



ジャパンリアルエステイト投資法人
第25期（2014年3月期）決算説明資料【要約版】
2014年5月19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

目次

Executive Summary

● 第25期決算 及び 第26期・第27期予想 のサマリー	2・3
● 第25期決算 及び 第26期・第27期予想	4
● 第25期 新規取得資産（都心3区） －大手町フィナンシャルシティノースタワー－	6・7
● 第25期 新規取得資産（横浜） －クイーンズタワーA－	8
● 第25期 追加取得資産（東京23区） －恵比寿ネオナートー	9
● 契約賃料月額増減要因	10
● 新規マーケット賃料水準の推移	11
● 有利子負債の状況（第25期・2014/03末）	12・13
● L T V ・借入余力・返済期日の分散	14
● J R E 成長のイメージ	15
● 物件鑑定価格データ	16・17
● 投資主データ	18・19

1. 決算／業績予想の概要

● 第25期 損益計算書（決算）	22・23
● 第24期・第25期 物件収支比較（決算）	24・25
● 第25期 貸借対照表（決算）	26・27
● 第25期 キャッシュフロー計算書 及び 分配金（決算）	28
● 直近5期の財務指標の推移	29
● 第25期実績 及び 第26期・第27期業績予想損益	30
● 営業収益・営業利益の増減要因内訳	31
● 第26期 想定貸借対照表（業績予想）	32・33

2. ポートフォリオの成長／保有物件データ

● 資産規模 と 入居率 の推移	36
● 物件地域分散・ポートフォリオ築年数の推移	37
● N O I 利回り（運用利回り）の推移	38
● 契約賃料月額増減	39
● 期末鑑定評価額・N C F の推移	40
● 将来予想に関する記述についてのご説明	41

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及び日本ブランドウィックビル（底地）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バスル一型の賃貸借契約(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用部分持分割合を、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、地代収入等) + 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。
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。
日本ブランドウィックビル（底地）の「取得価格」は、本ビルの2013年8月23日付け建物譲渡に伴い、2004年3月24日付け取得価格6,670,000千円から、取得時の建物購入価格である1,170,000千円を除いた金額(5,500,000千円)を記載。
- ⑰ 「スポンサー」とは、資産運用会社であるジャパ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)。
- ⑲ 2014年1月1日付けで投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、当該投資口の分割が行われていたと仮定して算出した数字を記載する場合は「分割考慮後」と記載。

建物名称	略称	建物名称	略称	建物名称	略称
ここらからの元氣プラザ	元氣プラザ	東五反田1丁目ビル	東五反田1丁目ビル	名古屋広小路プレイス	広小路プレイス
北の丸スクエア	北の丸スクエア	大崎フロントタワー	大崎フロントタワー	広小路栄ビルディング	広小路栄ビル
MD神田ビル	MD神田ビル	大森駅東口ビルディング	大森駅東口ビル	名古屋広小路ビルディング	名古屋広小路ビル
神田橋パークビルディング	神田橋パークビル	日本ブランドウィックビル（底地）	日本BWBビル（底地）	名古屋御園ビル	名古屋御園ビル
大手町フィナンシャルシティノースタワー	大手町FCN	代々木1丁目ビル	代々木1丁目ビル	四葉丸丸センタービル	四葉丸丸
二番町ガーデン	二番町ガーデン	ダヴィンチ原宿	ダヴィンチ原宿	京都四葉河原町ビル	京都河原町ビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	三菱UFJ信託ビル	神宮前メディアスクエアビル	神宮前MSビル	新藤田ビル	新藤田ビル
ビュレックス麹町	ビュレックス麹町	渋谷クロスタワー	渋谷クロスタワー	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
山王グランドビル	山王グランドビル	恵比寿ネオナート	恵比寿ネオナート	御堂筋ダイヤビル	御堂筋ダイヤビル
有楽町電気ビルディング	有楽町電気ビル	ハーモニータワー	ハーモニータワー	リットンビル	リットンビル
小伝馬町新日本橋ビルディング	小伝馬町ビル	大塚東池袋ビルディング	大塚東池袋ビル	NHK広島放送センタービル	NHK広島ビル
共同ビル（茅場町2丁目）	共同（茅場町2丁目）	池袋2丁目ビルディング	池袋2丁目ビル	東晴天神ビルディング	東晴天神ビル
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	池袋YSビル	池袋YSビル	天神クリスタルビル	天神クリスタル
銀座三和ビル	銀座三和ビル	八王子ファーストスクエア	八王子ファースト	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル
三菱銀座イーストミラービル	銀座EMビル	さいたま浦和ビルディング	さいたま浦和ビル		
晴海フロント	晴海フロント	MMパークビル	MMパークビル		
晴海センタービル	晴海センタービル	クイーンズタワーA	クイーンズ		
赤坂パークビル	赤坂パークビル	川崎砂子ビルディング	川崎砂子ビル		
青山クリスタルビル	青山クリスタル	武蔵小杉STMビル	武蔵小杉STMビル		
汐留ビルディング	汐留ビル	8・3スクエア北ビル	8・3スクエア		
芝二丁目大門ビルディング	芝二丁目大門ビル	定禅寺パークビル	定禅寺パークビル		
コスモ金杉橋ビル	コスモ金杉橋ビル	東二番丁スクエア	東二番丁		
新和ビルディング	新和ビル	仙台本町ホンマビルディング	仙台ホンマビル		
東京オペラシティビル	オペラシティ	金沢パークビル	金沢パークビル		
TIX TOWER UENO	TIX UENO	錦パークビル	錦パークビル		

MEMO

A large, empty rectangular area with rounded corners, intended for writing a memo. The area is white and occupies most of the page below the 'MEMO' header.

Executive Summary

EXECUTIVE SUMMARY



第25期決算 及び 第26期・第27期予想 のサマリー

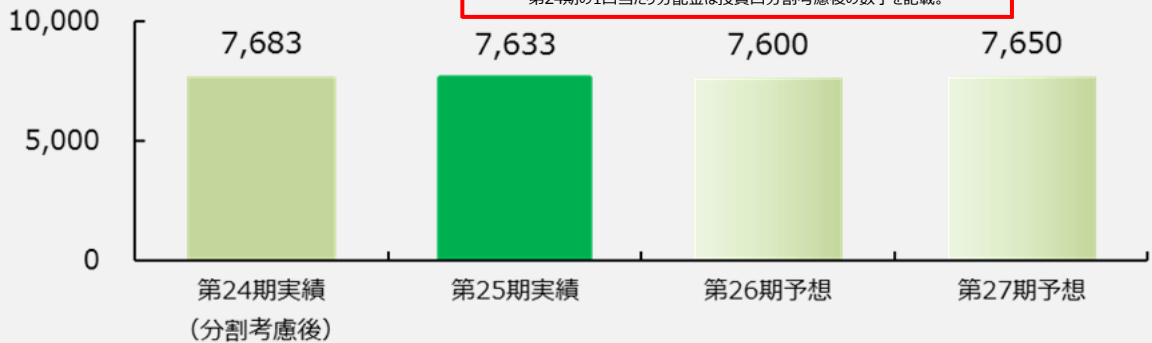
業績の実績及び予想

◆ 業績の実績及び予想

	第24期実績	第25期実績	第26期予想	第27期予想
営業収益	26,225百万円	26,582百万円	27,610百万円	27,600百万円
営業利益	10,781百万円	10,831百万円	11,200百万円	11,240百万円
経常利益	9,143百万円	9,083百万円	9,530百万円	9,580百万円
当期純利益	9,129百万円	9,070百万円	9,520百万円	9,570百万円
1口当たり分配金	15,366円	7,633円	7,600円	7,650円
【参考】分割考慮後 1口当たり分配金	7,683円	-	-	-

◆ 分配金実績及び分配金予想 (単位：円)

2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。
第24期の1口当たり分配金は投資口分割考慮後の数字を記載。



第25期のハイライト

◆ 新投資口の発行

発行口数：63,250口（一般募集：57,500口、第三者割当：5,750口）

発行価額の総額：307億円

新規取得資産

	取得		
	クイーンズタワーA	恵比寿ネオナート（追加取得）	大手町フィナンシャルシティノースタワー
物件写真			
所在地	神奈川県横浜市西区みなとみらい	東京都渋谷区恵比寿	東京都千代田区大手町
取得日	2014年1月31日	2014年2月18日	2014年3月31日
取得価格	17,200百万円	10,512百万円	15,462百万円
鑑定評価額	17,500百万円 (2014年3月31日時点)	10,600百万円 (2014年1月1日時点)	16,600百万円 (2014年3月31日時点)
入居率	98.8%	100.0%	100.0%
建築時期	1997年6月	1994年10月	2012年10月
取得理由	<ul style="list-style-type: none"> 立地の優位性 テナントニーズに則した複合型オフィスビル 	<ul style="list-style-type: none"> 立地の優位性 本物件に係る共有持分の増大 	<ul style="list-style-type: none"> 立地の優位性 機能性の高い最新オフィス

物件運営・管理の状況

◆ 入居率の推移

- ・ 第25期末入居率 96.7% (第24期末入居率 96.3%)



◆ 賃料の状況

- ・ 第25期中賃料改定の状況

増減額改定 月額▲13百万円

- ・ 第25期中査定新規賃料の状況

前回調査時より査定賃料が上昇 63物件中 **12物件**

* 各物件の査定賃料詳細はP11をご覧ください

財務の状況

◆ 健全な財務体質 (第25期末)

LTV
(有利子負債/総資産)

43.9%

(短期借入金弁済後 40.1%) (注2)

長期固定有利子負債比率
(注1)

84.2%

(短期借入金弁済後 92.4%) (注2)

有利子負債平均利率

0.96%

(短期借入金弁済後 1.03%) (注2)

(注1) 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

(注2) 2014年4月以降、5月7日までに短期借入金を319億円弁済。()内は弁済後の数字。

◆ 格付けの状況 (第25期末)

- ・ J-REITセクターで最高水準の格付けを取得

スタンダード&プアーズ

A+
(安定的)

ムーディーズ

A1
(ネガティブ)

格付投資情報センター
(R&I)

AA
(安定的)

(2014年5月19日現在)

第25期決算 及び 第26期・第27期予想

(単位：百万円(単位記載項目を除く))

	第24期実績 ('13/09月期) '13/04~'13/09	第25期実績 ('14/03月期) '13/10~'14/03	第26期予想 ('14/09月期) '14/04~'14/09	第27期予想 ('15/03月期) '14/10~'15/03
営業収益	26,225	26,582	27,610	27,600
(前期比)	(+3.4%)	(+1.4%)	(+3.9%)	(-0.0%)
(当初予想比)	(+0.9%)	(+2.3%)	(+5.9%)	
当初予想	25,980	25,980	26,060	
賃貸事業収益	26,206	26,582	27,610	27,600
(前期比)	(+3.4%)	(+1.4%)	(+3.9%)	(-0.0%)
(当初予想比)	(+0.9%)	(+2.3%)	(+5.9%)	
当初予想	25,980	25,980	26,060	
不動産等譲渡益	18	-	-	-
営業利益	10,781	10,831	11,200	11,240
(前期比)	(+1.4%)	(+0.5%)	(+3.4%)	(+0.4%)
(当初予想比)	(+0.1%)	(+0.6%)	(+4.7%)	
当初予想	10,770	10,770	10,700	
経常利益	9,143	9,083	9,530	9,580
(前期比)	(+4.5%)	(-0.7%)	(+4.9%)	(+0.5%)
(当初予想比)	(+1.4%)	(+0.7%)	(+5.7%)	
当初予想	9,020	9,020	9,020	
当期純利益	9,129	9,070	9,520	9,570
(前期比)	(+3.5%)	(-0.7%)	(+5.0%)	(+0.5%)
(当初予想比)	(+1.4%)	(+0.8%)	(+5.8%)	
当初予想	9,000	9,000	9,000	
発行済投資口数	594,140口	1,188,280口	1,251,530口	1,251,530口
【参考】分割考慮後投資口数	1,188,280口			
1口当たり分配金	15,366円	7,633円	7,600円	7,650円
【参考】分割考慮後1口当たり分配金	7,683円			
総資産額	775,066	817,130		
純資産額	405,415	405,355		
負債合計	369,651	411,774		
有利子負債額	320,150	358,900		
総資産有利子負債比率	41.3%	43.9%	-	-
期末投資口価格	1,148,000円	518,000円	-	-
時価総額	682,072	615,529	-	-
期末物件数	62	64	64	64
期末賃貸可能面積	713,180㎡	750,956㎡	750,920㎡	750,795㎡
期末入居率	96.3%	96.7%	97.7%	-

2014年1月1日付で
投資口 1口 ⇒ 2口 となる
投資口の分割を実施。
分割考慮後の数字を参考として
併記しています。

* 時点情報についての数値は期末時点。

* 当初予想とは、第24期については2013年5月16日に発表した第24期に係る予想を、
第25期及び第26期については2013年11月18日に発表した第25期及び第26期に係る運用状況の予想を指す。

* 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。

* 業績予想の前提条件 ・ 2014年3月31日現在保有している64物件（日本プランズウィックビル（底地）を含む）を前提とし、期末物件数は底地を含む物件数を表示。
・ 確定分の異動に加え、返室・減額による減取リスクを想定、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。

MEMO

A large, empty rectangular area with rounded corners, intended for writing a memo. The area is completely blank and occupies most of the page below the 'MEMO' header.

第25期 新規取得資産（都心3区）

大手町フィナンシャルシティノースタワー

<外観>



<周辺地図>



物件概要

- 所在地：東京都千代田区大手町一丁目9番5号
- 面積：<土地> 14,108.16㎡ <建物> 239,769.07㎡
- 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付35階建
- 建築時期：2012年10月
- 所有形態：不動産 土地：以下の所有権（敷地権）の共有持分 100分の60
 - 敷地権の目的：土地15筆の所有権
 - 敷地権割合：東京都千代田区大手町一丁目5番1他13筆：1億分の6,110,638
 - 東京都千代田区大手町一丁目5番2：1億分の6,120,155
 建物：以下の区分所有権の共有持分 100分の60
 - ノースタワー19階～22階 8,304.58㎡
 - 管理規約に基づく共用部分の共有持分 5.642032%
 - ※建物所有割合：3.3852192%
- 賃貸可能面積：5,112㎡（2014年3月31日現在）
- 入居率：100.0%（2014年3月31日現在）

取引概要

- 取得先：三菱地所株式会社、株式会社サンケイビル
- 取得価格：15,462百万円
- 鑑定評価額：16,600百万円
（2014年3月31日時点）
- 取得日：2014年3月31日

収支想定

<NOI 想定> 年間 508百万円
（定常稼働時）

<減価償却費想定> 年間 176百万円
（定常稼働時）



第25期 新規取得資産（横浜）

クイーンズタワーA

<外観>



<周辺地図>



物件概要

- 所在地：神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目3番1号
- 面積：<土地> 44,406.40㎡ <建物> 498,282.77㎡
- 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5階付37階建
- 建築時期：1997年6月
- 所有形態：不動産信託受益権
 - 土地：所有権（共有持分:3筆 41.21765%）※他19筆は他の地権者が所有
 - 建物：区分所有権（共有持分:建物全体に対する所有割合11.11481%）

取得対象: タワーA（事務所）地下3階～14階・17階 共有持分95%
 DHC（地域冷暖房施設）賃貸部分 共有持分95%
 駐車場 共有持分26.923%

※その他管理規約に基づく共用部持分有り

- 賃貸可能面積：26,667㎡（2014年3月31日現在）
- 入居率：98.8%（2014年3月31日現在）

※面積、構造の記載は全体建物（クイーンズスクエア横浜）の情報を記載

取引概要

- 取得先：レジーナ・プロパティ合同会社
- 取得価格：17,200百万円
- 鑑定評価額：17,500百万円
（2014年3月31日時点）
- 取得日：2014年1月31日

