

ジャパンリアルエステイト投資法人

第17期(2010年3月期) 決算説明資料

2010年5月17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

Executive Summary

● 第17期決算及び第18期・第19期予想	2・3
● 第16期・第17期物件収支比較	4・5
● 投資主データ	6・7
● 成長のイメージ	8
● 新投資口の発行	9
● 1口当たり分配金の推移	10
● 新規取得資産(第17期)	11・12
● 資産の譲渡(第17期)	13
● 有利子負債の状況	14・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17期損益計算書	26・27
● 第17期貸借対照表	28・29
● 第17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18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	38
--------------------	----

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」、「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、不動産取得付帯費用等は含まない)。
- 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 「物件数」及び「取得価格」には、2008年7月4日付けにて取得した菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物は含まない。また、「取得価格」から、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は除いていない。
- ⑰ 「スポンサー」とは、資産運用会社であるジャパニ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 記載スペースの都合上、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	恵比寿ネオナート	恵比寿ネオナート
北の丸スクエア	北の丸スクエア	ハーモニータワー	ハーモニータワー
MD神田ビル	MD神田ビル	大塚東池袋ビルディング	大塚東池袋ビル
神田橋パークビルディング	神田橋パークビル	池袋二丁目ビルディング	池袋二丁目ビル
二番町ガーデン	二番町ガーデン	池袋YSビル	池袋YSビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	三菱UFJ信託ビル	八王子ファーストスクエア	八王子ファースト
ビュレックス麹町	ビュレックス麹町	さいたま浦和ビルディング	さいたま浦和ビル
山王グランドビル	山王グランドビル	MMパークビル	MMパークビル
有楽町電気ビルディング	有楽町電気ビル	川崎砂子ビルディング	川崎砂子ビル
小伝馬町新日本橋ビルディング	小伝馬町ビル	武蔵小杉STMビル	武蔵小杉STMビル
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	8・3スクエア北ビル	8・3スクエア
銀座三和ビル	銀座三和ビル	定禅寺パークビル	定禅寺パークビル
菱進銀座イーストミラービル	銀座EMビル	仙台本町ホンマビルディング	仙台ホンマビル
晴海センタービル	晴海センタービル	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	京都四条河原町ビル	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
高輪台ビルディング	高輪台ビル	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
大森駅東口ビルディング	大森駅東口ビル	リットシティビル	リットシティ
日本フランスウィックビル	日本BWビル	NHK広島放送センタービル	NHK広島ビル
代々木1丁目ビル	代々木1丁目ビル	東晴天神ビルディング	東晴天神ビル
ダウンチ原宿	ダウンチ原宿	天神クリスタルビル	天神クリスタル
神宮前メディアスクエアビル	神宮前MSビル	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル
渋谷クロスタワー	渋谷クロスタワー		

MEMO

Executive Summary

第17期決算及び第18期・第19期予想



第17期の実績

◆ 新規取得資産

- ・「汐留ビルディング(持分追加取得)」(2010年1月15日、取得価格54,600百万円)
- ・「東京オペラシティビル(持分追加取得)」(2010年3月24日、取得価格22,426百万円)

◆ 資産の譲渡

- ・「神宮前メディアスクエアビル／敷地の一部」(2009年10月30日、譲渡価格1,507百万円)

◆ 物件運営・管理状況

- ・当期末入居率93.0% (第16期末入居率93.3%)
- ・当期中賃料改定の状況 増額改定 +月額1百万円、減額改定 ▲月額38百万円

◆ 財務の状況

・新投資口発行

(発行口数46,200口<一般募集:42,000口、第三者割当:4,200口>、発行価額の総額 約267億円)

- ・当期末LTV(有利子負債／総資産) 41.2%
- ・長期固定有利子負債比率(*) 85.1%

(*)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

・格付け取得状況

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

(2010年5月17日現在)

第18期・第19期業績予想

- ◆ 2010年5月17日現在、菱進銀座イーストミラービル増築建物を除き、取得を決定している資産なし
- ◆ 第18期末予想入居率は93.0%

第17期決算及び第18期・第19期予想

(単位:百万円(単位記載項目を除く))

	第16期実績 (‘09/09月期) ‘09/04~‘09/09	第17期実績 (‘10/03月期) ‘09/10~‘10/03	第18期予想 (‘10/09月期) ‘10/04~‘10/09	第19期予想 (‘11/03月期) ‘10/10~‘11/03
営業収益	21,524	21,665	22,100	22,020
(前期比)	(+3.9%)	(+0.7%)	(+2.0%)	(-0.4%)
(当初予想比)	(-0.0%)	(+0.1%)	(+3.7%)	
当初予想	21,530	21,640	21,320	
賃貸事業収益	20,795	20,758	22,100	22,020
(前期比)	(+0.4%)	(-0.2%)	(+6.5%)	(-0.4%)
(当初予想比)	(-0.0%)	(+0.0%)	(+3.7%)	
当初予想	20,800	20,750	21,320	
容積利用権譲渡益	728	-	-	-
不動産等譲渡益	-	885	-	-
物件移転補償金	-	21	-	-
営業利益	10,054	10,538	9,850	9,960
(前期比)	(+1.0%)	(+4.8%)	(-6.5%)	(+1.1%)
(当初予想比)	(-0.3%)	(+3.2%)	(+0.4%)	
当初予想	10,090	10,210	9,810	
経常利益	8,505	8,876	8,000	8,050
(前期比)	(+0.9%)	(+4.4%)	(-9.9%)	(+0.6%)
(当初予想比)	(+1.9%)	(+4.8%)	(+0.8%)	
当初予想	8,350	8,470	7,940	
当期純利益	8,504	8,875	8,000	8,050
(前期比)	(+0.9%)	(+4.4%)	(-9.9%)	(+0.6%)
(当初予想比)	(+1.9%)	(+4.8%)	(+0.8%)	
当初予想	8,350	8,470	7,940	
発行済投資口数	443,000口	489,200口	489,200口	489,200口
1口当たり分配金	19,198円	18,043円	16,360円	16,460円
総資産額	564,528	637,326	-	-
純資産額	306,106	333,228	-	-
負債合計	258,422	304,097	-	-
有利子負債額	220,500	262,500	-	-
総資産有利子負債比率	39.1%	41.2%	-	-
期末投資口価格	734,000円	797,000円	-	-
時価総額	325,162	389,892	-	-
期末物件数	55棟	55棟	55棟	55棟
期末賃貸可能面積	516,421m ²	566,277m ²	567,619m ²	567,619m ²
期末入居率	93.3%	93.0%	93.0%	-

- * 時点情報についての数値は期末時点
- * 当初予想とは、第16期については2009年5月18日に発表した第16期に係る予想を、第17期及び第18期については2009年11月18日に発表した第17期及び第18期に係る予想を指す。
- * 業績予想の前提条件
 - ・2010年3月31日現在保有している55物件を前提。
 - ・菱進銀座イーストラーパービル増築建物は、2010年5月24日付けにて竣工することを前提。
 - ・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。
- * 物件数に、2008年7月4日付けにて取得した菱進銀座イーストラーパービル隣接の土地・建物は含まない。

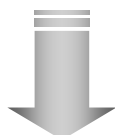
第16期・第17期物件収支比較



(単位:百万円)

全体収支比較

(下記資産グループA・B合計)



(要因分析)

資産グループA

第16期・第17期ともに持分の増減なく通期稼働した53物件*

* 第14期中に取得した菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物に係る収支は含まない。

<修繕費の主な増減要因>

金沢パークビル	28
日本プランズウィックビル	22
渋谷クロスタワー	-428
山王グランドビル	-27

	第16期	第17期	増減	増減率
賃貸事業収益	20,795	20,758	-36	-0.2%
賃貸事業費用*	10,644	10,287	-357	-3.4%
賃貸事業損益	10,150	10,471	321	3.2%
NOI*	13,951	14,417	465	3.3%
期末入居率	93.3%	93.0%	-0.3%	
期中平均入居率	94.4%	92.1%	-2.3%	

*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16期	第17期	増減	増減率
賃貸事業収益	19,702	18,891	-810	-4.1%
賃貸事業費用	10,132	9,585	-546	-5.4%
管理業務費	2,112	2,172	60	2.8%
管理費	2,051	2,108	56	2.8%
媒介手数料等	60	64	3	6.2%
水道光熱費	1,460	1,262	-198	-13.6%
公租公課	1,695	1,695	0	0.0%
損害保険料	42	42	0	-0.4%
修繕費	1,119	754	-364	-32.6%
その他費用	96	49	-46	-48.5%
減価償却費	3,605	3,609	3	0.1%
賃貸事業損益	9,570	9,306	-263	-2.8%
NOI	13,175	12,915	-260	-2.0%
期末入居率	93.3%	92.5%	-0.8%	
期中平均入居率	94.3%	91.8%	-2.5%	

資産グループB

第17期中取得2物件
(オペラ・汐留)

(第17期に期中稼働した物件)

* 右記表の数値はオペラ・汐留の既存持分を含む。

	第16期	第17期	増減	増減率
賃貸事業収益	1,092	1,867	774	70.8%
賃貸事業費用	512	702	189	37.0%
賃貸事業損益	580	1,164	584	100.7%
NOI	775	1,501	725	93.5%

*各ビル別の第17期収支については、

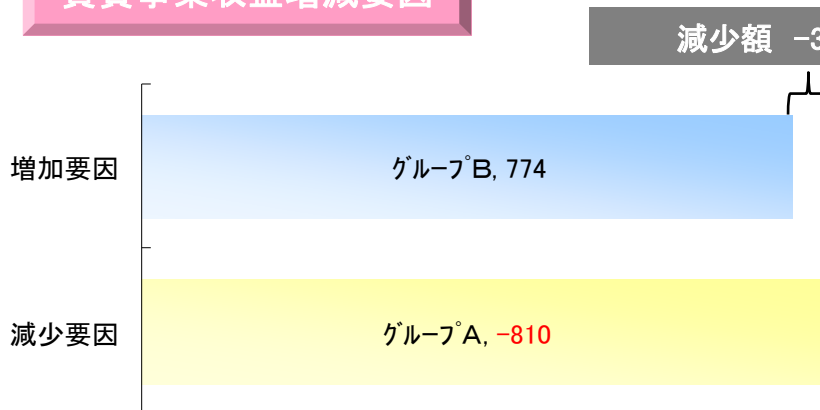
JREホームページに掲載のJRE保有物件データ(Excelファイル)をご参照。

JREホームページ <http://www.j-re.co.jp/> の  保有物件データ  よりダウンロード可能。

ダウンロード 421KB

賃貸事業収益増減要因

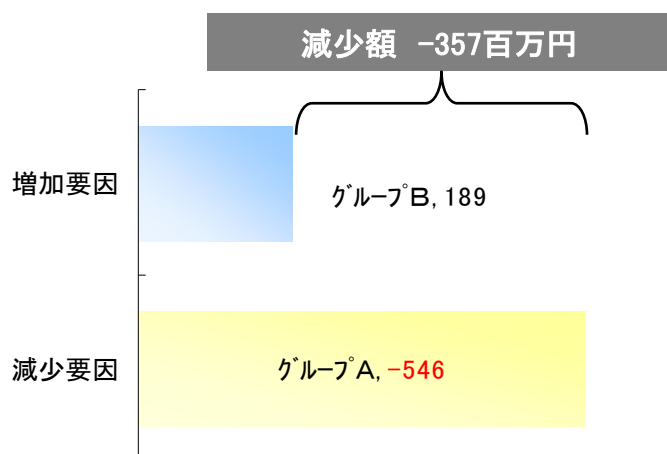
(単位:百万円)



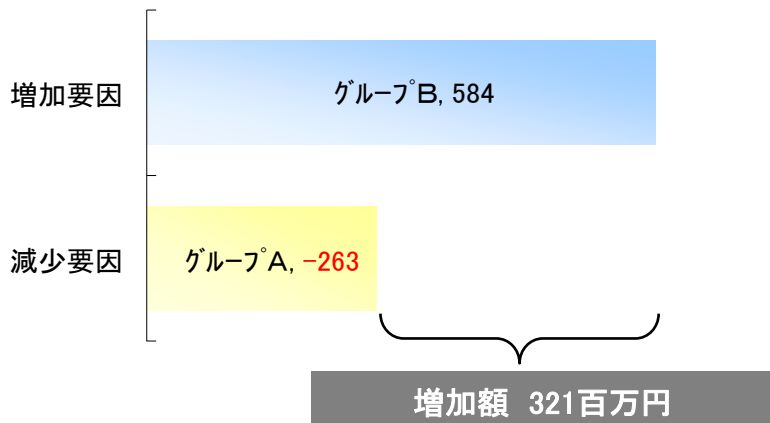
主な増減要因 ベスト5 ワースト5

名称	16期	17期	増減額	増減率
MD神田ビル	206	272	66	32.2%
神田橋パークビルディング	196	224	27	14.2%
渋谷クロスタワー	1,438	1,456	17	1.2%
大塚東池袋ビルディング	182	192	9	5.4%
恵比寿ネオナート	111	118	7	6.4%
新藤田ビル	808	679	-128	-16.0%
高輪台ビルディング	117	24	-93	-79.5%
ハーモニータワー	441	358	-82	-18.7%
代々木1丁目ビル	415	354	-60	-14.6%
御堂筋ダイワビル	656	606	-50	-7.7%

