼働率の押し上げ  
・売却3物件の稼働率 (第6期末)

JPR池袋ビル	91.8%
JPRパークウエスト高松	80.3%
JPRスクエア博多イースト・ウエスト	80.7%

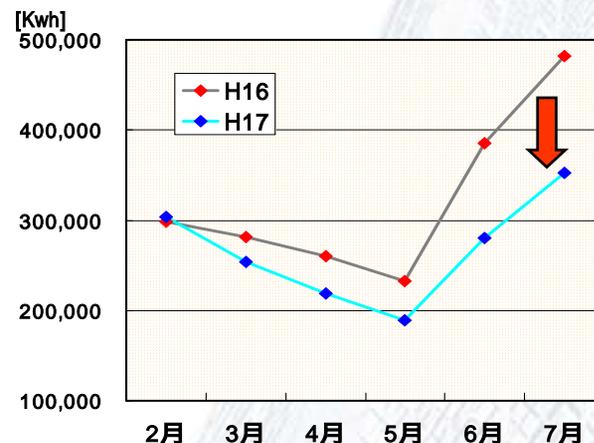
## インバーター装置設置 電力コストの削減実施

インバーター装置：電力制御(周波数変換)装置

<川口センタービル>



**【共用部使用電力】**  
(H17.1設置後の対前年比実績)



## 計画的修繕工事の実施 テナント誘致に寄与

<SK広島ビル>



- ・OA敷設
- ・空調機設備更新
- ・ITVカメラ設置
- ・喫煙室設置
- ・共用部リニューアル



**稼働率(第7期末)**  
**85.9%**  
+ 15.5%ポイントUP  
(対第6期末)



安定性

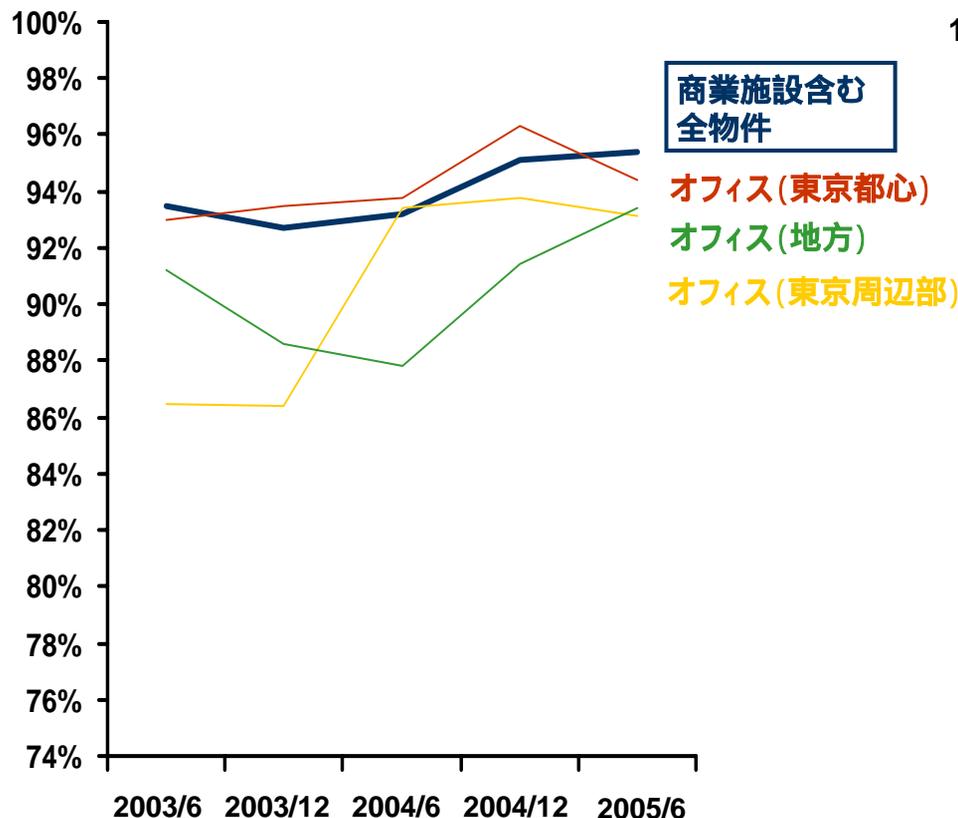




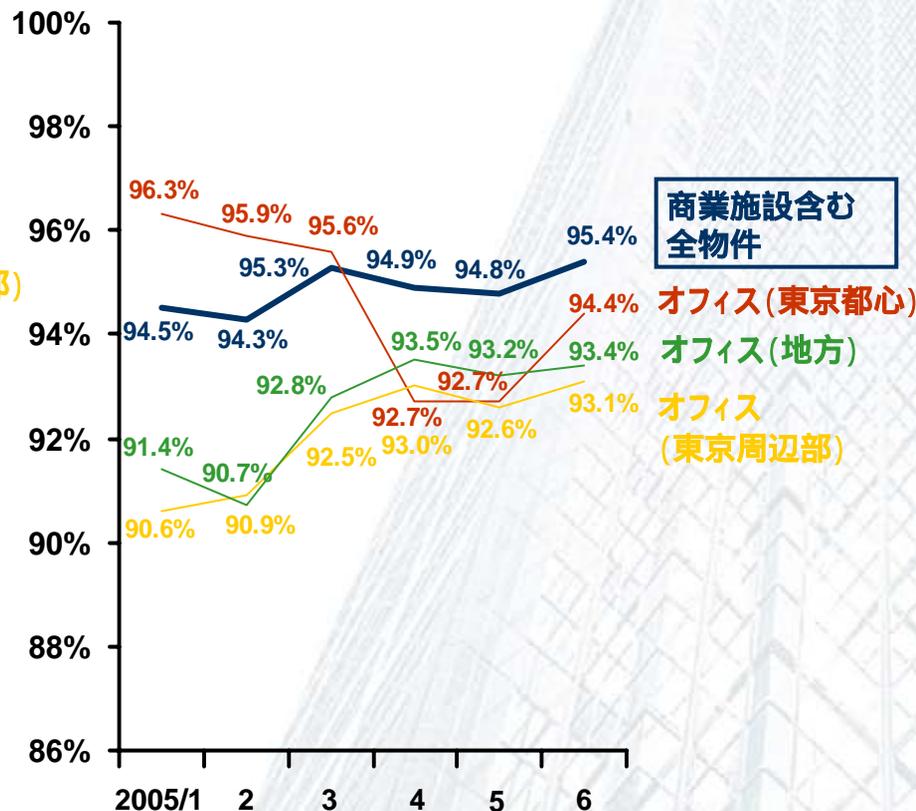
# 地域別オフィスビル稼働率の推移

JPR

## 稼働率長期トレンド(1)



## 直近月次稼働率(1)

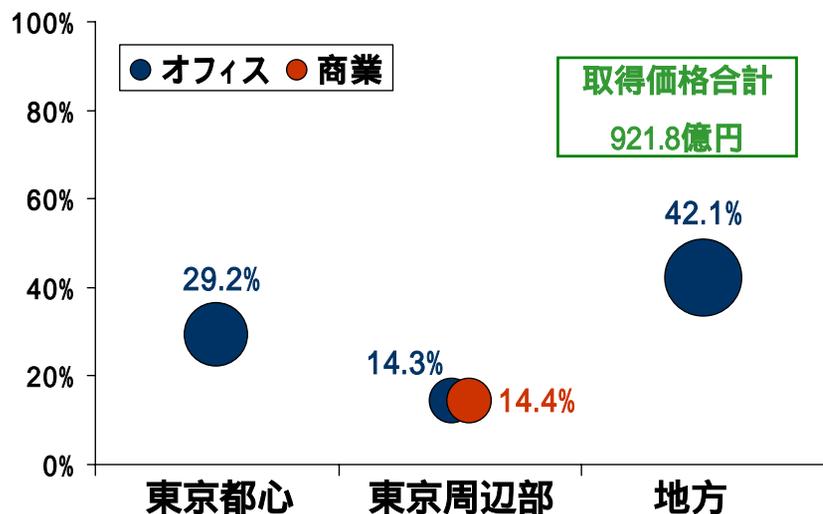


都心オフィスが解約等により一時的に93%を割り込んだものの、早期テナント誘致により期末には回復  
 各地域において足許の稼働率は上昇傾向

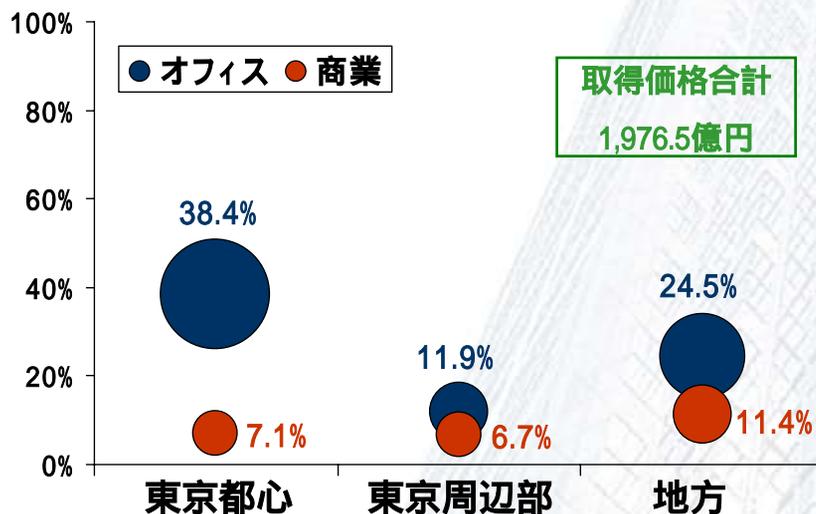
(1) 各月末稼働率

資産規模拡大の過程においても、引続きポートフォリオの分散を図り安定性を維持

## 第1期末



## 第7期末



(注) 縦軸はポートフォリオの構成比、円の大きさは取得金額を示しています。

