

Tokyo Realty Investment Management, Inc.



Japan Prime Realty Investment Corporation

第11期(2007年6月期)決算説明会資料

日本プライムリアルティ投資法人(証券コード8955)

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント



■ 第11期(2007年6月期)決算の概要

4. 第11期決算ハイライト
5. 過去5期間の業績推移
6. 第11期損益計算書
7. 第11期予想損益との対比(詳細)
8. 第11期末貸借対照表
9. 今後の稼働率の推移見込み
10. 第12期の運用状況の予想
11. 【参考】第13期の不動産賃貸事業収支の見通し

■ 着実な外部成長、持続的な内部成長

- | | | |
|-----|------|------------------|
| 13. | 外部成長 | 第11期取得物件(1) |
| 14. | 外部成長 | 第11期取得物件(2) |
| 15. | 外部成長 | 第12期以降取得(予定)物件 |
| 16. | 外部成長 | 資産規模3,000億円超へ |
| 17. | 外部成長 | ポートフォリオの確立とリスク分散 |
| 19. | 内部成長 | 賃料増額改定の推進 |
| 20. | 内部成長 | 賃料収入の増加 |

■ 堅実な財務戦略

- | | | |
|-----|---------|------------------|
| 22. | 財務戦略(1) | LTV比率 |
| 23. | 財務戦略(2) | 負債の満期分散、調達手段の多様化 |
| 24. | 財務戦略(3) | 調達金利 |

■ 今後の投資・運用方針

- | | |
|-----|--------------|
| 26. | 今後の投資・運用方針 |
| 27. | 投資環境と物件の取得方針 |

【参考資料】

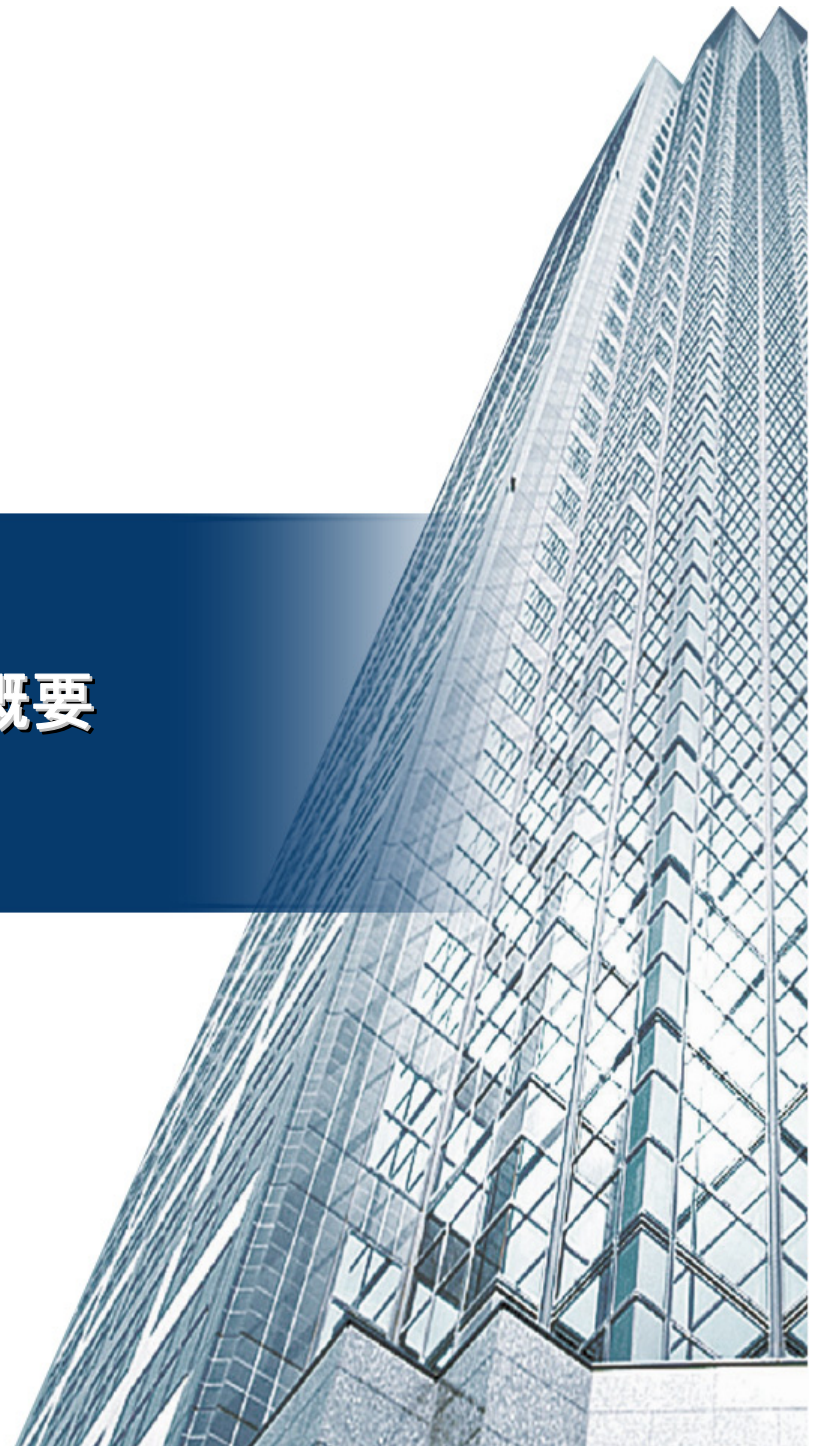
- | | |
|-----|------------------------------|
| 29. | 第11期金銭の分配に係る計算書 |
| 30. | 投資主構成(所有者別投資口数の推移) |
| 31. | 主要な投資主 |
| 32. | 上場来軌跡と投資口価格の推移 |
| 33. | JPRブランド戦略の実践 |
| 34. | 第11期物件別NOI利回り(東京都心・東京周辺部) |
| 35. | 第11期物件別NOI利回り(地方) |
| 36. | 第11期物件別テナント入退去の状況 |
| 37. | 鑑定評価額と帳簿価額との差額の推移 |
| 38. | 第11期末評価額と還元利回り等一覧 |
| 39. | 物件取得における意思決定機構 |
| 40. | 利益相反取引回避の仕組み |
| 41. | 重点投資エリアにおける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/>



第11期(2007年6月期)決算の概要



営業収益100億円台へ、また新投資口発行により取得余力を確保し、安定成長を継続

■ 第11期決算ハイライト

	第11期 (a)	第10期 (b)	増減 (a) - (b)
	自 2007年 1月 1日 至 2007年 6月 30日	自 2006年 7月 1日 至 2006年 12月 31日	
営業収益	10,056百万円	9,088百万円	968百万円 (増減率 +10.7%)
営業利益	5,108百万円	4,373百万円	734百万円 (増減率 +16.8%)
経常利益	4,373百万円	3,643百万円	730百万円 (増減率 +20.0%)
当期純利益	4,372百万円	3,642百万円	730百万円 (増減率 +20.0%)
総資産額	271,398百万円	244,691百万円	26,706百万円 (増減率 +10.9%)
純資産額	161,098百万円	119,074百万円	42,023百万円 (増減率 +35.3%)
一口当たり純資産額	257,757円	224,668円	33,089円 (増減率 +14.7%)
自己資本比率	59.4%	48.7%	+10.7%
一口当たり分配金	6,996円	6,873円	123円 (増減率 +1.8%)
発行済投資口の総数	625,000口	530,000口	95,000口 (増減率 +17.9%)

■ 予想損益との対比

	第11期予想損益 (c) (第10期決算発表時)	第11期予想損益 に対する増減 (a) - (c)	(参考) 2007/6/20付 修正予想
営業収益	9,708百万円	348百万円 (増減率 +3.6%)	10,060百万円
営業利益	4,843百万円	264百万円 (増減率 +5.5%)	-
経常利益	4,126百万円	247百万円 (増減率 +6.0%)	4,313百万円
当期純利益	4,125百万円	247百万円 (増減率 +6.0%)	4,312百万円
一口当たり分配金	6,600円	396円 (増減率 +6.0%)	6,900円
発行済投資口の総数	625,000口	一口 (増減率 -)	625,000口

■ 物件ハイライト

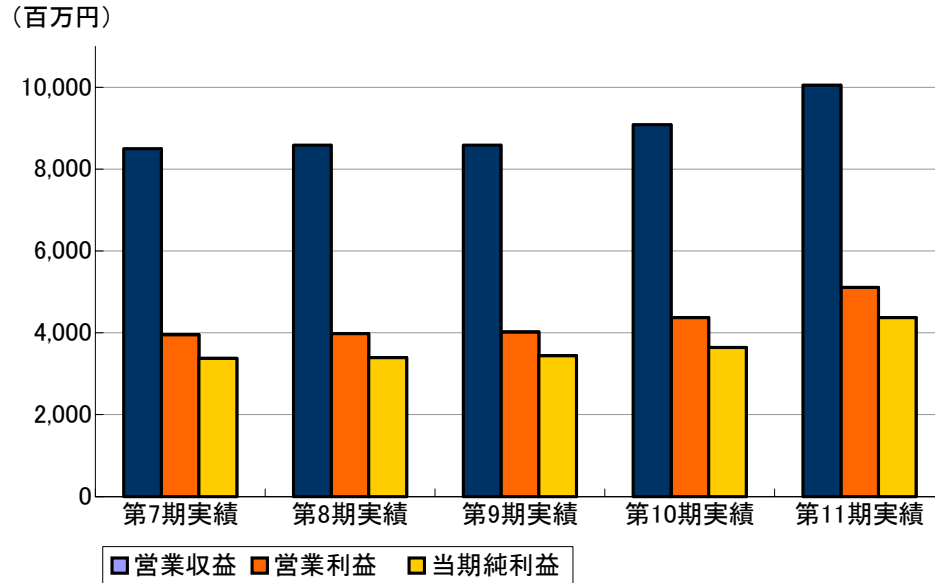
	第11期	第10期
	自 2007年 1月 1日 至 2007年 6月 30日	自 2006年 7月 1日 至 2006年 12月 31日
期末保有物件数	48物件	46物件
取得価格合計 (期末)	245,399百万円	222,483百万円
(当期取得件数/価格) ⁽¹⁾	5物件/28,086百万円	2物件/13,260百万円
(当期売却件数/価格) ⁽¹⁾	2物件/5,170百万円	0物件/0百万円
月末稼働率の 期中平均	99.0%	98.3%

(1) 当期取得件数には、既保有物件の持分の追加取得も含まれます。また、価格は取得価格(取得諸経費等を除く。)の合計を記載しています。

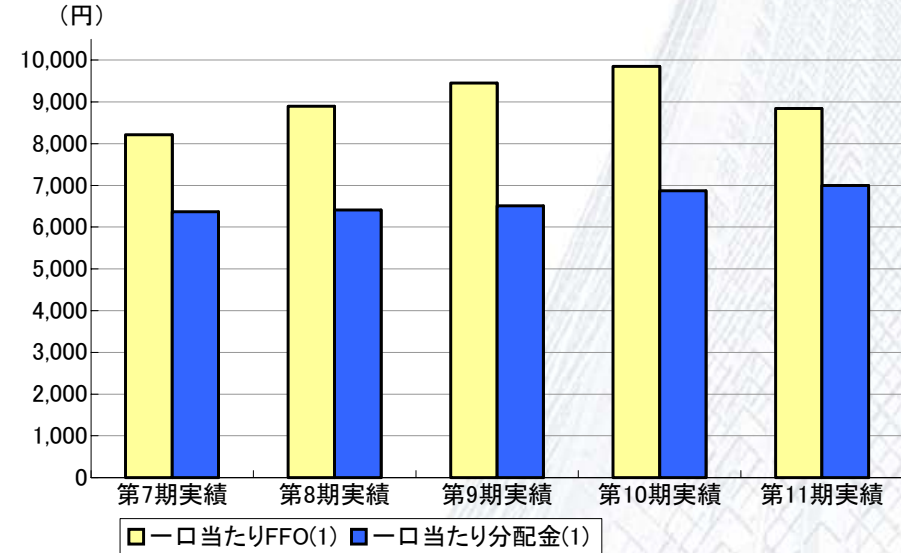
(2) 増減率は、小数第2位以下を四捨五入しています。

過去5期間の業績推移

営業収益・営業利益・当期純利益の推移



一口当たり分配金・FFOの推移



(単位:百万円)

	第7期実績	第8期実績	第9期実績	第10期実績	第11期実績
営業収益	8,503	8,587	8,588	9,088	10,056
営業利益	3,954	3,984	4,024	4,373	5,108
当期純利益	3,376	3,398	3,449	3,642	4,372

(単位:円)

	第7期実績	第8期実績	第9期実績	第10期実績	第11期実績
一口当たりFFO ⁽¹⁾	8,214	8,896	9,453	9,853	8,839
一口当たり分配金 ⁽¹⁾	6,370	6,411	6,509	6,873	6,996
発行済投資口の総数	530,000口	530,000口	530,000口	530,000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。

