第13期（2008年6月期）決算説明会資料

Japan Prime Realty Investment Corporation

13th

日本プライムリアルティ投資法人（証券コード：8955）

資産運用会社：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

CONTENTS

Japan Prime Realty Investment Corporation

第13期（2008年6月期）決算の概要

4. 第13期決算ハイライト
5. 過去5期間の業績推移
6. 第13期損益計算書
7. 第13期予想損益との対比（詳細）
8. 第13期末貸借対照表
9. 今後の稼働率の推移見込み
10. 第14期の運用状況の予想
11. ［参考］第15期の不動産賃貸事業収支の見通し

外部成長

13. 資産規模拡大から質の向上へ
14. 第13期以降取得済（予定）物件
15. 第14期以降取得予定物件
16. ポートフォリオの確立とリスク分散

内部成長

18. 賃料増額改定の推進
19. 賃料収入増加の実績、稼働率の推移

財務戦略

21. LTV比率の推移
22. 調達手段の多様化、計画的な期限分散

今後の投資･運用方針

24. 今後の投資･運用方針

【参考資料】

26. 投資主構成（所有者別投資口数の推移）
27. 主要な投資主
28. 上場来の軌跡と投資口価格の推移
29. JPRブランド戦略の実践
30. 第13期物件別NOI利回り（東京都心）
31. 第13期物件別NOI利回り（東京周辺部）
32. 第13期物件別NOI利回り（地方）
33. 鑑定評価額と帳簿価額との差額の推移
34. 第13期末評価額と還元利回り一覧
35. 第13期物件別テナント入退去の状況
36. コンプライアンスの体制
37. 重点投資エリアのオフィス空室率と平均募集賃料の推移

本資料及び本説明会の内容は、日本プライムリアルティ投資法人のホームページにおいても掲載いたします。 http://www.jpr-reit.co.jp/

13th Japan Prime Realty Investment Corporation

第１３期（2008年6月期）決算の概要

外部成長・内部成長により増収増益、1口当たり分配金は7,000円台に到達

第13期決算ハイライト

	第 13 期 (a) 自 2008年 1月 1日 至 2008年 6月30日	第 12 期 (b) 自 2007年 7月 1日 至 2007年12月31日	増減 (a) ― (b)
営業収益	10,830百万円	10,449百万円	381百万円 (増減率 +3.6%)
営業利益	5,280百万円	5,006百万円	274百万円 (増減率 +5.5%)
経常利益	4,452百万円	4,170百万円	281百万円 (増減率 +6.8%)
当期純利益	4,451百万円	4,169百万円	281百万円 (増減率 +6.8%)
総資産額	303,459百万円	278,842百万円	24,617百万円 (増減率 +8.8%)
純資産額	161,177百万円	160,895百万円	281百万円 (増減率 +0.2%)
一口当たり純資産額	257,883円	257,432円	451円 (増減率 +0.2%)
自己資本比率	53.1%	57.7%	―4.6%ポイント
一口当たり分配金	7,122円	6,671円	451円 (増減率 +6.8%)
発行済投資口の総数	625,000口	625,000口	― 口 (増減率 ―)

予想損益との対比

	第13期予想損益 (c) (第12期決算発表時)	第13期予想損益に対する増減 (a) ― (c)	(参考) 2008/6/20付 修正予想
営業収益	10,490百万円	340百万円 (増減率 +3.2%)	10,846百万円
営業利益	4,997百万円	282百万円 (増減率 +5.7%)	5,274百万円
経常利益	4,219百万円	232百万円 (増減率 +5.5%)	4,469百万円
当期純利益	4,218百万円	232百万円 (増減率 +5.5%)	4,468百万円
一口当たり分配金	6,750円	372円 (増減率 +5.5%)	7,150円
発行済投資口の総数	625,000口	―口 (増減率 ―)	625,000口

物件ハイライト

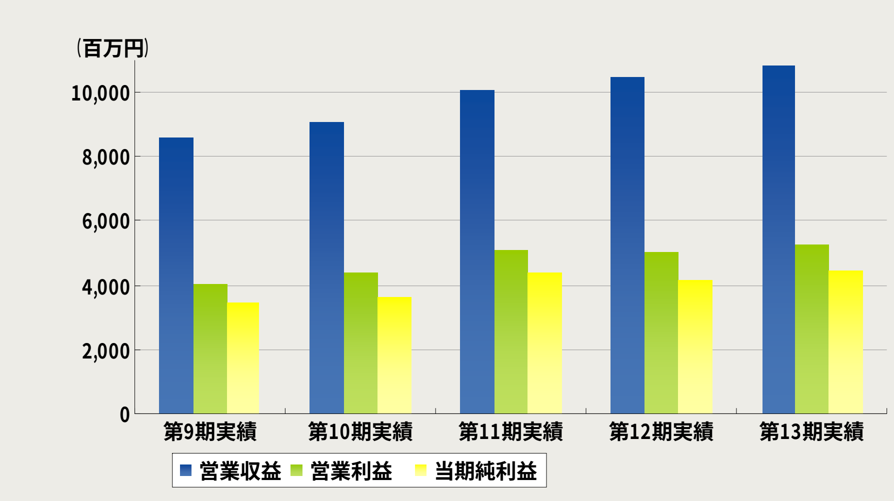
	第 13 期 自 2008年 1月 1日 至 2008年 6月30日	第 12 期 自 2007年 7月 1日 至 2007年12月31日
期末保有物件数	50物件	49物件
取得価格合計(期末)	275,109百万円	251,909百万円
(当期取得件数/価格) (1) (当期売却件数/価格) (1)	2物件/23,200百万円 -物件/ -百万円	1物件/6,510百万円 -物件/ -百万円
月末稼働率の期中平均	98.0%	98.7%

(1) 当期取得物件数には既保有物件の持分の追加取得を含みます。また、取得価格(取得経費等を除く)の合計を記載しています。なお、優先出資証券は含みません。

(2) 増減率は、小数第2位以下を四捨五入しています。

過去5期間の業績推移

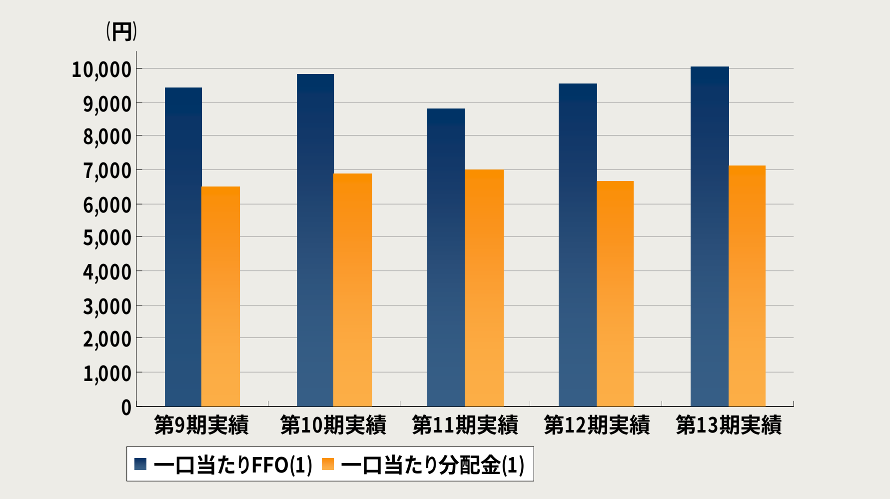
営業収益・営業利益・当期純利益



(単位:百万円)

	第9期実績	第10期実績	第11期実績	第12期実績	第13期実績
営業収益	8,588	9,088	10,056	10,449	10,830
営業利益	4,024	4,373	5,108	5,006	5,280
当期純利益	3,449	3,642	4,372	4,169	4,451

一口当たりの分配金・FFOの推移



(単位:円)

	第9期実績	第10期実績	第11期実績	第12期実績	第13期実績
一口当たりFFO[1]	9,453	9,853	8,839	9,566	10,031
一口当たり分配金[1]	6,509	6,873	6,996	6,671	7,122
発行済投資口の総数	530,000口	530,000口	625,000口	625,000口	625,000口

(1)「一口当たり分配金」及び「一口当たりFFO」の金額は、それぞれ各期末の「発行済投資口の総数」で除して計算しています。

第13期損益計算書

Japan Prime Realty Investment Corporation

期中取得物件の寄与等により分配金は約7%増加

(単位：百万円)

科目	当期（第13期） 2008年1月1日～6月30日 金額	百分比	前期（第12期） 2007年7月1日～12月31日 金額	百分比	増減 金額	前期比
賃貸事業収入	10,002	92.3%	9,662	92.5%	339	3.5%
その他賃貸事業収入	828	7.7%	752	7.2%	76	10.2%
不動産賃貸事業収益合計 ①	10,830	100.0%	10,415	99.7%	415	4.0%
不動産等売却益	—	—	—	—	—	—
受取配当金	—	—	34	0.3%	-34	-100.0%
営業収益	10,830	100.0%	10,449	100.0%	381	3.6%
公租公課	859	7.9%	764	7.3%	95	12.5%
諸経費	2,231	20.6%	2,242	21.5%	-11	-0.5%
外注委託費	498	4.6%	477	4.6%	20	4.4%
水道光熱費	662	6.1%	740	7.1%	-78	-10.5%
保険料	33	0.3%	35	0.3%	-1	-4.8%
修繕工事費	265	2.4%	251	2.4%	13	5.4%
管理委託料	219	2.0%	207	2.0%	12	6.0%
管理組合費	457	4.2%	461	4.4%	-3	-0.8%
その他賃貸事業費用	95	0.9%	69	0.7%	25	36.3%
減価償却費	1,818	16.8%	1,809	17.3%	8	0.5%
不動産賃貸事業費用合計 ②	4,909	45.3%	4,816	46.1%	93	1.9%
不動産等売却損	—	—	—	—	—	—
資産運用報酬	416	3.8%	400	3.8%	15	3.9%
一般事務・資産保管委託報酬	66	0.6%	69	0.7%	-2	-4.1%
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	0	4.8%
信託報酬	55	0.5%	55	0.5%	-0	-0.2%
その他営業費用	95	0.9%	94	0.9%	0	0.7%
営業費用	5,550	51.2%	5,443	52.1%	106	2.0%
営業利益金額	5,280	48.8%	5,006	47.9%	274	5.5%
不動産賃貸事業損益（①-②）	5,921	54.7%	5,598	53.6%	322	5.8%
減価償却前賃貸事業利益（NOI）	7,739	71.5%	7,407	70.9%	331	4.5%
営業外収益	99	0.9%	18	0.2%	81	433.5%
営業外費用	928	8.6%	854	8.2%	73	8.6%
支払利息(投資法人債利息含む)	897	8.3%	809	7.7%	88	10.9%
融資手数料	16	0.1%	16	0.2%	-0	-0.9%
投資法人債発行費償却	9	0.1%	8	0.1%	1	18.8%
新投資口発行費	—	—	—	—	—	—
その他営業外費用	4	0.0%	20	0.2%	-15	-77.3%
経常利益金額	4,452	41.1%	4,170	39.9%	281	6.8%
税引前当期純利益金額	4,452	41.1%	4,170	39.9%	281	6.8%
当期純利益金額	4,451	41.1%	4,169	39.9%	281	6.8%
当期未処分利益	4,451	41.1%	4,169	39.9%	281	6.8%
投資口　一口当たり分配金	7,122円		6,671円		451円	

(縦見出し：経常損益の部／営業損益の部)

(注) 金額については、百万円未満切り捨て

1. 賃貸事業収入
- ・第12期取得1物件の通期稼働　＋9百万円
- ・第13期取得2物件の期中稼働　＋269百万円
- ・保有物件の収益力向上等　＋61百万円

2. その他賃貸事業収入
- ・解約違約金収入　＋186百万円

3. 附加使用料／水道光熱費
- ・附加使用料　-110百万円
- ・水道光熱費　-78百万円

（季節要因により両建てで減少）

4. 営業外損益

①営業外収益
- ・管理組合精算金収入　＋80百万円

②営業外費用
- ・支払利息　＋88百万円

（新規物件取得に伴う有利子負債増及び長期固定化に伴う増加）

（ご参考）
2002年1月（上場前）に投資口1口（50万円/口）を2.5口に分割（20万円/口）し、投資口の小口化を実施しているため、分割前ベースの一口当たり分配金は17,805円に相当します。

第１３期予想損益との対比（詳細）

（単位：百万円）

科目	第13期損益計算書 2008年1月1日～6月30日（50物件） 金額	百分比	第13期予想損益計算書 (1) 2008年1月1日～6月30日 金額	百分比	対第13期予想増減 金額	予想対比
経常損益の部 / 営業損益の部						
賃貸事業収入	10,002	92.3%	9,692	92.4%	309	3.2%
賃料	8,127	75.0%	7,867	75.0%	260	3.3%
共益費	1,609	14.9%	1,563	14.9%	46	3.0%
その他賃貸事業収入	828	7.7%	797	7.6%	31	3.9%
附加使用料	594	5.5%	605	5.8%	-11	-1.9%
不動産賃貸事業収益合計 ①	10,830	100.0%	10,490	100.0%	340	3.2%
不動産等売却益	—	—	—	—	—	—
受取配当金	—	—	—	—	—	—
営業収益	10,830	100.0%	10,490	100.0%	340	3.2%
公租公課	859	7.9%	865	8.3%	-5	-0.7%
諸経費	2,231	20.6%	2,187	20.9%	44	2.0%
外注委託費	498	4.6%	470	4.5%	27	5.8%
水道光熱費	662	6.1%	653	6.2%	8	1.3%
保険料	33	0.3%	33	0.3%	-0	-1.3%
修繕工事費	265	2.4%	269	2.6%	-4	-1.7%
管理委託料	219	2.0%	198	1.9%	20	10.4%
管理組合費	457	4.2%	465	4.4%	-7	-1.6%
その他賃貸事業費用	95	0.9%	95	0.9%	-0	-0.4%
減価償却費	1,818	16.8%	1,799	17.2%	19	1.1%
不動産賃貸事業費用合計 ②	4,909	45.3%	4,852	46.3%	57	1.2%
不動産等売却損	—	—	—	—	—	—
資産運用報酬	416	3.8%	405	3.9%	11	2.9%
一般事務・資産保管委託報酬	66	0.6%	73	0.7%	-6	-9.5%
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	—	—
信託報酬	55	0.5%	55	0.5%	-0	-0.1%
その他営業費用	95	0.9%	99	0.9%	-3	-3.8%
営業費用	5,550	51.2%	5,492	52.4%	58	1.1%
営業利益金額	5,280	48.8%	4,997	47.6%	282	5.7%
不動産賃貸事業損益（①-②）	5,921	54.7%	5,637	53.7%	283	5.0%
減価償却前賃貸事業利益（NOI）	7,739	71.5%	7,437	70.9%	302	4.1%
営業外収益	99	0.9%	97	0.9%	1	1.9%
営業外費用	928	8.6%	876	8.4%	52	5.9%
支払利息（投資法人債利息含む）	897	8.3%	823	7.8%	74	9.1%
経常利益金額	4,452	41.1%	4,219	40.2%	232	5.5%
税引前当期純利益金額	4,452	41.1%	4,219	40.2%	232	5.5%
当期純利益金額	4,451	41.1%	4,218	40.2%	232	5.5%
当期未処分利益	4,451	41.1%	4,218	40.2%	232	5.5%

