

ジャパンリアルエステイト投資法人

第18期(2010年9月期) 決算説明資料

2010年11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

Executive Summary

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

1. 決算概要

| | |
|------------------------|-------|
| ● 第18期損益計算書 | 24・25 |
| ● 第18期貸借対照表 | 26・27 |
| ● 第18期キャッシュフロー計算書及び分配金 | 28 |
| ● 財務指標 | 29 |

2. 業績予想

| | |
|---------------|-------|
| ● 実績及び予想損益 | 32・33 |
| ● 第19期想定貸借対照表 | 34・35 |

| | |
|--------------------|----|
| 将来予想に関する記述についてのご説明 | 36 |
|--------------------|----|

本資料において使用する用語について

- ① 各数字データは表示単位未満を切り捨てて表示している。ただし、入居率を含む各種百分比及び総資産有利子負債比率については、小数点第二位を四捨五入して表示している。
- ② 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」及び「テナント数」に関しては、JREの保有する持分にかかる数字を記載している。
- ③ 「平均入居率」は、対象期間中毎月末時点の賃貸面積の合計値を、毎月末時点の賃貸可能面積の合計値で除することにより算出している。
- ④ 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」には、貸会議室や管理室・倉庫として使用又は賃貸している面積は含まない。
- ⑤ 「北の丸スクエア」、「二番町ガーデン」、「恵比寿ネオナート」、「錦パークビル」における「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」、「テナント数」には住宅部分を含まない。
- ⑥ 「賃料」とは、「賃貸可能面積」を対象とするテナント賃料を指す。
- ⑦ 「テナント数」は、建物床の貸付けについて、賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としており、駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含まない。
- ⑧ 不動産管理会社等とパスルー型の賃貸借契約(賃借人賃料がエンドテナント賃料に連動する契約)を締結している場合は、実質的なテナントの数(エンドテナントの数)を「テナント数」として記載している。
- ⑨ ポートフォリオ全体でのテナント数は、延べテナント数を記載している(同一テナントが複数の物件に入居している場合は、複数テナントとして算出)。
- ⑩ 「簿価」には建設仮勘定、借地権等を含む。
- ⑪ 「資本的支出」には、期中に完了した資本的支出に該当する工事について、資産計上された金額を記載している(建設仮勘定や住宅家具として資産計上された費用、不動産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 |
|----------------|-----------|---------------|-----------|
| ここらからだの元気ブラザ | 元気ブラザ | 恵比寿ネオナート | 恵比寿ネオナート |
| 北の丸スクエア | 北の丸スクエア | ハーモニータワー | ハーモニータワー |
| MD神田ビル | MD神田ビル | 大塚東池袋ビルディング | 大塚東池袋ビル |
| 神田橋パークビルディング | 神田橋パークビル | 池袋二丁目ビルディング | 池袋二丁目ビル |
| 二番町ガーデン | 二番町ガーデン | 池袋YSビル | 池袋YSビル |
| 三菱UFJ信託銀行本店ビル | 三菱UFJ信託ビル | 八王子ファーストスクエア | 八王子ファースト |
| ビュレックス麹町 | ビュレックス麹町 | さいたま浦和ビルディング | さいたま浦和ビル |
| 山王グランドビル | 山王グランドビル | MMパークビル | MMパークビル |
| 有楽町電気ビルディング | 有楽町電気ビル | 川崎砂子ビルディング | 川崎砂子ビル |
| 小伝馬町新日本橋ビルディング | 小伝馬町ビル | 武蔵小杉STMビル | 武蔵小杉STMビル |
| ビュレックス京橋 | ビュレックス京橋 | 8・3スクエア北ビル | 8・3スクエア |
| 銀座三和ビル | 銀座三和ビル | 定禅寺パークビル | 定禅寺パークビル |
| 菱進銀座イーストミラービル | 銀座EMビル | 仙台本町ホンマビルディング | 仙台ホンマビル |
| 晴海センタービル | 晴海センタービル | 金沢パークビル | 金沢パークビル |
| 青山クリスタルビル | 青山クリスタル | 錦パークビル | 錦パークビル |
| 汐留ビルディング | 汐留ビル | 広小路栄ビルディング | 広小路栄ビル |
| 芝二丁目大門ビルディング | 芝二丁目大門ビル | 名古屋広小路ビルディング | 名古屋広小路ビル |
| コスモ金杉橋ビル | コスモ金杉橋ビル | 名古屋御園ビル | 名古屋御園ビル |
| 新和ビルディング | 新和ビル | 京都四条河原町ビル | 京都河原町ビル |
| 東京オペラシティビル | オペラシティ | 新藤田ビル | 新藤田ビル |
| 高輪台ビルディング | 高輪台ビル | 塚筋本町ビル | 塚筋本町ビル |
| 東五反田1丁目ビル | 東五反田1丁目ビル | 御堂筋ダイワビル | 御堂筋ダイワビル |
| 大森駅東口ビルディング | 大森駅東口ビル | リットンシティビル | リットンシティ |
| 日本フランスウィックビル | 日本BWビル | NHK広島放送センタービル | NHK広島ビル |
| 代々木1丁目ビル | 代々木1丁目ビル | 東晴天神ビルディング | 東晴天神ビル |
| ダウインチ原宿 | ダウインチ原宿 | 天神クリスタルビル | 天神クリスタル |
| 神宮前メディアスクエアビル | 神宮前MSビル | 日之出天神ビルディング | 日之出天神ビル |
| 渋谷クロスタワー | 渋谷クロスタワー | | |

MEMO

Executive Summary

第18期決算及び第19期・第20期予想



第18期の実績

- ◆ 新規取得資産なし
- ◆ 菱進銀座イーストミラービル増築工事
 - ・増築工事完了(2010年5月24日、増築にかかる総事業費2,645百万円)
- ◆ 物件運営・管理状況
 - ・当期末入居率92.4% (第17期末入居率93.0%)
 - ・当期中賃料改定の状況 増額改定 十月額1百万円、減額改定 ▲月額65百万円
- ◆ 財務の状況
 - ・当期末LTV(有利子負債/総資産) 41.3%
 - ・長期固定有利子負債比率(*) 89.0%

(*)長期固定有利子負債比率＝

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

- ◆ 格付け取得状況

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

(2010年11月16日現在)

第19期・第20期業績予想

- ◆ 2010年11月16日現在、取得を決定している資産なし
- ◆ 第19期末予想入居率は92.8%

第18期決算及び第19期・第20期予想

(単位:百万円(単位記載項目を除く))

| | 第17期実績 (‘10/03月期) ‘09/10~‘10/03 | 第18期実績 (‘10/09月期) ‘10/04~‘10/09 | 第19期予想 (‘11/03月期) ‘10/10~‘11/03 | 第20期予想 (‘11/09月期) ‘11/04~‘11/09 |
|------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 営業収益 | 21,665 | 22,112 | 21,690 | 21,530 |
| (前期比) | (+0.7%) | (+2.1%) | (-1.9%) | (-0.7%) |
| (当初予想比) | (+0.1%) | (+0.1%) | (-1.5%) | |
| 当初予想 | 21,640 | 22,100 | 22,020 | |
| 賃貸事業収益 | 20,758 | 22,112 | 21,690 | 21,530 |
| (前期比) | (-0.2%) | (+6.5%) | (-1.9%) | (-0.7%) |
| (当初予想比) | (+0.0%) | (+0.1%) | (-1.5%) | |
| 当初予想 | 20,750 | 22,100 | 22,020 | |
| 不動産等譲渡益 | 885 | - | - | - |
| 物件移転補償金 | 21 | - | - | - |
| 営業利益 | 10,538 | 9,939 | 9,430 | 9,530 |
| (前期比) | (+4.8%) | (-5.7%) | (-5.1%) | (+1.1%) |
| (当初予想比) | (+3.2%) | (+0.9%) | (-5.3%) | |
| 当初予想 | 10,210 | 9,850 | 9,960 | |
| 経常利益 | 8,876 | 8,135 | 7,540 | 7,670 |
| (前期比) | (+4.4%) | (-8.3%) | (-7.3%) | (+1.7%) |
| (当初予想比) | (+4.8%) | (+1.7%) | (-6.3%) | |
| 当初予想 | 8,470 | 8,000 | 8,050 | |
| 当期純利益 | 8,875 | 8,134 | 7,540 | 7,670 |
| (前期比) | (+4.4%) | (-8.4%) | (-7.3%) | (+1.7%) |
| (当初予想比) | (+4.8%) | (+1.7%) | (-6.3%) | |
| 当初予想 | 8,470 | 8,000 | 8,050 | |
| 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 | 18,043円 | 16,628円 | 15,430円 | 15,690円 |
| 総資産額 | 637,326 | 634,974 | - | - |
| 純資産額 | 333,228 | 332,536 | - | - |
| 負債合計 | 304,097 | 302,437 | - | - |
| 有利子負債額 | 262,500 | 262,450 | - | - |
| 総資産有利子負債比率 | 41.2% | 41.3% | - | - |
| 期末投資口価格 | 797,000円 | 759,000円 | - | - |
| 時価総額 | 389,892 | 371,302 | - | - |
| 期末物件数 | 55棟 | 55棟 | 55棟 | 55棟 |
| 期末賃貸可能面積 | 566,277㎡ | 567,612㎡ | 567,584㎡ | 567,584㎡ |
| 期末入居率 | 93.0% | 92.4% | 92.8% | - |

* 時点情報についての数値は期末時点

* 当初予想とは、第17期については2009年11月18日に発表した第17期に係る予想を、第18期及び第19期については2010年5月17日に発表した第18期及び第19期に係る予想を指す。

* 業績予想の前提条件

- ・2010年9月30日現在保有している55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賃は一定期間後、段階的に貸付するものと想定。

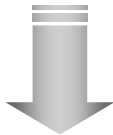
第17期・第18期物件収支比較



(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17期・第18期ともに持分の増減なく通期稼働した52物件

<修繕費の主な増減要因>

| | |
|--------------|-----|
| 日本ブランドウィックビル | 110 |
| 銀座三和ビル | 35 |
| 名古屋広小路ビルディング | 23 |
| 渋谷クロスタワー | -31 |
| 金沢パークビル | -21 |
| 広小路栄ビルディング | -19 |

| | 第17期 | 第18期 | 増減 | 増減率 |
|---------|--------|--------|-------|------|
| 賃貸事業収益 | 20,758 | 22,112 | 1,353 | 6.5% |
| 賃貸事業費用* | 10,287 | 11,239 | 952 | 9.3% |
| 賃貸事業損益 | 10,471 | 10,873 | 401 | 3.8% |
| NOI* | 14,417 | 15,091 | 674 | 4.7% |
| 期末入居率 | 93.0% | 92.4% | -0.6% | |
| 期中平均入居率 | 92.1% | 91.9% | -0.2% | |

*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17期 | 第18期 | 増減 | 増減率 |
|---------|--------|--------|--------|--------|
| 賃貸事業収益 | 18,752 | 17,885 | -867 | -4.6% |
| 賃貸事業費用 | 9,513 | 9,656 | 143 | 1.5% |
| 管理業務費 | 2,162 | 2,066 | -95 | -4.4% |
| 管理費 | 2,097 | 1,982 | -114 | -5.5% |
| 媒介手数料等 | 64 | 83 | 18 | 29.2% |
| 水道光熱費 | 1,252 | 1,396 | 143 | 11.4% |
| 公租公課 | 1,685 | 1,757 | 72 | 4.3% |
| 損害保険料 | 42 | 42 | 0 | 0.2% |
| 修繕費 | 751 | 785 | 33 | 4.5% |
| その他費用 | 49 | 48 | -1 | -2.1% |
| 減価償却費 | 3,569 | 3,560 | -9 | -0.3% |
| 賃貸事業損益 | 9,239 | 8,228 | -1,010 | -10.9% |
| NOI | 12,809 | 11,789 | -1,019 | -8.0% |
| 期末入居率 | 92.5% | 92.2% | -0.3% | |
| 期中平均入居率 | 91.8% | 91.4% | -0.3% | |

資産グループB

第17期中取得2物件
(汐留・オペラ)

(第18期から通期稼働した物件)

| | 第17期 | 第18期 | 増減 | 増減率 |
|--------|-------|-------|-------|--------|
| 賃貸事業収益 | 1,867 | 4,091 | 2,224 | 119.2% |
| 賃貸事業費用 | 702 | 1,492 | 790 | 112.6% |
| 賃貸事業損益 | 1,164 | 2,599 | 1,434 | 123.1% |
| NOI | 1,501 | 3,207 | 1,705 | 113.6% |

資産グループC

第18期中取得1物件
(銀座EM(増築))

(第18期に期中稼働した物件)

| | 第17期 | 第18期 | 増減 | 増減率 |
|--------|------|------|-----|--------|
| 賃貸事業収益 | 139 | 135 | -3 | -2.7% |
| 賃貸事業費用 | 71 | 90 | 18 | 26.2% |
| 賃貸事業損益 | 67 | 45 | -22 | -33.3% |
| NOI | 106 | 94 | -11 | -10.9% |

