



Japan Prime Realty Investment Corporation

日本プライムリアルティ投資法人

第19期(2011年6月期)
決算説明会資料

証券コード: 8955 Jプライム

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

目次

第19期(2011年6月期)決算の概要と今後の見通し

4. 第19期(2011年6月期)決算ハイライト
5. 第19期(2011年6月期)損益計算書
6. 第19期(2011年6月期)予想損益との対比
7. 第20期(2011年12月期)の運用状況の予想
8. 【参考】第21期(2012年6月期)の賃貸事業収支の見通し
9. 第19期(2011年6月期)末貸借対照表

第19期(2011年6月期)の運用状況

11. ポートフォリオ拡大の軌跡
12. 賃料等収入と賃料単価の推移
13. 稼働率と契約異動の推移
14. リーシングへの取り組み
15. 東日本大震災の影響
16. 財務戦略
17. 有利子負債の内訳
18. JPR投資口価格と出来高の推移 (2011年2月15日～2011年8月8日)

今後の運用戦略

20. 今後の運用方針
21. オフィス売買マーケットの環境
22. オフィス賃貸マーケットの環境
23. 外部成長戦略
24. 内部成長戦略
25. 今後の成長戦略

参考資料

27. 過去5期間の業績推移
28. 投資主構成(所有者別投資口数の推移)
29. 主要な投資主
30. 上場来軌跡と投資口価格の推移
31. 期末評価額と帳簿価額との差額の推移
32. 期末評価額と還元利回り一覧
33. 第19期(2011年6月期)物件別NOI利回り
34. 第19期(2011年6月期)物件別テナント入退去の状況
35. 主要エリアのオフィス空室率と平均募集賃料の推移
36. 資産運用会社の概要



Japan Prime Realty Investment Corporation

第19期(2011年6月期)決算の概要と今後の見通し

19th

第19期(2011年6月期)決算ハイライト

震災の影響により特別損失を計上するも、営業外損益の改善により対第18期比経常増益
 期初予想損益との対比では、営業収益・営業利益とも増収・増益で、分配金は予想水準を維持

第19期決算ハイライト

	第19期(a)	第18期(b)	対第18期増減(a-b)	
	自2011年1月1日 至2011年6月30日	自2010年7月1日 至2010年12月31日		増減率
営業収益	11,529百万円	11,870百万円	-340百万円	-2.9%
営業利益	5,603百万円	5,886百万円	-282百万円	-4.8%
経常利益	4,075百万円	4,039百万円	35百万円	0.9%
当期純利益	4,010百万円	4,039百万円	-28百万円	-0.7%
総資産額	360,004百万円	360,904百万円	-899百万円	-0.2%
純資産額	175,452百万円	175,502百万円	-50百万円	-0.0%
1口当たり純資産額	245,387円	245,458円	-71円	-0.0%
自己資本比率	48.7%	48.6%	0.1ポイント	
1口当たり分配金	5,611円	5,680円	-69円	-1.2%
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19期期初予想(c)	対第19期期初予想増減(a-c)		(参考) 2011年6月30日 付修正予想
	(第18期決算発表時)		増減率	
営業収益	11,490百万円	38百万円	0.3%	11,539百万円
営業利益	5,551百万円	51百万円	0.9%	5,542百万円
経常利益	4,005百万円	70百万円	1.8%	4,005百万円
当期純利益	4,004百万円	6百万円	0.2%	4,004百万円
1口当たり分配金	5,600円	11円	0.2%	5,600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19期	第18期
	自2011年1月1日 至2011年6月30日	自2010年7月1日 至2010年12月31日
期末保有物件数	56物件	56物件
取得価格合計(期末)	341,584百万円	341,584百万円
(取得件数/価格) ^(注1)	-	2物件/10,300百万円
(売却件数/価格)	-	-
月末稼働率の期中平均	94.0%	93.6%

(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。

(注2) 金額は単位未満切捨て、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19期分配金は期初予想水準を維持

- 第19期1口当たり分配金 5,611円 (第18期比 -69円、期首予想比 +11円)
- 期初予想比では増収・増益
- 対第18期比では解約違約金等の剥落により大幅減収となるものの、営業外損益の改善により経常増益
- 震災に伴う復旧費用等64百万円を特別損失に計上

外部成長: 積極的な物件取得戦略を維持

- 不動産価格が底値圏にあるため、都心オフィスビルを中心に積極的な情報収集活動に取り組んだ結果、第19期における情報入手件数、検討件数はともに増加
- 資産運用会社の高いソーシング力と高度な分析に基づく競争力のある価格目線を背景として、良質な物件を厳選し、複数物件について交渉
- 価格水準で合意した物件も複数あったが、その他の条件面で折り合わず、結果として新規物件取得には至らず

内部成長: テナント誘致推進により期初予想を上回る水準で稼働率を回復

- 第19期末稼働率: 94.7%
地方オフィスの稼働率の回復が大きく寄与し、第18期末比では+1.2%ポイント改善
- 東京建物を中心としたPM会社各社とのリーシングの連携を強化
- 第19期における新規誘致面積は13,500㎡となり、解約面積を大幅に超過
主な新規誘致物件: 東京建物本町ビル 4,569㎡、新宿センタービル 1,368㎡、損保ジャパン仙台ビル 1,129㎡

財務戦略: 借入金の完全無担保化、コミットメントラインの増設により財務基盤を強化

- 第19期末総資産有利子負債比率: 45.2% 第19期末長期固定化比率: 77.8%
- 発行体格付: R&I AA-, Moody's A2, S&P A
- 担保付借入金の借換え及び期限前弁済により、借入金を完全無担保化
- コミットメントラインの利用枠160億円を240億円に増設
(担保付借入金の期限前弁済及びコミットメントラインの増設は第20期(2011年12月期)に実施)



JPR

第19期(2011年6月期)損益計算書

対第18期(2010年12月期)比減収の要因は解約違約金等収入の剥落、営業外損益の改善効果(318百万円)により経常増益
震災の影響による特別損失(64百万円)を計上したため、分配金は前期水準をやや下回る

(単位:百万円)

科 目	第19期 2011年1月1日 - 6月30日		第18期 2010年7月1日 - 12月31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	10,825	93.9%	10,731	90.4%	93	0.9%
その他賃貸事業収入	704	6.1%	1,138	9.6%	-433	-38.1%
賃貸事業収入 (a)	11,529	100.0%	11,870	100.0%	-340	-2.9%
営業収益	11,529	100.0%	11,870	100.0%	-340	-2.9%
公租公課	1,068	9.3%	975	8.2%	93	9.6%
諸経費	2,316	20.1%	2,456	20.7%	-140	-5.7%
外注委託費	520	4.5%	512	4.3%	8	1.6%
水道光熱費	625	5.4%	754	6.4%	-128	-17.1%
保険料	28	0.2%	30	0.3%	-2	-7.0%
修繕工事費	257	2.2%	247	2.1%	10	4.0%
管理委託料	214	1.9%	213	1.8%	1	0.5%
管理組合費	555	4.8%	553	4.7%	1	0.3%
その他賃貸事業費用	114	1.0%	145	1.2%	-30	-21.2%
減価償却費	1,911	16.6%	1,929	16.3%	-17	-0.9%
賃貸事業費用 (b)	5,296	45.9%	5,361	45.2%	-64	-1.2%
資産運用報酬	415	3.6%	421	3.6%	-6	-1.4%
一般事務・資産保管委託報酬	71	0.6%	71	0.6%	0	0.0%
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	-
信託報酬	49	0.4%	49	0.4%	0	-0.5%
その他営業費用	87	0.8%	73	0.6%	13	18.8%
営業費用	5,926	51.4%	5,983	50.4%	-57	-1.0%
営業利益	5,603	48.6%	5,886	49.6%	-282	-4.8%
賃貸事業損益 (a-b)	6,233	54.1%	6,508	54.8%	-275	-4.2%
減価償却前賃貸事業利益 (NOI)	8,144	70.6%	8,438	71.1%	-293	-3.5%
営業外収益	51	0.5%	12	0.1%	39	303.3%
支払利息(投資法人債利息含む)	1,451	12.6%	1,542	13.0%	-91	-5.9%
融資手数料	105	0.9%	287	2.4%	-182	-63.3%
投資法人債発行費償却	20	0.2%	21	0.2%	0	-4.6%
その他営業外費用	2	0.0%	6	0.1%	-4	-67.9%
営業外費用	1,580	13.7%	1,859	15.7%	-279	-15.0%
経常利益	4,075	35.3%	4,039	34.0%	35	0.9%
特別損失	64	0.6%	-	-	64	-
税引前当期純利益	4,011	34.8%	4,039	34.0%	-28	-0.7%
当期純利益	4,010	34.8%	4,039	34.0%	-28	-0.7%
当期末処分利益	4,038	35.0%	4,088	34.4%	-50	-1.2%
1口当たり分配金	5,611円		5,680円		-69円	

- 賃料等収入
 - 第17期末保有物件 - 179百万円
 - 新規入居等による増加分 + 353百万円
 - 解約による減少分 - 449百万円
 - 改定による増減分 - 90百万円

(注) 増減分には前期異動要因による当期変動分を含む

 - 第18期取得物件 + 272百万円
- その他賃貸事業収入
 - 附加使用料 - 141百万円
 - 解約違約金等 - 282百万円
 - 賃貸事業費用
 - 第17期末保有物件 - 184百万円
 - 第18期取得物件 + 119百万円
 - 営業外収益
 - 管理組合精算金 + 42百万円
 - 支払利息
 - 借入金利息 - 82百万円
 - 投資法人債利息 - 8百万円
 - 融資手数料
 - 期限前弁済手数料 - 155百万円
 - 第18期に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
 - 特別損失
 - 震災に伴う復旧費用等 + 64百万円
 - (災害損失引当金繰入額3百万円を含む)

(注1) 第18期、第19期の1口当たり分配金については、「投資法人に係る課税の特例」(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図し、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部を分配金に充当し、発行済投資口数の整数倍となる金額を利益分配金として分配しています。

(注2) 金額は単位未満切捨て、百分比と増減率は小数第2位以下を四捨五入しています。

(注1)

(注1)

第19期(2011年6月期) 予想損益との対比

営業損益・経常損益は期初予想比増益となり、特別損失を計上するも分配金水準を維持

(単位:百万円)

科 目	第19期実績 2011年1月1日～6月30日		第19期期初予想 2011年1月1日～6月30日		第19期期初予想増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
賃料等収入	10,825	93.9%	10,808	94.1%	17	0.2%
その他賃貸事業収入	704	6.1%	682	5.9%	21	3.2%
賃貸事業収入 (a)	11,529	100.0%	11,490	100.0%	38	0.3%
営業収益	11,529	100.0%	11,490	100.0%	38	0.3%
公租公課	1,068	9.3%	1,049	9.1%	18	1.8%
諸経費	2,316	20.1%	2,323	20.2%	-7	-0.3%
外注委託費	520	4.5%	517	4.5%	2	0.5%
水道光熱費	625	5.4%	674	5.9%	-49	-7.3%
保険料	28	0.2%	31	0.3%	-2	-7.8%
修繕工事費	257	2.2%	214	1.9%	43	20.3%
管理委託料	214	1.9%	211	1.8%	3	1.4%
管理組合費	555	4.8%	556	4.8%	-1	-0.2%
その他賃貸事業費用	114	1.0%	118	1.0%	-3	-3.1%
減価償却費	1,911	16.6%	1,917	16.7%	-5	-0.3%
賃貸事業費用 (b)	5,296	45.9%	5,290	46.0%	5	0.1%
資産運用報酬	415	3.6%	414	3.6%	0	0.2%
一般事務・資産保管委託報酬	71	0.6%	73	0.6%	-2	-3.4%
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	-
信託報酬	49	0.4%	49	0.4%	0	-0.2%
その他営業費用	87	0.8%	103	0.9%	-16	-16.0%
営業費用	5,926	51.4%	5,938	51.7%	-12	-0.2%
営業利益	5,603	48.6%	5,551	48.3%	51	0.9%
賃貸事業損益 (a-b)	6,233	54.1%	6,200	54.0%	33	0.5%
減価償却前賃貸事業利益 (NOI)	8,144	70.6%	8,117	70.6%	27	0.3%
営業外収益	51	0.5%	42	0.4%	9	23.6%
支払利息(投資法人債利息含む)	1,451	12.6%	1,461	12.7%	-10	-0.7%
融資手数料	105	0.9%	103	0.9%	2	2.1%
投資法人債発行費償却	20	0.2%	20	0.2%	0	0.5%
その他営業外費用	2	0.0%	2	0.0%	0	-21.6%
営業外費用	1,580	13.7%	1,588	13.8%	-8	-0.6%
経常利益	4,075	35.3%	4,005	34.9%	70	1.8%
特別損失	64	0.6%	-	-	64	-
税引前当期純利益	4,011	34.8%	4,005	34.9%	6	0.2%
当期純利益	4,010	34.8%	4,004	34.8%	6	0.2%
当期末処分利益	4,038	35.0%	4,031	35.1%	6	0.2%
1口当たり分配金	5,611円		5,600円		11円	

1. 賃料等収入
 ・新規入居等による増加分 + 20百万円
 ・解約による減少分 - 28百万円
 ・改定による増減分 + 29百万円
 (注) 増減分には前期異動要因による当期変動分を含む

2. その他賃貸事業収入
 ・附加使用料 - 48百万円
 ・解約違約金等 + 64百万円

3. 特別損失
 ・震災に伴う復旧費用等 + 64百万円
 (災害損失引当金繰入額3百万円を含む)

(注1) 第19期期初予想損益は、第18期(2011年12月期)決算発表時に公表したものであり、第18期末保有56物件を前提として算出しています。

(注2) 金額は単位未満切捨て、百分比と増減率は小数第2位以下を四捨五入しています。

第20期(2011年12月期)の運用状況の予想

賃料等収入は第18期(2010年12月期)をボトムに継続回復し、対第19期比+80百万円の改善
 営業損益・経常損益ともに増益となり、1口当たり分配金は5,700円に回復する見通し

(単位:百万円)

科 目	第19期 2011年1月1日～6月30日		第20期予想 2011年7月1日～12月31日		対第19期増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
賃料等収入	10,825	93.9%	10,905	93.3%	80	0.7%
その他賃貸事業収入	704	6.1%	788	6.7%	84	12.0%
賃貸事業収入 (a)	11,529	100.0%	11,694	100.0%	164	1.4%
営業収益	11,529	100.0%	11,694	100.0%	164	1.4%
公租公課	1,068	9.3%	1,061	9.1%	-7	-0.7%
諸経費	2,316	20.1%	2,496	21.4%	180	7.8%
外注委託費	520	4.5%	514	4.4%	-6	-1.2%
水道光熱費	625	5.4%	736	6.3%	111	17.8%
保険料	28	0.2%	29	0.3%	0	3.4%
修繕工事費	257	2.2%	323	2.8%	65	25.4%
管理委託料	214	1.9%	215	1.8%	1	0.7%
管理組合費	555	4.8%	555	4.7%	0	0.0%
その他賃貸事業費用	114	1.0%	122	1.0%	7	6.7%
減価償却費	1,911	16.6%	1,830	15.7%	-80	-4.2%
賃貸事業費用 (b)	5,296	45.9%	5,388	46.1%	92	1.7%
資産運用報酬	415	3.6%	419	3.6%	3	0.9%
一般事務・資産保管委託報酬	71	0.6%	75	0.6%	4	6.2%
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	-	-
信託報酬	49	0.4%	46	0.4%	-3	-6.5%
その他営業費用	87	0.8%	116	1.0%	29	33.3%
営業費用	5,926	51.4%	6,052	51.8%	126	2.1%
営業利益	5,603	48.6%	5,641	48.2%	38	0.7%
賃貸事業損益 (a-b)	6,233	54.1%	6,305	53.9%	72	1.2%
減価償却前賃貸事業利益 (NOI)	8,144	70.6%	8,136	69.6%	-8	-0.1%
営業外収益	51	0.5%	3	0.0%	-48	-94.2%
支払利息 (投資法人債利息含む)	1,451	12.6%	1,402	12.0%	-49	-3.4%
融資手数料	105	0.9%	146	1.2%	40	38.2%
投資法人債発行費償却	20	0.2%	18	0.2%	-2	-13.9%
その他営業外費用	2	0.0%	1	0.0%	0	-9.6%
営業外費用	1,580	13.7%	1,568	13.4%	-11	-0.8%
経常利益	4,075	35.3%	4,076	34.9%	1	0.0%
特別損失	64	0.6%	-	-	-64	-
税引前当期純利益	4,011	34.8%	4,076	34.9%	65	1.6%
当期純利益	4,010	34.8%	4,075	34.9%	64	1.6%
当期末処分利益	4,038	35.0%	4,101	35.1%	63	1.6%
1口当たり分配金	5,611円		5,700円		89円	
	(715,000口)		(715,000口)		(-口)	

