



目次

Executive Summary

● 第22期決算及び第23期・第24期予想	2・3
● 第21期・第22期物件収支比較	4・5
● 投資主データ	6・7
● 新規取得予定資産(第23期)	8・9・10
● 新規取得資産(第22期)	11
● 財務の状況①(有利子負債の状況)	12・13
● 財務の状況②(LTV)	14
● 成長のイメージ	15
● 資産規模と入居率の推移	16
● ポートフォリオの質の向上	17
● 物件価格データ	18・19
● 期末算定価格の推移	20
● NOI利回り(運用利回り)の推移	21
● 契約賃料の増減	22・23

1. 決算概要

● 第22期損益計算書	26・27
● 第22期貸借対照表	28・29
● 第22期キャッシュフロー計算書及び分配金	30
● 財務指標	31

2. 業績予想

● 実績及び予想損益	34・35
● 第23期想定貸借対照表	36・37
● 将来予想に関する記述についてのご説明	

本資料において使用する用語について

- ① 各数字データは表示単位未満を切り捨てて表示している。ただし、入居率を含む各種百分比及び総資産有利子負債比率については、小数点第二位を四捨五入して表示している。
- ② 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」及び「テナント数」に関しては、JREの保有する持分にかかる数字を記載している。
- ③ 「平均入居率」は、対象期間中毎月末時点の賃貸面積の合計値を、毎月末時点の賃貸可能面積の合計値で除することにより算出している。
- ④ 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」には、貸会議室や管理室・倉庫として使用又は賃貸している面積は含まない。
- ⑤ 「北の丸スクエア」、「二番町ガーデン」、「赤坂パークビル」「恵比寿ネオナート」、「錦パークビル」における「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」、「テナント数」には住宅部分を含まない。
- ⑥ 「賃料」とは、「賃貸可能面積」を対象とするテナント賃料を指す。
- ⑦ 「テナント数」は、建物床の貸付けについて、賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としており、駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含まない。
- ⑧ 不動産管理会社等とパスルー型の賃貸借契約(賃借人賃料がエンドテナント賃料に連動する契約)を締結している場合は、実質的なテナントの数(エンドテナントの数)を「テナント数」として記載している。
- ⑨ ポートフォリオ全体でのテナント数は、延べテナント数を記載している(同一テナントが複数の物件に入居している場合は、複数テナントとして算出)。
- ⑩ 「簿価」には建設仮勘定、借地権等を含む。
- ⑪ 「資本的支出」には、期中に完了した資本的支出に該当する工事について、資産計上された金額を記載している(建設仮勘定や住宅家具として資産計上された費用、不動産等取得に伴う仲介手数料や不動産取得税等の取得付帯費用のうち帳簿価格に算入された費用等は含まない)。また、増築工事費用は「資本的支出」に含まない。
- ⑫ 「建物所有割合」には、共有建物については共有持分割合を、区分所有建物(区分所有権を共有する建物を含む)については、管理規約等により定められた共有部分持分割合を、準共有している信託受益権については準共有持分割合を記載している。
- ⑬ 「媒介手数料等」=テナント貸付時の媒介手数料 + テナント賃料増額改定時の不動産管理会社宛インセンティブ報酬
- ⑭ 「賃貸事業収益」=賃貸事業収入(賃料(住宅賃料等を含む)、共益費、駐車場収入、取立電気料金収入等) + その他賃貸事業収入(解約違約金その他雑収入等)
- ⑮ 「不動産等譲渡益」=不動産等売却益 + 不動産等交換差益
- ⑯ 三菱銀座イーストミラービルの「取得価格」は、本ビルの2005年3月15日付け取得価格5,353,500千円に、本ビル増築に係る総事業費2,645,922,762円を加算した額(7,999,422,762円)を記載。また、2009年10月30日付けにて一部を譲渡した神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地に係る取得価格分は「取得価格」から除いていない。
- ⑰ 「スポンサー」とは、資産運用会社である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株主3社(三菱地所株式会社、第一生命保険株式会社及び三井物産株式会社)を指す。
- ⑱ 一部のページで建物名称に略称を使用している(略称一覧は下表の通り。ただし、下記略称から更に「ビル」を省略して表示する場合もある。)

建物名称	略称	建物名称	略称
こころからだの元氣プラザ	元氣プラザ	神宮前メディアスクエアビル	神宮前MSビル
北の丸スクエア	北の丸スクエア	渋谷クロスタワー	渋谷クロスタワー
MD神田ビル	MD神田ビル	恵比寿ネオナート	恵比寿ネオナート
神田橋パークビルディング	神田橋パークビル	ハーモニータワー	ハーモニータワー
二番町ガーデン	二番町ガーデン	大塚東池袋ビルディング	大塚東池袋ビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	三菱UFJ信託ビル	池袋二丁目ビルディング	池袋二丁目ビル
ビュレックス麹町	ビュレックス麹町	池袋YSビル	池袋YSビル
山王グランドビル	山王グランドビル	八王子ファーストスクエア	八王子ファースト
有楽町電気ビルディング	有楽町電気ビル	さいたま浦和ビルディング	さいたま浦和ビル
小伝馬町新日本橋ビルディング	小伝馬町ビル	MMパークビル	MMパークビル
共同ビル(茅場町2丁目)	共同(茅場町2丁目)	川崎砂子ビルディング	川崎砂子ビル
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	武蔵小杉STMビル	武蔵小杉STMビル
銀座三和ビル	銀座三和ビル	8・3スクエア北ビル	8・3スクエア
三菱銀座イーストミラービル	銀座EMビル	定禅寺パークビル	定禅寺パークビル
晴海フロント	晴海フロント	東二番丁スクエア	東二番丁
晴海センタービル	晴海センタービル	仙台本町ホンマビルディング	仙台ホンマビル
赤坂パークビル	赤坂パークビル	金沢パークビル	金沢パークビル
青山クリスタルビル	青山クリスタル	錦パークビル	錦パークビル
汐留ビルディング	汐留ビル	広小路栄ビルディング	広小路栄ビル
芝二丁目大門ビルディング	芝二丁目大門ビル	名古屋広小路ビルディング	名古屋広小路ビル
コスモ金杉橋ビル	コスモ金杉橋ビル	名古屋御園ビル	名古屋御園ビル
新和ビルディング	新和ビル	京都四條河原町ビル	京都河原町ビル
東京オペラシティビル	オペラシティ	新藤田ビル	新藤田ビル
TIXTOWER UENO	TIX UENO	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
東五反田1丁目ビル	東五反田1丁目ビル	御堂筋ダイワビル	御堂筋ダイワビル
大崎フロントタワー	大崎フロントタワー	リットシティビル	リットシティ
大森駅東口ビルディング	大森駅東口ビル	NHK広島放送センタービル	NHK広島ビル
日本ブランドウィックビル	日本BWビル	東晴天神ビルディング	東晴天神ビル
代々木1丁目ビル	代々木1丁目ビル	天神クリスタルビル	天神クリスタル
ダヴィンチ原宿	ダヴィンチ原宿	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル



MEMO

Executive Summary

第22期決算及び第23期・第24期予想

第22期の実績

◆ 新規取得資産

・「TIXTOWER UENO」(2012年6月15日、取得価格22,000百万円)

◆ 物件運営・管理状況

・当期末入居率95.5% (第21期末入居率94.7%)

・当期中賃料改定の状況 増減額改定 ▲月額34百万円

◆ 財務の状況

・当期末LTV(有利子負債／総資産) 42.2%

・長期固定有利子負債比率(*) 94.9%

(*)長期固定有利子負債比率＝

(長期固定借入金+投資法人債(1年内返済・償還予定長期固定借入金及び投資法人債を含む))／有利子負債合計

◆ 格付け取得状況

S&P	Moody's	R&I
A+	A1	AA
(安定的)	(ネガティブ)	(安定的)

(2012年11月16日現在)

第23期・第24期業績予想

◆ 新投資口発行

(一般募集による新投資口発行41,000口、第三者割当による新投資口発行4,100口上限)

◆ 新規取得予定資産

・「晴海フロント」(2013年1月7日(予定)、取得価格31,300百万円)

・「東二番丁スクエア」(2013年1月7日(予定)、取得価格9,950百万円)

◆ 第23期末予想入居率は95.6%

第22期決算及び第23期・第24期予想

(単位:百万円(単位記載項目を除く))

	第21期実績 ('12/03月期) '11/10~'12/03	第22期実績 ('12/09月期) '12/04~'12/09	第23期予想 ('13/03月期) '12/10~'13/03	第24期予想 ('13/09月期) '13/04~'13/09
営業収益	24,059	24,222	25,250	26,050
(前期比)	(+5.4%)	(+0.7%)	(+4.2%)	(+3.2%)
(当初予想比)	(-0.3%)	(+0.7%)	(+3.6%)	
当初予想	24,140	24,050	24,370	
賃貸事業収益	24,059	24,222	25,250	26,050
(前期比)	(+8.0%)	(+0.7%)	(+4.2%)	(+3.2%)
(当初予想比)	(-0.3%)	(+0.7%)	(+3.6%)	
当初予想	24,140	24,050	24,370	
営業利益	10,786	10,212	10,540	10,920
(前期比)	(+3.9%)	(-5.3%)	(+3.2%)	(+3.6%)
(当初予想比)	(+1.9%)	(-0.1%)	(+2.9%)	
当初予想	10,590	10,220	10,240	
経常利益	8,863	8,372	8,610	9,070
(前期比)	(+3.0%)	(-5.5%)	(+2.8%)	(+5.3%)
(当初予想比)	(+2.7%)	(+0.3%)	(+3.4%)	
当初予想	8,630	8,350	8,330	
当期純利益	8,934	8,448	8,730	9,060
(前期比)	(+8.1%)	(-5.4%)	(+3.3%)	(+3.8%)
(当初予想比)	(+3.6%)	(+0.2%)	(+5.1%)	
当初予想	8,620	8,430	8,310	
発行済投資口数	549,040口	549,040口	594,140口	594,140口
1口当たり分配金	16,190円	15,700円	15,140円	15,250円
総資産額	703,085	724,851	-	-
純資産額	372,869	372,429	-	-
負債合計	330,215	352,422	-	-
有利子負債額	284,300	305,750	-	-
総資産有利子負債比率	40.4%	42.2%	-	-
期末投資口価格	729,000円	786,000円	-	-
時価総額	400,250	431,545	-	-
期末物件数	57棟	58棟	60棟	60棟
期末賃貸可能面積	629,761㎡	645,787㎡	699,683㎡	699,683㎡
期末入居率	94.7%	95.5%	95.6%	-

* 時点情報についての数値は期末時点

* 当初予想とは、第21期については2011年11月21日に発表した第21期に係る予想を、第22期及び第23期については2012年5月17日に発表した第22期及び第23期に係る運用状況の予想を指す。

* 業績予想の前提条件

- ・2012年9月30日現在保有している58物件に、2013年1月7日付け取得予定の晴海フロント及び東二番丁スクエアを加えた想定。
- ・確定分の異動に加え、返室・減額による減収リスクを想定、返室後スペースの跡貸しは一定期間後、段階的に貸付するものと想定。
- ・第23期の分配金は、内部留保(※)を393百万円取崩す前提。

※2011年4月1日に譲渡した高輪台ビルディングの土地譲渡益を「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の制度により内部留保した金額(圧縮積立金とこれに伴う法人税等調整額の合計878百万円)及び繰越利益30百万円の合計909百万円(平成24年3月末残高)から第22期の分配金として260百万円取崩した残額649百万円を指す。以下、予想数値については同様とする。

第21期・第22期物件収支比較

全体収支比較

(下記資産グループA・B・C合計)



(要因分析)

資産グループA
第21期・第22期ともに持分の
増減なく通期稼働した56物件

<修繕費の主な増減要因>

渋谷クロスタワー	85
天神クリスタルビル	32
名古屋広小路ビルディング	17
三菱UFJ信託銀行本店ビル	-30
NHK広島放送センタービル	-20
川崎砂子ビルディング	-12

(単位:百万円)

	第21期	第22期	増減	増減率
賃貸事業収益	24,059	24,222	163	0.7%
賃貸事業費用*	12,388	13,133	744	6.0%
賃貸事業損益	11,671	11,089	-581	-5.0%
NOI*	16,361	15,997	-364	-2.2%
期末入居率	94.7%	95.5%	0.8%	
期中平均入居率	94.2%	94.8%	0.7%	

*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

	第21期	第22期	増減	増減率
賃貸事業収益	22,062	21,688	-374	-1.7%
賃貸事業費用	11,757	11,780	23	0.2%
管理業務費	2,683	2,584	-98	-3.7%
管理費	2,609	2,515	-93	-3.6%
媒介手数料等	73	68	-5	-6.9%
水道光熱費	1,711	1,851	140	8.2%
公租公課	2,074	2,039	-35	-1.7%
損害保険料	47	47	0	-0.2%
修繕費	695	745	49	7.1%
その他費用	203	185	-18	-9.1%
減価償却費	4,341	4,326	-14	-0.3%
賃貸事業損益	10,305	9,907	-397	-3.9%
NOI	14,646	14,234	-411	-2.8%
期末入居率	94.9%	95.3%	0.3%	
期中平均入居率	93.9%	94.7%	0.8%	

資産グループB
第21期中取得1物件
(赤坂パークビル)

	第21期	第22期	増減	増減率
賃貸事業収益	1,996	2,192	195	9.8%
賃貸事業費用	631	1,146	515	81.6%
管理業務費	180	260	79	44.2%
管理費	174	246	71	41.0%
媒介手数料等	6	14	8	135.1%
水道光熱費	91	165	73	80.5%
公租公課	0	272	272	376924.2%
損害保険料	3	4	1	29.5%
修繕費	5	18	13	257.0%
その他費用	-	1	1	-
地代	-	-	0	-
その他	-	1	1	-
減価償却費	349	422	73	21.0%
賃貸事業損益	1,365	1,045	-319	-23.4%
NOI	1,715	1,468	-246	-14.4%

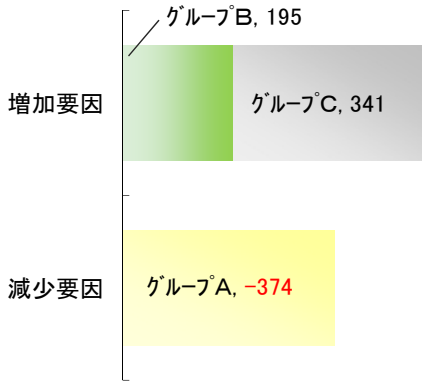
資産グループC
第22期中取得1物件
(TIXTOWER UENO)

	第21期	第22期	増減	増減率
賃貸事業収益	-	341	341	-
賃貸事業費用	-	206	206	-
賃貸事業損益	-	135	135	-
NOI	-	294	294	-

*各ビル別の第22期収支については、「4. Appendix」のP69、またはJREホームページに掲載のJRE保有物件データをご参照。

賃貸事業収益増減要因

(単位: 百万円)

