



ジャパンリアルエステイト投資法人
第24期(2013年9月期)決算説明資料【要約版】
2013年11月18日



ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

目次

Executive Summary

● 第24期決算 及び 第25期・第26期予想 のサマリー	2・3
● 第24期決算 及び 第25期・第26期予想	4
● 第24期 新規取得資産（名古屋） - 名古屋広小路プレイス -	6
● 第24期 新規取得資産（京都） / 譲渡資産（東京23区） - 四条烏丸センタービル - - 日本プランズウィックビル（建物） -	7
● 契約賃料月額増減要因	8
● 有利子負債の状況（第24期・2013/09末）	10・11
● L T V ・借入余力・返済期日の分散	12
● J R E 成長のイメージ	13
● 物件鑑定価格データ	14・15
● 投資主データ	16・17

1 . 決算 / 業績予想の概要

● 第24期 損益計算書（決算）	20・21
● 第23期・第24期 物件収支比較（決算）	22・23
● 第24期 貸借対照表（決算）	24・25
● 第24期 キャッシュフロー計算書 及び 分配金（決算）	26
● 直近5期の財務指標の推移	27
● 第24期実績 及び 第25期・第26期業績予想損益	28・29
● 第25期 想定貸借対照表（業績予想）	30・31

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	34
● 物件地域分散・ポートフォリオ築年数の推移	35
● N O I 利回り（運用利回り）の推移	36
● 契約賃料月額増減	37
● 期末鑑定評価額・N C F の推移	38
● 将来予想に関する記述についてのご説明	39

本資料において使用する用語について

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。

「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。

「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。

「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。

「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。

「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。

「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。

不動産管理会社等とパス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。

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）。

「簿価」には建設仮勘定、借地権等を含む。

「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。

「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。

「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

「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）

「不動産等譲渡益」= 不動産等売却益 + 不動産等交換差益

三菱UFJ銀行の「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。

「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。

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	建物名称	略称
こころからだの元氣プラザ	元氣プラザ	大崎フロントタワー	大崎フロントタワー	名古屋広小路ビルディング	名古屋広小路ビル
北の丸スクエア	北の丸スクエア	大森駅東口ビルディング	大森駅東口ビル	名古屋御園ビル	名古屋御園ビル
MD 神田ビル	MD 神田ビル	日本ブランドウィックビル（底地）	日本B Wビル（底地）	四条烏丸センタービル	四条烏丸
神田橋パークビルディング	神田橋パークビル	代々木1丁目ビル	代々木1丁目ビル	京都四条河原町ビル	京都河原町ビル
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	新藤田ビル	新藤田ビル
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	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
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	御堂筋ダイワビル	御堂筋ダイワビル
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	リットシティビル	リットシティ
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	NHK広島放送センタービル	NHK広島ビル
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	東晴天神ビルディング	東晴天神ビル
共同ビル（茅場町2丁目）	共同（茅場町2丁目）	池袋二丁目ビルディング	池袋二丁目ビル	天神クリスタルビル	天神クリスタル
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	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル
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		
三菱UFJ銀行本店ビル	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	川崎砂子ビルディング	川崎砂子ビル		
赤坂パークビル	赤坂パークビル	武蔵小杉STMビル	武蔵小杉STMビル		
青山クリスタルビル	青山クリスタル	8・3スクエア北ビル	8・3スクエア		
汐留ビルディング	汐留ビル	定禅寺パークビル	定禅寺パークビル		
芝二丁目大門ビルディング	芝二丁目大門ビル	東二番丁スクエア	東二番丁		
コスモ金杉橋ビル	コスモ金杉橋ビル	仙台本町ホンマビルディング	仙台ホンマビル		
新和ビルディング	新和ビル	金沢パークビル	金沢パークビル		
東京オペラシティビル	オペラシティ	錦パークビル	錦パークビル		
TIX TOWER UENO	TIX UENO	名古屋広小路プレイス	広小路プレイス		
東五反田1丁目ビル	東五反田1丁目ビル	広小路栄ビルディング	広小路栄ビル		

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

第24期決算 及び 第25期・第26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23期実績	第24期実績	第25期予想	第26期予想
営業収益	25,357百万円	26,225百万円	25,980百万円	26,060百万円
営業利益	10,631百万円	10,781百万円	10,770百万円	10,700百万円
経常利益	8,749百万円	9,143百万円	9,020百万円	9,020百万円
当期純利益	8,824百万円	9,129百万円	9,000百万円	9,000百万円
1口当たり分配金	15,140円	15,366円	7,580円	7,580円
【参考】分割考慮前 1口当たり分配金	-	-	15,160円	15,160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予定。参考として、第25期・第26期の投資口分割考慮前の数字を併記しています。



第24期のハイライト

◆ 投資法人債の発行

発行総額: 100億円

償還期限・利率: 平成30年8月30日(5年) / 0.497% (国債利回り + 20bp)

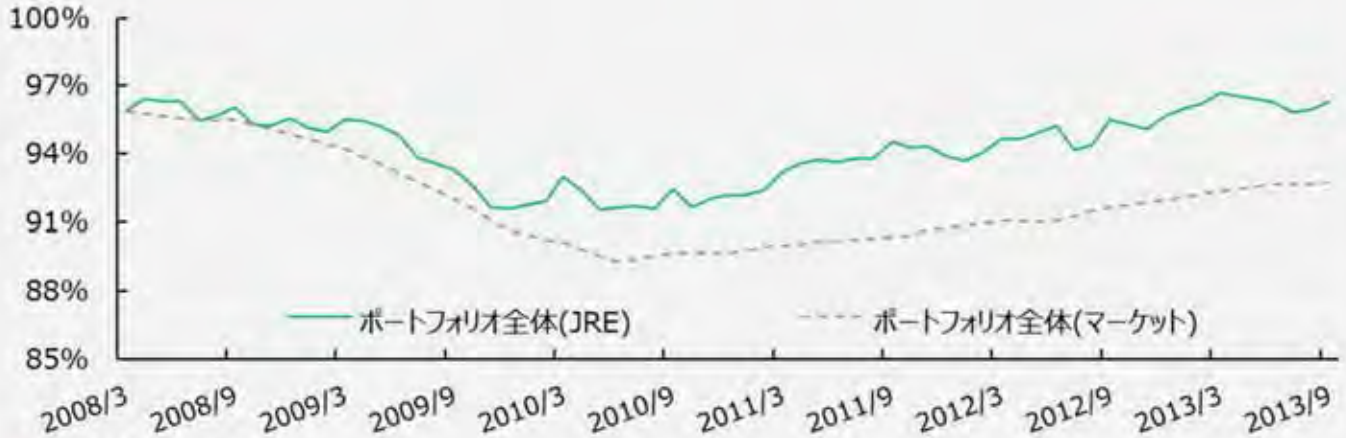
◆ 新規取得資産 / 譲渡資産

	取得		譲渡
	名古屋広小路プレイス	四条烏丸センタービル	日本プランズウィックビル (建物)
物件写真			
所在地	愛知県名古屋市中区栄	京都府京都市下京区鞍小路通烏丸西入	東京都渋谷区千駄ヶ谷
取得/譲渡日	2013年7月31日	2013年9月3日	2013年8月23日
取得/譲渡価格	8,567百万円	4,400百万円	1,220百万円
鑑定評価額	9,050百万円 (2013年9月30日時点)	4,540百万円 (2013年9月30日時点)	815.4百万円 (2013年7月1日時点)
入居率	91.3%	100.0%	93.4% (2013年7月31日時点)
建築時期	2004年12月	2010年1月	1974年3月
取得/譲渡理由	<ul style="list-style-type: none"> 立地の優位性 物件としての競争力の高さ 	<ul style="list-style-type: none"> 立地の優位性 競争力の高い築浅物件 	<ul style="list-style-type: none"> 築年の経過による収益力の低下、過大な修繕更新費の発生懸念 売却後の収益安定性の確保 (四条烏丸センタービルの取得) 建替実現時の取得可能性の確保

物件運営・管理の状況

◆ 入居率の推移

- ・ 第24期末入居率 96.3% (第23期末入居率 96.7%)



◆ 賃料の状況

- ・ 第24期中賃料改定の状況
- ・ 第24期中査定新規賃料の状況

増減額改定 月額 36百万円

前回調査時より査定賃料が上昇 61物件中 7物件

財務の状況

◆ 健全な財務体質 (第24期末)

LTV
(有利子負債 / 総資産)

41.3%

長期固定有利子負債比率
(注1)

92.2%

有利子負債平均利率

1.06%

(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

◆ 格付けの状況 (第24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)

(2013年11月18日現在)

第24期決算 及び 第25期・第26期予想

(単位：百万円(単位記載項目を除く))

	第23期実績 ('13/03月期) '12/10 ~ '13/03	第24期実績 ('13/09月期) '13/04 ~ '13/09	第25期予想 ('14/03月期) '13/10 ~ '14/03	第26期予想 ('14/09月期) '14/04 ~ '14/09
営業収益	25,357	26,225	25,980	26,060
(前期比)	(+4.7%)	(+3.4%)	(-0.9%)	(+0.3%)
(当初予想比)	(+0.4%)	(+0.9%)	(+1.0%)	
当初予想	25,250	25,980	25,720	
賃貸事業収益	25,357	26,206	25,980	26,060
(前期比)	(+4.7%)	(+3.4%)	(-0.9%)	(+0.3%)
(当初予想比)	(+0.4%)	(+0.9%)	(+1.0%)	
当初予想	25,250	25,980	25,720	
不動産等譲渡益	-	18	-	-
営業利益	10,631	10,781	10,770	10,700
(前期比)	(+4.1%)	(+1.4%)	(-0.1%)	(-0.6%)
(当初予想比)	(+0.9%)	(+0.1%)	(+0.2%)	
当初予想	10,540	10,770	10,750	
経常利益	8,749	9,143	9,020	9,020
(前期比)	(+4.5%)	(+4.5%)	(-1.3%)	(+0.0%)
(当初予想比)	(+1.6%)	(+1.4%)	(+0.0%)	
当初予想	8,610	9,020	9,020	
当期純利益	8,824	9,129	9,000	9,000
(前期比)	(+4.5%)	(+3.5%)	(-1.4%)	(+0.0%)
(当初予想比)	(+1.1%)	(+1.4%)	(+0.0%)	
当初予想	8,730	9,000	9,000	
発行済投資口数	594,140口	594,140口	1,188,280口	1,188,280口
[参考] 分割考慮前投資口数			594,140口	594,140口
1口当たり分配金	15,140円	15,366円	7,580円	7,580円
[参考] 分割考慮前1口当たり分配金			15,160円	15,160円
総資産額	765,628	775,066	-	-
純資産額	405,280	405,415	-	-
負債合計	360,347	369,651	-	-
有利子負債額	311,200	320,150	-	-
総資産有利子負債比率	40.6%	41.3%	-	-
期末投資口価格	1,289,000円	1,148,000円	-	-
時価総額	765,846	682,072	-	-
期末物件数	60	62	62	62
期末賃貸可能面積	700,759m ²	713,180m ²	712,957m ²	712,957m ²
期末入居率	96.7%	96.3%	96.4%	-

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予定。
分割考慮前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23期については2012年10月12日及び2012年11月16日に発表した第23期に係る予想を、第24期及び第25期については2013年5月16日に発表した第23期及び第24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行う予定。第25期、第26期の発行済投資口数及び1口当たり分配金は投資口の分割を考慮した数字。

* 業績予想の前提条件 - 2013年9月30日現在保有している62物件(日本ブランドウィックビル(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。

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.

