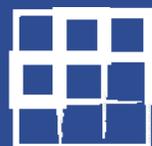


第15期(2009年6月期)決算説明会資料



Japan Prime Realty Investment Corporation

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

15th



■ 第15期の決算の概要

4. 第15期決算ハイライト
5. 過去4期間の業績推移と今期の見通し
6. 第15期損益計算書
7. 第15期予想損益との対比(詳細)
8. 第15期末貸借対照表

■ 第16期～第17期の見通し

10. 今後の稼働率の推移見込み(全体)
11. 第16期の運用状況の予想
12. 【参考】第17期の賃貸事業収支の見通し

■ 第15期の運用状況

14. 資産規模拡大の推移
15. ポートフォリオの質の向上とリスク分散
16. 賃料収入の推移
17. 有利子負債の期限分散
18. 有利子負債の内訳
19. 財務指標の推移

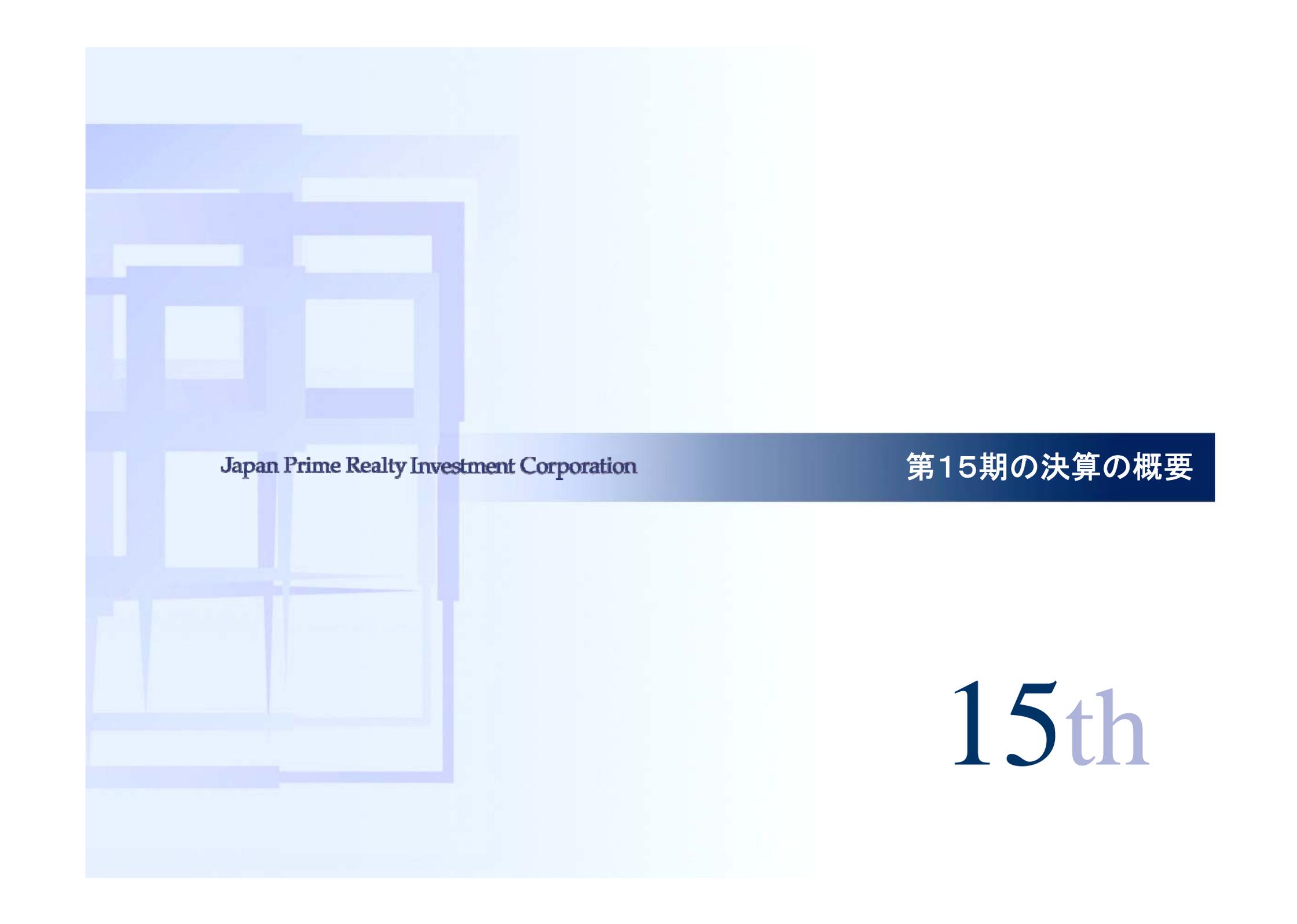
■ 第15期の対策及び今後の成長戦略

21. ポートフォリオのリストラクチャリング
22. 第15期の資産入れ替えの概要
23. 第15期の資産入れ替え(売却・解約物件)
24. 第15期の資産入れ替え(取得物件)
25. スポンサーコラボレーションの強化
26. 継続課題への対処
27. オフィスマーケットの環境
28. 外部成長の再開

【参考資料】

30. 投資主構成(所有者別投資口数の推移)
31. 主要な投資主
32. 上場来の軌跡と投資口価格の推移
33. 期末評価額と帳簿価額との差額の推移
34. 期末評価額と還元利回り一覧
35. 第15期物件別NOI利回り(東京都心)
36. 第15期物件別NOI利回り(東京周辺部)
37. 第15期物件別NOI利回り(地方)
38. 第15期物件別テナント入退去の状況
39. 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/>



Japan Prime Realty Investment Corporation

第15期の決算の概要

15th

解約違約金等の支払いにより分配金は前期比5割弱の減少

■ 第15期決算ハイライト

	第15期(a)	第14期(b)	増減 (a)-(b)
	自2009年1月1日 至2009年6月30日	自2008年7月1日 至2008年12月31日	
営業収益	14,330百万円	11,171百万円	3,159百万円 (増減率+28.3%)
営業利益	6,568百万円	5,482百万円	1,086百万円 (増減率+19.8%)
経常利益	5,572百万円	4,433百万円	1,139百万円 (増減率+25.7%)
当期純利益	2,331百万円	4,432百万円	-2,101百万円 (増減率-47.4%)
総資産額	329,163百万円	309,253百万円	19,910百万円 (増減率+6.4%)
純資産額	159,057百万円	161,158百万円	-2,101百万円 (増減率-1.3%)
一口当たり純資産額	254,492円	257,853円	-3,361円 (増減率-1.3%)
自己資本比率	48.3%	52.1%	-3.8%ポイント
一口当たり分配金	3,731円	7,092円	-3,361円 (増減率-47.4%)
発行済投資口の総数	625,000口	625,000口	-口 (増減率-)

(1) 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。

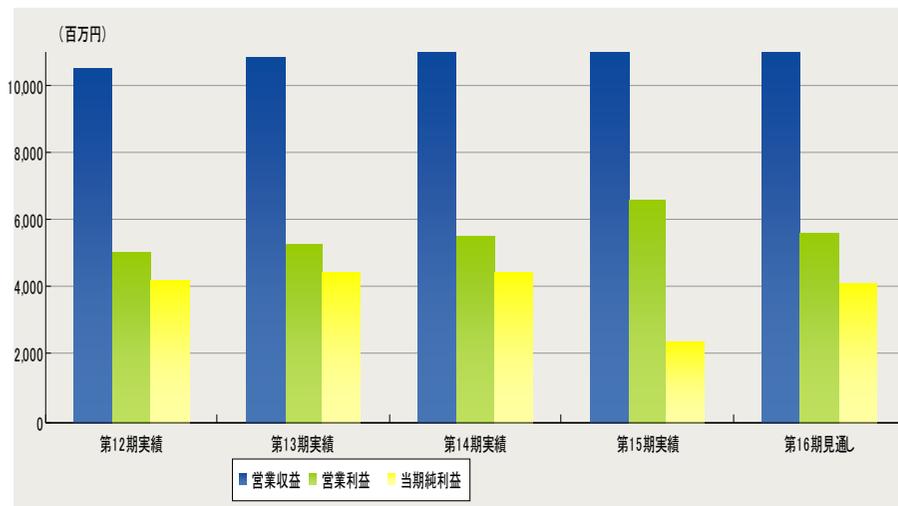
■ 予想損益との対比

	第15期予想損益 (c) (第14期決算発表時)	第15期予想損益 に対する増減 (a)-(c)	(参考) 2009/6/25付 修正予想
営業収益	11,025百万円	3,305百万円 (増減率+30.0%)	14,314百万円
営業利益	5,347百万円	1,221百万円 (増減率+22.8%)	6,543百万円
経常利益	4,291百万円	1,281百万円 (増減率+29.9%)	5,521百万円
当期純利益	2,062百万円	269百万円 (増減率+13.1%)	2,281百万円
一口当たり分配金	3,300円	431円 (増減率+13.1%)	3,650円
発行済投資口の総数	625,000口	-口 (増減率-)	625,000口

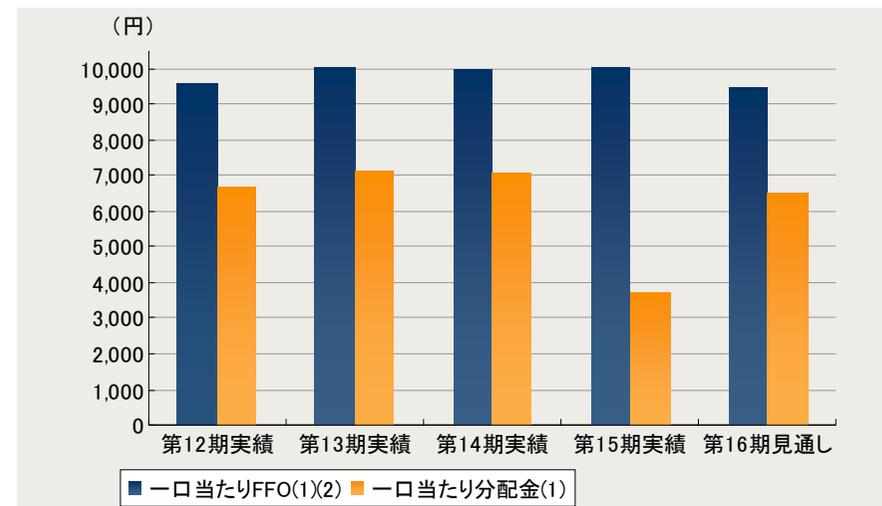
■ 物件ハイライト

	第15期	第14期
	自2009年1月1日 至2009年6月30日	自2008年7月1日 至2008年12月31日
期末保有物件数	51物件	52物件
取得価格合計 (期末)	299,419百万円	280,619百万円
(当期取得件数/価格) ⁽¹⁾	1物件/31,300百万円	4物件/9,210百万円
(当期売却件数/価格) ⁽¹⁾	2物件/12,500百万円	1物件/3,700百万円
月末稼働率の 期中平均	96.2%	97.0%

■ 営業収益・営業利益・当期純利益



■ 一口当たりの分配金・FFOの推移



(単位:百万円)

	第12期実績	第13期実績	第14期実績	第15期実績	第16期見通し
営業収益	10,449	10,830	11,171	14,330	11,502
営業利益	5,006	5,280	5,482	6,568	5,597
当期純利益	4,169	4,451	4,432	2,331	4,062

(単位:円)

	第12期実績	第13期実績	第14期実績	第15期実績	第16期見通し
一口当たりFFO ⁽¹⁾⁽²⁾	9,566	10,031	9,977	10,015	9,459
一口当たり分配金 ⁽¹⁾	6,671	7,122	7,092	3,731	6,500
発行済投資口の総数	625,000口	625,000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。

(2)一口当たり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

NOIは微減にとどまるも、解約違約金等の影響で当期純利益は一時的に半減

(単位: 百万円)

科 目	当期(第15期) 2009年1月1日～6月30日		前期(第14期) 2008年7月1日～12月31日		増 減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
賃貸事業収入	10,218	71.3%	10,365	92.8%	-147	-1.4%
その他賃貸事業収入	812	5.7%	805	7.2%	6	0.8%
不動産賃貸事業収益合計①	11,030	77.0%	11,171	100.0%	-141	-1.3%
不動産等売却益	3,300	23.0%	—	—	3,300	—
受取配当金	—	—	—	—	—	—
営業収益	14,330	100.0%	11,171	100.0%	3,158	28.3%
公租公課	935	6.5%	849	7.6%	85	10.1%
諸経費	2,230	15.6%	2,373	21.2%	-142	-6.0%
外注委託費	515	3.6%	533	4.8%	-18	-3.5%
水道光熱費	698	4.9%	802	7.2%	-104	-13.0%
保険料	28	0.2%	33	0.3%	-4	-13.8%
修繕工事費	242	1.7%	240	2.2%	2	1.1%
管理委託料	211	1.5%	226	2.0%	-15	-6.7%
管理組合費	463	3.2%	455	4.1%	7	1.7%
その他賃貸事業費用	70	0.5%	80	0.7%	-10	-12.6%
減価償却費	1,795	12.5%	1,799	16.1%	-3	-0.2%
不動産賃貸事業費用合計②	4,961	34.6%	5,022	45.0%	-60	-1.2%
不動産等売却損	2,154	15.0%	4	0.0%	2,149	48434.0%
投資有価証券売却損	38	0.3%	—	—	38	—
資産運用報酬	345	2.4%	416	3.7%	-71	-17.1%
一般事務・資産保管委託報酬	66	0.5%	65	0.6%	0	1.0%
役員報酬	6	0.0%	6	0.1%	—	—
信託報酬	69	0.5%	56	0.5%	12	21.9%
その他営業費用	120	0.8%	116	1.0%	3	3.0%
営業費用	7,762	54.2%	5,689	50.9%	2,072	36.4%
営業利益金額	6,568	45.8%	5,482	49.1%	1,085	19.8%
不動産賃貸事業損益(①-②)	6,069	42.4%	6,149	55.0%	-80	-1.3%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	7,864	54.9%	7,948	71.2%	-83	-1.1%
営業外収益	71	0.5%	35	0.3%	35	99.7%
営業外費用	1,067	7.4%	1,084	9.7%	-17	-1.6%
支払利息(投資法人債利息含む)	1,024	7.1%	1,048	9.4%	-23	-2.3%
融資手数料	26	0.2%	19	0.2%	6	34.5%
投資法人債発行費償却	12	0.1%	12	0.1%	-0	-1.6%
新投資口発行費	—	—	—	—	—	—
その他営業外費用	4	0.0%	4	0.0%	0	1.0%
経常利益金額	5,572	38.9%	4,433	39.7%	1,138	25.7%
特別損失	3,239	22.6%	—	—	3,239	—
税引前当期純利益金額	2,332	16.3%	4,433	39.7%	-2,100	-47.4%
当期純利益金額	2,331	16.3%	4,432	39.7%	-2,100	-47.4%
当期未処分利益	2,332	16.3%	4,432	39.7%	-2,100	-47.4%
投資口 一口当たり分配金	3,731円		7,092円		-3,361円	

1. 賃料等収入

- 第14期取得4物件の通期稼働 +43百万円
- 第15期取得1物件の期中稼働 +11百万円
- 第15期売却2物件の減少分 -11百万円
- 保有物件の収益力低下等 -190百万円

2. その他賃貸事業収入

- 原状回復費相当額収入 +153百万円

3. 資産入替え等に伴う損益

- 不動産等売却益 +3,300百万円
- 不動産等売却損 -2,154百万円
- 投資有価証券売却損 -38百万円
- 特別損失(解約違約金等) -3,239百万円
- 2,131百万円**

