



日本プライムリアルティ投資法人

# 日本プライムリアルティ投資法人

## 第17期(2010年6月期)決算説明会資料

---

# 17<sup>th</sup>

日本プライムリアルティ投資法人  
(証券コード: 8955)  
URL: <http://www.jpr-reit.co.jp/>

# CONTENTS

## ■ 第17期の決算の概要

4. 第17期のトピックス
5. 第17期決算ハイライト
6. 過去5期間の業績推移
7. 第17期損益計算書
8. 第17期予想損益との対比(詳細)
9. 第17期末貸借対照表
10. 第17期分配金および次期繰越利益

## ■ 第18期～第19期の見通し

12. 今後の稼働率の推移見込み(全体)
13. 第18期の運用状況の予想
14. 【参考】第19期の賃貸事業収支の見通し

## ■ 第17期の運用状況

16. ポートフォリオの構築方針と拡大の軌跡①
17. ポートフォリオの構築方針と拡大の軌跡②
18. 資産の戦略的入替えとポートフォリオの質の向上①
19. 資産の戦略的入替えとポートフォリオの質の向上②
20. 運用状況
21. 収益の安定性 ー都市型商業施設の賃貸借の概要ー
22. JPRブランド戦略の継続展開と省エネルギー対策①
23. JPRブランド戦略の継続展開と省エネルギー対策②
24. 財務戦略
25. 有利子負債の内訳、及び第17期資本市場からの調達実績
26. JPR投資口価格と出来高の推移(2010年1月4日～8月12日)

## ■ 今後の運用戦略

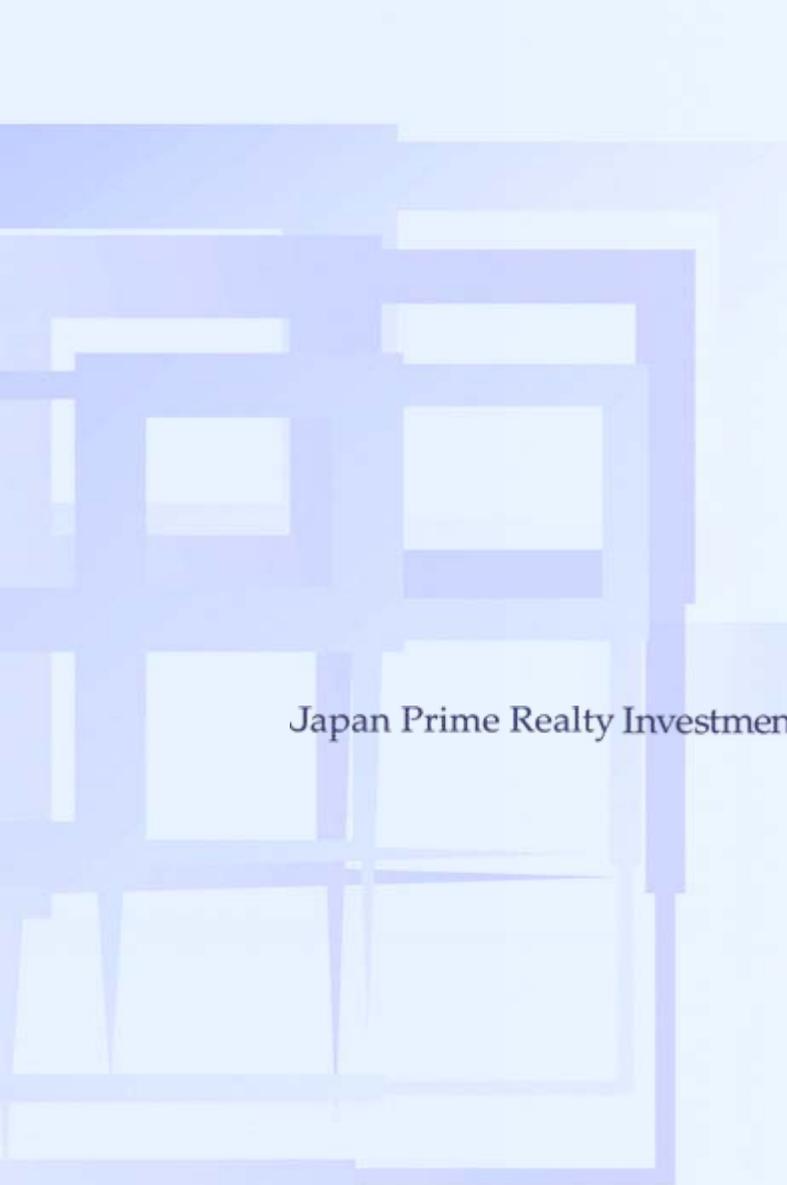
28. 今後の運用方針 ー東京のオフィスへの重点投資ー
29. オフィス売買マーケットの環境
30. オフィス賃貸マーケットの環境
31. 外部成長に向けた環境認識と投資戦略
32. 投資ターゲット ーアップサイドを狙った投資戦略ー
33. 内部成長戦略

## 【参考資料】

35. 投資主構成(所有者別投資口数の推移)
36. 主要な投資主
37. 上場来の軌跡と投資口価格の推移(2002年6月～2010年8月)
38. 期末評価額と帳簿価額との差額の推移
39. 期末評価額と還元利回り一覧
40. 第17期物件別NOI利回り(東京都心)
41. 第17期物件別NOI利回り(東京周辺部)
42. 第17期物件別NOI利回り(地方)
43. 第17期物件別テナント入退去の状況
44. 主要エリアのオフィス空室率と平均募集賃料の推移
45. 資産運用会社の概要

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/>



Japan Prime Realty Investment Corporation

## 第17期の決算の概要

# 17th

## 早期に積極展開へ切り替えたことにより、着実に資産規模を拡大

- 重点投資を図った東京のオフィスについて**4物件・287億円**を取得(7月取得のビッグス新宿ビル追加取得を含む)
  - 昨年秋以降、東京オフィスの価格は底値圏に入っているものと判断し、積極的な物件取得に舵を切る
  - この結果、昨年秋以降の物件取得実績では、**6物件・399億円**を取得
- 引き続き、地方・商業物件から東京・オフィス物件への資産の入替えに注力し、3月に**JPR名古屋栄ビルを売却**
  - **売却価格:49億円、売却益:3.5億円**

## 稼働を優先した取り組みにより、高稼働率を維持

- 新規テナントの誘致や既存テナントとの交渉において稼働率の維持を最優先に対応し、**17期末稼働率は95.5%**を維持
- テナントニーズへの早期対応をはじめ、JPRブランド戦略に基づくサービスレベル向上への取り組みを継続

## 資本市場からの成長資金を調達

- 外部成長へのシフトチェンジを背景として、資本市場からの成長資金を調達
  - 2月に新投資口を発行(発行投資口数:90,000口 **資金調達総額:146億円**)
  - 3月と5月に投資法人債を発行(第11回債:期間5年、**発行総額60億円** 第12回債:期間5年、**発行総額70億円**)
- 安定した財務基盤を維持
- 期末総資産有利子負債比率:45.0% 期末長期固定化比率:81.7% 発行体格付:R&I AA-、Moody's A2、S&P A

# 第17期決算ハイライト

## 第17期の分配金は期首予想を上回る水準を確保

### ■ 第17期決算ハイライト

|           | 第17期 (a)<br>自 2010年1月1日<br>自 2010年6月30日 | 第16期 (b)<br>自 2009年7月1日<br>自 2009年12月31日 | 増減<br>(a) - (b)         |
|-----------|---|--|-------------------------|
| 営業収益      | 12,314百万円                               | 11,493百万円                                | 821百万円<br>(増減率 7.1%)    |
| 営業利益      | 6,484百万円                                | 5,827百万円                                 | 656百万円<br>(増減率 11.3%)   |
| 経常利益      | 4,964百万円                                | 4,333百万円                                 | 630百万円<br>(増減率 14.6%)   |
| 当期純利益     | 4,963百万円                                | 4,332百万円                                 | 631百万円<br>(増減率 14.6%)   |
| 総資産額      | 358,339百万円                              | 332,380百万円                               | 25,959百万円<br>(増減率 7.8%) |
| 純資産額      | 176,303百万円                              | 161,058百万円                               | 15,245百万円<br>(増減率 9.5%) |
| 1口当たり純資産額 | 246,578円                                | 257,693円                                 | -11,115円<br>(増減率 -4.3%) |
| 自己資本比率    | 49.2%                                   | 48.5%                                    | 0.7%ポイント                |
| 1口当たり分配金  | 6,770円<br>(注2)                          | 6,933円                                   | -163円<br>(増減率 -2.4%)    |
| 発行済投資口の総数 | 715,000口                                | 625,000口                                 | 90,000口<br>(増減率 14.4%)  |

(注1) 取得価格(取得経費等を除く)の合計を記載しています。当期売却件数/価格には「JPR神宮前432」の道路用地としての取用による土地の一部譲渡部分を含んでいます。

(注2) 1口当たり分配金につきましては、「投資法人に係る課税の特例」(租税特別措置法第67条の15)及び「取用換地等の場合の所得の特別控除」(租税特別措置法第65条の2)並びに「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)の適用により、法人税等の追加的発生による投資主の負担が生じない範囲で、当期未処分利益のうちの一一定額を内部留保しています。

(注3) 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

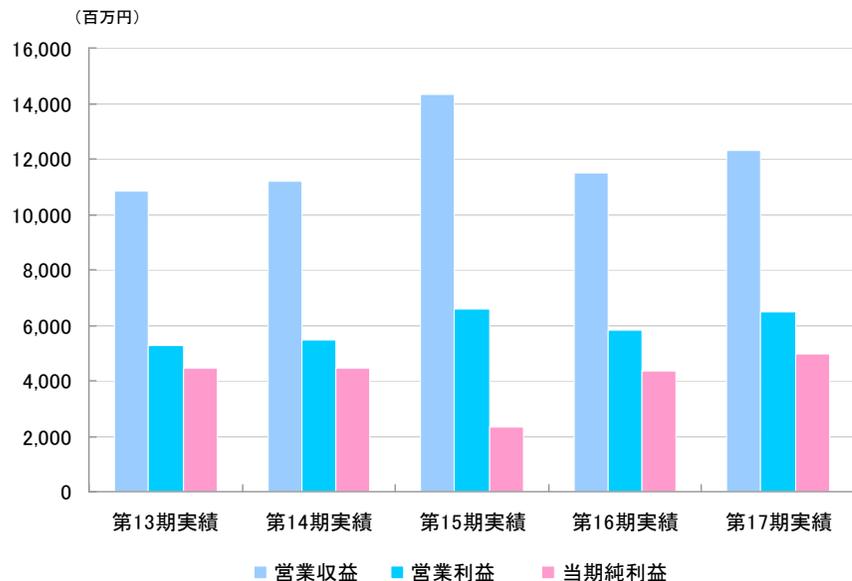
|           | 第17期予想損益<br>(c)<br>(第16期決算発表時) | 第17期予想損益<br>に対する増減<br>(a) - (c) | (参考)<br>2010/7/6付<br>修正予想 |
|-----------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| 営業収益      | 12,109百万円                      | 205百万円<br>(増減率 1.7%)            | 12,283百万円                 |
| 営業利益      | 6,216百万円                       | 267百万円<br>(増減率 4.3%)            | 6,436百万円                  |
| 経常利益      | 4,720百万円                       | 243百万円<br>(増減率 5.2%)            | 4,891百万円                  |
| 当期純利益     | 4,719百万円                       | 244百万円<br>(増減率 5.2%)            | 4,890百万円                  |
| 1口当たり分配金  | 6,600円                         | 170円<br>(増減率 2.6%)              | 6,770円                    |
| 発行済投資口の総数 | 715,000口                       | 0口<br>(増減率 0.0%)                | 715,000口                  |

### ■ 物件ハイライト

|                             | 第17期<br>自 2010年1月1日<br>自 2010年6月30日 | 第16期<br>自 2009年7月1日<br>自 2009年12月31日 |
|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 期末保有物件数                     | 55物件                                | 53物件                                 |
| 取得価格合計<br>(期末)              | 331,284百万円                          | 310,619百万円                           |
| (当期取得件数/価格) <sup>(注1)</sup> | 3物件/25,400百万円                       | 2物件/11,200百万円                        |
| (当期売却件数/価格) <sup>(注1)</sup> | 2物件/4,735百万円                        | 一物件/一百万円                             |
| 月末稼働率の<br>期中平均              | 96.1%                               | 96.4%                                |

# 過去5期間の業績推移

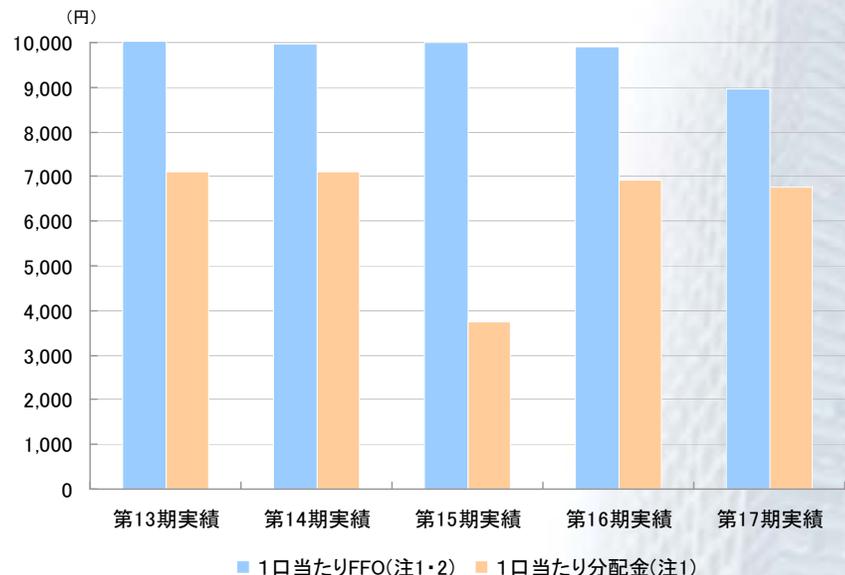
## ■ 営業収益・営業利益・当期純利益



(単位:百万円)

|       | 第13期実績 | 第14期実績 | 第15期実績 | 第16期実績 | 第17期実績 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 営業収益  | 10,830 | 11,171 | 14,330 | 11,493 | 12,314 |
| 営業利益  | 5,280  | 5,482  | 6,568  | 5,827  | 6,484  |
| 当期純利益 | 4,451  | 4,432  | 2,331  | 4,332  | 4,963  |

## ■ 1口当たりの分配金・FFOの推移



(単位:円)

|                            | 第13期実績   | 第14期実績   | 第15期実績   | 第16期実績   | 第17期実績   |
|----------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1口当たりFFO <sup>(注1・2)</sup> | 10,031   | 9,977    | 10,015   | 9,892    | 8,952    |
| 1口当たり分配金 <sup>(注1)</sup>   | 7,122    | 7,092    | 3,731    | 6,933    | 6,770    |
| 発行済投資口の総数                  | 625,000口 | 625,000口 | 625,000口 | 625,000口 | 715,000口 |

(注1) 「1口当たり分配金」及び「1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。

(注2) 1口当たりFFO=(当期純利益-不動産等売却損益-投資有価証券売却損益-特別損益+減価償却費+その他不動産関連償却費)÷期末発行済投資口数

# 第17期損益計算書

## 第16期・第17期取得物件の稼働および物件入替えに伴う売却益が収益に寄与

(単位:百万円)

| 科 目              | 当期(第17期)<br>2010年1月1日～6月30日 |        | 前期(第16期)<br>2009年7月1日～12月31日 |        | 対前期増減 |        |
|------------------|-----------------------------|--------|------------------------------|--------|-------|--------|
|                  | 金額                          | 百分比    | 金額                           | 百分比    | 金額    | 増減率    |
| 賃料等収入            | 11,014                      | 89.4%  | 10,684                       | 93.0%  | 330   | 3.1%   |
| その他賃貸事業収入        | 840                         | 6.8%   | 809                          | 7.0%   | 31    | 3.8%   |
| 賃貸事業収入合計①        | 11,855                      | 96.3%  | 11,493                       | 100.0% | 361   | 3.1%   |
| 不動産等売却益          | 459                         | 3.7%   | -                            | -      | 459   | 100.0% |
| 営業収益             | 12,314                      | 100.0% | 11,493                       | 100.0% | 821   | 7.1%   |
| 公租公課             | 995                         | 8.1%   | 885                          | 7.7%   | 109   | 12.4%  |
| 諸経費              | 2,252                       | 18.3%  | 2,274                        | 19.8%  | -22   | -1.0%  |
| 外注委託費            | 497                         | 4.0%   | 488                          | 4.2%   | 9     | 1.9%   |
| 水道光熱費            | 630                         | 5.1%   | 663                          | 5.8%   | -32   | -4.9%  |
| 保険料              | 30                          | 0.2%   | 30                           | 0.3%   | 0     | 0.2%   |
| 修繕工事費            | 214                         | 1.7%   | 230                          | 2.0%   | -16   | -7.1%  |
| 管理委託料            | 219                         | 1.8%   | 214                          | 1.9%   | 4     | 2.3%   |
| 管理組合費            | 569                         | 4.6%   | 569                          | 5.0%   | 0     | -0.1%  |
| その他賃貸事業費用        | 91                          | 0.7%   | 78                           | 0.7%   | 12    | 16.4%  |
| 減価償却費            | 1,896                       | 15.4%  | 1,850                        | 16.1%  | 46    | 2.5%   |
| 賃貸事業費用合計②        | 5,144                       | 41.8%  | 5,010                        | 43.6%  | 133   | 2.7%   |
| 資産運用報酬           | 447                         | 3.6%   | 416                          | 3.6%   | 31    | 7.6%   |
| 一般事務・資産保管委託報酬    | 68                          | 0.6%   | 67                           | 0.6%   | 0     | 0.7%   |
| 役員報酬             | 6                           | 0.1%   | 6                            | 0.1%   | 0     | 0.0%   |
| 信託報酬             | 48                          | 0.4%   | 48                           | 0.4%   | 0     | 0.5%   |
| その他営業費用          | 115                         | 0.9%   | 116                          | 1.0%   | 0     | -0.8%  |
| 営業費用             | 5,830                       | 47.3%  | 5,665                        | 49.3%  | 164   | 2.9%   |
| 営業利益金額           | 6,484                       | 52.7%  | 5,827                        | 50.7%  | 656   | 11.3%  |
| 賃貸事業損益(①-②)      | 6,710                       | 54.5%  | 6,482                        | 56.4%  | 228   | 3.5%   |
| 減価償却前賃貸事業利益(NOI) | 8,607                       | 69.9%  | 8,332                        | 72.5%  | 274   | 3.3%   |
| 営業外収益            | 79                          | 0.6%   | 18                           | 0.2%   | 61    | 338.9% |
| 営業外費用            | 1,598                       | 13.0%  | 1,511                        | 13.2%  | 86    | 5.7%   |
| 支払利息(投資法人債利息含む)  | 1,439                       | 11.7%  | 1,420                        | 12.4%  | 19    | 1.4%   |
| 融資手数料            | 89                          | 0.7%   | 74                           | 0.6%   | 15    | 20.7%  |
| 投資法人債発行費償却       | 16                          | 0.1%   | 12                           | 0.1%   | 3     | 28.1%  |
| 新投資口発行費          | 50                          | 0.4%   | -                            | -      | 50    | 100.0% |
| その他営業外費用         | 2                           | 0.0%   | 4                            | 0.0%   | -2    | -47.6% |
| 経常利益金額           | 4,964                       | 40.3%  | 4,333                        | 37.7%  | 630   | 14.6%  |
| 税引前当期純利益         | 4,964                       | 40.3%  | 4,333                        | 37.7%  | 630   | 14.6%  |
| 当期純利益金額          | 4,963                       | 40.3%  | 4,332                        | 37.7%  | 631   | 14.6%  |
| 当期末処分利益          | 4,963                       | 40.3%  | 4,332                        | 37.7%  | 631   | 14.6%  |

1. 賃貸事業収入合計
- ・第15期末保有物件 -280百万円
  - ・第16期取得物件 +363百万円
  - ・第17期取得物件 +407百万円
  - ・第17期売却物件 -129百万円

2. 不動産等売却益
- ・JPR名古屋栄ビル +354百万円
  - ・JPR神宮前432土地の一部(注1) +105百万円

3. 賃貸事業費用合計
- ・第15期末保有物件 +0百万円 (内、減価償却費 -2百万円)
  - ・第16期取得物件 +89百万円 (内、減価償却費 +17百万円)
  - ・第17期取得物件 +100百万円 (内、減価償却費 +45百万円)
  - ・第17期売却物件 -56百万円 (内、減価償却費 -14百万円)

4. 営業外収益
- ・内、管理組合精算金 +49百万円

5. 営業外費用
- ・新投資口発行費 +50百万円 (2月増資実施分)

(注1)「JPR神宮前432」の道路用地としての取用による土地の一部譲渡部分(譲渡日:2010年6月1日)の売却益を計上しています。

(注2)1口当たり分配金につきましては、「投資法人に係る課税の特例」(租税特別措置法第67条の15)及び「取用換地等の場合の所得の特別控除」(租税特別措置法第65条の2)並びに「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)の適用により、法人税等の追加的発生による投資主の負担が生じない範囲で、当期末処分利益のうちの一部を内部留保しています。

投資口 1口当たり分配金

6,770円 (注2)

