



日本プライムリアルティ投資法人

日本プライムリアルティ投資法人

第16期(2009年12月期)決算説明会資料

16th

日本プライムリアルティ投資法人
(証券コード: 8955)
URL: <http://www.jpr-reit.co.jp/>

CONTENTS

■ 第16期の決算の概要

4. 第16期決算ハイライト
5. 過去5期間の業績推移
6. 第16期損益計算書
7. 第16期予想損益との対比(詳細)
8. 第16期末貸借対照表

■ 第17期～第18期の見通し

10. 今後の稼働率の推移見込み(全体)
11. 第17期の運用状況の予想
12. 【参考】第18期の賃貸事業収支の見通し

■ 第16期の運用状況

14. ポートフォリオの構築方針と拡大の軌跡①
15. ポートフォリオの構築方針と拡大の軌跡②
16. 資産の戦略的入替えとポートフォリオの質の向上①
17. 資産の戦略的入替えとポートフォリオの質の向上②
18. 資産の戦略的入替えとポートフォリオの質の向上③
19. 運用状況
20. 財務戦略
21. 有利子負債の内訳
22. 投資口追加発行及びオーバーアロットメントによる売出しの概要
23. トムソン・ディールウォッチ記事(ご参考)

■ 今後の運用戦略

25. 今後の運用方針 ～東京のオフィスへの重点投資～
26. オフィスマーケットの環境
27. 外部成長に向けた環境認識と基本方針
28. 取得ターゲット
29. 内部成長戦略

【参考資料】

31. 投資主構成(所有者別投資口数の推移)
32. 主要な投資主
33. 上場来の軌跡と投資口価格の推移
34. 期末評価額と帳簿価額との差額の推移
35. 期末評価額と還元利回り一覧
36. 第16期物件別NOI利回り(東京都心)
37. 第16期物件別NOI利回り(東京周辺部)
38. 第16期物件別NOI利回り(地方)
39. 第16期物件別テナント入退去の状況
40. 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
41. 資産運用会社の概要

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16期の決算の概要

16th

第16期決算ハイライト

第16期の分配金は、従前レベルへ回復。

■ 第16期決算ハイライト

	第16期(a)	第15期(b)	増減 (a)-(b)
	自 2009年7月1日 至 2009年12月31日	自 2009年1月1日 至 2009年6月30日	
営業収益	11,493百万円	14,330百万円	-2,837百万円 (増減率 -19.8%)
営業利益	5,827百万円	6,568百万円	-740百万円 (増減率 -11.3%)
経常利益	4,333百万円	5,572百万円	-1,238百万円 (増減率 -22.2%)
当期純利益	4,332百万円	2,331百万円	2,000百万円 (増減率 +85.8%)
総資産額	332,380百万円	329,163百万円	3,216百万円 (増減率 +1.0%)
純資産額	161,058百万円	159,057百万円	2,000百万円 (増減率 +1.3%)
1口当たり純資産額	257,693円	254,492円	3,201円 (増減率 +1.3%)
自己資本比率	48.5%	48.3%	0.2%ポイント
1口当たり分配金	6,933円	3,731円	3,202円 (増減率 +85.8%)
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

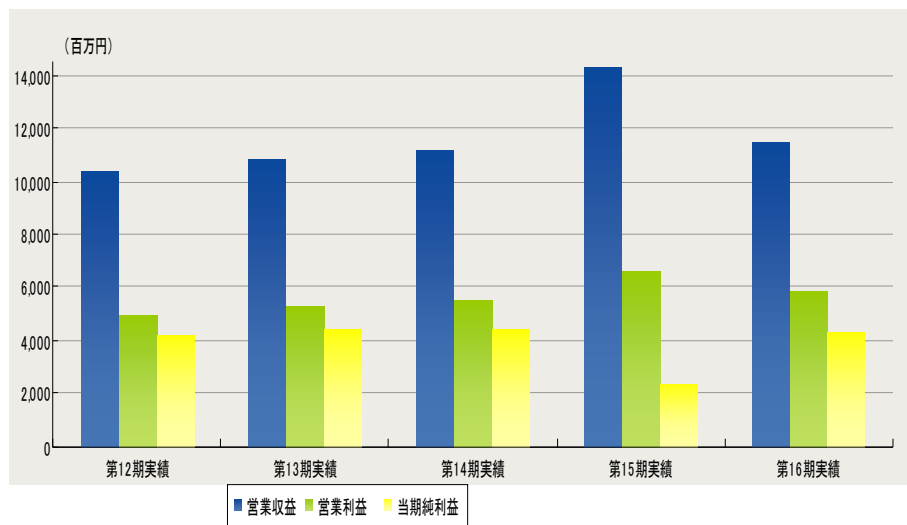
	第16期予想損益 (c) (第15期決算発表時)	第16期予想損益 に対する増減 (a)-(c)	(参考) 2009/11/30付 修正予想
営業収益	11,502百万円	-9百万円 (増減率 -0.1%)	11,478百万円
営業利益	5,597百万円	229百万円 (増減率 +4.1%)	5,764百万円
経常利益	4,063百万円	270百万円 (増減率 +6.7%)	4,219百万円
当期純利益	4,062百万円	270百万円 (増減率 +6.6%)	4,218百万円
1口当たり分配金	6,500円	433円 (増減率 +6.7%)	6,750円
発行済投資口の総数	625,000口	-口 (増減率 -)	625,000口

■ 物件ハイライト

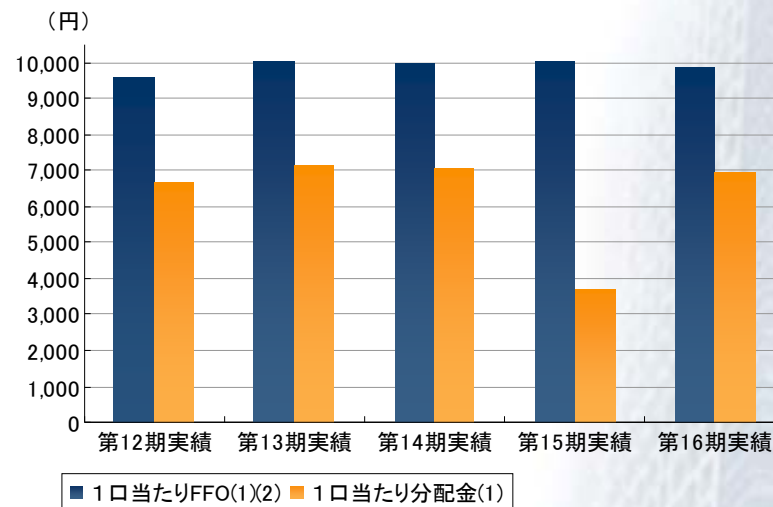
	第16期	第15期
	自 2009年7月1日 至 2009年12月31日	自 2009年1月1日 至 2009年6月30日
期末保有物件数	53物件	51物件
取得価格合計 (期末)	310,619百万円	299,419百万円
(当期取得件数/価格) ⁽¹⁾	2物件/11,200百万円	1物件/31,300百万円
(当期売却件数/価格) ⁽¹⁾	-物件/-百万円	2物件/12,500百万円
月末稼働率の 期中平均	96.4%	96.2%

過去5期間の業績推移

■ 営業収益・営業利益・当期純利益



■ 1口当たりの分配金・FFOの推移



(単位:百万円)

	第12期実績	第13期実績	第14期実績	第15期実績	第16期実績
営業収益	10,449	10,830	11,171	14,330	11,493
営業利益	5,006	5,280	5,482	6,568	5,827
当期純利益	4,169	4,451	4,432	2,331	4,332

(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期実績
1口当たりFFO ⁽¹⁾⁽²⁾	9,566	10,031	9,977	10,015	9,893
1口当たり分配金 ⁽¹⁾	6,671	7,122	7,092	3,731	6,933
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)「1口当たり分配金」及び「1口当たりFFO」の金額は、それぞれ各期末の「発行済投資口の総数」で除して計算しています。

(2) 1口当たりFFO=(当期純利益－不動産等売却損益－投資有価証券売却損益－特別損益＋減価償却費＋その他不動産関連償却費)÷期末発行済総投資口数

第16期損益計算書

第15期末取得物件の通期寄与。物件の取得等で金融費用も増加。

科 目		当期(第16期) 2009年7月1日～12月31日		前期(第15期) 2009年1月1日～6月30日		増 減	
		金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
営業損益の部	賃貸事業収入	10,684	93.0%	10,218	71.3%	465	4.6%
	その他賃貸事業収入	809	7.0%	812	5.7%	-3	-0.4%
	賃貸事業収入合計①	11,493	100.0%	11,030	77.0%	462	4.2%
	不動産等売却益	-	-	3,300	23.0%	-3,300	-100.0%
	受取配当金	-	-	-	-	-	-
	営業収益	11,493	100.0%	14,330	100.0%	-2,837	-19.8%
	公租公課	885	7.7%	935	6.5%	-49	-5.3%
	諸経費	2,274	19.8%	2,230	15.6%	44	2.0%
	外注委託費	488	4.2%	515	3.6%	-27	-5.3%
	水道光熱費	663	5.8%	698	4.9%	-35	-5.0%
保険料	30	0.3%	28	0.2%	1	5.9%	
修繕工事費	230	2.0%	242	1.7%	-12	-5.0%	
管理委託料	214	1.9%	211	1.5%	3	1.4%	
管理組合費	569	5.0%	463	3.2%	106	22.9%	
その他賃貸事業費用	78	0.7%	70	0.5%	8	11.5%	
減価償却費	1,850	16.1%	1,795	12.5%	54	3.0%	
賃貸事業費用合計②	5,010	43.6%	4,961	34.6%	49	1.0%	
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	416	3.6%	345	2.4%	70	20.4%	
一般事務・資産保管委託報酬	67	0.6%	66	0.5%	1	1.9%	
役員報酬	6	0.1%	6	0.0%	-	-	
信託報酬	48	0.4%	69	0.5%	-21	-30.5%	
その他営業費用	116	1.0%	120	0.8%	-3	-3.1%	
営業費用	5,665	49.3%	7,762	54.2%	-2,096	-27.0%	
営業利益金額	5,827	50.7%	6,568	45.8%	-740	-11.3%	
賃貸事業損益(①-②)	6,482	56.4%	6,069	42.4%	413	6.8%	
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	8,332	72.5%	7,864	54.9%	467	6.0%	
営業外収益	18	0.2%	71	0.5%	-53	-74.6%	
営業外費用	1,511	13.2%	1,067	7.4%	444	41.7%	
支払利息(投資法人債利息含む)	1,420	12.4%	1,024	7.1%	396	38.7%	
融資手数料	74	0.6%	26	0.2%	48	183.3%	
投資法人債発行費償却	12	0.1%	12	0.1%	0	1.7%	
新投資口発行費	-	-	-	-	-	-	
その他営業外費用	4	0.0%	4	0.0%	0	6.7%	
経常利益金額	4,333	37.7%	5,572	38.9%	-1,238	-22.2%	
特別損失	-	-	3,239	22.6%	-3,239	-100.0%	
税引前当期純利益金額	4,333	37.7%	2,332	16.3%	2,000	85.8%	
当期純利益金額	4,332	37.7%	2,331	16.3%	2,000	85.8%	
当期末処分利益	4,333	37.7%	2,332	16.3%	2,000	85.8%	
投資口 1口当たり分配金	6,933円		3,731円		3,202円		

(注)金額については、百万円未満切り捨て

(単位:百万円)

1. 賃貸事業収入
- 第14期末保有物件 -199百万円
 - 第15期取得物件 +1,165百万円
 - 第15期売却物件 -533百万円
 - 第16期取得物件 +29百万円

2. 賃貸事業費用
- 第14期末保有物件 -105百万円(内、減価償却費-53百万円)
 - 第15期取得物件 +404百万円(内、減価償却費+207百万円)
 - 第15期売却物件 -253百万円(内、減価償却費-101百万円)
 - 第16期取得物件 +5百万円(内、減価償却費 +2百万円)

3. 営業外収益
- 内、管理組合精算金 -40百万円

4. 前期資産入替え等に伴う影響(-2,131百万円)
- 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

(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、分割前ベースの第16期1口当たり分配金は17,332円に相当します。

第16期予想損益との対比(詳細)

(単位:百万円)

科 目	第16期損益計算書 2009年7月1日～12月31日(期末時点:53物件)		第16期予想損益計算書 2009年7月1日～12月31日		対第16期予想増減		
	金額	百分比	金額	百分比	金額	予想対比	
営業損益の部 経常損益の部	賃貸事業収入	10,684	93.0%	10,673	92.8%	10	0.1%
	賃料	8,717	75.9%	8,721	75.8%	-3	-0.0%
	共益費	1,703	14.8%	1,688	14.7%	15	0.9%
	その他賃貸事業収入	809	7.0%	828	7.2%	-19	-2.4%
	附加使用料	699	6.1%	780	6.8%	-80	-10.4%
	賃貸事業収入合計①	11,493	100.0%	11,502	100.0%	-9	-0.1%
	不動産等売却益	-	-	-	-	-	-
	受取配当金	-	-	-	-	-	-
	営業収益	11,493	100.0%	11,502	100.0%	-9	-0.1%
	公租公課	885	7.7%	885	7.7%	0	0.0%
	諸経費	2,274	19.8%	2,499	21.7%	-224	-9.0%
	外注委託費	488	4.2%	489	4.3%	-1	-0.3%
	水道光熱費	663	5.8%	801	7.0%	-138	-17.2%
	保険料	30	0.3%	36	0.3%	-6	-17.1%
	修繕工事費	230	2.0%	279	2.4%	-48	-17.3%
	管理委託料	214	1.9%	215	1.9%	-1	-0.4%
	管理組合費	569	5.0%	579	5.0%	-9	-1.7%
	その他賃貸事業費用	78	0.7%	98	0.9%	-19	-20.0%
	減価償却費	1,850	16.1%	1,849	16.1%	1	0.0%
	賃貸事業費用合計②	5,010	43.6%	5,234	45.5%	-224	-4.3%
	不動産等売却損	-	-	-	-	-	-
	投資有価証券売却損	-	-	-	-	-	-
	資産運用報酬	416	3.6%	414	3.6%	2	0.4%
	一般事務・資産保管委託報酬	67	0.6%	69	0.6%	-2	-2.7%
	役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	0	0.0%
	信託報酬	48	0.4%	47	0.4%	1	2.3%
	その他営業費用	116	1.0%	132	1.2%	-16	-12.1%
営業費用	5,665	49.3%	5,905	51.3%	-239	-4.1%	
営業利益金額	5,827	50.7%	5,597	48.7%	229	4.1%	
賃貸事業損益(①-②)	6,482	56.4%	6,268	54.5%	214	3.4%	
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	8,332	72.5%	8,117	70.6%	215	2.7%	
営業外収益	18	0.2%	23	0.2%	-5	-22.1%	
営業外費用	1,511	13.2%	1,557	13.5%	-45	-2.9%	
支払利息(投資法人債利息含む)	1,420	12.4%	1,432	12.5%	-12	-0.8%	
経常利益金額	4,333	37.7%	4,063	35.3%	270	6.6%	
特別損失	-	-	-	-	-	-	
税引前当期純利益金額	4,333	37.7%	4,063	35.3%	270	6.6%	
当期純利益金額	4,332	37.7%	4,062	35.3%	270	6.7%	
当期末処分利益	4,333	37.7%	4,062	35.3%	270	6.7%	
投資口 1口当たり分配金	6,933円		6,500円		433円		