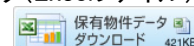
*右記表の数値は銀座EMの既存建物分を含む。

*なお、第17期収支には、増築を目的として2008年7月に取得した銀座EM隣接の土地・建物に係る収支は含まない。

*各ビル別の第18期収支については、

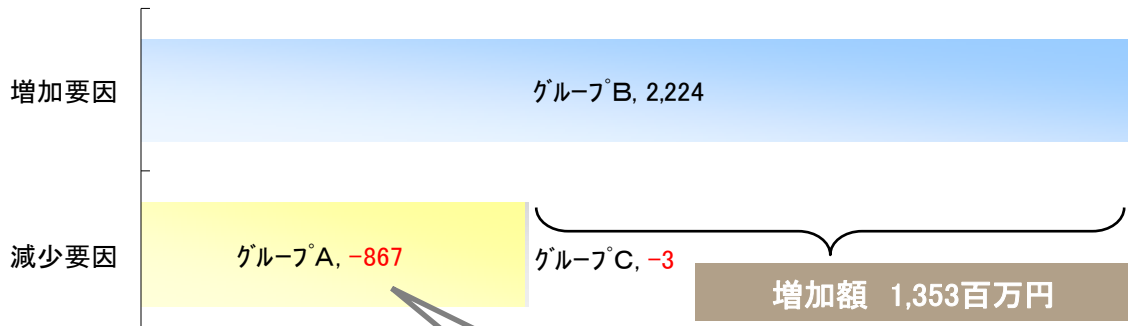
JREホームページに掲載のJRE保有物件データ(Excelファイル)をご参照。

JREホームページ <http://www.j-re.co.jp/> の

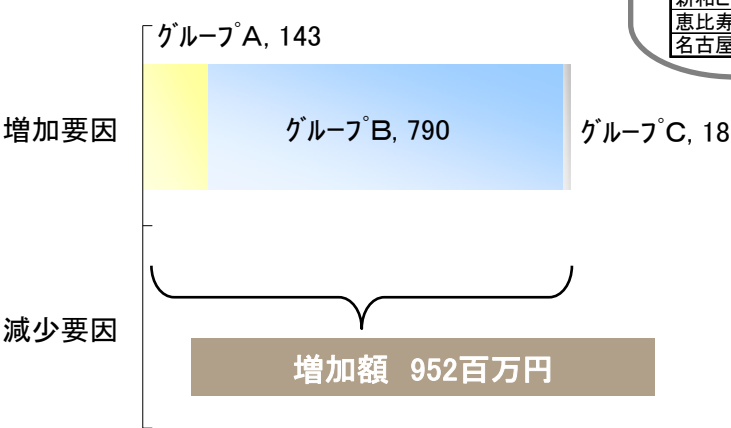


よりダウンロード可能。

賃貸事業収益増減要因 (単位: 百万円)



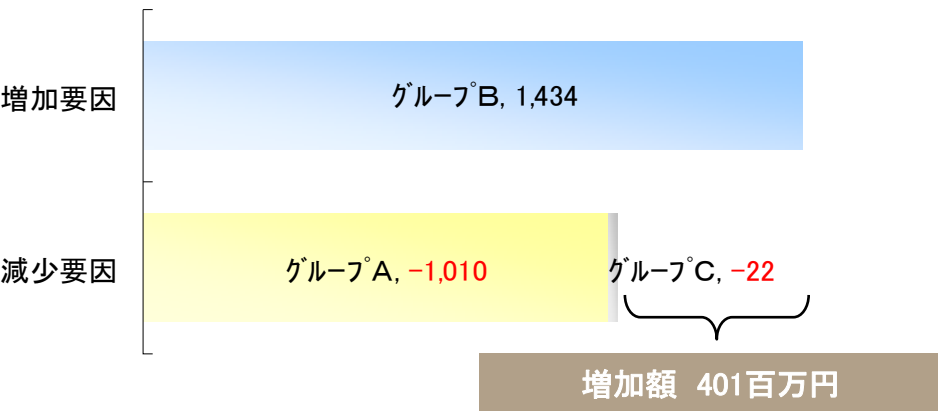
賃貸事業費用増減要因



主な増減要因 ベスト5 ワースト5

| 名称 | 17期 | 18期 | 増減額 | 増減率 |
|--------------|-------|-------|------|--------|
| ハーモニータワー | 358 | 399 | 40 | 11.4% |
| 新藤田ビル | 679 | 700 | 21 | 3.1% |
| MMパークビル | 1,369 | 1,388 | 19 | 1.4% |
| 日本プランズウィックビル | 296 | 315 | 18 | 6.4% |
| 晴海センタービル | 754 | 772 | 17 | 2.4% |
| 北の丸スクエア | 1,811 | 1,355 | -455 | -25.2% |
| 神田橋パークビルディング | 224 | 121 | -103 | -46.0% |
| 新和ビルディング | 275 | 184 | -91 | -33.0% |
| 恵比寿ネオナート | 118 | 62 | -56 | -47.6% |
| 名古屋広小路ビルディング | 696 | 648 | -48 | -6.9% |

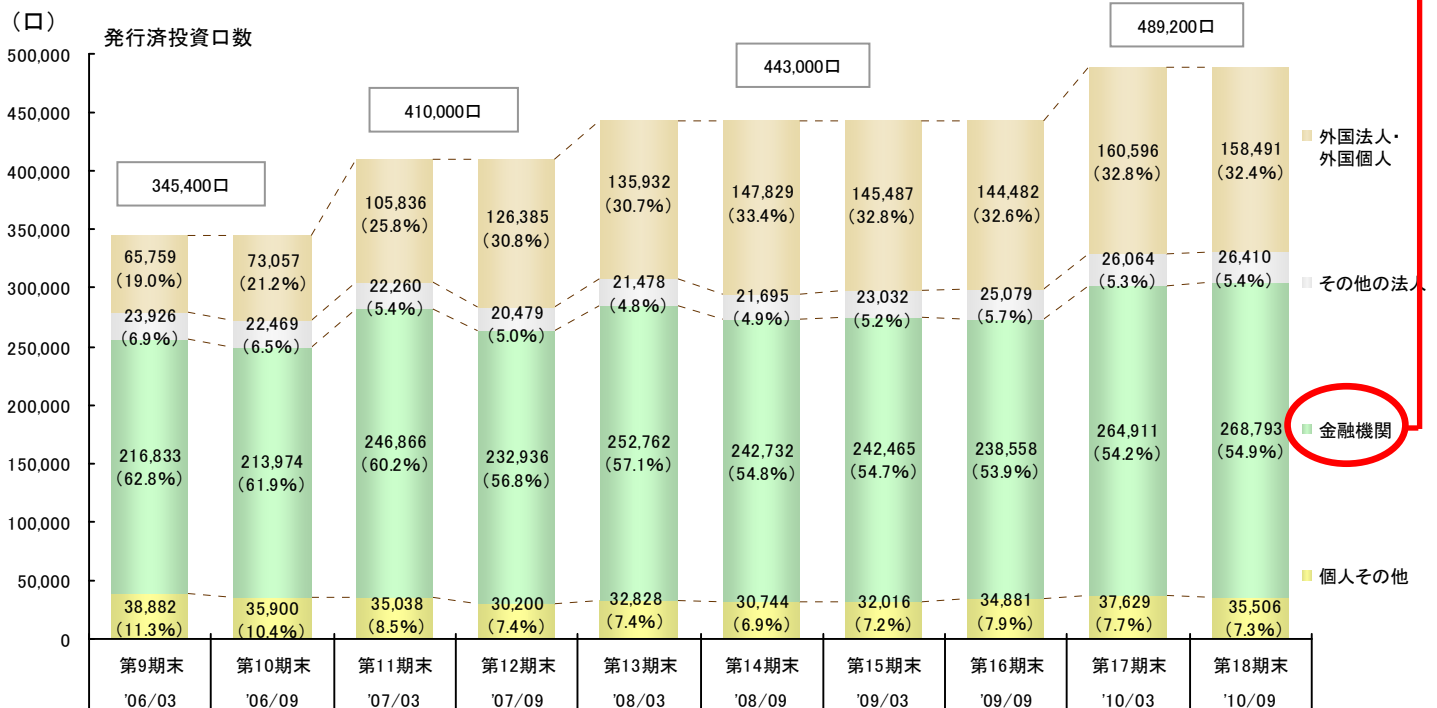
賃貸事業損益増減要因



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18期

| 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17期

| 名称 | 所有投資口数(口) | 発行済投資口数に対する割合 |
|---|-----------|---------------|
| 1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 46,316 | 9.47% |
| 2 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 41,636 | 8.51% |
| 3 NCT信託銀行株式会社(投信口) | 38,441 | 7.86% |
| 4 日本マスター・トラスト信託銀行株式会社(信託口) | 21,827 | 4.46% |
| 5 野村信託銀行株式会社(投信口) | 19,903 | 4.07% |
| 6 THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT | 10,959 | 2.24% |
| 7 三菱地所株式会社 | 10,160 | 2.08% |
| 8 株式会社北洋銀行 | 7,493 | 1.53% |
| 9 株式会社中国銀行 | 6,930 | 1.42% |
| 10 AIGエジソン生命保険株式会社 ジーエノンディーアイエムエー | 6,520 | 1.33% |

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

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

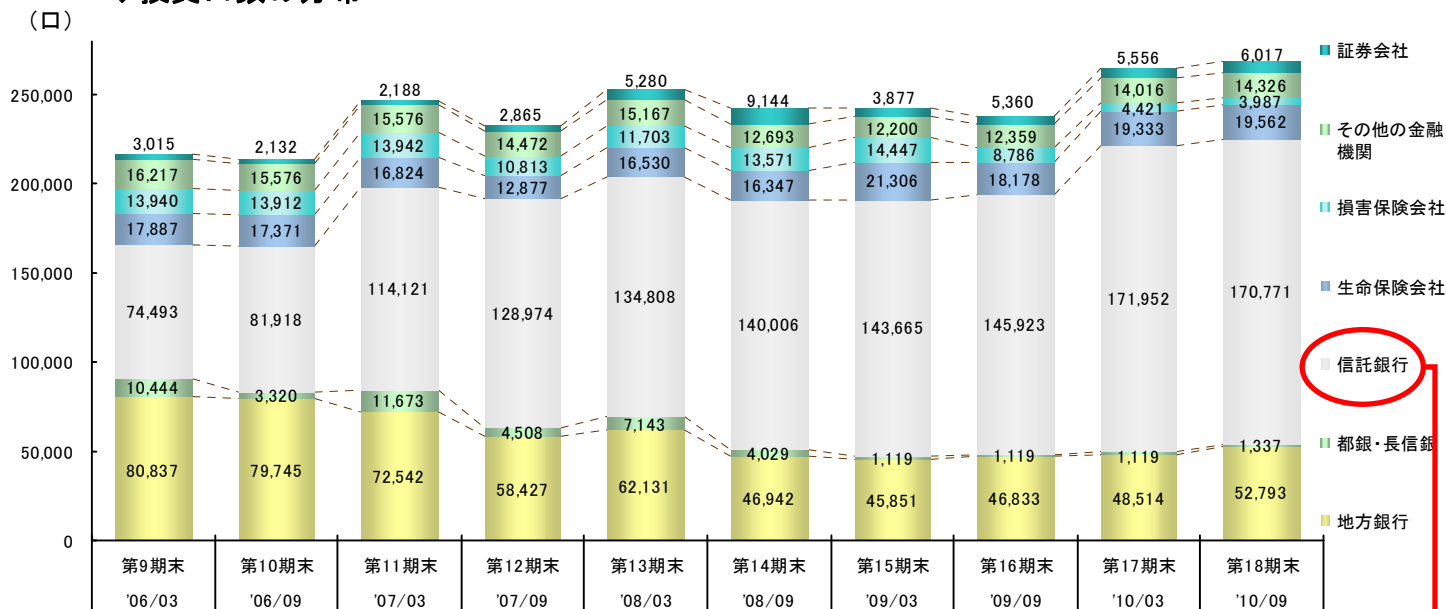
(注) 第一生命保険相互会社は、2010年4月1日付けにて株式会社化され、第一生命保険株式会社となった。

属性別投資主数

| | 第18期末 ('10/09期) | | 第17期末 ('10/03期) | |
|-----------|-----------------|--------|-----------------|--------|
| | 投資主数(人) | 比率 | 投資主数(人) | 比率 |
| 個人その他 | 13,285 | 93.7% | 14,023 | 94.2% |
| 金融機関 | 170 | 1.2% | 157 | 1.1% |
| その他の法人 | 352 | 2.5% | 358 | 2.4% |
| 外国法人・外国個人 | 370 | 2.6% | 355 | 2.4% |
| 合計 | 14,177 | 100.0% | 14,893 | 100.0% |

金融機関の内訳

◆投資口数の分布

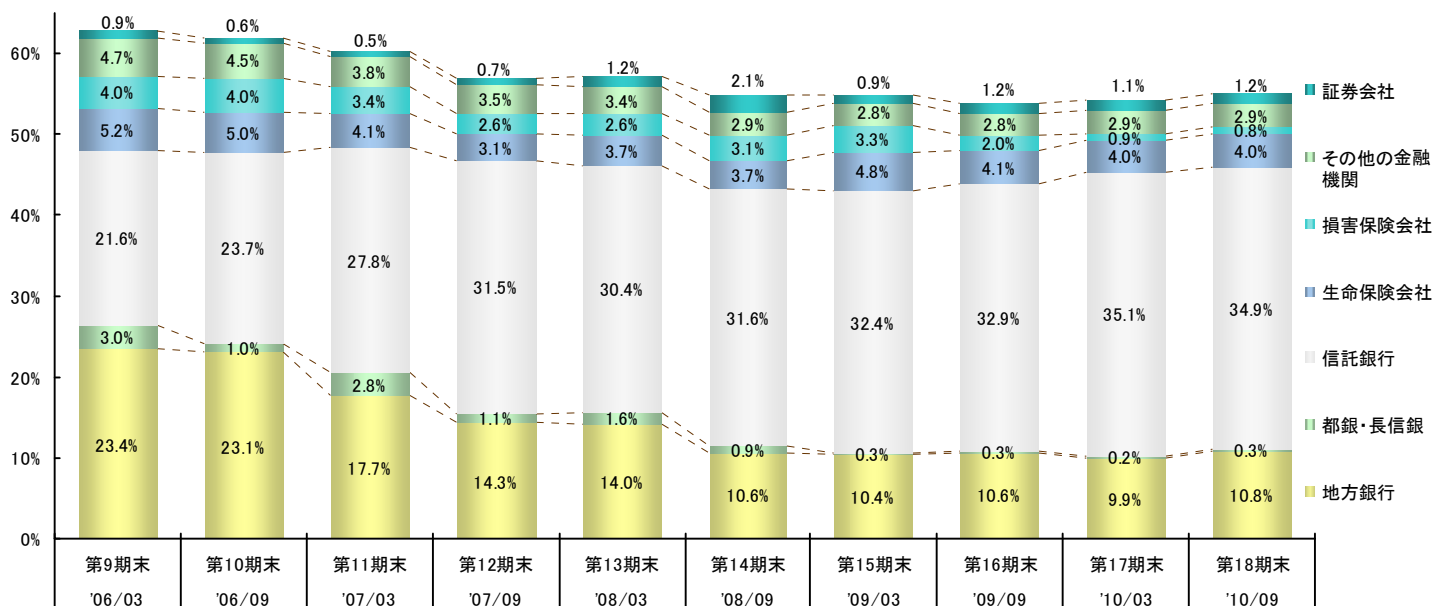


<投資信託の口数>

(口)

| | 第9期 '06/03 | 第10期 '06/09 | 第11期 '07/03 | 第12期 '07/09 | 第13期 '08/03 | 第14期 '08/09 | 第15期 '09/03 | 第16期 '09/09 | 第17期 '10/03 | 第18期 '10/09 |
|---------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 発行済投資口数 | 345,400 | 345,400 | 410,000 | 410,000 | 443,000 | 443,000 | 443,000 | 443,000 | 489,200 | 489,200 |
| 信託銀行 | 74,493 | 81,918 | 114,121 | 128,974 | 134,808 | 140,006 | 143,665 | 145,923 | 171,952 | 170,771 |
| うち、投資信託 | 67,662 | 76,205 | 106,330 | 113,841 | 120,106 | 124,433 | 132,107 | 135,826 | 160,016 | 157,548 |
| 発行済投資口数に占める割合 | 19.6% | 22.1% | 25.9% | 27.8% | 27.1% | 28.1% | 29.8% | 30.7% | 32.7% | 32.2% |
| 信託銀行に占める割合 | 90.8% | 93.0% | 93.2% | 88.3% | 89.1% | 88.9% | 92.0% | 93.1% | 93.1% | 92.3% |

