



J P R

Japan Prime Realty Investment Corporation
第4期(平成15年12月期)決算説明会

日本プライムリアルティ投資法人(証券コ - ド8955)
株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント



目次

2.	第4期(平成15年12月期)決算の概要	27.	新規取得候補の検討状況
3.	第4期 決算ハイライト	28.	内部成長戦略の継続
4.	第4期 損益計算書	29.	タイプ別・地域別稼働率の推移
5.	前期損益比較<第3期末保有30物件ベ - ス>	30.	今後の稼働率の推移見込み
6.	第4期 予想損益計算書との対比	31.	重点ビルのリ - シング強化
7.	第4期 金銭分配に関する計算書	32.	今後のPM戦略
8.	第4期 比較貸借対照表	33.	JPRブランド構築による不動産価値向上
9.	第4期 キャッシュフロ - 計算書	34.	安定性を重視した財務戦略の追求
10.	第4期 財務指標	35.	調達手段の多様化 - 発行体格付の取得と無担保投資法人債の発行 -
11.	借入金の状況	36.	調達資金の長期固定化と満期分散
12.	投資主構成(所有者別投資口数の推移)	37.	利益相反対応策
13.	主要な投資主	38.	参考資料
14.	第5期 予想損益	39.	(参考)前期損益比較<第2期末保有26物件ベ - ス>
15.	第4期(平成15年12月期)の運用状況	40.	投資口の状況(平成14年6月14日~平成16年1月30日)
16.	ポ - トフォリオの継続的拡大	41.	物件別稼働率比較
17.	第4期(平成15年12月期)追加取得物件	42.	物件別テナント入退去の状況
18.	物件ポ - トフォリオ	43.	物件別NOI利回り
19.	ポ - トフォリオの分散状況		
20.	テナントの分散状況		
21.	今後の運用戦略		
22.	外部成長シナリオ		
23.	当面の物件取得方針		
24.	第5期取得物件(堂島Fビルディング)		
25.	第5期取得物件(川口センタービル)		
26.	第5期取得予定物件(SEFビル)		

本説明資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれております。こうした記述は将来の業績を保証するものではありません。将来の業績は、経営環境の変化等に伴い、当該目標に対して変化し得ることに留意下さい。

本説明資料は情報提供を目的としたものであり、特定のファンドの募集・勧誘・営業等を目的とするものではありません。各ファンド(日本プライムリアルティ投資法人を含む)の投資証券の購入に当たっては、各証券会社にお問合せください。

本説明資料で提供している内容(法令・税制を含む)等に関しては、その内容の正確性・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。



J P R

第4期(平成15年12月期)決算の概要

第4期 決算ハイライト

	第3期	第4期
	自平成15年1月1日 至平成15年6月30日	自平成15年7月1日 至平成15年12月31日
営業収益	5,264百万円	6,421百万円
経常利益	1,991百万円	2,468百万円
当期純利益	1,990百万円	2,467百万円
総資産額	144,989百万円 (対前期増減 36.0%)	156,576百万円 (対前期増減 8.0%)
純資産額	58,972百万円 (対前期増減 0.0%)	91,581百万円 (対前期増減 55.2%)
一口当たり純資産額	203,634円	212,979円
自己資本比率	40.7% (対前期増減 14.7%)	58.5% (対前期増減 17.8%)
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	1,990百万円 (6,873円)	2,467百万円 (5,738円)
発行済投資口の総数	289,600口	430,000口

(注) 対前期増減については小数点以下第2位を四捨五入しております。

◆投資環境

- ◇ オフィス賃貸市場は、全国的に依然として需要が低迷しましたが、東京オフィスマ-ケットでは、空室率の上昇に歯止めがかかりつつあります。不動産売買市場は、企業の財務体質改善、減損会計導入、不良債権処理等の動きに伴い不動産売買が活発化しつつあります。

◆当期の新規取得物件及び保有物件の売却

- ◇ 当期は、「クラレニッセイビル」の追加取得等4件の新規物件を取得(142億円:取得価額ベ-ス)するとともに、「安田生命天六ビル」を売却(売却価格6億円)いたしました。その結果、保有資産残高は32物件、1,396億円(取得価額ベ-ス)、全賃貸可能面積は218,734㎡、テナント数357となっています。

◆テナント誘致活動

- ◇ 当期は、積極的なテナント誘致活動を展開しましたが、一部のビルで空室が生じた結果、平成15年12月末日時点のポートフォリオ全体の稼働率は、92.7%(前期末比0.8ポイント減)となりました。

◆コスト削減

- ◇ 外注委託費につきまして、第3期、第4期の1年間で3%(契約ベ-ス)の削減目標(第2期末時点保有物件が対象)に対し、3.5%を達成しました。

◆資金調達の概況

- ◇ 投資口の追加発行(321億円の調達)による借入れ余力の拡大と財務基盤の強化及び新規の短期借入調達を行なった結果、当期末の借入金残高は524億円、期末総資産有利子負債比率は33.5%、返済までの期間が1年超の長期有利子負債比率は75.4%となりました。

第4期 損益計算書



(単位:百万円)

科 目	当期(第4期) 平成15年7月1日～12月31日		前期(第3期) 平成15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	5,754	89.6%	4,898	93.1%	855	17.5%
家賃	4,584	71.4%	3,795	72.1%	789	20.8%
共益費	992	15.5%	929	17.7%	63	6.8%
駐車場収入	153	2.4%	149	2.8%	3	2.2%
広告物掲出料	10	0.2%	12	0.2%	-1	-10.9%
アンテナ使用料	6	0.1%	4	0.1%	1	41.5%
その他	6	0.1%	7	0.1%	-1	-19.1%
その他賃貸事業収入	496	7.7%	365	6.9%	130	35.7%
附加使用料	462	7.2%	344	6.5%	118	34.3%
時間貸駐車料	5	0.1%	2	0.1%	3	114.7%
解約違約金等	0	-	3	0.1%	-3	-100.0%
その他雑収入	27	0.4%	14	0.3%	12	89.4%
不動産賃貸事業収益合計	6,250	97.3%	5,264	100.0%	985	18.7%
不動産等売却益	170	2.7%	-	-	170	-
営業収益	6,421	100.0%	5,264	100.0%	1,156	22.0%
公租公課	424	6.6%	425	8.1%	0	-0.2%
諸経費	1,527	23.8%	1,232	23.4%	294	23.9%
外注委託費	333	5.2%	305	5.8%	28	9.4%
水道光熱費	513	8.0%	379	7.2%	134	35.5%
保険料	36	0.6%	34	0.6%	2	6.1%
修繕工事費	188	2.9%	116	2.2%	72	62.1%
管理委託料	128	2.0%	125	2.4%	3	3.0%
管理組合費	281	4.4%	239	4.5%	42	17.6%
その他賃貸事業費用	44	0.7%	33	0.6%	10	31.9%
減価償却費	1,044	16.3%	894	17.0%	149	16.7%
不動産賃貸事業費用合計	2,996	46.7%	2,553	48.5%	443	17.4%
不動産賃貸事業損益	3,254	50.7%	2,711	51.5%	542	20.0%
減価償却費控除前利益(NOI)	4,298	66.9%	3,605	68.5%	692	19.2%
資産運用報酬	276	4.3%	243	4.6%	32	13.5%
一般事務・資産保管委託報酬	75	1.2%	51	1.0%	24	48.0%
役員報酬	5	0.1%	5	0.1%	0	-
信託報酬	38	0.6%	-	-	38	-
その他営業費用	94	1.5%	164	3.1%	-70	-42.6%
営業費用	3,487	54.3%	3,018	57.3%	469	15.5%
営業利益	2,933	45.7%	2,246	42.7%	687	30.6%
営業外収益	1	0.0%	80	1.5%	-79	-98.4%
営業外費用	466	7.3%	335	6.4%	131	39.0%
支払利息	350	5.5%	320	6.1%	29	9.3%
融資手数料	30	0.5%	15	0.3%	15	102.7%
新投資口発行費	82	1.3%	-	-	82	-
その他営業外費用	3	0.1%	0	0.0%	3	-
経常利益	2,468	38.4%	1,991	37.8%	477	24.0%
税引前当期純利益	2,468	38.4%	1,991	37.8%	477	24.0%
当期純利益	2,467	38.4%	1,990	37.8%	476	24.0%
当期末処分利益	2,467	38.4%	1,990	37.8%	476	24.0%
投資口 一口当たり分配金	5,738円		6,873円		-1,135円	

不動産等売却益の内訳
安田生命天六ビル

不動産等売却収入	609
不動産等売却原価	418
その他売却費用	19
不動産等売却益	170

(注)金額については、百万円未満切り捨て

前期損益比較 < 第3期末保有30物件ベ - ス >



(単位:百万円)

科 目	当期(第4期) 平成15年7月1日～12月31日		前期(第3期) 平成15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	5,339	91.7%	4,898	93.1%	441	9.0%
家賃	4,217	72.4%	3,795	72.1%	422	11.1%
共益費	954	16.4%	929	17.7%	24	2.7%
駐車場収入	146	2.5%	149	2.8%	-3	-2.2%
広告物掲出料	11	0.2%	12	0.2%	0	-8.1%
アンテナ使用料	4	0.1%	4	0.1%	0	1.9%
その他	5	0.1%	7	0.1%	-2	-32.2%
その他賃貸事業収入	483	8.3%	365	6.9%	117	32.1%
附加使用料	449	7.7%	344	6.5%	104	30.4%
時間貸駐車料	5	0.1%	2	0.1%	3	114.7%
解約違約金等	0	-	3	0.1%	-3	-100.0%
その他雑収入	27	0.5%	14	0.3%	13	92.2%
不動産賃貸事業収益合計	5,822	100.0%	5,264	100.0%	558	10.6%
公租公課	440	7.6%	425	8.1%	14	3.4%
諸経費	1,474	25.3%	1,232	23.4%	241	19.6%
外注委託費	311	5.4%	305	5.8%	6	2.2%
水道光熱費	496	8.5%	379	7.2%	117	31.0%
保険料	34	0.6%	34	0.6%	0	2.2%
修繕工事費	188	3.2%	116	2.2%	71	61.9%
管理委託料	120	2.1%	125	2.4%	-4	-3.4%
管理組合費	278	4.8%	239	4.5%	39	16.5%
その他賃貸事業費用	43	0.7%	33	0.6%	9	27.1%
減価償却費	980	16.8%	894	17.0%	86	9.6%
不動産賃貸事業費用合計	2,895	49.7%	2,553	48.5%	341	13.4%
不動産賃貸事業損益	2,927	50.3%	2,711	51.5%	216	8.0%
減価償却費控除前利益(NOI)	3,908	67.1%	3,605	68.5%	302	8.4%

損益比較の前提条件

1. 当期損益から控除した物件は、クレネッセビル(一部)、五反田ファースビル、名古屋恒和ビル、福岡ビルの新規取得4物件
2. クレネッセビルは、当期損益から、追加取得分の建物持分割合相当額を控除
3. 安田生命天六ビルは、通期稼働(184日)を前提として損益を修正(売却後の期間相当額を加算)、又、不動産売却益は考慮外

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第4期 予想損益計算書との対比

第4期損益計算書において、第3期決算発表時の業績予想に含まれていなかった福岡ビルを別記

(単位:百万円)

科 目	
経常損益の部	賃貸事業収入
	その他賃貸事業収入
	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
	不動産賃貸事業損益
	減価償却費控除前利益(NOI)
	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	
営業外収益	
営業外費用	
支払利息	
経常利益	
税引前当期純利益	
当期純利益	
当期末処分利益	
投資口 一口当たり分配金	

第4期損益計算書(平成15年7月1日～12月31日)				
福岡ビルを除く 31物件へ-入	福岡ビル	合計(32物件へ-入)		
		金額	百分比	
5,726	27	5,754	89.6%	
496	0	496	7.7%	
6,222	27	6,250	97.3%	
170	-	170	2.7%	
6,393	27	6,421	100.0%	
424	0	424	6.6%	
1,523	3	1,527	23.8%	
333	0	333	5.2%	
513	0	513	8.0%	
36	0	36	0.6%	
188	0	188	2.9%	
128	0	128	2.0%	
278	2	281	4.4%	
44	0	44	0.7%	
1,041	2	1,044	16.3%	
2,990	6	2,996	46.7%	
3,232	21	3,254	50.7%	
4,274	24	4,298	66.9%	
		276	4.3%	
		75	1.2%	
		5	0.1%	
		38	0.6%	
		94	1.5%	
		3,487	54.3%	
		2,933	45.7%	
		1	0.0%	
		466	7.3%	
		350	5.5%	
		2,468	38.4%	
		2,468	38.4%	
		2,467	38.4%	
		2,467	38.4%	
		5,738円		

第4期予想損益計算書		
平成15年1月1日～6月30日		
金額	百分比	
5,677	90.3%	
451	7.2%	
6,128	97.5%	
158	2.5%	
6,286	100.0%	
422	6.7%	
1,476	23.5%	
338	5.4%	
465	7.4%	
37	0.6%	
177	2.8%	
126	2.0%	
289	4.6%	
41	0.7%	
1,061	16.9%	
2,960	47.1%	
3,167	50.4%	
4,229	67.3%	
269	4.3%	
71	1.1%	
5	0.1%	
-	-	
81	1.3%	
3,389	53.9%	
2,897	46.1%	
0	0.0%	
487	7.8%	
347	5.5%	
2,409	38.3%	
2,409	38.3%	
2,408	38.3%	
2,408	38.3%	
5,600円		

