

# ジャパンリアルエステイト投資法人

第16期(2009年9月期) 決算説明資料

2009年11月18日



ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

# MEMO

## Executive Summary

● 第16期決算実績	2・3
● 第15期・第16期物件収支比較	4・5
● 投資主データ	6・7
● 未利用容積移転取引(第16期)	8
● 資産の譲渡(第17期)	9
● 有利子負債の状況	10・11
● 資産規模と入居率の推移	12
● ポートフォリオの質の向上	13
● 物件価格データ	14・15
● 期末算定価格の推移	16
● NOI利回り(運用利回り)の推移	17
● 契約賃料の増減	18・19

## 決算概要

● 第16期損益計算書	22・23
● 第16期貸借対照表	24・25
● 第16期キャッシュフロー計算書及び分配金	26
● 財務指標	27

## 本資料において使用する用語について

- ① 各数字データは表示単位未満を切り捨てて表示している。ただし、入居率を含む各種百分比及び総資産有利子負債比率については、小数点第二位を四捨五入して表示している。
- ② 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」及び「テナント数」に関しては、JREの保有する持分にかかる数字を記載している。
- ③ 「平均入居率」は、対象期間中毎月末時点の賃貸面積の合計値を、毎月末時点の賃貸可能面積の合計値で除することにより算出している。
- ④ 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」には、貸会議室や管理室・倉庫として使用又は賃貸している面積は含まない。
- ⑤ 「北の丸スクエア」、「二番町ガーデン」、「恵比寿ネオナート」、「錦パークビル」における「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」、「テナント数」には住宅部分を含まない。
- ⑥ 「賃料」とは、「賃貸可能面積」を対象とするテナント賃料を指す。
- ⑦ 「テナント数」は、建物床の貸付けについて、賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としており、駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含まない。
- ⑧ 不動産管理会社等とバスル一型の賃貸借契約(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、不動産取得付帯費用等は含まない)。
- 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 「物件数」及び「取得価格」には、2008年7月4日付けにて取得した菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物は含まない
- ⑯ 「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、第一生命保険相互会社及び三井物産株式会社)を指す。
- ⑰ 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気プラザ	元気プラザ	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	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
東五反田1丁目ビル	東五反田1丁目ビル	御堂筋ダイワビル	御堂筋ダイワビル
大森駅東口ビルディング	大森駅東口ビル	リットシティビル	リットシティ
日本プラズウィックビル	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
ダヴィンチ原宿	ダヴィンチ原宿	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		

# Executive Summary

## 第16期実績

- ◆ 新規取得資産なし
  - ◆ 未利用容積移転取引
    - ・「三菱UFJ信託銀行本店ビル／未利用容積移転」(2009年9月17日、移転対価729百万円)
  - ◆ 物件運営・管理状況
    - ・当期末入居率93.3%(第15期末入居率95.5%)
    - ・当期中賃料改定の状況 増額改定 +月額8百万円、減額改定 ▲月額18百万円
  - ◆ 財務の状況
    - ・当期末LTV(有利子負債／総資産) 39.1%
    - ・長期固定有利子負債比率(\*) 78.2%
- (\*)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
(安定的)	(安定的)	(安定的)

(2009年11月18日現在)

(\*)2009年4月21日付けにて、Moody'sから取得しているJREの発行体格付け及び無担保長期債務格付けが「Aa3」から「A1」へ変更となった。

## 第16期決算

(単位:百万円(単位記載項目を除く))

	第15期実績 ( '09/03月期 ) '08/10~'09/03	第16期実績 ( '09/09月期 ) '09/04~'09/09
営業収益	20,716	21,524
(前期比)	(+4.6%)	(+3.9%)
(当初予想比)	(+2.2%)	(-0.0%)
当初予想	20,280	21,530
賃貸事業収益	20,716	20,795
(前期比)	(+4.6%)	(+0.4%)
(当初予想比)	(+2.2%)	(-0.0%)
当初予想	20,280	20,800
容積利用権譲渡益	-	728
営業利益	9,955	10,054
(前期比)	(+1.5%)	(+1.0%)
(当初予想比)	(+3.3%)	(-0.3%)
当初予想	9,640	10,090
経常利益	8,426	8,505
(前期比)	(-0.3%)	(+0.9%)
(当初予想比)	(+3.4%)	(+1.9%)
当初予想	8,150	8,350
当期純利益	8,425	8,504
(前期比)	(-0.3%)	(+0.9%)
(当初予想比)	(+3.4%)	(+1.9%)
当初予想	8,150	8,350
発行済投資口数	443,000口	443,000口
1口当たり分配金	19,020円	19,198円
総資産額	565,022	564,528
純資産額	306,027	306,106
負債合計	258,994	258,422
有利子負債額	220,500	220,500
総資産有利子負債比率	39.0%	39.1%
期末投資口価格	756,000円	734,000円
時価総額	334,908	325,162
期末物件数	55棟	55棟
期末賃貸可能面積	516,411㎡	516,421㎡
期末入居率	95.5%	93.3%

- \* 時点情報についての数値は期末時点
- \* 当初予想とは、第15期については2008年11月20日に発表した第15期に係る予想を指し、第16期については2009年5月18日に発表した第16期に係る予想を指す。
- \* 物件数に、2008年7月4日付けにて取得した菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物は含まない。

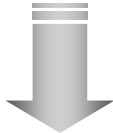
# 第15期・第16期物件収支比較



(単位:百万円)

## 全体収支比較

(下記資産グループA・B合計)



## (要因分析)

資産グループA  
第15期・第16期ともに持分の  
増減なく通期稼働した54物件

\* 第14期中に取得した菱進銀座イーストミラービル  
隣接の土地・建物に係る収支は含まない。

### <修繕費の主な増減要因>

渋谷クロスタワー	542
錦パークビル	25
名古屋広小路ビルディング	18
神宮前メディアスクエアビル	-67
日本フランスウィックビル	-37

	第15期	第16期	増減	増減率
賃貸事業収益	20,716	20,795	78	0.4%
賃貸事業費用	9,929	10,644	715	7.2%
賃貸事業損益	10,787	10,150	-636	-5.9%
NOI*	14,575	13,951	-623	-4.3%
期末入居率	95.5%	93.3%	-2.2%	
期中平均入居率	95.3%	94.4%	-0.9%	

\*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15期	第16期	増減	増減率
賃貸事業収益	20,384	20,201	-182	-0.9%
賃貸事業費用	9,851	10,482	630	6.4%
管理業務費	2,242	2,203	-38	-1.7%
管理費	2,176	2,143	-32	-1.5%
媒介手数料等	66	60	-5	-8.4%
水道光熱費	1,559	1,525	-33	-2.2%
公租公課	1,509	1,741	232	15.4%
損害保険料	43	43	0	0.2%
修繕費	676	1,119	442	65.4%
その他費用	78	117	38	49.6%
減価償却費	3,740	3,730	-10	-0.3%
賃貸事業損益	10,532	9,718	-813	-7.7%
NOI	14,273	13,449	-824	-5.8%
期末入居率	95.5%	93.2%	-2.3%	
期中平均入居率	95.2%	94.3%	-1.0%	

資産グループB  
第15期中取得1物件\*  
(沙留)

(第16期から通期稼働した物件)

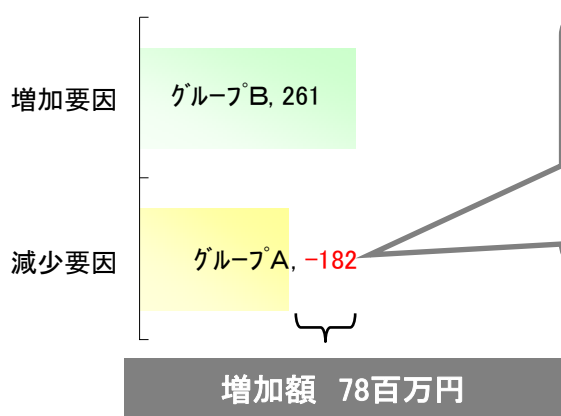
	第15期	第16期	増減	増減率
賃貸事業収益	332	593	261	78.6%
賃貸事業費用	78	162	84	107.6%
賃貸事業損益	254	431	177	69.6%
NOI	301	502	200	66.6%

\*各ビル別の第15期・第16期収支比較は、  
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  保有物件データ  よりダウンロード可能。



### 賃貸事業収益増減要因

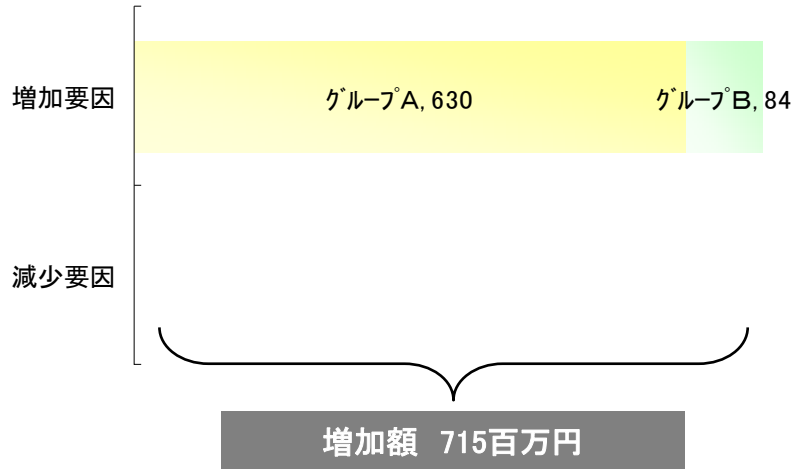
(単位: 百万円)



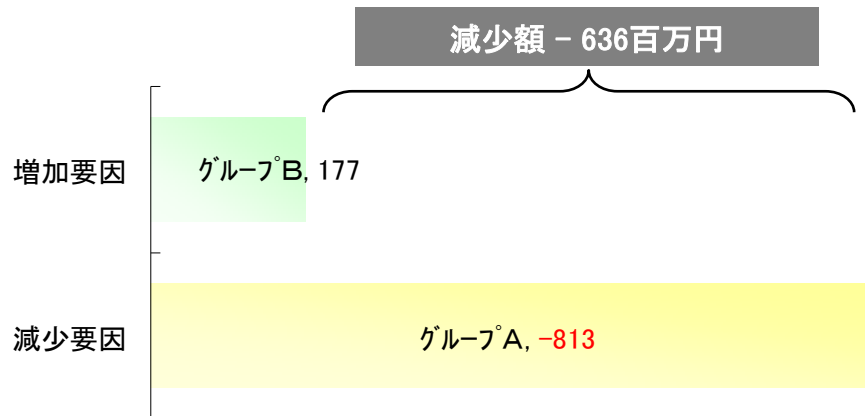
主な増減要因 ベスト5 ワースト5

名称	15期	16期	増減額	増減率
MD神田ビル	100	206	105	104.6%
神宮前メディアスクエアビル	333	384	51	15.5%
神田橋パークビルディング	163	196	33	20.7%
名古屋広小路ビルヂング	707	734	27	3.8%
日本フランスウィックビル	315	323	8	2.8%
新藤田ビル	851	808	-43	-5.1%
北の丸スクエア	1,871	1,829	-41	-2.2%
ハーモニータワー	468	441	-26	-5.7%
渋谷クロスタワー	1,464	1,438	-26	-1.8%
金沢パークビル	511	486	-24	-4.8%

