

ジャパンリアルエステイト投資法人
第10期(2006年9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

Executive Summary

● 第10期決算及び第11期・第12期予想	2・3
● バランスシートの強化	4・5
● 有利子負債の状況	6・7
● 第10期・第9期収支比較	8・9
● 投資主データ	10・11
● 物件価格データ	12・13
● 期末算定価格の推移	14
● NOI利回りの推移	15
● 資産規模と稼働率の推移	16
● 上場以降の投資口価格の推移	17
● 新規／追加取得物件(第10期・第11期)	18・19
● 新規取得予定資産(優先出資証券)	20・21

1. 決算概要

● 第10期損益計算書	24・25
● 第10期貸借対照表	26・27
● 第10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11期想定貸借対照表	34・35
● 予想稼働率	36

Executive Summary

第10期決算及び第11期・第12期予想



第10期決算及び第11期・第12期予想

(単位:百万円)

	第12期予想 (07/09月期) 07/04~ 07/09	第11期予想 (07/03月期) 06/10~ 07/03	第10期 (06/09月期) 06/04~ 06/09	第9期 (06/03月期) 05/10~ 06/03
営業収益	16,540	16,430	15,570	13,962
(前期比)	(+0.7%)	(+5.5%)	(+11.5%)	(+6.4%)
当初予想 (当初予想比)		16,200 (+1.4%)	15,230 (+2.2%)	
営業利益	7,940	7,900	7,041	6,319
(前期比)	(+0.5%)	(+12.2%)	(+11.4%)	(+1.5%)
当初予想 (当初予想比)		7,350 (+7.5%)	6,560 (+7.3%)	
経常利益	6,820	6,780	5,977	5,586
(前期比)	(+0.6%)	(+13.4%)	(+7.0%)	(+1.4%)
当初予想 (当初予想比)		5,990 (+13.2%)	5,490 (+8.9%)	
当期純利益	6,820	6,780	5,976	5,585
(前期比)	(+0.6%)	(+13.5%)	(+7.0%)	(+1.4%)
当初予想 (当初予想比)		5,990 (+13.2%)	5,490 (+8.9%)	
発行済投資口数	410,000口	410,000口	345,400口	345,400口
1口当たり分配金	16,600円	16,530円	17,302円	16,172円
総資産額	—	—	441,163	433,552
純資産	—	—	207,449	207,058
負債合計	—	—	233,714	226,493
うち、有利子負債額	—	—	202,500	196,500
有利子負債比率	—	—	45.9%	45.3%
期末投資口価格	—	—	1,000,000円	1,020,000円
時価総額	—	—	345,400	352,308
物件数	50棟	50棟	49棟	52棟
賃貸可能面積	404,148㎡	404,148㎡	396,173㎡	400,090㎡
稼働率	—	97.4%	98.2%	98.7%

* 数字は期末時点

* 当初予想とは2006年5月25日に発表した第10期及び第11期に係る予想を指す。

* 業績予想の前提条件

・2006年9月30日現在保有している49物件に、2006年10月2日付け及び2006年11月1日付け「錦パークビル」の取得を加えた計50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10期の実績

- ◆ 上場以降第10期まで連続の増収増益
- ◆ 当期の新規／追加取得物件実績
 - ・「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)
 - ・「広小路東京海上日動ビルディング」 (2006年9月22日、取得価格 1,680百万円)
- ◆ 物件の売却

ポートフォリオの見直しの一環として、「JALセールスビル」・「新横浜ファーストビル」・「新潟礎町西万代橋ビルディング」・「金沢南町ビルディング」、計4物件の売却を実施し、売却益約400百万円を計上。
- ◆ 物件運営・管理状況

当期末稼働率98.2%と高稼働率を維持。既存テナントの増額改定にも着手。
- ◆ 財務の状況
 - ・当期末LTV(有利子負債／総資産)は45.9%。長期有利子負債比率(*)は52.8%。(2006年10月の新投資口発行、10月及び11月の借入金の一部返済により、LTVは30%台前半にまで低下、長期有利子負債比率は約76%にまで上昇の見込。)

(*)長期有利子負債比率=(長期借入金+投資法人債(1年以内返済・償還予定長期借入金及び投資法人債を除く))／有利子負債合計

 - ・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

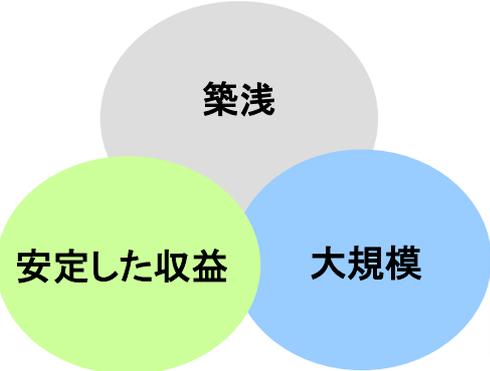
第11期・第12期業績予想

- ◆ 第11期(2007年3月期)・第12期(2007年9月期)ともに増収・増益の見込み。
- ◆ 新投資口の発行(64,600口、発行価額の総額 約632億円)
- ◆ 新規取得資産
 - ・「錦パークビル」(2006年10月2日／2006年11月1日、取得価格3,850百万円／1,300百万円)
 - ・晴海フロント特定目的会社発行の優先出資証券(2006年11月24日、取得価格268百万円)
- ◆ 第11期末予想稼働率は97.4%。

資 産

ポートフォリオの見直しにより、より質の高いポートフォリオへ！！

第8期・第9期に取得した物件の事例



競争力の高い物件を取得



二番町ガーデン

取得日

2005年4月1日



リットシティビル

取得日

2006年2月1日

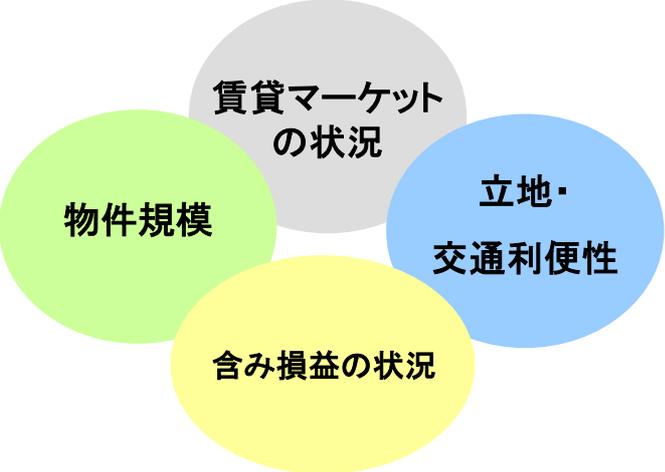


北の丸スクエア

取得日

2006年2月24日

売却の概要



総合的に勘案し物件を売却



JALセールスビル



新横浜ファーストビル



新潟礎町西万代橋ビルディング



金沢南町ビルディング

	売却日	期末算定価格 (06年03月末)	売却価格	不動産等売却損益
JALセールスビル	2006/6/28	1,490百万円	2,593百万円	1,272百万円
新横浜ファーストビル	2006/6/28	1,640百万円	1,755百万円	-1,178百万円
新潟礎町西万代橋ビルディング	2006/6/28	729百万円	1,490百万円	454百万円
金沢南町ビルディング	2006/6/28	985百万円	1,165百万円	-147百万円
合計		4,844百万円	7,003百万円	400百万円

負債

有利子負債の状況

(百万円)

	第10期末 (2006年9月末)	新投資口発行後 (2006年11月末見込)
短期借入金	64,500	2,000
1年以内返済予定長期借入金	6,000	6,000
長期借入金	77,000	77,000
借入金合計	147,500	85,000
1年以内償還予定投資法人債	25,000	25,000
投資法人債(1年以内償還予定投資法人債除く)	30,000	30,000
投資法人債合計	55,000	55,000
有利子負債合計	202,500	140,000
LTV(総資産有利子負債比率)	45.9%	31.7%
長期有利子負債比率①	52.8%	76.4%
長期有利子負債比率②	68.1%	98.6%

*長期有利子負債比率①=(長期借入金+投資法人債(1年以内返済・償還予定長期借入金及び投資法人債を除く))／有利子負債合計
 長期有利子負債比率②=(長期借入金+投資法人債(1年以内返済・償還予定長期借入金及び投資法人債を含む))／有利子負債合計
 *06年11月末見込のLTV=06年11月末日現在の有利子負債／(2006年9月末総資産+2006年10月の新投資口発行による払込金-10月・11月にて返済の短期借入金)

純資産

第4回新投資口発行の概要

- ◆ 発行価格 : 1,009,400円
- ◆ 発行価格の総額 : 約652億円
- ◆ 発行価額 : 978,500円
- ◆ 発行価額の総額 : 約632億円
- ◆ ローンチ日 : 2006年10月2日
- ◆ 価格決定日 : 2006年10月16日
- ◆ 払込日 : 2006年10月24日

調達資金にて短期借入金を返済

ポートフォリオの質の向上と
資本充実によるレバレッジの低下により、
バランスシートの全体を
筋肉質に強化！！



有利子負債の状況



第10期末(06/09期末)

	借入先又は銘柄	借入日又は発行年月日	当期末残高(百万円)	利率(%)	返済期限
短期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	2006/02/01	4,500	0.6681	2007/02/01
	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
1年以内返済予定長期借入金	株式会社山梨中央銀行	2006/06/15	2,000	0.5472	2007/06/15
	株式会社中国銀行	2004/06/15	3,000	0.90875	2007/06/15
1年以内償還予定投資法人債	株式会社福岡銀行	2004/08/31	3,000	0.78375	2007/08/31
	第1回無担保投資法人債	2002/06/21	25,000	1.32	2007/06/21
合計			95,500		

2006年10月31日付けにて期限前弁済済み。
2006年11月24日付けにて期限前弁済予定。

第9期末(06/03期末)

	借入先	借入日又は発行年月日	当期末残高(百万円)	利率(%)	返済期限
短期借入金	株式会社山梨中央銀行	2005/06/15	2,000	0.26	2006/06/15
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2005/09/13	2,000	0.2583	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
	1年以内返済予定長期借入金	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			
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			
合計			114,500		

	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
	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
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2006/04/03	10,000	1.63	2011/04/04
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2006/06/01	22,000	1.73	2011/06/01
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2006/06/23	6,000	1.65925	2011/06/23
	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		
合計			77,000		

