ジャパンリアルエステイト投資法人

第14期（2008年9月期） 決算説明資料

2008年11月20日

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14期決算及び第15期・第16期予想　2・3
- 第13期・第14期物件収支比較　4・5
- 投資主データ　6・7
- 新規取得資産（第14期）　8・9
- 取得方法の多様化　10・11
- 有利子負債の状況　12・13
- 資産規模と入居率の推移　14
- ポートフォリオの質の向上　15
- 物件価格データ　16・17
- 期末算定価格の推移　18
- NOI利回り（運用利回り）の推移　19
- 契約賃料の増減　20・21

1. 決算概要

- 第14期損益計算書　24・25
- 第14期貸借対照表　26・27
- 第14期キャッシュフロー計算書及び分配金　28
- 財務指標　29

2. 業績予想

- 実績及び予想損益　32・33
- 第15期想定貸借対照表　34・35

将来予想に関する記述についてのご説明　36

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 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	新藤田ビル	新藤田ビル
東五反田1丁目ビル	東五反田1丁目ビル	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
大森駅東口ビルディング	大森駅東口ビル	御堂筋ダイワビル	御堂筋ダイワビル
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14期決算及び第15期・第16期予想

第14期の実績

◆ 新規取得資産

・「菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物」（2008年 7月 4日、取得価格 1，800百万円）

・「新藤田ビル」 （2008年 9月 1日、取得価格24，000百万円）

◆ 物件運営・管理状況

・当期末入居率96．1%を維持

・既存テナント賃料増額改定による増収を継続

◆ 財務の状況

・当期末LTV（有利子負債／総資産）は36．7%

・長期固定有利子負債比率（＊）は86．0%

（＊）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6月6日付けにて、Moody’sから取得しているJREの発行体格付け及び無担保長期債務格付けが「A1」→「Aa3」へ引き上げとなった。

S&P	Moody’s	R&I
AA－ （安定的）	Aa3 （安定的）	AA （安定的）

（2008年11月20日現在）

第15期・第16期業績予想

◆ 2008年11月20日現在にて取得を決定している資産なし

◆ 第15期末予想入居率は95．1%

第14期決算及び第15期・第16期予想

（単位：百万円(単位記載項目を除く)）

	第13期実績 ('08/03月期) '07/10～'08/03	第14期実績 ('08/09月期) '08/04～'08/09	第15期予想 ('09/03月期) '08/10～'09/03	第16期予想 ('09/09月期) '09/04～'09/09
営業収益	25,743	19,805	20,280	20,580
（前期比）	(+46.9%)	(−23.1%)	(+2.4%)	(+1.5%)
（当初予想比）	(+1.2%)	(+1.2%)	(+2.8%)	
当初予想	25,430	19,570	19,730	
賃貸事業収益	17,807	19,805	20,280	20,580
（前期比）	(+3.9%)	(+11.2%)	(+2.4%)	(+1.5%)
（当初予想比）	(+1.0%)	(+1.2%)	(+2.8%)	
当初予想	17,630	19,570	19,730	
不動産等譲渡益	−	−	−	−
受取配当金	7,935	−	−	−
営業利益	14,218	9,807	9,640	9,470
（前期比）	(+62.7%)	(−31.0%)	(−1.7%)	(−1.8%)
（当初予想比）	(+5.2%)	(+3.0%)	(−0.4%)	
当初予想	13,510	9,520	9,680	
経常利益	12,946	8,449	8,150	7,900
（前期比）	(+70.7%)	(−34.7%)	(−3.5%)	(−3.1%)
（当初予想比）	(+6.2%)	(+4.2%)	(−1.1%)	
当初予想	12,190	8,110	8,240	
当期純利益	12,945	8,448	8,150	7,900
（前期比）	(+70.7%)	(−34.7%)	(−3.5%)	(−3.1%)
（当初予想比）	(+6.2%)	(+4.2%)	(−1.1%)	
当初予想	12,190	8,110	8,240	
発行済投資口数	443,000口	443,000口	443,000口	443,000口
1口当たり分配金	29,223円	19,072円	18,410円	17,830円
総資産額	527,537	542,920	−	−
純資産額	310,547	306,050	−	−
負債合計	216,990	236,869	−	−
有利子負債額	177,500	199,500	−	−
総資産有利子負債比率	33.6%	36.7%	−	−
期末投資口価格	1,160,000円	836,000円	−	−
時価総額	513,880	370,348	−	−
期末物件数	53棟	54棟	54棟	54棟
期末賃貸可能面積	479,877㎡	508,296㎡	508,317㎡	508,346㎡
期末入居率	95.9%	96.1%	95.1%	−

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13期については2007年11月14日に発表した第13期に係る予想を、第14期及び第15期については2008年5月15日に発表した第14期及び第15期に係る予想を指す。
＊ 業績予想の前提条件
・2008年9月30日現在保有している54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。
＊ 物件数に、2008年7月4日付けにて取得した菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物は含まない。

第13期・第14期物件収支比較

全体収支比較

（下記資産グループA～C合計）

（単位：百万円）

	第13期	第14期	増減	増減率
賃貸事業収益	17,807	19,805	1,997	11.2%
賃貸事業費用	8,678	9,192	514	5.9%
賃貸事業損益	9,129	10,612	1,483	16.2%
NOI＊	12,197	14,173	1,975	16.2%
期末入居率	95.9%	96.1%	0.2%	
期中平均入居率	97.7%	96.1%	−1.7%	

*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13期・第14期ともに持分の増減なく通期稼働した48物件

	第13期	第14期	増減	増減率
賃貸事業収益	16,991	17,107	115	0.7%
賃貸事業費用	8,155	7,779	−376	−4.6%
管理業務費	1,801	1,749	−51	−2.9%
管理費	1,706	1,701	−5	−0.3%
媒介手数料等	94	47	−46	−49.2%
水道光熱費	1,167	1,254	87	7.5%
公租公課	1,307	1,429	121	9.3%
損害保険料	36	35	0	−0.6%
修繕費	980	492	−488	−49.8%
その他費用	96	38	−58	−60.3%
減価償却費	2,766	2,779	13	0.5%
賃貸事業損益	8,836	9,328	492	5.6%
NOI	11,602	12,107	505	4.4%
期末入居率	98.0%	96.5%	−1.5%	
期中平均入居率	98.1%	97.3%	−0.9%	

＜修繕費の主な減少要因＞

渋谷クロスタワー	−170
金沢パークビル	−50
ダヴィンチ原宿	−36
小伝馬町新日本橋ビルディング	−34
新和ビルディング	−32

資産グループB
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14期から通期稼働した物件）

	第13期	第14期	増減	増減率
賃貸事業収益	816	2,565	1,749	214.4%
賃貸事業費用	522	1,338	815	156.0%
賃貸事業損益	293	1,227	933	318.4%
NOI	595	1,953	1,357	228.0%

資産グループC
第14期中取得1物件＊
（新藤田）

*第14期中に取得した菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物は含まない。

（第14期に期中稼動した物件）

	第13期	第14期	増減	増減率
賃貸事業収益	−	132	132	−
賃貸事業費用	−	75	75	−
賃貸事業損益	−	57	57	−
NOI	−	112	112	−

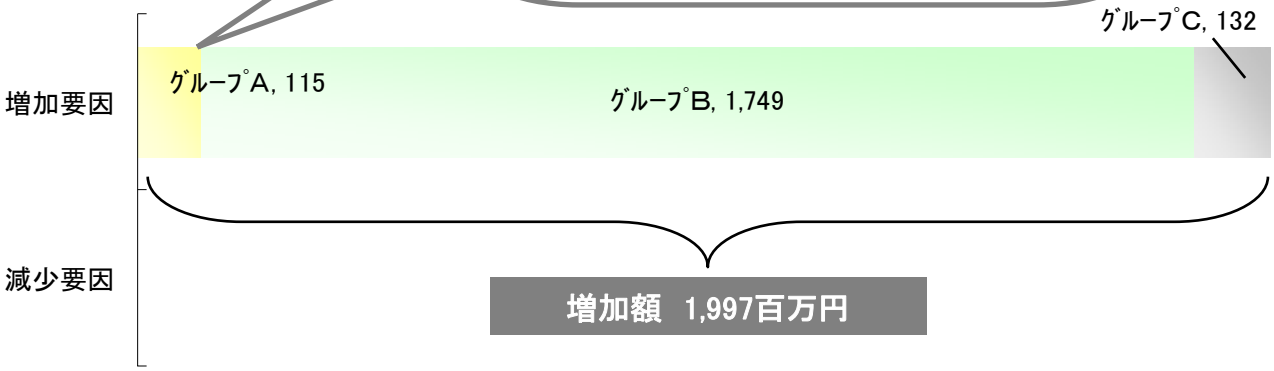
＊ JREホームページに掲載のJRE保有物件データ（EXCELファイル）をご参照。
JREホームページ http://www.j-re.co.jp/ の 保有物件データ ダウンロード 421KB よりダウンロード可能。

賃貸事業収益増減要因

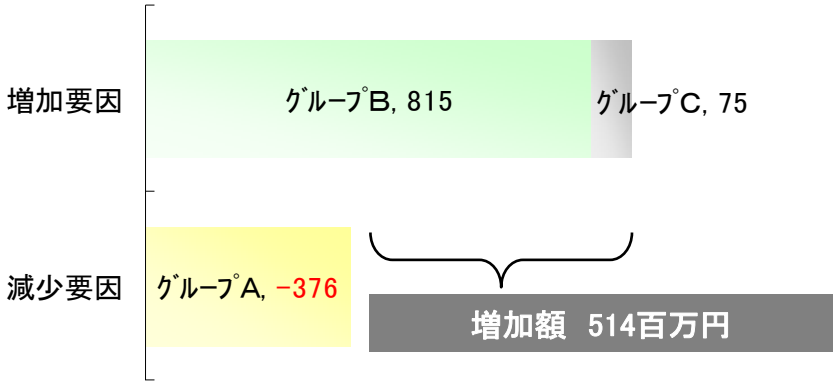
（単位：百万円）

主な増減要因　ベスト5　ワースト5

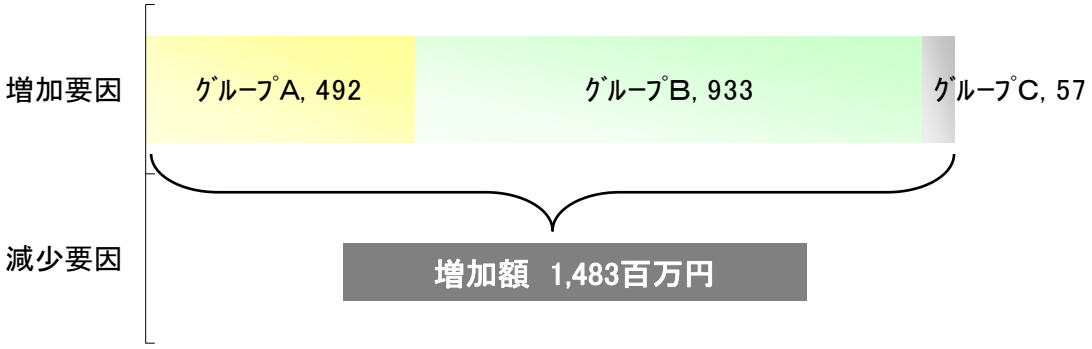
名称	13期	14期	増減額	増減率
神宮前メディアスクエアビル	370	498	127	34.5%
渋谷クロスタワー	1,425	1,537	111	7.8%
新和ビルディング	266	291	25	9.5%
広小路栄ビルディング	102	116	13	13.0%
芝二丁目大門ビルディング	327	340	12	3.8%
MD神田ビル	353	221	−131	−37.4%
金沢パークビル	541	509	−31	−5.9%
北の丸スクエア	1,933	1,906	−27	−1.4%
有楽町電気ビルヂング	304	286	−18	−6.0%
天神クリスタルビル	216	199	−17	−7.9%



