

ジャパンリアルエステイト投資法人

第9期(2006年3月期) 決算説明資料



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9期決算及び第10期・第11期予想	2・3
● 第9期・第8期収支比較	4・5
● 有利子負債の状況	6・7
● 投資主データ	8・9
● 物件価格データ	10・11
● 資産規模と稼働率の推移	12
● 上場以降の投資口価格の推移	13
● 新規取得物件(第9期・第10期)	14・15
● ポートフォリオの入替について	16・17
● 今後の運用方針	18・19

1. 決算概要

● 第9期損益計算書	22・23
● 第9期貸借対照表	24・25
● 第9期キャッシュフロー及び分配金	26
● 財務指標	27

2. ポートフォリオの概要

● 物件写真一覧	30・31
● ビル別損益の状況	32・33
● 地域分散と地震リスク分散	34
● テナントデータ①(分散の状況)	35
● テナントデータ②(大口テナントの状況)	36・37
● テナントデータ③(テナントの安定性の状況)	38
● テナントデータ④(空室率の推移)	39
● テナントデータ⑤(契約異動)	40・41
● テナントデータ⑥(賃料水準の変化)	42・43



● 内部成長①(新規賃料水準の推移)	44
● 内部成長②(既存テナント賃料上昇の可能性)	45
● 内部成長③(予想稼働率)	46
● 内部成長④(管理コスト削減)	47
● 内部成長⑤(営繕工事)	48・49
● 外部成長(Deal Source)	50・51

3. 業績予想

● 実績及び予想損益	54・55
● 第10期想定貸借対照表	56・57

4. Appendix

● JREの概要	60・61
● 資産運用会社への報酬体系	62・63
● 上場以降の実績及び今後の予想	64・65
● JREの歴史	66・67
● ポートフォリオの優位性	68・69
● 期末調査価格の概要	70
● 設計会社・PML等	71
● 投資口価格の推移①(第9期中の推移)	72
● 投資口価格の推移②(主な指標との比較)	73
● 日米金利比較	74
● 対JGBスプレッドの日米比較	75
● 利回りの推移	76
● ヒストリカル・ボラティリティ	77
● J-REIT市場動向	78
● 不動産売買市場動向	79
● オフィス市場動向	80・81
● 耐震基準について	82・83
● J-REITに影響を与える制度等の変更点	84
● 将来予想に関する記述についてのご説明	85

MEMO

Executive Summary



第9期決算及び第10期・第11期予想



第9期決算及び第10期・第11期予想

(単位:百万円)

	第11期予想 (07/03月期) 06/10~07/03	第10期予想 (06/09月期) 06/04~06/09	第9期 (06/03月期) 05/10~06/03	第8期 (05/09月期) 05/04~05/09
営業収益 (前期比)	16,200	15,230	13,962 (+6.4%)	13,119 (+22.1%)
営業利益 (前期比)	7,350	6,560	6,319 (+1.5%)	6,226 (+32.4%)
経常利益 (前期比)	5,990	5,490	5,586 (+1.4%)	5,510 (+33.7%)
当期純利益 (前期比)	5,990	5,490	5,585 (+1.4%)	5,509 (+33.7%)
総資産額	—	—	433,552	355,968
負債合計	—	—	226,493	148,985
純資産	—	—	207,058	206,982
有利子負債比率	—	—	45.3%	34.3%
期末投資口価格	—	—	1,020,000円	915,000円
時価総額	—	—	352,308	316,041
発行済投資口数	345,400口	345,400口	345,400口	345,400口
1口当たり分配金	17,300円	15,890円	16,172円	15,951円
物件数	52棟	52棟	52棟	50棟
賃貸可能面積	410,871㎡	410,871㎡	400,090㎡	364,610㎡
稼働率	—	97.5%	98.7%	98.6%

* 数字は期末時点

* 業績予想の前提条件

- ・2006年3月31日現在保有している52物件に、2006年4月3日付け「山王グランドビル」の追加取得及び2006年6月28日付け「仙台本町ホンマビルディング」の追加取得を加えた計52物件を前提。
- ・確定分に加え、最大限の減収リスク(減額・返室・解約等)を想定。
- ・返室・解約跡の跡貸しは一定期間後、段階的に貸付するものと想定。

第9期の実績

- ◆ 上場以降第9期まで連続の増収増益
- ◆ 当期の新規取得物件実績
 - ・「リットシティビル」(2006年2月1日、取得価格 4,650百万円)
 - ・「北の丸スクエア」(2006年2月24日、取得価格81,555百万円)
- ◆ 物件運営・管理状況
 - 当期末稼働率98.7%と高稼働率を維持。
 - 引き続き、安定した稼働率・収益を確保。
- ◆ 財務の状況
 - ・北の丸スクエアの取得に伴い、当期末LTV(有利子負債／総資産)は45.3%。
 - ・当期末の格付け取得状況は以下のとおり。