対4期予想に対する増減		
金額	予想対比	
76	1.4%	
45	10.0%	
122	2.0%	
12	7.7%	
134	2.1%	
2	0.5%	
50	3.4%	
-4	-1.2%	
48	10.4%	
0	-2.6%	
10	6.1%	
1	1.5%	
-8	-2.9%	
3	7.9%	
-17	-1.6%	
35	1.2%	
86	2.7%	
68	1.6%	
6	2.4%	
4	5.7%	
0	-	
38	-	
12	15.3%	
97	2.9%	
36	1.3%	
1	1229.6%	
-20	-4.3%	
2	0.8%	
58	2.4%	
58	2.4%	
59	2.5%	
59	2.5%	
138円		

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第3期決算発表時の業績予想では、安田生命天六ビルの予想売却益を特別損益項目に計上していたが、比較のため当期損益計算書の表記に合わせて、営業収益に記載

第4期 金銭分配に関する計算書

金銭分配に関する計算書

NO.	科 目	当期(第4期)	前期(第3期)
		平成15年7月1日～平成15年12月31日	平成15年1月1日～平成15年6月30日
1.	当期未処分利益	2,467,436,054円	1,990,499,125円
2.	分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	2,467,340,000円 (5,738円)	1,990,420,800円 (6,873円)
3.	次期繰越利益	96,054円	78,325円
4.	発行済投資口の総数	430,000口	289,600口

第4期の業績予想との比較

項 目	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金
決算数値	6,421百万円	2,468百万円	2,467百万円	5,738円
前期決算発表時(8月)の予想	6,128百万円	2,251百万円	2,408百万円	5,600円
前期決算発表時予想との差異	293百万円	217百万円	59百万円	138円
前期決算発表時予想との差異(%)	4.8%	9.6%	2.5%	2.5%

(注)金額については百万円未満切り捨て

第4期 比較貸借対照表

平成15年12月31日現在



(単位:百万円)

(単位:百万円)

科 目	当期(平成15年12月期)		前期(平成15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	17,334	11.1%	19,455	13.4%	-2,120	-10.9%
現金及び預金	4,149	2.7%	1,420	1.0%	2,729	192.2%
信託現金及び信託預金	12,961	8.3%	17,683	12.2%	-4,722	-26.7%
その他の流動資産	223	0.1%	351	0.2%	-127	-36.4%
固定資産	139,241	88.9%	125,534	86.6%	13,707	10.9%
有形固定資産	139,224	88.9%	125,514	86.6%	13,709	10.9%
不動産	5,672	3.6%	981	0.7%	4,691	477.8%
建物等	2,501	1.6%	650	0.4%	1,851	284.8%
土地	3,171	2.0%	331	0.2%	2,839	856.1%
信託不動産	133,548	85.3%	124,516	85.9%	9,032	7.3%
建物等	53,024	33.9%	51,244	35.3%	1,780	3.5%
土地	80,524	51.4%	73,271	50.5%	7,252	9.9%
信託建設仮勘定	2	0.0%	16	0.0%	-14	-85.5%
無形固定資産	-	-	-	-	-	-
投資等	17	0.0%	19	0.0%	-1	-9.6%
差入敷金保証金	10	0.0%	10	0.0%	0	0.0%
長期前払費用	7	0.0%	9	0.0%	-1	-20.2%
繰延資産	-	-	-	-	-	-
投資法人債発行費	-	-	-	-	-	-
資産の部合計	156,576	100.0%	144,989	100.0%	11,586	8.0%
流動負債	14,853	9.5%	31,167	21.5%	-16,313	-52.3%
未払金等	1,398	0.9%	1,136	0.8%	262	23.1%
前受金	555	0.4%	531	0.4%	24	4.5%
短期借入金	12,900	8.2%	29,500	20.3%	-16,600	-56.3%
その他の流動負債	-	-	-	-	-	-
固定負債	50,140	32.0%	54,849	37.8%	-4,708	-8.6%
預り敷金保証金	10,574	6.8%	14,849	10.2%	-4,274	-28.8%
長期借入金	39,566	25.3%	40,000	27.6%	-434	-1.1%
その他の固定負債	-	-	-	-	-	-
負債の部合計	64,994	41.5%	86,016	59.3%	-21,022	-24.4%
出資	89,113	56.9%	56,982	39.3%	32,131	56.4%
剰余金	2,467	1.6%	1,990	1.4%	476	24.0%
出資の部合計	91,581	58.5%	58,972	40.7%	32,608	55.3%
負債・出資の部合計	156,576	100.0%	144,989	100.0%	11,586	8.0%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

現金及び預金	当期	前期	増減
投資法人名義預金	4,149	1,420	2,729
うち預り敷金相当額	484	122	362
その他	3,665	1,298	2,367
信託銀行名義預金	12,961	17,683	-4,722
うち預り敷金相当額	10,090	14,727	-4,637
その他	2,871	2,956	-85

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

固定資産	前期末帳簿価額	当期増減額	当期償却額	期末簿価
有形固定資産	125,514	14,728	1,044	139,224
不動産	981	4,720	30	5,672
建物等	650	1,881	30	2,501
土地	331	2,839	-	3,171
信託不動産	124,516	10,022	989	133,548
建物等	51,244	2,770	989	53,024
土地	73,271	7,252	-	80,524
建設仮勘定	16	-14	-	2
建設仮勘定	0	0	-	0
信託建設仮勘定	16	-14	-	2
投資等		当期	前期	増減
差入敷金保証金(宅建業法の保証金他)		17	19	-1
長期前払費用(アツパ [®] フロント [®] 未経過分)		7	9	-1

借入金	当期末	前期末	増減	
有利子負債残高	52,466	69,500	-17,034	
総資産有利子負債比率	借入金 + 投資法人債 期末総資産	33.5%	47.9%	-14
長期有利子負債比率	長期有利子負債 有利子負債	75.4%	57.6%	18
有利子負債比率	有利子負債 有利子負債 + 出資金	37.1%	54.9%	-18

第4期 キャッシュフロ - 計算書



(単位:百万円)

科 目	期 別	
	当期(第4期) 平成15年7月1日～平成15年12月31日	前期(第3期) 平成15年1月1日～平成15年6月30日
1. 営業活動によるキャッシュフロ -		
税引前当期純利益	2,468	1,991
減価償却費	1,044	894
その他	836	376
営業活動によるキャッシュフロ -	4,348	3,262
2. 投資活動によるキャッシュフロ -		
有形固定資産の取得による支出	15,176	32,175
預り敷金保証金の収入・支出	4,274	7,310
差入敷金保証金の支出	-	-
投資活動によるキャッシュフロ -	19,450	24,864
3. 財務活動によるキャッシュフロ -		
短期借入金の借入・返済	16,600	25,570
長期借入金の借入・返済	434	5,000
投資口の発行による収入	32,131	-
分配金の支払金額	1,988	2,021
財務活動によるキャッシュフロ -	13,108	28,548
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,992	6,945
5. 現金及び現金同等物の期首残高	19,103	12,157
6. 現金及び現金同等物の期末残高	17,111	19,103

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第4期 財務指標



運用期間	期 別		第4期 (平成15年12月期)	第3期 (平成15年6月期)
		始 期	2003/7/1	2003/1/1
		終 期	2003/12/31	2003/6/30
		日 数	184 日	181 日
財務指標	総資産経常利益率(注1)		1.6%	1.6%
		年換算	3.2%	3.2%
	純資産当期純利益率(注2)		3.3%	3.4%
		年換算	6.5%	6.8%
	期末自己資本比率(注3)		58.5%	40.7%
	期末総資産有利子負債比率(注4)		33.5%	47.9%
	デットサービスカバレッジレシオ(注5)		10.5倍	10.0倍
		金利償却前当期利益	3,692百万円	3,206百万円
		支払利息	350百万円	320百万円
	賃貸NOI(注6)		4,298百万円	3,605百万円
		年換算NOI利回り(注8)	6.1%	5.8%
	賃貸NCF(注7)		3,651百万円	3,311百万円
	年換算NCF利回り(注8)	5.2%	5.3%	

(注1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2

(注2) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2

(注3) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注4) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(注5) 金利償却前当期純利益(不動産等売却益を除く) / 支払利息

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

(注7) 賃貸NOI - 資本的支出

(注8) 年換算賃貸NOI / 物件取得価額(第3期:1,257.9億円、第4期:1,400.6億円[安田生命天六ビルを含む])、年換算賃貸NCF / 物件取得価額(同左)

(注9) 財務指標上の比率の記載については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しております。

借入金の状況

平成15年12月31日現在



区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行 (注2)(注3)	平成14年9月25日 /9月30日	1,930,000	-	0.579%	平成15年9月25日	期限一括 返済	(注5)	担保付・ 無保証・ 非劣後
		平成15年3月28日	3,770,000	3,770,000	0.935%	平成16年3月27日			
		平成15年5月15日	8,000,000	-	0.929%	平成16年5月14日			
		平成15年9月1日	-	2,400,000	0.829%	平成16年2月27日			
		平成15年10月15日	-	1,800,000	0.838%	平成16年3月27日			
	株式会社りそな銀行 (注2)	平成15年3月28日	3,000,000	3,000,000	0.935%	平成16年3月27日			
		平成15年9月25日	-	1,930,000	0.849%	平成16年3月27日			
株式会社みずほコーポレート銀行(注2)(注4)	平成15年6月30日	12,800,000	-	0.810%	平成15年7月31日				
合計			29,500,000	12,900,000					
長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成13年12月27日	10,000,000	10,000,000	1.234%	平成18年12月27日	期限一括 返済	(注5)	担保付・ 無保証・ 非劣後
	住友生命保険相互会社	平成13年12月27日	10,000,000	10,000,000	1.234%	平成18年12月27日			
	株式会社りそな銀行	平成14年6月19日	2,000,000	2,000,000	1.295%	平成18年12月27日			
	株式会社あおぞら銀行	平成14年6月19日	3,000,000	3,000,000	1.295%	平成18年12月27日			
	明治安田生命保険相互会社	平成13年12月27日	5,000,000	4,783,000	1.700%	平成20年12月26日			
		平成14年6月21日	5,000,000	4,783,000	2.050%	平成23年6月21日			
		平成15年3月28日	5,000,000	5,000,000	1.750%	平成25年3月28日			
合計			40,000,000	39,566,000					
借入金残高合計			69,500,000	52,466,000					

長期有利子負債比率
75.4%
長期有利子負債残高
395.7億円

長期有利子負債
平均残存年数
4.6年

長期借入金加重平均金利
年利 1.46%

借入金加重平均金利
年利 1.32%

期末総資産有利子負債比率
33.5%
第4期末総資産額
156,576百万円

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数点以下第4位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれません。

(注2) 株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社みずほコーポレート銀行を借入先とする短期借入金は変動金利による借入です。その他の借入金は全て固定金利による借入です。

(注3) 株式会社あおぞら銀行からの借入金のうち平成15年5月15日に借入れた80億円は平成15年7月23日に全額期限前返済いたしました。

(注4) 株式会社みずほコーポレート銀行からの借入金128億円は平成15年7月15日に全額期限前返済いたしました。

(注5) 資金使途は上記各借入に共通して以下の通りです。

不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれらの付帯費用
上記を資金使途とする借入れのリファイナンス

投資主構成(所有者別投資口数の推移)

平成15年12月31日現在



主要な投資主

平成15年12月31日現在



第4期(平成15年12月期)			第3期(平成15年6月期)		
氏名又は名称	所有投資 口数(口)	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(口)	発行済投資口総数 に対する所有投資 口数の割合(%)
東京建物株式会社	39,300	9.14	東京建物株式会社	39,300	13.57
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	37,264	8.67	安田生命保険相互会社	38,000	13.12
明治安田生命保険相互会社	34,000	7.91	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	19,412	6.70
ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人ゴールドマン・サックス 証券会社 東京支店)	24,893	5.79	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)	17,538	6.06
学校法人川崎学園	19,700	4.58	株式会社広島銀行	10,046	3.47
株式会社広島銀行	12,199	2.84	学校法人川崎学園	10,000	3.45
株式会社池田銀行	8,988	2.09	株式会社第三銀行	8,500	2.94
株式会社第三銀行	8,722	2.03	株式会社常陽銀行	7,450	2.57
株式会社常陽銀行	8,093	1.88	株式会社池田銀行	7,182	2.48
株式会社あおぞら銀行	7,574	1.76	株式会社中国銀行	6,030	2.08
合 計	200,733	46.68	合 計	163,458	56.44

発行済み投資口総数に対する所有投資口数の割合は、少数点以下第3位を切捨てています。
東京建物株式会社は、平成16年1月21日付にて10,000口の所有投資口を売却しております。

第5期予想損益



第5期取得の3物件損益合計(堂島ビル、川口センタービル、SEFビル)を別記した第5期予想損益

科 目	第5期予想損益計算書 平成16年1月1日～6月30日				対4期増減	
	4期末32物件	新規取得3物件	合計	百分比	金額	4期比
貸貸事業収入	5,727	552	6,281	93.9%	527	9.2%
その他貸貸事業収入	386	18	404	6.1%	-91	-18.4%
不動産貸貸事業収益合計	6,114	570	6,686	100.0%	435	7.0%
不動産等売却益	0	0	0	-	-170	-100.0%
営業収益	6,114	570	6,686	100.0%	265	4.1%
公租公課	545	0	545	8.2%	120	28.4%
諸経費	1,480	135	1,616	24.2%	89	5.8%
外注委託費	314	71	386	5.8%	52	15.6%
水道光熱費	469	29	498	7.5%	-15	-3.0%
保険料	33	1	35	0.5%	-1	-3.1%
修繕工事費	182	19	201	3.0%	12	6.9%
管理委託料	129	11	142	2.1%	13	10.7%
管理組合費	310	0	310	4.6%	29	10.6%
その他貸貸事業費用	40	0	41	0.6%	-3	-6.9%
減価償却費	1,065	116	1,182	17.7%	137	13.2%
不動産貸貸事業費用合計	3,090	252	3,344	50.0%	347	11.6%
不動産貸貸事業損益	3,023	318	3,342	50.0%	88	2.7%
減価償却費控除前利益 (NOI)	4,088	435	4,524	67.7%	226	5.3%
資産運用報酬			280	4.2%	4	1.7%
一般事務・資産保管委託報酬			79	1.2%	4	5.4%
役員報酬			5	0.1%	-	-
信託報酬			42	0.6%	4	10.9%
その他営業費用			45	0.7%	-48	-51.5%
営業費用			3,798	56.8%	311	8.9%
営業利益			2,887	43.2%	-46	-1.6%
営業外収益			76	1.2%	75	5683.7%
営業外費用			554	8.3%	87	18.8%
支払利息(投資法人債利息含む)			411	6.2%	61	17.5%
融資手数料			106	1.6%	75	246.0%
新投資口発行費			0	-	-82	-100.0%
その他営業外費用			36	0.5%	32	927.1%
経常利益			2,409	36.0%	-58	-2.4%
税引前当期純利益			2,409	36.0%	-58	-2.4%
当期純利益			2,408	36.0%	-59	-2.4%
当期末処分利益			2,408	36.0%	-59	-2.4%
投資口 一口当たり分配金			5,600円		-138円	

