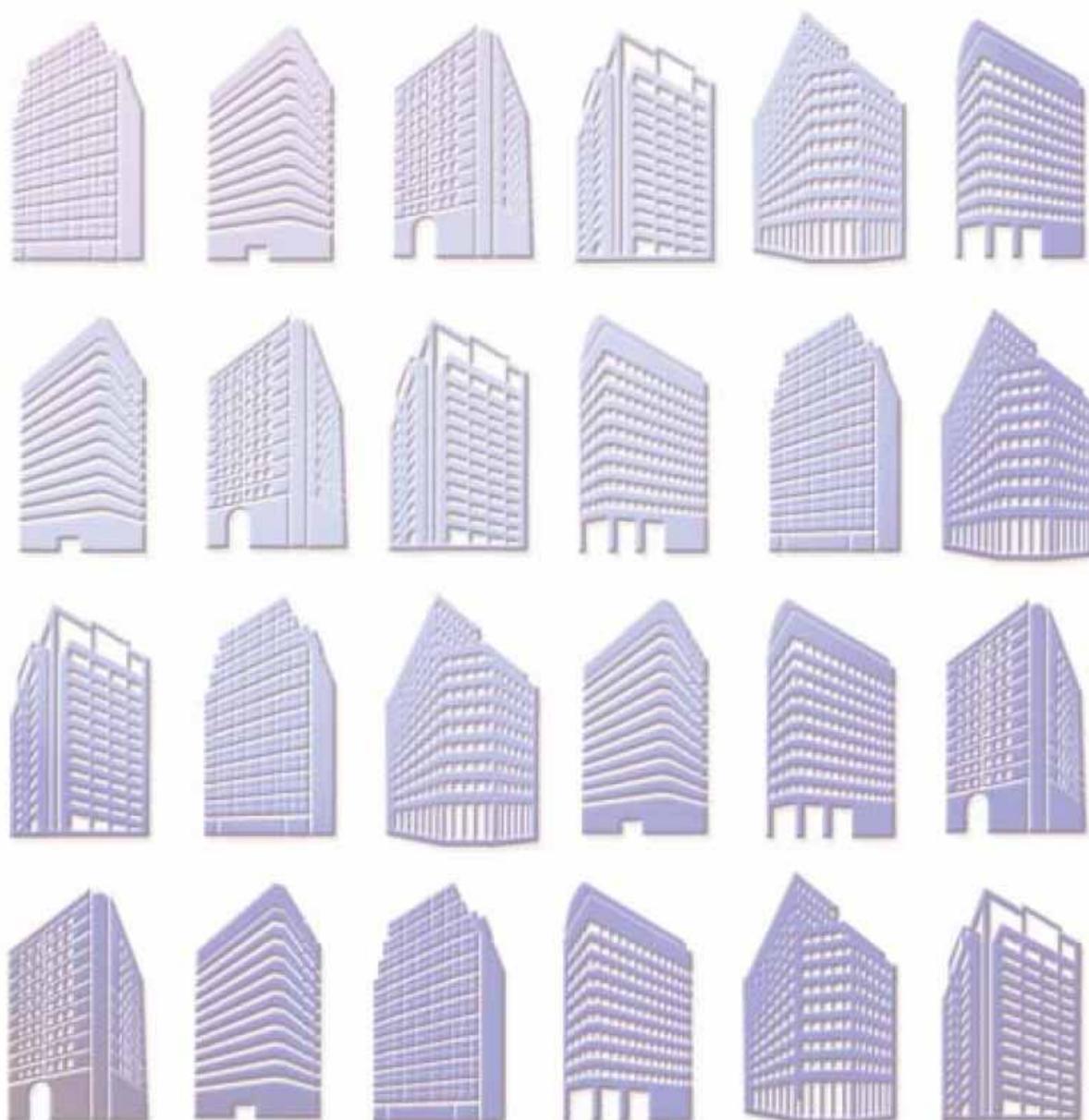


ジャパンリアルエステイト投資法人
第6期(2004年9月期)決算説明資料



2004年11月18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
取締役社長 梯 良一

Executive Summary

● 第6期決算…上場後連続の増収増益	2・3
● 投資主データ	4・5
● 上場以降の物件取得実績及び稼働率	6
● 物件データ(期末算定価格)	7
● 第6期取得物件概要	
「代々木1丁目ビル」	8
「恵比寿ネオナート」(追加取得)	9
「池袋YSビル」	10
「新和ビルディング」	11
● 第7期取得物件概要	
「東五反田1丁目ビル」	12
● 予想稼働率	13
● 上場後の成長過程	14

第6期決算の概要

● 第6期損益計算書	16・17
● 第6期貸借対照表	18・19
● 財務指標	20
● 上場以降の投資口価格の推移	21
● 地域分散と地震リスク分散	22・23
● テナントデータ(分散と大口テナント)	24・25



Executive Summary

第6期決算・・・上場後連続の増収増益



第6期決算及び第7期・第8期予想

(単位:百万円)

	第8期予想 (05/09月期) 05/04 ~ 05/09	第7期予想 (05/03月期) 04/10 ~ 05/03	第6期 (04/09月期) 04/04 ~ 04/09	第5期 (04/03月期) 03/10 ~ 04/03	第4期 (03/09月期) 03/04 ~ 03/09
営業収益 (前期比)	10,400	10,400	10,151 (+6.2%)	9,560 (+6.6%)	8,965 (+5.5%)
営業利益 (前期比)	4,600	4,600	4,358 (+0.4%)	4,341 (+11.4%)	3,898 (+5.7%)
経常利益 (前期比)	4,000	4,000	3,831 (+0.7%)	3,803 (+11.6%)	3,408 (+4.6%)
当期純利益 (前期比)	4,000	4,000	3,830 (+0.7%)	3,802 (+11.6%)	3,407 (+4.6%)
総資産額	-	-	257,372	244,523	209,581
負債合計	-	-	120,093	107,272	94,021
純資産	-	-	137,279	137,250	115,559
有利子負債比率	-	-	38.5%	35.6%	36.3%
期末投資口価格	-	-	875,000円	830,000円	648,000円
時価総額	-	-	227,850	216,132	146,059
発行済投資口数	260,400口	260,400口	260,400口	260,400口	225,400口
1口当たり分配金	15,400円	15,400円	14,711円	14,602円	15,117円
物件数	40棟	40棟	39棟	36棟	32棟
賃貸可能面積	298,406㎡	298,406㎡	293,105㎡	273,157㎡	246,062㎡
稼働率	-	94.9%	93.6%	94.8%	95.1%
Key word	-	-	Slow Ahead	EQUINOX	2/3

