



# ジャパンリアルエステイト投資法人

第19期(2011年3月期) 決算説明資料

2011年5月17日



ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

## Executive Summary

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

## 1. 決算概要

● 第19期損益計算書	26・27
● 第19期貸借対照表	28・29
● 第19期キャッシュフロー計算書及び分配金	30
● 財務指標	31

## 2. 業績予想

● 実績及び予想損益	34・35
● 第19期想定貸借対照表	36・37

将来予想に関する記述についてのご説明

## 本資料において使用する用語について

- ① 各数字データは表示単位未満を切り捨てて表示している。ただし、入居率を含む各種百分比及び総資産有利子負債比率については、小数点第二位を四捨五入して表示している。
- ② 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」及び「テナント数」に関しては、JREの保有する持分にかかる数字を記載している。
- ③ 「平均入居率」は、対象期間中毎月末時点の賃貸面積の合計値を、毎月末時点の賃貸可能面積の合計値で除することにより算出している。
- ④ 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」には、貸会議室や管理室・倉庫として使用又は賃貸している面積は含まない。
- ⑤ 「北の丸スクエア」、「二番町ガーデン」、「恵比寿ネオナート」、「錦パークビル」における「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」、「テナント数」には住宅部分を含まない。
- ⑥ 「賃料」とは、「賃貸可能面積」を対象とするテナント賃料を指す。
- ⑦ 「テナント数」は、建物床の貸付けについて、賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としており、駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含まない。
- ⑧ 不動産管理会社等とバスルー型の賃貸借契約(賃借人賃料がエンドテナント賃料に連動する契約)を締結している場合は、実質的なテナントの数(エンドテナントの数)を「テナント数」として記載している。
- ⑨ ポートフォリオ全体でのテナント数は、延べテナント数を記載している(同一テナントが複数の物件に入居している場合は、複数テナントとして算出)。
- ⑩ 「簿価」には建設仮勘定、借地権等を含む。
- ⑪ 「資本的支出」には、期中に完了した資本的支出に該当する工事について、資産計上された金額を記載している(建設仮勘定や住宅家具として資産計上された費用、不動産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分は「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 記載スペースの都合上、一部のページで建物名称に略称を使用している(略称一覧は下表の通り。ただし、下記略称から更に「ビル」を省略して表示する場合もある。)

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

# MEMO

# Executive Summary

# 第19期決算及び第20期・第21期予想



## 第19期の実績

### ◆ 新規取得資産

- ・「大崎フロントタワー」(2011年2月1日、取得価格12,300百万円)
- ・「共同ビル(茅場町2丁目)」(2011年3月1日、取得価格4,410百万円)

### ◆ 物件運営・管理状況

- ・当期末入居率93.2% (第18期末入居率92.4%)
- ・当期中賃料改定の状況 増減額改定 ▲月額29百万円

### ◆ 財務の状況

- ・当期末LTV(有利子負債/総資産) 42.1%
- 2011年4月1日付け期限前弁済後LTV 41.8%
- ・長期固定有利子負債比率(\*) 90.8%

(\*)長期固定有利子負債比率＝

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

### ・格付け取得状況

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

(2011年5月17日現在)

## 第20期・第21期業績予想

### ◆ 2011年5月17日現在、取得を決定している資産なし

### ◆ 資産の譲渡

- ・「高輪台ビルディング」(2011年4月1日、譲渡価格3,160百万円、譲渡益540百万円)

譲渡益540百万円については、「平成21年度及び平成22年度に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2第1項)の制度を適用して内部留保する前提としており、法人税等調整額を計上した上で、残額を圧縮積立金として繰り入れることを想定。

### ◆ 資産の共有物分割

- ・「三菱UFJ信託銀行本店ビル」(2011年4月28日)

### ◆ 第20期末予想入居率は94.2%

## 第19期決算及び第20期・第21期予想

(単位:百万円(単位記載項目を除く))

	第18期実績 (‘10/09月期) ‘10/04~‘10/09	第19期実績 (‘11/03月期) ‘10/10~‘11/03	第20期予想 (‘11/09月期) ‘11/04~‘11/09	第21期予想 (‘12/03月期) ‘11/10~‘12/03
営業収益	22,112	22,135	22,800	22,190
(前期比)	(+2.1%)	(+0.1%)	(+3.0%)	(-2.7%)
(当初予想比)	(+0.1%)	(+2.1%)	(+5.9%)	
当初予想	22,100	21,690	21,530	
賃貸事業収益	22,112	22,135	22,250	22,190
(前期比)	(+6.5%)	(+0.1%)	(+0.5%)	(-0.3%)
(当初予想比)	(+0.1%)	(+2.1%)	(+3.3%)	
当初予想	22,100	21,690	21,530	
不動産等譲渡益	-	-	540	-
物件移転補償金	-	-	-	-
営業利益	9,939	9,802	10,090	9,570
(前期比)	(-5.7%)	(-1.4%)	(+2.9%)	(-5.2%)
(当初予想比)	(+0.9%)	(+4.0%)	(+5.9%)	
当初予想	9,850	9,430	9,530	
経常利益	8,135	7,938	8,260	7,730
(前期比)	(-8.3%)	(-2.4%)	(+4.0%)	(-6.4%)
(当初予想比)	(+1.7%)	(+5.3%)	(+7.7%)	
当初予想	8,000	7,540	7,670	
当期純利益	8,134	7,652	8,030	7,710
(前期比)	(-8.4%)	(-5.9%)	(+4.9%)	(-4.0%)
(当初予想比)	(+1.7%)	(+1.5%)	(+4.7%)	
当初予想	8,000	7,540	7,670	
発行済投資口数	489,200口	489,200口	489,200口	489,200口
1口当たり分配金	16,628円	15,642円	15,740円	15,770円
総資産額	634,974	646,847	-	-
純資産額	332,536	332,054	-	-
負債合計	302,437	314,793	-	-
有利子負債額	262,450	272,400	-	-
総資産有利子負債比率	41.3%	42.1%	-	-
期末投資口価格	759,000円	787,000円	-	-
時価総額	371,302	385,000	-	-
期末物件数	55棟	57棟	56棟	56棟
期末賃貸可能面積	567,612㎡	589,002㎡	584,940㎡	584,179㎡
期末入居率	92.4%	93.2%	94.2%	-

\* 時点情報についての数値は期末時点

\* 当初予想とは、第18期については2010年5月17日に発表した第18期に係る予想を、第19期及び第20期については2010年11月16日に発表した第19期及び第20期に係る予想を指す。

\* 業績予想の前提条件

- ・2011年3月31日現在保有している57物件を前提とし、2011年4月1日付けにて高輪台ビルディングの譲渡及び2011年4月28日付け三菱UFJ信託銀行本店ビルの共有物分割を加味した想定。
- ・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19期以降の当期純利益については、定期借地権付建物(大崎フロントタワー)の借地権償却及び資産除去債務に係る法人税等を勘案して算出。

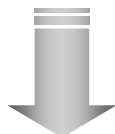
# 第18期・第19期物件収支比較



(単位:百万円)

## 全体収支比較

(下記資産グループA・B・C合計)



## (要因分析)

資産グループA  
第18期・第19期ともに持分の  
増減なく通期稼働した54物件

<修繕費の主な増減要因>

御堂筋ダイワビル	33
金沢パークビル	30
武蔵小杉STMビル	29
大塚東池袋ビルディング	23
天神クリスタルビル	21
日本プランズウィックビル	-132
銀座三和ビル	-26

	第18期	第19期	増減	増減率
賃貸事業収益	22,112	22,135	23	0.1%
賃貸事業費用*	11,239	11,471	231	2.1%
賃貸事業損益	10,873	10,664	-208	-1.9%
NOI*	15,091	14,950	-140	-0.9%
期末入居率	92.4%	93.2%	0.8%	
期中平均入居率	91.9%	92.3%	0.4%	

\*賃貸事業費用には減価償却費を含む。

\*NOI=Net Operating Income: 賃貸事業損益+減価償却費

	第18期	第19期	増減	増減率
賃貸事業収益	21,977	21,793	-183	-0.8%
賃貸事業費用	11,149	11,184	35	0.3%
管理業務費	2,537	2,592	54	2.1%
管理費	2,454	2,545	90	3.7%
媒介手数料等	83	46	-36	-44.0%
水道光熱費	1,724	1,645	-78	-4.6%
公租公課	1,832	1,832	0	0.0%
損害保険料	49	47	-1	-3.8%
修繕費	787	826	38	4.9%
その他費用	48	103	55	113.5%
減価償却費	4,168	4,136	-32	-0.8%
賃貸事業損益	10,828	10,608	-219	-2.0%
NOI	14,996	14,745	-251	-1.7%
期末入居率	92.6%	93.3%	0.7%	
期中平均入居率	92.0%	92.4%	0.4%	

資産グループB  
第18期中取得1物件  
(銀座EM(増築))

(第19期から通期稼働した物件)

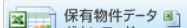
\*右記表の数値は銀座EMの既存建物分を含む。

	第18期	第19期	増減	増減率
賃貸事業収益	135	131	-3	-2.9%
賃貸事業費用	90	94	3	4.0%
賃貸事業損益	45	37	-7	-16.6%
NOI	94	89	-5	-5.6%

資産グループC  
第19期中取得2物件  
(大崎フロントタワー、共同(茅場町2丁目))

(第19期に期中稼働した物件)

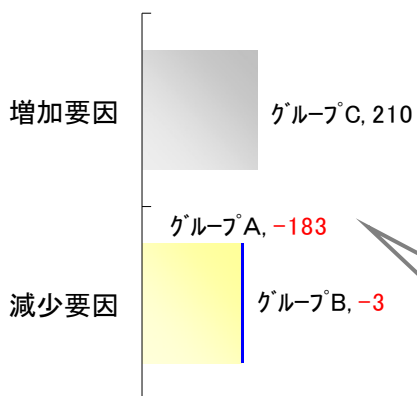
	第18期	第19期	増減	増減率
賃貸事業収益	-	210	210	-
賃貸事業費用	-	192	192	-
賃貸事業損益	-	18	18	-
NOI	-	115	115	-

\*各ビル別の第19期収支については、「4. Appendix」の71ページ、または  
JREホームページに掲載のJRE保有物件データ(Excelファイル)をご参照。  
JREホームページ <http://www.j-re.co.jp/> の  よりダウンロード可能。



### 賃貸事業収益増減要因

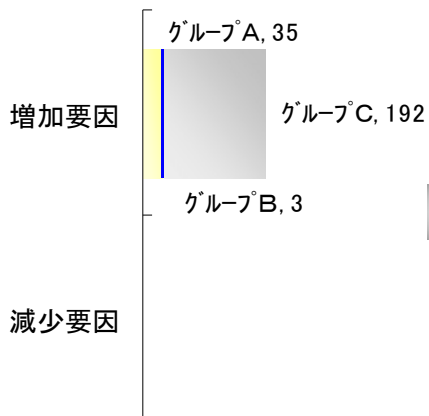
(単位:百万円)



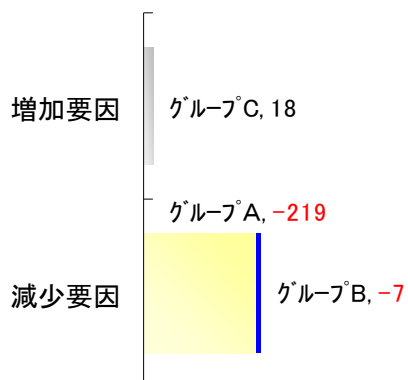
#### 主な増減要因 ベスト5 ワorst5

名称	18期	19期	増減額	増減率
北の丸スクエア	1,355	1,579	224	16.5%
東京オペラシティビル	1,712	1,767	55	3.2%
リットシティビル	241	255	14	5.9%
汐留ビルディング	2,378	2,390	11	0.5%
芝二丁目大門ビルディング	304	313	8	2.8%
晴海センタービル	772	671	-101	-13.1%
名古屋広小路ビルヂング	648	580	-67	-10.4%
渋谷クロスタワー	1,428	1,393	-35	-2.5%
神田橋パークビルヂング	121	86	-34	-28.5%
ハーモニータワー	399	366	-33	-8.4%

### 賃貸事業費用増減要因



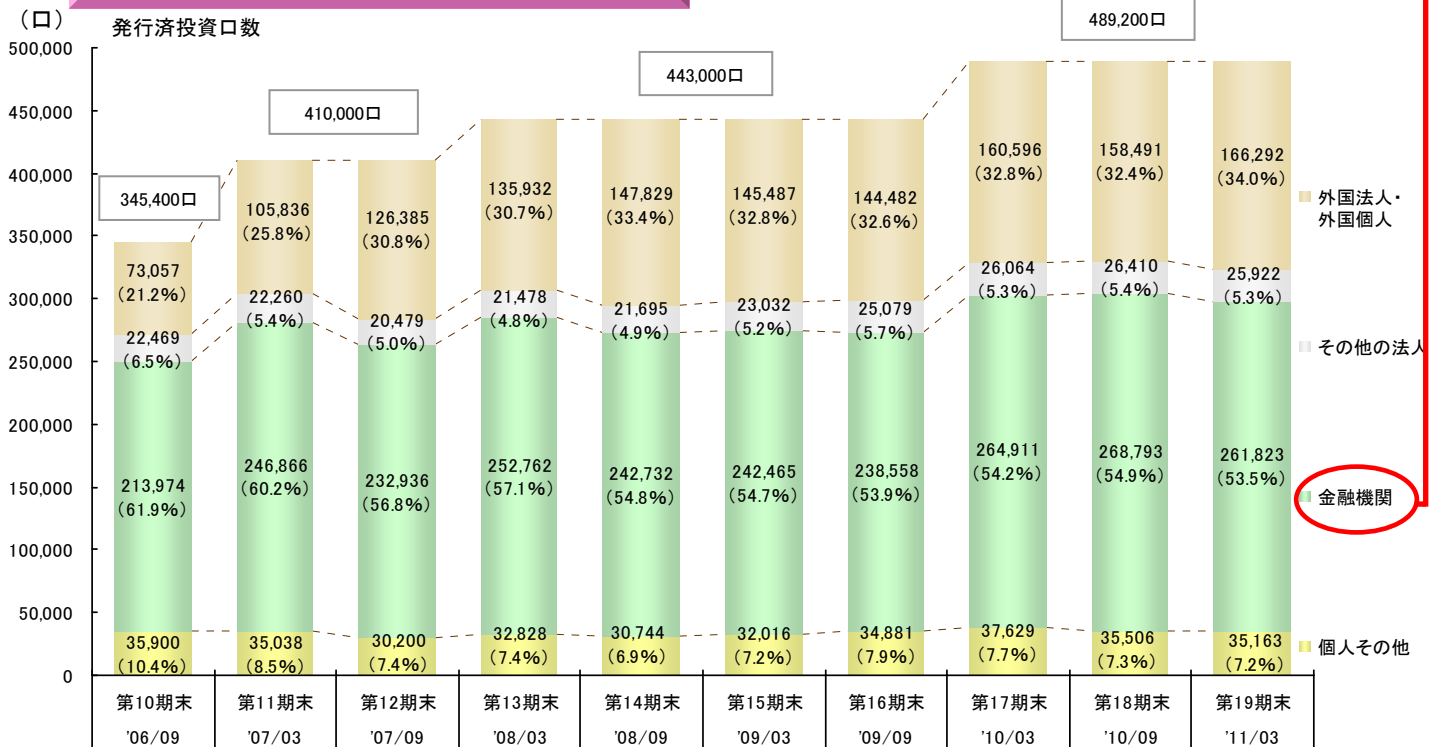
### 賃貸事業損益増減要因



# 投資主データ



## 投資主属性別投資口数



## 投資口保有数上位10者

### 第19期

順位	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)	56,932	11.64%
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	42,899	8.77%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	38,064	7.78%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	15,724	3.21%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	12,586	2.57%
6	三菱地所株式会社	10,160	2.08%
7	THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	9,510	1.94%
8	株式会社中国銀行	8,930	1.83%
9	BBH FOR MATTHEWS ASIAN GROWTH AND INCOME FUND	8,039	1.64%
10	株式会社北洋銀行	7,493	1.53%

