

日本プライムリアルティ投資法人 第2期(平成14年12月期)決算説明会



平成15年3月3日

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

<http://www.jpr-reit.co.jp>

2. 決算説明会サマリー
3. 第2期 決算ハイライト
4. 第3期 業績予想と運用戦略【サマリー】
5. 第2期(平成14年12月期)決算の概要
6. 第2期 損益計算書
7. 第2期 予想損益計算書との対比
8. 第2期 金銭分配に関する計算書
9. 第2期 比較貸借対照表
10. 第2期 キャッシュフロー計算書
11. 第2期 財務指標
12. 借入金の状況
13. 投資主構成
14. 主要な投資主
15. 第3期予想損益計算書
16. (参考)第3期予想損益(第1期末保有25物件ベースを記載)
17. 第2期(平成14年12月期)運用状況
18. 第2期新規取得物件の実績
19. ポートフォリオ一覧
20. 物件別耐震基準、PMLと地震リスク
21. ポートフォリオ・テナント状況
22. 稼働率・賃貸(可能)面積の推移
23. 物件別の稼働率
24. 物件別テナント入退居の状況
25. 物件別NOI利回り
26. 投資口価格及び出来高の推移
27. 第3期(平成15年6月期)運用戦略
28. JPRを取り巻く環境と第3期運用方針
29. 今後の新規物件取得計画
30. 開発型案件への取り組み状況
31. リーシング戦略
32. リーシング戦略 ー収益性向上のための対応ー
33. リーシング戦略 ー地方都市での具体例ー
34. コスト削減の実績と見通し
35. 修繕・更新工事への取り組み
36. 安田生命池袋ビルのリニューアル

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、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。



決算説明会サマリー

	第 1 期	第 2 期
	自 平成13年9月14日 至 平成14年6月30日	自 平成14年 7月 1日 至 平成14年12月31日
営業収益	4,469百万円	4,972百万円
経常利益	738百万円	2,002百万円
当期利益	737百万円	2,001百万円
総資産額	103,955百万円	106,578百万円 (対前期増減 2.5%)
純資産額	57,719百万円	58,983百万円 (対前期増減 2.2%)
一口当たり純資産額	199,306円	203,673円
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	737百万円 (2,545円)	2,001百万円 (6,912円)

(注1) 対前年比については小数点以下第2位を四捨五入しております。

(注2) 第1期の対前期比率等は該当がないため記載を省略しております。

当期の運用実績

◆投資環境

◇ 長引く景気の低迷からオフィス賃貸市場は、全国的に企業のリス
トラによる撤退や統合移転の動きが加速し、全般的に軟調に推移。

◆当期の新規取得物件実績

◇ 当期はポートフォリオの地域分散に配慮して、3物件（1物件は保
有ビルの買増し）を取得。平成14年12月末時点の保有資産は、27
物件、全賃貸可能面積168,987.78㎡、テナント数311。

◆テナント誘致活動

◇ 積極的にテナント誘致活動を展開したが、一部のビルで空室が生
じたため、平成14年12月31日時点のポートフォリオ全体の稼働率
は、前期末比0.7ポイント減の93.4%。

◆コスト削減

◇ 当期は、ポートフォリオ全体の外注委託費について、削減目標3%
に対して約4.7%を削減。

◆PM能力評価の実施

◇ テナントへのサービス向上とコストパフォーマンスの向上のため
に全ビルの不動産管理会社の能力評価を実施し、不動産管理会社
各社へフィードバック。

第3期の業績予想

営業収益	4,895百万円
経常利益	1,753百万円
当期利益	1,752百万円
1口当たり分配金	6,050円
うち利益超過分配金	－円

第3期の業績予想は、P16に記載した「第3期運用状況の予想の前提」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。

主要な戦略目標

■物件取得計画に基づく優良物件の新規取得

～平成15年12月末:資産規模1,500億円の達成

■重点ビル(兼松ビル・クレスト安田ビル)の選別によるリーシングの強化

～平成15年12月末のポートフォリオ全体稼働率:92.5%

■物件コスト削減とテナントサービス充実の両立

～第3・4期外注委託費削減計画:既存25物件(オフィス)年率3%

第2期(平成14年12月期)決算の概要



第2期 損益計算書

科 目		当期(第2期)		前期(第1期)		増 減		
		金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比	
		平成14年7月1日～平成14年12月31日		平成13年9月14日～平成14年6月30日		(単位:百万円)		
経常損益の部	営業損益の部	賃貸事業収入	4,568	91.9%	4,219	94.4%	348	8.3%
		家賃	3,562	71.6%	3,395	76.0%	166	4.9%
		共益費	851	17.1%	718	16.1%	132	18.4%
		駐車場収入	142	2.9%	95	2.1%	46	49.0%
		広告物掲出料	10	0.2%	8	0.2%	2	32.8%
		アンテナ使用料	1	0.0%	0	0.0%	0	12.1%
		その他賃貸事業収入	404	8.1%	250	5.6%	154	61.9%
		附加使用料	388	7.8%	236	5.3%	151	63.9%
		時間貸駐車料	2	0.1%	2	0.1%	0	16.0%
		解約違約金等	3	0.1%	2	0.1%	0	15.4%
	その他雑収入	10	0.2%	7	0.2%	2	33.5%	
	賃貸事業収入合計	4,972	100.0%	4,469	100.0%	503	11.3%	
	公租公課	336	6.8%	336	7.5%	0	0.0%	
	諸経費	1,147	23.1%	982	22.0%	164	16.8%	
	外注委託費	313	6.3%	256	5.7%	57	22.3%	
	水道光熱費	444	8.9%	275	6.2%	169	61.4%	
	保険料	34	0.7%	29	0.7%	4	14.2%	
	修繕工事費	52	1.1%	99	2.2%	-46	-47.1%	
	管理委託料	104	2.1%	126	2.8%	-21	-17.3%	
	管理組合費	175	3.5%	177	4.0%	-1	-1.1%	
その他賃貸事業費用	22	0.4%	17	0.4%	4	26.5%		
減価償却費	823	16.6%	800	17.9%	22	2.8%		
賃貸事業費用合計	2,307	46.4%	2,120	47.4%	187	8.8%		
賃貸事業損益	2,665	53.6%	2,349	52.6%	316	13.5%		
資産運用報酬	236	4.8%	218	4.9%	18	8.5%		
一般事務・資産保管委託報酬	65	1.3%	77	1.7%	-11	-15.2%		
役員報酬	5	0.1%	9	0.2%	-3	-37.4%		
その他営業費用	69	1.4%	96	2.1%	-26	-27.6%		
営業利益	2,288	46.0%	1,948	43.6%	339	17.4%		
営業外収益	13	0.3%	8	0.2%	4	54.1%		
営業外費用	298	6.0%	1,218	27.3%	-920	-75.5%		
支払利息	274	5.5%	367	8.2%	-93	-25.4%		
融資手数料	19	0.4%	392	8.8%	-373	-95.1%		
新投資口発行費	-	-	186	-	-186	-		
投資口公開関連費用	-	-	227	-	-227	-		
創業費	-	-	45	-	-45	-		
その他営業外費用	4	0.1%	0	0.0%	4	-		
経常利益	2,002	40.3%	738	16.5%	1,264	171.2%		
税引前当期利益	2,002	40.3%	738	16.5%	1,264	171.2%		
法人税、住民税及び事業税	1	0.0%	1	0.0%	0	-33.1%		
法人税等調整額	0	0.0%	0	0.0%	0	-		
当期利益	2,001	40.3%	737	16.5%	1,264	171.6%		
前期繰越利益	0	0.0%	-	-	0	-		
当期未処分利益	2,001	40.3%	737	16.5%	1,264	171.6%		

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第2期 予想損益計算書との対比

(単位:百万円)

科 目		第2期予想損益計算書 (第1期決算発表時予想損益)		第2期損益計算書				
		金額	百分比	第1期末保有25物件 金額	第2期取得3物件 金額	合計 金額 百分比		
経常損益の部	営業損益の部	賃貸事業収入	4,502	92.5%	4,496	71	4,568	91.9%
		その他賃貸事業収入	365	7.5%	400	4	404	8.1%
		賃貸事業収入合計	4,868	100.0%	4,897	75	4,972	100.0%
		公租公課	330	6.8%	336	0	336	6.8%
		外注委託費	317	6.5%	306	7	313	6.3%
		水道光熱費	428	8.8%	440	4	444	8.9%
		保険料	35	0.7%	32	1	34	0.7%
		修繕工事費	86	1.8%	51	0	52	1.1%
		管理委託料	133	2.7%	102	2	104	2.1%
		管理組合費	171	3.5%	174	0	175	3.5%
	その他費用	21	0.4%	21	0	22	0.4%	
	減価償却費	802	16.5%	809	14	823	16.6%	
	賃貸事業費用合計	2,327	47.8%	2,276	31	2,307	46.4%	
	賃貸事業損益	2,541	52.2%	2,621	44	2,665	53.6%	
	減価償却費控除前利益 (NOI)	3,343	68.7%	3,430	58	3,488	70.2%	
	資産運用報酬	228	4.7%			236	4.8%	
	一般事務・資産保管委託報酬	57	1.2%			65	1.3%	
	役員報酬	5	0.1%			5	0.1%	
	その他営業費用	95	2.0%			69	1.4%	
	営業利益	2,153	44.2%			2,288	46.0%	
営業外収益	0	0.0%			13	0.3%		
営業外費用	271	5.6%			298	6.0%		
支払利息	271	5.6%			274	5.5%		
経常利益	1,882	38.7%			2,002	40.3%		
税引前当期利益	1,882	38.7%			2,002	40.3%		
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%			1	0.0%		
法人税等調整額	0	0.0%			0	0.0%		
当期利益	1,882	38.7%			2,001	40.3%		
投資口 一口当たり利益		6,500円		6,912円				

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第2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2期)	前期(第1期)
		平成14年7月1日～平成14年12月31日	平成13年9月14日～平成14年6月30日
1.	当期未処分利益	2,001,837,410円	737,071,680円
2.	分配金	2,001,715,200円	737,032,000円
	(投資口1口当たり分配金の額)	6,912円	2,545円
3.	次期繰越利益	122,210円	39,680円

第1期決算発表時の業績予想との比較

項 目	営業収益	経常利益	当期利益	1口当たり分配金
決算数値	4,972百万円	2,002百万円	2,001百万円	6,912円
予想数値	4,868百万円	1,882百万円	1,882百万円	6,500円
差 異	104百万円	120百万円	119百万円	412円
差 異(%)	2.1%	6.4%	6.3%	6.3%