* 数字は期末時点

* 業績予想の前提条件

- ・ 2004年9月末現在取得発表済みの40物件とし、追加取得は見込まない。
- ・ 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6期の実績

「Key word : Slow Ahead」

- ◆ 上場以降第6期まで連続の増収増益
- ◆ 当期の新規取得物件実績
 - ・「代々木1丁目ビル」
 - ・「恵比寿ネオナート」(追加取得)
 - ・「池袋YSビル」
 - ・「新和ビルディング」
 - ・「東五反田1丁目ビル」(H16.11.1取得)
- ◆ 物件運営・管理状況
当期末稼働率93.6%を達成し、安定した稼働率・収益を確保。
- ◆ 財務の状況
2004年11月11日付けにて、ムーディーズ社の格付けがA2 A1へ引上げとなった。

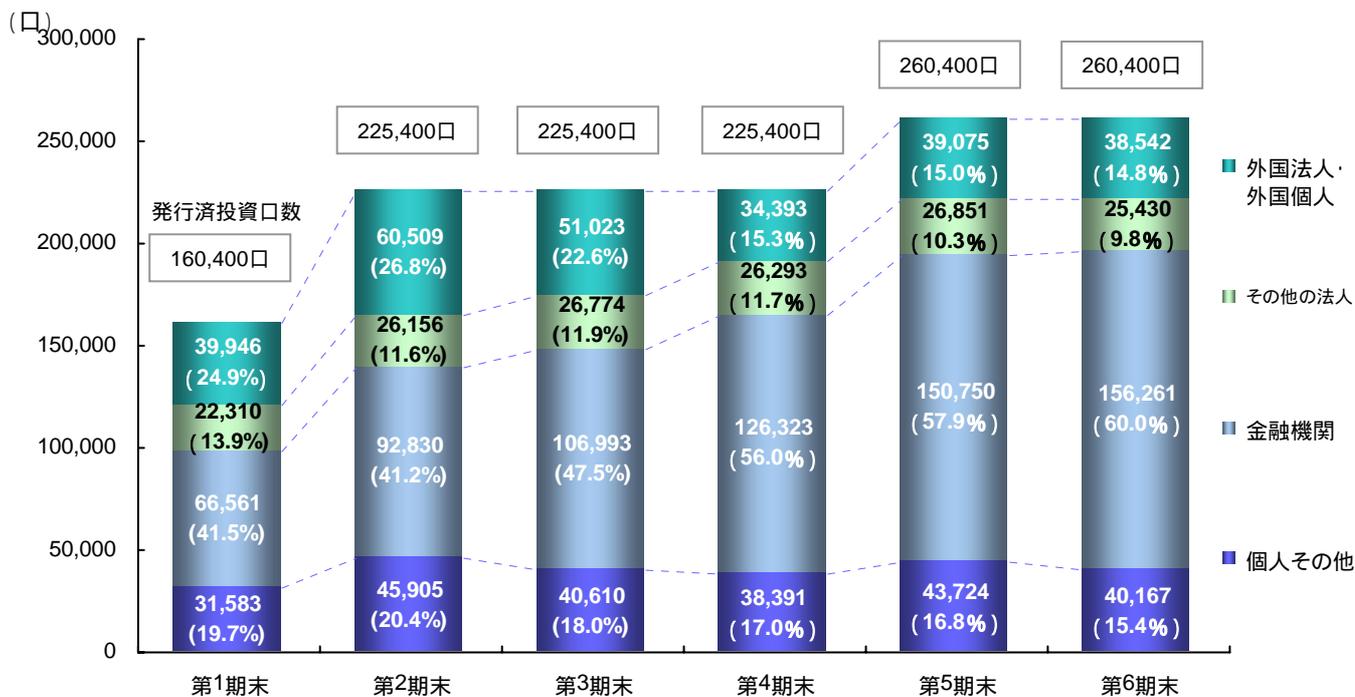
第7期・第8期業績予想

- ◆ 来期(第7期)も第6期中取得物件の寄与等により連続の増収・増益達成の見込み。
- ◆ 来期末(第7期末)入居率予想は94.9%。

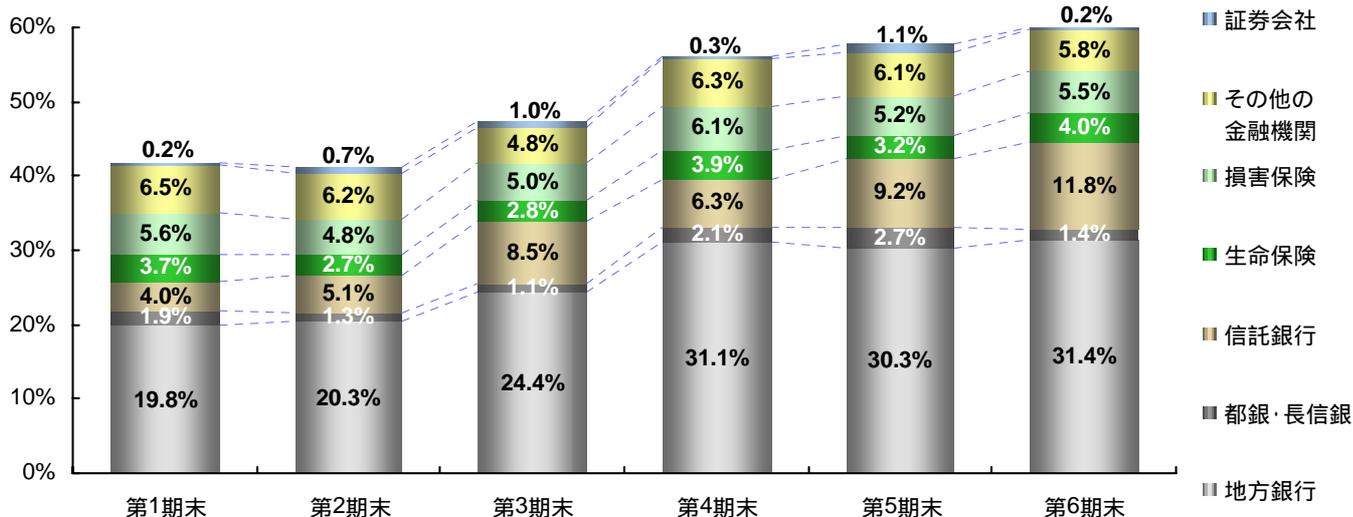
投資主データ(投資主構成)