- 賃料等収入
 - 新規入居等による増加分 + 386百万円
 - 解約による減少分 - 237百万円
 - 改定による増減分 - 80百万円
 - (注)増減分には前期異動要因による当期変動分を含む
- その他賃貸事業収入
 - 附加使用料 + 124百万円
 - 解約違約金等 - 23百万円
 - 貸会議室料 - 12百万円
- 賃貸事業費用
 - 水道光熱費 + 111百万円
 - 修繕工事費 (新宿センター-共用部RN:68百万円 他) + 65百万円
 - 減価償却費 - 80百万円 (川口センター:-44百万円、田無アスタ:-30百万円 他)
- 営業外収益
 - 管理組合精算金 - 42百万円
- 支払利息
 - 借入金利息 - 31百万円
 - 投資法人債利息 - 17百万円
- 融資手数料
 - コミットメントラインフィー償却費 + 16百万円 (コミットメントライン利用枠の増設に伴う費用)
 - 期限前弁済手数料 + 22百万円 (借入金の期限前弁済に伴い、借入先に支払った期限前弁済手数料を計上)

第20期の運用状況の予想の前提条件

- 保有資産(第19期末保有) 56物件
- 月末稼働率の期中平均 94.4% (解約予告済、新規契約済及び入居確定のみを計上)
- 発行済投資口の総数 715,000口
- 有利子負債比率 48.3% (第20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20期の運用状況の予想は、上記「第20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20期運用状況の予想の前提条件」の詳細は、平成23年6月期(平成23年1月1日～平成23年6月30日)決算短信の第20期(平成23年7月1日～平成23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。

(注)金額は単位未満切捨て、百分比と増減率は小数第2位以下を四捨五入しています。

【参考】第21期(2012年6月期)の賃貸事業収支の見通し

不動産賃貸市況の回復の遅れにより賃貸事業減益の見通しとなるものの、営業外損益の改善により経常増益、増配の見通し

(単位:百万円)

科 目	第20期予想		第21期予想		対第20期予想増減	
	2011年7月1日～12月31日		2012年1月1日～6月30日			
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
賃料等収入	10,905	93.3%	10,831	94.0%	-74	-0.7%
その他賃貸事業収入	788	6.7%	694	6.0%	-93	-11.9%
賃貸事業収入 (a)	11,694	100.0%	11,526	100.0%	-168	-1.4%
公租公課	1,061	9.1%	1,067	9.3%	6	0.6%
諸経費	2,496	21.4%	2,409	20.9%	-87	-3.5%
外注委託費	514	4.4%	514	4.5%	0	0.2%
水道光熱費	736	6.3%	680	5.9%	-56	-7.7%
保険料	29	0.3%	30	0.3%	0	1.0%
修繕工事費	323	2.8%	283	2.5%	-40	-12.4%
管理委託料	215	1.8%	215	1.9%	0	0.0%
管理組合費	555	4.7%	555	4.8%	0	0.0%
その他賃貸事業費用	122	1.0%	130	1.1%	8	6.6%
減価償却費	1,830	15.7%	1,763	15.3%	-66	-3.7%
賃貸事業費用 (b)	5,388	46.1%	5,241	45.5%	-147	-2.7%
賃貸事業損益 (a-b)	6,305	53.9%	6,285	54.5%	-20	-0.3%
減価償却前賃貸事業利益 (NOI)	8,136	69.6%	8,048	69.8%	-87	-1.1%
資本的支出	906	7.8%	938	8.1%	31	3.4%
減価償却前賃貸事業キャッシュフロー (NCF)	7,229	61.8%	7,110	61.7%	-118	-1.6%

1. 賃料等収入
 ・新規入居等による増加分 + 214百万円
 ・解約による減少分 - 178百万円
 ・改定による増減分 - 97百万円
 (注) 増減分には前期異動要因による当期変動分を含む

2. その他賃貸事業収入
 ・附加使用料 - 53百万円
 ・解約違約金等 - 43百万円

3. 賃貸事業費用
 ・水道光熱費 - 56百万円
 ・修繕工事費 - 40百万円
 ・減価償却費 - 66百万円
 (新宿S T: - 38百万円、HDC神戸: - 28百万円 他)

第21期の賃貸事業収支の見通しの前提条件

- 保有資産 (第19期末保有) 56物件
- 月末稼働率の期中平均 95.3%
(第20期の想定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 938百万円
 主な資本的支出工事
 { 新宿センタービル共用部等改修 188百万円 }
 { ビッグス新宿ビル空調改修 148百万円 }
 { 兼松ビル共用部等改修 110百万円 }

第21期の賃貸事業収支の見通しは、上記「第21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) 金額は単位未満切捨て、百分比と増減率は小数第2位以下を四捨五入しています。

第19期(2011年6月期)末貸借対照表

借入金の完全無担保化とコミットメントラインの増設により財務基盤を強化

(単位:百万円)

科 目	第19期 2011年6月30日現在		第18期 2010年12月31日現在		対第18期増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
流動資産	28,817	8.0%	28,396	7.9%	421	1.5%
現金及び預金	14,619	4.1%	14,090	3.9%	528	3.8%
信託現金及び信託預金	13,832	3.8%	13,934	3.9%	-101	-0.7%
その他の流動資産	366	0.1%	371	0.1%	-5	-1.4%
固定資産	331,057	92.0%	332,357	92.1%	-1,300	-0.4%
有形固定資産	325,739	90.5%	327,008	90.6%	-1,268	-0.4%
不動産	147,879	41.1%	148,220	41.1%	-340	-0.2%
建物等	44,673	12.4%	45,044	12.5%	-370	-0.8%
土地	103,206	28.7%	103,175	28.6%	30	0.0%
信託不動産	177,859	49.4%	178,788	49.5%	-928	-0.5%
建物等	57,368	15.9%	58,297	16.2%	-928	-1.6%
土地	120,491	33.5%	120,491	33.4%	-	-
無形固定資産	4,802	1.3%	4,798	1.3%	3	0.1%
借地権	4,794	1.3%	4,794	1.3%	-	-
その他の無形固定資産	8	0.0%	4	0.0%	3	86.9%
投資その他の資産	515	0.1%	550	0.2%	-35	-6.5%
差入敷金保証金	49	0.0%	49	0.0%	-	-
その他	465	0.1%	501	0.1%	-35	-7.1%
繰延資産	129	0.0%	150	0.0%	-20	-13.9%
投資法人債発行費	129	0.0%	150	0.0%	-20	-13.9%
資産の部合計	360,004	100.0%	360,904	100.0%	-899	-0.2%
流動負債	40,279	11.2%	46,622	12.9%	-6,342	-13.6%
未払金等	2,526	0.7%	2,189	0.6%	336	15.4%
前受金	1,599	0.4%	1,498	0.4%	100	6.7%
短期借入金	10,000	2.8%	10,000	2.8%	-	-
1年内返済予定の長期借入金	21,116	5.9%	24,899	6.9%	-3,783	-15.2%
1年内償還予定の投資法人債	5,000	1.4%	8,000	2.2%	-3,000	-37.5%
災害損失引当金	3	0.0%	-	-	3	-
その他	35	0.0%	35	0.0%	-	-
固定負債	144,272	40.1%	138,779	38.5%	5,493	4.0%
預り敷金保証金	17,625	4.9%	17,774	4.9%	-148	-0.8%
長期借入金	84,147	23.4%	78,505	21.8%	5,642	7.2%
投資法人債	42,500	11.8%	42,500	11.8%	-	-
負債の部合計	184,552	51.3%	185,402	51.4%	-849	-0.5%
純資産	171,339	47.6%	171,339	47.5%	-	-
出資総額	4,112	1.1%	4,162	1.2%	-50	-1.2%
剰余金	175,452	48.7%	175,502	48.6%	-50	-0.0%
純資産の部合計	175,452	48.7%	175,502	48.6%	-50	-0.0%
負債・純資産の部合計	360,004	100.0%	360,904	100.0%	-899	-0.2%

(単位:百万円)

1.有利子負債残高	第19期	第18期	増減
総額	162,763	163,904	-1,141
(内訳) 無担保借入金	110,863	104,221	6,642
有担保借入金(注)	4,400	9,183	-4,783
無担保投資法人債	47,500	50,500	-3,000

(注) 有担保借入金4,400百万円は2011年7月8日に期限前弁済を行っています。
2011年8月15日時点の借入金はすべて無担保となっています。

2.有利子負債比率等	第19期	第18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)	48.7%	48.9%	-0.2
(2) 総資産有利子負債比率 有利子負債 ÷ 期末総資産	45.2%	45.4%	-0.2
有利子負債 ÷ (期末総資産 + 不動産等評価損益)	47.5%	47.5%	-0.0
(3) 長期固定比率 長期固定金利有利子負債(注) ÷ 有利子負債	77.8%	73.8%	4.0

(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19期	第18期	増減
借入極度額(総額)	16,000	16,000	-
借入残高	-	-	-
未使用残高	16,000	16,000	-
契約先(第19期末、以下各行とは個別に契約) 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) 2011年6月29日付にて三井住友銀行、あおぞら銀行と各40億円、計80億円の新規契約を締結。2011年8月15日時点の借入極度額(総額)は240億円(すべて未使用)となっています。

4.投資口の状況	第19期	第18期	増減
発行済投資口総数(口)	715,000	715,000	-
1口当たり純資産額(円)	245,387	245,458	-71

(注) 金額は単位未満切捨て、構成比と増減率は小数第2位以下を四捨五入しています。



Japan Prime Realty Investment Corporation

第19期(2011年6月期)の運用状況

19th

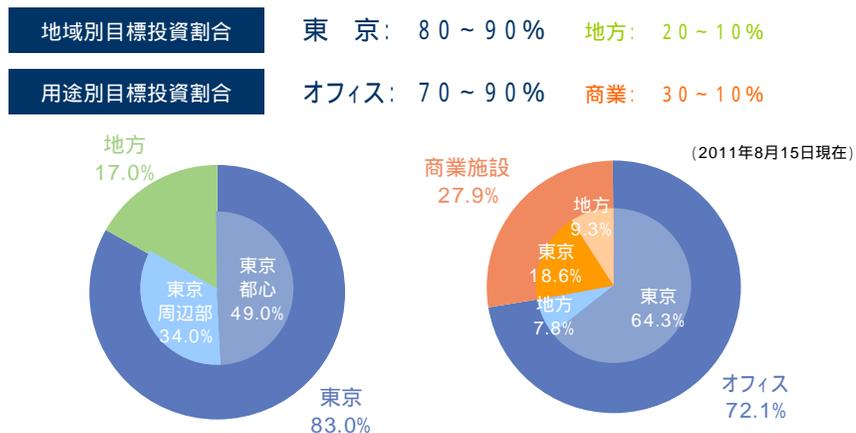
ポートフォリオ拡大の軌跡

上場以降、安定したペースで資産規模を拡大

取得資産規模の推移



ポートフォリオ運用基準



(注) 上記グラフは取得価格による比率を表しています。

東京オフィスへの重点投資

直近でJPRが投資した物件は、計8物件、約800億円の東京オフィスのみ

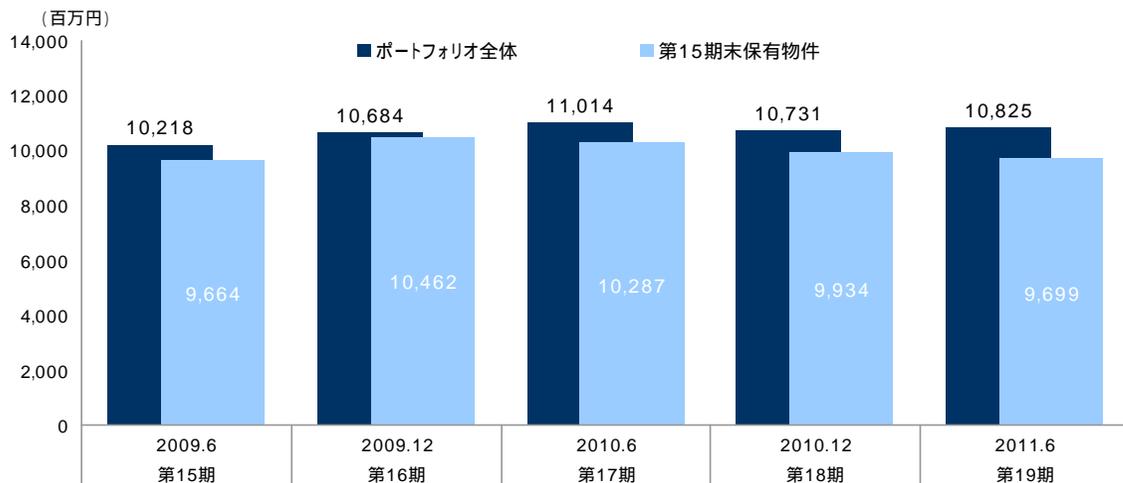
決算期	取得年月	地域	不動産等の名称	取得先	取得価格 (億円)	取得時 想定 利回り	第20期 想定 利回り
第15期	2009.6	東京周辺部	オリナスタワー	東京建物株他	313.0	5.4%	5.7%
第16期	2009.12	東京都心	六番町ビル	国内の特定目的会社	28.0	7.1%	7.4%
	2009.12	東京都心	JPR原宿ビル	東急リアル・エステート投資法人	84.0	5.3%	4.0%
第17期	2010.2	東京都心	東京建物京橋ビル	東京建物株	52.5	5.4%	5.6%
	2010.3	東京都心	JPR日本橋堀留ビル	国内の特定目的会社	51.0	5.9%	6.4%
	2010.5	東京都心	JPR千駄ヶ谷ビル	千駄ヶ谷開発特定目的会社 (東京建物の運営するSPC)	150.5	4.0%	2.7%
第18期	2010.7	東京都心	ビッグス新宿ビル(追加取得)	セントラル総合開発株	33.0	5.2%	3.9%
	2010.12	東京周辺部	東京建物横浜ビル	東京建物株	70.0	5.9%	6.7%
合計					782.0		

(注) ビッグス新宿ビルは、持分の追加取得分のみの取得価格と利回りを表しています。

賃料等収入と賃料単価の推移

セイムストアベースでの賃料等収入は減少傾向にあるものの、平均賃料単価の低下率は縮小傾向

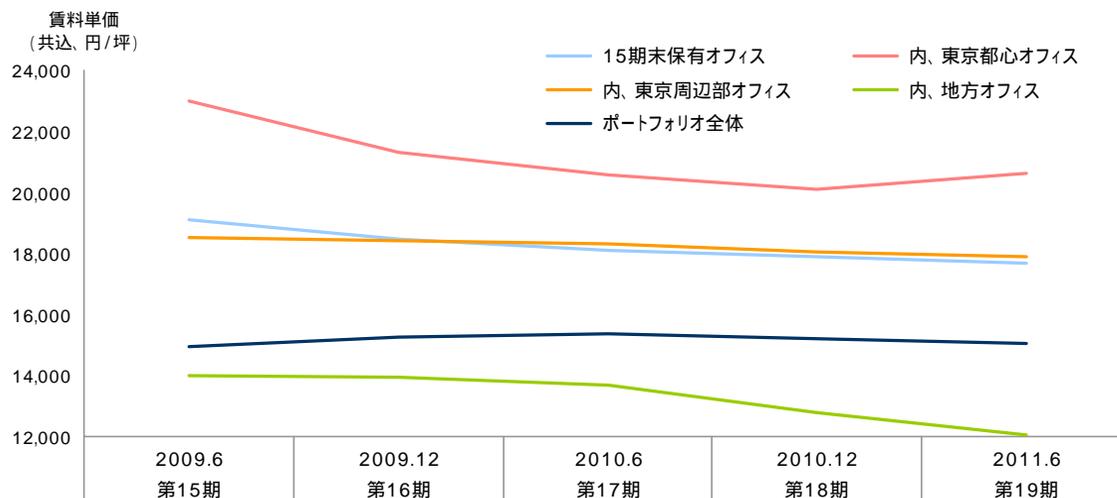
賃料等収入(第15期末保有物件)の推移



	第15期 2009.6	第16期 2009.12	第17期 2010.6	第18期 2010.12	第19期 2011.6
ポートフォリオ全体	10,218	10,684	11,014	10,731	10,825
第15期末保有物件	9,664	10,462	10,287	9,934	9,699
前期差異	-	798	-175	-353	-235
前期比	-	8.3%	-1.7%	-3.4%	-2.4%

