



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18期(2010年12月期)決算説明会資料

18th

第18期(2010年12月期)決算ハイライト

4. 第18期(2010年12月期)決算ハイライト

第18期(2010年12月期)決算の概要と今後の見通し

6. 第18期(2010年12月期)損益計算書
7. 第18期(2010年12月期)予想損益との対比
8. 第19期(2011年6月期)の運用状況の予想
9. 【参考】第20期(2011年12月期)の賃貸事業収支の見通し
10. 第18期(2010年12月期)末貸借対照表

第18期(2010年12月期)の運用状況

12. ポートフォリオ拡大の軌跡
13. ポートフォリオの質の向上(第18期取得物件)
14. 運用状況①(賃料等収入と賃料単価の推移)
15. 運用状況②(稼働率と契約異動の推移)
16. JPRブランド戦略の継続展開(長周期地震対策)
17. 財務戦略
18. 有利子負債の内訳
19. JPR投資口価格と出来高の推移(2010年7月1日~2011年2月10日)

今後の運用戦略

21. 今後の運用方針
22. オフィス売買マーケットの環境
23. オフィス賃貸マーケットの環境
24. 外部成長戦略(環境認識と投資戦略)
25. 内部成長戦略①
26. 内部成長戦略②(リーシングへの取り組み)

参考資料

28. 過去5期間の業績推移
29. 投資主構成(所有者別投資口数の推移)
30. 主要な投資主
31. 上場来の軌跡と投資口価格の推移
32. 期末評価額と帳簿価額との差額の推移
33. 期末評価額と還元利回り一覧
34. 第18期(2010年12月期)物件別NOI利回り(東京都心)
35. 第18期(2010年12月期)物件別NOI利回り(東京周辺部)
36. 第18期(2010年12月期)物件別NOI利回り(地方)
37. 第18期(2010年12月期)物件別テナント入退去の状況
38. 主要エリアのオフィス空室率と平均募集賃料の推移
39. 資産運用会社の概要

(注) 目次左側の数字はページ番号を記載しています。



Japan Prime Realty Investment Corporation

第18期(2010年12月期)決算ハイライト

18th

第18期(2010年12月期)決算ハイライト

営業利益5,886百万円(期首予想比1.7%増加)、期末稼働率93.5%(期首予想比0.9%ポイント改善)
優良物件の取得と借入金の一部期限前弁済により、反転回復への収益基盤を構築

第18期決算ハイライト

	第18期(a) 自 2010年7月1日 至 2010年12月31日	第17期(b) 自 2010年1月1日 至 2010年6月30日	対第17期増減 (a)-(b)	
営業収益	11,870百万円	12,314百万円	-444百万円	-3.6%
営業利益	5,886百万円	6,484百万円	-597百万円	-9.2%
当期純利益	4,039百万円	4,963百万円	-924百万円	-18.6%
総資産額	360,904百万円	358,339百万円	2,564百万円	0.7%
純資産額	175,502百万円	176,303百万円	-801百万円	-0.5%
1口当たり純資産額	245,458円	246,578円	-1,120円	-0.5%
自己資本比率	48.6%	49.2%	-0.6%ポイント	
1口当たり分配金	5,680円	6,770円	-1,090円	-16.1%
発行済投資口の総数	715,000口	715,000口	-口	-

予想損益との対比

	第18期予想(c) (第17期決算発表時)	第18期予想増減 (a)-(c)		(参考) 2010年12月24日 付修正予想
営業収益	11,758百万円	111百万円	0.9%	11,842百万円
営業利益	5,788百万円	98百万円	1.7%	5,860百万円
当期純利益	4,111百万円	-72百万円	-1.8%	4,011百万円
1口当たり分配金	5,750円	-70円	-1.2%	5,680円
発行済投資口の総数	715,000口	-口	-	715,000口

物件ハイライト

	第18期 自 2010年7月1日 至 2010年12月31日	第17期 自 2010年1月1日 至 2010年6月30日
期末保有物件数	56物件	55物件
取得価格合計(期末)	341,584百万円	331,284百万円
(取得件数/価格) ^(注1)	2物件/10,300百万円	3物件/25,400百万円
(売却件数/価格) ^(注1)	-	2物件/4,735百万円
月末稼働率の期中平均	93.6%	96.1%

(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。第17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) 増減率は小数第2位以下を四捨五入しています。

分配金

第18期分配金は第17期を下回るものの、期首予想とほぼ同水準を確保

- 第17期比で減収減益の要因は、既存物件における賃料等収入の減少、第17期に計上した不動産等売却益の剥落及び第18期における営業外費用の増加
- 営業収益・営業利益は期首予想比で増加
- 第18期1口当たり分配金 5,680円(第17期比 -1,090円、期首予想比 -70円)

外部成長

スポンサーバイライン等の活用により優良物件を取得

- 第18期取得物件: 2物件 計103億円
ビッグス新宿ビル(33億円)、東京建物横浜ビル(70億円)
- スポンサーバイライン、優先買取権による持分追加取得の活用
- JPRでは比較的早期に物件取得に方針を切り替えた結果、過去1年間の実績では5物件・357億円を取得

内部成長

リーシング体制の強化により稼働率は期首予想比で改善

- 第18期末稼働率: 93.5%
大口テナント解約により第17期末比で低下、期首予想比では+0.9%ポイント改善
- 資産運用会社におけるリーシング体制を強化し、PM会社との連携向上
- 第18期新規誘致面積は大幅に増加(新規誘致面積第17期比+450%)
主な新規誘致物件: 兼松ビル 2,737m²、JPR千駄ヶ谷ビル 1,271m²等

財務戦略

安定した財務基盤に基づき資金調達コストを低減

- 第18期末総資産有利子負債比率: 45.4% 第18期末長期固定化比率: 73.8%
- 発行体格付: R&I AA-, Moody's A2、S&P A
- 相対的に金利の高い借入を一部期限前弁済することにより負債コストを削減



Japan Prime Realty Investment Corporation

第18期(2010年12月期)決算の概要と今後の見通し

18th

第18期(2010年12月期)損益計算書

新規取得物件が収益に寄与したものの、不動産等売却益の剥落により対第17期(2010年6月期)比で減収減益

(単位:百万円)

科 目	第18期 2010年7月1日～12月31日		第17期 2010年1月1日～6月30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	10,731	90.4%	11,014	89.4%	-282	-2.6%
その他賃貸事業収入	1,138	9.6%	840	6.8%	297	35.4%
賃貸事業収入合計①	11,870	100.0%	11,855	96.3%	14	0.1%
不動産等売却益	-	-	459	3.7%	-459	-100.0%
営業収益	11,870	100.0%	12,314	100.0%	-444	-3.6%
公租公課	975	8.2%	995	8.1%	-20	-2.0%
諸経費	2,456	20.7%	2,252	18.3%	204	9.1%
外注委託費	512	4.3%	497	4.0%	14	3.0%
水道光熱費	754	6.4%	630	5.1%	123	19.6%
保険料	30	0.3%	30	0.2%	0	1.8%
修繕工事費	247	2.1%	214	1.7%	33	15.7%
管理委託料	213	1.8%	219	1.8%	-6	-2.8%
管理組合費	553	4.7%	569	4.6%	-15	-2.7%
その他賃貸事業費用	145	1.2%	91	0.7%	53	58.6%
減価償却費	1,929	16.3%	1,896	15.4%	32	1.7%
賃貸事業費用合計②	5,361	45.2%	5,144	41.8%	216	4.2%
資産運用報酬	421	3.6%	447	3.6%	-25	-5.7%
一般事務・資産保管委託報酬	71	0.6%	68	0.6%	2	4.2%
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	-
信託報酬	49	0.4%	48	0.4%	1	2.2%
その他営業費用	73	0.6%	115	0.9%	-42	-36.5%
営業費用	5,983	50.4%	5,830	47.3%	152	2.6%
営業利益金額	5,886	49.6%	6,484	52.7%	-597	-9.2%
賃貸事業損益(①-②)	6,508	54.8%	6,710	54.5%	-201	-3.0%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	8,438	71.1%	8,607	69.9%	-169	-2.0%
営業外収益	12	0.1%	79	0.6%	-66	-83.7%
営業外費用	1,859	15.7%	1,598	13.0%	260	16.3%
支払利息(投資法人債利息含む)	1,542	13.0%	1,439	11.7%	103	7.2%
融資手数料	287	2.4%	89	0.7%	198	221.3%
投資法人債発行費償却	21	0.2%	16	0.1%	5	34.2%
新投資口発行費	-	-	50	0.4%	-50	100.0%
その他営業外費用	6	0.1%	2	0.0%	4	181.6%
経常利益金額	4,039	34.0%	4,964	40.3%	-924	-18.6%
税引前当期純利益	4,039	34.0%	4,964	40.3%	-924	-18.6%
当期純利益金額	4,039	34.0%	4,963	40.3%	-924	-18.6%
当期未処分利益	4,088	34.4%	4,963	40.3%	-875	-17.6%
投資口 1口当たり分配金	5,680円		6,770円		-1,090円	

- 賃料等収入
 - 第16期末保有物件 - 505百万円
 - 第17期取得物件 + 176百万円
 - 第17期売却物件 - 84百万円
 - 第18期取得物件 + 131百万円

- その他賃貸事業収入
 - 内、東京建物本町ビル解約違約金等 + 280百万円

- 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

- 賃貸事業費用合計
 - 第16期末保有物件 + 114百万円
 - 第17期取得物件 + 99百万円
 - 第17期売却物件 - 45百万円
 - 第18期取得物件 + 48百万円

- 営業外収益
 - 内、管理組合精算金 - 49百万円

- 支払利息
 - 内、支払利息(借入金) + 55百万円
 - 内、支払利息(投資法人債) + 47百万円

- 融資手数料
 - 内、期限前弁済手数料 + 153百万円
 借入金の一部期限前弁済に伴い、借入先に対し支払った期限前弁済手数料を計上

(注1) 第17期の不動産等売却益には「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(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一定額を内部留保しています。

(注3) 第18期の1口当たり分配金につきましては、第17期までに内部留保した繰越利益も一部分配することとしました(以下同様)。

(注) 百万円未満切捨てて記載しています。

(注3)

(注2)

第18期(2010年12月期)予想損益との対比

(単位:百万円)

科 目	第18期実績		第18期予想		対第18期予想増減	
	2010年7月1日~12月31日		2010年7月1日~12月31日			
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
賃料等収入	10,731	90.4%	10,819	92.0%	-87	-0.8%
賃料	8,747	73.7%	8,810	74.9%	-63	-0.7%
共益費	1,720	14.5%	1,741	14.8%	-20	-1.2%
その他賃貸事業収入	1,138	9.6%	938	8.0%	199	21.2%
附加使用料	745	6.3%	708	6.0%	36	5.2%
賃貸事業収入合計①	11,870	100.0%	11,758	100.0%	111	0.9%
営業収益	11,870	100.0%	11,758	100.0%	111	0.9%
公租公課	975	8.2%	981	8.3%	-6	-0.6%
諸経費	2,456	20.7%	2,405	20.5%	51	2.1%
外注委託費	512	4.3%	514	4.4%	-2	-0.5%
水道光熱費	754	6.4%	708	6.0%	45	6.4%
保険料	30	0.3%	32	0.3%	-1	-3.6%
修繕工事費	247	2.1%	217	1.8%	30	14.1%
管理委託料	213	1.8%	214	1.8%	-1	-0.5%
管理組合費	553	4.7%	575	4.9%	-21	-3.8%
その他賃貸事業費用	145	1.2%	143	1.2%	1	1.2%
減価償却費	1,929	16.3%	1,927	16.4%	1	0.1%
賃貸事業費用合計②	5,361	45.2%	5,314	45.2%	46	0.9%
資産運用報酬	421	3.6%	418	3.6%	3	0.8%
一般事務・資産保管委託報酬	71	0.6%	71	0.6%	0	-0.2%
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	-
信託報酬	49	0.4%	49	0.4%	0	1.0%
その他営業費用	73	0.6%	110	0.9%	-37	-33.7%
営業費用	5,983	50.4%	5,970	50.8%	13	0.2%
営業利益金額	5,886	49.6%	5,788	49.2%	98	1.7%
賃貸事業損益(①-②)	6,508	54.8%	6,444	54.8%	64	1.0%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	8,438	71.1%	8,371	71.2%	66	0.8%
営業外収益	12	0.1%	5	0.0%	7	155.9%
営業外費用	1,859	15.7%	1,680	14.3%	178	10.6%
支払利息(投資法人債利息含む)	1,542	13.0%	1,550	13.2%	-7	-0.5%
融資手数料	287	2.4%	106	0.9%	181	170.2%
投資法人債発行費償却	21	0.2%	22	0.2%	0	-0.9%
その他営業外費用	6	0.1%	2	0.0%	4	211.8%
経常利益金額	4,039	34.0%	4,112	35.0%	-72	-1.8%
税引前当期純利益	4,039	34.0%	4,112	35.0%	-72	-1.8%
当期純利益金額	4,039	34.0%	4,111	35.0%	-72	-1.8%
当期末処分利益	4,088	34.4%	4,160	35.4%	-72	-1.7%
投資口 1口当たり分配金	5,680円		5,750円		-70円	

(注)百万円未満切捨てて記載しています。

(注) 第18期予想損益は、第17期(2010年6月期)決算発表時に公表したものであり、第17期末保有55物件に第18期取得物件のうちビッグス新宿ビルの持分追加取得分を加算した物件の保有を前提として算出しています。

第19期(2011年6月期)の運用状況の予想

第19期(2011年6月期)の1口当たり分配金水準は第18期(2010年12月期)並みの見通し、更なる上積みを目指す

(単位:百万円)

科 目	第18期 2010年7月1日～12月31日		第19期予想 2011年1月1日～6月30日		対第18期増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
賃料等収入	10,731	90.4%	10,808	94.1%	76	0.7%
その他賃貸事業収入	1,138	9.6%	682	5.9%	-455	-40.0%
賃貸事業収入合計①	11,870	100.0%	11,490	100.0%	-379	-3.2%
営業収益	11,870	100.0%	11,490	100.0%	-379	-3.2%
公租公課	975	8.2%	1,049	9.1%	74	7.7%
諸経費	2,456	20.7%	2,323	20.2%	-133	-5.4%
外注委託費	512	4.3%	517	4.5%	5	1.1%
水道光熱費	754	6.4%	674	5.9%	-79	-10.5%
保険料	30	0.3%	31	0.3%	0	0.8%
修繕工事費	247	2.1%	214	1.9%	-33	-13.5%
管理委託料	213	1.8%	211	1.8%	-1	-0.9%
管理組合費	553	4.7%	556	4.8%	2	0.5%
その他賃貸事業費用	145	1.2%	118	1.0%	-27	-18.7%
減価償却費	1,929	16.3%	1,917	16.7%	-11	-0.6%
賃貸事業費用合計②	5,361	45.2%	5,290	46.0%	-70	-1.3%
資産運用報酬	421	3.6%	414	3.6%	-6	-1.7%
一般事務・資産保管委託報酬	71	0.6%	73	0.6%	2	3.8%
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	-
信託報酬	49	0.4%	49	0.4%	0	-0.3%
その他営業費用	73	0.6%	103	0.9%	30	41.0%
営業費用	5,983	50.4%	5,938	51.7%	-44	-0.8%
営業利益金額	5,886	49.6%	5,551	48.3%	-334	-5.7%
賃貸事業損益(①-②)	6,508	54.8%	6,200	54.0%	-308	-4.7%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	8,438	71.1%	8,117	70.6%	-320	-3.8%
営業外収益	12	0.1%	42	0.4%	29	226.4%
営業外費用	1,859	15.7%	1,588	13.8%	-270	-14.5%
支払利息(投資法人債利息含む)	1,542	13.0%	1,461	12.7%	-81	-5.3%
融資手数料	287	2.4%	103	0.9%	-184	-64.0%
投資法人債発行費償却	21	0.2%	20	0.2%	-1	-5.0%
その他営業外費用	6	0.1%	2	0.0%	-3	-59.1%
経常利益金額	4,039	34.0%	4,005	34.9%	-34	-0.9%
税引前当期純利益	4,039	34.0%	4,005	34.9%	-34	-0.9%
当期純利益金額	4,039	34.0%	4,004	34.8%	-35	-0.9%
当期末処分利益	4,088	34.4%	4,031	35.1%	-57	-1.4%
投資口 1口当たり分配金	5,680円		5,600円		-80円	

- 賃料等収入
 - ・第17期末保有物件 -200百万円
 - ・第18期取得物件 +276百万円
- その他賃貸事業収入
 - ・内、解約違約金 -117百万円
 - ・内、原状回復費収入 -229百万円
 - ・内、附加使用料 -92百万円
- 賃貸事業費用合計
 - ・第17期末保有物件 -174百万円
 - ・第18期取得物件 +104百万円
- 営業外収益
 - ・内、管理組合精算金 +39百万円
- 支払利息
 - ・内、支払利息(借入金) -78百万円
 - 借入金の一部期限前弁済による支払利息圧縮効果 -85百万円
- 融資手数料
 - ・内、期限前弁済手数料 -155百万円
 - 借入金の一部期限前弁済に伴い、借入先に対し支払った期限前弁済手数料の剥落