	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			30,000	

	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10期末有利子負債合計

202,500 百万円

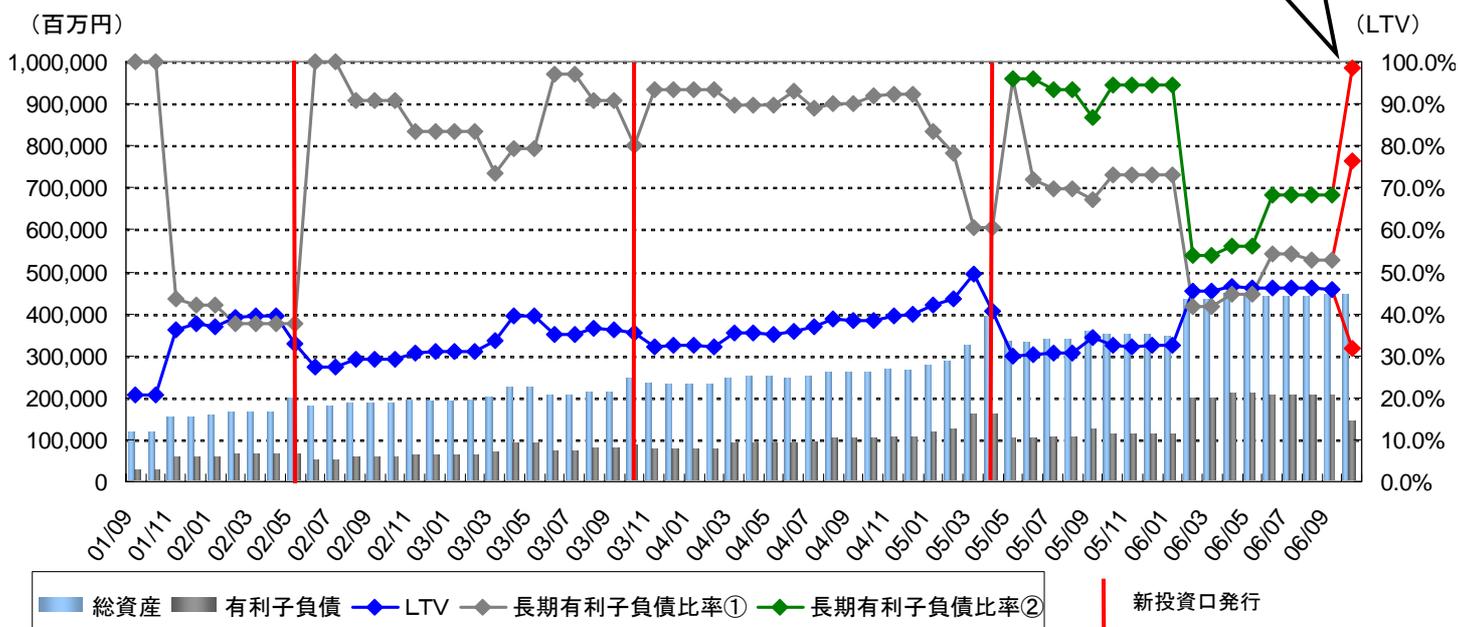
第9期末有利子負債合計

196,500 百万円

- 平均有利子負債利率は1.10%
短期有利子負債平均利率 0.61%
長期有利子負債平均利率 1.53%
(各利率を期末残高で加重平均したもの)
- 第10期末時点での平均残存年数は、
短期有利子負債 0.52年(約6ヶ月)、
長期有利子負債 5.53年(約5年6ヶ月)
- 長期有利子負債:短期有利子負債=53:47
(2006.11.24現在)
長期有利子負債:短期有利子負債=76:24)

- 平均有利子負債利率は0.81%
短期有利子負債平均利率 0.45%
長期有利子負債平均利率 1.31%
(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、
短期有利子負債 0.74年(約9ヶ月)、
長期有利子負債 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

LTV(総資産有利子負債比率)の推移



新投資口発行後の
06/11末現在(見込)*

*LTV(%)=有利子負債/総資産×100

*長期有利子負債比率①=(長期借入金+投資法人債(1年以内返済・償還予定長期借入金及び投資法人債を除く))/有利子負債合計

長期有利子負債比率②=(長期借入金+投資法人債(1年以内返済・償還予定長期借入金及び投資法人債を含む))/有利子負債合計

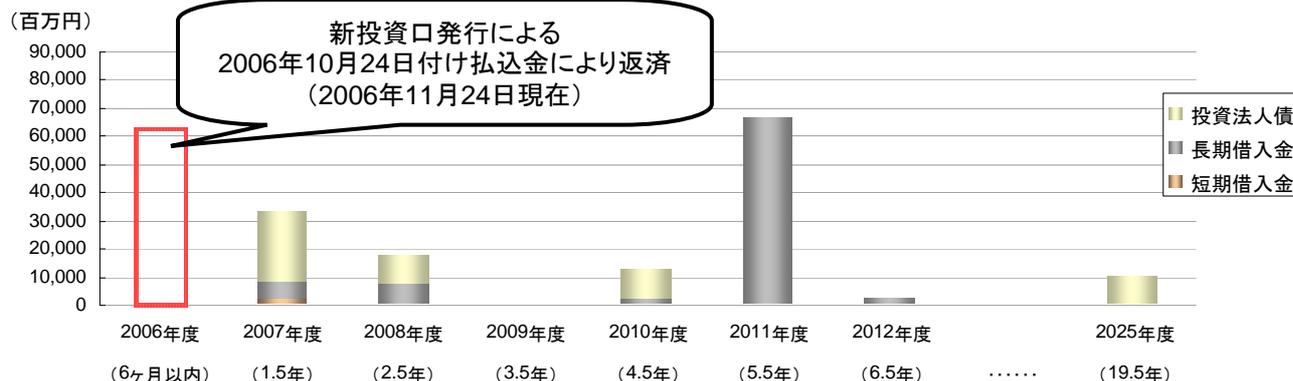
*06年11月末日現在のLTV=06年11月末日現在の有利子負債/(2006年9月末総資産+2006年10月の新投資口発行による払込金-10月・11月にて返済の短期借入金)

返済期日の分散

(2006年11月24日現在)

(百万円)

	2006年度 (6ヶ月以内)	2007年度 (1.5年)	2008年度 (2.5年)	2009年度 (3.5年)	2010年度 (4.5年)	2011年度 (5.5年)	2012年度 (6.5年)	2025年度 (19.5年)	合計
短期借入金	0	2,000	0	0	0	0	0		0	2,000
長期借入金	0	6,000	7,000	0	2,000	66,000	2,000		0	83,000
投資法人債	0	25,000	10,000	0	10,000	0	0		10,000	55,000
合計	0	33,000	17,000	0	12,000	66,000	2,000		10,000	140,000



第10期・第9期収支比較



(単位:百万円)

全体収支比較

	第10期 (2006/4~2006/9)	第9期 (2005/10~2006/3)	増減	増減率
営業収益	15,570	13,962	1,607	11.5%
不動産等売却益	400	0	400	-
賃貸事業収入 ①	15,169	13,962	1,206	8.6%
賃貸事業費用 ② *	7,511	6,744	767	11.4%
賃貸事業損益 ①-②	7,657	7,218	439	6.1%
NOI(不動産等売却益を除く) *	10,339	9,578	761	8.0%

*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)

①第9期初保有44物件 (東京オペラシティまで)

(売却済み4物件及び10期に持分を追加取得した山王、仙台本町ホンマを除く)

(第9期・第10期ともに通期稼働の44物件)

	第10期 (2006/4~2006/9)	第9期 (2005/10~2006/3)	増減	増減率
賃貸事業収入	12,931	12,810	120	0.9%
賃貸事業費用	6,175	6,003	171	2.9%
管理業務費	1,392	1,489	-96	-6.5%
水道光熱費	1,021	984	36	3.7%
公租公課	1,180	982	197	20.1%
修繕費	476	429	46	10.9%
保険料その他	71	64	7	12.2%
減価償却費	2,032	2,053	-20	-1.0%
賃貸事業損益	6,756	6,807	-51	-0.8%
NOI(不動産等売却益を除く)	8,788	8,860	-71	-0.8%

②第9期中取得物件 (リットシティ・北の丸)

(第10期から通期稼働の2物件)

	第10期 (2006/4~2006/9)	第9期 (2005/10~2006/3)	増減	増減率
賃貸事業収入	932	153	778	507.9%
賃貸事業費用	846	236	609	257.3%
賃貸事業損益	85	-83	169	-
NOI(不動産等売却益を除く)	601	85	515	602.8%

③第10期中取得物件 (山王・仙台ホンマ・広小路東京海上日動)

(第10期から稼働の3物件
(持分追加取得含む))

	第10期 (2006/4~2006/9)	第9期 (2005/10~2006/3)	増減	増減率
賃貸事業収入	1,124	636	488	76.7%
賃貸事業費用	357	255	101	39.5%
賃貸事業損益	767	380	387	101.8%
NOI(不動産等売却益を除く)	864	441	422	95.6%

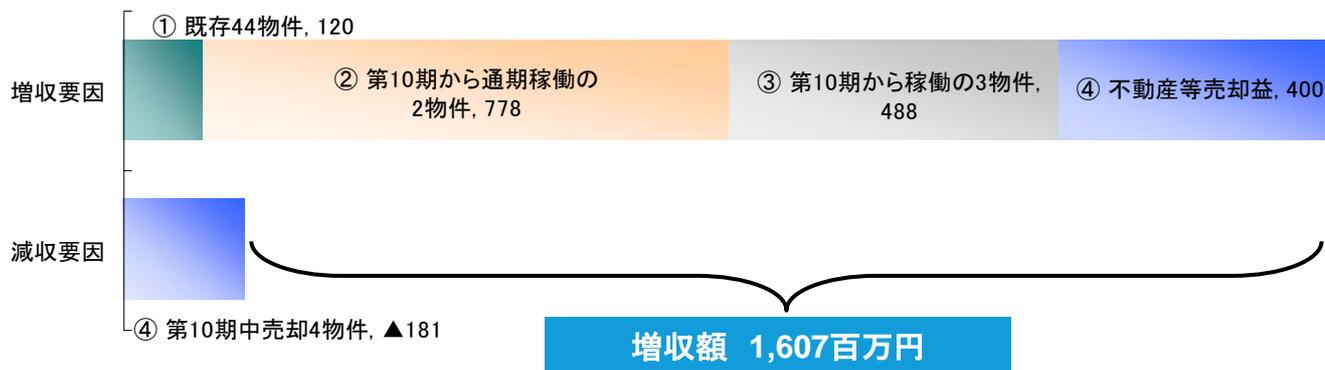
④第10期中売却物件 (JALセールス・新横浜・新潟・金沢南町)

(第10期中売却4物件)

	第10期 (2006/4~2006/9)	第9期 (2005/10~2006/3)	増減	増減率
営業収益	581	362	219	60.6%
不動産等売却益	400	0	400	-
賃貸事業収入 ①	180	362	-181	-50.1%
賃貸事業費用 ②	132	248	-115	-46.6%
賃貸事業損益 ①-②	48	113	-65	-57.8%
NOI(不動産等売却益を除く)	84	189	-105	-55.4%

営業収益増加要因

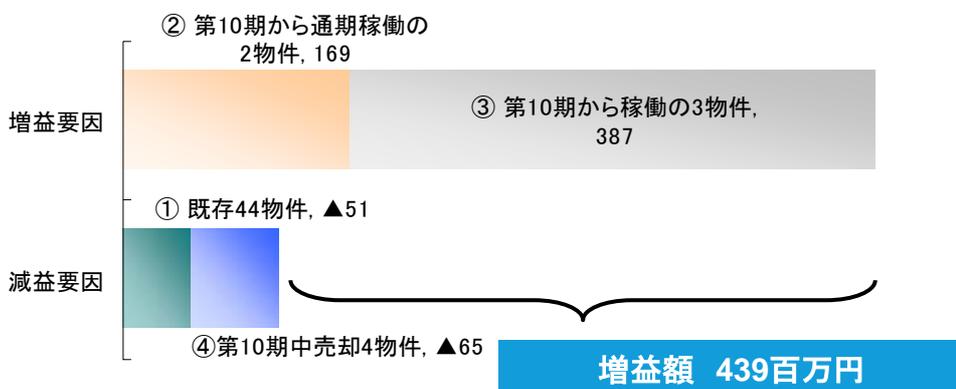
(単位:百万円)