6,933円

-163円

(注)百万円未満を切り捨てて記載しています。

# 第17期予想損益との対比(詳細)

(単位:百万円)

| 科 目              | 第17期損益計算書<br>2010年1月1日～6月30日<br>(期末時点:55物件) |        | 第17期予想損益計算書<br>2010年1月1日～6月30日 |        | 対第17期予想増減 |       |        |
|------------------|---|--------|--------------------------------|--------|-----------|-------|--------|
|                  | 金額  | 百分比    | 金額                             | 百分比    | 金額        | 増減率   |        |
| 経常損益の部<br>営業損益の部 | 賃料等収入                                       | 11,014 | 89.4%                          | 10,934 | 90.3%     | 80    | 0.7%   |
|                  | 賃料  | 9,016  | 73.2%                          | 8,958  | 74.0%     | 57    | 0.6%   |
|                  | 共益費   | 1,730  | 14.0%                          | 1,711  | 14.1%     | 18    | 1.1%   |
|                  | その他賃貸事業収入                                   | 840    | 6.8%                           | 716    | 5.9%      | 123   | 17.3%  |
|                  | 附加使用料                                       | 616    | 5.0%                           | 679    | 5.6%      | -63   | -9.4%  |
|                  | 賃貸事業収入合計①                                   | 11,855 | 96.3%                          | 11,650 | 96.2%     | 204   | 1.8%   |
|                  | 不動産等売却益(注1)                                 | 459    | 3.7%                           | 458    | 3.8%      | 1     | 0.2%   |
|                  | 営業収益  | 12,314 | 100.0%                         | 12,109 | 100.0%    | 205   | 1.7%   |
|                  | 公租公課  | 995    | 8.1%                           | 963    | 8.0%      | 31    | 3.3%   |
|                  | 諸経費   | 2,252  | 18.3%                          | 2,374  | 19.6%     | -122  | -5.2%  |
|                  | 外注委託費                                       | 497    | 4.0%                           | 496    | 4.1%      | 0     | 0.1%   |
|                  | 水道光熱費                                       | 630    | 5.1%                           | 738    | 6.1%      | -108  | -14.6% |
|                  | 保険料   | 30     | 0.2%                           | 31     | 0.3%      | -1    | -4.5%  |
|                  | 修繕工事費                                       | 214    | 1.7%                           | 219    | 1.8%      | -4    | -2.2%  |
|                  | 管理委託料                                       | 219    | 1.8%                           | 215    | 1.8%      | 3     | 1.6%   |
|                  | 管理組合費                                       | 569    | 4.6%                           | 574    | 4.7%      | -5    | -1.0%  |
|                  | その他賃貸事業費用                                   | 91     | 0.7%                           | 98     | 0.8%      | -6    | -6.7%  |
|                  | 減価償却費                                       | 1,896  | 15.4%                          | 1,874  | 15.5%     | 21    | 1.2%   |
|                  | 賃貸事業費用合計②                                   | 5,144  | 41.8%                          | 5,213  | 43.1%     | -69   | -1.3%  |
|                  | 資産運用報酬                                      | 447    | 3.6%                           | 436    | 3.6%      | 11    | 2.5%   |
| 一般事務・資産保管委託報酬    | 68  | 0.6%   | 69                             | 0.6%   | -1        | -2.5% |        |
| 役員報酬             | 6   | 0.1%   | 6                              | 0.1%   | 0         | 0.0%  |        |
| 信託報酬             | 48  | 0.4%   | 48                             | 0.4%   | 0         | 0.5%  |        |
| その他営業費用          | 115   | 0.9%   | 117                            | 1.0%   | -2        | -2.0% |        |
| 営業費用             | 5,830                                       | 47.3%  | 5,892                          | 48.7%  | -61       | -1.0% |        |
| 営業利益金額           | 6,484                                       | 52.7%  | 6,216                          | 51.3%  | 267       | 4.3%  |        |
| 賃貸事業損益(①-②)      | 6,710                                       | 54.5%  | 6,437                          | 53.2%  | 273       | 4.2%  |        |
| 減価償却前賃貸事業利益(NOI) | 8,607                                       | 69.9%  | 8,312                          | 68.6%  | 295       | 3.6%  |        |
| 営業外収益            | 79  | 0.6%   | 49                             | 0.4%   | 30        | 61.1% |        |
| 営業外費用            | 1,598                                       | 13.0%  | 1,545                          | 12.8%  | 53        | 3.5%  |        |
| 支払利息(投資法人債利息含む)  | 1,439                                       | 11.7%  | 1,405                          | 11.6%  | 34        | 2.4%  |        |
| 経常利益金額           | 4,964                                       | 40.3%  | 4,720                          | 39.0%  | 243       | 5.2%  |        |
| 税引前当期純利益         | 4,964                                       | 40.3%  | 4,720                          | 39.0%  | 243       | 5.2%  |        |
| 当期純利益金額          | 4,963                                       | 40.3%  | 4,719                          | 39.0%  | 244       | 5.2%  |        |
| 当期未処分利益          | 4,963                                       | 40.3%  | 4,719                          | 39.0%  | 244       | 5.2%  |        |
| 投資口 1口当たり分配金     | 6,770円(注2)                                  |        | 6,600円                         |        | 170円      |       |        |

(注)百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注1) 第17期の不動産等売却益には、「JPR神宮前43-2」の道路用地としての収用による土地の一部譲渡部分(譲渡日:2010年6月1日)の売却益を計上しています。

(注2) 第17期の1口当たり分配金につきましては、「投資法人に係る課税の特例」(租税特別措置法第67条の15)及び「収用換地等の場合の所得の特別控除」(租税特別措置法第65条の2)並びに「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)の適用により、法人税等の追加的発生による投資主の負担が生じない範囲で、当期未処分利益のうちの一額を内部留保しています。

(注3) 第17期予想損益は、第16期(2009年12月期)決算発表時に公表したものであり、第16期末保有53物件に第17期取得予定2物件を加算した計55物件の保有を前提として算出しています。

# 第17期末貸借対照表

## 公募増資及び2回の投資法人債発行により、財務体質の一層の充実を図る

(単位:百万円)

| 科 目           | 当期(2010年6月期) |        | 前期(2009年12月期) |        | 増 減     |        |
|---------------|--------------|--------|---------------|--------|---------|--------|
|               | 金額           | 構成比    | 金額            | 構成比    | 金額      | 前期比    |
| <b>資産</b>     |              |        |               |        |         |        |
| 流動資産          | 34,728       | 9.7%   | 28,644        | 8.6%   | 6,084   | 21.2%  |
| 現金及び預金        | 19,647       | 5.5%   | 13,972        | 4.2%   | 5,674   | 40.6%  |
| 信託現金及び信託預金    | 14,681       | 4.1%   | 14,306        | 4.3%   | 375     | 2.6%   |
| その他の流動資産      | 399          | 0.1%   | 364           | 0.1%   | 34      | 9.5%   |
| 固定資産          | 323,438      | 90.3%  | 303,637       | 91.4%  | 19,800  | 6.5%   |
| 有形固定資産        | 318,008      | 88.7%  | 301,549       | 90.7%  | 16,458  | 5.5%   |
| 不動産           | 138,268      | 38.6%  | 126,075       | 37.9%  | 12,193  | 9.7%   |
| 建物等           | 43,687       | 12.2%  | 43,066        | 13.0%  | 620     | 1.4%   |
| 土地            | 94,581       | 26.4%  | 83,009        | 25.0%  | 11,572  | 13.9%  |
| 信託不動産         | 179,739      | 50.2%  | 175,474       | 52.8%  | 4,265   | 2.4%   |
| 建物等           | 59,248       | 16.5%  | 58,416        | 17.6%  | 832     | 1.4%   |
| 土地            | 120,491      | 33.6%  | 117,058       | 35.2%  | 3,433   | 2.9%   |
| 無形固定資産        | 4,799        | 1.3%   | 1,547         | 0.5%   | 3,251   | 210.1% |
| 借地権           | 4,794        | 1.3%   | 1,542         | 0.5%   | 3,251   | 210.7% |
| その他の無形固定資産    | 5            | 0.0%   | 5             | 0.0%   | 0       | 2.8%   |
| 投資その他の資産      | 630          | 0.2%   | 540           | 0.2%   | 90      | 16.8%  |
| 差入敷金保証金       | 49           | 0.0%   | 49            | 0.0%   | —       | —      |
| その他           | 581          | 0.2%   | 491           | 0.1%   | 90      | 18.4%  |
| 繰延資産          | 172          | 0.0%   | 97            | 0.0%   | 74      | 76.3%  |
| 投資法人債発行費      | 172          | 0.0%   | 97            | 0.0%   | 74      | 76.3%  |
| 資産の部合計        | 358,339      | 100.0% | 332,380       | 100.0% | 25,959  | 7.8%   |
| <b>負債</b>     |              |        |               |        |         |        |
| 流動負債          | 33,004       | 9.2%   | 33,748        | 10.2%  | -744    | -2.2%  |
| 未払金等          | 2,039        | 0.6%   | 2,363         | 0.7%   | -324    | -13.7% |
| 前受金           | 1,465        | 0.4%   | 1,416         | 0.4%   | 48      | 3.5%   |
| 短期借入金         | 5,000        | 1.4%   | 16,252        | 4.9%   | -11,252 | -69.2% |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 21,499       | 6.0%   | 6,716         | 2.0%   | 14,783  | 220.1% |
| 1年内償還予定の投資法人債 | 3,000        | 0.8%   | 7,000         | 2.1%   | -4,000  | -57.1% |
| 固定負債          | 149,031      | 41.6%  | 137,572       | 41.4%  | 11,458  | 8.3%   |
| 預り敷金保証金       | 17,268       | 4.8%   | 16,668        | 5.0%   | 599     | 3.6%   |
| 長期借入金         | 84,263       | 23.5%  | 83,404        | 25.1%  | 859     | 1.0%   |
| 投資法人債         | 47,500       | 13.3%  | 37,500        | 11.3%  | 10,000  | 26.7%  |
| 負債の部合計        | 182,035      | 50.8%  | 171,321       | 51.5%  | 10,714  | 6.3%   |
| <b>純資産</b>    |              |        |               |        |         |        |
| 出資総額          | 171,339      | 47.8%  | 156,725       | 47.2%  | 14,614  | 9.3%   |
| 剰余金           | 4,963        | 1.4%   | 4,333         | 1.3%   | 630     | 14.6%  |
| 純資産の部合計       | 176,303      | 49.2%  | 161,058       | 48.5%  | 15,245  | 9.5%   |
| 負債・純資産の部合計    | 358,339      | 100.0% | 332,380       | 100.0% | 25,959  | 7.8%   |

(注)百万円未満を切り捨てて記載しています。

(単位:百万円)

| 1. 有利子負債残高  | 当期末     | 前期末     | 増減     |
|-------------|---------|---------|--------|
| 総額          | 161,262 | 150,872 | 10,390 |
| (内訳) 無担保借入金 | 101,579 | 97,189  | 4,390  |
| 有担保借入金      | 9,183   | 9,183   | —      |
| 無担保投資法人債    | 50,500  | 44,500  | 6,000  |

| 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)          | 48.5% | 49.0% | -0.6  |
| (2) 総資産有利子負債比率              |       |       |       |
| ① 有利子負債÷期末総資産               | 45.0% | 45.4% | -0.4  |
| ② 有利子負債÷(期末総資産+不動産等評価損益)    | 46.9% | 45.5% | 1.4   |
| 長期固定金利有利子負債(注)÷有利子負債        | 81.7% | 80.1% | 1.6   |
| (注)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                                | 16,000 | —  |
| ② 当期末現在借入残高      | —                                     | —      | —  |
| ③ 当期末現在未使用残高     | 16,000                                | 16,000 | —  |
| 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 |        |    |
| (注)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)  | 715,000 | 625,000 | 90,000  |
| ② 1口当たり純資産額(円) | 246,578 | 257,693 | -11,115 |

# 第17期分配金および次期繰越利益

持続的成長の基盤となる財務体質の強化を目的に、123百万円を内部留保

## 金銭の分配に係る計算書

|                 |           |               |
|-----------------|-----------|---------------|
| 当期末処分利益         | 4,963 百万円 | ①             |
| 分配金の額           | 4,840 百万円 | ②             |
| (投資口1口当たり分配金の額) | (6,770) 円 |               |
| 任意積立金           |           |               |
| 圧縮積立金繰入額        | 73 百万円    | ③             |
| 次期繰越利益          | 49 百万円    | ④ : ① - ② - ③ |

(参考)一口当たり当期純利益: 6,942円(第17期末投資口総数に基づく)

.....【1】

.....【2】

## 【1】平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例

### 2009年に取得した物件



オリナスタワー



六番町ビル



菱進原宿ビル

### 【参考】制度の概略（租税特別措置法第66条の2）

法人が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの期間内に、国内にある土地等（「先行取得土地等」という。）の取得をし、当該取得の日を含む事業年度終了の日後10年以内に、当該法人の所有する他の土地等の譲渡をしたときは、当該先行取得土地等につき、当該他の土地等に係る譲渡利益金額の80%に相当する金額（以下「圧縮限度額」という。）の範囲内でその帳簿価額を損金経理により減額し、又はその圧縮限度額以下の金額を当該譲渡の日を含む事業年度の確定した決算において積立金として積み立てる方法（当該事業年度の決算の確定の日までに剰余金の処分により積立金として積み立てる方法を含む。）により経理したときに限り、その減額し、又は経理した金額に相当する金額は、当該事業年度の所得の金額の計算上、損金の額に算入する。

（先行取得土地等が平成22年1月1日から同年12月31日までの間に取得をされたもののみである場合には60%）

## 【2】収用換地等の場合の所得の特別控除

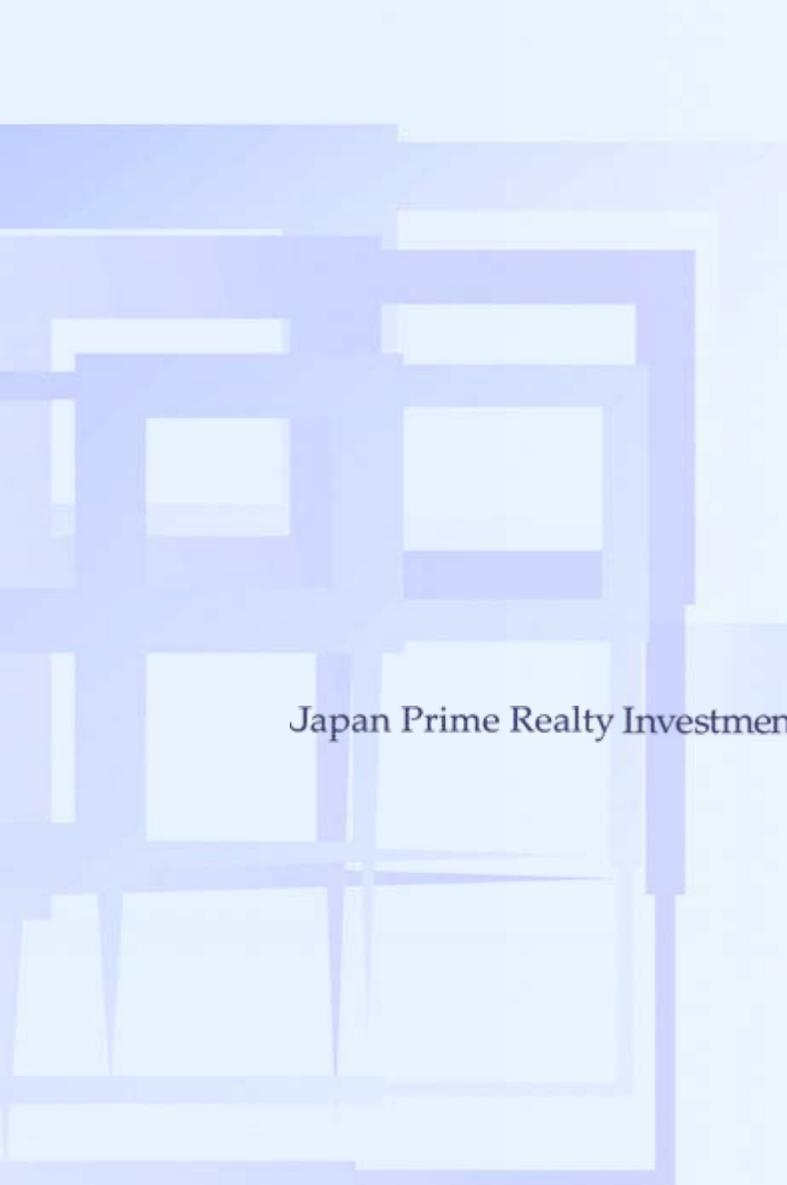
### 収用の対象物件



JPR神宮前432

### 【参考】制度の概略（租税特別措置法第65条の2）

法人の有する資産で収用換地等に該当することとなった場合、取得した補償金等が、帳簿価額と譲渡に要した経費との合計額を超えるときは、その超える部分の金額と5,000万円とのいずれか低い金額を当該譲渡の日を含む事業年度の所得の金額の計算上、損金の額に算入する。

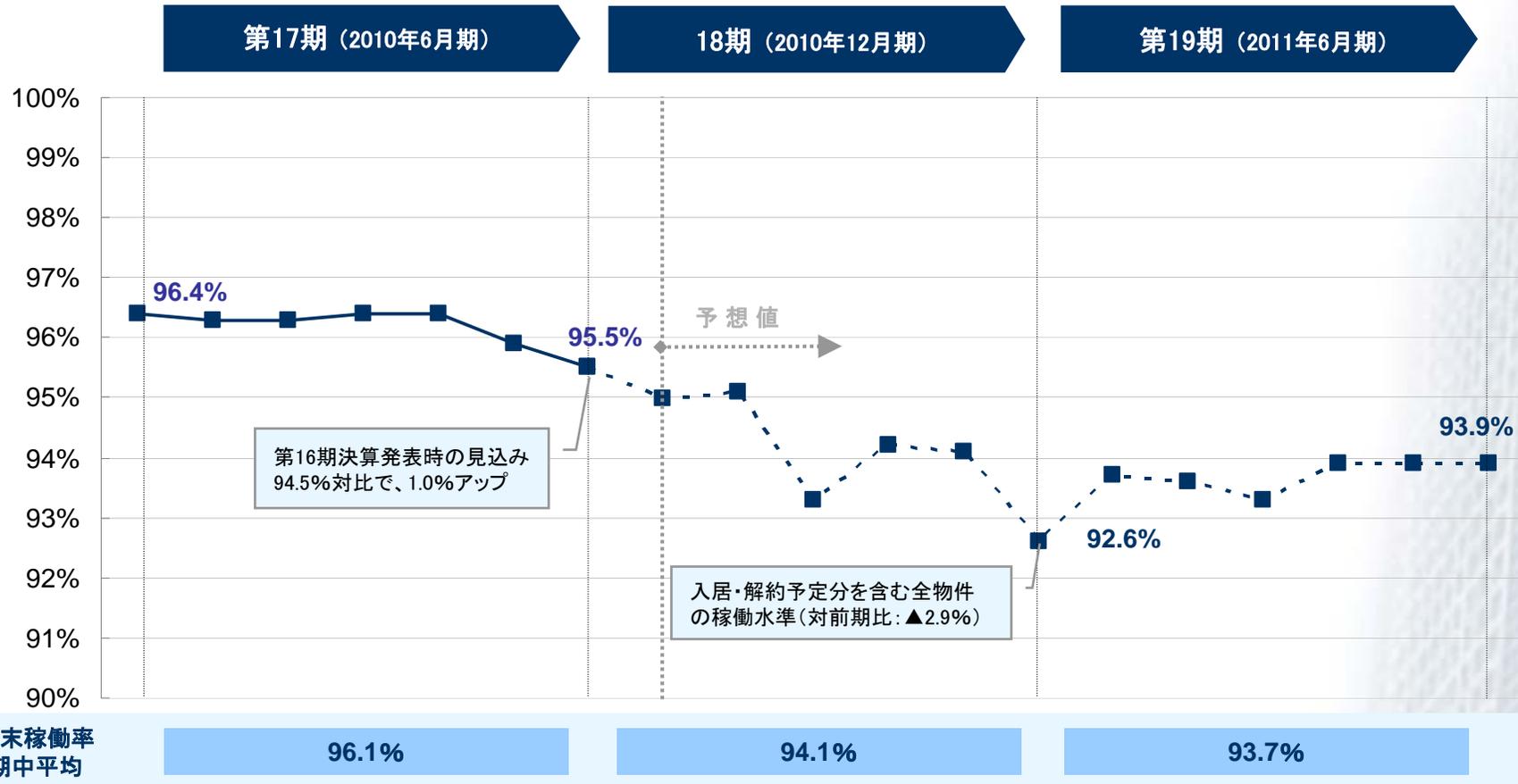


Japan Prime Realty Investment Corporation

第18期～第19期の見通し

18th～

# 今後の稼働率の推移見込み(全体)



(参考)全賃貸可能面積 : 410,326.04㎡(第17期末時点)

- (1) 第18期以降稼働率の算出根拠は以下の通り  
 第18期 : 2010年7月「ビッグス新宿ビル」追加取得を含む物件数計55物件  
 第19期 : 第18期末保有予定の計55物件
- (2) 第18期の稼働率については、2010年7月31日時点で把握している解約予告、契約済み及び入居が確実な新規入居を含む
- (3) 第19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18期の運用状況の予想

新規物件の取得が収益の増加に寄与するものの、既存物件のテナント退去・賃料減額の影響で対前期減収の見通し

## 第18期運用状況の予想の前提条件

### <保有資産>

第17期末保有物件: 55物件

第18期取得物件: 1物件

第18期売却物件: ー

第18期取得物件は共有持分追加取得物件のため、第18期末保有物件数は55物件となる見通し

### <月末稼働率の期中平均>

94.1%

### <発行済投資口の総数>

715,000口

### <有利子負債比率>

48.9% (第18期末時点)