4. 営業外損益

① 営業外収益

- 管理組合精算金収入 +40百万円

② 営業外費用

- 支払利息 -23百万円
- (金利低下に伴う減少)

(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、投資口の小さく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9,327円に相当します。

(注)金額については、百万円未満切り捨て

(単位:百万円)

科 目	第15期損益計算書 2009年1月1日～6月30日(期末時点:51物件)		第15期予想損益計算書 2009年1月1日～6月30日		対第15期予想増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	予想対比
賃貸事業収入	10,218	71.3%	10,190	92.4%	27	0.3%
賃料	8,382	58.5%	8,368	75.9%	14	0.2%
共益費	1,578	11.0%	1,564	14.2%	14	0.9%
その他賃貸事業収入	812	5.7%	834	7.6%	-22	-2.7%
附加使用料	585	4.1%	635	5.8%	-50	-7.9%
不動産賃貸事業収益合計①	11,030	77.0%	11,025	100.0%	4	0.0%
不動産等売却益	3,300	23.0%	—	—	3,300	—
受取配当金	—	—	—	—	—	—
営業収益	14,330	100.0%	11,025	100.0%	3,304	30.0%
公租公課	935	6.5%	907	8.2%	27	3.1%
諸経費	2,230	15.6%	2,338	21.2%	-108	-4.6%
外注委託費	515	3.6%	519	4.7%	-4	-0.9%
水道光熱費	698	4.9%	704	6.4%	-6	-0.9%
保険料	28	0.2%	30	0.3%	-1	-4.6%
修繕工事費	242	1.7%	322	2.9%	-79	-24.6%
管理委託料	211	1.5%	211	1.9%	0	0.0%
管理組合費	463	3.2%	463	4.2%	0	0.0%
その他賃貸事業費用	70	0.5%	87	0.8%	-16	-19.3%
減価償却費	1,795	12.5%	1,759	16.0%	36	2.1%
不動産賃貸事業費用合計②	4,961	34.6%	5,005	45.4%	-43	-0.9%
不動産等売却損	2,154	15.0%	—	—	2,154	—
投資有価証券売却損	38	0.3%	—	—	38	—
資産運用報酬	345	2.4%	415	3.8%	-69	-16.8%
一般事務・資産保管委託報酬	66	0.5%	69	0.6%	-2	-4.1%
役員報酬	6	0.0%	6	0.1%	—	—
信託報酬	69	0.5%	54	0.5%	14	27.3%
その他営業費用	120	0.8%	127	1.2%	-7	-6.0%
営業費用	7,762	54.2%	5,678	51.5%	2,083	36.7%
営業利益金額	6,568	45.8%	5,347	48.5%	1,221	22.8%
不動産賃貸事業損益(①-②)	6,069	42.4%	6,020	54.6%	48	0.8%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	7,864	54.9%	7,779	70.6%	85	1.1%
営業外収益	71	0.5%	79	0.7%	-7	-10.0%
営業外費用	1,067	7.4%	1,134	10.3%	-67	-6.0%
支払利息(投資法人債利息含む)	1,024	7.1%	1,065	9.7%	-41	-3.9%
経常利益金額	5,572	38.9%	4,291	38.9%	1,280	29.8%
特別損失	3,239	22.6%	2,227	20.2%	1,011	45.4%
税引前当期純利益金額	2,332	16.3%	2,063	18.7%	269	13.1%
当期純利益金額	2,331	16.3%	2,062	18.7%	269	13.1%
当期未処分利益	2,332	16.3%	2,062	18.7%	269	13.1%
投資口 一口当たり分配金	3,731円		3,300円		431円	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

(1) 第15期予想損益は、第14期(2008年12月期)決算発表時に公表したものであり、第14期末保有の52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。

借入れと物件売却により大型物件を取得。現預金は前期末とほぼ同水準

(単位:百万円)

科 目	当期(2009年6月期)		前期(2008年12月期)		増 減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
流動資産	35,917	10.9%	34,914	11.3%	1,002	2.9%
現金及び預金	20,987	6.4%	19,706	6.4%	1,280	6.5%
信託現金及び信託預金	14,015	4.3%	14,860	4.8%	-844	-5.7%
その他の流動資産	913	0.3%	347	0.1%	566	163.1%
固定資産	293,135	89.1%	274,215	88.7%	18,920	6.9%
有形固定資産	291,066	88.4%	272,283	88.0%	18,783	6.9%
不動産	123,227	37.4%	92,326	29.9%	30,901	33.5%
建物等	42,726	13.0%	28,447	9.2%	14,278	50.2%
土地	80,501	24.5%	63,879	20.7%	16,622	26.0%
信託不動産	167,838	51.0%	179,956	58.2%	-12,117	-6.7%
建物等	58,608	17.8%	64,581	20.9%	-5,972	-9.2%
土地	109,229	33.2%	115,375	37.3%	-6,145	-5.3%
無形固定資産	1,547	0.5%	1,551	0.5%	-3	-0.2%
借地権	1,542	0.5%	1,542	0.5%	-	-
その他の無形固定資産	4	0.0%	8	0.0%	-3	-42.4%
投資その他の資産	521	0.2%	380	0.1%	140	36.9%
投資有価証券	-	-	344	0.1%	-344	-100.0%
差入敷金保証金	49	0.0%	17	0.0%	32	188.2%
その他	472	0.1%	19	0.0%	453	2366.6%
繰延資産	110	0.0%	123	0.0%	-12	-10.2%
投資法人債発行費	110	0.0%	123	0.0%	-12	-10.2%
資産の部合計	329,163	100.0%	309,253	100.0%	19,910	6.4%
流動負債	37,448	11.4%	30,612	9.9%	6,835	22.3%
未払金等	2,413	0.7%	2,280	0.7%	132	5.8%
前受金	1,166	0.4%	1,160	0.4%	6	0.6%
短期借入金	16,152	4.9%	17,172	5.6%	-1,020	-5.9%
1年内返済予定の長期借入金	716	0.2%	-	-	716	-
1年内償還予定の投資法人債	17,000	5.2%	10,000	3.2%	7,000	70.0%
固定負債	132,657	40.3%	117,482	38.0%	15,175	12.9%
預り敷金保証金	16,295	5.0%	15,399	5.0%	896	5.8%
長期借入金	78,862	24.0%	57,583	18.6%	21,279	37.0%
投資法人債	37,500	11.4%	44,500	14.4%	-7,000	-15.7%
負債の部合計	170,105	51.7%	148,095	47.9%	22,010	14.9%
純資産	156,725	47.6%	156,725	50.7%	-	-
剰余金	2,332	0.7%	4,432	1.4%	-2,100	-47.4%
純資産の部合計	159,057	48.3%	161,158	52.1%	-2,100	-1.3%
負債・純資産の部合計	329,163	100.0%	309,253	100.0%	19,910	6.4%

(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	150,230	129,255	20,975
(内訳) 無担保借入金	86,547	65,572	20,975
有担保借入金	9,183	9,183	-
無担保投資法人債	54,500	54,500	-

2. 有利子負債比率等	当期末	前期末	増減(P)
(1) 有利子負債比率			
有利子負債÷(有利子負債+出資総額)	48.9%	45.2%	3.7
(2) 総資産有利子負債比率			
① 有利子負債÷期末総資産	45.6%	41.8%	3.8
② 有利子負債÷(期末総資産+不動産等評価損益)	44.6%	37.2%	7.4
(3) 長期固定比率			
長期固定金利有利子負債(※)÷有利子負債	77.5%	79.0%	-1.5
※返済までの期間が1年超の長期固定金利の負債の合計。			

3. コミットメントラインの状況	当期末	前期末	増減
① 借入極度額(総額)	16,000	16,000	-
② 当期末現在借入残高	-	-	-
③ 当期末現在未使用残高	16,000	16,000	-
④ 契約先(当期末現在)			
みずほコーポレート銀行、三菱東京UFJ銀行、りそな銀行、三菱UFJ信託銀行			
※上記各行とは個別に契約			

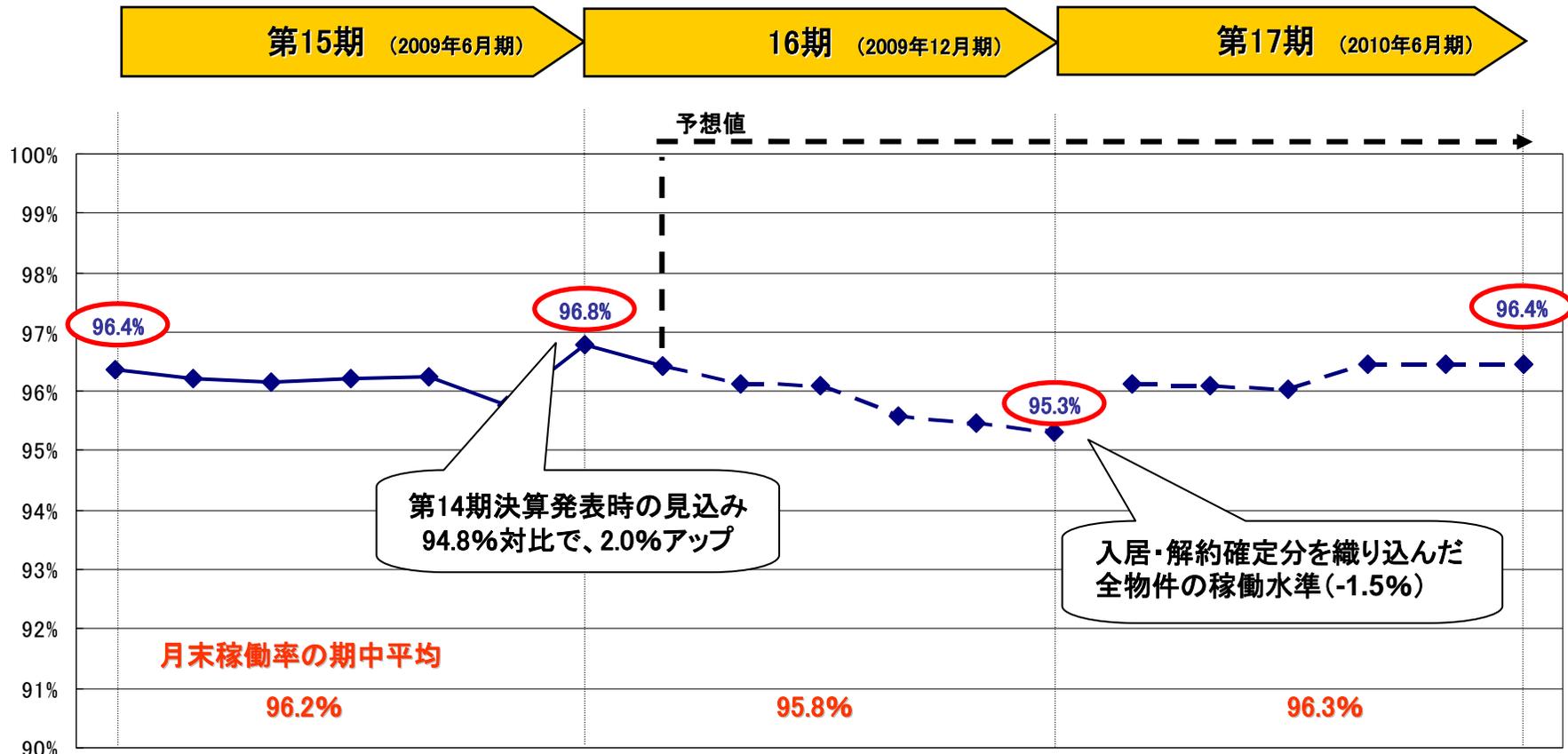
4. 投資口の状況	当期末	前期末	増減
① 発行済投資口総数(口)	625,000	625,000	-
② 一口当たり純資産額(円)	254,492	257,853	-3,361



Japan Prime Realty Investment Corporation

第16期～第17期の見通し

16th～



(参考)全賃貸可能面積 : 393,532.31㎡(第15期末時点)

(1)第16期以降の稼働率の算出根拠は以下の通り

16期 : 第15期末保有全51物件の稼働率

17期 : JPR千駄ヶ谷ビルを含まない全51物件の稼働率

(2)第16期の稼働率については、2009年7月31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17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

解約違約金等の支払いがなくなるため、分配金は6,500円に回復

(単位:百万円)

第16期運用状況の予想の前提条件

<保有資産>

第15期末保有物件：51物件

第16期取得物件：なし

<月末稼働率の期中平均>
95.8%

<発行済投資口の総数>
625,000口

<有利子負債比率>
48.7%(第16期末時点)

第16期の運用状況の予想は、上記「第16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16期運用状況の予想の前提条件」の詳細は、「平成21年6月期(平成21年1月1日～平成21年6月30日)決算短信」7ページ「第16期(平成21年7月1日～平成21年12月31日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

科目	当期(第15期) 2009年1月1日～6月30日		第16期予想損益計算書 2009年7月1日～12月31日				対第15期増減	
	金額	百分比	第15期末保有物件(オリナスタワーを除く)	オリナスタワー	合計	百分比	金額	増減率
賃貸事業収入	10,218	71.3%	9,591	1,082	10,673	92.8%	455	4.5%
その他賃貸事業収入	812	5.7%	721	107	828	7.2%	16	2.0%
不動産賃貸事業収益合計①	11,030	77.0%	10,312	1,190	11,502	100.0%	472	4.3%
不動産等売却益	3,300	23.0%	-	-	-	-	-3,300	-100.0%
受取配当金	-	-	-	-	-	-	-	-
営業収益	14,330	100.0%	10,312	1,190	11,502	100.0%	-2,827	-19.7%
公租公課	935	6.5%	885	-	885	7.7%	-49	-5.3%
諸経費	2,230	15.6%	2,278	220	2,499	21.7%	269	12.1%
外注委託費	515	3.6%	489	-	489	4.3%	-25	-5.0%
水道光熱費	698	4.9%	728	73	801	7.0%	102	14.7%
保険料	28	0.2%	34	2	36	0.3%	7	27.7%
修繕工事費	242	1.7%	279	-	279	2.4%	36	14.9%
管理委託料	211	1.5%	187	28	215	1.9%	3	1.9%
管理組合費	463	3.2%	464	115	579	5.0%	115	25.0%
その他賃貸事業費用	70	0.5%	95	2	98	0.9%	27	39.3%
減価償却費	1,795	12.5%	1,601	248	1,849	16.1%	54	3.0%
不動産賃貸事業費用合計②	4,961	34.6%	4,765	469	5,234	45.5%	273	5.5%
不動産等売却損	2,154	15.0%	-	-	-	-	-2,154	-100.0%
投資有価証券売却損	38	0.3%	-	-	-	-	-38	-100.0%
資産運用報酬	345	2.4%	-	-	414	3.6%	69	20.0%
一般事務・資産保管委託報酬	66	0.5%	-	-	69	0.6%	3	4.7%
役員報酬	6	0.0%	-	-	6	0.1%	-	-
信託報酬	69	0.5%	-	-	47	0.4%	-22	-32.1%
その他営業費用	120	0.8%	-	-	132	1.2%	12	10.3%
営業費用	7,762	54.2%	-	-	5,905	51.3%	-1,856	-23.9%
営業利益金額	6,568	45.8%	-	-	5,597	48.7%	-970	-14.8%
不動産賃貸事業損益(①-②)	6,069	42.4%	5,546	721	6,268	54.5%	198	3.3%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	7,864	54.9%	7,148	969	8,117	70.6%	252	3.2%
営業外収益	71	0.5%	-	-	23	0.2%	-48	-67.5%
営業外費用	1,067	7.4%	-	-	1,557	13.5%	490	45.9%
経常利益金額	5,572	38.9%	-	-	4,063	35.3%	-1,508	-27.1%
特別損失	3,239	22.6%	-	-	-	-	-3,239	-100.0%
税引前当期純利益	2,332	16.3%	-	-	4,063	35.3%	1,730	74.2%
当期純利益金額	2,331	16.3%	-	-	4,062	35.3%	1,730	74.2%
当期末処分利益	2,332	16.3%	-	-	4,062	35.3%	1,730	74.2%
投資口 一口当たり分配金	3,731円		6,500円		2,769円			
	(625,000口)		(625,000口)		(-口)			