賃貸事業費用増加要因



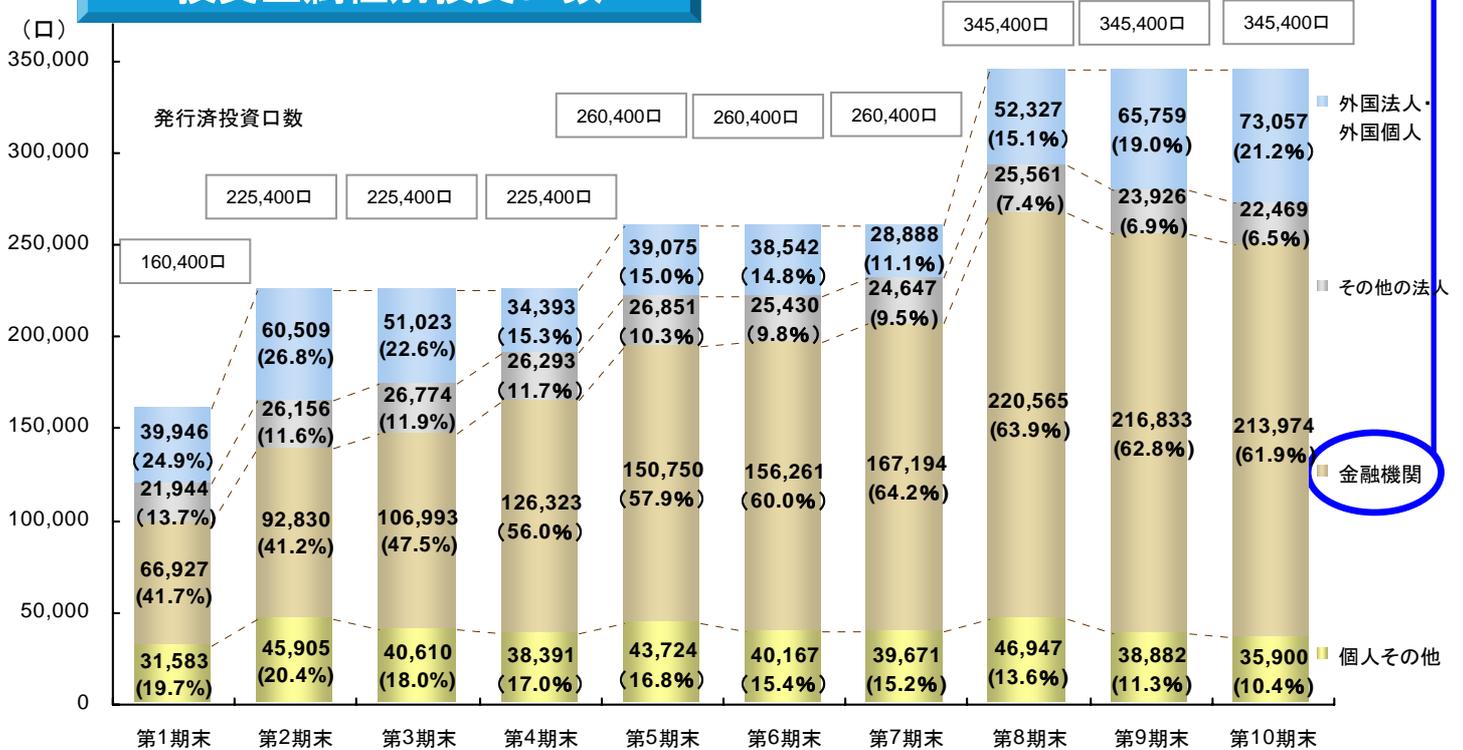
賃貸事業損益増加要因



投資主データ



投資主属性別投資口数



投資主上位10位

第10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)	26,330	7.62%
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	21,015	6.08%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	14,656	4.24%
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	13,358	3.87%
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 株式会社池田銀行	7,900	2.29%
9 株式会社山梨中央銀行	7,300	2.11%
10 株式会社常陽銀行	5,438	1.57%

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%

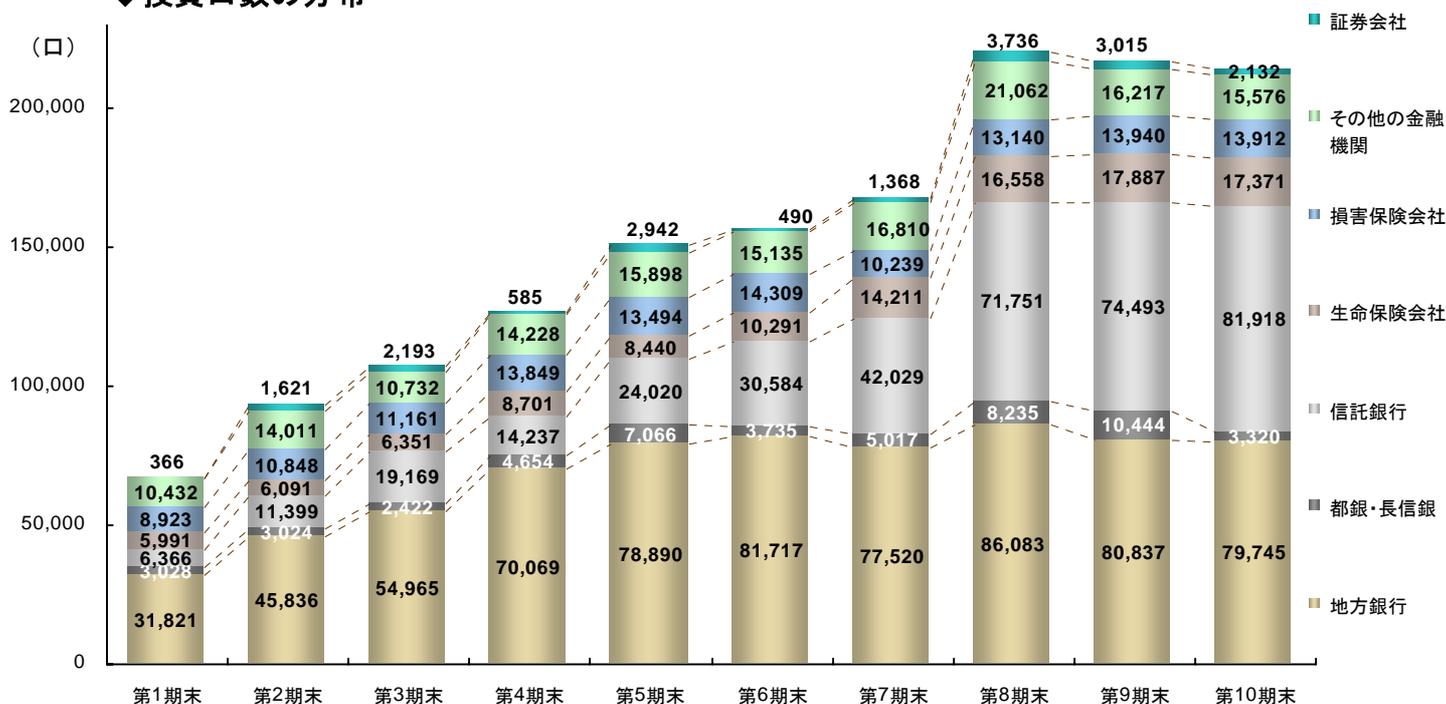
第一生命保険相互会社	4,920	1.42%
三井物産株式会社	1,600	0.46%

投資主属性別投資主数

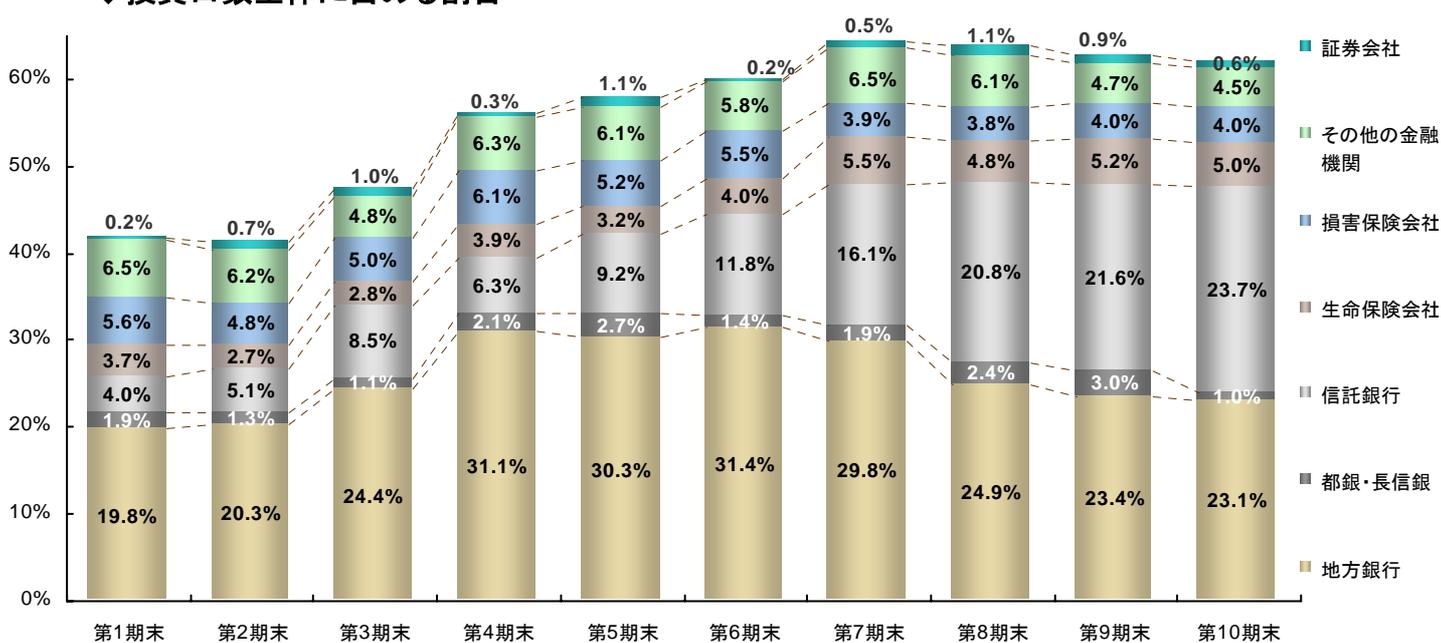
	第10期末		第9期末	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	13,449	94.4%	14,768	94.8%
金融機関	209	1.5%	207	1.3%
その他の法人	324	2.3%	357	2.3%
外国法人・外国個人	266	1.9%	248	1.6%
合計	14,248	100.0%	15,580	100.0%