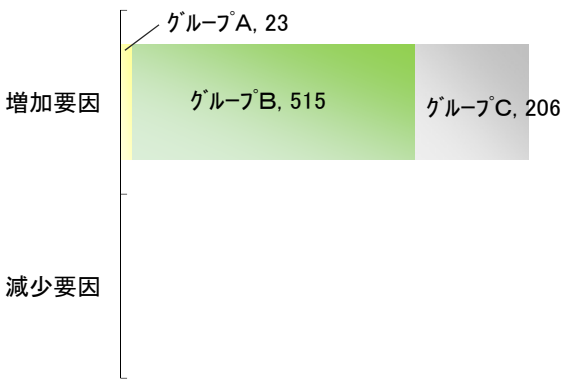


⇒ 増加額 163百万円

主な増減要因

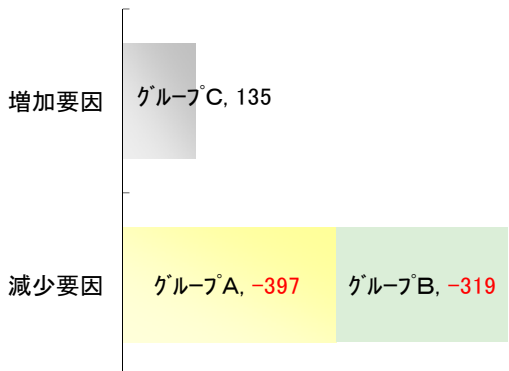
	名称	21期	22期	増減額	増減率
ベスト5	新和ビルディング	169	211	41	24.7%
	菱進銀座イーストミラービル	135	173	38	28.7%
	恵比寿ネオナート	75	105	30	40.6%
ワースト5	MMパークビル	1,365	1,388	22	1.7%
	共同ビル(茅場町2丁目)	161	180	19	11.8%
	渋谷クロスタワー	1,239	1,114	-124	-10.1%
	汐留ビルディング	2,203	2,113	-89	-4.1%
	東京オペラシティビル	1,604	1,524	-80	-5.0%
	神宮前メディアスクエアビル	342	300	-42	-12.4%
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	1,026	987	-39	-3.9%

賃貸事業費用増減要因



⇒ 増加額 744百万円

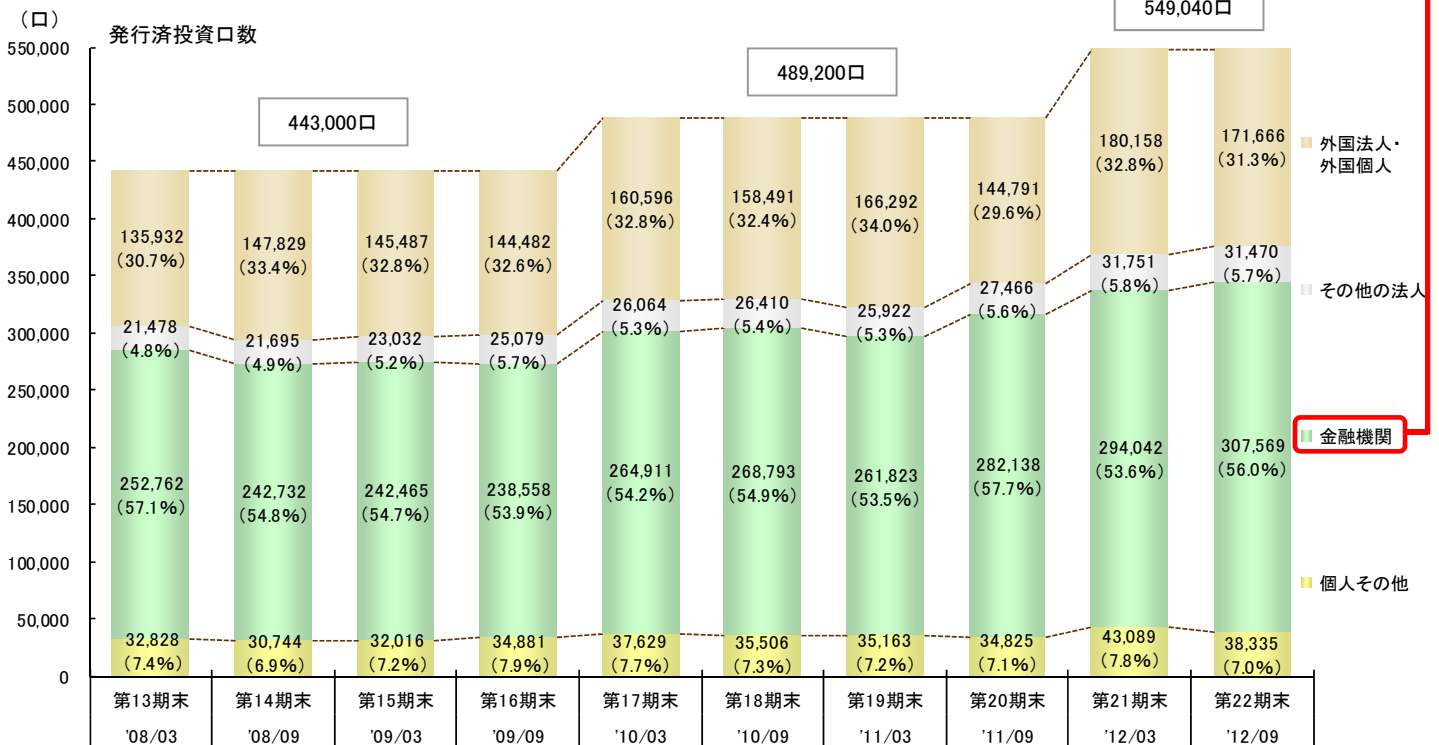
賃貸事業損益増減要因



⇒ 減少額 581百万円

投資主データ

投資主属性別投資口数



投資口所有数上位10社

第22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)	89,656	16.33%
2 野村信託銀行株式会社(投信口)	33,288	6.06%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	32,291	5.88%
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	20,086	3.66%
5 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	17,671	3.22%
6 三菱地所株式会社	10,160	1.85%
7 株式会社中国銀行	9,260	1.69%
8 THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	9,218	1.68%
9 BBH FOR MATTHEWS ASIAN GROWTH AND INCOME FUND	7,889	1.44%
10 株式会社北洋銀行	6,813	1.24%

第一生命保険株式会社	4,920	0.90%
三井物産株式会社	1,600	0.29%

第21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)	75,869	13.82%
野村信託銀行株式会社(投信口)	39,182	7.14%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	37,403	6.81%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	18,171	3.31%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	15,668	2.85%
三菱地所株式会社	10,160	1.85%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	8,796	1.60%
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	8,652	1.58%
株式会社中国銀行	8,474	1.54%
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	7,976	1.45%

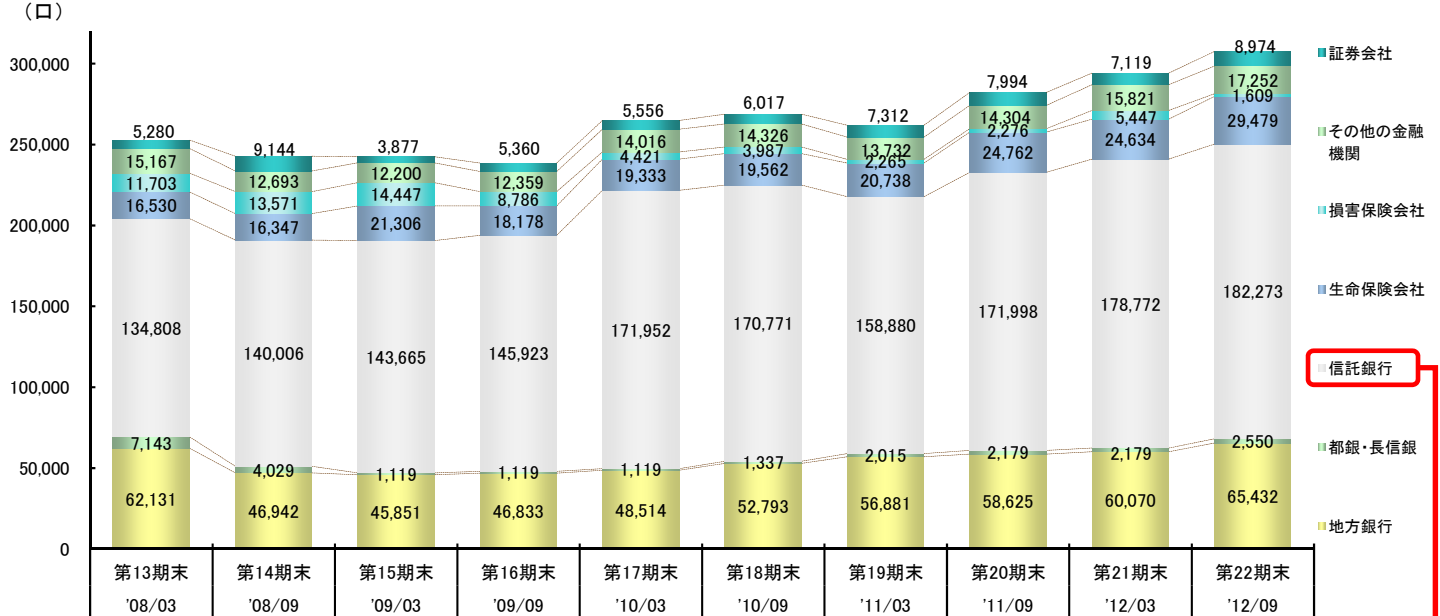
第一生命保険株式会社	4,920	0.90%
三井物産株式会社	1,600	0.29%

属性別投資主数

	第22期末('12/09期)		第21期末('12/03期)	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	13,819	93.6%	15,224	94.0%
金融機関	190	1.3%	196	1.2%
その他の法人	384	2.6%	420	2.6%
外国法人・外国個人	366	2.5%	362	2.2%
合計	14,759	100.0%	16,202	100.0%

金融機関の内訳

◆投資口数の分布

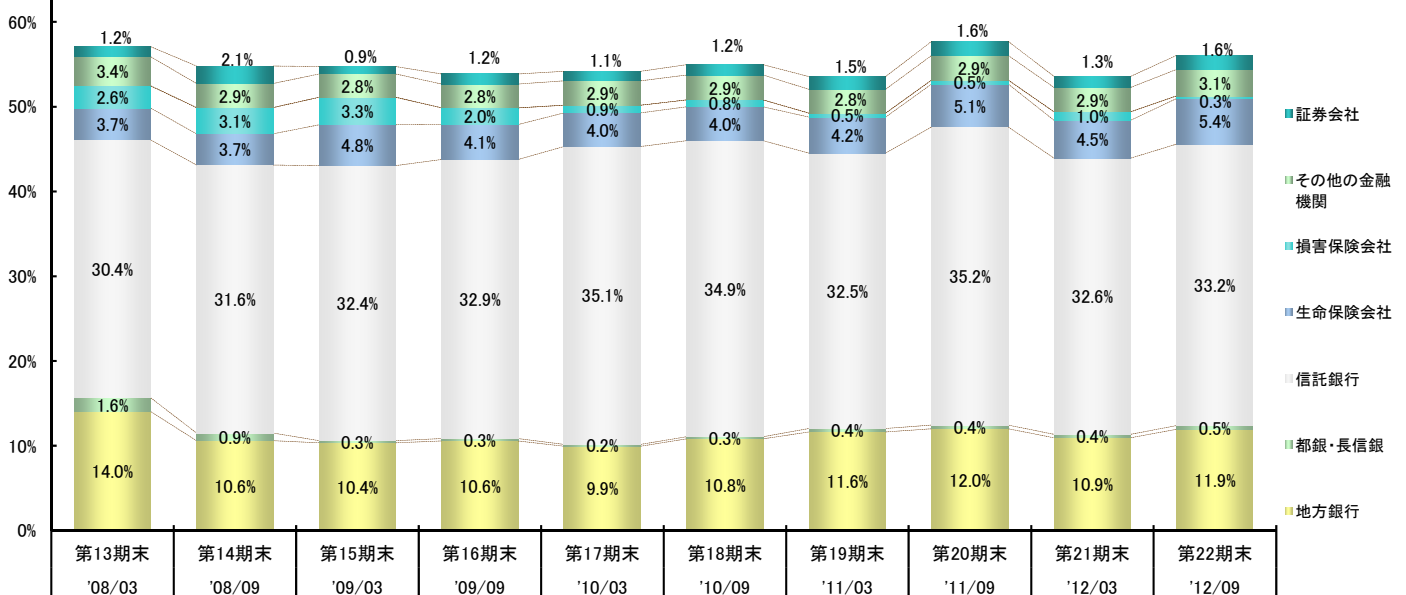


<投資信託の口数>

(口)

	第13期 '08/03	第14期 '08/09	第15期 '09/03	第16期 '09/09	第17期 '10/03	第18期 '10/09	第19期 '11/03	第20期 '11/09	第21期 '12/03	第22期 '12/09
発行済投資口数	443,000	443,000	443,000	443,000	489,200	489,200	489,200	489,200	549,040	549,040
信託銀行	134,808	140,006	143,665	145,923	171,952	170,771	158,880	171,998	178,772	182,273
うち、投資信託	120,106	124,433	132,107	135,826	160,016	157,548	141,155	144,117	142,925	139,133
発行済投資口数に占める割合	27.1%	28.1%	29.8%	30.7%	32.7%	32.2%	28.9%	29.5%	26.0%	25.3%
信託銀行に占める割合	89.1%	88.9%	92.0%	93.1%	93.1%	92.3%	88.8%	83.8%	79.9%	76.3%

◆投資口数全体に占める割合



新規取得予定資産(第23期)

晴海フロント

<外観>



<周辺地図>



物件概要

- 所在地: 東京都中央区晴海二丁目1番40号
- 面積: <土地> 7,250.15㎡ <建物> 45,458.90㎡
- 構造: 鉄骨造陸屋根地下1階付き17階建
- 建築時期: 2012年2月
- 所有形態: 不動産(土地・建物:所有権)
- 賃貸可能面積: 33,369㎡(2012年9月末日現在の情報に基づく取得日時点の見込数値)
- 入居率: 98.6%(2012年9月末日現在の情報に基づく取得日時点の見込数値)

取引概要

- 取得先: 晴海二丁目開発特定目的会社
- 取得価格: 31,300百万円
- 鑑定評価額: 32,540百万円
(2012年9月1日時点)
- 取得日: 2013年1月7日(予定)

収支想定

<NOI想定> 年間 1,632百万円
(定常稼働時)

<減価償却費想定> 年間 709百万円
(定常稼働時)



新規取得予定資産(第23期)

東二番丁スクエア

<外観>



<周辺地図>



物件概要

- 所在地: 宮城県仙台市青葉区一番町四丁目1番25号
- 面積: <土地> 3,191.27㎡ <建物> 27,680.45㎡
- 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: 2008年7月
- 所有形態: 不動産(土地・建物:所有権)
- 賃貸可能面積: 20,526㎡(2012年9月末日現在の情報に基づく取得日時点の見込数値)
- 入居率: 97.1%(2012年9月末日現在の情報に基づく取得日点の見込数値)

取引概要

- 取得先: はやて特定目的会社
- 取得価格: 9,950百万円
- 鑑定評価額: 11,560百万円
(2012年9月1日時点)
- 取得日: 2013年1月7日(予定)

収支想定

<NOI想定> 年間 686百万円
(定常稼働時)

<減価償却費想定> 年間 250百万円
(定常稼働時)

新規取得資産(第22期)

TIXTOWER UENO

<外観>



<周辺地図>



物件概要

- 所在地: 東京都台東区東上野四丁目8番1号
- 面積: <土地> 2,412.80㎡ <建物> 23,727.48㎡
- 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付18階建
- 建築時期: 2010年7月
- 所有形態: 不動産(土地:所有権、敷地権
建物:区分所有権 *建物所有割合:94.04%)
- 賃貸可能面積: 15,020㎡(2012年9月末現在)
- 入居率: 98.9%(2012年9月末現在)

取引概要

- 取得先: 東京建物株式会社
伊藤忠都市開発株式会社
東京開発K特定目的会社
- 取得価格: 22,000百万円
- 鑑定評価額: 22,500百万円
(2012年9月30日時点)
- 取得日: 2012年6月15日

収支想定

<NOI想定>

年間 1,006百万円
(定常稼働時)

<減価償却費想定>

年間 470百万円
(定常稼働時)

