



ジャパンリアルエステイト投資法人
第20期(2011年9月期) 決算説明資料
2011年11月21日



ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

目次

Executive Summary

● 第20期決算及び第21期・第22期予想	2・3
● 第19期・第20期物件収支比較	4・5
● 投資主データ	6・7
● 資産の譲渡(第20期)	8
● 資産の共有物分割(第20期)	9
● 新規取得資産(第21期)	10・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20期損益計算書	26・27
● 第20期貸借対照表	28・29
● 第20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21期想定貸借対照表	36・37
● 実績及び予想損益(補足資料)	38
● 将来予想に関する記述についてのご説明	39

本資料において使用する用語について

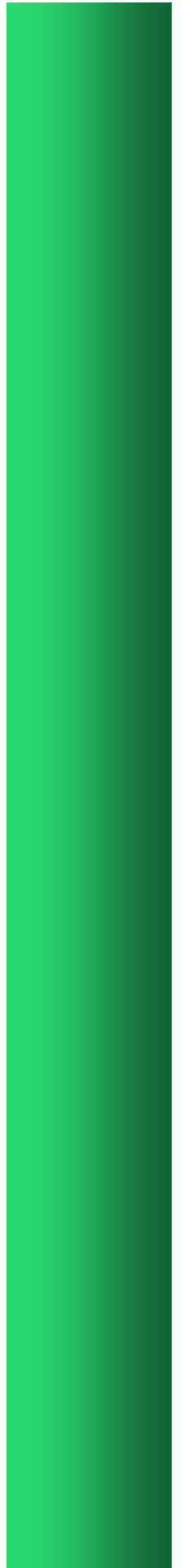
- ① 各数字データは表示単位未満を切り捨てて表示している。ただし、入居率を含む各種百分比及び総資産有利子負債比率については、小数点第二位を四捨五入して表示している。
- ② 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」及び「テナント数」に関しては、JREの保有する持分にかかる数字を記載している。
- ③ 「平均入居率」は、対象期間中毎月末時点の賃貸面積の合計値を、毎月末時点の賃貸可能面積の合計値で除することにより算出している。
- ④ 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」には、貸会議室や管理室・倉庫として使用又は賃貸している面積は含まない。
- ⑤ 「北の丸スクエア」、「二番町ガーデン」、「赤坂パークビル」、「恵比寿ネオナート」、「錦パークビル」における「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」、「テナント数」には住宅部分を含まない。
- ⑥ 「賃料」とは、「賃貸可能面積」を対象とするテナント賃料を指す。
- ⑦ 「テナント数」は、建物床の貸付けについて、賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としており、駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含まない。
- ⑧ 不動産管理会社等とバスル一型の賃貸借契約(賃借人賃料がエンドテナント賃料に連動する契約)を締結している場合は、実質的なテナントの数(エンドテナントの数)を「テナント数」として記載している。
- ⑨ ポートフォリオ全体でのテナント数は、延べテナント数を記載している(同一テナントが複数の物件に入居している場合は、複数テナントとして算出)。
- ⑩ 「簿価」には建設仮勘定、借地権等を含む。
- ⑪ 「資本的支出」には、期中に完了した資本的支出に該当する工事について、資産計上された金額を記載している(建設仮勘定や住宅家具として資産計上された費用、不動産等取得に伴う仲介手数料や不動産取得税等の取得付帯費用のうち帳簿価格に算入された費用等は含まない)。また、増築工事費用は「資本的支出」に含まない。
- ⑫ 「建物所有割合」には、共有建物については共有持分割合を、区分所有建物(区分所有権を共有する建物を含む)については、管理規約等により定められた共用部分持分割合を、準共有している信託受益権については準共有持分割合を記載している。
- ⑬ 「媒介手数料等」=テナント貸付時の媒介手数料 + テナント賃料増額改定時の不動産管理会社宛インセンティブ報酬
- ⑭ 「賃貸事業収益」=賃貸事業収入(賃料(住宅賃料等を含む)、共益費、駐車場収入、取立電気料金収入等) + その他賃貸事業収入(解約違約金その他雑収入等)
- ⑮ 「不動産等譲渡益」=不動産等売却益 + 不動産等交換差益
- ⑯ 菱進銀座イーストミラービルの「取得価格」は、本ビルの2005年3月15日付け取得価格5,353,500千円に、本ビル増築に係る総事業費2,645,922,762円を加算した額(7,999,422,762円)を記載。また、2009年10月30日付けにて一部を譲渡した神宮前メディアスクエアビルの譲渡対象敷地に係る取得価格は「取得価格」から除いていない。
- ⑰ 「スポンサー」とは、資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の株主3社(三菱地所株式会社、第一生命保険株式会社及び三井物産株式会社)を指す。
- ⑱ 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
こころとからだの元氣プラザ	元氣プラザ	神宮前メディアスクエアビル	神宮前MSビル
北の丸スクエア	北の丸スクエア	渋谷クロスタワー	渋谷クロスタワー
MD神田ビル	MD神田ビル	恵比寿ネオナート	恵比寿ネオナート
神田橋パークビルディング	神田橋パークビル	ハーモニータワー	ハーモニータワー
二番町ガーデン	二番町ガーデン	大塚東池袋ビルディング	大塚東池袋ビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	三菱UFJ信託ビル	池袋二丁目ビルディング	池袋二丁目ビル
ビュレックス麹町	ビュレックス麹町	池袋YSビル	池袋YSビル
山王グランドビル	山王グランドビル	八王子ファーストスクエア	八王子ファースト
有楽町電気ビルディング	有楽町電気ビル	さいたま浦和ビルディング	さいたま浦和ビル
小伝馬町新日本橋ビルディング	小伝馬町ビル	MMパークビル	MMパークビル
共同ビル(茅場町2丁目)	共同(茅場町2丁目)	川崎砂子ビルディング	川崎砂子ビル
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	武蔵小杉STMビル	武蔵小杉STMビル
銀座三和ビル	銀座三和ビル	8・3スクエア北ビル	8・3スクエア
菱進銀座イーストミラービル	銀座EMビル	定禅寺パークビル	定禅寺パークビル
晴海センタービル	晴海センタービル	仙台本町ホンマビルディング	仙台ホンマビル
赤坂パークビル	赤坂パークビル	金沢パークビル	金沢パークビル
青山クリスタルビル	青山クリスタル	錦パークビル	錦パークビル
汐留ビルディング	汐留ビル	広小路栄ビルディング	広小路栄ビル
芝二丁目大門ビルディング	芝二丁目大門ビル	名古屋広小路ビルディング	名古屋広小路ビル
コスモ金杉橋ビル	コスモ金杉橋ビル	名古屋御園ビル	名古屋御園ビル
新和ビルディング	新和ビル	京都四条河原町ビル	京都河原町ビル
東京オペラシティビル	オペラシティ	新藤田ビル	新藤田ビル
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
ダヴィンチ原宿	ダヴィンチ原宿	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル



MEMO

Executive Summary



第20期決算及び第21期・第22期予想

第20期の実績

- ◆ 新規取得資産なし
- ◆ 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546百万円)
- ◆ 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)
- ◆ 物件運営・管理状況
 - ・当期末入居率94.6% (第19期末入居率93.2%)
 - ・当期中賃料改定の状況 増減額改定 ▲月額54百万円
- ◆ 財務の状況
 - ・当期末LTV(有利子負債／総資産) 41.8%
 - ・長期固定有利子負債比率(*) 93.9%

(*)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)	(ネガティブ)	(安定的)

(2011年11月21日現在)

第21期・第22期業績予想

- ◆ 新規取得資産
 - ・「赤坂パークビル」(2011年11月15日、取得価格60,800百万円)
- ◆ 投資口の発行登録
 - ・発行予定額407億円
- ◆ 第21期末予想入居率は94.2%

第20期決算及び第21期・第22期予想

(単位:百万円(単位記載項目を除く))

	第19期実績 ('11/03月期) '10/10~'11/03	第20期実績 ('11/09月期) '11/04~'11/09	第21期予想 ('12/03月期) '11/10~'12/03	第22期予想 ('12/09月期) '12/04~'12/09
営業収益	22,135	22,829	24,140	24,080
(前期比)	(+0.1%)	(+3.1%)	(+5.7%)	(-0.2%)
(当初予想比)	(+2.1%)	(+0.1%)	(+8.8%)	
当初予想	21,690	22,800	22,190	
賃貸事業収益	22,135	22,283	24,140	24,080
(前期比)	(+0.1%)	(+0.7%)	(+8.3%)	(-0.2%)
(当初予想比)	(+2.1%)	(+0.1%)	(+8.8%)	
当初予想	21,690	22,250	22,190	
不動産等譲渡益	-	546	-	-
営業利益	9,802	10,380	10,590	10,270
(前期比)	(-1.4%)	(+5.9%)	(+2.0%)	(-3.0%)
(当初予想比)	(+4.0%)	(+2.9%)	(+10.7%)	
当初予想	9,430	10,090	9,570	
経常利益	7,938	8,603	8,630	8,470
(前期比)	(-2.4%)	(+8.4%)	(+0.3%)	(-1.9%)
(当初予想比)	(+5.3%)	(+4.2%)	(+11.6%)	
当初予想	7,540	8,260	7,730	
当期純利益	7,652	8,268	8,620	8,520
(前期比)	(-5.9%)	(+8.1%)	(+4.3%)	(-1.2%)
(当初予想比)	(+1.5%)	(+3.0%)	(+11.8%)	
当初予想	7,540	8,030	7,710	
発行済投資口数	489,200口	489,200口	549,040口	549,040口
1口当たり分配金	15,642円	15,850円	15,700円	15,700円
総資産額	646,847	643,949	-	-
純資産額	332,054	332,670	-	-
負債合計	314,793	311,279	-	-
有利子負債額	272,400	269,350	-	-
総資産有利子負債比率	42.1%	41.8%	-	-
期末物件数	57棟	56棟	57棟	57棟
期末賃貸可能面積	589,002m ²	584,982m ²	629,760m ²	629,760m ²
期末入居率	93.2%	94.6%	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19期については2010年11月16日に発表した第19期に係る予想を、第20期及び第21期については2011年5月17日に発表した第20期及び第21期に係る予想を指す。

* 業績予想の前提条件

- ・2011年9月30日現在保有している56物件に、2011年11月15日付け取得の赤坂パークビルを加えた想定。
- ・確定分の異動に加え、返室・減額による減収リスクを想定、返室後スペースの跡貸しは一定期間後、段階的に貸付するものと想定。
- ・平成23年11月21日現在の発行済投資口数489,200口に、平成23年11月21日付け提出の投資口の発行登録書に記載の発行予定額(407億円)を発行価額の総額とする新投資口の数として59,840口を加えた549,040口を前提としている。
- ・新投資口数59,840口の内訳として、公募による新投資口の発行口数を54,400口、第三者割当による新投資口の発行口数を上限5,440口としており、当該第三者割当による新投資口の発行口数は5,440口すべてが発行されることを前提としている。

・第22期の分配金については、内部留保(*)を169百万円取崩す前提。

* 平成23年4月1日に譲渡した高輪台ビルディングの土地譲渡益を「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の制度により内部留保した金額(圧縮積立金とこれに伴う法人税等調整額の合計878百万円)及び繰越利益30百万円の合計909百万円。以下、予想数値については同様とする。

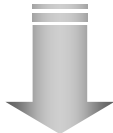
(参考) 新投資口の発行が行われなかった場合の予想分配金は、平成24年3月期17,280円、平成24年9月期17,090円。

第19期・第20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19期・第20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>

新和ビルディング	85
名古屋広小路ビルディング	24
渋谷クロスタワー	-176
御堂筋ダイワビル	-33
武蔵小杉STMビル	-28
天神クリスタルビル	-23
池袋二丁目ビルディング	-20

	第19期	第20期	増減	増減率
賃貸事業収益	22,135	22,283	147	0.7%
賃貸事業費用*	11,471	11,595	123	1.1%
賃貸事業損益	10,664	10,687	23	0.2%
NOI*	14,950	15,121	170	1.1%
期末入居率	93.2%	94.6%	1.3%	
期中平均入居率	92.3%	93.9%	1.6%	

*賃貸事業費用には減価償却費を含む。

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

(注) 全体収支にはグループC(第20期中譲渡物件(高輪台ビルディング))のデータを含む
(賃貸事業収益増減-6、賃貸事業費用増減-36、賃貸事業損益増減29)

	第19期	第20期	増減	増減率
賃貸事業収益	21,918	21,472	-445	-2.0%
賃貸事業費用	11,235	11,030	-204	-1.8%
管理業務費	2,595	2,487	-108	-4.2%
管理費	2,549	2,451	-97	-3.8%
媒介手数料等	46	36	-10	-21.8%
水道光熱費	1,652	1,625	-26	-1.6%
公租公課	1,831	2,074	243	13.3%
損害保険料	47	46	0	-1.3%
修繕費	832	572	-259	-31.2%
その他費用	103	96	-7	-6.8%
減価償却費	4,172	4,126	-46	-1.1%
賃貸事業損益	10,683	10,441	-241	-2.3%
NOI	14,856	14,568	-287	-1.9%
期末入居率	93.8%	94.4%	0.6%	
期中平均入居率	92.9%	93.7%	0.8%	

資産グループB

第19期中取得2物件

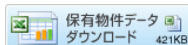
(大崎フロントタワー、共同(茅場町2丁目))

(第20期から通期稼働した物件)

	第19期	第20期	増減	増減率
賃貸事業収益	210	810	599	284.5%
賃貸事業費用	192	556	364	189.0%
管理業務費	21	85	63	291.4%
管理費	21	82	60	277.3%
媒介手数料等	-	3	3	-
水道光熱費	7	59	51	690.2%
公租公課	34	0	-34	-99.9%
損害保険料	0	1	0	263.6%
修繕費	0	12	12	1539.5%
その他費用	30	91	60	200.4%
地代	30	90	60	200.0%
その他	0	1	0	234.2%
減価償却費	97	306	209	213.8%
賃貸事業損益	18	253	235	1301.8%
NOI	115	560	444	383.6%

*各ビル別の第20期収支については、JREホームページに掲載のJRE保有物件データをご参照。

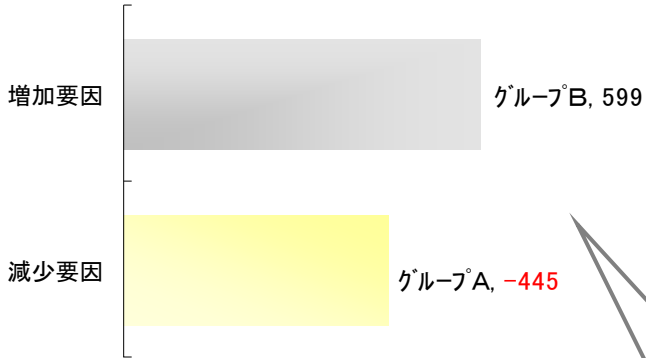
JREホームページ <http://www.j-re.co.jp/> の



よりダウンロード可能。

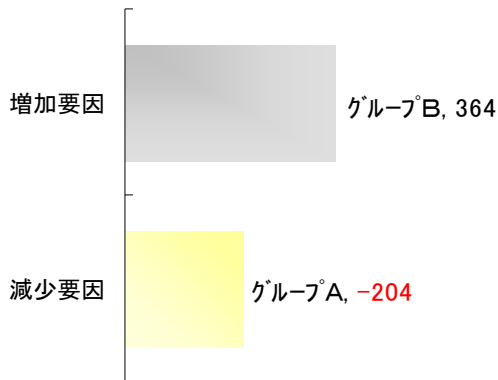
賃貸事業収益増減要因

(単位:百万円)