(注)金額については百万円未満切り捨て

第2期 比較貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	当期 (平成14年12月期)		前期 (平成14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	12,319	11.6%	11,557	11.1%	761	6.6%
現金及び預金	2,146	2.0%	878	0.8%	1,268	144.4%
信託現金及び信託預金	10,011	9.4%	9,964	9.6%	46	0.5%
その他の流動資産	161	0.2%	715	0.7%	-553	-77.4%
固定資産	94,258	88.4%	92,398	88.9%	1,860	2.0%
有形固定資産	94,234	88.4%	92,371	88.9%	1,862	2.0%
不動産	958	0.9%	—	—	958	—
建物等	632	0.6%	—	—	632	—
土地	325	0.3%	—	—	325	—
信託不動産	93,263	87.5%	92,371	88.9%	892	1.0%
建物等	44,413	41.7%	44,447	42.8%	-33	-0.1%
土地	48,849	45.8%	47,924	46.1%	925	1.9%
信託建設仮勘定	11	0.0%	—	—	11	—
無形固定資産	—	—	—	—	—	—
信託借地権	—	—	—	—	—	—
その他の無形固定資産	—	—	—	—	—	—
投資等	24	0.0%	26	0.0%	-1	-7.0%
差入敷金保証金	10	0.0%	10	0.0%	0	1.0%
長期前払費用	14	0.0%	16	0.0%	-1	-11.8%
繰延資産	—	—	—	—	—	—
投資法人債発行費	—	—	—	—	—	—
資産の部合計	106,578	100.0%	103,955	100.0%	2,622	2.5%
流動負債	5,056	4.7%	3,863	3.7%	1,192	30.9%
未払金等	748	0.7%	1,201	1.2%	-452	-37.7%
前受金	339	0.3%	336	0.3%	2	0.8%
短期借入金	3,930	3.7%	2,000	1.9%	1,930	96.5%
その他の流動負債	38	0.0%	325	0.3%	-287	-88.3%
固定負債	42,538	39.9%	42,373	40.8%	165	0.4%
預り敷金保証金	7,538	7.1%	7,373	7.1%	165	2.2%
長期借入金	35,000	32.8%	35,000	33.7%	0	0.0%
その他の固定負債	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
負債の部合計	47,594	44.7%	46,236	44.5%	1,357	2.9%
出資	56,982	53.5%	56,982	54.8%	0	0.0%
剰余金	2,001	1.9%	737	0.7%	1,264	171.6%
出資の部合計	58,983	55.3%	57,719	55.5%	1,264	2.2%
負債・出資の部合計	106,578	100.0%	103,955	100.0%	2,622	2.5%

(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	2,146	878	1,268
うち預り敷金相当額	128	0	128
その他	2,018	878	1,140
信託銀行名義預金	10,011	9,964	46
うち預り敷金相当額	7,410	7,373	37
その他	2,601	2,591	10

その他の流動資産	当期	前期	増減
未収消費税※	—	596	-596

※ 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	92,371	2,683	823	94,234
不動産	0	965	7	958
建物等	0	640	7	632
土地	0	325	—	325
信託不動産	92,371	1,707	815	93,263
建物等	44,447	782	815	44,413
土地	47,924	925	—	48,849
建設仮勘定	0	11	—	11
建設仮勘定	0	0	—	0
信託建設仮勘定	0	11	—	11
投資等	—	24	26	-1
差入敷金保証金(宅建業法の保証金他)	10	10	0	0
長期前払費用(7アップフロント未経過分)	14	16	—	-1

借入金	当期末	前期末	増減	
有利子負債残高	38,930	37,000	1,930	
総資産有利子負債比率	$\frac{\text{借入金} + \text{投資法人債}}{\text{期末総資産}}$	36.5%	35.6%	0.9
長期有利子負債比率	$\frac{\text{長期有利子負債}}{\text{有利子負債}}$	89.9%	94.6%	-4.7
有利子負債比率	$\frac{\text{有利子負債}}{\text{有利子負債} + \text{出資金}}$	40.6%	39.4%	1.2

第2期 キャッシュフロー計算書



(単位:百万円)

科 目	期 別	当期(第2期)	前期(第1期)
		平成14年7月1日～平成14年12月31日	平成13年9月14日～平成14年6月30日
1. 営業活動によるキャッシュフロー			
税引前当期利益		2,002	738
減価償却費		823	800
その他		▲ 218	1,130
営業活動によるキャッシュフロー		2,608	2,699
2. 投資活動によるキャッシュフロー			
有形固定資産の取得による支出		▲ 2,685	▲ 93,172
預り敷金保証金の収入・支出		165	7,373
差入敷金保証金の支出		0	▲ 10
投資活動によるキャッシュフロー		▲ 2,520	▲ 85,809
3. 財務活動によるキャッシュフロー			
短期借入金の借入・返済		1,930	2,000
長期借入金の借入・返済		—	35,000
投資口の発行による収入		—	56,982
分配金の支払金額		▲ 701	—
財務活動によるキャッシュフロー		1,228	93,982
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額		1,315	10,842
5. 現金及び現金同等物の期首残高		10,842	—
6. 現金及び現金同等物の期末残高		12,157	10,842

(注)金額については、百万円未満切り捨て



第2期 財務指標

運用期間	期 別	第 1 期	第 2 期
		(平成14年6月期)	(平成14年12月期)
		始 期	2002/7/1
	終 期	2002/6/30	2002/12/31
	日 数	290 日	184 日
財務指標	総資産経常利益率 (注1)	0.9%	1.9%
	年換算 (注9)	1.4%	3.8%
	純資産当期利益率 (注2)	1.7%	3.4%
	年換算 (注9)	2.7%	6.8%
	期末自己資本比率 (注3)	55.5%	55.3%
	期末総資産有利子負債比率 (注4)	35.6%	36.5%
	デットサービスカバレッジレシオ (注5)	5.2倍	11.3倍
	金利償却前当期利益	1,906百万円	3,100百万円
	支払利息	367百万円	274百万円
	賃貸NOI (注6)	3,150百万円	3,488百万円
年換算NOI利回り (注8, 9)	5.5%	7.3%	
賃貸NCF (注7)	2,944百万円	3,337百万円	
年換算NCF利回り (注8, 9)	5.1%	7.0%	
参考情報	投資物件数 (注10)	25	27
	テナント数	281	311
	全賃貸可能面積	162,739.50m ²	168,987.78m ²
	期 末 稼 働 率	94.1%	93.4%

- (注1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
 なお、第1期の期首総資産額には、当投資法人の実質的な運用開始日(平成13年11月16日)時点での総資産額を使用しています。
- (注2) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
 【第1期】期首純資産額：31,097百万円、期末純資産額：57,719百万円
 【第2期】期首純資産額：57,719百万円、期末純資産額：58,983百万円
 なお、第1期の期首純資産額には、当投資法人の実質的な運用開始日(平成13年11月16日)時点での純資産額を使用しています。
- (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) 金利償却前当期利益 / 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NOI / 物件取得価額(第1期:921.8億円、第2期:946.0億円)、年換算NCF / 物件取得価額(同左)
- (注9) 第1期は運用日数227日(自:平成13年11月16日 至:平成14年6月30日)により、第2期は同184日(自:平成14年7月1日 至:平成14年12月31日)年換算値を算出しています。
- (注10) 新麹町ビルの追加取得部分は既存のものとして物件数をカウントしています。
- (注11) 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14年12月31日現在



区分 (注1)	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2)	返済 期限	返済 方法	使途	摘 要
短期 借入金	株式会社 損害保険ジャパン (注3)	平成14年6月26日	2,000,000	2,000,000	1.950%	平成15年6月30日	期限一括 返済	(注6)	無担保・ 無保証・ 劣後(注4)
	株式会社 あおぞら銀行 (注5)	平成14年9月25日	0	950,000	0.571%	平成15年9月25日			担保付・ 無保証・ 非劣後
		平成14年9月30日	0	980,000	0.571%				
合 計			2,000,000	3,930,000					
中期 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6)	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 大和銀行	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			
	合 計	---	25,000,000	25,000,000					
長期 借入金	安田生命保険 相互会社	平成13年12月27日	5,000,000	5,000,000	1.700%	平成20年12月26日	期限一括 返済	(注6)	担保付・ 無保証・ 非劣後
	安田生命保険 相互会社	平成14年6月21日	5,000,000	5,000,000	2.050%	平成23年6月21日			
	合 計		10,000,000	10,000,000					

中長期有利子負債比率
89.9%
※中長期有利子負債残高:350億円

中長期有利子負債
平均残存年数
5.1年

平均調達金利
年利1.41%

期末総資産有利子負債比率
36.5%
※第2期末総資産額:106,578百万
円

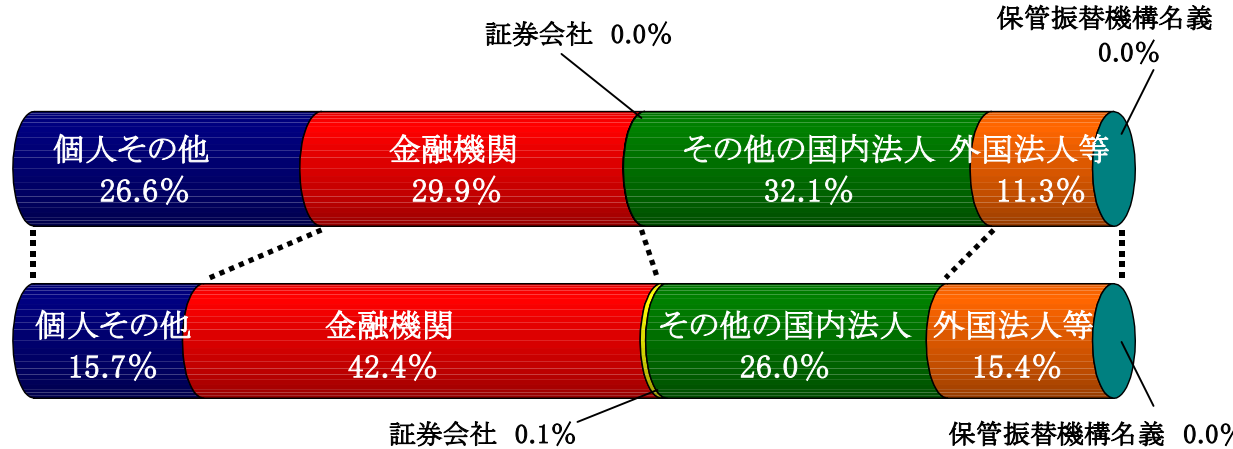
- (注1) 本表の区分は、借入期間によるものであり、概ね短期とは1年以内、中期とは1年超5年以下、長期とは5年超の場合をいいます。
- (注2) 平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数点以下第4位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれません。
- (注3) 株式会社損害保険ジャパンは平成14年7月1日に安田火災海上保険株式会社より商号変更しております。
- (注4) 株式会社損害保険ジャパンを借入先とする短期借入金は、無担保借入れであり、他の担保付の優先債務に対して、当該借入れの弁済が劣後する「劣後特約」が付されています。
- (注5) 株式会社あおぞら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6) 資金使途は上記各借入に共通して以下の通りです。

