

**ジャパンリアルエステイト投資法人**  
**第23期(2013年3月期)決算説明資料**  
2013年5月16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23期決算及び第24期・第25期予想のサマリー	2・3
● 第23期決算及び第24期・第25期予想	4
● 第23期新規取得資産(都心3区) ~晴海フロント~	6・7
● 第23期新規取得資産(仙台) ~東二番丁スクエア~	8
● 第23期追加取得資産(東京23区) ~ハーモニータワー~	9
● 契約賃料月額増減	10
● 有利子負債の状況(第23期・2013/03末)	12・13
● LTV・借入余力・返済期日の分散	14
● 成長のイメージ	15
● 物件鑑定価格データ	16・17
● 投資主データ	18・19

## 1. 決算/業績予想の概要

● 第23期損益計算書(決算)	22・23
● 第22期・第23期物件収支比較(決算)	24・25
● 第23期貸借対照表(決算)	26・27
● 第23期キャッシュフロー計算書及び分配金(決算)	28
● 直近5期の財務指標の推移	29
● 第23期実績及び第24期・第25期業績予想損益	30・31
● 第24期想定貸借対照表(業績予想)	32・33

## 2. ポートフォリオの成長/保有物件データ

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

## 本資料において使用する用語について

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

三菱銀座イーストミラービルの「取得価格」は、本ビルの2005年3月15日付け取得価格5,353,500千円に、本ビル増築に係る総事業費2,645,922,762円を加算した額(7,999,422,762円)を記載。また、2009年10月30日付けにて一部を譲渡した神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地に係る取得価格分は「取得価格」から除いていない。

「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。

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
こころからの元気プラザ	元気プラザ	大崎フロントタワー	大崎フロントタワー	名古屋御園ビル	名古屋御園ビル
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	京都四条河原町ビル	京都河原町ビル
MD神田ビル	MD神田ビル	日本ブランドウィックビル	日本BWビル	新藤田ビル	新藤田ビル
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	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
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	御堂筋ダイワビル	御堂筋ダイワビル
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	リットシティビル	リットシティ
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	NHK広島放送センタービル	NHK広島ビル
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	東晴天神ビルディング	東晴天神ビル
有楽町電気ビルディング	有楽町電気ビル	ハーモニータワー	ハーモニータワー	天神クリスタルビル	天神クリスタル
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	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル
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		
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		
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		
三菱銀座イーストミラービル	銀座EMビル	さいたま浦和ビルディング	さいたま浦和ビル		
晴海フロント	晴海フロント	MMパークビル	MMパークビル		
晴海センタービル	晴海センタービル	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	仙台北町ホンマビルディング	仙台北町ホンマビル		
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	広小路栄ビルディング	広小路栄ビル		
東五反田1丁目ビル	東五反田1丁目ビル	名古屋広小路ビルディング	名古屋広小路ビル		

# 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

---

---

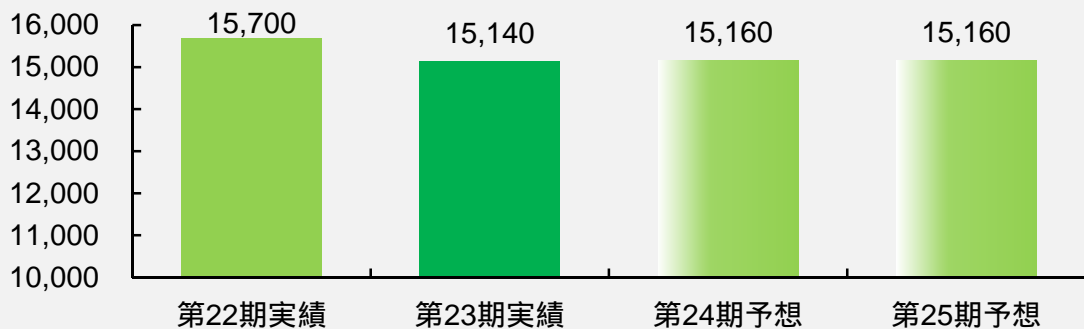
# 第23期決算及び第24期・第25期予想のサマリー

## 業績の実績及び予想

### ◆ 業績の実績及び予想

	第22期実績	第23期実績	第24期予想	第25期予想
営業収益	24,222百万円	25,357百万円	25,980百万円	25,720百万円
営業利益	10,212百万円	10,631百万円	10,770百万円	10,750百万円
経常利益	8,372百万円	8,749百万円	9,020百万円	9,020百万円
当期純利益	8,448百万円	8,824百万円	9,000百万円	9,000百万円
1口当たり分配金	15,700円	15,140円	15,160円	15,160円

### ◆ 分配金実績及び分配金予想 (単位: 円)



## 第23期のハイライト

### ◆ 新投資口発行

発行口数: 45,100口 (一般募集: 41,000口、第三者割当: 4,100口)  
発行価額の総額: 326億円

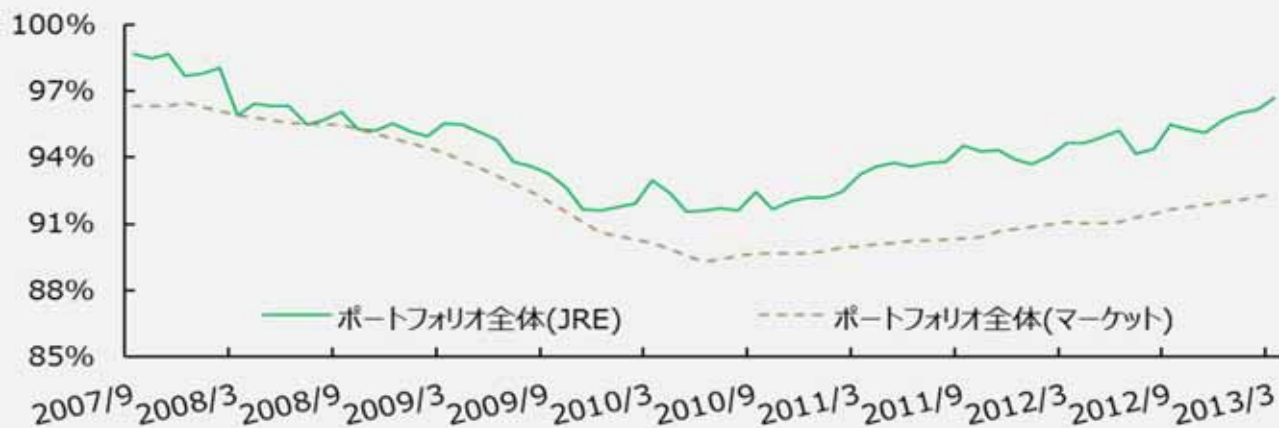
### ◆ 新規取得資産

	晴海フロント	東二番丁スクエア	ハーモニータワー (追加取得)
物件写真			
所在地	東京都中央区晴海	宮城県仙台市青葉区一番町	東京都中野区本町
取得日	2013年1月7日	2013年1月7日	2012年12月19日
取得価格	31,300百万円	9,950百万円	520百万円
鑑定評価額	32,900百万円 (2013年3月31日時点)	11,520百万円 (2013年3月31日時点)	676百万円 (2012年12月1日時点)
入居率	98.6%	97.1%	94.6% (追加取得床は100.0%)
建築時期	2012年2月	2008年7月	1997年3月
評価点	<ul style="list-style-type: none"> <li>都心3区の大規模新築物件</li> <li>テナント信用力及び長期契約による収益の安定性</li> <li>オフィス立地としての成長性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>立地の優位性</li> <li>競争力の高い築浅物件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物運営管理効率及び資産価値の向上</li> <li>立地の優位性</li> </ul>

## 物件運営・管理の状況

### ◆ 入居率の推移

・ 第23期末入居率 96.7% (第22期末入居率 95.5%)



### ◆ 賃料の状況

- ・ 第23期中賃料改定の状況 増減額改定 月額 3.7百万円
- ・ 第23期中査定新規賃料の状況 前回調査時より査定賃料が上昇 9件

## 財務の状況

### ◆ 健全な財務体質 (第23期末)

LTV  
(有利子負債/総資産)

**40.6%**

長期固定有利子負債比率  
(注1)

**94.2%**

有利子負債平均利率

**1.14%**

(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23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5月16日現在)

## 第23期決算及び第24期・第25期予想

(単位：百万円(単位記載項目を除く))

	第22期実績 ( '12/09月期 ) '12/04~'12/09	第23期実績 ( '13/03月期 ) '12/10~'13/03	第24期予想 ( '13/09月期 ) '13/04~'13/09	第25期予想 ( '14/03月期 ) '13/10~'14/03
営業収益	24,222	25,357	25,980	25,720
(前期比)	(+0.7%)	(+4.7%)	(+2.5%)	(-1.0%)
(当初予想比)	(+0.7%)	(+0.4%)	(-0.3%)	
当初予想	24,050	25,250	26,050	
賃貸事業収益	24,222	25,357	25,980	25,720
(前期比)	(+0.7%)	(+4.7%)	(+2.5%)	(-1.0%)
(当初予想比)	(+0.7%)	(+0.4%)	(-0.3%)	
当初予想	24,050	25,250	26,050	
営業利益	10,212	10,631	10,770	10,750
(前期比)	(-5.3%)	(+4.1%)	(+1.3%)	(-0.2%)
(当初予想比)	(-0.1%)	(+0.9%)	(-1.4%)	
当初予想	10,220	10,540	10,920	
経常利益	8,372	8,749	9,020	9,020
(前期比)	(-5.5%)	(+4.5%)	(+3.1%)	(+0.0%)
(当初予想比)	(+0.3%)	(+1.6%)	(-0.6%)	
当初予想	8,350	8,610	9,070	
当期純利益	8,448	8,824	9,000	9,000
(前期比)	(-5.4%)	(+4.5%)	(+2.0%)	(+0.0%)
(当初予想比)	(+0.2%)	(+1.1%)	(-0.7%)	
当初予想	8,430	8,730	9,060	
発行済投資口数	549,040口	594,140口	594,140口	594,140口
1口当たり分配金	15,700円	15,140円	15,160円	15,160円
総資産額	724,851	765,628	-	-
純資産額	372,429	405,280	-	-
負債合計	352,422	360,347	-	-
有利子負債額	305,750	311,200	-	-
総資産有利子負債比率	42.2%	40.6%	-	-
期末投資口価格	786,000円	1,289,000円	-	-
時価総額	431,545	765,846	-	-
期末物件数	58棟	60棟	60棟	60棟
期末賃貸可能面積	645,787㎡	700,759㎡	700,748㎡	700,817㎡
期末入居率	95.5%	96.7%	96.6%	-

\* 時点情報についての数値は期末時点

\* 当初予想とは、第22期については2012年5月17日に発表した第22期に係る予想を、第23期及び第24期については2012年10月12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。

\* 業績予想の前提条件

・ 2013年3月31日現在保有している60物件を前提。

・ 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。



# MEMO

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

## 第23期 新規取得資産（都心3区）

### 晴海フロント

< 外観 >

< 周辺地図 >



### 物件概要

- 所在地： 東京都中央区晴海二丁目1番40号
- 面積： <土地> 7,250.15㎡ <建物> 45,458.90㎡
- 構造： 鉄骨造陸屋根地下1階付き17階建
- 建築時期： 2012年2月
- 所有形態： 不動産（土地・建物：所有権）
- 賃貸可能面積： 33,369㎡（2013年3月31日現在）
- 入居率： 98.6%（2013年3月31日現在）

### 取引概要

- 取得先： 晴海二丁目開発特定目的会社
- 取得価格： 31,300百万円
- 鑑定評価額： 32,900百万円  
（2013年3月31日時点）
- 取得日： 2013年1月7日

### 収支想定

< NO I 想定 > 年間 1,632百万円  
（定常稼働時）

< 減価償却費想定 > 年間 709百万円  
（定常稼働時）



## 第23期 新規取得資産（仙台）

### 東二番丁スクエア

< 外観 >

< 周辺地図 >



### 物件概要

- 所在地： 宮城県仙台市青葉区一番町四丁目1番25号
- 面積： <土地> 3,191.27㎡ <建物> 27,680.45㎡
- 構造： 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
- 建築時期： 2008年7月
- 所有形態： 不動産（土地・建物：所有権）
- 賃貸可能面積： 20,526㎡（2013年3月31日現在）
- 入居率： 97.1%（2013年3月31日現在）

### 取引概要

- 取得先： はやて特定目的会社
- 取得価格： 9,950百万円
- 鑑定評価額： 11,520百万円  
（2013年3月31日時点）
- 取得日： 2013年1月7日

### 収支想定

< NO I 想定 > 年間 686百万円  
（定常稼動時）

< 減価償却費想定 > 年間 250百万円  
（定常稼動時）

## 第23期 追加取得資産（東京23区）

### ハーモニータワー

< 外観 >

< 周辺地図 >



### 物件概要

- 所在地： 東京都中野区本町一丁目32番2号
- 面積： < 土地 > 10,020.52㎡ < 建物 > 72,729.31㎡
- 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29階建
- 建築時期： 1997年3月
- 所有形態： 不動産 土地：所有権（共有持分100,000,000分の2,826,695）  
建物：区分所有権及び区分所有権の共有持分  
\* 建物所有割合：2.859811%  
\* 本追加取得による本物件の建物所有割合の変動：29.253305% 32.113115%
- 賃貸可能面積： 1,068㎡（追加取得持分（2.859811%）にかかる2013年3月31日現在の数値）  
\* JRE所有持分全体 11,998㎡（2013年3月31日現在）
- 入居率： 100.0%（追加取得持分（2.859811%）にかかる2013年3月31日現在の数値）  
\* JRE所有持分全体 94.6%（2013年3月31日現在）