第24期 新規取得資産（名古屋）

名古屋広小路プレイス

< 外観 >

< 周辺地図 >



物件概要

- 所在地： 愛知県名古屋市中区栄四丁目2番29号
- 面積： < 土地 > 2,401.43㎡ < 建物 > 15,947.29㎡
- 構造： 鉄骨造陸屋根10階建
- 建築時期： 2004年12月
- 所有形態： 不動産信託受益権（土地・建物：所有権）
- 賃貸可能面積： 13,200㎡（2013年9月30日現在）
- 入居率： 91.3%（2013年9月30日現在）

取引概要

- 取得先： ホップ・レッド合同会社
- 取得価格： 8,567百万円
- 鑑定評価額： 9,050百万円
（2013年9月30日時点）
- 取得日： 2013年7月31日

収支想定

< NO I 想定 > 年間 503百万円
（定常稼動時）

< 減価償却費想定 > 年間 152百万円
（定常稼動時）

第24期 新規取得資産（京都） / 譲渡資産（東京23区）

取得物件：四条烏丸センタービル

取引概要

- 取得先：三菱地所株式会社
- 取得価格：4,400百万円
- 鑑定評価額：4,540百万円
(2013年9月30日時点)
- 取得日：2013年9月3日

収支想定

- <NOI想定> 年間 254百万円
(定常稼動時)
- <減価償却費想定> 年間 118百万円
(定常稼動時)

<外観>



物件概要

- 所在地：京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町159番地 1
- 面積：<土地> 1,371.16㎡ <建物> 9,185.98㎡
- 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
- 建築時期：2010年1月
- 所有形態：不動産（土地・建物：所有権）
- 賃貸可能面積：6,634㎡（2013年9月30日現在）
- 入居率：100.0%（2013年9月30日現在）

<周辺地図>



スポンサーバックアップによりポートフォリオの質を強化

- ・築39年を超える日本プランズウィックビルは市場競争力の低下・修繕更新費の増加が懸念される状況
- ・JREは三菱地所宛に建物部分を譲渡（土地は継続保有、三菱地所が賃借し建替が実現した場合の新ビル取得可能性も確保）
- ・収益の安定性を確保するため競争力の高い築浅の四条烏丸センタービルをJREは取得

譲渡物件：日本プランズウィックビル（建物）

取引概要

- 譲渡先：三菱地所株式会社
- 譲渡価格：1,220百万円
- 鑑定評価額：815.4百万円
(2013年7月1日時点)
- 譲渡日：2013年8月23日
- 建築時期：1974年3月
- 取得時価格：1,170百万円(建物取得価格)
- * 土地は譲渡せず、建物譲渡にあわせて
存続期間70年の一般定期借地権を設定する。

<外観>



<周辺地図>

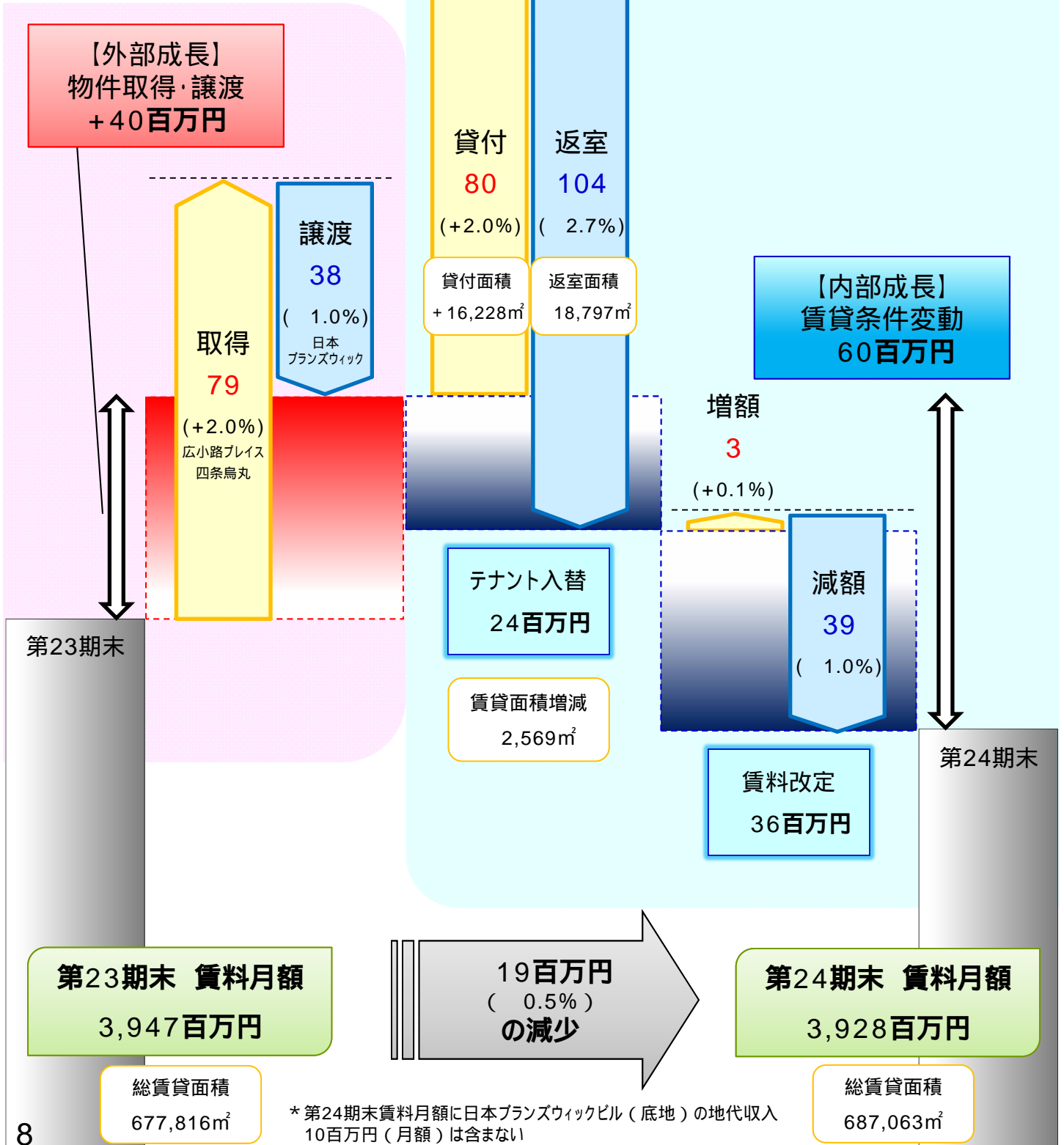
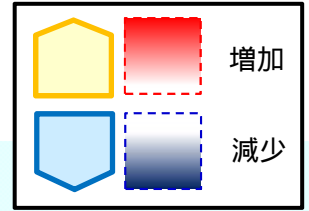


契約賃料月額の変動要因

・前期末(半年前)比での契約賃料(共益費込)月額の変動額及び変動率(%)を表す

・住宅賃料は除く

(単位: 百万円)



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.

有利子負債の状況（第24期・2013/09末）

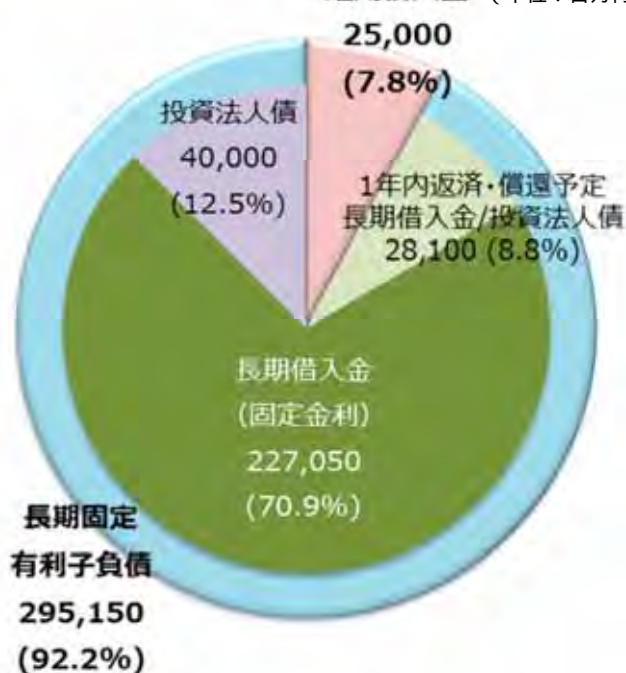
長期・短期の内訳

	(百万円)
短期借入金	25,000
1年内返済予定長期借入金	13,100
長期借入金（変動金利）	0
長期借入金（固定金利）	227,050
借入金合計	265,150
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	320,150

金融機関別借入残高

	(百万円)
三菱UFJ信託銀行	61,000
三菱東京UFJ銀行	41,000
みずほ銀行 ^(注1)	41,000
三井住友信託銀行	29,500
信金中央金庫	13,000
第一生命保険	10,000
新生銀行	8,000
福岡銀行	7,500
りそな銀行	7,000
日本政策投資銀行	6,650
伊予銀行	5,500
中国銀行	5,000
三井住友銀行	5,000
太陽生命保険	4,500
八十二銀行	4,000
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
常陽銀行	1,000
七十七銀行	1,000

短期借入金（単位：百万円）



利率と残存年数

有利子負債平均利率 1.06%

有利子負債全体の残存年数 4.21年

	平均利率	残存年数
短期借入金	0.24%	0.50年
1年内返済・償還予定長期借入金及び投資法人債	1.61%	0.61年
長期借入金+投資法人債	1.08%	4.94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の契約概要

コミットメントライン

- 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^(注1)
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

- 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24期末現在 利用残高なし

第24期末有利子負債一覧

(残高：百万円、利率：%) < 長期借入金 >

* 第24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(注1)	13/01/07	4,000	0.25	14/01/07 1年
三菱UFJ信託銀行	13/01/07	1,500	0.25	14/01/07 1年
第四銀行	13/01/07	1,500	0.25	14/01/07 1年
三井住友信託銀行	13/01/07	1,000	0.25	13/10/07 9ヶ月
七十七銀行	13/01/07	1,000	0.25	14/01/07 1年
三菱UFJ信託銀行	13/01/15	5,000	0.25	14/01/15 1年
みずほ銀行(注1)	13/07/31	3,000	0.23	14/04/30 9ヶ月
三菱東京UFJ銀行	13/07/31	3,000	0.23	14/07/31 1年
三井住友信託銀行	13/09/02	5,000	0.23	14/09/02 1年
合 計		25,000		

< 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
伊予銀行	09/03/24	2,000	1.31	14/03/24 5年
みずほ銀行(注1)	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
第6回投資法人債	07/06/18	15,000	1.91	14/06/18 7年
日本政策投資銀行(注2)	10/03/24	100	1.665	17/03/24 7年
合 計		28,100		

(注2) 2010年3月24日付けにて借入の2,000百万円(2013年9月末残存元本1,650百万円)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		

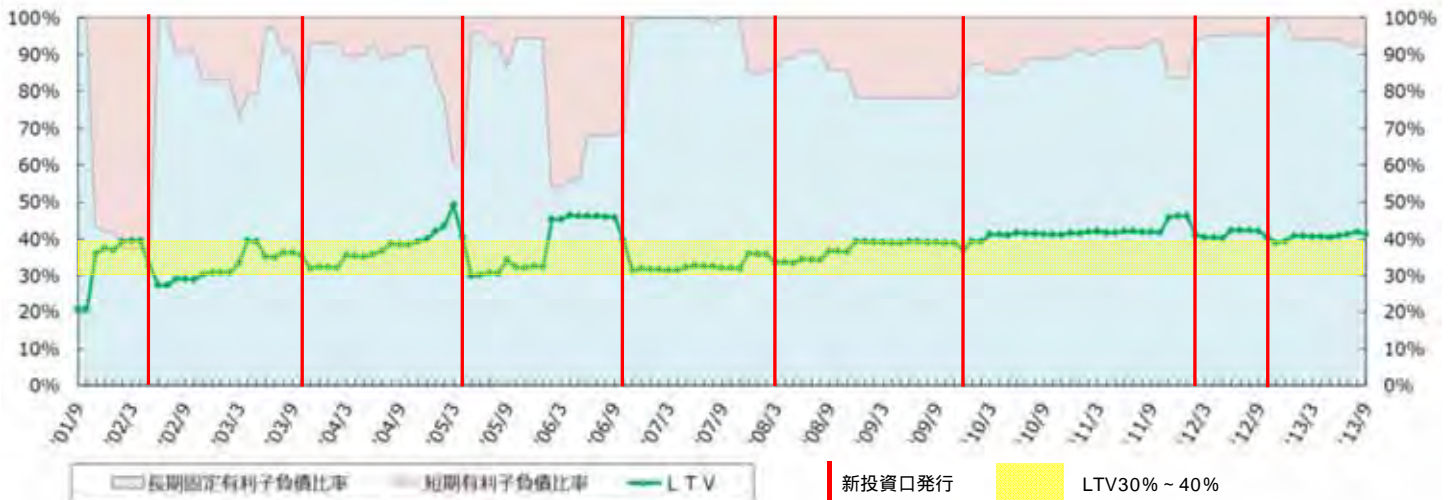
第24期末有利子負債合計

320,150百万円

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
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2)	10/03/24	1,550	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(注1)	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(注1)	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
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(注1)	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
みずほ銀行(注1)	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
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(注1)	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(注1)	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(注1)	13/04/24	3,000	0.87375	22/04/25 9年
合 計		227,050		

LTV・借入余力・返済期日の分散

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

LTV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

(2013年9月末日現在)

(百万円)

総資産額	有利子負債額	LTV	借入余力	
			LTV45%まで	LTV40%まで
775,066	320,150	41.3%	52,054	-16,872

機動的な物件取得を可能とする 520億円超の借入余力を確保

有利子負債返済期日の分散状況

(2013年9月末日現在)

(百万円)

