ジャパンリアルエステイト投資法人

第13期（2008年3月期） 決算説明資料

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

目　次

Executive Summary

- 第13期決算及び第14期・第15期予想　2・3
- 第12期・第13期物件収支比較　4・5
- 投資主データ　6・7
- 新規取得資産（第13期）　8～10
- 取得方法の多様化　11
- 新投資口発行の概要　12・13
- 有利子負債の状況　14・15
- 資産規模と入居率の推移　16
- ポートフォリオの質の向上　17
- 物件価格データ　18・19
- 期末算定価格の推移　20
- NOI利回り（運用利回り）の推移　21
- 契約賃料の増減　22・23

1. 決算概要

- 第13期損益計算書　26・27
- 第13期貸借対照表　28・29
- 第13期キャッシュフロー計算書及び分配金　30
- 財務指標　31

2. 業績予想

- 実績及び予想損益　34・35
- 第14期想定貸借対照表　36・37

将来予想に関する記述についてのご説明　38

本資料において使用する用語について

① 各数字データは表示単位未満を切り捨てて表示している。ただし、入居率を含む各種百分比及び総資産有利子負債比率については、小数点第二位を四捨五入して表示している。

② 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」及び「テナント数」に関しては、JREの保有する持分にかかる数字を記載している。

③ 「平均入居率」は、対象期間中毎月末時点の賃貸面積の合計値を、毎月末時点の賃貸可能面積の合計値で除することにより算出している。

④ 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」には、貸会議室や管理室・倉庫として使用又は賃貸している面積は含まない。

⑤ 「北の丸スクエア」、「二番町ガーデン」、「恵比寿ネオナート」、「錦パークビル」における「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」、「テナント数」には住宅部分を含まない。

⑥ 「賃料」とは、「賃貸可能面積」を対象とするテナント賃料を指す。

⑦ 「テナント数」は、建物床の貸付けについて、賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としており、駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含まない。

⑧ 不動産管理会社等とパススルー型の賃貸借契約(賃借人賃料がエンドテナント賃料に連動する契約)を締結している場合は、実質的なテナントの数(エンドテナントの数)を「テナント数」として記載している。

⑨ ポートフォリオ全体でのテナント数は、延べテナント数を記載している(同一テナントが複数の物件に入居している場合は、複数テナントとして算出)。

⑩ 「簿価」には建設仮勘定、借地権等を含む。

⑪ 「資本的支出」には、期中に完了した資本的支出に該当する工事について、資産計上された金額を記載している(建設仮勘定や住宅家具として資産計上された費用、不動産取得付帯費用等は含まない)。

⑫ 「建物所有割合」には、共有建物については共有持分割合を、区分所有建物(区分所有権を共有する建物を含む)については、管理規約等により定められた共用部分持分割合を記載している。

⑬ 「媒介手数料等」＝テナント貸付時の媒介手数料 ＋ テナント賃料増額改定時の不動産管理会社宛インセンティブ報酬

⑭ 「賃貸事業収益」＝賃貸事業収入(賃料(住宅賃料等を含む)、共益費、駐車場収入、取立電気料金収入等) ＋ その他賃貸事業収入(解約違約金その他雑収入等)

⑮ 「不動産等譲渡益」＝不動産等売却益 ＋ 不動産等交換差益

⑯ 「スポンサー」とは、資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の株主4社(三菱地所株式会社、東京海上日動火災保険株式会社、第一生命保険相互会社及び三井物産株式会社)を指す。

⑰ 「天神クリスタルビル」の不動産管理会社を2008年1月1日より「(株)オー・エイチ・アイ」から「(株)第一ビルディング」に変更しています。

⑱ 記載スペースの都合上、一部のページで建物名称に略称を使用している(略称一覧は下表の通り。ただし、下記略称から更に「ビル」を省略して表示する場合もある。)。

建物名称	略称	建物名称	略称
こころとからだの元氣プラザ	元氣プラザ	恵比寿ネオナート	恵比寿ネオナート
北の丸スクエア	北の丸スクエア	ハーモニータワー	ハーモニータワー
MD神田ビル	MD神田ビル	大塚東池袋ビルディング	大塚東池袋ビル
神田橋パークビルヂング	神田橋パークビル	池袋二丁目ビルディング	池袋二丁目ビル
二番町ガーデン	二番町ガーデン	池袋YSビル	池袋YSビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	三菱UFJ信託ビル	八王子ファーストスクエア	八王子ファースト
ビュレックス麹町	ビュレックス麹町	さいたま浦和ビルディング	さいたま浦和ビル
山王グランドビル	山王グランドビル	MMパークビル	MMパークビル
有楽町電気ビルヂング	有楽町電気ビル	川崎砂子ビルディング	川崎砂子ビル
小伝馬町新日本橋ビルディング	小伝馬町ビル	武蔵小杉STMビル	武蔵小杉STMビル
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	8・3スクエア北ビル	8・3スクエア
銀座三和ビル	銀座三和ビル	定禅寺パークビル	定禅寺パークビル
菱進銀座イーストミラービル	銀座EMビル	仙台本町ホンマビルディング	仙台ホンマビル
晴海センタービル	晴海センタービル	金沢パークビル	金沢パークビル
青山クリスタルビル	青山クリスタル	錦パークビル	錦パークビル
芝二丁目大門ビルディング	芝二丁目大門ビル	広小路栄ビルディング	広小路栄ビル
コスモ金杉橋ビル	コスモ金杉橋ビル	名古屋広小路ビルヂング	名古屋広小路ビル
新和ビルディング	新和ビル	名古屋御園ビル	名古屋御園ビル
東京オペラシティビル	オペラシティ	京都四条河原町ビル	京都河原町ビル
高輪台ビルディング	高輪台ビル	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
東五反田1丁目ビル	東五反田1丁目ビル	御堂筋ダイワビル	御堂筋ダイワビル
大森駅東口ビルディング	大森駅東口ビル	神戸伊藤町ビルディング	神戸伊藤町ビル
日本ブランズウィックビル	日本BWビル	リットシティビル	リットシティ
代々木1丁目ビル	代々木1丁目ビル	NHK広島放送センタービル	NHK広島ビル
ダヴィンチ原宿	ダヴィンチ原宿	東晴天神ビルディング	東晴天神ビル
神宮前メディアスクエアビル	神宮前MSビル	天神クリスタルビル	天神クリスタル
渋谷クロスタワー	渋谷クロスタワー	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル

MEMO

Executive Summary

第13期決算及び第14期・第15期予想

（単位：百万円(単位記載項目を除く)）

	第12期実績 ('07/09月期) '07/04～'07/09	第13期実績 ('08/03月期) '07/10～'08/03	第14期予想 ('08/09月期) '08/04～'08/09	第15期予想 ('09/03月期) '08/10～'09/03
営業収益	17,530	25,743	19,570	19,730
（前期比）	(+3.4%)	(+46.9%)	(−24.0%)	(+0.8%)
（当初予想比）	(+3.1%)	(+1.2%)	(+8.4%)	
当初予想	17,000	25,430	18,050	
賃貸事業収益	17,132	17,807	19,570	19,730
（前期比）	(+3.8%)	(+3.9%)	(+9.9%)	(+0.8%)
（当初予想比）	(+0.8%)	(+1.0%)	(+8.4%)	
当初予想	17,000	17,630	18,050	
不動産等譲渡益	397	−	−	−
受取配当金	−	7,935	−	−
営業利益	8,739	14,218	9,520	9,680
（前期比）	(+5.2%)	(+62.7%)	(−33.0%)	(+1.7%)
（当初予想比）	(+7.4%)	(+5.2%)	(+6.5%)	
当初予想	8,140	13,510	8,940	
経常利益	7,586	12,946	8,110	8,240
（前期比）	(+5.6%)	(+70.7%)	(−37.4%)	(+1.6%)
（当初予想比）	(+8.4%)	(+6.2%)	(+8.7%)	
当初予想	7,000	12,190	7,460	
当期純利益	7,585	12,945	8,110	8,240
（前期比）	(+5.6%)	(+70.7%)	(−37.4%)	(+1.6%)
（当初予想比）	(+8.4%)	(+6.2%)	(+8.7%)	
当初予想	7,000	12,190	7,460	
発行済投資口数	410,000口	443,000口	443,000口	443,000口
1口当たり分配金	18,500円	29,223円	18,310円	18,610円
総資産額	449,643	527,537	−	−
純資産額	272,269	310,547	−	−
負債合計	177,374	216,990	−	−
有利子負債額	144,500	177,500	−	−
総資産有利子負債比率	32.1%	33.6%	−	−
期末投資口価格	1,380,000円	1,160,000円	−	−
時価総額	565,800	513,880	−	−
期末物件数	50棟	53棟	53棟	53棟
期末賃貸可能面積	406,605㎡	479,877㎡	479,941㎡	479,913㎡
期末入居率	98.7%	95.9%	96.8%	−

晴海フロント特定目的会社への優先出資に対する配当金

＊ 時点情報についての数値は期末時点
＊ 当初予想とは、第12期については2007年5月17日に発表した第12期に係る予想を、第13期及び第14期については2007年11月14日に発表した第13期及び第14期に係る予想を指す。
＊ 業績予想の前提条件
・2008年3月31日現在保有している53物件を前提。
・確定分の異動に加え、返室による減収リスクを想定。
・返室後スペースの跡貸しは一定期間後、段階的に貸付するものと想定。

第13期の実績

- 上場以降第13期まで連続の増収増益
- 新規取得資産
  - ・「晴海センタービル」（2007年12月18日、取得価格26，800百万円）
  - ・「NHK広島放送センタービル（持分追加取得）」（2008年 3 月 3 日、取得価格 1，450百万円）
  - ・「八王子ファーストスクエア（持分追加取得）」（2008年 3 月19日、取得価格 2，379百万円）
  - ・「MMパークビル」（2008年 3 月24日、取得価格37，400百万円）
  - ・「武蔵小杉STMビル」（2008年 3 月25日、取得価格 4，000百万円）
- 優先出資に対する晴海フロント特定目的会社からの配当金
  - ・本年3月31日付け同社の社員総会にて決議された配当 約79億円を収益に計上
- 物件運営・管理状況
  - ・当期末入居率95．9%（MMパークビルを除くと98．1%）と引き続き高い入居率を維持
  - ・既存テナント賃料増額改定による増収
- 財務の状況
  - ・公募による新投資口発行（33，000口、発行価額総額 約329億円）
  - ・当期末LTV（有利子負債／総資産）は33．6%
  - ・長期固定有利子負債比率（＊）は87．0%

（＊）長期固定有利子負債比率＝（長期固定借入金+投資法人債（1年以内返済・償還予定長期固定借入金及び投資法人債を含む））／有利子負債合計

- ・格付け取得状況は以下のとおり

2008年3月28日付けにて、S＆Pから取得しているJREの長期会社格付けが「A＋」→「AA－」へ、短期会社格付けが「A－1」→「A－1＋」へ引き上げ

S&P	Moody’s	R&I
AA－ （安定的）	A1 （格上げ方向で見直し中）	AA （安定的）

（2008年5月15日現在）

第14期・第15期業績予想

- 2008年5月15日現在にて取得を決定している資産なし
- 第14期末予想入居率は96．8%

第12期・第13期物件収支比較

（単位：百万円）

全体収支比較

（下記資産グループA～D合計）

	第12期	第13期	増減	増減率
賃貸事業収益	17,132	17,807	675	3.9%
賃貸事業費用 *	7,894	8,678	783	9.9%
賃貸事業損益	9,237	9,129	−107	−1.2%
NOI *	12,073	12,197	124	1.0%
期末入居率	98.7%	95.9%	−2.8%	
期中平均入居率	98.1%	97.7%	−0.3%	

*賃貸事業費用には減価償却費を含む。

*NOI＝Net Operating Income：賃貸事業損益+減価償却費

（要因分析）

資産グループA
第12期・第13期ともに持分の増減なく通期稼働した47物件

	第12期	第13期	増減	増減率
賃貸事業収益	16,562	16,673	111	0.7%
賃貸事業費用	7,554	7,993	438	5.8%
管理業務費	1,772	1,771	0	0.0%
管理費	1,628	1,677	49	3.0%
媒介手数料等	144	94	−49	−34.6%
水道光熱費	1,126	1,114	−12	−1.1%
公租公課	1,306	1,307	1	0.1%
損害保険料	35	35	0	−1.0%
修繕費	569	980	410	72.1%
その他費用	27	96	68	248.6%
減価償却費	2,715	2,686	−28	−1.0%
賃貸事業損益	9,007	8,680	−327	−3.6%
NOI	11,722	11,367	−355	−3.0%
期末入居率	98.8%	98.0%	−0.8%	
期中平均入居率	98.2%	98.1%	−0.1%	

＜修繕費の主な増減要因＞

渋谷クロスタワー	164
山王グランドビル	73
名古屋広小路ビルヂング	52
ダヴィンチ原宿	33
さいたま浦和ビルディング	31
金沢パークビル	−89

資産グループB
第12期中取得1物件
（8・3スクエア）

（第13期から通期稼働した物件）

	第12期	第13期	増減	増減率
賃貸事業収益	195	317	122	62.5%
賃貸事業費用	98	162	63	63.8%
賃貸事業損益	96	155	59	61.1%
NOI	149	235	85	57.2%

資産グループC
第13期中取得5物件*
（晴海センター、八王子ファースト、NHK広島、MMパーク、武蔵小杉STM）

＊持分追加取得含む

（第13期に期中稼動した物件）

	第12期	第13期	増減	増減率
賃貸事業収益	311	816	504	162.1%
賃貸事業費用	202	522	320	158.2%
賃貸事業損益	108	293	184	169.4%
NOI	168	595	427	253.5%

資産グループD
第12期中譲渡1物件
（神戸伊藤町）

	第12期	第13期	増減	増減率
賃貸事業収益	63	−	−63	−100.0%
賃貸事業費用	38	−	−38	−100.0%
賃貸事業損益	24	−	−24	−100.0%
NOI	32	−	−32	−100.0%

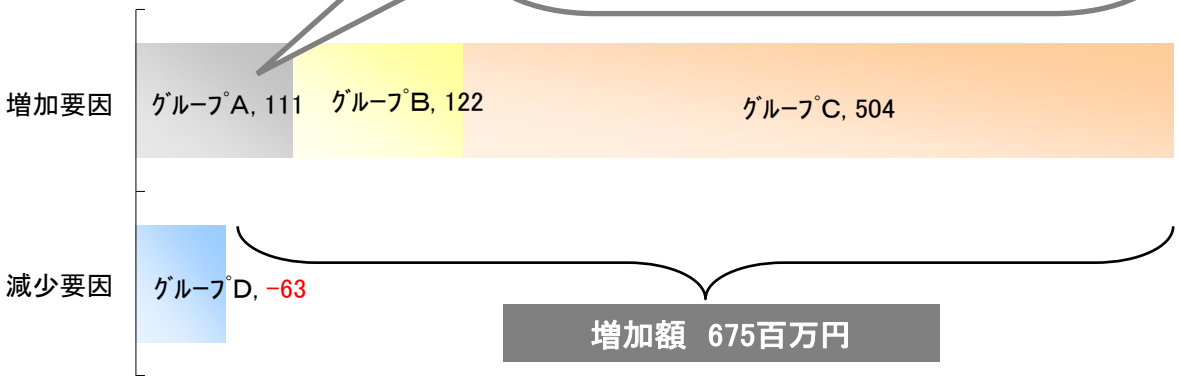
*各ビル別の第12期・第13期収支比較は、「4. Appendix」の70・71ページ、または
JREホームページに掲載のJRE保有物件データ（EXCELファイル）をご参照。
JREホームページ http://www.j-re.co.jp/ の 保有物件データダウンロード 421KB よりダウンロード可能。

