



ジャパンリアルエステイト投資法人

第21期(2012年3月期) 決算説明資料

2012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

目次

Executive Summary

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

1. 決算概要

● 第21期損益計算書	24・25
● 第21期貸借対照表	26・27
● 第21期キャッシュフロー計算書及び分配金	28
● 財務指標	29

2. 業績予想

● 実績及び予想損益	32・33
● 第22期想定貸借対照表	34・35
● 将来予想に関する記述についてのご説明	

本資料において使用する用語について

- ① 各数字データは表示単位未満を切り捨てて表示している。ただし、入居率を含む各種百分比及び総資産有利子負債比率については、小数点第二位を四捨五入して表示している。
- ② 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」及び「テナント数」に関しては、JREの保有する持分にかかる数字を記載している。
- ③ 「平均入居率」は、対象期間中毎月末時点の賃貸面積の合計値を、毎月末時点の賃貸可能面積の合計値で除することにより算出している。
- ④ 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」には、貸会議室や管理室・倉庫として使用又は賃貸している面積は含まない。
- ⑤ 「北の丸スクエア」、「二番町ガーデン」、「赤坂パークビル」、「恵比寿ネオナート」、「錦パークビル」における「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」、「テナント数」には住宅部分を含まない。
- ⑥ 「賃料」とは、「賃貸可能面積」を対象とするテナント賃料を指す。
- ⑦ 「テナント数」は、建物床の貸付けについて、賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としており、駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含まない。
- ⑧ 不動産管理会社等と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 菱進銀座イーストミラービルの「取得価格」は、本ビルの2005年3月15日付け取得価格5,353,500千円に、本ビル増築に係る総事業費2,645,922,762円を加算した額(7,999,422,762円)を記載。また、2009年10月30日付けにて一部を譲渡した神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地に係る取得価格は「取得価格」から除いていない。
- ⑰ 「スポンサー」とは、資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の株主3社(三菱地所株式会社、第一生命保険株式会社及び三井物産株式会社)を指す。
- ⑱ 一部のページで建物名称に略称を使用している(略称一覧は下表の通り。ただし、下記略称から更に「ビル」を省略して表示する場合もある。)

建物名称	略称	建物名称	略称
こころとからだの元氣プラザ	元氣プラザ	神宮前メディアスクエアビル	神宮前MSビル
北の丸スクエア	北の丸スクエア	渋谷クロスタワー	渋谷クロスタワー
MD神田ビル	MD神田ビル	恵比寿ネオナート	恵比寿ネオナート
神田橋パークビルディング	神田橋パークビル	ハーモニータワー	ハーモニータワー
二番町ガーデン	二番町ガーデン	大塚東池袋ビルディング	大塚東池袋ビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	三菱UFJ信託ビル	池袋二丁目ビルディング	池袋二丁目ビル
ビュレックス麹町	ビュレックス麹町	池袋YSビル	池袋YSビル
山王グランドビル	山王グランドビル	八王子ファーストスクエア	八王子ファースト
有楽町電気ビルディング	有楽町電気ビル	さいたま浦和ビルディング	さいたま浦和ビル
小伝馬町新日本橋ビルディング	小伝馬町ビル	MMパークビル	MMパークビル
共同ビル(茅場町2丁目)	共同(茅場町2丁目)	川崎砂子ビルディング	川崎砂子ビル
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	武蔵小杉STMビル	武蔵小杉STMビル
銀座三和ビル	銀座三和ビル	8・3スクエア北ビル	8・3スクエア
菱進銀座イーストミラービル	銀座EMビル	定禅寺パークビル	定禅寺パークビル
晴海センタービル	晴海センタービル	仙台本町ホンマビルディング	仙台ホンマビル
赤坂パークビル	赤坂パークビル	金沢パークビル	金沢パークビル
青山クリスタルビル	青山クリスタル	錦パークビル	錦パークビル
汐留ビルディング	汐留ビル	広小路栄ビルディング	広小路栄ビル
芝二丁目大門ビルディング	芝二丁目大門ビル	名古屋広小路ビルディング	名古屋広小路ビル
コスモ金杉橋ビル	コスモ金杉橋ビル	名古屋御園ビル	名古屋御園ビル
新和ビルディング	新和ビル	京都四条河原町ビル	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
TIX TOWER UENO	TIX UENO	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
東五反田1丁目ビル	東五反田1丁目ビル	御堂筋ダイワビル	御堂筋ダイワビル
大崎フロントタワー	大崎フロントタワー	リットシティビル	リットシティ
大森駅東口ビルディング	大森駅東口ビル	NHK広島放送センタービル	NHK広島ビル
日本ブランチウィックビル	日本BWビル	東晴天神ビルディング	東晴天神ビル
代々木1丁目ビル	代々木1丁目ビル	天神クリスタルビル	天神クリスタル
ダヴィンチ原宿	ダヴィンチ原宿	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル



MEMO

Executive Summary

第21期決算及び第22期・第23期予想

第21期の実績

◆ 新規取得資産

・「赤坂パークビル」(2011年11月15日、取得価格60,800百万円)

◆ 物件運営・管理状況

- ・当期末入居率94.7% (第20期末入居率94.6%)
- ・当期中賃料改定の状況 増減額改定 ▲月額34百万円

◆ 財務の状況

・新投資口発行

発行口数:59,840(一般募集:54,400口、第三者割当:5,440口)

発行価額の総額 390億円

- ・当期末LTV(有利子負債/総資産) 40.4%
- ・長期固定有利子負債比率(*) 95.3%

(*)長期固定有利子負債比率=

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

・格付け取得状況

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

(2012年5月17日現在)

第22期・第23期業績予想

◆ 新規取得資産

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

◆ 第22期末予想入居率は95.2%

第21期決算及び第22期・第23期予想

(単位:百万円(単位記載項目を除く))

	第20期実績 ('11/09月期) '11/04~'11/09	第21期実績 ('12/03月期) '11/10~'12/03	第22期予想 ('12/09月期) '12/04~'12/09	第23期予想 ('13/03月期) '12/10~'13/03
営業収益	22,829	24,059	24,050	24,370
(前期比)	(+3.1%)	(+5.4%)	(-0.0%)	(+1.3%)
(前回予想比)	(+0.1%)	(+0.1%)	(-0.1%)	
前回予想	22,800	24,040	24,080	
賃貸事業収益	22,283	24,059	24,050	24,370
(前期比)	(+0.7%)	(+8.0%)	(-0.0%)	(+1.3%)
(前回予想比)	(+0.1%)	(+0.1%)	(-0.1%)	
前回予想	22,250	24,040	24,080	
不動産等譲渡益	546	-	-	-
営業利益	10,380	10,786	10,220	10,240
(前期比)	(+5.9%)	(+3.9%)	(-5.2%)	(+0.2%)
(前回予想比)	(+2.9%)	(+0.4%)	(-0.5%)	
前回予想	10,090	10,740	10,270	
経常利益	8,603	8,863	8,350	8,330
(前期比)	(+8.4%)	(+3.0%)	(-5.8%)	(-0.2%)
(前回予想比)	(+4.2%)	(+1.1%)	(-1.4%)	
前回予想	8,260	8,770	8,470	
当期純利益	8,268	8,934	8,430	8,310
(前期比)	(+8.1%)	(+8.1%)	(-5.6%)	(-1.4%)
(前回予想比)	(+3.0%)	(+1.2%)	(-1.1%)	
前回予想	8,030	8,830	8,520	
発行済投資口数	489,200口	549,040口	549,040口	549,040口
1口当たり分配金	15,850円	16,190円	15,700円	15,140円
内部留保期末残高 (一口当たり期末残高)	909 1,858円	909 1,656円	620 1,140円	620 1,140円
総資産額	643,949	703,085	-	-
純資産額	332,670	372,869	-	-
負債合計	311,279	330,215	-	-
有利子負債額	269,350	284,300	-	-
総資産有利子負債比率	41.8%	40.4%	-	-
期末投資口価格	754,000円	729,000円	-	-
時価総額	368,856	400,250	-	-
期末物件数	56棟	57棟	58棟	58棟
期末賃貸可能面積	584,964㎡	629,761㎡	645,731㎡	645,731㎡
期末入居率	94.6%	94.7%	95.2%	-

* 時点情報についての数値は期末時点

* 前回予想とは、第20期については2011年5月17日に発表した第20期に係る予想を、第21期については2012年2月13日に発表した第21期に係る運用状況の予想の修正を、第22期については2011年11月21日に発表した第22期に係る予想を指す。

* 業績予想の前提条件

・2012年3月31日現在保有している57物件に、2012年6月15日付け取得予定のTIXTOWER UENOを加えた想定。

・確定分の異動に加え、返室・減額による減収リスクを想定、返室後スペースの跡貸しは一定期間後、段階的に貸付するものと想定。

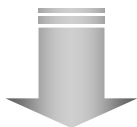
・第22期の分配金については、内部留保(※)を280百万円取崩す前提。

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

第20期・第21期物件収支比較

全体収支比較

(下記資産グループA・B・C合計)



(要因分析)

資産グループA
第20期・第21期ともに持分の
増減なく通期稼働した56物件

<修繕費の主な増減要因>

渋谷クロスタワー	165
三菱UFJ信託銀行本店ビル	29
NHK広島放送センタービル	15
新和ビルディング	-87
名古屋広小路ビルディング	-24
菱進銀座イーストミラービル	-15

(単位:百万円)

	第20期	第21期	増減	増減率
賃貸事業収益	22,283	24,060	1,776	8.0%
賃貸事業費用*	11,595	12,389	793	6.8%
賃貸事業損益	10,688	11,671	983	9.2%
NOI*	15,121	16,362	1,241	8.2%
期末入居率	94.6%	94.7%	0.1%	
期中平均入居率	93.9%	94.2%	0.3%	

*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

(注)全体収支にはグループC(第20期中譲渡物件(高輪台ビルディング))のデータを含む
(賃貸事業収益増減-0、賃貸事業費用増減-8、賃貸事業損益増減7)

	第20期	第21期	増減	増減率
賃貸事業収益	22,283	22,063	-220	-1.0%
賃貸事業費用	11,588	11,758	170	1.5%
管理業務費	2,573	2,683	110	4.3%
管理費	2,534	2,610	76	3.0%
媒介手数料等	39	74	34	87.5%
水道光熱費	1,685	1,711	26	1.5%
公租公課	2,075	2,075	-0	0.0%
損害保険料	48	48	-0	-0.6%
修繕費	585	696	110	18.9%
その他費用	188	204	16	8.3%
減価償却費	4,433	4,341	-92	-2.1%
賃貸事業損益	10,695	10,305	-390	-3.6%
NOI	15,129	14,647	-482	-3.2%
期末入居率	94.6%	94.9%	0.3%	
期中平均入居率	93.9%	93.9%	0.0%	

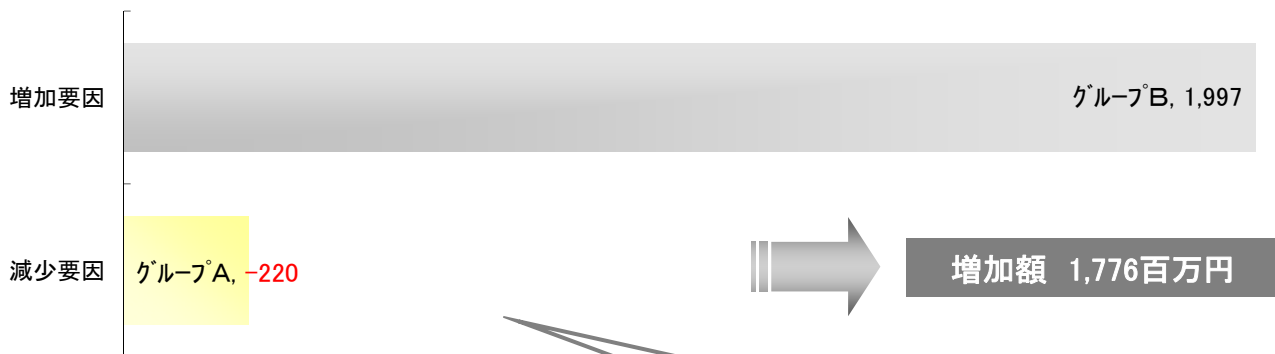
資産グループB
第21期中取得1物件
(赤坂パークビル)

	第20期	第21期	増減	増減率
賃貸事業収益	0	1,997	1,997	-
賃貸事業費用	0	631	631	-
管理業務費	0	181	181	-
管理費	0	175	175	-
媒介手数料等	0	6	6	-
水道光熱費	0	92	92	-
公租公課	0	0	0	-
損害保険料	0	4	4	-
修繕費	0	5	5	-
その他費用	0	0	0	-
地代	0	0	0	-
その他	0	0	0	-
減価償却費	0	349	349	-
賃貸事業損益	0	1,366	1,366	-
NOI	0	1,715	1,715	-

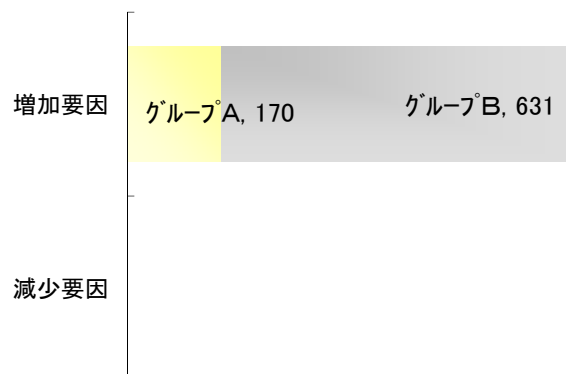
*各ビル別の第21期収支については、「4. Appendix」のP67、またはJREホームページに掲載のJRE保有物件データをご参照。

賃貸事業収益増減要因

(単位: 百万円)