賃貸事業費用増減要因



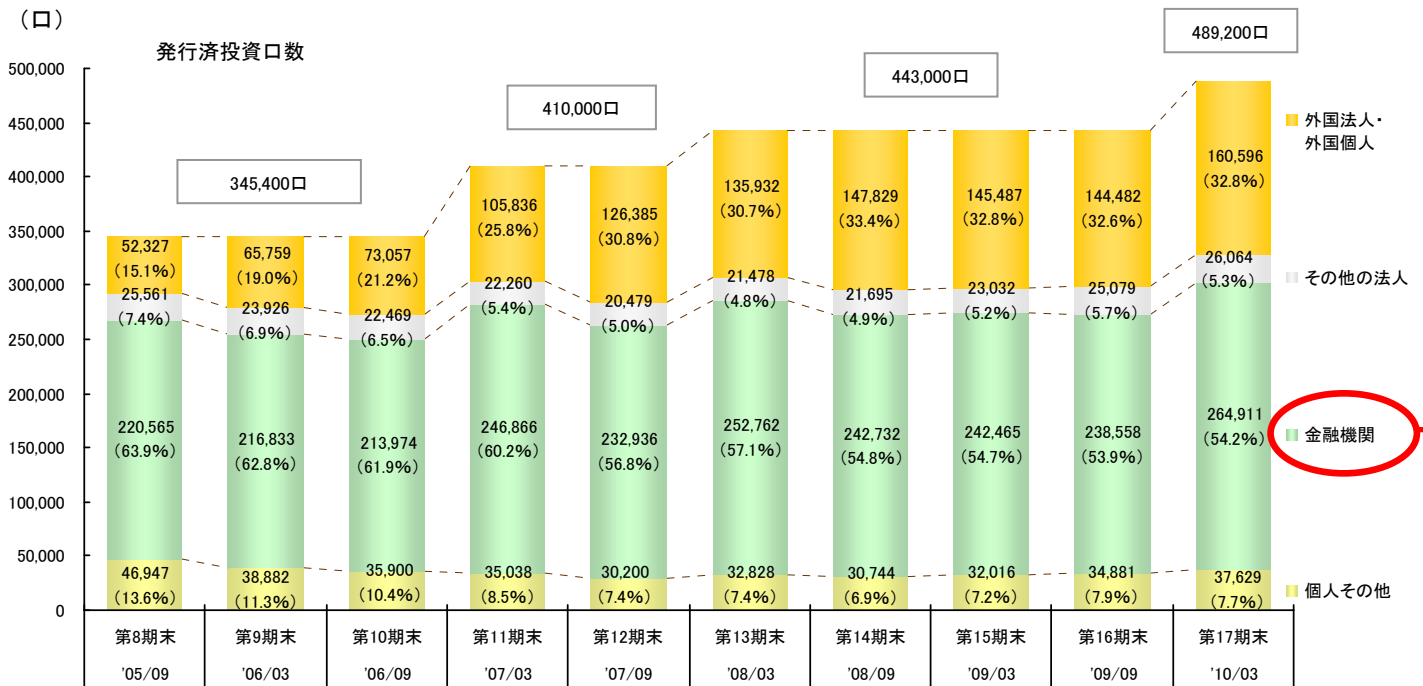
賃貸事業損益増減要因



投資主データ



投資主属性別投資口数



投資主上位10者

第17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)	46,316	9.47%
2 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	41,636	8.51%
3 NCT信託銀行株式会社(投信口)	38,441	7.86%
4 日本マスター・トラスト信託銀行株式会社(信託口)	21,827	4.46%
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	19,903	4.07%
6 THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	10,959	2.24%
7 三菱地所株式会社	10,160	2.08%
8 株式会社北洋銀行	7,493	1.53%
9 株式会社中国銀行	6,930	1.42%
10 AIGエジソン生命保険株式会社 ジーイーノンディーアイエムイー	6,520	1.33%

第一生命保険相互会社(注)	4,920	1.01%
三井物産株式会社	1,600	0.33%

(注) 第一生命保険相互会社は、2010年4月1日付けにて株式会社化され、第一生命保険株式会社となった。

第16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)	36,389	8.21%
2 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	35,571	8.03%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	34,330	7.75%
4 日本マスター・トラスト信託銀行株式会社(信託口)	20,774	4.69%
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	13,775	3.11%
6 三菱地所株式会社	10,160	2.29%
7 THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	7,613	1.72%
8 株式会社北洋銀行	7,493	1.69%
9 株式会社中国銀行	7,168	1.62%
10 RBC DEXIA INVESTOR SERVICES TRUST, LONDON-CLIENTS ACCOUNT	5,403	1.22%

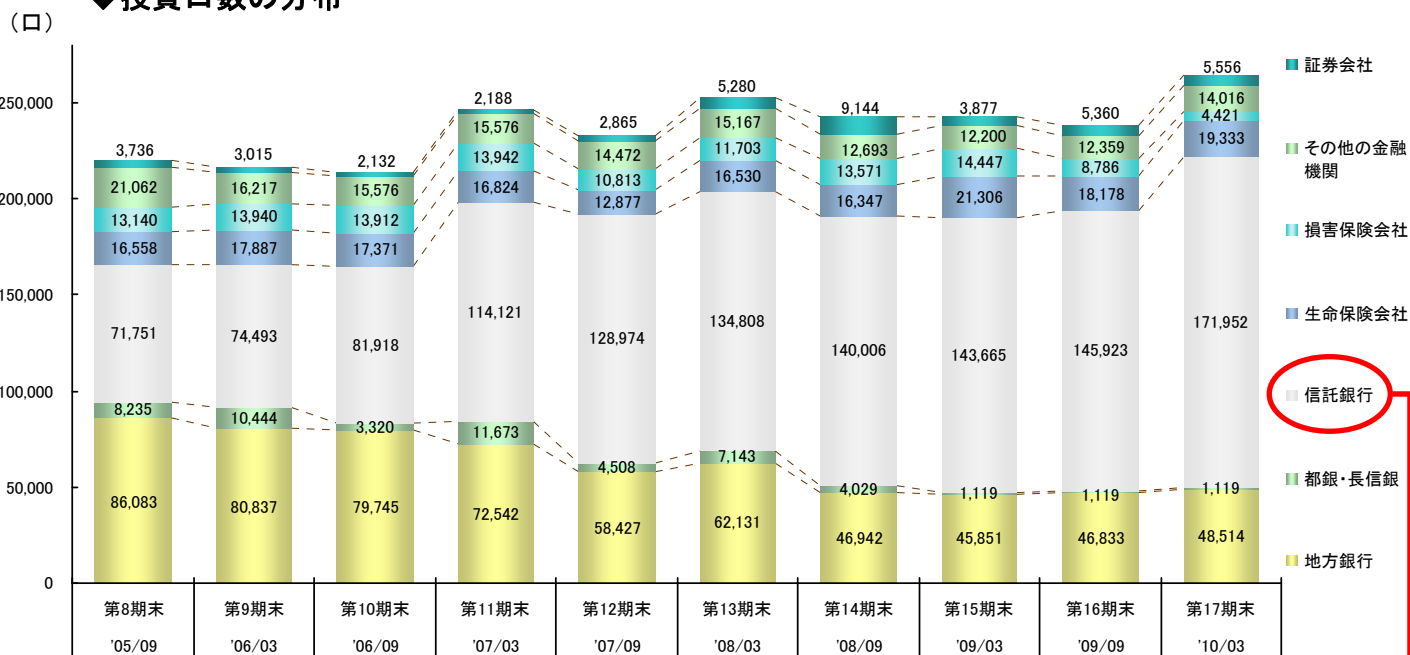
第一生命保険相互会社(注)	4,920	1.11%
三井物産株式会社	1,600	0.36%

属性別投資主数

	第17期末 ('10/03期)		第16期末 ('09/09期)	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	14,023	94.2%	12,856	93.4%
金融機関	157	1.1%	175	1.3%
その他の法人	358	2.4%	335	2.4%
外国法人・外国個人	355	2.4%	396	2.9%
合計	14,893	100.0%	13,762	100.0%

金融機関の内訳

◆投資口数の分布

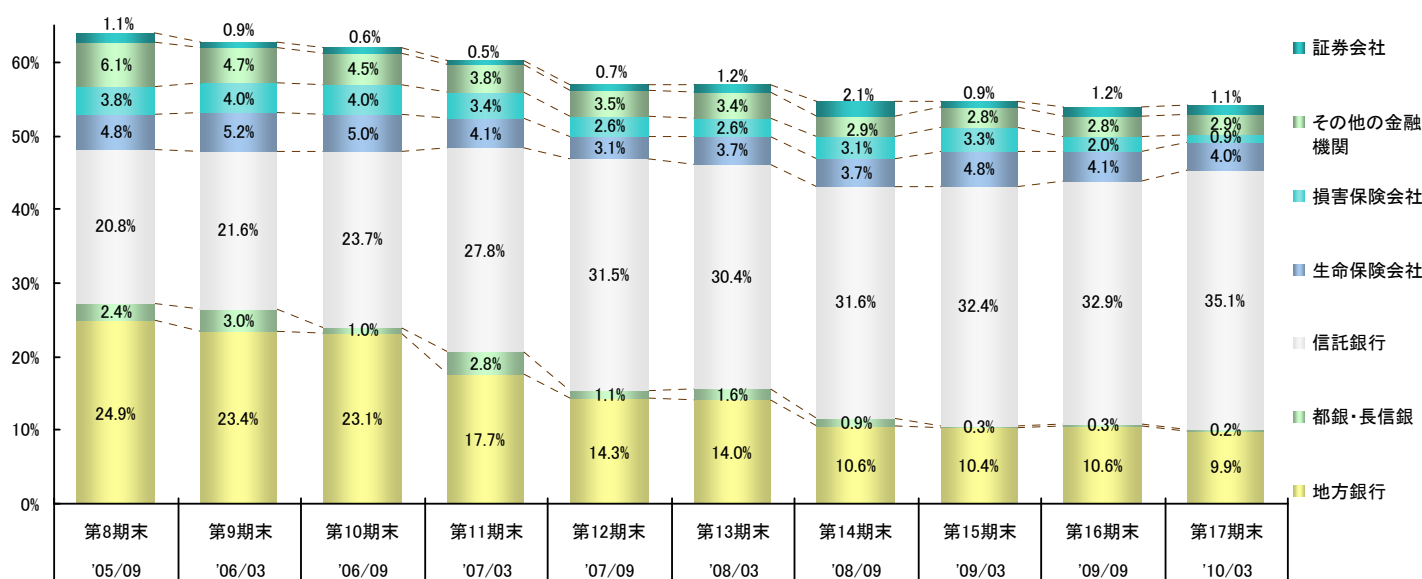


<投資信託の口数>

(口)

	第8期 '05/09	第9期 '06/03	第10期 '06/09	第11期 '07/03	第12期 '07/09	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
発行済投資口数	345,400	345,400	345,400	410,000	410,000	443,000	443,000	443,000	443,000	489,200
信託銀行	71,751	74,493	81,918	114,121	128,974	134,808	140,006	143,665	145,923	171,952
うち、投資信託	62,225	67,662	76,205	106,330	113,841	120,106	124,433	132,107	135,826	160,016
発行済投資口数に占める割合	18.0%	19.6%	22.1%	25.9%	27.8%	27.1%	28.1%	29.8%	30.7%	32.7%
信託銀行に占める割合	86.7%	90.8%	93.0%	93.2%	88.3%	89.1%	88.9%	92.0%	93.1%	93.1%

◆投資口数全体に占める割合



軟調な不動産マーケットをむしろチャンスと捉え、
「外部成長重視の運用」へ軸足を移すことにより、分配金の安定化を目指す

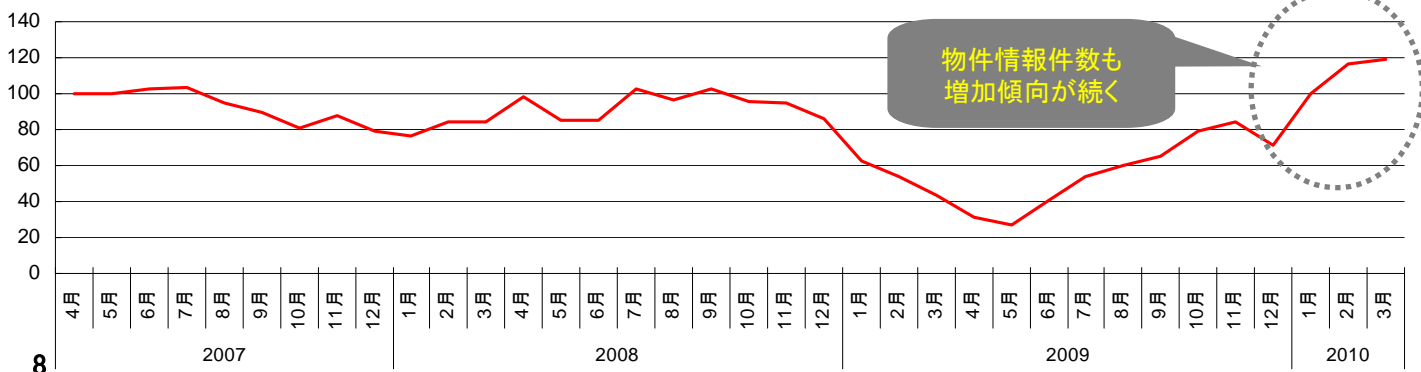
<マーケットの環境及び成長戦略(イメージ)>



- 2009年12月 新投資口の発行
 - 2010年1月 汐留ビルディング(持分30%)追加取得
 - 2010年3月 東京オペラシティビル(持分22.957%)追加取得
- 健全な財務体質を活かし、更なる外部成長を目指す

<物件情報受付件数の推移>

●物件情報受付件数の過去6ヶ月移動平均値をとり、2007年4月を「100」として指数化したもの



物件情報件数も増加傾向が続く

新投資口の発行



第6回新投資口発行の概要

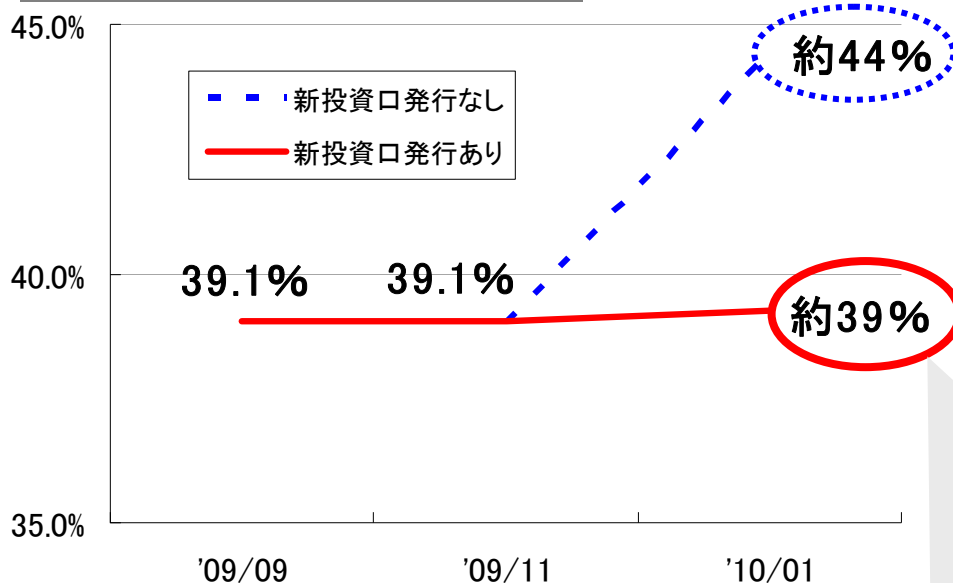
- 発行口数 : 46,200口(公募42,000口+第三者割当4,200口)
(発行後発行済投資口数 : 489,200口)
- 発行価格 : 1口当たり 597,520円
- 発行価額 : 1口当たり 579,040円
- 発行価額の総額 : 約267億円
- ローンチ日 : 2009年11月18日
- 価格決定日 : 2009年12月1日
- 払込日 : 公募 2009年12月8日
第三者割当 2009年12月22日