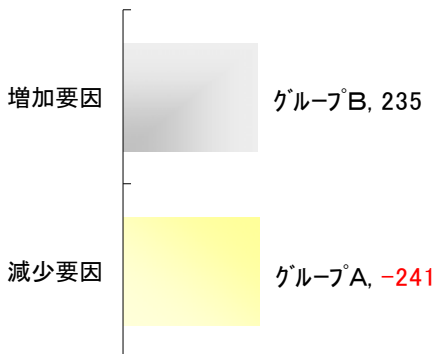
増加額 147百万円

賃貸事業費用増減要因



増加額 123百万円

賃貸事業損益増減要因



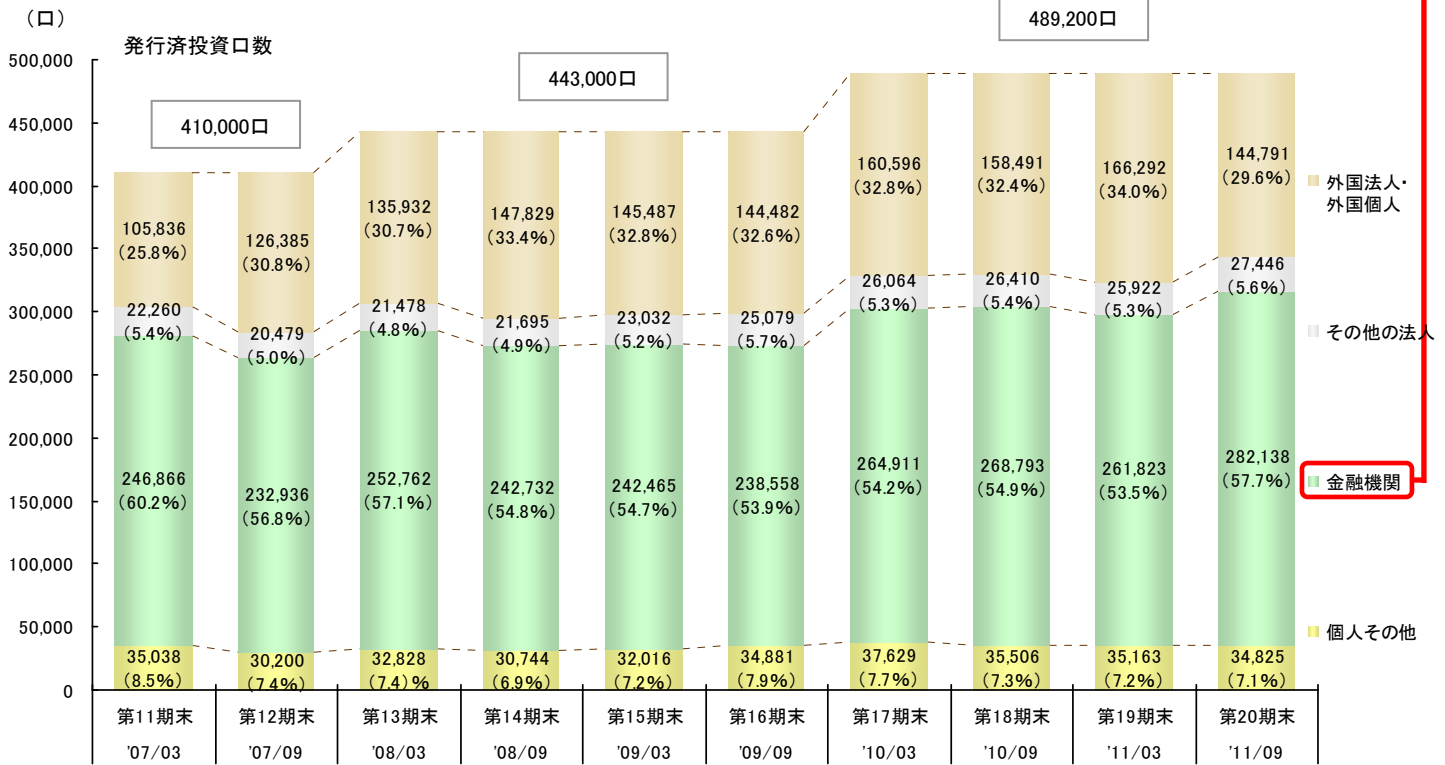
増加額 23百万円

主な増減要因

名称	19期	20期	増減額	増減率
新藤田ビル	696	736	39	5.7%
神田橋パークビルディング	86	121	34	39.9%
新和ビルディング	174	201	27	15.7%
御堂筋ダイワビル	569	590	20	3.6%
山王グランドビル	1,011	1,027	15	1.5%
東京オペラシティビル	1,767	1,572	-195	-11.1%
汐留ビルディング	2,390	2,277	-112	-4.7%
MMパークビル	1,378	1,335	-42	-3.1%
渋谷クロスタワー	1,393	1,358	-34	-2.5%
大塚東池袋ビルディング	201	169	-31	-15.8%

投資主データ

投資主属性別投資口数



投資口所有数上位10社

第20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)	72,842	14.89%
2 野村信託銀行株式会社(投信口)	39,106	7.99%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	36,508	7.46%
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	16,960	3.47%
5 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	11,471	2.34%
6 三菱地所株式会社	10,160	2.08%
7 THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	9,430	1.93%
8 株式会社中国銀行	8,534	1.74%
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19期

名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	56,932	11.64%
野村信託銀行株式会社(投信口)	42,899	8.77%
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%
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%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	12,586	2.57%
三菱地所株式会社	10,160	2.08%
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	9,510	1.94%
株式会社中国銀行	8,930	1.83%
BBH FOR MATTHEWS ASIAN GROWTH AND INCOME FUND	8,039	1.64%
株式会社北洋銀行	7,493	1.53%

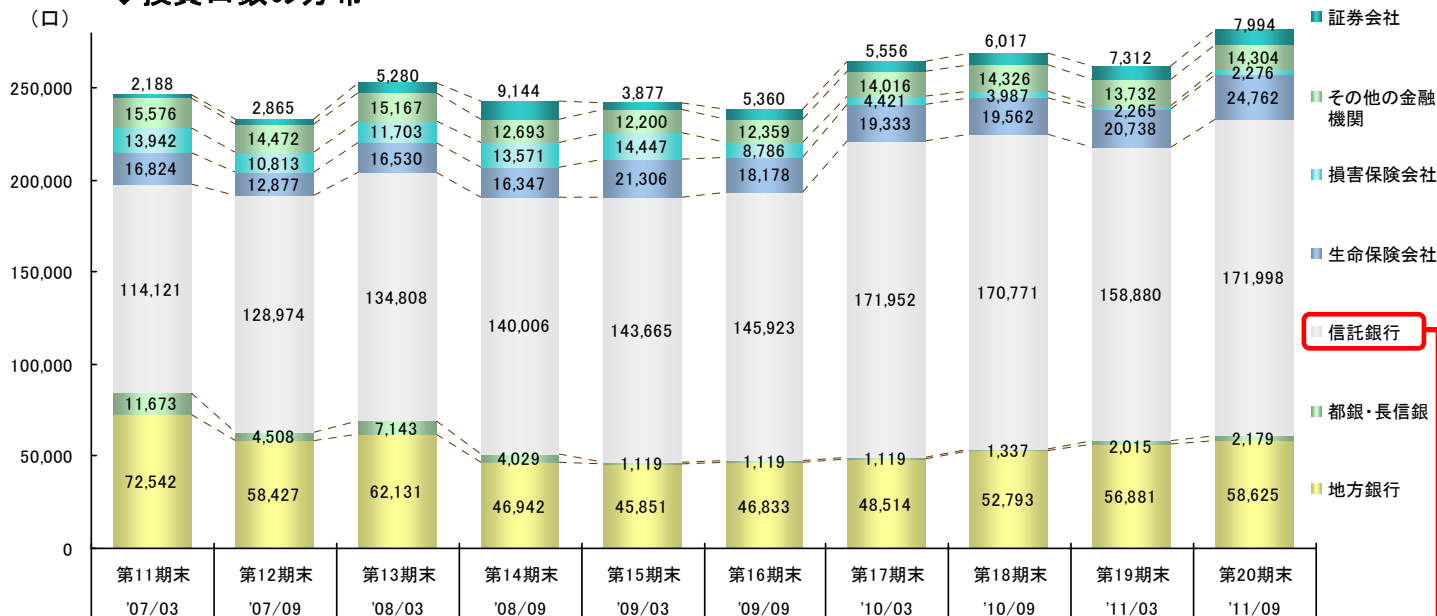
第一生命保険株式会社	4,920	1.01%
三井物産株式会社	1,600	0.33%

属性別投資主数

	第20期末('11/09期)		第19期末('11/03期)	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	12,647	93.7%	12,919	93.6%
金融機関	183	1.4%	174	1.3%
その他の法人	331	2.5%	333	2.4%
外国法人・外国個人	343	2.5%	376	2.7%
合計	13,504	100.0%	13,802	100.0%

金融機関の内訳

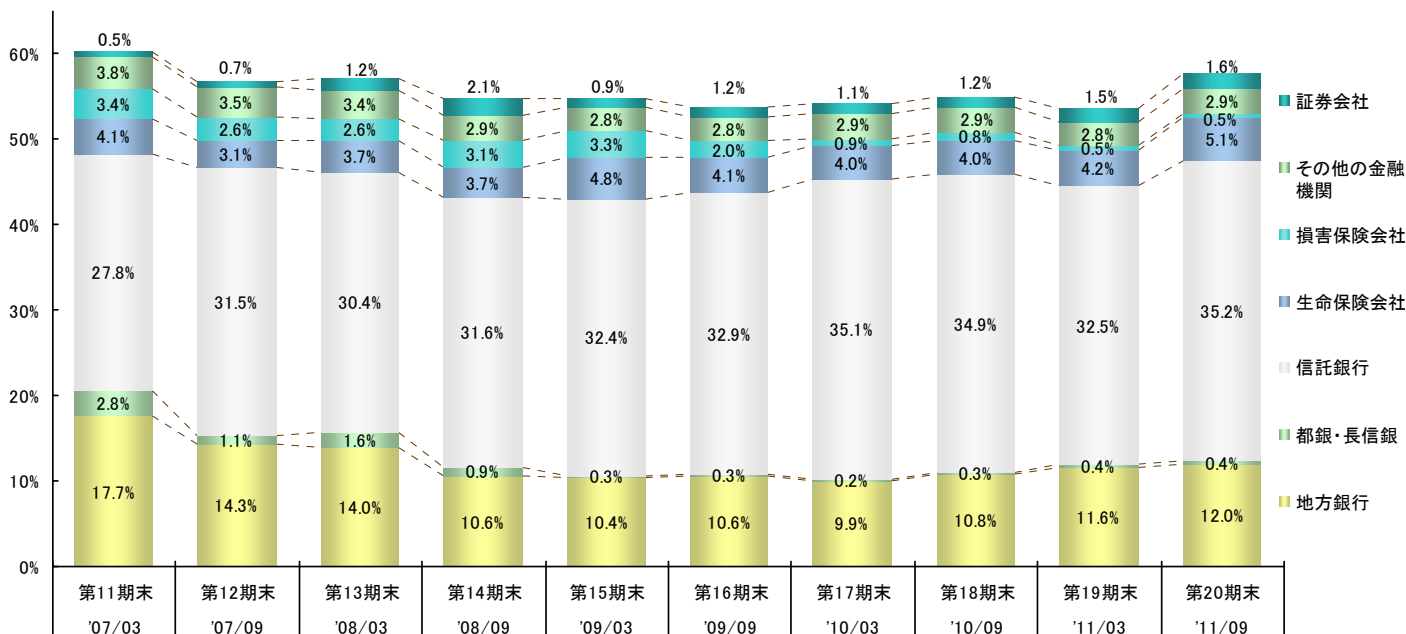
◆投資口数の分布



<投資信託の口数>

	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	第20期 '11/09
発行済投資口数	410,000	410,000	443,000	443,000	443,000	443,000	489,200	489,200	489,200	489,200
信託銀行	114,121	128,974	134,808	140,006	143,665	145,923	171,952	170,771	158,880	171,998
うち、投資信託	106,330	113,841	120,106	124,433	132,107	135,826	160,016	157,548	141,155	144,117
発行済投資口数に占める割合	25.9%	27.8%	27.1%	28.1%	29.8%	30.7%	32.7%	32.2%	28.9%	29.5%
信託銀行に占める割合	93.2%	88.3%	89.1%	88.9%	92.0%	93.1%	93.1%	92.3%	88.8%	83.8%

◆投資口数全体に占める割合



資産の譲渡(第20期)

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>



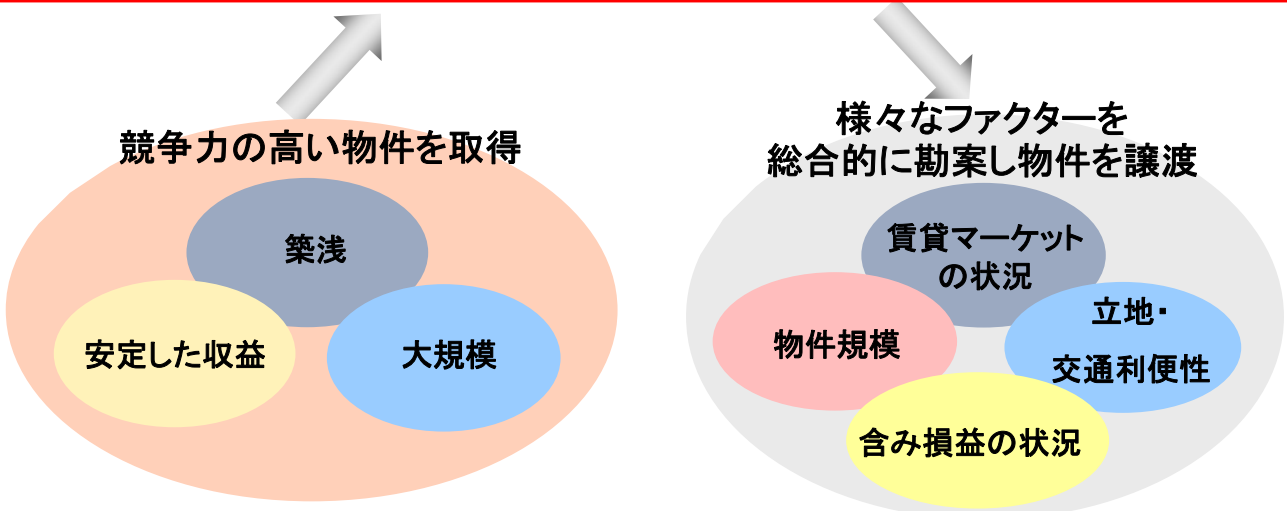
<周辺地図>

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	546

資産の共有物分割(第20期)