第11期損益計算書

科 目	当期(第11期) 2007年1月1日～6月30日		前期(第10期) 2006年7月1日～12月31日		増 減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
賃貸事業収入	8,942	88.9%	8,455	93.0%	486	5.8%
その他賃貸事業収入	553	5.5%	600	6.6%	-47	-7.9%
不動産賃貸事業収益合計①	9,496	94.4%	9,056	99.7%	439	4.9%
不動産等売却益	530	5.3%	—	—	530	—
受取配当金	30	0.3%	31	0.3%	-1	-4.1%
営業収益	10,056	100.0%	9,088	100.0%	968	10.7%
公租公課	784	7.8%	744	8.2%	39	5.3%
諸経費	1,848	18.4%	1,826	20.1%	21	1.2%
外注委託費	462	4.6%	467	5.1%	-4	-1.0%
水道光熱費	542	5.4%	590	6.5%	-48	-8.3%
保険料	32	0.3%	34	0.4%	-1	-4.4%
修繕工事費	189	1.9%	146	1.6%	42	28.9%
管理委託料	200	2.0%	171	1.9%	29	17.3%
管理組合費	381	3.8%	367	4.0%	14	3.9%
その他賃貸事業費用	40	0.4%	49	0.5%	-9	-18.7%
減価償却費	1,682	16.7%	1,579	17.4%	102	6.5%
不動産賃貸事業費用合計②	4,315	42.9%	4,151	45.7%	163	3.9%
資産運用報酬	391	3.9%	356	3.9%	35	10.0%
一般事務・資産保管委託報酬	81	0.8%	63	0.7%	18	28.6%
役員報酬	5	0.1%	5	0.1%	—	—
信託報酬	55	0.6%	51	0.6%	3	6.9%
その他営業費用	98	1.0%	85	0.9%	12	14.9%
営業費用	4,948	49.2%	4,714	51.9%	234	5.0%
営業利益金額	5,108	50.8%	4,373	48.1%	734	16.8%
不動産賃貸事業損益(①-②)	5,181	51.5%	4,905	54.0%	275	5.6%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	6,863	68.2%	6,485	71.4%	377	5.8%
営業外収益	94	0.9%	4	0.0%	89	2047.5%
営業外費用	828	8.2%	734	8.1%	93	12.8%
支払利息(投資法人債利息含む)	705	7.0%	668	7.4%	37	5.6%
融資手数料	16	0.2%	18	0.2%	-2	-11.4%
投資法人債発行費償却	18	0.2%	42	0.5%	-24	-57.1%
新投資口発行費	83	0.8%	—	—	83	—
その他営業外費用	5	0.1%	5	0.1%	-0	-1.2%
経常利益金額	4,373	43.5%	3,643	40.1%	730	20.0%
税引前当期純利益金額	4,373	43.5%	3,643	40.1%	730	20.0%
当期純利益金額	4,372	43.5%	3,642	40.1%	730	20.0%
当期未処分利益	4,372	43.5%	3,642	40.1%	729	20.0%

投資口 一口当たり分配金

6,996円

6,873円

123円

(注)金額については、百万円未満切り捨て

(単位:百万円)

一口当たり分配金は 6,996円

1. 賃貸事業収入
 ・第10期取得2物件の通期稼働
 +136百万円
 ・第11期取得の4物件等の期中稼働
 +364百万円
 ・保有物件の収益力向上
 +83百万円
 ・第11期売却2物件の不稼働
 -97百万円

2. 附加使用料/水道光熱費
 ・附加使用料 -48百万円
 ・水道光熱費 -48百万円
 (季節要因により両建てで減少)

3. 営業外損益
 ①営業外収益
 ・管理組合精算金収入 +83百万円
 ②営業外費用
 ・支払利息 +37百万円
 (長期固定化に伴う増加)
 (長期固定化比率:
 前期末 75.3%⇒当期末 85.5%)
 ・投資法人債発行費償却-25百万円
 (第1回償～第3回償分の終了)
 ・新投資口発行費 +83百万円

(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、投資口の小口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17,490円に相当します。

第11期予想損益との対比(詳細)

(単位:百万円)

科 目	第11期損益計算書 2007年1月1日～6月30日(48物件)		第11期予想損益計算書 ⁽¹⁾ 2007年1月1日～6月30日		対第11期予想増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	予想対比
賃貸事業収入	8,942	88.9%	8,636	89.0%	305	3.5%
賃料	7,220	71.8%	6,949	71.6%	270	3.9%
共益費	1,465	14.6%	1,442	14.9%	23	1.6%
その他賃貸事業収入	553	5.5%	500	5.2%	52	10.5%
附加使用料	513	5.1%	479	4.9%	34	7.1%
不動産賃貸事業収益合計①	9,496	94.4%	9,137	94.1%	358	3.9%
不動産等売却益	530	5.3%	539	5.6%	-9	-1.7%
受取配当金	30	0.3%	31	0.3%	-0	-2.2%
営業収益	10,056	100.0%	9,708	100.0%	348	3.6%
公租公課	784	7.8%	782	8.1%	1	0.1%
諸経費	1,848	18.4%	1,836	18.9%	12	0.7%
外注委託費	462	4.6%	462	4.8%	0	0.0%
水道光熱費	542	5.4%	532	5.5%	9	1.9%
保険料	32	0.3%	32	0.3%	0	2.2%
修繕工事費	189	1.9%	217	2.2%	-28	-12.9%
管理委託料	200	2.0%	203	2.1%	-2	-1.3%
管理組合費	381	3.8%	351	3.6%	30	8.7%
その他賃貸事業費用	40	0.4%	37	0.4%	2	5.6%
減価償却費	1,682	16.7%	1,624	16.7%	57	3.6%
不動産賃貸事業費用合計②	4,315	42.9%	4,243	43.7%	71	1.7%
資産運用報酬	391	3.9%	381	3.9%	10	2.7%
一般事務・資産保管委託報酬	81	0.8%	86	0.9%	-4	-5.3%
役員報酬	5	0.1%	5	0.1%	-	-
信託報酬	55	0.6%	53	0.5%	2	4.6%
その他営業費用	98	1.0%	94	1.0%	3	3.6%
営業費用	4,948	49.2%	4,864	50.1%	83	1.7%
営業利益金額	5,108	50.8%	4,843	49.9%	264	5.5%
不動産賃貸事業損益(①-②)	5,181	51.5%	4,894	50.4%	286	5.9%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	6,863	68.2%	6,518	67.1%	344	5.3%
営業外収益	94	0.9%	82	0.9%	11	13.9%
営業外費用	828	8.2%	799	8.2%	28	3.6%
支払利息(投資法人債利息含む)	705	7.0%	673	6.9%	32	4.8%
経常利益金額	4,373	43.5%	4,126	42.5%	247	6.0%
税引前当期純利益金額	4,373	43.5%	4,126	42.5%	247	6.0%
当期純利益金額	4,372	43.5%	4,125	42.5%	247	6.0%
当期末処分利益	4,372	43.5%	4,125	42.5%	247	6.0%
投資口 一口当たり分配金	6,996円		6,600円		396円	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

(1) 第11期予想損益は、第10期(2006年12月期)決算発表時に公表したものであり、第10期末保有の46物件及び優先出資証券1銘柄に、立川ビジネスセンタービル(追加取得)、新宿三丁目イーストビル、ライズアリーナビルの新規取得並びにツルミフーガ1及びJPR高松ビルの譲渡を前提とした46物件ベースで算出しています。

新規取得により総資産は増加、また増資により財務の健全性を保ちつつ取得余力を拡大

(単位:百万円)

科 目	当期(2007年6月期)		前期(2006年12月期)		増 減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
流動資産	28,455	10.5%	24,933	10.2%	3,522	14.1%
現金及び預金	13,189	4.9%	10,653	4.4%	2,535	23.8%
信託現金及び信託預金	14,818	5.5%	13,997	5.7%	821	5.9%
その他の流動資産	448	0.2%	282	0.1%	165	58.5%
固定資産	242,900	89.5%	219,697	89.8%	23,202	10.6%
有形固定資産	241,322	88.9%	218,123	89.1%	23,199	10.6%
不動産	55,194	20.3%	46,007	18.8%	9,187	20.0%
建物等	20,643	7.6%	17,425	7.1%	3,218	18.5%
土地	34,551	12.7%	28,581	11.7%	5,969	20.9%
信託不動産	186,127	68.6%	172,116	70.3%	14,011	8.1%
建物等	68,999	25.4%	63,292	25.9%	5,707	9.0%
土地	117,128	43.2%	108,824	44.5%	8,304	7.6%
無形固定資産	9	0.0%	5	0.0%	3	65.3%
その他の無形固定資産	9	0.0%	5	0.0%	3	65.3%
投資その他の資産	1,568	0.6%	1,568	0.6%	—	—
投資有価証券	1,558	0.6%	1,558	0.6%	—	—
差入敷金保証金	10	0.0%	10	0.0%	—	—
その他	0	0.0%	0	0.0%	—	—
繰延資産	42	0.0%	60	0.0%	-18	-29.9%
投資法人債発行費	42	0.0%	60	0.0%	-18	-29.9%
資産の部合計	271,398	100.0%	244,691	100.0%	26,706	10.9%
流動負債	21,066	7.8%	29,741	12.2%	-8,674	-29.2%
未払金等	1,739	0.6%	1,727	0.7%	12	0.7%
前受金	1,044	0.4%	1,014	0.4%	30	3.0%
短期借入金	3,500	1.3%	19,500	8.0%	-16,000	-82.1%
一年以内返済予定長期借入金	(注) 4,783	1.8%	7,500	3.1%	-2,717	-36.2%
一年以内償還予定投資法人債	10,000	3.7%	—	—	10,000	—
固定負債	89,234	32.9%	95,876	39.2%	-6,642	-6.9%
預り敷金保証金	14,551	5.4%	13,410	5.5%	1,140	8.5%
長期借入金	38,183	14.1%	35,966	14.7%	2,217	6.2%
投資法人債	36,500	13.4%	46,500	19.0%	-10,000	-21.5%
負債の部合計	110,300	40.6%	125,617	51.3%	-15,317	-12.2%
純出資総額	156,725	57.7%	115,431	47.2%	41,293	35.8%
剰余金	4,372	1.6%	3,642	1.5%	729	20.0%
純資産の部合計	161,098	59.4%	119,074	48.7%	42,023	35.3%
負債・純資産の部合計	271,398	100.0%	244,691	100.0%	26,706	10.9%

(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	92,966	109,466	-16,500
(内訳) 無担保借入金	32,500	49,000	-16,500
有担保借入金	13,966	13,966	—
無担保投資法人債	46,500	46,500	—

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)	37.2%	48.7%	-11.4
(2) 総資産有利子負債比率 ① 有利子負債÷期末総資産	34.3%	44.7%	-10.5
② 有利子負債÷(期末総資産+不動産等評価損益)	29.4%	39.7%	-10.3
(3) 長期固定比率(注) 長期固定金利有利子負債(※)÷有利子負債	85.5%	75.3%	10.1

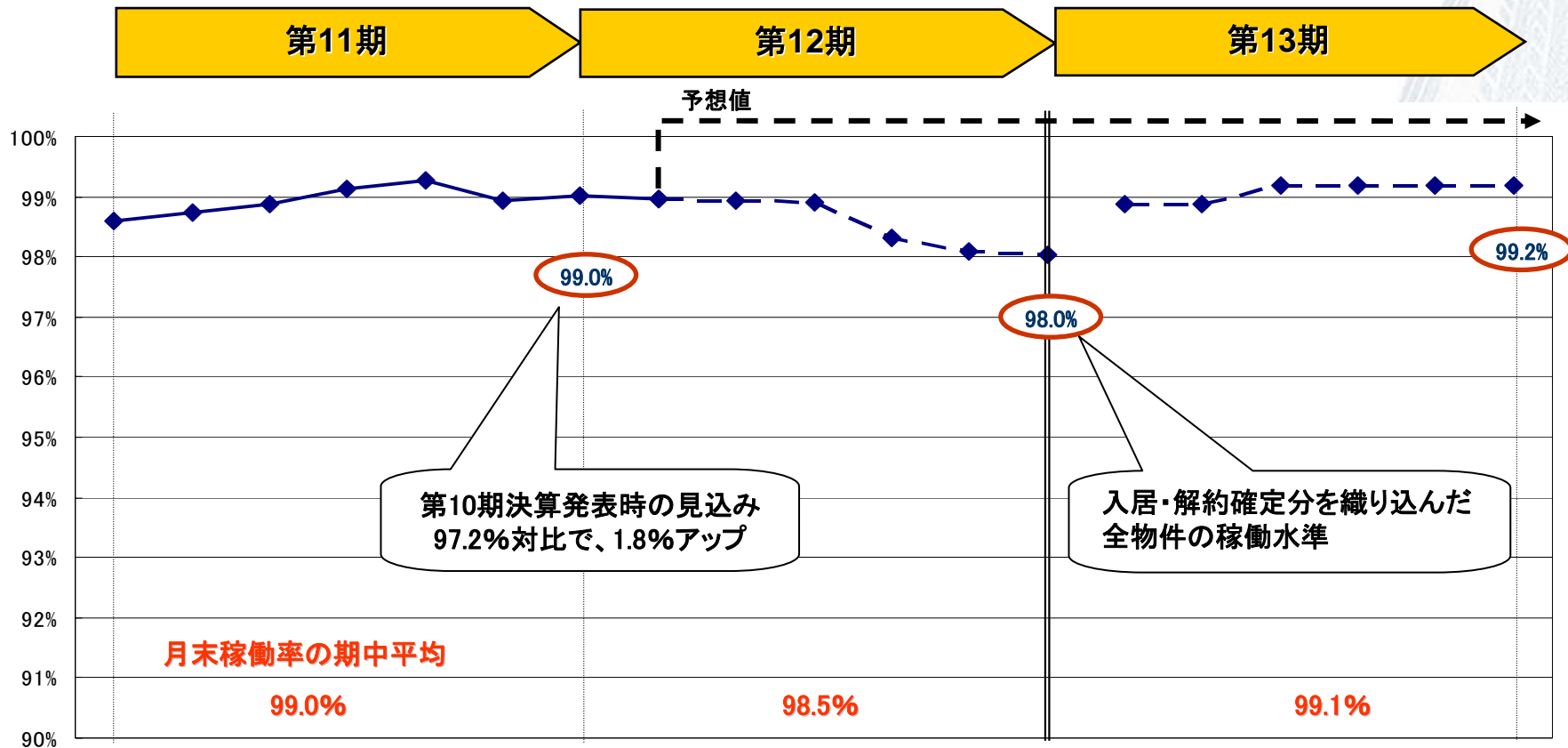
※返済までの期間が1年超の長期固定金利の負債の合計。

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)	20,000	20,000	—
② 当期末現在借入残高	—	—	—
③ 当期末現在未使用残高	20,000	20,000	—
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、新生銀行 ※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	530,000	95,000
② 一口当たり純資産額(円)	257,757	224,668	33,089