<資金使途>

- 物件取得資金(546億円)の一部 200億円
- 残額(約67億円)借入金返済

新投資口発行によるLTVの変化

汐留ビルディング持分追加取得直後の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

2010年3月24日付け東京オペラシティビル(224億円)追加取得後のLTVは
41.2%(2010年3月末日現在)

(注)「新投資口発行なし」とは、2009年9月末時点の貸借対照表に、汐留ビルディングの持分追加取得(30%)の取得価格546億円を全て借入金で調達したものと想定して計算。

「新投資口発行あり」には、第三者割当による発行分も含む。

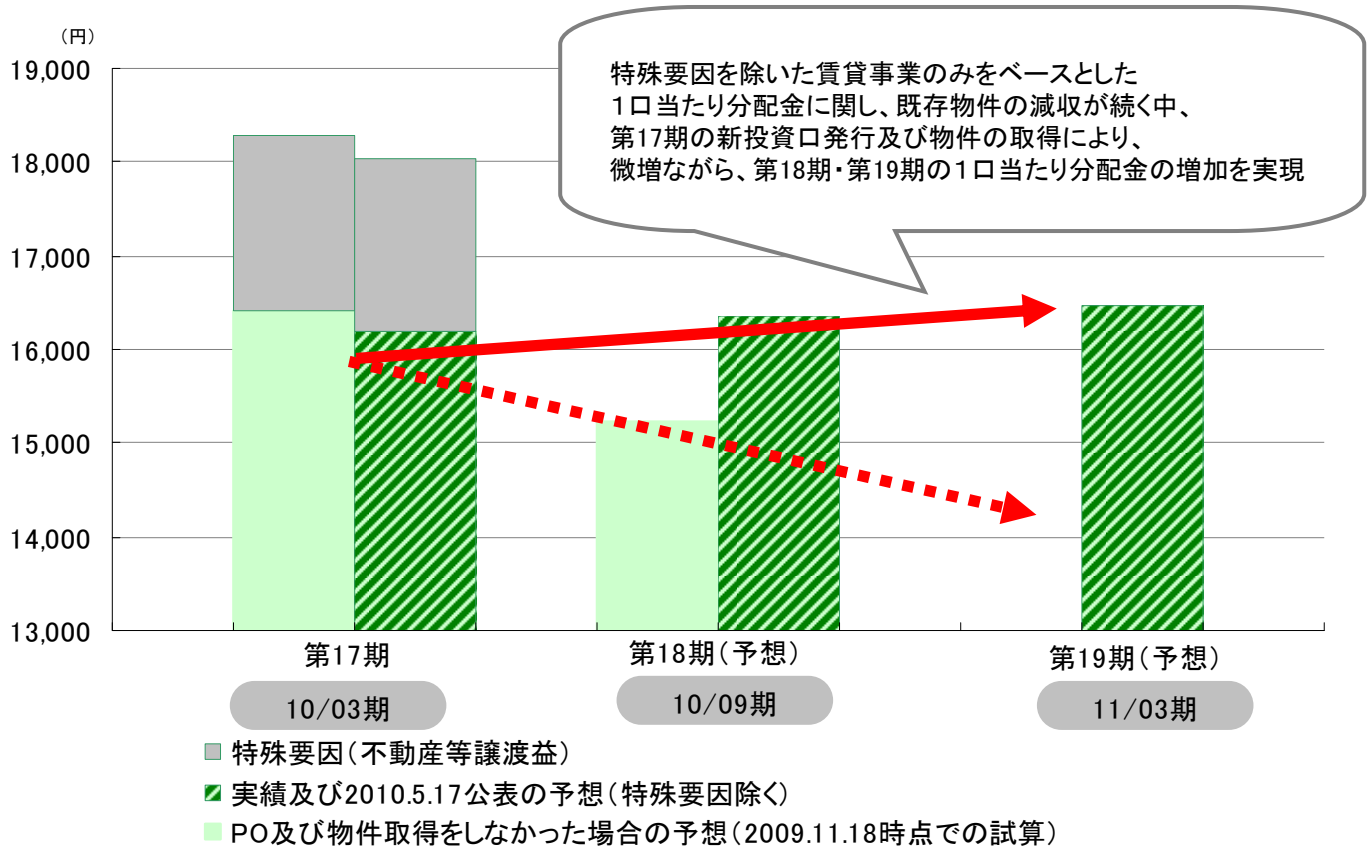
1口当たり分配金の推移



- 既存物件の減収傾向が続く中、
 - 2009年12月 新投資口発行
 - 2010年1月 汐留ビルディングの持分追加取得
 - 2010年3月 東京オペラシティビルの持分追加取得
 により、1口当たり分配金を底上げ。

➡ 厳しいマーケット環境の中でも安定した分配金の成長を目指す

新投資口発行及び物件取得による1口当たり分配金への効果



新規取得資産(第17期)



汐留ビルディング(追加取得)(30%)



取引概要

- 取得先: 有限会社マーレ
- 取得価格: 54,600百万円
- 鑑定評価額: 59,700百万円
(2009年11月1日時点)
- 取得日: 2010年1月15日

<外観>

物件概要

- 所在地: 東京都港区海岸1-2-20
- 面積: <土地>約12,046㎡(注) <建物> 115,930.83㎡
(注)本物件は東京都市計画事業汐留土地区画整理事業施行区域内に存しており、土地面積については、仮換地指定面積の合計を記載。
- 構造: 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付24階建
- 建築時期: 2007年12月
- 所有形態: 不動産信託受益権(準共有持分 30.0%)
(土地・建物:所有権)
*本追加取得による本物件に係る信託受益権の準共有持分の変動:10.0%→40.0%(30.0%増加)
- 賃貸可能面積: 32,151㎡(当投資法人の追加取得後の持分(40%)にかかる2010年3月末日現在の数値)
- 入居率: 99.7%(2010年3月末日現在)

東京オペラシティビル(追加取得)(22.957%)



<外観>



取引概要

- 取得先: 小田急電鉄株式会社
- 取得価格: 22,426百万円
- 鑑定評価額: 24,300百万円
(2010年2月1日時点)
- 取得日: 2010年3月24日

物件概要

- 所在地: 東京都新宿区西新宿3-20-2
- 面積: <土地> 18,236.94㎡ <建物> 232,996.81㎡
- 構造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下4階付54階建
- 建築時期: 1996年7月
- 所有形態: 土地: 所有権の共有持分、建物: 区分所有権の共有持分(建物所有割合 22.957%)
*本追加取得による本物件の建物所有割合の変動: 8.368%→31.325%(22.957%増加)
- 賃貸可能面積: 35,035㎡(当投資法人の追加取得後の持分(31.325%)にかかる2010年3月末日現在の数値)
- 入居率: 93.9%(2010年3月末日現在)

資産の譲渡(第17期)



神宮前メディアスクエアビル敷地一部の譲渡

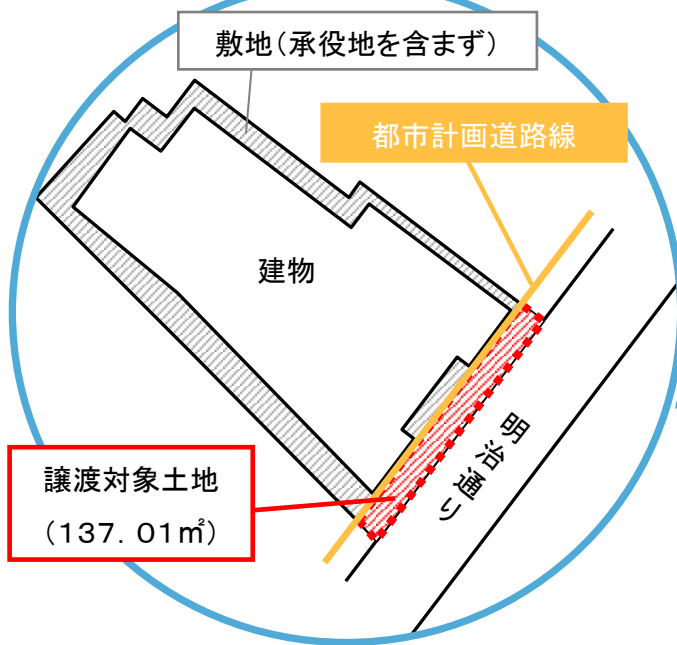
取引概要	
■ 譲渡対象資産:	土地(神宮前メディアスクエアビル敷地一部)
■ 面積:	137.01㎡
■ 譲渡価格:	1,507百万円
■ 鑑定評価額:	1,330百万円(2009年3月15日時点)
■ 譲渡日:	2009年10月30日
■ 譲渡先:	東京都

第17期(2010年3月期)に
譲渡益 885百万円を計上

<外観>



<譲渡対象土地の略図>



物件概要

■ 所在地:	東京都渋谷区神宮前6-25-14
■ 面積:	<土地>2,124.59㎡(注)、<建物>9,420.42㎡ (注)本件敷地一部の譲渡後の数値。当該建物敷地として、本件譲渡対象土地及び要役地地役権に基づく承役地3筆(269.01㎡)を含む。
■ 構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
■ 所有形態:	土地:所有権、建物:所有権
■ 建築時期:	1998年3月
■ 取得日:	2003年10月9日
■ 取得価格:	12,200百万円

有利子負債の状況



第17期末(10/03期末)

(残高:百万円、利率:%)

借入先	借入日	残高	利率	返済期限(期間)
株式会社みずほコーポレート銀行	'09/06/01	2,000	0.5572	'10/06/01 (1年)
株式会社三菱東京UFJ銀行	'09/09/01	2,000	0.5572	'10/09/01 (1年)
三菱UFJ信託銀行株式会社	'09/09/01	2,000	0.5572	'10/09/01 (1年)
住友信託銀行株式会社	'09/09/24	1,000	0.5554	'10/09/24 (1年)
株式会社三菱東京UFJ銀行	'09/09/24	2,500	0.5554	'10/09/24 (1年)
株式会社みずほコーポレート銀行	'09/12/21	5,000	0.5554	'10/12/21 (1年)
住友信託銀行株式会社	'09/12/21	5,000	0.5554	'10/12/21 (1年)
住友信託銀行株式会社	'10/01/15	3,000	0.5554	'11/01/17 (1年)
株式会社みずほコーポレート銀行	'10/03/24	4,500	0.5554	'11/03/24 (1年)
株式会社群馬銀行	'10/03/24	1,000	0.5554	'11/03/24 (1年)
信金中央金庫	'10/03/24	2,000	0.7454	'11/03/24 (1年)
株式会社七十七銀行	'10/03/24	1,000	0.5554	'11/03/24 (1年)
株式会社みずほコーポレート銀行	'10/03/24	2,000	0.5554	'11/03/24 (1年)
株式会社三菱東京UFJ銀行	'10/03/24	2,000	0.5554	'11/03/24 (1年)
三菱UFJ信託銀行株式会社	'10/03/24	2,000	0.5554	'11/03/24 (1年)
住友信託銀行株式会社	'10/03/24	2,000	0.5554	'11/03/24 (1年)
合計		39,000		

借入先又は銘柄	借入日及び発行年月日	残高	利率	返済及び償還期限(期間)
第3回無担保投資法人債	'03/04/30	10,000	0.98	'10/04/30 (7年)
株式会社中国銀行	'07/06/15	3,000	1.6225	'10/06/15 (3年)
株式会社広島銀行	'08/06/13	3,000	1.5725	'10/06/14 (2年)
株式会社八十二銀行	'08/12/19	1,000	1.10625	'10/12/20 (2年)
太陽生命保険株式会社	'04/03/30	2,000	1.47125	'11/03/30 (7年)
株式会社日本政策投資銀行	'10/03/24	100	1.665	'17/03/24 (7年)
合計		19,100		

借入先	借入日	残高	利率	返済期限(期間)
三井生命保険株式会社	'04/08/31	5,000	1.50125	'11/08/31 (7年)
三井生命保険株式会社	'04/10/29	2,000	1.55	'12/10/29 (8年)
全国共済農業協同組合連合会	'04/11/01	5,000	1.33125	'11/11/01 (7年)
三菱UFJ信託銀行株式会社	'06/04/03	10,000	1.63	'11/04/04 (5年)
三菱UFJ信託銀行株式会社	'06/06/01	22,000	1.73	'11/06/01 (5年)
株式会社三菱東京UFJ銀行		6,000		
株式会社みずほコーポレート銀行		6,000		
住友信託銀行株式会社	'06/06/23	5,200	1.65925	'11/06/23 (5年)
三菱UFJ信託銀行株式会社		5,200		
株式会社損害保険ジャパン		1,600		
第一生命保険相互会社	'07/05/31	5,000	1.86875	'15/05/29 (8年)
太陽生命保険株式会社	'07/05/31	1,500	1.86875	'15/05/29 (8年)
株式会社福岡銀行	'07/08/31	1,000	1.4925	'12/08/31 (5年)
太陽生命保険株式会社	'08/04/24	1,000	1.595	'16/04/25 (8年)
株式会社三菱東京UFJ銀行	'08/04/24	5,000	1.42375	'13/04/24 (5年)
信金中央金庫	'08/04/24	5,000	1.42375	'13/04/24 (5年)
株式会社みずほコーポレート銀行	'08/04/24	3,000	1.42375	'13/04/24 (5年)
住友信託銀行株式会社	'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)
株式会社日本政策投資銀行	'08/09/01	2,000	1.65	'15/09/01 (7年)
株式会社伊予銀行	'09/03/24	2,000	1.31	'14/03/24 (5年)
第一生命保険相互会社	'09/03/30	5,000	1.54375	'17/03/30 (8年)
株式会社山梨中央銀行	'09/12/15	2,000	0.8925	'11/12/15 (2年)
株式会社三菱東京UFJ銀行	'09/12/21	5,000	1.0925	'12/12/21 (3年)
三菱UFJ信託銀行株式会社	'09/12/21	5,000	1.0925	'12/12/21 (3年)
株式会社三菱東京UFJ銀行	'10/01/15	11,000	1.085	'13/01/15 (3年)
株式会社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信託銀行株式会社	'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)
株式会社伊予銀行	'10/01/15	1,000	1.06	'13/01/15 (3年)
株式会社八十二銀行	'10/01/15	1,000	1.06	'13/01/15 (3年)
株式会社中国銀行	'10/03/24	2,000	1.0475	'13/03/25 (3年)
株式会社広島銀行	'10/03/24	2,000	1.0475	'13/03/25 (3年)
株式会社りそな銀行	'10/03/24	3,000	1.0475	'13/03/25 (3年)
株式会社八十二銀行	'10/03/24	1,000	1.0475	'13/03/25 (3年)
株式会社みずほコーポレート銀行	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
株式会社三菱東京UFJ銀行	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
三菱UFJ信託銀行株式会社	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
住友信託銀行株式会社	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
株式会社りそな銀行	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
株式会社群馬銀行	'10/03/24	1,000	1.2375	'14/03/24 (4年)
株式会社福岡銀行	'10/03/24	2,000	1.39875	'15/03/24 (5年)
株式会社日本政策投資銀行	'10/03/24	1,900	1.665	'17/03/24 (7年)
合計		169,400		