投資口 一口当たり分配金	7,122円	6,750円	372円

（注）金額については、百万円未満切り捨て

(1) 第13期予想損益は、第12期（2007年12月期）決算発表時に公表したものであり、第12期末保有の49物件及び優先出資証券1銘柄の保有を前提として算出しています。

第１３期末貸借対照表

長期借入金を主体にして大型物件を取得

(単位：百万円)

科目	当期 (2008年6月期) 金額	当期 構成比	前期 (2007年12月期) 金額	前期 構成比	増減 金額	増減 前期比
資産						
流動資産	33,958	11.2%	31,874	11.4%	2,083	6.5%
現金及び預金	18,461	6.1%	16,307	5.8%	2,154	13.2%
信託現金及び信託預金	15,126	5.0%	14,990	5.4%	136	0.9%
その他の流動資産	369	0.1%	576	0.2%	-207	-36.0%
固定資産	269,365	88.8%	246,844	88.5%	22,521	9.1%
有形固定資産	267,450	88.1%	246,478	88.4%	20,972	8.5%
不動産	83,062	27.4%	61,270	22.0%	21,791	35.6%
建物等	26,519	8.7%	24,670	8.8%	1,849	7.5%
土地	56,542	18.6%	36,600	13.1%	19,941	54.5%
信託不動産	184,388	60.8%	185,207	66.4%	-819	-0.4%
建物等	67,260	22.2%	68,079	24.4%	-819	-1.2%
土地	117,128	38.6%	117,128	42.0%	—	—
無形固定資産	1,552	0.5%	10	0.0%	1,542	14872.8%
借地権	1,542	0.5%	—		1,542	—
その他の無形固定資産	9	0.0%	10	0.0%	-0	-7.4%
投資その他の資産	362	0.1%	355	0.1%	6	1.9%
投資有価証券	344	0.1%	344	0.1%	—	—
差入敷金保証金	17	0.0%	10	0.0%	6	68.3%
その他	0	0.0%	0	0.0%	—	—
繰延資産	135	0.0%	122	0.0%	13	10.7%
投資法人債発行費	135	0.0%	122	0.0%	13	10.7%
資産の部合計	303,459	100.0%	278,842	100.0%	24,617	8.8%
負債						
流動負債	18,366	6.1%	13,242	4.7%	5,123	38.7%
未払金等	2,405	0.8%	2,101	0.8%	303	14.5%
前受金	1,168	0.4%	1,140	0.4%	28	2.5%
短期借入金	14,792	4.9%	—	—	14,792	—
一年以内返済予定長期借入金	—	—	—	—	—	—
一年以内償還予定投資法人債	—	—	10,000	3.6%	-10,000	-100.0%
固定負債	123,916	40.8%	104,704	37.5%	19,212	18.3%
預り敷金保証金	15,233	5.0%	15,021	5.4%	212	1.4%
長期借入金	54,183	17.9%	38,183	13.7%	16,000	41.9%
投資法人債	54,500	18.0%	51,500	18.5%	3,000	5.8%
負債の部合計	142,282	46.9%	117,946	42.3%	24,336	20.6%
純資産						
出資総額	156,725	51.6%	156,725	56.2%	—	—
剰余金	4,451	1.5%	4,169	1.5%	281	6.8%
純資産の部合計	161,177	53.1%	160,895	57.7%	281	0.2%
負債・純資産の部合計	303,459	100.0%	278,842	100.0%	24,617	8.8%

(注) 金額については、百万円未満切り捨て

(単位：百万円)

1. 有利子負債残高	当期末	前期末	増減
総額	123,475	99,683	23,792
(内訳) 無担保借入金	59,792	29,000	30,792
有担保借入金	9,183	9,183	—
無担保投資法人債	54,500	61,500	-7,000

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）	44.1%	38.9%	5.2
(2) 総資産有利子負債比率 ① 有利子負債÷期末総資産	40.7%	35.7%	4.9
② 有利子負債÷（期末総資産＋不動産等評価損益）	34.5%	29.9%	4.5
(3) 長期固定比率 長期固定金利有利子負債(※)÷有利子負債	88.0%	90.0%	-1.9

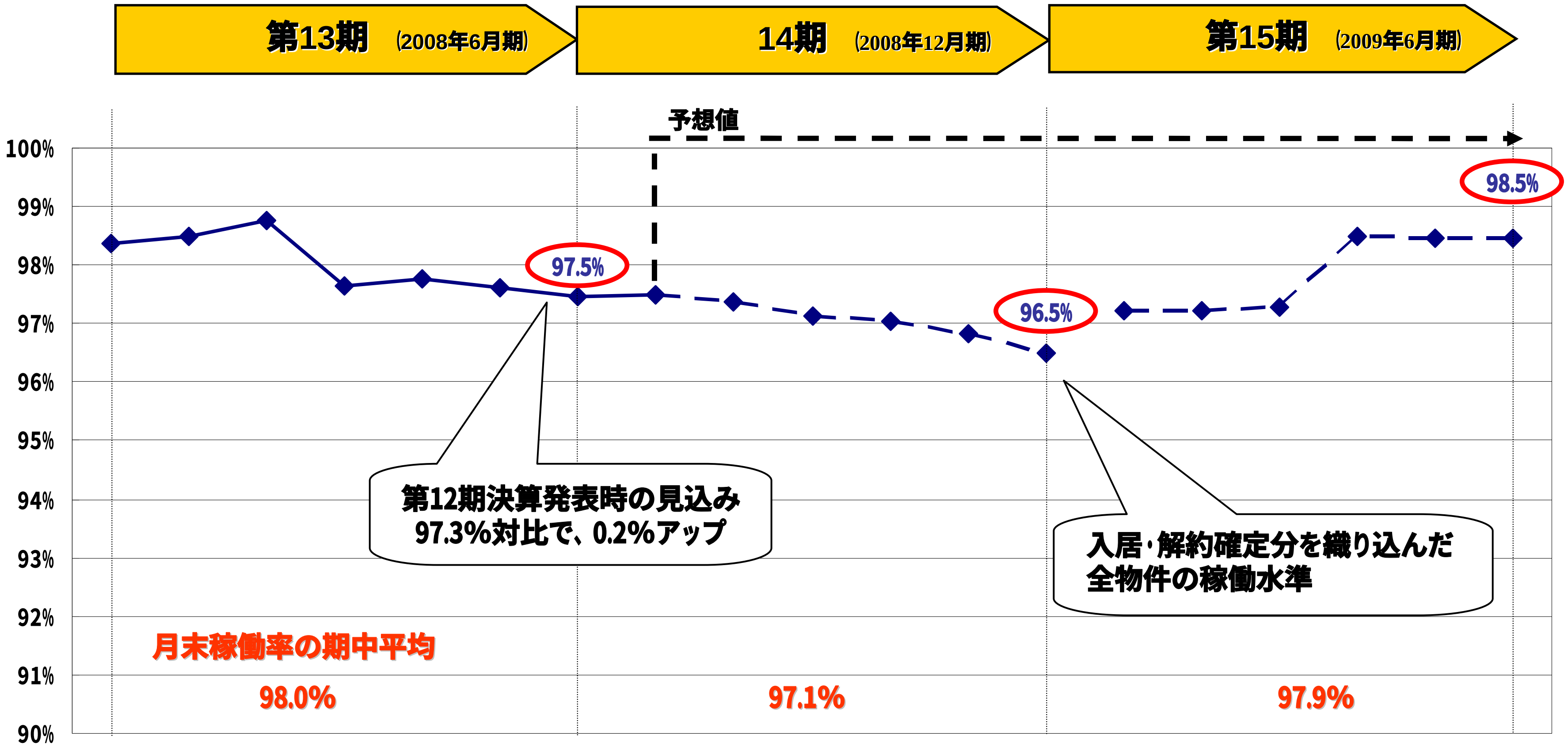
※返済までの期間が1年超の長期固定金利の負債の合計。

3. コミットメントラインの状況	当期末	前期末	増減
① 借入極度額（総額）	20,000	20,000	—
② 当期末現在借入残高	—	—	—
③ 当期末現在未使用残高	20,000	20,000	—

④ 契約先（当期末現在）
みずほコーポレート銀行、三菱東京ＵＦＪ銀行、りそな銀行、
三菱ＵＦＪ信託銀行、新生銀行
※上記各行とは個別に契約

4. 投資口の状況	当期末	前期末	増減
① 発行済投資口総数（口）	625,000	625,000	—
② 一口当たり純資産額（円）	257,883	257,432	451

今後の稼働率の推移見込み



(参考) 全賃貸可能面積 ： 383,491.03㎡ (第13期末時点)

(1) 第14期以降の稼働率の算出根拠は以下の通り

14期 ①2008年7月 ： 新規取得した南麻布ビルを含む全51物件の稼働率

②2008年8月 ： 新規取得する有楽町駅前ビルディングを含む全52物件の稼働率

③2008年12月 ： 新規取得する品川キャナルビルを含む全53物件の稼働率

15期 ①2009年3月 ： 新規取得する (仮称) KM複合ビルプロジェクト商業施設棟を含む全54物件の稼働率

(2) 第14期の稼働率については、2008年8月8日時点で把握している解約予定を全て織り込み、テナント入居予定は成約しているもののみを見込む

(3) 第15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14期の運用状況の予想

Japan Prime Realty Investment Corporation

（単位：百万円）

科目	第14期予想損益計算書 2008年7月1日～12月31日 第13期末50物件	南麻布ビル	有楽町駅前ビルディング	品川キャナルビル	合計	百分比	対第13期増減 金額	増減率
賃貸事業収入	10,292				10,429	93.2%	427	4.3%
賃料	8,386				8,520	76.1%	392	4.8%
共益費	1,636				1,636	14.6%	26	1.7%
駐車場収入	218				221	2.0%	5	2.5%
広告物掲出料	16				16	0.1%	0	-0.7%
アンテナ使用料	10				10	0.1%	0	0.6%
その他	23				23	0.2%	2	11.4%
その他賃貸事業収入	755				766	6.8%	-62	-7.5%
附加使用料	705				716	6.4%	122	20.6%
時間貸駐車料	10				10	0.1%	2	37.4%
解約違約金等	—				—	—	-191	-100.0%
その他雑収入	39				39	0.4%	4	12.1%
不動産賃貸事業収益合計 ①	11,047				11,195	100.0%	364	3.4%
不動産等売却益	—				—	—	—	—
受取配当金	—				—	—	—	—
営業収益	11,047				11,195	100.0%	364	3.4%
公租公課	854				854	7.6%	-5	-0.6%
諸経費	2,312				2,338	20.9%	107	4.8%
外注委託費	527				534	4.8%	36	7.4%
水道光熱費	770				781	7.0%	118	17.9%
保険料	34				35	0.3%	1	6.0%
修繕工事費	221				223	2.0%	-41	-15.7%
管理委託料	216				220	2.0%	0	0.4%
管理組合費	455				455	4.1%	-2	-0.5%
その他賃貸事業費用	87				87	0.8%	-7	-7.6%
減価償却費	1,792				1,819	16.3%	1	0.1%
不動産賃貸事業費用合計 ②	4,959				5,012	44.8%	102	2.1%
不動産等売却損	—				—	—	—	—
資産運用報酬					419	3.7%	2	0.6%
一般事務・資産保管委託報酬					72	0.6%	6	9.9%
役員報酬					6	0.1%	—	—
信託報酬					55	0.5%	0	0.1%
その他営業費用					153	1.4%	58	61.1%
営業費用					5,720	51.1%	170	3.1%
営業利益金額					5,474	48.9%	194	3.7%
不動産賃貸事業損益（①-②）	6,087	60	35	-1	6,182	55.2%	261	4.4%
減価償却前賃貸事業利益（NOI）	7,880	79	41	0	8,002	71.5%	263	3.4%
営業外収益					24	0.2%	-75	-75.9%
営業外費用					1,122	10.0%	194	21.0%
経常利益金額					4,376	39.1%	-76	-1.7%
税引前当期純利益					4,376	39.1%	-76	-1.7%
当期純利益金額					4,375	39.1%	-76	-1.7%
当期未処分利益					4,375	39.1%	-76	-1.7%
投資口 一口当たり分配金					7,000円（625,000口）		-122円（－ 口）	

（表左側区分：経常損益の部／営業損益の部）

（注）金額については、百万円未満切り捨て

第14期運用状況の予想の前提条件

<保有資産>

第13期末現在保有物件：50物件
優先出資証券　：1銘柄
第14期以降取得物件　：3物件

<月末稼働率の期中平均>

97.1%

<発行済投資口の総数>

625,000口

<有利子負債比率>

45.9%（第14期末時点）

第14期の運用状況の予想は、「第14期運用状況の予想の前提条件」により算出したものであり、新規物件の取得又は既存物件の売却等により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、一口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

「第14期運用状況の予想の前提条件」の詳細は、「平成20年6月期（平成20年1月1日～平成20年6月30日）決算短信」8ページ「第14期（平成20年7月1日～平成20年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

