

第14期(2008年12月期)決算説明会資料



Japan Prime Realty Investment Corporation

日本プライムリアルティ投資法人 (証券コード: 8955)
資産運用会社: 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

14th



■ 第14期(2008年12月期)決算の概要

4. 第14期決算ハイライト
5. 過去5期間の業績推移
6. 第14期損益計算書
7. 第14期予想損益との対比(詳細)
8. 第14期末貸借対照表

■ 外部成長(資産入替)

10. 14期中の主たる取得・売却済物件
11. 資産規模拡大から質の向上へ
12. ポートフォリオの確立とリスク分散

■ 内部成長

14. 賃料増額改定の推進

■ 財務戦略

16. LTV比率の推移

【参考資料】

18. 投資主構成(所有者別投資口数の推移)
19. 主要な投資主
20. 上場来の軌跡と投資口価格の推移
21. 第14期物件別NOI利回り(東京都心)
22. 第14期物件別NOI利回り(東京周辺部)
23. 第14期物件別NOI利回り(地方)
24. 鑑定評価額と帳簿価額との差額の推移
25. 期末鑑定評価額と還元利回り一覧
26. 第14期物件別テナント入退去の状況
27. 重点投資エリアのオフィス空室率と平均募集賃料の推移

本資料及び本説明会の内容は、日本プライムリアルティ投資法人のホームページにおいても掲載いたします。 <http://www.jpr-reit.co.jp/>



14th Japan Prime Realty Investment Corporation

第14期(2008年12月期)決算の概要

前期比微減益ながら、1口当たり分配金は7,000円台を維持

■ 第14期決算ハイライト

	第14期(a)	第13期(b)	増減 (a)-(b)
	自2008年7月1日 至2008年12月31日	自2008年1月1日 至2008年6月30日	
営業収益	11,171百万円	10,830百万円	340百万円 (増減率 +3.1%)
営業利益	5,482百万円	5,280百万円	201百万円 (増減率 +3.8%)
経常利益	4,433百万円	4,452百万円	-18百万円 (増減率 -0.4%)
当期純利益	4,432百万円	4,451百万円	-18百万円 (増減率 -0.4%)
総資産額	309,253百万円	303,459百万円	5,793百万円 (増減率 +1.9%)
純資産額	161,158百万円	161,177百万円	-18百万円 (増減率 -0.0%)
一口当たり純資産額	257,853円	257,883円	-30円 (増減率 -0.0%)
自己資本比率	52.1%	53.1%	-1.0%ポイント
一口当たり分配金	7,092円	7,122円	-30円 (増減率 -0.4%)
発行済投資口の総数	625,000口	625,000口	-口 (増減率 -)

(1) 当期取得物件数には既保有物件の持分の追加取得を含みます。また、取得価格(取得経費等を除く)の合計を記載しています。なお、優先出資証券は含みません。

(2) 増減率は、小数第2位以下を四捨五入しています。

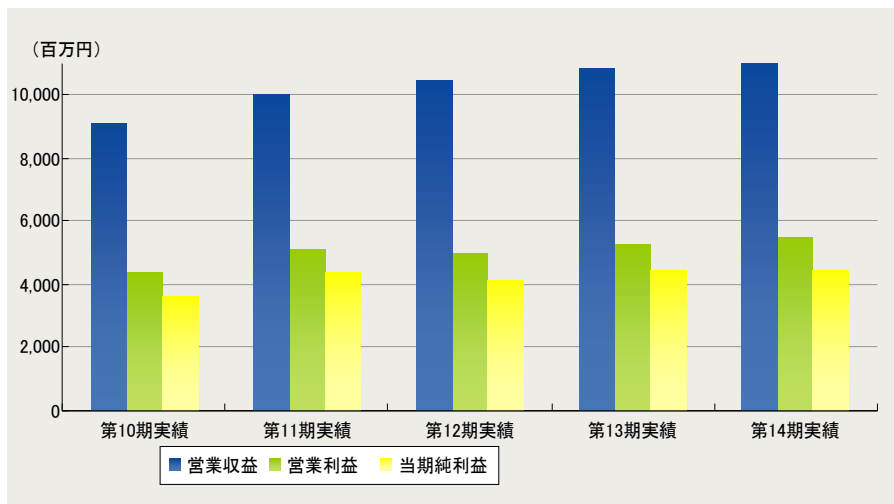
■ 予想損益との対比

	第14期予想損益 (c) (第13期決算発表時)	第14期予想損益 に対する増減 (a)-(c)	(参考) 2008/12/19付 修正予想
営業収益	11,195百万円	-23百万円 (増減率 -0.2%)	11,154百万円
営業利益	5,474百万円	8百万円 (増減率 +0.2%)	5,458百万円
経常利益	4,376百万円	57百万円 (増減率 +1.3%)	4,376百万円
当期純利益	4,375百万円	57百万円 (増減率 +1.3%)	4,375百万円
一口当たり分配金	7,000円	92円 (増減率 +1.3%)	7,000円
発行済投資口の総数	625,000口	-口 (増減率 -)	625,000口

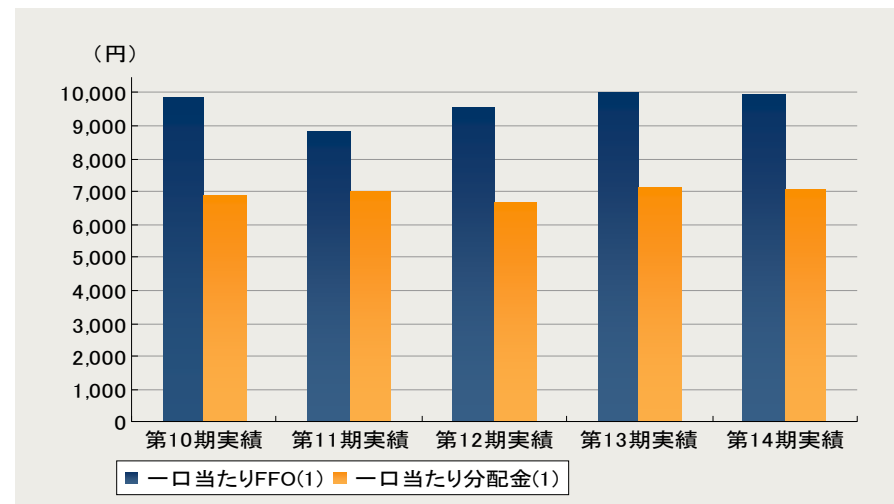
■ 物件ハイライト

	第14期	第13期
	自2008年7月1日 至2008年12月31日	自2008年1月1日 至2008年6月30日
期末保有物件数	52物件	50物件
取得価格合計 (期末)	280,619百万円	275,109百万円
(当期取得件数/価格) ⁽¹⁾	4物件/9,210百万円	2物件/23,200百万円
(当期売却件数/価格) ⁽¹⁾	1物件/3,700百万円	-物件/-百万円
月末稼働率の 期中平均	97.0%	98.0%

■ 営業収益・営業利益・当期純利益



■ 一口当たりの分配金・FFOの推移



(単位: 百万円)

	第10期実績	第11期実績	第12期実績	第13期実績	第14期実績
営業収益	9,088	10,056	10,449	10,830	11,171
営業利益	4,373	5,108	5,006	5,280	5,482
当期純利益	3,642	4,372	4,169	4,451	4,432

(単位: 円)

	第10期実績	第11期実績	第12期実績	第13期実績	第14期実績
一口当たりFFO ⁽¹⁾	9,853	8,839	9,566	10,033	9,979
一口当たり分配金 ⁽¹⁾	6,873	6,996	6,671	7,122	7,092
発行済投資口の総数	530,000口	625,000口	625,000口	625,000口	625,000口

(1)「一口当たり分配金」及び「一口当たりFFO」の金額は、それぞれ各期末の「発行済投資口の総数」で除して計算しています。

前期取得物件の通期寄与等により営業収益は微増の一方、支払利息の増加で最終微減益

(単位:百万円)

科目	当期(第14期) 2008年7月1日~12月31日		前期(第13期) 2008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
賃料等収入	10,365	92.8%	10,002	92.3%	363	3.6%
その他賃貸事業収入	805	7.2%	828	7.7%	-23	-2.8%
賃貸事業収入合計①	11,171	100.0%	10,830	100.0%	340	3.1%
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-
受取配当金	-	-	-	-	-	-
営業収益	11,171	100.0%	10,830	100.0%	340	3.1%
公租公課	849	7.6%	859	7.9%	-9	-1.2%
諸経費	2,373	21.2%	2,231	20.6%	141	6.3%
外注委託費	533	4.8%	498	4.6%	35	7.2%
水道光熱費	802	7.2%	662	6.1%	140	21.1%
保険料	33	0.3%	33	0.3%	-0	-0.3%
修繕工事費	240	2.2%	265	2.4%	-24	-9.3%
管理委託料	226	2.0%	219	2.0%	6	3.1%
管理組合費	455	4.1%	457	4.2%	-2	-0.5%
その他賃貸事業費用	80	0.7%	95	0.9%	-14	-15.1%
減価償却費	1,799	16.1%	1,818	16.8%	-19	-1.1%
賃貸事業費用合計②	5,022	45.0%	4,909	45.3%	112	2.3%
不動産等売却損	4	0.0%	-	-	4	-
資産運用報酬	416	3.7%	416	3.8%	0	0.0%
一般事務・資産保管委託報酬	65	0.6%	66	0.6%	-0	-0.6%
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	-
信託報酬	56	0.5%	55	0.5%	1	2.1%
その他営業費用	116	1.0%	95	0.9%	21	22.3%
営業費用	5,689	50.9%	5,550	51.2%	138	2.5%
営業利益	5,482	49.1%	5,280	48.8%	201	3.8%
賃貸事業損益(①-②)	6,149	55.0%	5,921	54.7%	228	3.9%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	7,948	71.2%	7,739	71.5%	209	2.7%
営業外収益	35	0.3%	99	0.9%	-64	-64.3%
営業外費用	1,084	9.7%	928	8.6%	156	16.9%
支払利息(投資法人債利息含む)	1,048	9.4%	897	8.3%	150	16.8%
融資手数料	19	0.2%	16	0.1%	3	19.9%
投資法人債発行費償却	12	0.1%	9	0.1%	3	34.0%
新投資口発行費	-	-	-	-	-	-
その他営業外費用	4	0.0%	4	0.0%	-0	-10.0%
経常利益	4,433	39.7%	4,452	41.1%	-18	-0.4%
税引前当期純利益	4,433	39.7%	4,452	41.1%	-18	-0.4%
当期純利益	4,432	39.7%	4,451	41.1%	-18	-0.4%
当期末処分利益	4,432	39.7%	4,451	41.1%	-18	-0.4%
投資口 一口当たり分配金	7,092円		7,122円		-30円	