(注1) 左記グラフの「第15期末保有物件」は、第19期までに売却による入替えのあった物件を除外し、第15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。
 「ポートフォリオ全体」は、各期の全物件(期中に取得・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) 金額は単位未満切捨て、前期比は小数第2位以下を四捨五入しています。

平均賃料単価(第15期末保有物件)の推移



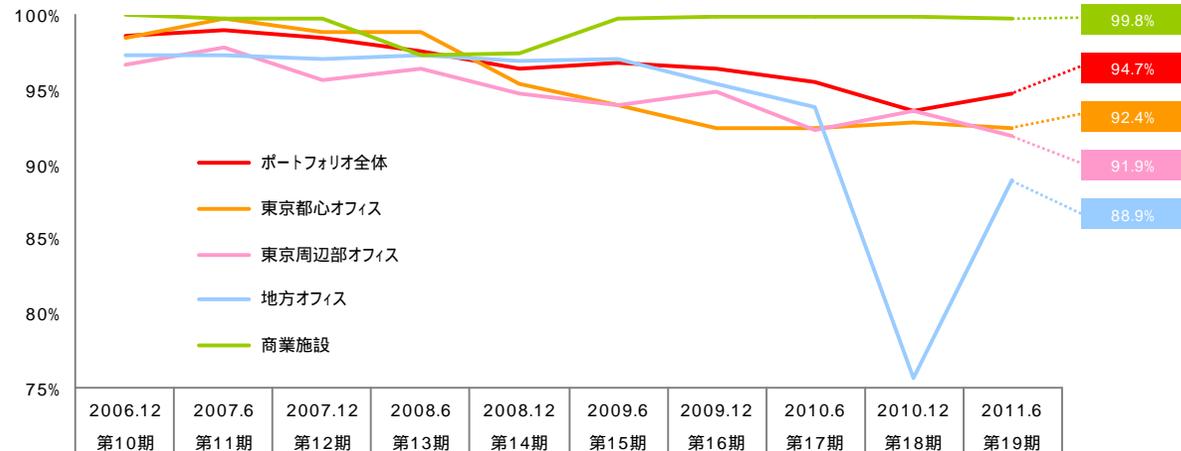
	第15期 2009.6	第16期 2009.12	第17期 2010.6	第18期 2010.12	第19期 2011.6
ポートフォリオ全体	15.0	15.2	15.4	15.2	15.0
第15期末保有オフィス	19.1	18.5	18.1	17.9	17.7
内、東京都心オフィス	23.0	21.3	20.6	20.1	20.6
内、東京周辺部オフィス	18.5	18.4	18.3	18.0	17.9
内、地方オフィス	14.0	13.9	13.7	12.8	12.0

(注1) 左記グラフの「第15期末保有物件」は、第19期までに売却による入替えのあった物件を除外し、第15期末以降、継続保有しているオフィスであり、当該物件における平均賃料単価(各期末の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。
 「ポートフォリオ全体」は、各期の全物件(期中に取得・売却した物件を含みます。)の平均賃料単価(各期末の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。
 (注2) 前期比は小数第2位以下を四捨五入しています。

稼働率と契約異動の推移

新規誘致面積が解約面積を超過し、平均稼働率は対第18期比 + 1.2%と大幅に改善

用途別・地域別期末稼働率の推移

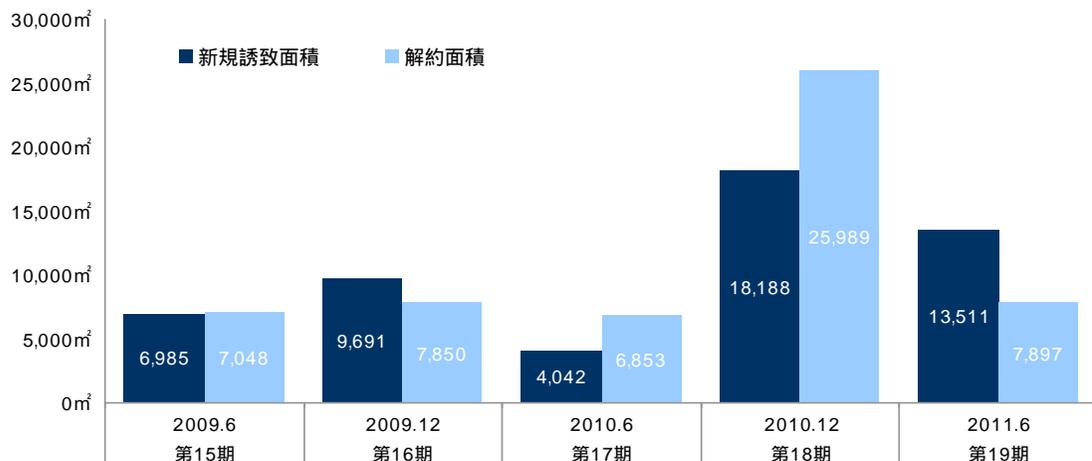


- ポートフォリオ全体の平均稼働率は地方オフィスの稼働率改善により上昇
第18期末93.5% 第19期末94.7% (前期比 + 1.2%ポイント)
- 東京都心オフィスは、新規誘致面積が解約面積を上回ったものの、賃貸可能面積の増加(約900㎡、総賃貸可能面積の0.8%相当)により稼働率はやや低下
第18期末92.8% 第19期末92.4% (前期比 - 0.4%ポイント)
- 東京周辺部オフィス
第18期末93.5% 第19期末91.9% (前期比 - 1.6%ポイント)
- 地方オフィスは、「東京建物本町ビル」「JPR名古屋伏見ビル」のリースアップにより大幅上昇
第18期末75.6% 第19期末88.9% (前期比 + 13.3%ポイント)
- 商業施設は安定稼働
第18期末99.9% 第19期末99.8% (前期比 - 0.1%ポイント)

(注1) 2011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。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入しています。

契約異動の推移



- 稼働率の維持・向上を最優先する方針に基づき、新規誘致を大幅に促進し、退室防止に取り組む。
- 第19期は新規誘致面積が解約面積を上回る、5,614㎡の入居超過。

	新規誘致面積	解約面積	新規-解約面積
第15期	6,985㎡	7,048㎡	-63㎡
第16期	9,691㎡	7,850㎡	1,841㎡
第17期	4,042㎡	6,853㎡	-2,811㎡
第18期	18,188㎡	25,989㎡	-7,801㎡
第19期	13,511㎡	7,897㎡	5,614㎡

リーシングへの取り組み

第18期(2010年12月期)に大口解約が発生した地方オフィス2物件は早期にテナント誘致を実現

東京建物本町ビル

大阪市中央区本町

S45.2竣工, SRC, B3/9F

延床面積: 14,619.52㎡
(持分対応面積: 7,709.76㎡)

基準階専有面積: 約300坪



誘致前

9F	空室
8F	空室
7F	空室
6F	空室
5F	空室
4F	稼働
3F	他の区分所有者
2F	他の区分所有者
1F	他の区分所有者
B1	稼働
B2	倉庫

JPR
持分



立地・アクセスの良さ、大規模かつ整形なフロア形状がテナントニーズに合致し、フロア単位の大型テナントを中心に誘致。

誘致後

9F	空室
8F	稼働
7F	稼働
6F	稼働
5F	稼働
4F	稼働
3F	他の区分所有者
2F	他の区分所有者
1F	他の区分所有者
B1	稼働
B2	倉庫

JPR名古屋伏見ビル

名古屋市中区栄

H3.3竣工, SRC, B1/9F

延床面積: 10,201.44㎡

基準階専有面積: 約250坪



誘致前

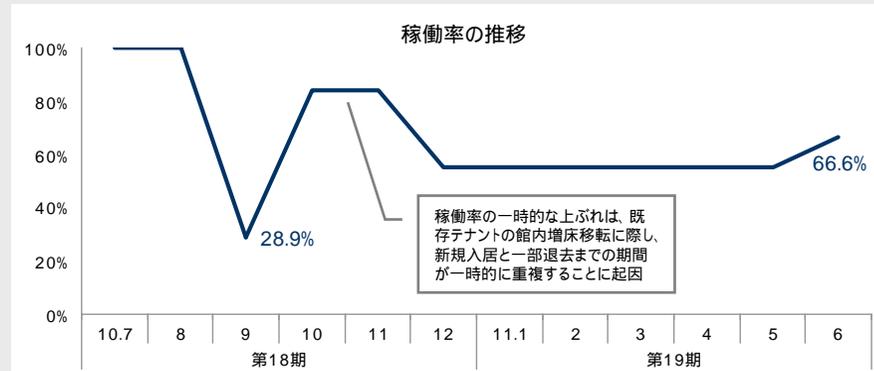
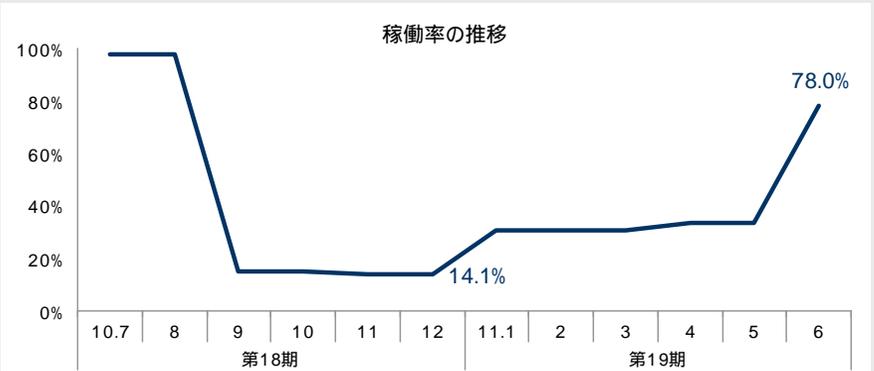
9F	空室
8F	空室
7F	空室
6F	空室
5F	空室
4F	稼働
3F	稼働
2F	稼働
1F	空室
B1	空室



高速道路へのアクセスの良さ、大型駐車場の完備などが、車の足回りを重視するテナントニーズに合致。既存テナントに対しては様々な営業提案を行い、館内増床移転を実施。

誘致後

9F	稼働
8F	稼働
7F	稼働
6F	稼働
5F	稼働
4F	テナント交渉中
3F	テナント交渉中
2F	テナント交渉中
1F	稼働
B1	稼働



耐震基準とPML

- JPRでは、新耐震基準適合、耐震補強工事実施済みの建物であることを投資基準としている。
- 地震保険の付保に関しては、ポートフォリオPMLを基準に、災害による影響と損害保険料とを比較検討して付保の判断を行い、PMLが高い物件については、個々に地震保険を付保することを付保基準としている。

PML (Probable Maximum Loss) は、想定した予定使用期間 (50年 = 一般的建物の耐用年数) の間に、想定される最大規模の地震 (475年に一度起こる大地震 = 50年間に起こる可能性が10%の大地震) によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格 (建物) に対する比率 (%) で示しているもの

JPRポートフォリオ
地震PML値

3.5%

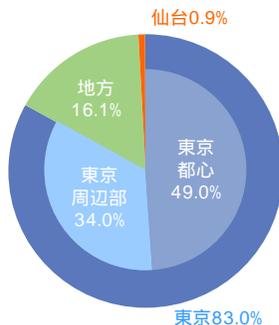
(2011年6月末時点)

再調達価格 155,049百万円
予想損失額 5,363百万円

ポートフォリオへの影響

- ポートフォリオのエリア別比率 (取得価格ベース)

		取得価格 (百万円)	比率
東京	都心	167,126	49.0%
	周辺部	116,231	34.0%
地方	その他	55,077	16.1%
	仙台	3,150	0.9%
合計		341,584	100.0%



- JPRが保有する全56物件において運用状況に重大な影響を及ぼす被害は発生していない。
- 全物件のうち計30物件において、内装及び設備等の損傷に伴う復旧費用等が発生。

復旧費用等合計 64百万円 (取得価格合計の約0.018%)
2011年4月8日公表の復旧費用等概算額 (82百万円) から減少

第19期 (平成23年6月期) 実施額: 61百万円

第20期 (平成23年12月期) 実施予定額: 3百万円

第19期に災害損失引当金計上

新宿センタービルにおける長周期地震動対策の効果

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の設計・施工により、2009年に長周期地震動対策として耐震補強工事を実施

< 耐震補強工事の概要 >

- 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の累積疲労が大きくなる層を中心に制震ダンパーを設置
- 15~26階、28~39階 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

長周期地震動とは・・・

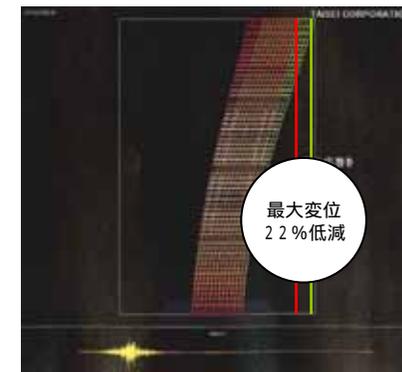
長周期地震動は、約2~20秒周期で揺れる震動のことであり、地震発生時の通常の震動とは異なる。長周期の震動は、超高層建築物の固有振動数と一致しやすいと言われていたが、これまで長周期地震動に対する建築基準に関連する法制度は定められてなく、設計段階での対策も取られていなかったため、超高層ビルに対する影響が懸念されている。2011年3月の東北地方太平洋沖地震の際には長周期地震動が発生しており、超高層ビルの高層階における大きな揺れが確認されている。

制震装置の効果により、最大変位22%、最大加速度29%減少

制震装置を設置したことにより、応答最大値の低減や継続時間の短縮化につながった。最上階の短辺方向の最大変位は、ダンパー設置により69.8cmから54.2cmに22%程度の低減効果を発揮。短辺方向の最大加速度は29%減少。地震後の後揺れも振幅が半分になる時間が半減した。

新宿センタービルでの観測結果

震度階 (計測震度)	最大加速度 (ガル)			最大変位 (cm)	
	X (長辺)	Y (短辺)	Z (上下)	X (長辺)	Y (短辺)
R階	236.0	161.3	-	49.4	54.2
28階	112.7	171.3	-	26.3	33.3
1階	震度5弱	94.3	142.1	57.8	-



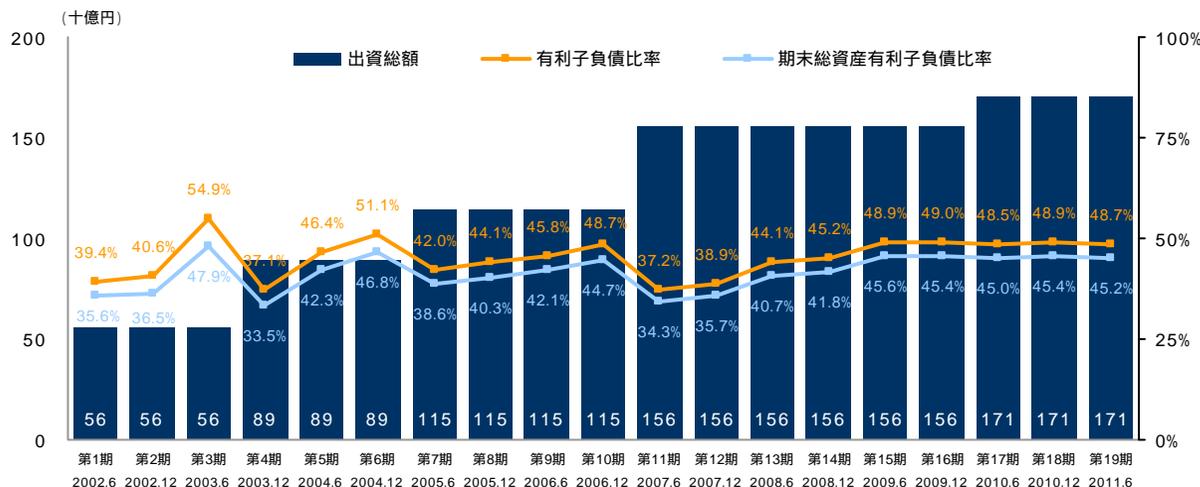
右図は東日本大震災での新宿センタービルの短辺方向の揺れを解析したもの。揺れ幅を50倍に強調している。緑の線が改修前の状態 (ダンパーなし)、赤い線が改修後の状態 (ダンパーあり) を示している。