S&P	Moody's	R&I
A+	A1	AA

第10期・第11期業績予想

- ◆ 第10期(2006年9月期)は増収・微減益の見込み。なお、第11期は、第9期新規取得物件の入居テナントの賃料発生に伴い増収・増益を見込む。
- ◆ 新規取得物件
 - ・「山王グランドビル(追加取得)」(2006年4月3日、取得価格10,700百万円)
 - ・「仙台北町ホンマビルディング(追加取得)」(2006年6月28日、取得価格250百万円)
- ◆ 第10期末予想稼働率は97.5%。

第9期・第8期収支比較

(単位: 百万円)

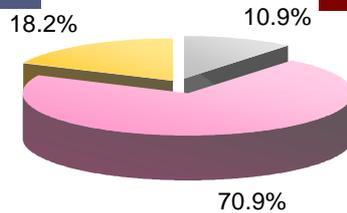
全体収支比較

	第9期 (2005/10~2006/3)	第8期 (2005/4~2005/9)	増減	増減率
賃貸事業収入	13,962	13,119	843	6.4%
賃貸事業費用*	6,744	6,158	586	9.5%
賃貸事業損益	7,218	6,961	256	3.7%
NOI*	9,578	8,978	599	6.7%

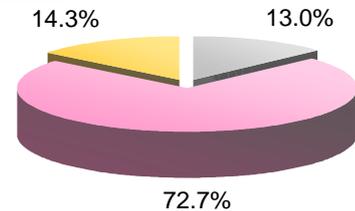
*賃貸事業費用には減価償却費を含む。

*NOI=Net Operating Income(償却前営業総利益): 賃貸事業損益+減価償却費

増収要因



NOI増加要因



- ①第8期初保有47物件:
二番町ガーデンまで(第8期第9期ともに通期稼働した物件)
- ②第8期中取得3物件:
天神クリスタル~オペラシティ(第9期から通期稼働した物件)
- ③第9期中取得2物件:
リットシティ、北の丸スクエア

(要因分析)

①第8期初保有47物件

(第8期第9期ともに通期稼働)

	第9期 (2005/10~2006/3)	第8期 (2005/4~2005/9)	増減	増減率
賃貸事業収入	12,968	12,876	92	0.7%
賃貸事業費用	6,005	5,993	12	0.2%
賃貸事業損益	6,963	6,883	79	1.2%
NOI	8,864	8,786	77	0.9%

②第8期中取得物件

(3物件の通期稼働)

	第9期 (2005/10~2006/3)	第8期 (2005/4~2005/9)	増減	増減率
賃貸事業収入	840	243	597	245.8%
賃貸事業費用	502	165	337	204.3%
賃貸事業損益	338	78	260	333.4%
NOI	627	192	435	226.8%

③第9期中取得物件

(2物件の期中稼働)

	第9期 (2005/10~2006/3)	第8期 (2005/4~2005/9)	増減	増減率
賃貸事業収入	153	-	153	-
賃貸事業費用	236	-	236	-
賃貸事業損益	-83	-	-83	-
NOI	85	-	85	-

NOI利回りの推移*

* NOI利回り=年換算NOI÷取得価格

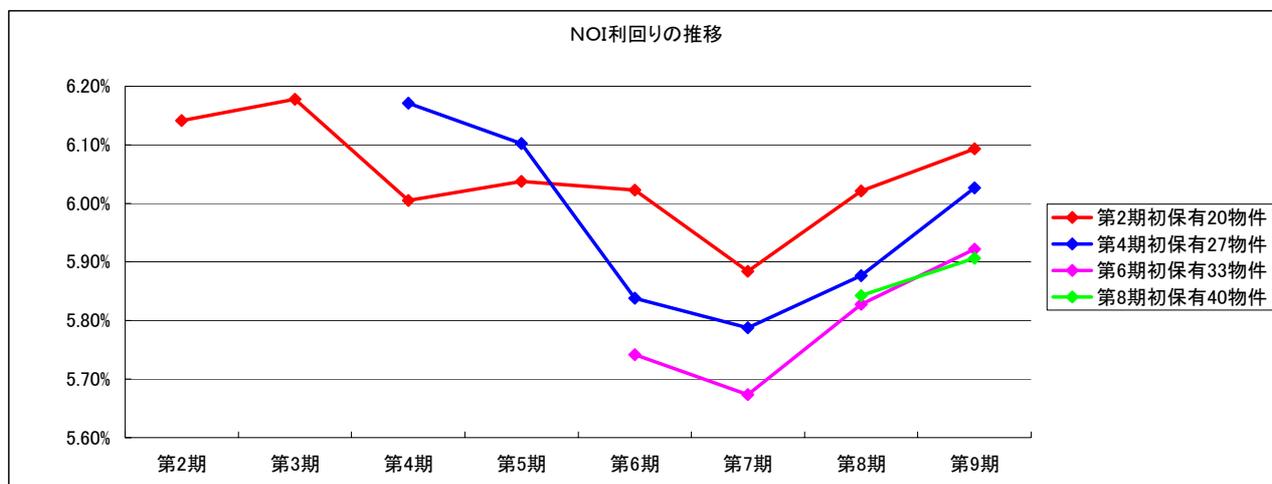
年間を通して、持分の増減がなく、かつ、固定資産税・都市計画税を負担した物件をグルーピングして比較

(単位:百万円、カッコ内は前期比増減率)

