ジャパンリアルエステイト投資法人

第9期（2006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9期決算及び第10期・第11期予想 2・3
- 第9期・第8期収支比較 4・5
- 有利子負債の状況 6・7
- 投資主データ 8・9
- 物件価格データ 10・11
- 資産規模と稼働率の推移 12
- 上場以降の投資口価格の推移 13
- 新規取得物件（第9期・第10期） 14・15

1. 決算概要

- 第9期損益計算書 18・19
- 第9期貸借対照表 20・21
- 第9期キャッシュフロー及び分配金 22
- 財務指標 23

2. 業績予想

- 実績及び予想損益 26・27
- 第10期想定貸借対照表 28・29
- 予想稼働率 30
- 将来予想に関する記述についてのご説明 31

Executive Summary

第9期決算及び第10期・第11期予想

第9期決算及び第10期・第11期予想

（単位：百万円）

	第11期予想 （07/03月期） 06/10～07/03	第10期予想 （06/09月期） 06/04～06/09	第9期 （06/03月期） 05/10～06/03	第8期 （05/09月期） 05/04～05/09
営業収益 （前期比）	16,200	15,230	13,962 (+6.4%)	13,119 (+22.1%)
営業利益 （前期比）	7,350	6,560	6,319 (+1.5%)	6,226 (+32.4%)
経常利益 （前期比）	5,990	5,490	5,586 (+1.4%)	5,510 (+33.7%)
当期純利益 （前期比）	5,990	5,490	5,585 (+1.4%)	5,509 (+33.7%)
総資産額	—	—	433,552	355,968
負債合計	—	—	226,493	148,985
純資産	—	—	207,058	206,982
有利子負債比率	—	—	45.3%	34.3%
期末投資口価格	—	—	1,020,000円	915,000円
時価総額	—	—	352,308	316,041
発行済投資口数	345,400口	345,400口	345,400口	345,400口
1口当たり分配金	17,300円	15,890円	16,172円	15,951円
物件数	52棟	52棟	52棟	50棟
賃貸可能面積	410,871㎡	410,871㎡	400,090㎡	364,610㎡
稼働率	—	97.5%	98.7%	98.6%

＊数字は期末時点

＊業績予想の前提条件

・2006年3月31日現在保有している52物件に、2006年4月3日付け「山王グランドビル」の追加取得及び2006年6月28日付け「仙台本町ホンマビルディング」の追加取得を加えた計52物件を前提。

・確定分に加え、最大限の減収リスク（減額・返室・解約等）を想定。

・返室・解約跡の跡貸しは一定期間後、段階的に貸付するものと想定。

第9期の実績

- 上場以降第9期まで連続の増収増益
- 当期の新規取得物件実績
  - ・「リットシティビル」（2006年2月1日、 取得価格　4，650百万円）
  - ・「北の丸スクエア」（2006年2月24日、取得価格81，555百万円）
- 物件運営・管理状況

  当期末稼働率98．7%と高稼働率を維持。

  引き続き、安定した稼働率・収益を確保。
- 財務の状況

  ・北の丸スクエアの取得に伴い、当期末LTV（有利子負債／総資産）は45．3%。

  ・当期末の格付け取得状況は以下のとおり。

S&P	Moody's	R&I
A＋	A1	AA

第10期・第11期業績予想

- 第10期（2006年9月期）は増収・微減益の見込み。なお、第11期は、第9期新規取得物件の入居テナントの賃料発生に伴い増収・増益を見込む。
- 新規取得物件
  - ・「山王グランドビル（追加取得）」（2006年4月3日、取得価格10，700百万円）
  - ・「仙台本町ホンマビルディング（追加取得）」（2006年6月28日、取得価格250百万円）
- 第10期末予想稼働率は97．5%。

第9期・第8期収支比較

（単位：百万円）

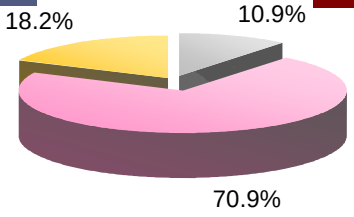
全体収支比較

	第9期（2005/10～2006/3）	第8期（2005/4～2005/9）	増減	増減率
賃貸事業収入	13,962	13,119	843	6.4%
賃貸事業費用 *	6,744	6,158	586	9.5%
賃貸事業損益	7,218	6,961	256	3.7%
NOI *	9,578	8,978	599	6.7%

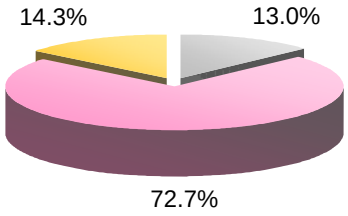
*賃貸事業費用には減価償却費を含む。

*NOI＝Net Operating Income（償却前営業総利益）：賃貸事業損益+減価償却費

増収要因



NOI増加要因



- ①第8期初保有47物件：二番町ガーデンまで（第8期第9期ともに通期稼働した物件）
- ②第8期中取得3物件：天神クリスタル～オペラシティ（第9期から通期稼働した物件）
- ③第9期中取得2物件：リットシティ、北の丸スクエア

（要因分析）

①第8期初保有47物件

（第8期第9期ともに通期稼動）

	第9期（2005/10～2006/3）	第8期（2005/4～2005/9）	増減	増減率
賃貸事業収入	12,968	12,876	92	0.7%
賃貸事業費用	6,005	5,993	12	0.2%
賃貸事業損益	6,963	6,883	79	1.2%
NOI	8,864	8,786	77	0.9%

②第8期中取得物件

（3物件の通期稼働）

	第9期（2005/10～2006/3）	第8期（2005/4～2005/9）	増減	増減率
賃貸事業収入	840	243	597	245.8%
賃貸事業費用	502	165	337	204.3%
賃貸事業損益	338	78	260	333.4%
NOI	627	192	435	226.8%

③第9期中取得物件

（2物件の期中稼働）

	第9期（2005/10～2006/3）	第8期（2005/4～2005/9）	増減	増減率
賃貸事業収入	153	-	153	-
賃貸事業費用	236	-	236	-
賃貸事業損益	-83	-	-83	-
NOI	85	-	85	-

NOI利回りの推移*

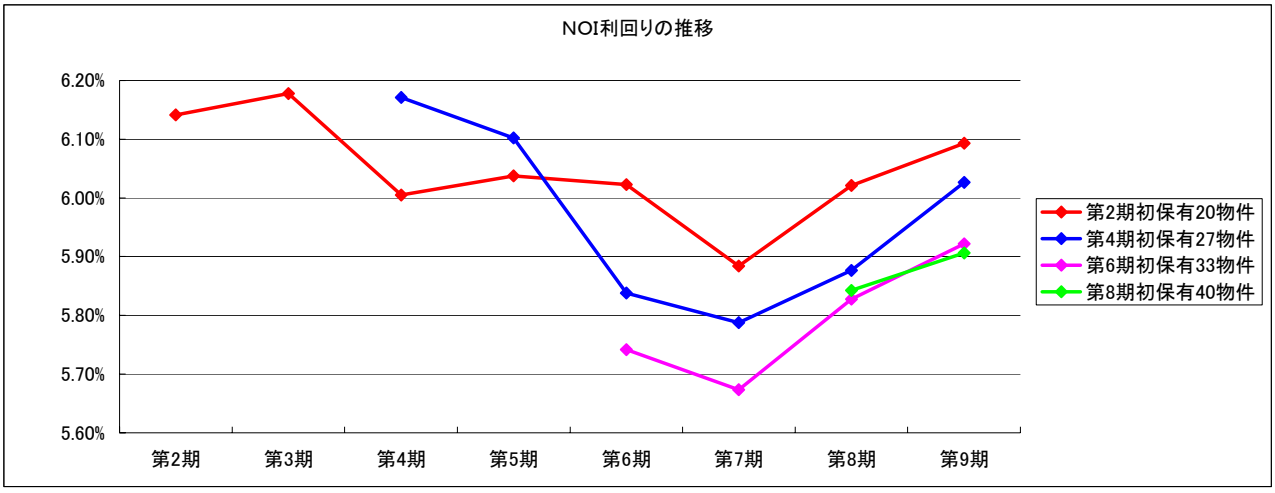
* NOI利回り=年換算NOI÷取得価格

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

（単位：百万円、カッコ内は前期比増減率）

		2002/09月期 第2期	2003/03月期 第3期	2003/09月期 第4期	2004/03月期 第5期	2004/09月期 第6期	2005/03月期 第7期	2005/09月期 第8期	2006/03月期 第9期
第2期初保有20物件 取得価格 122,239	賃貸事業収入	5,989	5,993 (0.07%)	5,822 (−2.84%)	5,721 (−1.74%)	5,779 (1.01%)	5,663 (−2.01%)	5,683 (0.34%)	5,683 (0.00%)
	賃貸事業費用	3,128	3,148 (0.65%)	3,068 (−2.55%)	2,917 (−4.90%)	2,971 (1.83%)	2,788 (−6.15%)	2,702 (−3.08%)	2,684 (−0.68%)
	賃貸事業損益	2,861	2,845 (−0.57%)	2,754 (−3.17%)	2,803 (1.78%)	2,808 (0.16%)	2,875 (2.38%)	2,980 (3.66%)	2,999 (0.62%)
	NOI	3,763	3,765 (0.05%)	3,680 (−2.27%)	3,690 (0.27%)	3,691 (0.04%)	3,586 (−2.85%)	3,690 (2.90%)	3,714 (0.65%)
	NOI利回り	6.14%	6.18%	6.00%	6.04%	6.02%	5.88%	6.02%	6.09%
第4期初保有27物件 取得価格 169,018	賃貸事業収入			7,871	7,750 (−1.54%)	7,558 (−2.47%)	7,427 (−1.73%)	7,496 (0.92%)	7,511 (0.21%)
	賃貸事業費用			3,869	3,778 (−2.37%)	3,793 (0.41%)	3,557 (−6.22%)	3,518 (−1.10%)	3,431 (−2.47%)
	賃貸事業損益			4,001	3,972 (−0.74%)	3,764 (−5.22%)	3,870 (2.80%)	3,977 (2.78%)	4,080 (2.58%)
	NOI			5,229	5,156 (−1.39%)	4,947 (−4.06%)	4,877 (−1.41%)	4,979 (2.10%)	5,078 (1.98%)
	NOI利回り			6.17%	6.10%	5.84%	5.79%	5.88%	6.03%
第6期初保有33物件 取得価格 206,707	賃貸事業収入					9,231	9,084 (−1.59%)	9,244 (1.76%)	9,251 (0.08%)
	賃貸事業費用					4,746	4,528 (−4.59%)	4,480 (−1.06%)	4,417 (−1.40%)
	賃貸事業損益					4,485	4,556 (1.57%)	4,763 (4.56%)	4,833 (1.47%)
	NOI					5,950	5,847 (−1.73%)	6,039 (3.29%)	6,103 (1.06%)
	NOI利回り					5.74%	5.67%	5.83%	5.92%
第8期初保有40物件 取得価格 245,327	賃貸事業収入							10,819	10,824 (0.04%)
	賃貸事業費用							5,200	5,161 (−0.76%)
	賃貸事業損益							5,618	5,663 (0.79%)
	NOI							7,186	7,225 (0.54%)
	NOI利回り							5.84%	5.91%