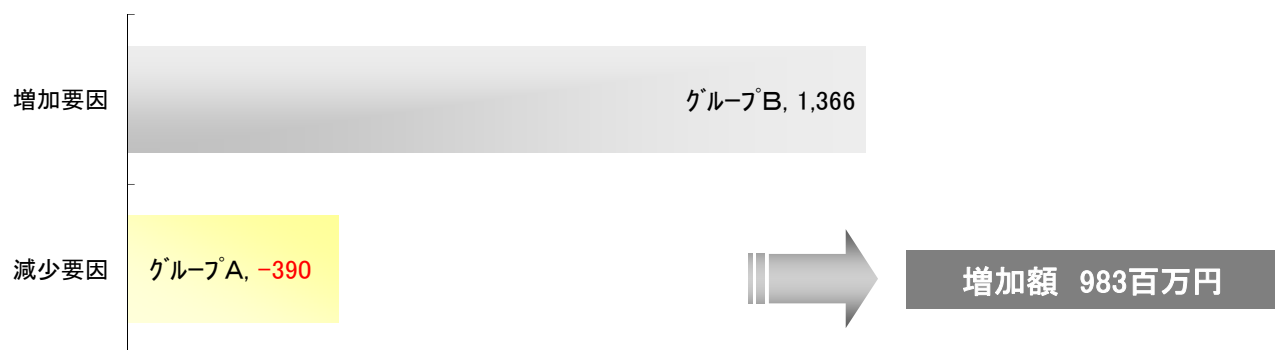
賃貸事業費用増減要因



主な増減要因

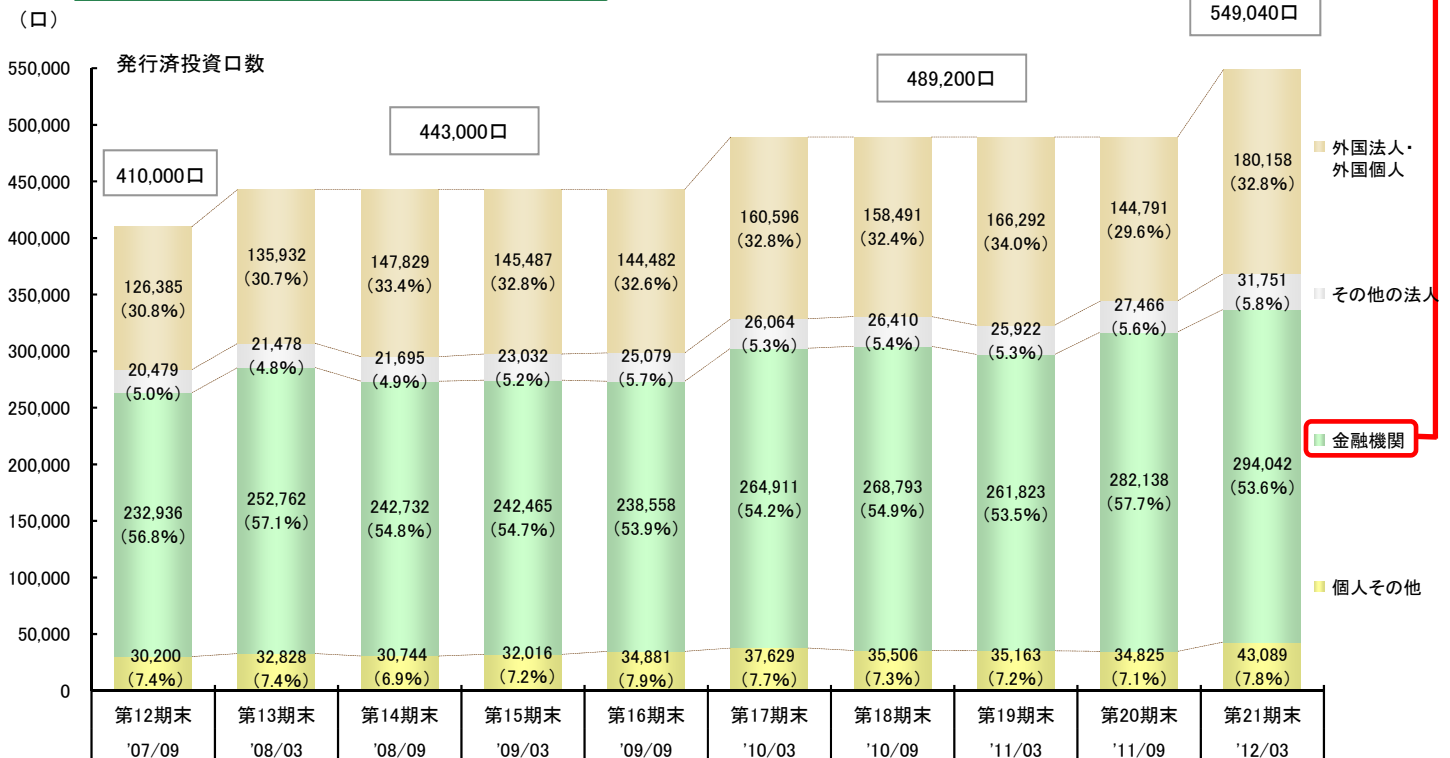
名称	20期	21期	増減額	増減率
北の丸スクエア	1,562	1,672	110	7.0%
三菱UFJ信託銀行本店ビル	984	1,027	42	4.3%
東京オペラシティビル	1,572	1,605	33	2.1%
MMパークビル	1,336	1,366	30	2.2%
菱進銀座イーストミラービル	115	135	20	17.0%
渋谷クロスタワー	1,358	1,240	-119	-8.7%
MD神田ビル	259	182	-77	-29.8%
汐留ビルディング	2,278	2,203	-74	-3.3%
晴海センタービル	685	640	-45	-6.5%
山王グランドビル	1,027	994	-33	-3.2%

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



投資口所有数上位10社

第21期

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

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

第20期

名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	72,842	14.89%
野村信託銀行株式会社(投信口)	39,106	7.99%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	36,508	7.46%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	16,960	3.47%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	11,471	2.34%
三菱地所株式会社	10,160	2.08%
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	9,430	1.93%
株式会社中国銀行	8,534	1.74%
BBH FOR MATTHEWS ASIAN GROWTH AND INCOME FUND	8,039	1.64%
株式会社北洋銀行	7,493	1.53%

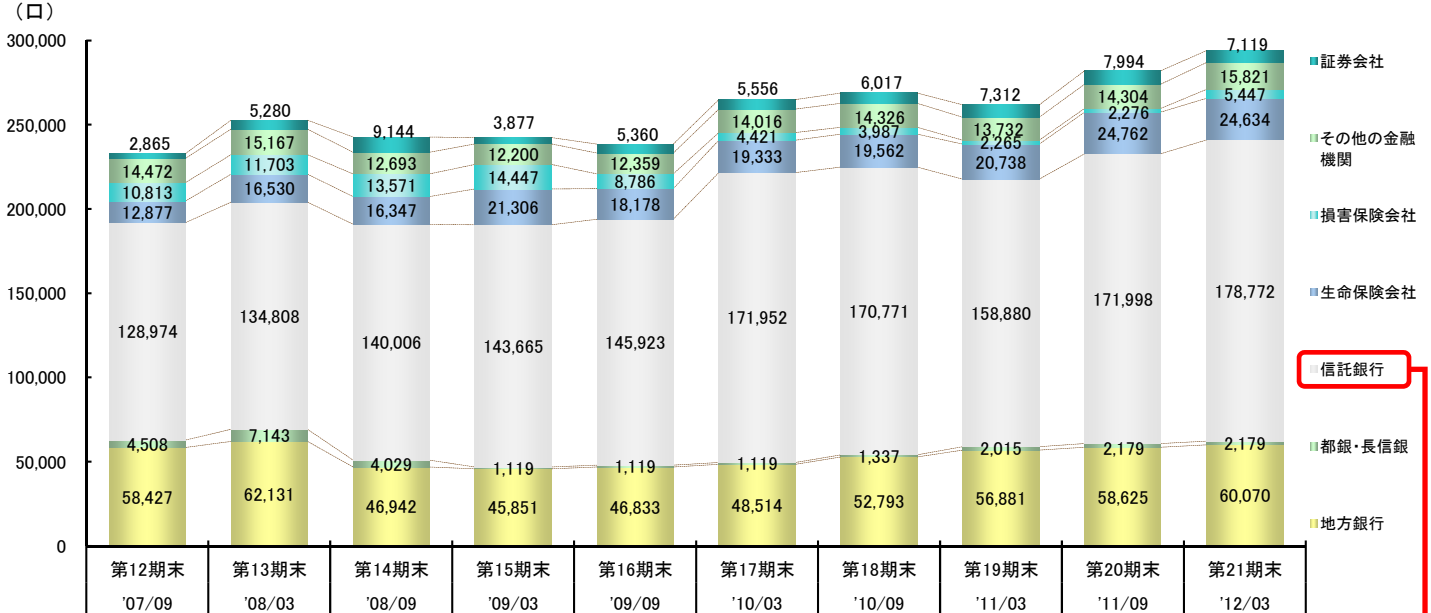
第一生命保険株式会社	4,920	1.01%
三井物産株式会社	1,600	0.33%

属性別投資主数

	第21期末('12/03期)		第20期末('11/09期)	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	15,224	94.0%	12,647	93.7%
金融機関	196	1.2%	183	1.4%
その他の法人	420	2.6%	331	2.5%
外国法人・外国個人	362	2.2%	343	2.5%
合計	16,202	100.0%	13,504	100.0%

金融機関の内訳

◆投資口数の分布

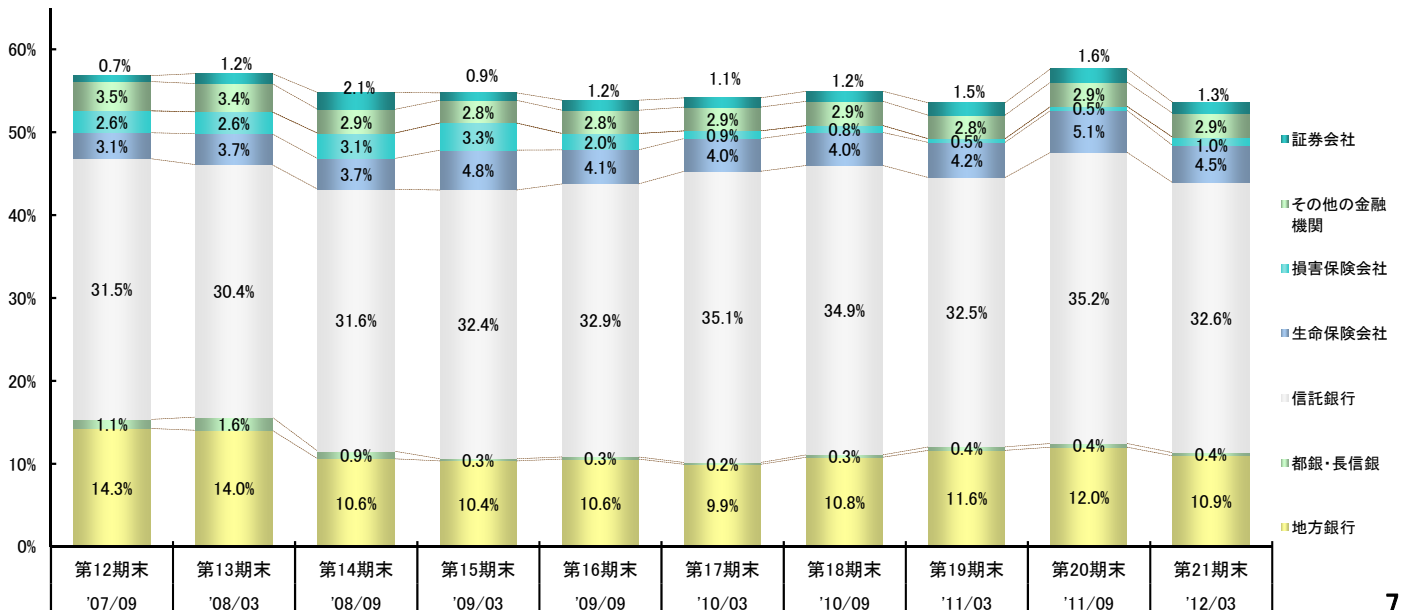


<投資信託の口数>

(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	第18期 '10/09	第19期 '11/03	第20期 '11/09	第21期 '12/03
発行済投資口数	410,000	443,000	443,000	443,000	443,000	489,200	489,200	489,200	489,200	549,040
信託銀行	128,974	134,808	140,006	143,665	145,923	171,952	170,771	158,880	171,998	178,772
うち、投資信託	113,841	120,106	124,433	132,107	135,826	160,016	157,548	141,155	144,117	142,925
発行済投資口数に占める割合	27.8%	27.1%	28.1%	29.8%	30.7%	32.7%	32.2%	28.9%	29.5%	26.0%
信託銀行に占める割合	88.3%	89.1%	88.9%	92.0%	93.1%	93.1%	92.3%	88.8%	83.8%	79.9%

◆投資口数全体に占める割合



新規取得資産(第21期)

赤坂パークビル

<外観>



<周辺地図>



物件概要

- 所在地: 東京都港区赤坂五丁目2番20号
- 面積: <土地> 14,198.20㎡ <建物> 97,489.16㎡
- 構造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付30階建
- 建築時期: 1993年7月
- 所有形態: 不動産(土地・建物:所有権)
- 賃貸可能面積: 45,009㎡(2012年3月末現在、住宅部分を除く)
- 入居率: 91.5%(2012年3月末現在、住宅部分を除く)

取引概要

- 取得先: 三菱地所株式会社
- 取得価格: 60,800百万円
- 鑑定評価額: 62,500百万円
(2012年3月31日時点)
- 取得日: 2011年11月15日

収支想定

<NOI想定> 年間 2,833百万円
(定常稼働時)

<減価償却費想定> 年間 743百万円
(定常稼働時)

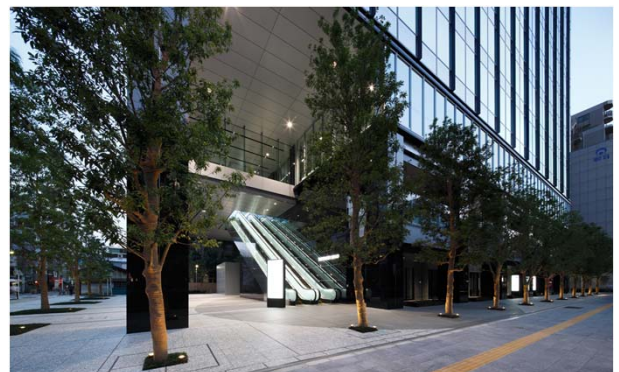
新規取得予定資産(第22期)

