

ジャパンリアルエステイト投資法人

第8期(2005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8期のTOPICS	2・3
● 第8期決算及び第9期・第10期予想	4・5
● 第7期・第8期収支比較	6～8
● 上場以降の投資口価格の推移	9
● 有利子負債の状況	10・11
● 投資主データ	12・13
● 資産規模と稼働率の推移	14
● 物件データ一覧	15
● 第9期・第10期新規取得予定物件	16・17
● 第8期中新規取得物件	18・19
● 予想稼働率	20
● 実績及び予想損益	21・22

決算概要

● 第8期損益計算書	24・25
● 第8期貸借対照表	26・27
● 財務指標	28
● テナント分散の状況	29
● 地域分散と地震リスク分散	30・31
● 大口テナントの状況	32
● 第8期中の契約異動	33
● ビル別損益の状況	34・35
● JREの4年間の歴史	36・37
● JREの概要	38



Executive Summary

「北の丸スクエア」取得決定



- J-REIT最大規模の新築物件
- 皇居に隣接した内堀通り沿いの物件
- 地下鉄「九段下」駅に直結、主要ビジネスエリアへダイレクトにアクセス可能

<取得の概要>

- ◆ 取得価格 : 815億円
- ◆ 取得予定日 : 2006年2月24日

BIG

<地上23階からの眺望: 皇居側>



<地上23階からの眺望: 靖国神社側>



「資産」・「負債」・「資本」のバランスシート全体を

第4回投資法人債の発行

- ◆ 発行金額 : 100億円
- ◆ 発行日 : 2005年9月29日
- ◆ 発行年限 : **20年(J-REIT史上最長)**
- ◆ 利率 : 2.56%
- ◆ 担保提供制限等財務上特約無し
(J-REIT初ピュア無担保債)

DEAL

第3回投資口追加発行

- ◆ 発行価格 : 826,000円
- ◆ 発行価格の総額 : 約700億円(**J-REIT最大規模**)
- ◆ ローンチ日 : 2005年4月4日
- ◆ 価格決定日 : 2005年4月18日
- ◆ 払込日 : 2005年4月26日
- ◆ **ダイリューションを排除したオフリング**

勘案したマネジメントにより、更なる成長を実現！

第8期決算及び第9期・第10期予想



第8期決算及び第9期・第10期予想

(単位:百万円)

	第10期予想 (06/09月期) 06/04 ~ 06/09	第9期予想 (06/03月期) 05/10 ~ 06/03	第8期 (05/09月期) 05/04 ~ 05/09	第7期 (05/03月期) 04/10 ~ 05/03
営業収益 (前期比)	14,700	13,820	13,119 (+22.1%)	10,747 (+5.9%)
営業利益 (前期比)	6,300	6,270	6,226 (+32.4%)	4,701 (+7.9%)
経常利益 (前期比)	5,300	5,510	5,510 (+33.7%)	4,121 (+7.6%)
当期純利益 (前期比)	5,300	5,510	5,509 (+33.7%)	4,120 (+7.6%)
総資産額	—	—	355,968	322,358
負債合計	—	—	148,985	184,789
純資産	—	—	206,982	137,569
有利子負債比率	—	—	34.3%	49.3%
期末投資口価格	—	—	915,000円	875,000円
時価総額	—	—	316,041	227,850
発行済投資口数	345,400口	345,400口	345,400口	260,400口
1口当たり分配金	15,300円	15,950円	15,951円	15,824円
物件数	51棟	51棟	50棟	46棟
賃貸可能面積	400,586㎡	390,224㎡	364,610㎡	336,026㎡
稼働率	—	97.9%	98.6%	97.6%

* 数字は期末時点

* 業績予想の前提条件

- ・2005年11月18日現在取得発表済みの51棟(2006年2月24日付け取得予定の北の丸スクエア及び2006年4月3日付け取得予定の山王グランドビル追加持分を含む)とし、以後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8期の実績

- ◆ 上場以降第8期まで連続の増収増益
- ◆ 当期の新規取得物件実績
 - ・「二番町ガーデン」
 - ・「天神クリスタルビル」
 - ・「ビュレックス麹町」
 - ・「東京オペラシティビル」
- ◆ 物件運営・管理状況

当期末稼働率98.6%と上場以降期末最高稼働率を達成。
引き続き、安定した稼働率・収益を確保。
- ◆ 財務の状況
 - ・2005年4月26日付けにて、J-REIT史上最大規模となる投資口の追加発行（85,000口、募集総額約700億円）。
 - ・2005年9月29日付けにて、J-REIT史上初の20年債（100億円）を発行。

第9期・第10期業績予想

- ◆ 来期（第9期：2006年3月期）も第8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。
- ◆ 新規取得予定物件
 - ・「北の丸スクエア」（2006年2月24日付け取得予定）
 - ・「山王グランドビル（追加持分）」（2006年4月3日付け取得予定）
- ◆ 来期末（第9期末）予想稼働率は97.9%。

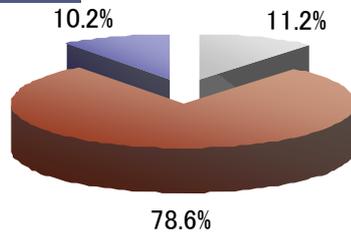
第7期・第8期収支比較

(単位:千円)

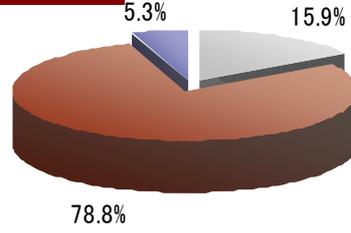
全体収支比較

科目	第8期 (2005/4～2005/9)	第7期 (2004/10～2005/3)	増減
営業収益	13,119,906	10,747,875	2,372,031
営業費用(減価償却費を除く)	4,140,938	3,616,670	524,267
NOI	8,978,968	7,131,204	1,847,764
減価償却費	2,017,175	1,641,471	375,704
営業総利益	6,961,792	5,489,733	1,472,059

増収要因



増益要因



(要因分析)

①第7期初保有39物件

科目	第8期 (2005/4～2005/9)	第7期 (2004/10～2005/3)	増減
営業収益	10,604,979	10,339,455	265,523
営業費用(減価償却費を除く)	3,585,584	3,539,020	46,564
NOI	7,019,394	6,800,435	218,959
減価償却費	1,521,235	1,536,435	-15,199
営業総利益	5,498,158	5,264,000	234,158

②第7期中取得物件 +二番町

(8物件の通期稼働)

科目	第8期 (2005/4～2005/9)	第7期 (2004/10～2005/3)	増減
営業収益	2,271,816	408,419	1,863,397
営業費用(減価償却費を除く)	504,280	77,650	426,630
NOI	1,767,536	330,769	1,436,766
減価償却費	381,989	105,036	276,953
営業総利益	1,385,546	225,733	1,159,813

③第8期中取得物件

(3物件の期中稼働)

科目	第8期 (2005/4～2005/9)	第7期 (2004/10～2005/3)	増減
営業収益	243,110	0	243,110
営業費用(減価償却費を除く)	51,072	0	51,072
NOI	192,038	0	192,038
減価償却費	113,950	0	113,950
営業総利益	78,087	0	78,087

(ビル別収支明細)

①第7期初保有39物件

(単位:千円)

科目	こころとからだの元氣プラザ		MD神田		神田橋パーク		三菱総合研究所	
	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期
営業収益	221,663	222,662	293,455	291,939	172,055	173,879	1,063,308	1,062,686
営業費用(減価償却費を除く)	51,003	53,629	66,551	65,434	21,043	21,493	281,141	288,660
NOI	170,660	169,033	226,903	226,505	151,012	152,386	782,167	774,026
減価償却費	24,067	24,107	49,231	49,217	25,590	25,536	54,045	53,665
科目	有楽町電気		小伝馬町新日本橋		ビュレックス京橋		青山クリスタルビル	
	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期
営業収益	281,178	282,608	150,658	159,299	150,000	150,000	250,327	262,939
営業費用(減価償却費を除く)	85,627	93,102	47,808	54,820	13,425	13,827	59,064	56,239
NOI	195,551	189,505	102,849	104,478	136,574	136,172	191,263	206,699
減価償却費	18,777	18,394	27,369	27,315	37,867	37,867	34,090	35,501
科目	芝二丁目大門		コスモ金杉橋		高輪台		JALトラベル	
	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期
営業収益	312,341	316,901	131,810	133,156	115,051	69,283	86,804	86,752
営業費用(減価償却費を除く)	102,697	114,063	69,850	35,456	44,369	68,706	34,220	34,630
NOI	209,643	202,838	61,960	97,700	70,681	576	52,583	52,121
減価償却費	20,581	20,374	21,426	21,497	23,117	23,026	14,593	14,591
科目	大森駅東口		日本ブランドウィック		代々木1丁目		ダヴィンチ原宿	
	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期
営業収益	255,154	251,088	332,647	329,807	283,600	283,600	200,079	193,916
営業費用(減価償却費を除く)	79,073	80,209	93,772	68,005	31,288	6,412	38,105	37,358
NOI	176,080	170,879	238,875	261,802	252,311	277,187	161,974	156,557
減価償却費	57,476	57,403	32,694	32,648	78,278	78,278	15,665	15,832
科目	神宮前メディアスクエア		渋谷クロスタワー		恵比寿ネオナート		大塚東池袋	
	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期
営業収益	373,842	345,788	1,478,909	1,490,737	128,314	143,213	169,014	166,696
営業費用(減価償却費を除く)	86,464	81,910	531,593	548,688	38,290	37,361	51,688	52,686
NOI	287,378	263,877	947,315	942,049	90,024	105,852	117,326	114,010
減価償却費	57,714	57,054	198,801	202,166	41,789	41,789	19,839	19,785
科目	池袋二丁目		新和		池袋YS			
	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期		
営業収益	65,467	73,692	259,729	228,104	203,190	189,318		
営業費用(減価償却費を除く)	22,326	20,910	62,114	52,862	58,138	50,142		
NOI	43,141	52,781	197,615	175,242	145,051	139,176		
減価償却費	13,371	13,227	35,803	35,576	33,912	33,717		
科目	さいたま浦和		新横浜ファースト		川崎砂子			
	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期		
営業収益	136,485	132,105	105,204	72,345	152,346	177,519		
営業費用(減価償却費を除く)	42,157	38,185	109,769	52,214	63,682	73,558		
NOI	94,327	93,920	-4,565	20,130	88,664	103,960		
減価償却費	22,336	22,222	45,968	45,748	42,073	41,882		