(注)金額については、百万円未満切り捨て

(1) 第16期予想損益は、第15期(2009年6月期)決算発表時に公表したものであり、第15期末保有の51物件の保有を前提として算出しています。

第16期末貸借対照表

2物件の取得資金に手元資金を充当。資金効率の向上を図る。

科 目	当期(2009年12月期)		前期(2009年6月期)		増 減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
資産						
流動資産	28,644	8.6%	35,917	10.9%	-7,273	-20.2%
現金及び預金	13,972	4.2%	20,987	6.4%	-7,014	-33.4%
信託現金及び信託預金	14,306	4.3%	14,015	4.3%	290	2.1%
その他の流動資産	364	0.1%	913	0.3%	-549	-60.1%
固定資産	303,637	91.4%	293,135	89.1%	10,502	3.6%
有形固定資産	301,549	90.7%	291,066	88.4%	10,483	3.6%
不動産	126,075	37.9%	123,227	37.4%	2,847	2.3%
建物等	43,066	13.0%	42,726	13.0%	340	0.8%
土地	83,009	25.0%	80,501	24.5%	2,507	3.1%
信託不動産	175,474	52.8%	167,838	51.0%	7,635	4.5%
建物等	58,416	17.6%	58,608	17.8%	-192	-0.3%
土地	117,058	35.2%	109,229	33.2%	7,828	7.2%
無形固定資産	1,547	0.5%	1,547	0.5%	0	0.0%
借地権	1,542	0.5%	1,542	0.5%	0	0.0%
その他の無形固定資産	5	0.0%	4	0.0%	0	5.3%
投資その他の資産	540	0.2%	521	0.2%	18	3.6%
投資有価証券	—	—	—	—	—	—
差入敷金保証金	49	0.0%	49	0.0%	—	—
その他	491	0.1%	472	0.1%	18	4.0%
繰延資産	97	0.0%	110	0.0%	-12	-11.5%
投資法人債発行費	97	0.0%	110	0.0%	-12	-11.5%
資産の部合計	332,380	100.0%	329,163	100.0%	3,216	1.0%
負債						
流動負債	33,748	10.2%	37,448	11.4%	-3,699	-9.9%
未払金等	2,363	0.7%	2,413	0.7%	-49	-2.0%
前受金	1,416	0.4%	1,166	0.4%	250	21.4%
短期借入金	16,252	4.9%	16,152	4.9%	100	0.6%
1年内返済予定の長期借入金	6,716	2.0%	716	0.2%	6,000	838.0%
1年内償還予定の投資法人債	7,000	2.1%	17,000	5.2%	-10,000	-58.8%
固定負債	137,572	41.4%	132,657	40.3%	4,914	3.7%
預り敷金保証金	16,668	5.0%	16,295	5.0%	372	2.3%
長期借入金	83,404	25.1%	78,862	24.0%	4,542	5.8%
投資法人債	37,500	11.3%	37,500	11.4%	—	—
負債の部合計	171,321	51.5%	170,105	51.7%	1,215	0.7%
純資産						
出資総額	156,725	47.2%	156,725	47.6%	—	—
剰余金	4,333	1.3%	2,332	0.7%	2,000	85.8%
純資産の部合計	161,058	48.5%	159,057	48.3%	2,000	1.3%
負債・純資産の部合計	332,380	100.0%	329,163	100.0%	3,216	1.0%

(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	150,872	150,230	642
(内訳) 無担保借入金	97,189	86,547	10,642
有担保借入金	9,183	9,183	—
無担保投資法人債	44,500	54,500	-10,000

2. 有利子負債比率等	当期末	前期末	増減(P)
(1) 有利子負債比率			
有利子負債÷(有利子負債+出資総額)	49.0%	48.9%	0.1
(2) 総資産有利子負債比率			
① 有利子負債÷期末総資産	45.4%	45.6%	-0.2
② 有利子負債÷(期末総資産+不動産等評価損益)	45.5%	44.6%	1.0
(3) 長期固定比率			
長期固定金利有利子負債(※)÷有利子負債	80.1%	77.5%	2.7
※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 1口当たり純資産額(円)	257,693	254,492	3,201

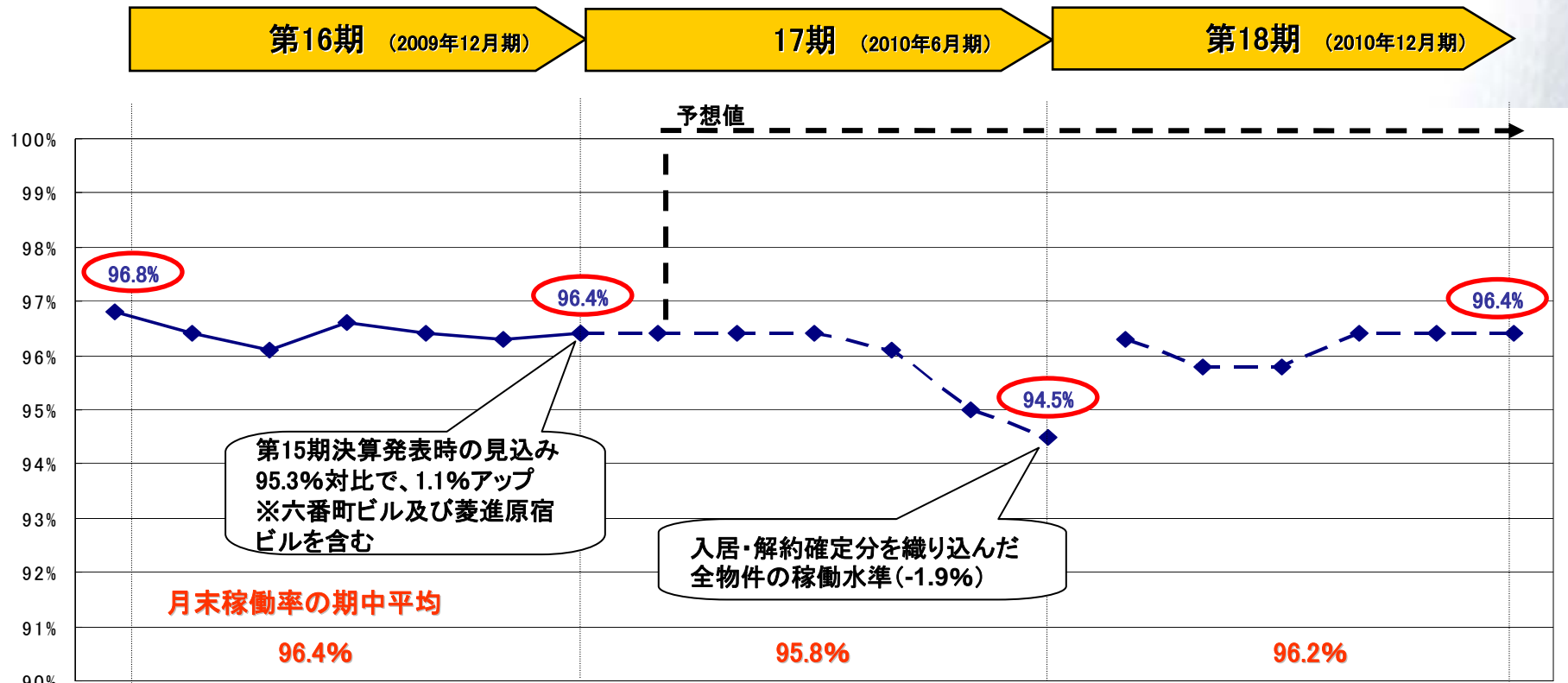


Japan Prime Realty Investment Corporation

第17期～第18期の見通し

17th～

今後の稼働率の推移見込み(全体)



(参考)全賃貸可能面積 : 400,751.87㎡(第16期末時点)

(1)第17期以降の稼働率の算出根拠は以下の通り

17期 : 2010年2月に東京建物京橋ビル、2010年5月にJPR千駄ヶ谷ビルの取得、2010年3月にJPR名古屋栄ビルの売却を見込む全54物件

18期 : 第17期末保有予定の全54物件

(2)第17期の稼働率については、2010年1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18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17期の運用状況の予想

既存物件の賃貸収入は弱含むものの、新規物件の取得等によりNOIを維持。

第17期運用状況の予想の前提条件

<保有資産>

第16期末保有物件：53物件
第17期取得物件：2物件
第17期売却物件：1物件

<月末稼働率の期中平均>
95.8%

<発行済投資口の総数>
715,000口

<有利子負債比率>
46.1% (第17期末時点)

第17期の運用状況の予想は、上記「第17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、1口当たり分配金等は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

「第17期運用状況の予想の前提条件」の詳細は、「平成21年12月期(平成21年7月1日～平成21年12月31日)決算短信」10ページ「第17期(平成22年1月1日～平成22年6月30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16期) 2009年7月1日～12月31日		第17期予想損益計算書 2010年1月1日～6月30日		対第16期増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
賃貸事業収入	10,684	93.0%	10,934	90.3%	249	2.3%
その他賃貸事業収入	809	7.0%	716	5.9%	-92	-11.4%
賃貸事業収益合計①	11,493	100.0%	11,650	96.2%	157	1.4%
不動産等売却益	—	—	458	3.8%	458	—
受取配当金	—	—	—	—	—	—
営業収益	11,493	100.0%	12,109	100.0%	615	5.4%
公租公課	885	7.7%	963	8.0%	77	8.8%
諸経費	2,274	19.8%	2,374	19.6%	100	4.4%
外注委託費	488	4.2%	496	4.1%	8	1.7%
水道光熱費	663	5.8%	738	6.1%	75	11.4%
保険料	30	0.3%	31	0.3%	1	4.9%
修繕工事費	230	2.0%	219	1.8%	-11	-5.0%
管理委託料	214	1.9%	215	1.8%	1	0.7%
管理組合費	569	5.0%	574	4.7%	5	1.0%
その他賃貸事業費用	78	0.7%	98	0.8%	19	24.7%
減価償却費	1,850	16.1%	1,874	15.5%	24	1.3%
賃貸事業費用合計②	5,010	43.6%	5,213	43.1%	202	4.0%
不動産等売却損	—	—	—	—	—	—
投資有価証券売却損	—	—	—	—	—	—
資産運用報酬	416	3.6%	436	3.6%	20	4.9%
一般事務・資産保管委託報酬	67	0.6%	69	0.6%	2	3.2%
役員報酬	6	0.1%	6	0.1%	—	—
信託報酬	48	0.4%	48	0.4%	-0	-0.4%
その他営業費用	116	1.0%	117	1.0%	1	1.3%
営業費用	5,665	49.3%	5,892	48.7%	226	4.0%
営業利益金額	5,827	50.7%	6,216	51.3%	389	6.7%
賃貸事業損益(①-②)	6,482	56.4%	6,437	53.2%	-45	-0.7%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	8,332	72.5%	8,312	68.6%	-20	-0.2%
営業外収益	18	0.2%	49	0.4%	31	172.5%
営業外費用	1,511	13.2%	1,545	12.8%	33	2.2%
経常利益金額	4,333	37.7%	4,720	39.0%	386	8.9%
特別損失	—	—	—	—	—	—
税引前当期純利益	4,333	37.7%	4,720	39.0%	386	8.9%
当期純利益金額	4,332	37.7%	4,719	39.0%	386	8.9%
当期末処分利益	4,333	37.7%	4,719	39.0%	386	8.9%
投資口 1口当たり分配金	6.933円		6.600円		-333円	

(注) 金額については、百万円未満切り捨て

(625,000口)

(715,000口)

(- 口)

1. 賃料事業収入
 ・第15期末保有物件 -265百万円
 ・第16期取得物件 +363百万円
 ・第17期取得物件 +186百万円
 ・第17期売却物件 -128百万円

2. 不動産売却益
 ・JPR神宮前ビルの土地の一部 +105百万円
 ・JPR名古屋栄ビル +352百万円

3. 賃貸事業費用
 ・第15期末保有物件 +109百万円
 ・第16期取得物件 +88百万円
 ・第17期取得物件 +59百万円
 ・第17期売却物件 -56百万円

4. 営業外収益
 ・内、管理組合精算金 +31百万円

5. 営業外費用
 ・支払利息 -15百万円
 ・新投資口発行費 +48百万円

【参考】第18期の賃貸事業収支の見通し

賃料収入の落ち込みも底打ち感があり、第18期NOIも概ね第17期水準を維持する見通し。

(単位:百万円)

第18期賃貸事業収支の見通しの前提条件

<保有資産>

第16期末保有物件: 53物件

第17期取得物件 : 2物件

第17期売却物件 : 1物件

第18期取得物件 : なし

<月末稼働率の期中平均>
96.2%

第18期の賃貸事業収支の見通しは、上記「第18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キャッシュフロー(NCF)等は変動する可能性があります。

第18期資本的支出のうち主な工事は、ビックス新宿ビル:空調改修184百万円、新宿センタービル:ELV更新等228百万円、東京建物本町ビル:トイレ改修等182百万円

科 目	第17期予想 2010年1月1日～6月30日		第18期予想 不動産賃貸事業収支 2010年7月1日～12月31日		対第17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	10,934	90.3%	10,805	93.4%	-128	-1.2%
その他賃貸事業収入	716	5.9%	760	6.6%	43	6.1%
賃貸事業収益合計①	11,650	96.2%	11,566	100.0%	-84	-0.7%
公租公課	963	8.0%	948	8.2%	-15	-1.6%
諸経費	2,374	19.6%	2,384	20.6%	9	0.4%
外注委託費	496	4.1%	499	4.3%	3	0.6%
水道光熱費	738	6.1%	738	6.4%	-0	-0.0%
保険料	31	0.3%	32	0.3%	0	1.4%
修繕工事費	219	1.8%	197	1.7%	-21	-9.7%
管理委託料	215	1.8%	215	1.9%	0	0.1%
管理組合費	574	4.7%	574	5.0%	-0	-0.0%
その他賃貸事業費用	98	0.8%	124	1.1%	26	27.3%
減価償却費	1,874	15.5%	1,888	16.3%	13	0.7%
賃貸事業費用合計②	5,213	43.1%	5,221	45.1%	7	0.1%
賃貸事業損益(①-②)	6,437	53.2%	6,345	54.9%	-92	-1.4%
減価償却前賃貸事業利益(NOI)	8,312	68.6%	8,233	71.2%	-78	-0.9%
資本的支出	331	2.7%	896	7.8%	565	170.3%
減価償却前賃貸事業キャッシュフロー(NCF)	7,980	65.9%	7,336	63.4%	-643	-8.1%

(注)金額については、百万円未満切り捨て



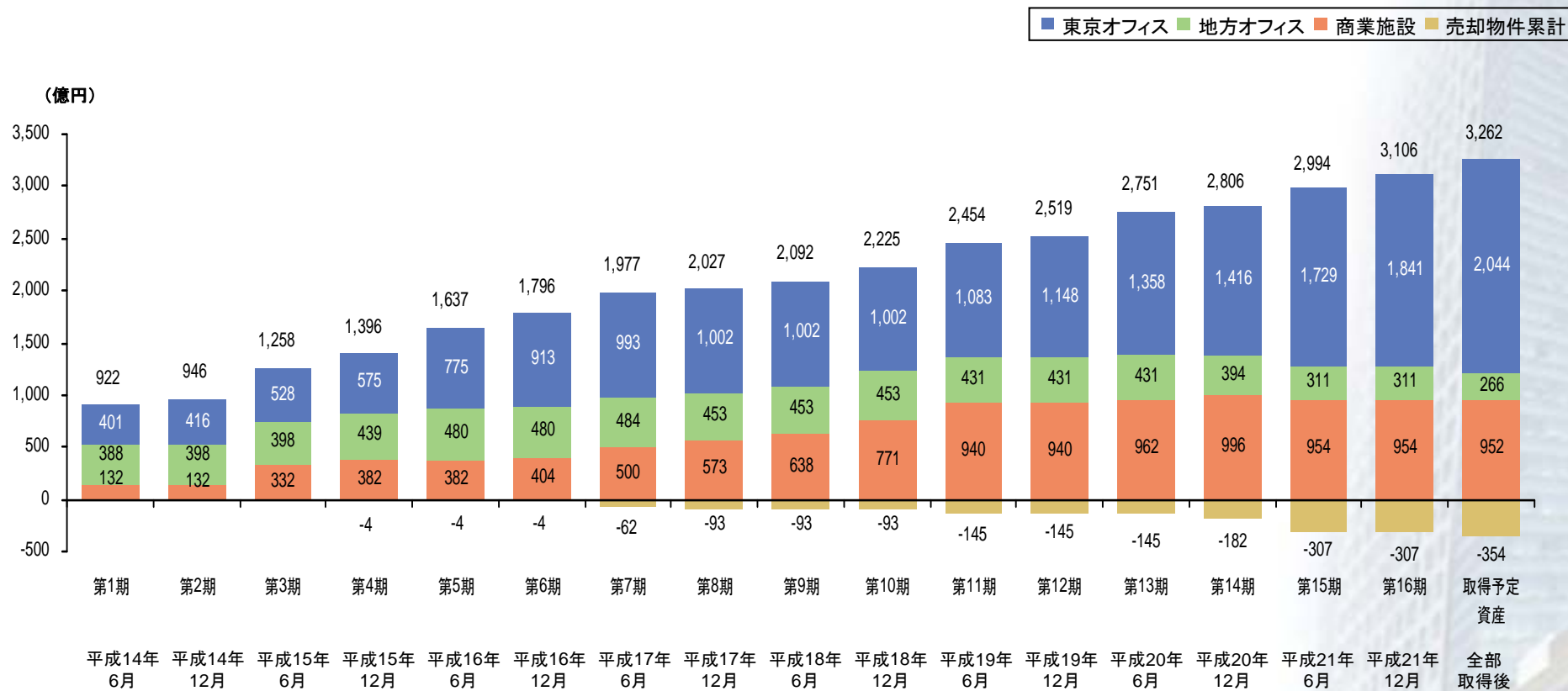
Japan Prime Realty Investment Corporation