### 第18期

順位	名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
1	野村信託銀行株式会社(投信口)	52,480	10.73%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	51,024	10.43%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	42,797	8.75%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	19,108	3.91%
5	THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	12,682	2.59%
6	三菱地所株式会社	10,160	2.08%
7	株式会社中国銀行	7,697	1.57%
8	株式会社北洋銀行	7,493	1.53%
9	AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディーアイエムエー	6,520	1.33%
10	BBH FOR MATTHEWS ASIAN GROWTH AND INCOME FUND	6,209	1.27%

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%

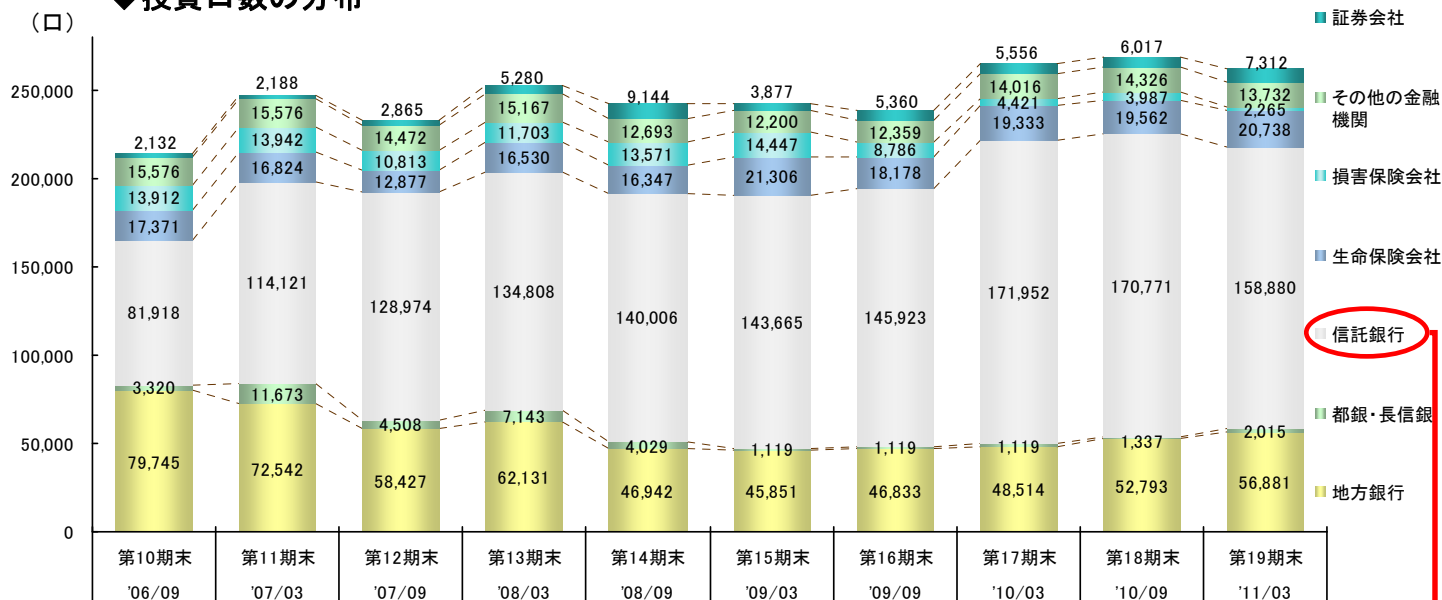
第一生命保険株式会社	4,920	1.01%
三井物産株式会社	1,600	0.33%

## 属性別投資主数

	第19期末 ('11/03期)		第18期末 ('10/09期)	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	12,919	93.6%	13,285	93.7%
金融機関	174	1.3%	170	1.2%
その他の法人	333	2.4%	352	2.5%
外国法人・外国個人	376	2.7%	370	2.6%
合計	13,802	100.0%	14,177	100.0%

## 金融機関の内訳

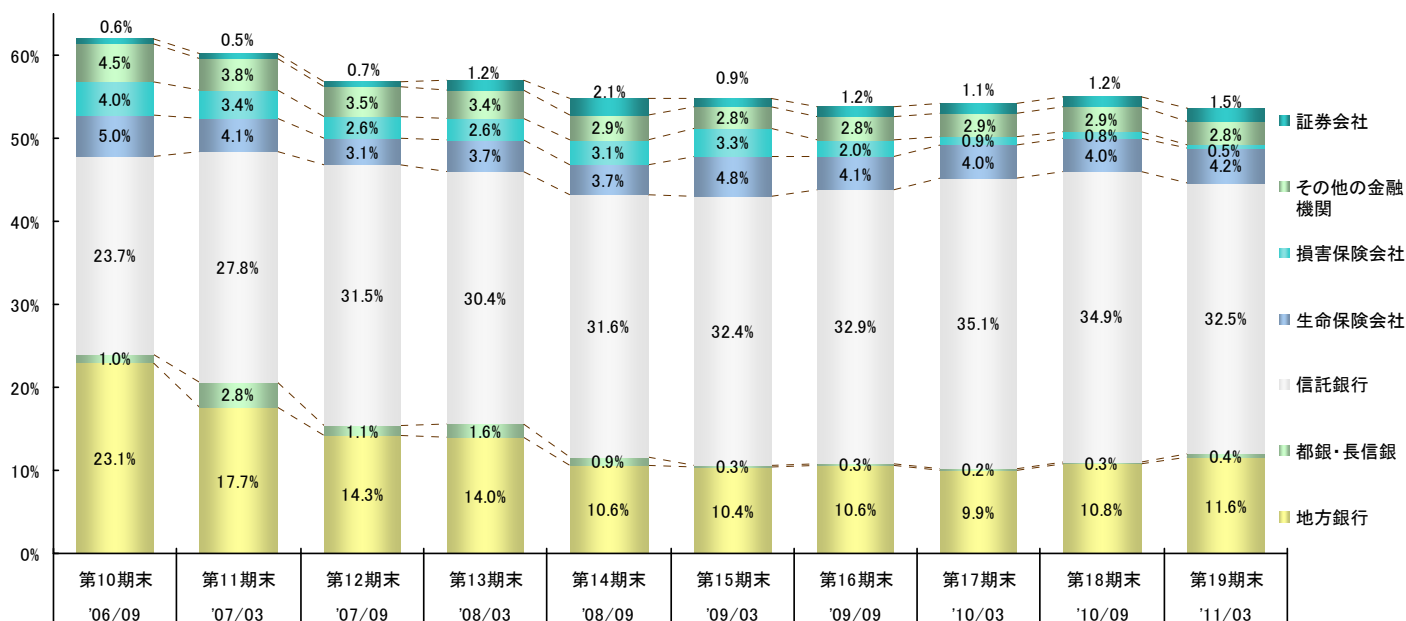
### ◆投資口数の分布



### <投資信託の口数>

	第10期 '06/09	第11期 '07/03	第12期 '07/09	第13期 '08/03	第14期 '08/09	第15期 '09/03	第16期 '09/09	第17期 '10/03	第18期 '10/09	第19期 '11/03
発行済投資口数	345,400	410,000	410,000	443,000	443,000	443,000	443,000	489,200	489,200	489,200
信託銀行	81,918	114,121	128,974	134,808	140,006	143,665	145,923	171,952	170,771	158,880
うち、投資信託	76,205	106,330	113,841	120,106	124,433	132,107	135,826	160,016	157,548	141,155
発行済投資口数に占める割合	22.1%	25.9%	27.8%	27.1%	28.1%	29.8%	30.7%	32.7%	32.2%	28.9%
信託銀行に占める割合	93.0%	93.2%	88.3%	89.1%	88.9%	92.0%	93.1%	93.1%	92.3%	88.8%

### ◆投資口数全体に占める割合



## 大崎フロントタワー



<外観>



### 取引概要

- 取得先: クロッシング特定目的会社
- 取得価格: 12,300百万円
- 鑑定評価額: 15,140百万円  
(2011年1月1日時点)
- 取得日: 2011年2月1日

### 物件概要

- 所在地: 東京都品川区大崎1-2-1
- 面積: <土地>3,684.38㎡、<建物>23,673.92㎡
- 構造: 鉄骨造陸屋根15階建
- 建築時期: 2005年6月
- 所有形態: 不動産 (土地: 定期借地権(注)、建物: 所有権)

(注) 本物件の借地権部分は借地借家法第22条に基づく定期借地権であり、当投資法人は、2053年6月30日の借地期間満了時に底地権者である株式会社ティクスホールディングスへ土地を更地の状態に復して返還する義務を負う。  
また、底地権者及びその関連企業は、2020年6月末に一定以上の条件で本物件を購入する権利を有する。

- 賃貸可能面積: 16,856㎡(2011年3月31日現在)
- 入居率: 100.0%(2011年3月31日現在)

### 収支想定

<NOI想定> 年間 859百万円  
(定常稼働時)

<減価償却費想定> 年間 565百万円  
(定常稼働時)

年間 322百万円  
(取得11年目の推定数値)

## 共同ビル(茅場町2丁目)



<外観>



### 取引概要

- 取得先: 日本橋インベストメント特定目的会社
- 取得価格: 4,410百万円
- 鑑定評価額: 4,660百万円  
(2011年2月1日時点)
- 取得日: 2011年3月1日

### 物件概要

- 所在地: 東京都中央区日本橋茅場町2-13-13
- 面積: <土地>754.26㎡、<建物>5,505.80㎡
- 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
- 建築時期: 1991年4月
- 所有形態: 不動産信託受益権 (土地:所有権、建物:所有権)
- 賃貸可能面積: 4,538㎡(2011年3月31日現在)
- 入居率: 82.4%(2011年3月31日現在)

### 収支想定

<NOI想定> 年間 248百万円  
(定常稼動時)

<減価償却費想定> 年間 49百万円  
(定常稼動時)

## 高輪台ビルディング

### 取引概要

- 譲渡先: 野村不動産株式会社
- 譲渡価格: 3,160百万円
- 鑑定評価額: 2,050百万円  
(2011年2月1日時点)
- 譲渡日: 2011年4月1日



<外観>

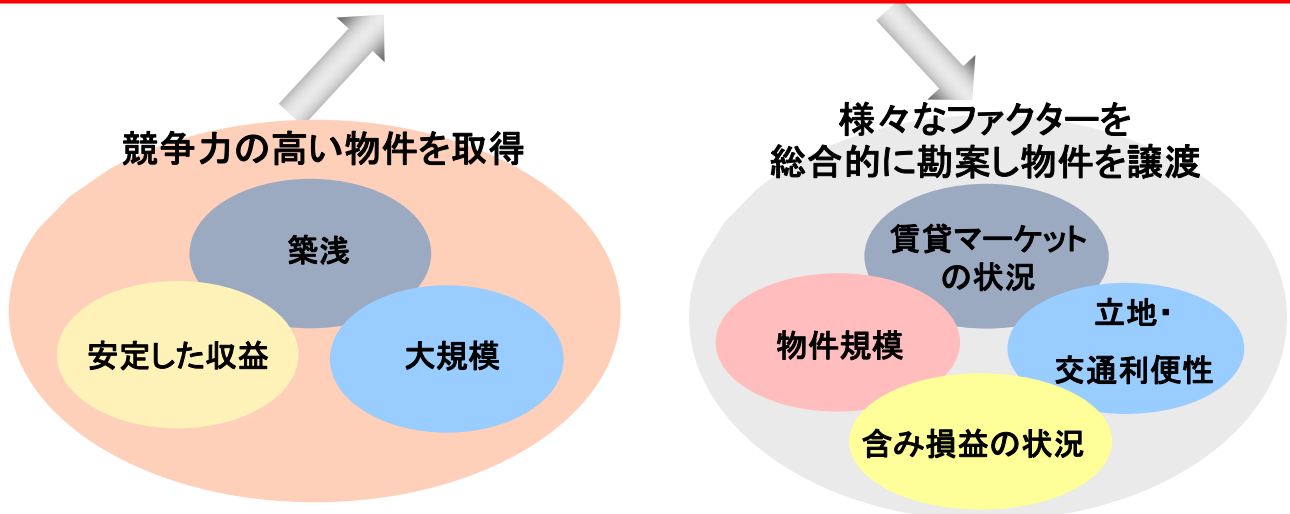


### 物件概要

- 所在地: 東京都品川区東五反田3-1-5
- 面積: <土地>1,416.17㎡、<建物>5,762.70㎡
- 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
- 建築時期: 1991年1月
- 所有形態: 不動産信託受益権 (土地:所有権、建物:所有権)
- 取得日: 2001年9月25日
- 取得価格: 2,738百万円

### 譲渡の目的

継続的なポートフォリオの入替により、より質の高いポートフォリオへの進化を目指す！



<譲渡損益>

(百万円)