第19期の運用状況の予想の前提条件

- 保有資産 第18期末保有: 56物件
第19期取得・売却: -
- 月末稼働率の期中平均 93.2%
(解約予告及び新規入居の契約済のみを見込む)
- 発行済投資口の総数 715,000口
- 有利子負債比率 48.8%(第19期末時点)
(有利子負債比率=有利子負債額÷(有利子負債額+出資総額))

第19期の運用状況の予想は、上記「第19期の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19期運用状況の予想の前提条件」の詳細は、「平成22年12月期(平成22年7月1日～平成22年12月31日)決算短信」、「第19期(平成23年1月1日～平成23年6月30日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注)百万円未満四捨五入で記載しています。

(715,000口)

(715,000口)

(-口)

【参考】第20期(2011年12月期)の賃貸事業収支の見通し

第20期(2011年12月期)の賃貸事業収入は稼働率の改善により回復基調へ

(単位:百万円)

科 目	第19期予想		第20期予想		対第19期予想増減	
	2011年1月1日~6月30日		2011年7月1日~12月31日			
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
賃料等収入	10,808	94.1%	10,864	93.3%	56	0.5%
その他賃貸事業収入	682	5.9%	783	6.7%	101	14.8%
賃貸事業収入合計 ①	11,490	100.0%	11,648	100.0%	157	1.4%
公租公課	1,049	9.1%	1,042	9.0%	-7	-0.7%
諸経費	2,323	20.2%	2,494	21.4%	170	7.4%
外注委託費	517	4.5%	513	4.4%	-4	-0.8%
水道光熱費	674	5.9%	777	6.7%	102	15.2%
保険料	31	0.3%	30	0.3%	0	-1.0%
修繕工事費	214	1.9%	257	2.2%	42	19.9%
管理委託料	211	1.8%	216	1.9%	4	2.3%
管理組合費	556	4.8%	557	4.8%	1	0.2%
その他賃貸事業費用	118	1.0%	142	1.2%	23	20.3%
減価償却費	1,917	16.7%	1,834	15.8%	-82	-4.3%
賃貸事業費用合計 ②	5,290	46.0%	5,371	46.1%	81	1.5%
賃貸事業損益(①-②)	6,200	54.0%	6,276	53.9%	76	1.2%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	8,117	70.6%	8,111	69.6%	-6	-0.1%
資本的支出	755	6.6%	901	7.7%	145	19.3%
減価償却前賃貸事業キャッシュフロー(NCF)	7,362	64.1%	7,210	61.9%	-151	-2.1%

- 賃料等収入
 - ・第17期末保有物件 +60百万円
 - ・第18期取得物件 -4百万円
- その他賃貸事業収入
 - ・内、附加使用料 +114百万円
- 賃貸事業費用合計
 - ・第17期末保有物件 +77百万円
 - ・第18期取得物件 +3百万円

第20期の賃貸事業収支の見通しの前提条件

- 保有資産
 - 第18期末保有: 56物件
 - 第19期取得・売却: -
 - 第20期取得・売却: -
- 月末稼働率の期中平均 94.9%
(第19期の見込みに加えて一部新規テナント入居を見込む)
- 資本的支出合計 901百万円
主な資本的支出工事

ビッグス新宿ビル空調改修	175百万円
新潟駅南センタービル空調改修	80百万円
新宿センタービル共用部等改修	69百万円

第20期の賃貸事業収支の見通しは、上記「第20期の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利益(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。

(注)百万円未満切捨てて記載しています。

第18期(2010年12月期)末貸借対照表

潤沢な手元資金活用により新たに2物件(103億円)を取得してもなお、第18期末総資産有利子負債比率を45%台に維持

(単位:百万円)

科 目	第18期 2010年12月31日現在		第17期 2010年6月30日現在		対第17期増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
	資産					
流動資産	28,396	7.9%	34,728	9.7%	-6,332	-18.2%
現金及び預金	14,090	3.9%	19,647	5.5%	-5,557	-28.3%
信託現金及び信託預金	13,934	3.9%	14,681	4.1%	-747	-5.1%
その他の流動資産	371	0.1%	399	0.1%	-27	-6.9%
固定資産	332,357	92.1%	323,438	90.3%	8,919	2.8%
有形固定資産	327,008	90.6%	318,008	88.7%	8,999	2.8%
不動産	148,220	41.1%	138,268	38.6%	9,951	7.2%
建物等	45,044	12.5%	43,687	12.2%	1,357	3.1%
土地	103,175	28.6%	94,581	26.4%	8,593	9.1%
信託不動産	178,788	49.5%	179,739	50.2%	-951	-0.5%
建物等	58,297	16.2%	59,248	16.5%	-951	-1.6%
土地	120,491	33.4%	120,491	33.6%	0	0.0%
無形固定資産	4,798	1.3%	4,799	1.3%	-0	-0.0%
借地権	4,794	1.3%	4,794	1.3%	-	-
その他の無形固定資産	4	0.0%	5	0.0%	-0	-14.4%
投資その他の資産	550	0.2%	630	0.2%	-79	-12.6%
差入敷金保証金	49	0.0%	49	0.0%	0	1.1%
その他	501	0.1%	581	0.2%	-80	-13.8%
繰延資産	150	0.0%	172	0.0%	-21	-12.7%
投資法人債発行費	150	0.0%	172	0.0%	-21	-12.7%
資産の部合計	360,904	100.0%	358,339	100.0%	2,564	0.7%
負債						
流動負債	46,622	12.9%	33,004	9.2%	13,618	41.3%
未払金等	2,189	0.6%	2,039	0.6%	150	7.4%
前受金	1,498	0.4%	1,465	0.4%	32	2.3%
短期借入金	10,000	2.8%	5,000	1.4%	5,000	100.0%
1年内返済予定の長期借入金	24,899	6.9%	21,499	6.0%	3,400	15.8%
1年内償還予定の投資法人債	8,000	2.2%	3,000	0.8%	5,000	166.7%
その他	35	0.0%	-	-	35	-
固定負債	138,779	38.5%	149,031	41.6%	-10,252	-6.9%
預り敷金保証金	17,774	4.9%	17,268	4.8%	505	2.9%
長期借入金	78,505	21.8%	84,263	23.5%	-5,758	-6.8%
投資法人債	42,500	11.8%	47,500	13.3%	-5,000	-10.5%
負債の部合計	185,402	51.4%	182,035	50.8%	3,366	1.8%
純資産						
出資総額	171,339	47.5%	171,339	47.8%	-	-
剰余金	4,162	1.2%	4,963	1.4%	-801	-16.1%
純資産の部合計	175,502	48.6%	176,303	49.2%	-801	-0.5%
負債・純資産の部合計	360,904	100.0%	358,339	100.0%	2,564	0.7%

(注)百万円未満切捨てて記載しています。

(単位:百万円)

1. 有利子負債残高	第18期	第17期	増減
総額	163,904	161,262	2,642
(内訳) 無担保借入金	104,221	101,579	2,642
有担保借入金	9,183	9,183	-
無担保投資法人債	50,500	50,500	-

2. 有利子負債比率等	第18期	第17期	増減(ポイント)
(1) 有利子負債比率 有利子負債÷(有利子負債+出資総額)	48.9%	48.5%	0.4
(2) 総資産有利子負債比率 ① 有利子負債÷期末総資産	45.4%	45.0%	0.4
② 有利子負債÷(期末総資産+不動産等評価損益)	47.5%	46.9%	0.6
(3) 長期固定比率 長期固定金利有利子負債(注)÷有利子負債	73.8%	81.7%	-7.9

(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

(単位:百万円)

3. コミットメントラインの状況	第18期	第17期	増減
① 借入極度額(総額)	16,000	16,000	-
② 借入残高	-	-	-
③ 未使用残高	16,000	16,000	-
④ 契約先(第18期末) 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	第18期	第17期	増減
① 発行済投資口総数(口)	715,000	715,000	-
② 1口当たり純資産額(円)	245,458	246,578	-1,120



Japan Prime Realty Investment Corporation

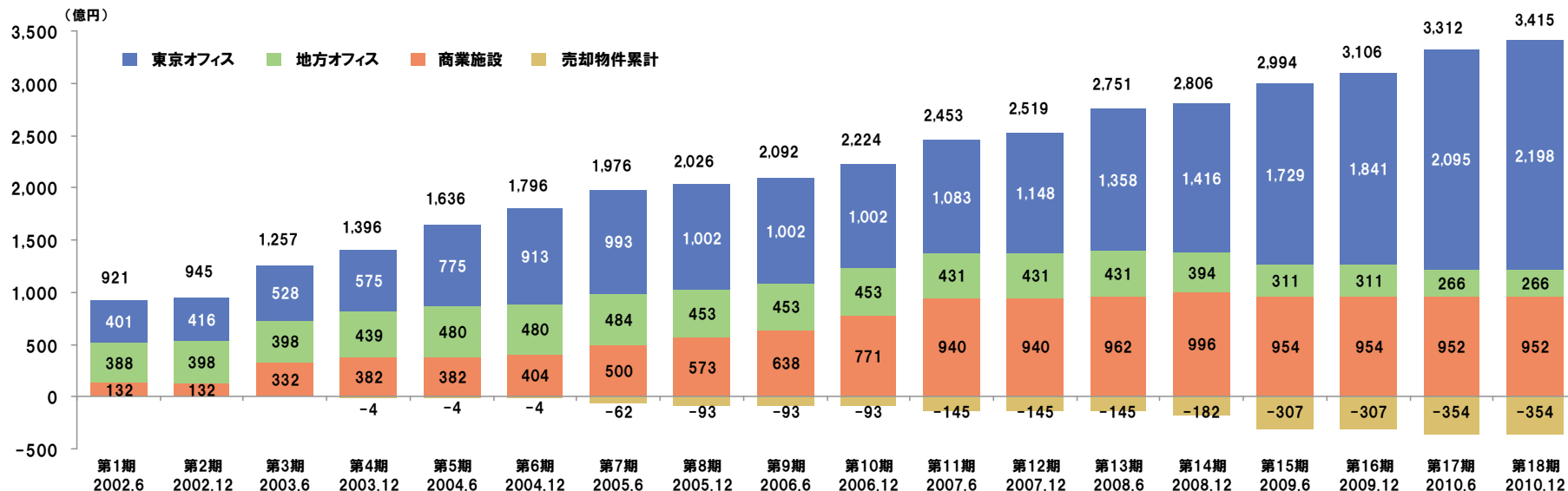
第18期(2010年12月期)の運用状況

18th

ポートフォリオ拡大の軌跡

取得環境が厳しい中においても東京オフィスを2物件取得し、資産規模3,415億円へ

取得資産規模の推移



(注) 取得資産規模は、取得価格の合計金額を1億円未満切捨てて記載しています。

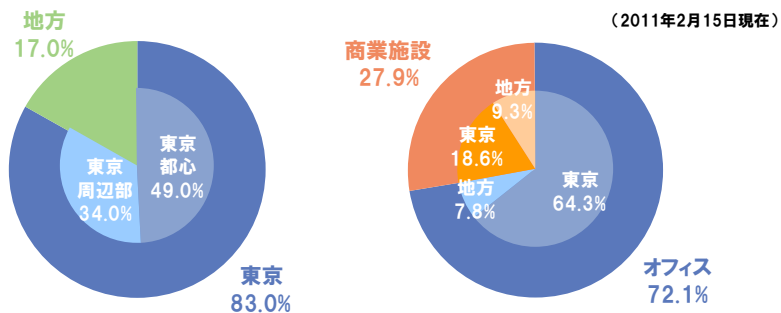
ポートフォリオ運用基準

地域別目標投資割合

東京: 80~90% 地方: 20~10%

用途別目標投資割合

オフィス: 70~90% 商業: 30~10%



過去2年間の取得物件

計8物件、約800億円の東京オフィスを取得

決算期	取得年月	地域	用途	不動産等の名称	取得先	取得価格 (億円)
第15期	2009.6	東京周辺部	事務所	オリナスタワー	東京建物(株)他	313.0
第16期	2009.12	東京都心	事務所	六番町ビル	国内の特定目的会社	28.0
	2009.12	東京都心	事務所	蒼進原宿ビル	東急リアル・エステート投資法人	84.0
第17期	2010.2	東京都心	事務所	東京建物京橋ビル	東京建物(株)	52.5
	2010.3	東京都心	事務所	JPR日本橋堀留ビル	国内の特定目的会社	51.0
	2010.5	東京都心	事務所	JPR千駄ヶ谷ビル	千駄ヶ谷開発特定目的会社 (東京建物後の運営するSPC)	150.5
第18期	2010.7	東京都心	事務所	ビッグス新宿ビル(追加取得)	セントラル総合開発(株)	33.0
	2010.12	東京周辺部	事務所	東京建物横浜ビル	東京建物(株)	70.0
合計						782.0

ポートフォリオの質の向上(第18期取得物件)

優先買取権を利用した持分取得とスポンサーパイプラインの活用により優良物件を取得

ビッグス新宿ビル

優先買取権を利用した持分取得(持分の追加取得により完全所有化を実現)



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(共有持分比率25%)
※物件全体の取得価格:15,121百万円
竣工年月 1985年4月
延床面積 25,733.10㎡
取得先 セントラル総合開発(株)



都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅直結

【持分取得によるメリット】

JPRでは、ビッグス新宿ビルの持分取得により完全所有化を実現。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の解消が可能となった。

優先買取権等保有物件数 16物件

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

東京建物横浜ビル

スポンサーパイプラインを活用した取得

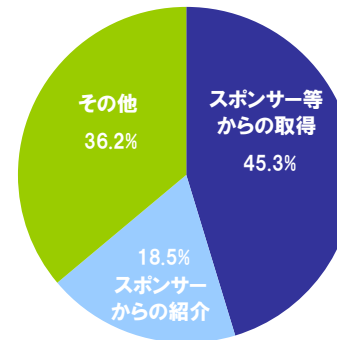


用途 事務所・店舗
所在地 神奈川県横浜市
取得年月 2010年12月
取得価格 7,000百万円
竣工年月 1981年5月
延床面積 8,772.51㎡
取得先 東京建物(株)



JR線、京浜急行本線、東急東横線、相模鉄道本線「横浜」駅 徒歩4分
横浜市営地下鉄「横浜」駅 至近

スポンサー等からの取得比率



(注1) 2011年2月15日現在の保有物件の取得価格の比率を表示しています。

スポンサー等からの取得物件数 28物件

スポンサーからの紹介物件数 12物件

【主なスポンサーからの取得物件】



オリナスタワー

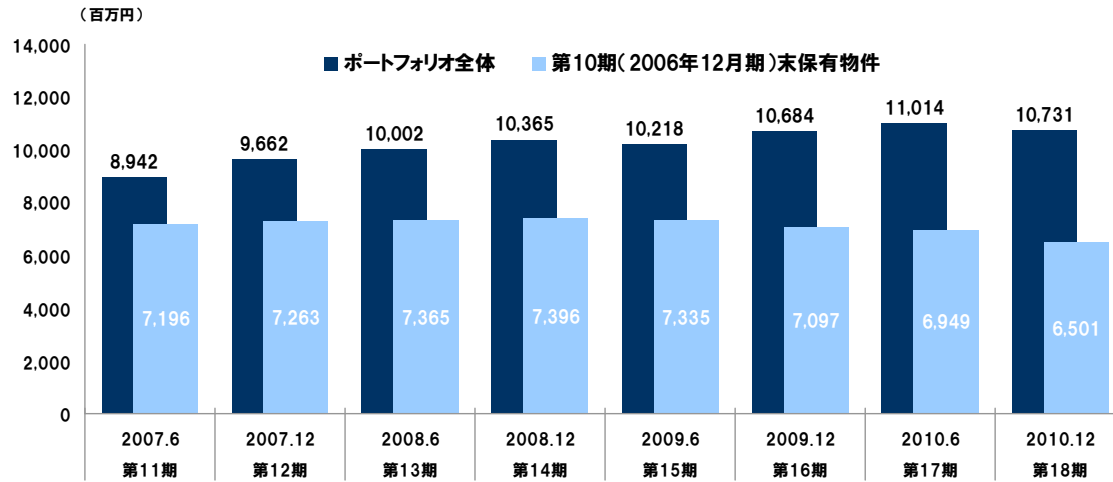


ライズアリーナビル

運用状況①(賃料等収入と賃料単価の推移)