1. 賃料等収入
・15期取得1物件の通期稼働 +1,070百万円
・15期売却2物件の減少分 -348百万円
・その他保有物件の減少分 -267百万円

2. その他賃貸事業収入
・原状回復費相当額収入 -173百万円

3. 営業外費用
・借入増等による支払利息増加 +408百万円

(注)金額については、百万円未満切り捨て

賃料の一定の低下、第15期取得物件の公租公課を見込み、第17期NOIは1.4%の減少

(単位: 百万円)

第17期賃貸事業収支の見通しの前提条件

＜保有資産＞
 第15期末保有物件: 51物件
 第16期取得物件 : なし
 第17期取得物件 : 1物件

＜月末稼働率の期中平均＞
 96.3%

第17期の賃貸事業収支の見通しは、上記「第17期賃貸事業収支の見通しの前提条件」により算出したものであり、新規物件の取得又は既存物件の売却等により、実際の賃貸事業収入、賃貸事業費用、賃貸事業損益、減価償却前賃貸事業利益(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。

科 目	第16期予想 2009年7月1日～12月31日		第17期予想 不動産賃貸事業収支 2010年1月1日～6月30日		対第16期予想増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
賃貸事業収入	10,673	92.8%	10,593	93.4%	-80	-0.8%
その他賃貸事業収入	828	7.2%	744	6.6%	-84	-10.2%
不動産賃貸事業収益合計 ①	11,502	100.0%	11,338	100.0%	-164	-1.4%
公租公課	885	7.7%	943	8.3%	57	6.5%
諸経費	2,499	21.7%	2,391	21.1%	-107	-4.3%
外注委託費	489	4.3%	487	4.3%	-1	-0.3%
水道光熱費	801	7.0%	725	6.4%	-75	-9.5%
保険料	36	0.3%	36	0.3%	0	-0.5%
修繕工事費	279	2.4%	270	2.4%	-8	-3.2%
管理委託料	215	1.9%	214	1.9%	-1	-0.5%
管理組合費	579	5.0%	571	5.0%	-7	-1.3%
その他賃貸事業費用	98	0.9%	85	0.8%	-12	-12.7%
減価償却費	1,849	16.1%	1,867	16.5%	18	1.0%
不動産賃貸事業費用合計 ②	5,234	45.5%	5,202	45.9%	-32	-0.6%
不動産賃貸事業損益 (①-②)	6,268	54.5%	6,135	54.1%	-132	-2.1%
減価償却前賃貸事業利益 (NOI)	8,117	70.6%	8,003	70.6%	-113	-1.4%
資本的支出	802	7.0%	743	6.6%	-59	-7.4%
減価償却前賃貸事業キャッシュフロー (NCF)	7,315	63.6%	7,260	64.0%	-54	-0.7%

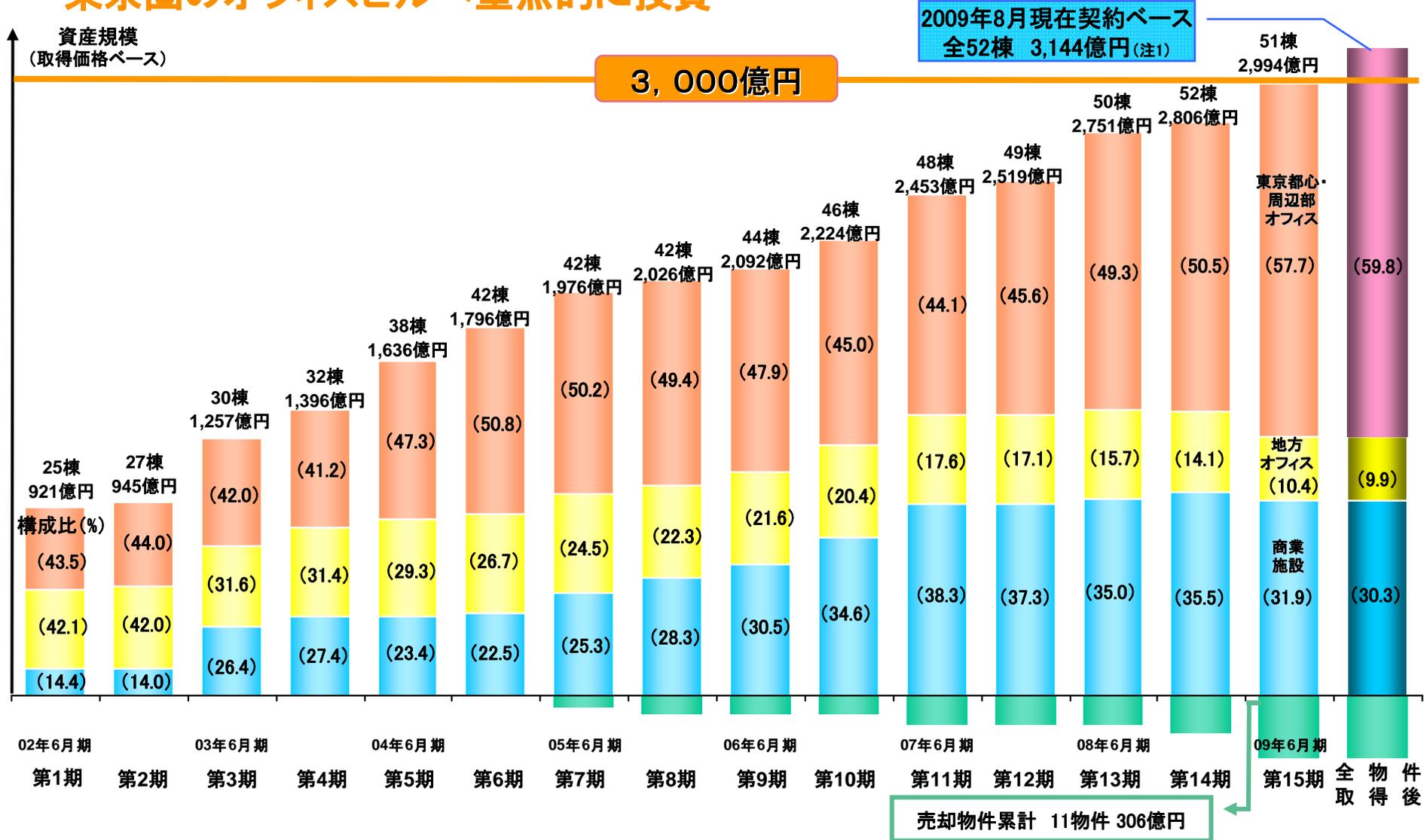
(注) 金額については、百万円未満切り捨て

Japan Prime Realty Investment Corporation

第15期の運用状況

15th

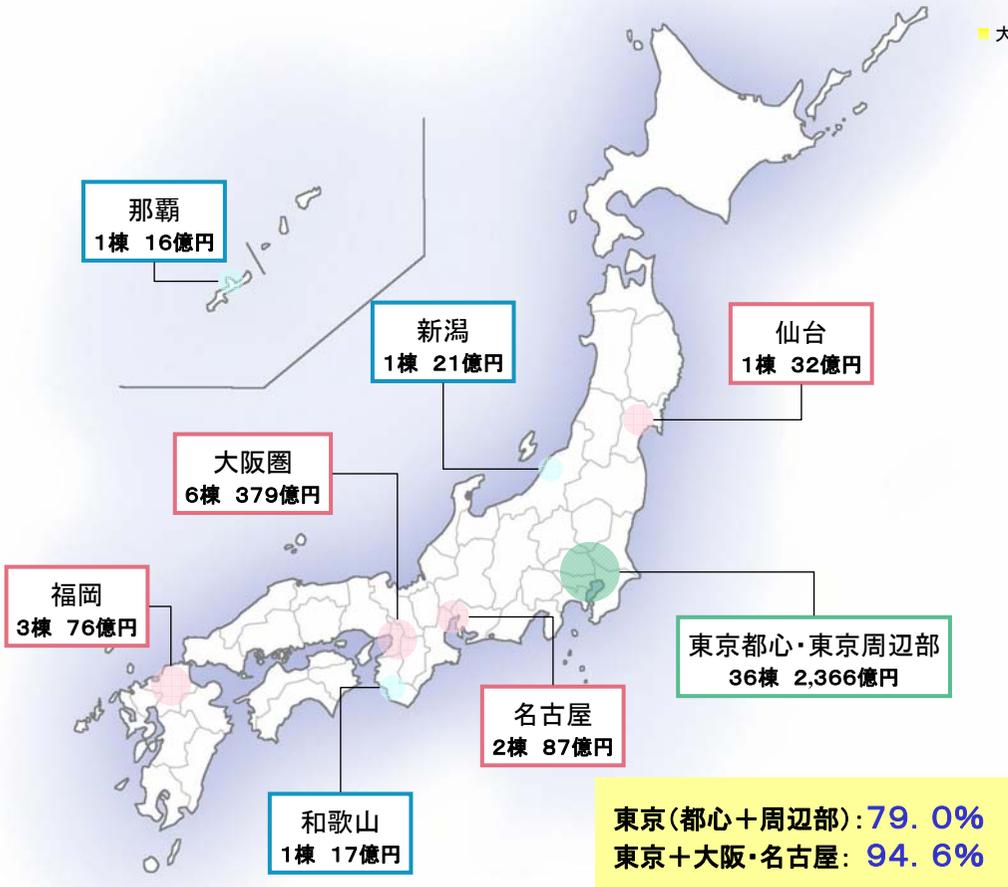
第15期のオリナスタワー取得により、ほぼ3,000億円に到達 東京圏のオフィスビルへ重点的に投資



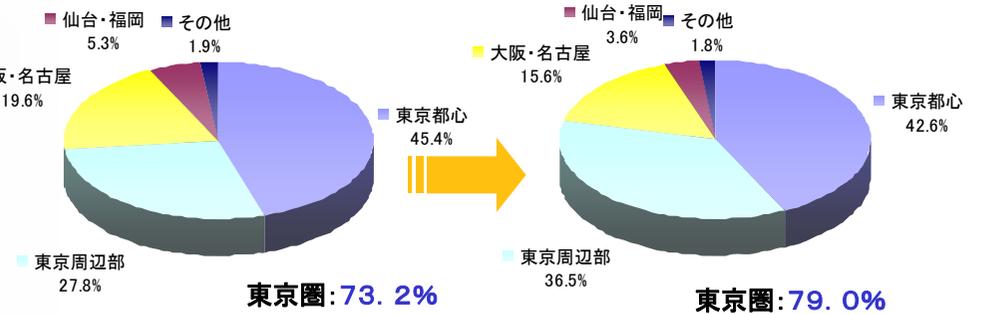
※上場日は2002年6月14日です。また、金額については全て取得価格(優先出資証券を除く)を1億円未満切捨てで、構成比については小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
(注1)JPR千駄ヶ谷ビルを含みます。

一連の資産入れ替えにより、安定と成長が見込まれる東京圏のオフィス比率が増加

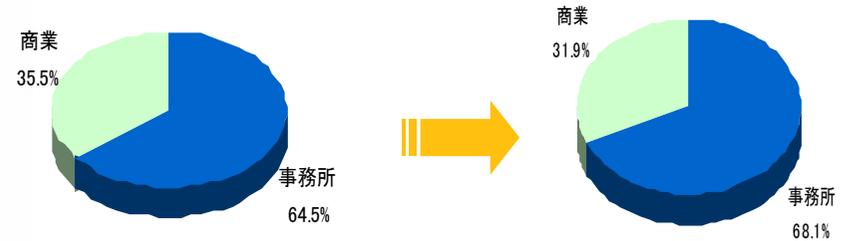
■ 2009年6月末 ポートフォリオ分散状況 (取得価格ベース)



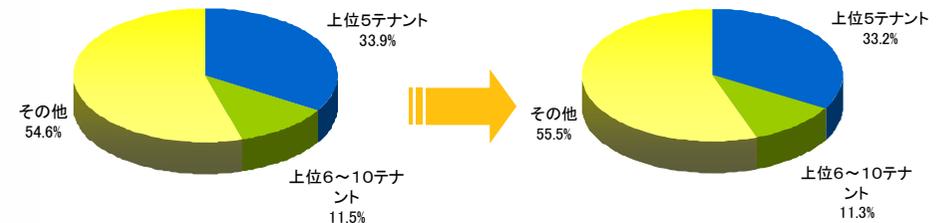
■ 物件の地域分散状況 (2008/12末⇒2009/6末)



■ 物件の用途分散状況 (2008/12末⇒2009/6末)



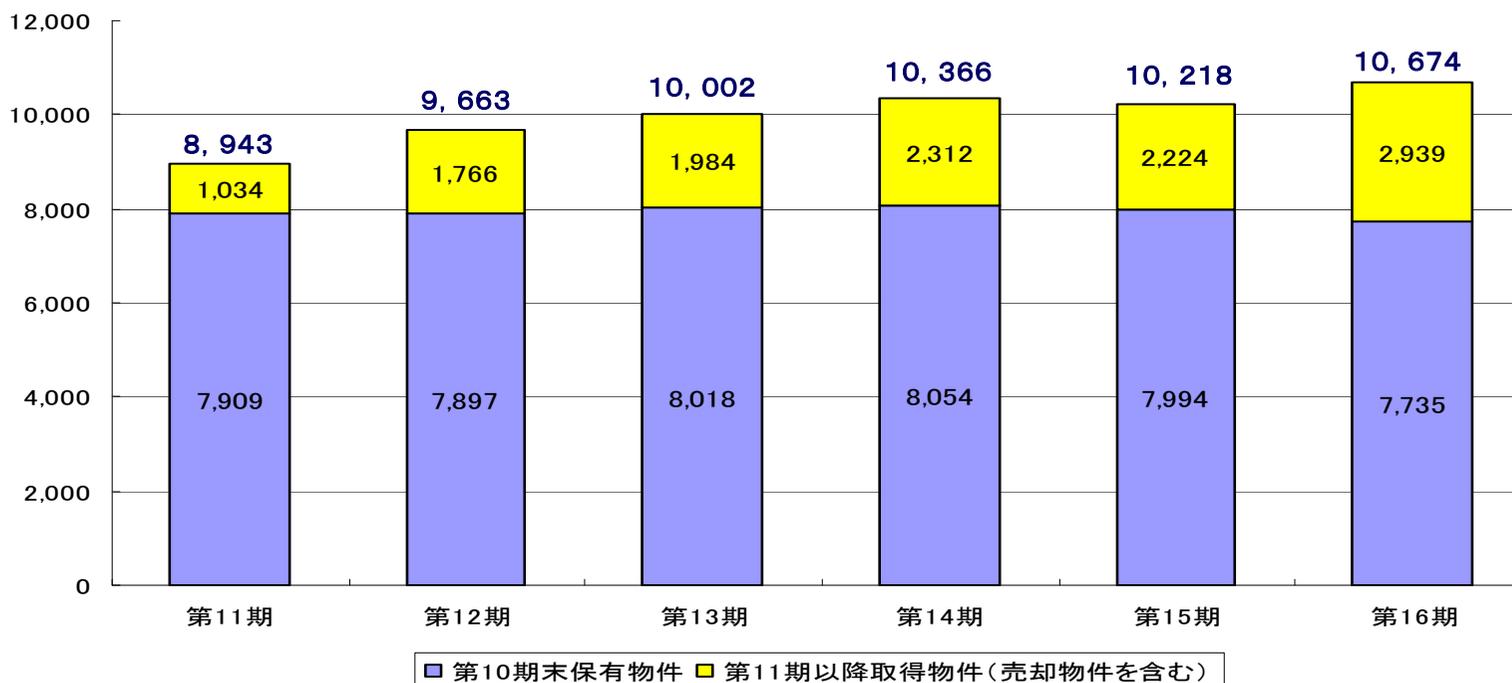
■ テナント分散状況 (2008/12末⇒2009/6末)