### 賃貸事業費用増減要因



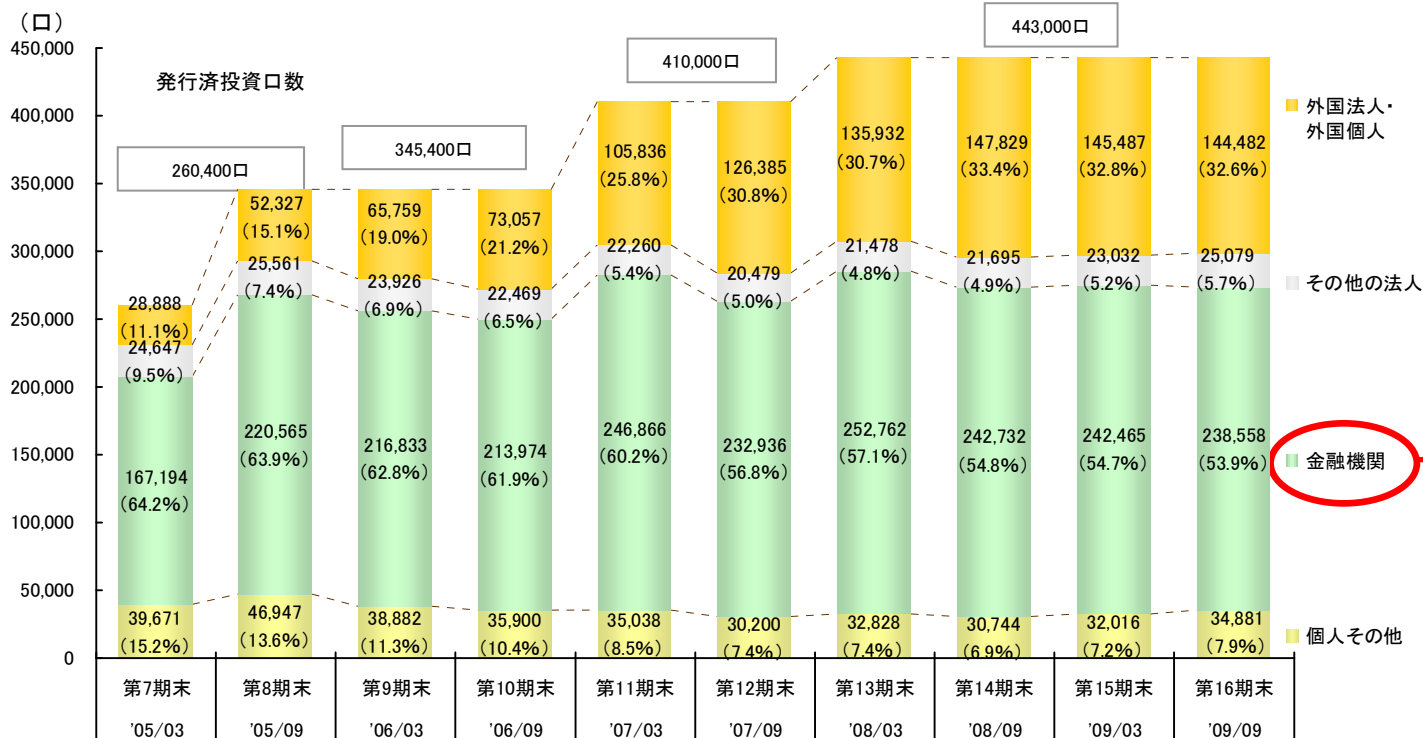
### 賃貸事業損益増減要因



# 投資主データ



## 投資主属性別投資口数



## 投資主上位10位

### 第16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)	36,389	8.21%
2 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	35,571	8.03%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	34,330	7.75%
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	20,774	4.69%
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	13,775	3.11%
6 三菱地所株式会社	10,160	2.29%
7 THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	7,613	1.72%
8 株式会社北洋銀行	7,493	1.69%
9 株式会社中国銀行	7,168	1.62%
10 RBC DEXIA INVESTOR SERVICES TRUST, LONDON-CLIENTS ACCOUNT	5,403	1.22%

第一生命保険相互会社	4,920	1.11%
三井物産株式会社	1,600	0.36%

### 第15期

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
1 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	38,899	8.78%
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	33,217	7.50%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	30,819	6.96%
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	22,817	5.15%
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	13,031	2.94%
6 三菱地所株式会社	10,160	2.29%
7 THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	9,640	2.18%
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	9,254	2.09%
9 株式会社中国銀行	8,325	1.88%
10 東京海上日動火災保険株式会社	8,120	1.83%

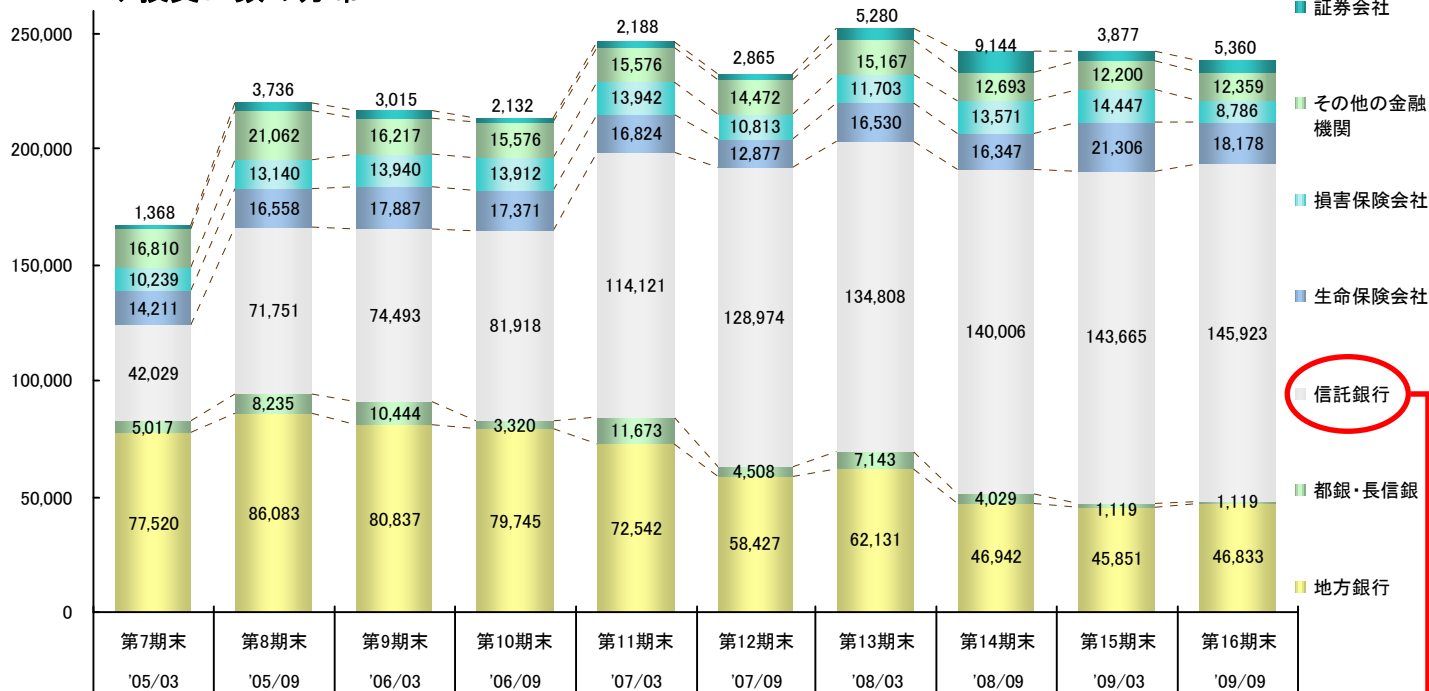
第一生命保険相互会社	4,920	1.11%
三井物産株式会社	1,600	0.36%

## 属性別投資主数

	第16期末 ('09/09期)		第15期末 ('09/03期)	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	12,856	93.4%	11,907	93.2%
金融機関	175	1.3%	170	1.3%
その他の法人	335	2.4%	313	2.4%
外国法人・外国個人	396	2.9%	389	3.0%
合計	13,762	100.0%	12,779	100.0%

## 金融機関の内訳

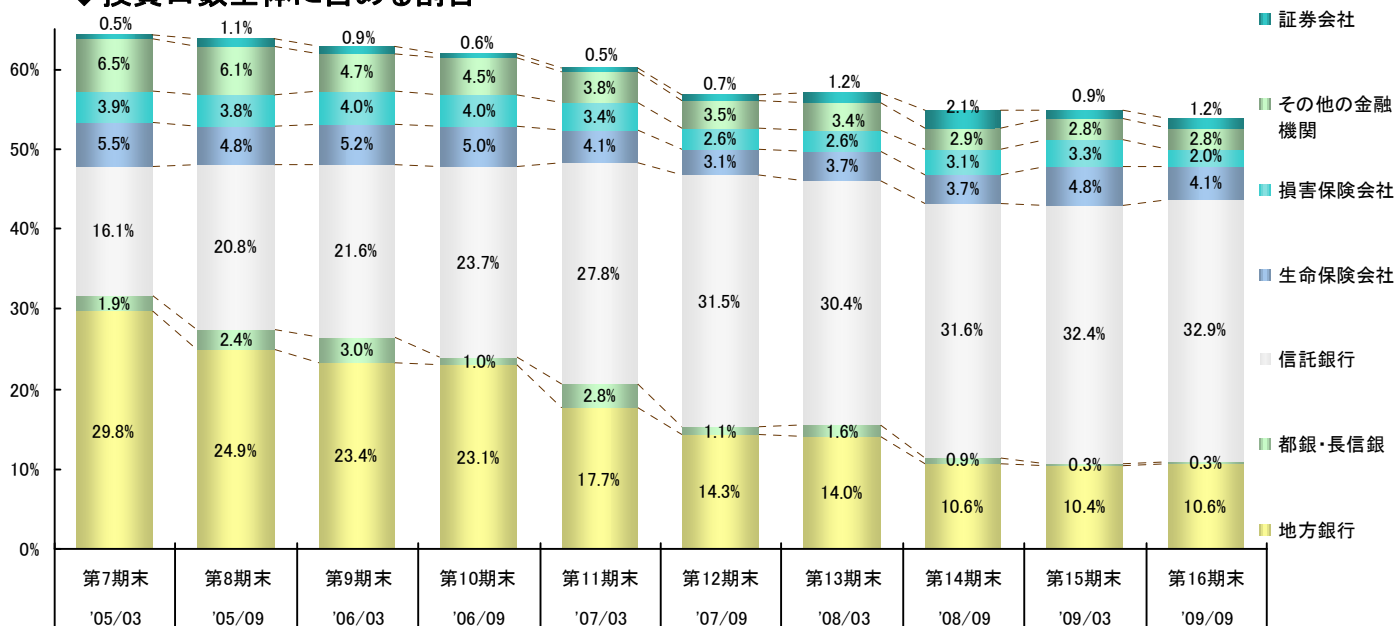
### ◆投資口数の分布



### <投資信託の口数>

	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
期	'05/03	'05/09	'06/03	'06/09	'07/03	'07/09	'08/03	'08/09	'09/03	'09/09
発行済投資口数	260,400	345,400	345,400	345,400	410,000	410,000	443,000	443,000	443,000	443,000
信託銀行	42,029	71,751	74,493	81,918	114,121	128,974	134,808	140,006	143,665	145,923
うち、投資信託	36,453	62,225	67,662	76,205	106,330	113,841	120,106	124,433	132,107	135,826
発行済投資口数に占める割合	14.0%	18.0%	19.6%	22.1%	25.9%	27.8%	27.1%	28.1%	29.8%	30.7%
信託銀行に占める割合	86.7%	86.7%	90.8%	93.0%	93.2%	88.3%	89.1%	88.9%	92.0%	93.1%

