

Tokyo Realty Investment Management, Inc.



Japan Prime Realty Investment Corporation

第8期(2005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8期(2005年12月期)決算の概要

- 4. 第8期の決算ハイライトと第8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8期損益計算書
- 7. 第8期予想損益との対比(詳細)
- 8. 第8期対前期比較貸借対照表
- 9. 今後の稼働率の推移見込み
- 10. 第9期・(参考)第10期の予想損益
- 11. 第9期予想損益

第8期(2005年12月期)の運用状況

- 13. ハイライト
- 成長性**
- 15. ポートフォリオ拡大の推移
- 16. 第8期取得・契約実績
- 17. 第9期取得予定物件
- 18. 総賃料収入の回復と賃料単価の上昇
- 19. 重点ビルの展開
- 20. 賃貸コストの削減
- 安定性**
- 22. ポートフォリオの分散状況
- 23. 地方オフィス物件の運用状況
- 24. JPRブランド戦略の展開 –Service –
- 25. JPRブランド戦略の展開 –Safety –
- 26. JPRブランド戦略の展開 –Save Energy –
- 27. 安定性を重視した財務戦略

今後の投資・運用戦略

- 29. 不動産マーケットの環境認識と資産規模拡大への展開
- 30. 新規取得のターゲット –エリア戦略とポートフォリオのクオリティ向上–
- 31. 新規取得のターゲット –商業施設の投資戦略–
- 32. 具体的な取得戦略
- 33. JPRコストモデルの策定と今後のコスト削減への取組み
- 34. キャッシュフローの成長戦略

参考資料

- 36. 第8期金銭の分配に係る計算書
- 37. 投資主構成(所有者別投資口数の推移)
- 38. 主要な投資主
- 39. 上場来の軌跡と投資口価格の推移
- 40. 第8期物件別NOI利回り
- 41. 第8期末物件別稼働率比較
- 42. 第8期物件別テナント入退去の状況
- 43. オフィス空室率と平均募集賃料の推移(1)
- 44. オフィス空室率と平均募集賃料の推移(2)
- 45. 安全性への取組み

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8期(2005年12月期)決算の概要



第8期の決算ハイライトと第8期の予想損益との対比

第8期の決算ハイライト

	第8期	第7期
	自 2005年7月1日 至 2005年12月31日	自 2005年1月1日 至 2005年6月30日
営業収益	8,587百万円	8,503百万円
営業利益	3,984百万円	3,954百万円
経常利益	3,399百万円	3,377百万円
当期純利益	3,398百万円	3,376百万円
総資産額	225,882百万円 (対前期増減 +4.3%)	216,574百万円 (対前期増減 +9.0%)
純資産額	118,829百万円 (対前期増減 0.0%)	118,807百万円 (対前期増減 +29.2%)
一口当たり純資産額	224,206円	224,165円
自己資本比率	52.6% (対前期増減 -2.3%)	54.9% (対前期増減 +8.6%)
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	3,397百万円 (6,411円)	3,376百万円 (6,370円)
発行済投資口の総数	530,000口	530,000口

第8期の予想損益との対比

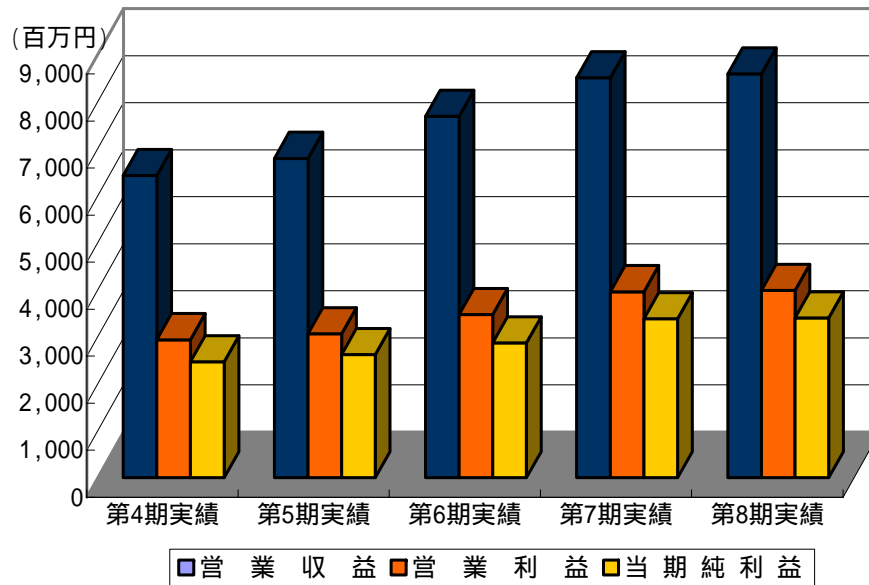
	第8期損益 (実績)	第8期予想損益 (第7期決算発表時)	第8期予想損益 に対する増減	(参考) 2005/12/20付 修正予想
営業収益	8,587百万円	8,174百万円	413百万円	8,537百万円
営業利益	3,984百万円	3,604百万円	380百万円	-
経常利益	3,399百万円	3,022百万円	377百万円	3,287百万円
当期純利益	3,398百万円	3,021百万円	377百万円	3,286百万円
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	3,397百万円 (6,411円)	3,021百万円 (5,700円)	376百万円 (711円)	3,286百万円 (6,200円)
発行済投資口の総数	530,000口	530,000口	0口	530,000口

- 第8期決算は、第7期取得3物件等(取得総額238億円)の通期稼働、及び第8期取得のハウジング・デザイン・センター神戸、立川ビジネスセンタービル(取得総額81億円)に加えて売却2物件(売却損益+2.1億円)の収益寄与もあり増収・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16,000円台の水準。
- 第8期の予想損益との比較では、上記2物件の収益寄与と既存保有物件におけるテナント新規入居による収益力向上に、売却益が加わって大幅増益。

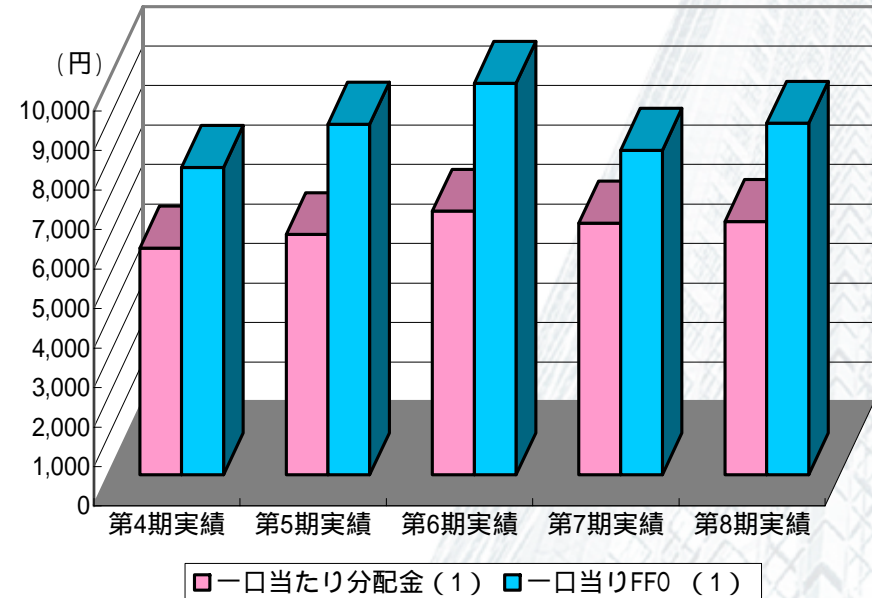
対前期増減については、小数点第2位以下を四捨五入しています。

過去5期にわたる主要経営数値の推移

資産規模拡大と共に着実に増収・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4期実績	第5期実績	第6期実績	第7期実績	第8期実績
営業収益	6,421	6,790	7,685	8,503	8,587
営業利益	2,933	3,061	3,469	3,954	3,984
当期純利益	2,467	2,614	2,868	3,376	3,398

(単位:円)

	第4期実績	第5期実績	第6期実績	第7期実績	第8期実績
一口当たり分配金(1)	5,738	6,081	6,671	6,370	6,411
一口当りFFO(1)	7,778	8,874	9,907	8,214	8,896
発行済投資口の総数	430,000口	430,000口	430,000口	530,000口	530,000口

* 第4期及び第7期には追加公募増資を実施。

(1) 「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」で除して計算しています。

第8期損益計算書

科 目	当期(第8期) 2005年7月1日～12月31日		前期(第7期) 2005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)					
貸貸事業収入	7,792	90.7%	7,340	86.3%	452	6.2%
その他貸貸事業収入	579	6.8%	460	5.4%	119	26.0%
不動産貸貸事業収益合計	8,372	97.5%	7,801	91.7%	571	7.3%
不動産等売却益	214	2.5%	702	8.3%	-487	-69.4%
営業収益	8,587	100.0%	8,503	100.0%	84	1.0%
公租公課	682	7.9%	706	8.3%	-23	-3.3%
諸経費	1,829	21.3%	1,618	19.0%	211	13.1%
外注委託費	484	5.6%	458	5.4%	26	5.7%
水道光熱費	545	6.4%	446	5.3%	98	22.1%
保険料	38	0.5%	37	0.4%	1	4.3%
修繕工事費	182	2.1%	113	1.3%	68	60.5%
管理委託料	166	1.9%	159	1.9%	7	4.4%
管理組合費	345	4.0%	334	3.9%	10	3.1%
その他貸貸事業費用	65	0.8%	66	0.8%	-1	-1.7%
減価償却費	1,531	17.8%	1,444	17.0%	87	6.1%
不動産貸貸事業費用合計	4,044	47.1%	3,768	44.3%	275	7.3%
不動産等売却損	-	-	235	2.8%	-235	-100.0%
資産運用報酬	345	4.0%	337	4.0%	8	2.5%
一般事務・資産保管委託報酬	73	0.9%	86	1.0%	-13	-15.2%
役員報酬	5	0.1%	5	0.1%	-	-
信託報酬	52	0.6%	52	0.6%	0	-0.8%
その他営業費用	81	0.9%	62	0.7%	18	29.9%
営業費用	4,602	53.6%	4,548	53.5%	54	1.2%
営業利益	3,984	46.4%	3,954	46.5%	30	0.8%
不動産貸貸事業損益(-)	4,328	50.4%	4,032	47.4%	295	7.3%
減価償却前貸貸事業利益(NOI)	5,860	68.2%	5,476	64.4%	383	7.0%
営業外収益	13	0.2%	91	1.1%	-77	-84.9%
営業外費用	599	7.0%	668	7.9%	-69	-10.4%
支払利息(投資法人債利息含む)	545	6.4%	524	6.2%	21	4.1%
融資手数料	5	0.1%	18	0.2%	-12	-67.4%
投資法人債発行費償却	42	0.5%	42	0.5%	0	-
新投資口発行費	-	-	65	0.8%	-65	-100.0%
その他営業外費用	5	0.1%	18	0.2%	-13	-70.0%
経常利益	3,399	39.6%	3,377	39.7%	22	0.7%
税引前当期純利益	3,399	39.6%	3,377	39.7%	22	0.7%
当期純利益	3,398	39.6%	3,376	39.7%	22	0.7%
当期末処分利益	3,398	39.6%	3,376	39.7%	21	0.7%
投資口 一口当たり分配金	6,411円		6,370円		41円	

増収増益の決算 一口当たり分配金は6,411円

1. 営業収益

貸貸事業収入は、第7期取得3物件等(取得総額238億円)の通期稼働並びに第8期取得2物件(取得総額81億円)の期中稼働と、既存保有物件の稼働率の改善等により前期比452百万円の増収。また、その他貸貸事業収入は、季節要因により同119百万円の増収。結果、不動産等売却益が同487百万円減となったものの、営業収益は、同84百万円の増収となった。

2. 不動産貸貸事業費用

水道光熱費は季節要因により前期比98百万円増加。修繕工事は、概ね計画通りに実施した結果、182百万円を計上。

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)が発生しないことで前期比77百万円の減少。一方で、営業外費用は新投資口発行等の費用が消え、同69百万円の減少。

4. 当期純利益

上記の通り、営業収益の増収を主因として、当期純利益は前期比22百万円の増益。

第8期予想損益との対比(詳細)

(単位:百万円)

科 目	第8期損益計算書(2005年7月1日～12月31日)				第8期予想損益計算書 ⁽²⁾ 2005年7月1日～12月31日		対第8期予想 に対する増減	
	右記を除く 43物件△-ス	取得1物件 売却2物件 ⁽¹⁾	合計(42物件△-ス)		金額	百分比	金額	予想対比
			金額	百分比				
賃貸事業収入	7,700	92	7,792	90.7%	7,652	93.6%	139	1.8%
賃料	6,077	105	6,182	72.0%	6,055	74.1%	127	2.1%
共益費	1,389	-15	1,374	16.0%	1,376	16.8%	-2	-0.2%
その他賃貸事業収入	579	0	579	6.8%	521	6.4%	58	11.2%
附加使用料	520	-4	516	6.0%	494	6.0%	22	4.5%
不動産賃貸事業収益合計	8,280	92	8,372	97.5%	8,174	100.0%	198	2.4%
不動産等売却益	-	214	214	2.5%	-	-	214	-
営業収益	8,280	307	8,587	100.0%	8,174	100.0%	412	5.1%
公租公課	688	-6	682	7.9%	683	8.4%	-1	-0.2%
諸経費	1,842	-13	1,829	21.3%	1,841	22.5%	-11	-0.6%
外注委託費	491	-7	484	5.6%	485	5.9%	0	-0.1%
水道光熱費	551	-6	545	6.4%	558	6.8%	-12	-2.3%
保険料	38	0	38	0.5%	42	0.5%	-3	-7.9%
修繕工事費	180	2	182	2.1%	172	2.1%	10	6.0%
管理委託料	167	-1	166	1.9%	163	2.0%	2	1.8%
管理組合費	345	0	345	4.0%	349	4.3%	-4	-1.3%
その他賃貸事業費用	68	-4	65	0.8%	69	0.8%	-3	-5.0%
減価償却費	1,483	48	1,531	17.8%	1,486	18.2%	45	3.1%
不動産賃貸事業費用合計	4,014	29	4,044	47.1%	4,011	49.1%	32	0.8%
不動産等売却損	-	-	-	-	-	-	-	-
資産運用報酬			345	4.0%	331	4.1%	14	4.4%
一般事務・資産保管委託報酬			73	0.9%	75	0.9%	-2	-3.1%
役員報酬			5	0.1%	5	0.1%	-	-
信託報酬			52	0.6%	50	0.6%	1	2.7%
その他営業費用			81	0.9%	95	1.2%	-13	-14.7%
営業費用			4,602	53.6%	4,570	55.9%	32	0.7%
営業利益			3,984	46.4%	3,604	44.1%	380	10.6%
不動産賃貸事業損益(-)	4,265	62	4,328	50.4%	4,163	50.9%	165	4.0%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	5,749	111	5,860	68.2%	5,649	69.1%	210	3.7%
営業外収益			13	0.2%	4	0.1%	9	198.2%
営業外費用			599	7.0%	587	7.2%	12	2.1%
支払利息(投資法人債利息含む)			545	6.4%	533	6.5%	11	2.2%
経常利益			3,399	39.6%	3,022	37.0%	377	12.5%
税引前当期純利益			3,399	39.6%	3,022	37.0%	377	12.5%
当期純利益			3,398	39.6%	3,021	37.0%	377	12.5%
当期末処分利益			3,398	39.6%	3,021	37.0%	377	12.5%
投資口 一口当たり分配金			6,411円		5,700円		711円	

(1) 「取得1物件」はハウジング・デザイン・センター神戸、「売却2物件」はSK広島ビル及びパークイースト札幌です。

(2) 第8期予想損益は、第7期(2005年6月期)決算発表時に公表したものであり、第7期末保有の42物件に、立川ビジネスセンタービルの新規取得を加味した43物件ベースで算出しています。

第8期対前期比較貸借対照表

2005年12月31日現在

(単位:百万円)