1. 賃料等収入

- ・第13期取得2物件の通期稼働 +274百万円
- ・第14期取得4物件の期中稼働 +140百万円
- ・第14期売却1物件の減少分 -55百万円
- ・保有物件の収益力向上等 +7百万円

2. その他賃貸事業収入

- ・解約違約金収入 -174百万円

3. 附加使用料/水道光熱費

- ・附加使用料 +120百万円
- ・水道光熱費 +140百万円
- (季節要因により両建てで増加)

4. 営業外損益

①営業外収益

- ・管理組合精算金収入 -80百万円

②営業外費用

- ・支払利息 +150百万円
- (新規物件取得に伴う有利子負債増加)

(ご参考)
2002年1月(上場前)に投資口1口(50万円/口)を2.5口に分割(20万円/口)し、投資口の小さく化を実施しているため、分割前ベースの一口当たり分配金は17,805円に相当します。

(注)金額については、百万円未満切り捨て



第14期予想損益との対比(詳細)

(単位:百万円)

科 目	第14期損益計算書 2008年7月1日~12月31日(期末時点:52物件)		第14期予想損益計算書 ⁽¹⁾ 2008年7月1日~12月31日		対第14期予想増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	予想対比
賃料等収入	10,365	92.8%	10,429	93.2%	-63	-0.6%
賃料	8,462	75.7%	8,520	76.1%	-57	-0.7%
共益費	1,635	14.6%	1,636	14.6%	-0	-0.1%
その他賃貸事業収入	805	7.2%	766	6.8%	39	5.1%
附加使用料	714	6.4%	716	6.4%	-2	-0.3%
賃貸事業収入合計①	11,171	100.0%	11,195	100.0%	-23	-0.2%
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-
受取配当金	-	-	-	-	-	-
営業収益	11,171	100.0%	11,195	100.0%	-23	-0.2%
公租公課	849	7.6%	854	7.6%	-4	-0.5%
諸経費	2,373	21.2%	2,338	20.9%	34	1.5%
外注委託費	533	4.8%	534	4.8%	-1	-0.2%
水道光熱費	802	7.2%	781	7.0%	21	2.7%
保険料	33	0.3%	35	0.3%	-2	-5.9%
修繕工事費	240	2.2%	223	2.0%	17	7.6%
管理委託料	226	2.0%	220	2.0%	6	2.8%
管理組合費	455	4.1%	455	4.1%	0	0.1%
その他賃貸事業費用	80	0.7%	87	0.8%	-7	-8.1%
減価償却費	1,799	16.1%	1,819	16.3%	-20	-1.1%
賃貸事業費用合計②	5,022	45.0%	5,012	44.8%	9	0.2%
不動産等売却損	4	0.0%	-	-	4	-
資産運用報酬	416	3.7%	419	3.7%	-2	-0.6%
一般事務・資産保管委託報酬	65	0.6%	72	0.6%	-6	-9.5%
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	-
信託報酬	56	0.5%	55	0.5%	1	2.0%
その他営業費用	116	1.0%	153	1.4%	-36	-24.0%
営業費用	5,689	50.9%	5,720	51.1%	-31	-0.5%
営業利益	5,482	49.1%	5,474	48.9%	7	0.1%
賃貸事業損益(①-②)	6,149	55.0%	6,182	55.2%	-33	-0.5%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	7,948	71.2%	8,002	71.5%	-53	-0.7%
営業外収益	35	0.3%	24	0.2%	11	48.5%
営業外費用	1,084	9.7%	1,122	10.0%	-38	-3.4%
支払利息(投資法人債利息含む)	1,048	9.4%	1,065	9.5%	-17	-1.7%
経常利益	4,433	39.7%	4,376	39.1%	57	1.3%
税引前当期純利益	4,433	39.7%	4,376	39.1%	57	1.3%
当期純利益	4,432	39.7%	4,375	39.1%	57	1.3%
当期末処分利益	4,432	39.7%	4,375	39.1%	57	1.3%
投資口 一口当たり分配金	7,092円		7,000円		92円	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

(1) 第14期予想損益は、第13期(2008年6月期)決算発表時に公表したものであり、第13期末保有の50物件及び優先出資証券1銘柄の保有を前提として算出しています。

保守的な運用により、資産額・借入金はともに微増

(単位:百万円)

科 目	当期(2008年12月期)		前期(2008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	34,914	11.3%	33,958	11.2%	956	2.8%
現金及び預金	19,706	6.4%	18,461	6.1%	1,245	6.7%
信託現金及び信託預金	14,860	4.8%	15,126	5.0%	-266	-1.8%
その他の流動資産	347	0.1%	369	0.1%	-22	-6.0%
固定資産	274,215	88.7%	269,365	88.8%	4,849	1.8%
有形固定資産	272,283	88.0%	267,450	88.1%	4,832	1.8%
不動産	92,326	29.9%	83,062	27.4%	9,264	11.2%
建物等	28,447	9.2%	26,519	8.7%	1,927	7.3%
土地	63,879	20.7%	56,542	18.6%	7,336	13.0%
信託不動産	179,956	58.2%	184,388	60.8%	-4,431	-2.4%
建物等	64,581	20.9%	67,260	22.2%	-2,679	-4.0%
土地	115,375	37.3%	117,128	38.6%	-1,752	-1.5%
無形固定資産	1,551	0.5%	1,552	0.5%	-1	-0.1%
借地権	1,542	0.5%	1,542	0.5%	-	-
その他の無形固定資産	8	0.0%	9	0.0%	-1	-12.2%
投資その他の資産	380	0.1%	362	0.1%	18	5.0%
投資有価証券	344	0.1%	344	0.1%	-	-
差入敷金保証金	17	0.0%	17	0.0%	-	-
その他	19	0.0%	0	0.0%	18	2027.7%
繰延資産	123	0.0%	135	0.0%	-12	-9.4%
投資法人債発行費	123	0.0%	135	0.0%	-12	-9.4%
資産の部合計	309,253	100.0%	303,459	100.0%	5,793	1.9%
流動負債	30,612	9.9%	18,366	6.1%	12,246	66.7%
未払金等	2,280	0.7%	2,405	0.8%	-125	-5.2%
前受金	1,160	0.4%	1,168	0.4%	-8	-0.7%
短期借入金	17,172	5.6%	14,792	4.9%	2,380	16.1%
一年以内返済予定長期借入金	-	-	-	-	-	-
一年以内償還予定投資法人債	10,000	3.2%	-	-	10,000	-
固定負債	117,482	38.0%	123,916	40.8%	-6,434	-5.2%
預り敷金保証金	15,399	5.0%	15,233	5.0%	165	1.1%
長期借入金	57,583	18.6%	54,183	17.9%	3,400	6.3%
投資法人債	44,500	14.4%	54,500	18.0%	-10,000	-18.3%
負債の部合計	148,095	47.9%	142,282	46.9%	5,812	4.1%
純資産	161,158	52.1%	161,177	53.1%	-18	-0.0%
出資総額	156,725	50.7%	156,725	51.6%	-	-
剰余金	4,432	1.4%	4,451	1.5%	-18	-0.4%
純資産の部合計	161,158	52.1%	161,177	53.1%	-18	-0.0%
負債・純資産の部合計	309,253	100.0%	303,459	100.0%	5,793	1.9%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

(単位:百万円)

1. 有利子負債残高	当期末	前期末	増減
総額	129,255	123,475	5,780
(内訳) 無担保借入金	65,572	59,792	5,780
有担保借入金	9,183	9,183	-
無担保投資法人債	54,500	54,500	-

2. 有利子負債比率等	当期末	前期末	増減(P)
(1) 有利子負債比率 有利子負債÷(有利子負債+出資総額)	45.2%	44.1%	1.1
(2) 総資産有利子負債比率			
① 有利子負債÷期末総資産	41.8%	40.7%	1.1
② 有利子負債÷(期末総資産+不動産等評価損益)	37.2%	34.5%	2.7
(3) 長期固定比率 長期固定金利有利子負債(※)÷有利子負債	79.0%	88.0%	-9.0
※返済までの期間が1年超の長期固定金利の負債の合計。			

3. コミットメントラインの状況	当期末	前期末	増減
① 借入極度額(総額)	16,000	20,000	-4,000
② 当期末現在借入残高	-	-	-
③ 当期末現在未使用残高	16,000	20,000	-4,000
④ 契約先(当期末現在)	みずほコーポレート銀行、三菱東京UFJ銀行、りそな銀行、三菱UFJ信託銀行		
※上記各行とは個別に契約			

4. 投資口の状況	当期末	前期末	増減
① 発行済投資口総数(口)	625,000	625,000	-
② 一口当たり純資産額(円)	257,853	257,883	-30



14th Japan Prime Realty Investment Corporation

外部成長(資産入替)