【参考】第15期の不動産賃貸事業収支の見通し

（単位：百万円）

科目	第14期予想 2008年7月1日～12月31日		第15期予想不動産賃貸事業収支 2009年1月1日～6月30日							対第14期予想増減	
	金額	百分比	第13期末50物件	南麻布ビル	有楽町駅前ビルディング	品川キャナルビル	（仮称）KM複合ビルプロジェクト（商業施設棟）	合計	百分比	金額	増減率
不動産賃貸事業収支 賃貸事業収入	10,429	93.2%	10,456					10,788	94.0%	359	3.4%
その他賃貸事業収入	766	6.8%	682					694	6.0%	-72	-9.4%
不動産賃貸事業収益合計 ①	11,195	100.0%	11,139					11,483	100.0%	287	2.6%
公租公課	854	7.6%	906					925	8.1%	71	8.4%
諸経費	2,338	20.9%	2,323					2,384	20.8%	45	1.9%
外注委託費	534	4.8%	523					545	4.7%	10	1.9%
水道光熱費	781	7.0%	724					743	6.5%	-37	-4.8%
保険料	35	0.3%	35					36	0.3%	1	4.1%
修繕工事費	223	2.0%	239					245	2.1%	22	10.0%
管理委託料	220	2.0%	224					233	2.0%	12	5.8%
管理組合費	455	4.1%	455					459	4.0%	3	0.8%
その他賃貸事業費用	87	0.8%	119					120	1.0%	32	37.2%
減価償却費	1,819	16.3%	1,760					1,835	16.0%	15	0.9%
不動産賃貸事業費用合計 ②	5,012	44.8%	4,990					5,145	44.8%	132	2.6%
不動産賃貸事業損益（①-②）	6,182	55.2%	6,148	56	50	39	41	6,337	55.2%	154	2.5%
減価償却前賃貸事業利益（NOI）	8,002	71.5%	7,909	76	57	52	77	8,173	71.2%	170	2.1%
資本的支出	852	7.6%	913	－	－	－	－	913	8.0%	60	7.1%
減価償却前賃貸事業ｷｬｯｼｭﾌﾛｰ（NCF）	7,150	63.9%	6,996	76	57	52	77	7,260	63.2%	109	1.5%

（注）金額については、百万円未満切り捨て

［第15期　不動産賃貸事業収支の見通しの前提条件］

項目	前提条件
営業期間	第15期：2009年1月1日～2009年6月30日（181日）
保有資産	2008年6月30日現在保有している既存50物件に2008年7月の「南麻布ビル」の取得、2008年8月の「有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）」、2008年12月予定の「品川キャナルビル」、及び2009年3月予定の「（仮称）KM複合ビル商業施設棟」の取得を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、97.9%を見込んでいます。 なお、実際には新規物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。

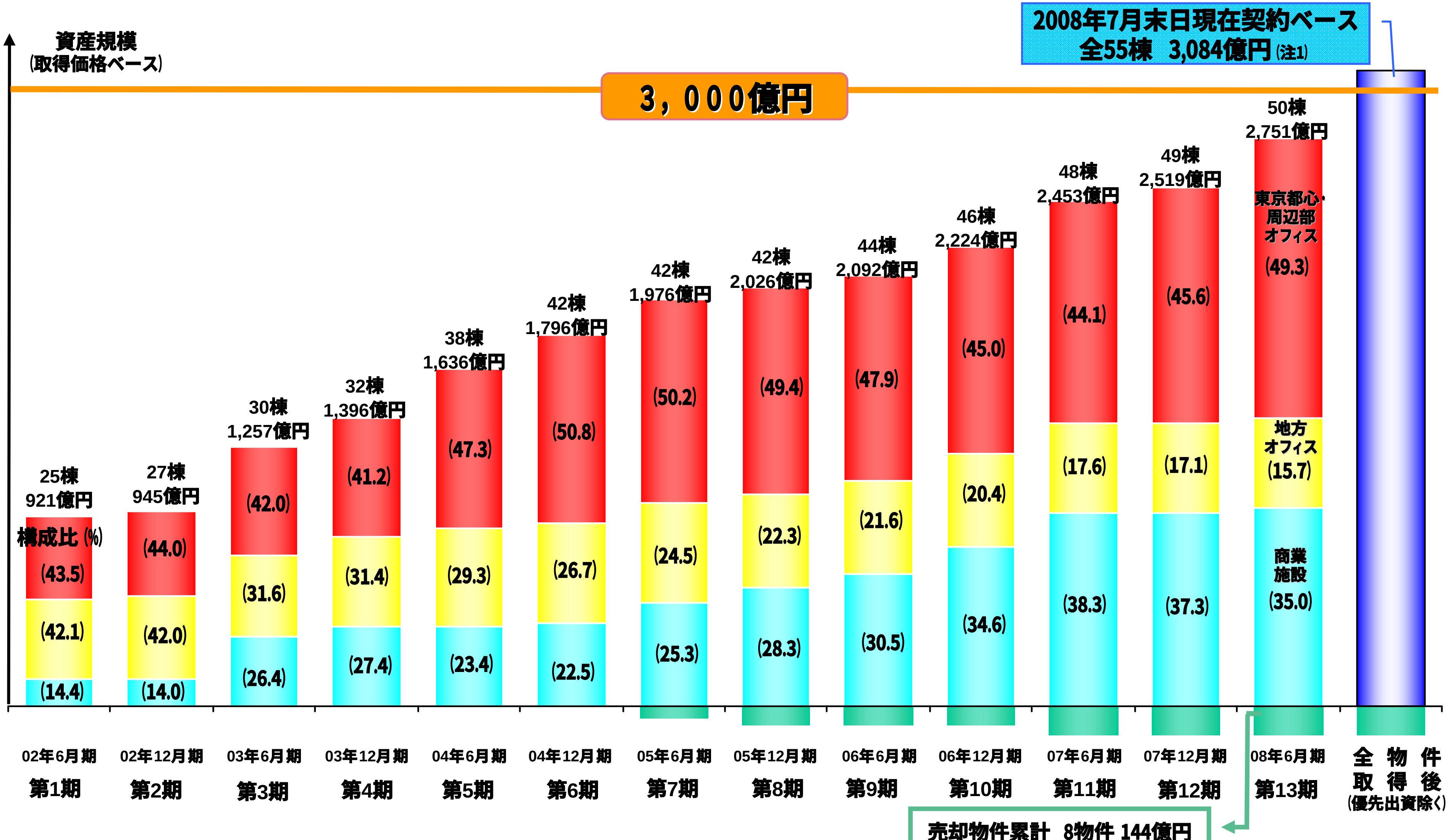
第15期の不動産賃貸事業収支の見通しは、「第15期不動産賃貸事業収支の見通しの前提条件」により算出したものであり、新規物件の取得又は既存物件の売却等により、実際の不動産賃貸事業収益、不動産賃貸事業費用、不動産賃貸事業損益、減価償却前賃貸事業損益（NOI）、減価償却前賃貸事業ｷｬｯｼｭﾌﾛｰ（NCF）は変動する可能性があります。

13th Japan Prime Realty Investment Corporation

外部成長

資産規模拡大から質の向上へ

契約ベースで当面の目標：3，000億円を達成、今後は質の向上を目指す



※ 上場日は2002年6月14日です。また、金額については全て取得価格（優先出資証券を除く）を1億円未満切捨てで、構成比については小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
（注1）取得済みの南麻布ビル、今後取得予定の有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）、品川キャナルビル、（仮称）KM複合ビルプロジェクト商業施設棟、（仮称）千駄ヶ谷4丁目ビルを含み、名駅2丁目開発特定目的会社優先出資証券を除きます。

第13期以降取得済（予定）物件

第１３期以降、都心の優良物件を中心に取得

	新宿センタービル	新宿三丁目イーストビル	南麻布ビル	有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）
用途	オフィス	商業施設	オフィス	商業施設
取得（予定）年月	2008年3月 （取得済）	2008年4月 （取得済）	2008年7月 （取得済）	2008年8月 （2008年6月契約）
取得（予定）金額	21,000百万円	2,200百万円	3,760百万円	3,400百万円
鑑定評価額 （取得・契約時）	20,900百万円	2,000百万円	3,760百万円	3,400百万円
所在	東京都新宿区	東京都新宿区	東京都港区	東京都千代田区
権利関係　土地	所有権の共有（40%）	所有権・賃借権	所有権	所有権の共有（1.9%）
建物	区分所有権（注1）	区分所有権（注2）	所有権	区分所有権の共有（4.3%）
想定NOI利回り	3.8%	3.7%	4.1%	3.4%
取得（予定）先	朝日生命保険相互会社	㈱ディーアンドエムホールディングス	East3特定目的会社 （東京建物の運営するＳＰＣ）	大成建設株式会社

（注1）建物一棟全体に対する持分割合は、8.6％相当です。　（注2）平成19年3月の取得分と合算すると、取得価格合計は2,740百万円、持分割合は対象となる区分所有権の21.01％相当となります。

第14期以降取得予定物件

開発リスクを軽減しながら、優良開発物件へも投資

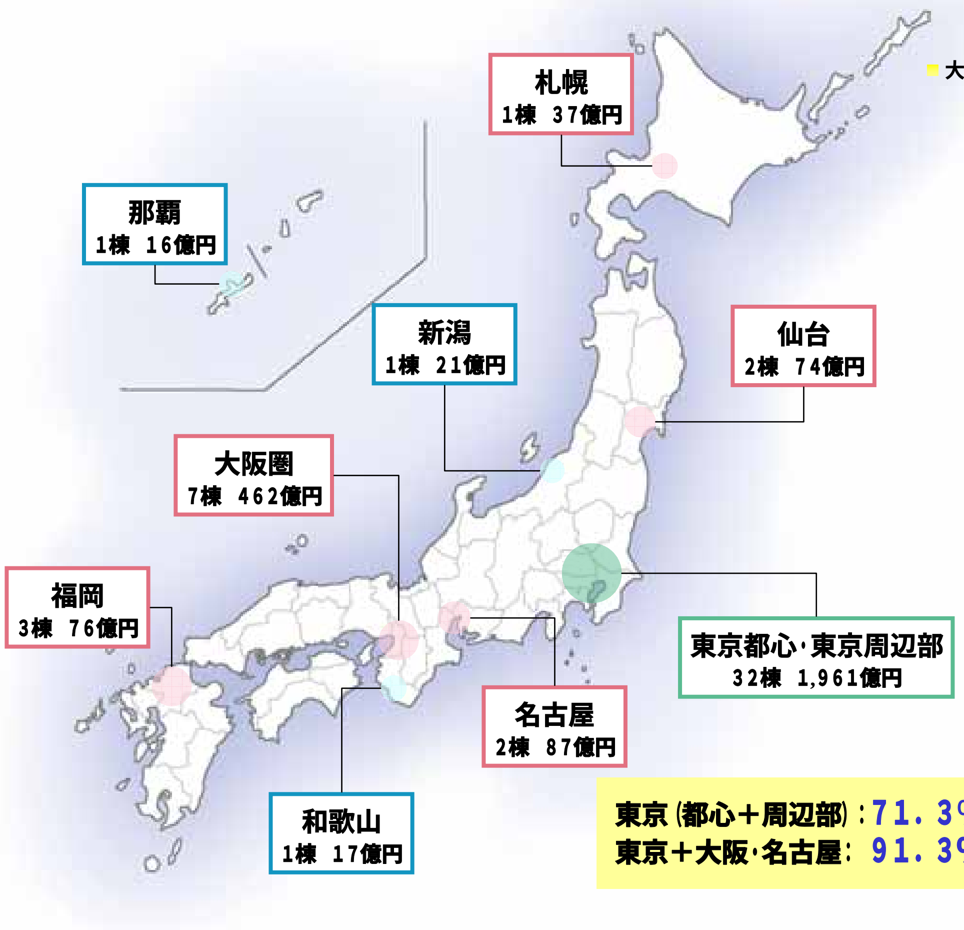
	品川キャナルビル	(仮称) KM複合ビル プロジェクト商業施設棟	(仮称) 千駄ヶ谷4丁目ビル	名駅2丁目開発特定目的会社 優先出資証券
用途	オフィス	商業施設	オフィス	オフィス
取得(予定)年月	2008年12月 (2007年10月契約)	2009年3月 (2007年3月契約)	2010年5月 (2008年6月契約)	①2007年11月 (取得済) / ②2009年5月 (注2) / ③2010年4月 (注2)
取得(予定)金額	1,870百万円	9,250百万円	15,050百万円(注1)	①340百万円/ ②1,643百万円 / ③未定
鑑定評価額 (取得・契約時)	1,890百万円	9,270百万円	15,100百万円	33,700百万円 (注3)
所在	東京都港区	大阪府大阪市	東京都渋谷区	愛知県名古屋市
権利関係　土地	共有 (45.6%)	所有権 (21.42%)	所有権	優先出資証券の取得(予定)持分 [計40%] ①3% / ②12% / ③25% (2009年4月に実施予定の追加優先出資後の持分比率にて記載しています。)
建物	区分所有権	区分所有権	所有権	
想定NOI利回り	4.8% (鑑定還元利回り)	4.3% (鑑定還元利回り)	4.0%	–
取得(予定)先	東京建物株式会社	三洋ﾎｰﾑｽﾞ株式会社、 株式会社長谷工ｺｰﾎﾟﾚｰｼｮﾝ 他8社	千駄ヶ谷開発特定目的会社 (東京建物の運営するSPC)	①②清水建設株式会社 / ③丸紅株式会社

(注1) 売主によるテナント誘致の結果等により収益性が向上した場合、16,500百万円を上限に、一定の算出方法により取得価格を変更することがあります。　(注2) 名駅2丁目開発特定目的会社の優先出資証券については、3回に分けて取得しますが、①持分3%については2007年11月に取得済みで、②持分12%、③持分25%については2007年11月に契約締結済みで、それぞれ2009年5月、2010年4月に取得する予定です。 (注3)名駅2丁目開発特定目的会社の優先出資証券の裏付けとなる不動産の鑑定評価額を記載しています。

ポートフォリオの確立とリスク分散

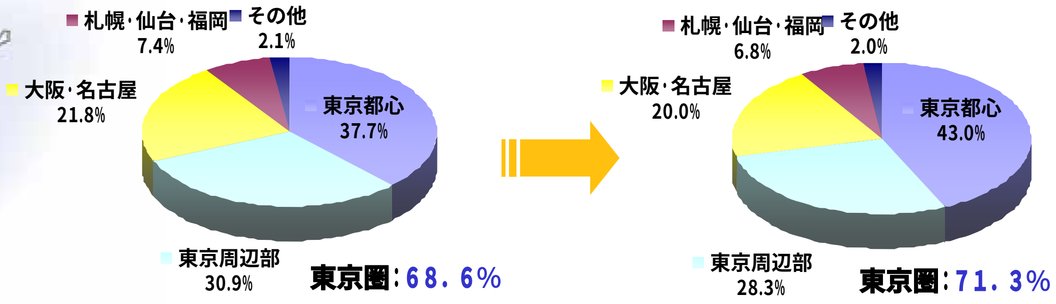
安定と成長が見込まれる東京のオフィスビルに重点的に投資しつつ、リスク分散へも配慮