三菱UFJ信託銀行本店ビル

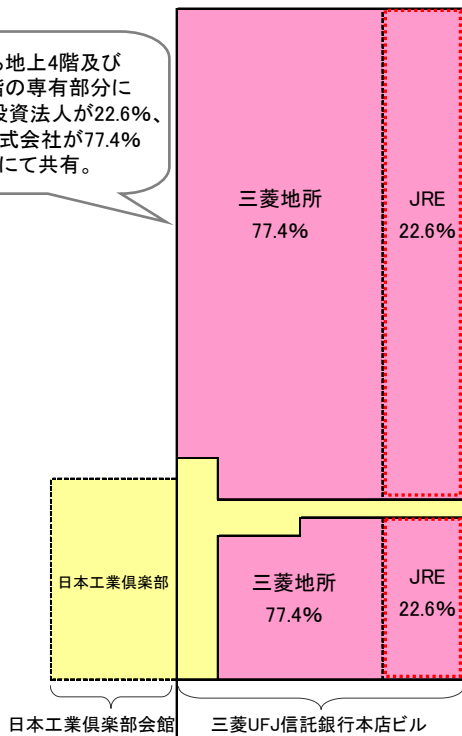
取引概要

- 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)>

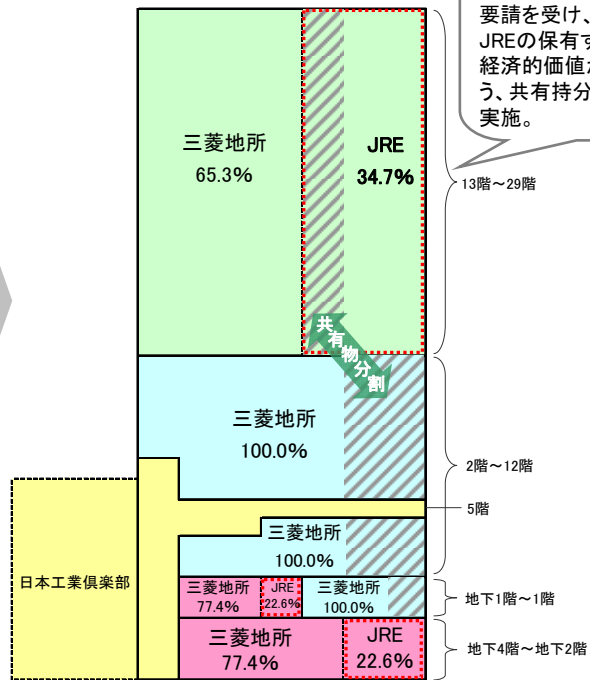
<共有物分割前>

地下4階から地上4階及び6階から29階の専有部分について、当投資法人が22.6%、三菱地所株式会社が77.4%の持分割合にて共有。



<共有物分割後>

三菱地所株式会社からの要請を受け、取引の前後でJREの保有する共有持分の経済的価値が等価となるよう、共有持分の現物分割を実施。



(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。

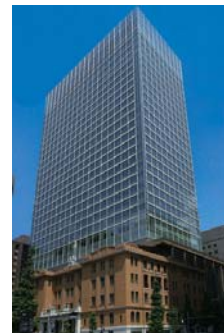
共有物分割前後の収支想定

<NOI想定> 分割前...年間 1,440百万円
(定常稼動時) 分割後...年間 1,450百万円

<減価償却費想定> 分割前...年間 217百万円
(定常稼動時) 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>

新規取得資産(第21期)

赤坂パークビル

<外観>



<周辺地図>



物件概要

- 所在地: 東京都港区赤坂五丁目2番20号
- 面積: <土地> 14,198.20㎡ <建物> 97,489.16㎡
- 構造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付30階建
- 建築時期: 1993年7月
- 所有形態: 不動産(土地・建物:所有権)
- 賃貸可能面積: 45,031㎡(本書の日付現在、住宅部分を除く)
- 入居率: 100.0%(本書の日付現在、住宅部分を除く)

取引概要

- 取得先: 三菱地所株式会社
- 取得価格: 60,800百万円
- 鑑定評価額: 62,500百万円
(2011年10月1日時点)
- 取得日: 2011年11月15日

収支想定

<NOI想定> 年間 2,833百万円
(定常稼動時)

<減価償却費想定> 年間 743百万円
(定常稼動時)



エントランス



事務室



共用廊下

財務の状況①(有利子負債の状況)

第20期末(2011/09期末)

(百万円)	
短期借入金	16,500
1年内返済予定長期借入金	8,100
長期借入金	189,750
借入金合計	214,350
1年内償還予定投資法人債	10,000
投資法人債	45,000
投資法人債合計	55,000
有利子負債合計	269,350

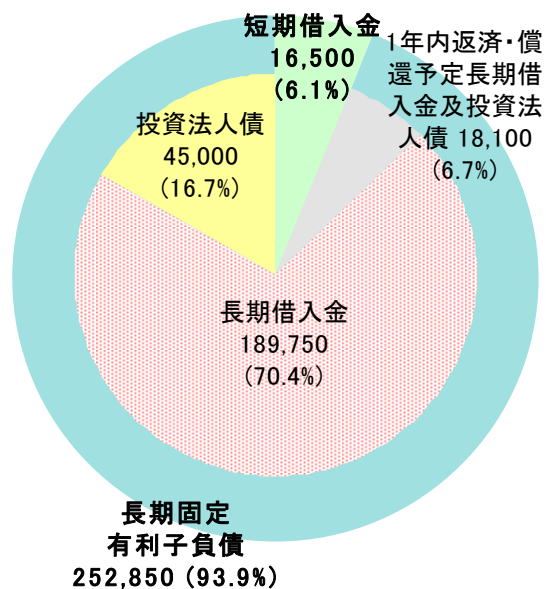
<金融機関別借入残高>

(百万円)	
三菱UFJ信託銀行	52,000
三菱東京UFJ銀行	33,500
みずほコーポレート銀行	27,500
住友信託銀行	23,000
信金中央金庫	15,000
第一生命保険	10,000
りそな銀行	7,000
全国共済農業協同組合連合会	5,000
中国銀行	5,000
広島銀行	5,000
福岡銀行	5,000
太陽生命保険	4,500
日本政策投資銀行 ^(注)	3,850
伊予銀行	3,000
八十二銀行	3,000
新生銀行	3,000
三井生命保険	2,000
群馬銀行	2,000
山梨中央銀行	2,000
日本生命保険	2,000
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9月末残存元本1,850百万円)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：1.27%

有利子負債全体の残存年数：3.63年

	平均利率	残存年数
短期借入金	0.38%	0.60年
1年内返済・償還予定長期借入金及び投資法人債	1.48%	0.50年
長期借入金+投資法人債	1.32%	4.09年

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

<コミットメントライン契約の概要>

コミットメントライン①

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

コミットメントライン②

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

➡ 第20期末現在 利用残高なし

第20期末(2011/09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)
住友信託銀行	'11/02/01	1,500	0.38	'11/11/01 (9ヶ月)
みずほコーポレート銀行	'11/03/24	4,000	0.38	'12/03/26 (1年)
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)
七十七銀行	'11/03/24	1,000	0.38	'12/03/26 (1年)
みずほコーポレート銀行	'11/06/01	1,000	0.38	'12/06/01 (1年)
三菱東京UFJ銀行	'11/08/01	1,500	0.38	'12/08/01 (1年)
みずほコーポレート銀行	'11/08/01	1,500	0.38	'12/08/01 (1年)
三菱UFJ信託銀行	'11/08/01	1,500	0.38	'12/08/01 (1年)
三菱東京UFJ銀行	'11/09/01	1,000	0.38	'12/09/03 (1年)
三菱UFJ信託銀行	'11/09/01	500	0.38	'12/09/03 (1年)
合計		16,500		

<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	'04/10/29	2,000	1.55	'12/10/29 (8年)
第一生命保険	'07/05/31	5,000	1.86875	'15/05/29 (8年)
太陽生命保険	'07/05/31	1,500	1.86875	'15/05/29 (8年)
太陽生命保険	'08/04/24	1,000	1.595	'16/04/25 (8年)
三菱東京UFJ銀行	'08/04/24	5,000	1.42375	'13/04/24 (5年)
信金中央金庫	'08/04/24	5,000	1.42375	'13/04/24 (5年)
みずほコーポレート銀行	'08/04/24	3,000	1.42375	'13/04/24 (5年)
住友信託銀行	'08/09/01	5,000	1.4875	'13/09/02 (5年)
信金中央金庫	'08/09/01	3,000	1.4875	'13/09/02 (5年)
日本政策投資銀行	'08/09/01	2,000	1.65	'15/09/01 (7年)
伊予銀行	'09/03/24	2,000	1.31	'14/03/24 (5年)
第一生命保険	'09/03/30	5,000	1.54375	'17/03/30 (8年)
三菱東京UFJ銀行	'09/12/21	5,000	1.0925	'12/12/21 (3年)
三菱UFJ信託銀行	'09/12/21	5,000	1.0925	'12/12/21 (3年)
三菱東京UFJ銀行	'10/01/15	11,000	1.085	'13/01/15 (3年)
みずほコーポレート銀行	'10/01/15	5,000	1.135	'13/01/15 (3年)
三菱UFJ信託銀行	'10/01/15	5,000	1.135	'13/01/15 (3年)
信金中央金庫	'10/01/15	5,000	1.135	'13/01/15 (3年)
伊予銀行	'10/01/15	1,000	1.06	'13/01/15 (3年)
八十二銀行	'10/01/15	1,000	1.06	'13/01/15 (3年)
中国銀行	'10/03/24	2,000	1.0475	'13/03/25 (3年)
広島銀行	'10/03/24	2,000	1.0475	'13/03/25 (3年)
りそな銀行	'10/03/24	3,000	1.0475	'13/03/25 (3年)
八十二銀行	'10/03/24	1,000	1.0475	'13/03/25 (3年)
みずほコーポレート銀行	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
三菱東京UFJ銀行	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
三菱UFJ信託銀行	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
住友信託銀行	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
りそな銀行	'10/03/24	2,000	1.2625	'14/03/24 (4年)
群馬銀行	'10/03/24	1,000	1.2375	'14/03/24 (4年)
福岡銀行	'10/03/24	2,000	1.39875	'15/03/24 (5年)
日本政策投資銀行	'10/03/24	1,750	1.665	'17/03/24 (7年)
広島銀行	'10/06/14	3,000	1.1875	'15/06/15 (5年)
中国銀行	'10/06/15	3,000	1.20875	'15/06/15 (5年)
八十二銀行	'10/12/20	1,000	0.73625	'12/12/20 (2年)
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	'11/01/17	3,000	1.43375	'18/01/17 (7年)
日本生命保険	'11/03/01	2,000	1.465	'18/03/01 (7年)
りそな銀行	'11/03/01	2,000	1.255	'17/03/01 (6年)
三菱東京UFJ銀行	'11/03/24	2,000	1.3975	'18/03/26 (7年)
太陽生命保険	'11/03/30	2,000	1.39625	'18/03/30 (7年)
三菱UFJ信託銀行	'11/04/04	5,000	1.0325	'16/04/04 (5年)
三菱UFJ信託銀行	'11/04/04	5,000	1.205	'17/04/04 (6年)
三菱UFJ信託銀行	'11/06/01	12,000	1.12625	'17/06/01 (6年)
三菱UFJ信託銀行	'11/06/01	10,000	1.31125	'18/06/01 (7年)
みずほコーポレート銀行		6,000		
三菱東京UFJ銀行	'11/06/23	6,000	0.90875	'16/06/23 (5年)
三菱UFJ信託銀行		6,000		
住友信託銀行		6,000		
新生銀行	'11/08/31	3,000	1.0475	'18/08/31 (7年)
福岡銀行	'11/08/31	2,000	0.9025	'17/08/31 (6年)
住友信託銀行	'11/09/26	5,500	1.16	'19/09/26 (8年)
合計		189,750		

<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)
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)
山梨中央銀行	'09/12/15	2,000	0.8925	'11/12/15 (2年)
福岡銀行	'07/08/31	1,000	1.4925	'12/08/31 (5年)
第5回無担保投資法人債	'07/06/18	10,000	1.67	'12/06/18 (5年)
日本政策投資銀行	'10/03/24	100	1.665	'17/03/24 (7年)
合計		18,100		

<投資法人債>

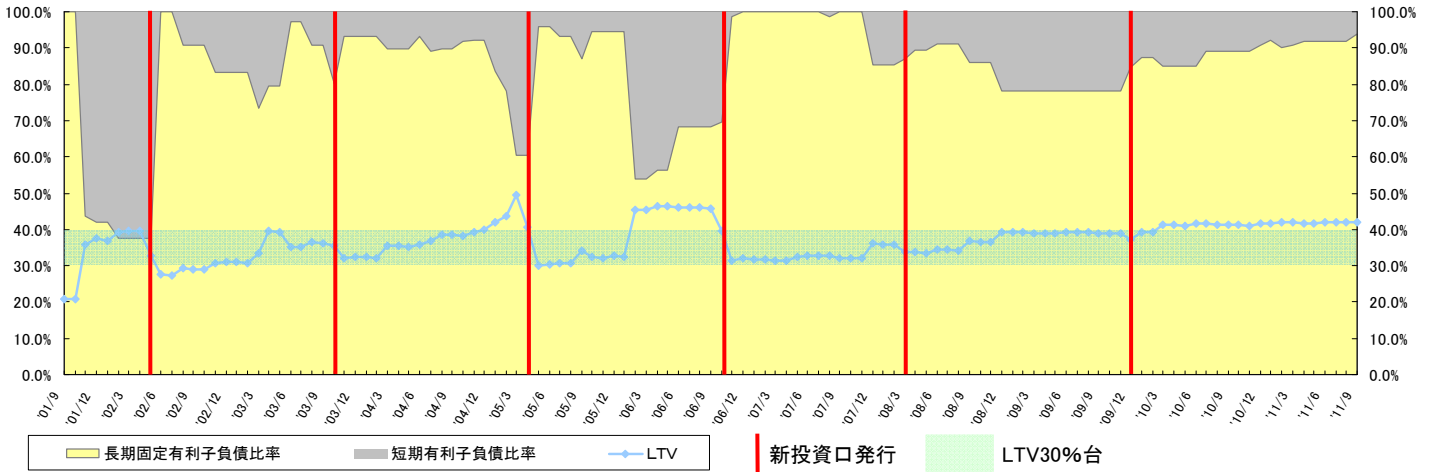
銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限(期間)
第4回無担保投資法人債	'05/09/29	10,000	2.56	'25/09/29 (20年)
第6回無担保投資法人債	'07/06/18	15,000	1.91	'14/06/18 (7年)
第7回無担保投資法人債	'10/04/23	10,000	1.26	'15/04/23 (5年)
第8回無担保投資法人債	'10/07/23	10,000	1.05	'15/07/23 (5年)
合計		45,000		

第20期末有利子負債合計

269,350 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
643,949	269,350	41.8%	-19,616	37,140

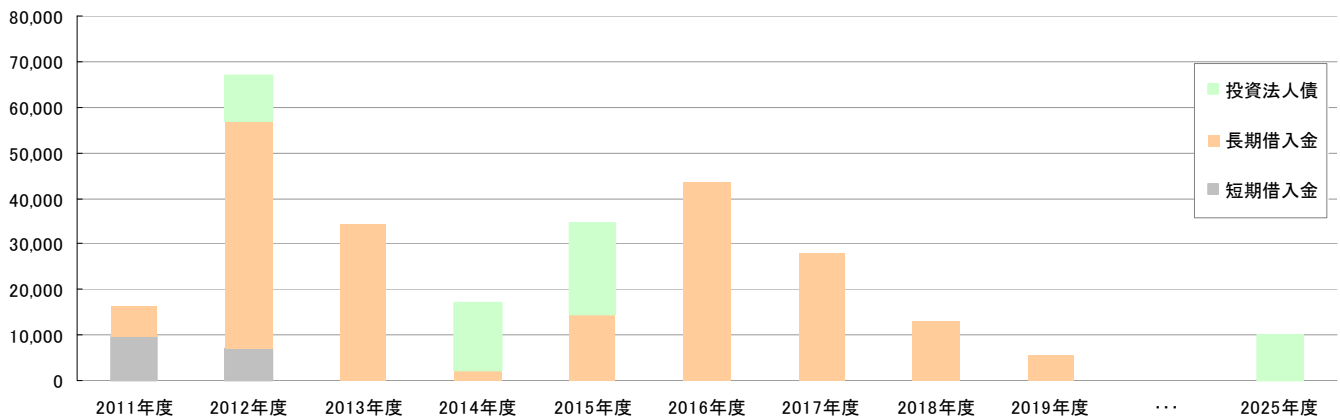
返済期日の分散

(2011年9月末日現在)