賃貸事業費用増減要因

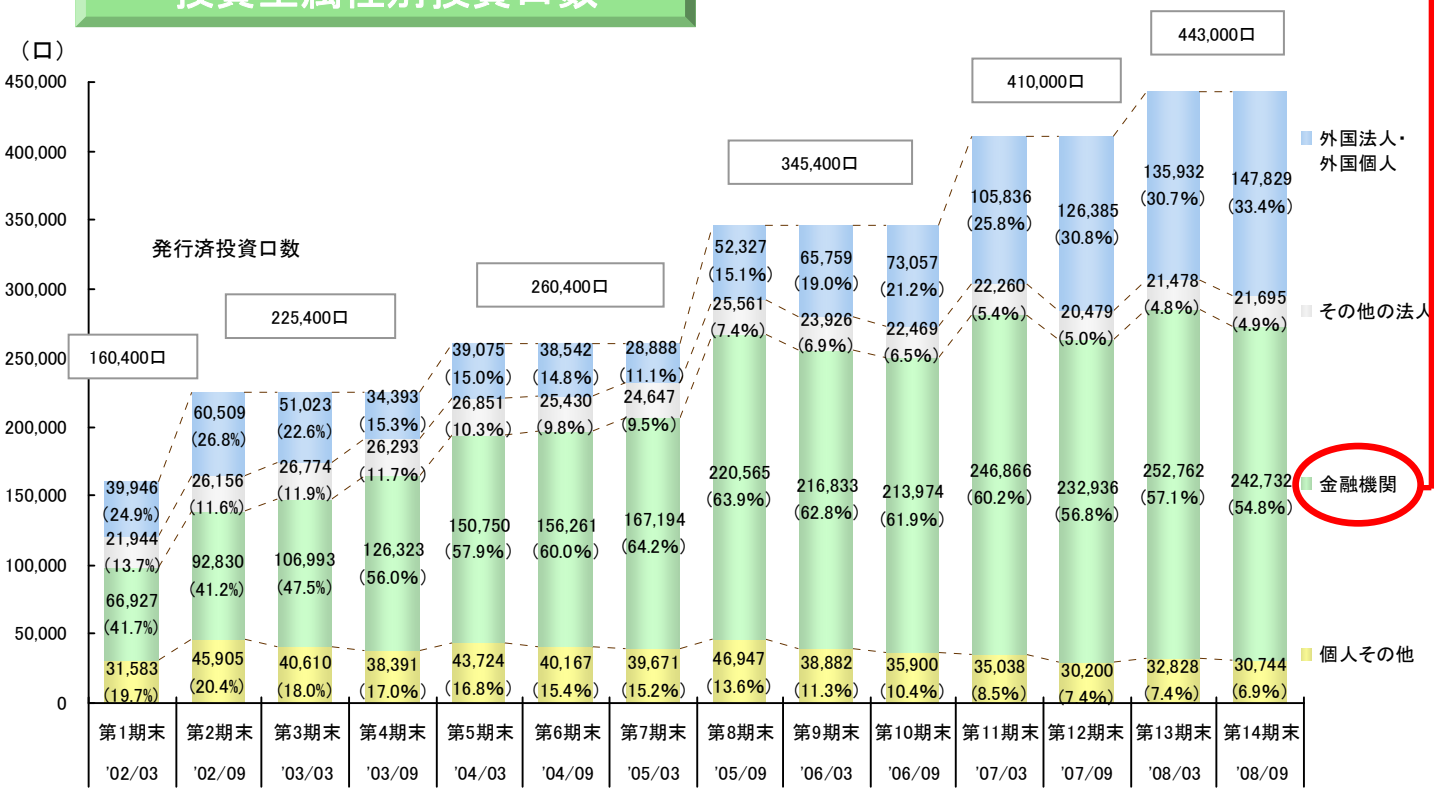


賃貸事業損益増減要因



投資主データ

投資主属性別投資口数



投資主上位10位

第14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）	35,755	8.07%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	33,130	7.48%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	28,807	6.50%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	25,906	5.85%
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	11,503	2.60%
6	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	10,677	2.41%
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	10,139	2.29%
9	株式会社中国銀行	10,006	2.26%
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

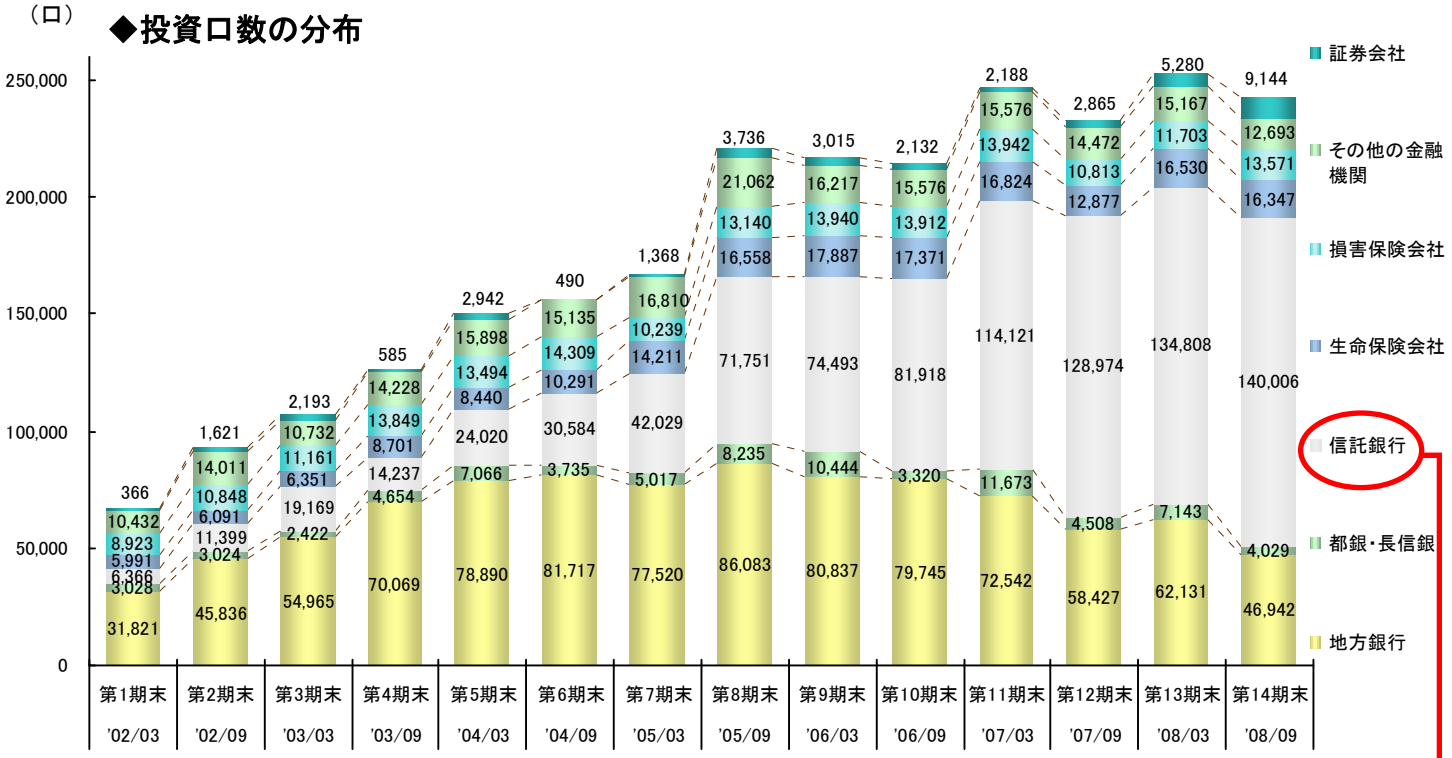
	名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
1	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	34,471	7.78%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	31,342	7.07%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	26,934	6.08%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	26,677	6.02%
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	10,899	2.46%
6	株式会社中国銀行	10,706	2.42%
7	三菱地所株式会社	10,160	2.29%
8	ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	8,883	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%

属性別投資主数

	第14期末（'08/09期）		第13期末（'08/03期）	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	11,810	93.2%	12,648	93.5%
金融機関	186	1.5%	193	1.4%
その他の法人	311	2.5%	330	2.4%
外国法人・外国個人	366	2.9%	363	2.7%
合計	12,673	100.0%	13,534	100.0%

金融機関の内訳

◆投資口数の分布

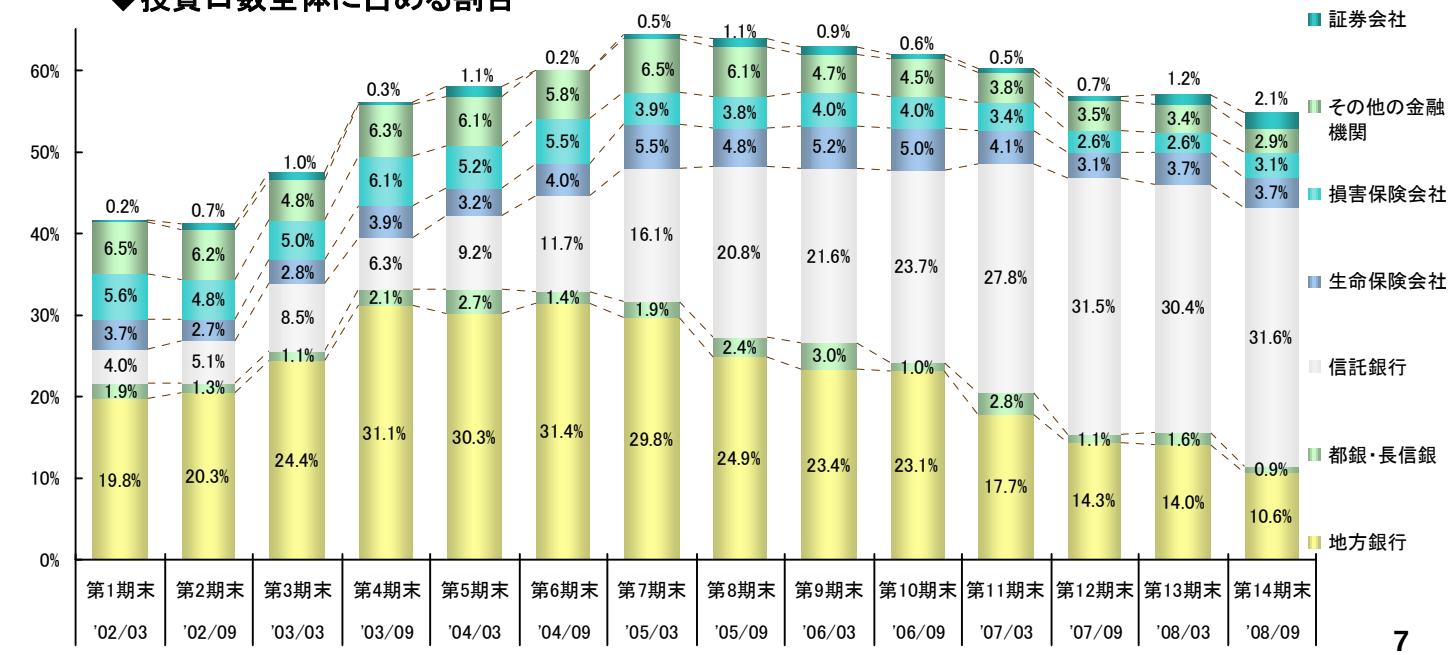


＜投資信託の口数＞

（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	第14期 '08/09
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	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	140,006
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	124,433
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%	28.1%
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%	88.9%