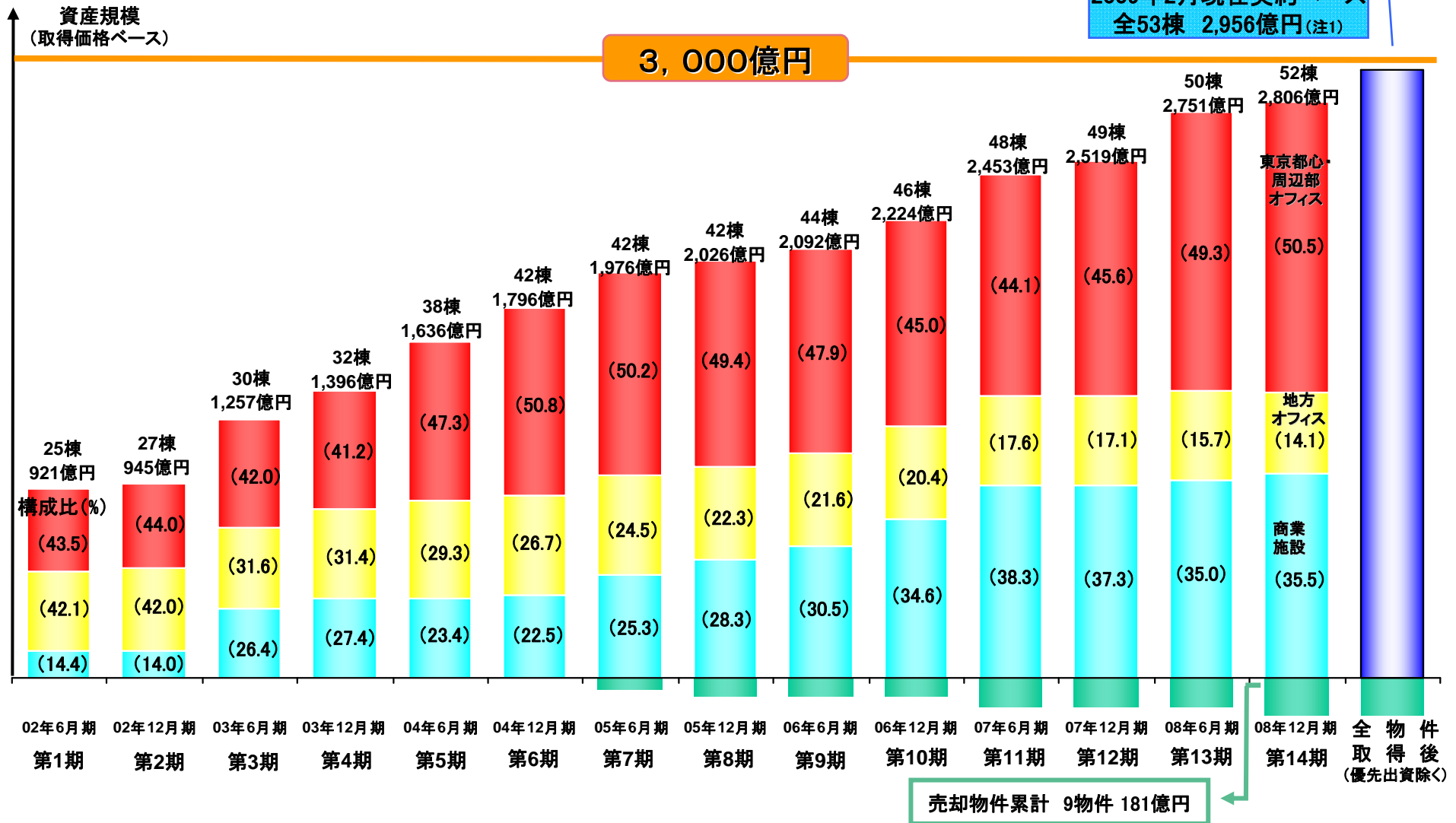
第14期は、3物件の新規取得(※)と1物件の売却による資産入替えを実施

	南麻布ビル	有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	品川キャナルビル	NORTH33ビル 【売却】
				
■ 用途	オフィス	商業施設	オフィス	オフィス
■ 取得・売却年月	2008年7月	2008年8月	2008年12月	2008年10月
■ 取得・売却金額	3,760百万円	3,400百万円	1,870百万円	3,520百万円
■ 鑑定評価額 (取得・売却時)	3,760百万円	3,400百万円	1,880百万円	2,960百万円 (平成20年6月30日時点)
■ 所在	東京都港区	東京都千代田区	東京都港区	札幌市
■ 権利関係				
土地	所有権	所有権の共有(1.9%)	共有(45.6%)	所有権
建物	所有権	区分所有権の共有(4.3%)	区分所有権	区分所有権
■ 想定NOI利回り	4.1%	3.4%	5.0%(鑑定還元利回り)	5.0%(対取得価格NOI利回り)
■ 取得・売却先	East3特定目的会社 (東京建物の運営するSPC)	大成建設株式会社	東京建物株式会社	ヒューリック株式会社

※ 上記物件以外に、第14期中の取得物件として、新宿スクエアタワーの追加取得がありますが、取得金額が180百万円と少額であるため、記載を省略しています。

契約ベースでは概ね3,000億円となり、今後は資産入替えによる質の向上を目指す

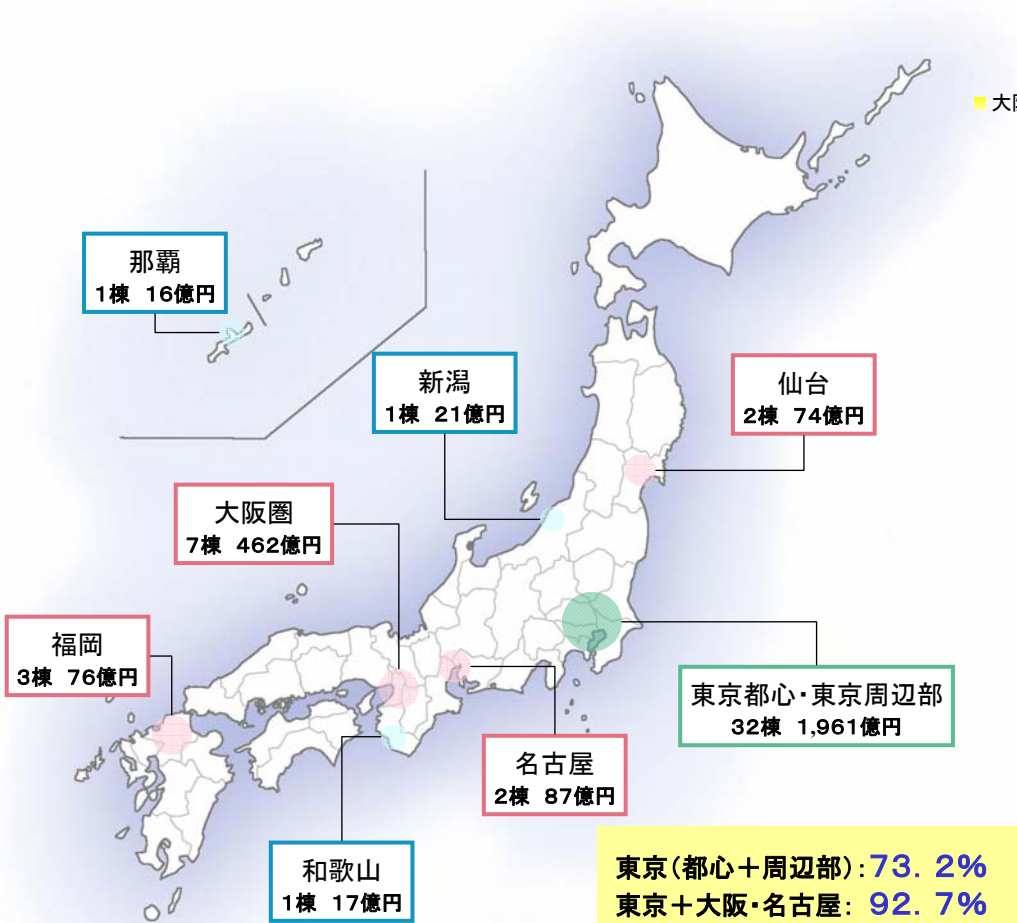
2009年2月現在契約ベース
全53棟 2,956億円(注1)



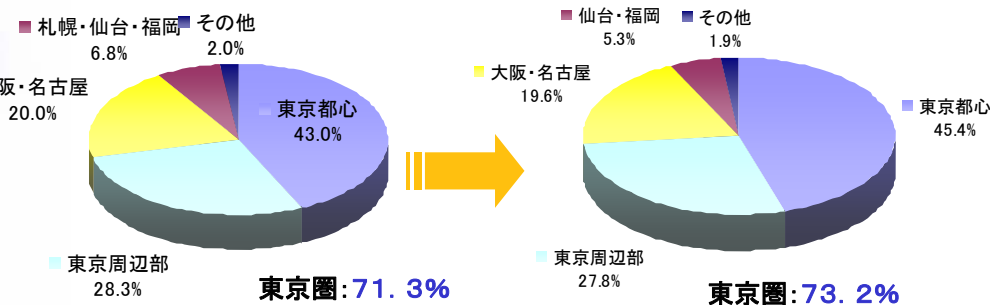
※上場日は2002年6月14日です。また、金額については全て取得価格(優先出資証券を除く)を1億円未満切捨てで、構成比については小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
(注1)(仮称)千駄ヶ谷4丁目ビルを含み、(仮称)KM複合ビル商業施設棟、名駅2丁目開発特定目的会社優先出資証券を除きます。

安定と成長が見込まれる東京圏に重点的に投資しつつ、リスク分散へも配慮

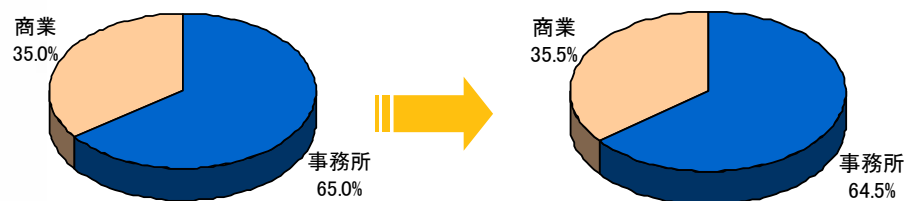
■ 2008年12月末 ポートフォリオ分散状況 (取得価格ベース)



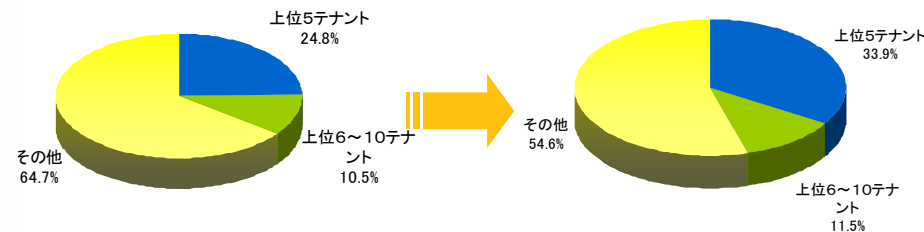
■ 物件の地域分散状況 (2008/6末⇒2008/12末)



■ 物件の用途分散状況 (2008/6末⇒2008/12末)



■ テナント分散状況 (2008/6末⇒2008/12末)



※2008年6月末時点、2008年12月末時点のポートフォリオ(取得価格)をベースに億円以下を四捨五入して作成しており、取得済みの南麻布ビル、有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)、品川キャナルビルを含み売却済みのNORTH33ビル、(仮称)KM複合ビルプロジェクト商業施設棟、(仮称)千駄ヶ谷4丁目ビル、名駅2丁目開発特定目的会社優先出資証券を除きます。