賃貸事業収益増減要因

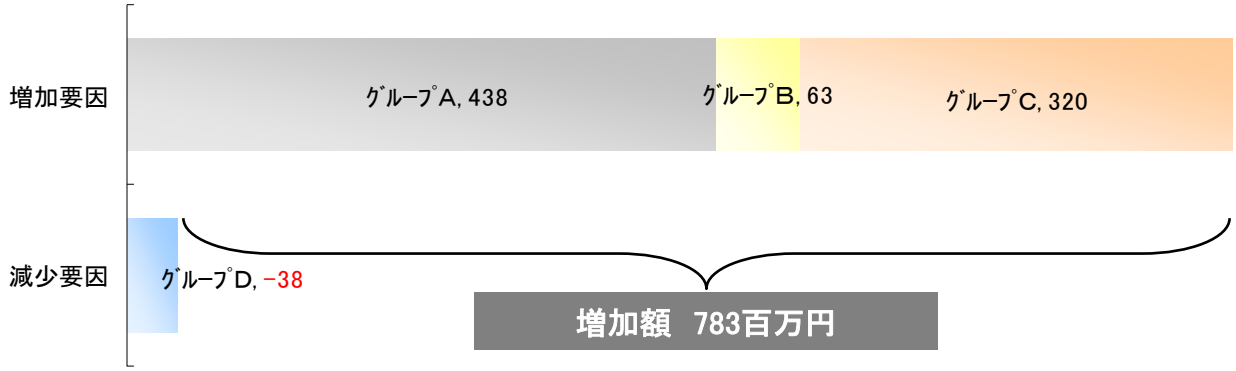
（単位：百万円）

主な増減要因　ベスト5　ワースト5

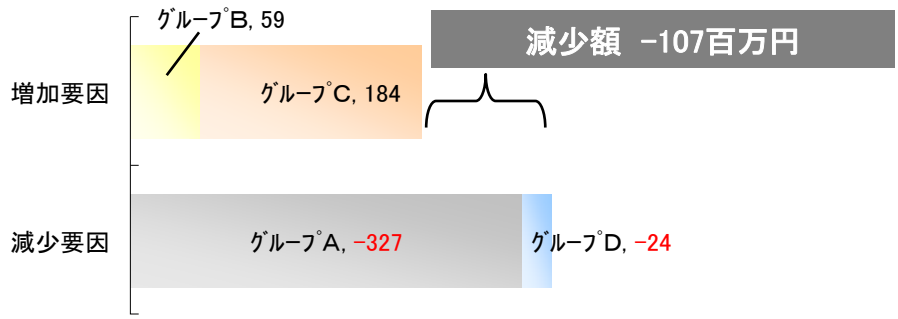
名称	12期	13期	増収額	増収率
代々木1丁目ビル	344	414	69	20.3%
山王グランドビル	1,006	1,047	41	4.2%
東京オペラシティビル	500	527	26	5.3%
名古屋広小路ビルヂング	712	735	23	3.3%
三菱UFJ信託銀行本店ビル	979	996	16	1.7%
渋谷クロスタワー	1,552	1,425	−126	−8.2%
神宮前メディアスクエアビル	381	370	−10	−2.7%
MD神田ビル	363	353	−10	−2.8%
新和ビルディング	274	266	−8	−2.9%
リットシティビル	305	297	−7	−2.6%



賃貸事業費用増減要因

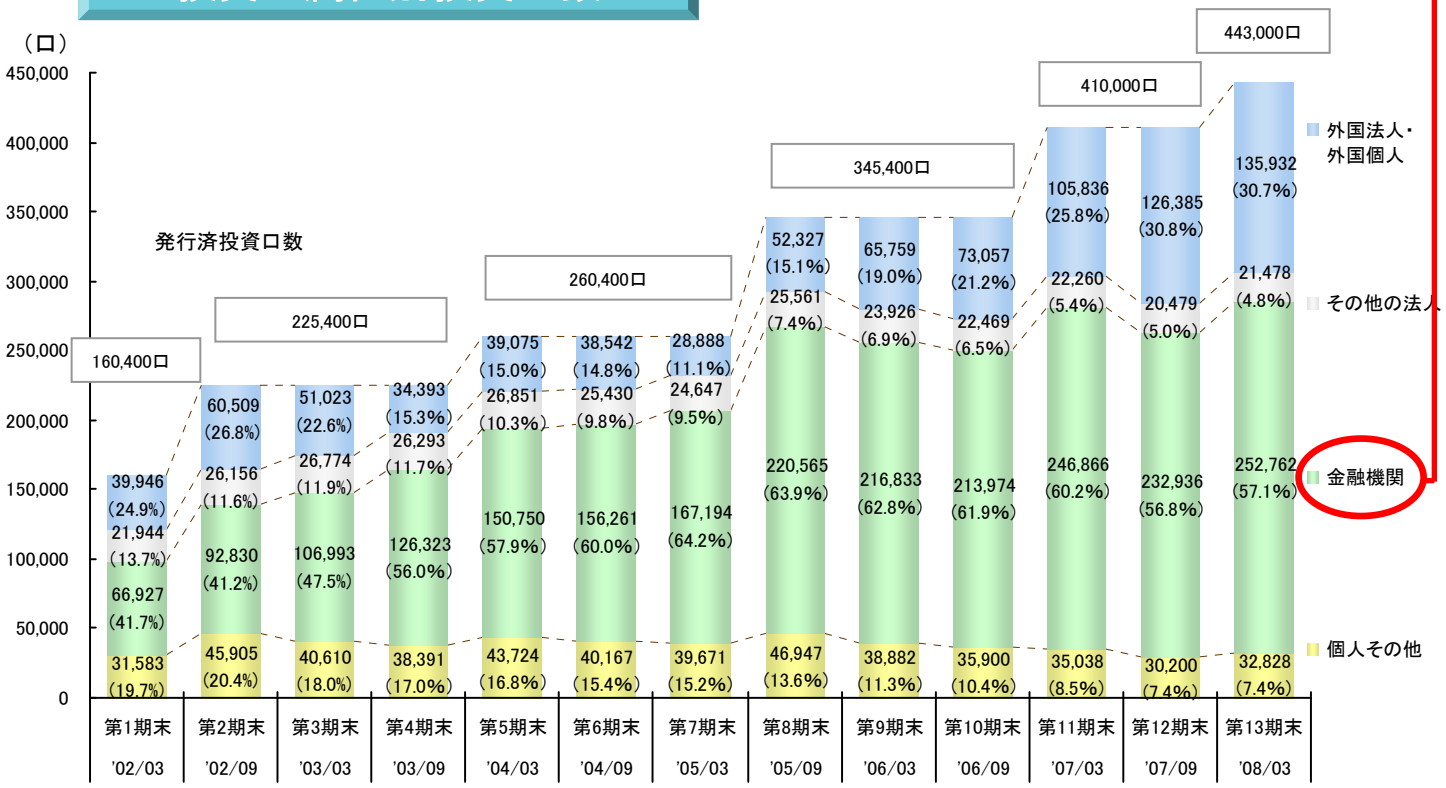


賃貸事業損益増減要因



投資主データ

投資主属性別投資口数



投資主上位10位

第13期

	名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
1	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	34,471	7.78%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	31,342	7.07%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	26,934	6.08%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	26,677	6.02%
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	10,899	2.46%
6	株式会社中国銀行	10,706	2.42%
7	三菱地所株式会社	10,160	2.29%
8	ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	8,883	2.01%
9	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	8,734	1.97%
10	東京海上日動火災保険株式会社	8,120	1.83%
	第一生命保険相互会社	4,920	1.11%
	三井物産株式会社	1,600	0.36%

第12期

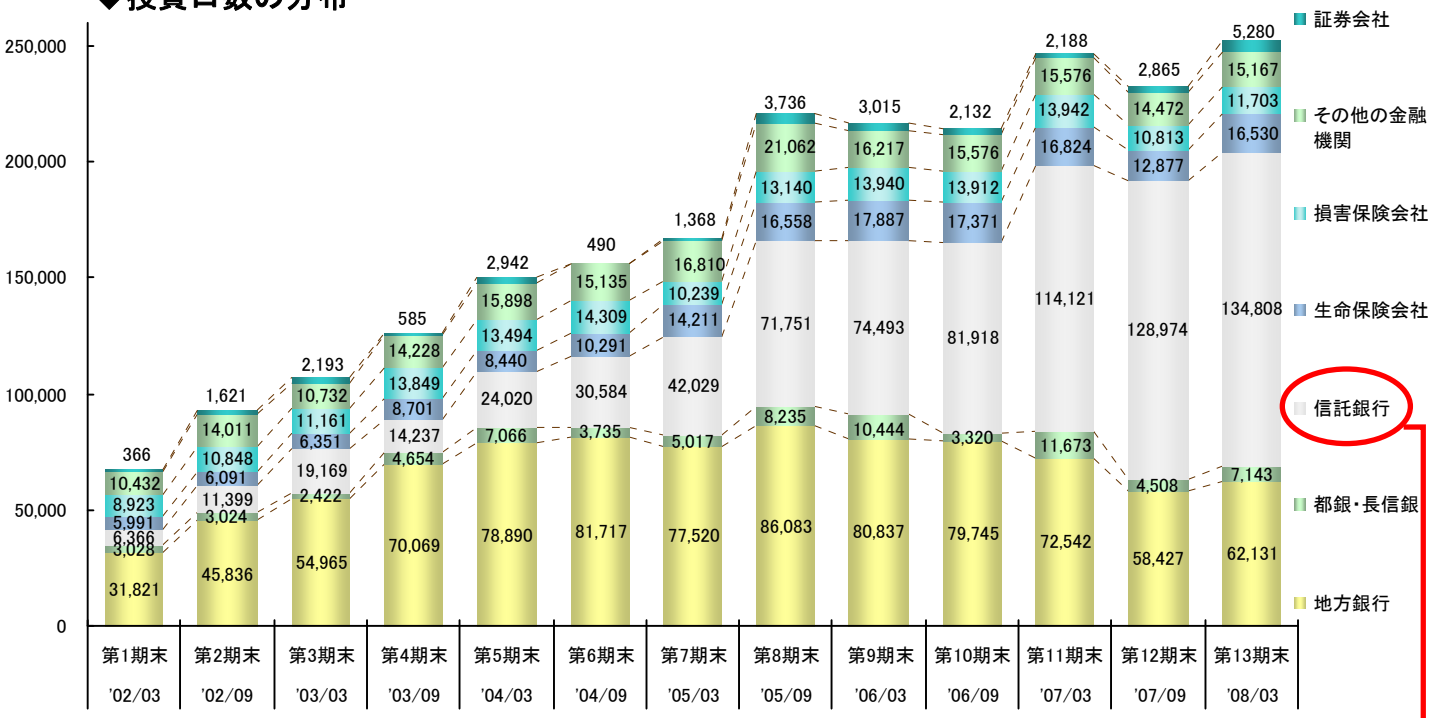
	名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	30,166	7.36%
2	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	29,634	7.23%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	29,599	7.22%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	23,519	5.74%
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	12,534	3.06%
6	ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	10,886	2.66%
7	三菱地所株式会社	10,160	2.48%
8	株式会社中国銀行	9,712	2.37%
9	ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	9,521	2.32%
10	東京海上日動火災保険株式会社	8,120	1.98%
	第一生命保険相互会社	4,920	1.20%
	三井物産株式会社	1,600	0.39%

属性別投資主数

	第13期末（'08/03期）		第12期末（'07/09期）	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	12,648	93.5%	11,972	93.6%
金融機関	193	1.4%	201	1.6%
その他の法人	330	2.4%	296	2.3%
外国法人・外国個人	363	2.7%	318	2.5%
合計	13,534	100.0%	12,787	100.0%

金融機関の内訳

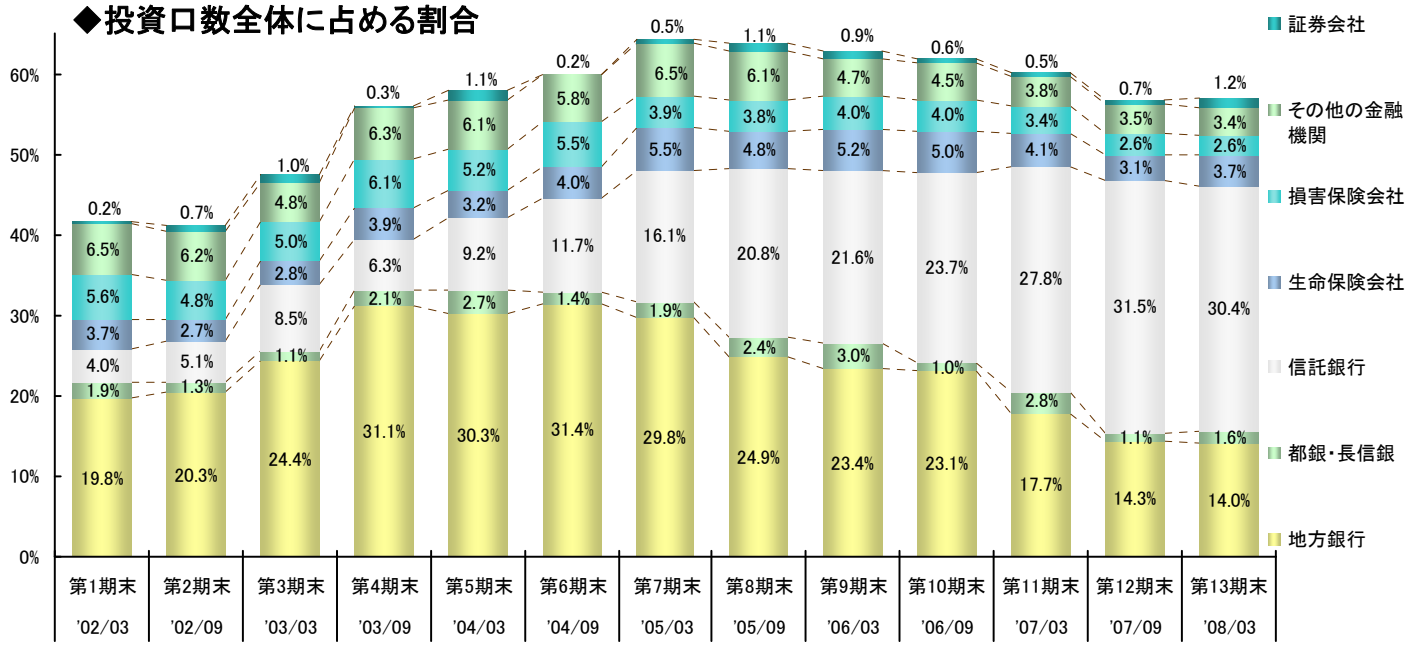
◆投資口数の分布



＜投資信託の口数＞ （口）

	第1期 '02/03	第2期 '02/09	第3期 '03/03	第4期 '03/09	第5期 '04/03	第6期 '04/09	第7期 '05/03	第8期 '05/09	第9期 '06/03	第10期 '06/09	第11期 '07/03	第12期 '07/09	第13期 '08/03
発行済投資口数	160,400	225,400	225,400	225,400	260,400	260,400	260,400	345,400	345,400	345,400	410,000	410,000	443,000
信託銀行	6,366	11,399	19,169	14,237	24,020	30,584	42,029	71,751	74,493	81,918	114,121	128,974	134,808
うち、投資信託	5,867	10,534	12,277	8,708	16,992	23,885	36,453	62,225	67,662	76,205	106,330	113,841	120,106
発行済投資口数に占める割合	3.7%	4.7%	5.4%	3.9%	6.5%	9.2%	14.0%	18.0%	19.6%	22.1%	25.9%	27.8%	27.1%
信託銀行に占める割合	92.2%	92.4%	64.0%	61.2%	70.7%	78.1%	86.7%	86.7%	90.8%	93.0%	93.2%	88.3%	89.1%

◆投資口数全体に占める割合



新規取得資産（第13期）

晴海センタービル

取引概要

- 取 得 先： 晴海フロント特定目的会社
- 取得価格： 26，800百万円
- 鑑定評価額：26，300百万円
  （2007年11月1日時点）
  26，300百万円
  （2008年3月31日時点）
- 取得日： 2007年12月18日

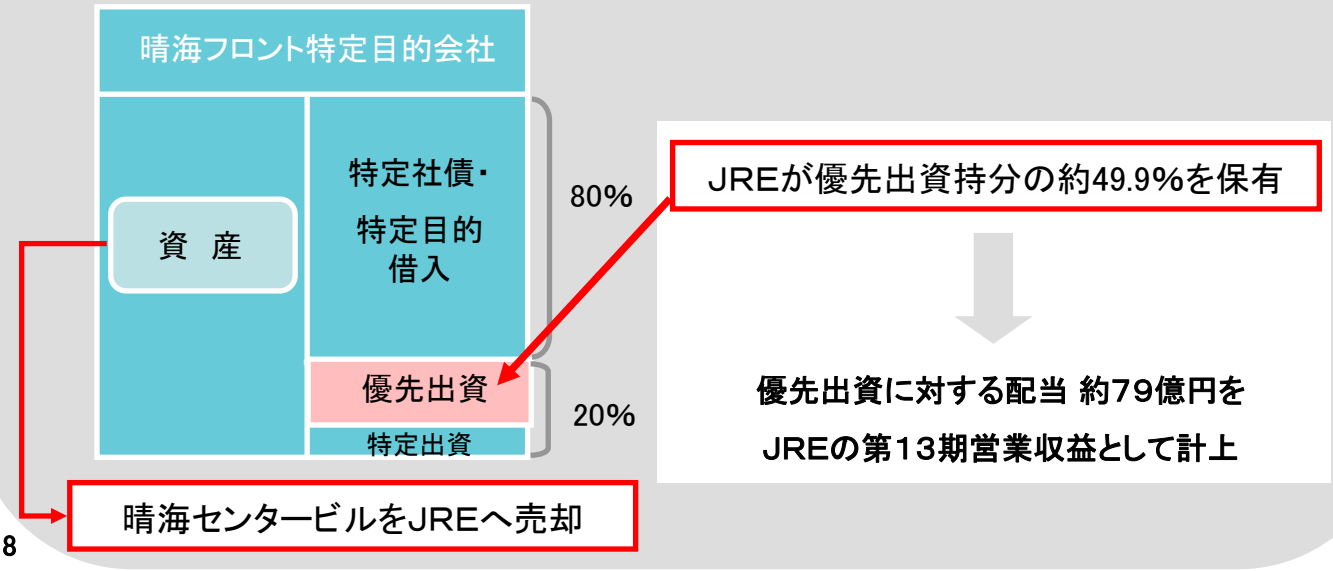
物件概要

- 所 在 地： 東京都中央区晴海2－5－24
- 面 積： ＜土地＞4，664．63㎡ ＜建物＞26，447．27㎡
- 構 造： 鉄骨造陸屋根10階建
- 建築時期： 2006年11月
- 所有形態： 土地・建物：所有権
- 賃貸可能面積：20，812㎡（2008年3月末日現在）
- 入 居 率： 98．1%（2008年3月末日現在）