第2期初保有20物件　第2期初保有24物件から、堺筋本町ビル、新横浜ファーストビル、金沢パークビル、御堂筋ダイワビルを除く
第4期初保有27物件　第4期初保有30物件から、堺筋本町ビル、金沢パークビル、青山クリスタルビルを除く
第6期初保有33物件　第6期初保有37物件から、恵比寿ネオナート、日本ブランズウィックビル、NHK広島放送センタービル、代々木1丁目ビルを除く
第8期初保有40物件　第8期初保有47物件から、山王グランドビル、定禅寺パークビル、ハーモニータワー、銀座三和ビル、菱進銀座イーストミラービル、八王子ファーストスクエア、二番町ガーデンを除く



有利子負債の状況

第9期末（06／03期末）

	借入先	借入日	当期末残高（百万円）	平均利率（%）*	返済期限
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行*	2001/09/25	6,000	1.12	
	株式会社みずほコーポレート銀行		6,000		予定元本返済日
	住友信託銀行株式会社		5,200		2006/06/23
	三菱UFJ信託銀行株式会社*		5,200		最終元本返済期限
	株式会社損害保険ジャパン		1,600		2008/06/23
	株式会社山梨中央銀行	2005/06/15	2,000	0.25198	2006/06/15
	三菱UFJ信託銀行株式会社*	2005/09/13	2,000	0.25555	2006/09/13
	株式会社第四銀行	2005/10/31	2,000	0.2475	2006/10/31
	三菱UFJ信託銀行株式会社*	2006/02/01	4,500	0.2609	2007/02/01
	三菱UFJ信託銀行株式会社*	2006/02/23	22,000	0.2745	2007/02/23
	株式会社三菱東京UFJ銀行*	2006/02/23	16,000	0.2745	2007/02/23
	株式会社みずほコーポレート銀行	2006/02/23	16,000	0.2745	2007/02/23
	住友信託銀行株式会社	2006/02/23	16,000	0.2745	2007/02/23
	株式会社新生銀行	2006/02/23	10,000	0.2745	2007/02/23
	合　　計		114,500		

＊平均利率は、日数による期中の加重平均を記載。

＊三菱信託銀行株式会社は、2005年10月1日付けにて、UFJ信託銀行株式会社と合併し三菱UFJ信託銀行株式会社となった。

＊株式会社東京三菱銀行は、2006年1月1日付けにて、株式会社UFJ銀行と合併し株式会社三菱東京UFJ銀行となった。

	借入先	借入日	当期末残高（百万円）	利率（%）	返済期限
長期借入金	株式会社伊予銀行	2004/03/24	2,000	1.0575	2009/03/24
	第一生命保険相互会社	2004/03/30	5,000	1.015	2009/03/30
	太陽生命保険株式会社	2004/03/30	2,000	1.47125	2011/03/30
	株式会社中国銀行	2004/06/15	3,000	0.90875	2007/06/15
	株式会社福岡銀行	2004/08/31	3,000	0.78375	2007/08/31
	三井生命保険株式会社	2004/08/31	5,000	1.50125	2011/08/31
	三井生命保険株式会社	2004/10/29	2,000	1.55	2012/10/29
	全国共済農業協同組合連合会	2004/11/01	5,000	1.33125	2011/11/01
	合　　計		27,000		

＊2006年4月3日付けにて、三菱UFJ信託銀行より10,000百万円の長期借入を実行。

	銘柄	発行年月日	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限
投資法人債	第1回無担保投資法人債	2002/06/21	25,000	1.32	2007/06/21
	第2回無担保投資法人債	2003/04/30	10,000	0.69	2008/04/30
	第3回無担保投資法人債	2003/04/30	10,000	0.98	2010/04/30
	第4回無担保投資法人債	2005/09/29	10,000	2.56	2025/09/29
	合　　計		55,000		

第9期末有利子負債合計	196,500 百万円

・平均有利子負債利率は0．81％
（各利率を期末残高で加重平均したもの）

・第9期末時点での平均残存年数は、
短期借入金0．74年（約9ヶ月）、
長期有利子負債(長期借入金、投資法人債)
4．81年（約4年10ヶ月）

・長期有利子負債：短期有利子負債＝42：58

第8期末（05／09期末）

	借入先	借入日	当期末残高（百万円）	平均利率（%）*	返済期限
短期借入金	株式会社東京三菱銀行	2001/09/25	6,000	1.12	
	株式会社みずほコーポレート銀行		6,000		予定元本返済日
	住友信託銀行株式会社		5,200		2006/06/23
	三菱信託銀行株式会社		5,200		最終元本返済期限
	株式会社損害保険ジャパン		1,600		2008/06/23
	株式会社第四銀行	2004/10/29	2,000	0.24941	2005/10/29
	株式会社山梨中央銀行	2005/06/15	2,000	0.2408	2006/06/15
	三菱信託銀行株式会社*	2005/07/29	3,000	0.22	2006/07/31
	三菱信託銀行株式会社*	2005/09/13	9,000	0.2191	2006/09/13
	合　　計		40,000		

＊平均利率は、日数による期中の加重平均を記載。

＊上記2005年7月29日付け借入金3,000百万円、2005年9月13日付け借入金9,000百万円のうち7,000百万円、合計10,000百万円につき、2005年10月3日付けにて返済済み。

	借入先	借入日	当期末残高（百万円）	利率（%）	返済期限
長期借入金	株式会社伊予銀行	2004/03/24	2,000	1.0575	2009/03/24
	第一生命保険相互会社	2004/03/30	5,000	1.015	2009/03/30
	太陽生命保険株式会社	2004/03/30	2,000	1.47125	2011/03/30
	株式会社中国銀行	2004/06/15	3,000	0.90875	2007/06/15
	株式会社福岡銀行	2004/08/31	3,000	0.78375	2007/08/31
	三井生命保険株式会社	2004/08/31	5,000	1.50125	2011/08/31
	三井生命保険株式会社	2004/10/29	2,000	1.55	2012/10/29
	全国共済農業協同組合連合会	2004/11/01	5,000	1.33125	2011/11/01
	合　　計		27,000		

	銘柄	発行年月日	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限
投資法人債	第1回無担保投資法人債	2002/06/21	25,000	1.32	2007/06/21
	第2回無担保投資法人債	2003/04/30	10,000	0.69	2008/04/30
	第3回無担保投資法人債	2003/04/30	10,000	0.98	2010/04/30
	第4回無担保投資法人債	2005/09/29	10,000	2.56	2025/09/29
	合　　計		55,000		