(単位:千円)

仙台本町ホンマ		新潟礎町西万代橋		金沢パーク		金沢南町		
科目	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期
営業収益	150,872	146,743	82,409	83,023	543,485	520,770	76,738	73,742
営業費用(減価償却費を除く)	39,366	45,219	37,228	39,470	310,523	290,900	30,639	27,256
NOI	111,506	101,524	45,181	43,553	232,962	229,870	46,099	46,486
減価償却費	28,649	28,745	6,237	6,204	79,519	84,328	8,948	8,883

名古屋広小路		名古屋御園		京都四条河原町		堺筋本町		
科目	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期
営業収益	769,157	767,716	114,232	103,889	140,415	131,775	185,169	140,659
営業費用(減価償却費を除く)	322,265	313,989	32,564	32,398	49,733	70,158	114,484	132,472
NOI	446,891	453,727	81,667	71,491	90,682	61,617	70,684	8,187
減価償却費	73,204	69,936	35,729	36,020	26,558	29,154	47,230	52,429

御堂筋ダイワ		神戸伊藤町		NHK広島		東晴天神		
科目	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期
営業収益	670,780	659,527	68,516	73,542	153,003	80,780	101,050	99,177
営業費用(減価償却費を除く)	223,481	228,835	33,642	28,022	96,933	86,960	51,839	41,983
NOI	447,299	430,692	34,873	45,520	56,070	-6,180	49,211	57,193
減価償却費	94,514	98,324	14,465	14,465	23,294	23,108	21,071	21,072

日之出天神		
科目	第8期	第7期
営業収益	176,503	168,060
営業費用(減価償却費を除く)	57,611	100,782
NOI	118,892	67,278
減価償却費	15,326	15,330

②第7期中取得物件
+二番町

東五反田1丁目		山王グランド		ハーモニータワー		銀座三和		
科目	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期
営業収益	214,755	113,804	465,357	155,810	416,292	67,768	366,077	40,960
営業費用(減価償却費を除く)	47,650	19,347	107,365	30,645	112,299	19,307	59,216	4,160
NOI	167,104	94,457	357,992	125,165	303,993	48,460	306,860	36,800
減価償却費	46,490	38,615	30,353	14,182	88,258	29,397	19,160	3,190

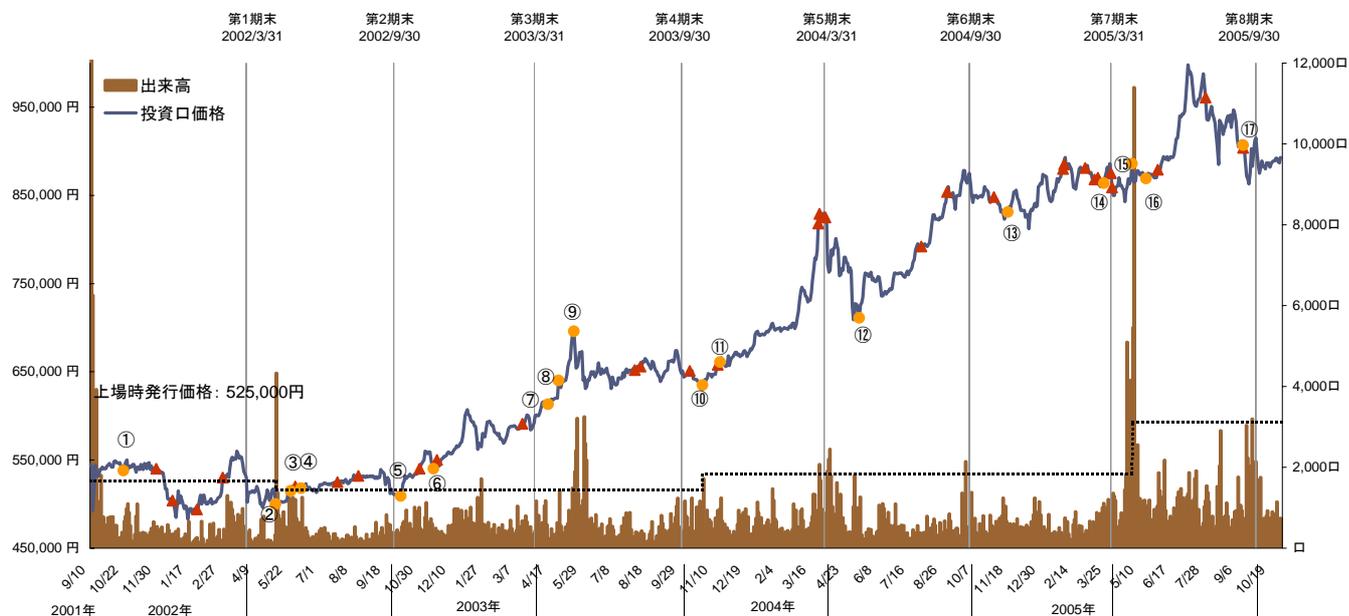
養進銀座イーストミラー		二番町ガーデン		八王子第一生命		定禅寺パーク		
科目	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期
営業収益	98,652	8,564	484,399	0	162,161	0	64,120	21,510
営業費用(減価償却費を除く)	22,883	868	84,629	0	37,928	0	32,307	3,321
NOI	75,769	7,696	399,769	0	124,233	0	31,812	18,189
減価償却費	40,799	6,794	104,781	0	39,375	6,509	12,768	6,346

③第8期中取得物件

ピュレックス麹町		東京オペラシティ		天神クリスタル		
科目	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期
営業収益	56,612	0	36,445	0	150,052	0
営業費用(減価償却費を除く)	143	0	6,623	0	44,305	0
NOI	56,469	0		0	105,746	0
減価償却費	33,393	0		0	58,276	0

* 東京オペラシティビルのNOI・減価償却費については、同物件の共同事業者の要望により非開示。

上場以降の投資口価格の推移



TOPICS

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
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	
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
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
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
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
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
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
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
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

* 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

有利子負債の状況

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	予定元本返済日 2006/06/23 最終元本返済期限 2008/06/23
	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		
	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UFJ信託銀行株式会社*	2005/07/29	3,000	0.22	2006/07/31
	三菱UFJ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。

*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。

*三菱UFJ信託銀行からの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)

第7期末(05/03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	株式会社山梨中央銀行	2004/06/15	2,000	0.42832	2005/06/15
	株式会社第四銀行	2004/10/29	2,000	0.26	2005/10/29
	三菱信託銀行株式会社	2005/01/31	11,000	0.325	2005/05/31
	三菱信託銀行株式会社	2005/02/28	8,000	0.3241	2005/05/11
	株式会社中国銀行	2005/03/09	3,000	0.295	2005/05/18
	株式会社第四銀行	2005/03/09	3,000	0.295	2005/05/18
	株式会社八十二銀行	2005/03/09	2,000	0.295	2005/05/18
	株式会社鹿児島銀行	2005/03/09	2,000	0.295	2005/05/18
	株式会社常陽銀行	2005/03/09	2,000	0.295	2005/05/18
	株式会社伊予銀行	2005/03/09	2,000	0.295	2005/05/18
	三菱信託銀行株式会社	2005/03/15	5,000	0.2883	2005/05/11
	株式会社中国銀行	2005/03/24	2,000	0.2883	2005/05/24
	株式会社八十二銀行	2005/03/24	2,000	0.2883	2005/05/24
	全国共済農業協同組合連合会	2005/03/31	3,000	0.2883	2005/05/18
	株式会社新生銀行	2005/03/31	14,000	0.2883	2005/05/11
	合 計		63,000		

*平均利率は、日数による期中の加重平均を記載。

	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	株式会社東京三菱銀行	2001/09/25	6,000	1.12	予定元本返済日 2006/06/23 最終元本返済期限 2008/06/23
	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		51,000	

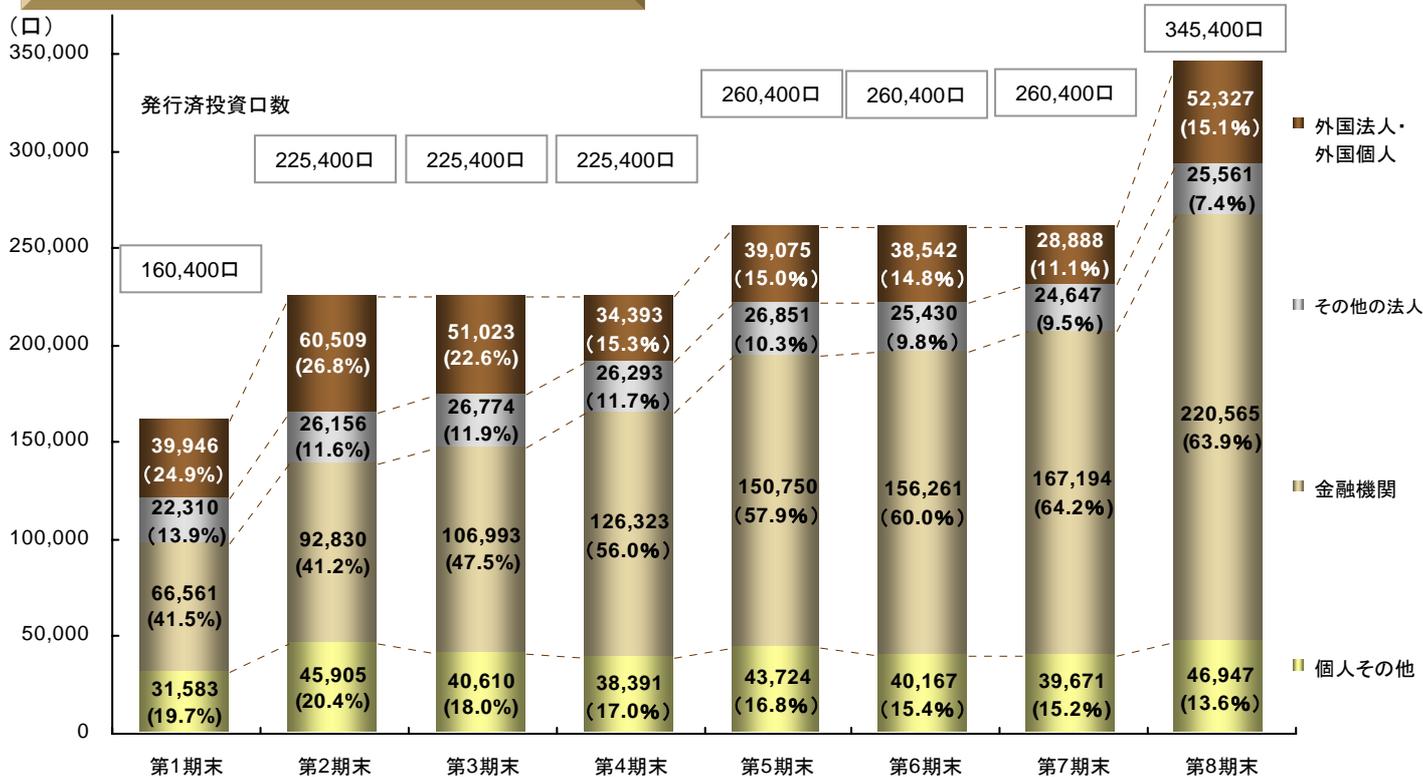
	銘柄	発行年月日	当期末残高(百万円)	利率(%)	償還期限
投資法人債	第1回無担保投資法人債	2002/06/21	25,000	1.32	2007/06/21
	第2回無担保投資法人債	2003/04/30	10,000	0.69	2008/04/30
	第3回無担保投資法人債	2003/04/30	10,000	0.98	2010/04/30
	合 計		45,000		