特定目的会社への優先出資を活用した物件の取得

＜優先出資証券取得の概要（優先出資証券の取得と同時に晴海センタービルの優先買取権を取得）＞

- 取得資産： 不動産対応証券
- 有価証券の種類： 優先出資証券
- 有価証券発行者： 晴海フロント特定目的会社
- 取得日： 2005年3月29日／2005年11月24日／2006年11月24日
- 取得価格（口数）： 1，270百万円（25，400口）（優先出資持分総口数50，900口の約49．9%）
- 優先買取権行使期限： 2008年5月末日



新規取得資産（第13期）

NHK広島放送センタービル（追加取得）

取引概要

- 取 得 先： 三菱地所株式会社
- 取得価格： 1，450百万円
- 鑑定評価額：1，450百万円
  （2007年12月1日時点）
  3，260百万円
  （持分追加取得後既存持分を含む2008年3月31日時点）
- 取 得 日： 2008年3月3日

物件概要

- 所 在 地： 広島県広島市中区大手町2－11－10
- 面 積： ＜土地＞3，296．46㎡ ＜建物＞35，217．28 ㎡
- 構 造： 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付23階建
- 建築時期： 1994年8月
- 所有形態： 土地：賃借権（敷地全体に係る賃借権の準共有持分20．144%）
  建物：区分所有権（共有持分、建物所有割合21．668%）
  ＊本追加取得による本物件全体の建物所有割合変動：27．085%→48．753%（21．668%分増加）
- 賃貸可能面積：9，860㎡（2008年3月末日現在における当投資法人持分）
- 入 居 率： 100．0%（2008年3月末日現在）

八王子ファーストスクエア（追加取得）

取引概要

- 取 得 先： 相互住宅株式会社
- 取得価格： 2，379百万円
- 鑑定評価額：2，310百万円
  （2007年12月1日時点）
  6，170百万円
  （持分追加取得後既存持分を含む2008年3月31日時点）
- 取 得 日： 2008年3月19日

物件概要

- 所 在 地： 東京都八王子市明神町3－20－6
- 面 積： ＜土地＞2，989．33㎡ ＜建物＞18，329．98 ㎡
- 構 造： 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
- 建築時期： 1996年7月
- 所有形態： 土地：所有権（共有持分）
  建物：所有権（共有持分10，000，000分の2，973，890）
  ＊本追加取得による本物件全体の所有権共有持分変動：50．6611%→80．4%（29．7389%分増加）
- 賃貸可能面積：10，068㎡（2008年3月末日現在における当投資法人持分）
- 入 居 率： 96．9%（2008年3月末日現在）

新規取得資産（第13期）

MMパークビル

取引概要

- 取 得 先： 三菱地所株式会社
- 取得価格： 37，400百万円
- 鑑定評価額：37，400百万円
  （2008年1月1日時点）
  37，400百万円
  （2008年3月31日時点）
- 取 得 日： 2008年3月24日

物件概要

- 所 在 地： 神奈川県横浜市西区みなとみらい3－6－3
- 面 積： ＜土地＞6，825．77㎡ ＜建物＞49，037．51 ㎡
- 構 造： 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建
- 建築時期： 2007年12月
- 所有形態： 土地・建物：所有権
- 賃貸可能面積：38，665㎡（2008年3月末日現在）
- 入 居 率： 70．9%（2008年3月末日現在）

武蔵小杉STMビル

取引概要

- 取 得 先： 相互住宅株式会社
- 取得価格： 4，000百万円
- 鑑定評価額：4，000百万円
  （2008年1月1日時点）
  4，000百万円
  （2008年3月31日時点）
- 取 得 日： 2008年3月25日

物件概要

- 所 在 地： 神奈川県川崎市中原区小杉町1－403－9
- 面 積： ＜土地＞3，552．15㎡ ＜建物＞22，839．61 ㎡
- 構 造： 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建
- 建築時期： 1990年10月
- 所有形態： 土地：所有権（4筆2，779．10㎡の共有持分10分の4）
  建物：区分所有権（共有持分、建物所有割合34．32%）
- 賃貸可能面積：5，394㎡（2008年3月末日現在における当投資法人持分）
- 入 居 率： 100．0%（2008年3月末日現在）

取得方法の多様化

取得方法の多様化の例

市場での過度な取得競争を極力避けるべく、取得方法の多様化へ取り組み

交換取引

2007年3月28日付けにて、スポンサーの1社である三菱地所株式会社との交換取引（JREが保有していた三菱総合研究所ビルヂングとの交換）により、三菱UFJ信託銀行本店ビルの一部を取得。

三菱UFJ信託銀行本店ビル

優先出資と同時に取得した優先買取権を行使

2005年3月に晴海フロント特定目的会社への優先出資と同時に取得した晴海センタービルの優先買取権を行使し、2007年12月18日付けにて晴海センタービルを取得。

晴海センタービル

持分の追加取得

2008年3月末日現在保有物件数 ： 53物件

持分の当初取得時における共有又は区分所有物件数 ： 21物件

その後持分を追加取得した物件数： 10物件

うち追加取得により100%保有になった物件数 ： 4物件

＜持分を追加取得した主な物件＞

山王グランドビル

錦パークビル

御堂筋ダイワビル

新投資口発行の概要

第5回新投資口発行の概要

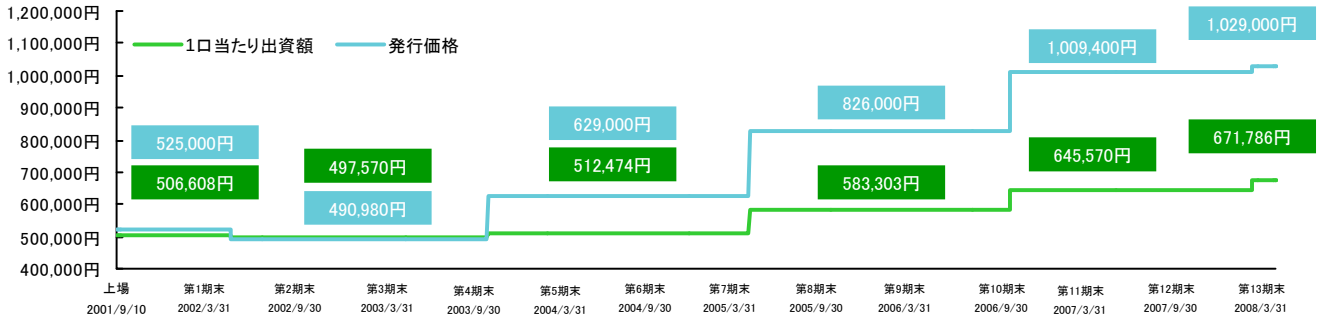
- 発行口数　：33，000口
  （発行後発行済投資口数　：443，000口）
- 発行価格　：1口当たり1，029，000円
- 発行価格の総額　：33，957，000，000円
- 発行価額　：1口当たり　997，500円
- 発行価額の総額　：32，917，500，000円
- ローンチ日　：2008年2月21日
- 価格決定日　：2008年3月5日
- 払込日　：2008年3月12日

＜資金使途＞
- 250億円　短期借入金の返済
  （晴海センタービル取得資金）
- 残額　新規物件取得資金

＜取得資産：計　452億円＞

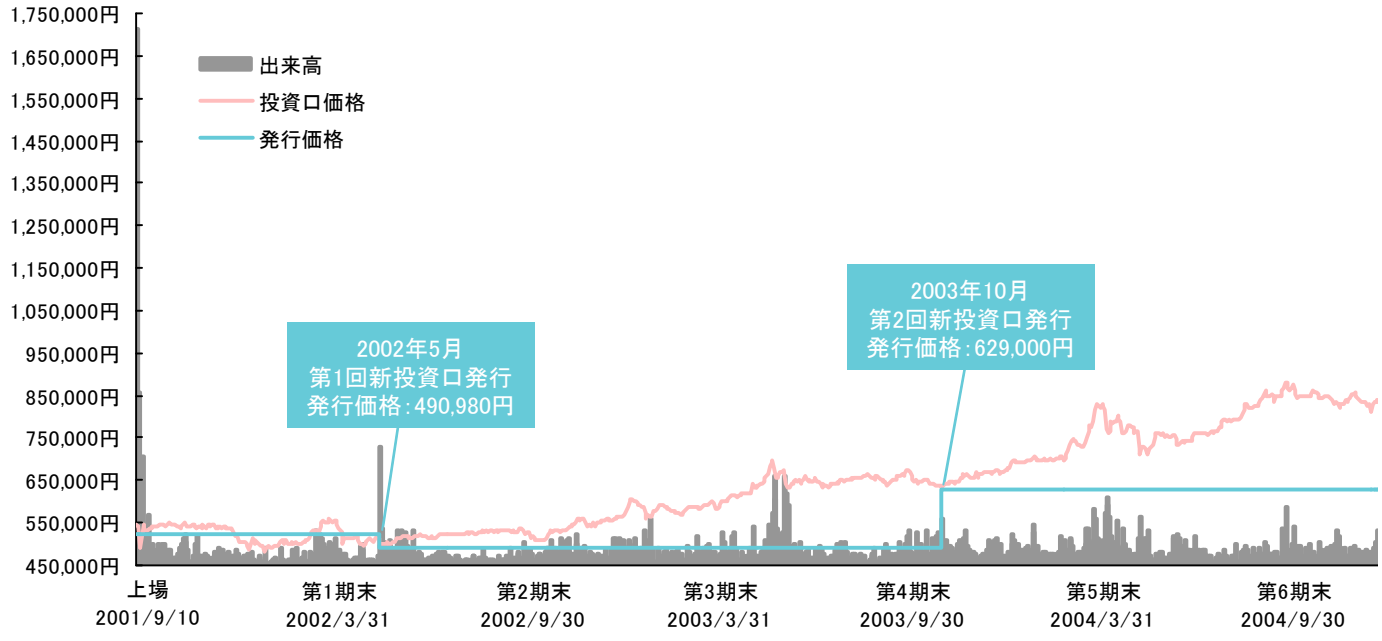
NHK広島放送センタービル	1,450百万円
八王子ファーストスクエア	2,379百万円
MMパークビル	37,400百万円
武蔵小杉STMビル	4,000百万円

発行価格及び1口当たり出資額の変化



*金額は発行価格及び1口当たり出資額を表す。発行価格は新投資口発行時の発行価格を表し、次の新投資口発行時までは同価格を表示。
1口当たり出資額＝出資総額/発行済投資口数、1円未満切捨て。

投資口価格と発行価格の推移

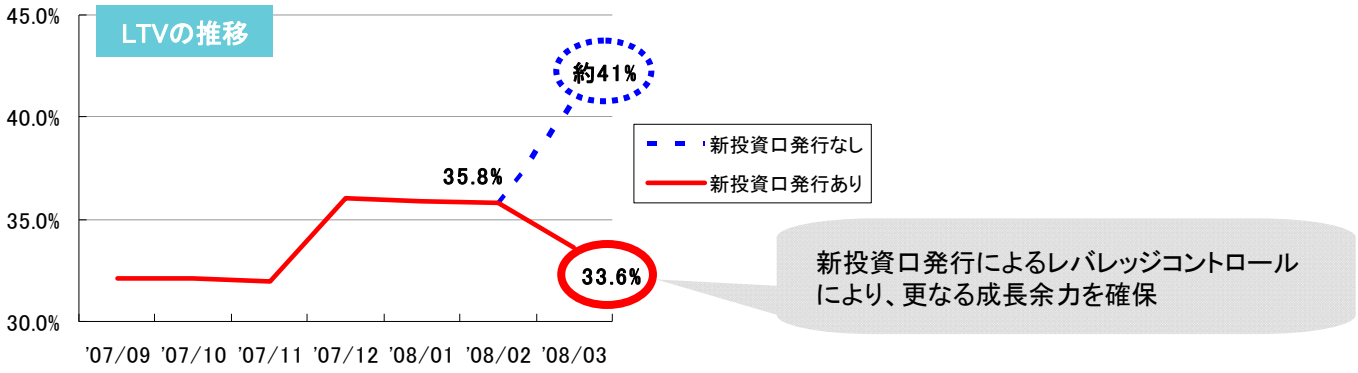


新投資口発行によるLTVの変化

（単位：百万円）

	第12期末（2007年9月末）	第13期（2008年3月末）	
		新投資口発行をしなかった場合	新投資口発行後
有利子負債合計	144,500	214,729	177,500
LTV（総資産有利子負債比率）	32.1%	約41%	33.6%

＊「新投資口発行をしなかった場合」は、NHK広島放送センタービル、八王子ファーストスクエア、MMパークビル及び武蔵小杉STMビルの取得価格合計45,229百万円を全て借入金により調達したものと想定して計算。

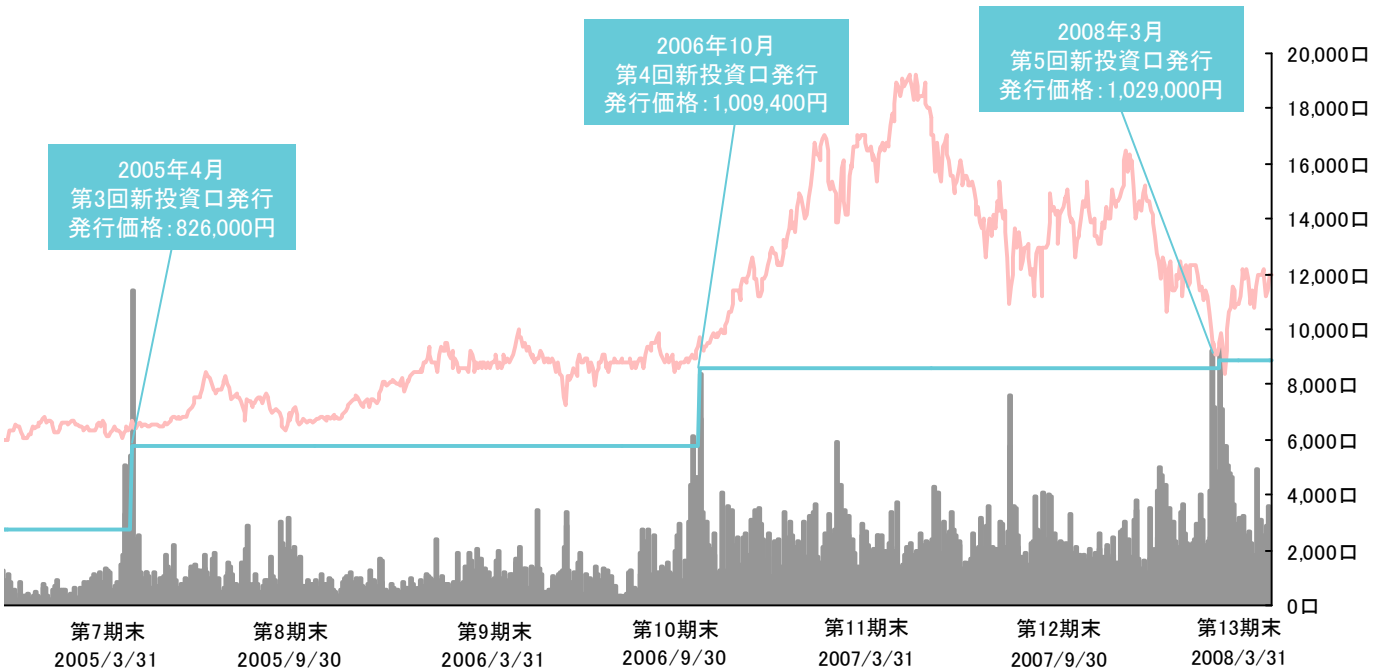


借入余力

（2008年3月末日現在）

（百万円）

総資産額	有利子負債額	LTV	借入余力	
			LTV35%まで	LTV40%まで
527,537	177,500	33.6%	10,981	55,858



有利子負債の状況

第13期末（08／03期末）

＜短期借入金＞　（残高：百万円、利率：%）

借入先	借入日	残高	利率	返済期限（期間）	
株式会社みずほコーポレート銀行	'08/03/24	4,500	0.9575	'09/03/24	(1年)
株式会社三菱東京UFJ銀行	'08/03/24	4,500	0.9575	'08/09/24	(0.5年)
三菱UFJ信託銀行株式会社	'08/03/24	4,000	0.9575	'08/09/24	(0.5年)
住友信託銀行株式会社	'08/03/24	4,000	0.9575	'08/09/24	(0.5年)
株式会社新生銀行	'08/03/24	3,000	0.9575	'09/03/24	(1年)
株式会社群馬銀行	'08/03/24	1,000	0.9575	'09/03/24	(1年)
信金中央金庫	'08/03/24	2,000	1.0083	'09/03/24	(1年)
合　計		23,000			