譲渡価格	譲渡益
3,160	540

# 資産の共有物分割(第20期)

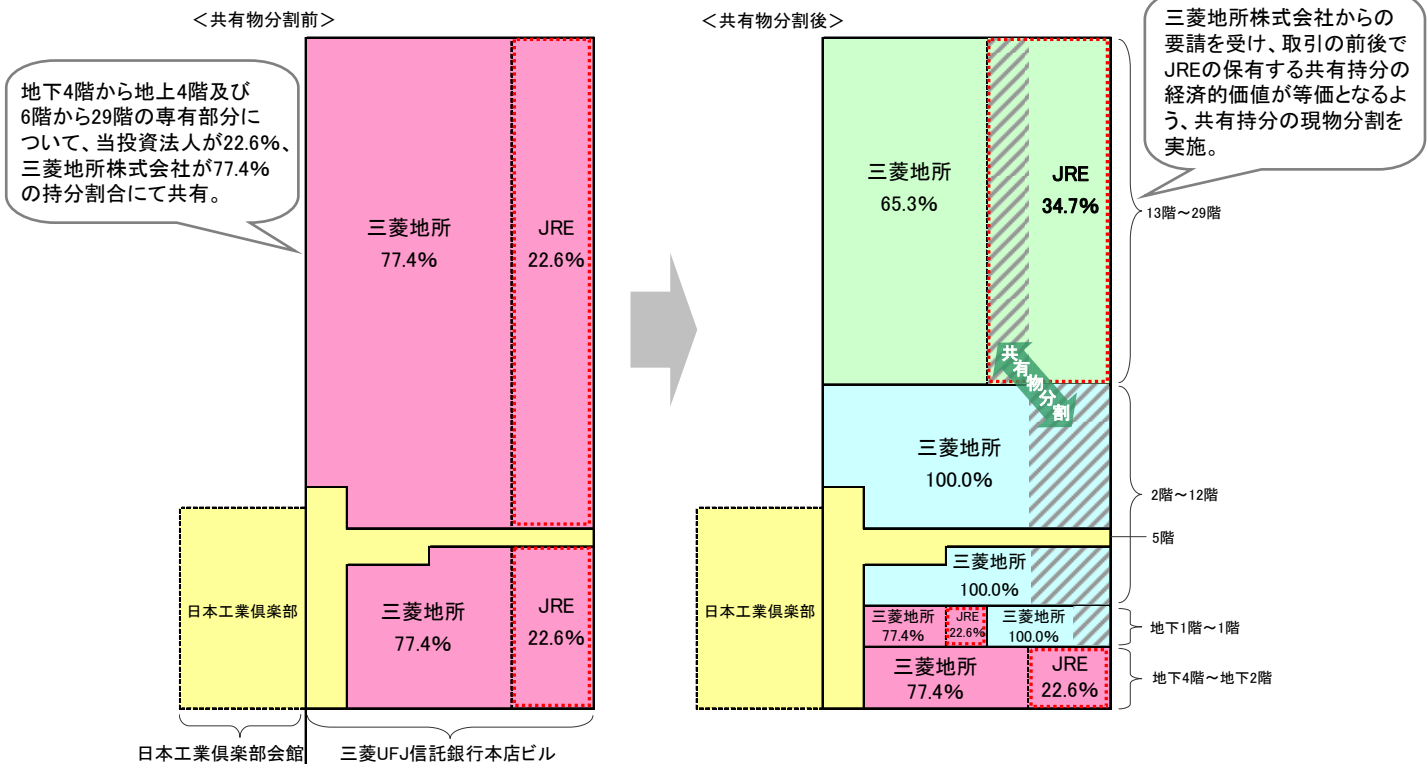


## 三菱UFJ信託銀行本店ビルの共有物分割

### 取引概要

- 取引内容: 三菱UFJ信託銀行本店ビル専有部分の一部に係る共有物分割
- 分割実行日: 2011年4月28日
- 取引先: 三菱地所株式会社
- 鑑定評価額: 分割前...46,500百万円/分割後...46,500百万円(2011年3月31日時点)

#### <スキーム図(イメージ)>



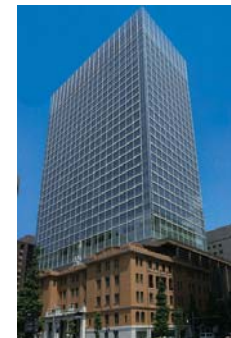
(注)スキーム図は共有物分割のイメージを表したものであり、詳細については省略している。

### 共有物分割前後の収支想定

<b>&lt;NOI想定&gt;</b> (定常稼動時)	分割前...年間	1,440百万円	<b>&lt;減価償却費想定&gt;</b> (定常稼動時)	分割前...年間	217百万円
	分割後...年間	1,450百万円		分割後...年間	203百万円

### 物件概要

- 所在地: 東京都千代田区丸の内1-4-5
- 面積: <土地> 8,100.39㎡、<建物> 108,171.67㎡
- 構造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付29階建
- 所有形態: 土地:所有権、建物:区分所有権(建物所有割合:19.38402%)
- 建築時期: 2003年2月
- 取得日: 2007年3月28日
- 取得価格: 44,700百万円



<外観>

# 財務の状況①(有利子負債の状況)



第19期末(2011/03期末)

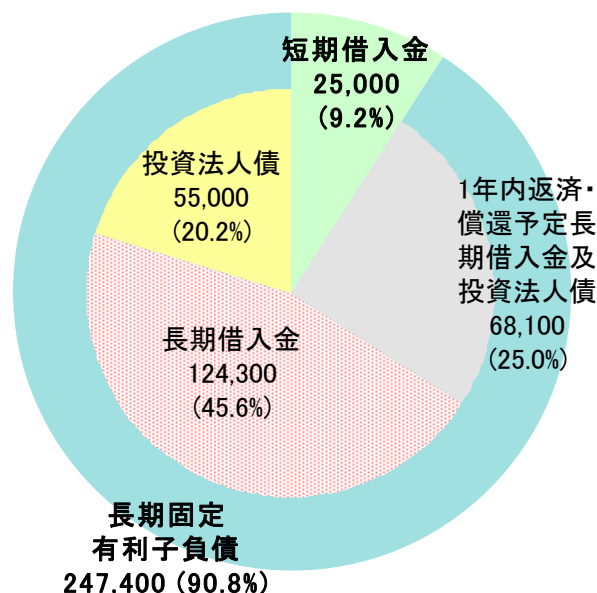
(百万円)	
短期借入金	25,000
1年内返済予定長期借入金	68,100
長期借入金	124,300
<b>借入金合計</b>	<b>217,400</b>
1年内償還予定投資法人債	0
投資法人債	55,000
<b>投資法人債合計</b>	<b>55,000</b>
<b>有利子負債合計</b>	<b>272,400</b>

<金融機関別借入残高> (百万円)

三菱UFJ信託銀行株式会社	52,200
株式会社三菱東京UFJ銀行	34,500
株式会社みずほコーポレート銀行	28,500
住友信託銀行株式会社	22,200
信金中央金庫	15,000
第一生命保険株式会社	10,000
三井生命保険株式会社	7,000
株式会社りそな銀行	7,000
全国共済農業協同組合連合会	5,000
株式会社中国銀行	5,000
株式会社広島銀行	5,000
太陽生命保険株式会社	4,500
株式会社日本政策投資銀行 <sup>(注)</sup>	3,900
株式会社福岡銀行	3,000
株式会社伊予銀行	3,000
株式会社八十二銀行	3,000
株式会社群馬銀行	2,000
株式会社山梨中央銀行	2,000
日本生命保険相互会社	2,000
株式会社損害保険ジャパン	1,600
株式会社七十七銀行	1,000

(注) 2010年3月24日付けにて借入の2,000百万円(2011年3月末残存元本1,900百万円)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: 1.38%

有利子負債全体の残存年数: 2.62年

	平均利率	残存年数
短期借入金	0.40%	0.64年
1年内返済・償還予定長期借入金及び投資法人債	1.62%	0.23年
長期借入金+投資法人債	1.43%	3.80年

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

<コミットメントライン契約の概要>

- 借入極度額 : 250億円
- 契約期限 : 2013年7月19日
- 参加金融機関 :
  - 株式会社みずほコーポレート銀行
  - 株式会社三菱東京UFJ銀行
  - 住友信託銀行株式会社
  - 三菱UFJ信託銀行株式会社

第19期末現在 利用残高なし



## 第19期末(2011/03期末)有利子負債一覧

(残高:百万円、利率:%)

### <短期借入金>

借入先	借入日	残高	利率	返済期限(期間)
株式会社みずほコーポレート銀行	'10/06/01	(注) 2,000	0.48	'11/06/01 (1年)
株式会社三菱東京UFJ銀行	'10/09/01	(注) 2,000	0.48	'11/09/01 (1年)
三菱UFJ信託銀行株式会社	'10/09/01	(注) 1,500	0.48	'11/09/01 (1年)
住友信託銀行株式会社	'10/12/21	5,000	0.38	'11/12/21 (1年)
株式会社三菱東京UFJ銀行	'11/02/01	1,500	0.38	'11/08/01 (6ヶ月)
株式会社みずほコーポレート銀行	'11/02/01	1,500	0.38	'11/08/01 (6ヶ月)
三菱UFJ信託銀行株式会社	'11/02/01	1,500	0.38	'11/08/01 (6ヶ月)
住友信託銀行株式会社	'11/02/01	1,500	0.38	'11/11/01 (9ヶ月)
株式会社みずほコーポレート銀行	'11/03/24	4,000	0.38	'12/03/26 (1年)
株式会社群馬銀行	'11/03/24	1,000	0.38	'12/03/26 (1年)
信金中央金庫	'11/03/24	2,000	0.38	'12/03/26 (1年)
株式会社七十七銀行	'11/03/24	1,000	0.38	'12/03/26 (1年)
住友信託銀行株式会社	'11/03/24	500	0.38	'11/09/26 (6ヶ月)
<b>合 計</b>		<b>25,000</b>		

(注) 2011年4月1日付けにて、高輪台ビルディング譲渡による手取金を充当し、各1,000百万円を期限前弁済している。

### <長期借入金>

借入先	借入日	残高	利率	返済期限(期間)
三井生命保険株式会社	'04/10/29	2,000	1.55	'12/10/29 (8年)
第一生命保険株式会社	'07/05/31	5,000	1.86875	'15/05/29 (8年)
太陽生命保険株式会社	'07/05/31	1,500	1.86875	'15/05/29 (8年)
株式会社福岡銀行	'07/08/31	1,000	1.4925	'12/08/31 (5年)
太陽生命保険株式会社	'08/04/24	1,000	1.595	'16/04/25 (8年)
株式会社三菱東京UFJ銀行	'08/04/24	5,000	1.42375	'13/04/24 (5年)
信金中央金庫	'08/04/24	5,000	1.42375	'13/04/24 (5年)
株式会社みずほコーポレート銀行	'08/04/24	3,000	1.42375	'13/04/24 (5年)
住友信託銀行株式会社	'08/09/01	5,000	1.4875	'13/09/02 (5年)
信金中央金庫	'08/09/01	3,000	1.4875	'13/09/02 (5年)
株式会社日本政策投資銀行	'08/09/01	2,000	1.65	'15/09/01 (7年)
株式会社伊予銀行	'09/03/24	2,000	1.31	'14/03/24 (5年)
第一生命保険株式会社	'09/03/30	5,000	1.54375	'17/03/30 (8年)
株式会社三菱東京UFJ銀行	'09/12/21	5,000	1.0925	'12/12/21 (3年)
三菱UFJ信託銀行株式会社	'09/12/21	5,000	1.0925	'12/12/21 (3年)
株式会社三菱東京UFJ銀行	'10/01/15	11,000	1.085	'13/01/15 (3年)
株式会社みずほコーポレート銀行	'10/01/15	5,000	1.135	'13/01/15 (3年)
三菱UFJ信託銀行株式会社	'10/01/15	5,000	1.135	'13/01/15 (3年)
信金中央金庫	'10/01/15	5,000	1.135	'13/01/15 (3年)
株式会社伊予銀行	'10/01/15	1,000	1.06	'13/01/15 (3年)
株式会社八十二銀行	'10/01/15	1,000	1.06	'13/01/15 (3年)
株式会社中国銀行	'10/03/24	2,000	1.0475	'13/03/25 (3年)
株式会社広島銀行	'10/03/24	2,000	1.0475	'13/03/25 (3年)
株式会社りそな銀行	'10/03/24	3,000	1.0475	'13/03/25 (3年)
株式会社八十二銀行	'10/03/24	1,000	1.0475	'13/03/25 (3年)
株式会社みずほコーポレート銀行	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
株式会社三菱東京UFJ銀行	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
三菱UFJ信託銀行株式会社	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
住友信託銀行株式会社	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
株式会社りそな銀行	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
株式会社群馬銀行	'10/03/24	1,000	1.2375	'14/03/24 (4年)
株式会社福岡銀行	'10/03/24	2,000	1.39875	'15/03/24 (5年)
株式会社日本政策投資銀行	'10/03/24	1,800	1.665	'17/03/24 (7年)
株式会社広島銀行	'10/06/14	3,000	1.1875	'15/06/15 (5年)
株式会社中国銀行	'10/06/15	3,000	1.20875	'15/06/15 (5年)
株式会社八十二銀行	'10/12/20	1,000	0.73625	'12/12/20 (2年)
株式会社みずほコーポレート銀行	'10/12/21	5,000	1.30625	'16/12/21 (6年)
住友信託銀行株式会社	'11/01/17	3,000	1.43375	'18/01/17 (7年)
日本生命保険相互会社	'11/03/01	2,000	1.465	'18/03/01 (7年)
株式会社りそな銀行	'11/03/01	2,000	1.255	'17/03/01 (6年)
株式会社三菱東京UFJ銀行	'11/03/24	2,000	1.3975	'18/03/26 (7年)
太陽生命保険株式会社	'11/03/30	2,000	1.39625	'18/03/30 (7年)
<b>合 計</b>		<b>124,300</b>		

### <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)
三菱UFJ信託銀行株式会社	'06/04/03	10,000	1.63	'11/04/04 (5年)
三菱UFJ信託銀行株式会社	'06/06/01	22,000	1.73	'11/06/01 (5年)
株式会社三菱東京UFJ銀行	'06/06/23	6,000	1.65925	'11/06/23 (5年)
株式会社みずほコーポレート銀行		6,000		
三菱UFJ信託銀行株式会社		5,200		
住友信託銀行株式会社		5,200		
株式会社損害保険ジャパン		1,600		
三井生命保険株式会社	'04/08/31	5,000	1.50125	'11/08/31 (7年)
全国共済農業協同組合連合会	'04/11/01	5,000	1.33125	'11/11/01 (7年)
株式会社山梨中央銀行	'09/12/15	2,000	0.8925	'11/12/15 (2年)
株式会社日本政策投資銀行	'10/03/24	100	1.665	'17/03/24 (7年)
<b>合 計</b>		<b>68,100</b>		

### <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5回無担保投資法人債	'07/06/18	10,000	1.67	'12/06/18 (5年)
第6回無担保投資法人債	'07/06/18	15,000	1.91	'14/06/18 (7年)
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>		<b>55,000</b>		

