



J P R

Japan Prime Realty Investment Corporation
第5期(平成16年6月期)決算説明会

日本プライムリアルティ投資法人(証券コード8955)
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



目次

第5期(平成16年6月期)決算の概要

3. 第5期の決算ハイライトと第5期の業績予想との比較
4. 第5期損益計算書
5. 第5期予想損益との対比
6. 第5期対前期比較貸借対照表
7. 第6期・(参考)第7期の業績予想
8. 第6期予想損益

第5期(平成16年6月期)の運用状況 ～ポートフォリオ拡大によるテナント分散効果の進展

10. 第5期の運用状況及び翌期以降の対応
11. ポートフォリオの継続的拡大
12. 第5期(2004年1月以降)の追加取得物件
13. 新規取得物件(新宿スクエアタワー)
14. 地方都市での厳選投資の実績
15. 物件ポートフォリオ
16. ポートフォリオの分散状況
17. テナントの分散状況
18. タイプ別・地域別稼働率の推移
19. 地方コア不動産の現状

今後の運用戦略

～取得競争激化の環境下における適正な投資判断・選別投資

21. オフィス市況の動向
22. 不動産価格の動向
23. 当面の物件取得方針(1)～(2)
25. 新規取得候補の検討状況
26. 内部成長戦略の継続
27. 今後の稼働率の推移見込み
28. 重点ビルのリーシング強化(1)～(3)
31. 今後のPM戦略
32. JPRブランド構築による不動産価値向上

今後の財務戦略

～金利上昇局面における安定性を重視した財務戦略

34. 安定性を重視した財務戦略による健全性の維持・向上(1)～(2)
36. 金利市場動向
37. 調達資金の長期固定化と満期分散

参考資料

39. 既存物件損益比較
40. 第5期キャッシュフロー計算書
41. 第5期財務指標
42. 借入金及び投資法人債の状況
43. 投資主構成(所有者別投資口数の推移)
44. 主要な投資主
45. 投資口価格の推移
46. 第5期末物件別稼働率比較
47. 第5期物件別テナント入退去の状況
48. 第5期物件別NOI利回り
49. 利益相反対応策
50. オフィス空室率と平均募集賃料の推移(1)～(6)

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/>



J P R

第5期(平成16年6月期)決算の概要

第5期の決算ハイライトと第5期の業績予想との比較

第5期の決算ハイライト

	第4期	第5期
	自平成15年7月1日 至平成15年12月31日	自平成16年1月1日 至平成16年6月30日
営業収益	6,421百万円	6,790百万円
経常利益	2,468百万円	2,615百万円
当期純利益	2,467百万円	2,614百万円
総資産額	156,576百万円 (対前期増減 8.0%)	182,253百万円 (対前期増減 16.4%)
純資産額	91,581百万円 (対前期増減 55.3%)	91,728百万円 (対前期増減 0.2%)
一口当たり純資産額	212,979円	213,322円
自己資本比率	58.5% (対前期増減 17.8%)	50.3% (対前期増減 8.2%)
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	2,467百万円 (5,738円)	2,614百万円 (6,081円)
発行済投資口の総数	430,000口	430,000口

第5期の業績予想との比較

	第5期予想損益 (第4期決算発表時)	第5期損益 (実績)	第5期予想損益 に対する増減
営業収益	6,686百万円	6,790百万円	104百万円
経常利益	2,409百万円	2,615百万円	206百万円
当期純利益	2,408百万円	2,614百万円	206百万円
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	2,408百万円 (5,600円)	2,614百万円 (6,081円)	206百万円 (481円)
発行済投資口の総数	430,000口	430,000口	0口

- 第5期決算は、第4期取得4物件(取得価格142億円)の通期稼働及び第5期取得6物件(取得価格240億円)の期中稼働により増収・増益決算。
- 一口当たり分配金は、6,000円を回復。
- 第5期の業績予想との比較では、賃貸事業収入について、5月以降に取得した健和ビルを始めとする3物件の寄与及び既存保有物件におけるテナント新規入居の効果等により増加し、営業収益ベ-スで104百万円の増加。更に、水道光熱費・修繕工事費が予想を下回り、当期純利益ベ-スで206百万円の増加。一口当たり分配金は481円の増加。

(注) 対前期増減については小数点以下第2位を四捨五入しております。

第5期損益計算書



(単位:百万円)

科 目	当期(第5期) 平成16年1月1日～6月30日		前期(第4期) 平成15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	6,388	94.1%	5,754	89.6%	634	11.0%
賃料	5,034	74.1%	4,584	71.4%	449	9.8%
共益費	1,155	17.0%	992	15.5%	162	16.3%
その他賃貸事業収入	401	5.9%	496	7.7%	-94	-19.0%
附加使用料	386	5.7%	462	7.2%	-76	-16.5%
不動産賃貸事業収益合計	6,790	100.0%	6,250	97.3%	540	8.6%
不動産等売却益	-	-	170	2.7%	-170	-100.0%
営業収益	6,790	100.0%	6,421	100.0%	369	5.8%
公租公課	541	8.0%	424	6.6%	116	27.4%
諸経費	1,526	22.5%	1,527	23.8%	0	-0.0%
外注委託費	404	6.0%	333	5.2%	70	21.2%
水道光熱費	452	6.7%	513	8.0%	-61	-11.9%
保険料	34	0.5%	36	0.6%	-1	-5.3%
修繕工事費	135	2.0%	188	2.9%	-52	-28.0%
管理委託料	142	2.1%	128	2.0%	13	10.4%
管理組合費	299	4.4%	281	4.4%	18	6.5%
その他賃貸事業費用	57	0.8%	44	0.7%	13	29.4%
減価償却費	1,200	17.7%	1,044	16.3%	156	15.0%
不動産賃貸事業費用合計	3,268	48.1%	2,996	46.7%	272	9.1%
不動産賃貸事業損益	3,521	51.9%	3,254	50.7%	267	8.2%
減価償却費控除前利益(NOI)	4,722	69.5%	4,298	66.9%	424	9.9%
資産運用報酬	293	4.3%	276	4.3%	17	6.3%
一般事務・資産保管委託報酬	64	1.0%	75	1.2%	-11	-14.7%
役員報酬	5	0.1%	5	0.1%	-	-
信託報酬	42	0.6%	38	0.6%	3	9.7%
その他営業費用	53	0.8%	94	1.5%	-40	-43.1%
営業費用	3,729	54.9%	3,487	54.3%	241	6.9%
営業利益	3,061	45.1%	2,933	45.7%	127	4.3%
営業外収益	109	1.6%	1	0.0%	108	8123.3%
営業外費用	555	8.2%	466	7.3%	88	18.9%
支払利息(投資法人債利息含む)	408	6.0%	350	5.5%	57	16.4%
融資手数料	95	1.4%	30	0.5%	65	212.0%
投資法人債発行費償却	25	0.4%	-	-	25	-
新投資口発行費	-	-	82	1.3%	-82	-100.0%
その他営業外費用	26	0.4%	3	0.1%	22	639.4%
経常利益	2,615	38.5%	2,468	38.4%	147	6.0%
税引前当期純利益	2,615	38.5%	2,468	38.4%	147	6.0%
当期純利益	2,614	38.5%	2,467	38.4%	147	6.0%
当期末処分利益	2,614	38.5%	2,467	38.4%	147	6.0%
投資口 一口当たり分配金	6,081円		5,738円		343円	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

増収増益の決算
一口当たり分配金は6,081円
(前期比343円増)

1. 営業収益
第4期取得物件の通期稼働と新規取得6物件(取得価格240億円)の期中稼働等により、前期に計上した不動産等売却益の減少を吸収し、前期比369百万円の増収。

2. 不動産賃貸事業費用
公租公課は、第3期及び第4期取得物件(計6物件 取得価格454億円)につき、固定資産税等が費用化したことに伴い、前期比116百万円の増加。
一方、水道光熱費は季節要因により、また、修繕工事費は資産計上される工事が多かったこと等により前期比で減少。

3. 営業外損益
営業外収益は、「管理組合精算金」(年1回)により増加。
営業外費用を見ると、新投資口発行費用分の減少はあったが、投資法人債発行を含む新規物件取得に伴う調達資金による支払利息の増加、投資法人債発行費用の発生、更には、有担保借入れを一部期前弁済したことによる融資手数料の増加等で増加した。

第5期予想損益との対比



(単位:百万円)

科 目	
経常損益の部	賃貸事業収入
	その他賃貸事業収入
	不動産賃貸事業収益合計
	不動産等売却益
	営業収益
	公租公課
	諸経費
	外注委託費
	水道光熱費
	保険料
	修繕工事費
	管理委託料
	管理組合費
	その他賃貸事業費用
	減価償却費
	不動産賃貸事業費用合計
	不動産賃貸事業損益
	減価償却費控除前利益(NOI)
	資産運用報酬
	一般事務・資産保管委託報酬
役員報酬	
信託報酬	
その他営業費用	
営業費用	
営業利益	
営業外収益	
営業外費用	
支払利息	
経常利益	
税引前当期純利益	
当期純利益	
当期末処分利益	

第5期損益計算書(平成16年1月1日～6月30日)						
右記3物件を除く 35物件ベース	健和ビル	オーバルコート大崎 マークウエスト	船場福岡ビル	合計(38物件ベース)		
				金額	百分比	
6,318	32	27	9	6,388	94.1%	
397	2	1	0	401	5.9%	
6,715	35	29	10	6,790	100.0%	
-	-	-	-	-	-	
6,715	35	29	10	6,790	100.0%	
541	0	0	0	541	8.0%	
1,513	5	6	1	1,526	22.5%	
401	1	0	0	404	6.0%	
448	1	1	0	452	6.7%	
34	0	0	0	34	0.5%	
135	0	0	0	135	2.0%	
141	0	0	0	142	2.1%	
294	0	4	0	299	4.4%	
56	0	0	0	57	0.8%	
1,187	4	4	3	1,200	17.7%	
3,242	10	11	5	3,268	48.1%	
3,473	24	17	5	3,521	51.9%	
4,661	29	22	8	4,722	69.5%	
				293	4.3%	
				64	1.0%	
				5	0.1%	
				42	0.6%	
				53	0.8%	
				3,729	54.9%	
				3,061	45.1%	
				109	1.6%	
				555	8.2%	
				408	6.0%	
				2,615	38.5%	
				2,615	38.5%	
				2,614	38.5%	
				2,614	38.5%	

第5期予想損益計算書 平成16年1月1日～6月30日		
金額	百分比	
6,281	93.9%	
404	6.1%	
6,686	100.0%	
-	-	
6,686	100.0%	
545	8.2%	
1,616	24.2%	
386	5.8%	
498	7.5%	
35	0.5%	
201	3.0%	
142	2.1%	
310	4.6%	
41	0.6%	
1,182	17.7%	
3,344	50.0%	
3,342	50.0%	
4,524	67.7%	
280	4.2%	
79	1.2%	
5	0.1%	
42	0.6%	
45	0.7%	
3,798	56.8%	
2,887	43.2%	
76	1.2%	
554	8.3%	
411	6.2%	
2,409	36.0%	
2,409	36.0%	
2,408	36.0%	
2,408	36.0%	

対5期予想に対する増減	
金額	予想対比
107	1.7%
-2	-0.7%
104	1.6%
-	-
104	1.6%
-4	-0.7%
-89	-5.5%
18	4.8%
-45	-9.2%
0	-2.2%
-65	-32.6%
0	-0.2%
-11	-3.7%
16	38.9%
18	1.5%
-75	-2.2%
179	5.4%
197	4.4%
12	4.6%
-15	-19.0%
0	-
0	-1.1%
8	17.5%
-69	-1.8%
174	6.0%
32	42.2%
0	0.1%
-3	-0.9%
206	8.6%
206	8.6%
206	8.6%
206	8.6%

投資口 一口当たり分配金
(注)金額については、百万円未満切り捨て

6,081円

5,600円

481円

第5期予想損益は、第4期末保有の32物件に、第5期新規取得の堂島Fビルディング(平成16年1月取得)、川口センタービル(平成16年2月取得)、SEFビル(平成16年3月取得)の3物件を含めた35物件ベースで算出。

第5期対前期比較貸借対照表

平成16年6月30日現在



科 目		当期(平成16年6月期)		前期(平成15年12月期)		増 減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
資産の部	流動資産	18,729	10.3%	17,334	11.1%	1,394	8.0%
	現金及び預金	4,228	2.3%	4,149	2.7%	78	1.9%
	信託現金及び信託預金	13,771	7.6%	12,961	8.3%	810	6.3%
	その他の流動資産	729	0.4%	223	0.1%	506	226.3%
	固定資産	163,398	89.7%	139,241	88.9%	24,157	17.3%
	有形固定資産	163,384	89.6%	139,224	88.9%	24,159	17.4%
	不動産	9,026	5.0%	5,672	3.6%	3,353	59.1%
	建物等	4,276	2.3%	2,501	1.6%	1,774	70.9%
	土地	4,750	2.6%	3,171	2.0%	1,579	49.8%
	信託不動産	154,355	84.7%	133,548	85.3%	20,806	15.6%
	建物等	61,966	34.0%	53,024	33.9%	8,941	16.9%
	土地	92,389	50.7%	80,524	51.4%	11,865	14.7%
	信託建設仮勘定	1	0.0%	2	0.0%	0	-23.5%
	無形固定資産	-	-	-	-	-	-
	投資等	14	0.0%	17	0.0%	-2	-16.5%
差入敷金保証金	10	0.0%	10	0.0%	-	-	
長期前払費用	4	0.0%	7	0.0%	-2	-39.2%	
繰延資産	125	0.1%	-	-	125	-	
投資法人債発行費	125	0.1%	-	-	125	-	
資産の部合計	182,253	100.0%	156,576	100.0%	25,677	16.4%	
負債の部	流動負債	27,350	15.0%	14,853	9.5%	12,496	84.1%
	未払金等	1,384	0.8%	1,398	0.9%	-14	-1.0%
	前受金	766	0.4%	555	0.4%	211	38.0%
	短期借入金	25,200	13.8%	12,900	8.2%	12,300	95.3%
	その他の流動負債	-	-	-	-	-	-
	固定負債	63,174	34.7%	50,140	32.0%	13,033	26.0%
	預り敷金保証金	11,208	6.1%	10,574	6.8%	633	6.0%
長期借入金	29,966	16.4%	39,566	25.3%	-9,600	-24.3%	
投資法人債	22,000	12.1%	-	-	22,000	-	
負債の部合計	90,524	49.7%	64,994	41.5%	25,529	39.3%	
出資	出資総額	89,113	48.9%	89,113	56.9%	-	-
	剰余金	2,614	1.4%	2,467	1.6%	147	6.0%
出資の部合計	91,728	50.3%	91,581	58.5%	147	0.2%	
負債・出資の部合計	182,253	100.0%	156,576	100.0%	25,677	16.4%	

		(単位：百万円)		
		当期	前期	増減
現金及び預金		4,228	4,149	78
投資法人名義預金		901	484	417
うち預り敷金相当額		3,327	3,665	-338
その他		13,771	12,961	810
信託銀行名義預金		10,306	10,090	216
うち預り敷金相当額		3,465	2,871	594
その他		-	-	-
その他の流動資産		372	-	372
未収消費税		-	-	-
物件取得時に支払った建物にかかる消費税等。		-	-	-

		(単位：百万円)			
		前期末帳簿価額	当期増減額	当期償却額	期末簿価
有形固定資産		139,224	25,357	1,200	163,384
不動産		5,672	3,419	66	9,026
建物等		2,501	1,840	66	4,276
土地		3,171	1,579	-	4,750
信託不動産		133,548	21,938	1,131	154,355
建物等		53,024	10,073	1,131	61,966
土地		80,524	11,865	-	92,389
建設仮勘定		2	0	-	1
建設仮勘定		0	0	-	0
信託建設仮勘定		2	0	-	1
投資等		-	当期	前期	増減
差入敷金保証金(宅建業法の保証金他)		14	17	-	-2
長期前払費用(アップフロント未経過分)		10	10	0	0
		4	7	-	-2

		(単位：百万円)		
		当期末	前期末	増減
借入金・投資法人債		77,166	52,466	24,700
有利子負債残高		42.3%	33.5%	8.8
総資産有利子負債比率	借入金 + 投資法人債 期末総資産	67.3%	75.4%	-8.1
長期有利子負債比率	長期有利子負債 有利子負債	46.4%	37.1%	9.3
有利子負債比率	有利子負債 有利子負債 + 出資金			

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第6期・(参考)第7期の業績予想

第6期の業績予想

	第6期予想損益
	自 平成16年 7月 1日 至 平成16年12月31日
営業収益	7,488百万円
経常利益	2,581百万円
当期純利益	2,580百万円
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	2,580百万円 (6,000円)
発行済投資口の総数	430,000口

(参考)第7期の業績予想

	(参考)第7期予想損益
	自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日
営業収益	7,426百万円
経常利益	2,452百万円
当期純利益	2,451百万円
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	2,451百万円 (5,700円)
発行済投資口の総数	430,000口

前提条件【他の前提条件は、8ペ - ジ記載の「第6期運用状況の予想の前提条件」参照】

第6期の業績予想

- 月末稼働率の期中平均を93.4%と想定。
- 第5期取得物件の通期稼働及び第6期初取得の「新宿スクエアタワー」の収益寄与で、下記の主な解約、賃料減額等の減収分を吸収し、大幅な増収予想。
- 水道光熱費が季節要因により増加、及び下半期は「管理組合精算金」収入がないこと、更には、調達資金の長期固定化による金利コスト増加を見込み、当期純利益は第5期比横這い、一口当たり分配金は6,000円を予想。

(参考)第7期の業績予想

- 一部新規テナントの入居を見込み、月末稼働率の期中平均を94.7%と想定。
- 「新宿スクエアタワー」の通期稼働及び入居済みテナントのフリーレントの解消、新規テナントの入居見込み等により、賃貸事業収入は第6期業績予想比若干の増加を予想するが、季節要因による附加使用料の減少により、営業収益は第6期予想比 0.6%減の予想。
- 今年(第5期及び第6期)に取得した7物件の固定資産税等の費用化により公租公課が大幅増。この影響を主因として当期純利益は第6期予想比減益、一口当たり分配金は5,700円を予想。

主な解約、賃料減額等及びこれの影響額(通期稼働比)

- | | |
|--|-------------------------|
| ● 田無アスタ、ツルミフ - ガ1【西友について賃料減額改定】 | 第6期:45百万円減、第7期:84百万円減 |
| ● SEFビル【バンダイビジュアルの退去(9/30)】 | 第6期:25百万円減、第7期:49百万円減 |
| ● 損保ジャパン仙台ビル・和歌山ビル(7/31)、
川口センタービル(6/30)【損保ジャパンの減床】 | 第6期:23百万円減、第7期:27百万円減 |
| ● アルカイースト【日本フィッツの退去(12/31)】 | 第7期:180百万円減(別途違約金12百万円) |
| ● JPR池袋ビル【(財)明治安田こころの健康財団の退去(2005/1/31)】 | 第7期:25百万円減 |

第6期予想損益



第6期取得物件(新宿スクエアタワー)の損益を別記した第6期予想損益

(単位:百万円)

第6期(平成16年7月1日~平成16年12月31日)運用状況の予想の前提条件

科 目	第6期予想損益計算書 平成16年7月1日~12月31日				対5期増減		6期(平成16年7月1日~平成16年12月31日)運用状況の予想の前提条件
	5期末38物件	新宿スクエアタワー	合計	百分比	金額	5期比	
賃貸事業収入	6,736	264	7,001	93.5%	612	9.6%	保有資産
その他賃貸事業収入	487	0	487	6.5%	85	21.3%	
不動産賃貸事業収益合計	7,224	264	7,488	100.0%	698	10.3%	平成16年6月30日現在保有している既存38物件に平成16年7月2日に取得した「新宿スクエアタワー」を加えた合計39物件を前提としており、月末稼働率の期中平均は93.4%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。
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-	
営業収益	7,224	264	7,488	100.0%	698	10.3%	発行済投資口総数
公租公課	539	0	539	7.2%	-1	-0.3%	
諸経費	1,767	17	1,785	23.8%	259	17.0%	平成16年6月30日現在の発行済投資口総数430,000口を前提としています。
外注委託費	420	0	420	5.6%	15	3.9%	
水道光熱費	536	0	536	7.2%	84	18.6%	有利子負債比率
保険料	44	3	48	0.6%	13	39.9%	
修繕工事費	221	3	224	3.0%	88	65.5%	
管理委託料	160	1	161	2.2%	19	13.4%	
管理組合費	326	10	337	4.5%	37	12.6%	
その他賃貸事業費用	57	0	57	0.8%	0	-0.7%	
減価償却費	1,264	90	1,355	18.1%	154	12.9%	
不動産賃貸事業費用合計	3,572	108	3,680	49.2%	412	12.6%	
不動産賃貸事業損益	3,651	155	3,807	50.8%	285	8.1%	
減価償却費控除前利益(NOI)	4,916	246	5,163	68.9%	440	9.3%	
資産運用報酬			305	4.1%	11	4.0%	営業費用
一般事務・資産保管委託報酬			75	1.0%	10	16.2%	
役員報酬			5	0.1%	-	-	
信託報酬			50	0.7%	7	18.6%	
その他営業費用			114	1.5%	61	113.8%	
営業費用			4,232	56.5%	503	13.5%	
営業利益			3,256	43.5%	194	6.4%	1口当たり分配金
営業外収益			4	0.1%	-105	-96.3%	
営業外費用			678	9.1%	123	22.3%	利益を超える金銭の分配は行わない方針の下、当期純利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額の90%に相当する金額を超える額を分配する前提としています。
経常利益			2,581	34.5%	-34	-1.3%	
税引前当期純利益			2,581	34.5%	-34	-1.3%	
当期純利益			2,580	34.5%	-34	-1.3%	
当期末処分利益			2,580	34.5%	-34	-1.3%	
投資口 1口当たり分配金			6,000円		-81円		

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第6期の業績予想は、「第6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、新規物件の取得等状況の変化により、実際の営業収益、経常利益、当期利益、1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。



J P R

**第5期(平成16年6月期)の運用状況
~ ポートフォリオ拡大による
テナント分散効果の進展**

第5期の運用状況及び翌期以降の対応

第5期の運用状況

外部成長

当期は、「堂島Fビルディング」等6件の新規物件を取得(約240億円:取得価格ペ-ス)いたしました。その結果、保有資産残高は38物件、1,636.5億円(取得価格ペ-ス)、全賃貸可能面積は256,329㎡、テナント数437となっています。