※2008年12月末時点、2009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、取得予定のJPR千駄ヶ谷ビルを除きます。

**第15期以降、賃料減額、稼働率の低下はあるものの、賃料の下落は限定的。
賃料総額は、新規物件の取得もあり、既存物件の下落を補い増加傾向**

単位:百万円



第11期以降推進してきた賃料増額改定は第13期の70件から減少に転じ、減額改定は第14期:1件、第15期:31件、第16期:45件と増加傾向。

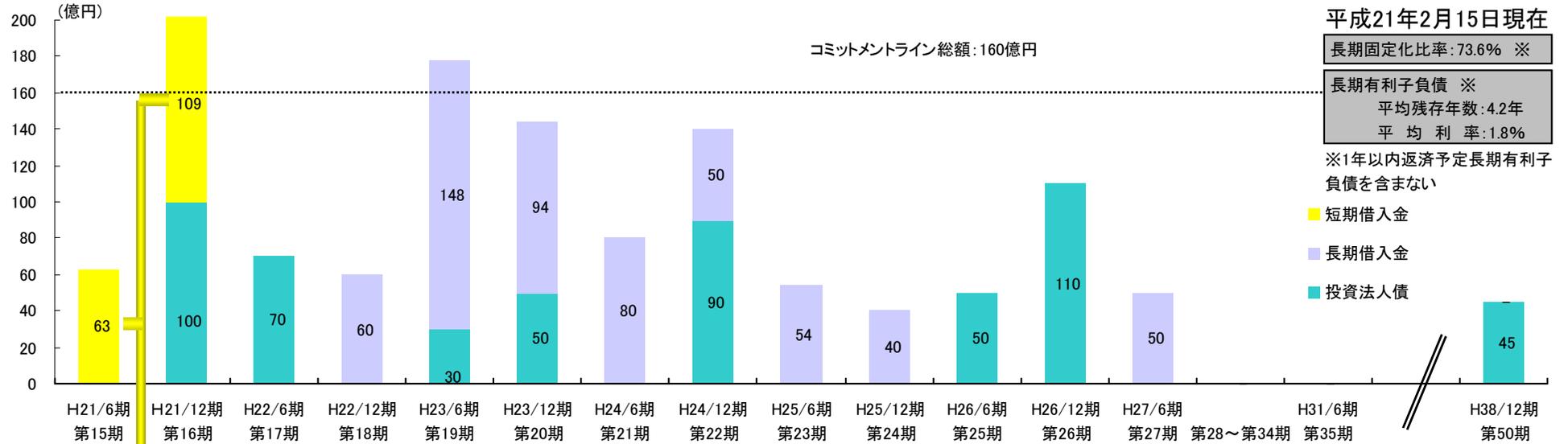
当面は稼働率と賃料水準のバランスを見ながら
ディフェンシブな運営を行う

※第10期末保有物件: 売買による入れ替えのあった物件を除く第10期末に保有していた物件の賃料、共益費、駐車料等(付加使用料等の変動収入を除く)

※第11期以降取得物件(売却物件を含む): 第11期以降に取得した物件と売却した物件の賃料、共益費、駐車料等(付加使用料等の変動収入を除く)の合計

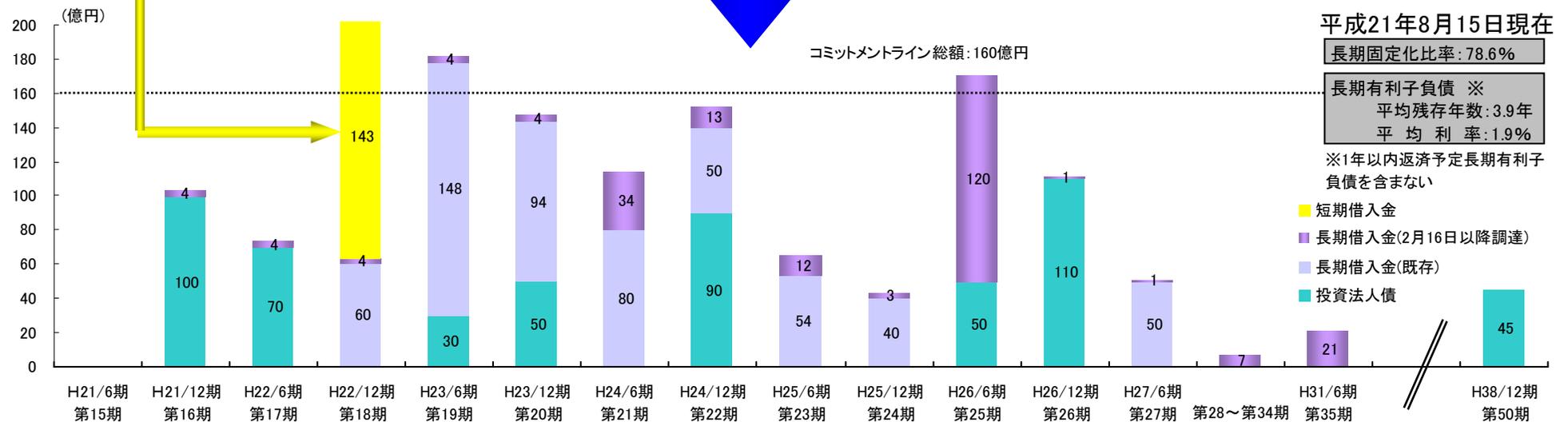
長期固定化・期限分散に努め、保守的な財務運営を継続

有利子負債 決算期別の返済/償還期日分散状況



一部長転後 リファイナンス

6ヶ月間 (0.5年) の推移



引き続き、調達方法・調達先の多様化に努める

有利子負債 返済/償還期日の内訳

(百万円)

借入先/銘柄	種類	返済/償還期日	金額	決算期毎 合計額(除く約弁)	借入先/銘柄	種類	返済/償還期日	金額	決算期毎 合計額(除く約弁)
第4回無担保投資法人債	社債	平成21年11月4日	10,000	16期 10,000	株式会社あおぞら銀行	長期	平成24年7月3日	900	
第2回無担保投資法人債	社債	平成22年2月12日	7,000	17期 7,000	第8回無担保投資法人債	社債	平成24年7月23日	9,000	
株式会社三菱東京UFJ銀行	短期	平成22年7月2日	4,000	18期 20,252	全国共済農業協同組合連合会	長期	平成24年11月27日	5,000	22期 14,900
株式会社りそな銀行	短期	平成22年7月2日	4,000		明治安田生命保険相互会社	長期	平成25年3月28日	4,400	23期 6,220
株式会社みずほコーポレート銀行	短期	平成22年7月2日	3,972		太陽生命保険株式会社	長期	平成25年6月4日	1,000	
三菱UFJ信託銀行株式会社	短期	平成22年7月2日	2,280		株式会社日本政策投資銀行	長期	平成25年6月27日	820 ①	
株式会社福岡銀行	長期	平成22年9月24日	1,000		太陽生命保険株式会社	長期	平成25年12月27日	1,000	
株式会社中国銀行	長期	平成22年9月24日	1,000		大同生命保険株式会社	長期	平成25年12月27日	1,000	
株式会社新生銀行	長期	平成22年9月24日	3,000		住友生命保険相互会社	長期	平成25年12月27日	2,000	
株式会社八十二銀行	長期	平成22年9月24日	1,000		第3回無担保投資法人債	社債	平成26年2月12日	5,000	25期 16,903
株式会社みずほコーポレート銀行	長期	平成23年2月4日	5,000	株式会社みずほコーポレート銀行	長期	平成26年6月27日	5,100 ②		
株式会社三菱東京UFJ銀行	長期	平成23年3月26日	5,000	株式会社三菱東京UFJ銀行	長期	平成26年6月27日	4,253 ③		
第10回無担保投資法人債	社債	平成23年5月30日	3,000	株式会社三井住友銀行	長期	平成26年6月27日	2,550 ④		
明治安田生命保険相互会社	長期	平成23年6月21日	4,783	19期 17,783	第9回無担保投資法人債	社債	平成26年7月23日	6,000	26期 11,000
株式会社あおぞら銀行	長期	平成23年8月26日	3,400	第6回無担保投資法人債	社債	平成26年11月4日	5,000		
三菱UFJ信託銀行株式会社	長期	平成23年8月29日	6,000	20期 14,400	大同生命保険株式会社	長期	平成27年2月5日	1,000	27期 5,000
第5回無担保投資法人債	社債	平成23年11月4日	5,000		全国共済農業協同組合連合会	長期	平成27年3月26日	2,000	
株式会社福岡銀行	長期	平成24年4月11日	2,000	21期 11,000	住友生命保険相互会社	長期	平成27年6月4日	2,000	
株式会社中国銀行	長期	平成24年4月11日	2,000		株式会社日本政策投資銀行	長期	平成31年6月27日	2,100 ⑤	35期 2,100
株式会社八十二銀行	長期	平成24年4月11日	1,000		第7回無担保投資法人債	社債	平成38年12月14日	4,500	50期 4,500
株式会社損害保険ジャパン	長期	平成24年4月11日	2,000		うち短期借入金			14,252	合計 145,058
株式会社伊予銀行	長期	平成24年4月11日	1,000		うち1年以内返済予定長期有利子負債			17,000	
株式会社損害保険ジャパン	長期	平成24年6月27日	2,000		うち長期有利子負債			113,806	
三菱UFJ信託銀行株式会社	長期	平成24年6月27日	1,000		21期 11,000	約定弁済額合計		4,172	累計 149,230

①当初実行額1,020百万円、6ヵ月毎各 25百万円約弁付

②当初実行額6,000百万円、6ヵ月毎各100百万円約弁付

③当初実行額5,000百万円、6ヵ月毎各 83百万円約弁付

④当初実行額3,000百万円、6ヵ月毎各 50百万円約弁付

⑤当初実行額4,000百万円、6ヵ月毎各100百万円約弁付

※太字は、平成21年2月16日以降調達の長期借入金

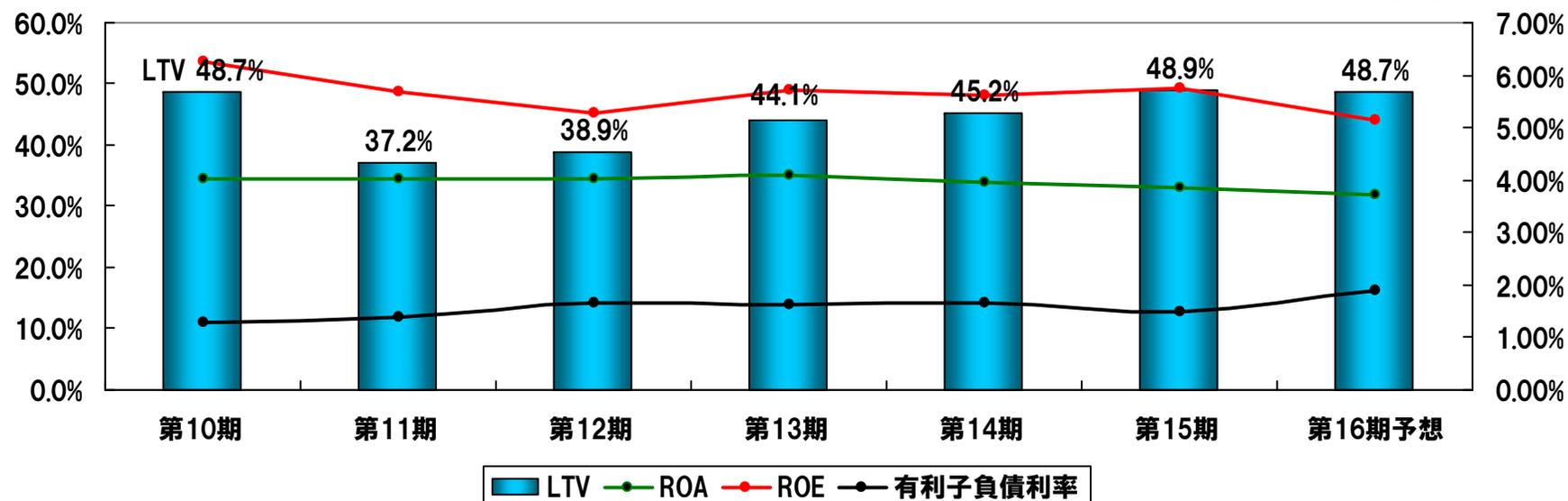
ROAは3%台後半で概ね安定的に推移、LTVは30~50%の範囲でコントロール

財務指標の推移

稼働日数	06/12期 第10期 184日	07/6期 第11期 181日	07/12期 第12期 184日	08/6期 第13期 182日	08/12期 第14期 184日	09/6期 第15期 181日	09/12期 第16期予想 184日
ROE	6.26%	5.69%	5.28%	5.70%	5.62%	5.74%	5.14%
ROA	4.02%	4.03%	4.01%	4.09%	3.94%	3.85%	3.72%
LTV	48.7%	37.2%	38.9%	44.1%	45.2%	48.9%	48.7%
有利子負債利率	1.28%	1.40%	1.67%	1.61%	1.65%	1.48%	1.90%

LTV(左軸)

ROE、ROA、有利子負債利率(右軸)

