

Tokyo Realty Investment Management, Inc.



Japan Prime Realty Investment Corporation

第9期(2006年6月期)決算説明会資料

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

第9期(2006年6月期)決算の概要

4. 第9期の決算ハイライトと第9期予想損益との対比
5. 過去5期にわたる主要経営数値の推移
6. 第9期損益計算書
7. 第9期予想損益との対比
8. 第9期末貸借対照表
9. 今後の稼働率の推移見込み
10. 第10期の運用状況の予想
11. 【参考】第11期の不動産賃貸事業収支の見通し

第9期(2006年6月期)の運用状況

13. ハイライト
14. **選別投資の推進**
15. ポートフォリオ拡大の推移
16. 第9期取得実績
17. 第10期以降取得予定物件
18. コア・ポートフォリオの確立 (1)
19. コア・ポートフォリオの確立 (2)
19. **キャッシュフローの持続的成長**
21. キャッシュフローの安定性
22. キャッシュフローの成長性 “新規契約賃料単価の上昇”
23. キャッシュフローの成長性 “賃料収入の推移”
24. キャッシュフローの成長性 “成長型商業施設”
25. JPRブランド戦略の実践 ～JPRブランド戦略サイクル～
26. JPRブランド戦略の実践 ～顧客満足度の向上にむけて～
27. 安定性を重視した財務戦略

今後の投資・運用戦略

29. 不動産マーケットの環境認識(賃貸マーケット)
30. 不動産マーケットの環境認識(売買マーケット)
31. 具体的な取得戦略
32. 開発型案件の取得戦略
33. 今後の運用方針 “賃貸収入増加への取組み”
34. 物件取得時の検証体制の強化

参考資料

36. 第9期金銭の分配に係る計算書
37. 投資主構成(所有者別投資口数の推移)
38. 主要な投資主
39. 上場来の軌跡と投資口価格の推移
40. 第9期物件別NOI利回り(東京都心・東京周辺部)
41. 第9期物件別NOI利回り(地方)
42. 第9期末評価額と還元利回り等一覧
43. 第9期物件別テナント入退去の状況
44. 主要な投資エリアにおける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/>



第9期(2006年6月期)決算の概要



第9期の決算ハイライトと第9期予想損益との対比

第9期の決算ハイライト

	第9期	第8期
	自 2006年1月1日 至 2006年6月30日	自 2005年7月1日 至 2005年12月31日
営業収益	8,588百万円	8,587百万円
営業利益	4,024百万円	3,984百万円
経常利益	3,450百万円	3,399百万円
当期純利益	3,449百万円	3,398百万円
総資産額	231,523百万円 (対前期増減 +2.5%)	225,882百万円 (対前期増減 +4.3%)
純資産額	118,881百万円 (対前期増減 0.0%)	118,829百万円 (対前期増減 0.0%)
一口当たり純資産額	224,304円	224,206円
自己資本比率	51.3% (対前期増減 -1.3%)	52.6% (対前期増減 -2.3%)
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	3,449百万円 (6,509円)	3,397百万円 (6,411円)
発行済投資口の総数	530,000口	530,000口

第9期の予想損益との対比

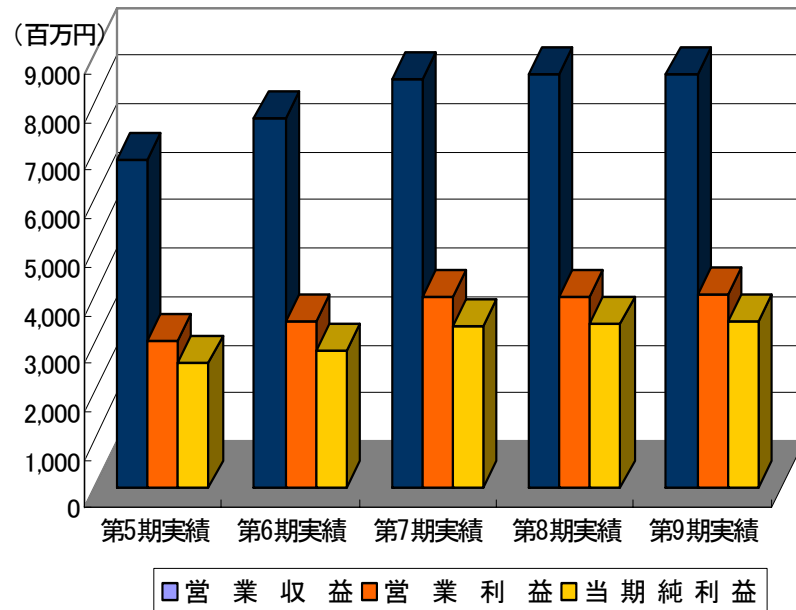
	第9期損益 (実績)	第9期予想損益 (第8期決算発表時)	第9期予想損益 に対する増減	(参考) 2006/6/23付 修正予想
営業収益	8,588百万円	8,516百万円	72百万円	8,581百万円
営業利益	4,024百万円	3,858百万円	166百万円	-
経常利益	3,450百万円	3,287百万円	163百万円	3,393百万円
当期純利益	3,449百万円	3,286百万円	163百万円	3,392百万円
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	3,449百万円 (6,509円)	3,286百万円 (6,200円)	163百万円 (309円)	3,392百万円 (6,400円)
発行済投資口の総数	530,000口	530,000口	0口	530,000口

- 第9期決算は、第8期取得2物件(ハウジング・デザイン・センター神戸、立川ビジネスセンタービル)等の通期稼働、及び第9期新規取得の2物件(キューポ・ラ本館棟、JPR神宮前432)の収益寄与により増益決算。
- 一口当たり分配金は、投資口分割前(上場前に投資口1口を2.5口に分割)のベースで16,200円台の水準。
- 第9期の予想損益との比較では、既存保有物件の収益力向上等により増益。

※ 対前期増減については、小数点第2位以下を四捨五入しています。

過去5期にわたる主要経営数値の推移

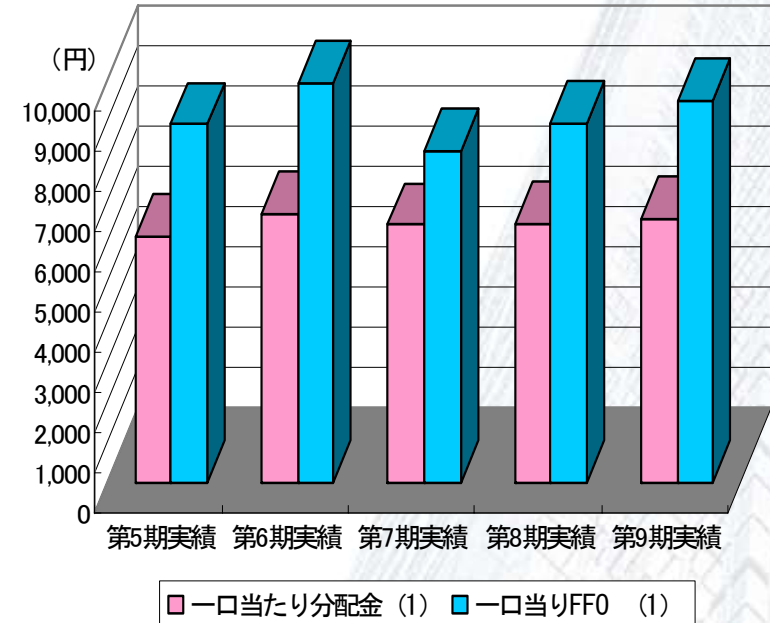
資産規模拡大と共に着実に増収・増益を継続



(単位:百万円)

	第5期実績	第6期実績	第7期実績	第8期実績	第9期実績
営業収益	6,790	7,685	8,503	8,587	8,588
営業利益	3,061	3,469	3,954	3,984	4,024
当期純利益	2,614	2,868	3,376	3,398	3,449

每期安定的な配当を継続



(単位:円)

	第5期実績	第6期実績	第7期実績	第8期実績	第9期実績
一口当たり分配金 (1)	6,081	6,671	6,370	6,411	6,509
一口当りFFO (1)	8,874	9,907	8,214	8,896	9,453
発行済投資口の総数	430,000口	430,000口	530,000口	530,000口	530,000口

(1) 「一口当たり分配金」及び「一口当り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。

第9期損益計算書

科 目	当期(第9期) 2006年1月1日～6月30日		前期(第8期) 2005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
	(単位:百万円)					
賃貸事業収入	8,072	94.0%	7,792	90.7%	279	3.6%
その他賃貸事業収入	480	5.6%	579	6.8%	-99	-17.2%
不動産賃貸事業収益合計①	8,552	99.6%	8,372	97.5%	180	2.2%
不動産等売却益	—	—	214	2.5%	-214	-100.0%
受取配当金	35	0.4%	—	—	35	—
営業収益	8,588	100.0%	8,587	100.0%	1	0.0%
公租公課	745	8.7%	682	7.9%	62	9.2%
諸経費	1,706	19.9%	1,829	21.3%	-122	-6.7%
外注委託費	456	5.3%	484	5.6%	-28	-5.9%
水道光熱費	472	5.5%	545	6.4%	-72	-13.4%
保険料	33	0.4%	38	0.5%	-5	-13.1%
修繕工事費	165	1.9%	182	2.1%	-16	-9.2%
管理委託料	166	1.9%	166	1.9%	0	0.2%
管理組合費	355	4.1%	345	4.0%	9	2.9%
その他賃貸事業費用	56	0.7%	65	0.8%	-9	-14.6%
減価償却費	1,560	18.2%	1,531	17.8%	28	1.9%
不動産賃貸事業費用合計②	4,013	46.7%	4,044	47.1%	-31	-0.8%
不動産等売却損	—	—	—	—	—	—
資産運用報酬	350	4.1%	345	4.0%	5	1.5%
一般事務・資産保管委託報酬	68	0.8%	73	0.9%	-4	-6.2%
役員報酬	5	0.1%	5	0.1%	—	—
信託報酬	50	0.6%	52	0.6%	-1	-3.3%
その他営業費用	75	0.9%	81	0.9%	-5	-7.1%
営業費用	4,564	53.1%	4,602	53.6%	-37	-0.8%
営業利益金額	4,024	46.9%	3,984	46.4%	39	1.0%
不動産賃貸事業損益(①-②)	4,539	52.9%	4,328	50.4%	211	4.9%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	6,100	71.0%	5,860	68.2%	240	4.1%
営業外収益	67	0.8%	13	0.2%	53	388.5%
営業外費用	640	7.5%	599	7.0%	41	6.9%
支払利息(投資法人債利息含む)	574	6.7%	545	6.4%	28	5.3%
融資手数料	18	0.2%	5	0.1%	12	206.2%
投資法人債発行費償却	42	0.5%	42	0.5%	—	—
新投資口発行費	—	—	—	—	—	—
その他営業外費用	6	0.1%	5	0.1%	0	7.6%
経常利益金額	3,450	40.2%	3,399	39.6%	51	1.5%
税引前当期純利益金額	3,450	40.2%	3,399	39.6%	51	1.5%
当期純利益金額	3,449	40.2%	3,398	39.6%	51	1.5%
当期未処分利益	3,449	40.2%	3,398	39.6%	51	1.5%
投資口 一口当たり分配金	6,509円		6,411円		98円	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

一口当たり分配金は6,509円

1. 営業収益

賃貸事業収入は、第8期取得2物件(取得総額81億円)の通期稼働並びに第9期新規取得2物件(取得総額66億円)の期中稼働及び、既存保有物件の稼働率の改善等により前期比279百万円の増収。その他賃貸事業収入は、季節要因により同99百万円の減収となった。前期の売却益(214百万円)が剥落したが、営業収益は、前期とほぼ同額の8,588百万円を確保。

2. 不動産賃貸事業費用

水道光熱費は季節要因により前期比72百万円減少。公租公課は新規取得物件に係る固都税の発生により同62百万円の増加。

3. 営業外損益

営業外収益は、本投資法人の1-6月決算期に生じる「管理組合精算金」収入(年1回)の発生により前期比53百万円の増加。営業外費用は資産規模拡大に伴う借入金の増加による支払利息が同28百万円の増加。

4. 当期純利益金額

上記の通り、営業費用の減少、営業外収益の増加により、当期純利益は前期比51百万円の増益。

第9期予想損益との対比

(単位:百万円)

科 目	第9期損益計算書 2006年1月1日～6月30日(44物件)		第9期予想損益計算書 ⁽¹⁾ 2006年1月1日～6月30日		対第9期予想 に対する増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	予想対比
賃貸事業収入	8,072	94.0%	8,021	94.2%	51	0.6%
賃料	6,450	75.1%	6,416	75.3%	33	0.5%
共益費	1,381	16.1%	1,371	16.1%	9	0.7%
その他賃貸事業収入	480	5.6%	459	5.4%	20	4.5%
附加使用料	425	5.0%	427	5.0%	-1	-0.3%
不動産賃貸事業収益合計①	8,552	99.6%	8,480	99.6%	71	0.8%
受取配当金	35	0.4%	35	0.4%	0	2.4%
営業収益	8,588	100.0%	8,516	100.0%	72	0.8%
公租公課	745	8.7%	795	9.3%	-49	-6.3%
諸経費	1,706	19.9%	1,722	20.2%	-15	-0.9%
外注委託費	456	5.3%	457	5.4%	-1	-0.3%
水道光熱費	472	5.5%	477	5.6%	-4	-0.9%
保険料	33	0.4%	37	0.4%	-3	-8.5%
修繕工事費	165	1.9%	171	2.0%	-6	-3.6%
管理委託料	166	1.9%	163	1.9%	3	2.0%
管理組合費	355	4.1%	357	4.2%	-2	-0.7%
その他賃貸事業費用	56	0.7%	57	0.7%	-1	-1.8%
減価償却費	1,560	18.2%	1,567	18.4%	-6	-0.4%
不動産賃貸事業費用合計②	4,013	46.7%	4,084	48.0%	-71	-1.8%
資産運用報酬	350	4.1%	345	4.1%	5	1.6%
一般事務・資産保管委託報酬	68	0.8%	75	0.9%	-6	-8.6%
役員報酬	5	0.1%	5	0.1%	-	-
信託報酬	50	0.6%	51	0.6%	-0	-0.9%
その他営業費用	75	0.9%	95	1.1%	-20	-21.3%
営業費用	4,564	53.1%	4,657	54.7%	-93	-2.0%
営業利益金額	4,024	46.9%	3,858	45.3%	165	4.3%
不動産賃貸事業損益(①-②)	4,539	52.9%	4,396	51.6%	143	3.3%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	6,100	71.0%	5,963	70.0%	136	2.3%
営業外収益	67	0.8%	74	0.9%	-6	-9.1%
営業外費用	640	7.5%	645	7.6%	-4	-0.7%
支払利息(投資法人債利息含む)	574	6.7%	579	6.8%	-4	-0.8%
経常利益金額	3,450	40.2%	3,287	38.6%	163	5.0%
税引前当期純利益金額	3,450	40.2%	3,287	38.6%	163	5.0%
当期純利益金額	3,449	40.2%	3,286	38.6%	163	5.0%
当期未処分利益	3,449	40.2%	3,286	38.6%	163	5.0%
投資口 一口当たり配金	6,509円		6,200円		309円	