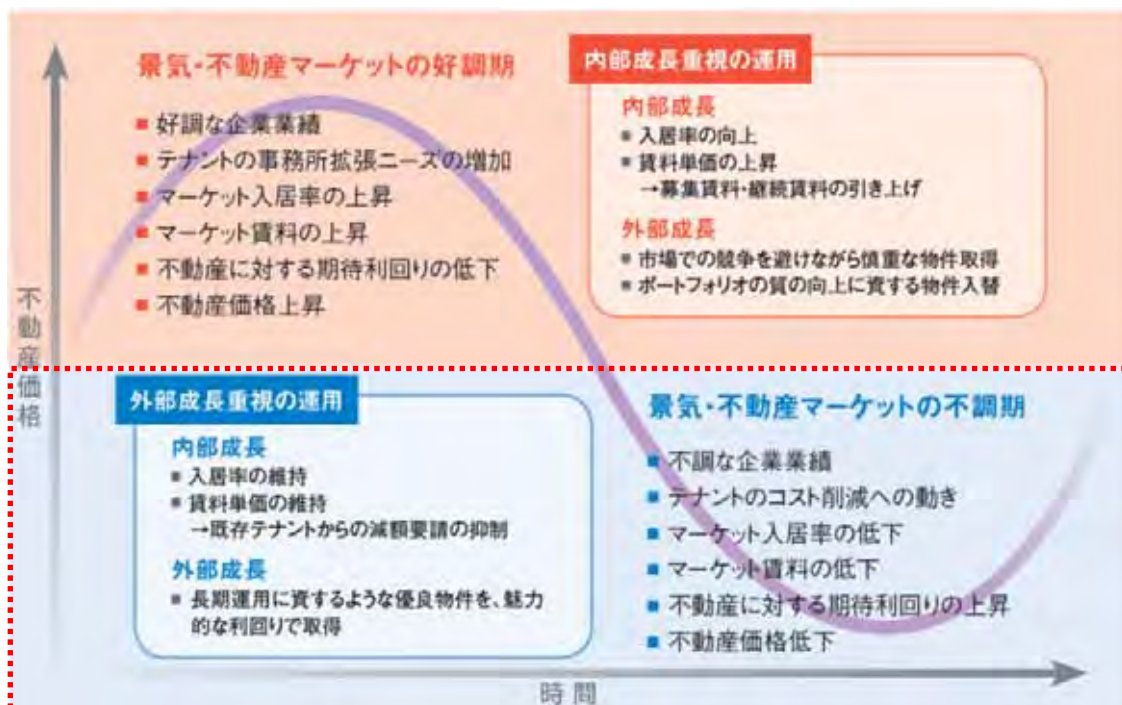
	2013年度 (6ヶ月以内)	2014年度 (1.5年)	2015年度 (2.5年)	2016年度 (3.5年)	2017年度 (4.5年)	2018年度 (5.5年)	2019年度 (6.5年)	2020年度 (7.5年)	2021年度 (8.5年)	2022年度 (9.5年)	...	2025年度 (12.5年)	合計
短期借入金	14,000	11,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,000
長期借入金	13,050	5,100	16,600	44,400	46,500	24,000	33,000	25,500	16,000	16,000	0	0	240,150
投資法人債	0	15,000	20,000	0	0	10,000	0	0	0	0	0	10,000	55,000
合計	27,050	31,100	36,600	44,400	46,500	34,000	33,000	25,500	16,000	16,000	0	10,000	320,150

(百万円)60,000



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 2013年7月 名古屋広小路プレイス

加えて、ポートフォリオの競争力の維持を図るため、
スポンサーの協力を得て物件の入替を実施

- 物件の譲渡 2013年8月 日本プランズウィックビル（建物）
- 物件の取得 2013年9月 四条烏丸センタービル

健全な財務体質を活かした、更なる外部成長に加え、
スポンサーからの強力なバックアップを背景に分配金の安定化を
目指して参ります。

物件鑑定価格データ

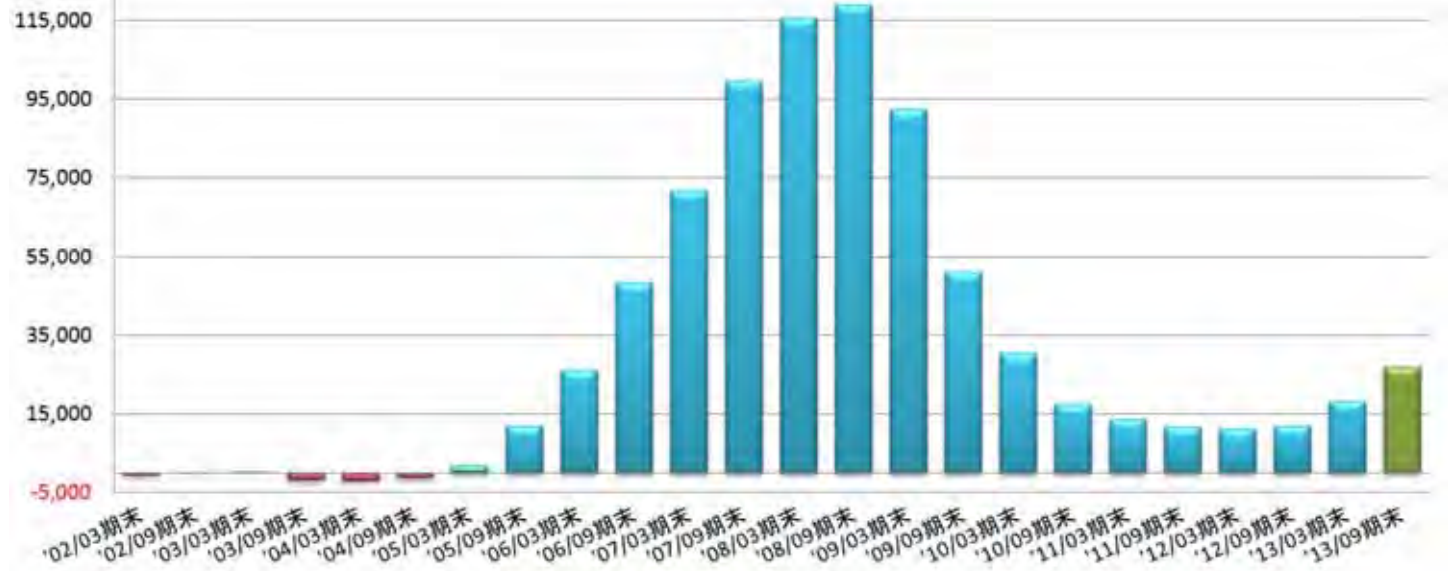
(単位：百万円)

地域区分	名称	第24期末 鑑定評価額 ('13/09月末)	第23期末 鑑定評価額 ('13/03月末)	差額	第24期末 簿価 ('13/09月末)	第24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プラザ	6,390	6,330	60	4,909	1,480	5,000	
		北の丸スクエア	72,300	70,600	1,700	75,616	-3,316	81,555	
		M D 神田ビル	7,350	7,540	-190	8,686	-1,336	9,520	
		神田橋パークビルディング	4,120	4,140	-20	4,567	-447	4,810	
		二番町ガーデン	16,900	16,500	400	13,180	3,719	14,700	
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	44,900	45,000	-100	29,492	15,407	44,700	
		ビュレックス麹町	6,060	5,920	140	6,087	-27	7,000	
		山王グランドビル	29,000	29,200	-200	21,223	7,776	20,900	
		有楽町電気ビルヂング	7,120	7,150	-30	7,812	-692	7,200	
	中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	2,910	2,950	-40	2,849	60	3,173	
		共同ビル(茅場町2丁目)	5,020	4,900	120	4,338	681	4,410	
		ビュレックス京橋	6,250	6,100	150	4,677	1,572	5,250	
		銀座三和ビル	15,100	15,100	0	17,138	-2,038	16,830	
		菱進銀座イーストミラービル	5,280	5,190	90	7,600	-2,320	7,999	
		晴海フロント	35,200	32,900	2,300	31,179	4,020	31,300	
		晴海センタービル	20,100	19,800	300	24,095	-3,995	26,800	
		港区	赤坂パークビル	62,900	62,500	400	61,200	1,699	60,800
			青山クリスタルビル	6,960	7,210	-250	7,253	-293	7,680
	汐留ビルディング		76,800	77,200	-400	74,017	2,782	75,850	
	芝二丁目大門ビルディング		5,940	5,820	120	5,033	906	4,859	
	新宿区	コスモ金杉橋ビル	2,690	2,770	-80	2,607	82	2,808	
		新和ビルディング	5,680	5,780	-100	7,543	-1,863	7,830	
	台東区	東京オペラシティビル	29,600	29,700	-100	29,763	-163	31,776	
		T I X T O W E R U E N O	23,300	23,300	0	21,662	1,637	22,000	
	品川区	東五反田1丁目ビル	5,470	5,670	-200	4,778	691	5,500	
		大崎フロントタワー	15,500	15,220	280	11,390	4,109	12,300	
	大田区	大森駅東口ビルディング	5,150	5,140	10	4,521	628	5,123	
	渋谷区	代々木1丁目ビル	10,000	9,850	150	7,474	2,525	8,700	
		グウィンチ原宿	6,180	6,230	-50	4,928	1,251	4,885	
		神宮前メディアスクエアビル	10,200	9,970	230	10,813	-613	12,200	
		渋谷クロスタワー	42,100	42,100	0	38,499	3,600	34,600	
		恵比寿ネオナート	3,110	2,910	200	3,491	-381	4,100	
	中野区	ハーモニータワー	10,600	10,300	300	8,195	2,404	9,020	
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	3,820	3,820	0	3,524	295	3,541	
		池袋二丁目ビルディング	1,640	1,660	-20	1,599	40	1,728	
		池袋Y Sビル	4,250	4,190	60	4,338	-88	4,500	
	その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	4,430	4,380	50	5,081	-651	5,679
		さいたま市	さいたま浦和ビルディング	2,070	2,040	30	2,492	-422	2,574
		横浜市	MMパークビル	35,000	34,900	100	34,346	653	37,400
		川崎市	川崎砂子ビルディング	2,330	2,470	-140	2,850	-520	3,375
			武蔵小杉S T Mビル	3,770	3,630	140	3,849	-79	4,000
		札幌市	8・3スクエア北ビル	6,790	6,730	60	6,473	316	7,100
		仙台市	定禅寺パークビル	887	890	-3	977	-90	1,000
			東二番丁スクエア	11,700	11,520	180	10,024	1,675	9,950
		金沢市	仙台北町ホンマビルディング	2,350	2,480	-130	2,739	-389	3,174
			金沢パークビル	4,350	4,280	70	4,112	237	4,580
		名古屋市	錦パークビル	3,690	3,580	110	4,518	-828	5,150
広小路栄ビルディング			1,510	1,440	70	1,703	-193	1,680	
名古屋広小路ビルヂング			11,700	12,600	-900	15,368	-3,668	14,533	
名古屋御園ビル			1,110	1,110	0	1,405	-295	1,865	
京都市		京都四条河原町ビル	1,740	1,790	-50	2,600	-860	2,650	
大阪市		新藤田ビル	16,400	16,400	0	22,477	-6,077	24,000	
		堺筋本町ビル	3,370	3,630	-260	3,764	-394	4,164	
		御堂筋ダイヤビル	13,200	13,700	-500	13,267	-67	14,314	
岡山市		リットシビル	4,230	4,220	10	3,667	562	4,650	
広島市		N H K 広島放送センタービル	2,460	2,450	10	2,494	-34	2,770	
福岡市		東晴天神ビルディング	1,290	1,260	30	1,416	-126	1,550	
		天神クリスタルビル	2,470	2,470	0	4,375	-1,905	5,000	
		日之出天神ビルディング	3,580	3,540	40	3,451	128	3,657	
第23期末及び第24期末 同一持分保有物件		東京23区	615,890	610,660	5,230	576,096	39,793	610,948	
		その他都市	140,427	141,510	-1,083	153,459	-13,032	164,815	
		59物件合計	756,317	752,170	4,147	729,555	26,761	775,763	
第24期中一部譲渡物件									
東京23区		渋谷区	日本プランズウィックビル(底地)注1)	5,240	-	-	5,572	-332	5,500
第24期中取得物件									
その他都市	名古屋市	名古屋広小路プレイス	9,050	-	-	8,688	361	8,567	
京都市		四条烏丸センタービル	4,540	-	-	4,441	98	4,400	
第24期末保有全物件									
東京23区			621,130	-	-	581,668	39,461	616,448	
その他都市			154,017	-	-	166,588	-12,571	177,782	
62物件合計			775,147	-	-	748,257	26,889	794,230	

* 第23期末保有物件のうち、第24期中に持分追加取得及び持分一部譲渡を行った物件については、「第24期中取得(譲渡)物件」として表示(第23期末鑑定評価額の記載は省略)
(注1) 日本プランズウィックビルは2013年8月23日付で建物を譲渡している為、第24期中譲渡物件として記載、第24期末鑑定評価額及び簿価は底地のみ数字。

含み損益の推移

(百万円)