◆投資口数全体に占める割合



新規取得資産（第14期）

菱進銀座イーストミラービル増築計画

競争力強化

- 中小規模のオフィスビルが多い銀座エリアにおける規模面での希少性・優位性向上
- 新規テナントへの訴求力や既存テナントのオフィスニーズへの対応力向上

取引概要

- 取得資産：　菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物
- 取得先：　シーピーコーポレーション株式会社
- 取得価格：　1，800百万円
- 取得日：　2008年7月4日

増築計画

- 所在地：　東京都中央区銀座3－15－15、3－15－9
- 土地面積：　249．66㎡
- 増築計画総事業費：総額 2，723百万円（概算）

（上記土地建物取得費用、取得建物解体費用、増築建物建築工事費用の合計（仲介手数料等取得諸経費他は除く））

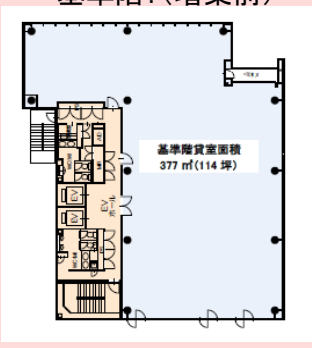
- 予定施工会社：　清水建設株式会社

- 増築スケジュール：2008年7月　隣接土地・建物取得
  2009年3月　取得建物解体完了（予定）
  2010年2月　増築建物竣工・引渡し（予定）

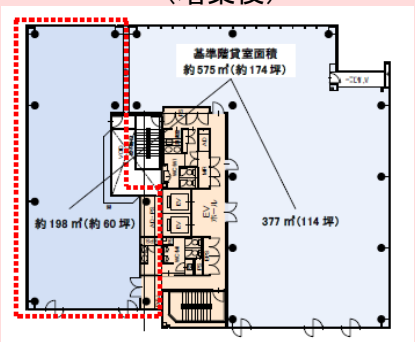
● 物件の大型化

	（増築前）		（増築後）
敷地面積	615.25㎡	→	864.91㎡
1棟全体の延床面積	4,104.71㎡	→	約5,910㎡
基準階面積	377㎡	→	約575㎡

基準階：（増築前）



（増築後）



本図は、設計図書をもとに作成したイメージであり、実際と異なる場合がある。

新藤田ビル

取引概要

- 取　得　先:　堂島インベストメント有限会社
- 取得価格:　24，000百万円
- 鑑定評価額:　25，200百万円
  （2008年7月1日時点）
  25，200百万円
  （2008年9月30日時点）
- 取　得　日:　2008年9月1日

物件概要

- 所　在　地:　大阪府大阪市北区堂島2－4－27
- 面　　積:　＜土地＞6，159．61㎡　＜建物＞ 45，411．31㎡
- 構　　造:　鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付21階建
- 建築時期:　1995年4月
- 所有形態:　不動産信託受益権（土地・建物：所有権）
- 賃貸可能面積:　28，414㎡（2008年9月末日現在）
- 入　居　率:　86．9%（2008年9月末日現在）

MEMO

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24日付けにて晴海フロント特定目的会社への優先出資引受契約締結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9月末日現在保有物件数　：　54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

既存物件の増築

2005年3月15日付けにて取得した菱進銀座イーストミラービルに隣接する土地・建物を
2008年7月4日付けにて取得し、当該取得建物を取り壊し、
菱進銀座イーストミラービルの増築建物の建設を計画。

＜ 増築スケジュール＞	2008年7月	隣接土地・建物取得
	2009年3月	取得建物解体完了（予定）
	2010年2月	増築建物竣工・引渡し（予定）

- 菱進銀座イーストミラービル

＜増築前＞

＜増築後＞

本図は、設計図書をもとに作成したイメージであり、実際と異なる場合がある。

有利子負債の状況

第14期末（08／09期末）

（残高：百万円、利率：%）

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限（期間）	
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	'08/03/24	4,500	0.9325	'09/03/24	(1年)
	株式会社群馬銀行	'08/03/24	1,000	0.9325	'09/03/24	(1年)
	信金中央金庫	'08/03/24	2,000	1.0083	'09/03/24	(1年)
	株式会社みずほコーポレート銀行	'08/09/01	5,000	0.9058	'09/06/01	(0.75年)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	'08/09/01	5,000	0.9058	'09/09/01	(1年)
	三菱UFJ信託銀行株式会社	'08/09/01	2,000	0.9058	'09/09/01	(1年)
	三菱UFJ信託銀行株式会社	'08/09/24	3,000	0.9325	'09/09/24	(1年)
	住友信託銀行株式会社	'08/09/24	3,000	0.9325	'09/09/24	(1年)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	'08/09/24	2,500	0.9325	'09/09/24	(1年)
	合　　計		28,000			

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限（期間）	
1年以内返済予定長期借入金	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		7,000			

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限（期間）	
長期借入金	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)
	太陽生命保険株式会社	'08/04/24	1,000	1.595	'16/04/25	(8年)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	'08/04/24	5,000	1.42375	'13/04/24	(5年)
	信金中央金庫	'08/04/24	5,000	1.42375	'13/04/24	(5年)
	株式会社みずほコーポレート銀行	'08/04/24	3,000	1.42375	'13/04/24	(5年)
	株式会社広島銀行	'08/06/13	3,000	1.5725	'10/06/14	(2年)
	住友信託銀行株式会社	'08/09/01	5,000	1.4875	'13/09/02	(5年)
	信金中央金庫	'08/09/01	3,000	1.4875	'13/09/02	(5年)
	株式会社日本政策投資銀行	'08/09/01	2,000	1.65	'15/09/01	(7年)
	合　　計		119,500			

	銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限（期間）	
投資法人債	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14期末有利子負債合計	199,500　百万円

＊日本政策投資銀行は、2008年10月1日付けにて民営化（株式会社化）された。

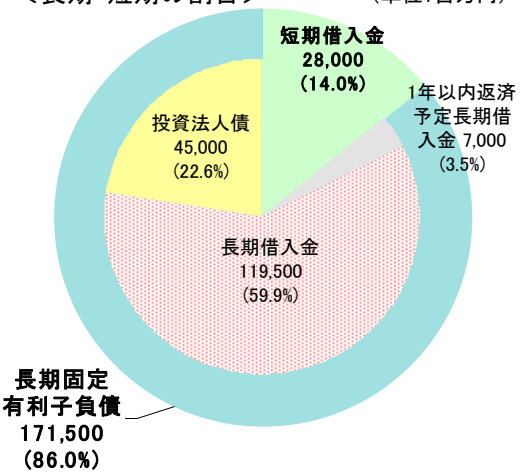
＜コミットメントライン契約の概要＞

- 借入極度額　：250億円
- 契約期限　：2011年7月19日
- 参加金融機関　：
  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
  住友信託銀行株式会社
  三菱UFJ信託銀行株式会社

第14期末現在　利用残高なし

＜長期・短期の割合＞

（単位：百万円）



＜利率と残存年数＞　有利子負債平均利率：　1.51%

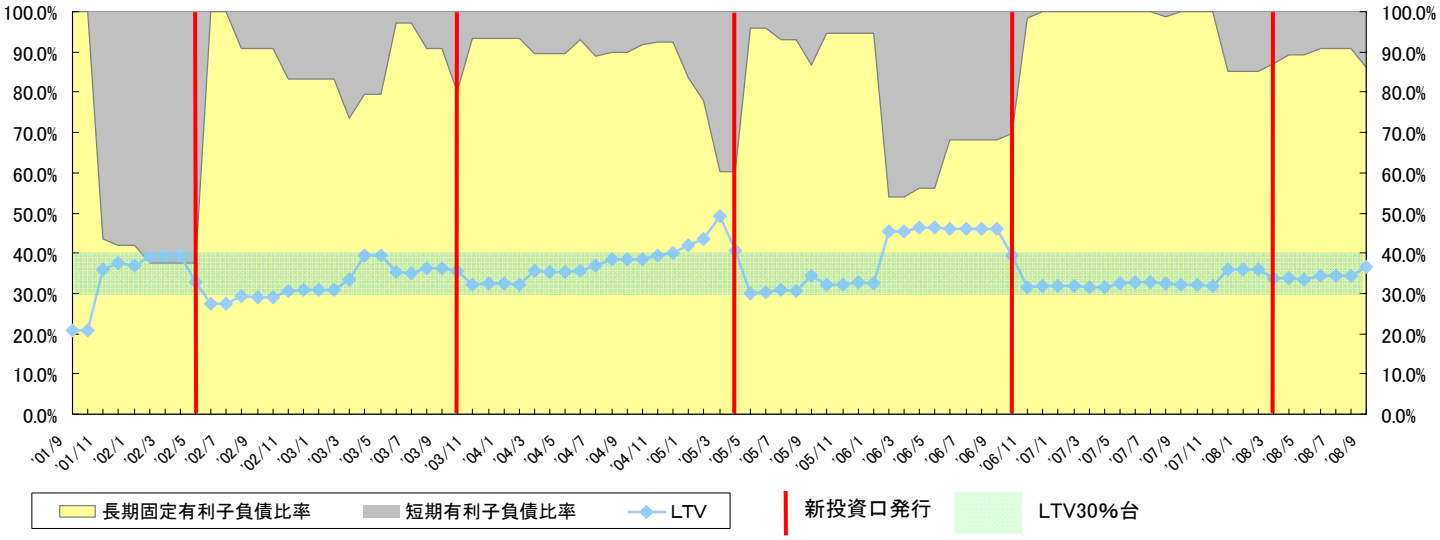
	平均利率	残存年数
短期借入金	0.93%	0.78年
1年以内返済予定長期借入金	1.03%	0.49年
長期借入金+投資法人債	1.62%	4.23年

＜金融機関別借入残高＞

（単位：百万円）

三菱UFJ信託銀行株式会社	42,200
株式会社みずほコーポレート銀行	18,500
株式会社三菱東京UFJ銀行	18,500
住友信託銀行株式会社	13,200
信金中央金庫	10,000
第一生命保険相互会社	10,000
三井生命保険株式会社	7,000
全国共済農業協同組合連合会	5,000
株式会社中国銀行	5,000
株式会社広島銀行	5,000
太陽生命保険株式会社	4,500
株式会社福岡銀行	3,000
株式会社りそな銀行	3,000
株式会社伊予銀行	2,000
株式会社山梨中央銀行	2,000
株式会社日本政策投資銀行 ＊	2,000
株式会社損害保険ジャパン	1,600
株式会社群馬銀行	1,000
株式会社八十二銀行	1,000

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

借入余力

（2008年9月末日現在）

（百万円）

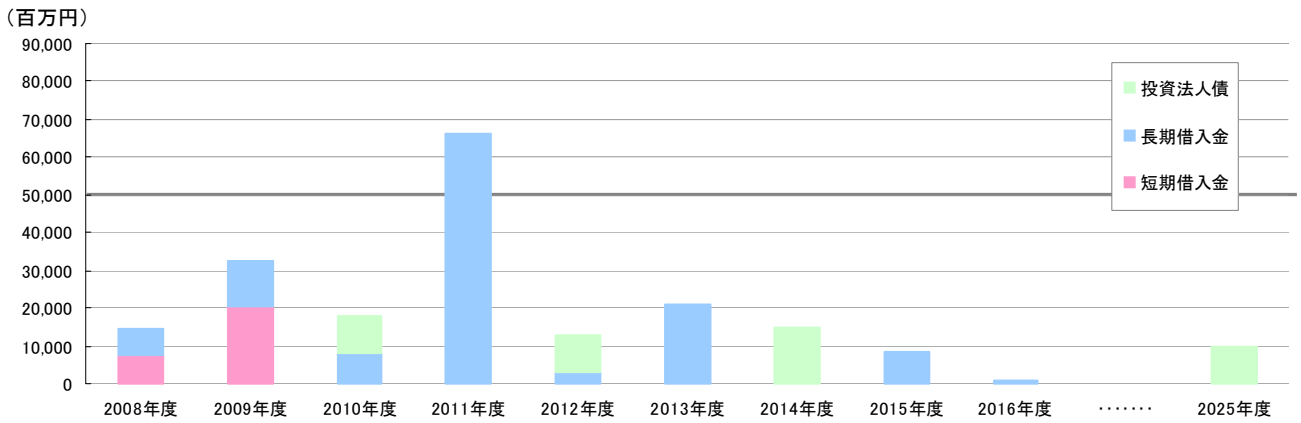
総資産額	有利子負債額	LTV	借入余力 LTV40%まで
542,920	199,500	36.7%	29,446