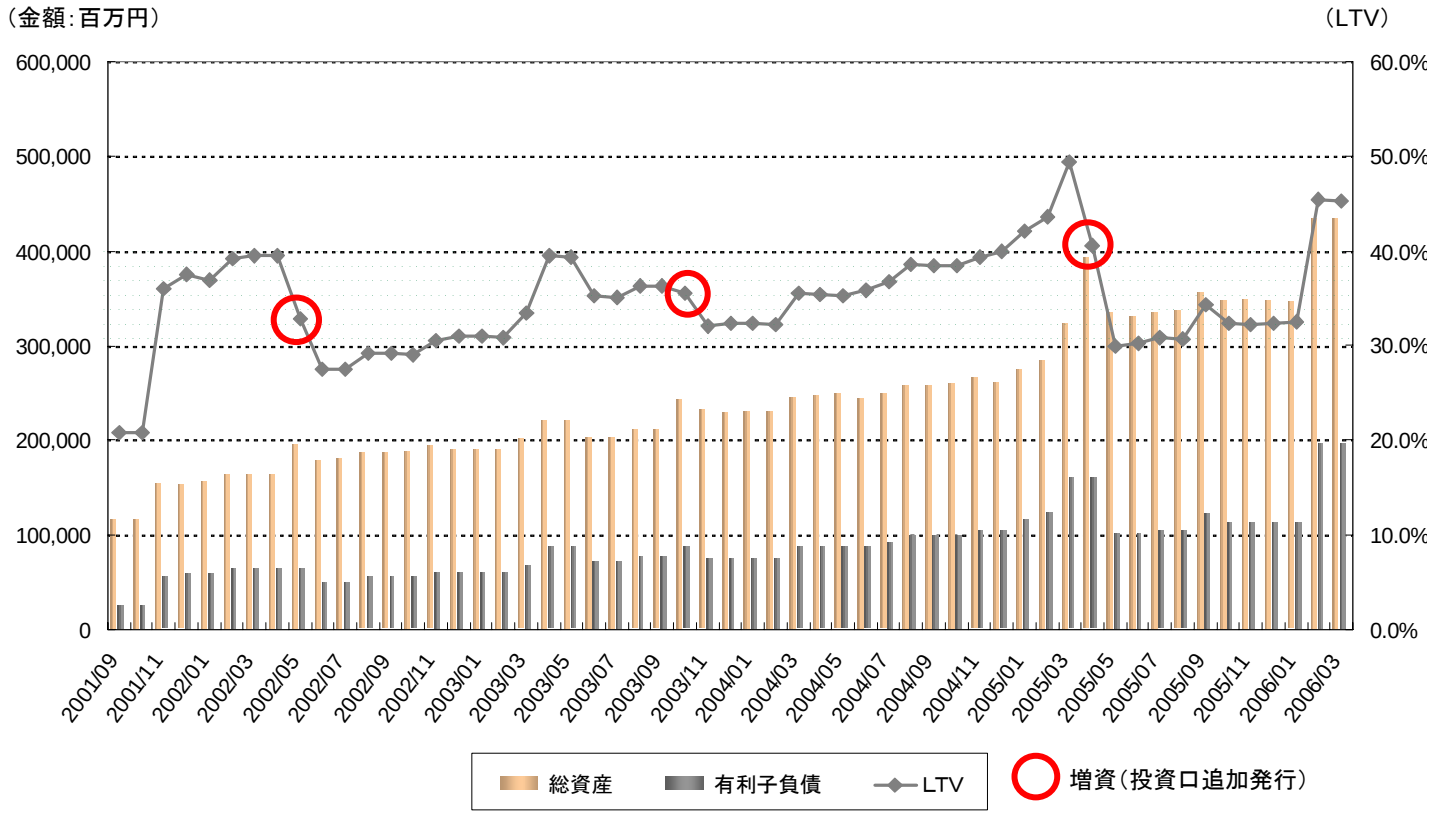
第8期末有利子負債合計	122,000 百万円

・平均有利子負債利率は1．13％
（各利率を期末残高で加重平均したもの）

・第8期末時点での平均残存年数は、
短期借入金0．76年（約9ヶ月）、
長期有利子負債(長期借入金、投資法人債)
5．31年（約5年4ヶ月）

・長期有利子負債：短期有利子負債＝67：33

LTV（総資産有利子負債比率）の推移

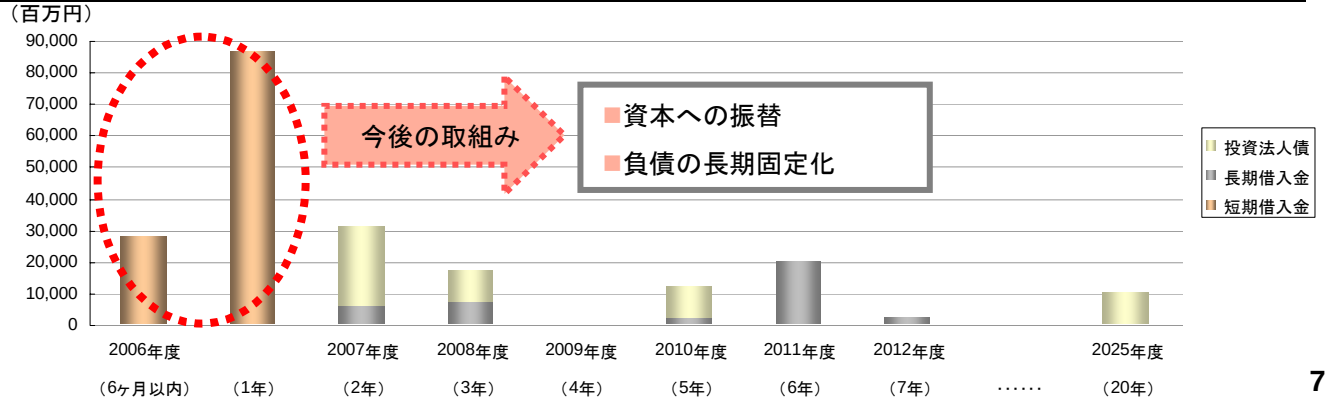


返済期日の分散

（2006年4月3日現在）

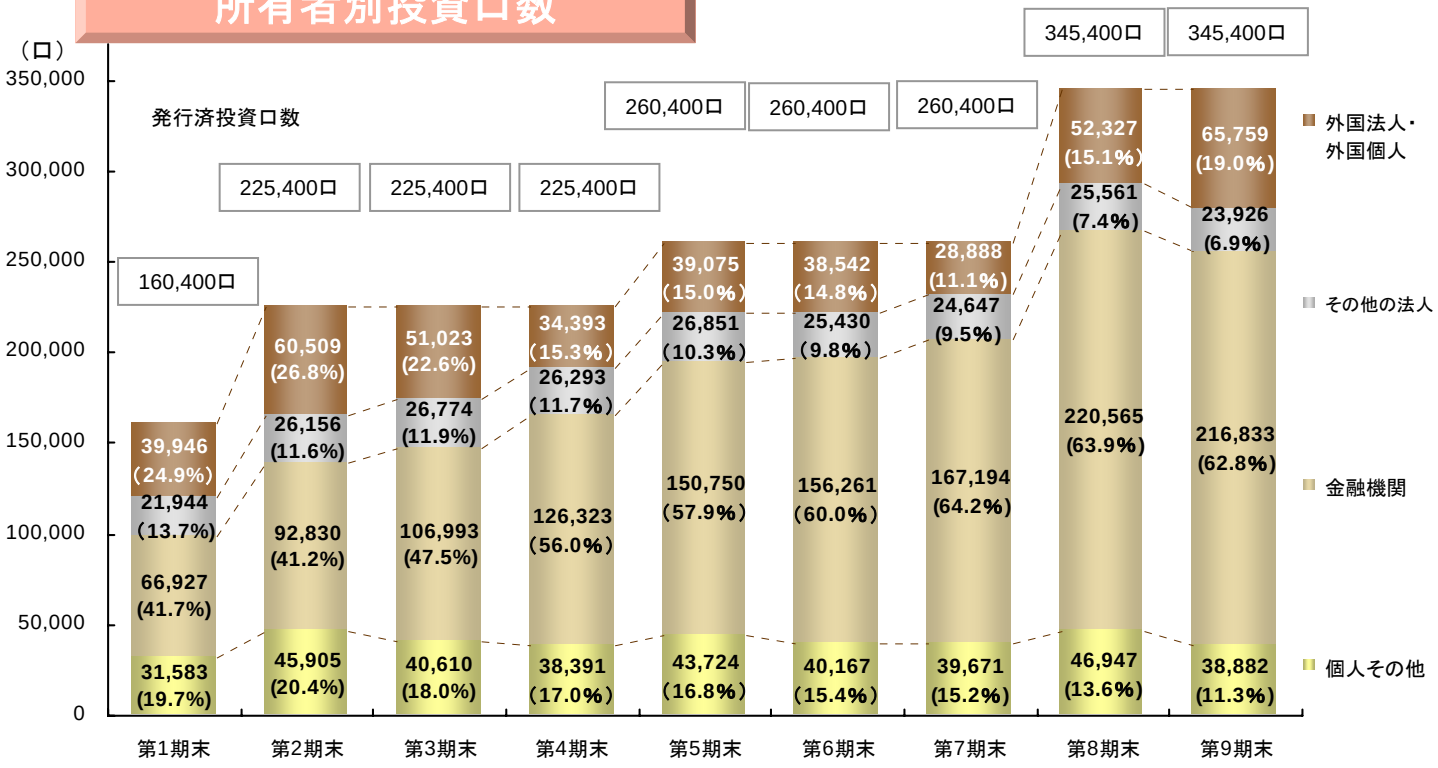
（百万円）

	2006年度（6ヶ月以内）	2006年度（1年）	2007年度（2年）	2008年度（3年）	2009年度（4年）	2010年度（5年）	2011年度（6年）	2012年度（7年）	……	2025年度（20年）	合計
短期借入金	28,000	86,500	0	0	0	0	0	0		0	114,500
長期借入金	0	0	6,000	7,000	0	2,000	20,000	2,000		0	37,000
投資法人債	0	0	25,000	10,000	0	10,000	0	0		10,000	55,000
合計	28,000	86,500	31,000	17,000	0	12,000	20,000	2,000		10,000	206,500



投資主データ

所有者別投資口数



投資主上位10位

第9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）	21,611	6.26%
2	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	20,368	5.90%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	14,305	4.14%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	12,172	3.52%
5	三菱地所株式会社	10,160	2.94%
6	株式会社中国銀行	9,495	2.75%
7	東京海上日動火災保険株式会社	8,120	2.35%
8	株式会社山梨中央銀行	7,300	2.11%
9	株式会社常陽銀行	7,138	2.07%
10	株式会社りそな銀行	6,929	2.01%
	第一生命保険相互会社	4,920	1.42%
	三井物産株式会社	1,600	0.46%