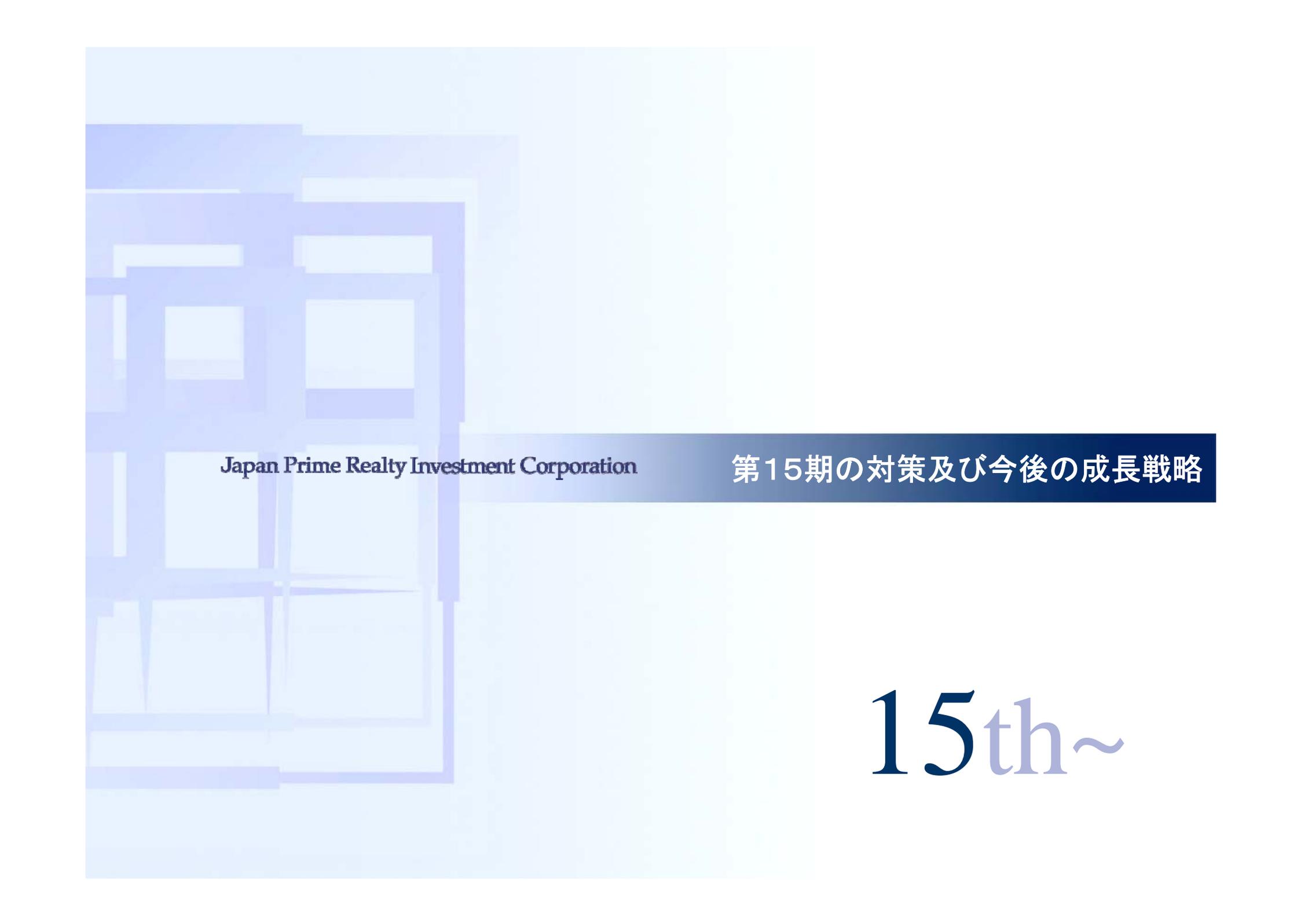


ROE = 当期純利益 (除く不動産等売却損益、違約金等) ÷ [(期首出資総額 + 期末出資総額) / 2] ÷ 稼働日数 × 365

ROA = 事業利益 (除く不動産等売却損益) ÷ [(期首物件取得総額 + 期末物件取得総額) / 2] ÷ 稼働日数 × 365 事業利益 = 営業利益 + 営業外収益 - 不動産等売却損益

LTV (有利子負債比率) = 期末有利子負債額 ÷ (期末有利子負債額 + 期末出資総額) × 100

有利子負債利率 = (借入金支払利息 + 投資法人債利息) ÷ [(期首有利子負債総額 + 期末有利子負債総額) / 2] ÷ 稼働日数 × 365



Japan Prime Realty Investment Corporation

第15期の対策及び今後の成長戦略

15th~

東京を中心としたポートフォリオを再構築し、中長期的な収益の成長を目指す

- ① オフィスと商業施設の投資比率が当初目標の80:20から65:35に乖離
⇒ 「商業からオフィスへ」というオフィス重視の投資を推進する
- ② 東京と地方との成長力の格差が拡大傾向
⇒ 「地方から東京へ」という東京圏の投資比率を増加させる
- ③ 減損リスクの懸念のある物件等への対応
⇒ 資産入れ替えにより、懸念事項を払拭する

地方・商業から東京・オフィスへという基本戦略に則り
第15期における資産入れ替えを実施

一連の資産入れ替えにより、懸念事項を払拭し、再び成長軌道へ

- 空室が長期化し、減損リスクのある仙台のシュトラッセ一番町
⇒ 東京建物へ売却
- ボラテリティの大きい名駅2丁目優先出資証券への対応
⇒ 既保有持分を東京建物へ売却、取得予定持分の解約
- 地方物件の比率低下・売却益の計上
⇒ 明治安田生命大阪梅田ビルを東京建物主体のSPCへ売却

ダウンサイドリスクへの対応

- 東京のオフィスビルへの投資拡大
- スポンサー・コラボレーションの明確化
⇒ オリナスタワーを東京建物等から取得

東京・オフィス中心のポートフォリオ構築

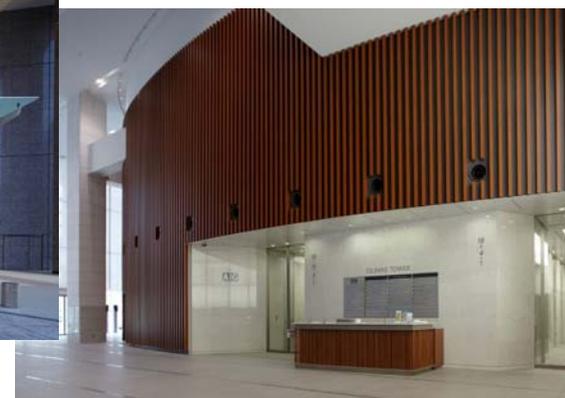
- 長期固定化による保守的な財務運営
- 成長へ向けた資金調達力の確立
⇒ 総額210億円を3年～10年の長期固定金利で調達

主要金融機関との良好なリレーション

地方・商業カテゴリー物件の売却によるポートフォリオの改善

	<p>シュトラッセー番町</p> 	<p>名駅2丁目開発特定目的会社 優先出資証券</p> 	<p>明治安田生命 大阪梅田ビル</p> 	<p>(仮称)KM複合ビル プロジェクト商業施設棟</p> 
地域・用途	地方・商業	地方・オフィス	地方・オフィス	地方・商業
売却・解約理由	減損リスクへの対応	名古屋の不動産変動リスクの回避	売却益の計上、地方比率の低減	不動産価格の下落リスクの回避
売却・解約年月	2009年6月	2009年6月	2009年6月	2009年2月
売却金額	1,800百万円	(売却・解約)	10,600百万円	(解約)
鑑定評価額	1,790百万円	—	10,600百万円	—
権利関係	土地:所有権 建物:所有権	優先出資証券	土地:所有権(共有持分33.3%) 建物:所有権(共有持分33.3%)	土地:所有権(共有持分約21.4%) 建物:区分所有権
NOI実績 NOI利回り	△29百万円(第14期実績×2)	—	490百万円(第14期実績×2) NOI利回り:4.6%(対売却金額)	—
売却・解約先	東京建物(株)	東京建物(株) 清水建設(株)、丸紅(株)	合同会社ネクストステージ (東京建物等が組成するSPC)	(株)長谷エコーポレーション他9社

資産入れ替えにより、東京圏の優良なオフィスビルを取得



物件名称	オリナスタワー
所在地(主な交通)	東京都墨田区(東京メトロ「錦糸町」駅徒歩3分)
取得日	2009年6月29日
取得金額	31,300百万円
鑑定評価額	31,400百万円(2009年5月31日及び第15期末時点)
建築時期	2006年3月
権利関係	土地:所有権(分有) 建物:区分所有権(事務所棟の1階、4階~17階)※
想定NOI	1,693百万円(稼働率 97%想定)
取得時利回り	想定NOI利回り:5.4%、鑑定直接還元利回り: 4.8%
取得先	土地:東京建物(株)、建物:錦糸町プロジェクトTMK

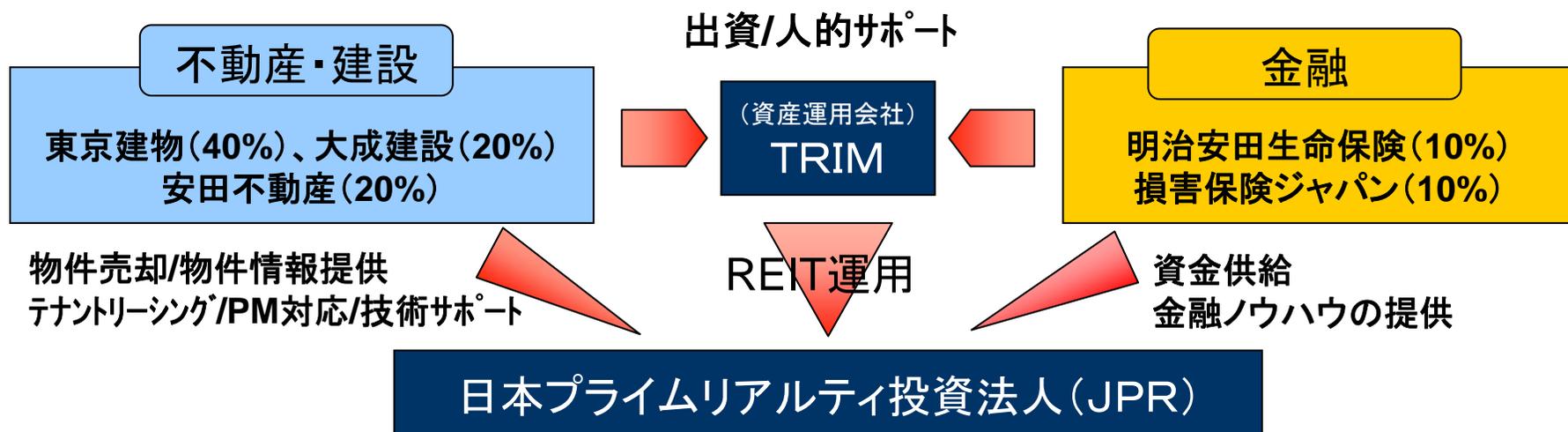
※階数表示は、館内表示の表記であり、登記上の表示とは異なります。

東京建物のコミットメントを強化するとともに、各スポンサーのノウハウを引続き有効活用し、スポンサーコラボレーションの更なる具現化を図る

第15期末の一連の物件入替対応は、スポンサーである東京建物との協働により実現
株式異動により、東京建物の資産運用会社
への出資比率が上昇

総合不動産会社を主要スポンサー
にもつ強みを最大活用
将来的な大型開発案件取得への
展開を視野に

各スポンサーのノウハウを引続き有効活用し、スポンサーコラボレーションを具現化



フォワードコミットメント案件及び投資法人債償還への対応

■ フォワードコミットメント案件（JPR千駄ヶ谷ビル）への対応

【JPR千駄ヶ谷ビル概要】

所在地(主な交通)	渋谷区千駄ヶ谷4丁目(JR「千駄ヶ谷」駅徒歩6分)
取得予定年月	2010年5月(第17期)
取得予定金額	15,050百万円※
期末評価額(第15期)	12,100百万円
構造	鉄骨造地上8階建
権利関係	土地:所有権、建物:所有権
竣工年月	2009年5月



※売主のテナント誘致の結果により、収益性が向上した場合、16,500百万円を上限に取得価格の変更を行うことがあります。

【JPR千駄ヶ谷ビルに対する資産運用会社の評価】

当該物件は東京のオフィスビルであり、JPRの投資対象として、中長期的にJPR収益の成長に貢献する物件と評価

■ 投資法人債償還への対応

第15期末保有現預金 約327億円(預り敷金等163億円を含み、第15期配当原資23億円を除く)

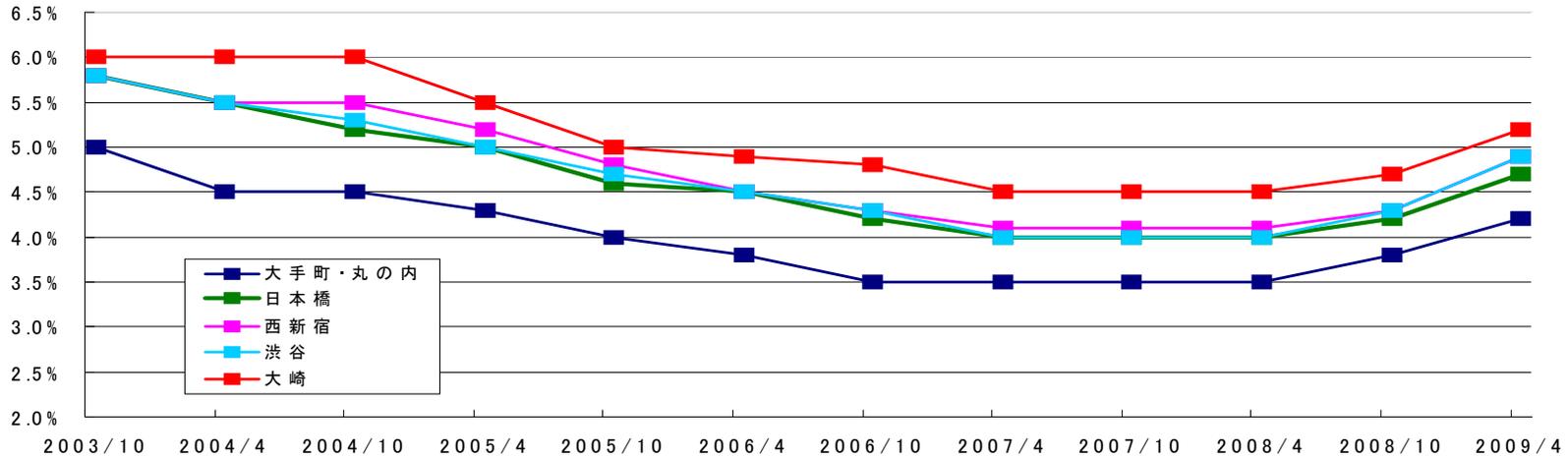
※潤沢な現預金により
償還に十分な備え

当面の償還対象銘柄	発行残高	利率	償還期限
第4回無担保投資法人債	100億円	0.92%	2009/11/4
第2回無担保投資法人債	70億円	1.38%	2010/2/12

不動産売買市場

東京都心主要エリア: オフィスカップレートの推移

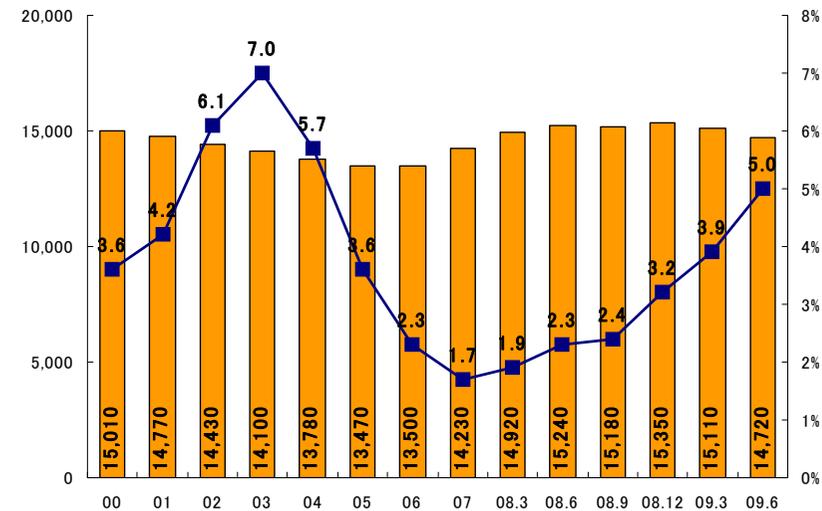
出所: (財)日本不動産研究所 不動産投資家調査(取引利回り)