収支想定

<NOI 想定> 年間 1,031百万円
（定常稼働時）

<減価償却費想定> 年間 378百万円
（定常稼働時）

第25期 追加取得資産（東京23区）

恵比寿ネオナート

<外観>



<周辺地図>



物件概要

- 所在地：東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号
- 面積：<土地> 5,005.70㎡ <建物> 36,598.38㎡
- 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付18階建
- 建築時期：1994年10月
- 所有形態：不動産 土地：所有権（共有持分：敷地全体の90,000,000分の29,177,104）
 建物：区分所有権（14階～18階）
 *建物所有割合：約32.42%
 *本追加取得による本物件の建物所有割合の変動：約12.30%→約44.72%
 ※その他管理規約に基づく規約共用部有り：約32.42%
- 賃貸可能面積：6,237.34㎡（追加取得持分（約32.42%）にかかる2014年3月31日現在の数値）
 *JRE所有持分全体8,700.29㎡（2014年3月31日現在）
- 入居率：100.0%（追加取得持分（約32.42%）にかかる2014年3月31日現在の数値）
 *JRE所有持分全体100.0%（2014年3月31日現在）

取引概要

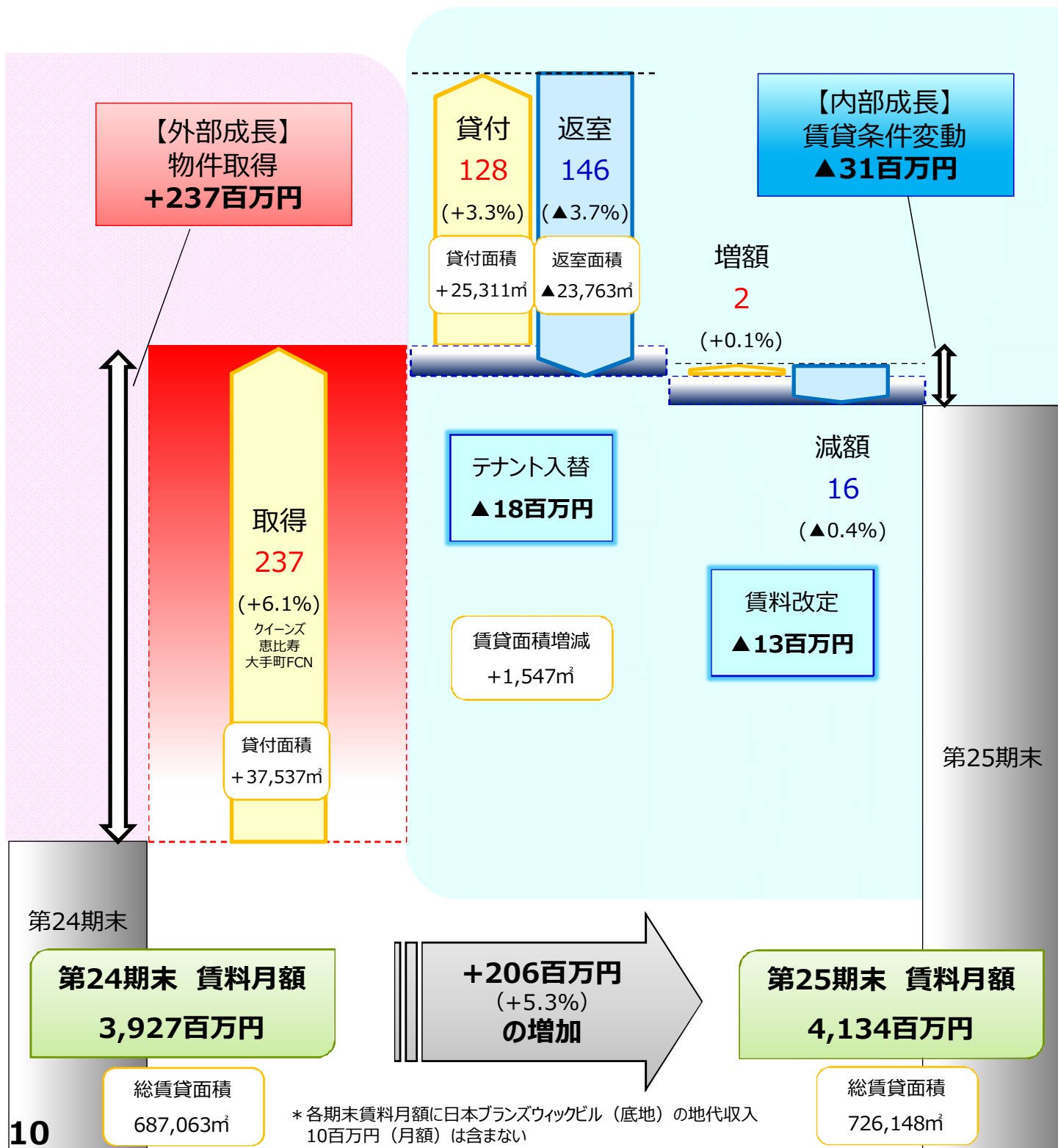
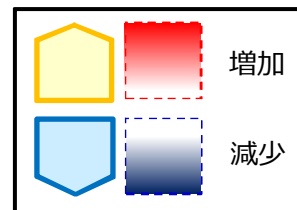
- 取得先：国際石油開発帝石株式会社
- 取得価格：10,512百万円
- 鑑定評価額：10,600百万円
 （2014年1月1日時点）
- 取得日：2014年2月18日

収支想定

<NOI 想定>	年間 461百万円 （定常稼働時）
<減価償却費想定>	年間 131百万円 （定常稼働時）

契約賃料月額を増減要因

- ・前期末(半年前)比での契約賃料(共益費込)月額を増減額及び増減率(%)を表す
- ・住宅賃料は除く
- (単位：百万円)



* 各期末賃料月額に日本プランズウィックビル（底地）の地代収入10百万円（月額）は含まない

新規マーケット賃料水準の推移

- シービーアールイー株式会社による査定新規賃料(注1)に関し、2013年12月末現在を「100」として、過去からの推移を表示。
- JREが2014年3月末現在保有する建物63物件(注2)のうち、一棟貸し等特殊要因のある8物件を除いた計55物件が査定対象。

(注1) 年2回シービーアールイー株式会社へJREの保有物件(一棟貸し等特殊要因のある物件を除く)に関し、新規賃料水準(下限から上限のレンジ)の査定を依頼。
 (注2) 日本フランスウィックビル(底地)は除いている。

エリア	ビル名	各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の中間値：指数)の推移																						
		'03/06	'03/12	'04/06	'04/12	'05/06	'05/12	'06/06	'06/12	'07/06	'07/12	'08/06	'08/12	'09/06	'09/12	'10/06	'10/12	'11/06	'11/12	'12/06	'12/12	'13/06	'13/12	
東京23区	千代田区	元氣プラザ																						
	北の丸スクエア													104	98	94	92	88	88	88	92	96	100	
	MD神田ビル	139	139	139	144	150	150	172	172	188	194	175	156	131	119	109	109	103	100	100	100	100	100	
	神田橋パークビル	127	127	127	134	140	143	177	177	194	194	183	160	137	123	114	106	100	97	97	100	100	100	
	大手町FCN																							
	二番町ガーデン																							
	三菱UFJ信託ビル																							
	ビュルクス麹町																							
	山王グランドビル				123	130	148	170	175	185	185	178	155	130	120	110	105	105	100	100	100	100	100	
	有楽町電気ビル		108	108	121	129	142	163	171	192	192	183	152	121	113	106	104	102	98	98	98	100	100	
	中央区	小伝馬町ビル	107	107	107	111	119	119	126	126	159	170	163	152	137	122	107	107	104	100	100	100	100	100
	共同ビル(茅場町2丁目)																	103	100	100	100	100	100	
	ビュルクス京橋																							
	銀座三和ビル					131	140	147	153	164	164	162	127	111	111	100	96	93	93	93	93	96	100	
	銀座EMビル					152	152	158	167	176	176	167	155	133	118	106	106	100	97	97	97	97	100	
	晴海フロント																							
	晴海センタービル										181	181	173	154	142	127	123	119	104	100	100	100	100	
	港区	赤坂パークビル																		95	95	95	98	100
	青山カスガビル	121	119	117	124	136	148	150	162	169	169	164	148	121	110	102	102	100	95	95	98	100	100	
	汐留ビル														119	108	102	98	96	96	96	98	100	
	芝二丁目大門ビル	131	131	131	146	162	165	173	177	185	188	188	177	154	131	112	104	104	100	100	100	100	100	
	コスモ金杉橋ビル	129	129	129	138	150	158	167	175	183	192	192	167	138	129	113	104	104	100	100	100	100	100	
	新宿区	新和ビル				125	131	138	163	175	181	181	181	156	125	119	116	103	103	97	97	100	100	100
オペラシティ					154	168	176	180	180	176	149	122	117	112	112	110	102	100	100	100	98	100		
台東区	T.I.X.U.E.N.O																			100	100	100	100	
品川区	東五反田1丁目ビル			137	152	152	156	163	170	170	170	156	141	126	115	111	107	100	100	100	100	100		
大崎フロントタワー																								
大田区	大森駅東口ビル	127	123	123	123	123	123	135	142	150	150	131	127	112	112	104	100	100	100	100	100	100		
渋谷区	代々木1丁目ビル					138	153	169	175	178	181	181	156	125	119	116	109	103	100	100	100	100		
ダヴィンチ原宿	134	129	129	129	146	146	146	146	146	146	146	140	114	106	103	100	100	100	100	100	100	100		
神宮前MSビル		115	113	113	115	138	145	155	155	160	155	145	113	105	103	100	95	95	95	98	98	100		
渋谷クロスタワー	100	100	100	113	119	135	156	156	160	160	150	131	96	92	92	92	92	88	90	92	96	100		
恵比寿ネオナート		102	104	115	123	138	149	155	162	162	153	128	98	96	94	89	89	89	89	91	96	100		
中野区	ハーモニータワー				133	139	145	158	164	164	164	152	127	112	112	106	103	100	100	100	100	100		
豊島区	大塚東池袋ビル	120	120	110	110	110	110	115	135	135	140	140	135	125	125	125	115	100	100	100	100	100		
池袋二丁目ビル	98	98	98	98	100	100	104	104	112	112	112	112	108	100	100	100	100	100	100	100	100	100		
池袋YSビル				107	114	121	131	138	141	141	141	134	114	107	107	100	100	100	100	100	100	100		
その他都市	八王子市	八王子ファースト				125	125	125	125	130	130	125	115	110	110	110	100	100	100	100	100	100	100	
さいたま市	さいたま浦和ビル	105	105	90	90	110	110	119	124	129	129	119	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100		
横浜市	MMパークビル											141	137	119	104	104	104	104	100	100	100	100	100	
クイーンズ																								
川崎市	川崎砂子ビル	137	132	132	132	132	132	132	132	137	137	137	132	121	121	121	121	111	95	95	95	95	100	
武蔵小杉STMビル												122	115	107	107	107	107	100	100	100	100	100		
札幌市	8・3スクエア									104	108	108	108	104	104	104	104	104	100	100	100	100	100	
仙台市	定禅寺パークビル				121	124	132	132	132	134	134	134	118	111	105	105	105	105	100	100	100	100	100	
東二番丁																					100	100	100	
仙台ホナムビル	156	150	144	144	147	156	156	156	159	159	159	144	131	125	113	106	106	100	100	100	100	100		
金沢市	金沢パークビル	119	114	114	114	114	112	126	126	126	124	114	105	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
名古屋市	錦パークビル											156	156	156	151	147	138	129	111	111	107	107	100	
広小路プレイス																							100	
広小路栄ビル												150	144	144	144	144	144	139	128	128	111	106	106	
名古屋広小路ビル	135	135	135	135	135	143	143	143	143	143	143	139	135	130	109	109	104	104	104	104	100	100	100	
名古屋御園ビル		159	159	159	159	169	163	163	163	163	163	156	156	150	131	131	119	119	106	106	106	100	100	
京都市	四条烏丸																						100	
京都河原町ビル	123	110	110	110	110	110	116	123	129	129	123	110	110	106	106	106	106	106	106	106	106	100	100	
大阪市	新藤田ビル															132	128	112	100	100	100	100	100	
堺筋本町ビル	144	139	122	122	128	139	150	161	161	161	156	144	128	117	106	106	100	100	100	100	100	100	100	
御堂筋ダイヤビル	139	122	117	117	126	135	161	161	165	165	161	143	117	109	109	109	109	109	109	109	109	100	100	
ウットシティ							106	106	106	106	106	102	102	98	98	98	98	98	98	98	100	100	100	
岡山市	ウットシティ																							
広島市	NHK広島ビル			95	95	95	98	109	109	109	113	113	113	105	102	102	102	100	100	100	100	100	100	
福岡市	東晴天神ビル	120	114	109	109	109	109	114	114	120	120	120	120	109	103	103	103	100	100	100	100	100	100	
天神カスガビル					130	130	135	135	135	135	130	115	105	95	95	95	95	95	95	95	95	95	100	
日之出天神ビル	127	109	100	100	100	105	114	114	114	114	114	114	105	100	100	100	100	100	95	95	95	95	100	

前回調査時より査定賃料が上昇 (前回調査時より査定賃料が下落) (フラグ) 未保有又は賃料査定未実施

有利子負債の状況（第25期・2014/03末）

長期・短期の内訳

(百万円)

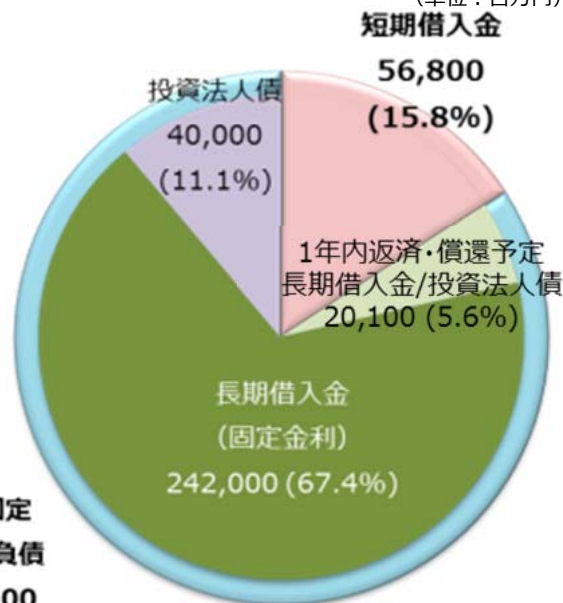
短期借入金	56,800
1年内返済予定長期借入金	5,100
長期借入金（変動金利）	0
長期借入金（固定金利）	242,000
借入金合計	303,900
1年内償還予定投資法人債	15,000
投資法人債	40,000
投資法人債合計	55,000
有利子負債合計	358,900

金融機関別借入残高

(百万円)

三菱UFJ信託銀行	69,200
みずほ銀行	48,700
三菱東京UFJ銀行	48,700
三井住友信託銀行	35,700
信金中央金庫	13,000
日本政策投資銀行	11,600
第一生命保険	10,000
福岡銀行	10,000
新生銀行	8,000
伊予銀行	5,500
中国銀行	5,000
三井住友銀行	5,000
りそな銀行	5,000
太陽生命保険	4,500
八十二銀行	4,000
農林中央金庫	3,500
広島銀行	3,000
山口銀行	3,000
群馬銀行	2,000
日本生命保険	2,000
山梨中央銀行	2,000
第四銀行	1,500
足利銀行	1,000
七十七銀行	1,000
常陽銀行	1,000

(単位：百万円)



長期固定
有利子負債
302,100
(84.2%)