科 目	当期(2005年12月期)		前期(2005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	24,183	10.7%	20,639	9.5%	3,543	17.2%
現金及び預金	10,875	4.8%	6,980	3.2%	3,894	55.8%
信託現金及び信託預金	13,035	5.8%	13,323	6.2%	-288	-2.2%
その他の流動資産	272	0.1%	335	0.2%	-62	-18.8%
固定資産	201,597	89.2%	195,791	90.4%	5,806	3.0%
有形固定資産	200,021	88.6%	195,775	90.4%	4,246	2.2%
不動産	36,706	16.3%	29,358	13.6%	7,347	25.0%
建物等	14,396	6.4%	9,390	4.3%	5,005	53.3%
土地	22,309	9.9%	19,967	9.2%	2,342	11.7%
信託不動産	163,315	72.3%	166,417	76.8%	-3,101	-1.9%
建物等	63,704	28.2%	65,986	30.5%	-2,281	-3.5%
土地	99,611	44.1%	100,430	46.4%	-819	-0.8%
無形固定資産	6	0.0%	3	0.0%	3	93.9%
その他の無形固定資産	6	0.0%	3	0.0%	3	93.9%
投資等	1,569	0.7%	12	0.0%	1,557	12948.5%
投資有価証券	1,558	0.7%	-	-	1,558	-
差入敷金保証金	10	0.0%	10	0.0%	-	-
長期前払費用等	0	0.0%	1	0.0%	-1	-71.8%
繰延資産	101	0.0%	143	0.1%	-42	-29.4%
投資法人債発行費	101	0.0%	143	0.1%	-42	-29.4%
資産の部合計	225,882	100.0%	216,574	100.0%	9,308	4.3%
流動負債	25,030	11.1%	7,548	3.5%	17,481	231.6%
未払金等	1,608	0.7%	1,498	0.7%	109	7.3%
前受金	921	0.4%	850	0.4%	71	8.4%
短期借入金	7,500	3.3%	5,200	2.4%	2,300	44.2%
一年以内返済予定長期借入金	15,000	6.6%	-	-	15,000	-
固定負債	82,022	36.3%	90,217	41.7%	-8,195	-9.1%
預り敷金保証金	13,556	6.0%	11,751	5.4%	1,804	15.4%
長期借入金	26,466	11.7%	36,466	16.8%	-10,000	-27.4%
投資法人債	42,000	18.6%	42,000	19.4%	-	-
その他の固定負債	-	-	-	-	-	-
負債の部合計	107,052	47.4%	97,766	45.1%	9,286	9.5%
出資総額	115,431	51.1%	115,431	53.3%	-	-
剰余金	3,398	1.5%	3,376	1.6%	21	0.7%
出資の部合計	118,829	52.6%	118,807	54.9%	21	0.0%
負債・出資の部合計	225,882	100.0%	216,574	100.0%	9,308	4.3%

(単位:百万円)

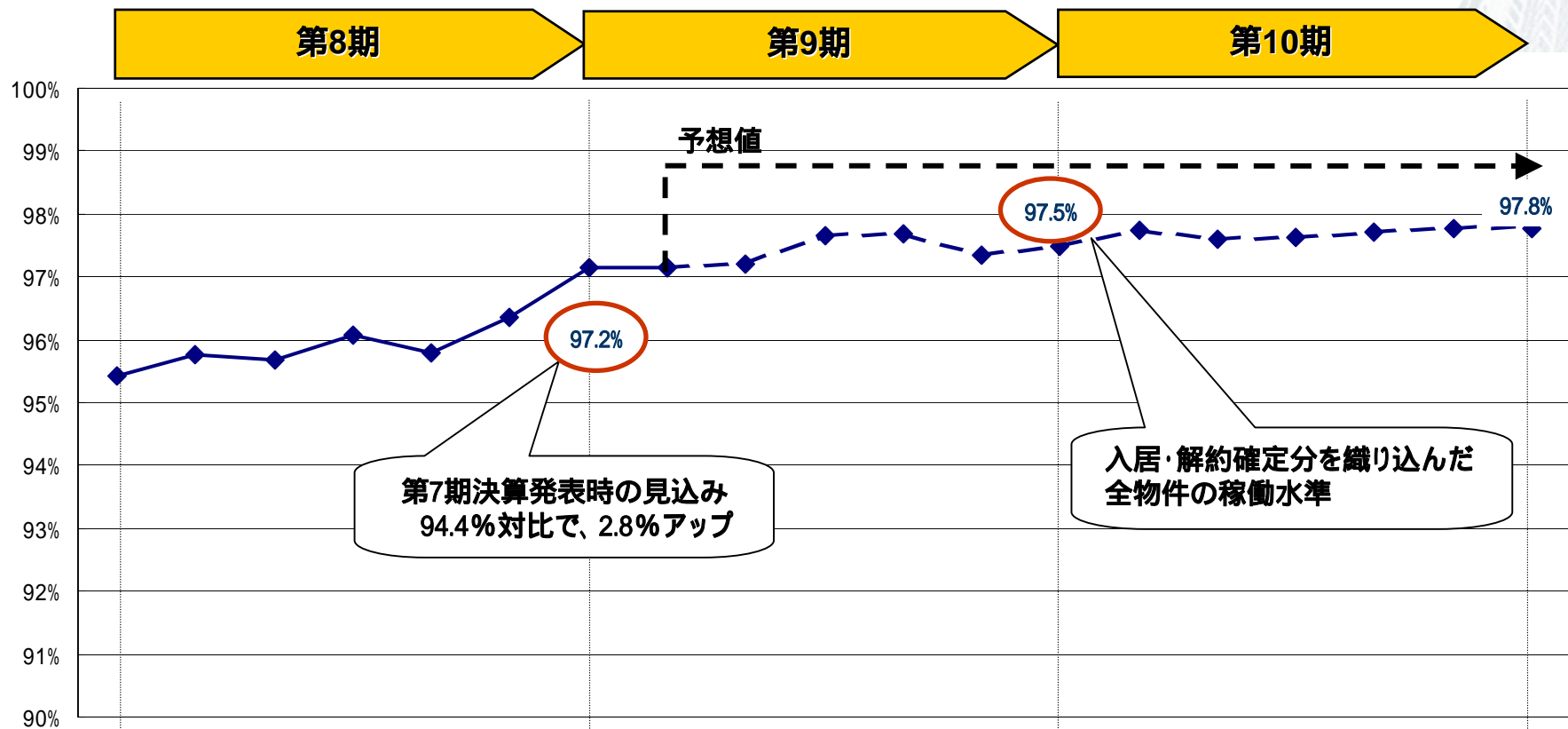
現金及び預金	当期	前期	増減
投資法人名義預金	10,875	6,980	3,894
うち預り敷金相当額	3,739	1,991	1,748
その他	7,135	4,989	2,146
信託銀行名義預金	13,035	13,323	-288
うち預り敷金相当額	9,816	9,760	56
その他	3,218	3,563	-345

固定資産	前期末中長期簿価額	当期増減額	当期償却額	期末簿価
有形固定資産	195,775	5,777	1,531	200,021
不動産	29,358	7,800	452	36,706
建物等	9,390	5,458	452	14,396
土地	19,967	2,342	-	22,309
信託不動産	166,417	-2,023	1,078	163,315
建物等	65,986	-1,203	1,078	63,704
土地	100,430	-820	-	99,611
無形固定資産	3	3	0	6
その他の無形固定資産	3	3	0	6
(有形・無形固定資産合計)	195,779	5,781	1,531	200,028
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)		1,569	12	1,557
投資有価証券(優先出資証券)		1,558	-	1,558

借入金・投資法人債	当期末	前期末	増減	
有利子負債残高	90,966	83,666	7,300	
総資産有利子負債比率	借入金+投資法人債 期末総資産	40.3%	38.6%	1.6
長期有利子負債比率	長期有利子負債 有利子負債	75.3%	93.8%	-18.5
有利子負債比率	有利子負債 有利子負債+出資金	44.1%	42.0%	2.1

一年以内返済予定長期借入金を含めていません。

今後の稼働率の推移見込み



(参考)全賃貸可能面積 : 308,205.26㎡(第8期末時点)

➡ 第9期以降の稼働率の算出根拠は以下の通り

2006年1～2月 : 全42物件の稼働率

2006年3月以降 : 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)⁽¹⁾ 及び(仮称)JPR神宮前432を含む、全44物件の稼働率

➡ 第9期の稼働率については、2006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

➡ 第10期の稼働率については、上記に加えて一部新規テナント入居を見込む

(1) 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)については、本書において正式名称又は略称「キュボ・ラ本館棟」のいずれかで記載しています。



第9期・(参考)第10期の予想損益

JPR

第9期の予想損益

	第9期予想損益 自 2006年1月1日 至 2005年6月30日
営業収益	8,516百万円
営業利益	3,858百万円
経常利益	3,287百万円
当期純利益	3,286百万円
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	3,286百万円 (6,200円)
発行済投資口の総数	530,000口

(参考)第10期の予想損益

	(参考)第10期予想損益 自 2006年7月1日 至 2006年12月31日
営業収益	8,753百万円
営業利益	4,033百万円
経常利益	3,340百万円
当期純利益	3,339百万円
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	3,339百万円 (6,300円)
発行済投資口の総数	530,000口

前提条件 【他の前提条件は、11ペ - ジ記載の「第9期運用状況の予想の前提条件」参照】

第9期の予想損益

- 月末稼働率の期中平均を97.4%と想定
- 第9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を見込む
- 第9期は、第8期取得物件の通期稼働及び第9期取得予定の「キュポ・ラ本館棟」と「(仮称)JPR神宮前432」の収益寄与に加え、既存保有物件の稼働率改善等による賃料収入の増加を見込む
- 一方、第8期に計上した不動産等売却益(214百万円)は剥落
- 一口当たり分配金は6,200円を予想

(参考)第10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97.7%と想定
- 「キュポ・ラ本館棟」と「(仮称)JPR神宮前432」の通期稼働及びその他既存保有物件の収益力向上等により、営業収益は第9期予想比237百万円の増収、当期純利益は同53百万円の増益を見込む
- 一口当たり分配金は6,300円を予想

第9期以降の主な解約による影響額 (第8期の条件で通期稼働した場合との比較)

- 新翔町ビル【(株)ジャンコ・ヴェルサーチ・ジャパンの解約】 第9期: 3百万円減、第10期: 16百万円減
- ビッグス新宿ビル【安田企業投資(株)の解約】 第9期: 16百万円減、第10期: 20百万円減

(注) 上記影響額は、単に当該テナントの解約の影響額を記載したものであり、後継テナントからの収入は見込んでいません。

第9期予想損益

(単位:百万円)

第9期(平成18年1月1日～平成18年6月30日)運用状況の予想の前提条件

科 目	第9期予想損益計算書 2006年1月1日～6月30日						対第9期増減	
	第9期末 42物件	川崎ダイスTM 優先出資証券	キュボラ 本館棟	(仮称)JPR 神宮前432	合計	百分比	金額	第9期比
賃貸事業収入	7,955	-	34	31	8,021	94.2%	228	2.9%
その他賃貸事業収入	456	-	-	3	459	5.4%	-120	-20.7%
不動産賃貸事業収益合計	8,412	-	34	34	8,480	99.6%	108	1.3%
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-	-214	-100.0%
配当収入	-	35	-	-	35	0.4%	35	-
営業収益	8,412	35	34	34	8,516	100.0%	-71	-0.8%
公租公課	795	-	-	-	795	9.3%	112	16.5%
諸経費	1,705	-	10	5	1,722	20.2%	-107	-5.9%
外注委託費	456	-	-	1	457	5.4%	-27	-5.6%
水道光熱費	476	-	-	0	477	5.6%	-68	-12.5%
保険料	37	-	-	-	37	0.4%	-1	-5.1%
修繕工事費	171	-	-	-	171	2.0%	-10	-5.9%
管理委託料	161	-	1	0	163	1.9%	-2	-1.7%
管理組合費	348	-	9	-	357	4.2%	12	3.6%
その他賃貸事業費用	53	-	-	3	57	0.7%	-8	-13.1%
減価償却費	1,545	-	14	7	1,567	18.4%	35	2.3%
不動産賃貸事業費用合計	4,046	-	24	13	4,084	48.0%	40	1.0%
不動産等売却損	-	-	-	-	-	-	-	-
資産運用報酬	-	-	-	-	345	4.1%	-	-0.1%
一般事務・資産保管委託報酬	-	-	-	-	75	0.9%	1	2.6%
役員報酬	-	-	-	-	5	0.1%	-	-
信託報酬	-	-	-	-	51	0.6%	-1	-2.4%
その他営業費用	-	-	-	-	95	1.1%	14	18.0%
営業費用	4,657	-	-	-	4,657	54.7%	55	1.2%
営業利益	3,855	35	34	34	3,858	45.3%	-126	-3.2%
不動産賃貸事業増減益(-)	4,365	-	9	20	4,396	51.6%	67	1.6%
減価償却前賃貸事業利益(ROI)	5,911	-	23	28	5,963	70.0%	103	1.8%
営業外収益	-	-	-	-	74	0.9%	60	437.4%
営業外費用	-	-	-	-	645	7.6%	46	7.7%
経常利益	5,911	-	23	28	5,963	70.0%	-112	-3.3%
税引前当期純利益	-	-	-	-	3,287	38.6%	-112	-3.3%
当期純利益	-	-	-	-	3,286	38.6%	-112	-3.3%
当期末処分利益	-	-	-	-	3,286	38.6%	-112	-3.3%

投資口一口当たり分配金	6,200円	-211円
-------------	--------	-------

項目	前提条件
営業期間	第9期:平成18年1月1日～平成18年6月30日(181日)
保有資産	平成17年12月31日現在保有している既存42物件及び優先出資証券1銘柄に、平成18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)」及び「JPR神宮前432」を加えた合計44物件及び優先出資証券1銘柄を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、97.4%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	平成17年12月31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12月31日現在の有利子負債比率は44.1%でしたが、売買契約を締結している「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)」及び「JPR神宮前432」についての資金調達後の有利子負債比率45.8%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18年1月1日以降に取得予定の「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)」及び「JPR神宮前432」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19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19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。

第9期の予想損益は、「第9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8期(2005年12月期)の運用状況



成長性

- 将来の安定成長とクオリティの向上を意識したポートフォリオの構築
 - 2005/12末の資産規模は2,026億円(取得価格ベース。以下同じ。)
 - 優先出資証券や開発型案件の取組みによる安定成長への道すじ確保
- スポンサーコラボレーションの進展
 - 東京建物、大成建設を軸とした開発型案件への取組み
- 内部成長の収益貢献
 - 新規賃料単価の上昇と稼働率の向上による総賃料収入の回復

安定性

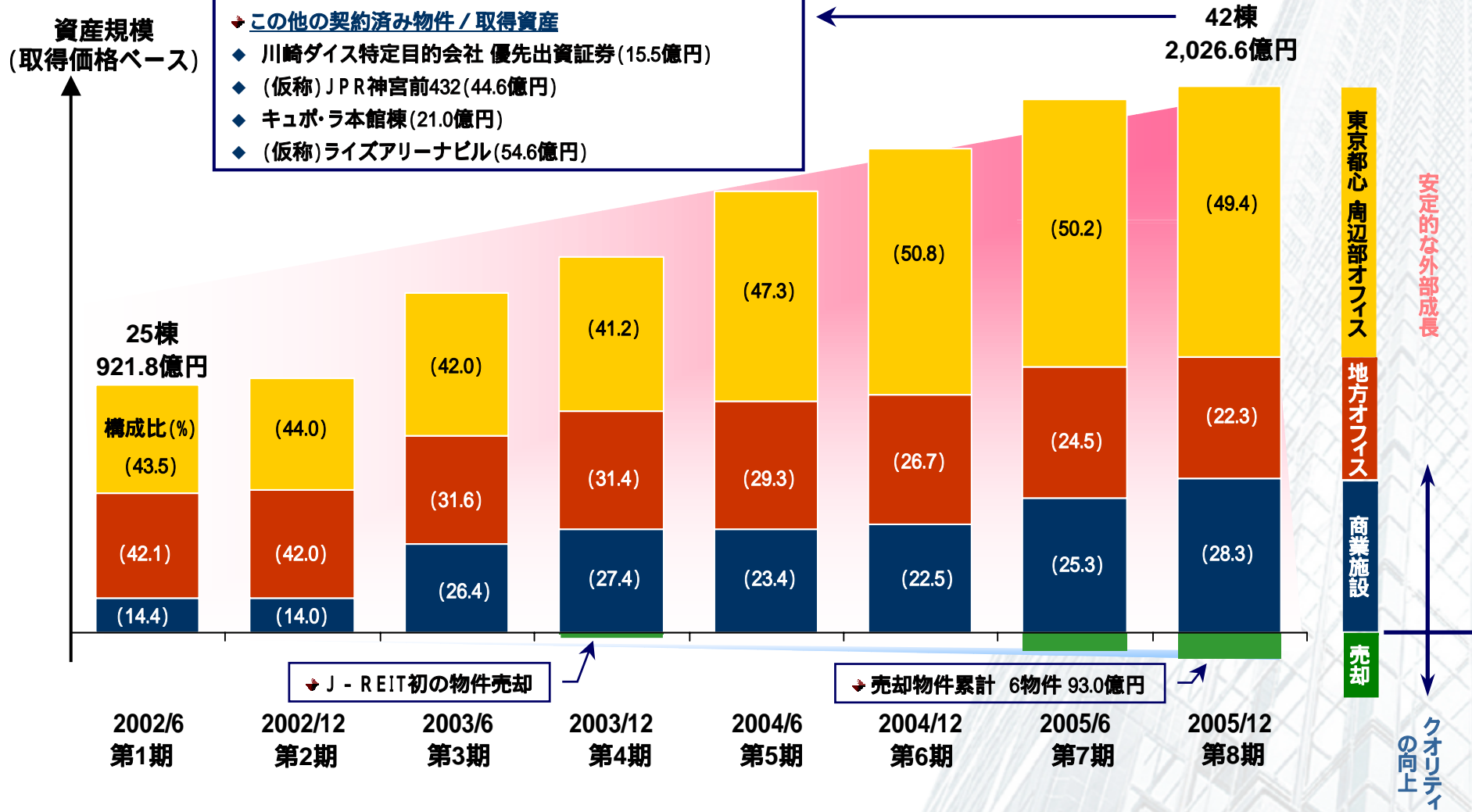
- 資産規模拡大に伴うポートフォリオ分散の進展と収益の安定化
- 地方オフィスの収益力は、引続き高水準を維持
 - 地方オフィスのNOI利回りは、オフィス全体を約1%上回る水準
 - ポートフォリオクオリティ向上のための物件売却
- JPRブランド戦略“A / 3S”の着実な実行
- 機動性を高め、更に安定感のある財務運営を継続
 - コミットメントライン / 投資法人債発行登録により、ファイナンスリスクを極小化