返済期日の分散

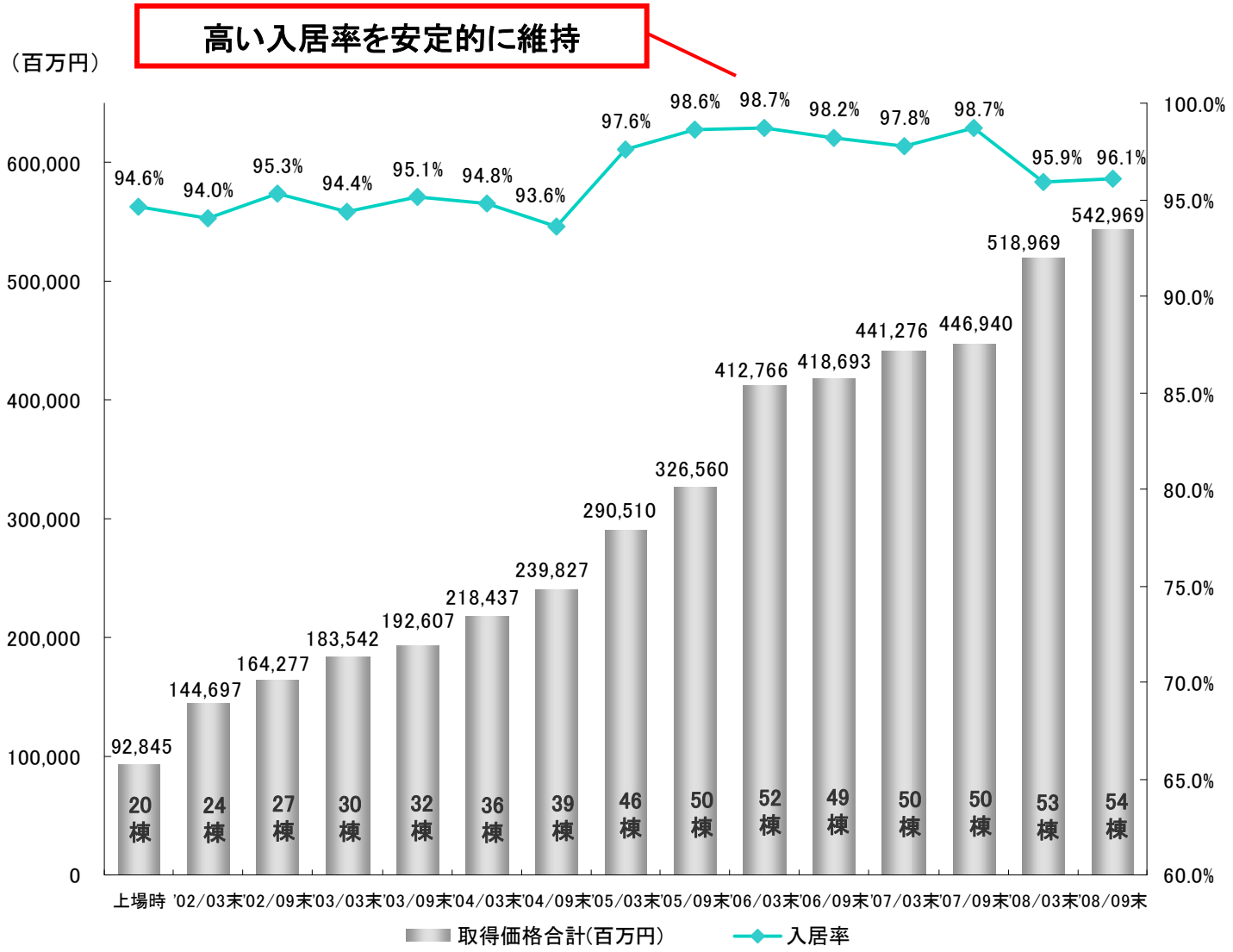
（2008年9月末日現在）

（百万円）

	2008年度（6ヶ月以内）	2009年度（1.5年）	2010年度（2.5年）	2011年度（3.5年）	2012年度（4.5年）	2013年度（5.5年）	2014年度（6.5年）	2015年度（7.5年）	2016年度（8.5年）	……	2025年度（17.5年）	合計
短期借入金	7,500	20,500	0	0	0	0	0	0	0		0	28,000
長期借入金	7,000	12,000	8,000	66,000	3,000	21,000	0	8,500	1,000		0	126,500
投資法人債	0	0	10,000	0	10,000	0	15,000	0	0		10,000	45,000
合計	14,500	32,500	18,000	66,000	13,000	21,000	15,000	8,500	1,000		10,000	199,500



資産規模と入居率の推移



◆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	第14期 08/04～08/09	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	24,000	578,375
譲渡	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,003	41,900	1,770	—	—	50,673

*上記グラフにおける08/09末保有物件数及び取得価格合計、並びに上記表における第14期取得実績には、菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物（取得価格1,800百万円）は含まない。

上場後着実に資産規模を拡大し、2008年9月末日時点にて、5,400億円（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7年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

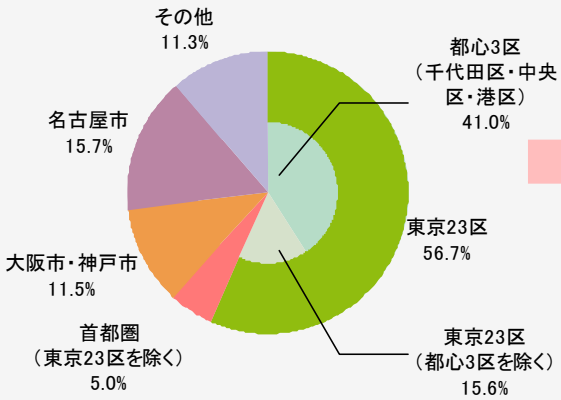
7年後

＜2008年9月末日時点＞
54物件

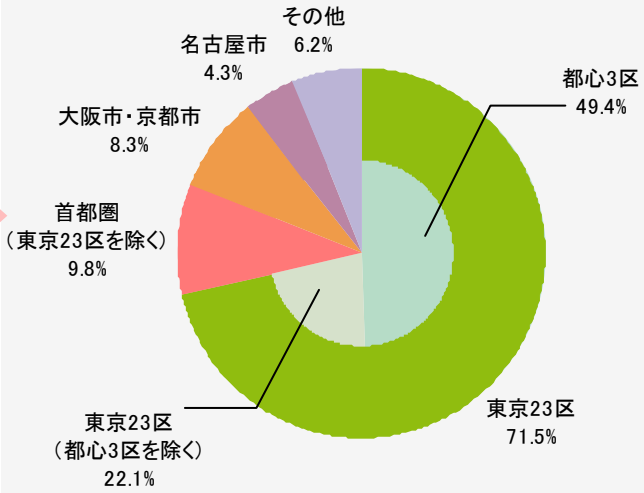
地域分散

＊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菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物は除く。

資産規模：92，845百万円



542，969百万円



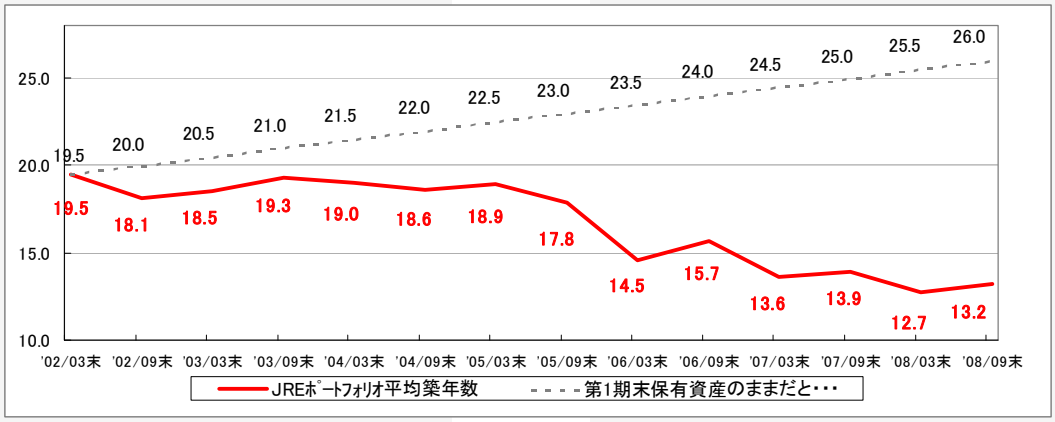
東京23区を中心とした流動性の高いポートフォリオ

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：
13．2年



上場後約7年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14期末鑑定評価額（'08/09月末）	第13期末鑑定評価額（'08/03月末）	差額	第14期末簿価（'08/09月末）	第14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	5,095	1,204	5,000
		北の丸スクエア	88,600	88,600	0	80,013	8,586	81,555
		MD神田ビル	12,100	12,100	0	9,070	3,029	9,520
		神田橋パークビルヂング	6,520	6,520	0	4,576	1,943	4,810
		二番町ガーデン	17,600	17,600	0	14,168	3,431	14,700
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	50,200	50,000	200	30,404	19,795	44,700
		ビュレックス麹町	7,040	7,040	0	6,736	303	7,000
		山王グランドビル	30,700	30,700	0	21,655	9,044	20,900
		有楽町電気ビルヂング	8,810	8,600	210	7,713	1,096	7,200
	中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	4,200	4,200	0	2,847	1,352	3,173
		ビュレックス京橋	7,150	7,070	80	5,024	2,125	5,250
		銀座三和ビル	18,000	18,000	0	17,043	956	16,830
		菱進銀座イーストミラービル	5,190	5,150	40	5,321	−131	5,353
		晴海センタービル	26,300	26,300	0	26,698	−398	26,800
	港区	青山クリスタルビル	9,300	9,230	70	7,535	1,764	7,680
		芝二丁目大門ビルディング	7,980	7,980	0	4,902	3,077	4,859
		コスモ金杉橋ビル	3,910	3,910	0	2,552	1,357	2,808
	新宿区	新和ビルディング	9,890	9,890	0	7,742	2,147	7,830
		東京オペラシティビル	12,100	12,100	0	8,768	3,331	9,350
	品川区	高輪台ビルディング	2,840	2,840	0	2,592	247	2,738
		東五反田1丁目ビル	7,050	7,050	0	5,224	1,825	5,500
	大田区	大森駅東口ビルディング	6,150	6,040	110	4,587	1,562	5,123
	渋谷区	日本ブランズウィックビル	9,570	9,570	0	6,817	2,752	6,670
		代々木1丁目ビル	13,500	13,400	100	8,197	5,302	8,700
		ダヴィンチ原宿	6,610	6,420	190	5,013	1,596	4,885
		神宮前メディアスクエアビル	16,200	16,100	100	11,935	4,264	12,200
		渋谷クロスタワー	53,000	53,000	0	38,919	14,080	34,600
		恵比寿ネオナート	5,710	5,710	0	3,789	1,920	4,100
	中野区	ハーモニータワー	13,600	13,600	0	8,392	5,207	8,500
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	4,000	4,000	0	3,545	454	3,541
		池袋二丁目ビルディング	1,650	1,650	0	1,623	26	1,728
		池袋YSビル	5,670	5,670	0	4,620	1,049	4,500
その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	6,170	6,170	0	5,526	643	5,679
	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
	横浜市	MMパークビル	37,400	37,400	0	37,444	−44	37,400
	川崎市	川崎砂子ビルディング	3,360	3,360	0	2,905	454	3,375
		武蔵小杉STMビル	4,000	4,000	0	4,042	−42	4,000
	札幌市	8・3スクエア北ビル	7,210	7,210	0	7,259	−49	7,100
	仙台市	定禅寺パークビル	1,130	1,130	0	1,027	102	1,000
		仙台本町ホンマビルディング	3,690	3,690	0	2,836	853	3,174
	金沢市	金沢パークビル	6,590	6,590	0	4,336	2,253	4,580
	名古屋市	錦パークビル	5,390	5,390	0	5,043	346	5,150
		広小路栄ビルディング	1,730	1,730	0	1,743	−13	1,680
		名古屋広小路ビルヂング	16,000	16,000	0	14,372	1,627	14,533
		名古屋御園ビル	1,570	1,940	−370	1,571	−1	1,865
	京都市	京都四条河原町ビル	2,350	2,350	0	2,848	−498	2,650
	大阪市	堺筋本町ビル	4,840	4,840	0	3,892	947	4,164
		御堂筋ダイワビル	19,100	19,100	0	13,584	5,515	14,314
	岡山市	リットシティビル	5,560	5,560	0	4,374	1,185	4,650
	広島市	NHK広島放送センタービル	3,260	3,260	0	2,693	566	2,770
	福岡市	東晴天神ビルディング	1,440	1,530	−90	1,386	53	1,550
		天神クリスタルビル	4,610	4,910	−300	4,766	−156	5,000
		日之出天神ビルディング	3,940	3,940	0	3,514	425	3,657
第13期末及び第14期末同一持分保有物件		東京23区	477,440	476,340	1,100	373,127	104,312	388,104
		その他都市	142,060	142,820	−760	127,583	14,476	130,865
		53物件合計	619,500	619,160	340	500,710	118,789	518,969