### ◆投資口数全体に占める割合





# 資産の譲渡(第17期)

## 神宮前メディアスクエアビル敷地一部の譲渡

### 取引概要

- 譲渡対象資産: 土地(神宮前メディアスクエアビル敷地一部)
- 面積: 137.01㎡
- 譲渡価格: 1,507百万円
- 鑑定評価額: 1,330百万円(2009年3月15日時点)
- 譲渡日: 2009年10月30日
- 譲渡先: 東京都

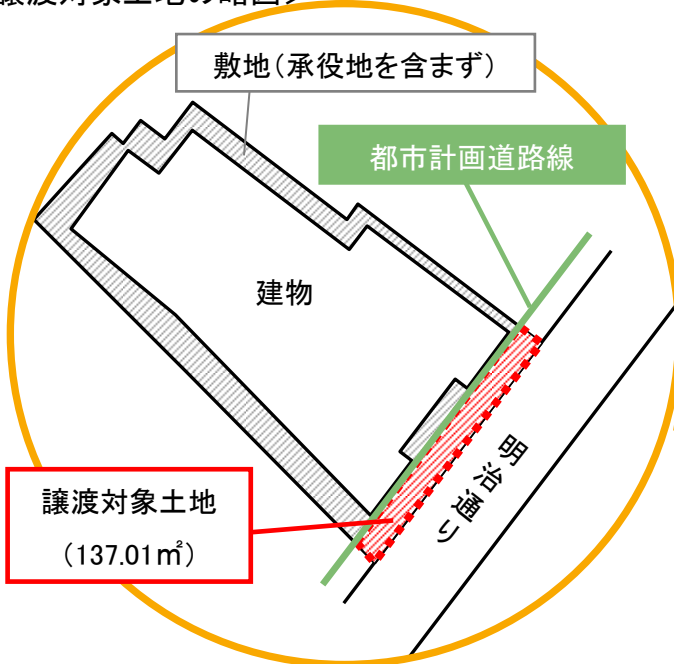
第17期(2010年3月期)に  
譲渡益 880百万円(注)を計上予定

(注)譲渡益は、2009年11月18日現在の見込み数値であり、今後変動する可能性がある。

### <外観>



### <譲渡対象土地の略図>



### 物件概要

- 所在地: 東京都渋谷区神宮前6-25-14
- 面積: <土地>2,261.68㎡(注)、<建物>9,420.42㎡  
(注)当該建物敷地として、要役地役権に基づく承役地3筆(269.01㎡)を含む。
- 構造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
- 所有形態: 土地:所有権、建物:所有権
- 建築時期: 1998年3月
- 取得日: 2003年10月9日
- 取得価格: 12,200百万円

# 有利子負債の状況



## 第16期末(09/09期末)

(残高:百万円、利率:%)

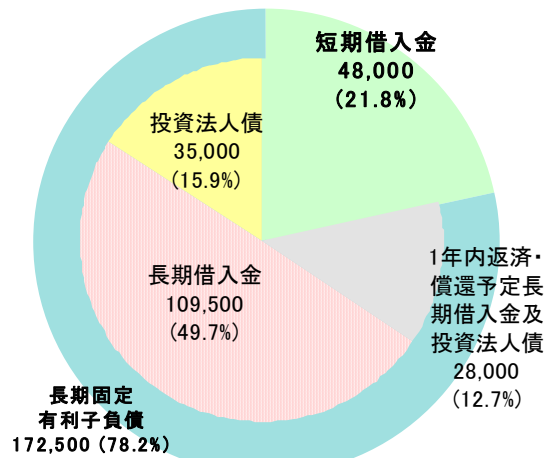
### <コミットメントライン契約の概要>

- 借入極度額 : 250億円
- 契約期限 : 2012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16期末現在 利用残高なし

### <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: 1.40%

	平均利率	残存年数
短期借入金	0.62%	0.55年
1年内返済・償還予定長期借入金及び投資法人債	1.18%	0.54年
長期借入金+投資法人債	1.70%	3.90年

### <金融機関別借入残高>

(単位:百万円)

三菱UFJ信託銀行株式会社	47,200
株式会社みずほコーポレート銀行	23,500
株式会社三菱東京UFJ銀行	23,500
住友信託銀行株式会社	18,200
信金中央金庫	10,000
第一生命保険相互会社	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
太陽生命保険株式会社	4,500
株式会社りそな銀行	3,000
株式会社福岡銀行	3,000
株式会社伊予銀行	2,000
株式会社山梨中央銀行	2,000
株式会社日本政策投資銀行	2,000
株式会社八十二銀行	2,000
株式会社損害保険ジャパン	1,600
株式会社群馬銀行	1,000

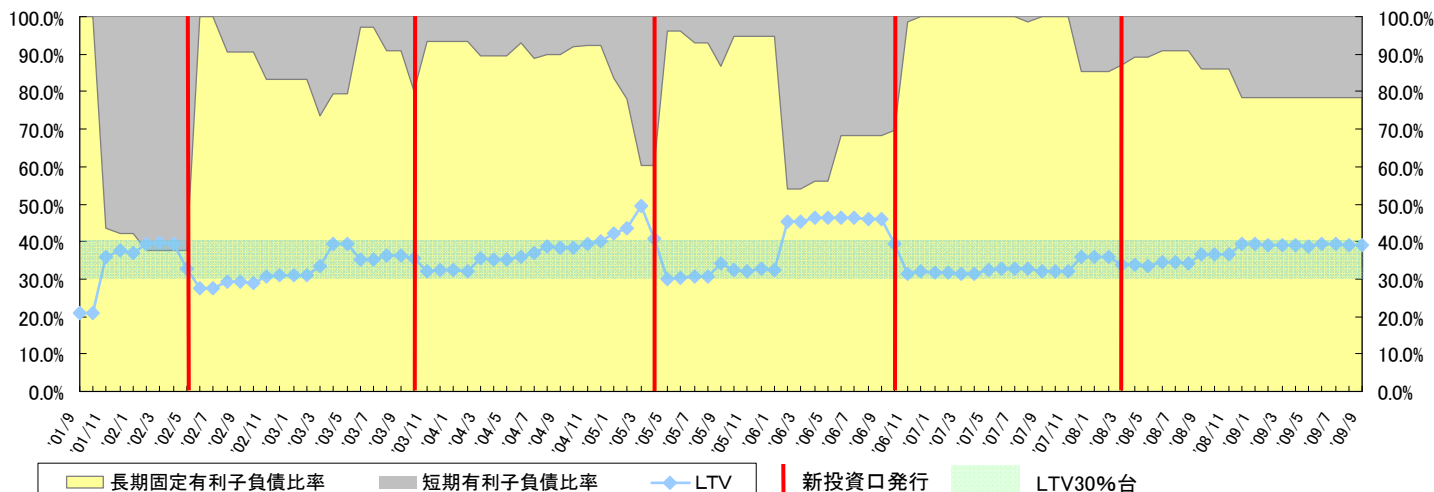
	借入先	借入日	残高	利率	返済期限(期間)
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	'08/12/19	5,000	0.58273	'09/12/21 (1年)
	株式会社三菱東京UFJ銀行				
	住友信託銀行株式会社				
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	株式会社みずほコーポレート銀行	'09/03/24	4,500	0.6327	'10/03/24 (1年)
	株式会社群馬銀行	'09/03/24	1,000	0.6327	'10/03/24 (1年)
	株式会社みずほコーポレート銀行	'09/06/01	5,000	0.64	'10/06/01 (1年)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	'09/09/01	5,000	0.64	'10/09/01 (1年)
	三菱UFJ信託銀行株式会社	'09/09/01	2,000	0.64	'10/09/01 (1年)
	三菱UFJ信託銀行株式会社	'09/09/24	3,000	0.6327	'10/09/24 (1年)
	住友信託銀行株式会社	'09/09/24	3,000	0.6327	'10/09/24 (1年)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	'09/09/24	2,500	0.6327	'10/09/24 (1年)
	信金中央金庫	'09/09/24	2,000	0.8363	'10/03/24 (0.5年)
	合計		48,000		

	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)
1年内返済・償還予定長期借入金及び投資法人債	第3回無担保投資法人債	'03/04/30	10,000	0.98	'10/04/30 (7年)
	株式会社山梨中央銀行	'06/12/15	2,000	1.2875	'09/12/15 (3年)
	株式会社中国銀行	'07/06/15	3,000	1.6225	'10/06/15 (3年)
	株式会社りそな銀行	'08/03/24	3,000	1.10625	'10/03/24 (2年)
	株式会社中国銀行	'08/03/24	2,000	1.10625	'10/03/24 (2年)
	株式会社福岡銀行	'08/03/24	2,000	1.10625	'10/03/24 (2年)
	株式会社広島銀行	'08/03/24	2,000	1.10625	'10/03/24 (2年)
	株式会社八十二銀行	'08/03/24	1,000	1.10625	'10/03/24 (2年)
	株式会社広島銀行	'08/06/13	3,000	1.5725	'10/06/14 (2年)
	合計		28,000		

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限(期間)
長期借入金	太陽生命保険株式会社	'04/03/30	2,000	1.47125	'11/03/30 (7年)
	三井生命保険株式会社	'04/08/31	5,000	1.50125	'11/08/31 (7年)
	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)
	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				
	住友信託銀行株式会社				
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	株式会社損害保険ジャパン				
	第一生命保険相互会社				
	太陽生命保険株式会社	'07/05/31	5,000	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)
株式会社八十二銀行	'08/12/19	1,000	1.10625	'10/12/20 (2年)	
株式会社伊予銀行	'09/03/24	2,000	1.31	'14/03/24 (5年)	
第一生命保険相互会社	'09/03/30	5,000	1.54375	'17/03/30 (8年)	
合計		109,500			

	銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限(期間)
投資法人債	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)
合計		35,000			

## 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

(2009年9月末日現在)

(百万円)

