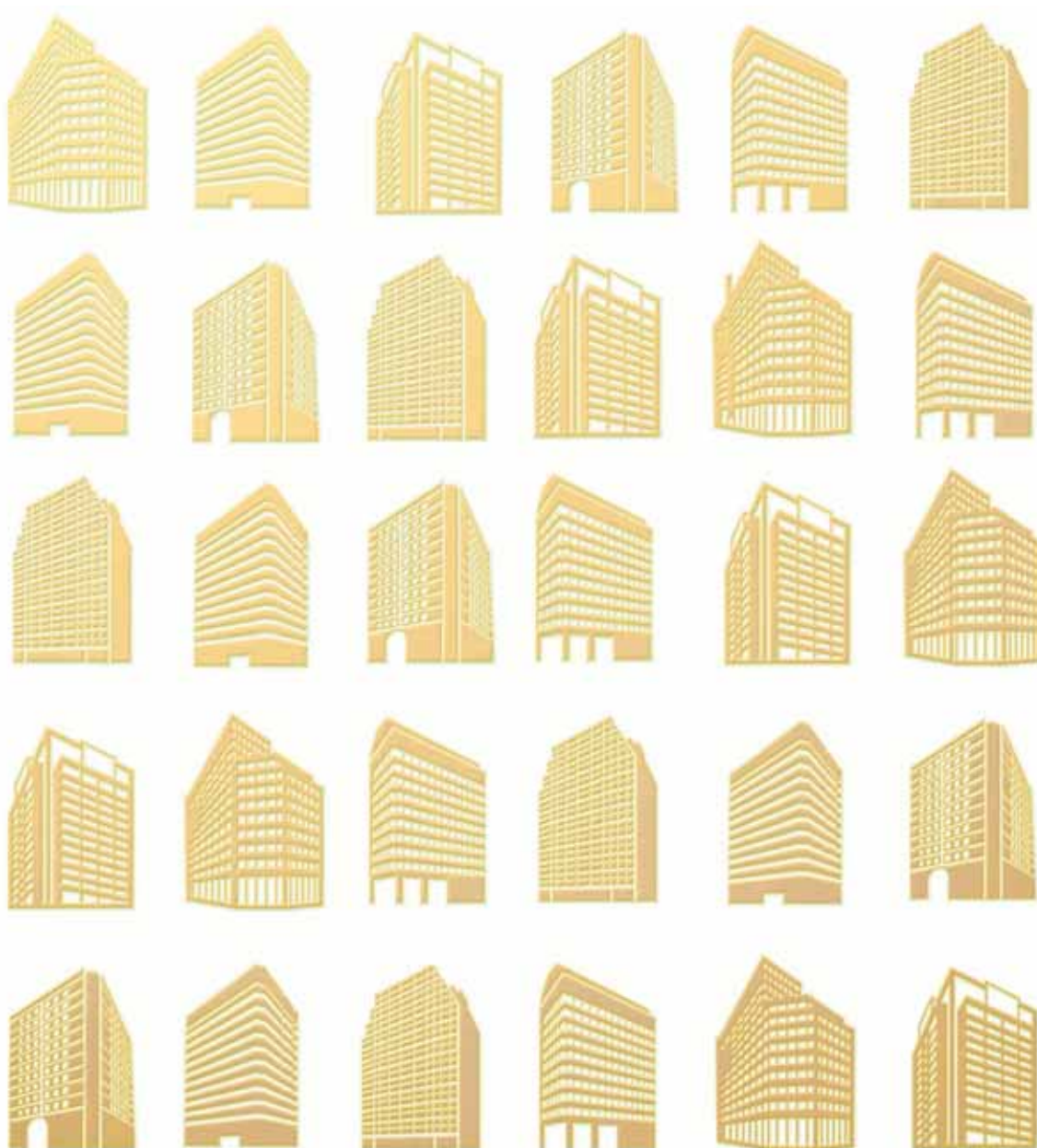


ジャパンリアルエステイト投資法人
第7期(2005年3月期)決算説明資料



2005年5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7期決算サマリー)

● 第7期決算	2・3
● 投資主データ	4・5
● 物件データ一覧	6
● 新規取得物件	
「東五反田1丁目ビル」・「山王グランドビル」	7
「定禅寺パークビル」・「ハーモニータワー」	8
「銀座三和ビル」・「菱進銀座イーストミラービル」	9
「八王子第一生命ビルディング」・「二番町ガーデン」	10
● 優先出資証券の取得	11
● 予想稼働率	12

Executive Summary (上場以降の成長の軌跡)

● 上場以降の成長の軌跡 (業績)	14
● 上場以降の成長の軌跡 (アセットサイズ)	15
● 上場以降の成長の軌跡 (格付け)	16
● 上場以降の成長の軌跡 (時価総額)	17

決算概要

● 第7期損益計算書	20・21
● 第7期貸借対照表	22・23
● 財務指標	24
● 上場以降の投資口価格の推移	25
● 地域分散と地震リスク分散	26・27
● テナントデータ(分散と大口テナント)	28・29
● JREの概要	30
● 成長を支える「4つのS」	31

Executive Summary

(第7期決算サマリー)

第7期決算



第7期決算及び第8期・第9期予想

(単位:百万円)

	第9期予想 (06/03月期) 05/10 ~ 06/03	第8期予想 (05/09月期) 05/04 ~ 05/09	第7期 (05/03月期) 04/10 ~ 05/03	第6期 (04/09月期) 04/04 ~ 04/09
営業収益 (前期比)	12,800	12,800	10,747 (+5.9%)	10,151 (+6.2%)
営業利益 (前期比)	6,100	6,100	4,701 (+7.9%)	4,358 (+0.4%)
経常利益 (前期比)	5,400	5,400	4,121 (+7.6%)	3,831 (+0.7%)
当期純利益 (前期比)	5,400	5,400	4,120 (+7.6%)	3,830 (+0.7%)
総資産額	-	-	322,358	257,372
負債合計	-	-	184,789	120,093
純資産	-	-	137,569	137,279
有利子負債比率	-	-	49.3%	38.5%
期末投資口価格	-	-	875,000円	875,000円
時価総額	-	-	227,850	227,850
発行済投資口数	345,400口	345,400口	260,400口	260,400口
1口当たり分配金	15,900円	15,800円	15,824円	14,711円
物件数	47棟	47棟	46棟	39棟
賃貸可能面積	345,322㎡	345,322㎡	336,026㎡	293,105㎡
稼働率	-	97.7%	97.6%	93.6%

* 数字は期末時点

* 業績予想の前提条件

- ・2005年5月18日現在取得発表済みの47棟とし、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7期の実績

- ◆ 外部成長目標「アセットサイズ3,000億円」を1年前倒しで達成
- ◆ 上場以降第7期まで連続の増収増益
- ◆ 当期の新規取得物件実績
 - ・「東五反田1丁目ビル」
 - ・「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」
 - ・「八王子第一生命ビルディング」
 - ・「二番町ガーデン」(2005年4月1日取得)
 - ・「晴海フロント特定目的会社発行の優先出資証券」
- ◆ 物件運営・管理状況
当期末稼働率97.6%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。
 - ・2004年12月20日付けにて、格付投資情報センター(R&I)より「AA」の発行体格付けを取得。