### 取引概要

- 取得先： 個人4名
- 取得価格： 520百万円
- 鑑定評価額： 676百万円  
(2012年12月1日時点)
- 取得日： 2012年12月19日

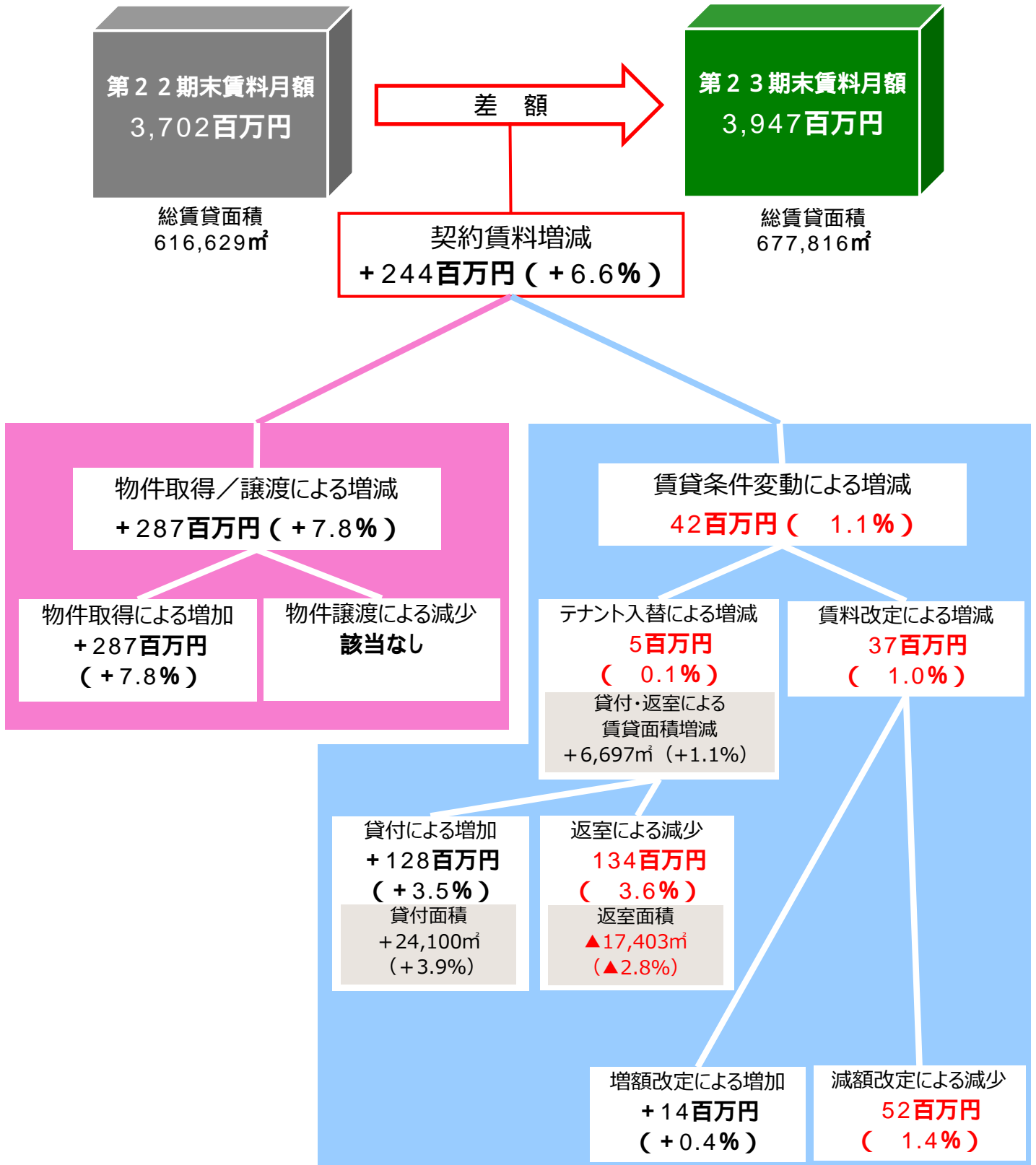
### 収支想定

< NOI 想定 > 年間 35百万円  
(定常稼動時)

< 減価償却費想定 > 年間 5百万円  
(定常稼動時)

# 契約賃料月額増減

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



# MEMO

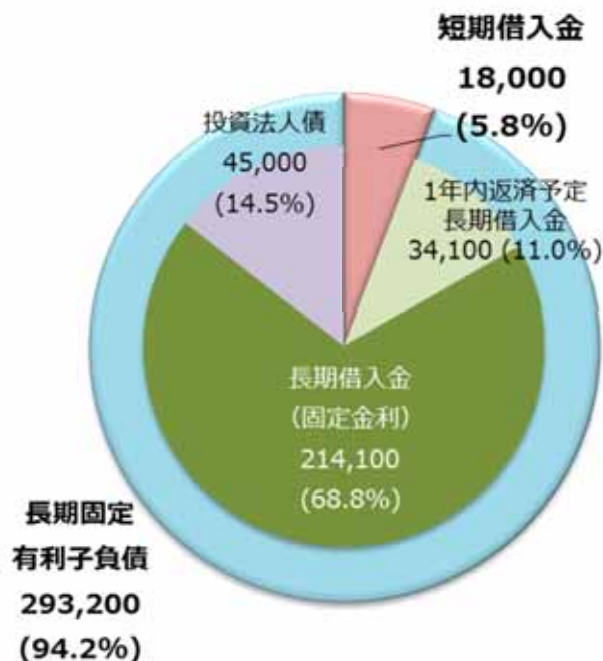
A large, empty rectangular area with rounded corners, intended for writing a memo. The area is white and occupies most of the page below the 'MEMO' header.

# 有利子負債の状況（第23期・2013/03末）

(単位：百万円)

長期・短期の内訳

	(百万円)
短期借入金	18,000
1年内返済予定長期借入金	34,100
長期借入金（変動金利）	0
長期借入金（固定金利）	214,100
<b>借入金合計</b>	<b>266,200</b>
投資法人債	45,000
<b>投資法人債合計</b>	<b>45,000</b>
<b>有利子負債合計</b>	<b>311,200</b>



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	40,000
みずほコーポレート銀行	40,000
三井住友信託銀行	29,500
信金中央金庫	16,000
第一生命保険	10,000
新生銀行	8,000
福岡銀行	7,500
りそな銀行	7,000
日本政策投資銀行	6,700
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
山梨中央銀行	2,000
日本生命保険	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

利率と残存年数

有利子負債平均利率 1.14%

有利子負債全体の残存年数 4.36年

	平均利率	残存年数
短期借入金	0.26%	0.76年
1年内返済予定長期借入金	1.38%	0.50年
長期借入金+投資法人債	1.17%	5.11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：2015年9月19日
- 参加金融機関：みずほコーポレート銀行  
三菱東京UFJ銀行  
三井住友信託銀行  
三菱UFJ信託銀行

コミットメントライン

- 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23期末現在 利用残高なし



## 第23期末有利子負債一覧

(残高：百万円、利率：%)

\* 第23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
みずほコーポレート銀行	'13/01/07	6,000	0.2641	'14/01/07 1年
三菱東京UFJ銀行	'13/01/07	2,000	0.2641	'14/01/07 1年
三菱UFJ信託銀行	'13/01/07	1,500	0.2641	'14/01/07 1年
第四銀行	'13/01/07	1,500	0.2641	'14/01/07 1年
三井住友信託銀行	'13/01/07	1,000	0.2641	'13/10/07 9ヶ月
七十七銀行	'13/01/07	1,000	0.2641	'14/01/07 1年
三菱UFJ信託銀行	'13/01/15	5,000	0.26	'14/01/15 1年
<b>合 計</b>		18,000		

### <長期借入金>

借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限
第一生命保険	'07/05/31	5,000	1.86875	'15/05/29 8年
太陽生命保険	'07/05/31	1,500	1.86875	'15/05/29 8年
太陽生命保険	'08/04/24	1,000	1.595	'16/04/25 8年
日本政策投資銀行	'08/09/01	2,000	1.65	'15/09/01 7年
第一生命保険	'09/03/30	5,000	1.54375	'17/03/30 8年
福岡銀行	'10/03/24	2,000	1.39875	'15/03/24 5年
日本政策投資銀行(注1)	'10/03/24	1,600	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
りそな銀行	'11/03/01	2,000	1.255	'18/03/01 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
三菱UFJ信託銀行	'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
みずほコーポレート銀行	'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
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
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
山梨中央銀行	'11/12/15	2,000	0.645	'16/12/15 3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
みずほコーポレート銀行	'12/06/15	4,000	1.07375	'21/06/15 9年
三菱東京UFJ銀行	'12/06/15	4,000	1.1975	'22/06/15 10年
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
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
八十二銀行	'12/06/15	1,000	0.66	'17/06/15 5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
日本政策投資銀行	'13/01/07	3,000	1.115	'23/01/06 10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
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
三菱東京UFJ銀行	'13/01/15	5,500	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
信金中央金庫	'13/01/15	5,000	0.71	'20/01/15 7年
みずほコーポレート銀行	'13/01/15	5,000	0.96625	'22/01/17 9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
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
<b>合 計</b>		214,100		

### <1年内返済予定長期借入金>

借入先	借入日	残高	利率	返済期限・年限
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
伊予銀行	'09/03/24	2,000	1.31	'14/03/24 5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
日本政策投資銀行(注1)	'10/03/24	100	1.665	'17/03/24 7年
<b>合 計</b>		34,100		

(注1) 2010年3月24日付にて借入の2,000百万円(2013年3月末残存元本1,700百万円)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。

### <投資法人債>

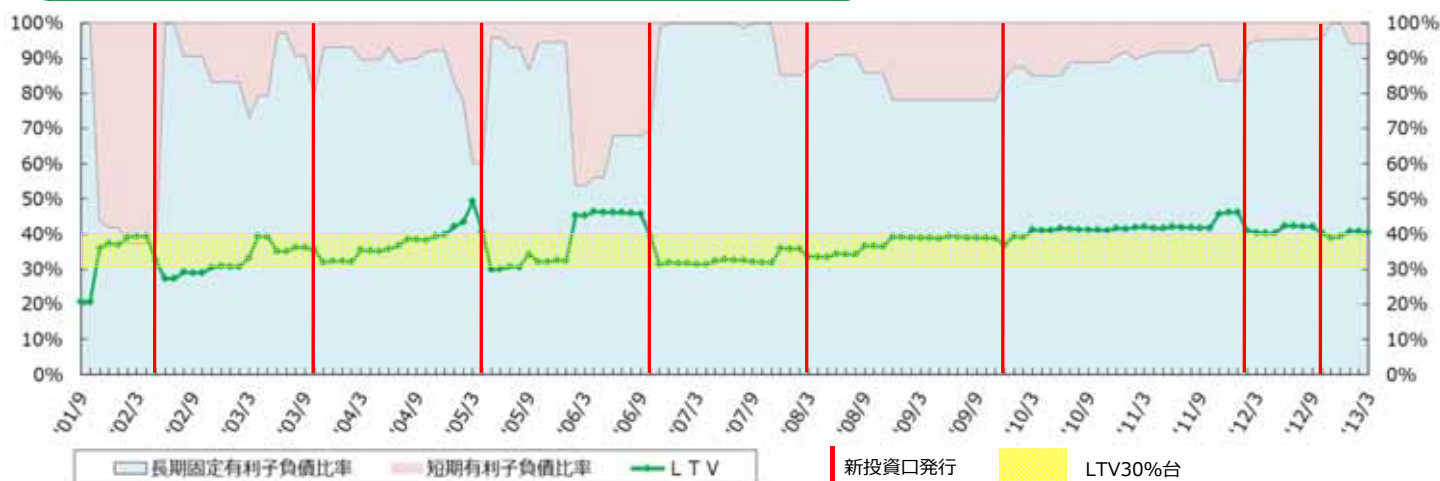
銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限・年限
第4回無担保投資法人債	'05/09/29	10,000	2.56	'25/09/29 20年
第6回無担保投資法人債	'07/06/18	15,000	1.91	'14/06/18 7年
第7回無担保投資法人債	'10/04/23	10,000	1.26	'15/04/23 5年
第8回無担保投資法人債	'10/07/23	10,000	1.05	'15/07/23 5年
<b>合 計</b>		45,000		

## 第23期末有利子負債合計

# 311,200百万円

# 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3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
765,628	311,200	40.6%	60,605	-8,247