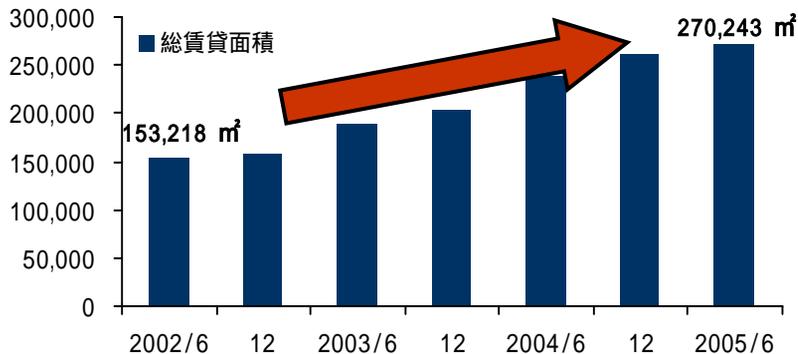
## 第7期末

地域別	物件数	金額	比率
東京都心	15物件	900.0億円	45.5%
東京周辺部	8物件	366.6億円	18.6%
地方	19物件	709.8億円	35.9%
合計	42物件	1,976.5億円	100.0%

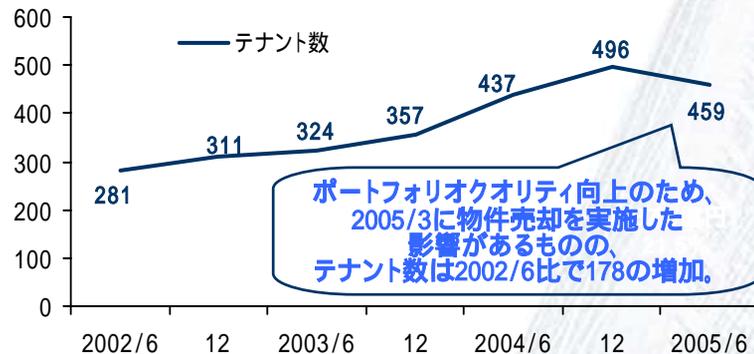
用途別	物件数	金額	比率
オフィス	35物件	1,476.2億円	74.7%
商業	7物件	500.3億円	25.3%
合計	42物件	1,976.5億円	100.0%

## 資産規模拡大に伴うテナント分散により、大口テナントへの集中排除

■ 総賃貸面積<sup>(1)</sup>の推移

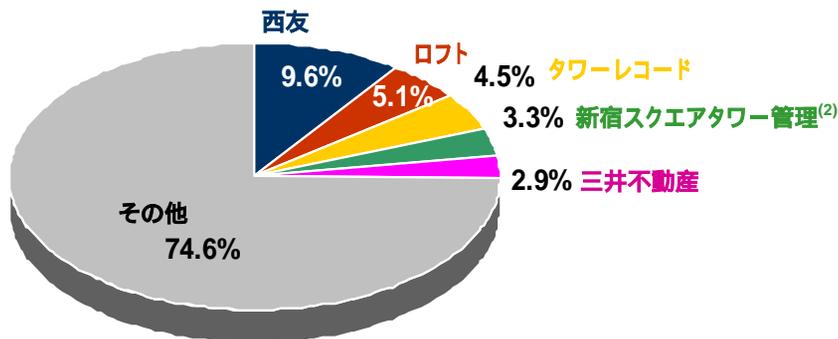


■ テナント数の推移

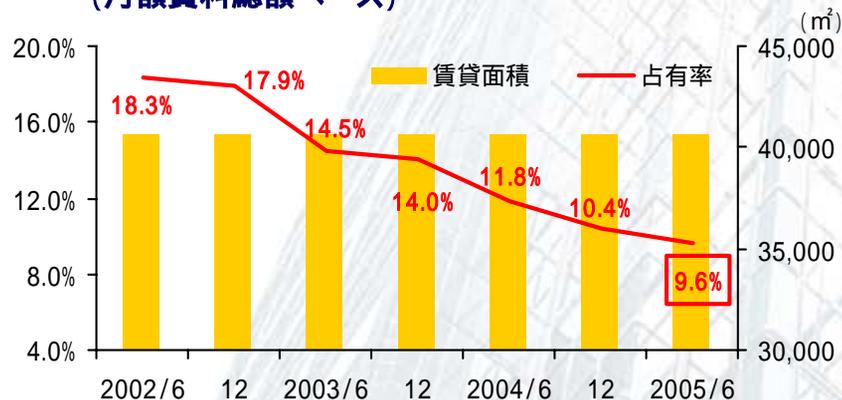


## 最大テナントの占率は、月額賃料総額ベースで10%未満に低下

■ 2005/6末主要テナント及びポートフォリオ全体に占める比率 (月額賃料総額ベース)



■ 西友への賃貸面積及びポートフォリオ全体に占める比率 (月額賃料総額ベース)



(1) 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。  
 (2) 新宿スクエアタワー管理(株)は、新宿スクエアタワーについて一括して賃借し、これを転借人に転貸しています。  
 (3) 上記比率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。