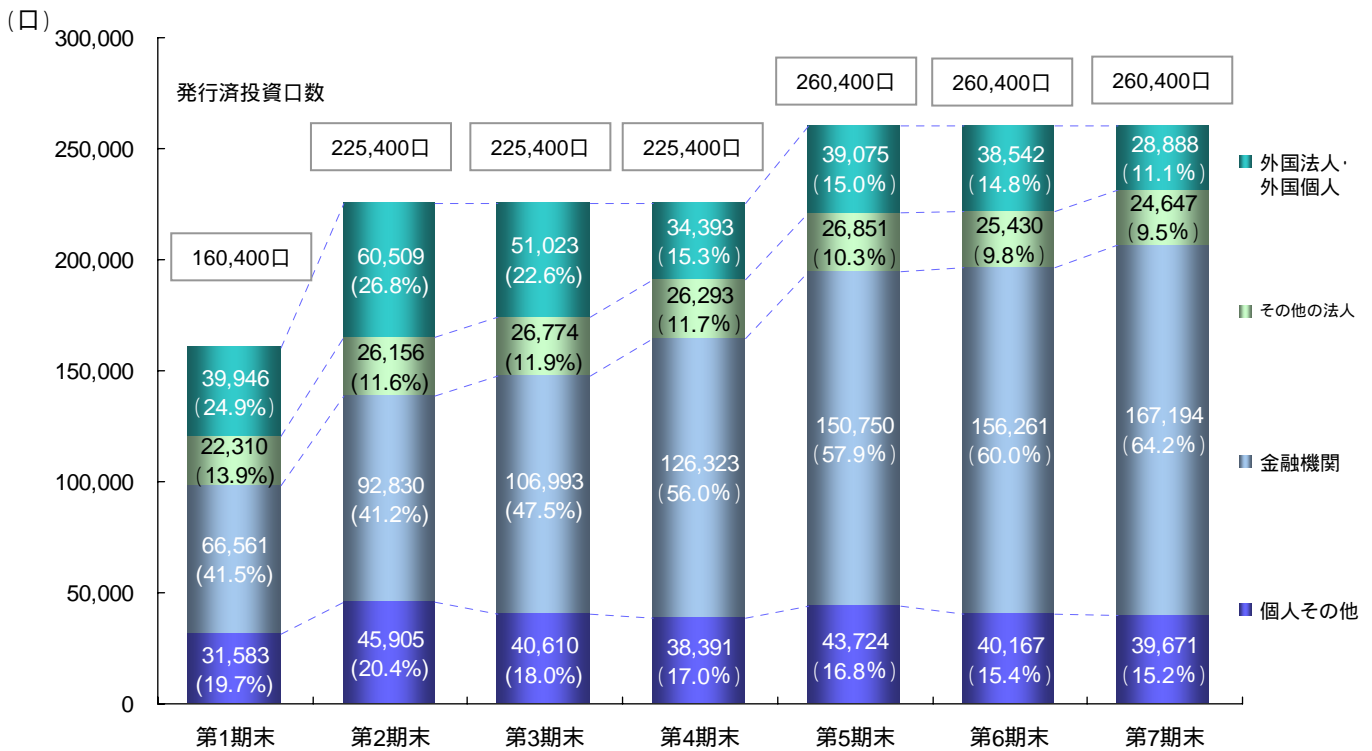
第8期・第9期業績予想

- ◆ 来期(第8期:2005年9月期)も第7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8期末)入居率予想は97.7%。

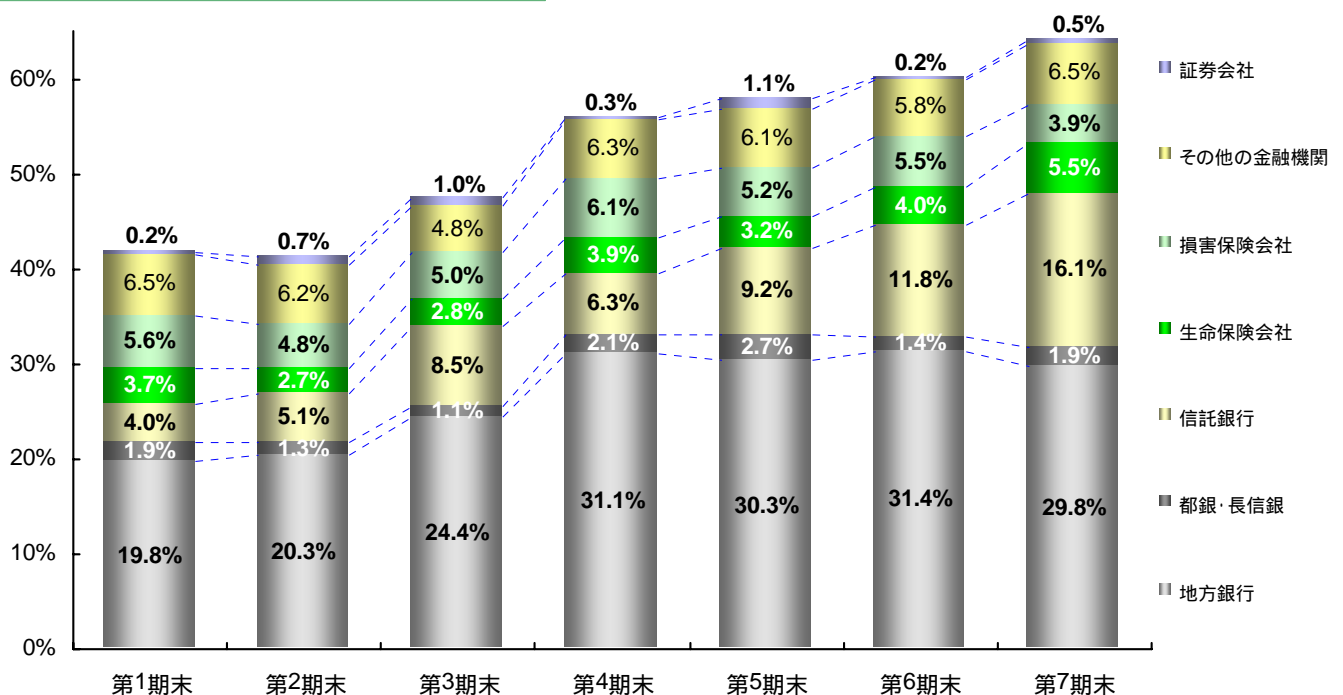
投資主データ(投資主構成)



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3期末		第4期末		第5期末		第6期末		第7期末	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	14,897	96.0%	13,810	95.6%	16,047	95.6%	14,592	95.1%	14,447	94.9%
金融機関	126	0.8%	152	1.1%	186	1.1%	189	1.2%	203	1.3%
その他の法人	377	2.4%	352	2.4%	398	2.4%	377	2.5%	357	2.3%
外国法人・外国個人	120	0.8%	137	0.9%	163	1.0%	185	1.2%	212	1.4%
合計	15,520	100.0%	14,451	100.0%	16,794	100.0%	15,343	100.0%	15,219	100.0%

投資主上位10位

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%

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%

物件データ一覧



(単位: 百万円) (単位: 千円)