**機動的な物件取得を可能とする 600億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3月末日現在)

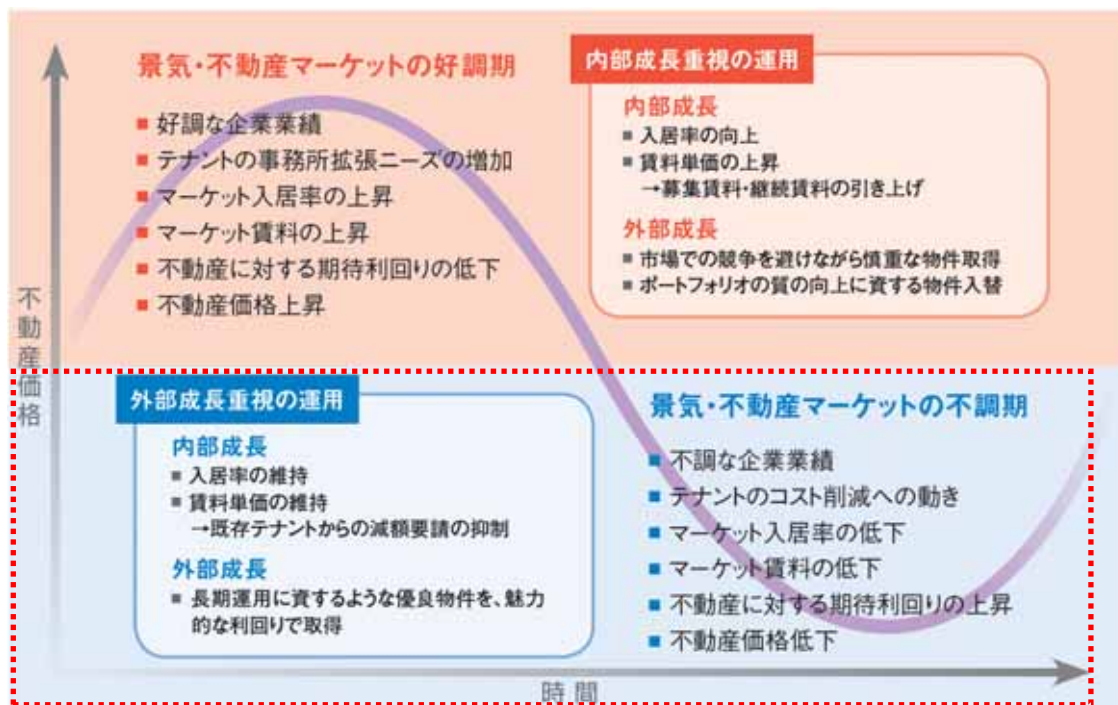
(百万円)

	2013年度 (1年)	2014年度 (2年)	2015年度 (3年)	2016年度 (4年)	2017年度 (5年)	2018年度 (6年)	2019年度 (7年)	2020年度 (8年)	2021年度 (9年)	2022年度 (10年)	...	2025年度 (13年)	合計
短期借入金	18,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	18,000
長期借入金	34,100	5,100	16,600	44,400	46,500	19,000	33,000	25,500	11,000	13,000		0	248,200
投資法人債	0	15,000	20,000	0	0	0	0	0	0	0		10,000	45,000
合計	52,100	20,100	36,600	44,400	46,500	19,000	33,000	25,500	11,000	13,000		10,000	311,200



# 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

- P Oの実施（2012年10月）
- 物件の取得（2012年12月 ハーモニータワー、2013年1月 晴海フロント、東二番丁スクエア）

**健全な財務体質を活かし、更なる外部成長と分配金の安定化を目指す**

## 2012年10月のP O概要

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

# 物件鑑定価格データ

(単位：百万円)

地域区分	名称	第23期末 鑑定評価額 ('13/03月末)	第22期末 鑑定評価額 ('12/09月末)	差額	第23期末 簿価 ('13/03月末)	第23期末 鑑定評価額 - 簿価	取得価格		
東京23区	千代田区	こころとからだの元氣プラザ	6,330	6,190	140	4,928	1,401	5,000	
		北の丸スクエア	70,600	70,200	400	76,053	-5,453	81,555	
		M D 神田ビル	7,540	7,590	-50	8,712	-1,172	9,520	
		神田橋パークビルディング	4,140	4,150	-10	4,574	-434	4,810	
		二番町ガーデン	16,500	16,400	100	13,264	3,235	14,700	
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	45,000	45,100	-100	29,596	15,403	44,700	
		ビュレックス麹町	5,920	6,390	-470	6,148	-228	7,000	
		山王グランドビル	29,200	29,000	200	21,248	7,951	20,900	
		有楽町電気ビルディング	7,150	7,200	-50	7,844	-694	7,200	
		小伝馬町新日本橋ビルディング	2,950	2,890	60	2,850	99	3,173	
	中央区	共同ビル (茅場町2丁目)	4,900	4,790	110	4,357	542	4,410	
		ビュレックス京橋	6,100	6,330	-230	4,701	1,398	5,250	
		銀座三和ビル	15,100	14,600	500	17,138	-2,038	16,830	
		菱進銀座イーストミラービル	5,190	5,040	150	7,652	-2,462	7,999	
		晴海センタービル	19,800	20,000	-200	24,351	-4,551	26,800	
		赤坂パークビル	62,500	62,900	-400	61,425	1,074	60,800	
	港区	青山クリスタルビル	7,210	7,180	30	7,280	-70	7,680	
		汐留ビルディング	77,200	77,200	0	74,304	2,895	75,850	
		芝二丁目大門ビルディング	5,820	5,850	-30	4,794	1,025	4,859	
		コスモ金杉橋ビル	2,770	2,630	140	2,612	157	2,808	
	新宿区	新和ビルディング	5,780	5,760	20	7,550	-1,770	7,830	
		東京オペラシティビル	29,700	30,100	-400	29,966	-266	31,776	
	台東区	T I X T O W E R U E N O	23,300	22,500	800	21,900	1,399	22,000	
	品川区	東五反田1丁目ビル	5,670	5,520	150	4,822	847	5,500	
	大田区	大崎フロントタワー	15,220	15,090	130	11,666	3,553	12,300	
		大森駅東口ビルディング	5,140	5,330	-190	4,528	611	5,123	
	渋谷区	日本フランスウィックビル	6,040	6,380	-340	6,804	-764	6,670	
		代々木1丁目ビル	9,850	9,850	0	7,541	2,308	8,700	
		ダヴィンチ原宿	6,230	6,090	140	4,942	1,287	4,885	
		神宮前メディアスクエアビル	9,970	9,990	-20	10,866	-896	12,200	
		渋谷クロスタワー	42,100	42,100	0	38,488	3,611	34,600	
		恵比寿ネオナート	2,910	2,740	170	3,514	-604	4,100	
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	3,820	3,820	0	3,553	266	3,541	
		池袋二丁目ビルディング	1,660	1,620	40	1,605	54	1,728	
		池袋Y Sビル	4,190	4,090	100	4,367	-177	4,500	
	その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	4,380	4,140	240	5,109	-729	5,679
		さいたま市	さいたま浦和ビルディング	2,040	2,030	10	2,499	-459	2,574
		横浜市	M M パークビル	34,900	34,900	0	34,682	217	37,400
		川崎市	川崎砂子ビルディング	2,470	2,650	-180	2,854	-384	3,375
			武蔵小杉S T Mビル	3,630	3,600	30	3,865	-235	4,000
		札幌市	8・3スクエア北ビル	6,730	6,730	0	6,552	177	7,100
		仙台市	定禅寺パークビル	890	888	2	985	-95	1,000
			仙台本町ホンマビルディング	2,480	2,470	10	2,743	-263	3,174
		金沢市	金沢パークビル	4,280	5,320	-1,040	4,137	142	4,580
		名古屋市	錦パークビル	3,580	3,580	0	4,550	-970	5,150
			広小路栄ビルディング	1,440	1,310	130	1,713	-273	1,680
			名古屋広小路ビルディング	12,600	12,500	100	15,295	-2,695	14,533
名古屋御園ビル			1,110	1,050	60	1,416	-306	1,865	
京都市		京都四條河原町ビル	1,790	1,790	0	2,626	-836	2,650	
大阪市		新藤田ビル	16,400	16,300	100	22,600	-6,200	24,000	
		堺筋本町ビル	3,630	3,630	0	3,778	-148	4,164	
		御堂筋ダイヤビル	13,700	13,800	-100	13,321	378	14,314	
岡山市		リットシティビル	4,220	4,200	20	3,733	486	4,650	
広島市		N H K 広島放送センタービル	2,450	2,280	170	2,525	-75	2,770	
福岡市		東晴天神ビルディング	1,260	1,290	-30	1,420	-160	1,550	
		天神クリスタルビル	2,470	2,470	0	4,434	-1,964	5,000	
		日之出天神ビルディング	3,540	3,720	-180	3,460	79	3,657	
第22期末及び第23期末 同一持分保有物件		東京23区	573,500	572,610	890	545,960	27,539	577,298	
その他都市		129,990	130,648	-658	144,307	-14,317	154,865		
57物件合計		703,490	703,258	232	690,268	13,221	732,163		

## 第23期中取得物件

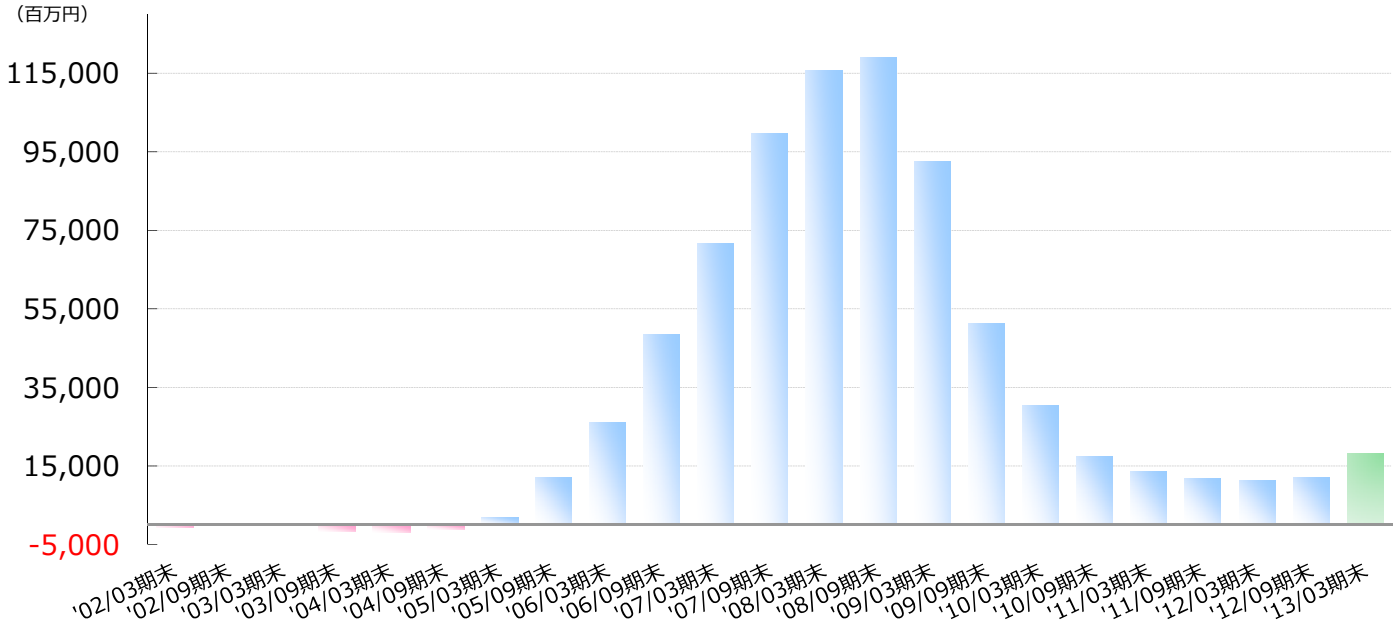
東京23区	中央区	晴海フロント	32,900	-	-	31,395	1,504	31,300
	中野区	ハーモニータワー	10,300	-	-	8,226	2,073	9,020
その他都市	仙台市	東二番丁スクエア	11,520	-	-	10,011	1,508	9,950

## 第23期末保有全物件

東京23区	616,700	-	-	585,582	31,117	617,618
その他都市	141,510	-	-	154,319	-12,809	164,815
60物件合計	758,210	-	-	739,901	18,308	782,433

\* 第22期末保有物件のうち、第23期中に持分追加取得を行った物件については、「第23期中取得物件」として表示(第22期末鑑定評価額の記載は省略)

## 含み損益の推移



(単位：1口当たり情報を除き百万円)

		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	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
	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	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	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	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

		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
	1口@含み損益	C/D=E	75,537円	140,107円	174,944円	243,015円	261,363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	690,984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	899,925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	734,000円
	H/G		1.51倍	1.35倍	1.86倍	1.52倍	1.21倍	0.87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
期末算定価格	A	645,239	632,112	642,220	634,357	693,230	712,888	758,210
簿価	B	614,734	614,593	628,689	622,542	681,970	700,829	739,901
含み損益	A-B=C	30,504	17,518	13,530	11,814	11,259	12,058	18,308
<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	594,140口
	1口@含み損益	C/D=E	62,355円	35,810円	27,657円	24,150円	21,962円	30,815円
	1口@純資産額	F	681,170円	679,755円	678,770円	680,029円	679,130円	678,328円
	調整後1口@純資産額	E+F=G	743,526円	715,566円	706,427円	704,179円	699,637円	700,290円
	期末投資口価格	H	797,000円	759,000円	787,000円	754,000円	729,000円	786,000円
	H/G		1.07倍	1.06倍	1.11倍	1.07倍	1.04倍	1.12倍

\* 含み損益とは期末算定価格と簿価との差額を指す。

\* 期末算定価格とは、決算日を価格時点として不動産鑑定機関が行った価格調査による調査価格（第1期～第9期）又は鑑定評価による鑑定評価額（第10期～第23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	0.90%
三井物産株式会社	1,600	0.29%