利率と残存年数

有利子負債平均利率 0.96%

有利子負債全体の残存年数 3.85年

	平均利率	残存年数
短期借入金	0.22%	0.77年
1年内返済・償還予定長期借入金 及び投資法人債	1.67%	0.36年
長期借入金+投資法人債	1.05%	4.72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。

短期借入金の弁済（参考）

2014年4月以降5月7日までに短期借入金319億円を弁済

	第25期末	弁済後
・長期固定有利子負債比率	84.2%	→ 92.4%
・有利子負債平均利率	0.96%	→ 1.03%
・有利子負債全体の残存年数	3.85年	→ 4.05年

第25期末有利子負債一覧

(残高：百万円、利率：%)

* 第25期中に借入または発行を行ったものは青字で記載。

<短期借入金>

借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限
みずほ銀行	'13/07/31	3,000	0.2263	'14/04/30 9ヶ月
三菱東京UFJ銀行	'13/07/31	3,000	0.2263	'14/07/31 1年
三井住友信託銀行	'13/09/02	5,000	0.2263	'14/09/02 1年
三井住友信託銀行	'13/10/07	1,000	0.2263	'14/10/07 1年
みずほ銀行	'14/01/07	4,000	0.2263	'15/01/07 1年
三菱UFJ信託銀行	'14/01/07	1,500	0.2263	'15/01/07 1年
第四銀行	'14/01/07	1,500	0.2263	'15/01/07 1年
七十七銀行	'14/01/07	1,000	0.2263	'15/01/07 1年
三菱UFJ信託銀行	'14/01/15	5,000	0.2263	'15/01/15 1年
三菱東京UFJ銀行	'14/02/18	3,500	0.2263	'15/02/18 1年
みずほ銀行	'14/02/18	3,500	0.2263	'15/02/18 1年
三井住友信託銀行	'14/03/24	2,500	0.2263	'14/09/24 6ヶ月
三菱東京UFJ銀行	'14/03/24	2,500	0.2263	'15/03/24 1年
みずほ銀行	'14/03/24	2,500	0.2263	'15/03/24 1年
三菱UFJ信託銀行	'14/03/24	2,500	0.2263	'15/03/24 1年
三菱東京UFJ銀行	'14/03/31	3,700	0.2163	'15/03/31 1年
みずほ銀行	'14/03/31	3,700	0.2163	'15/03/31 1年
三菱UFJ信託銀行	'14/03/31	3,700	0.2163	'15/03/31 1年
三井住友信託銀行	'14/03/31	3,700	0.2163	'15/03/31 1年
合計		56,800		

<長期借入金>

借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限
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
第一生命保険	'09/03/30	5,000	1.54375	'17/03/30 8年
日本政策投資銀行(注1)	'10/03/24	1,500	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
りそな銀行	'11/03/01	2,000	1.255	'17/03/01 6年
日本生命保険	'11/03/01	2,000	1.465	'18/03/01 7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
福岡銀行	'11/08/31	2,000	0.9025	'17/08/31 6年
新生銀行	'11/08/31	3,000	1.0475	'18/08/31 7年
三井住友信託銀行	'11/09/26	5,500	1.16	'19/09/26 8年
みずほ銀行	'11/11/01	6,000	1.2075	'19/11/01 8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
伊予銀行	'12/06/15	2,500	0.66	'17/06/15 5年
福岡銀行	'12/06/15	2,500	0.66	'17/06/15 5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
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
みずほ銀行	'12/06/15	4,000	1.07375	'21/06/15 9年
三菱東京UFJ銀行	'12/06/15	4,000	1.1975	'22/06/15 10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	'12/08/31	1,000	0.57125	'17/08/31 5年
山口銀行	'12/10/29	2,000	0.8	'20/10/29 8年
八十二銀行	'12/12/20	1,000	0.45625	'17/12/20 5年
三菱東京UFJ銀行	'12/12/21	5,000	0.80125	'20/12/21 8年
三菱UFJ信託銀行	'12/12/21	5,000	0.80125	'20/12/21 8年
常陽銀行	'13/01/07	1,000	0.49125	'18/01/09 5年
足利銀行	'13/01/07	1,000	0.49125	'18/01/09 5年
信金中央金庫	'13/01/07	2,000	0.71375	'20/01/07 7年
三井住友銀行	'13/01/07	2,000	0.98	'22/01/07 9年
日本政策投資銀行	'13/01/07	3,000	1.115	'23/01/06 10年
伊予銀行	'13/01/15	1,000	0.3825	'16/01/15 3年
八十二銀行	'13/01/15	1,000	0.3825	'16/01/15 3年
三菱東京UFJ銀行	'13/01/15	5,500	0.71	'20/01/15 7年
信金中央金庫	'13/01/15	5,000	0.71	'20/01/15 7年
三菱東京UFJ銀行	'13/01/15	5,500	0.83625	'21/01/15 8年
みずほ銀行	'13/01/15	5,000	0.96625	'22/01/17 9年
りそな銀行	'13/03/25	3,000	0.45	'18/03/26 5年
中国銀行	'13/03/25	2,000	0.45	'18/03/26 5年
八十二銀行	'13/03/25	1,000	0.45	'18/03/26 5年
山口銀行	'13/03/25	1,000	0.945	'23/03/24 10年
信金中央金庫	'13/04/24	5,000	0.52775	'18/04/24 5年
三菱東京UFJ銀行	'13/04/24	5,000	0.775	'21/04/26 8年
みずほ銀行	'13/04/24	3,000	0.87375	'22/04/25 9年
三菱UFJ信託銀行(注2)	'14/01/31	4,000	0.64225	'21/01/29 7年
福岡銀行(注2)	'14/01/31	2,500	0.63849	'21/01/29 7年
三井住友信託銀行(注2)	'14/01/31	2,000	0.62575	'21/01/29 7年
農林中央金庫(注2)	'14/01/31	3,500	0.757	'22/01/31 8年
日本政策投資銀行	'14/01/31	5,000	0.9325	'23/01/31 9年
群馬銀行(注2)	'14/03/24	1,000	0.4105	'19/03/25 5年
伊予銀行(注2)	'14/03/24	2,000	0.6035	'21/03/24 7年
合計		242,000		

<1年内返済予定長期借入金/償還予定投資法人債>

	借入先	借入日	残高	利率	返済(償還)期限・年限
1年内返済予定 長期借入金	第6回投資法人債	'07/06/18	15,000	1.91	'14/06/18 7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(注1)	'10/03/24	100	1.665	'17/03/24 7年
	群馬銀行	'11/11/15	1,000	0.615	'14/11/17 3年
	山梨中央銀行	'11/12/15	2,000	0.645	'14/12/15 3年
合計		20,100			

(注1) 2010年3月24日付けにて借入の2,000百万円(2014年3月末残存元本1,600百万円)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。

<投資法人債>

銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限・年限
第4回投資法人債	'05/09/29	10,000	2.56	'25/09/29 20年
第7回投資法人債	'10/04/23	10,000	1.26	'15/04/23 5年
第8回投資法人債	'10/07/23	10,000	1.05	'15/07/23 5年
第9回投資法人債	'13/08/30	10,000	0.497	'18/08/30 5年
合計		40,000		

第25期末有利子負債合計

358,900百万円

コミットメントラインの契約概要

コミットメントライン①

- 借入極度額 : 400億円
- 契約期限 : 2016年9月19日
- 参加金融機関 : みずほ銀行
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

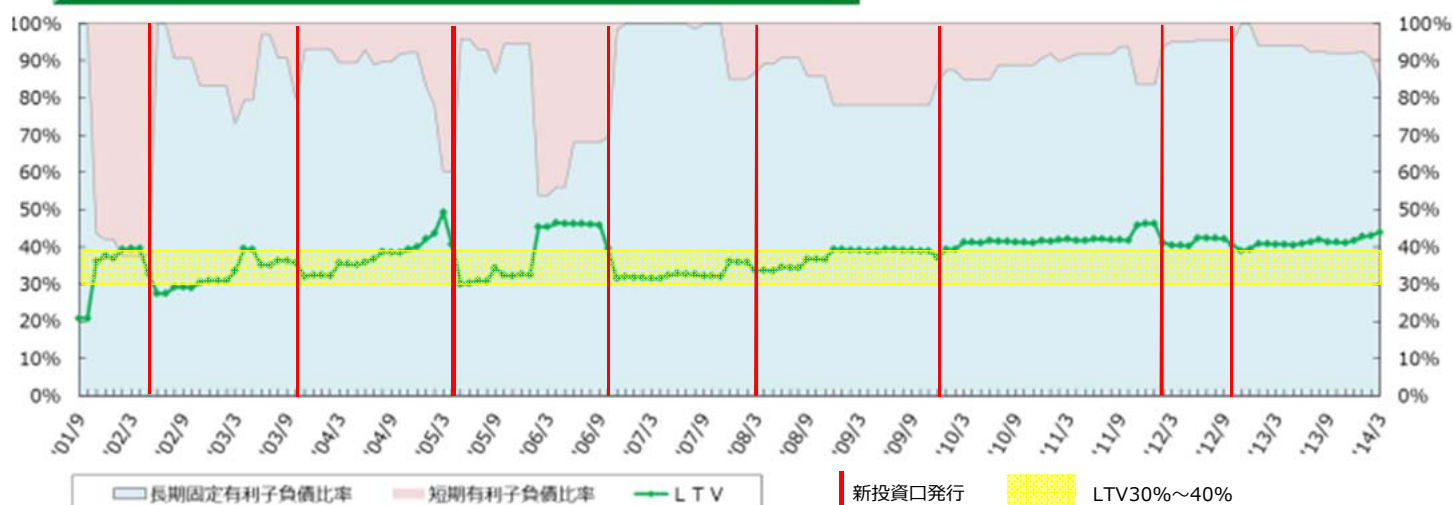
- 借入極度額 : 30億円
- 契約期限 : 2015年9月18日
- 契約締結先 : 新生銀行

第25期末現在 利用残高なし

(注2) 変動金利による借入だが、金利上昇リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を実施。従って、金利スワップ(金利の固定化)後の金利を記載。

L T V ・ 借入余力 ・ 返済期日の分散

L T V (総資産有利子負債比率) の推移



* L T V (%) = 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

L T V を安定して低位に保つことにより、財務の健全性を確保

有利子負債の借入余力

(2014年3月末日現在)

(百万円)

総資産額	有利子負債額	L T V	借入余力	
817,130	358,900	43.9%	LTV45%まで	16,016
			LTV40%まで	-53,413

有利子負債返済期日の分散状況

(2014年3月末日現在)

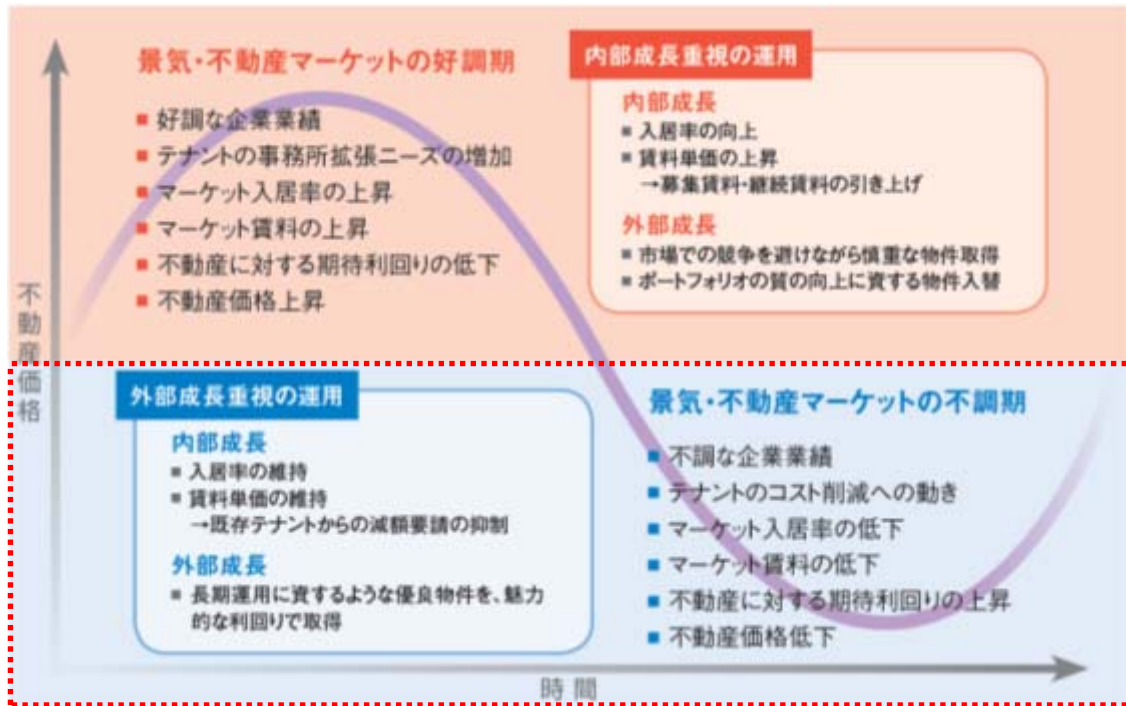
(百万円)

	2014年度 (1年)	2015年度 (2年)	2016年度 (3年)	2017年度 (4年)	2018年度 (5年)	2019年度 (6年)	2020年度 (7年)	2021年度 (8年)	2022年度 (9年)	...	2025年度 (12年)	合計
短期借入金	56,800	0	0	0	0	0	0	0	0		0	56,800
長期借入金	5,100	16,600	44,400	46,500	25,000	33,000	36,000	19,500	21,000		0	247,100
投資法人債	15,000	20,000	0	0	10,000	0	0	0	0		10,000	55,000
合計	76,900	36,600	44,400	46,500	35,000	33,000	36,000	19,500	21,000		10,000	358,900



JRE成長のイメージ

不動産市況と成長戦略のイメージ



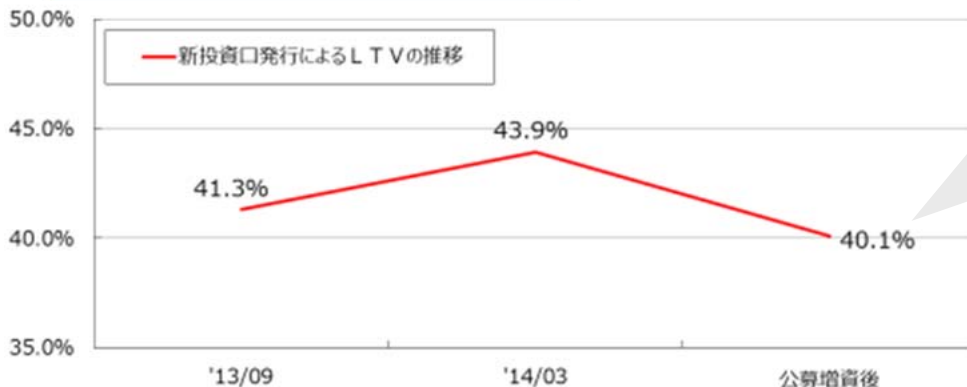
不動産市況の反転に差し掛かるタイミングをチャンスと捉え、質を重視した「外部成長重視の運用」を継続

- 物件の取得 2014年1月 クイーンズタワー A
- 物件の追加取得 2014年2月 恵比寿ネオナート
- 物件の取得 2014年3月 大手町フィナンシャルシティノースタワー

新投資口発行の概要

- 発行口数 : 63,250口 (公募57,500口+第三者割当5,750口)
- (発行後発行済投資口数) : 1,251,530口
- 発行価額の総額 : 307億円
- ローン子日 : 2014年3月27日(木)
- 価格決定日 : 2014年4月8日(火)
- 払込日(公募) : 2014年4月15日(火)

公募増資後の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
LTV 45%までの借入余力は約730億円程度

(短期借入金319億円の弁済後)

物件鑑定価格データ

(単位：百万円)