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10期末 算定価格 (06/09月末)	第9期末 算定価格 (06/03月末)	差額	第10期末 簿価 (06/09月末)	第10期末 鑑定評価額-簿価	取得価格	第10期末 稼働率 (06/09月末)
首都圏	こころからの元氣プラザ	6,210	6,210	0	5,169	1,040	5,000,000	100.0%
	北の丸スクエア	82,700	80,200	2,500	81,562	1,137	81,555,500	100.0%
	MD神田ビル	9,680	9,080	600	9,238	441	9,520,000	100.0%
	神田橋パークビルディング	5,210	5,010	200	4,677	532	4,810,000	100.0%
	三菱総合研究所ビルディング	33,000	31,000	2,000	26,876	6,123	27,267,000	100.0%
	二番町ガーデン	16,100	15,800	300	14,584	1,515	14,700,000	100.0%
	ピュレックス麹町	6,930	6,880	50	7,002	-72	7,000,000	100.0%
	有楽町電気ビルディング	7,610	7,350	260	7,623	-13	7,200,000	100.0%
	小伝馬町新日本橋ビルディング	3,420	3,400	20	2,939	480	3,173,000	100.0%
	ピュレックス京橋	6,240	6,060	180	5,175	1,064	5,250,000	100.0%
	銀座三和ビル	17,300	17,300	0	17,096	203	16,830,000	100.0%
	菱進銀座イーストミラービル	4,650	4,650	0	5,478	-828	5,353,500	100.0%
	青山クリスタルビル	8,770	8,290	480	7,613	1,156	7,680,000	100.0%
	芝二丁目大門ビルディング	6,930	6,650	280	4,974	1,955	4,859,000	98.9%
	コスモ金杉橋ビル	3,470	3,360	110	2,630	839	2,808,000	100.0%
	新和ビルディング	8,270	8,180	90	7,850	419	7,830,000	100.0%
	東京オペラシティビル	11,300	10,400	900	9,231	2,068	9,350,000	97.6%
	高輪台ビルディング	2,730	2,650	80	2,572	157	2,738,000	100.0%
	東五反田1丁目ビル	6,700	6,520	180	5,408	1,291	5,500,000	87.2%
	大森駅東口ビルディング	5,460	5,390	70	4,636	823	5,123,000	100.0%
	日本ブランドズウィックビル	8,090	7,910	180	6,759	1,330	6,670,000	99.3%
	代々木1丁目ビル	10,100	9,620	480	8,504	1,595	8,700,000	100.0%
	ダウインチ原宿	6,080	5,900	180	4,964	1,115	4,885,000	100.0%
	神宮前メディアスクエアビル	15,100	14,090	1,010	12,104	2,995	12,200,000	82.9%
	渋谷クロスタワー	43,300	41,600	1,700	37,756	5,543	34,600,000	99.7%
	恵比寿ネオナート	5,370	5,000	370	3,945	1,424	4,100,000	100.0%
	ハーモニータワー	11,800	10,400	1,400	8,732	3,067	8,500,000	100.0%
	大塚東池袋ビルディング	3,480	3,410	70	3,281	198	3,541,000	100.0%
	池袋二丁目ビルディング	1,540	1,510	30	1,645	-105	1,728,000	100.0%
	池袋YSビル	5,150	5,010	140	4,456	693	4,500,000	100.0%
	八王子ファーストスクエア	3,300	3,300	0	3,262	37	3,300,000	98.7%
	さいたま浦和ビルディング	2,550	2,420	130	2,439	110	2,574,000	100.0%
川崎砂子ビルディング	3,360	3,290	70	2,999	360	3,375,000	93.4%	
地方都市	定禅寺パークビル	1,070	1,060	10	1,029	40	1,000,000	95.3%
	金沢パークビル	5,610	5,480	130	4,401	1,208	4,580,000	94.7%
	名古屋広小路ビルディング	15,900	15,900	0	14,135	1,764	14,533,000	96.6%
	名古屋御園ビル	1,890	1,890	0	1,690	199	1,865,000	100.0%
	京都四条河原町ビル	2,140	2,090	50	2,913	-773	2,650,000	100.0%
	堺筋本町ビル	4,610	4,400	210	4,061	548	4,164,000	100.0%
	御堂筋ダイワビル	15,900	14,600	1,300	13,718	2,181	14,314,000	100.0%
	神戸伊藤町ビルディング	951	945	6	1,348	-397	1,436,000	94.3%
	リットンシティビル	5,220	4,890	330	4,660	559	4,650,000	100.0%
	NHK広島放送センタービル	1,550	1,490	60	1,295	254	1,320,000	97.4%
	東晴天神ビルディング	1,480	1,360	120	1,426	53	1,550,000	92.2%
	天神クリスタルビル	4,970	4,970	0	5,034	-64	5,000,000	91.5%
	日之出天神ビルディング	3,580	3,490	90	3,449	130	3,657,000	94.0%
	46物件合計	436,771	420,405	16,366	392,361	44,409	392,939,000	-
第9期末以降取得物件	山王ランドビル	25,100	11,400	-	21,605	3,494	20,900,000	98.7%
	仙台北町ホンマビルディング	3,450	3,150	-	2,936	513	3,174,000	98.7%
	広小路東京海上日動ビルディング	1,680	-	-	1,705	-25	1,680,000	81.1%
	49物件合計	467,001	434,955	-	418,607	48,393	418,693,000	98.2%

*第10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鑑定評価による鑑定評価額、
第9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を指す。

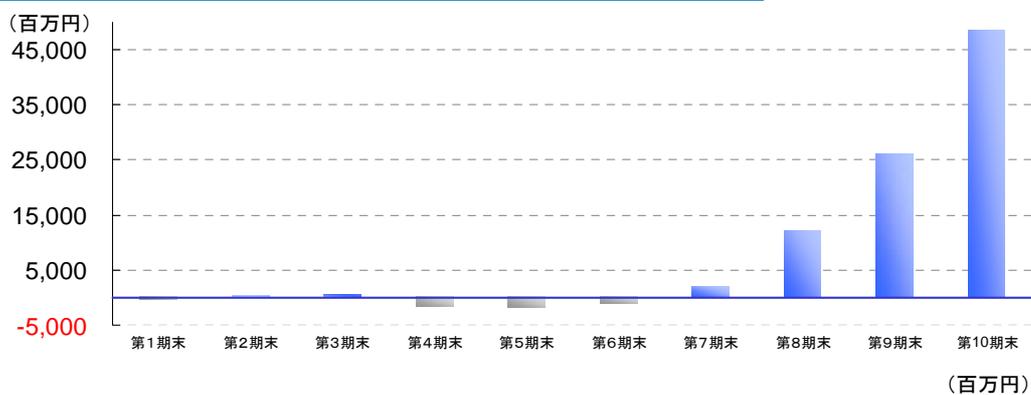
(単位:百万円)

(単位:千円)

地域区分	名称	取得時 鑑定評価額				取得価格	取得日現在 稼働率
第10期末以降取得物件	錦パークビル	3,850	-	-	-	3,850,000	98.8%
	錦パークビル(追加取得)	1,300	-	-	-	1,300,000	98.8%
合計		5,150	-	-	-	5,150,000	-

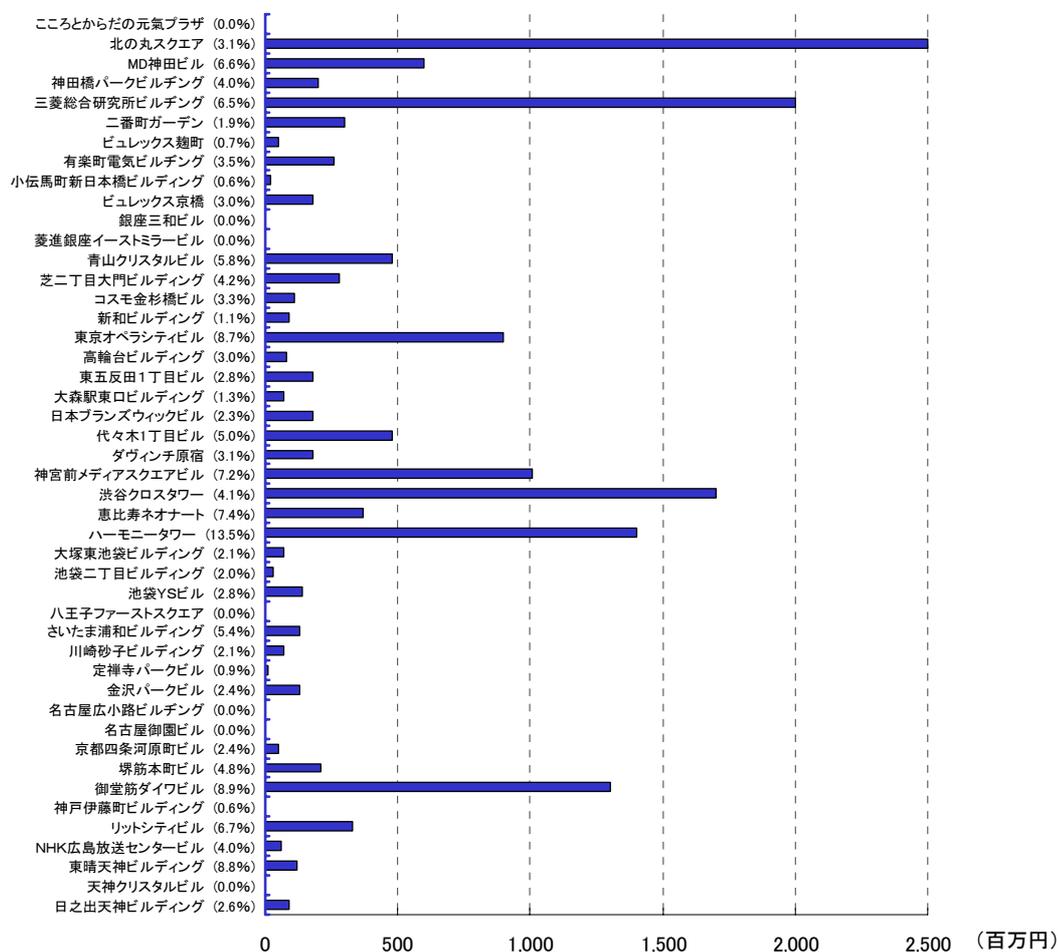
*上記稼働率に住宅部分は含まない。第10期末(06年09月)時点の住宅部分の稼働率は、二番町ガーデン100.0%、北の丸スクエア89.7%。

「期末算定価格－簿価」の推移



	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末
算定価格	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342	339,029	439,799	467,001
簿価	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350	327,005	413,708	418,607
差額	-640	162	399	-1,787	-1,882	-1,173	1,991	12,023	26,090	48,393