TIXTOWER UENO

<外観>



<周辺地図>



物件概要

- 所在地: 東京都台東区東上野四丁目8番1号
- 面積: <土地> 2,412.80㎡ <建物> 23,727.48㎡
- 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付18階建
- 建築時期: 2010年7月
- 所有形態: 不動産(土地:所有権、敷地権
建物:区分所有権 *建物所有割合:94.04%)
- 賃貸可能面積: 15,020㎡(2012年5月17日現在における取得予定日時点の見込数値)
- 入居率: 98.9%(2012年5月17日現在における取得予定日時点の見込数値)

取引概要

- 取得先: 東京建物株式会社
伊藤忠都市開発株式会社
東京開発K特定目的会社
- 取得価格: 22,000百万円
- 鑑定評価額: 22,300百万円
(2012年4月1日時点)
- 取得日: 2012年6月15日(予定)

収支想定

<NOI想定>

年間 1,006百万円
(定常稼働時)

<減価償却費想定>

年間 470百万円
(定常稼働時)

財務の状況①(有利子負債の状況)

第21期末(2012/03期末)

(百万円)	
短期借入金	13,500
1年内返済予定長期借入金	50,100
長期借入金	165,700
借入金合計	229,300
1年内償還予定投資法人債	10,000
投資法人債	45,000
投資法人債合計	55,000
有利子負債合計	284,300

<金融機関別借入残高> (百万円)

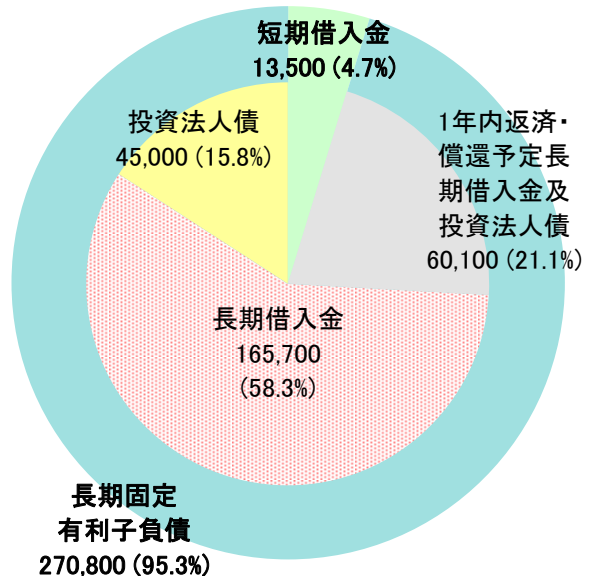
三菱UFJ信託銀行	54,500
みずほコーポレート銀行	36,000
三菱東京UFJ銀行	36,000
三井住友信託銀行(注)1.	25,500
信金中央金庫	16,000
第一生命保険	10,000
りそな銀行	7,000
福岡銀行	5,000
広島銀行	5,000
中国銀行	5,000
太陽生命保険	4,500
日本政策投資銀行(注)2.	3,800
八十二銀行	3,000
伊予銀行	3,000
新生銀行	3,000
三井住友銀行	3,000
日本生命保険	2,000
群馬銀行	2,000
三井生命保険	2,000
山梨中央銀行	2,000
七十七銀行	1,000

(注)1. 2012年4月1日付けにて住友信託銀行から三井住友信託銀行となっている。以下同様。

(注)2. 2010年3月24日付けにて借入の2,000百万円(2012年3月末残存元本1,800百万円)に関しては、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。

<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: 1.26%

有利子負債全体の残存年数: 3.59年

	平均利率	残存年数
短期借入金	0.35%	0.68年
1年内返済・償還予定長期借入金及び投資法人債	1.21%	0.70年
長期借入金+投資法人債	1.33%	4.60年

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

<コミットメントライン契約の概要>

コミットメントライン①

- 借入極度額 : 400億円
- 契約期限 : 2014年9月19日
- 参加金融機関 : みずほコーポレート銀行
三菱東京UFJ銀行
三井住友信託銀行
三菱UFJ信託銀行

コミットメントライン②

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

➡ 第21期末現在 利用残高なし

第21期末(2012/03期末)有利子負債一覧

<短期借入金>

借入先	借入日	残高	利率	返済期限(期間)
みずほコーポレート銀行	'11/06/01	1,000	0.38	'12/06/01 (1年)
三菱東京UFJ銀行	'11/08/01	1,500	0.38	'12/08/01 (1年)
三菱UFJ信託銀行	'11/08/01	1,500	0.38	'12/08/01 (1年)
みずほコーポレート銀行	'11/08/01	1,000	0.38	'12/08/01 (1年)
三菱東京UFJ銀行	'11/09/01	500	0.38	'12/09/03 (1年)
三井住友信託銀行	'11/11/01	1,000	0.33	'12/11/01 (1年)
みずほコーポレート銀行	'12/03/26	4,000	0.33	'13/03/26 (1年)
信金中央金庫	'12/03/26	2,000	0.33	'13/03/26 (1年)
七十七銀行	'12/03/26	1,000	0.33	'13/03/26 (1年)
合 計		13,500		

<長期借入金>

(残高:百万円、利率:%)

借入先	借入日	残高	利率	返済期限(期間)
第一生命保険	'07/05/31	5,000	1.86875	'15/05/29 (8年)
太陽生命保険	'07/05/31	1,500	1.86875	'15/05/29 (8年)
太陽生命保険	'08/04/24	1,000	1.595	'16/04/25 (8年)
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)
みずほコーポレート銀行	'08/04/24	3,000	1.42375	'13/04/24 (5年)
三井住友信託銀行	'08/09/01	5,000	1.4875	'13/09/02 (5年)
信金中央金庫	'08/09/01	3,000	1.4875	'13/09/02 (5年)
日本政策投資銀行	'08/09/01	2,000	1.65	'15/09/01 (7年)
伊予銀行	'09/03/24	2,000	1.31	'14/03/24 (5年)
第一生命保険	'09/03/30	5,000	1.54375	'17/03/30 (8年)
みずほコーポレート銀行	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
三菱東京UFJ銀行	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
三菱UFJ信託銀行	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
三井住友信託銀行	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
りそな銀行	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
群馬銀行	'10/03/24	1,000	1.2375	'14/03/24 (4年)
福岡銀行	'10/03/24	2,000	1.39875	'15/03/24 (5年)
日本政策投資銀行	'10/03/24	1,700	1.665	'17/03/24 (7年)
広島銀行	'10/06/14	3,000	1.1875	'15/06/15 (5年)
中国銀行	'10/06/15	3,000	1.20875	'15/06/15 (5年)
みずほコーポレート銀行	'10/12/21	5,000	1.30625	'16/12/21 (6年)
三井住友信託銀行	'11/01/17	3,000	1.43375	'18/01/17 (7年)
日本生命保険	'11/03/01	2,000	1.465	'18/03/01 (7年)
りそな銀行	'11/03/01	2,000	1.255	'17/03/01 (6年)
三菱東京UFJ銀行	'11/03/24	2,000	1.3975	'18/03/26 (7年)
太陽生命保険	'11/03/30	2,000	1.39625	'18/03/30 (7年)
三菱UFJ信託銀行	'11/04/04	5,000	1.0325	'16/04/04 (5年)
三菱UFJ信託銀行	'11/04/04	5,000	1.205	'17/04/04 (6年)
三菱UFJ信託銀行	'11/06/01	12,000	1.12625	'17/06/01 (6年)
三菱UFJ信託銀行	'11/06/01	10,000	1.31125	'18/06/01 (7年)
みずほコーポレート銀行	'11/06/23	6,000	0.90875	'16/06/23 (5年)
三菱東京UFJ銀行	'11/06/23	6,000	0.90875	'16/06/23 (5年)
三菱UFJ信託銀行	'11/06/23	6,000	0.90875	'16/06/23 (5年)
三井住友信託銀行	'11/06/23	6,000	0.90875	'16/06/23 (5年)
新生銀行	'11/08/31	3,000	1.0475	'18/08/31 (7年)
福岡銀行	'11/08/31	2,000	0.9025	'17/08/31 (6年)
三井住友信託銀行	'11/09/26	5,500	1.16	'19/09/26 (8年)
みずほコーポレート銀行	'11/11/01	6,000	1.2075	'19/11/01 (8年)
群馬銀行	'11/11/15	1,000	0.615	'14/11/17 (3年)
信金中央金庫	'11/11/15	1,000	0.7525	'16/11/15 (5年)
三井住友信託銀行	'11/11/15	3,000	0.98375	'18/11/15 (7年)
三井住友銀行	'11/11/15	3,000	0.98375	'18/11/15 (7年)
みずほコーポレート銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15 (8年)
三菱東京UFJ銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15 (8年)
三菱UFJ信託銀行	'11/11/15	3,000	1.13875	'19/11/15 (8年)
山梨中央銀行	'11/12/15	2,000	0.645	'14/12/15 (3年)
合 計		165,700		

<1年内返済・償還予定長期借入金及び投資法人債>

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)
福岡銀行	'07/08/31	1,000	1.4925	'12/08/31 (5年)
三井生命保険	'04/10/29	2,000	1.55	'12/10/29 (8年)
三菱東京UFJ銀行	'09/12/21	5,000	1.0925	'12/12/21 (3年)
三菱UFJ信託銀行	'09/12/21	5,000	1.0925	'12/12/21 (3年)
三菱東京UFJ銀行	'10/01/15	11,000	1.085	'13/01/15 (3年)
みずほコーポレート銀行	'10/01/15	5,000	1.135	'13/01/15 (3年)
三菱UFJ信託銀行	'10/01/15	5,000	1.135	'13/01/15 (3年)
信金中央金庫	'10/01/15	5,000	1.135	'13/01/15 (3年)
伊予銀行	'10/01/15	1,000	1.06	'13/01/15 (3年)
八十二銀行	'10/01/15	1,000	1.06	'13/01/15 (3年)
八十二銀行	'10/12/20	1,000	0.73625	'12/12/20 (2年)
中国銀行	'10/03/24	2,000	1.0475	'13/03/25 (3年)
広島銀行	'10/03/24	2,000	1.0475	'13/03/25 (3年)
りそな銀行	'10/03/24	3,000	1.0475	'13/03/25 (3年)
八十二銀行	'10/03/24	1,000	1.0475	'13/03/25 (3年)
第5回無担保投資法人債	'07/06/18	10,000	1.67	'12/06/18 (5年)
日本政策投資銀行	'10/03/24	100	1.665	'17/03/24 (7年)
合 計		60,100		

<投資法人債>

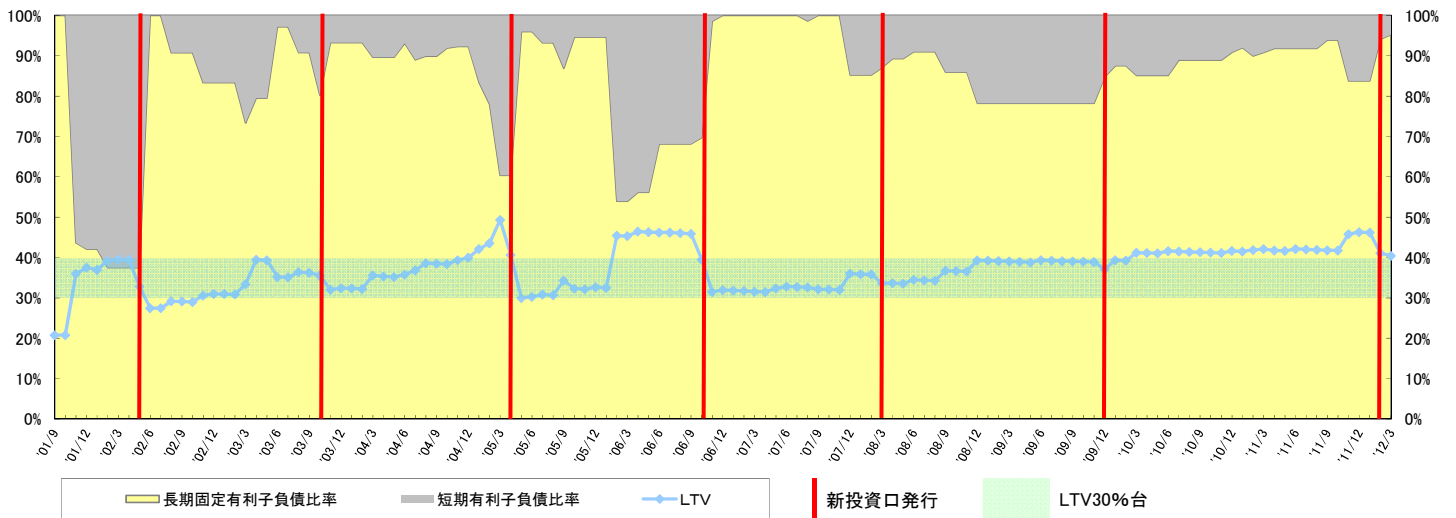
銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限(期間)
第4回無担保投資法人債	'05/09/29	10,000	2.56	'25/09/29 (20年)
第6回無担保投資法人債	'07/06/18	15,000	1.91	'14/06/18 (7年)
第7回無担保投資法人債	'10/04/23	10,000	1.26	'15/04/23 (5年)
第8回無担保投資法人債	'10/07/23	10,000	1.05	'15/07/23 (5年)
合 計		45,000		

第21期末有利子負債合計

284,300 百万円

財務の状況②(LTV)

LTV(総資産有利子負債比率)の推移



*LTV(%)=有利子負債／総資産×100

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

借入余力

(2012年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
703,085	284,300	40.4%	-5,109	58,342