営業期間	第5期：平成16年1月1日～平成16年6月30日(182日)
保有資産	平成15年12月31日現在保有している既存32物件に平成16年1月23日に取得した「堂島Fビル」と平成16年2月13日に取得した「川口センタービル」を加え、平成16年3月1日取得予定の「SEFビル」の合計35物件を前提としています。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15年12月31日現在の発行済投資口総数430,000口を前提としています。
有利子負債比率	平成15年12月31日現在の有利子負債比率は約37.1%（出資総額891億円、短期借入金129億円、長期借入金395億円）です。その後、平成16年1月23日に「堂島Fビル（売買価格21.4億円）」と平成16年2月23日の「川口センタービル（売買価格81億円）」について、それぞれ短期借入金20億円、75億円と自己資金とにより取得し、また、平成16年2月12日に投資法人債（220億円）の発行により、平成16年2月13日に短期借入金129億円と長期借入金76億円の返済を実施しています。さらに、売買契約を締結している「SEFビル（32.5億円）」については平成16年3月1日に自己資金と短期借入金（30億円）による取得を予定しています。この結果、有利子負債比率は42.7%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16年1月1日以降に取得した又は取得予定の「堂島Fビル」、「川口センタービル」及び「SEFビル」の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17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17年6月期以降の営業費用となります。）
1口当たり分配金	利益を超える金銭の分配は行わない方針の下、当期純利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額の90%に相当する金額を超える額を配分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

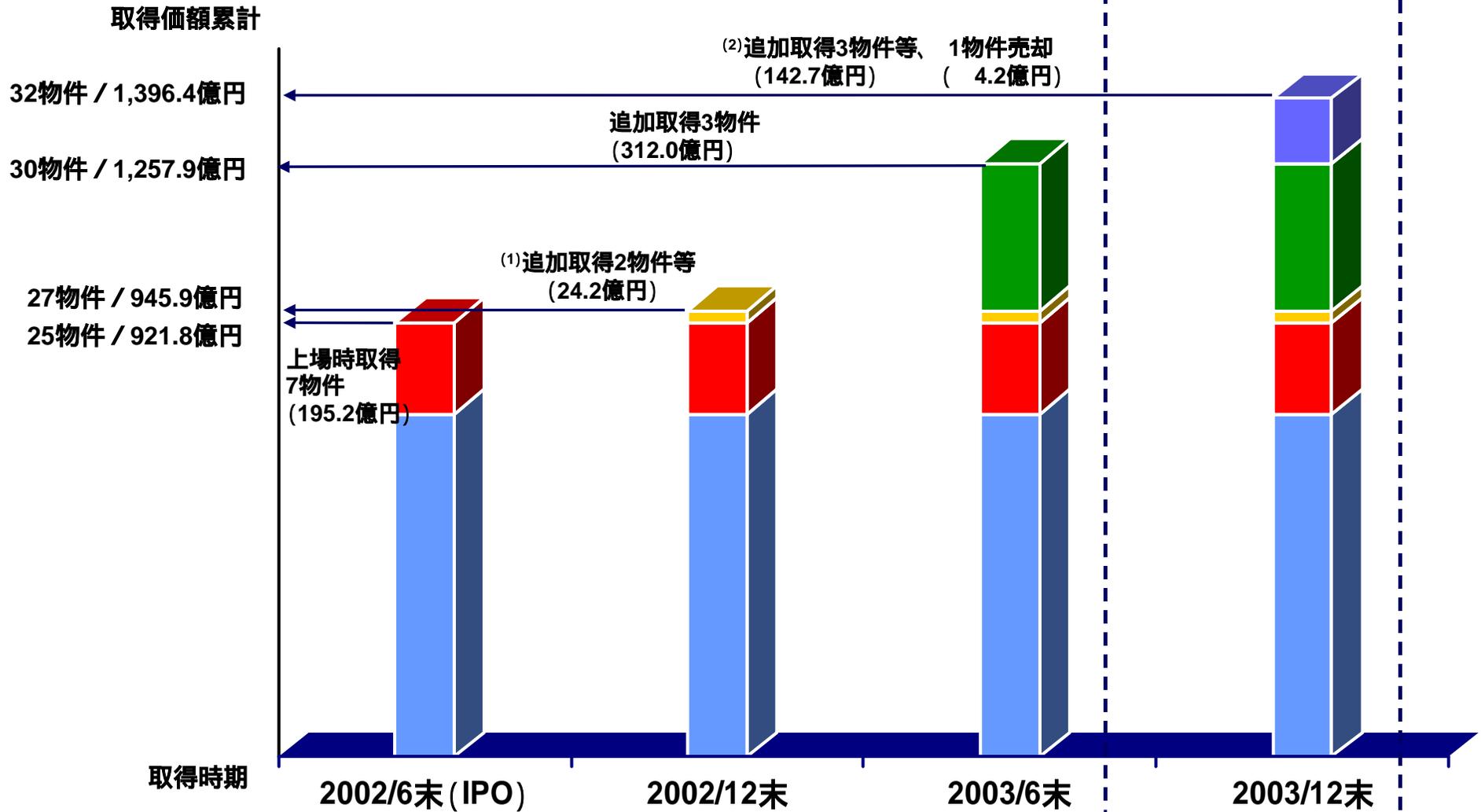
第5期の業績予想は、「第5期運用状況の予想の前提条件」により算出したものであり、新規物件の取得等状況の変化により、実際の営業収益、経常利益、当期利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。



J P R

第4期(平成15年12月期)の運用状況

ポートフォリオの継続的拡大



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

- (1) 新麹町ビルの追加取得部分に関する金額を含みます。
 (2) クラレニッセイビルの追加取得に関する金額を含みます。

第4期(平成15年12月期)追加取得物件

	7月16日取得	7月23日取得	9月1日取得	10月15日取得
				
	クラレニッセイビル “梅田ロフト”	五反田ファーストビル	名古屋恒和ビル	福岡ビル
■ 用途	商業	オフィス	オフィス	オフィス
■ 取得価格	50.0億円	29.2億円	45.5億円	18.0億円
■ 所在地	大阪府大阪市	東京都品川区	愛知県名古屋市	東京都中央区
■ 権利形態	土地 建物	土地 建物	土地 建物	土地 建物
	所有権 所有権	所有権(共有) 区分所有権	所有権 所有権	所有権(共有) 区分所有権及び 区分所有権の共有
■ 主要テナント	(株)ロフト	シミック(株)他	ジョルジオアルマ - ニ ジャパン他	(有)経営法学倶楽部
■ 取得時稼働率	100%	100%	84%	100%
■ 不動産管理会社	東京建物(株)	東京建物(株)	東京建物(株)	東京建物(株)
■ 売主	クラレ不動産(株)、日本生命保険(相) (株)ティ・エイチ・プロパティーズ	(有)東京ネクストステージ	恒和興業(株) 興和エステ - ト(株)	(株)ランドビジネス (株)インタ - プラネット
■ 取得のねらい	ポートフォリオにおける 商業施設の拡充	スポンサー企業による リースアップ後の取得	ポートフォリオにおける 名古屋エリアでの新規取得	ポートフォリオにおける 都心物件の拡充

平成15年7月16日に持分(44.7%)を追加取得し、現在、完全所有権(総額130億円)を保有しております。

物件ポートフォリオ

平成15年12月31日現在



商業施設
 追加取得物件

東京都心

千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



兼松ビル MS芝浦ビル 神南一丁目ビル (渋谷タワーレコード)



兼松ビル別館 新麹町ビル 福岡ビル



クレスト安田ビル 五反田ファーストビル JPR人形町ビル



JPR博多ビル 朝日生命福岡第3、4ビル 天神121ビル JPR那覇ビル

東京周辺部

「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県



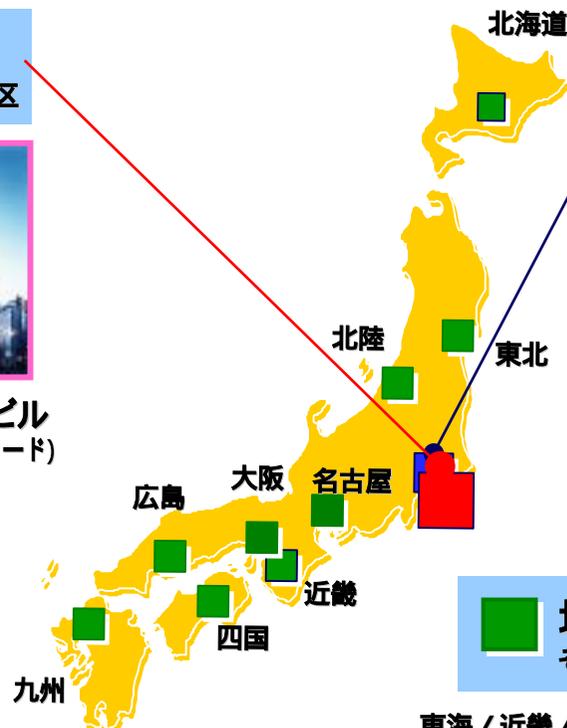
アルカイト 新横浜第二センタービル JPR池袋ビル 朝日生命横浜日本大通りビル



田無アスタ ツルミフーガ1

地方

その他の地域



東海/近畿/中国/四国



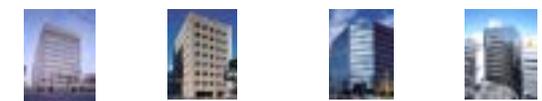
名古屋恒和ビル クラレニッセイビル (梅田ロフト)

東北/北陸



JPR高松ビル 朝日生命高松第二ビル

北海道



新潟駅南センタービル NORTH 33ビル



東京建物本町ビル



損保ジャパン和歌山ビル



SK広島ビル



損保ジャパン仙台ビル



パークイースト札幌

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

ポートフォリオの分散状況



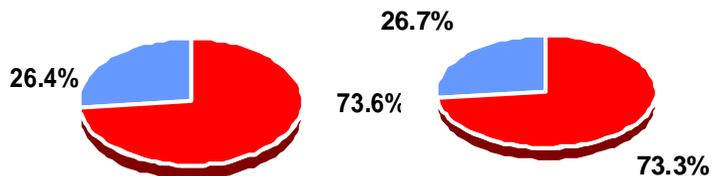
用途分散

目標投資割合 オフィス 8: 商業施設 2

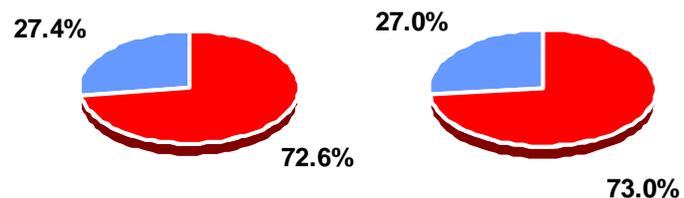
取得価格

月額賃料収入

第3期末
(2003/6末)



第4期末
(2003/12末)



■ 商業 ■ オフィス

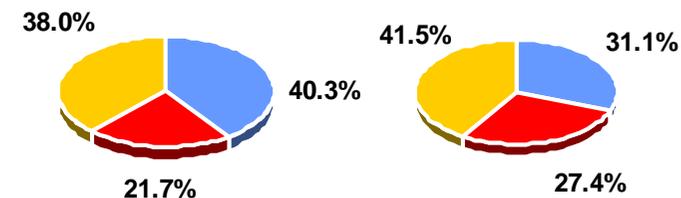
地域分散

目標投資割合 東京(都心及び周辺部) 6: 地方 4

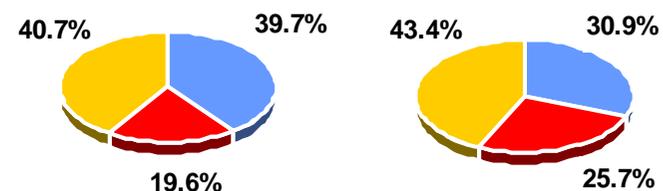
取得価格

月額賃料収入

第3期末
(2003/6末)