(百万円)

	2011年度 (6ヶ月以内)	2012年度 (1.5年)	2013年度 (2.5年)	2014年度 (3.5年)	2015年度 (4.5年)	2016年度 (5.5年)	2017年度 (6.5年)	2018年度 (7.5年)	2019年度 (8.5年)	...	2025年度 (14.5年)	合計
短期借入金	9,500	7,000	0	0	0	0	0	0	0	...	0	16,500
長期借入金	7,050	50,100	34,100	2,100	14,600	43,400	28,000	13,000	5,500	...	0	197,850
投資法人債	0	10,000	0	15,000	20,000	0	0	0	0	...	10,000	55,000
合計	16,550	67,100	34,100	17,100	34,600	43,400	28,000	13,000	5,500	...	10,000	269,350

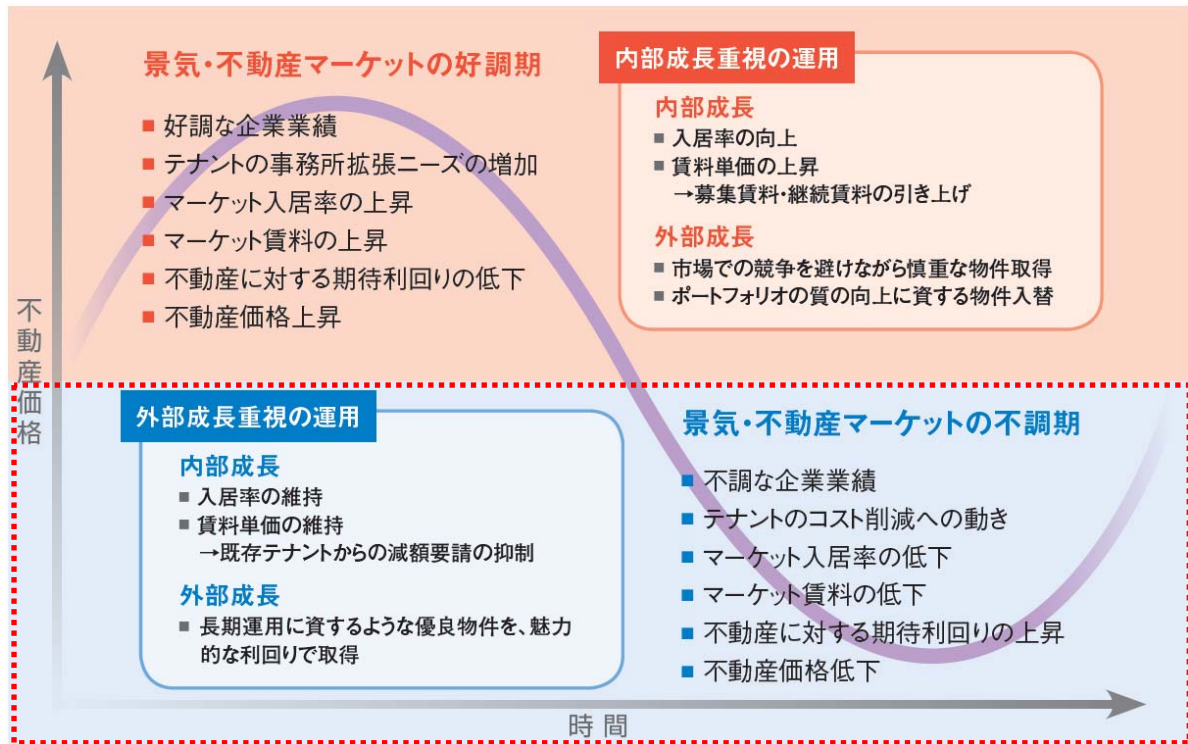
(百万円)



成長のイメージ

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

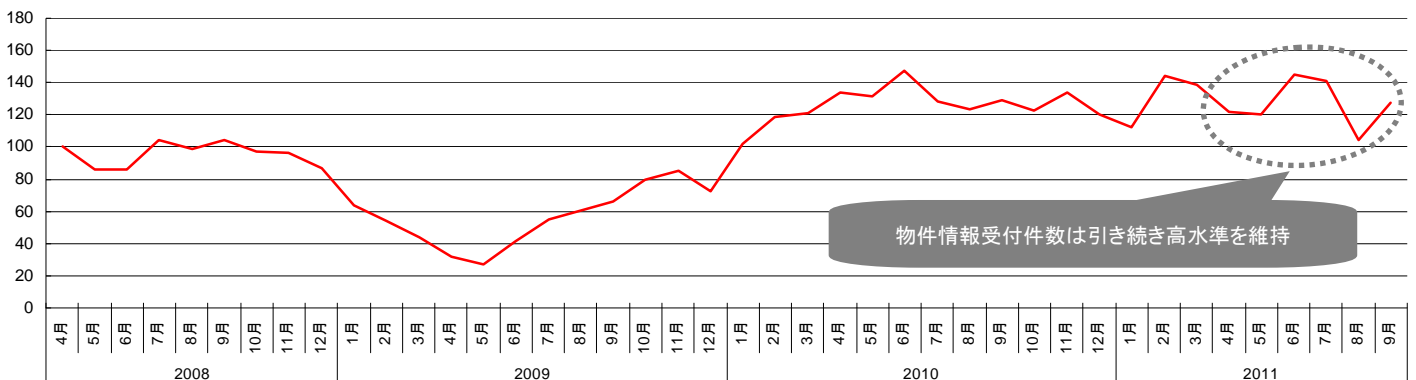
<不動産市況と成長戦略(イメージ)>



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

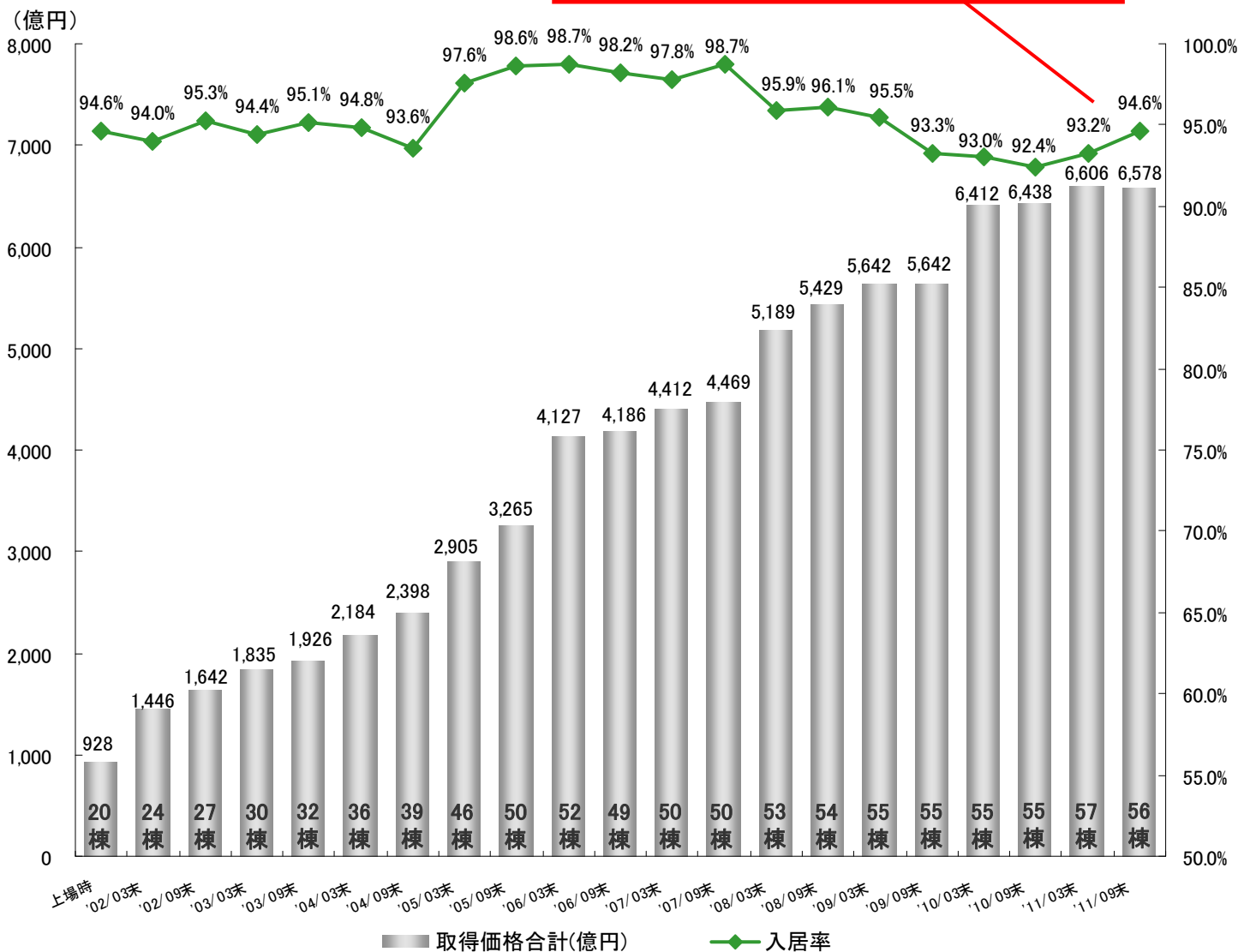
<物件情報受付件数の推移>

●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	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	第20期 '11/04~'11/09	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	-	-	3,160	55,340

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

上場以来着実に資産規模を拡大し、
6,500億円(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10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

10年後

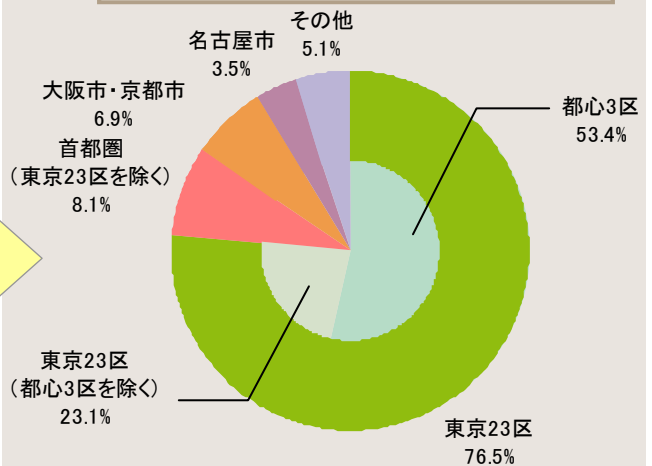
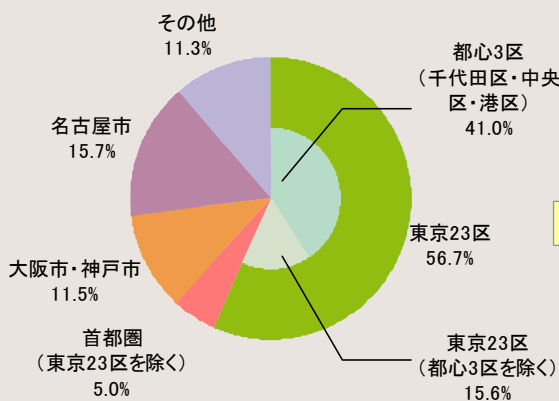
<2011年9月末>
56物件