14th Japan Prime Realty Investment Corporation

内部成長

賃料改定の推進による内部成長が収益の拡大に寄与

■ 各期の賃料改定実績

東京都心と東京周辺部の事務所のみ

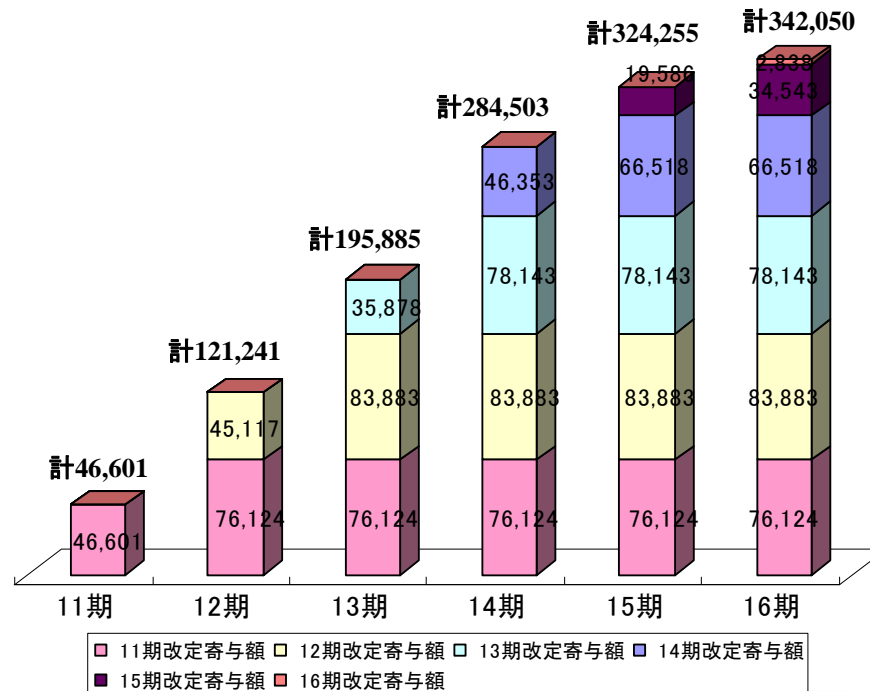
期数	増額改定期	改定実績	契約数	割合	増収寄与額(千円)					
					11期	12期	13期	14期	15期	16期
11期改定寄与額	11期(07/06月期)以前	56件	297件	18.9%	46,601	76,124	76,124	76,124	76,124	76,124
12期改定寄与額	12期(07/12月期)	35件	328件	10.7%	0	45,117	83,883	83,883	83,883	83,883
13期改定寄与額	13期(08/06月期)	60件	364件	16.5%	0	0	35,878	78,143	78,143	78,143
14期改定寄与額	14期(08/12月期)	17件	354件	4.8%	0	0	0	46,353	66,518	66,518
15期改定寄与額	15期(09/6月期)確定分	19件	354件	5.4%	0	0	0	0	19,586	34,543
16期改定寄与額	16期(09/12月期)以降確定分	4件	354件	1.1%	0	0	0	0	0	2,838
	合計	191件	354件	54.0%	46,601	121,241	195,885	284,503	324,255	342,050
				対10期賃料	1.6%	4.2%	6.8%	9.8%	11.2%	11.8%

・増額改定報酬の継続・詳細な増額改定目標設定により、増額改定実績が継続

【第14期実績】

改定増額: 約12百万円/月、改定率: 最大約43.5%
平均改定率: 16.2%

賃料改定が第15期以降のNOI増加への寄与



※1. 改定実績は、契約ベースの延べ件数

※2. 契約数は、11期末、12期末、13期末、14期末の各実数、および15期・16期は14期末の数値を準用

※3. 対象範囲は、東京、東京周辺部の事務所のみ

※4. 増収寄与額、対10期賃料比率は、共益費を除く賃料のみをベースに算出

※5. 15期、16期は2009年1月末時点で合意済みの改定分を記載

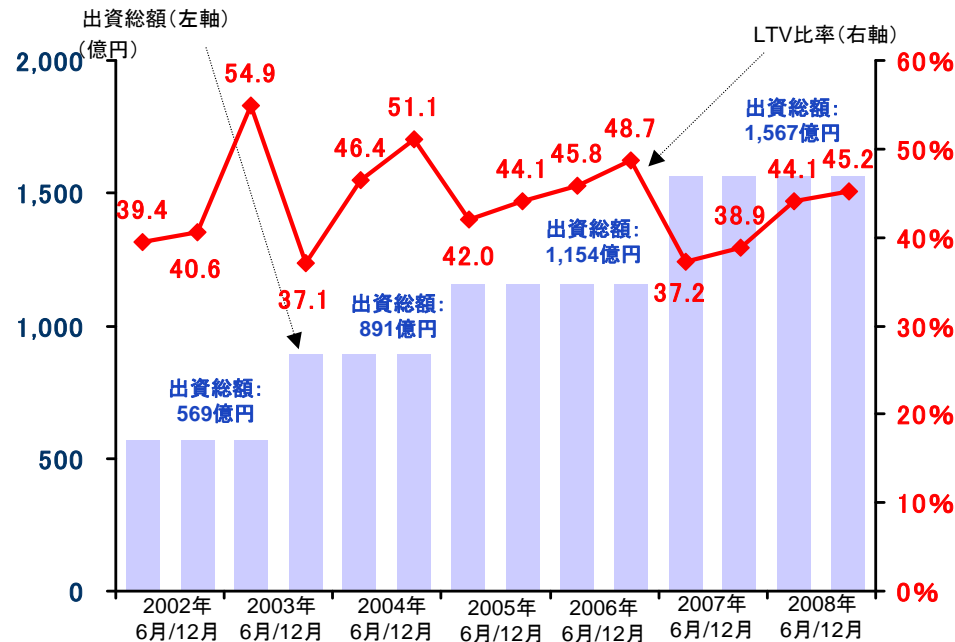


14th Japan Prime Realty Investment Corporation

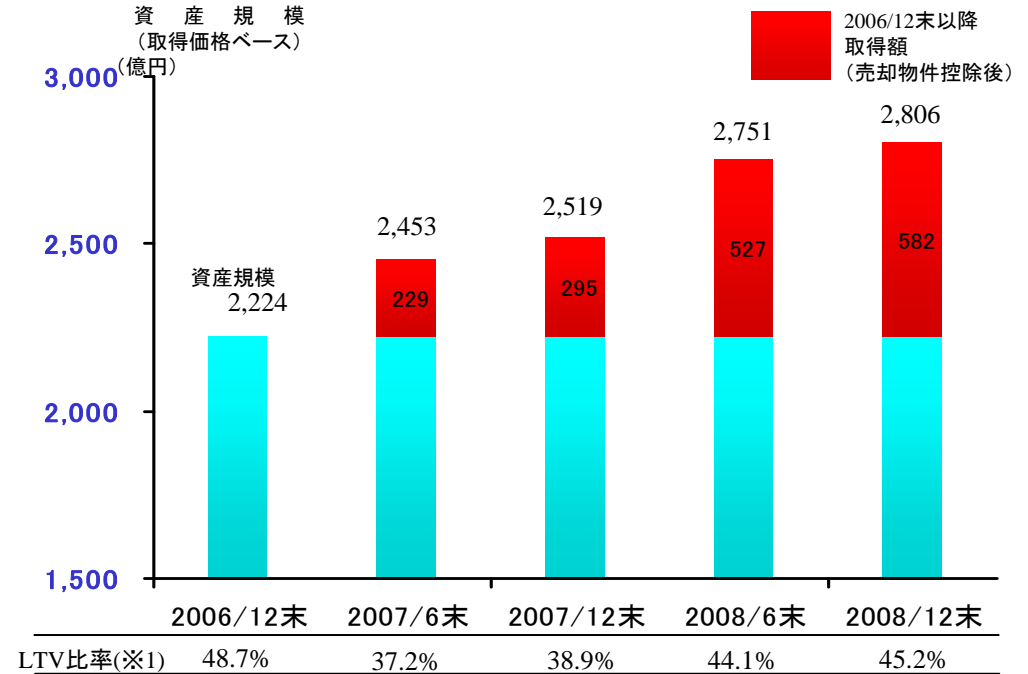
財務戦略

LTV比率は30~50%の範囲でコントロール

■ 出資総額とLTV比率



■ 資産規模とLTV比率



2008年12月末
 総資産有利負債比率(※2) : 41.8%
 時価総資産有利負債比率(※3) : 37.2%

- 2007年2月に95,000口の投資口を追加発行、2007年6月末のLTV比率は37.2%であった。
- その後の外部成長により、2008年12月末のLTV比率は45.2%となった。
- 2008年12月末現在、敷金等は全額現預金で保全。