①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 ②左記①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

第1期末(平成14年6月30日現在)



第2期末(平成14年12月31日現在)

所有者区分	第1期末(平成14年6月30日)				第2期末(平成14年12月31日)				前期末対比			
	投資主数	構成割合	口数	構成割合	投資主数	構成割合	口数	構成割合	投資主数	増減率	口数	増減率
政府及び地方公共団体	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	—	0	—
金融機関	52	0.2%	86,647	29.9%	48	0.4%	122,741	42.4%	-4	-7.7%	36,094	41.7%
銀行	19	0.1%	28,448	9.8%	19	0.1%	45,212	15.6%	0	—	16,764	58.9%
信託銀行	6	0.0%	1,275	0.4%	6	0.0%	19,938	6.9%	0	—	18,663	1463.8%
生命保険会社	2	0.0%	48,240	16.7%	3	0.0%	48,380	16.7%	1	50.0%	140	0.3%
損害保険会社	4	0.0%	5,240	1.8%	4	0.0%	4,536	1.6%	0	—	-704	-13.4%
その他金融機関	21	0.1%	3,444	1.2%	16	0.1%	4,675	1.6%	-5	-23.8%	1,231	35.7%
証券会社	2	0.0%	116	0.0%	7	0.1%	1,412	0.5%	5	250.0%	1,296	1117.2%
その他の国内法人	371	1.8%	92,987	32.1%	204	1.5%	75,257	26.0%	-167	-45.0%	-17,730	-19.1%
外国法人等	29	0.1%	32,822	11.3%	26	0.2%	44,613	15.4%	-3	-10.3%	11,791	35.9%
うち個人	3	0.0%	14	0.0%	1	0.0%	10	0.0%	-2	-66.7%	-4	-28.6%
うち法人	26	0.1%	32,808	11.3%	25	0.2%	44,603	15.4%	-1	-3.8%	11,795	36.0%
個人その他	20,736	97.9%	77,001	26.6%	12,935	97.8%	45,547	15.7%	-7,801	-37.6%	-31,454	-40.8%
個人	20,736	97.9%	77,001	26.6%	12,935	97.8%	45,547	15.7%	-7,801	-37.6%	-31,454	-40.8%
役員・従業員	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	—	0	—
その他の個人	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	—	0	—
保管振替機構名義	1	0.0%	27	0.0%	1	0.0%	30	0.0%	0	—	3	111.1%
自己名義	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	—	0	—
合計	21,191	100.0%	289,600	100.0%	13,221	100.0%	289,600	100.0%	-7,970	-37.6%	0	—

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する 所有投資口数の割合(%)
安田生命保険相互会社	48,000	16.57
東京建物株式会社	39,300	13.57
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	23,932	8.26
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	16,426	5.67
学校法人川崎学園	10,000	3.45
安田不動産株式会社	10,000	3.45
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・リミテッド	8,665	2.99
株式会社第三銀行	7,000	2.41
株式会社広島銀行	6,052	2.08
株式会社中国銀行	5,880	2.03

※発行済み投資口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。

第3期 予想損益計算書

(単位:百万円)

科 目	第2期損益計算書		第3期予想損益計算書		増 減		
	金額	百分比	金額	百分比	金額	対前期	
経常損益の部 営業損益の部	賃貸事業収入	4,568	91.9%	4,539	92.7%	-29	-0.6%
	その他賃貸事業収入	404	8.1%	355	7.3%	-49	-12.1%
	賃貸事業収入合計	4,972	100.0%	4,895	100.0%	-77	-1.5%
	公租公課	336	6.8%	459	9.4%	123	36.6%
	外注委託費	313	6.3%	304	6.2%	-9	-2.9%
	水道光熱費	444	8.9%	392	8.0%	-52	-11.7%
	保険料	34	0.7%	34	0.7%	0	0.0%
	修繕工事費	52	1.1%	110	2.3%	58	111.5%
	管理委託料	104	2.1%	119	2.4%	15	14.4%
	管理組合費	175	3.5%	181	3.7%	6	3.4%
	その他費用	22	0.4%	28	0.6%	6	27.3%
	減価償却費	823	16.6%	831	17.0%	8	1.0%
	賃貸事業費用合計	2,307	46.4%	2,461	50.3%	154	6.7%
	賃貸事業損益	2,665	53.6%	2,433	49.7%	-232	-8.7%
	減価償却費控除前利益(NOI)	3,488	70.2%	3,264	66.7%	-224	-6.4%
	資産運用報酬	236	4.8%	226	4.6%	-10	-4.2%
	一般事務・資産保管委託報酬	65	1.3%	53	1.1%	-12	-18.5%
	役員報酬	5	0.1%	5	0.1%	0	0.0%
	その他営業費用	69	1.4%	112	2.3%	43	62.3%
	営業利益	2,288	46.0%	2,035	41.6%	-253	-11.1%
営業外収益	13	0.3%	0	0.0%	-13	-	
営業外費用	298	6.0%	281	5.8%	-17	-5.7%	
支払利息	274	5.5%	272	5.6%	-2	-0.7%	
経常利益	2,002	40.3%	1,753	35.8%	-249	-12.4%	
税引前当期利益	2,002	40.3%	1,753	35.8%	-249	-12.4%	
法人税、住民税及び事業税	1	0.0%	1	0.0%	0	0.0%	
法人税等調整額	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	
当期利益	2,001	40.3%	1,752	35.8%	-249	-12.4%	
投資口 一口当たり利益	6,912円		6,050円		-862円	-12.5%	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第3期の業績予想は、P16に記載した「第3期運用状況の予想の前提」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。

(参考) 第3期予想損益(第1期末保有25物件ベースを記載)



(単位:百万円)

第3期(平成15年1月1日～平成15年6月30日)運用状況の予想の前提条件

科目	
経常損益の部	賃貸事業収入
	その他賃貸事業収入
	賃貸事業収入合計
	公租公課
	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
	その他費用
	減価償却費
	賃貸事業費用合計
	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
その他営業費用	
営業利益	
営業外収益	
営業外費用	
支払利息	
経常利益	
税引前当期利益	
法人税、住民税及び事業税	
法人税等調整額	
当期利益	

第3期予想損益計算書			
第1期末保有25物件	第2期取得3物件	合計	
金額	金額	金額	百分比
4,382	157	4,539	92.7%
342	13	355	7.3%
4,724	171	4,895	100.0%
441	17	459	9.4%
291	13	304	6.2%
377	15	392	8.0%
32	1	34	0.7%
102	7	110	2.3%
115	4	119	2.4%
176	4	181	3.7%
24	3	28	0.6%
806	24	831	17.0%
2,368	93	2,461	50.3%
2,356	77	2,433	49.7%
3,162	102	3,264	66.7%
		226	4.6%
		53	1.1%
		5	0.1%
		112	2.3%
		2,035	41.6%
		0	0.0%
		281	5.8%
		272	5.6%
		1,753	35.8%
		1,753	35.8%
		1	0.0%
		0	0.0%
		1,752	35.8%

項目	前提条件
計算期間	平成15年1月1日～平成15年6月30日(181日)
保有物件	平成14年12月31日現在保有している27物件(新麹町ビルについては既存部分と追加取得部分を併せて1物件としてカウントしています。)を前提としています。 なお、実際にはその他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。
投資口の発行	投資口の追加発行がないことを前提とし、平成15年6月30日現在の発行済投資口数を289,600口としています。
有利子負債比率	本表における有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率=有利子負債÷(有利子負債+出資総額)×100 平成14年12月31日時点の有利子負債比率40.6%ですが、以降決算期末まで同比率のまま推移することを前提としています。
長期有利子負債比率	平成14年12月31日時点の有利子負債のうち長期借入金および中期借入金の占める比率(中長期有利子負債比率)89.9%ですが、以降決算期末まで同比率のまま推移することを前提としています。
営業費用	一般的に決算中に取得した資産の固定資産税および都市計画税については前所有者と期間按分による精算を行い、当該精算金相当分は購入代価として取得原価に算入されるため費用計上されません。
分配金の額	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分配する前提としております。なお、利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。

投資口 一口当たり利益
(注)金額については、百万円未満切り捨て

6,050円

※ なお、営業費用のうち、建物の修繕費については工事完了のタイミングのずれ、修繕費又は資本的支出への区分についての見積りも段階と実施段階での相違により、大きく異なる可能性があります



第2期(平成14年12月期)運用状況



第2期新規取得物件の実績

新横浜第二センタービル

相対取引により市場価格に比べて割安に取得。
新横浜駅至近に立地し、顕示性のある築浅、ハイスペックな優良物件。
優先交渉権があり、今後の共有持分追加取得の可能性が高い。



- ◇取得日:平成14年9月25日
- ◇取得価格:920百万円(消費税・諸経費を除く。)
- ◇所在地:神奈川県横浜市港北区新横浜3-19-5
- ◇所有形態:土地・建物とも共有(持分1/2)
- ◇建築時期:平成3年8月19日
- ◇建物構造:S・SRC造地下2階地上12階
- ◇土地面積:841.71㎡(全体敷地)
- ◇延床面積:7,781.93㎡(全体)
- ◇賃貸可能面積:5,280.80㎡(全体)
- ◇取得時稼働率:100%
- ◇主要テナント:テュフ・ラインラント・ジャパン(株)他

SK広島ビル

相対取引により市場価格に比べて割安に取得。
JPRが物件を保有していない広島での物件取得。
今後稼働率90%を目標としてリースアップを行い、ポートフォリオ全体への収益寄与を更に高めることを企図。



- ◇取得日:平成14年10月4日
- ◇取得価格:947百万円(消費税・諸経費を除く。)
- ◇所在地:広島県広島市中区三川町7-1
- ◇所有形態:土地・建物とも完全所有権
- ◇建築時期:平成元年12月20日
- ◇建物構造:SRC造地下1階地上9階建
- ◇土地面積:502.41㎡
- ◇延床面積:4,268.70㎡
- ◇賃貸可能面積:2,748.26㎡
- ◇取得時稼働率:78%
- ◇主要テナント:エヌ・ティ・ティ番号情報(株) 他