内部成長

テナント誘致活動

当期は、積極的なテナント誘致活動を継続するとともに、競争力を高めるため、一部のビルで共用部の改修工事等を実施しました。その結果、平成16年6月末日時点のポートフォリオ全体の稼働率は、93.2%(前期末比0.5ポイント増)となりました。

コスト削減

外注委託費につきまして、JPR池袋ビル等で管理仕様の見直しによる削減を行ったほか、朝日生命横浜日本大通りビル等で不動産管理会社の変更に伴い管理報酬の削減を実施しました。

財務戦略

資金調達概況

当期は、資金調達手段の多様化を目的とした投資法人債の発行、コミットメントラインの設定及び短期の借入調達を行ない、その結果、当期末の借入金残高は551億円、投資法人債の残高は220億円となり、期末総資産有利子負債比率は42.3%となりました。

翌期以降の対応

外部成長

東京都心部の優良物件を中心に、物件の取得競争が厳しくなっていますが、運用会社独自のノウハウとスポンサー企業とのコラボレーションにより、資産規模3,000億円の早期実現を目指します。

内部成長

地方物件を中心に依然としてマーケット状況は予断を許しませんが、今後とも積極的に誘致活動を推進するとともに、JPRブランド戦略構築により競争力の維持向上に努めます。

財務戦略

金利上昇懸念のある中、引続き長期固定化の推進と満期分散の実施を効果的に行なうことが肝要です。金利動向を注視しつつ、タイムリ-に長期固定化を推進します。

ポートフォリオの継続的拡大

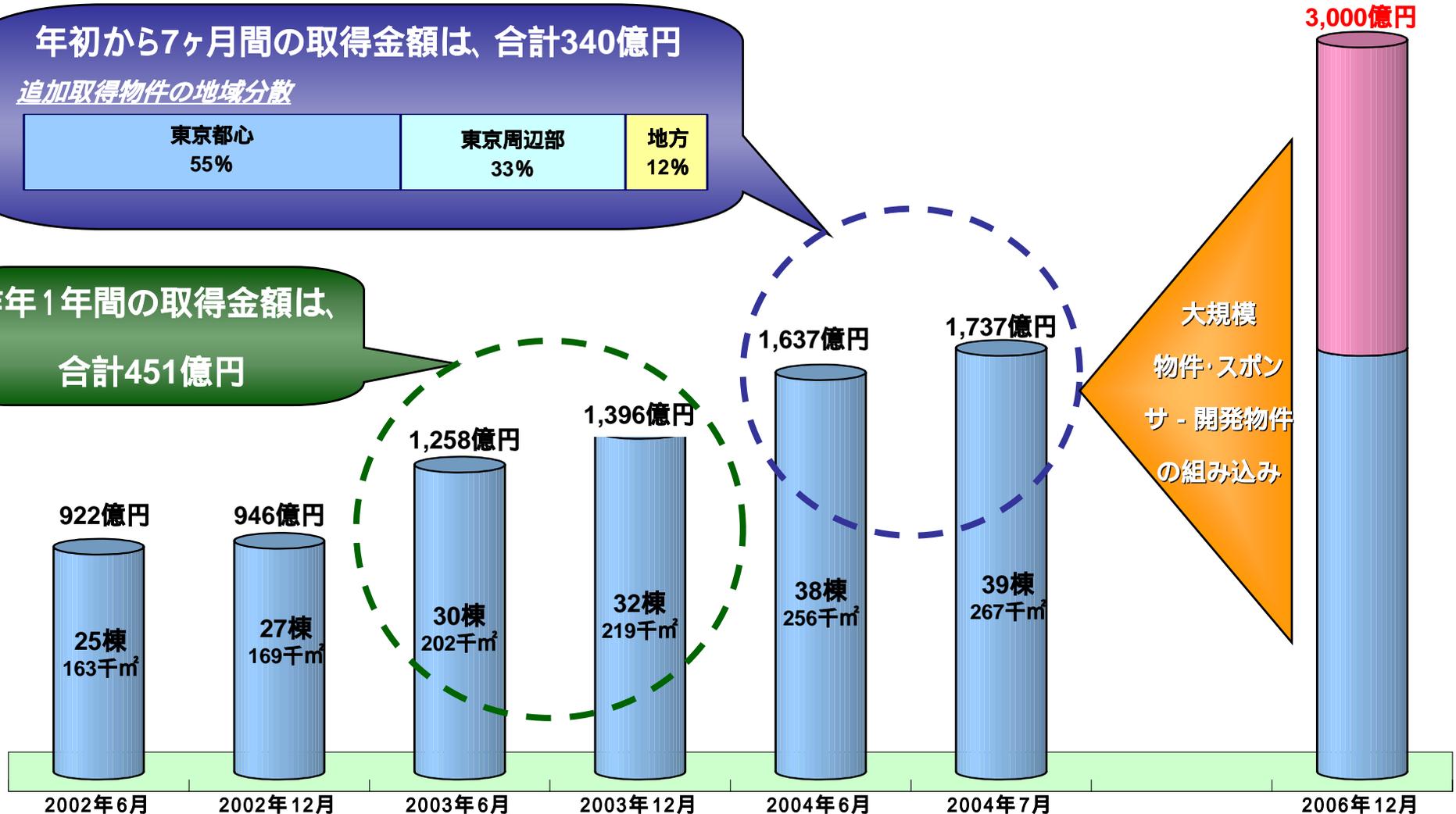
東京都心部を中心にバランスよく物件を取得。資産規模3,000億円に向け順調に拡大

年初から7ヶ月間の取得金額は、合計340億円

追加取得物件の地域分散

東京都心 55%	東京周辺部 33%	地方 12%
-------------	--------------	-----------

昨年1年間の取得金額は、
合計451億円



- 金額は取得価格ベース。取得価格には、取得諸経費、固定資産税・都市計画税の精算額等及び消費税を含みません
- 面積は全賃貸可能面積ベース

第5期(2004年1月以降)の追加取得物件



	堂島Fビルディング	川口センタ-ビル	SEFビル	健和ビル	オ-バルコ-ト 大崎マ-クウエスト	船場福岡ビル
						
■ 用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
■ 取得時期	2004年1月	2004年2月	2004年3月	2004年5月	2004年6月	2004年6月
■ 取得価格	21.4億円	81.0億円	32.5億円	51.0億円	35.0億円	19.2億円
■ 所在地	大阪府大阪市北区	埼玉県川口市	東京都台東区	東京都千代田区	東京都品川区	福岡県福岡市博多区
■ 権利形態	土地 所有権 建物 所有権	所有権・所有権(共有) 区分所有	所有権 所有権	所有権 所有権	所有権(共有) 区分所有	所有権 所有権
■ 主要テナント	㈱ジオス	㈱メディアコミュニケーション	クボタ環境サ-ビス㈱	日興ビルディング㈱	コベルコ建機㈱	㈱西日本銀行
■ 取得時稼働率	92%	99%	98%	100%	100%	100%
■ 取得時想定NOI	7.3%	7.1%	6.5%	5.4%	6.6%	7.2%
■ 売主	日本橋興業㈱	九段川特定目的会社	電友ビルディング㈱	㈱成信	(有)エヌ・シー・アール・アイ・ワン	(有)ビ・ケ・ティ・リアル・ティ・ワン
■ 不動産管理会社	日本橋興業㈱	野村不動産㈱	安田不動産㈱	東京建物㈱	東京建物㈱	東京建物㈱
■ 取得のねらい	ポートフォリオの収益性 向上を企図	ポートフォリオの収益性 向上を企図	ポートフォリオにおける 東京周辺部物件の拡充	ポートフォリオにおける 東京都心物件の拡充	ポートフォリオにおける 東京都心物件の拡充	ポートフォリオの収益性 向上を企図

新規取得物件 (新宿スクエアタワー -)

取得日: 2004年7月2日



西新宿の法定再開発「アイタウン」における業務棟「新宿スクエアタワー - 」の一部を取得

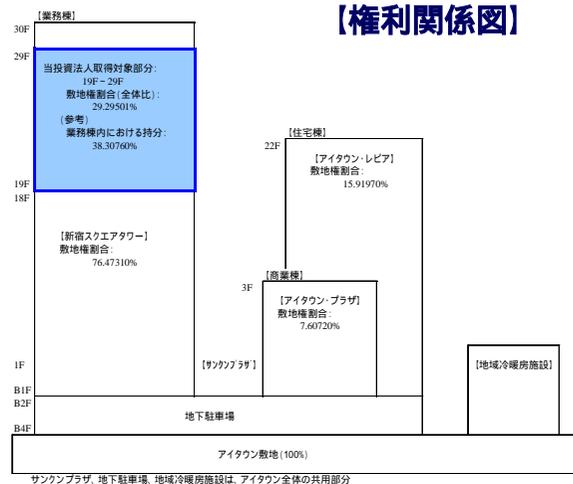
所在	東京都新宿区西新宿6-22-1
交通	東京メトロ丸の内線「西新宿」駅 徒歩8分
建物用途	事務所
所有形態	土地(共有:29.29%) 建物(区分所有:業務棟の19~29階、業務棟の内 38.30%)
面積(土地)	再開発全体 8,409.52㎡ (取得持分相当面積 2,463.57㎡)
面積(建物)	再開発全体 78,796.00㎡ (取得部分専有面積 10,765.74㎡)
構造・規模	S・RC・SRC 地下4階地上30階建
竣工年	平成6年10月
総賃貸可能面積	業務棟全体 27,659.37㎡
取得日の稼働率	93.8% (実質稼働率: *転貸上の稼働率)
取得価格	100億円



【施設配置図】



【権利関係図】



* 本物件の専有部分は、他の区分所有者と共に新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸しており、同社がこれを転借人に転貸しております。

地方都市での厳選投資の実績

第4期取得物件

名古屋恒和ビル



第5期取得物件

堂島Fビルディング



船場福岡ビル



所在地	名古屋市中区	大阪市北区	福岡市博多区
竣工年	平成15年1月	平成5年10月	平成5年2月
取得価格	45.5億円	21.4億円	19.2億円
取得時稼働率 / NOI利回り	84% / 6.1%	92% / 7.3%	100% / 7.2%

都市別データ

都市別保有物件数	名古屋市 1物件	大阪市 4物件	福岡市 4物件
同一都市での取得価格総額	45.5億円	275.9億円	105.0億円
ポ - トフォリオ全体に占める割合 (取得価格ベース)	2.8%	16.9%	6.4%

重点都市を中心とした厳選投資

- 大阪・名古屋・福岡等の競争力のある都市への投資
- 立地・築年数・設備水準等エリアにおける競争力の高い物件への投資

物件ポートフォリオ

平成16年6月30日現在



□ 商業施設

□ 第5期追加取得物件

東京都心

千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



兼松ビル



MS芝浦ビル



神南一丁目ビル
(タワーレコード渋谷店)



兼松ビル別館



新麹町ビル



福岡ビル



健和ビル



クレスト
安田ビル



五反田
ファーストビル



JPR
人形町ビル



オパルコート
大崎マクウエスト

九州/沖縄



船場福岡ビル



JPR
博多ビル



朝日生命福岡
第3、4ビル



天神
121ビル



JPR
那覇ビル



堂島F
ビルディング



明治安田生命
大阪梅田ビル



クラレ
ニッセイビル
(梅田ロフト)

東京周辺部

「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県



アルカ
イースト



新横浜第二
センタービル



JPR
池袋ビル



朝日生命横浜
日本大通りビル



JPR
千葉ビル



川口セントラルビル



SEFビル



田無アスタ



ツルミフーガ1

地方

その他の地域

東海/近畿/中国/四国



名古屋
恒和ビル



JPR
高松ビル



朝日生命
高松第二ビル



新潟駅南
センタービル



NORTH
33ビル



東京建物
本町ビル



損保ジャパン
和歌山ビル



SK
広島ビル



損保ジャパン
仙台ビル



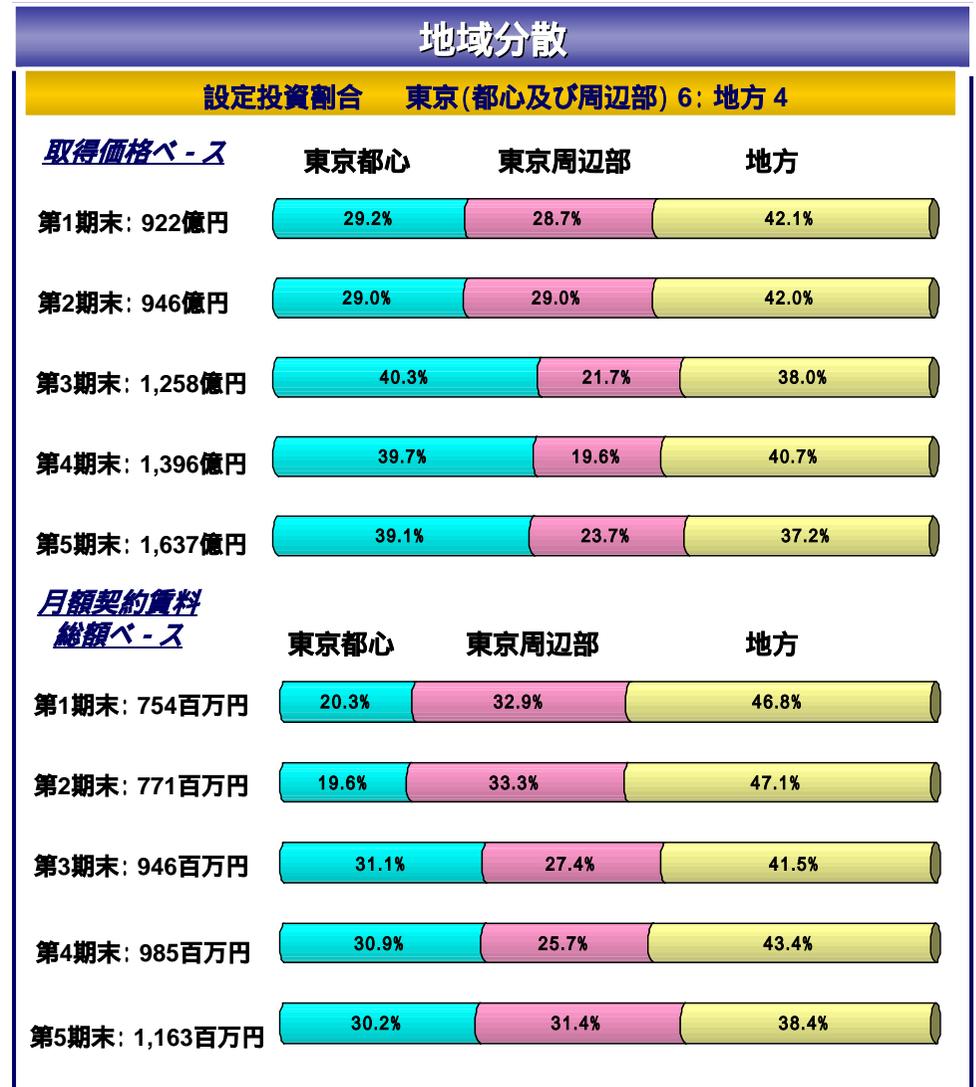
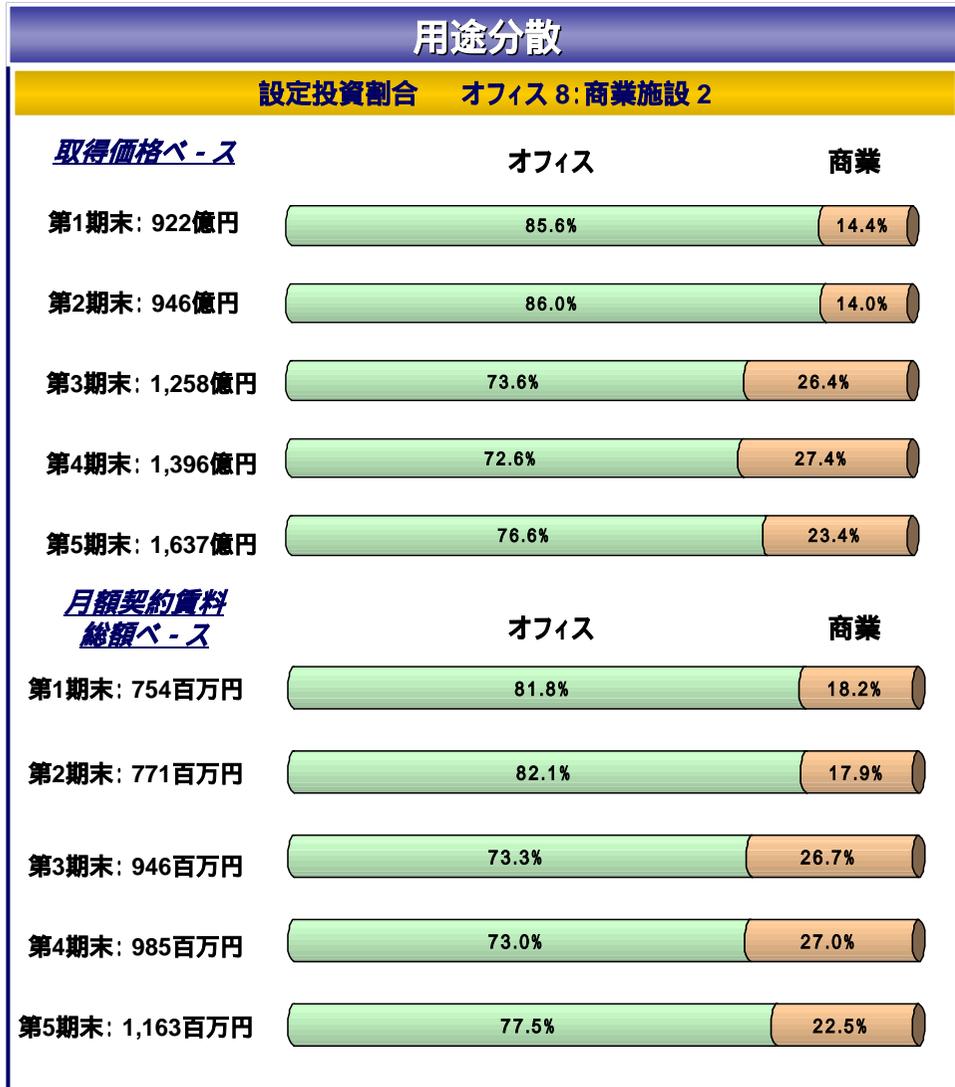
パーク
イースト札幌

東北/北陸

北海道

ポートフォリオの分散状況

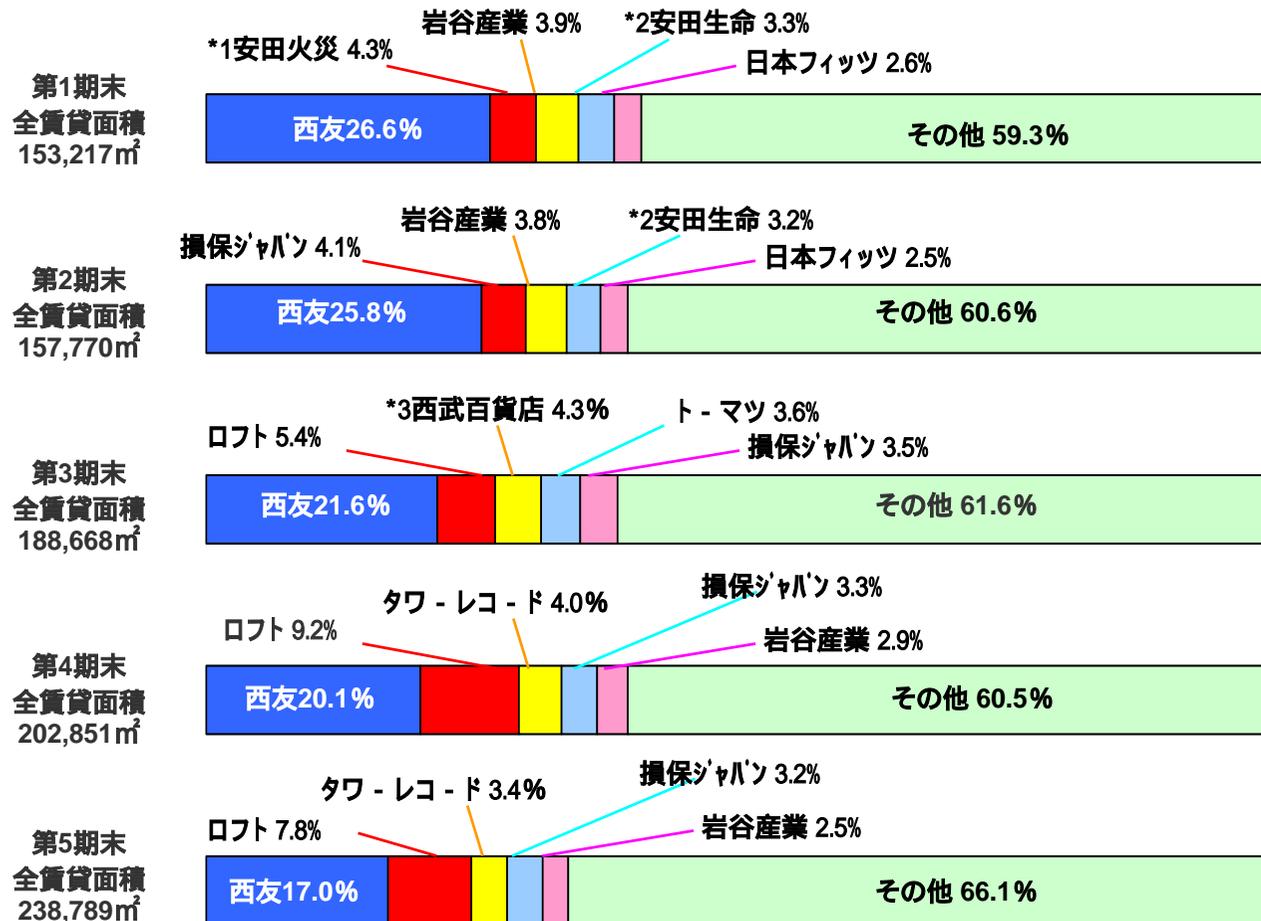
地域分散では東京の占率が拡大、地方は大阪・名古屋・福岡が26%を占める（第5期末取得価格ベース）。