成長性



将来の安定成長とクオリティの向上を意識したポートフォリオの構築



上場日は2002年6月14日です。また、構成比については、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

第8期取得・契約実績

■ 第8期取得物件

立川ビジネスセンタービル



用途 : オフィス
 取得日 : 2005年9月30日
 取得価格 : 888百万円
 権利関係 : 区分所有権
 (建物)
 取得時稼働率 : 100.0%
 取得時想定 : 6.8%
 NOI利回り
 所在地 : 東京都立川市

ハウジング・デザイン・センター神戸



用途 : 商業
 取得日 : 2005年9月28日
 取得価格 : 7,220百万円
 権利関係 : 所有権
 (建物)
 取得時稼働率 : 100.0%
 取得時想定 : 5.7%
 NOI利回り
 所在地 : 兵庫県神戸市

■ 第8期取得優先出資証券

川崎ダイス特定目的会社 優先出資証券



取得日 : 2005年12月21日
 取得価格 : 1,553百万円
 (優先出資持分:10.0%)
 取得先 : 東京建物株式会社
 優先出資証券の裏付け資産の名称:
 川崎ダイスビル
 裏付け資産の所在地:
 神奈川県川崎市

■ 第8期契約締結物件

東池袋四丁目第一種市街地再開発事業 業務棟⁽¹⁾ (仮称)ライズアリーナビル



契約日 : 2005年9月30日
 取得先 : 大成建設株式会社
 取得価格 : 5,467百万円(予定)
 取得先によるテナント誘致の結果により収益性が向上した場合等には、一定の算出方法により変更を行うことがあります。
 取得時期 : 2007年3月(予定)
 竣工時期 : 2007年1月(予定)
 所在地 : 東京都豊島区

(1) 東池袋四丁目第一種市街地再開発事業 業務棟については、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

第9期取得予定物件

(仮称) JPR神宮前432 ⁽¹⁾



用途： 商業
 契約日： 2006年2月7日
 取得価格： 4,460百万円
 取得時期： 2006年3月(予定)
 竣工時期： 2006年3月(予定)
 権利関係(建物)： 所有権
 取得時稼働率： 100.0%(予定)
 取得時想定NOI利回り： 3.5%
 所在地： 東京都渋谷区

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 ⁽¹⁾
(キュボ・ラ本館棟)



用途： 商業
 契約日： 2004年11月25日
 取得先： 大成建設株式会社
 取得価格： 2,100百万円
 取得時期： 2006年3月(予定)



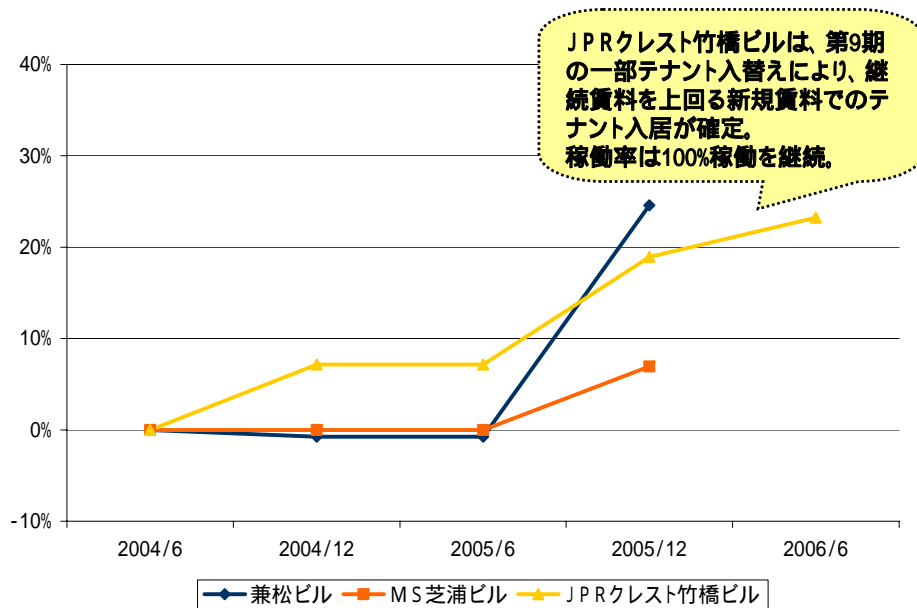
竣工時期： 2006年3月(予定)
 権利関係(建物)： 区分所有権
 取得時稼働率： 100.0%(予定)
 取得時想定NOI利回り： 6.5%
 所在地： 埼玉県川口市

(1) (仮称) JPR神宮前432、キュボ・ラ本館棟の一部については、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

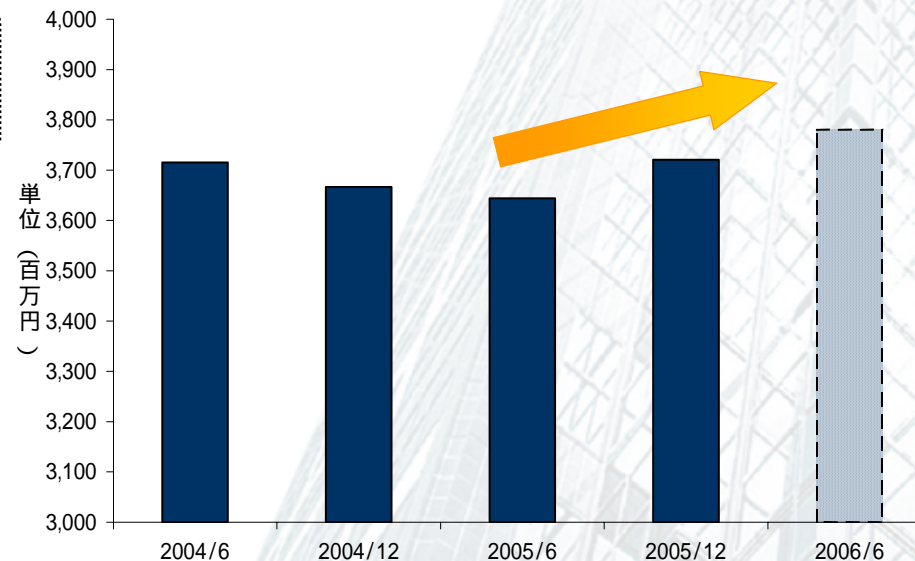
- ◆ オフィス物件の総賃料収入⁽¹⁾は順調に回復
- ◆ 東京都心主要ビルでは賃料単価が上昇

- ➔ **東京都心**
稼働率上昇
新規賃料単価上昇
フリーレント期間短縮
- ➔ **東京周辺部**
稼働率上昇
- ➔ **地方**
稼働率横ばい
新規賃料単価・フリーレント期間は従来水準

◆ 東京都心主要ビルの新規共益費込賃料単価の推移⁽²⁾



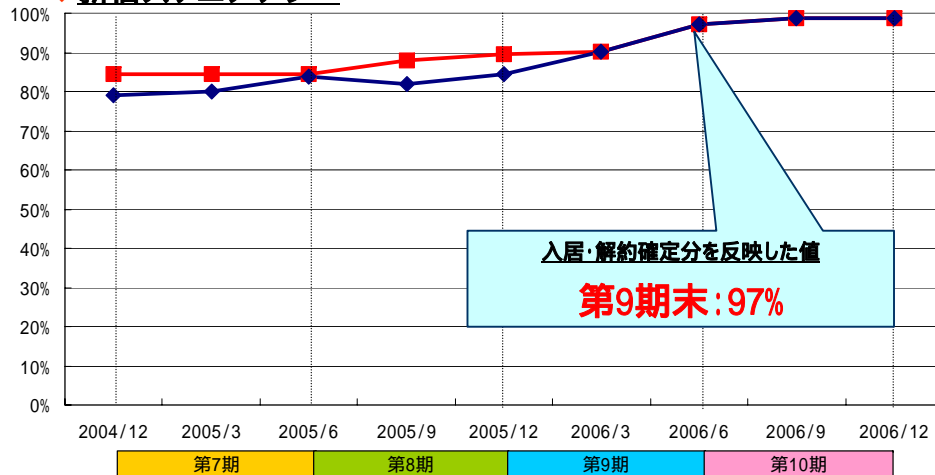
◆ 第4期末所有オフィス23物件の総賃料収入の推移



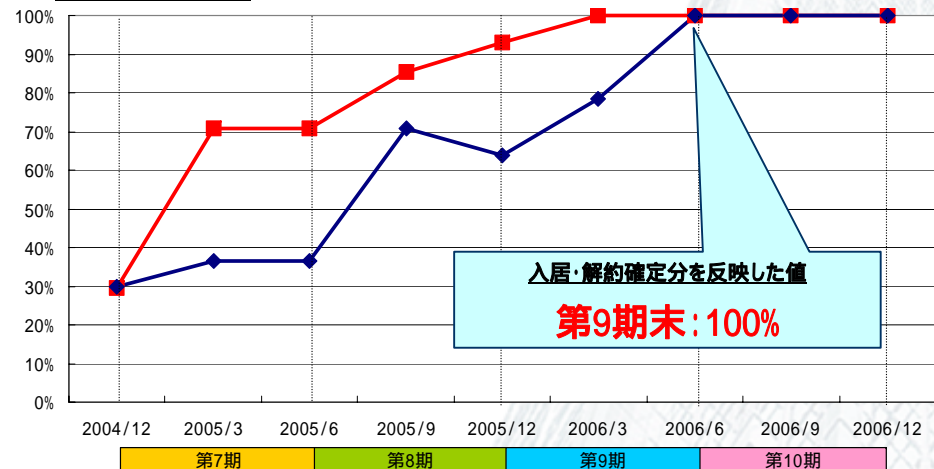
(1) 総賃料収入とは賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等の合計を記載しています。
 (2) 第5期の単価を基準とし、その増減率を表しています。

第8期中の積極的なリーシング活動により、新規テナントを順調に獲得。契約確定ベースでは第9期中に稼働率90%超を実現

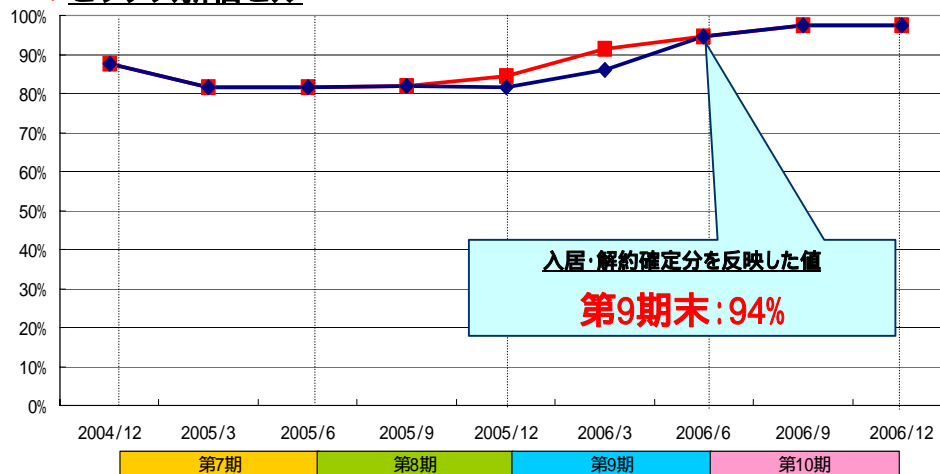
◆ 新宿スクエアタワー



◆ アルカイースト



◆ ビッグス新宿ビル



PMとの協働による積極的なリーシング活動

- 新宿2物件においては、統括する管理会社・PMとの協働による三位一体での効果的なリーシング活動で、高稼働率を実現

新宿スクエアタワー：新宿スクエアタワー管理(株)・東京建物(株)
 ビッグス新宿ビル：セントラル総合開発(株)・東京建物(株)

- アルカイーストは稼働率上昇により、NOI上昇見込
 第8期実績2.2% **第9期予測3.6%** **第10期予測4.4%**

稼働率推移 (契約ベース)

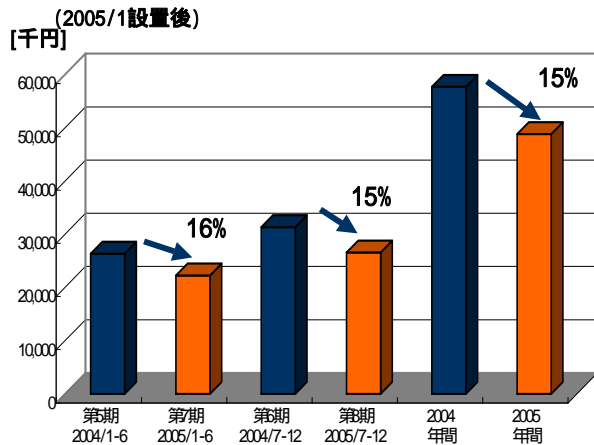
稼働率推移 (賃料発生ベース) (フリーレント期間は空室計上)