(注) 資料: 大成建設

財務戦略

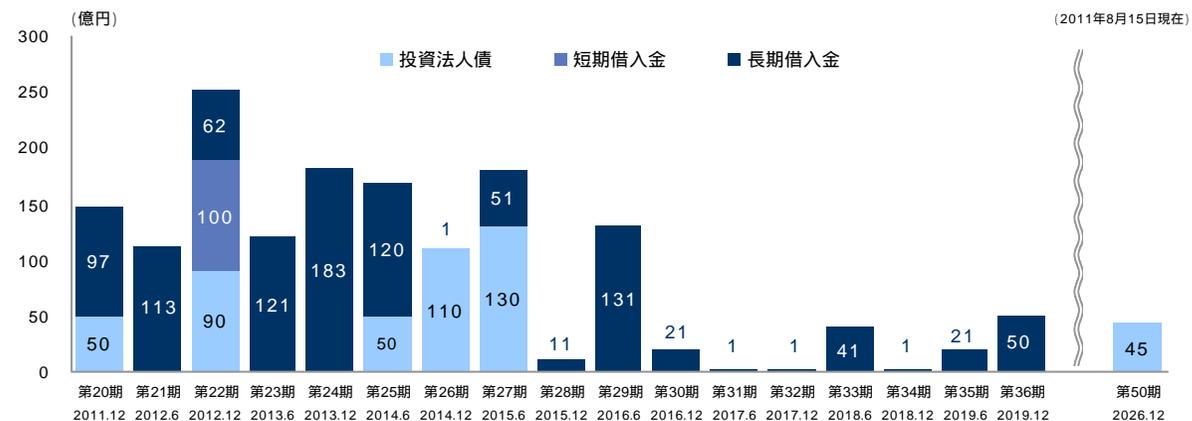
金利の長期固定化、満期分散により保守的な財務運営を継続し、高水準格付けを維持

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



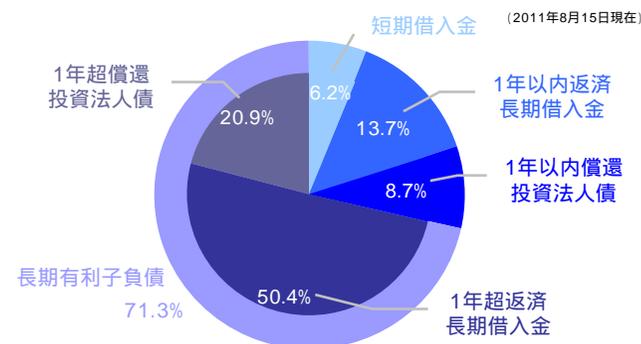
(注1) 有利子負債比率(%) = 有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額)、期末総資産有利子負債比率(%) = 有利子負債額 ÷ 期末総資産額
 (注2) 出資総額は、単位未満切捨てで記載しています。
 (注3) 有利子負債比率及び期末総資産有利子負債比率は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

有利子負債の返済期日の分散状況



(注) 単位未満切捨てで記載しています。

負債比率



	第18期 2010.12	2011.8.15 現在
長期固定比率	73.83%	71.31%
長期有利子負債平均残存年数	3.69年	3.88年
長期有利子負債平均利率	1.91%	1.84%
有利子負債平均残存年数	2.85年	2.94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
株格付投資情報センター (R&I)	AA- (安定的)
ムーディーズ・ジャパン(株) (Moody's)	A2 (ネガティブ)
スタンダード・アンド・アース・レーティング・ジャパン(株) (S&P)	長期: A (安定的) 短期: A-1

有利子負債の内訳

借入金を完全無担保化、コミットメントラインの借入極度額を240億円に増設

借入金

(百万円)

借入先	2010年12月31日残高	2011年8月15日残高	担保
短期借入金	株式会社りそな銀行	4,000	4,000
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000	3,000
	株式会社みずほコーポレート銀行	2,000	2,000
	みずほ信託銀行株式会社	1,000	1,000
短期借入金合計	10,000	10,000	
長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	13,700	13,600
	株式会社三菱東京UFJ銀行	12,751	12,668
	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	5,850	5,800
	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アランスカンパニーオブコロラド	5,000	5,000
	株式会社福岡銀行	3,000	5,000
	株式会社日本政策投資銀行	4,620	4,495
	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	3,000	3,000
	株式会社西日本シティ銀行	-	3,000
	株式会社新生銀行	2,000	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
		-	4,000
	明治安田生命保険相互会社	4,783	-
		4,400	-
	長期借入金合計	103,404	102,863
	借入金合計	113,404	112,863

投資法人債

(百万円)

	2010年12月31日残高	2011年8月15日残高	担保
第3回無担保投資法人債	5,000	5,000	無担保 無保証 非劣後
第5回無担保投資法人債	5,000	5,000	
第6回無担保投資法人債	5,000	5,000	
第7回無担保投資法人債	4,500	4,500	
第8回無担保投資法人債	9,000	9,000	
第9回無担保投資法人債	6,000	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	6,000	
第12回無担保投資法人債	7,000	7,000	
投資法人債合計	50,500	47,500	
有利子負債(借入金+投資法人債)合計	163,904	160,363	

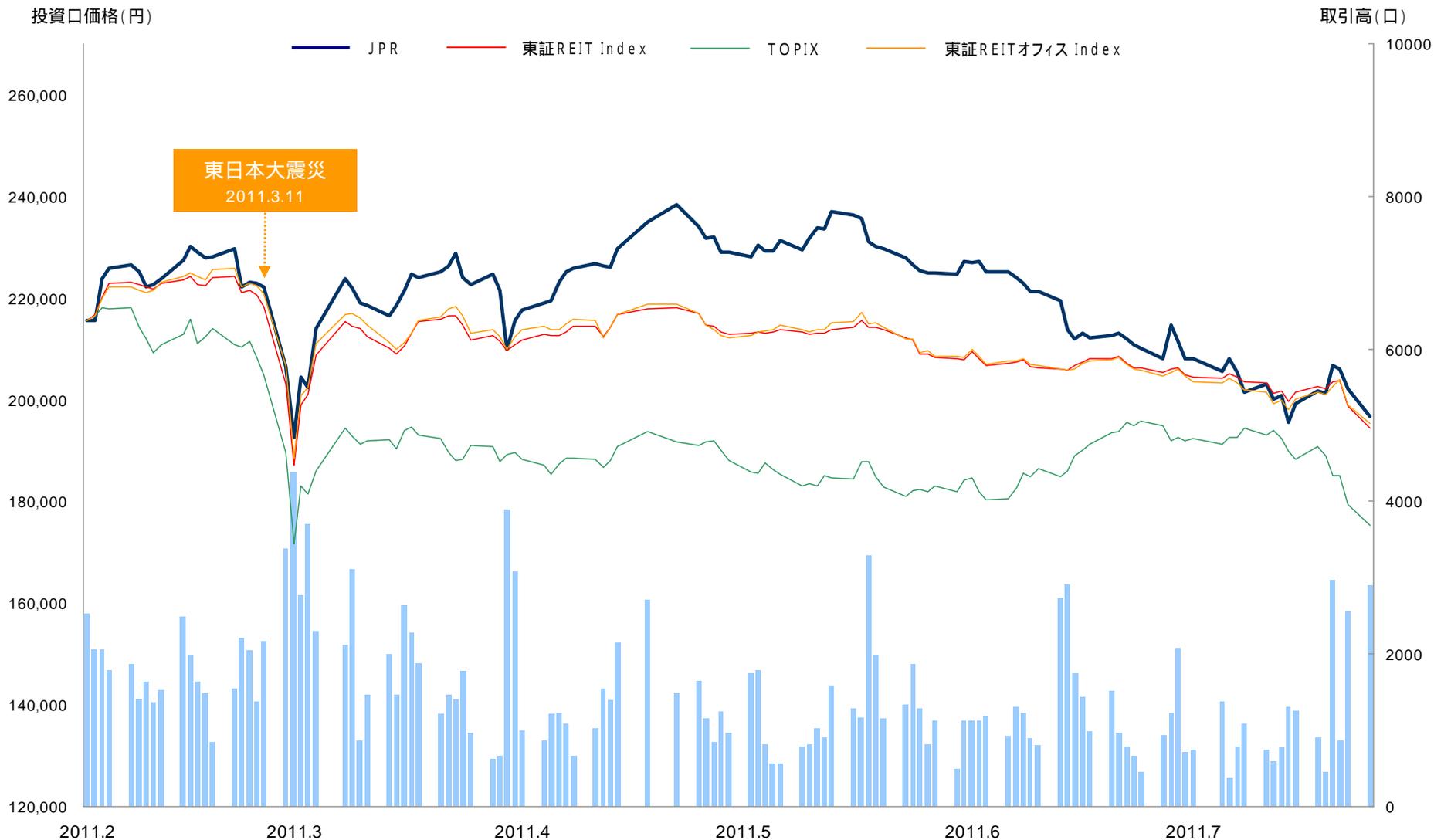
コミットメントライン

(百万円)

既存契約先	借入極度額	契約期限	担保
株式会社みずほコーポレート銀行	4,000	2011年11月30日	無担保 無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	4,000		
株式会社りそな銀行	4,000		
三菱UFJ信託銀行株式会社	4,000		
既存契約計	16,000		
新規契約先(注)	借入極度額	契約期限	担保
株式会社三井住友銀行	4,000	2011年11月30日	無担保 無保証
株式会社あおぞら銀行	4,000		
新規契約計	8,000		
コミットメントライン契約合計	24,000		

(注) コミットメントラインの新規契約(株式会社三井住友銀行及び株式会社あおぞら銀行)の発効日は2011年7月1日となっています。

JPR投資口価格と出来高の推移 (2011年2月15日～2011年8月8日)



(注) 東証REIT指数等その他の数値は、2011/2/15時点を基準として指数化したものであり、相対パフォーマンスを示しています。



Japan Prime Realty Investment Corporation

今後の運用戦略

20th ~

今後の運用方針

賃貸事業損益及び経常損益が回復軌道にあるなか、既存ポートフォリオNOIの更なる改善を図りつつ、物件の入れ替えにも戦略的に取り組み、一口当たりNAVの向上を目指す

外部成長戦略

- 東京・オフィスを中心に厳選投資 -

【マーケット認識】

- 年初より売買市場は回復軌道へ
- 震災後は一旦「様子見」の状況
- 国内景気、不動産市況の見通しが不透明となったため、買主側の価格目線は上げ辛い状況
- 買主の投資意欲は依然旺盛であり、今後、収益回復の期待できる優良物件から価格の回復を伴いつつ、取引が増加する見込み

【JPR戦略】

- 引き続き東京・オフィス物件を中心に幅広く検討
- 都市型商業施設については、エリア・規模ともに限定的に検討
- 市況低迷期における耐性の高さ、市況反転期の収益の伸びしろの大きさに着目した厳選投資
- スポンサーチャネル以外に独自のソーシング力を活かして良質な物件情報を獲得

内部成長戦略

- リーシング強化策の推進 -

【マーケット認識】

- 年初は賃貸市況の底打ち、反転を感じさせる状況
- 景気先行きの不透明感から、オフィス賃貸市況の回復は若干遅れる見通し
- テナントのオフィス選考は二極化が進展しつつ、来年以降徐々に回復に向かうものと予想
- 好立地商業店舗の一部ではほぼ底打ちの状況

【JPR戦略】

- 稼働率の維持・向上を最優先とする運営方針
- 新規テナント誘致、既存テナント満足度向上を企図したグレードアップ工事の実施
- テナント仲介業者との一層の連携を中心としたリーシング強化策の実施
- 東京建物を中心としたPM会社各社との連携の密度を高め、重点的なリーシング活動へのてこ入れ

財務戦略

- エクイティファイナンスはDPS・BPS希薄化に留意 -

【マーケット認識】

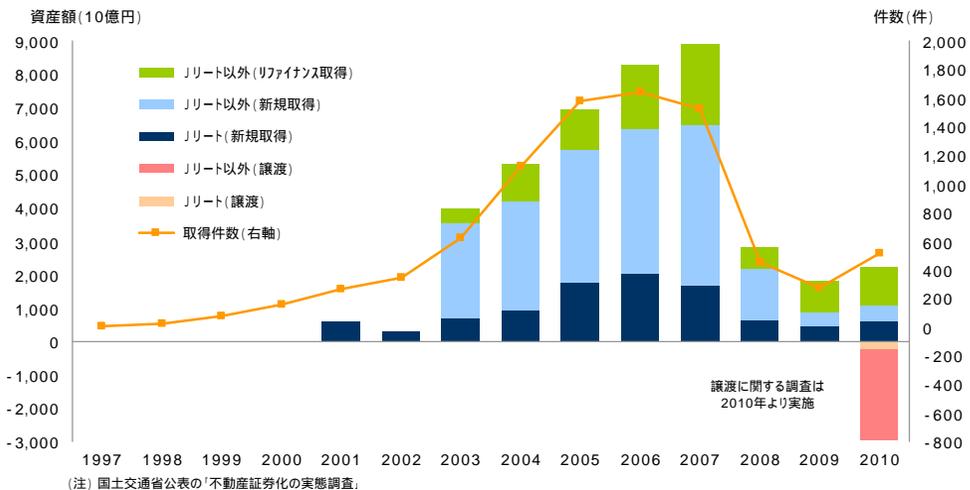
- 増資によるDPS、BPSの希薄化懸念もあり、投資口価格はやや低調に推移
- 間接金融の環境は引き続き安定的
- 震災後の起債環境はほぼ正常化

【JPR戦略】

- 賃貸市況の回復に遅れが生じたため、ポートフォリオ賃料の反転のタイミングを見極めたうえで、DPS・BPS希薄化に十分留意のうえ、エクイティファイナンスには慎重に対応
- 新規融資先の多様化、調達コストの低減化に注力
- 国内外の機関投資家を中心に積極的なIRを継続