＜1年以内返済・償還予定長期借入金及び投資法人債＞

借入先又は銘柄	借入日又は発行年月日	残高	利率	返済又は償還期限（期間）	
第2回無担保投資法人債	'03/04/30	10,000	0.69	'08/04/30	(5年)
株式会社伊予銀行	'04/03/24	2,000	1.0575	'09/03/24	(5年)
第一生命保険相互会社	'04/03/30	5,000	1.015	'09/03/30	(5年)
合　計		17,000			

＜長期借入金＞

借入先	借入日	残高	利率	返済期限（期間）	
太陽生命保険株式会社	'04/03/30	2,000	1.47125	'11/03/30	(7年)
三井生命保険株式会社	'04/08/31	5,000	1.50125	'11/08/31	(7年)
三井生命保険株式会社	'04/10/29	2,000	1.55	'12/10/29	(8年)
全国共済農業協同組合連合会	'04/11/01	5,000	1.33125	'11/11/01	(7年)
三菱UFJ信託銀行株式会社	'06/04/03	10,000	1.63	'11/04/04	(5年)
三菱UFJ信託銀行株式会社	'06/06/01	22,000	1.73	'11/06/01	(5年)
株式会社三菱東京UFJ銀行	'06/06/23	6,000	1.65925	'11/06/23	(5年)
株式会社みずほコーポレート銀行		6,000			
住友信託銀行株式会社		5,200			
三菱UFJ信託銀行株式会社		5,200			
株式会社損害保険ジャパン		1,600			
株式会社山梨中央銀行	'06/12/15	2,000	1.2875	'09/12/15	(3年)
第一生命保険相互会社	'07/05/31	5,000	1.86875	'15/05/29	(8年)
太陽生命保険株式会社	'07/05/31	1,500	1.86875	'15/05/29	(8年)
株式会社中国銀行	'07/06/15	3,000	1.6225	'10/06/15	(3年)
株式会社福岡銀行	'07/08/31	1,000	1.49250	'12/08/31	(5年)
株式会社りそな銀行	'08/03/24	3,000	1.10625	'10/03/24	(2年)
株式会社中国銀行	'08/03/24	2,000	1.10625	'10/03/24	(2年)
株式会社福岡銀行	'08/03/24	2,000	1.10625	'10/03/24	(2年)
株式会社広島銀行	'08/03/24	2,000	1.10625	'10/03/24	(2年)
株式会社八十二銀行	'08/03/24	1,000	1.10625	'10/03/24	(2年)
合　計		92,500			

＜投資法人債＞

銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限（期間）	
第3回無担保投資法人債	'03/04/30	10,000	0.98	'10/04/30	(7年)
第4回無担保投資法人債	'05/09/29	10,000	2.56	'25/09/29	(20年)
第5回無担保投資法人債	'07/06/18	10,000	1.67	'12/06/18	(5年)
第6回無担保投資法人債	'07/06/18	15,000	1.91	'14/06/18	(7年)
合　計		45,000			

第13期末有利子負債合計	177,500　百万円

平均有利子負債利率は1．48%
・短期借入金平均利率　0．96%
・1年以内返済・償還予定長期借入金及び投資法人債平均利率　0．83%
・長期有利子負債平均利率　1．65%
（各利率を期末残高で加重平均したもの）

第13期末時点での平均残存年数は、
・短期借入金　0．71年（約9ヶ月）
・1年以内返済・償還予定長期借入金及び投資法人債　0．46年（約6ヶ月）
・長期有利子負債　4．65年（約4年8ヶ月）

長期固定有利子負債比率　87．0%
（1年以内返済・償還予定借入金及び投資法人債含む）

4月24日付けにて短期借入金40億円期限前弁済
4月30日付けにて第2回投資法人債100億円償還

4月24日付けにて140億円の長期借入実行

第12期末（07／09期末）

＜短期借入金＞　（残高：百万円、利率：%）

借入先	借入日	残高	利率	返済期限（期間）
—	—	0	—	—

＜1年以内返済・償還予定長期借入金及び投資法人債＞

銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限（期間）	
第2回無担保投資法人債	'03/04/30	10,000	0.69	'08/04/30	(5年)
合　計		10,000			

＜長期借入金＞

借入先	借入日	残高	利率	返済期限（期間）	
株式会社伊予銀行	'04/03/24	2,000	1.0575	'09/03/24	(5年)
第一生命保険相互会社	'04/03/30	5,000	1.015	'09/03/30	(5年)
太陽生命保険株式会社	'04/03/30	2,000	1.47125	'11/03/30	(7年)
三井生命保険株式会社	'04/08/31	5,000	1.50125	'11/08/31	(7年)
三井生命保険株式会社	'04/10/29	2,000	1.55	'12/10/29	(8年)
全国共済農業協同組合連合会	'04/11/01	5,000	1.33125	'11/11/01	(7年)
三菱UFJ信託銀行株式会社	'06/04/03	10,000	1.63	'11/04/04	(5年)
三菱UFJ信託銀行株式会社	'06/06/01	22,000	1.73	'11/06/01	(5年)
株式会社三菱東京UFJ銀行	'06/06/23	6,000	1.65925	'11/06/23	(5年)
株式会社みずほコーポレート銀行		6,000			
住友信託銀行株式会社		5,200			
三菱UFJ信託銀行株式会社		5,200			
株式会社損害保険ジャパン		1,600			
株式会社山梨中央銀行	'06/12/15	2,000	1.2875	'09/12/15	(3年)
第一生命保険相互会社	'07/05/31	5,000	1.86875	'15/05/29	(8年)
太陽生命保険株式会社	'07/05/31	1,500	1.86875	'15/05/29	(8年)
株式会社中国銀行	'07/06/15	3,000	1.6225	'10/06/15	(3年)
株式会社福岡銀行	'07/08/31	1,000	1.49250	'12/08/31	(5年)
合　計		89,500			

＜投資法人債＞

銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限（期間）	
第3回無担保投資法人債	'03/04/30	10,000	0.98	'10/04/30	(7年)
第4回無担保投資法人債	'05/09/29	10,000	2.56	'25/09/29	(20年)
第5回無担保投資法人債	'07/06/18	10,000	1.67	'12/06/18	(5年)
第6回無担保投資法人債	'07/06/18	15,000	1.91	'14/06/18	(7年)
合　計		45,000			

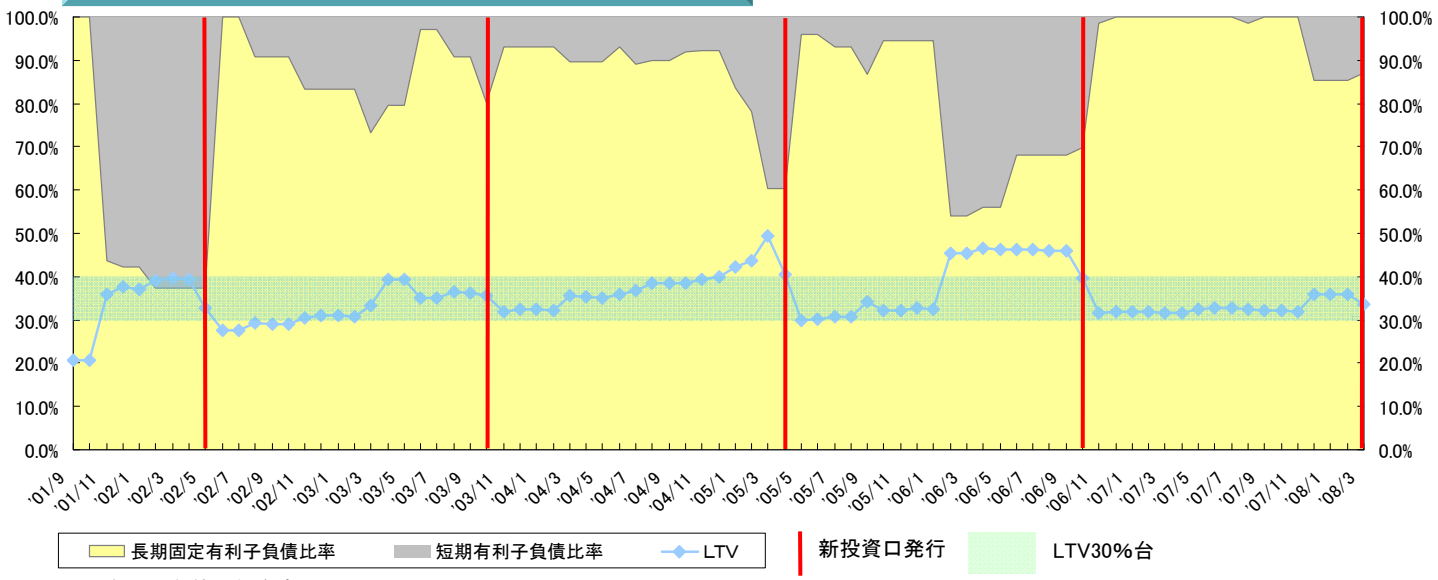
第12期末有利子負債合計	144,500　百万円

平均有利子負債利率は1．59%
・1年以内償還予定投資法人債平均利率　0．69%
・長期有利子負債平均利率　1．66%
（各利率を期末残高で加重平均したもの）

第12期末時点での平均残存年数は、
・1年以内償還予定投資法人債　0．59年（約7ヶ月）
・長期有利子負債　5．17年（約5年2ヶ月）

長期固定有利子負債比率　100．0%
（1年以内償還予定投資法人債含む）

LTV(総資産有利子負債比率)の推移



*LTV(%)=有利子負債／総資産×100

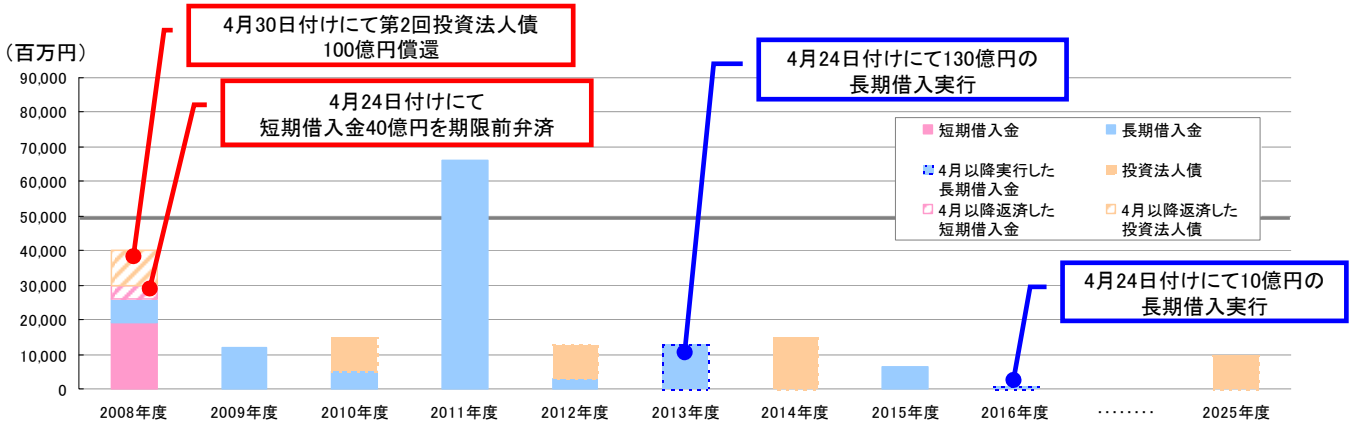
*長期固定有利子負債比率=(長期固定借入金+投資法人債 (1年以内返済・償還予定長期固定借入金及び投資法人債を含む))／有利子負債合計

返済期日の分散

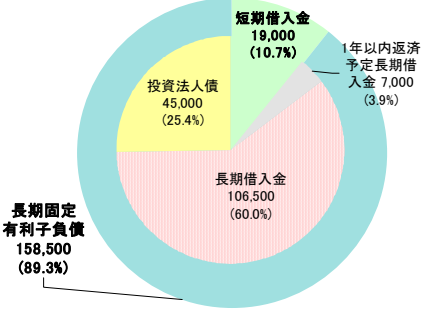
(2008年4月末日現在)

(百万円)

	2008年度(1年以内)	2009年度(2年)	2010年度(3年)	2011年度(4年)	2012年度(5年)	2013年度(6年)	2014年度(7年)	2015年度(8年)	2016年度(9年)	.....	2025年度(18年)	合計
短期借入金	19,000	0	0	0	0	0	0	0	0		0	19,000
長期借入金	7,000	12,000	5,000	66,000	3,000	13,000	0	6,500	1,000		0	113,500
投資法人債	0	0	10,000	0	10,000	0	15,000	0	0		10,000	45,000
合計	26,000	12,000	15,000	66,000	13,000	13,000	15,000	6,500	1,000		10,000	177,500



＜2008年4月末日現在の状況＞



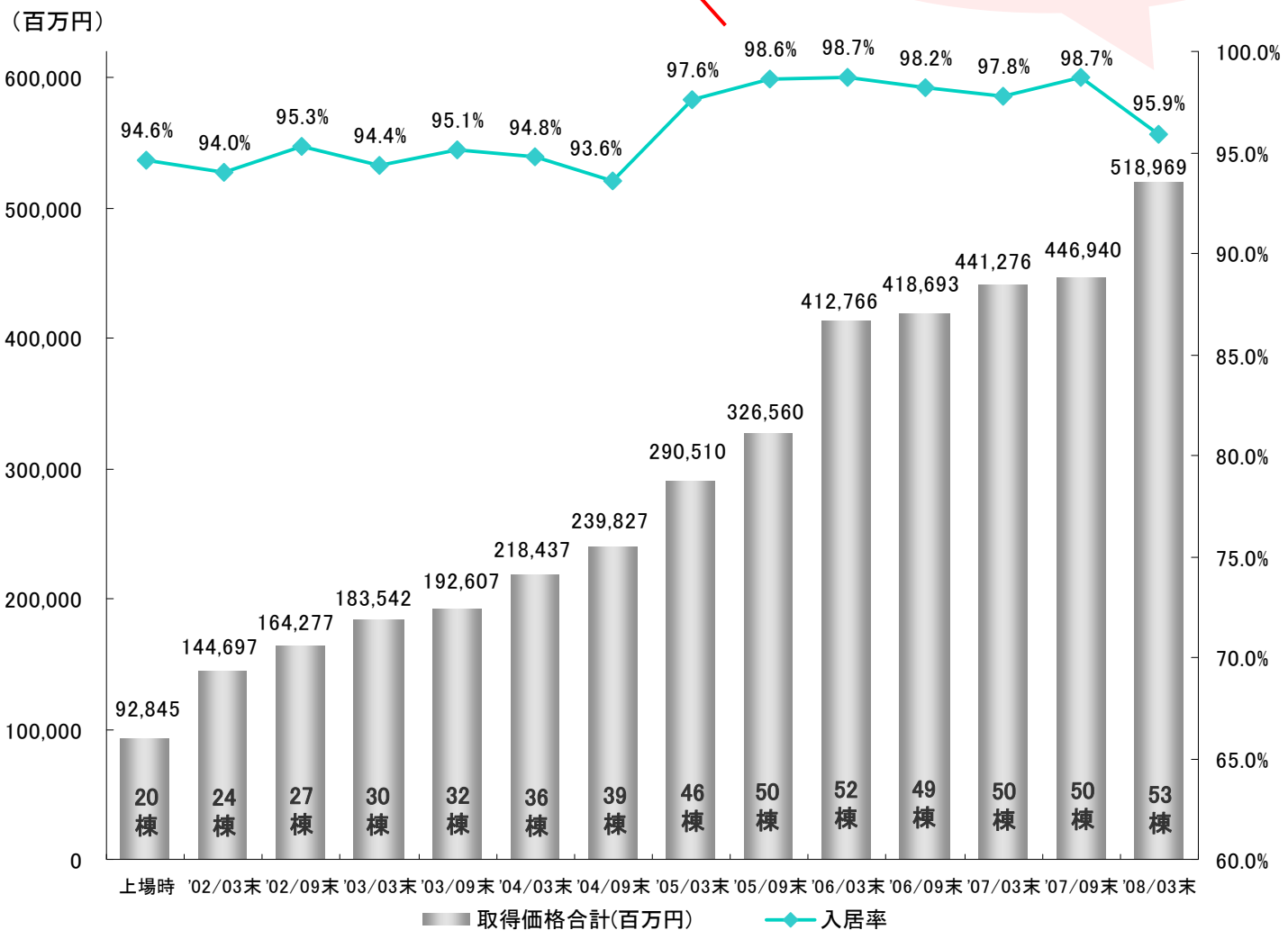
平均有利子負債利率: 1.52%

	平均利率	残存年数
短期借入金	0.84%	0.68年
1年以内返済予定長期借入金	1.03%	0.91年
長期借入金+投資法人債	1.63%	4.63年

資産規模と入居率の推移

高い入居率を安定的に維持

2008年3月24日付けにて取得した
MMパークビルを除くと **98．1%**



◆物件取得・譲渡実績

（単位：百万円）

	上場時 ～01/09	第1期 01/10～02/03	第2期 02/04～02/09	第3期 02/10～03/03	第4期 03/04～03/09	第5期 03/10～04/03	第6期 04/04～04/09	第7期 04/10～05/03	第8期 05/04～05/09	第9期 05/10～06/03	第10期 06/04～06/09	第11期 06/10～07/03	第12期 07/04～07/09	第13期 07/10～08/03	合計
取得	92,845	51,852	19,580	19,265	9,065	25,830	21,390	50,683	36,050	86,205	12,630	49,850	7,100	72,029	554,375
譲渡	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,003	41,900	1,770	—	50,673