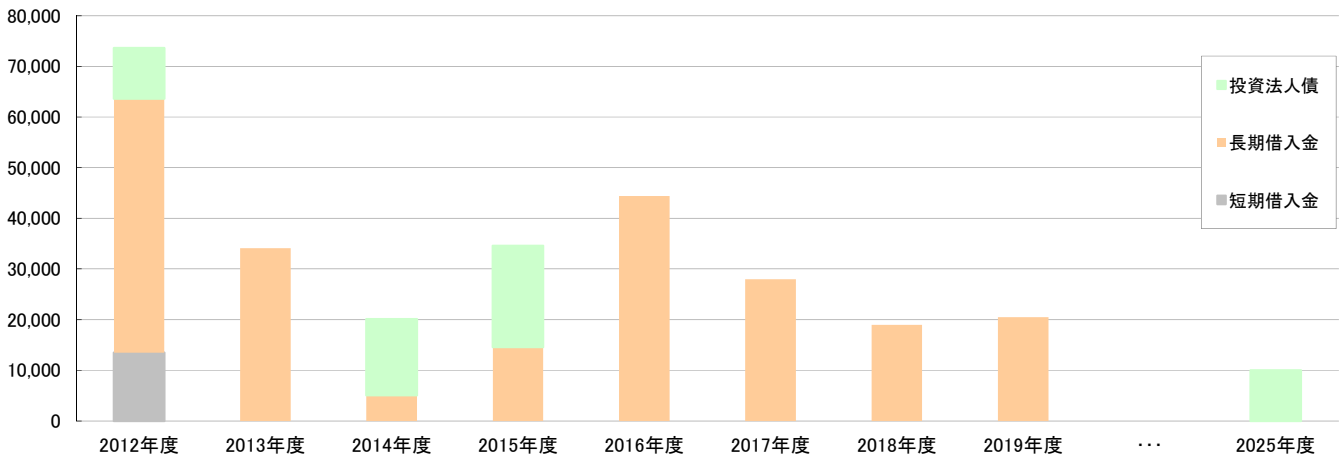
返済期日の分散

(2012年3月末日現在)

(百万円)

	2012年度 (1年以内)	2013年度 (2年)	2014年度 (3年)	2015年度 (4年)	2016年度 (5年)	2017年度 (6年)	2018年度 (7年)	2019年度 (8年)	...	2025年度 (14年)	合計
短期借入金	13,500	0	0	0	0	0	0	0		0	13,500
長期借入金	50,100	34,100	5,100	14,600	44,400	28,000	19,000	20,500		0	215,800
投資法人債	10,000	0	15,000	20,000	0	0	0	0		10,000	55,000
合計	73,600	34,100	20,100	34,600	44,400	28,000	19,000	20,500		10,000	284,300

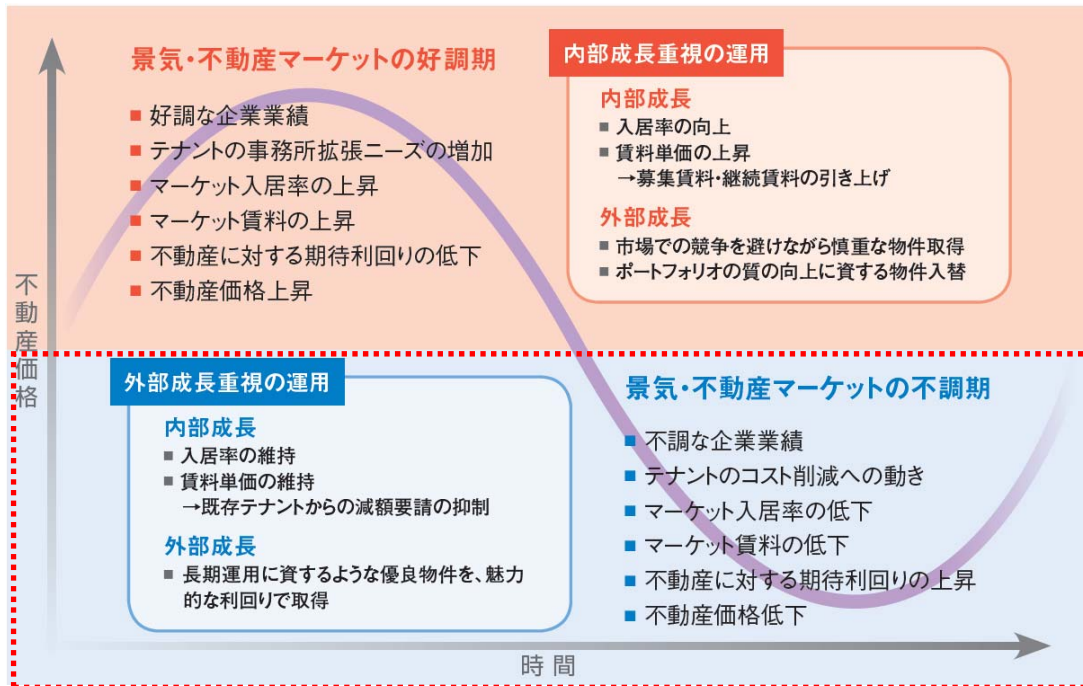
(百万円)



成長のイメージ

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

<不動産市況と成長戦略(イメージ)>

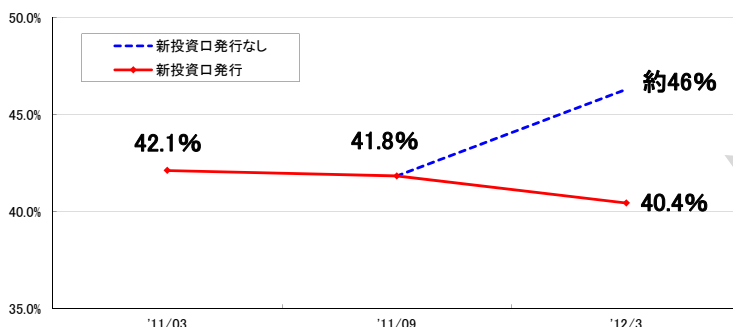


2011年11月 赤坂パークビル取得、2012年2月PO実施
⇒健全な財務体質を活かし、更なる外部成長を目指す

新投資口発行の概要

発行口数	: 59,840口(公募54,400口+第三者割当5,440口)
(発行後発行済投資口数)	: 549,040口
発行価額の総額	: 390億円
ローンチ日	: 2012年2月13日(月)
価格決定日	: 2012年2月21日(火)
払込日	: 公募 2012年2月28日(火) 第三者割当 2012年3月27日(火)

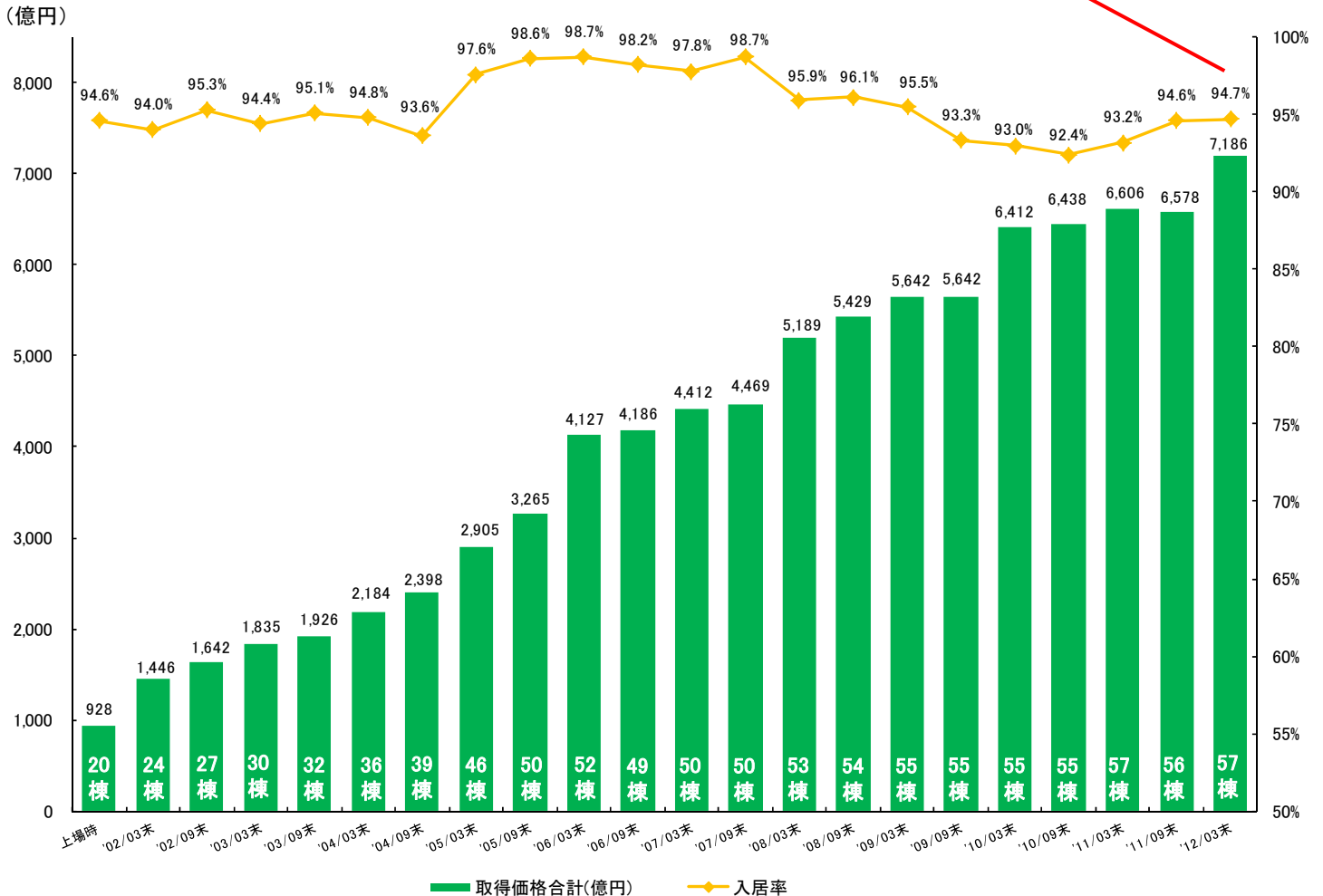
LTVの変化



新投資口発行によるレバレッジコントロールにより、更なる成長余力を確保
LTV45%までの借入余力は
約580億円程度

資産規模と入居率の推移

安定した入居率の維持を目指す



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

◆ 物件取得・譲渡実績

(単位:百万円)

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

	第12期 '07/04~'07/09	第13期 '07/10~'08/03	第14期 '08/04~'08/09	第15期 '08/10~'09/03	第16期 '09/04~'09/09	第17期 '09/10~'10/03	第18期 '10/04~'10/09	第19期 '10/10~'11/03	第20期 '11/04~'11/09	第21期 '11/10~'12/03	累計
取得	7,100	72,029	24,000	21,250	—	77,026	2,645	16,710	—	60,800	756,807
譲渡	1,770	—	—	—	—	1,507	—	—	3,160	0	55,340

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

上場以来着実に資産規模を拡大し、
約7,200億円(取得価格ベース)の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10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

10年半後

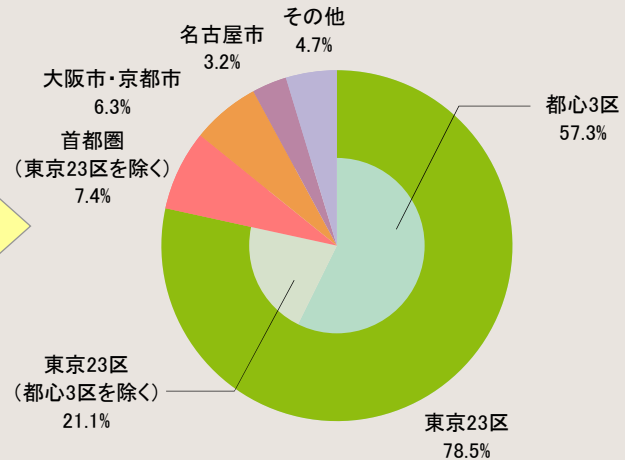
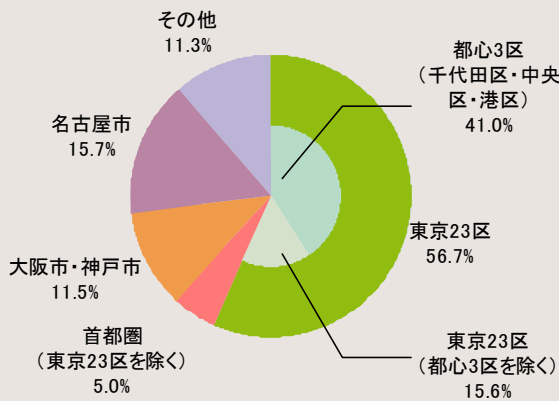
<2012年3月末>
57物件