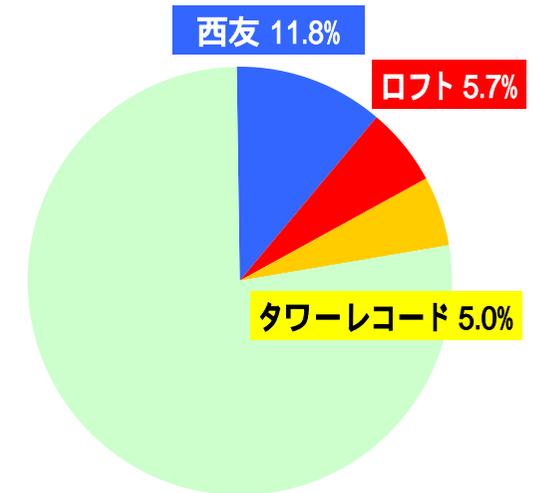
テナントの分散状況

大口テナントがポ - トフォリオ全体に占める比率は大幅に低下。今後も更なるテナント分散を推進。

上位5テナントの推移(賃貸面積ベ - ス)



商業テナントのポートフォリオ全体に占める比率 (第5期末:月額契約賃料総額ベ - ス)

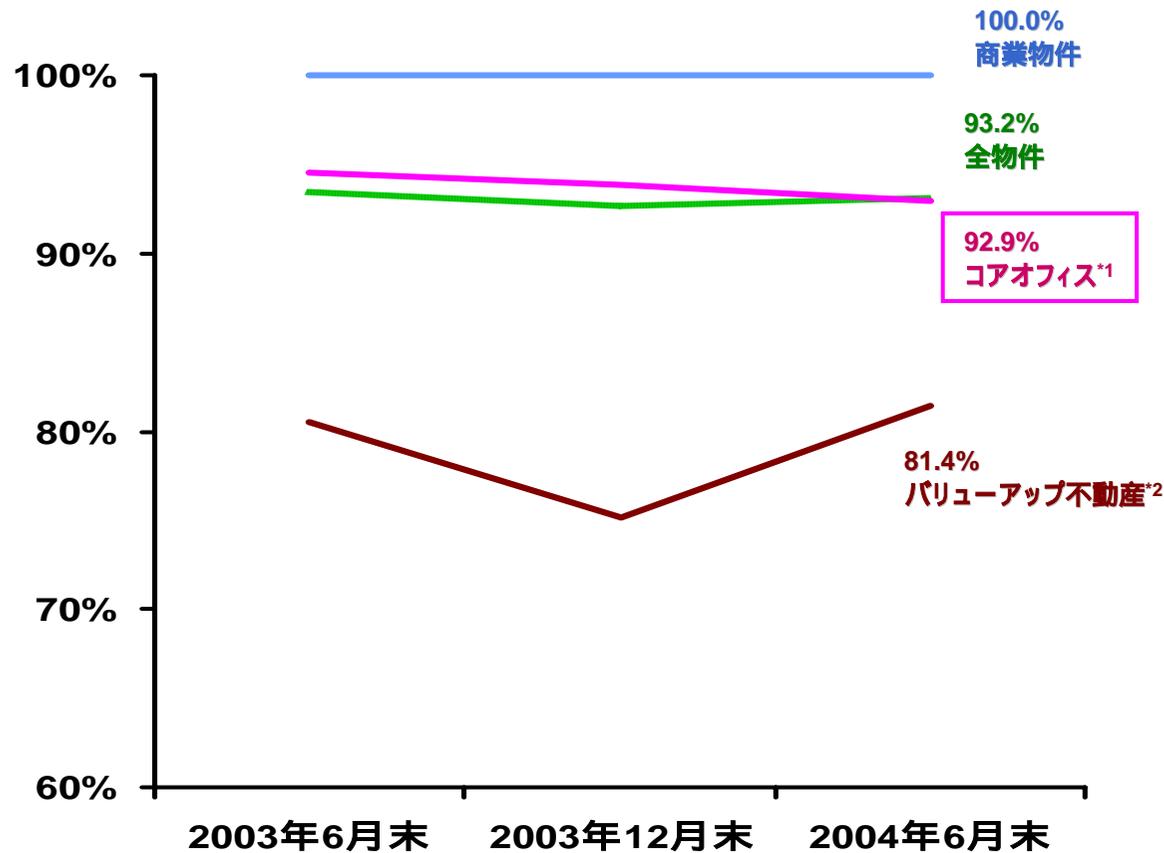


*1 現在は株式会社損害保険ジャパン *2 現在は明治安田生命保険相互会社

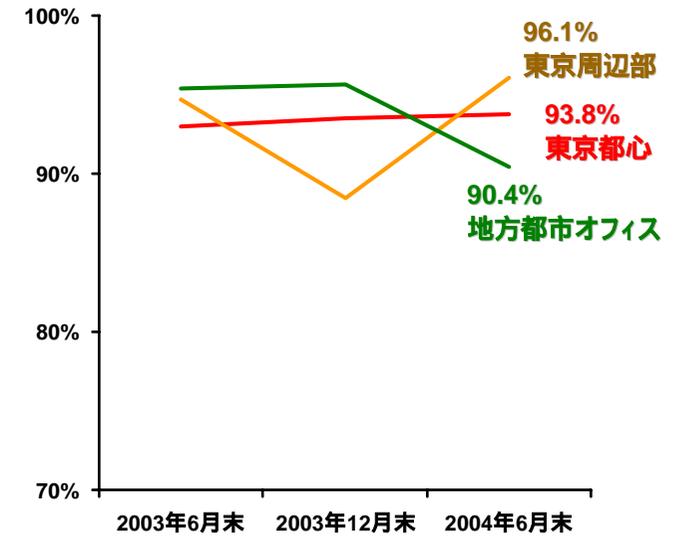
*3 神南一丁目ビルの取得日(第3期末:平成15年6月30日)におけるテナントは株式会社西武百貨店でしたが、取得日の翌日から賃借人の地位が転借人であるタワ - レコ - ド株式会社に承継されました。

タイプ別・地域別稼働率の推移

タイプ別稼働率



コアオフィスの地域別稼働率



*1 ポートフォリオ収益の安定に寄与する、バリューアップ不動産並びに商業施設を除くオフィス物件

*2 バリューアップ不動産はJPR千葉ビル、JPR池袋ビル、JPR高松ビル、NORTH33ビル、パークイースト札幌、天神121ビル、SK広島ビルです。なお、取得価格ベースでの比率は、9.9%となります。

地方コア不動産の現状

JPRの地方コア不動産は収益性と安定性を兼備し、ポトフォリオ全体の収益を下支え。

地方コア不動産の期末稼働率の推移

地方コア不動産	第1期末 2002/6	第2期末 2002/12	第3期末 2003/6	第4期末 2003/12	第5期末 2004/6
新潟駅南センタ - ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.7%
明治安田生命大阪梅田ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.4%
東京建物本町ビル	100.0%	100.0%	98.6%	98.6%	98.6%
朝日生命高松第二ビル	79.6%	78.3%	74.5%	76.6%	63.7%
JPR博多ビル	86.4%	89.3%	86.4%	92.5%	85.6%
朝日生命福岡第三・第四ビル	94.8%	92.3%	92.2%	91.1%	79.0%
JPR那覇ビル	92.6%	94.7%	97.3%	97.3%	82.4%
損保ジャパン仙台ビル	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	96.9%
損保ジャパン和歌山ビル	96.8%	96.8%	96.8%	100.0%	95.0%
名古屋恒和ビル	-	-	-	90.3%	95.3%
堂島Fビルディング	-	-	-	-	92.2%
船場福岡ビル	-	-	-	-	100.0%
地方コア不動産全体	95.9%	95.9%	95.4%	95.6%	90.4%

地方コア不動産の年換算NOI利回りの推移

地方コア不動産	第1期末 2002/6	第2期末 2002/12	第3期末 2003/6	第4期末 2003/12	第5期末 2004/6
新潟駅南センタ - ビル	7.9%	7.8%	7.6%	8.1%	7.3%
明治安田生命大阪梅田ビル	5.1%	4.8%	5.7%	5.5%	5.4%
東京建物本町ビル	9.1%	9.6%	9.6%	9.1%	8.8%
朝日生命高松第二ビル	9.2%	8.3%	7.8%	7.6%	5.6%
JPR博多ビル	7.7%	7.0%	6.8%	7.0%	6.7%
朝日生命福岡第三・第四ビル	8.7%	9.9%	8.4%	8.6%	8.0%
JPR那覇ビル	8.3%	9.6%	9.9%	10.0%	9.1%
損保ジャパン仙台ビル	11.1%	10.3%	9.3%	9.2%	9.0%
損保ジャパン和歌山ビル	11.7%	11.5%	10.4%	10.6%	10.3%
名古屋恒和ビル	-	-	-	6.3%	6.0%
堂島Fビルディング	-	-	-	-	8.6%
船場福岡ビル	-	-	-	-	8.3%
地方コア不動産全体	7.4%	7.9%	7.8%	7.6%	7.3%

- 一部の物件を除き、高稼働率を維持。NOI利回りも高水準で推移。
- 第5期末に稼働率がやや低下するものの、第6期の月末稼働率の期中平均は*90.9%、第7期の月末稼働率の期中平均は*94.7%を見込む。
*第6期の見直しには、確定した新規テナント入居分と解約予告を反映。第7期の見直しには、現在の確定分に加えて一部新規テナント入居を見込む。
- 名古屋・大阪・博多等のオフィス市況は好転の兆しが見られるものの、一部の地方都市では依然オフィス市況の低迷が継続しており、今後は、より慎重に物件を厳選して投資対象を検討していくことに注力。



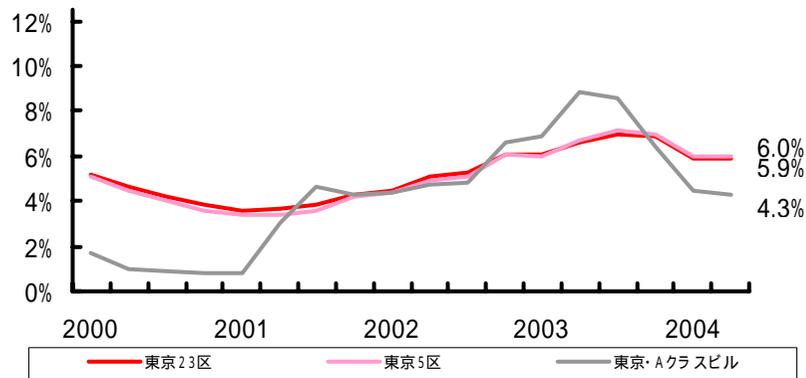
J P R

**今後の運用戦略
~ 取得競争激化の環境下における
適正な投資判断・選別投資**

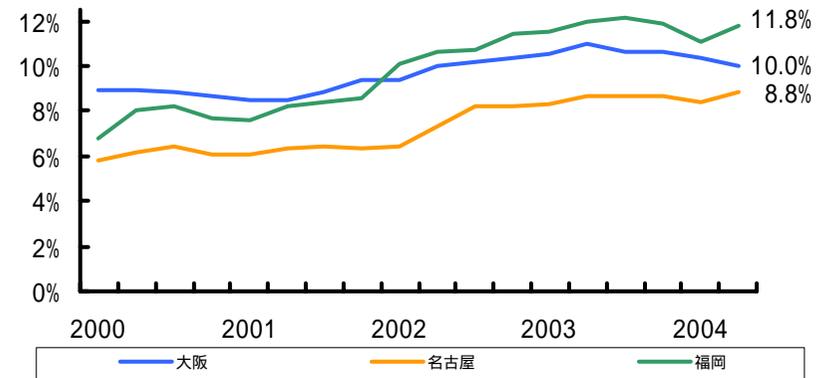
オフィス市況の動向

- 空室率は、東京23区で横ばい、東京23区Aクラスは改善
- 平均募集賃料は下落傾向継続

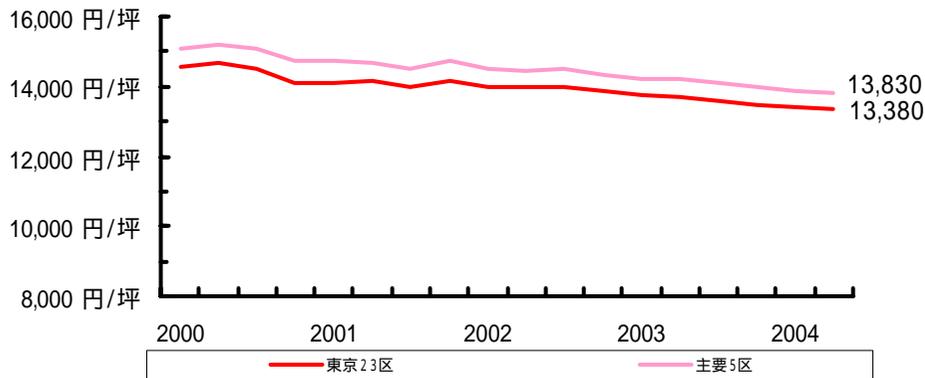
空室率の推移(東京)



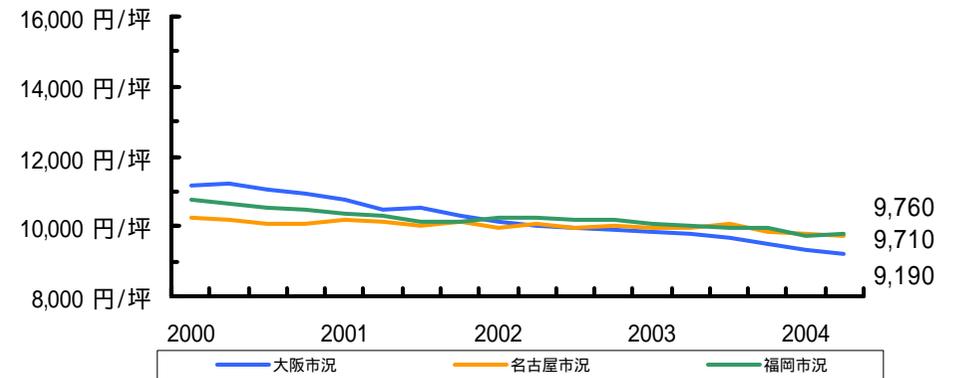
空室率の推移(大阪・名古屋・福岡)



平均募集賃料の推移(東京)



平均募集賃料の推移(大阪・名古屋・福岡)

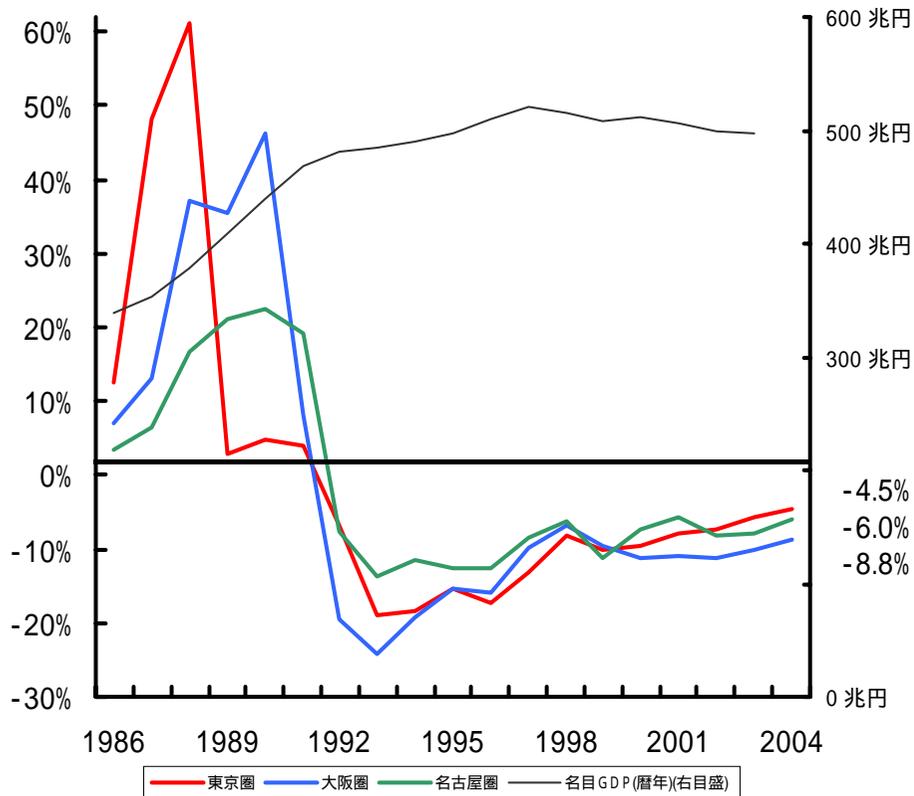


出所：生駒データサービスシステム「オフィスマーケットレポート」

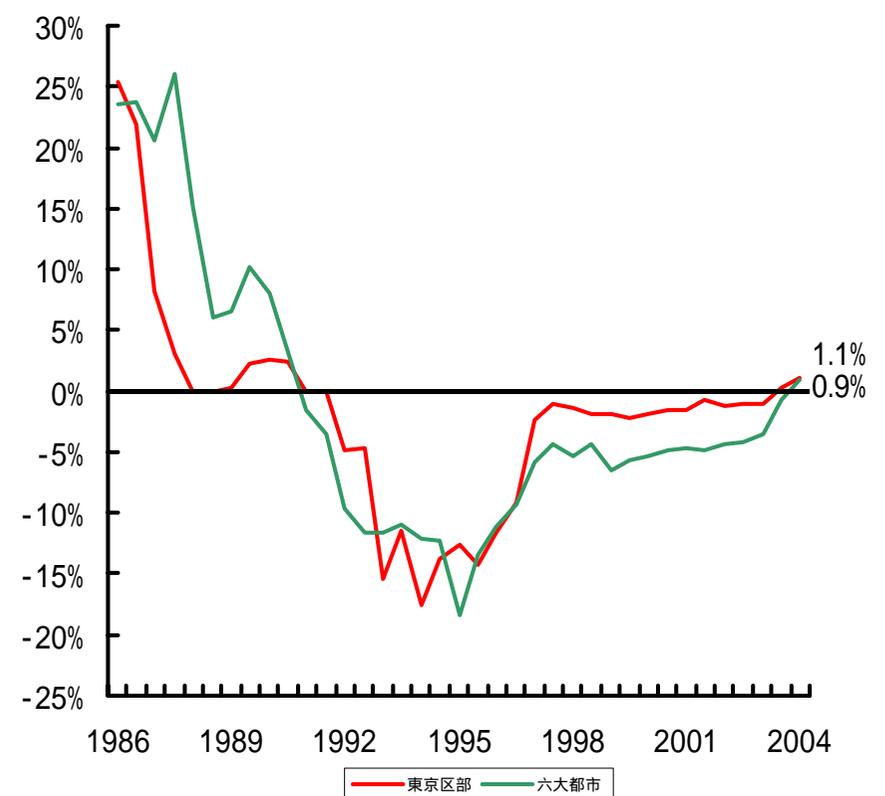
不動産価格の動向

- 公示価格年別変動率は、三大都市圏(商業地)で下落幅縮小
- 市街地価格指数(最高価格地)は、東京区部、六大都市で13年ぶりに上昇

公示価格年別変動率の推移



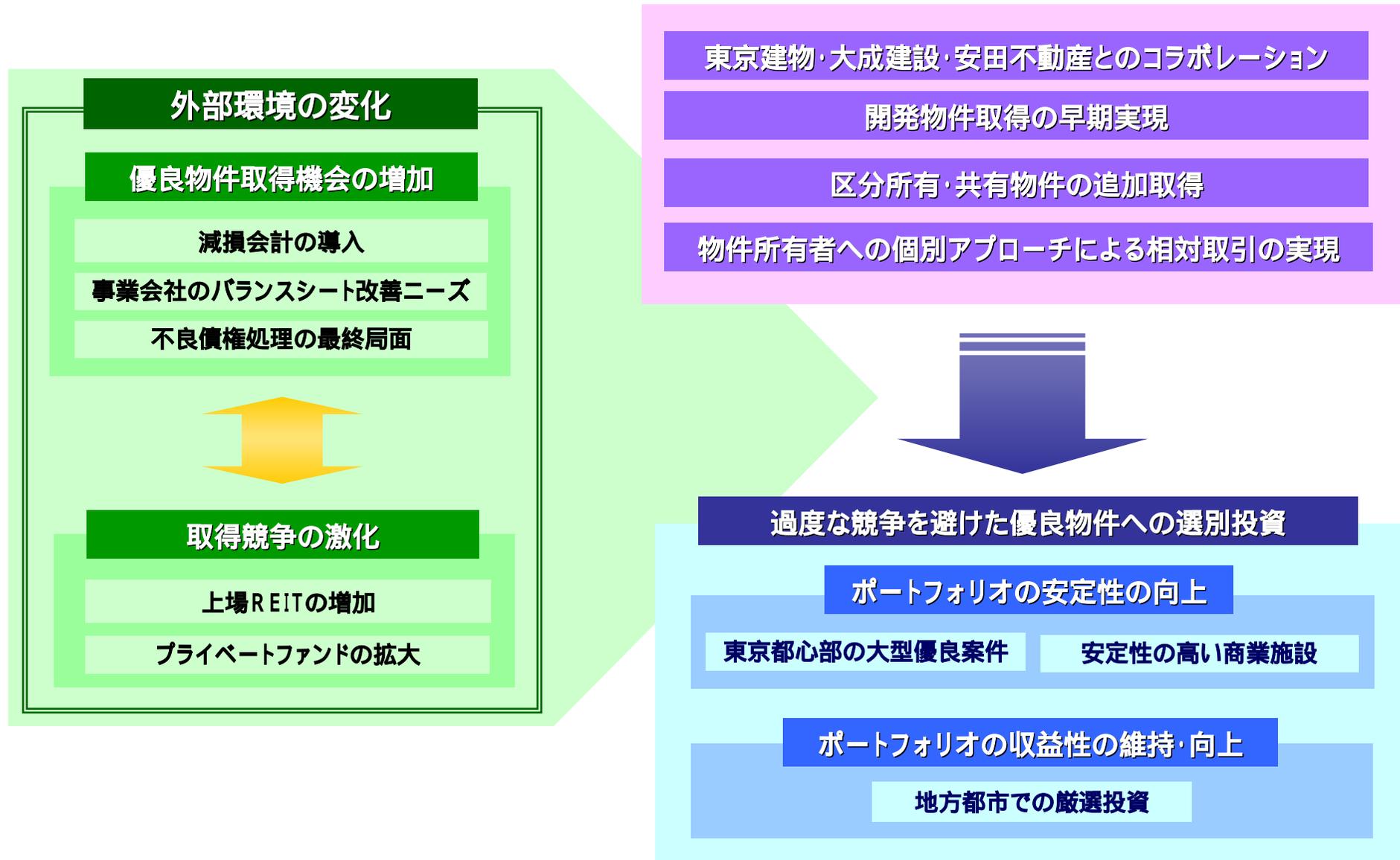
市街地価格指数(最高価格地)前期比の推移



注1 : 東京圏とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域
 注2 : 大阪圏とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域
 注3 : 名古屋圏とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域
 出所 : 国土交通省「地価公示」、内閣府 経済総合研究所「国民経済計算(SNA)統計」