(注) 2008年12月26日が返済期限の長期借入金4,783百万円を2007年7月27日付で期限前弁済したため、会計処理上、一年以内返済予定長期借入金に計上されています。
なお、長期固定比率は、有利子負債に占める返済までの期間が1年超の長期固定金利の割合を示しているため、本借入金を含めて算出しています。

今後の稼働率の推移見込み



(参考)全賃貸可能面積 : 361,574.77㎡(第11期末時点)

- (1) 第12期以降は、2007年7月に取得したゆめおおおかオフィスタワーを含む全49物件の稼働率
- (2) 第12期の稼働率については、2007年8月13日時点で把握している解約予定を全て織り込み、テナント入居予定は成約しているもののみを見込む
- (3) 第13期の稼働率については、上記(2)に加えて一部新規テナント入居を見込む

第12期の運用状況の予想

(単位:百万円)

科 目	
営業損益の部 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①
	不動産等売却益
	受取配当金
	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②
	不動産等売却損
	資産運用報酬
	一般事務・資産保管委託報酬
役員報酬	
信託報酬	
その他営業費用	
営業費用	
営業利益金額	
不動産賃貸事業損益(①-②)	
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	
営業外収益	
営業外費用	
経常利益金額	
税引前当期純利益	
当期純利益金額	
当期末処分利益	

第12期予想損益計算書 2007年7月1日～12月31日				
第11期末 48物件	川崎ダイスTMK 優先出資証券	ゆめおおおか オフィスタワー	合計	百分比
9,333	—	292	9,626	93.0%
692	—	—	692	6.7%
10,026	—	292	10,319	99.7%
—	—	—	—	—
—	35	—	35	0.3%
10,026	35	292	10,354	100.0%
764	—	—	764	7.4%
2,083	—	117	2,201	21.3%
464	—	13	477	4.6%
683	—	18	701	6.8%
33	—	1	34	0.3%
237	—	2	240	2.3%
195	—	7	203	2.0%
390	—	73	464	4.5%
78	—	0	78	0.8%
1,722	—	91	1,813	17.5%
4,570	—	209	4,779	46.2%
—	—	—	—	—
—	—	—	396	3.8%
—	—	—	71	0.7%
—	—	—	6	0.1%
—	—	—	55	0.5%
—	—	—	118	1.1%
—	—	—	5,427	52.4%
—	—	—	4,926	47.6%
5,456	—	83	5,539	53.5%
7,178	—	175	7,353	71.0%
—	—	—	8	0.1%
—	—	—	871	8.4%
—	—	—	4,063	39.2%
—	—	—	4,063	39.2%
—	—	—	4,062	39.2%
—	—	—	4,062	39.2%

対第11期増減	
金額	増減率
683	7.6%
139	25.2%
823	8.7%
-530	-100.0%
4	15.5%
297	3.0%
-19	-2.5%
352	19.1%
15	3.3%
159	29.5%
1	5.5%
51	27.0%
2	1.1%
83	21.8%
38	96.9%
131	7.8%
464	10.8%
—	—
4	1.1%
-10	-12.2%
0	10.5%
0	0.5%
19	20.1%
479	9.7%
-181	-3.6%
358	6.9%
490	7.1%
-85	-91.2%
42	5.1%
-310	-7.1%
-310	-7.1%
-310	-7.1%
-310	-7.1%

第12期運用状況の 予想の前提条件(1)

<保有資産>

第11期末現在保有物件:48物件
優先出資証券 :1銘柄
第12期以降取得物件 :1物件
※優先出資証券は、川崎ダイス特定目
的会社の清算を前提としています。

<月末稼働率の期中平均>

98.5%

<発行済投資口の総数>

625,000口

<有利子負債比率>

38.9%

(ご参考)

不動産等売却益を除いた第11期一口当たり分配金
との比較

第11期 6,148円
第12期 6,500円 (+352円)

投資口 一口当たり分配金

(注)金額については、百万円未満切り捨て

6,500円

(発行済投資口総数)

(625,000口)

-496円

(-口)

第12期の運用状況の予想は、「第12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、新規物件の取得又は既存物件の売却等により、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12期運用状況の予想の前提条件」の詳細は、「平成19年6月期(平成19年1月1日～平成19年6月30日)決算短信」9ページ「第12期(平成19年7月1日～平成19年12月31日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

【参考】第13期の不動産賃貸事業収支の見通し

(単位:百万円)

科 目	
不動産賃貸事業収支	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 ①
	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 ②

第13期予想不動産賃貸事業収支 2008年1月1日～6月30日				
第11期末 48物件	ゆめおおおか オフィスタワー	合計	百分比	
9,476	310	9,786	94.1%	
617	—	617	5.9%	
10,094	310	10,404	100.0%	
829	35	864	8.3%	
2,069	147	2,217	21.3%	
459	13	473	4.5%	
625	19	644	6.2%	
33	1	34	0.3%	
294	26	321	3.1%	
195	8	203	2.0%	
380	77	458	4.4%	
81	0	81	0.8%	
1,708	93	1,801	17.3%	
4,607	275	4,883	46.9%	
5,486	34	5,521	53.1%	
7,195	127	7,322	70.4%	
725	151	876	8.4%	
6,469	-23	6,446	62.0%	

対第12期予想増減	
金額	増減率
160	1.7%
-75	-10.8%
85	0.8%
100	13.2%
15	0.7%
-4	-0.9%
-56	-8.1%
-0	-1.1%
80	33.6%
0	0.1%
-6	-1.4%
2	3.7%
-12	-0.7%
104	2.2%
-18	-0.3%
-31	-0.4%
204	30.5%
-235	-3.5%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

【第13期 不動産賃貸事業収支の見通しの前提条件】

項目	前提条件
営業期間	第13期:2008年1月1日～2008年6月30日(182日)
保有資産	2007年6月30日現在保有している既存48物件に、2007年7月10日の「ゆめおおおかオフィスタワー」の取得を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、99.1%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。

第13期の不動産賃貸事業収支の見通しは、「第13期不動産賃貸事業収支の見通しの前提条件」により算出したものであり、新規物件の取得又は既存物件の売却等により、実際の不動産賃貸事業収益、不動産賃貸事業費用、不動産賃貸事業損益、減価償却前賃貸事業損益(NOI)、減価償却前賃貸事業キャッシュフロー(NCF)は変動する可能性があります。



着実な外部成長



メインスポンサーである東京建物とのコラボレーションによる着実な物件取得

<p>スポンサー・ コラボレーション</p> <p>東京建物案件</p>				
	物件名称	立川ビジネスセンタービル(追加取得分)	武蔵浦和ショッピングスクエア	川崎ダイスビル
	取得のポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 過度の競争を回避したスポンサーからの取得 ・ 追加取得による持分拡大 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 過度の競争を回避したスポンサー関連SPCからの取得 ・ 他のリートとの国内初の共同取得 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 優先出資をしていた特定目的会社(スポンサー関連SPC)からの取得により過度の競争を回避
	物件の特徴	立川駅至近の優良オフィスビル	武蔵浦和駅前立地の商業施設	川崎駅前立地の商業施設
	取得年月	2007年2月	2007年3月	2007年4月
	取得金額	2,300百万円(取得合計:3,188百万円)	4,335百万円	15,080百万円
	権利関係(持分割合)	土地:共有(今期29.7%⇒計46.7%) 建物:区分所有権(今期30.6%⇒計48.0%)	土地:所有権の共有(50%) 建物:区分所有権の共有(50%)	土地:所有権・地上権の共有(52%) 建物:区分所有権の共有(52%)
	取得時想定NOI利回り	5.8%:所有部分全体	5.0%	4.6%
	取得先	東京建物株式会社	有限会社武蔵浦和リテール・プロパティ (東京建物株式会社が組成したSPC)	川崎ダイス特定目的会社 (東京建物株式会社が組成したSPC)

大成建設が参画する開発案件の組入れによる安定的な取得実績

スポンサー・ コラボレーション 大成建設案件		
	ライズアリーナビル(再開発案件)	新宿三丁目イースビル(再開発案件)
物件名称	ライズアリーナビル(再開発案件)	新宿三丁目イースビル(再開発案件)
取得のポイント	・ スポンサー開発案件への先行投資による過度の競争を排除した取得	・ スポンサー開発案件への先行投資による過度の競争を排除した取得
物件の特徴	有楽町線「東池袋駅」直結の優良オフィスビル	地下鉄「新宿三丁目駅」至近の商業施設
取得年月	2007年3月	2007年3月
取得金額	5,831百万円	540百万円
権利関係(持分割合)	土地:共有(15.9%) 建物:区分所有権及び区分所有権の共有(27.4%)	土地:分有(2.7%) 建物:区分所有権の共有(4.3%)
取得時想定NOI利回り	5.5%	4.3%
取得先	大成建設株式会社	大成建設株式会社

第11期取得実績(1)+(2) ⇒ 5物件 281億円

第12期以降も着実に外部成長を行い、資産規模の拡大を実現

スポンサー以外からの
取得実績及び
取得予定物件

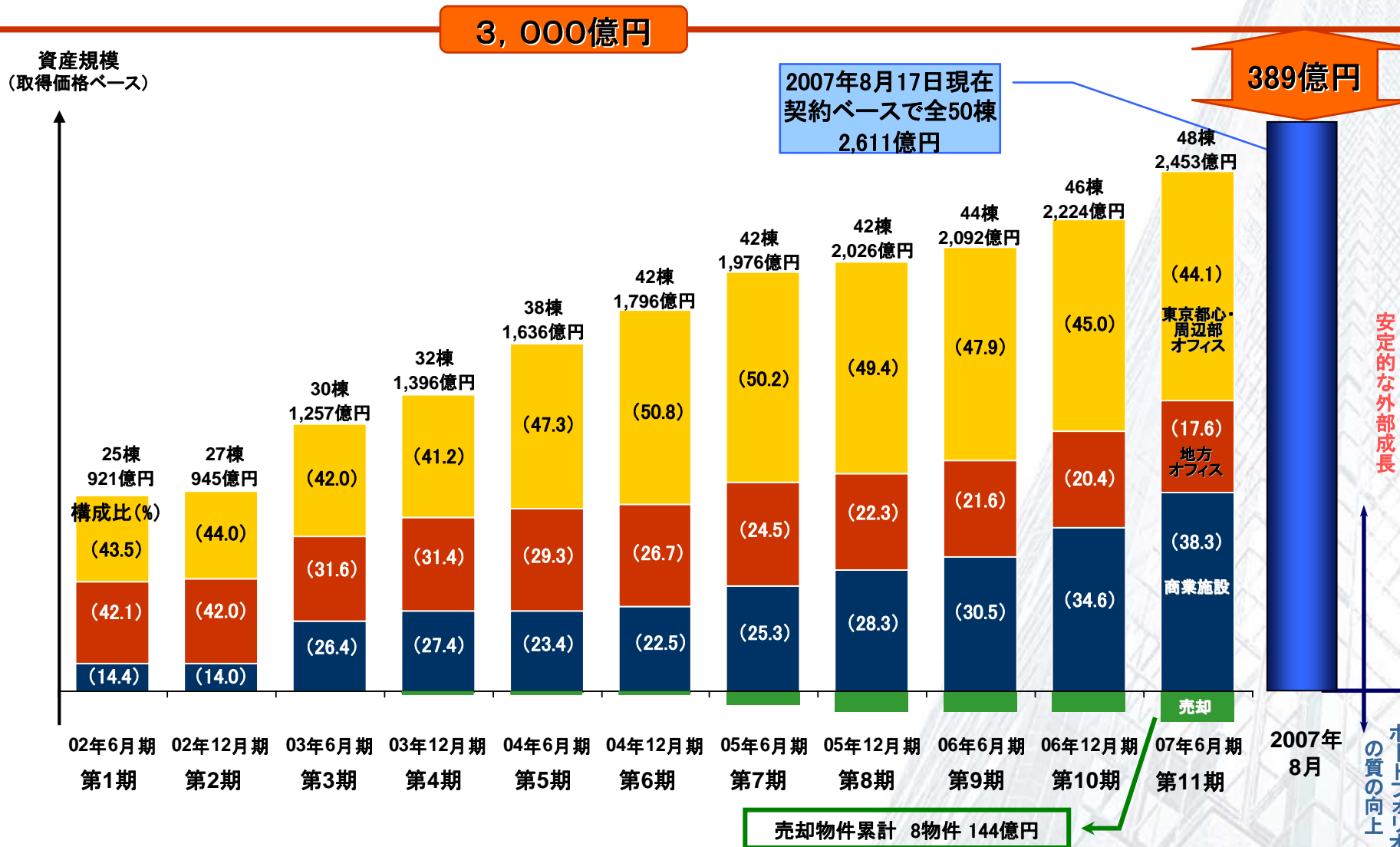


物件名称	ゆめおおかオフィスタワー	(仮称) KM複合ビルプロジェクト商業施設棟 (再開発案件)
取得のポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 首都圏の優良オフィスビルの取得 ・ 公共団体の入札による取得 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 優良開発案件への先行投資による過度の競争を回避した取得(3F~6F:テナント決定済)
物件の特徴	京浜急行線「上大岡駅」直結の優良オフィスビル	地下鉄堺筋線「北浜駅」直結の商業施設
取得年月(予定)	2007年7月	2007年3月契約 ⇒ 2009年3月引渡(予定)
取得金額(予定)	6,510百万円	9,250百万円
権利関係(持分割合)	土地:所有権の共有(19.7%) 建物:区分所有権	土地:所有権(21.42%) 建物:区分所有権
取得時想定NOI利回り	4.8%	—
取得先	横浜市	三洋ホームズ株式会社、株式会社長谷工コーポレーション他8社