第14期中取得物件

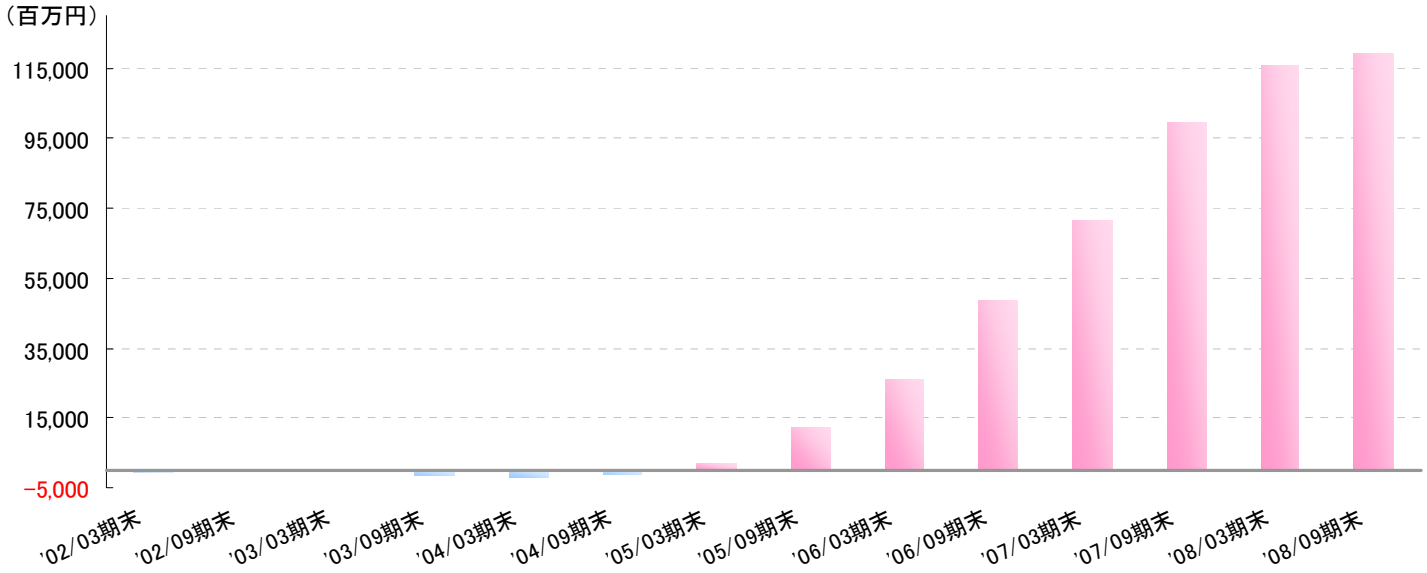
その他都市	大阪市	新藤田ビル	25,200	－	－	24,793	406	24,000

第14期末保有全物件

東京23区	477,440	－	－	373,127	104,312	388,104
その他都市	167,260	－	－	152,376	14,883	154,865
54物件合計	644,700	－	－	525,503	119,196	542,969

*菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物にかかる第14期末鑑定評価額は1,170百万円。

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	第7期 '05/03期末
期末算定価格		A	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342
簿価		B	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350
含み損益		A−B=C	−640	162	399	−1,787	−1,882	−1,173	1,991
〈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	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	7,647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	528,299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	535,946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	875,000円
	H/G		1.02倍	1.00倍	1.15倍	1.28倍	1.60倍	1.67倍	1.63倍

			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	第14期 '08/09期末
期末算定価格		A	339,029	439,799	467,001	498,741	531,100	619,160	644,700
簿価		B	327,005	413,708	418,607	427,013	431,463	503,376	525,503
含み損益		A−B=C	12,023	26,090	48,393	71,727	99,636	115,783	119,196
〈参考〉	期末発行済投資口数	D	345,400口	345,400口	345,400口	410,000口	410,000口	443,000口	443,000口
	1口@含み損益	C/D=E	34,811円	75,537円	140,107円	174,944円	243,015円	261,363円	269,067円
	1口@純資産額	F	599,254円	599,475円	600,605円	663,091円	664,071円	701,009円	690,858円
	調整後1口@純資産額	E+F=G	634,065円	675,013円	740,713円	838,036円	907,086円	962,372円	959,925円
	期末投資口価格	H	915,000円	1,020,000円	1,000,000円	1,560,000円	1,380,000円	1,160,000円	836,000円
	H/G		1.44倍	1.51倍	1.35倍	1.86倍	1.52倍	1.21倍	0.87倍

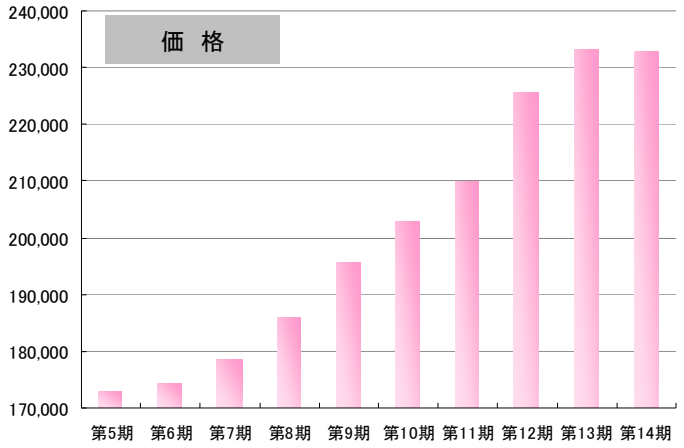
＊含み損益とは期末算定価格と簿価との差額を指す。

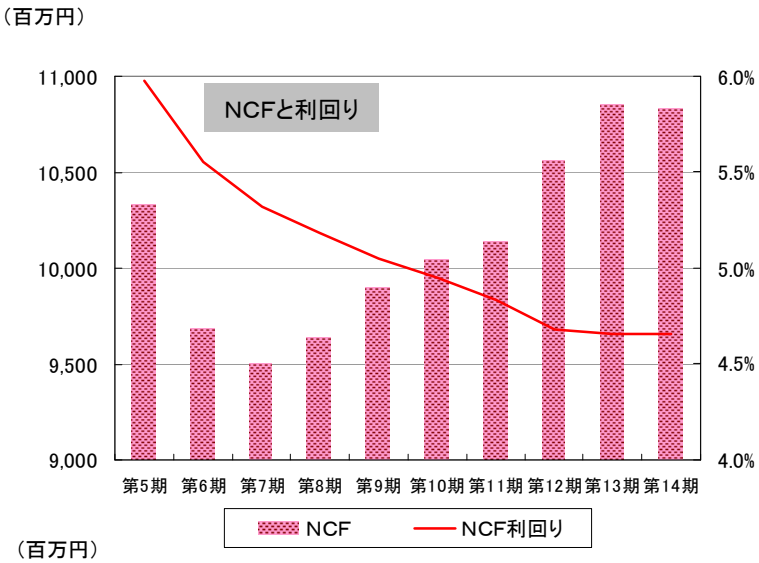
＊期末算定価格とは、決算日を価格時点として不動産鑑定機関が行った価格調査による調査価格（第1期～第9期）又は鑑定評価による鑑定評価額（第10期～第14期）を指す。