地域区分	名称	第25期末 鑑定評価額 ('14/03月末)	第24期末 鑑定評価額 ('13/09月末)	差額	第25期末 簿価 ('14/03月末)	第25期末 鑑定評価額 - 簿価	取得価格		
東京23区	千代田区	こころからだの元氣ブラザ	6,510	6,390	120	4,889	1,620	5,000	
		北の丸スクエア	74,200	72,300	1,900	75,200	-1,000	81,555	
		M D 神田ビル	7,480	7,350	130	8,800	-1,320	9,520	
		神田橋パークビルディング	4,100	4,120	-20	4,551	-451	4,810	
		二番町ガーデン	17,300	16,900	400	13,096	4,203	14,700	
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	44,600	44,900	-300	29,439	15,160	44,700	
		ビュレックス麹町	6,220	6,060	160	6,042	177	7,000	
		山王ランドビル	29,600	29,000	600	21,198	8,401	20,900	
		有楽町電気ビルディング	7,220	7,120	100	7,805	-585	7,200	
		中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	2,910	2,910	0	2,836	73	3,173
	共同ビル(茅場町2丁目)		5,030	5,020	10	4,316	713	4,410	
	ビュレックス京橋		6,400	6,250	150	4,646	1,753	5,250	
	銀座二和ビル		15,400	15,100	300	17,158	-1,758	16,830	
	菱進銀座イーストミラービル		5,390	5,280	110	7,554	-2,164	7,999	
	晴海フロント		36,600	35,200	1,400	30,940	5,659	31,300	
	晴海センタービル		20,500	20,100	400	23,871	-3,371	26,800	
	港区		赤坂パークビル	62,900	62,900	0	61,113	1,786	60,800
			青山グランドビル	6,980	6,960	20	7,253	-273	7,680
			汐留ビルディング	78,800	76,800	2,000	73,727	5,072	75,850
		芝二丁目大門ビルディング	6,060	5,940	120	5,054	1,005	4,859	
	新宿区	コスモ金杉橋ビル	2,780	2,690	90	2,596	183	2,808	
		新和ビルディング	5,500	5,680	-180	7,565	-2,065	7,830	
	台東区	東京オペラシティビル	29,500	29,600	-100	29,534	-34	31,776	
		TEXTOWER UENO	23,700	23,300	400	21,425	2,274	22,000	
	品川区	東五反田1丁目ビル	5,570	5,470	100	4,735	834	5,500	
		大崎フロントタワー	15,500	15,500	0	11,121	4,378	12,300	
	大田区	大森駅東口ビルディング	5,170	5,150	20	4,518	651	5,123	
		渋谷区	日本フランスウツクビル(底地)	5,360	5,240	120	5,572	-212	5,500
	代々木1丁目ビル		9,940	10,000	-60	7,406	2,533	8,700	
	グアインテ原宿		6,280	6,180	100	4,913	1,366	4,885	
神宮前メディアスクエアビル	9,560		10,200	-640	10,780	-1,220	12,200		
中野区	渋谷クロスタワー	42,500	42,100	400	38,259	4,240	34,600		
	ハーモニータワー	10,800	10,600	200	8,145	2,654	9,020		
豊島区	大塚東池袋ビルディング	3,960	3,820	140	3,541	418	3,541		
	池袋二丁目ビルディング	1,610	1,640	-30	1,599	10	1,728		
	池袋YSビル	4,310	4,250	60	4,308	1	4,500		
その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	4,440	4,430	10	5,059	-619	5,679	
		さいたま市	さいたま浦和ビルディング	2,090	2,070	20	2,486	-396	2,574
	横浜市	MMパークビル	35,500	35,000	500	34,034	1,465	37,400	
		川崎市	川崎砂子ビルディング	2,390	2,330	60	2,874	-484	3,375
	武蔵小杉STMビル		3,840	3,770	70	3,913	-73	4,000	
	札幌市	8・3スクエア北ビル	6,770	6,790	-20	6,394	375	7,100	
		仙台市	定禅寺パークビル	892	887	5	1,003	-111	1,000
	東二番丁スクエア		11,700	11,700	0	9,897	1,802	9,950	
	仙台本町ホンマビルディング		2,240	2,350	-110	2,942	-702	3,174	
	金沢市	金沢パークビル	4,350	4,350	0	4,330	19	4,580	
		名古屋市	錦パークビル	3,690	3,690	0	4,480	-790	5,150
	名古屋広小路プレイス		9,250	9,050	200	8,612	637	8,567	
	広小路栄ビルディング		1,550	1,510	40	1,694	-144	1,680	
	名古屋広小路ビルディング		11,800	11,700	100	15,452	-3,652	14,533	
	名古屋御園ビル		1,110	1,110	0	1,389	-279	1,865	
	京都市	四条烏丸センタービル	4,550	4,540	10	4,400	149	4,400	
		京都四条河原町ビル	1,760	1,740	20	2,591	-831	2,650	
	大阪市	新藤田ビル	16,700	16,400	300	22,504	-5,804	24,000	
		堺筋本町ビル	3,150	3,370	-220	3,752	-602	4,164	
		御堂筋タイフビル	12,800	13,200	-400	13,226	-426	14,314	
	岡山市	リットシティビル	4,230	4,230	0	3,602	627	4,650	
	広島市	NHK広島放送センタービル	2,470	2,460	10	2,621	-151	2,770	
		福岡市	東晴天神ビルディング	1,300	1,290	10	1,406	-106	1,550
	天神グランドビル		2,490	2,470	20	4,403	-1,913	5,000	
	白之出天神ビルディング		3,650	3,580	70	3,448	201	3,657	
	第24期末及び第25期末 同一持分保有物件	東京23区	626,240	618,020	8,220	575,521	50,718	612,348	
		その他都市	154,712	154,017	695	166,521	-11,809	177,782	
		61物件合計	780,952	772,037	8,915	742,042	38,909	790,130	

第25期中取得物件

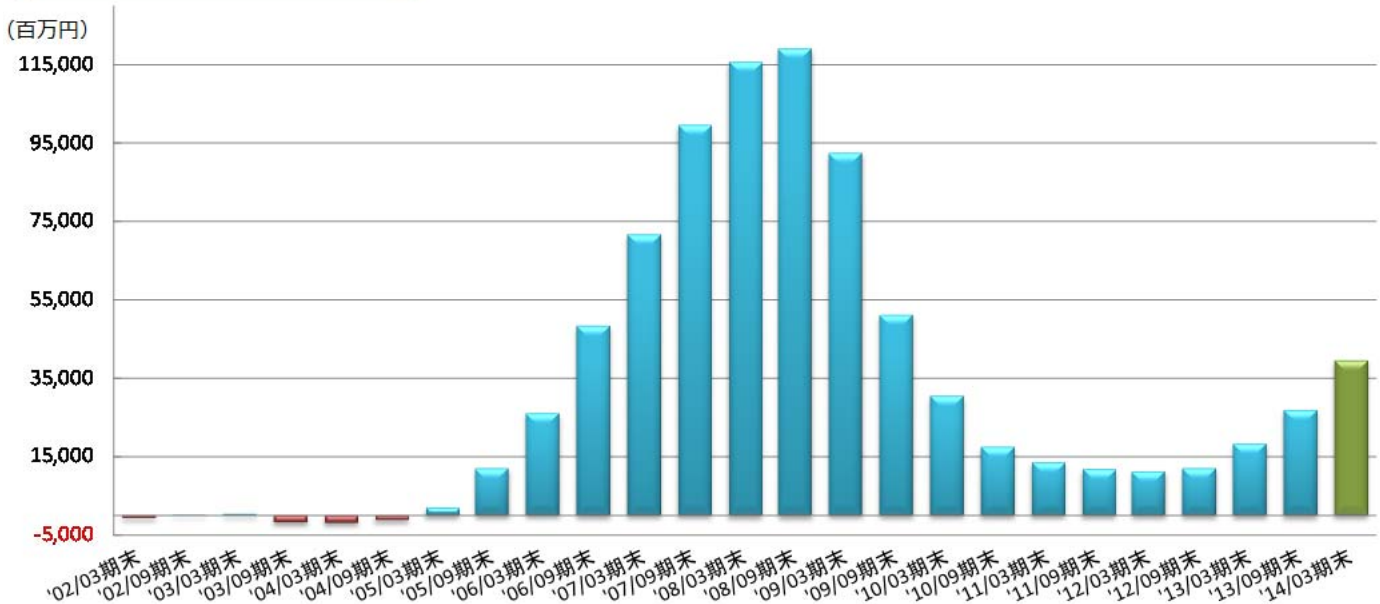
東京23区	千代田区	大手町フィナンシャルシティノースタワー	16,600	-	-	15,608	991	15,462
	渋谷区	恵比寿ネオナート	14,100	-	-	14,425	-325	14,612
その他都市	横浜市	クイーンズタワーA	17,500	-	-	17,466	33	17,200

第25期末保有全物件

東京23区	656,940	-	-	605,555	51,384	642,423
その他都市	172,212	-	-	183,987	-11,775	194,982
64物件合計	829,152	-	-	789,543	39,608	837,405

* 第24期末保有物件のうち、第25期中に持分追加取得を行った物件については、「第25期中取得物件」として表示(第24期末鑑定評価額の記載は省略)

含み損益の推移



(単位：1口当たり情報・投資口価格を除き百万円)

		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	320,800口	450,800口	450,800口	450,800口	520,800口	520,800口	520,800口	690,800口
1口@含み損益	C/D=E	-1,995円	359円	887円	-3,965円	-3,614円	-2,252円	3,823円	17,405円
1口@純資産額	F	260,795円	255,212円	256,013円	256,344円	263,538円	263,592円	264,149円	299,627円
調整後1口@純資産額	E+F=G	258,800円	255,571円	256,900円	252,379円	259,923円	261,340円	267,973円	317,032円
期末投資口価格	H	265,000円	255,500円	296,000円	324,000円	415,000円	437,500円	437,500円	457,500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	690,800口	690,800口	820,000口	820,000口	886,000口	886,000口	886,000口	886,000口
1口@含み損益	C/D=E	37,768円	70,053円	87,472円	121,507円	130,681円	134,533円	104,429円	57,799円
1口@純資産額	F	299,737円	300,302円	331,545円	332,035円	350,504円	345,429円	345,403円	345,492円
調整後1口@純資産額	E+F=G	337,506円	370,356円	419,018円	453,543円	481,186円	479,962円	449,832円	403,291円
期末投資口価格	H	510,000円	500,000円	780,000円	690,000円	580,000円	418,000円	378,000円	367,000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	第23期 '13/03期末	第24期 '13/09期末	第25期 '14/03期末
期末算定価格	A	645,239	632,112	642,220	634,357	693,230	712,888	758,210	775,147	829,152
簿価	B	614,734	614,593	628,689	622,542	681,970	700,829	739,901	748,257	789,543
含み損益	A-B=C	30,504	17,518	13,530	11,814	11,259	12,058	18,308	26,889	39,608
<参考> 期末発行済投資口数	D	978,400口	978,400口	978,400口	978,400口	1,098,080口	1,098,080口	1,188,280口	1,188,280口	1,188,280口
1口@含み損益	C/D=E	31,177円	17,905円	13,828円	12,075円	10,253円	10,981円	15,407円	22,629円	33,332円
1口@純資産額	F	340,585円	339,877円	339,385円	340,014円	339,565円	339,164円	341,065円	341,178円	341,128円
調整後1口@純資産額	E+F=G	371,763円	357,783円	353,213円	352,090円	349,818円	350,145円	356,472円	363,807円	374,461円
期末投資口価格	H	398,500円	379,500円	393,500円	377,000円	364,500円	393,000円	644,500円	574,000円	518,000円
H/G		1.07倍	1.06倍	1.11倍	1.07倍	1.04倍	1.12倍	1.81倍	1.58倍	1.38倍

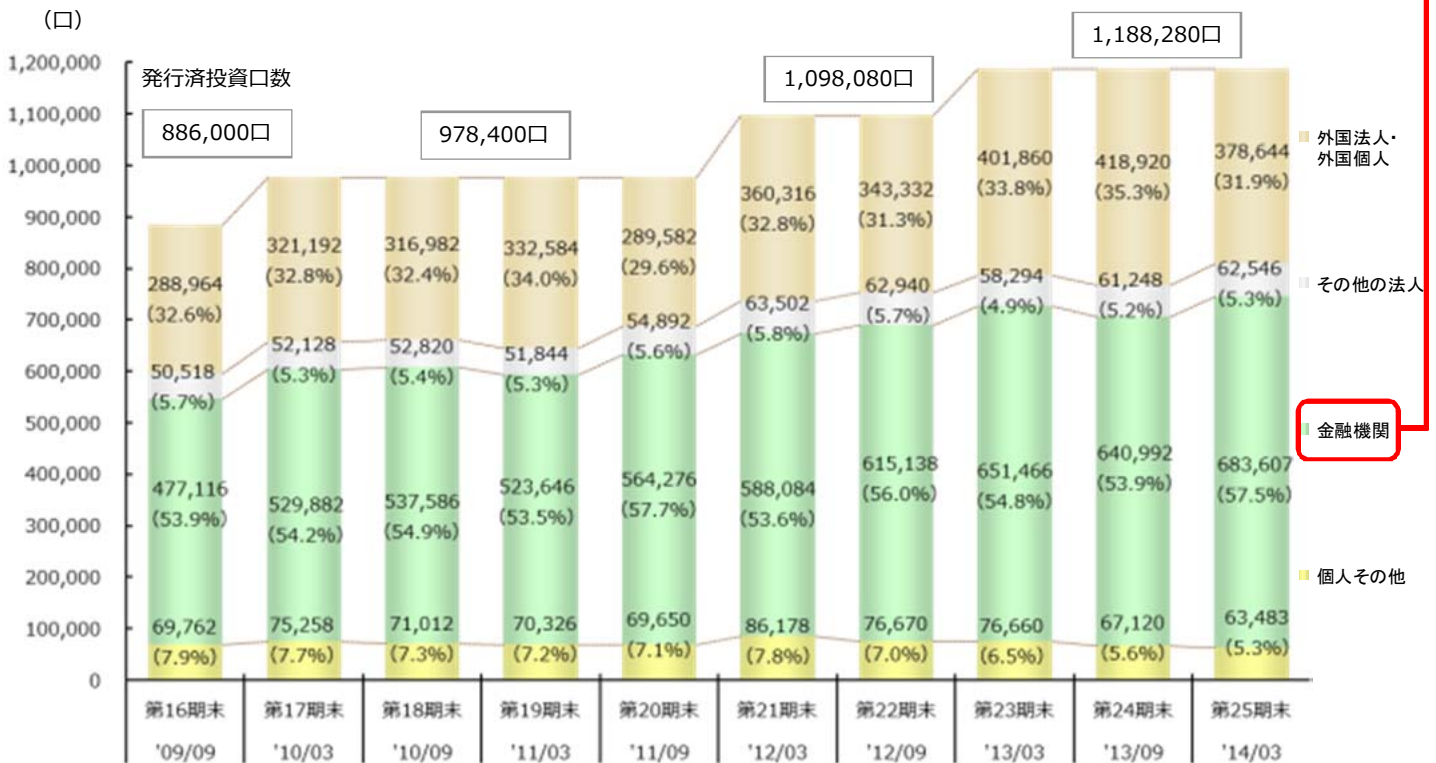
* 含み損益とは期末算定価格と簿価との差額を指す。

* 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25期）を指す。

* 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。第1期～第24期については投資口の分割を考慮した数字を記載。

投資主データ (2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。投資口数については投資口の分割を考慮した数字を記載。)