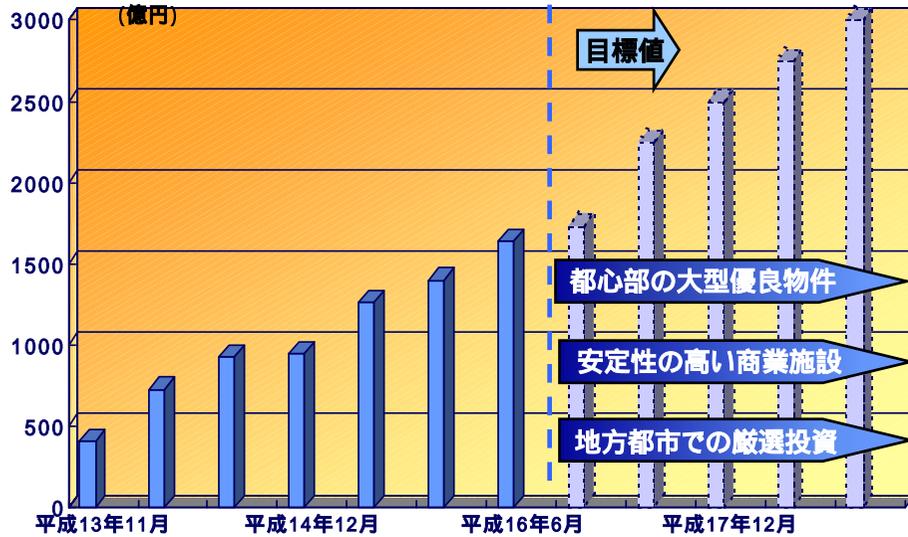
注1 : 六大都市とは、東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸
 出所 : (財)日本不動産研究所「市街地価格指数」

当面の物件取得方針(1)



当面の物件取得方針(2)

外部成長の実績



上場後約2年で資産規模約2倍へ成長

平成18年12月迄に資産規模3,000億円の達成を目指す

取得物件の購入経緯等

第4期取得物件

第5期取得物件

第6期取得物件



	クラレニッセイビル	五反田ファーストビル	名古屋恒和ビル	福岡ビル	堂島Fビルディング	川口センタービル	SEFビル	健和ビル	オーバルコート大崎マークウエスト	船場福岡ビル	新宿スクエアタワー
スポンサーとの協働											
区分所有・共有物件											
相対取引											

新規取得候補の検討状況

物件情報量

	情報入手 件数	検討物件	検討継続中
情報件数(2003/7～2004/6末)	236件	64件	23件
うち商業施設	36件	8件	4件

取得交渉中
11件
4件

開発案件の取組み状況

地域別	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年以降
東京都心部	0	1	0	1
東京周辺部	1	0	1	1
地方	0	1	0	1
用途別	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年以降
オフィス	0	1	1	2
商業施設	1	1	0	1

想定額
7物件 約750億円

三本柱 + ブランドのイメージにより、ポートフォリオの持続的な成長を実現

安定収入の拡大

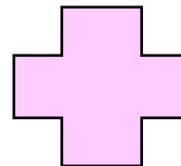
- ・コア不動産・商業施設による安定した収入の確保。
- ・空室の早期解消、フリーレント期間の短縮。

コスト管理の徹底

- ・外注委託費の削減
- ・PM会社の集約化によるPMフィーの削減
- ・エネルギーコストの削減 etc

バリューアップ不動産の収益性向上

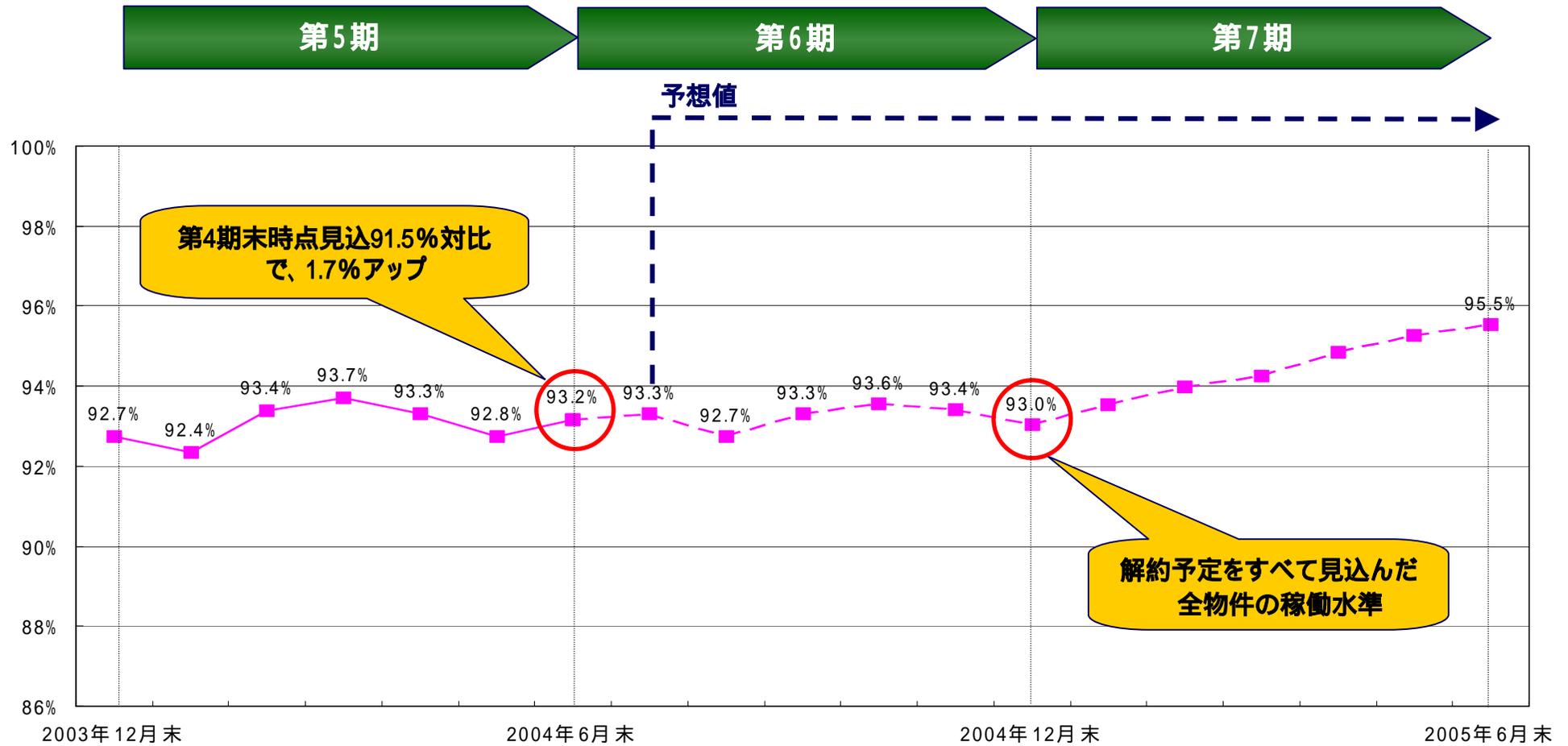
- ・効果的なリニューアルの実施。
- ・リーシングの強化。



JPRブランドの確立

- ・A/3Sの実施により、ハイクオリティなアメニティ空間を提供。
- ・ビル名称を、JPRネームを前面に押し出した名称に変更。
- ・高級感漂うシンボリックポイントの設置。

今後の稼働率の推移見込み



(参考)全賃貸可能面積 : 256,329㎡(第5期末時点)

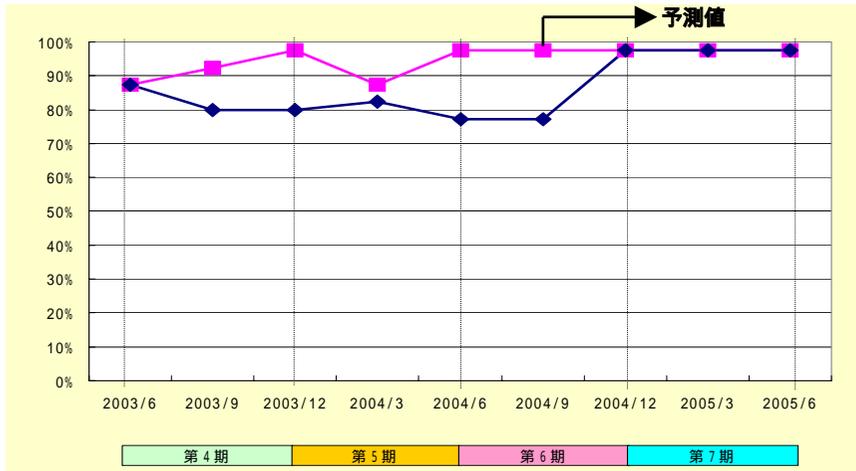
- (1) 第6期以降の稼働率は、平成16年7月2日付で取得した新宿スクエアタワーを含む全39物件の稼働率
- (2) 第6期の稼働率については、平成16年8月6日時点で把握している解約予定を全て織り込み、テナント入居予定は成約しているもののみを見込む
- (3) 第7期の稼働率については、上記(2)に加えて一部新規テナント入居を見込む

重点ビルへのリーシング強化(1)

前期重点ビルにおける誘致状況の成果

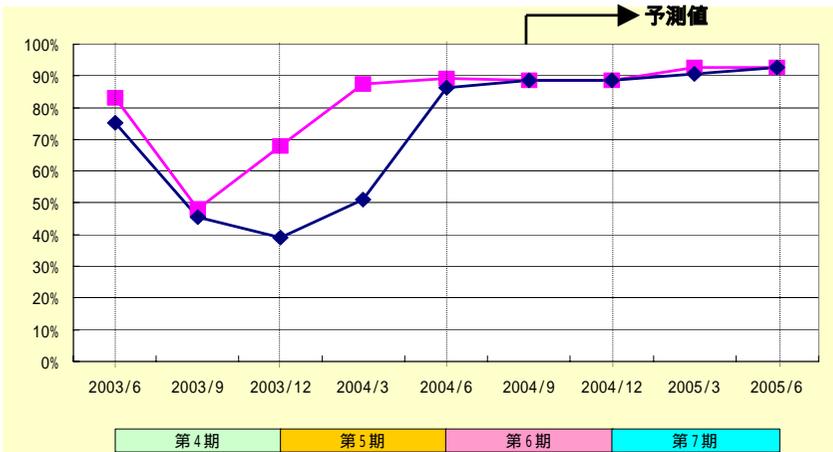
稼働率(契約ベース)は順調に上昇。第7期にはフリーレントも解消され、安定収入化へ

兼松ビル



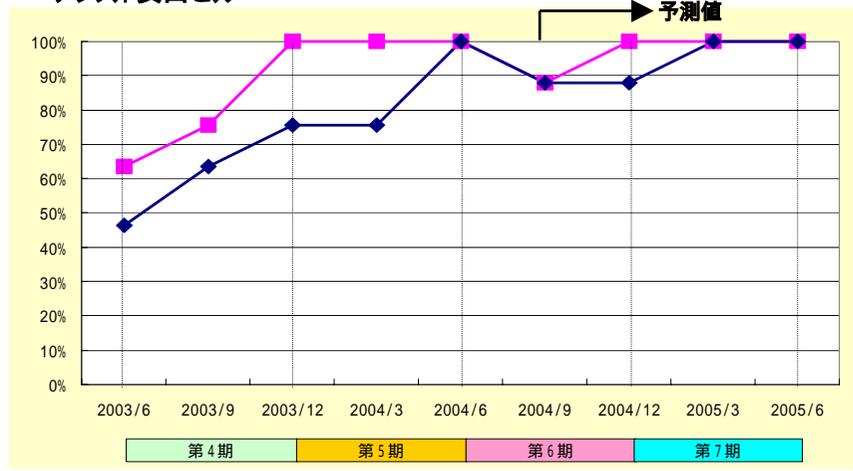
全賃貸面積2,407坪、空室面積61坪 (持分) (第5期末時点)

NORTH33ビル



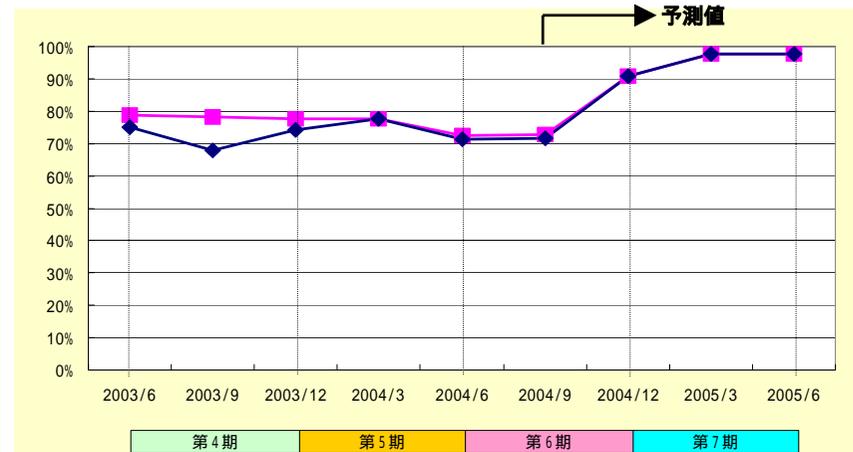
全賃貸面積2,009坪、空室面積215坪 (第5期末時点)

クレスト安田ビル



全賃貸面積988坪、空室面積0坪 (第5期末時点)

パークイースト札幌



全賃貸面積2,313坪、空室面積636坪 (第5期末時点)

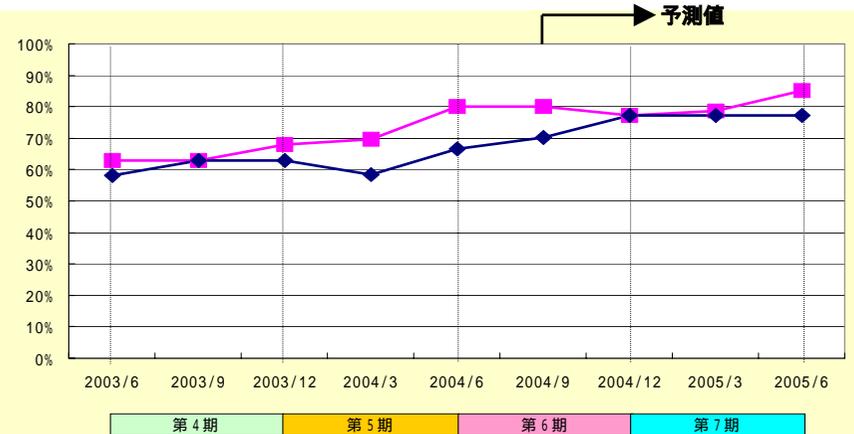
—■— 稼働率推移(契約ベース)
 —◆— 稼働率推移(賃料発生ベース) (フリーレント期間は空室計上)

重点ビルのリーシング強化(2)

主なバリューアップ不動産における誘致状況と今後の見込み

JPR高松ビル

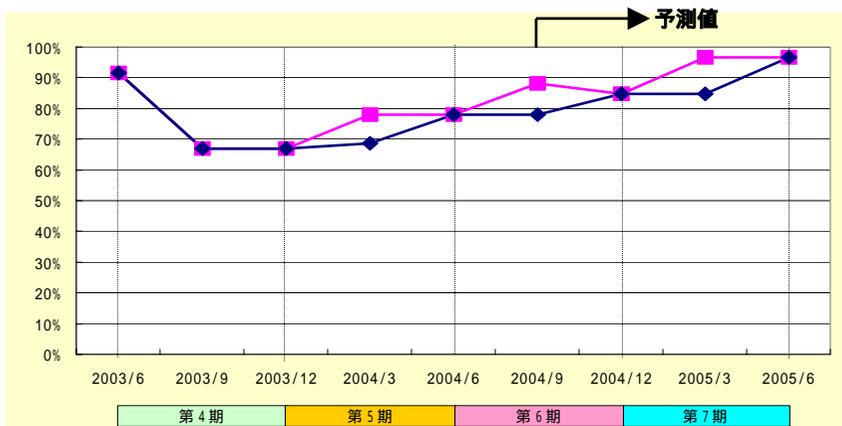
需要回復の気配、リニューアル効果の顕在化



全賃貸面積1,522坪、空室面積302坪 (第5期末時点)

天神121ビル

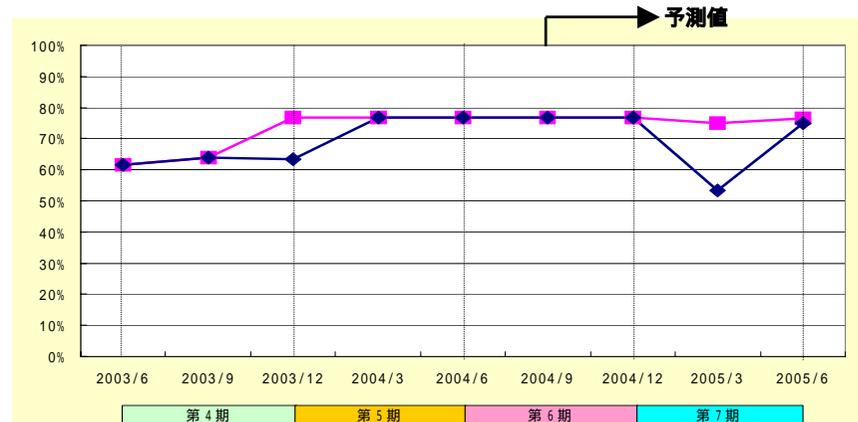
テナント選別の継続、堅調な回復傾向を維持



全賃貸面積996坪、空室面積220坪 (第5期末時点)

JPR池袋ビル

Aクラスビルにふさわしい、優良・大口テナントの誘致に傾注



全賃貸面積1,391坪、空室面積322坪 (第5期末時点)

稼働率推移 (契約ベース)

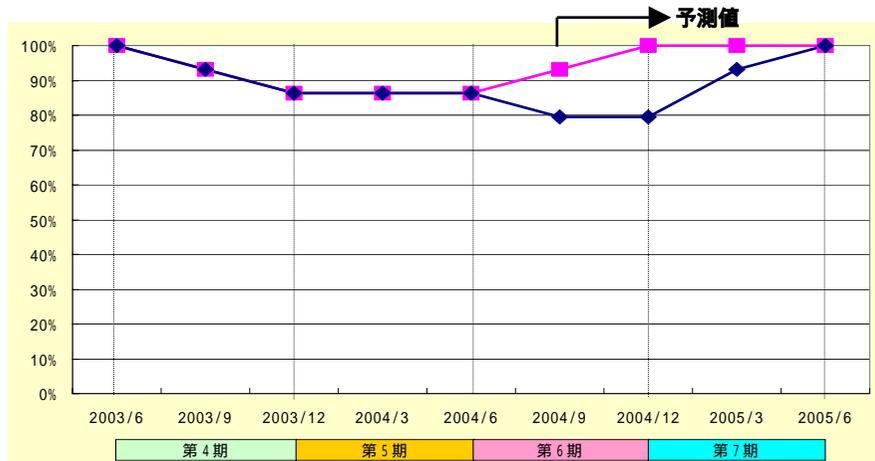
稼働率推移 (賃料発生ベース) (フリーレント期間は空室計上)

重点ビルのリーシング強化(3)

稼働率低下物件における誘致状況と今後の見込み

MS芝浦ビル

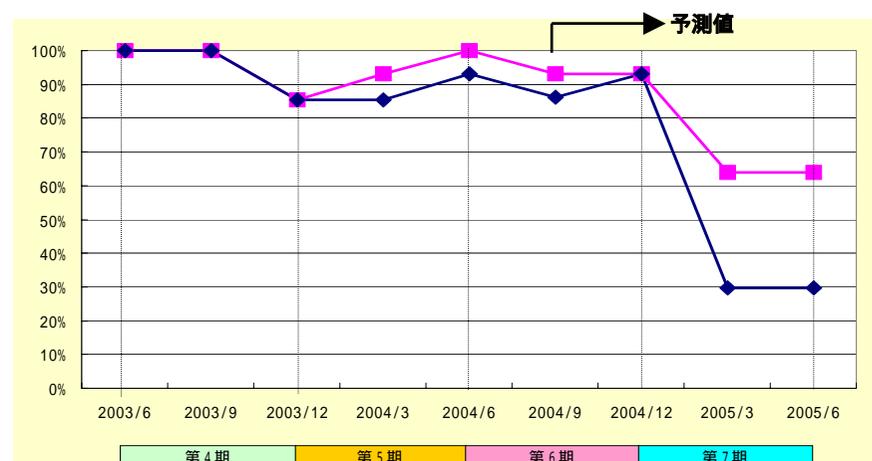
第5期に稼働率が低下したものの、第6期初頭から内部増床等により順調に回復し、フリーレントは第7期末に解消



全賃貸面積4,365坪、空室面積593坪 (第5期末時点)

アルカイースト

第7期に大口テナントの解約が発生するものの、PM会社とのリーシング連携により、既に有力テナント候補あり、急激な稼働率低下を回避



全賃貸面積2,133坪、空室面積0坪 (第5期末時点)