不動産賃貸市場

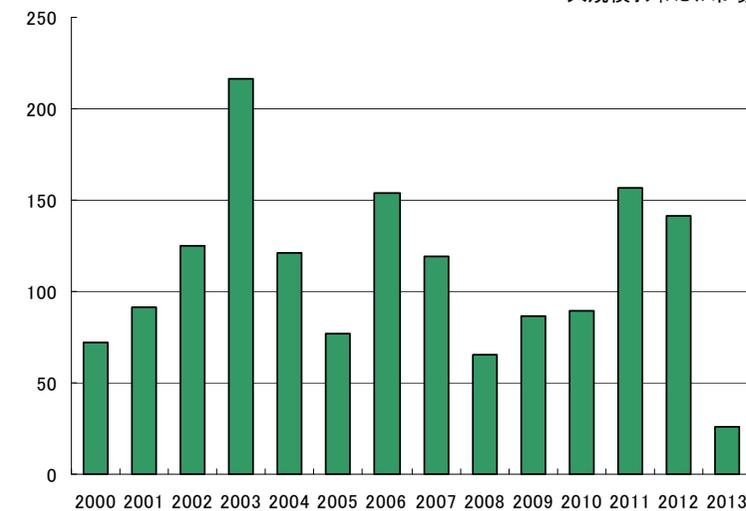
東京主要5区 空室率と平均募集賃料の推移

出所: CBRE
オフィス・マーケットレポート



東京23区大規模オフィスビル供給量推移

出所: 森ビル株 東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査



オフィスビルの期待利回りの上昇(価格の低下)、取得競争環境の緩和により、優良なオフィスを割安に取得できるチャンスが到来

外部環境

東京都心(主要5区)のオフィスについては、売買マーケットでキャップレートが概ね2005年の水準に上昇。賃貸マーケットでは、募集賃料水準の下方調整が進み、空室率も5.0%程度に上昇。一方、東京オフィスの新築供給動向は、2011年、2012年に高水準の供給が予定されるも、2003年の大量供給対比では増加量は限定的。

今後もしばらくは調整局面が継続すると予想されるが、今回の調整はかなりスピードが速かったこと、経済情勢に落ち着きが見られてきたこと等から、東京オフィスマーケットはほぼ底値圏にあるものと考える。

内部環境

今後は、ポートフォリオの稼働率低下や賃料の下落により、短期的に既存物件の賃貸収入が減少傾向であり、内部成長は厳しい状況にあるが、資産の入替や外部成長により、収益水準の維持を図る。

JPRの成長戦略

引き続き、「地方から東京」、「商業からオフィス」の戦略の下、物件の入替えを図るとともに、物件取得の好機を逃すことなく、潤沢な手元資金を有効活用した新規物件の取得により、東京オフィスの組入比率を増加させ、規模拡大も含め成長軌道への回復を図る。

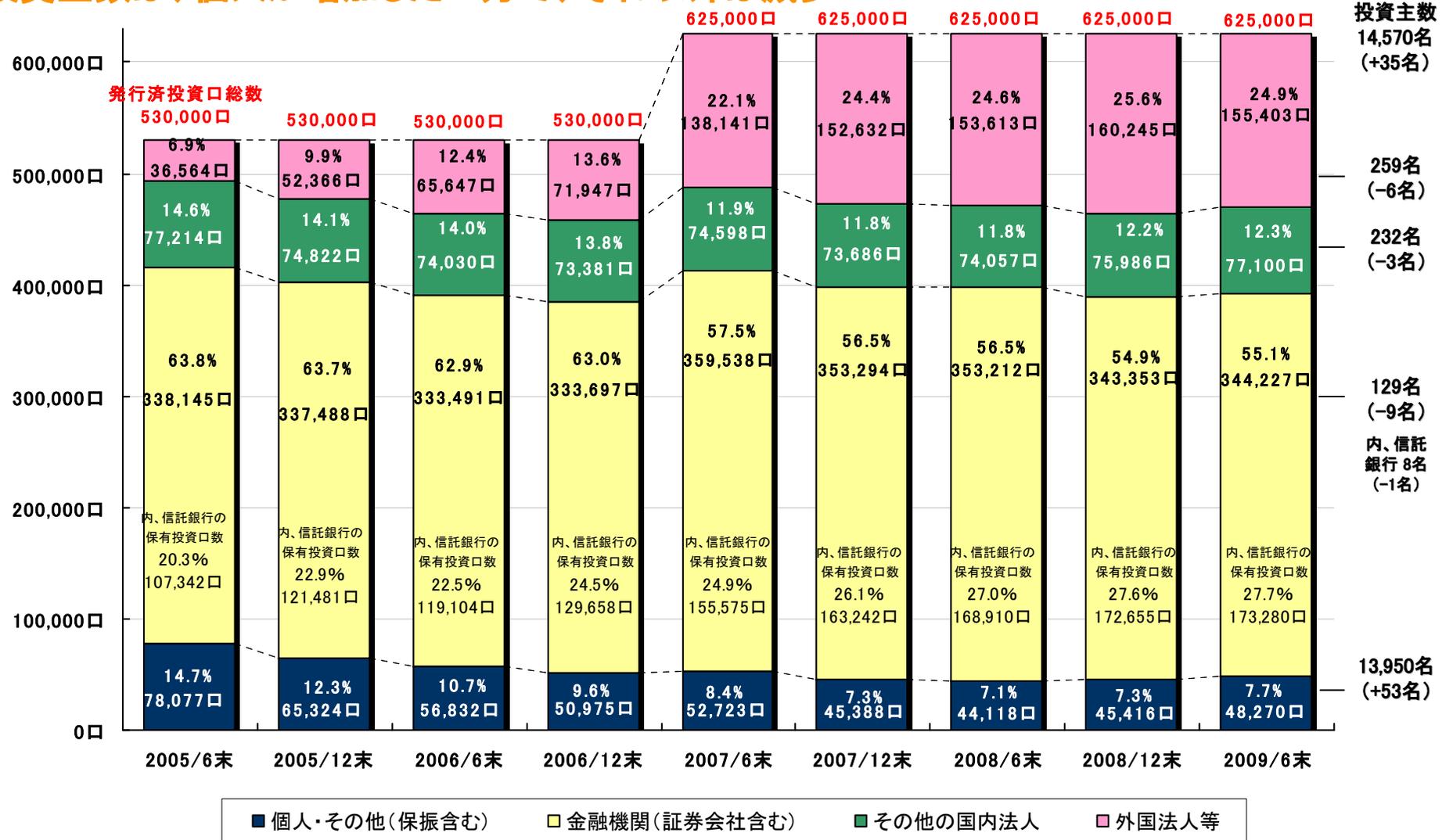


Japan Prime Realty Investment Corporation

参考資料

15th~

**保有口数は、外国法人等が8期ぶりに減少したものの、個人・国内法人・金融機関が増加
投資主数は、個人が増加した一方で、それ以外は減少**



※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15期(2009年6月末)			第14期(2008年12月末)		
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)	53,438口	8.55%	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	53,402口	8.54%
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社 (信託口)	39,368口	6.29%	日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社 (信託口)	39,262口	6.28%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	37,554口	6.00%	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	38,487口	6.15%
東京建物株式会社	29,300口	4.68%	東京建物株式会社	29,300口	4.68%
ノーザントラスト カンパニー(エイブイアージー) 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)	27,246口	4.35%	ノーザントラスト カンパニー(エイブイアージー) 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)	27,246口	4.35%
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)	24,644口	3.94%	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)	22,958口	3.67%
株式会社北洋銀行	13,546口	2.16%	株式会社北洋銀行	14,929口	2.38%
野村信託銀行株式会社(投信口)	13,384口	2.14%	野村信託銀行株式会社(投信口)	13,628口	2.18%
合 計	287,480口	45.99%	合 計	288,212口	46.11%

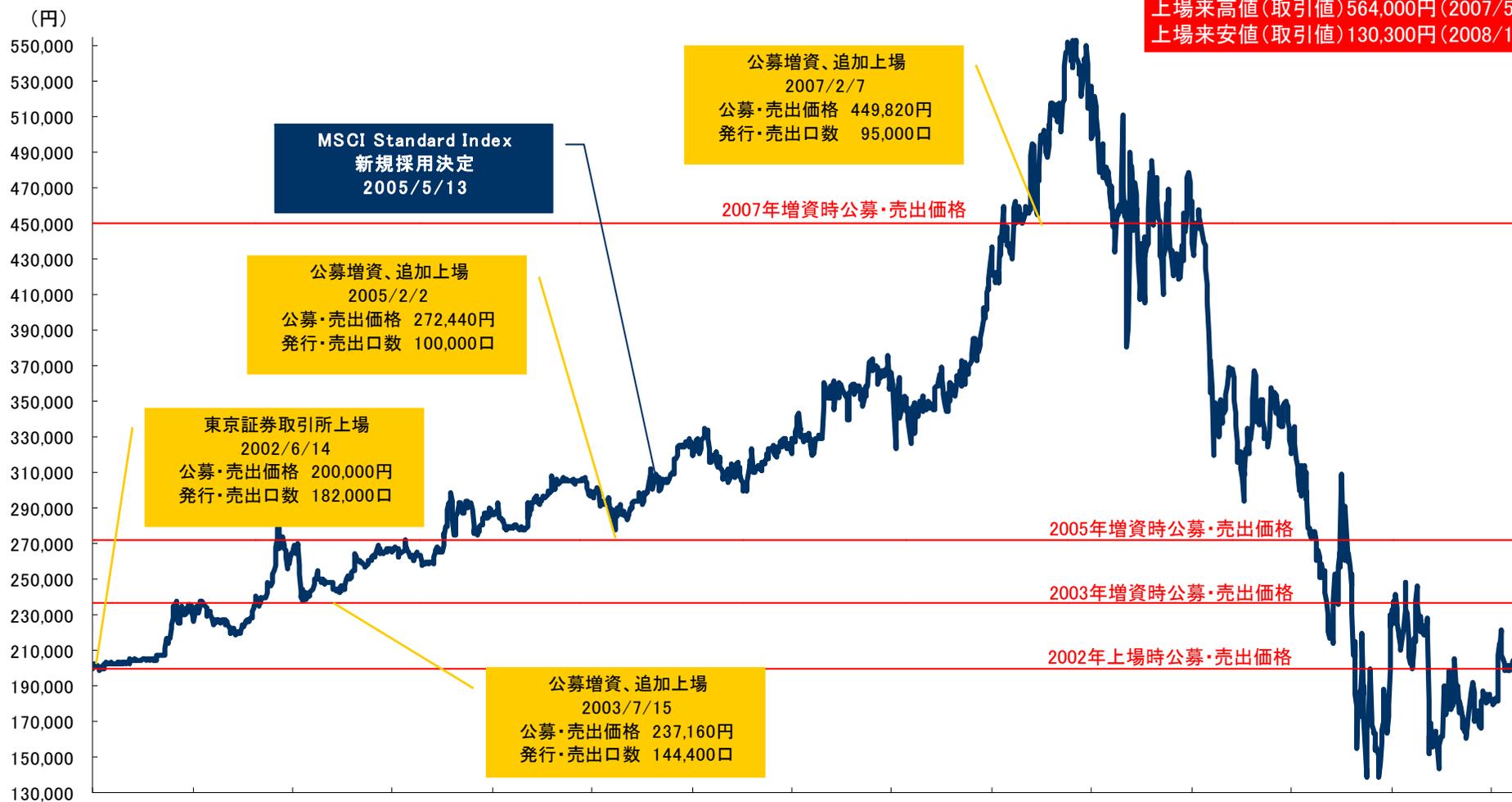
※発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨て表記しています。



上場来の軌跡と投資口価格の推移(2002年6月~2009年8月)

Japan Prime Realty Investment Corporation

投資口価格(終値) 220,300円(2009/8/10)
 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)

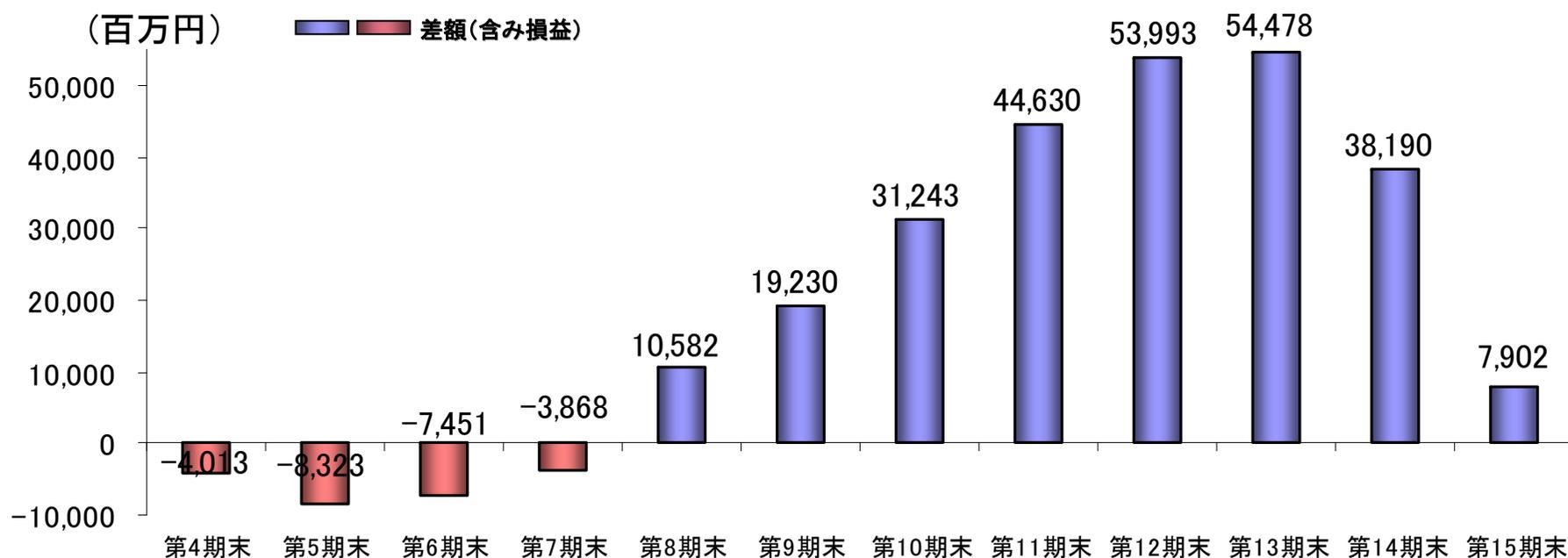


	2002年6月	2002年12月	2003年6月	2003年12月	2004年6月	2004年12月	2005年6月	2005年12月	2006年6月	2006年12月	2007年6月	2007年12月	2008年6月	2008年12月	2009年6月
決算期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	02年6月期	02年12月期	03年6月期	03年12月期	04年6月期	04年12月期	05年6月期	05年12月期	06年6月期	06年12月期	07年6月期	07年12月期	08年6月期	08年12月期	09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	7,092円	3,731円

期末評価額と帳簿価額の差額(含み益)は縮小、含み益考慮後の一口当たり純資産額は267,134円(注1)

	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	第14期末 08/12期	第15期末 09/6期
物件数	32	38	42	42	42	44	46	48	49	50	52	51
期末評価額(百万円)	135,211	155,061	171,526	191,905	210,601	224,773	249,366	285,176	299,995	322,984	311,513	300,509
帳簿価額(百万円)	139,224	163,384	178,977	195,773	200,019	205,543	218,123	240,546	246,002	268,506	273,323	292,607
差額(含み益:百万円)	-4,013	-8,323	-7,451	-3,868	10,582	19,230	31,243	44,630	53,993	54,478	38,190	7,902
含み損益率※	-2.9%	-5.1%	-4.2%	-2.0%	5.3%	9.4%	14.3%	18.6%	21.9%	20.3%	14.0%	2.7%