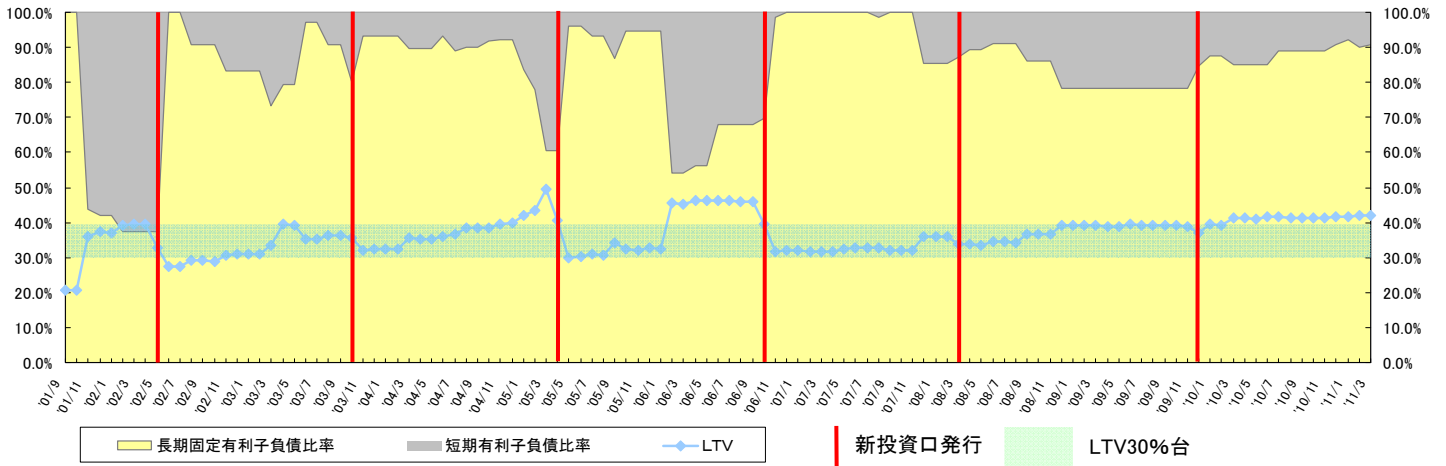
第19期末有利子負債合計

272,400 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

(2011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
646,847	272,400	42.1%	-22,768	33,966

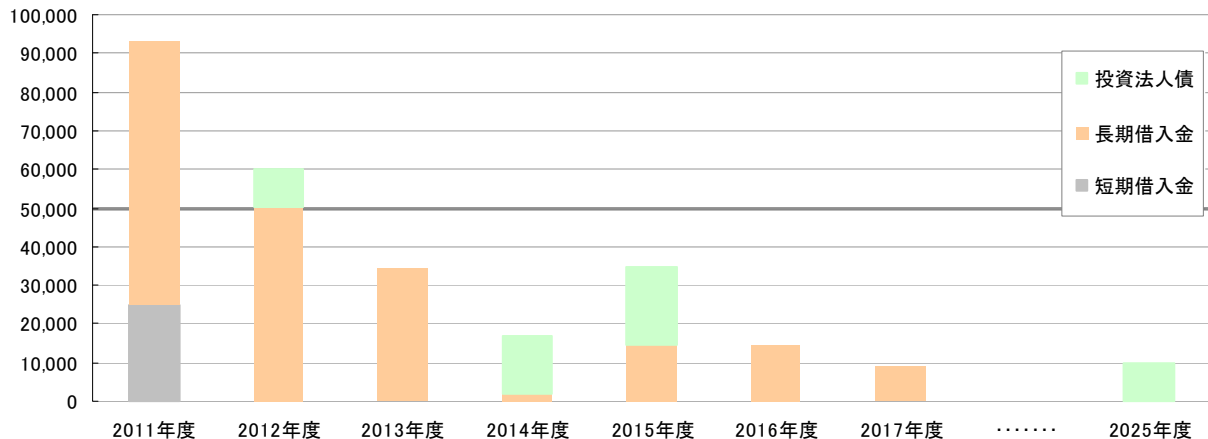
## 返済期日の分散

(2011年3月末日現在)

(百万円)

	2011年度 (1年以内)	2012年度 (2年)	2013年度 (3年)	2014年度 (4年)	2015年度 (5年)	2016年度 (6年)	2017年度 (7年)	.....	2025年度 (15年)	合計
短期借入金	25,000	0	0	0	0	0	0		0	25,000
長期借入金	68,100	50,100	34,100	2,100	14,600	14,400	9,000		0	192,400
投資法人債	0	10,000	0	15,000	20,000	0	0		10,000	55,000
合計	93,100	60,100	34,100	17,100	34,600	14,400	9,000		10,000	272,400

(百万円)



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

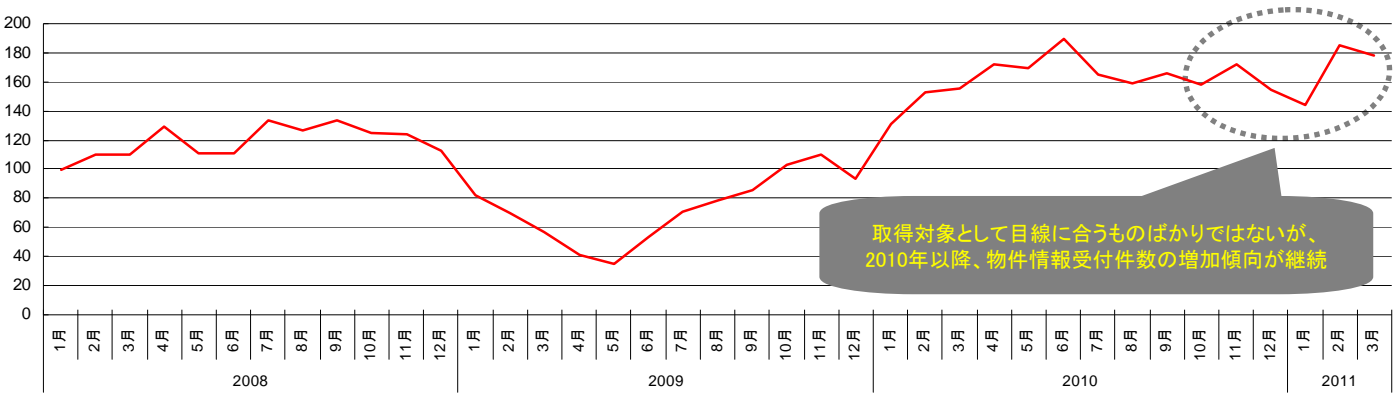
## <マーケットの環境及び成長戦略(イメージ)>



● 2011年 2月 大崎フロントタワー取得  
 ● 2011年 3月 共同ビル(茅場町2丁目)取得  
 →健全な財務体質を活かし、更なる外部成長を目指す

## <物件情報受付件数の推移>

●物件情報受付件数の過去6ヶ月移動平均値をとり、2008年1月を「100」として指数化したもの

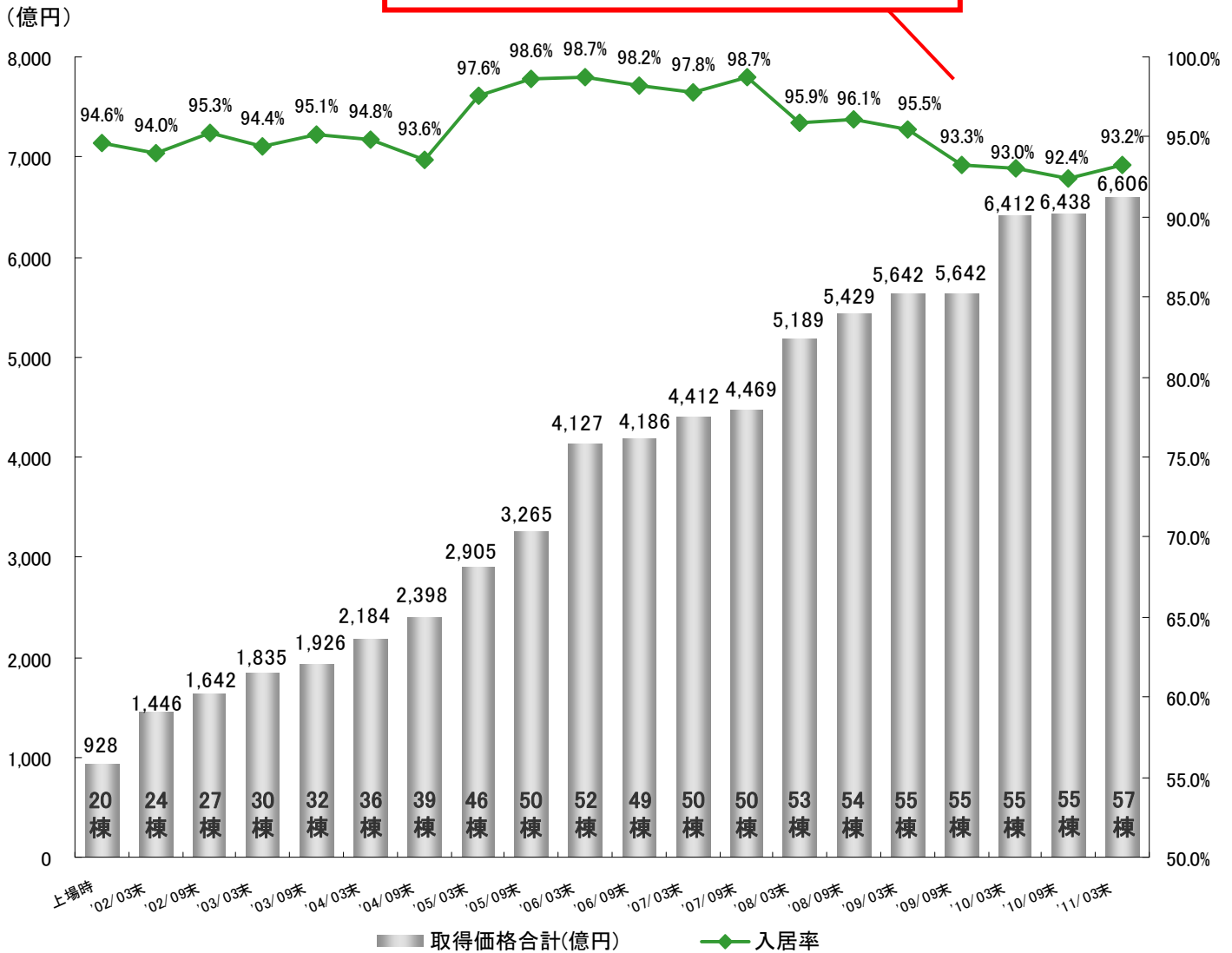


取得対象として目線に合うものばかりではないが、  
2010年以降、物件情報受付件数の増加傾向が継続

# 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
取得	92,845	51,852	19,580	19,265	9,065	25,830	21,390	50,683	36,050	86,205	12,630
譲渡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,003
	第11期 '06/10~'07/03	第12期 '07/04~'07/09	第13期 '07/10~'08/03	第14期 '08/04~'08/09	第15期 '08/10~'09/03	第16期 '09/04~'09/09	第17期 '09/10~'10/03	第18期 '10/04~'10/09	第19期 '10/10~'11/03	累計	
取得	49,850	7,100	72,029	24,000	21,250	-	77,026	2,645	16,710	696,007	
譲渡	41,900	1,770	-	-	-	-	1,507	-	-	52,180	

\*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、  
6,600億円(取得価格ベース)を超えるポートフォリオを構築

# ポートフォリオの質の向上



## 上場後約9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

9年半後

<2011年3月末>

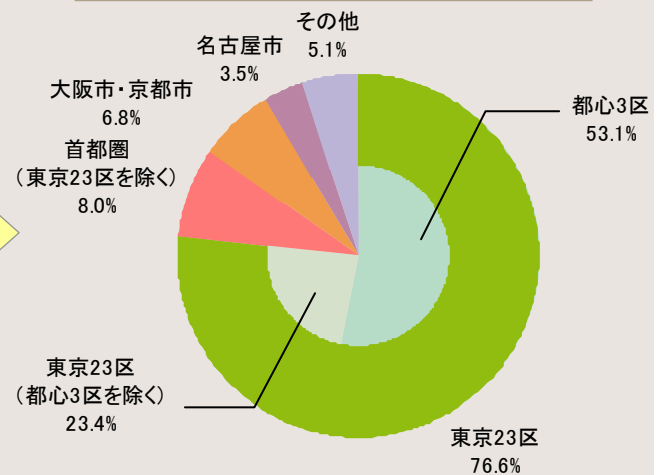
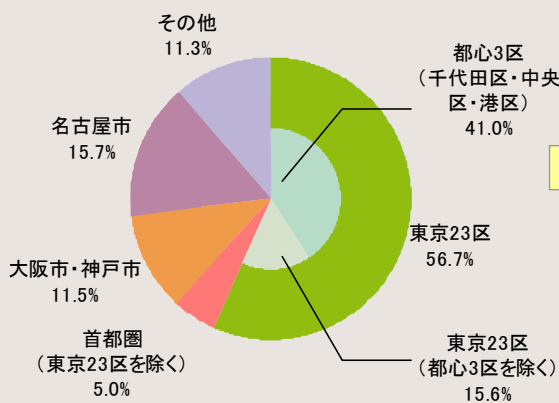
57物件

### 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、神奈川県のみをいう。

資産規模：92,845百万円

資産規模：660,601百万円



## 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

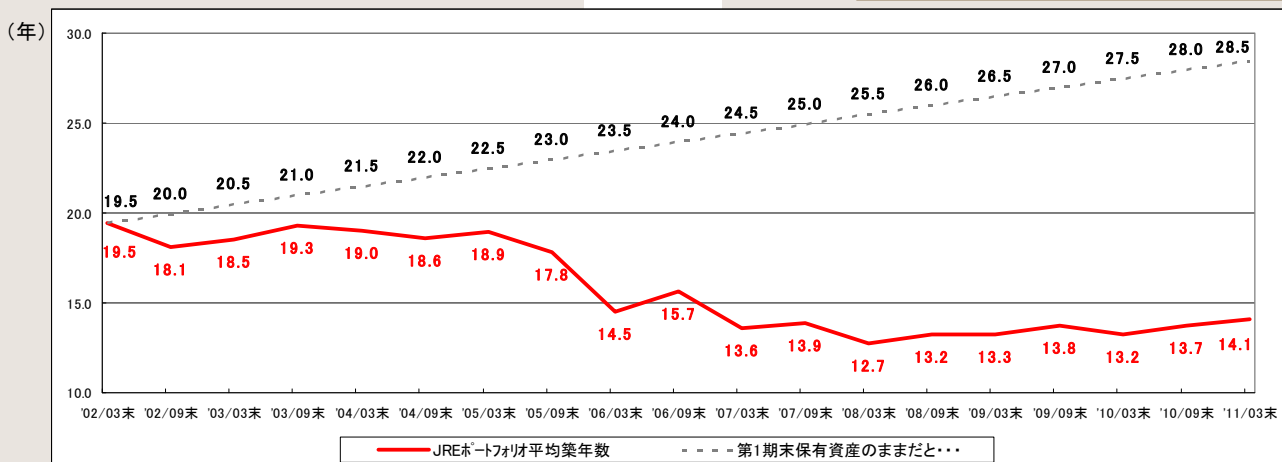
\* 取得価格にて加重平均

ポートフォリオ全体:

17.9年

ポートフォリオ全体:

14.1年



上場後約9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19期末 鑑定評価額 (*11/03月末)	第18期末 鑑定評価額 (*10/09月末)	差額	第19期末 簿価 (*11/03月末)	第19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	6,050	6,050	0	4,999	1,050	5,000
		北の丸スクエア	68,200	70,300	-2,100	77,801	-9,601	81,555
		MD神田ビル	8,980	9,170	-190	8,865	114	9,520
		神田橋パークビルディング	4,720	4,790	-70	4,572	147	4,810
		二番町ガーデン	16,000	16,100	-100	13,646	2,353	14,700
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	46,500	46,500	0	29,855	16,644	44,700
		ビュレックス麹町	6,220	6,220	0	6,406	-186	7,000
		山王グランドビル	28,400	28,400	0	21,430	6,969	20,900
		有楽町電気ビルディング	7,610	7,810	-200	7,820	-210	7,200
	中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	3,330	3,600	-270	2,765	564	3,173
		ビュレックス京橋	6,170	6,170	0	4,845	1,324	5,250
		銀座三和ビル	14,900	14,900	0	16,999	-2,099	16,830
		菱進銀座イーストミラービル	5,540	5,830	-290	7,841	-2,301	7,999
		晴海センタービル	20,600	21,400	-800	25,382	-4,782	26,800
	港区	青山クリスタルビル	7,730	7,970	-240	7,388	341	7,680
		汐留ビルディング	79,600	79,600	0	75,464	4,135	75,850
		芝二丁目大門ビルディング	6,180	6,310	-130	4,827	1,352	4,859
	新宿区	コスモ金杉橋ビル	2,830	2,930	-100	2,531	298	2,808
		新和ビルディング	6,240	6,890	-650	7,636	-1,396	7,830
	品川区	東京オペラシティビル	32,000	33,100	-1,100	30,951	1,048	31,776
		高輪台ビルディング	3,160	2,050	1,110	2,586	573	2,738
	大田区	東五反田1丁目ビル	5,650	5,650	0	4,993	656	5,500
		大森駅東口ビルディング	5,250	5,410	-160	4,583	666	5,123
	渋谷区	日本ブランドウィックビル	7,260	7,520	-260	6,862	397	6,670
		代々木1丁目ビル	10,200	10,300	-100	7,811	2,388	8,700
		ダヴィンチ原宿	6,090	6,090	0	4,952	1,137	4,885
		神宮前メディアスクエアビル	10,400	10,700	-300	11,060	-660	12,200
		渋谷クロスタワー	40,800	40,800	0	38,541	2,258	34,600
	中野区	恵比寿ネオナート	2,840	2,880	-40	3,604	-764	4,100
		ハーモニータワー	9,240	9,990	-750	7,988	1,251	8,500
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	3,820	3,820	0	3,552	267	3,541
		池袋二丁目ビルディング	1,580	1,600	-20	1,621	-41	1,728
		池袋YSビル	4,380	4,430	-50	4,469	-89	4,500
	八王子市	八王子ファーストスクエア	4,450	4,460	-10	5,277	-827	5,679
		さいたま浦和ビルディング	2,080	2,080	0	2,460	-380	2,574
	横浜市	MMパークビル	35,900	36,000	-100	35,993	-93	37,400
	川崎市	川崎砂子ビルディング	2,850	2,870	-20	2,848	1	3,375
		武蔵小杉STMビル	3,520	3,540	-20	3,890	-370	4,000
	札幌市	8・3スクエア北ビル	6,630	6,630	0	6,862	-232	7,100
	仙台市	定禅寺パークビル	890	922	-32	986	-96	1,000
		仙台本町ホンマビルディング	2,490	2,660	-170	2,778	-288	3,174
	金沢市	金沢パークビル	5,330	5,330	0	4,126	1,203	4,580
	名古屋市	錦パークビル	3,720	3,990	-270	4,732	-1,012	5,150
		広小路栄ビルディング	1,460	1,510	-50	1,698	-238	1,680
		名古屋広小路ビルディング	12,700	13,400	-700	14,709	-2,009	14,533
		名古屋御園ビル	1,090	1,130	-40	1,482	-392	1,865
	京都市	京都四条河原町ビル	1,720	1,720	0	2,724	-1,004	2,650
大阪市	新藤田ビル	16,600	17,000	-400	23,232	-6,632	24,000	
	堺筋本町ビル	3,660	3,850	-190	3,787	-127	4,164	
	御堂筋ダイワビル	14,100	14,500	-400	13,489	610	14,314	
岡山市	リットシティビル	4,220	4,720	-500	4,016	203	4,650	
広島市	NHK広島放送センタービル	2,970	2,980	-10	2,559	410	2,770	
福岡市	東晴天神ビルディング	1,320	1,320	0	1,338	-18	1,550	
	天神クリスタルビル	2,480	2,500	-20	4,507	-2,027	5,000	
	日之出天神ビルディング	3,720	3,720	0	3,496	223	3,657	
第18期末及び第19期末 同一持分保有物件	東京23区	488,470	495,280	-6,810	464,664	23,805	489,026	
	その他都市	133,900	136,832	-2,932	146,999	-13,099	154,865	
	55物件合計	622,370	632,112	-9,742	611,664	10,705	643,891	

## 第19期中取得物件

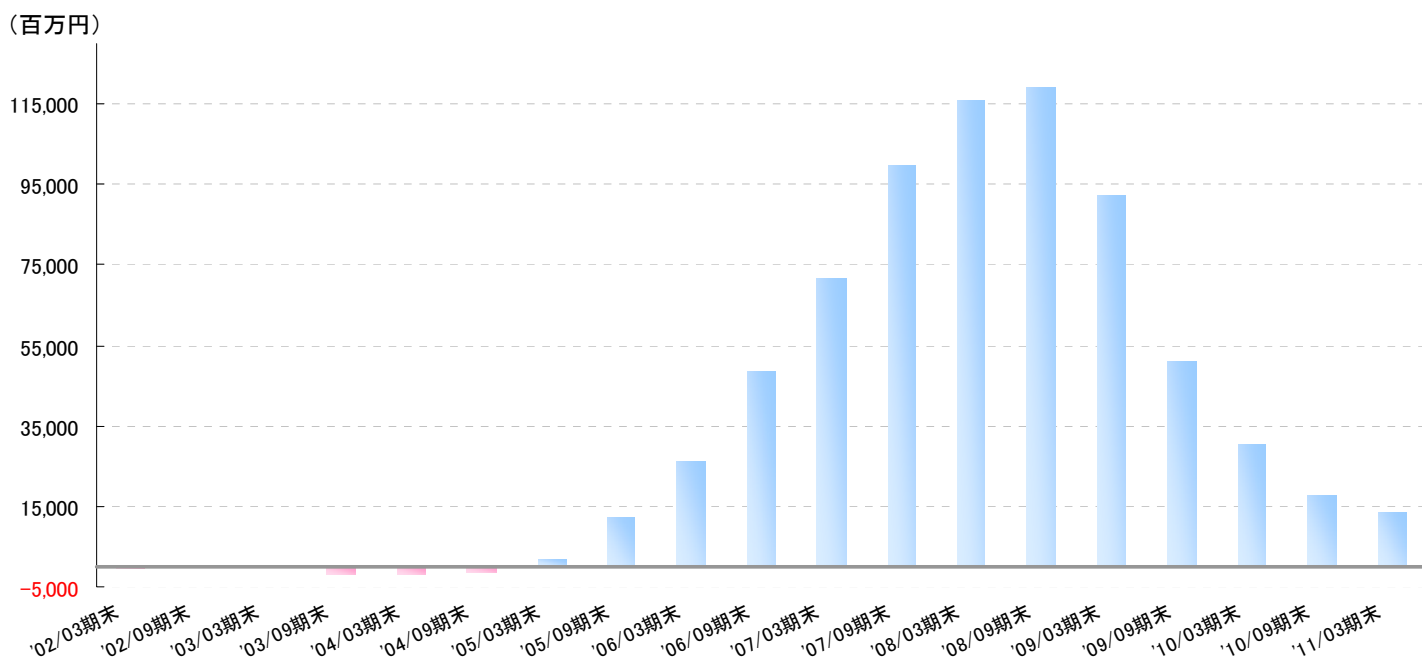
東京23区	中央区	共同ビル(茅場町2丁目)	4,680	-	-	4,432	247	4,410
	品川区	大崎フロントタワー	15,170	-	-	12,593	2,576	12,300

## 第19期末保有全物件

東京23区	508,320	-	-	481,690	26,629	505,736
その他都市	133,900	-	-	146,999	-13,099	154,865
57物件合計	642,220	-	-	628,689	13,530	660,601

\* 2011年4月1日付けにて譲渡した高輪台ビルディングの第19期末鑑定評価額については譲渡価格を記載。以下同様とする。

## 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	第9期 '06/03期末	第10期 '06/09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	439,799
簿価	B	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350	327,005	413,708
含み損益	A-B=C	-640	162	399	-1,787	-1,882	-1,173	1,991	12,023	26,090
<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	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	75,537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	599,475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	675,013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	1,020,000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	1.51倍

	第11期 '07/03期末	第12期 '07/09期末	第13期 '08/03期末	第14期 '08/09期末	第15期 '09/03期末	第16期 '09/09期末	第17期 '10/03期末	第18期 '10/09期末	第19期 '11/03期末
期末算定価格	A	498,741	531,100	619,160	644,700	636,770	591,920	645,239	632,112
簿価	B	427,013	431,463	503,376	525,503	544,245	540,709	614,734	614,593
含み損益	A-B=C	71,727	99,636	115,783	119,196	92,524	51,210	30,504	17,518
<参考> 期末発行済投資口数	D	410,000口	410,000口	443,000口	443,000口	443,000口	443,000口	489,200口	489,200口
1口@含み損益	C/D=E	174,944円	243,015円	261,363円	269,067円	208,858円	115,598円	62,355円	35,810円
1口@純資産額	F	663,091円	664,071円	701,009円	690,858円	690,806円	690,984円	681,170円	679,755円
調整後1口@純資産額	E+F=G	838,036円	907,086円	962,372円	959,925円	899,665円	806,582円	743,526円	715,566円
期末投資口価格	H	1,560,000円	1,380,000円	1,160,000円	836,000円	756,000円	734,000円	797,000円	759,000円
H/G		1.86倍	1.52倍	1.21倍	0.87倍	0.84倍	0.91倍	1.07倍	1.06倍

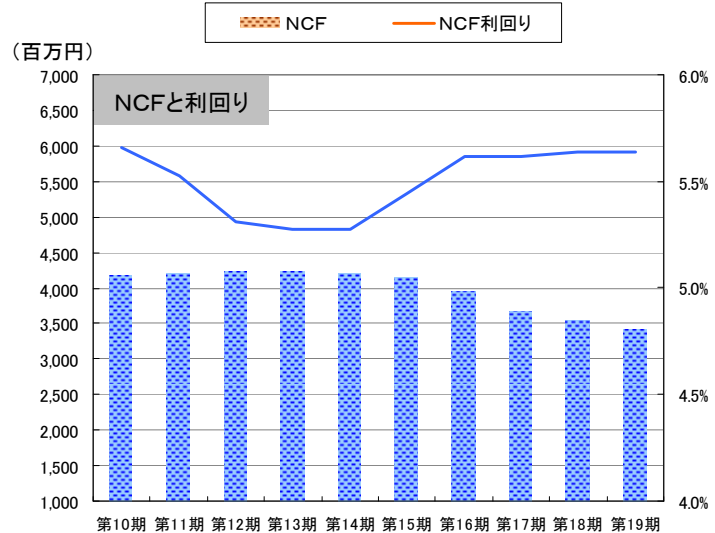
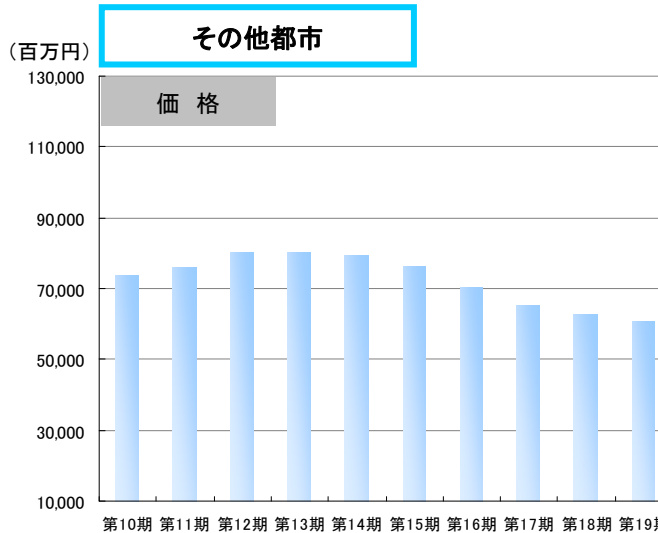
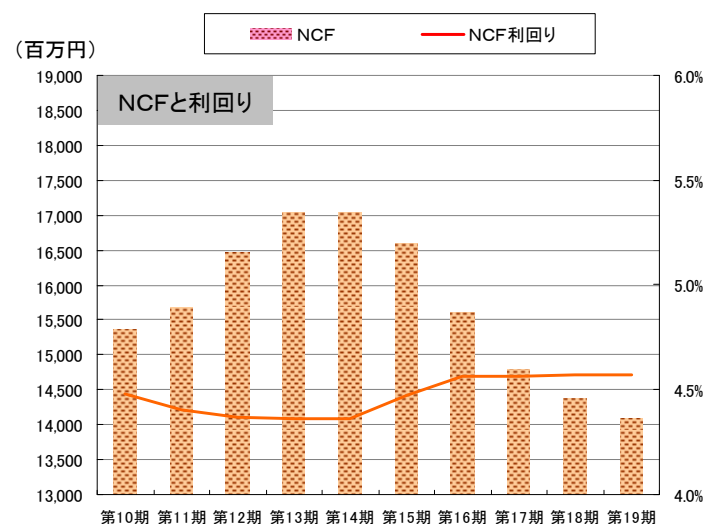
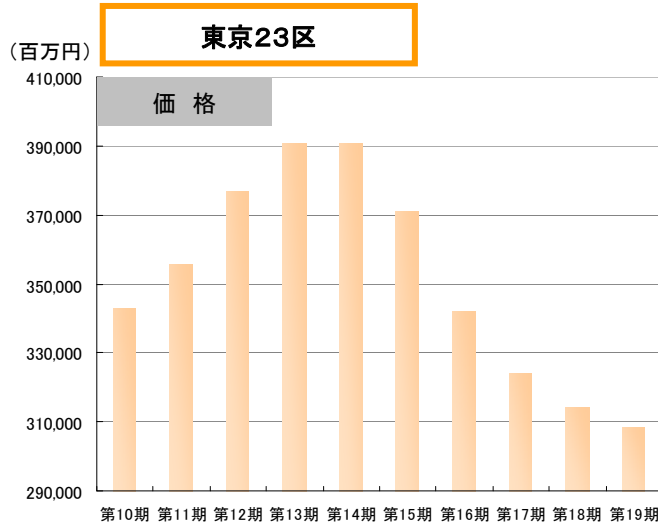
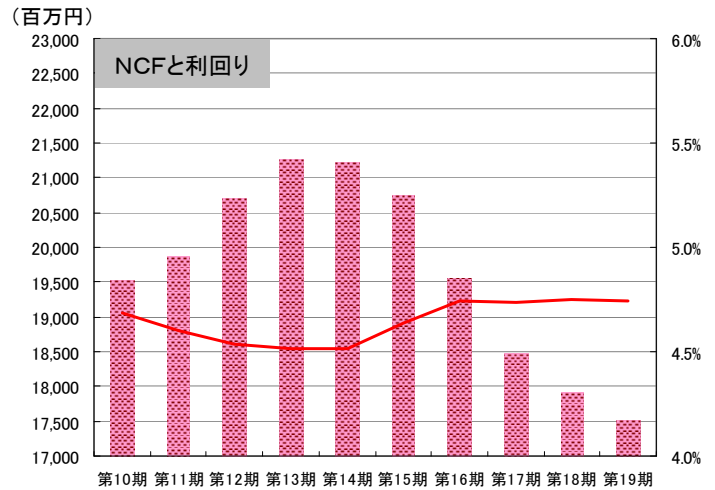
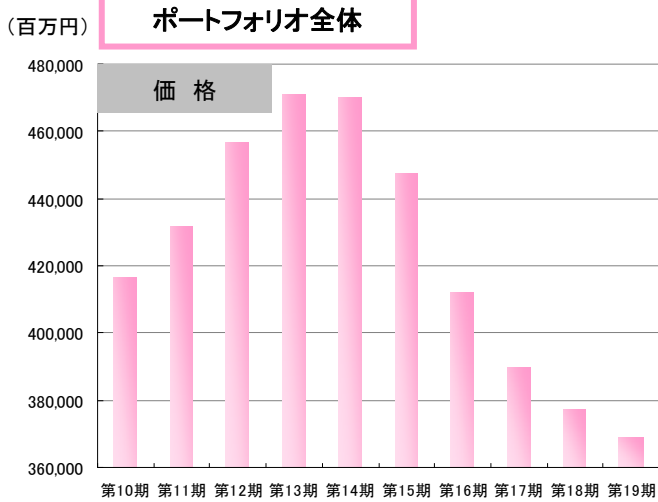
\* 含み損益とは期末算定価格と簿価との差額を指す。