		2002/09月期 第2期	2003/03月期 第3期	2003/09月期 第4期	2004/03月期 第5期	2004/09月期 第6期	2005/03月期 第7期	2005/09月期 第8期	2006/03月期 第9期
第2期初保有20物件 取得価格 122,239	賃貸事業収入	5,989	5,993	5,822	5,721	5,779	5,663	5,683	5,683
	賃貸事業費用	3,128	3,148	3,068	2,917	2,971	2,788	2,702	2,684
	賃貸事業損益	2,861	2,845	2,754	2,803	2,808	2,875	2,980	2,999
	NOI	3,763	3,765	3,680	3,690	3,691	3,586	3,690	3,714
	NOI利回り	6.14%	6.18%	6.00%	6.04%	6.02%	5.88%	6.02%	6.09%
第4期初保有27物件 取得価格 169,018	賃貸事業収入			7,871	7,750	7,558	7,427	7,496	7,511
	賃貸事業費用			3,869	3,778	3,793	3,557	3,518	3,431
	賃貸事業損益			4,001	3,972	3,764	3,870	3,977	4,080
	NOI			5,229	5,156	4,947	4,877	4,979	5,078
	NOI利回り			6.17%	6.10%	5.84%	5.79%	5.88%	6.03%
第6期初保有33物件 取得価格 206,707	賃貸事業収入					9,231	9,084	9,244	9,251
	賃貸事業費用					4,746	4,528	4,480	4,417
	賃貸事業損益					4,485	4,556	4,763	4,833
	NOI					5,950	5,847	6,039	6,103
	NOI利回り					5.74%	5.67%	5.83%	5.92%
第8期初保有40物件 取得価格 245,327	賃貸事業収入							10,819	10,824
	賃貸事業費用							5,200	5,161
	賃貸事業損益							5,618	5,663
	NOI							7,186	7,225
	NOI利回り							5.84%	5.91%

第2期初保有20物件
第4期初保有27物件
第6期初保有33物件
第8期初保有40物件

第2期初保有24物件から、堺筋本町ビル、新横浜ファーストビル、金沢パークビル、御堂筋ダイワビルを除く
第4期初保有30物件から、堺筋本町ビル、金沢パークビル、青山クリスタルビルを除く
第6期初保有37物件から、恵比寿ネオナート、日本フランスウィックビル、NHK広島放送センタービル、代々木1丁目ビルを除く
第8期初保有47物件から、山王グランドビル、定禅寺パークビル、ハーモニータワー、銀座三和ビル、菱進銀座イーストミラービル、八王子ファーストスクエア、二番町ガーデンを除く



有利子負債の状況



第9期末(06/03期末)

第8期末(05/09期末)

	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)*	返済期限
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行*	2001/09/25	6,000	1.12	予定元本返済日 2006/06/23 最終元本返済期限 2008/06/23
	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		
	株式会社山梨中央銀行	2005/06/15	2,000	0.25198	2006/06/15
	三菱UFJ信託銀行株式会社*	2005/09/13	2,000	0.25555	2006/09/13
	株式会社第四銀行	2005/10/31	2,000	0.2475	2006/10/31
	三菱UFJ信託銀行株式会社*	2006/02/01	4,500	0.2609	2007/02/01
	三菱UFJ信託銀行株式会社*	2006/02/23	22,000	0.2745	2007/02/23
	株式会社三菱東京UFJ銀行*	2006/02/23	16,000	0.2745	2007/02/23
	株式会社みずほコーポレート銀行	2006/02/23	16,000	0.2745	2007/02/23
	住友信託銀行株式会社	2006/02/23	16,000	0.2745	2007/02/23
	株式会社新生銀行	2006/02/23	10,000	0.2745	2007/02/23
合計		114,500			

	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)*	返済期限
短期借入金	株式会社東京三菱銀行	2001/09/25	6,000	1.12	予定元本返済日 2006/06/23 最終元本返済期限 2008/06/23
	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		
	三菱信託銀行株式会社		5,200		
	株式会社損害保険ジャパン		1,600		
	株式会社第四銀行	2004/10/29	2,000	0.24941	2005/10/29
	株式会社山梨中央銀行	2005/06/15	2,000	0.2408	2006/06/15
	三菱信託銀行株式会社*	2005/07/29	3,000	0.22	2006/07/31
	三菱信託銀行株式会社*	2005/09/13	9,000	0.2191	2006/09/13
	合計		40,000		

* 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載。

* 三菱信託銀行株式会社は、2005年10月1日付けにて、UFJ信託銀行株式会社と合併し三菱UFJ信託銀行株式会社となった。

* 株式会社東京三菱銀行は、2006年1月1日付けにて、株式会社UFJ銀行と合併し株式会社三菱東京UFJ銀行となった。

* 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載。

* 上記2005年7月29日付け借入金3,000百万円、2005年9月13日付け借入金9,000百万円のうち7,000百万円、合計10,000百万円につき、2005年10月3日付けにて返済済み。