所有者別投資口数



金融機関の内訳



投資主データ(主な投資主)



所有者別投資主数

	第1期末		第2期末		第3期末		第4期末		第5期末		第6期末	
	投資主数(人)	比率										
個人その他	12,045	95.8%	17,409	96.3%	14,897	96.0%	13,810	95.6%	16,047	95.6%	14,592	95.1%
金融機関	108	0.9%	127	0.7%	126	0.8%	152	1.1%	186	1.1%	189	1.2%
その他の法人	315	2.5%	417	2.3%	377	2.4%	352	2.4%	398	2.4%	377	2.5%
外国法人・外国個人	106	0.8%	130	0.7%	120	0.8%	137	0.9%	163	1.0%	185	1.2%
合計	12,574	100.0%	18,083	100.0%	15,520	100.0%	14,451	100.0%	16,794	100.0%	15,343	100.0%

投資主上位10位

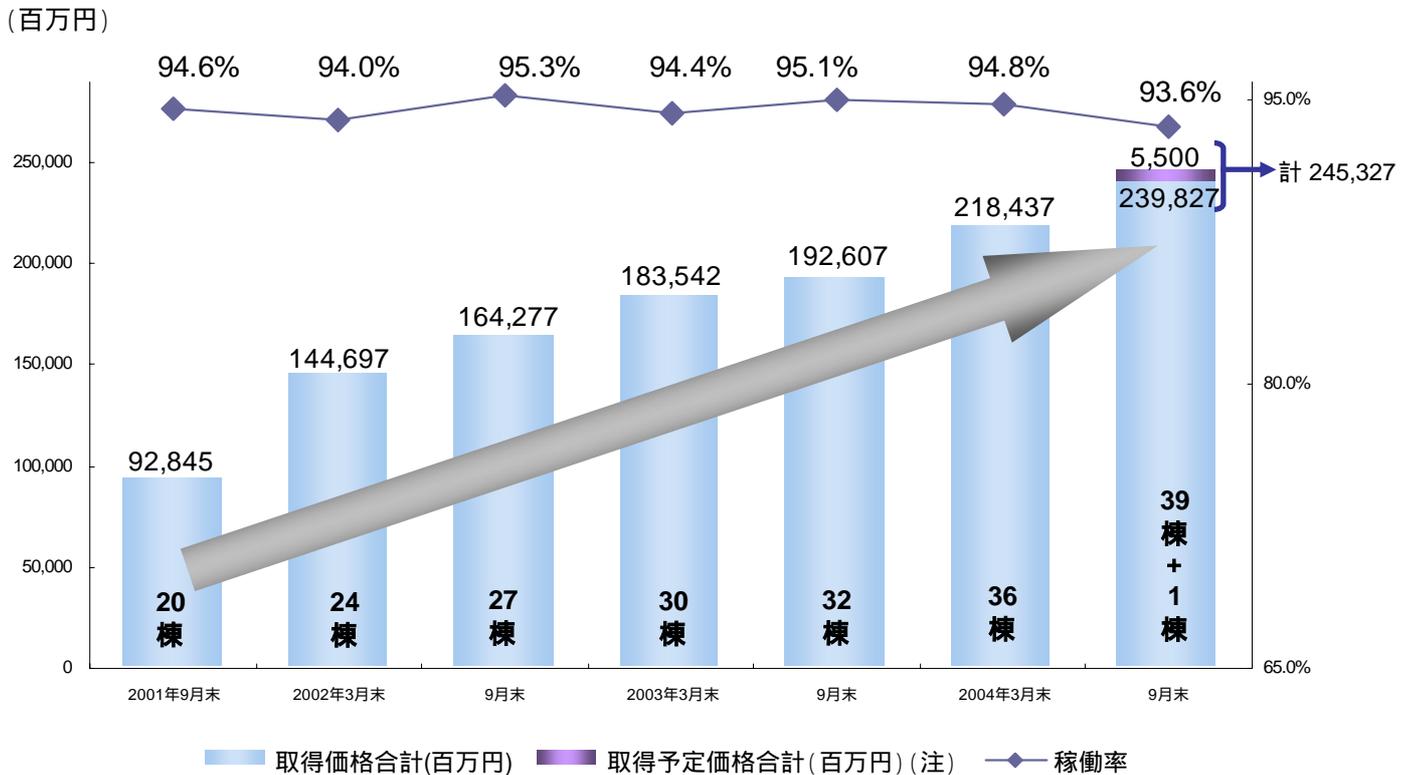
第6期

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数 に対する割合
日本トラスティサービス信託銀行株式会社(信託口)	11,531	4.43%
三菱地所株式会社	10,160	3.90%
株式会社中国銀行	8,995	3.45%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	8,646	3.32%
東京海上火災保険株式会社	8,120	3.12%
株式会社山梨中央銀行	7,300	2.80%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,085	2.72%
株式会社北洋銀行	7,067	2.71%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,996	2.69%
株式会社池田銀行	5,566	2.14%

第5期

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数 に対する割合
三菱地所株式会社	10,160	3.90%
株式会社中国銀行	8,995	3.45%
東京海上火災保険株式会社	8,120	3.12%
株式会社池田銀行	7,766	2.98%
株式会社山梨中央銀行	7,300	2.80%
日本トラスティサービス信託銀行株式会社(信託口)	7,003	2.69%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,330	2.43%
ザ・フェイスマンハッタンバンク・オブ・ロンドン	5,181	1.99%
株式会社常陽銀行	5,119	1.97%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,947	1.90%

上場以降の物件取得実績及び稼働率



*取得予定価格合計5,500百万円は、平成16年11月1日付け取得の東五反田1丁目ビルをさす。

上場時(9月末92,845百万円)以降の各年度物件取得実績

2001年度	2002年度	2003年度	2004年度(年度中)
51,852百万円	38,845百万円	34,895百万円	26,890百万円

上場後物件取得実績 合計152,482百万円

上場後着実に資産規模を拡大

物件データ(期末算定価格)



(金額部分単位：百万円)