財務の状況①(有利子負債の状況)

第22期末(2012/09期末)

(百万円)	
短期借入金	13,500
1年内返済予定長期借入金	70,100
長期借入金(変動金利)	2,000
長期借入金(固定金利)	175,150
借入金合計	260,750
投資法人債	45,000
投資法人債合計	45,000
有利子負債合計	305,750

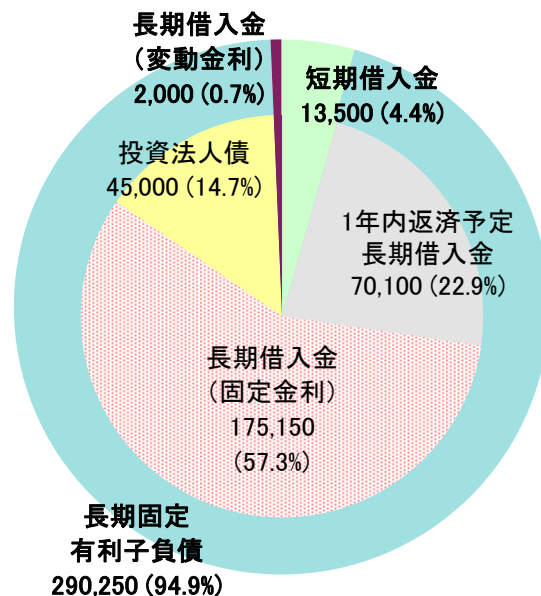
<金融機関別借入残高> (百万円)

三菱UFJ信託銀行	61,000
みずほコーポレート銀行	40,000
三菱東京UFJ銀行	40,000
三井住友信託銀行	29,500
信金中央金庫	16,000
第一生命保険	10,000
新生銀行	8,000
福岡銀行	7,500
りそな銀行	7,000
伊予銀行	5,500
広島銀行	5,000
中国銀行	5,000
太陽生命保険	4,500
八十二銀行	4,000
日本政策投資銀行(注)1.	3,750
三井住友銀行	3,000
日本生命保険	2,000
群馬銀行	2,000
三井生命保険	2,000
山梨中央銀行	2,000
七十七銀行	1,000
足利銀行	1,000
常陽銀行	1,000

(注)1. 2010年3月24日付けにて借入の2,000百万円(2012年9月末残存元本1,750百万円)に関しては、6ヶ月毎に各50百万円返済し、最終日に1,350百万円返済予定。

<長期・短期の割合>

(単位:百万円)



<利率と残存年数>

有利子負債平均利率: 1.21%

有利子負債全体の残存年数: 3.65年

	平均利率	残存年数
短期借入金	0.31%	0.41年
1年内返済予定長期借入金	1.21%	0.42年
長期借入金+投資法人債	1.26%	4.86年

*「長期借入金+投資法人債」の残存年数については、日本政策投資銀行からの長期借入金にかかる分割弁済は考慮していない。

<コミットメントライン契約の概要>

コミットメントライン①

- 借入極度額 : 400億円
- 契約期限 : 2015年9月19日
- 参加金融機関 : みずほコーポレート銀行
三菱東京UFJ銀行
三井住友信託銀行
三菱UFJ信託銀行

コミットメントライン②

- 借入極度額 : 30億円
- 契約期限 : 2015年9月18日
- 契約締結先 : 新生銀行

➡ 第22期末現在 利用残高なし

第22期末(2012/09期末)有利子負債一覧

<短期借入金>

借入先	借入日	残高	利率	返済期限(期間)
三井住友信託銀行	'11/11/01	1,000	0.33	'12/11/01 (1年)
みずほコーポレート銀行	'12/03/26	4,000	0.33	'13/03/26 (1年)
信金中央金庫	'12/03/26	2,000	0.33	'13/03/26 (1年)
七十七銀行	'12/03/26	1,000	0.33	'13/03/26 (1年)
みずほコーポレート銀行	'12/06/01	1,000	0.33	'13/03/01 (9ヵ月)
三菱東京UFJ銀行	'12/08/01	1,500	0.28	'13/02/01 (6ヵ月)
みずほコーポレート銀行	'12/08/01	1,000	0.28	'13/02/01 (6ヵ月)
三菱UFJ信託銀行	'12/08/01	1,500	0.28	'13/02/01 (6ヵ月)
三菱東京UFJ銀行	'12/09/03	500	0.28	'13/03/04 (6ヵ月)
合 計		13,500		

<1年内返済予定長期借入金>

借入先又は銘柄	借入日	残高	利率	返済及び償還期限(期間)
三井生命保険	'04/10/29	2,000	1.55	'12/10/29 (8年)
八十二銀行	'10/12/20	1,000	0.73625	'12/12/20 (2年)
三菱東京UFJ銀行	'09/12/21	5,000	1.0925	'12/12/21 (3年)
三菱UFJ信託銀行	'09/12/21	5,000	1.0925	'12/12/21 (3年)
三菱東京UFJ銀行	'10/01/15	11,000	1.085	'13/01/15 (3年)
みずほコーポレート銀行	'10/01/15	5,000	1.135	'13/01/15 (3年)
三菱UFJ信託銀行	'10/01/15	5,000	1.135	'13/01/15 (3年)
信金中央金庫	'10/01/15	5,000	1.135	'13/01/15 (3年)
伊予銀行	'10/01/15	1,000	1.06	'13/01/15 (3年)
八十二銀行	'10/01/15	1,000	1.06	'13/01/15 (3年)
中国銀行	'10/03/24	2,000	1.0475	'13/03/25 (3年)
広島銀行	'10/03/24	2,000	1.0475	'13/03/25 (3年)
りそな銀行	'10/03/24	3,000	1.0475	'13/03/25 (3年)
八十二銀行	'10/03/24	1,000	1.0475	'13/03/25 (3年)
三菱東京UFJ銀行	'08/04/24	5,000	1.43275	'13/04/24 (5年)
信金中央金庫	'08/04/24	5,000	1.43275	'13/04/24 (5年)
みずほコーポレート銀行	'08/04/24	3,000	1.43275	'13/04/24 (5年)
三井住友信託銀行	'08/09/01	5,000	1.4875	'13/09/02 (5年)
信金中央金庫	'08/09/01	3,000	1.4875	'13/09/02 (5年)
日本政策投資銀行	'10/03/24	100	1.665	'17/03/24 (7年)
合 計		70,100		

<投資法人債>

銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限(期間)
第4回無担保投資法人債	'05/09/29	10,000	2.56	'25/09/29 (20年)
第6回無担保投資法人債	'07/06/18	15,000	1.91	'14/06/18 (7年)
第7回無担保投資法人債	'10/04/23	10,000	1.26	'15/04/23 (5年)
第8回無担保投資法人債	'10/07/23	10,000	1.05	'15/07/23 (5年)
合 計		45,000		

<長期借入金>

(残高:百万円、利率:%)

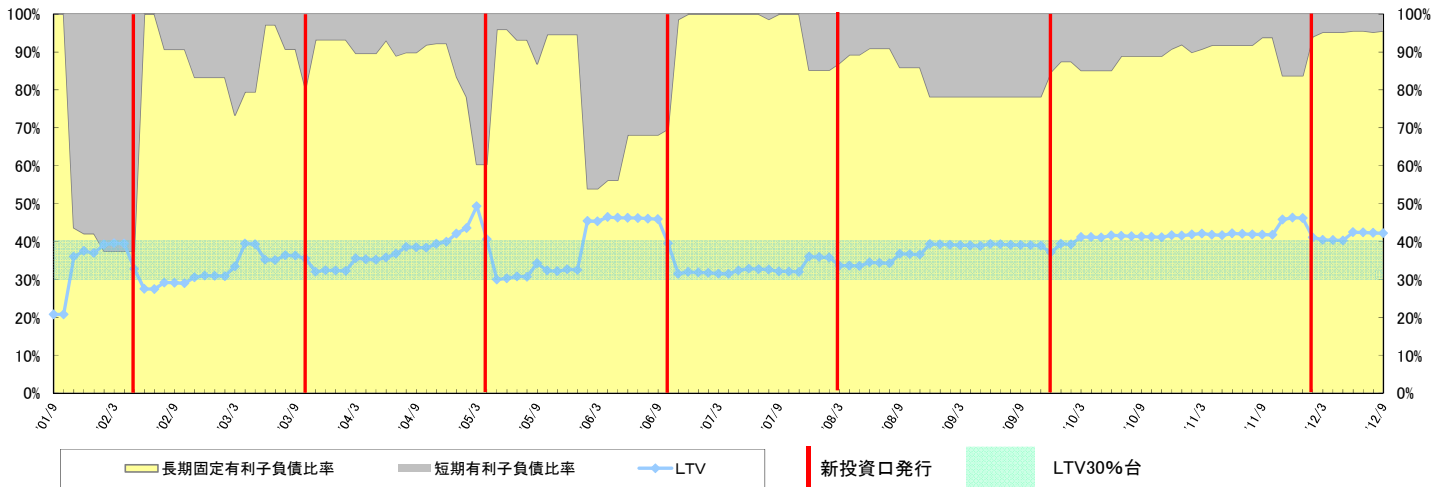
借入先	借入日	残高	利率	返済期限(期間)
第一生命保険	'07/05/31	5,000	1.86875	'15/05/29 (8年)
太陽生命保険	'07/05/31	1,500	1.86875	'15/05/29 (8年)
太陽生命保険	'08/04/24	1,000	1.595	'16/04/25 (8年)
日本政策投資銀行	'08/09/01	2,000	1.65	'15/09/01 (7年)
伊予銀行	'09/03/24	2,000	1.31	'14/03/24 (5年)
第一生命保険	'09/03/30	5,000	1.54375	'17/03/30 (8年)
みずほコーポレート銀行	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
三菱東京UFJ銀行	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
三菱UFJ信託銀行	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
三井住友信託銀行	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
りそな銀行	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
群馬銀行	'10/03/24	1,000	1.2375	'14/03/24 (4年)
福岡銀行	'10/03/24	2,000	1.39875	'15/03/24 (5年)
日本政策投資銀行	'10/03/24	1,650	1.665	'17/03/24 (7年)
広島銀行	'10/06/14	3,000	1.1875	'15/06/15 (5年)
中国銀行	'10/06/15	3,000	1.20875	'15/06/15 (5年)
みずほコーポレート銀行	'10/12/21	5,000	1.30625	'16/12/21 (6年)
三井住友信託銀行	'11/01/17	3,000	1.43375	'18/01/17 (7年)
日本生命保険	'11/03/01	2,000	1.465	'18/03/01 (7年)
りそな銀行	'11/03/01	2,000	1.255	'17/03/01 (6年)
三菱東京UFJ銀行	'11/03/24	2,000	1.3975	'18/03/26 (7年)
太陽生命保険	'11/03/30	2,000	1.39625	'18/03/30 (7年)
三菱UFJ信託銀行	'11/04/04	5,000	1.0325	'16/04/04 (5年)
三菱UFJ信託銀行	'11/04/04	5,000	1.205	'17/04/04 (6年)
三菱UFJ信託銀行	'11/06/01	12,000	1.12625	'17/06/01 (6年)
三菱UFJ信託銀行	'11/06/01	10,000	1.31125	'18/06/01 (7年)
みずほコーポレート銀行	'11/06/23	6,000	0.90875	'16/06/23 (5年)
三菱東京UFJ銀行	'11/06/23	6,000	0.90875	'16/06/23 (5年)
三菱UFJ信託銀行	'11/06/23	6,000	0.90875	'16/06/23 (5年)
三井住友信託銀行	'11/06/23	6,000	0.90875	'16/06/23 (5年)
新生銀行	'11/08/31	3,000	1.0475	'18/08/31 (7年)
福岡銀行	'11/08/31	2,000	0.9025	'17/08/31 (6年)
三井住友信託銀行	'11/09/26	5,500	1.16	'19/09/26 (8年)
みずほコーポレート銀行	'11/11/01	6,000	1.2075	'19/11/01 (8年)
群馬銀行	'11/11/15	1,000	0.615	'14/11/17 (3年)
信金中央金庫	'11/11/15	1,000	0.7525	'16/11/15 (5年)
三井住友信託銀行	'11/11/15	3,000	0.98375	'18/11/15 (7年)
三井住友銀行	'11/11/15	3,000	0.98375	'18/11/15 (7年)
みずほコーポレート銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15 (8年)
三菱東京UFJ銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15 (8年)
三菱UFJ信託銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15 (8年)
山梨中央銀行	'11/12/15	2,000	0.645	'14/12/15 (3年)
三菱UFJ信託銀行	'12/06/15	2,500	1.2725	'22/06/15 (10年)
新生銀行	'12/06/15	2,500	1.2725	'22/06/15 (10年)
福岡銀行	'12/06/15	2,500	0.66	'17/06/15 (5年)
伊予銀行	'12/06/15	2,500	0.66	'17/06/15 (5年)
三菱東京UFJ銀行	'12/06/15	4,000	1.1975	'22/06/15 (10年)
みずほコーポレート銀行	'12/06/15	4,000	1.07375	'21/06/15 (9年)
三菱UFJ信託銀行	'12/06/15	4,000	0.9525	'20/06/15 (8年)
三井住友信託銀行	'12/06/15	4,000	0.9525	'20/06/15 (8年)
新生銀行	'12/06/15	2,500	0.66	'17/06/15 (5年)
八十二銀行	'12/06/15	1,000	0.66	'17/06/15 (5年)
足利銀行	'12/06/15	1,000	0.33	'14/06/16 (2年)
常陽銀行	'12/06/15	1,000	0.33	'14/06/16 (2年)
福岡銀行	'12/08/31	1,000	0.57125	'17/08/31 (5年)
合 計		177,150		

第22期末有利子負債合計

305,750 百万円

財務の状況②(LTV)

LTV(総資産有利子負債比率)の推移



*LTV(%)=有利子負債／総資産×100

*長期固定有利子負債比率=(長期固定借入金+投資法人債 (1年内返済・償還予定長期固定借入金及び投資法人債を含む))／有利子負債合計

借入余力

(2012年9月末日現在)

(百万円)

総資産額	有利子負債額	LTV	借入余力	
			LTV40%まで	LTV45%まで
724,851	305,750	42.2%	-26,348	37,151

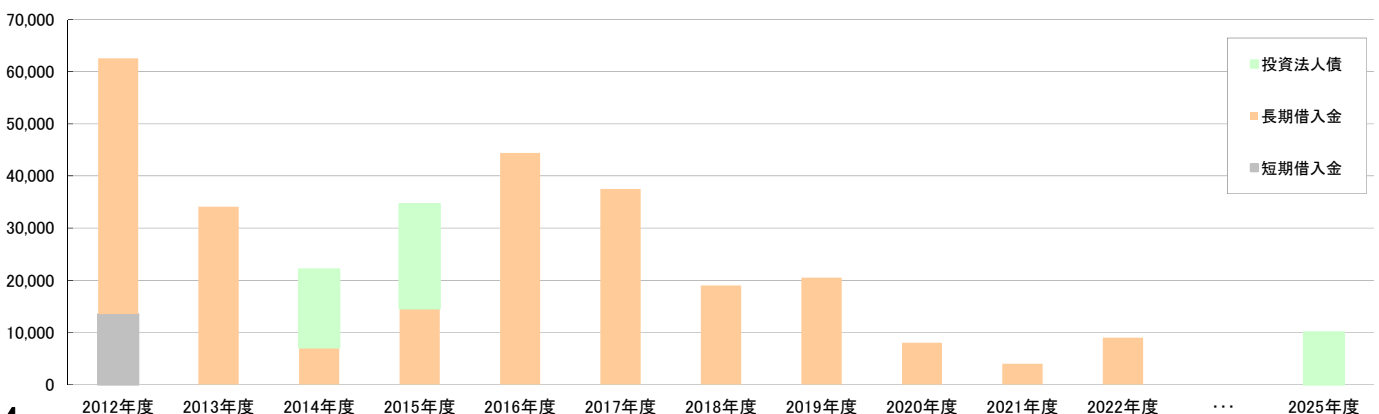
返済期日の分散

(2012年9月末日現在)