スポンサー案件を中心として、2007年2月の増資資金(約413億円)相当の優良物件を取得 【第11期以降取得(契約ベース) 7物件 438億円】

外部成長 —資産規模3,000億円超へ—

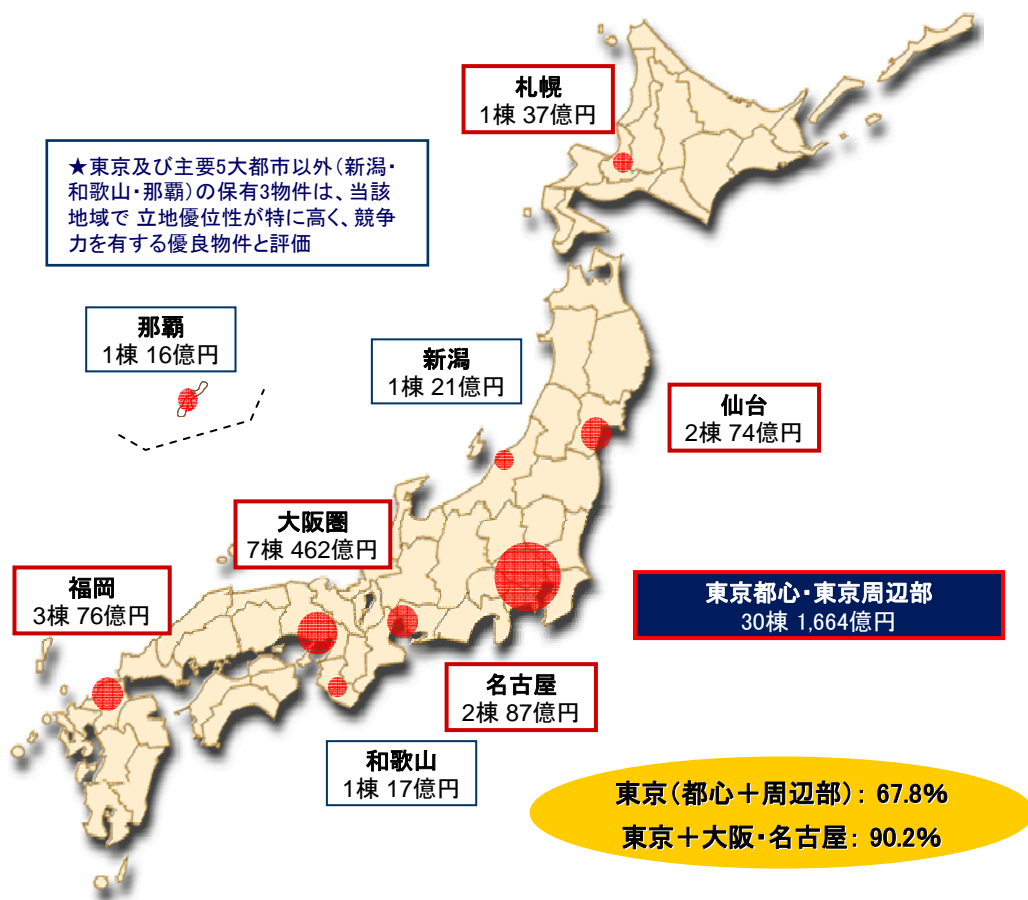
厳選投資を継続しつつ、資産規模3,000億円超を目指す



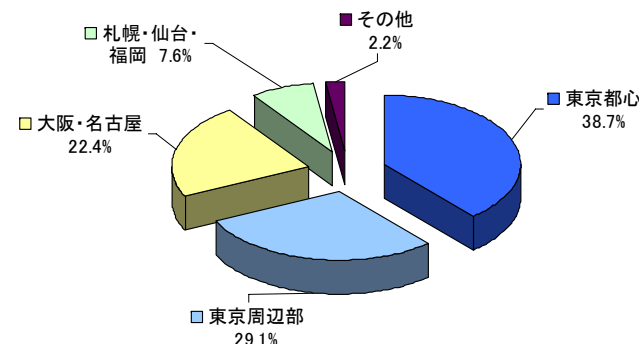
※ 上場日は2002年6月14日です。また、金額については全て取得価格を1億円未満切捨て、構成比については小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

安定と成長が見込まれる東京及び主要5大都市への分散投資を継続

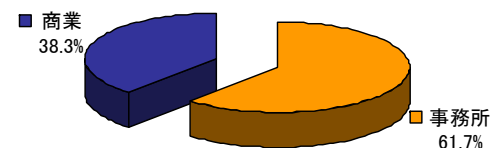
■ 2007/6末 ポートフォリオ分散状況 (取得価格ベース)



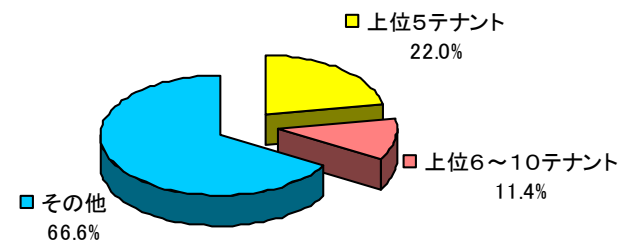
物件の地域分散状況(2007/6末現在)



物件の用途分散状況(2007/6末現在)



テナント分散状況(2007/6末現在)



※テナント分散状況は、月額賃料総額ベースで算出しています。

※ 2007年6月末時点のポートフォリオ(取得価格)をベースに作成しており、2007年7月取得の「ゆめおおおかオフィスタワー」、2009年3月取得予定の「(仮称)KM複合ビルプロジェクト商業施設棟」及び2005年12月取得済みの「川崎ダイス特定目的会社優先出資証券」は除いています。



持続的な内部成長



賃料改定の推進による内部成長が収益の拡大に寄与

■ 東京都心と東京周辺部の事務所ビルの賃料増額改定事例

- 増額改定報酬導入・詳細な増額改定目標設定等により、増額改定事例が増加

【第11期実績】

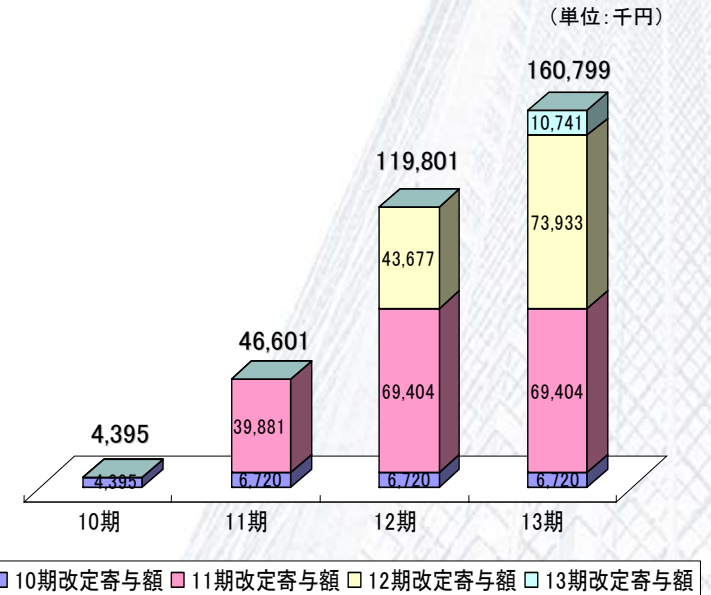
改定単価：最大3,000円/月・坪、改定率：最大約45%
改定率平均：9.4%

- 第12期以降、NOI増加への寄与額が増大

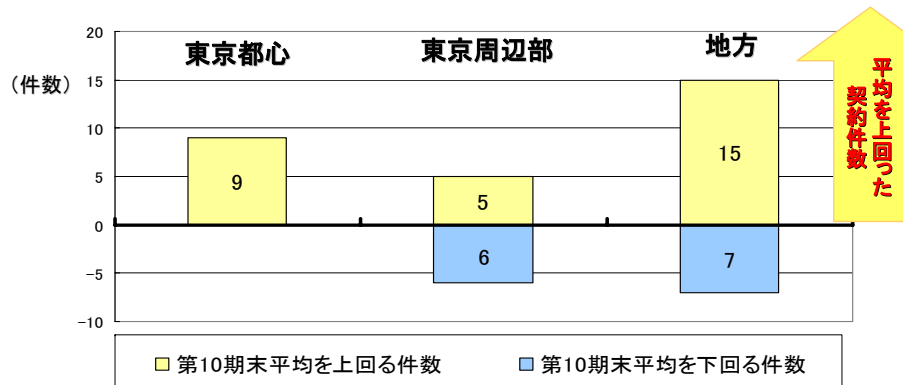
東京都心と東京周辺部の事務所のみ

増額改定期	改定実績	契約数	割合	増益寄与額(千円)			
				10期	11期	12期	13期
10期(06/12月期)	7件	271件	2.6%	4,395	6,720	6,720	6,720
11期(07/06月期)	49件	278件	17.6%	0	39,881	69,404	69,404
12期(07/12月期)	28件	278件	10.1%	0	0	43,677	73,933
13期(08/06月期)	13件	278件	4.7%	0	0	0	10,741
合計	97件	278件	34.9%	4,395	46,601	119,801	160,799
			対9期賃料	0.2%	1.6%	4.2%	5.7%

※1. 改定実績は、契約ベースの延べ件数 ※2. 契約数は、10期末、11期末の数値で、12期・13期は11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とし、10期以降取得の立川ビジネスセンタービル追加取得分及びライズアリーナビルは除く ※4. 増益寄与額、9期賃料対比率は、共益費を除く賃料のみをベースに算出



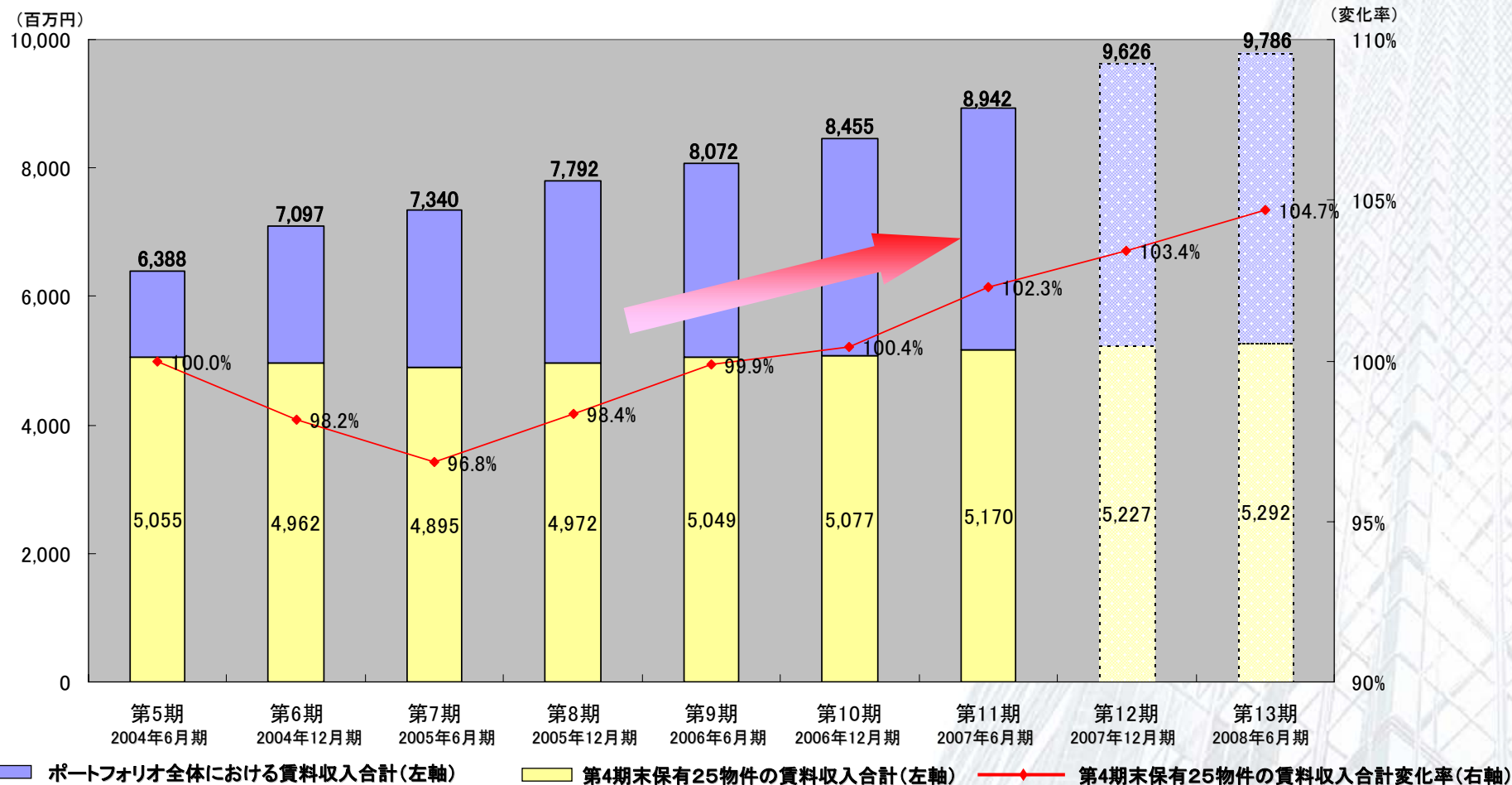
■ 第11期新規入居件数の状況(物件別平均賃料対比)



- 新規賃料単価は地方も増加傾向
- テナント入替時には、現行マーケット水準より高めの基準賃料による積極的な賃料単価アップにより、引き続き賃料収入の増大を実現

第4期末保有25物件の賃料収入⁽¹⁾は、第7期を底に回復し、順調に増加

■ ポートフォリオ全体及び第4期(2003年12月期)末現在保有の25物件⁽²⁾ベースでの賃料収入の推移



(1) 本賃料収入は、賃料、共益費、駐車場使用料等のテナントとの契約に定められている定額分の収入実績を示しています(付加使用料等の変動収入は含みません)。

(2) 第4期(2003年12月期)末現在保有25物件とは、第4期(2003年12月期)末現在において保有する32物件より、2005年3月売却のJPR池袋ビル、JPRパークウェスト高松及びJPRスクエア博多イースト・ウェスト、2005年9月売却のSK広島ビル、2005年11月売却のパークイースト札幌並びに2007年4月売却のツルミフーガ1及びJPR高松ビルを除いたものです。