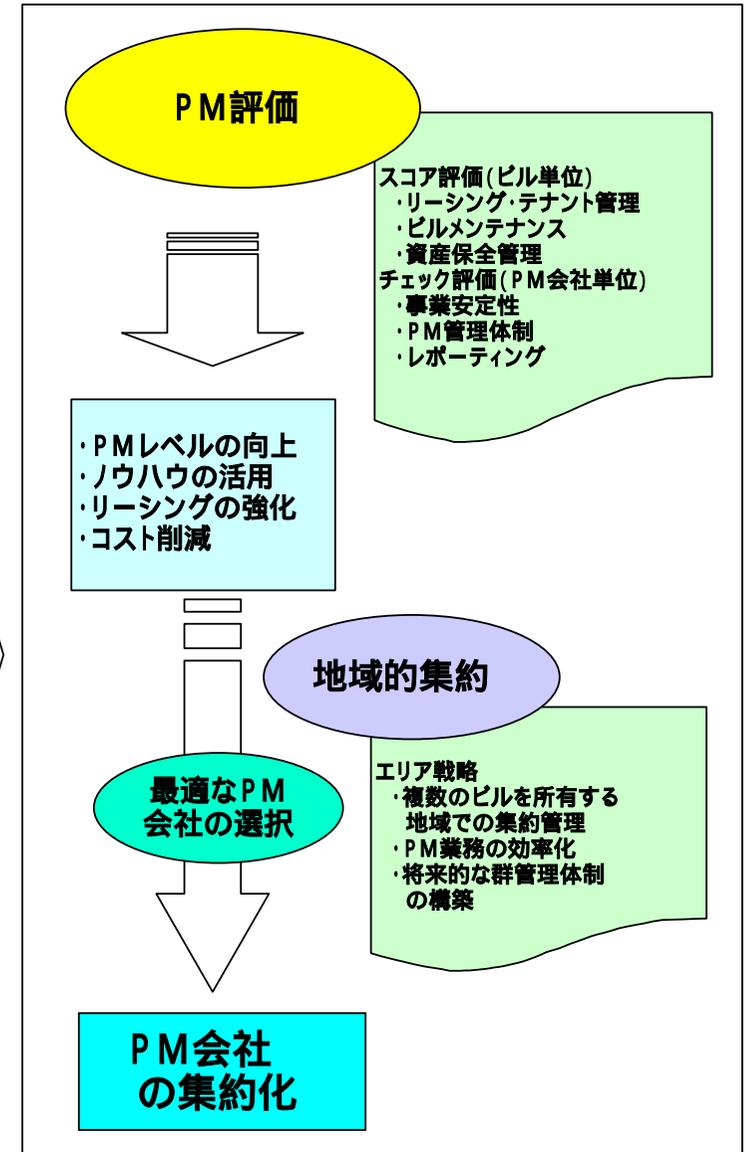


今後のPM戦略

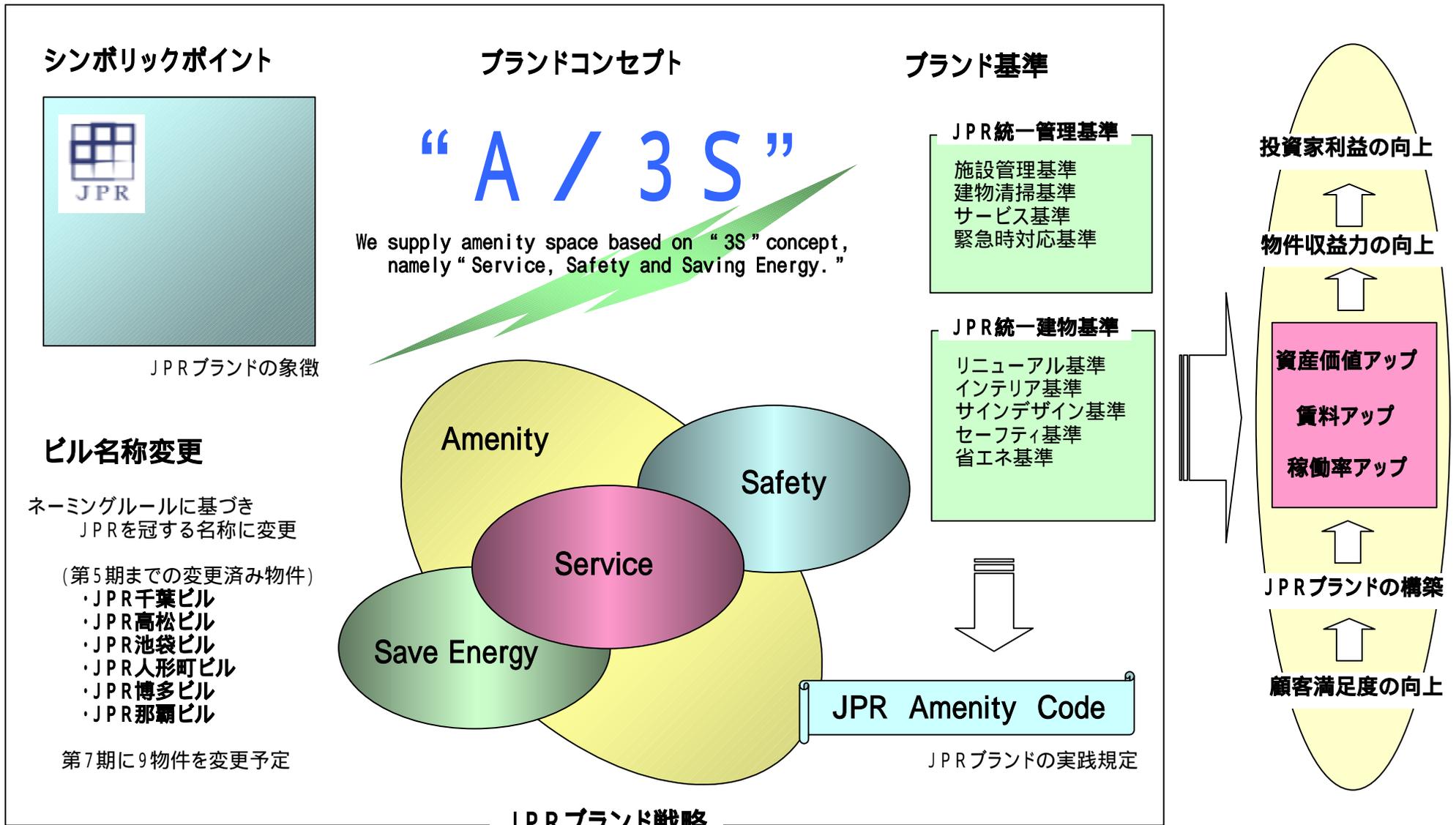


JPR保有物件	PM会社の変遷 (第5～6期)			
	～H16.3	～H16.6	～H16.9	H16.10～
新宿スクエアタワー	7/2取得			
船場福岡ビル オーバルコート大崎 健和ビル 福岡ビル 名古屋恒和ビル 五反田ファーストビル クラレニッセイビル 神南一丁目ビル MS芝浦ビル NORTH33ビル パークイースト札幌 JPR千葉ビル アルカイースト 新麹町ビル 兼松ビル 兼松ビル別館 東京建物本町ビル JPR高松ビル 天神121ビル 朝日生命高松第二ビル 朝日生命福岡第三・第四ビル SK広島ビル	東京建物 (19棟)	東京建物 (24棟)	東京建物 (25棟)	東京建物 (27棟)
ツルミフーガ1 朝日生命横浜日本大通りビル	朝日 不動産管理			
JPR博多ビル JPR那覇ビル				
田無アスタ JPR人形町ビル JPR池袋ビル 新横浜第二センタービル 新潟駅南センタービル 明治安田生命大阪梅田ビル	明治安田ビル マネジメント (8棟)	明治安田ビル マネジメント (8棟)	明治安田ビル マネジメント (8棟)	明治安田ビル マネジメント (6棟)
損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	損保ジャパン ビルマネジメント	損保ジャパン ビルマネジメント	損保ジャパン ビルマネジメント	損保ジャパン ビルマネジメント
クレスト安田ビル SEFビル	安田不動産	安田不動産	安田不動産	安田不動産
堂島Fビルディング	日本橋興業	日本橋興業	日本橋興業	日本橋興業
川口センタービル	野村不動産	野村不動産	野村不動産	野村不動産

PM戦略
方針



JPRブランド構築による不動産価値向上



JPRブランド戦略

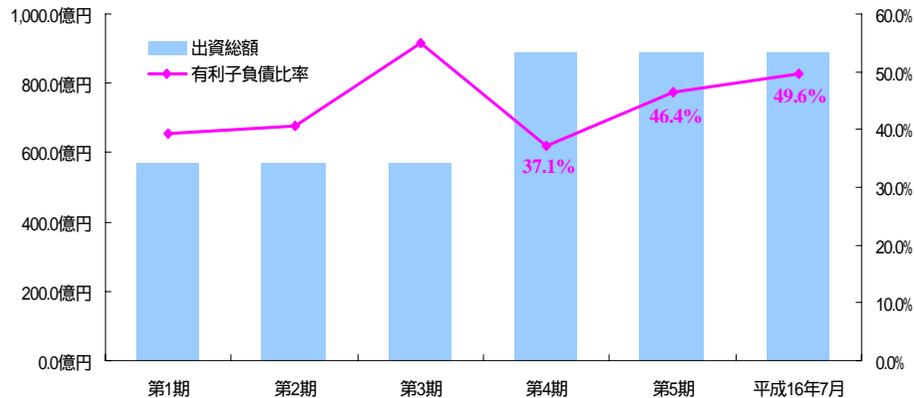


JP R

**今後の財務戦略
～金利上昇局面における
安定性を重視した財務戦略**

安定性を重視した財務戦略による健全性の維持・向上(1)

有利子負債比率(1)の推移



- 有利子負債比率のコントロールによる健全性の維持

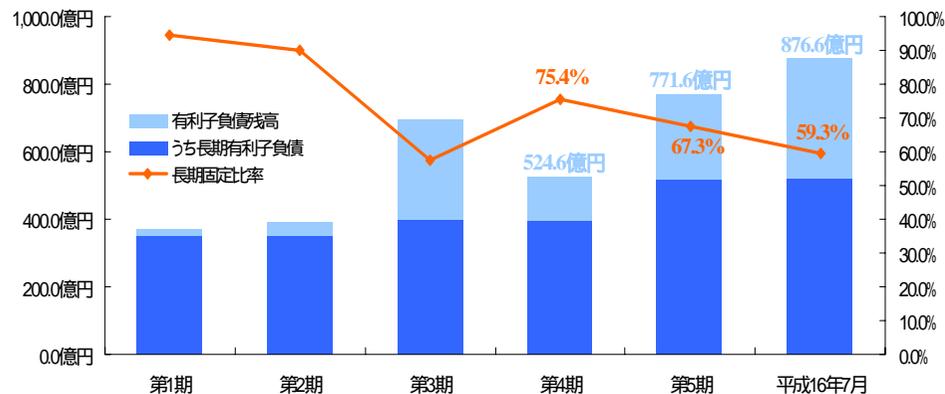
資金調達が多様化

- 格付取得
- 投資法人債発行(220億円)
- コミットメントラインの設定(40億円)

発行体格付の概要

	発行体格付	取得日
S & P	A - (安定的)	平成15年 10月29日
R & I	A +	平成16年 1月16日
Moody's	A 3 (安定的)	平成16年 1月23日

有利子負債の長期固定化の推移

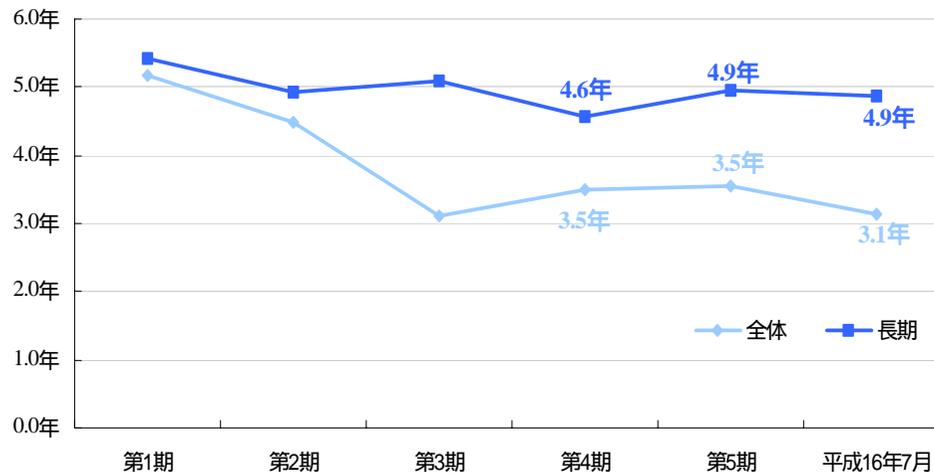


- 投資法人債発行(平成16年2月)等により、長期固定金利の有利子負債残高は増加。
- 継続的かつ安定的な資産取得は、機動的な対応が可能な無担保の短期借入金にて対応。

(1)有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100

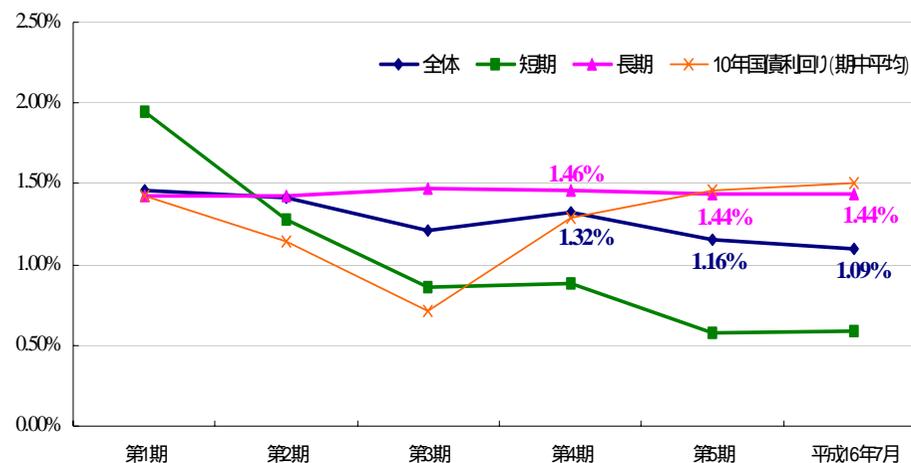
安定性を重視した財務戦略による健全性の維持・向上(2)

平均残存年数の推移



- 投資法人債の発行(4年・6年・10年)により、長期有利子負債の平均残存年数は、引続き高水準を確保。

平均金利の推移



- 実績の積上げ、格付取得などにより、金利上昇局面においても平均金利は低下傾向。

- 投資法人債発行による平均残存年数の長期化にも関わらず、長期有利子負債の平均金利は低下。

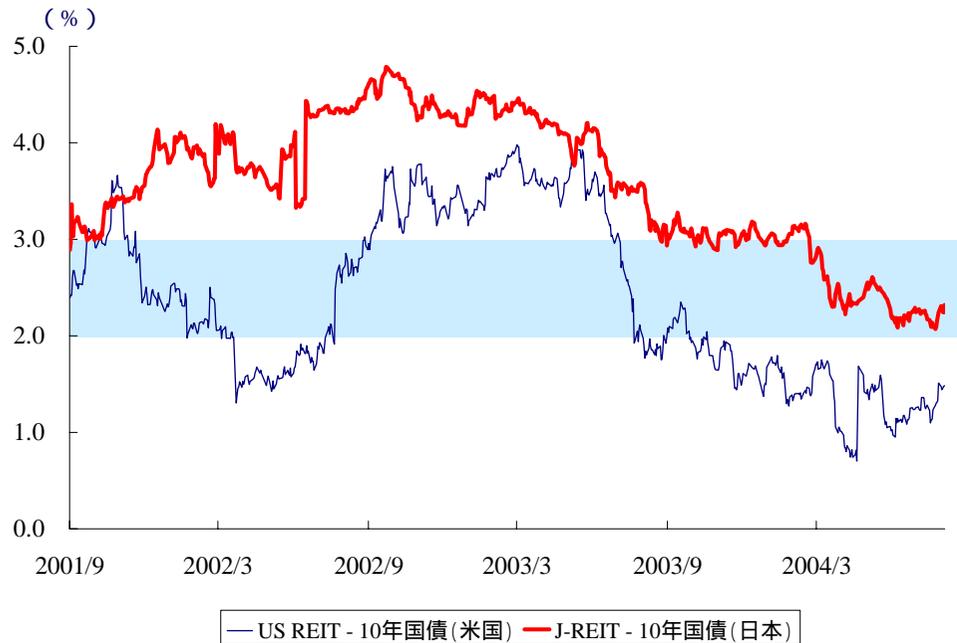
注1: 第1期及び第2期の短期借入金には、劣後借入を含む。

注2: 平成16年7月の10年国債利回り(期中平均)は、平成16年1月から7月までの7ヶ月間

金利市場動向

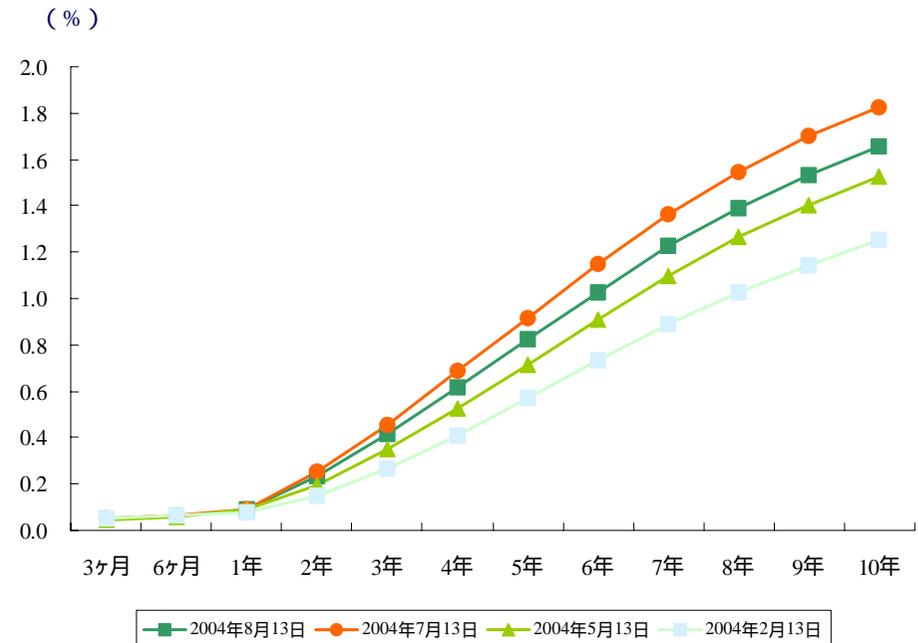
- 長期金利の上昇によりJ-REITとのイールドスプレッドは縮小、米国市場の歴史的平均である2.0-3.0%レンジに突入
- イールドカーブの急激なスティーピング化は一服しているものの、J-REIT市場は本格的に「金利上昇による業績悪化懸念」と対峙する局面に到達

イールドスプレッドのグラフ



出所: Bloomberg

イールドカーブの推移

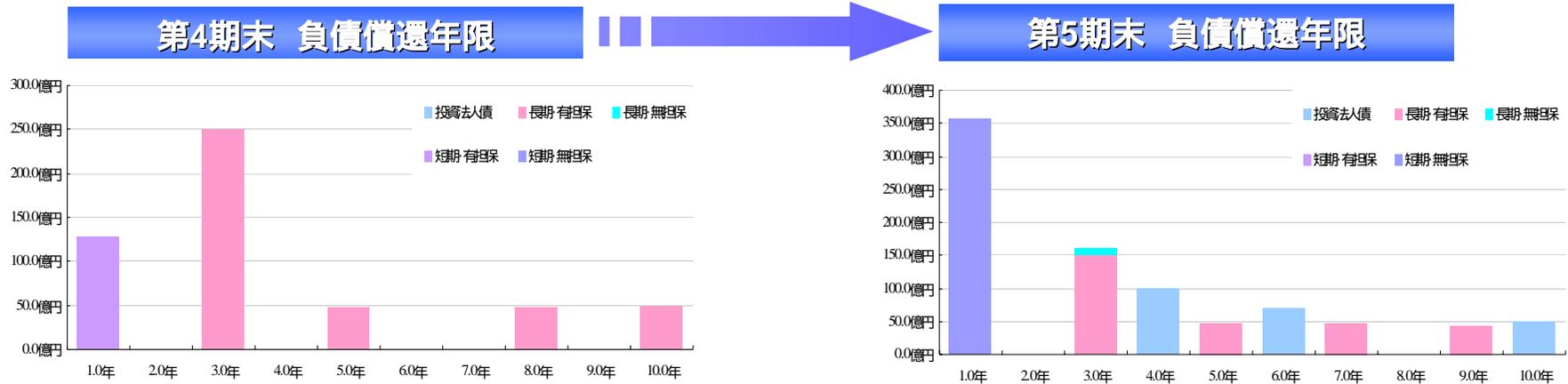


出所: Bloomberg

調達資金の長期固定化と満期分散

■ 満期分散

- 投資法人債の発行により、機動的に調達した短期借入金の長期固定化と満期分散を実施 (リファイナンスリスクの低減・金利上昇対策)

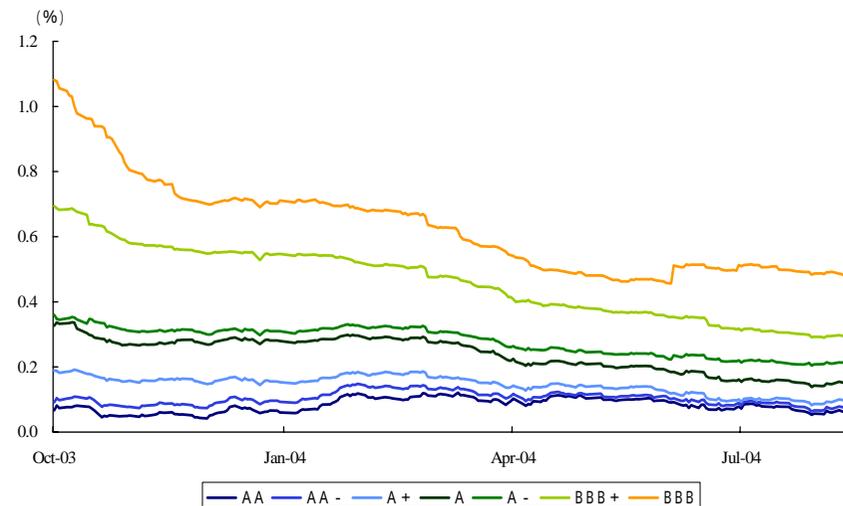


■ 金利上昇局面における影響と対策

- 長期固定化の推進により、リスクは極小化
- 満期分散の実施により、リファイナンス及び金利上昇のリスクは低減・平準化
- 金利は上昇懸念はあるものの、起債環境は良好でスプレッドはタイトニング化

金利動向を注視しつつ、タイムリーに長期固定化を推進する

(参考) 新発SB市場～5年平均スワップスプレッドの推移 (2003年10月1日～2004年8月13日)