期末算定価格の推移

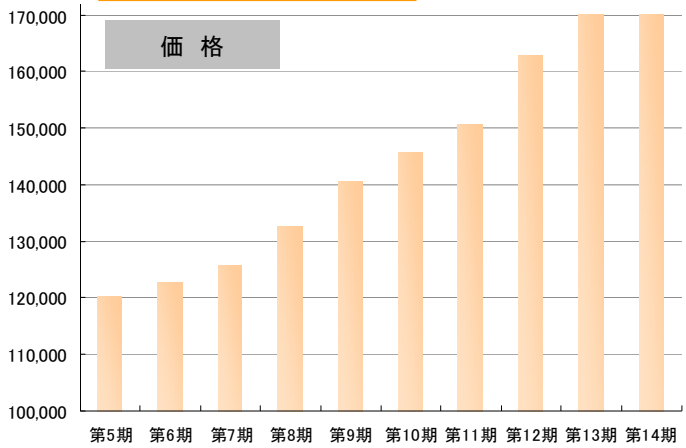
対象：第5期末から第14期末まで持分の増減なく継続して保有する27物件

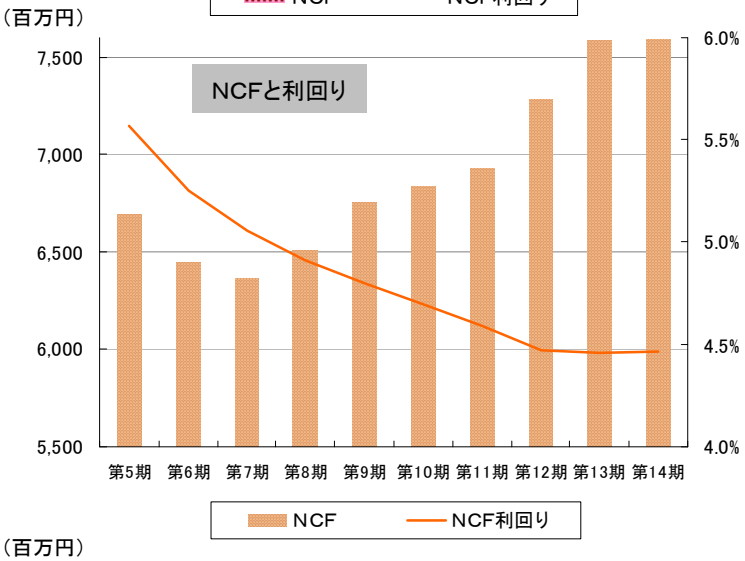
ポートフォリオ全体



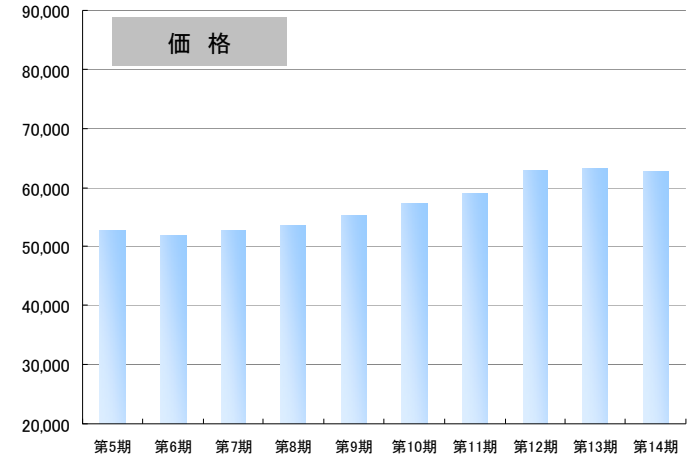


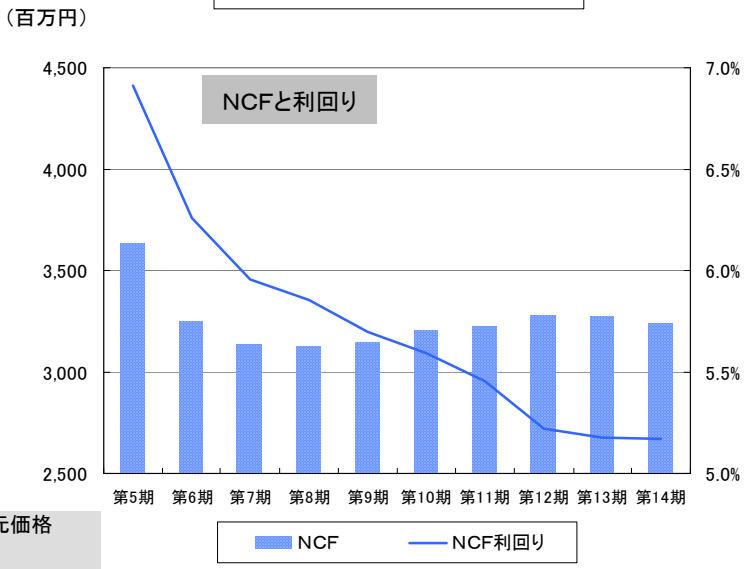
東京23区





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

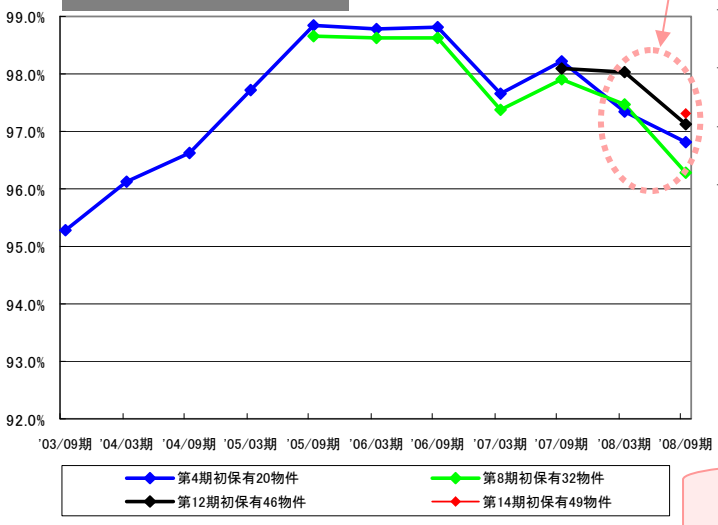
●賃貸事業収益は各期末時点（スタート時）をそれぞれ「100」とした場合の指数の推移

		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	08/09月期 第14期
第4期初保有20物件 取得価格　1306億円	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	95.7
	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%	96.8%
	NOI利回り	6.33%	6.28%	5.87%	5.82%	5.97%	6.07%	6.04%	5.71%	6.24%	5.59%	6.16%
第8期初保有32物件 取得価格　2056億円	賃貸事業収益					100.0	100.0	101.3	100.0	103.7	103.7	105.2
	期中平均入居率					98.7%	98.6%	98.6%	97.4%	97.9%	97.5%	96.3%
	NOI利回り					5.88%	5.90%	5.97%	5.73%	6.07%	5.78%	6.34%
第12期初保有46物件 取得価格　3905億円	賃貸事業収益									100.0	100.6	101.3
	期中平均入居率									98.1%	98.0%	97.1%
	NOI利回り									5.54%	5.36%	5.68%
第14期初保有49物件 取得価格　4691億円	賃貸事業収益											100.0
	期中平均入居率											97.3%
	NOI利回り											5.40%

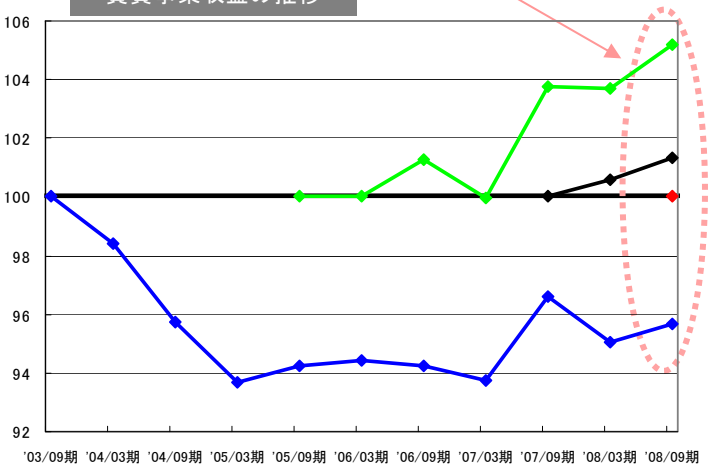
第4期初保有20物件　第4期初保有30物件から、譲渡済み6物件及び仙台ホンマ、堺筋本町、金沢パーク、青山クリスタルを除く
第8期初保有32物件　第8期初保有47物件から、譲渡済み6物件及び仙台ホンマ、NHK広島、山王グランド、定禅寺パーク、ハーモニータワー、銀座三和、銀座EM、八王子ファースト、二番町ガーデンを除く
第12期初保有46物件　第12期初保有50物件から、譲渡済み1物件及びNHK広島、八王子ファースト、三菱UFJ信託を除く
第14期初保有49物件　第14期初保有53物件から、八王子ファースト、NHK広島、MMパーク、武蔵小杉STMを除く

期中平均入居率は微減するも、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

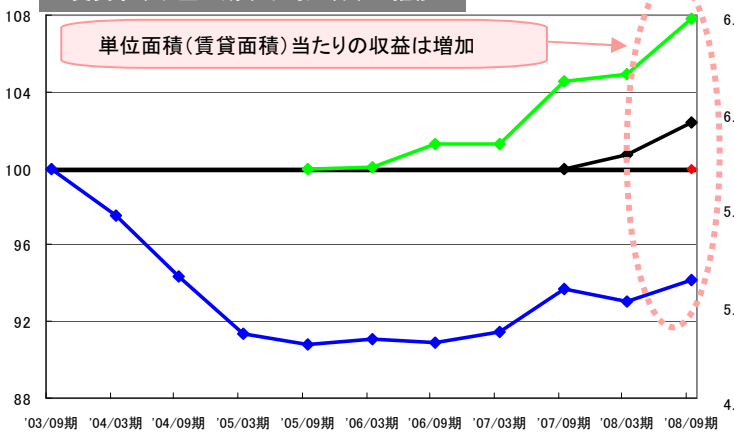


賃貸事業収益の推移

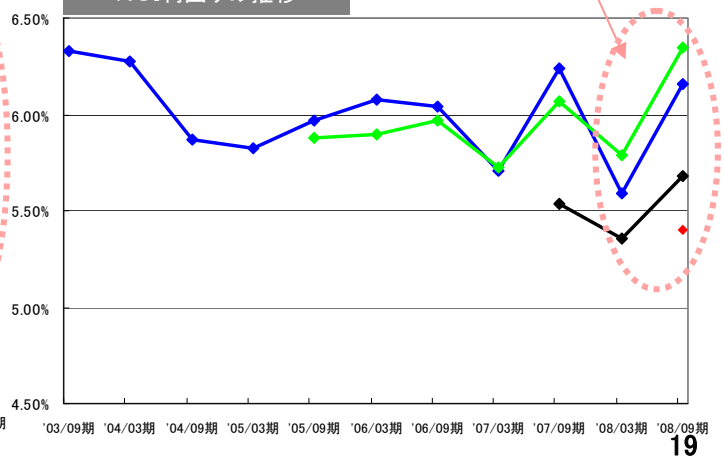


第13期は修繕費の大幅な増加により一時的にNOIが低下したが、第14期は大幅にNOI利回りが回復。第14期初保有49物件の利回りは5.4%。

賃貸事業収益÷期中平均入居率の推移



NOI利回りの推移



契約賃料の増減

契約賃料の増減（第14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。

第13期末賃料月額
2,868百万円

参考：総賃貸面積
460,182㎡

差　額

第14期末賃料月額
3,026百万円

参考：総賃貸面積
488,372㎡

契約賃料増減
＋158百万円（＋5.5%）

物件取得／譲渡による増減
＋124百万円（＋4.3%）

物件取得による増加
＋124百万円
（＋4.3%）

物件譲渡による減少
0百万円
（±0%）

賃貸条件変動による増減
＋33百万円（＋1.2%）

テナント入替による増減
＋13百万円
（＋0.5%）

参考：貸付・返室による
賃貸面積増減
＋2,922㎡（＋0.6%）

賃料改定による増減
＋19百万円
（＋0.7%）

貸付による増加
＋115百万円
（＋4.0%）

参考：貸付面積
＋19,287㎡
（＋4.2%）

返室による減少
－101百万円
（－3.5%）

参考：返室面積
－16,364㎡
（－3.6%）

増額改定による増加
＋20百万円
（＋0.7%）

減額改定による減少
－0百万円
（－0.0%）

契約賃料の増減（推移）

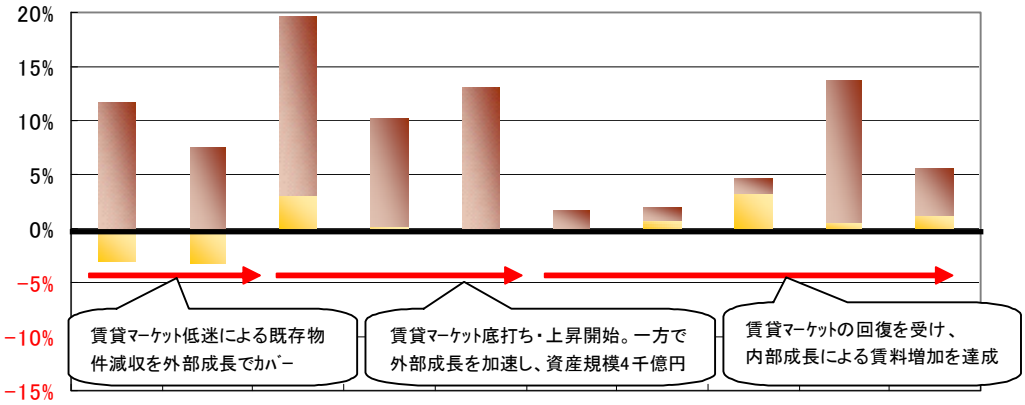
%は全て前期末(半年前)ポートフォリオ契約賃料(共益費込)月総額に対する増減率を表す(住宅は除く)。