### 第22期

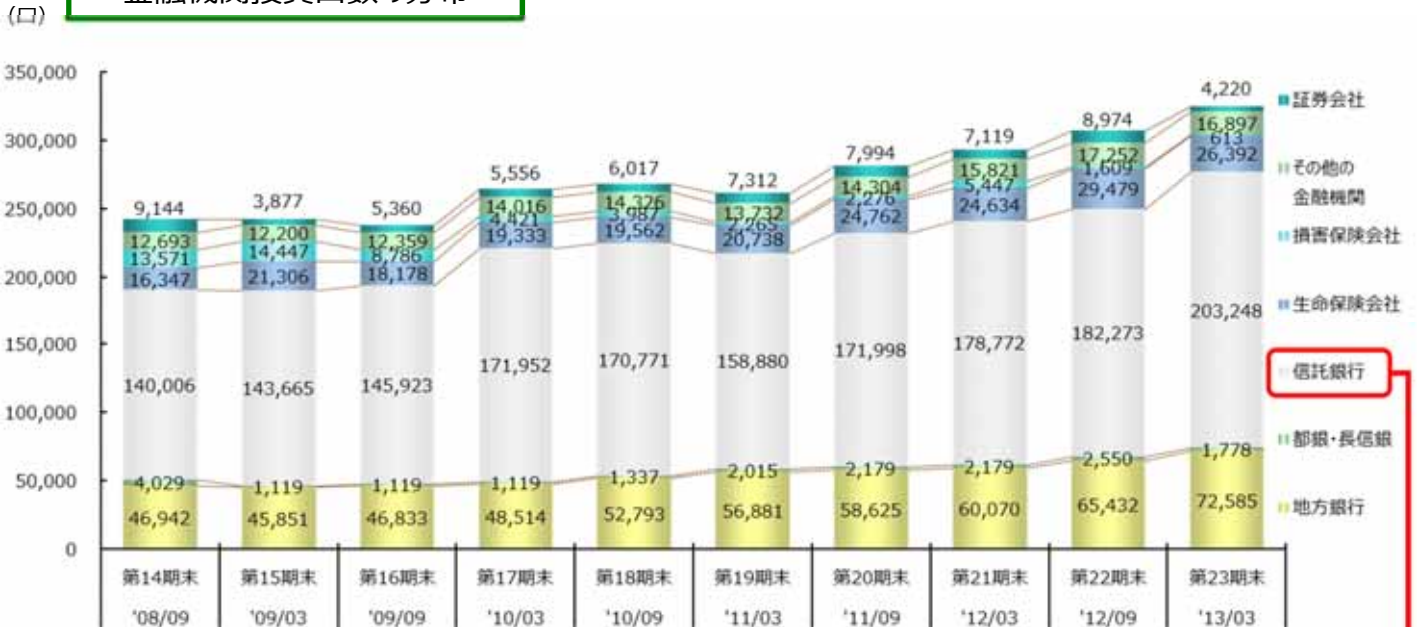
名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する割合
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	89,656	16.33%
2 野村信託銀行株式会社 (投信口)	33,288	6.06%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	32,291	5.88%
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	20,086	3.66%
5 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	17,671	3.22%
6 三菱地所株式会社	10,160	1.85%
7 株式会社中国銀行	9,260	1.69%
8 THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	9,218	1.68%
9 BBH FOR MATTHEWS ASIAN GROWTH AND INCOME FUND	7,889	1.44%
10 株式会社北洋銀行	6,813	1.24%
第一生命保険株式会社	4,920	0.90%
三井物産株式会社	1,600	0.29%

## 属性別投資主数

	第23期末 ('13/03期)		第22期末 ('12/09期)	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	14,882	93.8%	13,819	93.6%
金融機関	192	1.2%	190	1.3%
その他の法人	420	2.6%	384	2.6%
外国法人・外国個人	373	2.4%	366	2.5%
合計	15,867	100.0%	14,759	100.0%

## 金融機関の内訳

### 金融機関投資口数の分布

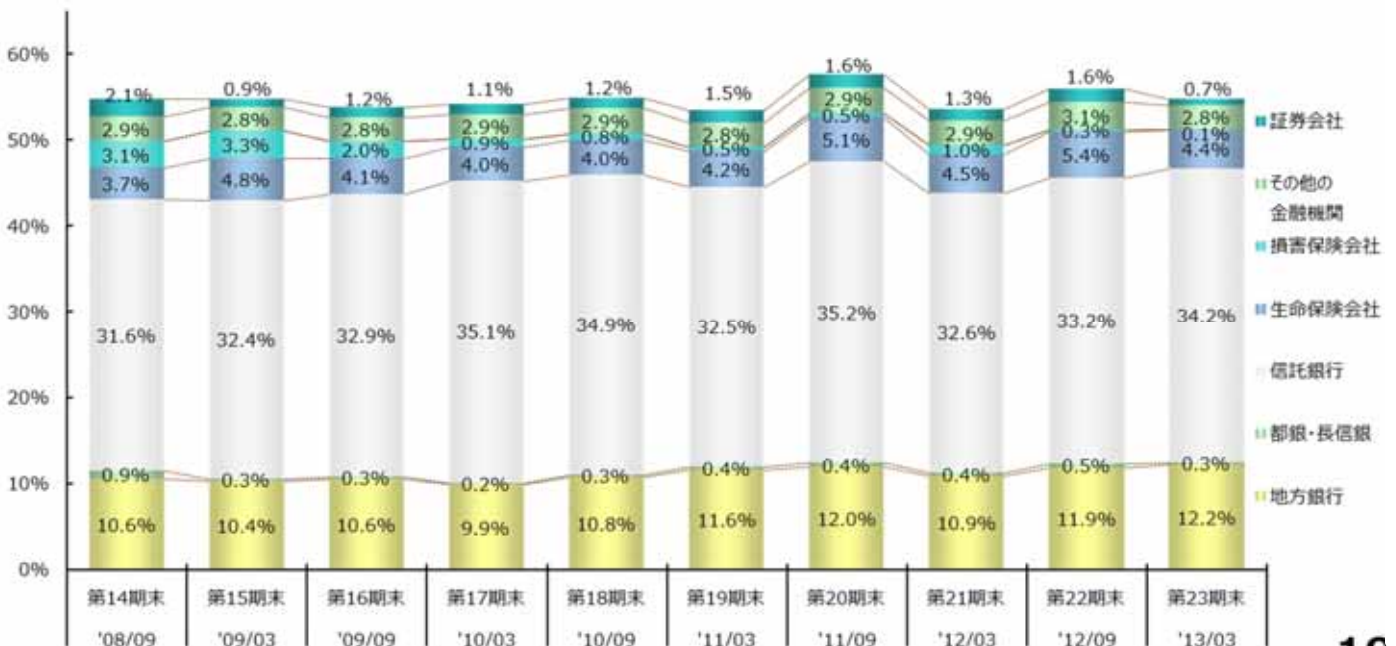


### <投資信託の口数>

(口)

	第14期 '08/09	第15期 '09/03	第16期 '09/09	第17期 '10/03	第18期 '10/09	第19期 '11/03	第20期 '11/09	第21期 '12/03	第22期 '12/09	第23期 '13/03
発行済投資口数	443,000	443,000	443,000	489,200	489,200	489,200	489,200	549,040	549,040	594,140
信託銀行	140,006	143,665	145,923	171,952	170,771	158,880	171,998	178,772	182,273	203,248
うち、投資信託	124,433	132,107	135,826	160,016	157,548	141,155	144,117	142,925	139,133	158,493
発行済投資口数に占める割合	28.1%	29.8%	30.7%	32.7%	32.2%	28.9%	29.5%	26.0%	25.3%	26.7%
信託銀行に占める割合	88.9%	92.0%	93.1%	93.1%	92.3%	88.8%	83.8%	79.9%	76.3%	78.0%

### 金融機関投資口数の全体に占める割合



# MEMO

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



# 1. 決算 / 業績予想の概要

---

## 第23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22期 ('12/09月期)	→ 増減 → 額 率		第23期 ('13/03月期)	← 増減 ← 額 率		第23期 ('13/03月期)
	実績			実績			当初予想(*1)
営業収益	24,222	1,134	4.7%	25,357	107	0.4%	25,250
賃貸事業収益	24,222	1,134	4.7%	25,357	107	0.4%	25,250
賃貸事業収入	24,130			25,070			
その他賃貸事業収入	91			287			
営業費用	14,009	715	5.1%	14,725	25	0.2%	14,700
賃貸事業費用(*2)	8,224	363	4.4%	8,588	38	0.4%	8,550
管理業務費	2,876	190	6.6%	3,067			
管理費	2,793			2,961			
媒介手数料等	83			105			
水道光熱費	2,032	46	2.3%	2,079			
公租公課	2,311	△9	△0.4%	2,302			
損害保険料	53	2	3.9%	55			
修繕費	764	122	16.0%	886			
その他費用	186	10	5.9%	197			
NOI	15,997	771	4.8%	16,768	78	0.5%	16,690
減価償却費	4,908	300	6.1%	5,208	△11	△0.2%	5,220
賃貸事業損益	11,089	471	4.2%	11,560	100	0.9%	11,460
営業総利益	11,089	471	4.2%	11,560	100	0.9%	11,460
販売費及び一般管理費	876	52	5.9%	928	8	1.0%	920
資産運用報酬	571	20	3.7%	592	12	2.1%	580
その他販売費及び一般管理費	305			336			
営業利益	10,212	418	4.1%	10,631	91	0.9%	10,540
営業外収益	35			14			
受取利息	7			9			
その他営業外収益	27			5			
営業外費用	1,875			1,897			
支払利息	1,407	12	0.9%	1,419			1,840
投資法人債利息	421	△35	△8.4%	386	△34	△1.8%	
投資法人債発行費償却	18			16			
その他営業外費用	27			74			
経常利益	8,372	376	4.5%	8,749	139	1.6%	8,610
税引前当期純利益	8,372			8,749			
法人税、住民税及び事業税	-75			-75			
当期純利益	8,448	376	4.5%	8,824	94	1.1%	8,730
当期末処分利益	8,479			8,855			
FFO(*3)	13,356	676	5.1%	14,032			
1口当たり分配金	15,700	△560	△3.6%	15,140	0	0.0%	15,140

\*1 当初予想とは、2012年10月12日に発表した第23期に係る予想を指す。

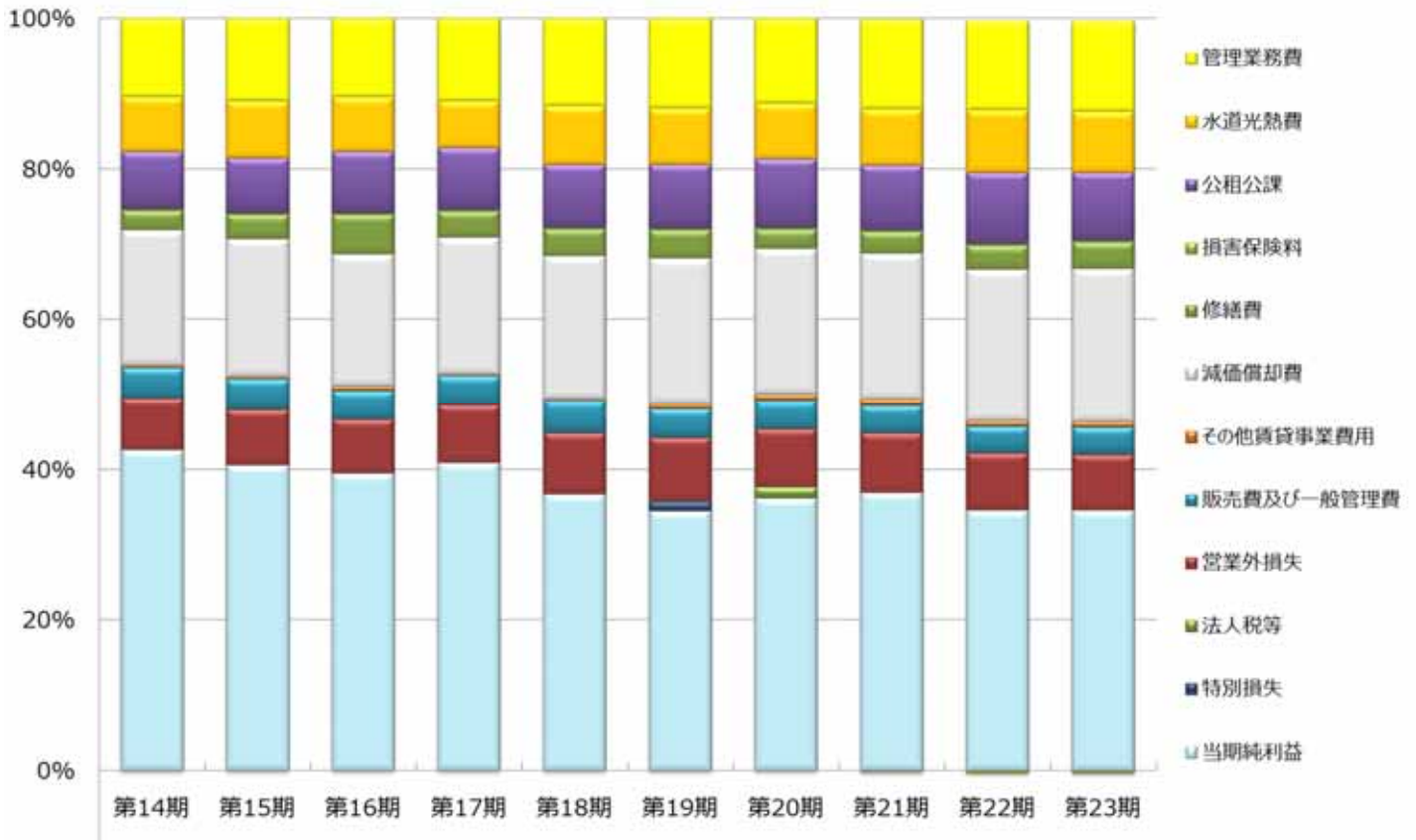
\*2 減価償却費を除く

\*3 当期純利益 + 減価償却費

## 営業収益に占める費用等の割合

	第14期 '08/09期	第15期 '09/03期	第16期 '09/09期	第17期 '10/03期	第18期 '10/09期	第19期 '11/03期	第20期 '11/09期	第21期 '12/03期	第22期 '12/09期	第23期 '13/03期
営業収益	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
管理業務費	10.4%	10.9%	10.4%	10.9%	11.5%	11.9%	11.3%	11.9%	11.9%	12.1%
水道光熱費	7.3%	7.6%	7.2%	6.3%	7.9%	7.5%	7.4%	7.5%	8.4%	8.2%
公租公課	7.6%	7.3%	8.2%	8.2%	8.3%	8.5%	9.1%	8.6%	9.5%	9.1%
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	2.6%	3.3%	5.2%	3.5%	3.6%	3.8%	2.6%	2.9%	3.2%	3.5%
減価償却費	18.0%	18.3%	17.7%	18.2%	19.1%	19.4%	19.4%	19.5%	20.3%	20.5%
その他賃貸事業費用	0.3%	0.4%	0.5%	0.2%	0.2%	0.6%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%
販売費及び一般管理費	4.1%	4.0%	3.8%	3.9%	4.2%	3.9%	3.7%	3.7%	3.6%	3.7%
営業外損失	6.9%	7.4%	7.2%	7.7%	8.2%	8.4%	7.8%	8.0%	7.6%	7.4%
法人税等	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	-0.1%	-0.3%	-0.3%
特別損失	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
当期純利益	42.7%	40.7%	39.5%	41.0%	36.8%	34.6%	36.2%	37.1%	34.9%	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期には特別利益が含まれる。