第10期と第9期の期末算定価格の差額

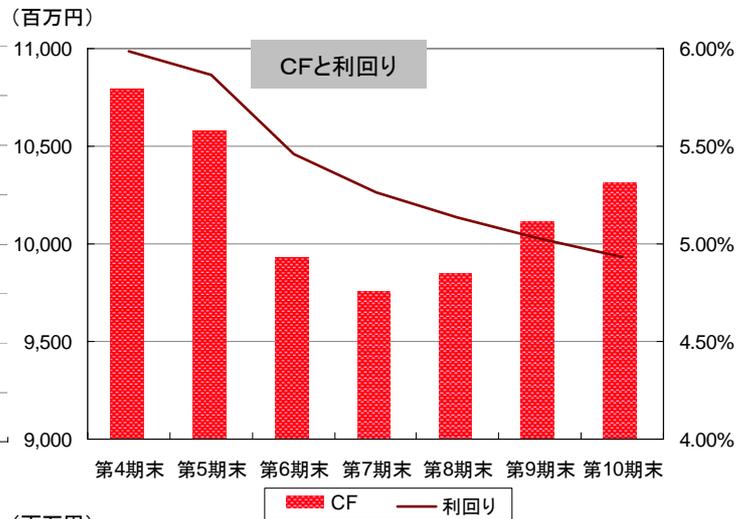
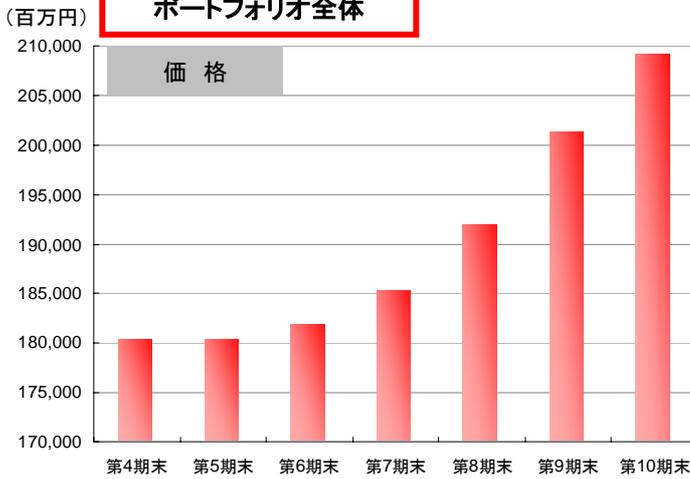


期末算定価格の推移

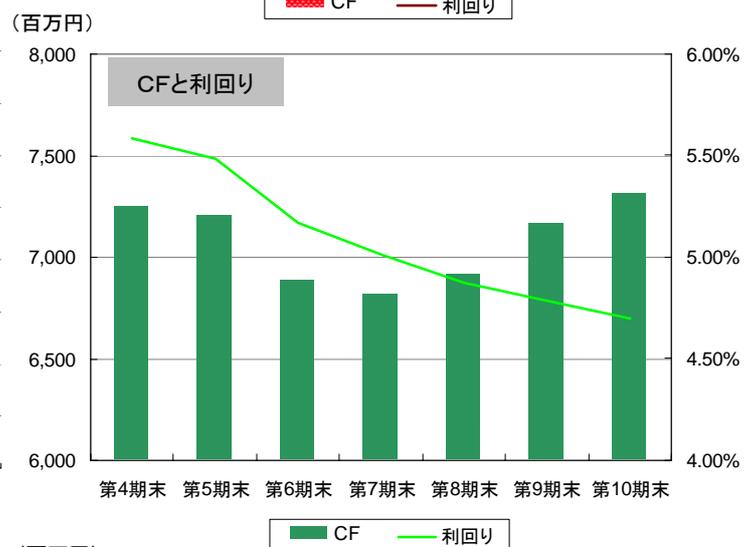
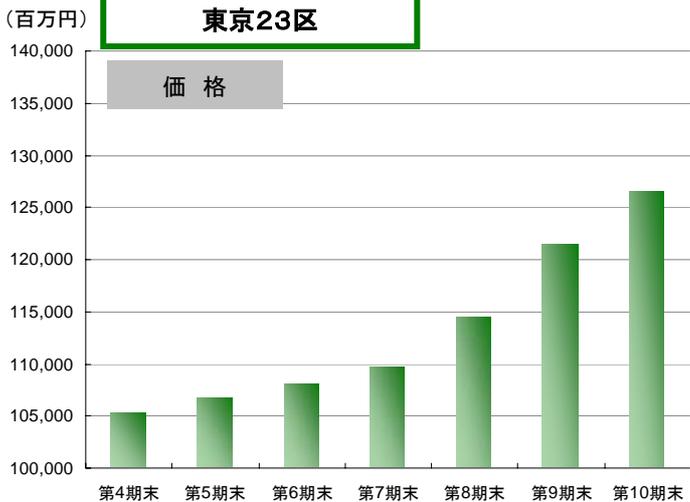


第4期末保有の32物件から売却済みの4物件及び持分の追加取得のあった堺筋本町ビルを除く
27物件ベースの比較

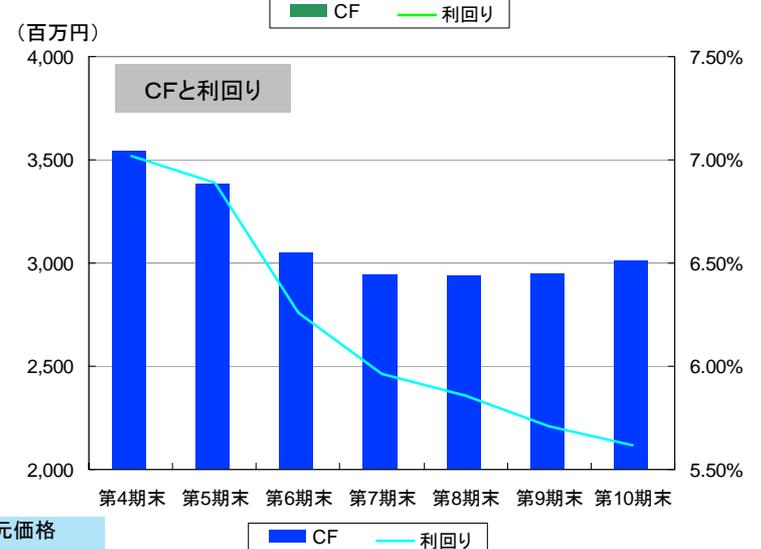
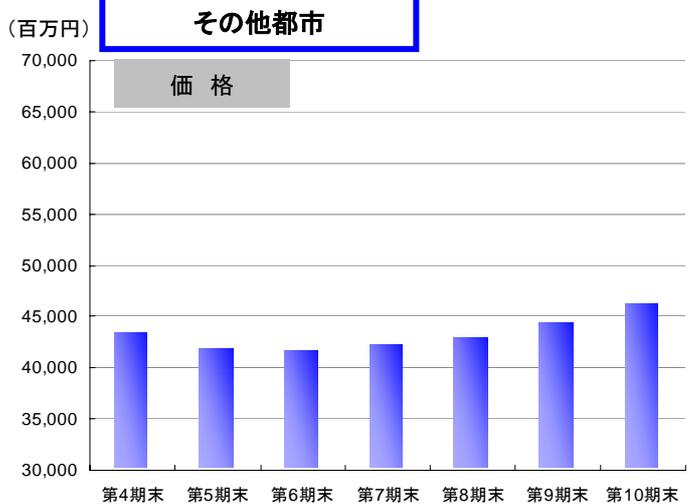
ポートフォリオ全体



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
C F : 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: CF÷価格

NOI利回りの推移



NOI利回りの推移*

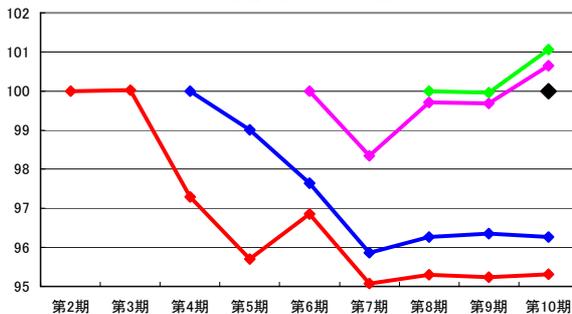
* NOI利回り=年換算NOI実績÷取得価格

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

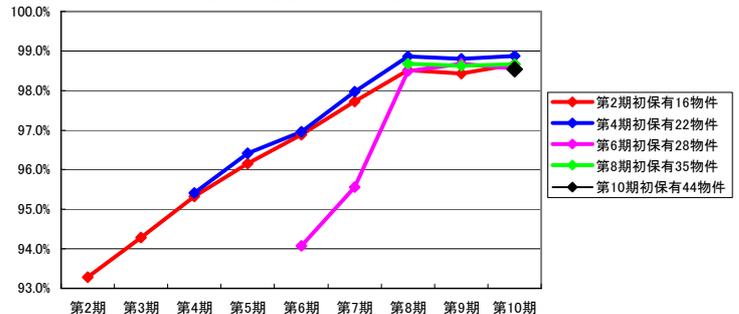
		02/09月期 第2期	03/03月期 第3期	03/09月期 第4期	04/03月期 第5期	04/09月期 第6期	05/03月期 第7期	05/09月期 第8期	06/03月期 第9期	06/09月期 第10期
第2期初保有16物件 取得価格 1,156億円	賃貸事業収入 期中平均稼働率 NOI利回り	100.0 93.3% 6.01%	100.0 94.3% 6.01%	97.3 95.3% 5.92%	95.7 96.2% 5.90%	96.9 96.9% 5.90%	95.1 97.7% 5.80%	95.3 98.5% 5.93%	95.2 98.4% 6.02%	95.3 98.7% 6.02%
第4期初保有22物件 取得価格 1,593億円	賃貸事業収入 期中平均稼働率 NOI利回り			100.0 95.4% 6.09%	99.0 96.4% 6.09%	97.6 97.0% 5.85%	95.9 98.0% 5.81%	96.3 98.9% 5.92%	96.4 98.8% 6.01%	96.3 98.9% 5.98%
第6期初保有28物件 取得価格 1,970億円	賃貸事業収入 期中平均稼働率 NOI利回り					100.0 94.1% 5.75%	98.3 95.6% 5.68%	99.7 98.5% 5.86%	99.7 98.7% 5.90%	100.6 98.6% 5.93%
第8期初保有35物件 取得価格 2,357億円	賃貸事業収入 期中平均稼働率 NOI利回り							100.0 98.7% 5.87%	100.0 98.6% 5.89%	101.1 98.7% 5.96%
第10期初保有44物件 取得価格 3,067億円	賃貸事業収入 期中平均稼働率 NOI利回り									100.0 98.5% 5.72%

第2期初保有16物件 第2期初保有24物件から、売却済み4物件及び仙台本町ホンマビル、堺筋本町ビル、金沢パークビル、御堂筋ダイワビルを除く
 第4期初保有22物件 第4期初保有30物件から、売却済み4物件及び仙台本町ホンマビル、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28物件 第6期初保有37物件から、売却済み4物件及び仙台本町ホンマビル、恵比寿ネオナート、日本ブランドウィックビル、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35物件 第8期初保有47物件から、売却済み4物件及び仙台本町ホンマビル、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
 第10期初保有44物件 第10期初保有52物件から、売却済み4物件及び仙台本町ホンマビル、山王グランドビル、リットシティビル、北の丸スクエアを除く