第8期

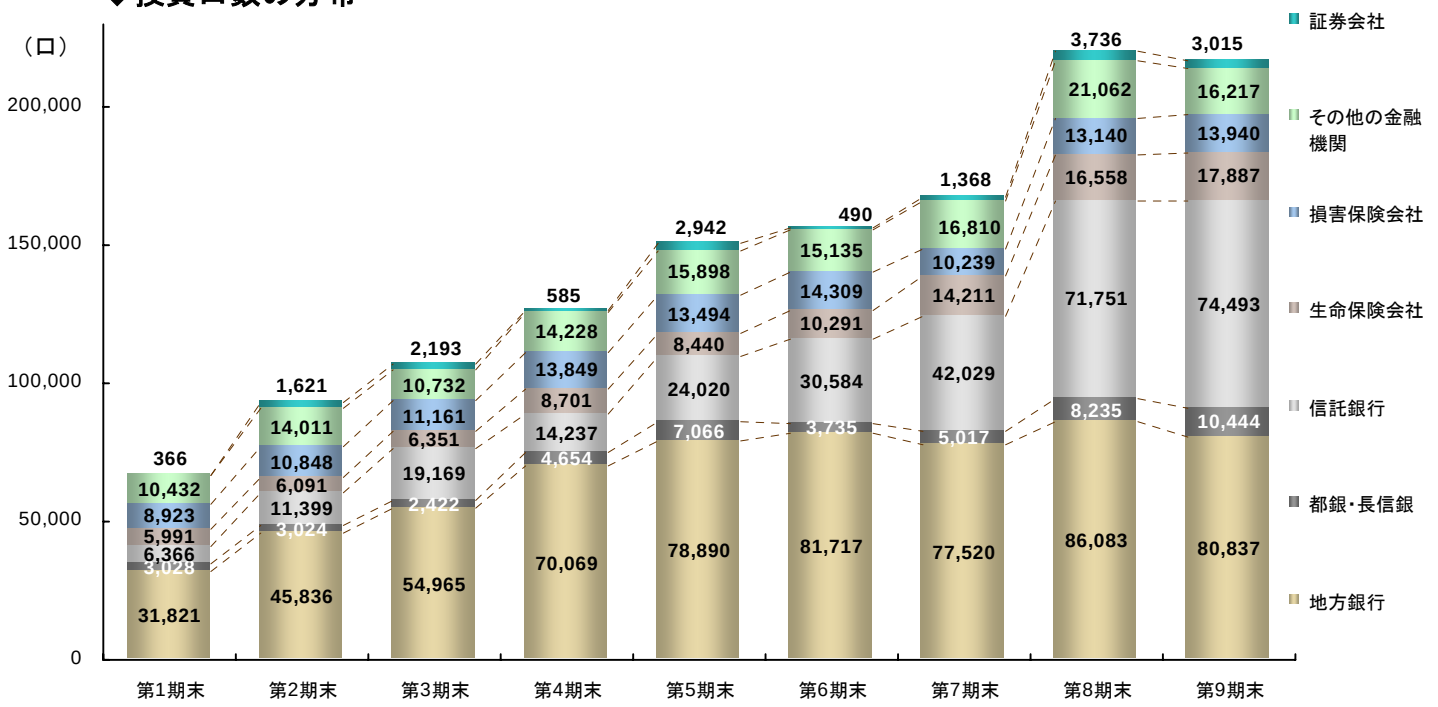
	名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	23,396	6.77%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	18,681	5.41%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	12,928	3.74%
4	三菱地所株式会社	10,160	2.94%
5	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	9,684	2.80%
6	株式会社中国銀行	9,495	2.75%
7	東京海上日動火災保険株式会社	8,120	2.35%
8	株式会社山梨中央銀行	7,300	2.11%
9	株式会社常陽銀行	7,138	2.07%
10	第一生命保険相互会社	4,920	1.42%
	三井物産株式会社	1,600	0.46%

所有者別投資主数

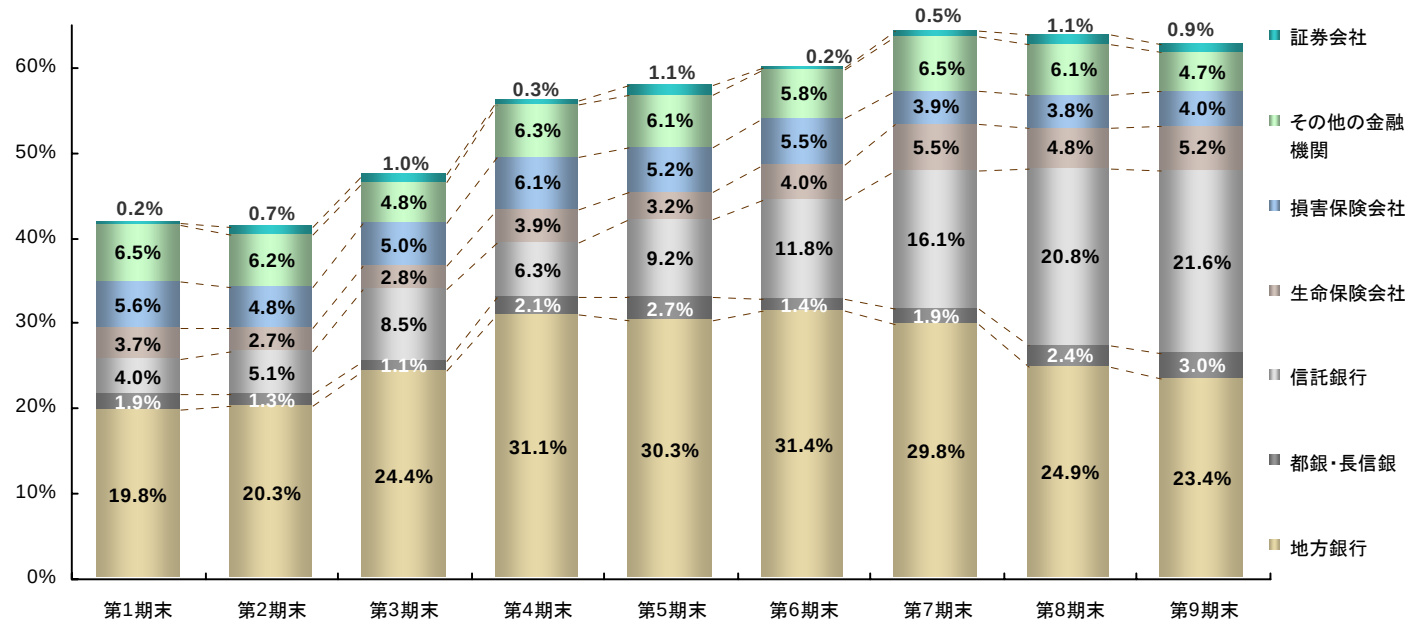
	第9期末		第8期末	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	14,768	94.8%	17,777	95.3%
金融機関	207	1.3%	226	1.2%
その他の法人	357	2.3%	417	2.2%
外国法人・外国個人	248	1.6%	235	1.3%
合計	15,580	100.0%	18,655	100.0%

金融機関の内訳

◆投資口数の分布



◆投資口数全体に占める割合



物件価格データ

（単位：百万円）　（単位：千円）

地域区分		名称	第9期末 算定価格 （06/03月末）	第8期末 算定価格 （05/09月末）	差額	第9期末 簿価 （06/03月末）	第9期末 算定価格−簿価	取得価格
首都圏	東京23区	こころとからだの元気プラザ	6,210	6,200	10	5,189	1,020	5,000,000
		MD神田ビル	9,080	8,460	620	9,281	-201	9,520,000
		神田橋パークビルヂング	5,010	4,920	90	4,702	307	4,810,000
		三菱総合研究所ビルヂング	31,000	30,400	600	26,928	4,071	27,267,000
		二番町ガーデン	15,800	15,100	700	14,688	1,111	14,700,000
		ビュレックス麹町	6,880	6,880	0	7,069	-189	7,000,000
		山王グランドビル	11,400	10,900	500	10,738	661	10,200,000
		有楽町電気ビルヂング	7,350	7,230	120	7,631	-281	7,200,000
		小伝馬町新日本橋ビルディング	3,400	3,320	80	2,963	436	3,173,000
		ビュレックス京橋	6,060	5,940	120	5,213	846	5,250,000
		銀座三和ビル	17,300	16,900	400	17,115	184	16,830,000
		菱進銀座イーストミラービル	4,650	4,540	110	5,519	-869	5,353,500
		青山クリスタルビル	8,290	7,920	370	7,642	647	7,680,000
		芝二丁目大門ビルディング	6,650	5,900	750	4,991	1,658	4,859,000
		コスモ金杉橋ビル	3,360	3,110	250	2,651	708	2,808,000
		新和ビルディング	8,180	7,830	350	7,876	303	7,830,000
		東京オペラシティビル	10,400	9,350	1,050	9,351	1,048	9,350,000
		高輪台ビルディング	2,650	2,590	60	2,594	55	2,738,000
		東五反田1丁目ビル	6,520	6,130	390	5,454	1,065	5,500,000
		JALセールスビル	1,490	1,480	10	1,260	229	1,362,000
		大森駅東口ビルディング	5,390	5,390	0	4,674	715	5,123,000
		日本ブランズウィックビル	7,910	7,570	340	6,793	1,116	6,670,000
		代々木1丁目ビル	9,620	9,300	320	8,582	1,037	8,700,000
		ダヴィンチ原宿	5,900	5,660	240	4,975	924	4,885,000
		神宮前メディアスクエアビル	14,090	13,480	610	12,162	1,927	12,200,000
		渋谷クロスタワー	41,600	38,100	3,500	37,127	4,472	34,600,000
		恵比寿ネオナート	5,000	4,450	550	3,985	1,014	4,100,000
		ハーモニータワー	10,400	9,100	1,300	8,822	1,577	8,500,000
		大塚東池袋ビルディング	3,410	3,410	0	3,298	111	3,541,000
		池袋二丁目ビルディング	1,510	1,450	60	1,656	-146	1,728,000
		池袋YSビル	5,010	4,580	430	4,488	521	4,500,000
	首都圏（東京23区除く）	八王子ファーストスクエア	3,300	3,300	0	3,299	0	3,300,000
		さいたま浦和ビルディング	2,420	2,360	60	2,459	-39	2,574,000
		新横浜ファーストビル	1,640	1,640	0	2,917	-1,277	3,000,000
		川崎砂子ビルディング	3,290	3,210	80	3,032	257	3,375,000
地方都市		定禅寺パークビル	1,060	1,040	20	1,042	17	1,000,000
		仙台本町ホンマビルディング	3,150	3,030	120	2,700	449	2,924,000
		新潟礎町西万代橋ビルディング	729	729	0	999	-270	1,010,000
		金沢パークビル	5,480	5,420	60	4,475	1,004	4,580,000
		金沢南町ビルディング	985	985	0	1,291	-306	1,331,000
		名古屋広小路ビルヂング	15,900	15,300	600	14,203	1,696	14,533,000
		名古屋御園ビル	1,890	1,860	30	1,724	165	1,865,000
		京都四条河原町ビル	2,090	2,020	70	2,920	-830	2,650,000
		堺筋本町ビル	4,400	4,230	170	4,106	293	4,164,000
		御堂筋ダイワビル	14,600	14,100	500	13,753	846	14,314,000
		神戸伊藤町ビルディング	945	945	0	1,359	-414	1,436,000
		NHK広島放送センタービル	1,490	1,480	10	1,316	173	1,320,000
		東晴天神ビルディング	1,360	1,340	20	1,444	-84	1,550,000
		天神クリスタルビル	4,970	4,970	0	5,121	-151	5,000,000
		日之出天神ビルディング	3,490	3,480	10	3,461	28	3,657,000
小計			354,709	339,029	15,680	327,062	27,646	326,560,500
第9期取得物件		リットシティビル	4,890	−	−	4,681	208	4,650,000
		北の丸スクエア	80,200	−	−	81,963	-1,763	81,555,500
52物件合計			**439,799**	**−**	**−**	**413,708**	**26,090**	**412,766,000**