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

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

		第17期 '10/03期末	第18期 '10/09期末	第19期 '11/03期末	第20期 '11/09期末	第21期 '12/03期末	第22期 '12/09期末	第23期 '13/03期末	第24期 '13/09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	
簿価	B	614,734	614,593	628,689	622,542	681,970	700,829	739,901	748,257	
含み損益	A-B=C	30,504	17,518	13,530	11,814	11,259	12,058	18,308	26,889	
<参考>	期末発行済投資口数	D	489,200口	489,200口	489,200口	489,200口	549,040口	549,040口	594,140口	594,140口
	1口@含み損益	C/D=E	62,355円	35,810円	27,657円	24,150円	20,506円	21,962円	30,815円	45,258円
	1口@純資産額	F	681,170円	679,755円	678,770円	680,029円	679,130円	678,328円	682,130円	682,356円
	調整後1口@純資産額	E+F=G	743,526円	715,566円	706,427円	704,179円	699,637円	700,290円	712,945円	727,615円
	期末投資口価格	H	797,000円	759,000円	787,000円	754,000円	729,000円	786,000円	1,289,000円	1,148,000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

* 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24期）を指す。

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)	93,512	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)	44,487	7.49%
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	38,444	6.47%
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	34,565	5.82%
5 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S . A .	17,183	2.89%
6 THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	14,414	2.43%
7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	12,075	2.03%
8 三菱地所株式会社	10,160	1.71%
9 株式会社中国銀行	8,390	1.41%
10 STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	7,263	1.22%
第一生命保険株式会社	4,920	0.83%
三井物産株式会社	1,600	0.27%

第23期

名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する割合
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	89,927	15.14%
2 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	42,499	7.15%
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	33,198	5.59%
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	29,082	4.89%
5 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S . A .	20,477	3.45%
6 THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	12,470	2.10%
7 三菱地所株式会社	10,160	1.71%
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	9,611	1.62%
9 株式会社中国銀行	8,820	1.48%
10 SIX SIS LTD.	8,220	1.38%
第一生命保険株式会社	4,920	0.83%
三井物産株式会社	1,600	0.27%

属性別投資主数

	第24期末 ('13/09期)		第23期末 ('13/03期)	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	13,144	93.1%	14,882	93.8%
金融機関	195	1.4%	192	1.2%
その他の法人	395	2.8%	420	2.6%
外国法人・外国個人	383	2.7%	373	2.4%
合計	14,117	100.0%	15,867	100.0%

金融機関の内訳

金融機関投資口数の分布

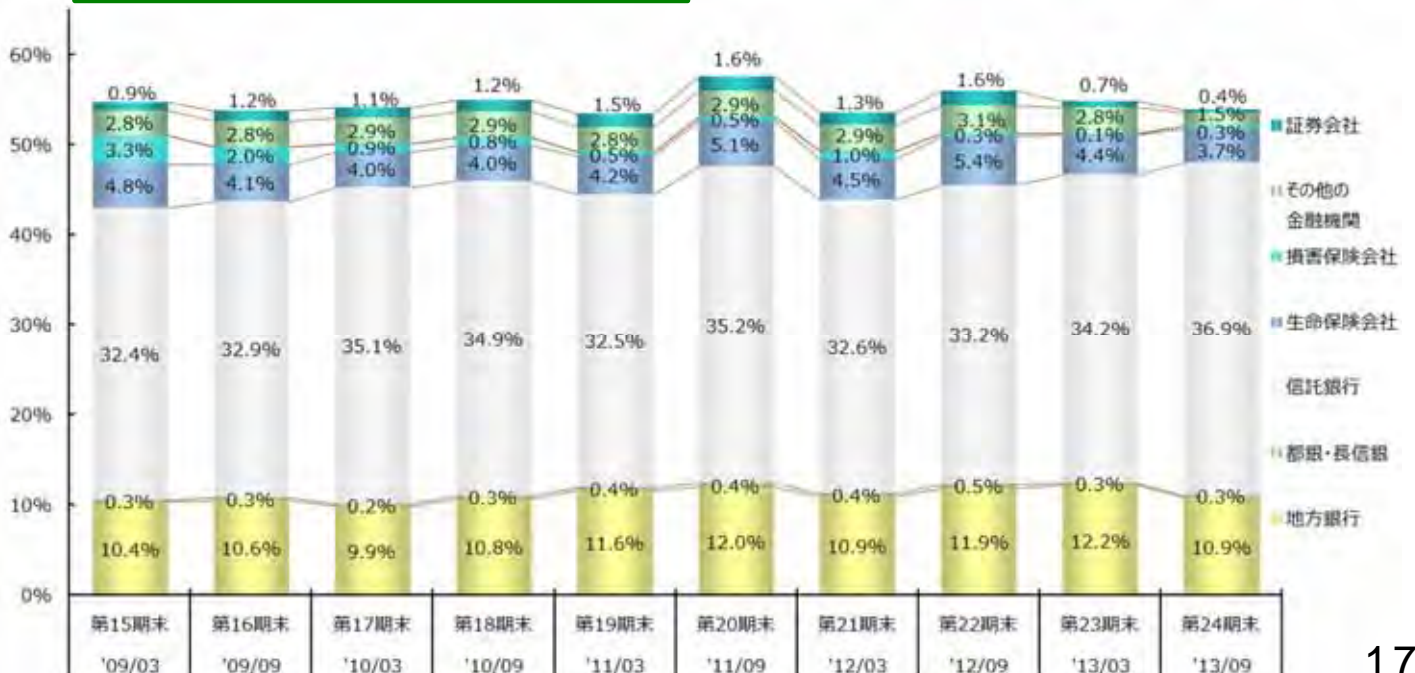


< 投資信託の口数 >

(口)

	第15期 '09/03	第16期 '09/09	第17期 '10/03	第18期 '10/09	第19期 '11/03	第20期 '11/09	第21期 '12/03	第22期 '12/09	第23期 '13/03	第24期 '13/09
発行済投資口数	443,000	443,000	489,200	489,200	489,200	489,200	549,040	549,040	594,140	594,140
信託銀行	143,665	145,923	171,952	170,771	158,880	171,998	178,772	182,273	203,248	219,147
うち、投資信託	132,107	135,826	160,016	157,548	141,155	144,117	142,925	139,133	158,493	168,078
発行済投資口数に占める割合	29.8%	30.7%	32.7%	32.2%	28.9%	29.5%	26.0%	25.3%	26.7%	28.3%
信託銀行に占める割合	92.0%	93.1%	93.1%	92.3%	88.8%	83.8%	79.9%	76.3%	78.0%	76.7%

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24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23期	増減		第24期	増減		第24期
	(‘13/03月期) 実績	額	率	(‘13/09月期) 実績	額	率	(‘13/09月期) 当初予想(*1)
営業収益	25,357	868	3.4%	26,225	245	0.9%	25,980
賃貸事業収益	25,357	849	3.4%	26,206	226	0.9%	25,980
賃貸事業収入	25,070			26,116			
その他賃貸事業収入	287			90			
不動産等譲渡益	-	18		18	18		-
営業費用	14,725	718	4.9%	15,444	244	1.6%	15,200
賃貸事業費用(*2)	8,588	412	4.8%	9,001	181	2.1%	8,820
管理業務費	3,067	13	0.4%	3,080			
管理費	2,961			3,003			
媒介手数料等	105			77			
水道光熱費	2,079	353	17.0%	2,433			
公租公課	2,302	54	2.4%	2,356			
損害保険料	55	1	3.0%	57			
修繕費	886	20	2.3%	866			
その他費用	197	9	5.0%	207			
NOI(*3)	16,768	436	2.6%	17,205	55	0.3%	17,150
減価償却費	5,208	299	5.8%	5,507	57	1.1%	5,450
賃貸事業損益(*3)	11,560	137	1.2%	11,697	2	0.0%	11,700
営業総利益	11,560	155	1.3%	11,716	16	0.1%	11,700
販売費及び一般管理費	928	5	0.6%	934	14	1.6%	920
資産運用報酬	592	29	5.0%	621	21	3.6%	600
その他販売費及び一般管理費	336			313			
営業利益	10,631	149	1.4%	10,781	11	0.1%	10,770
営業外収益	14			135			
受取利息	9			5			
その他営業外収益	5			129			
営業外費用	1,897			1,774			
支払利息	1,419	82	5.8%	1,337	0	0.0%	1,730
投資法人債利息	386	6	1.6%	392			
投資法人債発行費償却	16			17			
その他営業外費用	74			27			
経常利益	8,749	393	4.5%	9,143	123	1.4%	9,020
税引前当期純利益	8,749			9,143			
法人税、住民税及び事業税	75			13			
当期純利益	8,824	305	3.5%	9,129	129	1.4%	9,000
当期未処分利益	8,855			9,160			
FFO(*4)	14,032	586	4.2%	14,619			
1口当たり分配金	15,140	226	1.5%	15,366	206	1.4%	15,160

*1 当初予想とは、2013年5月16日に発表した第24期に係る予想を指す。

*2 減価償却費を除く

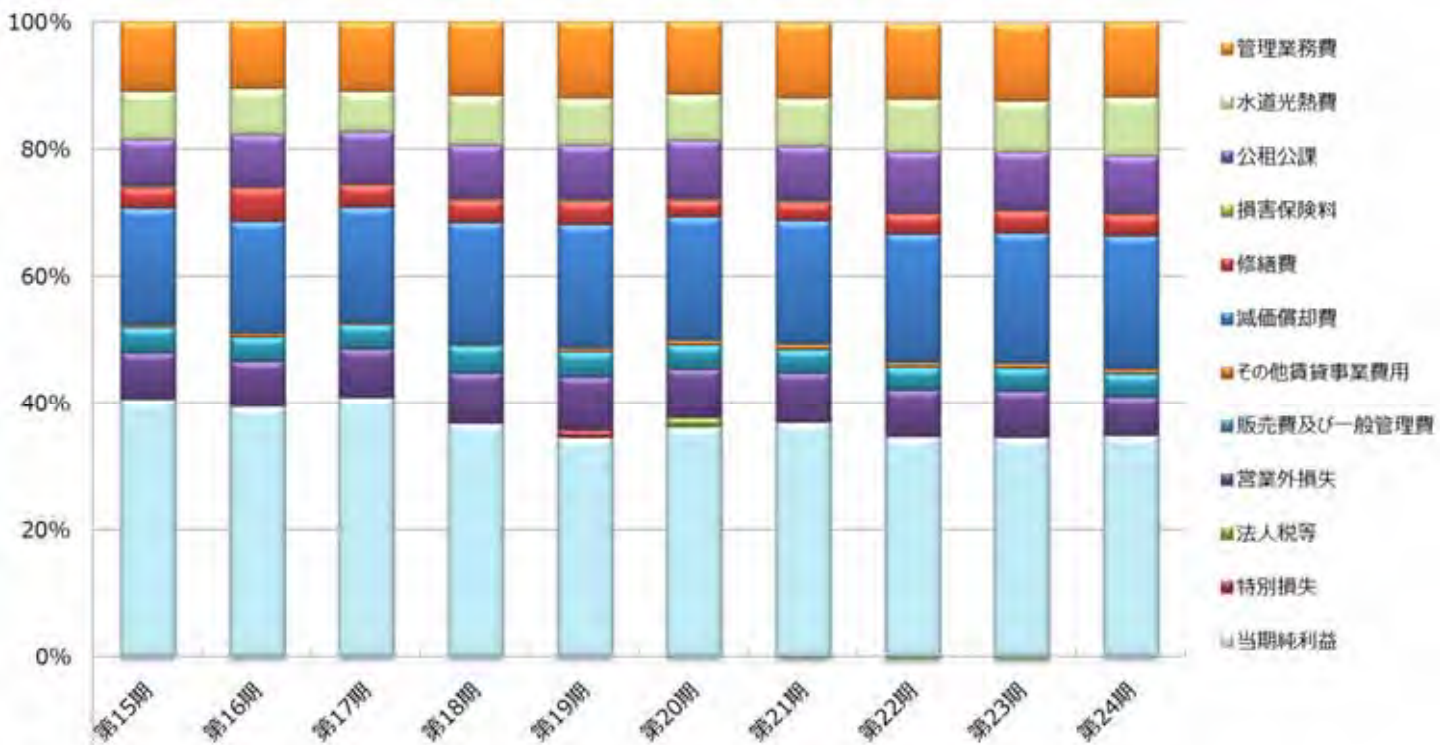
*3 不動産等譲渡益を除く

*4 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等譲渡益

営業収益に占める費用等の割合

	第15期 '09/03期	第16期 '09/09期	第17期 '10/03期	第18期 '10/09期	第19期 '11/03期	第20期 '11/09期	第21期 '12/03期	第22期 '12/09期	第23期 '13/03期	第24期 '13/09期
営業収益	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
管理業務費	10.9%	10.4%	10.9%	11.5%	11.9%	11.3%	11.9%	11.9%	12.1%	11.7%
水道光熱費	7.6%	7.2%	6.3%	7.9%	7.5%	7.4%	7.5%	8.4%	8.2%	9.3%
公租公課	7.3%	8.2%	8.2%	8.3%	8.5%	9.1%	8.6%	9.5%	9.1%	9.0%
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	3.3%	5.2%	3.5%	3.6%	3.8%	2.6%	2.9%	3.2%	3.5%	3.3%
減価償却費	18.3%	17.7%	18.2%	19.1%	19.4%	19.4%	19.5%	20.3%	20.5%	21.0%
その他賃貸事業費用	0.4%	0.5%	0.2%	0.2%	0.6%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%
販売費及び一般管理費	4.0%	3.8%	3.9%	4.2%	3.9%	3.7%	3.7%	3.6%	3.7%	3.6%
営業外損失	7.4%	7.2%	7.7%	8.2%	8.4%	7.8%	8.0%	7.6%	7.4%	6.2%
法人税等	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	-0.1%	-0.3%	-0.3%	0.1%
特別損失	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
当期純利益	40.7%	39.5%	41.0%	36.8%	34.6%	36.2%	37.1%	34.9%	34.8%	34.8%