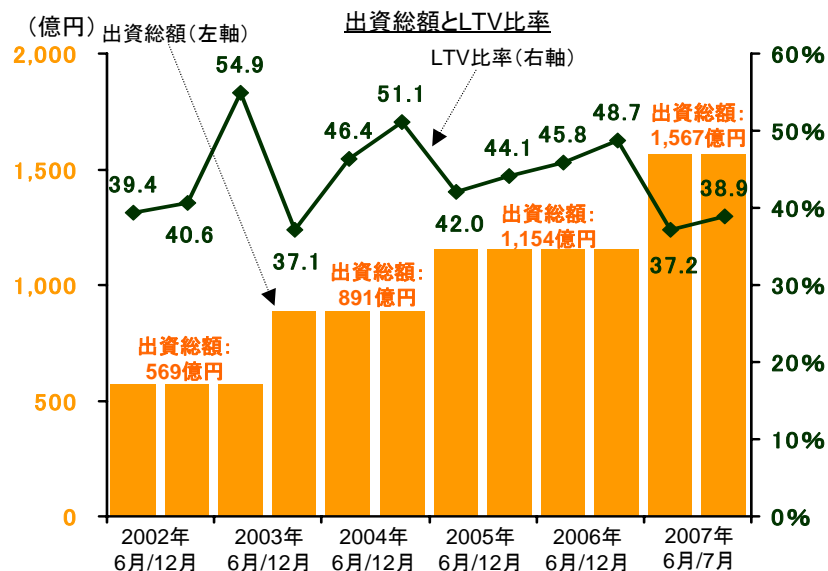
堅実な財務戦略



投資口追加発行によりLTV比率は低下、当面の目標である資産規模3,000億円まで負債で対応可能

<投資口追加発行により6月末のLTV比率は約37%に>

- 2005年2月の投資口追加発行以降、LTV比率は40%台で推移
- 2007年2月に95,000口(発行済投資口総数の約18%)の投資口追加発行を実施、LTV比率は約36%に低下
 - 募集・売却価格: 公募分、第三者割当分共に449,820円
 - 発行口数 : 公募分 90,000口、第三者割当分 5,000口
 - 調達金額 : 公募分 391.2億円、第三者割当分 21.7億円
- その後の物件取得により、2007年7月末時点でのLTV比率は約39%



$$\text{LTV比率} = \frac{\text{有利子負債額}}{(\text{有利子負債額} + \text{出資総額})} \times 100$$

<LTV比率を高めると最大で600億円弱の取得余力>

LTV比率を上昇させた場合の物件取得余力(シミュレーション)

LTV比率	物件取得余力	資産規模(取得価格)
現在の水準 (38.9%)	-	2,519億円
45%	285億円	2,804億円
50%	570億円	3,089億円

資産規模3,000億円は借入金・投資法人債による資金調達で対応可能

有利子負債の満期を分散させることにより、
リファイナンス時の資金調達額を平準化

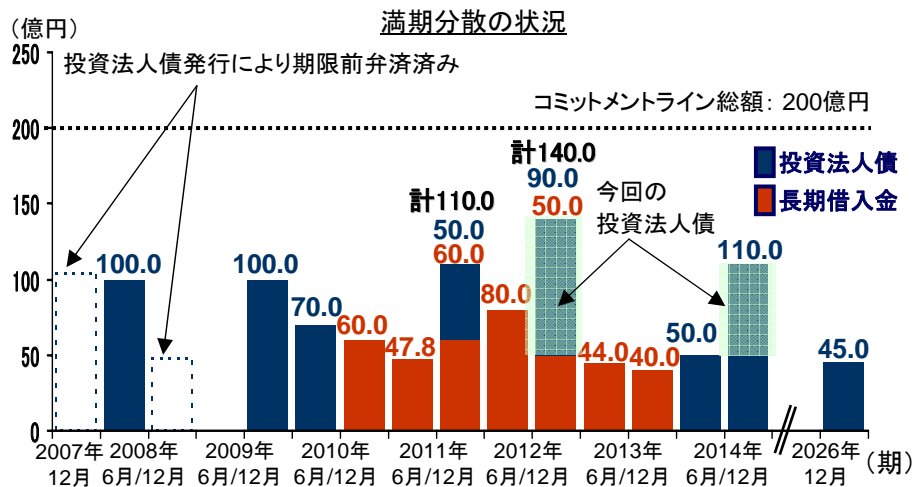
＜7月発行の投資法人債は期間5年と7年で調達＞

回号	発行額	満期
8回債	90億円	2012年7月(期間5年)
9回債	60億円	2014年7月(期間7年)

資金調達手法は多様化を図る

＜直接金融・間接金融共に調達先を拡充＞

調達方法	現状
短期借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・7銀行で当座貸越枠総額340億円を設定済み ・5銀行でコミットメントライン総額200億円を設定済み
長期借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・12の金融機関より総額約380億円を借入れ
投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ・発行登録枠1,000億円を設定済み(残額805億円)
短期投資法人債 (CP)	<ul style="list-style-type: none"> ・今後の法令改正を見据えて、準備・検討中



今後の物件取得に対して柔軟な対応が可能

高格付けを背景にして低コストでの調達を実行

<高格付けを背景にして...>

	現在の格付け状況		
	格付機関	発行体格付け	アウトルック
●2007年3月、S&Pがアウトルックを引き上げ	R&I	AA-	安定的
●2007年4月、R&Iが発行体格付けを引き上げ	ムーディーズ	A2	安定的
	S&P	A-	ポジティブ

<低コストでの調達を図る>

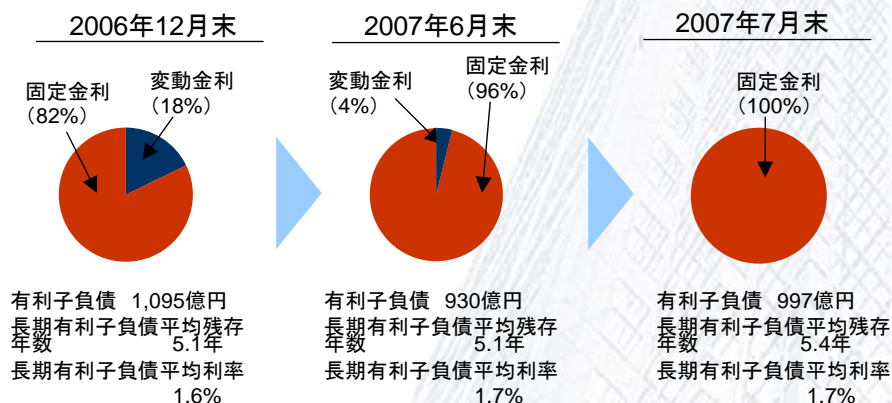
2007年7月、第8回・第9回無担保投資法人債を発行

回号	発行額	表面利率	LIBORスプレッド*
8回債	90億円	1.85%	14bp
9回債	60億円	2.10%	18bp

※出所: ロイター

長期・固定金利での資金調達を重視

<固定金利での調達比率を高めてきた>



- 長期借入金はすべて固定金利
- 7月発行の投資法人債により短期借入金は全て期限前弁済済み

金利上昇の影響は短期的に軽微



今後の投資・運用方針



質を重視した量的拡大運用と収益性の成長

■ 外部成長

・質を重視した継続的な資産規模の拡大

立地や将来性を重視した厳選投資で資産規模の拡大を継続

・スポンサーとの協働

メインスポンサーである東京建物との実績積み上げへ大成建設との安定的かつ継続的なパイプラインの活用（開発案件の組入れ）

・東京及び主要5大都市への重点投資

成長力の高い東京（東京都心及び東京周辺部）と主要5大都市（大阪圏、名古屋、福岡、札幌、仙台）への重点投資

■ 内部成長

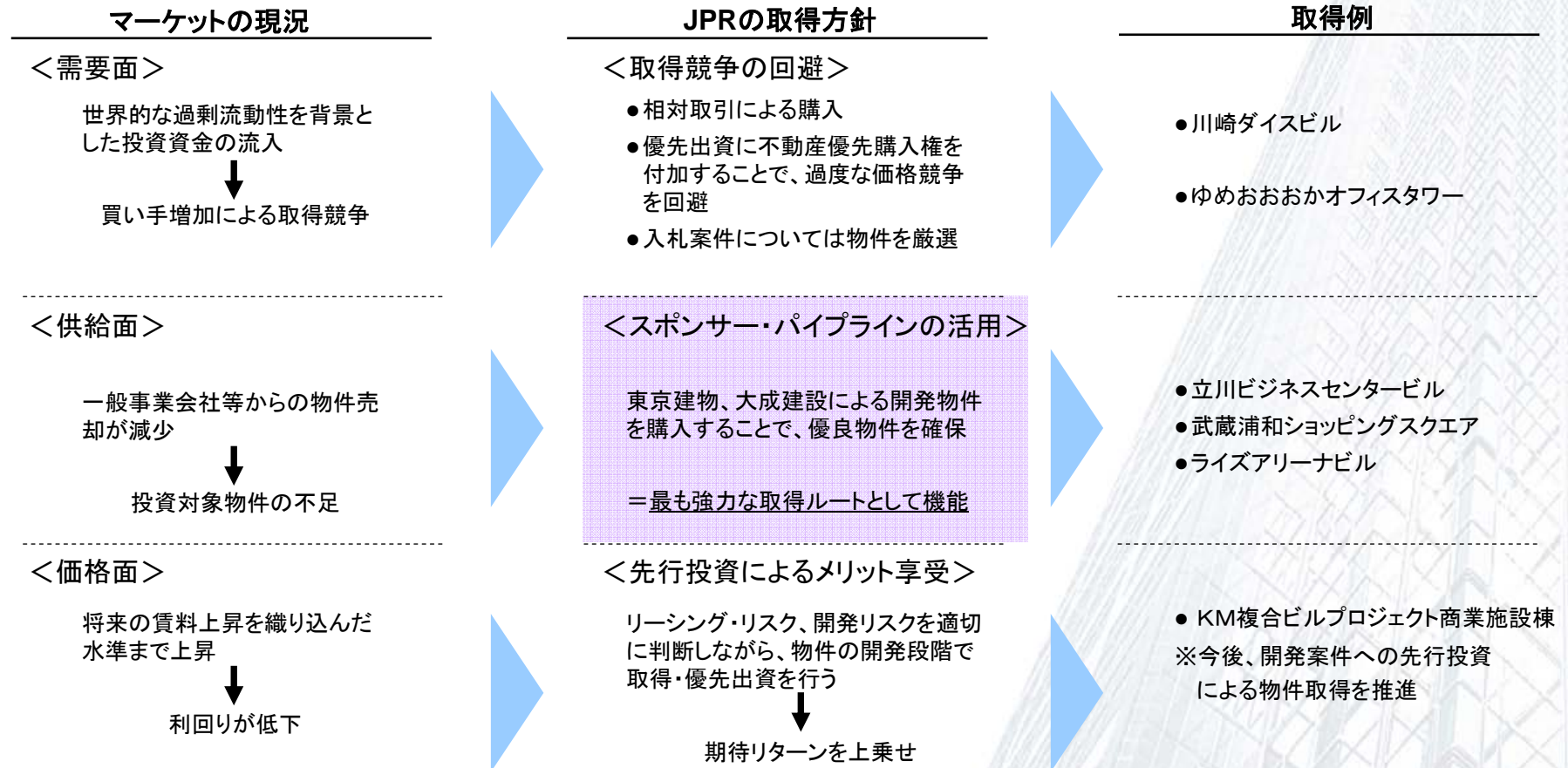
・東京・大阪・名古屋の3大都市圏に所在するオフィスを中心とした賃料収入増加による内部成長

資産規模
3,000億円超

一口当たり
分配可能利益
(EPS)の成長

を目指す

物件取得競争が激しく、取得機会が限定される中、取得手法の多様化を一層進める



スポンサーからの取得案件を中心に、資産規模3,000億円の達成を目指す



参考資料



第11期金銭の分配に係る計算書

第11期 金銭の分配に係る計算書

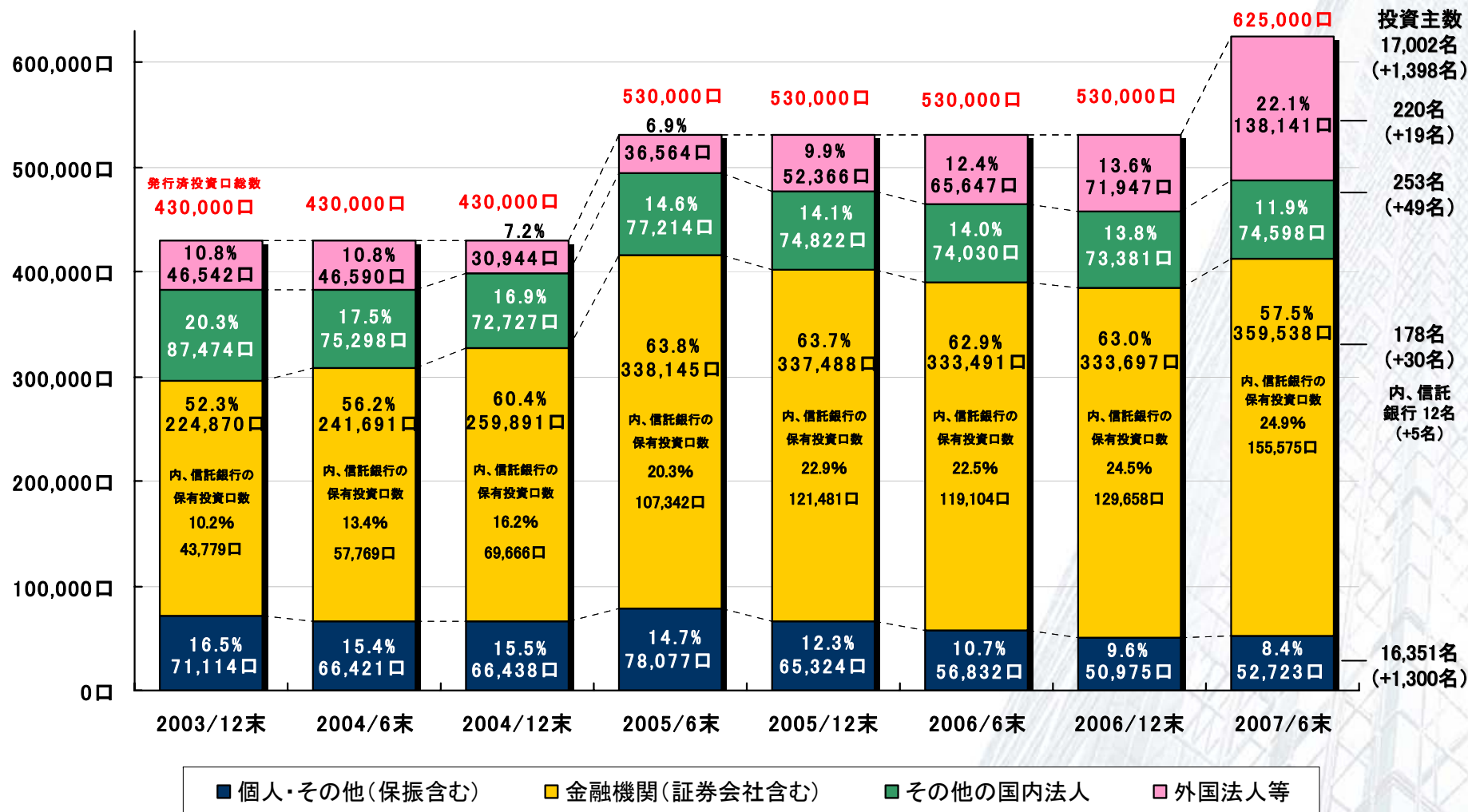
NO.	科 目	当期(第11期)	前期(第10期)
		2007年1月1日～2007年6月30日	2006年7月1日～2006年12月31日
1.	当期末処分利益	4,372,752,021円	3,642,765,352円
2.	分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	4,372,500,000円 (6,996円)	3,642,690,000円 (6,873円)
3.	次期繰越利益	252,021円	75,352円
4.	発行済投資口の総数	625,000口	530,000口