◆投資口数全体に占める割合



物件取得方法の多様化の例

(2010年9月30日現在)

市場での過度な取得競争を極力避けるための取得方法の多様化への取り組み

既存物件の増築

- 菱進銀座イーストミラービル増築の経緯

| | |
|------------|----------------------------|
| 2005年3月15日 | 菱進銀座イーストミラービルを取得 |
| 2008年7月4日 | 隣接する土地・建物を取得（取得価格1,800百万円） |
| 2009年7月31日 | 当該隣接土地上における増築工事請負契約締結 |
| 2010年5月24日 | 増築建物竣工・引渡し |

- 増築に係る総事業費 2,645,922,762円

(隣接する土地・建物取得費用、同建解体費用及び増築建物建築工事費用の合計金額(仲介手数料等取得諸経費他を除く。))

- 増築後の菱進銀座イーストミラービルの概要

| | | |
|----------------|-------------|--------------------|
| 敷地面積(注)1. | 864.91㎡ | (増築前: 615.25㎡) |
| 1棟全体の延床面積(注)1. | 5,751.68㎡ | (増築前: 4,104.71㎡) |
| 基準階面積(貸室) | 573㎡ | (増築前: 377㎡) |
| 賃貸可能面積 | 4,250㎡ | (増築前: 2,875㎡) |
| 取得価格(注)2. | 7,999,422千円 | (増築前: 5,353,500千円) |

(注)1. 敷地面積及び1棟全体の延床面積は、登記簿上の表示面積を記載。

(注)2. 増築後の取得価格は、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を加算したものの。

<増築前>



<増築後>



既存部分

増築部分

持分の追加取得

2010年9月末日現在保有物件数 : 55物件

持分の当初取得時における
共有又は区分所有物件数 : 22物件

その後持分を追加取得した物件数: 12物件

うち追加取得により
100%保有になった物件数 : 4物件

＜持分を追加取得した主な物件＞



汐留ビルディング



東京オペラシティビル



山王グランドビル

交換取引

2007年3月28日付けにて、スポンサーの1社である三菱地所株式会社との交換取引（JREが保有していた三菱総合研究所ビルディングとの交換）により、三菱UFJ信託銀行本店ビルの一部を取得。



三菱UFJ信託銀行本店ビル

優先出資と同時に取得した優先買取権を行使

2005年3月24日付けにて晴海フロント特定目的会社への優先出資引受契約締結と同時に取得した晴海センタービルの優先買取権を行使し、2007年12月18日付けにて晴海センタービルを取得。



晴海センタービル

財務の状況①(有利子負債の状況)



第18期末(2010/09期末)

(百万円)

| | |
|--------------|---------|
| 短期借入金 | 29,000 |
| 1年内返済予定長期借入金 | 64,100 |
| 長期借入金 | 114,350 |
| 借入金合計 | 207,450 |
| 1年内償還予定投資法人債 | 0 |
| 投資法人債 | 55,000 |
| 投資法人債合計 | 55,000 |
| 有利子負債合計 | 262,450 |

<金融機関別借入残高> (百万円)

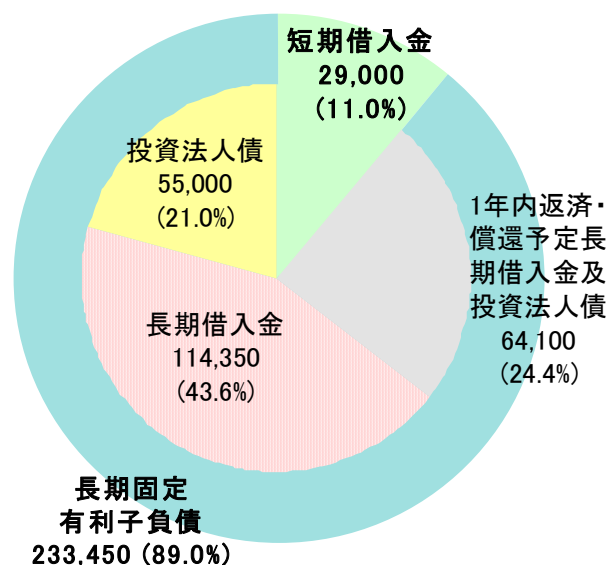
| | |
|--------------------|--------|
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 50,700 |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 33,000 |
| 株式会社みずほコーポレート銀行 | 27,000 |
| 住友信託銀行株式会社 | 20,700 |
| 信金中央金庫 | 15,000 |
| 第一生命保険株式会社 (注)1. | 10,000 |
| 三井生命保険株式会社 | 7,000 |
| 全国共済農業協同組合連合会 | 5,000 |
| 株式会社中国銀行 | 5,000 |
| 株式会社広島銀行 | 5,000 |
| 株式会社りそな銀行 | 5,000 |
| 太陽生命保険株式会社 | 4,500 |
| 株式会社日本政策投資銀行 (注)2. | 3,950 |
| 株式会社福岡銀行 | 3,000 |
| 株式会社伊予銀行 | 3,000 |
| 株式会社八十二銀行 | 3,000 |
| 株式会社山梨中央銀行 | 2,000 |
| 株式会社群馬銀行 | 2,000 |
| 株式会社損害保険ジャパン | 1,600 |
| 株式会社七十七銀行 | 1,000 |

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

(注)2. 2010年3月24日付けにて借入の2,000百万円(2010年9月末残存元本1,950百万円)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: 2.75年

| | 平均利率 | 残存年数 |
|------------------------|-------|-------|
| 短期借入金 | 0.50% | 0.44年 |
| 1年内返済・償還予定長期借入金及び投資法人債 | 1.65% | 0.67年 |
| 長期借入金+投資法人債 | 1.43% | 3.94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18期末現在 利用残高なし

第18期末(2010/09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 | '09/12/21 | 5,000 | 0.49 | '10/12/21 (1年) |
| 住友信託銀行株式会社 | '09/12/21 | 5,000 | 0.49 | '10/12/21 (1年) |
| 住友信託銀行株式会社 | '10/01/15 | 3,000 | 0.4907 | '11/01/17 (1年) |
| 株式会社みずほコーポレート銀行 | '10/03/24 | 2,000 | 0.49 | '11/03/24 (1年) |
| 株式会社群馬銀行 | '10/03/24 | 1,000 | 0.49 | '11/03/24 (1年) |
| 信金中央金庫 | '10/03/24 | 2,000 | 0.66 | '11/03/24 (1年) |
| 株式会社七十七銀行 | '10/03/24 | 1,000 | 0.49 | '11/03/24 (1年) |
| 株式会社みずほコーポレート銀行 | '10/03/24 | 2,000 | 0.49 | '11/03/24 (1年) |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | '10/03/24 | 2,000 | 0.49 | '11/03/24 (1年) |
| 住友信託銀行株式会社 | '10/03/24 | 500 | 0.49 | '11/03/24 (1年) |
| 株式会社みずほコーポレート銀行 | '10/06/01 | 2,000 | 0.5015 | '11/06/01 (1年) |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | '10/09/01 | 2,000 | 0.5015 | '11/09/01 (1年) |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | '10/09/01 | 1,500 | 0.5015 | '11/09/01 (1年) |
| 合 計 | | 29,000 | | |

<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) |
| 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) |
| 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) |
| 株式会社山梨中央銀行 | '09/12/15 | 2,000 | 0.8925 | '11/12/15 (2年) |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | '09/12/21 | 5,000 | 1.0925 | '12/12/21 (3年) |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | '09/12/21 | 5,000 | 1.0925 | '12/12/21 (3年) |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | '10/01/15 | 11,000 | 1.085 | '13/01/15 (3年) |
| 株式会社みずほコーポレート銀行 | '10/01/15 | 5,000 | 1.135 | '13/01/15 (3年) |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | '10/01/15 | 5,000 | 1.135 | '13/01/15 (3年) |
| 信金中央金庫 | '10/01/15 | 5,000 | 1.135 | '13/01/15 (3年) |
| 株式会社伊予銀行 | '10/01/15 | 1,000 | 1.06 | '13/01/15 (3年) |
| 株式会社八十二銀行 | '10/01/15 | 1,000 | 1.06 | '13/01/15 (3年) |
| 株式会社中国銀行 | '10/03/24 | 2,000 | 1.0475 | '13/03/25 (3年) |
| 株式会社広島銀行 | '10/03/24 | 2,000 | 1.0475 | '13/03/25 (3年) |
| 株式会社りそな銀行 | '10/03/24 | 3,000 | 1.0475 | '13/03/25 (3年) |
| 株式会社八十二銀行 | '10/03/24 | 1,000 | 1.0475 | '13/03/25 (3年) |
| 株式会社みずほコーポレート銀行 | '10/03/24 | 2,000 | 1.2625 | '14/03/24 (4年) |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | '10/03/24 | 2,000 | 1.2625 | '14/03/24 (4年) |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | '10/03/24 | 2,000 | 1.2625 | '14/03/24 (4年) |
| 住友信託銀行株式会社 | '10/03/24 | 2,000 | 1.2625 | '14/03/24 (4年) |
| 株式会社りそな銀行 | '10/03/24 | 2,000 | 1.2625 | '14/03/24 (4年) |
| 株式会社群馬銀行 | '10/03/24 | 1,000 | 1.2375 | '14/03/24 (4年) |
| 株式会社福岡銀行 | '10/03/24 | 2,000 | 1.39875 | '15/03/24 (5年) |
| 株式会社日本政策投資銀行 | '10/03/24 | 1,850 | 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) |
| 合 計 | | 114,350 | | |

<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) |
|-----------------|------------|---------------|---------|----------------|
| 株式会社八十二銀行 | '08/12/19 | 1,000 | 1.10625 | '10/12/20 (2年) |
| 太陽生命保険株式会社 | '04/03/30 | 2,000 | 1.47125 | '11/03/30 (7年) |
| 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 | | |
| 住友信託銀行株式会社 | | 5,200 | | |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | 5,200 | | |
| 株式会社損害保険ジャパン | | 1,600 | | |
| 三井生命保険株式会社 | '04/08/31 | 5,000 | 1.50125 | '11/08/31 (7年) |
| 株式会社日本政策投資銀行 | '10/03/24 | 100 | 1.665 | '17/03/24 (7年) |
| 合 計 | | 64,100 | | |

<投資法人債>

| 銘柄 | 発行年月日 | 残高 | 利率 | 償還期限(期間) |
|-------------|-----------|---------------|------|-----------------|
| 第4回無担保投資法人債 | '05/09/29 | 10,000 | 2.56 | '25/09/29 (20年) |
| 第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) |
| 合 計 | | 55,000 | | |

第18期末有利子負債合計

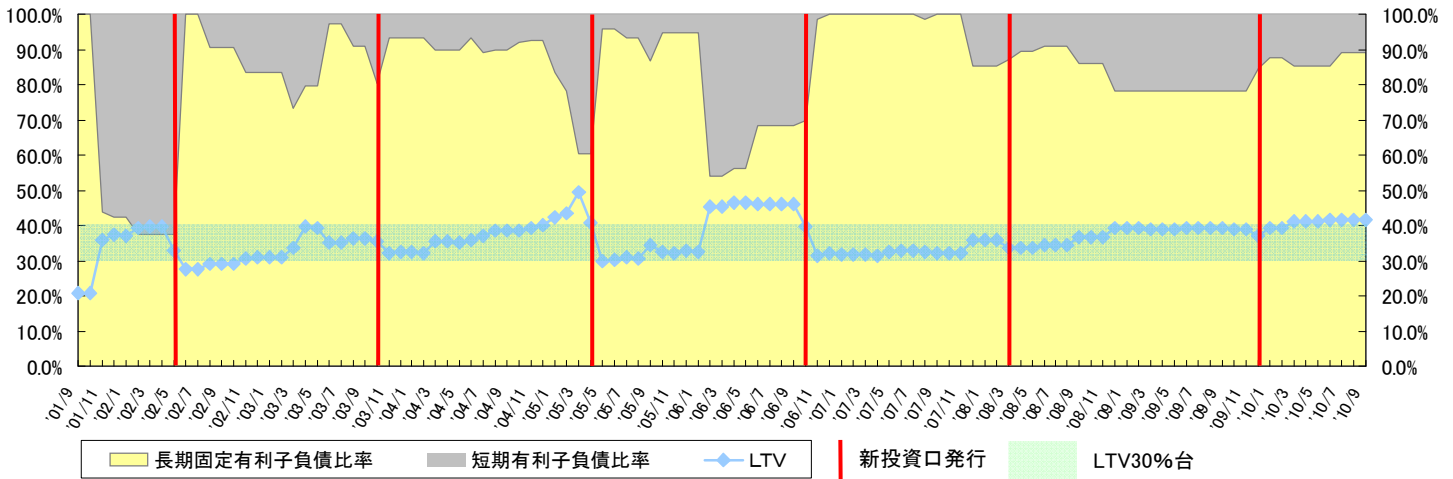
262,450

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

(2010年9月末日現在)

(百万円)