第18期の運用状況の予想は、上記「第18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、1口当たり分配金等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18期運用状況の予想の前提条件」の詳細は、「平成22年6月期(平成22年1月1日～平成22年6月30日)決算短信」7ページ「第18期(平成22年7月1日～平成22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。

| 科目               | 当期(第17期)<br>2010年1月1日～6月30日 |        | 第18期予想損益計算書<br>2010年7月1日～12月31日 |        | 対第17期増減 |         |
|------------------|-----------------------------|--------|---------------------------------|--------|---------|---------|
|                  | 金額                          | 百分比    | 金額                              | 百分比    | 金額      | 増減率     |
| 賃料等収入            | 11,014                      | 89.4%  | 10,819                          | 92.0%  | -194    | -1.8%   |
| その他賃貸事業収入        | 840                         | 6.8%   | 938                             | 8.0%   | 98      | 11.7%   |
| 賃貸事業収入合計①        | 11,855                      | 96.3%  | 11,758                          | 100.0% | -96     | -0.8%   |
| 不動産等売却益          | 459                         | 3.7%   | ー                               | ー      | -459    | -100.0% |
| 営業収益             | 12,314                      | 100.0% | 11,758                          | 100.0% | -556    | -4.5%   |
| 公租公課             | 995                         | 8.1%   | 981                             | 8.3%   | -14     | -1.4%   |
| 諸経費              | 2,252                       | 18.3%  | 2,405                           | 20.5%  | 153     | 6.8%    |
| 外注委託費            | 497                         | 4.0%   | 514                             | 4.4%   | 17      | 3.6%    |
| 水道光熱費            | 630                         | 5.1%   | 708                             | 6.0%   | 77      | 12.3%   |
| 保険料              | 30                          | 0.2%   | 32                              | 0.3%   | 1       | 5.6%    |
| 修繕工事費            | 214                         | 1.7%   | 217                             | 1.8%   | 2       | 1.3%    |
| 管理委託料            | 219                         | 1.8%   | 214                             | 1.8%   | -5      | -2.3%   |
| 管理組合費            | 569                         | 4.6%   | 575                             | 4.9%   | 6       | 1.1%    |
| その他賃貸事業費用        | 91                          | 0.7%   | 143                             | 1.2%   | 52      | 56.8%   |
| 減価償却費            | 1,896                       | 15.4%  | 1,927                           | 16.4%  | 30      | 1.6%    |
| 賃貸事業費用合計②        | 5,144                       | 41.8%  | 5,314                           | 45.2%  | 169     | 3.3%    |
| 資産運用報酬           | 447                         | 3.6%   | 418                             | 3.6%   | -28     | -6.5%   |
| 一般事務・資産保管委託報酬    | 68                          | 0.6%   | 71                              | 0.6%   | 2       | 4.1%    |
| 役員報酬             | 6                           | 0.1%   | 6                               | 0.1%   | 0       | 0.0%    |
| 信託報酬             | 48                          | 0.4%   | 49                              | 0.4%   | 0       | 1.2%    |
| その他営業費用          | 115                         | 0.9%   | 110                             | 0.9%   | -4      | -4.0%   |
| 営業費用             | 5,830                       | 47.3%  | 5,970                           | 50.8%  | 139     | 2.4%    |
| 営業利益金額           | 6,484                       | 52.7%  | 5,788                           | 49.2%  | -695    | -10.7%  |
| 賃貸事業損益(①-②)      | 6,710                       | 54.5%  | 6,444                           | 54.8%  | -266    | -4.0%   |
| 減価償却前賃貸事業利益(NOI) | 8,607                       | 69.9%  | 8,371                           | 71.2%  | -235    | -2.7%   |
| 営業外収益            | 79                          | 0.6%   | 5                               | 0.0%   | -74     | -93.6%  |
| 営業外費用            | 1,598                       | 13.0%  | 1,680                           | 14.3%  | 82      | 5.1%    |
| 経常利益金額           | 4,964                       | 40.3%  | 4,112                           | 35.0%  | -852    | -17.2%  |
| 税引前当期純利益         | 4,964                       | 40.3%  | 4,112                           | 35.0%  | -852    | -17.2%  |
| 当期純利益金額          | 4,963                       | 40.3%  | 4,111                           | 35.0%  | -852    | -17.2%  |
| 当期未処分利益          | 4,963                       | 40.3%  | 4,111                           | 35.0%  | -852    | -17.2%  |

|              |             |            |         |
|--------------|-------------|------------|---------|
| 投資口 1口当たり分配金 | 6,770円 (注2) | 5,750円     | -1,020円 |
|              | (715,000口)  | (715,000口) | (0口)    |

(注) 100万円未満を切り捨てて記載しています。

(単位: 百万円)

|                    |         |
|--------------------|---------|
| 1. 賃貸事業収入合計        |         |
| ・第16期末保有物件         | -201百万円 |
| ・第17期取得物件          | +61百万円  |
| ・第17期売却物件          | -93百万円  |
| ・第18期取得物件          | +136百万円 |
| 2. 不動産等売却益         |         |
| ・JPR名古屋栄ビル         | -354百万円 |
| ・JPR神宮前ビル土地の一部(注1) | -105百万円 |
| 3. 賃貸事業費用合計        |         |
| ・第16期末保有物件         | +77百万円  |
| ・第17期取得物件          | +94百万円  |
| ・第17期売却物件          | -45百万円  |
| ・第18期取得物件          | +43百万円  |
| 4. 営業外収益           |         |
| ・内、管理組合精算金         | -49百万円  |
| 5. 営業外費用           |         |
| ・支払利息              | +110百万円 |
| ・新投資口発行費           | -50百万円  |

(注1) 「JPR神宮前432」の道路用地としての取用による土地の一部譲渡部分(譲渡日: 2010年6月1日)の売却益を計上しています。

(注2) 第17期の1口当たり分配金につきましては、「投資法人に係る課税の特例」(租税特別措置法第67条の15)及び「取用換地等の場合の所得の特別控除」(租税特別措置法第65条の2)並びに「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)の適用により、法人税等の追加的発生による投資主の負担が生じない範囲で、当期未処分利益のうち的一定額を内部留保しています。

# 【参考】第19期の賃貸事業収支の見通し

第19期の賃貸事業収入は、大阪・名古屋の大口テナント解約の影響が響いて低下する見通し  
翌期(第20期)からフリーレント解消の影響により回復基調へ

(単位:百万円)

## 第19期運用状況の 予想の前提条件

### <保有資産>

第17期末保有物件： 55物件

第18期取得物件： 1物件

第18期売却物件： —

第19期取得・売却物件： —

第18期取得物件は共有持分追加取得物件のため、第18期末保有物件数は55物件となる見通し

### <月末稼働率の期中平均>

93.7%

### <資本的支出>

ビッグス新宿ビル空調改修

184百万円

新宿センタービル共用部等改修

239百万円

オリナスタワー照明改修等

60百万円

第19期の賃貸事業収支の見通しは、上記「第19期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、実際の賃貸事業収入、賃貸事業費用、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)等は変動する可能性があります。

| 科 目                    | 第18期予想<br>2010年7月1日～12月31日 |        | 第19期予想<br>賃貸事業収支<br>2011年1月1日～6月30日 |        | 対第18期予想増減 |        |
|------------------------|----------------------------|--------|-------------------------------------|--------|-----------|--------|
|                        | 金額                         | 百分比    | 金額                                  | 百分比    | 金額        | 増減率    |
|                        | 賃料等収入                      | 10,819 | 92.0%                               | 10,533 | 93.7%     | -286   |
| その他賃貸事業収入              | 938                        | 8.0%   | 707                                 | 6.3%   | -231      | -24.7% |
| 賃貸事業収入合計①              | 11,758                     | 100.0% | 11,240                              | 100.0% | -518      | -4.4%  |
| 営業収益                   | 11,758                     | 100.0% | 11,240                              | 100.0% | -518      | -4.4%  |
| 公租公課                   | 981                        | 8.3%   | 1,041                               | 9.3%   | 60        | 6.1%   |
| 諸経費                    | 2,405                      | 20.5%  | 2,353                               | 20.9%  | -51       | -2.2%  |
| 外注委託費                  | 514                        | 4.4%   | 511                                 | 4.6%   | -3        | -0.6%  |
| 水道光熱費                  | 708                        | 6.0%   | 682                                 | 6.1%   | -25       | -3.7%  |
| 保険料                    | 32                         | 0.3%   | 32                                  | 0.3%   | 0         | 0.9%   |
| 修繕工事費                  | 217                        | 1.8%   | 204                                 | 1.8%   | -12       | -5.6%  |
| 管理委託料                  | 214                        | 1.8%   | 203                                 | 1.8%   | -10       | -4.9%  |
| 管理組合費                  | 575                        | 4.9%   | 575                                 | 5.1%   | 0         | 0.0%   |
| その他賃貸事業費用              | 143                        | 1.2%   | 143                                 | 1.3%   | 0         | -0.2%  |
| 減価償却費                  | 1,927                      | 16.4%  | 1,893                               | 16.8%  | -33       | -1.8%  |
| 賃貸事業費用合計②              | 5,314                      | 45.2%  | 5,288                               | 47.1%  | -25       | -0.5%  |
| 賃貸事業損益(①-②)            | 6,444                      | 54.8%  | 5,951                               | 52.9%  | -492      | -7.6%  |
| 減価償却前賃貸事業利益(NOI)       | 8,371                      | 71.2%  | 7,845                               | 69.8%  | -526      | -6.3%  |
| 資本的支出                  | 597                        | 5.1%   | 820                                 | 7.3%   | 223       | 37.4%  |
| 減価償却前賃貸事業キャッシュフロー(NCF) | 7,774                      | 66.1%  | 7,024                               | 62.5%  | -749      | -9.6%  |

(注)百万円未満を切り捨てて記載しています。



Japan Prime Realty Investment Corporation

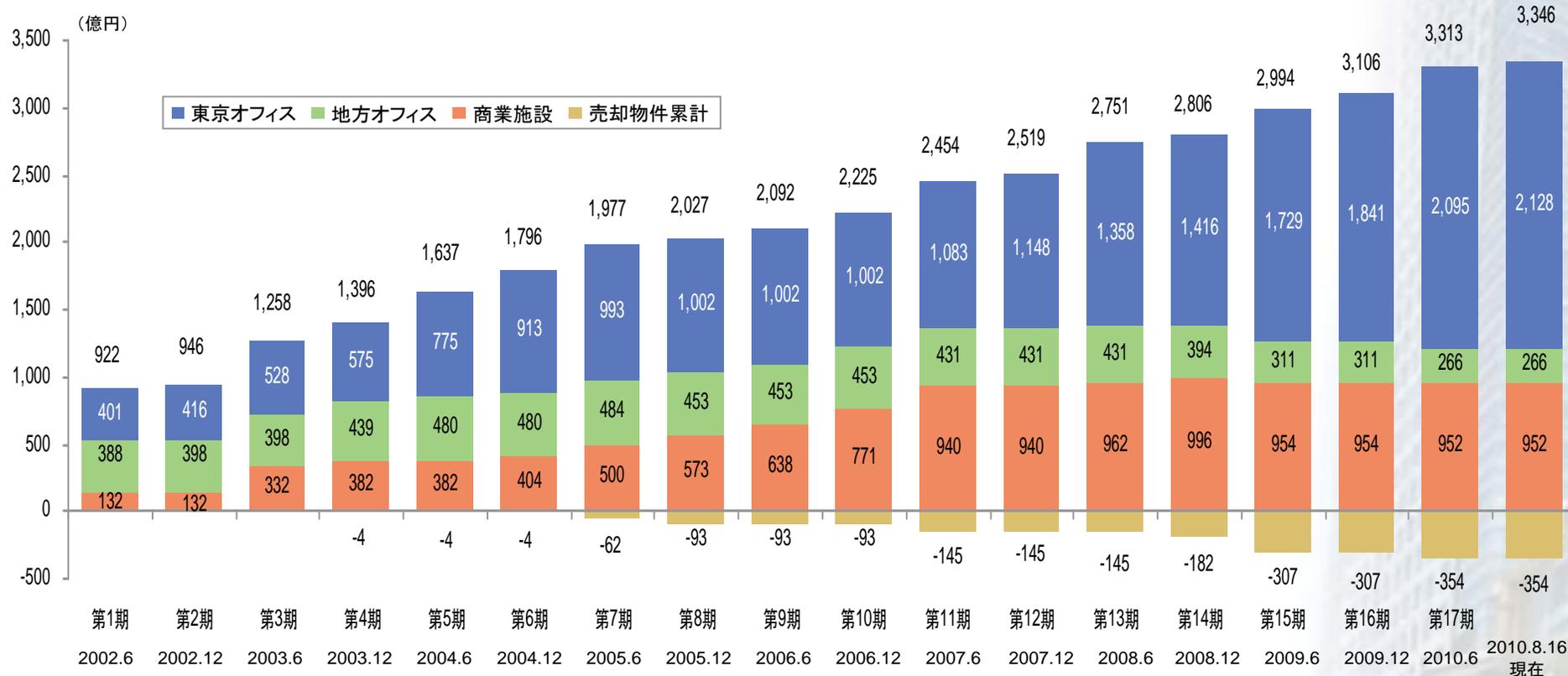
## 第17期の運用状況

# 17th

# ポートフォリオの構築方針と拡大の軌跡①

着実なポートフォリオの資産規模拡大により、第17期(2010年6月期)末の資産規模(取得価格の総額)は3,313億円、2010年8月16日現在では3,346億円

## 資産規模の推移



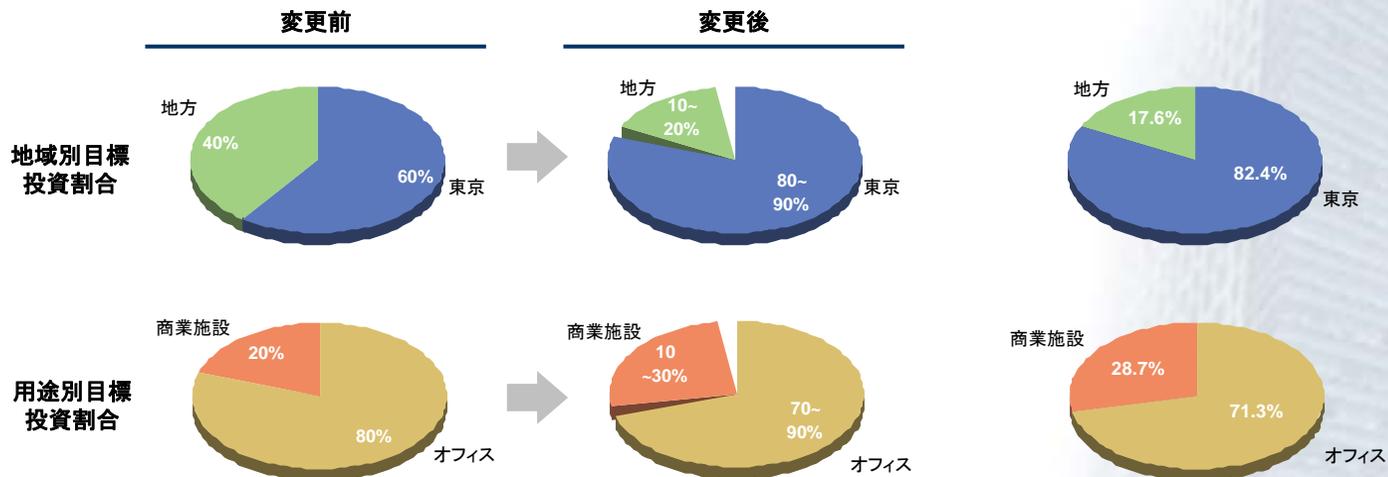
# ポートフォリオの構築方針と拡大の軌跡②

## ポートフォリオ運用基準の見直し(目標投資比率の変更)

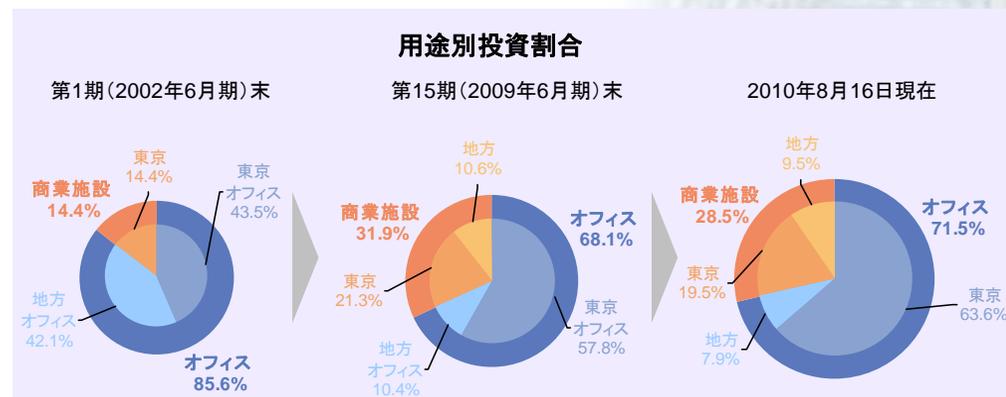
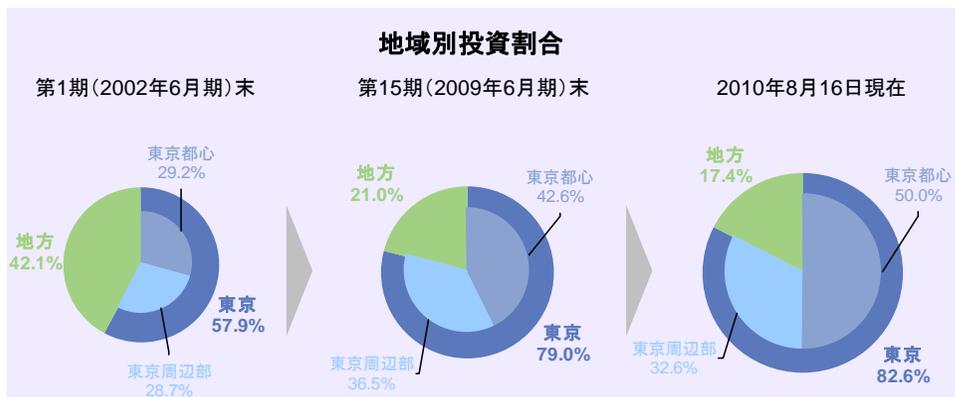
### ポートフォリオ運用基準の変更

- 東京エリアに所在するオフィスへ重点投資することにより、東京オフィスの投資ウエイトを引き上げ  
例) オリナスタワー、六番町ビル、菱進原宿ビル、東京建物京橋ビル
- 商業施設の投資ウエイトの上限値を30%に設定することにより、オフィスの投資ウエイトを高め維持
- ポートフォリオ運用における分散投資のメリットを図るという基本方針自体に変更はなく、比較的高い収益性を見込むことが出来る優良な地方物件及び商業施設についても従来以上に厳選して投資を行う

### 第17期(2010年6月期)末現在投資割合



## 投資割合の推移



(注) 第16期にポートフォリオ運用基準を見直し、目標投資比率を変更

# 資産の戦略的入替えとポートフォリオの質の向上①

## 第17期取得物件



### 東京建物京橋ビル

|      |           |
|------|-----------|
| 用途   | 事務所       |
| 所在地  | 東京都中央区    |
| 取得年月 | 2010年2月   |
| 取得価格 | 5,250百万円  |
| 竣工年月 | 1981年1月   |
| 取得先  | 東京建物株式会社  |
| 延床面積 | 4,419.79㎡ |



### TK堀留ビル

|      |                |
|------|----------------|
| 用途   | 事務所            |
| 所在地  | 東京都中央区         |
| 取得年月 | 2010年3月        |
| 取得価格 | 5,100百万円       |
| 竣工年月 | 2002年6月        |
| 取得先  | 非開示(国内の特別目的会社) |
| 延床面積 | 7,190.82㎡      |



### JPR千駄ヶ谷ビル

|        |                  |
|--------|------------------|
| 用途     | 事務所              |
| 所在地    | 東京都渋谷区           |
| 取得予定年月 | 2010年5月          |
| 取得予定価格 | 15,050百万円        |
| 竣工年月   | 2009年5月          |
| 取得先    | 千駄ヶ谷開発特定目的会社(注1) |
| 延床面積   | 7,683.19㎡        |

## 第18期取得物件

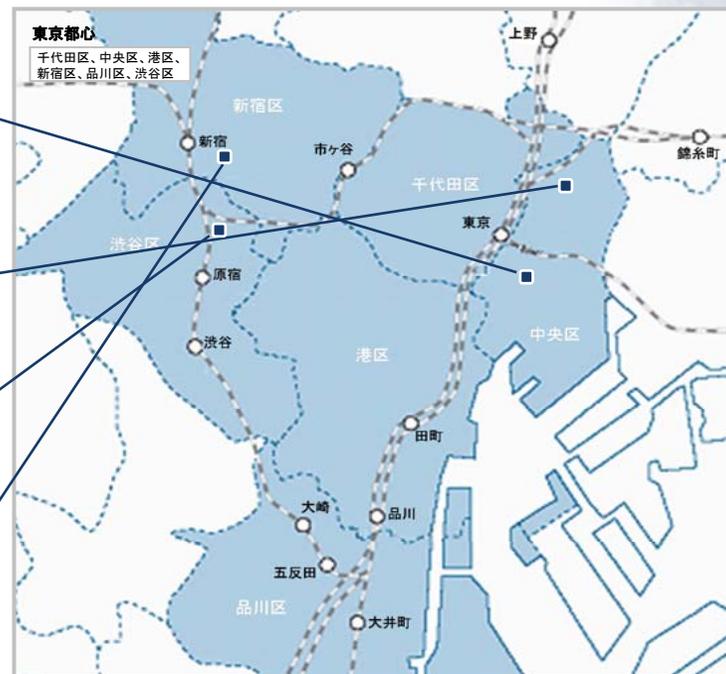


### ビッグス新宿ビル (追加取得(注2))

|      |               |
|------|---------------|
| 用途   | 事務所・店舗        |
| 所在地  | 東京都新宿区        |
| 取得年月 | 2010年7月       |
| 取得価格 | 3,300百万円      |
| 竣工年月 | 1985年4月       |
| 取得先  | セントラル総合開発株式会社 |
| 延床面積 | 25,733.10㎡    |