2008年6月末 ポートフォリオ分散状況（取得価格ベース）

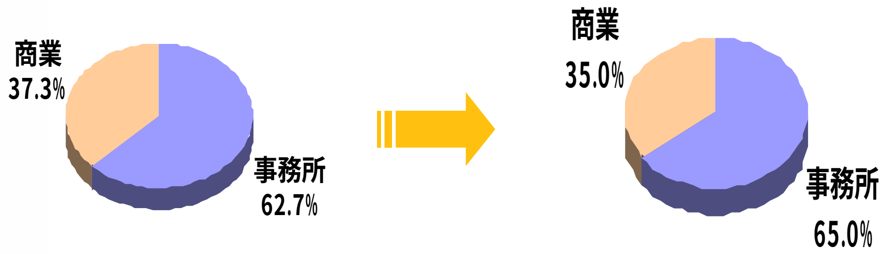


東京（都心＋周辺部）：71.3%
東京＋大阪・名古屋： 91.3%

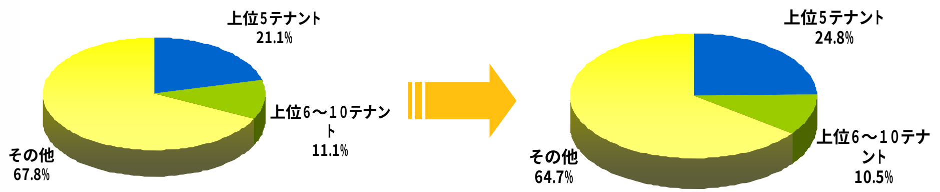
物件の地域分散状況（2007/12末⇒2008/6末）



物件の用途分散状況（2007/12末⇒2008/6末）



テナント分散状況（2007/12末⇒2008/6末）



※2007年12月末時点、2008年6月末時点のポートフォリオ（取得価格）をベースに億円以下を四捨五入して作成しており、取得済みの南麻布ビル、今後取得予定の有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）、品川キャナルビル、（仮称）KM複合ビルプロジェクト商業施設棟、（仮称）千駄ヶ谷4丁目ビル、名駅2丁目開発特定目的会社優先出資証券を除きます。

13th Japan Prime Realty Investment Corporation

内部成長

各期の賃料改定実績

賃料改定の推進による内部部成長が収益の拡大に寄与

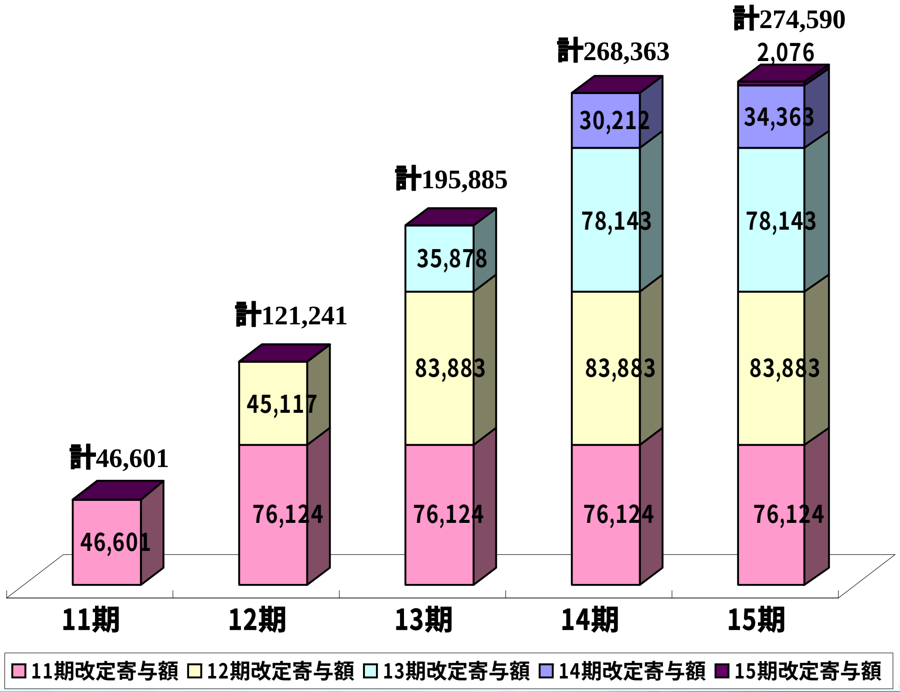
東京都心と東京周辺部の事務所のみ

期数	増額改定期	改定実績	契約数	割合	増収寄与額（千円）				
					11期	12期	13期	14期	15期
11期改定寄与額	11期（07/06月期）以前	56件	297件	18.9%	46,601	76,124	76,124	76,124	76,124
12期改定寄与額	12期（07/12月期）	35件	328件	10.7%		45,117	83,883	83,883	83,883
13期改定寄与額	13期（08/06月期）	60件	364件	16.5%			35,878	78,143	78,143
14期改定寄与額	14期（08/12月期）確定分	12件	364件	3.3%				30,212	34,363
15期改定寄与額	15期（09/6月期）以降確定分	9件	364件	2.5%					2,076
	合計	172件		47.3%	46,601	121,241	195,885	268,363	274,590
				対10期賃料	1.6%	4.2%	6.8%	9.3%	9.5%

・**増額改定報酬の継続・詳細な増額改定目標設定により、前期、前々期と同水準の増額改定実績が継続**

【第13期実績】
改定増額：約16百万円/月、改定率：最大約26%
平均改定率：11.1%

第14期以降、NOI増加への寄与額が更に増大

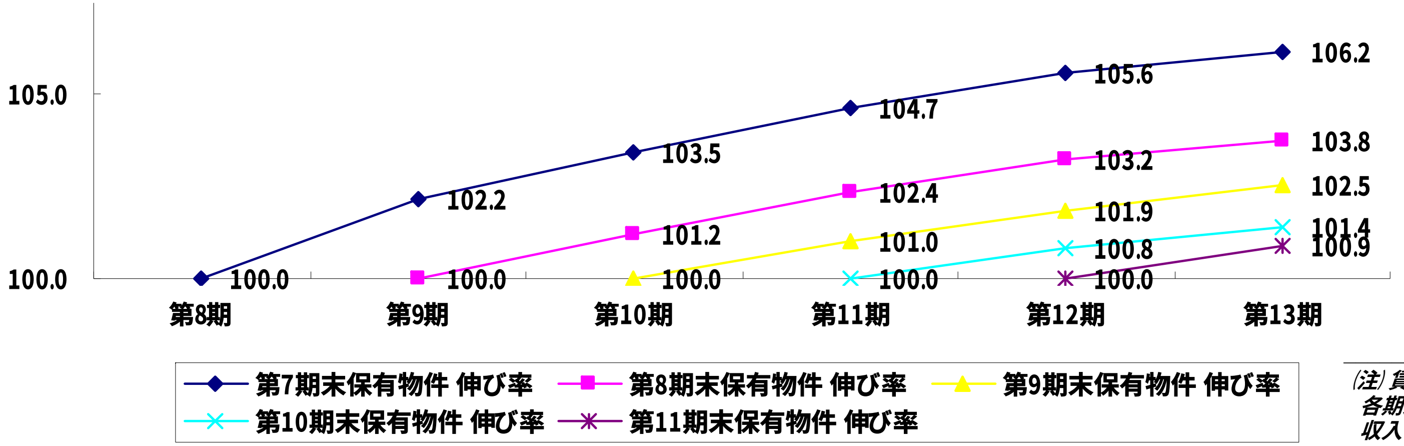


※1. 改定実績は、契約ベースの延べ件数
※2. 契約数は、11期末、12期末、13期末の各実数、および14期・15期は13期末の数値を準用
※3. 対象範囲は、東京、東京周辺部の事務所のみ
※4. 増収寄与額、対10期賃料比率は、共益費を除く賃料のみをベースに算出
※5. 14期、15期は2008年7月末時点で合意済みの改定分を記載

賃料収入増加の実績、稼働率の推移

賃料収入の推移（各期末保有物件）

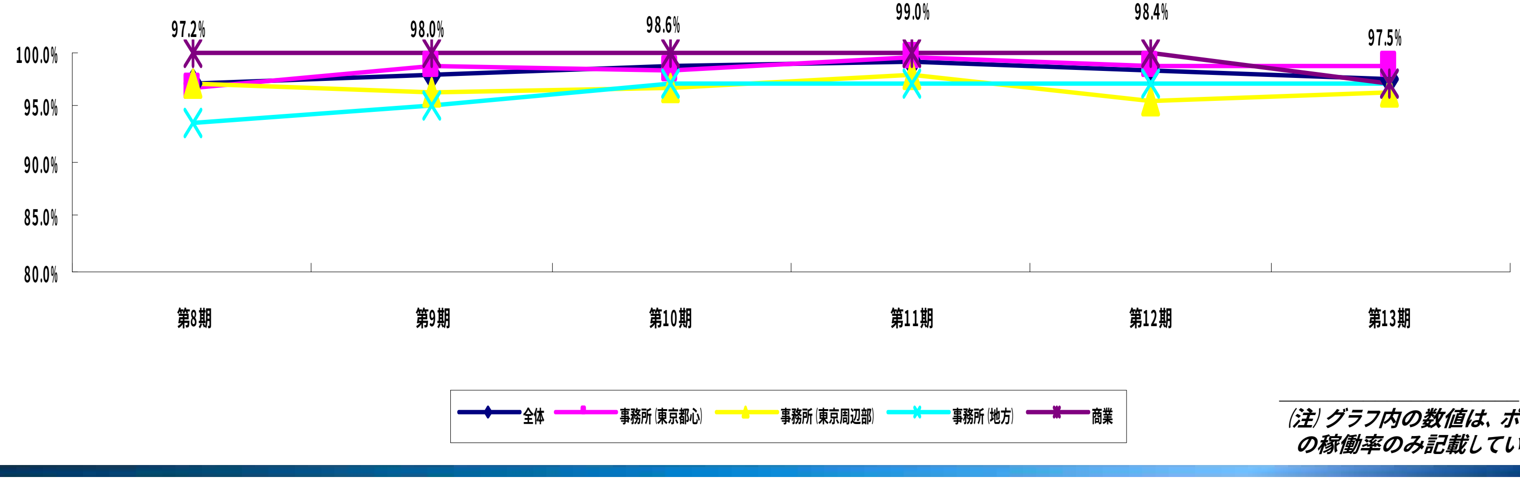
賃料改定・リーシング活動等により、賃料収入は第8期（平成17年12月期）以降増加傾向



（注）賃料収入の推移は、売却物件を除いた各期末の全保有物件について、翌期の賃料収入を100として指数化したものです。

用途別・地域別稼働率の推移

第8期（平成17年12月期）以降、ポートフォリオ全体では、安定した高稼働率を維持



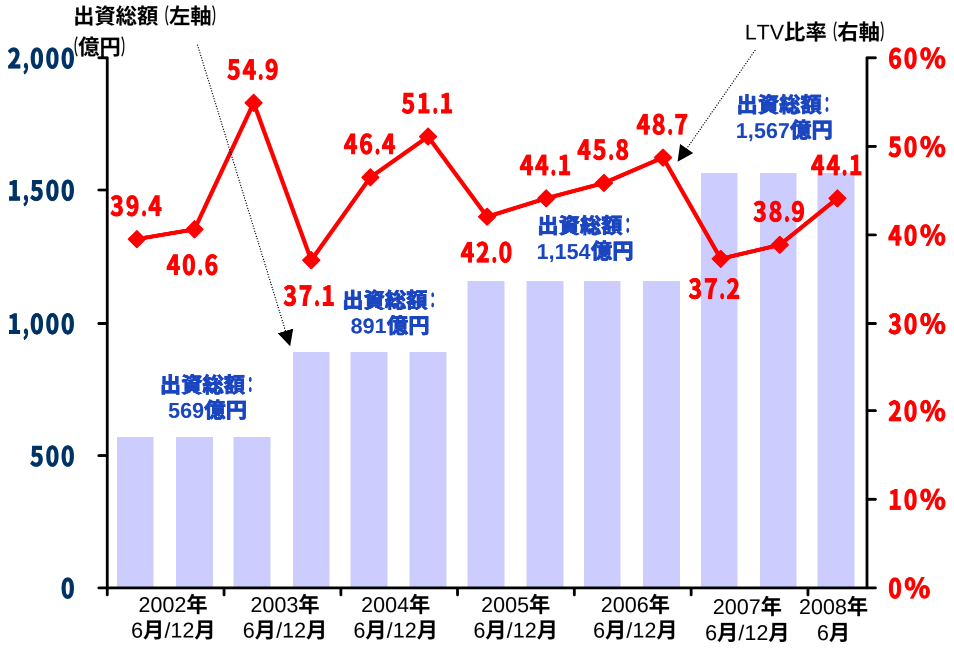
（注）グラフ内の数値は、ポートフォリオ全体の稼働率のみ記載しています。

13th Japan Prime Realty Investment Corporation

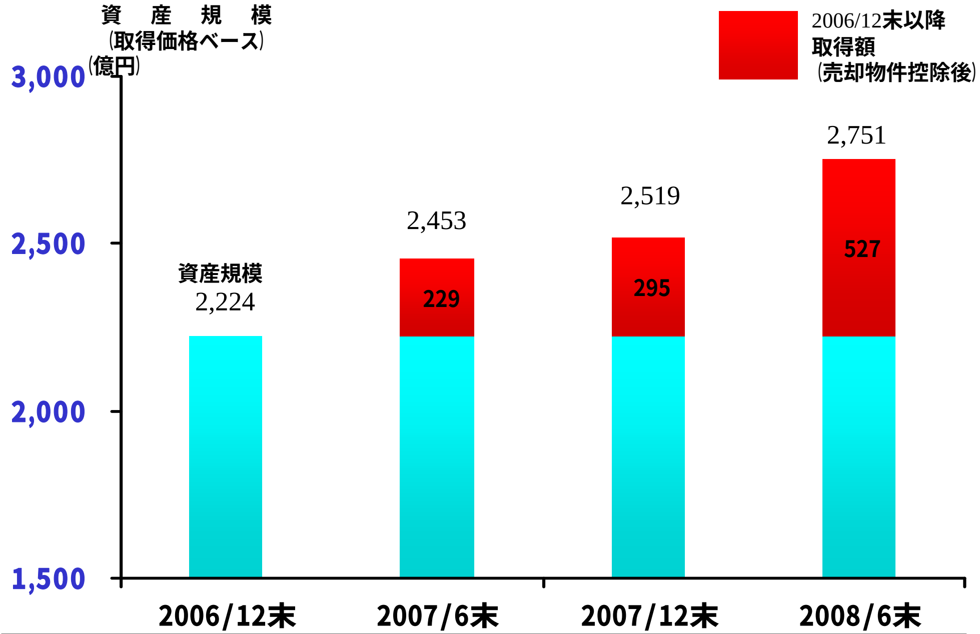
財務戦略

LTV比率は30～50%の範囲でコントロール

出資総額とLTV比率



資産規模とLTV比率



	2006/12末	2007/6末	2007/12末	2008/6末
LTV比率(※1)	48.7%	37.2%	38.9%	44.1%

2008年6月末
総 資 産 有利利負債比率(※2) ： 40.7%
時価総資産有利子負債比率(※3) ： 34.5%

- 2007年2月に95,000口の投資口を追加発行、 2007年6月末のLTV比率は37.2%であった。
- その後の外部成長により、 2008年6月末のLTV比率は44.1%となった。
- 2008年6月末現在、敷金等は全額現預金で保全。