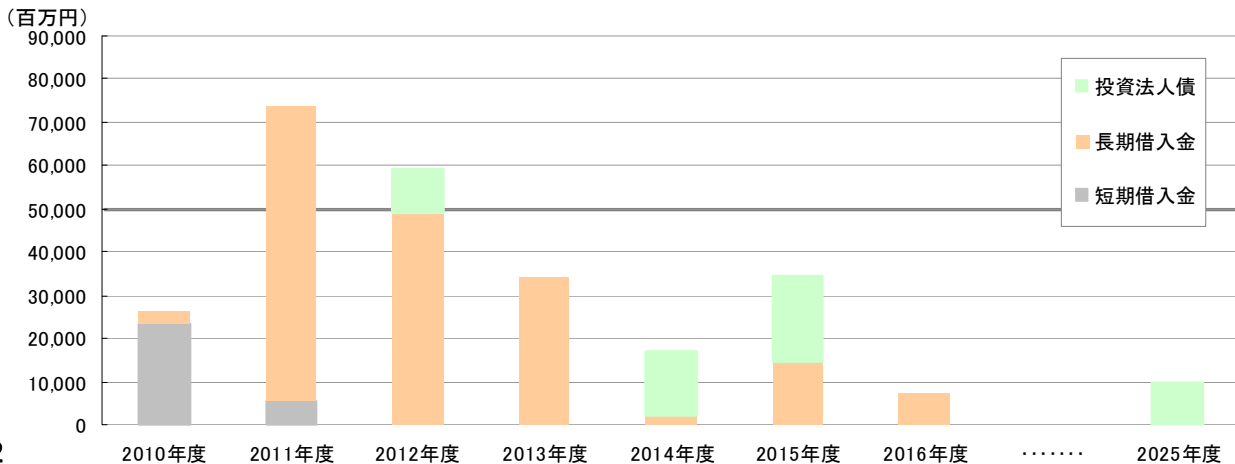
| 総資産額 | 有利子負債額 | LTV | 借入余力 | |
|---------|---------|-------|----------|----------|
| | | | LTV40%まで | LTV45%まで |
| 634,974 | 262,450 | 41.3% | -14,100 | 42,342 |

返済期日の分散

(2010年9月末日現在)

(百万円)

| | 2010年度 (6ヶ月以内) | 2011年度 (1.5年) | 2012年度 (2.5年) | 2013年度 (3.5年) | 2014年度 (4.5年) | 2015年度 (5.5年) | 2016年度 (6.5年) | | 2025年度 (15.5年) | 合計 |
|-------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------|-------------------|---------|
| 短期借入金 | 23,500 | 5,500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 29,000 |
| 長期借入金 | 3,050 | 68,100 | 49,100 | 34,100 | 2,100 | 14,600 | 7,400 | | 0 | 178,450 |
| 投資法人債 | 0 | 0 | 10,000 | 0 | 15,000 | 20,000 | 0 | | 10,000 | 55,000 |
| 合計 | 26,550 | 73,600 | 59,100 | 34,100 | 17,100 | 34,600 | 7,400 | | 10,000 | 262,450 |



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

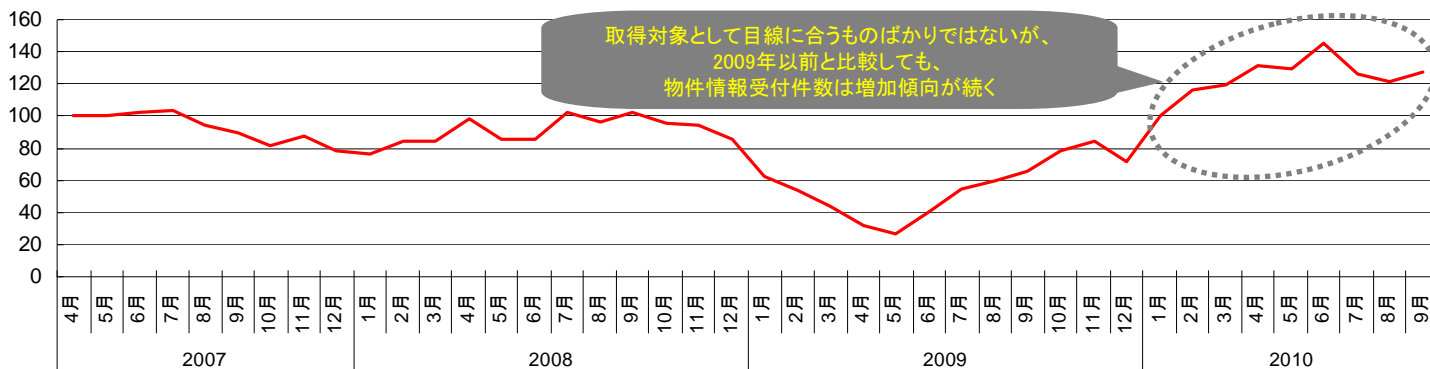
<マーケットの環境及び成長戦略(イメージ)>



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

<物件情報受付件数の推移>

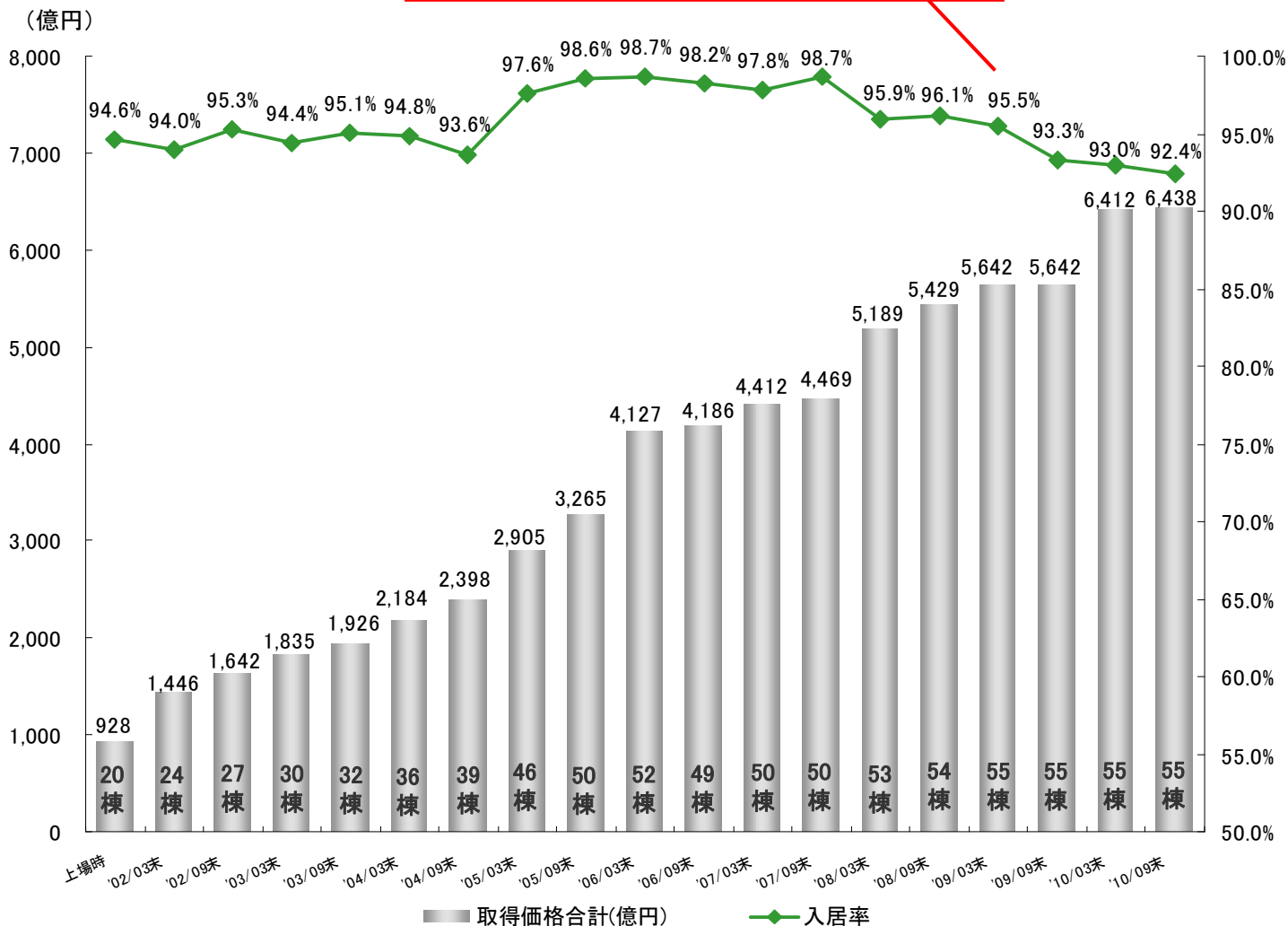
●物件情報受付件数の過去6ヶ月移動平均値をとり、2007年4月を「100」として指数化したもの



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 |
|----|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 取得 | 92,845 | 51,852 | 19,580 | 19,265 | 9,065 | 25,830 | 21,390 | 50,683 | 36,050 | 86,205 |
| 譲渡 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| | 第10期 '06/04~'06/09 | 第11期 '06/10~'07/03 | 第12期 '07/04~'07/09 | 第13期 '07/10~'08/03 | 第14期 '08/04~'08/09 | 第15期 '08/10~'09/03 | 第16期 '09/04~'09/09 | 第17期 '09/10~'10/03 | 第18期 '10/04~'10/09 | 累計 |
| 取得 | 12,630 | 49,850 | 7,100 | 72,029 | 24,000 | 21,250 | — | 77,026 | 2,645 | 679,297 |
| 譲渡 | 7,003 | 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、
6,400億円(取得価格ベース)を超えるポートフォリオを構築

ポートフォリオの質の向上



上場後約9年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年後

<2010年9月末>

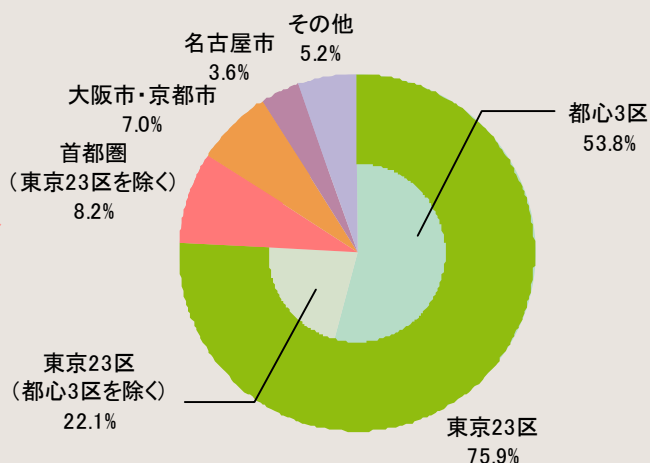
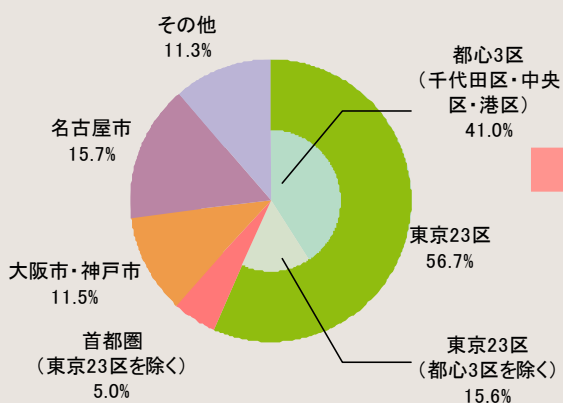
55物件

地域分散

* 取得価格ベース
* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県のみをいう。

資産規模：92,845百万円

資産規模：643,891百万円



東京23区を中心とした流動性の高いポートフォリオ

築年数

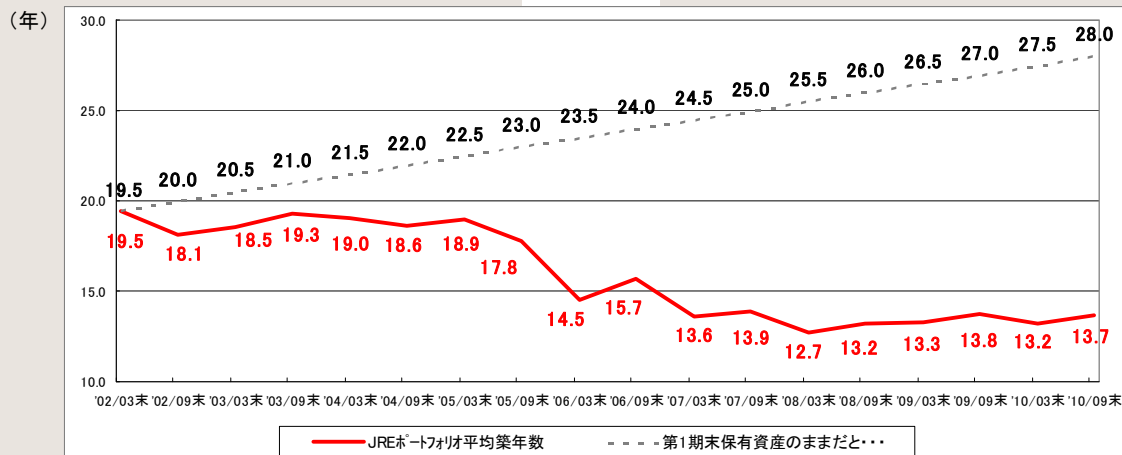
* 取得価格にて加重平均

ポートフォリオ全体:

17.9年

ポートフォリオ全体:

13.7年



上場後約9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

物件価格データ



(単位:百万円)

| 地域区分 | 名称 | 第18期末 鑑定評価額 (*10/09月末) | 第17期末 鑑定評価額 (*10/03月末) | 差額 | 第18期末 簿価 (*10/09月末) | 第18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 | 5,015 | 1,034 | 5,000 | |
| | | 北の丸スクエア | 70,300 | 71,900 | -1,600 | 78,246 | -7,946 | 81,555 | |
| | | MD神田ビル | 9,170 | 9,320 | -150 | 8,908 | 261 | 9,520 | |
| | | 神田橋パークビルディング | 4,790 | 5,480 | -690 | 4,586 | 203 | 4,810 | |
| | | 二番町ガーデン | 16,100 | 16,200 | -100 | 13,750 | 2,349 | 14,700 | |
| | | 三菱UFJ信託銀行本店ビル | 46,500 | 46,500 | 0 | 29,958 | 16,541 | 44,700 | |
| | | ビュレックス麹町 | 6,220 | 6,570 | -350 | 6,471 | -251 | 7,000 | |
| | | 山王グランドビル | 28,400 | 28,400 | 0 | 21,483 | 6,916 | 20,900 | |
| | | 有楽町電気ビルディング | 7,810 | 7,910 | -100 | 7,770 | 39 | 7,200 | |
| | 中央区 | 小伝馬町新日本橋ビルディング | 3,600 | 3,730 | -130 | 2,780 | 819 | 3,173 | |
| | | ビュレックス京橋 | 6,170 | 6,500 | -330 | 4,883 | 1,286 | 5,250 | |
| | | 銀座三和ビル | 14,900 | 15,300 | -400 | 17,007 | -2,107 | 16,830 | |
| | | 晴海センタービル | 21,400 | 21,400 | 0 | 25,646 | -4,246 | 26,800 | |
| | | 青山クリスタルビル | 7,970 | 8,340 | -370 | 7,415 | 554 | 7,680 | |
| | 港区 | 汐留ビルディング | 79,600 | 79,600 | 0 | 75,754 | 3,845 | 75,850 | |
| | | 芝二丁目大門ビルディング | 6,310 | 6,310 | 0 | 4,841 | 1,468 | 4,859 | |
| | | コスモ金杉橋ビル | 2,930 | 3,090 | -160 | 2,522 | 407 | 2,808 | |
| | | 新和ビルディング | 6,890 | 7,460 | -570 | 7,652 | -762 | 7,830 | |
| | 新宿区 | 東京オペラシティビル | 33,100 | 33,500 | -400 | 31,180 | 1,919 | 31,776 | |
| | | 高輪台ビルディング | 2,050 | 2,150 | -100 | 2,602 | -552 | 2,738 | |
| | 品川区 | 東五反田1丁目ビル | 5,650 | 6,030 | -380 | 5,039 | 610 | 5,500 | |
| | | 大森駅東口ビルディング | 5,410 | 5,410 | 0 | 4,597 | 812 | 5,123 | |
| | 渋谷区 | 日本プランズウィックビル | 7,520 | 7,550 | -30 | 6,879 | 640 | 6,670 | |
| | | 代々木1丁目ビル | 10,300 | 10,800 | -500 | 7,889 | 2,410 | 8,700 | |
| | | ダヴィンチ原宿 | 6,090 | 6,370 | -280 | 4,965 | 1,124 | 4,885 | |
| | | 神宮前メディアスクエアビル | 10,700 | 11,900 | -1,200 | 11,112 | -412 | 12,200 | |
| | | 渋谷クロスタワー | 40,800 | 41,600 | -800 | 38,459 | 2,340 | 34,600 | |
| | | 恵比寿ネオナート | 2,880 | 3,330 | -450 | 3,634 | -754 | 4,100 | |
| | | ハーモニータワー | 9,990 | 10,700 | -710 | 8,071 | 1,918 | 8,500 | |
| | 豊島区 | 大塚東池袋ビルディング | 3,820 | 3,820 | 0 | 3,556 | 263 | 3,541 | |
| | | 池袋二丁目ビルディング | 1,600 | 1,600 | 0 | 1,628 | -28 | 1,728 | |
| | | 池袋YSビル | 4,430 | 4,480 | -50 | 4,497 | -67 | 4,500 | |
| | その他都市 | 八王子市 | 八王子ファーストスクエア | 4,460 | 4,730 | -270 | 5,332 | -872 | 5,679 |
| | | | さいたま浦和ビルディング | 2,080 | 2,080 | 0 | 2,391 | -311 | 2,574 |
| | | 横浜市 | MMパークビル | 36,000 | 36,200 | -200 | 36,327 | -327 | 37,400 |
| | | | 川崎砂子ビルディング | 2,870 | 2,950 | -80 | 2,860 | 9 | 3,375 |
| | | 川崎市 | 武蔵小杉STMビル | 3,540 | 3,590 | -50 | 3,918 | -378 | 4,000 |
| | | | 8・3スクエア北ビル | 6,630 | 6,630 | 0 | 6,941 | -311 | 7,100 |
| | | 仙台市 | 定禅寺パークビル | 922 | 979 | -57 | 995 | -73 | 1,000 |
| | | | 仙台本町ホンマビルディング | 2,660 | 2,920 | -260 | 2,790 | -130 | 3,174 |
| | | 金沢市 | 金沢パークビル | 5,330 | 5,410 | -80 | 4,170 | 1,159 | 4,580 |
| | | 名古屋市 | 錦パークビル | 3,990 | 4,240 | -250 | 4,794 | -804 | 5,150 |
| | | | 広小路栄ビルディング | 1,510 | 1,510 | 0 | 1,706 | -196 | 1,680 |
| | | | 名古屋広小路ビルディング | 13,400 | 14,000 | -600 | 14,642 | -1,242 | 14,533 |
| | | | 名古屋御園ビル | 1,130 | 1,210 | -80 | 1,501 | -371 | 1,865 |
| | | 京都市 | 京都四條河原町ビル | 1,720 | 1,860 | -140 | 2,749 | -1,029 | 2,650 |
| | | 大阪市 | 新藤田ビル | 17,000 | 18,200 | -1,200 | 23,524 | -6,524 | 24,000 |
| 堺筋本町ビル | | | 3,850 | 4,120 | -270 | 3,772 | 77 | 4,164 | |
| 御堂筋ダイワビル | | | 14,500 | 15,200 | -700 | 13,481 | 1,018 | 14,314 | |
| 岡山市 | | リットシティビル | 4,720 | 4,810 | -90 | 4,088 | 631 | 4,650 | |
| 広島市 | | NHK広島放送センタービル | 2,980 | 3,020 | -40 | 2,566 | 413 | 2,770 | |
| 福岡市 | | 東晴天神ビルディング | 1,320 | 1,320 | 0 | 1,347 | -27 | 1,550 | |
| | | 天神クリスタルビル | 2,500 | 2,830 | -330 | 4,475 | -1,975 | 5,000 | |
| | | 日之出天神ビルディング | 3,720 | 3,720 | 0 | 3,508 | 211 | 3,657 | |
| 第17期末及び第18期末 同一持分保有物件 | | 東京23区 | 489,450 | 499,300 | -9,850 | 458,812 | 30,637 | 481,027 | |
| | | その他都市 | 136,832 | 141,529 | -4,697 | 147,887 | -11,055 | 154,865 | |
| | | 54物件合計 | 626,282 | 640,829 | -14,547 | 606,700 | 19,581 | 635,892 | |

第18期中取得物件

| | | | | | | | | |
|-------|-----|---------------|-------|---|---|-------|--------|-------|
| 東京23区 | 中央区 | 菱進銀座イーストミラービル | 5,830 | - | - | 7,893 | -2,063 | 7,999 |
|-------|-----|---------------|-------|---|---|-------|--------|-------|

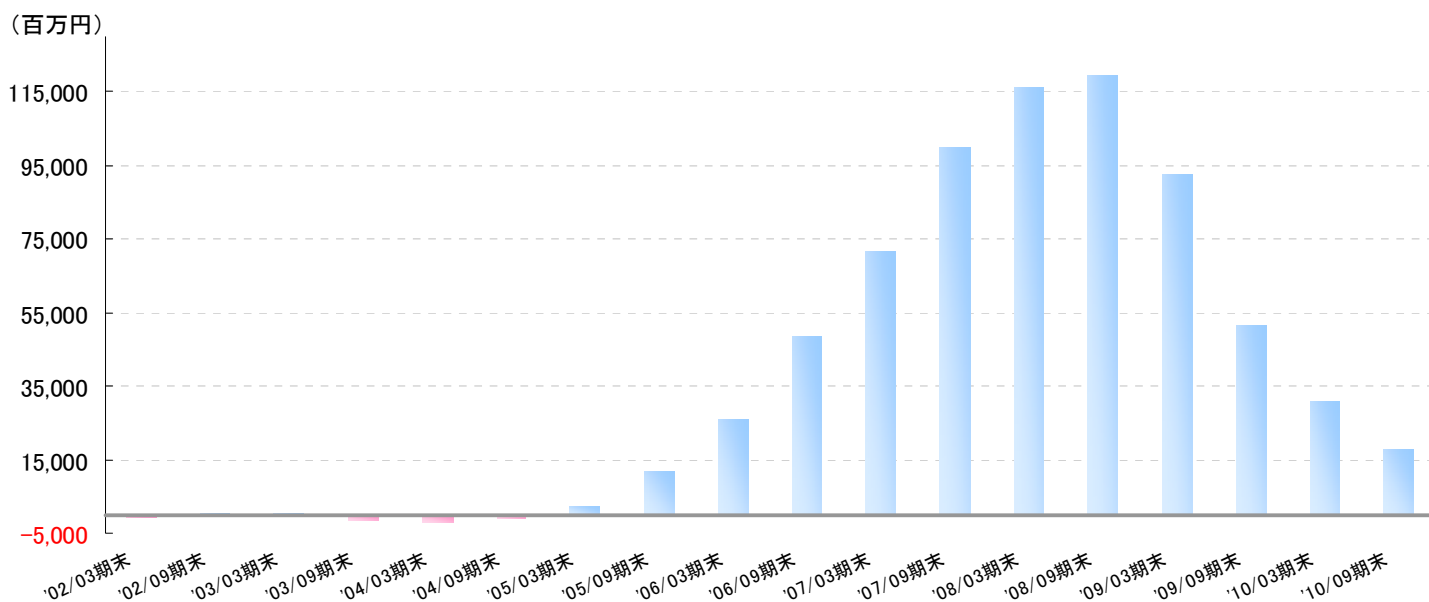
第18期末保有全物件

| | | | | | | |
|--------|---------|---|---|---------|---------|---------|
| 東京23区 | 495,280 | - | - | 466,705 | 28,574 | 489,026 |
| その他都市 | 136,832 | - | - | 147,887 | -11,055 | 154,865 |
| 55物件合計 | 632,112 | - | - | 614,593 | 17,518 | 643,891 |

* 第17期末保有物件のうち、第18期中に増築建物が竣工し引き渡しを受けている菱進銀座イーストミラービルについては、「第18期中取得物件」として表示(第17期末鑑定評価額の記載は省略)。

* 「第18期中取得物件」に記載の菱進銀座イーストミラービルは増築後の数値を記載。

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 |
|----------------|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 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10期 '06/09期末 | 第11期 '07/03期末 | 第12期 '07/09期末 | 第13期 '08/03期末 | 第14期 '08/09期末 | 第15期 '09/03期末 | 第16期 '09/09期末 | 第17期 '10/03期末 | 第18期 '10/09期末 |
|----------------|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 期末算定価格 | A | 467,001 | 498,741 | 531,100 | 619,160 | 644,700 | 636,770 | 591,920 | 645,239 | 632,112 |
| 簿価 | B | 418,607 | 427,013 | 431,463 | 503,376 | 525,503 | 544,245 | 540,709 | 614,734 | 614,593 |
| 含み損益 | A-B=C | 48,393 | 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 | 345,400口 | 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 | 140,107円 | 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 | 600,605円 | 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 | 740,713円 | 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 | 1,000,000円 | 1,560,000円 | 1,380,000円 | 1,160,000円 | 836,000円 | 756,000円 | 734,000円 | 797,000円 | 759,000円 |
| H/G | | 1.35倍 | 1.86倍 | 1.52倍 | 1.21倍 | 0.87倍 | 0.84倍 | 0.91倍 | 1.07倍 | 1.06倍 |