JPR

參考資料

既存物件損益比較

■ 第4期末保有物件ベース(32物件)(1)

(単位:百万円)

科 目	当期(第5期) 平成16年1月1日～6月30日		前期(第4期) 平成15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	5,748	94.3%	5,754	92.1%	-6	-0.1%
その他賃貸事業収入	350	5.7%	496	7.9%	-146	-29.4%
不動産賃貸事業収益合計	6,098	100.0%	6,250	100.0%	-152	-2.4%
公租公課	541	8.9%	424	6.8%	116	27.4%
諸経費	1,350	22.1%	1,527	24.4%	-176	-11.6%
減価償却費	1,067	17.5%	1,044	16.7%	23	2.3%
不動産賃貸事業費用合計	2,959	48.5%	2,996	47.9%	-36	-1.2%
不動産賃貸事業損益	3,138	51.5%	3,254	52.1%	-115	-3.6%
減価償却費控除前利益(NOI)	4,206	69.0%	4,298	68.8%	-91	-2.1%

■ 第3期末保有物件ベース(28物件)(2)

第3期末保有30物件より、第4期に追加取得したクラレニッセイビル、同期に売却した安田生命天六ビルの2物件を除く

(単位:百万円)

科 目	当期(第5期) 平成16年1月1日～6月30日		前期(第4期) 平成15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	4,952	93.9%	5,060	91.5%	-109	-2.1%
その他賃貸事業収入	323	6.1%	471	8.5%	-148	-31.5%
不動産賃貸事業収益合計	5,275	100.0%	5,532	100.0%	-257	-4.6%
公租公課	478	9.1%	416	7.5%	61	14.8%
諸経費	1,251	23.7%	1,450	26.2%	-199	-13.8%
減価償却費	956	18.1%	941	17.0%	14	1.6%
不動産賃貸事業費用合計	2,685	50.9%	2,809	50.8%	-123	-4.4%
不動産賃貸事業損益	2,589	49.1%	2,723	49.2%	-133	-4.9%
減価償却費控除前利益(NOI)	3,545	67.2%	3,665	66.2%	-119	-3.3%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

- (1)当期損益から控除した物件は、堂島Fビルディング、川口センタービル、SEFビル、健和ビル、オーバルコート大崎マークウエスト、船場福岡ビルの新規取得6物件、
 (2)前期損益から控除した物件は、前期に新規取得した、五反田ファーストビル、名古屋恒和ビル、福岡ビル、クラレニッセイビル(追加取得物件)の4物件及び期中売却した安田生命天六ビルの1物件、当期損益から控除した物件は、前記取得の4物件及び当期取得の6物件、
 (3)金額については、百万円未満切り捨て

第5期キャッシュフロ - 計算書



(単位:百万円)

科 目	期 別	当期(第5期)	前期(第4期)
		平成16年1月1日～平成16年6月30日	平成15年7月1日～平成15年12月31日
1. 営業活動によるキャッシュフロ -			
税引前当期純利益		2,615	2,468
減価償却費		1,200	1,044
その他		296	836
営業活動によるキャッシュフロ -		3,520	4,348
2. 投資活動によるキャッシュフロ -			
有形固定資産の取得による支出		25,361	15,176
預り敷金保証金の収入・支出		633	4,274
差入敷金保証金の支出		-	-
投資活動によるキャッシュフロ -		24,728	19,450
3. 財務活動によるキャッシュフロ -			
短期借入金の借入・返済		12,300	16,600
長期借入金の借入・返済		9,600	434
投資法人債の発行		22,000	434
投資法人債の発行費の支出		150	-
投資口の発行による収入		-	32,131
分配金の支払金額		2,452	1,988
財務活動によるキャッシュフロ -		22,096	13,108
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額		888	1,992
5. 現金及び現金同等物の期首残高		17,111	19,103
6. 現金及び現金同等物の期末残高		17,999	17,111

(注)金額については、百万円未満切り捨て

第5期財務指標



運用期間	期別	第5期 (平成16年6月期)		第4期 (平成15年12月期)	
		始期	2004/1/1	2003/7/1	
		終期	2004/6/30	2003/12/31	
		日数	182日	184日	
財務指標	総資産経常利益率(注1)		1.5%	1.6%	
	年換算		3.1%	3.2%	
	純資産当期純利益率(注2)		2.9%	3.3%	
	年換算		5.7%	6.5%	
	期末自己資本比率(注3)		50.3%	58.5%	
	期末総資産有利子負債比率(注4)		42.3%	33.5%	
	デットサービスカバレッジレシオ(注5)		10.4倍	10.5倍	
	金利償却前当期利益		4,224百万円	3,692百万円	
	支払利息		408百万円	350百万円	
	賃貸NOI(注6)		4,722百万円	4,298百万円	
	年換算NOI利回り(注8)		5.8%	6.1%	
	賃貸NCF(注7)		4,253百万円	3,651百万円	
	年換算NCF利回り(注8)		5.2%	5.2%	

(注1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2

(注2) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2

(注3) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注4) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(注5) 金利償却前当期純利益(不動産等売却益を除く) / 支払利息

(注6) (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却額

(注7) 賃貸NOI - 資本的支出

(注8) 年換算賃貸NOI / 物件取得価額(第3期:1,257.9億円、第4期:1,400.6億円[安田生命天六ビルを含む])、年換算賃貸NCF / 物件取得価額(同左)

(注9) 財務指標上の比率の記載については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しております。

借入金及び投資法人債の状況

平成16年6月30日現在



区分	借入先	借入日	前期末 残高 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要	
短期借入金	株式会社福岡銀行	平成16年1月23日	-	2,000,000	0.686%	平成17年1月23日	期限一括 返済	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後	
	株式会社中国銀行	平成16年2月13日	-	4,000,000	0.585%	平成17年2月10日				
	農林中央金庫	平成16年2月13日	-	3,500,000	0.685%	平成17年2月10日				
	株式会社東京三菱銀行	平成16年2月27日	-	3,000,000	0.530%	平成17年2月25日				
	株式会社UFJ銀行	平成16年3月25日	-	2,000,000	0.577%	平成17年3月25日				
	三菱信託銀行株式会社	平成16年5月27日	-	3,500,000	0.520%	平成17年1月27日				
	株式会社あおぞら銀行	平成16年5月27日	-	3,000,000	0.520%	平成17年1月27日				
	株式会社伊予銀行	平成16年6月10日	-	1,000,000	0.520%	平成17年1月27日				
	株式会社りそな銀行	平成16年6月10日	-	1,200,000	0.520%	平成17年1月27日				
	株式会社あおぞら銀行	平成15年3月28日	3,770,000	-	0.928%	平成16年3月27日				担保付・ 無保証・ 非劣後
		平成15年9月1日	2,400,000	-	0.827%	平成16年2月27日				
		平成15年10月15日	1,800,000	-	0.828%	平成16年2月27日				
	平成15年3月28日	3,000,000	-	0.928%	平成16年3月27日					
	株式会社りそな銀行	平成15年9月25日	1,930,000	-	0.828%	平成16年3月27日				
	合計		12,900,000	25,200,000						
長期借入金	株式会社損害保険ジャパン	平成16年3月25日	-	1,000,000	0.873%	平成19年3月23日	期限一括 返済	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後	
	中央三井信託銀行株式会社	平成13年12月27日	10,000,000	6,500,000	1.234%	平成18年12月27日				
	住友生命保険相互会社	平成13年12月27日	10,000,000	6,500,000	1.234%	平成18年12月27日				
	株式会社あおぞら銀行	平成14年6月19日	3,000,000	1,000,000	1.295%	平成18年12月27日				
	株式会社りそな銀行	平成14年6月19日	2,000,000	1,000,000	1.295%	平成18年12月27日				
	明治安田生命保険相互会社	平成13年12月27日	4,783,000	4,783,000	1.700%	平成20年12月26日				
		平成14年6月21日	4,783,000	4,783,000	2.050%	平成23年6月21日				
	平成15年3月28日	5,000,000	4,400,000	1.750%	平成25年3月28日					
	合計		39,566,000	29,966,000						
	借入金合計		52,466,000	55,166,000						
区分	銘柄	発行日	前期末 残高 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	償還 期限	償還 方法	使途	摘要	
投資法人債	第1回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付) (少数私募及び適格機関投資家転売制限付)	平成16年2月12日	-	10,000,000	0.840%	平成20年2月12日	期限一括 返済	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後	
	第2回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付) (少数私募及び適格機関投資家転売制限付)	平成16年2月12日	-	7,000,000	1.380%	平成22年2月12日				
	第3回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付) (少数私募及び適格機関投資家転売制限付)	平成16年2月12日	-	5,000,000	2.320%	平成26年2月12日				
	投資法人債合計		-	22,000,000						
	有利子負債合計		52,466,000	77,166,000						

長期有利子負債比率
67.3%

長期有利子負債残高
519.6億円

長期有利子負債
平均残存年数
4.9年

長期有利子負債
期末残高加重平均金利
年利 1.44%

総有利子負債
期末残高加重平均金利
年利 1.16%

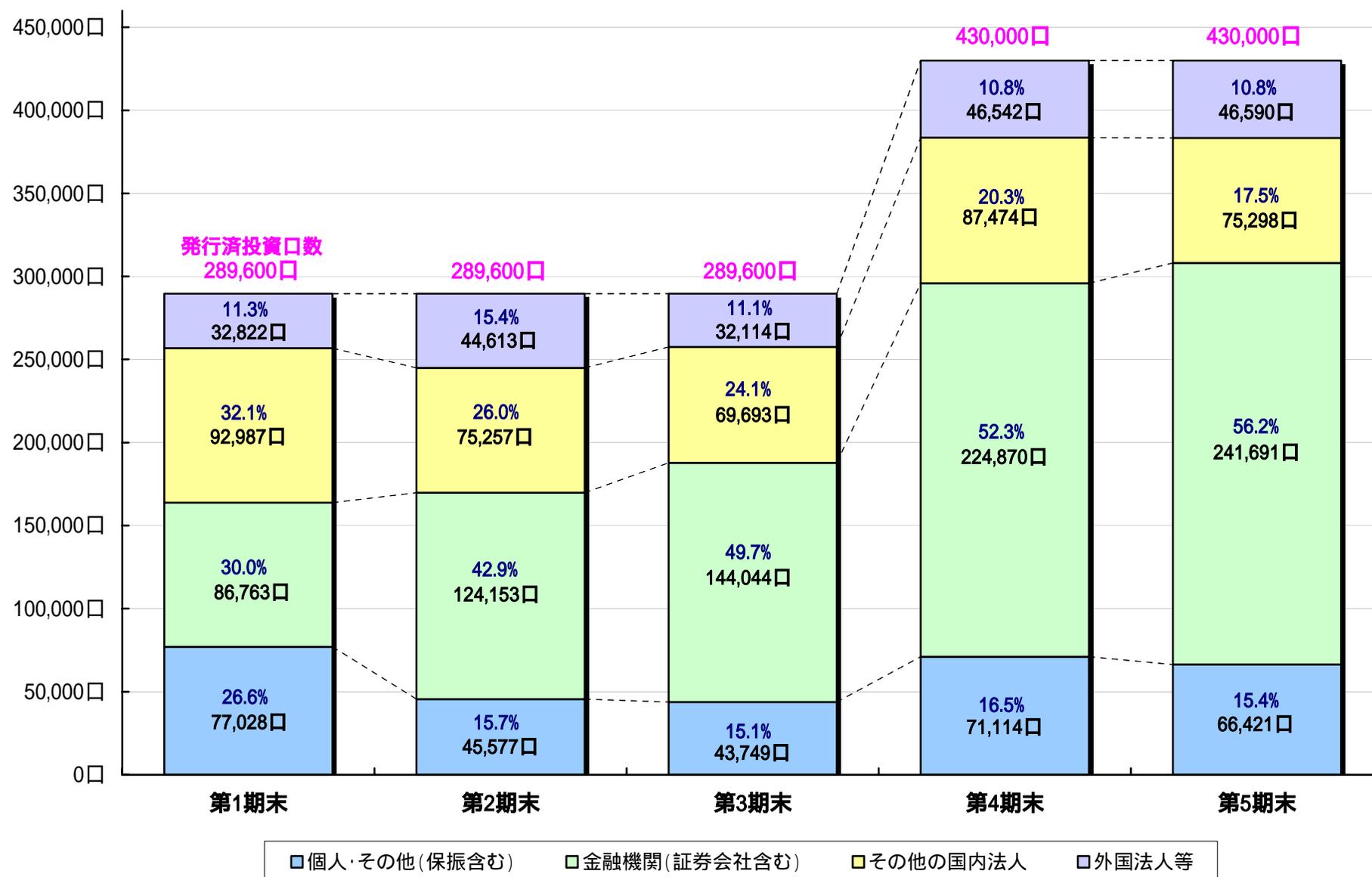
期末総資産有利子負債比率
42.3%

第5期末総資産額
1,822.5億円

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数点以下第4位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれません。
(注2) 短期借入金は変動金利による借入です。長期借入金及び投資法人債は全て固定金利です。
(注3) 資金使途は上記各借入に共通して以下の通りです。
不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれらの付帯費用
上記を資金使途とする借入れのリファイナンス

投資主構成(所有者別投資口数の推移)

平成16年6月30日現在



主要な投資主

平成16年6月30日現在

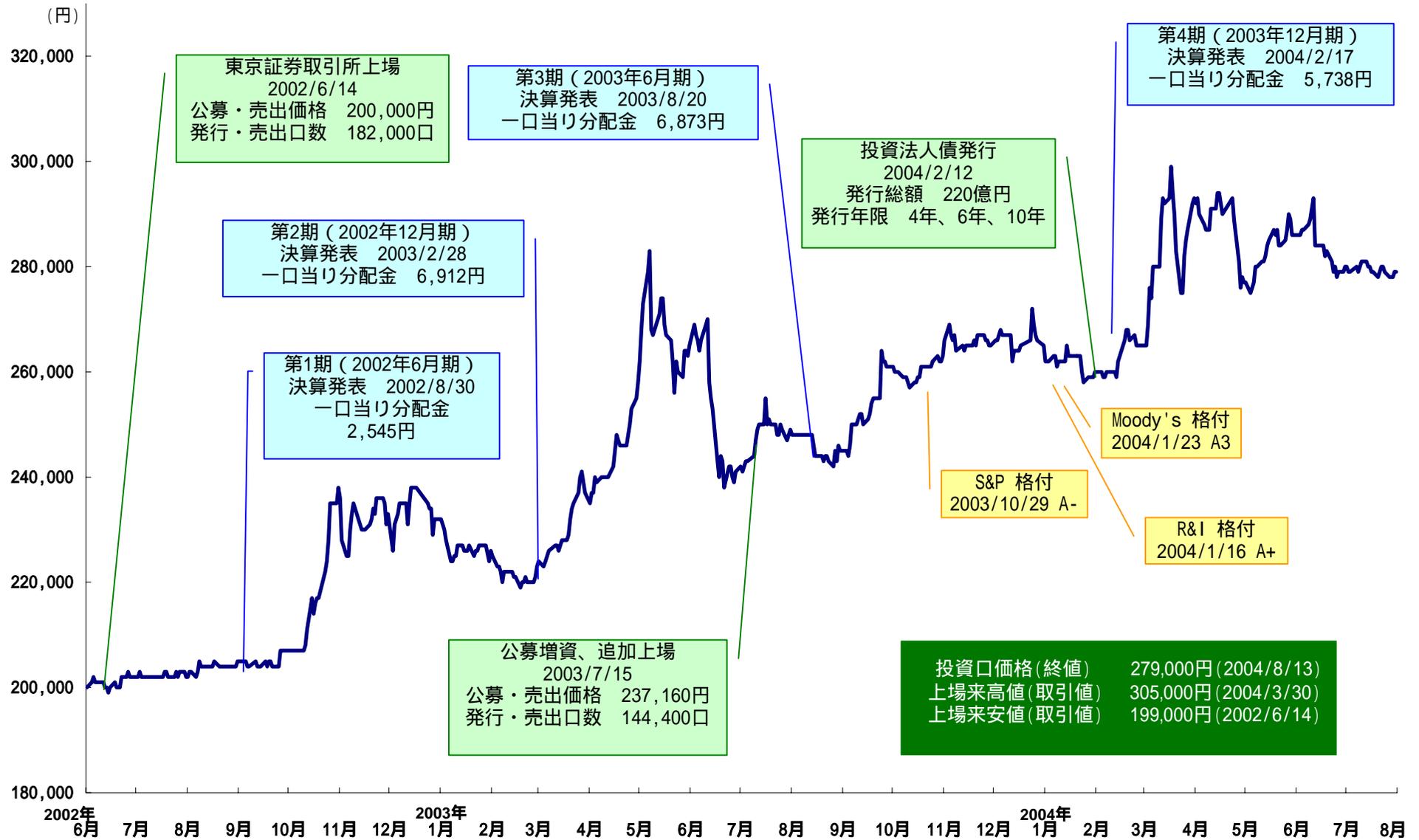


第5期(平成16年6月期)			第4期(平成15年12月期)		
氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口 総数に対する 所有投資口数 の割合(%)	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口 総数に対する 所有投資口数 の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	39,350	9.15	東京建物株式会社	39,300	9.14
東京建物株式会社	29,300	6.81	日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	37,264	8.67
明治安田生命保険相互会社	24,000	5.58	明治安田生命保険相互会社(1)	34,000	7.91
学校法人川崎学園	19,700	4.58	ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人ゴールドマン・サックス証券 会社 東京支店)	24,893	5.79
ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人ゴールドマン・サックス証券 会社 東京支店)	17,257	4.01	学校法人川崎学園	19,700	4.58
アイアイ・スター生命保険株式会社 (常任代理人シティバンク、I.N.I 東京支店)	11,940	2.78	株式会社広島銀行	12,199	2.84
資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	11,230	2.61	株式会社池田銀行	8,988	2.09
株式会社広島銀行	10,018	2.33	株式会社第三銀行	8,722	2.03
株式会社北洋銀行	9,399	2.19	株式会社常陽銀行	8,093	1.88
ドイツバンク アーゲー ロンドン・ビー ハントリティー クライアツツ 613 (常任代理人ドイツ証券会社 東京支店)	8,792	2.04	株式会社あおぞら銀行	7,574	1.76
合 計	180,986	42.09	合 計	200,733	46.68

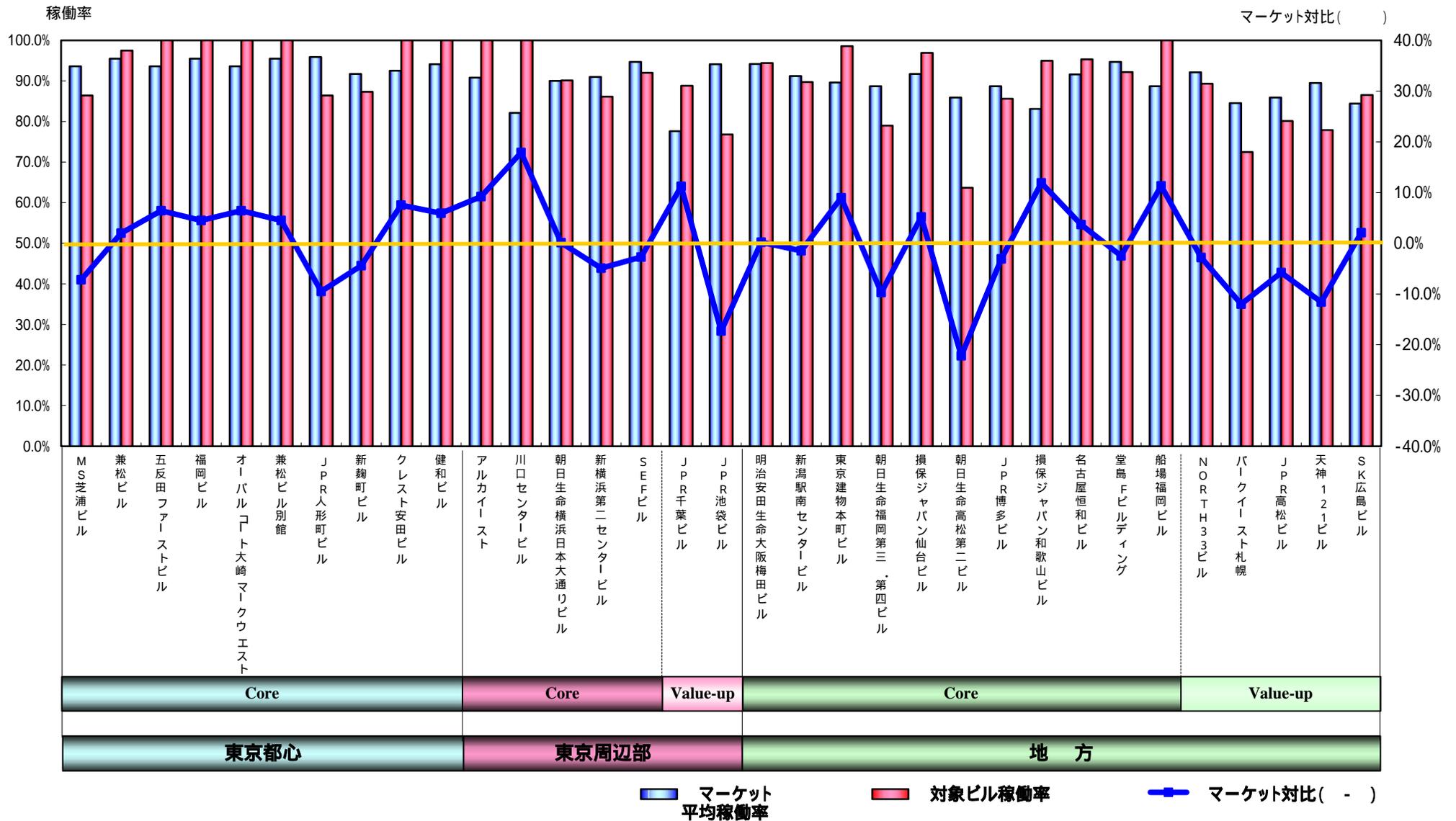
(1) 安田生命保険相互会社は、平成16年1月1日付で明治生命保険相互会社を存続会社とする合併により解散し、「明治安田生命保険相互会社」に名称変更されており、ここでは新名称で記載しております。

(2) 発行済み投資口総数に対する所有投資口数の割合は、少数点以下第3位を四捨五入しています。

投資口価格の推移 (2002年6月14日 ~ 2004年8月13日)