第7期末有利子負債合計	159,000 百万円
-------------	-------------

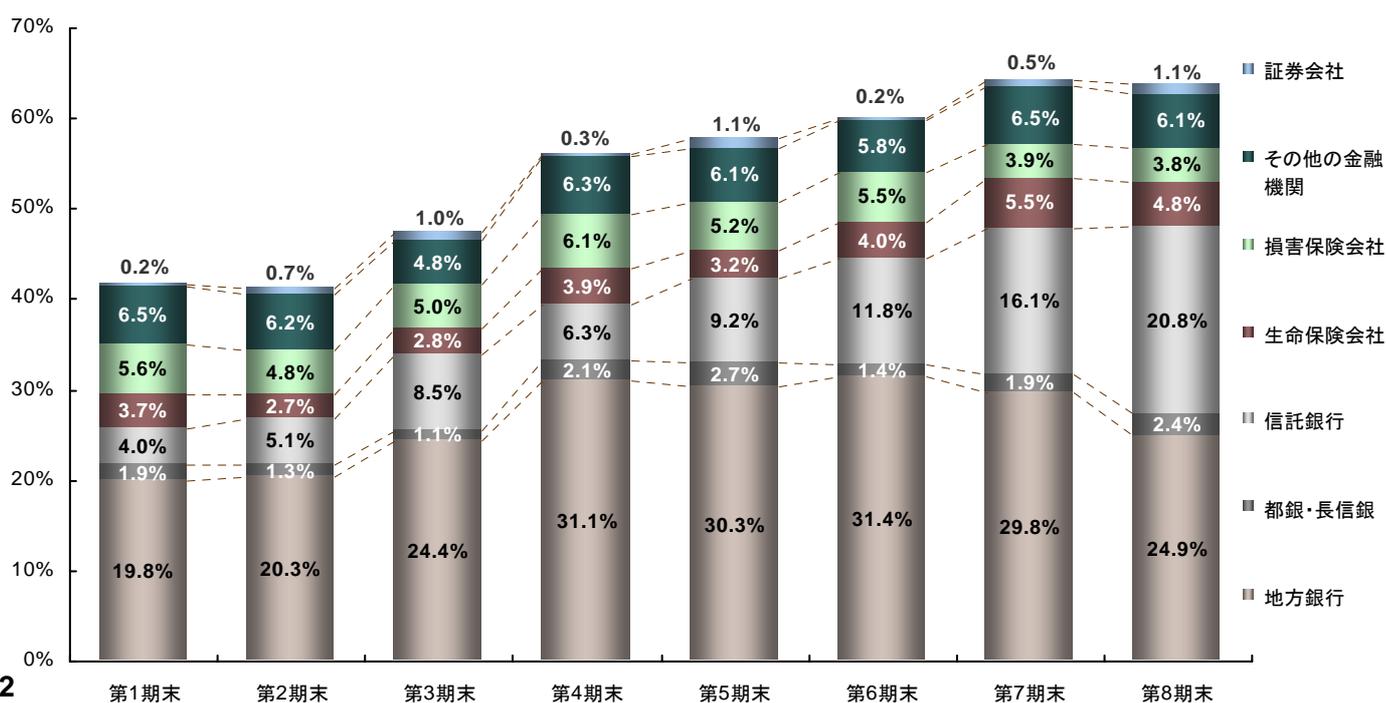
- ・平均有利子負債利率は0.81%(各利率を期末残高で加重平均したもの)
- ・第7期末時点での平均残存年数は、短期借入金0.15年(約2ヶ月)、長期有利子負債(長期借入金、投資法人債)3.14年(約3年2ヶ月)

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4期末		第5期末		第6期末		第7期末		第8期末	
	投資主数(人)	比率								
個人その他	13,810	95.6%	16,047	95.6%	14,592	95.1%	14,447	94.9%	17,777	95.3%
金融機関	152	1.1%	186	1.1%	189	1.2%	203	1.3%	226	1.2%
その他の法人	352	2.4%	398	2.4%	377	2.5%	357	2.3%	417	2.2%
外国法人・外国個人	137	0.9%	163	1.0%	185	1.2%	212	1.4%	235	1.3%
合計	14,451	100.0%	16,794	100.0%	15,343	100.0%	15,219	100.0%	18,655	100.0%

投資主上位10位

第8期

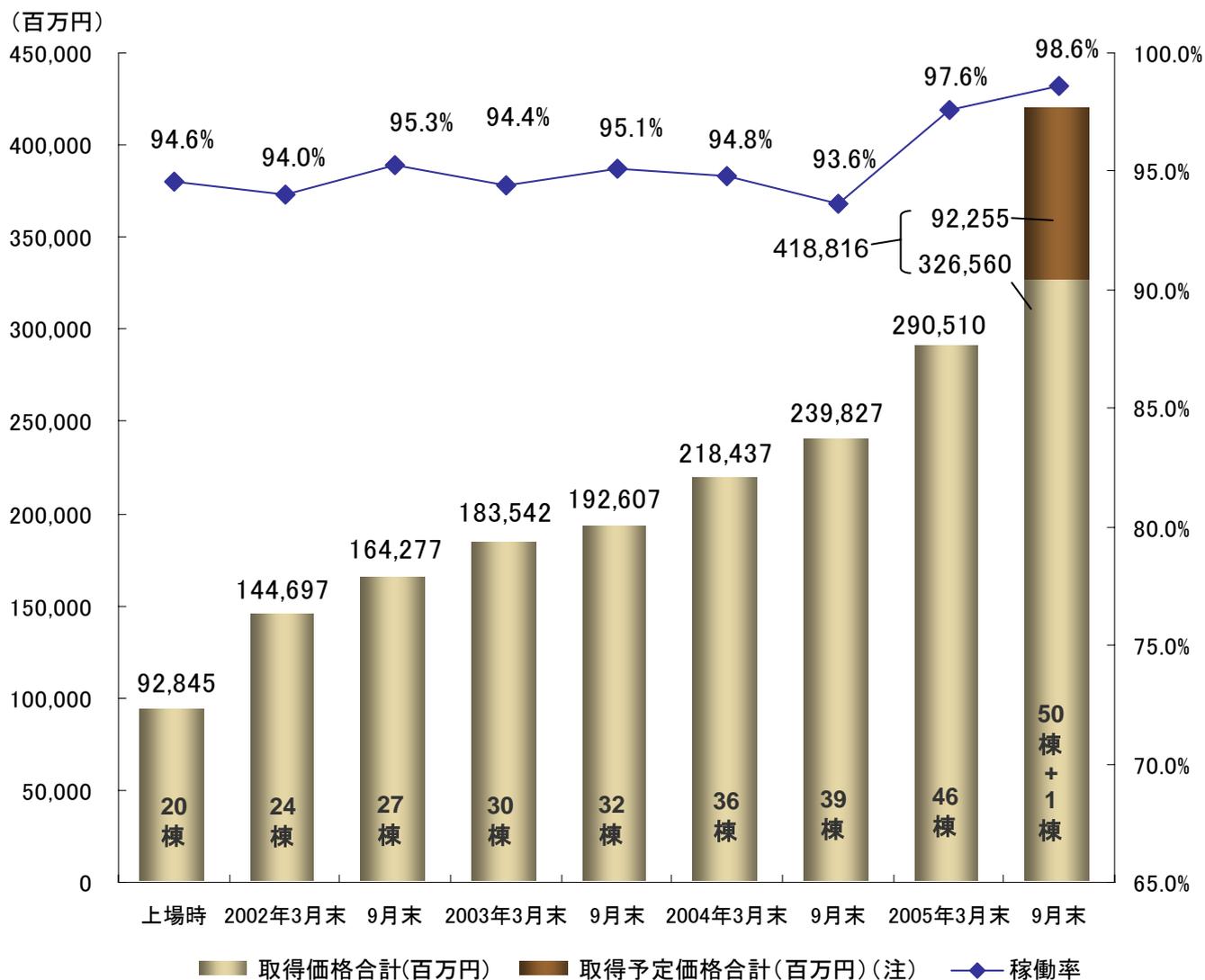
名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数 に対する割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	23,396	6.77%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	18,681	5.41%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	12,928	3.74%
三菱地所株式会社	10,160	2.94%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	9,684	2.80%
株式会社中国銀行	9,495	2.75%
東京海上日動火災保険株式会社	8,120	2.35%
株式会社山梨中央銀行	7,300	2.11%
株式会社常陽銀行	7,138	2.07%
第一生命保険相互会社	4,920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

第7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)	16,126	6.19%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,650	4.47%
三菱地所株式会社	10,160	3.90%
株式会社中国銀行	9,295	3.57%
東京海上日動火災保険株式会社	8,120	3.12%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,869	3.02%
株式会社山梨中央銀行	7,300	2.80%
株式会社常陽銀行	6,008	2.31%
第一生命保険相互会社	4,920	1.89%
株式会社池田銀行	4,704	1.81%