地域区分	名称	第7期末 算定価格 (05/03月末)	第6期末 算定価格 (04/09月末)	第7期末 簿価 (05/03月末)	取得価格	竣工年	賃貸可能 面積 (m ²) (05/03月末)	稼働率 (05/03月末)	
首都圏	東京23区	こころからの元気プラザ	5,890	5,700	5,225	5,000,000	1985	4,791	100.0%
		MD神田ビル	8,140	8,130	9,375	9,520,000	1998	6,269	100.0%
		神田橋パークビルディング	4,890	4,840	4,748	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	27,025	27,267,000	1970	18,006	100.0%
		有楽町電気ビルディング	7,030	6,820	7,599	7,200,000	1975	4,694	100.0%
		小伝馬町新日本橋ビルディング	3,240	3,240	3,009	3,173,000	1991	3,897	100.0%
		ビュレックス京橋	5,450	5,290	5,289	5,250,000	2002	4,279	100.0%
		青山クリスタルビル	7,720	7,330	7,707	7,680,000	1982	4,916	100.0%
		芝二丁目大門ビルディング	5,410	5,250	5,017	4,859,000	1984	9,643	100.0%
		コスモ金杉橋ビル	3,020	2,920	2,693	2,808,000	1992	4,062	95.5%
		新和ビルディング	7,800	7,800	7,938	7,830,000	1989	6,197	100.0%
		高輪台ビルディング	2,530	2,530	2,639	2,738,000	1991	4,067	100.0%
		JALトラベルビル	1,460	1,420	1,288	1,362,000	1991	3,383	100.0%
		大森駅東口ビルディング	5,200	5,180	4,786	5,123,000	1989	7,708	100.0%
		日本ブランドウィックビル	7,180	7,170	6,711	6,670,000	1974	7,347	98.7%
		代々木1丁目ビル	8,850	8,710	8,739	8,700,000	2003	7,772	100.0%
		ダヴィンチ原宿	5,370	5,140	5,001	4,885,000	1987	3,109	100.0%
		神宮前メディアスクエアビル	13,110	12,670	12,273	12,200,000	1998	5,558	100.0%
		渋谷クロスタワー	35,500	34,400	35,655	34,600,000	1976	29,828	100.0%
		恵比寿ネオナート	4,350	4,220	4,067	4,100,000	1994	2,462	100.0%
		大塚東池袋ビルディング	3,410	3,410	3,333	3,541,000	1987	7,114	91.0%
		池袋二丁目ビルディング	1,420	1,420	1,677	1,728,000	1990	2,186	100.0%
		池袋YSビル	4,460	4,450	4,556	4,500,000	1989	5,797	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	2,360	2,496	2,574,000	1990	4,510	98.0%
		新横浜ファーストビル	1,620	1,620	3,003	3,000,000	1992	6,925	81.0%
		川崎砂子ビルディング	3,150	3,140	3,112	3,375,000	1990	6,831	93.4%
地方都市	仙台本町ホンマビルディング	2,930	2,930	2,747	2,924,000	1991	5,829	98.8%	
	新潟礎町西万代橋ビルディング	741	755	1,009	1,010,000	1984	4,383	96.6%	
	金沢パークビル	5,420	5,390	4,603	4,580,000	1991	21,343	94.3%	
	金沢南町ビルディング	992	1,010	1,287	1,331,000	1987	3,782	85.4%	
	名古屋広小路ビルディング	15,000	14,600	14,165	14,533,000	1987	21,641	100.0%	
	名古屋御園ビル	1,860	1,840	1,786	1,865,000	1991	3,470	100.0%	
	京都四条河原町ビル	2,020	2,050	2,958	2,650,000	1982	6,800	100.0%	
	堺筋本町ビル	4,170	4,170	4,158	4,164,000	1992	11,574	96.7%	
	御堂筋ダイワビル	13,800	13,500	13,938	14,314,000	1991	20,450	100.0%	
	神戸伊藤町ビルディング	949	966	1,380	1,436,000	1989	3,478	100.0%	
	NHK広島放送センタービル	1,390	1,350	1,355	1,320,000	1994	5,477	98.6%	
	東晴天神ビルディング	1,340	1,370	1,480	1,550,000	1992	4,000	100.0%	
	日之出天神ビルディング	3,480	3,470	3,488	3,657,000	1987	5,882	89.2%	
	小計		243,052	238,961					
	第7期取得物件	山王グランドビル	10,300	-	10,527	10,200,000	1966	10,666	95.0%
		銀座三和ビル	16,900	-	17,066	16,830,000	1982	4,329	97.1%
菱進銀座イーストミラービル		4,410	-	5,586	5,353,500	1998	2,875	73.8%	
東五反田1丁目ビル		5,710	-	5,532	5,500,000	2004	5,205	100.0%	
ハーモニータワー		8,670	-	8,931	8,500,000	1997	10,929	100.0%	
八王子第一生命ビルディング		3,300	-	3,319	3,300,000	1996	6,336	90.0%	
定禅寺パークビル		1,000	-	1,051	1,000,000	1993	2,518	93.1%	
46物件合計		293,342	238,961	291,350	290,510,500		336,026	97.6%	

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8期取得物件	二番町ガーデン	14,800	-	2004	9,316	100.0%
合計		14,800	-		9,316	-

*二番町ガーデンの賃貸可能面積には、上記事務所部分のほか住宅部分1,686㎡あり。

新規取得物件(第7期取得物件)

東五反田1丁目ビル

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% (2005年3月31日現在)

山王グランドビル

取引概要

- ◆取得先: 菱進ビル株式会社
- ◆取得価格: 10,200百万円
- ◆鑑定評価額: 10,300百万円
(2005年1月1日時点)
- ◆取得日: 2005年1月31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(共有持分:50.0%)
- ◆総賃貸可能面積: 10,666㎡
- ◆稼働率: 95.0% (2005年3月31日現在)

新規取得物件(第7期取得物件)

定禅寺パークビル

取引概要

- ◆取得先: 菱進ビル株式会社
- ◆取得価格: 1,000百万円
- ◆鑑定評価額: 1,000百万円
(2005年1月1日時点)
- ◆取得日: 2005年1月31日



物件概要

- ◆所在地: 宮城県仙台市青葉区国分町2-14-18
- ◆面積: <土地> 1,566.68㎡ <建物> 7,648.33㎡
- ◆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: 1993年1月
- ◆所有形態: 所有権(共有持分: 50.0%)
- ◆総賃貸可能面積: 2,518㎡
- ◆稼働率: 93.1% (2005年3月31日現在)

ハーモニータワー

取引概要

- ◆取得先: 菱進ビル株式会社
- ◆取得価格: 8,500百万円
- ◆鑑定評価額: 8,670百万円
(2005年2月1日時点)
- ◆取得日: 2005年2月28日



物件概要

- ◆所在地: 東京都中野区本町1-32-2
- ◆面積: <土地> 10,020.52㎡ <建物> 72,729.31㎡
- ◆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2階付29階建
- ◆建築時期: 1997年3月
- ◆所有形態: 土地: 所有権(共有持分)、建物: 区分所有権及び区分所有権の共有持分
* 建物所有割合 約29.25%
- ◆総賃貸可能面積: 10,929㎡
- ◆稼働率: 100.0% (2005年3月31日現在)

銀座三和ビル

取引概要

- ◆取得先: 今橋地所株式会社、東洋エステート株式会社
- ◆取得価格: 16,830百万円
- ◆鑑定評価額: 16,840百万円
(2005年2月1日時点)
- ◆取得日: 2005年3月10日



物件概要

- ◆所在地: 東京都中央区銀座4-6-1
- ◆面積: <土地> 1,119.27㎡ <建物> 8,851.00㎡
- ◆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: 1982年10月
- ◆所有形態: 土地: 所有権及び所有権の共有持分、建物: 区分所有権の共有持分
* 建物所有割合 70.95%
- ◆総賃貸可能面積: 4,329㎡
- ◆稼働率: 97.1% (2005年3月31日現在)

菱進銀座イーストミラービル

取引概要

- ◆取得先: 菱進ビル株式会社
- ◆取得価格: 5,353,500千円
- ◆鑑定評価額: 4,410,000千円
(2005年2月1日時点)
- ◆取得日: 2005年3月15日



物件概要

- ◆所在地: 東京都中央区銀座3-15-10
- ◆面積: <土地> 615.25㎡ <建物> 4,104.71㎡
- ◆構造: 鉄骨造陸屋根地下1階付8階建
- ◆建築時期: 1998年10月
- ◆所有形態: 所有権
- ◆総賃貸可能面積: 2,875㎡
- ◆稼働率: 73.8% (2005年3月31日現在)

新規取得物件(第7期・第8期取得物件)