賃料等収入は稼働率低下の影響により減少するものの、平均賃料単価の低下率は縮小傾向

賃料等収入(第10期末保有物件)の推移

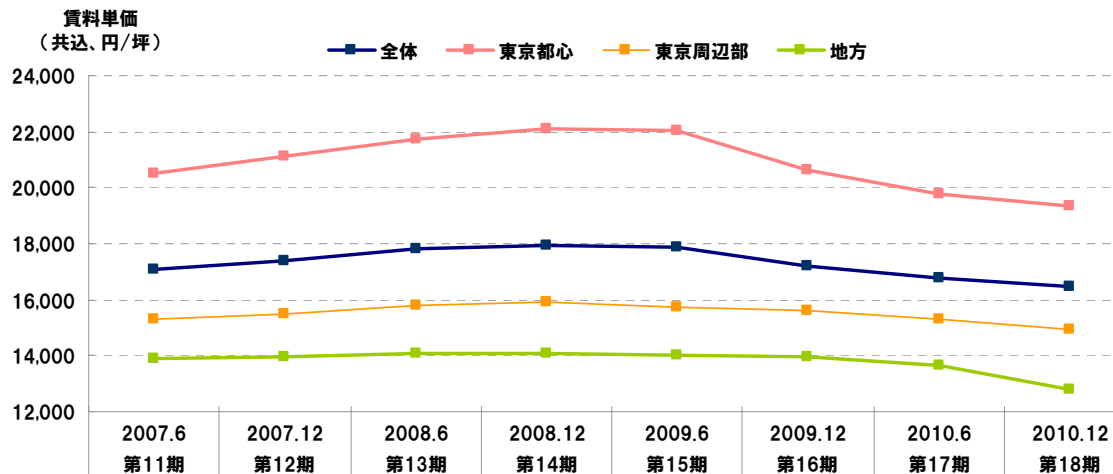


	第11期 2007.6	第12期 2007.12	第13期 2008.6	第14期 2008.12
ポートフォリオ全体の賃料等収入	8,942	9,662	10,002	10,365
第10期末保有物件の賃料等収入	7,196	7,263	7,365	7,396
前期差異	-	67	101	30
前期比	-	0.9%	1.4%	0.4%

	第15期 2009.6	第16期 2009.12	第17期 2010.6	第18期 2010.12
ポートフォリオ全体の賃料等収入	10,218	10,684	11,014	10,731
第10期末保有物件の賃料等収入	7,335	7,097	6,949	6,501
前期差異	-60	-238	-148	-447
前期比	-0.8%	-3.2%	-2.1%	-6.4%

(注1) 左記グラフの「第10期末保有物件」は、第18期までに売買による入替えのあった物件を除外し、第10期末以降、継続保有している物件であり、当該物件における賃料等収入には賃料、共益費、駐車料等(附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、「ポートフォリオ全体」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(附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) 金額は百万円未満切捨て、対第17期比率は小数第2位以下を四捨五入しています。

オフィス平均賃料単価(第10期末保有物件)の推移



	第11期 2007.6	第12期 2007.12	第13期 2008.6	第14期 2008.12
全体	平均賃料単価 17.1	17.4	17.8	18.0
	前期比	-	1.9%	2.3%
東京都心	平均賃料単価 20.5	21.1	21.7	22.1
	前期比	-	3.0%	3.1%
東京周辺部	平均賃料単価 15.3	15.5	15.8	15.9
	前期比	-	1.6%	1.9%
地方	平均賃料単価 13.9	13.9	14.1	14.1
	前期比	-	0.2%	0.9%

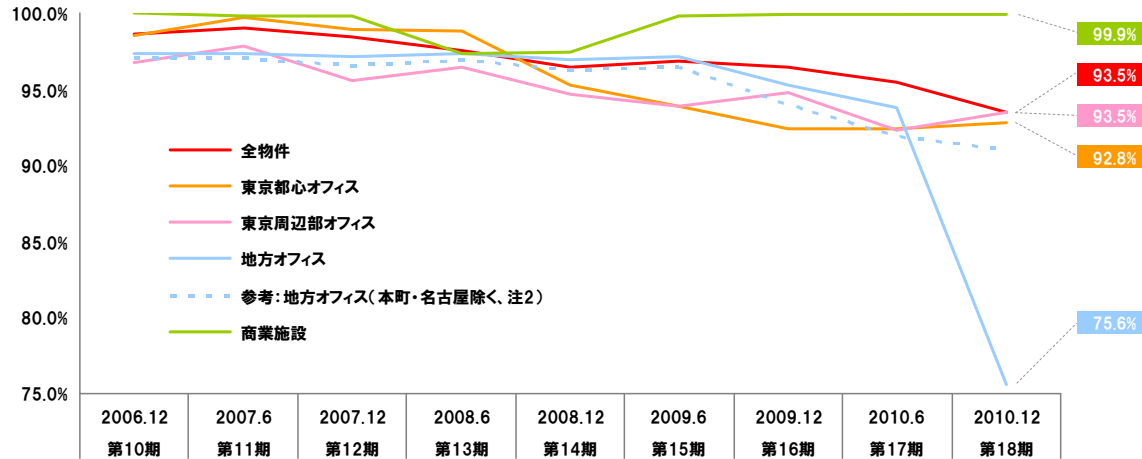
	第15期 2009.6	第16期 2009.12	第17期 2010.6	第18期 2010.12
全体	平均賃料単価 17.8	17.2	16.7	16.5
	前期比	-0.7%	-3.7%	-2.6%
東京都心	平均賃料単価 22.1	20.6	19.8	19.4
	前期比	-0.2%	-6.6%	-4.0%
東京周辺部	平均賃料単価 15.7	15.6	15.3	15.0
	前期比	-1.2%	-0.7%	-1.7%
地方	平均賃料単価 14.0	13.9	13.7	12.8
	前期比	-0.5%	-0.5%	-1.9%

(注) 左記グラフの対象は、第18期までに売買による入替えのあった物件を除外し、第10期末以降、継続保有しているオフィスビルであり、当該物件における平均賃料単価(共益費を含む月額賃料収入の稼働面積坪当単価)を記載しています。

運用状況②(稼働率と契約異動の推移)

地方物件における大口解約等の影響により全体の稼働率は低下
 東京都心・周辺部オフィスは新規誘致面積の増加により改善傾向

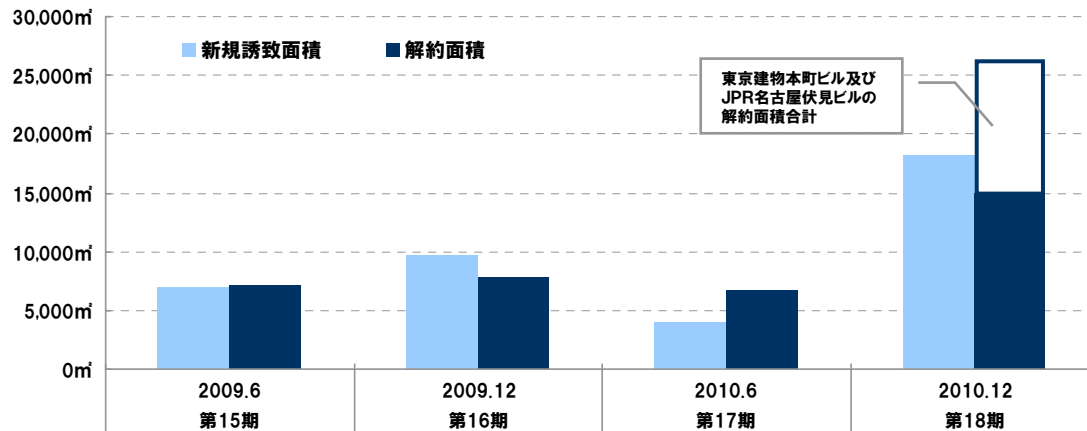
用途別・地域別期末稼働率の推移



- 全物件平均稼働率は地方オフィスの稼働率悪化の影響により低下
第17期末95.5%→第18期末93.5% (第17期末比 -2.0%ポイント)
- 東京都心オフィス
第17期末92.4%→第18期末92.8% (第17期末比 +0.4%ポイント)
東京周辺部オフィス
第17期末92.3%→第18期末93.5% (第17期末比 +1.2%ポイント)
徐々に改善の傾向
- 地方オフィスは「東京建物本町ビル」「JPR名古屋伏見ビル」の大口解約により大幅低下
第17期末93.8%→第18期末75.6% (第17期末比 -18.2%ポイント)
- 商業施設は安定稼働
第17期末99.9%→第18期末99.9% (第17期末比 ±0.0%ポイント)

(注1) 2010年12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。
 (注2) 「参考:地方オフィス(本町・名古屋除く)」は、地方オフィスより「東京建物本町ビル」及び「JPR名古屋伏見ビル」を除く他の地方オフィスの平均稼働率を示しています。
 (注3) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

契約異動の推移



- 第15期から第17期の3期間通算では解約面積に迫る新規誘致を実現
- 第18期では地方物件における大口解約の影響により解約超過となるものの、リーシング強化により新規誘致面積を大幅に拡大

	新規誘致面積	解約面積	新規-解約面積
第15期	6,985m ²	7,048m ²	-63m ²
第16期	9,691m ²	7,850m ²	1,841m ²
第17期	4,042m ²	6,853m ²	-2,811m ²
第18期	18,188m ²	25,989m ²	-7,801m ²

JPRブランド戦略の継続展開(長周期地震対策)

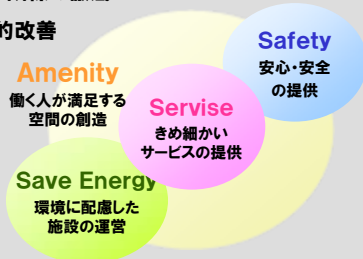
JPRは、テナントの満足度を高め、資産としての価値を永続的に高めていくことを目的として、JPRブランド戦略を推進しています。

“**Servise**” “**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。

JPRブランド戦略 “Safety”(安心・安全) への取り組み

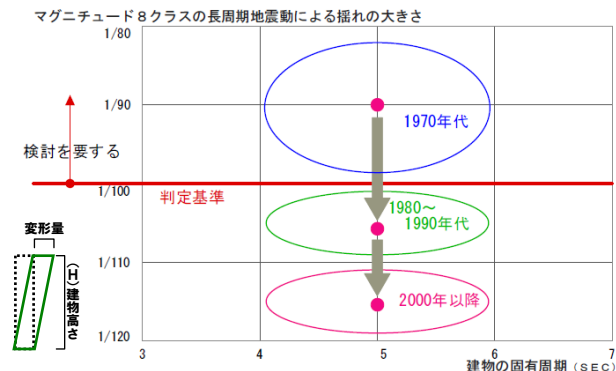
- セキュリティシステム・人的サポート体制の向上
- 震災対策体制の整備と消防計画・訓練の徹底
- 感染予防を含む館内環境の継続的改善
- 駐車場等館内安全システム検証
- 耐震補強



長周期地震対策に関する行政指導の状況

現在、国土交通省では長周期地震動の調査結果を踏まえ、民間による調査と意見を求めたうえで対策指針を取りまとめていく方針。超高層建築物等を新築する場合のほか、既存の超高層建築物等(※)においても、長周期地震の影響が大きいものについて再検証し、必要な補強等を指導していくことが検討されている。

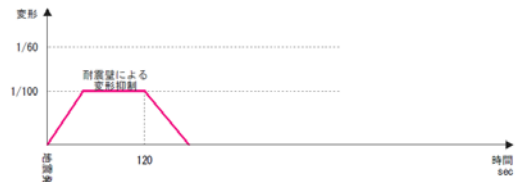
※高さが60Mを超える建築物及び免震建築物のうち、大臣認定を受けた建築物
右表は大規模地震による影響を竣工年代別に判定したもので、1970年代に設計された超高層ビルは長周期地震による変形で1/100を超え、大きな変形量のため不具合が生じる恐れがあることが確認された。



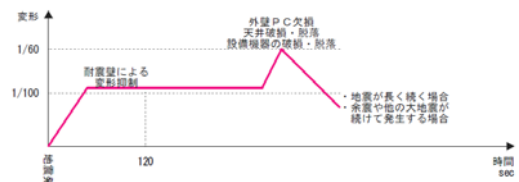
長周期地震とは・・・

平成15年9月10勝沖地震の際に震央から約250km離れた苫小牧市内で、石油タンクがスロッシング(液面動揺)を起こし火災が発生した原因の一つとして長周期地震が注目された。長周期地震とは、揺れの周期が長い(2、3~20秒)波を含む地震動で、ゆっくりとした揺れが非常に長く続く特徴がある。規模が大きい地震ほどより長周期の地震動が多く発生し、地表から地下深くまでの堆積層の影響によって、長周期地震は増幅するため、巨大地震が発生した際、東京・大阪のように堆積層の厚い平野部などで影響が出やすいと考えられている。

【一般の地震】



【長周期地震】

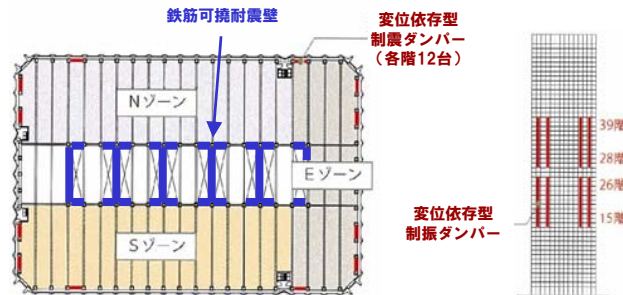


新宿センタービルの対策工事の概要 (実施済)

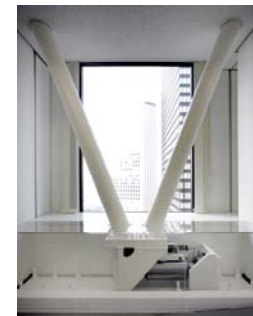
新宿センタービル(1979年竣工)では、スポンサーである大成建設(株)の設計・施工により、長周期地震への対策として耐震補強改修工事を実施

一 耐震補強工事の概要 一

- ・制震ダンパー設置による耐震性能向上
- ・層間変形角が大きくなる層と鉄筋可撓耐震壁が大きな層を中心に制震ダンパーを設置
- ・24層 各階12台 計288台



新宿センタービル



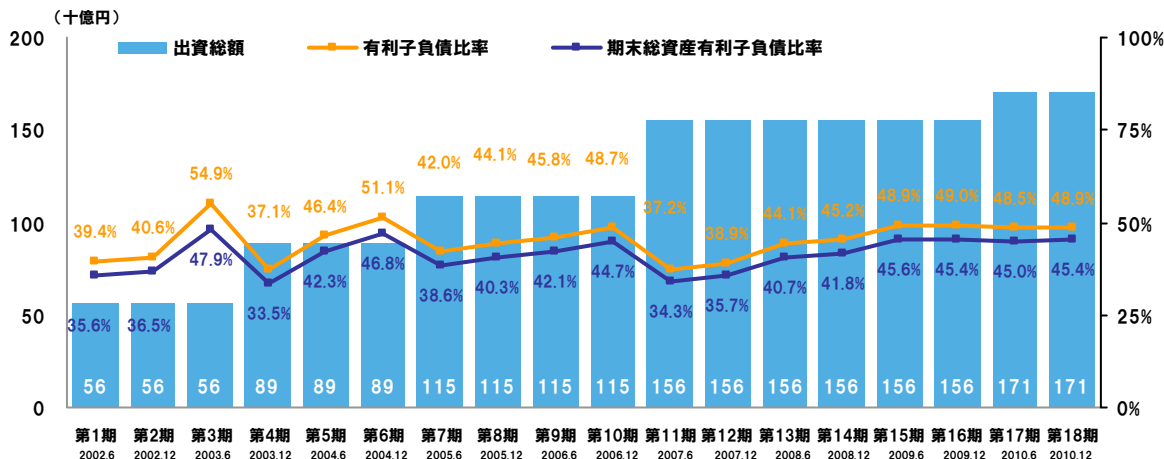
新設した制震ダンパー

対策工事により揺れを早期に減衰させ
変形量を低く抑えて大事故を防止



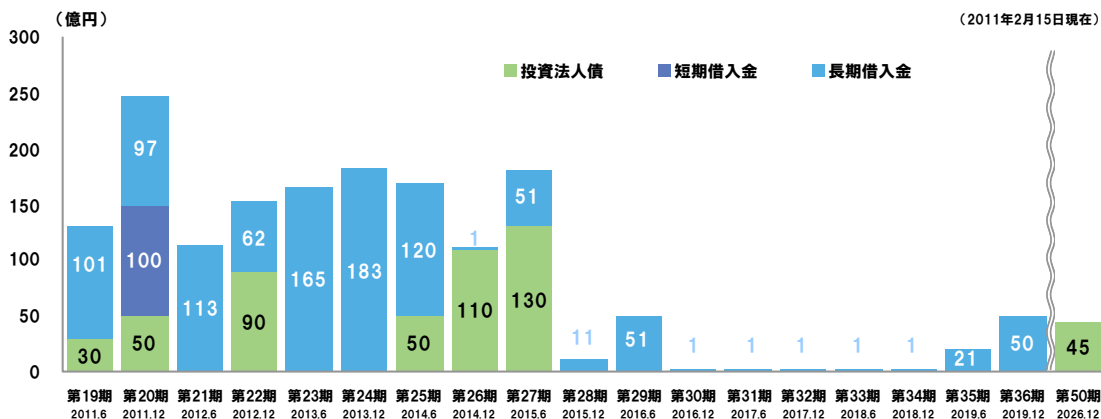
金利の長期固定化・返済の期別分散により保守的な財務運営を継続し、高水準格付けを維持