※含み損益率 = 差額/帳簿価額 × 100



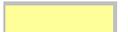
(注1) 含み益考慮後の一口当たり純資産額 = (期末純資産額 + 含み損益) ÷ 期末発行済投資口数



期末評価額と還元利回り一覧

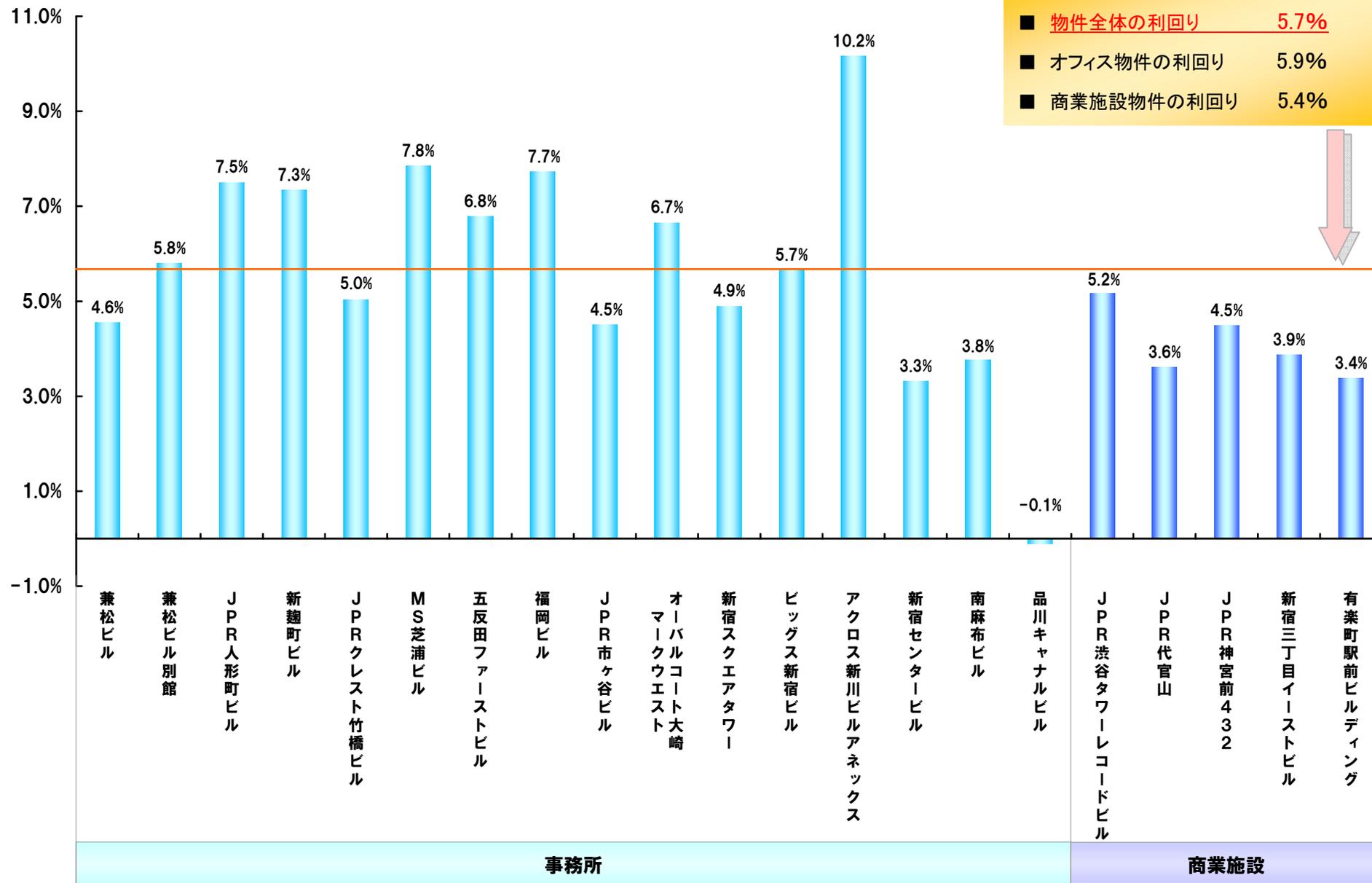
No.	物件名	15期末		14期末	
		期末評価額 (千円)	直接還元法 還元利回り	期末評価額 (千円)	直接還元法 還元利回り
1	兼松ビル	13,600,000	4.80%	16,300,000	4.50%
2	兼松ビル別館	2,800,000	5.10%	3,150,000	4.80%
3	JPR人形町ビル	2,540,000	5.30%	2,700,000	5.20%
4	新麴町ビル	3,230,000	5.00%	3,220,000	4.90%
5	JPRクレスト竹橋ビル	3,720,000	4.80%	4,100,000	4.60%
6	MS芝浦ビル	16,000,000	5.00%	17,600,000	4.80%
7	五反田ファーストビル	2,910,000	5.00%	3,410,000	4.90%
8	福岡ビル	3,240,000	4.60%	3,390,000	4.50%
9	JPR市ヶ谷ビル	5,280,000	4.70%	5,590,000	4.60%
10	オーバルコート大崎マークウエスト	4,310,000	4.80%	4,620,000	4.60%
11	新宿スクエアタワー	11,155,000	4.50%	13,389,000	4.35%
12	ビッグス新宿ビル	11,100,000	4.70%	12,600,000	4.40%
13	アクロス新川ビル・アネックス	1,030,000	5.50%	1,090,000	5.30%
14	新宿センタービル	15,000,000	4.40%	18,000,000	4.20%
15	南麻布ビル	3,070,000	5.10%	3,400,000	5.00%
16	品川キャナルビル	1,800,000	5.20%	1,860,000	5.10%
17	JPR渋谷タワーレコードビル	12,600,000	4.50%	13,800,000	4.20%
18	JPR代官山	1,350,000	5.00%	1,580,000	4.70%
19	JPR神宮前432	4,300,000	3.40%	4,500,000	3.40%
20	新宿三丁目イーストビル	2,380,000	4.50%	2,470,000	4.40%
21	有楽町駅前ビルディング	2,750,000	4.10%	3,030,000	3.80%
22	アルカイスト	6,620,000	4.80%	7,600,000	4.50%
23	JPR千葉ビル	1,670,000	6.00%	1,930,000	5.70%
24	JPR横浜日本大通ビル	2,550,000	5.60%	2,770,000	5.40%
25	新横浜第二センタービル	1,190,000	6.20%	1,360,000	5.80%
26	川口センタービル	9,480,000	6.10%	10,500,000	5.60%
27	JPR上野イーストビル	5,290,000	5.20%	5,770,000	5.00%
28	立川ビジネスセンタービル	3,400,000	5.70%	3,760,000	5.50%
29	ライズアリーナビル	6,040,000	5.50%	6,950,000	5.40%
30	ゆめおおおかオフィスタワー	5,870,000	5.50%	6,250,000	5.30%
31	オリーナタワー	31,400,000	4.80%	-	-
32	田無アスタ	12,200,000	5.80%	13,300,000	5.40%
33	キューポ・ラ本館棟	2,480,000	5.90%	2,570,000	5.70%
34	JPR武蔵小杉ビル	6,140,000	5.10%	7,000,000	4.70%
35	武蔵浦和ショッピングスクエア	3,990,000	5.30%	4,340,000	4.90%
36	川崎ダイス	14,664,000	4.70%	15,184,000	4.60%

No.	物件名	15期末		14期末	
		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
37	新潟駅南センタービル	2,090,000	6.70%	2,220,000	6.50%
38	東京建物本町ビル	3,970,000	6.80%	4,180,000	6.60%
39	JPR博多ビル	3,020,000	6.00%	3,200,000	5.80%
40	JPR那覇ビル	1,610,000	6.80%	1,700,000	6.50%
41	損保ジャパン仙台ビル	3,680,000	6.40%	4,050,000	6.20%
42	損保ジャパン和歌山ビル	1,830,000	7.50%	1,910,000	7.30%
43	天神121ビル	2,730,000	5.70%	2,870,000	5.50%
44	JPR名古屋栄ビル	5,380,000	5.10%	5,840,000	4.80%
45	JPR堂島ビル	2,680,000	5.40%	3,100,000	5.30%
46	JPR博多中央ビル	1,860,000	5.70%	2,190,000	5.50%
47	三菱UFJリース名古屋本社ビル	3,440,000	6.00%	4,170,000	5.40%
48	JPR梅田ロフトビル	15,200,000	4.60%	15,800,000	4.45%
49	ベネトン心斎橋ビル	4,650,000	4.80%	5,260,000	4.30%
50	ハウジング・デザイン・センター神戸	6,520,000	6.20%	7,100,000	5.70%
51	JPR茶屋町ビル	4,700,000	5.00%	5,190,000	4.50%
合計		300,509,000	-	297,863,000	-

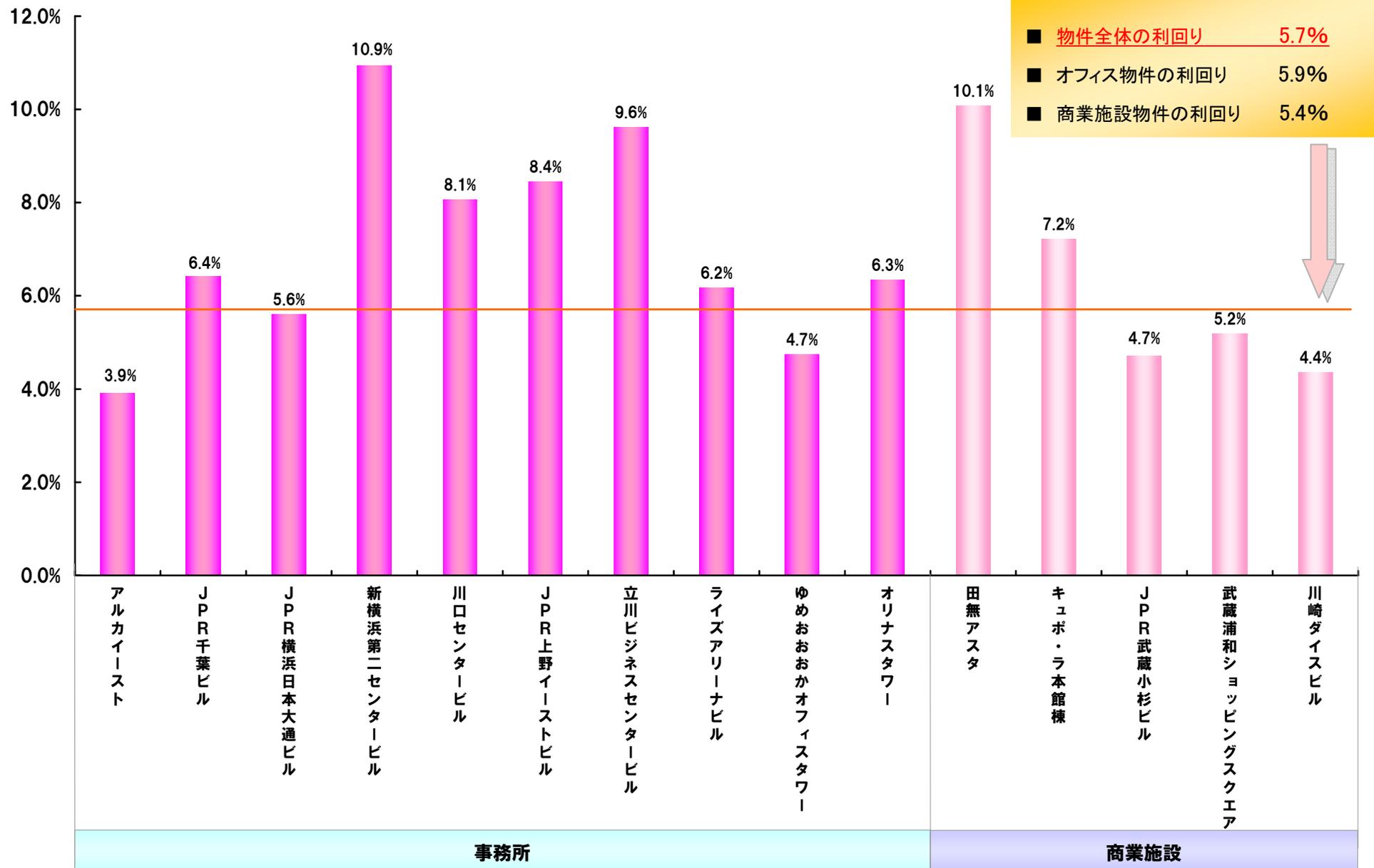
 評価額が10%以上下落した物件
 還元利回りが0.5ポイント以上
 上昇した物件

財団法人日本不動産研究所	物件No. 3.4.6.7.14.15.16.17.20.21.22.27.28.30.31.33.38.41 42.43.45.46
株式会社谷澤総合鑑定所	物件No. 37.39.40
日本土地建物株式会社	物件No. 1.2.18.25.26
シービー・リチャード・エリス株式会社	物件No. 29.47.49.50.51
大和不動産鑑定株式会社	物件No. 5.8.9.10.12.13.23.24.32.44
株式会社エル・シー・アール国土利用研究所	物件No. 11.48
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	物件No. 19.36
株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	物件No. 34.35