八王子第一生命ビルディング

取引概要

- ◆取得先: 第一生命保険相互会社
- ◆取得価格: 3,300百万円
- ◆鑑定評価額: 3,300百万円
(2005年3月1日時点)
- ◆取得日: 2005年3月31日



物件概要

- ◆所在地: 東京都八王子市明神町3-20-6
- ◆面積: <土地> 2,989.33㎡ <建物> 18,329.98㎡(附属建物を含む)
- ◆構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
- ◆建築時期: 1996年7月
- ◆所有形態: 土地:所有権及び所有権の共有持分、建物:所有権(共有持分:50.6611%)
- ◆総賃貸可能面積: 6,336㎡
- ◆稼働率: 90.0% (2005年3月31日現在)

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% (取得日現在)

優先出資証券の取得

優良資産の取得に向けた新しい取組み

- J-REIT初の優先出資証券の取得(当該不動産の優先買取権も同時取得)
- 外部成長の可能性及び手段の拡大

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
■ 取得価格	1,270百万円(取得予定分を含む)
■ 取得日	2005年3月29日:956百万円 2005年11月24日:46百万円(予定) 2006年11月24日:268百万円(予定)
■ 取得先	晴海フロント特定目的会社

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(仮称)晴海センタービル
- 所在地 東京都中央区晴海2-5-23
- 敷地面積 4,664.63㎡
- 建物延床面積 27,494.17㎡
- 総事業費 12,821百万円(見込)
- 建築時期 2005年5月 着工(予定)
2006年11月末日 竣工(予定)



特定社債・特定目的借入

80%

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

20%

特定出資

* (仮称)晴海センタービルは、建物の建築確認申請中であるため、完成予想図を掲載。

* 上記概要は、計画ないし予定であり、将来変更となる可能性があります。

予想稼働率



地域区分		名称	第7期末 (05/03月末)	第8期末予想 (05/09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%
		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%
		山王グランドビル	95.0%	94.0%
		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%	82.9%
		ビュレックス京橋	100.0%	100.0%
		銀座三和ビル	97.1%	100.0%
		菱進銀座イーストミラービル	73.8%	86.9%
		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%	99.1%
		コスモ金杉橋ビル	95.5%	100.0%
		新和ビルディング	100.0%	100.0%
		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%	100.0%
		日本フランスウィックビル	98.7%	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%	100.0%
		渋谷クロスタワー	100.0%	99.5%
	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	91.0%	96.0%	
	池袋二丁目ビルディング	100.0%	76.7%	
池袋YSビル	100.0%	100.0%		
	東京23区平均	98.8%	98.6%	
	八王子第一生命ビルディング	90.0%	91.5%	
	さいたま浦和ビルディング	98.0%	100.0%	
	新横浜ファーストビル	81.0%	92.9%	
	川崎砂子ビルディング	93.4%	95.1%	
	首都圏(東京23区除く)平均	89.9%	94.4%	
地方都市	定禅寺パークビル	93.1%	84.4%	
	仙台北町ホンマビルディング	98.8%	94.4%	
	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	94.3%	94.8%	
	金沢南町ビルディング	85.4%	95.5%	
	名古屋広小路ビルディング	100.0%	99.1%	
	名古屋御園ビル	100.0%	100.0%	
	京都四条河原町ビル	100.0%	99.1%	
	堺筋本町ビル	96.7%	96.7%	
	御堂筋ダイワビル	100.0%	100.0%	
	神戸伊藤町ビルディング	100.0%	92.3%	
	NHK広島放送センタービル	98.6%	98.6%	
	東晴天神ビルディング	100.0%	94.1%	
	日之出天神ビルディング	89.2%	90.7%	
		地方都市平均	97.3%	96.8%
第8期以降取得物件	二番町ガーデン	-	100.0%	
全体平均		97.6%	97.7%	

Executive Summary

(上場以降の成長の軌跡)

上場以降の成長の軌跡 (業績)



上場以降の業績の推移

第1期:02年3月期

(単位:百万円)

営業収益

6,492

* 第1期は約7ヶ月(203日)の運用であり、6ヶ月に換算すると5,820百万円。

第7期:05年3月期

(単位:百万円)

10,747

(単位:百万円)

当期純利益

2,403

(単位:百万円)

* 第1期は約7ヶ月(203日)の運用であり、6ヶ月に換算すると2,154百万円。

4,120

(単位:円)

1口当たり分配金

14,983

(単位:円)

* 第1期は約7ヶ月(203日)の運用であり、6ヶ月に換算すると13,433円。

15,824

業績の推移

(単位:百万円)

	第1期 (02/03月期)	第2期 (02/09月期)	第3期 (03/03月期)	第4期 (03/09月期)	第5期 (04/03月期)	第6期 (04/09月期)	第7期 (05/03月期)
営業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747
営業利益	2,961	3,386	3,687	3,898	4,341	4,358	4,701
経常利益	2,405	2,898	3,259	3,408	3,803	3,831	4,121
当期純利益	2,403	2,897	3,258	3,407	3,802	3,830	4,120
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
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

上場以降の成長の軌跡 (アセットサイズ)