\* 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19期)を指す。

# 期末算定価格の推移



対象：第10期末から第19期末まで持分の増減なく継続して保有する43物件から2011年4月1日付けにて譲渡した高輪台ビルディングを除く42物件



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



# NOI利回り(運用利回り)の推移



## フル稼働物件: 賃貸事業収益・入居率・NOI利回りの推移\*

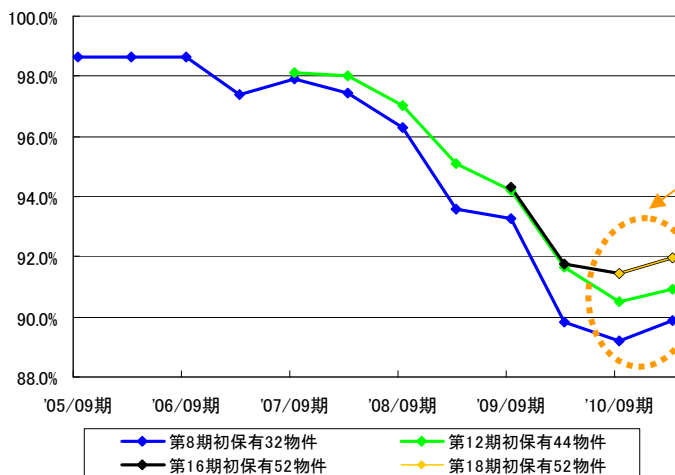
\* NOI利回り=年換算NOI実績値÷取得価格

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

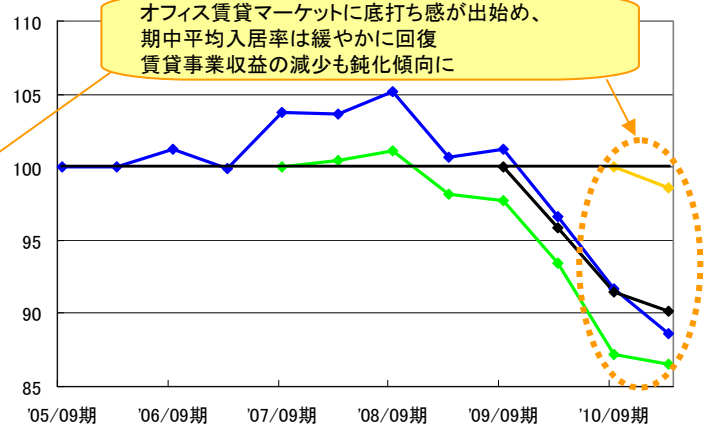
		05/09月期 第8期	06/03月期 第9期	06/09月期 第10期	07/03月期 第11期	07/09月期 第12期	08/03月期 第13期	08/09月期 第14期	09/03月期 第15期	09/09月期 第16期	10/03月期 第17期	10/09月期 第18期	11/03月期 第19期
第8期初保有32物件 取得価格 2056億円	賃貸事業収益	100.0	100.0	101.3	100.0	103.7	103.7	105.2	100.7	101.3	96.7	91.6	88.7
	期中平均入居率	98.7%	98.6%	98.6%	97.4%	97.9%	97.5%	96.3%	93.6%	93.3%	89.8%	89.2%	89.9%
	NOI利回り	5.88%	5.90%	5.97%	5.73%	6.07%	5.78%	6.34%	5.90%	5.42%	5.58%	4.99%	4.80%
第12期初保有44物件 取得価格 3758億円	賃貸事業収益					100.0	100.4	101.1	98.2	97.7	93.4	87.2	86.5
	期中平均入居率					98.1%	98.0%	97.1%	95.1%	94.2%	91.7%	90.5%	90.9%
	NOI利回り					5.55%	5.35%	5.68%	5.39%	5.08%	5.05%	4.47%	4.47%
第16期初保有52物件 取得価格 5282億円	賃貸事業収益									100.0	95.9	91.5	90.2
	期中平均入居率									94.3%	91.8%	91.4%	92.0%
	NOI利回り									4.93%	4.86%	4.45%	4.39%
第18期初保有52物件 取得価格 5282億円	賃貸事業収益											100.0	98.6
	期中平均入居率											91.4%	92.0%
	NOI利回り											4.45%	4.39%

第8期初保有32物件 第8期初保有47物件から、譲渡済み6物件及び仙台ホンマ、NHK広島、山王グラント、定禅寺パーク、ハーモニータワー、銀座三和、銀座EM、八王子ファースト、二番町ガーデンを除く  
 第12期初保有44物件 第12期初保有50物件から、譲渡済み1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52物件 第16期初保有55物件から、銀座EM、オペラシティ、夕留を除く  
 第18期初保有52物件 第18期初保有55物件から、銀座EM、オペラシティ、夕留を除く