(百万円)

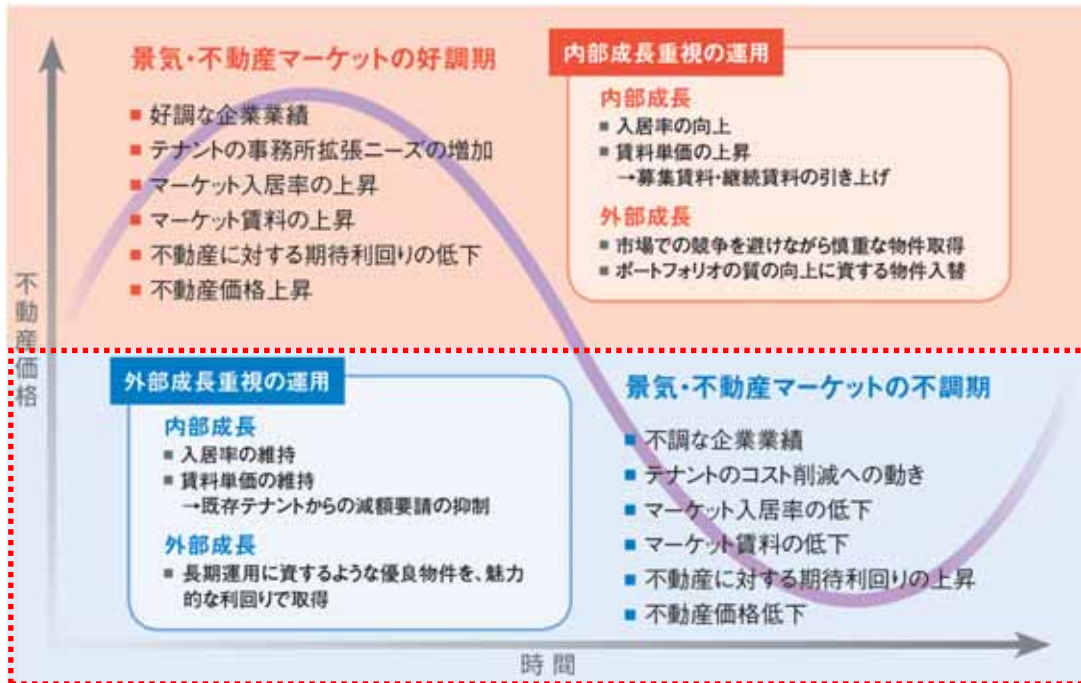
	2012年度 (6ヶ月以内)	2013年度 (1.5年)	2014年度 (2.5年)	2015年度 (3.5年)	2016年度 (4.5年)	2017年度 (5.5年)	2018年度 (6.5年)	2019年度 (7.5年)	2020年度 (8.5年)	2021年度 (9.5年)	2022年度 (10.5年)	...	2025年度 (13.5年)	合計
短期借入金	13,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	13,500
長期借入金	49,050	34,100	7,100	14,600	44,400	37,500	19,000	20,500	8,000	4,000	9,000		0	247,250
投資法人債	0	0	15,000	20,000	0	0	0	0	0	0	0		10,000	45,000
合計	62,550	34,100	22,100	34,600	44,400	37,500	19,000	20,500	8,000	4,000	9,000		10,000	305,750

(百万円)



成長のイメージ

<不動産市況と成長戦略(イメージ)>



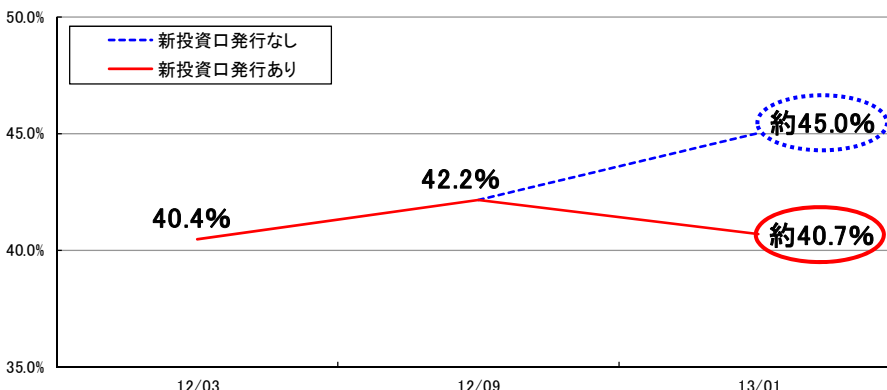
軟調な不動産マーケットをチャンスと捉え、「外部成長重視の運用」を継続
 2012年6月 TIXTOWER UENO取得、2012年10月 PO実施
 2013年1月 晴海フロント、東二番丁スクエア取得予定
 ⇒健全な財務体質を活かし、更なる外部成長と分配金の安定化を目指す

新投資口発行の概要

- 発行口数 : 45,100口(公募41,000口+第三者割当4,100口(注))
(発行後発行済投資口数 : 594,140口(注))
- 発行価額の総額 : 326億円(注)
- ローンチ日 : 2012年10月12日(金)
- 価格決定日 : 2012年10月22日(月)
- 払込日(公募) : 2012年10月29日(月)

(注)第三者割当が100%実行され、その払込が11月28日付けで行われた場合の上限口数及び価額。

晴海フロント、東二番丁スクエア取得後のLTV

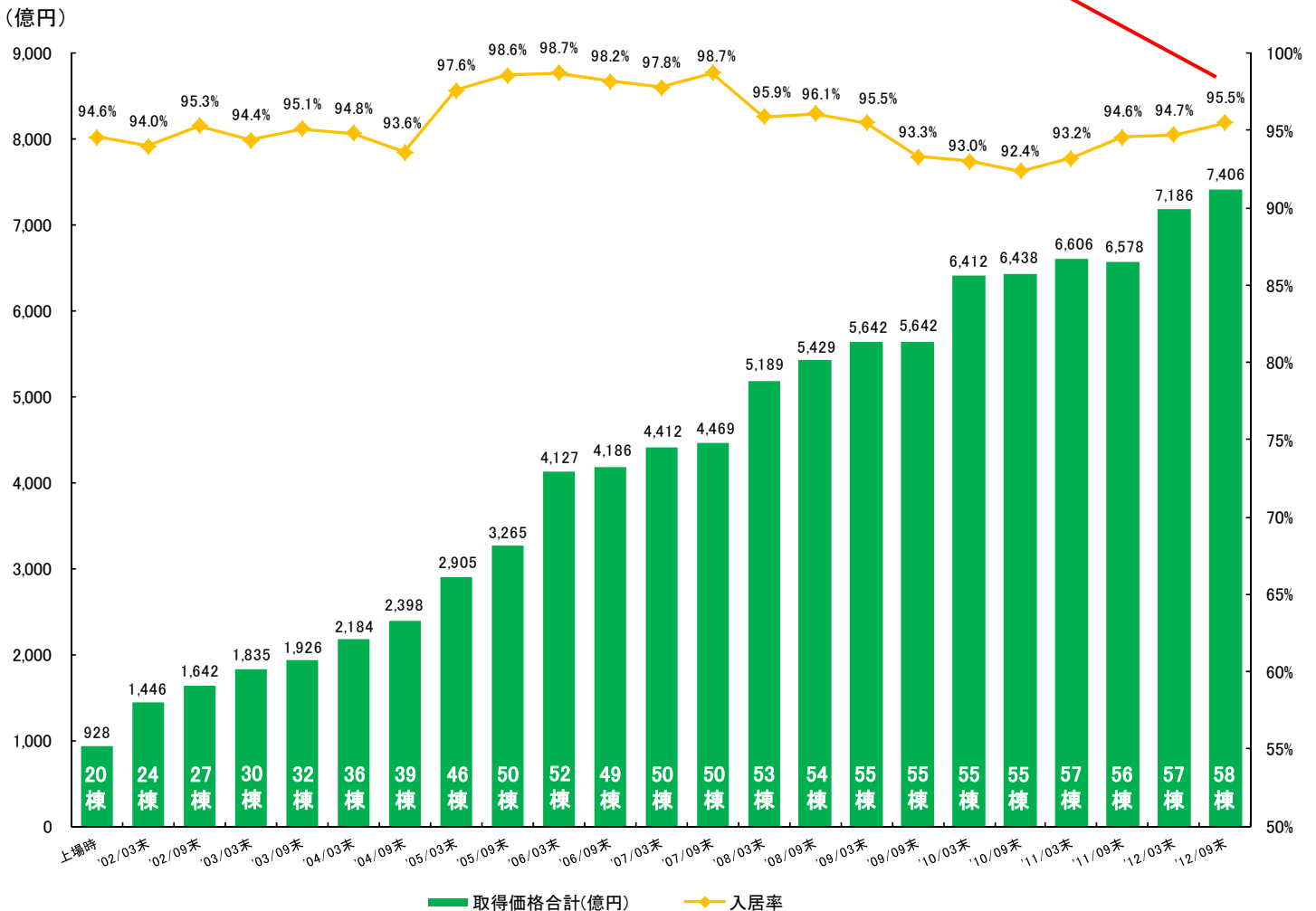


新投資口発行によるレバレッジコントロールにより、更なる成長余力を確保
LTV45%までの借入余力は約600億円程度

(注)「新投資口発行なし」は、2012年9月末時点の貸借対照表に、晴海フロント及び東二番丁スクエアの取得価格412.5億円をすべて借入金で調達した想定で計算
 「新投資口発行あり」は第三者割当が100%実行された想定で計算

資産規模と入居率の推移

安定した入居率の維持を目指す



*上記グラフにおける取得価格合計から、2009年10月30日付けにて一部譲渡した神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地に係る取得価格は控除していない。

◆ 物件取得・譲渡実績

(単位:百万円)

	上場時 ~'01/09	第1期 '01/10~'02/03	第2期 '02/04~'02/09	第3期 '02/10~'03/03	第4期 '03/04~'03/09	第5期 '03/10~'04/03	第6期 '04/04~'04/09	第7期 '04/10~'05/03	第8期 '05/04~'05/09	第9期 '05/10~'06/03	第10期 '06/04~'06/09	第11期 '06/10~'07/03
取得	92,845	51,852	19,580	19,265	9,065	25,830	21,390	50,683	36,050	86,205	12,630	49,850
譲渡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,003	41,900

	第12期 '07/04~'07/09	第13期 '07/10~'08/03	第14期 '08/04~'08/09	第15期 '08/10~'09/03	第16期 '09/04~'09/09	第17期 '09/10~'10/03	第18期 '10/04~'10/09	第19期 '10/10~'11/03	第20期 '11/04~'11/09	第21期 '11/10~'12/03	第22期 '12/04~'12/09	累計
取得	7,100	72,029	24,000	21,250	-	77,026	2,645	16,710	-	60,800	22,000	778,807
譲渡	1,770	-	-	-	-	1,507	-	-	3,160	0	-	55,340