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



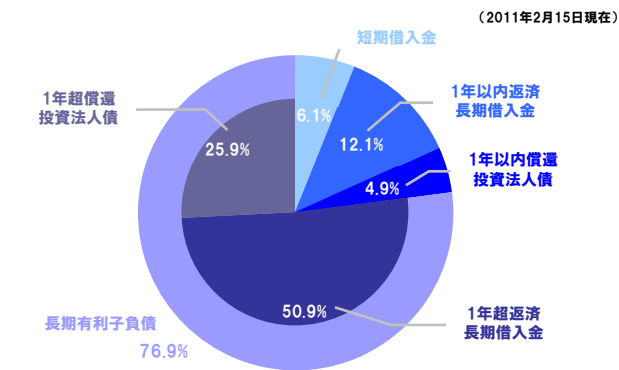
(注1) 有利子負債比率(%)=有利子負債額÷(有利子負債額+出資総額)、期末総資産有利子負債比率(%)=有利子負債額÷期末総資産額
 (注2) 出資総額は、10億円未満切捨てで記載しています。
 (注3) 有利子負債比率及び期末総資産有利子負債比率は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

有利子負債の返済期日の分散状況



(注) 1億円未満切捨てで記載しています。

負債比率



	第17期 2010.6	2011.2.15 現在
長期固定比率	81.71%	76.88%
長期有利子負債平均残存年数	4.13年	3.62年
長期有利子負債平均利率	1.99%	1.89%
有利子負債平均残存年数	3.47年	2.88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

取得格付

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

有利子負債の内訳

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

借入金残高表

(百万円)

借入先	2010年6月30日 残高	2010年12月31日 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
三菱UFJ信託銀行株式会社	-	3,000	
株式会社みずほコーポレート銀行	1,000	2,000	
みずほ信託銀行株式会社	-	1,000	
短期借入金合計	5,000	10,000	
長期借入金			
株式会社みずほコーポレート銀行	13,800	13,700	無担保・無保証・非劣後
株式会社三菱東京UFJ銀行	12,834	12,751	
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	
株式会社三井住友銀行	2,900	5,850	
株式会社あおぞら銀行	5,300	5,300	
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	5,000	
株式会社日本政策投資銀行	4,745	4,620	
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	
みずほ信託銀行株式会社	3,000	3,000	
全国信用協同組合連合会	3,000	3,000	
オリックス信託銀行株式会社	3,000	3,000	
太陽生命保険株式会社	2,000	3,000	
株式会社新生銀行	3,000	2,000	
株式会社八十二銀行	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	105,762	103,404	
借入金合計	110,762	113,404	
投資法人債合計	50,500	50,500	無担保・無保証・非劣後
有利子負債合計	161,262	163,904	

投資法人債の概要

(百万円)

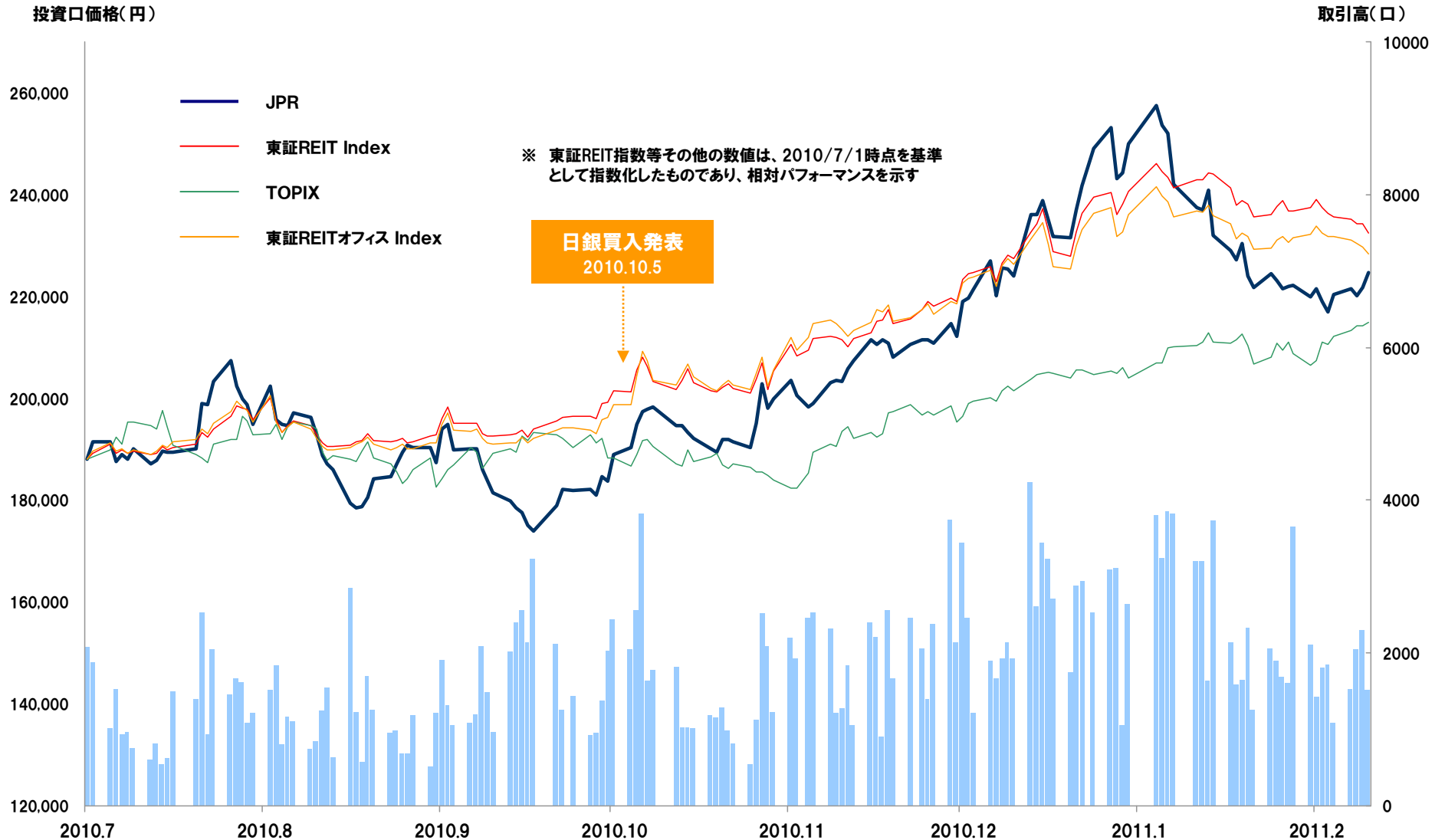
投資法人債の名称	発行総額
第3回無担保投資法人債	5,000
第5回無担保投資法人債	5,000
第6回無担保投資法人債	5,000
第7回無担保投資法人債	4,500
第8回無担保投資法人債	9,000
第9回無担保投資法人債	6,000
第10回無担保投資法人債	3,000
第11回無担保投資法人債	6,000
第12回無担保投資法人債	7,000
投資法人債合計	50,500

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	2011年11月30日
借入先	株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社

JPR投資口価格と出来高の推移 (2010年7月1日~2011年2月10日)

JPR投資口価格は、2010年10月の日本銀行によるREIT買入発表以降
第18期(2010年12月期)末まで堅調に推移したものの、年明け以降弱含み





Japan Prime Realty Investment Corporation

今後の運用戦略

19th~

今後の運用方針

第18期(2010年12月期)の一口当たり分配金5,680円を大底とすべく
資産運用会社の運用力を結集し、第19期(2011年6月期)の分配金上積みを目指す

外部成長戦略

— 優良物件への厳選投資 —

【マーケット認識】

- 資金調達環境の改善が顕著
- 賃貸市況の回復期に収益改善が期待出来る優良物件の取引が低迷
- 買主の投資意欲の回復
- 賃貸市場回復に先んじて売買市場は反転回復へ

【JPR戦略】

- スポンサーパイプラインの強化
- 複数カテゴリーにおける広範なターゲットから厳選投資
「東京オフィス」「都市型商業」「低稼働物件」
- 東京オフィスは割高な投資とならないように留意
- 賃貸市況は底打ちが近いとの判断から引き続き投資機会を捉えていく

内部成長戦略

— リーシング強化とNOI改善への継続的取り組み —

【マーケット認識】

- 東京オフィスの空室率はピークアウト
- 大幅な賃料調整を経て新規需要がプラスに転換
- 賃料水準は2011年に底打ちとなる見通し
- JPR物件では同一物件への複数の申し込みや想定賃料を上回る成約が発生

【JPR戦略】

- 大口解約発生の地方物件とともに収益寄与度の大きい都心物件にリーシングを注力
- 資産運用会社内のリーシング体制を強化し、スポンサー東京建物のテナント誘致活動との連携を高め、早期リースアップを図る
- 管理費・エネルギーコスト等削減によるNOI改善への継続的取り組み

財務・IR戦略

— デットコストの低減化と戦略的IRの推進 —

【マーケット認識】

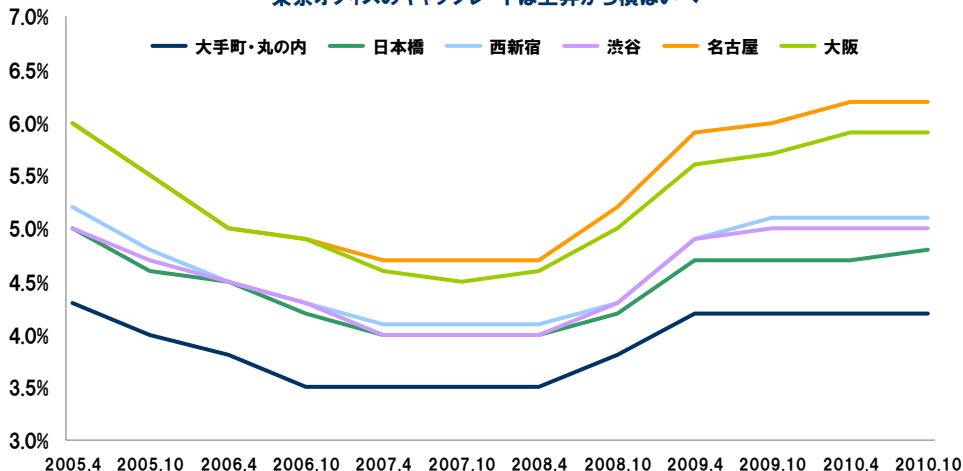
- 地方銀行等を中心に金融機関の貸出姿勢積極化
- 日銀によるREIT買入発表後、投資口価格は急速に回復
- J-REITのエクイティファイナンス、投資法人債マーケットの活発化

【JPR戦略】

- デットファイナンスコストの低減化に注力
- 既存ポートフォリオの回復のタイミングを見極めつつ、エクイティファイナンスは慎重に対応
- 機動的な投資戦略推進のため、LTVは柔軟にコントロール
- JPRのポートフォリオポテンシャル及びファンドマネジメント力等の特徴を訴求したIRを展開

オフィスキャップレートの推移

東京オフィスのキャップレートは上昇から横ばいへ



(注) 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

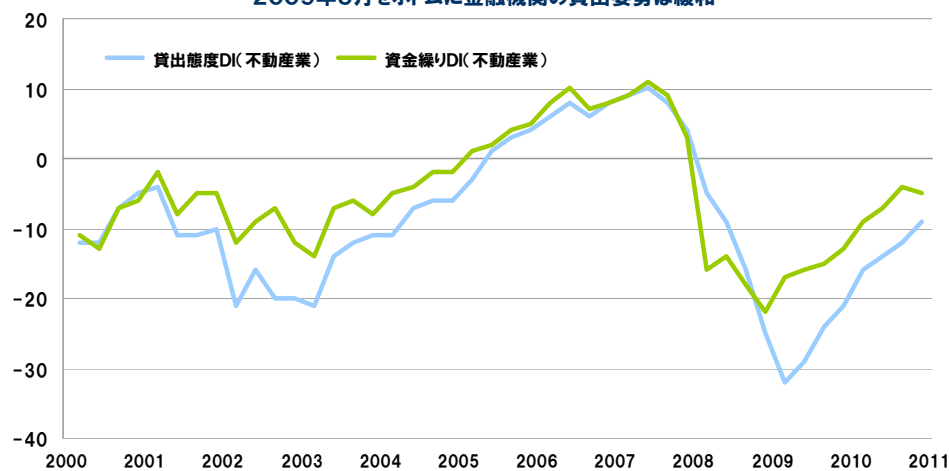
東京オフィスの他REITによる主な取引事例(2010年7月~12月)

取得年月	取得先	物件名	住所	取得価格	還元利回り
2010.7	OJR	オリックス目黒ビル	東京都目黒区	64億円	5.2%
2010.8	JEI	第32興和ビル(持分追加取得)	東京都港区	24億円	5.7%
2010.8	DOI	共同ビル(西新宿)	東京都港区	50億円	5.0%
2010.9	DOI	共同ビル(九段一号館)	東京都千代田区	40億円	5.0%
2010.10	TRI	秋葉原三和東洋ビル	東京都千代田区	46億円	4.8%
2010.10	TRI	木場永代ビル	東京都江東区	40億円	5.2%
2010.11	KRI	共同ビル(銀座No.8)	東京都中央区	43億円	4.6%
2010.11	KRI	共同ビル(本町1丁目)	東京都中央区	40億円	4.9%
2010.12	JEI	興和白金台ビル	東京都港区	47億円	5.3%

(注1) REIT各社のニュースリリースに基づきTRIM作成。取得価格は値未満を四捨五入。
 (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。

金融機関の貸出態度DIと資金繰りDIの推移

2009年3月をボトムに金融機関の貸出姿勢は緩和



(注) 日本銀行公表の「日銀短観」に基づきTRIM作成

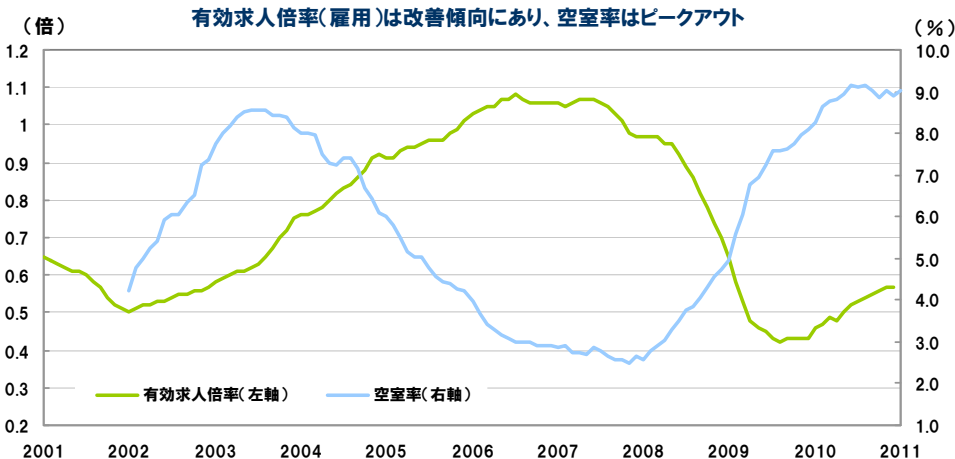
第三者機関によるマーケットビュー (東京オフィス)

期待利回り

- Aクラスビルの期待利回りは2010年4月まで上昇傾向が続いたが、今後反転に向かうと予測
- 安定したインカムゲインを求める投資資金の増加、銀行貸出姿勢の緩和、ファイアセールが少なく需給タイトな状況が続くことから期待利回りの低下が続く
- 期待利回りの低下幅は、経済低成長により大幅な賃料上昇を期待できない等の理由により小さいと予想

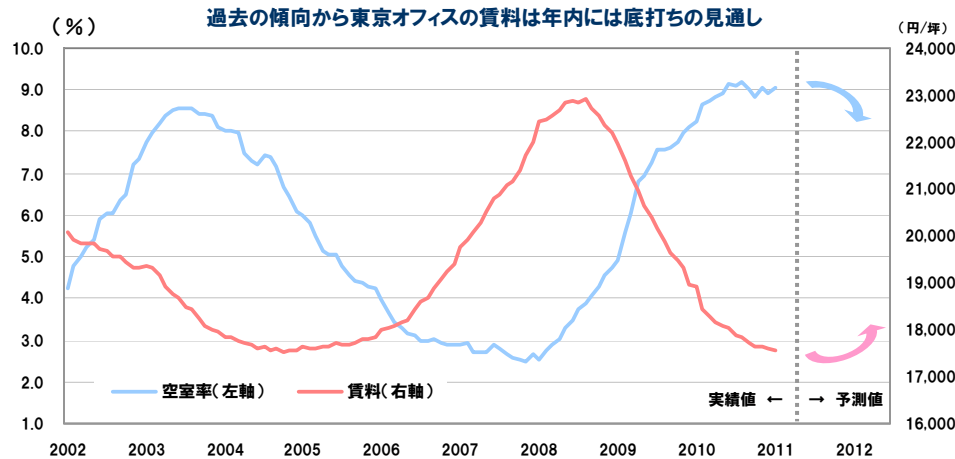
(注) 住信基礎研究所作成の「不動産マーケットリサーチレポート(調査時点:2010年9月)」に基づきTRIM作成