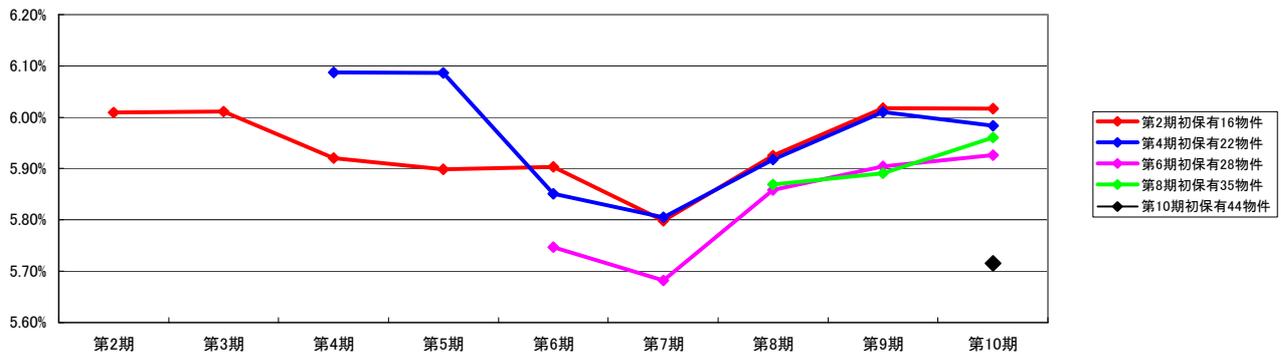
賃貸事業収入の推移



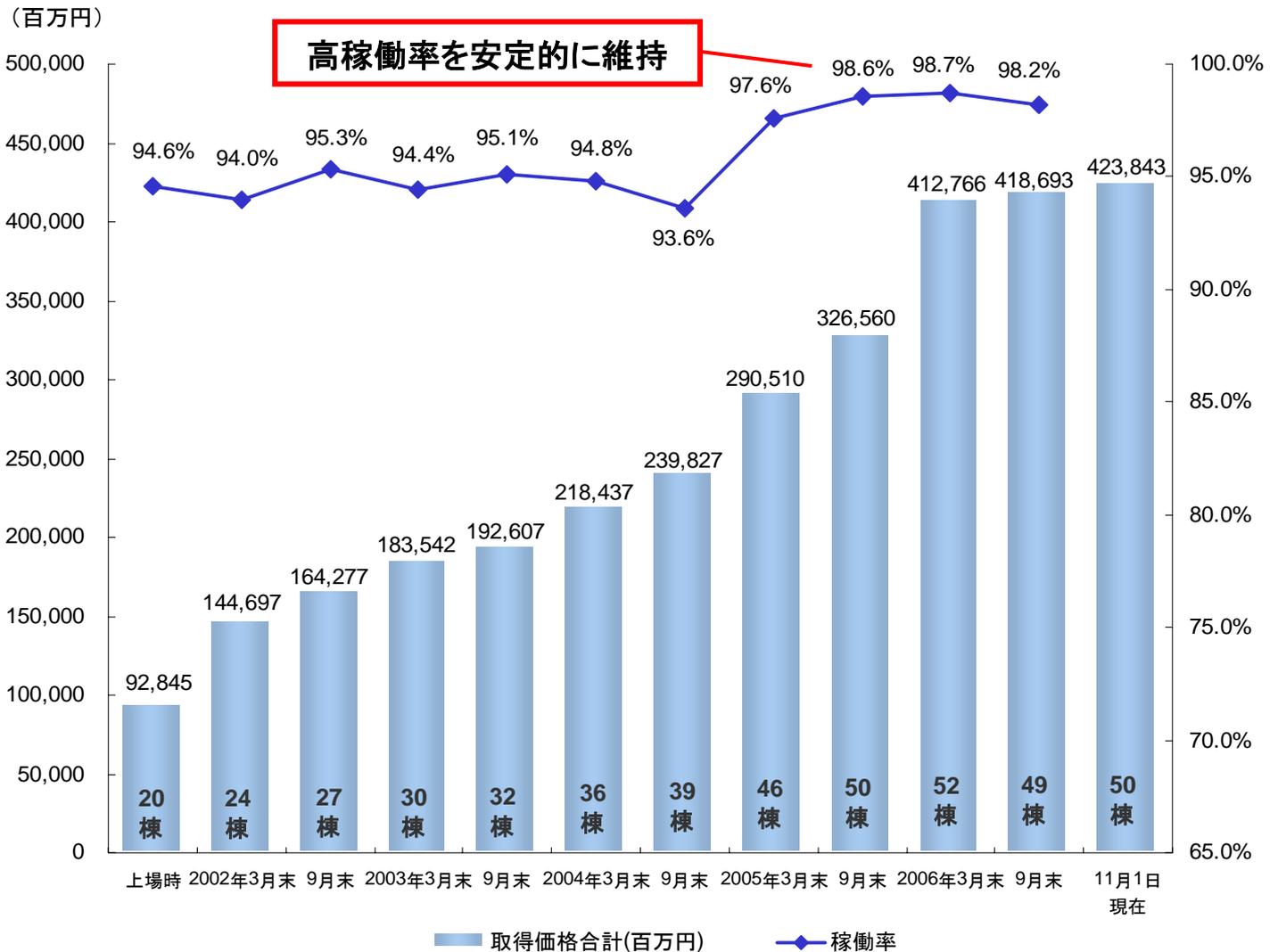
期中平均稼働率の推移



NOI利回りの推移



資産規模と稼働率の推移



◆各年度(注)1.物件取得実績

2001年度	2002年度	2003年度	2004年度	2005年度	2006年度(注)2.	取得実績合計
144,697百万円	38,845百万円	34,895百万円	72,073百万円	122,255百万円	17,780百万円	430,546百万円

◆物件売却実績

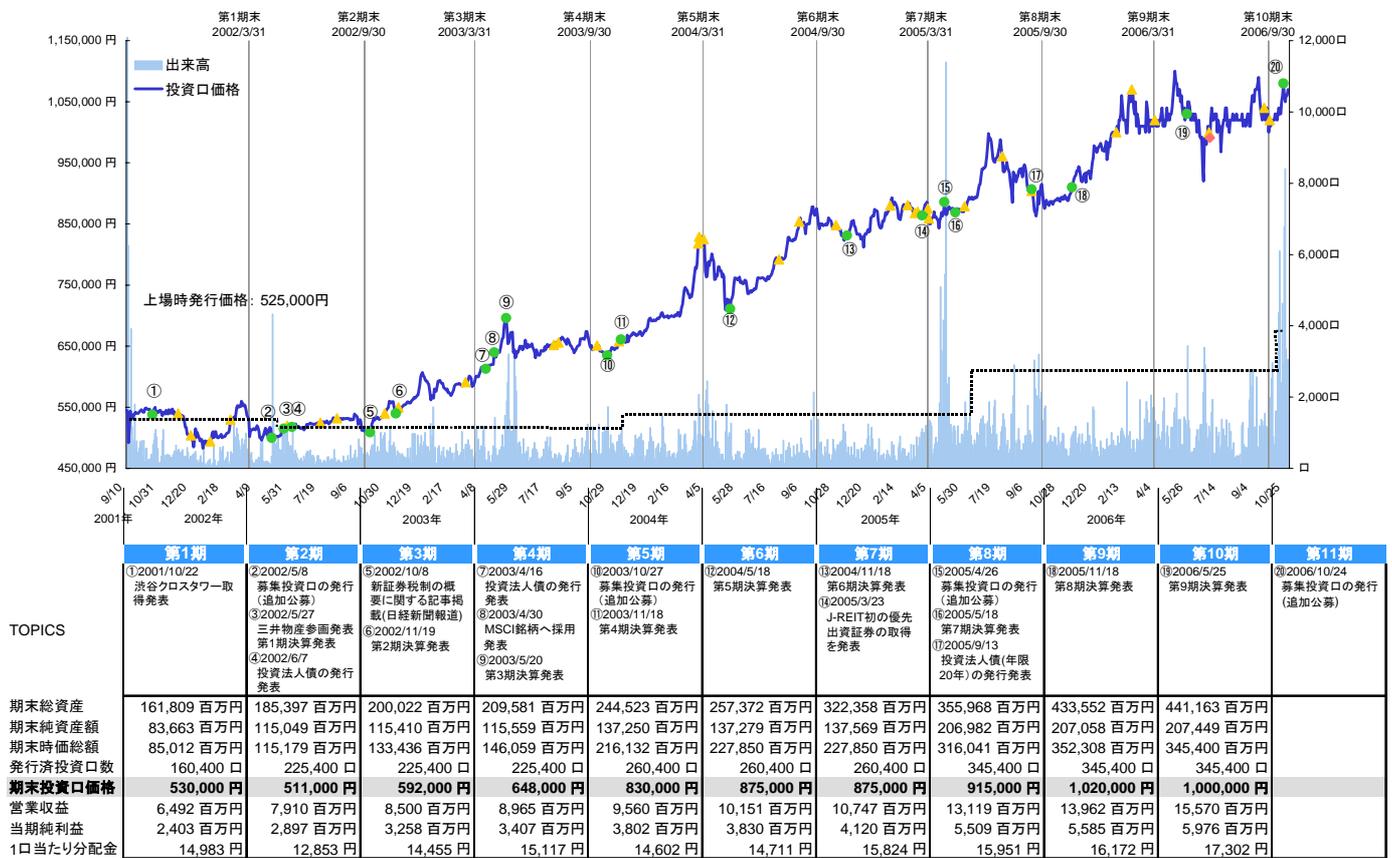
2006年度(注)	売却実績合計
▲7,003百万円	▲7,003百万円

(注)1.各年度とは4月1日～翌年3月31日までの1年間を指す。

(注)2.2006年度取得実績には、2006年10月2日及び11月1日に取得の錦パークビルを含む。

**上場後着実に資産規模を拡大し、
4,200億円(取得価格ベース)を超えるポートフォリオを構築**

上場以降の投資口価格の推移



* 投資口価格データは終値ベース

* ●はTOPICS、▲は新規物件取得、◆は物件譲渡を表す

(注).....はJREの発行価格(上場時、募集投資口発行時)を発行口数で加重平均した値

新規／追加取得物件(第10期・第11期)



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100分の49)
*本追加取得により、本物件全体の所有権共有持分99.0%を保有。
- ◆総賃貸可能面積: 20,926㎡(当投資法人持分(99.0%)にかかる2006年9月末日現在)
- ◆稼働率: 98.7% (2006年9月末日現在)

仙台北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(3筆のうち1筆の共有持分(100,000分の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済み。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。
- ◆総賃貸可能面積: 6,241㎡(当投資法人持分(100%)にかかる2006年9月末日現在)
- ◆稼働率: 98.7% (2006年9月末日現在)

広小路東京海上日動ビルディング

取引概要

- ◆取得先: 東京海上日動火災保険株式会社
- ◆取得価格: 1,680百万円
- ◆鑑定評価額: 1,680百万円
(2006年8月1日時点)
- ◆取得日: 2006年9月22日



物件概要

- ◆所在地: 愛知県名古屋市中区栄2-4-1
- ◆面積: <土地>786.79㎡ <建物>6,445.08㎡
- ◆構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
- ◆建築時期: 1987年9月
- ◆所有形態: 所有権
- ◆総賃貸可能面積: 3,849㎡(2006年9月末日現在)
- ◆稼働率: 81.1%(2006年9月末日現在)