* 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。

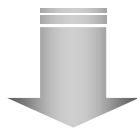


第23期・第24期 物件収支比較（決算）

（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・E の合計



資産グループ毎の増減要因

* 資産グループ A *

第23期・第24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	197
芝二丁目大門ビルディング	27
天神クリスタルビル	24
汐留ビルディング	-152
錦パークビル	-61
金沢パークビル	-60

* 資産グループ B *

第23期中に取得した3物件
(晴海フロント、東二番丁スクエア、ハーモニータワー)

* 資産グループ C *

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 E *

第24期中に譲渡した1物件
(日本フランスウィックビル) 建物のみ譲渡

	第23期	第24期	増減	増減率
賃貸事業収益	25,357	26,206	849	3.4%
賃貸事業費用 ^(注1)	13,796	14,509	712	5.2%
賃貸事業損益	11,560	11,697	137	1.2%
NO I ^(注2)	16,768	17,205	436	2.6%
期末入居率	96.7%	96.3%	-0.4%	
期中平均入居率	95.8%	96.2%	0.4%	

(注1) 賃貸事業費用には減価償却費及び投資法人全体費用(1百万円)を含む。

(注2) NO I = Net Operating Income : 賃貸事業損益+減価償却費


	第23期	第24期	増減	増減率
賃貸事業収益	23,939	23,633	-305	-1.3%
賃貸事業費用	13,057	13,263	205	1.6%
管理業務費	2,844	2,785	-59	-2.1%
管理費	2,742	2,708	-34	-1.2%
媒介手数料等	101	76	-25	-24.8%
水道光熱費	2,013	2,219	206	10.2%
公租公課	2,228	2,269	41	1.9%
損害保険料	52	51	0	-0.8%
修繕費	864	840	-23	-2.7%
その他費用	197	207	9	4.9%
減価償却費	4,857	4,889	32	0.7%
賃貸事業損益	10,881	10,370	-511	-4.7%
NO I	15,739	15,259	-479	-3.0%
期末入居率	96.7%	96.3%	-0.4%	
期中平均入居率	95.8%	96.2%	0.4%	

	第23期	第24期	増減	増減率
賃貸事業収益	1,176	2,224	1,047	89.1%
賃貸事業費用	594	1,035	441	74.3%
管理業務費	185	251	66	35.7%
管理費	183	250	66	36.2%
媒介手数料等	1	0	0	-36.4%
水道光熱費	42	180	137	326.8%
公租公課	44	48	3	8.9%
損害保険料	2	4	1	68.7%
修繕費	10	15	5	51.3%
その他費用	-	0	0	-
減価償却費	309	535	226	73.0%
賃貸事業損益	582	1,188	606	104.2%
NO I	891	1,724	832	93.3%

	第23期	第24期	増減	増減率
賃貸事業収益	-	139	139	-
賃貸事業費用	-	75	75	-
賃貸事業損益	-	63	63	-
NO I	-	114	114	-

	第23期	第24期	増減	増減率
賃貸事業収益	241	210	-31	-13.1%
賃貸事業費用	144	134	-10	-7.0%
賃貸事業損益	96	75	-21	-22.2%
NO I	137	107	-30	-22.4%

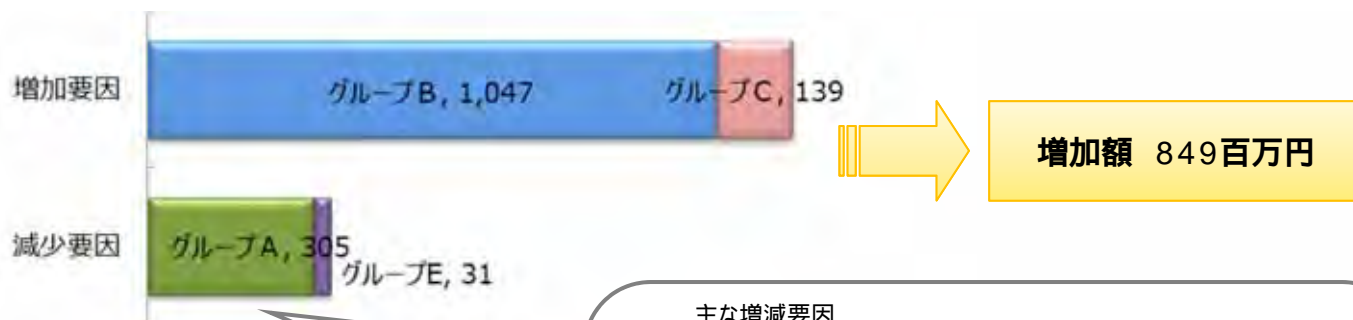
* 各ビル別の第24期収支についてはJREホームページに掲載のJRE保有物件データをご参照ください。

JREホームページ <http://www.j-re.co.jp/> の  からダウンロードできます。

項目別の増減要因

(単位：百万円)

賃貸事業収益



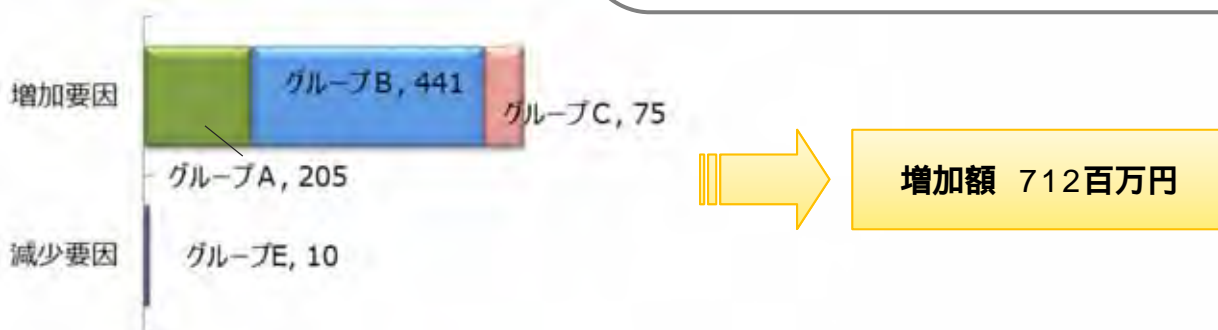
主な増減要因

名称	第23期	第24期	増減	増減率
渋谷クロスタワー	1,005	1,189	184	18.3%
赤坂パークビル	2,282	2,408	126	5.5%
池袋YSビル	154	177	22	14.6%
神宮前メディアスクエアビル	287	304	16	5.7%
金沢パークビル	450	464	13	3.1%
汐留ビルディング	2,051	1,719	-332	-16.2%
東京オペラシティビル	1,557	1,423	-133	-8.6%
大崎フロントタワー	748	664	-83	-11.1%
MMパークビル	1,395	1,340	-55	-3.9%
山王ランドビル	960	925	-34	-3.6%

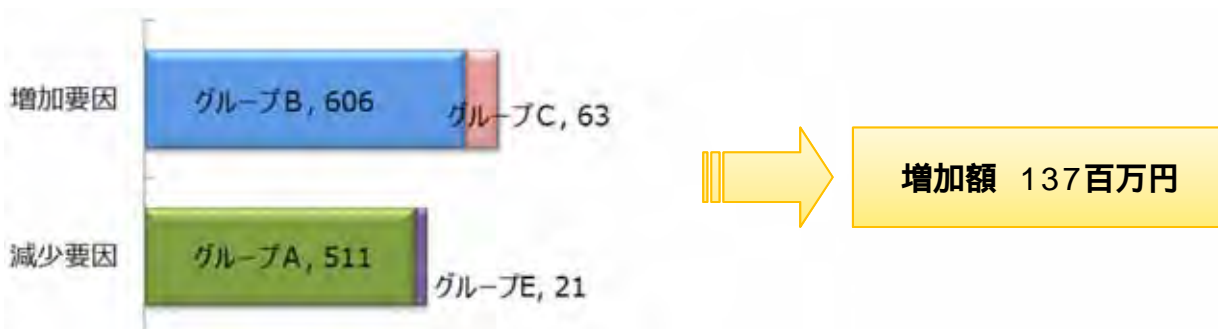
ベスト 5

ワースト 5

賃貸事業費用



賃貸事業損益



第24期 貸借対照表（決算）

（単位：百万円）

科目	第23期末 ('13/03月末)	第24期末 ('13/09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	23,276	24,598	1,321	賃料収入による増加等
その他流動資産	725	439	285	未収還付消費税の入金による減少等
流動資産合計	24,002	25,038	1,035	
固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	288,062	293,621	5,558	資本的支出・物件取得による増加、 物件譲渡による減少
構築物（信託物件含む）	3,229	3,324	95	
機械装置他（信託物件含む）	3,793	4,007	214	
土地（信託物件含む）	503,044	510,355	7,310	
減価償却累計額	65,638	70,445	4,807	
有形固定資産合計	732,492	740,863	8,371	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	7,409	7,393	15	
無形固定資産合計	7,409	7,393	15	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	1,086	1,095	8	
投資その他の資産合計	1,663	1,672	8	
固定資産合計	741,564	749,929	8,364	
繰延資産				
投資法人債発行費	61	99	37	
繰延資産合計	61	99	37	
資産合計	765,628	775,066	9,438	

(単位:百万円)

科目	第23期末 ('13/03月末)	第24期末 ('13/09月末)	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				期限前弁済による減少、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
短期借入金	18,000	25,000	7,000	
1年内返済予定長期借入金	34,100	13,100	21,000	満期返済及び、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	返済までの日数経過による増加
前受金	3,245	2,840	405	
その他流動負債	2,514	3,561	1,046	未払工事費の増加、未払消費税の発生による増加等
流動負債合計	57,860	59,501	1,641	
固定負債				第9回投資法人債の発行による増加、1年内償還予定投資法人債への振替による減少(第6回債)
投資法人債	45,000	40,000	5,000	
長期借入金	214,100	227,050	12,950	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	42,958	42,634	324	物件取得に伴う預り敷金の増加、物件譲渡に伴う預り敷金の減少等
その他固定負債	429	465	36	
固定負債合計	302,487	310,149	7,661	
負債合計	360,347	369,651	9,303	
純資産の部				
出資総額	396,018	396,018	-	
圧縮積立金	407	236	170	第23期分配金支払に伴う圧縮積立金の取崩による減少
当期末処分利益	8,855	9,160	305	
純資産合計	405,280	405,415	134	
負債・純資産合計	765,628	775,066	9,438	

第24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24期（183日）
営業活動によるキャッシュフロー	16,653
税引前当期純利益	9,143
減価償却費	5,507
その他	2,002
投資活動によるキャッシュフロー	16,228
財務活動によるキャッシュフロー	104
短期借入れによる収入	11,000
短期借入金の返済による支出	4,000
長期借入れによる収入	13,000
長期借入金の返済による支出	21,050
投資法人債の発行による収入	10,000
投資法人債の償還による支出	-
投資法人債発行費の支出	55
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	8,998
現金及び現金同等物の増減額	321
現金及び現金同等物の期首残高	14,276
現金及び現金同等物の期末残高	14,598

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

科目	第24期（183日）
当期末処分利益	9,160,328,385
圧縮積立金取崩額	0
分配金の額	9,129,555,240
次期繰越利益	30,773,145