有効求人倍率と東京オフィスの空室率の推移



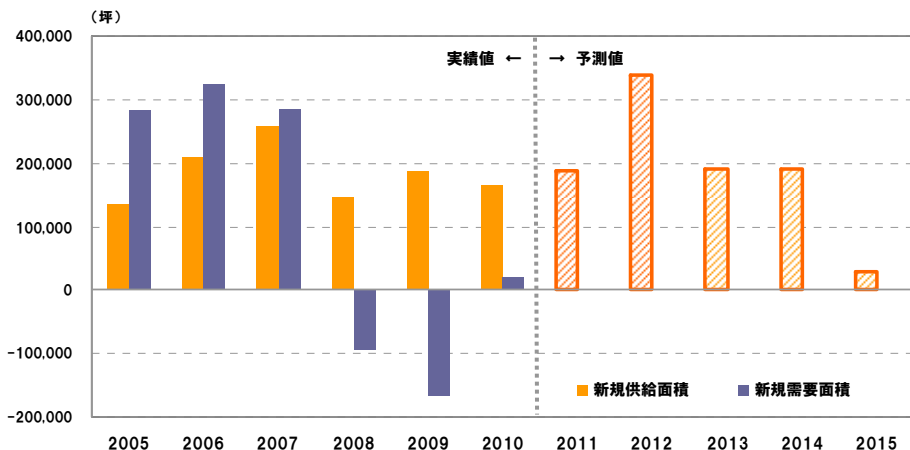
(注) 厚生労働省公表の「有効求人倍率」及び三鬼商事公表の「オフィスデータ(東京ビジネス地区の平均空室率)」に基づきTRIM作成

東京オフィスの空室率と賃料の推移



(注) 実績は三鬼商事公表の「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

東京23区 新規供給面積と新規需要面積



(注1) 2011年までCBRE、2012年以降はニッセイ基礎研究所公表の「不動産ウォーター・レビュー」に基づきTRIM作成
(注2) 需要は純増分、供給は新規竣工の積上げ(減失考慮せず)

2012年は大量供給となるものの、2013年以降は新規供給の調整等が進み空室率は低下する見通し

第三者機関によるマーケットビュー (東京オフィス)

空室率

- 2010年6月に上昇後、9月にかけて概ね横ばいに推移し、年末にかけて空室率は緩やかに低下。2011年新規供給は平均的な水準であり、これを上回る需要の増加によって空室率は低下していく見通し

賃料水準

- 2010年半ばに需要は失速したものの、2011年は賃料調整によってテナント誘致が進み出し賃料水準を少しずつ戻す大規模ビルと、これらビルへのテナント流出によりもう一段の賃料調整を余儀なくされる中小規模ビルで、賃料動向は相反する状況となるが、市場平均としての賃料水準は年内に底打ちすると予測

需給動向

- 2011までの新規供給の特徴
「中規模ビルが多い」「都心5区での供給が少ない」「新規供給の総量は多くならない」
- 需要は情報通信業等の業績好調な企業を中心に緩やかな増加傾向にあり、雇用の回復と賃料調整に伴う割安感が需要を刺激するため、需要は増加していくと予測
- 2012年は30万坪に迫る大量供給により空室率は一時的に上昇
- 2013年以降は新規供給量の調整と築古ビルの減失等のストック調整が進み空室率は低下

(注) 住信基礎研究所作成の「不動産マーケットリサーチレポート(調査時点:2010年9月)」に基づきTRIM作成

外部成長戦略(環境認識と投資戦略)

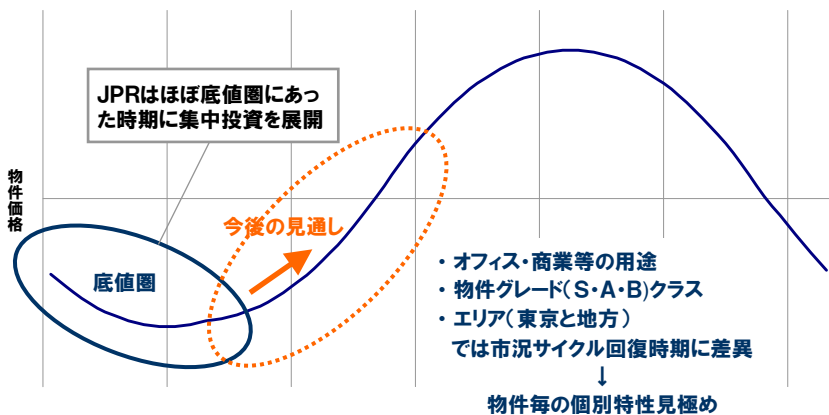
【現状認識】

- 資金調達環境の改善が顕著
- 賃貸市況回復期に収益改善が期待出来る優良物件の取引が低迷
- Bクラス物件への取得ターゲット拡大傾向
- 買主の投資意欲の回復

【今後の見通し】

- 賃貸市況の本格的回復に伴う価格上昇
- 投資口価格上昇、資金調達コスト低下による投資後押し
- PO、投資法人債を原資とするJ-REITの取得活発化
- 賃貸市場回復に先んじて売買市場は反転回復期へ

価格変動サイクル概念図 (主に利回りの観点から)



【投資戦略】

- オフィス・商業の複合リートとして複数カテゴリにおける広範なターゲットから厳選投資
- 東京エリアのコア・オフィスの取得をメインシナリオとし、中期的な価格上昇が期待できる都市型商業施設、キャッシュフローの増加が確実な低稼働物件をターゲット
- エリア・立地・スペックを慎重に見極めつつ、安定利回りが確実な地方の優良物件も検討
- スポンサーバイブラインを強化するとともに、相対での物件取得に注力する等、高いソーシング力を活かして優良物件情報を獲得

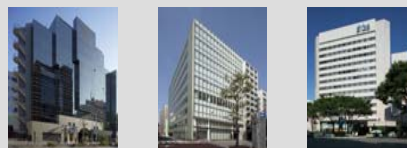
複数カテゴリにおける
広範なターゲットから厳選投資

スポンサーバイブラインの活用

【東京エリアのコア・オフィス】

- ・ スポンサー各社との連携による過度な競争回避
- ・ 相対での物件情報収集を強化
- ・ 市況回復の長期化に伴い値付けに逡巡するBクラスビルへの厳選投資

菱進原宿ビル JPR日本橋堀留ビル ビッグス新宿ビル



【都市型商業施設】

- ・ オフィスビルに比べて競合はまだ少ない状況
- ・ 駅前立地・長期固定賃料型をターゲット
- ・ 投資総額は限定的に対応

JPR渋谷タワーロードビル 川崎ダイスビル



【地方物件】

- ・ 安定利回りが確実な物件
- ・ 投資エリアを慎重に選別しつつ情報収集を再開

JPR博多ビル



【低稼働物件】

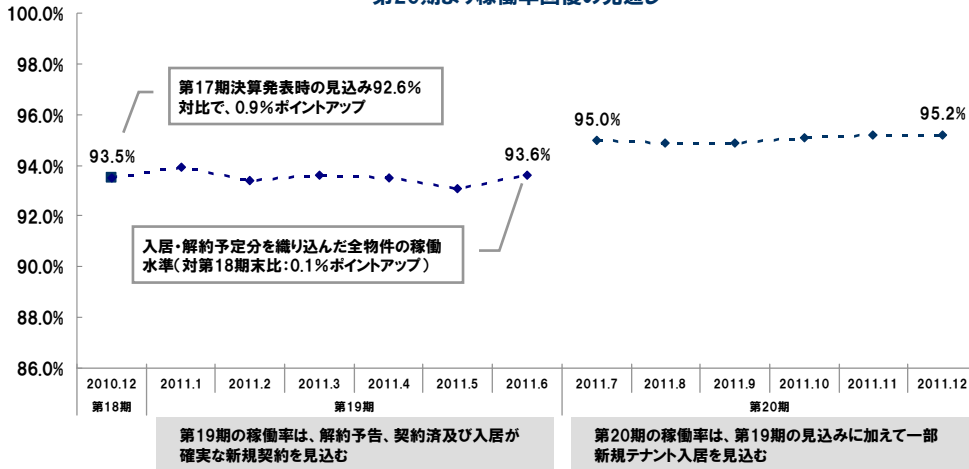
- ・ リーシング強化により、収益のアップサイドを見込める物件
- ・ J-REITでの競合はまだ少なく、JPRでは昨年秋以降に検討物件の情報量が増加

品川キャナルビル



今後の稼働率の推移見込み

第20期より稼働率回復の見通し



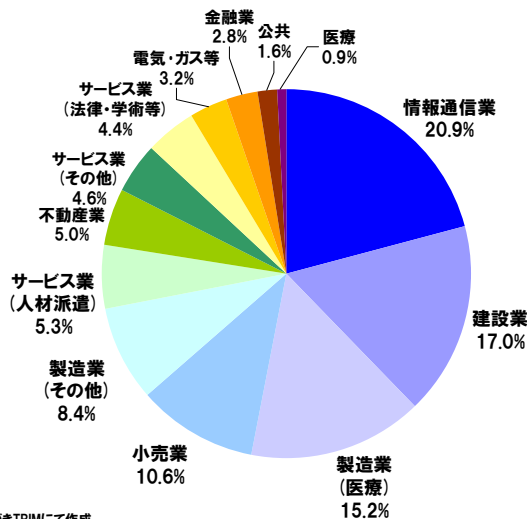
(注) 第19期・第20期稼働率は第18期末保有の56物件を前提に算出

入居テナント業種構成比

右グラフは第18期以降に新規契約および入居が確定したテナントの業種構成比(面積比)を示す

■ 構成比が高い業種

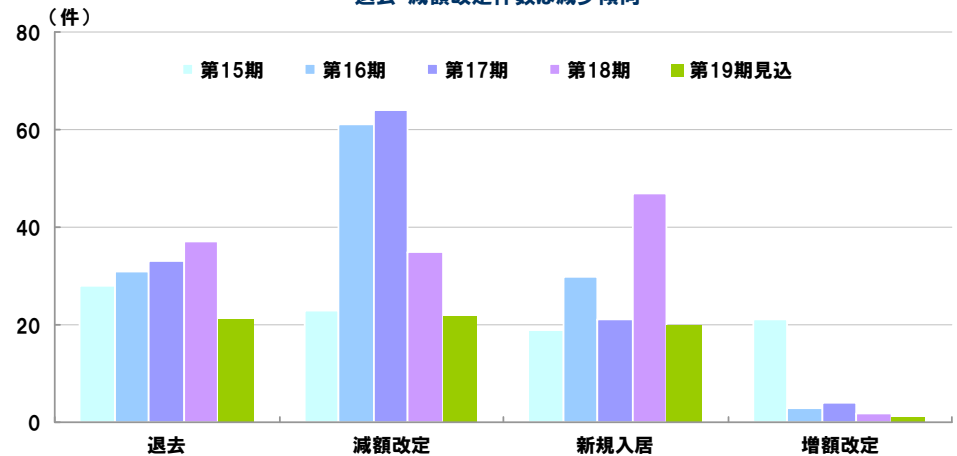
情報通信業	20.9%
建設業	17.0%
製造業(医療)	15.2%
小売業	10.6%



(注) 各社のHP掲載情報から総務省統計局「日本標準産業分類」等に基づきTRIMIにて作成

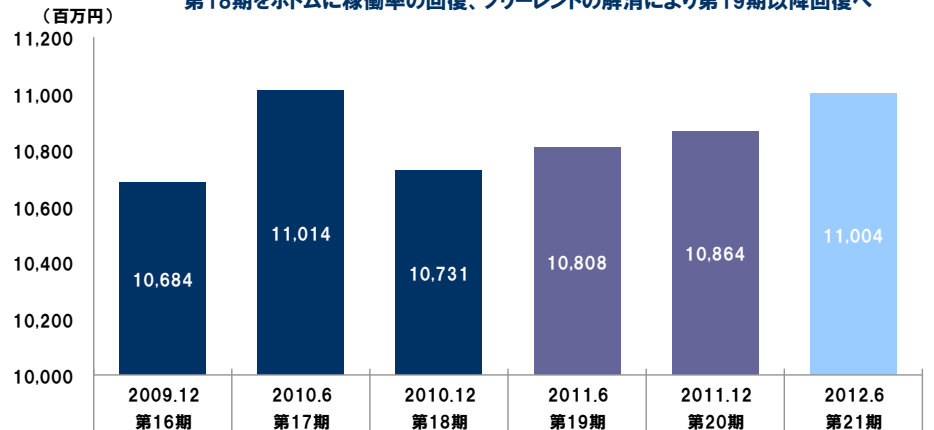
既存物件のテナント異動件数の推移

退去・減額改定件数は減少傾向



ポートフォリオ全体の賃料等収入の推移

賃料等収入は引き続き弱含みに推移するものの第18期をボトムに稼働率の回復、フリーレントの解消により第19期以降回復へ



(注) 百万円未満切捨てて記載しています。

内部成長戦略②(リーシングへの取り組み)



東京建物本町ビル

- キーテナント退去:2010.8末
- 資産運用会社内にリーシングプロジェクトチームを新規組成
- トイレ、共用部等リニューアルの実施
- リニューアルフロアにて内覧会実施:2010.11
- テナント退去に伴う規約変更及び管理仕様見直しによる管理コスト削減 (削減率▲約30%)

- 物件ポテンシャル -
ビジネス街の中心立地、300坪整形のフロア形状

リーシング状況

- 新規誘致:3件 確定 計約1,500㎡(賃貸可能面積比21%相当)
- 現在、新規誘致交渉継続中 交渉先計4件、計約4,000㎡
- リーシングプロジェクトチームと東京建物テナント営業部隊との連携により、短期間で有力候補テナントの開拓実現



JPR名古屋伏見ビル(旧三菱UFJリース名古屋本社ビル)

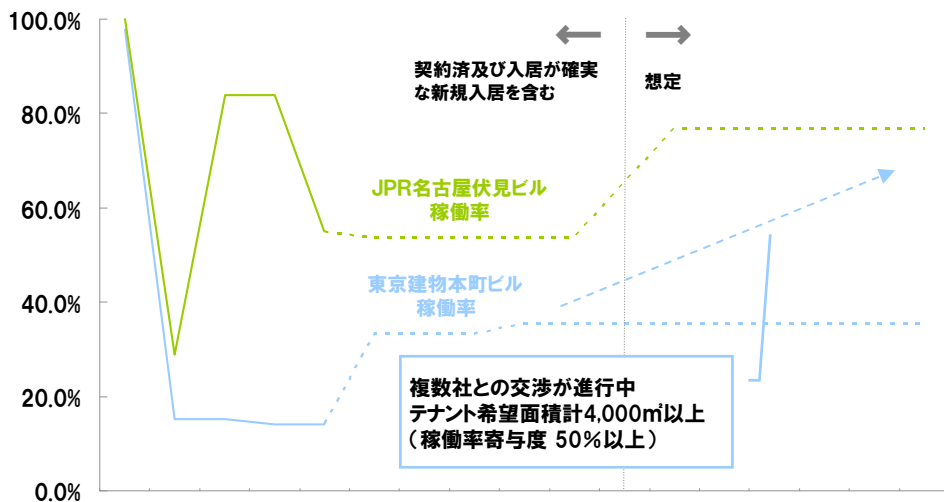
- キーテナント退去:2010.9
- 空調リニューアル、OAフロア敷設、リフレッシュルーム新設、セキュリティ導入等
- ビル名称を変更:2010.10.1

- 物件ポテンシャル -
整形のフロア形状、大型駐車場、高速道路への好アクセス

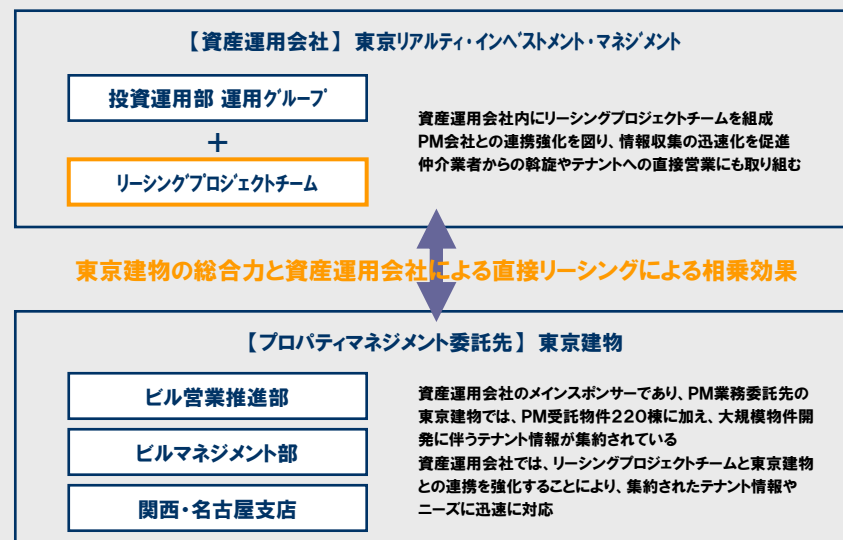
リーシング状況

- 増床:1件+新規誘致:2件 確定 計約2,700㎡(賃貸可能面積比38%相当)
- メーカー集積が多いオフィス立地、比較的割安な賃料エリアとして移転ニーズあり
- スポンサーである東京建物の大規模開発に伴い集約したテナント情報を活用