# 都市型商業施設の組入れによる安定収益の確保

優良な都市型商業施設への投資により、安定収益を確保

高い代替性に加え契約の長期化で  
収益は更に安定

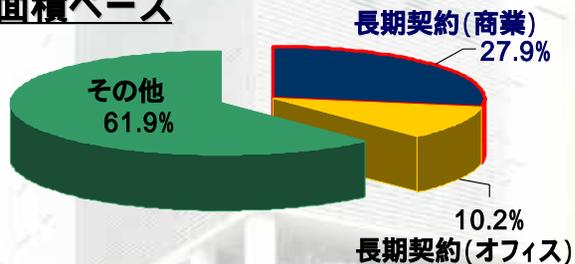
## ■ 長期契約の平均残存年数<sup>(1)</sup>

オフィス・商業：7.9年

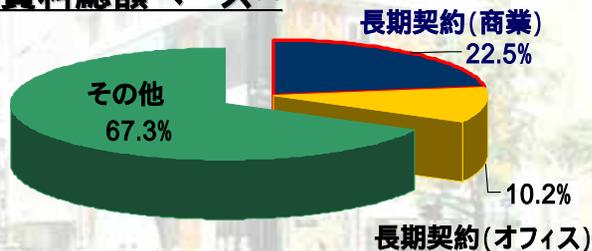
商業施設：8.5年

## ■ 全体に占める長期契約の比率

賃貸面積ベース



月額賃料総額ベース<sup>(2)</sup>



<<第7期取得2物件のポイント>>

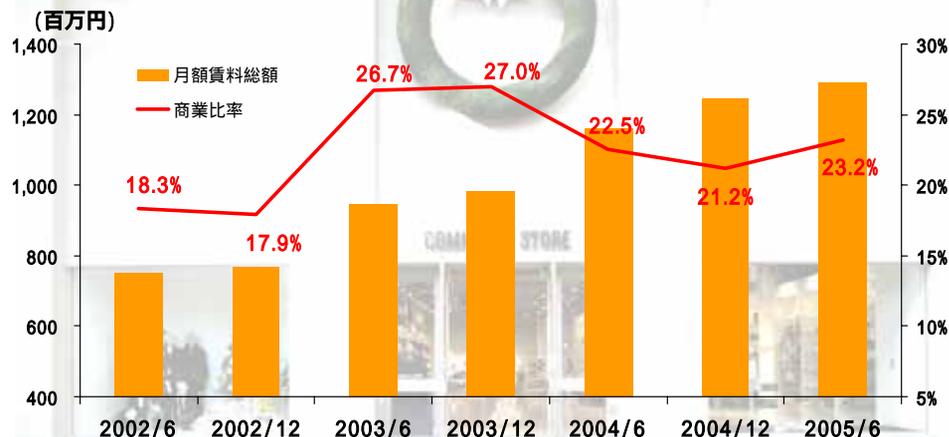
地方主要都市への厳選投資

繁华性の高い優れた立地

高い視認性と優れた集客力

一定水準の組入れにより収益の安定部分を確保

## ■ 月額賃料総額に占める商業施設の比率



(1) 長期契約は、2005/6末時点から契約期間が2年超のもの指しており、平均残存年数は、賃貸面積で加重平均して記載しています。

(2) 長期契約を対象とする月額賃料は賃料及び共益費の月額合計とし、月額賃料総額に占める比率を記載しています。

(3) 各比率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。

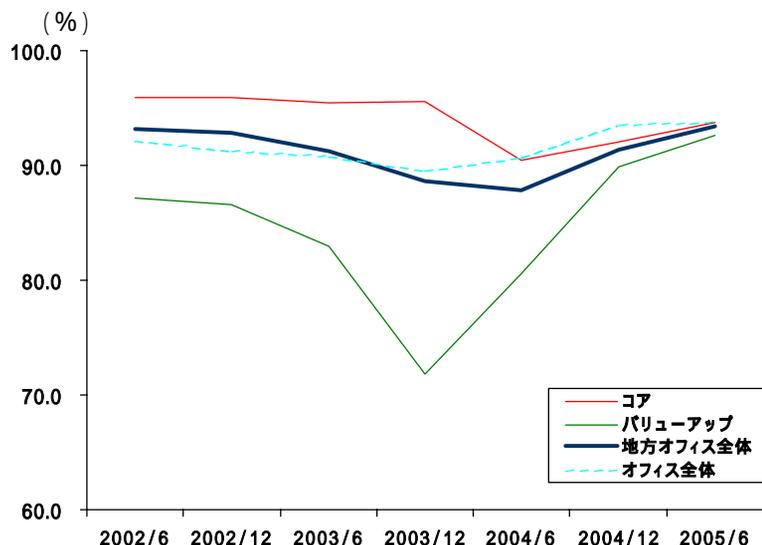


# 地方オフィス物件の運用状況

JPR

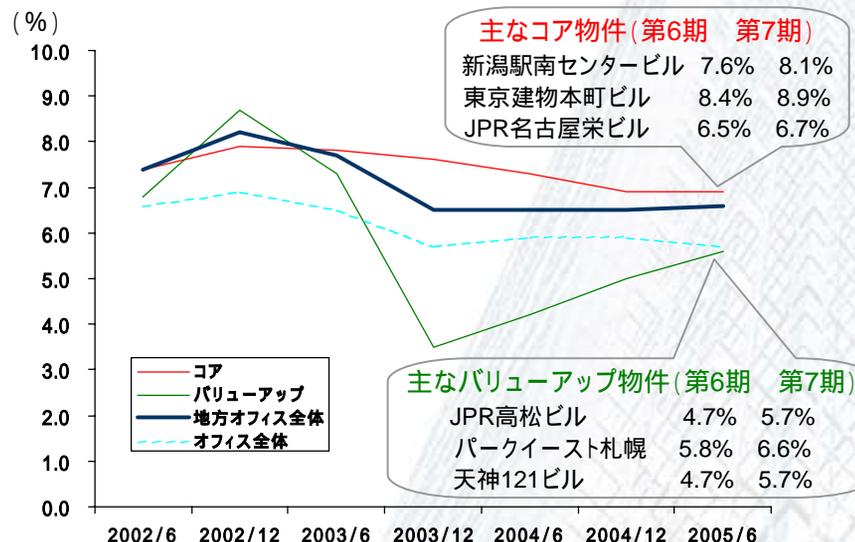
地方オフィスのパフォーマンスは向上。引続き高い収益性と安定性を維持

## 地方オフィスの期末稼働率の推移



	第1期末 2002/6	第2期末 2002/12	第3期末 2003/6	第4期末 2003/12	第5期末 2004/6	第6期末 2004/12	第7期末 2005/6
地方コアオフィス <sup>(1)</sup>	95.9%	95.9%	95.4%	95.6%	90.4%	92.0%	93.8%
地方バリューアップ <sup>(1)</sup>	87.2%	86.6%	83.0%	71.8%	80.6%	89.9%	92.6%
地方オフィス全体 <sup>(1)</sup>	93.2%	92.8%	91.2%	88.6%	87.8%	91.4%	93.4%

## 地方オフィスの年換算NOI利回りの推移



地方コア不動産	第1期末 2002/6	第2期末 2002/12	第3期末 2003/6	第4期末 2003/12	第5期末 2004/6	第6期末 2004/12	第7期末 2005/6
地方コアオフィス <sup>(2)</sup>	7.4%	7.9%	7.8%	7.6%	7.3%	6.9%	6.9%
地方バリューアップ <sup>(2)</sup>	6.8%	8.7%	7.3%	3.5%	4.2%	5.0%	5.6%
地方オフィス全体 <sup>(2)</sup>	7.4%	8.2%	7.7%	6.5%	6.5%	6.5%	6.6%

- ポートフォリオ入替えとバリューアップ物件の稼働率上昇が、地方オフィス全体の稼働率上昇に貢献。
- NOI利回りでは、コア物件は2004年に取得した2物件の公租公課の費用化を吸収し横ばい。また、バリューアップ物件は引続き回復。
- 地方オフィス全体のNOI利回りは、オフィス全体の平均5.7%を大きく上回る水準。ポートフォリオ全体の収益を下支え。

(1) 各期末時点で保有する物件の稼働率を記載しています。

(2) 2003年9月に譲渡した「安田生命天六ビル」、2005年3月に譲渡した「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」は、譲渡日までのNOIを年換算して含めています。

2005/2の増資の成功により有利子負債比率<sup>(1)</sup>は低下。また、有利子負債は引続き満期分散を促進。

## ■ 期末有利子負債比率

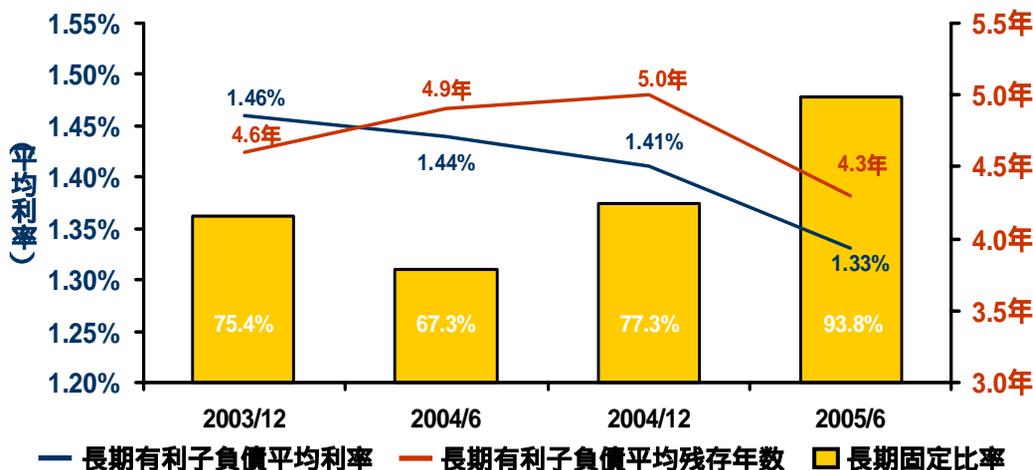
2004/12末 51.1%

2005/6末 42.0%

## ■ 満期分散の状況



## ■ 長期有利子負債の状況



財務の安定性に加え  
機動的な資金調達  
態勢を構築

<極度借入枠の設定 280億円>

設定先(6行)

みずほコーポレート銀行、あおぞら銀行、  
りそな銀行、三菱信託銀行、  
東京三菱銀行、新生銀行

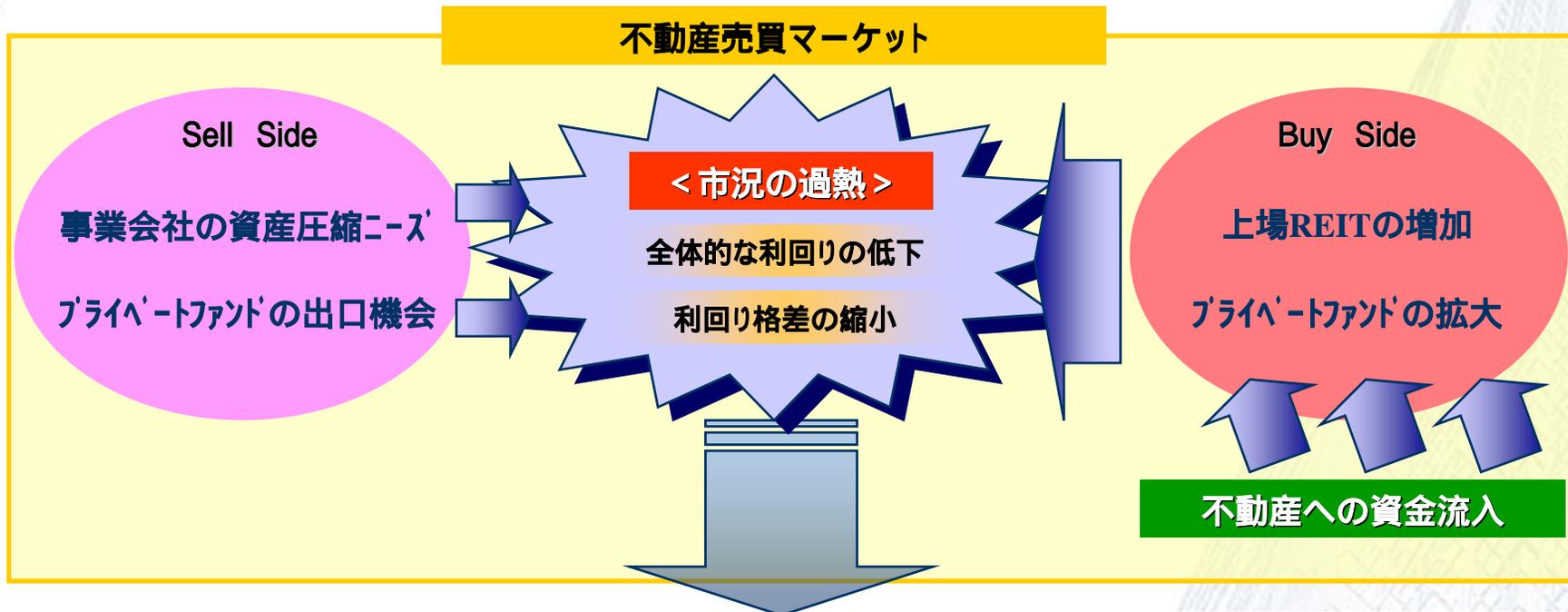
長期有利子負債平均利率: 各期末における各長期有利子負債の適用利率の加重平均  
 長期有利子負債平均残存年数: 各期末における各長期有利子負債の残存年数の加重平均  
 長期固定比率: 各期末における有利子負債全体に占める長期固定金利有利子負債の割合