地域区分	名称	第6期末 算定価格 (04/09月末)	第5期末 算定価格 (04/03月末)	第6期末 簿価 (04/09月末)	取得価格	竣工年	賃貸可能 面積 (m ²) (04/09月末)	稼働率 (04/09月末)	
首都圏	東京23区	こころとからだの元気プラザ	5,700	5,510	5,249	5,000	1985	4,791	100.0%
		MD神田ビル	8,130	8,110	9,425	9,520	1998	6,269	100.0%
		神田橋パークビルディング	4,840	4,940	4,773	4,810	1993	3,687	100.0%
		三菱総合研究所ビルディング	30,400	30,400	27,058	27,267	1970	18,006	100.0%
		有楽町電気ビルディング	6,820	6,780	7,573	7,200	1975	4,694	100.0%
		小伝馬町新日本橋ビルディング	3,240	3,240	3,034	3,173	1991	3,897	100.0%
		ビュレックス京橋	5,290	5,110	5,326	5,250	2002	4,279	100.0%
		青山クリスタルビル	7,330	7,170	7,742	7,680	1982	4,916	100.0%
		芝二丁目大門ビルディング	5,250	5,110	5,023	4,859	1984	9,643	100.0%
		コスモ金杉橋ビル	2,920	2,840	2,714	2,808	1992	4,062	100.0%
		高輪台ビルディング	2,530	2,830	2,639	2,738	1991	4,091	100.0%
		JALトラヘルビル	1,420	1,390	1,303	1,362	1991	3,383	100.0%
		大森駅東口ビルディング	5,180	5,180	4,841	5,123	1989	7,708	100.0%
		日本ブランドウィックビル	7,170	6,930	6,728	6,670	1974	7,347	99.3%
		ダヴィンチ原宿	5,140	5,010	5,017	4,885	1987	3,051	100.0%
		神宮前メディアスクエアビル	12,670	12,410	12,301	12,200	1998	5,558	91.3%
		渋谷クロスタワー	34,400	34,100	35,532	34,600	1976	29,775	99.9%
		恵比寿ネオナート	3,851	3,760	4,107	3,740	1994	2,462	100.0%
	大塚東池袋ビルディング	3,410	3,370	3,345	3,541	1987	7,114	91.0%	
	池袋二丁目ビルディング	1,420	1,490	1,685	1,728	1990	2,186	100.0%	
	首都圏(東京23区除く)	さいたま浦和ビルディング	2,360	2,390	2,514	2,574	1990	4,510	92.1%
		新横浜ファーストビル	1,620	1,700	3,039	3,000	1992	6,925	75.4%
川崎砂子ビルディング		3,140	3,110	3,146	3,375	1990	6,831	100.0%	
地方都市	仙台本町ホンマビルディング	2,930	2,970	2,769	2,924	1991	5,829	100.0%	
	新潟礎町西万代橋ビルディング	755	771	1,013	1,010	1984	4,383	95.8%	
	金沢パークビル	5,390	5,460	4,669	4,580	1991	21,343	90.5%	
	金沢南町ビルディング	1,010	1,090	1,295	1,331	1987	3,782	84.0%	
	名古屋広小路ビルディング	14,600	14,600	14,194	14,533	1987	21,590	98.3%	
	名古屋御園ビル	1,840	1,840	1,818	1,865	1991	3,470	100.0%	
	京都四条河原町ビル	2,050	2,130	2,964	2,650	1982	6,800	88.8%	
	堺筋本町ビル*	4,170	4,560	4,199	4,164	1992	11,574	40.1%	
	御堂筋ダイワビル	13,500	13,500	14,022	14,314	1991	20,449	96.1%	
	神戸伊藤町ビルディング	966	999	1,394	1,436	1989	3,478	96.2%	
	NHK広島放送センタービル	1,350	1,350	1,348	1,320	1994	5,470	80.6%	
	東晴天神ビルディング	1,370	1,400	1,497	1,550	1992	4,080	92.0%	
	日之出天神ビルディング	3,470	3,600	3,500	3,657	1987	5,902	84.3%	
	小計		217,632	217,150					
	第6期取得物件	代々木1丁目ビル	8,710	-	8,817	8,700	2003	7,772	100.0%
恵比寿ネオナート(追加取得)		369	-	既存持分に合算	360	1994	既存持分に合算		
池袋YSビル		4,450	-	4,566	4,500	1989	5,715	90.5%	
新和ビルディング		7,800	-	7,934	7,830	1989	6,265	88.0%	
39物件合計		238,961	217,150	240,134	239,827		293,105	93.6%	

*2004年7月1日付けにて、「福助堺筋本町ビル」は「堺筋本町ビル」に名称を変更。

地域区分	名称	取得検討時点 鑑定評価額	取得価格	竣工年	賃貸可能 面積 (m ²) (取得日現在)	稼働率 (取得日現在)	
第7期以降取得物件	東五反田1丁目ビル*	5,200	-	5,500	2004	5,205	34.4%
合計		5,200	-	5,500		-	-

*東五反田1丁目ビルは2004年11月1日付けにて取得。

*なお、同ビルにおいては、2004年11月20日付けにて稼働率100%となる見込み。

代々木1丁目ビル(第6期取得)



取引概要

- ◆取得先: みずほ信託銀行株式会社
- ◆取得価格: 8,700百万円
- ◆鑑定評価額: 8,400百万円
(2003年8月1日時点)
- ◆取得日: 2004年4月1日

物件概要

- ◆所在地: 東京都渋谷区代々木1-22-1
- ◆面積: <土地> 1,755.75 m² <建物> 10,778.10 m²
- ◆構造: 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
- ◆建築時期: 2003年10月(築1年)
- ◆所有形態: 所有権
- ◆総賃貸可能面積: 7,772 m²
- ◆稼働率: 100.0%(取得時)

物件取得の理由

- ◆立地の優位性: 業務集積度の高い「新宿」地区に近接した「代々木」エリアに位置し、JR・地下鉄「代々木」駅から徒歩3分。大型ビルの集積が乏しい代々木地区での競争力の高さ。
- ◆スペックの高さ: 新築かつ個別空調・電源容量・天井高等ハイグレードなスペック。

恵比寿ネオナート(追加取得)(第6期取得)



取引概要

- ◆取得先: 株式会社ジャックス
- ◆取得価格: 360百万円
- ◆鑑定評価額: 369百万円
(2004年3月1日時点)
- ◆取得日: 2004年4月1日