空調設備への装置設置 電力コストの削減

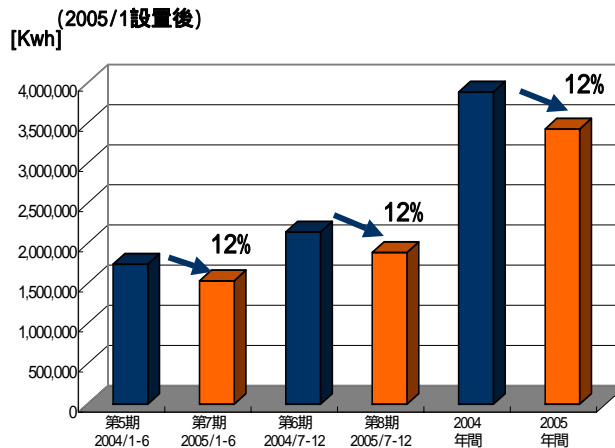
インバーター装置：電力制御(周波数変換)装置

<川口センタービル>

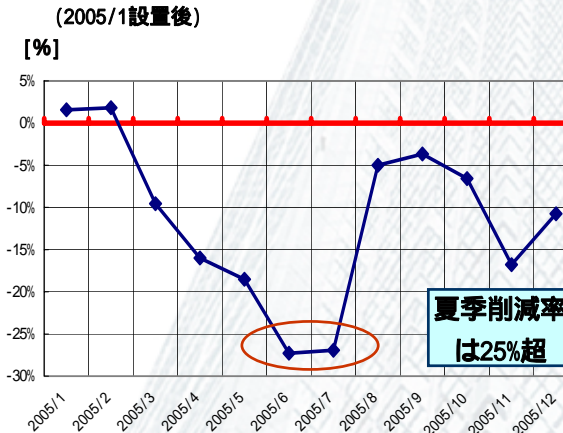
◆ 共用部電力料金の期別及び年別 実績



◆ 共用部使用電力量の期別及び年別 実績



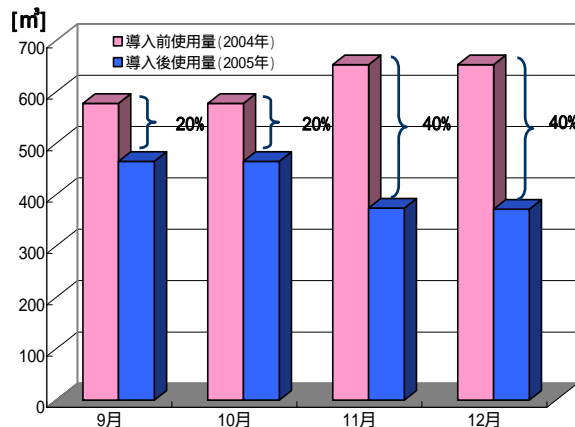
◆ 共用部使用電力量の対前年同月比 増減率



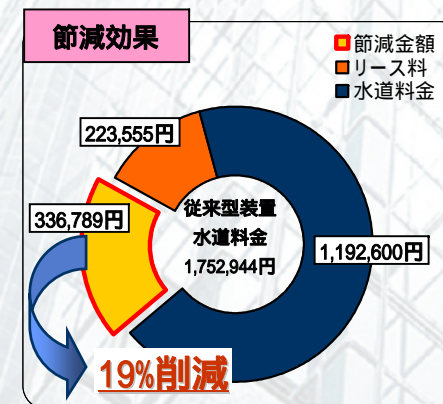
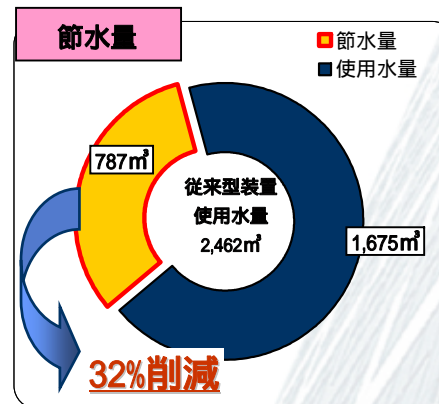
トイレ節水器導入実験の実施 水道コストの削減

トイレ節水器：流量適正管理型のトイレ洗浄システム

<JPR千葉ビル>



導入後4ヶ月実績
使用量 32%削減
水道料金 19%削減



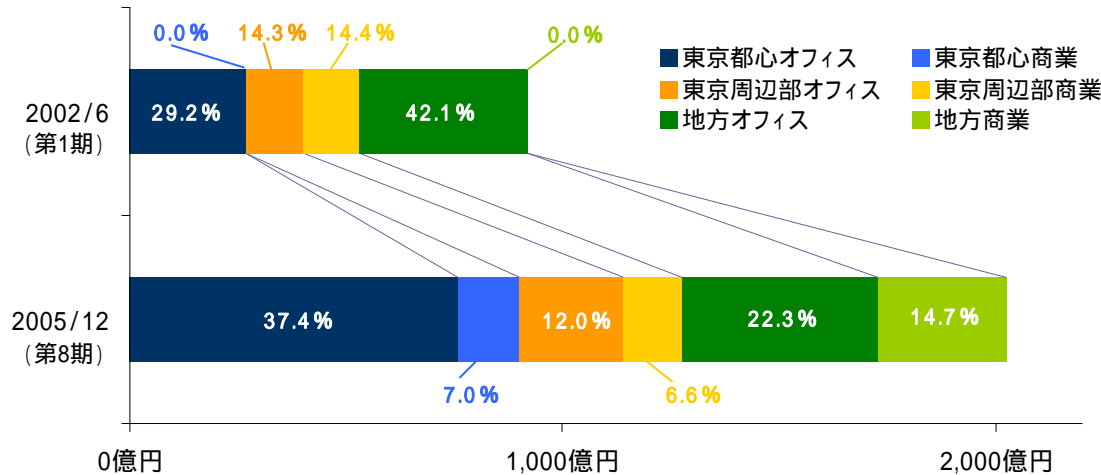


安定性



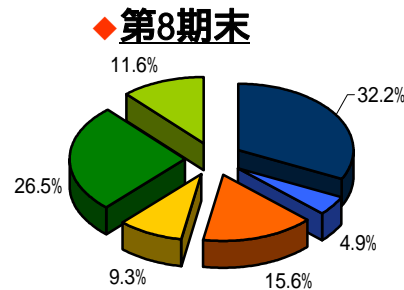
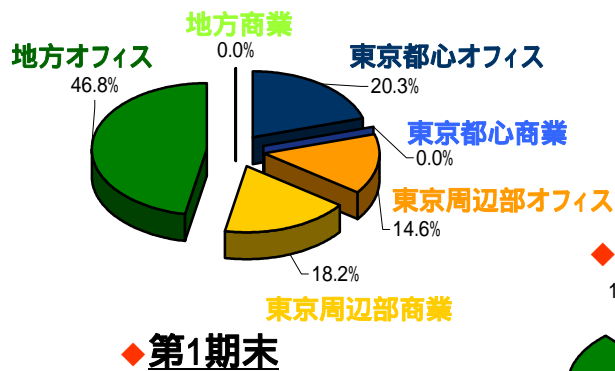
ポートフォリオの分散状況

■ ポートフォリオ分散状況(取得価格ベース)

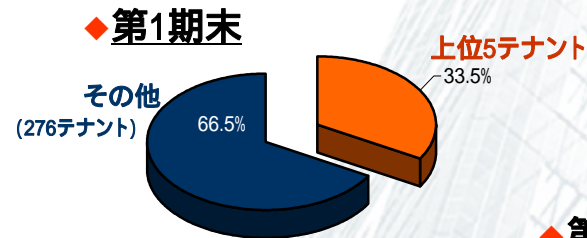


- ➔ 資産規模の拡大に伴いポートフォリオの分散が進展
- ➔ 東京地区の比率は増加
- ➔ ポートフォリオの分散により、収益の安定化を推進

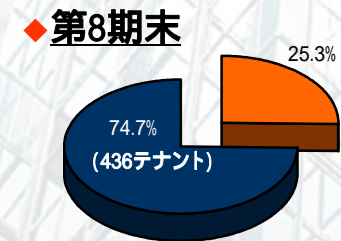
■ ポートフォリオ分散状況(月額賃料総額⁽¹⁾ベース)



■ 大口テナント状況(月額賃料総額⁽¹⁾ベース)



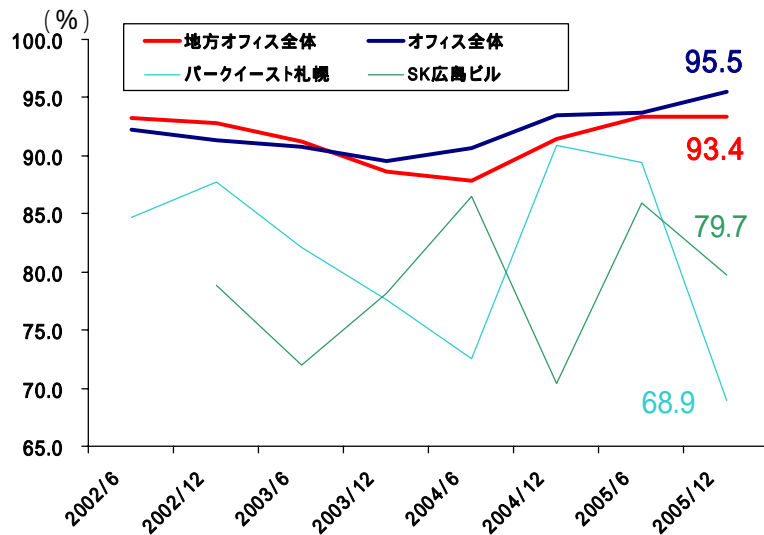
- ➔ 大口テナント上位5社の占率は、33.5%から25.3%へ
- ➔ 最大テナントの西友占率は、18.2%から9.3%へ



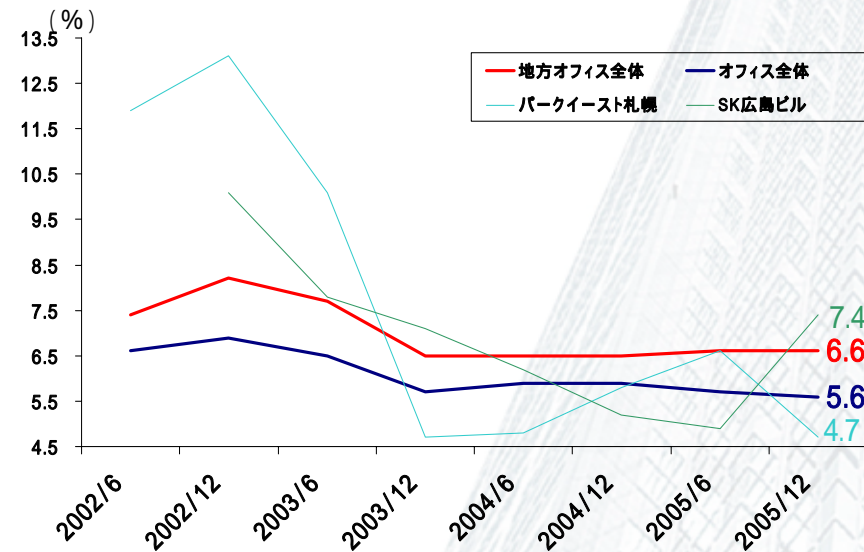
(1) 月額賃料総額は、契約上の賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等の合計を記載しています。

地方オフィスの期末稼働率及びNOI利回りの推移

◆ 期末稼働率 (1)



◆ NOI利回り (2)



第8期売却物件の概要

物件名	SK広島ビル	パークイースト札幌
譲渡時期	2005/9	2005/11
譲渡価格	1,040百万円	2,400百万円
取得価格	947百万円	2,150百万円
鑑定評価額(2005/6末)	840百万円	1,720百万円
売却損益(諸費用を除く)	37百万円	249百万円

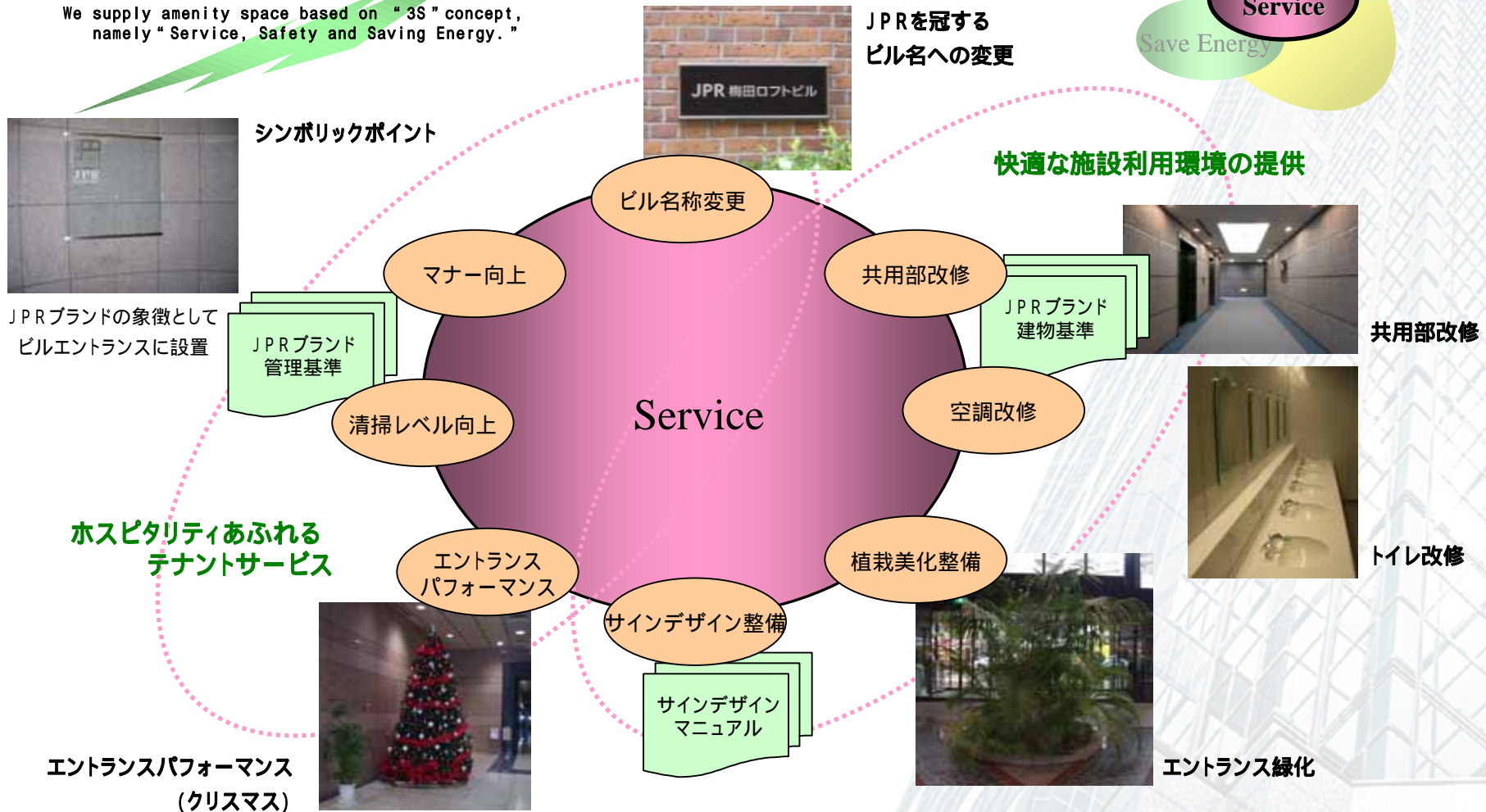
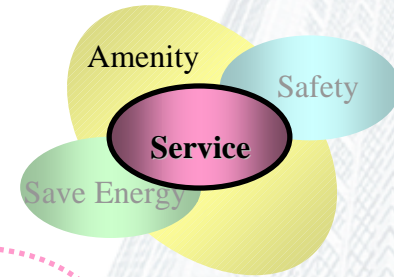
- ➔ 第8期の地方オフィス全体の稼働率は、前期比で横ばい
- ➔ 地方オフィス全体のNOI利回りは、依然としてオフィス全体の平均を大きく上回る水準
ポートフォリオ全体の収益を下支え
- ➔ ポートフォリオクオリティ向上のための売却

(1) 各期末時点に保有する物件の稼働率を記載しています。但し、2005/12について、「SK広島ビル」及び「パークイースト札幌」は、譲渡時点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」、並びに2005年9月に譲渡した「SK広島ビル」及び2005年11月に譲渡した「パークイースト札幌」について、譲渡日までのNOIを年換算して含めています。

共用部改修、季節感の演出など、テナントサービスの拡充によるテナント満足度の向上

“A / 3 S”