錦パークビル

取引概要

- ◆取得先: 三菱地所株式会社/株式会社サン・スター
- ◆取得価格: 3,850百万円/1,300百万円
- ◆鑑定評価額: 3,850百万円/1,300百万円
(2006年8月31日時点)
- ◆取得日: 2006年10月2日/
2006年11月1日



物件概要

- ◆所在地: 愛知県名古屋市中区錦2-4-3
- ◆面積: <土地>2,170.45㎡ <建物>25,091.91㎡
- ◆構造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付22階建
- ◆建築時期: 1995年8月
- ◆所有形態: 土地: 所有権(1筆1,786.45㎡の共有持分1,000,000分の543,489)及び
(追加取得後) 賃借権(1筆384㎡の準共有持分384,380分の272,736)
建物: 区分所有権の共有持分(1階~20階事務所・店舗部分13,296.06㎡の
共有持分10,000,000分の6,093,025及び21階~22階住宅部分
999.50㎡の共有持分10分の9) * 建物所有割合: 57.04651%
- ◆総賃貸可能面積: 事務所・店舗: 8,059㎡、住宅: 954㎡(当投資法人持分に係る2006年11月1日現在)
- ◆稼働率: 事務所・店舗: 98.8%、住宅: 100.0%(2006年11月1日現在)

新規取得予定資産(優先出資証券)



優先出資証券取得の概要

- ◆ 取得資産 不動産対応証券
- ◆ 有価証券の種類 優先出資証券
- ◆ 取得先 晴海フロント特定目的会社
- ◆ 取得予定価額(口数) 268百万円(5,360口)
- ◆ 取得予定日 2006年11月24日
- ◆ 取得済優先出資証券の概要
 - 2005年3月29日:956百万円(19,120口)
 - 2005年11月24日:46百万円(920口)
- ◆ 上記3回合計 1,270百万円(予定)
25,400口(予定)(優先出資持分総口数
50,900口の約49.9%、事業費全体の約9.9%)
- ◆ 優先買取権行使期限 2008年5月末日

TMK(特定目的会社) 晴海フロント特定目的会社

不動産

TMK(特定目的会社)の保有予定資産の概要

- ◆ 開発計画名称 晴海センタービル
- ◆ 所在地 東京中央区晴海二丁目5番24号
- ◆ 敷地面積 4,664.63㎡
- ◆ 建物延床面積 27,365.85㎡
- ◆ 賃貸可能面積 20,812㎡
- ◆ 構造 鉄骨造
- ◆ 階数 地上10階建、塔屋1階
- ◆ 用途 事務所、店舗、駐車場
- ◆ 総事業費 12,821百万円(見込)
- ◆ 建築時期 2005年5月 着工
2006年11月末日 竣工(予定)

特定社債・特定目的借入

優先出資
(当投資法人の優先出資割合:約49.9%、
事業費全体の約9.9%)

特定出資

80%

20%

*上記概要は、計画ないし予定であり、変更となる可能性があります。

晴海センタービルの外観・内観

外観



基準階ELVホール



基準階貸室



立面図

階数	1フロア当たり有効面積	テナントの入居状況
10階	2,141.98㎡	[Solid Yellow]
9階	2,141.98㎡	[Solid Orange]
8階	2,141.98㎡	[Solid Orange]
7階	2,141.98㎡	[Solid Orange]
6階	2,141.98㎡	[Yellow] [Orange]
5階	2,141.98㎡	[Solid Light Blue]
4階	2,141.98㎡	[Solid Light Blue]
3階	2,141.98㎡	[Solid Blue]
2階	2,141.98㎡	[Solid Blue]
1階	1,534.53㎡	[White] [White] [White] [Green] [White] [White]

2006年11月14日時点
テナント決定状況

事務所ゾーン
(テナント5社にて全て決定済)

店舗ゾーン
(6区画中1区画決定済)

MEMO

1. 決算概要

第10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10期(183日)			第9期	増減	増減率
	既存物件	新規/追加取得物件	合計	(182日)		
営業収益	15,083	486	15,570	13,962	1,607	11.5%
賃貸事業収益	14,580	486	15,066	13,899		
その他営業収益	102	0	102	63		
不動産等売却益	400	0	400	0		
賃貸事業費用	4,744	84	4,829	4,384	444	10.1%
管理業務費	1,712	54	1,766	1,684		
水道光熱費	1,174	23	1,198	1,068		
公租公課	1,271	0	1,271	1,035		
損害保険料	38	0	38	35		
修繕費	507	5	513	528		
その他営業費用	40	0	40	32		
NOI(不動産等売却益を除く)	9,937	401	10,339	9,578	761	8.0%
減価償却費	2,646	36	2,682	2,359		
営業総利益	7,692	365	8,058	7,218	840	11.6%
販売費及び一般管理費			1016	898	117	13.1%
資産運用報酬			653	571		
その他販売費及び一般管理費			363	327		
営業利益			7,041	6,319	722	11.4%
営業外収益			7	2	4	174.3%
受取利息			4	0		
その他営業外収益			3	2		
営業外費用			1072	735	337	45.9%
支払利息			646	327		
投資法人債利息			376	376		
投資法人債発行費償却			9	9		
その他営業外費用			39	20		
経常利益			5,977	5,586	390	7.0%
税引前当期純利益			5,977	5,586	390	7.0%
法人税、住民税及び事業税			1	1		
当期純利益			5,976	5,585	390	7.0%
当期未処分利益			5,976	5,585		
FFO(当期純利益+減価償却費)			8,658	7,945	712	9.0%
1口当たり分配金			17,302	16,172		

* 新規/追加取得物件: 山王グランドビル(持分追加取得)、仙台本町ホンマビルディング(持分追加取得)、広小路東京海上日動ビルディング。
 なお、上記の表において、第10期に持分を追加取得した物件については、第10期の損益を保有期間及び持分に応じて「既存物件」「新規/追加取得物件」に按分して計上しています(但し、固定資産税・都市計画税・償却資産税については按分せずに全額を既存物件の「公租公課」に計上しています)。

・上場以降第10期まで連続の増収・増益。

＜第9期との比較＞

・第9期取得物件の通期稼働、第10期中に新規取得した3物件（持分追加取得を含む）の期中稼働及び第10期中に売却した4物件の売却益等により増収・増益。

＜業績予想との比較＞

・第10期分配金予想公表（2006年5月25日）以降、新たに決定した、既存4物件の売却及び1物件の新規取得等により、分配金が増加（予想：15,890円→実績：17,302円）。

MEMO

第10期貸借対照表



(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	21,102	17,485	3,617	
その他流動資産	401	1,296	△ 895	
流動資産合計	21,504	18,782	2,722	
固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	136,599	137,926	△ 1,327	} 物件取得、資本的支出等による増加及び物件売却による減少
構築物(信託物件含む)	1,530	1,537	△ 7	
機械装置他(信託物件含む)	2,151	2,219	△ 68	
土地(信託物件含む)	291,407	283,232	8,175	
減価償却累計額	△ 16,023	△ 14,148	△ 1,875	
有形固定資産合計	415,666	410,767	4,899	
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	1,004	0	
長期前払費用他	16	17	△ 1	
投資その他の資産合計	1,021	1,021	0	
固定資産合計	419,628	414,730	4,898	
繰延資産				
投資法人債発行費	29	39	△ 10	
繰延資産合計	29	39	△ 10	
資産合計	441,163	433,552	7,611	

MEMO

(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	64,500	90,500	△ 26,000	短期借入返済・長期化等による減少
1年以内返済予定長期借入金	6,000	24,000	△ 18,000	借換による減少
1年以内償還予定投資法人債	25,000	0	25,000	
前受金	2,425	2,608	△ 183	
その他流動負債	2,902	2,147	755	
流動負債合計	100,827	119,256	△ 18,429	
固定負債				
投資法人債	30,000	55,000	△ 25,000	
長期借入金	77,000	27,000	50,000	短期借入金の長期化等により増加
預り敷金、保証金	25,886	25,237	649	物件取得及び売却による変動等
その他固定負債	0	0	0	
固定負債合計	132,886	107,237	25,649	
負債合計	233,714	226,493	7,221	
純資産の部*				
出資総額	201,472	201,472	0	
当期末処分利益	5,976	5,585	391	
純資産合計	207,449	207,058	391	
負債・純資産合計	441,163	433,552	7,611	

*第9期末については出資の部

MEMO

第10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10期(183日)
営業活動によるキャッシュフロー	16,603
税引前当期純利益	5,977
有形固定資産の売却による減少額	2,896
信託有形固定資産の売却による減少額	3,537
減価償却費他	4,192
投資活動によるキャッシュフロー	△ 15,400
財務活動によるキャッシュフロー	414
短期借入金の借入による収入	2,000
短期借入金の返済による支出	△ 52,000
長期借入金の借入による収入	56,000
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
配当金の支払額	△ 5,585
現金及び現金同等物の増減額	1,617
現金及び現金同等物の期首残高	17,485
現金及び現金同等物の期末残高	19,102

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	第10期(183日)
当期未処分利益	5,976,223,637
分配金の額	5,976,110,800
次期繰越利益	112,837

なお、第10期の投資口1口当たりの分配金の額は、17,302円(第9期16,172円)となる。

財務指標



財務指標	第10期(183日)	第9期(182日)	第8期(183日)	第7期(182日)	第6期(183日)
総資産経常利益率 (ROA)	1.4%	1.4%	1.6%	1.4%	1.5%
	(年換算2.7%)	(年換算2.8%)	(年換算3.2%)	(年換算2.9%)	(年換算3.0%)
純資産当期純利益率 (ROE)	2.9%	2.7%	2.8%	3.0%	2.8%
	(年換算5.8%)	(年換算5.4%)	(年換算5.6%)	(年換算6.0%)	(年換算5.6%)
期末自己資本比率	47.0%	47.8%	58.1%	42.7%	53.3%
期末総資産有利子負債比率 (LTV①)	45.9%	45.3%	34.3%	49.3%	38.5%
期末物件価格有利子負債比率 (LTV②)	47.6%	47.6%	37.4%	54.7%	41.3%
期末固定長期適合比率	125.5%	134.3%	107.0%	116.5%	99.9%
デット・サービスカバレッジレシオ (DSCR)	9.5倍	12.3倍	14.0倍	11.2倍	12.7倍
NOI	10,339百万円	9,578百万円	8,978百万円	7,131百万円	6,672百万円
FFO	8,658百万円	7,945百万円	7,526百万円	5,762百万円	5,488百万円
Payout Ratio to CAD	80.9%	82.8%	79.0%	81.5%	81.6%

* 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6期183日、第7期182日、第8期183日、第9期182日、第10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6期183日、第7期182日、第8期183日、第9期182日、第10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