新麴町ビル(追加取得)

優先交渉権による相対取引により市場価格に比べてかなり割安に取得。
立地条件が良いことから、長期にわたって満室稼働を続ける優良物件。
今回をモデルケースとして、区分所有権、共有持分について、積極的に買い増しを狙う。



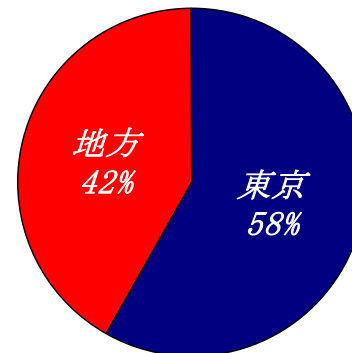
- ◇取得日:平成14年11月21日
- ◇取得価格:550百万円(消費税・諸経費を除く。)
- ◇所在地:東京都千代田区麴町4-3-3
- ◇所有形態:土地共有(今回取得持分約21%、共有持分比率合計約70%)
建物区分所有(今回取得対象1・2階、保有専有部分の比率約70%)
- ◇建築時期:昭和59年10月25日
- ◇建物構造:SRC造地下1階地上9階建
- ◇土地面積:657.80㎡
- ◇延床面積:5,152.98㎡
- ◇賃貸可能面積:3,006.80㎡(区分所有部分全体)
- ◇取得時稼働率:100%
- ◇主要テナント:新川電機(株) 他

地域区分	用途	物件番号	物件名称	取得日	取得価額		地域別比率	期末算定価格 (百万円) (注3)	期末総賃貸 可能面積 (㎡)	期末総賃貸 面積 (㎡)	期末稼働率
					(百万円) (注1)	投資比率 (注2)					
東京都心	事務所	A-1	兼松ビル	H13.12.27	16,276	17.2%	29.0%	15,600	7,958.59	7757.74	97.5%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	3.0%		2,680	2291.13	2291.13	100.0%
	事務所	A-3	安田生命人形町ビル	H13.11.16	2,100	2.2%		1,990	2777.68	2777.68	100.0%
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16	1,670	1.8%		1,583	2105.44	2105.44	100.0%
				H14.11.21	550	0.6%		677	901.36	901.36	100.0%
事務所	A-5	クレスト安田ビル	H14.6.21	4,000	4.2%	3,770	3,265.34	2747.15	84.1%		
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	6.2%	29.0%	6,050	7,050.10	7050.10	100.0%
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350	2.5%		2,370	5,557.05	4310.43	77.6%
	事務所	B-3	朝日生命 横浜日本大通りビル	H13.11.16	2,927	3.1%		2,805	6,055.56	4452.00	73.5%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	10.8%		10,850	31,121.71	31121.71	100.0%
	商業施設	B-2	ツルミフーガ1	H13.11.16	3,040	3.2%		3,120	9,578.60	9578.60	100.0%
	事務所	B-4	安田生命池袋ビル	H14.6.21	2,040	2.2%		2,040	4,529.11	2860.88	63.2%
事務所	B-5	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920	1.0%	1,080	2,640.40	2640.40	100.0%		
地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,140	2.3%	42.0%	2,190	5,206.88	5206.88	100.0%
	事務所	C-2	安田生命大阪ビル	H13.12.25	8,300	8.8%		8,330	9,588.16	9588.16	100.0%
	事務所	C-3	安田生命天六ビル	H13.11.16	418	0.4%		514	2,395.12	2395.12	100.0%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	4.4%		4,160	7,210.25	7210.25	100.0%
	事務所	C-5	朝日生命高松第二ビル	H13.11.16	872	0.9%		831	2,518.31	1971.08	78.3%
	事務所	C-6	JPR高松ビル	H13.12.18	2,130	2.3%		1,740	5,057.83	3628.68	71.7%
	事務所	C-7	安田生命博多ビル	H13.11.16	2,900	3.1%		2,738	6,569.71	5865.97	89.3%
	事務所	C-8	朝日生命 福岡第三・第四ビル	H13.11.16	2,873	3.0%		2,854	8,409.60	7765.72	92.3%
	事務所	C-9	安田生命那覇ビル	H13.11.16	1,560	1.6%		1,600	3,947.07	3736.07	94.7%
	事務所	C-10	NORTH33ビル	H14.6.18	3,700	3.9%		3,690	6,642.76	6303.43	94.9%
	事務所	C-11	パークイースト札幌	H14.6.18	2,150	2.3%		2,360	7,647.09	6708.83	87.7%
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	3.3%		3,270	7,046.45	7046.45	100.0%
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	1.8%		1,690	4,892.17	4734.59	96.8%
	事務所	C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810	3.0%		2,820	3,292.02	2862.52	87.0%
	事務所	C-15	SK広島ビル	H14.10.4	947	1.0%		1,011	2,732.29	2151.92	78.8%
合計					94,597	100.0%	100.0%	94,413	168,987.78 (全賃貸可能面積)	71,968.79 (全賃貸面積)	93.4%

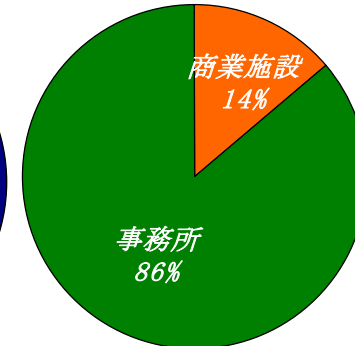
(注1) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。
 (注2) 各比率及び稼働率は、小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。
 (注3) 期末算定価格は、総理府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配にかかる計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による調査価格を記載しています。

取得価格に基づく構成比率

地域別



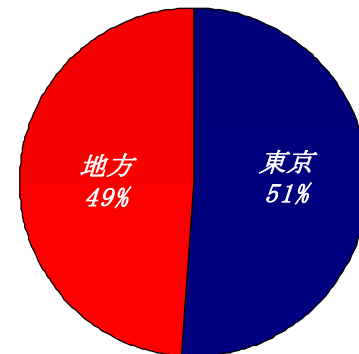
用途別



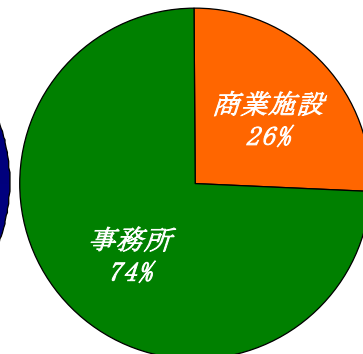
(注) 上記グラフでは、東京に周辺部の比率を含めています。

賃貸面積に基づく構成比率

地域別



用途別



(注) 上記グラフでは、東京に周辺部の比率を含めています。

地域区分	用途	物件番号	不動産等の名称	新耐震基準	第1期末 (平成14年6月30日)		第2期末 (平成14年12月31日)		備考
					PML (注1)	地震保険の有無	PML (注1)	地震保険の有無	
東京都心	事務所	A-1	兼松ビル	○	5.83%	—	5.9%	—	—
		A-2	兼松ビル別館	○	14.15%	—	14.2%	—	—
		A-3	安田生命人形町ビル	○	7.64%	—	7.8%	—	—
		A-4	新麹町ビル	○	15.31%	有	13.3%	—	(注2)
		A-5	クレスト安田ビル	○	15.43%	有	13.7%	—	(注2)
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	○	4.87%	—	4.9%	—	—
		B-2	JPR千葉ビル	○	5.65%	—	5.7%	—	—
		B-3	朝日生命横浜日本大通りビル	○	28.13%	有	28.7%	有	—
		B-1	田無アスタ	○	10.59%	—	10.7%	—	—
		B-2	ツルミフーガ1	○	9.68%	—	10.0%	—	—
	商業施設	B-4	安田生命池袋ビル		19.08%	有	19.1%	有	—
		B-5	新横浜第二センタービル	○	—	—	18.8%	有	—
		C-1	新潟駅南センタービル	○	2.97%	—	0.8%	—	—
		C-2	安田生命大阪ビル	○	4.39%	—	4.4%	—	—
		C-3	安田生命天六ビル	○	9.62%	—	9.6%	—	—
		C-4	東京建物本町ビル	○(注4)	10.87%	—	10.7%	—	—
		C-5	朝日生命高松第二ビル	○(注4)	11.23%	—	11.2%	—	—
		C-6	JPR高松ビル		15.10%	有	14.1%	有	(注3)
		C-7	安田生命博多ビル	○	7.75%	—	7.8%	—	—
		C-8	朝日生命福岡第三・第四ビル	○	(第三) 8.18% (第四) 7.03%	—	(第三) 8.2% (第四) 7.0%	—	—
地方	事務所	C-9	安田生命那覇ビル	○	9.51%	—	9.4%	—	—
		C-10	NORTH33ビル	○	3.62%	—	3.6%	—	—
		C-11	パークイースト札幌	○	7.29%	—	7.3%	—	—
		C-12	損保ジャパン仙台ビル	○	3.81%	—	4.6%	—	—
		C-13	損保ジャパン和歌山ビル	○	8.40%	—	8.4%	—	—
		C-14	天神121ビル	○	6.96%	—	7.0%	—	—
		C-15	S K 広島ビル	○	—	—	14.9%	—	—
		合計			—	3.63%	—	3.6%	—