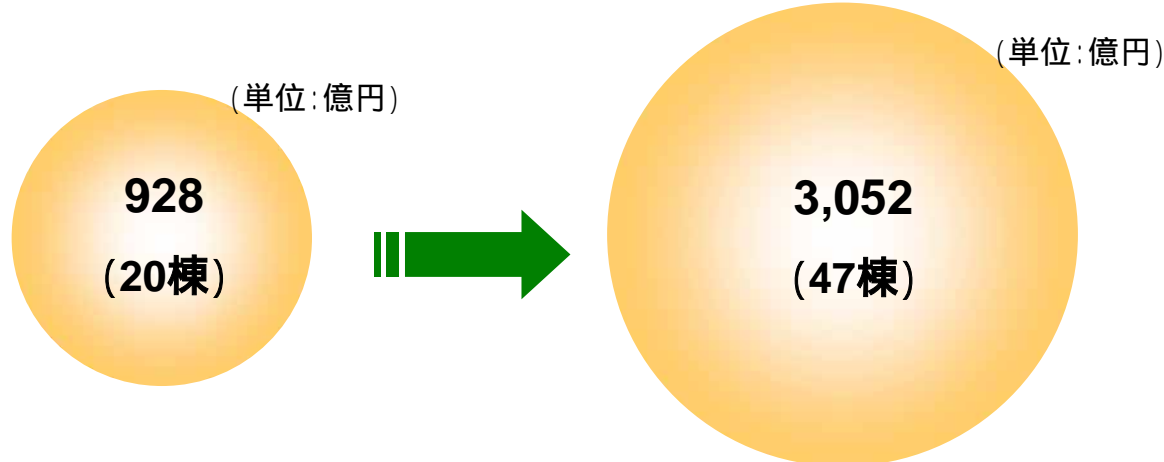


資産規模3,000億円達成までの軌跡

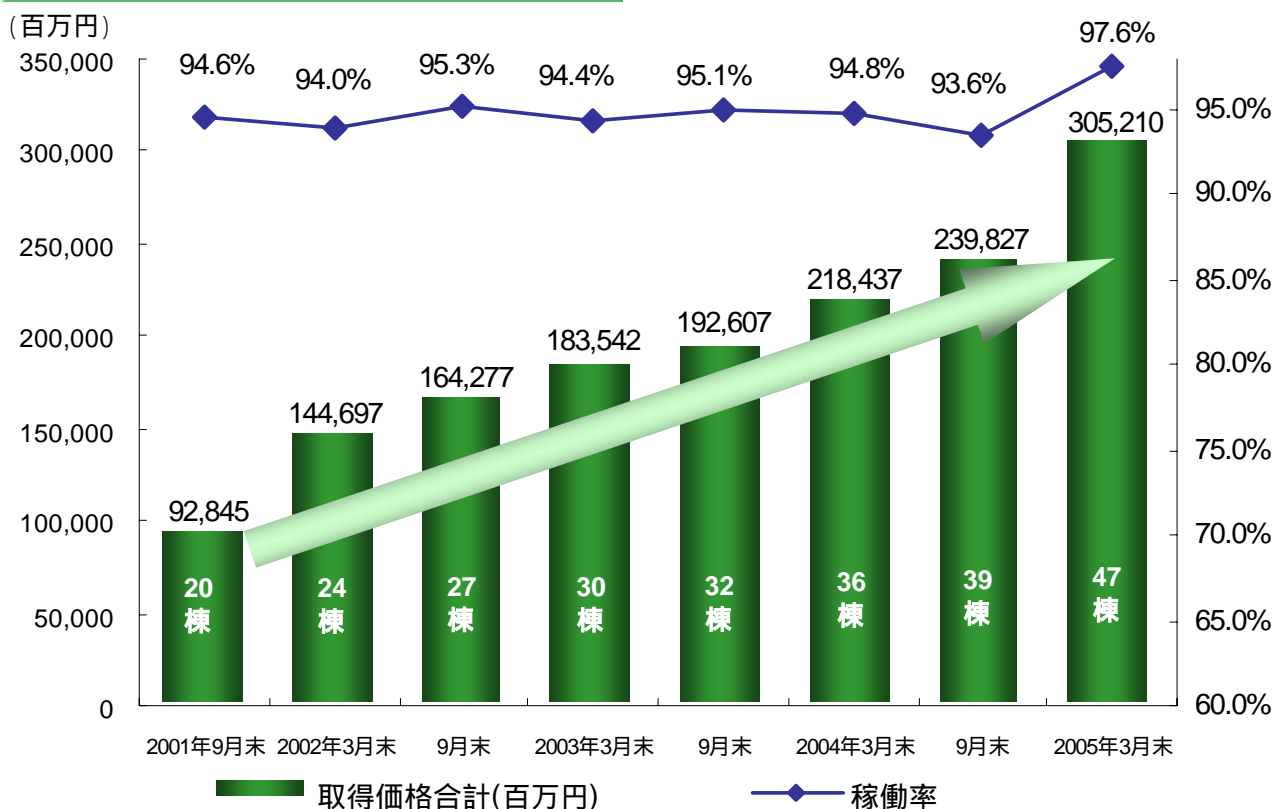
「2006年3月末までにアセットサイズ3,000億円」の目標を約1年前倒して達成

上場時(01年9月末現在)

2005年4月1日現在



資産規模と稼働率の推移



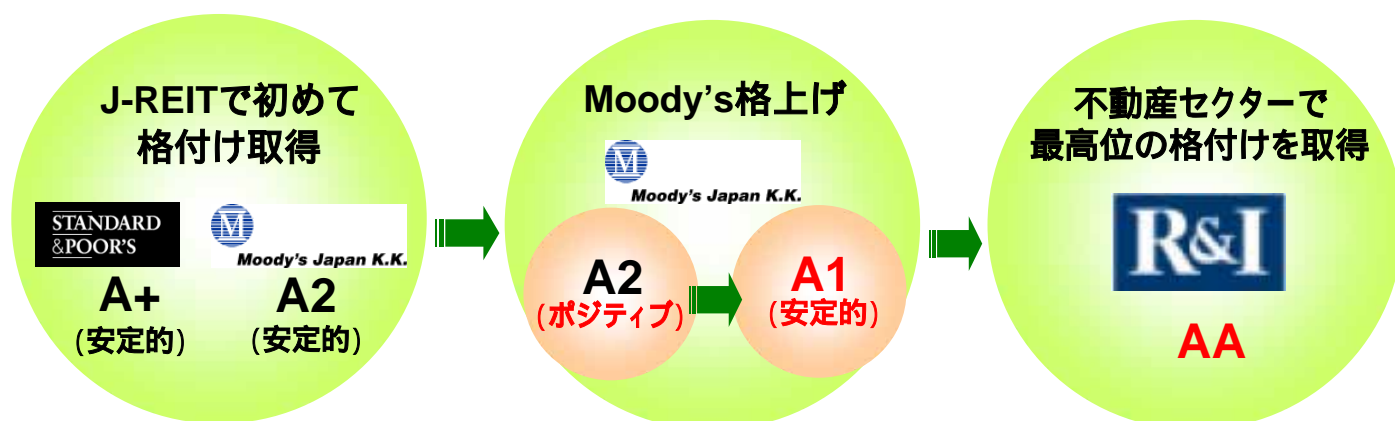
*2005年3月末取得価格合計及び棟数には、2005年4月1日付け取得の「二番町ガーデン」を含む。

上場以降の成長の軌跡 (格付け)



格付けについて

オフィスを対象とした不動産セクターで**世界最高水準の格付け**を取得



*格付けは全て直近のS&P長期発行体格付け、Moody's 発行体格付け、及びR & I発行体格付け

投資法人債について

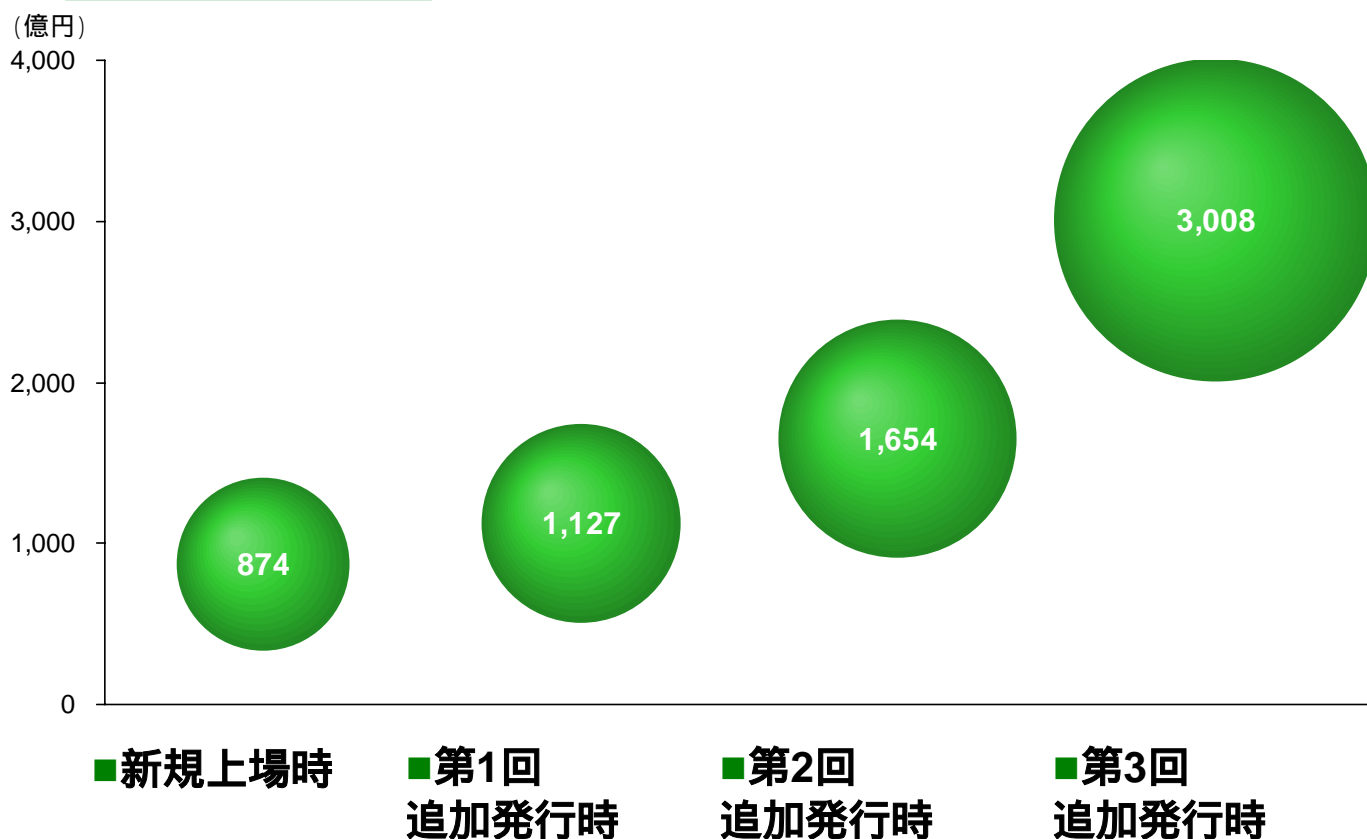
- ◆ 市場を通じて発行された**初めての投資法人債**
- ◆ 金利上昇リスクを低減し、財務体質の更なる健全化を実現
- ◆ 投資法人債発行により、資金調達の実選択肢が拡大