**上場後着実に資産規模を拡大し、2008年3月末日時点にて、
5,100億円（取得価格ベース）を超えるポートフォリオを構築**

ポートフォリオの質の向上

上場後約6年半でより質の高いポートフォリオへ進化

＜上場時（2001年9月末）＞
20物件

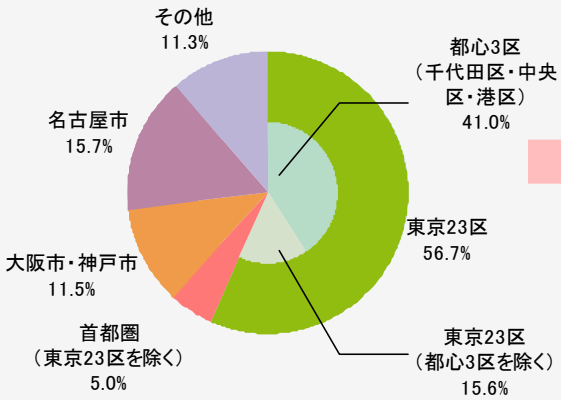
6年半後

＜2008年3月末日時点＞
53物件

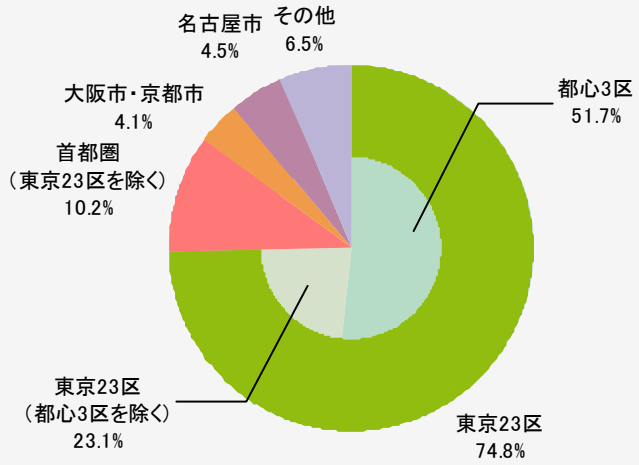
地域分散

＊取得価格ベース
＊首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の1都3県をいう。
＊下記グラフにおいて優先出資証券は除く。

資産規模：92，845百万円



518，969百万円



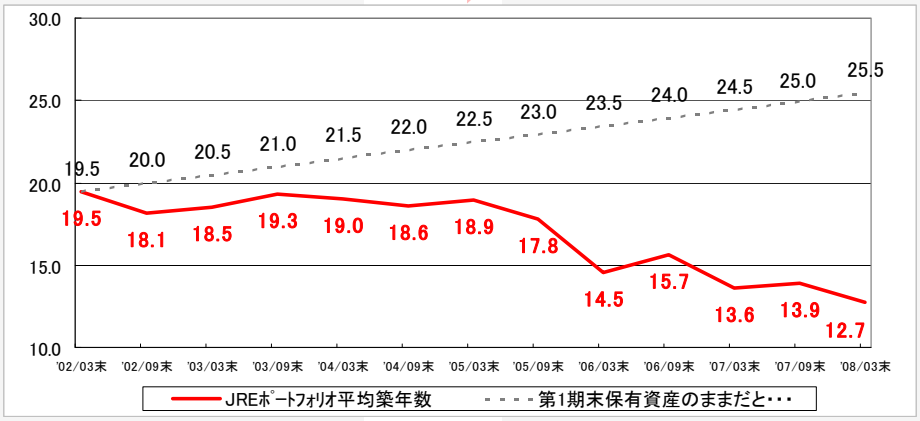
東京23区を中心とした流動性の高いポートフォリオ

築年数

＊取得価格にて加重平均

ポートフォリオ全体：
17．9年

ポートフォリオ全体：
12．7年



上場後約6年半経過しているにもかかわらずポートフォリオの若返りを実現

物件価格データ

（単位：百万円）

地域区分		名称	第13期末 鑑定評価額 ('08/03月末)	第12期末 鑑定評価額 ('07/09月末)	差額	第13期末 簿価 ('08/03月末)	第13期末 鑑定評価額 － 簿価	取得価格
東京23区	千代田区	こころとからだの元氣プラザ	6,300	6,300	0	5,115	1,184	5,000
		北の丸スクエア	88,600	85,600	3,000	80,459	8,140	81,555
		MD神田ビル	12,100	11,400	700	9,111	2,988	9,520
		神田橋パークビルヂング	6,520	6,310	210	4,601	1,918	4,810
		二番町ガーデン	17,600	17,600	0	14,270	3,329	14,700
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	50,000	46,500	3,500	30,524	19,475	44,700
		ビュレックス麹町	7,040	7,040	0	6,802	237	7,000
		山王グランドビル	30,700	28,800	1,900	21,725	8,974	20,900
		有楽町電気ビルヂング	8,600	8,240	360	7,724	875	7,200
	中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	4,200	3,890	310	2,870	1,329	3,173
		ビュレックス京橋	7,070	7,050	20	5,061	2,008	5,250
		銀座三和ビル	18,000	17,800	200	17,050	949	16,830
		菱進銀座イーストミラービル	5,150	4,980	170	5,360	−210	5,353
	港区	青山クリスタルビル	9,230	9,150	80	7,542	1,687	7,680
		芝二丁目大門ビルディング	7,980	7,510	470	4,923	3,056	4,859
		コスモ金杉橋ビル	3,910	3,590	320	2,570	1,339	2,808
	新宿区	新和ビルディング	9,890	9,060	830	7,766	2,123	7,830
		東京オペラシティビル	12,100	11,900	200	8,854	3,245	9,350
	品川区	高輪台ビルディング	2,840	2,840	0	2,582	257	2,738
		東五反田1丁目ビル	7,050	7,050	0	5,268	1,781	5,500
	大田区	大森駅東口ビルディング	6,040	5,720	320	4,602	1,437	5,123
	渋谷区	日本ブランズウィックビル	9,570	9,030	540	6,842	2,727	6,670
		代々木1丁目ビル	13,400	13,000	400	8,275	5,124	8,700
		ダヴィンチ原宿	6,420	6,420	0	5,026	1,393	4,885
		神宮前メディアスクエアビル	16,100	15,600	500	11,988	4,111	12,200
		渋谷クロスタワー	53,000	51,100	1,900	38,888	14,111	34,600
		恵比寿ネオナート	5,710	5,620	90	3,826	1,883	4,100
	中野区	ハーモニータワー	13,600	13,600	0	8,476	5,123	8,500
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	4,000	3,920	80	3,466	533	3,541
		池袋二丁目ビルディング	1,650	1,630	20	1,629	20	1,728
		池袋YSビル	5,670	5,630	40	4,652	1,017	4,500
その他都市	さいたま市	さいたま浦和ビルディング	2,720	2,720	0	2,412	307	2,574
	川崎市	川崎砂子ビルディング	3,360	3,360	0	2,920	439	3,375
	札幌市	8・3スクエア北ビル	7,210	7,210	0	7,339	−129	7,100
	仙台市	定禅寺パークビル	1,130	1,130	0	1,026	103	1,000
		仙台本町ホンマビルディング	3,690	3,690	0	2,864	825	3,174
	金沢市	金沢パークビル	6,590	6,590	0	4,400	2,189	4,580
	名古屋市	錦パークビル	5,390	5,390	0	5,109	280	5,150
		広小路栄ビルディング	1,730	1,730	0	1,753	−23	1,680
		名古屋広小路ビルヂング	16,000	16,000	0	14,436	1,563	14,533
		名古屋御園ビル	1,940	1,940	0	1,595	344	1,865
	京都市	京都四条河原町ビル	2,350	2,350	0	2,875	−525	2,650
	大阪市	堺筋本町ビル	4,840	4,800	40	3,938	901	4,164
		御堂筋ダイワビル	19,100	18,900	200	13,600	5,499	14,314
	岡山市	リットシティビル	5,560	5,550	10	4,446	1,113	4,650
	福岡市	東晴天神ビルディング	1,530	1,530	0	1,404	125	1,550
		天神クリスタルビル	4,910	4,980	−70	4,847	62	5,000
		日之出天神ビルディング	3,940	3,870	70	3,528	411	3,657
第12期末及び第13期末同一持分保有物件		東京23区	450,040	433,880	16,160	347,864	102,175	361,304
		その他都市	91,990	91,740	250	78,500	13,489	81,016
		48物件合計	542,030	525,620	16,410	426,365	115,664	442,320

第13期中取得物件

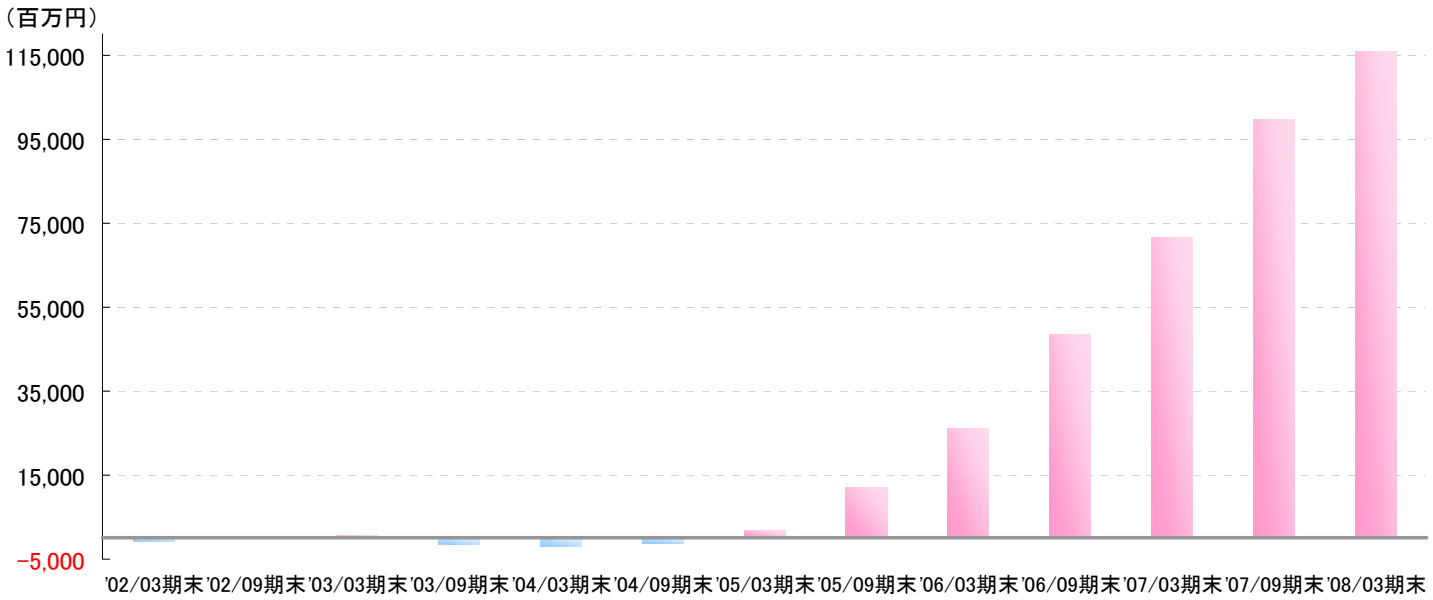
東京23区	中央区	晴海センタービル	26,300	－	－	26,961	−661	26,800
その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	6,170	－	－	5,562	607	5,679
	横浜市	MMパークビル	37,400	－	－	37,742	−342	37,400
	川崎市	武蔵小杉STMビル	4,000	－	－	4,048	−48	4,000
	広島市	NHK広島放送センタービル	3,260	－	－	2,695	564	2,770

第13期末保有全物件

東京23区	476,340	－	－	374,826	101,513	388,104
その他都市	142,820	－	－	128,550	14,269	130,865
53物件合計	619,160	－	－	503,376	115,783	518,969

※ 第12期末保有物件のうち、第13期中に持分追加取得を行った物件については、「第13期中取得物件」として表示(第12期末鑑定評価額の記載は省略)

含み損益の推移



（単位：1口当たり情報を除き百万円）

		第1期 '02/03期末	第2期 '02/09期末	第3期 '03/03期末	第4期 '03/09期末	第5期 '04/03期末	第6期 '04/09期末
期末算定価格	A	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961
簿価	B	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134
含み損益	A−B=C	−640	162	399	−1,787	−1,882	−1,173
〈参考〉 期末発行済投資口数	D	160,400口	225,400口	225,400口	225,400口	260,400口	260,400口
1口@含み損益	C/D=E	−3,990円	719円	1,774円	−7,930円	−7,229円	−4,505円
1口@純資産額	F	521,591円	510,424円	512,026円	512,688円	527,077円	527,185円
調整後1口@純資産額	E+F=G	517,601円	511,143円	513,800円	504,758円	519,847円	522,680円
期末投資口価格	H	530,000円	511,000円	592,000円	648,000円	830,000円	875,000円
H/G		1.02倍	1.00倍	1.15倍	1.28倍	1.60倍	1.67倍

		第7期 '05/03期末	第8期 '05/09期末	第9期 '06/03期末	第10期 '06/09期末	第11期 '07/03期末	第12期 '07/09期末	第13期 '08/03期末
期末算定価格	A	293,342	339,029	439,799	467,001	498,741	531,100	619,160
簿価	B	291,350	327,005	413,708	418,607	427,013	431,463	503,376
含み損益	A−B=C	1,991	12,023	26,090	48,393	71,727	99,636	115,783
〈参考〉 期末発行済投資口数	D	260,400口	345,400口	345,400口	345,400口	410,000口	410,000口	443,000口
1口@含み損益	C/D=E	7,647円	34,811円	75,537円	140,107円	174,944円	243,015円	261,363円
1口@純資産額	F	528,299円	599,254円	599,475円	600,605円	663,091円	664,071円	701,009円
調整後1口@純資産額	E+F=G	535,946円	634,065円	675,013円	740,713円	838,036円	907,086円	962,372円
期末投資口価格	H	875,000円	915,000円	1,020,000円	1,000,000円	1,560,000円	1,380,000円	1,160,000円
H/G		1.63倍	1.44倍	1.51倍	1.35倍	1.86倍	1.52倍	1.21倍