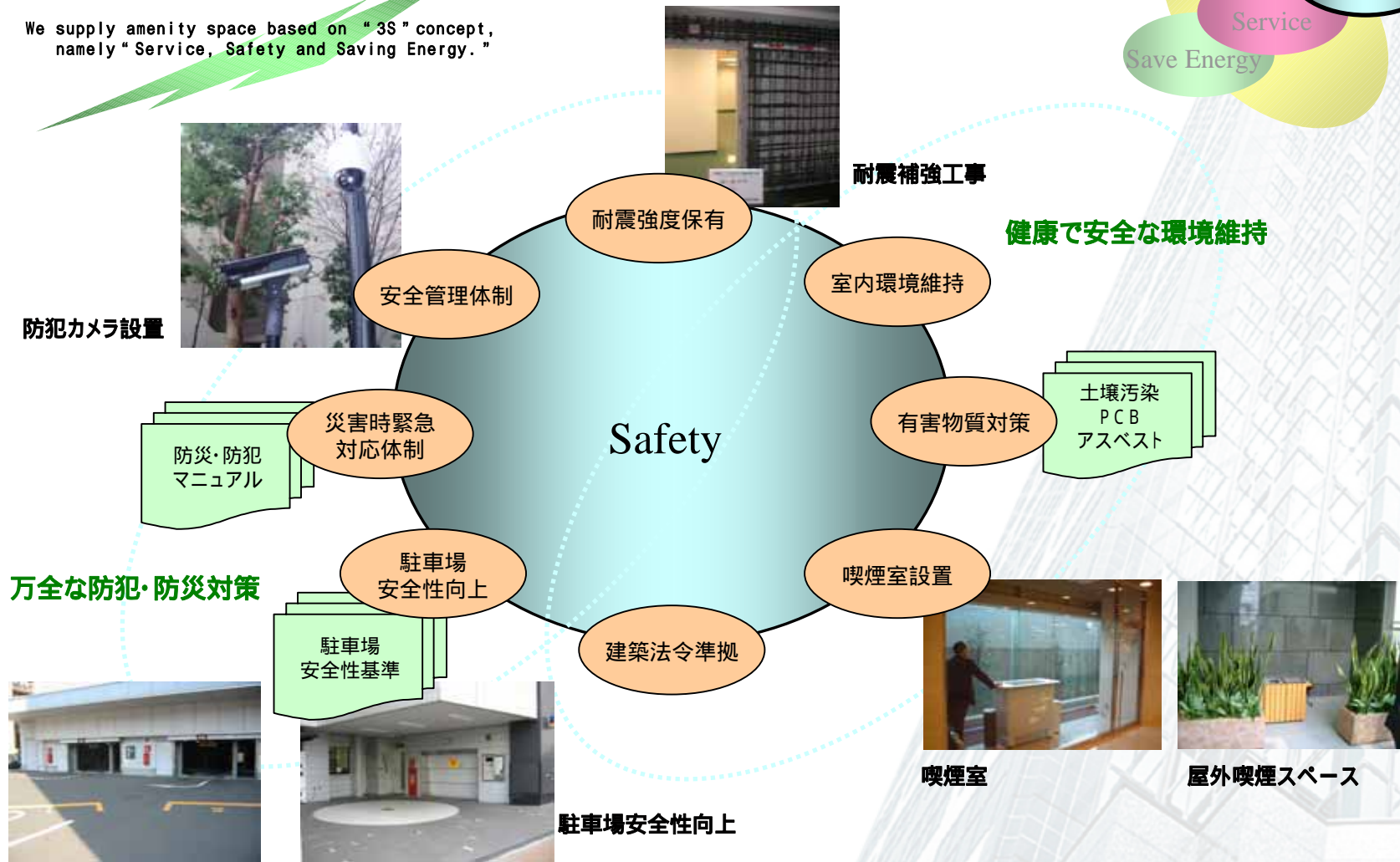
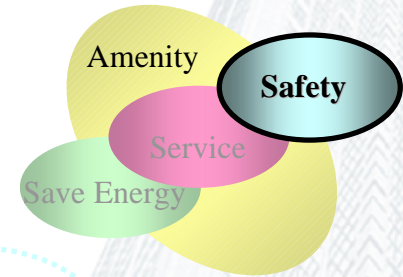
We supply amenity space based on “3S” concept, namely “Service, Safety and Saving Energy.”



テナント満足度調査においてニーズが高い“セキュリティ”について最重点に強化

“A / 3 S”

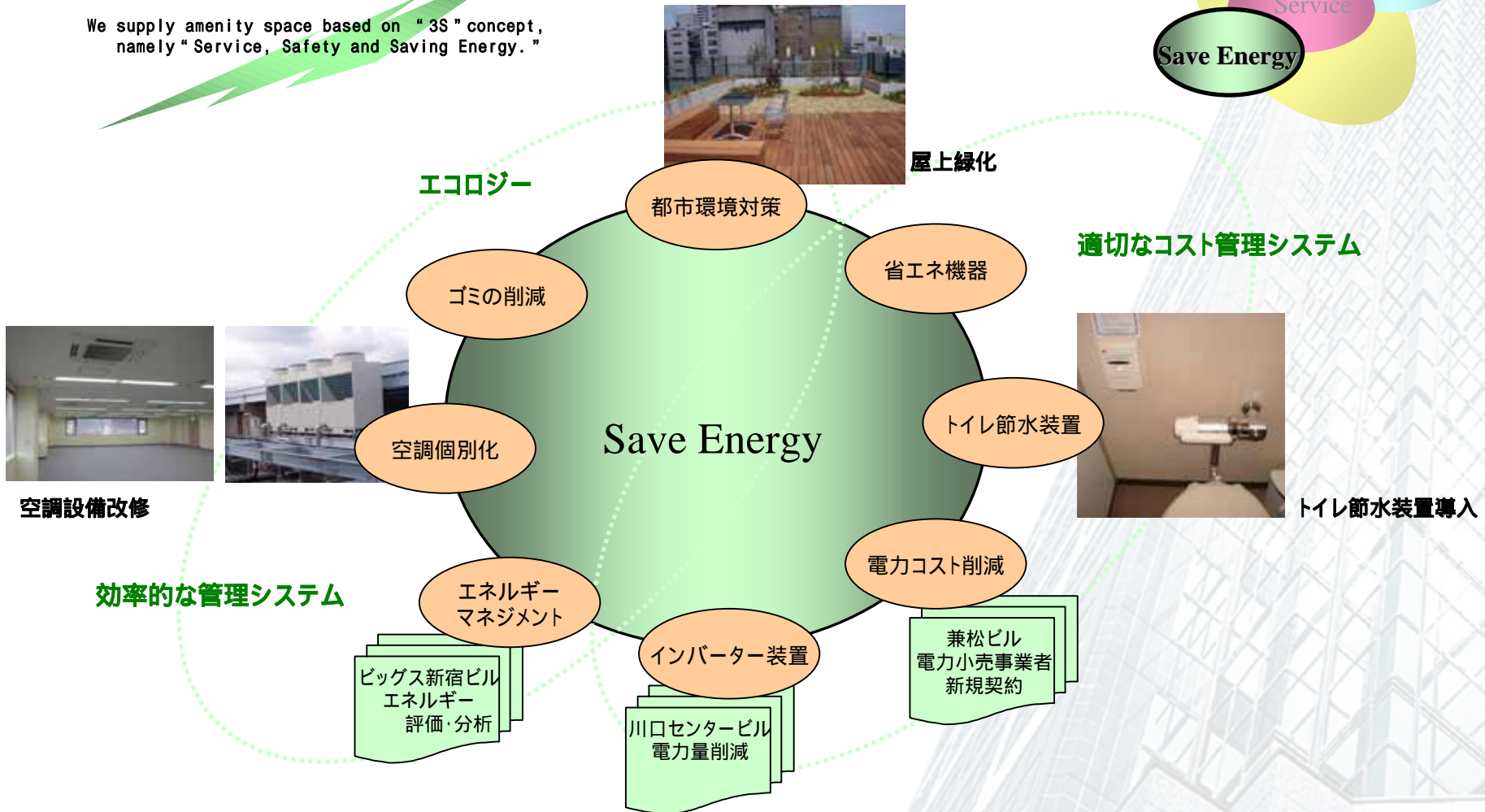
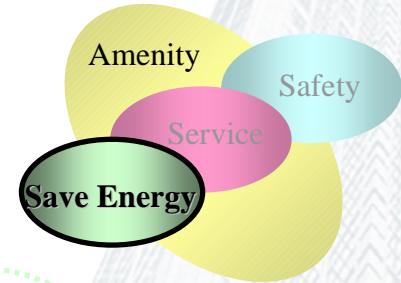
We supply amenity space based on “3S” concept, namely “Service, Safety and Saving Energy.”



緑化の推進、省エネ機器の導入など、“環境にやさしいビル”への取り組み

“A / 3 S”

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



コミットメントライン / 投資法人債発行登録により機動性を高め、安定感のある財務運営を継続

■ コミットメントラインの設定

- ➔ 既存借入金等のリファイナンスリスクを極小化
- ➔ 財務の柔軟性の確保

<<概要>>

借入極度額 : 総額200億円
 契約先 : みずほコーポレート銀行、
 三菱東京UFJ銀行、あおぞら銀行、
 りそな銀行、三菱UFJ信託銀行、
 新生銀行

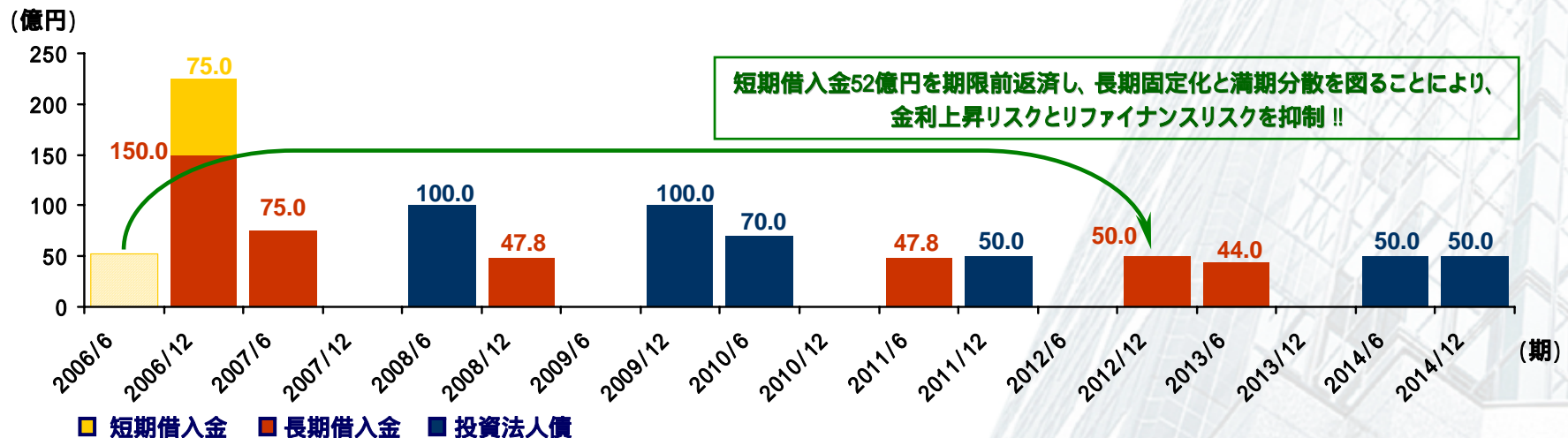
■ 投資法人債発行登録

- ➔ 債券市場の動向に対応した機動的な起債が可能
- ➔ 公募債発行による投資家層の拡大

<<概要>>

発行登録額 : 1,000億円 (分割して発行可能)
 発行予定期間 : 2005年11月4日 ~ 2007年11月3日
 <<参考:発行体格付>>
 R & I (A +)、S & P (A -)、Moody s (A3)

■ 満期分散の状況

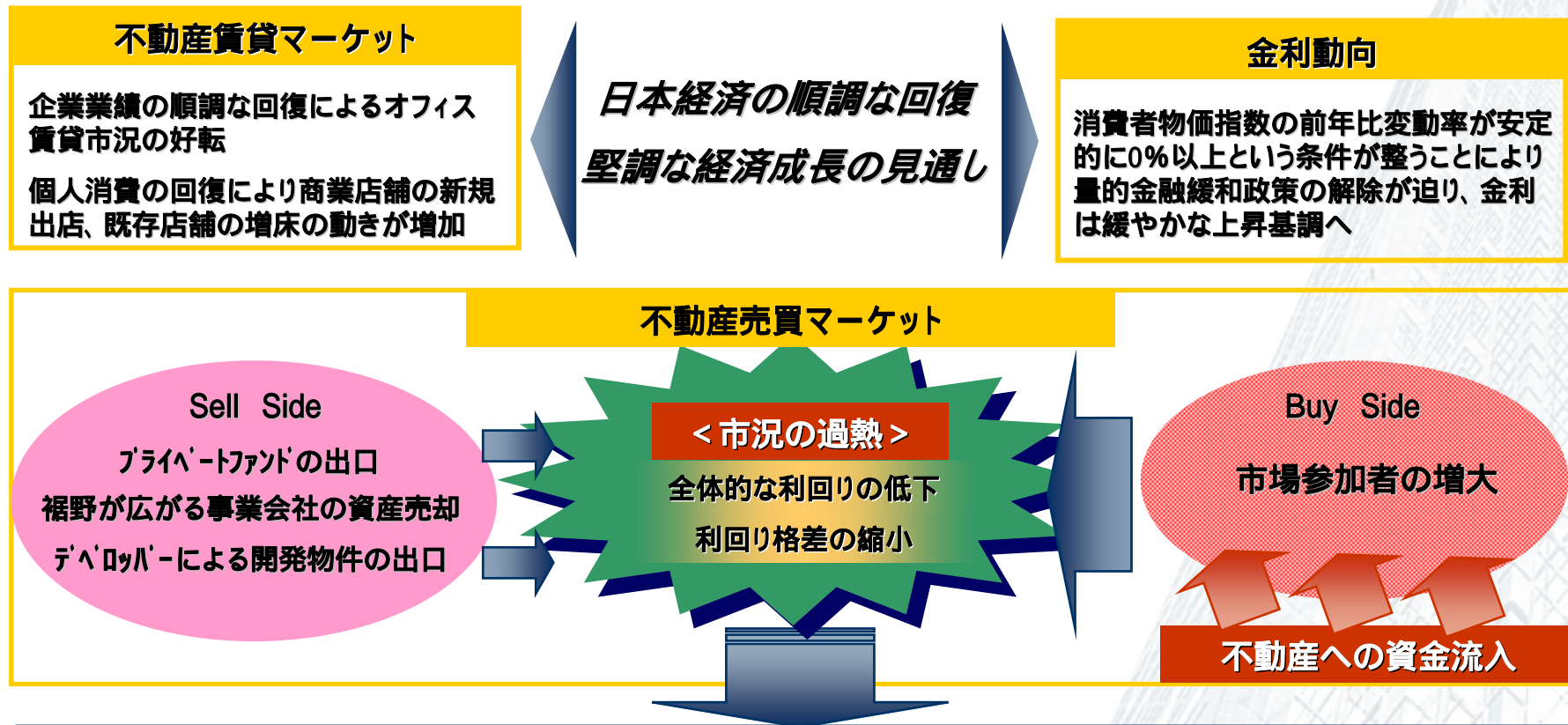




今後の投資・運用戦略



不動産マーケットの環境認識と資産規模拡大への展開



資産規模3,000億円への展開

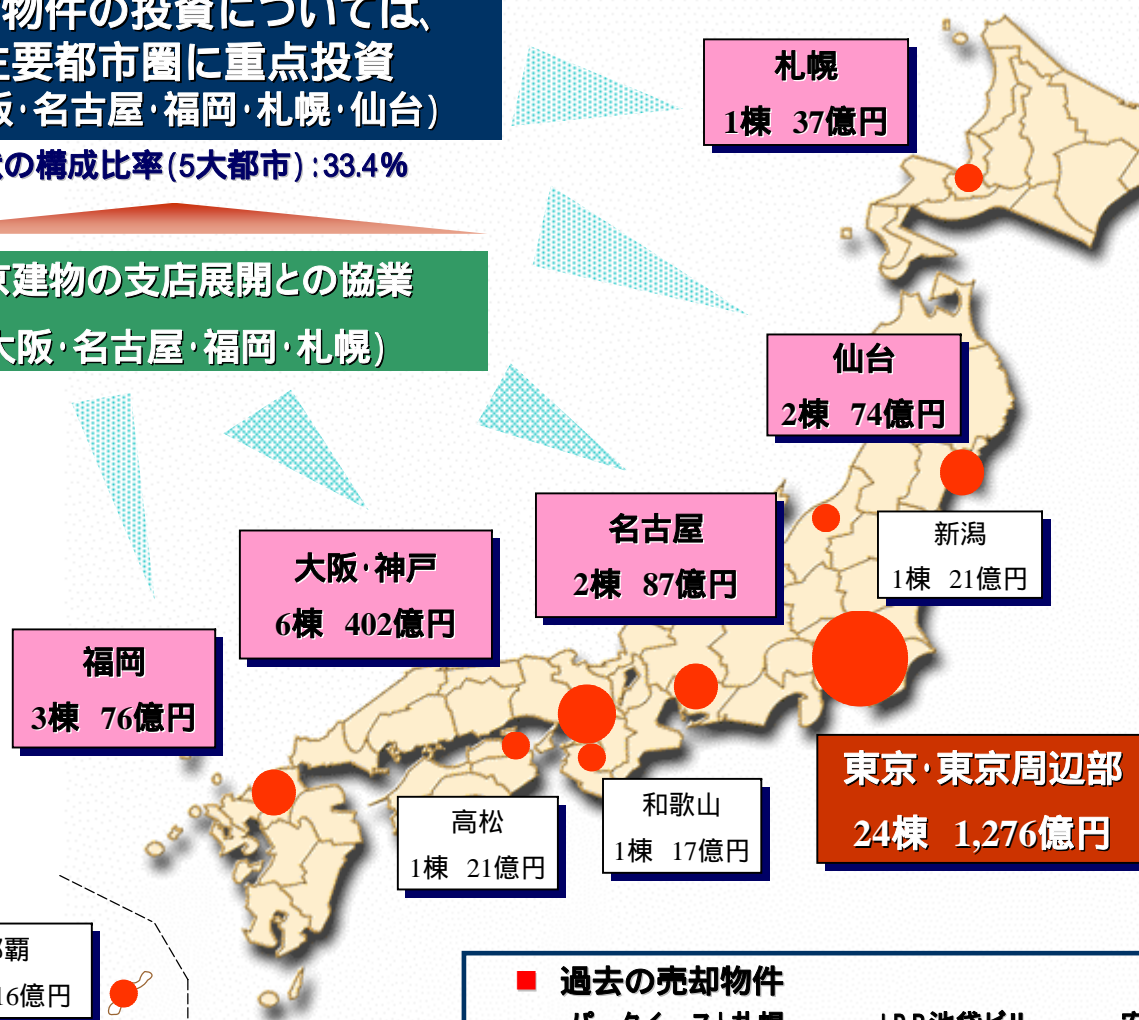
- 物件取得競争の激化から全体的なキャップレートの低下に直面し、厳選した物件の取得が必須
- 一口当たり6,000円を安定的に分配することを優先
- 3,000億円という資産規模は、物件リスク・個別テナントリスク等を低減し、資産運用の機動性・柔軟性を高め、ファンド収益を安定化させる上で必要な資産規模と認識しており、早期達成に注力