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5回無担保投資法人債	'07/06/18	10,000	1.67	'12/06/18 (5年)
第6回無担保投資法人債	'07/06/18	15,000	1.91	'14/06/18 (7年)
合計		35,000		

第17期末有利子負債合計 **262,500** 百万円

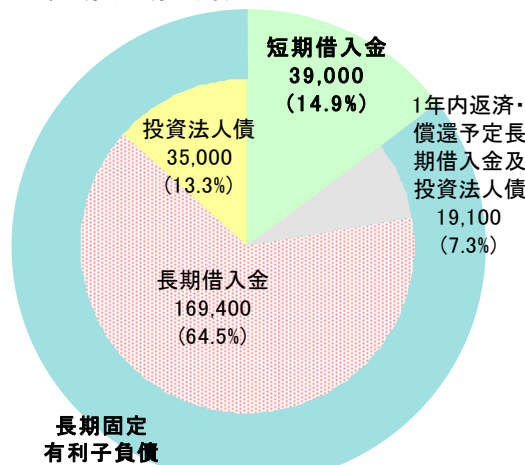
(注)1. 6ヶ月毎に各50百万円返済し、最終期日に1,350百万円返済予定
(注)2. 第一生命保険相互会社は、2010年4月1日付けにて株式会社化され、第一生命保険株式会社となった。

<コミットメントライン契約の概要>

- 借入極度額 : 250億円
- 契約期限 : 2012年7月19日
- 参加金融機関 :
株式会社みずほコーポレート銀行
株式会社三菱東京UFJ銀行
住友信託銀行株式会社
三菱UFJ信託銀行株式会社

→ 第17期末現在 利用残高なし

<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: 1.37%

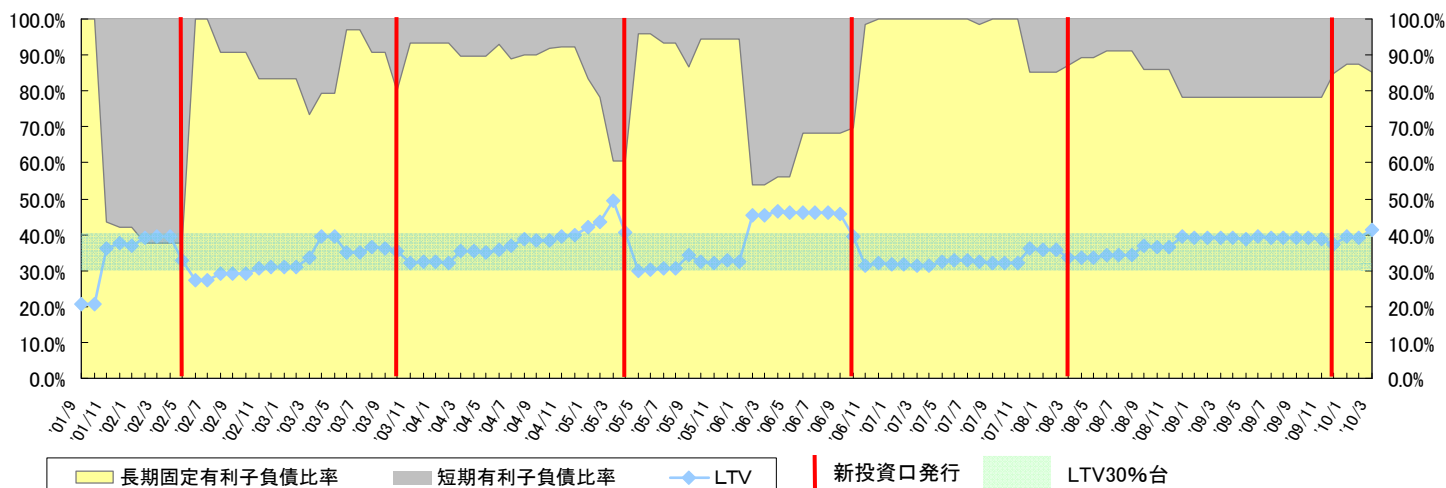
借入種別	平均利率	残存年数
短期借入金	0.57%	0.76年
1年内返済・償還予定長期借入金及び投資法人債	1.24%	0.25年
長期借入金+投資法人債	1.53%	3.37年

*「長期借入金+投資法人債」の残存年数については、株式会社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。

<金融機関別借入残高> (単位:百万円)

三菱UFJ信託銀行株式会社	53,200
株式会社三菱東京UFJ銀行	35,500
株式会社みずほコーポレート銀行	29,500
住友信託銀行株式会社	23,200
信金中央金庫	15,000
第一生命保険相互会社	10,000 (注)2.
三井生命保険株式会社	7,000
全国共済農業協同組合連合会	5,000
株式会社中国銀行	5,000
株式会社広島銀行	5,000
株式会社りそな銀行	5,000
太陽生命保険株式会社	4,500
株式会社日本政策投資銀行	4,000
株式会社福岡銀行	3,000
株式会社伊予銀行	3,000
株式会社八十二銀行	3,000
株式会社山梨中央銀行	2,000
株式会社群馬銀行	2,000
株式会社損害保険ジャパン	1,600
株式会社七十七銀行	1,000

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

(2010年3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
637,326	262,500	41.2%	-12,615	44,176

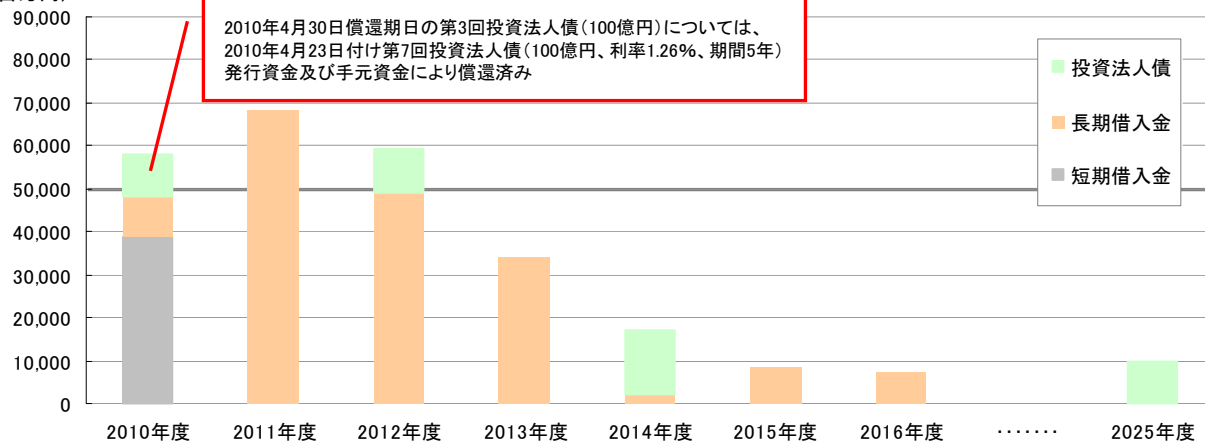
返済期日の分散

(2010年3月末日現在)

(百万円)

	2010年度 (1年以内)	2011年度 (2年)	2012年度 (3年)	2013年度 (4年)	2014年度 (5年)	2015年度 (6年)	2016年度 (7年)	2025年度 (16年)	合計
短期借入金	39,000	0	0	0	0	0	0		0	39,000
長期借入金	9,100	68,100	49,100	34,100	2,100	8,600	7,400		0	178,500
投資法人債	10,000		10,000		15,000		0		10,000	45,000
合計	58,100	68,100	59,100	34,100	17,100	8,600	7,400		10,000	262,500

(百万円)

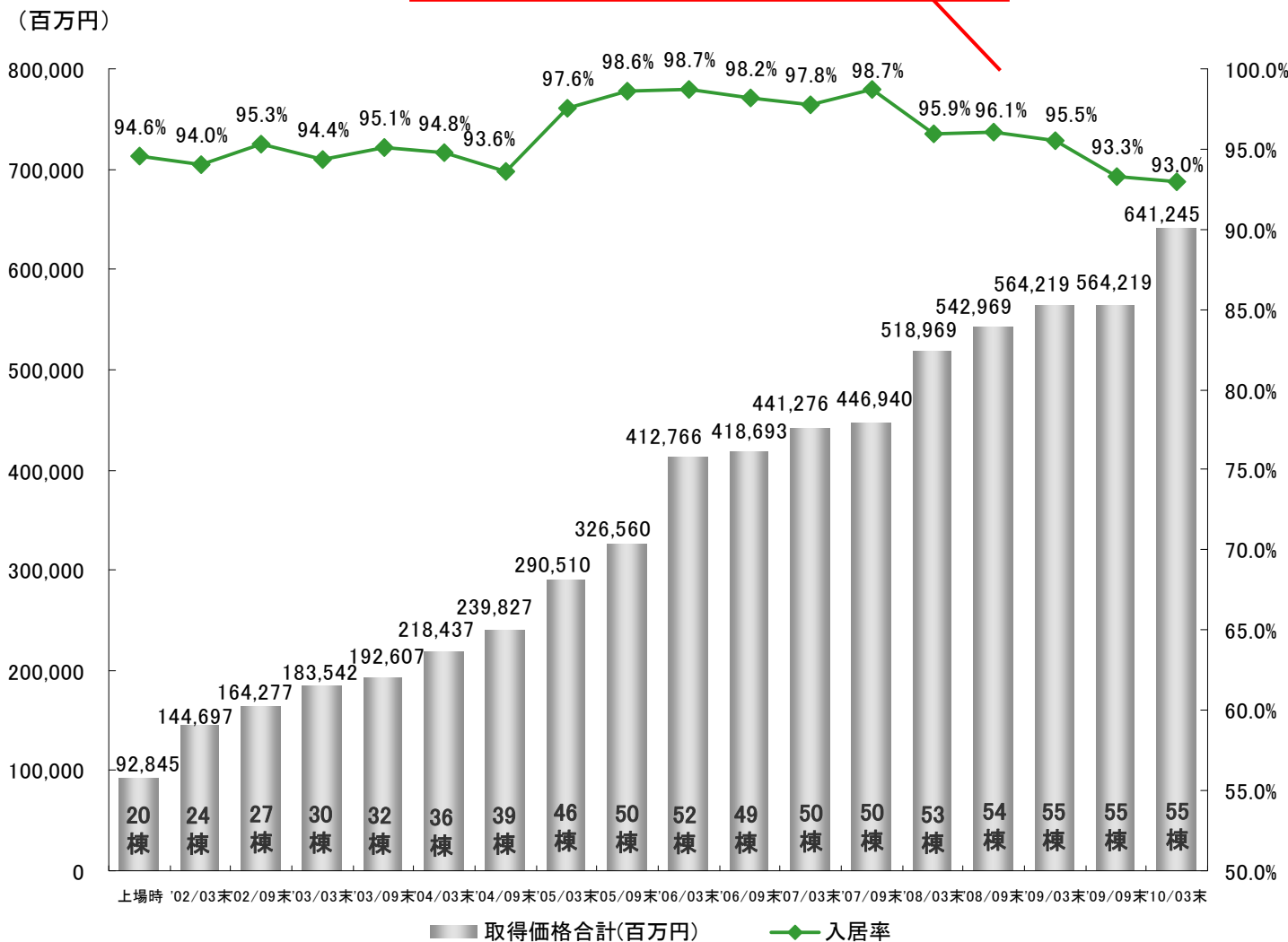


2010年4月30日償還期日の第3回投資法人債(100億円)については、
2010年4月23日付け第7回投資法人債(100億円、利率1.26%、期間5年)
発行資金及び手元資金により償還済み

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



◆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~'04/02	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	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	累計
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	72,029	24,000	21,250	—	77,026	676,651
譲渡	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,003	41,900	1,770	—	—	—	—	1,507	52,180

*上記グラフ及び表における保有資産の物件数及び取得価格合計には、菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として2008年7月4日付けにて1,800百万円で取得した隣接の土地・建物は含まない。また、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。

上場以来着実に資産規模を拡大し、
6,400億円(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8年半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

8年半後

<2010年3月末日時点>

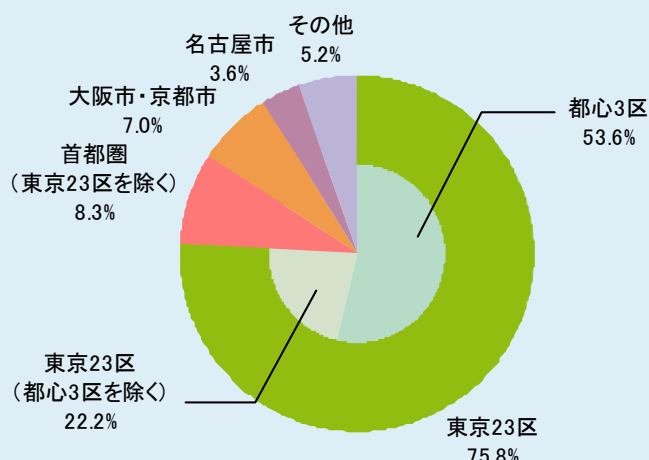
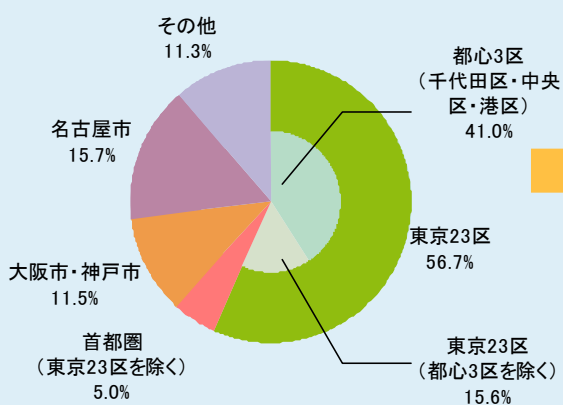
55物件

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、神奈川県の一都三県をいう。
- * 下記グラフにおいて、菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物に係る取得価格は含まない。