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



## 今後の投資・運用戦略





- 当面はこのようなマーケットの環境が継続されることが予測されるため、この間は従来以上に厳選かつ慎重な投資を行う。
- 資金動向を的確に把握し、マーケットの変化に迅速に対応する。
- 過度な競合を排除した物件取得に注力する。

開発型案件への取組み強化

エクイティ出資の検討

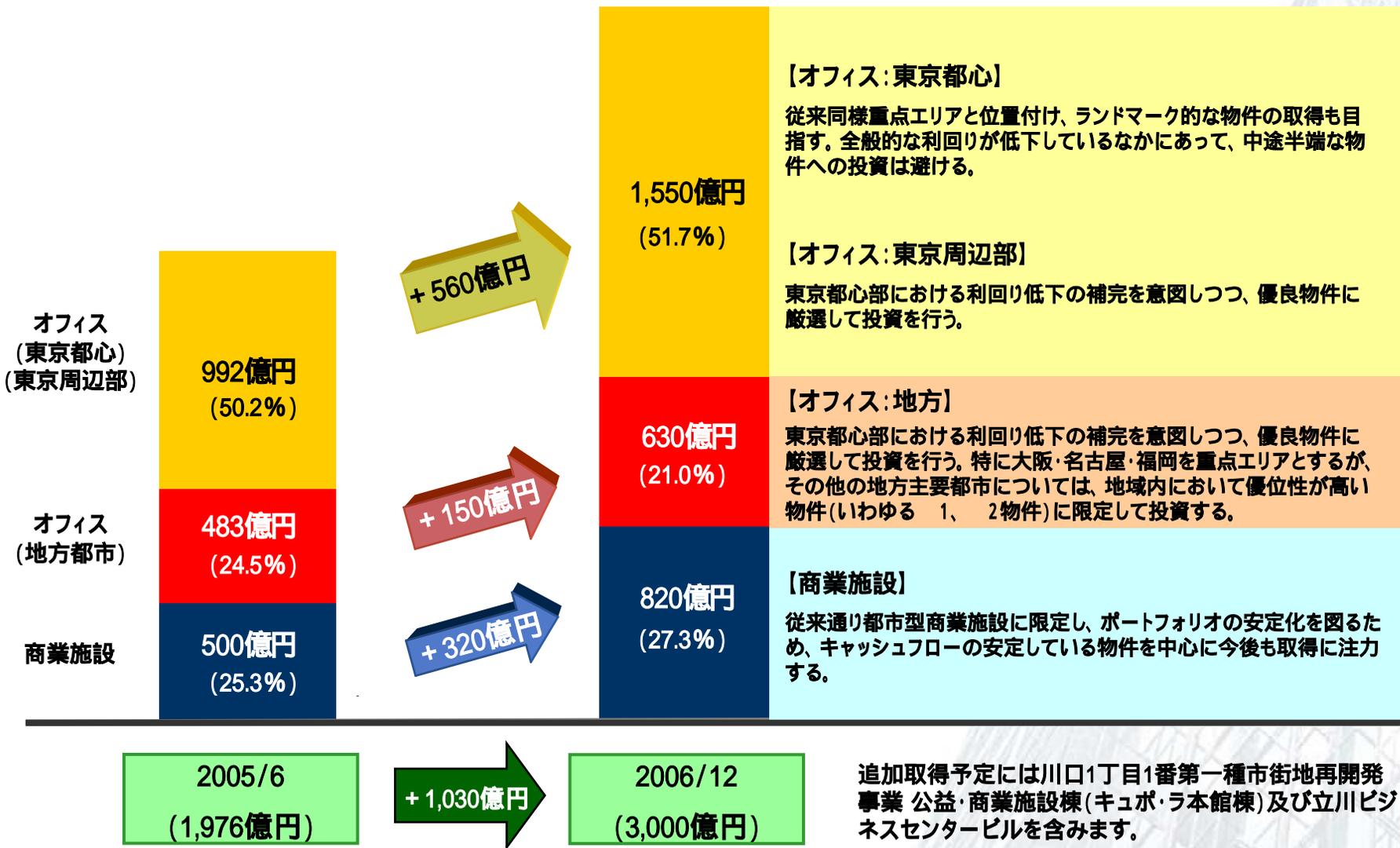
スポンサー企業との連携

区分所有・共有ビルの追加取得



# 今後の新規取得計画

JPR





# 開発型案件への取組み

- 長期的に見て、新築物件はマーケットにおいて競争優位性が高いため、スポンサー企業の案件を中心に初期段階からのコミット等を行ない、開発型案件の取組みについて積極的に推進する。

## 地域・用途毎の取組み方針

オフィス(東京)	開発リスクを排除し、建物竣工を前提に購入検討を行うが、立地・規模等に優位性が認められる物件については、リーシングリスクを負う等踏み込んだ取得についても検討を行う。
オフィス(地方)	新築物件の優位性がより高いため(マーケット全体が冷え込んだ場合においても、影響を受けにくい等)、引続き積極的に推進する。
商業施設	キーテナントの契約条件が内定していること等を前提に検討を行う。

## エクイティ出資の検討

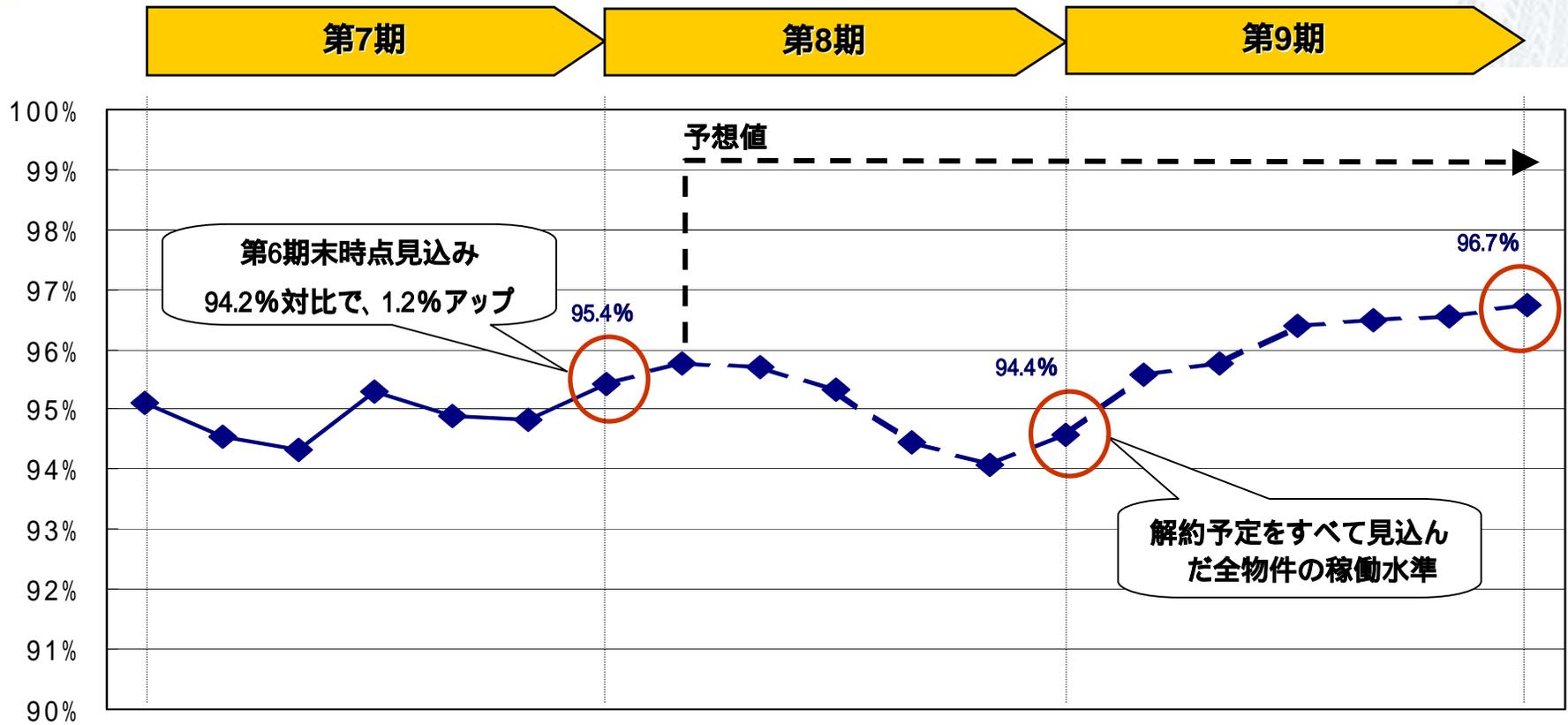
- 開発型案件等へのコミットをより確実にするため、投資総額を限定したうえでエクイティ出資の検討を行う。

## 開発型案件の検討状況

地域別	2006年	2007年	2008年	2009年以降
東京都心部	0	0	0	1
東京周辺部	1	2	1	0
地方	0	1	0	0
用途別	2006年	2007年	2008年	2009年以降
オフィス	0	2	1	1
商業施設	1	1	0	0

想定額
6物件 約1,000億円

# 今後の稼働率の推移見込み



(参考)全賃貸可能面積 : 281,408.97㎡(第7期末時点)