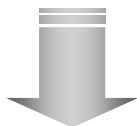


## 第22期・第23期 物件収支比較（決算）

（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 の合計



### 資産グループ毎の増減要因

#### \*資産グループA\*

第22期・第23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>

汐留ビルディング	153
赤坂パークビル	88
金沢パークビル	58
渋谷クロスタワー	-231
天神クリスタルビル	-33
御堂筋ダイワビル	-14

#### \*資産グループB\*

第22期中に取得した1物件  
(TIX TOWER UENO)

#### \*資産グループC\*

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)

	第22期	第23期	増減	増減率
賃貸事業収益	24,222	25,357	1,134	4.7%
賃貸事業費用 <sup>(注1)</sup>	13,133	13,795	662	5.0%
賃貸事業損益	11,089	11,561	472	4.3%
NOI <sup>(注2)</sup>	15,997	16,770	772	4.8%
期末入居率	95.5%	96.7%	1.2%	
期中平均入居率	94.8%	95.8%	1.0%	

(注1) 賃貸事業費用には減価償却費を含む。

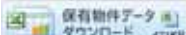
(注2) NOI=Net Operating Income: 賃貸事業損益+減価償却費

	第22期	第23期	増減	増減率
賃貸事業収益	23,519	23,502	-16	-0.1%
賃貸事業費用	12,737	12,853	116	0.9%
管理業務費	2,792	2,820	27	1.0%
管理費	2,710	2,715	4	0.2%
媒介手数料等	81	104	22	27.8%
水道光熱費	2,017	1,991	-25	-1.3%
公租公課	2,267	2,256	-11	-0.5%
損害保険料	51	50	0	-0.4%
修繕費	755	876	121	16.1%
その他費用	186	197	10	5.9%
減価償却費	4,667	4,660	-6	-0.1%
賃貸事業損益	10,782	10,648	-133	-1.2%
NOI	15,449	15,309	-139	-0.9%
期末入居率	95.4%	96.6%	1.2%	
期中平均入居率	94.7%	95.7%	0.9%	

	第22期	第23期	増減	増減率
賃貸事業収益	341	678	336	98.4%
賃貸事業費用	206	347	141	68.4%
管理業務費	31	62	30	98.2%
管理費	31	62	30	98.2%
媒介手数料等	-	-	0	-
水道光熱費	15	45	29	196.3%
公租公課	0	0	0	3788.1%
損害保険料	0	1	0	69.2%
修繕費	-	-	0	-
その他費用	-	-	0	-
減価償却費	158	237	79	50.0%
賃貸事業損益	135	331	195	143.7%
NOI	294	568	274	93.3%

	第22期	第23期	増減	増減率
賃貸事業収益	361	1,176	815	225.7%
賃貸事業費用	189	594	404	213.3%
賃貸事業損益	171	582	410	239.4%
NOI	254	891	637	251.0%

\*各ビル別の第23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。

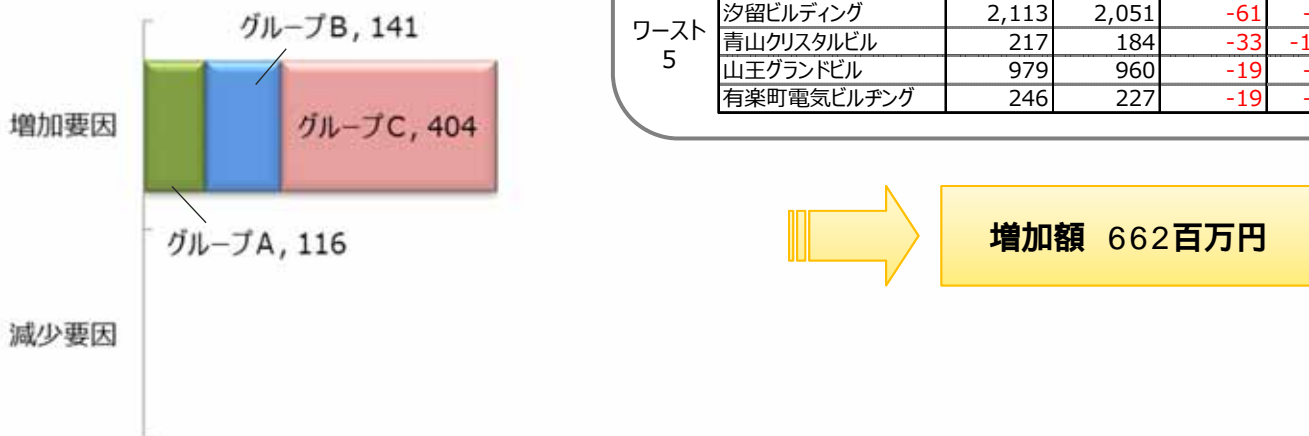
## 項目別の増減要因

(単位：百万円)

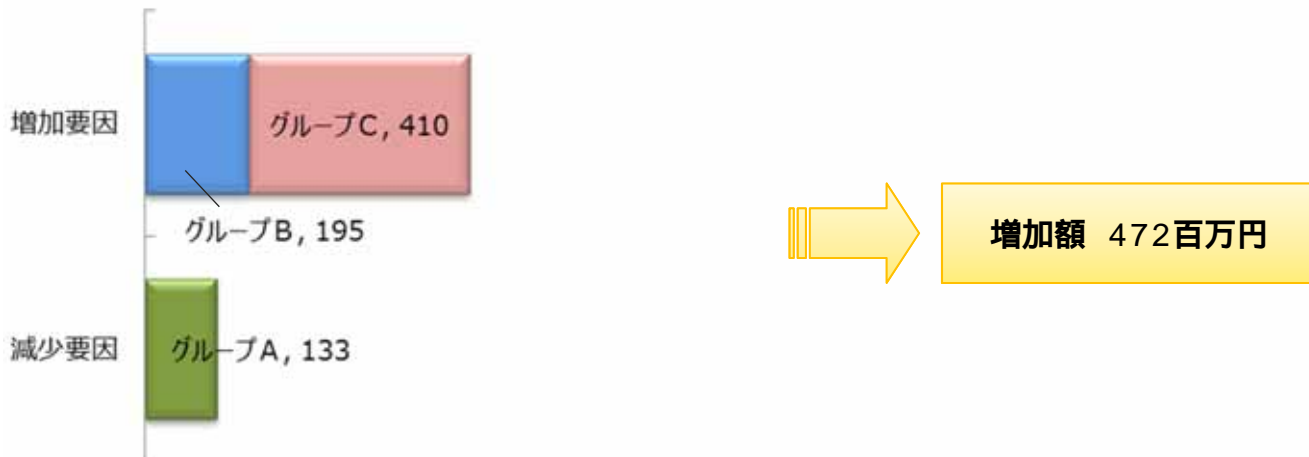
### 賃貸事業収益



### 賃貸事業費用



### 賃貸事業損益



#### 主な増減要因

	名称	22期	23期	増減額	増減率
ベスト 5	赤坂パークビル	2,192	2,282	90	4.1%
	大崎フロントタワー	671	748	76	11.3%
	MD神田ビル	146	210	64	43.8%
	東京オペラシティビル	1,524	1,557	32	2.2%
	金沢パークビル	420	450	30	7.1%
ワースト 5	渋谷クロスタワー	1,114	1,005	-109	-9.8%
	汐留ビルディング	2,113	2,051	-61	-2.9%
	青山クリスタルビル	217	184	-33	-15.2%
	山王グランドビル	979	960	-19	-2.0%
	有楽町電気ビルヂング	246	227	-19	-7.8%

## 第23期 貸借対照表（決算）

(単位:百万円)

科目	第22期末 ('12/09月末)	第23期末 ('13/03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	22,014	23,276	1,261	賃料収入による増加等
その他流動資産	270	725	455	物件取得に伴う未収還付消費税の増加等
流動資産合計	22,284	24,002	1,717	
II 固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	263,716	288,062	24,346	資本的支出・物件取得による増加
構築物（信託物件含む）	3,029	3,229	200	
機械装置他（信託物件含む）	3,498	3,793	294	
土地（信託物件含む）	483,609	503,044	19,435	
減価償却累計額	△60,448	△65,638	△5,189	
有形固定資産合計	693,405	732,492	39,087	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	7,424	7,409	△15	
無形固定資産合計	7,424	7,409	△15	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	1,082	1,086	4	
投資その他の資産合計	1,659	1,663	4	
固定資産合計	702,489	741,564	39,075	
III 繰延資産				
投資法人債発行費	77	61	△16	
繰延資産合計	77	61	△16	
資産合計	724,851	765,628	40,776	

(単位:百万円)

科目	第22期末 ('12/09月末)	第23期末 ('13/03月末)	増減	増減の要因
負債の部				
I 流動負債				
短期借入金	13,500	18,000	4,500	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
1年以内返済予定長期借入金	70,100	34,100	△36,000	満期償還及び、長期・短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年以内償還予定投資法人債	-	-	-	
前受金	3,151	3,245	94	第22期に未払計上した固定資産税・都市計画税（平成24年度2期分）の支払による減少、第23期工事費、物件取得報酬等の未払計上による増加
その他流動負債	3,055	2,514	△541	
流動負債合計	89,806	57,860	△31,946	
II 固定負債				
投資法人債	45,000	45,000	-	1年内返済予定長期借入金への振替による減少、1年内返済予定長期借入金からの借換及び物件取得資金借入による増加
長期借入金	177,150	214,100	36,950	
預り敷金、保証金	39,950	42,958	3,007	物件取得に伴う預り敷金の増加等
その他固定負債	514	429	△85	第24期圧縮積立金の取崩に伴う繰延税金負債の減少等
固定負債合計	262,615	302,487	39,872	
負債合計	352,422	360,347	7,925	
純資産の部				
出資総額	363,371	396,018	32,646	新投資口発行に伴う増加
圧縮積立金	578	407	△171	分配金支払に伴う圧縮積立金の取崩による減少
当期末処分利益	8,479	8,855	376	
純資産合計	372,429	405,280	32,851	
負債・純資産合計	724,851	765,628	40,776	

## 第23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23期（182日）
営業活動によるキャッシュフロー	12,738
税引前当期純利益	8,749
減価償却費	5,208
その他	△ 1,218
投資活動によるキャッシュフロー	△ 42,905
財務活動によるキャッシュフロー	29,428
短期借入れによる収入	18,000
短期借入金の返済による支出	△ 13,500
長期借入れによる収入	52,000
長期借入金の返済による支出	△ 51,050
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	32,646
投資口交付費の支出	△ 47
分配金の支払額	△ 8,620
現金及び現金同等物の増減額	△ 738
現金及び現金同等物の期首残高	15,014
現金及び現金同等物の期末残高	14,276

### 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

科目	第23期（182日）
当期末処分利益	8,855,281,500
圧縮積立金取崩額	170,569,366
分配金の額	8,995,279,600
次期繰越利益	30,571,266

なお、第23期の投資口1口当たりの分配金の額は、**15,140円**（第22期15,700円）となる。

当投資法人の規約第32条(2)に定める配分方針に基づき、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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、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8,995,279,600円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。



# 直近5期の財務指標の推移

期	第19期 ( '11/03月期 ) 運用日数 182日間	第20期 ( '11/09月期 ) 183日間	第21期 ( '12/03月期 ) 183日間	第22期 ( '12/09月期 ) 183日間	第23期 ( '13/03月期 ) 182日間
総資産経常利益率(ROA)	1.2%	1.3%	1.3%	1.2%	1.2%
年換算値	2.5%	2.7%	2.6%	2.3%	2.4%
純資産当期純利益率(ROE)	2.3%	2.5%	2.6%	2.3%	2.2%
年換算値	4.6%	5.0%	5.3%	4.5%	4.4%
期末自己資本比率	51.3%	51.7%	53.0%	51.4%	52.9%
LTV①	42.1%	41.8%	40.4%	42.2%	40.6%
LTV②	45.6%	45.4%	43.9%	45.7%	44.0%
LTV③	41.2%	40.9%	39.6%	41.3%	39.8%
LTV④	42.4%	42.5%	41.0%	42.9%	41.0%
期末固定長期適合率	116.7%	104.8%	111.3%	112.2%	106.2%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	7.5倍	8.4倍	8.5倍	8.3倍	8.7倍
NOI (百万円)	14,950	15,121	16,361	15,997	16,768
FFO (百万円)	11,938	12,154	13,625	13,356	14,032
FFO配当性向	64.1%	63.8%	65.2%	64.5%	64.1%
AFFO (百万円)	10,457	11,411	11,833	11,893	12,178
AFFO配当性向	73.2%	67.9%	75.1%	72.5%	73.9%