投資主属性別 投資口数



投資口所有数 上位10社

第25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)	204,533	17.21%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	98,930	8.33%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	88,897	7.48%
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	66,723	5.62%
5 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	24,524	2.06%
6 THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	23,743	2.00%
7 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	23,183	1.95%
8 三菱地所株式会社	20,320	1.71%
9 株式会社中国銀行	16,780	1.41%
10 STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	15,721	1.32%
第一生命保険株式会社	9,840	0.83%
三井物産株式会社	3,200	0.27%

第24期

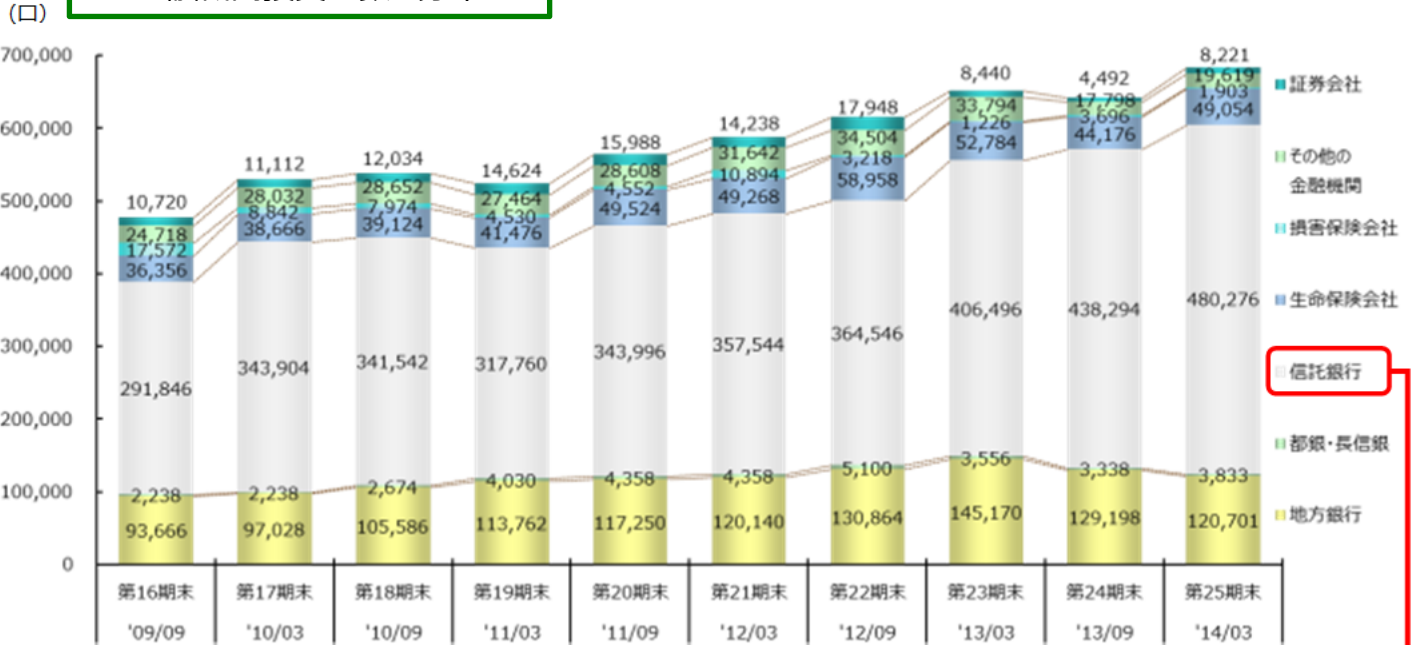
名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する割合 (%)
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	187,024	15.74%
2 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	88,974	7.49%
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	76,888	6.47%
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	69,130	5.82%
5 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	34,366	2.89%
6 THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	28,828	2.43%
7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	24,150	2.03%
8 三菱地所株式会社	20,320	1.71%
9 株式会社中国銀行	16,780	1.41%
10 STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	14,526	1.22%
第一生命保険株式会社	9,840	0.83%
三井物産株式会社	3,200	0.27%

属性別投資主数

	第25期末 ('14/03期)		第24期末 ('13/09期)	
	投資主数(人)	比率 (%)	投資主数(人)	比率 (%)
個人その他	13,005	93.0%	13,144	93.1%
金融機関	202	1.4%	195	1.4%
その他の法人	384	2.7%	395	2.8%
外国法人・外国個人	395	2.8%	383	2.7%
合計	13,986	100.0%	14,117	100.0%

金融機関の内訳

金融機関投資口数の分布

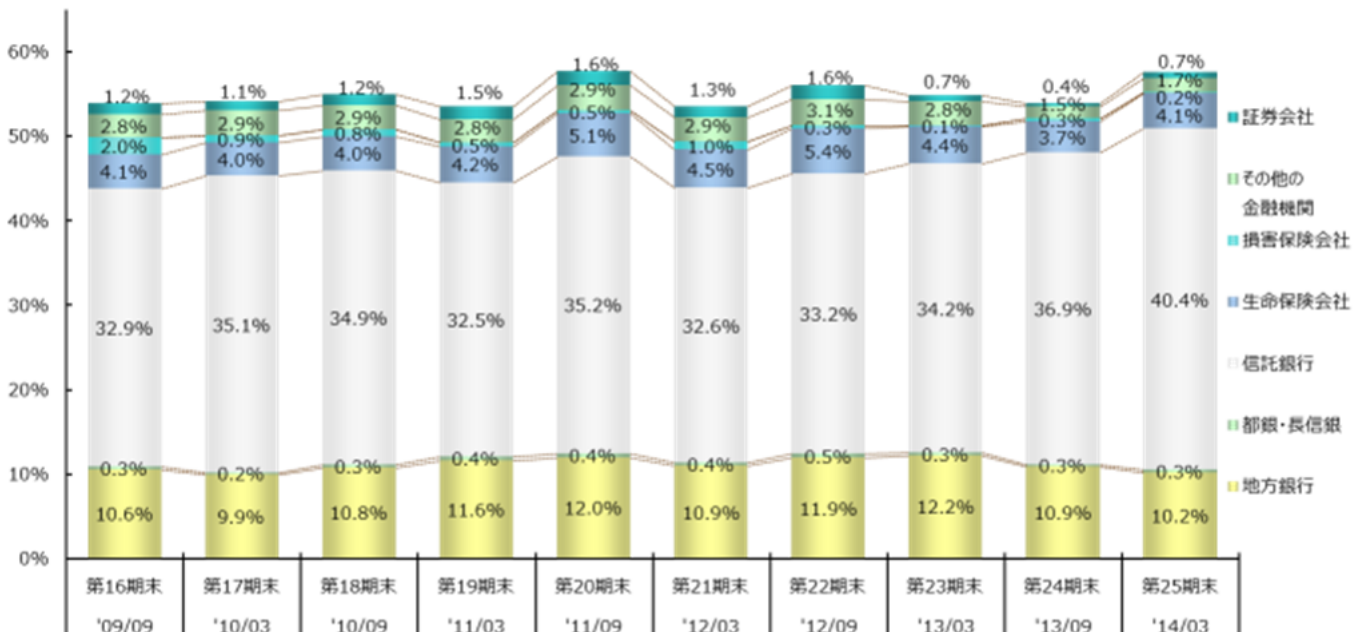


<投資信託の口数>

(口)

	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	第23期 '13/03	第24期 '13/09	第25期 '14/03
発行済投資口数	886,000	978,400	978,400	978,400	978,400	1,098,080	1,098,080	1,188,280	1,188,280	1,188,280
信託銀行	291,846	343,904	341,542	317,760	343,996	357,544	364,546	406,496	438,294	480,276
うち、投資信託	271,652	320,032	315,096	282,310	288,234	285,850	278,266	316,986	336,156	374,564
発行済投資口数に占める割合	30.7%	32.7%	32.2%	28.9%	29.5%	26.0%	25.3%	26.7%	28.3%	31.5%
信託銀行に占める割合	93.1%	93.1%	92.3%	88.8%	83.8%	79.9%	76.3%	78.0%	76.7%	78.0%

金融機関投資口数の全体に占める割合



MEMO

A large, empty rectangular area with rounded corners, intended for writing a memo. The area is completely blank and occupies most of the page below the 'MEMO' header.

1. 決算／業績予想の概要

第25期 損益計算書 (決算)

(単位：百万円(1口当たり分配金は円))

決算期 実績/予想	第24期	→ 増減 →		第25期	← 増減 ←		第25期
	('13/09月期) 実績	額	率	('14/03月期) 実績	額	率	('14/03月期) 当初予想(*1)
営業収益	26,225	357	1.4%	26,582	602	2.3%	25,980
賃貸事業収益	26,206	376	1.4%	26,582	602	2.3%	25,980
賃貸事業収入	26,116			26,357			
その他賃貸事業収入	90			225			
不動産等譲渡益(*2)	18	△18		-	-		-
営業費用	15,444	307	2.0%	15,751	541	3.6%	15,210
賃貸事業費用(*3)	9,001	100	1.1%	9,101	301	3.4%	8,800
管理業務費	3,080	167	5.4%	3,247			
管理費	3,003			3,154			
媒介手数料等	77			93			
水道光熱費	2,433	△19	△0.8%	2,414			
公租公課	2,356	△21	△0.9%	2,335			
損害保険料	57	△3	△5.8%	53			
修繕費	866	20	2.4%	887			
その他費用	207	△44	△21.4%	162			
NO I(*4)	17,205	276	1.6%	17,481	301	1.8%	17,180
減価償却費	5,507	141	2.6%	5,649	169	3.1%	5,480
賃貸事業損益(*4)	11,697	134	1.1%	11,832	142	1.2%	11,690
営業総利益	11,716	115	1.0%	11,832	142	1.2%	11,690
販売費及び一般管理費	934	65	7.0%	1,000	80	8.7%	920
資産運用報酬	621	53	8.6%	675	75	12.5%	600
その他販売費及び一般管理費	313			325			
営業利益	10,781	50	0.5%	10,831	61	0.6%	10,770
営業外収益	135			8			
受取利息	5			6			
その他営業外収益	129			2			
営業外費用	1,774			1,757			
支払利息	1,337	△39	△3.0%	1,297	8	0.5%	1,700
投資法人債利息	392	18	4.7%	410			
投資法人債発行費償却	17			21			
その他営業外費用	27			26			
経常利益	9,143	△59	△0.7%	9,083	63	0.7%	9,020
税引前当期純利益	9,143			9,083			
法人税、住民税及び事業税	13			13			
当期純利益	9,129	△59	△0.7%	9,070	70	0.8%	9,000
当期末処分利益	9,160			9,100			
FFO(*5)	14,619	100	0.7%	14,719			
1口当たり分配金(*6)	7,683	△50	△0.7%	7,633	53	0.7%	7,580

*1 当初予想とは、2013年11月18日に発表した第25期に係る予想を指す。

*2 不動産等譲渡益 + 不動産等交換差益

*3 減価償却費を除く。

*4 不動産等譲渡益及び受取配当金を除く。

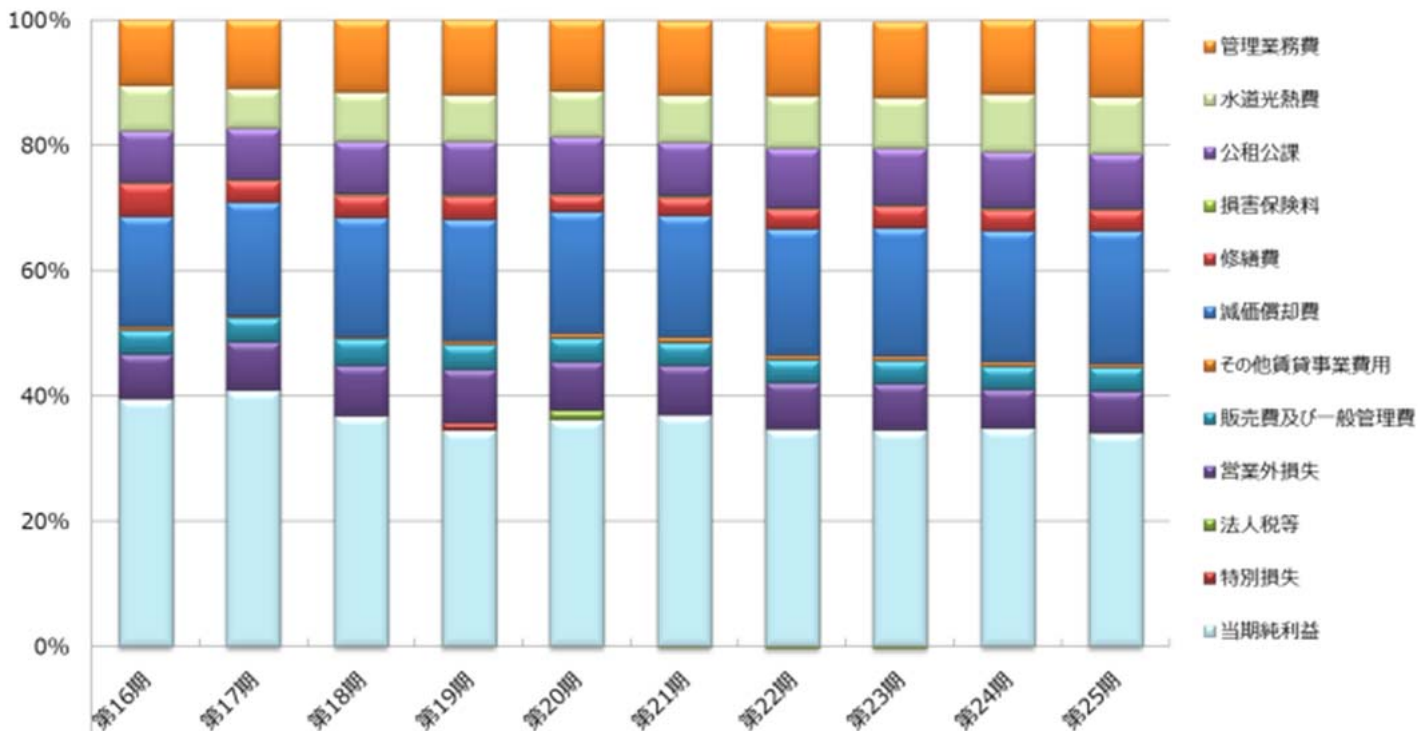
*5 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等譲渡益 - 受取配当金

*6 第24期の1口当たり分配金は、2014年1月1日付で行った投資口の分割考慮後の数字。分割考慮前の分配金実績は15,366円。

営業収益に占める費用等の割合

	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	第23期 '13/03期	第24期 '13/09期	第25期 '14/03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	10.4%	10.9%	11.5%	11.9%	11.3%	11.9%	11.9%	12.1%	11.7%	12.2%
水道光熱費	7.2%	6.3%	7.9%	7.5%	7.4%	7.5%	8.4%	8.2%	9.3%	9.1%
公租公課	8.2%	8.2%	8.3%	8.5%	9.1%	8.6%	9.5%	9.1%	9.0%	8.8%
損害保険料	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
修繕費	5.2%	3.5%	3.6%	3.8%	2.6%	2.9%	3.2%	3.5%	3.3%	3.3%
減価償却費	17.7%	18.2%	19.1%	19.4%	19.4%	19.5%	20.3%	20.5%	21.0%	21.3%
その他賃貸事業費用	0.5%	0.2%	0.2%	0.6%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.6%
販売費及び一般管理費	3.8%	3.9%	4.2%	3.9%	3.7%	3.7%	3.6%	3.7%	3.6%	3.8%
営業外損失	7.2%	7.7%	8.2%	8.4%	7.8%	8.0%	7.6%	7.4%	6.2%	6.6%
法人税等	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	-0.1%	-0.3%	-0.3%	0.1%	0.0%
特別損失	0.0%	0.0%	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
当期純利益	39.5%	41.0%	36.8%	34.6%	36.2%	37.1%	34.9%	34.8%	34.8%	34.1%