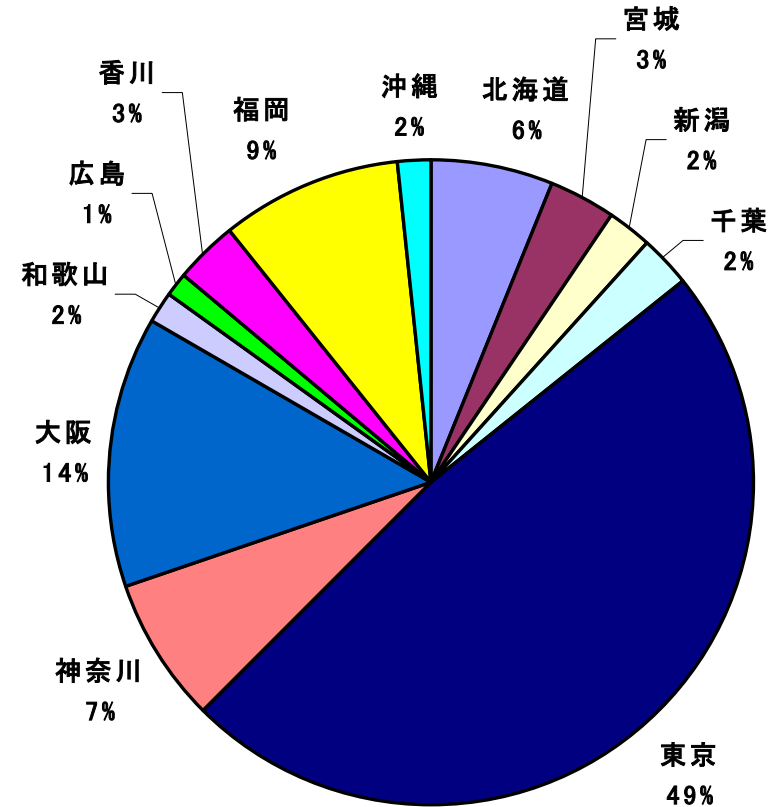
(注1) 「PML (Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失を意味し、一般的 (各調査機関によって評価方法が異なる。) に、想定した予定使用期間 (50年=一般の建物の耐用年数) 中に、想定される最大規模の地震 (475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震) によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示しています。

(注2) 設備の転倒防止等の工事を行い、大規模地震発生時の被害が小さくなるようにしました。

(注3) 第2期末現在、上記 (注2) の工事を完了し、PMLの見直しを行い、地震保険の対象外とする準備をしています。

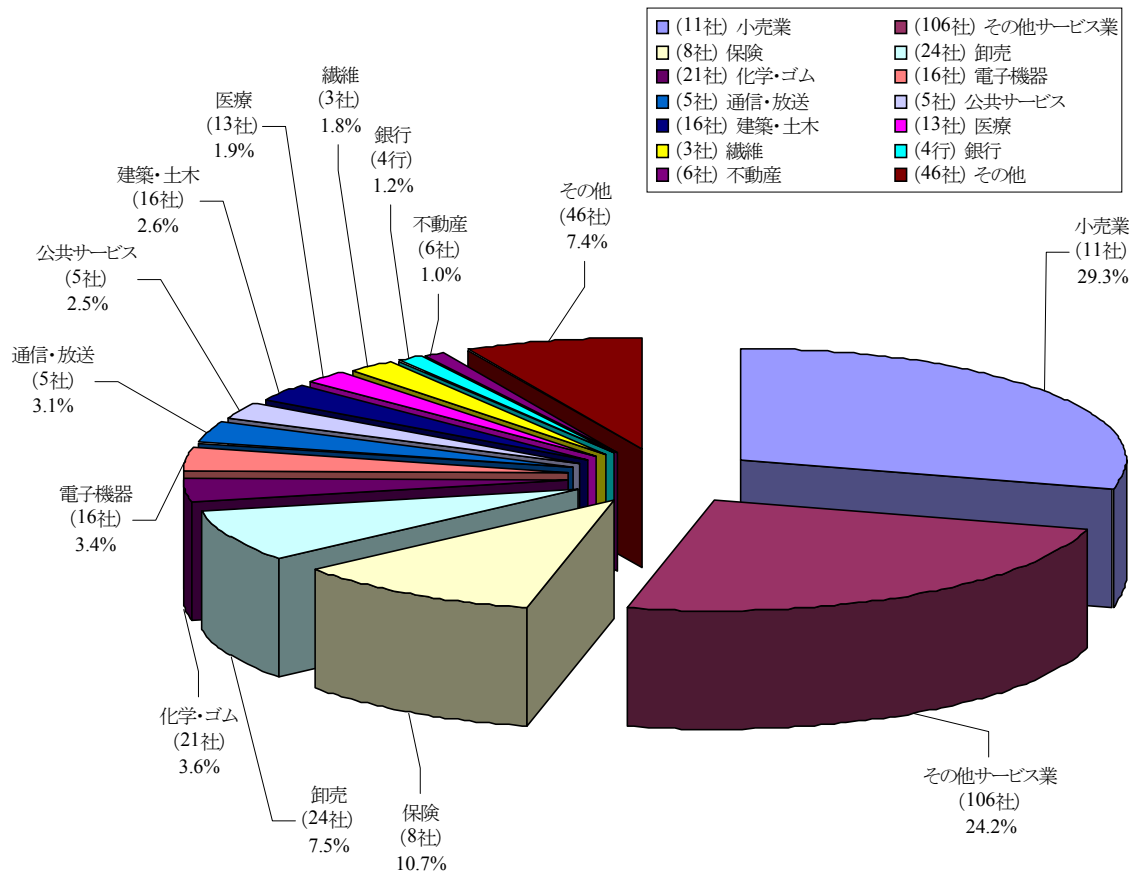
(注4) 東京建物本町ビル、朝日生命高松第二ビルは、新耐震基準に基づき建築された建物ではありませんが、耐震工事を実施し、新耐震基準と同等の耐震レベルの認定を取得しています。

都道府県別分散状況 (取得価額ベース)



地震リスクへの対応 : JPRは物件の地理的分散に留意
 ポートフォリオのPML値は3.6%
 個別PML値の高い物件には地震保険を付保

業種別テナント分散状況

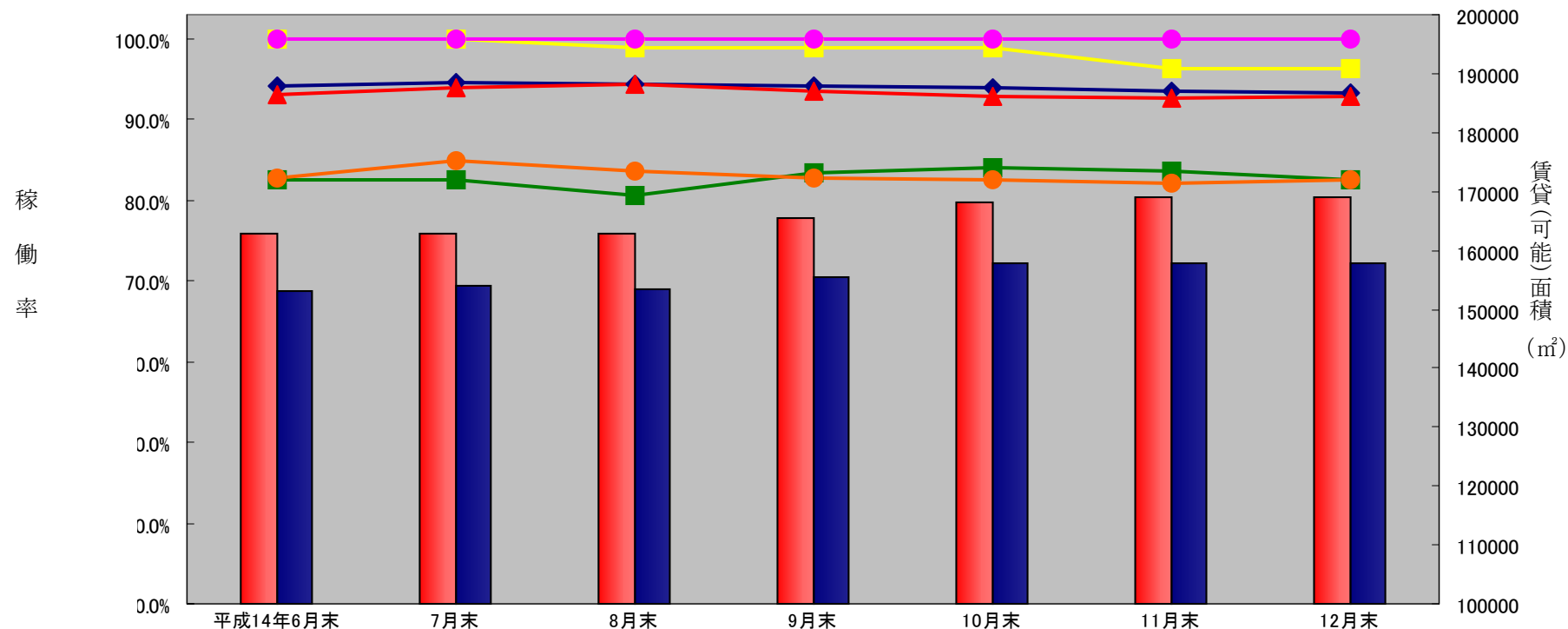


上位テナント20社

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積(m ²)	全賃貸面積に占める割合
1	株式会社西友	田無アスタ ツルミフーガ1	40,700.31	25.8%
2	株式会社損害保険ジャパン	損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	6,541.71	4.1%
3	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	3.8%
4	安田生命保険相互会社	安田生命池袋ビル 安田生命大阪ビル 安田生命那覇ビル 新潟駅前センタービル 新横浜第二センタービル	5,015.78	3.2%
5	日本フィッツ株式会社	アルカースト	3,993.50	2.5%
6	兼松エレクトロニクス株式会社	兼松ビル 兼松ビル別館	3,094.51	2.0%
7	沖ソフトウェア株式会社	朝日生命福岡第三・第四ビル	3,054.74	1.9%
8	日本生命保険相互会社	NORTH33ビル	2,848.69	1.8%
9	オリックス株式会社	安田生命大阪ビル	2,469.88	1.6%
10	旭化成株式会社	アルカースト 安田生命大阪ビル	2,408.56	1.5%
11	株式会社スリーエフ	横浜日本大通りビル	2,372.52	1.5%
12	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	安田生命大阪ビル	2,310.18	1.5%
13	新潟キヤノテック株式会社	新潟駅前センタービル	1,987.88	1.3%
14	ジェイフォン株式会社	パークイースト札幌	1,918.68	1.2%
15	テルウェル西日本株式会社	安田生命博多ビル	1,442.18	0.9%
16	株式会社アルゴ21	安田生命天六ビル	1,209.69	0.8%
17	財団法人建築技術教育普及センター	兼松ビル	1,205.06	0.8%
18	富士シテイオ株式会社	横浜日本大通りビル	1,163.63	0.7%
19	リコー東北株式会社	損保ジャパン仙台ビル	1,135.87	0.7%
20	株式会社UFJキャピタル	兼松ビル	1,129.88	0.7%