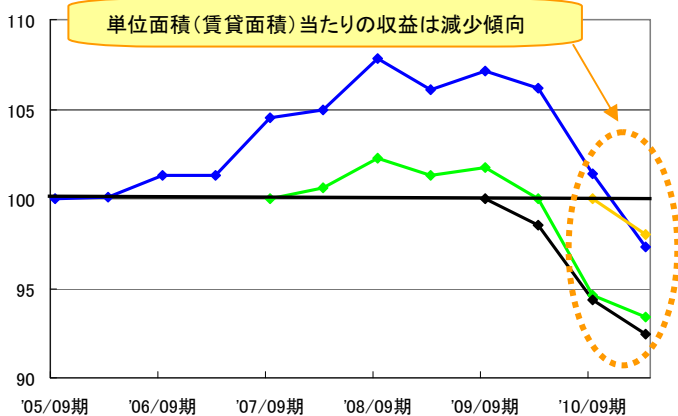
期中平均入居率の推移



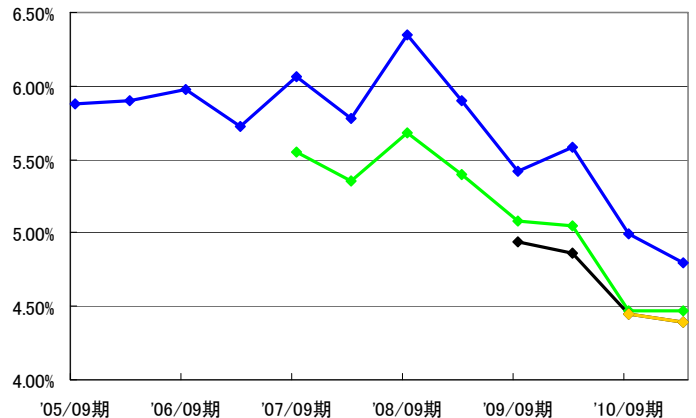
賃貸事業収益の推移



賃貸事業収益÷期中平均入居率の推移



NOI利回りの推移



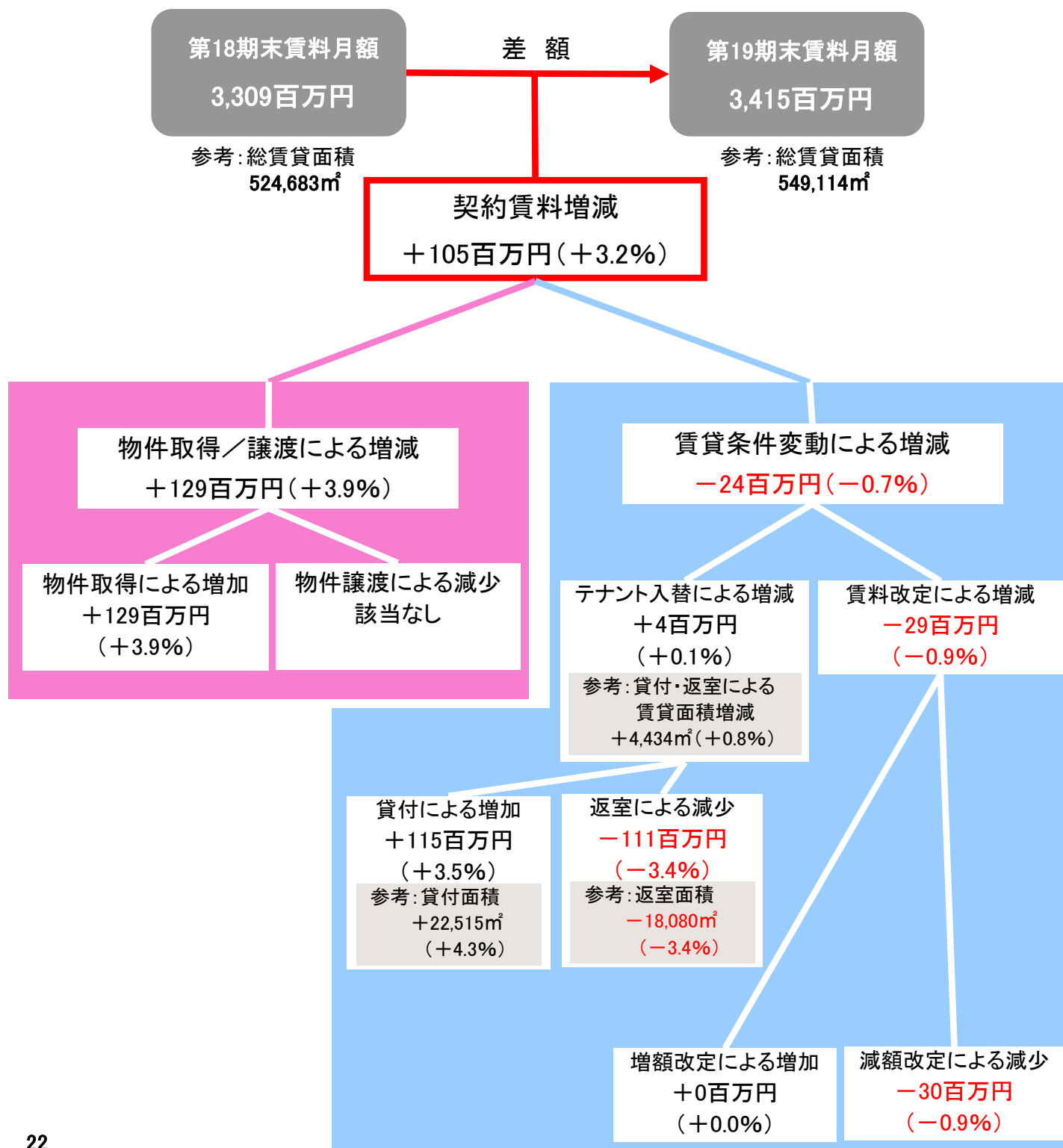
# 契約賃料の増減



## 契約賃料の増減(第19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。

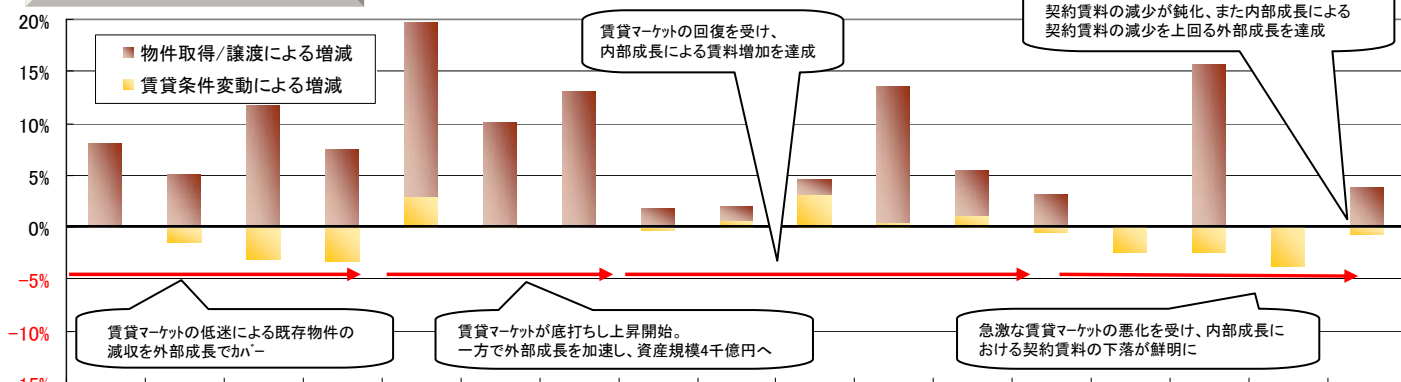


## 契約賃料の増減(推移)

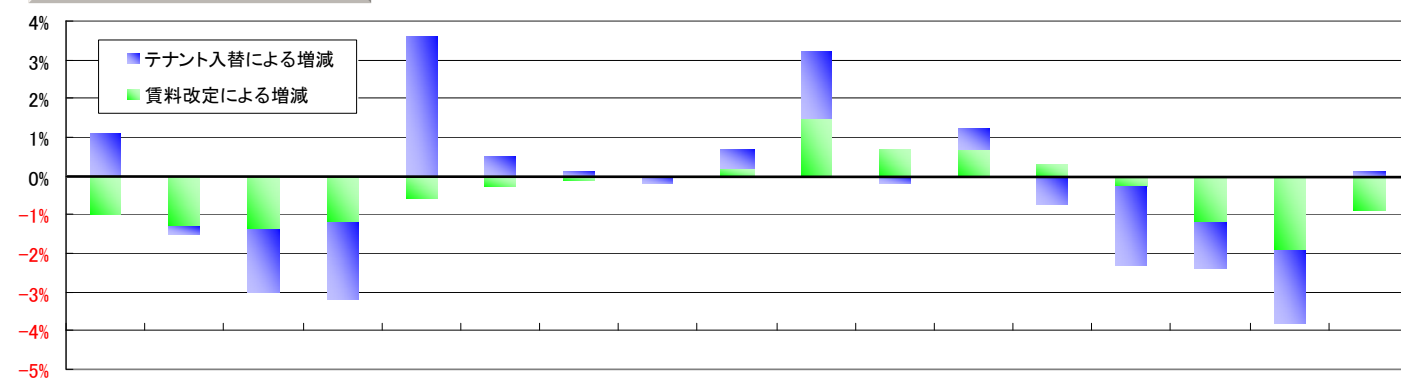
%は全て前期末(半年前)ポートフォリオ契約賃料(共益費込)月総額に対する増減率を表す(住宅は除く)。

	第3期 03/03月期	第4期 03/09月期	第5期 04/03月期	第6期 04/09月期	第7期 05/03月期	第8期 05/09月期	第9期 06/03月期	第10期 06/09月期	第11期 07/03月期	第12期 07/09月期	第13期 08/03月期	第14期 08/09月期	第15期 09/03月期	第16期 09/09月期	第17期 10/03月期	第18期 10/09月期	第19期 11/03月期
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%	0.4%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%
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%
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%

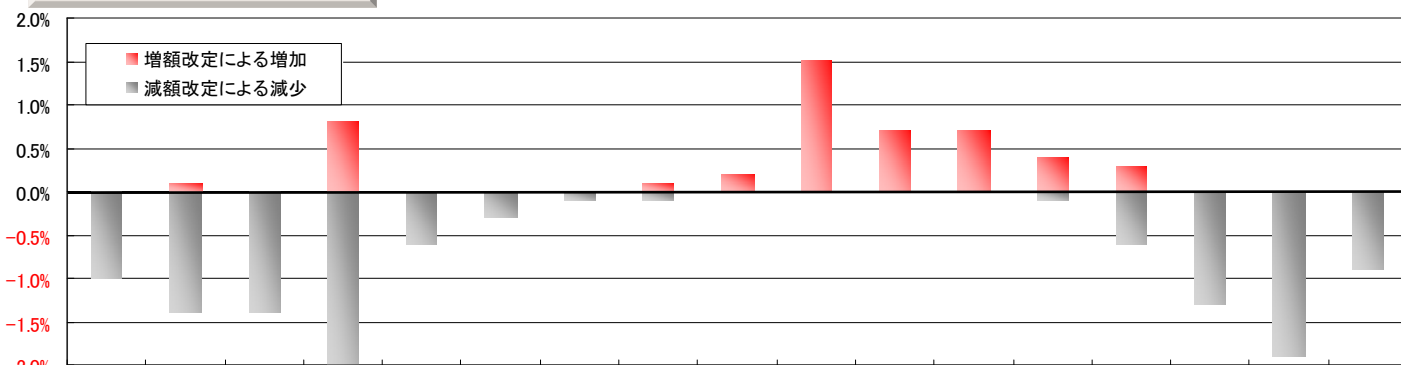
### 賃料増減要因



### 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19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18期 (‘10/09月期) 実績	→ 増減 → 額 率	第19期 (‘11/03月期) 実績	← 増減 ← 額 率	第19期 (‘11/03月期) 当初予想(*1)
営業収益	22,112	23 0.1%	22,135	445 2.1%	21,690
賃貸事業収益	22,112	23 0.1%	22,135	445 2.1%	21,690
賃貸事業収入	21,946		21,972		
その他賃貸事業収入	166		163		
営業費用	12,173	159 1.3%	12,333	73 0.6%	12,260
賃貸事業費用(*2)	7,020	164 2.3%	7,185	△34 △0.5%	7,220
管理業務費	2,551	75 3.0%	2,626		
管理費	2,467		2,579		
媒介手数料等	83		46		
水道光熱費	1,736	△72 △4.2%	1,664		
公租公課	1,844	34 1.9%	1,878		
損害保険料	49	△1 △3.1%	48		
修繕費	790	43 5.4%	833		
その他費用	48	85 175.8%	134		
NOI	15,091	△140 △0.9%	14,950	480 3.3%	14,470
減価償却費	4,218	67 1.6%	4,286	106 2.5%	4,180
賃貸事業損益	10,873	△208 △1.9%	10,664	384 3.7%	10,280
営業総利益	10,873	△208 △1.9%	10,664	384 3.7%	10,280
販売費及び一般管理費	933	△72 △7.7%	861	11 1.4%	850
資産運用報酬	542	△3 △0.7%	538	18 3.6%	520
その他販売費及び一般管理費	391		323		
営業利益	9,939	△136 △1.4%	9,802	372 4.0%	9,430
営業外収益	46		7		
受取利息	11		7		
その他営業外収益	35		0		
営業外費用	1,850		1,871		
支払利息	1,373	△13 △1.0%	1,360	△8 △0.5%	1,840
投資法人債利息	438	32 7.4%	470		
投資法人債発行費償却	17		21		
その他営業外費用	19		17		
経常利益	8,135	△196 △2.4%	7,938	398 5.3%	7,540
特別損失	-	281 -	281		
災害損失引当金繰入額	-	281 -	281		
税引前当期純利益	8,135		7,657		
法人税、住民税及び事業税	1		5		
当期純利益	8,134	△482 △5.9%	7,652	112 1.5%	7,540
当期未処分利益	8,183		7,701		

FFO(*3)	12,353	△414 △3.4%	11,938		
---------	--------	------------	--------	--	--

1口当たり分配金	16,628	△986 △5.9%	15,642	212 1.4%	15,430
----------	--------	------------	--------	----------	--------

\*1 当初予想とは、2010年11月16日に発表した第19期に係る予想を指す。

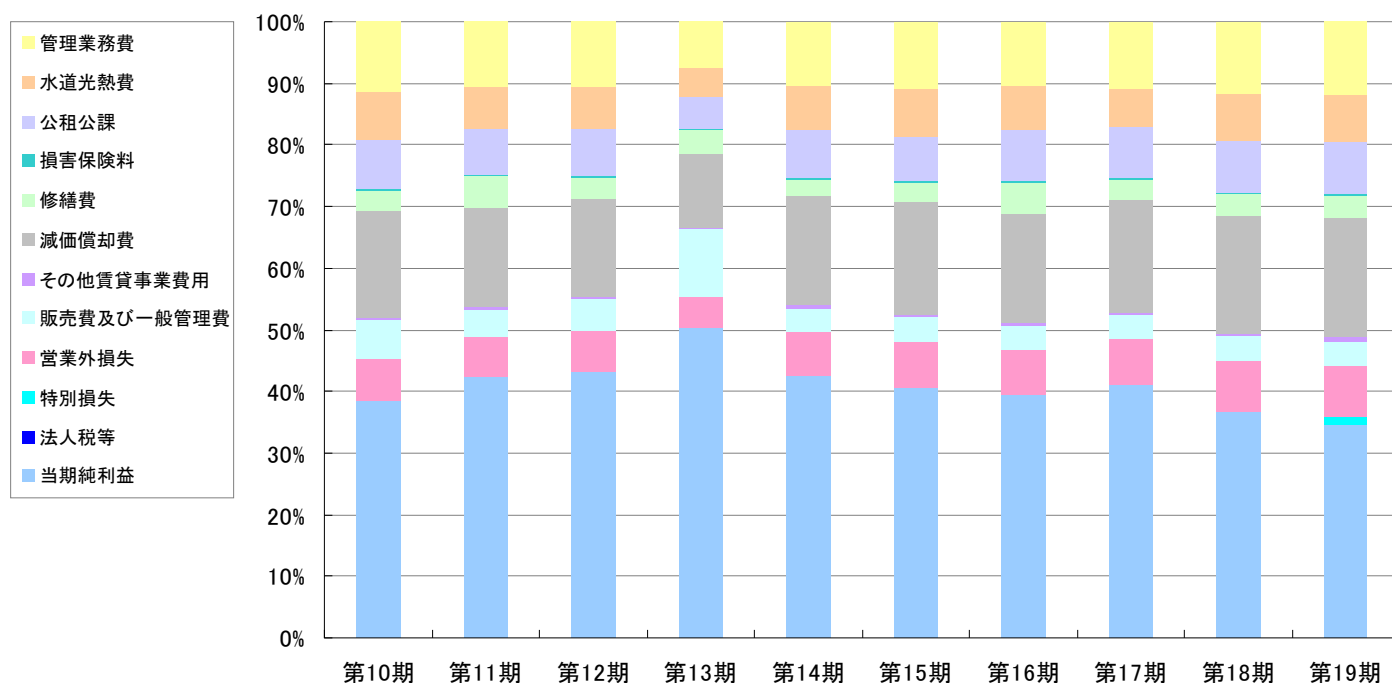
\*2 減価償却費を除く

\*3 当期純利益＋減価償却費

## < 営業収益に占める割合 >

	第10期 '06/09期	第11期 '07/03期	第12期 '07/09期	第13期 '08/03期	第14期 '08/09期	第15期 '09/03期	第16期 '09/09期	第17期 '10/03期	第18期 '10/09期	第19期 '11/03期
営業収益	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
管理業務費	11.3%	10.7%	10.7%	7.5%	10.4%	10.9%	10.4%	10.9%	11.5%	11.9%
水道光熱費	7.7%	6.7%	6.7%	4.7%	7.3%	7.6%	7.2%	6.3%	7.9%	7.5%
公租公課	8.2%	7.3%	7.7%	5.2%	7.6%	7.3%	8.2%	8.2%	8.3%	8.5%
損害保険料	0.2%	0.2%	0.2%	0.1%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
修繕費	3.3%	5.4%	3.3%	3.8%	2.6%	3.3%	5.2%	3.5%	3.6%	3.8%
減価償却費	17.2%	16.0%	16.2%	11.9%	18.0%	18.3%	17.7%	18.2%	19.1%	19.4%
その他賃貸事業費用	0.3%	0.3%	0.2%	0.4%	0.3%	0.4%	0.5%	0.2%	0.2%	0.6%
販売費及び一般管理費	6.5%	4.3%	5.1%	11.1%	4.1%	4.0%	3.8%	3.9%	4.2%	3.9%
営業外損失	6.8%	6.6%	6.6%	4.9%	6.9%	7.4%	7.2%	7.7%	8.2%	8.4%
特別損失	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.3%
法人税等	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
当期純利益	38.4%	42.4%	43.3%	50.3%	42.7%	40.7%	39.5%	41.0%	36.8%	34.6%

\*営業収益において、第10期～第12期には不動産等譲渡益、第13期には受取配当金、第16期には容積利用権譲渡益、第17期には不動産等譲渡益及び物件移転補償金が含まれる。



# 第19期貸借対照表



(単位:百万円)

科目	第18期末 ('10/09月末)	第19期末 ( '11/03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	19,312	15,734	△3,577	
その他流動資産	280	604	324	未収還付消費税等の増加
流動資産合計	19,592	16,339	△3,253	
II 固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	222,610	236,128	13,518	資本的支出・物件取得による増加
構築物(信託物件含む)	2,478	2,594	115	
機械装置他(信託物件含む)	3,135	3,240	104	
土地(信託物件含む)	423,146	426,447	3,300	
減価償却累計額	△42,912	△47,192	△4,280	第18期物件取得による第19期減価償却費の増加
有形固定資産合計	608,458	621,217	12,758	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	6,134	7,472	1,337	物件取得による増加
無形固定資産合計	6,134	7,472	1,337	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	48	1,101	1,052	物件取得による金銭債権(差入保証金等)の増加
投資その他の資産合計	625	1,678	1,052	
固定資産合計	615,219	630,368	15,149	
III 繰延資産				
投資法人債発行費	162	140	△21	
繰延資産合計	162	140	△21	
資産合計	634,974	646,847	11,873	



(単位:百万円)

科目	第18期末 ('10/09月末)	第19期末 ('11/03月末)	増減	増減の要因
<b>負債の部</b>				
<b>I 流動負債</b>				
短期借入金	29,000	25,000	△4,000	長期借入金への借換による減少等
1年以内返済予定長期借入金	64,100	68,100	4,000	返済日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	2,324	2,979	655	第20期物件譲渡にかかる手付金受領による増加等
その他流動負債	2,768	2,989	220	災害損失引当金計上による増加
<b>流動負債合計</b>	<b>98,192</b>	<b>99,069</b>	<b>876</b>	
<b>II 固定負債</b>				
投資法人債	55,000	55,000	-	
長期借入金	114,350	124,300	9,950	特定資産取得に伴う新規借入金及び短期借入金からの借換による増加
預り敷金、保証金	34,894	36,130	1,235	
その他固定負債	-	294	294	
<b>固定負債合計</b>	<b>204,244</b>	<b>215,724</b>	<b>11,479</b>	
<b>負債合計</b>	<b>302,437</b>	<b>314,793</b>	<b>12,356</b>	
<b>純資産の部</b>				
出資総額	324,353	324,353	-	
当期末処分利益	8,183	7,701	△482	
<b>純資産合計</b>	<b>332,536</b>	<b>332,054</b>	<b>△482</b>	
<b>負債・純資産合計</b>	<b>634,974</b>	<b>646,847</b>	<b>11,873</b>	