	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	利率(%)	返済期限
長期借入金	株式会社伊予銀行	2004/03/24	2,000	1.0575	2009/03/24
	第一生命保険相互会社	2004/03/30	5,000	1.015	2009/03/30
	太陽生命保険株式会社	2004/03/30	2,000	1.47125	2011/03/30
	株式会社中国銀行	2004/06/15	3,000	0.90875	2007/06/15
	株式会社福岡銀行	2004/08/31	3,000	0.78375	2007/08/31
	三井生命保険株式会社	2004/08/31	5,000	1.50125	2011/08/31
	三井生命保険株式会社	2004/10/29	2,000	1.55	2012/10/29
	全国共済農業協同組合連合会	2004/11/01	5,000	1.33125	2011/11/01
合計		27,000			

* 2006年4月3日付けにて、三菱UFJ信託銀行より10,000百万円の長期借入を実行。

	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	利率(%)	返済期限
長期借入金	株式会社伊予銀行	2004/03/24	2,000	1.0575	2009/03/24
	第一生命保険相互会社	2004/03/30	5,000	1.015	2009/03/30
	太陽生命保険株式会社	2004/03/30	2,000	1.47125	2011/03/30
	株式会社中国銀行	2004/06/15	3,000	0.90875	2007/06/15
	株式会社福岡銀行	2004/08/31	3,000	0.78375	2007/08/31
	三井生命保険株式会社	2004/08/31	5,000	1.50125	2011/08/31
	三井生命保険株式会社	2004/10/29	2,000	1.55	2012/10/29
	全国共済農業協同組合連合会	2004/11/01	5,000	1.33125	2011/11/01
合計		27,000			

	銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	利率(%)	償還期限
投資法人債	第1回無担保投資法人債	2002/06/21	25,000	1.32	2007/06/21
	第2回無担保投資法人債	2003/04/30	10,000	0.69	2008/04/30
	第3回無担保投資法人債	2003/04/30	10,000	0.98	2010/04/30
	第4回無担保投資法人債	2005/09/29	10,000	2.56	2025/09/29
合計		55,000			

	銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	利率(%)	償還期限
投資法人債	第1回無担保投資法人債	2002/06/21	25,000	1.32	2007/06/21
	第2回無担保投資法人債	2003/04/30	10,000	0.69	2008/04/30
	第3回無担保投資法人債	2003/04/30	10,000	0.98	2010/04/30
	第4回無担保投資法人債	2005/09/29	10,000	2.56	2025/09/29
合計		55,000			

第9期末有利子負債合計

196,500 百万円

第8期末有利子負債合計

122,000 百万円

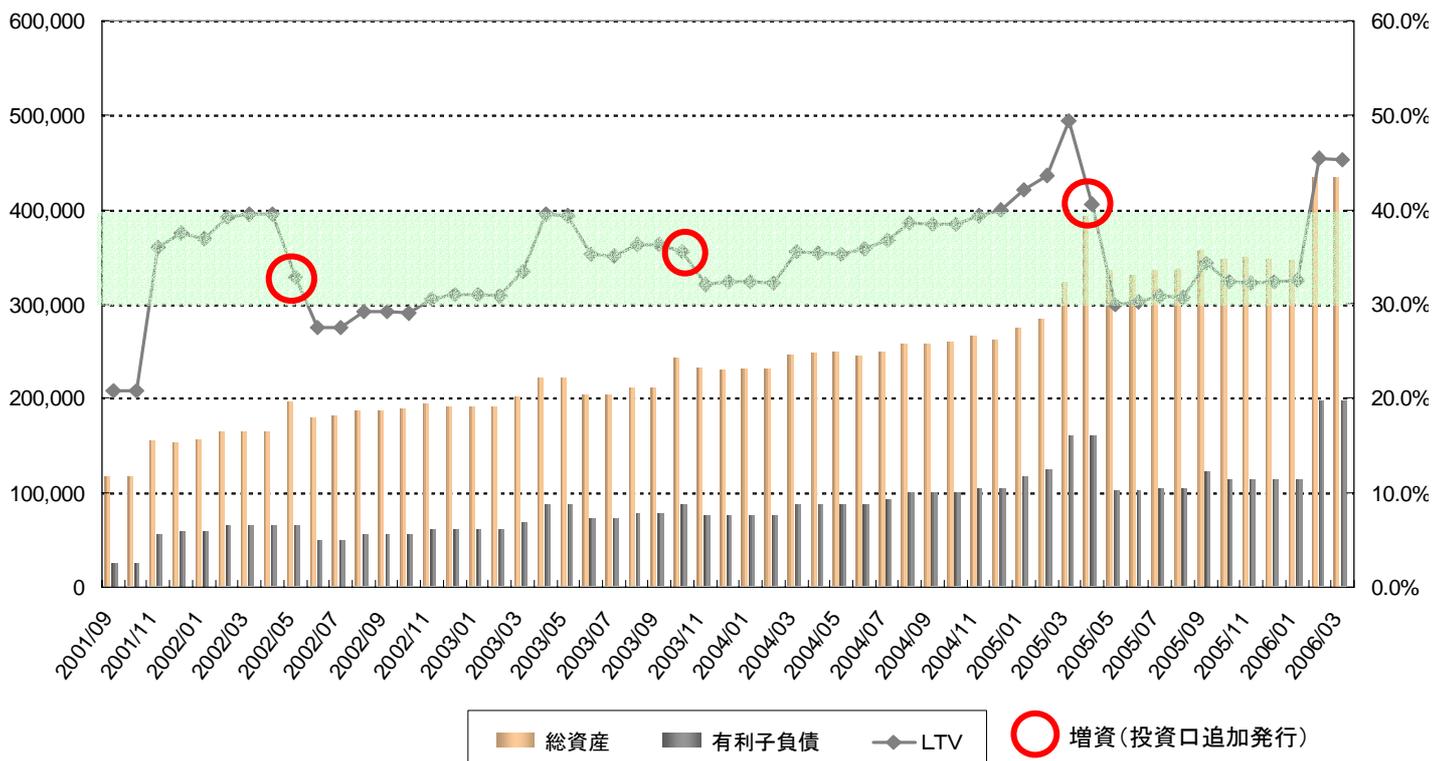
- ・平均有利子負債利率は0.81%
(各利率を期末残高で加重平均したもの)
- ・第9期末時点での平均残存年数は、
短期借入金0.74年(約9ヶ月)、
長期有利子負債(長期借入金、投資法人債)
4.81年(約4年10ヶ月)
- ・長期有利子負債:短期有利子負債=42:58