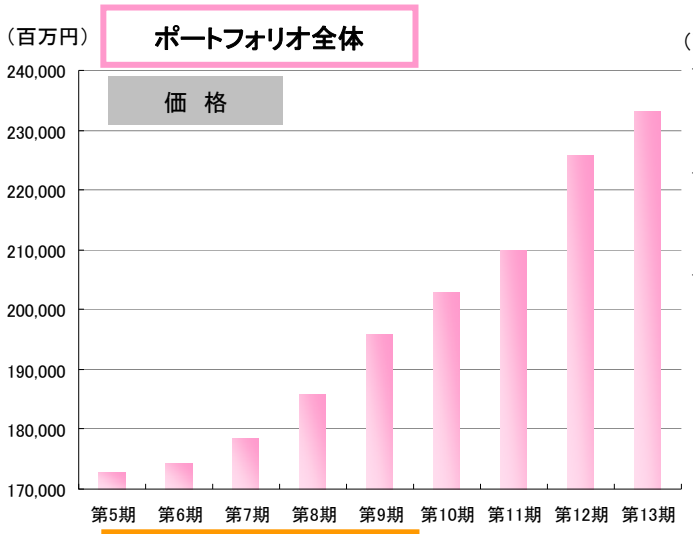
＊含み損益とは期末算定価格と簿価との差額を指す。

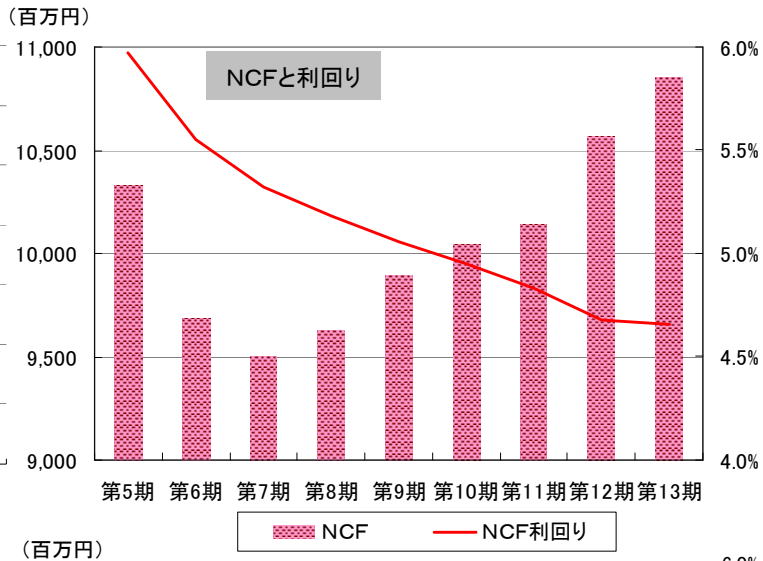
＊期末算定価格とは、決算日を価格時点として不動産鑑定機関が行った価格調査による調査価格（第1期～第9期）又は鑑定評価による鑑定評価額（第10期～第13期）を指す。

期末算定価格の推移

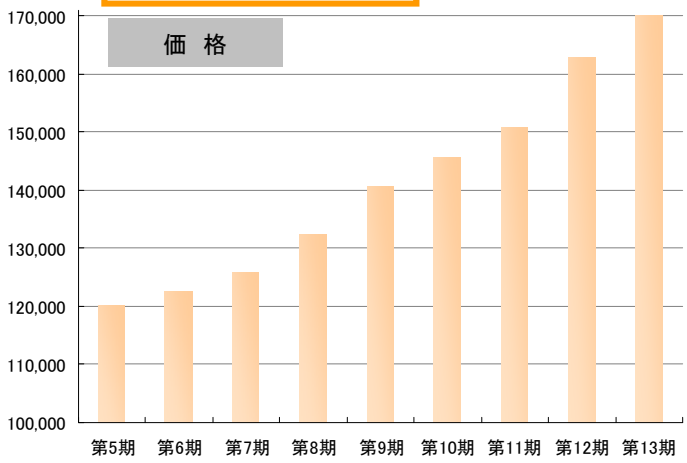
対象：第5期末から第13期末まで持分の増減なく継続して保有する27物件

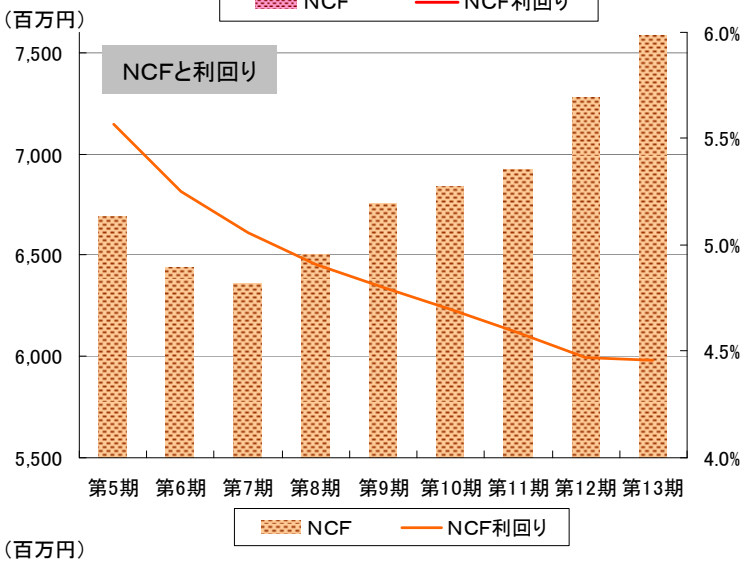
ポートフォリオ全体



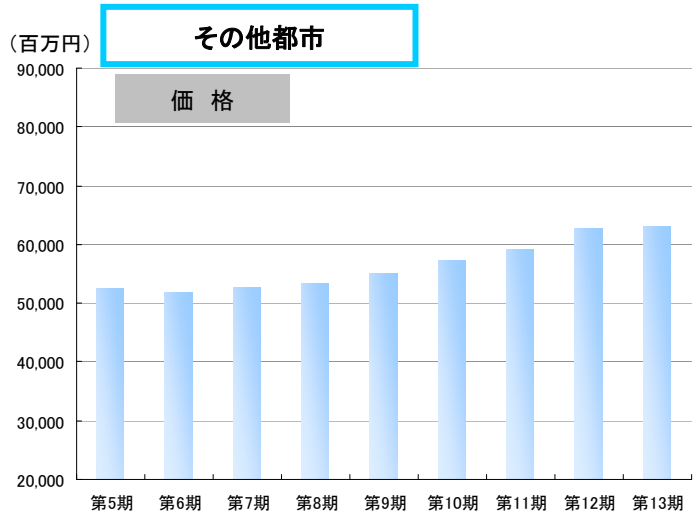


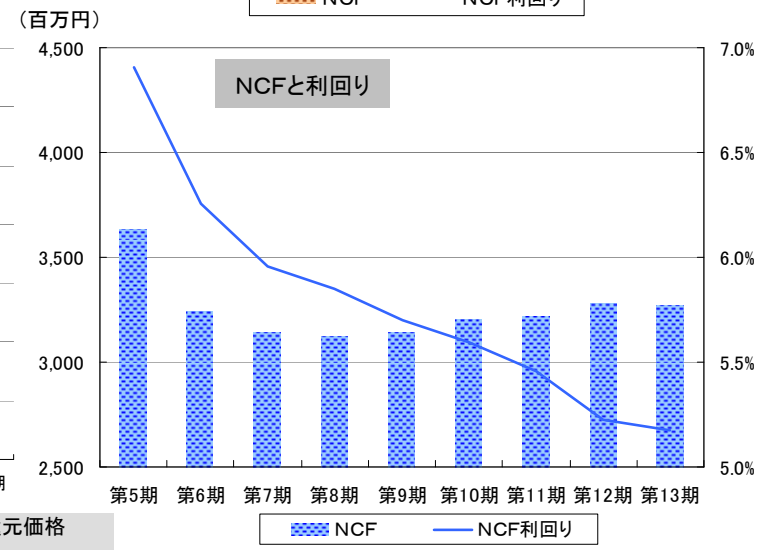
東京23区





その他都市





価格　：各期末時点の価格調査又は鑑定評価における直接還元価格
NCF　：上記直接還元法におけるネットキャッシュフロー
利回り：NCF÷価格

NOI利回り(運用利回り)の推移

フル稼働物件:賃貸事業収益・入居率・NOI利回りの推移*

＊NOI利回り=年換算NOI実績値÷取得価格

●年間を通して、持分の増減がなく、かつ、固定資産税・都市計画税を負担した物件をグルーピングして比較
●賃貸事業収益は各期末時点(スタート時)をそれぞれ「100」とした場合の指数の推移

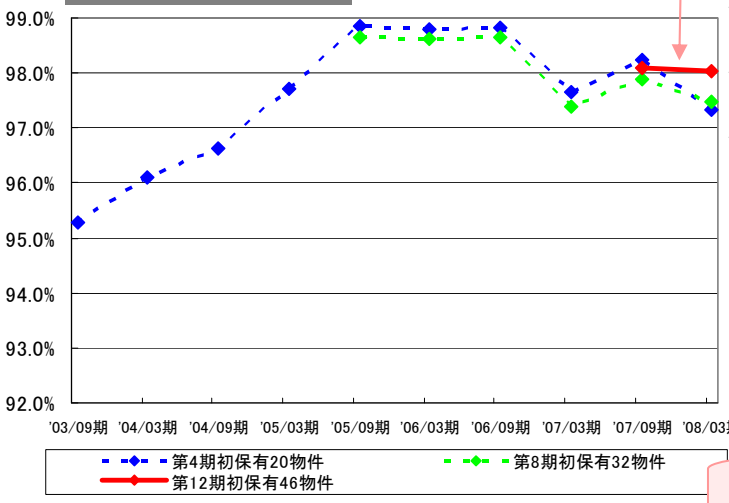
		03/09月期 第4期	04/03月期 第5期	04/09月期 第6期	05/03月期 第7期	05/09月期 第8期	06/03月期 第9期	06/09月期 第10期	07/03月期 第11期	07/09月期 第12期	08/03月期 第13期
第4期初保有20物件	賃貸事業収益	100.0	98.4	95.7	93.7	94.2	94.4	94.2	93.7	96.6	95.0
取得価格 1306億円	期中平均入居率	95.3%	96.1%	96.6%	97.7%	98.8%	98.8%	98.8%	97.7%	98.2%	97.3%
	NOI利回り	6.33%	6.28%	5.87%	5.82%	5.97%	6.07%	6.04%	5.71%	6.24%	5.59%
第8期初保有32物件	賃貸事業収益					100.0	100.0	101.3	100.0	103.7	103.7
取得価格 2056億円	期中平均入居率					98.7%	98.6%	98.6%	97.4%	97.9%	97.5%
	NOI利回り					5.88%	5.90%	5.97%	5.73%	6.07%	5.78%
第12期初保有46物件	賃貸事業収益									100.0	100.6
取得価格 3905億円	期中平均入居率									98.1%	98.0%
	NOI利回り									5.54%	5.36%

第4期初保有20物件　第4期初保有30物件から、譲渡済み6物件及び仙台ホンマ、堺筋本町、金沢パーク、青山クリスタルを除く
第8期初保有32物件　第8期初保有47物件から、譲渡済み6物件及び仙台ホンマ、NHK広島、山王グランド、定禅寺パーク、ハーモニータワー、銀座三和、銀座EM、八王子ファースト、二番町ガーデンを除く
第12期初保有46物件　第12期初保有50物件から、譲渡済み1物件及びNHK広島、八王子ファースト、三菱UFJ信託を除く

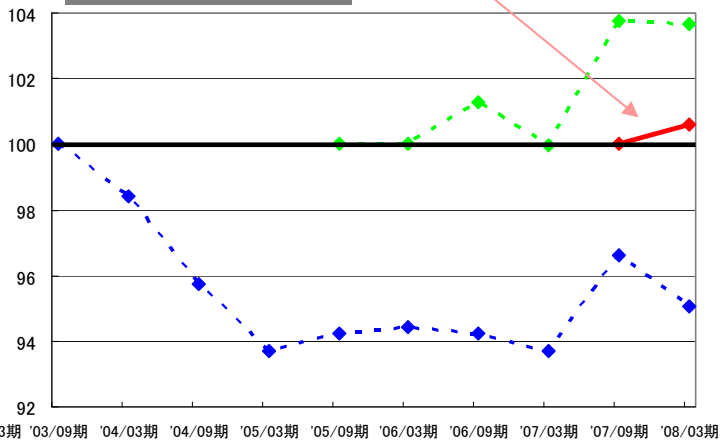
以下グラフにおけるコメントは、
全て第12期初保有46物件に関して記載

クロスタワーキーテナント退去の影響で期中平均入居率は微減するも、
収益面では他ビルにおけるテナント入替・賃料増額改定でカバーし、増収。

期中平均入居率の推移



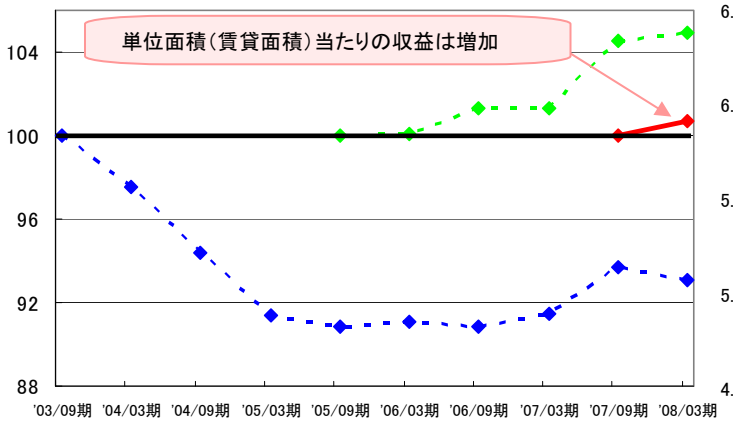
賃貸事業収益の推移



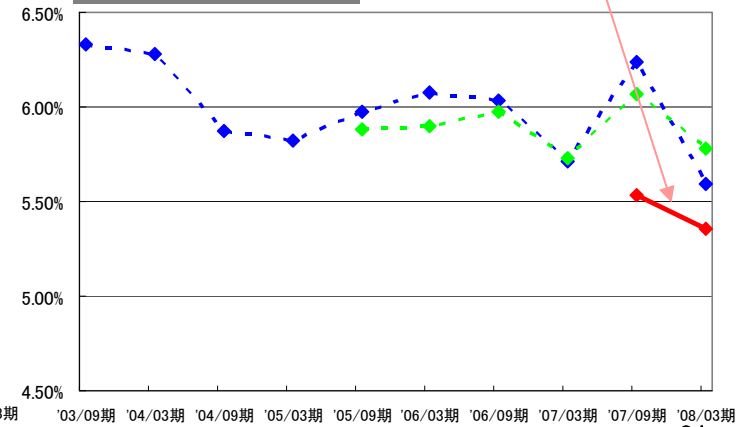
修繕費の大幅な増加によりNOIが3.2%低下
(修繕費を除いたNOIは0.5%の増加)。
第14期は反動でNOIは4.4%程度増加し、5.6%程度の利回りを見込む。