		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	第14期 '08/09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%	5.5%
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%	4.3%
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%	4.3%
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%	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%	1.2%
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%	0.5%
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%	4.0%
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%	−3.5%
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%	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%	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%	0.0%

賃料増減要因

物件取得/譲渡による増減

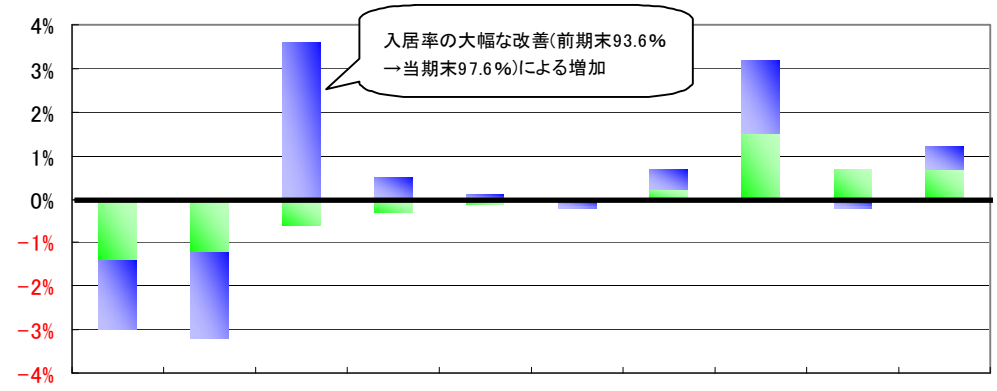
賃貸条件変動による増減



賃貸条件変動による増減

テナント入替による増減

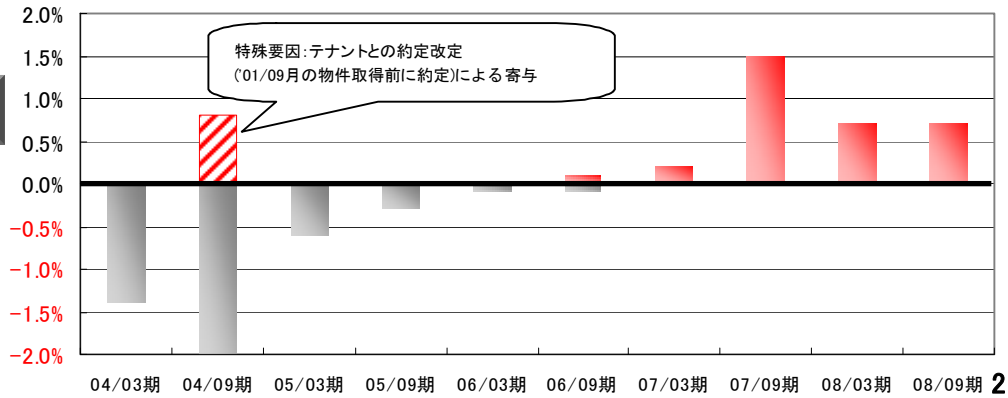
賃料改定による増減



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



MEMO

1. 決算概要

第14期損益計算書

（単位：百万円(1口当たり分配金は円)）

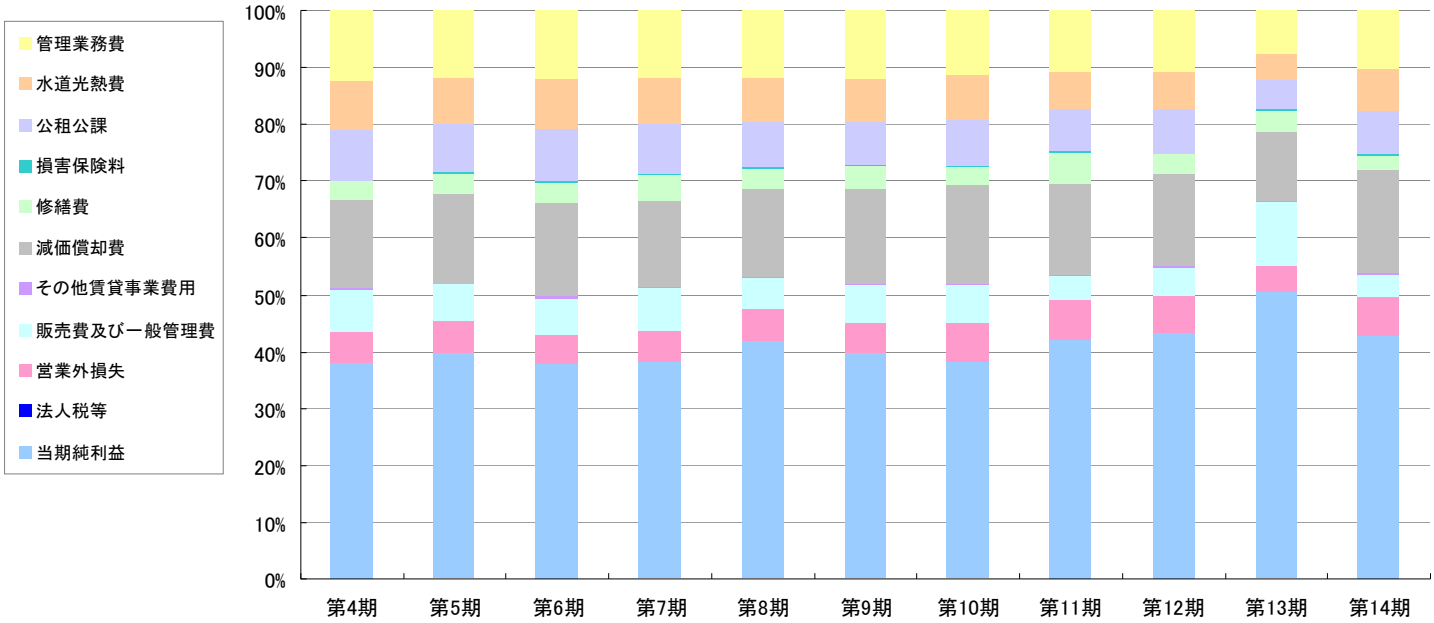
決算期	第13期	→ 増減 →		第14期	← 増減 ←		第14期
	('08/03月期)	額	率	('08/09月期)	額	率	('08/09月期)
実績/予想	実績			実績			当初予想(*1)
営業収益	25,743	△5,937	△23.1%	19,805	235	1.2%	19,570
賃貸事業収益	17,807	1,997	11.2%	19,805	235	1.2%	19,570
賃貸事業収入	17,761			19,716			
その他賃貸事業収入	45			89			
不動産等譲渡益(*2)	－	0		－	－		－
受取配当金	7,935	△7,935	△100.0%	－	－		－
営業費用	11,524	△1,526	△13.2%	9,998	△41	△0.4%	10,040
賃貸事業費用(*3)	5,609	22	0.4%	5,632	△117	△2.0%	5,750
管理業務費	1,925	126	6.6%	2,052			
管理費	1,831			2,001			
媒介手数料等	94			51			
水道光熱費	1,201	250	20.9%	1,452			
公租公課	1,338	170	12.8%	1,509			
損害保険料	37	4	10.7%	41			
修繕費	991	△479	△48.4%	511			
その他費用	114	△50	△43.7%	64			
NOI(*4)	12,197	1,975	16.2%	14,173	363	2.6%	13,810
減価償却費	3,068	492	16.0%	3,560	60	1.7%	3,500
賃貸事業損益(*4)	9,129	1,483	16.2%	10,612	302	2.9%	10,310
営業総利益	17,065	△6,452	△37.8%	10,612	302	2.9%	10,310
販売費及び一般管理費	2,846	△2,041	△71.7%	805	25	3.3%	780
資産運用報酬	2,574	△2,042	△79.3%	531	11	2.2%	520
その他販売費及び一般管理費	272			273			
営業利益	14,218	△4,411	△31.0%	9,807	287	3.0%	9,520
営業外収益	33			50			
受取利息	33			38			
その他営業外収益	0			12			
営業外費用	1,305			1,408			
支払利息	773	196	25.5%	970	△21	△1.6%	1,400
投資法人債利息	438	△30	△7.0%	408			
投資法人債発行費償却	20			10			
その他営業外費用	72			19			
経常利益	12,946	△4,496	△34.7%	8,449	339	4.2%	8,110
税引前当期純利益	12,946			8,449			
法人税、住民税及び事業税	0			0			
当期純利益	12,945	△4,496	△34.7%	8,448	338	4.2%	8,110
当期未処分利益	12,945			8,448			
FFO(*5)	8,078	3,931	48.7%	12,009			
1口当たり分配金	29,223	△10,151	△34.7%	19,072	762	4.2%	18,310

*1 当初予想とは、2008年5月15日に発表した第14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	第14期 '08/09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%	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%	10.4%
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%	7.3%
公租公課	8.9%	8.3%	9.2%	8.7%	7.9%	7.4%	8.2%	7.3%	7.7%	5.2%	7.6%
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%	0.2%
修繕費	3.2%	3.8%	3.6%	4.4%	3.6%	3.8%	3.3%	5.4%	3.3%	3.8%	2.6%
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%	18.0%
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%	0.3%
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%	4.1%
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%	6.9%
法人税等	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	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%	42.7%

*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14期貸借対照表

（単位:百万円）

科 目	第13期末 ('08/03月末)	第14期末 ('08/09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	13,124	15,069	1,945	
その他流動資産	9,621	319	△9,302	晴海フロント特定目的会社からの未収配当金入金等による減少
流動資産合計	22,746	15,389	△7,357	
Ⅱ 固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	182,535	194,209	11,674	物件取得、資本的支出による増加
構築物(信託物件含む)	1,979	2,223	243	
機械装置他(信託物件含む)	2,862	2,893	31	
土地(信託物件含む)	336,310	351,928	15,618	
減価償却累計額	△23,832	△27,392	△3,560	
有形固定資産合計	499,856	523,862	24,006	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	3,519	3,519	0	
無形固定資産合計	3,519	3,519	0	
投資その他の資産				
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の消却による減少
長期前払費用他	28	42	13	
投資その他の資産合計	1,301	45	△1,256	
固定資産合計	504,677	527,427	22,750	
Ⅲ 繰延資産				
投資法人債発行費	114	103	△10	
繰延資産合計	114	103	△10	
資産合計	527,537	542,920	15,382	

（単位:百万円）

科 目	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				
Ⅰ 流動負債				
短期借入金	23,000	28,000	5,000	物件取得による増加
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	－	△10,000	第2回投資法人債償還による減少
前受金	2,239	2,260	20	
その他流動負債	5,767	2,142	△3,624	
流動負債合計	48,007	39,402	△8,604	
Ⅱ 固定負債				
投資法人債	45,000	45,000	－	
長期借入金	92,500	119,500	27,000	物件取得及び投資法人債償還資金のための借入等による増加
預り敷金、保証金	31,483	32,966	1,483	物件取得等による増加
固定負債合計	168,983	197,466	28,483	
負債合計	216,990	236,869	19,879	
純資産の部				
出資総額	297,601	297,601	－	
当期未処分利益	12,945	8,448	△4,496	
純資産合計	310,547	306,050	△4,496	
負債・純資産合計	527,537	542,920	15,382	

第14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14期（183日）
営業活動によるキャッシュフロー	18,027
税引前当期純利益	8,449
減価償却費	3,560
その他	6,016
投資活動によるキャッシュフロー	△ 30,772
財務活動によるキャッシュフロー	9,042
短期借入金の借入による収入	20,500
短期借入金の返済による支出	△ 15,500
長期借入金の借入による収入	27,000
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	△ 10,000
投資法人債発行費の支出	0
投資口の発行による収入	0
投資口交付費の支出	△ 11
分配金の支払額	△ 12,945
現金及び現金同等物の増減額	△ 3,702
現金及び現金同等物の期首残高	11,772
現金及び現金同等物の期末残高	8,069