なお、第24期の投資口1口当たりの分配金の額は、**15,366円**（第23期15,140円）となる。

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594,140口の整数倍の9,129,555,240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20期 ('11/09月期)	第21期 ('12/03月期)	第22期 ('12/09月期)	第23期 ('13/03月期)	第24期 ('13/09月期)
運用日数	183日間	183日間	183日間	182日間	183日間
総資産経常利益率(ROA)	1.3%	1.3%	1.2%	1.2%	1.2%
年換算値	2.7%	2.6%	2.3%	2.4%	2.4%
純資産当期純利益率(ROE)	2.5%	2.6%	2.3%	2.2%	2.3%
年換算値	5.0%	5.3%	4.5%	4.4%	4.5%
期末自己資本比率	51.7%	53.0%	51.4%	52.9%	52.3%
LTV	41.8%	40.4%	42.2%	40.6%	41.3%
LTV	45.4%	43.9%	45.7%	44.0%	44.7%
LTV	40.9%	39.6%	41.3%	39.8%	40.3%
LTV	42.5%	41.0%	42.9%	41.0%	41.3%
期末固定長期適合率	104.8%	111.3%	112.2%	106.2%	106.2%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	8.4倍	8.5倍	8.3倍	8.7倍	9.5倍
NOI(百万円)	15,121	16,361	15,997	16,768	17,205
FFO(百万円)	12,154	13,625	13,356	14,032	14,619
FFO配当性向	63.8%	65.2%	64.5%	64.1%	62.4%
AFFO(百万円)	11,411	11,833	11,893	12,178	13,073
AFFO配当性向	67.9%	75.1%	72.5%	73.9%	69.8%

<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

* LTV = 期末有利子負債残高 / 期末総資産額

* LTV = 期末有利子負債残高 / (期末有利子負債残高 + 期末出資総額)

* LTV = 期末有利子負債残高 / 物件取得価格合計

* LTV = 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

* 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24期実績 及び 第25期・第26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23期		第24期		第25期		第26期	
	('13/03月期)		('13/09月期)		('14/03月期)		('14/09月期)	
実績/予想	実績	増減	実績	増減	予想	増減	予想	
期末物件数	60		62		62		62	
運用日数	182日		183日		182日		183日	
営業収益	25,357	+868	26,225	245	25,980	+80	26,060	
賃貸事業収益	25,357	+849	26,206	226	25,980	+80	26,060	
不動産等譲渡益	-	+18	18	18	-		-	
営業費用	14,725	+718	15,444	234	15,210	+150	15,360	
賃貸事業費用(減価償却費除く)	8,588	+412	9,001	201	8,800	+170	8,970	
減価償却費	5,208	+299	5,507	27	5,480	40	5,440	
販売費及び一般管理費	928	+5	934	14	920	+20	940	
(内、資産運用報酬(*1))	(592)	(+29)	(621)	(21)	(600)		(600)	
NOI(*2)	16,768	+436	17,205	25	17,180	90	17,090	
賃貸事業損益(*2)	11,560	+137	11,697	7	11,690	50	11,640	
営業総利益	11,560	+155	11,716	26	11,690	50	11,640	
営業利益	10,631	+149	10,781	11	10,770	70	10,700	
営業外収益	14	+120	135	135	-	+20	20	
営業外費用	1,897	123	1,774	24	1,750	50	1,700	
(内、支払利息)	(1,805)	(76)	(1,729)	(29)	(1,700)	(40)	(1,660)	
経常利益	8,749	+393	9,143	123	9,020		9,020	
当期純利益	8,824	+305	9,129	129	9,000		9,000	
発行済投資口数(*3)	594,140口		594,140口	+594,140口	1,188,280口		1,188,280口	
<i>[参考]発行済投資口数(投資口分割考慮前)</i>					594,140口		594,140口	
1口当たり分配金(*3)	15,140円	+226円	15,366円	7,786円	7,580円		7,580円	
<i>[参考]1口当たり分配金(投資口分割考慮前)</i>			15,366円	206円	15,160円		15,160円	
期末入居率	96.7%	0.4%	96.3%	+0.1%	96.4%			

*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

*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行う予定

第25期、第26期の発行済投資口数及び1口当たり分配金は投資口の分割を考慮した数字

< 賃貸事業収益の増減要因 >

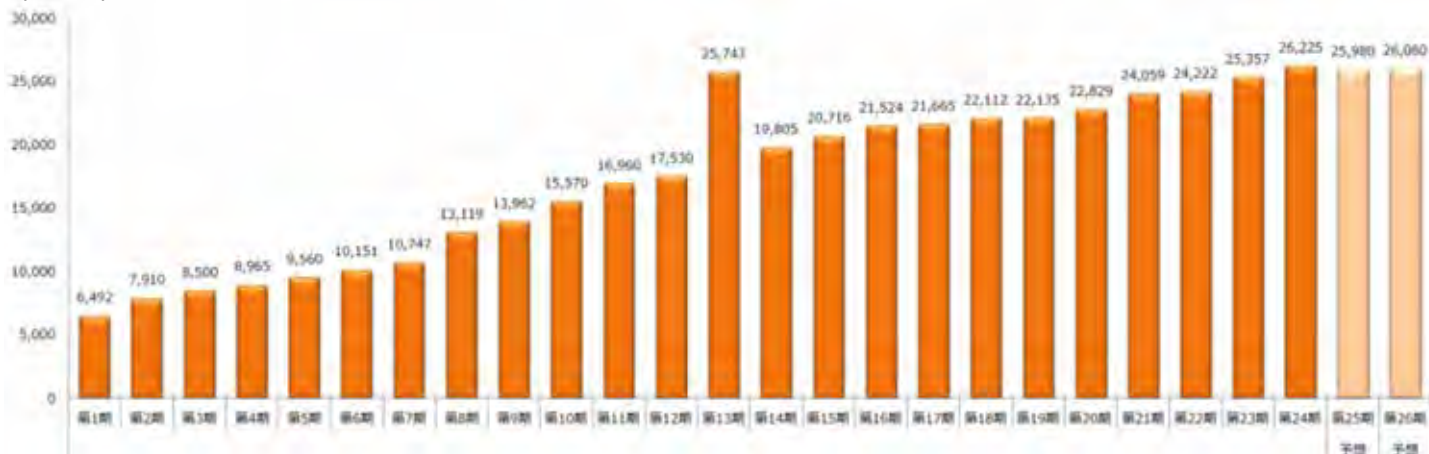
- 第24期 第25期：第24期取得物件（名古屋広小路プレイス、四条烏丸センタービル）の通期稼働による増加
第24期譲渡物件（日本プランズウィックビル [建物のみ譲渡]）の通期寄与による減少
第24期・第25期とも通期稼働物件のテナント入替に伴う賃料減及び減額想定等による減少
- 第25期 第26期：第25期・第26期とも通期稼働物件のテナント入替による稼働率上昇に伴う賃料等の増加

< 賃貸事業費用（減価償却費除く）の増減要因 >

- 第24期 第25期：第24期・第25期とも通期稼働物件の季節変動等に伴う費用の減少
第24期取得物件（名古屋広小路プレイス、四条烏丸センタービル）の通期稼働による増加
第24期譲渡物件（日本プランズウィックビル [建物のみ譲渡]）の通期寄与による減少
- 第25期 第26期：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

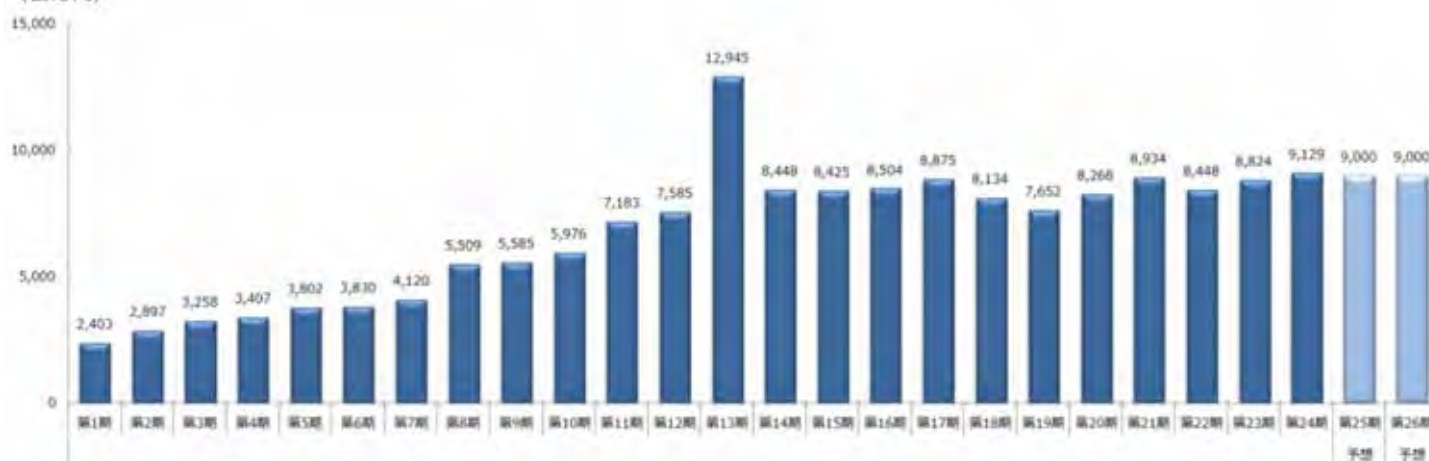
営業収益

(百万円)



当期純利益

(百万円)



1口当たり分配金



2014年1月1日付で投資口の分割を実施予定。
 第25期、第26期の分配金は分割考慮後の数字です。
 投資口分割前に換算すると、
 第25期：15,160円 第26期：15,160円
 となります。

* 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。

* 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行う予定。第25期、第26期の1口当たり分配金は投資口の分割を考慮した数字。

第25期 想定貸借対照表（業績予想）

（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				
流動資産				
現預金、信託現預金	24,598	26,240	1,642	賃料収入による増加等
その他流動資産	439	298	141	管理組合費精算にかかる第24期末収入金の入金による減少等
流動資産合計	25,038	26,538	1,500	
固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	293,621	296,495	2,874	資本的支出による増加等
構築物（信託物件含む）	3,324	3,441	117	
機械装置他（信託物件含む）	4,007	4,090	83	
土地（信託物件含む）	510,355	510,357	2	
減価償却累計額	70,445	75,929	5,484	
有形固定資産合計	740,863	738,455	2,408	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	7,393	7,377	16	
無形固定資産合計	7,393	7,377	16	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	1,095	1,199	104	損害保険料の前払による増加等
投資その他の資産	1,672	1,776	104	
固定資産合計	749,929	747,608	2,321	
繰延資産				
投資法人債発行費	99	77	22	
繰延資産合計	99	77	22	
資産合計	775,066	774,223	843	

(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				
流動負債				
短期借入金	25,000	16,500	8,500	長期借入金への借換による減少、1年内返済 予定長期借入金からの借換による増加 返済及び短期借入金・長期借入金への借換 による減少、返済までの日数経過による増加
1年内返済予定長期借入金	13,100	5,100	8,000	
1年内償還予定投資法人債	15,000	15,000	0	
前受金	2,840	2,855	15	第25期末未払工事費の減少、第24期末払 消費税等の納付による減少等
その他流動負債	3,561	2,676	885	
流動負債合計	59,501	42,131	17,370	
固定負債				
投資法人債	40,000	40,000	0	1年内返済予定長期借入金への振替による 減少、短期借入金・1年内返済予定長期借 入金からの借換による増加 新規貸付に伴う増加等
長期借入金	227,050	243,500	16,450	
預り敷金、保証金	42,634	42,833	199	
その他固定負債	465	466	1	
固定負債合計	310,149	326,799	16,650	
負債合計	369,651	368,930	721	
純資産の部				
出資総額	396,018	396,018	0	
圧縮積立金	236	236	0	
当期末処分利益	9,160	9,039	121	
純資産合計	405,415	405,293	122	
負債・純資産合計	775,066	774,223	843	