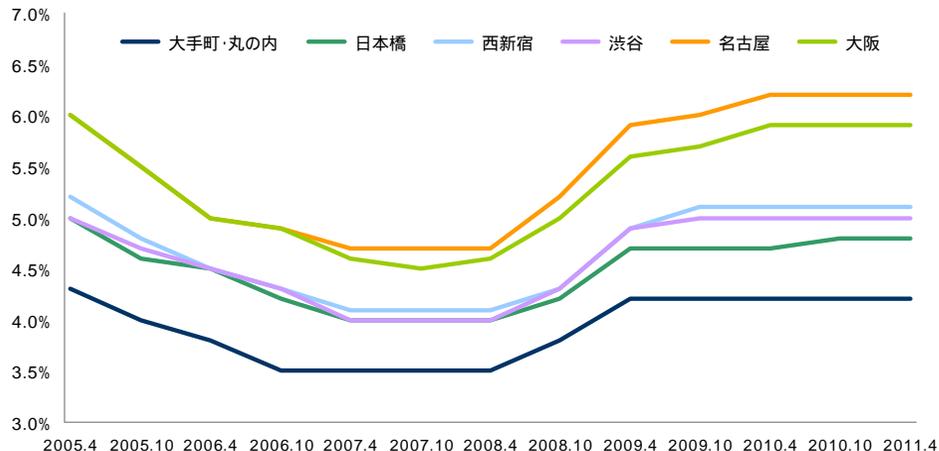
証券化不動産の取得実績の推移

2010年の証券化不動産の資産額は約2.2兆円、件数は518件



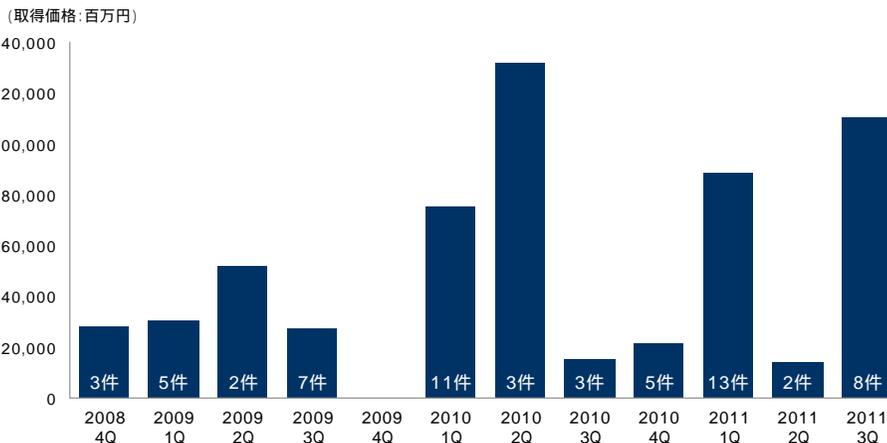
オフィスキャップレートの推移

東京オフィスのキャップレートは引き続き横ばい



Jリートによる東京オフィスの取得実績の推移

震災の影響により2011.2Q(4~6月)の取引額はやや減少したものの、取得規模は増加傾向

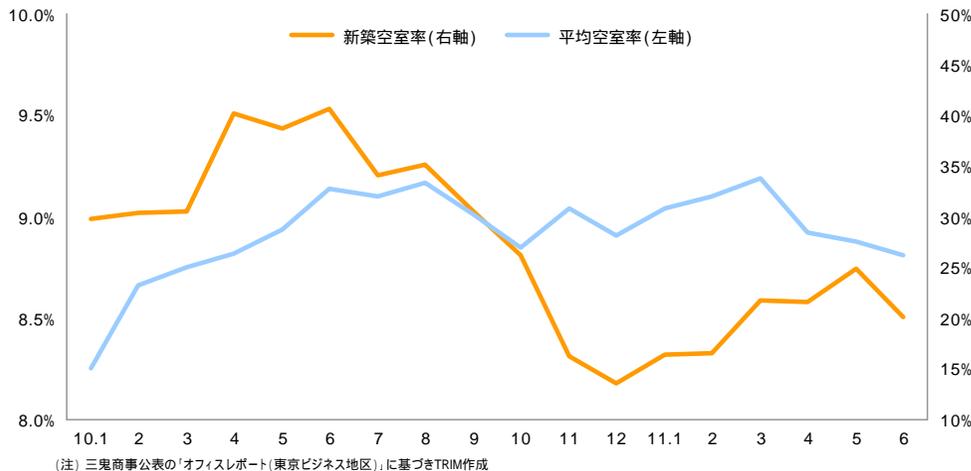


取得年月	取得先	物件名	エリア	取得価格	還元利回り
2011.1	NBF	NBF上野ビル	台東区	104億円	4.9%
2011.2	JRE	大崎フロントタワー	品川区	123億円	5.1%
2011.2	JRE	台場ガーデンシティビル	港区	110億円	5.2%
2011.2	TRE	東急銀座二丁目ビル	中央区	50億円	4.6%
2011.2	NBF	リバーシティM - SQUARE	中央区	134億円	5.0%
2011.2	NBF	日本橋兜町M - SQUARE	中央区	49億円	4.6%
2011.3	JRE	共同ビル(茅場町2丁目)	中央区	44億円	4.7%
2011.3	GO	平河町森タワー	千代田区	182億円	4.3%
2011.3	MHR	アーク森ビル(追加)	港区	98億円	3.8%
2011.3	MHR	赤坂溜池タワー(追加)	港区	67億円	5.1%
2011.3	DOI	大和茅場町ビル	中央区	56億円	4.6%
2011.3	DOI	神保町プレイス	千代田区	36億円	4.6%
2011.3	NBF	ゲートシティ大崎	品川区	116億円	4.4%
2011.4	NBF	調布サウスゲートビル	調布市	93億円	5.7%
2011.6	OJR	秋葉原ビジネスセンター	台東区	51億円	4.8%
2011.7	DOI	E・スペースタワー	渋谷区	240億円	4.4%
2011.7	KRI	共同ビル(飯田橋)	新宿区	47億円	5.0%
2011.7	KRI	P's東品川	品川区	46億円	5.2%
2011.7	KRI	日本橋第二ビル	中央区	27億円	5.3%
2011.7	KRI	共同ビル(東日本橋)	中央区	23億円	4.8%
2011.8	MHR	六本木ヒルズ森タワー(追加)	港区	187億円	3.8%
2011.8	MHR	アーク森ビル(追加)	港区	172億円	3.8%
2011.9	NBF	三菱重工ビル(取得予定)	港区	363億円	4.2%

(注) リート各社の2011年8月8日時点までのニュースリリースに基づきTRIM作成。取得価格は単位未満を四捨五入、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しています。

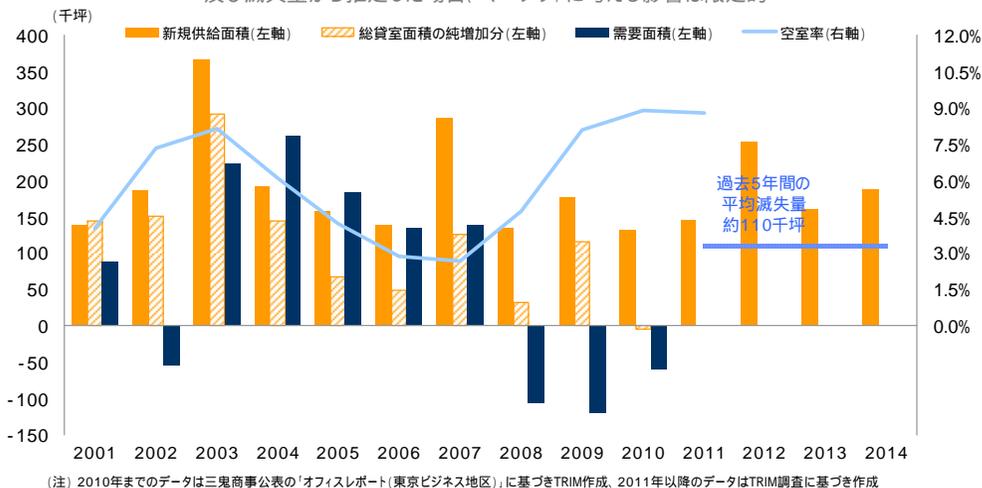
空室率の推移

東京オフィスの平均空室率及び先行指標となる新築ビルの空室率はともに低下傾向



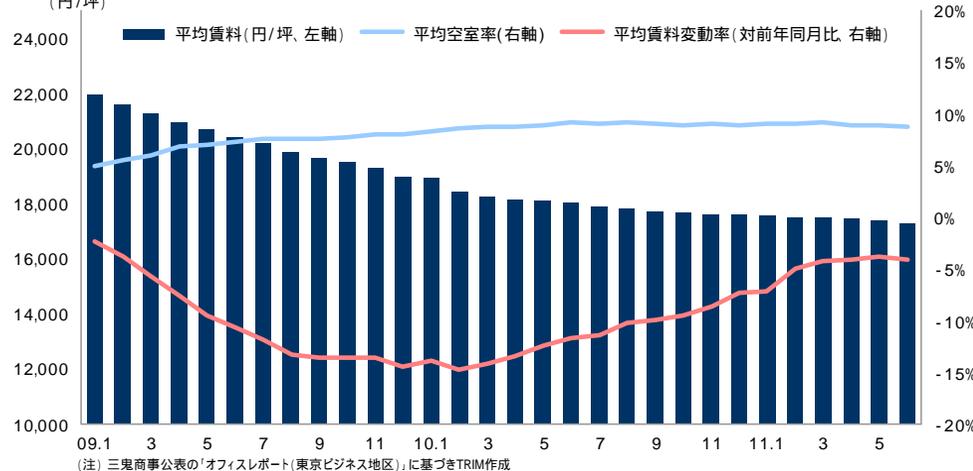
オフィス需給動向

東京オフィスでは2012年に大量供給となるものの、前後期間の平均供給量及び減失量から推定した場合、マーケットに与える影響は限定的



空室率と賃料の推移

東京オフィスの賃料水準は依然として低下しているものの、その下落幅は縮小傾向



第三者機関によるマーケットビュー

東京23区のオフィス市場の見通し

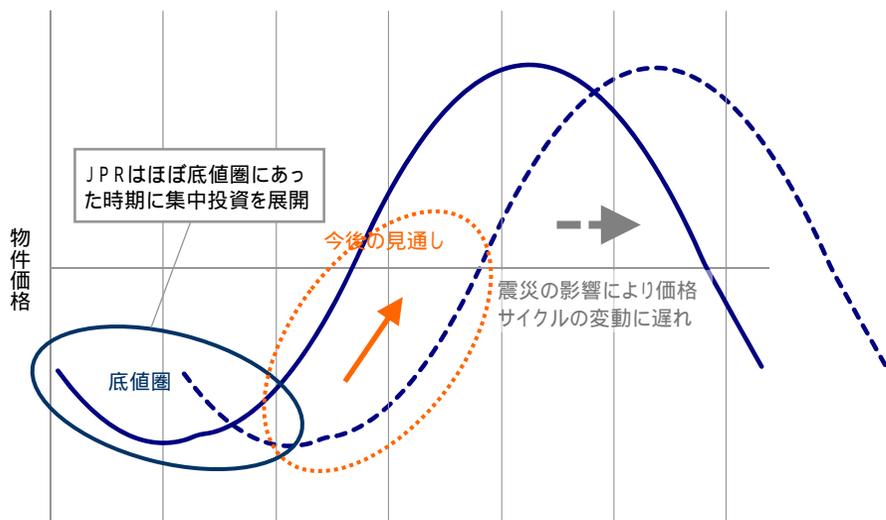
- 2011年新規供給量は2010年と同程度、2012年は279千坪の大量供給となる見込み
- 2011年には震災の影響で景気回復が鈍化し、前向きな移転計画の延期により、需要の増加は123千坪に留まる
- 2012年は、賃料の割安感が継続する中、復興需要による景気回復がオフィス市場にも好影響を及ぼし、需要は204千坪となる
- 2013年以降は、2012年の大量供給による市況悪化懸念から新規供給が抑制傾向となり、各年100～150千坪程度となる
- 2013年以降の需要については、時間が経つに連れ震災によるマイナスの影響が薄れるが、雇用が弱まり賃料の割安感も縮小することから、新規需要は新規供給と同程度に収まる。それでも築古ビルの減失等によるストック調整が続き、空室率は緩やかに低下する
- 平均成約賃料は、2012年の底打ち後、緩やかに上昇を続けるが、空室率の低下傾向が弱いことから上昇率は低い

(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:2011年5月)」に基づきTRIM作成

【投資戦略】

- 価格変動サイクルから、引き続き物件取得の好機と認識
- スポンサーチャネル以外の情報件数・物件検討数が増加傾向にあり、独自のソーシング力を活かして良質な物件情報を獲得
- 市況低迷期における耐性の高さ、市況反転期における収益の伸びしろの大きさに着目し、中期的に、1口当たり分配金の成長、若しくは、物件価格の上昇による1口当たりNAVの増加に貢献する物件を厳選して投資
- 震災後良質な物件情報が乏しい中、特定のクライテリアに強い投資意欲を持つ買い手も存在することから、1口当たりNAVの改善を企図した物件の入れ替えについても検討

価格変動サイクル(主に利回りの観点から)



物件情報の入手件数及び検討件数の推移

入手情報件数、検討物件数ともに対前年同期比では増加

	2011年						
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月計
入手情報件数	12	18	24	11	15	27	107
検討物件数	5	2	4	2	3	6	22

	2010年						
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月計
入手情報件数	2	20	7	26	16	12	83
検討物件数	1	4	3	5	1	3	17

取得ターゲット

【東京エリアのコア・オフィス】

- 投資戦略のメインターゲット
- 積極的な情報収集を行い、将来性を含めた投資価値を精査



【都市型商業施設】

- 駅前立地・長期固定賃料型をターゲット
- エリア・規模ともに限定的に対応



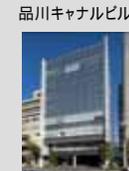
【地方物件】

マーケットの中期的な回復が見込まれる地方都市に限定し、エリア競争力の高い物件を慎重に見極め



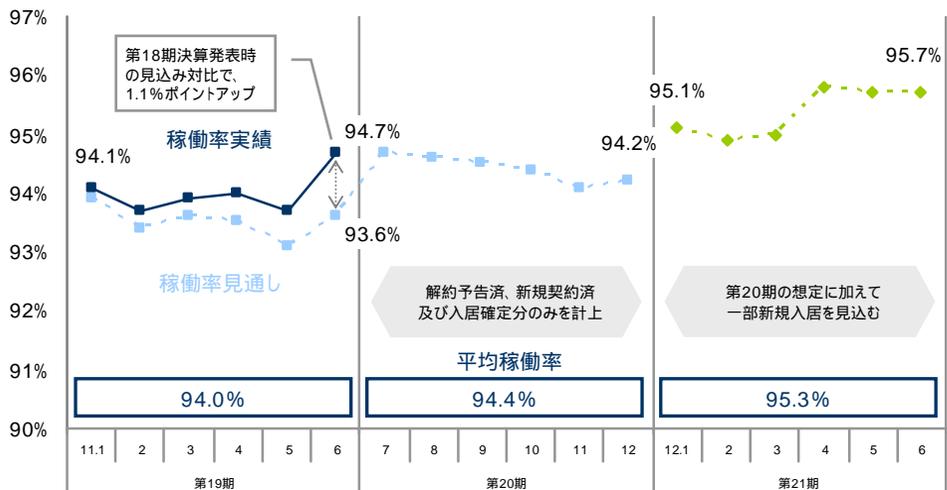
【低稼働物件】

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



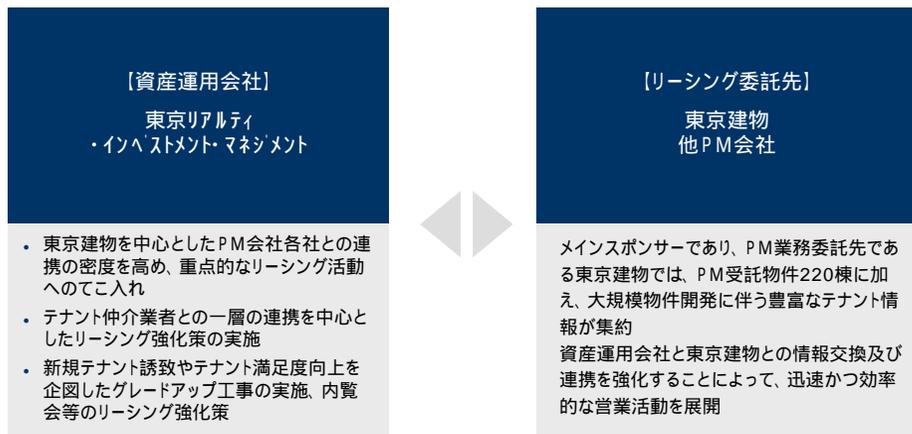
今後の稼働率の見通し

第20期末に向けやや低下傾向にあるものの、第21期に稼働率回復の見通し



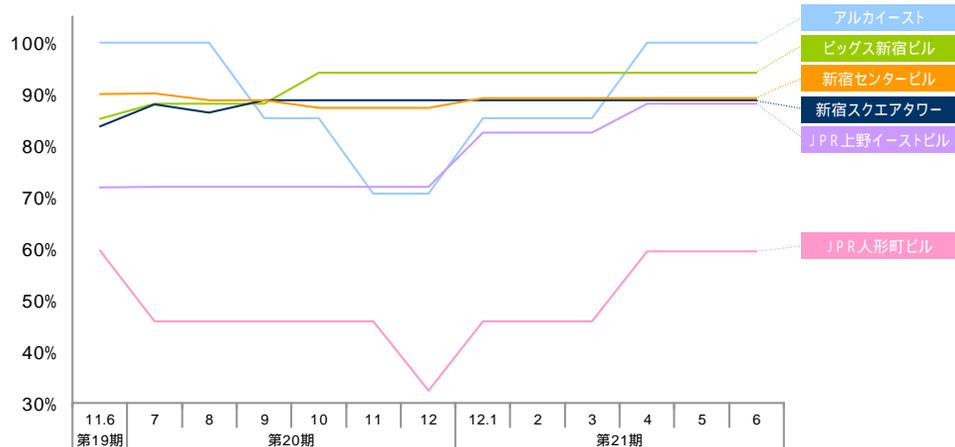
リーシング強化への取り組み

東京建物のリーシングにおけるスポンサーコラボレーションを最大限に活用



主要物件における稼働率の見通し

収益寄与度の高い東京オフィスを重点的にリーシング強化



(注) 新宿センタービルでは、第19期に賃貸可能面積を248坪拡張(総賃貸可能面積の10.2%相当)し、新規テナント誘致に伴い賃貸面積が403坪増加(総賃貸可能面積の16.6%相当)した結果、第19期末稼働率は90.0%となっています。