(1) 第8期以降の稼働率の算出根拠は以下の通り。

2005年7月 : 全42物件の稼働率

2005年9月以降 : 2005年9月取得予定の立川ビジネスセンタービルを含む、全43物件の稼働率

2006年3月以降 : 2006年3月取得予定のキューポ・ラ本館棟を含む、全44物件の稼働率

(2) 第8期の稼働率については、2005年8月8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9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



# 内部成長への取組み

命題

内部成長からの投資主価値最大化

要素

収入の拡大

支出の削減

賃料の上昇

稼働率の向上

効率的コストマネジメント

施策

テナント満足度の向上による  
ブランド価値の創造

コスト構造の分析による  
JPRコスト標準モデルの構築

## 第7期までの取組み

- PM評価の実施によるPM強化策の実施
- ブランド戦略の実行案策定
- 重点ビルのリーシング強化

- PMの集約化によるフィーの削減
- インバーター装置設置による光熱費削減
- 物件取得後の管理費用見直しによるコスト削減

## 第8期～9期の課題と取組み

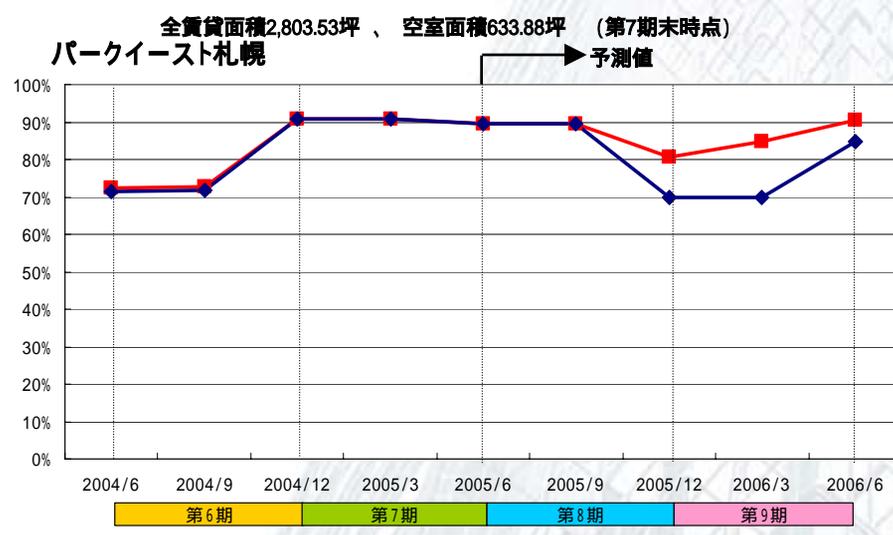
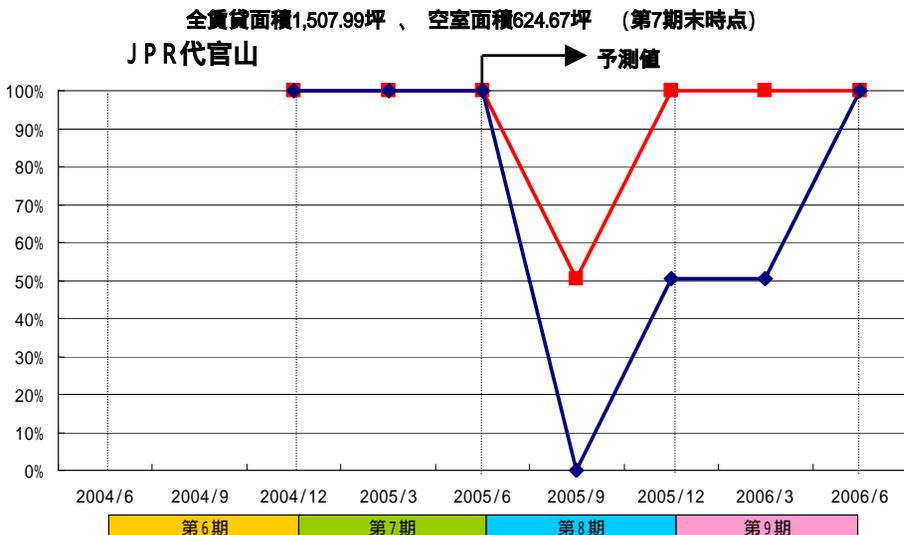
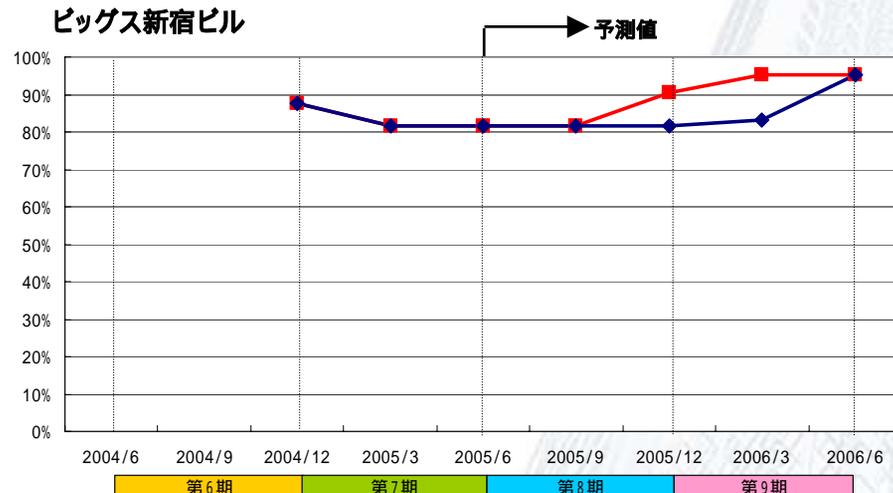
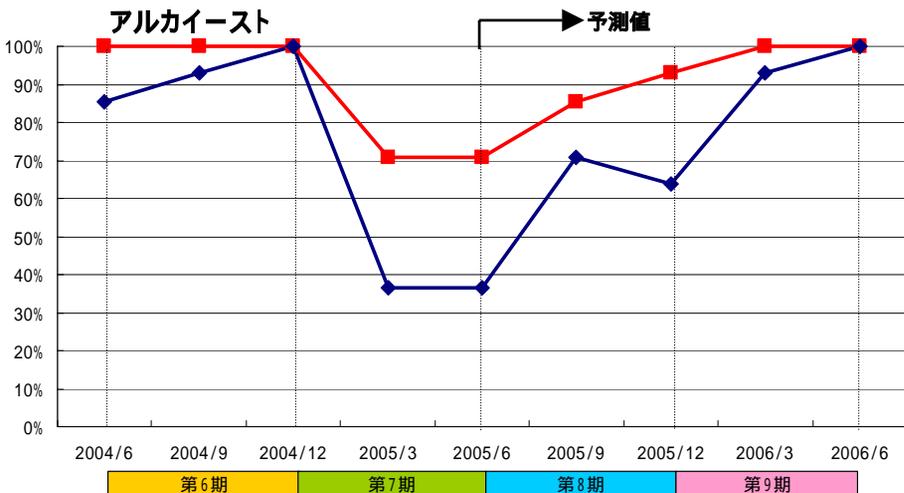
- テナント満足度調査の実施によるニーズの汲み取り及び、調査結果に基づく優先施策の実施
- サービスレベル向上と認知度アップによるブランド力の強化

- JPR標準モデルの構築によって、外注委託費にフォーカスした効率的なコストマネジメントを実践
- 「エネルギー管理手法」の導入
- 新興電力会社との協働による光熱費の削減



# 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8期中の一時的な稼働率低下も、第9期中には解消される見込み)



全賃貸面積1,507.99坪、空室面積624.67坪 (第7期末時点)

全賃貸面積2,803.53坪、空室面積633.88坪 (第7期末時点)

全賃貸面積197.81坪、空室面積0坪 (第7期末時点)

全賃貸面積2,071.33坪、空室面積244.58坪 (第7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)

## 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.”

## 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

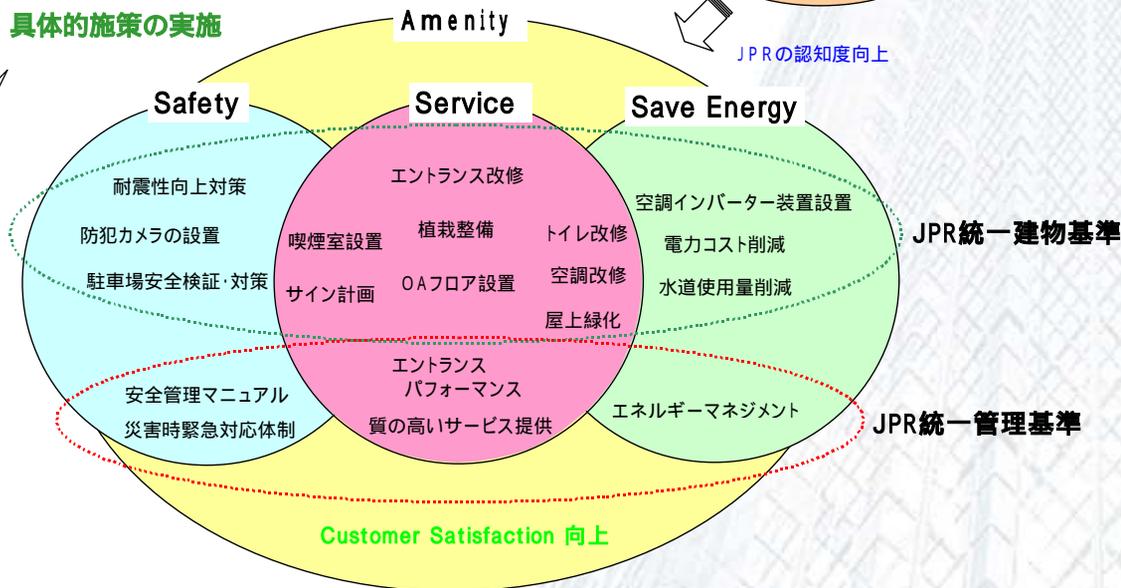


屋上緑化  
(東京建物本町ビル)