第10期決算発表時の第11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 ①	10,056百万円	4,373百万円	4,372百万円	6,996円
前期決算発表時(2007/2)の予想 ②	9,708百万円	4,126百万円	4,125百万円	6,600円
前期決算発表時予想との差異 ③=①-②	348百万円	247百万円	247百万円	396円
前期決算発表時予想との差異 ④=③/②	3.6%	6.0%	6.0%	6.0%
(参考)2007/6/20付 修正予想	10,060百万円	4,313百万円	4,312百万円	6,900円

投資主構成(所有者別投資口数の推移)

投資口追加発行により総口数は増加、個人・その他は投資主数及び口数は増加したものの比率は低下



※上記各比率は、小数第2位以下を四捨五入しています。

主要な投資主

第11期(2007年6月期)			第10期(2006年12月期)		
氏名又は名称	所有投資口数	発行済投資口 総数に対する 所有投資口数 の割合※	氏名又は名称	所有投資口数	発行済投資口 総数に対する 所有投資口数 の割合※
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	49,981口	8.00%	日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	42,643口	8.05%
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	38,816口	6.21%	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	39,024口	7.36%
東京建物株式会社	29,300口	4.69%	東京建物株式会社	29,300口	5.53%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	29,021口	4.64%	学校法人川崎学園	25,000口	4.72%
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	25,034口	4.01%	明治安田生命保険相互会社	24,000口	4.53%
学校法人川崎学園	25,000口	4.00%	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	23,791口	4.49%
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)	17,801口	3.36%
ユービーエス イージー ロンドン アジア エクイティーズ (常任代理人 UBS証券会社)	17,149口	2.74%	エアイン・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, エヌ・イー東京支店)	13,190口	2.49%
株式会社池田銀行	16,600口	2.66%	株式会社北洋銀行	11,763口	2.22%
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーター ジャステック アカウト (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	16,209口	2.59%	株式会社広島銀行	10,298口	1.94%
合 計	271,110口	43.38%	合 計	236,810口	44.68%

※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～2007年8月10日)

JPR

(円)



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
	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
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



JPRブランド戦略の実践 ～資産価値の向上にむけて～

“A / 3S” をコンセプトに

テナント満足度の向上に努めJPRブランドとしての資産価値を高めてまいります。

東京建物本町ビル



印象的なEVホールでにぎわいの演出 (店舗フロア)

JPR博多中央ビル



明るくかつ省エネ照明のエントランスへ改修

Amenity

働く人が満足する空間の創造

Safety

安心・安全の提供

Service

きめ細かいサービスの提供

Save Energy

環境に配慮した施設の運営

【JPR ブランド宣言】

すべての利用者の安心・安全に配慮し、質の高いサービスと環境にやさしい運営を提供することで、常にアメニティの高い施設空間を創造します。

機能的で清潔感のある化粧室へ改修



JPR千葉ビル

JPR堂島ビル



“JPR” ビルへ名称変更による認知度向上

資産価値の向上

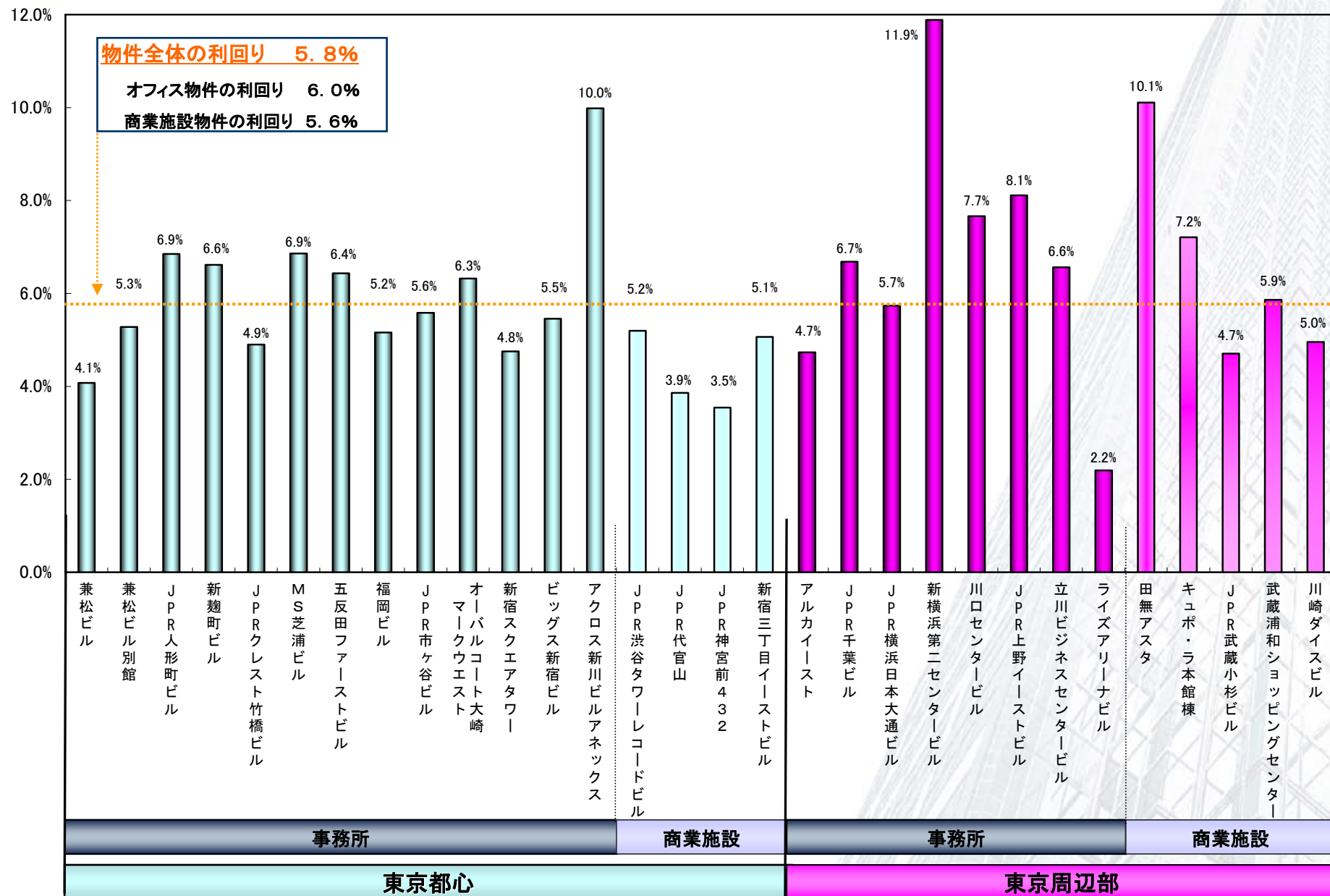
テナント満足度の向上

ブランド戦略の実践



第11期物件別NOI利回り(東京都心・東京周辺部) 2007年1月1日～6月30日

JPR

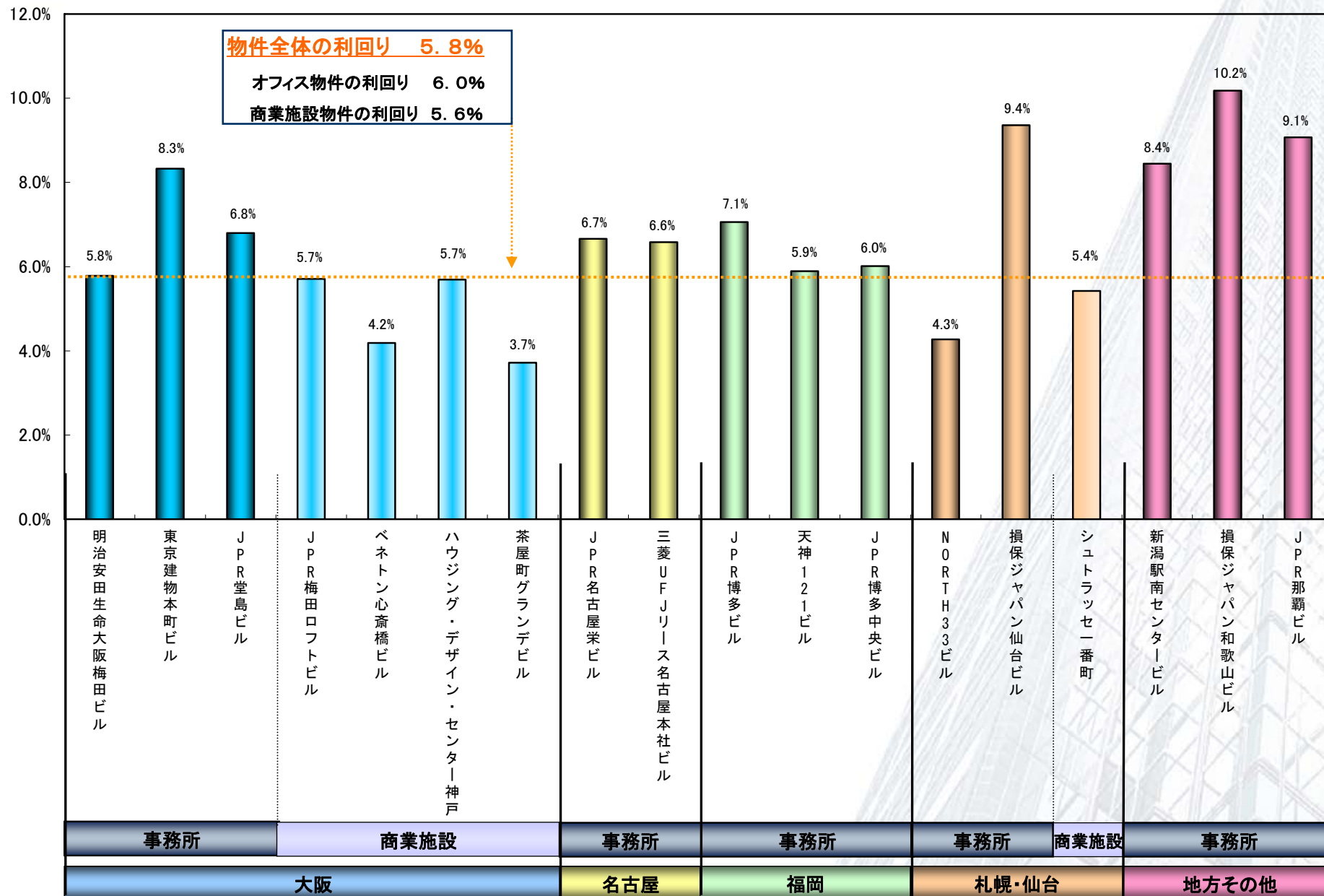




第11期物件別NOI利回り(地方)