賃貸事業収益÷期中平均入居率の推移

単位面積(賃貸面積)当たりの収益は増加



NOI利回りの推移

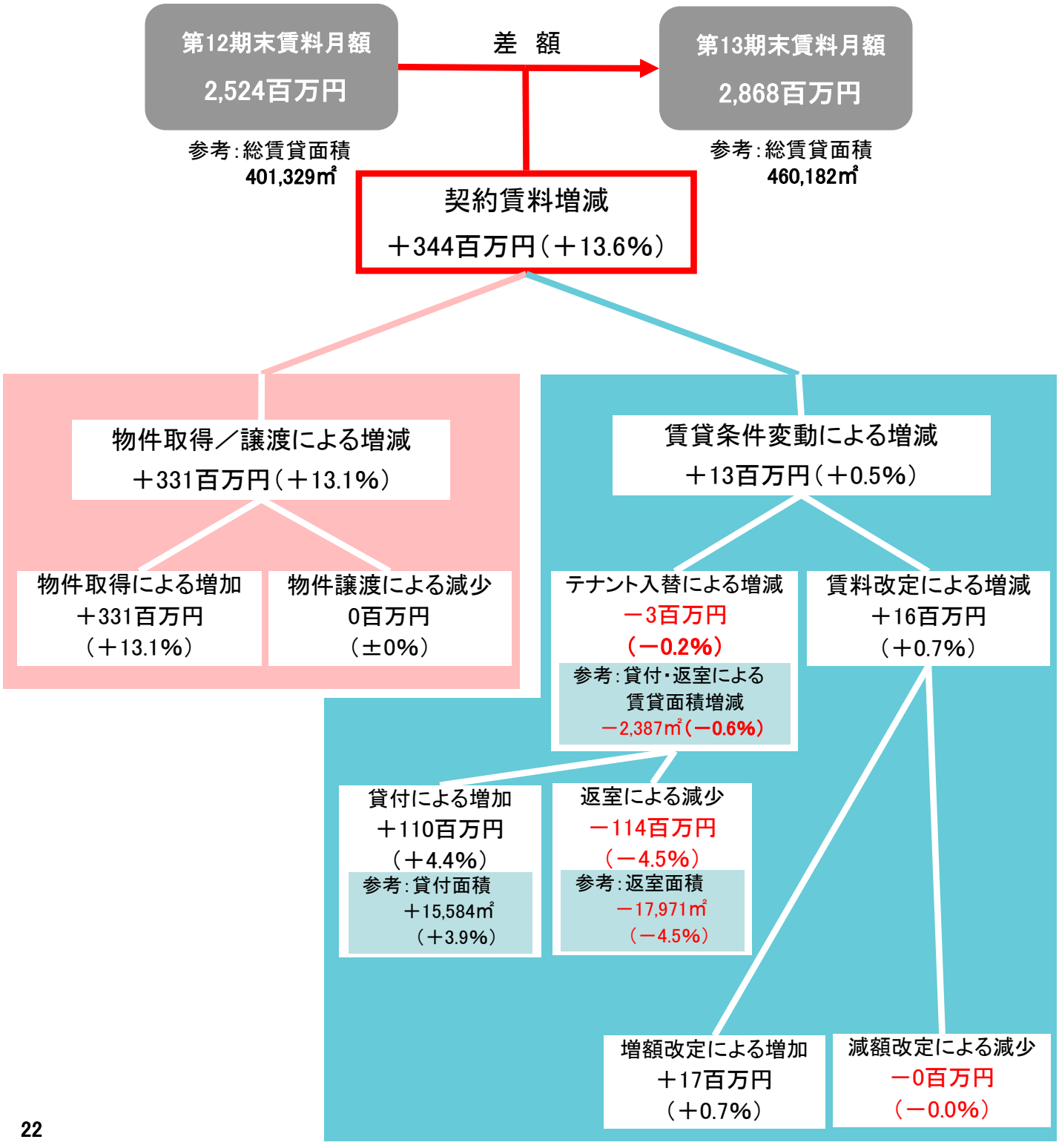


契約賃料の増減

契約賃料の増減（第13期）

増減は全て前期末(半年前)比(住宅は除く)。

%は全て前期末ポートフォリオ契約賃料(共益費込)月総額に対する増減率を表す。



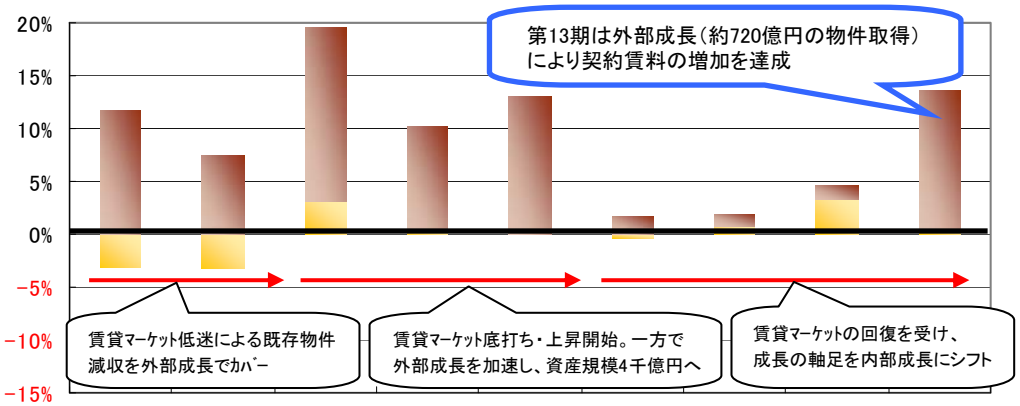
契約賃料の増減（推移）

%は全て前期末(半年前)ポートフォリオ契約賃料(共益費込)月総額に対する増減率を表す(住宅は除く)。

	第5期 '04/03月期	第6期 '04/09月期	第7期 '05/03月期	第8期 '05/09月期	第9期 '06/03月期	第10期 '06/09月期	第11期 '07/03月期	第12期 '07/09月期	第13期 '08/03月期
前期末比増減率 ･･･Ⅰ＋Ⅱ	8.7%	4.3%	19.7%	10.1%	13.0%	1.5%	2.0%	4.6%	13.6%
物件取得/譲渡による増減 ･･･Ⅰ(＝①＋②)	11.8%	7.5%	16.7%	9.9%	13.0%	1.8%	1.3%	1.4%	13.1%
物件取得による増加 ･･･①	11.8%	7.5%	16.7%	9.9%	13.0%	3.9%	8.2%	1.8%	13.1%
物件譲渡による減少 ･･･②	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	−2.1%	−7.0%	−0.4%	0.0%
賃貸条件変動による増減 ･･･Ⅱ(＝③＋④)	−3.1%	−3.2%	3.0%	0.2%	0.0%	−0.3%	0.7%	3.2%	0.5%
テナント入替による増減 ･･･③(＝a＋b)	−1.6%	−2.0%	3.6%	0.5%	0.1%	−0.2%	0.5%	1.7%	−0.2%
貸付による増加 ･･･a	6.4%	5.0%	7.4%	3.1%	3.5%	3.5%	3.8%	5.7%	4.4%
返室による減少 ･･･b	−8.0%	−7.0%	−3.8%	−2.6%	−3.4%	−3.7%	−3.3%	−4.1%	−4.5%
賃料改定による増減 ･･･④(＝c＋d)	−1.4%	−1.2%	−0.6%	−0.3%	−0.1%	0.0%	0.2%	1.5%	0.7%
増額改定による増加 ･･･c	0.0%	0.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.2%	1.5%	0.7%
減額改定による減少 ･･･d	−1.4%	−2.0%	−0.6%	−0.3%	−0.1%	−0.1%	0.0%	0.0%	0.0%

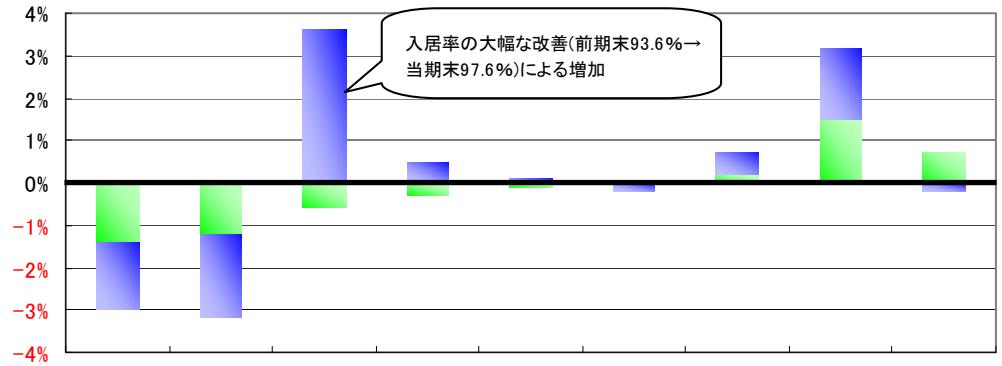
賃料増減要因

- 物件取得/譲渡による増減
- 賃貸条件変動による増減



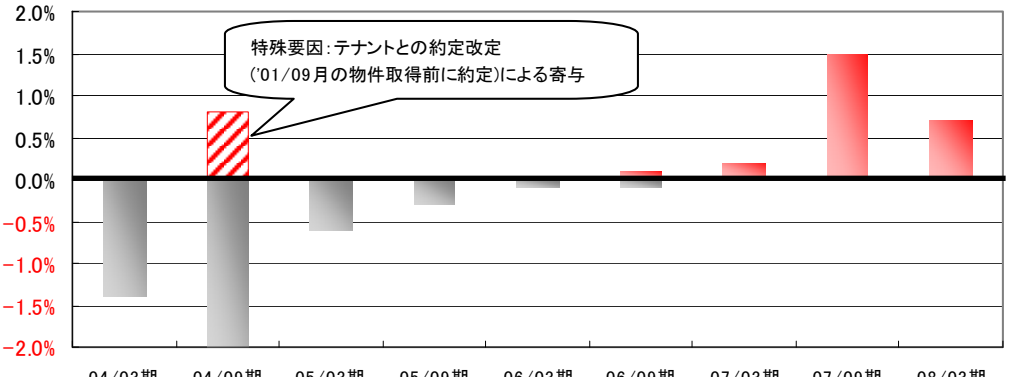
賃貸条件変動による増減

- テナント入替による増減
- 賃料改定による増減



賃料改定による増減

- 増額改定による増加
- 減額改定による減少



04/03期 04/09期 05/03期 05/09期 06/03期 06/09期 07/03期 07/09期 08/03期

MEMO

1. 決算概要

第13期損益計算書

（単位：百万円(1口当たり分配金は円)）

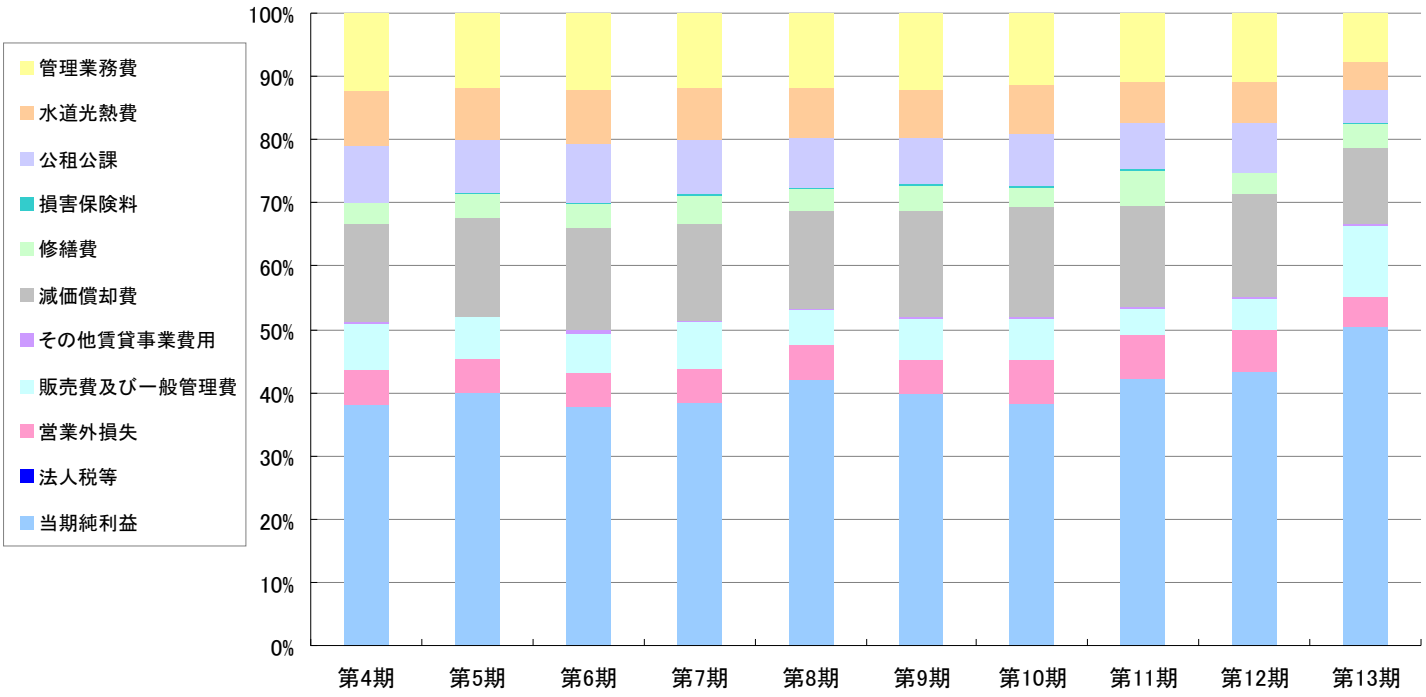
決算期 実績/予想	第12期 ('07/09月期) 実績	→ 増減 → 額	 率	第13期 ('08/03月期) 実績	← 増減 ← 額	 率	第13期 ('08/03月期) 当初予想(*1)
営業収益	17,530	8,213	46.9%	25,743	313	1.2%	25,430
賃貸事業収益	17,132	675	3.9%	17,807	177	1.0%	17,630
賃貸事業収入	17,079			17,761			
その他賃貸事業収入	53			45			
不動産等譲渡益(*2)	397	△397	△100.0%	－	－		－
受取配当金	－	7,935		7,935	135	1.7%	7,800
営業費用	8,791	2,733	31.1%	11,524	△395	△3.3%	11,920
賃貸事業費用(*3)	5,059	550	10.9%	5,609	△460	△7.6%	6,070
管理業務費	1,875	50	2.7%	1,925			
管理費	1,730			1,831			
媒介手数料等	145			94			
水道光熱費	1,177	23	2.0%	1,201			
公租公課	1,346	△7	△0.6%	1,338			
損害保険料	37	0	1.5%	37			
修繕費	580	410	70.7%	991			
その他費用	42	72	172.1%	114			
NOI(*4)	12,073	124	1.0%	12,197	637	5.5%	11,560
減価償却費	2,835	232	8.2%	3,068	68	2.3%	3,000
賃貸事業損益(*4)	9,237	△107	△1.2%	9,129	579	6.8%	8,550
営業総利益	9,635	7,430	77.1%	17,065	715	4.4%	16,350
販売費及び一般管理費	896	1,950	217.6%	2,846	16	0.6%	2,830
資産運用報酬	661	1,912	289.2%	2,574	44	1.7%	2,530
その他販売費及び一般管理費	234			272			
営業利益	8,739	5,479	62.7%	14,218	708	5.2%	13,510
営業外収益	32			33			
受取利息	29			33			
その他営業外収益	2			0			
営業外費用	1,185			1,305			
支払利息	695	77	11.2%	773	△87	△6.8%	1,300
投資法人債利息	413	24	6.0%	438			
投資法人債発行費償却	16			20			
その他営業外費用	60			72			
経常利益	7,586	5,360	70.7%	12,946	756	6.2%	12,190
税引前当期純利益	7,586			12,946			
法人税、住民税及び事業税	1			0			
当期純利益	7,585	5,360	70.7%	12,945	755	6.2%	12,190
当期未処分利益	7,585			12,945			
FFO(*5)	10,022	△1,944	△19.4%	8,078			
1口当たり分配金	18,500	10,723	58.0%	29,223	△507	△1.7%	29,730

*1 当初予想とは、2007年11月14日に発表した第13期に係る予想を指す。
*2 不動産等譲渡益＋不動産等交換差益
*3 減価償却費を除く
*4 不動産等譲渡益及び受取配当金を除く
*5 当期純利益＋減価償却費－不動産等譲渡益－受取配当金

＜営業収益に占める割合＞

	第4期 '03/09期	第5期 '04/03期	第6期 '04/09期	第7期 '05/03期	第8期 '05/09期	第9期 '06/03期	第10期 '06/09期	第11期 '07/03期	第12期 '07/09期	第13期 '08/03期
営業収益	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
管理業務費	12.2%	11.8%	12.2%	11.9%	11.9%	12.1%	11.3%	10.7%	10.7%	7.5%
水道光熱費	8.7%	8.2%	8.7%	8.0%	7.7%	7.7%	7.7%	6.7%	6.7%	4.7%
公租公課	8.9%	8.3%	9.2%	8.7%	7.9%	7.4%	8.2%	7.3%	7.7%	5.2%
損害保険料	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.2%	0.2%	0.2%	0.1%
修繕費	3.2%	3.8%	3.6%	4.4%	3.6%	3.8%	3.3%	5.4%	3.3%	3.8%
減価償却費	15.5%	15.7%	16.3%	15.3%	15.4%	16.9%	17.2%	16.0%	16.2%	11.9%
その他賃貸事業費用	0.4%	0.2%	0.4%	0.4%	0.2%	0.2%	0.3%	0.3%	0.2%	0.4%
販売費及び一般管理費	7.3%	6.4%	6.5%	7.3%	5.6%	6.4%	6.5%	4.3%	5.1%	11.1%
営業外損失	5.5%	5.6%	5.2%	5.4%	5.5%	5.2%	6.8%	6.6%	6.6%	4.9%
法人税等	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
当期純利益	38.0%	39.8%	37.7%	38.3%	42.0%	40.0%	38.4%	42.4%	43.3%	50.3%