#### 持分取得によるメリット

持分取得による完全所有化により、共有リスクを減殺し、価値算定上の共有減価を解消



## 市場競争での取得以外による優先交渉権等を利用した持分取得

2010年8月16日現在保有物件数 55物件

上記のうち持分追加取得物件数 7物件

#### 【主な持分追加取得物件】



新宿三丁目イーストビル



立川ビジネスセンタービル



福岡ビル

(注1) 東京建物株式会社が優先出資を行い、アセットマネジメント業務を受託している資産の流動化に関する法律で定める特定目的会社です。

(注2) 共有持分の持分割合25%を追加取得。取得後、本投資法人が権利を有する持分割合100%となりました。

(注3) 上記の取得価格および取得予定価格等は、百万円未満を切捨てて記載しています。

# 資産の戦略的入替えとポートフォリオの質の向上②

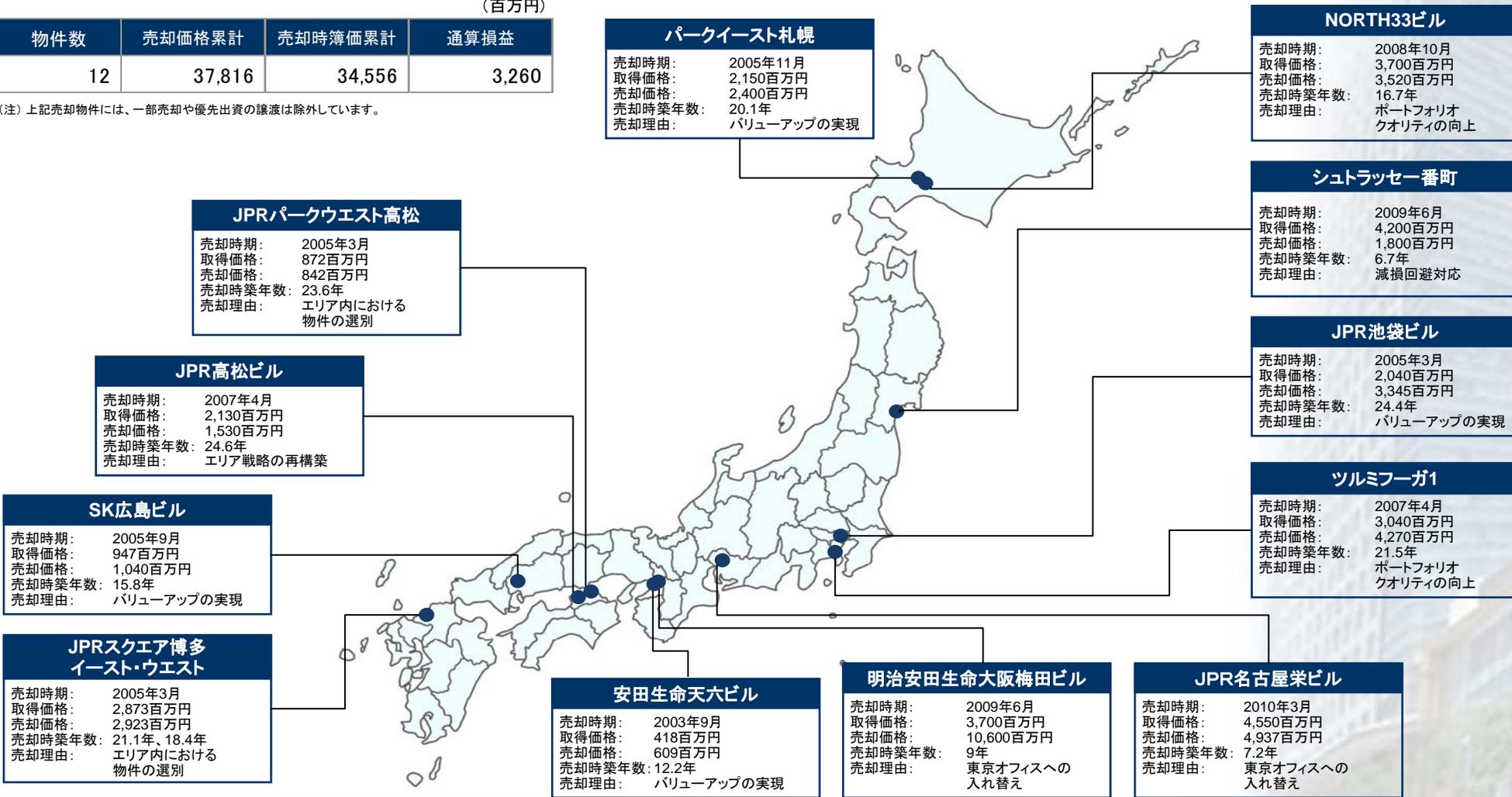
主に地方物件の戦略的売却により東京オフィスの投資ウエイトを高め、ポートフォリオクオリティを向上

## 第17期(2010年6月期)末までの売却物件

(百万円)

| 物件数 | 売却価格累計 | 売却時簿価累計 | 通算損益  |
|-----|--------|---------|-------|
| 12  | 37,816 | 34,556  | 3,260 |

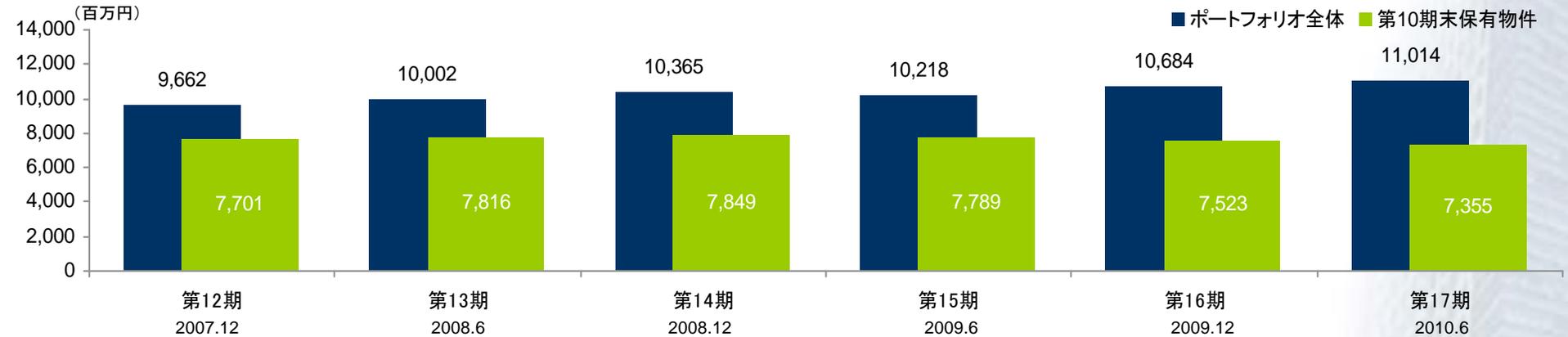
(注) 上記売却物件には、一部売却や優先出資の譲渡は除外しています。



# 運用状況

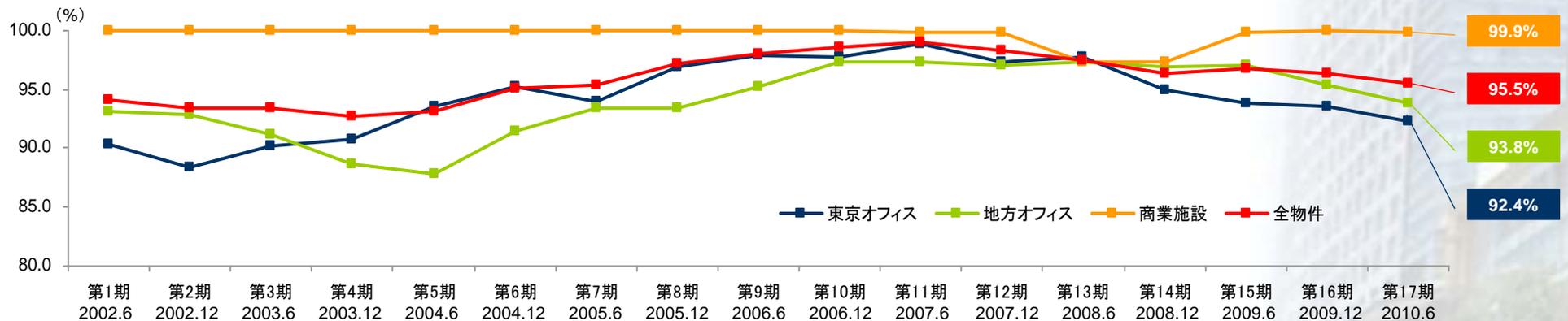
戦略的入れ替えも奏功し、現況下においても第17期は比較的高稼働を維持し、安定収益を確保

## 賃料等収入の推移



(注1) 第10期末保有物件については、第17期までに売買による入替えのあった物件を除く第10期末に保有していた物件の賃料、共益費、駐車料等(付加使用料等の変動収入を除きます。)の合計を記載しています。また、賃料収入全体は、各期の全物件(期中に売却した物件を含みます。)の賃料、共益費、駐車料等(付加使用料等の変動収入を除きます。)の合計を記載しています。  
 (注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

## 用途別・地域別稼働率の推移



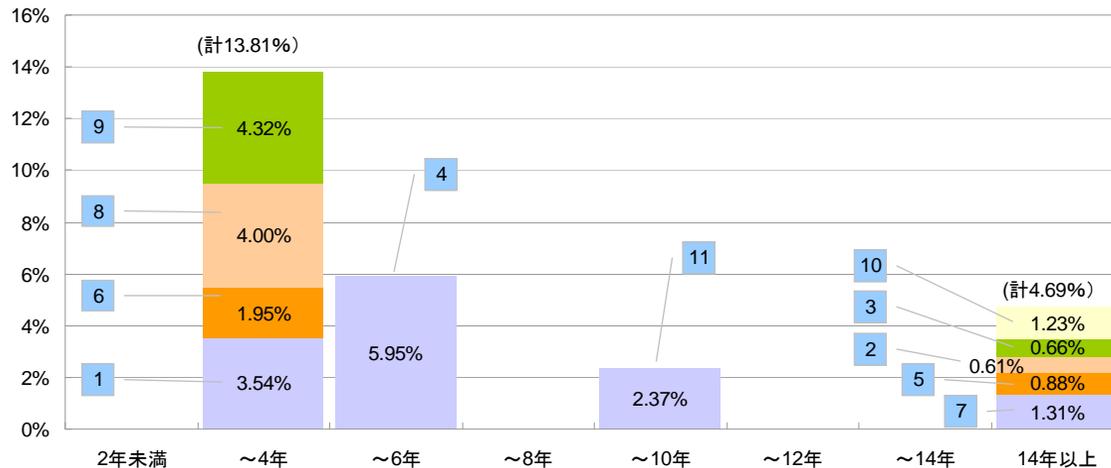
(注1) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。  
 (注2) 2010年6月末日現在で保有している物件の同日現在の賃貸条件に基づいて算出した同日現在の稼働率を記載しています。

# 収益の安定性 —都市型商業施設の賃貸借の概要—

## 商業施設の賃貸借契約の概要

| 形態   | No | 対象商業施設         | 賃貸借期間        | 賃貸借契約(解約禁止等)の概要                           |
|------|----|----------------|--------------|---|
| 長期契約 | 1  | JPR渋谷丸〜レコート    | 2012年6月30日迄  | 左記契約期間中は解約禁止。                             |
|      | 2  | 新宿三丁目イーストビル    | 2027年1月31日迄  | 2017年1月31日迄解約禁止。その後1年前解約予告。               |
|      | 3  | 有楽町駅前ビルディング    | 2027年10月6日迄  | 2017年10月6日迄解約禁止。その後1年前解約予告。               |
|      | 4  | 田無アスタ          | 2015年2月9日迄   | 左記契約期間中は解約禁止。違約金有り。                       |
|      | 5  | キューボ・ラ本館棟      | 2026年3月16日迄  | 左記契約期間中は解約禁止。                             |
|      | 6  | JPR武蔵小杉ビル      | 2013年3月1日迄   | 1年前解約予告により解約可。                            |
|      | 7  | 武蔵浦和ショッピングスクエア | 2025年10月31日迄 | 2015年10月31日迄は解約禁止。その後1年前解約予告(違約金も有り)      |
|      | 8  | 川崎ダイス          | 2013年8月27日迄  | 左記契約期間中は解約禁止。一部2023年8月迄の契約あり。             |
|      | 9  | JPR梅田ロフト       | 2014年3月15日迄  | 左記契約期間中は解約禁止。                             |
|      | 10 | ベネトン心斎橋        | 2033年2月14日迄  | 1年前解約予告であるが、違約金有り。                        |
|      | 11 | HDC神戸          | 2019年3月31日迄  | 左記契約期間中は解約禁止。                             |
| 短期契約 | —  | JPR茶屋町ビル       | 原則2年の普通借家契約  | (マルチテナント型商業施設) なお、1階〜3階は 2015年5月10日迄解約不可。 |
|      | —  | JPR代官山         | 原則2年の普通借家契約  | (マルチテナント型商業施設)                            |
|      | —  | JPR神宮前432      | 原則2年の普通借家契約  | (マルチテナント型商業施設)                            |

## 商業施設(長期契約型)の賃貸借契約残存期間の分布とポートフォリオ全体に対するNOIの比率(注)



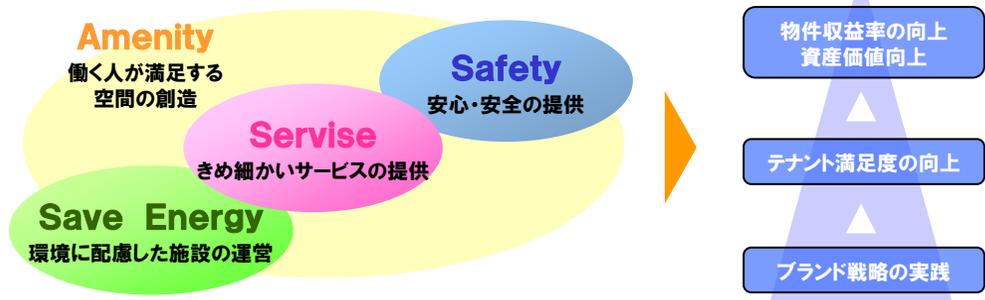
- 賃貸借契約の残存期間は比較的長期であるが、契約更改の近づく物件については、テナントの売上動向等を注視していく。
- JPRは、商業施設の中でも駅至近の都市型商業施設に投資しており、空室時のテナント代替性が高い。

(注) 賃貸借契約残存期間は第17期末(2010年6月30日)時点、NOIの比率は第17期のポートフォリオ全体のNOIに対する各商業施設のNOIの比率を記載しており、番号は商業施設の賃貸借契約の概要の表に連動しています。

# JPRブランド戦略の継続展開と省エネルギー対策①

## JPRブランド戦略 ブランドコンセプト：“A/3S”

JPRは、資産としての価値を永続的に高めていくことを目的として、JPRブランド戦略を推進しています。“Service”“Safety”“Save Energy”の3つの“S”を核として、最上の“A”（Amenity）を提供する建物のブランドとして展開しています。



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。

## 省エネルギー対策への取り組み



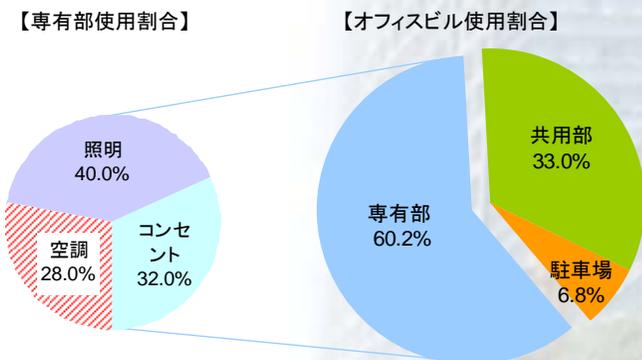
- 積極的な省エネ機器への改修**
  - ・空調設備改修
  - ・高効率照明器具の導入
  - ・CO2制御等省エネ対応制御の導入 他
- 都市環境に配慮した緑化の推進**
  - ・建物周りの緑化整備
  - ・屋上緑化、壁面緑化の設置
- 改正省エネ法等に対応したエネルギーマネジメント**
  - ・積極的な削減義務の実施
  - ・グリーンエネルギー利用の検討
  - ・CO2排出権購入の検討

## 空調等改修工事によるエネルギー削減実績

| 建物名称            | 工事内容          | 工事金額 (百万円)   | エネルギー種別 | 工事前年間エネルギー使用量 kJ/年(注1) | 工事後年間エネルギー使用量 kJ/年(注2) | 削減量 kJ/年   | 空調等エネルギー削減率  |
|-----------------|---------------|--------------|---------|------------------------|------------------------|------------|--------------|
| JPR千葉ビル         | 空調改修          | 205          | 都市ガス    | 127                    | 85                     | 42         | 33.1%        |
| JPR博多ビル         | 空調・専用部照明共用部改修 | 384          | 電気      | 426                    | 345                    | 81         | 19.1%        |
| JPR市ヶ谷ビル        | 空調改修          | 157          | 電気      | 318                    | 299                    | 18         | 5.8%         |
| JPR横浜日本大通ビル     | 空調改修          | 200          | 電気      | 439                    | 348                    | 92         | 20.9%        |
| JPR那覇ビル         | 空調改修          | 99           | 電気      | 273                    | 247                    | 26         | 9.4%         |
| 三菱UFJリース名古屋本社ビル | 空調改修          | 190          | 電気      | 357                    | 289                    | 68         | 19.2%        |
| 上野イーストビル        | 専用・共用部空調更新工事  | 108          | 電気      | 499                    | 411                    | 88         | 17.6%        |
| <b>合計</b>       |               | <b>1,343</b> |         | <b>2,438</b>           | <b>2,023</b>           | <b>415</b> | <b>17.0%</b> |

(注1) 工事前の年間のエネルギー使用量kJ/年＝工事前の年間のエネルギー使用量×換算値÷工事前の平均稼働率  
 (注2) 工事後の年間のエネルギー使用量kJ/年＝工事後の年間のエネルギー使用量×換算値÷工事後の平均稼働率

## 一般オフィスビル用途別エネルギー使用割合



(注) 財団法人省エネルギーセンターの「オフィスビルの省エネルギー」における「部門別消費割合」に基づき作成

# JPRブランド戦略の継続展開と省エネルギー対策②

## 温室効果ガス排出量総量削減義務対象物件と第1削減期間への対応

- JPRの保有する東京都の総量削減義務対象物件(指定事業所となる10物件)の殆どが、2009年度実績において基準排出量を下回っているため、運用面の対応にて排出基準を達成できる見通し
- 築年数の浅い物件は、既に省エネルギー化が実施されており、運用面での削減を主として、不足分を排出権購入やグリーンエネルギー購入にて計画

### JPR対象物件別削減状況及び対応

| 不動産の名称           | 所有形態     | 竣工      | 建物持分割合(%)    | 指定事業所(注1) | 特定事業所(注2) | 第1期の削減目標 | 全体基準排出量①(t-CO2/年)(注3) | 2009年全体排出量②(t-CO2/年) | 基準排出量に対する2009年低減率(②-①)/①(注4) | JPR中長期修繕計画における今後5年間の主な省エネ対応工事(JPR負担分)                          | 今後5年間の追加予定工事(JPR負担分)   |
|------------------|----------|---------|--------------|-----------|-----------|----------|-----------------------|----------------------|------------------------------|--|--|
| MS芝浦ビル           | 区分所有     | 1988/2  | 57.98%       | ○         | ○         | 6.0%(地冷) | 2,984                 | 2,705                | ▲9.3%                        | 専用部照明更新(72百万円)<br>空調設備改修(480百万円)                               |  |
| オーバルコート大崎マークウエスト | 区分所有     | 2001/6  | 27.12%       | ○         | ○         | 8.0%     | 2,839                 | 2,473                | ▲12.9%                       |  | 冷却水設定温度変更による熱源機器効率UP<br>冷温水搬送ポンプ制御方式の変更(2百万円)                              |
| 新宿スクエアタワー        | 区分所有     | 1994/10 | 38.30%       | ○         | ○         | 6.0%(地冷) | 3,930                 | 3,886                | ▲1.1%                        | 専用部照明器具更新(36百万円)<br>中央監視設備更新(110百万円)                           | LED他高効率照明器具の共用部への導入(24百万円)<br>空調機器へのインバーター増設(1百万円)<br>動力系統設備間欠運転制御導入(2百万円) |
| 新宿センタービル         | 区分所有権の共有 | 1979/10 | 8.61%        | ○         | ○         | 6.0%(地冷) | 11,294                | 10,260               | ▲9.2%                        | 常用ELV・エスカレーターの更新(303百万円)<br>専用部照明器具の更新(52百万円)<br>変圧器更新(210百万円) |  |
| 新宿三丁目イーストビル      | 区分所有権の共有 | 2007/1  | 19.27%       | ○         | ○         | 8.0%     |                       | 3,856                |                              |  | 検討中  |
| 有楽町駅前ビル(イトシア)    | 区分所有権の共有 | 2007/10 | 4.30%        | ○         |           | 8.0%     |                       | 12,481               |                              |  | 検討中  |
| アルカイースト          | 区分所有     | 1997/3  | 37.90%       | ○         | ○         | 6.0%(地冷) | 3,899                 | 3,245                | ▲16.8%                       |  |  |
| ライズアリーナビル        | 区分所有     | 2007/1  | 15.92%       | ○         | ○         | 8.0%     |                       |                      |                              |  | 検討中  |
| オリナスタワー          | 区分所有     | 2006/2  | 29.05%(業務商業) | ○         | ○         | 8.0%     | 19,580                | 18,406               | ▲6.0%                        |  | LED照明の共用部への導入(20百万円)<br>専用室内CO2制御の導入(34百万円)                                |
| 田無アスタ            | 区分所有権の共有 | 1995/2  | 52.88%       | ○         | ○         | 8.0%     | 9,356                 | 7,405                | ▲20.9%                       | 空調機器更新(95百万円)  | 2007年に実施した省エネ対策工事により対応可能   |

(注1) 指定地球温暖化対策事業所：前年度のエネルギー使用量(原油換算)が1,500kl以上の事業所。

(注2) 特定地球温暖化対策事業所：2006年から2008年までの3年間連続してエネルギー使用量(原油換算)が年間1,500kl以上の事業所。排出量削減義務が発生。

(注3) 基準排出量：削減義務量を算定するベースとなる排出量。過去の連続する3か年の平均排出量に基づいて求められます。

(注4) 該当ビルは従前の『地球温暖化対策計画書制度』に基づき運用上の対策を実施しており、基準年に対応する昨年の実施効果を確認しています。

## 金利の長期固定化、返済の期別分散に注力、保守的な財務運営を実現し、高水準格付けを維持

### 取得格付と有利子負債の状況

(2010年8月16日現在)

| 格付機関           | 発行体格付 |
|----------------|-------|
| R&I(発行体格付)     | AA-   |
| Moody's(発行体格付) | A2    |
| S&P(長期発行体格付)   | A     |