*上記表における価格は、取得時又は譲渡時の「取得価格」又は「譲渡価格」を記載。

上場以来着実に資産規模を拡大し、
7,400億円(取得価格ベース)を超えるポートフォリオを構築

ポートフォリオの質の向上

上場後約11年でより質の高いポートフォリオへ進化

<上場時(2001年9月末)>
20物件

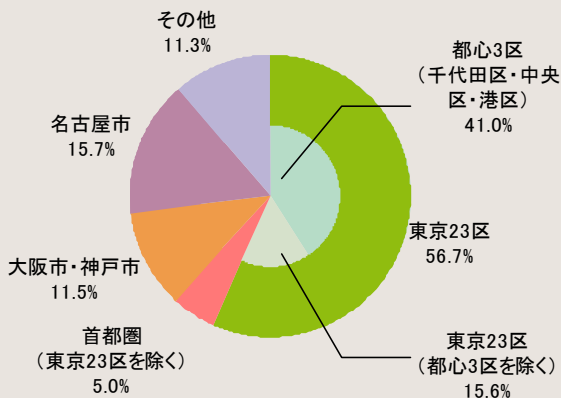
11年後

<2012年9月末>
58物件

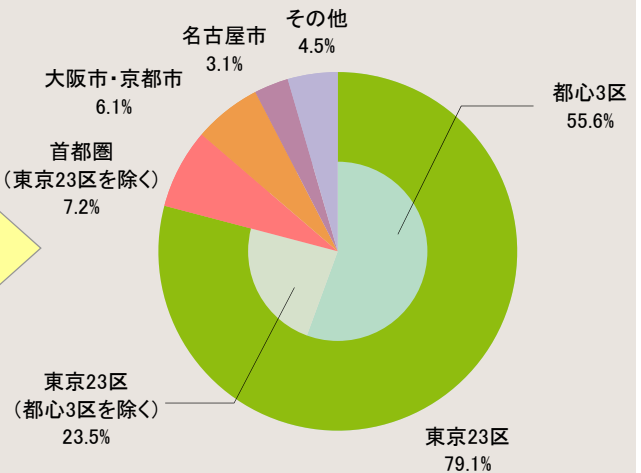
地域分散

* 取得価格ベース
* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一都3県をいう。

資産規模：92,845百万円



資産規模：740,663百万円



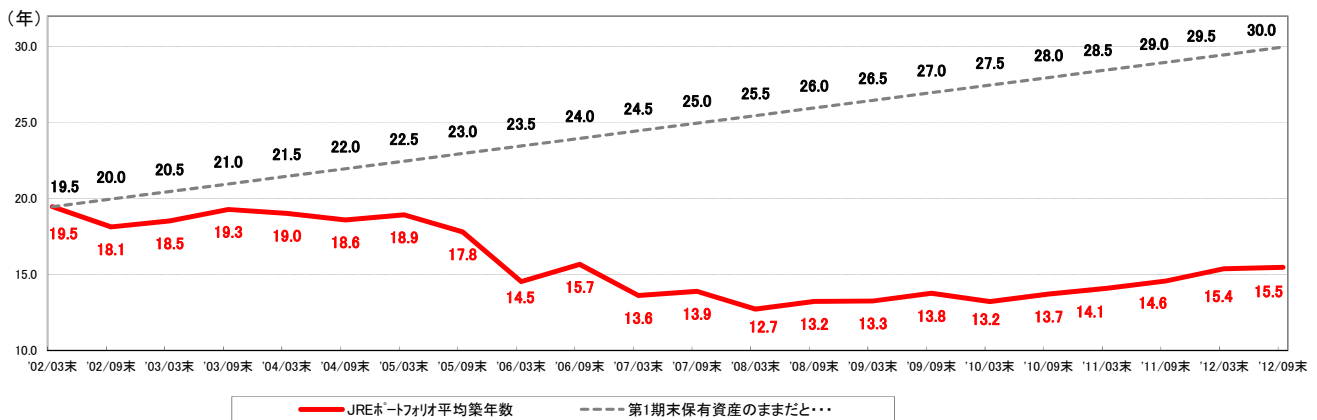
東京23区を中心とした流動性の高いポートフォリオ

築年数

* 取得価格にて加重平均

ポートフォリオ全体：
17.9年

ポートフォリオ全体：
15.5年



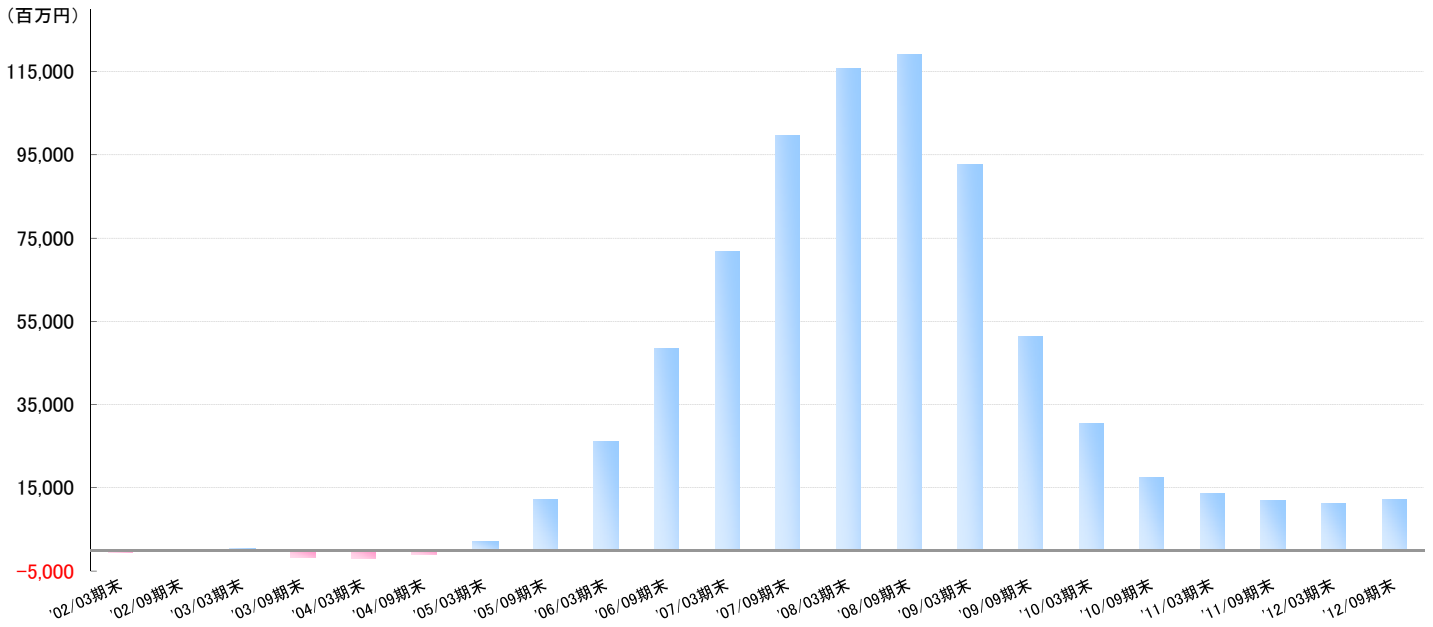
上場後約11年経過しているにもかかわらず、ポートフォリオの若返りを実現

物件価格データ

(単位:百万円)

地域区分	名称	第22期末 鑑定評価額 (12/09月末)	第21期末 鑑定評価額 (12/03月末)	差額	第22期末 簿価 (12/09月末)	第22期末 鑑定評価額 - 簿価	取得価格		
東京23区	千代田区	こころとからだの元氣プラザ	6,190	6,160	30	4,948	1,241	5,000	
		北の丸スクエア	70,200	68,700	1,500	76,492	-6,292	81,555	
		MD神田ビル	7,590	7,810	-220	8,752	-1,162	9,520	
		神田橋パークビルディング	4,150	4,290	-140	4,589	-439	4,810	
		二番町ガーデン	16,400	16,300	100	13,352	3,047	14,700	
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	45,100	45,800	-700	29,656	15,443	44,700	
		ビュレックス麹町	6,390	6,390	0	6,210	179	7,000	
		山王グランドビル	29,000	29,600	-600	21,308	7,691	20,900	
		有楽町電気ビルディング	7,200	7,430	-230	7,799	-599	7,200	
	中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	2,890	2,980	-90	2,798	91	3,173	
		共同ビル(茅場町2丁目)	4,790	4,780	10	4,381	408	4,410	
		ビュレックス京橋	6,330	6,330	0	4,738	1,591	5,250	
		銀座三和ビル	14,600	14,600	0	17,095	-2,495	16,830	
		菱進銀座イーストミラービル	5,040	5,040	0	7,701	-2,661	7,999	
		晴海センタービル	20,000	20,000	0	24,604	-4,604	26,800	
	港区	赤坂パークビル	62,900	62,500	400	61,548	1,351	60,800	
		青山クリスタルビル	7,180	7,240	-60	7,303	-123	7,680	
		汐留ビルディング	77,200	78,000	-800	74,594	2,605	75,850	
		芝二丁目大門ビルディング	5,850	5,910	-60	4,802	1,047	4,859	
		コスモ金杉橋ビル	2,630	2,610	20	2,555	74	2,808	
	新宿区	新和ビルディング	5,760	5,740	20	7,567	-1,807	7,830	
		東京オペラシティビル	30,100	30,400	-300	30,171	-71	31,776	
	品川区	東五反田1丁目ビル	5,520	5,600	-80	4,864	655	5,500	
		大崎フロントタワー	15,090	15,170	-80	11,863	3,226	12,300	
	大田区	大森駅東口ビルディング	5,330	5,330	0	4,542	787	5,123	
	渋谷区	日本プランズウィックビル	6,380	6,730	-350	6,841	-461	6,670	
		代々木1丁目ビル	9,850	9,870	-20	7,609	2,240	8,700	
		ダウインチ原宿	6,090	6,120	-30	4,948	1,141	4,885	
		神宮前メディアスクエアビル	9,990	10,200	-210	10,907	-917	12,200	
		渋谷クロスタワー	42,100	42,000	100	38,668	3,431	34,600	
		恵比寿ネオナート	2,740	2,740	0	3,535	-795	4,100	
	中野区	ハーモニータワー	9,630	9,630	0	7,745	1,884	8,500	
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	3,820	3,820	0	3,578	241	3,541	
		池袋二丁目ビルディング	1,620	1,610	10	1,612	7	1,728	
		池袋YSビル	4,090	4,120	-30	4,391	-301	4,500	
	その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	4,140	4,170	-30	5,143	-1,003	5,679
		さいたま市	さいたま浦和ビルディング	2,030	2,030	0	2,508	-478	2,574
		横浜市	MMパークビル	34,900	35,600	-700	35,000	-100	37,400
			川崎砂子ビルディング	2,650	2,730	-80	2,852	-202	3,375
		川崎市	武蔵小杉STMビル	3,600	3,560	40	3,844	-244	4,000
			札幌市	8・3スクエア北ビル	6,730	6,630	100	6,631	98
		仙台市	定禅寺パークビル	888	880	8	962	-74	1,000
			仙台本町ホンマビルディング	2,470	2,470	0	2,748	-278	3,174
		金沢市	金沢パークビル	5,320	5,330	-10	4,065	1,254	4,580
		名古屋市	錦パークビル	3,580	3,620	-40	4,593	-1,013	5,150
			広小路栄ビルディング	1,310	1,310	0	1,719	-409	1,680
			名古屋広小路ビルディング	12,500	12,600	-100	15,147	-2,647	14,533
名古屋御園ビル			1,050	1,040	10	1,436	-386	1,865	
京都市		京都四條河原町ビル	1,790	1,770	20	2,653	-863	2,650	
大阪市		新藤田ビル	16,300	16,300	0	22,639	-6,339	24,000	
		堺筋本町ビル	3,630	3,580	50	3,797	-167	4,164	
		御堂筋ダイワビル	13,800	14,100	-300	13,355	444	14,314	
岡山市		リットシティビル	4,200	4,200	0	3,803	396	4,650	
広島市		NHK広島放送センタービル	2,280	2,280	0	2,512	-232	2,770	
福岡市		東晴天神ビルディング	1,290	1,290	0	1,315	-25	1,550	
		天神クリスタルビル	2,470	2,470	0	4,399	-1,929	5,000	
		日之出天神ビルディング	3,720	3,720	0	3,478	241	3,657	
第21期末及び第22期末 同一持分保有物件		東京23区	559,740	561,550	-1,810	534,082	25,657	563,798	
	その他都市	130,648	131,680	-1,032	144,609	-13,961	154,865		
	57物件合計	690,388	693,230	-2,842	678,692	11,695	718,663		
第22期中取得物件									
東京23区	台東区	TIXTOWER UENO	22,500	-	-	22,137	362	22,000	
第22期末保有全物件									
東京23区			582,240	-	-	556,220	26,019	585,798	
その他都市			130,648	-	-	144,609	-13,961	154,865	
58物件合計			712,888	-	-	700,829	12,058	740,663	

含み損益の推移



(単位: 1口当たり情報を除き百万円)

		第1期 '02/03期末	第2期 '02/09期末	第3期 '03/03期末	第4期 '03/09期末	第5期 '04/03期末	第6期 '04/09期末	第7期 '05/03期末	第8期 '05/09期末	
期末算定価格	A	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342	339,029	
簿価	B	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350	327,005	
含み損益	A-B=C	-640	162	399	-1,787	-1,882	-1,173	1,991	12,023	
<参考>	期末発行済投資口数	D	160,400口	225,400口	225,400口	225,400口	260,400口	260,400口	260,400口	345,400口
	1口@含み損益	C/D=E	-3,990円	719円	1,774円	-7,930円	-7,229円	-4,505円	7,647円	34,811円
	1口@純資産額	F	521,591円	510,424円	512,026円	512,688円	527,077円	527,185円	528,299円	599,254円
	調整後1口@純資産額	E+F=G	517,601円	511,143円	513,800円	504,758円	519,847円	522,680円	535,946円	634,065円
	期末投資口価格	H	530,000円	511,000円	592,000円	648,000円	830,000円	875,000円	875,000円	915,000円
	H/G		1.02倍	1.00倍	1.15倍	1.28倍	1.60倍	1.67倍	1.63倍	1.44倍

		第9期 '06/03期末	第10期 '06/09期末	第11期 '07/03期末	第12期 '07/09期末	第13期 '08/03期末	第14期 '08/09期末	第15期 '09/03期末	第16期 '09/09期末	
期末算定価格	A	439,799	467,001	498,741	531,100	619,160	644,700	636,770	591,920	
簿価	B	413,708	418,607	427,013	431,463	503,376	525,503	544,245	540,709	
含み損益	A-B=C	26,090	48,393	71,727	99,636	115,783	119,196	92,524	51,210	
<参考>	期末発行済投資口数	D	345,400口	345,400口	410,000口	410,000口	443,000口	443,000口	443,000口	443,000口
	1口@含み損益	C/D=E	75,537円	140,107円	174,944円	243,015円	261,363円	269,067円	208,858円	115,598円
	1口@純資産額	F	599,475円	600,605円	663,091円	664,071円	701,009円	690,858円	690,806円	690,984円
	調整後1口@純資産額	E+F=G	675,013円	740,713円	838,036円	907,086円	962,372円	959,925円	899,665円	806,582円
	期末投資口価格	H	1,020,000円	1,000,000円	1,560,000円	1,380,000円	1,160,000円	836,000円	756,000円	734,000円
	H/G		1.51倍	1.35倍	1.86倍	1.52倍	1.21倍	0.87倍	0.84倍	0.91倍

		第17期 '10/03期末	第18期 '10/09期末	第19期 '11/03期末	第20期 '11/09期末	第21期 '12/03期末	第22期 '12/09期末	
期末算定価格	A	645,239	632,112	642,220	634,357	693,230	712,888	
簿価	B	614,734	614,593	628,689	622,542	681,970	700,829	
含み損益	A-B=C	30,504	17,518	13,530	11,814	11,259	12,058	
<参考>	期末発行済投資口数	D	489,200口	489,200口	489,200口	549,040口	549,040口	
	1口@含み損益	C/D=E	62,355円	35,810円	27,657円	24,150円	21,962円	
	1口@純資産額	F	681,170円	679,755円	678,770円	680,029円	679,130円	678,328円
	調整後1口@純資産額	E+F=G	743,526円	715,566円	706,427円	704,179円	699,637円	700,290円
	期末投資口価格	H	797,000円	759,000円	787,000円	754,000円	729,000円	786,000円
	H/G		1.07倍	1.06倍	1.11倍	1.07倍	1.04倍	1.12倍

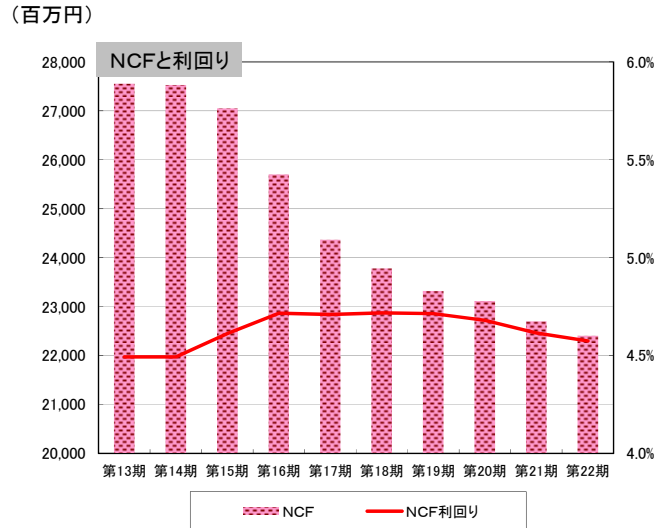
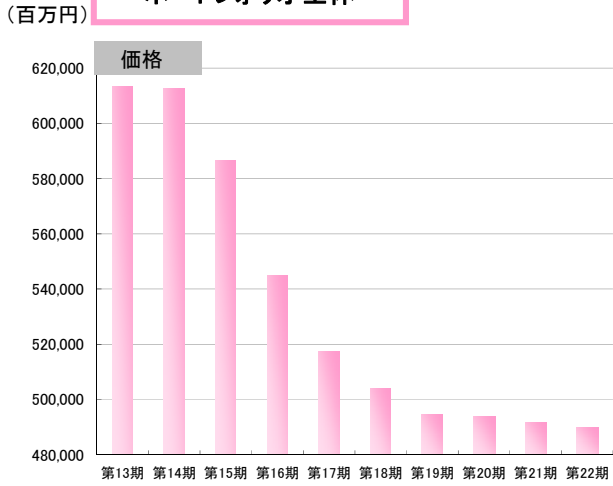
* 含み損益とは期末算定価格と簿価との差額を指す。

* 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(第1期~第9期)又は鑑定評価による鑑定評価額(第10期~第22期)を指す。

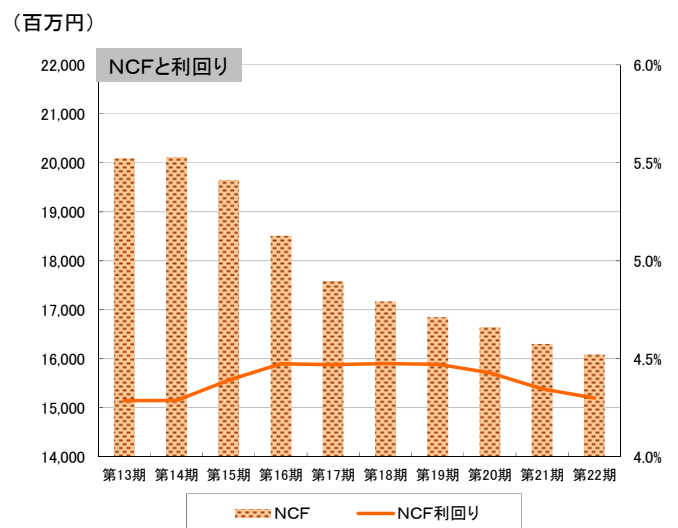
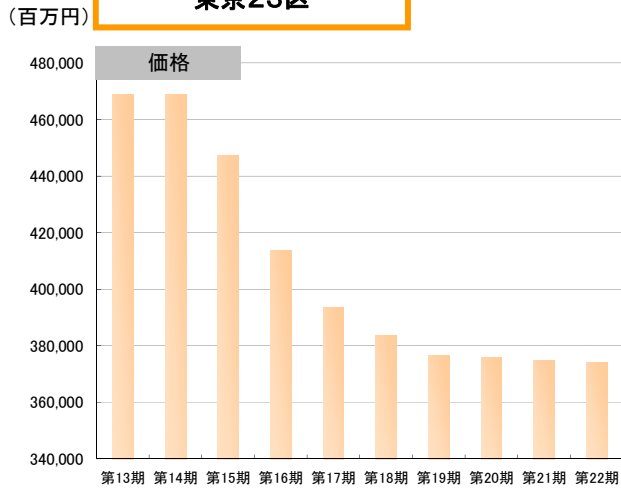
期末算定価格の推移