喫煙室  
(JPR高松ビル)

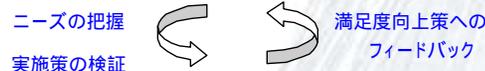


## JPRブランド戦略に基づく 具体的施策の実施



ビル名称変更

JPRの認知度向上



テナント満足度調査





## 參考資料





# 第7期金銭分配に関する計算書

## 第7期 金銭分配に関する計算書

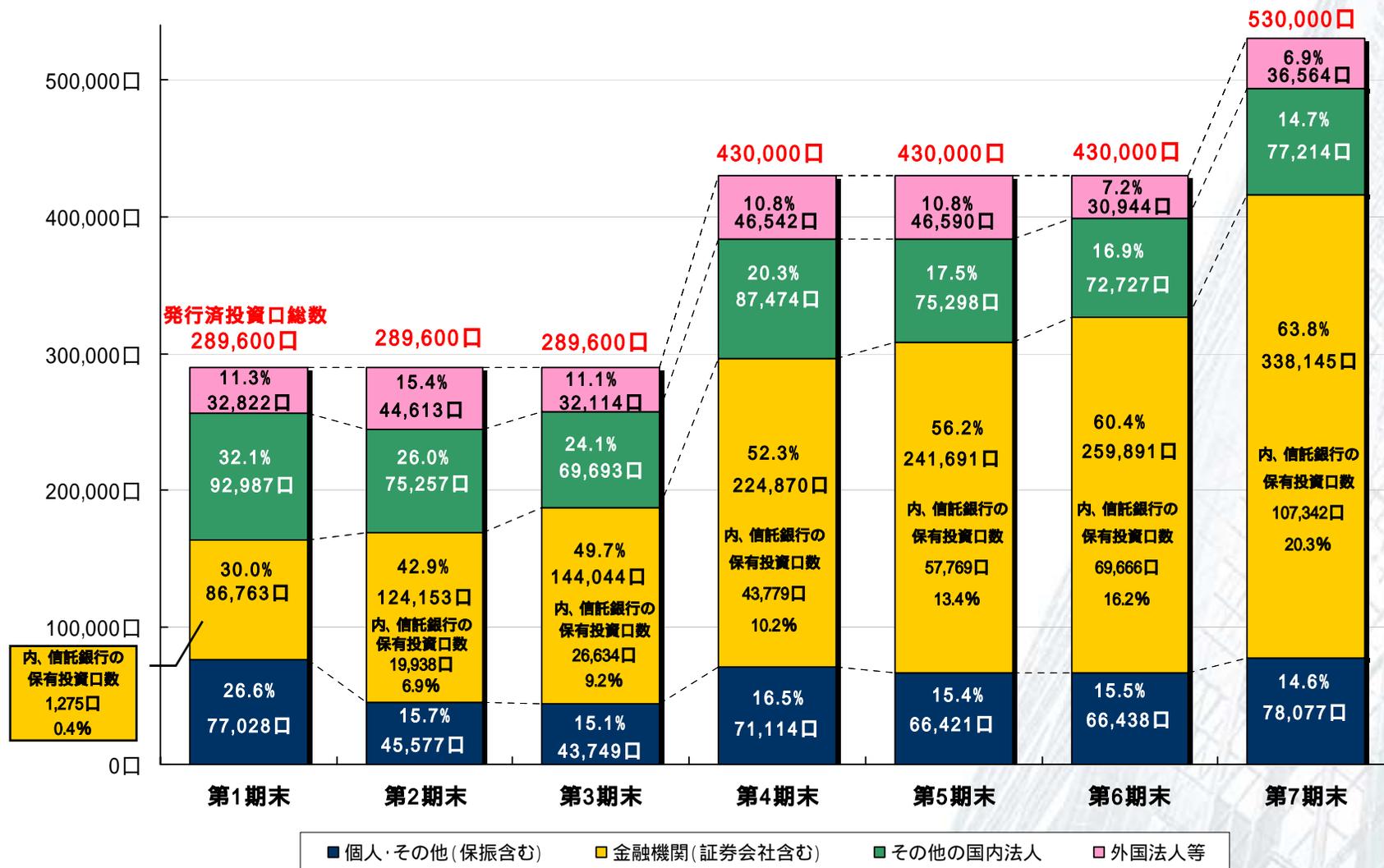
NO.	科 目	当期(第7期)	前期(第6期)
		2005年1月1日～2005年6月30日	2004年7月1日～2004年12月31日
1.	当期未処分利益	3,376,139,701円	2,868,599,076円
2.	分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	3,376,100,000円 (6,370円)	2,868,530,000円 (6,671円)
3.	次期繰越利益	39,701円	69,076円
4.	発行済投資口の総数	530,000口	430,000口

## 第6期決算発表時の第7期業績予想との比較

項 目	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金
決算数値	8,503百万円	3,377百万円	3,376百万円	6,370円
前期決算発表時(2005/2)の予想	8,216百万円	3,075百万円	3,074百万円	5,800円
前期決算発表時予想との差異 = -	287百万円	302百万円	302百万円	570円
前期決算発表時予想との差異 = /	3.5%	9.8%	9.8%	9.8%
(参考)2005/6/22付 修正予想	8,501百万円	-	3,233百万円	6,100円

# 投資主構成 (所有者別投資口数の推移)

前期に続き、金融機関、特に信託銀行の保有投資口数は前期比54%増と大幅に増加。



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

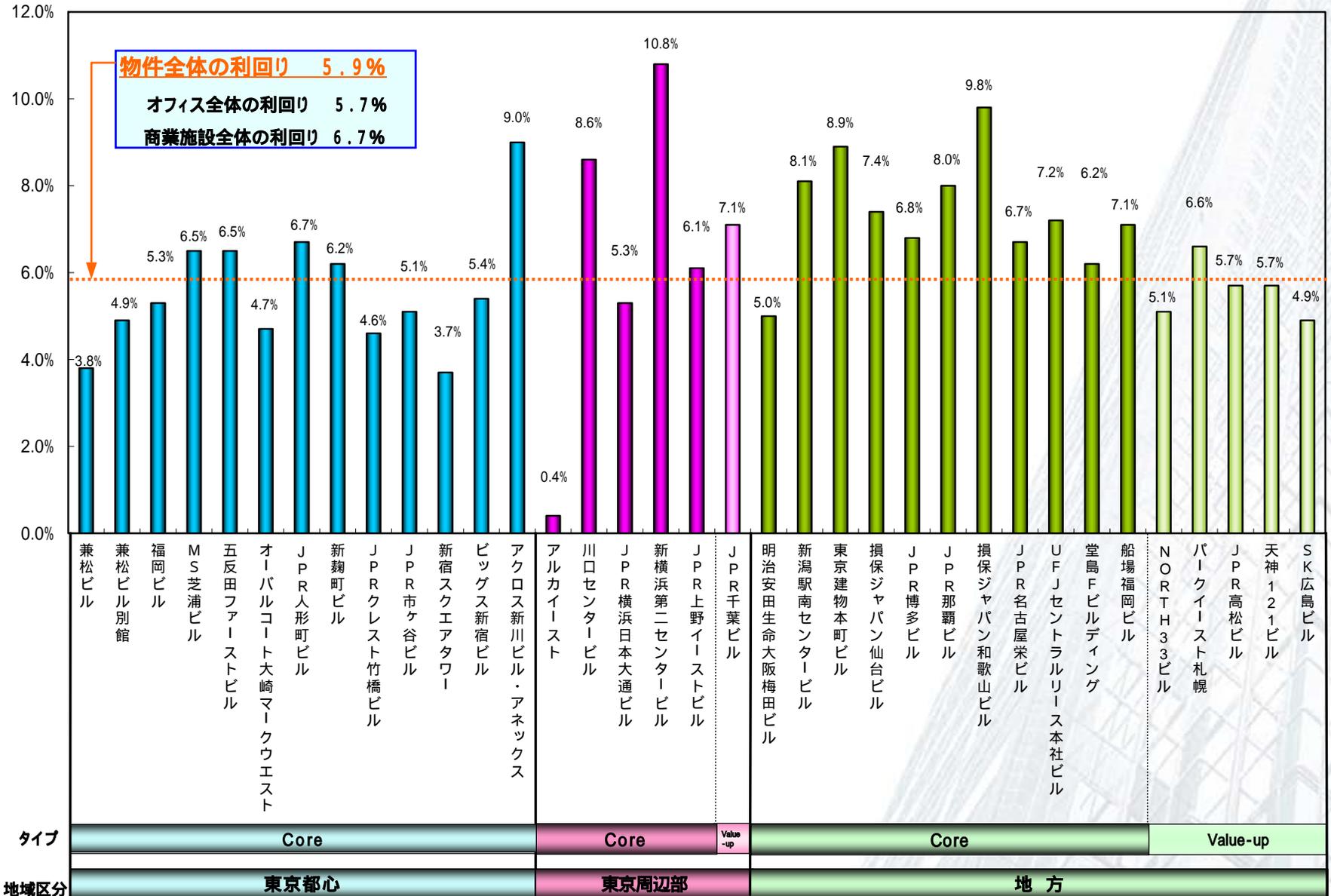
JPR

第7期(2005年6月期)			第6期(2004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
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	50,253口	9.48%	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%
東京建物株式会社	29,300口	5.53%	東京建物株式会社	29,300口	6.81%
学校法人川崎学園	24,200口	4.57%	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	4.53%	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)	22,491口	4.24%	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%
資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	17,259口	3.26%	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%
株式会社広島銀行	10,837口	2.04%	株式会社広島銀行	10,837口	2.52%
イー・アイ・スター生命保険株式会社 (常任代理人 シティバンク, イエ・イー 東京支店)	10,208口	1.93%	イー・アイ・スター生命保険株式会社 (常任代理人 シティバンク, イエ・イー 東京支店)	10,208口	2.37%
日興シティ信託銀行株式会社	10,052口	1.90%	株式会社中国銀行	8,530口	1.98%
株式会社池田銀行	9,461口	1.79%	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%
合 計	208,061口	39.26%	合 計	176,143口	40.96%