* 営業収益において、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、第24期には不動産譲渡益が含まれる。



第24期・第25期 物件収支比較 (決算)

(単位：百万円)

ポートフォリオ全体の増減

= 下記資産グループ A・B・C・D の合計



資産グループ毎の増減要因

* 資産グループ A *

第24期・第25期ともに持分の増減なく通期稼働した58物件

<修繕費の主な増減要因>

金沢パークビル	129
三菱UFJ信託銀行本店ビル	35
仙台本町ホンマビルディング	35
渋谷クロスタワー	-206
芝二丁目大門ビルディング	-25
赤坂パークビル	-20

* 資産グループ B *

第24期中に取得した2物件
(名古屋広小路プレイス、四条烏丸センタービル)

* 資産グループ C *

第25期中に取得した3物件
(大手町FCN、恵比寿ネオナート(追加取得)、クイーンズ)

* 資産グループ D *

第24期中に譲渡した1物件
(日本ブランドウィックビル) ※建物のみ譲渡

	第24期	第25期	増減	増減率
賃貸事業収益	26,206	26,582	376	1.4%
賃貸事業費用(注1)	14,509	14,750	241	1.7%
賃貸事業損益	11,697	11,832	134	1.1%
NOI(注2)	17,205	17,481	276	1.6%
期末入居率	96.3%	96.7%	0.4%	
期中平均入居率	96.2%	95.6%	-0.6%	

(注1) 賃貸事業費用には減価償却費を含む。

(注2) NOI = Net Operating Income : 賃貸事業損益+減価償却費

	第24期	第25期	増減	増減率
賃貸事業収益	25,749	25,392	-357	-1.4%
賃貸事業費用	14,238	14,165	-73	-0.5%
管理業務費	3,019	3,095	75	2.5%
管理費	2,944	3,001	56	1.9%
媒介手数料等	74	93	18	25.4%
水道光熱費	2,393	2,355	-38	-1.6%
公租公課	2,307	2,304	-3	-0.1%
損害保険料	55	50	-4	-8.7%
修繕費	853	870	17	2.0%
その他費用	207	162	-44	-21.4%
減価償却費	5,401	5,326	-75	-1.4%
賃貸事業損益	11,510	11,227	-283	-2.5%
NOI	16,912	16,553	-358	-2.1%
期末入居率	96.4%	96.6%	0.2%	
期中平均入居率	96.3%	95.6%	-0.7%	

	第24期	第25期	増減	増減率
賃貸事業収益	139	547	408	293.5%
賃貸事業費用	75	266	190	252.4%
管理業務費	15	61	45	292.8%
管理費	15	61	45	292.8%
媒介手数料等	-	-	0	-
水道光熱費	7	52	44	613.0%
公租公課	0	0	0	14.9%
損害保険料	0	1	0	210.6%
修繕費	1	9	8	679.9%
その他費用	-	-	0	-
減価償却費	50	141	90	177.7%
賃貸事業損益	63	281	217	342.4%
NOI	114	422	308	269.1%

	第24期	第25期	増減	増減率
賃貸事業収益	108	583	475	439.9%
賃貸事業費用	60	298	238	396.7%
賃貸事業損益	47	284	236	494.0%
NOI	71	466	394	552.5%

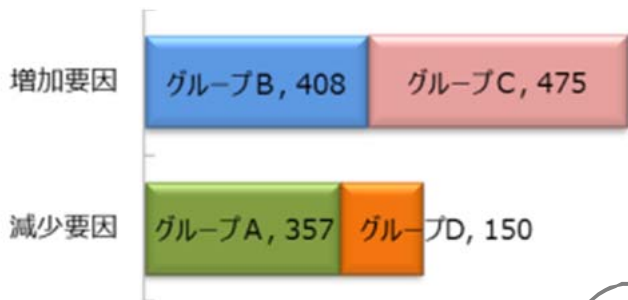
	第24期	第25期	増減	増減率
賃貸事業収益	210	60	-150	-71.5%
賃貸事業費用	134	20	-114	-84.5%
賃貸事業損益	75	39	-36	-48.1%
NOI	107	39	-67	-63.4%

* 各ビル別の第25期収支についてはJREホームページに掲載のJRE保有物件データをご参照ください。

項目別の増減要因

(単位：百万円)

賃貸事業収益



増加額 376百万円

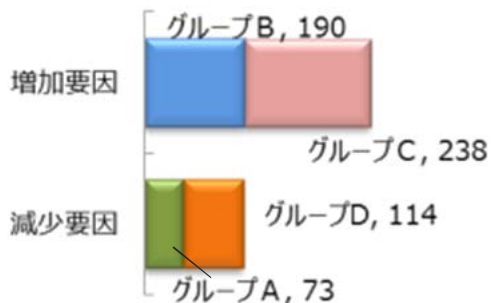
主な増減要因

名称	第24期	第25期	増減額	増減率
渋谷クロスタワー	1,189	1,291	102	8.6%
青山クリスタルビル	160	201	41	25.6%
晴海センタービル	620	645	25	4.2%
汐留ビルディング	1,719	1,740	20	1.2%
ハーモニータワー	356	373	17	4.8%
赤坂パークビル	2,408	2,265	-143	-5.9%
東京オペラシテイビル	1,423	1,315	-107	-7.5%
東二番丁スクエア	637	531	-106	-16.6%
MMパークビル	1,340	1,242	-97	-7.3%
新和ビルディング	200	160	-39	-19.8%

ベスト
5

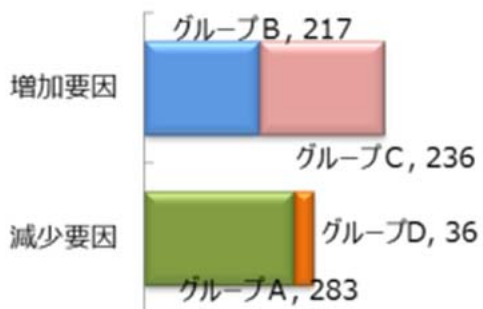
ワースト
5

賃貸事業費用



増加額 241百万円

賃貸事業損益



増加額 134百万円

第25期 貸借対照表（決算）

(単位:百万円)

科目	第24期末 ('13/09月末)	第25期末 ('14/03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	24,598	25,043	445	賃料収入による増加等
その他流動資産	439	697	257	物件取得による未収還付消費税の増加等
流動資産合計	25,038	25,741	703	
II 固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	293,621	312,346	18,725	資本的支出・物件取得による増加
構築物（信託物件含む）	3,324	3,378	53	
機械装置他（信託物件含む）	4,007	4,071	63	
土地（信託物件含む）	510,355	538,445	28,090	
減価償却累計額	△70,445	△76,076	△5,630	
有形固定資産合計	740,863	782,165	41,302	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	7,393	7,377	△15	
無形固定資産合計	7,393	7,377	△15	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	1,095	1,191	96	
投資その他の資産合計	1,672	1,768	96	
固定資産合計	749,929	791,311	41,382	
III 繰延資産				
投資法人債発行費	99	77	△21	
繰延資産合計	99	77	△21	
資産合計	775,066	817,130	42,063	

(単位:百万円)

科目	第24期末 ('13/09月末)	第25期末 ('14/03月末)	増減	増減の要因
負債の部				
I 流動負債				
短期借入金	25,000	56,800	31,800	物件取得資金借入及び長期借入金からの借換による増加
1年内返済予定長期借入金	13,100	5,100	△8,000	満期弁済、長期・短期借入金への借換による減少等
1年内償還予定投資法人債	15,000	15,000	-	
前受金	2,840	3,288	447	
その他流動負債	3,561	3,702	141	第24期消費税納付による減少、未払工事費・未払報酬の増加、物件取得による期末未精算金の計上等
流動負債合計	59,501	83,890	24,388	
II 固定負債				
投資法人債	40,000	40,000	-	
長期借入金	227,050	242,000	14,950	物件取得資金借入及び1年内返済予定長期借入金からの借換による増加等
預り敷金、保証金	42,634	45,418	2,784	物件取得に伴う預り敷金の増加等
その他固定負債	465	464	△0	
固定負債合計	310,149	327,883	17,734	
負債合計	369,651	411,774	42,123	
純資産の部				
出資総額	396,018	396,018	-	
圧縮積立金	236	236	-	
当期末処分利益	9,160	9,100	△59	
純資産合計	405,415	405,355	△59	
負債・純資産合計	775,066	817,130	42,063	

第25期 キャッシュフロー計算書 及び 分配金 (決算)

キャッシュフロー計算書

(単位：百万円)

科目	第25期 (182日)
営業活動によるキャッシュフロー	14,364
税引前当期純利益	9,083
減価償却費	5,649
その他	△ 368
投資活動によるキャッシュフロー	△ 37,541
財務活動によるキャッシュフロー	29,623
短期借入れによる収入	45,800
短期借入金の返済による支出	△ 14,000
長期借入れによる収入	20,000
長期借入金の返済による支出	△ 13,050
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	-
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	-
分配金の支払額	△ 9,126
現金及び現金同等物の増減額	6,445
現金及び現金同等物の期首残高	14,598
現金及び現金同等物の期末残高	21,043

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科目	第25期 (182日)
当期末処分利益	9,100,926,837
圧縮積立金取崩額	0
分配金の額	9,070,141,240
次期繰越利益	30,785,597

なお、第25期の投資口1口当たりの分配金の額は、**7,633円** (第24期は7,683円) となる。

* 平成26年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。
第24期の分配金は投資口の分割を考慮した数字を記載。

■ 当投資法人の規約第32条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口数1,188,280口の整数倍の9,070,141,240円を利益分配金として分配することといたしました。

直近5期の財務指標の推移

期	第21期 ('12/03月期) 運用日数 183日間	第22期 ('12/09月期) 183日間	第23期 ('13/03月期) 182日間	第24期 ('13/09月期) 183日間	第25期 ('14/03月期) 182日間
総資産経常利益率(ROA)	1.3%	1.2%	1.2%	1.2%	1.1%
年換算値	2.6%	2.3%	2.4%	2.4%	2.3%
純資産当期純利益率(ROE)	2.6%	2.3%	2.2%	2.3%	2.2%
年換算値	5.3%	4.5%	4.4%	4.5%	4.5%
期末自己資本比率	53.0%	51.4%	52.9%	52.3%	49.6%
LTV①	40.4%	42.2%	40.6%	41.3%	43.9%
LTV②	43.9%	45.7%	44.0%	44.7%	47.5%
LTV③	39.6%	41.3%	39.8%	40.3%	42.9%
LTV④	41.0%	42.9%	41.0%	41.3%	43.3%
期末固定長期適合率	111.3%	112.2%	106.2%	106.2%	109.3%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	8.5倍	8.3倍	8.7倍	9.5倍	9.6倍
NOI (百万円)	16,361	15,997	16,768	17,205	17,481
FFO (百万円)	13,625	13,356	14,032	14,619	14,719
FFO配当性向	65.2%	64.5%	64.1%	62.4%	61.6%
AFFO (百万円)	11,833	11,893	12,178	13,073	12,286
AFFO配当性向	75.1%	72.5%	73.9%	69.8%	73.8%

<各指標の定義>

- * 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 - 受取配当金
- * FFO配当性向 = 分配金総額 / FFO
- * AFFO = FFO - 資本的支出
- * AFFO配当性向 = 分配金総額 / AFFO

第25期実績 及び 第26期・第27期業績予想損益

(単位：百万円(単位記載項目を除く))

決算期	第24期		第25期		第26期		第27期	
	('13/09月期)		('14/03月期)		('14/09月期)		('15/03月期)	
	実績	→ 増減 →	実績	→ 増減 →	予想	→ 増減 →	予想	
期末物件数	62		64		64		64	
運用日数	183日		182日		183日		182日	
営業収益	26,225	+357	26,582	+1,027	27,610	△10	27,600	
賃貸事業収益	26,206	+376	26,582	+1,027	27,610	△10	27,600	
不動産等譲渡益	18	△18	-		-		-	
営業費用	15,444	+307	15,751	+658	16,410	△50	16,360	
賃貸事業費用(減価償却費除く)	9,001	+100	9,101	+468	9,570	△50	9,520	
減価償却費	5,507	+141	5,649	+220	5,870	△70	5,800	
販売費及び一般管理費	934	+65	1,000	△40	960	+70	1,030	
(内、資産運用報酬(*1))	(621)	(+53)	(675)	(△45)	(630)	(+50)	(680)	
NOI(*2)	17,205	+276	17,481	+558	18,040	+30	18,070	
賃貸事業損益(*2)	11,697	+134	11,832	+337	12,170	+100	12,270	
営業総利益	11,716	+115	11,832	+337	12,170	+100	12,270	
営業利益	10,781	+50	10,831	+368	11,200	+40	11,240	
営業外収益	135	△126	8	+21	30	△30	-	
営業外費用	1,774	△16	1,757	△67	1,690	△30	1,660	
(内、支払利息)	(1,729)	(△21)	(1,708)	(△78)	(1,630)	(△30)	(1,600)	
経常利益	9,143	△59	9,083	+446	9,530	+50	9,580	
当期純利益	9,129	△59	9,070	+449	9,520	+50	9,570	
発行済投資口数	1,188,280口		1,188,280口	+63,250口	1,251,530口		1,251,530口	
1口当たり分配金	7,683円	△50円	7,633円	△33円	7,600円	+50円	7,650円	
期末入居率	96.3%	+0.4%	96.7%	+1.0%	97.7%			

*1 期間報酬及びインセンティブ報酬。

*2 不動産等譲渡損益を除く。

*3 2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施。

第24期の発行済投資口数および1口当たり分配金は投資口の分割を考慮した数字。

分割考慮前の第24期発行済投資口数は594,140口、1口当たり分配金は15,366円。

<賃貸事業収益の増減要因>

- 第25期→第26期：第25期取得物件（大手町FCN・恵比寿ネオナート（追加取得）・クイーンズ）の通期稼働による増加
第25期・第26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26期→第27期：第26期・第27期とも通期稼働物件のテナント入替による賃料減及び減額想定等による減少

<賃貸事業費用（減価償却費除く）の増減要因>

- 第25期→第26期：第25期・第26期とも通期稼働物件の季節変動等に伴う費用の増加
第23期・第24期取得物件（晴海フロント、他3物件）の公租公課発生による増加
第25期取得物件（大手町FCN・恵比寿ネオナート（追加取得）・クイーンズ）の通期稼働による増加
- 第26期→第27期：第26期・第27期とも通期稼働物件の季節変動等に伴う費用の減少

営業収益・営業利益の増減要因内訳

(単位：百万円)

	第24期実績	第25期実績	第26期予想	第27期予想
営業収益	26,225	26,582	27,610	27,600

	第24期→第25期	第25期→第26期	第26期→第27期
前期比増減	357	1,027	△ 10
賃貸事業収益	376	1,027	△ 10
既存物件（通年稼働）	△ 357	△ 59	△ 10
取得物件			
第24期取得物件	408		
第25期取得物件	475	1,086	
譲渡物件			
第24期譲渡物件	△ 150		
不動産等譲渡益	△ 18		

	第24期実績	第25期実績	第26期予想	第27期予想
営業利益	10,781	10,831	11,200	11,240

	第24期→第25期	第25期→第26期	第26期→第27期
前期比増減	50	368	40
賃貸事業損益	134	337	100
既存物件（通年稼働）	△ 283	△ 147	100
取得物件			
第24期取得物件	217		
第25期取得物件	236	475	
譲渡物件			
第24期譲渡物件	△ 36		
不動産等譲渡益	△ 18		
販売費および一般管理費	△ 65	40	△ 70