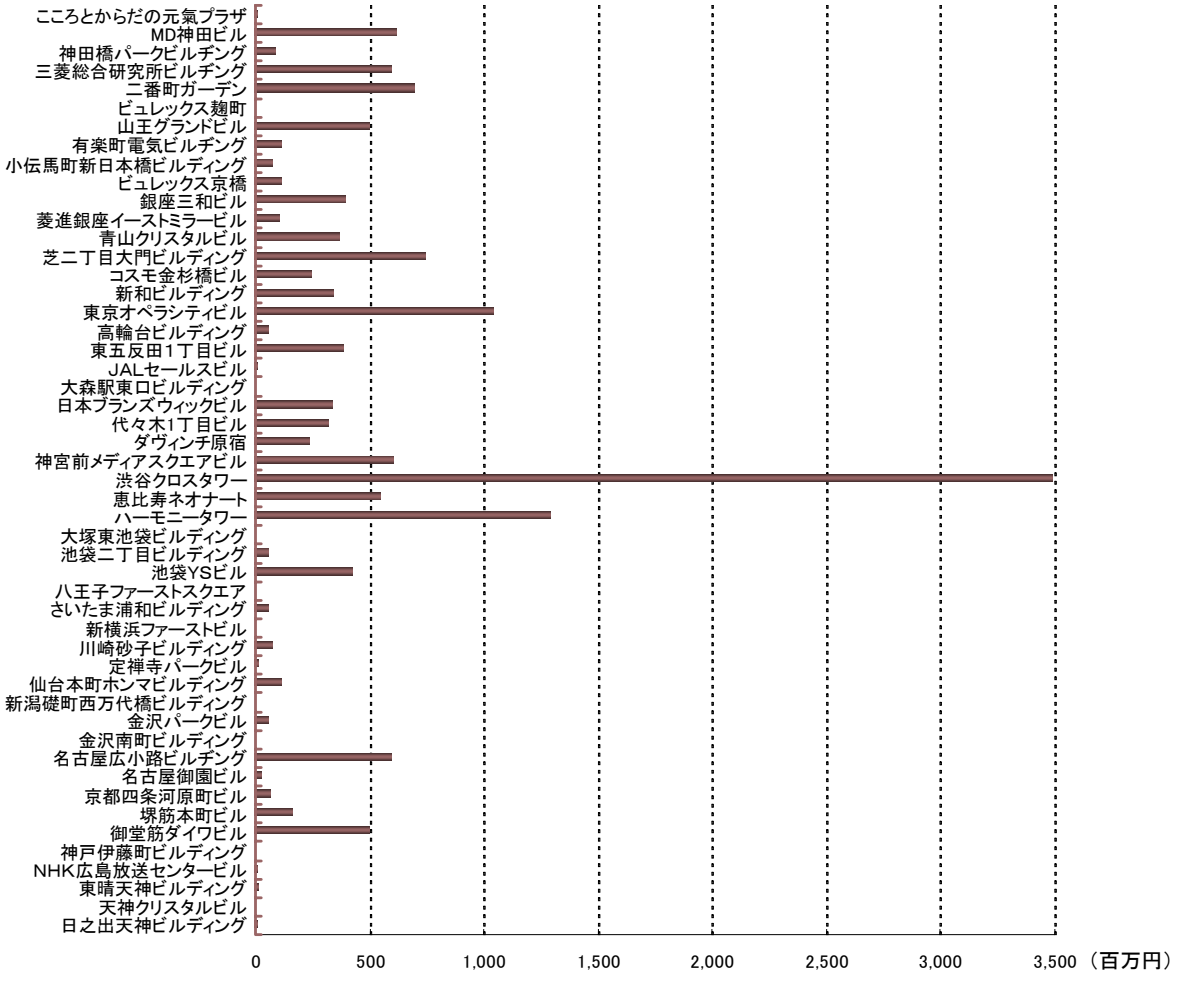
（注）期末算定価格とは、不動産鑑定機関による期末時点の調査価格。

（注）2006年4月1日付けにて、「八王子第一生命ビルディング」は「八王子ファーストスクエア」に、また、2006年5月1日付けにて、「JALトラベルビル」は「JALセールスビル」に名称を変更しました。以下、本資料においては変更後の名称を使用しています。

「期末算定価格－簿価」の推移

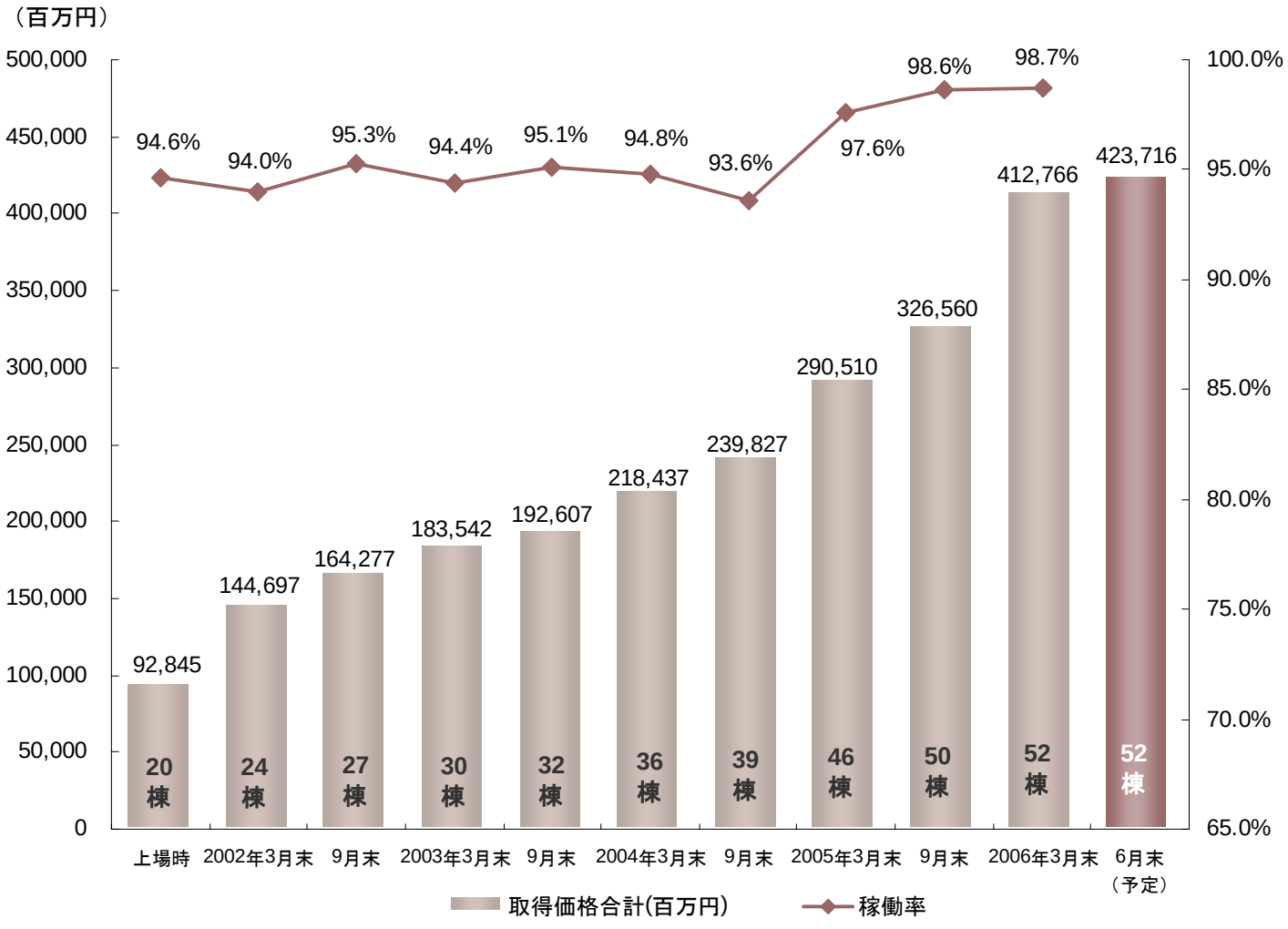
	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
期末算定価格	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342	339,029	439,799
期末簿価	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350	327,005	413,708
差額	-640	162	399	-1,787	-1,882	-1,173	1,991	12,023	26,090