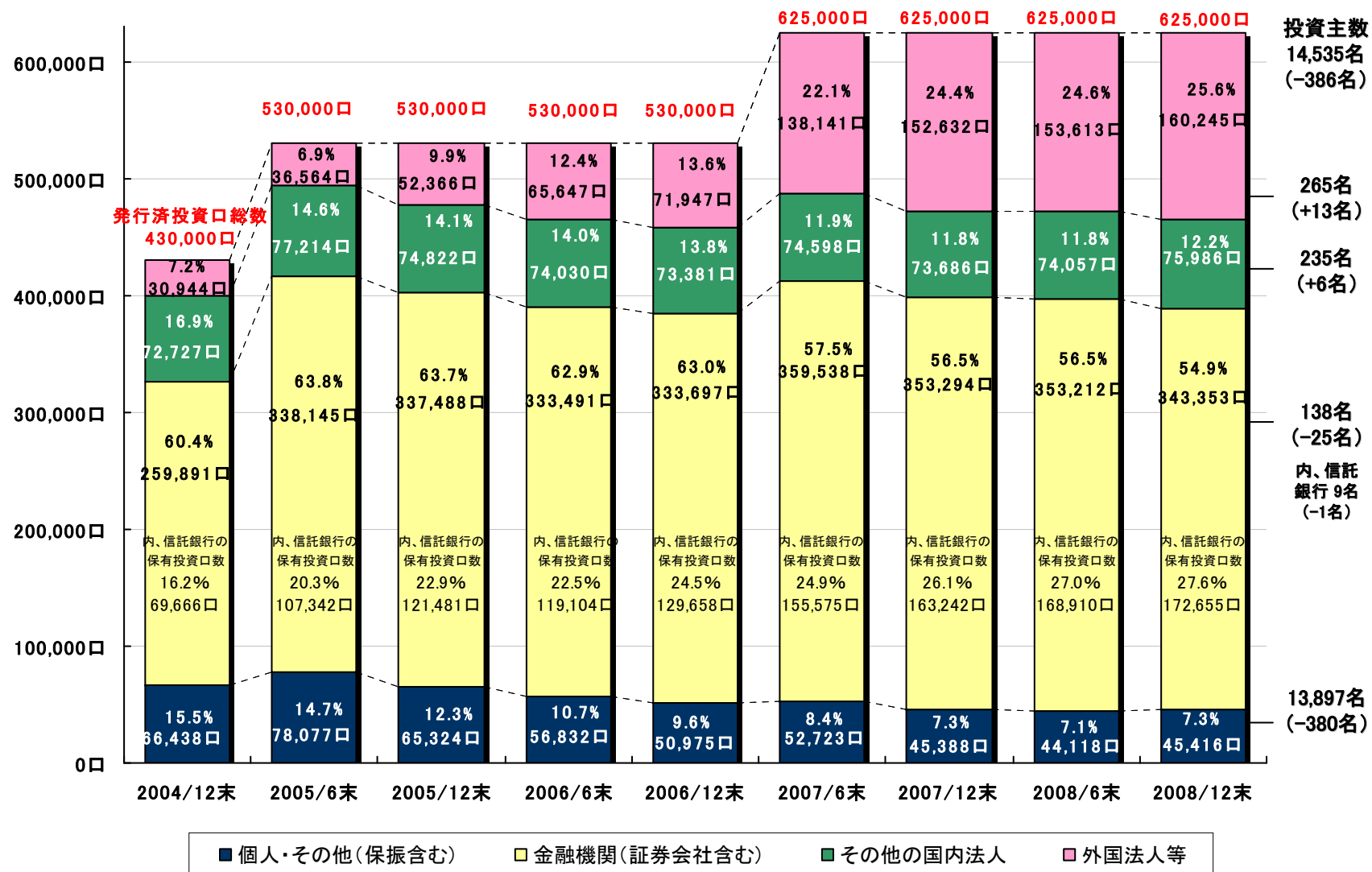
(※1)LTV比率(有利負債比率) = 有利負債額 ÷ (有利負債額 + 出資総額) × 100
 (※2)総資産有利負債比率 = 有利負債額 ÷ 期末総資産 × 100
 (※3)時価総資産有利負債比率 = 有利負債額 ÷ (期末総資産 + 不動産等評価損益) × 100



14th Japan Prime Realty Investment Corporation

参考資料

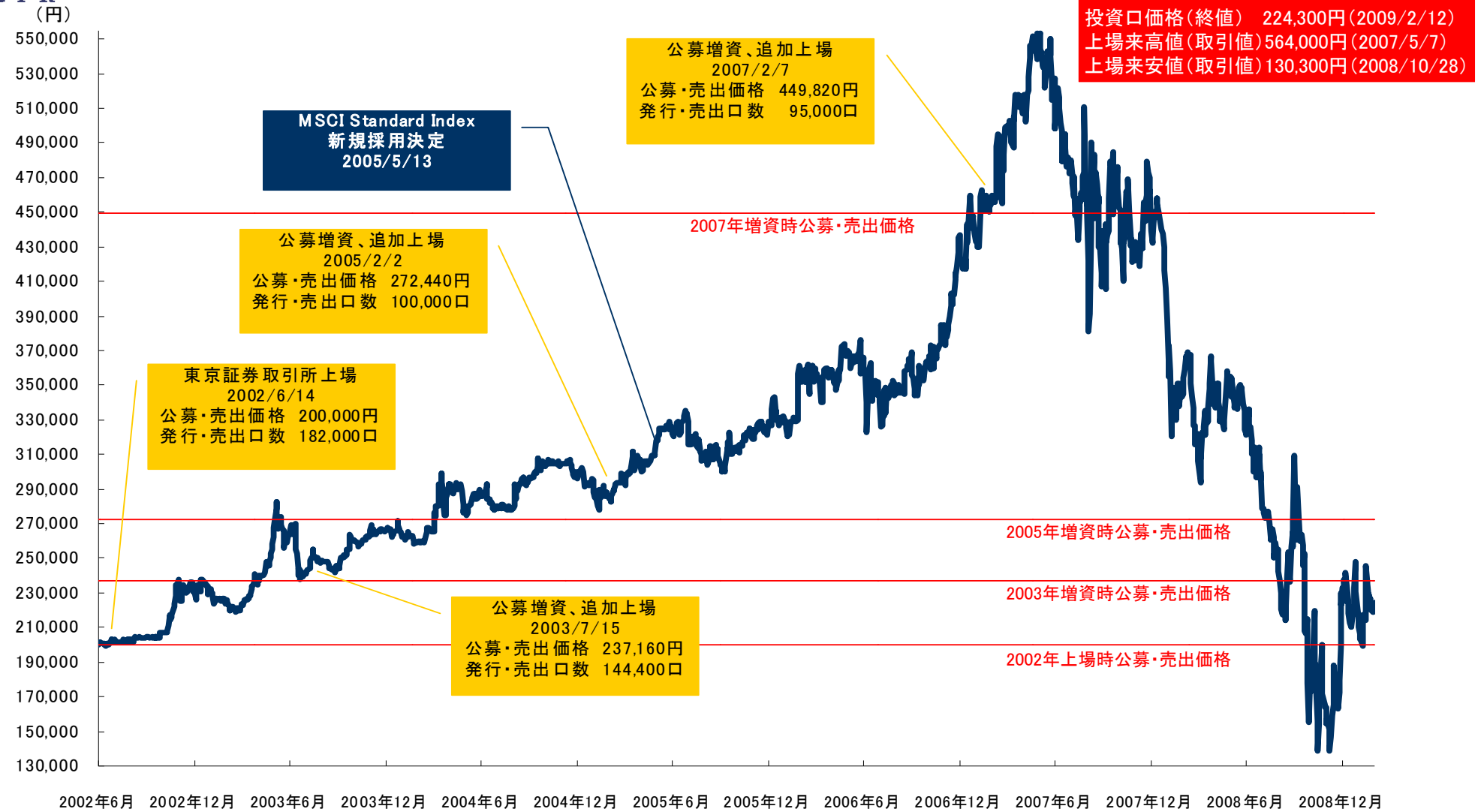
信託銀行を除く金融機関の比率が低下した一方で、外国法人等は7期連続で増加



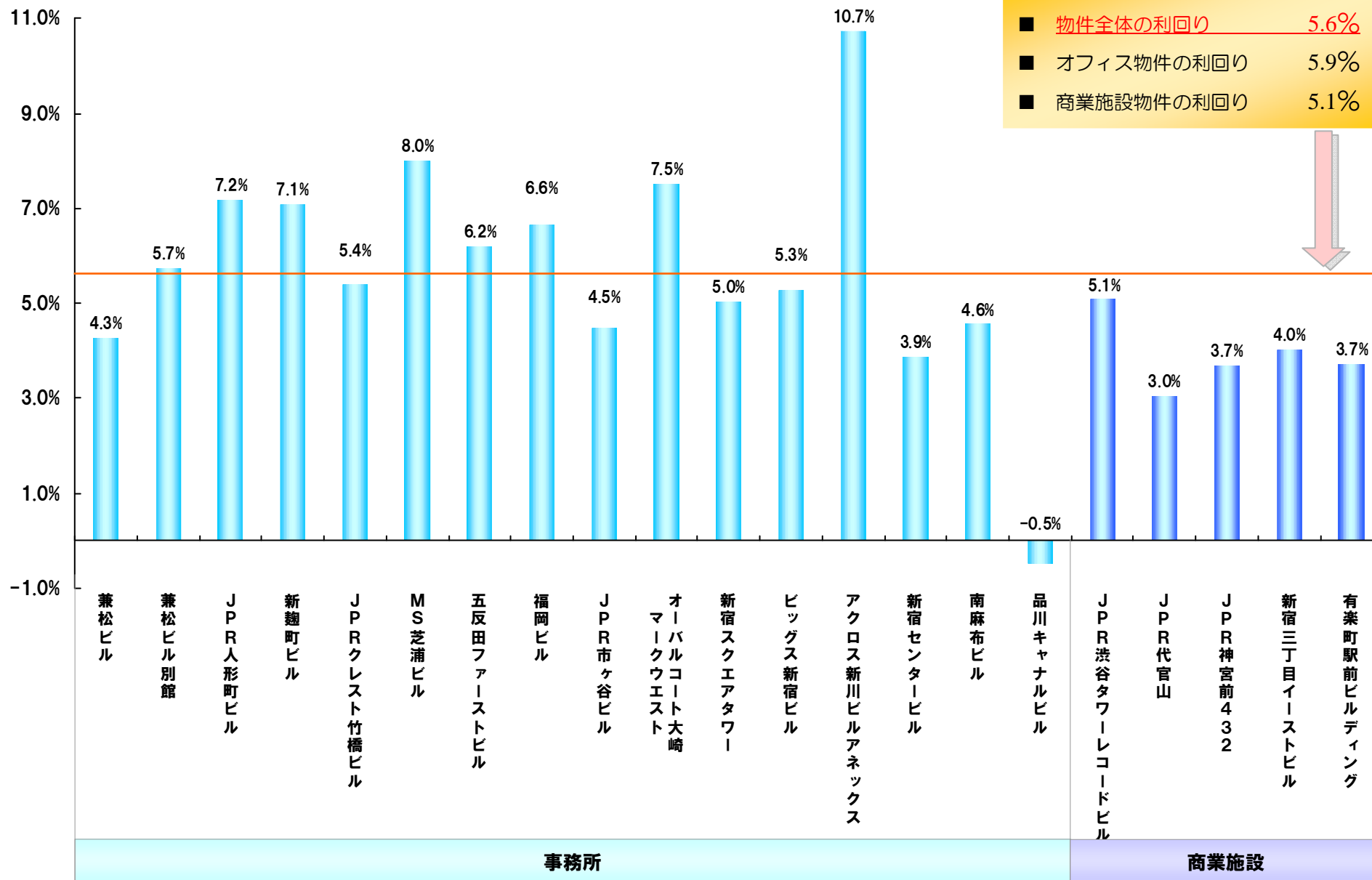
※上記各比率は、小数第2位以下を四捨五入しています。

第14期(2008年12月期)			第13期(2008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※
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	53,402口	8.54%	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	46,956口	7.51%
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	39,262口	6.28%	日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	45,572口	7.29%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	38,487口	6.15%	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	35,972口	5.75%
東京建物株式会社	29,300口	4.68%	東京建物株式会社	29,300口	4.68%
ノーザントラストカンパニー(エイブイブイ) アカウントシンガポールクライアント(常任代 理人 香港上海銀行東京支店)	27,246口	4.35%	ノーザントラストカンパニー(エイブイブイ) アカウントシンガポールクライアント(常任代 理人 香港上海銀行東京支店)	27,376口	4.38%
学校法人川崎学園	25,000口	4.00%	学校法人川崎学園	25,000口	4.00%
明治安田生命保険相互会社	24,000口	3.84%	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	24,383口	3.90%
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	22,958口	3.67%	明治安田生命保険相互会社	24,000口	3.84%
株式会社北洋銀行	14,929口	2.38%	株式会社北洋銀行	14,559口	2.32%
野村信託銀行株式会社(投信口)	13,628口	2.18%	野村証券株式会社	13,396口	2.14%
合 計	288,212口	46.11%	合 計	286,514口	45.84%