地域分散

* 取得価格ベース
* 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一都3県をいう。

資産規模：92,845百万円

資産規模：657,863百万円



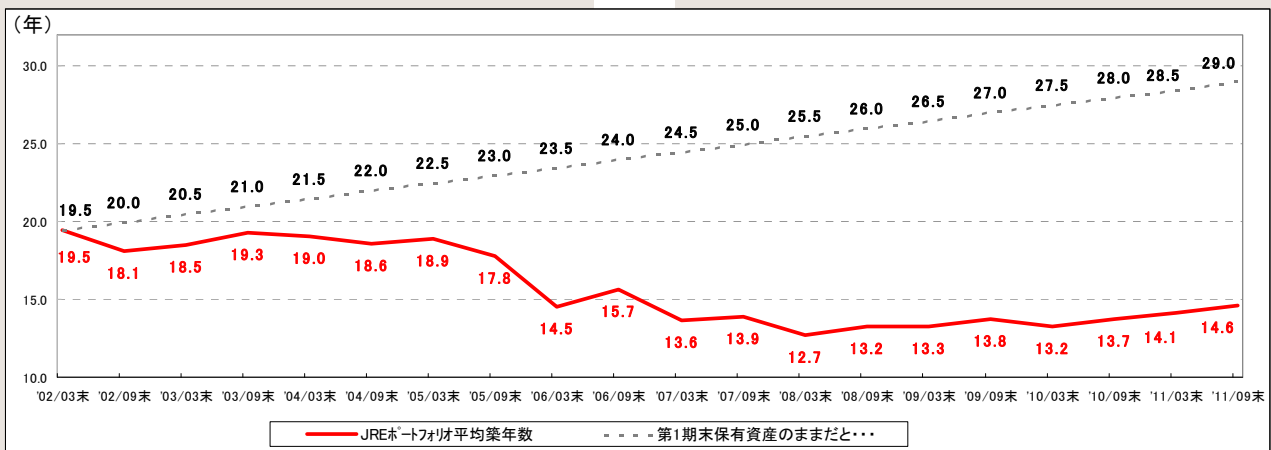
東京23区を中心とした流動性の高いポートフォリオ

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:
14.6年



上場後約10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20期末 鑑定評価額 (11/09月末)	第19期末 鑑定評価額 (11/03月末)	差額	第20期末 簿価 (11/09月末)	第20期末 鑑定評価額 - 簿価	取得価格	
東京23区	千代田区	こころとからだの元気プラザ	6,100	6,050	50	4,979	1,120	5,000	
		北の丸スクエア	68,700	68,200	500	77,362	-8,662	81,555	
		MD神田ビル	8,750	8,980	-230	8,823	-73	9,520	
		神田橋パークビルディング	4,560	4,720	-160	4,557	2	4,810	
		二番町ガーデン	16,300	16,000	300	13,543	2,756	14,700	
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	46,500	46,500	0	29,754	16,745	44,700	
		ビュレックス麹町	6,220	6,220	0	6,339	-119	7,000	
		山王グランドビル	29,000	28,400	600	21,382	7,617	20,900	
	有楽町電気ビルディング	7,430	7,610	-180	7,794	-364	7,200		
	中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	3,110	3,330	-220	2,750	359	3,173	
		共同ビル(茅場町2丁目)	4,710	4,680	30	4,427	282	4,410	
		ビュレックス京橋	6,170	6,170	0	4,811	1,358	5,250	
		銀座三和ビル	14,600	14,900	-300	16,998	-2,398	16,830	
		菱進銀座イーストミラービル	5,300	5,540	-240	7,803	-2,503	7,999	
		晴海センタービル	20,300	20,600	-300	25,123	-4,823	26,800	
	港区	青山クリスタルビル	7,460	7,730	-270	7,359	100	7,680	
		汐留ビルディング	78,000	79,600	-1,600	75,174	2,825	75,850	
		芝二丁目大門ビルディング	6,060	6,180	-120	4,818	1,241	4,859	
		コスモ金杉橋ビル	2,730	2,830	-100	2,521	208	2,808	
	新宿区	新和ビルディング	5,980	6,240	-260	7,613	-1,633	7,830	
		東京オペラシティビル	30,900	32,000	-1,100	30,694	205	31,776	
	品川区	東五反田1丁目ビル	5,650	5,650	0	4,951	698	5,500	
		大崎フロントタワー	15,180	15,170	10	12,369	2,810	12,300	
	大田区	大森駅東口ビルディング	5,250	5,250	0	4,564	685	5,123	
	渋谷区	日本プランズウィックビル	7,040	7,260	-220	6,838	201	6,670	
		代々木1丁目ビル	9,990	10,200	-210	7,742	2,247	8,700	
		ダヴィンチ原宿	6,090	6,090	0	4,940	1,149	4,885	
		神宮前メディアスクエアビル	10,400	10,400	0	11,008	-608	12,200	
		渋谷クロスタワー	40,800	40,800	0	38,379	2,420	34,600	
		恵比寿ネオナート	2,800	2,840	-40	3,585	-785	4,100	
	中野区	ハーモニータワー	9,450	9,240	210	7,910	1,539	8,500	
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	3,820	3,820	0	3,539	280	3,541	
		池袋二丁目ビルディング	1,580	1,580	0	1,618	-38	1,728	
		池袋YSビル	4,230	4,380	-150	4,442	-212	4,500	
	その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	4,450	4,450	0	5,228	-778	5,679
		さいたま市	さいたま浦和ビルディング	2,070	2,080	-10	2,452	-382	2,574
		横浜市	MMパークビル	35,900	35,900	0	35,667	232	37,400
			川崎砂子ビルディング	2,720	2,850	-130	2,844	-124	3,375
		川崎市	武蔵小杉STMビル	3,510	3,520	-10	3,874	-364	4,000
			8・3スクエア北ビル	6,630	6,630	0	6,783	-153	7,100
		仙台市	定禅寺パークビル	887	890	-3	978	-91	1,000
			仙台本町ホンマビルディング	2,480	2,490	-10	2,765	-285	3,174
		金沢市	金沢パークビル	5,330	5,330	0	4,082	1,247	4,580
		名古屋市	錦パークビル	3,660	3,720	-60	4,669	-1,009	5,150
			広小路栄ビルディング	1,330	1,460	-130	1,691	-361	1,680
			名古屋広小路ビルディング	12,600	12,700	-100	14,869	-2,269	14,533
			名古屋御園ビル	1,080	1,090	-10	1,470	-390	1,865
京都市		京都四條河原町ビル	1,720	1,720	0	2,697	-977	2,650	
大阪市		新藤田ビル	16,400	16,600	-200	22,981	-6,581	24,000	
		堺筋本町ビル	3,620	3,660	-40	3,765	-145	4,164	
		御堂筋ダイワビル	14,100	14,100	0	13,448	651	14,314	
岡山市		リットシティビル	4,220	4,220	0	3,946	273	4,650	
広島市		NHK広島放送センタービル	2,980	2,970	10	2,532	447	2,770	
福岡市		東晴天神ビルディング	1,320	1,320	0	1,328	-8	1,550	
		天神クリスタルビル	2,470	2,480	-10	4,452	-1,982	5,000	
		日之出天神ビルディング	3,720	3,720	0	3,486	233	3,657	
第19期末及び第20期末 同一持分保有物件		東京23区		501,160	505,160	-4,000	476,527	24,632	502,998
		その他都市		133,197	133,900	-703	146,015	-12,818	154,865
		56物件合計		634,357	639,060	-4,703	622,542	11,814	657,863

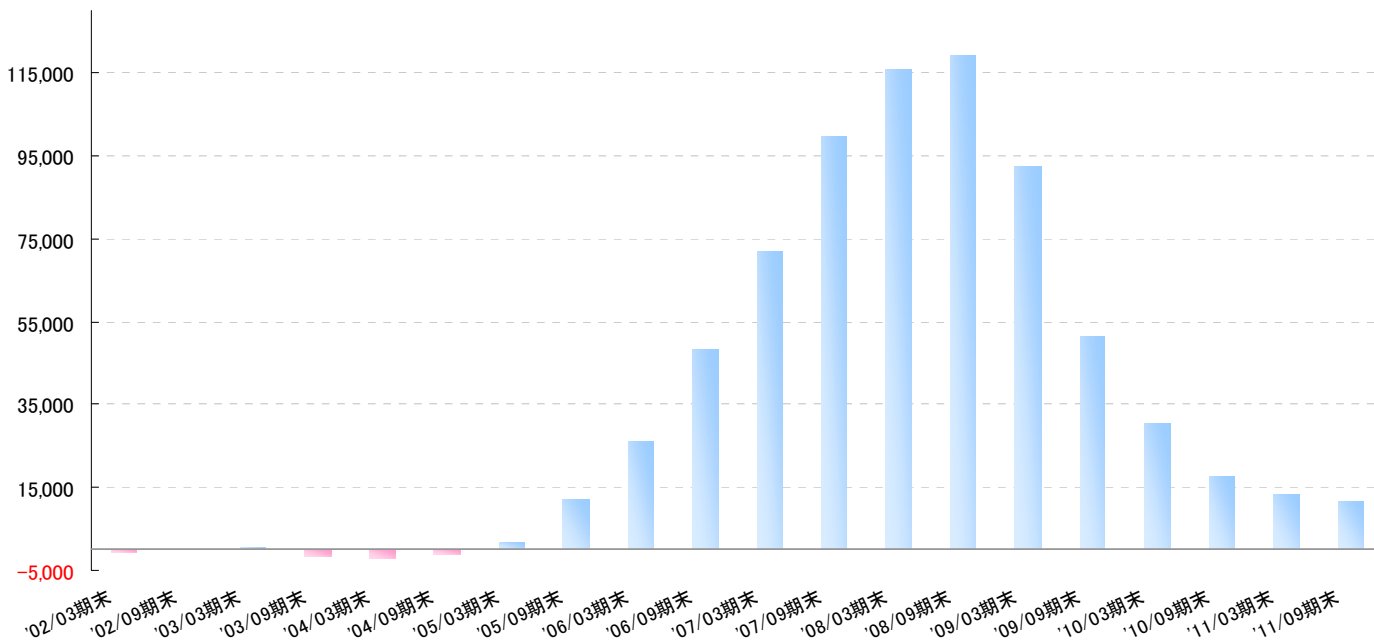
第20期末保有全物件

東京23区	501,160	-	-	476,527	24,632	502,998
その他都市	133,197	-	-	146,015	-12,818	154,865
56物件合計	634,357	-	-	622,542	11,814	657,863

(注)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。

含み損益の推移

(百万円)



(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	467,001
簿価	B	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350	327,005	413,708	418,607
含み損益	A-B=C	-640	162	399	-1,787	-1,882	-1,173	1,991	12,023	26,090	48,393
<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	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	140,107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	600,605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	740,713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	1,000,000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	1.35倍

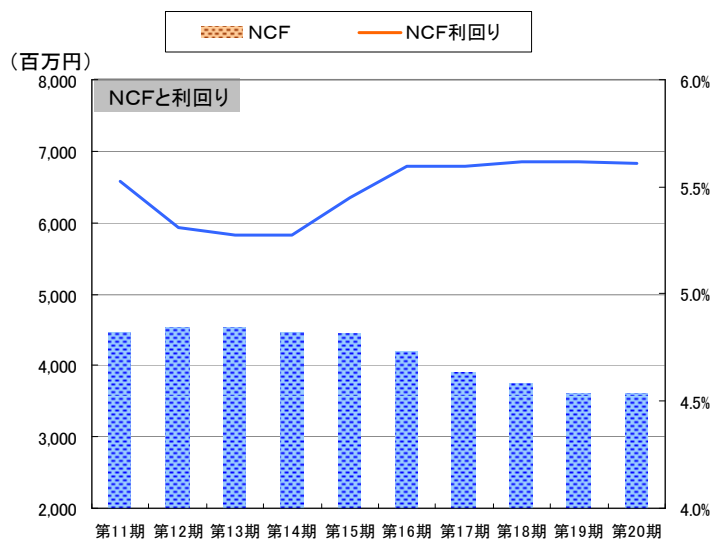
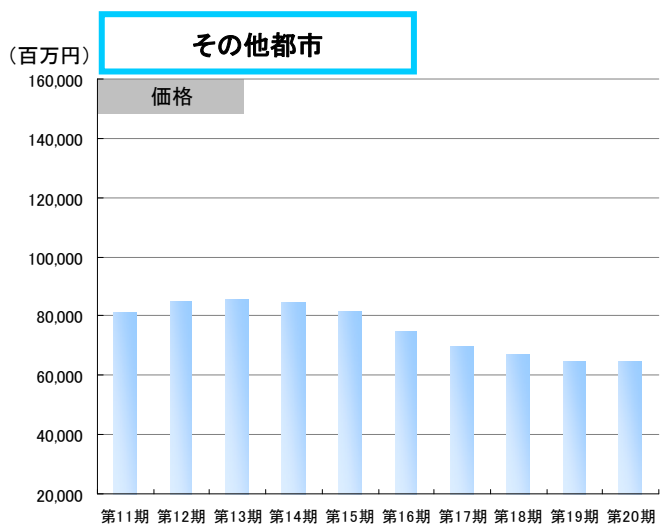
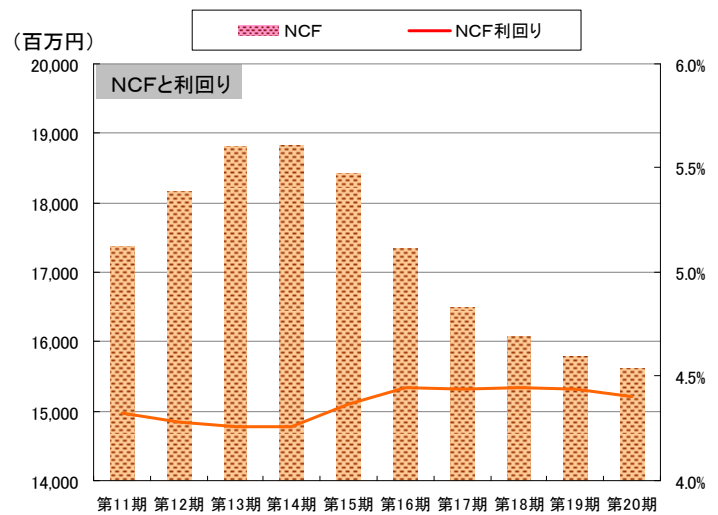
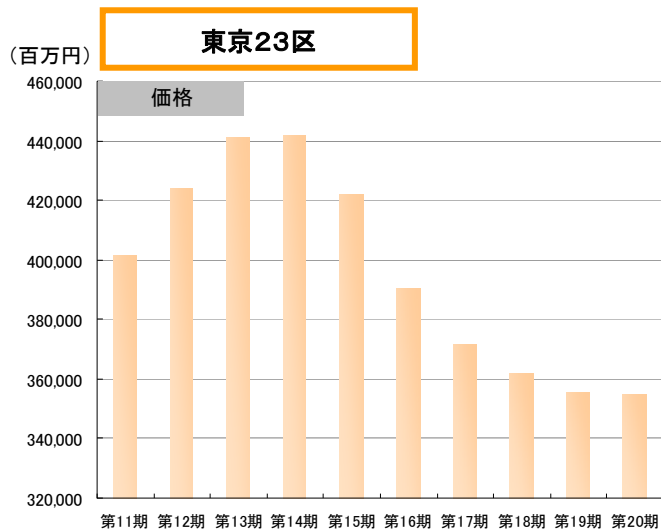
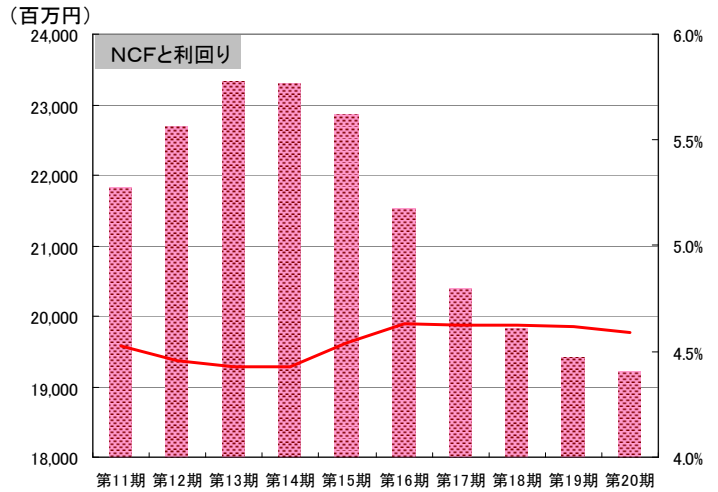
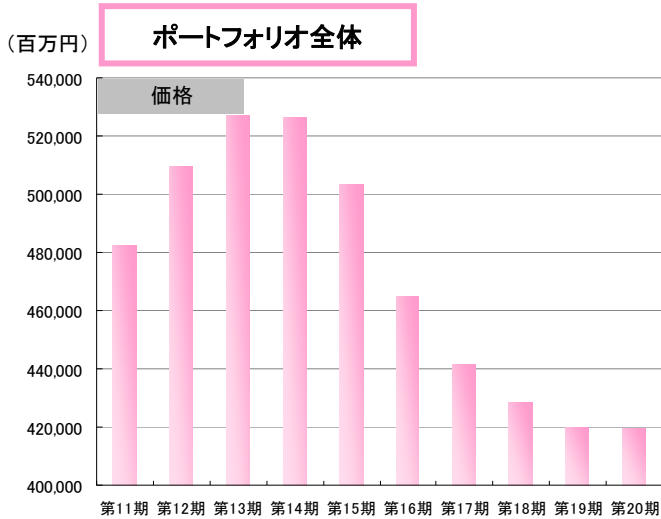
		第11期 '07/03期末	第12期 '07/09期末	第13期 '08/03期末	第14期 '08/09期末	第15期 '09/03期末	第16期 '09/09期末	第17期 '10/03期末	第18期 '10/09期末	第19期 '11/03期末	第20期 '11/09期末
期末算定価格	A	498,741	531,100	619,160	644,700	636,770	591,920	645,239	632,112	642,220	634,357
簿価	B	427,013	431,463	503,376	525,503	544,245	540,709	614,734	614,593	628,689	622,542
含み損益	A-B=C	71,727	99,636	115,783	119,196	92,524	51,210	30,504	17,518	13,530	11,814
<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	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	27,657円	24,150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	678,770円	680,029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	706,427円	704,179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	787,000円	754,000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	1.11倍	1.07倍

* 含み損益とは期末算定価格と簿価との差額を指す。

* 期末算定価格とは、決算日を価格時点として不動産鑑定機関が行った価格調査による調査価格(第1期～第9期)又は鑑定評価による鑑定評価額(第10期～第20期)を指す。

期末算定価格の推移

対象：第10期末から第20期末まで持分の増減なく継続して保有する44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*