第９期と第８期の期末算定価格の差額



資産規模と稼働率の推移

資産規模と稼働率の推移

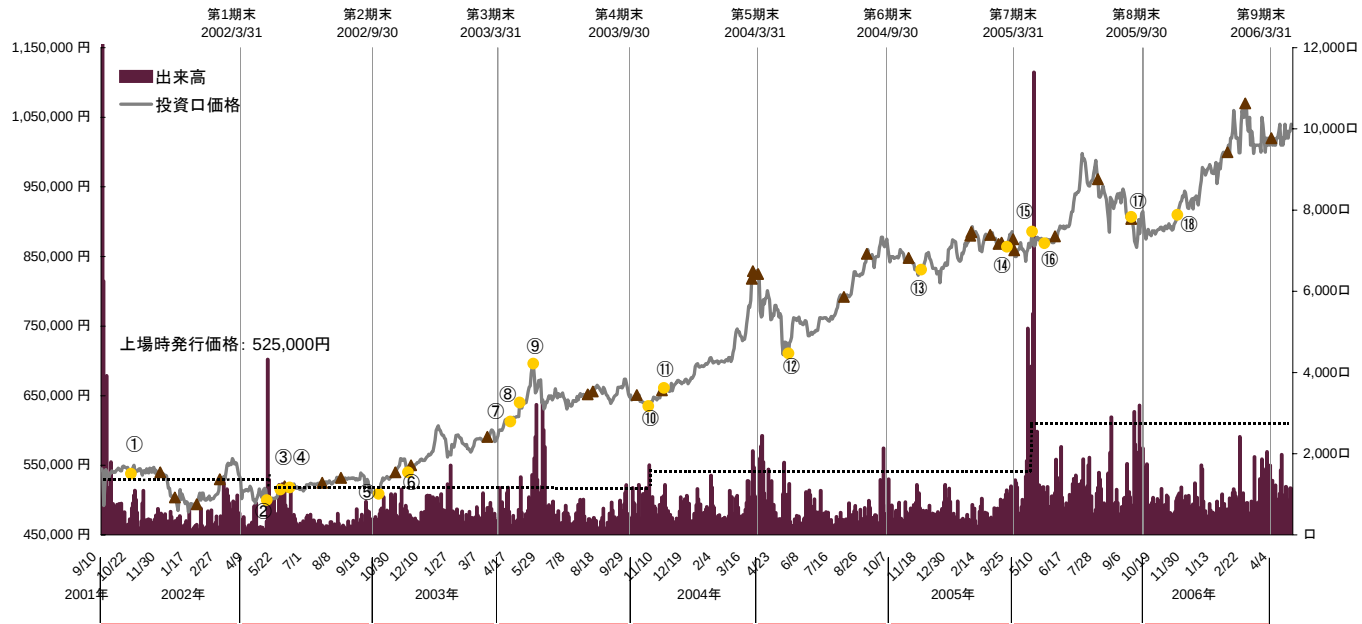


（注）2006年6月末（予定）取得価格合計には、2006年4月3日付け山王グランドビル追加取得分及び2006年6月28日付け仙台本町ホンマビルディング追加取得分を含む。

資産規模4，000億円を超え、

着実に資産規模を拡大

上場以降の投資口価格の推移



	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
TOPICS	①2001/10/22 渋谷クロスタワー取得発表	②2002/5/8 新投資口追加発行 ③2002/5/27 三井物産参画発表 第1期決算発表 ④2002/6/7 投資法人債の発行発表	⑤2002/10/8 新証券税制の概要に関する記事掲載(日経新聞報道) ⑥2002/11/19 第2期決算発表	⑦2003/4/16 投資法人債の発行発表 ⑧2003/4/30 MSCI銘柄へ採用発表 ⑨2003/5/20 第3期決算発表	⑩2003/10/27 新投資口追加発行 ⑪2003/11/18 第4期決算発表	⑫2004/5/18 第5期決算発表	⑬2004/11/18 第6期決算発表 ⑭2005/3/23 J-REIT初の優先出資証券の取得を発表	⑮2005/4/26 新投資口追加発行 ⑯2005/5/18 第7期決算発表 ⑰2005/9/13 投資法人債(年限20年)の発行発表	⑱2005/11/18 第8期決算発表
期末総資産	161,809 百万円	185,397 百万円	200,022 百万円	209,581 百万円	244,523 百万円	257,372 百万円	322,358 百万円	355,968 百万円	433,552 百万円
期末純資産額	83,663 百万円	115,049 百万円	115,410 百万円	115,559 百万円	137,250 百万円	137,279 百万円	137,569 百万円	206,982 百万円	207,058 百万円
期末時価総額	85,012 百万円	115,179 百万円	133,436 百万円	146,059 百万円	216,132 百万円	227,850 百万円	227,850 百万円	316,041 百万円	352,308 百万円
発行済投資口数	160,400 口	225,400 口	225,400 口	225,400 口	260,400 口	260,400 口	260,400 口	345,400 口	345,400 口
期末投資口価格	**530,000 円**	**511,000 円**	**592,000 円**	**648,000 円**	**830,000 円**	**875,000 円**	**875,000 円**	**915,000 円**	**1,020,000 円**
営業収益	6,492 百万円	7,910 百万円	8,500 百万円	8,965 百万円	9,560 百万円	10,151 百万円	10,747 百万円	13,119 百万円	13,962 百万円
当期純利益	2,403 百万円	2,897 百万円	3,258 百万円	3,407 百万円	3,802 百万円	3,830 百万円	4,120 百万円	5,509 百万円	5,585 百万円
1口当たり分配金	14,983 円	12,853 円	14,455 円	15,117 円	14,602 円	14,711 円	15,824 円	15,951 円	16,172 円

* 投資口価格データは終値ベース

*●はTOPICS、▲は新規物件取得を表す

(注)・・・・・・・・はJREの発行価格(IPO時、PO時)を発行口数で加重平均した値

新規取得物件（第9期・第10期）

リットシティビル

取引概要

◆取 得 先:	大成建設株式会社
◆取得価格:	4，650百万円
◆鑑定評価額:	4，890百万円 （2006年1月1日時点）
◆取得日:	2006年2月1日

物件概要

◆所 在 地:	岡山県岡山市駅元町15－1
◆面 積:	＜土地＞7，596．44㎡ ＜建物＞52，653．19 ㎡
◆構 造:	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付20階建
◆建築時期:	2005年6月
◆所有形態:	土地：所有権（共有持分（22．1162%）） 建物：区分所有権及び区分所有権の共有持分(共用部持分割合：27．7488%)
◆総賃貸可能面積:	9，965㎡（2006年3月末現在）
◆稼 働 率:	91．2% （2006年3月末現在）

北の丸スクエア

取引概要

◆取 得 先:	有限会社パレスビュー
◆取得価格:	81，555，500千円
◆鑑定評価額*:	80，200，000千円 （2005年7月1日時点）
◆取得日:	2006年2月24日

*評価時点で建物が完成しているものとして評価した調査価格を記載。

物件概要

◆所 在 地:	東京都千代田区九段北1－13－12
◆面 積:	＜土地＞5，821．03㎡ ＜建物＞57，279．20 ㎡
◆構 造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付26階建
◆建築時期:	2006年1月
◆所有形態:	所有権 （2006年2月24日付けにて信託受益権を取得後、同日付けにて信託契約を解除）
◆総賃貸可能面積:	事務所・店舗：25，678㎡、住宅：11，694㎡（2006年3月末現在）
◆稼 働 率:	事務所・店舗：100．0%、住宅：27．0% （2006年3月末現在）

山王グランドビル

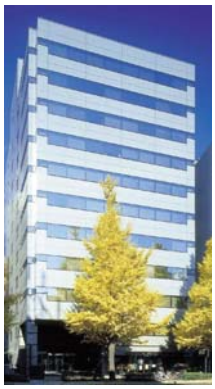
取引概要

- ◆取 得 先: 三菱地所株式会社
- ◆取得価格: 10，700百万円
- ◆鑑定評価額: 10，700百万円
  （2005年10月14日時点）
- ◆取得日: 2006年4月3日

物件概要

- ◆所 在 地: 東京都千代田区永田町2－14－2
- ◆面 積: ＜土地＞3，663．93㎡ ＜建物＞33，875．95 ㎡
- ◆構 造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付10階建
- ◆建築時期: 1966年9月
- ◆所有形態: 所有権（土地・建物共に共有持分49．0%）
  ＊本追加取得により、当該物件全体の99．0%の所有権を保有することになる。
- ◆総賃貸可能面積: 20，935㎡（当該建物全体の99．0%部分にかかる2006年3月末現在の面積）
- ◆稼 働 率: 97．8% （2006年3月末現在）

仙台本町ホンマビルディング



取引概要

- ◆取 得 先: ケーエムエックスワン特定目的会社
- ◆取得価格: 250百万円
- ◆鑑定評価額: 250百万円
  （2006年5月1日時点）
- ◆取得予定日: 2006年6月28日

物件概要

- ◆所 在 地: 宮城県仙台市青葉区本町2－1－29
- ◆面 積: ＜土地＞1，437．47㎡ ＜建物＞8，247．50 ㎡
- ◆構 造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
- ◆建築時期: 1991年11月
- ◆所有形態: 土地：所有権（土地：3筆のうち1筆の共有持分（31．864%））、
  建物：区分所有権（1階店舗部分）、共用部持分割合：6．61%
  ＊本物件を現物にて取得後、追加信託する予定であり、当投資法人は本物件を
  信託財産とする信託の受益権（所有割合：100%）を保有することとなる 。
- ◆総賃貸可能面積: 412㎡（取得対象部分）
- ◆稼 働 率: 100．0% （取得対象部分の取得予定日における見込）