(注)金額については、百万円未満切り捨て

(1) 第9期予想損益は、第8期(2005年12月期)決算発表時に公表したものであり、第8期末保有の42物件に、キュポ・ラ本館棟、JPR神宮前432の新規取得を加えた44物件ベースで算出しています。



第9期末貸借対照表

2006年6月30日現在

(単位: 百万円)

科 目	当期(2006年6月期)		前期(2005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	24,345	10.5%	24,183	10.7%	162	0.7%
現金及び預金	10,478	4.5%	10,875	4.8%	-396	-3.6%
信託現金及び信託預金	13,600	5.9%	13,035	5.8%	564	4.3%
その他の流動資産	266	0.1%	272	0.1%	-5	-2.1%
固定資産	207,118	89.5%	201,597	89.2%	5,520	2.7%
有形固定資産	205,543	88.8%	200,021	88.6%	5,521	2.8%
不動産	38,649	16.7%	36,706	16.3%	1,943	5.3%
建物等	15,612	6.7%	14,396	6.4%	1,216	8.5%
土地	23,036	9.9%	22,309	9.9%	726	3.3%
信託不動産	166,894	72.1%	163,315	72.3%	3,578	2.2%
建物等	63,228	27.3%	63,704	28.2%	-476	-0.7%
土地	103,665	44.8%	99,611	44.1%	4,054	4.1%
無形固定資産	5	0.0%	6	0.0%	-0	-7.7%
その他の無形固定資産	5	0.0%	6	0.0%	-0	-7.7%
投資等	1,568	0.7%	1,569	0.7%	-0	-0.0%
投資有価証券	1,558	0.7%	1,558	0.7%	-	-
差入敷金保証金	10	0.0%	10	0.0%	-	-
長期前払費用等	0	0.0%	0	0.0%	-0	-53.9%
繰延資産	59	0.0%	101	0.0%	-42	-41.6%
投資法人債発行費	59	0.0%	101	0.0%	-42	-41.6%
資産の部合計	231,523	100.0%	225,882	100.0%	5,641	2.5%
流動負債	38,991	16.8%	25,030	11.1%	13,961	55.8%
未払金等	1,545	0.7%	1,608	0.7%	-63	-3.9%
前受金	946	0.4%	921	0.4%	24	2.7%
短期借入金	14,000	6.0%	7,500	3.3%	6,500	86.7%
一年以内返済予定長期借入金	22,500	9.7%	15,000	6.6%	7,500	50.0%
固定負債	73,650	31.8%	82,022	36.3%	-8,372	-10.2%
預り敷金保証金	12,684	5.5%	13,556	6.0%	-872	-6.4%
長期借入金	18,966	8.2%	26,466	11.7%	-7,500	-28.3%
投資法人債	42,000	18.1%	42,000	18.6%	-	-
負債の部合計	112,641	48.7%	107,052	47.4%	5,589	5.2%
純資産	118,881	51.3%	118,829	52.6%	51	0.0%
投資主資本	115,431	49.9%	115,431	51.1%	-	-
剰余金	3,449	1.5%	3,398	1.5%	51	1.5%
純資産の部合計	118,881	51.3%	118,829	52.6%	51	0.0%
負債・純資産の部合計	231,523	100.0%	225,882	100.0%	5,641	2.5%

(単位: 百万円)

現金及び預金	当期	前期	増減
投資法人名義預金	10,478	10,875	-396
うち預り敷金相当額	2,718	3,739	-1,021
その他	7,760	7,135	625
信託銀行名義預金	13,600	13,035	565
うち預り敷金相当額	9,965	9,816	149
その他	3,634	3,218	416

固定資産	前期末の帳簿価額	当期増減額	当期償去額	期末帳簿価額
有形固定資産	200,021	7,081	1,560	205,543
不動産	36,706	2,223	280	38,649
建物等	14,396	1,497	280	15,612
土地	22,309	726	-	23,036
信託不動産	163,315	4,858	1,279	166,894
建物等	63,704	803	1,279	63,228
土地	99,611	4,054	-	103,665
無形固定資産	6	0	0	5
その他の無形固定資産	6	0	0	5
(有形・無形固定資産合計)	200,028	7,081	1,561	205,549
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)	1,568	1,569	0	
投資有価証券(優先出資証券)	10	10	-	
	1,558	1,558	-	

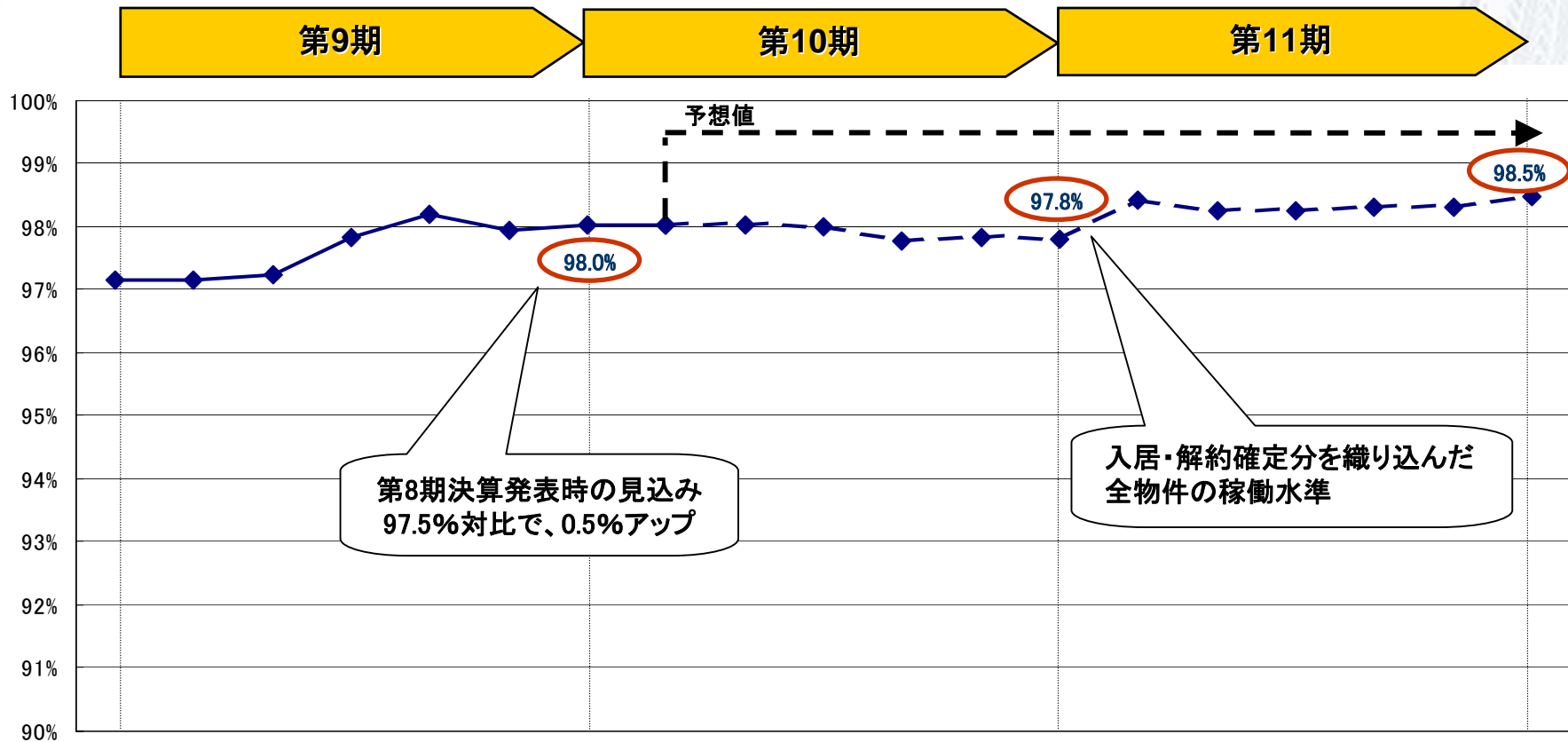
借入金・投資法人債	当期末	前期末	増減	
有利子負債残高	97,466	90,966	6,500	
総資産有利子負債比率	借入金+投資法人債 期末総資産	42.1%	40.3%	1.8
長期有利子負債比率 ※	長期有利子負債 有利子負債	62.6%	75.3%	-12.7
有利子負債比率	有利子負債 有利子負債+投資主資本	45.8%	44.1%	1.7

※一年以内返済予定長期借入金を含めていません。

※前期末の純資産の部の金額は出資の部の金額を表示

(注)金額については、百万円未満切り捨て

今後の稼働率の推移見込み



(参考)全賃貸可能面積 : 315,156.84㎡(第9期末時点)

(1) 第10期以降の稼働率の算出根拠は以下の通り

- ①2006年7月 : 全44物件の稼働率
- ②2006年8月以降 : 2006年8月取得予定の茶屋町グランデビルを含む、全45物件の稼働率
- ③2007年1月以降 : 2007年1月譲渡予定のツルミフーガ1及びJPR高松ビルを除く、全43物件の稼働率

(2) 第10期の稼働率については、2006年8月10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11期の稼働率については、上記(2)に加えて一部新規テナント入居を見込む

第10期の運用状況の予想

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①
	不動産等売却益
	受取配当金
	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②
	不動産等売却損
	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	
営業利益金額	
不動産賃貸事業損益(①-②)	
減価償却前賃貸事業利益(NoI)	
営業外収益	
営業外費用	
経常利益金額	
税引前当期純利益	
当期純利益金額	
当期末処分利益	

第10期予想損益計算書 2006年7月1日~12月31日				
第9期末 44物件	川崎ダイスTMK 優先出資証券	茶屋町グランデ ビル	合計	百分比
8,255	—	85	8,340	93.5%
538	—	6	544	6.1%
8,794	—	91	8,885	99.7%
—	—	—	—	—
—	31	—	31	0.3%
8,794	31	91	8,916	100.0%
743	—	—	743	8.3%
1,798	—	12	1,811	20.3%
459	—	3	462	5.2%
564	—	5	570	6.4%
32	—	0	33	0.4%
156	—	1	157	1.8%
167	—	2	169	1.9%
367	—	—	367	4.1%
51	—	—	51	0.6%
1,544	—	15	1,560	17.5%
4,086	—	28	4,114	46.1%
—	—	—	—	—
—	—	—	356	4.0%
—	—	—	74	0.8%
—	—	—	5	0.1%
—	—	—	52	0.6%
—	—	—	103	1.2%
—	—	—	4,706	52.8%
—	—	—	4,209	47.2%
4,707	—	62	4,770	53.5%
6,252	—	78	6,330	71.0%
—	—	—	0	0.0%
—	—	—	737	8.3%
—	—	—	3,472	38.9%
—	—	—	3,472	38.9%
—	—	—	3,471	38.9%
—	—	—	3,471	38.9%

(単位:百万円)

【第10期 運用状況の予想の前提条件】

対第9期増減	
金額	第9期比
267	3.3%
64	13.5%
332	3.9%
—	—
-4	-13.4%
327	3.8%
-2	-0.3%
104	6.1%
6	1.4%
97	20.6%
0	-0.7%
-8	-5.1%
2	1.6%
12	3.4%
-5	-9.1%
0	-0.0%
101	2.5%
—	—
5	1.5%
5	7.9%
—	—
1	3.8%
27	36.8%
142	3.1%
185	4.6%
230	5.1%
230	3.8%
-66	-99.3%
96	15.1%
21	0.6%
21	0.6%
21	0.6%

項目	前提条件
営業期間	第10期:平成18年7月1日~平成18年12月31日(184日)
保有資産	平成18年6月30日現在保有している既存44物件及び優先出資証券1銘柄に、平成18年8月30日取得予定の「茶屋町グランデビル」を加えた合計45物件及び優先出資証券1銘柄を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、97.9%を見込んでいます。 なお、実際には新規物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。
発行済投資口総数	平成17年12月31日現在の発行済投資口総数530,000口を前提としています。
有利子負債比率	平成18年6月30日現在の有利子負債比率は45.8%でしたが、売買契約を締結している「茶屋町グランデビル」についての資金調達後の有利子負債比率47.3%となり、これがそのまま推移することを前提としています。 なお、本表における有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率 =有利子負債額÷(有利子負債額+出資総額)×100
営業費用	平成18年1月1日以降に取得した「キュボ・ラ本館棟」及び「JPR神宮前432」並びに平成18年8月30日取得予定の「茶屋町グランデビル」については、取得初年度の固定資産税・都市計画税等の精算額は取得原価に算入され、営業費用として発生していません。 (但し、平成19年1月1日時点の所有者に課税される固定資産税、都市計画税は平成19年6月期以降、営業費用として計上されます。)
1口当たり分配金	利益を超える金銭の分配は行わない方針の下、当期末処分利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額を発行済投資口総数で除し、円未満切捨て後の金額を分配する前提としています。

発行済投資口の総数を530,000口として、一口当たり分配金は6,550円を予想

投資口 一口当たり分配金
(注)金額については、百万円未満切捨て

6,550円

41円

第10期の運用状況の予想は、「第10期運用状況の予想の前提条件」により算出したものであり、新規物件の取得又は既存物件の売却等により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、一口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

【参考】第11期の不動産賃貸事業収支の見通し

(単位:百万円)

科 目	第11期予想不動産賃貸事業収支 2007年1月1日～6月30日						対第10期予想 に対する増減	
	42物件 ※1	川崎ダイスTMK 優先出資証券 ※2	茶屋町グランデ ビル	(仮称)ライズ アリーナビル	合計	百分比	金額	増減率
賃貸事業収入	8,066	—	131	102	8,300	94.4%	-40	-0.5%
その他賃貸事業収入	478	—	9	—	488	5.6%	-56	-10.4%
不動産賃貸事業収益合計 ①	8,545	—	140	102	8,788	100.0%	-96	-1.1%
公租公課	738	—	8	—	746	8.5%	3	0.5%
諸経費	1,731	—	19	19	1,771	20.2%	-40	-2.2%
外注委託費	443	—	5	15	463	5.3%	1	0.2%
水道光熱費	509	—	8	—	517	5.9%	-52	-9.2%
保険料	29	—	1	0	31	0.4%	-2	-6.1%
修繕工事費	190	—	1	1	193	2.2%	36	23.1%
管理委託料	165	—	3	1	171	1.9%	1	1.0%
管理組合費	355	—	—	—	355	4.0%	-12	-3.3%
その他賃貸事業費用	38	—	—	—	38	0.4%	-12	-25.1%
減価償却費	1,502	—	19	30	1,552	17.7%	-7	-0.5%
不動産賃貸事業費用合計 ②	3,973	—	47	50	4,070	46.3%	-44	-1.1%
不動産賃貸事業損益 (①-②)	4,572	—	93	52	4,718	53.7%	-52	-1.1%
減価償却前賃貸事業利益 (NOI)	6,074	—	112	82	6,270	71.4%	-60	-0.9%
資本的支出	440	—	—	—	440	5.0%	-22	-4.9%
減価償却前賃貸事業キャッシュフロー (NCF)	5,634	—	112	82	5,829	66.3%	-37	-0.6%