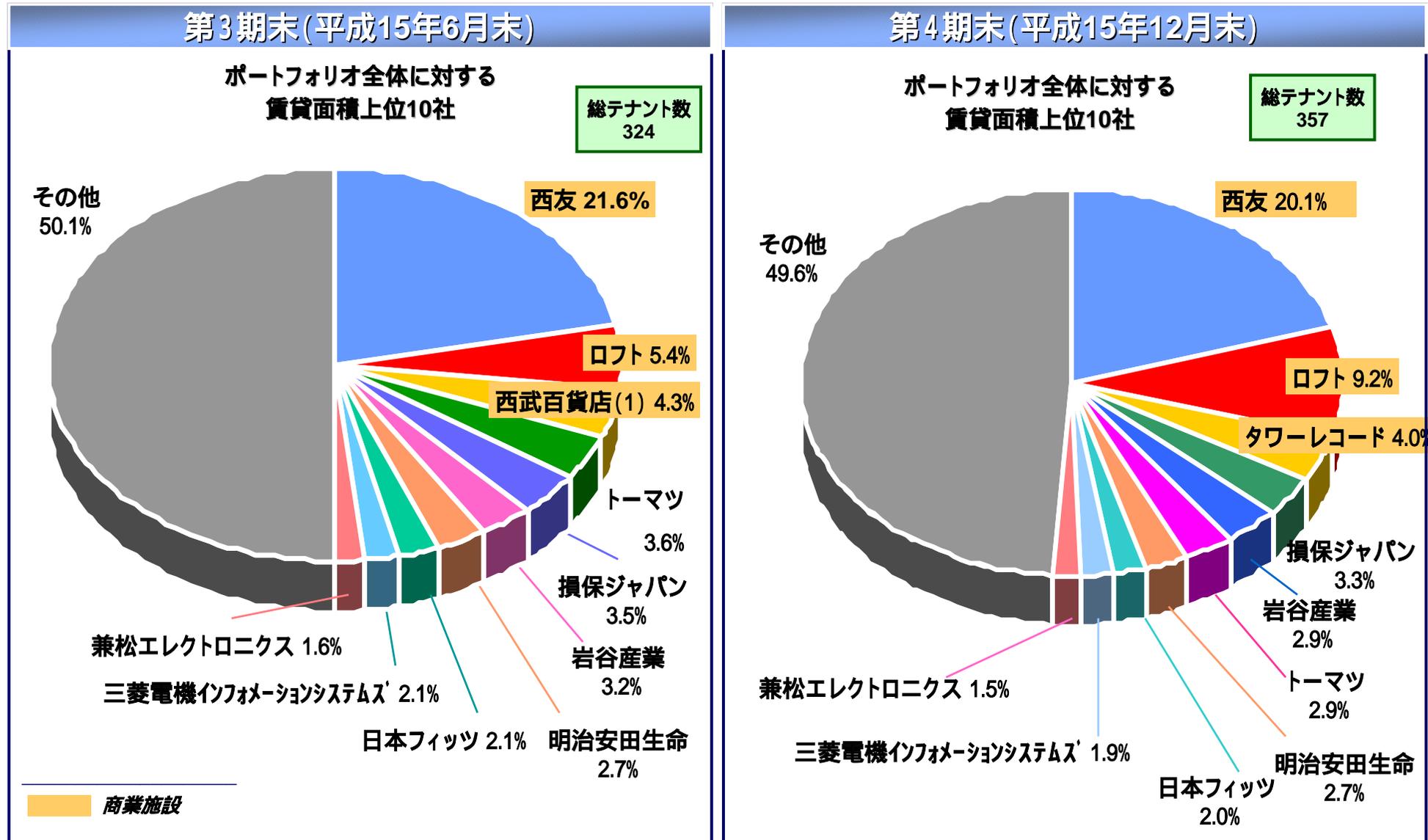


第4期末
(2003/12末)



■ 地方 ■ 東京周辺部 ■ 東京都心

テナントの分散状況



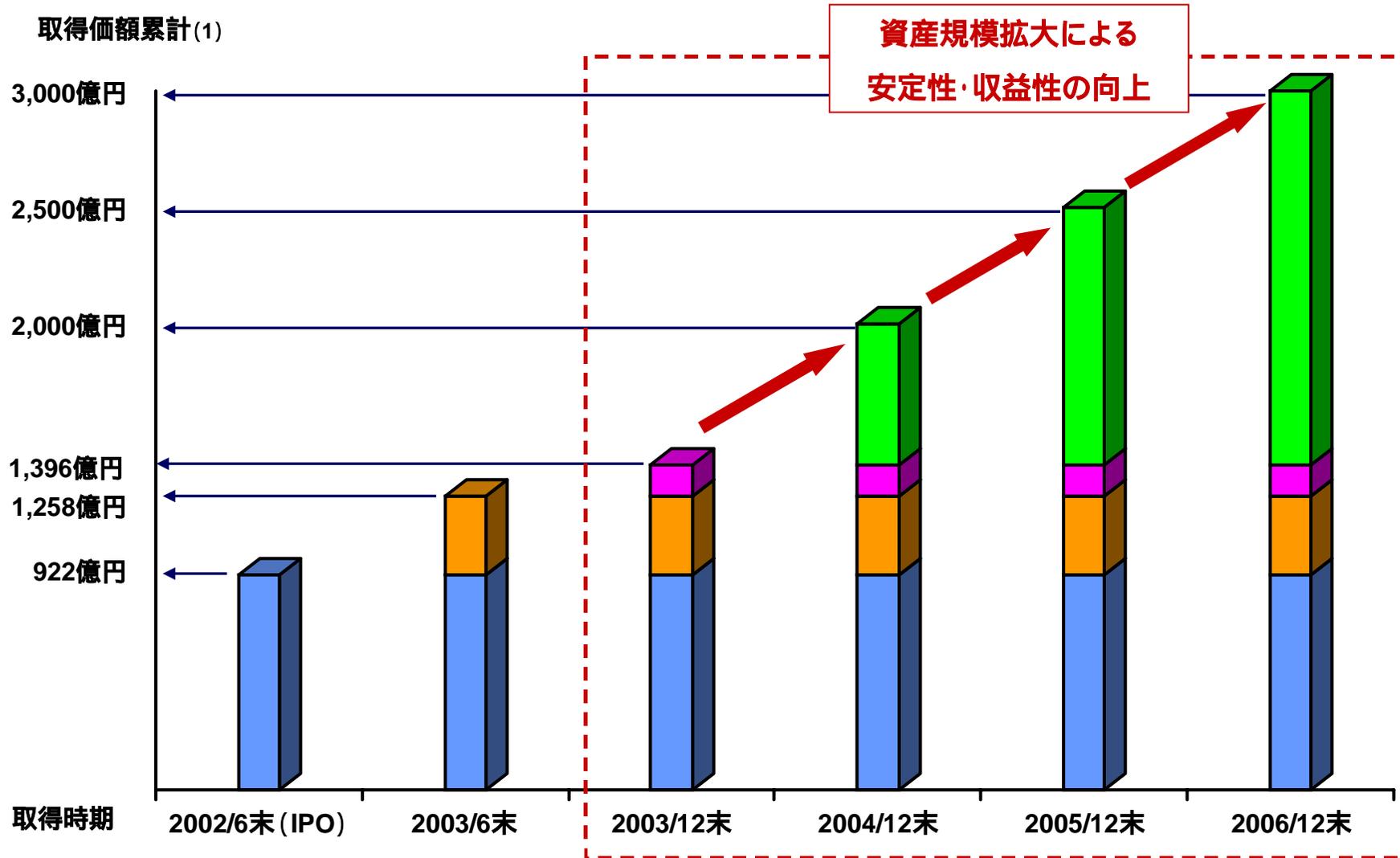
(1) 神南一丁目ビルの取得日(平成15年6月30日)におけるテナントは、株式会社西武百貨店ですが、取得日の翌日から賃借人の地位が転借人であるタワ-レコ-ド株式会社に承継されました



J P R

今後の運用戦略

外部成長シナリオ

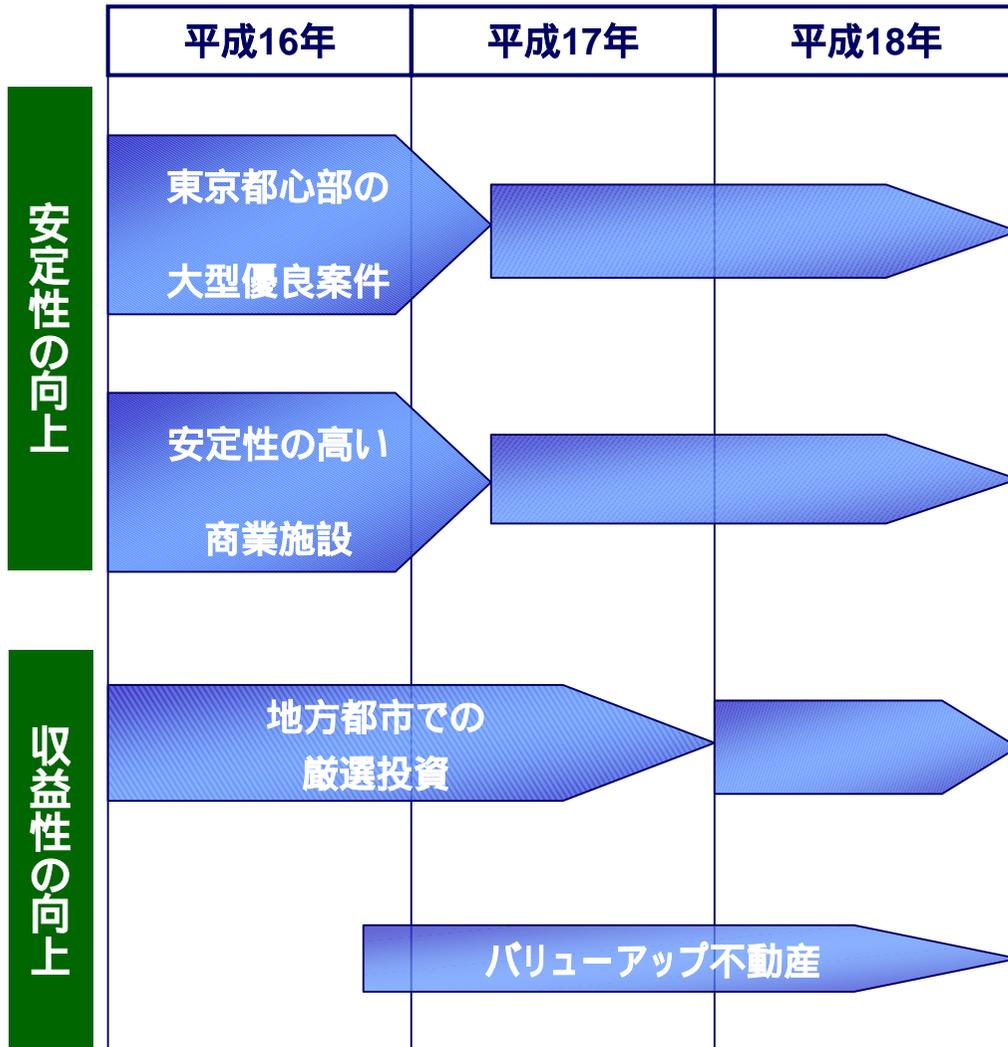


(1)上記の取得価額には、取得諸経費、固定資産税・都市計画税の精算額等及び消費税を含みません

当面の物件取得方針



重点投資対象案件の投資スケジュール



外部環境の変化によるパイプライン拡大

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



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



資産運用会社の物件取得能力

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

第5期取得物件（堂島Fビルディング）

取得日：平成16年1月23日



堂島・中之島地区は、梅田地区とともに大阪市内においては堅調なマーケット



所在	大阪市北区曽根崎新地2-1-23
交通	市営地下鉄四つ橋線「西梅田」駅 徒歩2分
建物用途	店舗、事務所、駐車場
所有形態	土地・建物とも所有権
敷地面積 / 延床面積	668.11㎡ / 5,696.01㎡
構造・規模	SRC 地下2階9階建
竣工年	平成5年10月
総賃貸可能面積	3,941.27㎡
取得日の稼働率	92%
主要テナント	(株)ジオス、(株)アイル
取得価格	21億4,000万円
売主	日本橋興業(株)



第5期取得物件 (川口センタービル)

取得日:平成16年2月13日

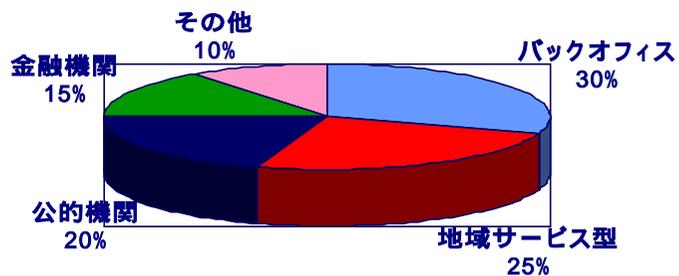


郊外型バックオフィスと地域サービス型オフィスとの両面を備えた優良物件

高稼働を維持(過去3年間ほぼ90%以上の稼働を維持)

テナント分散(38テナント)

(賃貸面積割合)



所在	川口市本町4-1-8
交通	JR京浜東北線「川口」駅 徒歩3分
建物用途	事務所、駐車場
所有形態	土地:共有・所有権 建物:区分所有
敷地面積 / 延床面積	4,524.61㎡ / 28,420.85㎡
構造・規模	S・SRC 地下2階15階建
竣工年	平成6年2月
総賃貸可能面積	15,478.43㎡
取得予定日の稼働率	99%
主要テナント	㈱メディアコミュニケーションズ、独立行政法人科学技術振興機構
取得価格	81億円
売主	九段川特定目的会社