対象：第13期末から第22期末まで持分の増減なく継続して保有する50物件

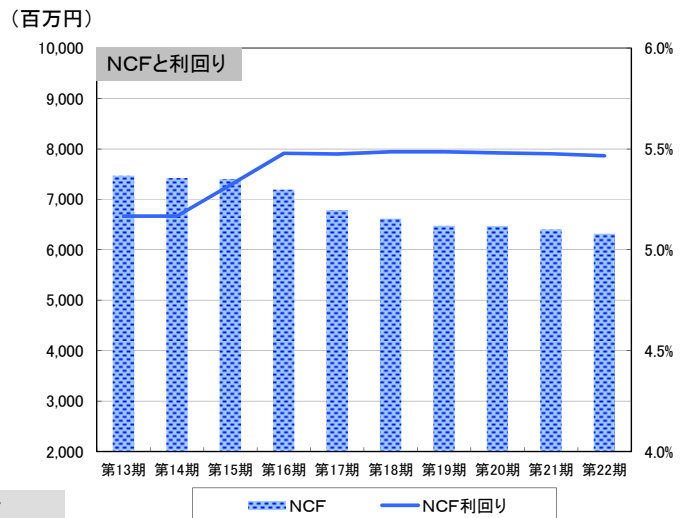
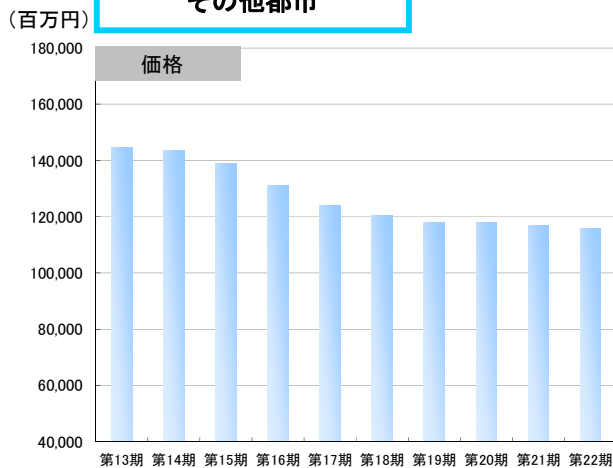
ポートフォリオ全体



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
 NCF：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：NCF ÷ 価格

NOI利回り(運用利回り)の推移

フル稼働物件: 賃貸事業収益・入居率・NOI利回りの推移*

* NOI利回り=年換算NOI実績値÷取得価格

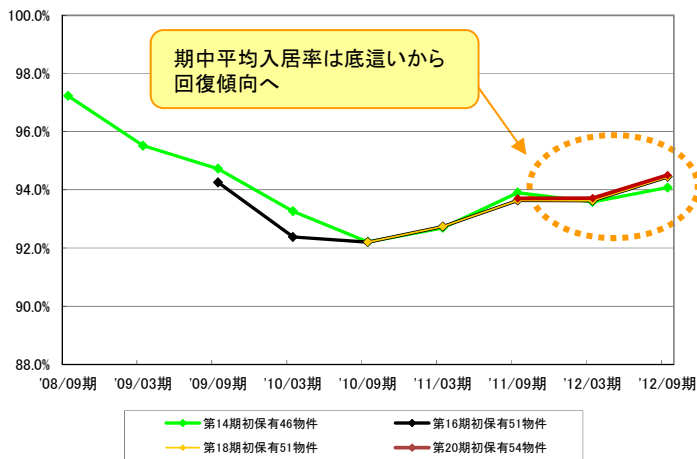
- 年間を通して、持分の増減がなく、かつ、固定資産税・都市計画税を負担した物件をグルーピングして比較
- 賃貸事業収益は各期末時点(スタート時)をそれぞれ「100」とした場合の指数の推移

		08/09月期 第14期	09/03月期 第15期	09/09月期 第16期	10/03月期 第17期	10/09月期 第18期	11/03月期 第19期	11/09月期 第20期	12/03月期 第21期	12/09月期 第22期
第14期初保有46物件 取得価格 4,516億円	賃貸事業収益	100.0	97.5	97.0	93.6	88.5	87.2	86.6	85.2	83.4
	期中平均入居率	97.2%	95.5%	94.7%	93.3%	92.2%	92.7%	93.9%	93.6%	94.1%
	NOI利回り	5.39%	5.15%	4.89%	4.90%	4.41%	4.37%	4.43%	4.24%	4.10%
第16期初保有51物件 取得価格 5,255億円	賃貸事業収益			100.0	96.3	92.0	90.7	90.1	88.9	87.6
	期中平均入居率			94.3%	92.4%	92.2%	92.7%	93.6%	93.6%	94.4%
	NOI利回り			4.93%	4.89%	4.48%	4.42%	4.48%	4.31%	4.21%
第18期初保有51物件 取得価格 5,255億円	賃貸事業収益					100.0	98.6	97.9	96.7	95.2
	期中平均入居率					92.2%	92.7%	93.6%	93.6%	94.4%
	NOI利回り					4.48%	4.42%	4.48%	4.31%	4.21%
第20期初保有54物件 取得価格 6,411億円	賃貸事業収益							100.0	98.9	97.0
	期中平均入居率							93.7%	93.7%	94.5%
	NOI利回り							4.53%	4.37%	4.26%

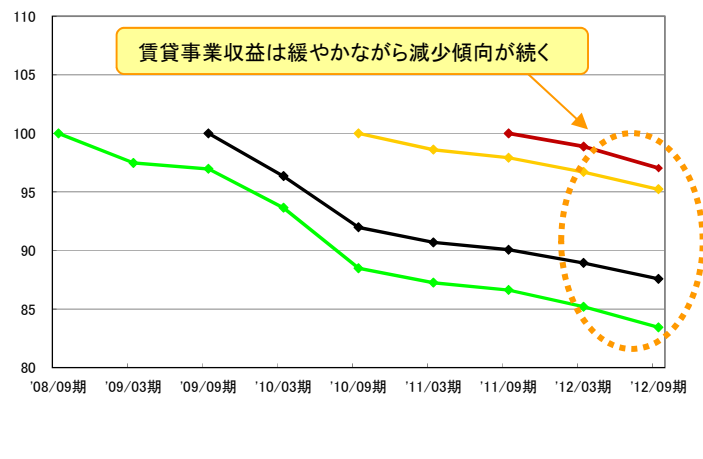
第14期初保有46物件
第16期初保有51物件
第18期初保有51物件
第20期初保有54物件

第14期初保有53物件から、譲渡済み1物件及びNHK広島、銀座EM、八王子ファースト、オペラシティ、MMパーク、武蔵小杉STMを除く
第16期初保有55物件から、譲渡済み1物件及び銀座EM、オペラシティ、汐留を除く
第18期初保有55物件から、譲渡済み1物件及び銀座EM、オペラシティ、汐留を除く
第20期初保有57物件から、譲渡済み1物件及び大崎、茅場町を除く

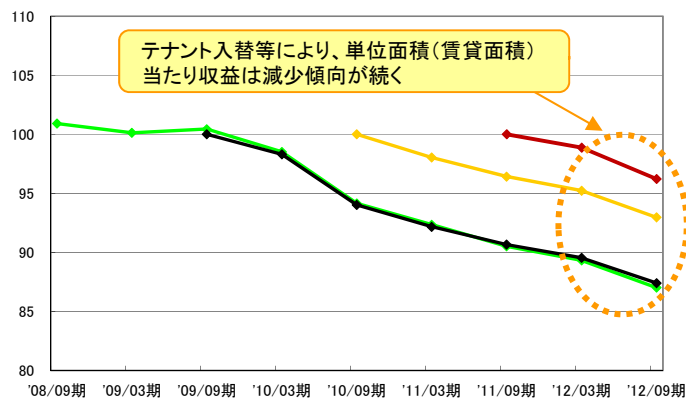
期中平均入居率の推移



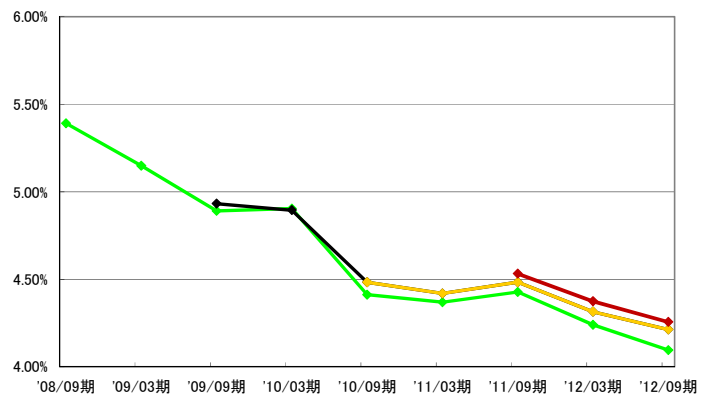
賃貸事業収益の推移



賃貸事業収益÷期中平均入居率の推移



NOI利回りの推移

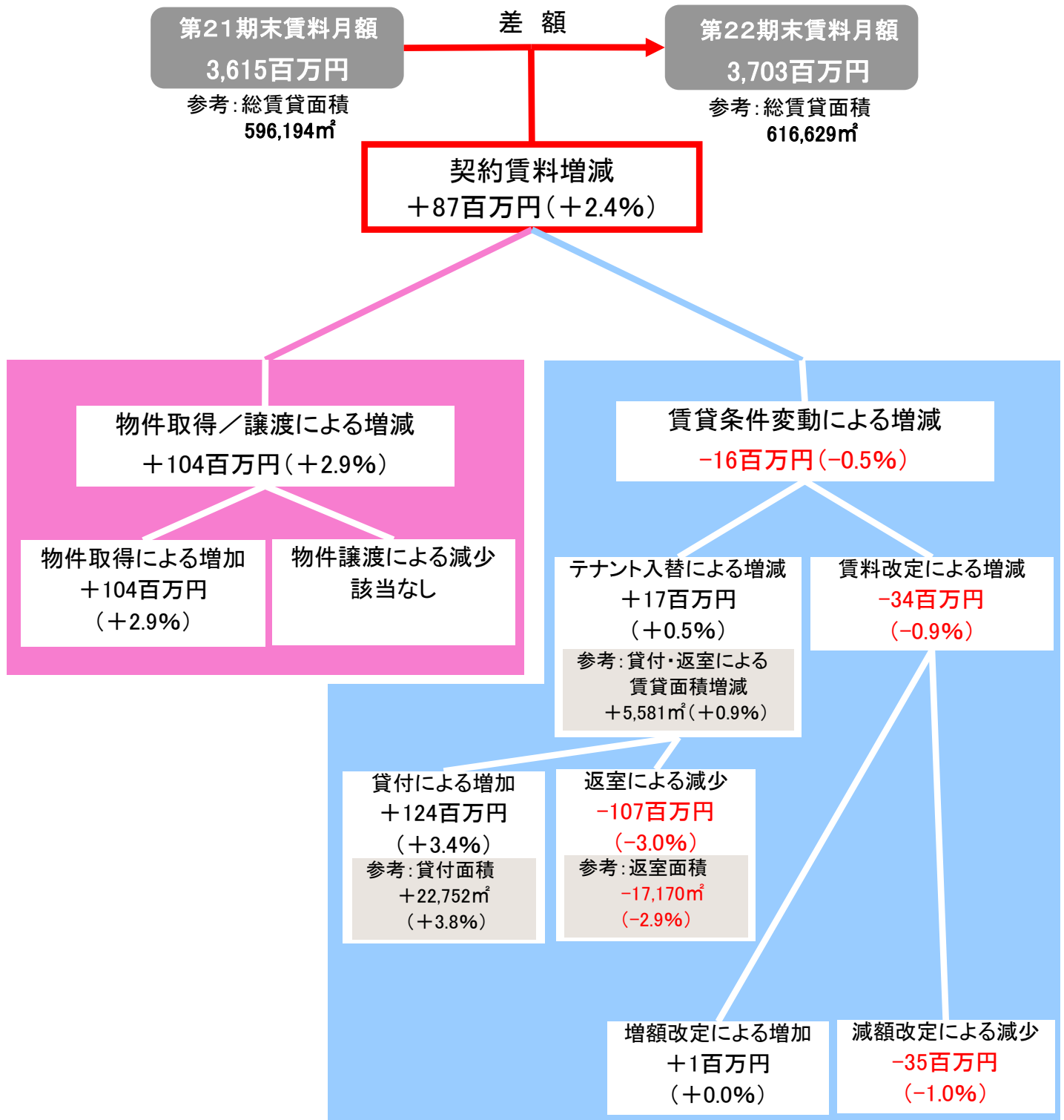


契約賃料の増減

契約賃料の増減(第22期)

増減は全て前期末(半年前)比(住宅は除く)。

%は全て前期末ポートフォリオ契約賃料(共益費込)月総額に対する増減率を表す。

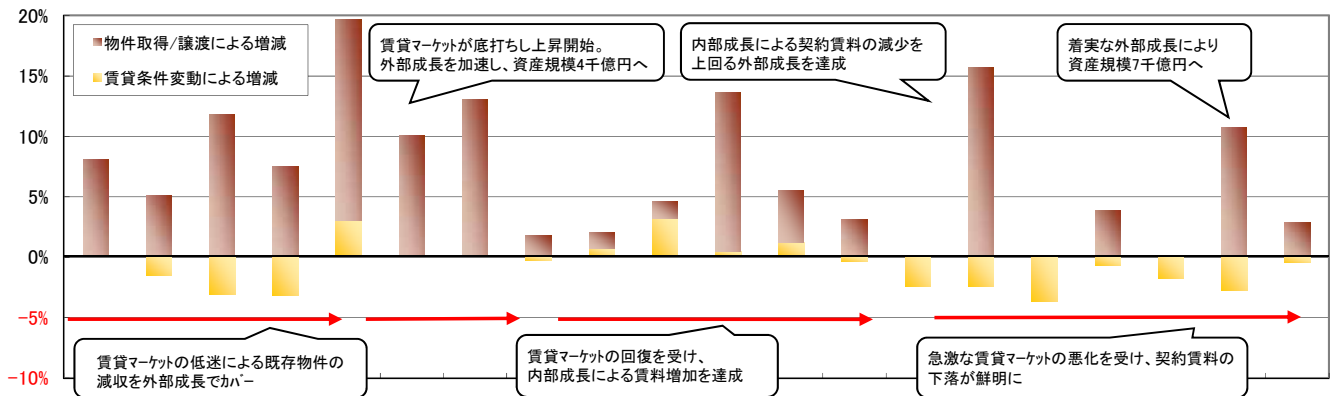


契約賃料の増減(推移)