	第1回	第2回	第3回
利率	1.32%	0.69%	0.98%
発行日	2002年6月21日	2003年4月30日	2003年4月30日
満期日	2007年6月21日	2008年4月30日	2010年4月30日
格付け	S&P A+ Moody's A1	S&P A+ Moody's A1	S&P A+ Moody's A1

上場以降の成長の軌跡 (時価総額)



時価総額の推移



IPO・PO発行条件

	新規上場	追加発行	追加発行	追加発行
払込日	2001年9月7日	2002年5月7日	2003年10月24日	2005年4月26日
発行価格	525,000円	490,980円	629,000円	826,000円
発行口数	160,000口	65,000口	35,000口	85,000口
発行総額	840億円	319億円	220億円	702億円

MEMO

決算概要

第7期損益計算書



(単位:百万円)

科 目	第7期(182日)			第6期 (183日)	増減	増減率
	既存39物件	新規取得7物件*	合計			
営業収益	10,339	408	10,747	10,151	596	5.9%
賃貸事業収益	10,299	408	10,708	10,104		
その他営業収益	39	0	39	47		
営業費用	3,539	77	3,616	3,478	138	4.0%
管理業務費	1,224	53	1,277	1,234		
水道光熱費	846	9	855	878		
公租公課	937	0	937	936		
損害保険料	26	1	27	27		
修繕費	458	13	471	363		
その他営業費用	46	0	46	38		
NOI	6,800	330	7,131	6,672	458	6.9%
減価償却費	1,536	105	1,641	1,657		
営業総利益	5,264	225	5,489	5,015	474	9.5%
販売費及び一般管理費			787	656	131	20.0%
資産運用報酬			476	362		
その他販売費及び一般管理費			310	293		
営業利益			4,701	4,358	342	7.9%
営業外収益			5	2	2	
受取利息			0	0		
その他営業外収益			5	2		
営業外費用			585	529	55	10.5%
支払利息			315	221		
投資法人債利息			248	248		
投資法人債発行費償却			0	0		
その他営業外費用			21	59		
経常利益			4,121	3,831	289	7.6%
税引前当期純利益			4,121	3,831	289	7.6%
法人税、住民税及び事業税			1	0		
当期純利益			4,120	3,830	289	7.6%
当期末処分利益			4,120	3,830		
FFO(当期純利益 + 減価償却費)			5,762	5,488	274	5.0%
1口当たり分配金			15,824	14,711		

* 新規取得7物件:「東五反田1丁目ビル」、「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」、「八王子第一生命ビルディング」

- ・上場以降第7期まで連続の増収・増益。
- ・第6期取得物件の通期稼働及び第7期中に追加取得した7物件の期中稼働により増収・増益。
- ・2004年11月18日に公表した第7期配当予想(15,400円)に比べ、第7期配当(15,824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7期貸借対照表



(単位:百万円)

科目	第7期末 (05/03月末)	第6期末 (04/09月末)	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	29,361	16,847	12,514	二番町ガーデン取得に備え手元流動性増加
その他流動資産	657	351	305	
流動資産合計	30,019	17,199	12,820	
固定資産				
有形固定資産				物件取得(東五反田1丁目ビル他6物件)及び資本的支出による増加
建物(信託物件含む)	90,409	77,094	13,314	
構築物(信託物件含む)	576	478	98	
機械装置他(信託物件含む)	1,556	1,417	139	
土地(信託物件含む)	206,679	167,381	39,298	
減価償却累計額	9,783	8,149	1,634	
有形固定資産合計	289,439	238,222	51,216	
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				
投資有価証券	956	0	956	優先出資証券(晴海)の取得により増加
長期前払費用他	31	38	6	
投資その他の資産合計	987	38	949	
固定資産合計	292,339	240,173	52,165	
資産合計	322,358	257,372	64,985	

MEMO

(単位:百万円)

科目	第7期末 (05/03月末)	第6期末 (04/09月末)	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				
短期借入金	63,000	10,000	53,000	三菱信託銀行他からの借入れにより増加
前受金	2,460	2,195	265	
その他流動負債	1,745	1,232	512	
流動負債合計	67,206	13,428	53,778	
固定負債				
投資法人債	45,000	45,000	-	
長期借入金	51,000	44,000	7,000	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	20,994	16,782	4,211	
その他固定負債	588	882	294	
固定負債合計	117,582	106,664	10,917	
負債合計	184,789	120,093	64,696	
出資の部				
出資総額	133,448	133,448	-	
当期末処分利益	4,120	3,830	289	
出資合計	137,569	137,279	289	
負債、出資合計	322,358	257,372	64,985	

MEMO

財務指標



財務指標	第7期(182日)	第6期(183日)	第5期(183日)	第4期(183日)	第3期(182日)
総資産経常利益率 (ROA)	1.4%	1.5%	1.6%	1.7%	1.7%
	(年換算2.9%)	(年換算3.0%)	(年換算3.2%)	(年換算3.3%)	(年換算3.4%)
純資産当期純利益率 (ROE)	3.0%	2.8%	2.8%	3.0%	2.8%
	(年換算6.0%)	(年換算5.6%)	(年換算5.7%)	(年換算5.9%)	(年換算5.7%)
期末自己資本比率	42.7%	53.3%	56.1%	55.1%	57.7%
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	49.3%	38.5%	35.6%	36.3%	33.4%
期末物件価格有利子負債比率 (LTV)	54.7%	41.3%	39.8%	39.5%	36.4%
期末固定長期適合比率	116.5%	99.9%	95.9%	98.3%	104.6%
デット・サービスカバレッジレシオ (DSCR)	11.2倍	12.7倍	13.9倍	12.6倍	14.5倍
NOI	7,131百万円	6,672百万円	6,455百万円	5,950百万円	5,702百万円
FFO	5,762百万円	5,488百万円	5,301百万円	4,801百万円	4,568百万円
Payout Ratio to CAD	81.5%	81.6%	93.1%	80.2%	82.3%

* 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3期182日、第4期183日、第5期183日、第6期183日、第7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3期182日、第4期183日、第5期183日、第6期183日、第7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