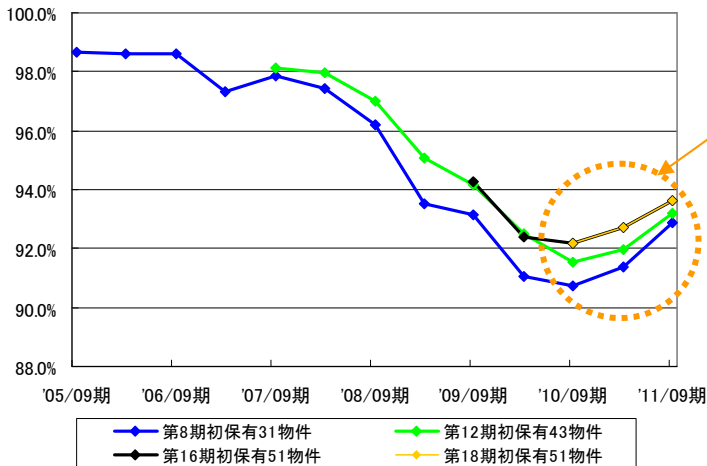
* NOI利回り=年換算NOI実績値÷取得価格

- 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

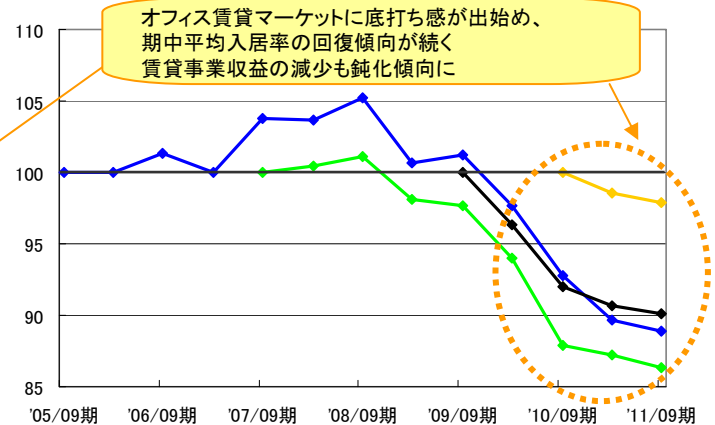
		05/09月期 第8期	06/03月期 第9期	06/09月期 第10期	07/03月期 第11期	07/09月期 第12期	08/03月期 第13期	08/09月期 第14期	09/03月期 第15期	09/09月期 第16期	10/03月期 第17期	10/09月期 第18期	11/03月期 第19期	11/09月期 第20期
第8期初保有31物件 取得価格 2,029億円	賃貸事業収益	100.0	100.0	101.3	100.0	103.8	103.7	105.2	100.6	101.3	97.6	92.8	89.7	88.9
	期中平均入居率	98.6%	98.6%	98.6%	97.3%	97.9%	97.4%	96.2%	93.5%	93.2%	91.1%	90.7%	91.4%	92.9%
	NOI利回り	5.89%	5.90%	5.98%	5.73%	6.07%	5.79%	6.35%	5.90%	5.42%	5.67%	5.08%	4.89%	4.98%
第12期初保有43物件 取得価格 3,730億円	賃貸事業収益					100.0	100.4	101.1	98.2	97.7	94.0	87.9	87.2	86.4
	期中平均入居率					98.1%	98.0%	97.0%	95.1%	94.2%	92.5%	91.5%	92.0%	93.2%
	NOI利回り					5.55%	5.35%	5.68%	5.39%	5.08%	5.10%	4.52%	4.51%	4.57%
第16期初保有51物件 取得価格 5,255億円	賃貸事業収益									100.0	96.3	92.0	90.7	90.1
	期中平均入居率									94.3%	92.4%	92.2%	92.7%	93.6%
	NOI利回り									4.93%	4.89%	4.48%	4.42%	4.48%
第18期初保有51物件 取得価格 5,255億円	賃貸事業収益											100.0	98.6	97.9
	期中平均入居率											92.2%	92.7%	93.6%
	NOI利回り											4.48%	4.42%	4.48%

第8期初保有31物件 第8期初保有47物件から、譲渡済み7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43物件 第12期初保有50物件から、譲渡済み2物件及びNHK広島、銀座EM、八王子ファースト、オペラシティ、三菱UFJを除く
 第16期初保有51物件 第16期初保有55物件から、譲渡済み1物件及び銀座EM、オペラシティ、汐留を除く
 第18期初保有51物件 第18期初保有55物件から、譲渡済み1物件及び銀座EM、オペラシティ、汐留を除く

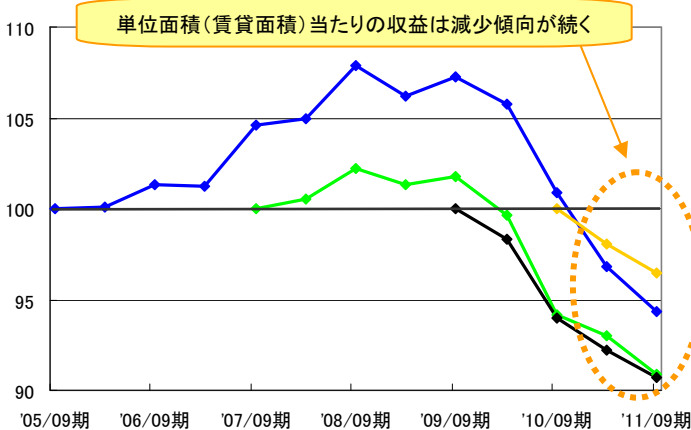
期中平均入居率の推移



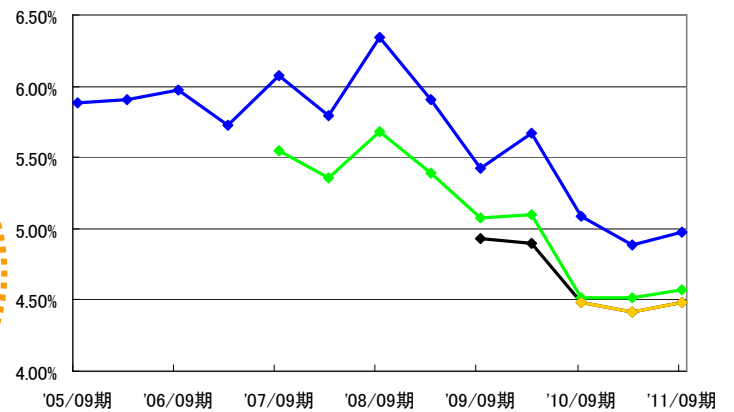
賃貸事業収益の推移



賃貸事業収益÷期中平均入居率の推移



NOI利回りの推移

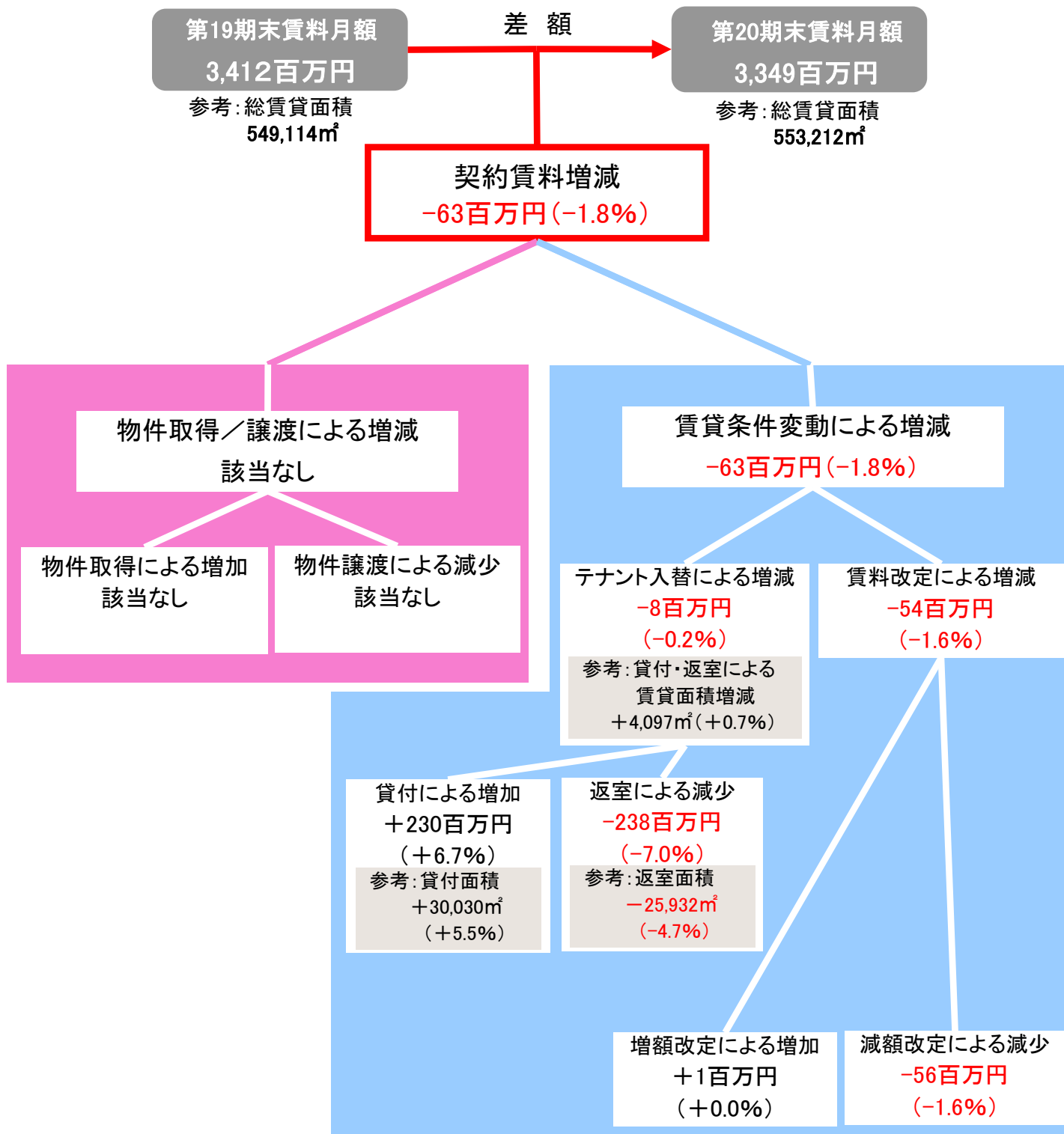


契約賃料の増減

契約賃料の増減(第20期)

増減は全て前期末(半年前)比(住宅は除く)。

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

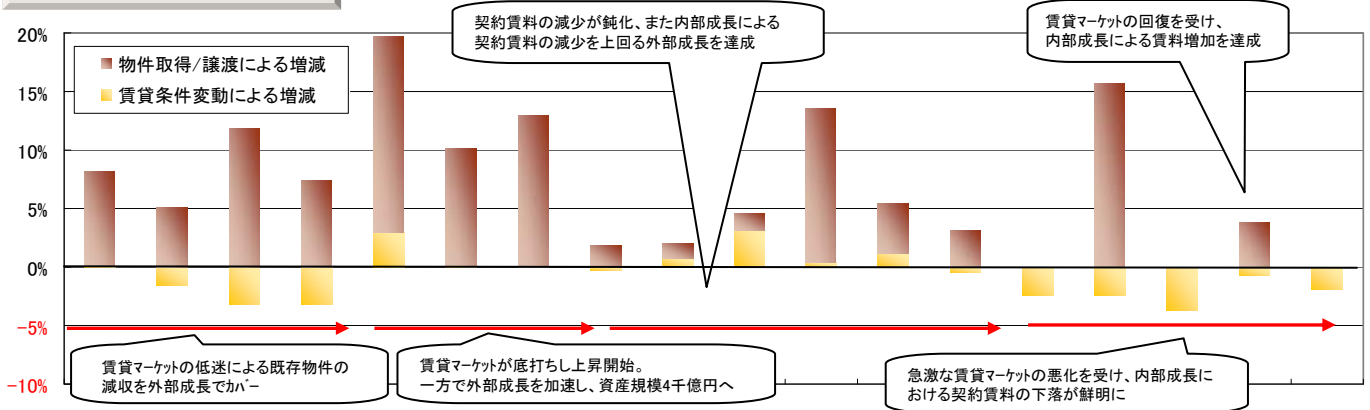


契約賃料の増減(推移)

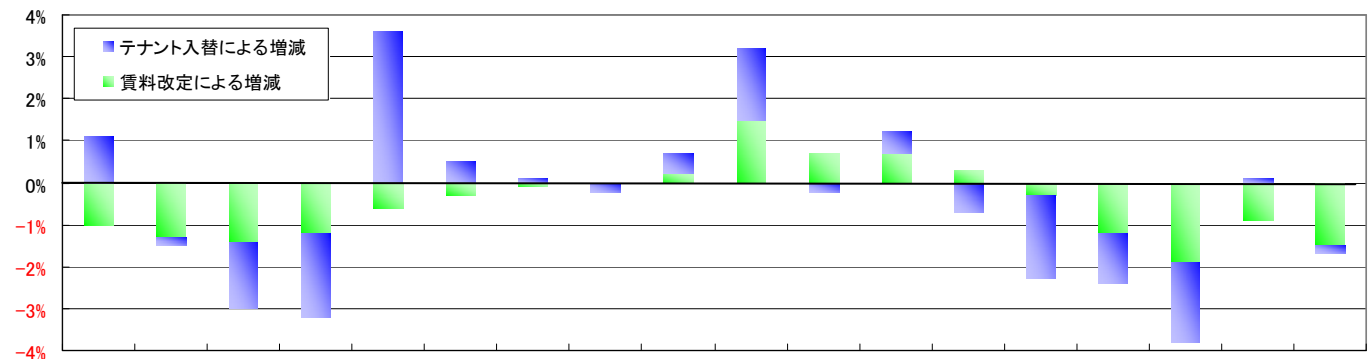
%は全て前期末(半年前)ポートフォリオ契約賃料(共益費込)月総額に対する増減率を表す(住宅は除く)。

	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
前期末比増減率 … I + II	8.1%	3.6%	8.7%	4.3%	19.7%	10.1%	13.0%	1.5%	2.0%	4.6%	13.6%	5.5%	2.7%	-2.4%	13.3%	-3.7%	3.2%	-1.8%
物件取得/譲渡による増減 … I (=①+②)	8.0%	5.1%	11.8%	7.5%	16.7%	9.9%	13.0%	1.8%	1.3%	1.4%	13.1%	4.3%	3.1%	0.0%	15.7%	0.0%	3.9%	0.0%
物件取得による増加 … ①	8.0%	5.1%	11.8%	7.5%	16.7%	9.9%	13.0%	3.9%	8.2%	1.8%	13.1%	4.3%	3.1%	0.0%	15.7%	0.0%	3.9%	0.0%
物件譲渡による減少 … ②	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-2.1%	-7.0%	-0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
賃貸条件変動による増減 … II (=③+④)	0.1%	-1.5%	-3.1%	-3.2%	3.0%	0.2%	0.0%	-0.3%	0.7%	3.2%	0.5%	1.2%	-0.4%	-2.4%	-2.4%	-3.7%	-0.7%	-1.8%
テナント入替による増減 … ③ (=a+b)	1.1%	-0.2%	-1.6%	-2.0%	3.6%	0.5%	0.1%	-0.2%	0.5%	1.7%	-0.2%	0.5%	-0.7%	-2.0%	-1.2%	-1.9%	0.1%	-0.2%
貸付による増加 … a	5.0%	3.0%	6.4%	5.0%	7.4%	3.1%	3.5%	3.5%	3.8%	5.7%	4.4%	4.0%	4.5%	2.6%	3.5%	3.9%	3.5%	6.7%
返室による減少 … b	-4.0%	-3.2%	-8.0%	-7.0%	-3.8%	-2.6%	-3.4%	-3.7%	-3.3%	-4.1%	-4.5%	-3.5%	-5.2%	-4.6%	-4.7%	-5.8%	-3.4%	-7.0%
賃料改定による増減 … ④ (=c+d)	-1.0%	-1.3%	-1.4%	-1.2%	-0.6%	-0.3%	-0.1%	0.0%	0.2%	1.5%	0.7%	0.7%	0.3%	-0.3%	-1.2%	-1.9%	-0.9%	-1.5%
増額改定による増加 … c	0.0%	0.1%	0.0%	0.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.2%	1.5%	0.7%	0.7%	0.4%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%
減額改定による減少 … d	-1.0%	-1.4%	-1.4%	-2.0%	-0.6%	-0.3%	-0.1%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	-0.6%	-1.3%	-1.9%	-0.9%	-1.6%