資産規模と稼働率の推移

資産規模と稼働率の推移



(注)2005年9月末における「取得予定価格合計」とは、2006年2月24日付け取得予定の北の丸スクエア及び2006年4月3日付け取得予定の山王グランドビル(追加持分)の取得予定価格合計を指す。

資産規模4,000億円を達成見込み
着実に資産規模を拡大

物件データ一覧



(単位:百万円) (単位:千円)

地域区分	名称	第8期末 算定価格 (05/09月末)	第7期末 算定価格 (05/03月末)	第8期末 簿価 (05/09月末)	取得価格	竣工年	賃貸可能 面積(m ²) (05/09月末)	稼働率 (05/09月末)
首都圏	こころとからだの元氣プラザ	6,200	5,890	5,202	5,000,000	1985	4,791	100.0%
	MD神田ビル	8,460	8,140	9,327	9,520,000	1998	6,269	100.0%
	神田橋パークビルディング	4,920	4,890	4,725	4,810,000	1993	3,687	100.0%
	三菱総合研究所ビルディング	30,400	30,400	26,972	27,267,000	1970	18,006	100.0%
	山王グランドビル	10,900	10,300	10,612	10,200,000	1966	10,573	96.6%
	有楽町電気ビルディング	7,230	7,030	7,580	7,200,000	1975	4,694	100.0%
	小伝馬町新日本橋ビルディング	3,320	3,240	2,986	3,173,000	1991	3,897	100.0%
	ビュレックス京橋	5,940	5,450	5,251	5,250,000	2002	4,279	100.0%
	銀座三和ビル	16,900	16,900	17,059	16,830,000	1982	4,329	100.0%
	菱進銀座イーストミラービル	4,540	4,410	5,550	5,353,500	1998	2,875	100.0%
	青山クリスタルビル	7,920	7,720	7,674	7,680,000	1982	4,916	100.0%
	芝二丁目大門ビルディング	5,900	5,410	5,002	4,859,000	1984	9,643	99.1%
	コスモ金杉橋ビル	3,110	3,020	2,671	2,808,000	1992	4,062	100.0%
	新和ビルディング	7,830	7,800	7,902	7,830,000	1989	6,197	100.0%
	高輪台ビルディング	2,590	2,530	2,616	2,738,000	1991	4,067	100.0%
	東五反田1丁目ビル	6,130	5,710	5,501	5,500,000	2004	5,205	100.0%
	JALトラベルビル	1,480	1,460	1,275	1,362,000	1991	3,383	100.0%
	大森駅東口ビルディング	5,390	5,200	4,731	5,123,000	1989	7,708	100.0%
	日本ブランドウィックビル	7,570	7,180	6,688	6,670,000	1974	7,347	99.3%
	代々木1丁目ビル	9,300	8,850	8,660	8,700,000	2003	7,772	100.0%
	ダヴィンチ原宿	5,660	5,370	4,986	4,885,000	1987	3,109	100.0%
	神宮前メディアスクエアビル	13,480	13,110	12,219	12,200,000	1998	5,558	100.0%
	渋谷クロスタワー	38,100	35,500	35,894	34,600,000	1976	29,828	99.5%
	恵比寿ネオナート	4,450	4,350	4,025	4,100,000	1994	2,462	100.0%
	ハーモニータワー	9,100	8,670	8,853	8,500,000	1997	10,929	100.0%
	大塚東池袋ビルディング	3,410	3,410	3,314	3,541,000	1987	7,114	94.6%
	池袋二丁目ビルディング	1,450	1,420	1,665	1,728,000	1990	2,186	100.0%
池袋YSビル	4,580	4,460	4,522	4,500,000	1989	5,797	100.0%	
八王子第一生命ビルディング	3,300	3,300	3,313	3,300,000	1996	6,336	95.3%	
さいたま浦和ビルディング	2,360	2,360	2,481	2,574,000	1990	4,510	100.0%	
新横浜ファーストビル	1,640	1,620	2,963	3,000,000	1992	6,925	92.9%	
川崎砂子ビルディング	3,210	3,150	3,071	3,375,000	1990	6,831	95.1%	
地方都市	定禅寺パークビル	1,040	1,000	1,047	1,000,000	1993	2,518	95.3%
	仙台北町ホンマビルディング	3,030	2,930	2,724	2,924,000	1991	5,829	98.7%
	新潟礎町西万代橋ビルディング	729	741	1,003	1,010,000	1984	4,383	96.6%
	金沢パークビル	5,420	5,420	4,537	4,580,000	1991	21,343	96.1%
	金沢南町ビルディング	985	992	1,292	1,331,000	1987	3,794	95.5%
	名古屋広小路ビルディング	15,300	15,000	14,258	14,533,000	1987	21,631	99.1%
	名古屋御園ビル	1,860	1,860	1,759	1,865,000	1991	3,470	100.0%
	京都四条河原町ビル	2,020	2,020	2,944	2,650,000	1982	6,800	100.0%
	塚筋本町ビル	4,230	4,170	4,138	4,164,000	1992	11,574	97.9%
	御堂筋ダイワビル	14,100	13,800	13,844	14,314,000	1991	20,450	100.0%
	神戸伊藤町ビルディング	945	949	1,365	1,436,000	1989	3,478	92.3%
	NHK広島放送センタービル	1,480	1,390	1,334	1,320,000	1994	5,477	98.6%
	東晴天神ビルディング	1,340	1,340	1,460	1,550,000	1992	4,000	98.1%
日之出天神ビルディング	3,480	3,480	3,476	3,657,000	1987	5,860	96.5%	
小計		302,729	293,342	290,492				
第8期取得物件	二番町ガーデン	15,100	-	14,791	14,700,000	2004	9,316	100.0%
	ビュレックス麹町	6,880	-	7,120	7,000,000	2005	4,495	100.0%
	東京オペラシティビル	9,350	-	9,426	9,350,000	1996	9,244	96.0%
	天神クリスタルビル	4,970	-	5,174	5,000,000	1993	5,640	98.7%
50物件合計		339,029	293,342	327,005	326,560,500		364,610	98.6%

	名称	取得検討時点 鑑定評価額		取得予定価格	竣工年	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率
第9期・第10期取得予定物件	北の丸スクエア	80,200	-	81,555,500	2006	25,637	100.0%
	山王グランドビル(追加持分)	10,700	-	10,700,000	1966	10,361	96.6%
合計		90,900		92,255,500		35,998	-

*二番町ガーデン及び北の丸スクエアの賃貸可能面積には、上記事務所部分のほか各々住宅部分が1,686㎡(稼働率100.0%)、11,694㎡(稼働率:未定)あり。
*北の丸スクエアの賃貸可能面積及び稼働率は取得日現在の見込み数値、山王グランドビル(追加持分)の賃貸可能面積及び稼働率は2005年9月末現在の数値を記載。

北の丸スクエア



*本図は、設計図書をもとに作成されており、実際と異なる場合があります。

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)
- ◆取得予定日: 2006年2月24日

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>58,969.18㎡
 - ◆構造: 鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付26階建
 - ◆建築時期: 2006年1月末(予定)
 - ◆所有形態: 信託受益権
 - ◆総賃貸可能面積: 事務所・店舗: 25,637㎡、住宅: 11,694㎡
 - ◆稼働率: 事務所・店舗: 100.0%、住宅: 未定
(2005年9月30日現在における取得予定日時点の見込)
- *住宅部分については、高級賃貸物件のリーシングに実績を有する会社との間でマスターリース契約の締結を予定。

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)
- ◆取得予定日: 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: 21,146㎡(建物1棟全体における2005年9月末現在の面積)
- ◆稼働率: 96.6%(2005年9月末現在)

MEMO

第8期中新規取得物件

二番町ガーデン

取引概要

- ◆取得先: 三菱地所株式会社
- ◆取得価格: 14,700百万円
- ◆鑑定評価額: 14,800百万円
(2005年2月1日時点)
- ◆取得日: 2005年4月1日



物件概要

- ◆所在地: 東京都千代田区二番町8-8
- ◆面積: <土地>11,003.87㎡ <建物>57,031.06㎡
- ◆構造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建
- ◆建築時期: 2004年4月
- ◆所有形態: 土地:所有権(7筆3,554.33㎡)、建物:区分所有権の共有持分
*建物所有割合 31.345%
- ◆総賃貸可能面積: 事務所:9,316㎡、住宅:1,686㎡
- ◆稼働率: 事務所:100.0%、住宅:100.0% (2005年9月末現在)

天神クリスタルビル

取引概要

- ◆取得先: UFJ信託銀行株式会社
- ◆取得価格: 5,000百万円
- ◆鑑定評価額: 4,970百万円
(2005年5月1日時点)
- ◆取得日: 2005年6月1日



物件概要

- ◆所在地: 福岡県福岡市中央区天神4-6-7
- ◆面積: <土地>1,835.17㎡ <建物>10,432.04㎡
- ◆構造: 鉄骨・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: 1993年8月
- ◆所有形態: 所有権
- ◆総賃貸可能面積: 5,640㎡
- ◆稼働率: 98.7% (2005年9月末現在)

ビュレックス麹町

取引概要

- ◆取得先: 株式会社スペースデザイン
- ◆取得価格: 7,000百万円
- ◆鑑定評価額: 6,880百万円
(2005年7月1日時点)
- ◆取得日: 2005年7月29日



物件概要

- ◆所在地: 東京都千代田区麹町3-5-2
- ◆面積: <土地>967.67㎡ <建物>6,526.64㎡
- ◆構造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
- ◆建築時期: 2005年1月
- ◆所有形態: 所有権
- ◆総賃貸可能面積: 4,495㎡
- ◆稼働率: 100.0% (2005年9月末現在)

東京オペラシティビル

取引概要

- ◆取得先: 第一生命保険相互会社
- ◆取得価格: 9,350百万円
- ◆鑑定評価額: 9,350百万円
(2005年8月1日時点)
- ◆取得日: 2005年9月13日