稼働率・賃貸(可能)面積の推移

平成14年7月1日～12月31日

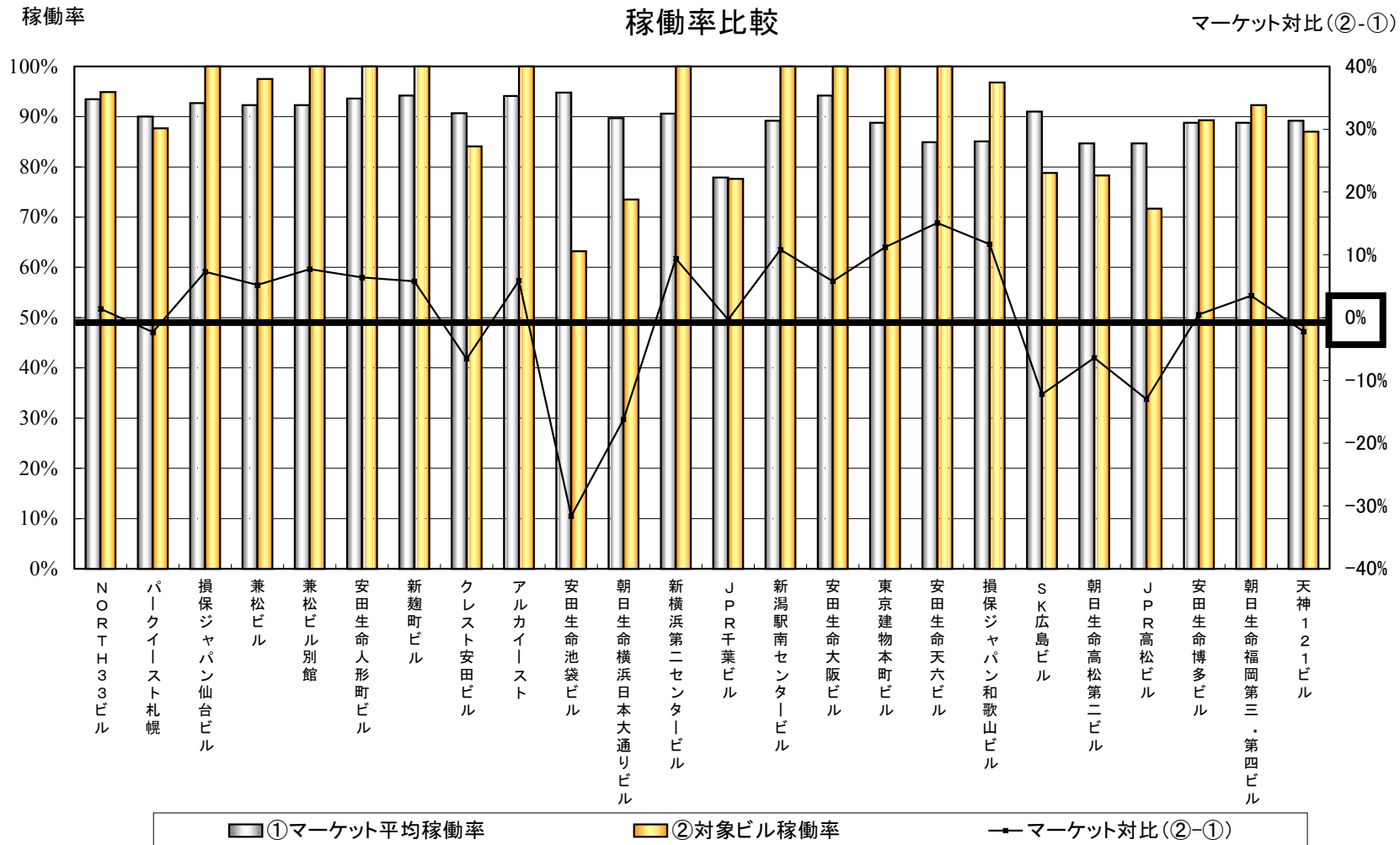


	平成14年6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末	12月末
■ 賃貸可能面積 (㎡)	162,740	162,716	162,715	165,355	168,086	168,988	168,988
■ 賃貸面積 (㎡)	153,218	153,839	153,537	155,599	157,790	157,947	157,770
◆ 全物件(27物件)	94.1%	94.5%	94.4%	94.1%	93.9%	93.5%	93.4%
■ 東京都心オフィス(5物件)	100.0%	100.0%	98.9%	98.9%	98.9%	96.3%	96.3%
■ 東京周辺オフィス(5物件)	82.6%	82.6%	80.7%	83.4%	84.1%	83.7%	82.5%
▲ 地方都市オフィス(15物件)	93.2%	94.0%	94.4%	93.5%	92.8%	92.7%	92.8%
● 商業物件(2物件)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) ● ハリューアップ物件(8物件)	82.9%	84.8%	83.6%	82.7%	82.5%	82.1%	82.5%



物件別の稼働率

平成14年12月31日時点



(注1) 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平成14年12月末時点のデータに基づきます。

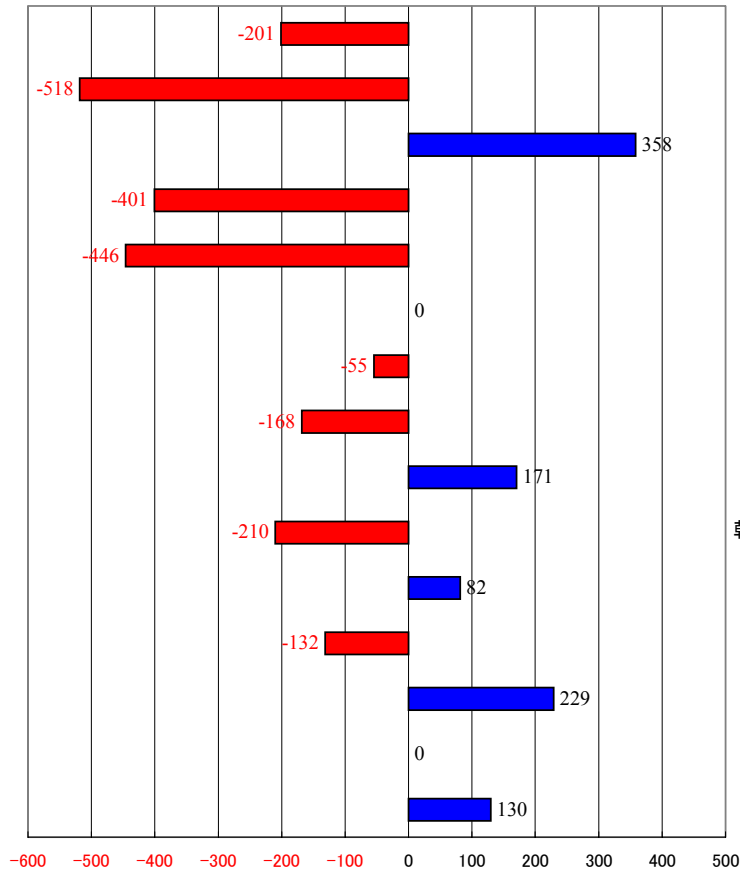
(注2) 那覇ビルはマーケットデータがないため、上記からは除外しています。

物件別テナント入退去の状況

平成14年7月1日～12月31日

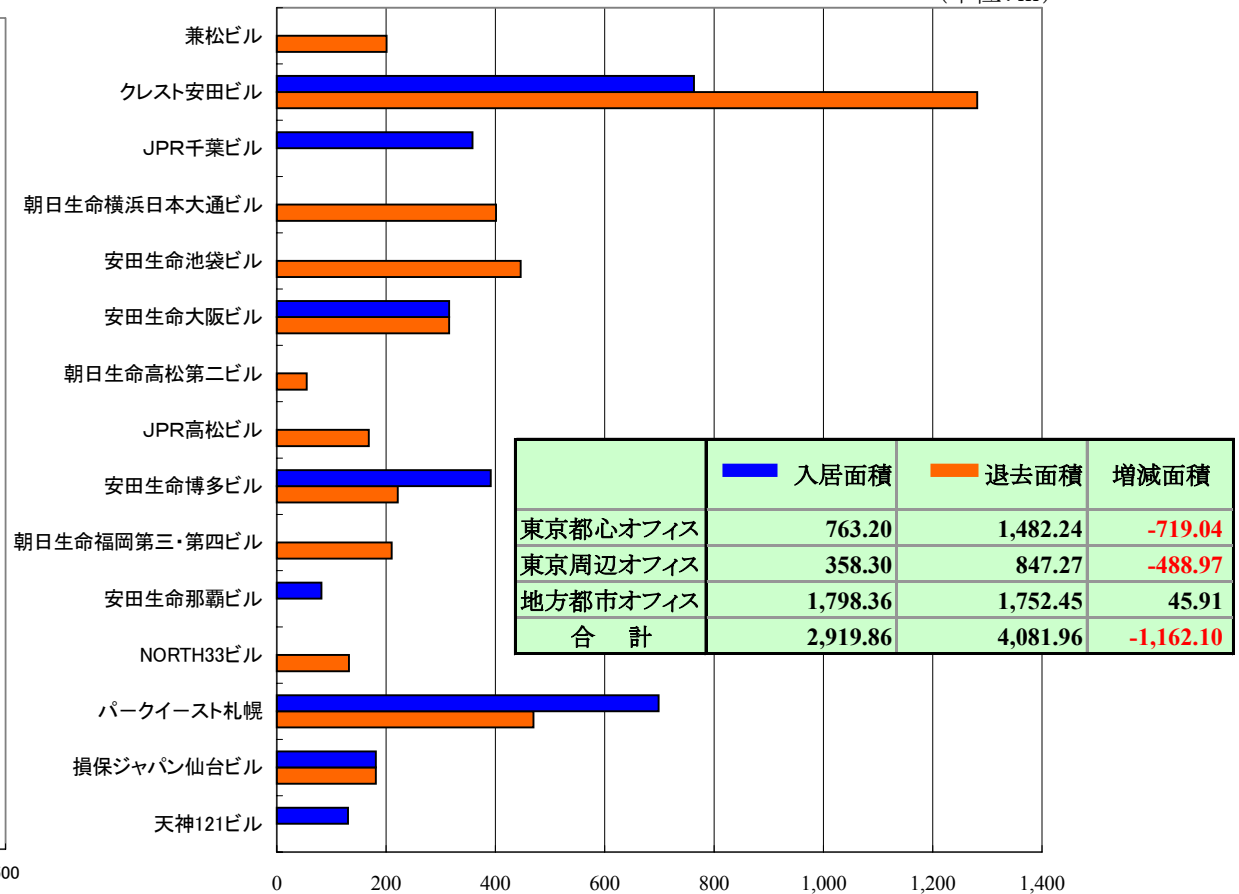
(単位:㎡)

物件別増減面積(入居－退去)



物件別入居面積と退去面積

(単位:㎡)