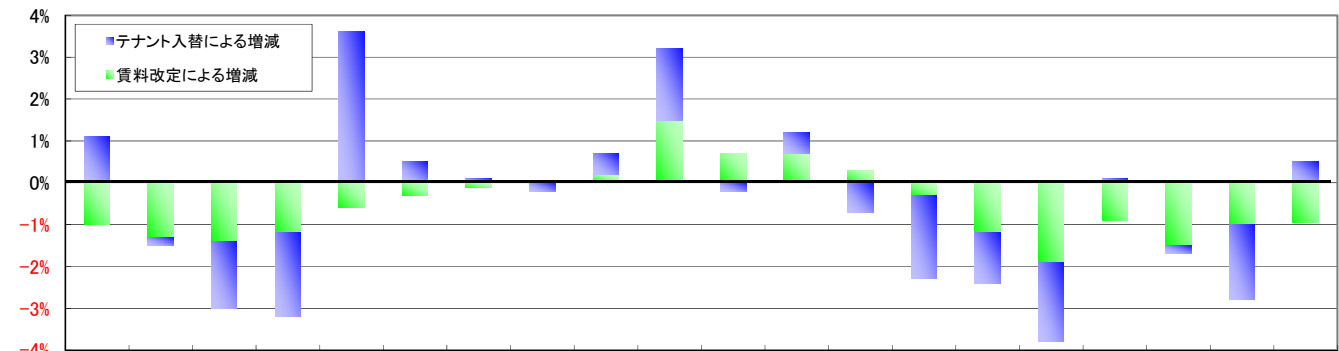
%は全て前期末(半年前)ポートフォリオ契約賃料(共益費込)月総額に対する増減率を表す(住宅は除く)。

	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
前期末比増減率 … I + II	8.1%	3.6%	8.7%	4.3%	19.7%	10.1%	13.0%	1.5%	2.0%	4.6%	13.6%	5.5%	2.7%	-2.4%	13.3%	-3.7%	3.2%	-1.8%	7.9%	2.4%
物件取得/譲渡による増減 … I(=①+②)	8.0%	5.1%	11.8%	7.5%	16.7%	9.9%	13.0%	1.8%	1.3%	1.4%	13.1%	4.3%	3.1%	0.0%	15.7%	0.0%	3.9%	0.0%	10.7%	2.9%
物件取得による増加 … ①	8.0%	5.1%	11.8%	7.5%	16.7%	9.9%	13.0%	3.9%	8.2%	1.8%	13.1%	4.3%	3.1%	0.0%	15.7%	0.0%	3.9%	0.0%	10.7%	2.9%
物件譲渡による減少 … ②	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-2.1%	-7.0%	-0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
賃貸条件変動による増減 … II(=③+④)	0.1%	-1.5%	-3.1%	-3.2%	3.0%	0.2%	0.0%	-0.3%	0.7%	3.2%	0.5%	1.2%	-0.4%	-2.4%	-2.4%	-3.7%	-0.7%	-1.8%	-2.8%	-0.5%
テナント入替による増減 … ③(=a+b)	1.1%	-0.2%	-1.6%	-2.0%	3.6%	0.5%	0.1%	-0.2%	0.5%	1.7%	-0.2%	0.5%	-0.7%	-2.0%	-1.2%	-1.9%	0.1%	-0.2%	-1.8%	0.5%
賃付による増加 … a	5.0%	3.0%	6.4%	5.0%	7.4%	3.1%	3.5%	3.5%	3.8%	5.7%	4.4%	4.0%	4.5%	2.6%	3.5%	3.9%	3.5%	6.7%	4.2%	3.4%
返室による減少 … b	-4.0%	-3.2%	-8.0%	-7.0%	-3.8%	-2.6%	-3.4%	-3.7%	-3.3%	-4.1%	-4.5%	-3.5%	-5.2%	-4.6%	-4.7%	-5.8%	-3.4%	-7.0%	-6.0%	-3.0%
賃料改定による増減 … ④(=c+d)	-1.0%	-1.3%	-1.4%	-1.2%	-0.6%	-0.3%	-0.1%	0.0%	0.2%	1.5%	0.7%	0.7%	0.3%	-0.3%	-1.2%	-1.9%	-0.9%	-1.5%	-1.0%	-0.9%
増額改定による増加 … c	0.0%	0.1%	0.0%	0.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.2%	1.5%	0.7%	0.7%	0.4%	0.3%	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%	0.1%	0.0%
減額改定による減少 … d	-1.0%	-1.4%	-1.4%	-2.0%	-0.6%	-0.3%	-0.1%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	-0.6%	-1.3%	-1.9%	-0.9%	-1.6%	-1.1%	-1.0%

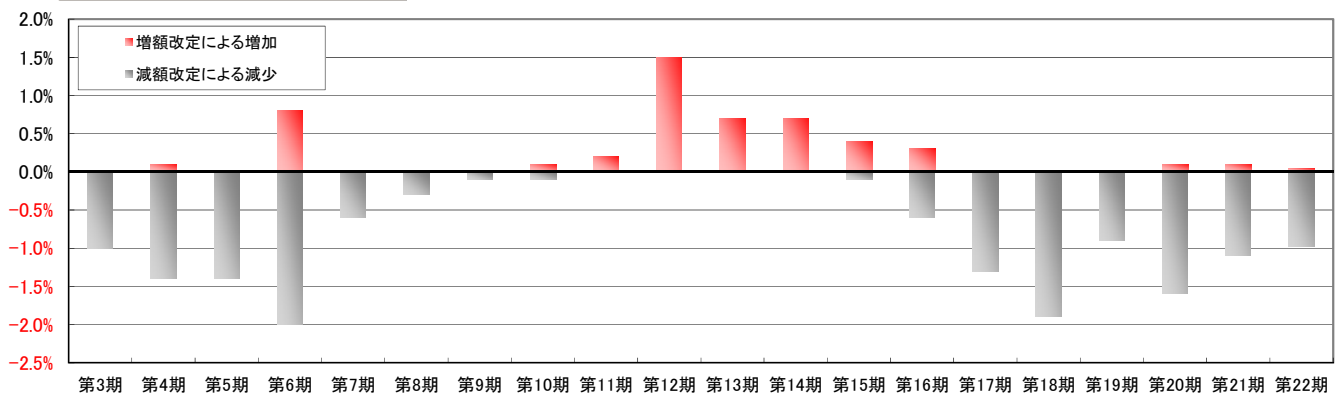
賃料増減要因



賃貸条件変動による増減



賃料改定による増減



第3期 第4期 第5期 第6期 第7期 第8期 第9期 第10期 第11期 第12期 第13期 第14期 第15期 第16期 第17期 第18期 第19期 第20期 第21期 第22期



MEMO

1. 決算概要

第22期損益計算書

(単位:百万円(1口当たり分配金は円))

決算期 実績/予想	第21期 ('12/03月期) 実績	→ 増減 → 額 率	第22期 ('12/09月期) 実績	← 増減 ← 額 率	第22期 ('12/09月期) 当初予想(*1)
	営業収益	24,059	163 0.7%	24,222	172 0.7%
賃貸事業収益	24,059	163 0.7%	24,222	172 0.7%	24,050
賃貸事業収入	23,775		24,130		
その他賃貸事業収入	284		91		
営業費用	13,273	736 5.5%	14,009	179 1.3%	13,830
賃貸事業費用(*2)	7,697	527 6.8%	8,224	184 2.3%	8,040
管理業務費	2,864	12 0.4%	2,876		
管理費	2,784		2,793		
媒介手数料等	80		83		
水道光熱費	1,802	230 12.8%	2,032		
公租公課	2,074	236 11.4%	2,311		
損害保険料	51	1 3.9%	53		
修繕費	700	63 9.0%	764		
その他費用	203	△17 △8.5%	186		
NOI	16,361	△364 △2.2%	15,997	△2 0.0%	16,000
減価償却費	4,690	217 4.6%	4,908	8 0.2%	4,900
賃貸事業損益	11,671	△581 △5.0%	11,089	△10 △0.1%	11,100
営業総利益	11,671	△581 △5.0%	11,089	△10 △0.1%	11,100
販売費及び一般管理費	884	△8 △0.9%	876	△3 △0.4%	880
資産運用報酬	579	△8 △1.5%	571	1 0.2%	570
その他販売費及び一般管理費	305		305		
営業利益	10,786	△573 △5.3%	10,212	△7 △0.1%	10,220
営業外収益	5		35		
受取利息	5		7		
その他営業外収益	0		27		
営業外費用	1,928		1,875		
支払利息	1,343	63 4.8%	1,407	△20 △1.1%	1,850
投資法人債利息	469	△47 △10.1%	421		
投資法人債発行費償却	21		18		
その他営業外費用	93		27		
経常利益	8,863	△490 △5.5%	8,372	22 0.3%	8,350
税引前当期純利益	8,904		8,372		
法人税、住民税及び事業税、法人税等調整額	△30		△75		
当期純利益	8,934	△486 △5.4%	8,448	18 0.2%	8,430
当期未処分利益	8,964		8,479		

FFO(*3)	13,625	△268 △2.0%	13,356		
---------	--------	------------	--------	--	--

1口当たり分配金	16,190	△490 △3.0%	15,700	0 0.0%	15,700
----------	--------	------------	--------	--------	--------

*1 当初予想とは、2012年5月17日に発表した第22期に係る予想を指す

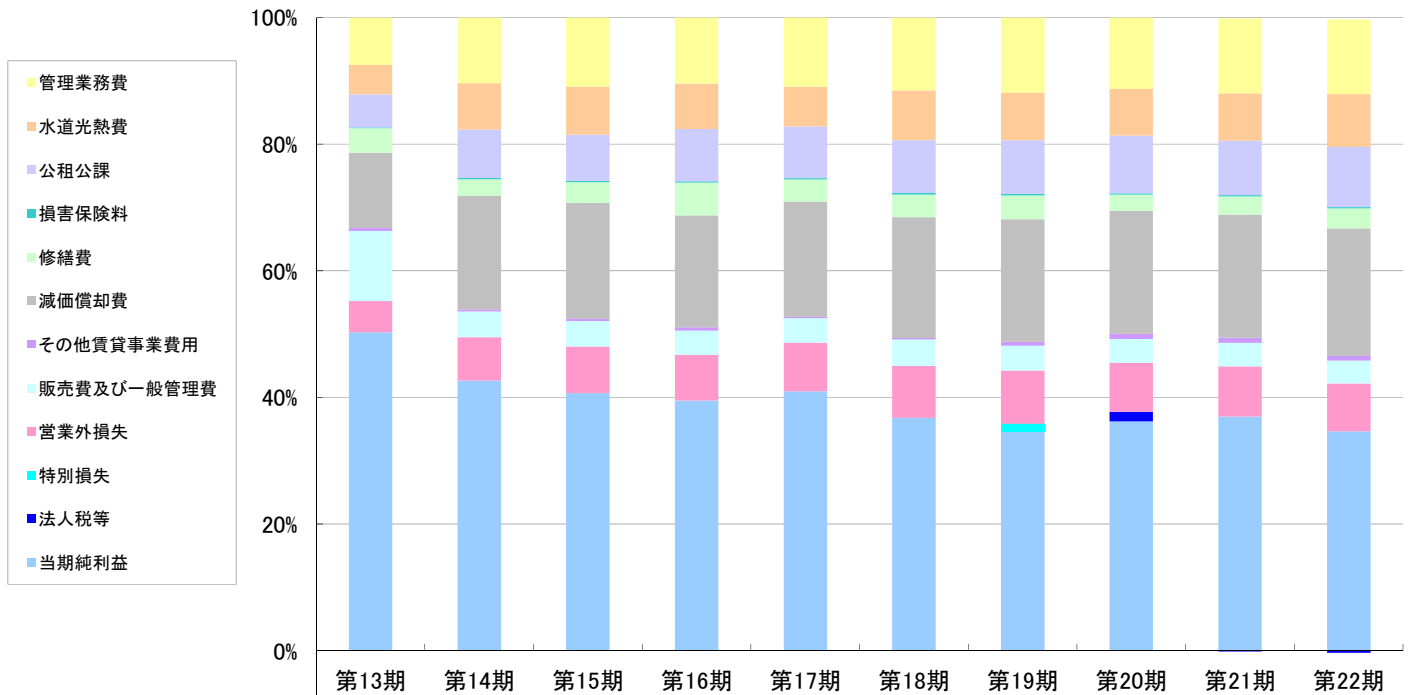
*2 減価償却費を除く

*3 当期純利益＋減価償却費

<営業収益に占める割合>

	第13期 '08/03期	第14期 '08/09期	第15期 '09/03期	第16期 '09/09期	第17期 '10/03期	第18期 '10/09期	第19期 '11/03期	第20期 '11/09期	第21期 '12/03期	第22期 '12/09期
営業収益	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
管理業務費	7.5%	10.4%	10.9%	10.4%	10.9%	11.5%	11.9%	11.3%	11.9%	11.9%
水道光熱費	4.7%	7.3%	7.6%	7.2%	6.3%	7.9%	7.5%	7.4%	7.5%	8.4%
公租公課	5.2%	7.6%	7.3%	8.2%	8.2%	8.3%	8.5%	9.1%	8.6%	9.5%
損害保険料	0.1%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
修繕費	3.8%	2.6%	3.3%	5.2%	3.5%	3.6%	3.8%	2.6%	2.9%	3.2%
減価償却費	11.9%	18.0%	18.3%	17.7%	18.2%	19.1%	19.4%	19.4%	19.5%	20.3%
その他賃貸事業費用	0.4%	0.3%	0.4%	0.5%	0.2%	0.2%	0.6%	0.8%	0.8%	0.8%
販売費及び一般管理費	11.1%	4.1%	4.0%	3.8%	3.9%	4.2%	3.9%	3.7%	3.7%	3.6%
営業外損失	4.9%	6.9%	7.4%	7.2%	7.7%	8.2%	8.4%	7.8%	8.0%	7.6%
特別損失	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%
法人税等	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	-0.1%	-0.3%
当期純利益	50.3%	42.7%	40.7%	39.5%	41.0%	36.8%	34.6%	36.2%	37.1%	34.9%

*営業収益において、第13期には受取配当金、第16期には容積利用権譲渡益、第17期には不動産等譲渡益及び物件移転補償金、第20期には不動産等譲渡益及び特別利益、第21期には特別利益が含まれる。



第22期貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第21期末 ('12/03月末)	第22期末 ('12/09月末)	増減	増減の要因
資産の部				
I 流動資産				
現預金、信託現預金	18,661	22,014	3,353	未収還付消費税等の減少
その他流動資産	699	270	△429	
流動資産合計	19,360	22,284	2,923	
II 固定資産				
有形固定資産				資本的支出・物件取得による増加
建物(信託物件含む)	251,144	263,716	12,571	
構築物(信託物件含む)	2,957	3,029	71	
機械装置他(信託物件含む)	3,277	3,498	220	
土地(信託物件含む)	472,709	483,609	10,899	
減価償却累計額	△55,559	△60,448	△4,889	
有形固定資産合計	674,530	693,405	18,874	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	7,440	7,424	△15	
無形固定資産合計	7,440	7,424	△15	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	1,079	1,082	2	
投資その他の資産合計	1,656	1,659	2	
固定資産合計	683,627	702,489	18,861	
III 繰延資産				
投資法人債発行費	96	77	△18	
繰延資産合計	96	77	△18	
資産合計	703,085	724,851	21,766	

(単位:百万円)