物件概要

- ◆所在地: 東京都渋谷区恵比寿4-1-18
- ◆面積: <土地> 5,005.70㎡ <建物> 36,598.38㎡
- ◆構造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付18階建
- ◆建築時期: 1994年10月(築10年)
- ◆所有形態: 土地:所有権(共有持分) 建物:所有権(区分所有権の共有持分)
*第6期の取得により、第5期取得分とあわせて土地の所有権共有持分12.3%、建物の区分所有権(オフィス棟3・4階部分)を保有することとなる。
- ◆総賃貸可能面積: 237㎡(第6期取得分)、当投資法人持分全体 2,462㎡
- ◆稼働率: 100.0%(第6期取得部分取得時)

物件取得の理由

- ◆運営効率化 本共有持分の追加取得により、建物運営管理上の効率化、さらには運営コストの削減が図れること。
- ◆競争力の高さ 恵比寿という立地に加え、オフィスビルとして、建築・設備両面において競争力を有する。

池袋YSビル(第6期取得)



取引概要

- ◆取得先: プライムキャピタル有限会社
- ◆取得価格: 4,500百万円
- ◆鑑定評価額: 4,300百万円
(2004年6月1日時点)
- ◆取得日: 2004年8月2日

物件概要

- ◆所在地: 東京都豊島区南池袋1-13-23
- ◆面積: <土地> 1,384.56 m² <建物> 7,464.64 m²
- ◆構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
- ◆建築時期: 1989年12月(築15年)
- ◆所有形態: 所有権
- ◆総賃貸可能面積: 5,715 m²
- ◆稼働率: 90.5% (取得時)

物件取得の理由

- ◆立地の優位性 池袋駅から徒歩6分、かつ複数の地下鉄・私鉄が利用可能。池袋東口の中でもオフィス集積度の高いエリアに位置し、とりわけ本物件は、明治通りに面し高い視認性を有する。
- ◆競争力の高さ 外観の意匠等によりシンボル性があり、また空調・電源容量・24時間機械警備等ハイクレードな設備を備え、テナントニーズに即した仕様を完備。

新和ビルディング(第6期取得)



取引概要

◆取得先:	みずほ信託銀行株式会社
◆取得価格:	7,830百万円
◆鑑定評価額:	7,800百万円 (2004年8月31日時点)
◆取得日:	2004年9月1日

物件概要

◆所在地:	東京都新宿区西新宿3-2-4
◆面積:	<土地> 822.00 m ² <建物> 8,291.69 m ²
◆構造:	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
◆建築時期:	1989年11月(築15年)
◆所有形態:	所有権
◆総賃貸可能面積:	6,265 m ²
◆稼働率:	88.0% (取得時)

物件取得の理由

- ◆立地の優位性 国内トップのオフィス集積を誇る西新宿において、都庁と新宿駅を結ぶ動線に位置し、さらに甲州街道に面するという視認性の高さ及びJR新宿駅まで徒歩7分という高い利便性を有する。また本物件から駅まで地下道経由で天候を気にせず移動が可能。
- ◆バランスの良い仕様 OAフロア・空調・電源容量等設備面でテナントニーズに即した仕様を完備し、さらにエントランスホール等共用部のリニューアル工事も完成し、落ち着いた空間を形成。

東五反田1丁目ビル(第7期取得)



取引概要

- ◆取得先: UFJ信託銀行株式会社
- ◆取得価格: 5,500百万円
- ◆鑑定評価額: 5,200百万円
(2004年6月1日時点)
- ◆取得日: 2004年11月1日

物件概要

- ◆所在地: 東京都品川区東五反田1-24-2
- ◆面積: <土地> 1,539.95㎡ <建物> 6,460.39㎡
- ◆構造: 鉄骨造陸屋根8階建
- ◆建築時期: 2004年7月
- ◆所有形態: 所有権
- ◆総賃貸可能面積: 5,205㎡
- ◆稼働率: 100.0% (2004年11月20日時点見込)

物件取得の理由

- ◆高い利便性 「五反田」駅から徒歩4分という交通利便性に加え、五反田地区はオフィス集積地として成長が著しい品川・大崎に近接しており、幅広い層のテナント需要が見込める。
- ◆スペックの優位性 新築物件であり、さらにOAフロア・空調・電源容量・等設備面でテナントニーズに即した仕様を完備。

予想稼働率



地域区分		名称	第6期末 (04/09月末)	第7期末予想 (05/03月末)	
首都圏	東京23区	こころとからだの元気プラザ	100.0%	100.0%	
		MD神田ビル	100.0%	100.0%	
		神田橋パークビルディング	100.0%	100.0%	
		三菱総合研究所ビルディング	100.0%	100.0%	
		有楽町電気ビルディング	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%	
		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%	99.4%	
		コスモ金杉橋ビル	100.0%	95.5%	
		新和ビルディング	88.0%	88.0%	
		高輪台ビルディング	100.0%	100.0%	
		JALトラベルビル	100.0%	100.0%	
		大森駅東口ビルディング	100.0%	100.0%	
		日本プランズウィックビル	99.3%	98.7%	
		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	91.3%	100.0%	
		渋谷クロスタワー	99.9%	98.3%	
		恵比寿ネオナート	100.0%	100.0%	
	大塚東池袋ビルディング	91.0%	91.0%		
	池袋二丁目ビルディング	100.0%	100.0%		
	池袋YSビル	90.5%	92.3%		
	東京23区平均			98.4%	98.3%
	首都圏 (東京23区除く)	さいたま浦和ビルディング	92.1%	98.0%	
		新横浜ファーストビル	75.4%	81.0%	
		川崎砂子ビルディング	100.0%	93.4%	
首都圏(東京23区除く)平均			88.7%	89.8%	
地方都市	仙台北町ホンマビルディング	100.0%	98.8%		
	新潟礎町西万代橋ビルディング	95.8%	95.8%		
	金沢パークビル	90.5%	91.0%		
	金沢南町ビルディング	84.0%	84.0%		
	名古屋広小路ビルディング	98.3%	100.0%		
	名古屋御園ビル	100.0%	85.0%		
	京都四条河原町ビル	88.8%	96.0%		
	堺筋本町ビル	40.1%	62.7%		
	御堂筋ダイワビル	96.1%	96.1%		
	神戸伊藤町ビルディング	96.2%	98.1%		
	NHK広島放送センタービル	80.6%	85.8%		
	東晴天神ビルディング	92.0%	85.9%		
	日之出天神ビルディング	84.3%	89.2%		
	地方都市平均			88.0%	90.9%
第7期以降取得物件	東五反田1丁目ビル	-	100.0%		
全体平均			93.6%	94.9%	