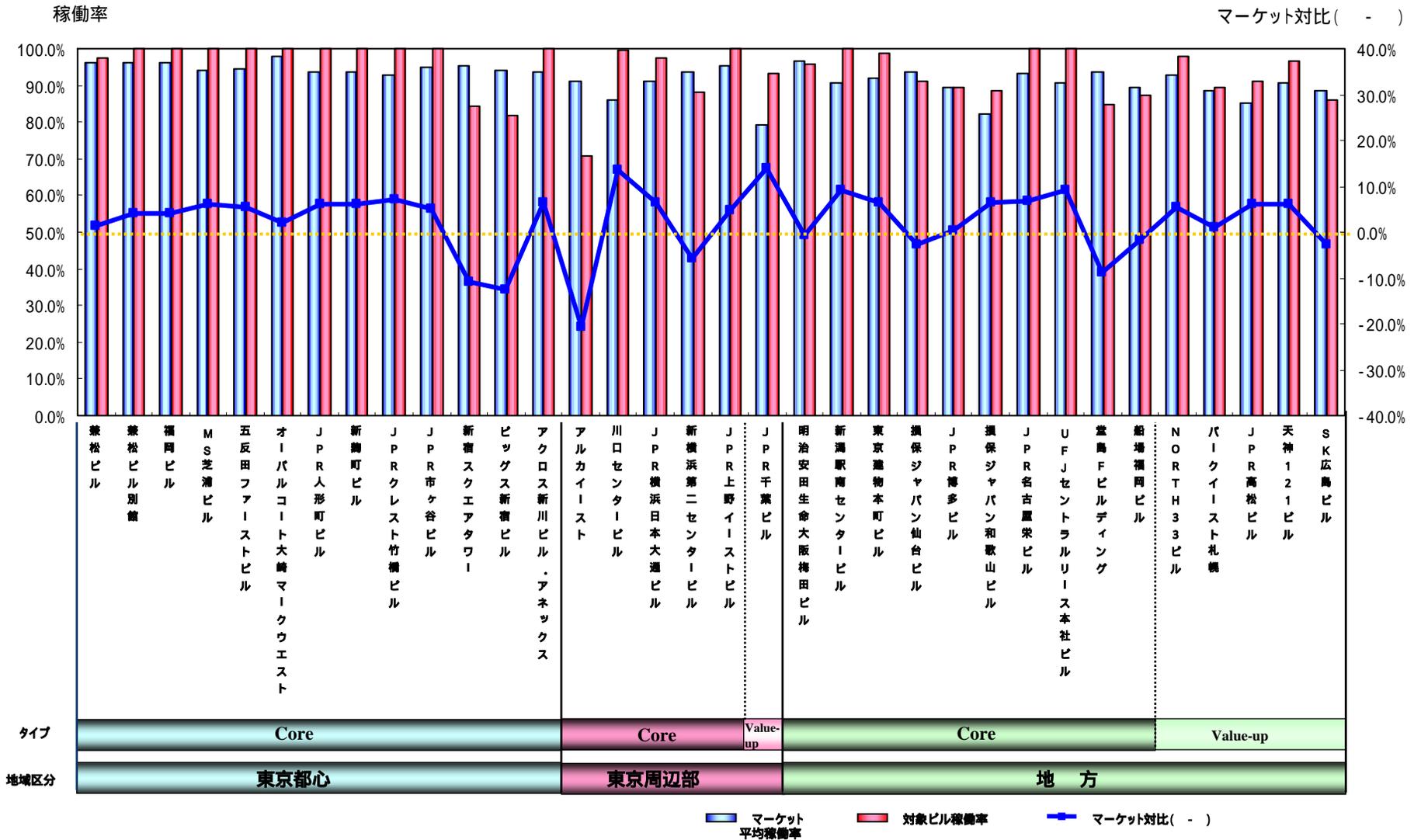
発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位以下を四捨五入しています。



決算期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	2002年6月期	2002年12月期	2003年6月期	2003年12月期	2004年6月期	2004年12月期	2005年6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



# 第7期末物件別稼働率比較



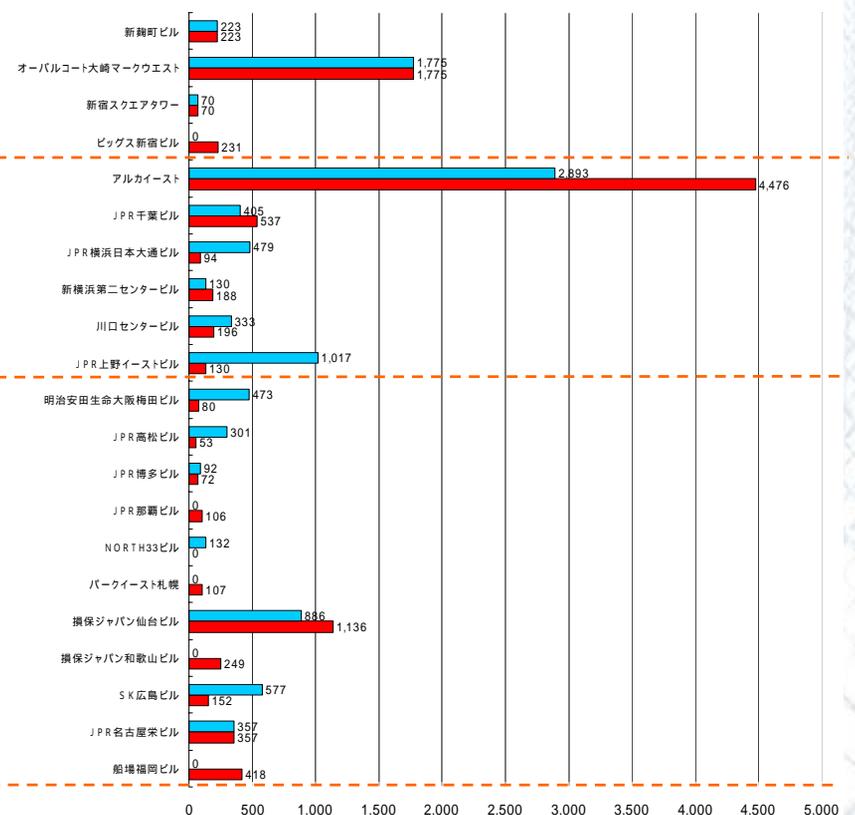
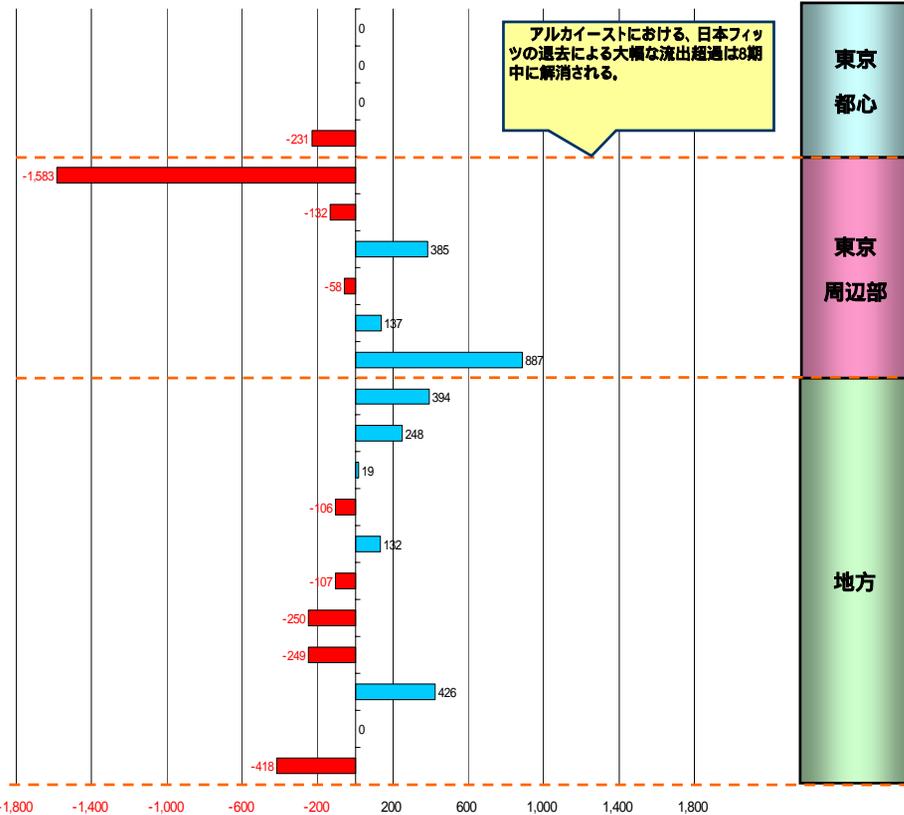
上記のマーケット稼働率は生駒データサービス株式会社の2005年6月末時点のデータに基づきます。  
 那覇ビルはマーケットデータがないため、上記からは除外しています。