(2010年8月16日現在)

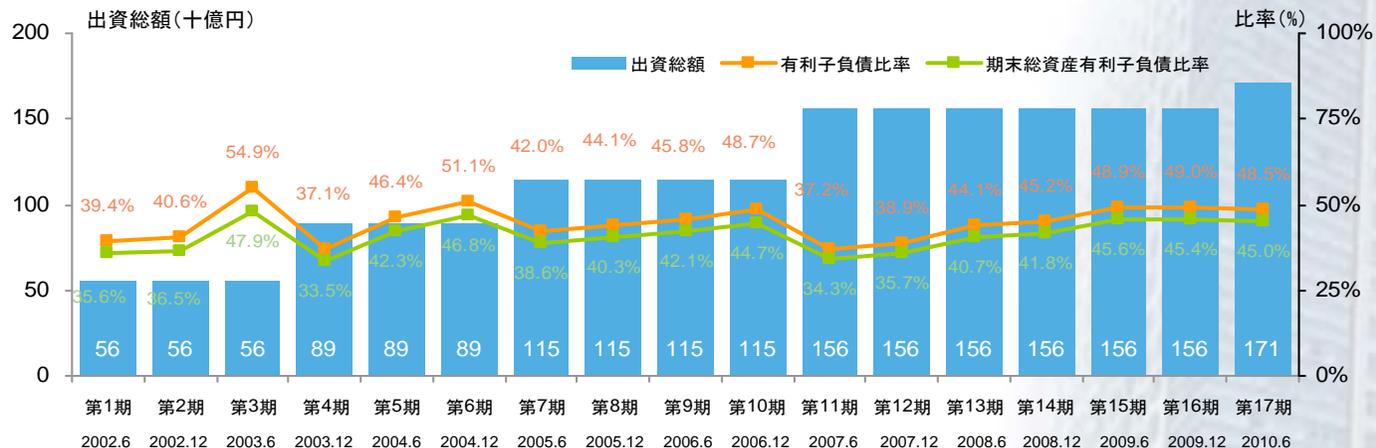
|               |        |
|---------------|--------|
| 長期固定比率        | 82.04% |
| 長期有利子負債平均残存年数 | 4.03年  |
| 長期有利子負債平均利率   | 1.87%  |
| 有利子負債平均残存年数   | 3.42年  |

(注) 長期有利子負債:返済までの期間が1年超の有利子負債

### コミットメントライン契約の概要

|          |  |
|----------|--|
| 借入極度額    | 160億円(総額)  |
| 契約期限(注1) | 2010年11月30日  |
| 借入先      | 株式会社みずほコーポレート銀行<br>株式会社三菱東京UFJ銀行<br>株式会社りそな銀行<br>三菱UFJ信託銀行株式会社 |

### 出資総額と有利子負債比率及び期末総資産有利子負債比率の推移

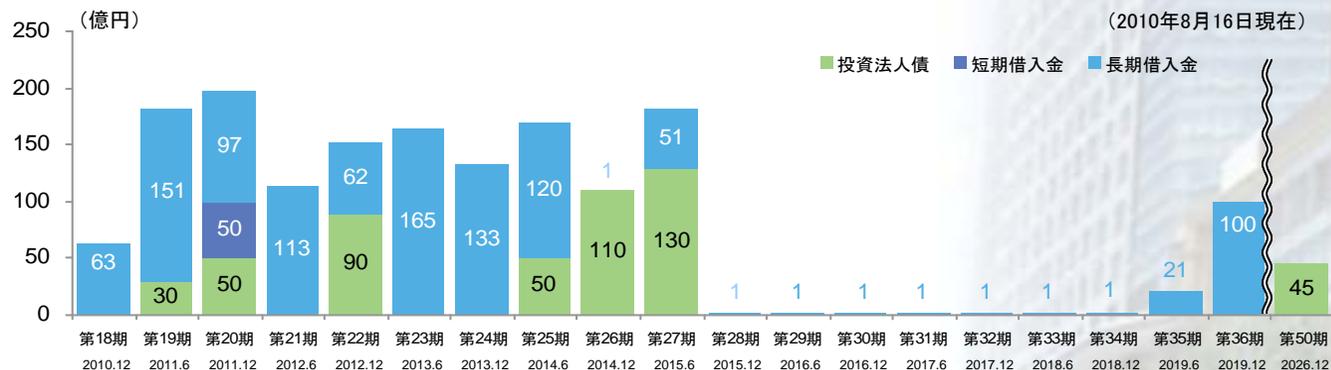


(注1) 有利子負債比率(%)=有利子負債額÷(有利子負債額+出資総額)、期末総資産有利子負債比率(%)=有利子負債額÷期末総資産額

(注2) 出資総額は、10億円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 有利子負債比率及び期末総資産有利子負債比率は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

### 有利子負債の返済期日の分散状況



(注) 1億円未満を切り捨てて記載しています。

# 有利子負債の内訳、及び第17期資本市場からの調達実績

調達方法・調達先の多様化をはかり、レンダーとのリレーションシップを丁寧に構築

## 金融機関別の残高内訳

(百万円)

| 借入先     | 2009年12月31日<br>残高                      | 2010年6月30日<br>残高 | 担保          |             |             |
|---------|--|------------------|-------------|-------------|-------------|
| 短期借入金   | 株式会社りそな銀行                              | 4,000            | 4,000       | 無担保・無保証・非劣後 |             |
|         | 株式会社みずほコーポレート銀行                        | 3,972            | 1,000       |             |             |
|         | 三菱UFJ信託銀行株式会社                          | 4,280            | -           |             |             |
|         | 株式会社三菱東京UFJ銀行                          | 4,000            | -           |             |             |
|         | 短期借入金合計                                | 16,252           | 5,000       |             |             |
| 長期借入金   | 株式会社みずほコーポレート銀行                        | 10,900           | 13,800      | 無担保・無保証・非劣後 |             |
|         | 株式会社三菱東京UFJ銀行                          | 9,917            | 12,834      |             |             |
|         | アメリカン ファミリー ライフ アシュアランス カンパニー オブ コロンバス | 10,000           | 10,000      |             |             |
|         | 三菱UFJ信託銀行株式会社                          | 7,000            | 7,000       |             |             |
|         | 全国共済農業協同組合連合会                          | 7,000            | 7,000       |             |             |
|         | 株式会社あおぞら銀行                             | 4,300            | 5,300       |             |             |
|         | 株式会社日本政策投資銀行                           | 4,870            | 4,745       |             |             |
|         | 株式会社損害保険ジャパン                           | 4,000            | 4,000       |             |             |
|         | 住友生命保険相互会社                             | 4,000            | 4,000       |             |             |
|         | 株式会社福岡銀行                               | 3,000            | 3,000       |             |             |
|         | 株式会社中国銀行                               | 3,000            | 3,000       |             |             |
|         | 株式会社新生銀行                               | 3,000            | 3,000       |             |             |
|         | みずほ信託銀行株式会社                            | -                | 3,000       |             |             |
|         | 全国信用協同組合連合会                            | -                | 3,000       |             |             |
|         | オリックス信託銀行株式会社                          | -                | 3,000       |             |             |
|         | 株式会社三井住友銀行                             | 2,950            | 2,900       |             |             |
|         | 株式会社八十二銀行                              | 2,000            | 2,000       |             |             |
|         | 太陽生命保険株式会社                             | 2,000            | 2,000       |             |             |
|         | 大同生命保険株式会社                             | 2,000            | 2,000       |             |             |
|         | 株式会社伊予銀行                               | 1,000            | 1,000       |             |             |
|         | 明治安田生命保険相互会社                           | 9,183            | 9,183       |             | 有担保・無保証・非劣後 |
|         | 長期借入金合計                                | 90,120           | 105,762     |             |             |
|         | 借入金合計                                  | 106,372          | 110,762     |             |             |
|         | 2009年12月31日<br>残高                      | 2010年6月30日<br>残高 | 担保          |             |             |
| 投資法人債合計 | 44,500                                 | 50,500           | 無担保・無保証・非劣後 |             |             |
|         | 2009年12月31日<br>残高                      | 2010年6月30日<br>残高 |             |             |             |
| 有利子負債合計 | 150,872                                | 161,262          |             |             |             |

## 投資口追加発行の概要(第17期)

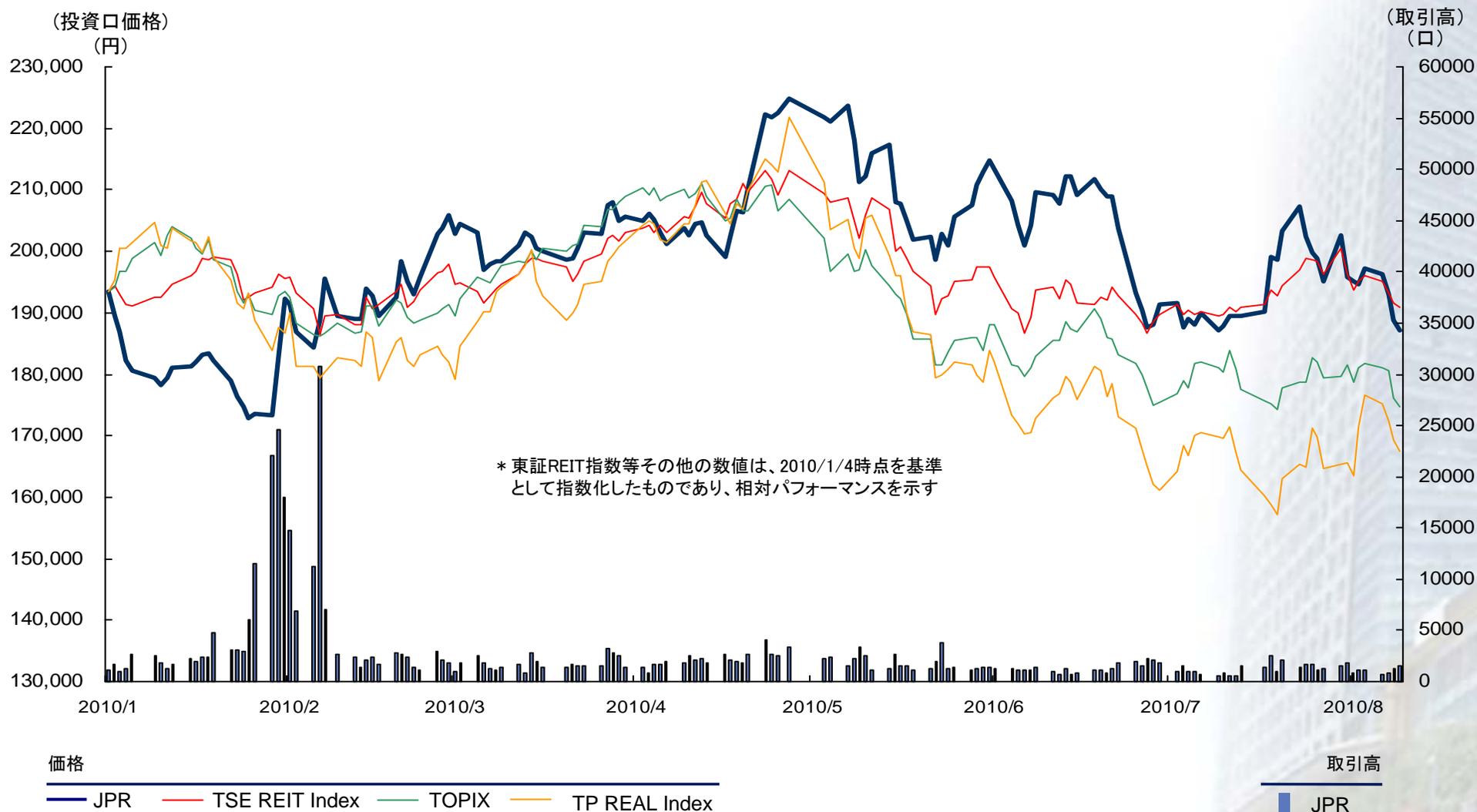
|             |  |                         |
|-------------|--|-------------------------|
| オフリング形態     | 国内新投資口発行及びオーバーアロットメントによる売出し  |                         |
| 発行済投資口総数    | 625,000口   |                         |
| 発行投資口数／希薄化率 | 90,000口  | 発行済みの14.4%              |
| うち一般募集      | 82,000口  |                         |
| うちOA売出し     | 8,000口   |                         |
| オフリング総額     | 15,129百万円  | 調達総額 14,614百万円          |
| うち一般募集      | 13,784百万円  | うち一般募集 13,315百万円        |
| うちOA売出し     | 1,345百万円   | うちGSOIによる第三者割当 1,299百万円 |
| ポーション       | 一般投資家55% : 機関投資家45%  |                         |
| 発行・売出価格     | 168,101円 (条件決定終値 173,300円)   |                         |
| 発行価額        | 162,382円   |                         |
| 発行決議日       | 2010年1月21日(木)  |                         |
| 条件決定日       | 2010年2月1日(月)   |                         |
| 払込期日／追加上場日  | 2010年2月8日(月) / 2010年2月9日(火)  |                         |
| 引受証券会社      | みずほ証券、メルリランチ日本証券(以上共同主幹事)、<br>野村證券(幹事)<br>大和証券CM、日興コーディアル証券、<br>三菱UFJ証券、東海東京証券(以上引受シ団) |                         |

## 起債実績(第17期)

| 投資法人債の名称     | 発行日        | 発行総額<br>(百万円) | 利率    | 発行年限 | 償還期限       |
|--------------|------------|---------------|-------|------|------------|
| 第11回無担保投資法人債 | 2010年3月12日 | 6,000         | 1.68% | 5年   | 2015年3月12日 |
| 第12回無担保投資法人債 | 2010年5月21日 | 7,000         | 1.27% | 5年   | 2015年5月21日 |
| 投資法人債合計      |            | 50,500        |       |      |            |

# JPR投資口価格と出来高の推移 (2010年1月4日～8月12日)

**JPRの投資口価格は、公募増資終了(払込)後に、東証REIT指数とほぼ同じ値動きに収斂  
5月以降、ギリシャ等の財政不安や新興国の金融引き締め政策等を背景に世界的な株安の影響を受け、低位推移**





Japan Prime Realty Investment Corporation

今後の運用戦略

18th~

## 外部成長戦略(成長軌道復活への布石)

- 成長力のある**東京のオフィスへの重点投資**
  - 現状は、引き続き有利な条件で東京のオフィスを取得するチャンス
- 安定した収益を生み、かつ、中長期的に物件価値の上昇が期待できる**商業施設への厳選投資**を検討
- 東京オフィス賃貸マーケットの底打ちを見越し、高いリーシング力を背景とした**バリューアップ不動産への厳選投資**を検討
- 将来的に、**資産規模5,000億円**への拡大を目指す

## 内部成長戦略(賃貸収益の上積みを企図)

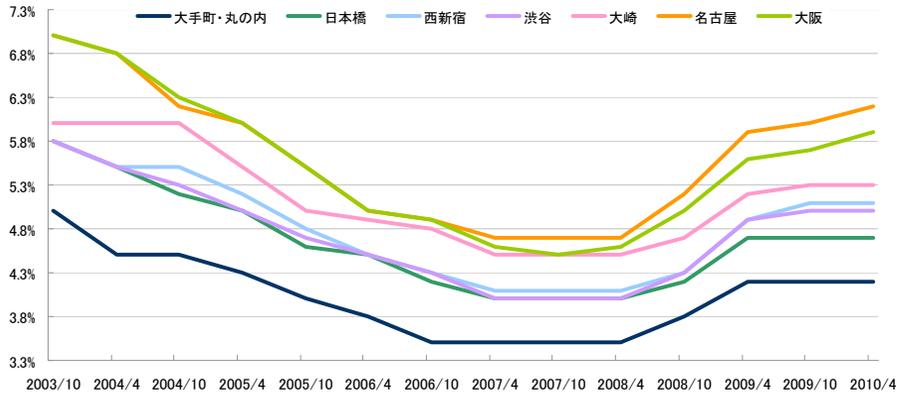
- 稼働率のボトムが視野に入中、引き続き新規リーシングに注力し、空室期間を短縮化させ、稼働率の向上を図る
- 本年3月以降、**新規テナント入居打診件数は増加傾向**にあり、今後は賃貸収益の上積みを目指す
- JPRブランド戦略による差別化、運用物件の競争力の維持・強化を図るため、テナント満足度を高める工事に注力

## 財務・IR戦略(デットコストの低減と個人投資家IRを強化)

- 保守的な財務運営は継続しつつ、手元資金の活用による資金効率の向上とデット資金調達コストの低減を図る
- 投資口価格の水準は依然として低位にあり、**次回のエクイティ調達は、J-REIT市場の回復を睨んで慎重に対応**
- 引続き積極的なIRを展開。特に、各種セミナーへの参加やウェブサイトの充実を通じて、個人投資家へのIRを強化

# オフィス売買マーケットの環境

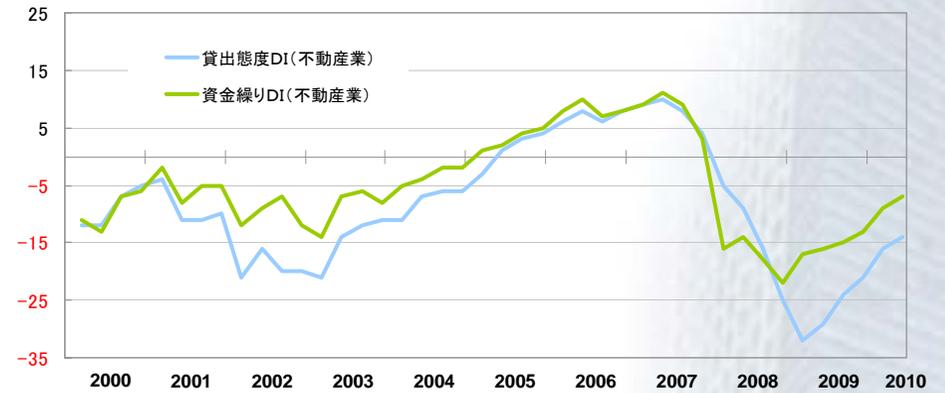
## オフィスキャップレートの推移



(注) 財団法人日本不動産研究所公表の「不動産投資家調査」における「標準的規模のAクラスビルの取引利回り」に基づきTRIM作成

東京オフィスのキャップレートは上昇から横ばいへ

## 金融機関の貸出態度DIと資金繰りDIの推移



(注) 日本銀行公表の「日銀短観」に基づきTRIM作成

2009年3月をボトムに、金融機関の貸出姿勢は緩和

## 東京オフィスの他REITによる主な取引事例(2010年1月～6月)

| 取得日     | 取得先 | 物件名           | 住所      | 取得価格    | 還元利回り |
|---------|-----|---------------|---------|---------|-------|
| 2010年1月 | TOP | 住友商事錦町ビル      | 東京都千代田区 | 127億円   | 5.2%  |
| 2010年1月 | JRE | 汐留ビルディング      | 東京都港区   | 546億円   | 4.1%  |
| 2010年2月 | KRI | パシフィックマークス西新宿 | 東京都新宿区  | 68億円    | 4.6%  |
| 2010年3月 | DAO | オリックス神保町ビル    | 東京都千代田区 | 42億円    | 5.2%  |
| 2010年3月 | TRI | 麹町スクエア        | 東京都千代田区 | 90億円    | 4.7%  |
| 2010年3月 | JRE | 東京オペラシティビル    | 東京都新宿区  | 224億円   | 5.0%  |
| 2010年3月 | MHR | 六本木ヒルズ森タワー    | 東京都港区   | 68億円    | 3.8%  |
| 2010年3月 | MHR | アーク森ビル        | 東京都港区   | 34億円    | 3.8%  |
| 2010年3月 | TRI | オリックス新宿ビル     | 東京都新宿区  | 90億円    | 4.5%  |
| 2010年3月 | OJR | オーエックス田町ビル    | 東京都港区   | 67億円    | 5.0%  |
| 2010年3月 | CIC | 茅場町平和ビル       | 東京都中央区  | 48億円    | 6.0%  |
| 2010年4月 | MTR | 東京汐留ビルディング    | 東京都港区   | 1,100億円 | 4.4%  |
| 2010年5月 | PIC | 岩本町ビル         | 東京都千代田区 | 67億円    | 5.0%  |

(注1) REIT各社のニュースリリースに基づきTRIM作成。取得価格は億未満を四捨五入。  
 (注2) 還元利回りはニュースリリースの鑑定評価額の直接還元法による還元利回りを記載。

## 第三者機関によるマーケットビュー

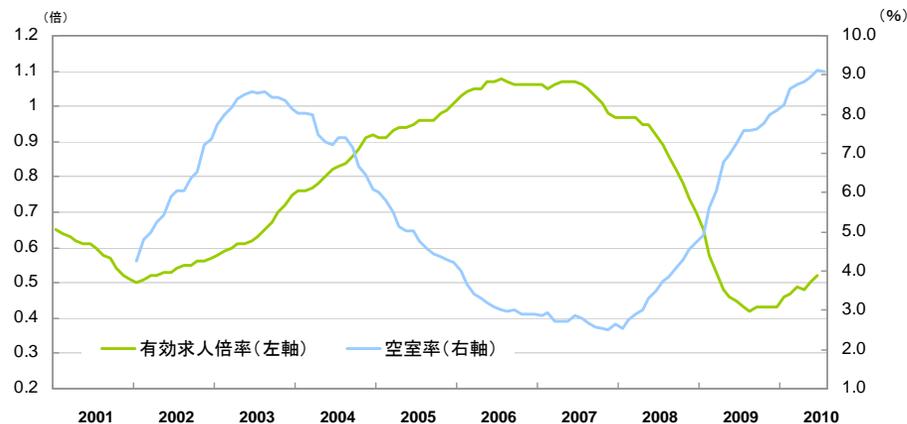
### 東京オフィスの期待利回り見通し

- 取引件数が増加に転じており、期待利回りも高止まりつつある。今後、取引件数の増加に伴い、期待利回りの低下が本格化する見通し。
- Aクラスビルの期待利回りは、リスクプレミアムが低下し、賃貸収益の改善も期待利回りの引き下げ要因となり、2014年まで緩やかに低下する見通し。  
 但し、2010年中は、物件供給が少なく、健全な売買市場に戻っていないため、期待利回りの転換点を探りながら横ばいで推移する見通し。