(※1)LTV比率（有利子負債比率）＝有利子負債額÷（有利子負債額＋出資総額）×100
(※2)総 資 産 有利利負債比率＝有利子負債額÷期末総資産×100
(※3)時価総資産有利子負債比率＝有利子負債額÷（期末総資産＋不動産等評価損益）×100

多様な調達手段を駆使

投資法人債の発行実績

＜2008年上半期　投資法人債(除くCP)　唯一の起債実績＞

銘柄	発行年月日	第13期末残高(百万円)	利率	発行年限	償還期限	摘要
第1回無担保投資法人債	平成16年 2月12日	–	0.84%	4年	平成20年 2月12日	
第2回無担保投資法人債	平成16年 2月12日	7,000	1.38%	6年	平成22年 2月12日	
第3回無担保投資法人債	平成16年 2月12日	5,000	2.32%	10年	平成26年 2月12日	
第4回無担保投資法人債	平成16年 11月4日	10,000	0.92%	5年	平成21年 11月4日	
第5回無担保投資法人債	平成16年 11月4日	5,000	1.44%	7年	平成23年 11月4日	無担保無保証
第6回無担保投資法人債	平成16年 11月4日	5,000	2.00%	10年	平成26年 11月4日	
第7回無担保投資法人債	平成18年 12月14日	4,500	2.90%	20年	平成38年 12月14日	
第8回無担保投資法人債	平成19年 7月23日	9,000	1.85%	5年	平成24年 7月23日	
第9回無担保投資法人債	平成19年 7月23日	6,000	2.10%	7年	平成26年 7月23日	
第10回無担保投資法人債	平成20年 5月30日	3,000	1.71%	3年	平成23年 5月30日	

多様な調達パイプライン

借入先金融機関の状況

(2008年7月末日現在)

金融機関の種別	金融機関数	金融機関名
都市銀行	4	みずほコーポレート銀行、三菱東京UFJ銀行、りそな銀行、三井住友銀行
地方銀行	4	福岡銀行、中国銀行、八十二銀行、伊予銀行
信託銀行	1	三菱UFJ信託銀行
生命保険会社･損害保険会社	5	明治安田生命保険、住友生命保険、太陽生命保険、大同生命保険、損害保険ジャパン
その他の金融機関	3	全国共済農業協同組合連合会、新生銀行、あおぞら銀行

各社より高格付を取得

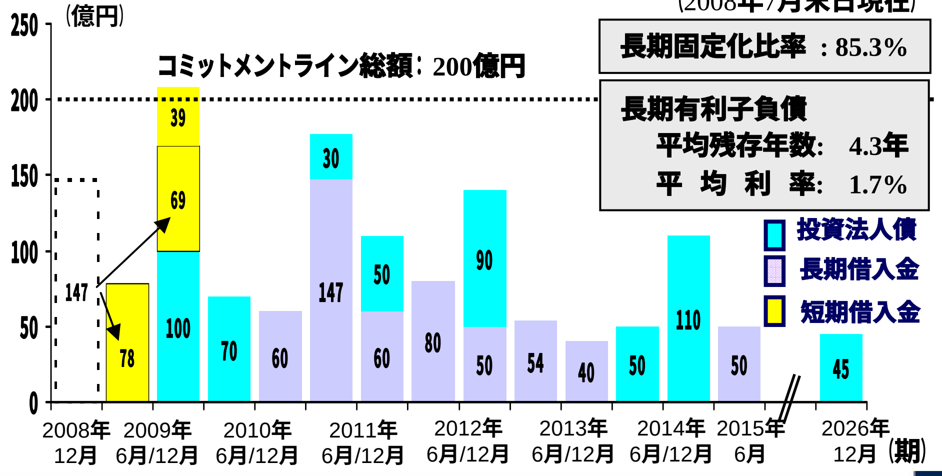
取得格付の状況

	発行体格付け	アウトルック
R&I	AA-	安定的
ムーディーズ	A2	安定的
S&P	A	安定的

期限分散により、リファイナンス額を平準化

有利子負債の返済期日の分散状況

(2008年7月末日現在)



13th Japan Prime Realty Investment Corporation

今後の投資･運用方針

外部成長

投資対象	スポンサーとの連携を活用して、オフィスに重点的に投資
エリア	賃料の増加が見込まれる東京圏を中心に投資
投資手法	市況を見極め、優良稼働物件を中心に厳選投資

物件の入替等も活用したポートフォリオの質の向上

内部成長

賃料	引き続き、賃料引き上げに注力し、収益をアップ
稼働率	ほぼ満室に近い現在の高稼働率を維持

1口当り分配金
7,000円
（投資口分割前換算 17,500円）

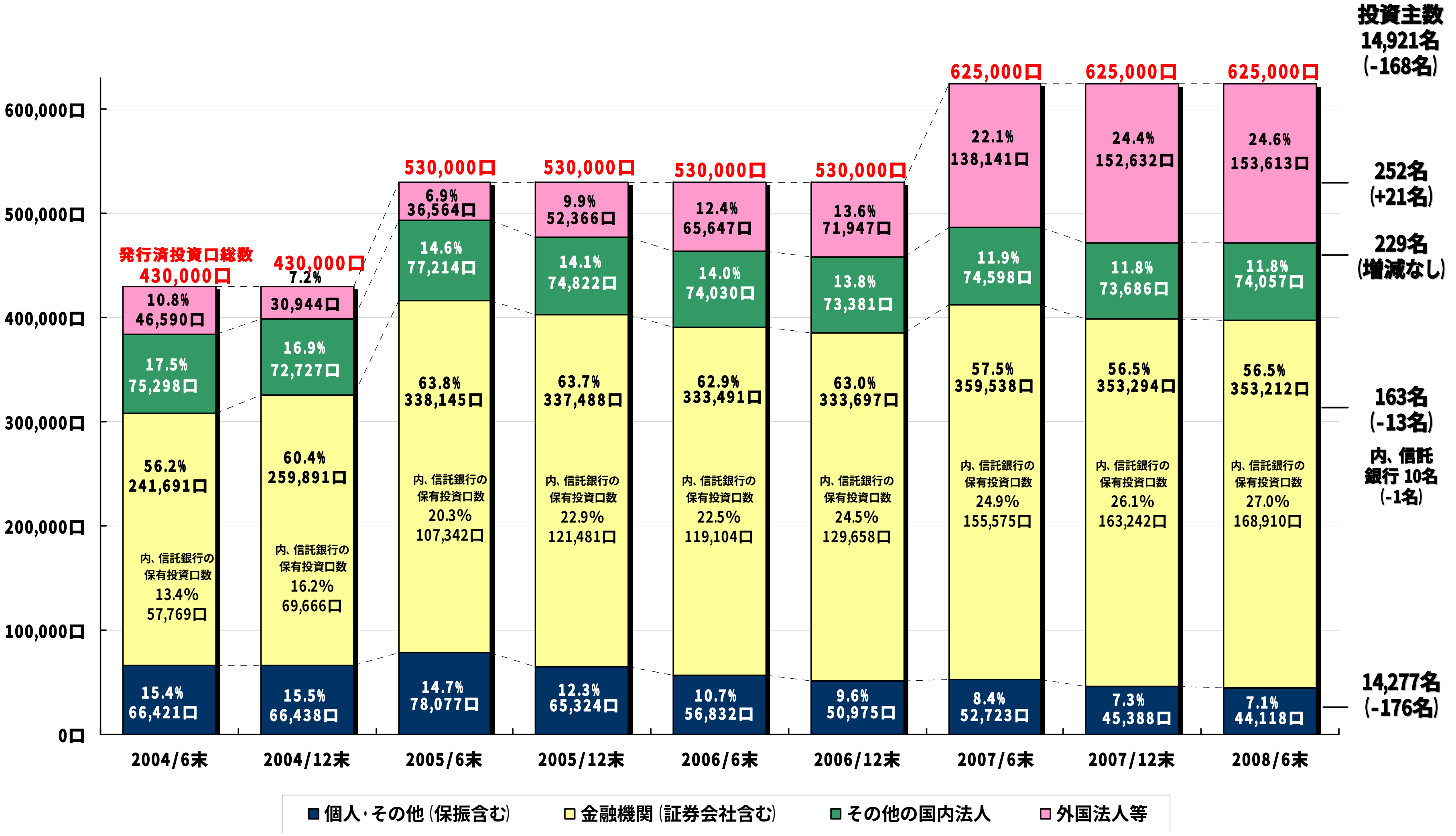
到達後の成長を目指す

13th Japan Prime Realty Investment Corporation

参考資料

投資主構成（所有者別投資口数の推移）

信託銀行を除く金融機関の比率が低下した一方で、外国法人等は6期連続で増加



※上記各比率は、小数第2位以下を四捨五入しています。

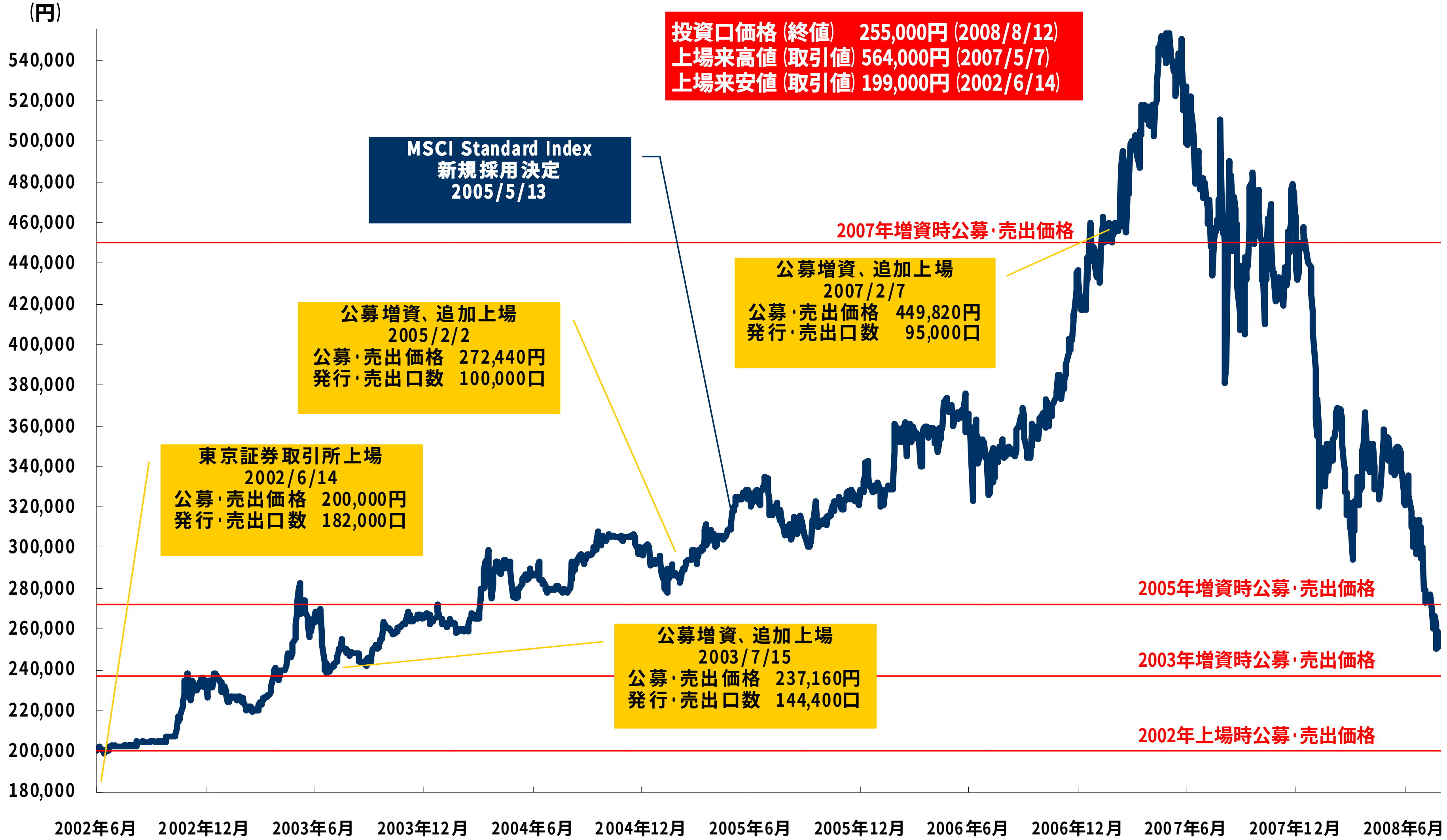
主要な投資主

第13期（2008年6月期）			第12期（2007年12月期）		
氏名又は名称	所有投資口数	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合※	氏名又は名称	所有投資口数	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合※
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	46,956口	7.51%	日本ﾄﾗｽﾃｨ･ｻｰﾋﾞｽ信託銀行株式会社　（信託口）	48,734口	7.80%
日本ﾄﾗｽﾃｨ･ｻｰﾋﾞｽ信託銀行株式会社　（信託口）	45,572口	7.29%	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	44,455口	7.11%
資産管理ｻｰﾋﾞｽ信託銀行株式会社（証券投資信託口）	35,972口	5.76%	資産管理ｻｰﾋﾞｽ信託銀行株式会社（証券投資信託口）	32,973口	5.28%
東京建物株式会社	29,300口	4.69%	東京建物株式会社	29,300口	4.69%
ﾉｰｻﾞﾝﾄﾗｽﾄ ｶﾝﾊﾟﾆｰ（ｴｲﾌﾞｲｴﾌｼｰ）ｱｶｳﾝﾄ ｼﾝｶﾞﾎﾟｰﾙ ｸﾗｲｱﾝﾂ　（常任代理人 香港上海銀行東京支店）	27,376口	4.38%	ﾉｰｻﾞﾝﾄﾗｽﾄ ｶﾝﾊﾟﾆｰ（ｴｲﾌﾞｲｴﾌｼｰ）ｱｶｳﾝﾄ ｼﾝｶﾞﾎﾟｰﾙ ｸﾗｲｱﾝﾂ　（常任代理人 香港上海銀行東京支店）	27,246口	4.36%
学校法人川崎学園	25,000口	4.00%	学校法人川崎学園	25,000口	4.00%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社　（信託口）	24,383口	3.90%	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	3.84%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社　（信託口）	21,655口	3.46%
株式会社北洋銀行	14,559口	2.33%	ﾕｰﾋﾞｰｴｽ ｴｲｼﾞｰ ﾛﾝﾄﾞﾝ ｱｼﾞｱ ｴｸｲﾃｨｰｽﾞ（常任代理人 UBS証券会社）	14,628口	2.34%
野村證券株式会社	13,396口	2.14%	株式会社北洋銀行	14,312口	2.29%
合　　計	286,514口	45.84%	合　　計	282,303口	45.17%