(注)金額については、百万円未満切り捨て

※1 第9期末44物件より「ツルミフーガ1」、「JPR高松ビル」を除いています。

※2 川崎ダイスTMK優先出資証券は、有価証券での保有となるため不動産賃貸事業収支には含まれません。

【第11期 不動産賃貸事業収支の見通しの前提条件】

項目	前提条件
営業期間	第11期:平成19年1月1日～平成19年6月30日(181日)
保有資産	平成18年6月30日現在保有している既存44物件及び優先出資証券1銘柄に、平成18年8月30日取得予定の「茶屋町グランデビル」、平成19年3月取得予定の「(仮称)ライズアリーナビル」を加え、平成19年1月11日売却予定の「ツルミフーガ1」、「JPR高松ビル」を除いた合計44物件及び優先出資証券1銘柄を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、98.3%を見込んでいます。なお、「(仮称)ライズアリーナビル」は取得時想定条件をベースに記載しております。

第11期の不動産賃貸事業収支の見通しは、「第11期不動産賃貸事業収支の見通しの前提条件」により算出したものであり、新規物件の取得又は既存物件の売却等により、実際の不動産賃貸事業収益、不動産賃貸事業費用、不動産賃貸事業損益、減価償却前賃貸事業損益 (NOI)、減価償却前賃貸事業キャッシュフロー (NCF) は変動する可能性があります。



第9期(2006年6月期)の運用状況



選別投資の推進

■ 投資実績

- 2006/6末の資産規模は2,092億円(取得価格ベース。以下同じ。)
- 中長期運用の観点から、立地優位性・将来性をより一層重視した選別投資を実施
- スポンサーコラボレーションによる優良な開発物件の取得

■ コア・ポートフォリオの確立

- 良質なコア・ポートフォリオ構築を企図した戦略的な物件の入替え
- 初期バリューアップ戦略の完了
- 安定性と成長性が見込まれる主要6大都市を核としたポートフォリオ

キャッシュフローの持続的成長

■ キャッシュフローの安定化

- テナント分散: 最大テナントの占有率の低下(ツルミフーガ1の売却により更に低下見込み)
- 物件分散: 上位5物件の取得価格比率の低下

■ キャッシュフローの成長

- オフィス物件における賃貸収入の増加: 新規賃料単価の上昇、継続賃料の増額改定、稼働率の向上
- 成長型商業施設の組入れ

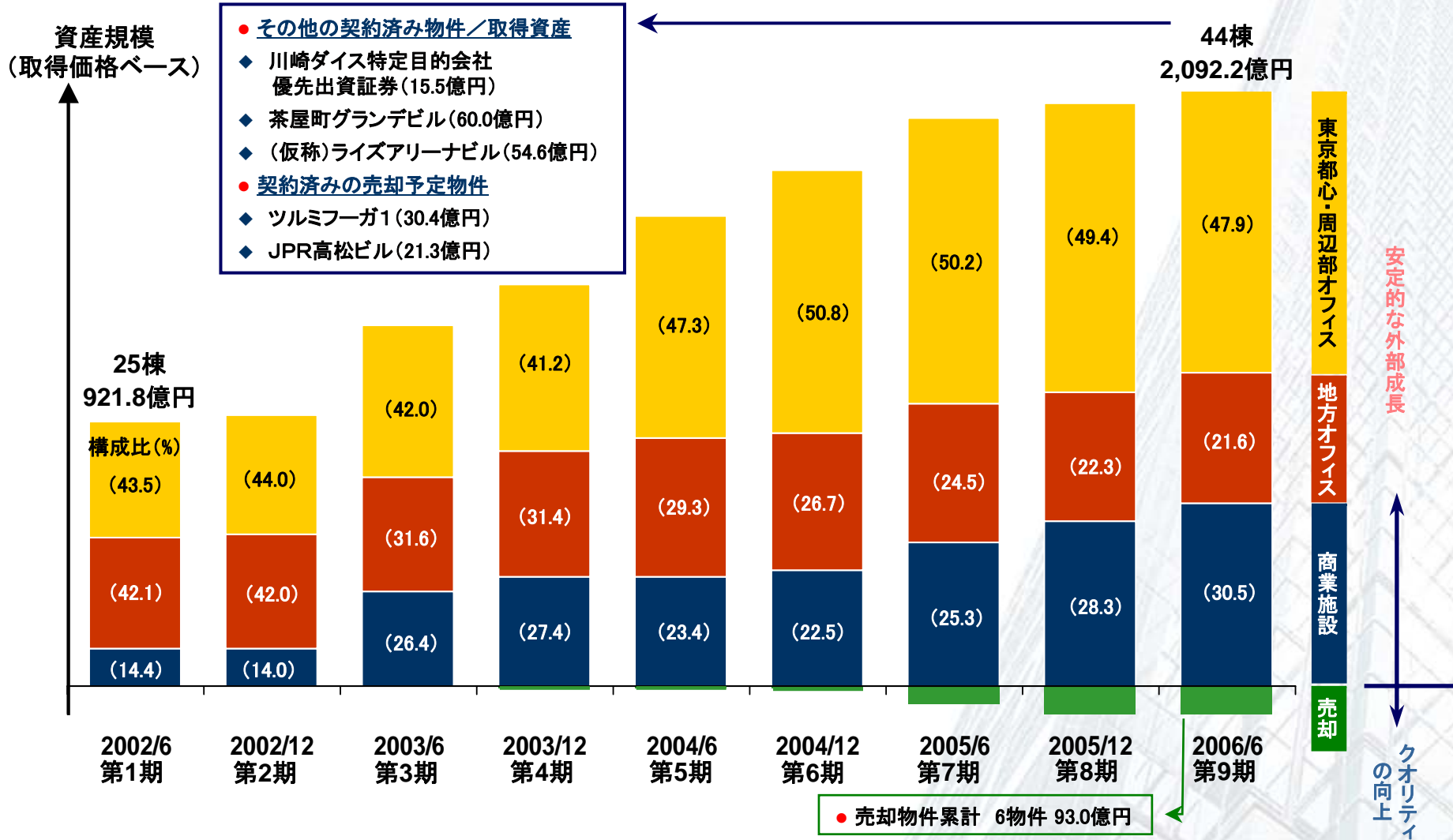
■ 安定性重視の財務運営を継続



選別投資の推進



選別投資によるコア・ポートフォリオ構築への取組み



※ 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ベースで、構成比については小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

JPR神宮前432



▶ 物件概要

所在地 : 東京都渋谷区神宮前
 用途 : 商業施設
 取得価格 : 4,460百万円
 取得日 : 平成18年3月24日
 権利関係 : 土地:所有権
 建物:所有権
 取得時稼働率 : 100%
 年換算
 NOI利回り : 3.5% (第9期実績)

▶ 物件評価

- JR原宿駅徒歩6分、東京メトロ明治神宮前駅徒歩3分。明治通りに面する好立地
- 東京メトロ13号線の開通、明治通りの拡幅、近隣での複数の開発プロジェクトの進行等今後発展が想定されるエリア
- 複数の物販・飲食テナントによりテナントミックスを構成。エリアポテンシャル増加による賃料増加も期待可能

キュポ・ラ本館棟



▶ 物件概要

所在地 : 埼玉県川口市川口
 用途 : 商業施設
 取得価格 : 2,100百万円
 取得日 : 平成18年3月31日
 権利関係 : 土地:共有
 建物:区分所有権
 取得時稼働率 : 100%
 年換算
 NOI利回り : 6.5% (第9期実績)

▶ 物件評価

- スポンサーの大成建設から取得。JPRとして開発型物件に取組んだ第一号物件
- JR川口駅徒歩1分、駅前広場に面し、ペデストリアンデッキにて駅と直結
- テナントの(株)マルエツとは20年間の定期借家契約。長期安定的な収益を享受

第10期以降取得予定物件

■ 第10期取得予定物件

茶屋町グランデビル



▶ 物件概要

所在地 : 大阪府大阪市北区茶屋町
 用途 : 商業施設
 取得予定価格 : 6,000百万円
 取得予定日 : 平成18年8月30日
 権利関係 : 土地:所有権
 建物:所有権
 想定稼働率 : 100%
 取得時想定
 NOI利回り

▶ 物件評価

- JR大阪駅徒歩5分、阪急梅田駅徒歩1分の好立地
- 近隣地域での再開発計画や梅田北ヤードの再開発等今後の発展が期待される地域
- テナントの(株)ザラジャパンとは定期借家契約を締結。一方で4階以上は短期の普通借家契約。安定性と収益性向上の両面を期待できる物件と判断

■ 第11期取得予定物件

(仮称)ライズアリーナビル



▶ 物件概要

所在地 : 東京都豊島区東池袋
 用途 : オフィス
 取得予定価格 : 5,467百万円
※取得先によるテナント誘致の結果により収益性が向上した場合等には、一定の算出方法により変更を行うことがあります。
 取得予定日 : 平成19年3月
 権利関係 : 土地:共有
 建物:区分所有権
 取得時想定
 NOI利回り

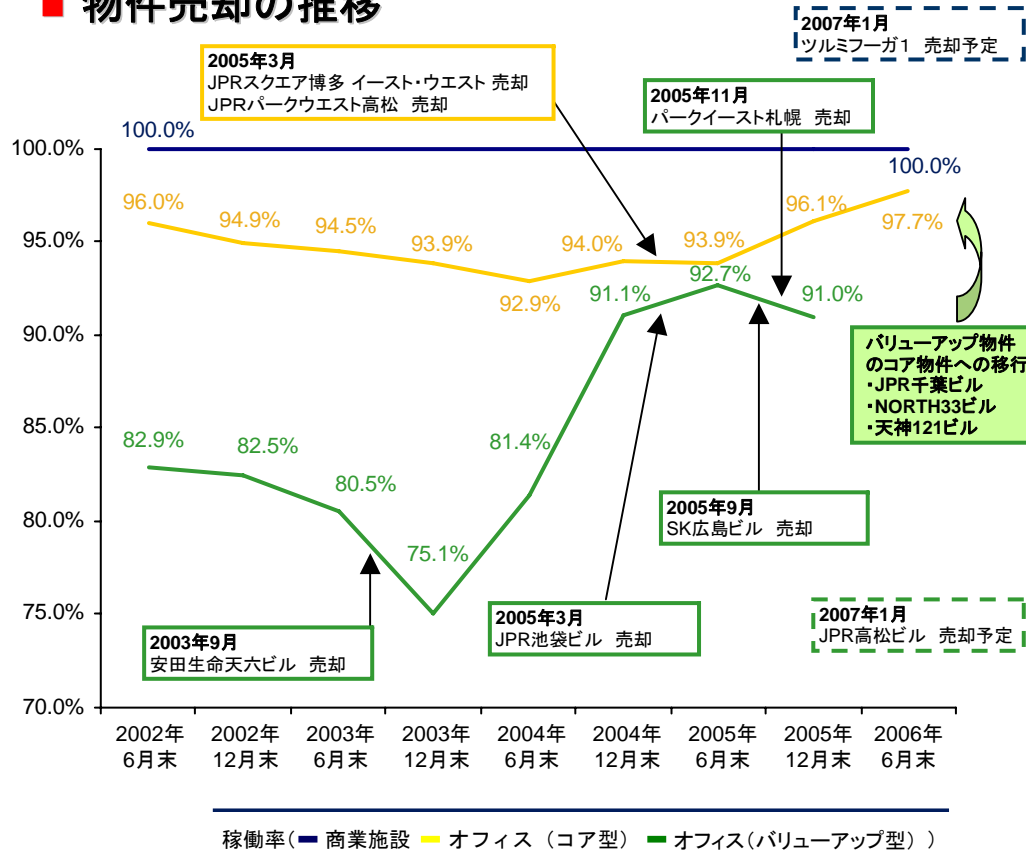
▶ 物件評価

- スポンサーの大成建設からの取得
- 1フロア約530坪を有する希少性の高い大型オフィスビル
最新鋭の設備を備え、スペックも高い
- 東京メトロ有楽町線東池袋駅直結予定
- 取得は一定割合以上のテナント入居を前提とするなど、適切なリスクマネジメントを実施

(1) (仮称)ライズアリーナビルについては、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

良質なコア・ポートフォリオ構築を企図した戦略的な物件入替え

■ 物件売却の推移



■ これまでの売却(予定)物件

物件名	安田生命天六ビル	JPRスクエア博多 イースト・ウエスト	JPRパークウエスト高松	JPR池袋ビル
売却日	2003年9月	2005年3月	2005年3月	2005年3月
取得価格	4.1億円	28.7億円	8.7億円	20.4億円
売却価格	6.0億円	29.2億円	8.4億円	33.4億円
売却時築年数	12.2年	21.1年/18.4年	23.6年	24.4年
理由	バリューアップの実現	エリア内における物件の選別	エリア内における物件の選別	バリューアップの実現

物件名	SK広島ビル	パークイースト札幌	ツルミフーガ1	JPR高松ビル
売却日	2005年9月	2005年11月	2007年1月	2007年1月
取得価格	9.4億円	21.5億円	30.4億円	21.3億円
売却価格	10.4億円	24.0億円	42.7億円	15.3億円
売却時築年数	15.8年	20.1年	21.3年	24.4年
理由	バリューアップの実現	バリューアップの実現	ポートフォリオクオリティの向上	エリア戦略の再構築

■ コア物件への移行

JPR千葉ビル	・過去4期間において概ね90%以上の稼働率を維持
NORTH33ビル	・NOI利回りは安定して推移
天神121ビル	・回復が見込めるマーケットに所在