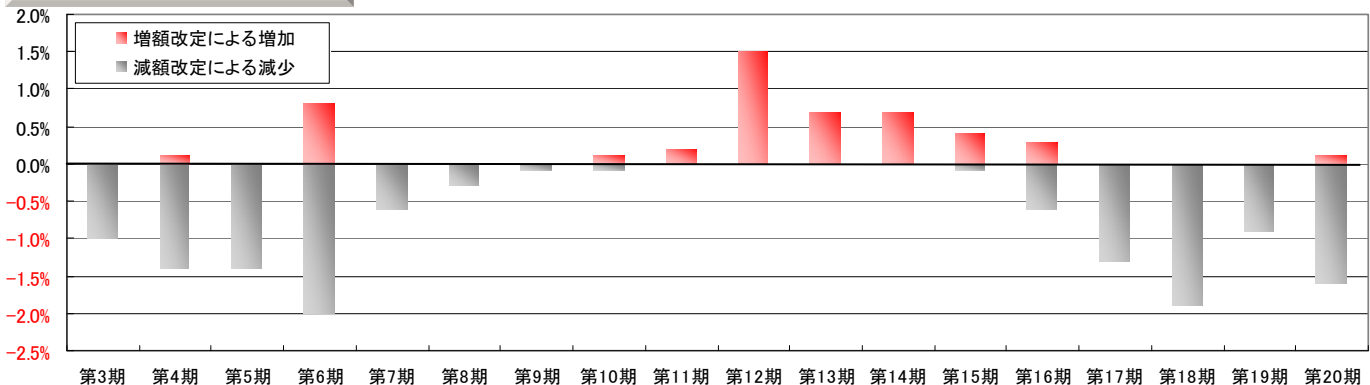
賃料増減要因



賃貸条件変動による増減



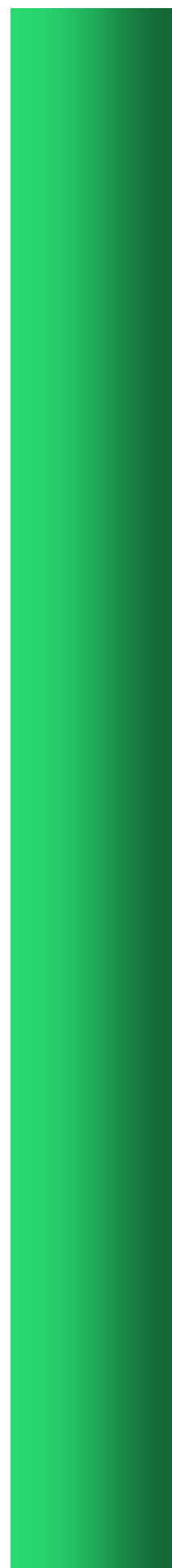
賃料改定による増減





MEMO

1. 決算概要



第20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19期 (‘11/03月期) 実績	→ 増減 額	→ 率	第20期 (‘11/09月期) 実績	← 増減 額	← 率	第20期 (‘11/09月期) 当初予想(*1)
営業収益	22,135	694	3.1%	22,829	29	0.1%	22,800
賃貸事業収益	22,135	147	0.7%	22,283	33	0.1%	22,250
賃貸事業収入	21,972			22,187			
その他賃貸事業収入	163			95			
不動産等譲渡益(*2)	-	546		546	6	1.2%	540
営業費用	12,333	116	0.9%	12,449	△250	△2.0%	12,700
賃貸事業費用(*3)	7,185	△22	△0.3%	7,162	△237	△3.2%	7,400
管理業務費	2,626	△53	△2.0%	2,573			
管理費	2,579			2,533			
媒介手数料等	46			39			
水道光熱費	1,664	21	1.3%	1,686			
公租公課	1,878	203	10.8%	2,081			
損害保険料	48	0	△0.2%	47			
修繕費	833	△248	△29.8%	585			
その他費用	134	53	40.0%	187			
NOI(*4)	14,950	170	1.1%	15,121	271	1.8%	14,850
減価償却費	4,286	146	3.4%	4,433	△6	△0.2%	4,440
賃貸事業損益(*4)	10,664	23	0.2%	10,687	287	2.8%	10,400
営業総利益	10,664	570	5.3%	11,234	284	2.6%	10,950
販売費及び一般管理費	861	△7	△0.9%	854	4	0.5%	850
資産運用報酬	538	8	1.5%	546	16	3.2%	530
その他販売費及び一般管理費	323			307			
営業利益	9,802	577	5.9%	10,380	290	2.9%	10,090
営業外収益	7			30			
受取利息	7			6			
その他営業外収益	0			24			
営業外費用	1,871			1,807			
支払利息	1,360	△65	△4.8%	1,295	△53	△2.9%	1,820
投資法人債利息	470	0	0.0%	471			
投資法人債発行費償却	21			21			
その他営業外費用	17			18			
経常利益	7,938	665	8.4%	8,603	343	4.2%	8,260
税引前当期純利益	7,657			8,614			
法人税等、法人税等調整額	5			346			
当期純利益	7,652	616	8.1%	8,268	238	3.0%	8,030
当期未処分利益	7,701			8,317			
FFO(*5)	11,938	216	1.8%	12,154			
1口当たり分配金	15,642	208	1.3%	15,850	110	0.7%	15,740

*1 当初予想とは、2011年5月17日に発表した第20期に係る予想を指す。

*2 不動産等譲渡益＋不動産等交換差益

*3 減価償却費を除く

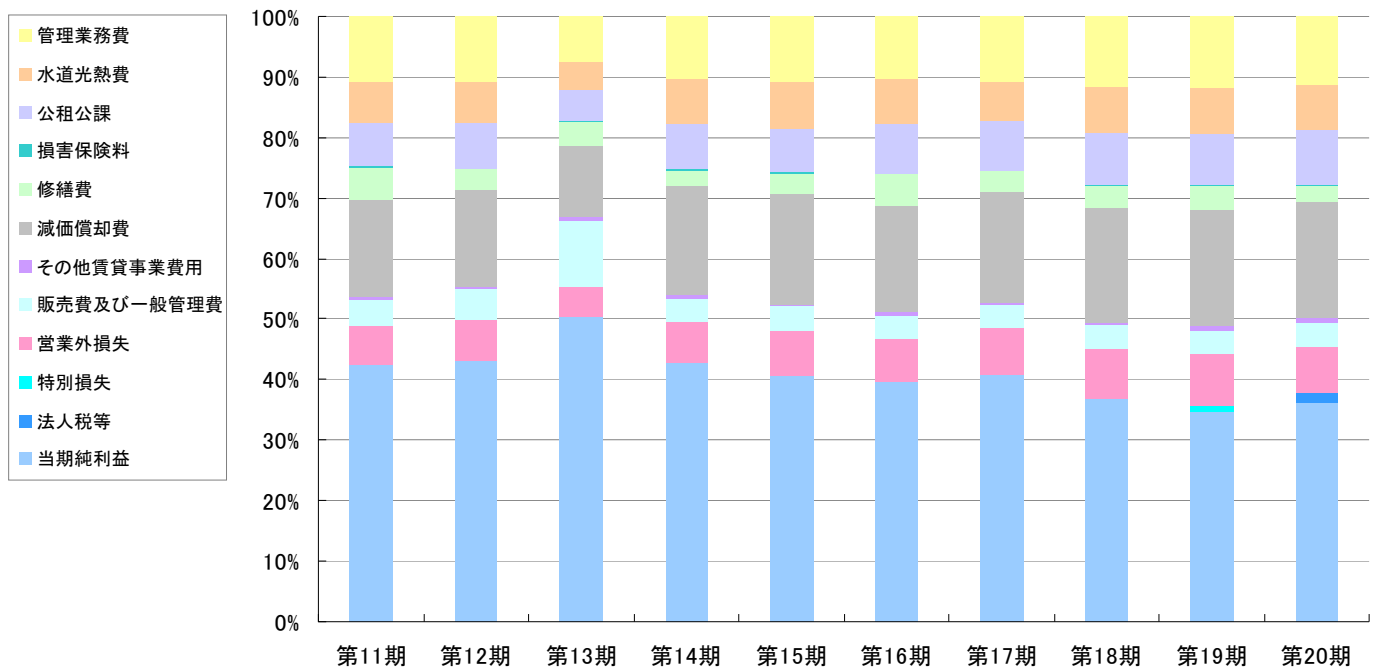
*4 不動産等譲渡益及び受取配当金を除く

*5 当期純利益＋減価償却費－不動産等譲渡益－受取配当金

< 営業収益に占める割合 >

	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	第20期 '11/09期
営業収益	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
管理業務費	10.7%	10.7%	7.5%	10.4%	10.9%	10.4%	10.9%	11.5%	11.9%	11.3%
水道光熱費	6.7%	6.7%	4.7%	7.3%	7.6%	7.2%	6.3%	7.9%	7.5%	7.4%
公租公課	7.3%	7.7%	5.2%	7.6%	7.3%	8.2%	8.2%	8.3%	8.5%	9.1%
損害保険料	0.2%	0.2%	0.1%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
修繕費	5.4%	3.3%	3.8%	2.6%	3.3%	5.2%	3.5%	3.6%	3.8%	2.6%
減価償却費	16.0%	16.2%	11.9%	18.0%	18.3%	17.7%	18.2%	19.1%	19.4%	19.4%
その他賃貸事業費用	0.3%	0.2%	0.4%	0.3%	0.4%	0.5%	0.2%	0.2%	0.6%	0.8%
販売費及び一般管理費	4.3%	5.1%	11.1%	4.1%	4.0%	3.8%	3.9%	4.2%	3.9%	3.7%
営業外損失	6.6%	6.6%	4.9%	6.9%	7.4%	7.2%	7.7%	8.2%	8.4%	7.8%
特別損失	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.3%	0.0%
法人税等	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%
当期純利益	42.4%	43.3%	50.3%	42.7%	40.7%	39.5%	41.0%	36.8%	34.6%	36.2%

*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、第20期には不動産等譲渡益及び特別利益が含まれる。



第20期貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第19期末 ('11/03月末)	第20期末 ('11/09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	15,734	19,366	3,632	未収還付消費税等の減少
その他流動資産	604	256	△347	
流動資産合計	16,339	19,623	3,284	
II 固定資産				
有形固定資産				物件譲渡による減少等
建物(信託物件含む)	236,128	235,336	△792	
構築物(信託物件含む)	2,594	2,590	△3	
機械装置他(信託物件含む)	3,240	3,213	△26	
土地(信託物件含む)	426,447	424,833	△1,614	
減価償却累計額	△47,192	△50,887	△3,694	
有形固定資産合計	621,217	615,085	△6,131	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	7,472	7,456	△15	
無形固定資産合計	7,472	7,456	△15	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	1,101	1,088	△12	
投資その他の資産合計	1,678	1,665	△12	
固定資産合計	630,368	624,207	△6,160	
III 繰延資産				
投資法人債発行費	140	118	△21	
繰延資産合計	140	118	△21	
資産合計	646,847	643,949	△2,898	

(単位:百万円)

科目	第19期末 (‘11/03月末)	第20期末 (‘11/09月末)	増減	増減の要因
負債の部				
I 流動負債				
短期借入金	25,000	16,500	△8,500	} 長期借入金への借換による減少等
1年以内返済予定長期借入金	68,100	8,100	△60,000	
1年以内償還予定投資法人債	-	10,000	10,000	
前受金	2,979	2,477	△502	第20期に受領した第20期物件譲渡にかかる 手付金の振替による減少等
その他流動負債	2,989	3,019	30	
流動負債合計	99,069	40,097	△58,971	
II 固定負債				
投資法人債	55,000	45,000	△10,000	
長期借入金	124,300	189,750	65,450	1年以内返済予定長期借入金、短期借入金 からの借換による増加
預り敷金、保証金	36,130	35,788	△341	
その他固定負債	294	642	348	圧縮積立にかかる繰延税金負債の計上による増加等
固定負債合計	215,724	271,181	55,457	
負債合計	314,793	311,279	△3,514	
純資産の部				
出資総額	324,353	324,353	-	
当期未処分利益	7,701	8,317	616	
純資産合計	332,054	332,670	616	
負債・純資産合計	646,847	643,949	△2,898	

第20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20期(183日)
営業活動によるキャッシュフロー	15,992
税引前当期純利益	8,614
減価償却費	4,433
その他	2,944
投資活動によるキャッシュフロー	△ 5,161
財務活動によるキャッシュフロー	△ 10,699
短期借入れによる収入	7,000
短期借入金の返済による支出	△ 15,500
長期借入れによる収入	66,500
長期借入金の返済による支出	△ 61,050
投資法人債の発行による収入	-
投資法人債の償還による支出	-
投資法人債発行費の支出	-
投資口の発行による収入	-
投資口交付費の支出	-
分配金の支払額	△ 7,649
現金及び現金同等物の増減額	132
現金及び現金同等物の期首残高	11,234
現金及び現金同等物の期末残高	11,366

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

科目	第20期(183日)
当期未処分利益	8,317,354,373
分配金の額	7,753,820,000
圧縮積立金	533,179,665
次期繰越利益	30,354,708

なお、第20期の投資口1口当たりの分配金の額は、**15,850円**(第19期15,642円)となる。

- 投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)を適用し、また、財務基盤の強化を目的に、租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用して、当期の課税所得が発生しない限度まで圧縮積立を行うこととした。
- この圧縮積立金および圧縮積立にかかる法人税等調整額を控除した後の当期未処分利益のうち発行済投資口数489,200口の整数倍である7,753,820,000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	第20期 (‘11/09月期) 183日間
総資産経常利益率(ROA) 年換算値	1.5% 3.0%	1.5% 3.0%	1.3% 2.6%	1.2% 2.5%	1.3% 2.7%
純資産当期純利益率(ROE) 年換算値	2.8% 5.5%	2.7% 5.5%	2.4% 4.9%	2.3% 4.6%	2.5% 5.0%
期末自己資本比率	54.2%	52.3%	52.4%	51.3%	51.7%
LTV①	39.1%	41.2%	41.3%	42.1%	41.8%
LTV②	42.6%	44.7%	44.7%	45.6%	45.4%
LTV③	39.1%	40.9%	40.8%	41.2%	40.9%
LTV④	37.3%	40.7%	41.5%	42.4%	42.5%
期末固定長期適合率	114.2%	109.2%	116.4%	116.7%	104.8%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	9.0倍	9.0倍	7.8倍	7.5倍	8.4倍
NOI(百万円)	13,950	14,414	15,091	14,950	15,121
FFO(百万円)	11,577	11,914	12,353	11,938	12,154

* 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

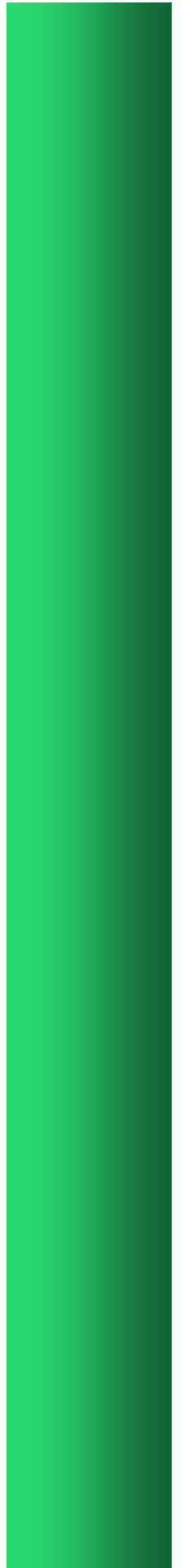
* NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用(減価償却費を除く)