# 第19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19期(182日)
営業活動によるキャッシュフロー	12,005
税引前当期純利益	7,657
減価償却費	4,286
その他	60
投資活動によるキャッシュフロー	△ 12,897
財務活動によるキャッシュフロー	1,814
短期借入れによる収入	19,500
短期借入金の返済による支出	△ 23,500
長期借入れによる収入	17,000
長期借入金の返済による支出	△ 3,050
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	△ 0
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	△ 8,135
現金及び現金同等物の増減額	922
現金及び現金同等物の期首残高	10,312
現金及び現金同等物の期末残高	11,234

## 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

科目	第19期(182日)
当期末処分利益	7,701,207,754
分配金の額	7,652,066,400
次期繰越利益	49,141,354

なお、第19期の投資口1口当たりの分配金の額は、**15,642円**(第18期16,628円)となる。

■2010/3期に、神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部の収用により発生した譲渡益が、租税特別措置法第65条の2に規定されている収用換地等の場合の特別控除の適用対象となることから、この特別控除額(50百万円)を限度とし、法人税等の追加的発生とそれに伴う投資主の追加的負担が生じない範囲内で、当期末処分利益のうちの一部を内部留保した。

今期についても、当期末処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保しながら発行済投資口数489,200口の整数倍の最大値となる7,652,066,400円を利益分配金として分配することとしている。

# 財務指標



期	第15期 (‘09/03月期) 182日間	第16期 (‘09/09月期) 183日間	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
総資産経常利益率(ROA)	1.5%	1.5%	1.5%	1.3%	1.2%
年換算値	3.1%	3.0%	3.0%	2.6%	2.5%
純資産当期純利益率(ROE)	2.8%	2.8%	2.7%	2.4%	2.3%
年換算値	5.5%	5.5%	5.5%	4.9%	4.6%
期末自己資本比率	54.2%	54.2%	52.3%	52.4%	51.3%
LTV①	39.0%	39.1%	41.2%	41.3%	42.1%
LTV②	42.6%	42.6%	44.7%	44.7%	45.6%
LTV③	39.1%	39.1%	40.9%	40.8%	41.2%
LTV④	34.6%	37.3%	40.7%	41.5%	42.4%
期末固定長期適合率	111.1%	114.2%	109.2%	116.4%	116.7%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	8.9倍	9.0倍	9.0倍	7.8倍	7.5倍
NOI(百万円)	14,575	13,950	14,414	15,091	14,950
FFO(百万円)	12,213	11,577	11,914	12,353	11,938

\* 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三菱銀行イーストミラービル隣接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

## 2. 業績予想

# 実績及び予想損益



(単位: 百万円(単位記載項目を除く))

決算期	第18期		第19期		第20期		第21期	
	('10/09月期)		('11/03月期)		('11/09月期)		('12/03月期)	
実績/予想	実績	→ 増減 →	実績	→ 増減 →	予想	→ 増減 →	予想	
期末物件数	55棟		57棟		56棟		56棟	
運用日数	183日		182日		183日		183日	
営業収益	22,112	+23	22,135	+664	22,800	△610	22,190	
賃貸事業収益	22,112	+23	22,135	+114	22,250	△60	22,190	
容積利用権譲渡益	-		-		-		-	
不動産等譲渡益	-		-	+540	540	△540	-	
物件移転補償金	-		-		-		-	
営業費用	12,173	+159	12,333	+366	12,700	△90	12,610	
賃貸事業費用(減価償却費除く)	7,020	+164	7,185	+214	7,400	+30	7,430	
減価償却費	4,218	+67	4,286	+153	4,440	△120	4,320	
販売費及び一般管理費	933	△72	861	△11	850		850	
(内、資産運用報酬(*1))	(542)	(△3)	(538)	(△8)	(530)		(530)	
NOI(*2)	15,091	△140	14,950	△100	14,850	△100	14,750	
賃貸事業損益(*2)	10,873	△208	10,664	△264	10,400	+30	10,430	
営業総利益	10,873	△208	10,664	+285	10,950	△520	10,430	
営業利益	9,939	△136	9,802	+287	10,090	△520	9,570	
営業外損益	△1,803	△60	△1,863	+33	△1,830		△1,830	
(内、支払利息)	(△1,812)	(△18)	(△1,831)	(+11)	(△1,820)	(+20)	(△1,800)	
経常利益	8,135	△196	7,938	+321	8,260	△530	7,730	
当期純利益(*3)	8,134	△482	7,652	+377	8,030	△320	7,710	
発行済投資口数	489,200口		489,200口		489,200口		489,200口	
1口当たり分配金	16,628円	△986円	15,642円	+98円	15,740円	+30円	15,770円	
期末入居率	92.4%	+0.8%	93.2%	+1.0%	94.2%			

\*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19期以降の当期純利益については、定期借地権付建物(大崎フロントタワー)の借地権償却及び資産除去債務に係る法人税等を勘案して算出

## <賃貸事業収益の増減要因>

- 第19期→第20期: 第19期取得物件(大崎フロントタワー・共同ビル(茅場町2丁目))の通期稼働による増加  
第19期・第20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20期→第21期: 第20期・第21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

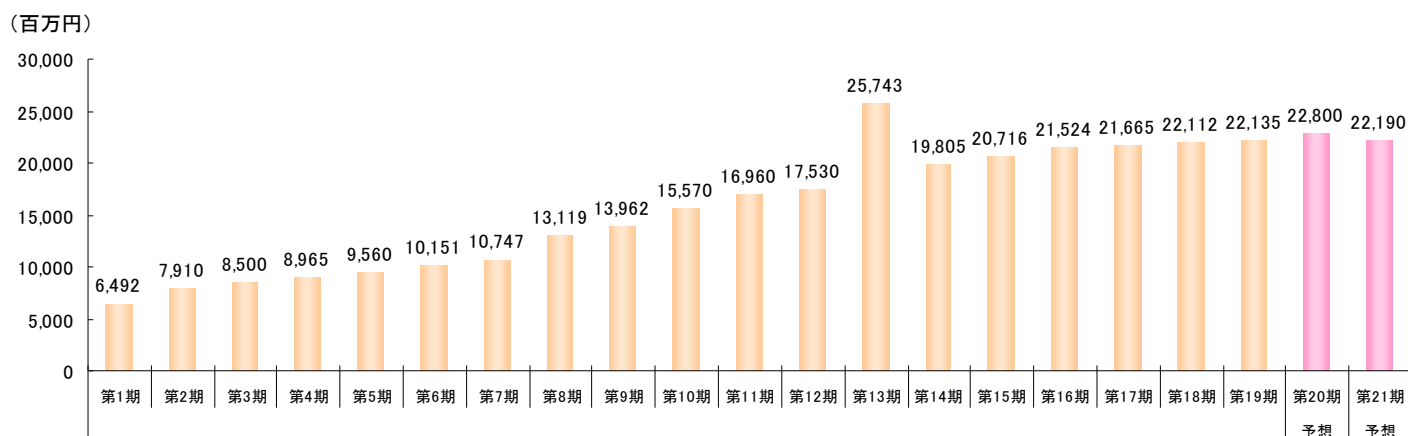
## <賃貸事業費用(減価償却費除く)の増減要因>

- 第19期→第20期: 第19期取得物件(大崎フロントタワー・共同ビル(茅場町2丁目))の通期稼働による増加  
第20期譲渡物件(高輪台ビルディング)による減少、公租公課の増加、修繕費の減少等
- 第20期→第21期: 管理業務費・修繕費の増加、水道光熱費の減少 等

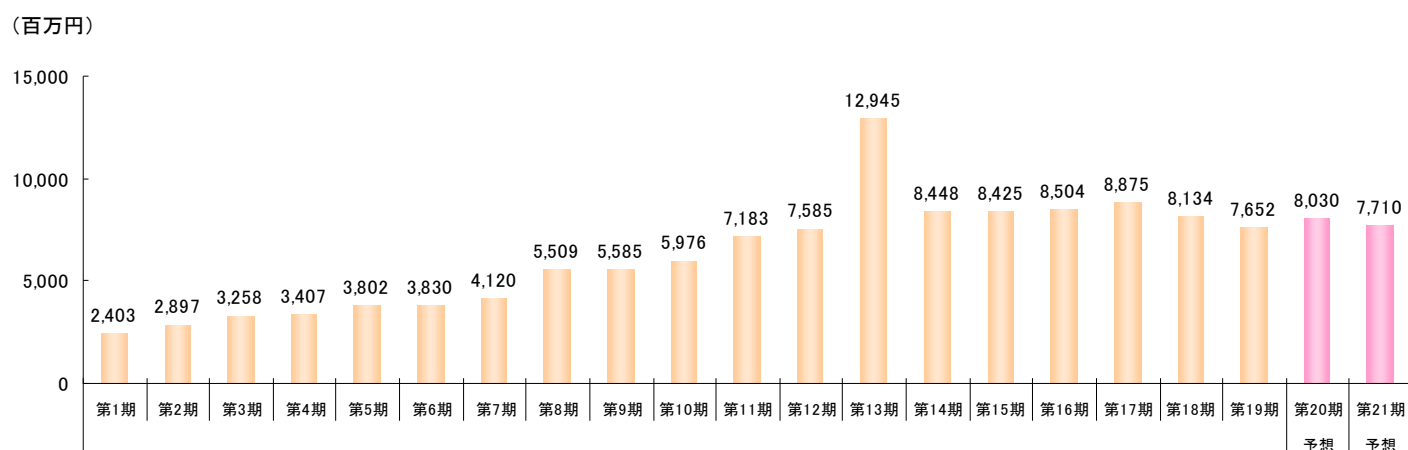
## <不動産等譲渡益>

- 第19期→第20期: 第20期に発生する見込みの高輪台ビルディングの譲渡益540百万円については、「平成21年度及び平成22年度に土地等の先行取得をした場合の特例」の制度を適用して内部留保する前提としており、法人税等調整額を計上した上で、残額を圧縮積立金として繰り入れることを想定。

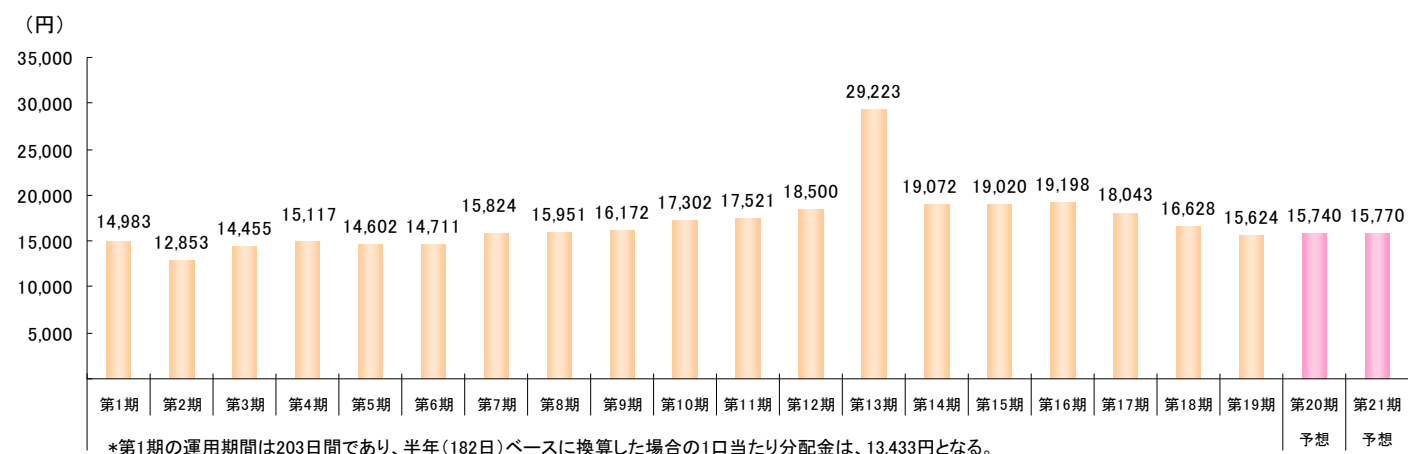
## 営業収益



## 当期純利益



## 1口当たり分配金



# 第20期想定貸借対照表



(単位:百万円)

科目	第20期末 (11/09月末)	第19期末 (11/03月末)	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	20,015	15,734	4,281	賃料収入等
その他流動資産	242	604	△ 362	未収還付消費税等の減少
流動資産合計	20,257	16,339	3,918	
固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	235,323	236,128	△ 805	資本的支出による増加及び物件売却等による減少
構築物(信託物件含む)	2,593	2,594	△ 1	
機械装置他(信託物件含む)	3,218	3,240	△ 22	
土地(信託物件含む)	424,834	426,447	△ 1,613	
減価償却累計額	△ 50,915	△ 47,192	△ 3,723	
有形固定資産合計	615,053	621,217	△ 6,164	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	7,456	7,472	△ 16	
無形固定資産合計	7,456	7,472	△ 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	1,101	△ 15	
投資その他の資産	1,663	1,678	△ 15	
固定資産合計	624,172	630,368	△ 6,196	
繰延資産				
投資法人債発行費	118	140	△ 22	
繰延資産合計	118	140	△ 22	
資産合計	644,547	646,847	△ 2,300	



(単位:百万円)

科目	第20期末 (11/09月末)	第19期末 (11/03月末)	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				
短期借入金	22,000	25,000	△ 3,000	期限前弁済による減少
1年以内返済予定長期借入金	8,100	68,100	△ 60,000	長期借入金への借換による減少
1年以内償還予定投資法人債	10,000	-	10,000	返済までの日数経過による増加
前受金	2,670	2,979	△ 309	
その他流動負債	3,487	2,989	498	未払消費税の増加等
流動負債合計	46,257	99,069	△ 52,812	
固定負債				
投資法人債	45,000	55,000	△ 10,000	1年内償還予定投資法人債への振替等による減少
長期借入金	184,250	124,300	59,950	借換による増加及び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	36,093	36,130	△ 37	
その他固定負債	512	294	218	資産除去債務及び繰延税金負債の計上による増加
固定負債合計	265,855	215,724	50,131	
負債合計	312,112	314,793	△ 2,681	
純資産の部				
出資総額	324,353	324,353	-	
当期未処分利益	8,082	7,701	381	
純資産合計	332,435	332,054	381	
負債・純資産合計	644,547	646,847	△ 2,300	

## 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。