- 2007年1月 2物件の売却(予定)
- バリューアップ3物件のコア物件への移行



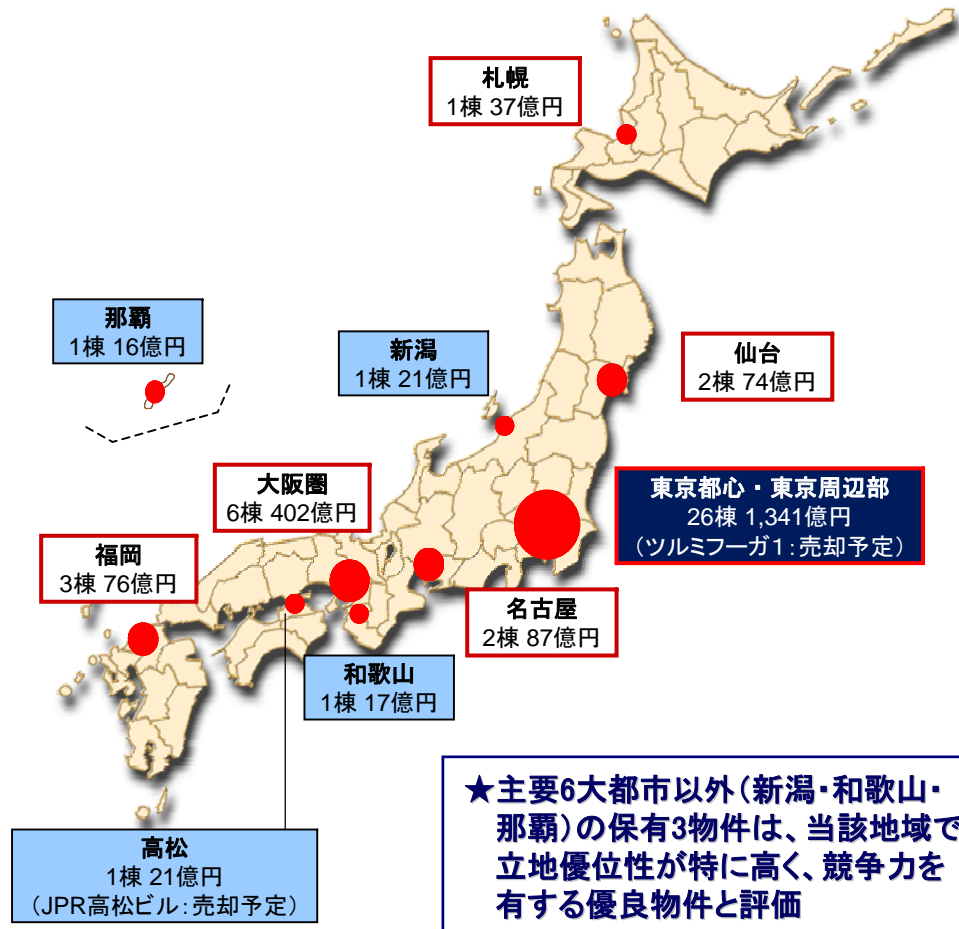
初期バリューアップ戦略の完了
長期保有を前提としたポートフォリオの構築

引き続き割安物件の取得機会を窺う = 「バリューアップ戦略は存続」

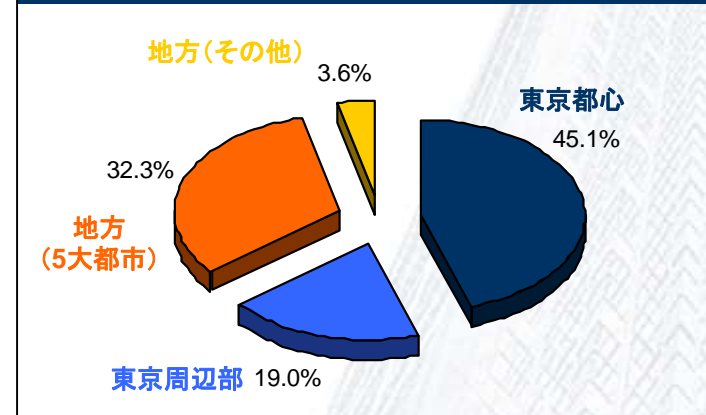
コア・ポートフォリオの確立 (2)

ポートフォリオは、安定と成長が見込まれる主要6大都市に分散

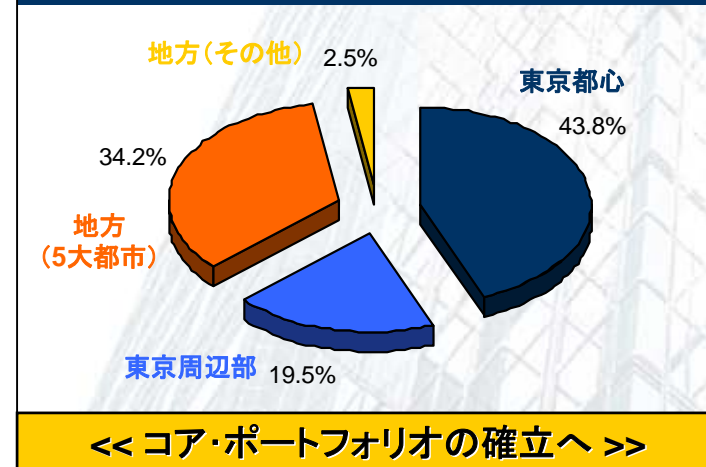
■ ポートフォリオ分散状況 (2006/6末)



2006/6末現在の分散状況



取得売却予定考慮後⁽¹⁾の分散状況



(1) 2006年6月末時点のポートフォリオをベースとして、2006年8月取得予定の「茶屋町グランドビル」及び2007年3月取得予定の「(仮称)ライズアリーナビル」を加え、2007年1月売却予定の「ツルミフーガ1」及び「JPR高松ビル」を除いています。なお、川崎ダイス特定目的会社優先出資証券は考慮していません。

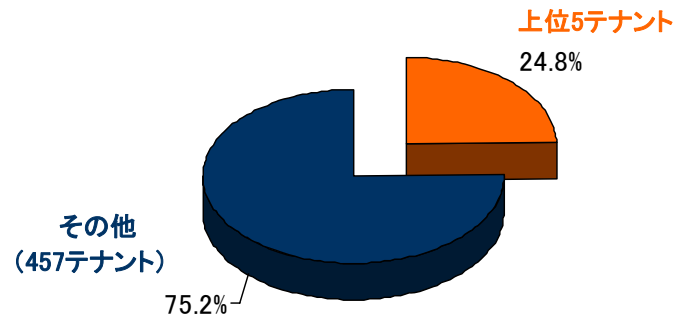


キャッシュフローの持続的成長

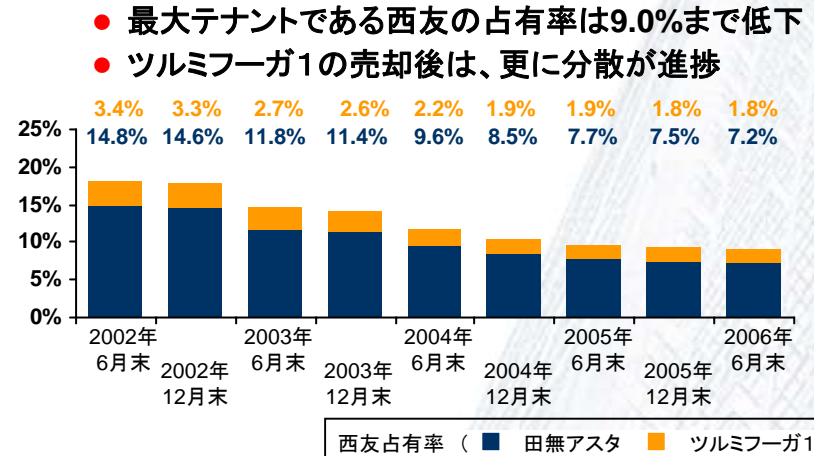


テナント分散：規模拡大と戦略的物件入替えによる大口テナントの集中排除

■ ポートフォリオ分散状況(月額賃料総額⁽¹⁾ベース)

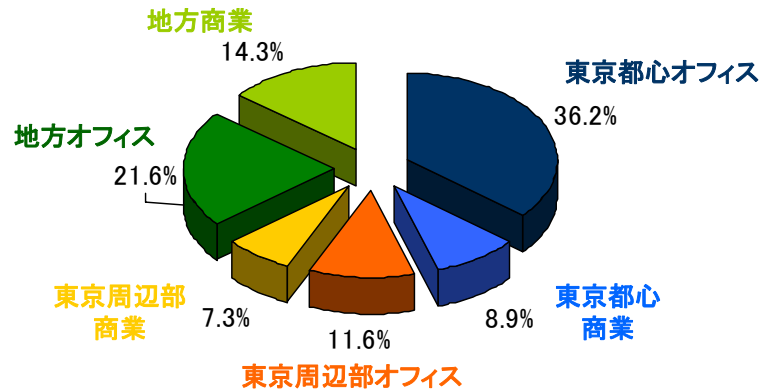


■ 月額賃料総額に占める最大テナントの比率推移

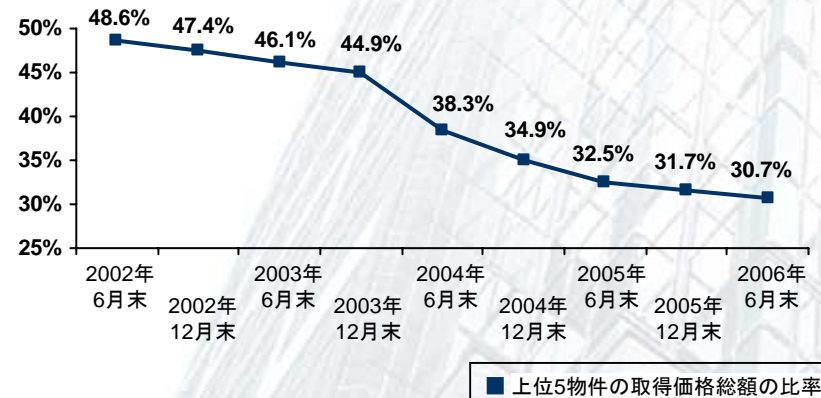


物件分散：規模拡大に伴う分散効果で上位物件における収益インパクトも軽減

■ ポートフォリオ分散状況(取得価格ベース)



■ 上位5物件の取得価格総額の比率

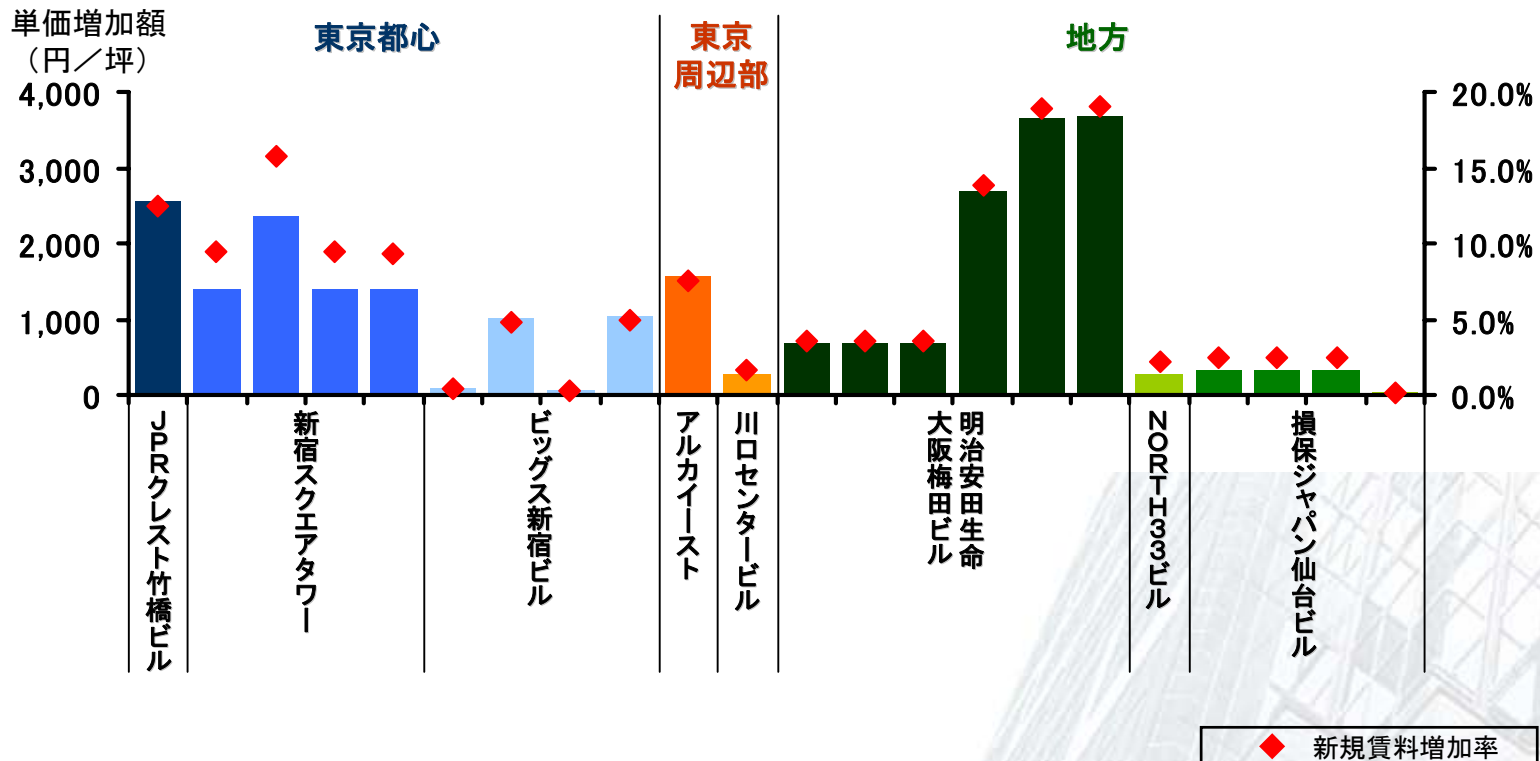


(1) 月額賃料総額は、契約上の賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等の合計を記載しています。

キャッシュフローの成長性 “新規契約賃料単価の上昇”

バラツキはあるものの全国的に新規契約賃料単価は上昇傾向

- 東京都心・周辺部や地方有力ビルほど賃料単価の増加が鮮明
 - 賃料単価増加額⁽¹⁾ : 最大3,680円/坪 賃料単価増加率⁽¹⁾ : 最大約19%
- テナント入替時の積極的な賃料単価アップにより、引続き賃料収入の増大を図る
- 物件の平均賃料を上回る⁽¹⁾新規契約賃料の事例 (第9期実績及び第10期予定)