*営業収益において、第10期～第12期には不動産等譲渡益が、第13期には受取配当金が含まれる。



第13期貸借対照表

（単位:百万円）

科 目	第12期末 ('07/09月末)	第13期末 ('08/03月末)	増減	増減の要因
資産の部				
Ⅰ 流動資産				
現預金、信託現預金	16,419	13,124	△3,295	
その他流動資産	326	9,621	9,294	晴海フロント特定目的会社からの未収配当金等による増加
流動資産合計	16,746	22,746	5,999	
Ⅱ 固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	149,020	182,535	33,515	物件取得、資本的支出等による増加
構築物(信託物件含む)	1,695	1,979	284	
機械装置他(信託物件含む)	2,291	2,862	571	
土地(信託物件含む)	296,188	336,310	40,121	
減価償却累計額	△20,763	△23,832	△3,068	
有形固定資産合計	428,431	499,856	71,424	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	3,032	3,519	487	NHK広島放送センタービル持分追加取得による増加
無形固定資産合計	3,032	3,519	487	
投資その他の資産				
投資有価証券	1,272	1,272	-	
長期前払費用他	25	28	2	
投資その他の資産合計	1,298	1,301	2	
固定資産合計	432,761	504,677	71,915	
Ⅲ 繰延資産				
投資法人債発行費	134	114	△20	
繰延資産合計	134	114	△20	
資産合計	449,643	527,537	77,894	

（単位:百万円）

科 目	第12期末 ('07/09月末)	第13期末 ('08/03月末)	増減	増減の要因
負債の部				
Ⅰ 流動負債				
短期借入金	－	23,000	23,000	新規借入による増加
1年以内返済予定長期借入金	－	7,000	7,000	返済期日までの日数経過による増加
1年以内償還予定投資法人債	10,000	10,000	－	
前受金	2,195	2,239	44	
その他流動負債	3,107	5,767	2,659	
流動負債合計	15,302	48,007	32,704	
Ⅱ 固定負債				
投資法人債	45,000	45,000	－	
長期借入金	89,500	92,500	3,000	新規借入及び借換による増加
預り敷金、保証金	27,571	31,483	3,911	物件取得等による増加
固定負債合計	162,071	168,983	6,911	
負債合計	177,374	216,990	39,616	
純資産の部				
出資総額	264,683	297,601	32,917	新投資口発行による増加
当期未処分利益	7,585	12,945	5,360	晴海フロント特定目的会社からの配当金による増加等
純資産合計	272,269	310,547	38,278	
負債・純資産合計	449,643	527,537	77,894	

第13期キャッシュフロー計算書及び分配金

キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

科　目	第13期（183日）
営業活動によるキャッシュフロー	9,462
税引前当期純利益	12,946
減価償却費	3,068
その他	△ 6,552
投資活動によるキャッシュフロー	△ 65,326
財務活動によるキャッシュフロー	58,289
短期借入金の借入による収入	48,000
短期借入金の返済による支出	△ 25,000
長期借入金の借入による収入	10,000
長期借入金の返済による支出	0
投資法人債の発行による収入	0
投資法人債の償還による支出	0
投資法人債発行費の支出	△ 1
投資口の発行による収入	32,917
投資口交付費の支出	△ 41
分配金の支払額	△ 7,585
現金及び現金同等物の増減額	2,124
現金及び現金同等物の期首残高	9,647
現金及び現金同等物の期末残高	11,772

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	第13期（183日）
当期未処分利益	12,945,897,696
分配金の額	12,945,789,000
次期繰越利益	108,696

なお、第13期の投資口1口当たりの分配金の額は、
29，223円（第12期18，500円）となる。

財務指標

期 運用日数	第9期 ('06/03月期) 182日間	第10期 ('06/09月期) 183日間	第11期 ('07/03月期) 182日間	第12期 ('07/09月期) 183日間	第13期 ('08/03月期) 183日間
総資産経常利益率(ROA)	1.4%	1.4%	1.6%	1.7%	2.6%
年換算値	2.8%	2.7%	3.3%	3.4%	5.3%
純資産当期純利益率(ROE)	2.7%	2.9%	2.7%	2.8%	4.7%
年換算値	5.4%	5.8%	5.5%	5.6%	9.3%
期末自己資本比率	47.8%	47.0%	61.2%	60.6%	58.9%
LTV①	45.3%	45.9%	31.5%	32.1%	33.6%
LTV②	49.4%	50.1%	34.6%	35.3%	37.4%
LTV③	47.6%	48.4%	31.7%	32.3%	34.2%
LTV④	44.7%	43.4%	28.1%	27.2%	28.7%
期末固定長期適合率	134.3%	125.5%	106.9%	101.4%	108.2%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	12.3倍	9.5倍	10.5倍	10.4倍	14.2倍
NOI(百万円)	9,578	10,339	11,300	12,073	12,197
FFO(百万円)	7,945	8,257	9,441	10,022	8,078

＊ROA＝経常利益／総資産額
　総資産額については、期首及び期末の平均値で計算。
＊ROE＝当期純利益÷純資産額
　純資産額については、期首及び期末の平均値で計算。
　ただし、期中に新投資口の発行を行った場合は、期首から新投資口発行前日までの日数をa日間、新投資口発行から期末までの日数をb日間とし、
　(期首純資産額×a日間　＋　期末純資産額×b日間)／運用日数(a ＋ b 日間) で計算。
＊期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額
＊LTV①＝期末有利子負債残高／期末総資産額
＊LTV②＝期末有利子負債残高／(期末有利子負債残高＋期末出資総額)
＊LTV③＝期末有利子負債残高／物件取得価格合計
＊LTV④＝期末有利子負債残高／期末物件鑑定評価額(不動産鑑定士による算定価格)合計
＊期末固定長期適合率＝期末固定資産額／(期末固定負債額＋期末出資総額)
＊DSCR＝金利償却前当期純利益／支払利息
＊NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用(減価償却費を除く)
＊FFO＝当期純利益＋減価償却費－不動産等譲渡益－受取配当金

MEMO

2. 業績予想

実績及び予想損益

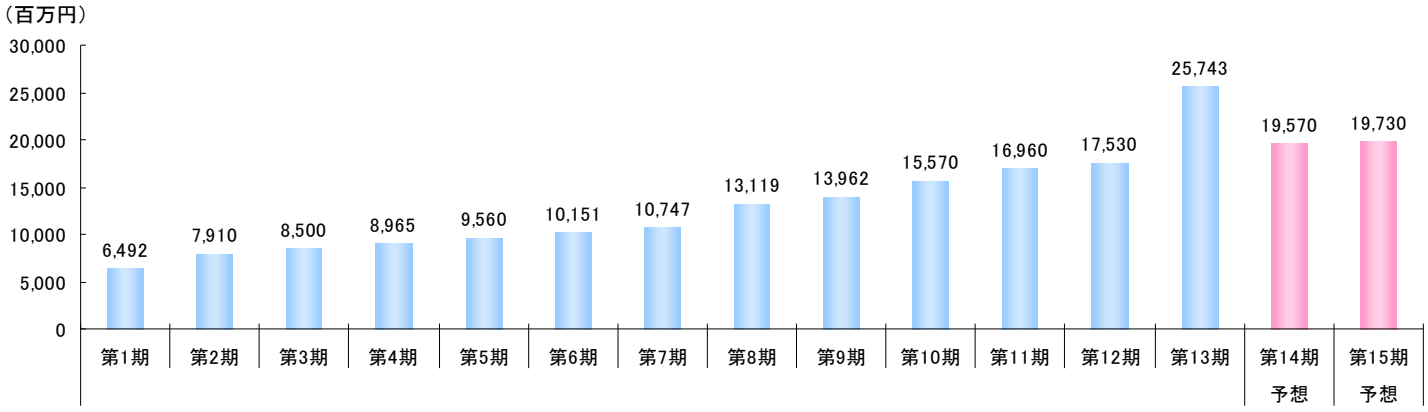
（単位：百万円(単位記載項目を除く)）

決算期	第12期		第13期		第14期		第15期
	('07/09月期)		('08/03月期)		('08/09月期)		('09/03月期)
実績/予想	実績	→ 増減 →	実績	→ 増減 →	予想	→ 増減 →	予想
期末物件数	50棟		53棟		53棟		53棟
運用日数	183日		183日		183日		182日
営業収益	17,530	+8,213	25,743	△6,173	19,570	+160	19,730
賃貸事業収益	17,132	+675	17,807	+1,762	19,570	+160	19,730
不動産等譲渡益	397	△397	－		－		－
受取配当金	－	+7,935	7,935	△7,935	－		－
営業費用	8,791	+2,733	11,524	△1,484	10,040		10,040
賃貸事業費用(減価償却費除く)	5,059	+550	5,609	+140	5,750	+90	5,840
減価償却費	2,835	+232	3,068	+431	3,500	△100	3,400
販売費及び一般管理費	896	+1,950	2,846	△2,066	780	+10	790
（内、資産運用報酬(*1)）	(661)	(+1,912)	(2,574)	(△2,054)	(520)		(520)
NOI(*2)	12,073	+124	12,197	+1,612	13,810	+70	13,880
賃貸事業損益(*2)	9,237	△107	9,129	+1,180	10,310	+170	10,480
営業総利益	9,635	+7,430	17,065	△6,755	10,310	+170	10,480
営業利益	8,739	+5,479	14,218	△4,698	9,520	+160	9,680
営業外損益	△1,152	△119	△1,272	△137	△1,410	△30	△1,440
（内、支払利息）	(△1,109)	(△102)	(△1,212)	(△187)	(△1,400)	(△30)	(△1,430)
経常利益	7,586	+5,360	12,946	△4,836	8,110	+130	8,240
当期純利益	7,585	+5,360	12,945	△4,835	8,110	+130	8,240
発行済投資口数	410,000口	+33,000口	443,000口		443,000口		443,000口
1口当たり分配金	18,500円	+10,723円	29,223円	△10,913円	18,310円	+300円	18,610円
期末入居率	98.7%	△2.8%	95.9%	+0.9%	96.8%		

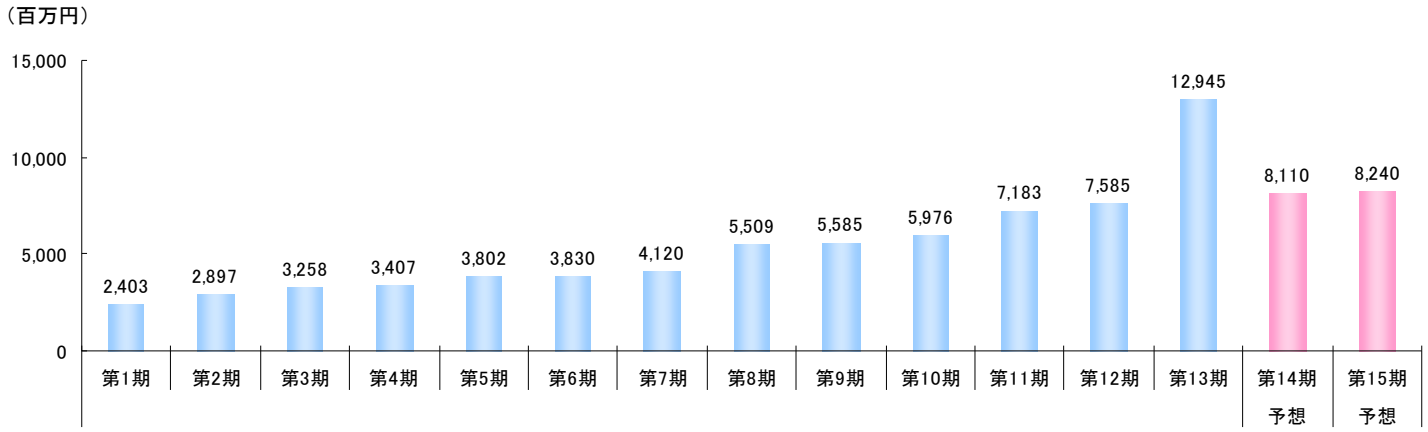
*1　期間報酬及びインセンティブ報酬

*2　不動産等譲渡損益、受取配当金を除く

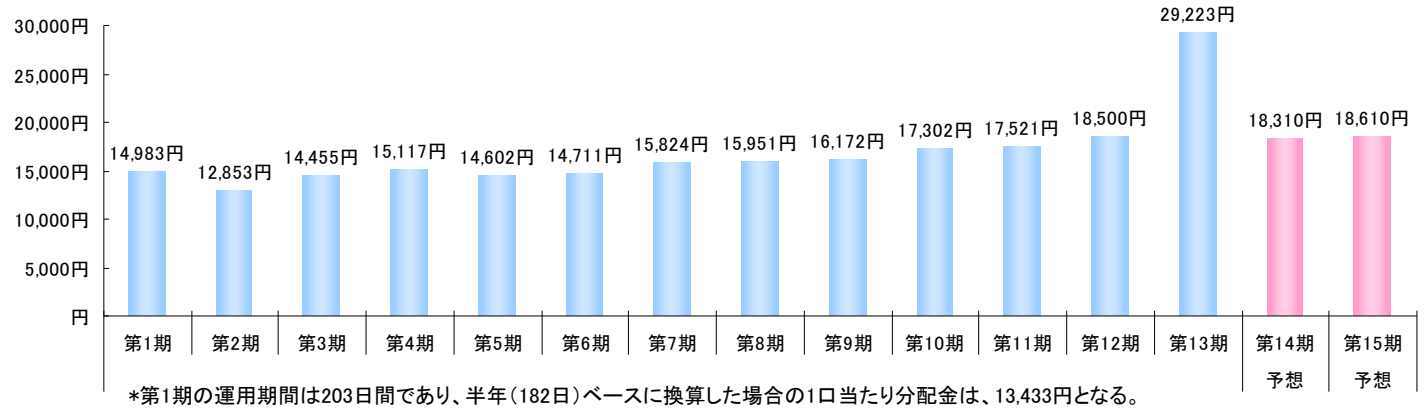
営業収益



当期純利益



１口当たり分配金



*第1期の運用期間は203日間であり、半年（182日）ベースに換算した場合の1口当たり分配金は、13,433円となる。

第14期想定貸借対照表

（単位：百万円）

	第13期末（08/03月末）	第14期末（08/09月末）	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	13,124	18,786	5,662	
その他流動資産	9,621	500	△ 9,121	晴海フロント特定目的会社未収配当金等の減少
流動資産合計	22,746	19,286	△ 3,460	
固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	182,535	183,132	597	資本的支出等による増加
構築物（信託物件含む）	1,979	1,985	6	
機械装置他（信託物件含む）	2,862	2,871	9	
土地（信託物件含む）	336,310	336,310	－	
減価償却累計額	△ 23,832	△ 27,337	△ 3,505	
有形固定資産合計	499,856	496,962	△ 2,894	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	3,519	3,519	－	
無形固定資産合計	3,519	3,519	－	
投資有価証券	1,272	2	△ 1,270	晴海フロント特定目的会社への優先出資消却
長期前払費用他	28	25	△ 3	
投資その他の資産合計	1,301	27	△ 1,274	
固定資産合計	504,677	500,508	△ 4,169	
繰延資産				
投資法人債発行費	114	103	△ 11	
繰延資産合計	114	103	△ 11	
資産合計	527,537	519,897	△ 7,640	

（単位：百万円）

	第13期末（08/03月末）	第14期末（08/09月末）	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				
短期借入金	23,000	19,000	△ 4,000	一部長期借入金へ借換
1年以内返済予定長期借入金	7,000	7,000	―	
1年以内償還予定投資法人債	10,000	0	△ 10,000	長期借入金へ借換
前受金	2,239	2,200	△ 39	
その他流動負債	5,767	3,000	△ 2,767	資産運用会社への報酬他未払金の減少
流動負債合計	48,007	31,200	△ 16,807	
固定負債				
投資法人債	45,000	45,000	―	
長期借入金	92,500	106,500	14,000	投資法人債・短期借入金からの借換
預り敷金、保証金	31,483	31,483	―	
その他固定負債	0	0	―	
固定負債合計	168,983	182,983	14,000	
負債合計	216,990	214,183	△ 2,807	
純資産の部				
出資総額	297,601	297,601	―	
当期未処分利益	12,945	8,113	△ 4,832	
純資産合計	310,547	305,714	△ 4,833	
負債・純資産合計	527,537	519,897	△ 7,640	

将来予想に関する記述についてのご説明

本資料には、ジャパンリアルエステイト投資法人（以下、当投資法人という）の計画と見通しを反映した、将来予想に関する記述に該当する情報が記載されております。本資料における記述のうち、過去または現在の事実に関するもの以外は、かかる将来予想に関する記述に該当します。これら将来予想に関する記述は、現在入手可能な情報に鑑みてなされた当投資法人ないしジャパン リアルエステイト アセット マネジメント株式会社の仮定および判断に基づくものであり、これには既知または未知のリスクおよび不確実性ならびにその他の要因が内在しており、既知または未知のリスクおよび不確実性ならびにその他の要因による影響を受けるおそれがあります。これらの要因には、当投資法人の内部成長および外部成長にかかるリスクや投資口１口当たりの収益力にかかるリスク等が含まれます。かかるリスク、不確実性およびその他の要因は、かかる将来予想に関する記述に明示的または黙示的に示される当投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容に関してこれらと大幅に異なる結果をもたらすおそれがあります。当投資法人は、本資料の日付（2008年5月15日）後において、将来予想に関する記述を更新して公表する義務を負うものではありません。