- ・平均有利子負債利率は1.13%
(各利率を期末残高で加重平均したもの)
- ・第8期末時点での平均残存年数は、
短期借入金0.76年(約9ヶ月)、
長期有利子負債(長期借入金、投資法人債)
5.31年(約5年4ヶ月)
- ・長期有利子負債:短期有利子負債=67:33

LTV(総資産有利子負債比率)の推移

(金額:百万円)

(LTV)



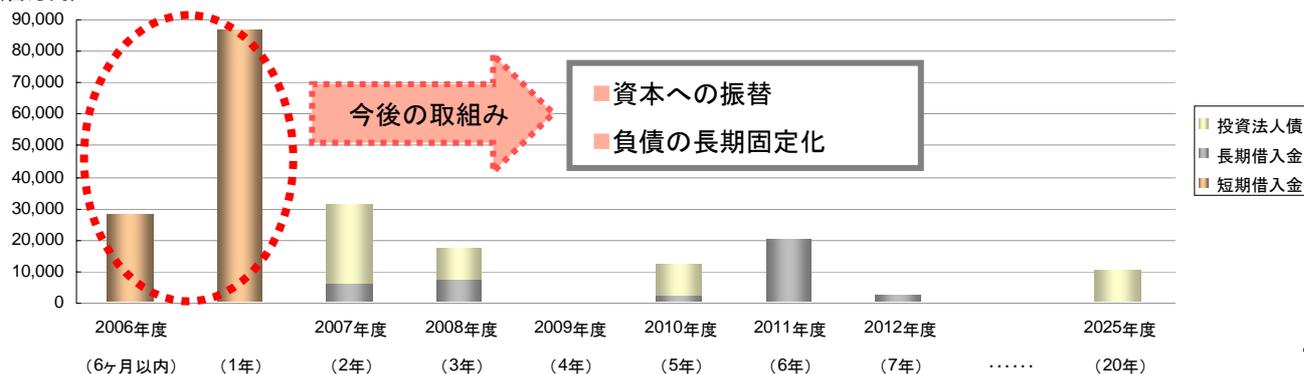
返済期日の分散

(2006年4月3日現在)

(百万円)