資産規模：92,845百万円

資産規模：641,245百万円



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

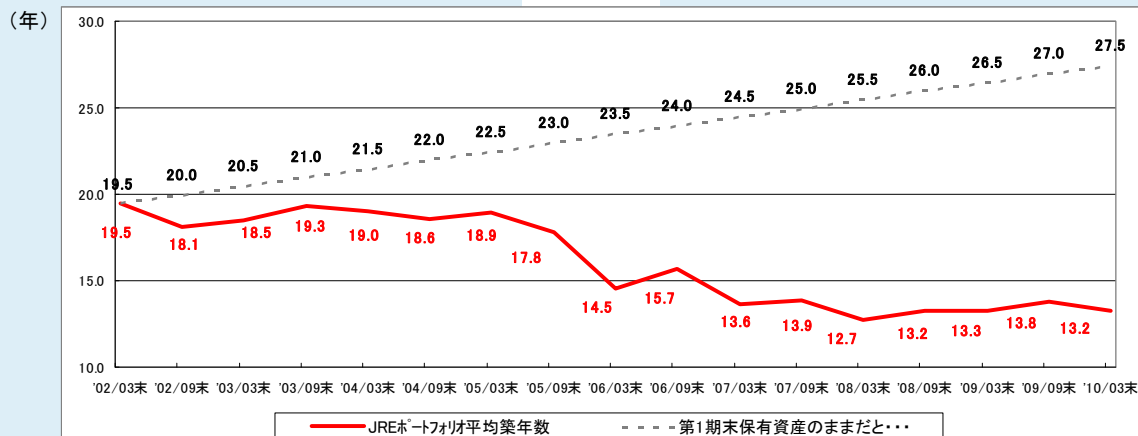
* 取得価格にて加重平均

ポートフォリオ全体:

17.9年

ポートフォリオ全体:

13.2年



上場後約8年半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17期末 鑑定評価額 (10/03月末)	第16期末 鑑定評価額 (09/09月末)	差額	第17期末 簿価 (10/03月末)	第17期末 鑑定評価額 一簿価	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	6,050	6,050	0	5,035	1,014	5,000	
		北の丸スクエア	71,900	78,100	-6,200	78,688	-6,788	81,555	
		MD神田ビル	9,320	9,620	-300	8,949	370	9,520	
		神田橋パークビルディング	5,480	5,950	-470	4,527	952	4,810	
		二番町ガーデン	16,200	16,300	-100	13,854	2,345	14,700	
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	46,500	47,300	-800	30,067	16,432	44,700	
		ビュレックス麹町	6,570	6,570	0	6,537	32	7,000	
		山王ランドビル	28,400	29,100	-700	21,553	6,846	20,900	
		有楽町電気ビルディング	7,910	8,470	-560	7,796	113	7,200	
		小伝馬町新日本橋ビルディング	3,730	3,780	-50	2,797	932	3,173	
	中央区	ビュレックス京橋	6,500	6,630	-130	4,919	1,580	5,250	
		銀座三和ビル	15,300	16,000	-700	17,014	-1,714	16,830	
		菱進銀座イーストミラービル	4,410	4,610	-200	5,207	-797	5,353	
		晴海センタービル	21,400	22,600	-1,200	25,909	-4,509	26,800	
	港区	青山クリスタルビル	8,340	8,790	-450	7,445	894	7,680	
		芝二丁目大門ビルディング	6,310	6,890	-580	4,849	1,460	4,859	
		コスモ金杉橋ビル	3,090	3,410	-320	2,527	562	2,808	
	新宿区	新和ビルディング	7,460	8,290	-830	7,674	-214	7,830	
	品川区	高輪台ビルディング	2,150	2,370	-220	2,618	-468	2,738	
		東五反田1丁目ビル	6,030	6,690	-660	5,085	944	5,500	
	大田区	大森駅東口ビルディング	5,410	5,750	-340	4,611	798	5,123	
	渋谷区	日本ブランドウィックビル	7,550	8,230	-680	6,917	632	6,670	
		代々木1丁目ビル	10,800	11,900	-1,100	7,965	2,834	8,700	
		ダヴィンチ原宿	6,370	6,340	30	4,975	1,394	4,885	
		神宮前メディアスクエアビル	11,900	12,700	-800	11,164	735	12,200	
		渋谷クロスタワー	41,600	43,700	-2,100	38,734	2,865	34,600	
		恵比寿ネオナート	3,330	3,640	-310	3,673	-343	4,100	
		ハーモニータワー	10,700	11,800	-1,100	8,154	2,545	8,500	
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	3,820	3,820	0	3,586	233	3,541	
		池袋二丁目ビルディング	1,600	1,600	0	1,635	-35	1,728	
		池袋YSビル	4,480	4,590	-110	4,527	-47	4,500	
	その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	4,730	5,670	-940	5,387	-657	5,679
		さいたま市	さいたま浦和ビルディング	2,080	2,320	-240	2,400	-320	2,574
		横浜市	MMパークビル	36,200	37,000	-800	36,646	-446	37,400
		川崎市	川崎砂子ビルディング	2,950	3,100	-150	2,873	76	3,375
			武蔵小杉STMビル	3,590	3,680	-90	3,946	-356	4,000
		札幌市	8・3スクエア北ビル	6,630	6,690	-60	7,021	-391	7,100
		仙台市	定禅寺パークビル	979	1,080	-101	1,003	-24	1,000
			仙台北町ホンマビルディング	2,920	3,420	-500	2,799	120	3,174
		金沢市	金沢パークビル	5,410	5,760	-350	4,188	1,221	4,580
		名古屋市	錦パークビル	4,240	4,520	-280	4,850	-610	5,150
			広小路栄ビルディング	1,510	1,610	-100	1,713	-203	1,680
			名古屋広小路ビルディング	14,000	14,600	-600	14,307	-307	14,533
			名古屋御園ビル	1,210	1,320	-110	1,520	-310	1,865
		京都市	京都四条河原町ビル	1,860	2,010	-150	2,775	-915	2,650
		大阪市	新藤田ビル	18,200	20,100	-1,900	23,840	-5,640	24,000
			堺筋本町ビル	4,120	4,390	-270	3,796	323	4,164
御堂筋ダイワビル			15,200	16,300	-1,100	13,512	1,687	14,314	
岡山市		リットシティビル	4,810	5,160	-350	4,160	649	4,650	
広島市		NHK広島放送センタービル	3,020	3,050	-30	2,597	422	2,770	
福岡市		東晴天神ビルディング	1,320	1,320	0	1,357	-37	1,550	
		天神クリスタルビル	2,830	3,210	-380	4,534	-1,704	5,000	
		日之出天神ビルディング	3,720	3,720	0	3,525	194	3,657	
第16期末及び第17期末 同一持分保有物件		東京23区	390,610	411,590	-20,980	359,004	31,605	378,754	
		その他都市	141,529	150,030	-8,501	148,758	-7,229	154,865	
		53物件合計	532,139	561,620	-29,481	507,763	24,375	533,619	

第17期中取得物件

東京23区	港区	汐留ビルディング	79,600	-	-	75,881	3,718	75,850
	新宿区	東京オペラシティビル	33,500	-	-	31,089	2,410	31,776

第17期末保有全物件

東京23区	503,710	-	-	465,975	37,734	486,380
その他都市	141,529	-	-	148,758	-7,229	154,865
55物件合計	645,239	-	-	614,734	30,504	641,245

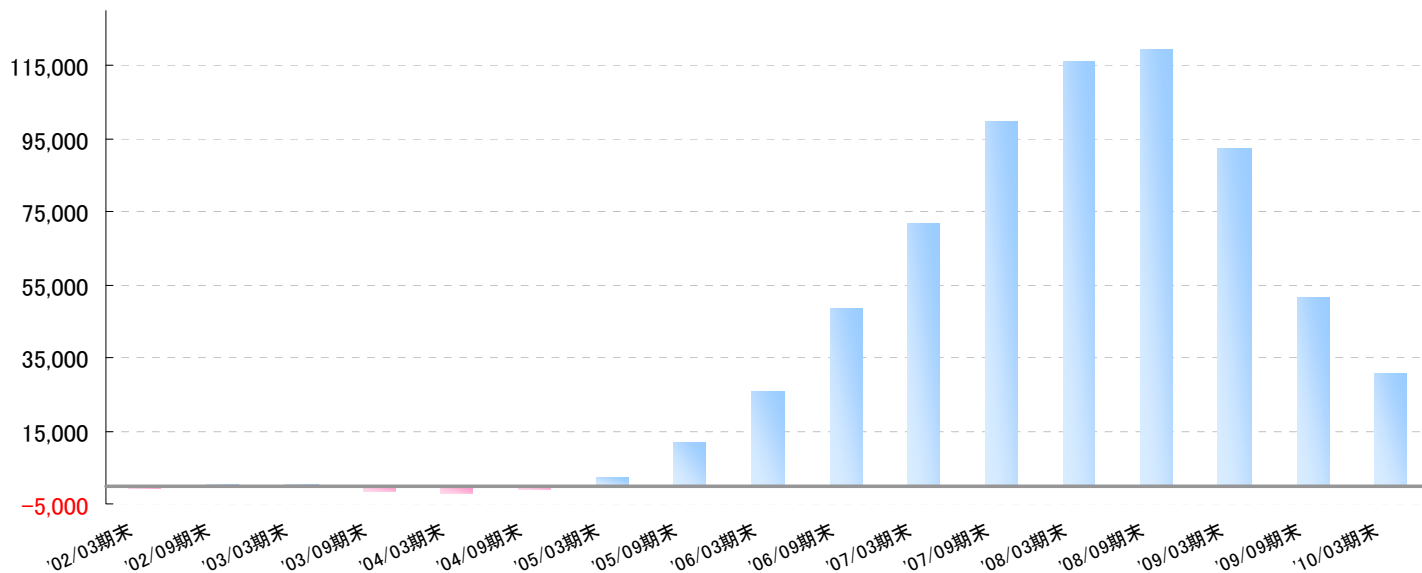
* 第16期末保有物件のうち、第17期中に持分追加取得を行った物件については、「第17期中取得物件」として表示(第16期末鑑定評価額の記載は省略)

* 「第17期中取得物件」に記載の汐留ビルディング及び東京オペラシティビルは持分追加取得後の数値を記載。

* 上表において、菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物は含まない。なお、菱進銀座イーストミラービル隣接の土地にかかる第17期末鑑定評価額は935百万円。

含み損益の推移

(百万円)



(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	第17期 '10/03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	645,239
簿価	B	413,708	418,607	427,013	431,463	503,376	525,503	544,245	540,709	614,734
含み損益	A-B=C	26,090	48,393	71,727	99,636	115,783	119,196	92,524	51,210	30,504
<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	489,200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	62,355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	681,170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	743,526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	797,000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	1.07倍

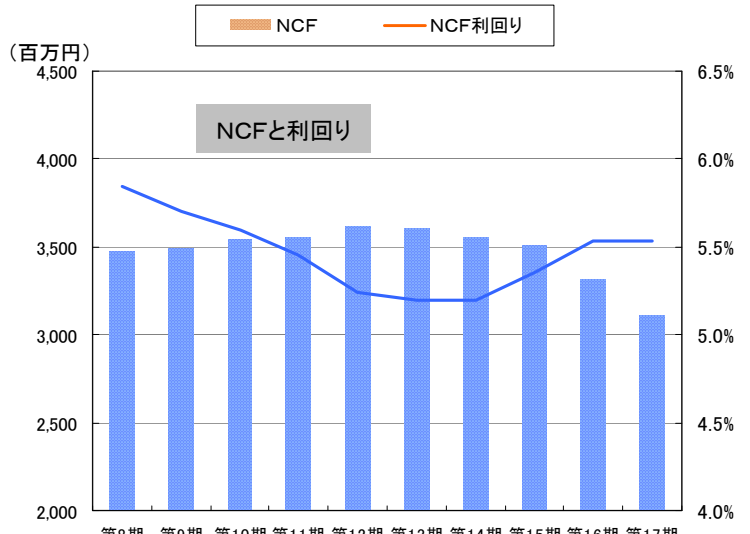
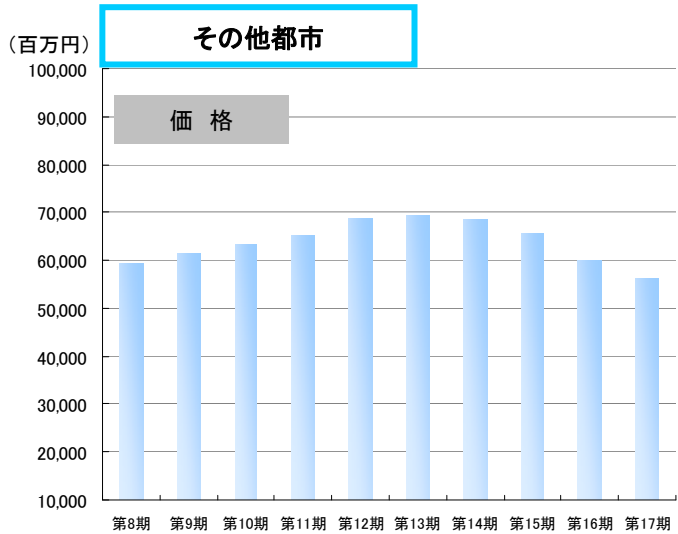
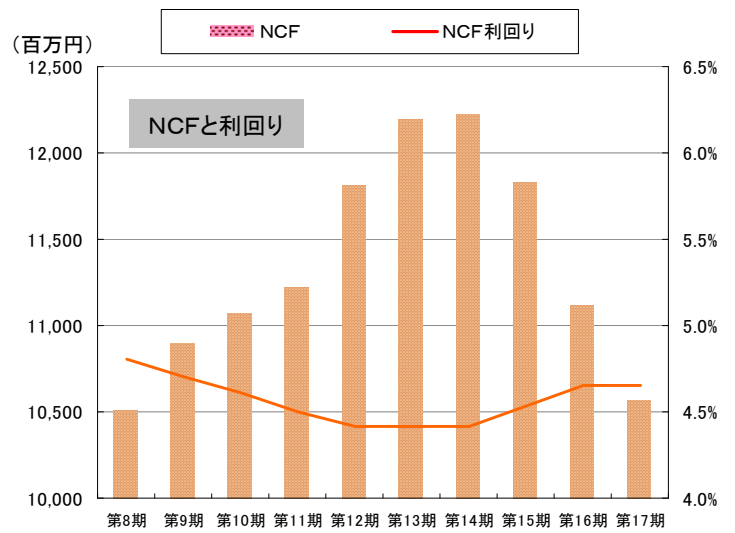
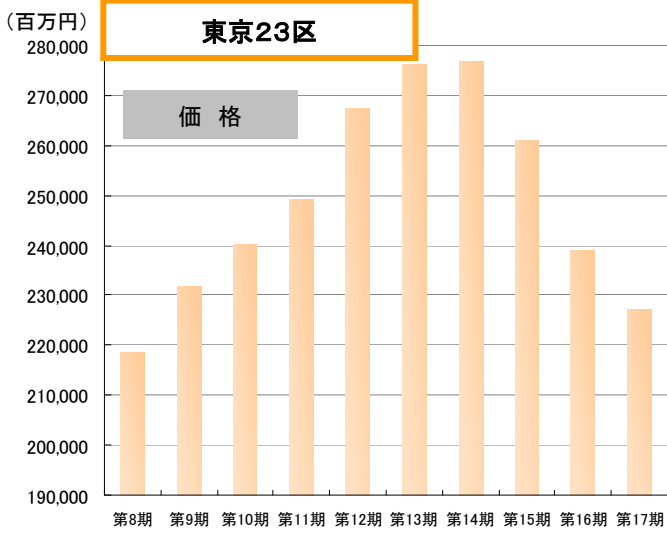
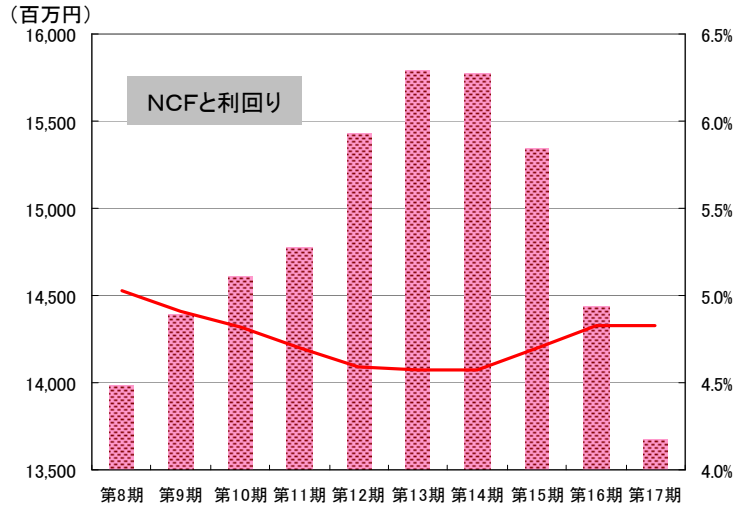
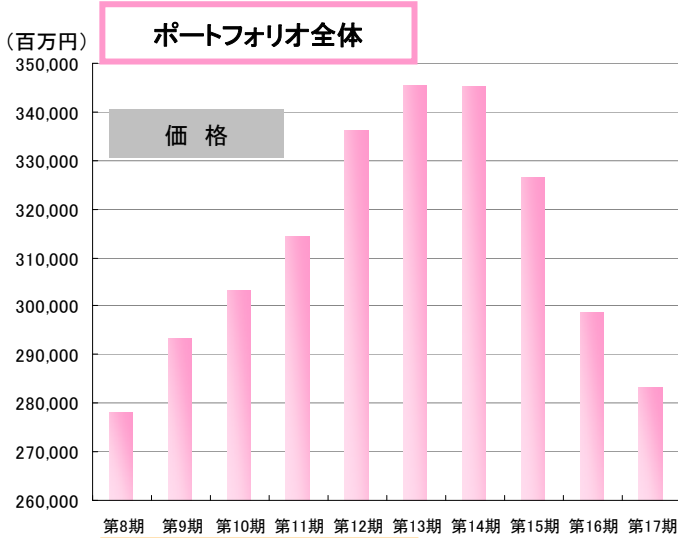
* 含み損益とは期末算定価格と簿価との差額を指す。