ポートフォリオ全体の賃料等収入の推移

賃料等収入は震災の影響もあり弱含みに推移



(注) 単位未満切捨てで記載しています。

今後の成長に向けて

投資主に対する「安定分配の実行」と「1口当たりNAVの増加」を通じて、投資口価格の上昇を図り、成長の好循環へ

新規物件取得、物件入れ替えによるポートフォリオの質の向上

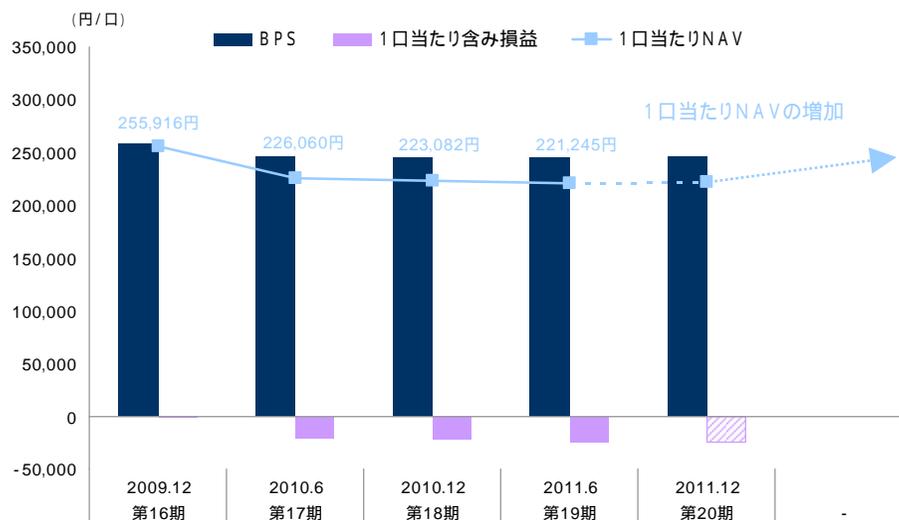
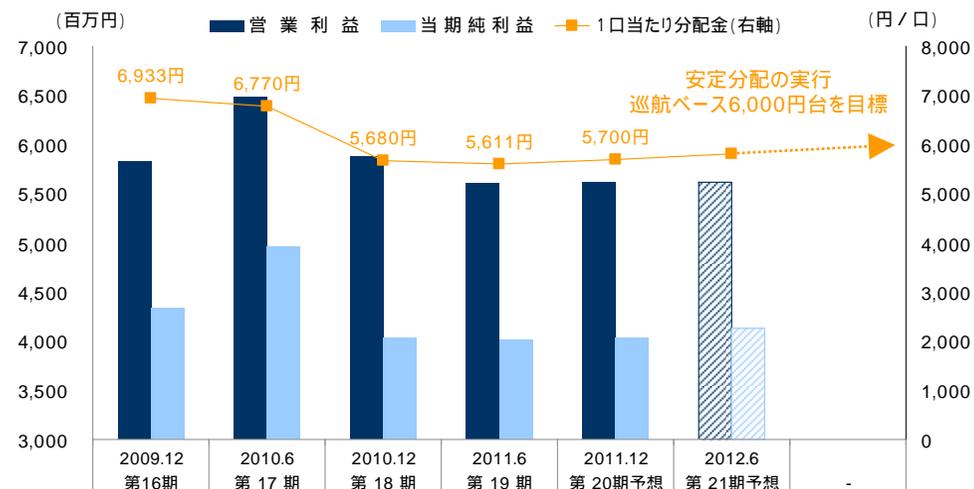
- 中長期的に、1口当たり分配金の成長、若しくは、物件価格の上昇による一口当たりNAVの増加に貢献する物件を厳選して投資
- 震災後良質な物件情報が乏しい中、特定のクライテリアに強い投資意欲を持つ買い手も存在することから、1口当たりNAVの改善を企図した物件の入れ替えについても検討

既存ポートフォリオのNAV増加

- 鑑定評価額の下落率は縮小傾向
第19期末保有物件計56物件中、鑑定評価額が上昇した物件は計15物件
還元利回り(直接還元法)は概ね据え置き、一部物件では低下傾向
- 過去、底値圏にて取得した物件では、市況反転時に収益の伸びしろの期待
- 引き続きリーシング強化策による、オフィス稼働率の向上、エリア競争力の高い物件における募集賃料の引き上げ、減額幅縮小への取り組み
- 鑑定評価におけるキャッシュフローの更なる改善のための、管理費・エネルギーコスト・修繕費など収益水準に応じたコスト削減の推進

分配金の希薄化に留意し、ディスカウント増資を回避

- DPS、BPS希薄化への留意
- 発行口数増加を利益の増加で補える利回り物件の取得
- 「プレミアム増資 物件取得 分配金増加 投資口価格の上昇」という好循環が成長戦略には不可欠
- 時価総額の増加に伴う流動性の増加は、投資口価格を安定化
- LTV水準の引き下げによる財務の安全性確保



(注1) BPS = 期末純資産額 ÷ 期末発行済総投資口数
(注2) 1口当たりNAV = (期末純資産額 + 含み損益) ÷ 期末発行済総投資口数



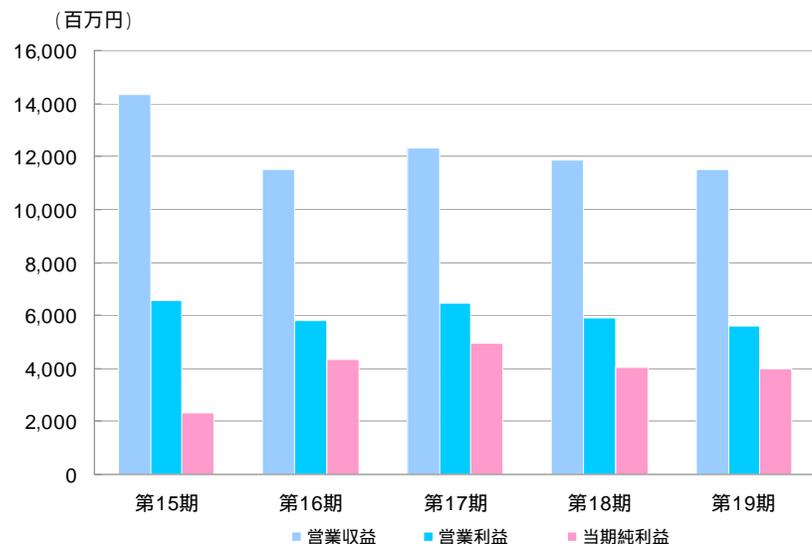
Japan Prime Realty Investment Corporation

参考資料

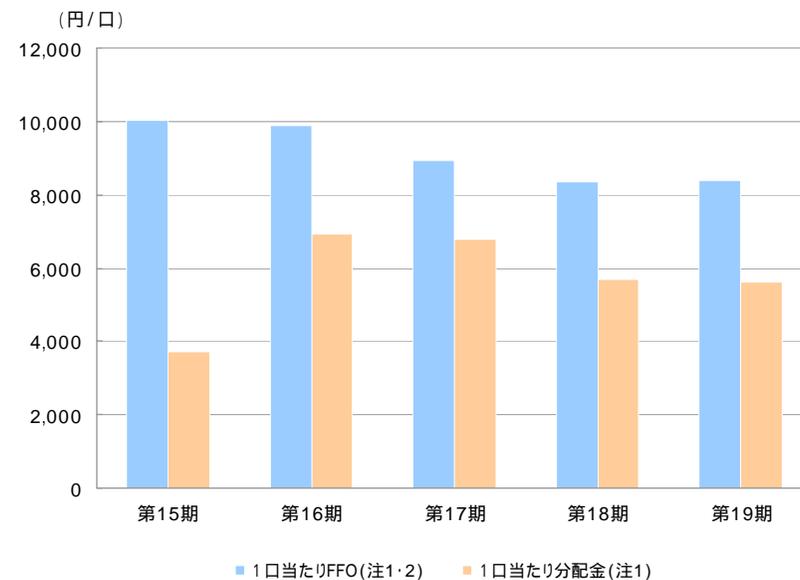
19th

過去5期間の業績推移

営業収益・営業利益・当期純利益



1口当たりの分配金・FFOの推移



(単位:百万円)

	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
営業収益	14,330	11,493	12,314	11,870	11,529
営業利益	6,568	5,827	6,484	5,886	5,603
当期純利益	2,331	4,332	4,963	4,039	4,010

(単位:円/口)

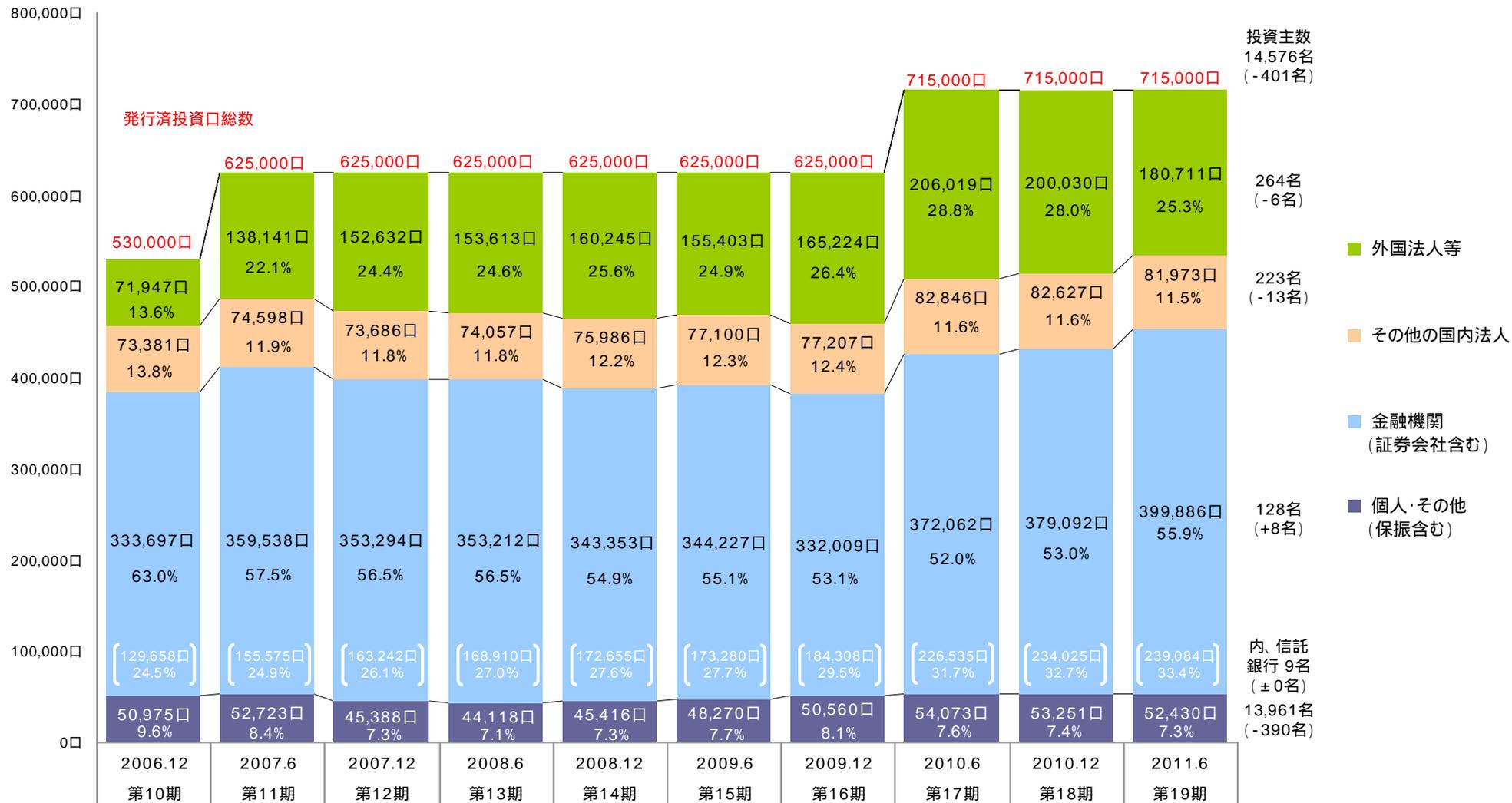
	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
1口当たりFFO(注1・2)	10,015	9,892	8,952	8,347	8,372
1口当たり分配金(注1)	3,731	6,933	6,770	5,680	5,611
発行済投資口の総数	625,000口	625,000口	715,000口	715,000口	715,000口

(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、外国法人等が減少した一方、信託銀行を中心とした国内の機関投資家が増加