* 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

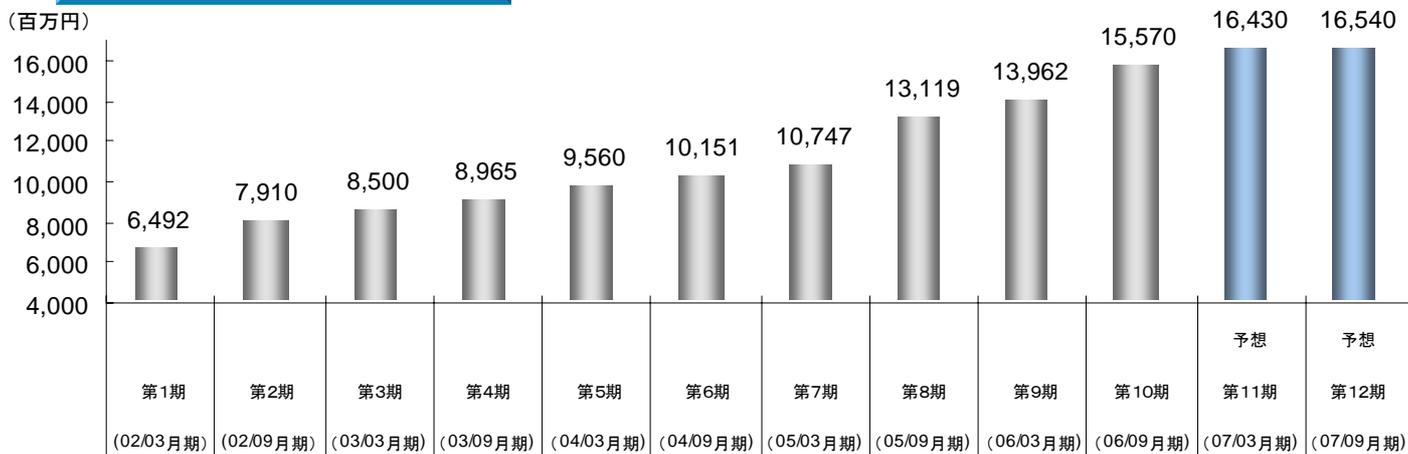
実績及び予想損益



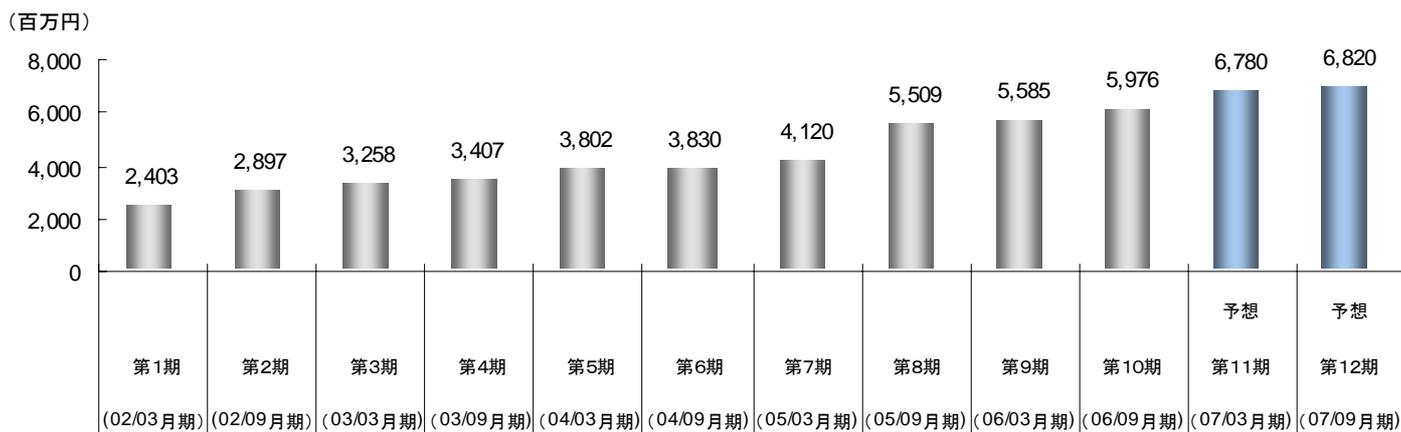
(単位:百万円、1口当たり分配金を除く)

期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	(05/09月期)	(06/03月期)	(06/09月期)	(07/03月期)	(07/09月期)
	実績	実績	実績	今回予想	今回予想
物件数	50物件	52物件	49物件	50物件	50物件
日数	(183日)	(182日)	(183日)	(182日)	(183日)
営業収益	13,119	13,962	15,570	16,430	16,540
賃貸事業収入	13,119	13,962	15,169	16,430	16,540
不動産等売却益	-	-	400	-	-
営業費用	6,893	7,643	8,528	8,530	8,600
賃貸事業費用(減価償却費除く)	4,140	4,384	4,829	5,120	-
減価償却費	2,017	2,359	2,682	2,680	-
販売費及び一般管理費	735	898	1,016	720	-
NOI(不動産等売却益除く)	8,978	9,578	10,339	11,310	-
営業総利益	6,961	7,218	8,058	8,620	-
営業利益	6,226	6,319	7,041	7,900	7,940
営業外損益	△ 715	△ 732	△ 1,064	△ 1,120	△ 1,120
(内、支払利息)	(△ 577)	(△ 704)	(△ 1,022)	(△ 1,046)	-
経常利益	5,510	5,586	5,977	6,780	6,820
当期純利益	5,509	5,585	5,976	6,780	6,820
分配金	5,509	5,585	5,976	6,780	6,820
発行済投資口数	345,400口	345,400口	345,400口	410,000口	410,000口
1口当たり分配金	15,951円	16,172円	17,302円	16,530円	16,600円
期末稼働率	98.6%	98.7%	98.2%	97.4%	—

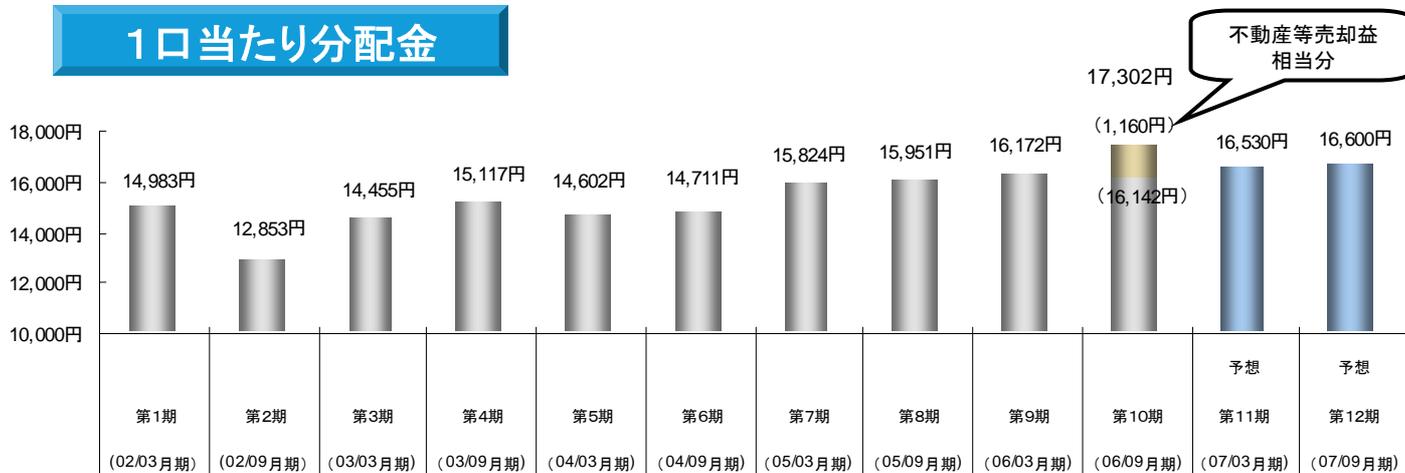
営業収益



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11期想定貸借対照表



(単位:百万円)

科目	第11期末 (07/03月末)	第10期末 (06/09月末)	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	18,575	21,102	△ 2,527	
その他流動資産	500	401	99	
流動資産合計	19,075	21,504	△ 2,429	
固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	140,962	136,599	4,363	
構築物(信託物件含む)	1,572	1,530	42	
機械装置他(信託物件含む)	2,210	2,151	59	
土地(信託物件含む)	293,861	291,407	2,454	
減価償却累計額	△ 18,703	△ 16,023	△ 2,680	
有形固定資産合計	419,902	415,666	4,236	錦パークビル取得、資本的支出による増加等
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	3,032	2,941	91	錦パークビル取得による増加
無形固定資産合計	3,032	2,941	91	
投資有価証券	1,272	1,004	268	晴海フロントTMK優先出資証券取得による増加
長期前払費用他	13	16	△ 3	
	1,285	1,021	264	
固定資産合計	424,219	419,628	4,591	
繰延資産				
投資法人債発行費	19	29	△ 10	
繰延資産合計	19	29	△ 10	
資産合計	443,313	441,163	2,150	

(単位:百万円)

科目	第11期末 (07/03月末)	第10期末 (06/09月末)	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				
短期借入金	2,000	64,500	△ 62,500	返済による減少
1年以内返済予定長期借入金	6,000	6,000	0	
1年以内償還予定投資法人債	25,000	25,000	0	
前受金	2,500	2,425	75	
その他流動負債	3,000	2,902	98	
流動負債合計	38,500	100,827	△ 62,327	
固定負債				
投資法人債	30,000	30,000	0	
長期借入金	77,000	77,000	0	
預り敷金、保証金	26,350	25,886	464	錦パークビル取得による増加等
その他固定負債	0	0	0	
固定負債合計	133,350	132,886	464	
負債合計	171,850	233,714	△ 61,864	
純資産の部				
出資総額	264,683	201,472	63,211	
当期未処分利益	6,780	5,976	804	
純資産合計	271,463	207,449	64,014	
負債・純資産合計	443,313	441,163	2,150	

予想稼働率



地域区分		名称	第10期末 (06/09月末)	第11期末見込 (07/03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%
		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	98.7%	99.3%
		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%
		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	98.9%	98.9%
		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	97.6%	96.5%
		高輪台ビルディング	100.0%	100.0%
		東五反田1丁目ビル	87.2%	100.0%
		大森駅東口ビルディング	100.0%	100.0%
		日本フランスウィックビル	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	82.9%	100.0%
		渋谷クロスタワー	99.7%	99.2%
		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	100.0%	91.3%	
	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		99.0%	99.4%
	首都圏 (東京23区除く)	八王子ファーストスクエア	98.7%	99.4%
さいたま浦和ビルディング		100.0%	96.7%	
川崎砂子ビルディング		93.4%	87.6%	
首都圏(東京23区除く)平均		97.0%	94.1%	
地方都市	定禅寺パークビル	95.3%	93.3%	
	仙台本町ホンマビルディング	98.7%	93.0%	
	金沢パークビル	94.7%	85.5%	
	錦パークビル	—	98.8%	
	広小路東京海上日動ビルディング	81.1%	81.1%	
	名古屋広小路ビルディング	96.6%	95.8%	
	名古屋御園ビル	100.0%	89.8%	
	京都四条河原町ビル	100.0%	98.8%	
	堺筋本町ビル	100.0%	100.0%	
	御堂筋ダイワビル	100.0%	100.0%	
	神戸伊藤町ビルディング	94.3%	94.3%	
	リットシティビル	100.0%	100.0%	
	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	92.2%	94.3%	
	天神クリスタルビル	91.5%	84.9%	
	日之出天神ビルディング	94.0%	90.1%	
地方都市平均		96.8%	94.4%	
全体平均		98.2%	97.4%	

* 上記稼働率において、北の丸スクエア、二番町ガーデン及び錦パークビル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。