## <各指標の定義>

\* ROA = 経常利益 / 総資産額

総資産額については、期首及び期末の平均値で計算。

\* ROE = 当期純利益 ÷ 純資産額

純資産額については、期首及び期末の平均値で計算。

ただし、期中に新投資口の発行を行った場合は、期首から新投資口発行前日までの日数をa日間、新投資口発行から期末までの日数をb日間とし、  
(期首純資産額 × a日間 + 期末純資産額 × b日間) / 運用日数 (a + b日間) で計算。

\* 期末自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額

\* LTV① = 期末有利子負債残高 / 期末総資産額

\* LTV② = 期末有利子負債残高 / (期末有利子負債残高 + 期末出資総額)

\* LTV③ = 期末有利子負債残高 / 物件取得価格合計

\* LTV④ = 期末有利子負債残高 / 期末物件鑑定評価額(不動産鑑定士による算定価格)合計

\* 期末固定長期適合率 = 期末固定資産額 / (期末固定負債額 + 期末出資総額)

\* DSCR = 金利償却前当期純利益 / 支払利息

\* NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用(減価償却費を除く)

\* FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等譲渡益

\* 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23期実績及び第24期・第25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22期		第23期		第24期		第25期	
	('12/09月期)		('13/03月期)		('13/09月期)		('14/03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	58棟		60棟		60棟		60棟	
運用日数	183日		182日		183日		182日	
営業収益	24,222	+1,134	25,357	+622	25,980	260	25,720	
賃貸事業収益	24,222	+1,134	25,357	+622	25,980	260	25,720	
容積利用権譲渡益	-		-		-		-	
不動産等譲渡益	-		-		-		-	
物件移転補償金	-		-		-		-	
営業費用	14,009	+715	14,725	+474	15,200	230	14,970	
賃貸事業費用(減価償却費除く)	8,224	+363	8,588	+231	8,820	130	8,690	
減価償却費	4,908	+300	5,208	+241	5,450	100	5,350	
販売費及び一般管理費	876	+52	928	8	920		920	
(内、資産運用報酬(注1))	(571)	(+20)	(592)	(+7)	(600)		(600)	
NOI	15,997	+771	16,768	+381	17,150	120	17,030	
賃貸事業損益	11,089	+471	11,560	+139	11,700	30	11,670	
営業総利益	11,089	+471	11,560	+139	11,700	30	11,670	
営業利益	10,212	+418	10,631	+138	10,770	20	10,750	
営業外収益	35	20	14	+15	30	20	10	
営業外費用	1,875	+21	1,897	117	1,780	40	1,740	
(内、支払利息)	(1,829)	(23)	(1,805)	(75)	(1,730)	(40)	(1,690)	
経常利益	8,372	+376	8,749	+270	9,020		9,020	
当期純利益	8,448	+376	8,824	+175	9,000		9,000	
発行済投資口数	549,040口	+45,100口	594,140口		594,140口		594,140口	
1口当たり分配金(注2)	15,700円	560円	15,140円	+20円	15,160円		15,160円	
期末入居率	95.5%	+1.2%	96.7%	0.1%	96.6%			

(注1) 期間報酬及びインセンティブ報酬

(注2) 第22期の分配金は、内部留保を260百万円取崩しており、第23期の分配金は、内部留保を259百万円取崩している。

### < 賃貸事業収益の増減要因 >

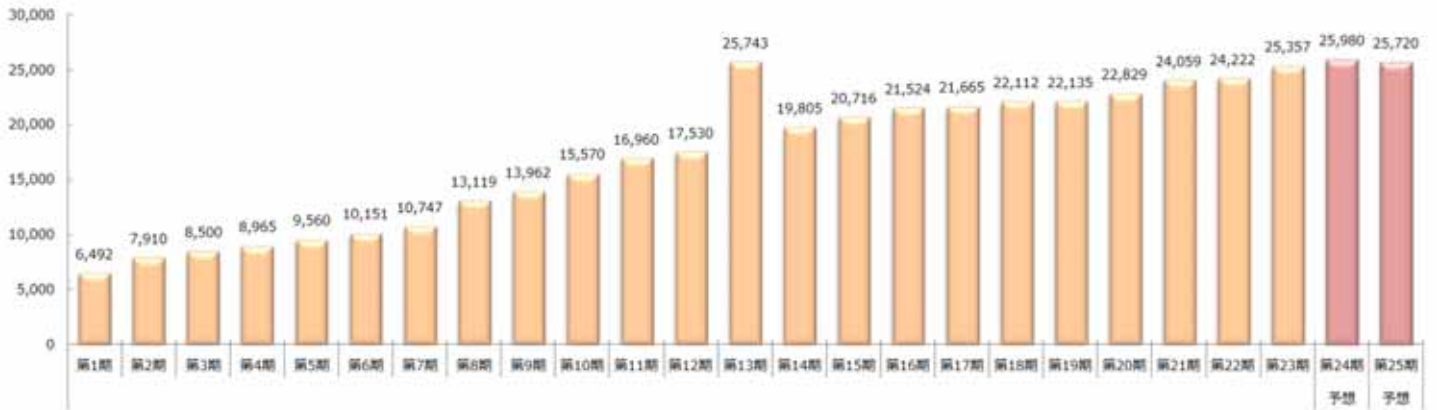
- 第23期 第24期：第23期取得物件（晴海フロント、東二番丁スクエア、他）の通期稼働による増加  
第23期・第24期とも通期稼働物件のテナント入替に伴う賃料減及び減額想定等による減少
- 第24期 第25期：第24期・第25期とも通期稼働物件のテナント入替に伴う賃料減及び減額想定等による減少

### < 賃貸事業費用（減価償却費除く）の増減要因 >

- 第23期 第24期：第22期取得物件（TIXTOWER UENO）の公租公課発生による増加  
第23期取得物件（晴海フロント、東二番丁スクエア）の通期稼働による増加
- 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

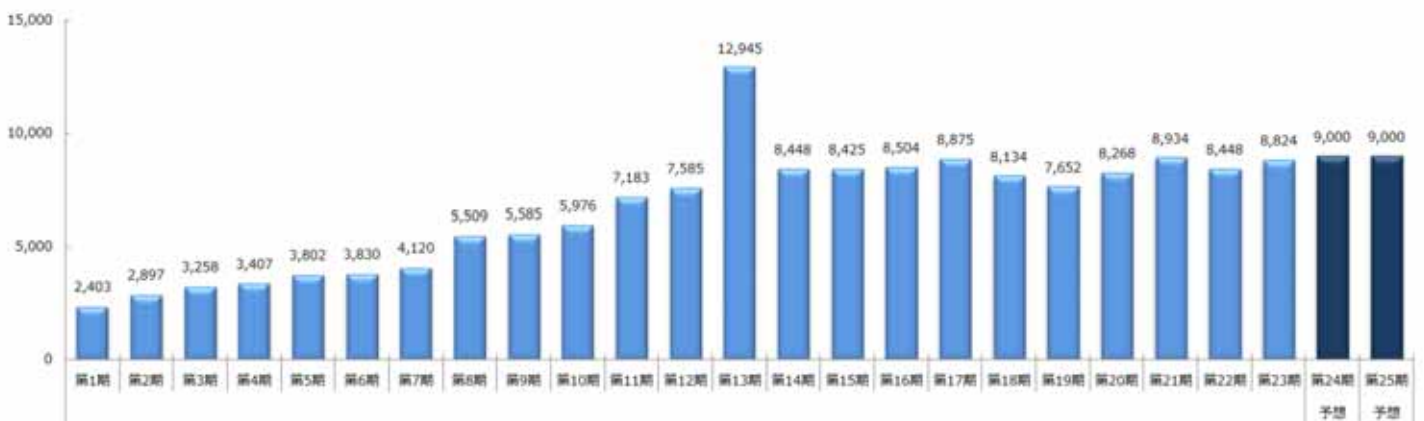
## 営業収益

(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24期 想定貸借対照表（業績予想）

（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
流動資産				
現預金、信託現預金	23,276	26,751	3,475	賃料収入による増加等
その他流動資産	725	177	△ 548	未収還付消費税の入金による減少等
流動資産合計	24,002	26,928	2,926	
固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	288,062	289,851	1,789	資本的支出による増加等
構築物（信託物件含む）	3,229	3,230	1	
機械装置他（信託物件含む）	3,793	3,830	37	
土地（信託物件含む）	503,044	503,044	0	
減価償却累計額	△ 65,638	△ 71,090	△ 5,452	
有形固定資産合計	732,492	728,865	△ 3,627	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	7,409	7,393	△ 16	
無形固定資産合計	7,409	7,393	△ 16	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	1,086	1,096	10	
投資その他の資産	1,663	1,673	10	
固定資産合計	741,564	737,931	△ 3,633	
繰延資産				
投資法人債発行費	61	44	△ 17	
繰延資産合計	61	44	△ 17	
資産合計	765,628	764,904	△ 724	

(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				
短期借入金	18,000	18,000	0	
1年内返済予定長期借入金	34,100	13,100	△ 21,000	返済及び長期借入金への借換による減少、返済までの日数経過による増加
1年内償還予定投資法人債	0	15,000	15,000	返済までの日数経過による増加
前受金	3,245	3,212	△ 33	
その他流動負債	2,514	2,782	268	22期に未払計上した固定資産税・都市計画税（平成24年度第2期分）の支払による減少、未払消費税の発生による増加等
流動負債合計	57,860	52,094	△ 5,766	
固定負債				
投資法人債	45,000	30,000	△ 15,000	1年内償還予定投資法人債への振替による減少
長期借入金	214,100	235,050	20,950	1年内返済予定長期借入金への振替による減少、1年内返済予定長期借入金からの借換による増加
預り敷金、保証金	42,958	42,032	△ 926	
その他固定負債	429	432	3	資産除去債務の計上による増加
固定負債合計	302,487	307,514	5,027	
負債合計	360,347	359,608	△ 739	
純資産の部				
出資総額	396,018	396,018	0	
圧縮積立金	407	237	△ 170	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	9,041	186	
純資産合計	405,280	405,296	16	
負債・純資産合計	765,628	764,904	△ 724	

# 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.

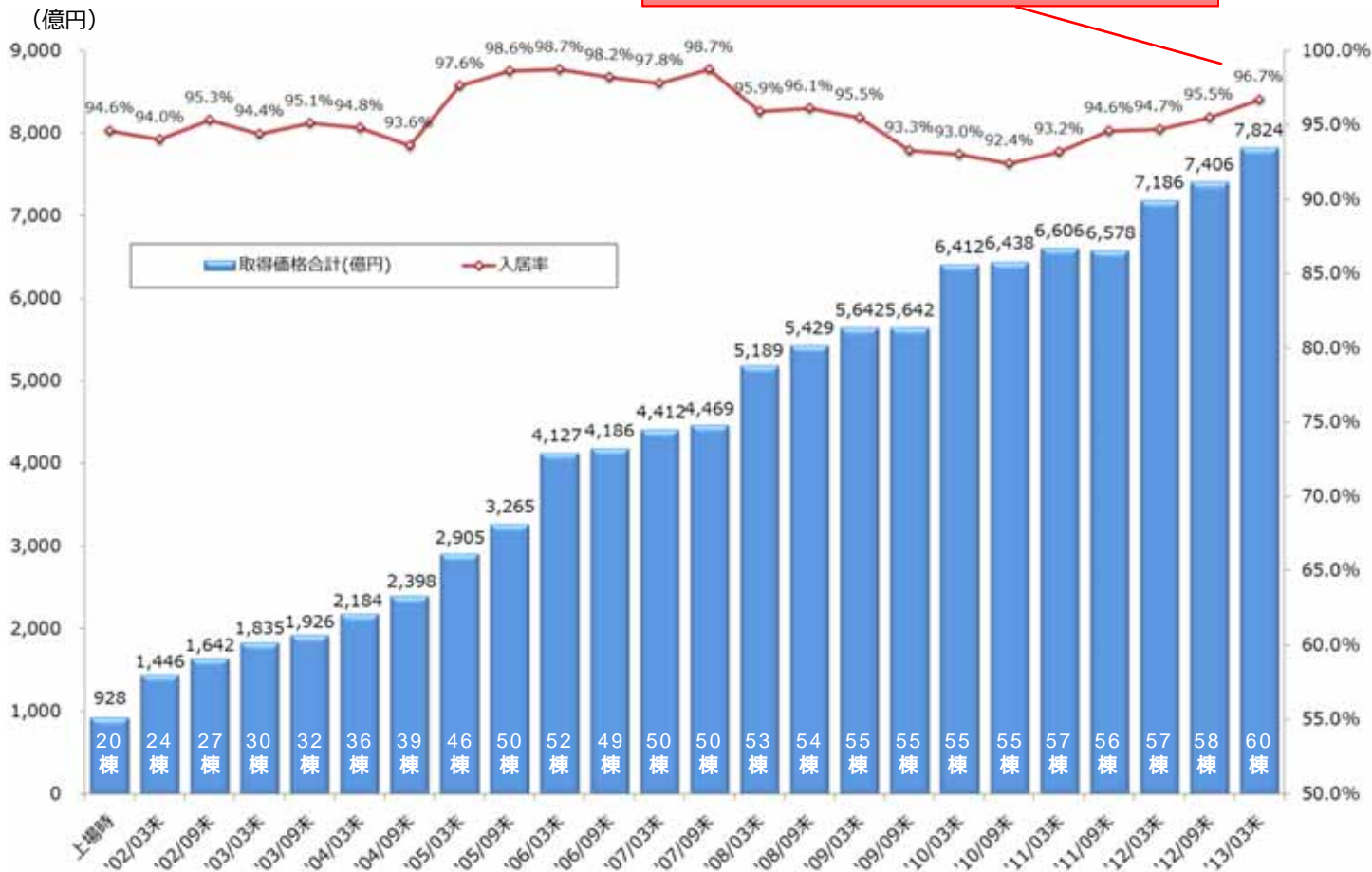
## 2. ポートフォリオの成長 / 保有物件データ

---

# 資産規模 と 入居率 の推移

## 資産規模 と 入居率 の推移

2010年9月期を底に反転  
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	累計
取得	72,029	24,000	21,250	-	77,026	2,645	16,710	-	60,800	22,000	41,770	820,577
譲渡	-	-	-	-	1,507	-	-	3,160	-	-	-	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。