第23期・第24期取得物件の
公租公課発生による減益要因△160百万円
を除くと、+12百万円の増益となる。

第26期 想定貸借対照表（業績予想）

（単位：百万円）

科目	第25期末 (14/03月末)	第26期末 (14/09月末)	増減	増減の要因
資産の部				
流動資産				
現預金、信託現預金	25,043	29,272	4,229	賃料収入による増加等
その他流動資産	697	298	△ 399	未収還付消費税の入金による減少等
流動資産合計	25,741	29,570	3,829	
固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	312,346	314,319	1,973	資本的支出による増加等
構築物（信託物件含む）	3,378	3,384	6	
機械装置他（信託物件含む）	4,071	4,109	38	
土地（信託物件含む）	538,445	538,517	72	
減価償却累計額	△ 76,076	△ 81,878	△ 5,802	
有形固定資産合計	782,165	778,450	△ 3,715	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	7,377	7,361	△ 16	
無形固定資産合計	7,377	7,361	△ 16	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	1,191	1,150	△ 41	
投資その他の資産	1,768	1,727	△ 41	
固定資産合計	791,311	787,538	△ 3,773	
繰延資産				
投資法人債発行費	77	110	33	
投資口交付費	-	44	44	
繰延資産合計	77	154	77	
資産合計	817,130	817,262	132	

(単位：百万円)

科目	第25期末 (14/03月末)	第26期末 (14/09月末)	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				
短期借入金	56,800	24,900	△ 31,900	満期弁済及び期限前弁済による減少
1年内返済予定長期借入金	5,100	19,600	14,500	返済による減少、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	15,000	20,000	5,000	満期償還による減少、償還までの日数経過による増加
前受金	3,288	3,347	59	
その他流動負債	3,702	3,838	136	第25期末未払工事費の減少
流動負債合計	83,890	71,685	△ 12,205	
固定負債				
投資法人債	40,000	30,000	△ 10,000	1年内償還予定投資法人債への振替による減少、起債による増加
長期借入金	242,000	232,450	△ 9,550	1年内返済予定長期借入金への振替による減少、1年内償還予定投資法人債からの一部借換による増加
預り敷金、保証金	45,418	46,090	672	新規貸付に伴う増加等
その他固定負債	464	464	0	
固定負債合計	327,883	309,004	△ 18,879	
負債合計	411,774	380,689	△ 31,085	
純資産の部				
出資総額	396,018	426,783	30,765	新投資口発行に伴う増加
圧縮積立金	236	236	0	
当期末処分利益	9,100	9,554	454	
純資産合計	405,355	436,573	31,218	
負債・純資産合計	817,130	817,262	132	

MEMO

A large, empty rectangular area with rounded corners, intended for writing a memo. The area is completely blank and occupies most of the page below the 'MEMO' header.

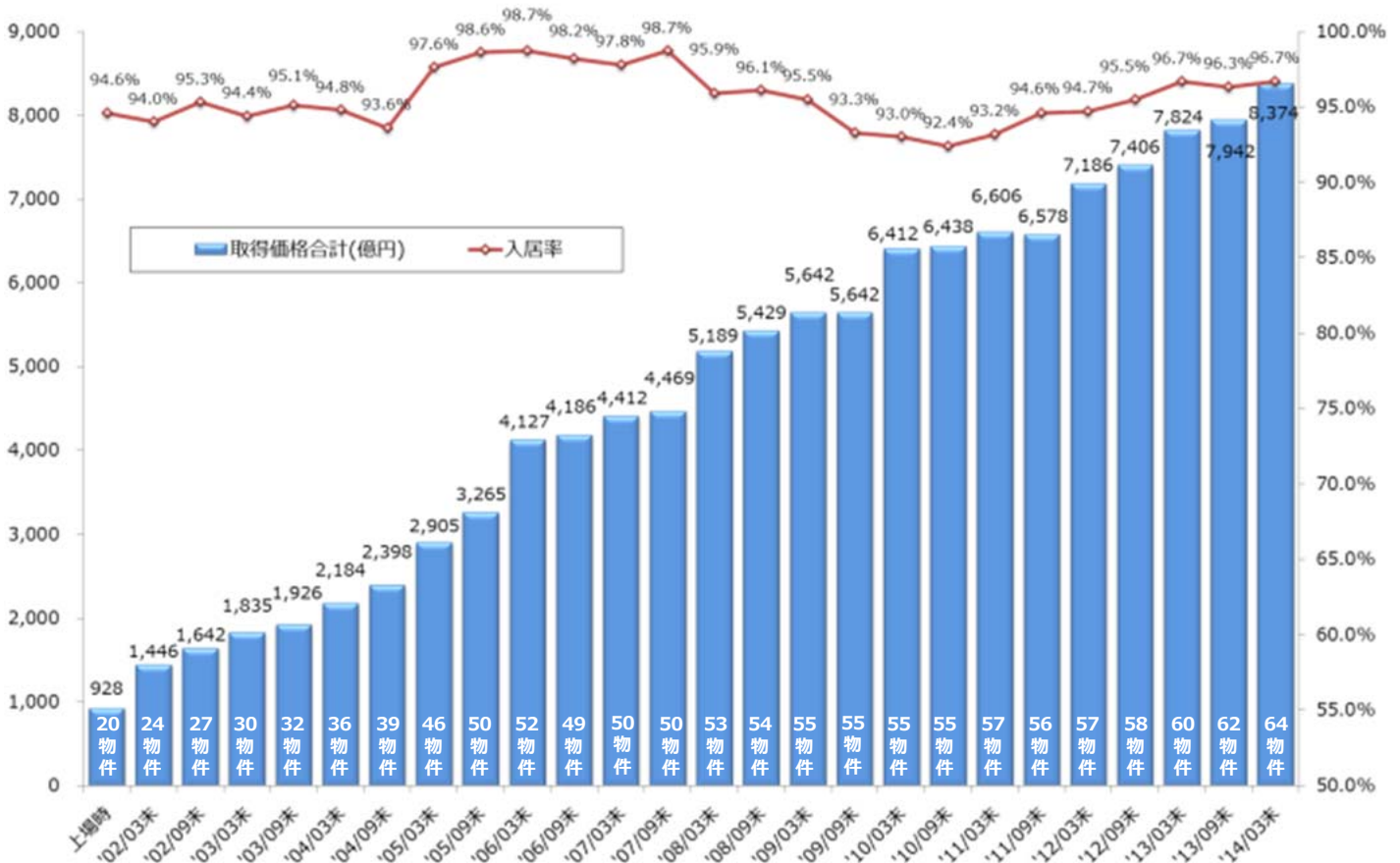
2. ポートフォリオの成長／保有物件データ

資産規模 と 入居率 の推移

資産規模 と 入居率 の推移

安定した入居率の維持、
着実な資産規模の拡大を目指しています

(億円)



* 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・譲渡の実績

(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	第12期 '07/04~'07/09
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	7,100
譲渡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,003	41,900	1,770

	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	第23期 '12/10~'13/03	第24期 '13/04~'13/09	第25期 '13/10~'14/03	累計
取得	72,029	24,000	21,250	-	77,026	2,645	16,710	-	60,800	22,000	41,770	12,967	43,174	876,719
譲渡	-	-	-	-	1,507	-	-	3,160	-	-	-	1,220	-	56,560

* 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。

2001年の上場以来、着実に資産規模を拡大し、
8,300億円（取得価格ベース）を超えるポートフォリオを構築

物件地域分散・ポートフォリオ築年数の推移

上場時（2001年9月末）
20物件

12年半後

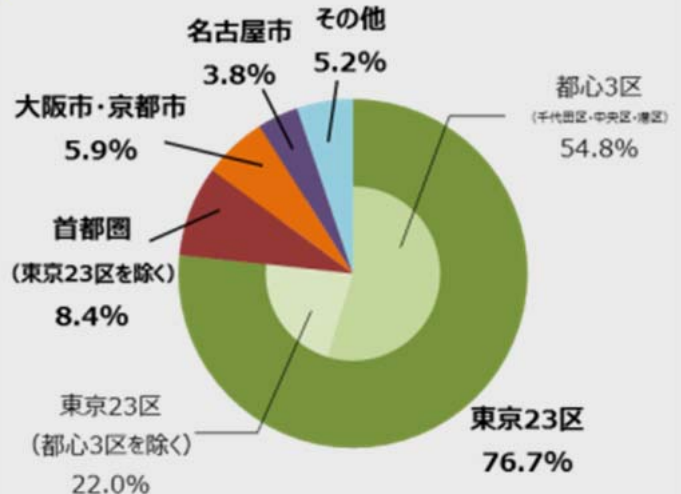
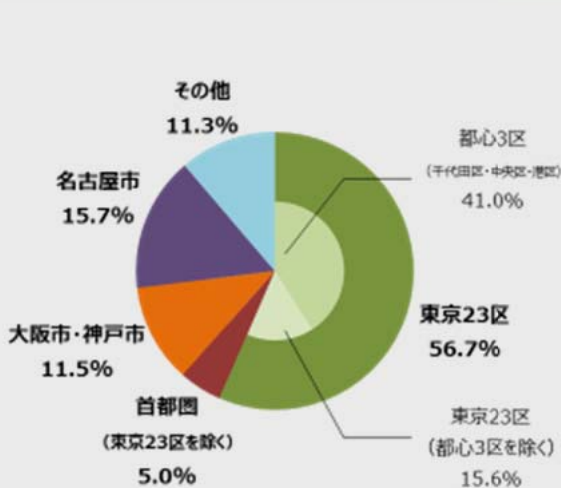
2014年3月末
64物件

地域分散の状況

* 取得価格ベース
* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一部3県を指す。

資産規模：92,845百万円

資産規模：837,405百万円



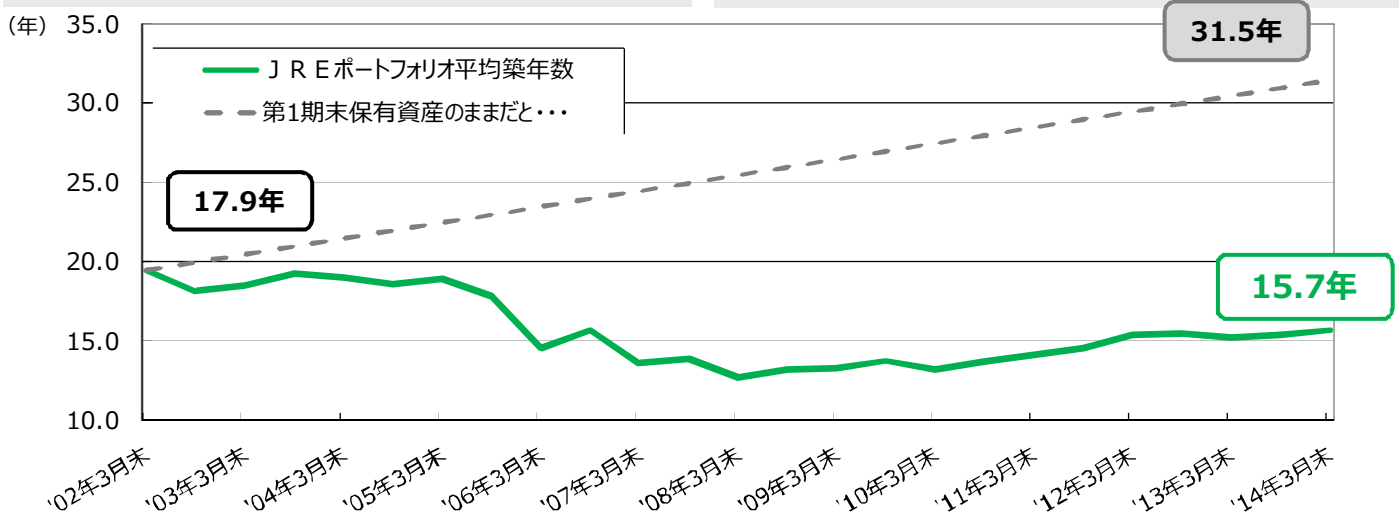
都心3区・東京23区を中心とした競争力・流動性の高いポートフォリオへ進化

平均築年数の推移

* 取得価格にてポートフォリオ全体を加重平均
* 日本フランスウィックビル（底地）は除いている

平均築年数：17.9年

平均築年数：15.7年



上場後約12.5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

NOI利回り（運用利回り）の推移

賃貸事業収益・入居率・NOI利回りの推移（フル稼働物件）

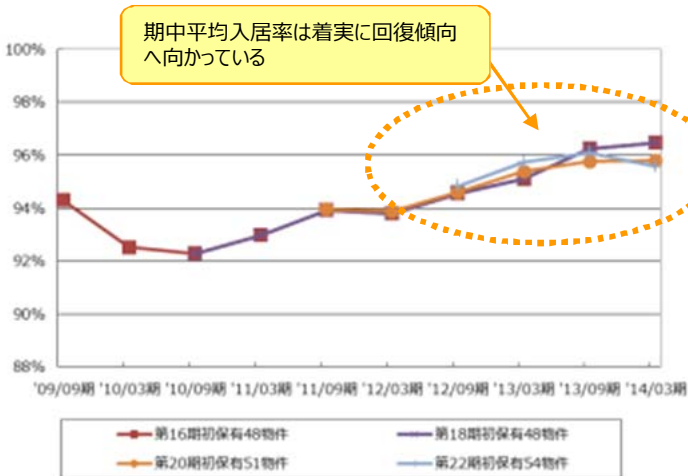
- 年間を通して、持分の増減がなく、かつ、固定資産税・都市計画税を負担した物件をグルーピングして比較
- 賃貸事業収益は各期末時点（スタート時）をそれぞれ「100」とした場合の指数の推移

* NOI利回り=年換算NOI実績値÷取得価格

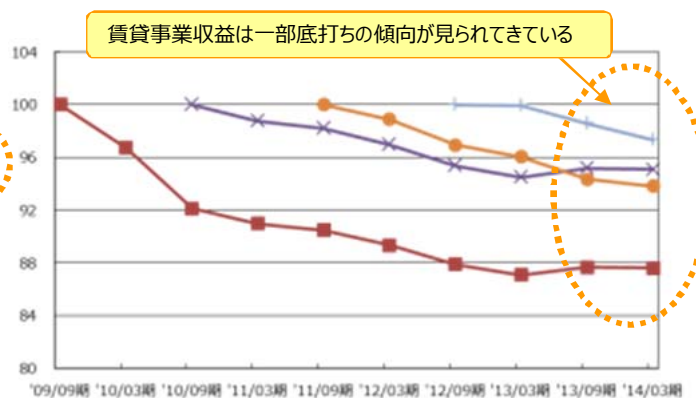
		09/09月期 第16期	10/03月期 第17期	10/09月期 第18期	11/03月期 第19期	11/09月期 第20期	12/03月期 第21期	12/09月期 第22期	13/03月期 第23期	13/09月期 第24期	14/03月期 第25期
第16期初保有48物件 取得価格 5,062億円	賃貸事業収益	100.0	96.7	92.1	91.0	90.5	89.3	87.9	87.1	87.7	87.6
	期中平均入居率	94.3%	92.5%	92.3%	93.0%	93.9%	93.8%	94.5%	95.1%	96.3%	96.5%
	NOI利回り	4.87%	4.90%	4.50%	4.42%	4.48%	4.32%	4.18%	4.20%	4.16%	4.15%
第18期初保有48物件 取得価格 5,062億円	賃貸事業収益			100.0	98.8	98.2	97.0	95.4	94.5	95.2	95.1
	期中平均入居率			92.3%	93.0%	93.9%	93.8%	94.5%	95.1%	96.3%	96.5%
	NOI利回り			4.50%	4.42%	4.48%	4.32%	4.18%	4.20%	4.16%	4.15%
第20期初保有51物件 取得価格 6,218億円	賃貸事業収益					100.0	98.9	96.9	96.0	94.3	93.8
	期中平均入居率					94.0%	93.9%	94.6%	95.4%	95.8%	95.8%
	NOI利回り					4.53%	4.38%	4.23%	4.18%	4.03%	4.01%
第22期初保有54物件 取得価格 6,993億円	賃貸事業収益							100.0	99.9	98.6	97.3
	期中平均入居率							94.8%	95.7%	96.1%	95.6%
	NOI利回り							4.34%	4.33%	4.18%	4.12%