MEMO

1．決算概要

第9期損益計算書

（単位：百万円、但し1口当たり分配金は円）

科　目	第9期（182日）			第8期（183日）	増減	増減率
	既存50物件	新規取得2物件	合 計			
営業収益	13,809	153	13,962	13,119	843	6.4%
賃貸事業収益	13,756	142	13,899	13,076		
その他営業収益	52	11	63	43		
営業費用	4,317	67	4,384	4,140	243	5.9%
管理業務費	1,622	61	1,684	1,554		
水道光熱費	1,065	3	1,068	1,012		
公租公課	1,035	0	1,035	1,035		
損害保険料	34	0	35	33		
修繕費	526	1	528	474		
その他営業費用	32	0	32	30		
NOI	9,492	85	9,578	8,978	599	6.7%
減価償却費	2,190	169	2,359	2,017		
営業総利益	7,301	△ 83	7,218	6,961	256	3.7%
販売費及び一般管理費			898	735	163	22.2%
資産運用報酬			571	392		
その他販売費及び一般管理費			327	342		
営業利益			6,319	6,226	92	1.5%
営業外収益			2	11	△ 8	△ 75.9%
受取利息			0	0		
その他営業外収益			2	11		
営業外費用			735	727	7	1.0%
支払利息			327	328		
投資法人債利息			376	249		
投資法人債発行費償却			9	9		
新投資口発行費			0	116		
その他営業外費用			20	23		
経常利益			5,586	5,510	76	1.4%
税引前当期純利益			5,586	5,510	76	1.4%
法人税、住民税及び事業税			1	0		
当期純利益			5,585	5,509	76	1.4%
当期未処分利益			5,585	5,509		
FFO(当期純利益＋減価償却費)			7,945	7,526	419	5.6%
1口当たり分配金			16,172	15,951		

＊　新規取得2物件：「リットシティビル」、「北の丸スクエア」

・上場以降第9期まで連続の増収・増益。

・第8期取得物件の通期稼働及び第9期中に追加取得した2物件の期中稼働等により増収・増益。

・ 第9期分配金予想公表（2005年11月18日）以降新たに取得を決定した1物件の期中稼働、既存物件の空室消化等により、分配金が増加（予想：15，950円→実績：16，172円）。

MEMO

第9期貸借対照表

（単位：百万円）

科 目	第9期末（06/03月末）	第8期末（05/09月末）	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	17,485	26,939	△ 9,454	
その他流動資産	1,296	988	308	
流動資産合計	18,782	27,928	△ 9,146	
固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	137,926	108,665	29,261	リットシティビル、北の丸スクエア取得及び資本的支出等による増加
構築物（信託物件含む）	1,537	851	686	
機械装置他（信託物件含む）	2,219	1,740	478	
土地（信託物件含む）	283,232	224,595	58,636	
減価償却累計額	△ 14,148	△ 11,788	△ 2,359	
有形固定資産合計	410,767	324,064	86,703	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	2,941	2,941	0	
無形固定資産合計	2,941	2,941	0	
投資その他の資産				
投資有価証券	1,004	958	46	晴海フロント特定目的会社への第2回出資により増加
長期前払費用他	17	26	△ 8	
投資その他の資産合計	1,021	984	37	
固定資産合計	414,730	327,989	86,740	
繰延資産				
投資法人債発行費	39	49	△ 9	
繰延資産合計	39	49	△ 9	
資産合計	433,552	355,968	77,583	

MEMO

（単位：百万円）

科 目	第9期末 (06/03月末)	第8期末 (05/09月末)	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				
短期借入金	90,500	16,000	74,500	短期借入実施による増加
1年以内返済予定長期借入金	24,000	24,000	0	
前受金	2,608	2,422	185	
その他流動負債	2,147	1,624	522	
流動負債合計	119,256	44,047	75,208	
固定負債				
投資法人債	55,000	55,000	0	
長期借入金	27,000	27,000	0	
預り敷金、保証金	25,237	22,644	2,592	物件取得による増加
その他固定負債	0	294	△ 294	
固定負債合計	107,237	104,938	2,298	
負債合計	226,493	148,985	77,507	
出資の部				
出資総額	201,472	201,472	0	
当期未処分利益	5,585	5,509	76	
出資合計	207,058	206,982	76	
負債、出資合計	433,552	355,968	77,583	

MEMO

第９期キャッシュフロー及び分配金

キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

科　目	第9期（182日）
営業活動によるキャッシュフロー	7,705
税引前当期純利益	5,586
減価償却費他	2,118
投資活動によるキャッシュフロー	△ 86,149
財務活動によるキャッシュフロー	68,990
短期借入金の借入による収入	86,500
短期借入金の返済による支出	△ 12,000
投資法人債発行による収入	0
投資法人債発行費の支出	0
投資口の発行による収入	0
投資口発行費の支出	0
配当金の支払額	△ 5,509
現金及び現金同等物の増減額	△ 9,454
現金及び現金同等物の期首残高	26,939
現金及び現金同等物の期末残高	17,485

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	第9期（182日）
当期未処分利益	5,585,907,814
分配金の額	5,585,808,800
次期繰越利益	99,014

なお、第９期の投資口１口当たりの分配金の額は、
16，172円（第８期15，951円）となる。

財務指標

財務指標	第9期（182日）	第8期（183日）	第7期（182日）	第6期（183日）	第5期（183日）
総資産経常利益率 (ROA)	1.4%	1.6%	1.4%	1.5%	1.6%
	（年換算2.8%）	（年換算3.2%）	（年換算2.9%）	（年換算3.0%）	（年換算3.2%）
純資産当期純利益率 (ROE)	2.7	2.8%	3.0%	2.8%	2.8%
	（年換算5.4%）	（年換算5.6%）	（年換算6.0%）	（年換算5.6%）	（年換算5.7%）
期末自己資本比率	47.8%	58.1%	42.7%	53.3%	56.1%
期末総資産有利子負債比率（LTV①）	45.3%	34.3%	49.3%	38.5%	35.6%
期末物件価格有利子負債比率（LTV②）	47.6%	37.4%	54.7%	41.3%	39.8%
期末固定長期適合比率	134.3%	107.0%	116.5%	99.9%	95.9%
デット・サービスカバレッジレシオ（DSCR）	12.3倍	14.0倍	11.2倍	12.7倍	13.9倍
NOI	9,578百万円	8,978百万円	7,131百万円	6,672百万円	6,455百万円
FFO	7,945百万円	7,526百万円	5,762百万円	5,488百万円	5,301百万円
Payout Ratio to CAD	82.8%	79.0%	81.5%	81.6%	93.1%

* ROA= 経常利益/総資産の期間平均残高
  年換算における実質運用日数は、第5期183日、第6期183日、第7期182日、第8期183日、第9期182日で計算
* ROE= 当期純利益/純資産の期間平均残高
  年換算における実質運用日数は、第5期183日、第6期183日、第7期182日、第8期183日、第9期182日で計算
* 期末自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額
* LTV①=期末有利子負債額/期末総資産額
* LTV②=期末有利子負債/取得価額合計
* 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）+当期減価償却費
* FFO=当期純利益+当期減価償却費
* Payout Ratio to CAD=配当総額/CAD
  CAD（Cash Available for Distribution）：FFO-資本的支出