※発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を四捨五入しています。

上場来の軌跡と投資口価格の推移 (2002年6月～2008年8月)

Japan Prime Realty Investment Corporation



決算期	第1期 02年6月期	第2期 02年12月期	第3期 03年6月期	第4期 03年12月期	第5期 04年6月期	第6期 04年12月期	第7期 05年6月期	第8期 05年12月期	第9期 06年6月期	第10期 06年12月期	第11期 07年6月期	第12期 07年12月期	第13期 08年6月期
一口当り 分配金	2,545円	6,912円	6,873円	5,738円	6,081円	6,671円	6,370円	6,411円	6,509円	6,873円	6,996円	6,671円	7,122円

"A ／ 3S" をコンセプトに、
テナント満足度の向上に努めＪＰＲブランドとしての資産価値を向上を目指す

Amenity
働く人が満足する
空間の創造

Safety
安心･安全の提供

Servise
きめ細かいサービスの提供

Save Energy
環境に配慮した施設の運営

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

物件収益率の向上
資産価値向上
▲
テナント満足度の向上
▲
ブランド戦略の実践

省エネルギー機器
の導入（空調）

機能的で清潔感の
ある化粧室へ改修

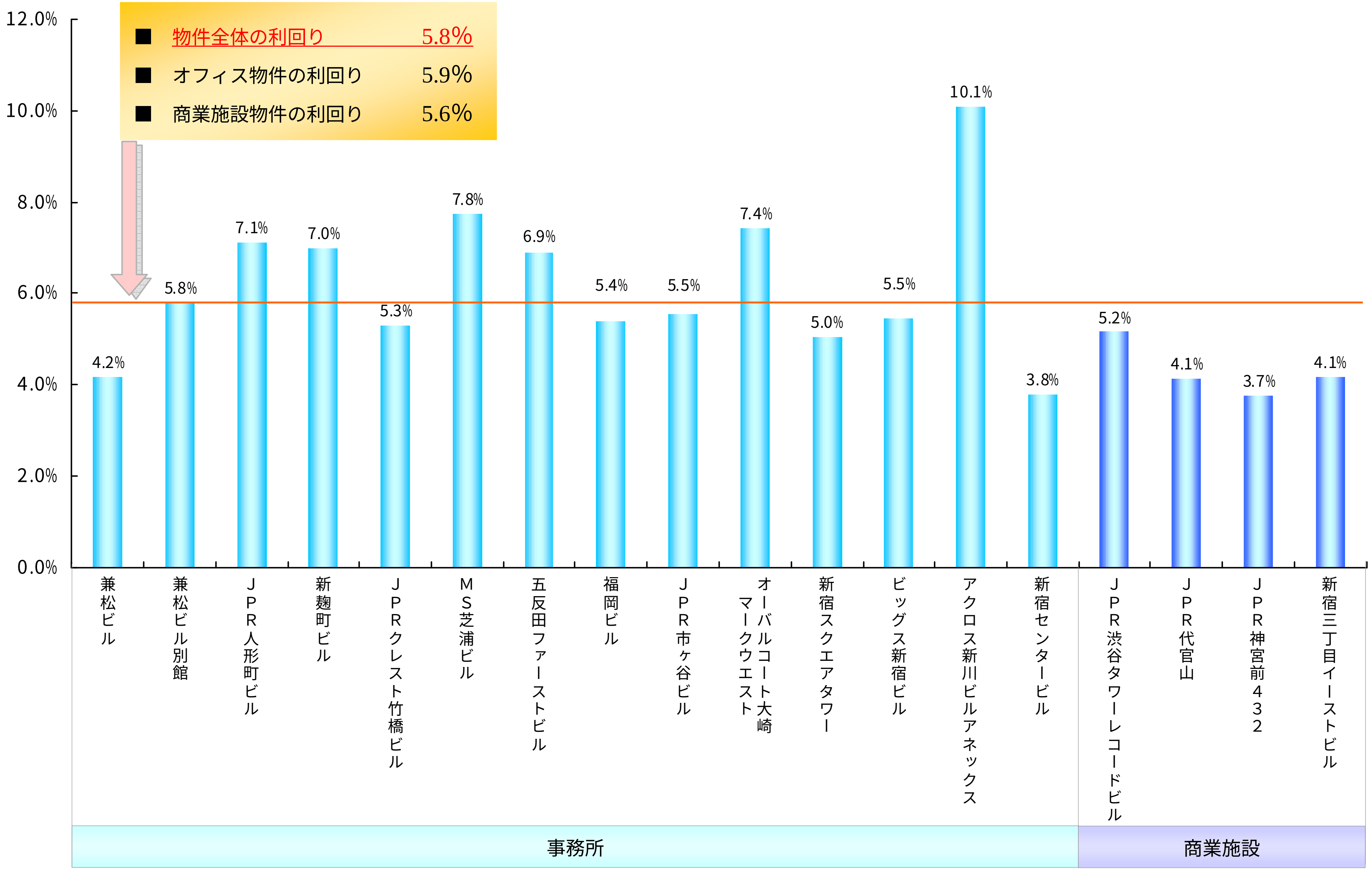
明るく温かみのある
エントランスへ改修

開放的でリラックスのできる
リフレッシュルーム設置

来館者様の安心･安全
に応えるＡＥＤの導入

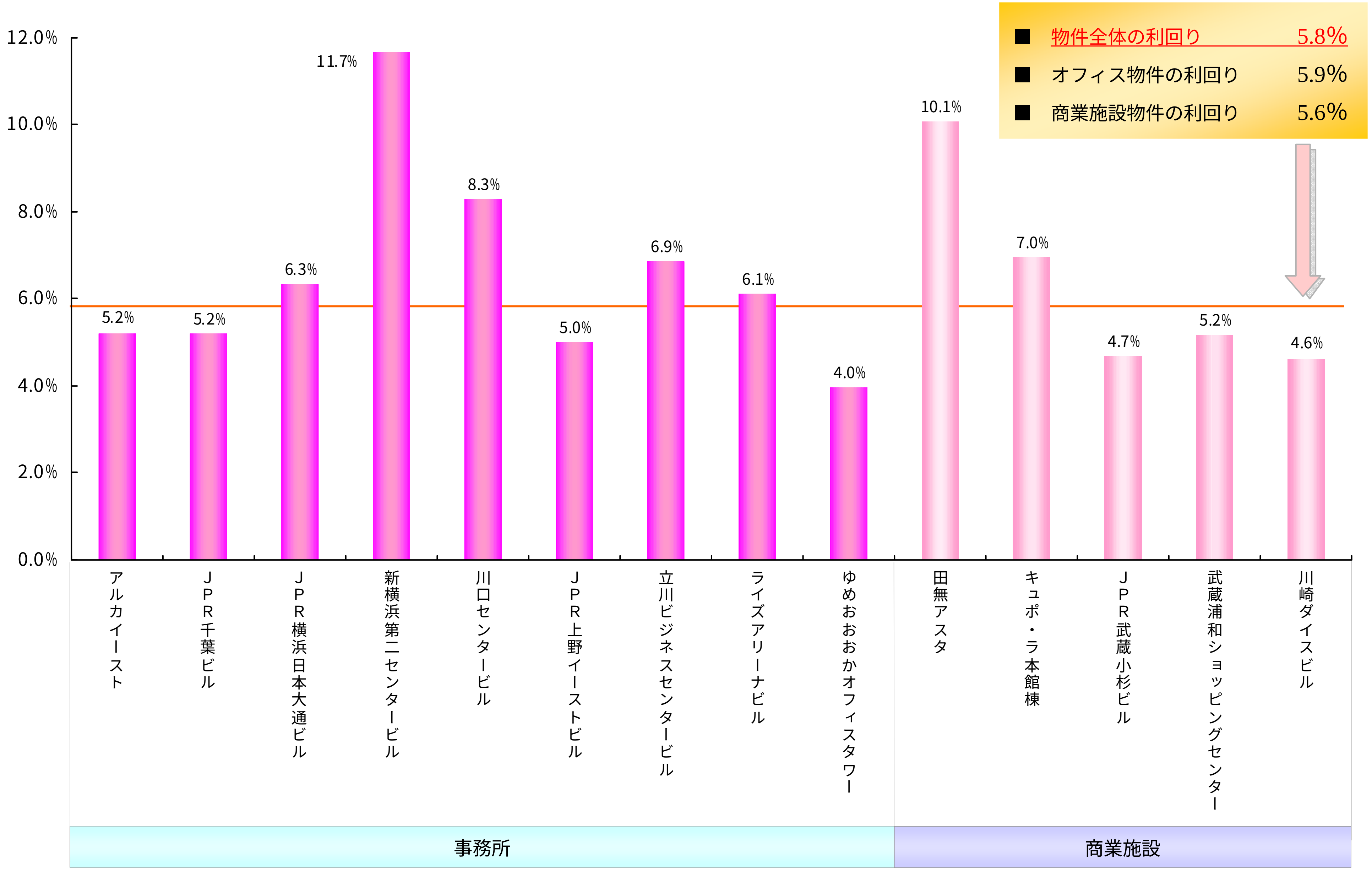
第13期物件別NOI利回り（東京都心） 2008年1月1日～6月30日

- 物件全体の利回り 5.8%
- オフィス物件の利回り 5.9%
- 商業施設物件の利回り 5.6%



（注） NOI利回り＝（営業収益－営業費用＋減価償却費）×365/182÷取得価格

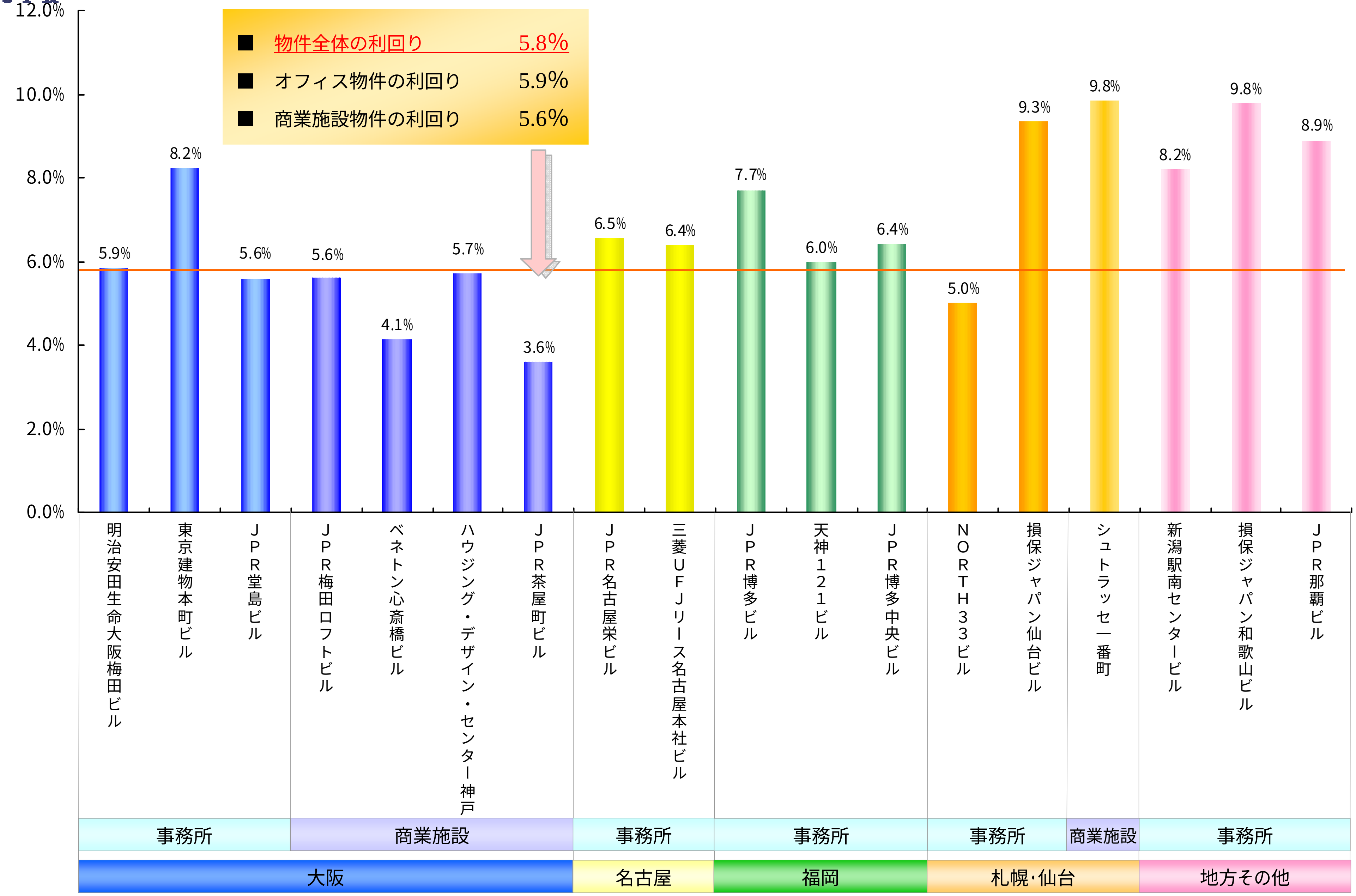
第13期物件別NOI利回り（東京周辺部）　2008年1月1日～6月30日



（注） NOI利回り＝（営業収益－営業費用＋減価償却費）×365/182÷取得価格

第13期物件別NOI利回り（地方） 2008年1月1日～6月30日

Japan Prime Realty Investment Corporation

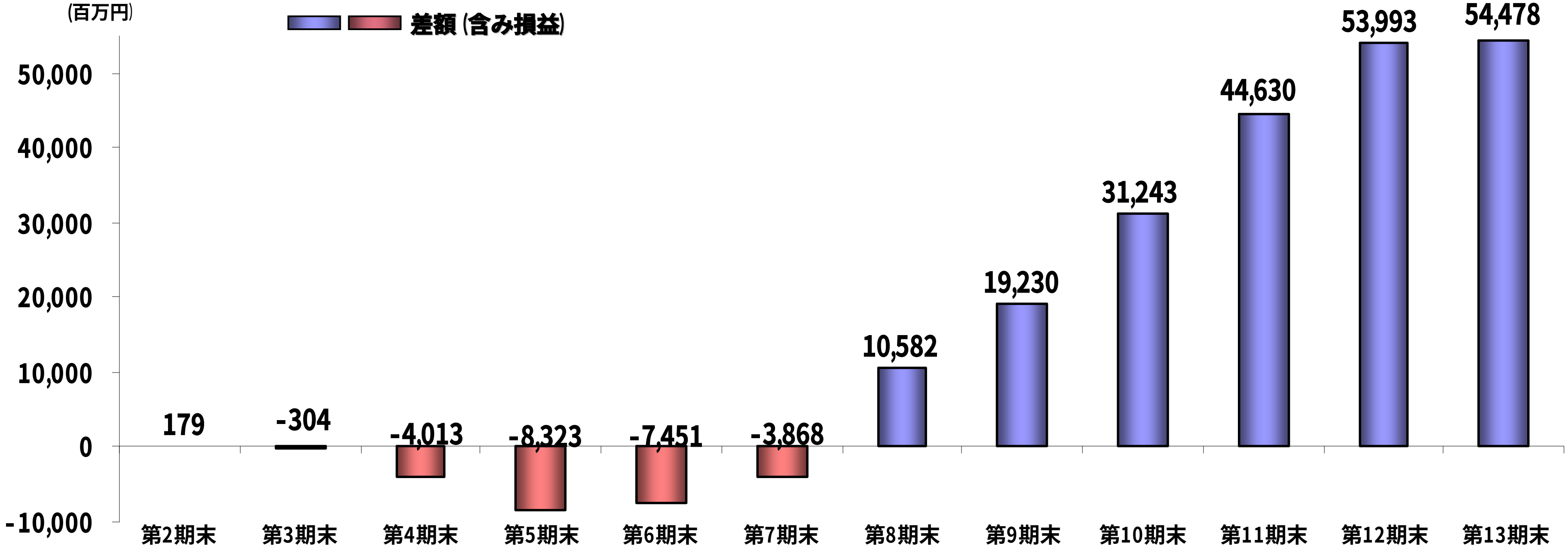


（注） NOI利回り＝（営業収益ー営業費用＋減価償却費）×365/182÷取得価格

鑑定評価額と帳簿価額との差額の推移

鑑定評価額と帳簿価額の差額（含み益）は増加、含み益考慮後の一口当たり純資産額は345,047円(注1)

	第2期末 02/12期	第3期末 03/06期	第4期末 03/12期	第5期末 04/06期	第6期末 04/12期	第7期末 05/06期	第8期末 05/12期	第9期末 06/06期	第10期末 06/12期	第11期末 07/06期	第12期末 07/12期	第13期末 08/6期
物 件 数	27	30	32	38	42	42	42	44	46	48	49	50
期末評価額（百万円）	94,413	125,207	135,211	155,061	171,526	191,905	210,601	224,773	249,366	285,176	299,995	322,984
帳簿価額（百万円）	94,234	125,511	139,224	163,384	178,977	195,773	200,019	205,543	218,123	240,546	246,002	268,506
差額（含み益：百万円）	179	-304	-4,013	-8,323	-7,451	-3,868	10,582	19,230	31,243	44,630	53,993	54,478
含 み 損 益 率 ※	0.2%	-0.2%	-2.9%	-5.1%	-4.2%	-2.0%	5.3%	9.4%	14.3%	18.6%	21.9%	20.3%



（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

第13期末鑑定評価額と還元利回り一覧

No.	物件名	13期末 期末評価額（千円）	13期末 直接還元法 還元利回り	12期末 直接還元法 還元利回り
1	兼松ビル	17,000,000	4.40%	4.50%
2	兼松ビル別館	3,300,000	4.70%	4.80%
3	ＪＰＲ人形町ビル	2,850,000	4.90%	4.90%