MEMO

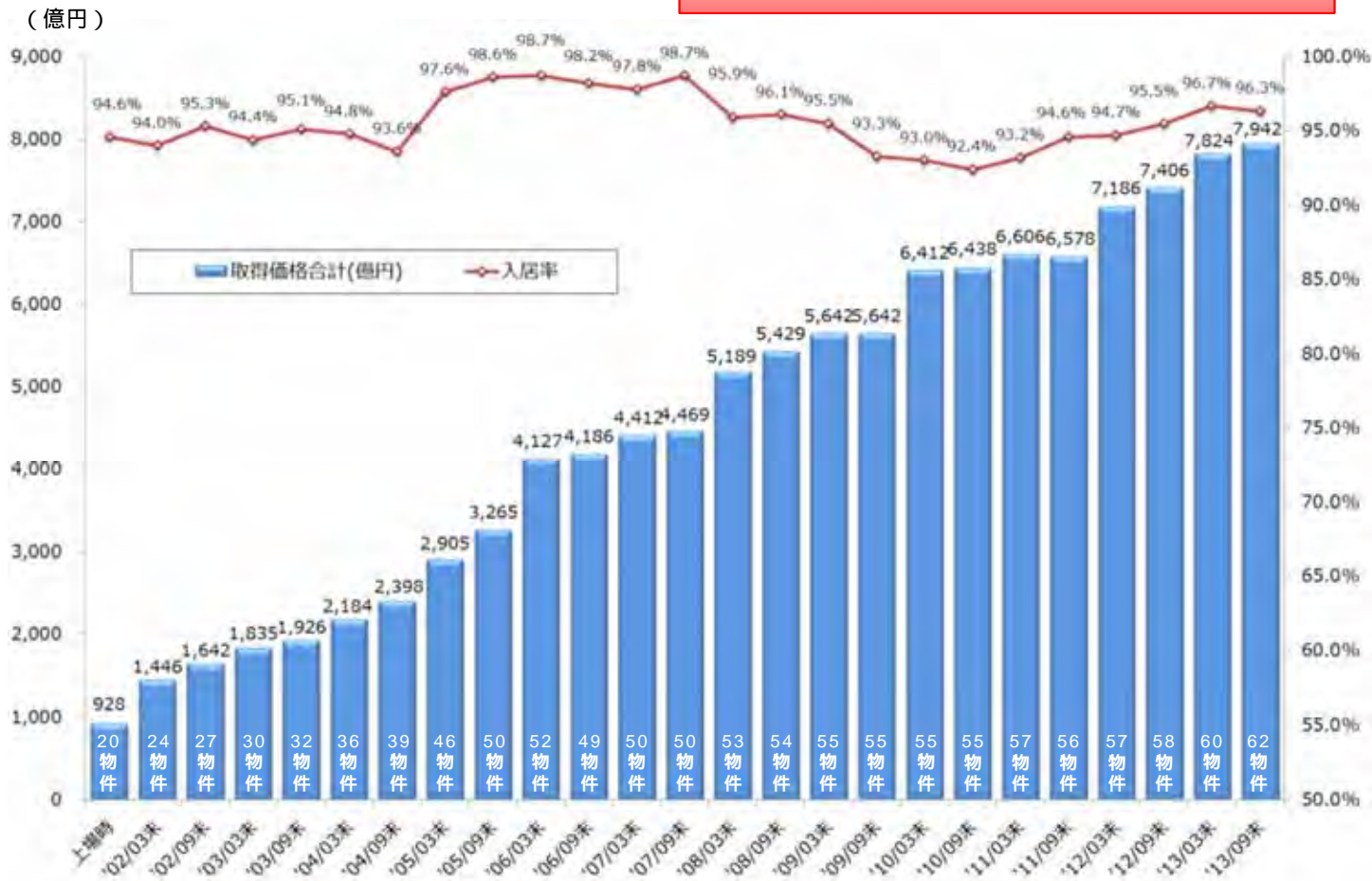
A large, empty rectangular area with rounded corners, intended for writing a memo. The area is white and occupies most of the page below the 'MEMO' header.

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



* 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	累計
取得	72,029	24,000	21,250	-	77,026	2,645	16,710	-	60,800	22,000	41,770	12,967	833,544
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、
7,900億円（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年後

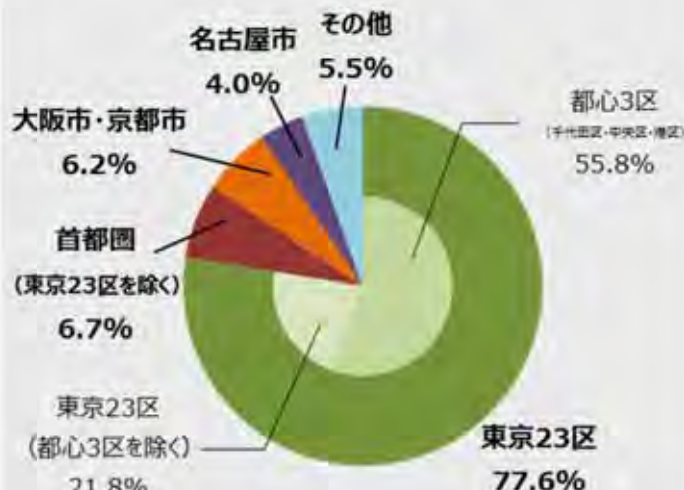
2013年9月末
62物件

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：794,230百万円



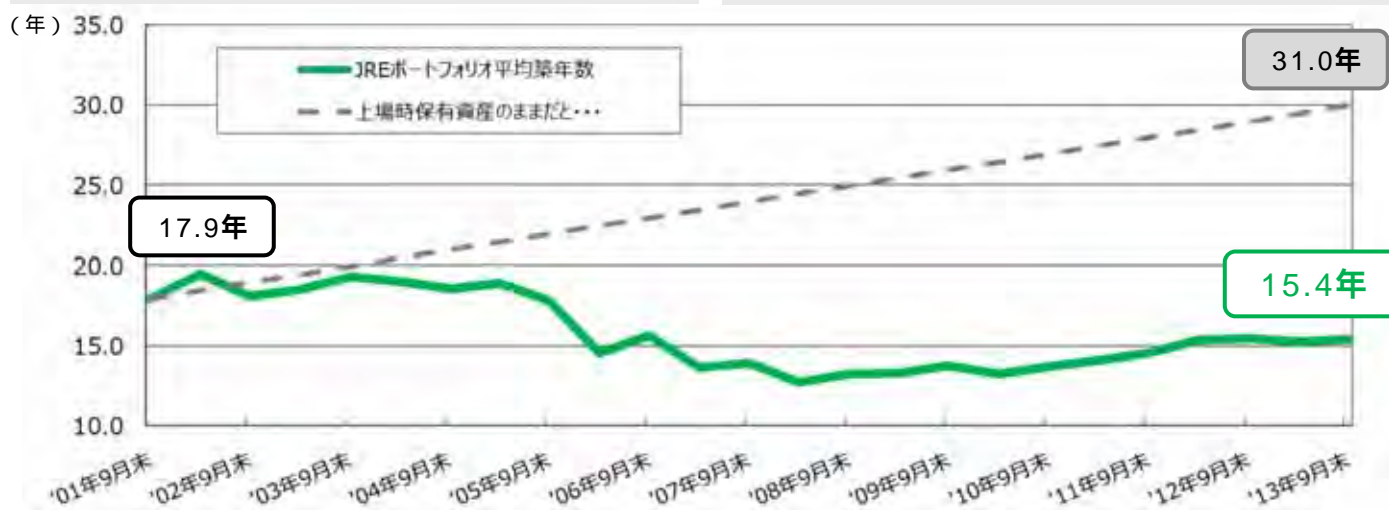
都心3区・東京23区を中心とした競争力・流動性の高いポートフォリオへ進化

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：15.4年



上場後約12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

		09/03月期 第15期	09/09月期 第16期	10/03月期 第17期	10/09月期 第18期	11/03月期 第19期	11/09月期 第20期	12/03月期 第21期	12/09月期 第22期	13/03月期 第23期	13/09月期 第24期
第16期初保有49物件 取得価格 5,103億円	賃貸事業収益		100.0	96.8	91.9	90.8	90.3	89.2	87.9	87.1	87.7
	期中平均入居率		94.2%	92.3%	92.1%	92.7%	93.7%	93.8%	94.6%	95.1%	96.3%
	NOI利回り		4.86%	4.90%	4.47%	4.39%	4.45%	4.30%	4.18%	4.20%	4.16%
第18期初保有49物件 取得価格 5,103億円	賃貸事業収益				100.0	98.8	98.2	97.1	95.6	94.8	95.4
	期中平均入居率				92.1%	92.7%	93.7%	93.8%	94.6%	95.1%	96.3%
	NOI利回り				4.47%	4.39%	4.45%	4.30%	4.18%	4.20%	4.16%
第20期初保有52物件 取得価格 6,259億円	賃貸事業収益						100.0	98.9	97.1	96.3	94.6
	期中平均入居率						93.8%	93.8%	94.6%	95.4%	95.8%
	NOI利回り						4.51%	4.36%	4.23%	4.18%	4.03%
第22期初保有55物件 取得価格 7,034億円	賃貸事業収益								100.0	100.0	98.6
	期中平均入居率								94.9%	95.7%	96.1%
	NOI利回り								4.34%	4.33%	4.17%

第16期初保有49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）、ハーモニータワー、銀座EMビル、オペラシティ、汐留ビルを除く

第18期初保有49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）、ハーモニータワー、銀座EMビル、オペラシティ、汐留ビルを除く

第20期初保有52物件

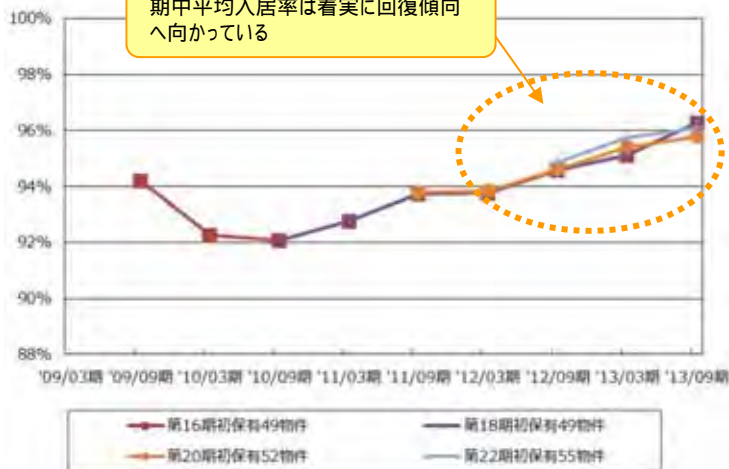
第20期初保有57物件から、譲渡済み1物件及び日本BWビル（底地）、ハーモニータワー、大崎フロントタワー、共同（茅場町2丁目）を除く