2001年の上場以来、着実に資産規模を拡大し、  
7,800億円（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

11年半後

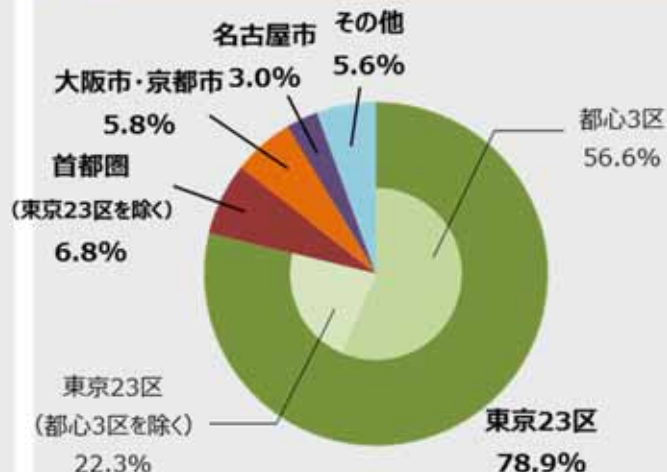
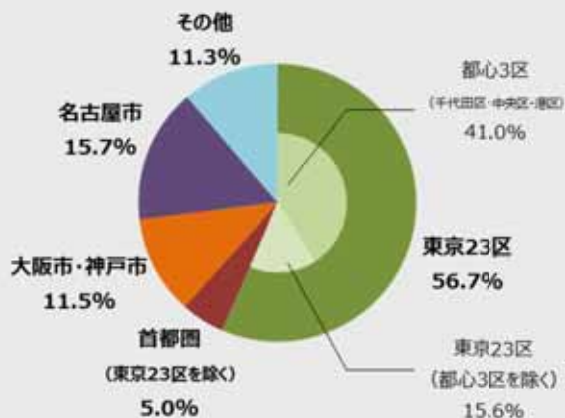
2013年3月末  
60物件

## 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、神奈川県の一都三県をいう。

資産規模：92,845百万円

資産規模：782,433百万円



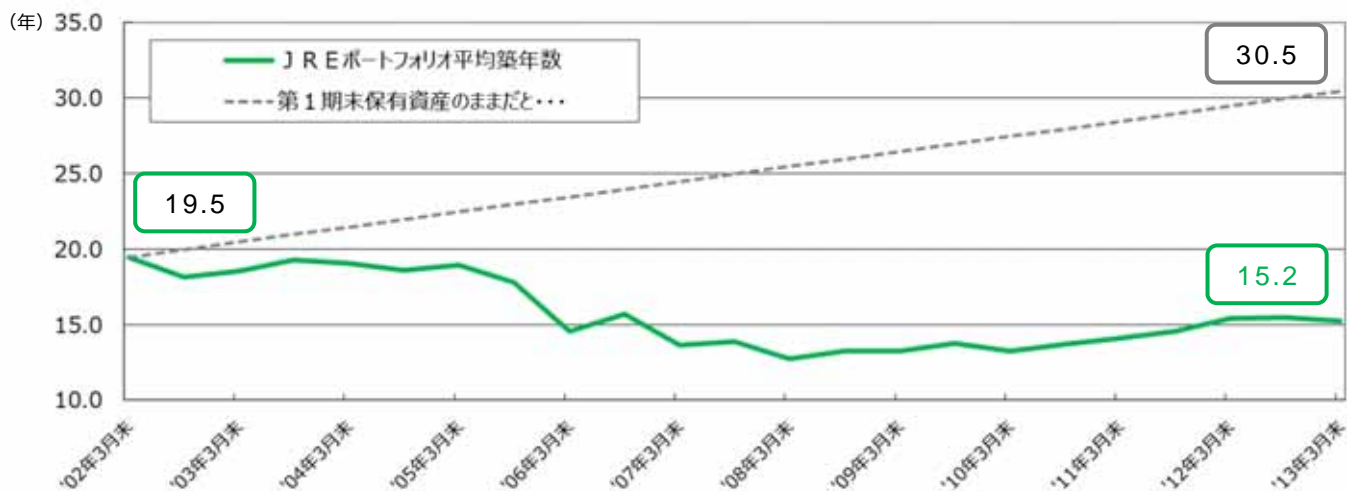
東京23区を中心とした流動性の高いポートフォリオへ進化

## 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

平均築年数：17.9年

平均築年数：15.2年



上場後約11.5年経過しているにもかかわらず、ポートフォリオの若返りを実現

# NOI利回り（運用利回り）の推移

## 賃貸事業収益・入居率・NOI利回りの推移（フル稼働物件）

- 年間を通して、持分の増減がなく、かつ、固定資産税・都市計画税を負担した物件をグループングして比較
- 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

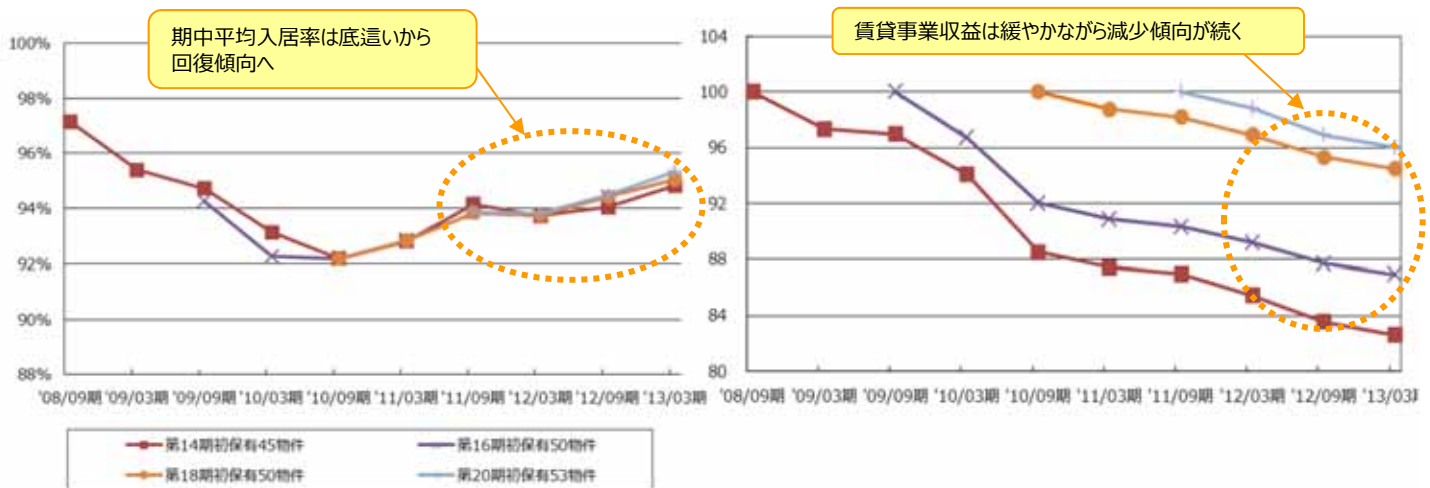
\* NOI利回り=年換算NOI実績値÷取得価格

		08/09月期 第14期	09/03月期 第15期	09/09月期 第16期	10/03月期 第17期	10/09月期 第18期	11/03月期 第19期	11/09月期 第20期	12/03月期 第21期	12/09月期 第22期	13/03月期 第23期
第14期初保有45物件 取得価格 4,431億円	賃貸事業収益	100	97.3	97.0	94.1	88.5	87.5	87.0	85.5	83.6	82.6
	期中平均入居率	97.1%	95.4%	94.7%	93.1%	92.2%	92.8%	94.2%	93.7%	94.0%	94.8%
	NOI利回り	5.34%	5.11%	4.84%	4.92%	4.37%	4.36%	4.41%	4.24%	4.06%	4.08%
第16期初保有50物件 取得価格 5,170億円	賃貸事業収益			100.0	96.7	92.0	90.9	90.3	89.2	87.7	86.9
	期中平均入居率			94.2%	92.3%	92.2%	92.8%	93.8%	93.7%	94.4%	95.0%
	NOI利回り			4.89%	4.90%	4.45%	4.41%	4.47%	4.31%	4.18%	4.20%
第18期初保有50物件 取得価格 5,170億円	賃貸事業収益				100.0	98.8	98.2	98.2	96.9	95.3	94.5
	期中平均入居率				92.2%	92.8%	93.8%	93.7%	94.4%	95.0%	95.0%
	NOI利回り				4.45%	4.41%	4.47%	4.31%	4.18%	4.20%	4.20%
第20期初保有53物件 取得価格 6,326億円	賃貸事業収益							100.0	98.8	96.9	96.0
	期中平均入居率							93.9%	93.8%	94.5%	95.3%
	NOI利回り							4.52%	4.37%	4.23%	4.18%

第14期初保有45物件 第14期初保有53物件から、譲渡済み1物件及びNHK広島ビル、ハーモニータワー、銀座EMビル、八王子ファースト、オペラシティ、MMパークビル、武蔵小杉STMビルを除く  
 第16期初保有50物件 第16期初保有55物件から、譲渡済み1物件及びハーモニータワー、銀座EMビル、オペラシティ、汐留ビルを除く  
 第18期初保有50物件 第18期初保有55物件から、譲渡済み1物件及びハーモニータワー、銀座EMビル、オペラシティ、汐留ビルを除く  
 第20期初保有53物件 第20期初保有57物件から、譲渡済み1物件及びハーモニータワー、大崎フロントタワー、共同（茅場町2丁目）を除く