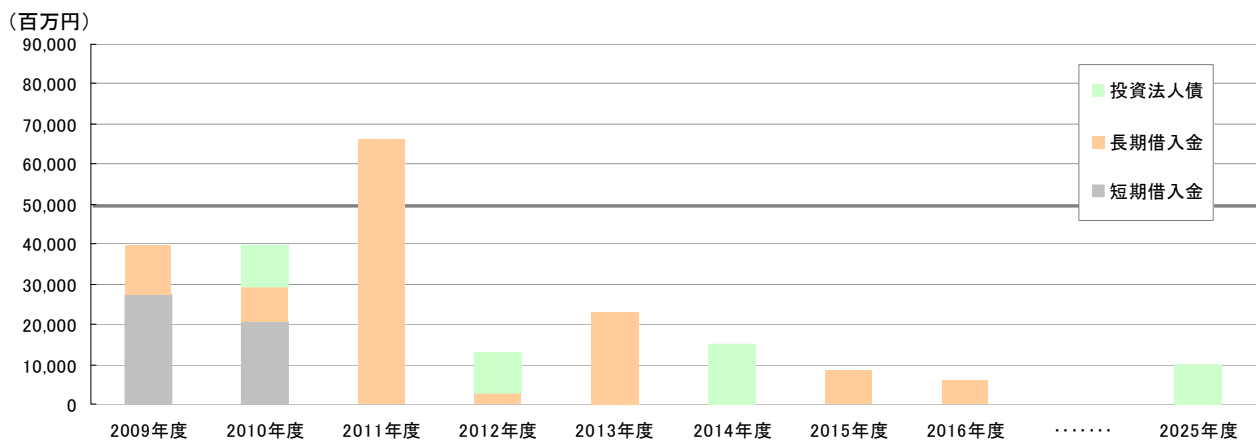
総資産額	有利子負債額	LTV	借入余力
			LTV40%まで
564,528	220,500	39.1%	8,852

## 返済期日の分散

(2009年9月末日現在)

(百万円)

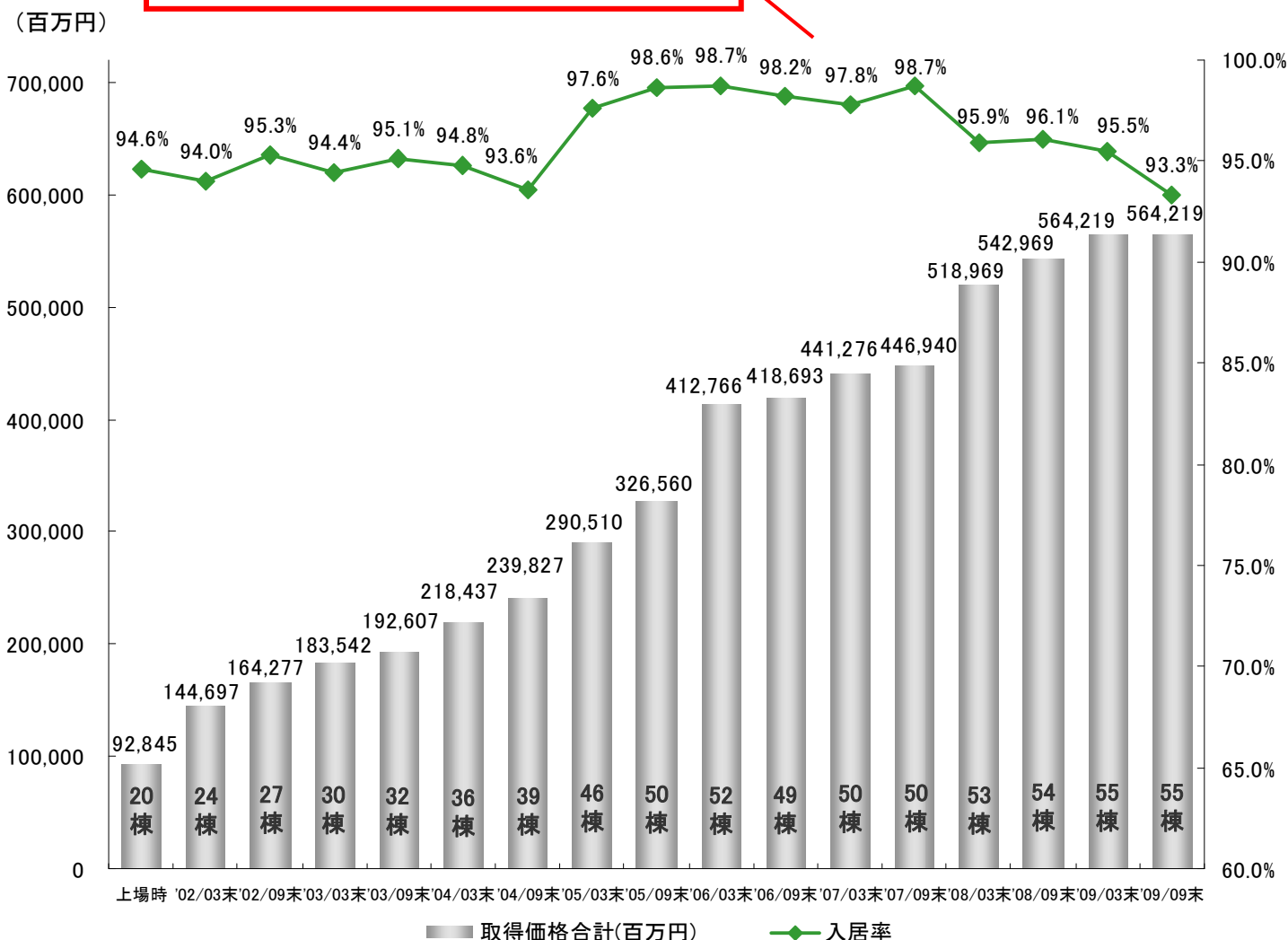
	2009年度 (半年以内)	2010年度 (1.5年)	2011年度 (2.5年)	2012年度 (3.5年)	2013年度 (4.5年)	2014年度 (5.5年)	2015年度 (6.5年)	2016年度 (7.5年)	.....	2025年度 (16.5年)	合計
短期借入金	27,500	20,500	0	0	0	0	0	0		0	48,000
長期借入金	12,000	9,000	66,000	3,000	23,000	0	8,500	6,000		0	127,500
投資法人債	0	10,000	0	10,000	0	15,000	0	0		10,000	45,000
合計	39,500	39,500	66,000	13,000	23,000	15,000	8,500	6,000		10,000	220,500



# 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



## ◆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	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	合計
取得	92,845	51,852	19,580	19,265	9,065	25,830	21,390	50,683	36,050	86,205	12,630	49,850	7,100	72,029	24,000	21,250	—	599,625
譲渡	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,003	41,900	1,770	—	—	—	—	50,673

\*上記グラフ及び表における保有資産の物件数及び取得価格合計には、菱進銀座イーストラビルの増築を目的として2008年7月4日付けにて1,800百万円で取得した隣接の土地・建物は含まない。

上場後着実に資産規模を拡大し、2009年9月末日時点にて、5,600億円(取得価格ベース)を超えるポートフォリオを構築



# ポートフォリオの質の向上



## 上場後約8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

8年後

<2009年9月末日時点>

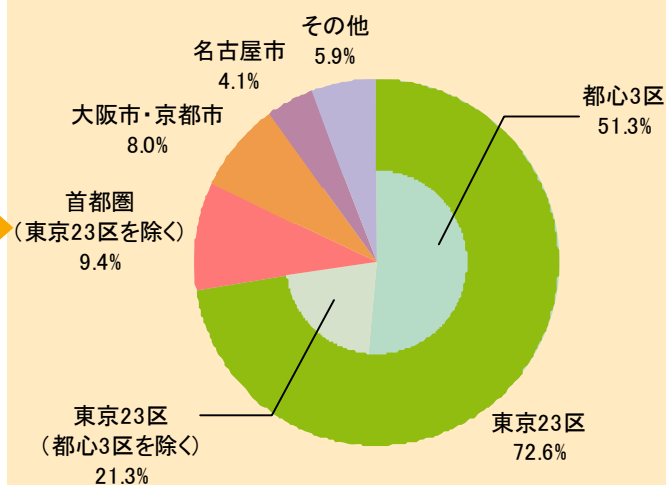
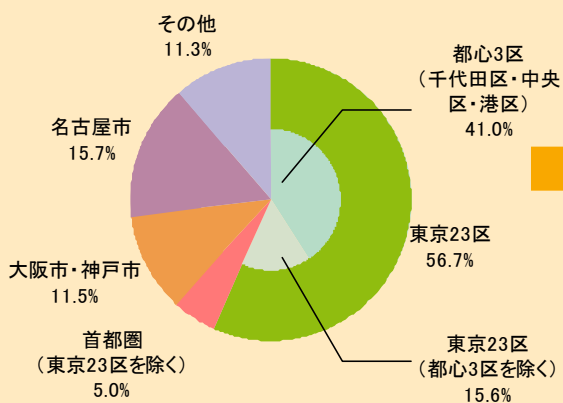
55物件

### 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、神奈川県の一都三県をいう。
- \* 下記グラフにおいて、菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物に係る取得価格は含まない。

資産規模：92,845百万円

564,219百万円



## 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

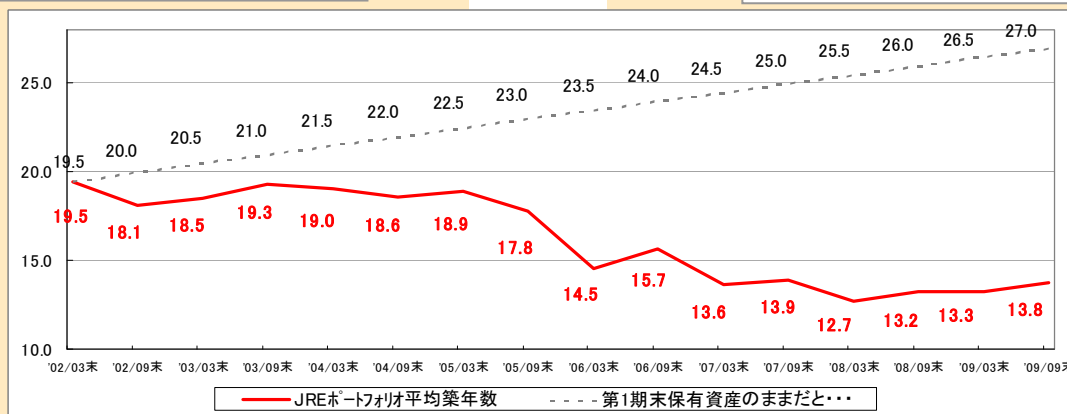
\* 取得価格にて加重平均

ポートフォリオ全体:

17.9年

ポートフォリオ全体:

13.8年



上場後約8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

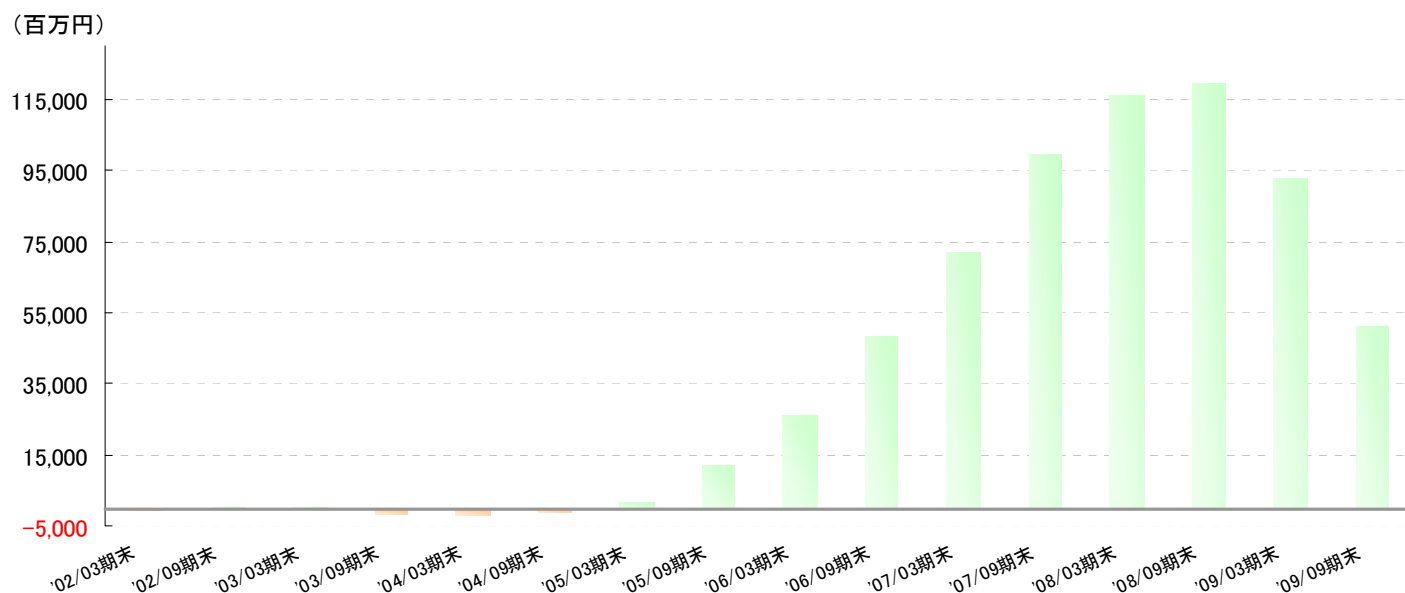


(単位: 百万円)

地域区分	名称	第16期末 鑑定評価額 ('09/09月末)	第15期末 鑑定評価額 ('09/03月末)	差額	第16期末 簿価 ('09/09月末)	第16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	6,050	6,150	-100	5,055	994	5,000	
		北の丸スクエア	78,100	83,700	-5,600	79,122	-1,022	81,555	
		MD神田ビル	9,620	10,600	-980	8,985	634	9,520	
		神田橋パークビルディング	5,950	6,350	-400	4,541	1,408	4,810	
		二番町ガーデン	16,300	17,400	-1,100	13,959	2,340	14,700	
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	47,300	49,100	-1,800	30,170	17,129	44,700	
		ビュレックス麹町	6,570	6,850	-280	6,602	-32	7,000	
		山王グランドビル	29,100	30,500	-1,400	21,596	7,503	20,900	
		有楽町電気ビルディング	8,470	8,730	-260	7,734	735	7,200	
	中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	3,780	4,070	-290	2,814	965	3,173	
		ビュレックス京橋	6,630	6,970	-340	4,953	1,676	5,250	
		銀座三和ビル	16,000	16,900	-900	17,026	-1,026	16,830	
		菱進銀座イーストミラービル	4,610	4,920	-310	5,244	-634	5,353	
		晴海センタービル	22,600	24,600	-2,000	26,172	-3,572	26,800	
	港区	青山クリスタルビル	8,790	9,210	-420	7,475	1,314	7,680	
		汐留ビルディング	19,900	21,800	-1,900	21,193	-1,293	21,250	
		芝二丁目大門ビルディング	6,890	7,290	-400	4,865	2,024	4,859	
		コスモ金杉橋ビル	3,410	3,640	-230	2,535	874	2,808	
	新宿区	新和ビルディング	8,290	9,300	-1,010	7,697	592	7,830	
		東京オペラシティビル	10,400	11,300	-900	8,543	1,856	9,350	
	品川区	高輪台ビルディング	2,370	2,600	-230	2,615	-245	2,738	
		東五反田1丁目ビル	6,690	6,900	-210	5,131	1,558	5,500	
	大田区	大森駅東口ビルディング	5,750	5,890	-140	4,562	1,187	5,123	
	渋谷区	日本ブランドウィックビル	8,230	8,970	-740	6,855	1,374	6,670	
		代々木1丁目ビル	11,900	13,100	-1,200	8,043	3,856	8,700	
		ダヴィンチ原宿	6,340	6,480	-140	4,988	1,351	4,885	
		神宮前メディアスクエアビル	12,700	15,000	-2,300	11,830	869	12,200	
		渋谷クロスタワー	43,700	49,000	-5,300	38,719	4,980	34,600	
	恵比寿ネオナート	3,640	5,140	-1,500	3,713	-73	4,100		
	中野区	ハーモニータワー	11,800	12,800	-1,000	8,231	3,568	8,500	
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	3,820	3,850	-30	3,592	227	3,541	
		池袋二丁目ビルディング	1,600	1,580	20	1,629	-29	1,728	
		池袋YSビル	4,590	5,400	-810	4,558	31	4,500	
	その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	5,670	5,910	-240	5,438	231	5,679
		さいたま市	さいたま浦和ビルディング	2,320	2,600	-280	2,397	-77	2,574
		横浜市	MMパークビル	37,000	37,000	0	36,964	35	37,400
		川崎市	川崎砂子ビルディング	3,100	3,230	-130	2,881	218	3,375
			武蔵小杉STMビル	3,680	3,850	-170	3,976	-296	4,000
		札幌市	8・3スクエア北ビル	6,690	7,010	-320	7,100	-410	7,100
		仙台市	定禅寺パークビル	1,080	1,110	-30	1,011	68	1,000
			仙台北町ホンマビルディング	3,420	3,540	-120	2,813	606	3,174
金沢市		金沢パークビル	5,760	6,180	-420	4,225	1,534	4,580	
名古屋市		錦パークビル	4,520	5,180	-660	4,914	-394	5,150	
		広小路栄ビルディング	1,610	1,720	-110	1,721	-111	1,680	
		名古屋広小路ビルディング	14,600	15,600	-1,000	14,272	327	14,533	
		名古屋御園ビル	1,320	1,440	-120	1,534	-214	1,865	
京都市		京都四条河原町ビル	2,010	2,190	-180	2,794	-784	2,650	
大阪市		新藤田ビル	20,100	23,200	-3,100	24,143	-4,043	24,000	
		堺筋本町ビル	4,390	4,790	-400	3,827	562	4,164	
		御堂筋ダイワビル	16,300	18,400	-2,100	13,554	2,745	14,314	
岡山市		リットシティビル	5,160	5,330	-170	4,232	927	4,650	
広島市		NHK広島放送センタービル	3,050	3,170	-120	2,623	426	2,770	
福岡市		東晴天神ビルディング	1,320	1,380	-60	1,369	-49	1,550	
		天神クリスタルビル	3,210	3,960	-750	4,607	-1,397	5,000	
		日之出天神ビルディング	3,720	3,890	-170	3,543	176	3,657	
第15期末及び第16期末 同一持分保有物件 (第16期中取得物件なし)		東京23区	441,890	476,090	-34,200	390,760	51,129	409,354	
		その他都市	150,030	160,680	-10,650	149,949	80	154,865	
		55物件合計	591,920	636,770	-44,850	540,709	51,210	564,219	

\*上表において、菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物は含まない。なお、菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物にかかる第16期末鑑定評価額は1,020百万円。

## 含み損益の推移



(単位: 1口当たり情報を除き百万円)