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



(注) 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15期末保有物件を記載。



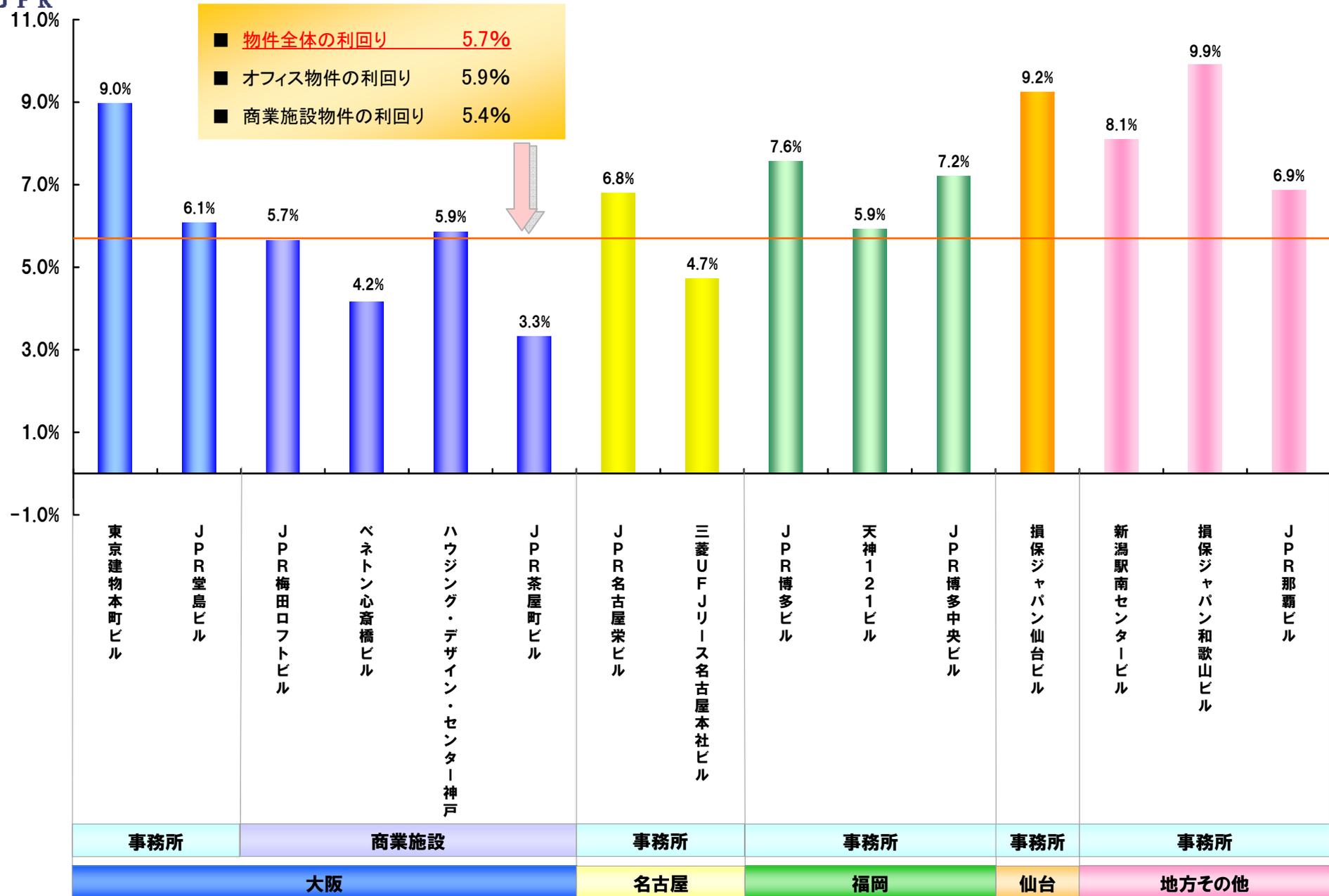
(注) NOI利回り=(営業収益-営業費用+減価償却費)×365/181÷取得価格 但し、期中での取得物件は日割り按分にて年間利回りを算出。第15期末保有物件を記載。



JP R
11.0%

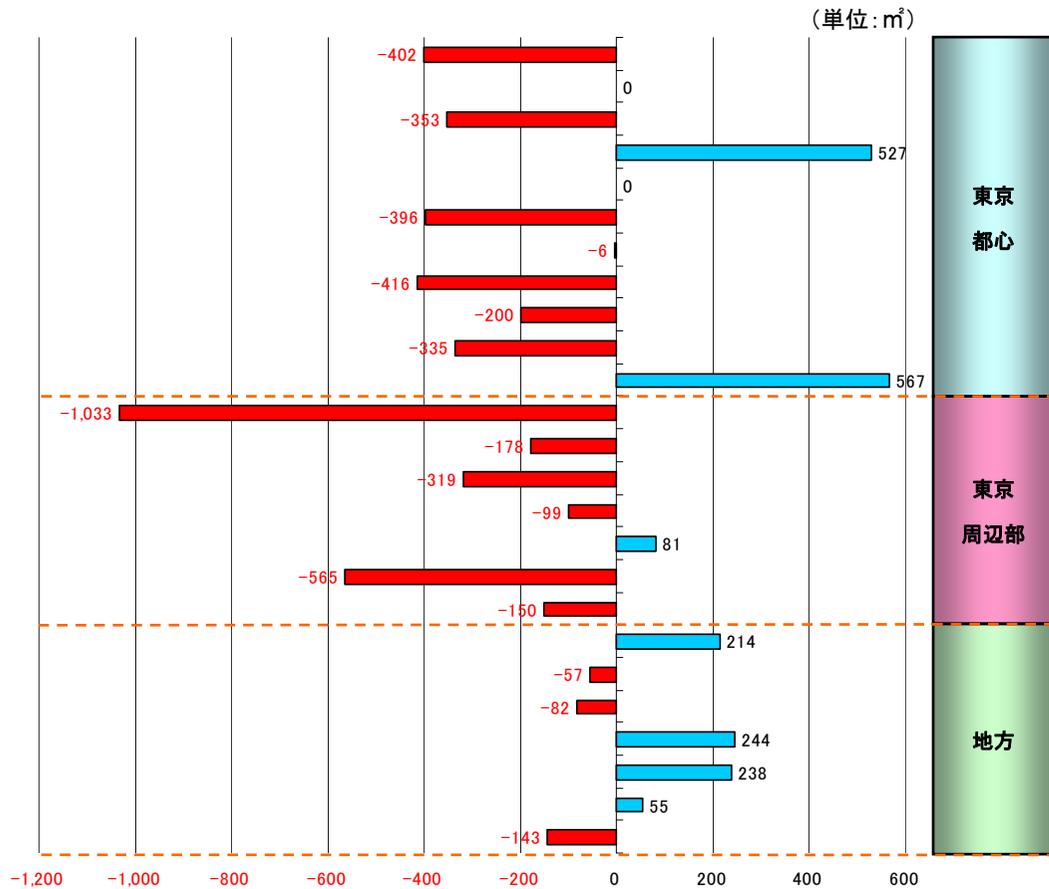
第15期物件別NOI利回り(地方) 2009年1月1日～6月30日

Japan Prime Realty Investment Corporation

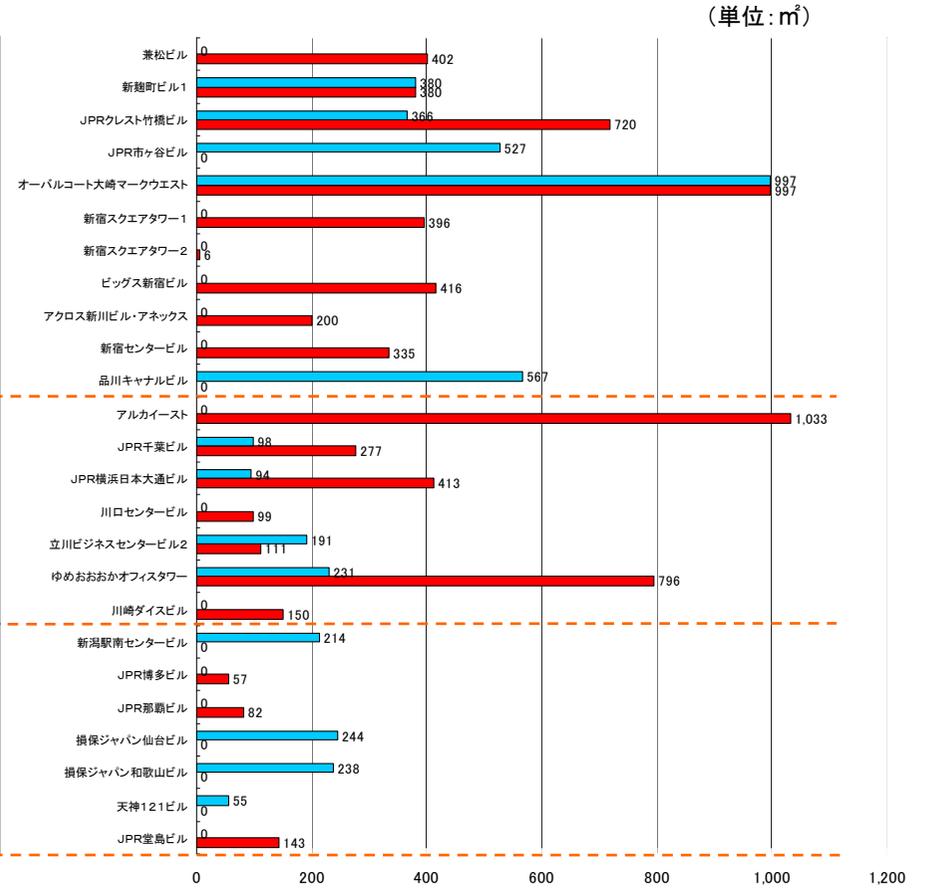


(注) NOI利回り=(営業収益-営業費用+減価償却費)×365/181÷取得価格 但し、期中での取得物件は日割り按分にて年間利回りを算出。第15期末保有物件を記載。

■ 物件別増減面積(入居-退去)



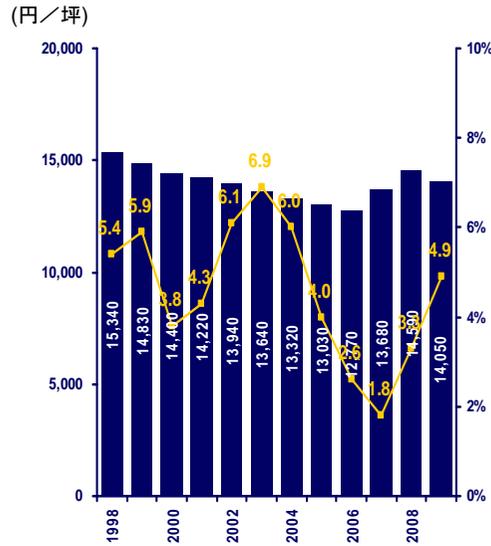
■ 物件別入居面積と退去面積



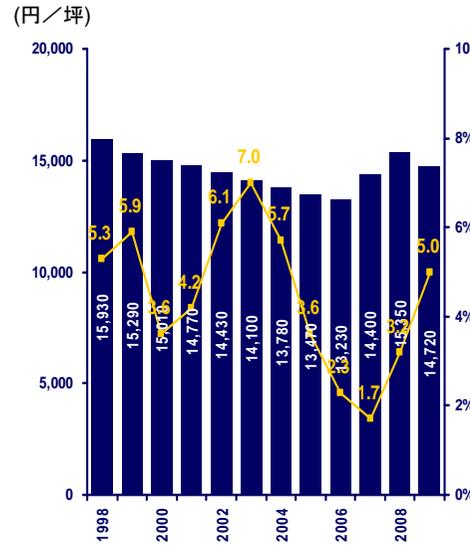
	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	2,838	3,851	-1,013
東京周辺オフィス	614	2,727	-2,112
地方都市オフィス	752	281	470
商業	0	150	-150
合計	4,204	7,010	-2,806

※ 上記グラフには、第15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。

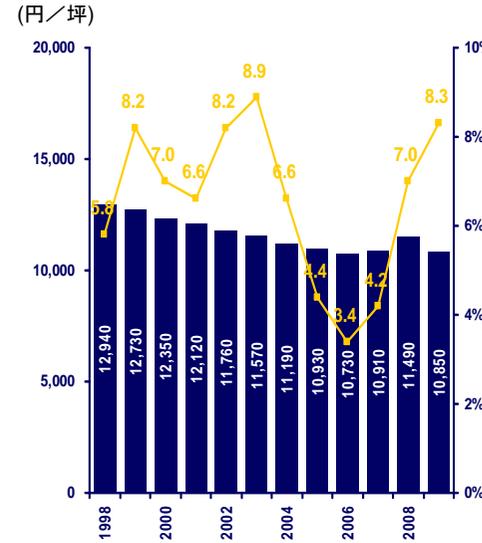
東京23区



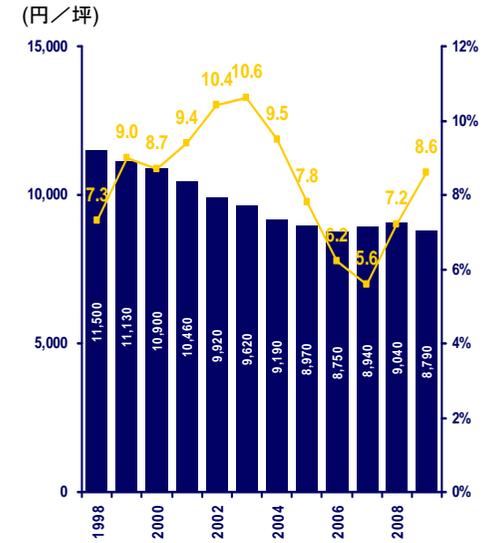
東京5区



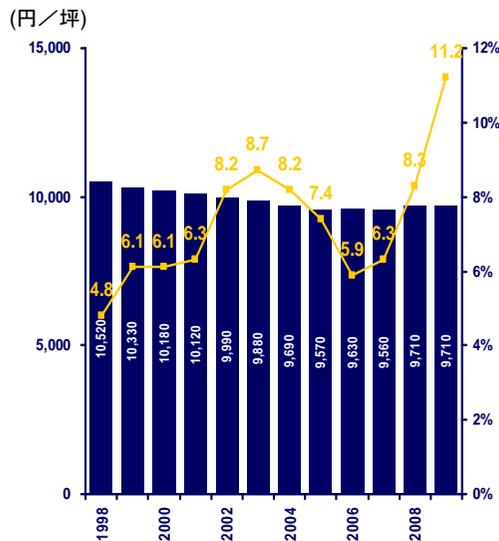
横浜市



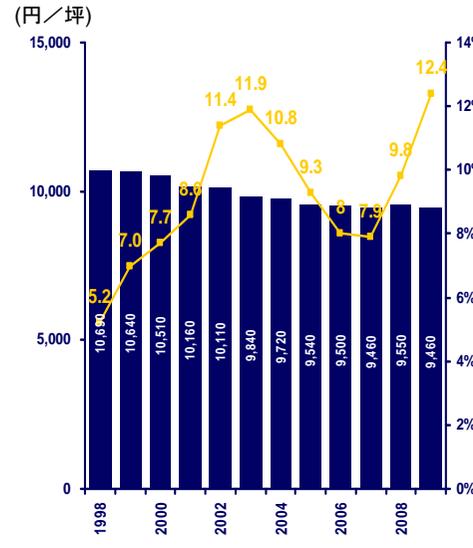
大阪市



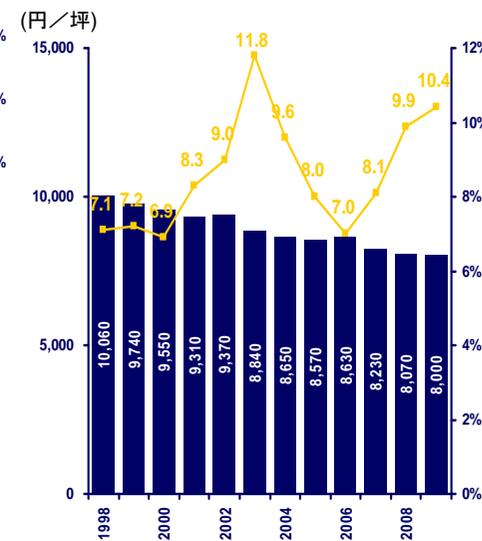
名古屋市



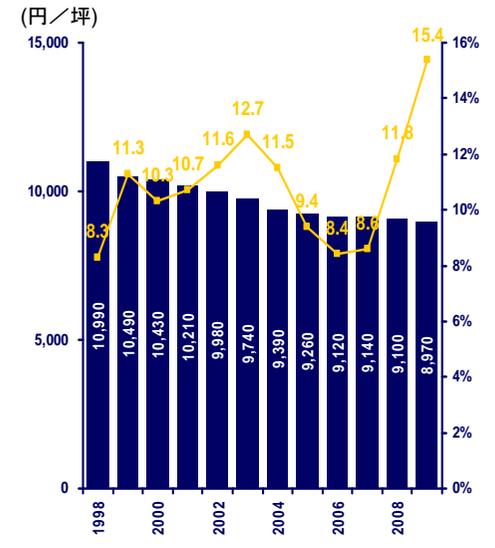
福岡市



札幌市



仙台市



出所：オフィスマーケットレポート（CBリサーチ）

■ 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、98～08年の空室率は、各年12月時点。09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。