新規取得のターゲット - エリア戦略とポートフォリオのクオリティ向上

全国主要都市への分散投資戦略は維持しつつ、東京の投資ウエイト引上げへ

地方物件の投資については、
主要都市圏に重点投資
(大阪・名古屋・福岡・札幌・仙台)
現状の構成比率(5大都市):33.4%

東京建物の支店展開との協業
(大阪・名古屋・福岡・札幌)



東京都心、東京
周辺部の投資
ウエイトを引上げ
現状の構成比率(東京・周辺部):62.9%

キャッシュフローの増加を
見込める物件の取得へ

- 過去の売却物件
- パークイースト札幌
 - JPR池袋ビル
 - 安田生命天六ビル
 - JPRパークウエスト高松
 - SK広島ビル
 - JPRスクエア博多イースト・ウエスト

金額表示は取得価格ベース

新規取得のターゲット - 商業施設の投資戦略 -

長期安定収益確保を狙った **安定型** の商業施設に加え、将来的なキャッシュフローの増加を狙いより立地を厳選した上で、**成長型** の商業施設を組入れ

中心市街地

安定型



JPR梅田07ビル



JPR渋谷タワーロードビル



田無アスタ



キューボ・ラ本館棟 (1)



ツルミフーガ1



シュトラッセ一番町



ハウジング・デザイン・センター
神戸

成長型



(仮称)JPR神宮前432 (1)



ベネッセ心齋橋ビル



川崎ダイスビル (2)



JPR代官山

→ テナント

シングルテナント

マルチテナント

→ 賃貸借期間

長期

短期

→ 賃料

固定賃料

変動賃料(賃料改定・歩合賃料の導入)

(1) キューボ・ラ本館棟及び(仮称)JPR神宮前432は2006年3月の取得予定です。

(2) 川崎ダイスビルについては、川崎ダイス特定目的会社の優先出資証券を保有しています。

売買マーケットにおける過熱感が高まるなか、スポンサー企業との連携を一層強化し、独自のパイプラインによる物件取得を実現

■ 過度な競争を排除した物件取得戦略

スポンサー企業との連携	スポンサー企業からの売却物件や紹介物件の取得について積極的に組入れを目指す。特に、スポンサー企業が事業化する開発型案件については、引続き積極的に取り組む。
区分所有ビル・共有ビルの追加取得	既存保有物件の追加取得について、PM会社との連携等により継続してアプローチを行い、追加取得の早期実現を目指す。
開発型案件	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、スポンサー企業を中心に開発事業者による土地取得段階から一定のコミットメントを検討し、早期の囲い込みを図る。
エクイティ出資の検討	川崎ダイスビルに続き、将来の物件取得の有力な手段として、限定された投資総額の範囲内でエクイティ出資の積極的な展開を模索する。特に、開発型案件等への早期コミットメントの一手法として活用を検討する。

■ 開発型案件⁽¹⁾ の検討状況

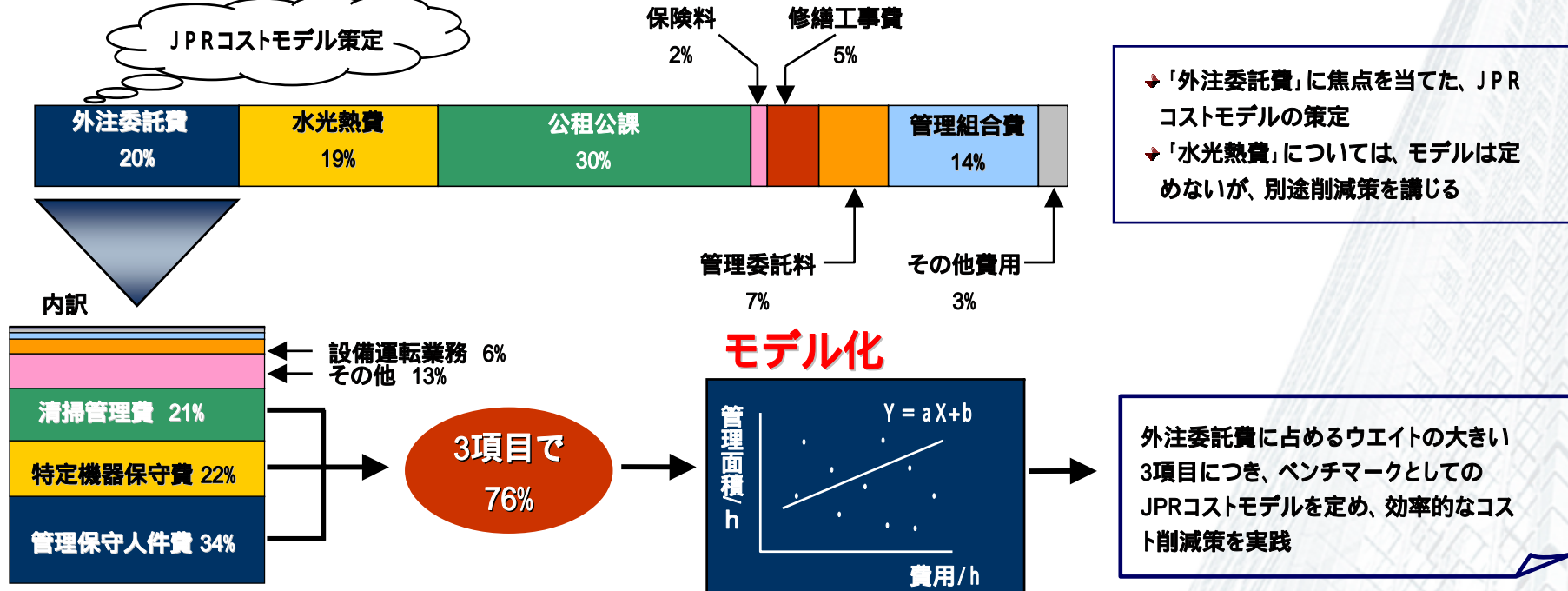
地域別	2006年	2007年	2008年	2009年以降
東京都心部	0	0	2	0
東京周辺部	0	1	1	0
地方	0	1	0	0
用途別	2006年	2007年	2008年	2009年以降
オフィス	0	2	2	0
商業施設	0	0	1	0

想定額
5物件 約700億円

(1) 上記開発型案件には、取得契約締結済の物件を含めておりません。

JPRコストモデルの策定と今後のコスト削減への取り組み

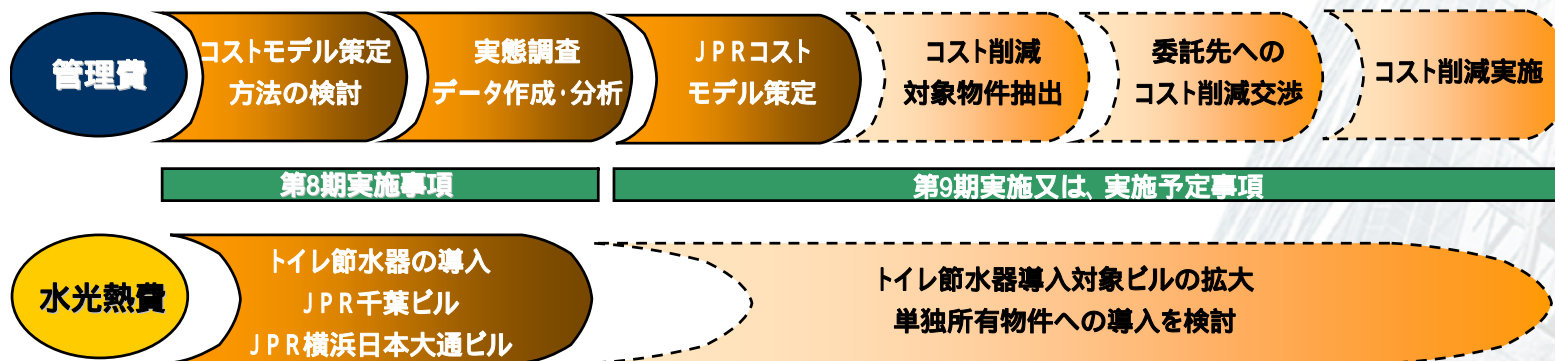
JPRのコスト構造とモデル化項目



今後の取り組み及びスケジュール

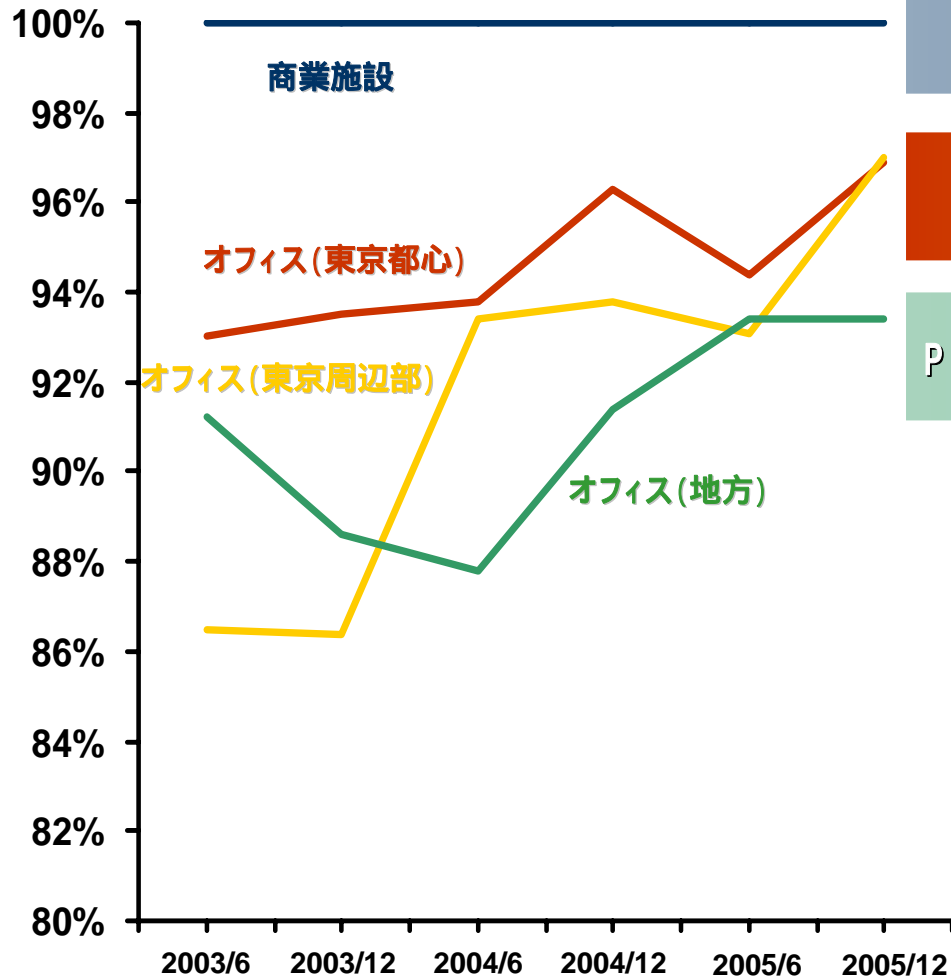
<モデルの一例>

単位面積当たりの費用を単位時間当たりの管理面積と費用に分解することにより、コスト高になっている要因を分析する。



第10期からの削減効果を見込む

稼働率長期トレンド (1)



成長型の商業施設の組入れ

新規賃料・継続賃料の上昇

PM会社との連携による稼働率の向上

キャッシュフローの成長

CFの増加を見込める物件の取得による外部成長

JPRブランド戦略の展開による内部成長

低い負債比率、満期分散等の保守的な財務戦略

投資主価値最大化

(1) 期末稼働率



參考資料



第8期金銭の分配に係る計算書

第8期 金銭の分配に係る計算書

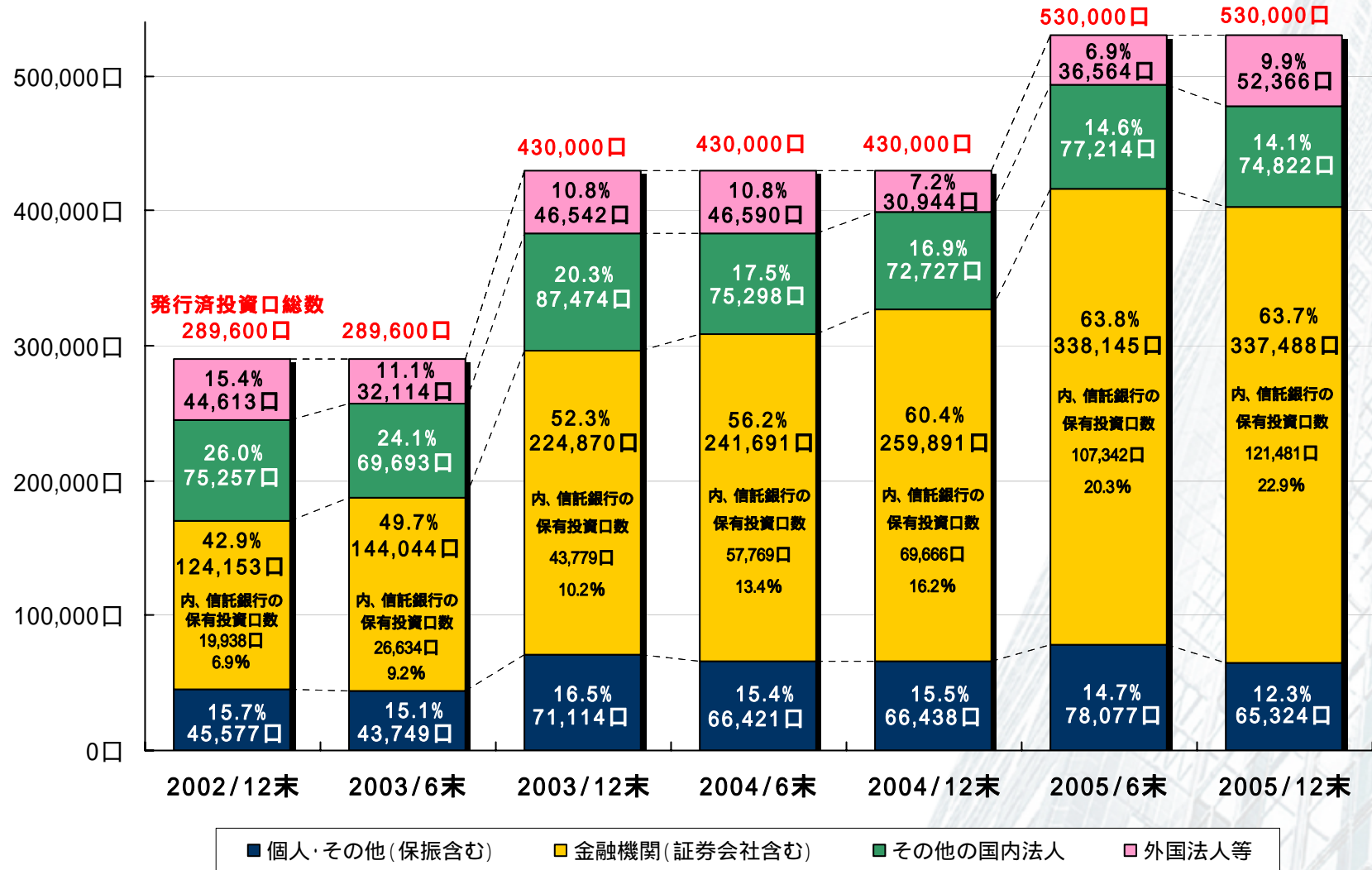
NO.	科 目	当期 (第8期)	前期 (第7期)
		2005年7月1日～2005年12月31日	2005年1月1日～2005年6月30日
1.	当期未処分利益	3,398,137,679円	3,376,139,701円
2.	分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	3,397,830,000円 (6,411円)	3,376,100,000円 (6,370円)
3.	次期繰越利益	307,679円	39,701円
4.	発行済投資口の総数	530,000口	530,000口