物件概要

- ◆所在地: 東京都新宿区西新宿3-20-2
- ◆面積: <土地>18,236.94㎡ <建物>232,996.81㎡
- ◆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・亜鉛メッキ鋼板葺地下4階付54階建
- ◆建築時期: 1996年7月
- ◆所有形態: 土地: 所有権の共有持分(1筆5,565.18㎡の26.71%)
建物: 区分所有権の共有持分
* 建物所有割合: 8.368%
- ◆総賃貸可能面積: 9,244㎡
- ◆稼働率: 96.0% (2005年9月末現在)

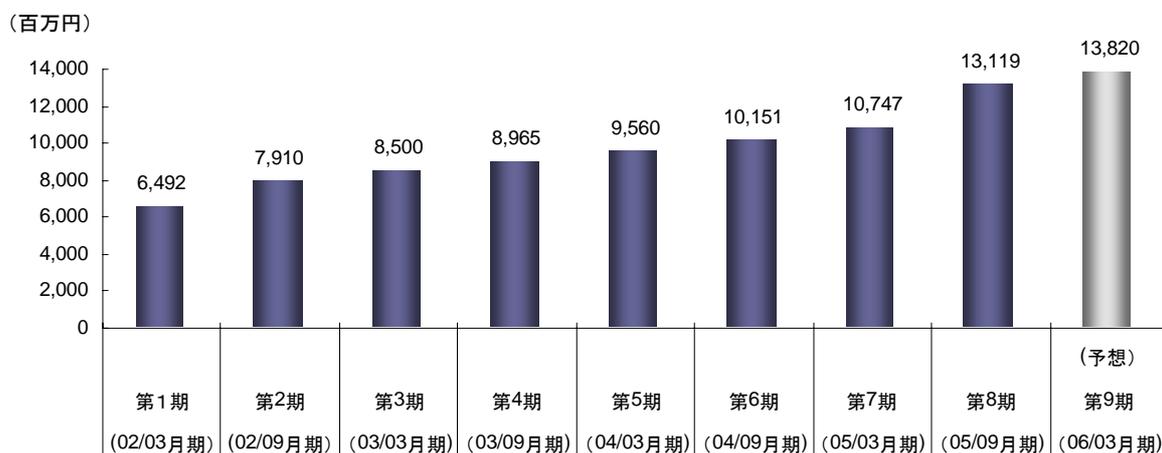
実績及び予想損益



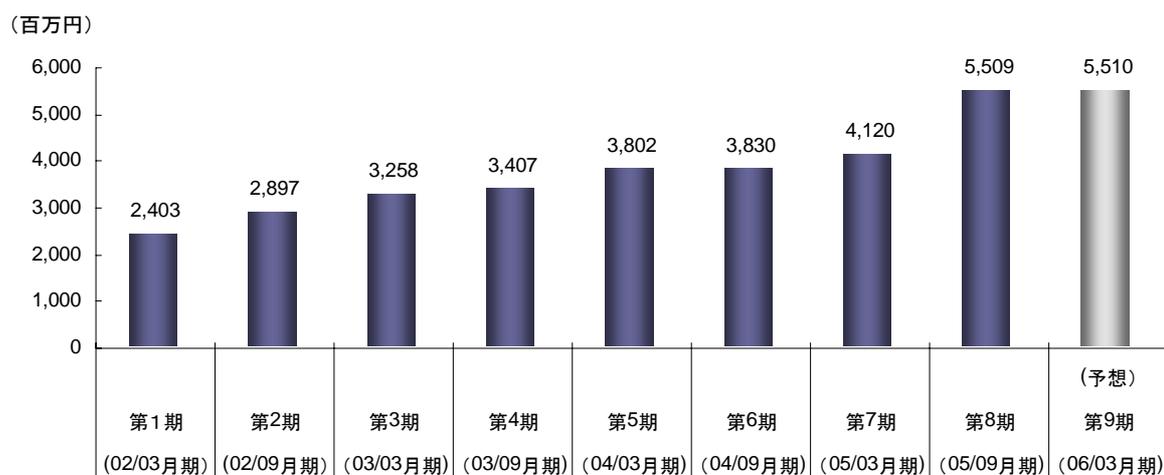
(単位:百万円、1口当たり分配金を除く)

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)
	実績	実績	実績	今回予想	今回予想
物件数	39物件	46物件	50物件	51物件	51物件
日数	(183日)	(182日)	(183日)	(182日)	(183日)
営業収益	10,151	10,747	13,119	13,820	14,700
営業費用	3,478	3,616	4,140	4,330	-
NOI	6,672	7,131	8,978	9,490	-
減価償却費	1,657	1,641	2,017	2,330	-
営業総利益	5,015	5,489	6,961	7,160	-
販売費及び一般管理費	656	787	735	890	-
営業利益	4,358	4,701	6,226	6,270	6,300
営業外損益	△ 527	△ 580	△ 715	△ 760	-
(内、支払利息)	(△ 470)	(△ 563)	(△ 577)	(△ 720)	-
経常利益	3,831	4,121	5,510	5,510	5,300
当期純利益	3,830	4,120	5,509	5,510	5,300
分配金	3,830	4,120	5,509	5,510	5,300
発行済投資口数	260,400口	260,400口	345,400口	345,400口	345,400口
1口当たり分配金	14,711円	15,824円	15,951円	15,950円	15,300円
期末稼働率	93.6%	97.6%	98.6%	97.9%	-

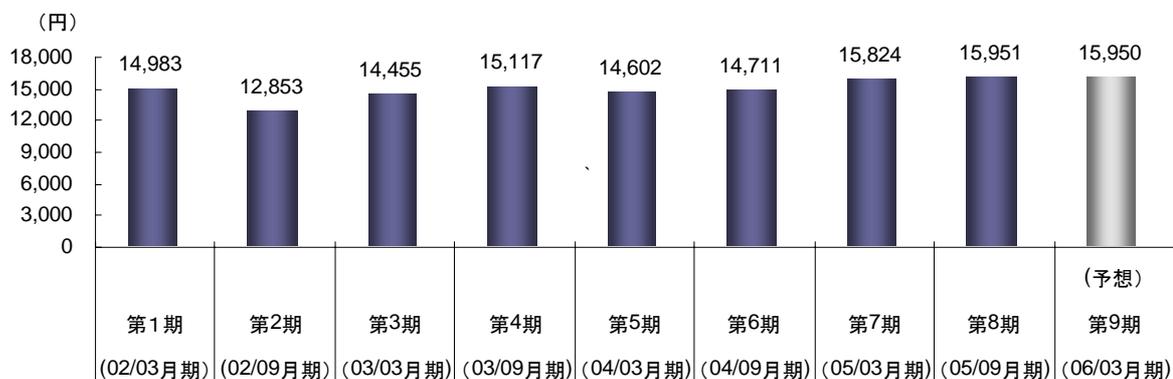
営業収益



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)ペ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。

予想稼働率

地域区分		名称	第8期末 (05/09月末)	第9期末予想 (06/03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%
		北の丸スクエア	-	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	96.6%	96.6%
		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	99.1%	100.0%
		コスモ金杉橋ビル	100.0%	100.0%
		新和ビルディング	100.0%	75.8%
		東京オペラシティビル	96.0%	98.1%
		高輪台ビルディング	100.0%	100.0%
		東五反田1丁目ビル	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%	97.9%
		日本ブランチウィックビル	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%	99.3%
		神宮前メディアスクエアビル	100.0%	100.0%
		渋谷クロスタワー	99.5%	99.0%
	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	94.6%	92.0%	
	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		99.3%	98.7%
首都圏 (東京23区除く)	八王子第一生命ビルディング	95.3%	91.9%	
	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	92.9%	100.0%	
	川崎砂子ビルディング	95.1%	92.4%	
	首都圏(東京23区除く)平均		95.4%	95.8%
地方都市	定禅寺パークビル	95.3%	93.3%	
	仙台北町ホンマビルディング	98.7%	100.0%	
	新潟礎町西万代橋ビルディング	96.6%	96.6%	
	金沢パークビル	96.1%	95.7%	
	金沢南町ビルディング	95.5%	92.8%	
	名古屋広小路ビルディング	99.1%	97.5%	
	名古屋御園ビル	100.0%	100.0%	
	京都四条河原町ビル	100.0%	95.5%	
	堺筋本町ビル	97.9%	97.9%	
	御堂筋ダイワビル	100.0%	100.0%	
	神戸伊藤町ビルディング	92.3%	92.3%	
	NHK広島放送センタービル	98.6%	97.4%	
	東晴天神ビルディング	98.1%	96.2%	
	天神クリスタルビル	98.7%	88.9%	
	日之出天神ビルディング	96.5%	96.5%	
	地方都市平均		98.0%	96.8%
全体平均		98.6%	97.9%	

決算概要

第8期損益計算書



(単位:百万円)

科 目	第8期(183日)			第7期 (182日)	増減	増減率
	既存46物件	新規取得4物件	合計			
営業収益	12,392	727	13,119	10,747	2,372	22.1%
賃貸事業収益	12,349	727	13,076	10,708		
その他営業収益	43	0	43	39		
営業費用	4,005	135	4,140	3,616	524	14.5%
管理業務費	1,471	83	1,554	1,277		
水道光熱費	977	34	1,012	855		
公租公課	1,035	0	1,035	937		
損害保険料	31	1	33	27		
修繕費	458	15	474	471		
その他営業費用	30	0	30	46		
NOI	8,387	591	8,978	7,131	1,847	25.9%
減価償却費	1,798	218	2,017	1,641		
営業総利益	6,588	373	6,961	5,489	1,472	26.8%
販売費及び一般管理費			735	787	△ 52	△ 6.6%
資産運用報酬			392	476		
その他販売費及び一般管理費			342	310		
営業利益			6,226	4,701	1,524	32.4%
営業外収益			11	5	6	130.1%
受取利息			0	0		
その他営業外収益			11	5		
営業外費用			727	585	142	24.3%
支払利息			328	315		
投資法人債利息			249	248		
投資法人債発行費償却			9	—		
新投資口発行費			116	—		
その他営業外費用			23	21		
経常利益			5,510	4,121	1,388	33.7%
税引前当期純利益			5,510	4,121	1,388	33.7%
法人税、住民税及び事業税			0	1		
当期純利益			5,509	4,120	1,388	33.7%
当期末処分利益			5,509	4,120		
FFO(当期純利益+減価償却費)			7,526	5,762	1,764	30.6%
1口当たり分配金			15,951	15,824		