今後の稼働率の見通し



リーシング強化への取組み





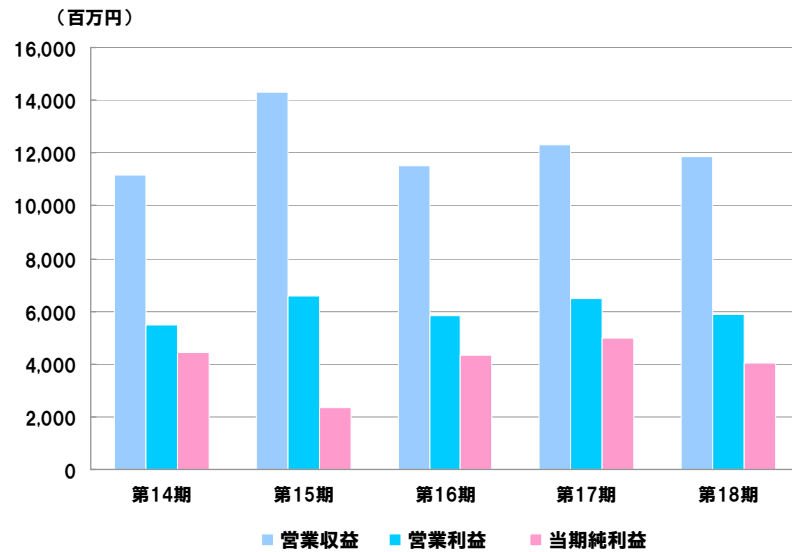
Japan Prime Realty Investment Corporation

参考資料

18th

過去5期間の業績推移

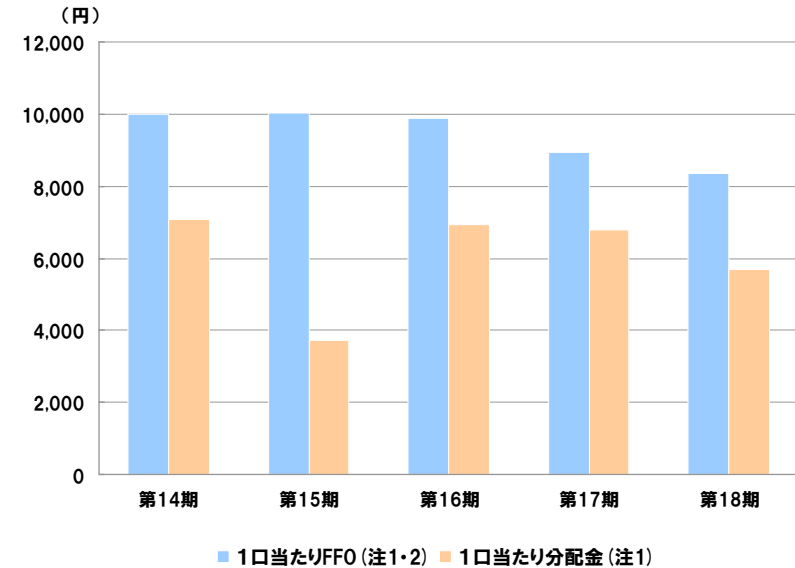
営業収益・営業利益・当期純利益



(単位:百万円)

	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
営業収益	11,171	14,330	11,493	12,314	11,870
営業利益	5,482	6,568	5,827	6,484	5,886
当期純利益	4,432	2,331	4,332	4,963	4,039

1口当たりの分配金・FFOの推移



(単位:円)

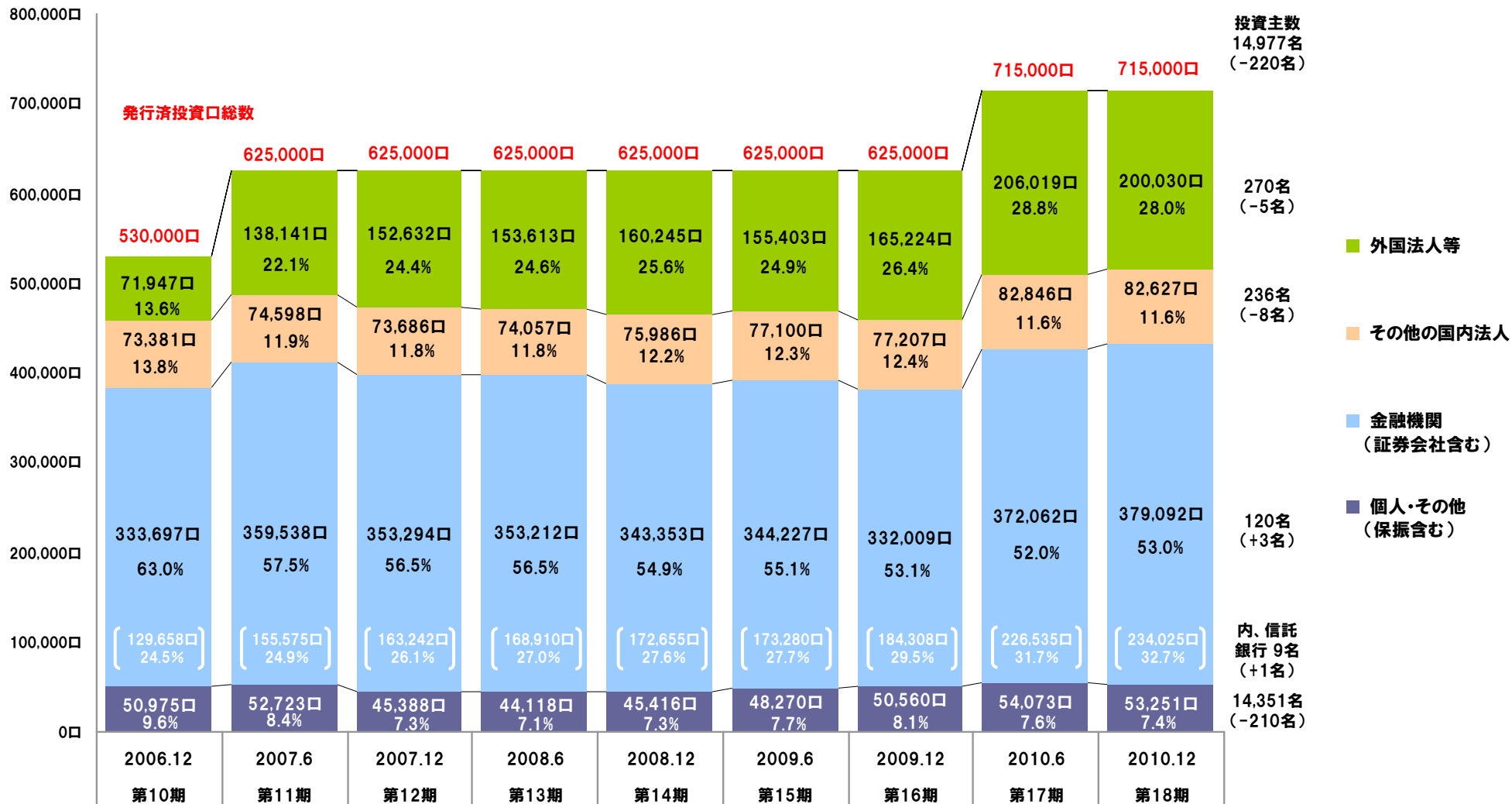
	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
1口当たりFFO (注1・2)	9,977	10,015	9,892	8,952	8,347
1口当たり分配金 (注1)	7,092	3,731	6,933	6,770	5,680
発行済投資口の総数	625,000口	625,000口	625,000口	715,000口	715,000口

(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)÷期末発行済総投資口数

投資主構成(所有者別投資口数の推移)

保有口数・投資主数は、外国人投資家・個人投資家が減少した一方、信託銀行を中心とした国内の機関投資家が増加



(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

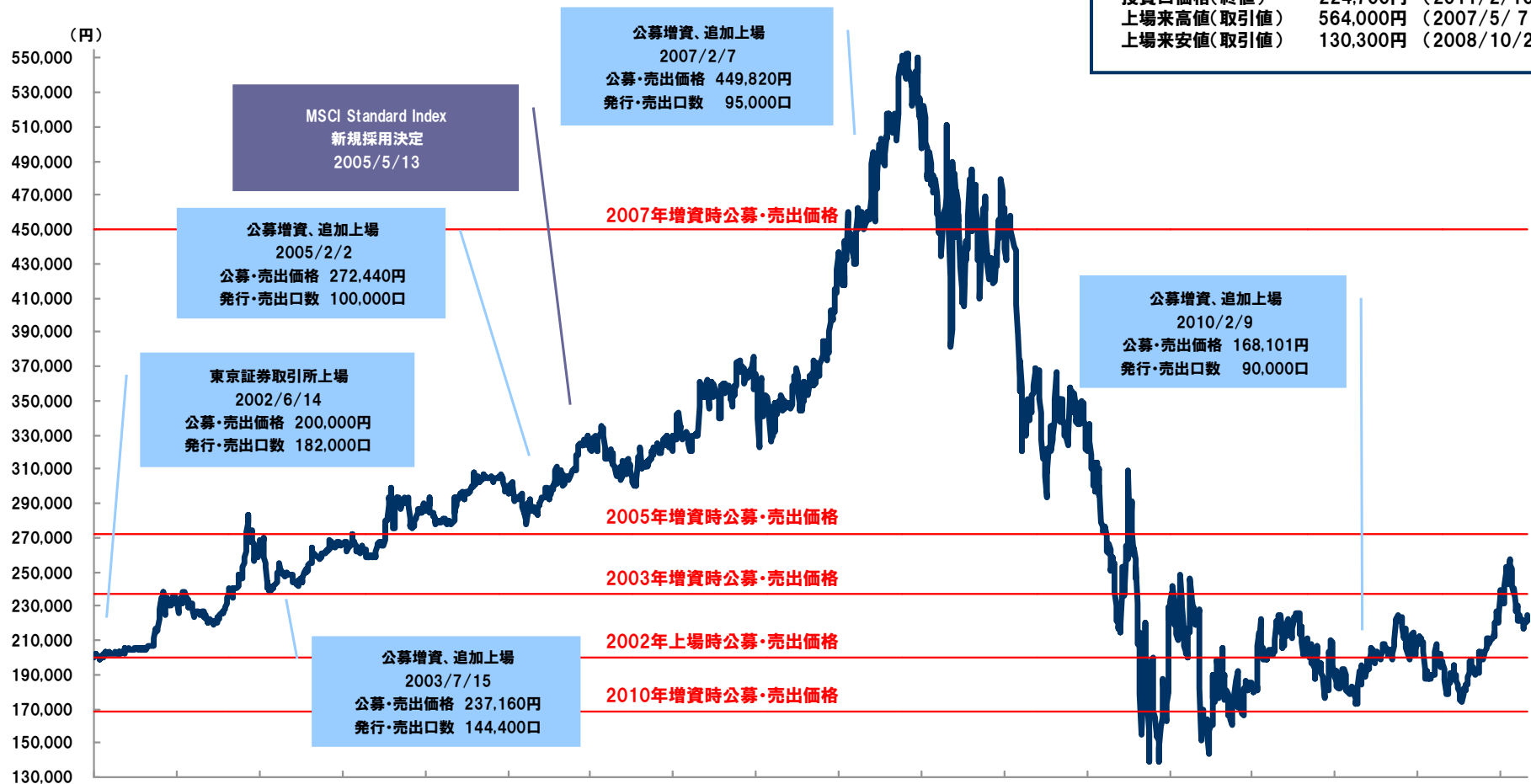
主要な投資主

第18期(2010年12月期)末			第17期(2010年6月期)末		
投資主名	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※	投資主名	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)	100,081口	13.99%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	74,751口	10.45%
野村信託銀行株式会社(投信口)	66,494口	9.29%	NCT信託銀行株式会社 (投信口)	52,809口	7.38%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	38,185口	5.34%	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	41,216口	5.76%
東京建物株式会社	29,300口	4.09%	東京建物株式会社	29,300口	4.09%
ノーザントラスト カンパニー (エイブイエフシー) アカウント シンガポール クライアーツ (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	27,258口	3.81%	野村信託銀行株式会社(投信口)	28,211口	3.94%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	25,269口	3.53%	ノーザントラスト カンパニー (エイブイエフシー) アカウント シンガポール クライアーツ (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	27,324口	3.82%
学校法人川崎学園	25,000口	3.49%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	25,796口	3.60%
明治安田生命保険相互会社	24,000口	3.35%	学校法人川崎学園	25,000口	3.49%
エイアイジー・スター生命保険株式会社 一般勘定 (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	12,982口	1.81%	明治安田生命保険相互会社	24,000口	3.35%
株式会社池田泉州銀行	11,448口	1.60%	エイアイジー・スター生命保険株式会社 一般勘定 (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	13,190口	1.84%
合 計	360,017口	50.35%	合 計	341,597口	47.77%

(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位以下切捨てて記載しています。

上場来の軌跡と投資口価格の推移

投資口価格(終値) 224,700円 (2011/2/10)
 上場来高値(取引値) 564,000円 (2007/5/7)
 上場来安値(取引値) 130,300円 (2008/10/28)



2002.6 2002.12 2003.6 2003.12 2004.6 2004.12 2005.6 2005.12 2006.6 2006.12 2007.6 2007.12 2008.6 2008.12 2009.6 2009.12 2010.6 2010.12

第1期 第2期 第3期 第4期 第5期 第6期 第7期 第8期 第9期 第10期 第11期 第12期 第13期 第14期 第15期 第16期 第17期 第18期

一口当り 分配金	2,545円	6,912円	6,873円	5,738円	6,081円	6,671円	6,370円	6,411円	6,509円	6,873円	6,996円	6,671円	7,122円	7,092円	3,731円	6,933円	6,770円	5,680円
-------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

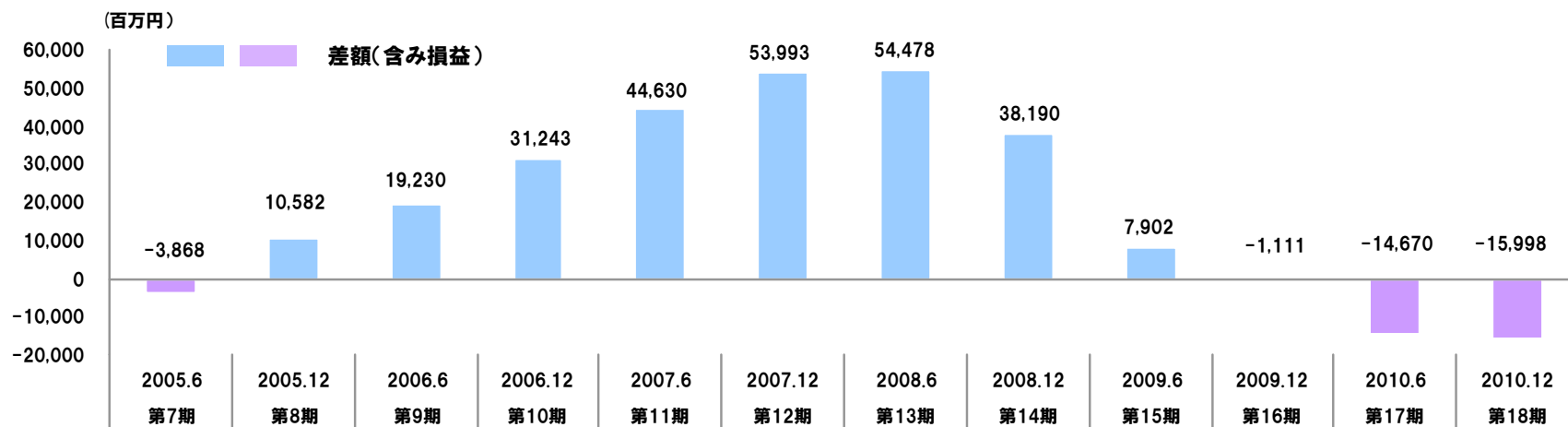
期末評価額と帳簿価額との差額の推移

含み損益考慮後の一口当たり純資産額は223,082円 (注1)

	第7期 2005.6	第8期 2005.12	第9期 2006.6	第10期 2006.12	第11期 2007.6	第12期 2007.12	第13期 2008.6	第14期 2008.12	第15期 2009.6	第16期 2009.12	第17期 2010.6	第18期 2010.12
物件数	42	42	44	46	48	49	50	52	51	53	55	56
期末評価額(百万円)	191,905	210,601	224,773	249,366	285,176	299,995	322,984	311,513	300,509	301,979	308,134	315,806
帳簿価額(百万円)	195,773	200,019	205,543	218,123	240,546	246,002	268,506	273,323	292,607	303,090	322,804	331,804
差額(含み益:百万円)	-3,868	10,582	19,230	31,243	44,630	53,993	54,478	38,190	7,902	-1,111	-14,670	-15,998
含み損益率(注2)	-2.00%	5.30%	9.40%	14.30%	18.60%	21.90%	20.30%	14.00%	2.70%	-0.40%	-4.50%	-4.82%