### 物件別増減面積(入居 - 退去)

(単位: m<sup>2</sup>)

### 物件別入居面積と退去面積

(単位: m<sup>2</sup>)

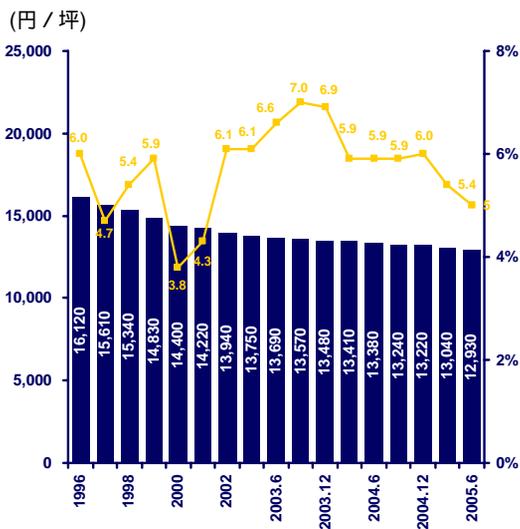


上記グラフには、第7期中にテナントの異動がなかったビルははずしています。

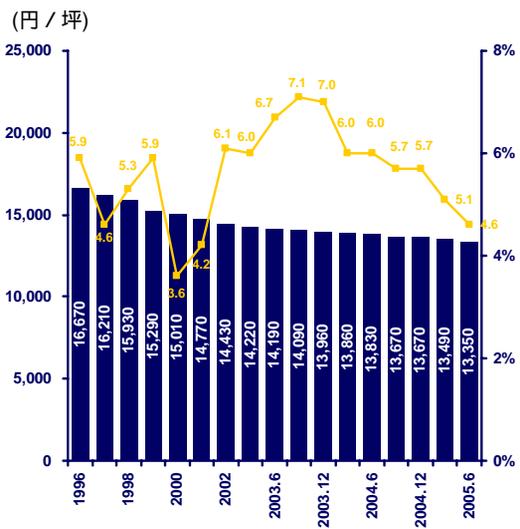
	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	2,069	2,300	-231
東京周辺部オフィス	5,256	5,621	-364
地方都市オフィス	2,819	2,729	90
合計	10,144	10,649	-505

# オフィス空室率と平均募集賃料の推移(1)

## 東京23区



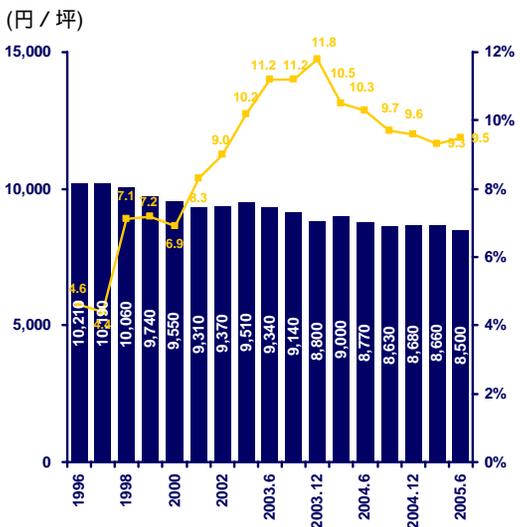
## 東京5区



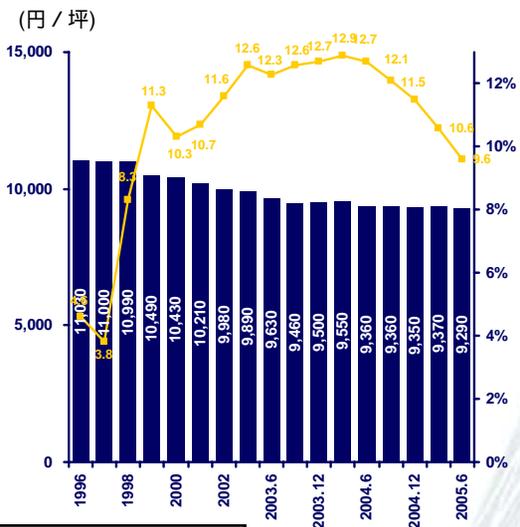
## 横浜



## 札幌



## 仙台



## 新潟



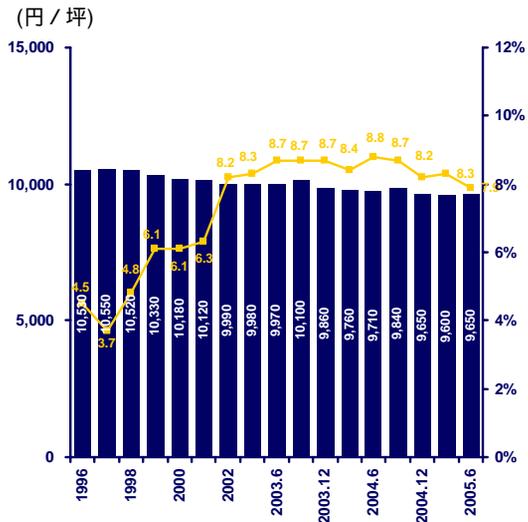
出所：オフィスマーケットレポート（生駒CBRE）

■ 募集賃料 ■ 空室率

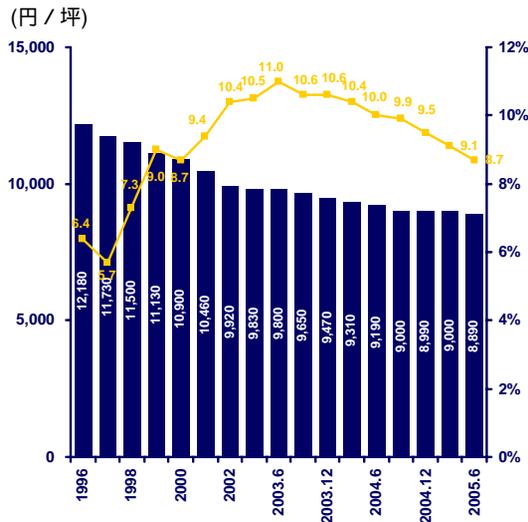
年ベースの賃料の対象期間は各年1～12月、96～02年の空室率は、各年12月時点

# オフィス空室率と平均募集賃料の推移(2)

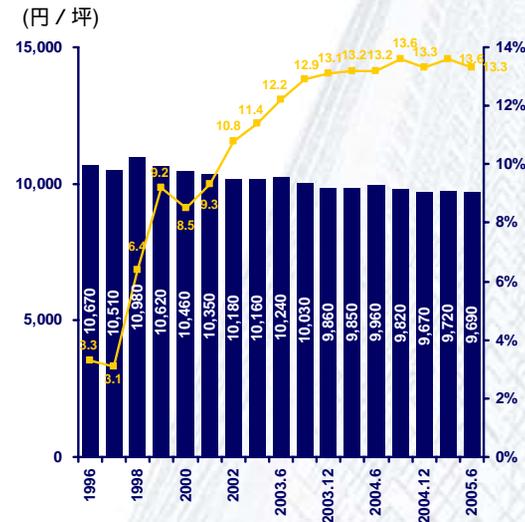
## 名古屋



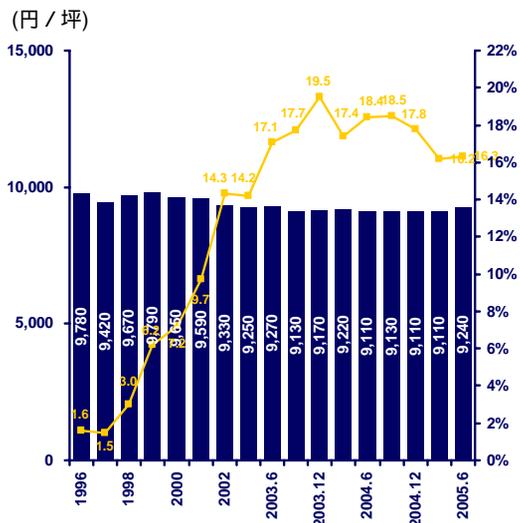
## 大阪



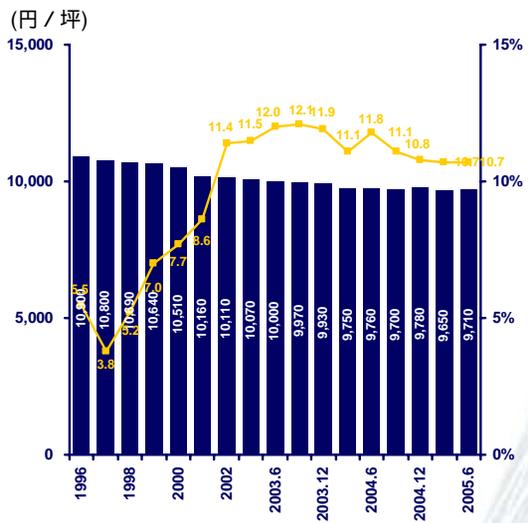
## 広島



## 高松



## 福岡



出所：オフィスマーケットレポート（生駒CBRE）

■ 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

## **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。