* 新規取得4物件:「二番町ガーデン」、「天神クリスタルビル」、「ビュレックス麹町」、「東京オペラシティビル」

- ・上場以降第8期まで連続の増収・増益。
- ・第7期取得物件の通期稼働及び第8期中に追加取得した4物件の期中稼働等により増収・増益。
- ・第8期分配金予想公表(2005年5月18日)以降新たに取得を決定した3物件の期中稼働により、分配金が増加(予想:15,800円→実績:15,951円)。

MEMO

第8期貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第8期末 (05/09月末)	第7期末 (05/03月末)	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	26,939	29,361	△ 2,422	
その他流動資産	988	657	331	
流動資産合計	27,928	30,019	△ 2,090	
固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	108,655	90,409	18,246	物件取得(二番町ガーデン他3物件)及び資本的支出による増加
構築物(信託物件含む)	851	576	274	
機械装置他(信託物件含む)	1,750	1,556	193	
土地(信託物件含む)	224,595	206,679	17,915	
減価償却累計額	△ 11,788	△ 9,783	△ 2,004	
有形固定資産合計	324,064	289,439	34,624	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	2,941	1,912	1,028	東京オペラシティビル取得による増加
無形固定資産合計	2,941	1,912	1,028	
投資その他の資産				
投資有価証券	958	956	2	
長期前払費用他	26	31	△ 5	
投資その他の資産合計	984	987	△ 3	
固定資産合計	327,989	292,339	35,650	
繰延資産				
投資法人債発行費	49	—	49	投資法人債発行による増加
繰延資産合計	49	—	49	
資産合計	355,968	322,358	33,609	

MEMO

(単位:百万円)

科目	第8期末 (05/09月末)	第7期末 (05/03月末)	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				
短期借入金	16,000	63,000	△ 47,000	借入金の返済により減少
1年以内返済予定長期借入金	24,000	—	24,000	長期借入金からの振り替えにより増加
前受金	2,422	2,460	△ 37	
その他流動負債	1,624	1,745	△ 121	
流動負債合計	44,047	67,206	△ 23,159	
固定負債				
投資法人債	55,000	45,000	10,000	投資法人債発行により増加
長期借入金	27,000	51,000	△ 24,000	短期借入金への振り替えにより減少
預り敷金、保証金	22,644	20,994	1,649	
その他固定負債	294	588	△ 294	
固定負債合計	104,938	117,582	△ 12,644	
負債合計	148,985	184,789	△ 35,803	
出資の部				
出資総額	201,472	133,448	68,024	投資口追加発行により増加
当期未処分利益	5,509	4,120	1,388	
出資合計	206,982	137,569	69,413	
負債、出資合計	355,968	322,358	33,609	

MEMO

財務指標



財務指標	第8期(183日)	第7期(182日)	第6期(183日)	第5期(183日)	第4期(183日)
総資産経常利益率 (ROA)	1.6%	1.4%	1.5%	1.6%	1.7%
	(年換算3.2%)	(年換算2.9%)	(年換算3.0%)	(年換算3.2%)	(年換算3.3%)
純資産当期純利益率 (ROE)	2.8%	3.0%	2.8%	2.8%	3.0%
	(年換算5.6%)	(年換算6.0%)	(年換算5.6%)	(年換算5.7%)	(年換算5.9%)
期末自己資本比率	58.1%	42.7%	53.3%	56.1%	55.1%
期末総資産有利子負債比率 (LTV①)	34.3%	49.3%	38.5%	35.6%	36.3%
期末物件価格有利子負債比率 (LTV②)	37.4%	54.7%	41.3%	39.8%	39.5%
期末固定長期適合比率	107.0%	116.5%	99.9%	95.9%	98.3%
デット・サービスカバレッジレシオ (DSCR)	14.0倍	11.2倍	12.7倍	13.9倍	12.6倍
NOI	8,978百万円	7,131百万円	6,672百万円	6,455百万円	5,950百万円
FFO	7,526百万円	5,762百万円	5,488百万円	5,301百万円	4,801百万円
Payout Ratio to CAD	79.0%	81.5%	81.6%	93.1%	80.2%

* 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4期183日、第5期183日、第6期183日、第7期182日、第8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4期183日、第5期183日、第6期183日、第7期182日、第8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

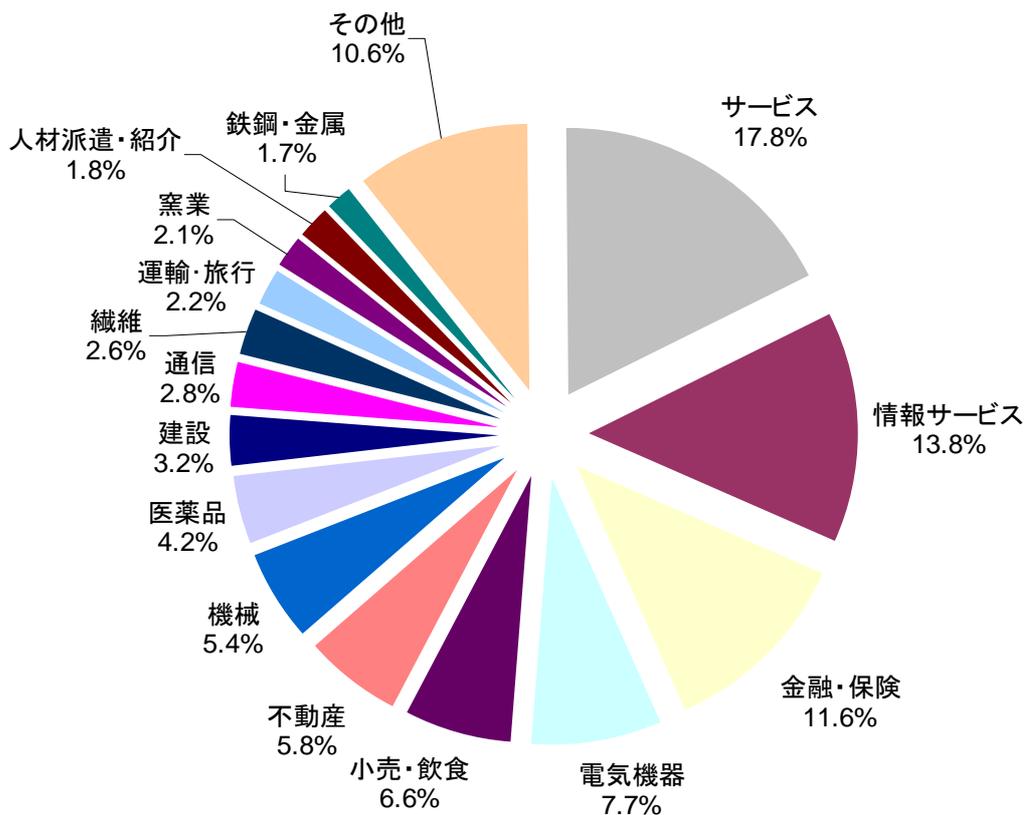
* Payout Ratio to CAD=配当総額/CAD

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

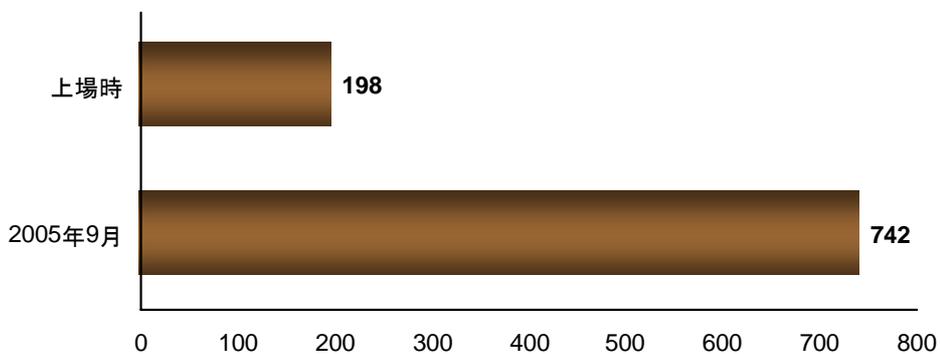
テナント分散の状況

業種分散(賃貸面積ベース)

2005年9月30日現在50物件



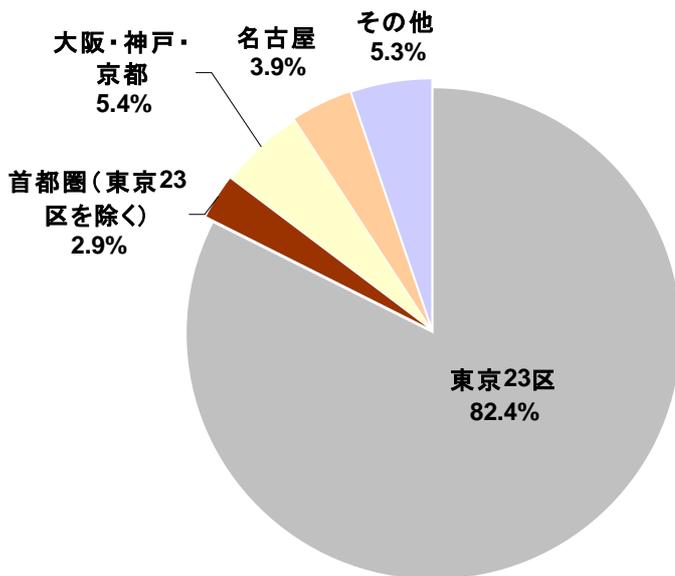
テナント数の推移



地域分散と地震リスク分散

地域分散

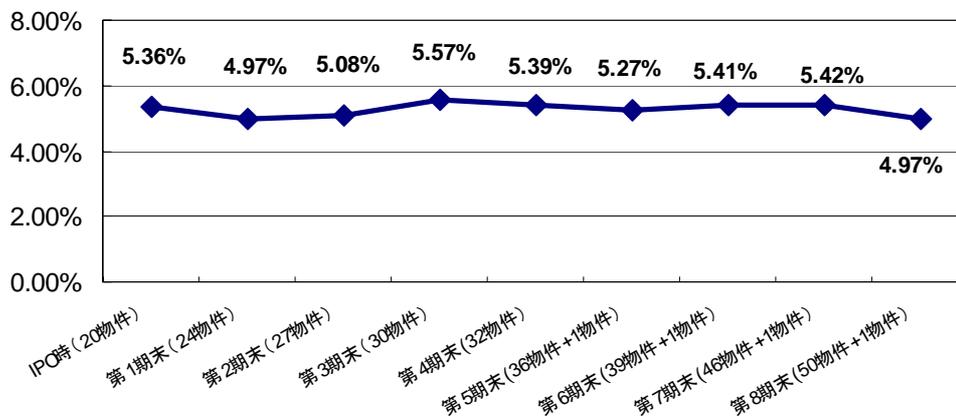
2005年9月30日現在50物件+北の丸スクエア+山王グランドビル(追加持分)