第16期の運用状況

16th

ポートフォリオの構築方針と拡大の軌跡①

資産規模の推移

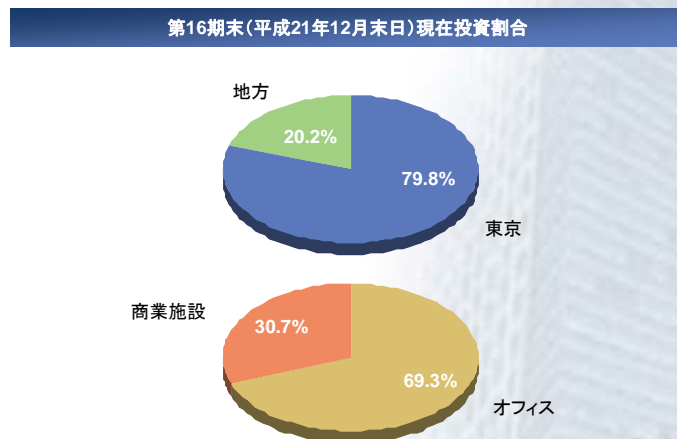
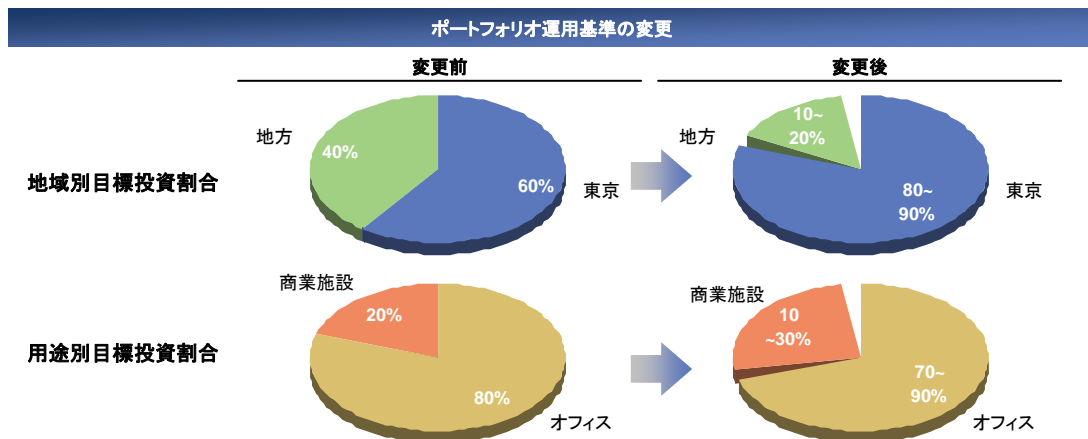


着実なポートフォリオの資産規模拡大により、第16期末(平成21年12月末日)の資産規模(取得価格の総額)は3,106億円、取得予定資産全部取得後では3,262億円となる。

ポートフォリオの構築方針と拡大の軌跡②

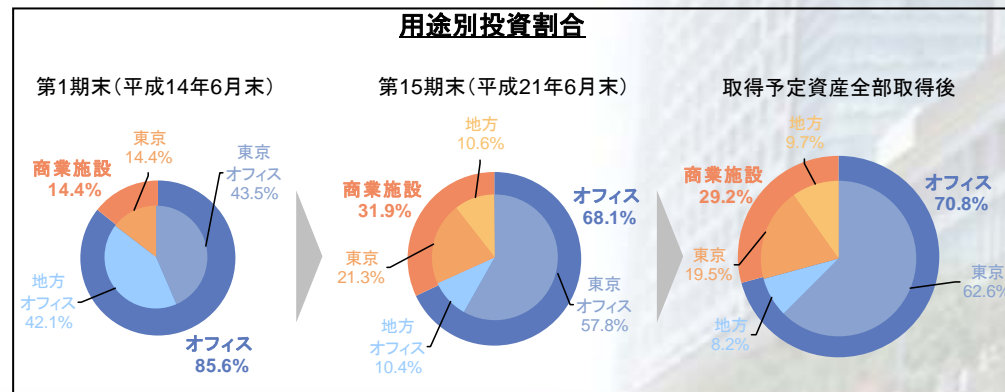
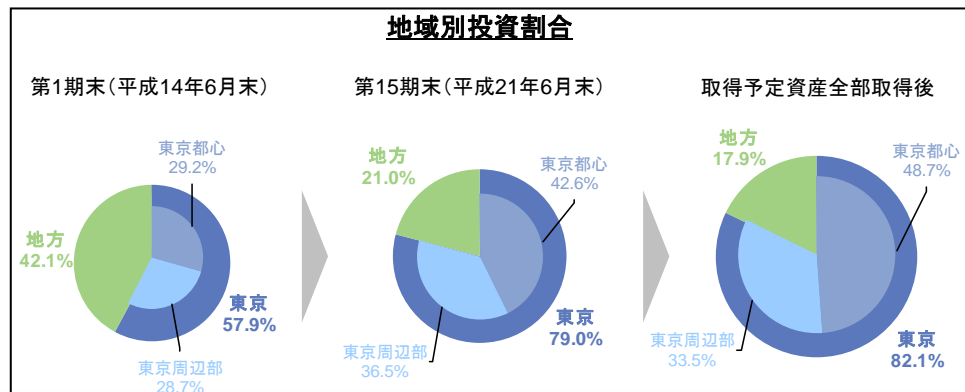
■ ポートフォリオ運用基準の見直し

- 目標投資比率の変更



- ◆ 東京エリアに所在するオフィスへ重点投資することにより、東京オフィスの投資ウエイトを引き上げ
例) オリナスタワー、六番町ビル、菱進原宿ビル、東京建物京橋ビル
- ◆ 商業施設の投資ウエイトの上限値を30%に設定することにより、オフィスの投資ウエイトを高めに維持
- ◆ ポートフォリオ運用における分散投資のメリットを図るという基本方針自体に変更はなく、比較的高い収益性を見込むことが出来る優良な地方物件及び商業施設についても従来以上に厳選して投資を行う

■ 投資割合の推移



資産の戦略的入替えとポートフォリオの質の向上①

第14期末(平成20年12月末日)までの売却物件

不動産運用のプロとしてバリューアップの実現など
時機を見た戦略的売却を実施してきた

JPRパークウエスト高松

売却時期: 平成17年3月
取得価格: 872百万円
売却価格: 842百万円
売却時築年数: 23.6年
売却理由: エリア内における
物件の選別

JPR高松ビル

売却時期: 平成19年4月
取得価格: 2,130百万円
売却価格: 1,530百万円
売却時築年数: 24.6年
売却理由: エリア戦略の再構築

SK広島ビル

売却時期: 平成17年9月
取得価格: 947百万円
売却価格: 1,040百万円
売却時築年数: 15.8年
売却理由: バリューアップの実現

JPRスクエア博多 イースト・ウエスト

売却時期: 平成17年3月
取得価格: 2,873百万円
売却価格: 2,923百万円
売却時築年数: 21.1年、18.4年
売却理由: エリア内における
物件の選別

パークイースト札幌

売却時期: 平成17年11月
取得価格: 2,150百万円
売却価格: 2,400百万円
売却時築年数: 20.1年
売却理由: バリューアップの実現

NORTH33ビル

売却時期: 平成20年10月
取得価格: 3,700百万円
売却価格: 3,520百万円
売却時築年数: 16.8年
売却理由: ポートフォリオ
クオリティの向上

JPR池袋ビル

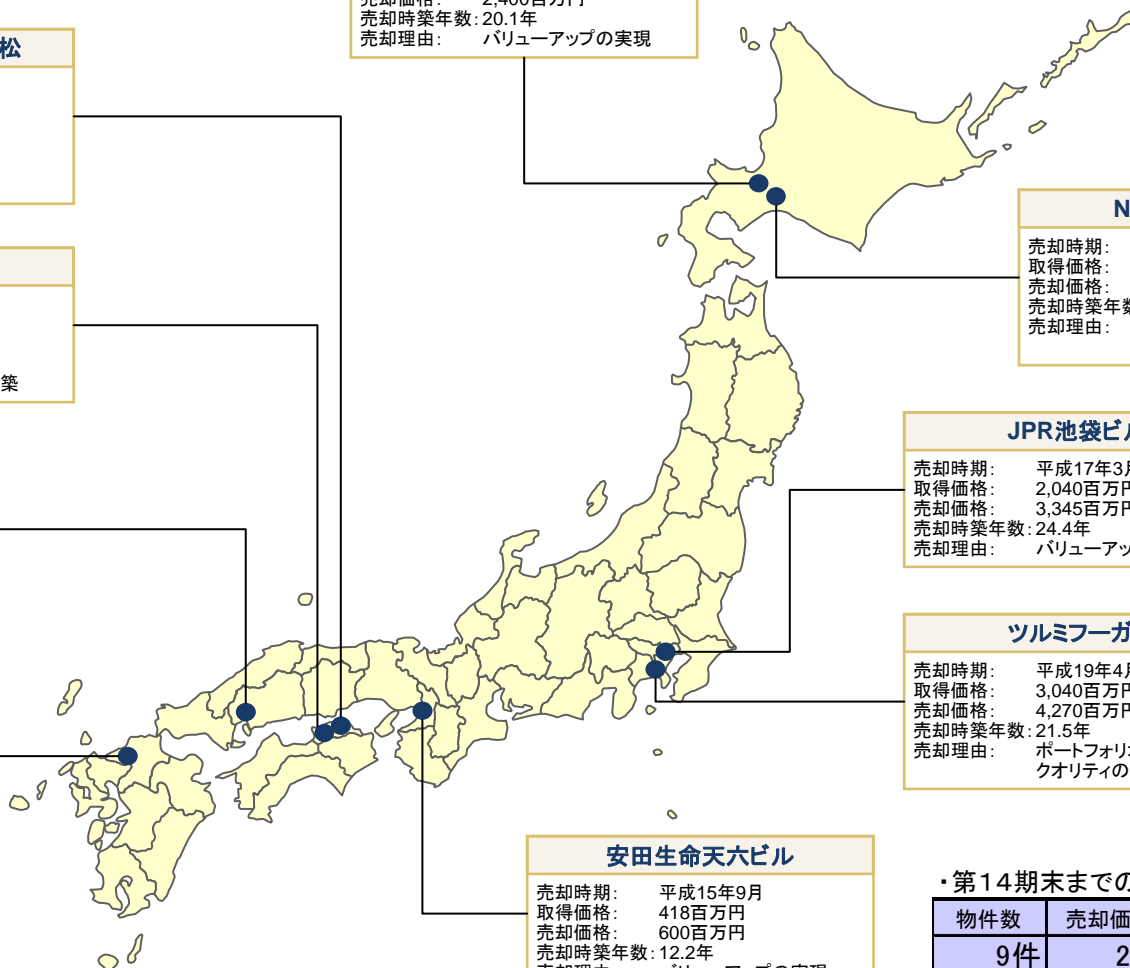
売却時期: 平成17年3月
取得価格: 2,040百万円
売却価格: 3,345百万円
売却時築年数: 24.4年
売却理由: バリューアップの実現

ツルミフーガ1

売却時期: 平成19年4月
取得価格: 3,040百万円
売却価格: 4,270百万円
売却時築年数: 21.5年
売却理由: ポートフォリオ
クオリティの向上

安田生命天六ビル

売却時期: 平成15年9月
取得価格: 418百万円
売却価格: 600百万円
売却時築年数: 12.2年
売却理由: バリューアップの実現



・第14期末までの売却物件 (百万円)

物件数	売却価格累計	売却時簿価累計	通算損益
9件	20,479	18,772	1,707

資産の戦略的入替えとポートフォリオの質の向上②

■ 東京建物(株)との協働による物件入替えによるポートフォリオの質の向上(第15期:平成21年6月期実施)

● 東京建物株式会社との協働による物件入替えにより、中長期的に成長力をもつポートフォリオを構築

本投資法人は、中長期的に成長力を持つポートフォリオを構築するべく、平成21年6月に、東京建物株式会社との協働により、保有物件の入替えを実施しました。

成長力のある東京のオフィスへの重点投資を促進する資産の取得



オリナタワー

用途	事務所
所在地	東京都墨田区
取得年月	平成21年6月
取得価格	31,300百万円
竣工年月	平成18年3月
鑑定評価額	31,400百万円

取得先	土地:東京建物株式会社 建物:錦糸町プロジェクト特定目的会社
取得理由	東京の大型オフィスビルであり、中長期的な成長力を有する物件と判断

商業施設及び地方物件の売却によるポートフォリオの質の向上を企図した資産売却



シュトラッセー番町

裏付けとなる不動産の用途	商業施設
裏付けとなる不動産の所在地	宮城県仙台市
売却年月	平成21年6月
売却価格	1,800百万円
鑑定評価額	1,790百万円
売却先	東京建物株式会社
売却理由	減損リスクへの対応



名駅2丁目開発特定目的会社優先出資証券

事務所	愛知県名古屋市中区
売却年月	平成21年6月
売却価格	306百万円
鑑定評価額	-
売却先	東京建物株式会社
売却理由	名古屋のオフィスマーケットの変動リスクへの対応



明治安田生命大阪梅田ビル

事務所	大阪府大阪市
売却年月	平成21年6月
売却価格	10,600百万円
鑑定評価額	10,600百万円
売却先	合同会社ネクストステージ
売却理由	売却益の計上及びポートフォリオの地方割合の低減

■ 第17期売却予定物件



JPR名古屋ビル

用途	事務所
所在地	愛知県名古屋市中区
売却予定年月 ^(注1)	平成22年3月末日までに引渡し予定
売却予定価格 ^(注2) /売却益	4,937百万円/352百万円
竣工年月 ^(注3)	(1)平成15年1月(2)昭和61年12月
売却先	非開示(国内の一般事業会社)

東京のオフィスへの重点投資及び中長期的な運用の観点から、本物件の売却による資金を東京のオフィスへ投下することが有効であると判断したものです。

(注1) 売却先と平成22年1月に売却に関する基本協定書を締結しており、今後、売買契約を締結する予定になっています。
 (注2) 売却に関する基本協定書に記載された譲渡金額を百万円未満切捨てて記載しており、売却に要した諸経費及び消費税等は含まれません。
 (注3) (1)はJPR名古屋ビルとその敷地、(2)はJPR名古屋ビルの隣地駐車場です。