第7期決算発表時の第8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	8,587百万円	3,399百万円	3,398百万円	6,411円
前期決算発表時(2005/8)の予想	8,174百万円	3,022百万円	3,021百万円	5,700円
前期決算発表時予想との差異 = -	413百万円	377百万円	377百万円	711円
前期決算発表時予想との差異 = /	5.1%	12.5%	12.5%	12.5%
(参考)2005/12/20付 修正予想	8,537百万円	3,287百万円	3,286百万円	6,200円

投資主構成(所有者別投資口数の推移)

信託銀行の保有比率は継続して上昇の一方で、金融機関全体では横ばい、外国法人等は6期ぶりに増加。



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

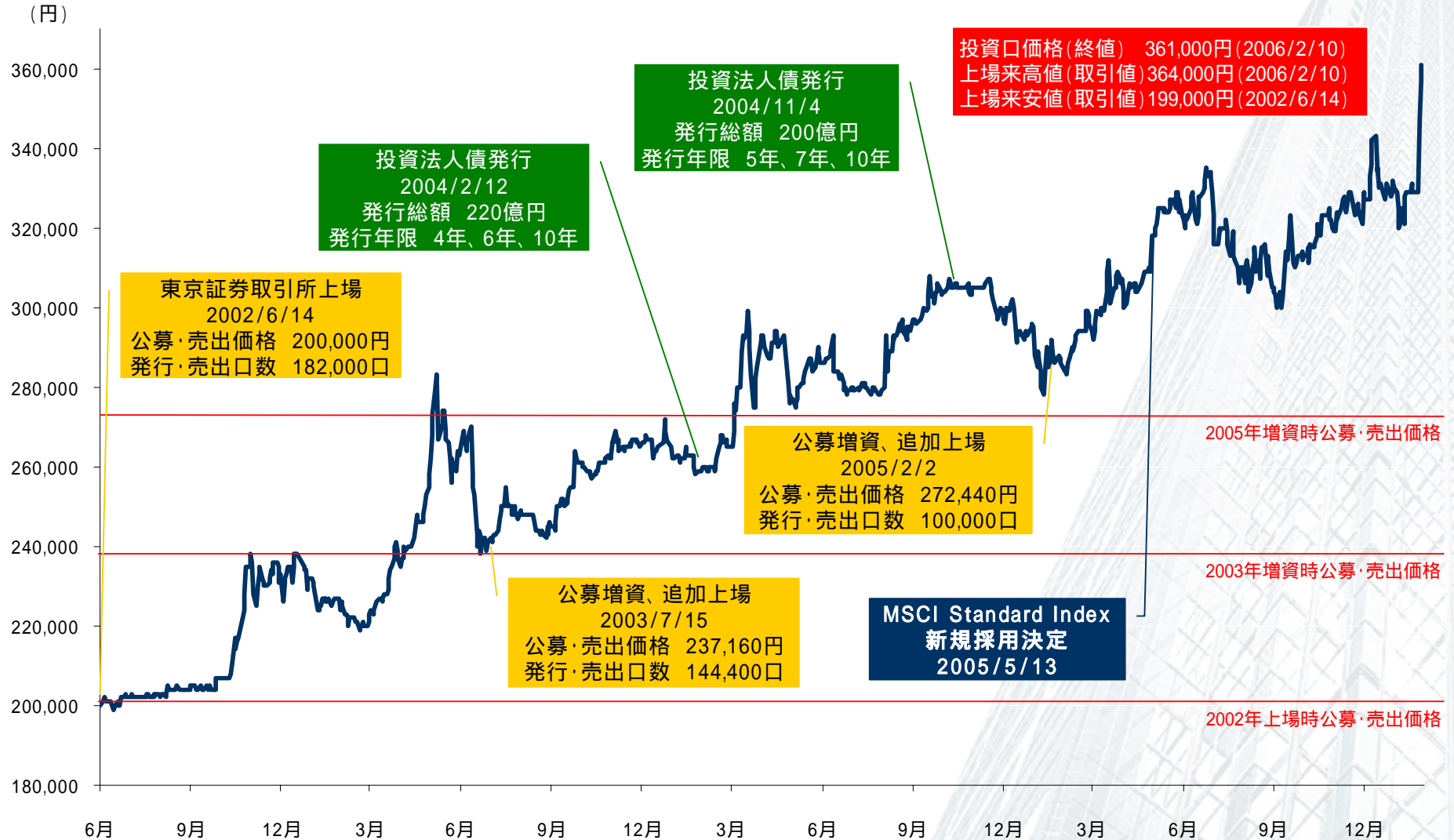
第8期(2005年12月期)			第7期(2005年6月期)		
氏名又は名称	所有投資口数	発行済投資口 総数に対する 所有投資口数 の割合(1)	氏名又は名称	所有投資口数	発行済投資口 総数に対する 所有投資口数 の割合(1)
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	47,240口	8.91%	日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	50,253口	9.48%
東京建物株式会社	29,300口	5.53%	東京建物株式会社	29,300口	5.53%
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	25,496口	4.81%	学校法人川崎学園	24,200口	4.57%
学校法人川崎学園	25,000口	4.72%	明治安田生命保険相互会社	24,000口	4.53%
明治安田生命保険相互会社	24,000口	4.53%	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)	22,631口	4.27%	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)	20,315口	3.83%	株式会社広島銀行	10,837口	2.04%
エアイ・スター生命保険株式会社 一般勘定(常任代理人 シティバンク, I&I 東京支店)	13,190口	2.49%	エアイ・スター生命保険株式会社 一般勘定(常任代理人 シティバンク, I&I 東京支店)	10,208口	1.93%
株式会社広島銀行	10,837口	2.04%	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	10,052口	1.90%
株式会社泉州銀行	8,936口	1.69%	株式会社池田銀行	9,461口	1.79%
合 計	226,945口	42.82%	合 計	208,061口	39.26%

(1) 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。



上場来の軌跡と投資口価格の推移

(2002年6月14日～2006年2月10日)



投資口価格(終値) 361,000円(2006/2/10)
 上場来高値(取引値) 364,000円(2006/2/10)
 上場来安値(取引値) 199,000円(2002/6/14)

投資法人債発行
 2004/2/12
 発行総額 220億円
 発行年限 4年、6年、10年

投資法人債発行
 2004/11/4
 発行総額 200億円
 発行年限 5年、7年、10年

東京証券取引所上場
 2002/6/14
 公募・売価 200,000円
 発行・売出口数 182,000口

公募増資、追加上場
 2005/2/2
 公募・売価 272,440円
 発行・売出口数 100,000口

公募増資、追加上場
 2003/7/15
 公募・売価 237,160円
 発行・売出口数 144,400口

MSCI Standard Index
 新規採用決定
 2005/5/13

2005年増資時公募・売価

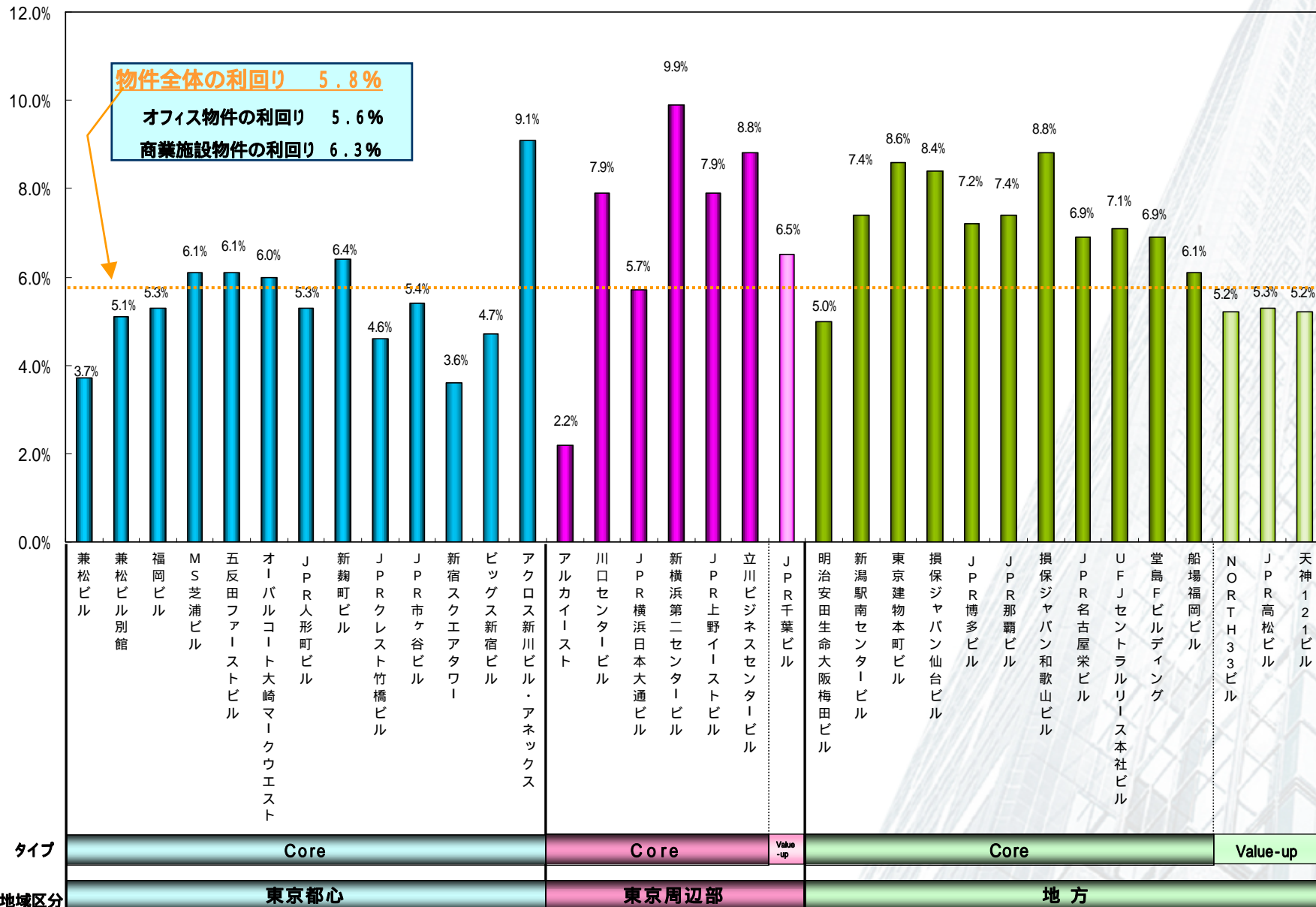
2003年増資時公募・売価

2002年上場時公募・売価

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
	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
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

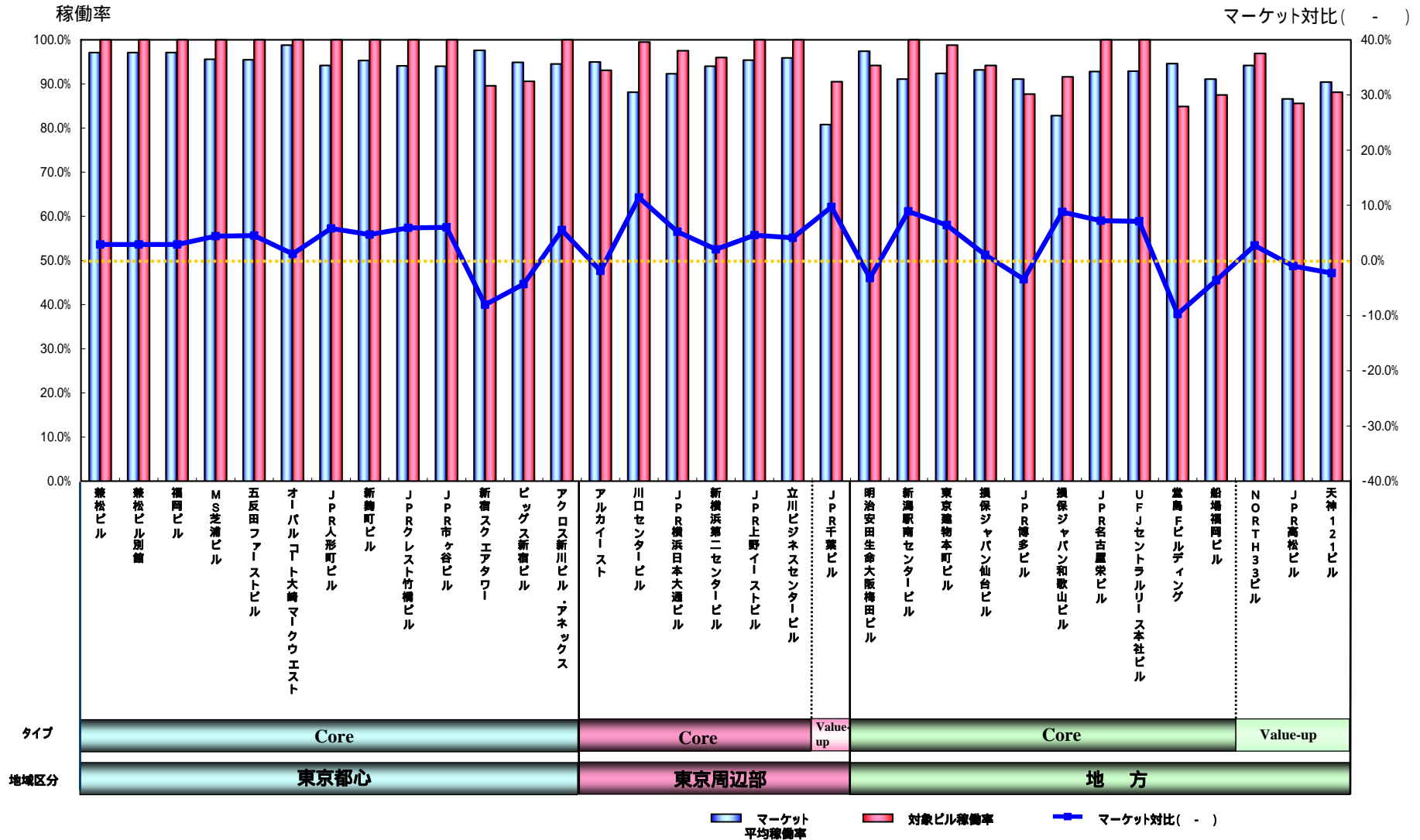
第8期物件別NOI利回り

2005年7月1日～12月31日



物件全体の利回り 5.8%
 オフィス物件の利回り 5.6%
 商業施設物件の利回り 6.3%

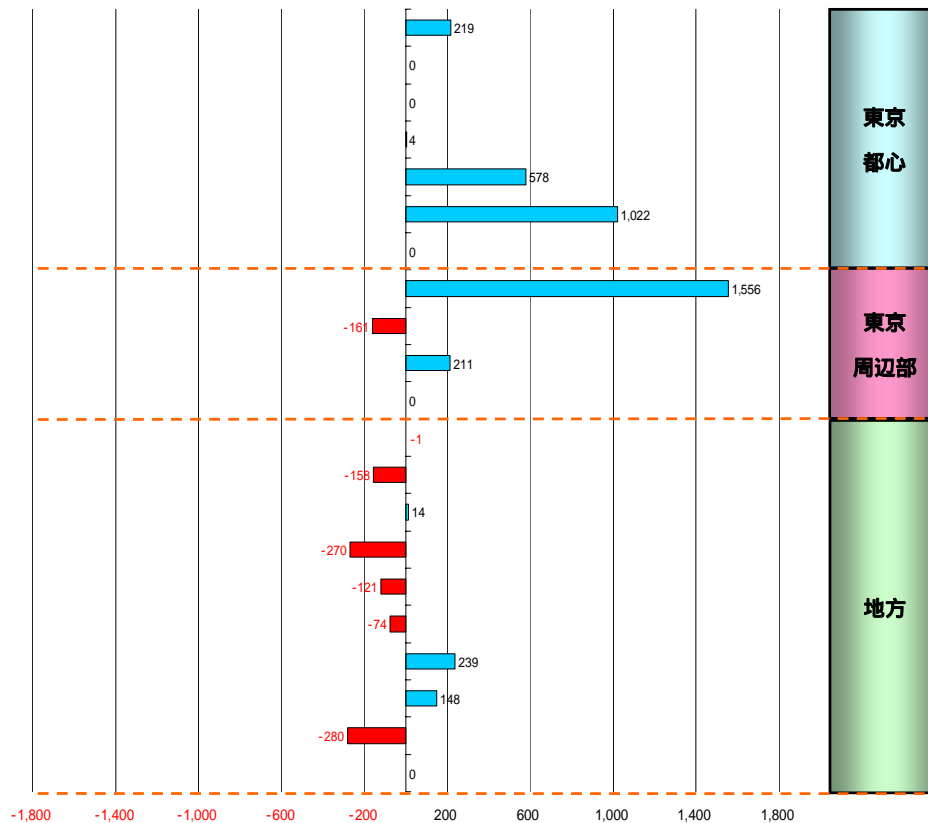
第8期末物件別稼働率比較



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2005年12月末時点のデータに基づきます。
 なお、JPR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。