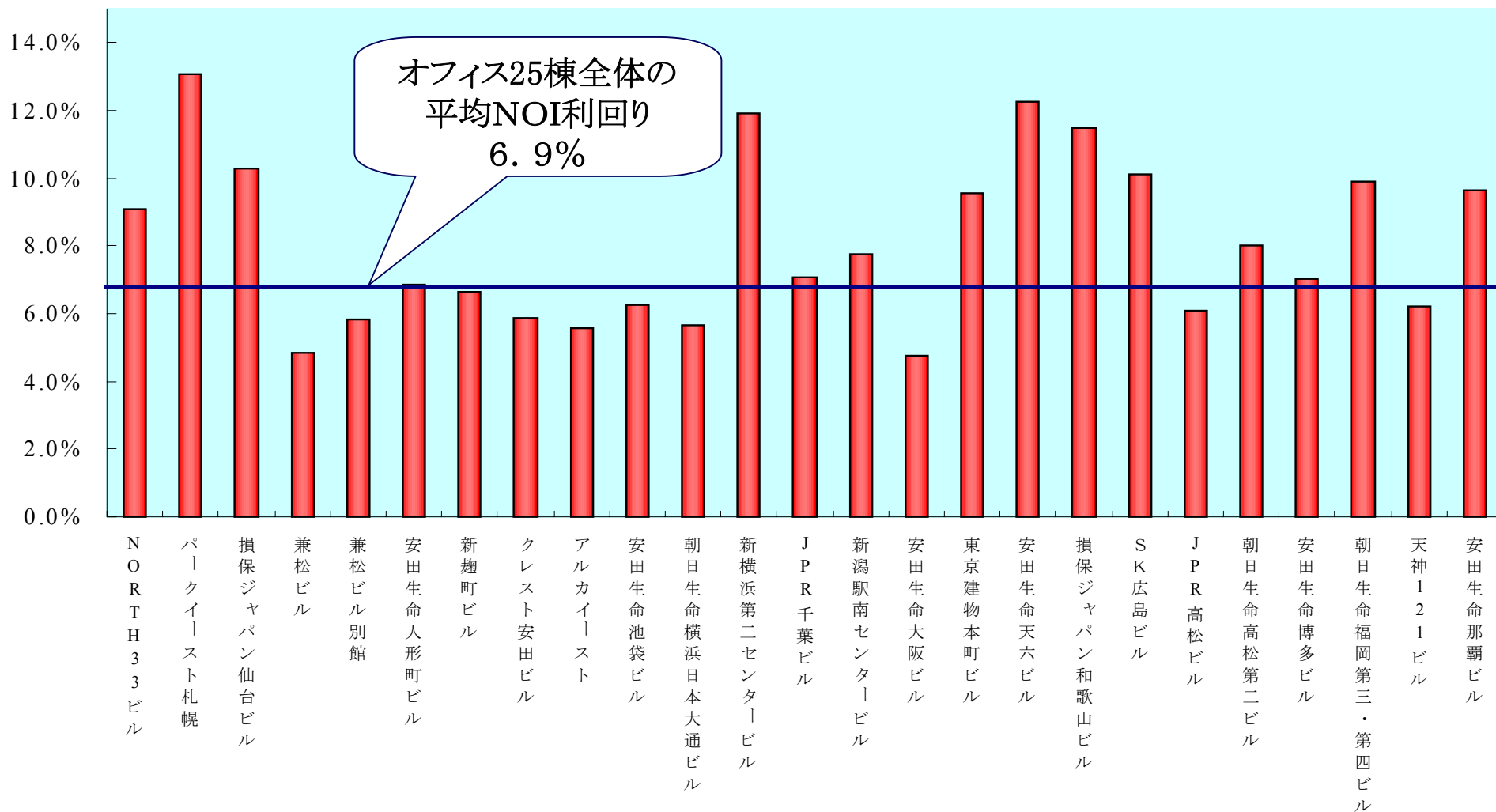
注) 上記グラフには、第2期中にテナントの異動がなかったビルは外しています。

物件別NOI利回り

平成14年7月1日～12月31日

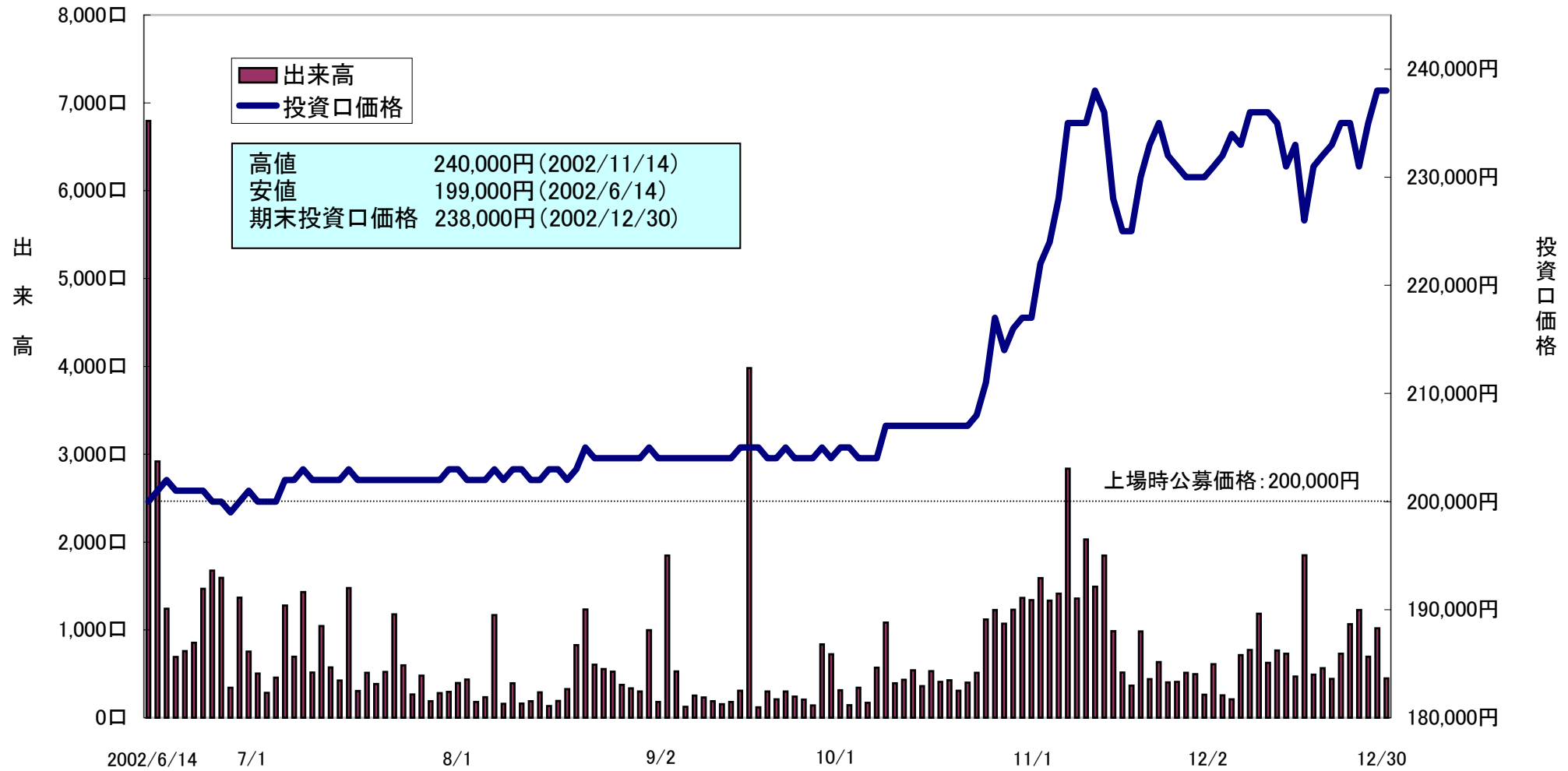


NOI利回り



投資口価格及び出来高の推移

平成14年6月14日～12月30日



(注) 投資口の価格は、終値ベースで記載しております。

第3期(平成15年6月期)運用戦略



JPRを取り巻く環境

運用環境の変化

- ・ 米国景気回復の遅れ、デフレの更なる進行から、国内景気は引き続き低迷。
- ・ 東京の2003年問題に代表されるバブル期に計画された新規ビルの完成による供給の増加の一方で、景気低迷の継続による企業の再編・統合、合理化の動きが強まり需要が減退しテナント誘致競争が激化。
- ・ 需給関係は当面改善の兆しが見られず、空室率の上昇、賃料下落懸念が増大。
- ・ 新規物件取得面では、①不良債権処理の加速、②減損会計への対応等、物件所有者の資産売却の必要度は上昇。
- ・ 投資家の選別投資が進み、投資適格物件の取得競争は激化。

運用戦略

外部成長

東京都心物件、商業施設を中心に良質な不動産を取得

平成15年末資産残高1,500億円を目標に積み上げ

再開発案件の情報収集の継続と、情報ソース多様化への取り組み強化

大型新築物件を早期に組み入れ(平成16年以降)

内部成長

重点ビル選定によるリーシング強化

平成15年末の稼働率:92.5%

コスト削減とテナントサービスの両立

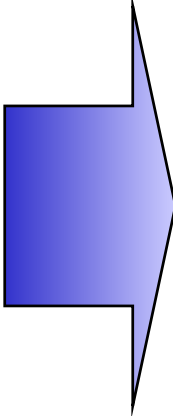
平成15年末まで外注委託費を3%削減

今後の新規物件取得計画

◆ 東京都心物件・商業施設を中心に新規物件を購入

◆ 平成15年12月末まで : 約1,500億円(資産規模拡大のペースアップ)

投資対象物件		取得済み (H14年/12)	追加取得物件	
			追加投資額	重点エリア
内 訳	オフィス(東京圏)	415億円	250億円	東京都心部
			50億円	東京周辺部
	オフィス(その他)	400億円	50億円	名古屋・大阪
	商業施設	130億円	200億円	東京・大阪・名古屋
合計		945億円	550億円	7~10棟



H15.12の想定規模
715億円
450億円
330億円
約1,500億円

案件情報量

	情報入手件数	検討物件	検討継続中
情報件数(H14.4~H14.12末)	137件	32件	20件
うち商業施設	19件	14件	7件

取得 交渉中
6件
3件

開発型案件への取り組み状況

◆平成18年12月末まで：約3,000億円(再開発案件等の組み入れと大型案件の組み入れ)