- 取得価格ベースで算出。
- 首都圏は東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県のうち1都3県をいう。
- 上記グラフにおいては優先出資証券取得分は除く。

- ◆ 第8期中取得物件、第9期及び第10期取得予定物件計6物件(追加持分取得分含む)中5物件が東京23区内に属していたため、東京23区の割合が増加している。
- ◆ 流動性が高くかつ賃料収入の安定した首都圏への投資比率を引き上げてきており、2005年9月30日現在の50物件に北の丸スクエア及び山王グランドビル(追加持分)を加えた計51物件ベースで、首都圏が約85%、地方主要都市が約15%。

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。
- ◆ 北の丸スクエア等の組入れにより、ポートフォリオPMLは5%を切る水準まで低下。

個別物件のPML値

物件名称	PML値	物件名称	PML値
こころとからだの元氣プラザ	12.57%	渋谷クロスタワー	3.71%
北の丸スクエア	2.60%	恵比寿ネオナート	8.90%
MD神田ビル	14.81%	ハーモニータワー	4.43%
神田橋パークビルディング	7.40%	大塚東池袋ビルディング	3.52%
三菱総合研究所ビルディング	8.98%	池袋二丁目ビルディング	16.23%
二番町ガーデン	3.04%	池袋YSビル	6.29%
ビュレックス麹町	5.95%	八王子第一生命ビルディング	8.00%
山王グランドビル	5.69%	さいたま浦和ビルディング	5.77%
有楽町電気ビルディング	8.39%	新横浜ファーストビル	11.68%
小伝馬町新日本橋ビルディング	10.49%	川崎砂子ビルディング	19.00%
ビュレックス京橋	8.31%	定禅寺パークビル	3.18%
銀座三和ビル	15.08%	仙台本町ホンマビルディング	1.93%
菱進銀座イーストミラービル	9.22%	新潟礎町西万代橋ビルディング	9.65%
青山クリスタルビル	10.41%	金沢パークビル	13.39%
芝二丁目大門ビルディング	9.95%	金沢南町ビルディング	10.22%
コスモ金杉橋ビル	10.80%	名古屋広小路ビルディング	8.10%
新和ビルディング	10.17%	名古屋御園ビル	7.91%
東京オペラシティビル	3.62%	京都四条河原町ビル	15.41%
高輪台ビルディング	4.11%	堺筋本町ビル	5.24%
東五反田1丁目ビル	14.96%	御堂筋ダイワビル	18.24%
JALトラベルビル	8.27%	神戸伊藤町ビルディング	8.62%
大森駅東口ビルディング	15.28%	NHK広島放送センタービル	1.55%
日本ブランドウィックビル	13.44%	東晴天神ビルディング	0.19%
代々木1丁目ビル	7.19%	天神クリスタルビル	0.14%
ダヴィンチ原宿	12.20%	日之出天神ビルディング	0.32%
神宮前メディアスクエアビル	6.59%		

「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)。

大口テナントの状況



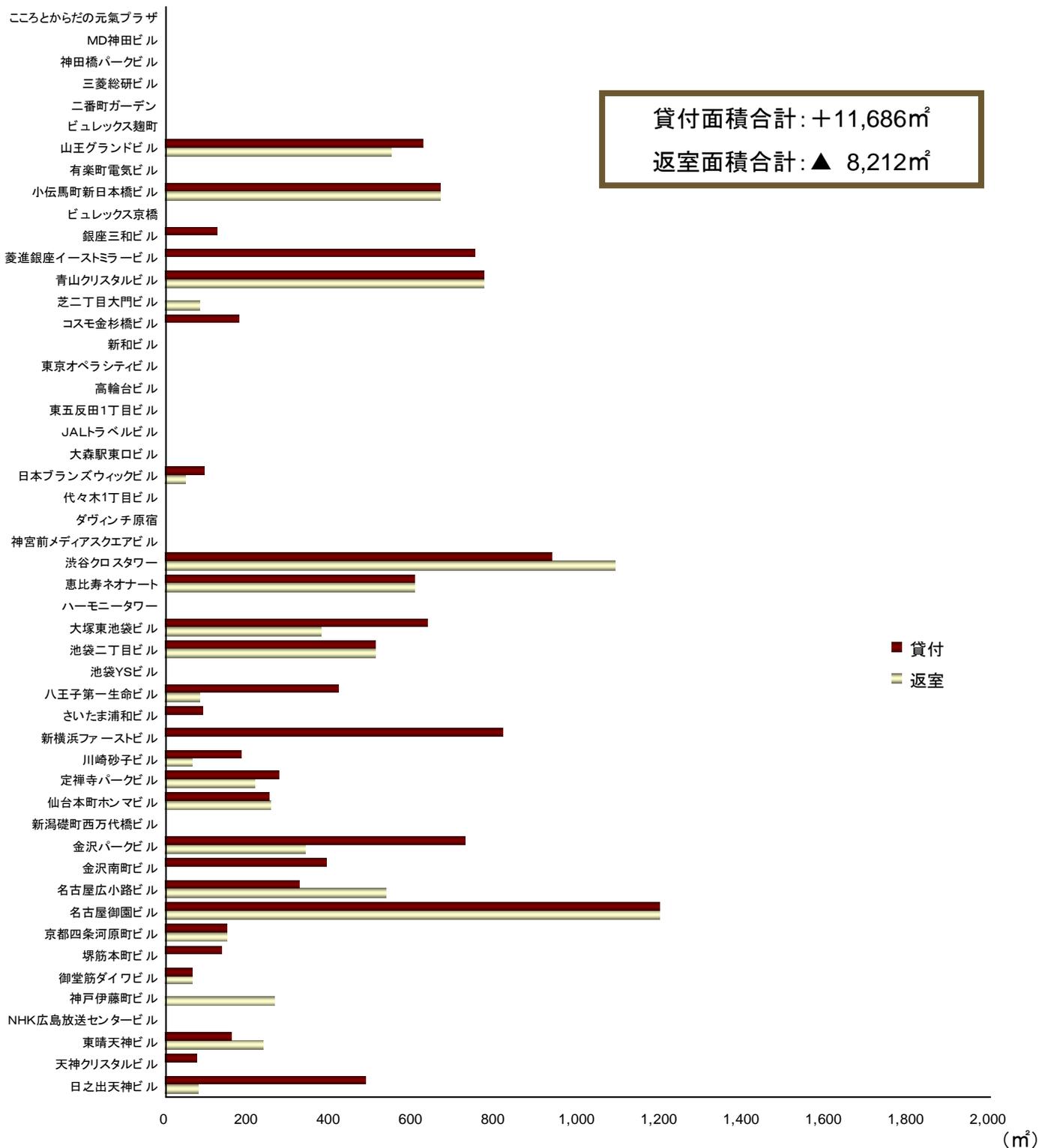
大口テナント(上位10位)

2005年9月30日現在50物件ベース

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㎡	4.0%
2	第一生命保険相互会社	御堂筋ダイワ 他8物件	10,387㎡	2.9%
3	株式会社イトーヨーカ堂	二番町ガーデン	9,316㎡	2.6%
4	株式会社スペースデザイン	ビュレックス麹町 他1物件	8,774㎡	2.4%
5	学校法人山野学苑	代々木1丁目ビル	7,772㎡	2.2%
6	東陶機器株式会社	御堂筋ダイワ 他1物件	6,800㎡	1.9%
7	東芝ソリューション株式会社	高輪台 他2物件	5,331㎡	1.5%
8	旭化成ファーマ株式会社	MD神田	5,144㎡	1.4%
9	財団法人東京顕微鏡院	こころとからだの 元氣プラザ	4,791㎡	1.3%
10	大和紡績株式会社	御堂筋ダイワ 他1物件	4,490㎡	1.2%

*2006年2月24日付けにて取得予定の北の丸スクエアに入居予定の萬有製薬株式会社の賃貸面積は16,729㎡、株式会社ファーストリテイリングの賃貸面積は8,446㎡です。

第8期中の契約異動



ビル別損益の状況



東京23区

(単位:百万円)