(注) 株式会社住信基礎研究書作成の「不動産マーケットレポート(調査時点:2010年3月)」に基づきTRIM作成

# オフィス賃貸マーケットの環境

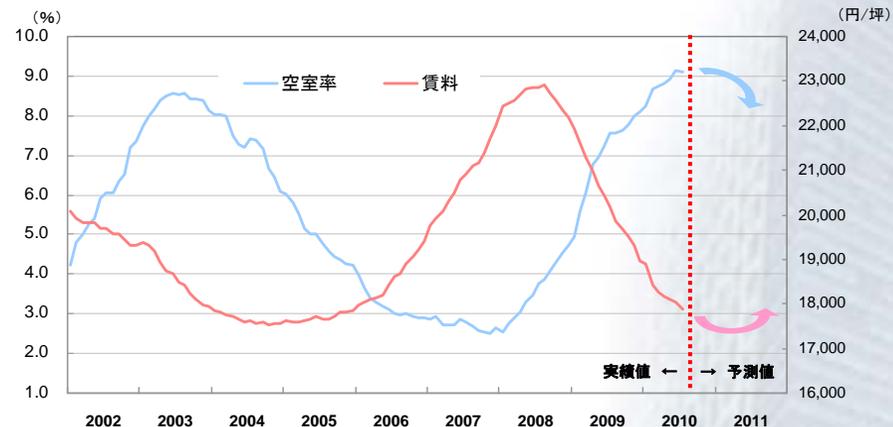
## 有効求人倍率と東京オフィスの空室率の推移



(注) 厚生労働省公表の「有効求人倍率」及び三鬼商事株式会社公表の「オフィスデータ(東京ビジネス地区の平均空室率)」に基づきTRIM作成

有効求人倍率(雇用)は改善傾向にあり、空室率はピークアウトか？

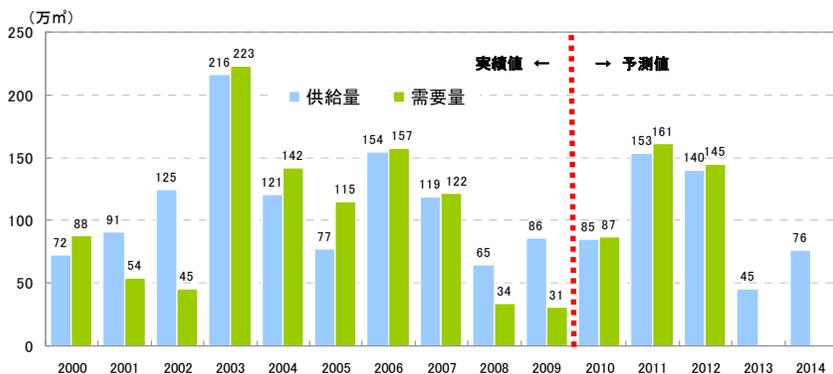
## 東京オフィスの空室率と賃料の推移



(注) 実績は三鬼商事株式会社公表の「オフィスデータ(東京ビジネス地区の平均空室率・平均賃料)」に基づきTRIM作成 予測値はTRIM見直し

過去の傾向から、東京オフィスの賃料は来春の底打ちを見込む

## 東京オフィス(23区、10,000㎡以上/棟)の需給予測



(注) 森ビル株式会社公表の「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」に基づきTRIM作成。

大量供給が続くが、外資系企業・金融保険業のオフィスニーズが回復し、今後3年間は需要量が供給量を上回る見通し

## 第三者機関によるマーケットビュー

- 東京オフィスの空室率見通し
  - ・ 空室率は、2010年半ばにピークアウトし、年末に向けて低下する見通し。
- 東京オフィスの賃料見通し
  - ・ 平均成約賃料は、2010年に底打ちし、2011年に上昇する見通し。
- 東京オフィスの需給見通し
  - ・ 2011年について、新規供給量(23区内のオフィスエリアにおいて、把握しうる全てのビル)は2010年と同水準に留まる。大規模プロジェクトが2012年頃に集中した反動と考えられる。一方、景気や雇用の回復と賃料の割安感から供給を上回る需要が発生する。特に、金融・保険業(特に証券会社)や情報通信業が当面需要の牽引役になる見通し。
  - ・ 2012年について、大規模ビルが多数竣工し、大量供給となるため、供給超過になる見通し。

(注) 株式会社住信基礎研究所作成の「不動産マーケットレポート(調査時点:2010年3月)」に基づきTRIM作成

# 外部成長に向けた環境認識と投資戦略

## 不動産売買市場の現状

資金調達力の高いJ-REITや私募ファンドが、オフィス賃貸市況の底を見越して積極的な投資姿勢に転じる

売却物件情報件数の減少に加え、売主側と買主側の価格目線に乖離があり、取引件数の増加には至っていない

## 不動産売買市場の今後の見通し

景気の持続的回復、オフィス賃貸市況の底打ちが明確になってきた場合、急速に競合が激化する可能性がある

50億円前後の東京オフィスは特に買主のニーズが強く、今後、キャップレートが低下(価格が上昇)する懸念がある

### 物件情報の入手件数及び検討件数の推移

|        | 第13期合計<br>(2008/6) | 第14期合計<br>(2008/12) | 第15期合計<br>(2009/6) | 第16期合計<br>(2009/12) | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 第17期合計<br>(2010/6) |
|--------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|----|----|----|----|----|----|--------------------|
| 入手情報件数 | 137                | 80                  | 31                 | 145                 | 2  | 20 | 7  | 26 | 16 | 12 | 83                 |
| 検討物件数  | 31                 | 6                   | 7                  | 24                  | 1  | 4  | 3  | 5  | 1  | 3  | 17                 |

過去に売却情報としてマーケットに出ていた情報が、再度持ち込まれるケースも多く、鮮度の高い物件情報は極めて限定的  
外資系私募ファンドがバルク案件を確保するケースも見られ、J-REITの競争優位性は急速に解消へ

スポンサーパイプラインも活用して、鮮度の高い物件情報を入手し、良質な東京エリアのコア・オフィスを確保  
優先買取交渉権の活用による、既存物件の追加取得の機会を積極的に探索  
競合の少ない、商業施設、バリューアップ不動産への限定的な投資を検討

# 投資ターゲット – アップサイドを狙った投資戦略 –

## 今後の収益の増加が期待できる東京エリアのコア・オフィス

### ■中長期的に賃料上昇が期待できる物件

- 東京の築浅の大型オフィス
- 東京都心の一定の設備水準を備えた中規模以上のオフィス

### ■中長期的に物件価値の上昇が期待できる物件

- 相対的に割安な価格で取得できる物件
- 優先買取交渉権等を活用した既存物件の他の権利者持分
- スポンサー各社との連携によって、市場での過度な競争を回避することにより合理的な水準で取得が可能な優良物件

[物件例] MS芝浦ビル 菱進原宿ビル TK堀留ビル ビッグス新宿ビル



## 安定収益を狙った東京エリアの商業施設

オフィスに比べ競合が少ないことから、複合REITの特性を活かし、東京エリアに限定して商業施設への投資を検討

オフィスの投資比率を高める方針に変更はなく、投資総額は限定的に対応

### ■中長期的に物件価値の上昇が期待できる物件

- 相対的に割安な価格で取得できる物件
- マルチテナントタイプ、かつ、テナント代替性の高い物件
- 特に立地に優れ、テナントとの賃貸借契約が長期の固定賃料を基本としている物件

[物件例] JPR渋谷タワーコートビル 川崎ダイスビル



## 東京都心部に立地するオフィスに限定したバリューアップ不動産

### ■バリューアップ不動産投資検討の背景

東京オフィスの賃貸マーケット底打ちが視野に入りつつある中で、**中期的なアップサイドを獲得**する格好の時期と判断  
東京都心部でコアオフィスの競合が激しくなっているため、JPR独自の戦略展開を志向

### ■投資対象とするバリューアップ不動産

- 修繕等の投資効果を見込む築古物件を対象とせず、取得時の稼働率が概ね80%以下で、リーシングの強化により、**収益のアップサイドを見込める物件**を投資対象とする
- ダウンサイドリスクを考慮し、投資総額は限定的に対応する

### ■バリューアップの達成

- 収益力の向上・安定化達成によるコア物件への移行
- 売却による不動産価値向上の実現益の享受も検討

## バリューアップ戦略達成後、バリューアップの実現益を享受して売却した物件

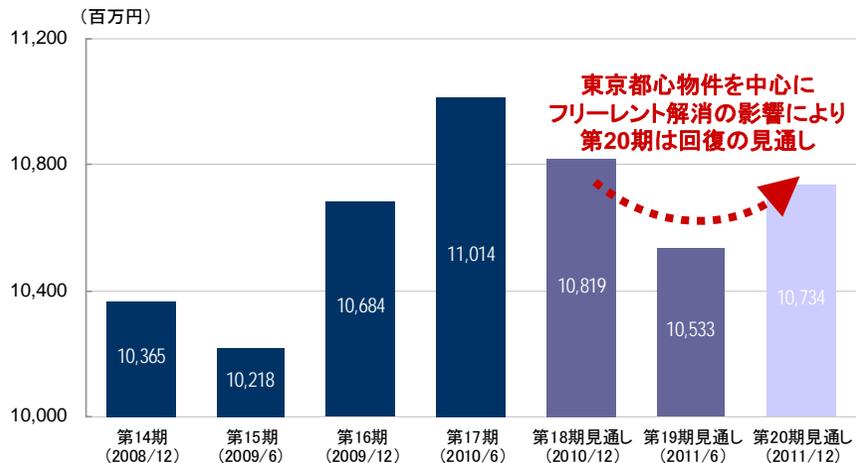
安田生命天六ビル JPR池袋ビル SK広島ビル パークイースト札幌



売却益: 190百万円 売却益: 768百万円 売却益: 38百万円 売却益: 249百万円  
※上記売却益は、仲介手数料等の諸費用を除いて算出

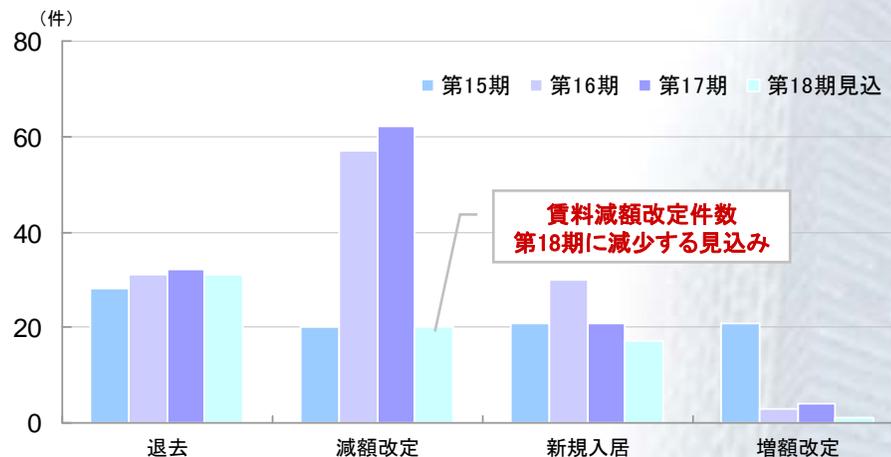
# 内部成長戦略

## ポートフォリオ全体の賃料等収入の推移



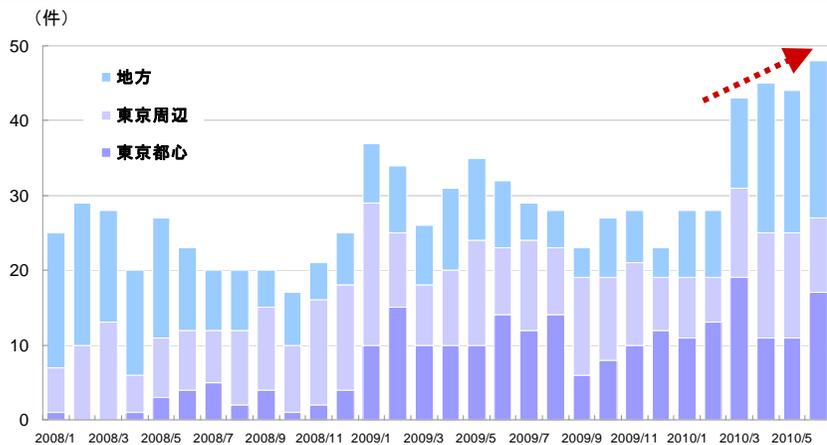
賃料等収入は、年初の見込みより回復が遅れ、引き続き弱含みに推移  
但し、稼働率は第18期に、賃料等収入は第19期にボトムとなる見通し

## 既存物件のテナント異動件数の推移



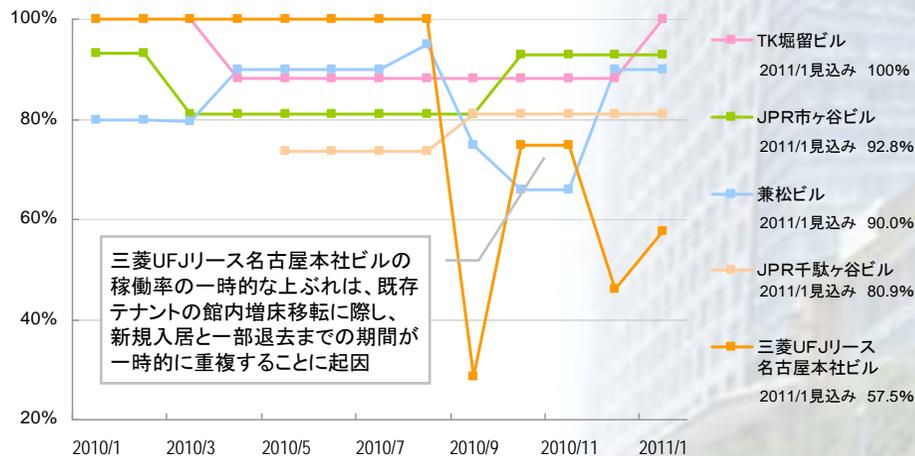
第17・18期の退去・減額改定件数は、年初見込みより増加

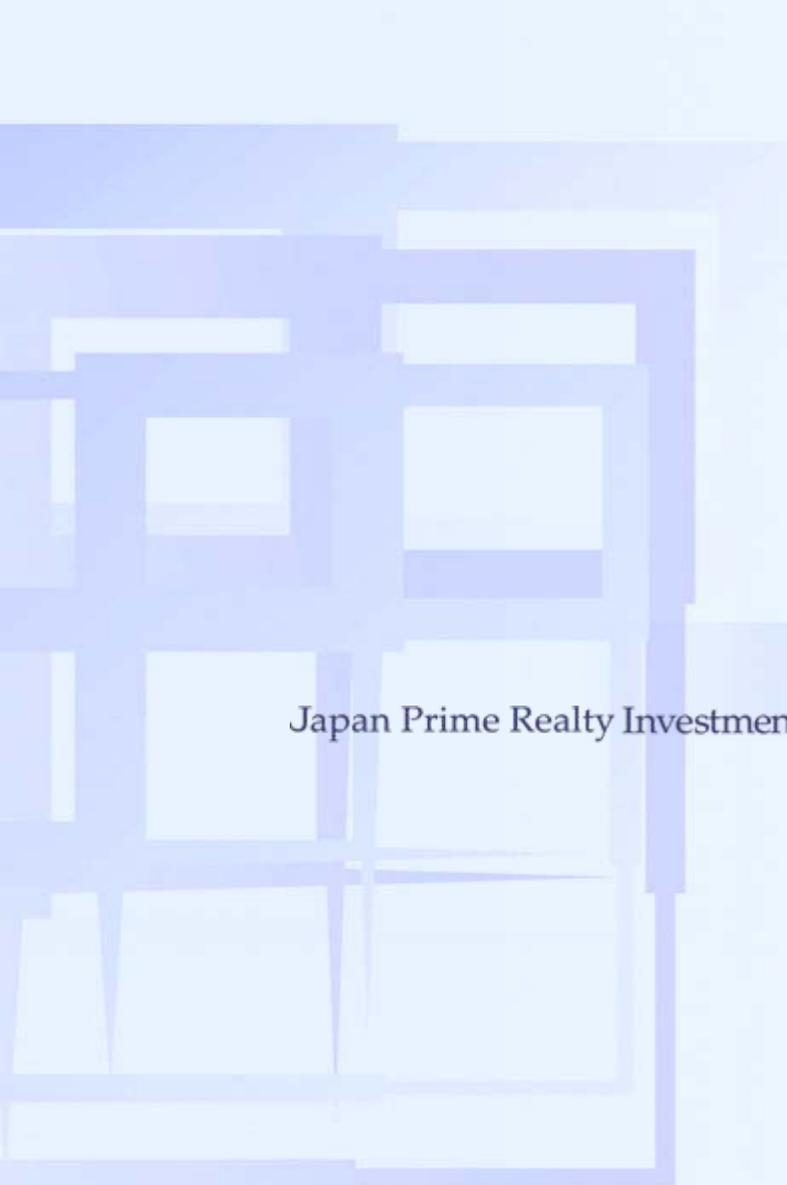
## 新規テナントからの入居打診件数の推移



テナントからの引合件数は、2010/3から増加傾向へ

## 稼働率が改善するオフィスビルの月次稼働率の推移





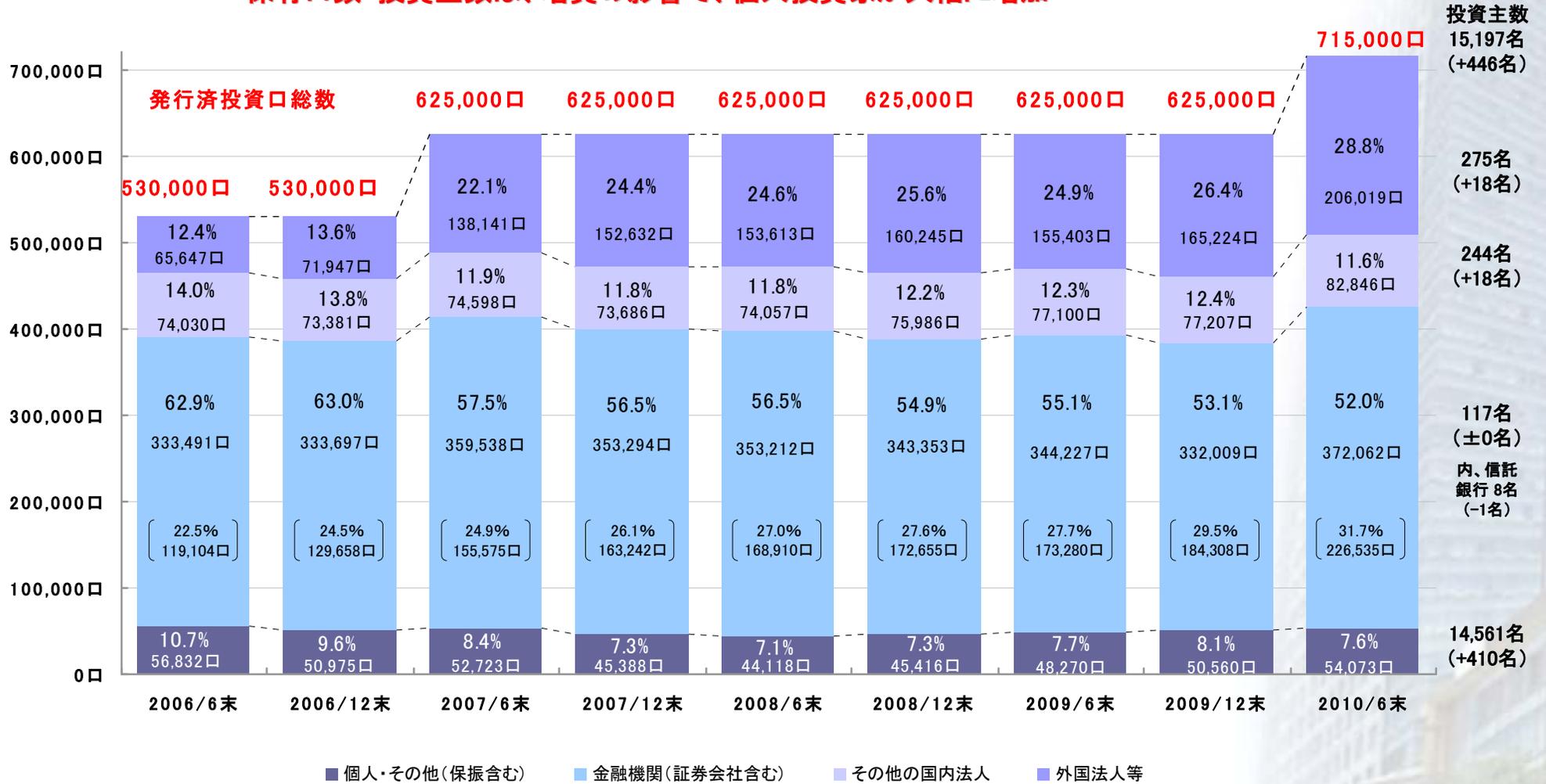
Japan Prime Realty Investment Corporation