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。

資産規模：92,845百万円

資産規模：718,663百万円



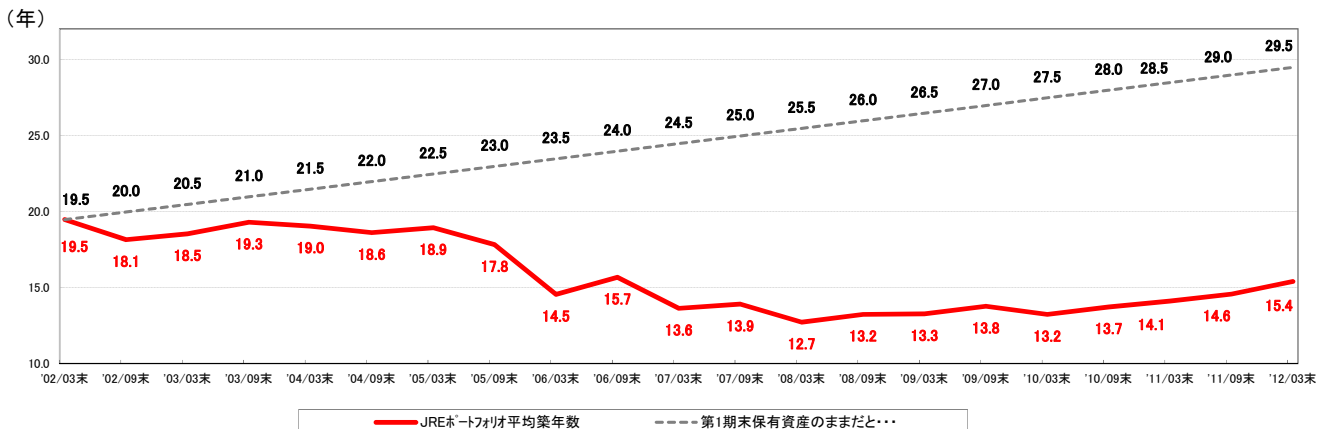
東京23区を中心とした流動性の高いポートフォリオ

築年数

* 取得価格にて加重平均

ポートフォリオ全体:
17.9年

ポートフォリオ全体:
15.4年



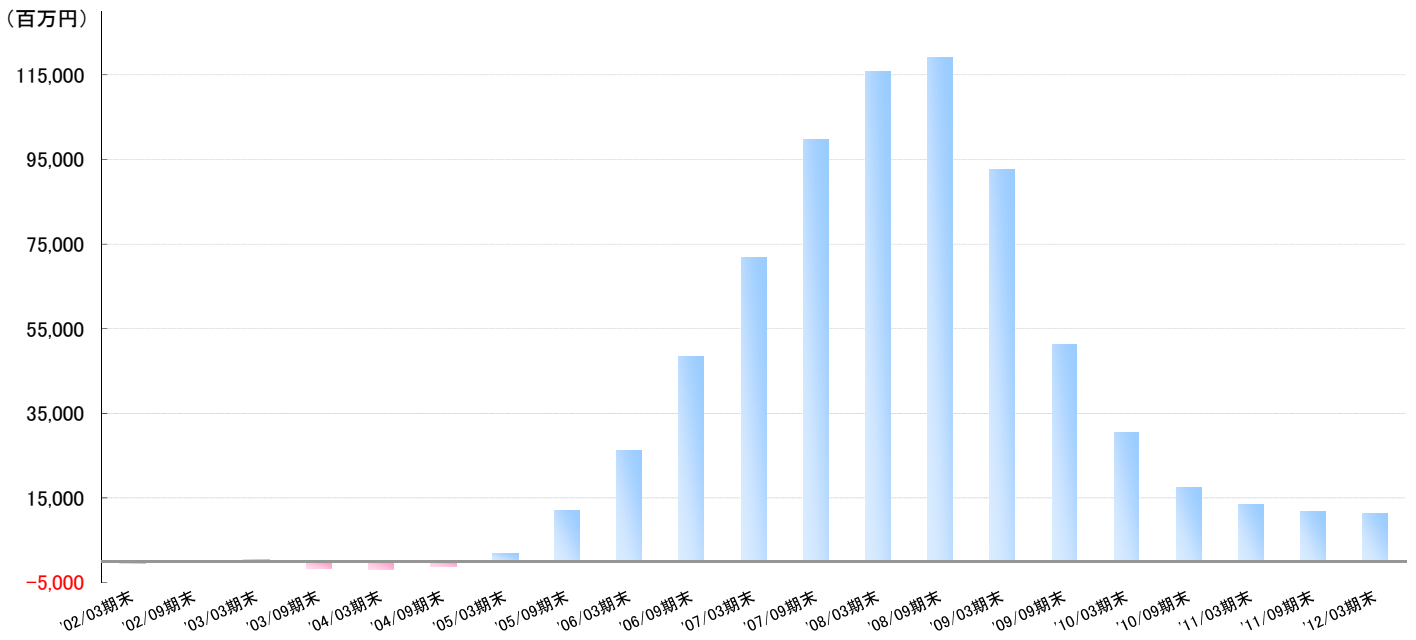
上場後約10年半経過しているにもかかわらず、ポートフォリオの若返りを実現

物件価格データ

(単位:百万円)

地域区分	名称	第21期末 鑑定評価額 (*12/03月末)	第20期末 鑑定評価額 (*11/09月末)	差額	第21期末 簿価 (*12/03月末)	第21期末 鑑定評価額 - 簿価	取得価格		
東京23区	千代田区	こころとからだの元気プラザ	6,160	6,100	60	4,958	1,201	5,000	
		北の丸スクエア	68,700	68,700	0	76,921	-8,221	81,555	
		MD神田ビル	7,810	8,750	-940	8,782	-972	9,520	
		神田橋パークビルディング	4,290	4,560	-270	4,566	-276	4,810	
		二番町ガーデン	16,300	16,300	0	13,442	2,857	14,700	
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	45,800	46,500	-700	29,760	16,039	44,700	
		ビュレックス麹町	6,390	6,220	170	6,273	116	7,000	
		山王グランドビル	29,600	29,000	600	21,369	8,230	20,900	
		有楽町電気ビルディング	7,430	7,430	0	7,828	-398	7,200	
	中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	2,980	3,110	-130	2,808	171	3,173	
		共同ビル(茅場町2丁目)	4,780	4,710	70	4,403	376	4,410	
		ビュレックス京橋	6,330	6,170	160	4,775	1,554	5,250	
		銀座三和ビル	14,600	14,600	0	17,044	-2,444	16,830	
		菱進銀座イーストミラービル	5,040	5,300	-260	7,753	-2,713	7,999	
		晴海センタービル	20,000	20,300	-300	24,865	-4,865	26,800	
	港区	青山クリスタルビル	7,240	7,460	-220	7,331	-91	7,680	
		汐留ビルディング	78,000	78,000	0	74,884	3,115	75,850	
		芝二丁目大門ビルディング	5,910	6,060	-150	4,809	1,100	4,859	
		コスモ金杉橋ビル	2,610	2,730	-120	2,565	44	2,808	
	新宿区	新和ビルディング	5,740	5,980	-240	7,590	-1,850	7,830	
		東京オペラシティビル	30,400	30,900	-500	30,447	-47	31,776	
	品川区	東五反田1丁目ビル	5,600	5,650	-50	4,907	692	5,500	
		大崎フロントタワー	15,170	15,180	-10	12,135	3,034	12,300	
	大田区	大森駅東口ビルディング	5,330	5,250	80	4,563	766	5,123	
	渋谷区	日本プラズウィックビル	6,730	7,040	-310	6,867	-137	6,670	
		代々木1丁目ビル	9,870	9,990	-120	7,674	2,195	8,700	
		ダヴィンチ原宿	6,120	6,090	30	4,930	1,189	4,885	
		神宮前メディアスクエアビル	10,200	10,400	-200	10,956	-756	12,200	
		渋谷クロスタワー	42,000	40,800	1,200	38,438	3,561	34,600	
	恵比寿ネオナート	2,740	2,800	-60	3,559	-819	4,100		
	中野区	ハーモニータワー	9,630	9,450	180	7,828	1,801	8,500	
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	3,820	3,820	0	3,551	268	3,541	
		池袋二丁目ビルディング	1,610	1,580	30	1,618	-8	1,728	
		池袋YSビル	4,120	4,230	-110	4,415	-295	4,500	
	その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	4,170	4,450	-280	5,179	-1,009	5,679
		さいたま市	さいたま浦和ビルディング	2,030	2,070	-40	2,521	-491	2,574
		横浜市	MMパークビル	35,600	35,900	-300	35,329	270	37,400
		川崎市	川崎砂子ビルディング	2,730	2,720	10	2,856	-126	3,375
			武蔵小杉STMビル	3,560	3,510	50	3,860	-300	4,000
		札幌市	8・3スクエア北ビル	6,630	6,630	0	6,709	-79	7,100
		仙台市	定禅寺パークビル	880	887	-7	970	-90	1,000
			仙台北町ホンマビルディング	2,470	2,480	-10	2,757	-287	3,174
		金沢市	金沢パークビル	5,330	5,330	0	4,089	1,240	4,580
		名古屋市	錦パークビル	3,620	3,660	-40	4,637	-1,017	5,150
			広小路栄ビルディング	1,310	1,330	-20	1,710	-400	1,680
			名古屋広小路ビルディング	12,600	12,600	0	14,959	-2,359	14,533
			名古屋御園ビル	1,040	1,080	-40	1,456	-416	1,865
		京都市	京都四条河原町ビル	1,770	1,720	50	2,678	-908	2,650
大阪市		新藤田ビル	16,300	16,400	-100	22,789	-6,489	24,000	
		堺筋本町ビル	3,580	3,620	-40	3,813	-233	4,164	
		御堂筋ダイワビル	14,100	14,100	0	13,402	697	14,314	
岡山市		リットシティビル	4,200	4,220	-20	3,874	325	4,650	
広島市		NHK広島放送センタービル	2,280	2,980	-700	2,543	-263	2,770	
福岡市		東晴天神ビルディング	1,290	1,320	-30	1,322	-32	1,550	
		天神クリスタルビル	2,470	2,470	0	4,454	-1,984	5,000	
		日之出天神ビルディング	3,720	3,720	0	3,482	237	3,657	
第20期末及び第21期末 同一持分保有物件		東京23区	499,050	501,160	-2,110	474,634	24,415	502,998	
その他都市		131,680	133,197	-1,517	145,399	-13,719	154,865		
56物件合計		630,730	634,357	-3,627	620,033	10,696	657,863		
第21期中取得物件									
東京23区		港区	赤坂パークビル	62,500	-	-	61,936	563	60,800
第21期末保有全物件									
東京23区			561,550	-	-	536,571	24,978	563,798	
その他都市			131,680	-	-	145,399	-13,719	154,865	
57物件合計		693,230	-	-	681,970	11,259	718,663		

含み損益の推移



(単位: 1口当たり情報を除き百万円)

		第1期 '02/03期末	第2期 '02/09期末	第3期 '03/03期末	第4期 '03/09期末	第5期 '04/03期末	第6期 '04/09期末	第7期 '05/03期末
期末算定価格	A	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342
簿価	B	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350
含み損益	A-B=C	-640	162	399	-1,787	-1,882	-1,173	1,991
<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
	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
	1口@純資産額	F	521,591円	510,424円	512,026円	512,688円	527,077円	528,299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	535,946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
	H/G		1.02倍	1.00倍	1.15倍	1.28倍	1.60倍	1.67倍

		第8期 '05/09期末	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
期末算定価格	A	339,029	439,799	467,001	498,741	531,100	619,160	644,700
簿価	B	327,005	413,708	418,607	427,013	431,463	503,376	525,503
含み損益	A-B=C	12,023	26,090	48,393	71,727	99,636	115,783	119,196
<参考>	期末発行済投資口数	D	345,400口	345,400口	345,400口	410,000口	410,000口	443,000口
	1口@含み損益	C/D=E	34,811円	75,537円	140,107円	174,944円	243,015円	261,363円
	1口@純資産額	F	599,254円	599,475円	600,605円	663,091円	664,071円	701,009円
	調整後1口@純資産額	E+F=G	634,065円	675,013円	740,713円	838,036円	907,086円	962,372円
	期末投資口価格	H	915,000円	1,020,000円	1,000,000円	1,560,000円	1,380,000円	1,160,000円
	H/G		1.44倍	1.51倍	1.35倍	1.86倍	1.52倍	1.21倍

		第15期 '09/03期末	第16期 '09/09期末	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
期末算定価格	A	636,770	591,920	645,239	632,112	642,220	634,357	693,230
簿価	B	544,245	540,709	614,734	614,593	628,689	622,542	681,970
含み損益	A-B=C	92,524	51,210	30,504	17,518	13,530	11,814	11,259
<参考>	期末発行済投資口数	D	443,000口	443,000口	489,200口	489,200口	489,200口	549,040口
	1口@含み損益	C/D=E	208,858円	115,598円	62,355円	35,810円	27,657円	20,506円
	1口@純資産額	F	690,806円	690,984円	681,170円	679,755円	678,770円	680,029円
	調整後1口@純資産額	E+F=G	899,665円	806,582円	743,526円	715,566円	706,427円	704,179円
	期末投資口価格	H	756,000円	734,000円	797,000円	759,000円	787,000円	754,000円
	H/G		0.84倍	0.91倍	1.07倍	1.06倍	1.11倍	1.07倍

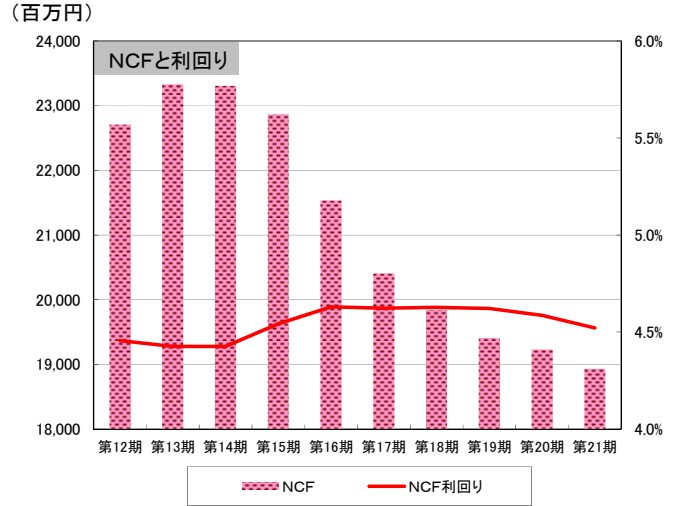
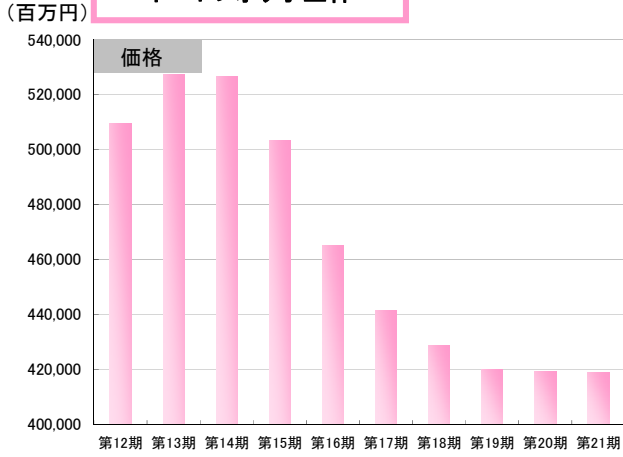
* 含み損益とは期末算定価格と簿価との差額を指す。