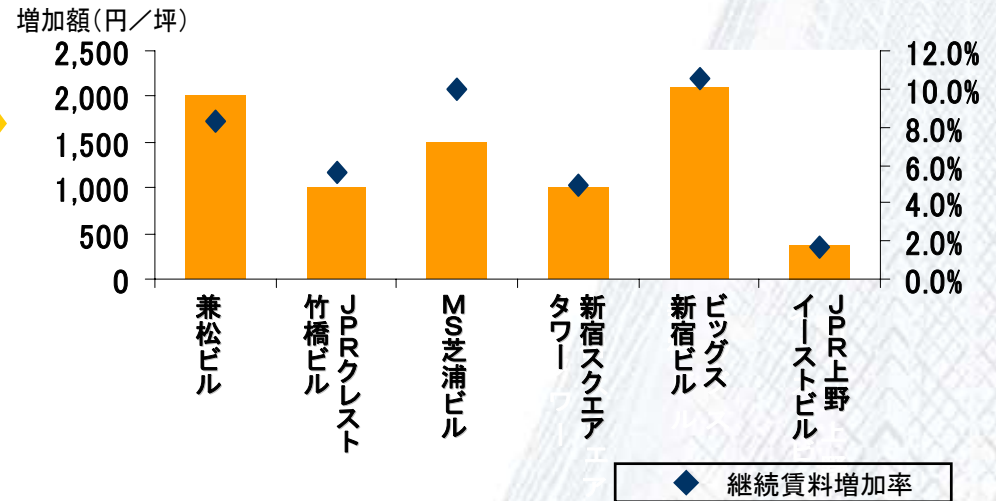


(1) 第8期末平均共益費込み賃料単価比

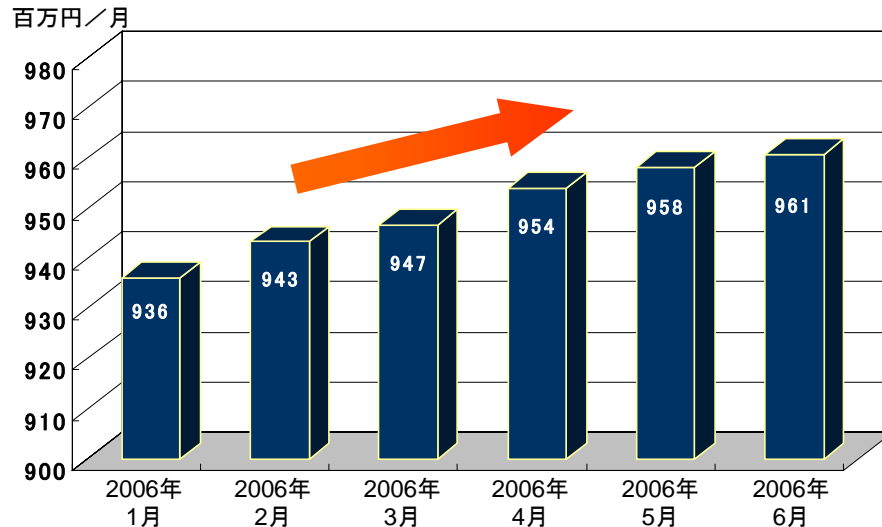
キャッシュフローの成長性 “賃料収入の推移”

- 継続賃料は東京圏で上昇傾向
増加額: 最大2,100円/坪
増加率: 最大約11%
- 第10期は継続賃料の値上げに更に注力
- 今後は主要都市へも波及の可能性

■ 継続賃料改定による共益費込み賃料単価の最大増加額・増加率 (契約ベース)



■ オフィス全体の共益費込み賃料収入の推移 (第8期末保有34物件ベース)

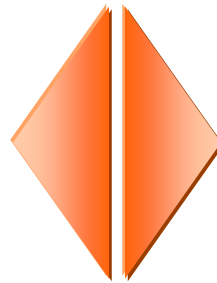


- 第9期オフィス全体の共益費込み賃料収入は増加傾向
増加額: 32百万円 (2005/12比)
増加率: 3.4% (同)
- 稼働率や賃料単価の上昇が収入の増加に寄与

繁华性の高い地域に立地する“成長型商業施設”はテナント入替時の賃料増額を狙う

成長型商業施設への投資

- 将来のキャッシュフローの増加を狙えるようなマルチテナント型商業施設に積極的に投資
- 長期的に競争優位性を確保できるような優良立地にある物件を厳選して投資
- 将来的なテナントの入替えに際して、積極的に賃料増額を狙う



安定型商業施設への投資

- 長期賃貸借契約・固定賃料により安定した賃料収入を確保
- 駅前立地等、繁华性の高い地域に存する物件に限定して投資
- 周辺での開発計画の有無等当該エリアのポテンシャルにも注目して投資判断

■ JPRの成長型商業施設

					
	JPR代官山	JPR神宮前432	ベネトン心斎橋ビル	茶屋町グランデビル (2006/8/30 取得予定)	川崎ダイスビル (川崎ダイスTMKに優先出資)
テナント数	4件	5件	1件(転賃7件)	8件	20件
賃貸借期間	2・3・6年	2年	30年	2・10年	5・6・8・10・20年
備考	東急代官山駅前に立地 一棟貸しからテナント交代 で、マルチテナントに変更	原宿明治通り沿いに立地 地下鉄13号線開通を控え、 今後の価値向上に期待	大阪御堂筋沿いに立地 将来的には、3年毎の改 定時に増額改定も	阪急梅田駅前に立地 茶屋町再開発が進捗し、 今後の価値向上に期待	京急川崎駅前に立地 一部テナントには歩合に よる変動賃料を採用



JPRブランド戦略の実践 ～JPRブランド実践サイクル～

JPRブランド実践サイクルを着実に遂行することで、Amenityの高い施設空間を形成

調査・課題抽出・改善検討・改善策の実施を1年単位でサイクル化

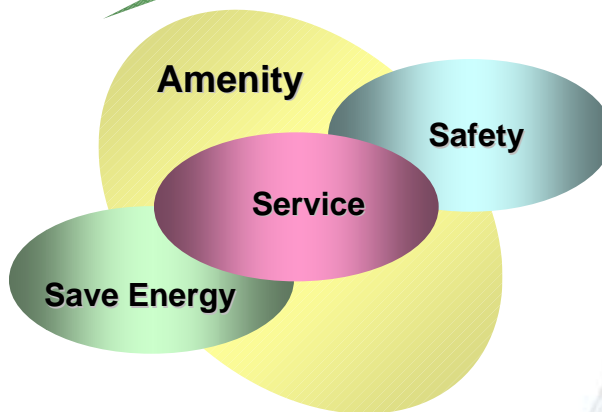
管理課題の改善

■ 定期的に管理課題の改善を図ることで、物件の付加価値向上を目指す

ブランドコンセプト

“A/3S”

We supply amenity space based on “3S” concept, namely “Service, Safety and Saving Energy.”



JPRブランドインスペクション
／ テナント満足度調査

毎年8月に各物件においてJPRブランド戦略の浸透度をチェックする「JPRブランドインスペクション(AM・PM)」、テナントニーズを把握するための「テナント満足度調査」を実施

連絡会の実施

毎年12月に各物件毎に現地管理スタッフ(AM・BM・作業担当者)による連絡会を開催
ブランド検討会の協議内容について現地管理スタッフにフィードバック、管理課題の改善策等の検討を実施

ブランド検討会

毎年10月にJPRブランドインスペクションとテナント満足度調査の結果、及び現地管理スタッフの意見などをもとにブランド検討会(AM・CM)を開催し、ブランド定着化への検討課題について協議

AM : アセットマネージャー(資産運用会社運用担当)

CM : コンストラクションマネージャー(同技術担当)

PM : プロパティマネージャー(不動産管理会社)

BM : ビルメンテナンス(ビルメンテナンス会社)

JPRブランド戦略の実践 ～顧客満足度の向上にむけて～



- JPRブランド戦略の実行とJPRブランドの早期浸透を図るため、「JPRブランドマニュアル」としてパンフレットを作成。各物件の管理会社及び管理スタッフに徹底、周知

JPRブランドマニュアル

- | | |
|-------------------------|------------------|
| 01 ブランド戦略/展開フロー | 02 エントランスパフォーマンス |
| 03 安全な駐車場を目指して(駐車場安全基準) | 04 マナーマニュアル |
| 05 館内細則の標準化 | 06 防災マニュアル |
| 07 クリーンクルーマニュアル | 08 インスペクション |

Service

エントランスパフォーマンスの実施等

- テナント参加型で七夕の装飾実施

夏

七夕
(2006. 7月 25物件で実施)



➢ビル利用者に願いを書き入れ、飾り付けていただいた短冊は、織姫神社(栃木県)に願いが叶うよう奉納。



Safety

駐車場安全検証の実施等

- JPRブランド駐車場統一安全基準に基づき駐車場安全検証を実施
 - JPRオリジナルのカテゴリ別安全基準と対策チェックポイントを設定。

現状の把握と安全基準への適合



ヒューマンコミュニケーションによる更なるリスク低減

装置の設置・見直し・更新によるリスクの低減

Save Energy

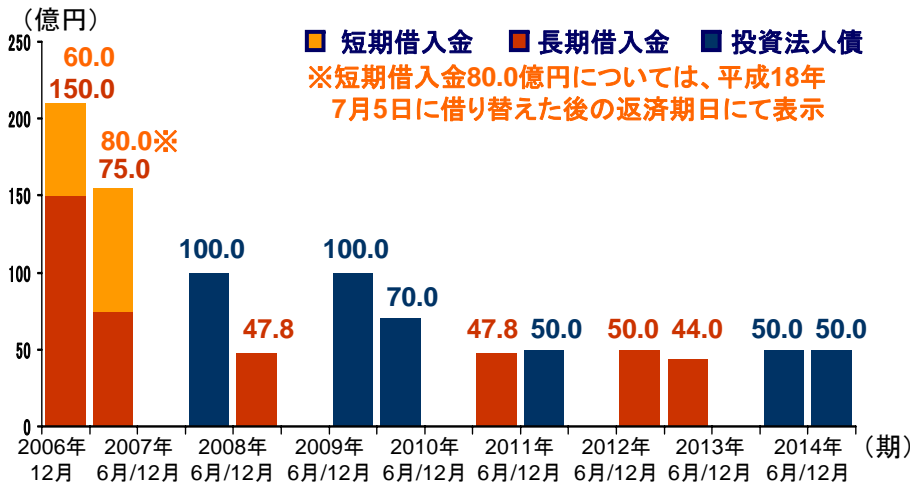
エネルギーマネジメントの実施等

- 継続的に省エネ、環境への配慮を推進。
 - 照明器具安定器をインバータタイプに改修
 - 空調機器の高効率機器への改修
 - 冷媒配管保温の強化
 - 節水器具の採用
 - 緑化推進

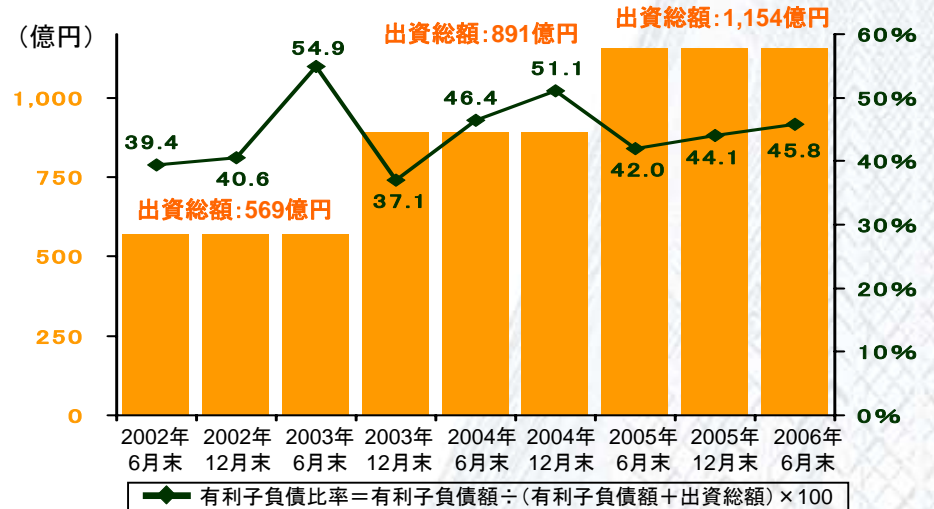


財務面では安定性重視の運営を継続、今後もバランスの取れた負債構造を目指す

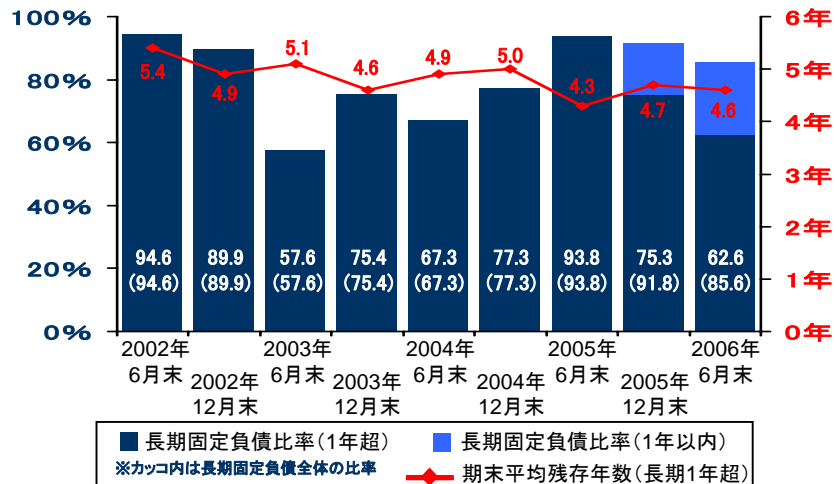
■ 満期分散の状況



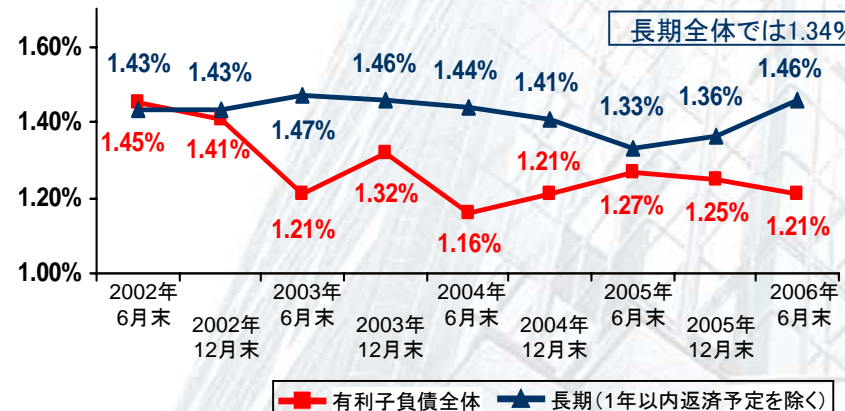
■ 有利子負債比率の推移



■ 長期固定有利子負債の状況



■ 期末加重平均利率の状況





今後の投資・運用戦略



オフィスビル

- 企業業績の順調な回復によるオフィス需要の増大
- 空室率は全国的に低下傾向であるが、特に大都市圏での低下が鮮明

主要都市の賃貸マーケット

- 東京： 東京23区の空室率は3.1%、中心5区では2.7%まで低下し、需給関係は逼迫。新規・継続賃料とも上昇傾向。
- 大阪： 事務所の新設や増床で空室率は6.8%まで低下。今後も低下傾向。需給関係は急速に改善。
- 名古屋： 大阪同様、需要の増大がビルの大量供給を吸収し、空室率は6.8%まで低下。名古屋駅前に人気集中。
- 札幌： 新規大型ビルの竣工による供給床の増加があるものの、中心部では比較的堅調な動き。
- 仙台： テナントの増床ニーズも活発化してきているが、空室率は横ばい傾向。しかし、東北での一極集中が進んでいるため改善が期待。
- 福岡： 需要の増大は見られるものの、他の主要都市ほどの力強さはなく、空室率は横ばい傾向。
- 主要都市以外の地方都市では、需給関係は弱含みで、高松などでは空室率が昨年12月の16.6%から17.0%へ悪化するなど、回復の兆しが見られない。
(データ:シービー・リチャードエリス㈱)