4	新麹町ビル	3,420,000	4.60%	4.60%
5	ＪＰＲクレスト竹橋ビル	4,100,000	4.60%	4.70%
6	MS芝浦ビル	19,100,000	4.60%	4.60%
7	五反田ファーストビル	4,000,000	4.70%	4.70%
8	福岡ビル	3,140,000	4.30%	4.30%
9	ＪＰＲ市ヶ谷ビル	5,590,000	4.60%	4.60%
10	オーバルコート大崎マークウエスト	4,570,000	4.60%	4.60%
11	新宿スクエアタワー	14,000,000	4.20%	4.20%
12	ビッグス新宿ビル	12,600,000	4.40%	4.50%
13	アクロス新川ビル・アネックス	1,090,000	5.30%	5.30%
14	新宿センタービル	20,900,000	4.30%	-
15	ＪＰＲ渋谷タワーレコードビル	15,200,000	3.80%	3.90%
16	ＪＰＲ代官山	1,740,000	4.50%	4.60%
17	ＪＰＲ神宮前４３２	4,630,000	3.30%	3.30%
18	新宿三丁目イーストビル	2,590,000	4.20%	4.20%
19	アルカイースト	7,790,000	4.50%	4.50%
20	ＪＰＲ千葉ビル	1,930,000	5.70%	5.70%
21	ＪＰＲ横浜日本大通ビル	2,770,000	5.40%	5.40%
22	新横浜第二センタービル	1,670,000	5.50%	5.50%
23	川口センタービル	10,800,000	5.40%	5.40%
24	ＪＰＲ上野イーストビル	5,690,000	5.00%	5.10%
25	立川ビジネスセンタービル	3,990,000	5.20%	5.20%
26	ライズアリーナビル	8,290,000	5.10%	5.10%
27	ゆめおおおかオフィスタワー	6,720,000	4.90%	5.00%
28	田無アスタ	13,300,000	5.40%	5.40%
29	キュポ・ラ本館棟	2,810,000	5.20%	5.20%
30	ＪＰＲ武蔵小杉ビル	7,090,000	4.60%	4.60%
31	武蔵浦和ショッピングスクエア	4,410,000	4.80%	4.80%
32	川崎ダイス	15,184,000	4.50%	4.50%

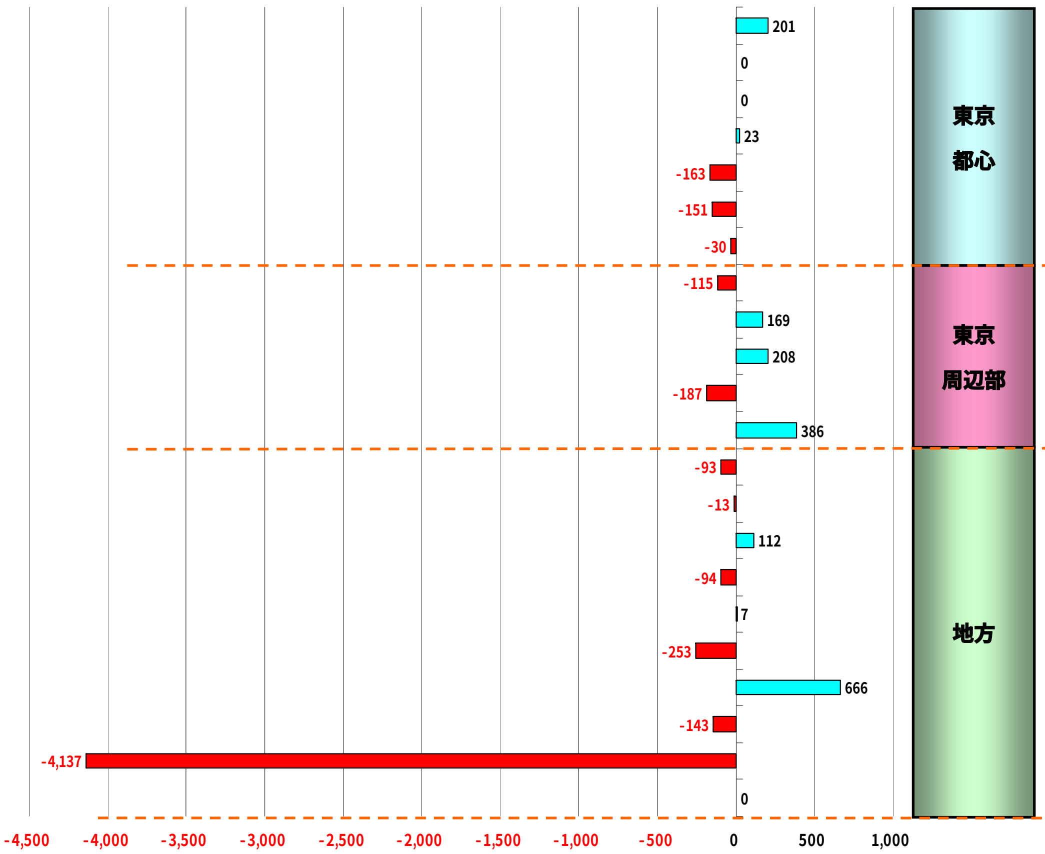
No.	物件名	13期末 期末評価額（千円）	13期末 直接還元法 還元利回り	12期末 直接還元法 還元利回り
33	新潟駅南センタービル	2,260,000	6.20%	6.20%
34	明治安田生命大阪梅田ビル	11,600,000	4.50%	4.60%
35	東京建物本町ビル	4,280,000	6.50%	6.50%
36	ＪＰＲ博多ビル	3,250,000	5.70%	5.70%
37	ＪＰＲ那覇ビル	1,720,000	6.30%	6.30%
38	ＮＯＲＴＨ３３ビル	2,960,000	5.50%	5.50%
39	損保ジャパン仙台ビル	4,320,000	5.80%	5.80%
40	損保ジャパン和歌山ビル	1,970,000	7.10%	7.10%
41	天神１２１ビル	3,180,000	5.00%	5.00%
42	ＪＰＲ名古屋栄ビル	6,190,000	4.80%	4.80%
43	ＪＰＲ堂島ビル	3,210,000	5.20%	5.30%
44	ＪＰＲ博多中央ビル	2,360,000	5.00%	5.00%
45	三菱ＵＦＪリース名古屋本社ビル	4,600,000	4.90%	4.90%
46	ＪＰＲ梅田ロフトビル	16,300,000	4.30%	4.30%
47	シュトラッセ一番町	3,180,000	5.70%	5.70%
48	ベネトン心斎橋ビル	5,660,000	4.00%	3.60%
49	ハウジング・デザイン・センター神戸	8,100,000	5.40%	5.40%
50	ＪＰＲ茶屋町ビル	5,580,000	4.20%	4.00%
合　計		322,984,000	-	-

財団法人日本不動産研究所	物件№　3.4.6.7.14.15.18.19.24.25.27.29.34.35.39.40.41.43.44
株式会社谷澤総合鑑定所	物件№　33.36.37
日本土地建物株式会社	物件№　1.2.16.22.23.47
ｼｰﾋﾞｰ・ﾘﾁｬｰﾄﾞｴﾘｽ株式会社	物件№　26.45.48.49.50
大和不動産鑑定株式会社	物件№　5.8.9.10.12.13.20.21.28.38.42
株式会社ｴﾙ・ｼｰ・ｱｰﾙ国土利用研究所	物件№　11.46
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	物件№　17.32
株式会社ヒロ＆リーエスネットワーク	物件№　30.31