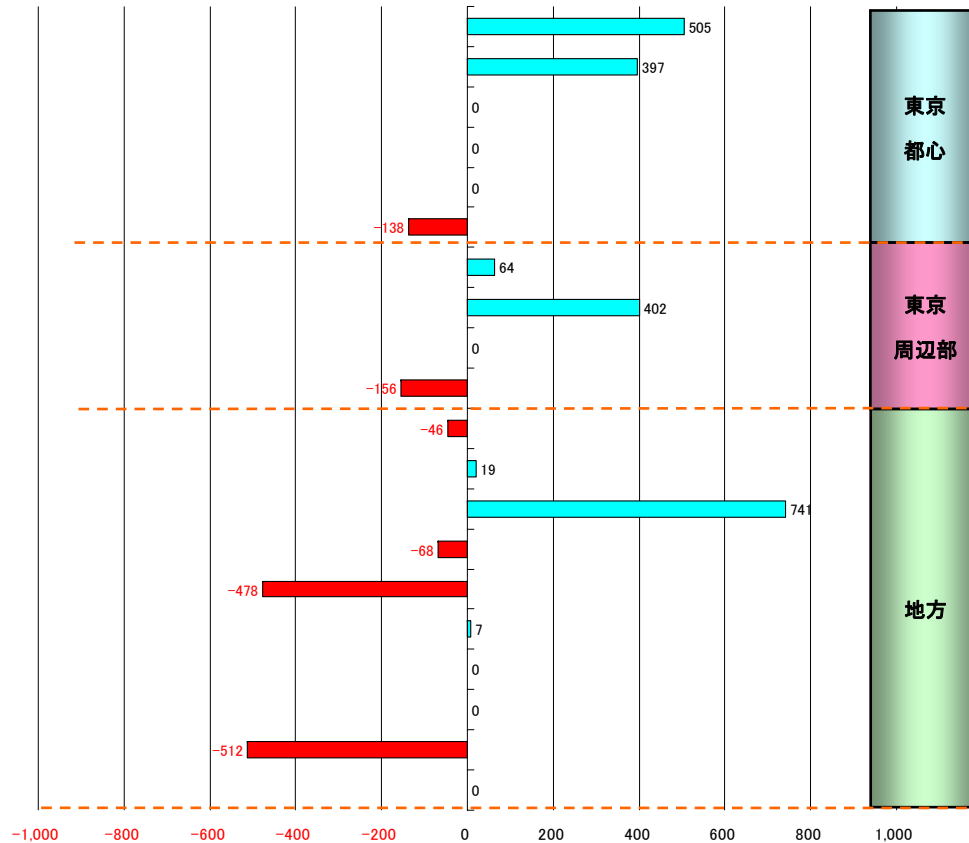
2007年1月1日～6月30日

JPR



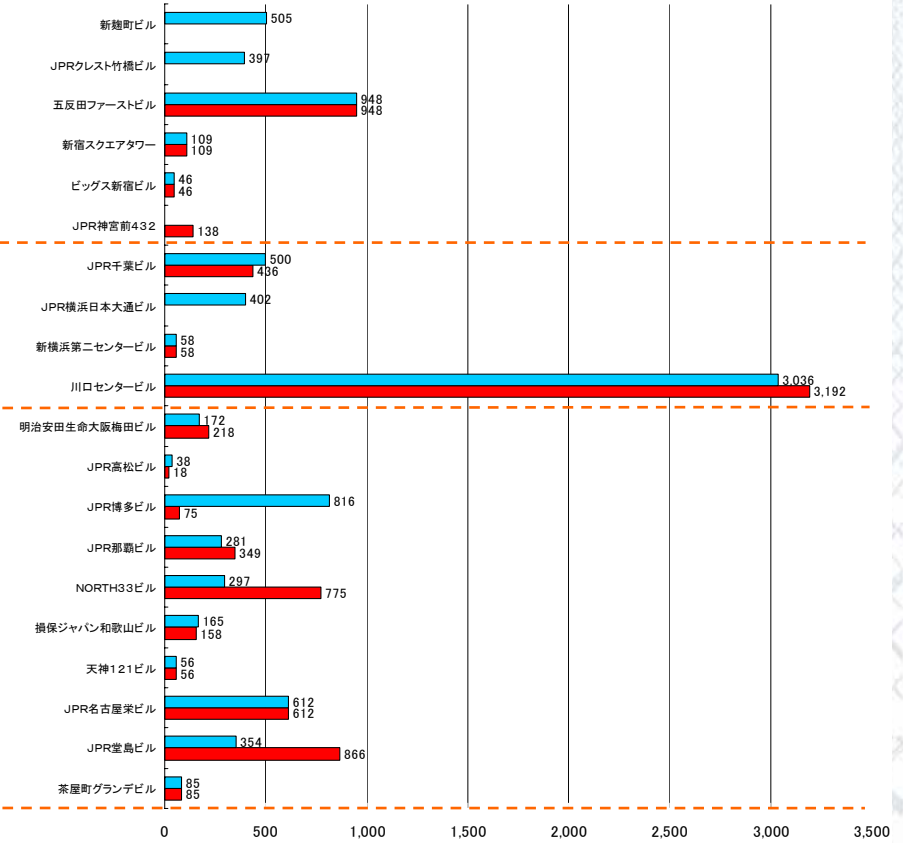
物件別増減面積(入居－退去)

(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	2,005	1,103	902
東京周辺オフィス	3,996	3,685	311
地方都市オフィス	2,791	3,127	-336
商業	85	223	-138
合計	8,877	8,137	739

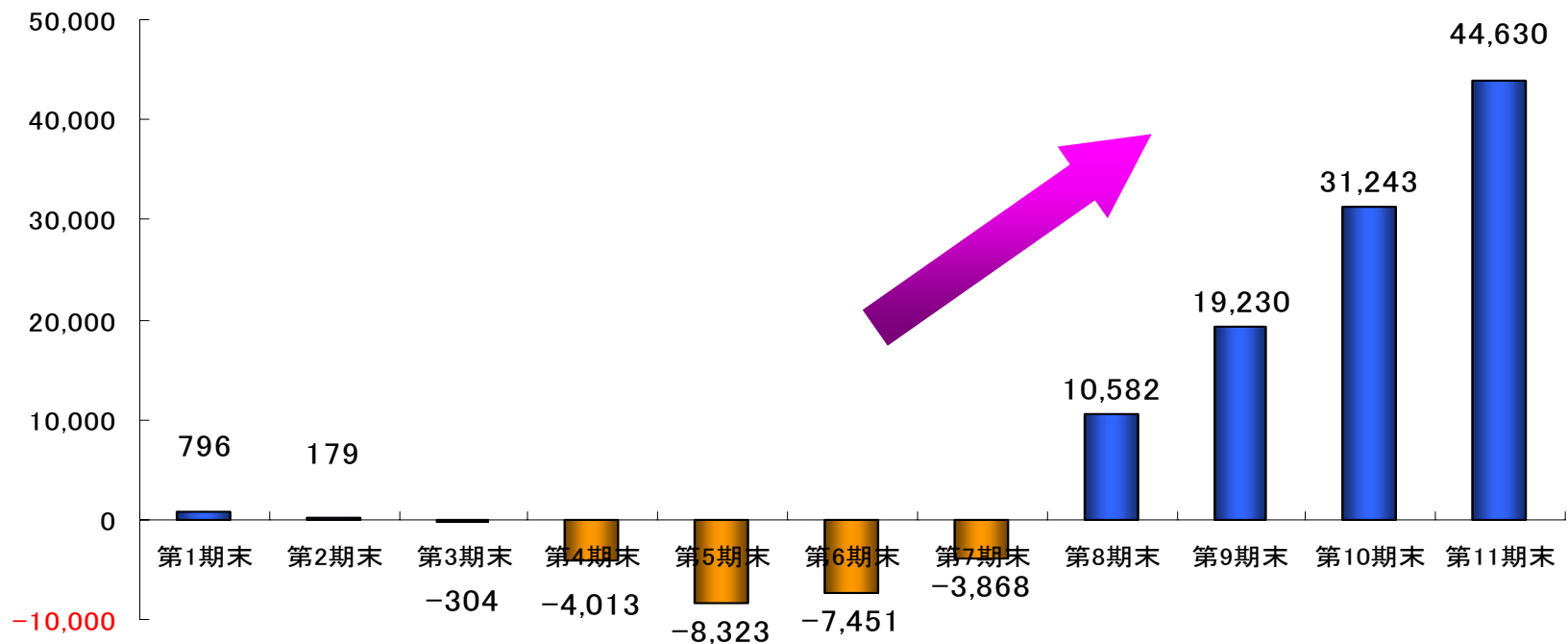
※ 上記グラフには、第11期中にテナントの異動がなかったビルは外しています。また、契約変更等によるテナントの異動を含みます。

鑑定評価額と帳簿価額との差額の推移

鑑定評価額と帳簿価額の差額(含み益)は増加

	第1期末 02/06期	第2期末 02/12期	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
物件数	25	27	30	32	38	42	42	42	44	46	48
期末評価額(百万円)	93,167	94,413	125,207	135,211	155,061	171,526	191,905	210,601	224,773	249,366	285,176
帳簿価額(百万円)	92,371	94,234	125,511	139,224	163,384	178,977	195,773	200,019	205,543	218,123	240,546
差額(含み益:百万円)	796	179	-304	-4,013	-8,323	-7,451	-3,868	10,582	19,230	31,243	44,630
含み率※	0.9%	0.2%	-0.2%	-2.9%	-5.1%	-4.2%	-2.0%	5.3%	9.4%	14.3%	18.6%

(含み益:百万円)



■ 差額(含み損益)

※含み益率=差額/帳簿価額×100



第11期末評価額と還元利回り等一覧

No.	物件名	期末評価額 (千円)	DCF法		
			直接還元法 還元利回り	割引率	最終還元利回り
1	兼松ビル	16,400,000	4.50%	4.30%	4.70%
2	兼松ビル別館	3,190,000	4.90%	4.70%	5.10%
3	JPR人形町ビル	2,620,000	5.10%	4.90%	5.30%
4	新麴町ビル	3,210,000	4.90%	4.60%	5.10%
5	JPRクレスト竹橋ビル	4,010,000	4.80%	4.70%	5.00%
6	MS芝浦ビル	19,000,000	4.70%	4.60%	4.80%
7	五反田ファーストビル	3,720,000	4.90%	4.60%	5.10%
8	福岡ビル	3,030,000	4.30%	4.20%	4.50%
9	JPR市ヶ谷ビル	5,430,000	4.60%	4.50%	4.80%
10	オーバルコート大崎マークウエスト	4,350,000	4.60%	4.50%	4.80%
11	新宿スクエアタワー	12,010,000	4.25%	4.15%	4.35%
12	ビッグス新宿ビル	12,300,000	4.60%	4.60%	4.90%
13	アクロス新川ビル・アネックス	887,000	6.60%	5.90%	6.90%
14	JPR渋谷タワーレコードビル	14,800,000	4.10%	3.90%	4.30%
15	JPR代官山	1,730,000	4.60%	4.50%	4.90%
16	JPR神宮前432	4,550,000	3.30%	3.10%	3.50%
17	新宿三丁目イーストビル	555,000	4.40%	3.90%	4.60%
18	アルカイスト	7,090,000	4.50%	4.20%	4.70%
19	JPR千葉ビル	2,090,000	5.80%	5.70%	6.00%
20	JPR横浜日本大通ビル	2,770,000	5.50%	5.40%	5.70%
21	新横浜第二センタービル	1,540,000	5.60%	5.40%	5.90%
22	川口センタービル	10,300,000	5.50%	5.30%	5.80%
23	JPR上野イーストビル	4,790,000	5.40%	5.10%	5.60%
24	立川ビジネスセンタービル	3,840,000	5.30%	5.00%	5.50%
25	ライズアリーナビル	8,050,000	—	4.80%	5.00%
26	田無アスタ	13,200,000	5.60%	5.50%	5.80%
27	キューボ・ラ本館棟	2,790,000	5.40%	5.00%	5.80%
28	JPR武蔵小杉ビル	7,030,000	4.60%	4.60%	4.90%
29	武蔵浦和ショッピングスクエア	4,400,000	4.80%	4.80%	5.10%
30	川崎ダイスビル	15,184,000	4.60%	4.10%	4.80%

No.	物件名	期末評価額 (千円)	DCF法		
			直接還元法 還元利回り	割引率	最終還元利回り
31	新潟駅南センタービル	2,090,000	6.40%	6.40%	6.70%
32	明治安田生命大阪梅田ビル	11,000,000	4.80%	4.40%	5.00%
33	東京建物本町ビル	4,230,000	6.60%	6.30%	6.90%
34	JPR博多ビル	3,020,000	5.90%	5.90%	6.20%
35	JPR那覇ビル	1,530,000	6.50%	6.60%	6.80%
36	NORTH33ビル	2,980,000	5.60%	5.50%	5.80%
37	損保ジャパン仙台ビル	4,260,000	6.10%	5.70%	6.30%
38	損保ジャパン和歌山ビル	1,960,000	7.30%	7.00%	7.60%
39	天神121ビル	2,950,000	5.30%	4.80%	5.50%
40	JPR名古屋栄ビル	5,960,000	4.90%	4.80%	5.10%
41	JPR堂島ビル	2,740,000	5.60%	5.40%	5.80%
42	JPR博多中央ビル	2,180,000	5.40%	5.20%	5.70%
43	三菱UFJリース名古屋本社ビル	5,040,000	4.90%	4.80%	5.00%
44	JPR梅田ロフトビル	16,210,000	4.45%	4.35%	4.55%
45	シュトラッセ一番町	4,070,000	5.80%	5.40%	5.90%
46	ベネトン心齋橋ビル	6,320,000	3.60%	3.50%	3.60%
47	ハウジング・デザイン・センター神戸	8,070,000	5.40%	5.30%	5.50%
48	茶屋町グランデビル	5,700,000	4.00%	3.90%	4.00%
合計(48物件)		285,176,000	—	—	—