第5期末物件別稼働率比較



上記の市場稼働率は生駒データサービスシステム株式会社の2004年6月末時点のデータに基づきます。
 那覇ビルは市場データがないため、上記からは除外しています。

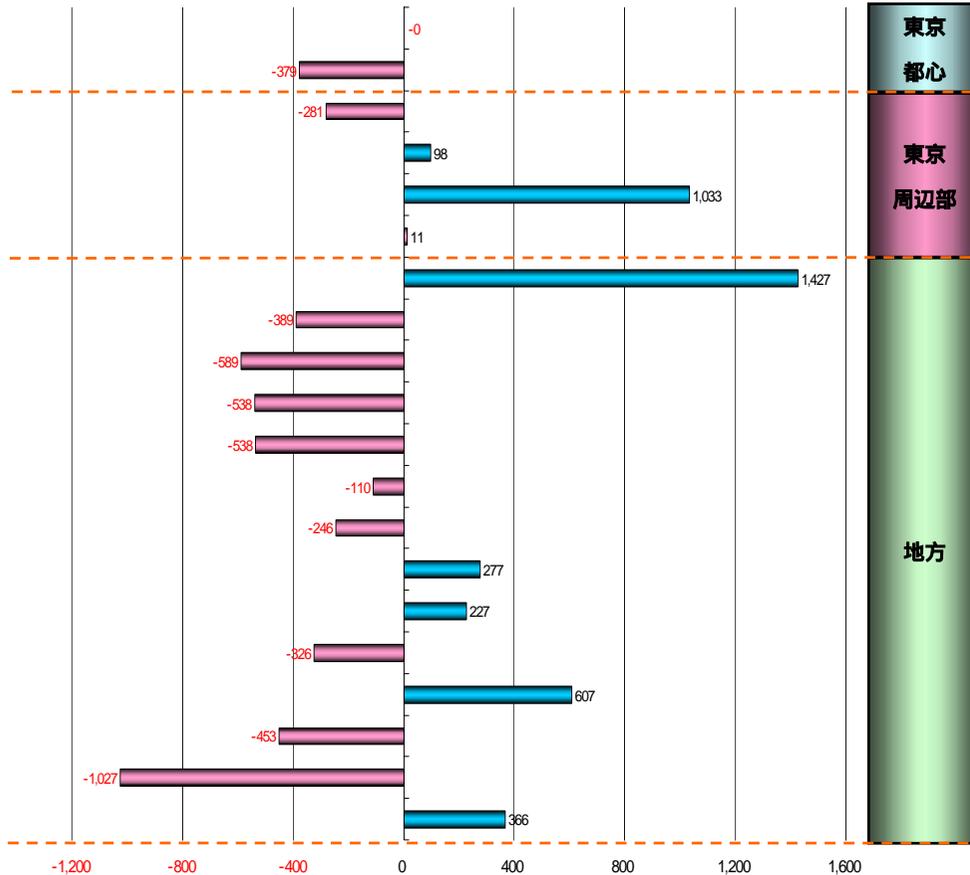
第5期物件別テナント入退去の状況

平成16年1月1日～6月30日



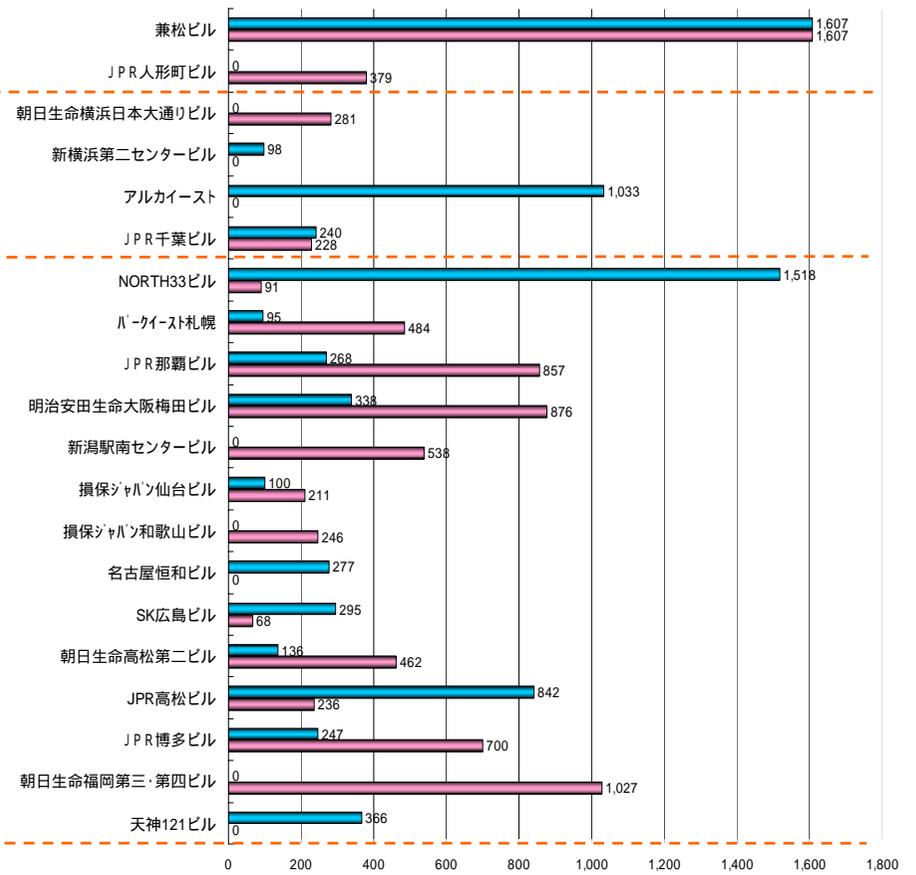
物件別増減面積(入居 - 退去)

(単位: m²)



物件別入居面積と退去面積

(単位: m²)

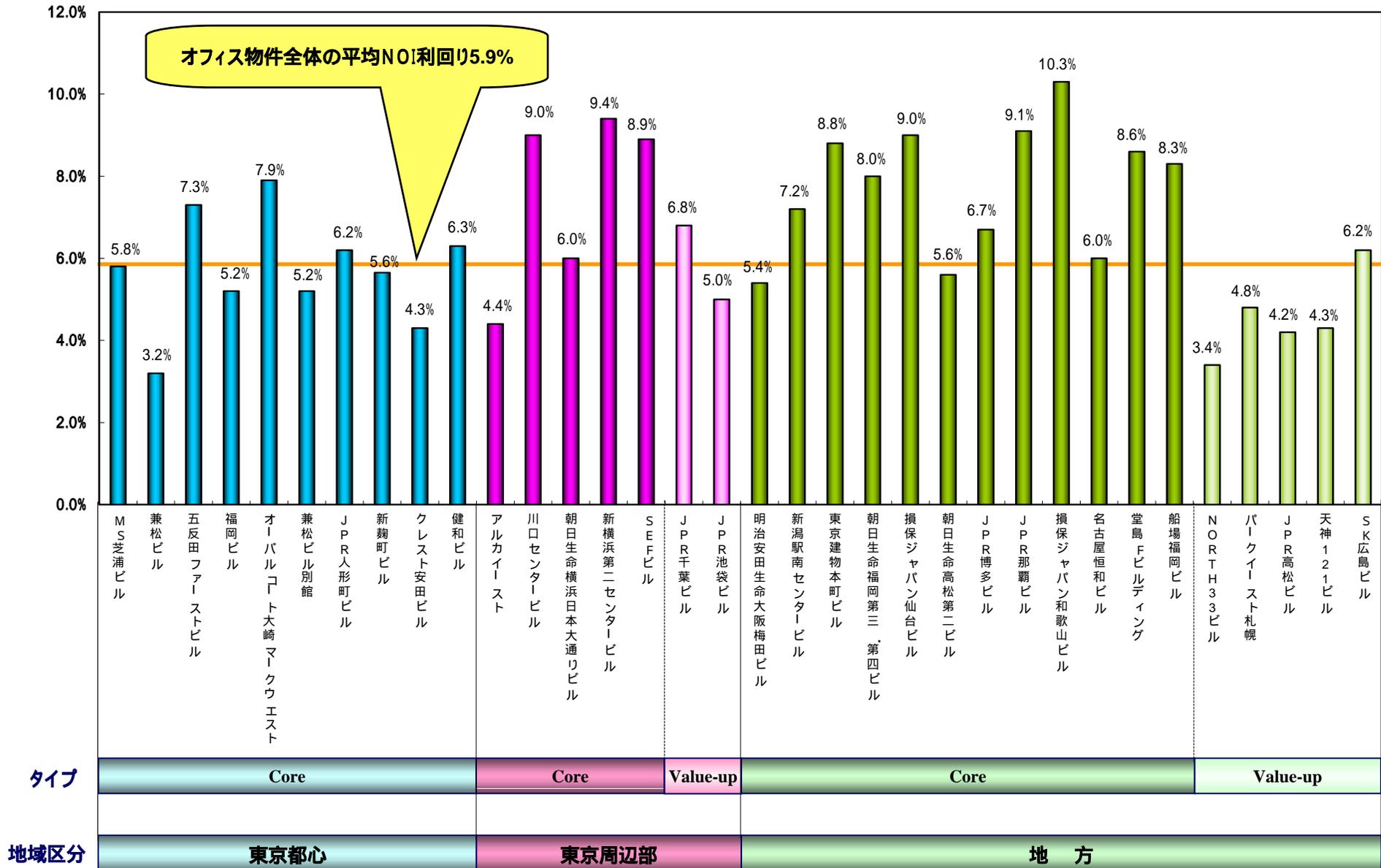


	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	1,607	1,986	-379
東京周辺オフィス	1,370	509	861
地方都市オフィス	4,483	5,795	-1,312
合計	7,460	8,290	-831

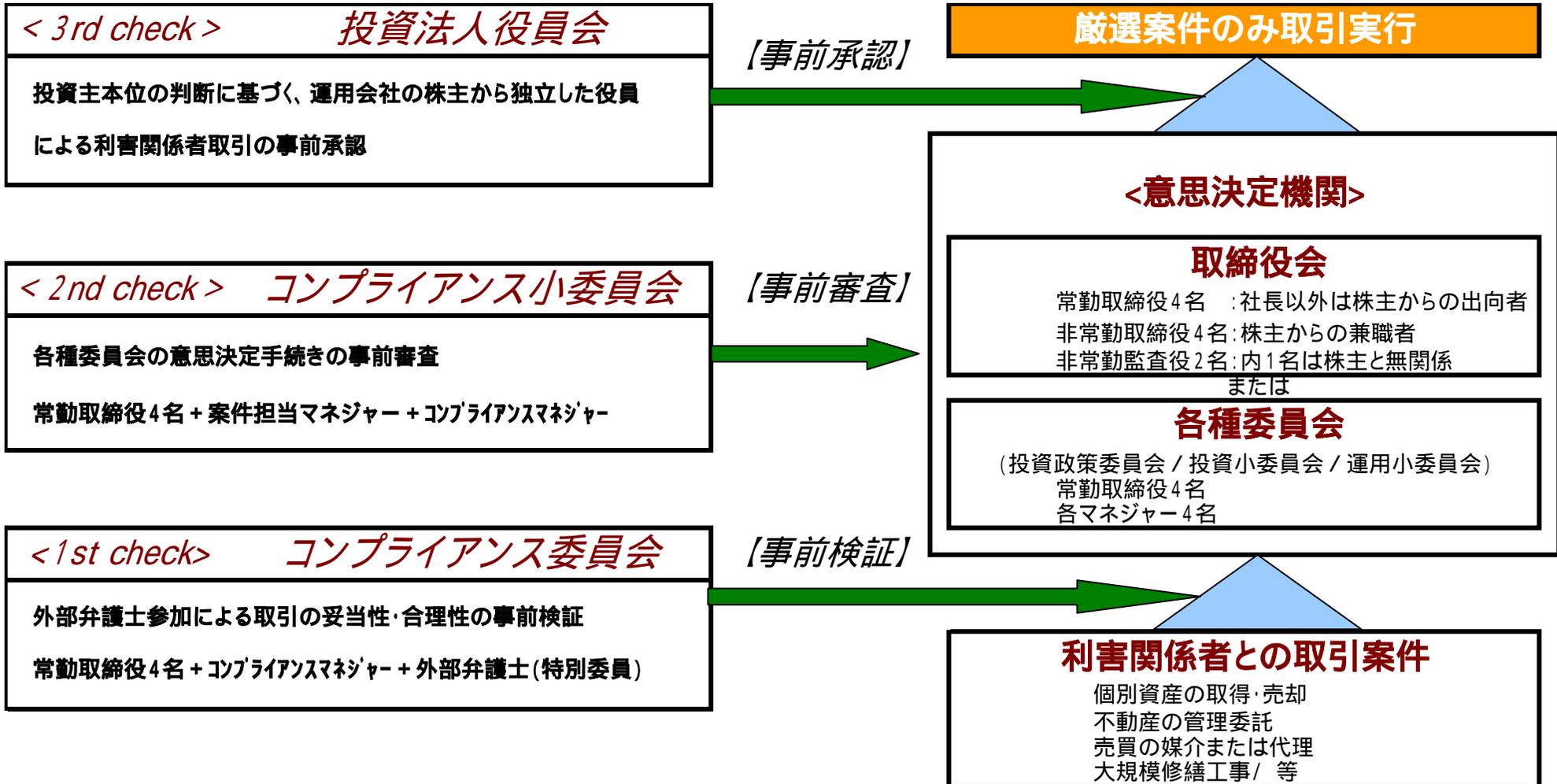
上記グラフには、第5期中にテナントの異動がなかったビルははずしています。

第5期物件別NOI利回り

平成16年1月1日～6月30日



利益相反対応策

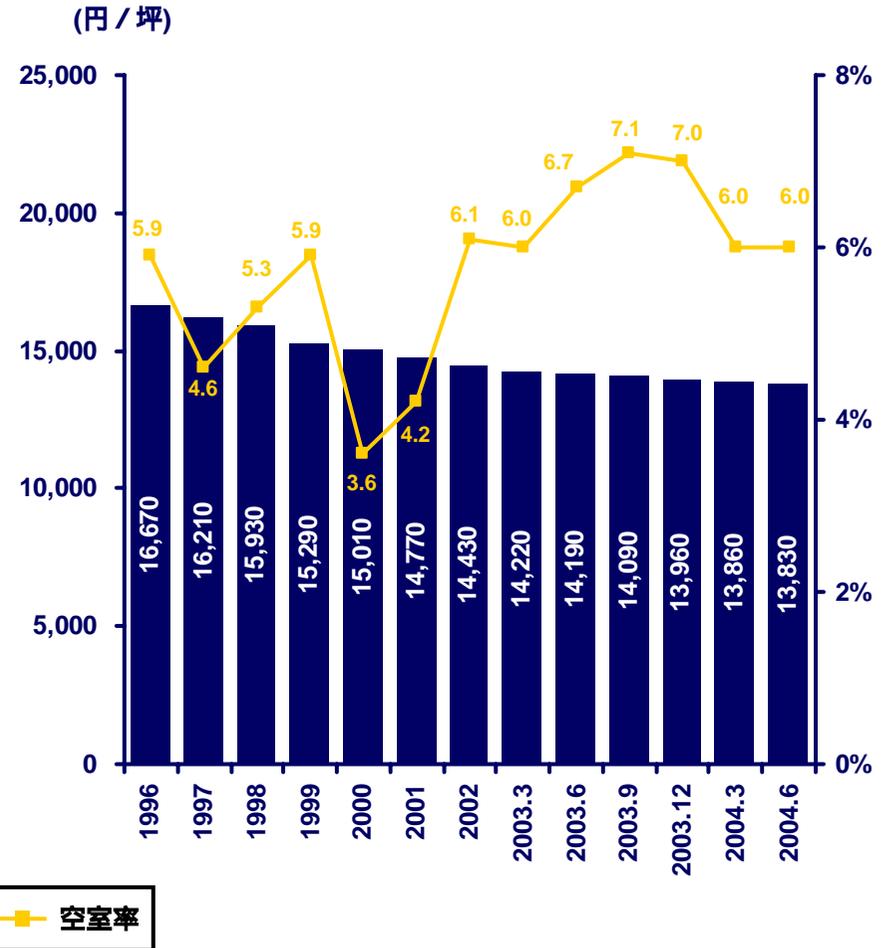
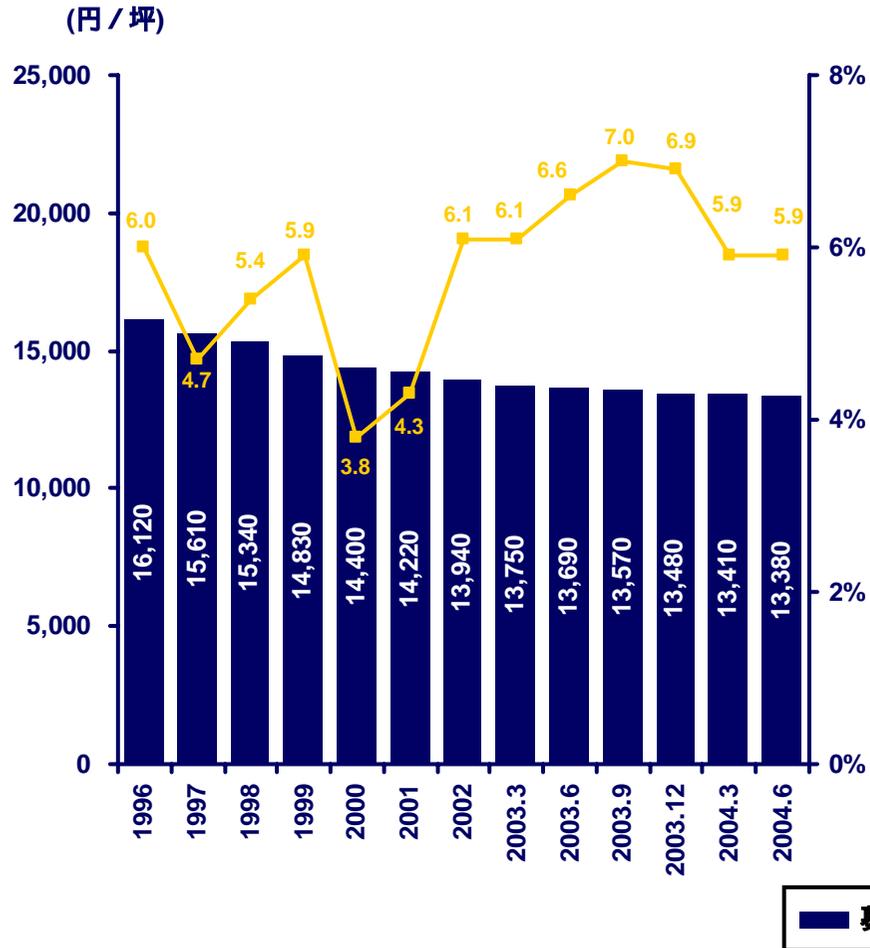


オフィス空室率と平均募集賃料の推移(1)



東京23区

東京5区

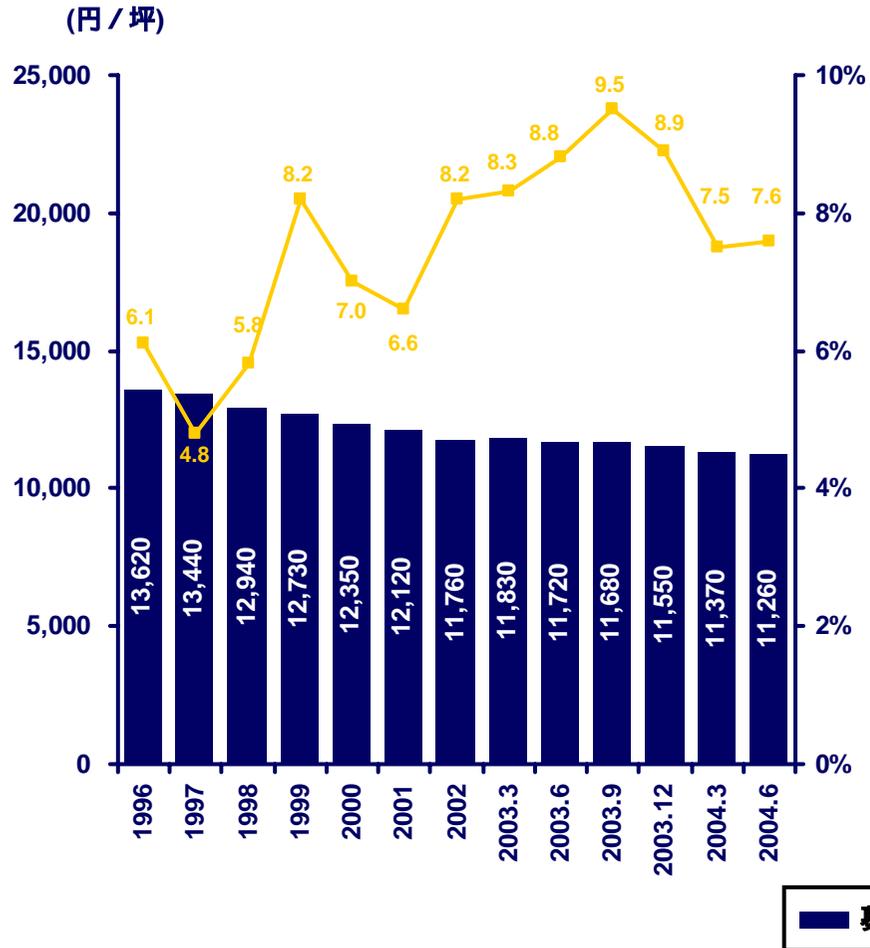


出所: オフィスマ - ケットレボ - ト(生駒CBRE)