* 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

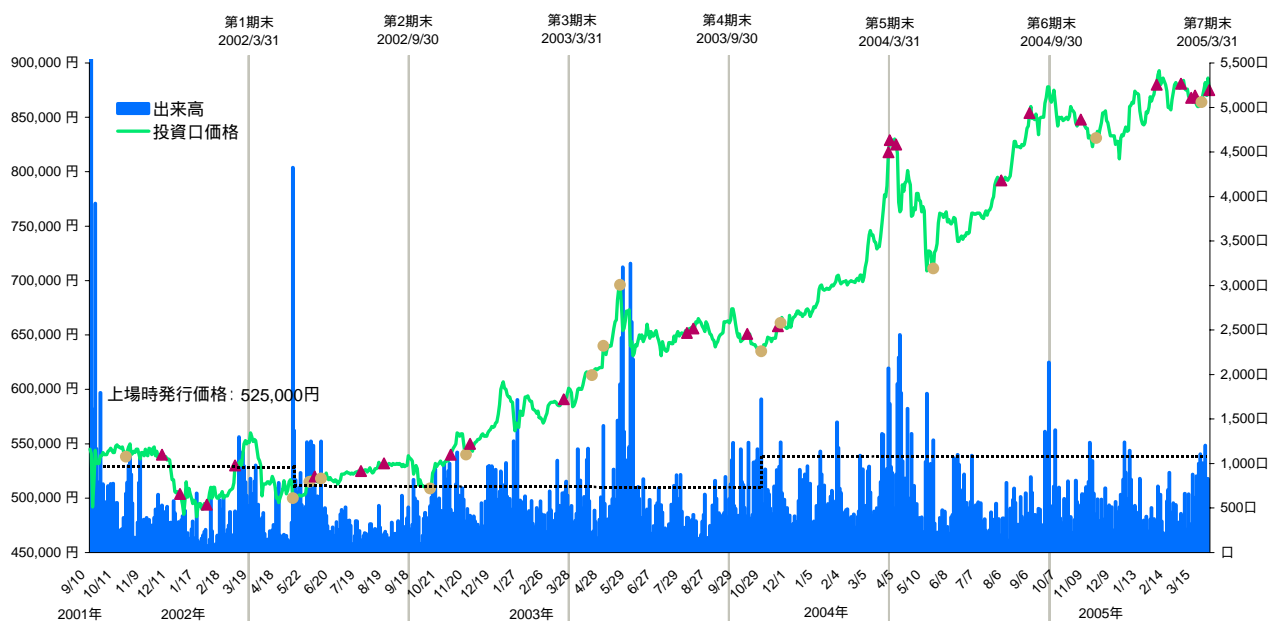
* NOI=(賃貸事業収益-賃貸事業費用)+当期減価償却費

* 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



	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
TOPICS	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	2003/10/27 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	2004/11/18 第6期決算発表 2005/3/23 J-REIT初の優先出資 証券の取得を発表
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
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
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
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
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
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
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
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

* 投資口価格データは終値ベース

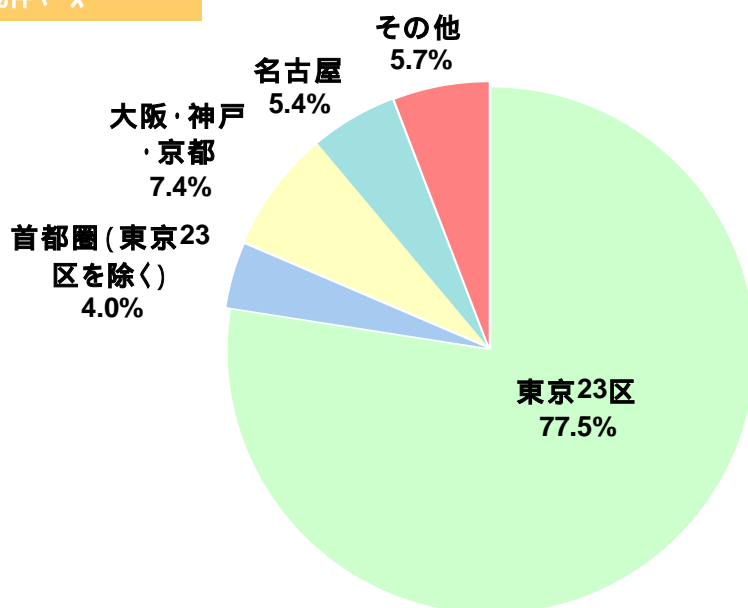
* はTOPICS、 は新規物件取得を表す

(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

地域分散と地震リスク分散

地域分散

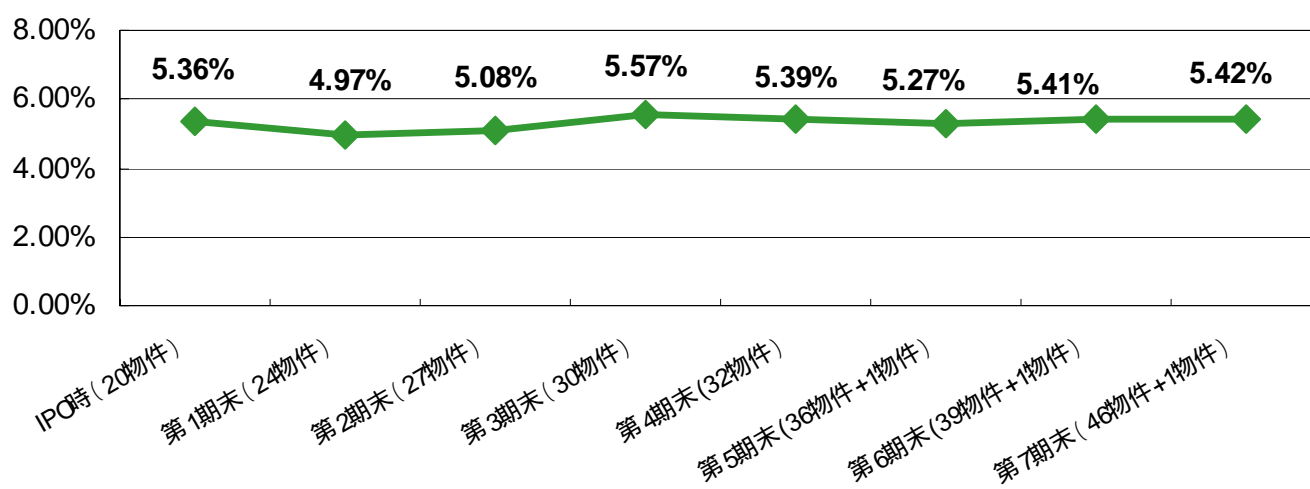
2005年4月1日現在
47物件ベース



- 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。
- 上記グラフにおいては優先出資証券取得分は除く。

- ◆ 第7期中及び第8期中取得物件計8物件中6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。
- ◆ 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。2005年4月1日現在で、首都圏が約82%、地方主要都市が約18%。