**減損リスクのある物件の処理を実現し、その他非戦略エリアにおける物件を売却⇒ダウンサイドリスクの限定
 同時に売却合計額以上の東京エリアにおける優良資産を取得⇒成長戦略の実施**

資産の戦略的入替えとポートフォリオの質の向上③

■ 第16期取得済物件



六番町ビル

用途	事務所
所在地	東京都千代田区
取得年月	平成21年12月
取得価格	2,800百万円
竣工年月	平成3年10月
取得先	非開示(国内の特別目的会社)
延床面積	4,205.09㎡

菱進原宿ビル

用途	事務所
所在地	東京都渋谷区
取得年月	平成21年12月
取得価格	8,400百万円
竣工年月	平成元年3月
取得先	東急リアル・エステート投資法人
延床面積	6,466.94㎡

■ 第17期取得物件

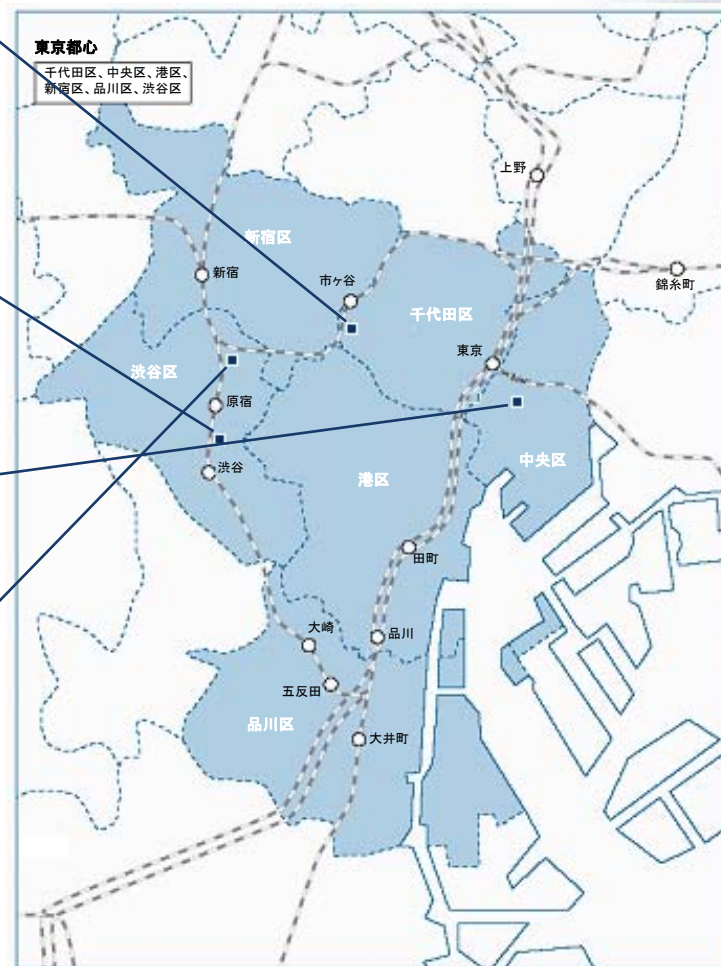


東京建物京橋ビル

用途	事務所
所在地	東京都中央区
取得年月	平成22年2月
取得価格	5,250百万円
竣工年月	昭和56年1月
取得先	東京建物株式会社
延床面積	4,419.79㎡

JPR千駄ヶ谷ビル

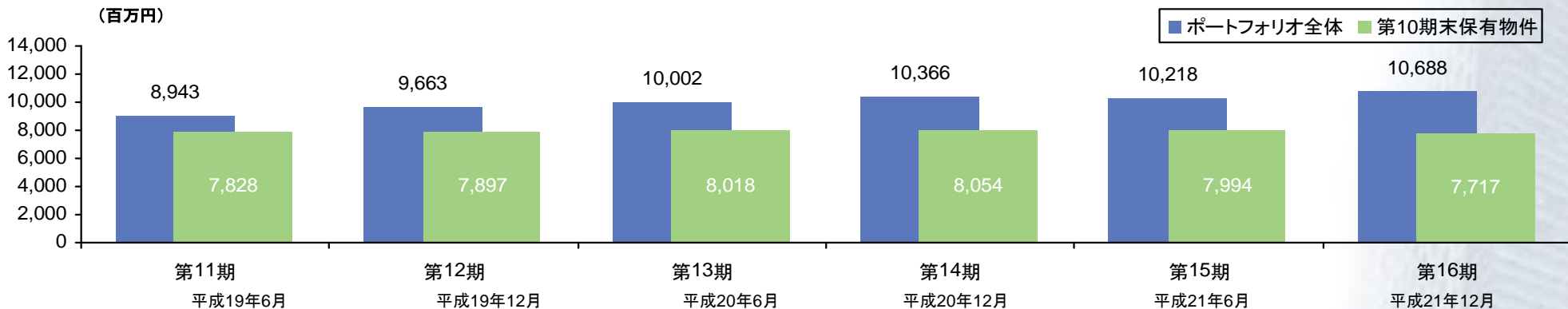
用途	事務所
所在地	東京都渋谷区
取得予定年月	平成22年5月
取得予定価格	15,050百万円
竣工年月	平成21年5月
取得先	千駄ヶ谷開発特定目的会社 ^(注1)
延床面積	7,683.19㎡



* 上記の取得価格及び取得予定価格等は、百万円未満切捨てで記載しています。
 (注1) 東京建物株式会社が優先出資を行い、アセットマネジメント業務を受託している資産の流動化に関する法律で定める特定目的会社です。

運用状況

■ 賃料収入の推移

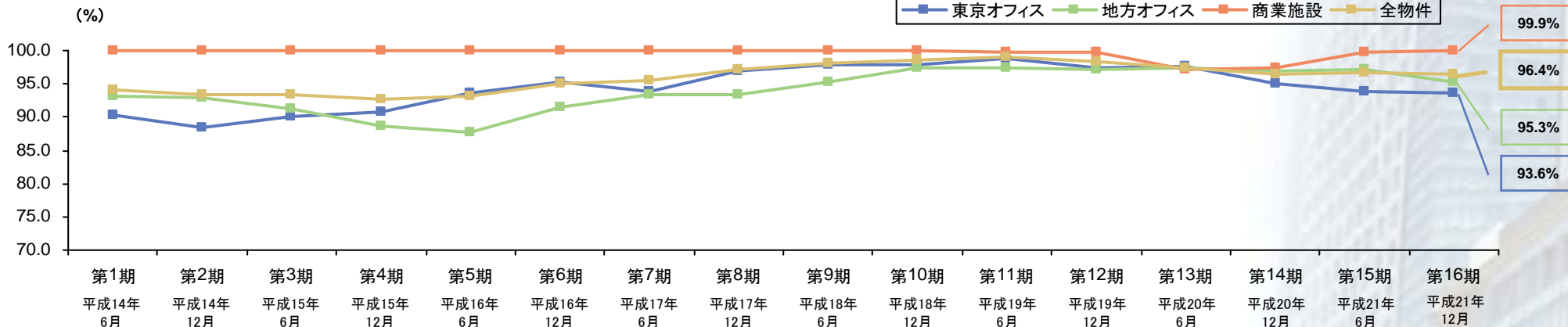


(注1) 第10期末保有物件については、第15期までに売却による入替えのあった物件を除く第10期末に保有していた物件の賃料、共益費、駐車料等(付加使用料等の変動収入を除きます。)の合計を記載しています。

また、賃料収入全体は、各期の全物件(期中に売却した物件を含みます。)の賃料、共益費、駐車料等(付加使用料等の変動収入を除きます。)の合計を記載しています。

(注2) 百万円未満を四捨五入して記載しています。

■ 用途別・地域別稼働率の推移



(注1) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 平成21年11月末日現在で保有している物件の同日現在の賃貸条件に基づいて算出した同日現在の稼働率を記載しています。

戦略的入れ替えも奏功し、現況下においても比較的高稼働を維持し、比較的安定的な収益を確保

■ 取得格付と有利子負債の状況

(平成22年2月15日現在)

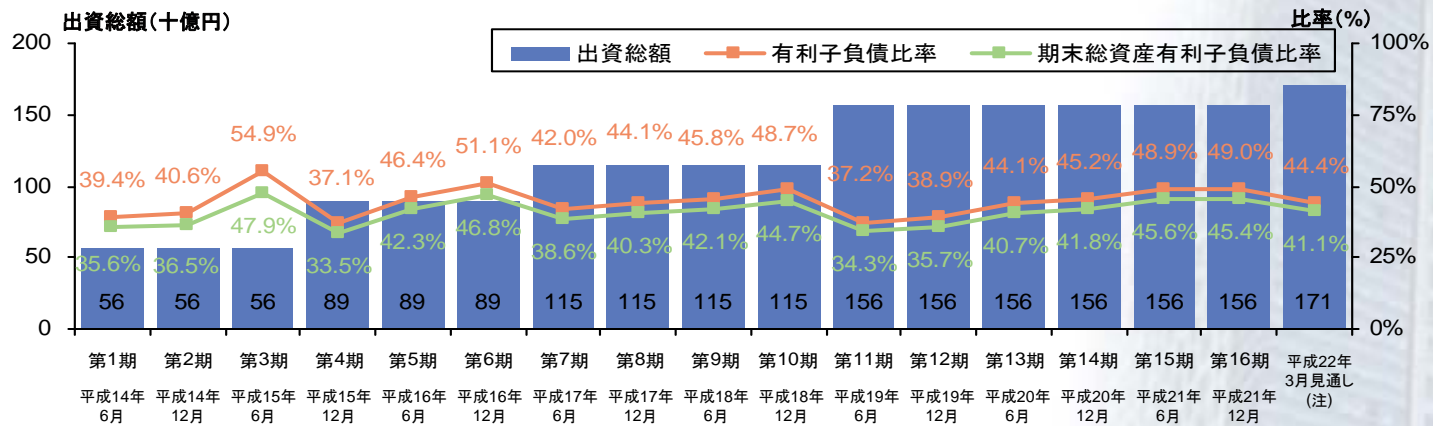
格付機関	発行体格付
R&I(発行体格付)	AA-
Moody's(発行体格付)	A2
S&P(長期発行体格付)	A

(平成22年2月15日現在)

長期固定比率	81.46%
長期有利子負債平均残存年数	4.13年
長期有利子負債平均利率	2.07%
有利子負債平均残存年数	3.44年

(注) 長期有利子負債:返済までの期間が1年超の有利子負債

■ 出資総額と有利子負債比率及び期末総資産有利子負債比率の推移



* 有利子負債比率(%) = 有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額)

* 期末総資産有利子負債比率(%) = 有利子負債額 ÷ 期末総資産額

* 出資総額は、10億円未満を切り捨てて記載しています。

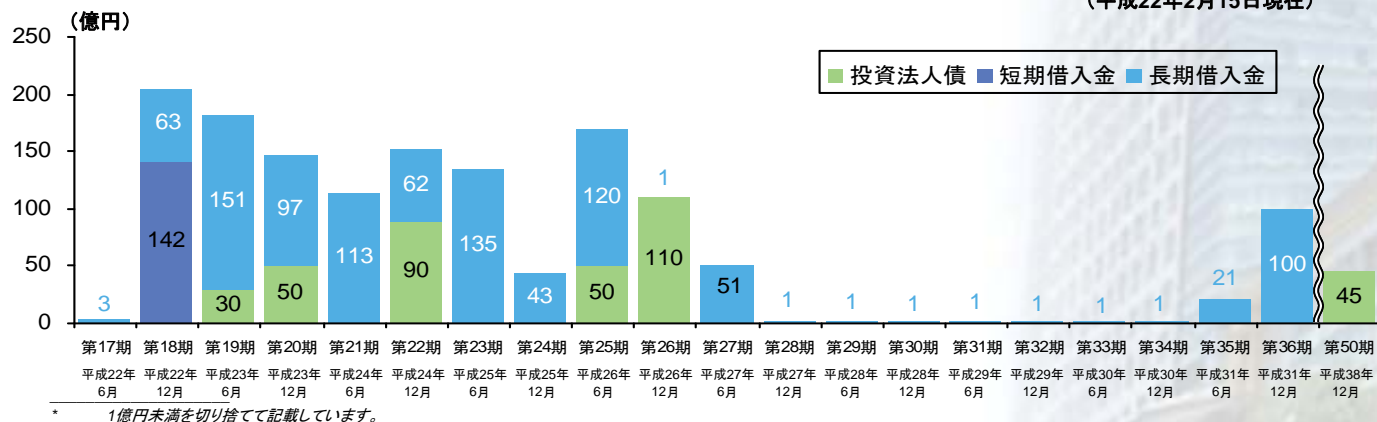
* 有利子負債比率及び期末総資産有利子負債比率は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注)平成22年3月の総資産有利子負債比率について総資産額は、第16期末総資産額に増資による払込金、借入金返済等を勘案した数値

■ 有利子負債の返済期日の分散状況

(平成22年2月15日現在)

借入極度額	160億円(総額)
契約期限(注1)	平成22年11月30日
借入先	株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社



* 1億円未満を切り捨てて記載しています。

金利の長期固定化、返済の期別分散に努力、保守的な財務運営を実現し、高水準格付けを維持

有利子負債の内訳

調達方法・調達先の多様化をはかり、
レンダーとのリレーションシップを丁寧に構築

有利子負債種別、金融機関別の残高内訳

(百万円)

	借入先	平成21年6月30日残高	平成21年12月31日残高	平成22年2月15日残高	担保
短期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,280	4,280	4,280	無担保・無保証・非劣後
	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,000	4,000	4,000	
	株式会社りそな銀行	4,000	4,000	4,000	
	株式会社みずほコーポレート銀行	3,972	3,972	3,972	
	株式会社三井住友銀行	1,000	-	-	
	株式会社あおぞら銀行	900	-	-	
	短期借入金合計	16,152	16,252	16,252	
長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	11,000	10,900	10,900	無担保・無保証・非劣後
	アメリカン ファミリー ライフ アシュアランス カンパニー オブ コロンバス	-	10,000	10,000	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	10,000	9,917	9,917	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	7,000	7,000	7,000	
	全国共済農業協同組合連合会	7,000	7,000	7,000	
	株式会社日本政策投資銀行	4,995	4,870	4,870	
	株式会社あおぞら銀行	3,400	4,300	4,300	
	株式会社損害保険ジャパン	4,000	4,000	4,000	
	住友生命保険相互会社	4,000	4,000	4,000	
	株式会社福岡銀行	3,000	3,000	3,000	
	株式会社中国銀行	3,000	3,000	3,000	
	株式会社新生銀行	3,000	3,000	3,000	
	みずほ信託銀行株式会社	-	-	3,000	
	全国信用協同組合連合会	-	-	3,000	
	株式会社三井住友銀行	3,000	2,950	2,950	
	株式会社八十二銀行	2,000	2,000	2,000	
	太陽生命保険株式会社	2,000	2,000	2,000	
	大同生命保険株式会社	2,000	2,000	2,000	
	株式会社伊予銀行	1,000	1,000	1,000	
	オリックス信託銀行株式会社	-	-	1,000	
	明治安田生命保険相互会社	9,183	9,183	9,183	
長期借入金合計	79,578	90,120	97,120		
借入金合計		95,730	106,372	113,372	
		平成21年6月30日残高	平成21年12月31日残高	平成22年2月15日残高	担保
	投資法人債合計	54,500	44,500	37,500	無担保・無保証・非劣後
		平成21年6月30日残高	平成21年12月31日残高	平成22年2月15日残高	
	有利子負債合計	150,230	150,872	150,872	