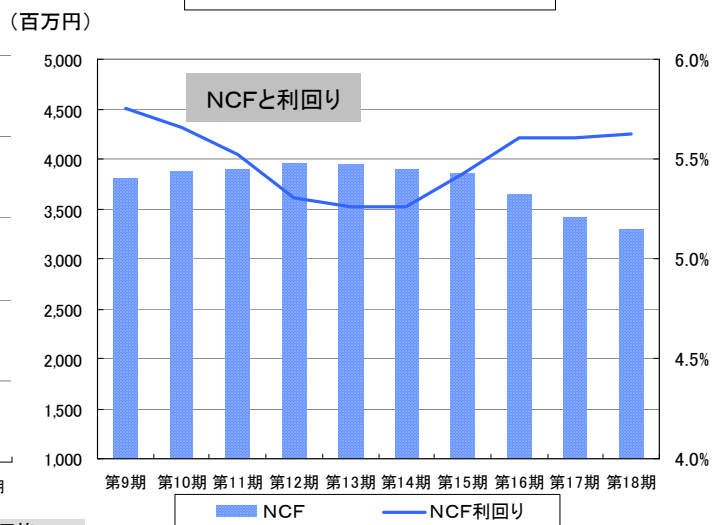
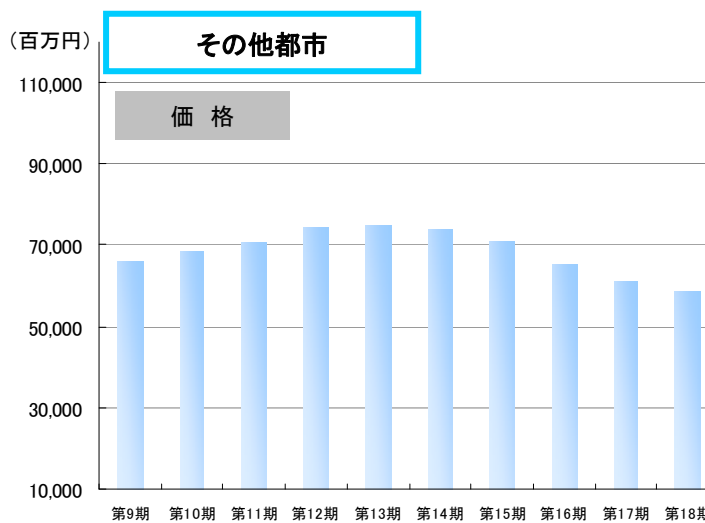
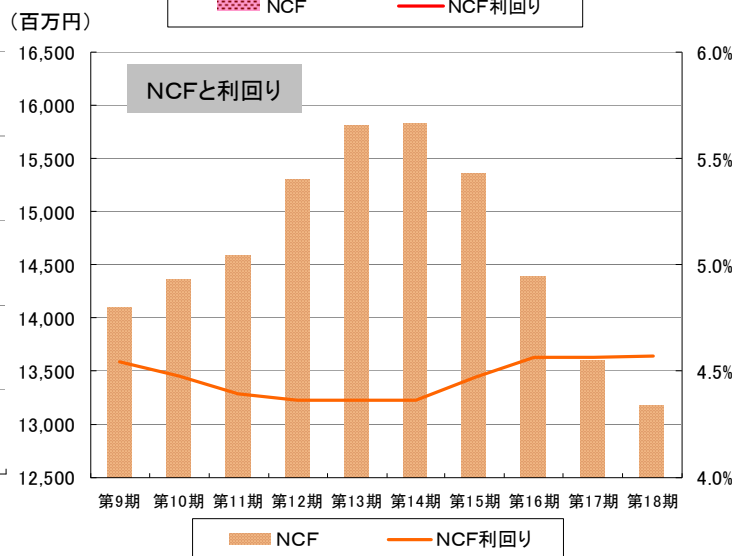
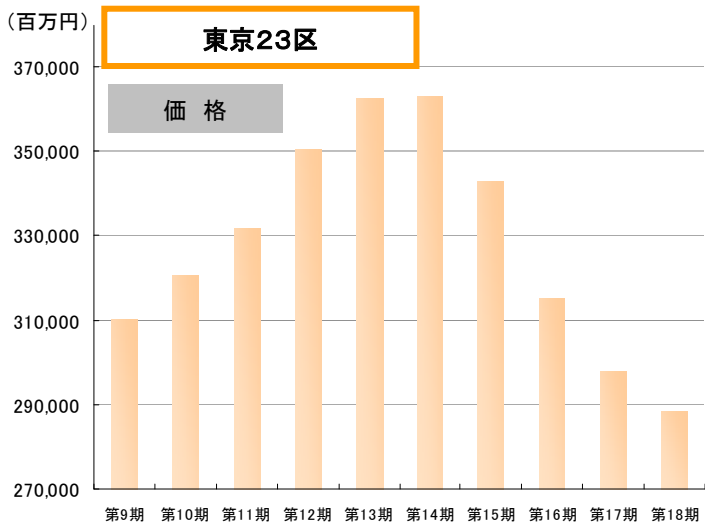
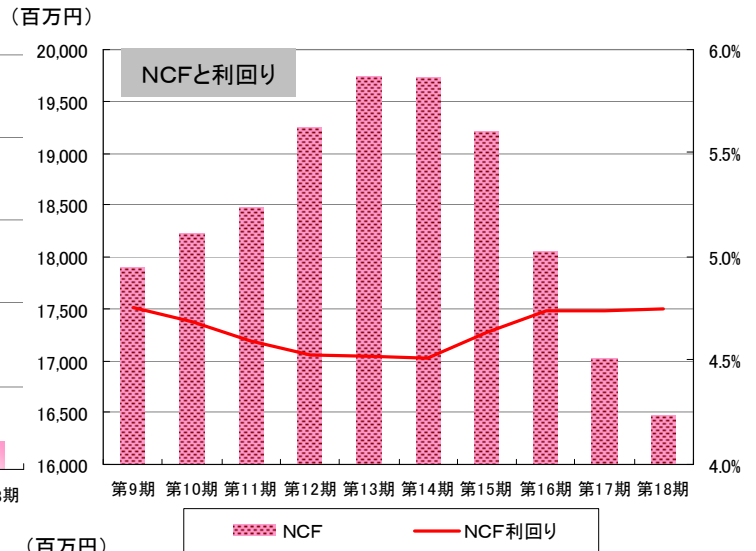
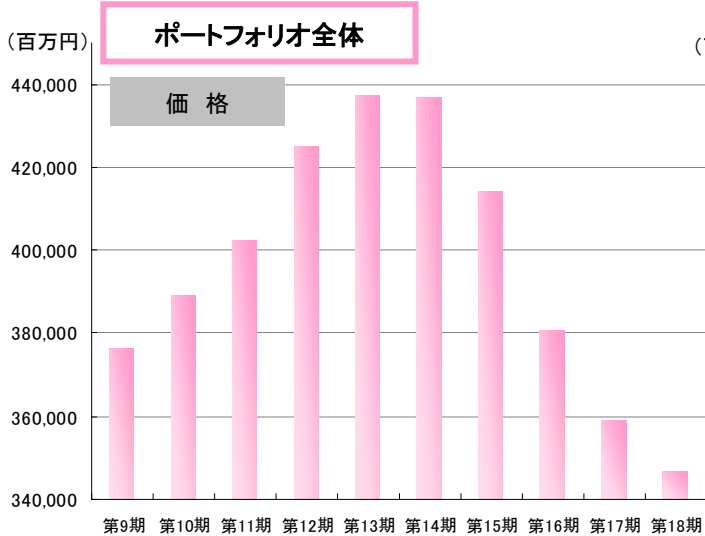
* 含み損益とは期末算定価格と簿価との差額を指す。

* 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18期)を指す。

期末算定価格の推移



対象：第9期末から第18期末まで持分の増減なく継続して保有する40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*

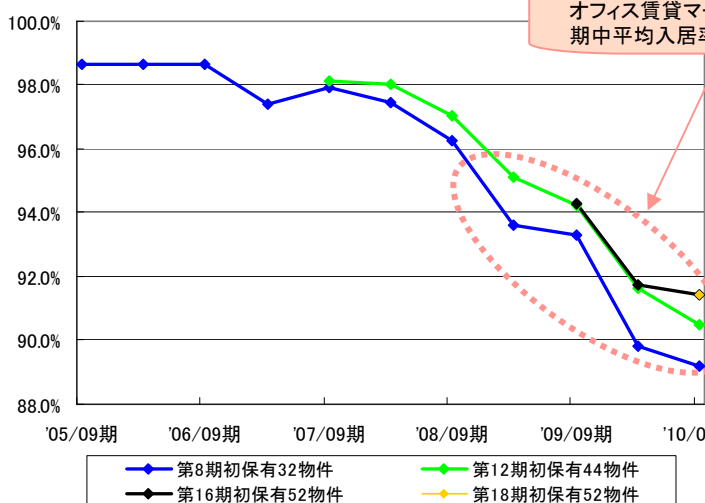
* NOI利回り=年換算NOI実績値÷取得価格

- 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

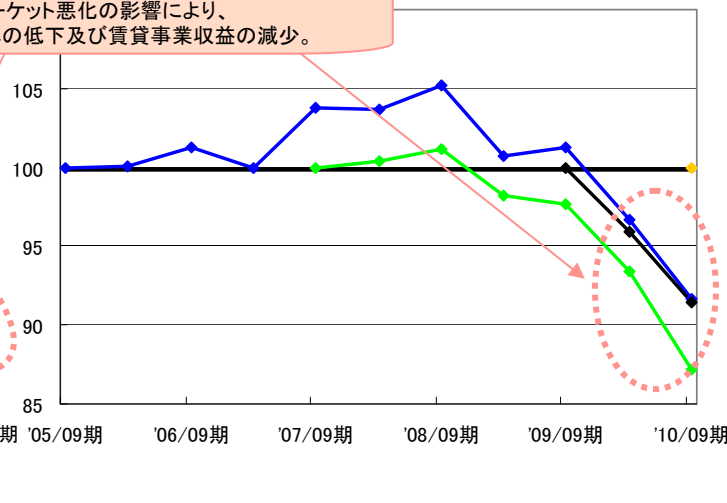
| | | 05/09月期 第8期 | 06/03月期 第9期 | 06/09月期 第10期 | 07/03月期 第11期 | 07/09月期 第12期 | 08/03月期 第13期 | 08/09月期 第14期 | 09/03月期 第15期 | 09/09月期 第16期 | 10/03月期 第17期 | 10/09月期 第18期 |
|----------------------------|---------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 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 |
| | 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% |
| | 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% |
| 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 |
| | 期中平均入居率 | | | | | 98.1% | 98.0% | 97.1% | 95.1% | 94.2% | 91.7% | 90.5% |
| | NOI利回り | | | | | 5.55% | 5.35% | 5.68% | 5.39% | 5.08% | 5.05% | 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 |
| | 期中平均入居率 | | | | | | | | | 94.3% | 91.8% | 91.4% |
| | NOI利回り | | | | | | | | | 4.93% | 4.86% | 4.45% |
| 第18期初保有52物件 取得価格 5282億円 | 賃貸事業収益 | | | | | | | | | | | 100.0 |
| | 期中平均入居率 | | | | | | | | | | | 91.4% |
| | NOI利回り | | | | | | | | | | | 4.45% |

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、山王グランド、定禅寺パーク、ハーモニータワー、銀座三和、銀座EM、八王子ファースト、二番町ガーデンを除く
 第12期初保有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、汐留を除く
 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、汐留を除く

期中平均入居率の推移

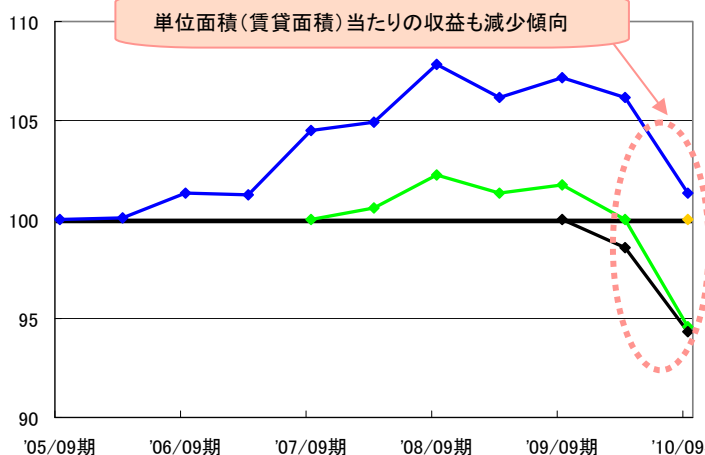


賃貸事業収益の推移



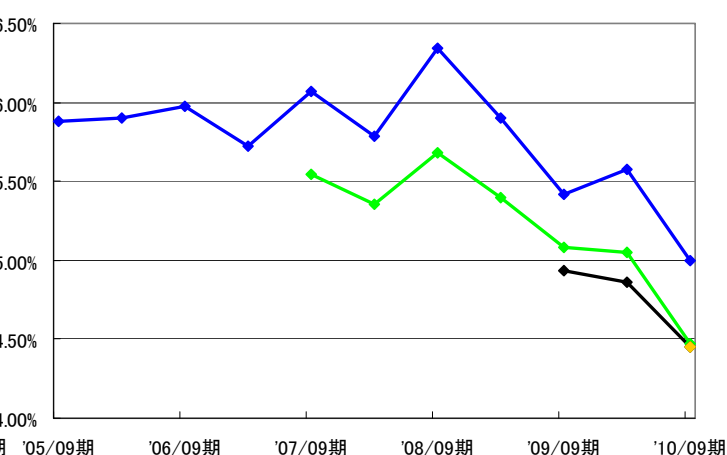
オフィス賃貸マーケット悪化の影響により、期中平均入居率の低下及び賃貸事業収益の減少。