時価総額の拡大

上場日:2001年9月10日
上場時時価総額:858億円
2004年9月末時価総額:2,278億円

格付の取得

J-REITで初めての格付取得
S&P A+
Moody's A1(*)
(*)2004年11月11日付けにてA2からA1へ引上げされております。

上場

上場日:2001年9月10日
発行総額:840億円



投資口の追加発行

発行日	発行総額
2002年5月8日	319億円
2003年10月25日	220億円

投資法人債の発行

第1回・第2回・第3回の
投資法人債発行
発行年限:5年及び7年
発行残高:計450億円
格付:S&P A+, Moody's A1(*)



第6期決算の概要

第6期損益計算書



(単位:百万円)

科目	第6期(183日)			第5期 (183日)	増減	増減率
	既存36物件	新規取得3物件他	合計			
営業収益	9,770	381	10,151	9,560	591	6.2%
賃貸事業収益	9,724	380	10,104	9,461		
その他営業収益	46	1	47	98		
営業費用	3,458	20	3,478	3,105	373	12.0%
管理業務費	1,217	17	1,234	1,127		
水道光熱費	876	2	878	779		
公租公課	936	0	936	791		
損害保険料	26	1	27	24		
修繕費	363	0	363	365		
その他営業費用	38	0	38	16		
NOI	6,311	361	6,672	6,455	217	3.4%
減価償却費	1,558	99	1,657	1,498		
営業総利益	4,754	261	5,015	4,956	59	1.2%
販売費及び一般管理費			656	615	41	6.7%
資産運用報酬			362	325		
その他販売費及び一般管理費			293	290		
営業利益			4,358	4,341	17	0.4%
営業外収益			2	0	2	
受取利息			0	0		
その他営業外収益			2	0		
営業外費用			529	538	9	1.7%
支払利息			221	163		
投資法人債利息			248	248		
投資法人債発行費償却			0	61		
その他営業外費用			59	64		
経常利益			3,831	3,803	28	0.7%
税引前当期純利益			3,831	3,803	28	0.7%
法人税、住民税及び事業税			0	1		
当期純利益			3,830	3,802	28	0.7%
当期未処分利益			3,830	3,802		
FFO(当期純利益 + 減価償却費)			5,488	5,301	187	3.5%
1口当たり分配金			14,711	14,602		

* 新規取得3物件他：「代々木1丁目ビル」、「池袋YSビル」、「新和ビルディング」、
「恵比寿ネオナート」(追加共有持分)

- ・上場以降第6期まで連続の増収・増益。
- ・第5期取得物件の通期稼働及び第6期中に追加取得した3物件等の期中稼働により増収・増益。
- ・第5期決算発表時に公表した第6期配当予想(14,600円)に比べ、第6期配当(14,711円)が増加した理由は、上記新規取得物件の期中稼働による効果大きい。

NOI: Net Operating Income (償却前営業総利益)

MEMO

第6期貸借対照表



科目	第6期末 (04/09月末)	第5期末 (04/03月末)	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	16,847	24,779	7,932	
その他流動資産	352	666	314	
流動資産合計	17,199	25,445	8,246	
固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	77,095	68,700	8,395	} 物件取得(代々木1丁目ビル、池袋YSビル、新和ビル他)及び資本的支出による増加
構築物(信託物件含む)	478	394	84	
機械装置他(信託物件含む)	1,417	1,270	147	
土地(信託物件含む)	167,381	153,254	14,127	
減価償却累計額	8,149	6,496	1,653	
有形固定資産合計	238,222	217,122	21,100	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	1,912	1,912	0	
無形固定資産合計	1,912	1,912	0	
投資その他の資産				
長期前払費用他	38	46	8	
投資その他の資産合計	38	46	8	
固定資産合計	240,173	219,078	21,095	
資産合計	257,372	244,523	12,849	

MEMO

(単位:百万円)

科目	第6期末 (04/09月末)	第5期末 (04/03月末)	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				
短期借入金	10,000	9,000	1,000	コミットメントライン他による借入れにより増加
前受金	2,196	1,582	614	
その他流動負債	1,232	1,777	545	
流動負債合計	13,428	12,359	1,069	
固定負債				
投資法人債	45,000	45,000	-	
長期借入金	44,000	33,000	11,000	三井生命保険他からの借入れにより増加
預り敷金、保証金	16,783	16,914	131	
その他固定負債	882	-	882	代々木1丁目ビルの長期前受賃料により増加
固定負債合計	106,665	94,914	11,751	
負債合計	120,093	107,273	12,820	
出資の部				
出資総額	133,448	133,448	-	
当期末処分利益	3,831	3,802	29	
出資合計	137,279	137,250	29	
負債、出資合計	257,372	244,523	12,849	

MEMO

財務指標



財務指標	第6期(183日)	第5期(183日)	第4期(183日)	第3期(182日)	第2期(183日)
総資産経常利益率 (ROA)	1.5%	1.6%	1.7%	1.7%	1.6%
	(年換算3.0%)	(年換算3.2%)	(年換算3.3%)	(年換算3.4%)	(年換算3.2%)
純資産当期純利益率 (ROE)	2.8%	2.8%	3.0%	2.8%	2.7%
	(年換算5.6%)	(年換算5.7%)	(年換算5.9%)	(年換算5.7%)	(年換算5.4%)
期末自己資本比率	53.3%	56.1%	55.1%	57.7%	62.1%
期末総資産有利子負債比率(LTV)	38.5%	35.6%	36.3%	33.4%	29.1%
期末物件価格有利子負債比率(LTV)	41.3%	39.8%	39.5%	36.4%	32.9%
期末固定長期適合比率	99.9%	95.9%	98.3%	104.6%	94.2%
デット・サービスカバレッジレシオ(DSCR)	12.7倍	13.9倍	12.6倍	14.5倍	13.9倍
NOI	6,672百万円	6,455百万円	5,950百万円	5,702百万円	5,211百万円
FFO	5,488百万円	5,301百万円	4,801百万円	4,568百万円	4,091百万円
Payout Ratio to CAD	81.6%	93.1%	80.2%	82.3%	76.4%

* 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2期183日、第3期182日、第4期183日、第5期183日、第6期183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2期183日、第3期182日、第4期183日、第5期183日、第6期183日で計算