科目	第21期末 ('12/03月末)	第22期末 ('12/09月末)	増減	増減の要因
負債の部				
I 流動負債				
短期借入金	13,500	13,500	-	
1年内返済予定長期借入金	50,100	70,100	20,000	長期借入金からの振替による増加
1年内償還予定投資法人債	10,000	-	△10,000	投資法人債償還による減少
前受金	3,156	3,151	△5	
その他流動負債	2,535	3,055	519	
流動負債合計	79,292	89,806	10,514	
II 固定負債				
投資法人債	45,000	45,000	-	
長期借入金	165,700	177,150	11,450	物件取得、投資法人債償還に伴う新規借入による増加 1年内返済予定長期借入金への振替による減少等
預り敷金、保証金	39,622	39,950	328	物件取得に伴う預り敷金の増加等
その他固定負債	600	514	△85	圧縮積立金の取崩に伴う繰延税金負債の減少等
固定負債合計	250,922	262,615	11,692	
負債合計	330,215	352,422	22,206	
純資産の部				
出資総額	363,371	363,371	-	
圧縮積立金	533	578	45	法人税率変更に伴う第21期繰延税金負債修正分の 圧縮積立金繰入
当期末処分利益	8,964	8,479	△485	
純資産合計	372,869	372,429	△440	
負債・純資産合計	703,085	724,851	21,766	

第22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22期(183日)
営業活動によるキャッシュフロー	14,530
税引前当期純利益	8,372
減価償却費	4,908
その他	1,249
投資活動によるキャッシュフロー	△ 24,738
財務活動によるキャッシュフロー	12,561
短期借入れによる収入	5,500
短期借入金の返済による支出	△ 5,500
長期借入れによる収入	32,500
長期借入金の返済による支出	△ 1,050
投資法人債の発行による収入	-
投資法人債の償還による支出	△ 10,000
投資法人債発行費の支出	-
投資口の発行による収入	-
投資口交付費の支出	△ 3
分配金の支払額	△ 8,884
現金及び現金同等物の増減額	2,353
現金及び現金同等物の期首残高	12,661
現金及び現金同等物の期末残高	15,014

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

科 目	第22期(183日)
当期未処分利益	8,479,163,482
圧縮積立金の取崩額	171,335,784
分配金の額	8,619,928,000
次期繰越利益	30,571,266

なお、第22期の投資口1口当たりの分配金の額は、**15,700円**(第21期16,190円)となる。

■ 投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)を適用し、また、分配金水準の安定化を目的に、租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」により積み立てた圧縮積立金について、その一部の171,335,784円を取り崩して当期未処分利益に加え、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口数549,040口の整数倍である8,619,928,000円を利益分配金として分配することとしている。

財務指標

期 運用日数	第18期 (‘10/09月期) 183日間	第19期 (‘11/03月期) 182日間	第20期 (‘11/09月期) 183日間	第21期 (‘12/03月期) 183日間	第22期 (‘12/09月期) 183日間
総資産経常利益率(ROA)	1.3%	1.2%	1.3%	1.3%	1.2%
年換算値	2.6%	2.5%	2.7%	2.6%	2.3%
純資産当期純利益率(ROE)	2.4%	2.3%	2.5%	2.6%	2.3%
年換算値	4.9%	4.6%	5.0%	5.3%	4.5%
期末自己資本比率	52.4%	51.3%	51.7%	53.0%	51.4%
LTV①	41.3%	42.1%	41.8%	40.4%	42.2%
LTV②	44.7%	45.6%	45.4%	43.9%	45.7%
LTV③	40.8%	41.2%	40.9%	39.6%	41.3%
LTV④	41.5%	42.4%	42.5%	41.0%	42.9%
期末固定長期適合率	116.4%	116.7%	104.8%	111.3%	112.2%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	7.8倍	7.5倍	8.4倍	8.5倍	8.3倍
NOI(百万円)	15,091	14,950	15,121	16,361	15,997
FFO(百万円)	12,353	11,938	12,154	13,625	13,356

* ROA=経常利益/総資産額

総資産額については、期首及び期末の平均値で計算。

* ROE=当期純利益÷純資産額

純資産額については、期首及び期末の平均値で計算。

ただし、期中に新投資口の発行を行った場合は、期首から新投資口発行前日までの日数をa日間、新投資口発行から期末までの日数をb日間とし、

(期首純資産額×a日間 + 期末純資産額×b日間)/運用日数(a + b 日間) で計算。

* 期末自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額

* LTV①=期末有利子負債残高/期末総資産額

* LTV②=期末有利子負債残高/(期末有利子負債残高+期末出資総額)

* LTV③=期末有利子負債残高/物件取得価格合計

* LTV④=期末有利子負債残高/期末物件鑑定評価額(不動産鑑定士による算定価格)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(減価償却費を除く)

* FFO=当期純利益+減価償却費-不動産等譲渡益-容積利用権譲渡益-物件移転補償金



MEMO

2. 業績予想

実績及び予想損益

(単位: 百万円(単位記載項目を除く))

決算期	第21期		第22期		第23期		第24期	
	('12/03月期)		('12/09月期)		('13/03月期)		('13/09月期)	
実績/予想	実績	→ 増減 →	実績	→ 増減 →	予想	→ 増減 →	予想	
期末物件数	57棟		58棟		60棟		60棟	
運用日数	183日		183日		182日		183日	
営業収益	24,059	+163	24,222	+1,027	25,250	+800	26,050	
賃貸事業収益	24,059	+163	24,222	+1,027	25,250	+800	26,050	
営業費用	13,273	+736	14,009	+690	14,700	+420	15,120	
賃貸事業費用(減価償却費除く)	7,697	+527	8,224	+325	8,550	+180	8,730	
減価償却費	4,690	+217	4,908	+311	5,220	+240	5,460	
販売費及び一般管理費	884	△8	876	+43	920	+10	930	
(内、資産運用報酬(*1))	(579)	(△8)	(571)	(+8)	(580)	(+30)	(610)	
NOI	16,361	△364	15,997	+692	16,690	+620	17,310	
賃貸事業損益	11,671	△581	11,089	+370	11,460	+390	11,850	
営業総利益	11,671	△581	11,089	+370	11,460	+390	11,850	
営業利益	10,786	△573	10,212	+327	10,540	+380	10,920	
営業外収益	5	+29	35	△35	0	+20	20	
営業外費用	1,928	△53	1,875	+54	1,930	△60	1,870	
(内、支払利息)	(1,813)	(+16)	(1,829)	(+10)	(1,840)	(△10)	(1,830)	
経常利益	8,863	△490	8,372	+237	8,610	+460	9,070	
当期純利益	8,934	△486	8,448	+281	8,730	+330	9,060	
発行済投資口数	549,040口		549,040口	+45,100口	594,140口		594,140口	
1口当たり分配金(*2)	16,190円	△490円	15,700円	△560円	15,140円	+110円	15,250円	
期末入居率	94.7%	+0.8%	95.5%	+0.1%	95.6%			

*1 期間報酬及びインセンティブ報酬

*2 第22期の分配金は、内部留保を260百万円取崩しており、第23期の分配金は、内部留保を393百万円取崩す前提

<賃貸事業収益の増減要因>

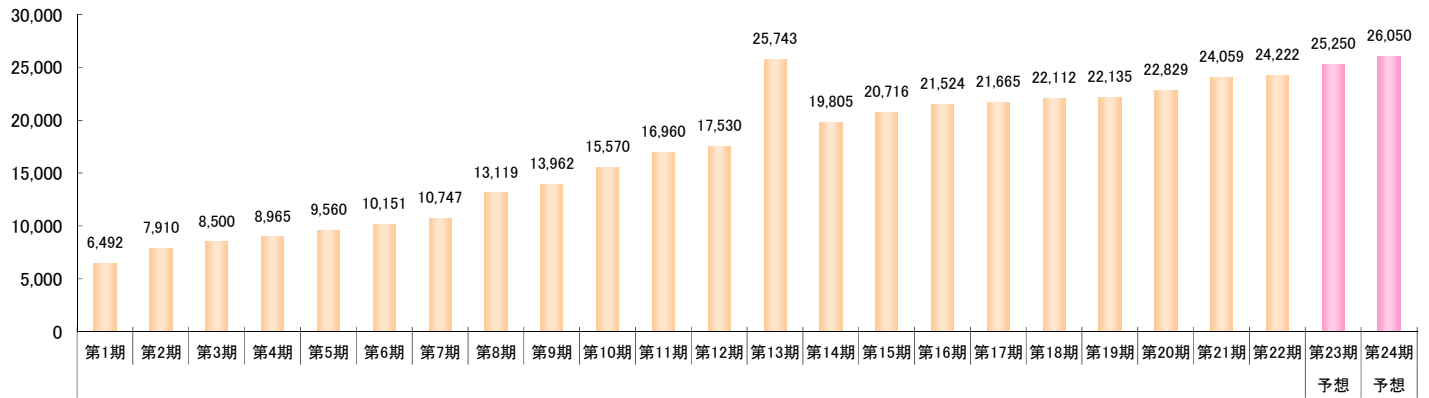
- 第22期→第23期: 第22期取得物件(TIXTOWER UENO)の通期稼働による増加
第23期取得予定物件(晴海フロント、東二番丁スクエア)の期中稼働による増加
第22期・第23期とも通期稼働物件のテナント入替に伴う賃料減及び減額想定等による減少
- 第23期→第24期: 第23期取得予定物件(晴海フロント、東二番丁スクエア)の通期稼働による増加

<賃貸事業費用(減価償却費除く)の増減要因>

- 第22期→第23期: 第22期取得物件(TIXTOWER UENO)の通期稼働による増加
第23期取得予定物件(晴海フロント、東二番丁スクエア)の期中稼働による増加
- 第23期→第24期: 第23期取得予定物件(晴海フロント、東二番丁スクエア)の通期稼働による増加
公租公課の増加等

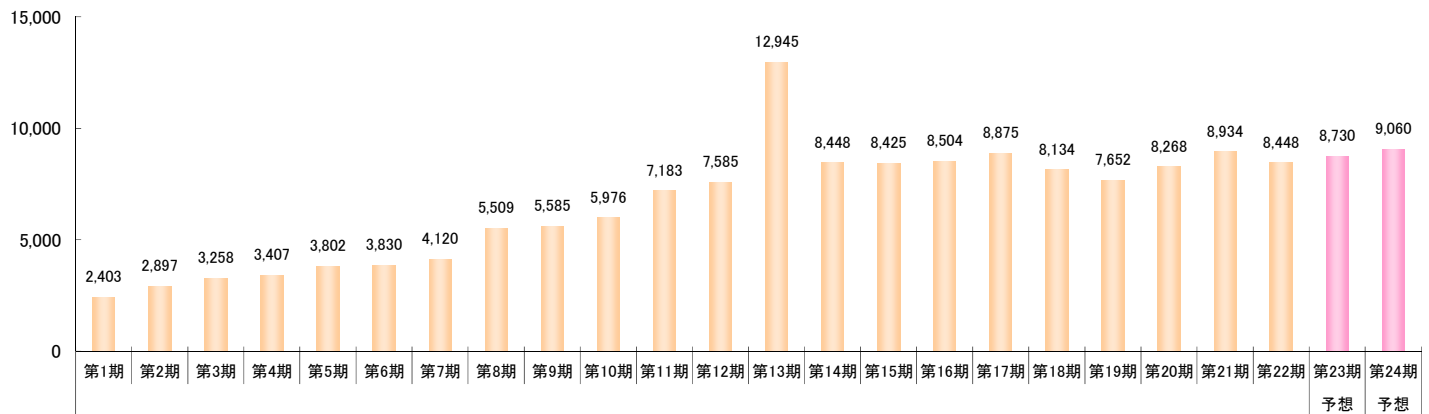
営業収益

(百万円)



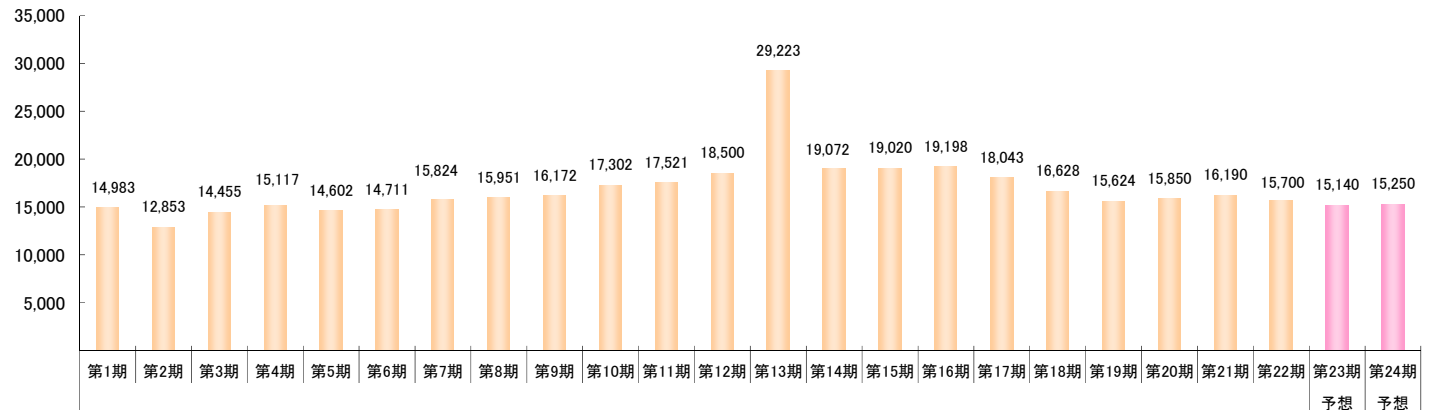
当期純利益

(百万円)



1口当たり分配金

(円)



*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円となる。

第23期想定貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第23期末 (13/03月末)	第22期末 (12/09月末)	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	23,322	22,014	1,308	賃料収入による増加等
その他流動資産	738	270	468	物件取得に伴う未収還付消費税の増加等
流動資産合計	24,060	22,284	1,776	
固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	288,058	263,716	24,342	} 資本的支出、及び物件取得による増加
構築物(信託物件含む)	3,236	3,029	207	
機械装置他(信託物件含む)	3,791	3,498	293	
土地(信託物件含む)	502,801	483,609	19,192	
減価償却累計額	65,679	60,448	5,231	
有形固定資産合計	732,207	693,405	38,802	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	7,408	7,424	16	
無形固定資産合計	7,408	7,424	16	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	1,079	1,082	3	
投資その他の資産	1,656	1,659	3	
固定資産合計	741,271	702,489	38,782	
繰延資産				
投資法人債発行費	61	77	16	
繰延資産合計	61	77	16	
資産合計	765,392	724,851	40,541	

(単位:百万円)

科目	第23期末 (13/03月末)	第22期末 (12/09月末)	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				
短期借入金	14,000	13,500	500	満期償還及び期限前弁済による減少、 物件取得資金借入による増加
1年内返済予定長期借入金	34,100	70,100	36,000	長期借入金への借換による減少、 返済までの日数経過による増加
1年内償還予定投資法人債	0	0	0	
前受金	3,266	3,151	115	
その他流動負債	2,429	3,055	626	22期に未払計上した固定資産税・都市計画税 (平成24年度第2期分)の支払による減少、 未払消費税の発生による増加等
流動負債合計	53,795	89,806	36,011	
固定負債				
投資法人債	45,000	45,000	0	
長期借入金	219,100	177,150	41,950	期限前弁済及び1年内返済予定長期借入金への 振替による減少、1年内返済予定長期借入金から の借換及び物件取得資金借入による増加
預り敷金、保証金	41,922	39,950	1,972	物件取得に伴う預り敷金の増加等
その他固定負債	383	514	131	第24期圧縮積立金取崩予定額にかかる繰延税金 負債の取崩による減少等
固定負債合計	306,405	262,615	43,790	
負債合計	360,200	352,422	7,778	
純資産の部				
出資総額	396,018	363,371	32,647	新投資口発行に伴う増加
圧縮積立金	407	578	171	分配金支払に伴う圧縮積立金の取崩による減少
当期末処分利益	8,767	8,479	288	
純資産合計	405,192	372,429	32,763	
負債・純資産合計	765,392	724,851	40,541	

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。