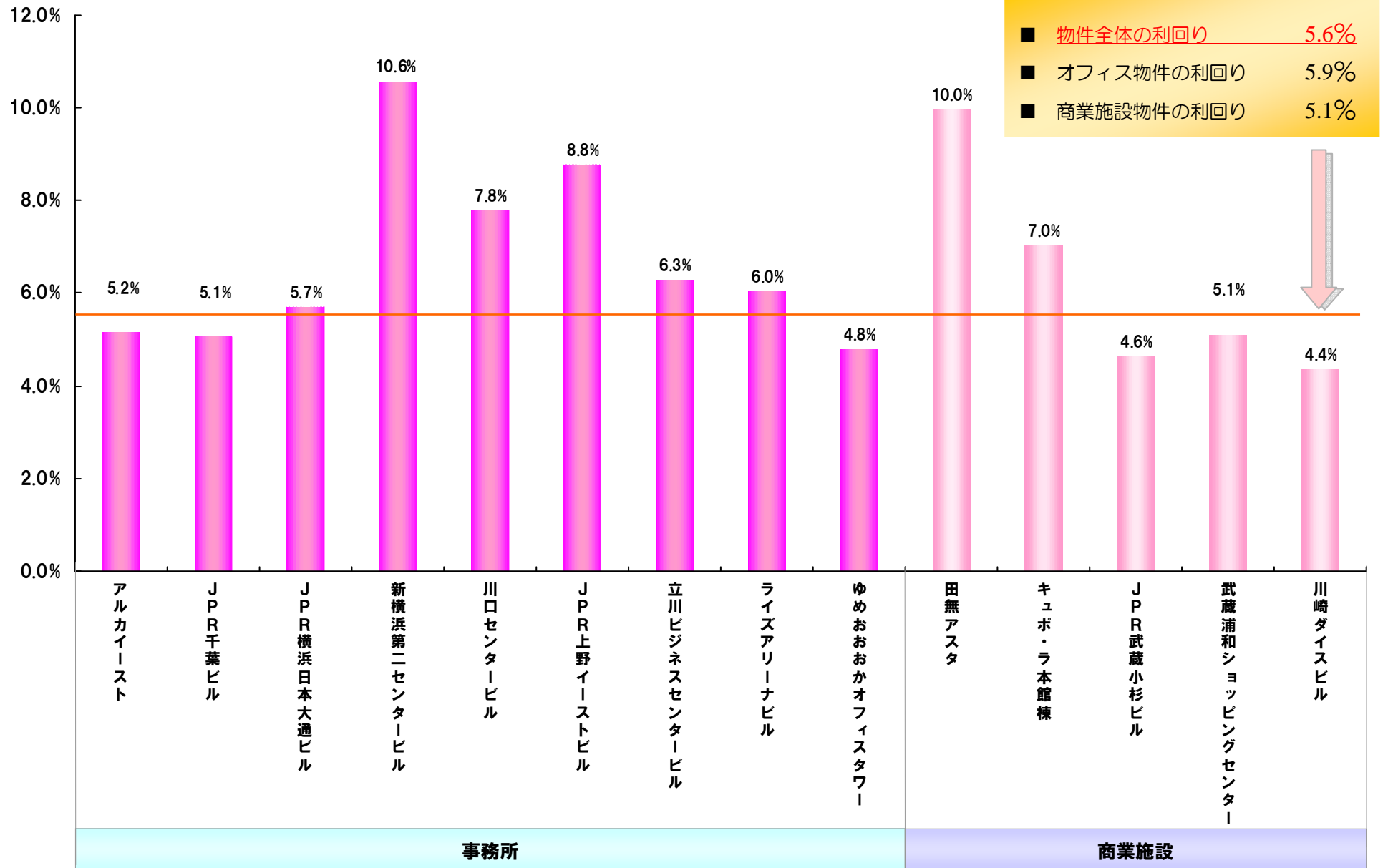
※発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨て表記しています。



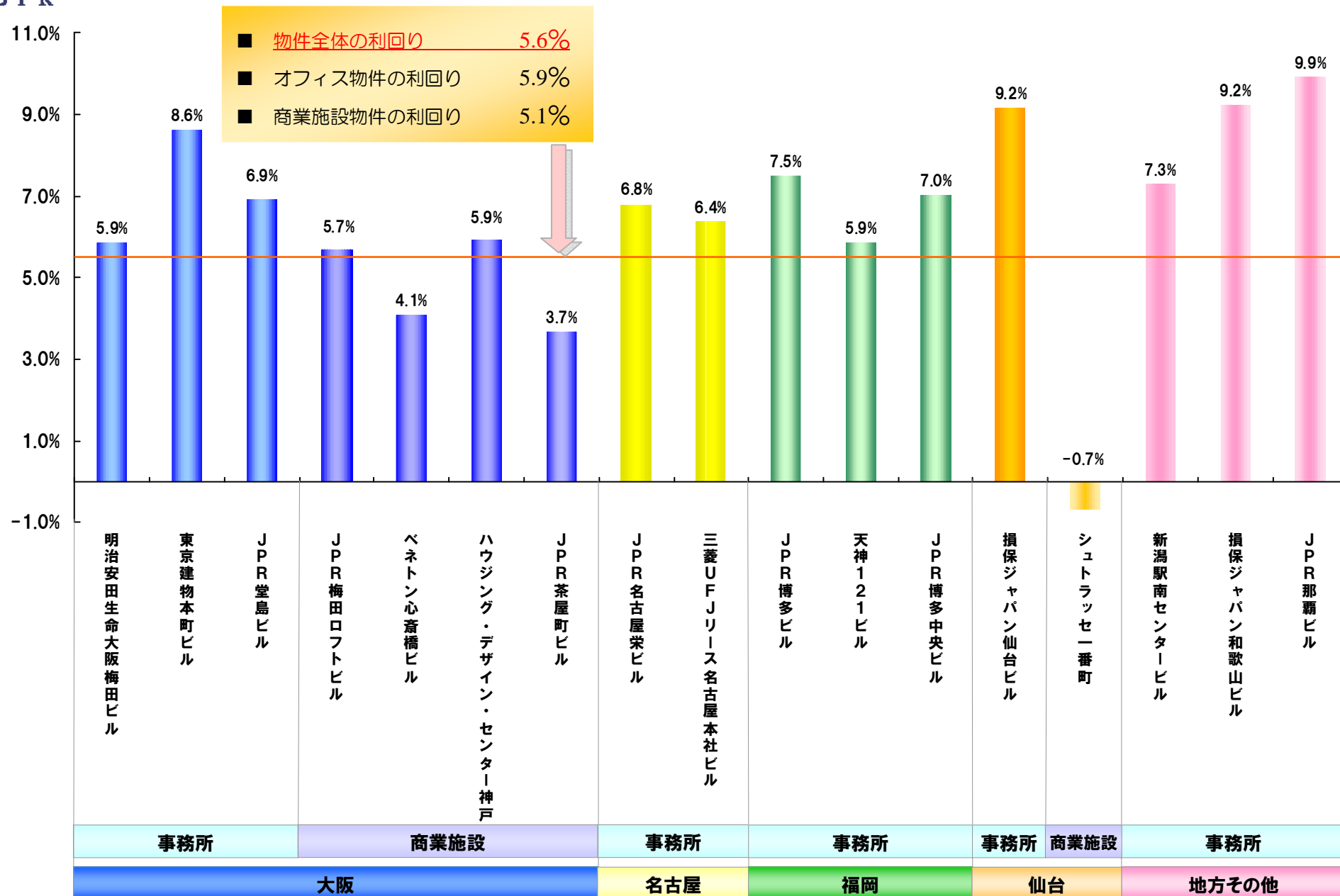
決算期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	02年6月期	02年12月期	03年6月期	03年12月期	04年6月期	04年12月期	05年6月期	05年12月期	06年6月期	06年12月期	07年6月期	07年12月期	08年6月期	08年12月期
一口当り 分配金	2,545円	6,912円	6,873円	5,738円	6,081円	6,671円	6,370円	6,411円	6,509円	6,873円	6,996円	6,671円	7,122円	7,092円