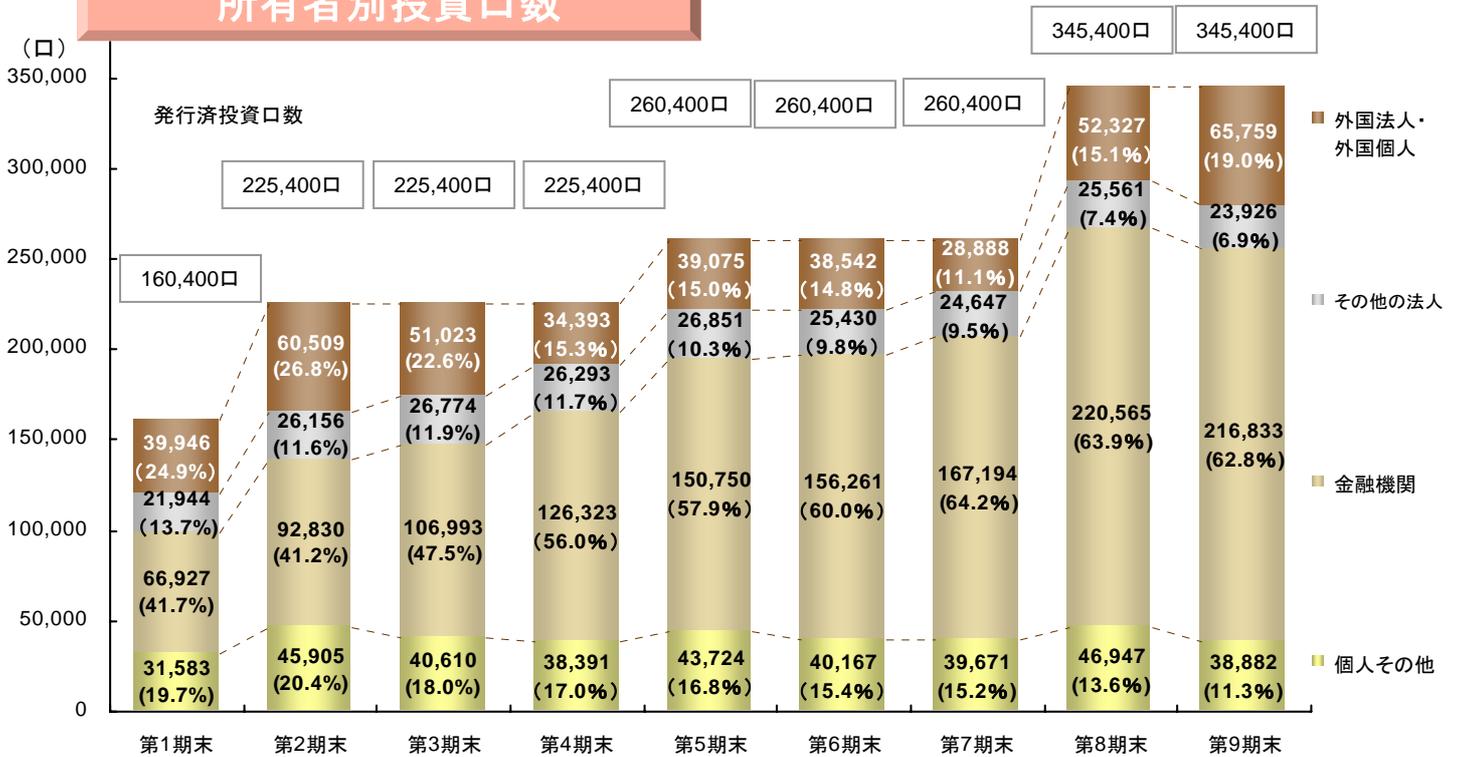
	2006年度 (6ヶ月以内) (1年)		2007年度 (2年)	2008年度 (3年)	2009年度 (4年)	2010年度 (5年)	2011年度 (6年)	2012年度 (7年)	2025年度 (20年)	合計
短期借入金	28,000	86,500	0	0	0	0	0	0		0	114,500
長期借入金	0	0	6,000	7,000	0	2,000	20,000	2,000		0	37,000
投資法人債	0	0	25,000	10,000	0	10,000	0	0		10,000	55,000
合計	28,000	86,500	31,000	17,000	0	12,000	20,000	2,000		10,000	206,500

(百万円)



投資主データ

所有者別投資口数



投資主上位10位

第9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)	21,611	6.26%
2 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	20,368	5.90%
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	14,305	4.14%
4 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	12,172	3.52%
5 三菱地所株式会社	10,160	2.94%
6 株式会社中国銀行	9,495	2.75%
7 東京海上日動火災保険株式会社	8,120	2.35%
8 株式会社山梨中央銀行	7,300	2.11%
9 株式会社常陽銀行	7,138	2.07%
10 株式会社りそな銀行	6,929	2.01%
第一生命保険相互会社	4,920	1.42%
三井物産株式会社	1,600	0.46%

第8期

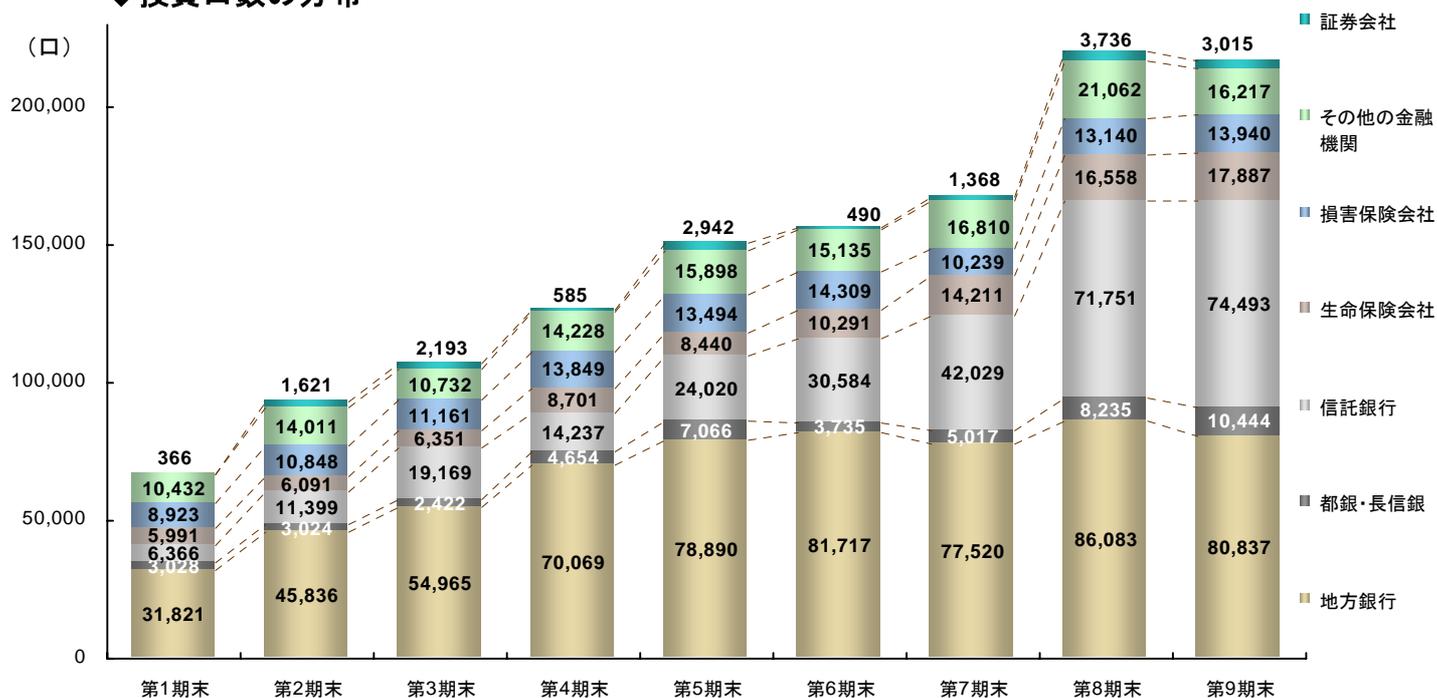
名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	23,396	6.77%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	18,681	5.41%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	12,928	3.74%
4 三菱地所株式会社	10,160	2.94%
5 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	9,684	2.80%
6 株式会社中国銀行	9,495	2.75%
7 東京海上日動火災保険株式会社	8,120	2.35%
8 株式会社山梨中央銀行	7,300	2.11%
9 株式会社常陽銀行	7,138	2.07%
10 第一生命保険相互会社	4,920	1.42%
三井物産株式会社	1,600	0.46%