(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

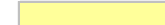
No.	物件名	18期末		17期末		鑑定評価機関
		期末評価額 (千円)	直接還元法 還元利回り	期末評価額 (千円)	直接還元法 還元利回り	
1	兼松ビル	10,200,000	4.8%	10,300,000	4.8%	3
2	兼松ビル別館	2,290,000	5.1%	2,310,000	5.1%	3
3	JPR人形町ビル	2,320,000	5.3%	2,380,000	5.3%	1
4	新麹町ビル	3,090,000	5.0%	3,090,000	5.0%	1
5	JPRクレスト竹橋ビル	3,440,000	4.8%	3,530,000	4.8%	5
6	MS芝浦ビル	14,700,000	5.0%	14,800,000	5.0%	1
7	五反田ファーストビル	2,780,000	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	4,840,000	4.7%	4,970,000	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	8,659,000	4.6%	8,912,000	4.6%	6
12	ビッグス新宿ビル	13,800,000	4.7%	9,930,000	4.8%	5
13	アクロス新川ビル・アネックス	863,000	5.6%	863,000	5.6%	5
14	新宿センタービル	12,600,000	4.3%	13,100,000	4.3%	1
15	南麻布ビル	2,830,000	5.0%	2,880,000	5.1%	1
16	品川キャナルビル	1,680,000	5.1%	1,620,000	5.1%	1
17	六番町ビル	3,030,000	6.1%	3,020,000	6.1%	1
18	菱達原宿ビル	7,610,000	4.5%	7,570,000	4.5%	8
19	東京建物京橋ビル	5,120,000	5.0%	5,120,000	5.0%	1
20	JPR日本橋堀留ビル	5,780,000	4.9%	5,900,000	4.9%	8
21	JPR千駄ヶ谷ビル	10,600,000	4.4%	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	1,300,000	5.0%	1,310,000	5.0%	3
24	JPR神宮前432	3,800,000	3.5%	4,000,000	3.5%	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	アルカイスト	5,570,000	4.8%	5,530,000	4.8%	1
28	JPR千葉ビル	1,550,000	6.1%	1,550,000	6.1%	5
29	JPR横浜日本大通ビル	2,460,000	5.7%	2,460,000	5.7%	5
30	新横浜第二センタービル	790,000	6.2%	775,000	6.2%	3
31	川口センタービル	8,800,000	6.1%	9,420,000	6.1%	3
32	JPR上野イーストビル	4,600,000	5.2%	4,920,000	5.2%	1
33	立川ビジネスセンタービル	2,880,000	5.7%	3,190,000	5.7%	1
34	ライズアリーナビル	5,730,000	5.6%	5,740,000	5.6%	4
35	ゆめおおおかオフィスタワー	5,540,000	5.6%	5,550,000	5.6%	1
36	オリナスタワー	32,100,000	4.8%	31,500,000	4.8%	1
37	東京建物横浜ビル	7,030,000	5.6%	-	-	1

No.	物件名	18期末		17期末		鑑定評価機関
		期末評価額 (千円)	直接還元法 還元利回り	期末評価額 (千円)	直接還元法 還元利回り	
38	田無アスタ	12,200,000	5.8%	12,200,000	5.8%	5
39	キューボ・ラ本館棟	2,480,000	5.9%	2,480,000	5.9%	1
40	JPR武蔵小杉ビル	5,940,000	5.2%	5,940,000	5.2%	8
41	武蔵浦和ショッピングスクエア	3,910,000	5.4%	3,890,000	5.4%	8
42	川崎ダイスビル	14,664,000	4.7%	14,664,000	4.7%	7
43	新潟駅南センタービル	2,090,000	6.7%	2,090,000	6.7%	2
44	東京建物本町ビル	2,960,000	6.2%	3,030,000	6.0%	1
45	JPR博多ビル	2,940,000	6.0%	2,940,000	6.0%	2
46	JPR那覇ビル	1,540,000	6.8%	1,600,000	6.8%	2
47	損保ジャパン仙台ビル	3,260,000	6.3%	3,350,000	6.4%	1
48	損保ジャパン和歌山ビル	1,770,000	7.5%	1,800,000	7.5%	1
49	天神121ビル	2,340,000	5.7%	2,460,000	5.7%	1
50	JPR釜島ビル	2,270,000	5.4%	2,370,000	5.4%	1
51	JPR博多中央ビル	1,790,000	5.7%	1,820,000	5.7%	1
52	JPR名古屋伏見ビル	2,490,000	6.3%	2,510,000	6.5%	4
53	JPR梅田ロフトビル	14,000,000	4.8%	14,000,000	4.8%	6
54	ベネトン心斎橋ビル	4,530,000	4.8%	4,630,000	4.8%	4
55	ハウジング・デザイン・センター神戸	6,390,000	6.3%	6,550,000	6.3%	4
56	JPR茶屋町ビル	4,690,000	5.0%	4,650,000	5.0%	4
合計		315,806,000	-	308,134,000	-	

評価額が17期末比5%以上下落した物件



評価額が17期末比増加した物件

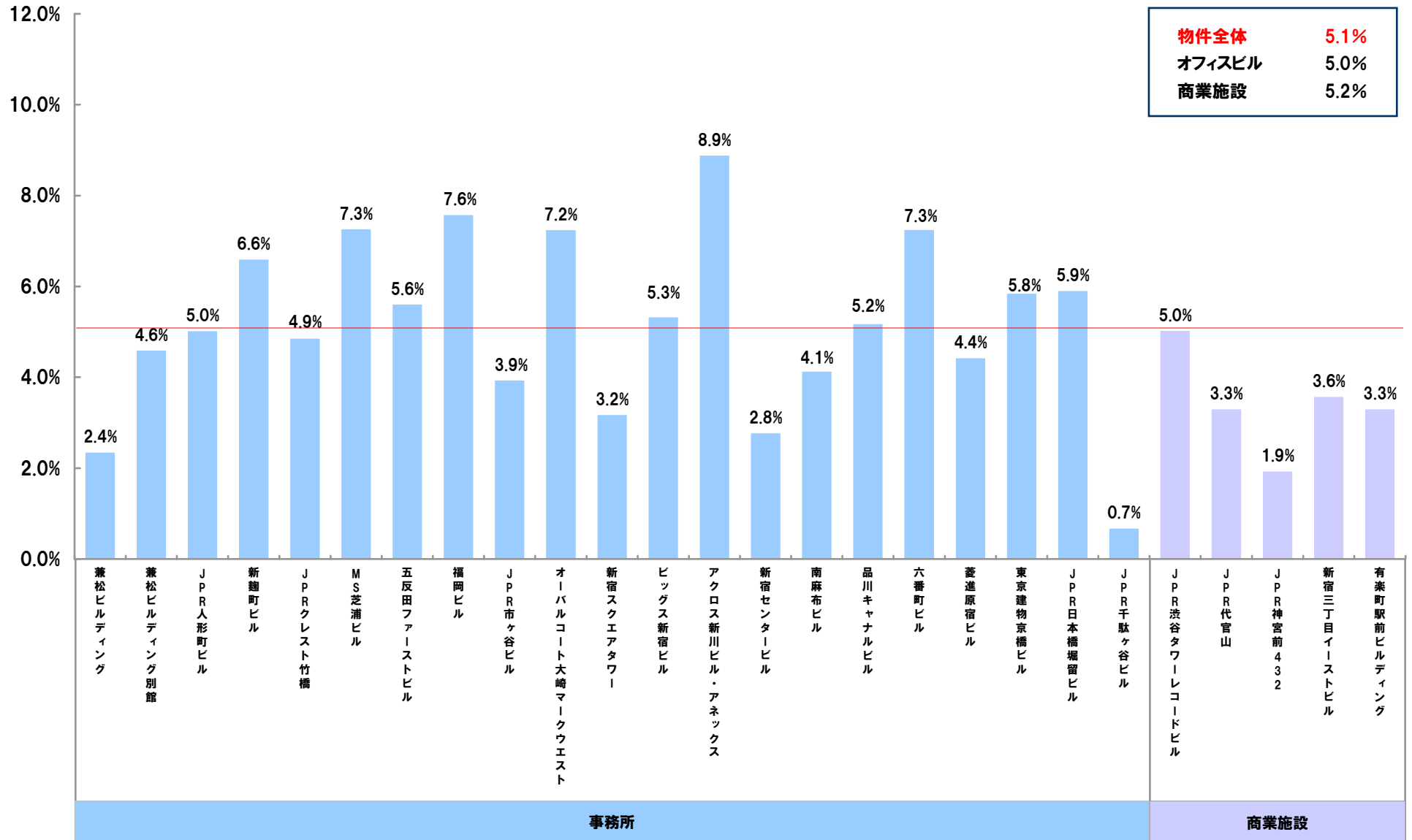


鑑定評価機関	番号
財団法人日本不動産研究所	1
株式会社谷澤総合鑑定所	2
日本土地建物株式会社	3
シービー・リチャードエリス株式会社	4
大和不動産鑑定株式会社	5
株式会社エル・シー・アール国土利用研究所	6
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	7
日本ヴァリュアーズ株式会社	8

(注1) 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

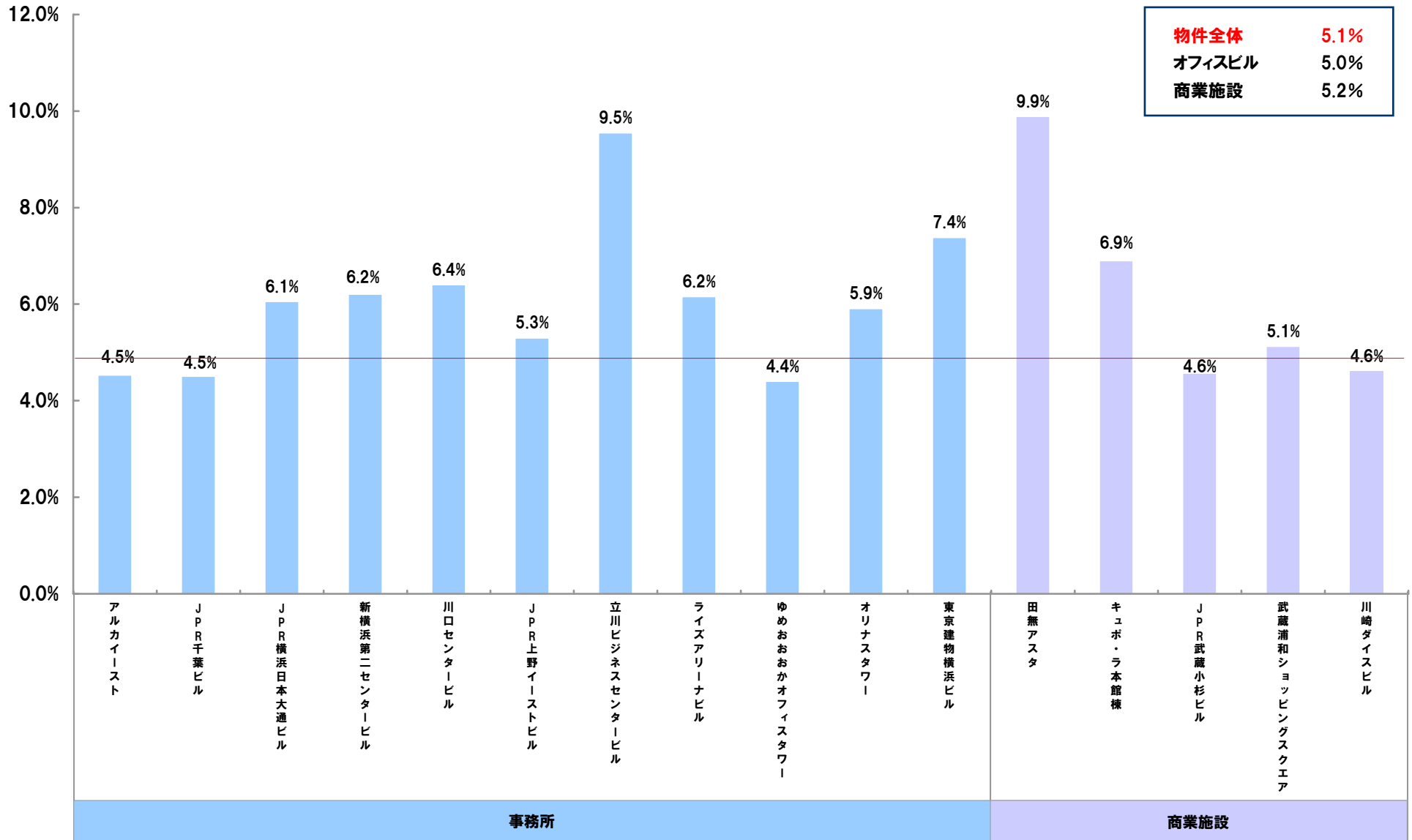
(注2) 「ビッグス新宿ビル」は第18期に共有持分25%を追加取得し、単独所有となっています。

第18期(2010年12月期)物件別NOI利回り(東京都心)



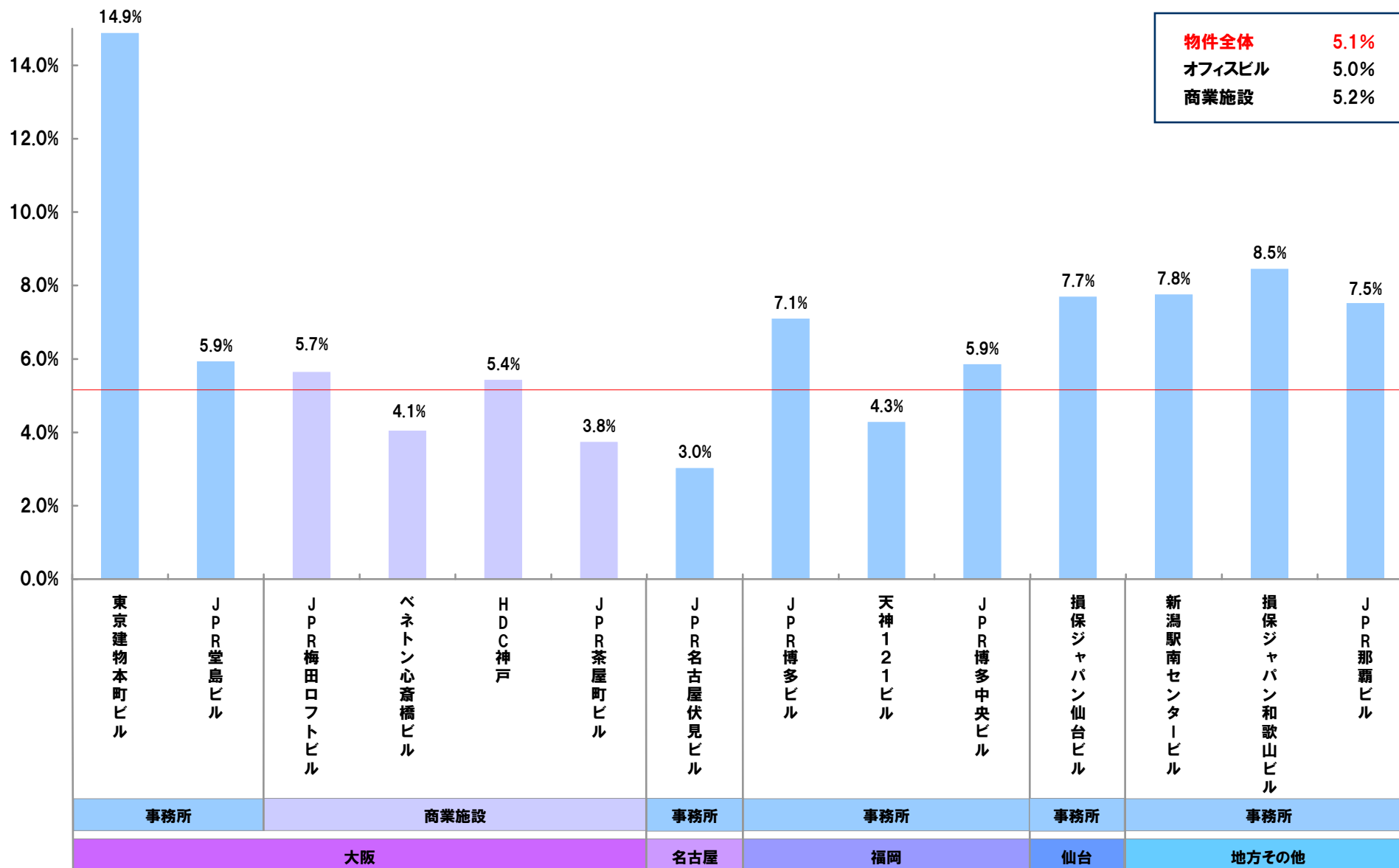
(注) NOI利回り=(営業収益-営業費用+減価償却費)×365/184÷取得価格 但し、期中での取得物件は日割り按分にて年間利回りを算出 第18期末保有物件を記載

第18期(2010年12月期)物件別NOI利回り(東京周辺部)