* 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21期)を指す。

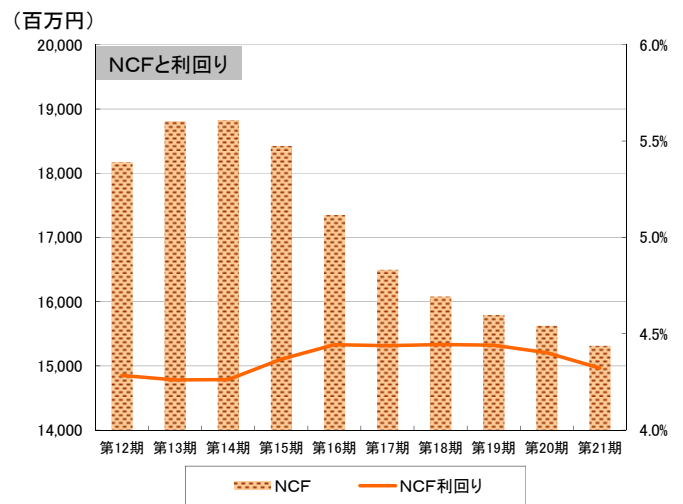
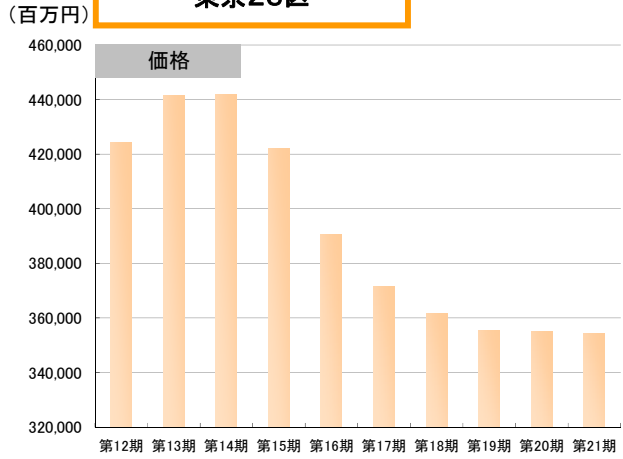
期末算定価格の推移

対象：第12期末から第21期末まで持分の増減なく継続して保有する44物件

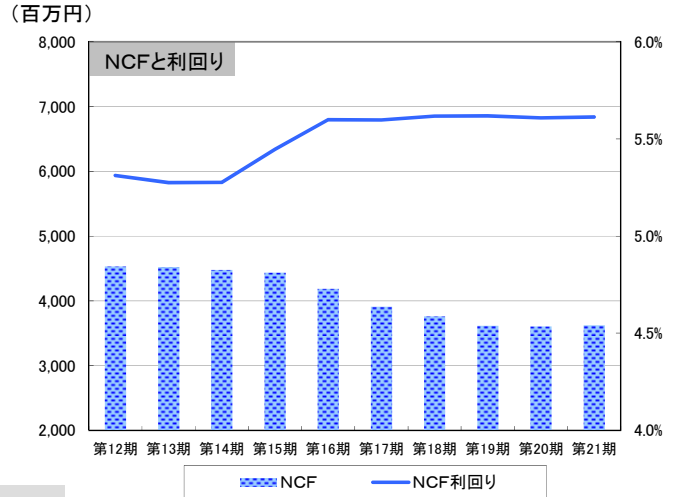
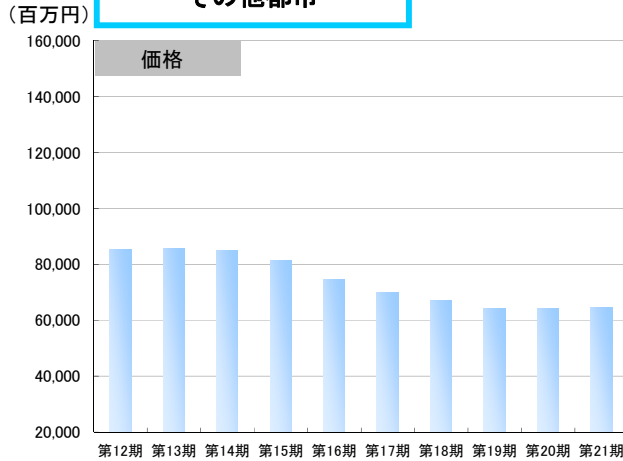
ポートフォリオ全体



東京23区



その他都市



価格：各期末時点の価格調査又は鑑定評価における直接還元価格
 NCF：上記直接還元法におけるネットキャッシュフロー
 利回り：NCF ÷ 価格

NOI利回り(運用利回り)の推移

フル稼働物件: 賃貸事業収益・入居率・NOI利回りの推移*

* NOI利回り=年換算NOI実績値÷取得価格

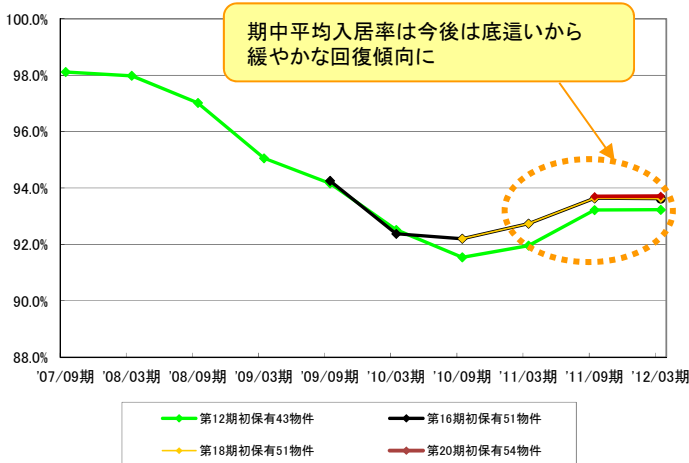
- 年間を通して、持分の増減がなく、かつ、固定資産税・都市計画税を負担した物件をグルーピングして比較
- 賃貸事業収益は各期末時点(スタート時)をそれぞれ「100」とした場合の指数の推移

		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	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
第12期初保有43物件 取得価格 3,730億円	賃貸事業収益	100.0	100.4	101.1	98.2	97.7	94.0	87.9	87.2	86.4	84.8
	期中平均入居率	98.1%	98.0%	97.0%	95.1%	94.2%	92.5%	91.5%	92.0%	93.2%	93.2%
	NOI利回り	5.55%	5.35%	5.68%	5.39%	5.08%	5.10%	4.52%	4.51%	4.57%	4.36%
第16期初保有51物件 取得価格 5,255億円	賃貸事業収益					100.0	96.3	92.0	90.7	90.1	88.9
	期中平均入居率					94.3%	92.4%	92.2%	92.7%	93.6%	93.6%
	NOI利回り					4.93%	4.89%	4.48%	4.42%	4.48%	4.31%
第18期初保有51物件 取得価格 5,255億円	賃貸事業収益							100.0	98.6	97.9	96.7
	期中平均入居率							92.2%	92.7%	93.6%	93.6%
	NOI利回り							4.48%	4.42%	4.48%	4.31%
第20期初保有54物件 取得価格 6,411億円	賃貸事業収益									100.0	98.9
	期中平均入居率									93.7%	93.7%
	NOI利回り									4.53%	4.37%

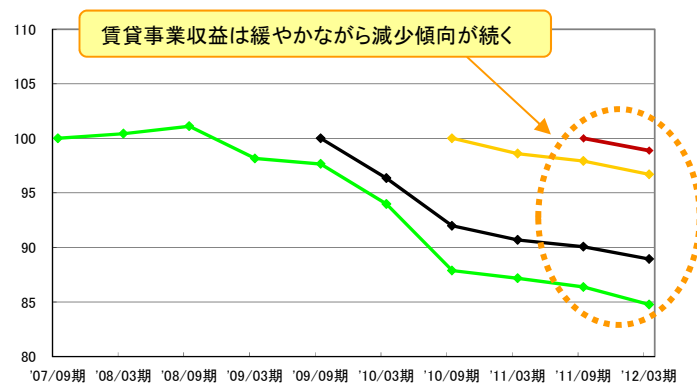
第12期初保有43物件
第16期初保有51物件
第18期初保有51物件
第20期初保有54物件

第12期初保有50物件から、譲渡済み2物件及びNHK広島、銀座EM、八王子ファースト、オペラシティ、三菱UFJを除く
第16期初保有55物件から、譲渡済み1物件及び銀座EM、オペラシティ、汐留を除く
第18期初保有55物件から、譲渡済み1物件及び銀座EM、オペラシティ、汐留を除く
第20期初保有57物件から、譲渡済み1物件及び大崎、茅場町を除く

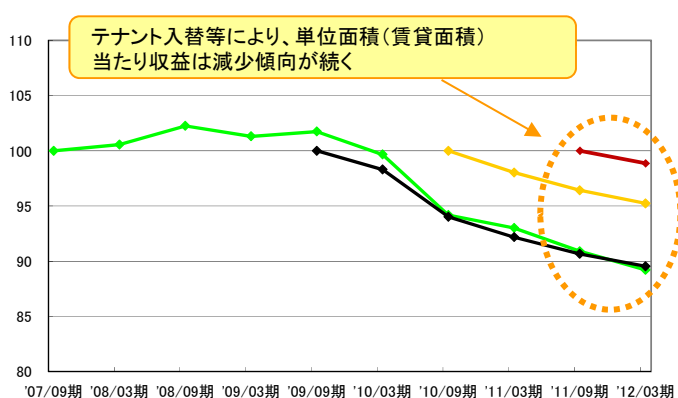
期中平均入居率の推移



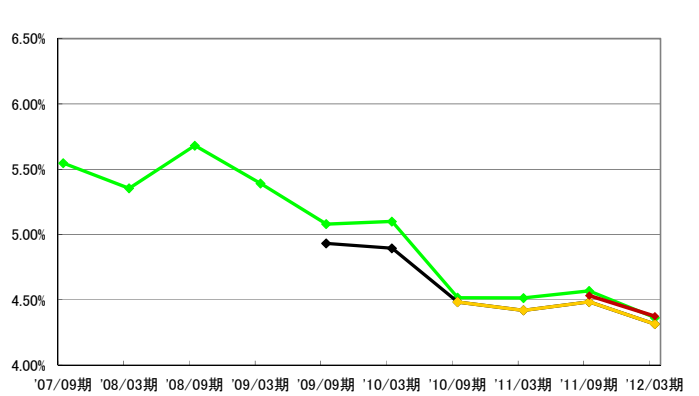
賃貸事業収益の推移



賃貸事業収益÷期中平均入居率の推移



NOI利回りの推移

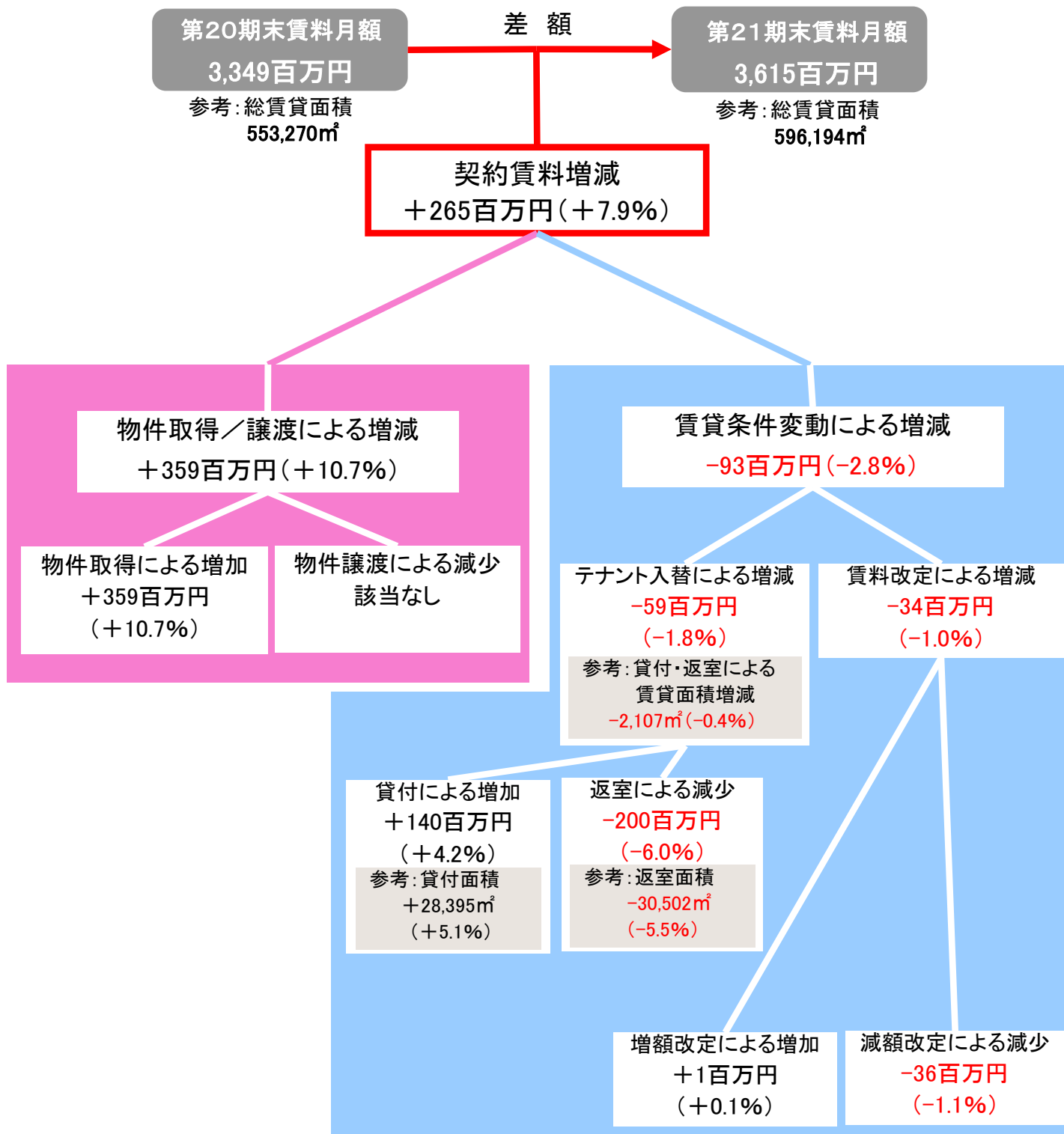


契約賃料の増減

契約賃料の増減(第21期)