* 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17期)を指す。

期末算定価格の推移



対象：第8期末から第17期末まで持分の増減なく継続して保有する39物件



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

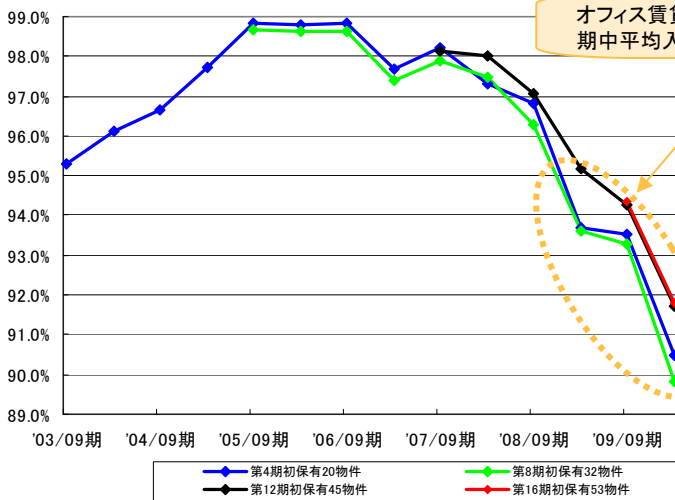
- 年間を通して、持分の増減がなく、かつ、固定資産税・都市計画税を負担した物件をグルーピングして比較
- 賃貸事業収益は各期末時点(スタート時)をそれぞれ「100」とした場合の指数の推移

		03/09月期 第4期	04/03月期 第5期	04/09月期 第6期	05/03月期 第7期	05/09月期 第8期	06/03月期 第9期	06/09月期 第10期	07/03月期 第11期	07/09月期 第12期	08/03月期 第13期	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
第4期初保有20物件 取得価格 1306億円	賃貸事業収益	100.0	98.4	95.7	93.7	94.2	94.4	94.2	93.7	96.6	95.0	95.7	91.8	92.9	90.2
	期中平均入居率	95.3%	96.1%	96.6%	97.7%	98.8%	98.8%	98.8%	97.7%	98.2%	97.3%	96.8%	93.7%	93.5%	90.5%
	NOI利回り	6.33%	6.28%	5.87%	5.82%	5.97%	6.07%	6.04%	5.71%	6.24%	5.59%	6.16%	5.84%	4.93%	5.62%
第8期初保有32物件 取得価格 2056億円	賃貸事業収益					100.0	100.0	101.3	100.0	103.7	103.7	105.2	100.7	101.3	96.7
	期中平均入居率					98.7%	98.6%	98.6%	97.4%	97.9%	97.5%	96.3%	93.6%	93.3%	89.8%
	NOI利回り					5.88%	5.90%	5.97%	5.73%	6.07%	5.78%	6.34%	5.90%	5.42%	5.58%
第12期初保有45物件 取得価格 3811億円	賃貸事業収益									100.0	100.4	101.2	98.3	97.7	93.5
	期中平均入居率									98.2%	98.0%	97.1%	95.2%	94.3%	91.7%
	NOI利回り									5.52%	5.33%	5.66%	5.38%	5.07%	5.04%
第16期初保有53物件 取得価格 5336億円	賃貸事業収益													100.0	95.9
	期中平均入居率													94.3%	91.8%
	NOI利回り													4.92%	4.85%

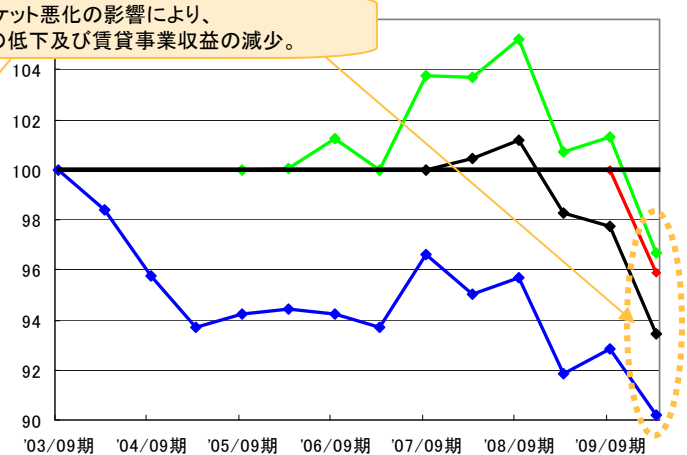
第4期初保有20物件
第8期初保有32物件
第12期初保有45物件
第16期初保有53物件

第4期初保有30物件から、譲渡済み6物件及び仙台ホンマ、堺筋本町、金沢パーク、青山クリスタルを除く
第8期初保有47物件から、譲渡済み6物件及び仙台ホンマ、NHK広島、山王グランド、定禅寺パーク、ハーモニータワー、銀座三和、銀座EM、八王子ファースト、二番町ガーデンを除く
第12期初保有50物件から、譲渡済み1物件及びNHK広島、八王子ファースト、三菱UFJ、オペラシティを除く
第16期初保有55物件から、汐留、オペラシティを除く