(注) NOI利回り=(営業収益-営業費用+減価償却費)×365/184÷取得価格 但し、期中での取得物件は日割り按分にて年間利回りを算出 第18期末保有物件を記載

第18期(2010年12月期)物件別NOI利回り(地方)

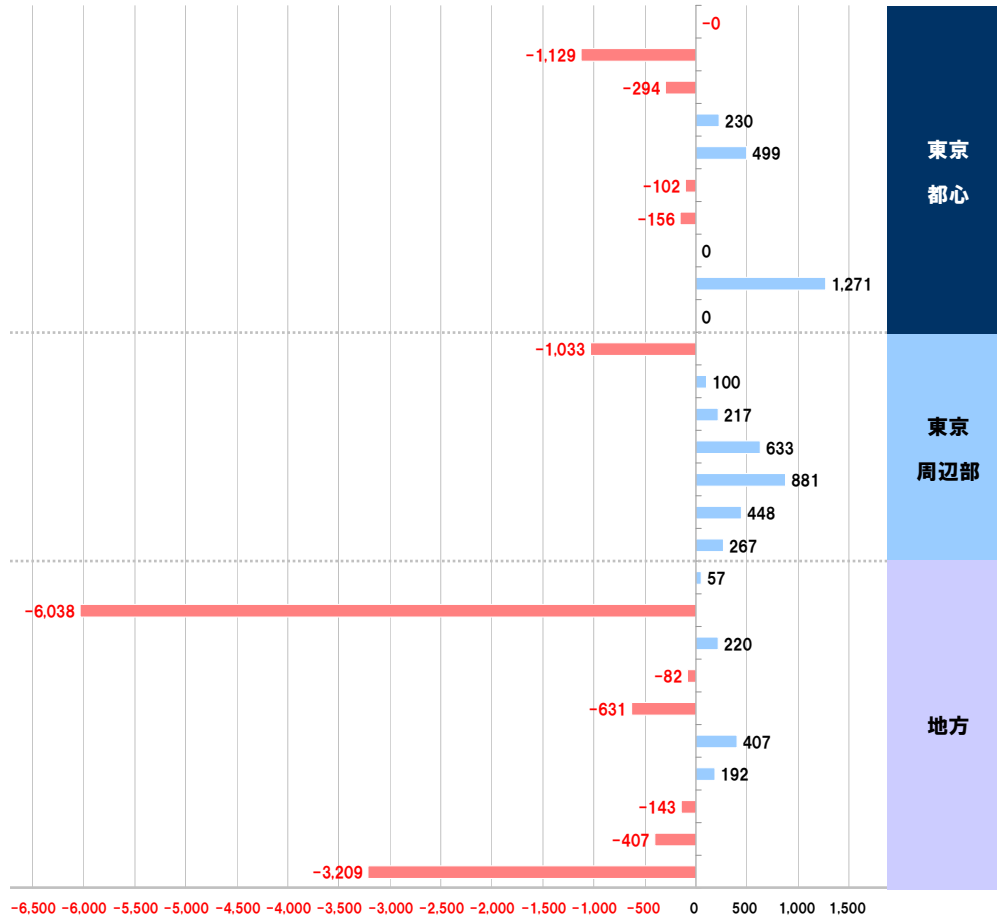


(注) NOI利回り=(営業収益-営業費用+減価償却費)×365/184÷取得価格 但し、期中での取得物件は日割り按分にて年間利回りを算出 第18期末保有物件を記載

第18期(2010年12月期)物件別テナント入退去の状況

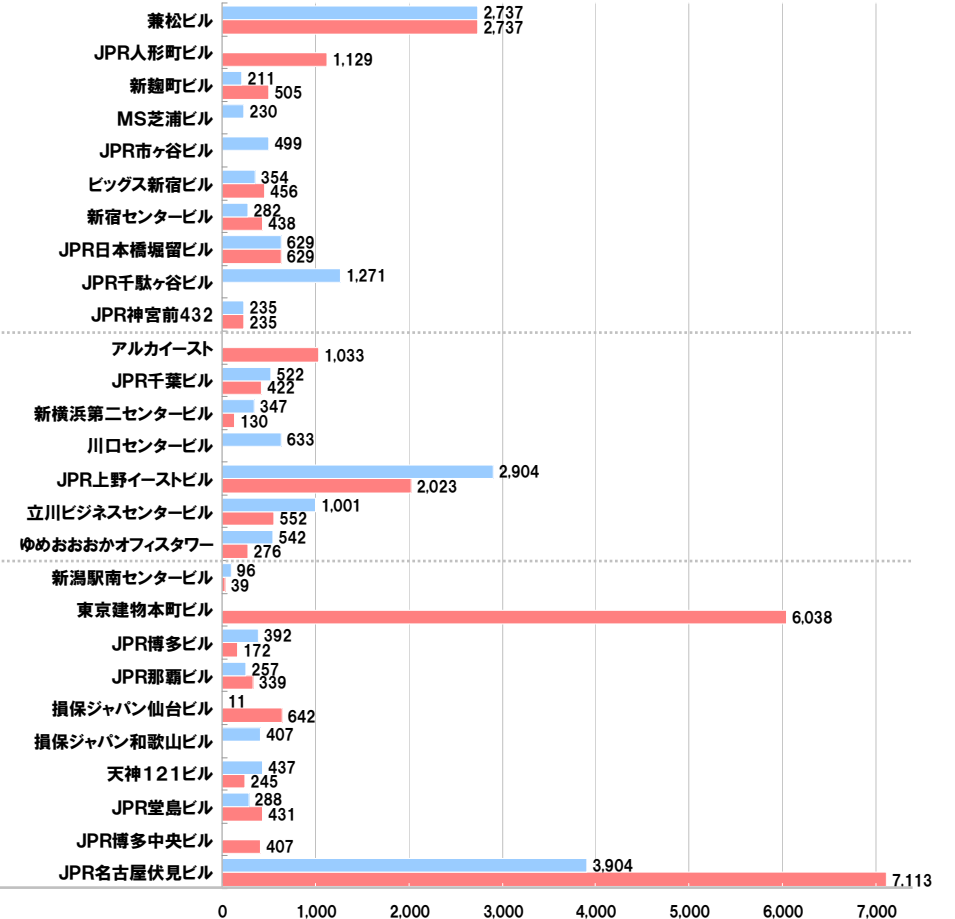
物件別増減面積(入居-退去)

(単位:m)



物件別入居面積と退去面積

(単位:m)



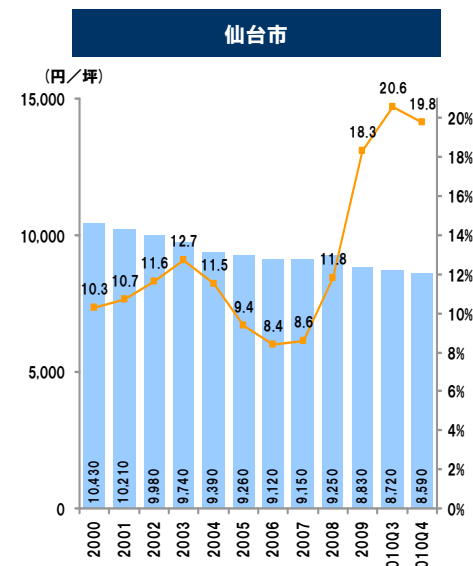
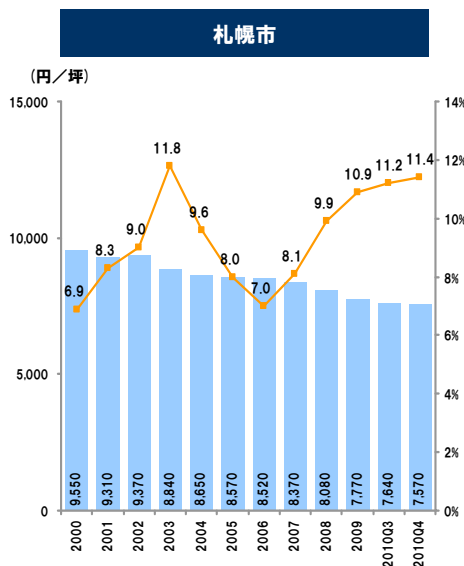
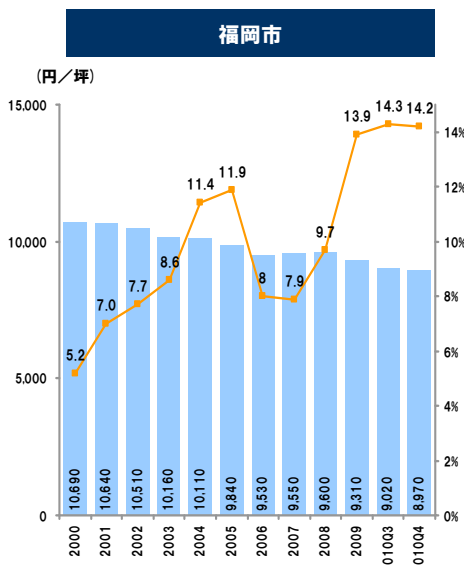
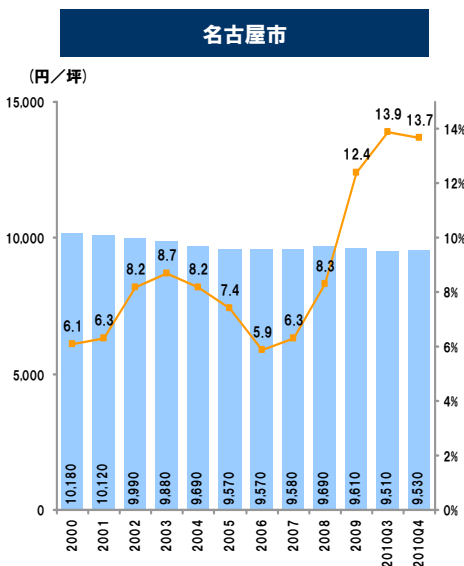
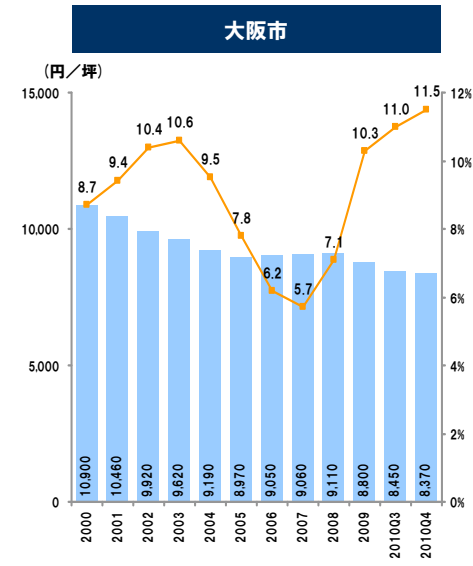
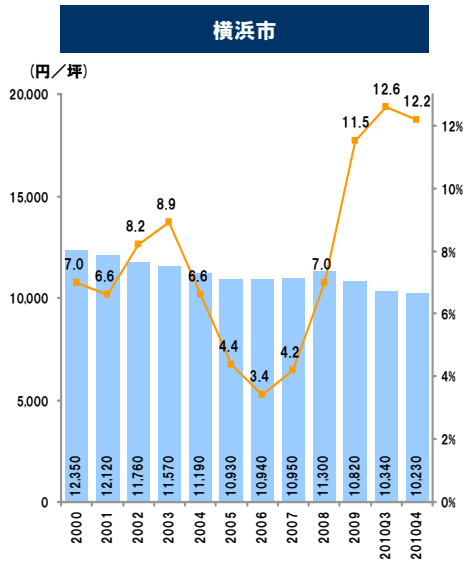
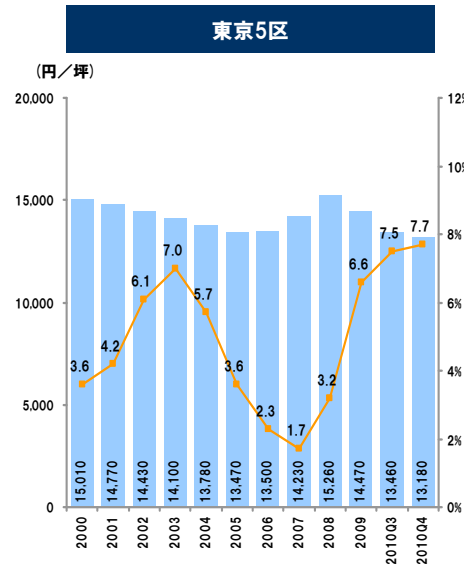
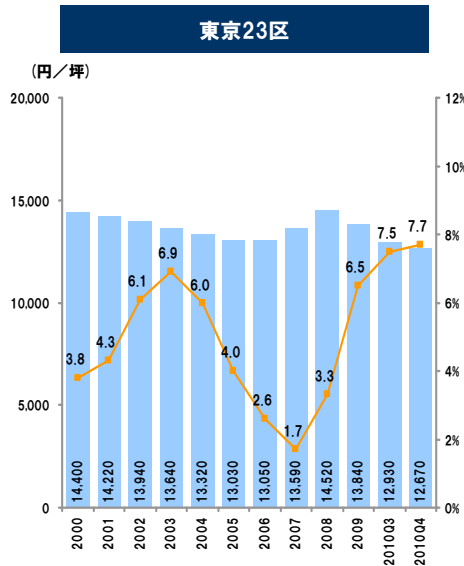
(注) 上記グラフには、第18期中にテナントの異動がなかったビルは除外しています。また、契約変更等によるテナントの異動を含みます。

(単位:m)

	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	6,213	5,894	319
東京周辺部オフィス	5,948	4,436	1,513
地方オフィス	5,792	15,425	-9,633
商業施設	235	235	0
合計	18,188	25,989	-7,801

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)



資産運用会社の概要

東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

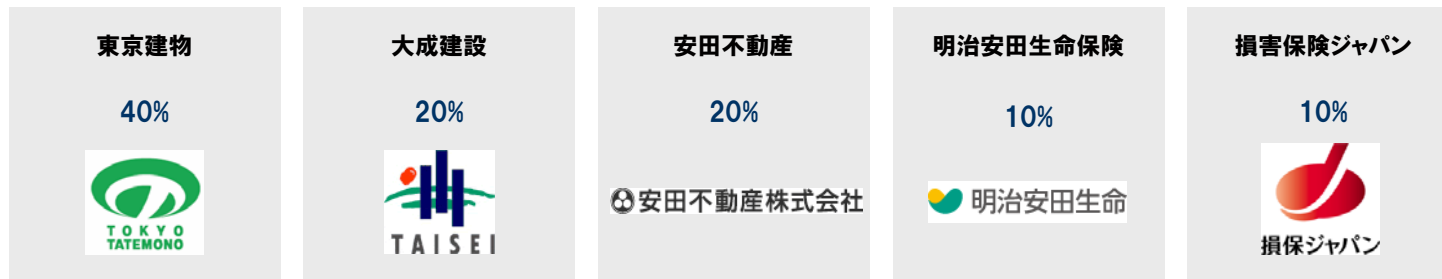


- 物件取得機会の提供
- 物件取得・売却情報の提供
- テナントリーシング
- プロパティ・マネジメント
- 技術サポートのノウハウ提供

- 財務戦略の立案のサポート
- デットファイナンスを通じた資金供給

スポンサー各社の強みを活用

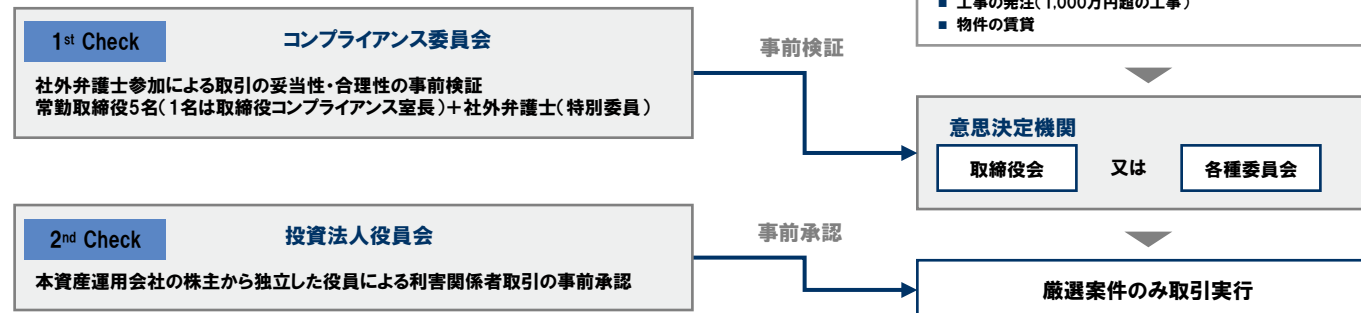
東京建物株式会社、大成建設株式会社、安田不動産株式会社が有する不動産・建設の分野における強みと、明治安田生命保険相互会社、株式会社損害保険ジャパンが有する金融機関としての強みを活用するとともに、スポンサー各社の持つノウハウの活用とバランスのとれた運営を進めています。



※数字は本資産運用会社の発行済株式総数に対するスポンサー各社の所有株式数の比率です

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。



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下さい。

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、予めご了承下さい。