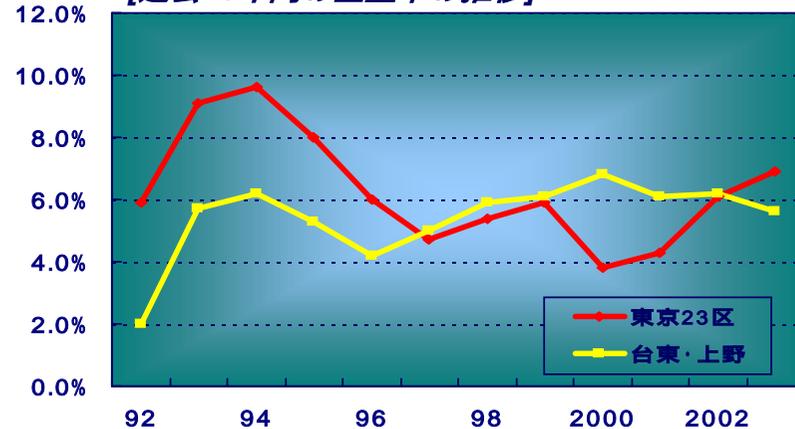
第5期取得予定物件 (SEFビル)

契約日 : 平成16年2月13日、取得予定日 : 平成16年3月 1日

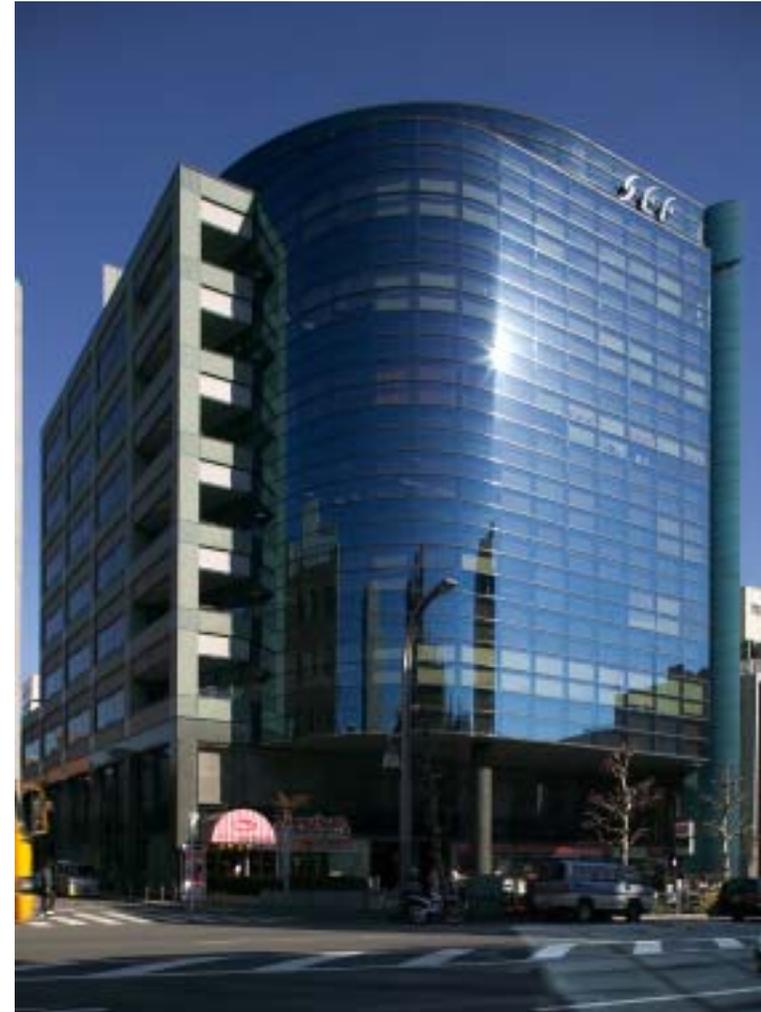


需給バランスが良好で安定的なマーケットにおける優良物件

[過去10年間の空室率の推移]



所在	東京都台東区松が谷1-3-5
交通	地下鉄銀座線「稲荷町」駅 徒歩4分
建物用途	店舗、事務所、駐車場
所有形態	土地・建物とも所有権
敷地面積 / 延床面積	1,242.97㎡ / 8,490.44㎡
構造・規模	S・SRC 地下1階8階建
竣工年	平成4年10月
総賃貸可能面積	6,512.44㎡
取得予定日の稼働率	98%
主要テナント	(株)ポタ環境システム、バンダイビジュアル(株)
取得価格	32億5,000万円
売主	下村晃、(株)電友ビルディング



新規取得候補の検討状況

物件情報量

	情報入手 件数	検討物件	検討継続中
情報件数(2003/1～2003/12末)	181件	52件	34件
うち商業施設	42件	12件	9件

取得交渉中

4件

1件

開発案件の取組み状況

地域別	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年以降
東京都心部	0	1	0	1
東京周辺部	1	1	1	0
地方	0	0	0	1
用途別	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年以降
オフィス	1	0	1	2
商業施設	0	2	0	0

想定額

6物件

約750億円

外部環境

景気低迷
2003年問題
による空室率
の上昇
賃料の下落

内部成長戦略

コア不動産・商業施設の稼働率の維持・向上

収入の安定化

- ・ コア不動産・商業施設による安定した収入の確保

バリューアップ戦略の達成

収入の増加

- ・ バリューアップ不動産の稼働率向上

コスト管理の徹底

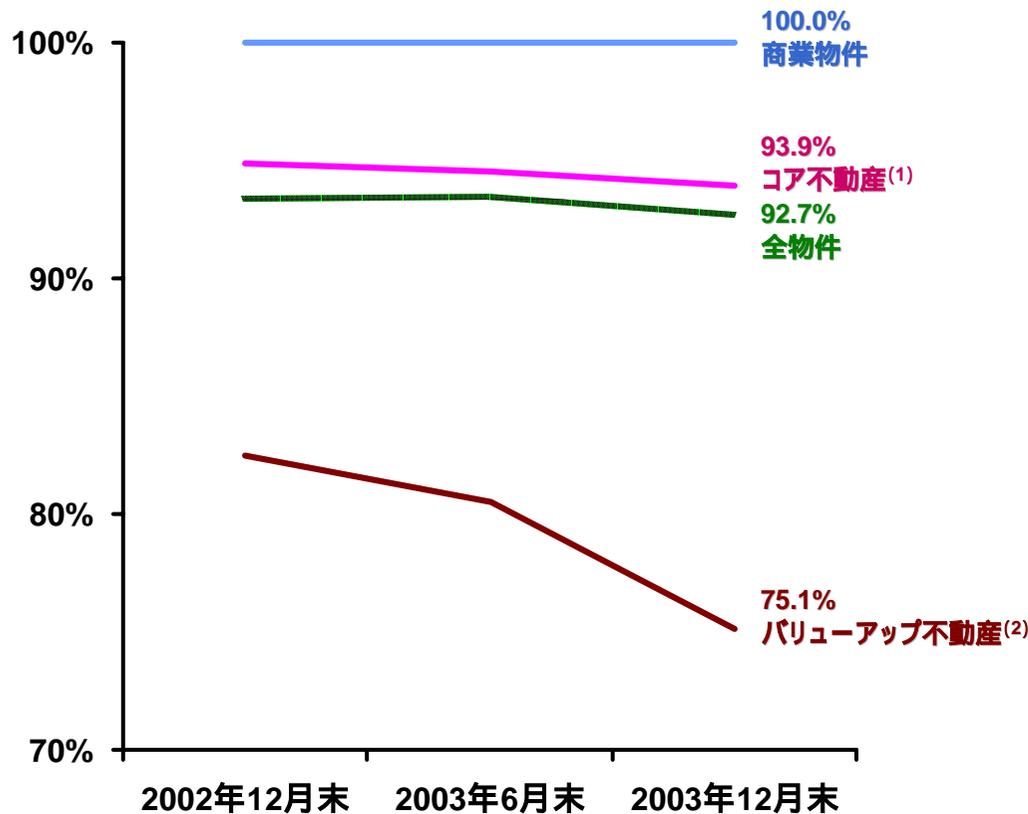
費用の削減

- ・ 外注委託費の削減
- ・ PMフィーの削減
- ・ 工事コストの削減
- ・ エネルギーコストの削減 etc

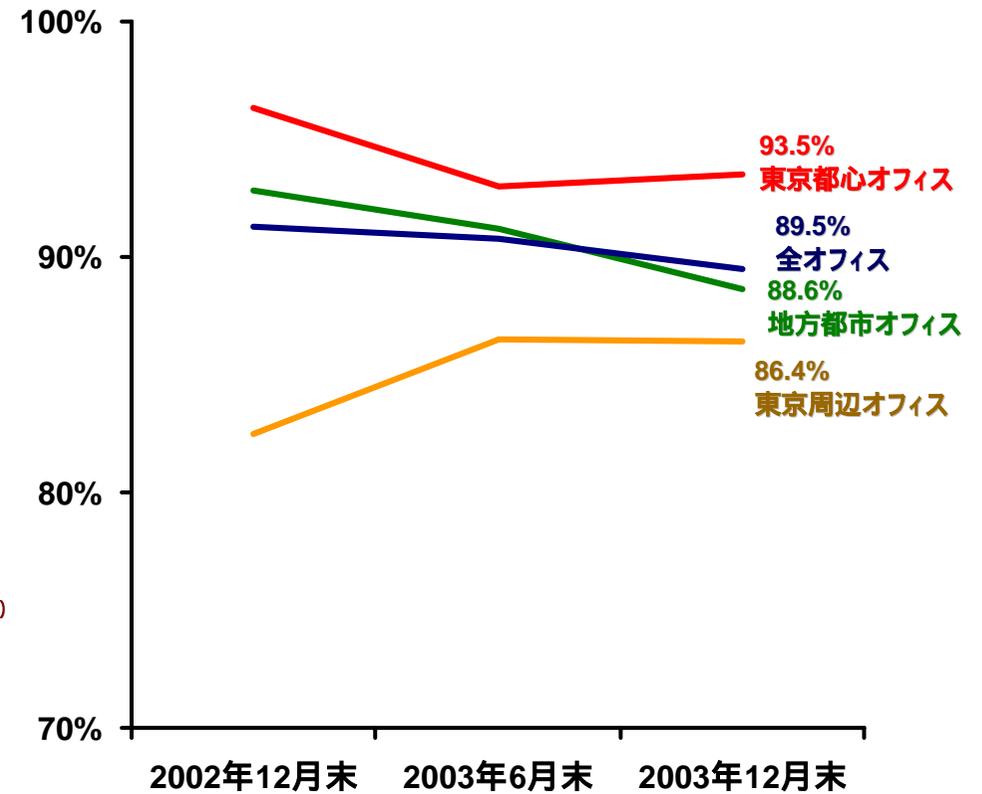
ポートフォリオの収益を維持 増加基調へ転換

タイプ別・地域別稼働率の推移

タイプ別稼働率



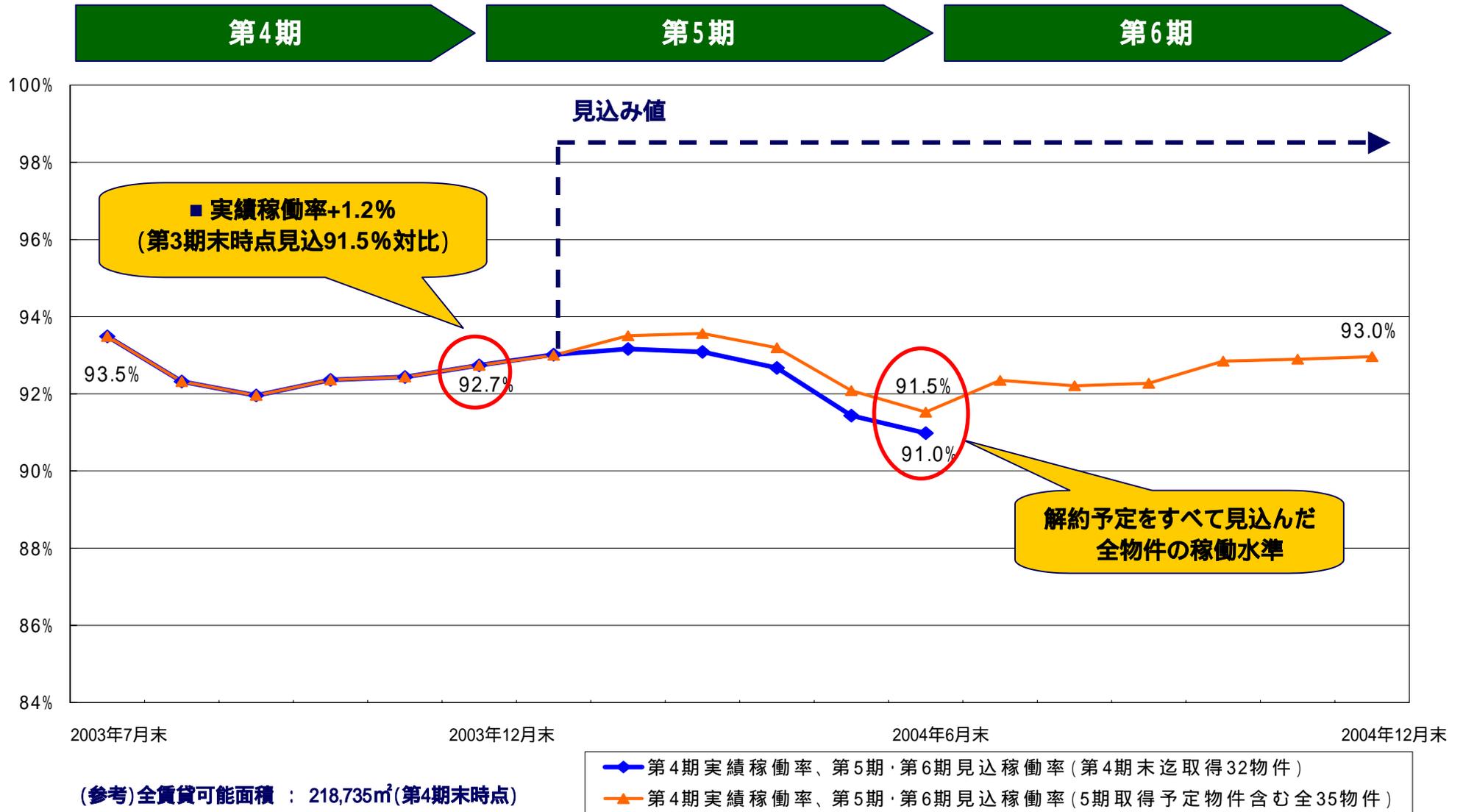
オフィスの地域別稼働率



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

(2) バリューアップ不動産はJPR千葉ビル、JPR池袋ビル、JPR高松ビル、NORTH33ビル、パークイースト札幌、天神121ビル、SK広島ビルです。
 なお、取得価格ベースでの比率は、11.5%となります。