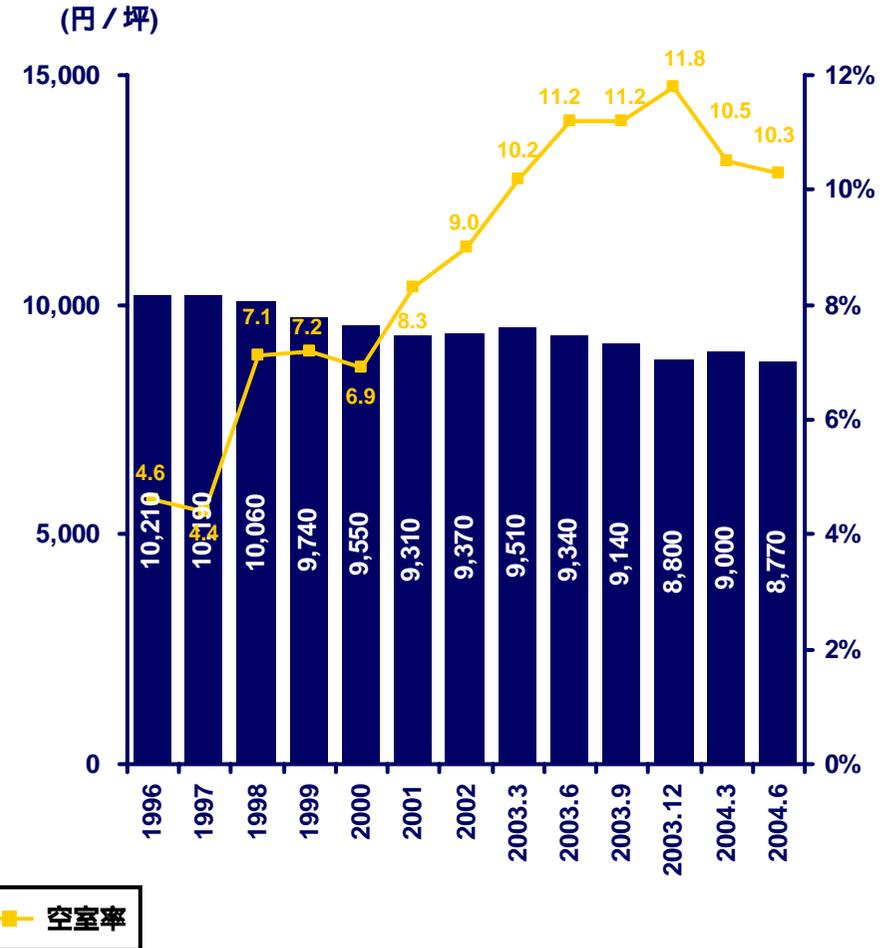
年々入の賃料の対象期間は各年1~12月
96~02年の空室率は、各年12月時点

オフィス空室率と平均募集賃料の推移(2)

横浜



札幌



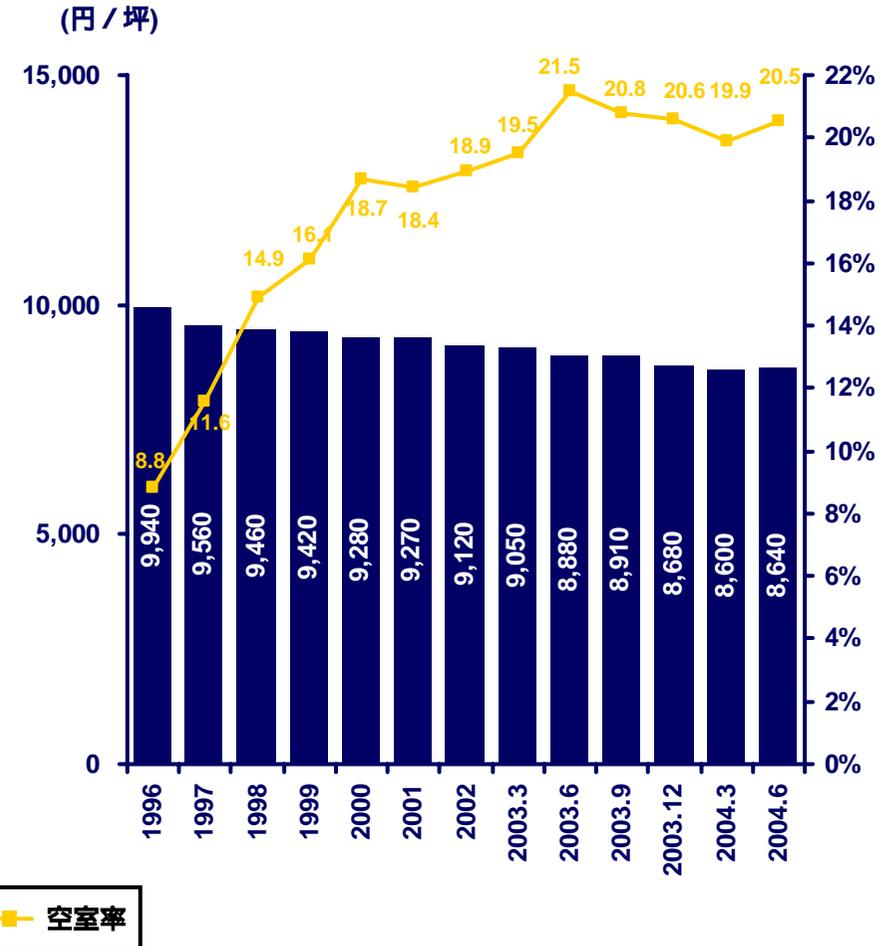
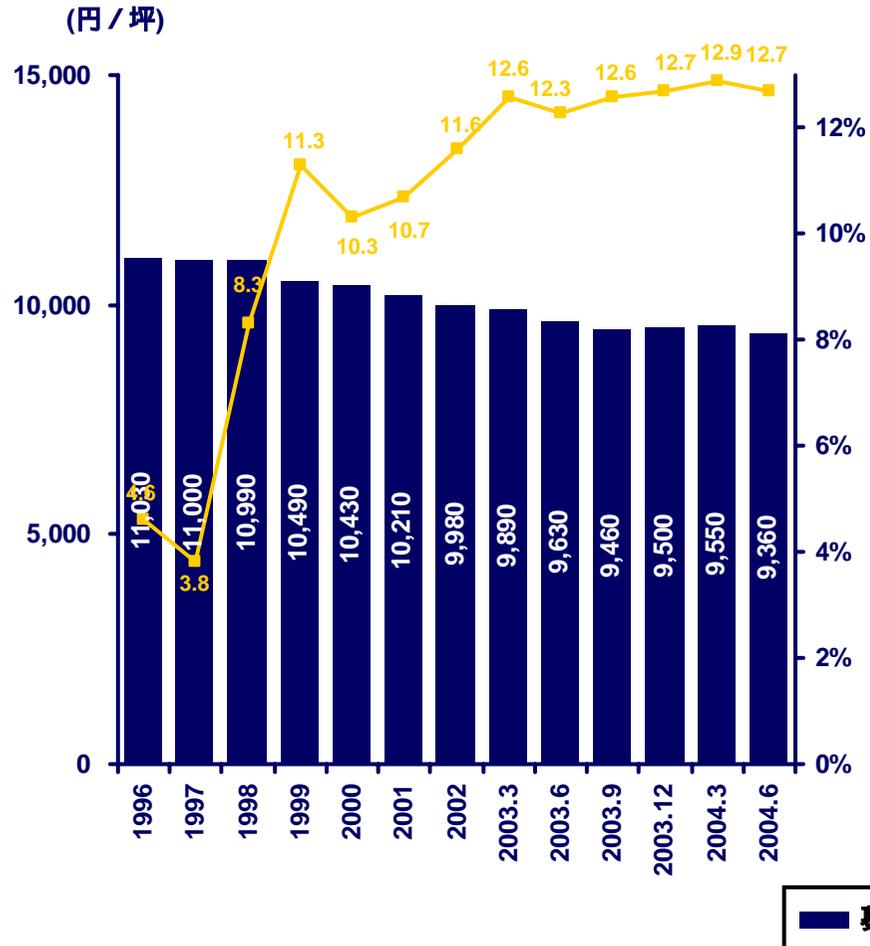
出所: オフィスマ - ケットレボ - ト(生駒CBRE)

年々入の賃料の対象期間は各年1~12月
96~02年の空室率は、各年12月時点

オフィス空室率と平均募集賃料の推移(3)

仙台

新潟



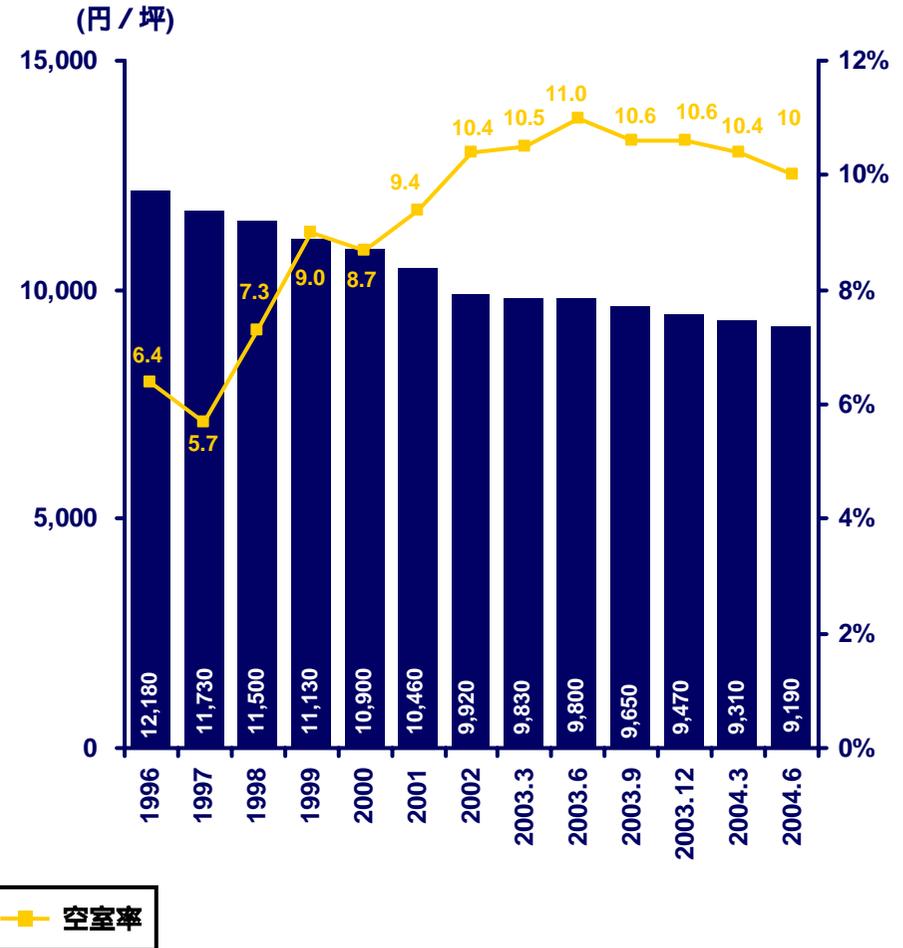
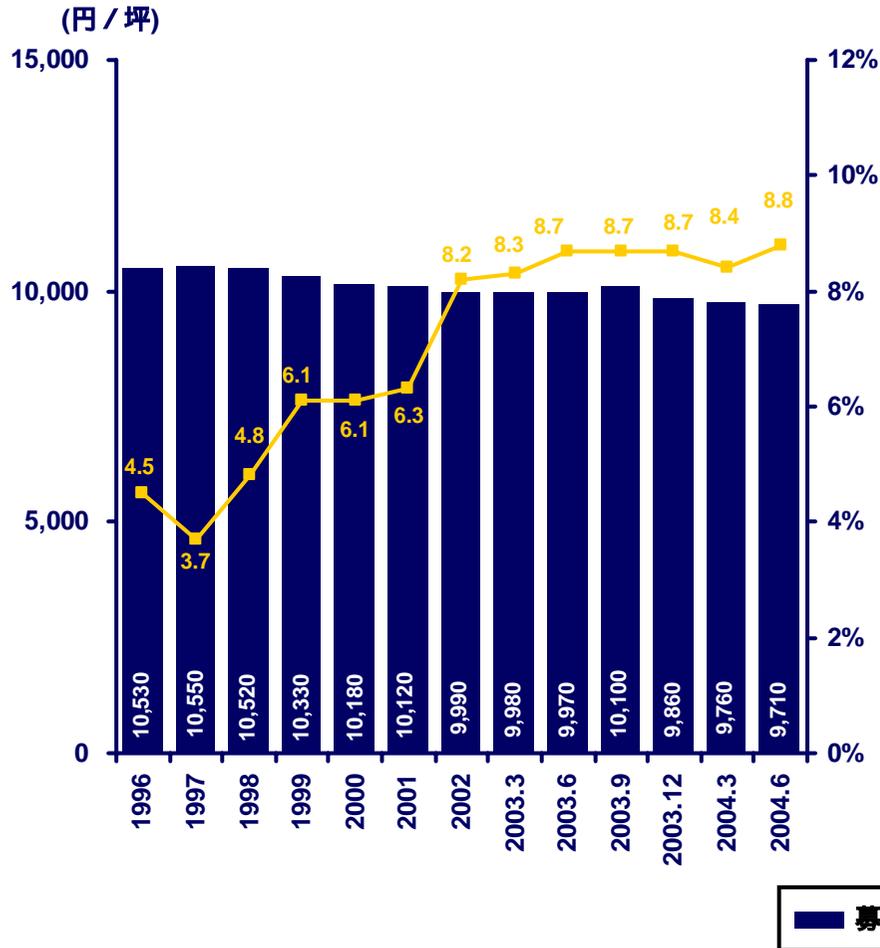
出所: オフィスマ - ケットレボ - ト(生駒CBRE)

年々入の賃料の対象期間は各年1~12月
96~02年の空室率は、各年12月時点

オフィス空室率と平均募集賃料の推移(4)

名古屋

大阪



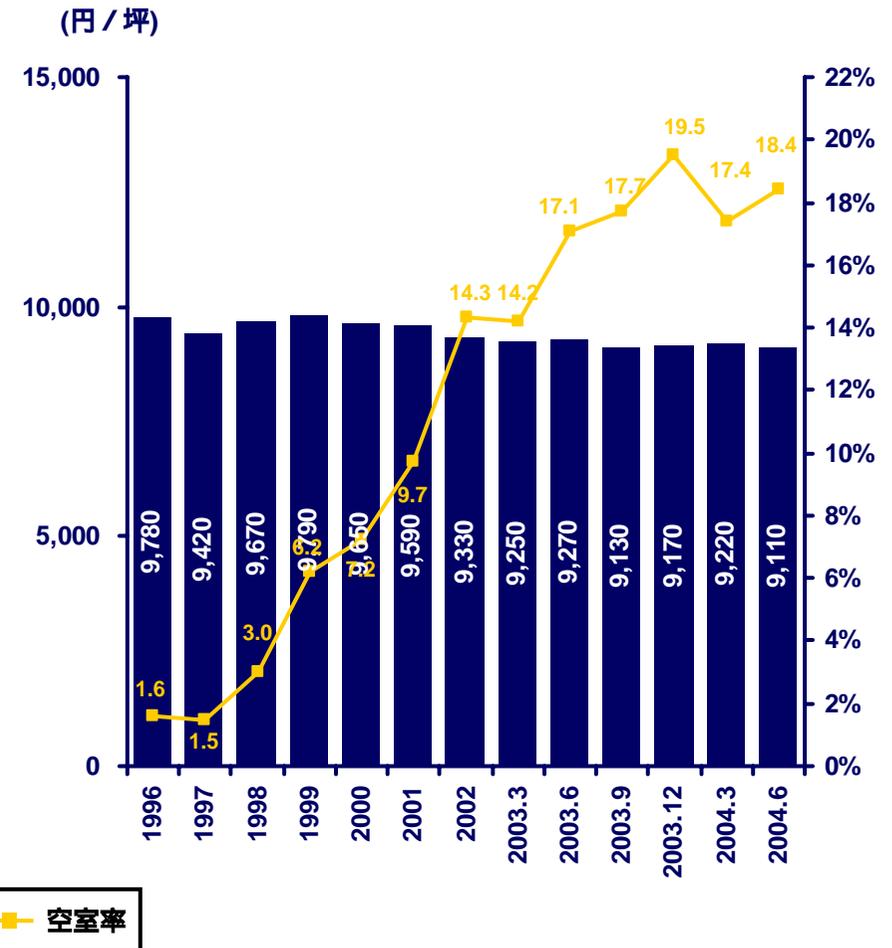
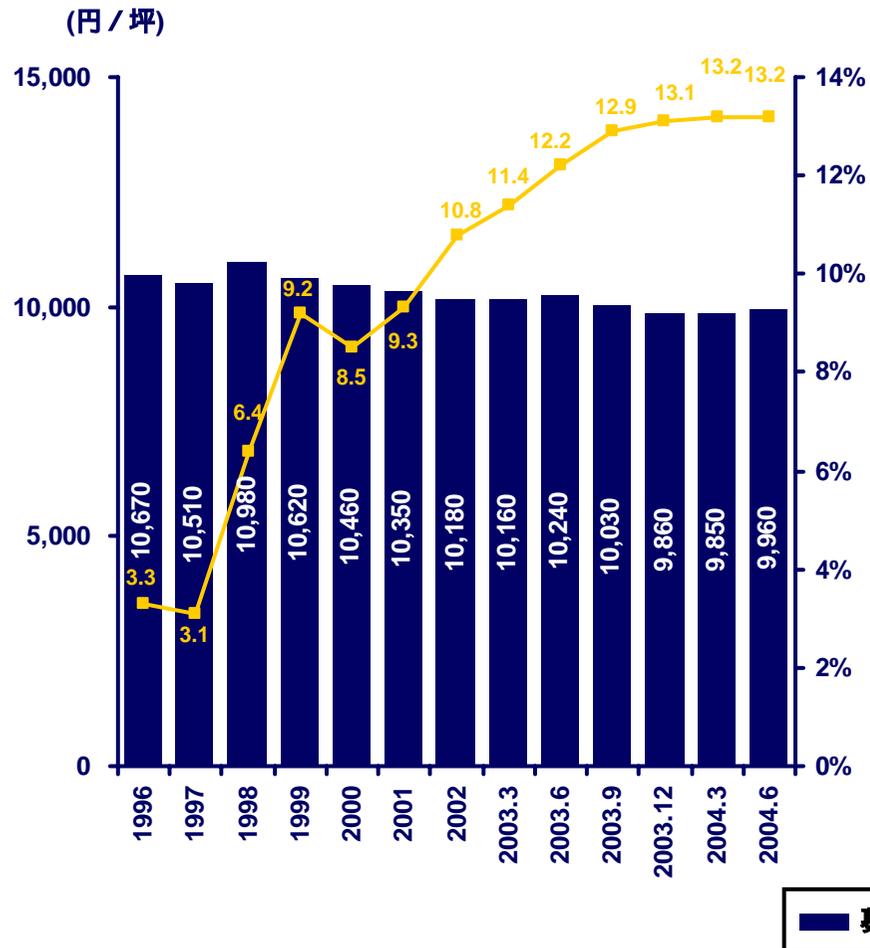
出所: オフィスマ - ケットレポ - ト(生駒CBRE)

年々への賃料の対象期間は各年1~12月
96~02年の空室率は、各年12月時点

オフィス空室率と平均募集賃料の推移 (5)

広島

高松

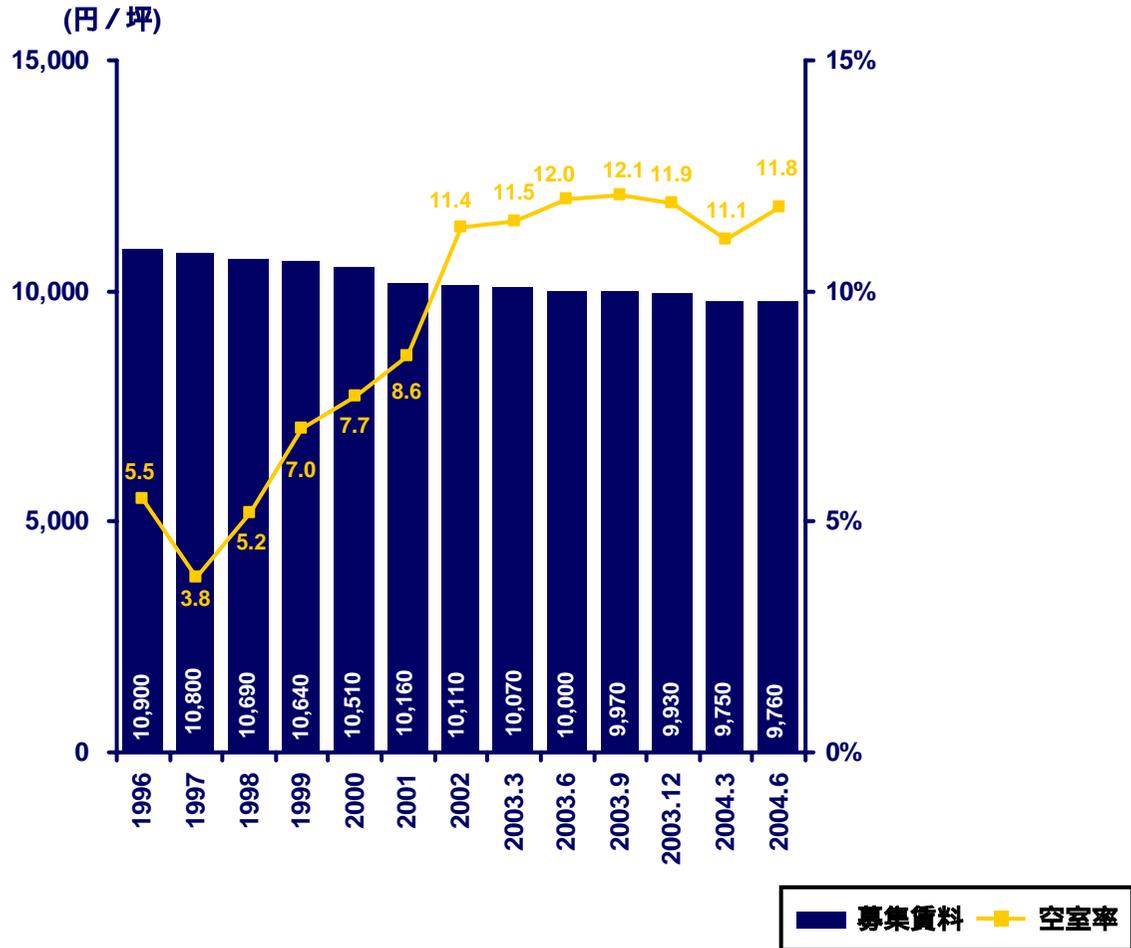


出所: オフィスマ - ケットレボ - ト(生駒CBRE)

年々入の賃料の対象期間は各年1~12月
96~02年の空室率は、各年12月時点

オフィス空室率と平均募集賃料の推移(6)

福岡



出所: オフィスマ - ケットレボ - ト(生駒CBRE)

年々入の賃料の対象期間は各年1~12月
 96~02年の空室率は、各年12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。