増減は全て前期末(半年前)比(住宅は除く)。

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

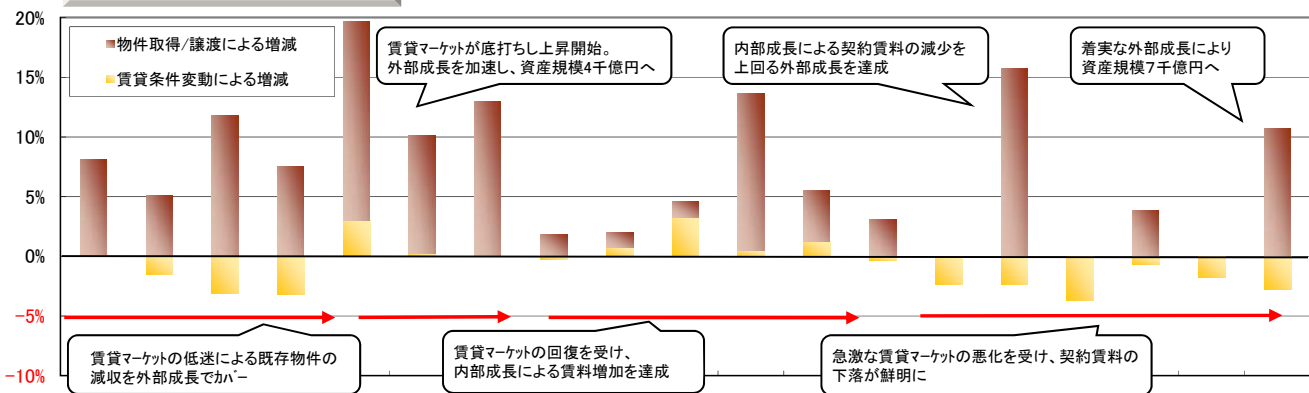


契約賃料の増減(推移)

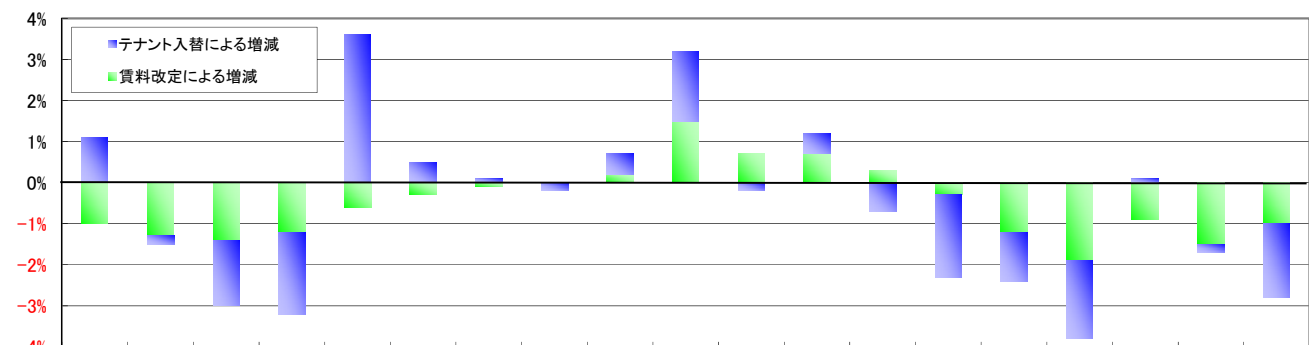
%は全て前期末(半年前)ポートフォリオ契約賃料(共益費込)月総額に対する増減率を表す(住宅は除く)。

	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
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%
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%
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%
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%
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%
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%
貸付による増加 ... 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%
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%
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%	0.3%	-0.3%	-1.2%	-1.9%	-0.9%	-1.5%	-1.0%	-1.0%
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%
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%

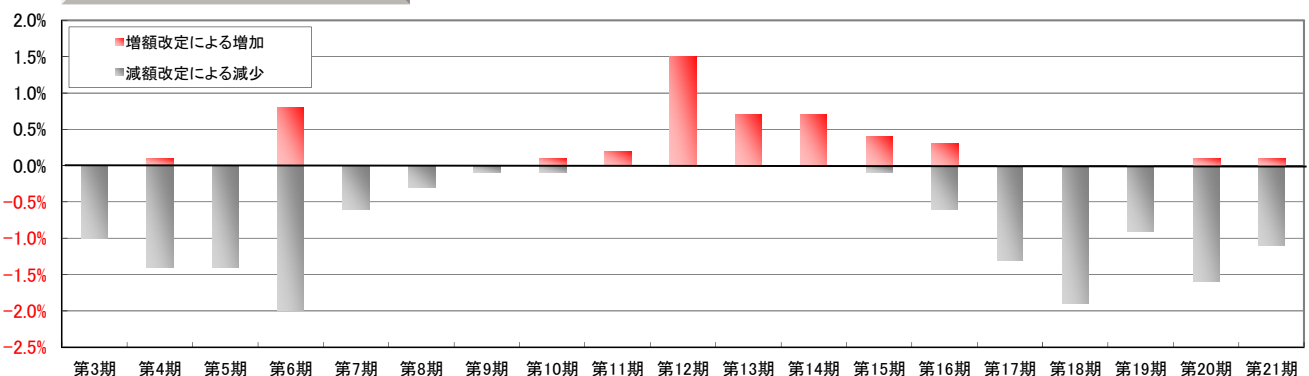
賃料増減要因



賃貸条件変動による増減



賃料改定による増減





MEMO

1. 決算概要

第21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20期 (‘11/09月期)	→ 増減 → 額 率		第21期 (‘12/03月期)	← 増減 ← 額 率		第21期 (‘12/03月期)
	実績			実績			前回予想(*1)
営業収益	22,829	1,229	5.4%	24,059	19	0.1%	24,040
賃貸事業収益	22,283	1,776	8.0%	24,059	19	0.1%	24,040
賃貸事業収入	22,187			23,775			
その他賃貸事業収入	95			284			
不動産等譲渡益(*2)	546	△546	△100.0%	-	-		-
営業費用	12,449	823	6.6%	13,273	-		-
賃貸事業費用(*3)	7,162	535	7.5%	7,697	-		-
管理業務費	2,573	291	11.3%	2,864			
管理費	2,533			2,784			
媒介手数料等	39			80			
水道光熱費	1,686	116	6.9%	1,802			
公租公課	2,081	△7	△0.3%	2,074			
損害保険料	47	3	7.0%	51			
修繕費	585	115	19.8%	700			
その他費用	187	15	8.3%	203			
NOI(*4)	15,121	1,240	8.2%	16,361	-		-
減価償却費	4,433	257	5.8%	4,690	-		-
賃貸事業損益(*4)	10,687	983	9.2%	11,671	-		-
営業総利益	11,234	436	3.9%	11,671	-		-
販売費及び一般管理費	854	30	3.6%	884	-		-
資産運用報酬	546	32	6.0%	579	-		-
その他販売費及び一般管理費	307			305			
営業利益	10,380	405	3.9%	10,786	46	0.4%	10,740
営業外収益	30			5			
受取利息	6			5			
その他営業外収益	24			0			
営業外費用	1,807			1,928			
支払利息	1,295	48	3.7%	1,343	-		-
投資法人債利息	471	△1	△0.4%	469			
投資法人債発行費償却	21			21			
その他営業外費用	18			93			
経常利益	8,603	259	3.0%	8,863	93	1.1%	8,770
税引前当期純利益	8,614			8,904			
法人税、住民税及び事業税	346			△30			
当期純利益	8,268	666	8.1%	8,934	104	1.2%	8,830
当期未処分利益	8,317			8,964			
FFO(*5)	12,154	1,470	12.1%	13,625			
1口当たり分配金	15,850	340	2.1%	16,190	190	1.2%	16,000

*1 前回予想とは、2012年2月13日に発表した第21期に係る運用状況の予想の修正を指す。

*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 不動産等譲渡益を除く

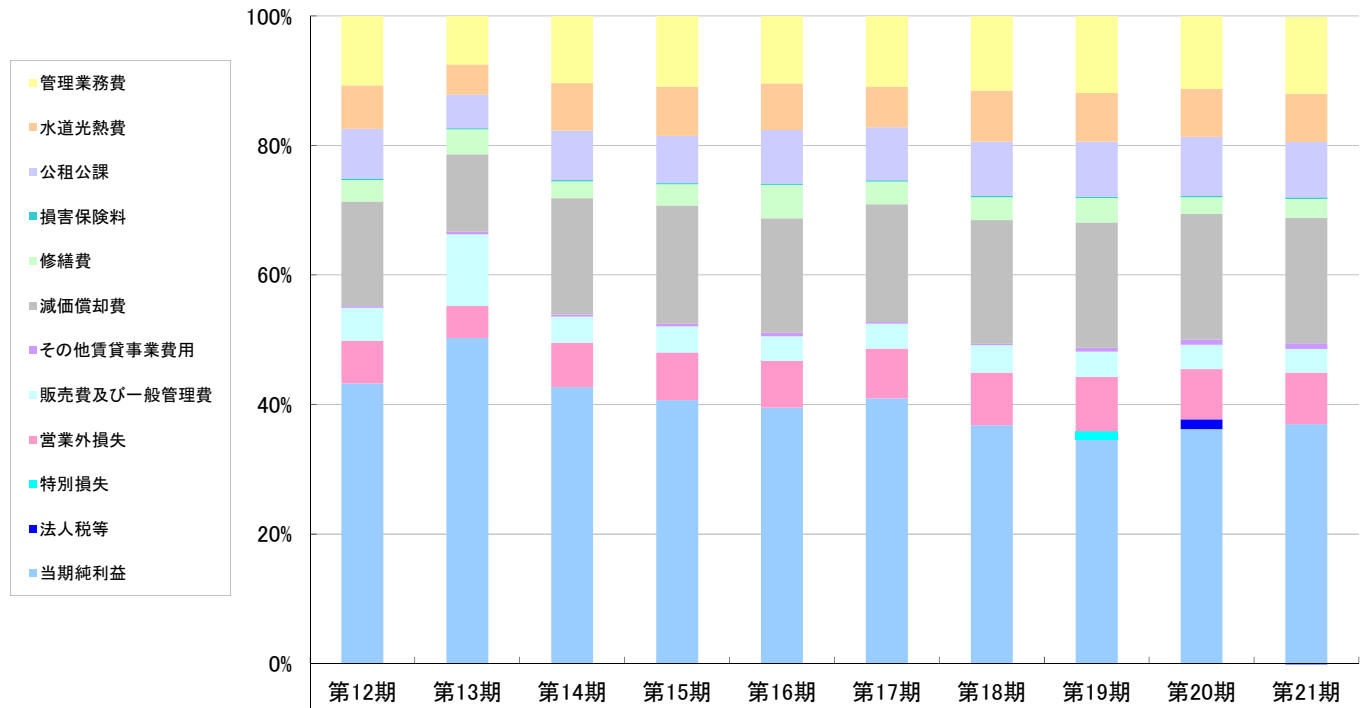
*5 当期純利益＋減価償却費－不動産等譲渡益

<営業収益に占める割合>

	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	第18期 '10/09期	第19期 '11/03期	第20期 '11/09期	第21期 '12/03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	10.7%	7.5%	10.4%	10.9%	10.4%	10.9%	11.5%	11.9%	11.3%	11.9%
水道光熱費	6.7%	4.7%	7.3%	7.6%	7.2%	6.3%	7.9%	7.5%	7.4%	7.5%
公租公課	7.7%	5.2%	7.6%	7.3%	8.2%	8.2%	8.3%	8.5%	9.1%	8.6%
損害保険料	0.2%	0.1%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
修繕費	3.3%	3.8%	2.6%	3.3%	5.2%	3.5%	3.6%	3.8%	2.6%	2.9%
減価償却費	16.2%	11.9%	18.0%	18.3%	17.7%	18.2%	19.1%	19.4%	19.4%	19.5%
その他賃貸事業費用	0.2%	0.4%	0.3%	0.4%	0.5%	0.2%	0.2%	0.6%	0.8%	0.8%
販売費及び一般管理費	5.1%	11.1%	4.1%	4.0%	3.8%	3.9%	4.2%	3.9%	3.7%	3.7%
営業外損失	6.6%	4.9%	6.9%	7.4%	7.2%	7.7%	8.2%	8.4%	7.8%	8.0%
特別損失	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%
法人税等	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	-0.1%
当期純利益	43.3%	50.3%	42.7%	40.7%	39.5%	41.0%	36.8%	34.6%	36.2%	37.1%

*営業収益において、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、第20期には不動産等譲渡益及び特別利益、第21期には特別利益が含まれる。

*第21期の法人税等については、法人税率の変更に伴う、税効果の修正額を反映している。



第21期貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第20期末 (‘11/09月末)	第21期末 (‘12/03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	19,366	18,661	△704	未収還付消費税等の増加
その他流動資産	256	699	442	
流動資産合計	19,623	19,360	△262	
II 固定資産				
有形固定資産				資本的支出・物件取得による増加
建物(信託物件含む)	235,336	251,144	15,808	
構築物(信託物件含む)	2,590	2,957	366	
機械装置他(信託物件含む)	3,213	3,277	64	
土地(信託物件含む)	424,833	472,709	47,876	
減価償却累計額	△50,887	△55,559	△4,671	
有形固定資産合計	615,085	674,530	59,444	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	7,456	7,440	△15	
無形固定資産合計	7,456	7,440	△15	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	1,088	1,079	△8	
投資その他の資産合計	1,665	1,656	△8	
固定資産合計	624,207	683,627	59,419	
III 繰延資産				
投資法人債発行費	118	96	△21	
繰延資産合計	118	96	△21	
資産合計	643,949	703,085	59,135	

(単位:百万円)