期中平均入居率の推移

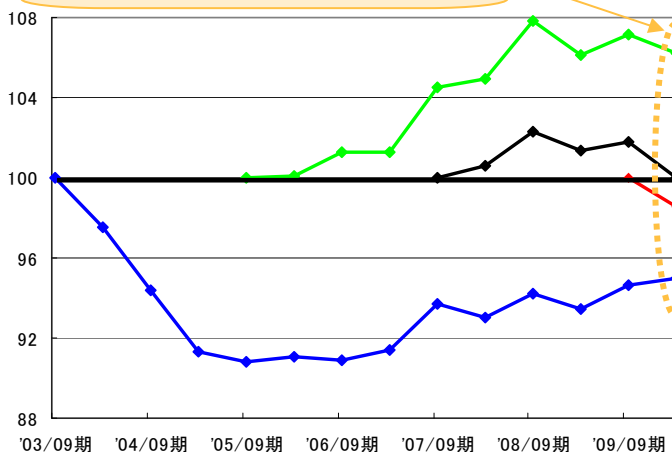


賃貸事業収益の推移

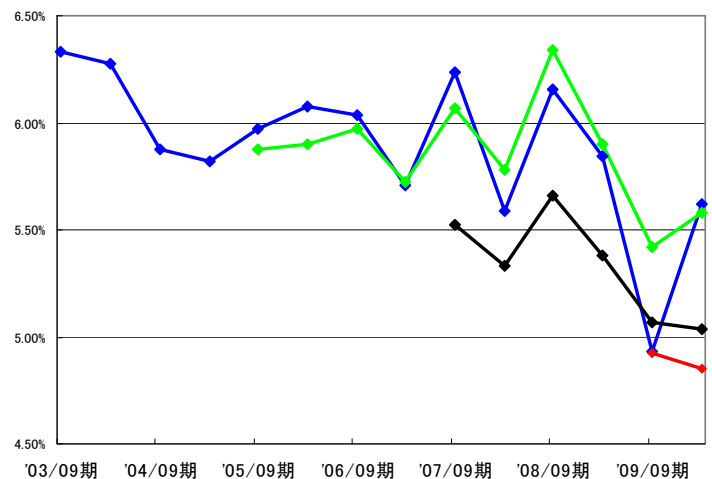


賃貸事業収益÷期中平均入居率の推移

単位面積(賃貸面積)当たりの収益は微減



NOI利回りの推移



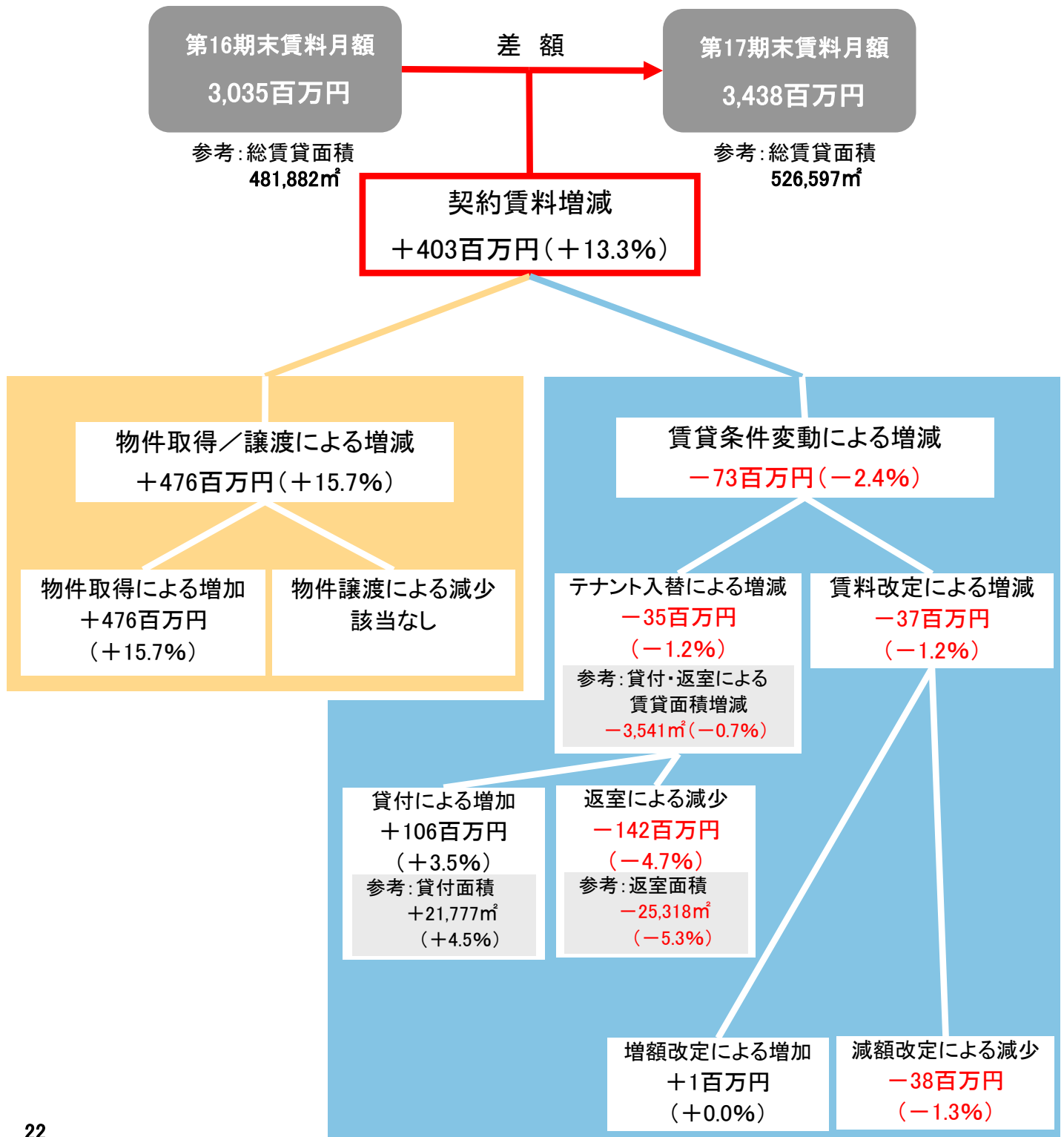
契約賃料の増減



契約賃料の増減(第17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8期 '05/09月期	第9期 '06/03月期	第10期 '06/09月期	第11期 '07/03月期	第12期 '07/09月期	第13期 '08/03月期	第14期 '08/09月期	第15期 '09/03月期	第16期 '09/09月期	第17期 '10/03月期
前期末比増減率 … I + II	10.1%	13.0%	1.5%	2.0%	4.6%	13.6%	5.5%	2.7%	-2.4%	13.3%
物件取得/譲渡による増減 … I (=①+②)	9.9%	13.0%	1.8%	1.3%	1.4%	13.1%	4.3%	3.1%	0.0%	15.7%
物件取得による増加 …①	9.9%	13.0%	3.9%	8.2%	1.8%	13.1%	4.3%	3.1%	0.0%	15.7%
物件譲渡による減少 …②	0.0%	0.0%	-2.1%	-7.0%	-0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
賃貸条件変動による増減 … II (=③+④)	0.2%	0.0%	-0.3%	0.7%	3.2%	0.5%	1.2%	-0.4%	-2.4%	-2.4%
テナント入替による増減 …③(=a+b)	0.5%	0.1%	-0.2%	0.5%	1.7%	-0.2%	0.5%	-0.7%	-2.0%	-1.2%
賃付による増加 …a	3.1%	3.5%	3.5%	3.8%	5.7%	4.4%	4.0%	4.5%	2.6%	3.5%
返室による減少 …b	-2.6%	-3.4%	-3.7%	-3.3%	-4.1%	-4.5%	-3.5%	-5.2%	-4.6%	-4.7%
賃料改定による増減 …④(=c+d)	-0.3%	-0.1%	0.0%	0.2%	1.5%	0.7%	0.7%	0.3%	-0.3%	-1.2%
増額改定による増加 …c	0.0%	0.0%	0.1%	0.2%	1.5%	0.7%	0.7%	0.4%	0.3%	0.0%
減額改定による減少 …d	-0.3%	-0.1%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	-0.6%	-1.3%

賃料増減要因

■ 物件取得/譲渡による増減

■ 賃貸条件変動による増減

賃貸条件変動による増減

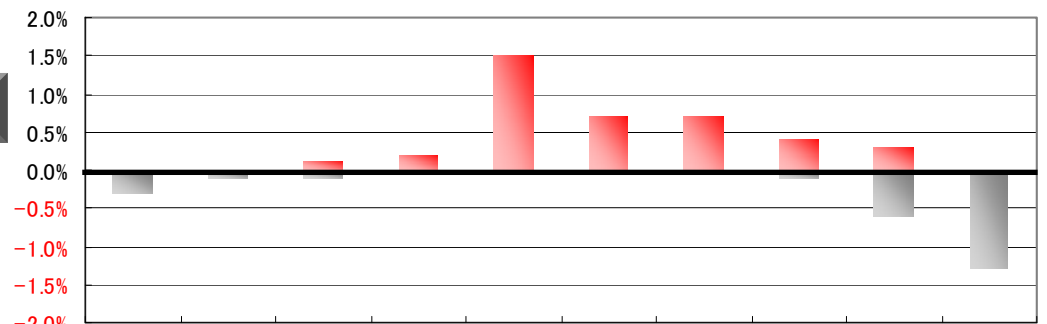
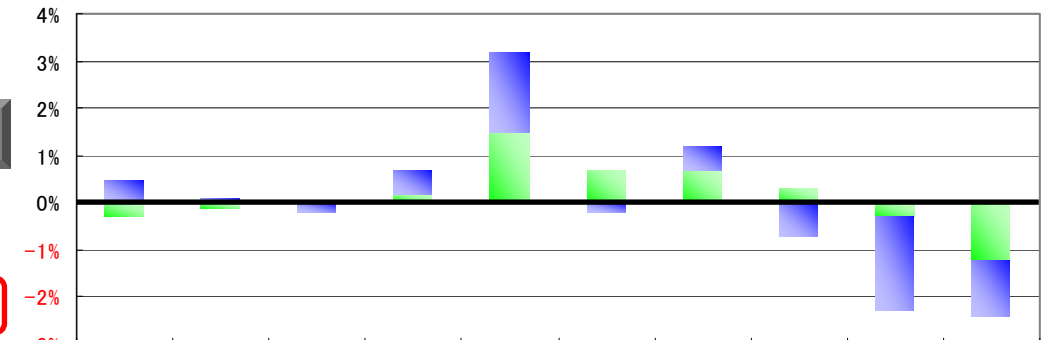
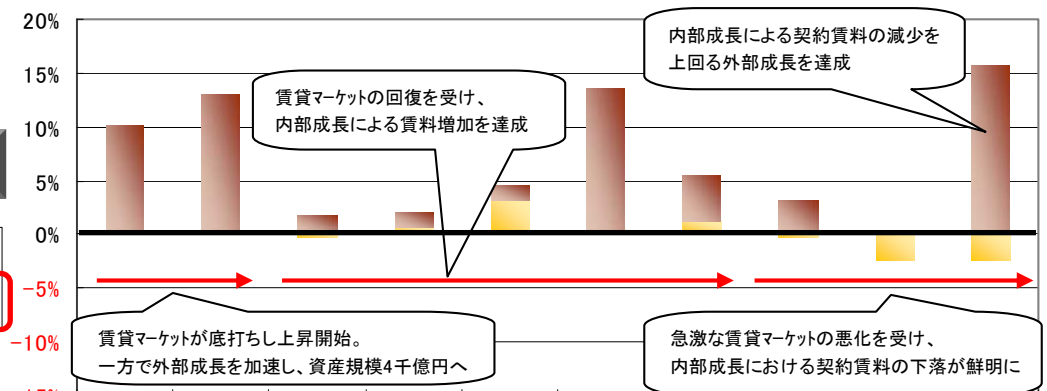
■ テナント入替による増減

■ 賃料改定による増減

賃料改定による増減

■ 増額改定による増加

■ 減額改定による減少



05/09期 06/03期 06/09期 07/03期 07/09期 08/03期 08/09期 09/03期 09/09期 10/03期

MEMO

1. 決算概要

第17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16期 (‘09/09月期)	→ 増減 → 額 率		第17期 (‘10/03月期)	← 増減 ← 額 率		第17期 (‘10/03月期)
	実績			実績			当初予想(*1)
営業収益	21,524	141	0.7%	21,665	25	0.1%	21,640
賃貸事業収益	20,795	△36	△0.2%	20,758	8	0.0%	20,750
賃貸事業収入	20,682			20,635			
その他賃貸事業収入	112			123			
容積利用権譲渡益	728	△728	△100.0%	-	-		-
不動産等譲渡益	-	885		885	5	0.6%	880
物件移転補償金	-	21		21	21		-
営業費用	11,469	△341	△3.0%	11,127	△292	△2.6%	11,420
賃貸事業費用(*2)	6,845	△500	△7.3%	6,344	△345	△5.2%	6,690
管理業務費	2,240	123	5.5%	2,364			
管理費	2,179			2,300			
媒介手数料等	60			64			
水道光熱費	1,552	△194	△12.5%	1,358			
公租公課	1,770	0	0.0%	1,770			
損害保険料	44	0	1.8%	45			
修繕費	1,119	△363	△32.5%	756			
その他費用	117	△67	△57.7%	49			
NOI(*3)	13,950	463	3.3%	14,414	354	2.5%	14,060
減価償却費	3,801	144	3.8%	3,945	55	1.4%	3,890
賃貸事業損益(*3)	10,149	319	3.1%	10,468	298	2.9%	10,170
営業総利益	10,878	497	4.6%	11,375	325	2.9%	11,050
販売費及び一般管理費	823	14	1.7%	837	△2	△0.3%	840
資産運用報酬	540	△11	△2.1%	529	△10	△2.0%	540
その他販売費及び一般管理費	282			307			
営業利益	10,054	483	4.8%	10,538	328	3.2%	10,210
営業外収益	24			19			
受取利息	24			19			
その他営業外収益	0			0			
営業外費用	1,574			1,681			
支払利息	1,139	57	5.0%	1,196			
投資法人債利息	402	1	0.4%	403	△49	△3.0%	1,650
投資法人債発行費償却	10			10			
その他営業外費用	21			70			
経常利益	8,505	370	4.4%	8,876	406	4.8%	8,470
税引前当期純利益	8,505			8,876			
法人税、住民税及び事業税	0			0			
当期純利益	8,504	370	4.4%	8,875	405	4.8%	8,470
当期末処分利益	8,504			8,875			
FFO(*4)	11,577	337	2.9%	11,914			
1口当たり分配金	19,198	△1,155	△6.0%	18,043	723	4.2%	17,320

*1 当初予想とは、2009年11月18日に発表した第17期に係る予想を指す。

*2 減価償却費を除く

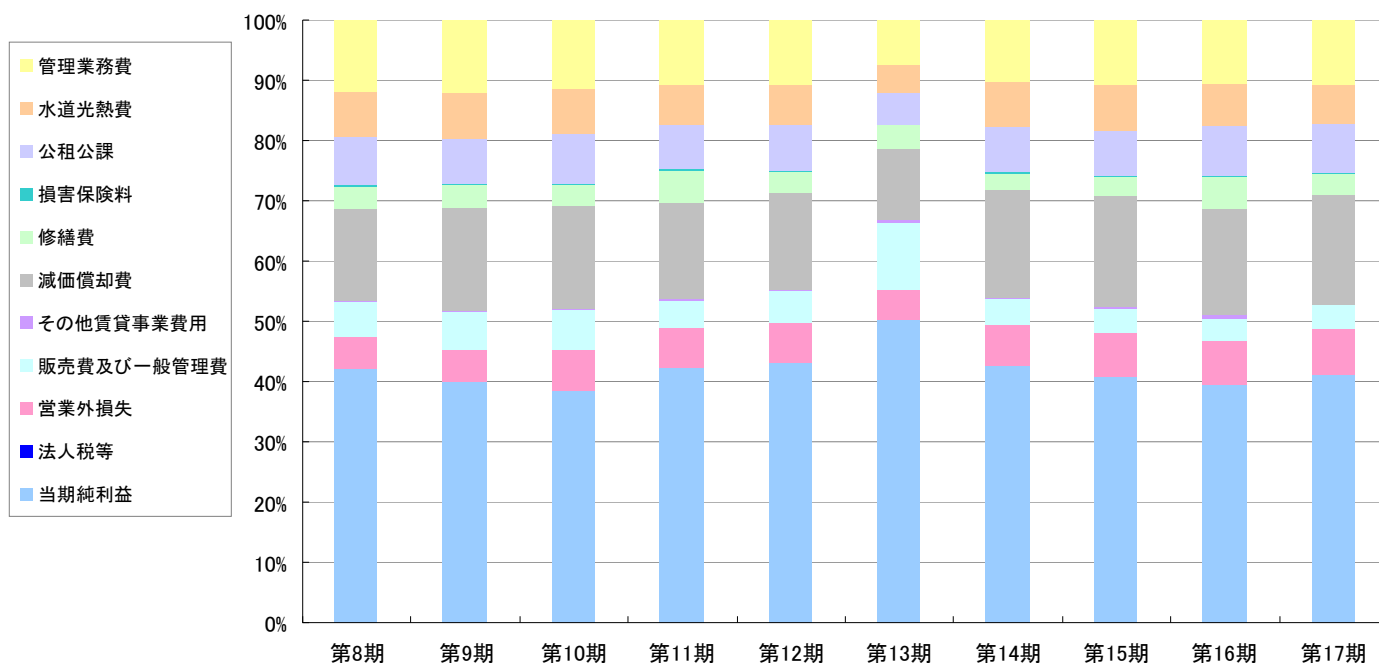
*3 容積利用権譲渡益、不動産等譲渡益及び物件移転補償金を除く

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

＜営業収益に占める割合＞

	第8期 '05/09期	第9期 '06/03期	第10期 '06/09期	第11期 '07/03期	第12期 '07/09期	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
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	11.9%	12.1%	11.3%	10.7%	10.7%	7.5%	10.4%	10.9%	10.4%	10.9%
水道光熱費	7.7%	7.7%	7.7%	6.7%	6.7%	4.7%	7.3%	7.6%	7.2%	6.3%
公租公課	7.9%	7.4%	8.2%	7.3%	7.7%	5.2%	7.6%	7.3%	8.2%	8.2%
損害保険料	0.3%	0.3%	0.2%	0.2%	0.2%	0.1%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
修繕費	3.6%	3.8%	3.3%	5.4%	3.3%	3.8%	2.6%	3.3%	5.2%	3.5%
減価償却費	15.4%	16.9%	17.2%	16.0%	16.2%	11.9%	18.0%	18.3%	17.7%	18.2%
その他賃貸事業費用	0.2%	0.2%	0.3%	0.3%	0.2%	0.4%	0.3%	0.4%	0.5%	0.2%
販売費及び一般管理費	5.6%	6.4%	6.5%	4.3%	5.1%	11.1%	4.1%	4.0%	3.8%	3.9%
営業外損失	5.5%	5.2%	6.8%	6.6%	6.6%	4.9%	6.9%	7.4%	7.2%	7.7%
法人税等	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
当期純利益	42.0%	40.0%	38.4%	42.4%	43.3%	50.3%	42.7%	40.7%	39.5%	41.0%

*営業収益において、第10期～第12期には不動産等譲渡益、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が含まれる。



第17期貸借対照表



(単位:百万円)

科目	第16期末 ('09/09月末)	第17期末 ('10/03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	21,420	18,753	△2,666	
その他流動資産	294	1,153	859	
流動資産合計	21,714	19,907	△1,807	
II 固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	199,010	220,655	21,644	資本的支出・特定資産取得による増加
構築物(信託物件含む)	2,275	2,458	183	
機械装置他(信託物件含む)	2,939	3,132	193	
土地(信託物件含む)	369,693	423,030	53,336	
減価償却累計額	△34,747	△38,693	△3,945	
有形固定資産合計	539,171	610,583	71,412	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	3,519	6,134	2,614	物件取得による増加
無形固定資産合計	3,519	6,134	2,614	
投資その他の資産				
投資有価証券	2	577	574	
長期前払費用他	38	53	14	
投資その他の資産合計	41	630	588	
固定資産合計	542,732	617,348	74,615	
III 繰延資産				
投資法人債発行費	81	70	△10	
繰延資産合計	81	70	△10	
資産合計	564,528	637,326	72,797	