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

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

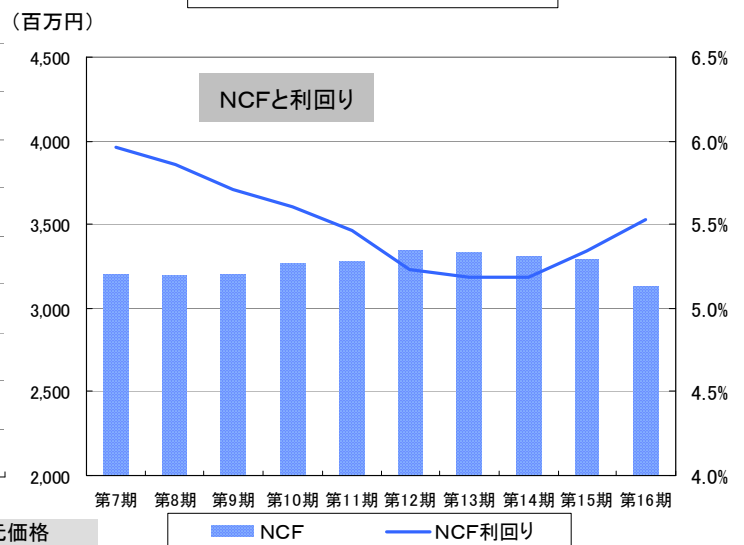
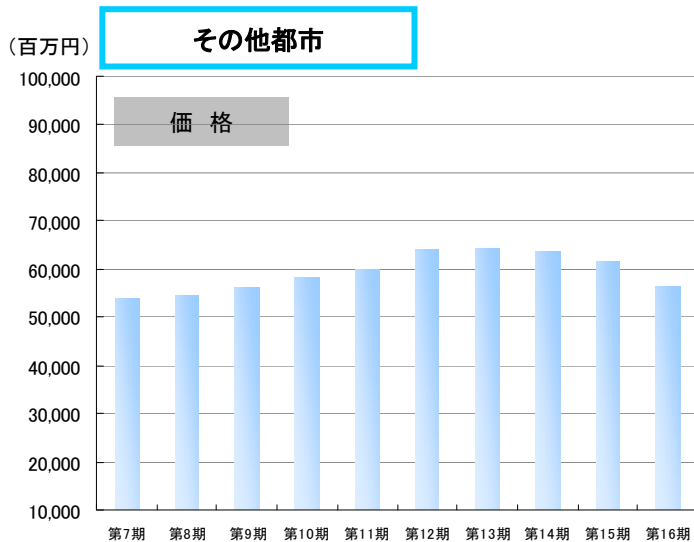
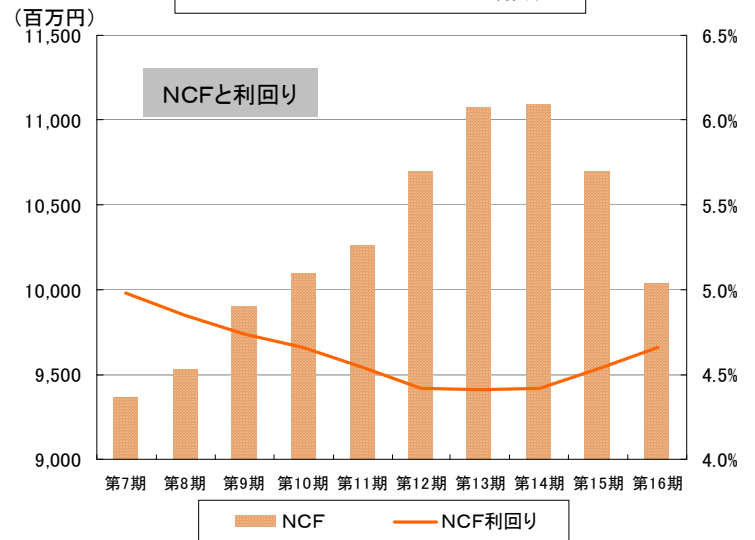
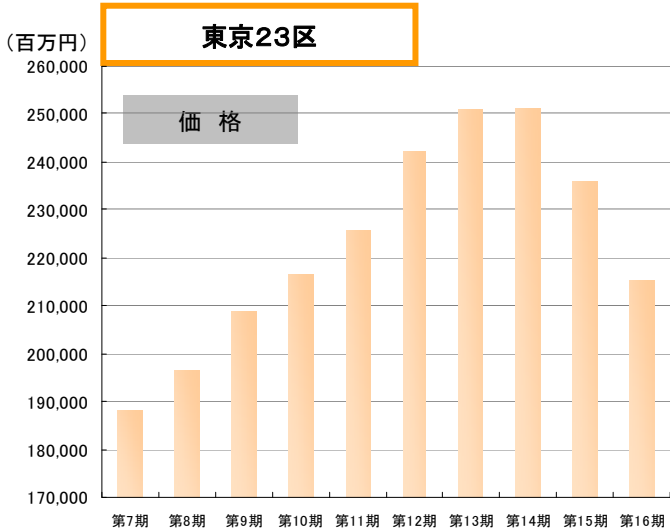
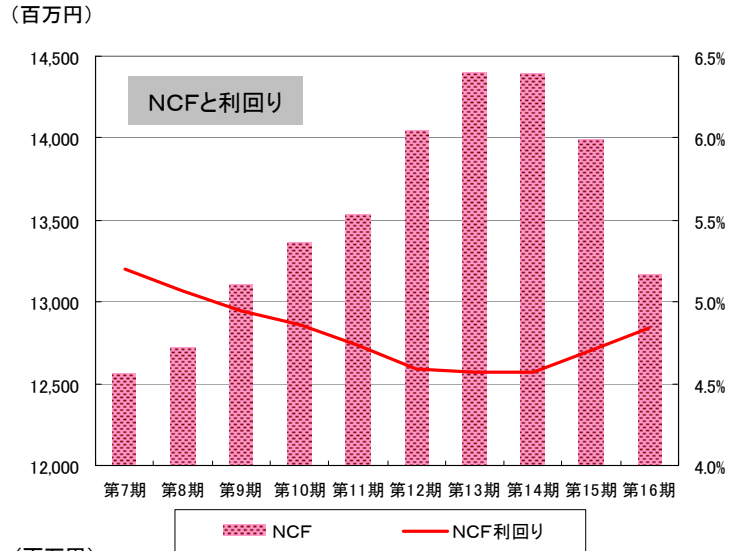
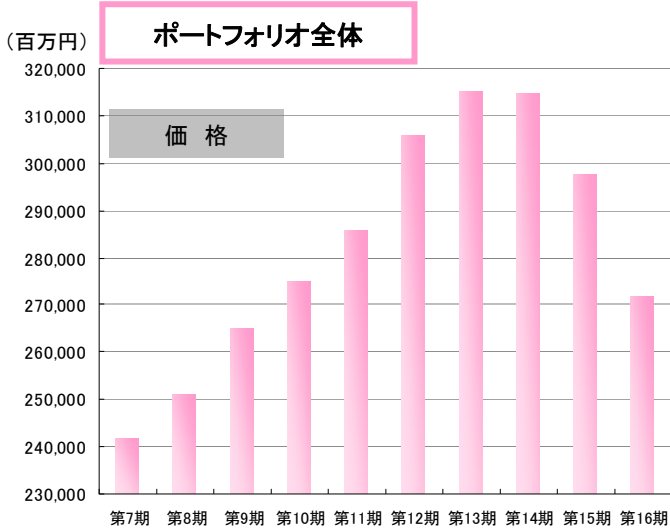
\* 含み損益とは期末算定価格と簿価との差額を指す。

\* 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16期)を指す。

# 期末算定価格の推移



対象：第7期末から第16期末まで持分の増減なく継続して保有する36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

		03/09月期 第4期	04/03月期 第5期	04/09月期 第6期	05/03月期 第7期	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
第4期初保有20物件 取得価格 1306億円	賃貸事業収益	100.0	98.4	95.7	93.7	94.2	94.4	94.2	93.7	96.6	95.0	95.7	91.8	92.9
	期中平均入居率	95.3%	96.1%	96.6%	97.7%	98.8%	98.8%	98.8%	97.7%	98.2%	97.3%	96.8%	93.7%	93.5%
	NOI利回り	6.33%	6.28%	5.87%	5.82%	5.97%	6.07%	6.04%	5.71%	6.24%	5.59%	6.16%	5.84%	4.93%
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
	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%
	NOI利回り					5.88%	5.90%	5.97%	5.73%	6.07%	5.78%	6.34%	5.90%	5.42%
第12期初保有46物件 取得価格 3905億円	賃貸事業収益									100.0	100.6	101.3	98.5	97.8
	期中平均入居率									98.1%	98.0%	97.1%	95.2%	94.2%
	NOI利回り									5.54%	5.36%	5.68%	5.40%	5.09%
第16期初保有55物件 取得価格 5642億円	賃貸事業収益													100.0
	期中平均入居率													94.4%
	NOI利回り													4.93%

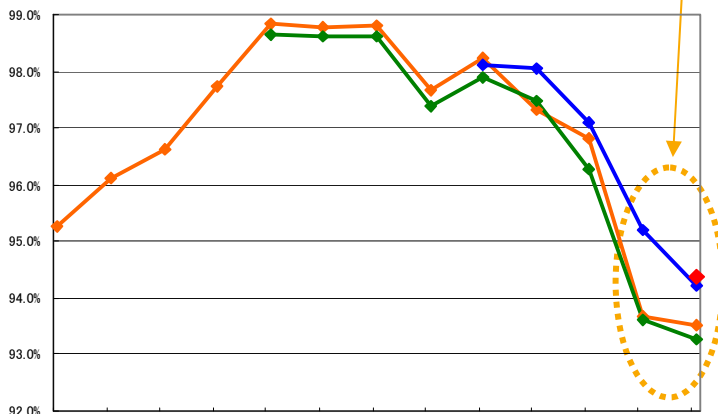
第4期初保有20物件  
第6期初保有26物件  
第8期初保有32物件  
第10期初保有40物件  
第12期初保有46物件  
第14期初保有49物件  
第16期初保有55物件

第4期初保有30物件から、譲渡済み6物件及び仙台ホンマ、塚筋本町、金沢パーク、青山クリスタルを除く  
第6期初保有37物件から、譲渡済み6物件及び仙台ホンマ、恵比寿ネオナート、日本BW、NHK広島、代々木1丁目を除く  
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10期初保有52物件から、譲渡済み6物件及び仙台ホンマ、NHK広島、八王子ファースト、山王グランド、リットンティ、北の丸スクエアを除く  
第12期初保有50物件から、譲渡済み1物件及びNHK広島、八王子ファースト、三菱UFJを除く  
第14期初保有53物件から、八王子ファースト、NHK広島、MMパーク、武蔵小杉STMを除く  
第16期初保有55物件

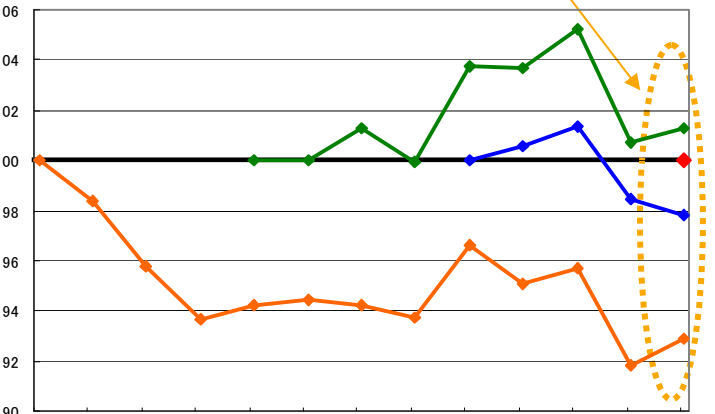
オフィス賃貸マーケットの悪化の影響を受け、  
地方物件を中心に期中平均入居率が低下