第16期初保有48物件 第16期初保有55物件から、譲渡済み1物件及び日本BWビル（底地）、恵比寿ネオオート、ハーモニータワー、銀座E Mビル、オペラシティ、汐留ビルを除く
 第18期初保有48物件 第18期初保有55物件から、譲渡済み1物件及び日本BWビル（底地）、恵比寿ネオオート、ハーモニータワー、銀座E Mビル、オペラシティ、汐留ビルを除く
 第20期初保有51物件 第20期初保有57物件から、譲渡済み1物件及び日本BWビル（底地）、恵比寿ネオオート、ハーモニータワー、大崎フロントタワー、共同（茅場町2丁目）を除く
 第22期初保有54物件 第22期初保有57物件から、日本BWビル（底地）、恵比寿ネオオート、ハーモニータワーを除く

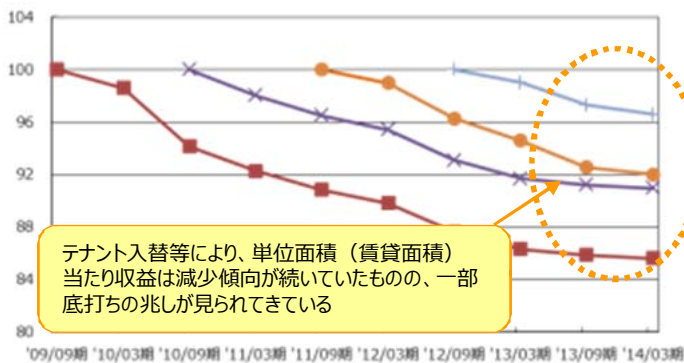
期中平均入居率の推移



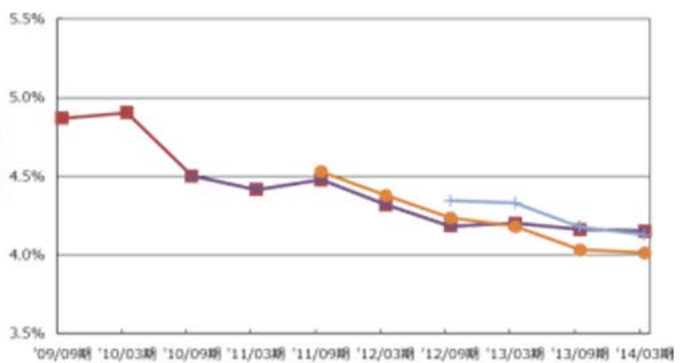
賃貸事業収益の推移



賃貸事業収益÷期中平均入居率の推移



NOI利回りの推移

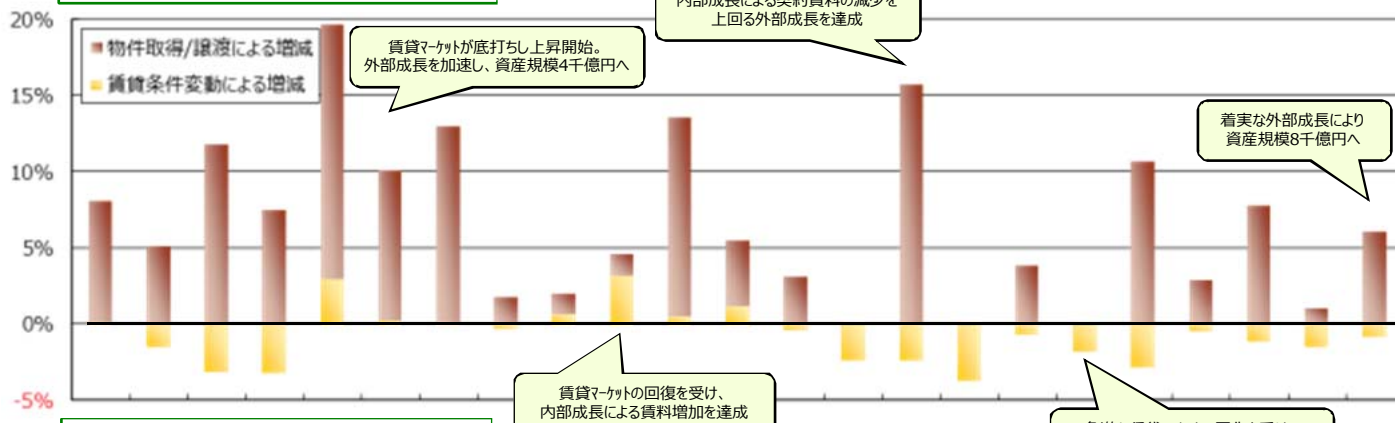


契約賃料月額増減

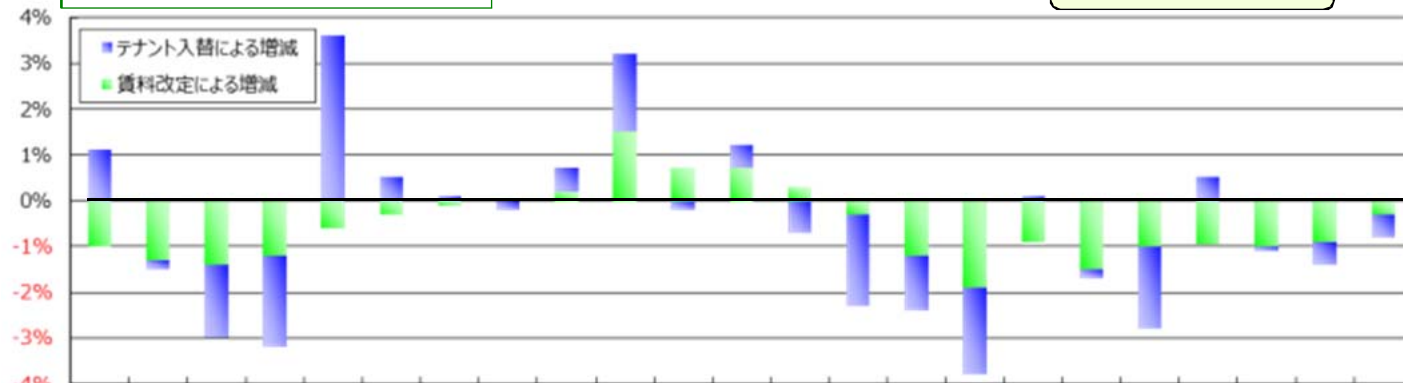
* %は全て前期末(半年前)ポートフォリオ契約賃料(共益費込)月総額に対する増減率を表す(住宅は除く)

	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	第23期	第24期	第25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%	6.6%	-0.5%	5.3%
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%	7.8%	1.0%	6.1%
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%	7.8%	2.0%	6.1%
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%	0.0%	-1.0%	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%	-1.1%	-1.5%	-0.8%
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%	-0.1%	-0.5%	-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%	3.5%	2.0%	3.3%
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%	-3.6%	-2.5%	-3.7%
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%	-1.0%	-0.9%	-0.3%
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%	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%	0.4%	0.1%	0.1%
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%	-1.4%	-1.0%	-0.4%

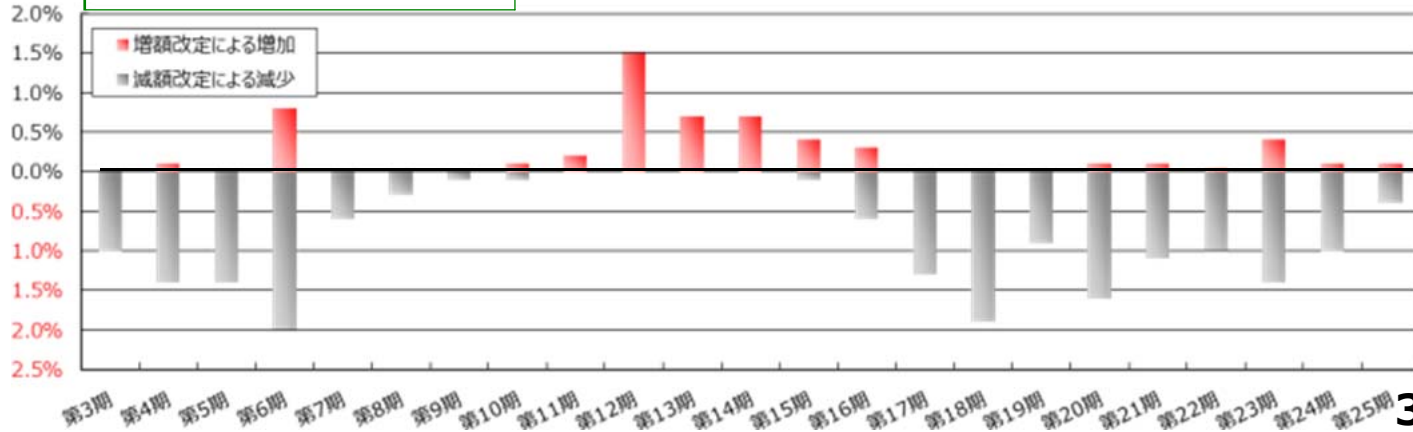
外部成長・内部成長 賃料増減内訳



入替・賃料改定 賃料増減内訳



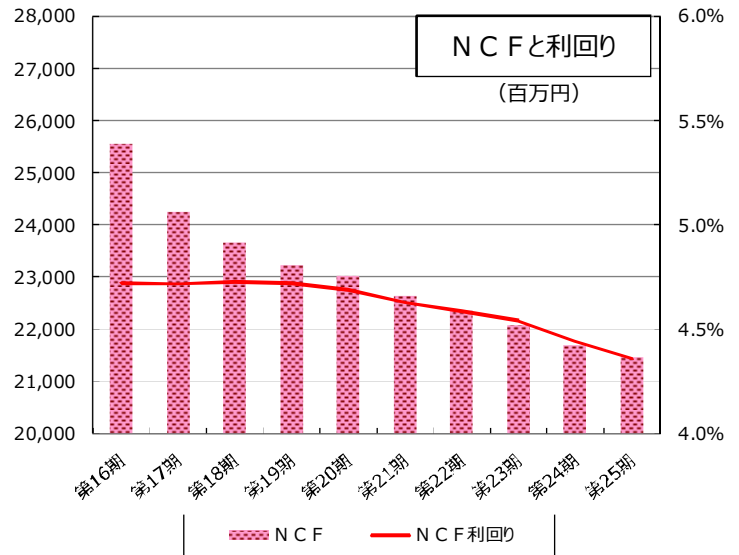
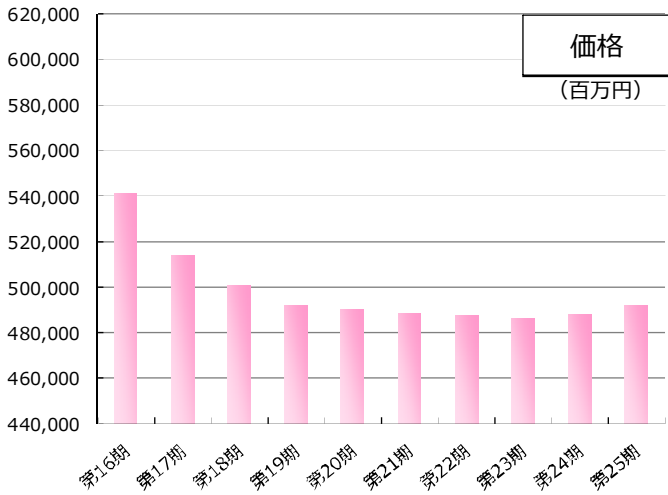
増額・減額 賃料増減内訳



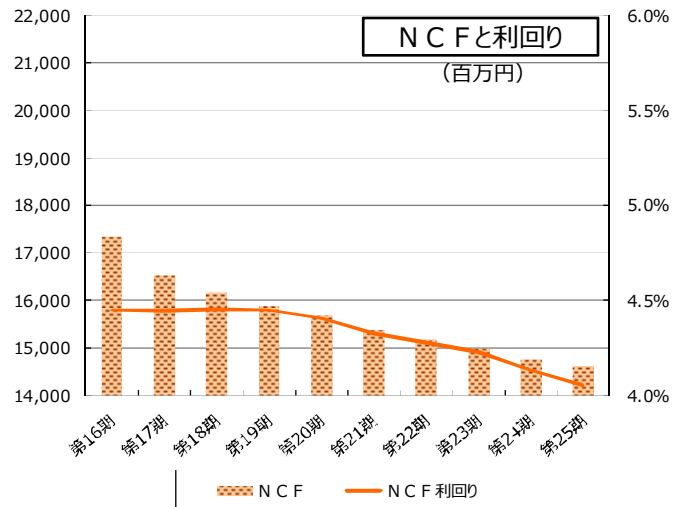
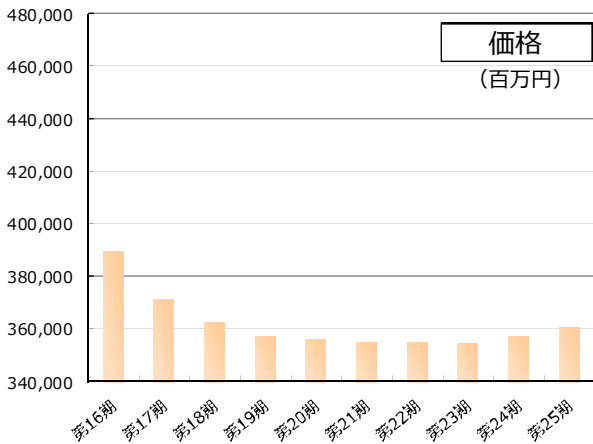
期末鑑定評価額・NCFの推移

対象：第16期末から第25期末まで持分の増減なく継続して保有する48物件

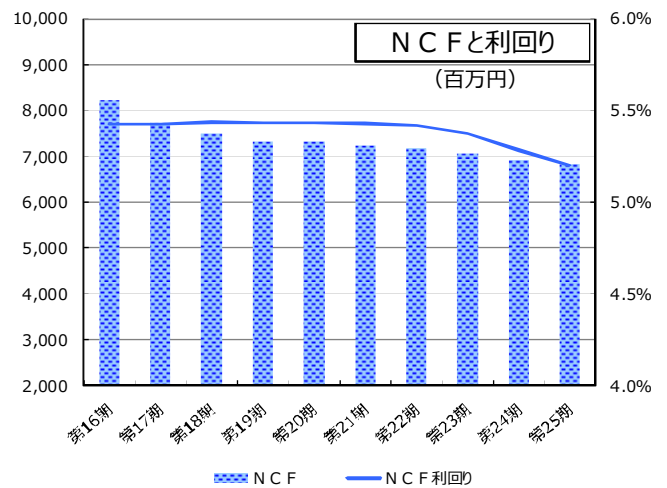
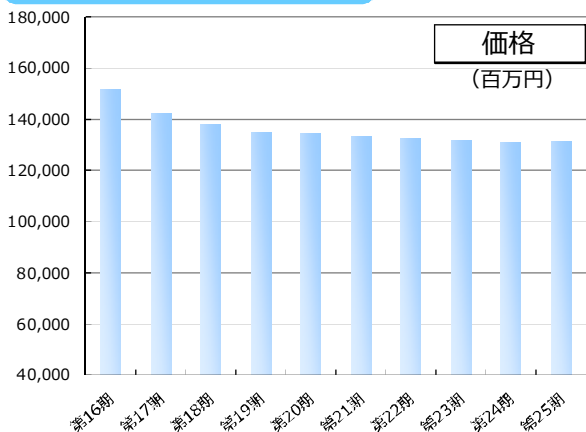
ポートフォリオ全体



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：左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

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。