投資口追加発行及びオーバーアロットメントによる売出しの概要

「個人投資家:4.8倍、機関投資家:21倍、全体:12倍」と旺盛な需要を創出

オファリング形態	国内新投資口発行及びオーバーアロットメントによる売出し		
発行済投資口総数	625,000口		
発行投資口数／希薄化率	90,000口	発行済みの14.4%	
うち一般募集	82,000口		
うちOA売出し	8,000口		
オファリング総額	15,129百万円	調達総額	14,614百万円（見込み）
うち一般募集	13,784百万円	うち一般募集	13,315百万円
うちOA売出し	1,345百万円	うちGSOによる第三者割当	1,299百万円（見込み）
ポジション	一般投資家55% : 機関投資家45%		
発行・売価格	168,101円（条件決定終値 173,300円）		
発行価額	162,382円		
発行決議日	2010年1月21日（木）		
条件決定日	2010年2月1日（月）		
払込期日／追加上場日	2010年2月8日（月）	2010年2月9日（火）	
引受証券会社	みずほ証券、メリルリンチ日本証券（以上共同主幹事）、野村証券（幹事） 大和証券CM、日興コーディアル証券、三菱UFJ証券、東海東京証券（以上引受シ団）		

■ 日本プライムリアルティ投資法人、割安感が需要に

個人投資家に55%、機関投資家に45%を割り当てる予定でブックビルディングを開始し、「個人投資家が4.8倍、機関投資家が21倍、全体で12倍程度」(関係者)と旺盛な需要が集まった。発行価格から割り出した分配金利回りが7.3%と高い一方、PBRが0.7倍程度の水準にあることから「割安感が強い」(複数の関係者)ことに加えて、東京建物というスポンサーも需要につながったとの見方が多い。PBR1倍割れとなる「ディスカウント増資」となったことについては特に強い批判はなかったもようで、「むしろ物件取得力を示せたことが、評価につながった」(市場参加者)との意見も複数から挙がっている。海外からの需要も引き続き強かったとみられており「グローバル・リアルエステート・ファンドの参加も数件あった」(関係者)との指摘があったほか、「実需のロング筋からも札が入った」(別の関係者)もようだ。さらにREIT関係者からは、個人投資家からの需要も強かったことを歓迎する声が聞かれた。

調達資金は、東京建物京橋ビル(取得予定価格:52.5億円、2009年11月末時点の鑑定評価額:52.5億円)の取得資金と短期借入金の返済に充てる。取得物件の売主はスポンサーの東京建物。同物件は1981年に建設、地上10階、地価1階建てで、銀座線京橋駅から徒歩1分の好立地にある。想定NOI利回りは5.4%。主要テナントはINAXで、ショールームを併設した事務所として利用している。一方、短期借入金の返済で、期末総資産ベースでのLTVは前期末の45.4%から「41~42%に低下する」(JPR)見込み。これにより、物件取得余力は「400億円程度上積みされる」(同)見通しだ。発行体によると「2009年6月以降、物件情報は急増している」といい、同社がターゲットとしている東京圏のオフィスビル物件の取得にとつては「絶好のチャンス」(同)とみているという。

公募増資の決議に伴い、JPRは第17期(2010年1~6月期)の1口当たり予想分配金を6600円とした。同ファンドはフォワード・コミットメントの契約解除による違約金支払いで特別損失を計上、第15期の分配金は前期の7092円から3731円に大幅減少したが、第16期から6000円台を回復。「今後もこの水準で安定的な分配金を維持したい」(JPR)と表明している。

	分配金	前期比
第14期(2008年7~12月期)実績	7092円	▲0.4%
第15期(2009年1~6月期)実績	3731円	▲47.4%
第16期(2009年7~12月期)予想	6750円	80.9%
第17期(2010年1~6月期)予想	6600円	▲2.2%

決議後の投資口価格はじり安に推移し、プライシング当日の2月1日には、一時17万300円と決議日終値比1万3100円安(▲7.1%)まで下落する場面もあった。ただ希薄化率(13.1%)の範囲内におさまっており、発行体も「下落幅は想定内」と説明。「増資懸念から投資口価格の上値が抑えられていたため、条件確定後はむしろあく抜け感から上昇している」と述べた。実際に、プライシング翌日には前日比9700円高(5.6%上昇)の18万3000円に上昇し、アフターマーケットでは堅調な値動きを見せている。

(DealWatch / Thomson Reuters より転載)



Japan Prime Realty Investment Corporation

今後の運用戦略

17th~

今後の運用方針 ～東京のオフィスへの重点投資～

外部成長戦略(成長軌道への復活)

- 成長力のある東京のオフィスへの重点投資
 - 現状は、比較的高利回りで、東京のオフィスを取得する大きなチャンス
- 資本市場からの資本調達により、LTVの水準を引き下げ
- 物件取得の好機を確実に捉え、良質な物件を早期に確保
 - 増資の実施により発生した400億円の取得余力を活用し、積極的な外部成長に舵を切る

内部成長戦略(賃貸損益の維持に注力)

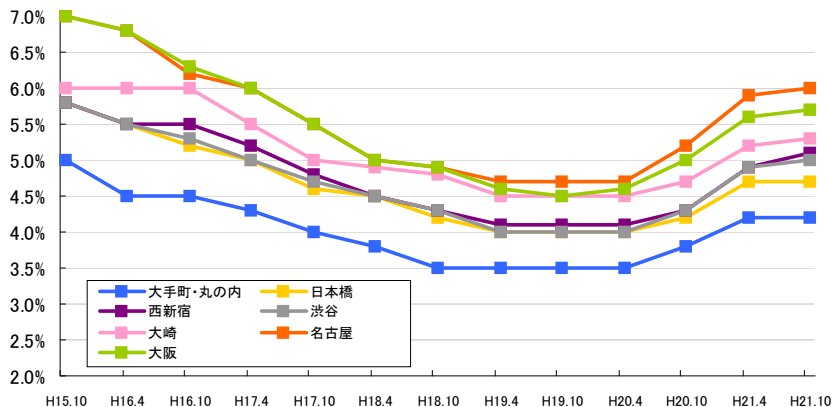
- 稼働率を重視した柔軟な物件運営に注力し、賃料収入のダウンタイムの長期化を回避
- 既存物件のテナント異動状況では、解約・賃料減額の件数が第16期(平成21年12月期)をピークに減少傾向へ
- 賃貸費用(外注委託費、水道光熱費、修繕費)の抑制による損益重視の運営

財務・IR戦略(デット資金調達コストの低減)

- 保守的な財務運営は継続しつつ、資金効率の向上を狙い、敷金のリリースを実施
- 投資法人債の起債再開等調達手段の多様化により、デット資金調達コストの低減を図り、分配金上積みを企図
- 引続き継続的なIRを実施。今般の増資で需要の大きかった外人投資家、個人投資家に対しても積極的なIRを展開

オフィスマーケットの環境

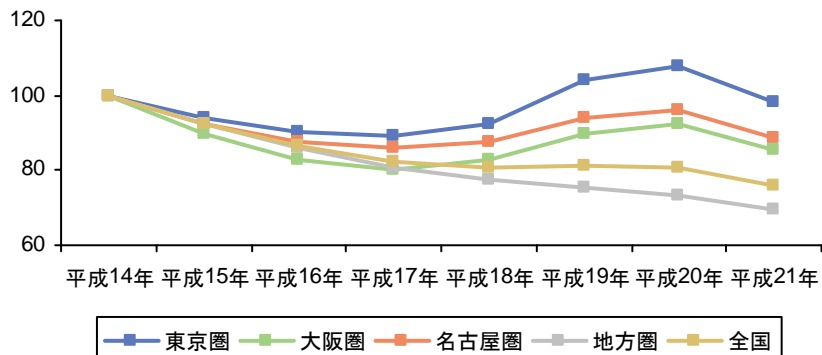
オフィスキャップレートの推移



(注) 財団法人日本不動産研究所の「不動産投資家調査」における「標準的規模のAクラスビルの取引利回り」に基づき作成。

平成21年4月から10月は、キャップレートの水準がほぼ横ばいに

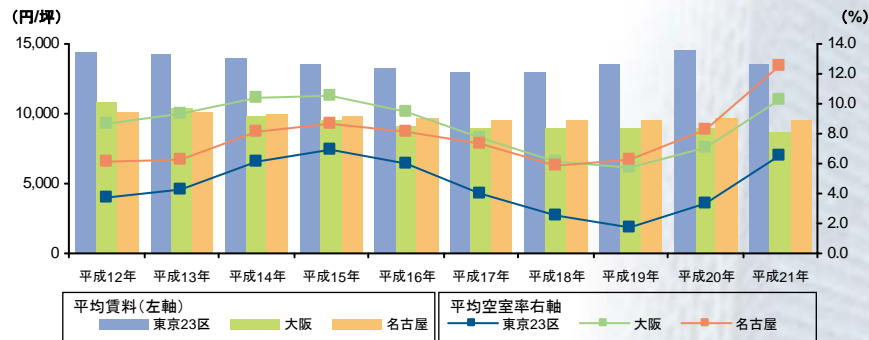
商業地の地価推移



(注1) 国土交通省公表の「都道府県地価調査」に基づいて記載
(注2) グラフは、平成14年を100とした場合の、地価推移を記載

東京の地価は比較的高位安定。反転時の上昇率が高い

オフィスの平均賃料と平均空室率推移



(注) シービー・リチャードエリス株式会社作成の「OFFICE MARKET REPORT」に基づき作成しており、平均賃料について、平成19年までは各年1月から12月まで、平成20年から平成21年は10月から12月までのデータを記載。また、平均空室率について、各年12月末日現在のデータを記載。

東京オフィス : 高い賃料/低水準の空室率

東京オフィスの需給予測

- 供給見通し
 - 平成22年の新規供給量は平成21年の供給量をやや上回る見通し。平成23、24年は、計画通りに着工していないプロジェクトもある模様で、供給量はさほど多くならない見通し。
- 需要見通し
 - 平成21年の総需要は大きく減少したが、平成22年には増加へ転じる見通し。平成23、24年には、景気や雇用の回復と賃料の割安感から供給見通しを上回る需要が発生すると予想される。東京に集積する金融・保険業と情報通信業が需要を押し上げるであろう。

(注) 株式会社住信基礎研究所作成の「不動産マーケットリサーチレポート(調査時点:平成21年9月)」に基づき、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントが上記「東京オフィスの需給予測コメント」を作成。

平成23年には東京オフィスに対する新規需要量が新規供給量を上回る見通し

外部成長に向けた環境認識と基本方針

不動産売買市場の現状

ハイ・レバレッジを武器に価格競争力のあった私募ファンドなどの資金調達力の悪化

現状はデット調達環境が緩んできたものの、私募ファンドに対する与信先は依然限定的

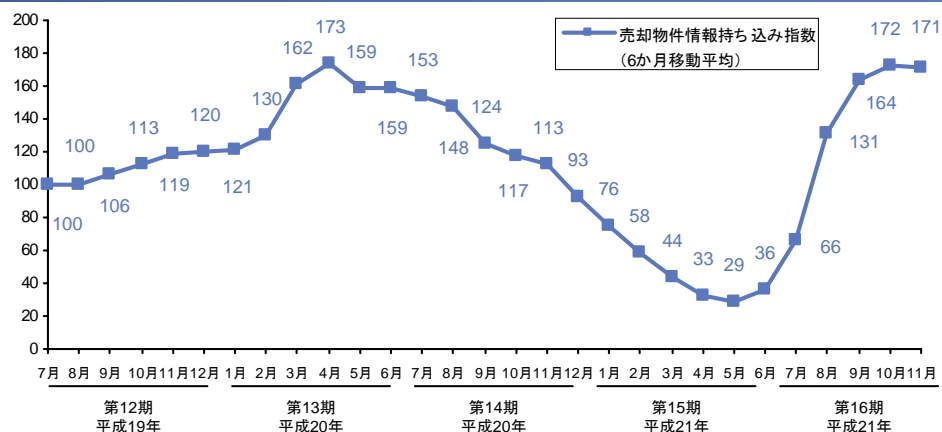


売買マーケットにおける優位性

資金調達力の高い投資家の売買交渉力の優位性が高い(決済の確実性)

長期目線で投資判断をする、資金調達力の高いJ-REITや電鉄会社などが優位に

本投資法人に持ち込まれた売却物件情報の件数の推移



(注) 上表の数値は、本資産運用会社の設定する基準に基づき、本資産運用会社が受け付けた売却物件情報の持込み件数の各時点における過去6か月移動平均をとり、平成19年7月を100として指数化したものです

昨年6月の資産の入替えや運用方針転換を契機に、JPRは“買えるREIT”との認識が広まり売却物件情報の持込件数が大幅に増加

ターゲットとする物件情報は限定的ではあるものの、現状は競合先も限られていることから、検討物件を取得できる可能性が高い

東京オフィスの賃貸マーケットに対する見通しの変化を背景に、昨年後半から売買マーケットへの参加者は徐々に増加
私募ファンドの資金調達力の悪化要因が解消された場合、競争優位性が急速に低下する可能性を孕む(特に東京オフィス)

増資により発生する400億円の取得余力を活用して、次の成長の源泉となる、良質な東京オフィスを早期に確保

中長期的な運用の視点に立脚した外部成長戦略

■ 立地・将来性を重視した「厳選投資」

● 中長期的に賃料上昇が期待できる物件 **【一口当り分配金の成長への貢献を期待】**

中長期的に賃料上昇が期待できる物件

- 東京の築浅の大型オフィス
- 東京都心の一定の設備水準を備えた中規模以上のオフィス
- 上記オフィスと同等以上に賃料上昇が期待できると判断されるオフィス及び商業施設

● 中長期的に物件価値の上昇が期待できる物件 **【一口当りNAVの増加への貢献を期待】**

中長期的に物件価値の上昇が期待できる物件

- 相対的に割安な価格で取得できる物件
- 物件取得後の運用により価値の上昇が期待できる物件
- 大型開発案件等、将来の成長性が見込める優良物件
- スポンサー(本資産運用会社の株主企業)各社との連携によって市場での過度な競争を回避することにより合理的な水準で取得が可能な優良物件

東京オフィス賃貸市況の下落基調は緩和してきたものの、現在も調整が続いており、対象物件のテナントの入替え状況、個別テナントの賃料水準等を十分に見極めて厳選した投資を展開

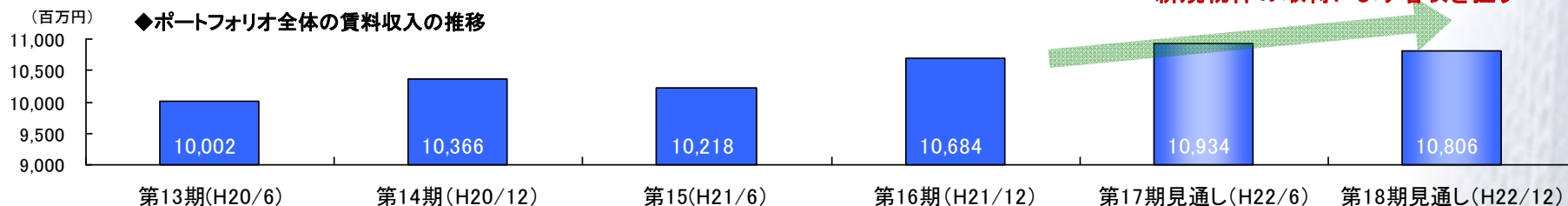
具体的な投資ターゲット

- クラスAのうち、規模・立地・スペックから下位に位置づけられる物件【A-】(例:菱進原宿ビル)
- クラスBのうち、規模・立地・スペックから上位に位置づけられる物件【B+】(例:六番町ビル)
- クラスA、Bに共通して、売り急ぎ等により、割安に取得できる物件
- 東京都心6区に立地する物件を中心に狙う。東京周辺部の物件への投資は、立地・エリアなど個別要因を慎重に検討。
- ポートフォリオ全体の収益性を平均して上回る水準で取得。東京オフィスは土地建物の比率で土地比率が高いことから、減価償却費控除後の物件ROAの水準に留意し、分配金の上積みへ貢献する物件を狙う。