参考資料

17th~

# 投資主構成(所有者別投資口数の推移)

保有口数割合は、金融機関・個人・国内法人が減少した一方、外国法人・投資信託が増加  
 保有口数・投資主数は、増資の影響で、個人投資家が大幅に増加



(注1) 上記各比率は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

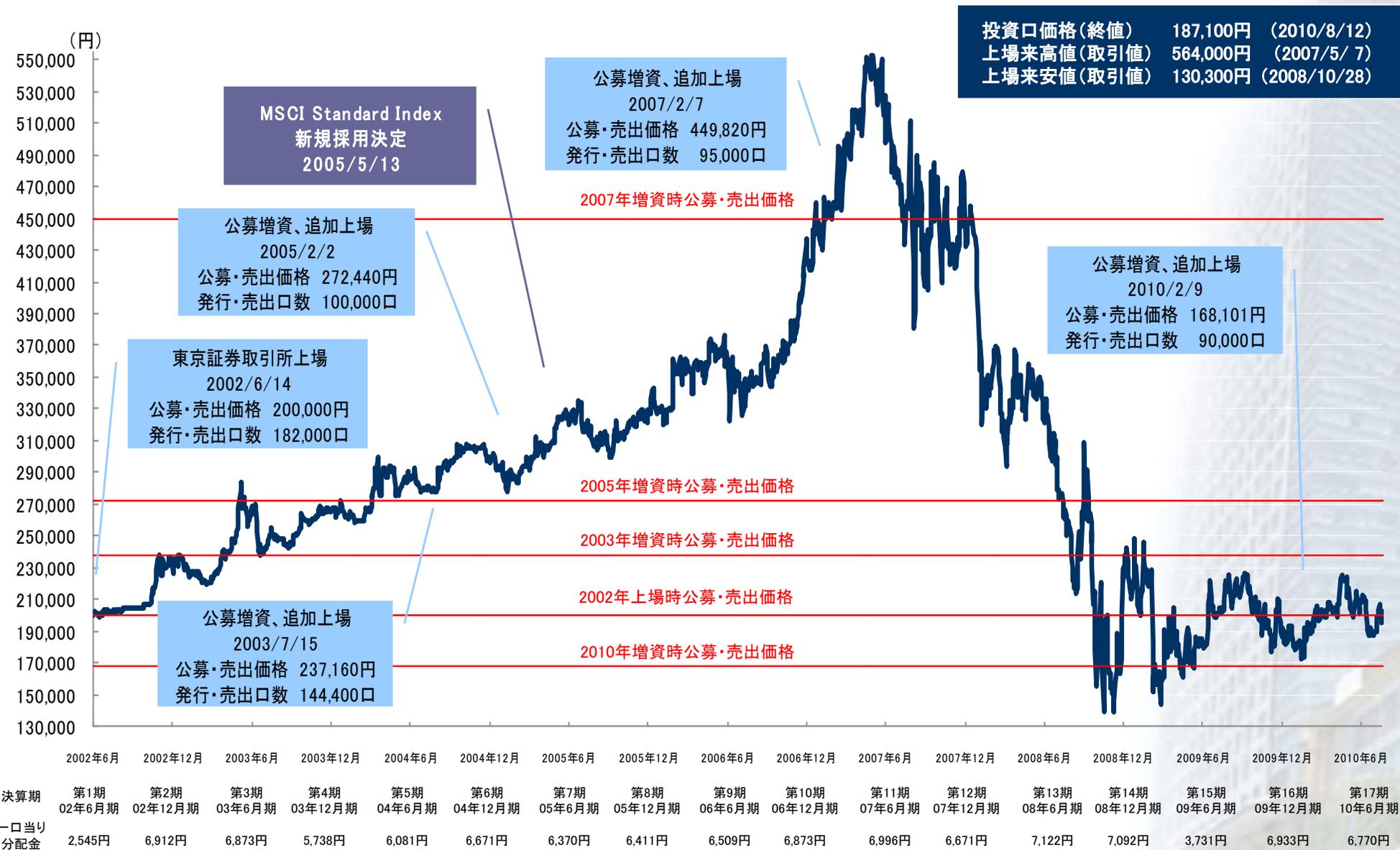
(注2) グラフ括弧内数値は、金融機関(証券会社含む)のうち、信託銀行の保有投資口数

# 主要な投資主

| 第17期(2010年6月期)末  |          |                                | 第16期(2009年12月期)末   |          |                                |
|--|----------|--------------------------------|--|----------|--------------------------------|
|  | 所有投資口数   | 発行済投資口総数<br>に対する所有投資<br>口数の割合※ |  | 所有投資口数   | 発行済投資口総数<br>に対する所有投資<br>口数の割合※ |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社<br>(信託口)  | 74,751口  | 10.45%                         | 日興シティ信託銀行株式会社<br>(投信口)   | 50,463口  | 8.07%                          |
| NCT信託銀行株式会社<br>(投信口)   | 52,809口  | 7.38%                          | 日本トラスティ・サービス信託銀行<br>株式会社(信託口)  | 48,359口  | 7.73%                          |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社<br>(証券投資信託口)  | 41,216口  | 5.76%                          | 資産管理サービス信託銀行株式会社<br>(証券投資信託口)  | 34,858口  | 5.57%                          |
| 東京建物株式会社   | 29,300口  | 4.09%                          | 東京建物株式会社   | 29,300口  | 4.68%                          |
| 野村信託銀行株式会社(投信口)  | 28,211口  | 3.94%                          | ノーザントラストカンパニー(エイブイエフシー)<br>アカウント シンガポール クライアーツ<br>(常任代理人 香港上海銀行東京支店) | 27,300口  | 4.36%                          |
| ノーザントラストカンパニー(エイブイエフシー)<br>アカウント シンガポール クライアーツ<br>(常任代理人 香港上海銀行東京支店) | 27,324口  | 3.82%                          | 日本マスタートラスト信託銀行<br>株式会社(信託口)  | 25,714口  | 4.11%                          |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社<br>(信託口)  | 25,796口  | 3.60%                          | 学校法人川崎学園   | 25,000口  | 4.00%                          |
| 学校法人川崎学園   | 25,000口  | 3.49%                          | 明治安田生命保険相互会社   | 24,000口  | 3.84%                          |
| 明治安田生命保険相互会社   | 24,000口  | 3.35%                          | 野村信託銀行株式会社(投信口)  | 19,699口  | 3.15%                          |
| エイアイジー・スター生命保険株式会社   | 13,190口  | 1.84%                          | 株式会社池田銀行   | 13,234口  | 2.11%                          |
| 合 計  | 341,597口 | 47.77%                         | 合 計  | 297,927口 | 47.66%                         |

(注) 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位以下を切り捨て記載しています。

# 上場来の軌跡と投資口価格の推移 (2002年6月～2010年8月)



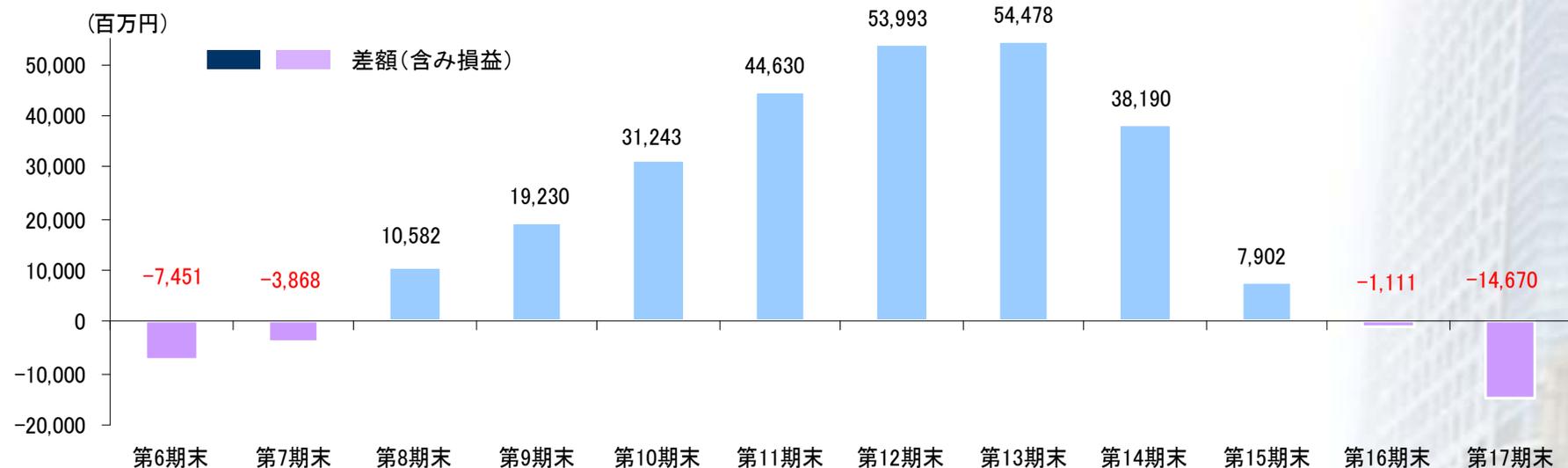
# 期末評価額と帳簿価額との差額の推移

含み損益考慮後の一口当たり純資産額は226,060円(注1)

|             | 第6期末    | 第7期末    | 第8期末    | 第9期末    | 第10期末   | 第11期末   | 第12期末   | 第13期末   | 第14期末   | 第15期末   | 第16期末   | 第17期末   |
|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|             | 04/12期  | 05/06期  | 05/12期  | 06/06期  | 06/12期  | 07/06期  | 07/12期  | 08/6期   | 08/12期  | 09/6期   | 09/12期  | 10/06期  |
| 物件数         | 42      | 42      | 42      | 44      | 46      | 48      | 49      | 50      | 52      | 51      | 53      | 55      |
| 期末評価額(百万円)  | 171,526 | 191,905 | 210,601 | 224,773 | 249,366 | 285,176 | 299,995 | 322,984 | 311,513 | 300,509 | 301,979 | 308,134 |
| 帳簿価額(百万円)   | 178,977 | 195,773 | 200,019 | 205,543 | 218,123 | 240,546 | 246,002 | 268,506 | 273,323 | 292,607 | 303,090 | 322,804 |
| 差額(含み益:百万円) | -7,451  | -3,868  | 10,582  | 19,230  | 31,243  | 44,630  | 53,993  | 54,478  | 38,190  | 7,902   | -1,111  | -14,670 |
| 含み損益率(注2)   | -4.2%   | -2.0%   | 5.3%    | 9.4%    | 14.3%   | 18.6%   | 21.9%   | 20.3%   | 14.0%   | 2.7%    | -0.4%   | -4.5%   |

(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

(注2) 含み損益率=差額/帳簿価額×100



# 期末評価額と還元利回り一覧

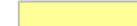
| No. | 物件名              | 17期末          |                | 16期末          |                | 鑑定<br>評価<br>機関 |
|-----|------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
|     |                  | 期末評価額<br>(千円) | 直接還元法<br>還元利回り | 期末評価額<br>(千円) | 直接還元法<br>還元利回り |                |
| 1   | 兼松ビル             | 10,300,000    | 4.8%           | 12,300,000    | 4.8%           | 3              |
| 2   | 兼松ビル別館           | 2,310,000     | 5.1%           | 2,330,000     | 5.1%           | 3              |
| 3   | JPR人形町ビル         | 2,380,000     | 5.3%           | 2,540,000     | 5.3%           | 1              |
| 4   | 新麹町ビル            | 3,090,000     | 5.0%           | 3,240,000     | 5.0%           | 1              |
| 5   | JPRクレスト竹橋ビル      | 3,530,000     | 4.8%           | 3,640,000     | 4.8%           | 5              |
| 6   | MS芝浦ビル           | 14,800,000    | 5.0%           | 14,700,000    | 5.0%           | 1              |
| 7   | 五反田ファーストビル       | 2,850,000     | 5.1%           | 2,850,000     | 5.1%           | 1              |
| 8   | 福岡ビル             | 3,240,000     | 4.6%           | 3,240,000     | 4.6%           | 5              |
| 9   | JPR市ヶ谷ビル         | 4,970,000     | 4.7%           | 5,100,000     | 4.7%           | 5              |
| 10  | オーバルコート大崎マークウエスト | 4,320,000     | 4.8%           | 4,320,000     | 4.8%           | 5              |
| 11  | 新宿スクエアタワー        | 8,912,000     | 4.6%           | 9,795,000     | 4.6%           | 6              |
| 12  | ビッグス新宿ビル         | 9,930,000     | 4.8%           | 10,900,000    | 4.8%           | 5              |
| 13  | アクロス新川ビル・アネックス   | 863,000       | 5.6%           | 965,000       | 5.6%           | 5              |
| 14  | 新宿センタービル         | 13,100,000    | 4.3%           | 13,700,000    | 4.3%           | 1              |
| 15  | 南麻布ビル            | 2,880,000     | 5.1%           | 3,000,000     | 5.1%           | 1              |
| 16  | 品川キャナルビル         | 1,620,000     | 5.1%           | 1,640,000     | 5.1%           | 1              |
| 17  | 六番町ビル            | 3,020,000     | 6.1%           | 3,010,000     | 6.0%           | 1              |
| 18  | 菱進原宿ビル           | 7,570,000     | 4.5%           | 8,480,000     | 4.5%           | 8              |
| 19  | 東京建物京橋ビル         | 5,120,000     | 5.0%           | -             | -              | 1              |
| 20  | TK堀留ビル           | 5,900,000     | 4.9%           | -             | -              | 8              |
| 21  | JPR千駄ヶ谷ビル        | 10,900,000    | 4.3%           | -             | -              | 8              |
| 22  | JPR渋谷タワーレコードビル   | 12,600,000    | 4.5%           | 12,600,000    | 4.5%           | 1              |
| 23  | JPR代官山           | 1,310,000     | 5.0%           | 1,310,000     | 5.0%           | 3              |
| 24  | JPR神宮前432        | 4,000,000     | 3.5%           | 4,200,000     | 3.4%           | 7              |
| 25  | 新宿三丁目イーストビル      | 2,350,000     | 4.5%           | 2,350,000     | 4.5%           | 1              |
| 26  | 有楽町駅前ビルディング      | 2,660,000     | 4.2%           | 2,660,000     | 4.2%           | 1              |
| 27  | アルカイースト          | 5,530,000     | 4.8%           | 5,900,000     | 4.8%           | 1              |
| 28  | JPR千葉ビル          | 1,550,000     | 6.1%           | 1,620,000     | 6.1%           | 5              |
| 29  | JPR横浜日本大通ビル      | 2,460,000     | 5.7%           | 2,470,000     | 5.7%           | 5              |
| 30  | 新横浜第二センタービル      | 775,000       | 6.2%           | 925,000       | 6.2%           | 3              |
| 31  | 川口センタービル         | 9,420,000     | 6.1%           | 9,520,000     | 6.1%           | 3              |
| 32  | JPR上野イーストビル      | 4,920,000     | 5.2%           | 5,190,000     | 5.2%           | 1              |
| 33  | 立川ビジネスセンタービル     | 3,190,000     | 5.7%           | 3,390,000     | 5.7%           | 1              |
| 34  | ライズアリーナビル        | 5,740,000     | 5.6%           | 6,020,000     | 5.5%           | 4              |
| 35  | ゆめおおおかオフィスタワー    | 5,550,000     | 5.6%           | 5,640,000     | 5.5%           | 1              |
| 36  | オリナスタワー          | 31,500,000    | 4.8%           | 31,500,000    | 4.8%           | 1              |

| No. | 物件名               | 17期末          |                | 16期末          |                | 鑑定<br>評価<br>機関 |
|-----|-------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
|     |                   | 期末評価額<br>(千円) | 直接還元法<br>還元利回り | 期末評価額<br>(千円) | 直接還元法<br>還元利回り |                |
| 37  | 田無アスタ             | 12,200,000    | 5.8%           | 12,200,000    | 5.8%           | 5              |
| 38  | キューボ・ラ本館棟         | 2,480,000     | 5.9%           | 2,480,000     | 5.9%           | 1              |
| 39  | JPR武蔵小杉ビル         | 5,940,000     | 5.2%           | 5,940,000     | 5.2%           | 8              |
| 40  | 武蔵浦和ショッピングスクエア    | 3,890,000     | 5.4%           | 3,890,000     | 5.4%           | 8              |
| 41  | 川崎ダイス             | 14,664,000    | 4.7%           | 14,664,000    | 4.7%           | 7              |
| 42  | 新潟駅南センタービル        | 2,090,000     | 6.7%           | 2,090,000     | 6.7%           | 2              |
| 43  | 東京建物本町ビル          | 3,030,000     | 6.0%           | 3,660,000     | 7.0%           | 1              |
| 44  | JPR博多ビル           | 2,940,000     | 6.0%           | 2,970,000     | 6.0%           | 2              |
| 45  | JPR那覇ビル           | 1,600,000     | 6.8%           | 1,600,000     | 6.8%           | 2              |
| 46  | 損保ジャパン仙台ビル        | 3,350,000     | 6.4%           | 3,460,000     | 6.4%           | 1              |
| 47  | 損保ジャパン和歌山ビル       | 1,800,000     | 7.5%           | 1,820,000     | 7.5%           | 1              |
| 48  | 天神121ビル           | 2,460,000     | 5.7%           | 2,590,000     | 5.7%           | 1              |
| 49  | JPR茶島ビル           | 2,370,000     | 5.4%           | 2,450,000     | 5.4%           | 1              |
| 50  | JPR博多中央ビル         | 1,820,000     | 5.7%           | 1,830,000     | 5.7%           | 1              |
| 51  | 三菱UFJリース名古屋本社ビル   | 2,510,000     | 6.5%           | 3,420,000     | 6.0%           | 4              |
| 52  | JPR梅田ロフトビル        | 14,000,000    | 4.8%           | 15,100,000    | 4.7%           | 6              |
| 53  | ベネトン心斎橋ビル         | 4,630,000     | 4.8%           | 4,590,000     | 4.8%           | 4              |
| 54  | ハウジング・デザイン・センター神戸 | 6,550,000     | 6.3%           | 6,540,000     | 6.3%           | 4              |
| 55  | JPR茶屋町ビル          | 4,650,000     | 5.0%           | 4,640,000     | 5.0%           | 4              |
| 合計  |                   | 308,134,000   | -              | 296,979,000   | -              |                |

評価額が16期末比10%以上下落した物件



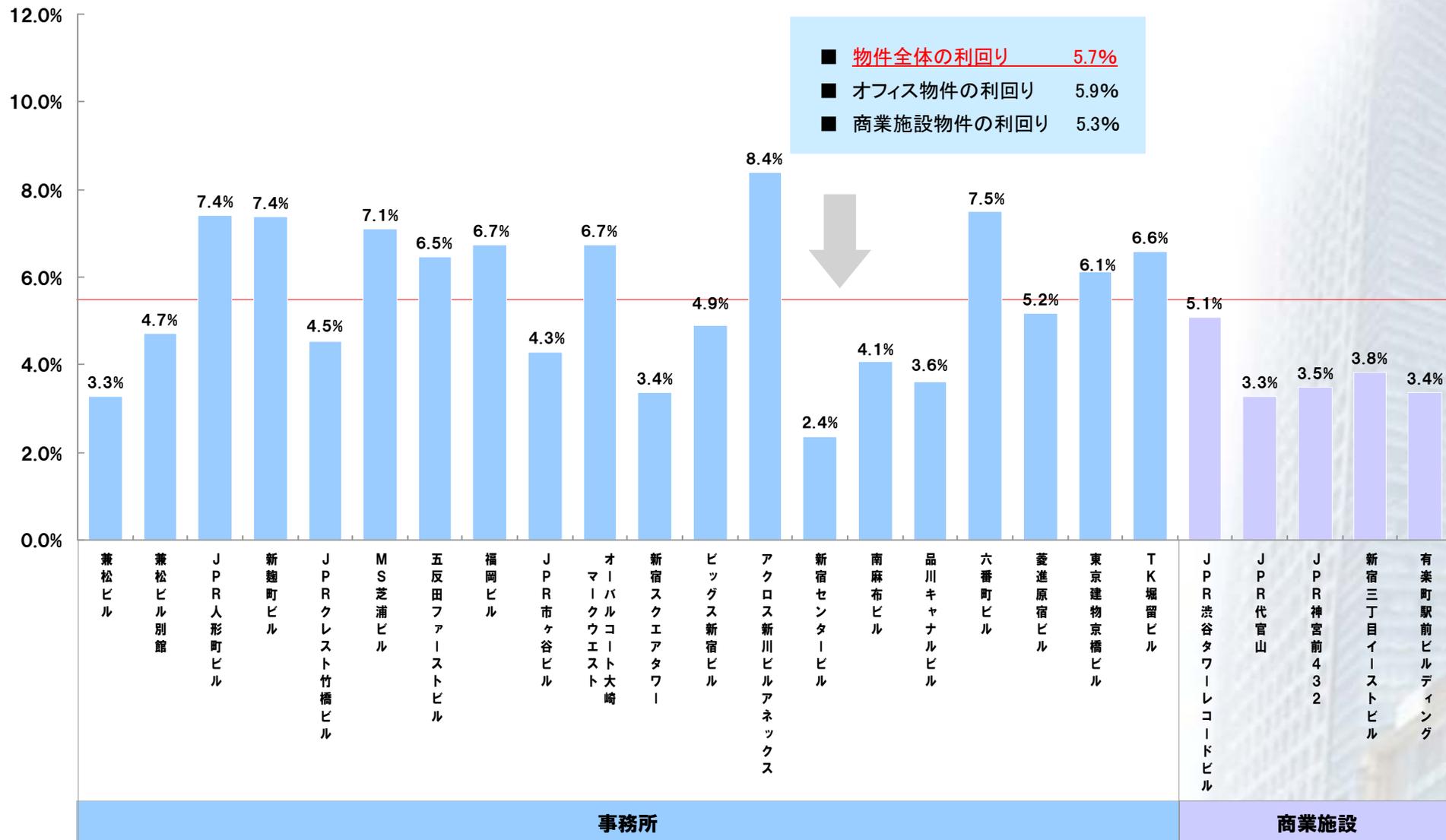
評価額が16期末比増加した物件



| 鑑定評価機関               | 番号 |
|----------------------|----|
| 財団法人日本不動産研究所         | 1  |
| 株式会社谷澤総合鑑定所          | 2  |
| 日本土地建物株式会社           | 3  |
| シービー・リチャードエリス株式会社    | 4  |
| 大和不動産鑑定株式会社          | 5  |
| 株式会社エル・シー・アール国土利用研究所 | 6  |
| 株式会社鑑定法人エイ・スクエア      | 7  |
| 株式会社ヒロ&リーエスネットワーク    | 8  |