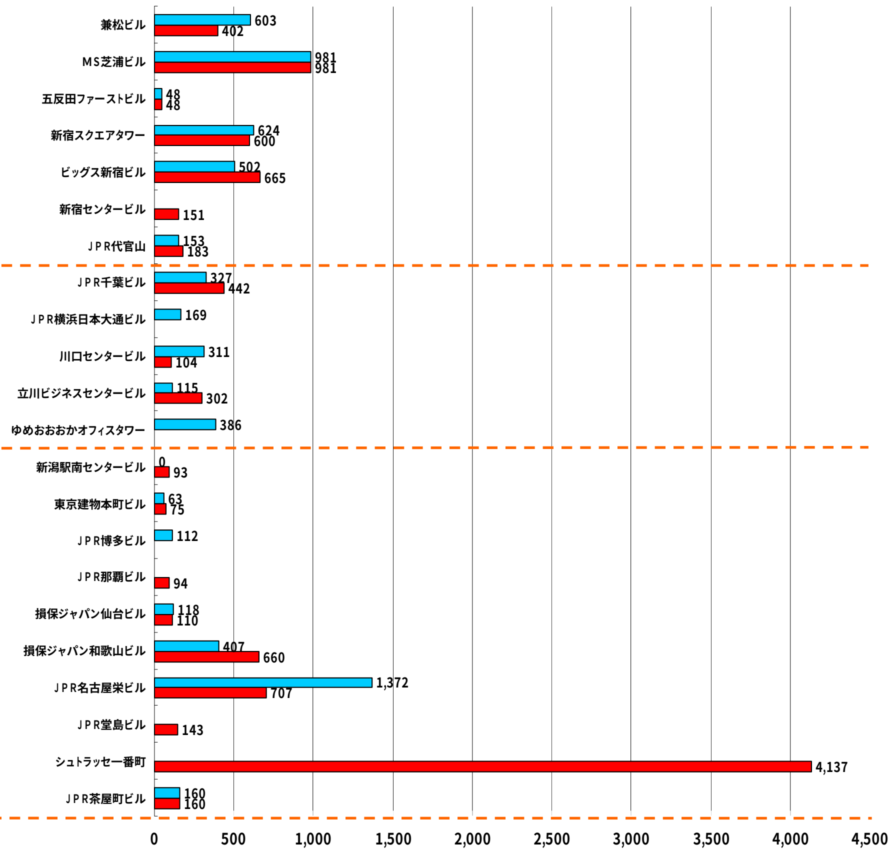
※直接還元法とは、収益還元法（対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の資産価格を求める手法）によって収益価格を求める手法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法。

第13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）



物件別入居面積と退去面積



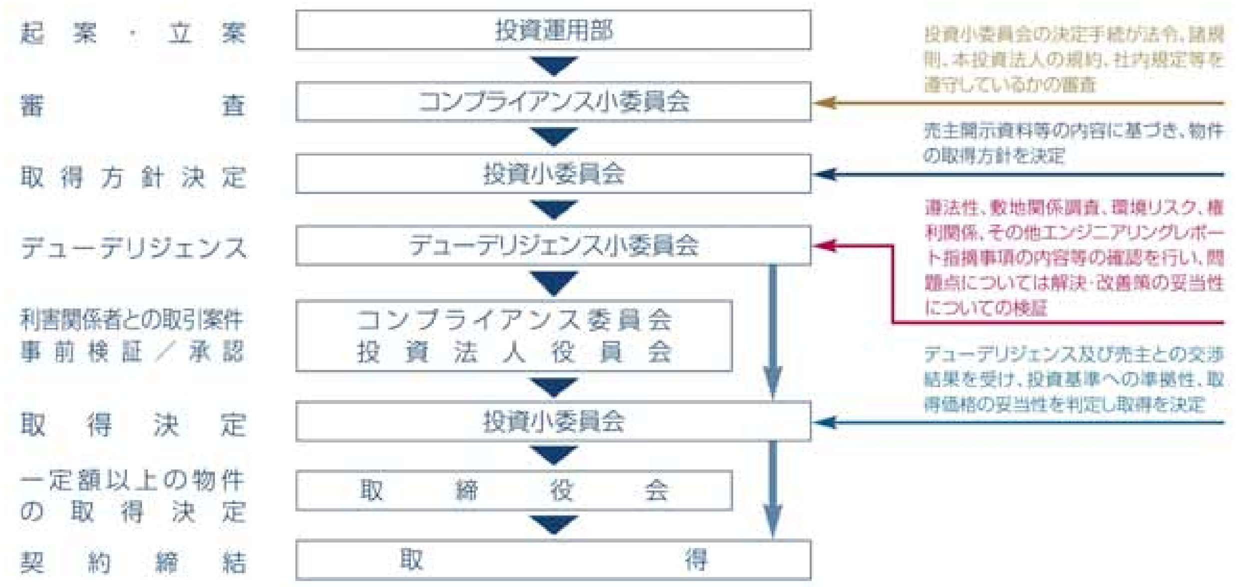
(単位：㎡)

	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	2,757	2,847	-90
東京周辺オフィス	1,308	848	460
地方都市オフィス	2,071	1,883	188
商業	313	4,479	-4,167
合計	6,449	10,057	-3,608

※ 上記グラフには、第13期中にテナントの異動がなかったビルは外しています。また、契約変更等によるテナントの異動を含みます。

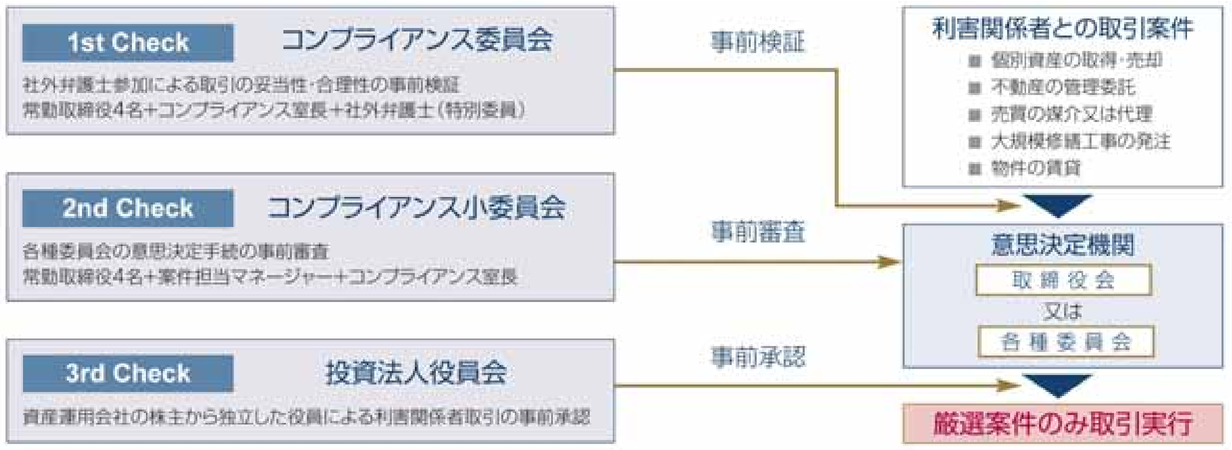
コンプライアンスの体制

物件取得における意思決定機構



厳正なデューデリジェンスに基づいた
厳格な意思決定プロセスを通じて、
追加投資物件の取得可否を決定

利益相反回避の仕組み

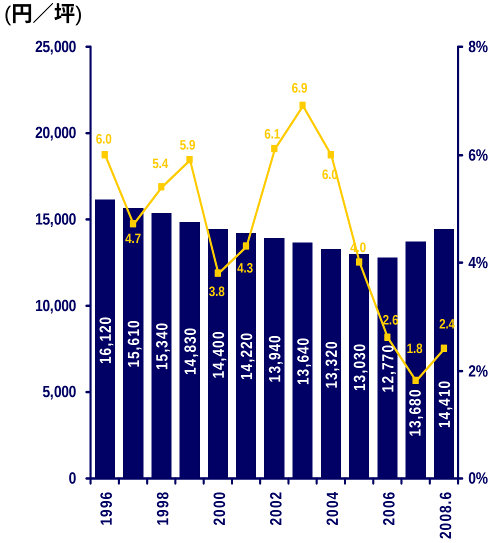


スポンサーからの物件取得など
投資法人の利害関係者と契約を
締結する場合は、事前に厳格な
審査に基づくプロセスにより意思決定

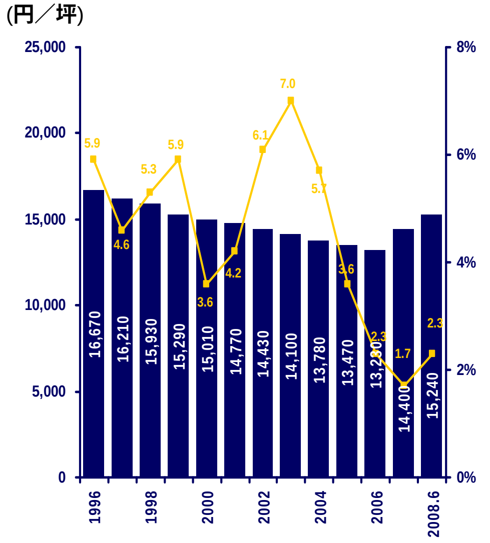
重点投資エリアのオフィス空室率と平均募集賃料の推移

Japan Prime Realty Investment Corporation

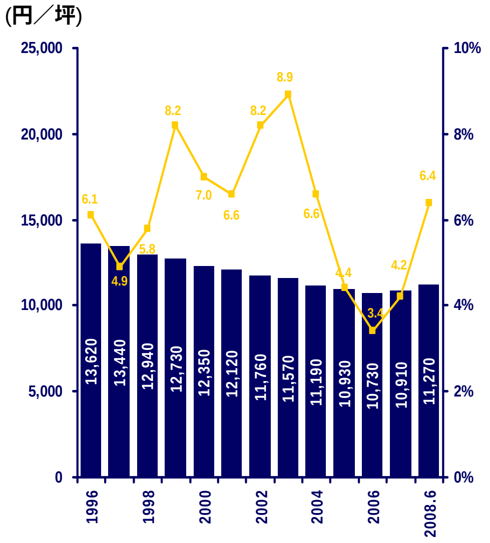
東京23区



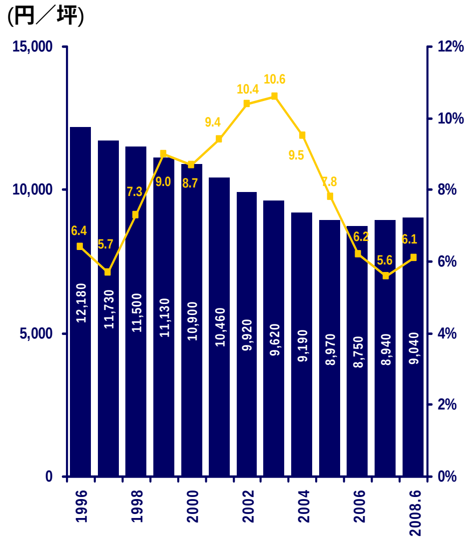
東京5区



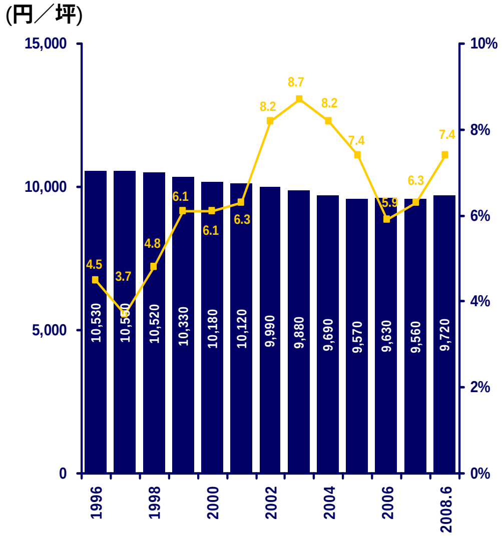
横浜市



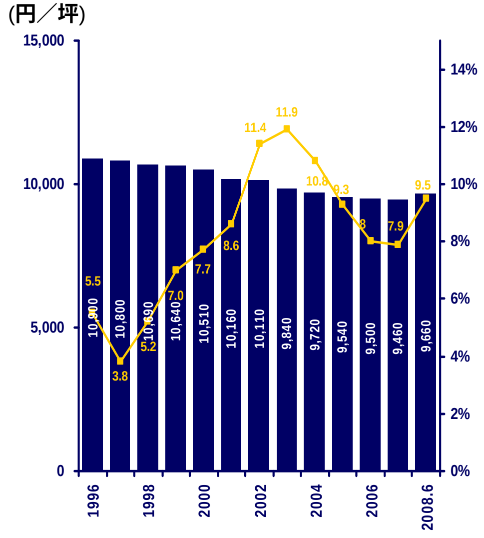
大阪市



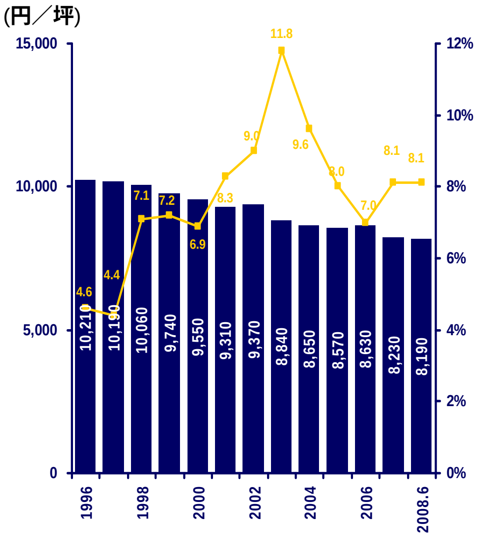
名古屋市



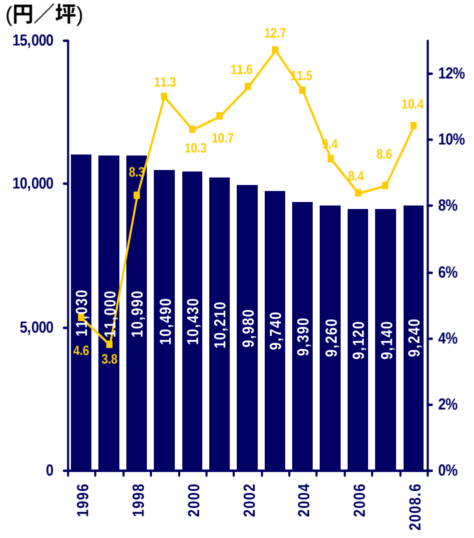
福岡市



札幌市



仙台市



出所：オフィスマーケットレポート（CBﾘﾁｬｰﾄﾞｴﾘｽ）

募集賃料　空室率

※ 年ベースの賃料の対象期間は各年1～12月、96～07年の空室率は、各年12月時点。 08年は6月時点。

本資料の記載事項に関する注意事項

本説明資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれております。
こうした記述は、現在入手可能な情報に基づき、本投資法人及び株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントが予想したものであり、将来の業績を保証するものではありません。将来の業績は、既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因により、当該目標に対して変化し得る恐れがあることにご留意下さい。

本説明資料は情報提供を目的としたものであり、募集・勧誘・営業等を目的とするものではありません。本投資法人の投資証券の購入に当たっては、各証券会社にお問合せください。

本説明資料で提供している内容（法令・税制を含む）等に関しては万全を期しておりますが、その内容の正確性・確実性を保証するものではありません。
また、予告なしに内容が変更される場合がありますので、予めご了承ください。