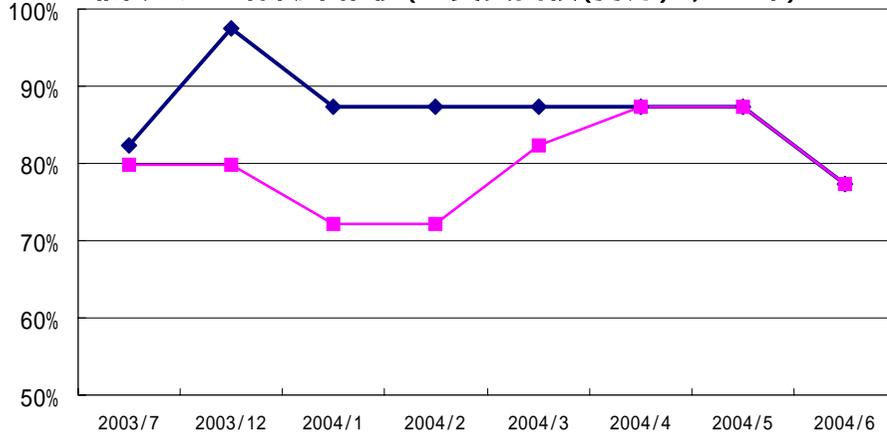
今後の稼働率の推移見込み



重点ビルのリーシング強化

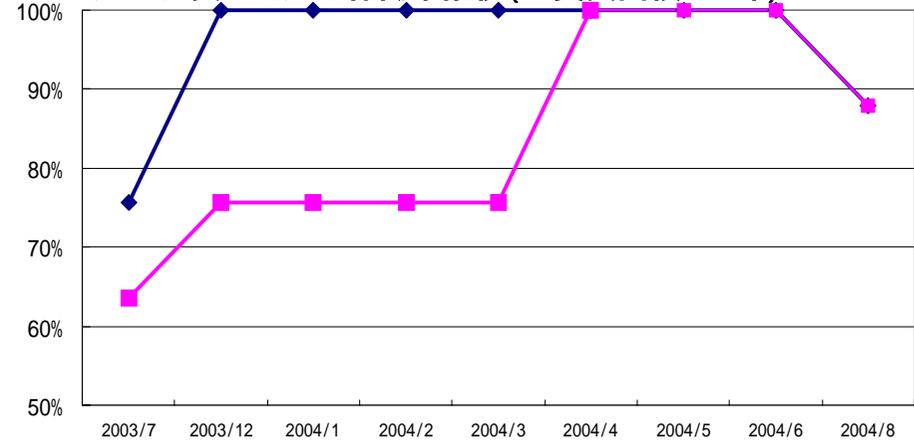
PMの本社・支店による協働した誘致活動の成果 (H15.7～現時点確定分)

兼松ビルの稼働率推移 (全賃貸面積 (持分) 2,407坪)



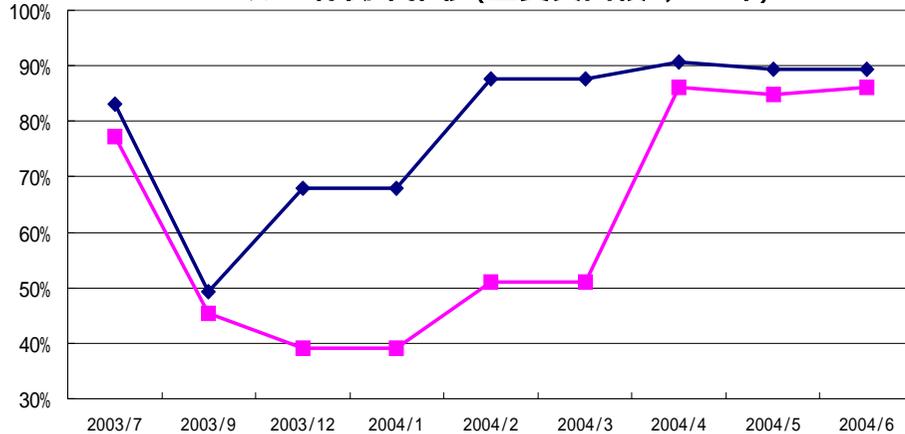
新規入居面積425坪、解約面積668坪 (持分)

クレスト安田ビルの稼働率推移 (全賃貸面積988坪)



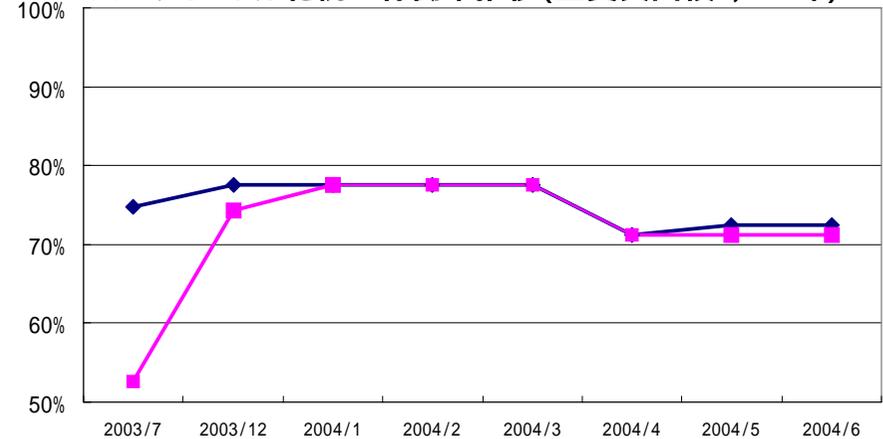
新規入居面積360坪、解約面積120坪

NORTH33ビルの稼働率推移 (全賃貸面積2,009坪)



新規入居面積1,038坪、解約面積911坪

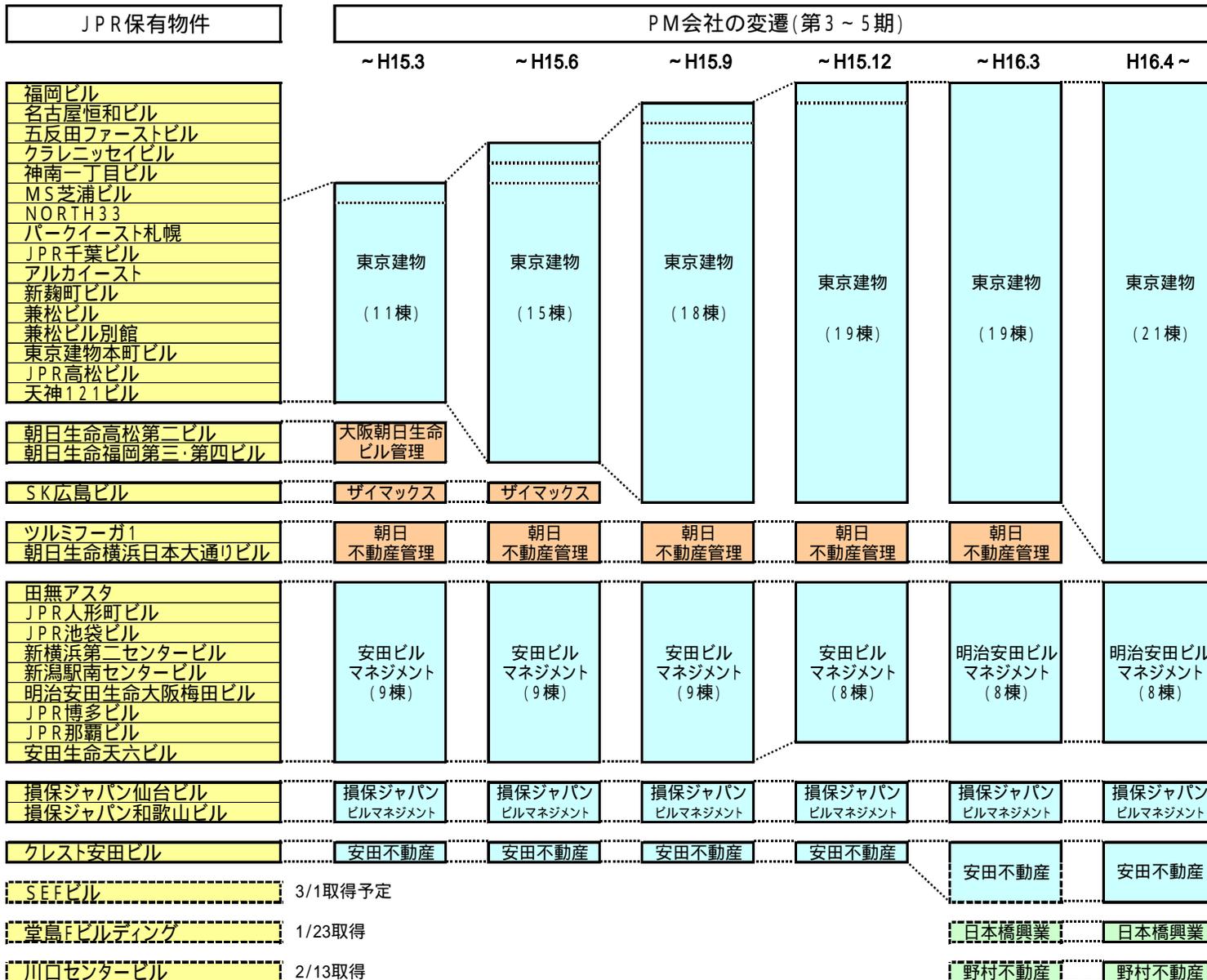
パークイースト札幌の稼働率推移 (全賃貸面積2,313坪)



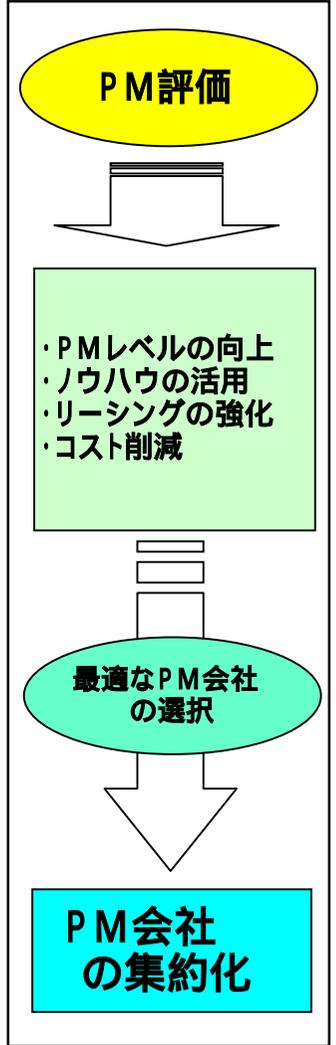
新規入居面積582坪、解約面積802坪



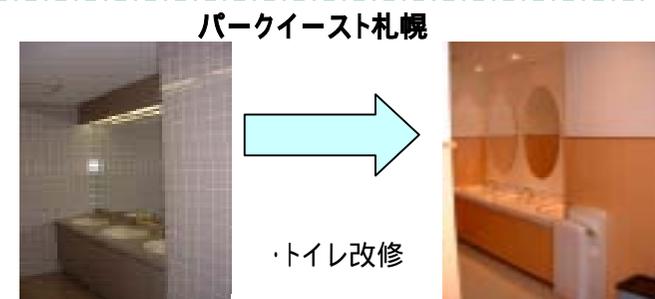
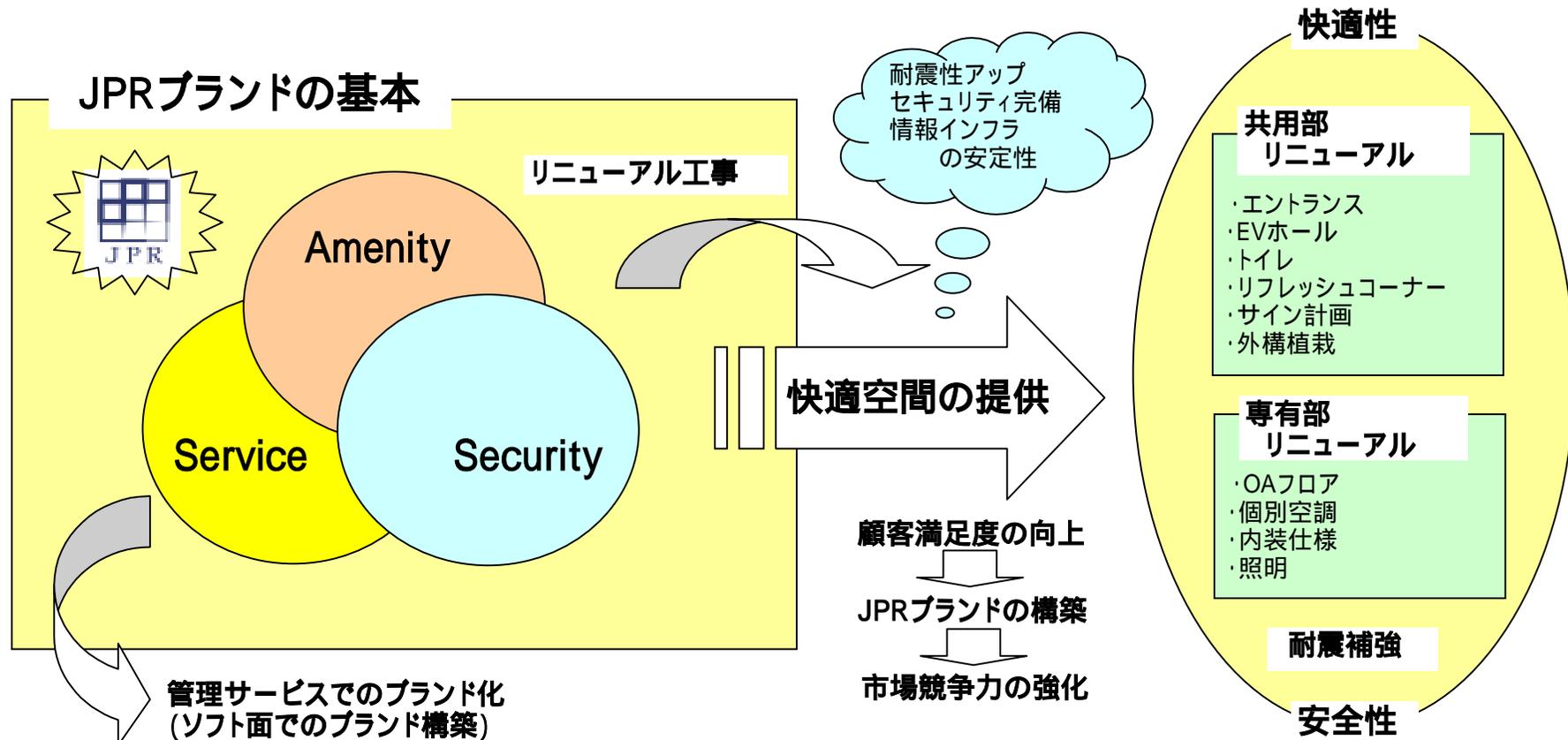
今後のPM戦略