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。

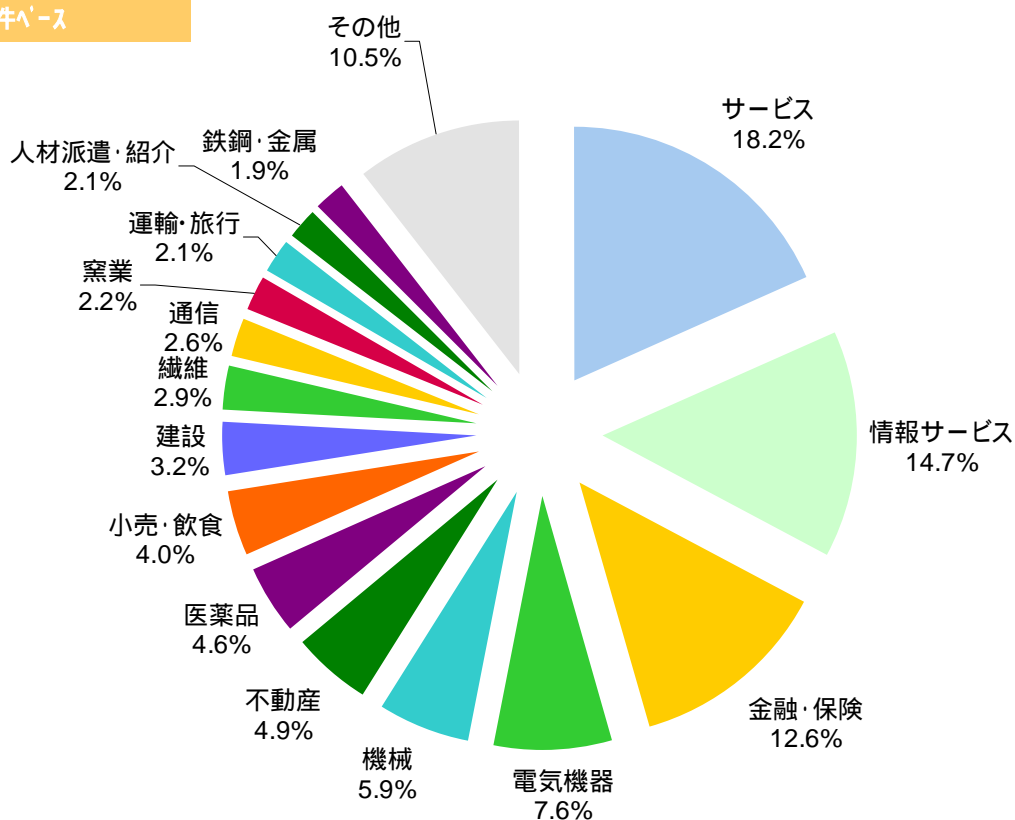
*「PML (Probable Maximum Loss) 値:地震による予想最大損失率」

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)。

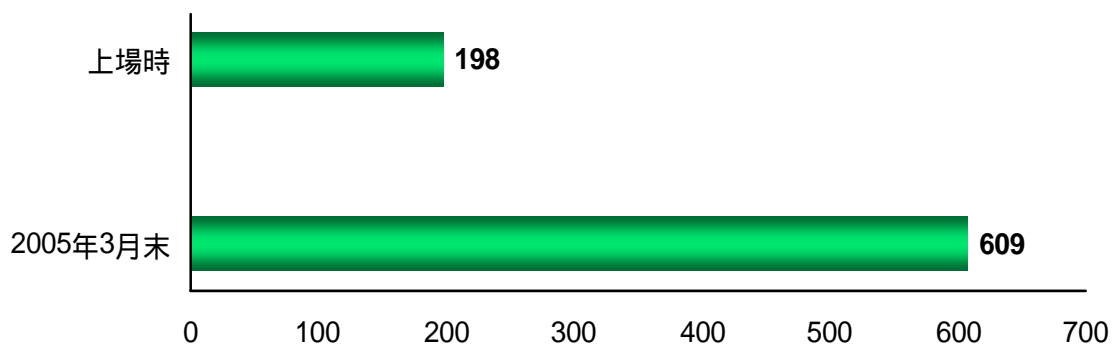
テナントデータ(分散と大口テナント)

業種分散(賃貸面積ベース)

2005年3月31日現在
46物件ベース



テナント数の推移



大口テナント(上位5位)

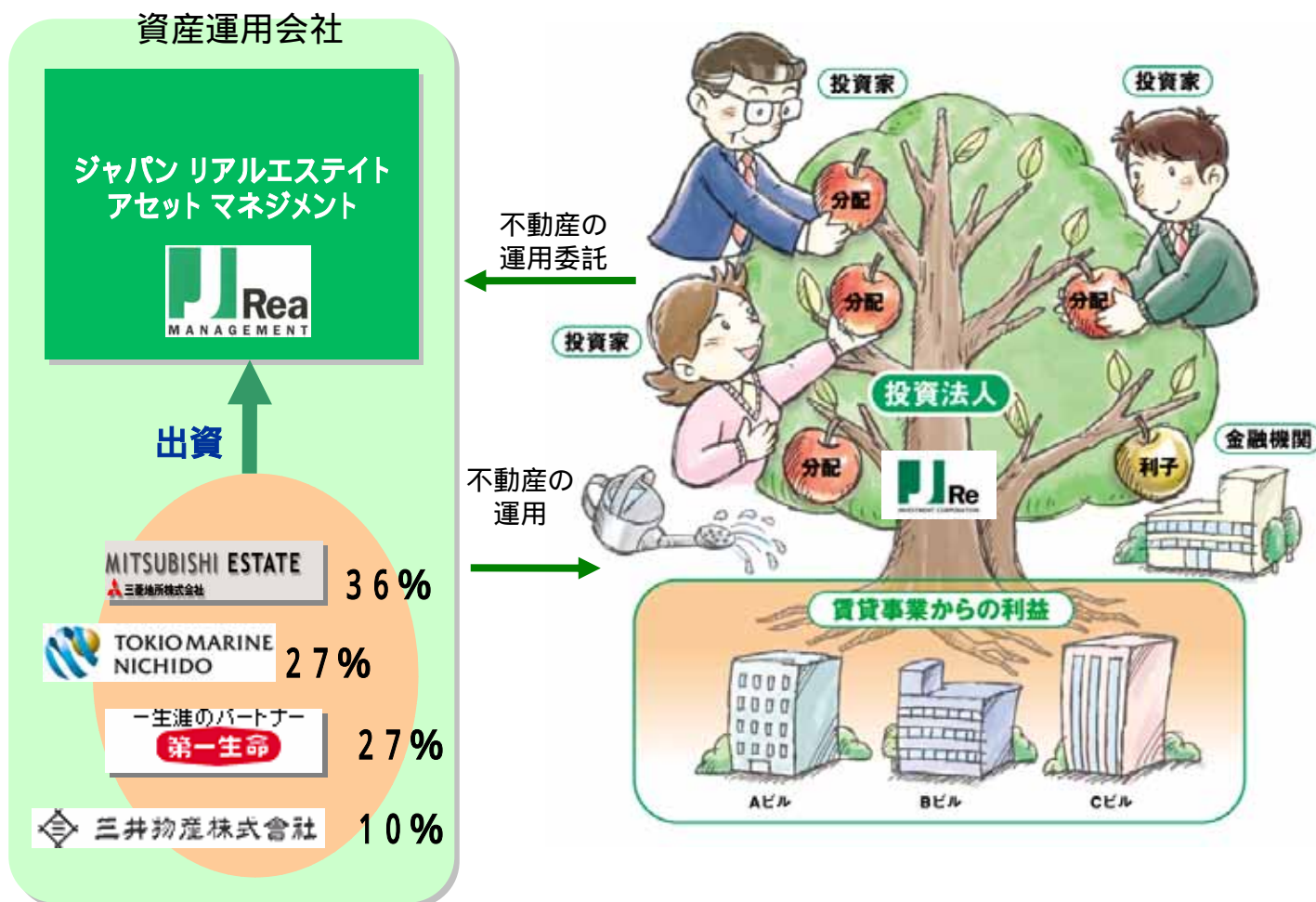
2005年3月31日現在46物件ベース

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	14,529m ²	4.4%
2	第一生命保険相互会社	御堂筋ダイワ 他8物件	10,824m ²	3.3%
3	学校法人山野学苑	代々木1丁目ビル	7,772m ²	2.4%
4	東陶機器株式会社	御堂筋ダイワ 名古屋広小路	6,669m ²	2.0%
5	東芝ソリューション株式会社	高輪台ビルディング 他2物件	5,331m ²	1.6%

*2005年4月1日付けにて取得の「二番町ガーデン」に入居している株式会社イトーヨーカ堂の賃貸面積は9,316m²です。

MEMO

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%



透明性のある公正な運用により、財務の健全性を保ちつつ、
安定的な成長の実現に向けて、強い意志をもって取り組みます