* 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19期		第20期		第21期		第22期	
	('11/03月期)		('11/09月期)		('12/03月期)		('12/09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	57棟		56棟		57棟		57棟	
運用日数	182日		183日		183日		183日	
営業収益	22,135	+694	22,829	+1,310	24,140	△60	24,080	
賃貸事業収益	22,135	+147	22,283	+1,856	24,140	△60	24,080	
容積利用権譲渡益	-		-		-		-	
不動産等譲渡益	-	+546	546	△546	-		-	
物件移転補償金	-		-		-		-	
営業費用	12,333	+116	12,449	+1,090	13,540	+260	13,800	
賃貸事業費用(減価償却費除く)	7,185	△22	7,162	+807	7,970	+240	8,210	
減価償却費	4,286	+146	4,433	+226	4,660	+30	4,690	
販売費及び一般管理費	861	△7	854	+45	900	△10	890	
(内、資産運用報酬(*1))	(538)	(+8)	(546)	(+23)	(570)	(△10)	(560)	
NOI(*2)	14,950	+170	15,121	+1,038	16,160	△300	15,860	
賃貸事業損益(*2)	10,664	+23	10,687	+812	11,500	△330	11,170	
営業総利益	10,664	+570	11,234	+265	11,500	△330	11,170	
営業利益	9,802	+577	10,380	+209	10,590	△320	10,270	
営業外損益	△1,863	+87	△1,776	△173	△1,950	+150	△1,800	
(内、支払利息)	(△1,831)	(+65)	(△1,766)	(△73)	(△1,840)	(+60)	(△1,780)	
経常利益	7,938	+665	8,603	+26	8,630	△160	8,470	
当期純利益	7,652	+616	8,268	+351	8,620	△100	8,520	
発行済投資口数	489,200口		489,200口	+59,840口	549,040口		549,040口	
1口当たり分配金	15,642円	+208円	15,850円	△150円	15,700円		15,700円	
期末入居率	93.2%	+1.3%	94.6%	△0.4%	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

<賃貸事業収益の増減要因>

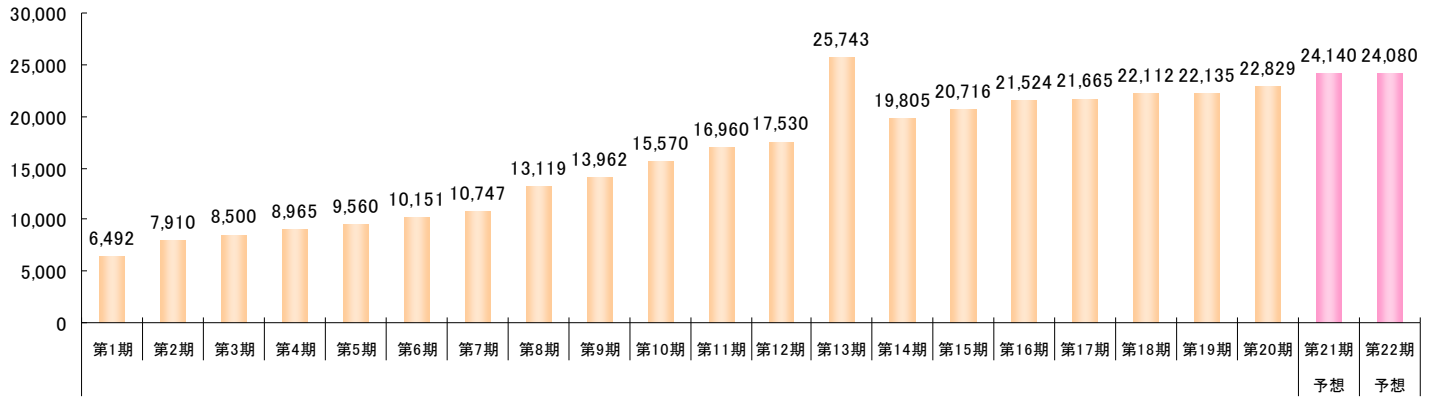
- 第20期→第21期:第21期取得物件(赤坂パークビル)の期中稼働による増加
第20期・第21期とも通期稼働物件のテナント入替に伴う賃料減及び減額想定等による減少
- 第21期→第22期:第21期取得物件(赤坂パークビル)の通期稼働による増加
第21期・第22期とも通期稼働物件のテナント入替に伴う賃料減及び減額想定等による減少

<賃貸事業費用(減価償却費除く)の増減要因>

- 第20期→第21期:第21期取得物件(赤坂パークビル)の期中稼働による増加
修繕費、水道光熱費の増加等
- 第21期→第22期:第21期取得物件(赤坂パークビル)の期中稼働による増加
修繕費の減少等

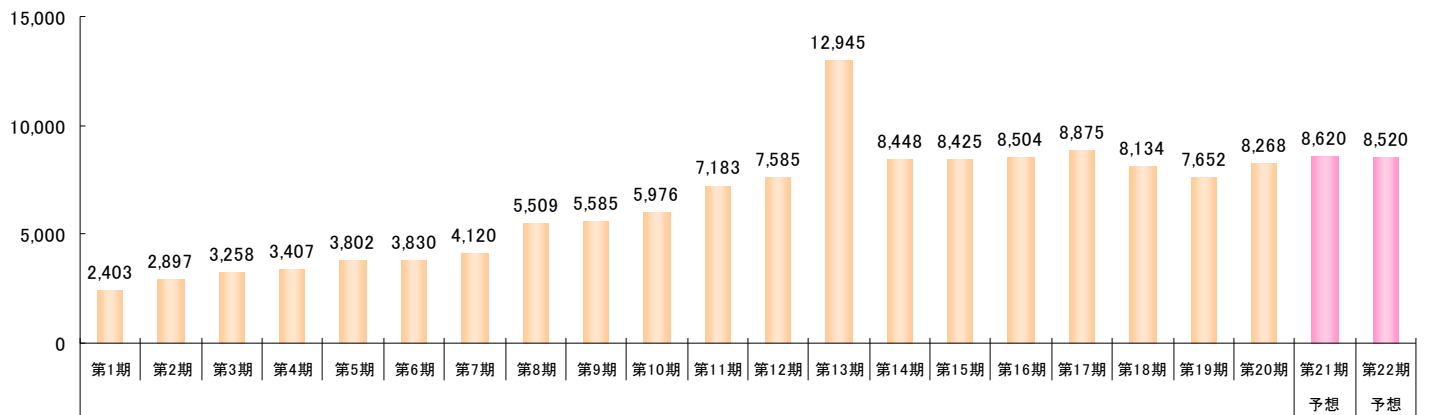
営業収益

(百万円)



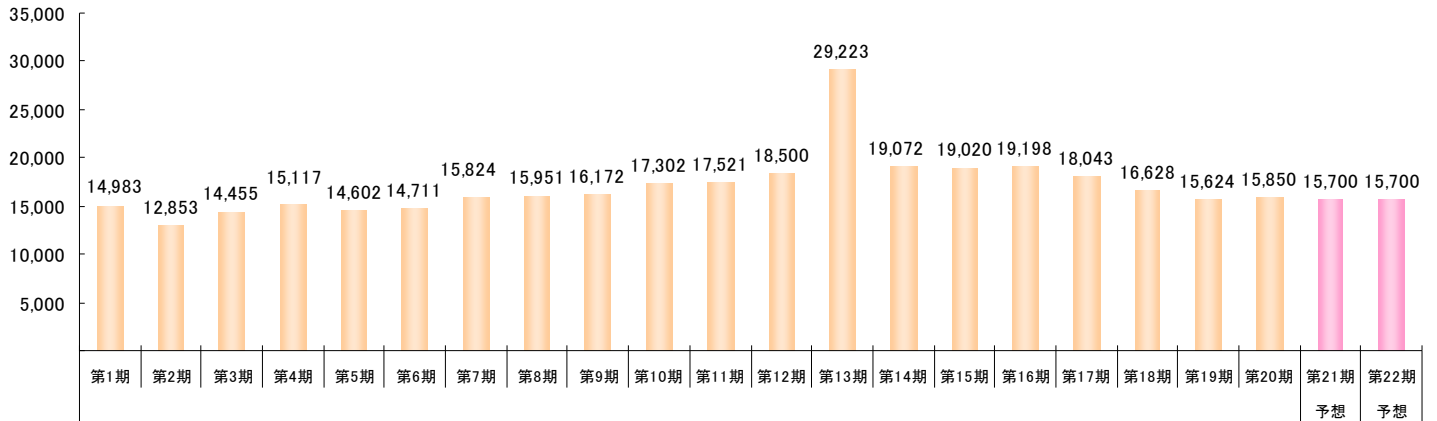
当期純利益

(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21期想定貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第21期末 (12/03月末)	第20期末 (11/09月末)	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	17,087	19,366	△ 2,279	物件取得資金への充当による減少、及び賃料収入等による増加等 未収還付消費税等の増加
その他流動資産	718	256	462	
流動資産合計	17,805	19,623	△ 1,818	
固定資産				
有形固定資産				資本的支出、及び物件取得による増加
建物（信託物件含む）	250,900	235,336	15,564	
構築物（信託物件含む）	2,609	2,590	19	
機械装置他（信託物件含む）	3,237	3,213	24	
土地（信託物件含む）	472,630	424,833	47,797	
減価償却累計額	△ 55,554	△ 50,887	△ 4,667	
有形固定資産合計	673,822	615,085	58,737	
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	7,440	7,456	△ 16	
無形固定資産合計	7,440	7,456	△ 16	
投資その他の資産				
投資有価証券	577	577	-	
長期前払費用他	1,078	1,088	△ 10	
投資その他の資産	1,655	1,665	△ 10	
固定資産合計	682,917	624,207	58,710	
繰延資産				
投資法人債発行費	96	118	△ 22	
繰延資産合計	96	118	△ 22	
資産合計	700,818	643,949	56,869	

(単位:百万円)

科目	第21期末 (12/03月末)	第20期末 (11/09月末)	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				
短期借入金	11,800	16,500	△ 4,700	増資払込金による繰上返済等による減少
1年以内返済予定長期借入金	50,100	8,100	42,000	返済までの日数経過による増加等
1年以内償還予定投資法人債	10,000	10,000	0	
前受金	2,506	2,477	29	
その他流動負債	2,031	3,019	△ 988	未払消費税の納付による減少、 工事未払金の減少等
流動負債合計	76,437	40,097	36,340	
固定負債				
投資法人債	45,000	45,000	0	
長期借入金	165,700	189,750	△ 24,050	新規借入・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	38,798	35,788	3,010	
その他固定負債	645	642	3	資産除去債務の計上による増加
固定負債合計	250,143	271,181	△ 21,038	
負債合計	326,580	311,279	15,301	
純資産の部				
出資総額	365,053	324,353	40,700	増資による増加
当期末処分利益	9,185	8,317	868	当期純利益、内部留保による増加等
純資産合計	374,238	332,670	41,568	
負債・純資産合計	700,818	643,949	56,869	

実績及び予想損益(補足資料)

(単位:百万円(単位記載項目を除く))

決算期 実績/予想 期末物件数 運用日数	第20期 (11/09月期) 実績 56棟 183日	→ 増減 →	第21期 (12/03月期) 予想 57棟 183日	→ 増減 →	第22期 (12/09月期) 予想 57棟 183日
営業収益	22,829	+1,310	24,140	△60	24,080
賃貸事業収益	22,283	+1,856	24,140	△60	24,080
不動産等譲渡益	546	△546	0	-	0
営業費用	12,449	+1,090	13,540	+260	13,800
賃貸事業費用(減価償却費除く)	7,162	+807	7,970	+240	8,210
減価償却費	4,433	+226	4,660	+30	4,690
販売費及び一般管理費	854	+45	900	△10	890
(内、資産運用報酬(*1))	(546)	(+23)	(570)	(△10)	(560)
NOI	15,121	+1,038	16,160	△300	15,860
賃貸事業損益	10,687	+812	11,500	△330	11,170
営業総利益	11,234	+265	11,500	△330	11,170
営業利益	10,380	+209	10,590	△320	10,270
営業外損益	△1,776	△173	△1,950	+150	△1,800
(内、支払利息)	(△1,766)	(△73)	(△1,840)	(+60)	(△1,780)
経常利益	8,603	+26	8,630	△160	8,470
特別利益	10	△10	0	-	0
法人税等・法人税等調整額	346	△336	10	△50	△40
当期純利益	8,268	+351	8,620	△100	8,520
前期繰越利益	49	△19	30	-	30
圧縮積立金取崩し	-	-	0	+90	90
当期未処分利益	8,317	+332	8,650	-	8,650
繰越利益	30	-	30	-	30
圧縮積立金繰入	533	△533	0	-	0
分配金総額	7,753	+866	8,620	-	8,620
発行済投資口数	489,200口	+59,840	549,040口	-	549,040口
1口当たり分配金	15,850円	△150円	15,700円	-	15,700円
内部留保期末残高 (1口当たり期末残高)	909 1,858円	- △208	909 1,650円	△169 △300	740 1,350円

*1 期間報酬及びインセンティブ報酬

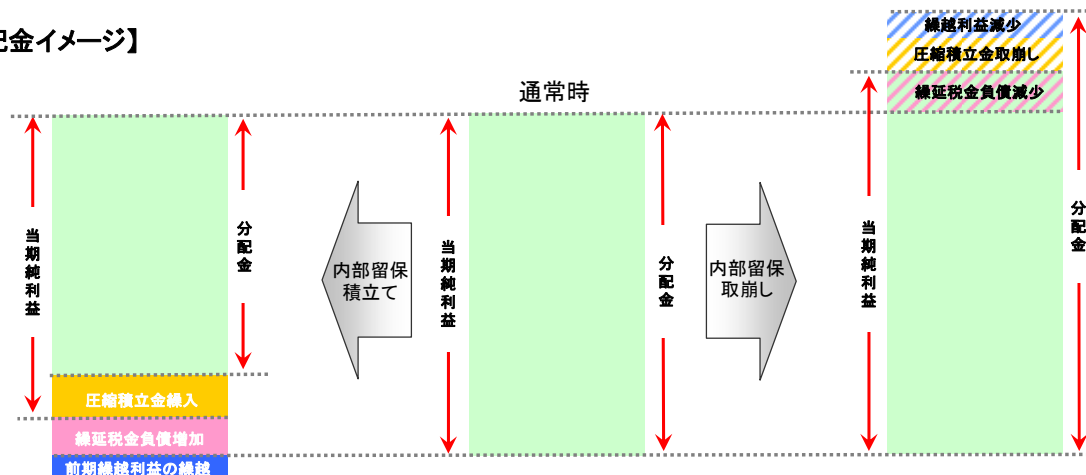
*2 数値は一千万円未満切捨てにて表示

・平成23年11月21日現在の発行済投資口数489,200口に、平成23年11月21日付け提出の投資口の発行登録書に記載の発行予定額(407億円)を発行価額の総額とする新投資口の数として59,840口を加えた549,040口を前提としている。

なお、新投資口数59,840口の内訳としては、公募による新投資口の発行口数を54,400口、第三者割当による新投資口の発行口数を上限5,440口としており、当該第三者割当による新投資口の発行口数は5,440口すべてが発行されることを前提としている。

(参考)新投資口の発行が行われなかった場合の予想分配金は、平成24年3月期17,280円、平成24年9月期17,090円。

【分配金イメージ】



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。