鑑定評価機関一覧

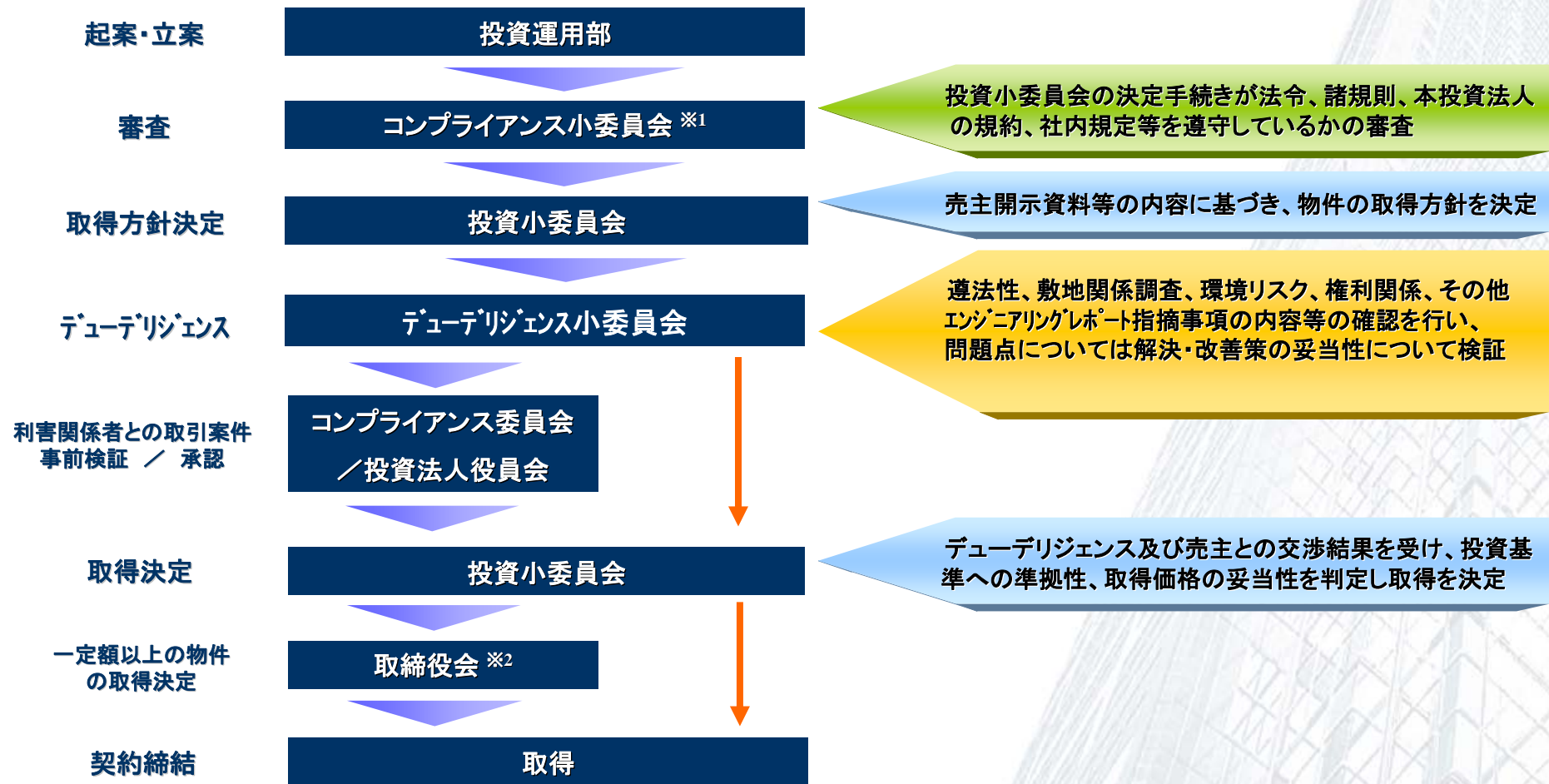
財団法人日本不動産研究所	物件No. 3.4.7.14.17.18.23.24.32.33.37.38.39.41.42
株式会社谷澤総合鑑定所	物件No. 31.34.35
日本土地建物株式会社	物件No. 1.2.15.21.22.45
シービー・リチャード・エリス株式会社	物件No. 6.25.43.46.47.48
株式会社三友システムアプレイザル	物件No. 12.13.27
大和不動産鑑定株式会社	物件No. 5.8.9.10.19.20.26.36.40
株式会社エル・シー・アール国土利用研究所	物件No. 11.44
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	物件No. 16.30
株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	物件No. 28.29

※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試算価格を求める手法)によって収益価格を求める手法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法。

※DCF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試算価格を求める手法)によって収益価格を求める手法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益および復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法。

物件取得における意思決定機構

厳正なデューデリジェンスに基づいた厳格な意思決定プロセスにより、投資の可否を決定

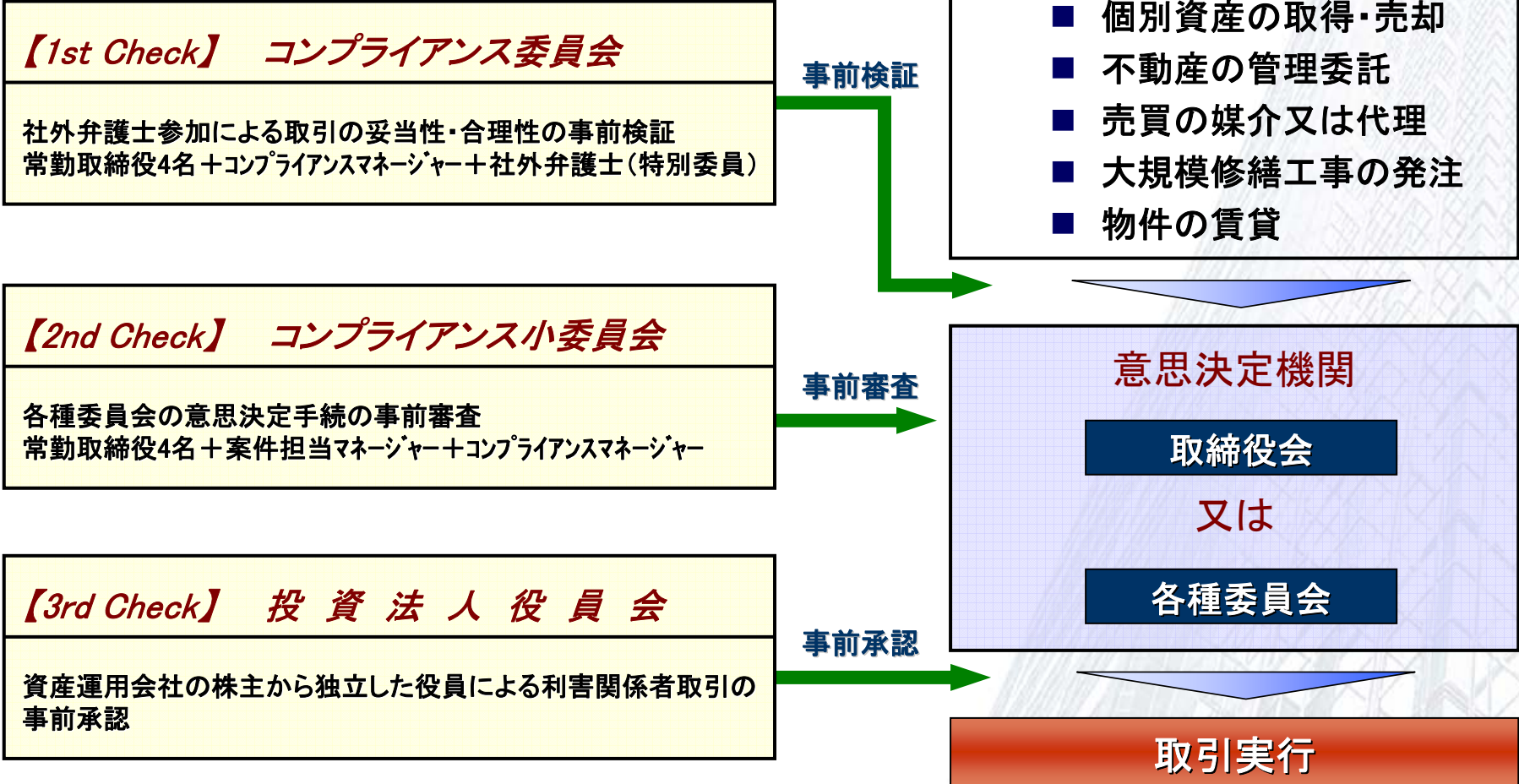


※1 コンプライアンス小委員会は、投資小委員会及びデューデリジェンス小委員会の都度開催します。

※2 一定額以上の個別資産の取得(売却)については、資産運用会社の取締役会に付議し、運用に慎重を期しています。

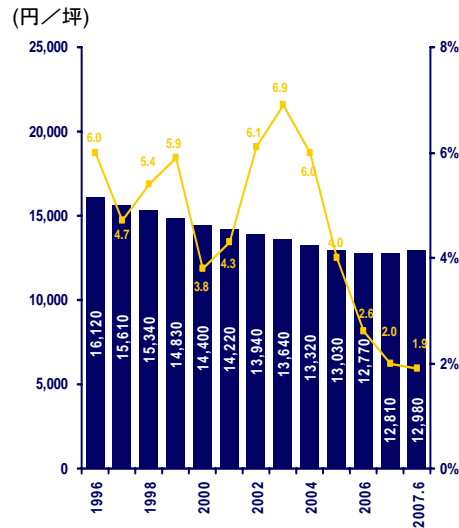
利益相反取引回避の仕組み

JPRの利害関係者との取引案件は、事前に厳格な審査に基づくプロセスを通じて意思決定

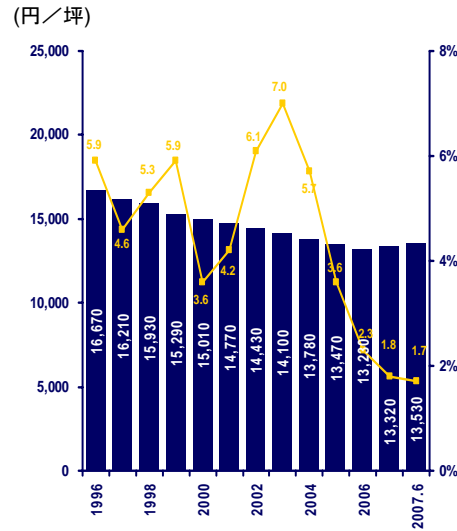


重点投資エリアにおけるオフィス空室率と平均募集賃料の推移

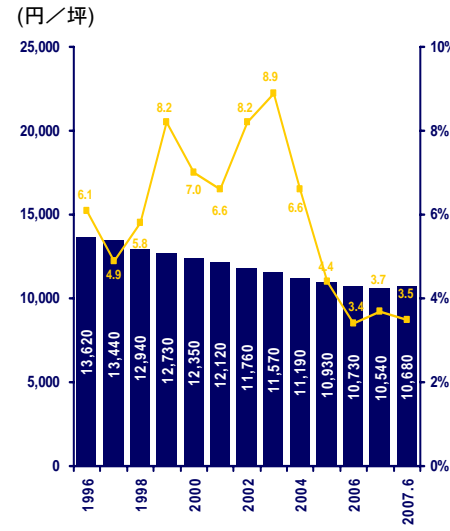
東京23区



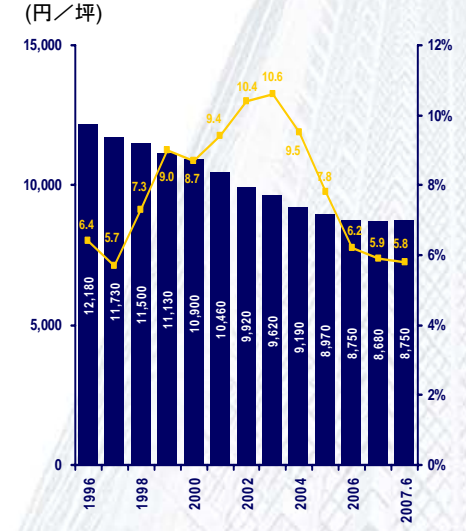
東京5区



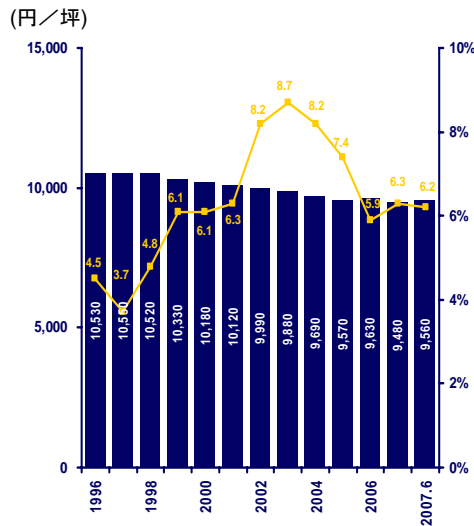
横浜市



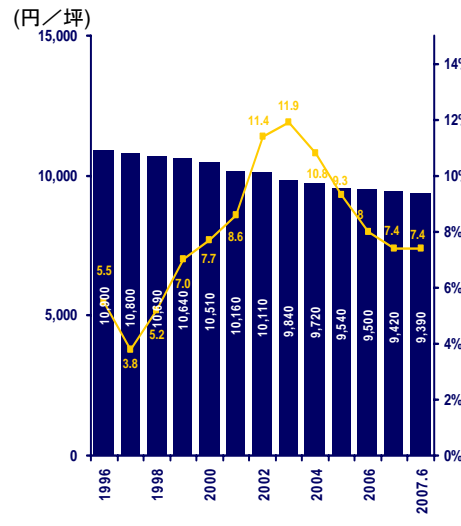
大阪市



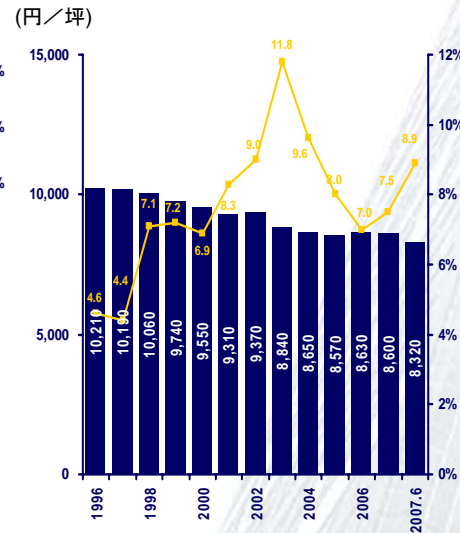
名古屋市



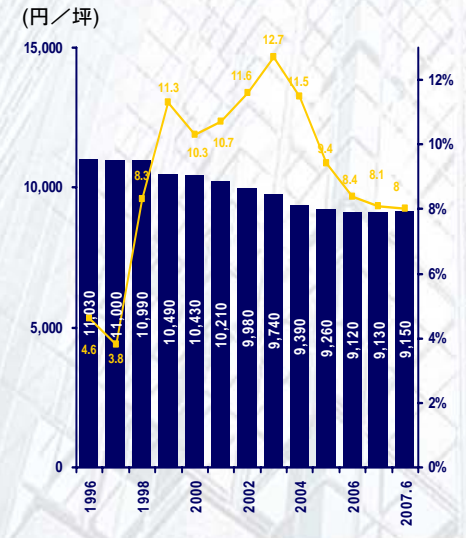
福岡市



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* エス）

■ 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、96～06年の空室率は、各年12月時点。07年は3、6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。