PM戦略方針



JPRブランド構築による不動産価値向上



安定性を重視した財務戦略の追求

■ 財務方針

- 健全な財務体質の維持 *有利子負債比率⁽¹⁾は35～40%後半を目処にスイング*
- 資金調達の機動性・柔軟性の重視 *調達手段の多様化・安定化
無担保を中心とした資金調達*
- ファイナンシャルリスクの極小化 *調達資金の長期固定化など(金利上昇リスク対応)
更なる満期分散(リファイナンスリスク対応)*

➤ 調達手段の多様化

- ◆ 発行体格付の取得
- ◆ 無担保投資法人債の発行(平成16年2月12日)
- ◆ 無担保借入の実施 (実績:平成16年1月20億円、同年2月75億円)

➤ 満期分散と調達資金の長期固定化

- ◆ 長期有利子負債比率の上昇と平均残存年数の長期化
- ◆ 有利子負債返済期日の分散の実施

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

調達手段の多様化 - 発行体格付の取得と無担保投資法人債の発行 -

■ 発行体格付の取得

- A- (S&P 平成15年10月29日)
- A+ (R&I 平成16年1月16日)
- A3 (Moody's 平成16年1月23日)

■ 無担保投資法人債を発行(総額220億円)

▶ 投資法人債発行の目的・意義

- ・直接市場へアクセスすることにより、資金調達手段を多様化し、投資家層の拡大を図る。
- ・低金利環境下での長期・固定金利の調達により、金利上昇リスクを極小化し、更に有利子負債の満期分散を図る。

▶ 投資法人債の概要

	JPR第1回 無担保投資法人債	JPR第2回 無担保投資法人債	JPR第3回 無担保投資法人債
年限	4年	6年	10年
発行額	100億円	70億円	50億円
条件決定日	平成16年1月29日	平成16年1月29日	平成16年1月29日
払込日	平成16年2月12日	平成16年2月12日	平成16年2月12日
償還日	平成20年2月12日	平成22年2月12日	平成26年2月12日
表面利率	0.84%	1.38%	2.32%
発行価額	100	100	100
スプレッド	スワップ金利 + 38bp	スワップ金利 + 58bp	スワップ金利 + 98bp
格付	A+(R&I)/A-(S&P)/A3(Mdy)	A+(R&I)/A-(S&P)/A3(Mdy)	A+(R&I)/A-(S&P)/A3(Mdy)

調達資金の長期固定化と満期分散

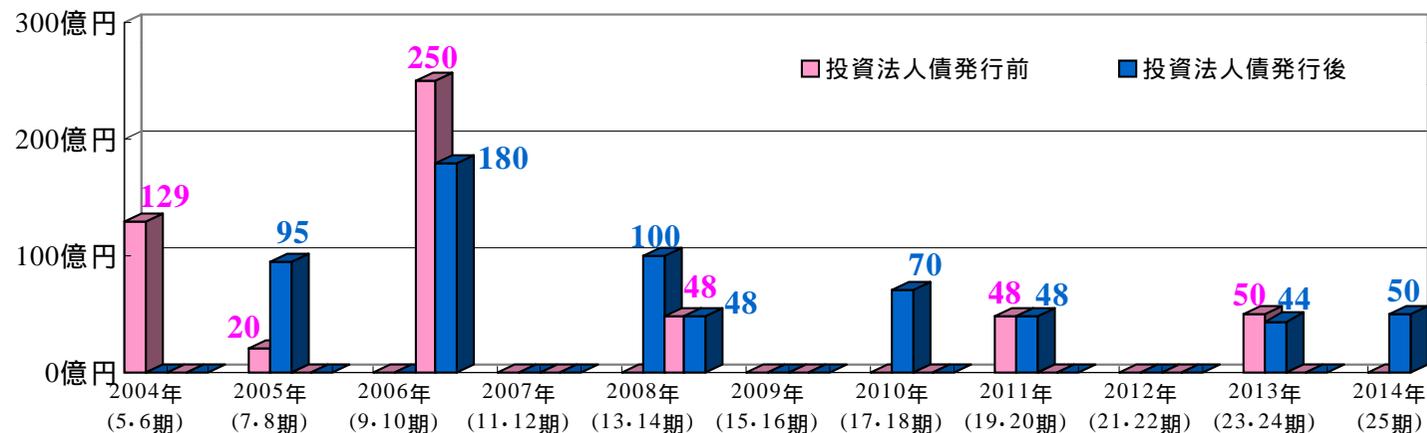
■ 長期有利子負債比率の上昇及び無担保ファイナンスへの転換

- 長期有利子負債比率の上昇と平均残存年数長期化の実現
- 有担保から無担保ファイナンスへの転換 **財務の機動性の向上**

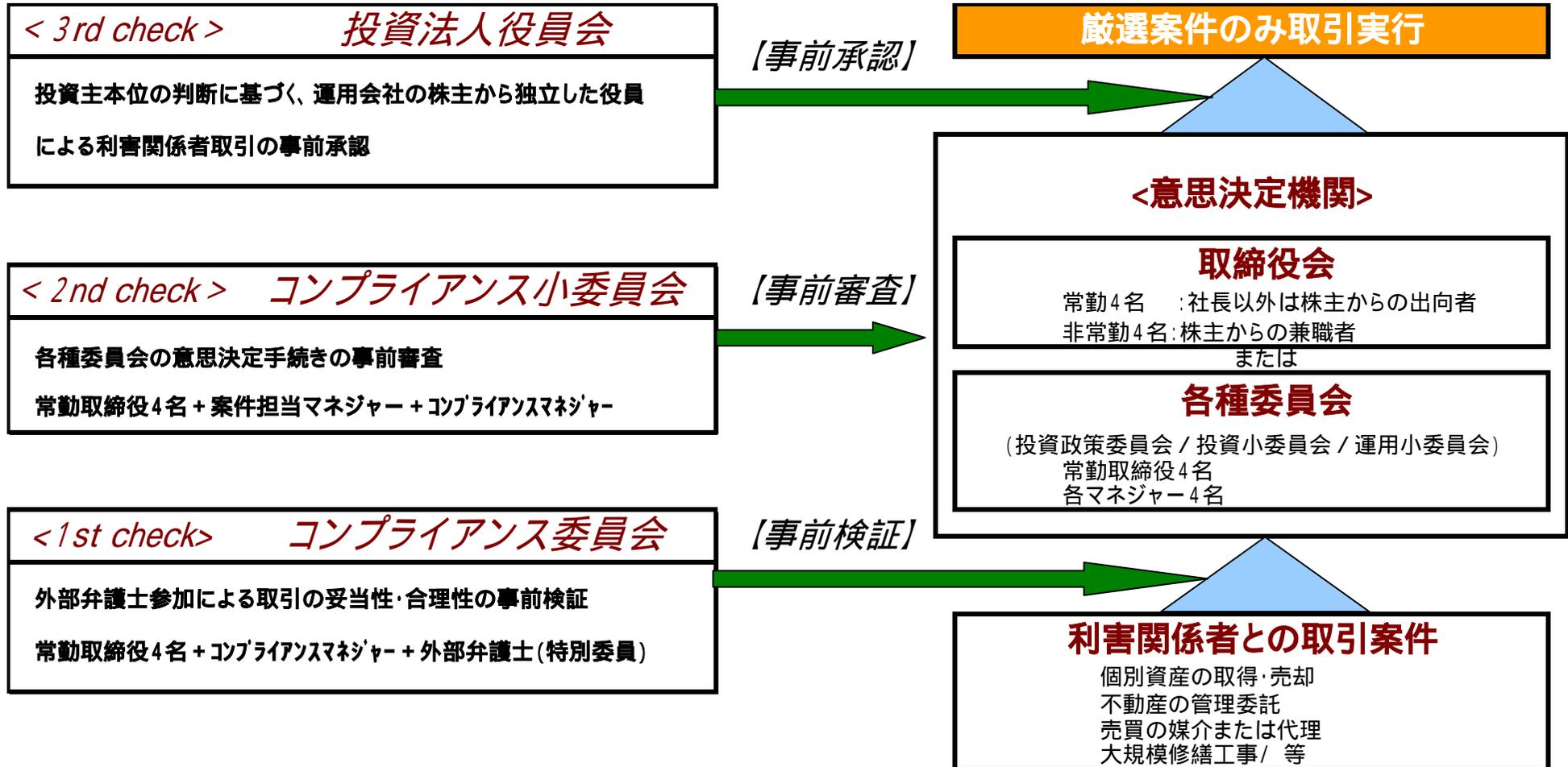
	投資法人債発行前	投資法人債発行後	増 減
有利子負債	545億円	635億円	+90億円
（うち、長期有利子負債）	396億円	540億円	+144億円
（うち、無担保有利子負債）	20億円	315億円	+295億円
平均金利	1.30%	1.32%	+0.02ポイント
平均金利（長期）	1.46%	1.44%	-0.02ポイント
平均残存年数	3.3年	4.6年	+1.3年
平均残存年数（長期）	4.4年	5.2年	+0.8年
長期有利子負債比率	72.6%	85.0%	+12.4ポイント

■ 満期分散

- 投資法人債の発行により、満期分散を実現



利益相反対応策





JPR

參考資料

(参考) 前期損益比較 < 第2期末保有26物件 ベ - ス >

期中に売却した安田生命天六ビルを除外した26物件ベ - スでの比較

(単位: 百万円)

科 目	当期(第4期) 平成15年7月1日～12月31日		前期(第3期) 平成15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	
不動産賃貸事業収益	賃貸事業収入	4,219	91.4%	4,496	93.2%	-278	-6.2%
	家賃	3,243	70.3%	3,490	72.4%	-247	-7.1%
	共益費	818	17.7%	847	17.6%	-28	-3.4%
	駐車場収入	140	3.0%	142	3.0%	-2	-1.7%
	広告物掲出料	10	0.2%	11	0.2%	0	-8.5%
	アンテナ使用料	2	0.1%	3	0.1%	-1	-39.1%
	その他	3	0.1%	0	0.0%	3	672.2%
	その他賃貸事業収入	397	8.6%	325	6.8%	72	22.1%
	附加使用料	369	8.0%	308	6.4%	60	19.7%
	時間貸駐車料	1	0.0%	2	0.0%	0	-8.2%
	解約違約金等	0	-	3	0.1%	-3	-100.0%
その他雑収入	26	0.6%	11	0.2%	15	137.7%	
不動産賃貸事業収益合計	4,616	100.0%	4,822	100.0%	-205	-4.3%	
不動産賃貸事業費用	公租公課	416	9.0%	417	8.7%	0	-0.2%
	諸経費	1,298	28.1%	1,138	23.6%	159	14.0%
	外注委託費	301	6.5%	296	6.1%	5	1.9%
	水道光熱費	464	10.1%	362	7.5%	102	28.4%
	保険料	32	0.7%	33	0.7%	-1	-3.1%
	修繕工事費	174	3.8%	110	2.3%	64	58.0%
	管理委託料	106	2.3%	117	2.4%	-11	-9.7%
	管理組合費	178	3.9%	186	3.9%	-8	-4.5%
	その他賃貸事業費用	40	0.9%	32	0.7%	7	23.8%
	減価償却費	840	18.2%	832	17.3%	8	1.0%
不動産賃貸事業費用合計	2,555	55.4%	2,388	49.5%	166	7.0%	
不動産賃貸事業損益	2,061	44.6%	2,433	50.5%	-372	-15.3%	
減価償却費控除前利益(NOI)	2,901	62.9%	3,265	67.7%	-364	-11.2%	