賃貸事業収益はほぼ横ばい

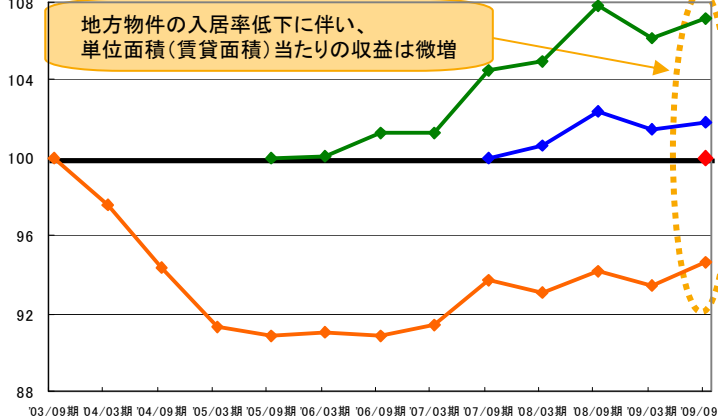
期中平均入居率の推移



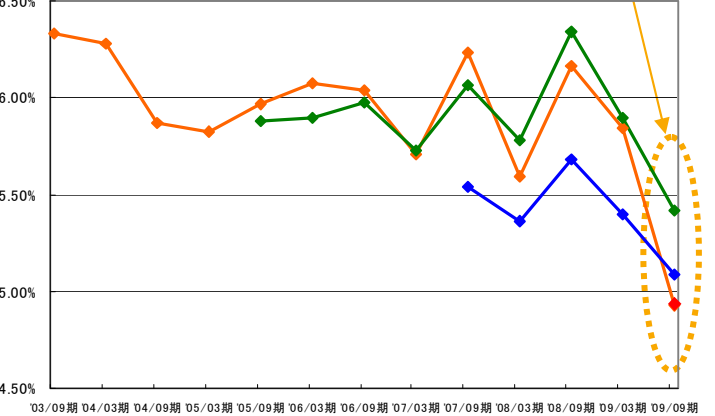
賃貸事業収益の推移



賃貸事業収益÷期中平均入居率の推移



NOI利回りの推移



地方物件の入居率低下に伴い、  
単位面積(賃貸面積)当たりの収益は微増

第16期は渋谷クロスタワー等の修繕費増加により、  
一時的にNOIが低下。  
第16期初保有55物件の利回りは4.9%。

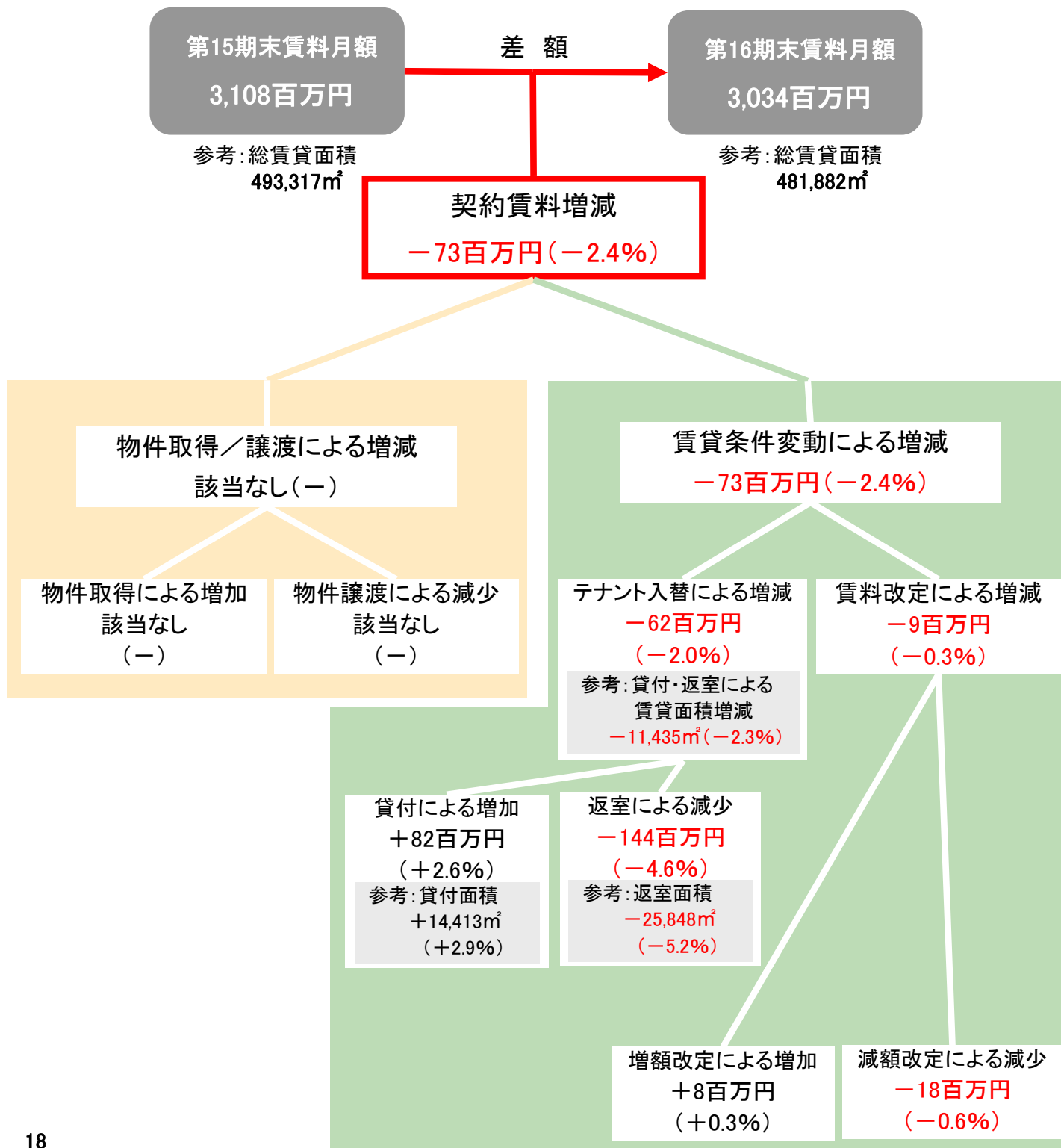
# 契約賃料の増減



## 契約賃料の増減(第16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7期 '05/03月期	第8期 '05/09月期	第9期 '06/03月期	第10期 '06/09月期	第11期 '07/03月期	第12期 '07/09月期	第13期 '08/03月期	第14期 '08/09月期	第15期 '09/03月期	第16期 '09/09月期
前期末比増減率 … I + II	19.7%	10.1%	13.0%	1.5%	2.0%	4.6%	13.6%	5.5%	2.7%	-2.4%
物件取得/譲渡による増減 … I (=①+②)	16.7%	9.9%	13.0%	1.8%	1.3%	1.4%	13.1%	4.3%	3.1%	0.0%
物件取得による増加 … ①	16.7%	9.9%	13.0%	3.9%	8.2%	1.8%	13.1%	4.3%	3.1%	0.0%
物件譲渡による減少 … ②	0.0%	0.0%	0.0%	-2.1%	-7.0%	-0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
賃貸条件変動による増減 … II (=③+④)	3.0%	0.2%	0.0%	-0.3%	0.7%	3.2%	0.5%	1.2%	-0.4%	-2.4%
テナント入替による増減 … ③ (=a+b)	3.6%	0.5%	0.1%	-0.2%	0.5%	1.7%	-0.2%	0.5%	-0.7%	-2.0%
貸付による増加 … a	7.4%	3.1%	3.5%	3.5%	3.8%	5.7%	4.4%	4.0%	4.5%	2.6%
返室による減少 … b	-3.8%	-2.6%	-3.4%	-3.7%	-3.3%	-4.1%	-4.5%	-3.5%	-5.2%	-4.6%
賃料改定による増減 … ④ (=c+d)	-0.6%	-0.3%	-0.1%	0.0%	0.2%	1.5%	0.7%	0.7%	0.3%	-0.3%
増額改定による増加 … c	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.2%	1.5%	0.7%	0.7%	0.4%	0.3%
減額改定による減少 … d	-0.6%	-0.3%	-0.1%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	-0.6%

### 賃料増減要因

■ 物件取得/譲渡による増減

■ 賃貸条件変動による増減

### 賃貸条件変動による増減

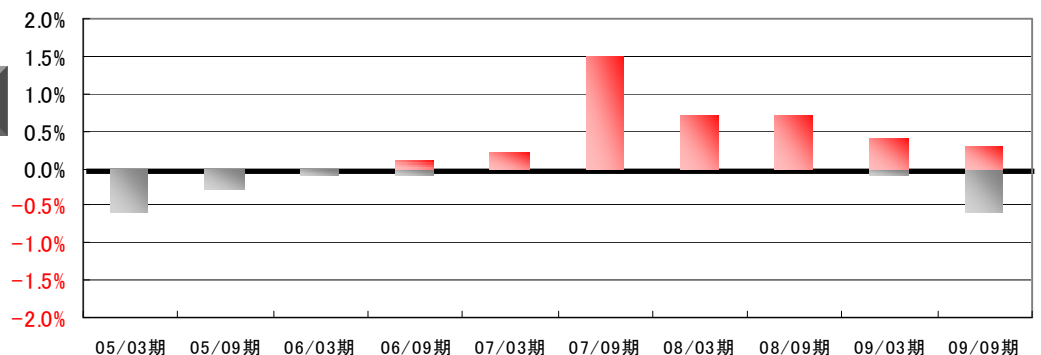
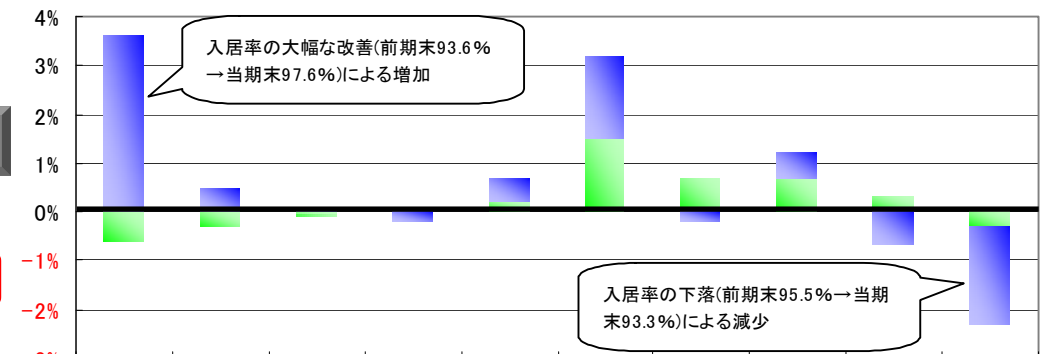
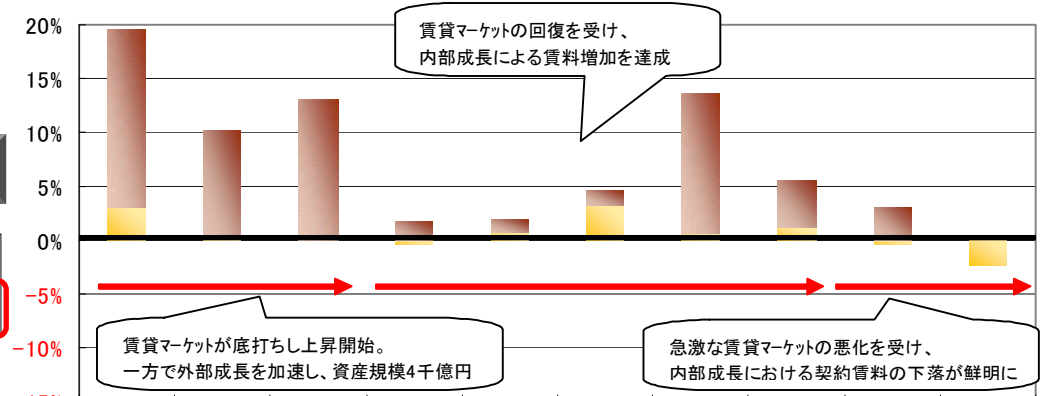
■ テナント入替による増減

■ 賃料改定による増減

### 賃料改定による増減

■ 増額改定による増加

■ 減額改定による減少



## MEMO



# 決算概要

# 第16期損益計算書



(単位:百万円(1口当たり分配金は円))

決算期	第15期 (‘09/03月期)	→ 増減 → 額 率	第16期 (‘09/09月期)	← 増減 ← 額 率	第16期 (‘09/09月期)
実績/予想	実績		実績		当初予想(*1)
営業収益	20,716	807 3.9%	21,524	△5 0.0%	21,530
賃貸事業収益	20,716	79 0.4%	20,795	△4 0.0%	20,800
賃貸事業収入	20,609		20,682		
その他賃貸事業収入	107		112		
容積利用権譲渡益	-	728	728	8 1.2%	720
営業費用	10,761	708 6.6%	11,469	39 0.3%	11,430
賃貸事業費用(*2)	6,141	703 11.5%	6,845	35 0.5%	6,810
管理業務費	2,261	△21 △0.9%	2,240		
管理費	2,195		2,179		
媒介手数料等	66		60		
水道光熱費	1,570	△18 △1.2%	1,552		
公租公課	1,509	261 17.3%	1,770		
損害保険料	44	0 1.0%	44		
修繕費	676	442 65.4%	1,119		
その他費用	78	38 49.6%	117		
NOI(*3)	14,575	△624 △4.3%	13,950	△39 △0.3%	13,990
減価償却費	3,788	13 0.3%	3,801	11 0.3%	3,790
賃貸事業損益(*3)	10,787	△637 △5.9%	10,149	△40 △0.4%	10,190
営業総利益	10,787	91 0.8%	10,878	△41 △0.4%	10,920
販売費及び一般管理費	831	△8 △1.0%	823	3 0.4%	820
資産運用報酬	537	2 0.5%	540	10 2.0%	530
その他販売費及び一般管理費	293		282		
営業利益	9,955	99 1.0%	10,054	△35 △0.3%	10,090
営業外収益	39		24		
受取利息	39		24		
その他営業外収益	0		0		
営業外費用	1,568		1,574		
支払利息	1,132	7 0.6%	1,139		
投資法人債利息	405	△2 △0.7%	402	△188 △10.9%	1,730
投資法人債発行費償却	10		10		
その他営業外費用	20		21		
経常利益	8,426	78 0.9%	8,505	155 1.9%	8,350
税引前当期純利益	8,426		8,505		
法人税、住民税及び事業税	1		0		
当期純利益	8,425	78 0.9%	8,504	154 1.9%	8,350
当期未処分利益	8,425		8,504		
FFO(*4)	12,213	△636 △5.2%	11,577		
1口当たり分配金	19,020	178 0.9%	19,198	348 1.8%	18,850