(注) 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

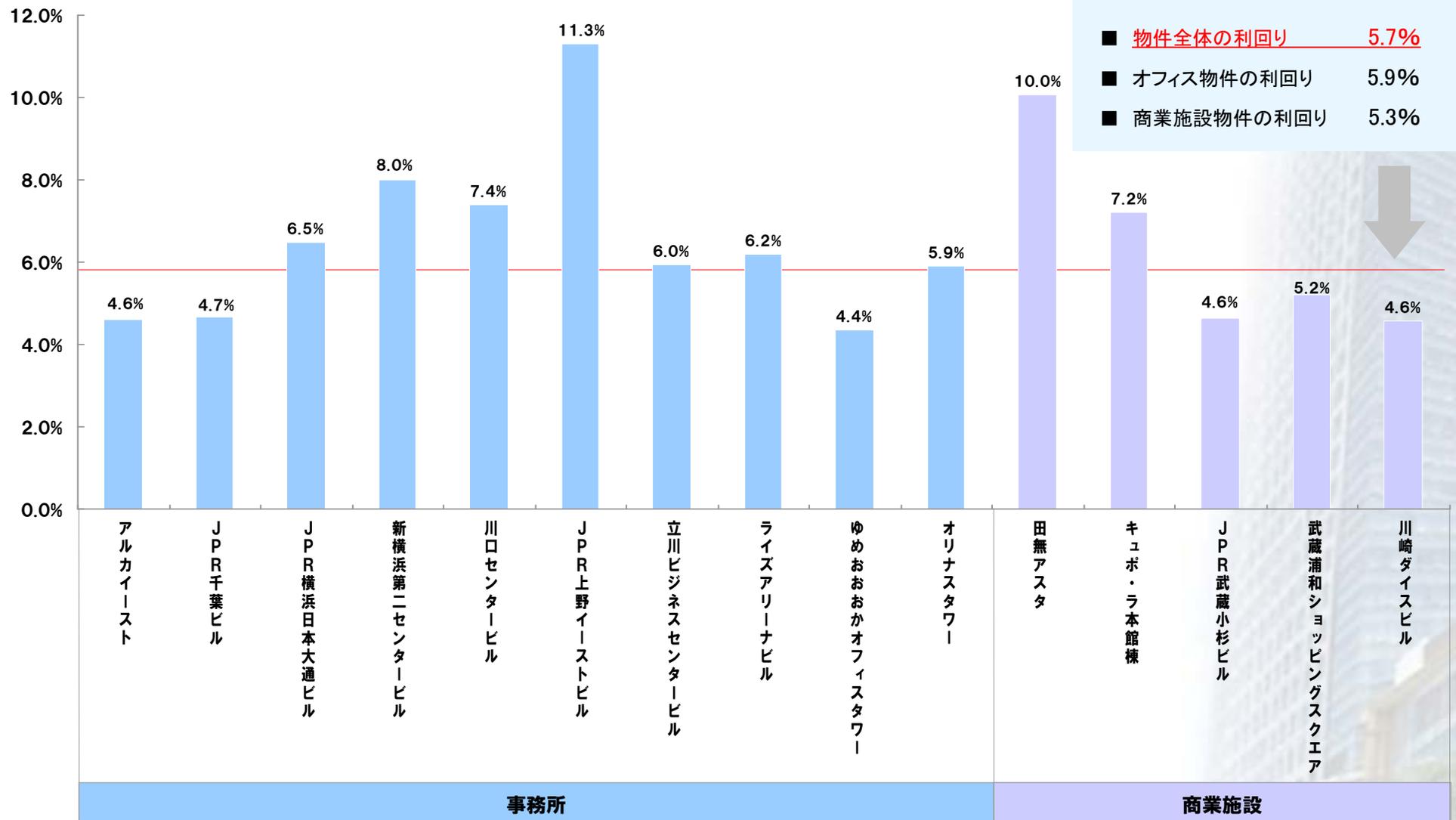
# 第17期物件別NOI利回り(東京都心) (2010年1月1日～6月30日)



(注1) NOI利回り=(営業収益-営業費用+減価償却費)×365/181÷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 第17期末保有物件を記載

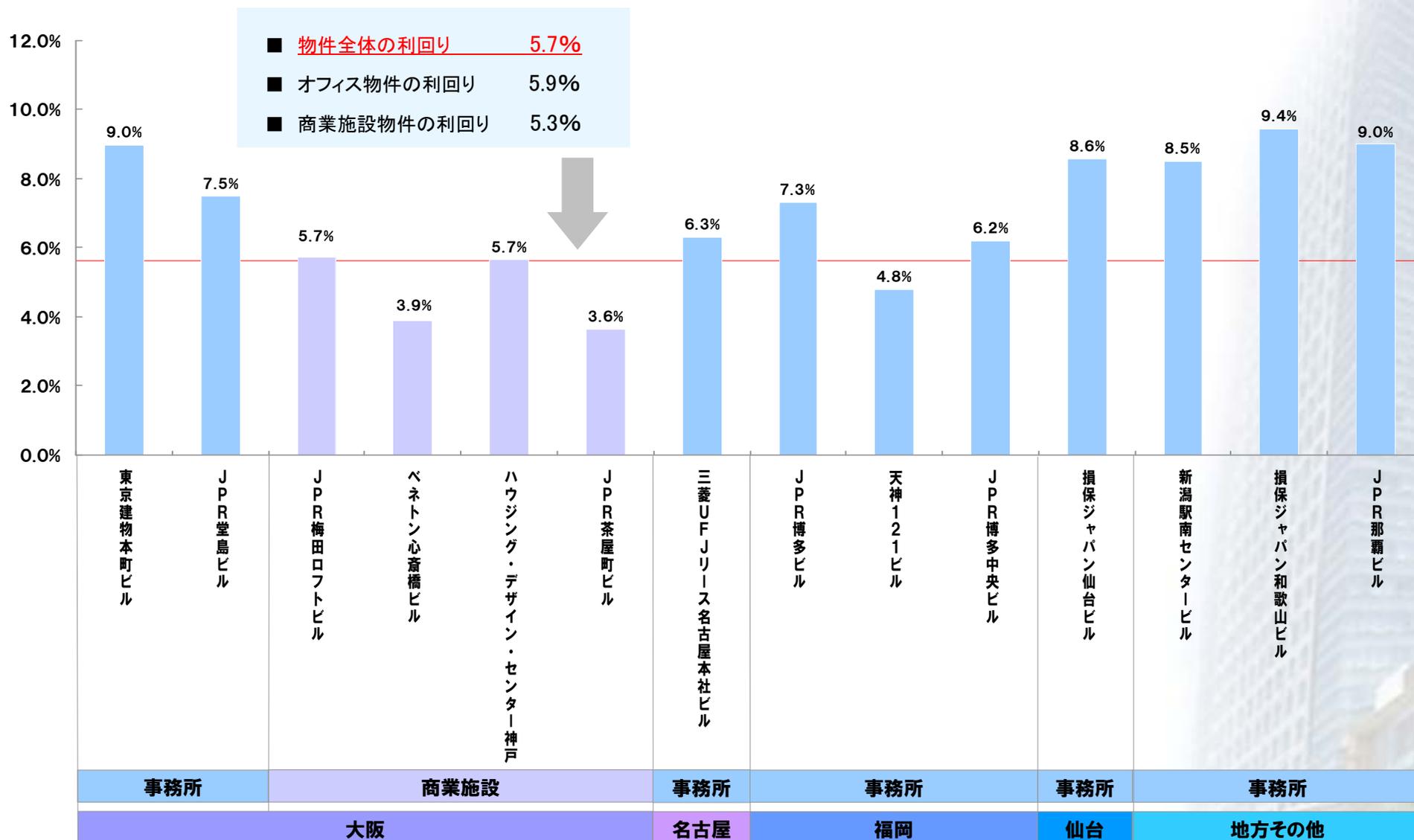
(注2) JPR千駄ヶ谷ビルは稼働期間が短いため、棒グラフは省略 但し、物件全体の利回り及びオフィス物件の利回りにはJPR千駄ヶ谷ビルを反映して算出

# 第17期物件別NOI利回り(東京周辺部) (2010年1月1日～6月30日)



(注) NOI利回り=(営業収益-営業費用+減価償却費)×365/181÷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 第17期末保有物件を記載

# 第17期物件別NOI利回り(地方) (2010年1月1日～6月30日)

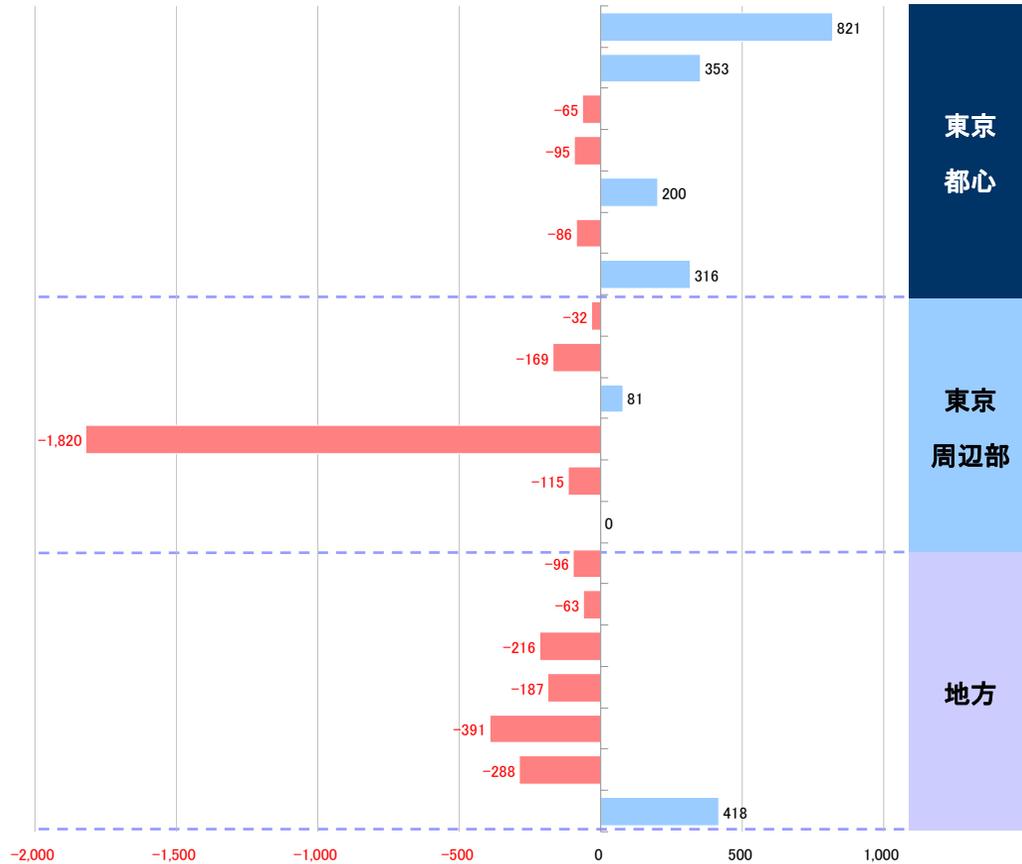


(注) NOI利回り=(営業収益-営業費用+減価償却費)×365/181÷取得価格 但し、期中での取得物件は日割り按分にて年間利回りを算出 第17期末保有物件を記載

# 第17期物件別テナント入退去の状況

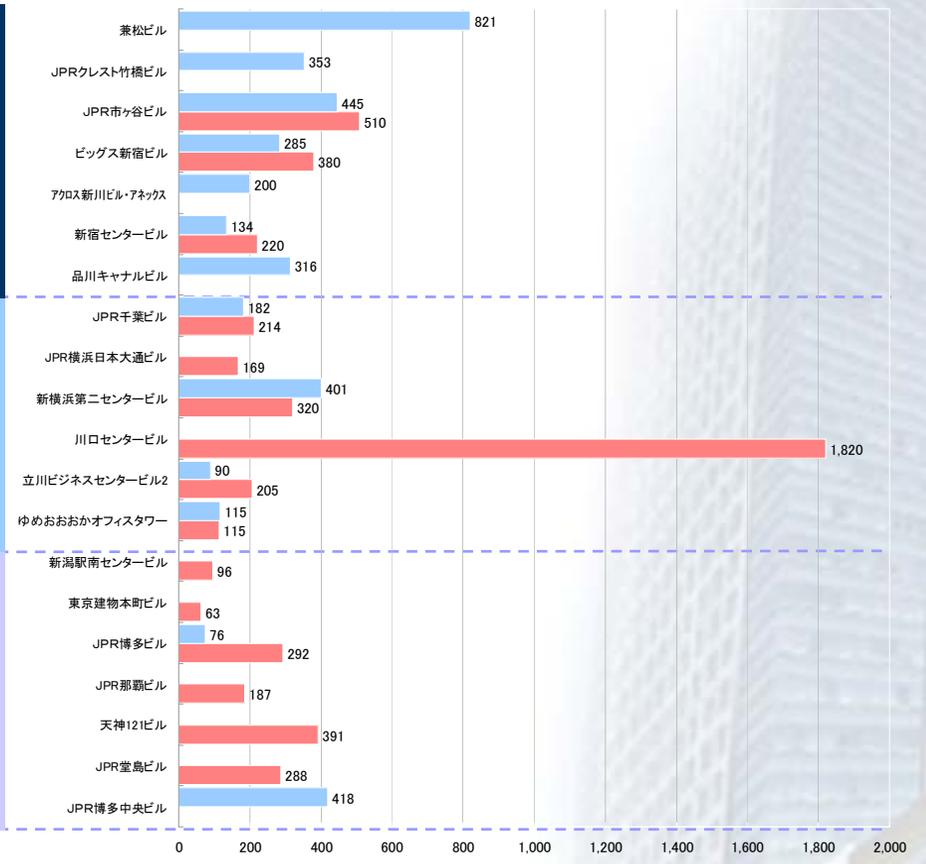
物件別増減面積(入居ー退去)

(単位:㎡)



物件別入居面積と退去面積

(単位:㎡)



(単位:㎡)

|          | 入居面積  | 退去面積  | 増減面積   |
|----------|-------|-------|--------|
| 東京都心オフィス | 2,555 | 1,110 | 1,444  |
| 東京周辺オフィス | 789   | 2,843 | -2,055 |
| 地方都市オフィス | 494   | 1,316 | -822   |
| 商業       | 0     | 0     | 0      |
| 合計       | 3,837 | 5,270 | -1,433 |

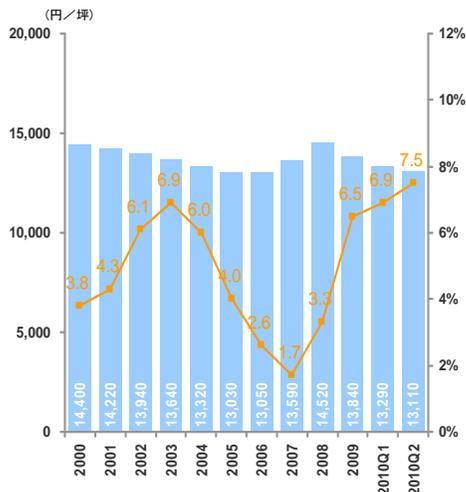
(注) 上記グラフには、第17期中にテナントの異動がなかったビルは除外しています。また、契約変更等によるテナントの異動を含みます。

# 主要エリアのオフィス空室率と平均募集賃料の推移

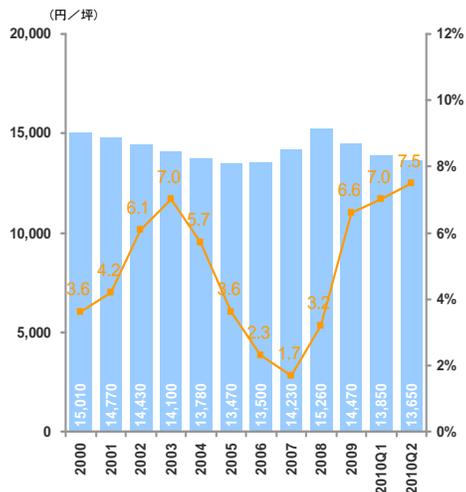
■ 募集賃料 ■ 空室率

(賃料は対象期間の平均募集賃料、空室率は対象期間の期末月時点の空室率)

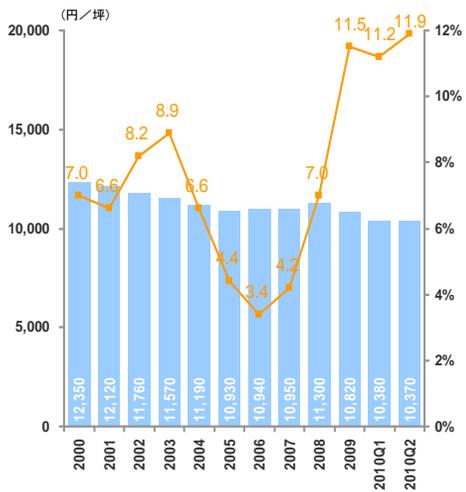
## 東京23区



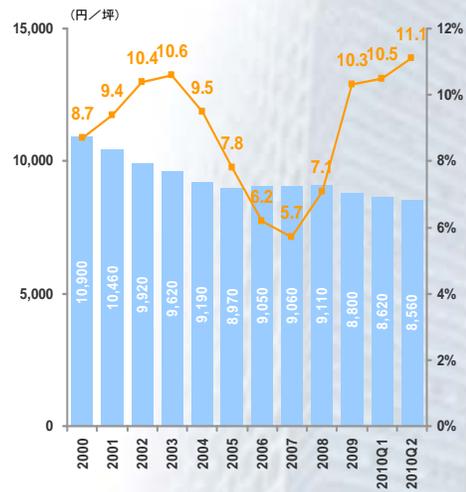
## 東京5区



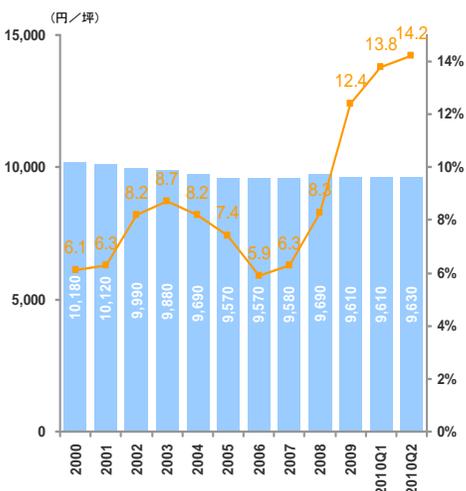
## 横浜市



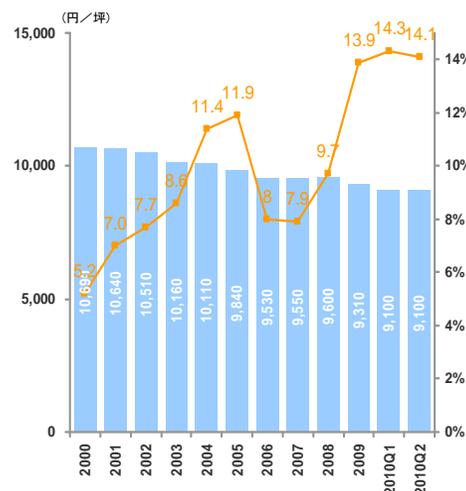
## 大阪市



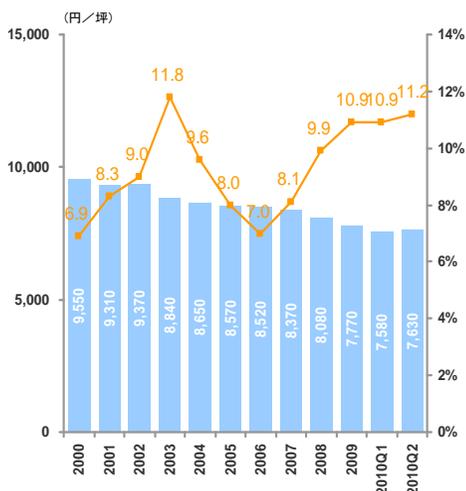
## 名古屋市



## 福岡市



## 札幌市



## 仙台市



出所: オフィスマーケットレポート・不動産白書 (CBRE)

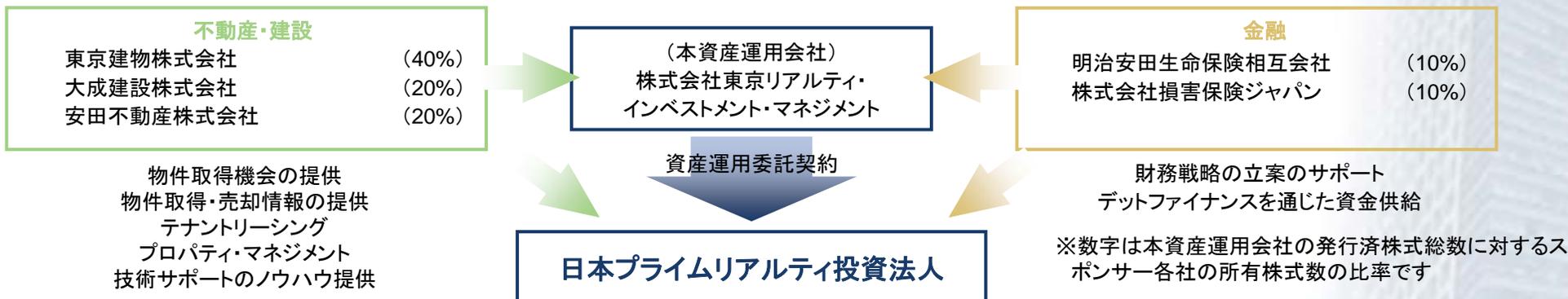
# 資産運用会社の概要

## ■ (株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの概要:

|        |                             |
|--------|-----------------------------|
| 名称:    | 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 |
| 資本金の額: | 3億5,000万円                   |
| 事業の内容: | 投資運用業                       |

## スポンサー各社の強みを活用

東京建物株式会社、大成建設株式会社、安田不動産株式会社が有する不動産・建設の分野における強みと、明治安田生命保険相互会社、株式会社損害保険ジャパンが有する金融機関としての強みを活用するとともに、スポンサー各社の持つノウハウの活用とバランスのとれた運営を進めています。



## ■ 資産運用会社のガバナンス体制

本資産運用会社は、スポンサーからの物件取得など、本投資法人の利害関係者との取引案件については内外の牽制により厳格な監視態勢を整えています。



- 利害関係者との取引案件
- 物件・個別資産の取得・売却
  - 不動産の管理委託
  - 売買の媒介又は代理
  - 工事の発注(1,000万円超の工事)
  - 物件の賃貸

## 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。