* 期末自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額

* LTV =期末有利子負債額/期末総資産額

* LTV =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

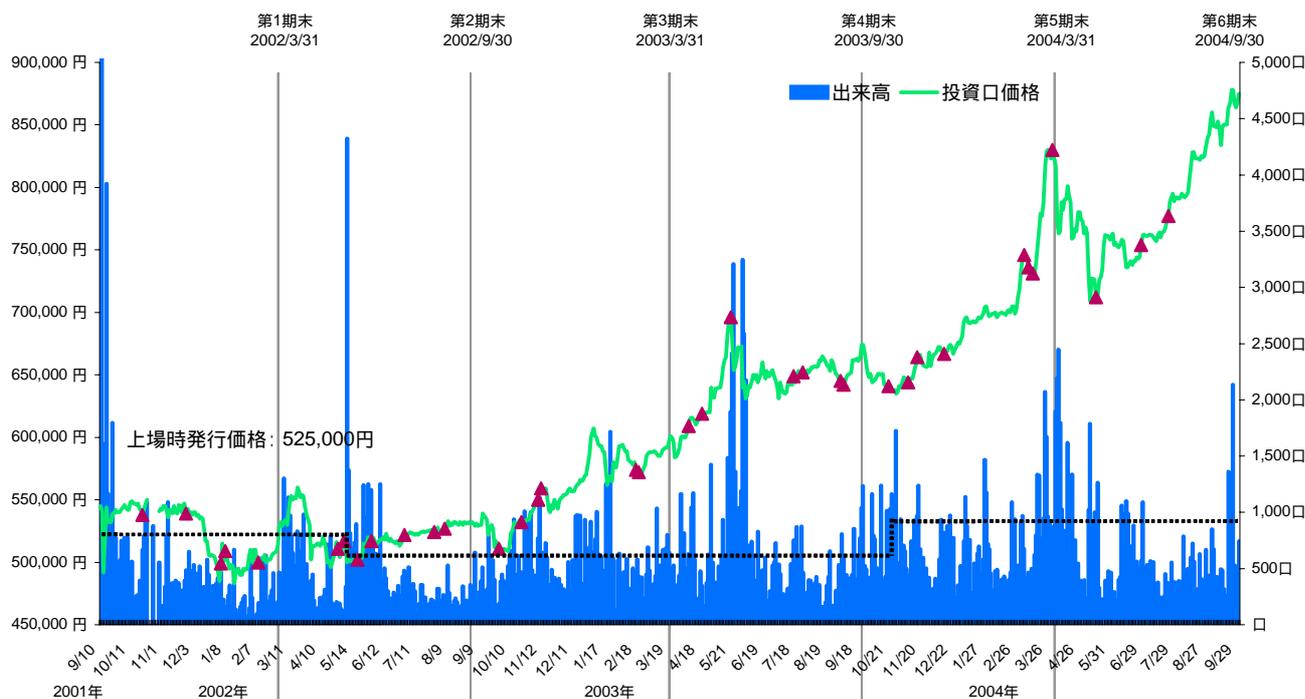
* Payout Ratio to CAD=配当総額/CAD

CAD (Cash Available for Distribution) : FFO-資本的支出

上場以降の投資口価格の推移



投資口価格の動き



TOPICS

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
2001/10/22 渋谷クロスタワー取得 発表	2002/5/8 新投資口追加発行 2002/5/27 三井物産参画発表 第1期決算発表 2002/6/7 投資法人債の発行発表	2002/10/8 新証券税制の概要に関 する記事掲載 (日経新聞報道) 2002/11/19 第2期決算発表	2003/4/16 投資法人債の発行発表 2003/4/30 MSCI銘柄へ採用発表 2003/5/20 第3期決算発表	2003/10/25 新投資口追加発行 2003/11/18 第4期決算発表	2004/5/18 第5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
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
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
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
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
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
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
1口あたり分配金	14,983 円	12,853 円	14,455 円	15,117 円	14,602 円	14,711 円