所有者別投資主数

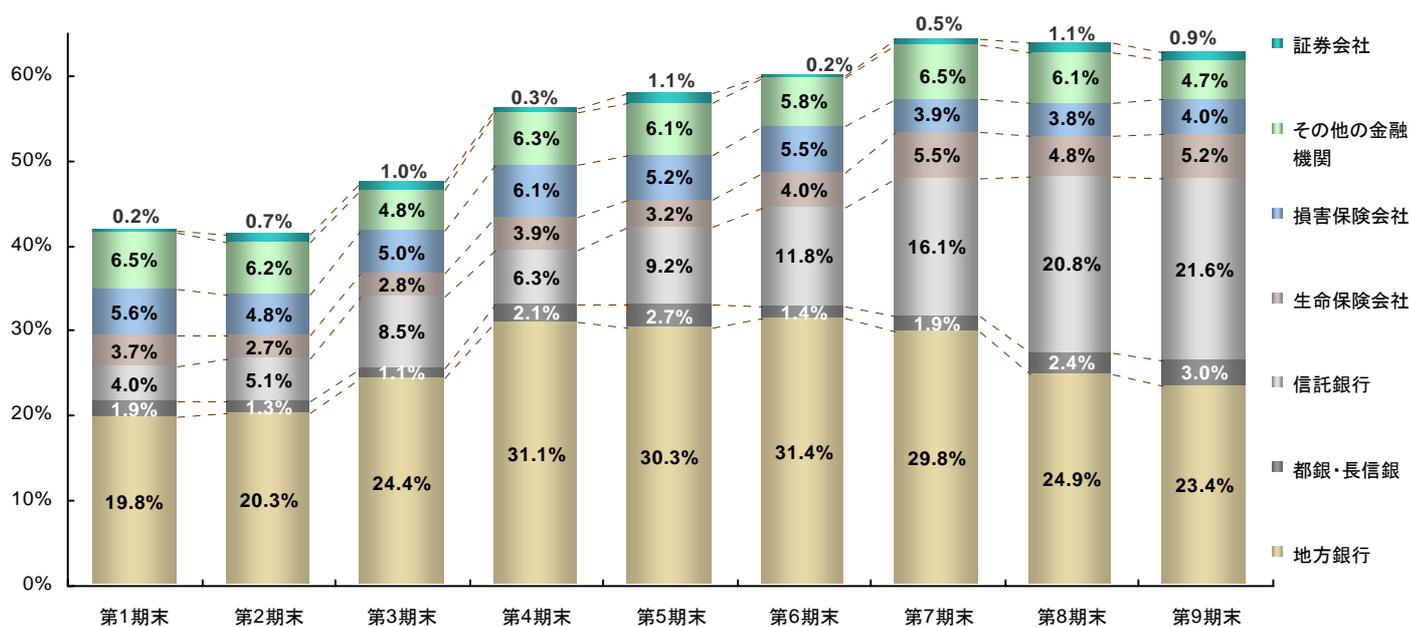
	第9期末		第8期末	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	14,768	94.8%	17,777	95.3%
金融機関	207	1.3%	226	1.2%
その他の法人	357	2.3%	417	2.2%
外国法人・外国個人	248	1.6%	235	1.3%
合計	15,580	100.0%	18,655	100.0%