検討中の開発案件の状況

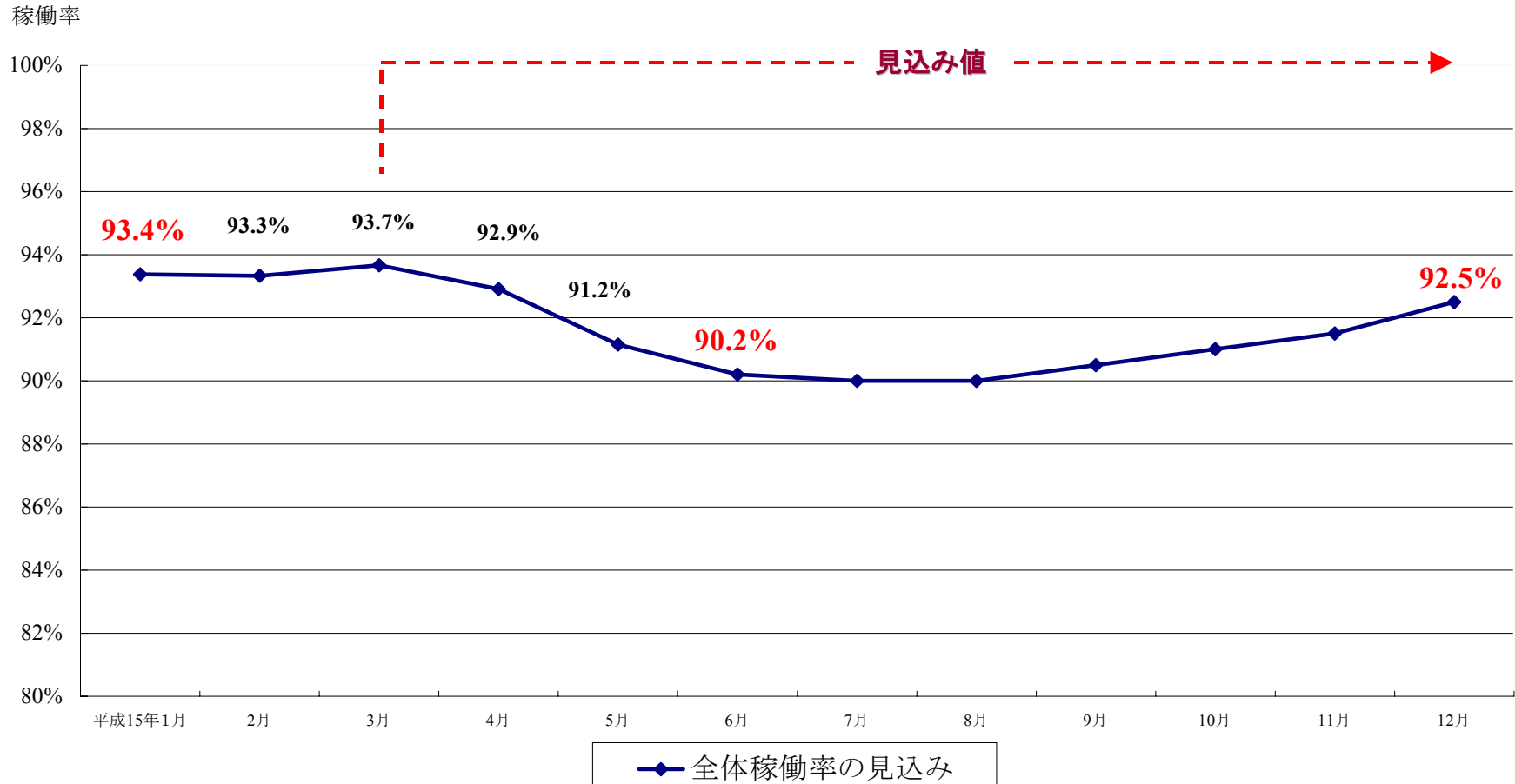
地域別	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年以降
東京都心部	0	0	1	4
東京周辺部	0	2	1	2
地方	0	0	1	1

用途別	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年以降
オフィス	0	1	0	4
商業施設	0	1	3	3

情報ルートの拡大

物件情報ルートの拡大	
<p>① スポンサー企業の開発中案件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東京建物 ・ 大成建設 <p>② その他デベロッパーからの開発情報</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設に重点をおいた活動 ・ 商業専門のデベロッパーからの情報 	<p>③ エリアを限定した情報収集</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ マーケットの動向によりエリアを選定 ・ 将来性や開発動向のリサーチを強化

第3期及び第4期の稼働率見込み



効率的なオフィスの空室の解消

①東京都心部のテナント誘致を強化

東京都心部とその他のビルの賃料格差が大きいため、効率の高い東京都心部のビルの空室解消に全力をあげる。

【重点ビル】

- | |
|-----------|
| ①兼松ビル |
| ②クレスト安田ビル |

②重点ビルの選定

地方都市は、空室の増加が見込まれる重点ビルを中心にテナント誘致活動を実施。

【重点ビル】

- | | |
|------------|----------|
| ①NORTH33ビル | ③JPR高松ビル |
| ②パークイースト札幌 | ④天神121ビル |

③収益の安定性確保

- ✓ 地域分散による安定性の向上。
- ✓ 賃貸借契約の長期化や定期借家契約の導入。

具体的なリーシング戦略

①東京都心部のテナント誘致具体策

項目	内容
テナントニーズの把握	競合ビルの動向や成約条件の調査、テナントターゲット、対象ビルの選定
内覧会の実施	仲介業者への認知度を高める
情報源の拡大	あらゆる情報提供の機会を設けて、豊富なテナント情報を確保
賃貸条件の見直し	価格競争力のある条件設定

②2003年問題への防衛策

項目	内容
契約内容の見直し	長期契約や定期借家導入
テナントサービス向上	既存大口テナントの動向注視
ビルの競争力確保	ビルの競争力確保のためのグレードアップや共用部の快適性の向上

テナントニーズへの対応(重点ビル:札幌地区)

①ターゲットテナントの調査・検討

①移転希望面積	50坪未満が全体の60%以上
②移転理由	設備水準の向上が増加傾向
③エリア	同一ゾーン内での移転と新規開設が多い 札幌駅南口は企業イメージ重視企業が多い
④業種	サービス業、製造業、IT関連が多い。

上記は、実際に移転した66社の企業の移転状況を調査した。

②テナントニーズ

①分割対応	30坪程度の分割対応が必要
②設備	個別空調:必須 OAフロア:テナントの要望により対応 電気容量:40VA/m ² 以上(IT企業対応) 駐車場:1台/30坪(専有床) 床荷重:300kg/m ² 以上

③テナントターゲット

	対象ビルと同一ゾーンに入居
	複数階や複数ビルに分散している企業
	設備水準に不満のある企業
業績好調企業	
知名度アップ	人材派遣、新興企業、外資系企業

具体的なリーシング戦略

①NORTH33

項目	具体的な内容
内覧会の実施	テナント需要の喚起
テナント直接営業	同一エリアの移転ニーズのある企業の掘り起こしを実施。
情報源の拡大	あらゆる情報提供の機会を設けて、豊富なテナント情報を確保

現在の引き合い企業数 : 11社(1,877坪)

②パークイースト札幌

項目	具体的な内容
内覧会の実施	仲介業者への認知度を高める
テナント直接営業	同一エリアの移転ニーズのある企業の掘り起こしを実施。
情報源の拡大	あらゆる情報提供の機会を設けて、豊富なテナント情報を確保
賃貸条件の見直し	価格競争力のある条件設定

現在の引き合い企業数 : 8社(1,067坪)

外注委託費の削減

第2期のコスト削減実績

単位:千円

	外注委託(契約ベース)			
	①前年度(実績) 年間契約金額	②今年度(実績) 年間契約金額	③削減額 (①-②)	削減率 (③/①)
NORTH33ビル	44,820	40,440	▲ 4,380	-9.8%
パークイースト札幌	41,148	36,360	▲ 4,788	-11.6%
損保ジャパン仙台ビル	45,317	40,164	▲ 5,153	-11.4%
損保ジャパン和歌山ビル	29,944	24,602	▲ 5,342	-17.8%
その他ビル	450,106	439,010	▲ 11,096	-2.5%
ポートフォリオ全体	654,462	623,704	▲ 30,758	-4.7%

注)上記の全体数値には、第2期中に取得した3物件は含んでいません。

第3期～第4期の外注委託費の削減見通し

単位:千円

	外注委託費(契約ベース)		
	①第2期末時点 年間契約金額	②年間削減額 (見込み)	削減率 (②/①)
ポートフォリオ全体	646,256	▲ 19,400	-3.0%

注)上記の全体数値には、第2期中に取得した3物件は含んでいます。

地震リスク(PML値)の改善

対象ビル	: 新麴町ビル、クレスト安田ビル、JPR高松ビル 新横浜第二センタービル(工事完了第3期)
工事実施金額	: 2,311千円
年間地震保険料削減額	: 11,444千円

第 2 期 の 主 な 工 事 実 績

	ビル名称	実施内容	工事金額(千円)
1.	朝日生命高松第二ビル	耐震改修促進法に基づく耐震補強工事及び、共用部、エレベーター内装のリニューアル	33,599
2.	安田生命那覇ビル	屋上空調室外機の整備工事	23,890

第 3・4 期 の 主 な 工 事 予 定

	ビル名称	実施内容	工事金額(千円)
1.	安田生命池袋ビル	耐震改修促進法に基づく耐震補強工事及び、空調設備、内装リニューアル	680,000
2.	朝日生命横浜日本大通りビル	外壁の補修(シール更新、タイル補修)	47,000
3.	安田生命博多ビル	立体駐車場施設の増築	53,000

安田生命池袋ビルのリニューアル

実施内容

- 安全性の向上
 - ・ 耐震改修促進法に則った補強で新耐震基準適合ビルへ
- 快適性・利便性の向上
 - ・ 貸室区画毎に温度調整可能な空調システムへ
 - ・ 24時間対応
- IT対応
 - ・ OAフロアの全面敷設
 - ・ コンセント容量を約50VA/m²へアップ
- 環境への配慮
 - ・ 空調機の冷媒(フロン22)を環境へ配慮した新冷媒へ
 - ・ 一部に蓄熱槽を導入しエネルギー使用のピークカット
- イメージアップ(明るくスマートなイメージへ)
 - ・ エントランス、基準階EVホール、水周りの全面改修

スケジュール

項目	第2期	第3期	第4期	第5期
耐震診断・その他調査	■			
設計		■		
入札			■	
施工(耐震補強)		■	■	
施工(リニューアル)			■	■

1階EVホール改修イメージ図



改修前



改修後