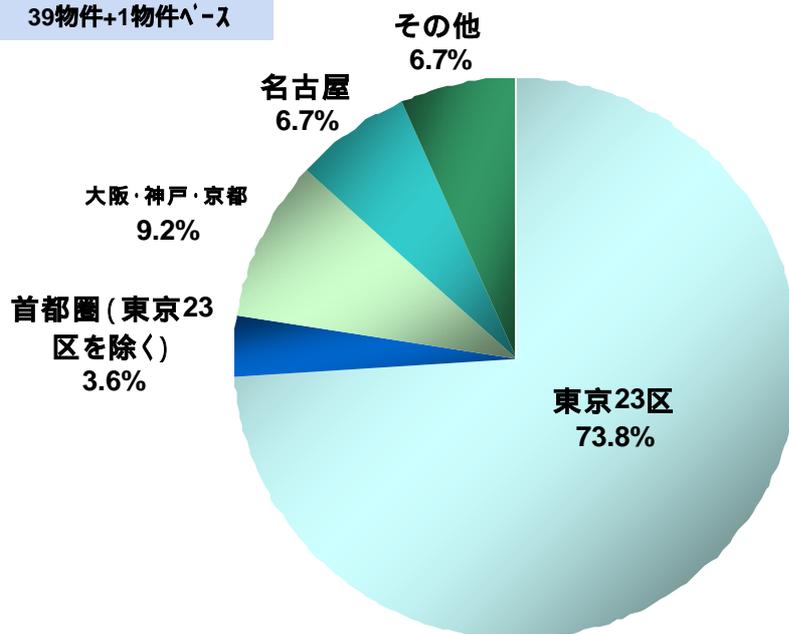
* 投資口価格データは終値ベース

* 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

地域分散

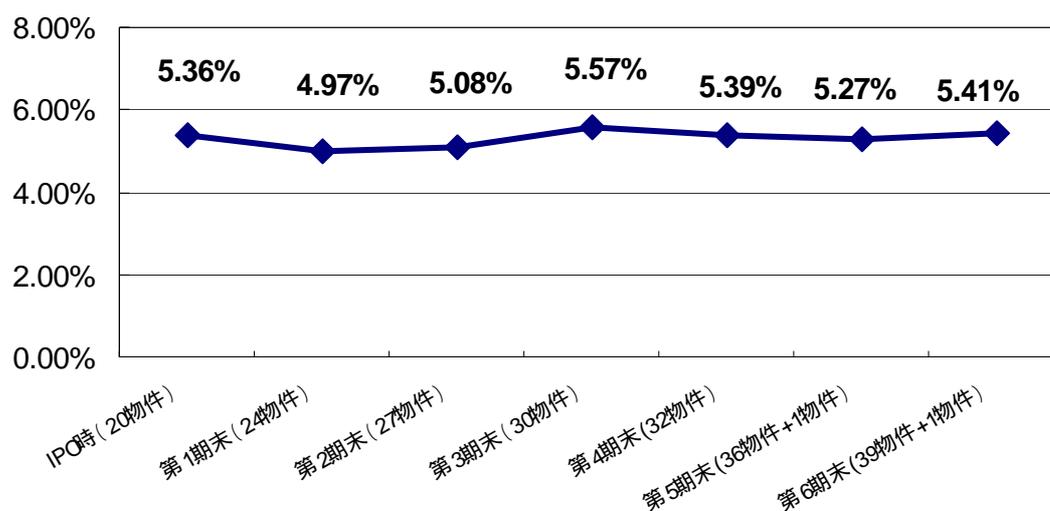
2004年9月末
39物件+1物件ベース



- 取得価格ベースで算出。
- 首都圏は東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一都三県をいう。
- 2004年11月1日付にて取得済の東五反田1丁目ビルを含む。

- ◆ 第6期中取得物件及び取得決定分が全て東京23区内に属していたため、東京23区の割合が増加している。
- ◆ 傾向としては流動性が高くかつ賃料収入の安定した首都圏が増えつつある。9月末で首都圏が約77%、地方主要都市が約23%。

地震リスク分散 (PML値*)



上場以降PML値は5%前後と安定した水準で推移。

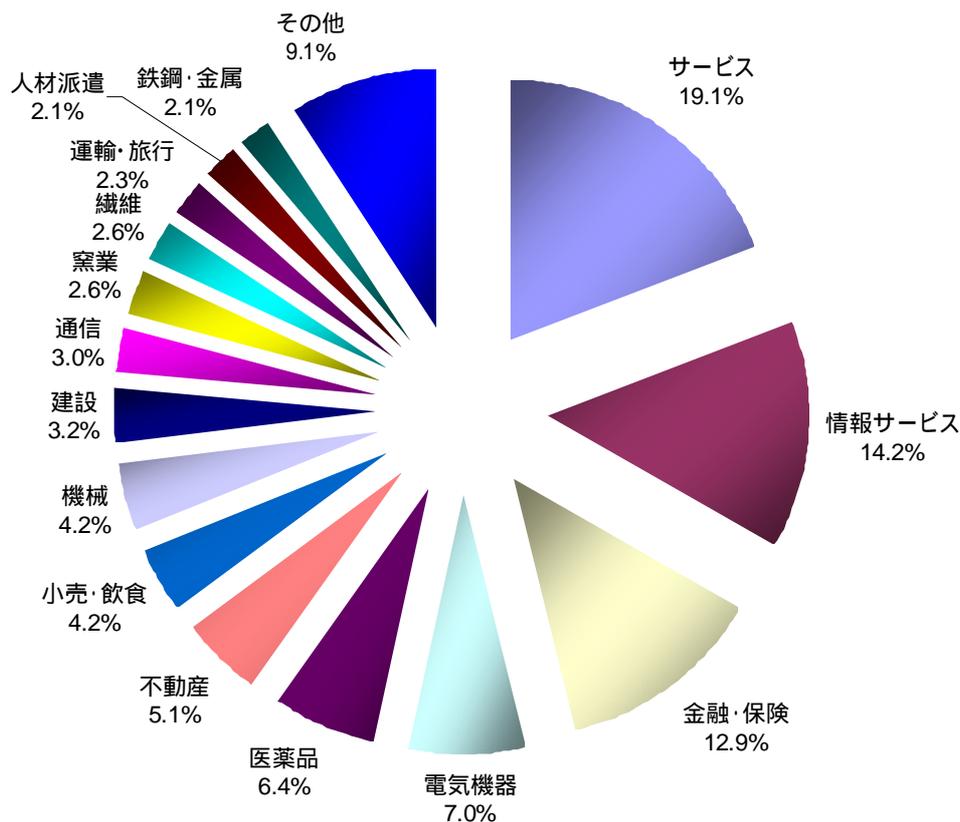
*「PML (Probable Maximum Loss) 値:地震による予想最大損失率」

50年間に10%の確率で発生する大地震(50年間10%の確率を1年間の確率に換算すると1/475となることから、再現期間475年の地震、あるいは、475年に1度起こり得る強さの地震という)を想定した場合、被災後の建築物を被災前の状態に復旧する工事費の、再調達価格に対する比率(被害総額 ÷ 建物の再調達価格)。

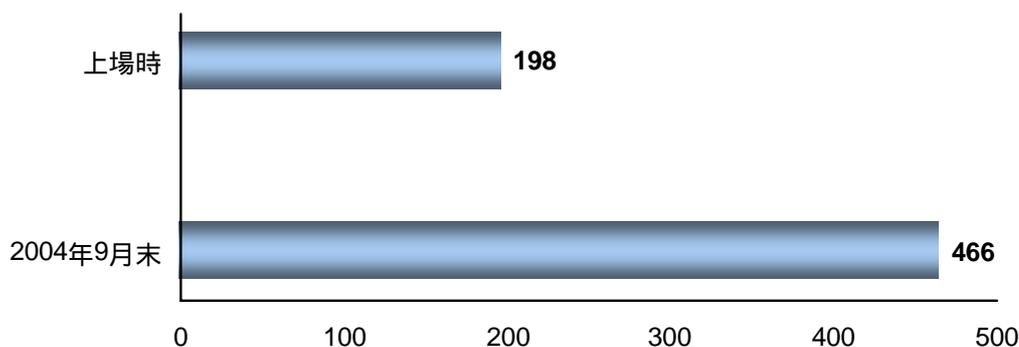
テナントデータ(分散と大口テナント)



業種分散(賃貸面積ベース)



テナント数の推移



大口テナント(上位5位)

順位	大口テナント	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に占める割合
1	株式会社三菱総合研究所	三菱総合研究所	14,529㎡	5.3%
2	第一生命保険相互会社	御堂筋ダイワ 他7物件	9,984㎡	3.6%
3	学校法人山野学苑	代々木1丁目ビル	7,772㎡	2.8%
4	東陶機器株式会社	御堂筋ダイワ 名古屋広小路	6,669㎡	2.4%
5	旭化成ファーマ株式会社	MD神田ビル	5,144㎡	1.9%

MEMO