物件名称	損益状況 (2005年4月1日～2005年9月30日)											賃貸借の概況 (2005年9月30日現在)	
	賃貸事業収入	賃貸事業費用	賃貸事業損益							NOI	稼働率	テナント総数	
			管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他費用				
こころからの元氣プラザ	221	75	13	14	18	0	1	24	2	146	170	100.0%	1
MD神田ビル	293	115	22	16	23	0	2	49	0	177	226	100.0%	2
神田橋パークビル	172	46	1	—	17	0	2	25	—	125	151	100.0%	7
三菱総合研究所ビル	1,063	335	89	108	76	1	4	54	0	728	782	100.0%	4
二番町ガーデン	484	189	59	24	0	0	0	104	—	294	399	100.0%	1
ビュレックス麹町	56	33	—	—	—	0	—	33	—	23	56	100.0%	1
山王グランドビル	465	137	57	28	0	1	20	30	—	327	357	96.6%	49
有楽町電気ビル	281	104	33	18	32	0	0	18	—	176	195	100.0%	15
小伝馬町新日本橋ビル	150	75	18	9	14	0	1	27	3	75	102	100.0%	5
ビュレックス京橋	150	51	—	—	13	0	—	37	—	98	136	100.0%	1
銀座三和ビル	366	78	36	18	0	0	3	19	0	287	306	100.0%	13
豊洲銀座イーストモータービル	98	63	15	7	0	0	0	40	—	34	75	100.0%	8
青山クリスタルビル	250	93	17	17	22	0	1	34	0	157	191	100.0%	8
芝二丁目大門ビル	312	123	34	26	36	0	4	20	0	189	209	99.1%	27
コスモ金杉橋ビル	131	91	13	9	13	0	33	21	—	40	61	100.0%	8
新和ビル	259	97	18	16	20	0	5	35	—	161	197	100.0%	9
東京オペラシティビル	36	28								7		96.0%	106
高輪台ビル	115	67	13	11	12	0	6	23	0	47	70	100.0%	1
東五反田1丁目ビル	214	94	13	18	14	0	—	46	0	120	167	100.0%	4
JALトラベルビル	86	48	11	10	10	0	1	14	—	37	52	100.0%	1
大森駅東口ビル	255	136	28	21	26	0	2	57	0	118	176	100.0%	19
日本プランズウィックビル	332	126	35	24	22	0	10	32	—	206	238	99.3%	18
代々木1丁目ビル	283	109	5	0	25	0	—	78	—	174	252	100.0%	1
ダヴィンチ原宿	200	53	11	11	11	0	3	15	—	146	161	100.0%	5
神宮前メディアスタエアビル	373	144	22	31	26	0	5	57	—	229	287	100.0%	9
渋谷クロスタワー	1,478	730	180	157	144	3	42	198	1	748	947	99.5%	51
直比寿ネオナート	128	80	18	5	11	0	2	41	—	48	90	100.0%	3
ハーモニータワー	416	200	101	—	0	2	9	88	—	215	303	100.0%	17
大塚東池袋ビル	169	71	20	15	14	0	1	19	0	97	117	94.6%	9
池袋二丁目ビル	65	35	9	6	5	0	1	13	0	29	43	100.0%	9
池袋YSビル	203	92	21	19	15	0	1	33	0	111	145	100.0%	8

* 第8期取得物件の二番町ガーデンは2005年4月1日、天神クリスタルビルは2005年6月1日、ビュレックス麹町は2005年7月29日、東京オペラシティビルは2005年9月13日からの運用。

* 東京オペラシティビルの賃貸事業費用の内訳・NOIについては、同物件の共同事業者の要望により非開示。

* テナント総数の合計は、同一テナントが複数物件に入居している場合には、1テナントとして算出。

東京23区以外(首都圏・地方)

(単位:百万円)

物件名称	損益状況(2005年4月1日～2005年9月30日)											賃貸借の概況 (2005年9月30日現在)	
	賃貸事業収入	賃貸事業費用								賃貸事業損益	NOI	稼働率(%)	テナント総数
			管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他費用				
八王子第一生命ビル	162	77	34	0	0	0	2	39	—	84	124	95.3%	36
さいたま浦和ビル	136	64	19	8	10	0	3	22	—	71	94	100.0%	16
新横浜ファーストビル	105	155	20	13	13	0	61	45	—	△ 50	△ 4	92.9%	8
川崎砂子ビル	152	105	26	14	15	0	6	42	0	46	88	95.1%	12
定禅寺パークビル	64	45	9	8	0	0	13	12	—	19	31	95.3%	18
仙合本町ホンマビル	150	68	16	4	15	0	2	28	—	82	111	98.7%	16
新潟横町西万代橋ビル	82	43	15	9	7	0	4	6	0	38	45	96.6%	10
金沢パークビル	543	390	107	71	77	2	51	79	0	153	232	96.1%	66
金沢南町ビル	76	39	11	7	5	0	5	8	0	37	46	95.5%	15
名古屋広小路ビル	769	395	107	68	62	1	80	73	1	373	446	99.1%	29
名古屋御園ビル	114	68	14	8	7	0	1	35	0	45	81	100.0%	9
京都四条河原町ビル	140	76	20	13	11	0	3	26	0	64	90	100.0%	31
堺筋本町ビル	185	161	39	24	43	1	5	47	—	23	70	97.9%	17
御堂筋ダイヤビル	670	317	71	46	85	1	19	94	0	352	447	100.0%	25
神戸伊藤町ビル	68	48	12	8	6	0	6	14	—	20	34	92.3%	17
NRK広島放送センタービル	153	120	40	15	15	0	7	23	16	32	56	98.6%	12
東横天神ビル	101	72	16	10	10	0	14	21	—	28	49	98.1%	20
天神クリスタルビル	150	102	17	10	0	0	15	58	—	47	105	98.7%	25
日之出天神ビル	176	72	23	17	16	0	0	15	—	103	118	96.5%	12
合計	13,119	6,158	1,554	1,012	1,035	33	474	2,017	30	6,961	8,978	98.6%	742

JREの4年間の歴史



JRE年表

第1期(2002年3月期)

2001年9月 東証に上場(J-REIT初・発行総額840億円)

2001年10月 「渋谷クロスタワー」取得発表(取得価格346億円)

資産規模1,000億円達成

2002年2-3月 【S&P A+】【Moody's A2】格付け取得(J-REIT初)

第2期(2002年9月期)

2002年5月 第1回投資口追加発行(J-REIT初)
(発行総額319億円)

2002年6月 投資法人債の発行(J-REIT初)

第3期(2003年3月期)

2003年3月 上場後初の投資主総会(第2回)

第4期(2003年9月期)

2003年6月 MSCI銘柄への組入れ(J-REIT初)

第5期(2004年3月期)

資産規模2,000億円達成

2003年10月 第2回投資口追加発行
(発行総額220億円)

*資産規模は取得時ベース

第6期(2004年9月期)

2004年7月 コミットメントラインの設定

第7期(2005年3月期)

2004年11月 【Moody's A2→A1】格上げ(J-REIT初)

2004年12月 【R&I AA】格付け取得

2005年3月 優先出資証券の取得(J-REIT初)

第8期(2005年9月期)

資産規模3,000億円達成(約1年前倒しで目標達成)

2005年4月 第3回投資口追加発行(J-REIT史上最大規模)
(発行総額702億円)

2005年5月 上場後2回目の投資主総会開催(第3回)

2005年8月 「北の丸スクエア」取得予定を発表
(取得価格815億円・J-REIT史上最大規模)

2005年9月 年限20年の投資法人債の発行(J-REIT史上最長)

2005年9月 第8期まで連続の増収増益

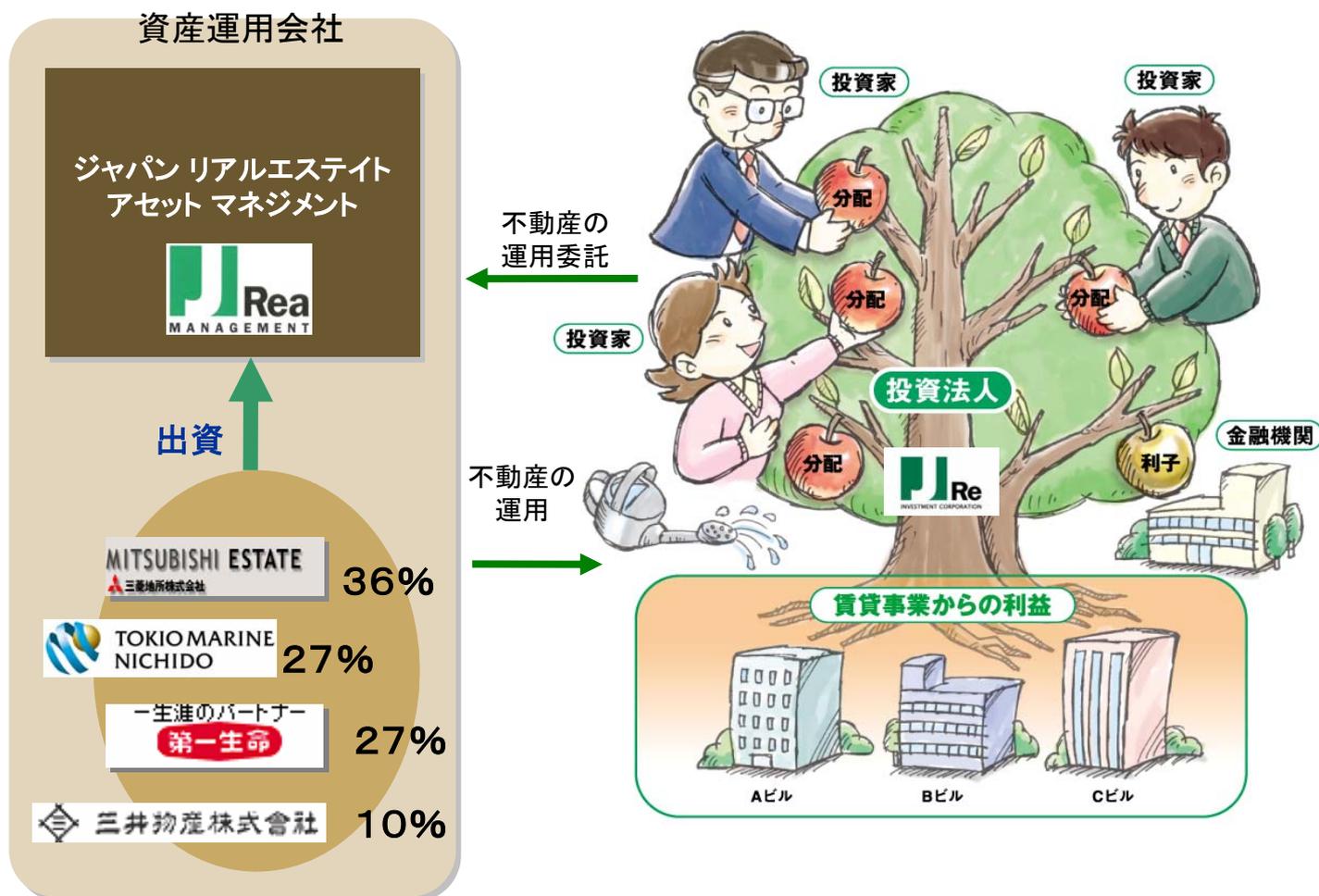
第9期(2006年3月期)

2005年10月 荒畑 新社長就任

資産規模4,000億円達成見込み

to the Second Stage

JREの概要



ポイント

- ・不動産運用は専門家であるJ-Rea社が行う
 - ・三菱地所、東京海上日動、第一生命、三井物産のスポンサー4社のノウハウが活かされる
 - ・投資口は東京証券取引所にて売買が可能
 - ・分配金に法人税の負担なし(高い利回り)
- 導管性要件: 分配金 > 配当可能所得の90%