賃貸事業収益÷期中平均入居率の推移



単位面積(賃貸面積)当たりの収益も減少傾向

NOI利回りの推移



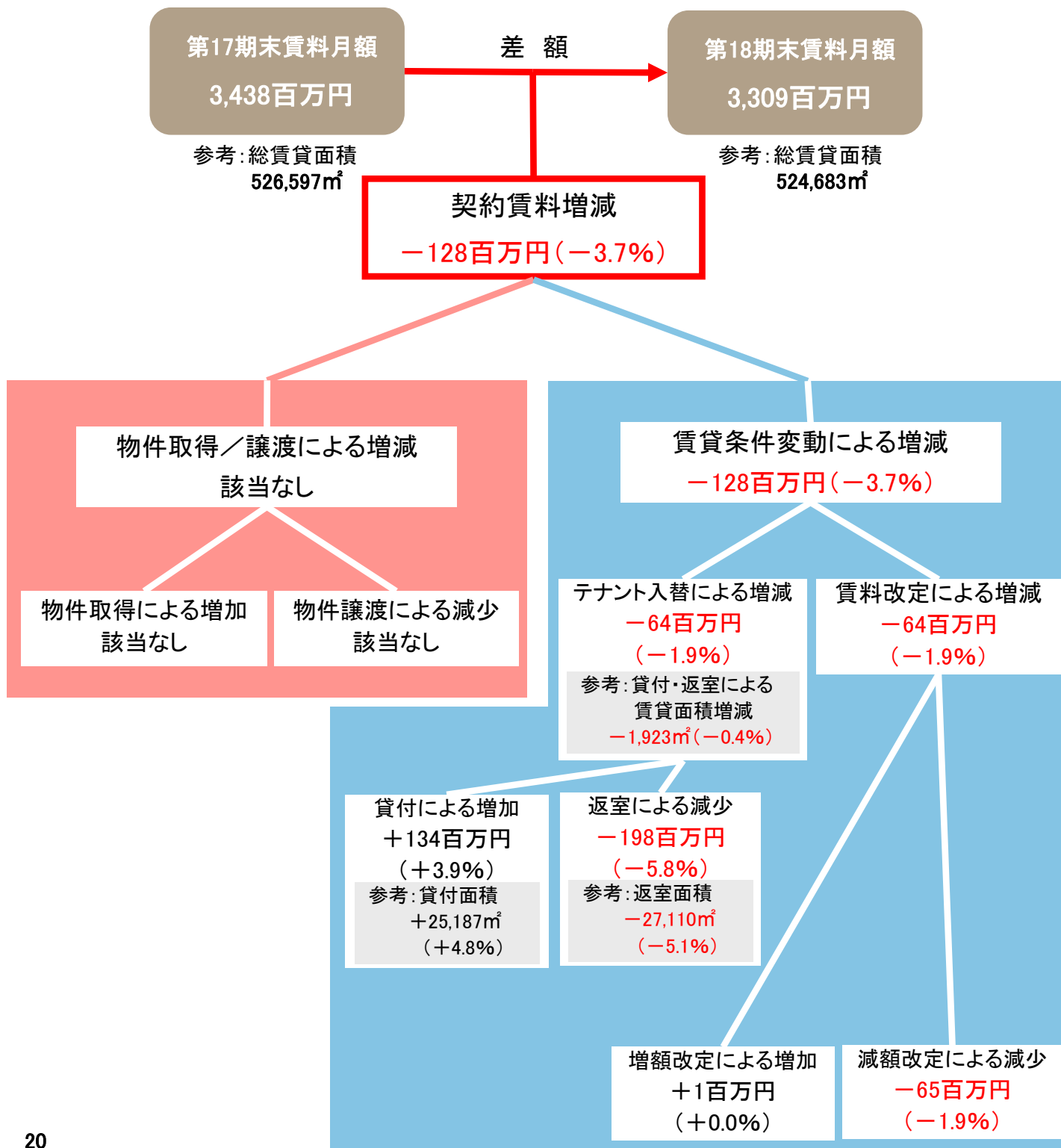
契約賃料の増減



契約賃料の増減(第18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。



MEMO

1. 決算概要

第18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17期 (‘10/03月期) | → 増減 → 額 率 | | 第18期 (‘10/09月期) | ← 増減 ← 額 率 | | 第18期 (‘10/09月期) |
|---------------|--------------------|---------------|---------|--------------------|---------------|-------|--------------------|
| | 実績 | | | 実績 | | | 当初予想(*1) |
| 営業収益 | 21,665 | 446 | 2.1% | 22,112 | 12 | 0.1% | 22,100 |
| 賃貸事業収益 | 20,758 | 1,353 | 6.5% | 22,112 | 12 | 0.1% | 22,100 |
| 賃貸事業収入 | 20,635 | | | 21,946 | | | |
| その他賃貸事業収入 | 123 | | | 166 | | | |
| 不動産等譲渡益 | 885 | △885 | △100.0% | - | - | | - |
| 物件移転補償金 | 21 | △21 | △100.0% | - | - | | - |
| 営業費用 | 11,127 | 1,046 | 9.4% | 12,173 | △66 | △0.5% | 12,240 |
| 賃貸事業費用(*2) | 6,344 | 676 | 10.7% | 7,020 | △139 | △1.9% | 7,160 |
| 管理業務費 | 2,364 | 186 | 7.9% | 2,551 | | | |
| 管理費 | 2,300 | | | 2,467 | | | |
| 媒介手数料等 | 64 | | | 83 | | | |
| 水道光熱費 | 1,358 | 378 | 27.9% | 1,736 | | | |
| 公租公課 | 1,770 | 73 | 4.1% | 1,844 | | | |
| 損害保険料 | 45 | 4 | 9.4% | 49 | | | |
| 修繕費 | 756 | 34 | 4.5% | 790 | | | |
| その他費用 | 49 | 0 | △1.7% | 48 | | | |
| NOI(*3) | 14,414 | 677 | 4.7% | 15,091 | 161 | 1.1% | 14,930 |
| 減価償却費 | 3,945 | 273 | 6.9% | 4,218 | △1 | 0.0% | 4,220 |
| 賃貸事業損益(*3) | 10,468 | 404 | 3.9% | 10,873 | 173 | 1.6% | 10,700 |
| 営業総利益 | 11,375 | △502 | △4.4% | 10,873 | 173 | 1.6% | 10,700 |
| 販売費及び一般管理費 | 837 | 96 | 11.5% | 933 | 83 | 9.9% | 850 |
| 資産運用報酬 | 529 | 13 | 2.5% | 542 | 12 | 2.3% | 530 |
| その他販売費及び一般管理費 | 307 | | | 391 | | | |
| 営業利益 | 10,538 | △599 | △5.7% | 9,939 | 89 | 0.9% | 9,850 |
| 営業外収益 | 19 | | | 46 | | | |
| 受取利息 | 19 | | | 11 | | | |
| その他営業外収益 | 0 | | | 35 | | | |
| 営業外費用 | 1,681 | | | 1,850 | | | |
| 支払利息 | 1,196 | 177 | 14.8% | 1,373 | | | |
| 投資法人債利息 | 403 | 34 | 8.6% | 438 | △27 | △1.5% | 1,840 |
| 投資法人債発行費償却 | 10 | | | 17 | | | |
| その他営業外費用 | 70 | | | 19 | | | |
| 経常利益 | 8,876 | △740 | △8.3% | 8,135 | 135 | 1.7% | 8,000 |
| 税引前当期純利益 | 8,876 | | | 8,135 | | | |
| 法人税、住民税及び事業税 | 0 | | | 1 | | | |
| 当期純利益 | 8,875 | △741 | △8.4% | 8,134 | 134 | 1.7% | 8,000 |
| 当期未処分利益 | 8,875 | | | 8,183 | | | |
| FFO(*4) | 11,914 | 438 | 3.7% | 12,353 | | | |
| 1口当たり分配金 | 18,043 | △1,415 | △7.8% | 16,628 | 268 | 1.6% | 16,360 |

*1 当初予想とは、2010年5月17日に発表した第18期に係る予想を指す。

*2 減価償却費を除く

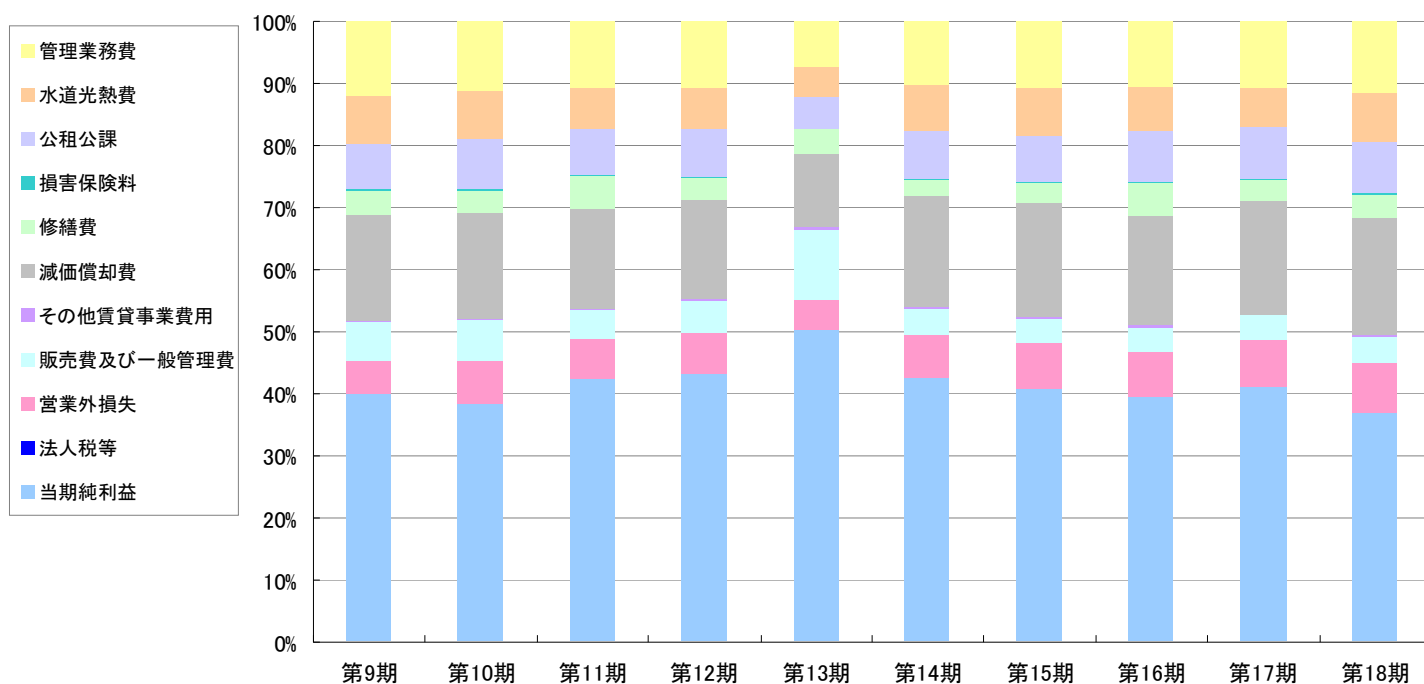
*3 不動産等譲渡益及び物件移転補償金を除く

*4 当期純利益＋減価償却費－不動産等譲渡益－物件移転補償金

＜営業収益に占める割合＞

| | 第9期 '06/03期 | 第10期 '06/09期 | 第11期 '07/03期 | 第12期 '07/09期 | 第13期 '08/03期 | 第14期 '08/09期 | 第15期 '09/03期 | 第16期 '09/09期 | 第17期 '10/03期 | 第18期 '10/09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 | 12.1% | 11.3% | 10.7% | 10.7% | 7.5% | 10.4% | 10.9% | 10.4% | 10.9% | 11.5% |
| 水道光熱費 | 7.7% | 7.7% | 6.7% | 6.7% | 4.7% | 7.3% | 7.6% | 7.2% | 6.3% | 7.9% |
| 公租公課 | 7.4% | 8.2% | 7.3% | 7.7% | 5.2% | 7.6% | 7.3% | 8.2% | 8.2% | 8.3% |
| 損害保険料 | 0.3% | 0.2% | 0.2% | 0.2% | 0.1% | 0.2% | 0.2% | 0.2% | 0.2% | 0.2% |
| 修繕費 | 3.8% | 3.3% | 5.4% | 3.3% | 3.8% | 2.6% | 3.3% | 5.2% | 3.5% | 3.6% |
| 減価償却費 | 16.9% | 17.2% | 16.0% | 16.2% | 11.9% | 18.0% | 18.3% | 17.7% | 18.2% | 19.1% |
| その他賃貸事業費用 | 0.2% | 0.3% | 0.3% | 0.2% | 0.4% | 0.3% | 0.4% | 0.5% | 0.2% | 0.2% |
| 販売費及び一般管理費 | 6.4% | 6.5% | 4.3% | 5.1% | 11.1% | 4.1% | 4.0% | 3.8% | 3.9% | 4.2% |
| 営業外損失 | 5.2% | 6.8% | 6.6% | 6.6% | 4.9% | 6.9% | 7.4% | 7.2% | 7.7% | 8.2% |
| 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 | 40.0% | 38.4% | 42.4% | 43.3% | 50.3% | 42.7% | 40.7% | 39.5% | 41.0% | 36.8% |

*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18期貸借対照表



(単位:百万円)

| 科目 | 第17期末 ('10/03月末) | 第18期末 ('10/09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 | 18,753 | 19,312 | 558 | |
| その他流動資産 | 1,153 | 280 | △873 | 未収還付消費税等の減少 |
| 流動資産合計 | 19,907 | 19,592 | △314 | |
| II 固定資産 | | | | |
| 有形固定資産 | | | | |
| 建物(信託物件含む) | 220,655 | 222,610 | 1,955 | 資本的支出・特定資産取得(増築)による増加 |
| 構築物(信託物件含む) | 2,458 | 2,478 | 19 | |
| 機械装置他(信託物件含む) | 3,132 | 3,135 | 3 | |
| 土地(信託物件含む) | 423,030 | 423,146 | 116 | |
| 減価償却累計額 | △38,693 | △42,912 | △4,218 | 第17期取得物件の通期稼働による減価償却費の増加 |
| 有形固定資産合計 | 610,583 | 608,458 | △2,124 | |
| 無形固定資産 | | | | |
| 借地権他(信託物件含む) | 6,134 | 6,134 | 0 | |
| 無形固定資産合計 | 6,134 | 6,134 | 0 | |
| 投資その他の資産 | | | | |
| 投資有価証券 | 577 | 577 | - | |
| 長期前払費用他 | 53 | 48 | △4 | |
| 投資その他の資産合計 | 630 | 625 | △4 | |
| 固定資産合計 | 617,348 | 615,219 | △2,129 | |
| III 繰延資産 | | | | |
| 投資法人債発行費 | 70 | 162 | 91 | |
| 繰延資産合計 | 70 | 162 | 91 | |
| 資産合計 | 637,326 | 634,974 | △2,352 | |

(単位:百万円)

| 科目 | 第17期末 ('10/03月末) | 第18期末 ('10/09月末) | 増減 | 増減の要因 |
|-----------------|---------------------|---------------------|----------------|--|
| 負債の部 | | | | |
| I 流動負債 | | | | |
| 短期借入金 | 39,000 | 29,000 | △10,000 | 投資法人債発行手取金等による借入金返済に伴う減少 返済期日までの日数経過による増加、長期借入金 への借換による減少等 満期償還による減少 |
| 1年以内返済予定長期借入金 | 9,100 | 64,100 | 55,000 | |
| 1年以内償還予定投資法人債 | 10,000 | - | △10,000 | |
| 前受金 | 2,393 | 2,324 | △69 | |
| その他流動負債 | 2,685 | 2,768 | 82 | |
| 流動負債合計 | 63,179 | 98,192 | 35,013 | |
| II 固定負債 | | | | |
| 投資法人債 | 35,000 | 55,000 | 20,000 | 第7回・第8回投資法人債発行による増加 1年内返済予定長期借入金への振替による減少、 借換による長期借入金の増加等 解約・減額にかかる敷金・保証金返還に伴う減少等 |
| 長期借入金 | 169,400 | 114,350 | △55,050 | |
| 預り敷金、保証金 | 36,517 | 34,894 | △1,623 | |
| 固定負債合計 | 240,917 | 204,244 | △36,673 | |
| 負債合計 | 304,097 | 302,437 | △1,660 | |
| 純資産の部 | | | | |
| 出資総額 | 324,353 | 324,353 | - | |
| 当期末処分利益 | 8,875 | 8,183 | △692 | |
| 純資産合計 | 333,228 | 332,536 | △692 | |
| 負債・純資産合計 | 637,326 | 634,974 | △2,352 | |

第18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18期(183日) |
|-----------------|------------|
| 営業活動によるキャッシュフロー | 13,760 |
| 税引前当期純利益 | 8,135 |
| 減価償却費 | 4,218 |
| その他 | 1,406 |
| 投資活動によるキャッシュフロー | △ 13,221 |
| 財務活動によるキャッシュフロー | △ 8,980 |
| 短期借入金の借入による収入 | 5,500 |
| 短期借入金の返済による支出 | △ 15,500 |
| 長期借入金の借入による収入 | 6,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △ 6,050 |
| 投資法人債の発行による収入 | 20,000 |
| 投資法人債の償還による支出 | △ 10,000 |
| 投資法人債発行費の支出 | △ 109 |
| 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 | △ 8,821 |
| 現金及び現金同等物の増減額 | △ 8,441 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 18,753 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 10,312 |

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

| 科目 | 第18期(183日) |
|---------|---------------|
| 当期未処分利益 | 8,183,499,074 |
| 分配金の額 | 8,134,417,600 |
| 次期繰越利益 | 49,081,474 |