内部成長戦略

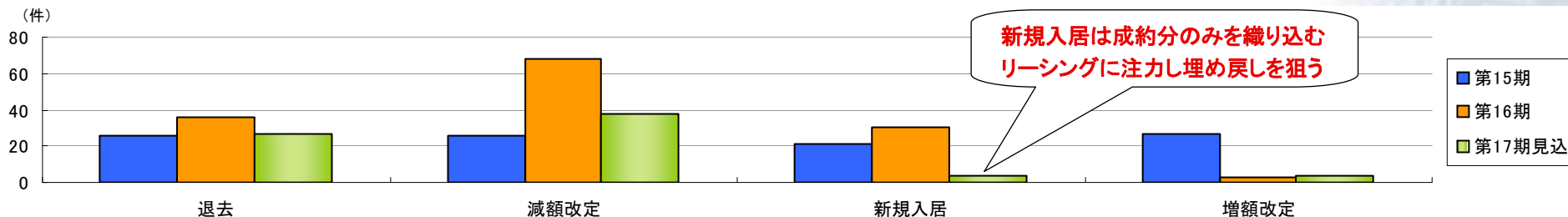
稼働率を重視した柔軟な物件運営

- 既存物件の賃料収入は、本年12月期まで下落基調を継続し、平成23年6月期より横ばいに推移するものと予想。当面は、既存物件の賃料収入の下落を、新規取得物件の賃料収入により補完することを狙う。



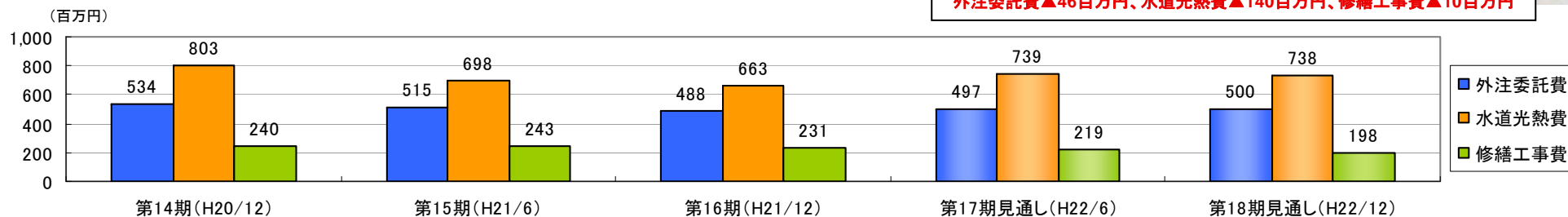
既存物件のテナントの異動件数の推移

- 既存物件のテナント異動状況では、解約・賃料減額の件数が第16期(平成21年12月期)をピークに減少傾向へ。



賃貸費用の抑制による損益重視の運営

- 各種賃貸費用の平準化、効率化を実践し、賃貸NOIの水準の維持を狙う。





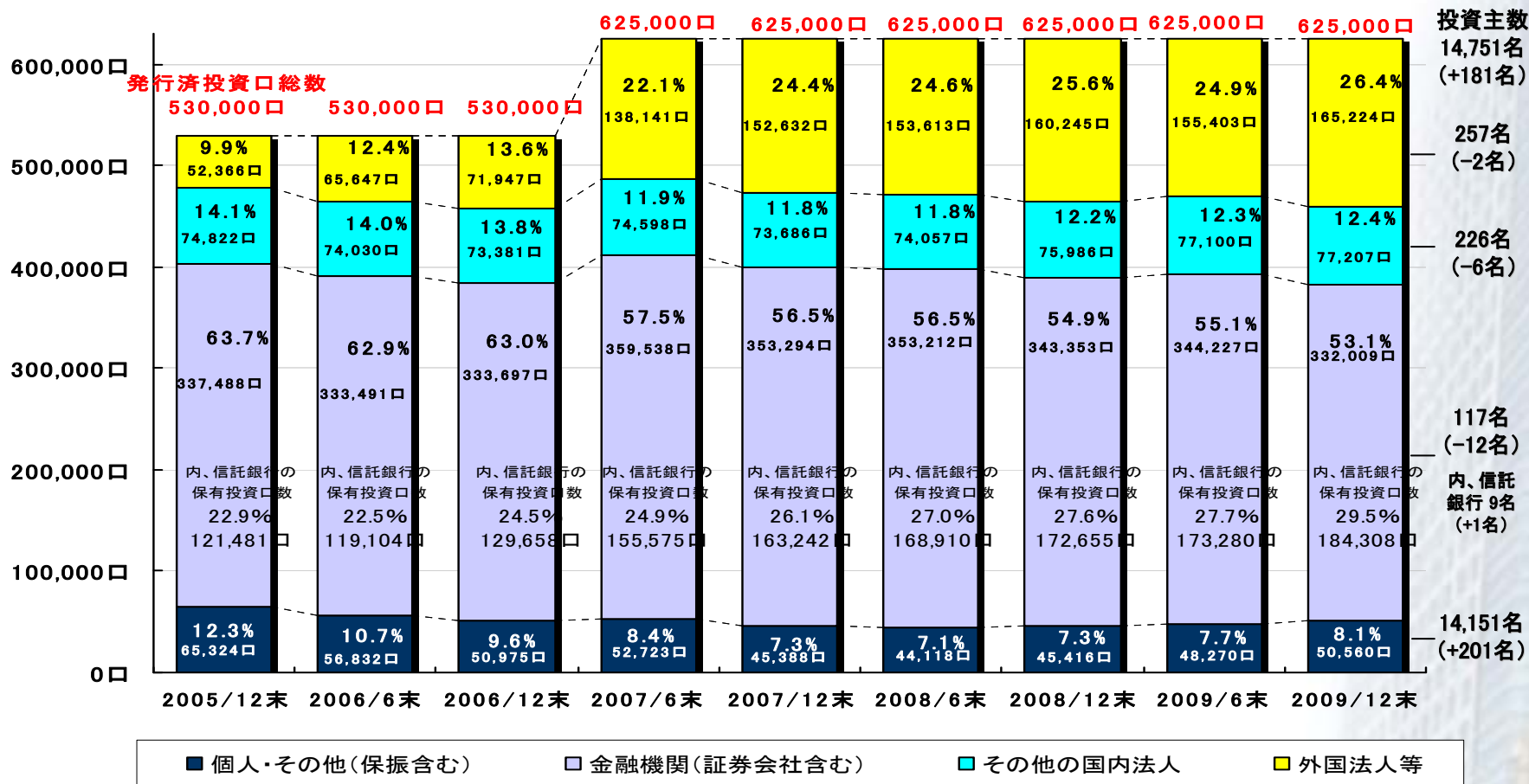
Japan Prime Realty Investment Corporation

参考資料

16th~

投資主構成(所有者別投資口数の推移)

保有口数は、金融機関が減少し、個人・国内法人が増加、引続き投資信託の増加は継続
 投資主数は、個人が増加した一方で、それ以外は減少



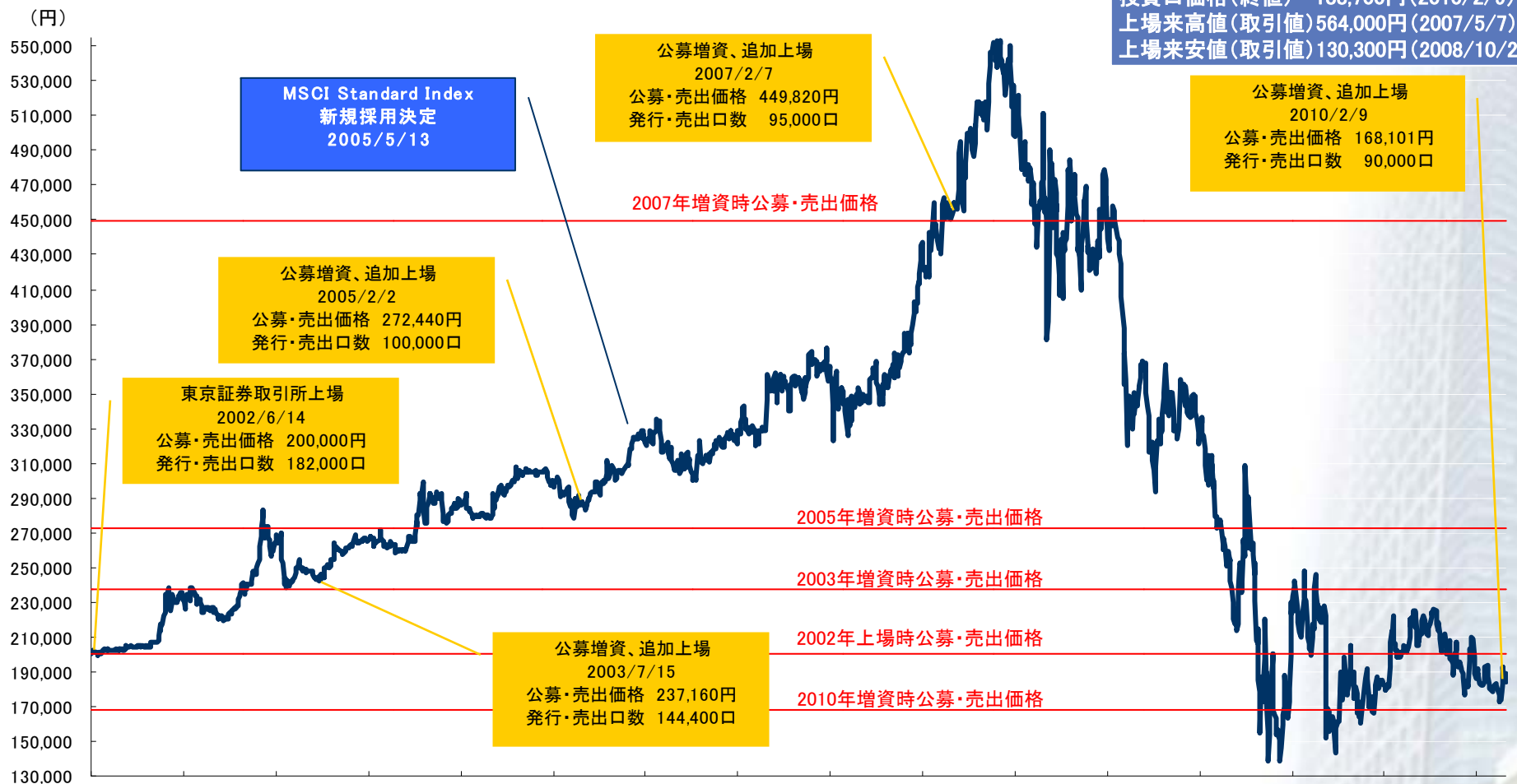
※上記各比率は、小数第2位以下を四捨五入しています。

主要な投資主

第16期(2009年12月末)			第15期(2009年6月末)		
	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)	50,463口	8.07%	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	53,438口	8.55%
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	48,359口	7.73%	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%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	34,858口	5.57%	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%
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(エイブイエフシー) 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)	27,300口	4.36%	ノーザントラストカンパニー(エイブイエフシー) 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%
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	25,714口	4.11%	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%
野村信託銀行株式会社(投信口)	19,699口	3.15%	株式会社北洋銀行	13,546口	2.16%
株式会社池田銀行	13,234口	2.11%	野村信託銀行株式会社(投信口)	13,384口	2.14%
合 計	297,927口	47.66%	合 計	287,480口	45.99%

※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～2010年2月)



投資口価格(終値) 188,700円(2010/2/9)
 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)

公募増資、追加上場
 2010/2/9
 公募・売出価格 168,101円
 発行・売出口数 90,000口

公募増資、追加上場
 2007/2/7
 公募・売出価格 449,820円
 発行・売出口数 95,000口

MSCI Standard Index
 新規採用決定
 2005/5/13

公募増資、追加上場
 2005/2/2
 公募・売出価格 272,440円
 発行・売出口数 100,000口

東京証券取引所上場
 2002/6/14
 公募・売出価格 200,000円
 発行・売出口数 182,000口

公募増資、追加上場
 2003/7/15
 公募・売出価格 237,160円
 発行・売出口数 144,400口

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 2009年12月

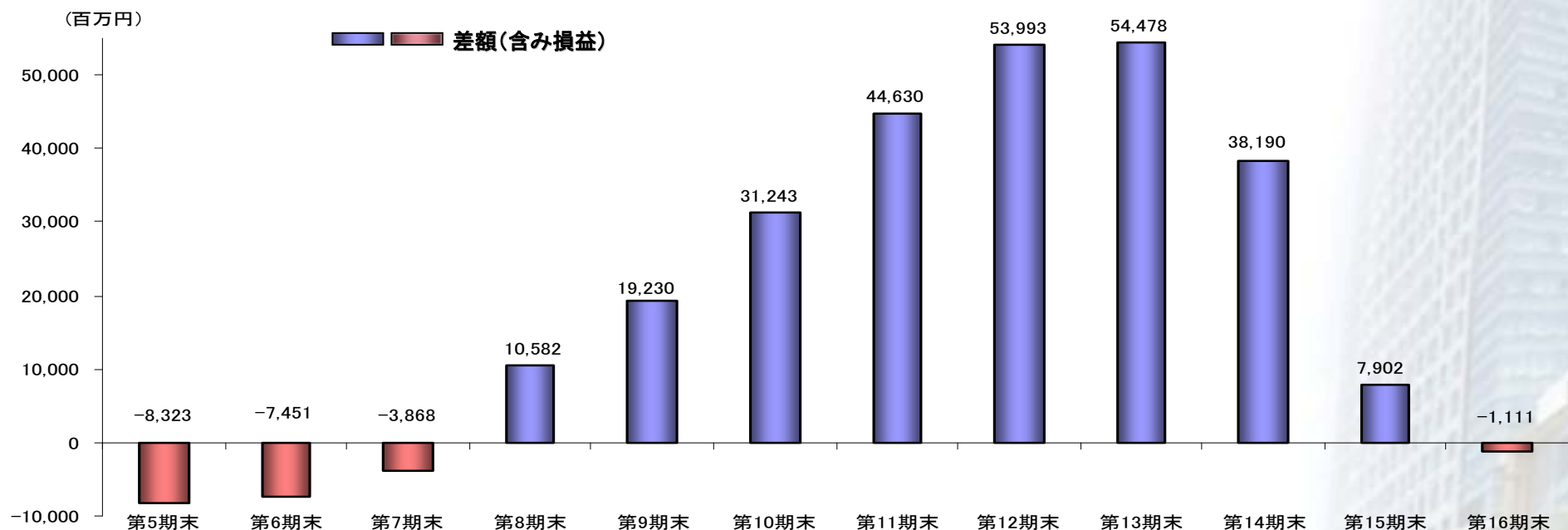
決算期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	02年6月期	02年12月期	03年6月期	03年12月期	04年6月期	04年12月期	05年6月期	05年12月期	06年6月期	06年12月期	07年6月期	07年12月期	08年6月期	08年12月期	09年6月期	09年12月期
一口当り 分配金	2,545円	6,912円	6,873円	5,738円	6,081円	6,671円	6,370円	6,411円	6,509円	6,873円	6,996円	6,671円	7,122円	7,092円	3,731円	6,933円

期末評価額と帳簿価額との差額の推移

含み損益考慮後の一口当たり純資産額は255,916円(注1)

	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	第16期末 09/12期
物件数	38	42	42	42	44	46	48	49	50	52	51	53
期末評価額(百万円)	155,061	171,526	191,905	210,601	224,773	249,366	285,176	299,995	322,984	311,513	300,509	301,979
帳簿価額(百万円)	163,384	178,977	195,773	200,019	205,543	218,123	240,546	246,002	268,506	273,323	292,607	303,090
差額(含み益:百万円)	-8,323	-7,451	-3,868	10,582	19,230	31,243	44,630	53,993	54,478	38,190	7,902	-1,111
含み損益率※	-5.1%	-4.2%	-2.0%	5.3%	9.4%	14.3%	18.6%	21.9%	20.3%	14.0%	2.7%	-0.4%