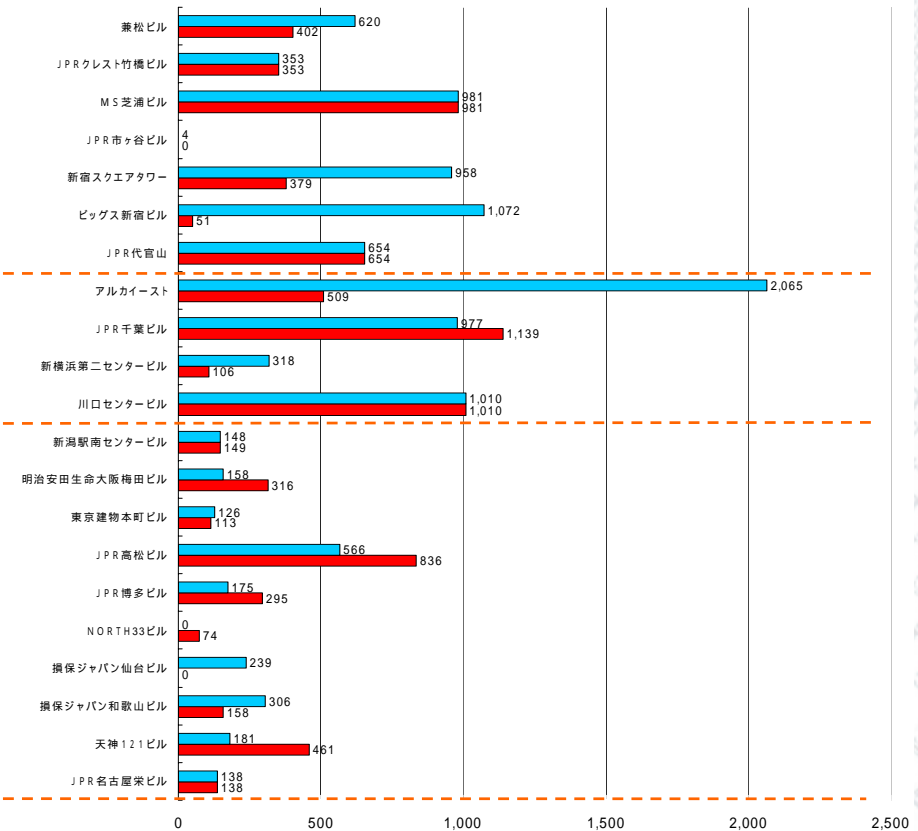
物件別増減面積(入居 - 退去)

(単位: m²)



物件別入居面積と退去面積

(単位: m²)

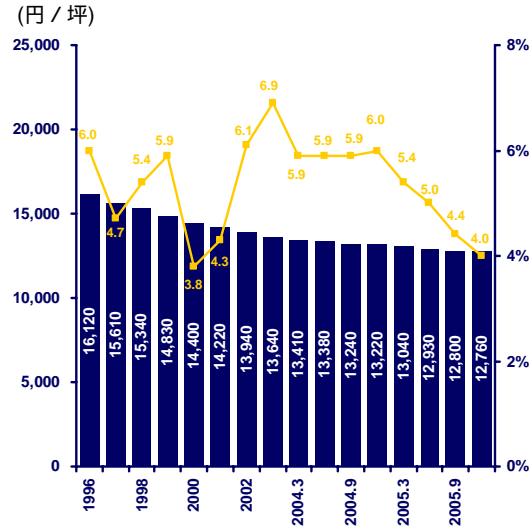


	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	3,989	2,165	1,823
東京周辺オフィス	4,370	2,765	1,605
地方都市オフィス	2,036	2,540	-503
東京都心商業	654	654	0
合計	11,049	8,124	2,925

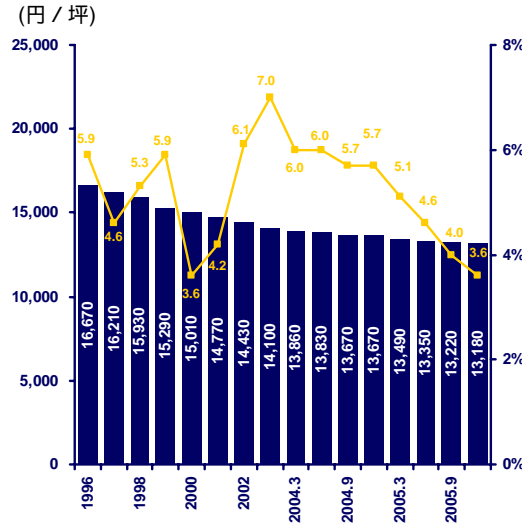
上記グラフには、第8期中にテナントの異動がなかったビルは外しています。また、契約変更等によるテナントの異動を含みます。

オフィス空室率と平均募集賃料の推移(1)

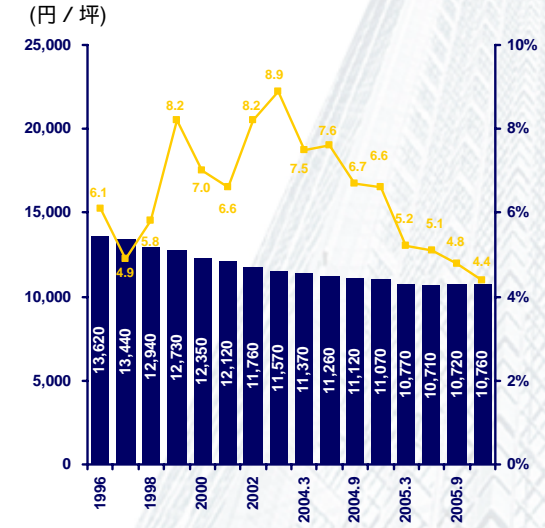
東京23区



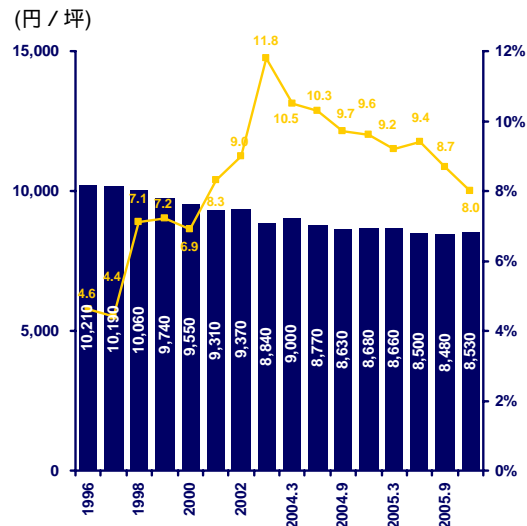
東京5区



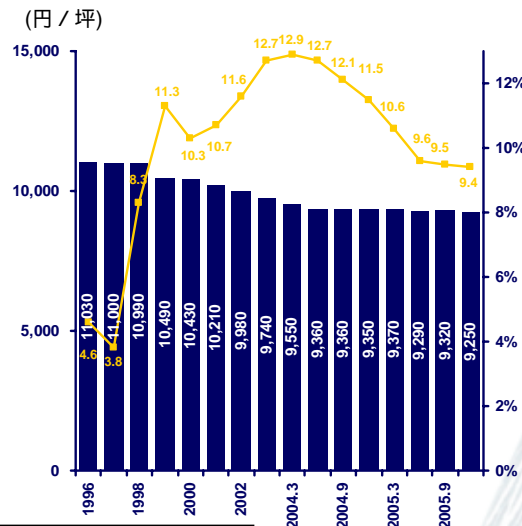
横浜



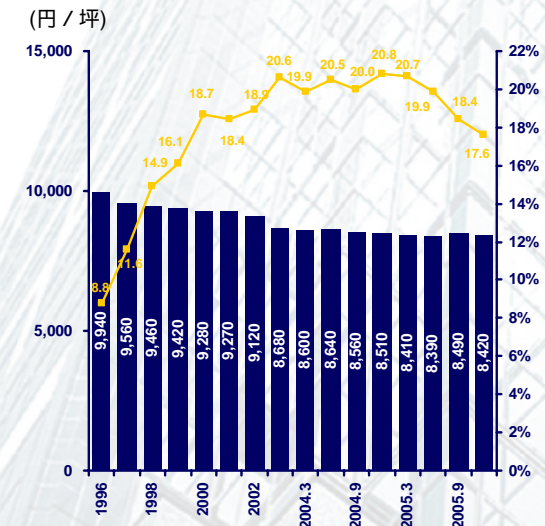
札幌



仙台



新潟



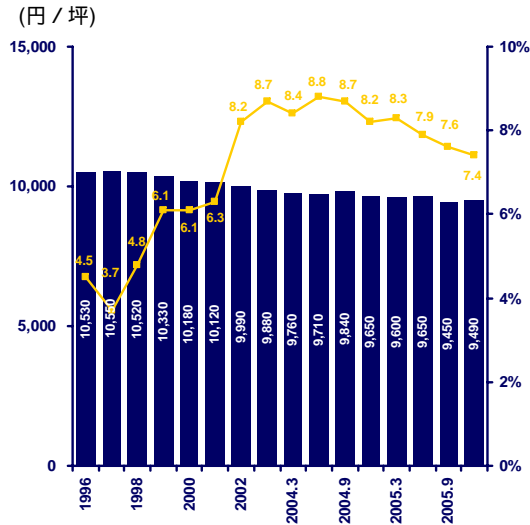
出所：オフィスマーケットレポート（生駒CBRE）

■ 募集賃料 ■ 空室率

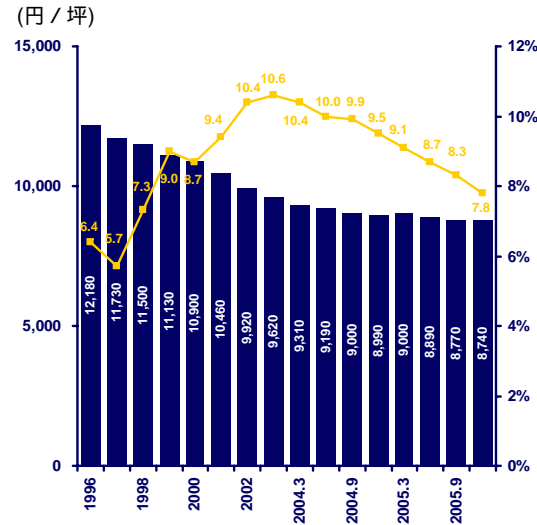
年ベースの賃料の対象期間は各年1～12月、96～03年の空室率は、各年12月時点

オフィス空室率と平均募集賃料の推移(2)

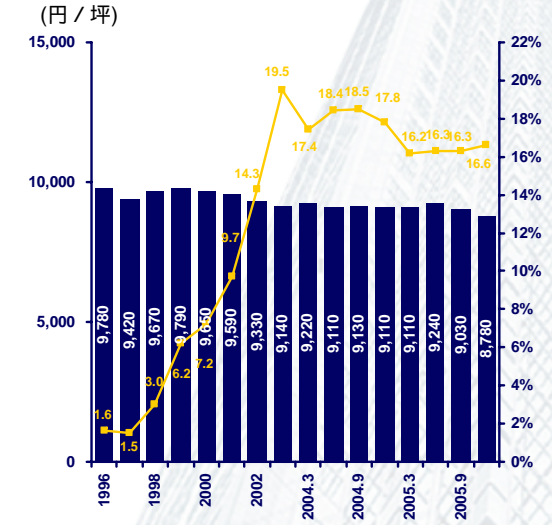
名古屋



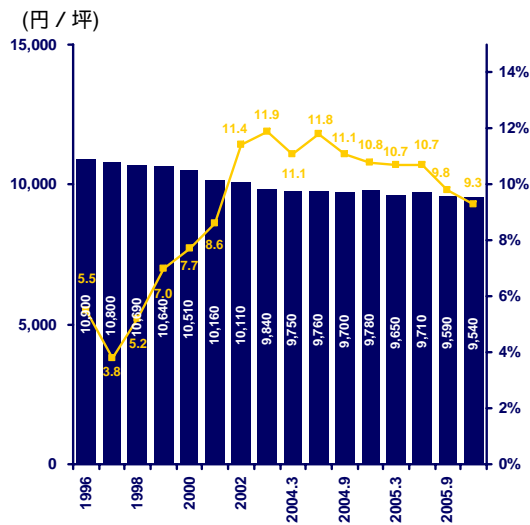
大阪



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、96～03年の空室率は、各年12月時点



安全性への取組み

JPR

構造計算書偽造問題に関する取組み

- 本投資法人が平成18年2月20日現在保有している42物件(以下「保有物件」という)の構造設計に関して、独自調査の結果、姉齒建築設計事務所、株式会社ヒューザー、木村建設株式会社、平成設計株式会社、株式会社総合経営研究所及びサムシング株式会社一級建築士事務所が関与している物件がないことを確認しています。
- 保有物件(構造評定等取得物件を除く)について、元請の設計事務所から「構造設計について全て適法に行われており、構造計算書の偽造その他違法な行為が一切ない」旨の確認書面取得作業に着手しました。元請事務所の廃業等何らかの事由で書面の取得が困難な物件については、第三者専門機関からの調査レポートの取得を検討しています。

地震リスク分析に関する取組み

- 本投資法人のPML(Probable Maximum Loss)のデータ(地震リスク分析における予想最大損失率)は、株式会社篠塚研究所作成の地震リスク評価報告書に基づきます。同研究所は、第8期の地震リスク分析から、文部科学省内設置の地震調査研究推進本部より発表された「全国を概観した地震動予測地図」等の地震データベースを使用しています。今後、その地震データベースの更新があった場合、同研究所のレポートにこのデータが反映されることで、最新の情報に基づくPMLを把握し継続開示していくこととします。

アスベスト問題に関する取組み

- 本投資法人が平成18年1月末現在で保有する42物件の内、平成8年竣工以前の33物件について図面及び目視調査を行った結果、吹付け材の使用が確認された26物件について、吹付けアスベスト材等(労働安全衛生法第55条の規定により使用等が禁止される石綿(その重量の1パーセントを超えて含有するもの)を含有する吹付け材)の使用状況調査を行いました。その結果、MS芝浦ビル、福岡ビル、アクロス新川ビルアネックス、川口センタービルの4物件について吹付け材にアスベストの使用が確認されましたが、全て封じ込め処理済若しくは安定状態にあることからいずれの物件も飛散の恐れはなく、アスベストに関連する適用法令上問題がないことを確認しています。

物件取得時の物理的調査に関する取組み

- 本投資法人は、物件取得時にデューデリジェンスの一環として物理的調査[建物状況調査(エンジニアリングレポート)、地震リスク診断(地震リスク評価報告書)、土壤環境調査]を実施し、十分な安全性を確認した上で、物件の取得を行っています。
- 今後は、構造に関する第三者専門機関の調査レポートの取得等、安全面での事前調査をさらに拡充することを検討します。また、必要がある場合には、プレスリリースによる開示若しくは有価証券報告書における個別物件概要の特記事項に記載すること等により、適切な情報開示に今後も努めていくこととします。

上記の内容は、2006年2月17日時点で判明している事実及び今後の取組みについての概要報告です。今後、新たな事実が判明した場合には、改めてお知らせします。

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。