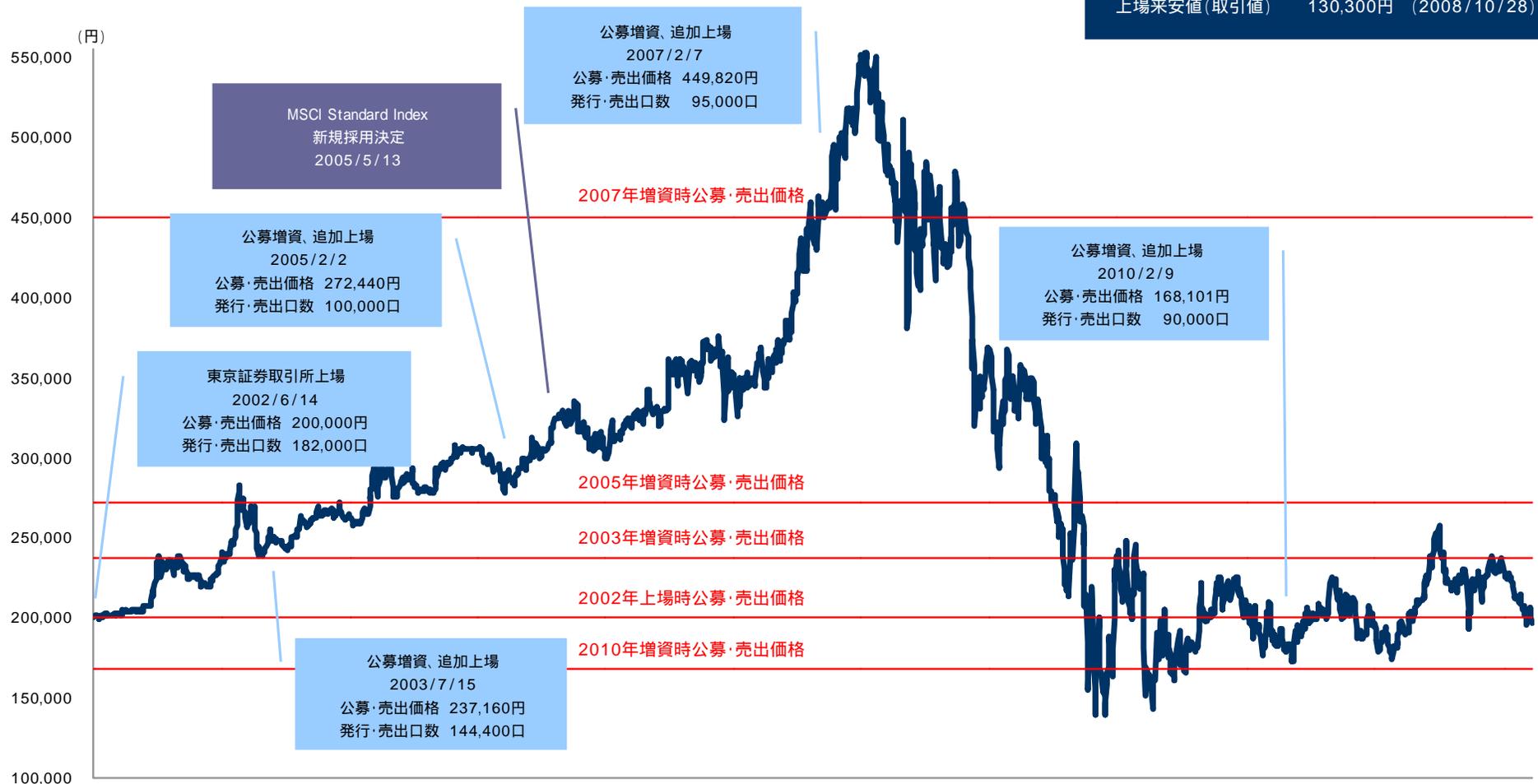
主要な投資主

第19期(2011年6月期)末			第18期(2010年12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(注)	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(注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	110,555口	15.46%	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%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	58,104口	8.12%	野村信託銀行株式会社 (投信口)	66,494口	9.29%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	41,587口	5.81%	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%
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%
ノザトラストカンパニー(エイブイフシー) アカウントシンガポールクライアント (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	27,258口	3.81%	ノザトラストカンパニー(エイブイフシー) アカウントシンガポールクライアント (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	27,258口	3.81%
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)	25,269口	3.53%
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%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	23,341口	3.26%	明治安田生命保険相互会社	24,000口	3.35%
ノムラバンク ルクセンブルグ エスエー (常任代理人 株式会社三井住友銀行)	20,162口	2.81%	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%
ドイツ証券株式会社	14,753口	2.06%	株式会社池田泉州銀行	11,448口	1.60%
合 計	374,060口	52.31%	合 計	360,017口	50.35%

(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位以下切捨てで記載しています。

上場来の軌跡と投資口価格の推移

投資口価格(終値)	196,800円	(2011/8/8)
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	2011.6
	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	第19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	5,611円

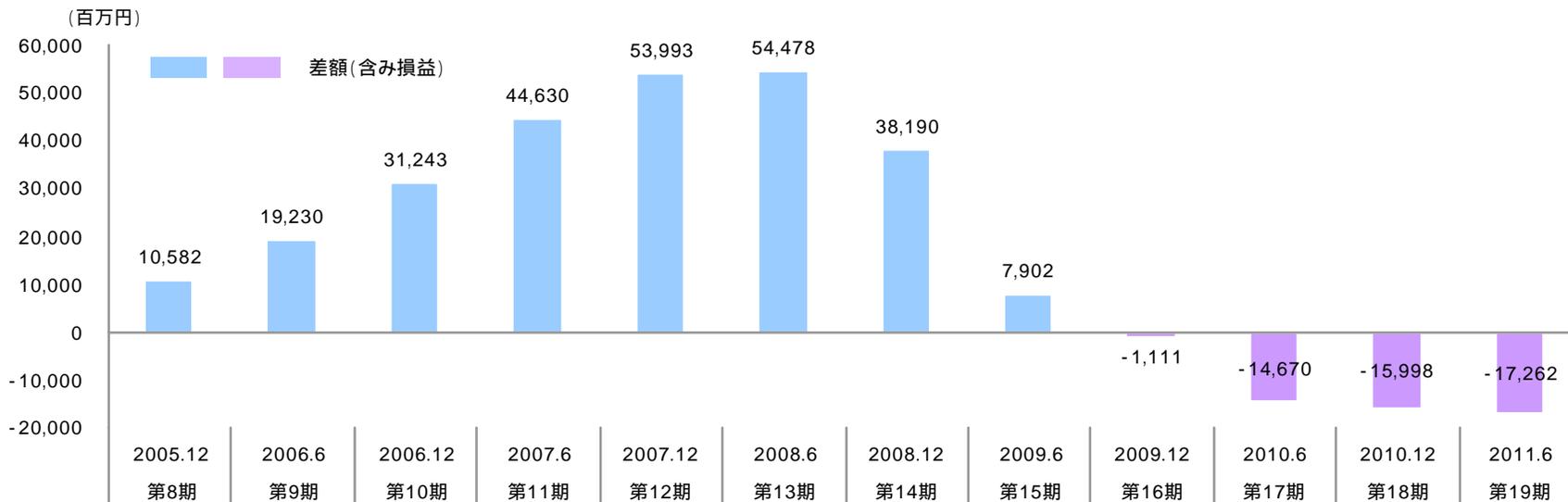
期末評価額と帳簿価額との差額の推移

含み損益考慮後の1口当たり純資産額は221,245円 (注1)

	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	第19期 2011.6
物件数	42	44	46	48	49	50	52	51	53	55	56	56
期末評価額(百万円)	210,601	224,773	249,366	285,176	299,995	322,984	311,513	300,509	301,979	308,134	315,806	313,274
帳簿価額(百万円)	200,019	205,543	218,123	240,546	246,002	268,506	273,323	292,607	303,090	322,804	331,804	330,536
差額(含み益:百万円)	10,582	19,230	31,243	44,630	53,993	54,478	38,190	7,902	-1,111	-14,670	-15,998	-17,262
含み損益率(注2)	5.30%	9.40%	14.30%	18.60%	21.90%	20.30%	14.00%	2.70%	-0.37%	-4.54%	-4.82%	-5.22%

(注1) 含み益考慮後の1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

地域	No.	物件名	第19期末(a)		第18期末(b)		対第18期末増減 (a-b, 百万円、%)		鑑定 評価 機関
			期末評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り	期末評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り			
東京 都心	1	兼松ビル	10,200	4.8%	10,200	4.8%	-	-	3
	2	兼松ビル別館	2,260	5.1%	2,290	5.1%	-30	-1.3%	3
	3	JPR人形町ビル	2,370	5.2%	2,320	5.3%	50	2.2%	1
	4	新麹町ビル	2,950	4.9%	3,090	5.0%	-140	-4.5%	1
	5	JPRクレスタ竹橋ビル	3,450	4.8%	3,440	4.8%	10	0.3%	5
	6	MS芝浦ビル	14,200	5.0%	14,700	5.0%	-500	-3.4%	1
	7	五反田ファーストビル	2,780	5.1%	2,780	5.1%	-	-	1
	8	福岡ビル	3,230	4.6%	3,240	4.6%	-10	-0.3%	5
	9	JPR市ヶ谷ビル	4,780	4.7%	4,840	4.7%	-60	-1.2%	5
	10	オーバルコート大崎マークウエスト	4,330	4.8%	4,320	4.8%	10	0.2%	5
	11	新宿スクエアタワー	8,171	4.6%	8,659	4.6%	-488	-5.6%	6
	12	ビッグス新宿ビル	13,500	4.7%	13,800	4.7%	-300	-2.2%	5
	13	アクロス新川ビル・アネックス	829	5.6%	863	5.6%	-34	-3.9%	5
	14	新宿センタービル	13,200	4.3%	12,600	4.3%	600	4.8%	1
	15	南麻布ビル	2,890	4.9%	2,830	5.0%	60	2.1%	1
	16	品川キャナルビル	1,740	5.0%	1,680	5.1%	60	3.6%	1
	17	六番町ビル	3,040	6.1%	3,030	6.1%	10	0.3%	1
	18	JPR原宿ビル	7,400	4.5%	7,610	4.5%	-210	-2.8%	8
	19	東京建物京橋ビル	5,110	5.0%	5,120	5.0%	-10	-0.2%	1
	20	JPR日本橋堀留ビル	5,730	4.9%	5,780	4.9%	-50	-0.9%	8
	21	JPR千駄ヶ谷ビル	10,300	4.4%	10,600	4.4%	-300	-2.8%	8
	22	JPR渋谷タワーレコードビル	12,600	4.5%	12,600	4.5%	-	-	1
	23	JPR代官山	1,300	5.0%	1,300	5.0%	-	-	3
	24	JPR神宮前432	3,750	3.5%	3,800	3.5%	-50	-1.3%	7
	25	新宿三丁目イーストビル	2,330	4.5%	2,350	4.5%	-20	-0.9%	1
	26	有楽町駅前ビルディング	2,620	4.3%	2,660	4.2%	-40	-1.5%	1
東京 周辺部	27	アルカイースト	5,640	4.8%	5,570	4.8%	70	1.3%	1
	28	JPR千葉ビル	1,550	6.1%	1,550	6.1%	-	-	5
	29	JPR横浜日本大通ビル	2,450	5.7%	2,460	5.7%	-10	-0.4%	5
	30	新横浜第二センタービル	790	6.2%	790	6.2%	-	-	3
	31	川口センタービル	8,080	6.1%	8,800	6.1%	-720	-8.2%	3
	32	JPR上野イーストビル	4,660	5.1%	4,600	5.2%	60	1.3%	1
	33	立川ビジネスセンタービル	2,880	5.7%	2,880	5.7%	-	-	1
	34	ライズアリーナビル	5,710	5.6%	5,730	5.6%	-20	-0.3%	4
	35	ゆめおおおかオフィスタワー	5,550	5.6%	5,540	5.6%	10	0.2%	1
	36	オリナスタワー	32,000	4.8%	32,100	4.8%	-100	-0.3%	1
	37	東京建物横浜ビル	7,010	5.6%	7,030	5.6%	-20	-0.3%	1

地域	No.	物件名	第19期末(a)		第18期末(b)		対第18期末増減 (a-b, 百万円、%)		鑑定 評価 機関
			期末評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り	期末評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り			
東京 周辺部	38	田無アスタ	12,200	5.8%	12,200	5.8%	-	-	5
	39	キューポ・ラ本館棟	2,480	5.9%	2,480	5.9%	-	-	1
	40	JPR武蔵小杉ビル	5,940	5.2%	5,940	5.2%	-	-	8
	41	武蔵浦和ショッピングスクエア	3,920	5.4%	3,910	5.4%	10	0.3%	8
	42	川崎ダイスビル	14,664	4.7%	14,664	4.7%	-	-	7
	43	新潟駅南センタービル	2,090	6.7%	2,090	6.7%	-	-	2
	44	東京建物本町ビル	3,170	5.8%	2,960	6.2%	210	7.1%	1
	45	JPR博多ビル	2,900	6.0%	2,940	6.0%	-40	-1.4%	2
	46	JPR那覇ビル	1,520	6.8%	1,540	6.8%	-20	-1.3%	2
	47	損保ジャパン仙台ビル	3,310	6.3%	3,260	6.3%	50	1.5%	1
地方	48	損保ジャパン和歌山ビル	1,710	7.5%	1,770	7.5%	-60	-3.4%	1
	49	天神121ビル	2,260	5.8%	2,340	5.7%	-80	-3.4%	1
	50	JPR堂島ビル	2,180	5.4%	2,270	5.4%	-90	-4.0%	1
	51	JPR博多中央ビル	1,680	5.7%	1,790	5.7%	-110	-6.1%	1
	52	JPR名古屋伏見ビル	2,630	6.3%	2,490	6.3%	140	5.6%	4
	53	JPR梅田ロフトビル	13,900	4.8%	14,000	4.8%	-100	-0.7%	6
	54	ベネトン心齋橋ビル	4,260	4.8%	4,530	4.8%	-270	-6.0%	4
	55	ハウジング・デザイン・センター神戸	6,450	6.2%	6,390	6.3%	60	0.9%	4
	56	JPR茶屋町ビル	4,630	5.0%	4,690	5.0%	-60	-1.3%	4
合計			313,274	-	315,806	-	-2,532		