第22期初保有55物件

第22期初保有57物件から、日本BWビル（底地）及びハーモニータワーを除く

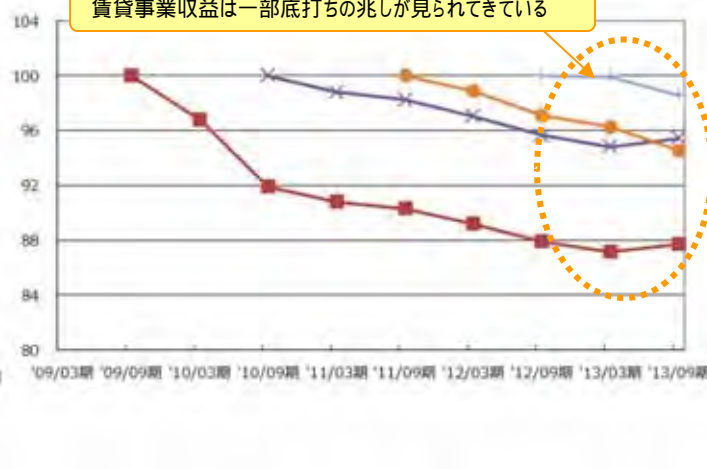
期中平均入居率の推移

期中平均入居率は着実に回復傾向へ向かっている



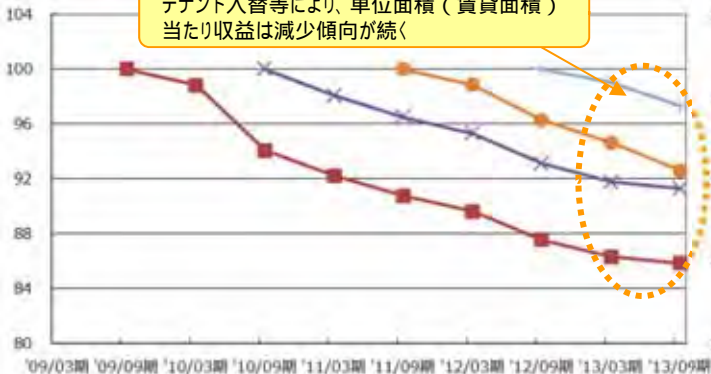
賃貸事業収益の推移

賃貸事業収益は一部底打ちの兆しが見られてきている

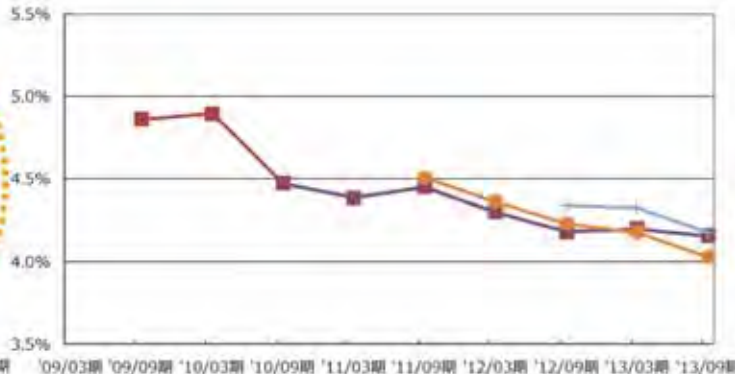


賃貸事業収益 ÷ 期中平均入居率の推移

テナント入替等により、単位面積（賃貸面積）当たり収益は減少傾向が続く



NOI利回りの推移

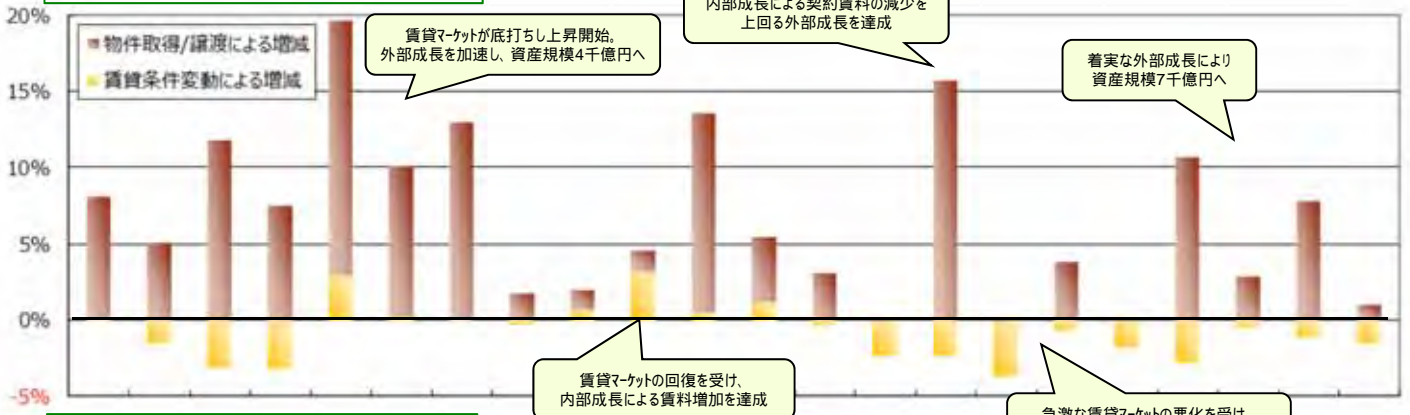


契約賃料月額増減

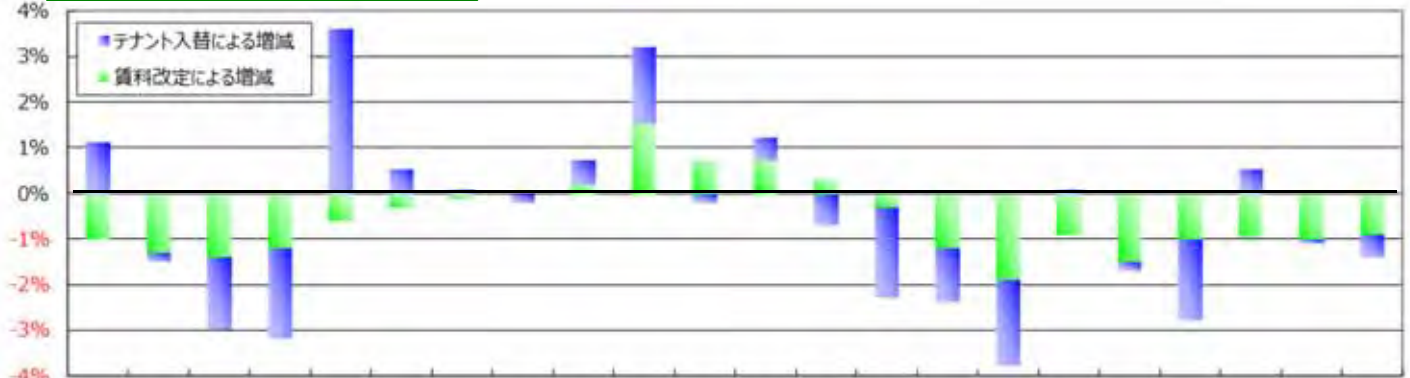
* %は全て前期末(半年前)ポートフォリオ契約賃料(共益費込)月総額に対する増減率を表す(住宅は除く)

	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
前期末比増減率 … +	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%
物件取得/譲渡による増減 … (= +)	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%
物件取得による増加 …	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%
物件譲渡による減少 …	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%
賃貸条件変動による増減 … (= +)	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%
テナント入替による増減 … (= 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%
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%	3.4%	3.5%	2.0%
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%
賃料改定による増減 … (= 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%
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%
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%

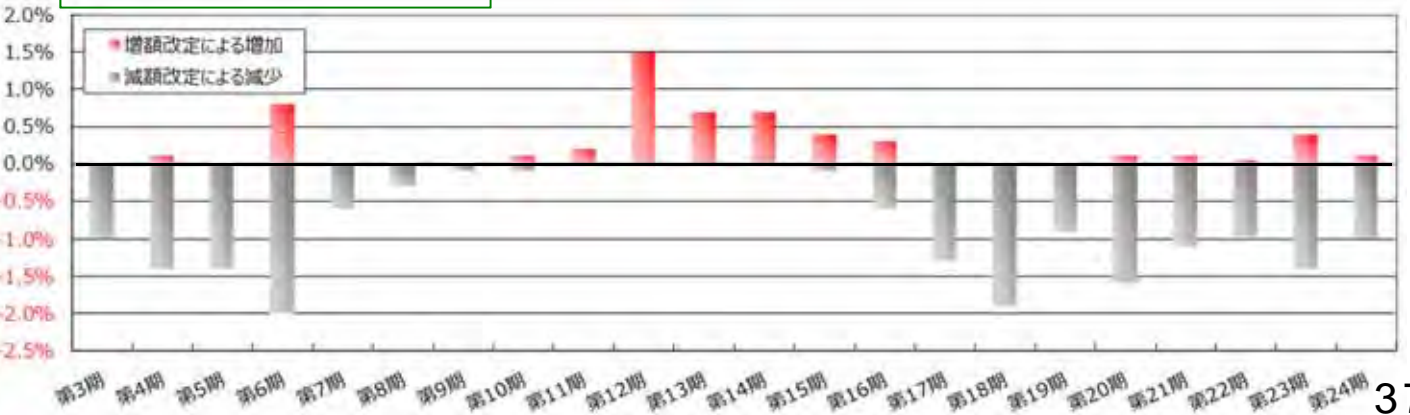
外部成長・内部成長 賃料増減内訳



入替・賃料改定 賃料増減内訳



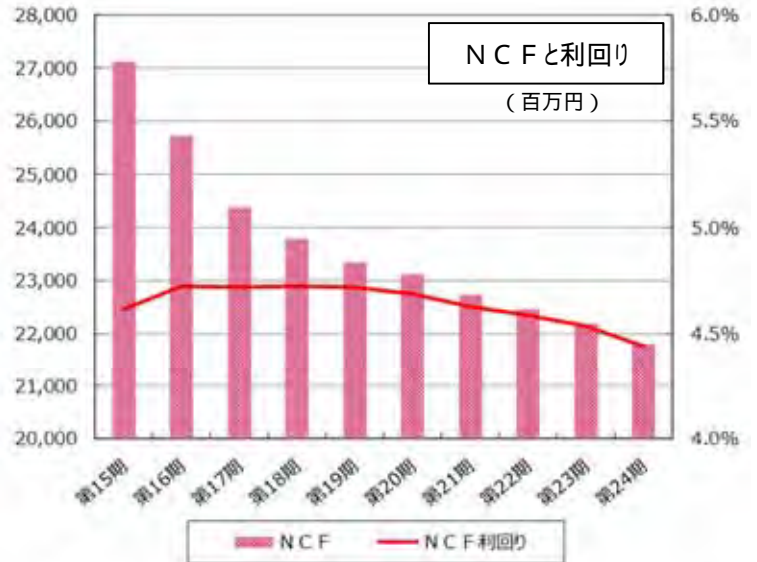
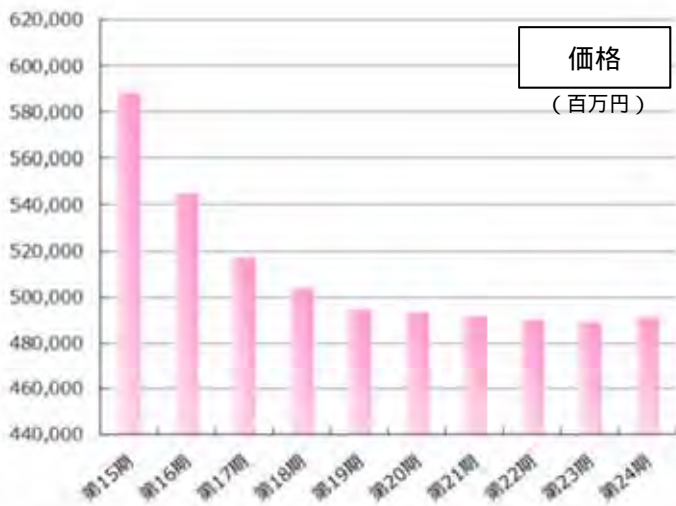
増額・減額 賃料増減内訳



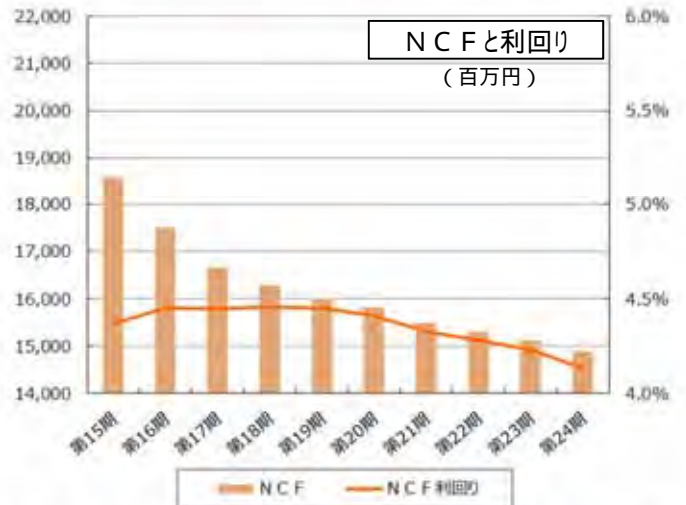
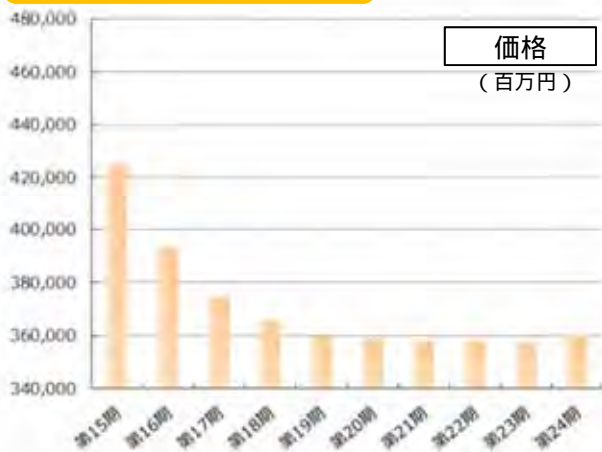
期末鑑定評価額・NCFの推移

対象：第15期末から第24期末まで持分の増減なく継続して保有する49物件

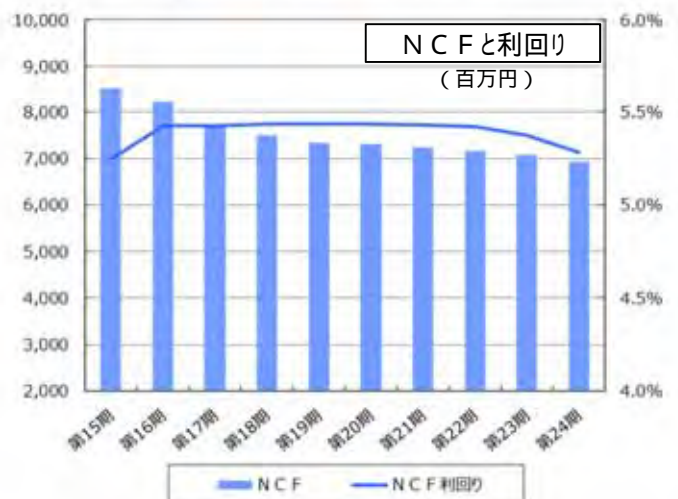
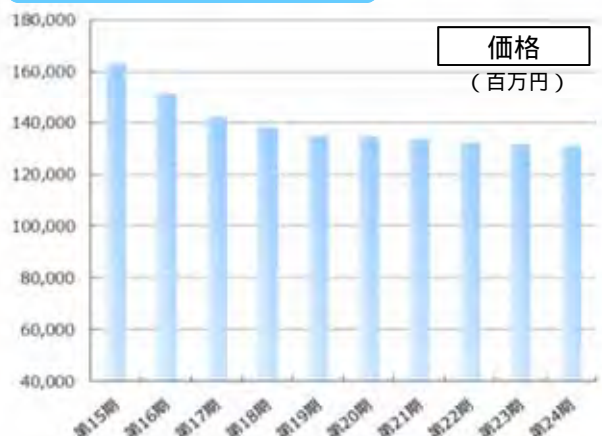
ポートフォリオ全体



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