商業施設

- 雇用環境の改善による所得増が、消費マインドを向上させ、消費を牽引
- 消費も多様化の傾向。ブランド等の高額商品、高級車、海外旅行、外食などが増加
- 小売業界では、勝ち組、負け組の二極化傾向。また、地域によるバラツキも顕在化

立地別動向

- 都心ターミナル立地： 札幌・名古屋・京都など、再開発に伴い旧中心部から駅前への商業重心の移動が見られる。
- ファッションストリート： 自然発生的なアイデンティティーを持つ街での時間消費が再評価され都心路面店人気復活。
- 都市部マーケット： 人口の都心回帰現象などにより、都心部の商業ポテンシャルはより高まっている。

取引価格の上昇(利回りの低下)により、取得環境の厳しさは継続

- デフレ脱却局面で事業会社・金融機関所有物件の売却ニーズは一段落
(3月末までは金融機関主導による事業会社所有物件の売却情報もみられたが、4月以降は減少)
- 私募ファンドの運用スタイルの変化(自ら組成するREITへの売却・大型物件の中長期保有志向)は見られるものの、売却主体としての相対的な割合は増加傾向
- 利回りの低下傾向が地方都市・中小型ビル等にも波及し、優良物件との利回り格差が縮小
- 投資適格物件の売却情報の減少(特にオフィスビル⇒相対的に商業施設の割合が増加)
- 開発型物件、開発含みの物件情報が徐々に増加

■ 物件取得情報件数の推移

	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	
					入手件数	内検討物件
オフィス	119	89	97	74	52	11
商業	14	21	22	12	22	13
計	133	110	119	86	74	24
内開発物件	10	8	8	5	13	4

■ 立地・将来性を重視した厳選投資

- 中長期的な運用を重視し、金利上昇リスクに対しても対応可能な競争力のある物件を取得
- 将来的に均衡の取れたポートフォリオ構築を志向し、ファンド全体でのクオリティ・収益性をより一層重視した厳選投資を実施

短期・中期的に賃料上昇等が期待できる物件	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 東京都心部のオフィスビル (一定の設備水準を備えた中規模以上のオフィスビル) ➢ 東京周辺部・大阪・福岡等地方主要都市におけるAクラスビル
中長期的に賃料上昇等が期待できる物件	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 繁華性の高い地域に立地するマルチテナント型商業施設 ➢ 周辺地域における開発事業の進捗によって将来的に価値向上が期待される地域における商業施設
一定の利回りの確保が可能な物件	<ul style="list-style-type: none"> ➢ スポンサー企業との連携による優良物件の囲い込み

■ 過度な競争を排除した物件取得

- スポンサー企業との連携を一層強化し、独自のパイプラインによる物件取得を実現

スポンサー企業との連携	<p>スポンサー企業との連携による総合力を駆使し、より多面的なアプローチによる物件取得機会の創出を目指す。 具体的には、スポンサー企業からの売却物件の組入れ・スポンサー企業が事業化する開発型案件への事業参画や出口での物件取得等を目指す。</p>
区分所有ビル・共有ビルの追加取得	<p>PM会社と連携して、区分所有ビル・共有ビル等の他の地権者に対して継続してアプローチを行い、追加取得の早期実現を目指す。 また将来的に追加取得の可能性のある区分所有ビル・共有ビルについても従来と同様に組み入れを目指す。</p>

■ これまでのJPRの取組み

			
	キュポ・ラ本館棟	(仮)ライズアリーナビル	JPR神宮前432
売主	大成建設㈱	大成建設㈱	㈱サンケイビル組成のSPC
契約締結時期	2004/11/25	2005/9/30	2006/2/7
取得時期	2006/3/31	2007/3予定	2006/3/24
リーシングリスク	売主	売主/一部買主	売主
備考	売買契約時にテナントと賃貸借契約締結済	売買契約締結時にテナントは未定。但し一定割合以上のテナントの入居が前提。賃貸条件次第で売買金額変更	売買契約時にテナントと賃貸借契約締結済

■ 今後の取組み

- 従来同様、大規模物件・複合開発・市街地再開発事業・既存物件の建替え等開発に際してディベロッパーとしての総合力が求められる案件はスポンサー企業(東京建物㈱・大成建設㈱・安田不動産㈱)との連携により取組みを強化。
- 立地・規模等優位性の高い物件等は土地取得段階からのコミットやリーシングリスクの許容、限定された投資総額の範囲内でのエクイティ出資等により早期の囲い込みをはかる。
- スポンサー企業以外の有力ディベロッパーの開発型案件についても、物件の内容を精査し慎重に見極めたうえで取組みを行う。

■ 開発型案件⁽¹⁾の検討状況

地域別	2007年	2008年	2009年	2010年以降
東京都心部	1	2	0	0
東京周辺部	1	1	0	0
地方	1	0	2	0
用途別	2007年	2008年	2009年	2010年以降
オフィス	2	3	2	0
商業施設	1	0	0	0

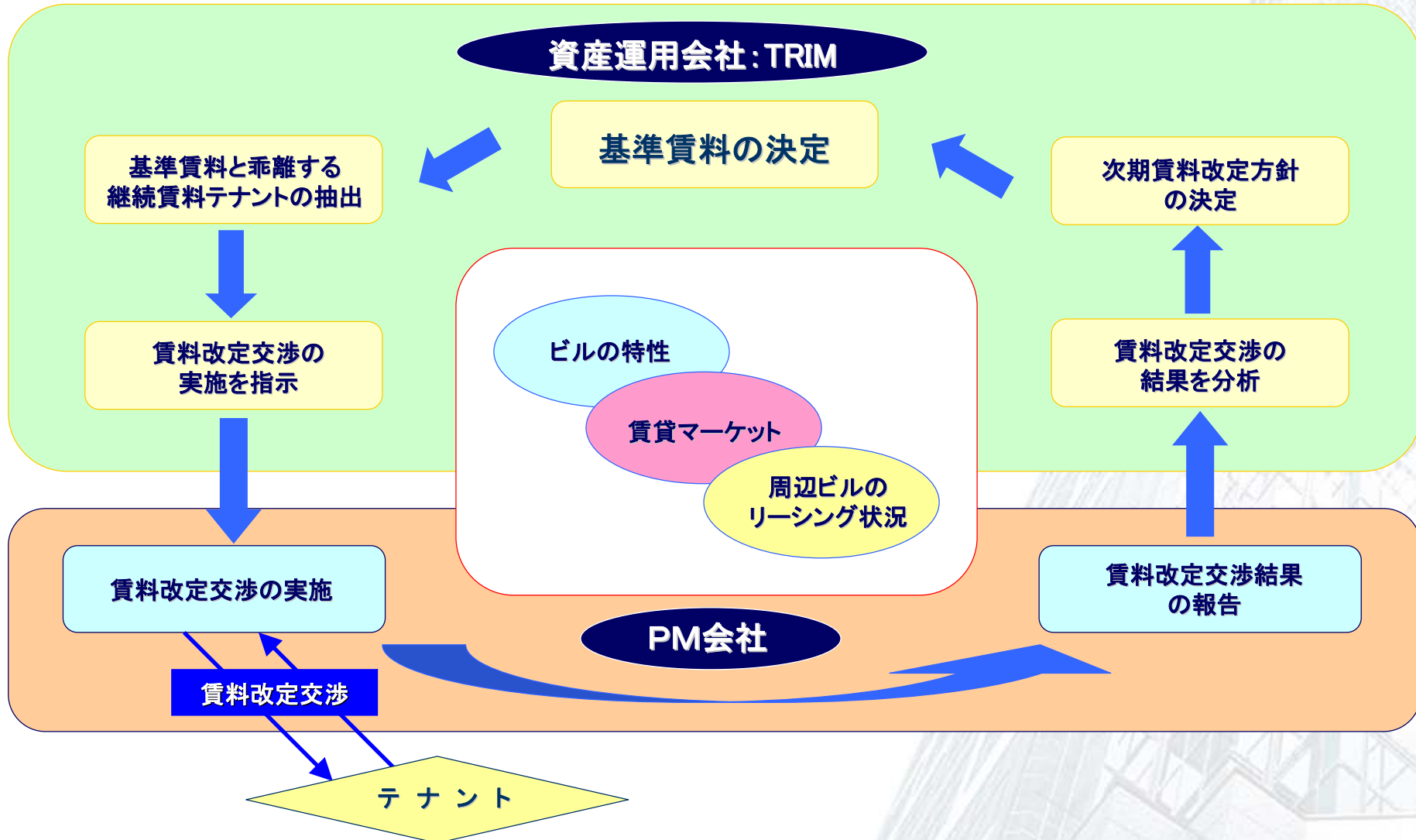
想定額
8物件 約1,000億円

(1) 上記開発型案件には、取得契約締結済の物件を含めておりません。

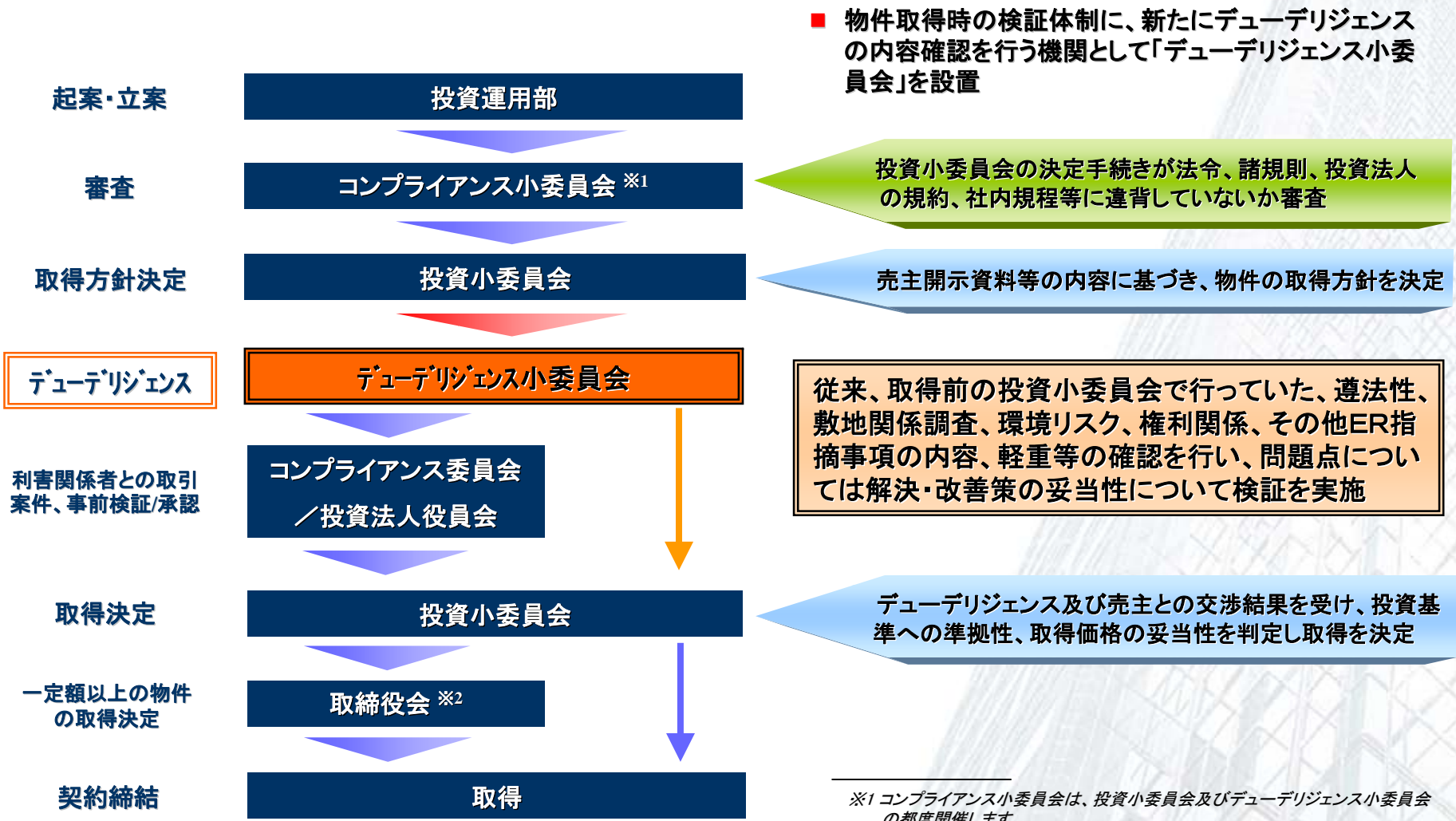
今後の運用方針 “賃貸収入増加への取組み”