※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	16期末		15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	12,300,000	4.80%	13,600,000	4.80%
2	兼松ビル別館	2,330,000	5.10%	2,800,000	5.10%
3	JPR人形町ビル	2,540,000	5.30%	2,540,000	5.30%
4	新麴町ビル	3,240,000	5.00%	3,230,000	5.00%
5	JPRクレスト竹橋ビル	3,640,000	4.80%	3,720,000	4.80%
6	MS芝浦ビル	14,700,000	5.00%	16,000,000	5.00%
7	五反田ファーストビル	2,850,000	5.10%	2,910,000	5.00%
8	福岡ビル	3,240,000	4.60%	3,240,000	4.60%
9	JPR市ヶ谷ビル	5,100,000	4.70%	5,280,000	4.70%
10	オーバルコート大崎マークウエスト	4,320,000	4.80%	4,310,000	4.80%
11	新宿スクエアタワー	9,795,000	4.60%	11,155,000	4.50%
12	ビッグス新宿ビル	10,900,000	4.80%	11,100,000	4.70%
13	アクロス新川ビル・アネックス	965,000	5.60%	1,030,000	5.50%
14	新宿センタービル	13,700,000	4.30%	15,000,000	4.40%
15	南麻布ビル	3,000,000	5.10%	3,070,000	5.10%
16	品川チャンネルビル	1,640,000	5.10%	1,800,000	5.20%
17	六番町ビル	3,010,000	6.00%	-	0.00%
18	菱進原宿ビル	8,480,000	4.50%	-	0.00%
19	JPR渋谷タワーレコードビル	12,600,000	4.50%	12,600,000	4.50%
20	JPR代官山	1,310,000	5.00%	1,350,000	5.00%
21	JPR神宮前432	4,200,000	3.40%	4,300,000	3.40%
22	新宿三丁目イーストビル	2,350,000	4.50%	2,380,000	4.50%
23	有楽町駅前ビルディング	2,660,000	4.20%	2,750,000	4.10%
24	アルカイースト	5,900,000	4.80%	6,620,000	4.80%
25	JPR千葉ビル	1,620,000	6.10%	1,670,000	6.00%
26	JPR横浜日本大通ビル	2,470,000	5.70%	2,550,000	5.60%
27	新横浜第二センタービル	925,000	6.20%	1,190,000	6.20%
28	川口センタービル	9,520,000	6.10%	9,480,000	6.10%
29	JPR上野イーストビル	5,190,000	5.20%	5,290,000	5.20%
30	立川ビジネスセンタービル	3,390,000	5.70%	3,400,000	5.70%
31	ライズアリーナビル	6,020,000	5.50%	6,040,000	5.50%
32	ゆめおおおかオフィスタワー	5,640,000	5.50%	5,870,000	5.50%
33	オリナスタワー	31,500,000	4.80%	31,400,000	4.80%
34	田無アスタ	12,200,000	5.80%	12,200,000	5.80%
35	キューボ・ラ本館棟	2,480,000	5.90%	2,480,000	5.90%
36	JPR武蔵小杉ビル	5,940,000	5.20%	6,140,000	5.10%

No.	物件名	16期末		15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	武蔵浦和ショッピングスクエア	3,890,000	5.40%	3,990,000	5.30%
38	川崎ダイス	14,664,000	4.70%	14,664,000	4.70%
39	新潟駅南センタービル	2,090,000	6.70%	2,090,000	6.70%
40	東京建物本町ビル	3,660,000	7.00%	3,970,000	6.80%
41	JPR博多ビル	2,970,000	6.00%	3,020,000	6.00%
42	JPR那覇ビル	1,600,000	6.80%	1,610,000	6.80%
43	損保ジャパン仙台ビル	3,460,000	6.40%	3,680,000	6.40%
44	損保ジャパン和歌山ビル	1,820,000	7.50%	1,830,000	7.50%
45	天神121ビル	2,590,000	5.70%	2,730,000	5.70%
46	JPR名古屋栄ビル	5,000,000	5.20%	5,380,000	5.10%
47	JPR堂島ビル	2,450,000	5.40%	2,680,000	5.40%
48	JPR博多中央ビル	1,830,000	5.70%	1,860,000	5.70%
49	三菱UFJリース名古屋本社ビル	3,420,000	6.00%	3,440,000	6.00%
50	JPR梅田ロフトビル	15,100,000	4.70%	15,200,000	4.60%
51	ベネトン心斎橋ビル	4,590,000	4.80%	4,650,000	4.80%
52	ハウジング・デザイン・センター神戸	6,540,000	6.30%	6,520,000	6.20%
53	JPR茶屋町ビル	4,640,000	5.00%	4,700,000	5.00%
合計		301,979,000	-	300,509,000	-

評価額が15期末比10%以上下落した物件



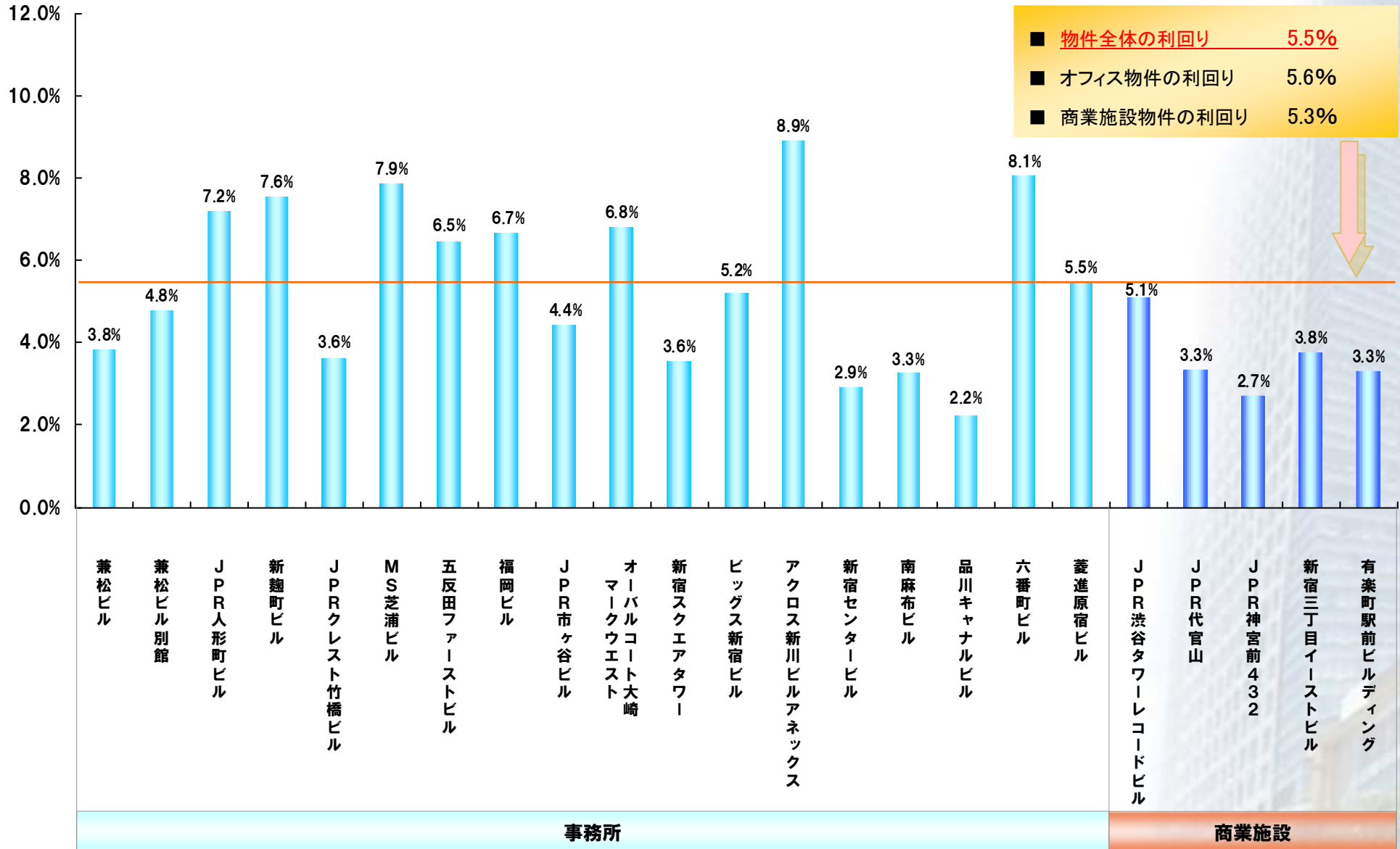
評価額が15期末比増加した物件



財団法人日本不動産研究所	物件No.	3.4.6.7.14.15.16.17.19.22.23.24.29.30.32. 33.35.40.43.44.45.47.48
株式会社谷澤総合鑑定所	物件No.	39.41.42
日本土地建物株式会社	物件No.	1.2.20.27.28
シービー・リチャード・エス株式会社	物件No.	31.49.51.52.53
大和不動産鑑定株式会社	物件No.	5.8.9.10.12.13.25.26.34.46
株式会社エル・シー・アール国土利用研究所	物件No.	11.5
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	物件No.	21.38
株式会社ヒロ&リー・エスネットワーク	物件No.	18.36.37

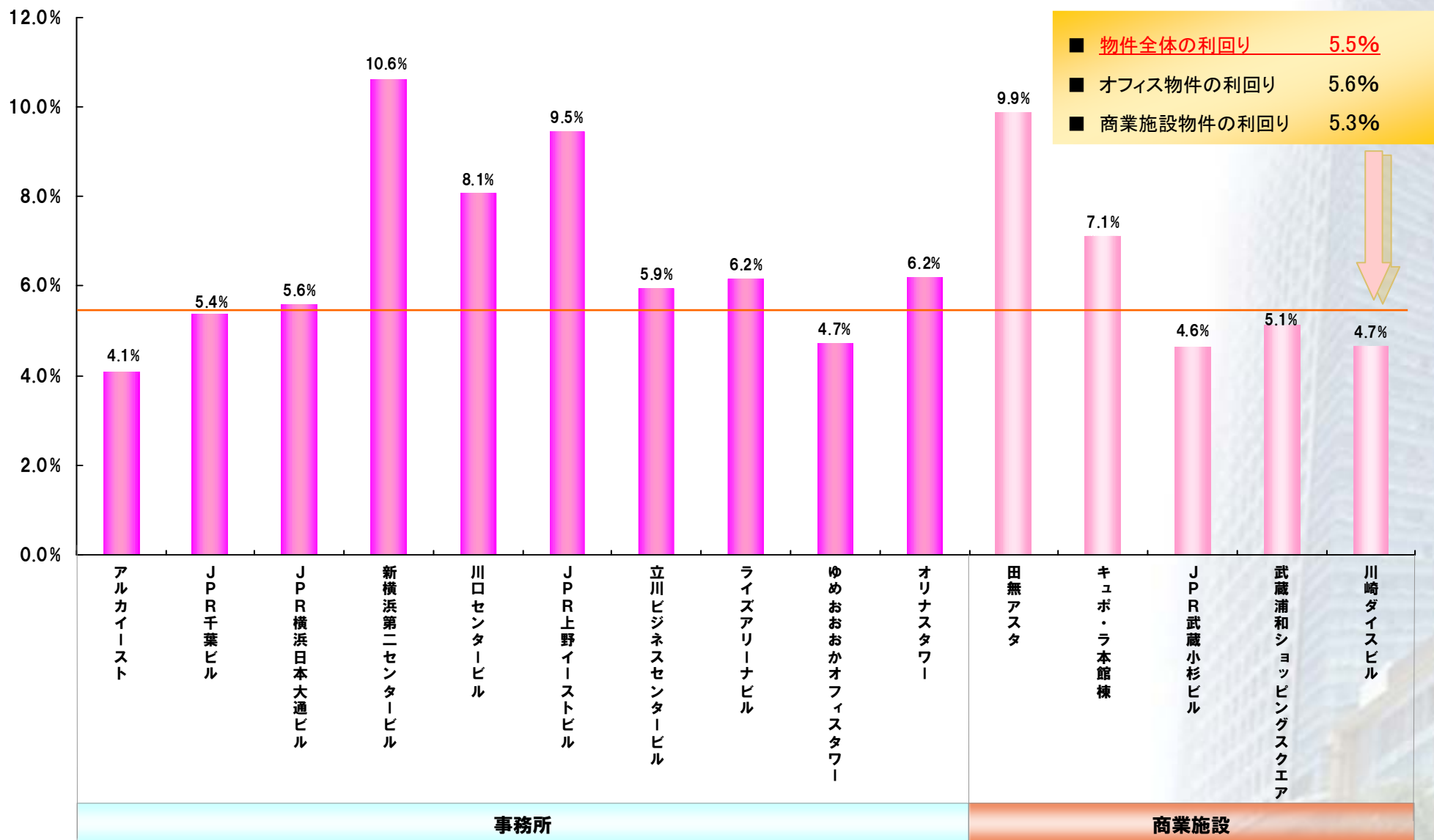
※直接還元法とは、収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の資産価格を求める手法)によって収益価格を求める手法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法。

第16期物件別NOI利回り(東京都心) 2009年7月1日～12月31日



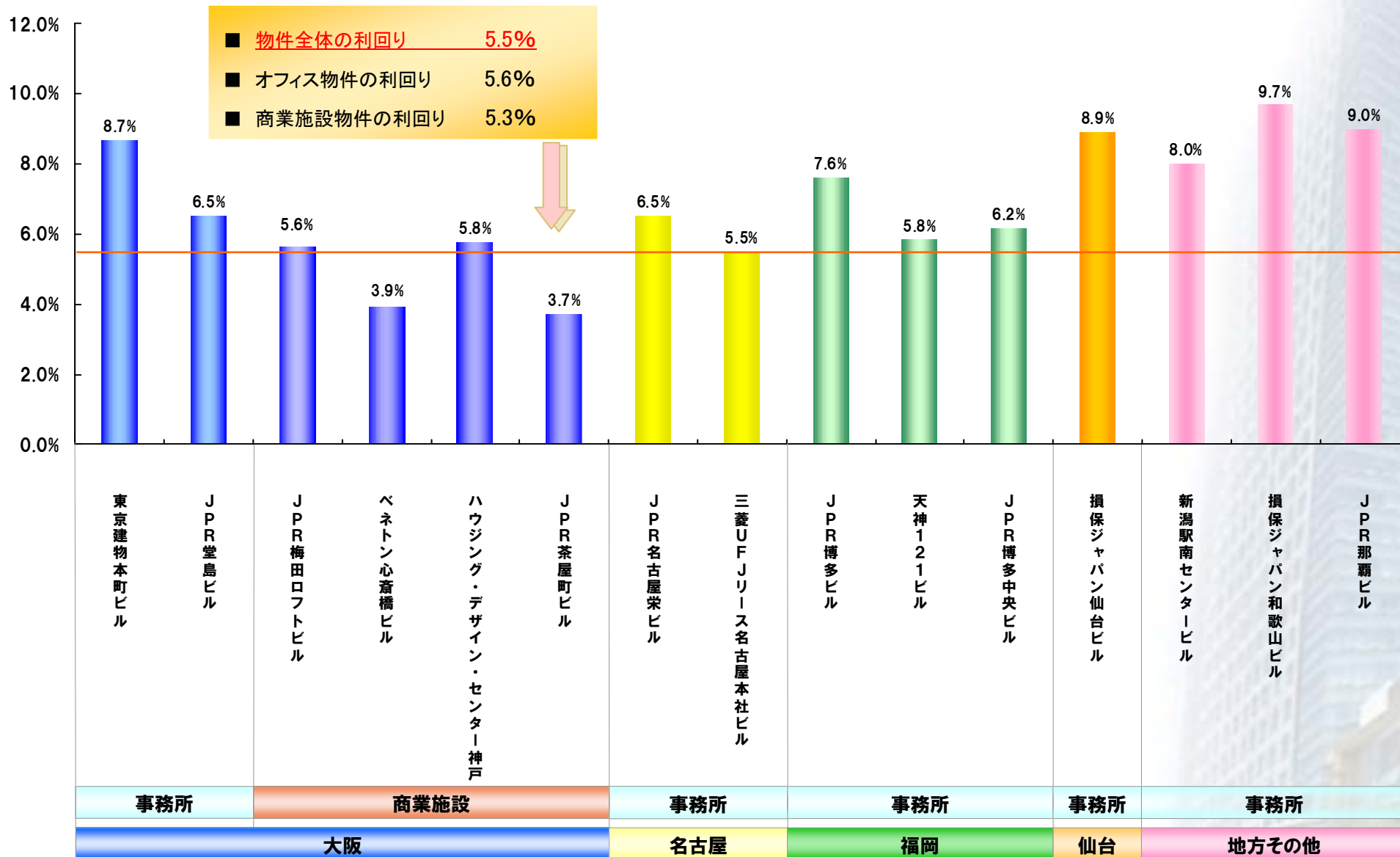
(注) NOI利回り=(営業収益-営業費用+減価償却費)×365/184÷取得価格 但し、期中での取得物件は日割り按分にて年間利回りを算出。第16期末保有物件を記載。