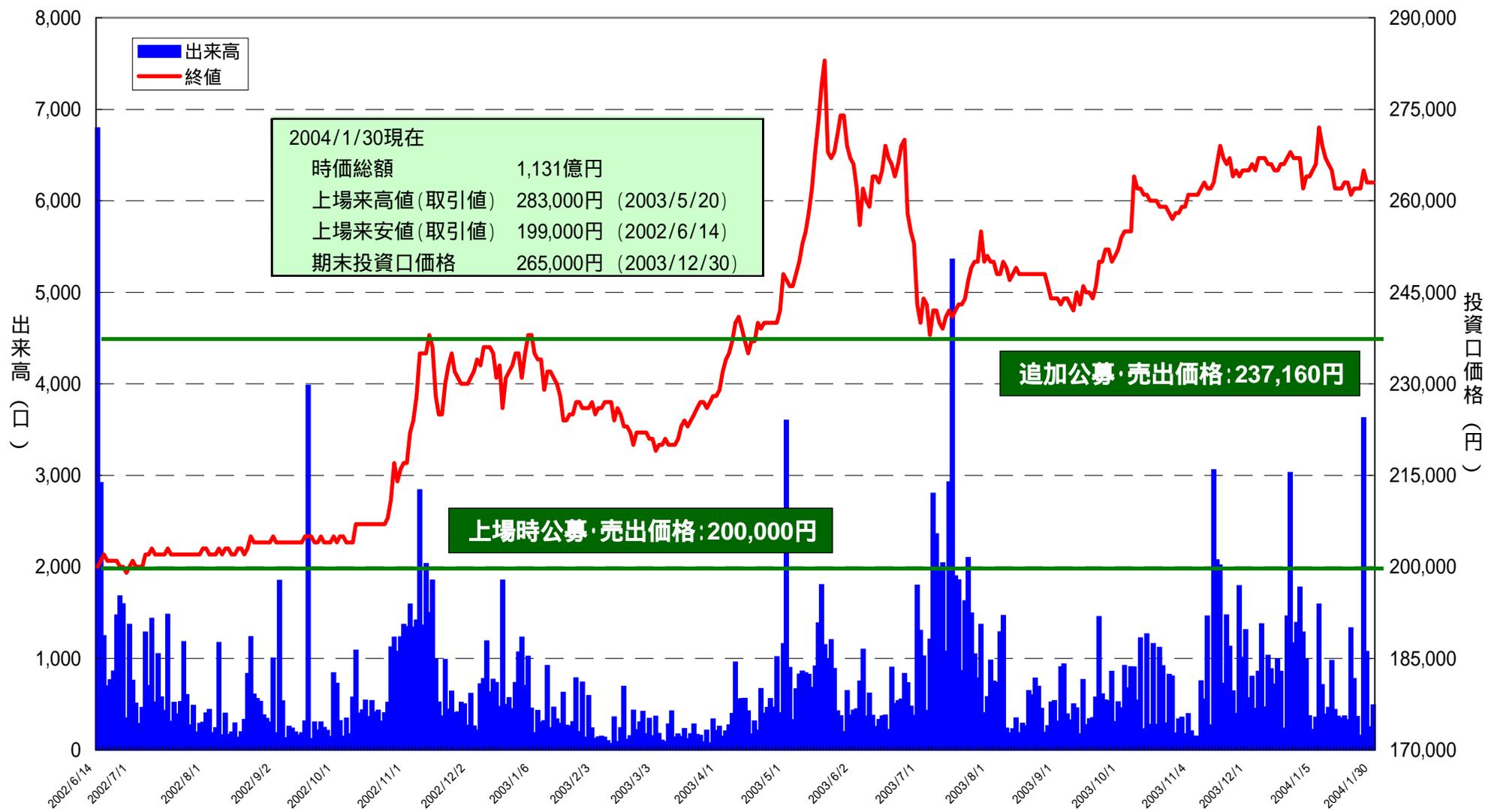
損益比較の前提条件

- 比較損益から控除した物件は、第3期・第4期に取得したMS芝浦ビル、神南一丁目ビル、クレニッセビル、五反田ファーストビル、名古屋恒和ビル、福岡ビル及び安田生命天六ビルの7物件
- 当期に発生した、安田生命天六ビルの不動産売却益は考慮外

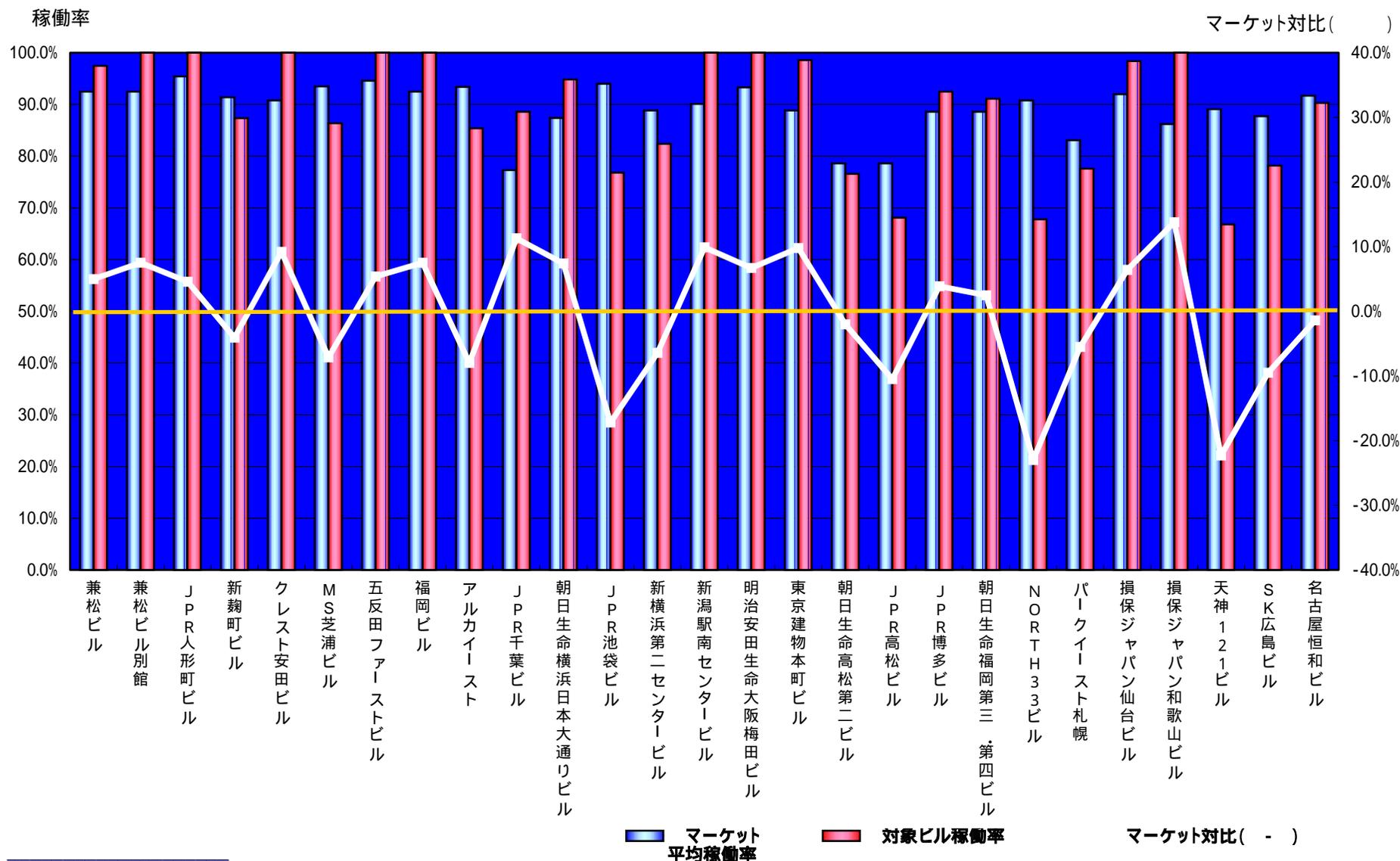
(注)金額については、百万円未満切り捨て

投資口の状況

(平成14年6月14日～平成16年1月30日)



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システム株式会社の2003年12月末時点のデータに基づきます。
 那覇ビルはマーケットデータがないため、上記からは除外しています。

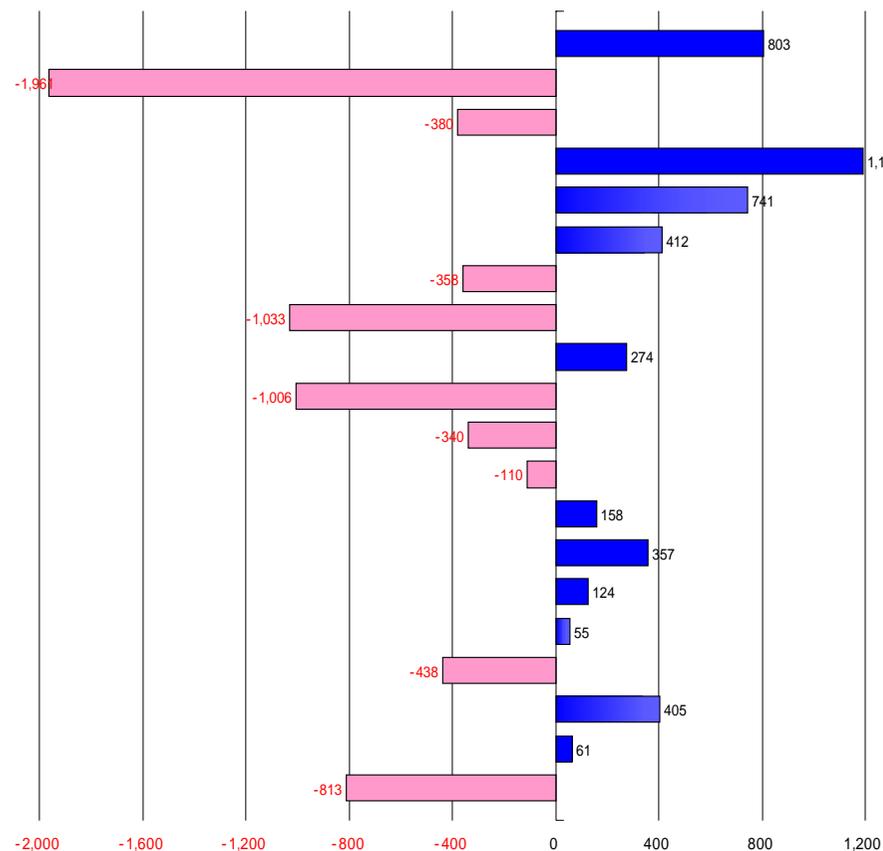
物件別テナント入退去の状況

平成15年7月1日～12月31日



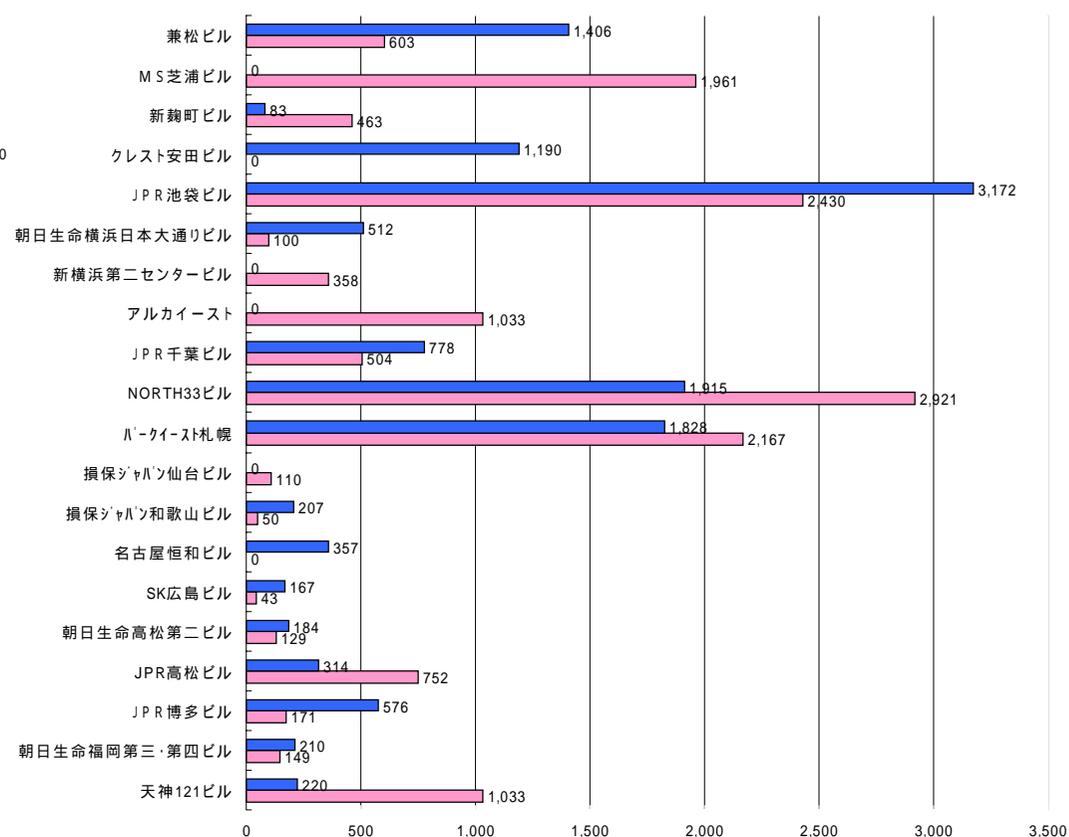
物件別増減面積(入居 - 退去)

(単位: m²)



物件別入居面積と退去面積

(単位: m²)



	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	2,679	3,027	-348
東京周辺オフィス	4,462	4,425	36
地方都市オフィス	5,978	7,526	-1,547
合計	13,119	14,978	-1,859

上記グラフには、第4期中にテナントの異動がなかったビルははずしています。

物件別NOI利回り

(平成15年7月1日～12月31日)



NOI利回り