賃貸マーケットの的確な把握とPMとの協働による賃料改定交渉を継続

■ 賃料改定フロー



リスクマネジメントの観点からデューデリジェンス小委員会を設置し、内部管理体制を強化



※1 コンプライアンス小委員会は、投資小委員会及びデューデリジェンス小委員会の都度開催します。

※2 一定額以上の個別資産の取得(売却)については、資産運用会社の取締役会に付議し、運用に慎重を期しています。



参考資料



第9期金銭の分配に係る計算書

第9期 金銭の分配に係る計算書

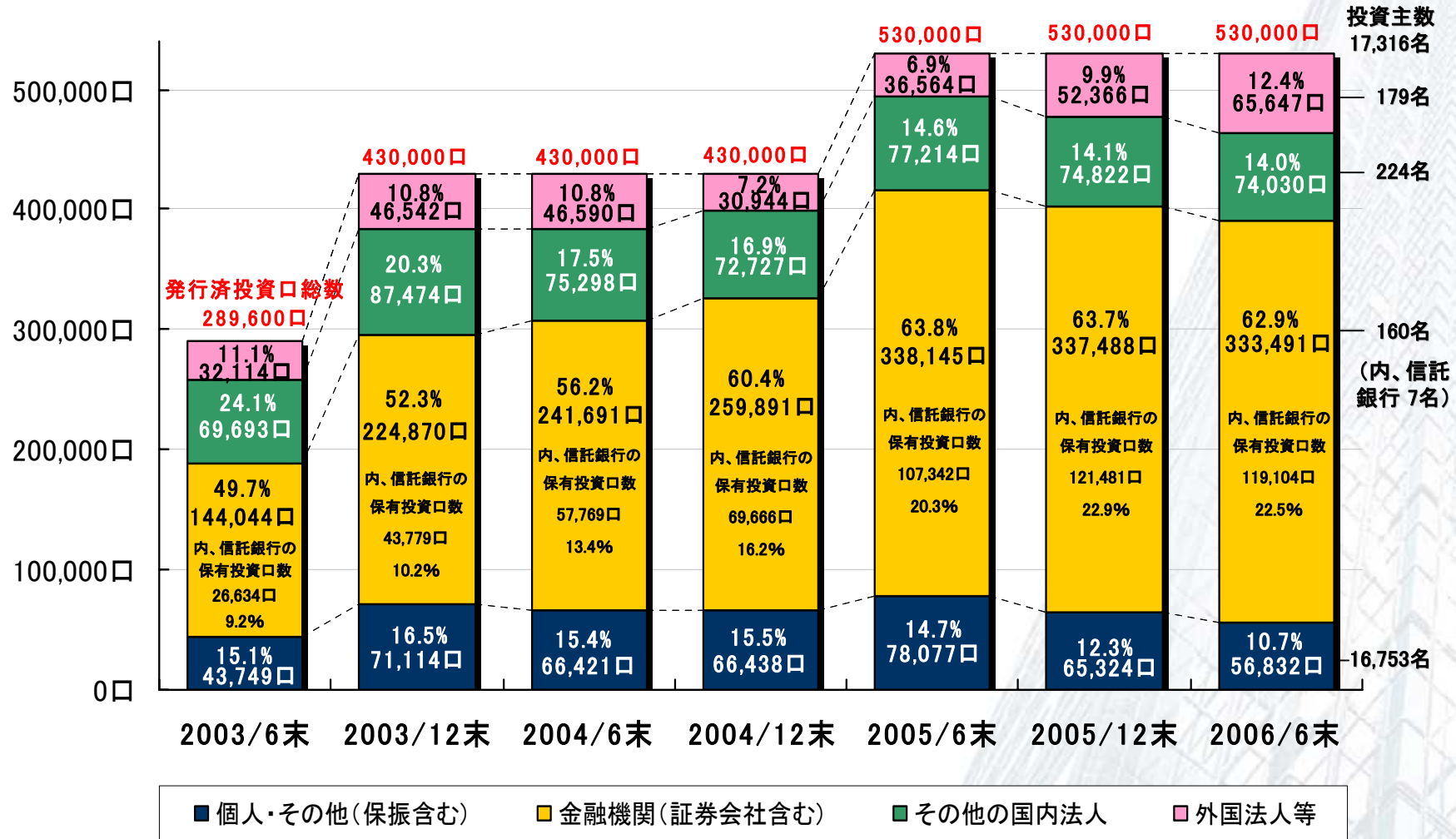
NO.	科 目	当期(第9期)	前期(第8期)
		2006年1月1日～2006年6月30日	2005年7月1日～2005年12月31日
1.	当期未処分利益	3,449,967,136円	3,398,137,679円
2.	分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	3,449,770,000円 (6,509円)	3,397,830,000円 (6,411円)
3.	次期繰越利益	197,136円	307,679円
4.	発行済投資口の総数	530,000口	530,000口

第8期決算発表時の第9期業績予想との比較

項 目	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金
決算数値 ①	8,588百万円	3,450百万円	3,449百万円	6,509円
前期決算発表時(2006/2)の予想 ②	8,516百万円	3,287百万円	3,286百万円	6,200円
前期決算発表時予想との差異 ③=①-②	72百万円	163百万円	163百万円	309円
前期決算発表時予想との差異 ④=③/②	0.8%	5.0%	5.0%	5.0%
(参考)2006/6/23付 修正予想	8,581百万円	3,393百万円	3,392百万円	6,400円

投資主構成(所有者別投資口数の推移)

金融機関(信託銀行を含む)、その他の国内法人、個人・その他は減少の一方、外国法人等の増加が目立つ



※上記各比率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。

主要な投資主

第9期(2006年6月期)			第8期(2005年12月期)		
氏名又は名称	所有投資口数	発行済投資口 総数に対する 所有投資口数 の割合※	氏名又は名称	所有投資口数	発行済投資口 総数に対する 所有投資口数 の割合※
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	42,221口	7.97%	日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	47,240口	8.91%
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	35,340口	6.67%	東京建物株式会社	29,300口	5.53%
東京建物株式会社	29,300口	5.53%	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	25,496口	4.81%
学校法人川崎学園	25,000口	4.72%	学校法人川崎学園	25,000口	4.72%
明治安田生命保険相互会社	24,000口	4.53%	明治安田生命保険相互会社	24,000口	4.53%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	19,919口	3.76%	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	22,631口	4.27%
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	18,476口	3.49%	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	20,315口	3.83%
エアイン・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, エヌ・イー東京支店)	13,190口	2.49%	エアイン・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, エヌ・イー東京支店)	13,190口	2.49%
株式会社泉州銀行	10,568口	1.99%	株式会社広島銀行	10,837口	2.04%
株式会社広島銀行	9,355口	1.77%	株式会社泉州銀行	8,936口	1.69%
合 計	227,369口	42.90%	合 計	226,945口	42.82%

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

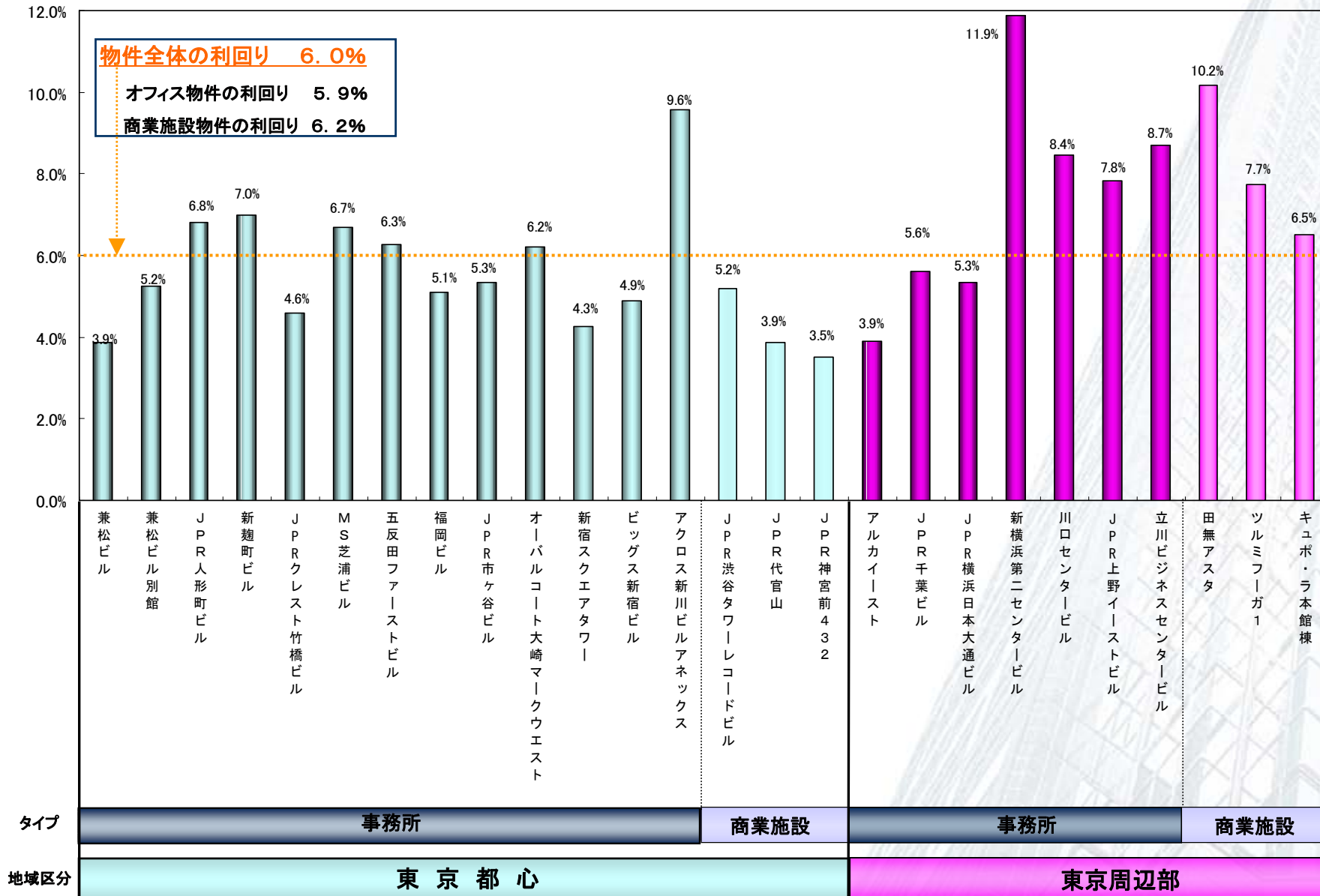


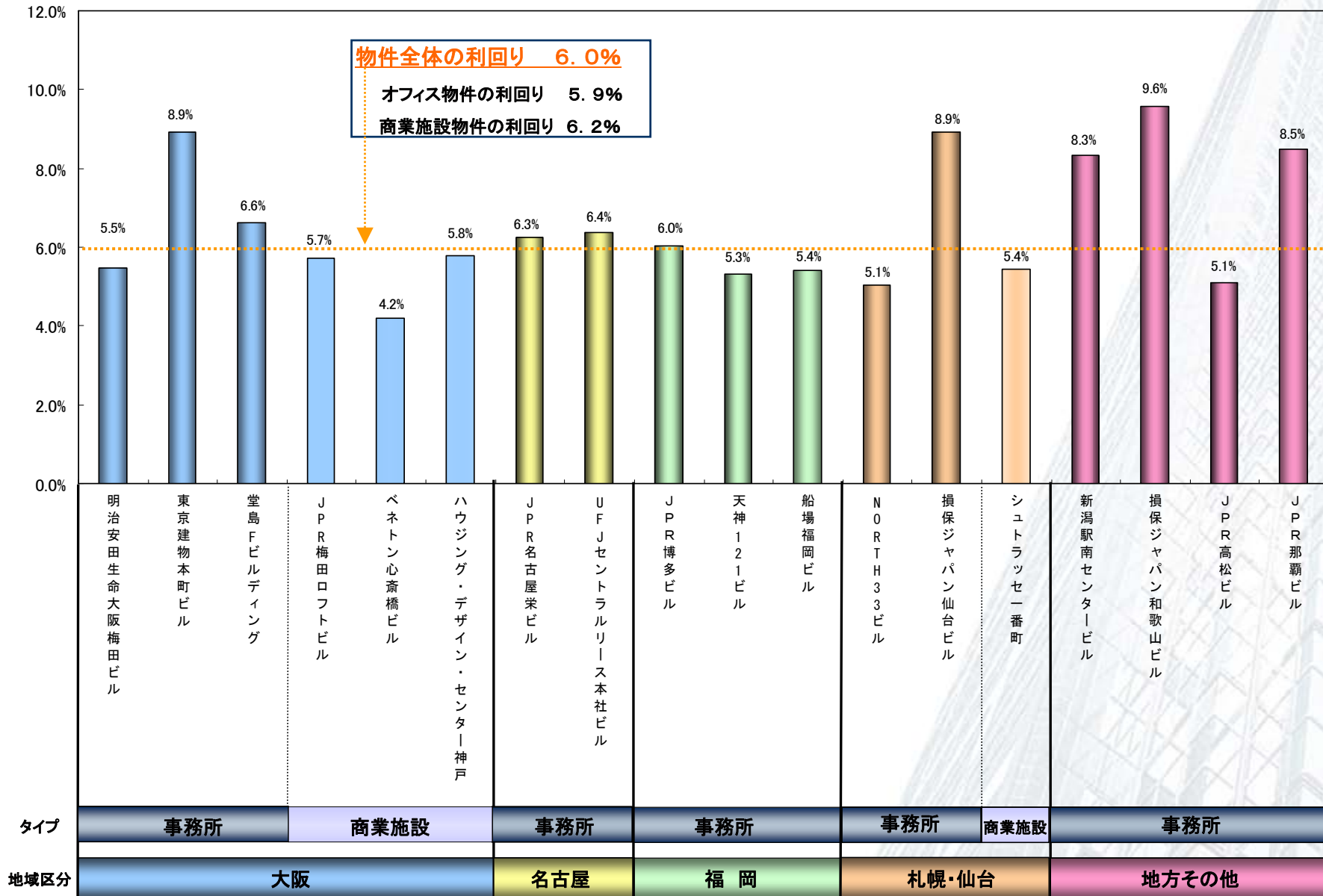
上場来の軌跡と投資口価格の推移

(2002年6月14日～2006年8月15日)



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
	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
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





第9期末評価額と還元利回り等一覧

No.	物件名	期末評価額 (千円)	直接還元法 還元利回り	DCF法	
				割引率	最終還元利回り
1	兼松ビル	14,300,000	4.50%	4.20%	4.60%
2	兼松ビル別館	2,880,000	5.00%	4.80%	5.20%
3	JPR人形町ビル	2,240,000	5.40%	5.20%	5.60%
4	新麴町ビル	2,710,000	5.20%	4.90%	5.40%
5	JPRクレスト竹橋ビル	3,510,000	4.90%	4.80%	5.10%
6	MS芝浦ビル	14,000,000	5.00%	5.00%	5.25%
7	五反田ファーストビル	3,160,000	4.90%	4.90%	5.15%
8	福岡ビル	2,950,000	4.70%	4.40%	4.70%
9	JPR市ヶ谷ビル	5,330,000	4.70%	4.60%	4.90%
10	オーバルコート大崎マークウエスト	4,160,000	4.60%	4.50%	4.80%
11	新宿スクエアタワー	9,580,000	4.60%	4.50%	4.70%
12	ビッグス新宿ビル	12,100,000	4.80%	4.80%	5.10%
13	アクロス新川ビル・アネックス	793,000	6.80%	6.10%	7.00%
14	JPR渋谷タワーレコードビル	15,200,000	4.00%	4.00%	4.10%
15	JPR代官山	1,730,000	4.60%	4.50%	4.90%
16	JPR神宮前432	4,560,000	3.30%	3.10%	3.50%
17	アルカイスト	6,530,000	4.90%	4.60%	5.10%
18	JPR千葉ビル	2,060,000	5.80%	5.70%	6.00%
19	JPR横浜日本大通ビル	2,620,000	5.80%	5.70%	6.00%
20	新横浜第二センタービル	1,340,000	6.00%	5.80%	6.30%
21	川口センタービル	9,760,000	5.80%	5.60%	6.10%
22	JPR上野イーストビル	4,210,000	5.70%	5.50%	5.90%
23	立川ビジネスセンタービル	1,150,000	6.00%	6.00%	6.25%
24	田無アスタ	13,200,000	5.60%	5.50%	5.80%
25	ツルミフォーガ1	3,720,000	5.90%	5.80%	6.10%
26	キュポ・ラ本館棟	2,420,000	5.80%	5.40%	6.20%