第16期物件別NOI利回り(東京周辺部) 2009年7月1日～12月31日



(注) NOI利回り=(営業収益-営業費用+減価償却費)×365/184÷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16期末保有物件を記載。

第16期物件別NOI利回り(地方) 2009年7月1日～12月31日

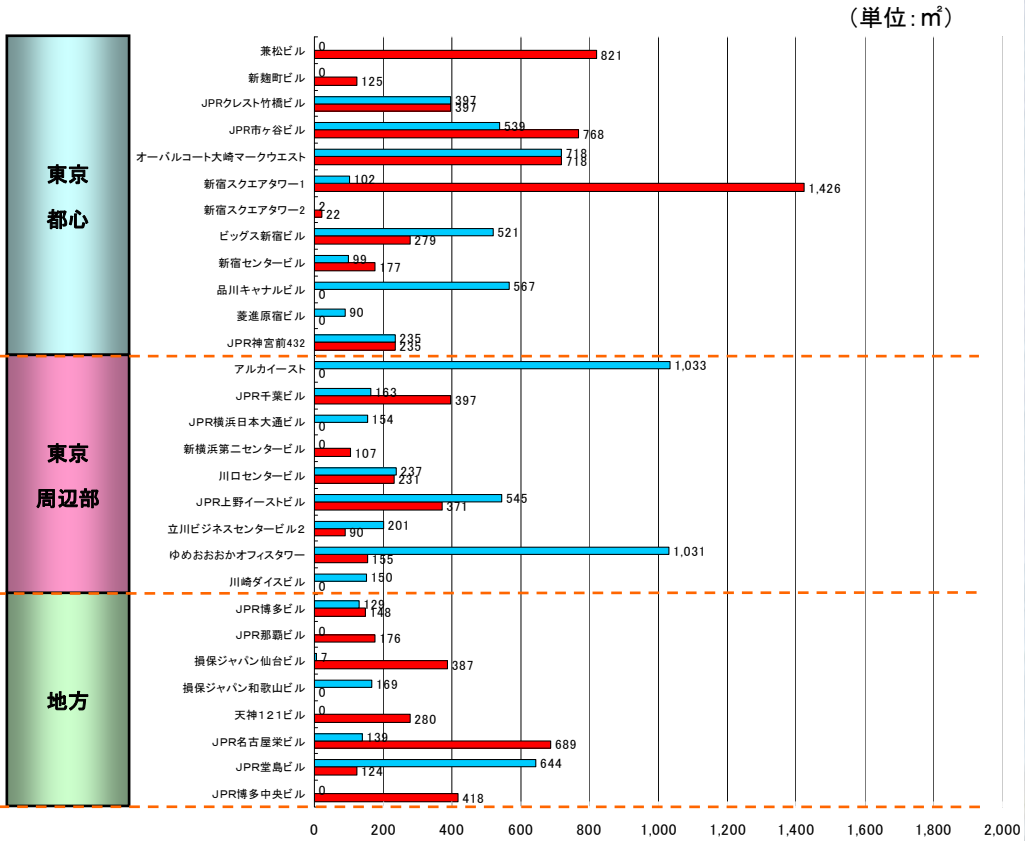
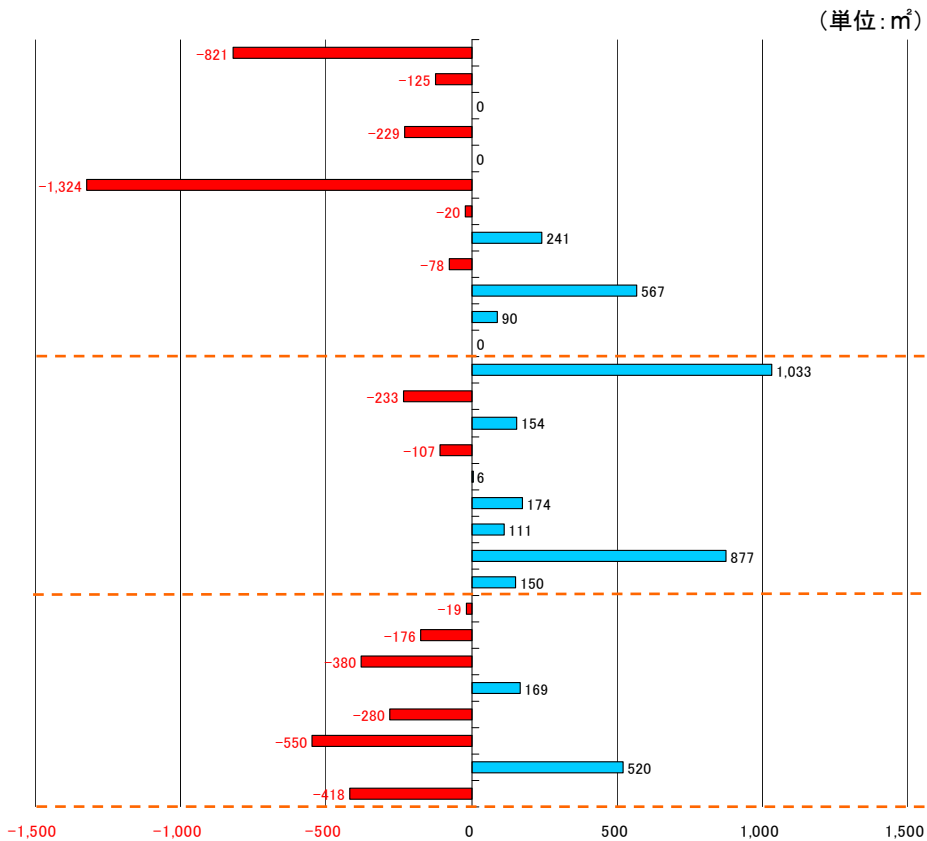


(注) NOI利回り=(営業収益-営業費用+減価償却費)×365/184÷取得価格 但し、期中での取得物件は日割り按分にて年間利回りを算出。 第16期末保有物件を記載。

第16期物件別テナント入退去の状況

■ 物件別増減面積(入居-退去)

■ 物件別入居面積と退去面積



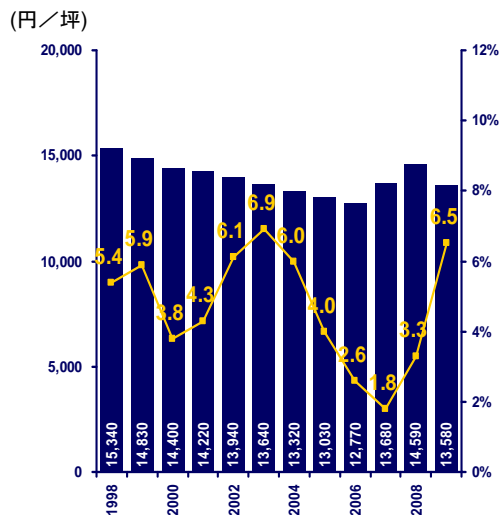
(単位: m²)

	入居面積	退去面積	増減面積
東京都心オフィス	3,033	4,732	-1,699
東京周辺オフィス	3,363	1,350	2,013
地方都市オフィス	1,088	2,221	-1,133
商業	386	235	150
合計	7,870	8,539	-669

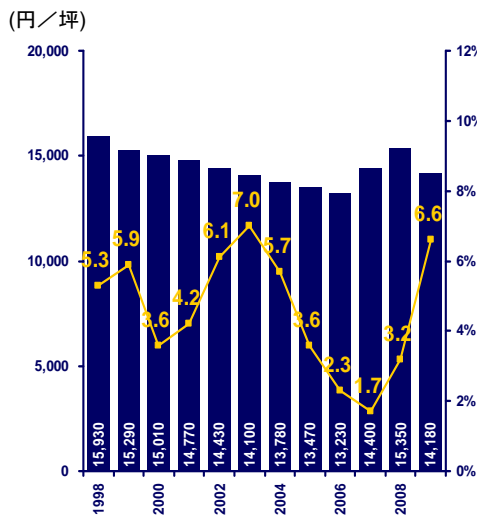
※ 上記グラフには、第16期中にテナントの異動がなかったビルは外しています。また、契約変更等によるテナントの異動を含みます。

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

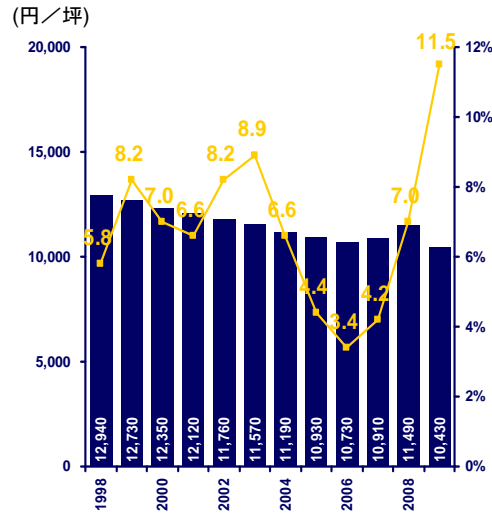
東京23区



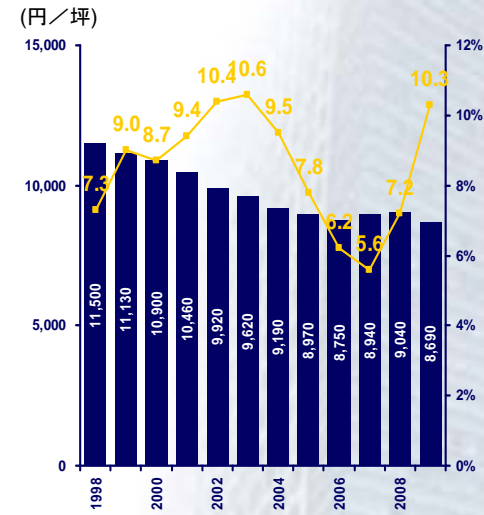
東京5区



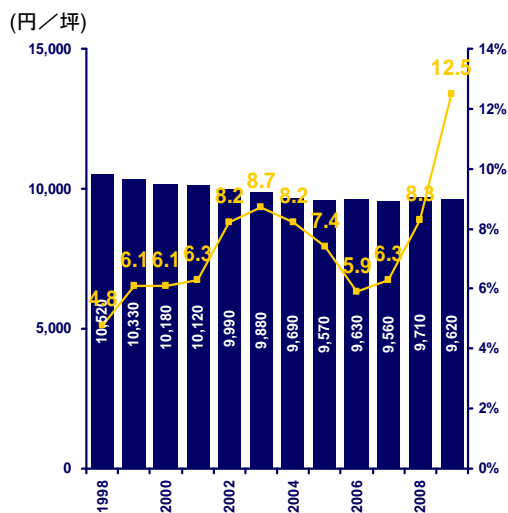
横浜市



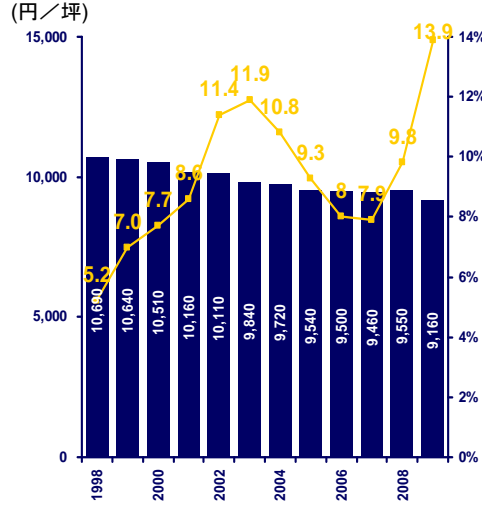
大阪市



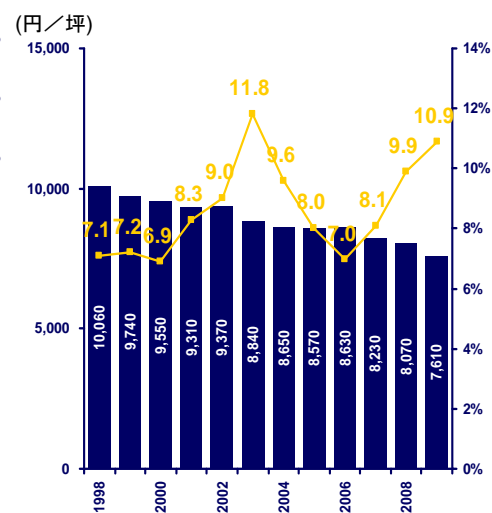
名古屋市



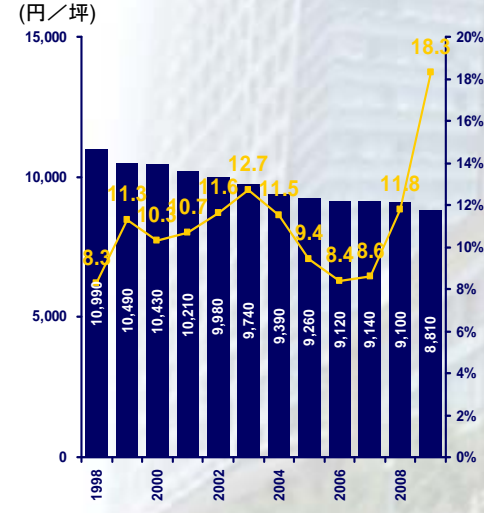
福岡市



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、空室率は、1998～2009年の各年12月時点の空室率。

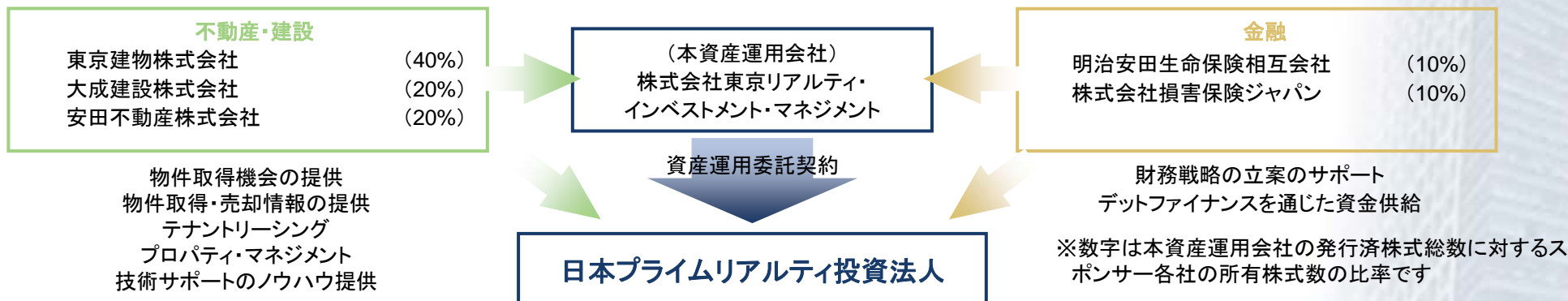
資産運用会社の概要

■ (株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの概要:

名称:	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
資本金の額:	3億5,000万円
事業の内容:	投資運用業

スポンサー各社の強みを活用

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



■ 資産運用会社のガバナンス体制

本資産運用会社は、スポンサーからの物件取得など、本投資法人の利害関係者との取引案件については内外の牽制により厳格な監視態勢を整えています。



本資料の記載事項に関する注意事項

本説明資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれております。

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

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

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。