\*1 当初予想とは、2009年5月18日に発表した第16期に係る予想を指す。

\*2 減価償却費を除く

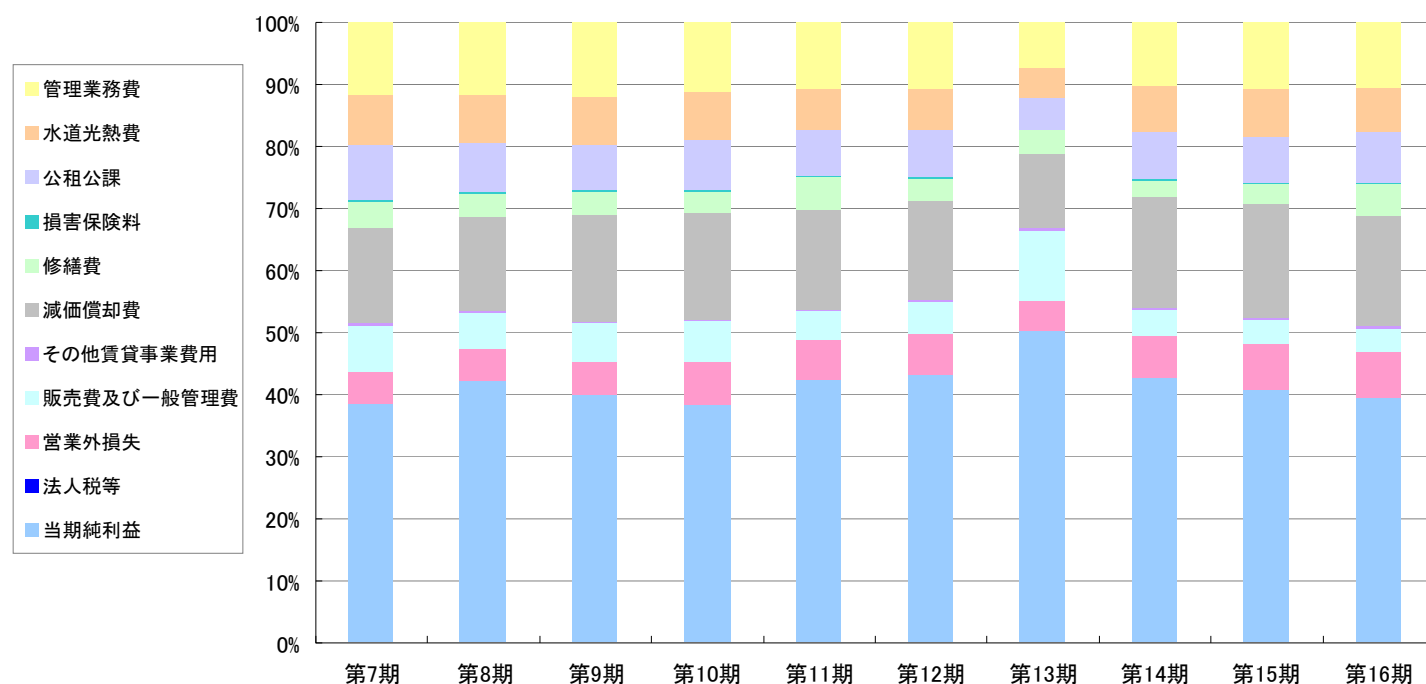
\*3 容積利用権譲渡益を除く

\*4 当期純利益＋減価償却費－容積利用権譲渡益

## ＜営業収益に占める割合＞

	第7期 '05/03期	第8期 '05/09期	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
営業収益	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
管理業務費	11.9%	11.9%	12.1%	11.3%	10.7%	10.7%	7.5%	10.4%	10.9%	10.4%
水道光熱費	8.0%	7.7%	7.7%	7.7%	6.7%	6.7%	4.7%	7.3%	7.6%	7.2%
公租公課	8.7%	7.9%	7.4%	8.2%	7.3%	7.7%	5.2%	7.6%	7.3%	8.2%
損害保険料	0.3%	0.3%	0.3%	0.2%	0.2%	0.2%	0.1%	0.2%	0.2%	0.2%
修繕費	4.4%	3.6%	3.8%	3.3%	5.4%	3.3%	3.8%	2.6%	3.3%	5.2%
減価償却費	15.3%	15.4%	16.9%	17.2%	16.0%	16.2%	11.9%	18.0%	18.3%	17.7%
その他賃貸事業費用	0.4%	0.2%	0.2%	0.3%	0.3%	0.2%	0.4%	0.3%	0.4%	0.5%
販売費及び一般管理費	7.3%	5.6%	6.4%	6.5%	4.3%	5.1%	11.1%	4.1%	4.0%	3.8%
営業外損失	5.4%	5.5%	5.2%	6.8%	6.6%	6.6%	4.9%	6.9%	7.4%	7.2%
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	38.3%	42.0%	40.0%	38.4%	42.4%	43.3%	50.3%	42.7%	40.7%	39.5%

\*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が含まれる。



# 第16期貸借対照表



(単位:百万円)

科目	第15期末 ('09/03月末)	第16期末 ('09/09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	18,349	21,420	3,071	
その他流動資産	352	294	△58	
流動資産合計	18,701	21,714	3,013	
II 固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	198,986	199,010	23	
構築物(信託物件含む)	2,273	2,275	2	
機械装置他(信託物件含む)	2,950	2,939	△11	
土地(信託物件含む)	369,634	369,693	59	
減価償却累計額	△31,180	△34,747	△3,567	
有形固定資産合計	542,664	539,171	△3,493	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	3,519	3,519	-	
無形固定資産合計	3,519	3,519	-	
投資その他の資産				
投資有価証券	2	2	-	
長期前払費用他	41	38	△2	
投資その他の資産合計	44	41	△2	
固定資産合計	546,228	542,732	△3,495	
III 繰延資産				
投資法人債発行費	92	81	△10	
繰延資産合計	92	81	△10	
資産合計	565,022	564,528	△493	

(単位:百万円)

科目	第15期末 ('09/03月末)	第16期末 ('09/09月末)	増減	増減の要因
<b>負債の部</b>				
<b>I 流動負債</b>				
短期借入金	48,000	48,000	-	
1年内返済予定長期借入金	12,000	18,000	6,000	返済期日までの日数経過による増加
1年内償還予定投資法人債	-	10,000	10,000	償還日までの日数経過による増加
前受金	2,350	2,261	△88	
その他流動負債	2,615	2,539	△75	
<b>流動負債合計</b>	<b>64,965</b>	<b>80,801</b>	<b>15,835</b>	
<b>II 固定負債</b>				
投資法人債	45,000	35,000	△10,000	1年内償還予定投資法人債への振替による減少
長期借入金	115,500	109,500	△6,000	1年内返済予定長期借入金への振替による減少
預り敷金、保証金	33,529	33,121	△407	
<b>固定負債合計</b>	<b>194,029</b>	<b>177,621</b>	<b>△16,407</b>	
<b>負債合計</b>	<b>258,994</b>	<b>258,422</b>	<b>△572</b>	
<b>純資産の部</b>				
出資総額	297,601	297,601	-	
当期末処分利益	8,425	8,504	78	
<b>純資産合計</b>	<b>306,027</b>	<b>306,106</b>	<b>78</b>	
<b>負債・純資産合計</b>	<b>565,022</b>	<b>564,528</b>	<b>△493</b>	

# 第16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16期 (183日)
営業活動によるキャッシュフロー	12,135
税引前当期純利益	8,505
減価償却費	3,801
その他	△ 171
投資活動によるキャッシュフロー	△ 7,143
財務活動によるキャッシュフロー	△ 8,420
短期借入金の借入による収入	22,500
短期借入金の返済による支出	△ 22,500
長期借入金の借入による収入	0
長期借入金の返済による支出	0
投資法人債の発行による収入	0
投資法人債の償還による支出	0
投資法人債発行費の支出	0
投資口の発行による収入	0
投資口交付費の支出	0
分配金の支払額	△ 8,420
現金及び現金同等物の増減額	△ 3,428
現金及び現金同等物の期首残高	18,349
現金及び現金同等物の期末残高	14,920

## 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	第16期 (183日)
当期未処分利益	8,504,745,737
分配金の額	8,504,714,000
次期繰越利益	31,737

なお、第16期の投資口1口当たりの分配金の額は、19,198円 (第15期19,020円)となる。

# 財務指標



期 運用日数	第12期 (‘07/09月期) 183日間	第13期 (‘08/03月期) 183日間	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
総資産経常利益率(ROA)	1.7%	2.6%	1.6%	1.5%	1.5%
年換算値	3.4%	5.3%	3.1%	3.1%	3.0%
純資産当期純利益率(ROE)	2.8%	4.7%	2.7%	2.8%	2.8%
年換算値	5.6%	9.3%	5.5%	5.5%	5.5%
期末自己資本比率	60.6%	58.9%	56.4%	54.2%	54.2%
LTV①	32.1%	33.6%	36.7%	39.0%	39.1%
LTV②	35.3%	37.4%	40.1%	42.6%	42.6%
LTV③	32.3%	34.2%	36.7%	39.1%	39.1%
LTV④	27.2%	28.7%	30.9%	34.6%	37.3%
期末固定長期適合率	101.4%	108.2%	106.5%	111.1%	114.2%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	10.4倍	14.2倍	9.7倍	8.9倍	9.0倍
NOI(百万円)	12,073	12,197	14,173	14,575	13,950
FFO(百万円)	10,022	8,078	12,009	12,213	11,577

\* ROA＝経常利益／総資産額

総資産額については、期首及び期末の平均値で計算。

\* ROE＝当期純利益÷純資産額

純資産額については、期首及び期末の平均値で計算。

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

\* 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額

\* LTV①＝期末有利子負債残高／期末総資産額

\* LTV②＝期末有利子負債残高／(期末有利子負債残高＋期末出資総額)

\* LTV③＝期末有利子負債残高／物件取得価格合計

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

\* 期末固定長期適合率＝期末固定資産額／(期末固定負債額＋期末出資総額)

\* DSCR＝金利償却前当期純利益／支払利息

\* NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用(減価償却費を除く)

\* FFO＝当期純利益＋減価償却費－不動産等譲渡益－受取配当金－容積利用権譲渡益