No.	物件名	期末評価額 (千円)	直接還元法 還元利回り	DCF法	
				割引率	最終還元利回り
27	新潟駅南センタービル	2,140,000	6.90%	6.90%	7.20%
28	明治安田生命大阪梅田ビル	9,780,000	5.20%	4.80%	5.30%
29	東京建物本町ビル	4,230,000	6.90%	6.60%	7.20%
30	JPR高松ビル	1,400,000	6.25%	6.25%	6.50%
31	JPR博多ビル	2,840,000	6.00%	6.00%	6.30%
32	JPR那覇ビル	1,440,000	7.00%	7.20%	7.50%
33	NORTH33ビル	2,910,000	5.70%	5.60%	5.90%
34	損保ジャパン仙台ビル	3,700,000	6.80%	6.30%	7.00%
35	損保ジャパン和歌山ビル	1,800,000	7.70%	7.20%	8.00%
36	天神121ビル	2,660,000	5.70%	5.20%	5.90%
37	JPR名古屋栄ビル	5,550,000	5.10%	5.00%	5.30%
38	堂島Fビルディング	2,420,000	5.90%	5.70%	6.20%
39	船場福岡ビル	2,060,000	5.70%	5.50%	6.00%
40	UFJセントラルリース本社ビル	4,400,000	5.50%	5.50%	5.75%
41	JPR梅田ロフトビル	13,980,000	5.15%	5.05%	5.25%
42	シュトラッセ一番町	3,960,000	5.70%	5.50%	6.00%
43	ベネトン心齋橋ビル	5,680,000	4.00%	4.00%	4.10%
44	ハウジング・デザイン・センター神戸	7,610,000	5.25%	5.25%	5.50%
合計(44物件)		224,773,000	—	—	—

鑑定評価機関一覧

財団法人日本不動産研究所	物件No. 3.4.17.22.28.29.34.35.36.38.39
株式会社谷澤総合鑑定所	物件No. 27.31.32
日本土地建物株式会社	物件No. 1.2.15.20.21.42
シービー・リチャードエリス株式会社	物件No. 6.7.14.23.30.40.43.44
株式会社三友システムアプライザル	物件No. 12.13.26
大和不動産鑑定株式会社	物件No. 5.8.9.10.18.19.24.25.33.37
株式会社エル・シー・アール国土利用研究所	物件No. 11.41
株式会社鑑定法人エイスクエア	物件No. 16

※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試算価格を求める手法)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。

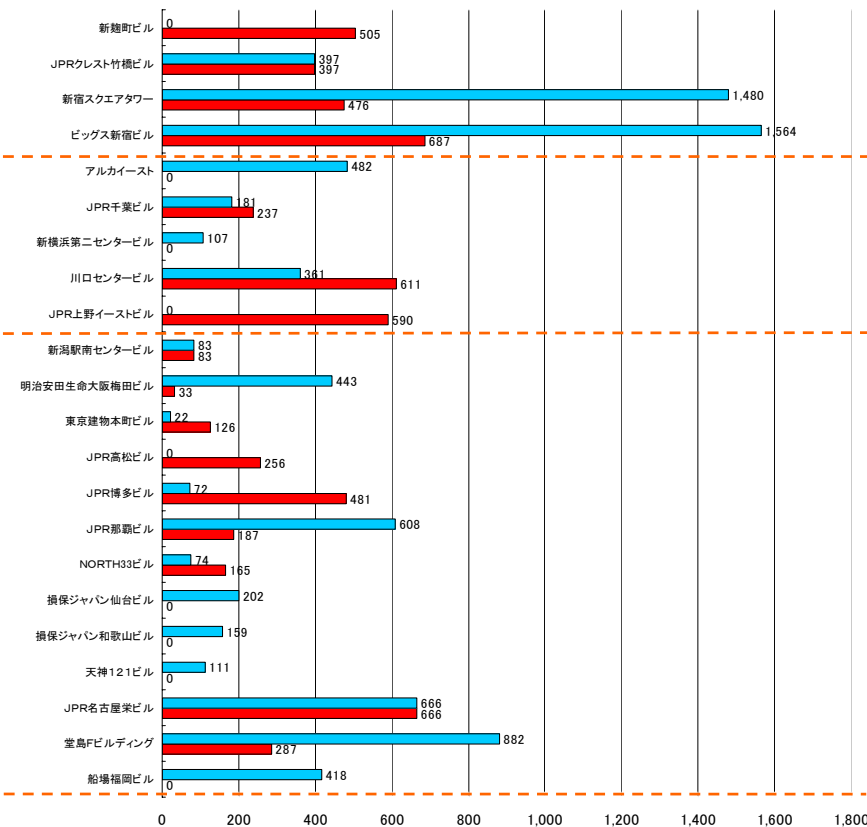
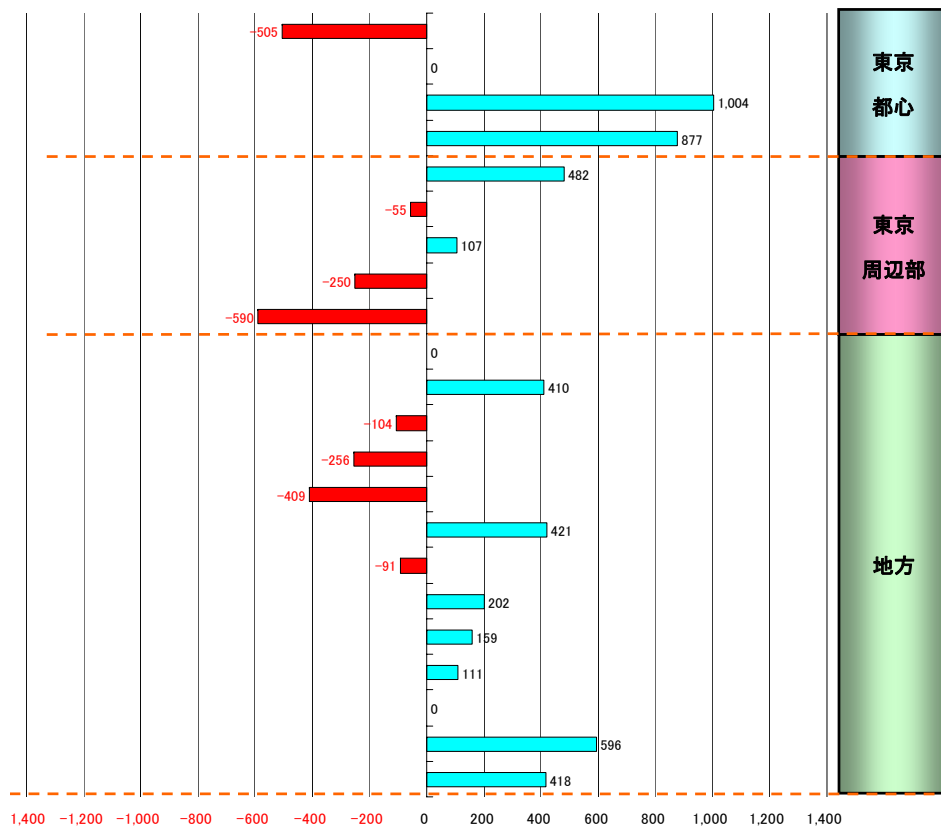
※DCF法とは、収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法)によって収益価格を求める手法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益および復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法。

物件別増減面積(入居－退去)

(単位:㎡)

物件別入居面積と退去面積

(単位:㎡)

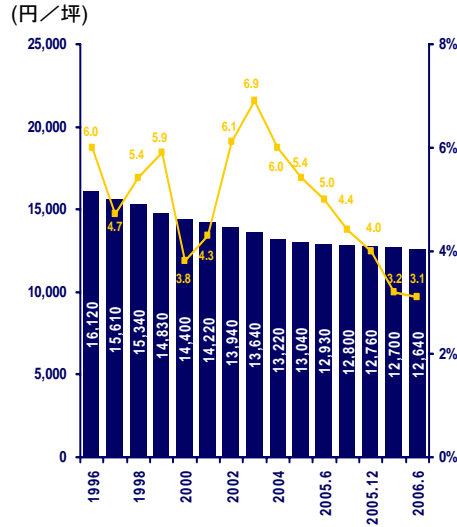


	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	3,441	2,066	1,376
東京周辺オフィス	1,131	1,437	-306
地方都市オフィス	3,740	2,284	1,456
合計	8,313	5,787	2,526

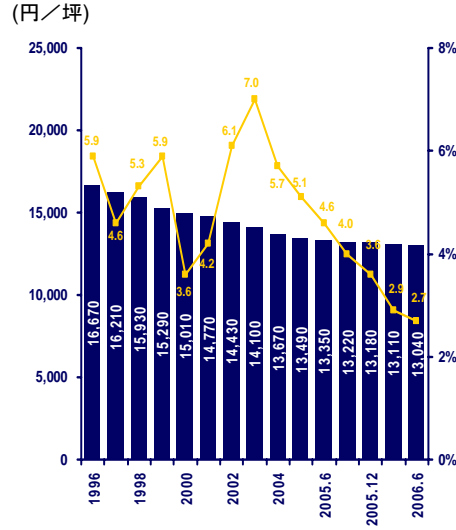
※ 上記グラフには、第9期中にテナントの異動がなかったビルは外しています。また、契約変更等によるテナントの異動を含みます。

主要な投資エリアにおけるオフィス空室率と平均募集賃料の推移

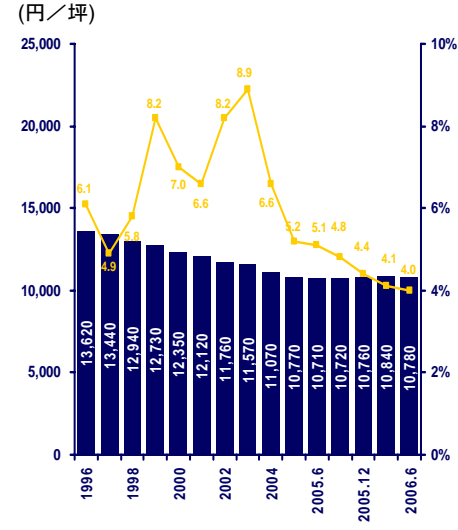
東京23区



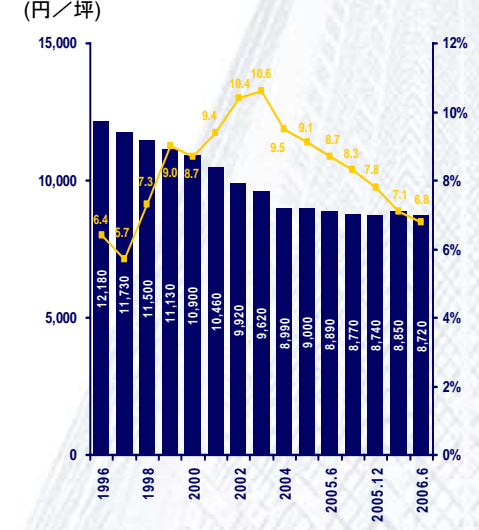
東京5区



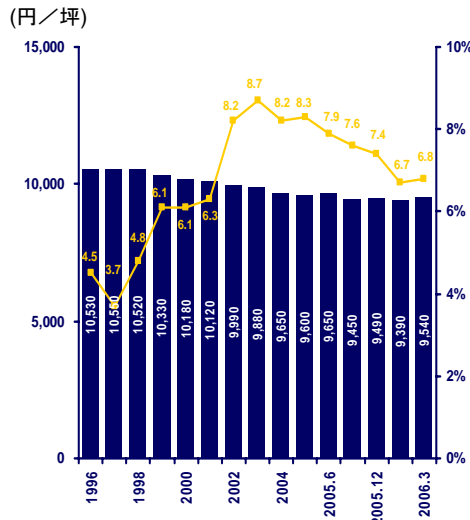
横浜市



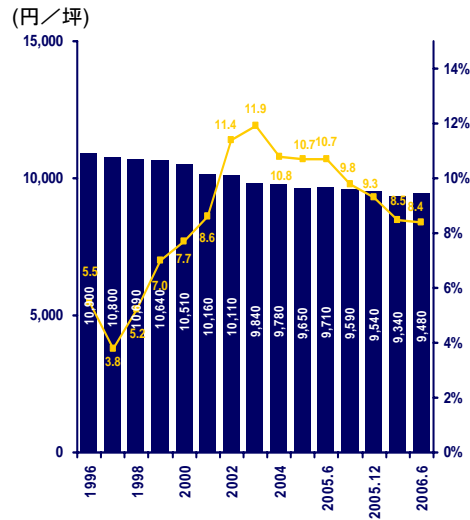
大阪市



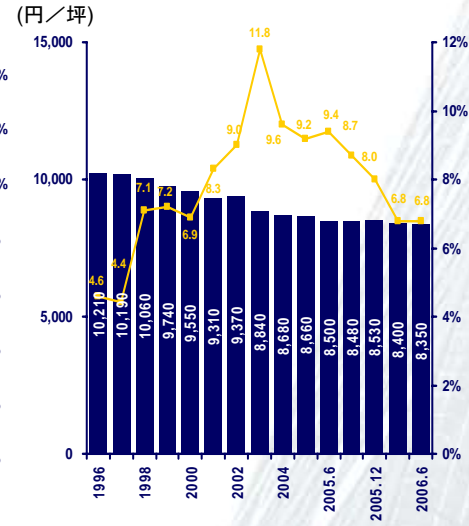
名古屋市



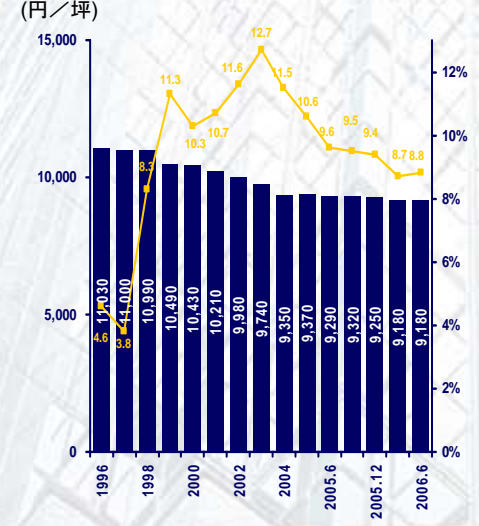
福岡市



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・エス）

■ 募集賃料 ■ 空室率

※ 年ベースの賃料の対象期間は各年1～12月、96～04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。