MEMO

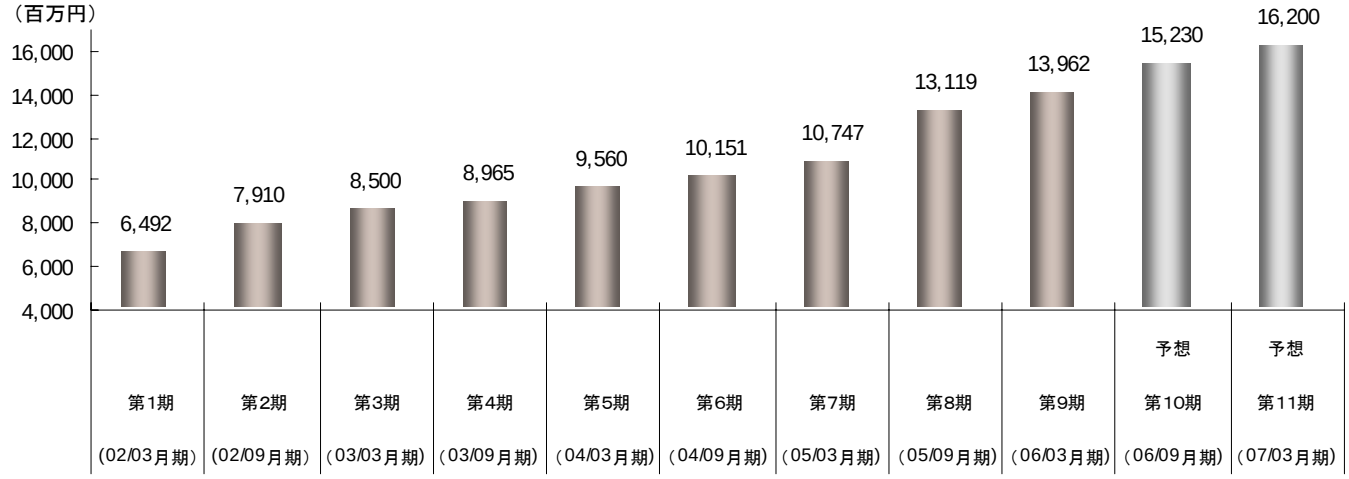
2. 業績予想

実績及び予想損益

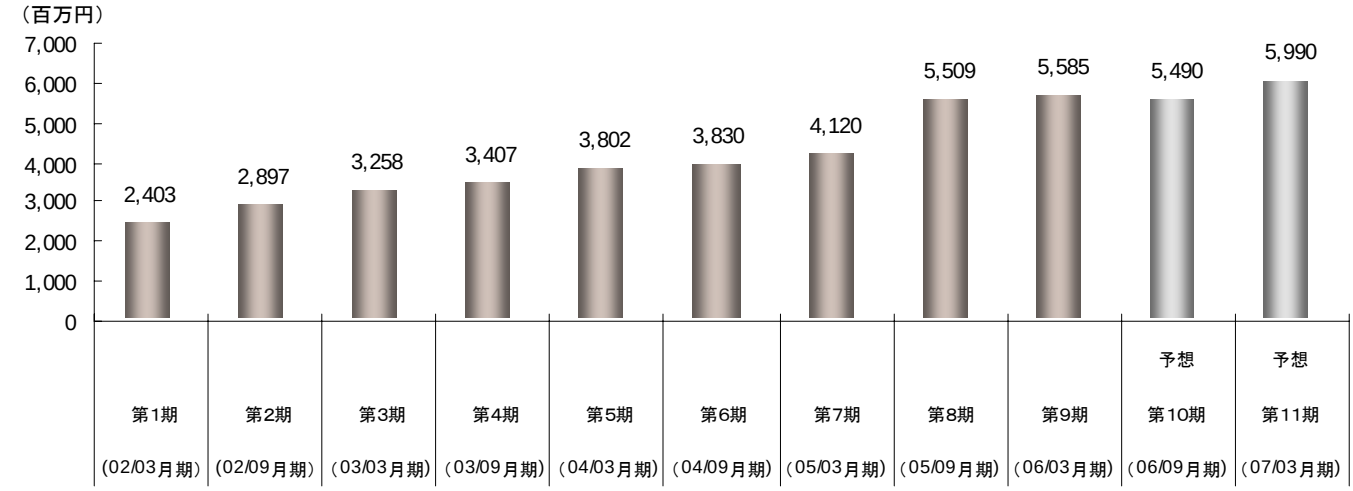
（単位：百万円、1口当たり分配金を除く）

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）
	実績	実績	実績	今回予想	今回予想
物件数	46物件	50物件	52物件	52物件	52物件
日数	（182日）	（183日）	（182日）	（183日）	（182日）
営業収益	10,747	13,119	13,962	15,230	16,200
営業費用	3,616	4,140	4,384	4,980	-
NOI	7,131	8,978	9,578	10,250	-
減価償却費	1,641	2,017	2,359	2,710	-
営業総利益	5,489	6,961	7,218	7,540	-
販売費及び一般管理費	787	735	898	980	-
営業利益	4,701	6,226	6,319	6,560	7,350
営業外損益	△ 580	△ 715	△ 732	△ 1,070	-
（内、支払利息）	(△ 563)	(△ 577)	(△ 704)	(△ 1,044)	-
経常利益	4,121	5,510	5,586	5,490	5,990
当期純利益	4,120	5,509	5,585	5,490	5,990
分配金	4,120	5,509	5,585	5,490	5,990
発行済投資口数	260,400口	345,400口	345,400口	345,400口	345,400口
1口当たり分配金	15,824円	15,951円	16,172円	15,890円	17,300円
期末稼働率	97.6%	98.6%	98.7%	97.5%	—

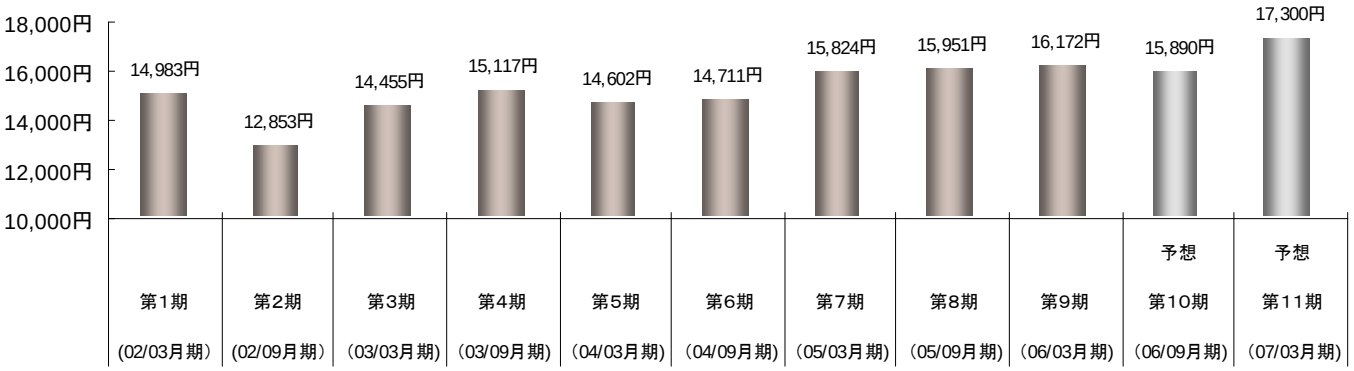
営業収益



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円となります。

第10期想定貸借対照表

（単位：百万円）

科 目	第10期末（06/09月末）	第9期末（06/03月末）	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	18,370	17,485	885	
その他流動資産	1,296	1,296	0	
流動資産合計	19,667	18,782	885	
固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	140,597	137,926	2,671	山王グランド、仙台ホンマ追加取得及び
構築物（信託物件含む）	1,537	1,537	0	資本的支出に伴う増加
機械装置他（信託物件含む）	2,219	2,219	0	
土地（信託物件含む）	292,760	283,232	9,528	山王グランド、仙台ホンマ追加取得に伴う増加
減価償却累計額	△ 16,862	△ 14,148	△ 2,714	
有形固定資産合計	420,251	410,767	9,484	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	2,941	2,941	0	
無形固定資産合計	2,941	2,941	0	
投資その他の資産			0	
投資有価証券	1,004	1,004	0	
長期前払費用他	13	17	△ 4	長期前払費用償却
投資その他資産合計	1,017	1,021	△ 4	
固定資産合計	424,209	414,730	9,479	
繰延資産				
投資法人債発行費	30	39	△ 9	繰延資産償却
繰延資産合計	30	39	△ 9	
資産合計	443,905	433,552	10,353	

（単位：百万円）

科 目	第10期末（06/09月末）	第9期末（06/03月末）	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				
短期借入金	90,500	90,500	0	
1年以内返済予定長期借入金	0	24,000	△ 24,000	長期借入金借換えに伴う減少
前受金	2,608	2,608	0	
その他流動負債	1,863	2,147	△ 284	
流動負債合計	94,972	119,256	△ 24,284	
固定負債				
投資法人債	55,000	55,000	0	
長期借入金	61,000	27,000	34,000	借換え及び山王グランド追加取得に伴う増加
預り敷金、保証金	25,970	25,237	733	山王グランド、仙台ホンマ追加取得に伴う増加
その他固定負債	0	0	0	
固定負債合計	141,970	107,237	34,733	
負債合計	236,942	226,493	10,449	
出資の部				
出資総額	201,472	201,472	0	
当期未処分利益	5,490	5,585	△ 95	
出資合計	206,963	207,058	△ 95	
負債、出資合計	443,905	433,552	10,353	

予想稼働率

地域区分		名称	第9期末（06/03月末）	第10期末予想（06/09月末）
首都圏	東京23区	こころとからだの元氣プラザ	100.0%	100.0%
		北の丸スクエア	100.0%	100.0%
		MD神田ビル	100.0%	100.0%
		神田橋パークビルヂング	100.0%	100.0%
		三菱総合研究所ビルヂング	100.0%	100.0%
		二番町ガーデン	100.0%	100.0%
		ビュレックス麹町	100.0%	100.0%
		山王グランドビル	97.8%	98.2%
		有楽町電気ビルヂング	100.0%	100.0%
		小伝馬町新日本橋ビルディング	100.0%	100.0%
		ビュレックス京橋	100.0%	100.0%
		銀座三和ビル	100.0%	100.0%
		菱進銀座イーストミラービル	100.0%	100.0%
		青山クリスタルビル	100.0%	100.0%
		芝二丁目大門ビルディング	100.0%	96.3%
		コスモ金杉橋ビル	100.0%	100.0%
		新和ビルディング	100.0%	100.0%
		東京オペラシティビル	98.8%	95.3%
		高輪台ビルディング	100.0%	100.0%
		東五反田1丁目ビル	100.0%	87.2%
		JALセールスビル	100.0%	100.0%
		大森駅東口ビルディング	97.9%	100.0%
		日本ブランズウィックビル	99.3%	99.3%
		代々木1丁目ビル	100.0%	100.0%
		ダヴィンチ原宿	100.0%	100.0%
		神宮前メディアスクエアビル	100.0%	82.9%
		渋谷クロスタワー	99.7%	99.7%
		恵比寿ネオナート	100.0%	100.0%
		ハーモニータワー	100.0%	100.0%
		大塚東池袋ビルディング	96.0%	100.0%
		池袋二丁目ビルディング	100.0%	100.0%
		池袋YSビル	100.0%	100.0%
		東京23区平均	99.6%	98.8%
	首都圏（東京23区除く）	八王子ファーストスクエア	95.6%	98.7%
		さいたま浦和ビルディング	100.0%	100.0%
		新横浜ファーストビル	100.0%	100.0%
		川崎砂子ビルディング	93.4%	93.4%
		首都圏（東京23区除く）平均	97.0%	97.8%
地方都市		定禅寺パークビル	95.3%	95.3%
		仙台本町ホンマビルディング	100.0%	87.9%
		新潟礎町西万代橋ビルディング	96.6%	94.9%
		金沢パークビル	97.3%	94.2%
		金沢南町ビルディング	94.5%	81.3%
		名古屋広小路ビルヂング	97.5%	96.2%
		名古屋御園ビル	100.0%	100.0%
		京都四条河原町ビル	100.0%	98.4%
		堺筋本町ビル	100.0%	100.0%
		御堂筋ダイワビル	100.0%	98.9%
		神戸伊藤町ビルディング	96.2%	96.2%
		リットシティビル	91.2%	94.1%
		NHK広島放送センタービル	97.4%	97.4%
		東晴天神ビルディング	96.2%	90.3%
		天神クリスタルビル	90.1%	83.2%
		日之出天神ビルディング	96.5%	94.0%
		地方都市平均	97.3%	95.1%
全体平均			98.7%	97.5%

＊上記稼働率において、北の丸スクエア及び二番町ガーデンの住宅部分は含みません。

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。これには特に、当投資法人が予定どおりに内部成長および外部成長を成し遂げることができるか否か、投資口１口当たりの収益力を期待どおりに向上させることができるか、等を含むものであります。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。