なお、第18期の投資口1口当たりの分配金の額は、
16,628円(第17期18,043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、当期未処分利益のうち一定額を内部留保しており、今期についても、当期未処分利益から当該内部留保額を控除した金額を超えない額で発行済投資口数489,200口の整数倍の最大値となる8,134,417,600円を利益分配金として分配することとしている。

財務指標



| 期 運用日数 | 第14期 (‘08/09月期) 183日間 | 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 |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 総資産経常利益率(ROA) | 1.6% | 1.5% | 1.5% | 1.5% | 1.3% |
| 年換算値 | 3.1% | 3.1% | 3.0% | 3.0% | 2.6% |
| 純資産当期純利益率(ROE) | 2.7% | 2.8% | 2.8% | 2.7% | 2.4% |
| 年換算値 | 5.5% | 5.5% | 5.5% | 5.5% | 4.9% |
| 期末自己資本比率 | 56.4% | 54.2% | 54.2% | 52.3% | 52.4% |
| LTV① | 36.7% | 39.0% | 39.1% | 41.2% | 41.3% |
| LTV② | 40.1% | 42.6% | 42.6% | 44.7% | 44.7% |
| LTV③ | 36.7% | 39.1% | 39.1% | 40.9% | 40.8% |
| LTV④ | 30.9% | 34.6% | 37.3% | 40.7% | 41.5% |
| 期末固定長期適合率 | 106.5% | 111.1% | 114.2% | 109.2% | 116.4% |
| デットサービスカバレッジレシオ(DSCR) | 9.7倍 | 8.9倍 | 9.0倍 | 9.0倍 | 7.8倍 |
| NOI(百万円) | 14,173 | 14,575 | 13,950 | 14,414 | 15,091 |
| FFO(百万円) | 12,009 | 12,213 | 11,577 | 11,914 | 12,353 |

* ROA=経常利益/総資産額

総資産額については、期首及び期末の平均値で計算。

* ROE=当期純利益÷純資産額

純資産額については、期首及び期末の平均値で計算。

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

* 期末自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額

* LTV①=期末有利子負債残高/期末総資産額

* LTV②=期末有利子負債残高/(期末有利子負債残高+期末出資総額)

* LTV③=期末有利子負債残高/物件取得価格合計

* LTV④=期末有利子負債残高/期末物件鑑定評価額(不動産鑑定士による算定価格)合計 (第17期までの期末物件鑑定評価額には菱進銀座イーストミラービル隣接土地に係る鑑定評価額は含まない。)

* 期末固定長期適合率=期末固定資産額/(期末固定負債額+期末出資総額)

* DSCR=金利償却前当期純利益/支払利息

* NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用(減価償却費を除く)

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

MEMO

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17期 | | 第18期 | | 第19期 | | 第20期 | |
|-----------------|------------|---------|------------|---------|------------|--------|------------|--|
| | ('10/03月期) | | ('10/09月期) | | ('11/03月期) | | ('11/09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 | 55棟 | | 55棟 | | 55棟 | | 55棟 | |
| 運用日数 | 182日 | | 183日 | | 182日 | | 183日 | |
| 営業収益 | 21,665 | +446 | 22,112 | △422 | 21,690 | △160 | 21,530 | |
| 賃貸事業収益 | 20,758 | +1,353 | 22,112 | △422 | 21,690 | △160 | 21,530 | |
| 不動産等譲渡益 | 885 | △885 | - | | - | | - | |
| 物件移転補償金 | 21 | △21 | - | | - | | - | |
| 営業費用 | 11,127 | +1,046 | 12,173 | +86 | 12,260 | △260 | 12,000 | |
| 賃貸事業費用(減価償却費除く) | 6,344 | +676 | 7,020 | +199 | 7,220 | △200 | 7,020 | |
| 減価償却費 | 3,945 | +273 | 4,218 | △38 | 4,180 | △60 | 4,120 | |
| 販売費及び一般管理費 | 837 | +96 | 933 | △83 | 850 | | 850 | |
| (内、資産運用報酬(*1)) | (529) | (+13) | (542) | (△22) | (520) | | (520) | |
| NOI(*2) | 14,414 | +677 | 15,091 | △621 | 14,470 | +40 | 14,510 | |
| 賃貸事業損益(*2) | 10,468 | +404 | 10,873 | △593 | 10,280 | +100 | 10,380 | |
| 営業総利益 | 11,375 | △502 | 10,873 | △593 | 10,280 | +100 | 10,380 | |
| 営業利益 | 10,538 | △599 | 9,939 | △509 | 9,430 | +100 | 9,530 | |
| 営業外損益 | △1,661 | △141 | △1,803 | △76 | △1,880 | +30 | △1,850 | |
| (内、支払利息) | (△1,600) | (△212) | (△1,812) | (△27) | (△1,840) | | (△1,840) | |
| 経常利益 | 8,876 | △740 | 8,135 | △595 | 7,540 | +130 | 7,670 | |
| 当期純利益 | 8,875 | △741 | 8,134 | △594 | 7,540 | +130 | 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 | 18,043円 | △1,415円 | 16,628円 | △1,198円 | 15,430円 | +260円 | 15,690円 | |
| 期末入居率 | 93.0% | △0.6% | 92.4% | +0.4% | 92.8% | | | |

*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、物件移転補償金を除く

<賃貸事業収益の増減要因>

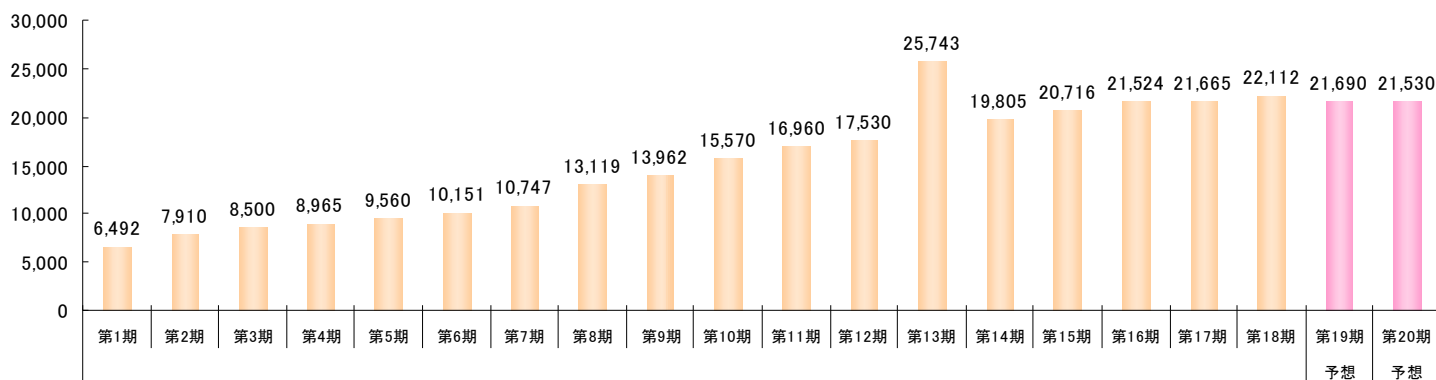
- 第18期→第19期: 第18期・第19期とも通期稼働物件のテナント入替に伴う賃料減及び減額想定等による減少
- 第19期→第20期: 第19期・第20期とも通期稼働物件のテナント入替に伴う賃料減及び減額想定等による減少

<賃貸事業費用(減価償却費除く)の増減要因>

- 第18期→第19期: 管理業務費・修繕費の増加、水道光熱費の減少 等
- 第19期→第20期: 管理業務費・修繕費の減少、水道光熱費・公租公課の増加 等

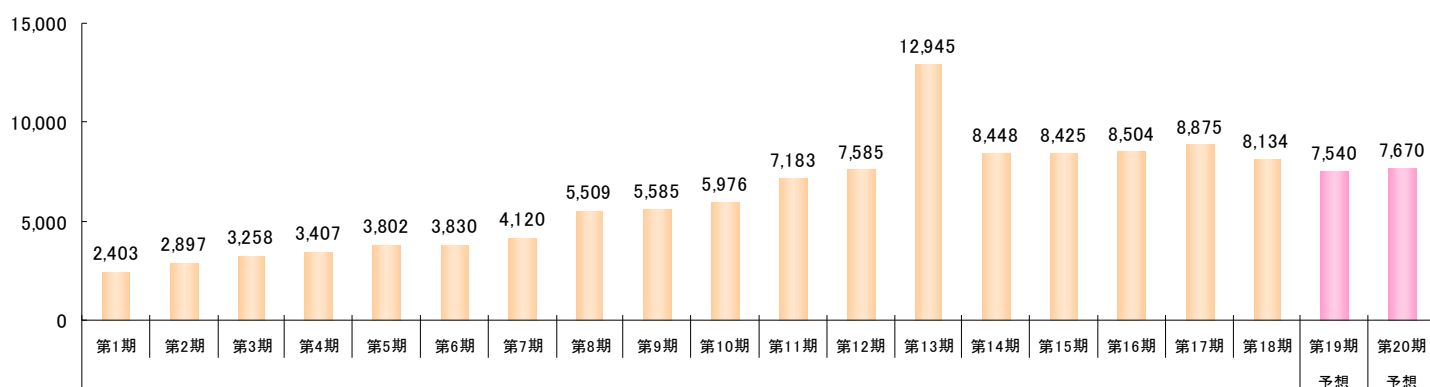
営業収益

(百万円)



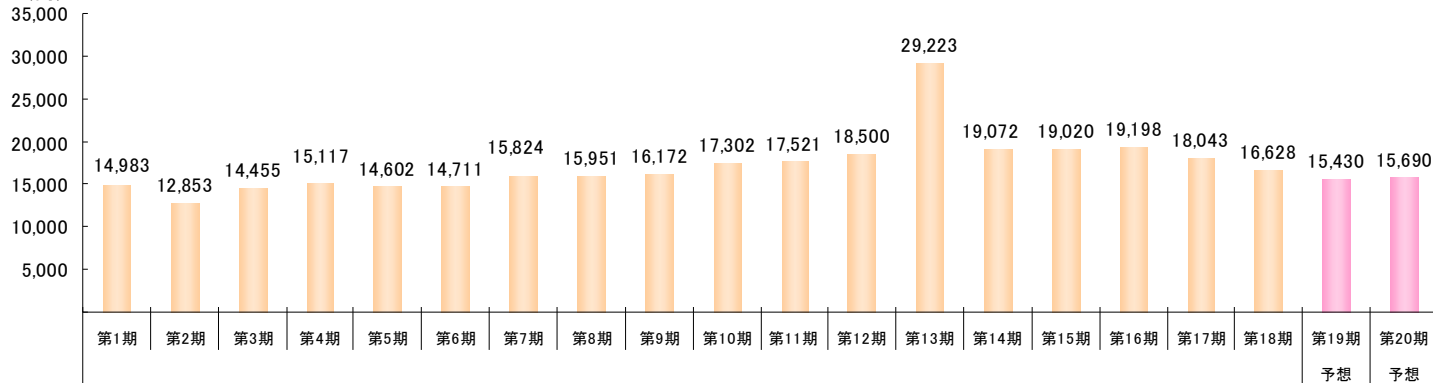
当期純利益

(百万円)



1口当たり分配金

(円)



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

第19期想定貸借対照表



(単位:百万円)

| 科目 | 第19期末 (11/03月末) | 第18期末 (10/09月末) | 増減 | 増減の要因 |
|---------------|--------------------|--------------------|---------|------------|
| 流動資産 | | | | |
| 現預金、信託現預金 | 21,264 | 19,312 | 1,952 | 賃料収入等 |
| その他流動資産 | 280 | 280 | - | |
| 流動資産合計 | 21,544 | 19,592 | 1,952 | |
| 固定資産 | | | | |
| 有形固定資産 | | | | 資本的支出による増加 |
| 建物(信託物件含む) | 224,139 | 222,610 | 1,529 | |
| 構築物(信託物件含む) | 2,495 | 2,478 | 17 | |
| 機械装置他(信託物件含む) | 3,157 | 3,135 | 22 | |
| 土地(信託物件含む) | 423,146 | 423,146 | - | |
| 減価償却累計額 | △ 47,102 | △ 42,912 | △ 4,190 | |
| 有形固定資産合計 | 605,835 | 608,458 | △ 2,623 | |
| 無形固定資産 | | | | |
| 借地権他(信託物件含む) | 6,134 | 6,134 | - | |
| 無形固定資産合計 | 6,134 | 6,134 | - | |
| 投資その他の資産 | | | | |
| 投資有価証券 | 577 | 577 | - | |
| 長期前払費用他 | 44 | 48 | △ 4 | |
| 投資その他の資産 | 621 | 625 | △ 4 | |
| 固定資産合計 | 612,590 | 615,219 | △ 2,629 | |
| 繰延資産 | | | | |
| 投資法人債発行費 | 140 | 162 | △ 22 | |
| 繰延資産合計 | 140 | 162 | △ 22 | |
| 資産合計 | 634,274 | 634,974 | △ 700 | |

(単位:百万円)

| 科目 | 第19期末 (11/03月末) | 第18期末 (10/09月末) | 増減 | 増減の要因 |
|---------------|--------------------|--------------------|---------|-------------------------|
| 負債の部 | | | | |
| 流動負債 | | | | |
| 短期借入金 | 29,000 | 29,000 | - | |
| 1年以内返済予定長期借入金 | 68,100 | 64,100 | 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 | 2,307 | 2,324 | △ 17 | |
| その他流動負債 | 3,473 | 2,768 | 705 | 営業未払金(工事費)、未払費用(利息)等の増加 |
| 流動負債合計 | 102,880 | 98,192 | 4,688 | |
| 固定負債 | | | | |
| 投資法人債 | 55,000 | 55,000 | - | |
| 長期借入金 | 110,300 | 114,350 | △ 4,050 | 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 | 34,143 | 34,894 | △ 751 | |
| その他固定負債 | - | - | - | |
| 固定負債合計 | 199,443 | 204,244 | △ 4,801 | |
| 負債合計 | 302,323 | 302,437 | △ 114 | |
| 純資産の部 | | | | |
| 出資総額 | 324,353 | 324,353 | - | |
| 当期未処分利益 | 7,598 | 8,183 | △ 585 | |
| 純資産合計 | 331,951 | 332,536 | △ 585 | |
| 負債・純資産合計 | 634,274 | 634,974 | △ 700 | |

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。