(注) NOI利回り=(営業収益-営業費用+減価償却費)×365/184÷取得価格 但し、期中での取得物件は日割り按分にて年間利回りを算出。



(注) NOI利回り=(営業収益-営業費用+減価償却費)×365/184÷取得価格 但し、期中での取得物件は日割り按分にて年間利回りを算出。

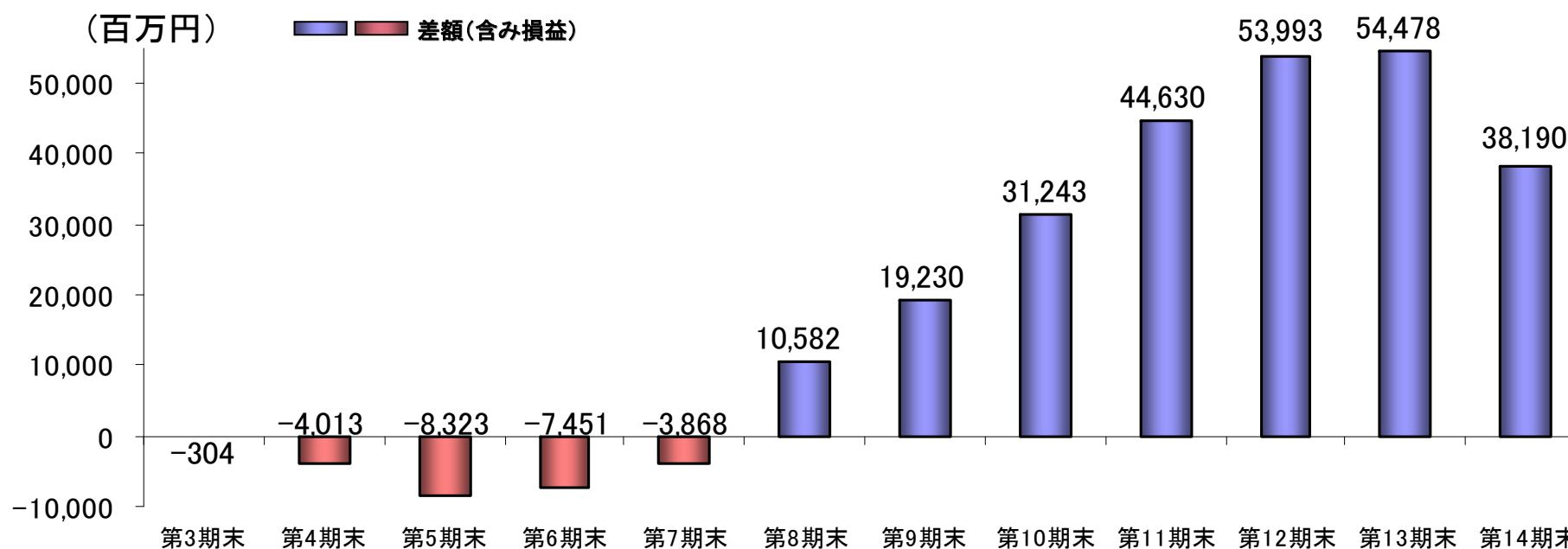


(注) NOI利回り=(営業収益-営業費用+減価償却費)×365/184÷取得価格 但し、期中での取得物件は日割り按分にて年間利回りを算出。

鑑定評価額と帳簿価額の差額(含み益)は縮小、含み益考慮後の一口当たり純資産額は318,957円(注1)

	第3期末 03/06期	第4期末 03/12期	第5期末 04/06期	第6期末 04/12期	第7期末 05/06期	第8期末 05/12期	第9期末 06/06期	第10期末 06/12期	第11期末 07/06期	第12期末 07/12期	第13期末 08/6期	第14期末 08/12期
物件数	30	32	38	42	42	42	44	46	48	49	50	52
期末評価額(百万円)	125,207	135,211	155,061	171,526	191,905	210,601	224,773	249,366	285,176	299,995	322,984	311,513
帳簿価額(百万円)	125,511	139,224	163,384	178,977	195,773	200,019	205,543	218,123	240,546	246,002	268,506	273,323
差額(含み益:百万円)	-304	-4,013	-8,323	-7,451	-3,868	10,582	19,230	31,243	44,630	53,993	54,478	38,190
含み損益率※	-0.2%	-2.9%	-5.1%	-4.2%	-2.0%	5.3%	9.4%	14.3%	18.6%	21.9%	20.3%	14.0%

※含み損益率 = 差額/帳簿価額 × 100



(注1) 含み益考慮後の一口当たり純資産額 = (期末純資産額 + 含み損益) ÷ 期末発行済投資口数

No.	物件名	14期末		13期末	
		期末評価額 (千円)	直接還元法 還元利回り	期末評価額 (千円)	直接還元法 還元利回り
1	兼松ビル	16,300,000	4.50%	17,000,000	4.40%
2	兼松ビル別館	3,150,000	4.80%	3,300,000	4.70%
3	JPR人形町ビル	2,700,000	5.20%	2,850,000	4.90%
4	新麴町ビル	3,220,000	4.90%	3,420,000	4.60%
5	JPRクレスト竹橋ビル	4,100,000	4.60%	4,100,000	4.60%
6	MS芝浦ビル	17,600,000	4.80%	19,100,000	4.60%
7	五反田ファーストビル	3,410,000	4.90%	4,000,000	4.70%
8	福岡ビル	3,390,000	4.50%	3,140,000	4.30%
9	JPR市ヶ谷ビル	5,590,000	4.60%	5,590,000	4.60%
10	オーバルコート大崎マークウエスト	4,620,000	4.60%	4,570,000	4.60%
11	新宿スクエアタワー	13,389,000	4.35%	14,000,000	4.20%
12	ビッグス新宿ビル	12,600,000	4.40%	12,600,000	4.40%
13	アクロス新川ビル・アネックス	1,090,000	5.30%	1,090,000	5.30%
14	新宿センタービル	18,000,000	4.20%	20,900,000	4.30%
15	南麻布ビル	3,400,000	5.00%	-	-
16	品川キャナルビル	1,860,000	5.10%	-	-
17	JPR渋谷タワーレコードビル	13,800,000	4.20%	15,200,000	3.80%
18	JPR代官山	1,580,000	4.70%	1,740,000	4.50%
19	JPR神宮前432	4,500,000	3.40%	4,630,000	3.30%
20	新宿三丁目イーストビル	2,470,000	4.40%	2,590,000	4.20%
21	有楽町駅前ビルディング	3,030,000	3.80%	-	-
22	アルカイースト	7,600,000	4.50%	7,790,000	4.50%
23	JPR千葉ビル	1,930,000	5.70%	1,930,000	5.70%
24	JPR横浜日本大通ビル	2,770,000	5.40%	2,770,000	5.40%
25	新横浜第二センタービル	1,360,000	5.80%	1,670,000	5.50%
26	川口センタービル	10,500,000	5.60%	10,800,000	5.40%
27	JPR上野イーストビル	5,770,000	5.00%	5,690,000	5.00%
28	立川ビジネスセンタービル	3,760,000	5.50%	3,990,000	5.20%
29	ライズアリーナビル	6,950,000	5.40%	8,290,000	5.10%
30	ゆめおおおかオフィスタワー	6,250,000	5.30%	6,720,000	4.90%
31	田無アスタ	13,300,000	5.40%	13,300,000	5.40%
32	キューポ・ラ本館棟	2,570,000	5.70%	2,810,000	5.20%
33	JPR武蔵小杉ビル	7,000,000	4.70%	7,090,000	4.60%
34	武蔵浦和ショッピングスクエア	4,340,000	4.90%	4,410,000	4.80%
35	川崎ダイス	15,184,000	4.60%	15,184,000	4.50%

No.	物件名	14期末		13期末	
		期末評価額 (千円)	直接還元法 還元利回り	期末評価額 (千円)	直接還元法 還元利回り
36	新潟駅南センタービル	2,220,000	6.50%	2,260,000	6.20%
37	明治安田生命大阪梅田ビル	11,200,000	4.70%	11,600,000	4.50%
38	東京建物本町ビル	4,180,000	6.60%	4,280,000	6.50%
39	JPR博多ビル	3,200,000	5.80%	3,250,000	5.70%
40	JPR那覇ビル	1,700,000	6.50%	1,720,000	6.30%
41	損保ジャパン仙台ビル	4,050,000	6.20%	4,320,000	5.80%
42	損保ジャパン和歌山ビル	1,910,000	7.30%	1,970,000	7.10%
43	天神121ビル	2,870,000	5.50%	3,180,000	5.00%
44	JPR名古屋栄ビル	5,840,000	4.80%	6,190,000	4.80%
45	JPR堂島ビル	3,100,000	5.30%	3,210,000	5.20%
46	JPR博多中央ビル	2,190,000	5.50%	2,360,000	5.00%
47	三菱UFJリース名古屋本社ビル	4,170,000	5.40%	4,600,000	4.90%
48	JPR梅田ロフトビル	15,800,000	4.45%	16,300,000	4.30%
49	シュトラッセ一番町	2,450,000	6.00%	3,180,000	5.70%
50	ベネトン心齋橋ビル	5,260,000	4.30%	5,660,000	4.00%
51	ハウジング・デザイン・センター神戸	7,100,000	5.70%	8,100,000	5.40%
52	JPR茶屋町ビル	5,190,000	4.50%	5,580,000	4.20%
合計		311,513,000	-	320,024,000	-