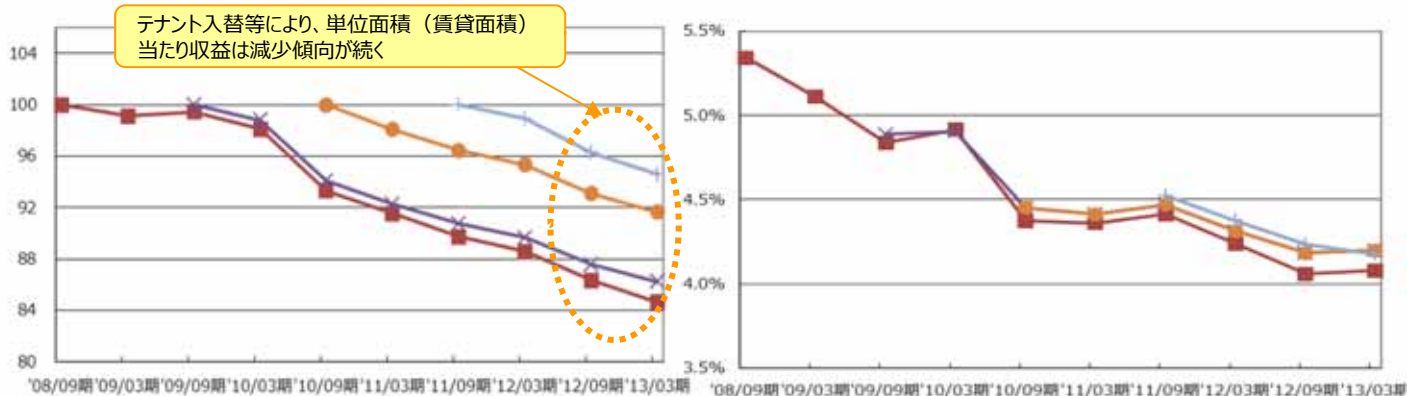
期中平均入居率の推移

賃貸事業収益の推移



賃貸事業収益÷期中平均入居率の推移

NOI利回りの推移

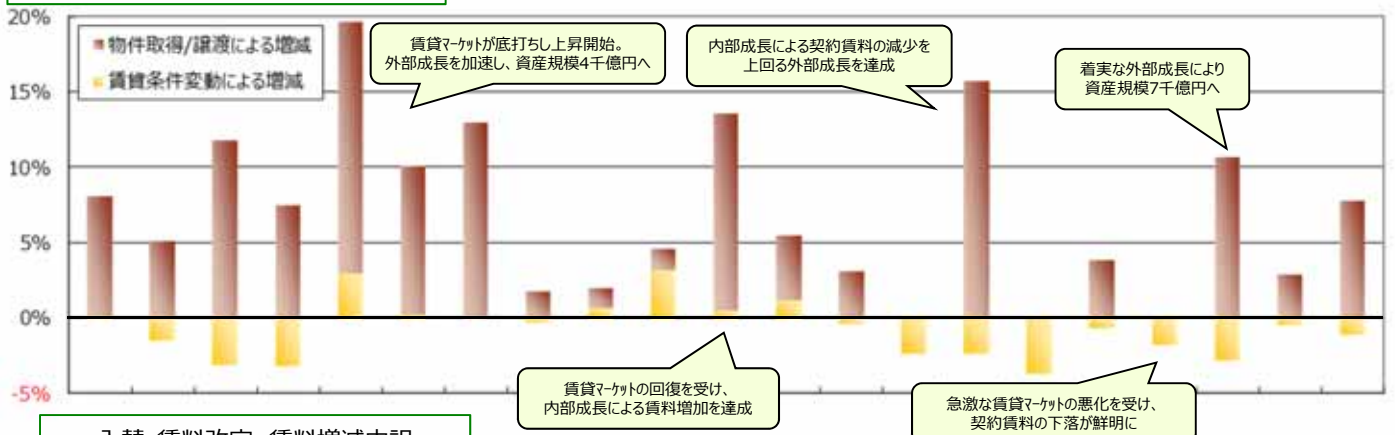


# 契約賃料月額増減

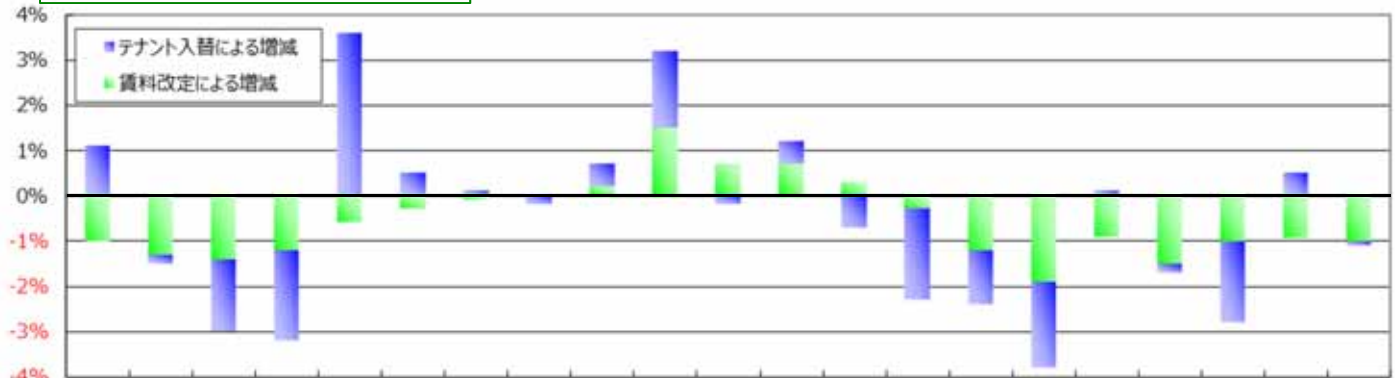
\* %は全て前期末(半年前)ポートフォリオ契約賃料(共益費込)月総額に対する増減率を表す(住宅は除く)

	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
前期末比増減率 … I + II	8.1%	3.6%	8.7%	4.3%	19.7%	10.1%	13.0%	1.5%	2.0%	4.6%	13.6%	5.5%	2.7%	-2.4%	13.3%	-3.7%	3.2%	-1.8%	7.9%	2.4%	6.6%
物件取得/譲渡による増減 … I (= ① + ②)	8.0%	5.1%	11.8%	7.5%	16.7%	9.9%	13.0%	1.8%	1.3%	1.4%	13.1%	4.3%	3.1%	0.0%	15.7%	0.0%	3.9%	0.0%	10.7%	2.9%	7.8%
物件取得による増加 … ①	8.0%	5.1%	11.8%	7.5%	16.7%	9.9%	13.0%	3.9%	8.2%	1.8%	13.1%	4.3%	3.1%	0.0%	15.7%	0.0%	3.9%	0.0%	10.7%	2.9%	7.8%
物件譲渡による減少 … ②	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-2.1%	-7.0%	-0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
賃貸条件変動による増減 … II (= ③ + ④)	0.1%	-1.5%	-3.1%	-3.2%	3.0%	0.2%	0.0%	-0.3%	0.7%	3.2%	0.5%	1.2%	-0.4%	-2.4%	-2.4%	-3.7%	-0.7%	-1.8%	-2.8%	-0.5%	-1.1%
テナント入替による増減 … ③ (= a + b)	1.1%	-0.2%	-1.6%	-2.0%	3.6%	0.5%	0.1%	-0.2%	0.5%	1.7%	-0.2%	0.5%	-0.7%	-2.0%	-1.2%	-1.9%	0.1%	-0.2%	-1.8%	0.5%	-0.1%
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%
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%
賃料改定による増減 … ④ (= c + d)	-1.0%	-1.3%	-1.4%	-1.2%	-0.6%	-0.3%	-0.1%	0.0%	0.2%	1.5%	0.7%	0.7%	0.3%	-0.3%	-1.2%	-1.9%	-0.9%	-1.5%	-1.0%	-0.9%	-1.0%
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%
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%

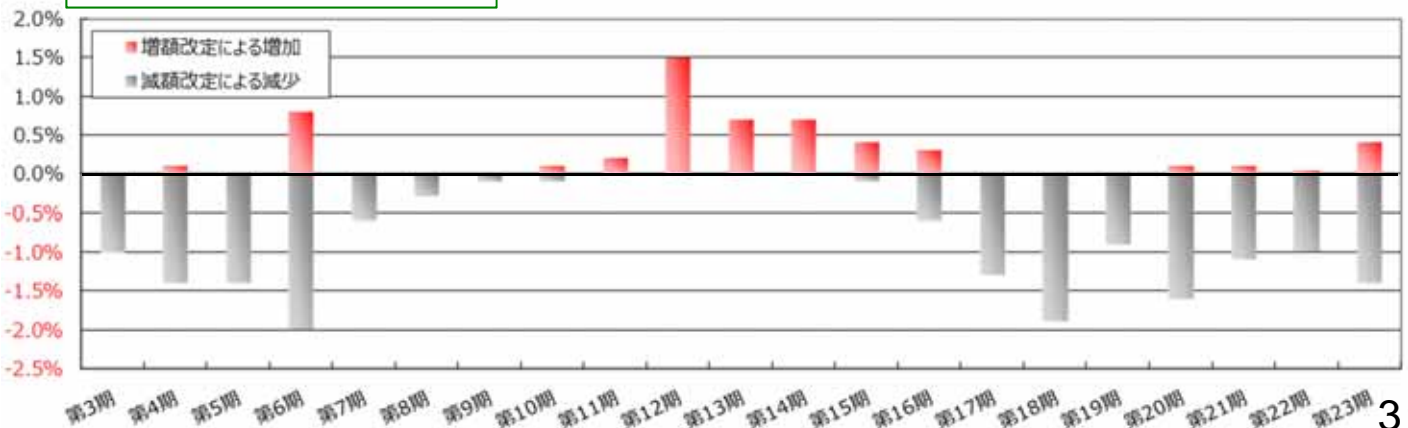
## 外部成長・内部成長 賃料増減内訳



## 入替・賃料改定 賃料増減内訳



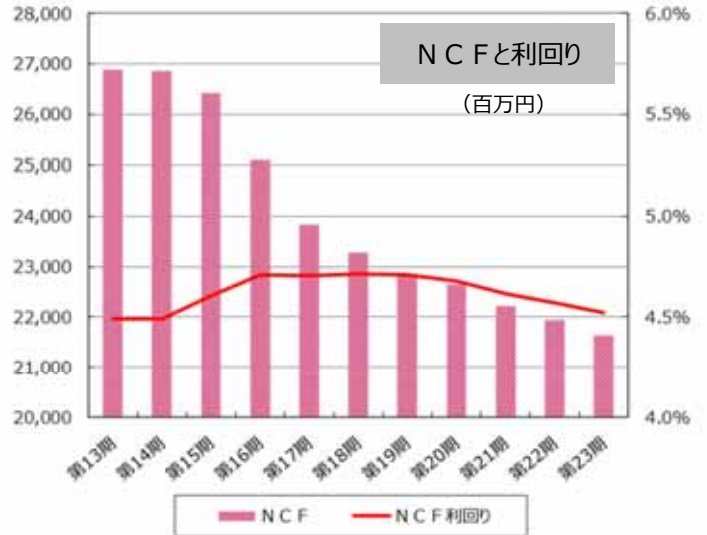
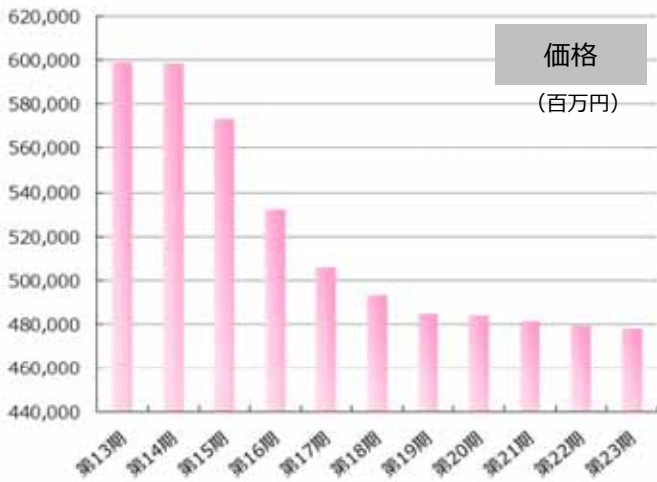
## 増額・減額 賃料増減内訳



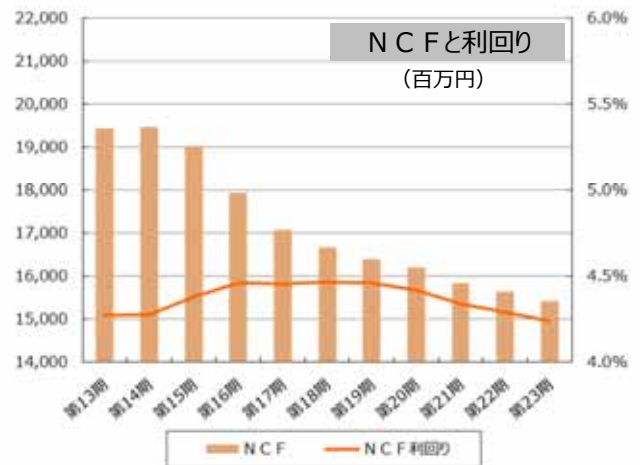
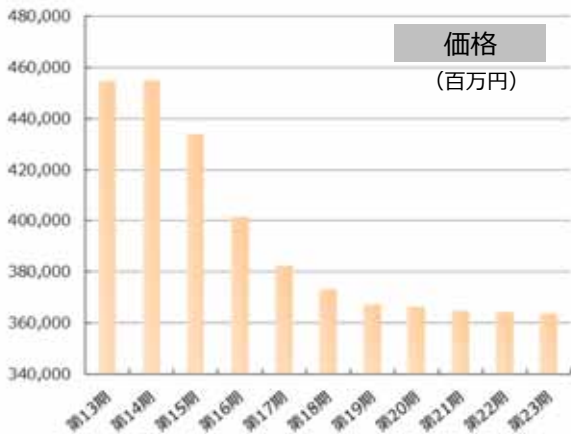
# 期末鑑定評価額・NCFの推移

対象：第13期末から第23期末まで持分の増減なく継続して保有する49物件

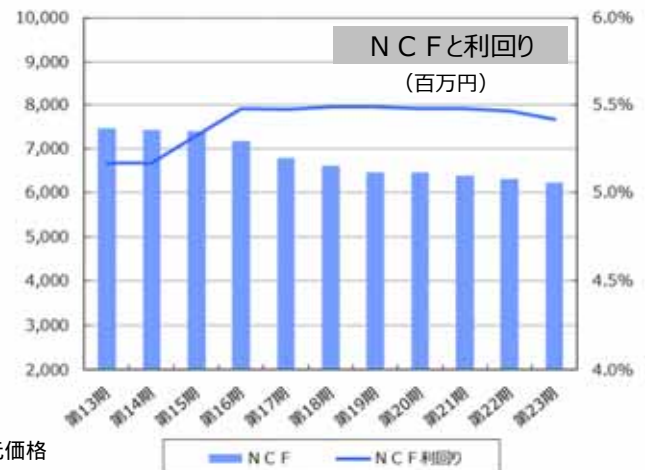
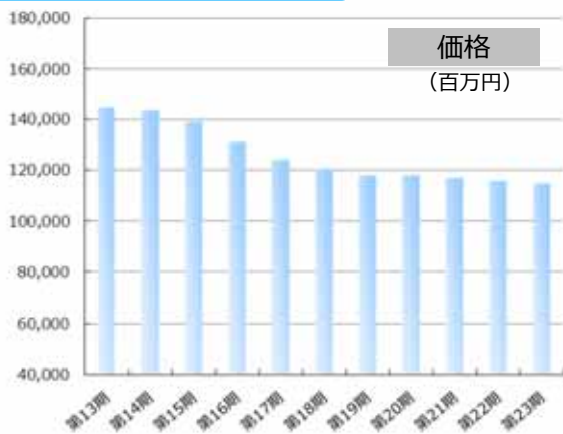
## ポートフォリオ全体



## 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

## 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。



汐留ビルディング



渋谷クロスタワー



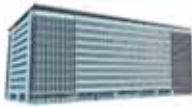
赤坂パークビル



三菱UFJ信託銀行本店ビル



東京オペラシティビル



晴海センタービル



MMパークビル



晴海フロント



TIXTOWER  
UENO



新藤田ビル



北の丸スクエア