(単位:百万円)

科目	第16期末 ('09/09月末)	第17期末 ('10/03月末)	増減	増減の要因
負債の部				
I 流動負債				
短期借入金	48,000	39,000	△9,000	増資手取金により借入金返済に伴う減少等
1年内返済予定長期借入金	18,000	9,100	△8,900	長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	10,000	10,000	-	
前受金	2,261	2,393	131	
その他流動負債	2,539	2,685	146	
流動負債合計	80,801	63,179	△17,621	
II 固定負債				
投資法人債	35,000	35,000	-	
長期借入金	109,500	169,400	59,900	特定資産の取得に伴う新規借入及び短期借入金等からの借換による増加
預り敷金、保証金	33,121	36,517	3,396	
固定負債合計	177,621	240,917	63,296	
負債合計	258,422	304,097	45,674	
純資産の部				
出資総額	297,601	324,353	26,751	新投資口発行に伴う増加
当期末処分利益	8,504	8,875	370	
純資産合計	306,106	333,228	27,122	
負債・純資産合計	564,528	637,326	72,797	

第17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17期(182日)
営業活動によるキャッシュフロー	12,666
税引前当期純利益	8,876
減価償却費	3,945
その他	△ 155
投資活動によるキャッシュフロー	△ 69,033
財務活動によるキャッシュフロー	60,200
短期借入金の借入による収入	29,500
短期借入金の返済による支出	△ 38,500
長期借入金の借入による収入	63,000
長期借入金の返済による支出	△ 12,000
投資法人債の発行による収入	0
投資法人債の償還による支出	0
投資法人債発行費の支出	0
投資口の発行による収入	26,751
投資口交付費の支出	△ 50
分配金の支払額	△ 8,500
現金及び現金同等物の増減額	3,833
現金及び現金同等物の期首残高	14,920
現金及び現金同等物の期末残高	18,753

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

科目	第17期(182日)
当期未処分利益	8,875,704,097
分配金の額	8,826,635,600
次期繰越利益	49,068,497

なお、第17期の投資口1口当たりの分配金の額は、
18,043円(第16期19,198円)となる。

- 当期については、神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部の収用により発生した譲渡益が、租税特別措置法第65条の2に規定されている収用換地等の場合の特別控除の適用対象となることから、この特別控除額(50百万円)を限度とし、法人税等の追加的発生とそれに伴う投資主の追加的負担が生じない範囲内で、当期未処分利益のうちの一部を内部留保することとした。
- かかる方針により、当期未処分利益から内部留保額を控除した金額を超えない額で発行済投資口数489,200口の整数倍の最大値となる8,826,635,600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	第13期 (‘08/03月期)	第14期 (‘08/09月期)	第15期 (‘09/03月期)	第16期 (‘09/09月期)	第17期 (‘10/03月期)
運用日数	183日間	183日間	182日間	183日間	182日間
総資産経常利益率(ROA)	2.6%	1.6%	1.5%	1.5%	1.5%
年換算値	5.3%	3.1%	3.1%	3.0%	3.0%
純資産当期純利益率(ROE)	4.7%	2.7%	2.8%	2.8%	2.7%
年換算値	9.3%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%
期末自己資本比率	58.9%	56.4%	54.2%	54.2%	52.3%
LTV①	33.6%	36.7%	39.0%	39.1%	41.2%
LTV②	37.4%	40.1%	42.6%	42.6%	44.7%
LTV③	34.2%	36.7%	39.1%	39.1%	40.9%
LTV④	28.7%	30.9%	34.6%	37.3%	40.7%
期末固定長期適合率	108.2%	106.5%	111.1%	114.2%	109.2%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	14.2倍	9.7倍	8.9倍	9.0倍	9.0倍
NOI(百万円)	12,197	14,173	14,575	13,950	14,414
FFO(百万円)	8,078	12,009	12,213	11,577	11,914

* 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、純資産額について資産運用期間の日数を考慮して計算。

* 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(菱進銀座イーストミラービル隣接土地に係る鑑定評価額は含まない。)

* 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-受取配当金-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16期		第17期		第18期		第19期	
	('09/09月期)		('10/03月期)		('10/09月期)		('11/03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	55棟		55棟		55棟		55棟	
運用日数	183日		182日		183日		182日	
営業収益	21,524	+141	21,665	+434	22,100	△80	22,020	
賃貸事業収益	20,795	△36	20,758	+1,341	22,100	△80	22,020	
容積利用権譲渡益	728	△728	-		-		-	
不動産等譲渡益	-	+885	885	△885	-		-	
物件移転補償金	-	+21	21	△21	-		-	
営業費用	11,469	△341	11,127	+1,112	12,240	△180	12,060	
賃貸事業費用(減価償却費除く)	6,845	△500	6,344	+815	7,160	△140	7,020	
減価償却費	3,801	+144	3,945	+274	4,220	△50	4,170	
販売費及び一般管理費	823	+14	837	+12	850	+10	860	
(内、資産運用報酬(*1))	(540)	(△11)	(529)	(+0)	(530)		(530)	
NOI(*2)	13,950	+463	14,414	+515	14,930	+70	15,000	
賃貸事業損益(*2)	10,149	+319	10,468	+231	10,700	+120	10,820	
営業総利益	10,149	+1,226	11,375	△675	10,700	+120	10,820	
営業利益	10,054	+483	10,538	△688	9,850	+110	9,960	
営業外損益	△1,549	△112	△1,661	△178	△1,840	△60	△1,900	
(内、支払利息)	(△1,541)	(△58)	(△1,600)	(△239)	(△1,840)	(△30)	(△1,870)	
経常利益	8,505	+370	8,876	△876	8,000	+50	8,050	
当期純利益	8,504	+370	8,875	△875	8,000	+50	8,050	
発行済投資口数	443,000口	+46,200口	489,200口		489,200口		489,200口	
1口当たり分配金	19,198円	△1,155円	18,043円	△1,683円	16,360円	+100円	16,460円	
期末入居率	93.3%	△0.3%	93.0%	+0.0%	93.0%			

*1 期間報酬及びインセンティブ報酬

*2 容積利用権譲渡益、不動産等譲渡損益、物件移転補償金を除く

<賃貸事業収益の増減要因>

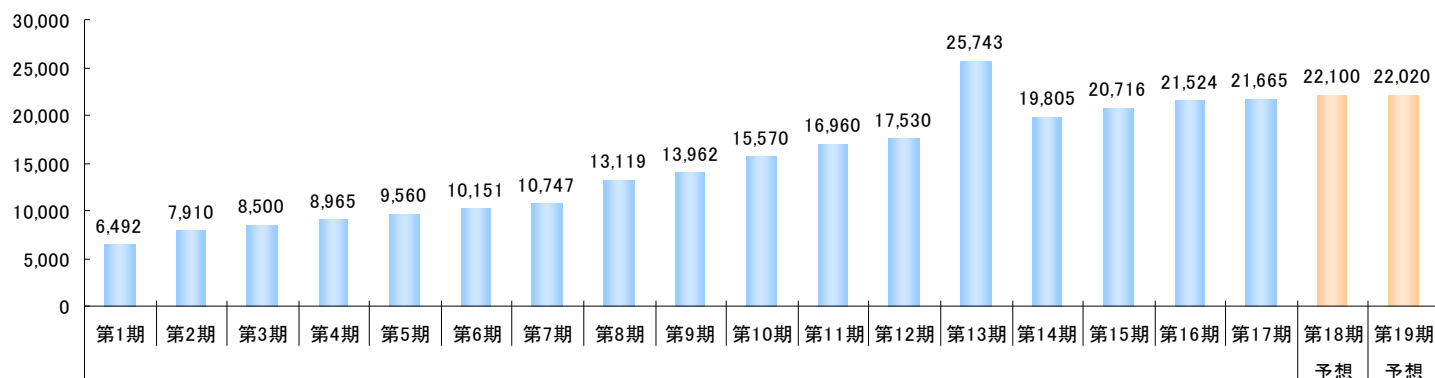
- 第17期→第18期: 第17期取得物件(汐留ビルディング持分追加取得(30.0%)・東京オペラシティビル持分追加取得(22.957%))の通期稼働による増加
第17期・第18期とも通期稼働物件のテナント入替に伴う賃料減及び減額想定等による減少
- 第18期→第19期: 第18期・第19期とも通期稼働物件のテナント入替に伴う賃料減及び減額想定等による減少

<賃貸事業費用(減価償却費除く)の増減要因>

- 第17期→第18期: 第17期取得物件(汐留ビルディング持分追加取得(30.0%)・東京オペラシティビル持分追加取得(22.957%))の通期稼働による増加
修繕費・水道光熱費の増加 等
- 第18期→第19期: 修繕費の減少 等

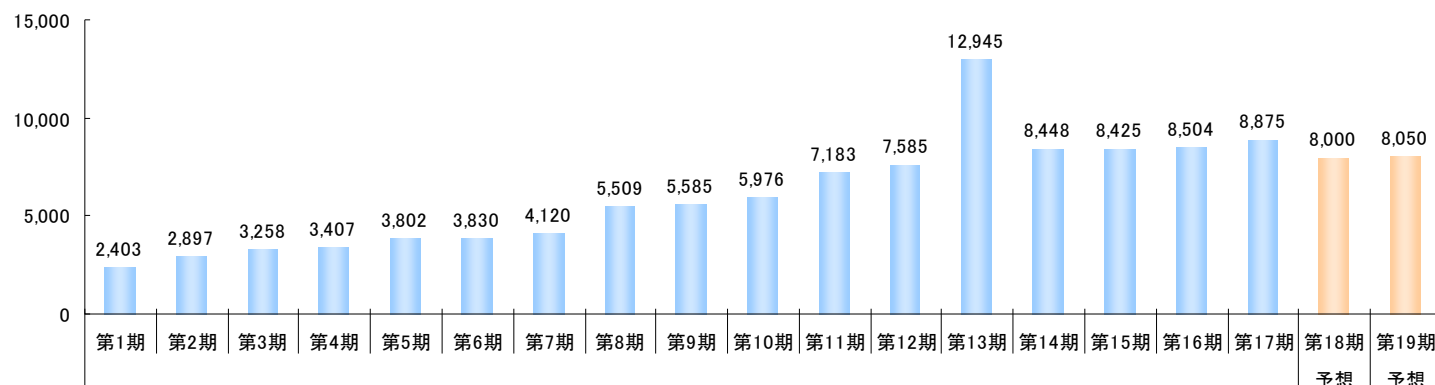
営業収益

(百万円)

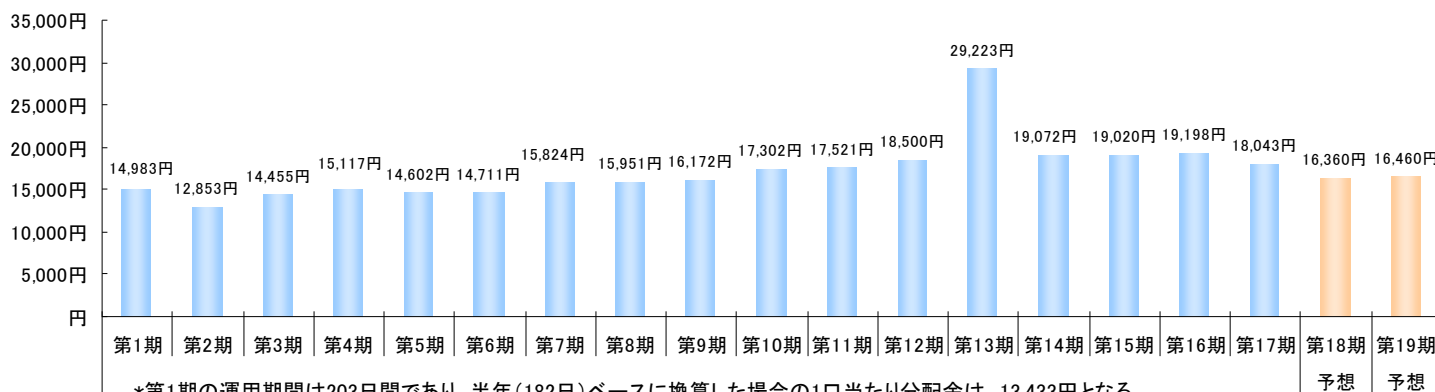


当期純利益

(百万円)



1口当たり分配金



*第1期の運用期間は203日間であり、半年(182日)ベースに換算した場合の1口当たり分配金は、13,433円となる。

第18期想定貸借対照表



(単位:百万円)

科目	第18期末 (10/09月末)	第17期末 (10/03月末)	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	19,933	18,753	1,180	賃料収入等
その他流動資産	313	1,153	△ 840	未収還付消費税等の減少
流動資産合計	20,246	19,907	339	
固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	222,245	220,655	1,590	資本的支出・特定資産取得(菱進銀座イーストミラービル増築建物)による増加
構築物(信託物件含む)	2,467	2,458	9	
機械装置他(信託物件含む)	3,143	3,132	11	
土地(信託物件含む)	423,030	423,030	-	
減価償却累計額	△ 42,913	△ 38,693	△ 4,220	
有形固定資産合計	607,972	610,583	△ 2,611	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	6,134	6,134	-	
無形固定資産合計	6,134	6,134	-	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	49	53	△ 4	
投資その他の資産	626	630	△ 4	
固定資産合計	614,732	617,348	△ 2,616	
繰延資産				
投資法人債発行費	110	70	40	
繰延資産合計	110	70	40	
資産合計	635,087	637,326	△ 2,239	

(単位:百万円)

科目	第18期末 (10/09月末)	第17期末 (10/03月末)	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				
短期借入金	39,000	39,000	-	
1年内返済予定長期借入金	64,100	9,100	55,000	返済日までの日数経過による増加
1年内償還予定投資法人債	-	10,000	△ 10,000	償還による減少
前受金	2,509	2,393	116	
その他流動負債	2,393	2,685	△ 292	営業未払金(工事費)の減少、未払費用(利息)等の増加
流動負債合計	108,002	63,179	44,823	
固定負債				
投資法人債	45,000	35,000	10,000	投資法人債発行による増加
長期借入金	114,350	169,400	△ 55,050	1年内返済予定長期借入金への振替による減少
預り敷金、保証金	35,333	36,517	△ 1,184	
固定負債合計	194,683	240,917	△ 46,234	
負債合計	302,685	304,097	△ 1,412	
純資産の部				
出資総額	324,353	324,353	-	
当期末処分利益	8,049	8,875	△ 826	
純資産合計	332,402	333,228	△ 826	
負債・純資産合計	635,087	637,326	△ 2,239	

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。