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

科　目	第14期（183日）
当期未処分利益	8,448,938,598
分配金の額	8,448,896,000
次期繰越利益	42,598

なお、第14期の投資口1口当たりの分配金の額は、
19，072円（第13期29，223円）となる。

財務指標

期 運用日数	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	第14期 ('08/09月期) 183日間
総資産経常利益率(ROA)	1.4%	1.6%	1.7%	2.6%	1.6%
年換算値	2.7%	3.3%	3.4%	5.3%	3.1%
純資産当期純利益率(ROE)	2.9%	2.7%	2.8%	4.7%	2.7%
年換算値	5.8%	5.5%	5.6%	9.3%	5.5%
期末自己資本比率	47.0%	61.2%	60.6%	58.9%	56.4%
LTV①	45.9%	31.5%	32.1%	33.6%	36.7%
LTV②	50.1%	34.6%	35.3%	37.4%	40.1%
LTV③	48.4%	31.7%	32.3%	34.2%	36.7%
LTV④	43.4%	28.1%	27.2%	28.7%	30.9%
期末固定長期適合率	125.5%	106.9%	101.4%	108.2%	106.5%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	9.5倍	10.5倍	10.4倍	14.2倍	9.7倍
NOI(百万円)	10,339	11,300	12,073	12,197	14,173
FFO(百万円)	8,257	9,441	10,022	8,078	12,009

＊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13期		第14期		第15期		第16期
	('08/03月期)		('08/09月期)		('09/03月期)		('09/09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	53棟		54棟		54棟		54棟
運用日数	183日		183日		182日		183日
営業収益	25,743	△5,937	19,805	+474	20,280	+300	20,580
賃貸事業収益	17,807	+1,997	19,805	+474	20,280	+300	20,580
不動産等譲渡益	–		–		–		–
受取配当金	7,935	△7,935	–		–		–
営業費用	11,524	△1,526	9,998	+631	10,630	+470	11,100
賃貸事業費用(減価償却費除く)	5,609	+22	5,632	+467	6,100	+500	6,600
減価償却費	3,068	+492	3,560	+169	3,730	△10	3,720
販売費及び一般管理費	2,846	△2,041	805	△15	790	△10	780
（内、資産運用報酬(*1)）	(2,574)	(△2,042)	(531)	(△11)	(520)	(△10)	(510)
NOI(*2)	12,197	+1,975	14,173	△3	14,170	△190	13,980
賃貸事業損益(*2)	9,129	+1,483	10,612	△172	10,440	△190	10,250
営業総利益	17,065	△6,452	10,612	△172	10,440	△190	10,250
営業利益	14,218	△4,411	9,807	△167	9,640	△170	9,470
営業外損益	△1,272	△85	△1,357	△132	△1,490	△80	△1,570
（内、支払利息）	(△1,212)	(△166)	(△1,378)	(△121)	(△1,500)	(△90)	(△1,590)
経常利益	12,946	△4,496	8,449	△299	8,150	△250	7,900
当期純利益	12,945	△4,496	8,448	△298	8,150	△250	7,900
発行済投資口数	443,000口		443,000口		443,000口		443,000口
1口当たり分配金	29,223円	△10,151円	19,072円	△662円	18,410円	△580円	17,830円
期末入居率	95.9%	+0.2%	96.1%	△1.0%	95.1%		

*1　期間報酬及びインセンティブ報酬

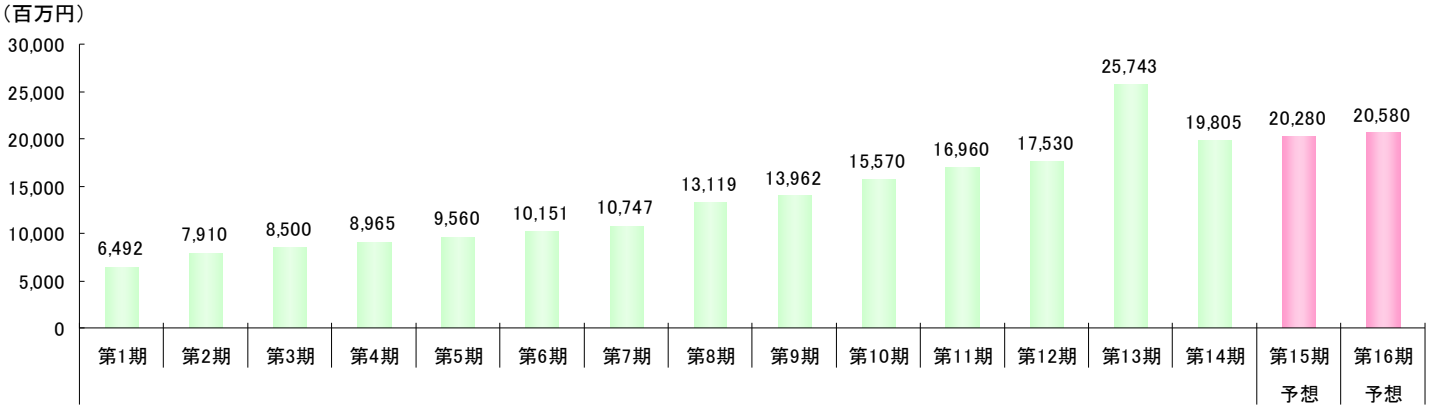
*2　不動産等譲渡損益、受取配当金を除く

＜賃貸事業費用（減価償却費除く）の増減要因＞

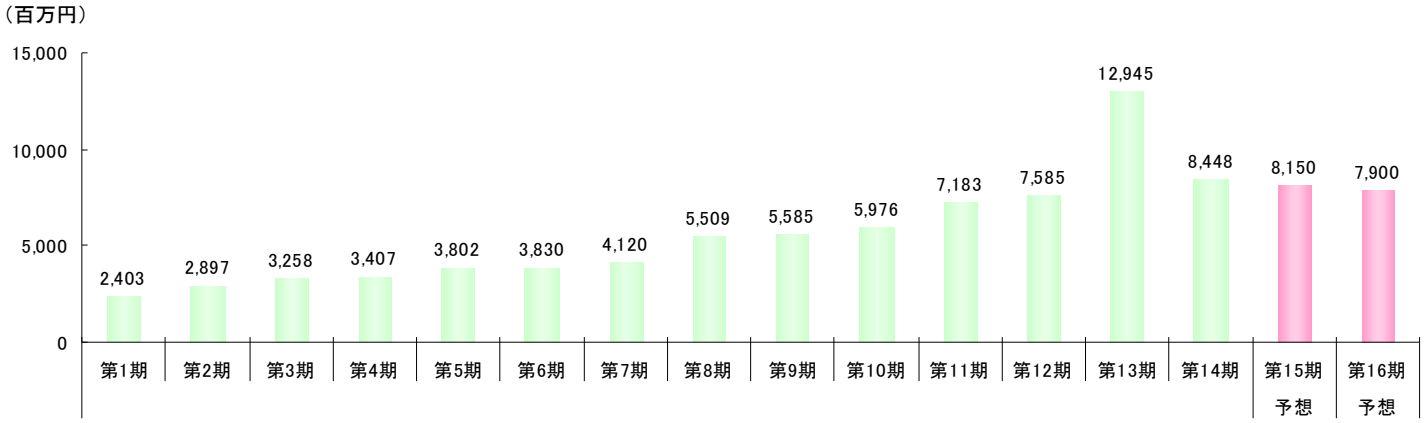
●第14期→第15期：　第14期取得物件（新藤田ビル）の通期稼動による増加
修繕費の増加　等

●第15期→第16期：　2008年取得物件の固定資産税発生
季節要因による水道光熱費の増加
修繕費の増加　等

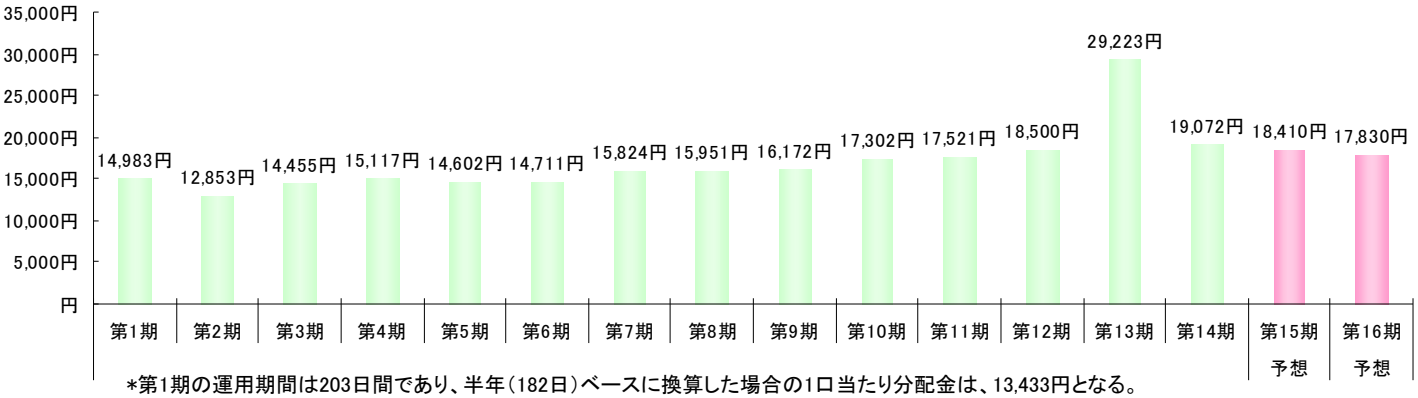
営業収益



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15期想定貸借対照表

（単位：百万円）

科 目	第14期末（08/09月末）	第15期末（09/03月末）	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	15,069	17,599	2,530	
その他流動資産	319	412	93	
流動資産合計	15,389	18,011	2,622	
固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	194,209	195,313	1,104	資本的支出による増加
構築物（信託物件含む）	2,223	2,236	13	資本的支出による増加
機械装置他（信託物件含む）	2,893	2,909	16	資本的支出による増加
土地（信託物件含む）	351,928	351,928	―	資本的支出による増加
減価償却累計額	△ 27,392	△ 31,131	△ 3,739	
有形固定資産合計	523,862	521,255	△ 2,607	
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	―	
投資その他の資産				
投資有価証券	2	2	―	
長期前払費用他	42	42	―	
投資その他の資産	45	45	―	
固定資産合計	527,427	524,819	△ 2,608	
繰延資産				
投資法人債発行費	103	92	△ 11	
繰延資産合計	103	92	△ 11	
資産合計	542,920	542,922	2	

（単位：百万円）

科 目	第14期末（08/09月末）	第15期末（09/03月末）	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				
短期借入金	28,000	28,000	―	
1年以内返済予定長期借入金	7,000	12,000	5,000	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	―	―	―	
前受金	2,260	2,400	140	
その他流動負債	2,142	2,300	158	
流動負債合計	39,402	44,700	5,298	
固定負債				
投資法人債	45,000	45,000	―	
長期借入金	119,500	114,500	△ 5,000	返済期日までの日数経過による減少
預り敷金、保証金	32,966	32,966	―	
その他固定負債	―	―	―	
固定負債合計	197,466	192,466	△ 5,000	
負債合計	236,869	237,166	297	
純資産の部				
出資総額	297,601	297,601	―	
当期未処分利益	8,448	8,155	△ 293	
純資産合計	306,050	305,756	△ 294	
負債・純資産合計	542,920	542,922	2	

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11月20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。