評価額が下落した物件

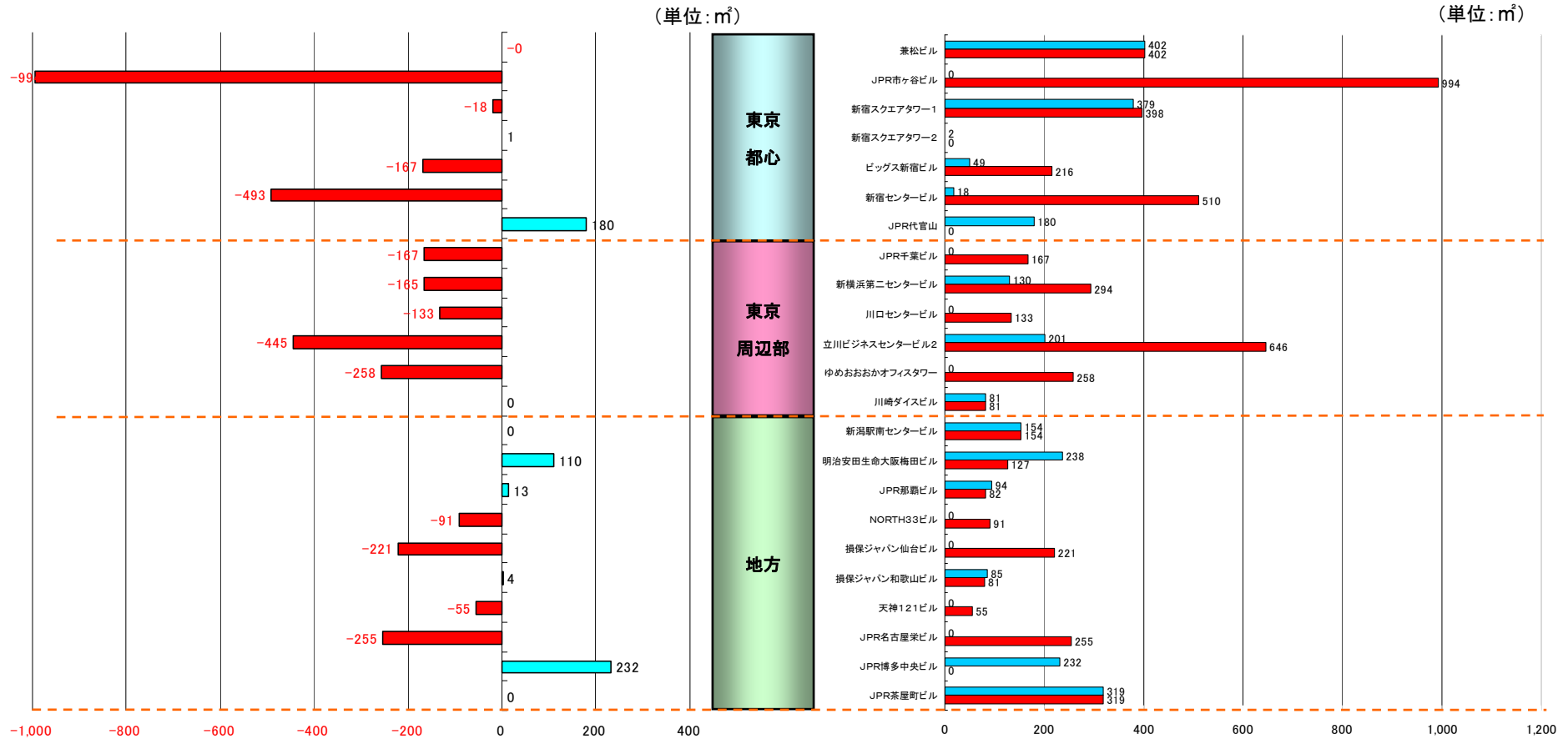
還元利回りが上昇した物件

財団法人日本不動産研究所	物件No. 3.4.6.7.14.15.16.17.20.21.22.27.28.30.32.37.38 41.42.43.45.46
株式会社谷澤総合鑑定所	物件No. 36.39.40
日本土地建物株式会社	物件No. 1.2.18.25.26.49
シービー・リチャードエス株式会社	物件No. 29.47.50.51.52
大和不動産鑑定株式会社	物件No. 5.8.9.10.12.13.23.24.31.44
株式会社エル・シー・アール国土利用研究所	物件No. 11.48
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	物件No. 19.35
株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	物件No. 33.34

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

■ 物件別増減面積(入居ー退去)

■ 物件別入居面積と退去面積

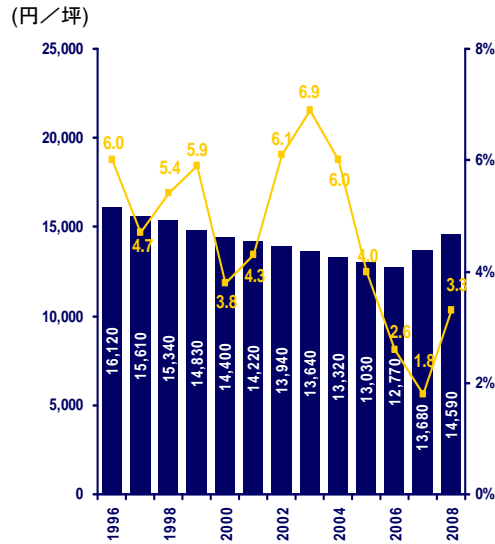


(単位: m²)

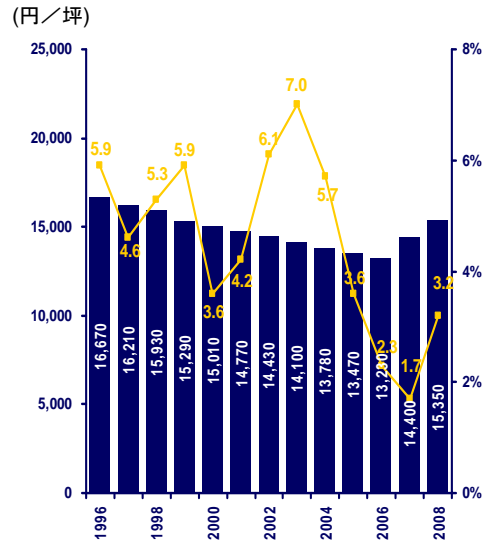
	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	849	2,520	-1,671
東京周辺オフィス	331	1,498	-1,168
地方都市オフィス	803	1,065	-263
商業	581	401	180
合計	2,564	5,485	-2,921

※ 上記グラフには、第14期中にテナントの異動がなかったビルは外しています。また、契約変更等によるテナントの異動を含みます。

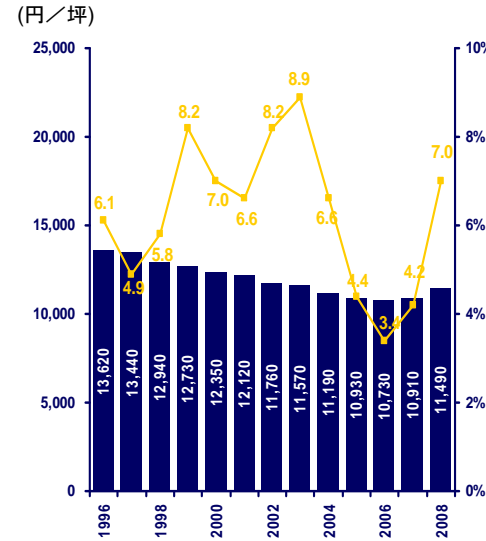
東京23区



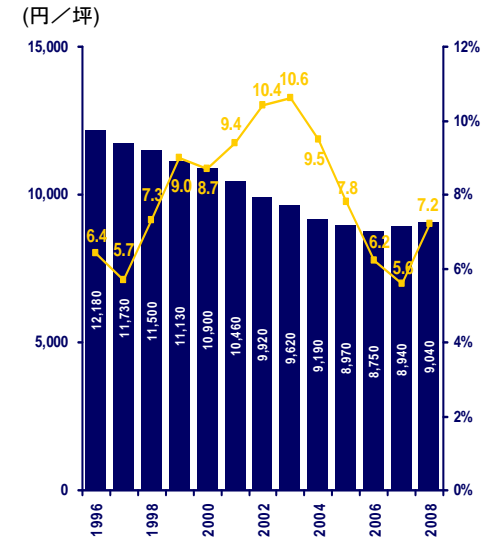
東京5区



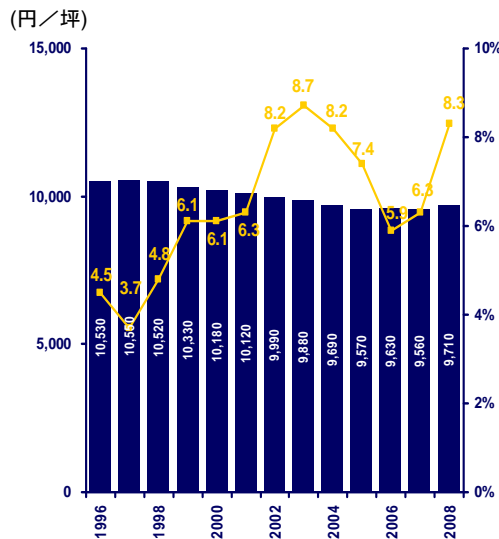
横浜市



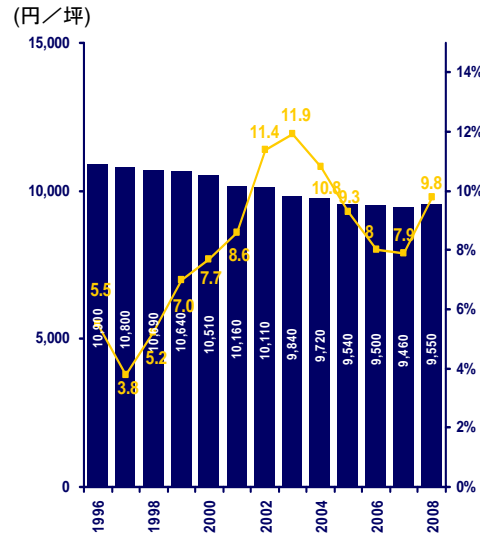
大阪市



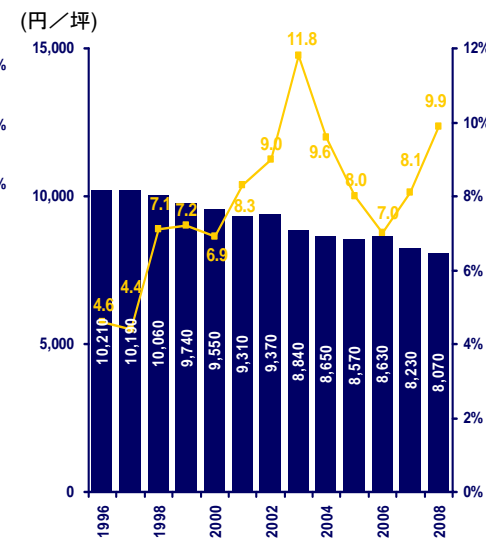
名古屋市



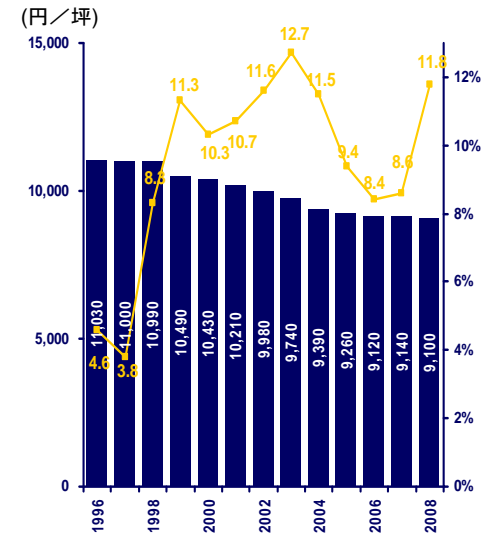
福岡市



札幌市



仙台市



出所：オフィスマーケットレポート（CBリサーチ・イリス）

■ 募集賃料 ■ 空室率

※ 年ベースの賃料の対象期間は各年1～12月、96～08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。