科目	第20期末 (11/09月末)	第21期末 (12/03月末)	増減	増減の要因
負債の部				
I 流動負債				
短期借入金	16,500	13,500	△3,000	物件取得に伴う新規借入による増加 増資手取金による借入金返済に伴う減少
1年以内返済予定長期借入金	8,100	50,100	42,000	返済期日までの日数経過による増加 長期借入金への借換による減少等
1年以内償還予定投資法人債	10,000	10,000	-	
前受金	2,477	3,156	679	物件取得等に伴う前受賃料の増加
その他流動負債	3,019	2,535	△484	
流動負債合計	40,097	79,292	39,195	
II 固定負債				
投資法人債	45,000	45,000	-	
長期借入金	189,750	165,700	△24,050	物件取得に伴う新規借入等による増加 1年以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	35,788	39,622	3,833	物件取得に伴う預り敷金の増加等
その他固定負債	642	600	△42	法人税率変更に伴う繰延税金負債の修正による減少等
固定負債合計	271,181	250,922	△20,258	
負債合計	311,279	330,215	18,936	
純資産の部				
出資総額	324,353	363,371	39,018	新投資口発行に伴う増加
圧縮積立金	-	533	533	圧縮積立による増加
当期末処分利益	8,317	8,964	647	
純資産合計	332,670	372,869	40,199	
負債・純資産合計	643,949	703,085	59,135	

第21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21期(183日)
営業活動によるキャッシュフロー	12,744
税引前当期純利益	8,904
減価償却費	4,690
その他	△ 850
投資活動によるキャッシュフロー	△ 57,617
財務活動によるキャッシュフロー	46,167
短期借入れによる収入	45,500
短期借入金の返済による支出	△ 48,500
長期借入れによる収入	25,000
長期借入金の返済による支出	△ 7,050
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	39,018
投資口交付費の支出	△ 49
分配金の支払額	△ 7,751
現金及び現金同等物の増減額	1,295
現金及び現金同等物の期首残高	11,366
現金及び現金同等物の期末残高	12,661

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

科 目	第21期(183日)
当期末処分利益	8,964,963,822
分配金の額	8,888,957,600
圧縮積立金	45,434,956
次期繰越利益	30,571,266

なお、第21期の投資口1口当たりの分配金の額は、
16,190円 (第20期15,850円)となる。

■投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)を適用し、また、分配金水準の安定化を目的に、租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」により前期に積み立てた圧縮積立金および圧縮積立にかかる法人税等調整額の合計額を維持すると共に、法人税率の変更に伴う繰延税金負債の修正額を圧縮積立金へ繰り入れ、当期末処分利益のうち発行済投資口数549,040口の整数倍である8,888,957,600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 運用日数	第17期 ('10/03月期) 182日間	第18期 ('10/09月期) 183日間	第19期 ('11/03月期) 182日間	第20期 ('11/09月期) 183日間	第21期 ('12/03月期) 183日間
総資産経常利益率(ROA)	1.5%	1.3%	1.2%	1.3%	1.3%
年換算値	3.0%	2.6%	2.5%	2.7%	2.6%
純資産当期純利益率(ROE)	2.7%	2.4%	2.3%	2.5%	2.6%
年換算値	5.5%	4.9%	4.6%	5.0%	5.3%
期末自己資本比率	52.3%	52.4%	51.3%	51.7%	53.0%
LTV①	41.2%	41.3%	42.1%	41.8%	40.4%
LTV②	44.7%	44.7%	45.6%	45.4%	43.9%
LTV③	40.9%	40.8%	41.2%	40.9%	39.6%
LTV④	40.7%	41.5%	42.4%	42.5%	41.0%
期末固定長期適合率	109.2%	116.4%	116.7%	104.8%	111.3%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	9.0倍	7.8倍	7.5倍	8.4倍	8.5倍
NOI(百万円)	14,414	15,091	14,950	15,121	16,361
FFO(百万円)	11,914	12,353	11,938	12,154	13,625

* 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

(第17期までの期末物件鑑定評価額には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-容積利用権譲渡益-物件移転補償金



MEMO

3. 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20期		第21期		第22期		第23期	
	('11/09月期)		('12/03月期)		('12/09月期)		('13/03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		56棟		57棟		58棟		58棟
運用日数		183日		183日		183日		182日
営業収益		22,829	+1,229	24,059	△9	24,050	+320	24,370
賃貸事業収益		22,283	+1,776	24,059	△9	24,050	+320	24,370
不動産等譲渡益		546	△546	-		-		-
営業費用		12,449	+823	13,273	+556	13,830	+290	14,120
賃貸事業費用(減価償却費除く)		7,162	+535	7,697	+342	8,040	+220	8,260
減価償却費		4,433	+257	4,690	+209	4,900	+40	4,940
販売費及び一般管理費		854	+30	884	△4	880	+30	910
(内、資産運用報酬(*1))		(546)	(+32)	(579)	(△9)	(570)		(570)
NOI(*2)		15,121	+1,240	16,361	△361	16,000	+100	16,100
賃貸事業損益(*2)		10,687	+983	11,671	△571	11,100	+60	11,160
営業総利益		11,234	+436	11,671	△571	11,100	+60	11,160
営業利益		10,380	+405	10,786	△566	10,220	+20	10,240
営業外損益		△1,776	△146	△1,922	+62	△1,860	△50	△1,910
(内、支払利息)		(△1,766)	(△46)	(△1,813)	(△36)	(△1,850)	(△30)	(△1,880)
経常利益		8,603	+259	8,863	△513	8,350	△20	8,330
当期純利益		8,268	+666	8,934	△504	8,430	△120	8,310
発行済投資口数		489,200口	+59,840口	549,040口		549,040口		549,040口
1口当たり分配金(*3)		15,850円	+340円	16,190円	△490円	15,700円	△560円	15,140円
期末入居率		94.6%	+0.1%	94.7%	+0.5%	95.2%		

*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 第22期の分配金については、内部留保を280百万円取り崩す前提

<賃貸事業収益の増減要因>

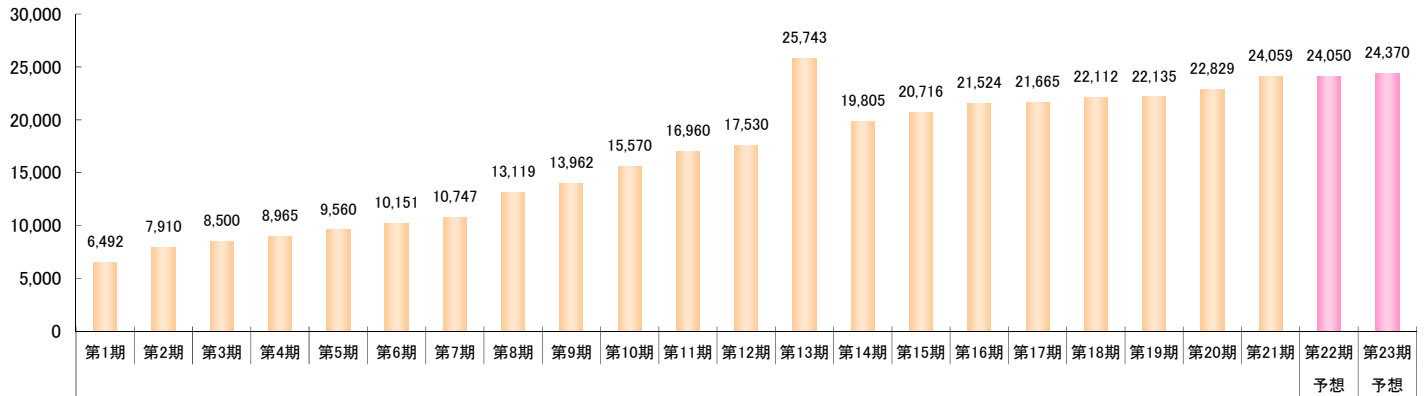
- 第21期→第22期: 第22期取得物件(TIXTOWER UENO)の期中稼働による増加
第21期・第22期とも通期稼働物件のテナント入替に伴う賃料減及び減額想定等による減少
- 第22期→第23期: 第22期取得物件(TIXTOWER UENO)の通期稼働による増加
第22期・第23期とも通期稼働物件のテナント入替に伴う賃料減及び減額想定等による減少

<賃貸事業費用(減価償却費除く)の増減要因>

- 第21期→第22期: 第22期取得物件(TIXTOWER UENO)の期中稼働による増加
水道光熱費、公租公課の増加等
- 第22期→第23期: 第22期取得物件(TIXTOWER UENO)の期中稼働による増加
管理業務費、媒介手数料の増加等

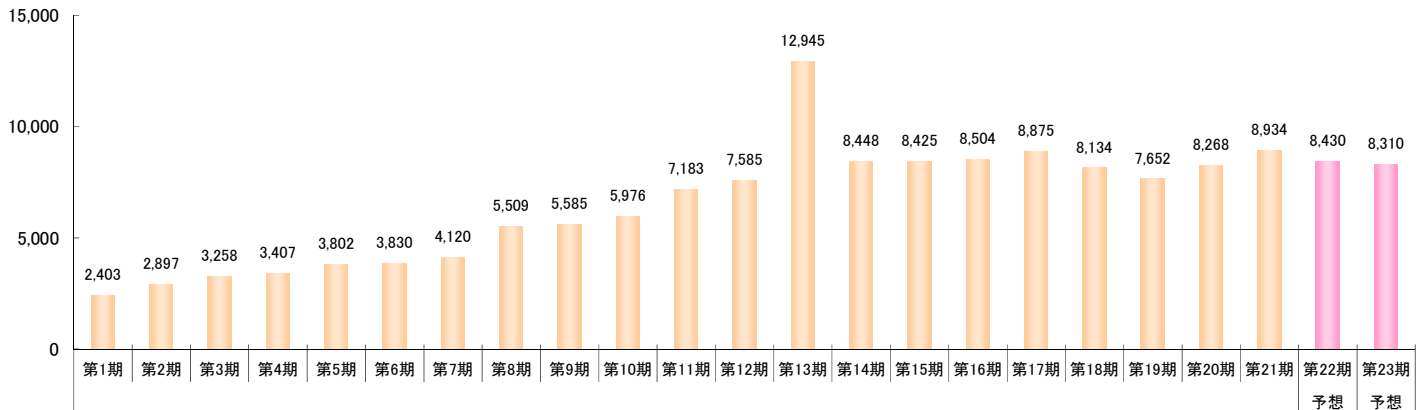
営業収益

(百万円)



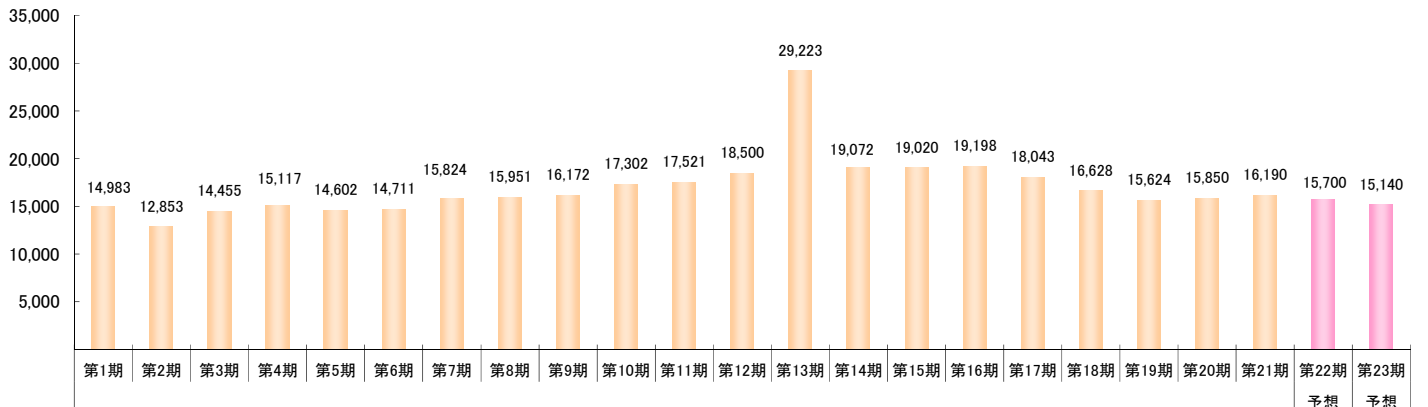
当期純利益

(百万円)



1口当たり分配金

(円)



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

第22期想定貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第22期末 (12/09月末)	第21期末 (12/03月末)	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	21,854	18,661	3,193	賃料収入等による増加等
その他流動資産	156	699	△ 543	未収還付消費税の入金による減少等
流動資産合計	22,010	19,360	2,650	
固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	264,089	251,144	12,945	資本的支出、及び物件取得による増加
構築物（信託物件含む）	2,975	2,957	18	
機械装置他（信託物件含む）	3,297	3,277	20	
土地（信託物件含む）	483,614	472,709	10,905	
減価償却累計額	△ 60,463	△ 55,559	△ 4,904	
有形固定資産合計	693,512	674,530	18,982	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	7,425	7,440	△ 15	
無形固定資産合計	7,425	7,440	△ 15	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	1,076	1,079	△ 3	
投資その他の資産	1,653	1,656	△ 3	
固定資産合計	702,590	683,627	18,963	
繰延資産				
投資法人債発行費	77	96	△ 19	
繰延資産合計	77	96	△ 19	
資産合計	724,677	703,085	21,592	

(単位:百万円)

科目	第22期末 (12/09月末)	第21期末 (12/03月末)	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				
短期借入金	13,500	13,500	0	
1年以内返済予定長期借入金	70,100	50,100	20,000	返済までの日数経過による増加等
1年以内償還予定投資法人債	0	10,000	△ 10,000	満期償還による減少
前受金	3,180	3,156	24	
その他流動負債	2,935	2,535	400	借入金の増加に伴う未払利息の増加 未払消費税の発生による増加等
流動負債合計	89,715	79,292	10,423	
固定負債				
投資法人債	45,000	45,000	0	
長期借入金	177,650	165,700	11,950	新規借入による増加及び1年内返済予定 長期借入金への振替等による減少
預り敷金、保証金	39,390	39,622	△ 232	
その他固定負債	507	600	△ 93	法人税率改正に伴う繰延税金負債の 取崩による減少等
固定負債合計	262,547	250,922	11,625	
負債合計	352,262	330,215	22,047	
純資産の部				
出資総額	363,371	363,371	0	
圧縮積立金	579	533	46	法人税率改正に伴う繰延税金負債取崩額 の積立
当期末処分利益	8,465	8,964	△ 499	
純資産合計	372,415	372,869	△ 454	
負債・純資産合計	724,677	703,085	21,592	

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。