評価額が18期末比5%以上下落した物件



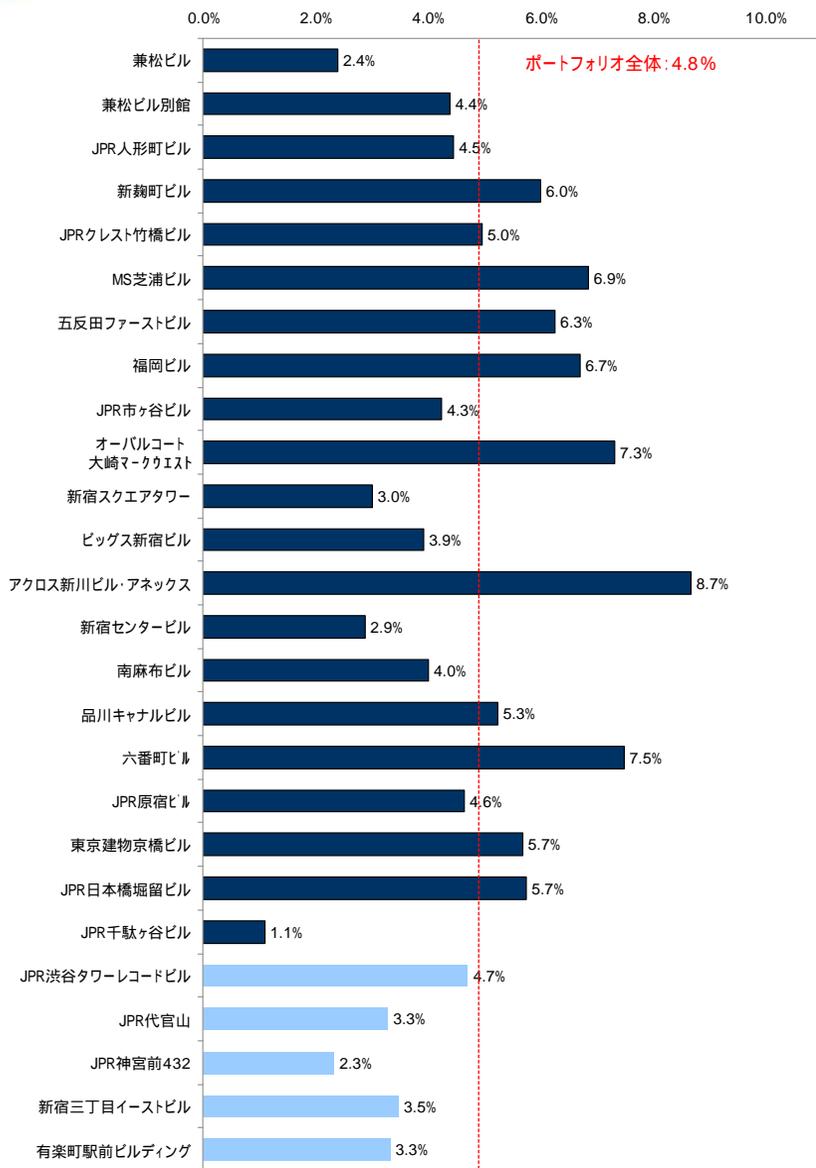
評価額が18期末比増加した物件



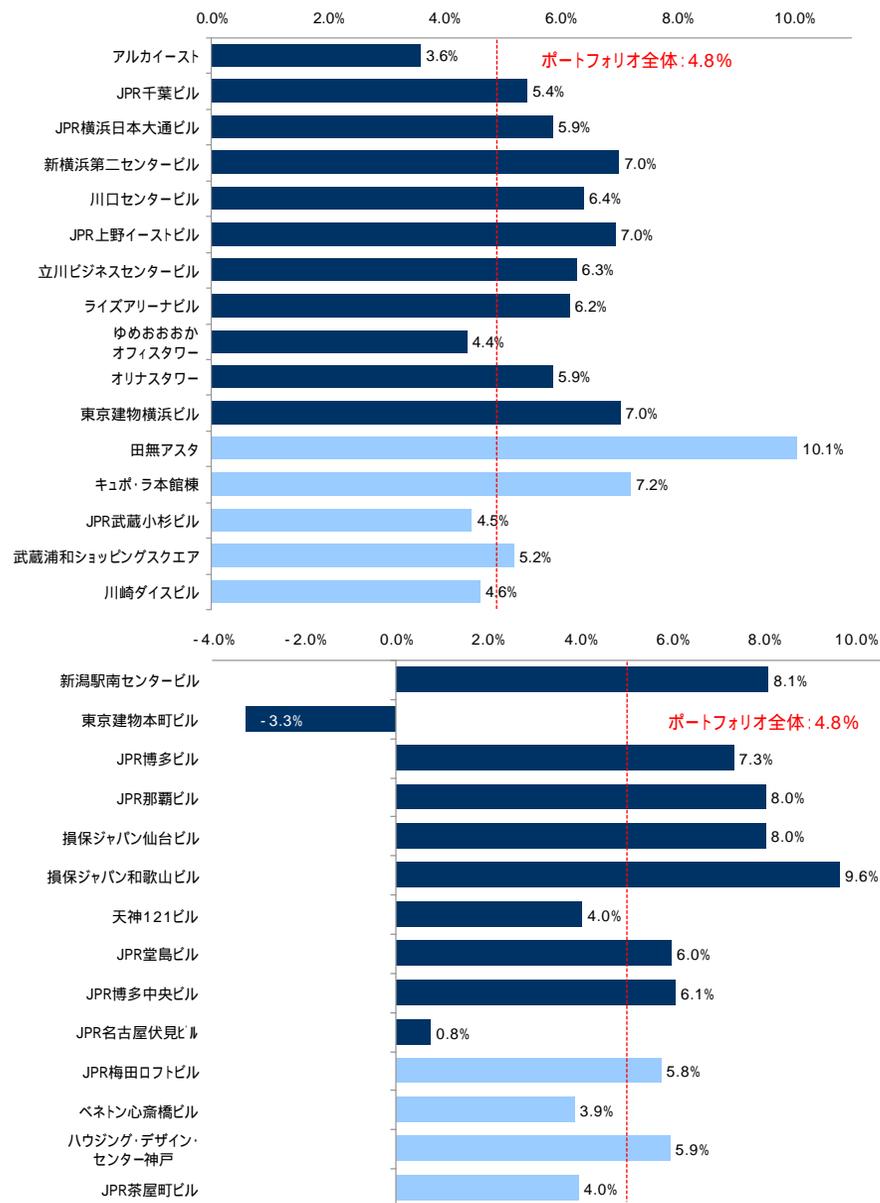
鑑定評価機関	番号
一般財団法人日本不動産研究所	1
株式会社谷澤総合鑑定所	2
日本土地建物株式会社	3
シービー・リチャードエリス株式会社	4
大和不動産鑑定株式会社	5
株式会社エル・シー・アール国土利用研究所	6
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	7
日本ヴァリュアーズ株式会社	8

(注) 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

第19期(2011年6月期)物件別NOI利回り



ポートフォリオ全体: 4.8% オフィス: 4.6% 商業施設: 5.2%

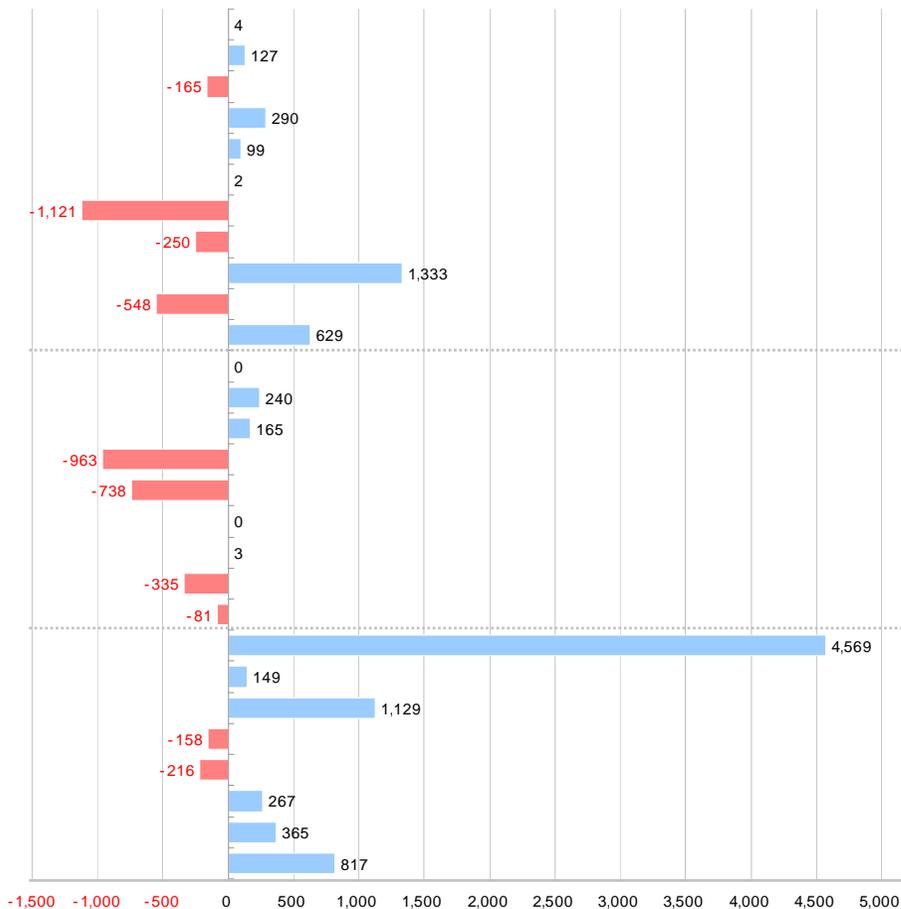


(注) NOI利回り = (営業収益 - 営業費用 + 減価償却費) × 365 / 181 ÷ 取得価格
 但し、期中での取得物件は日割り按分にて年間利回りを算出 第19期末保有物件を記載

第19期(2011年6月期) 物件別テナント入退去の状況

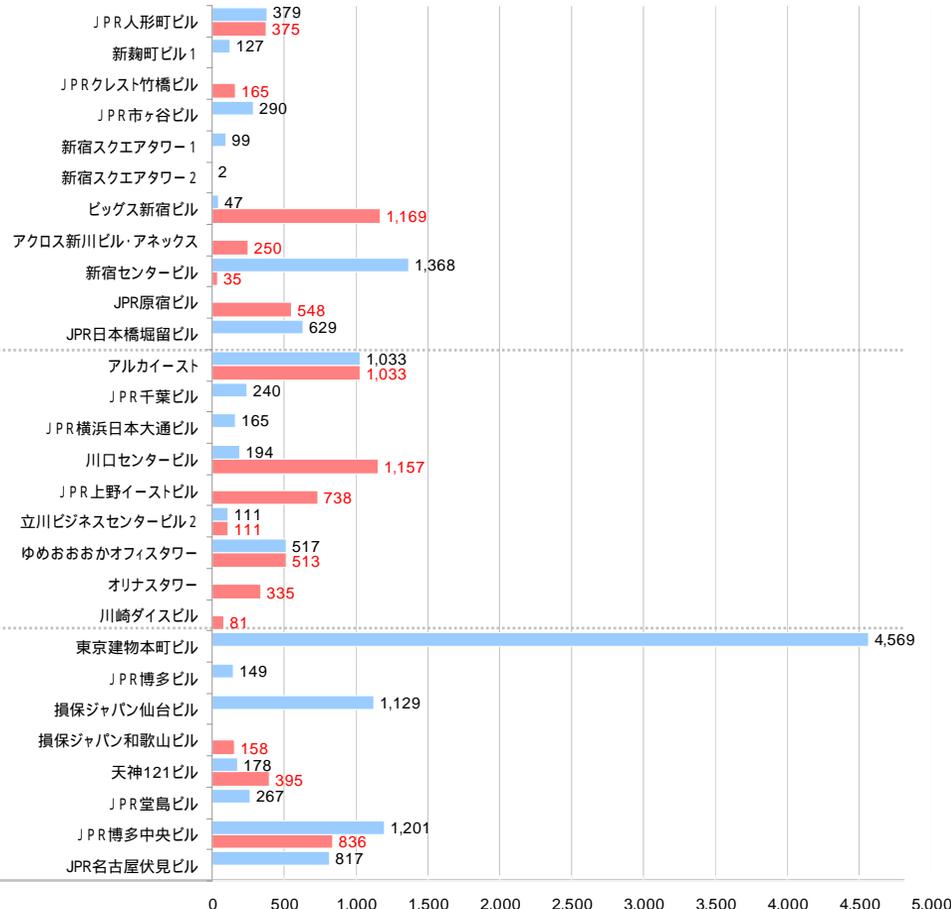
物件別増減面積(入居 - 退去)

(単位: m²)



物件別入居面積と退去面積

(単位: m²)



(注) 上記グラフには、第19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。

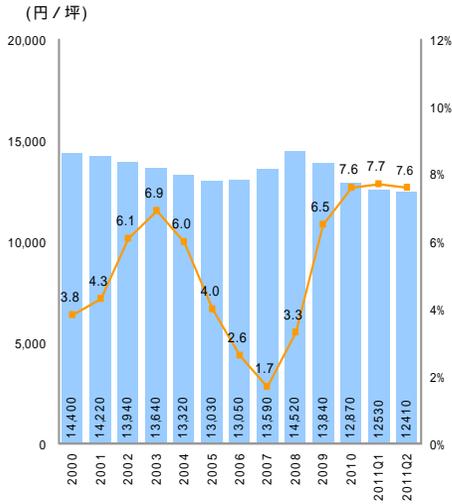
(単位: m²)

	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	2,941	2,542	400
東京周辺オフィス	2,260	3,887	-1,627
地方都市オフィス	8,310	1,388	6,922
商業施設	0	81	-81
合計	13,511	7,897	5,614

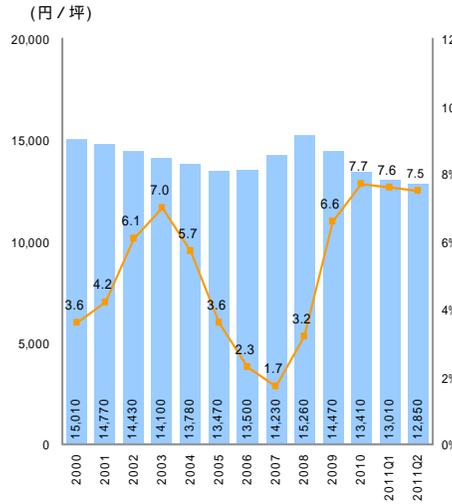
主要エリアのオフィス空室率と平均募集賃料の推移

■ 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)

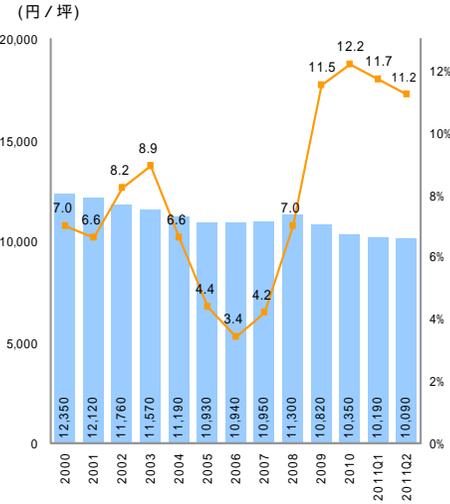
東京23区



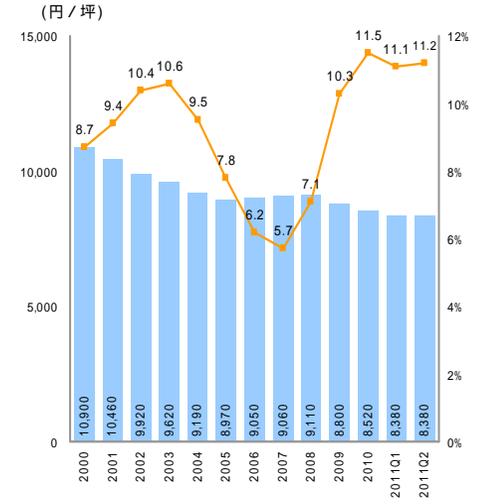
東京5区



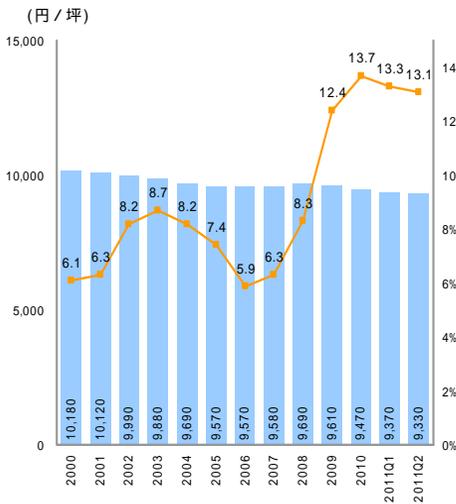
横浜市



大阪市



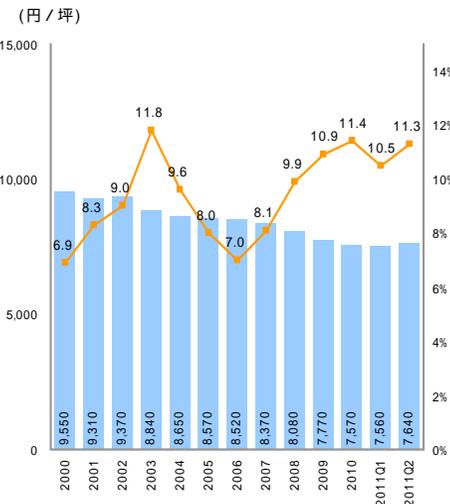
名古屋市



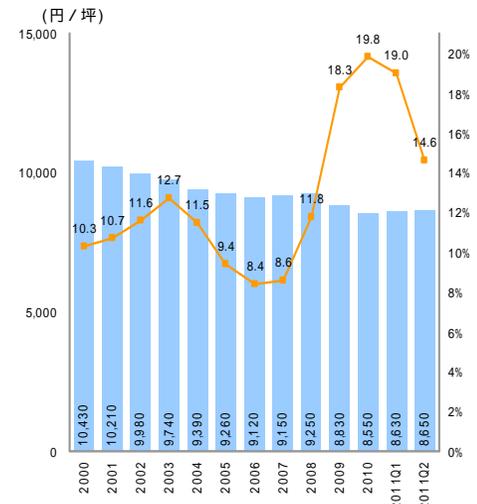
福岡市



札幌市



仙台市



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

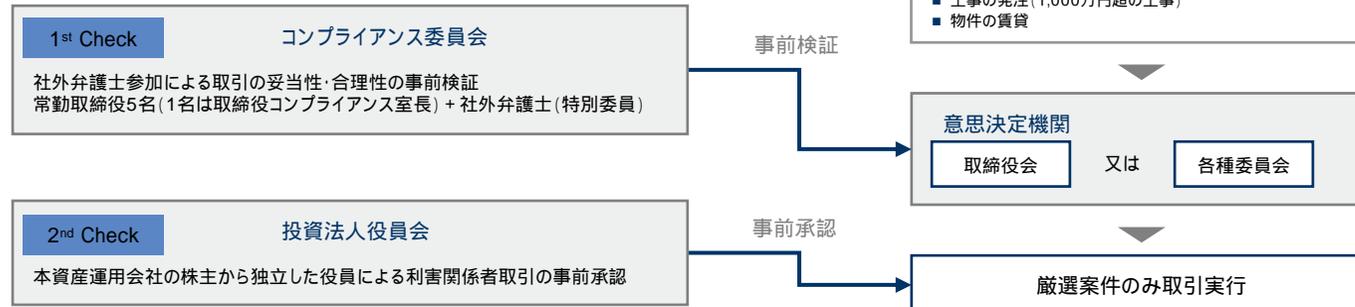
東京建物株式会社、大成建設株式会社、安田不動産株式会社が有する不動産・建設の分野における強みと、明治安田生命保険相互会社、株式会社損害保険ジャパンが有する金融機関としての強みを活用するとともに、スポンサー各社の持つノウハウの活用とバランスのとれた運営を進めています。



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。