金融機関の内訳

◆投資口数の分布



◆投資口数全体に占める割合



物件価格データ



(単位:百万円) (単位:千円)

地域区分	名称	第9期末 算定価格 (06/03月末)	第8期末 算定価格 (05/09月末)	差額	第9期末 簿価 (06/03月末)	第9期末 算定価格-簿価	取得価格
首都圏	こころとからだの元気プラザ	6,210	6,200	10	5,189	1,020	5,000,000
	MD神田ビル	9,080	8,460	620	9,281	-201	9,520,000
	神田橋パークビルディング	5,010	4,920	90	4,702	307	4,810,000
	三菱総合研究所ビルディング	31,000	30,400	600	26,928	4,071	27,267,000
	二番町ガーデン	15,800	15,100	700	14,688	1,111	14,700,000
	ビュレックス麹町	6,880	6,880	0	7,069	-189	7,000,000
	山王グランドビル	11,400	10,900	500	10,738	661	10,200,000
	有楽町電気ビルディング	7,350	7,230	120	7,631	-281	7,200,000
	小伝馬町新日本橋ビルディング	3,400	3,320	80	2,963	436	3,173,000
	ビュレックス京橋	6,060	5,940	120	5,213	846	5,250,000
	銀座三和ビル	17,300	16,900	400	17,115	184	16,830,000
	菱進銀座イーストミラービル	4,650	4,540	110	5,519	-869	5,353,500
	青山クリスタルビル	8,290	7,920	370	7,642	647	7,680,000
	芝二丁目大門ビルディング	6,650	5,900	750	4,991	1,658	4,859,000
	コスモ金杉橋ビル	3,360	3,110	250	2,651	708	2,808,000
	新和ビルディング	8,180	7,830	350	7,876	303	7,830,000
	東京オペラシティビル	10,400	9,350	1,050	9,351	1,048	9,350,000
	高輪台ビルディング	2,650	2,590	60	2,594	55	2,738,000
	東五反田1丁目ビル	6,520	6,130	390	5,454	1,065	5,500,000
	JALセールスビル	1,490	1,480	10	1,260	229	1,362,000
	大森駅東口ビルディング	5,390	5,390	0	4,674	715	5,123,000
	日本プラズウィックビル	7,910	7,570	340	6,793	1,116	6,670,000
	代々木1丁目ビル	9,620	9,300	320	8,582	1,037	8,700,000
	ダヴィンチ原宿	5,900	5,660	240	4,975	924	4,885,000
	神宮前メディアスクエアビル	14,090	13,480	610	12,162	1,927	12,200,000
	渋谷クロスタワー	41,600	38,100	3,500	37,127	4,472	34,600,000
	恵比寿ネオナート	5,000	4,450	550	3,985	1,014	4,100,000
	ハーモニータワー	10,400	9,100	1,300	8,822	1,577	8,500,000
	大塚東池袋ビルディング	3,410	3,410	0	3,298	111	3,541,000
	池袋二丁目ビルディング	1,510	1,450	60	1,656	-146	1,728,000
	池袋YSビル	5,010	4,580	430	4,488	521	4,500,000
	八王子ファーストスクエア	3,300	3,300	0	3,299	0	3,300,000
	さいたま浦和ビルディング	2,420	2,360	60	2,459	-39	2,574,000
新横浜ファーストビル	1,640	1,640	0	2,917	-1,277	3,000,000	
川崎砂子ビルディング	3,290	3,210	80	3,032	257	3,375,000	
定禅寺パークビル	1,060	1,040	20	1,042	17	1,000,000	
仙台本町ホンマビルディング	3,150	3,030	120	2,700	449	2,924,000	
新潟礎町西万代橋ビルディング	729	729	0	999	-270	1,010,000	
金沢パークビル	5,480	5,420	60	4,475	1,004	4,580,000	
金沢南町ビルディング	985	985	0	1,291	-306	1,331,000	
名古屋広小路ビルディング	15,900	15,300	600	14,203	1,696	14,533,000	
名古屋御園ビル	1,890	1,860	30	1,724	165	1,865,000	
京都四條河原町ビル	2,090	2,020	70	2,920	-830	2,650,000	
堺筋本町ビル	4,400	4,230	170	4,106	293	4,164,000	
御堂筋ダイワビル	14,600	14,100	500	13,753	846	14,314,000	
神戸伊藤町ビルディング	945	945	0	1,359	-414	1,436,000	
NHK広島放送センタービル	1,490	1,480	10	1,316	173	1,320,000	
東晴天神ビルディング	1,360	1,340	20	1,444	-84	1,550,000	
天神クリスタルビル	4,970	4,970	0	5,121	-151	5,000,000	
日之出天神ビルディング	3,490	3,480	10	3,461	28	3,657,000	
小計		354,709	339,029	15,680	327,062	27,646	326,560,500
第9期取得物件	リットシティビル	4,890	-	-	4,681	208	4,650,000
	北の丸スクエア	80,200	-	-	81,963	-1,763	81,555,500
52物件合計		439,799	-	-	413,708	26,090	412,766,000

(注) 期末算定価格とは、不動産鑑定機関による期末時点の調査価格。

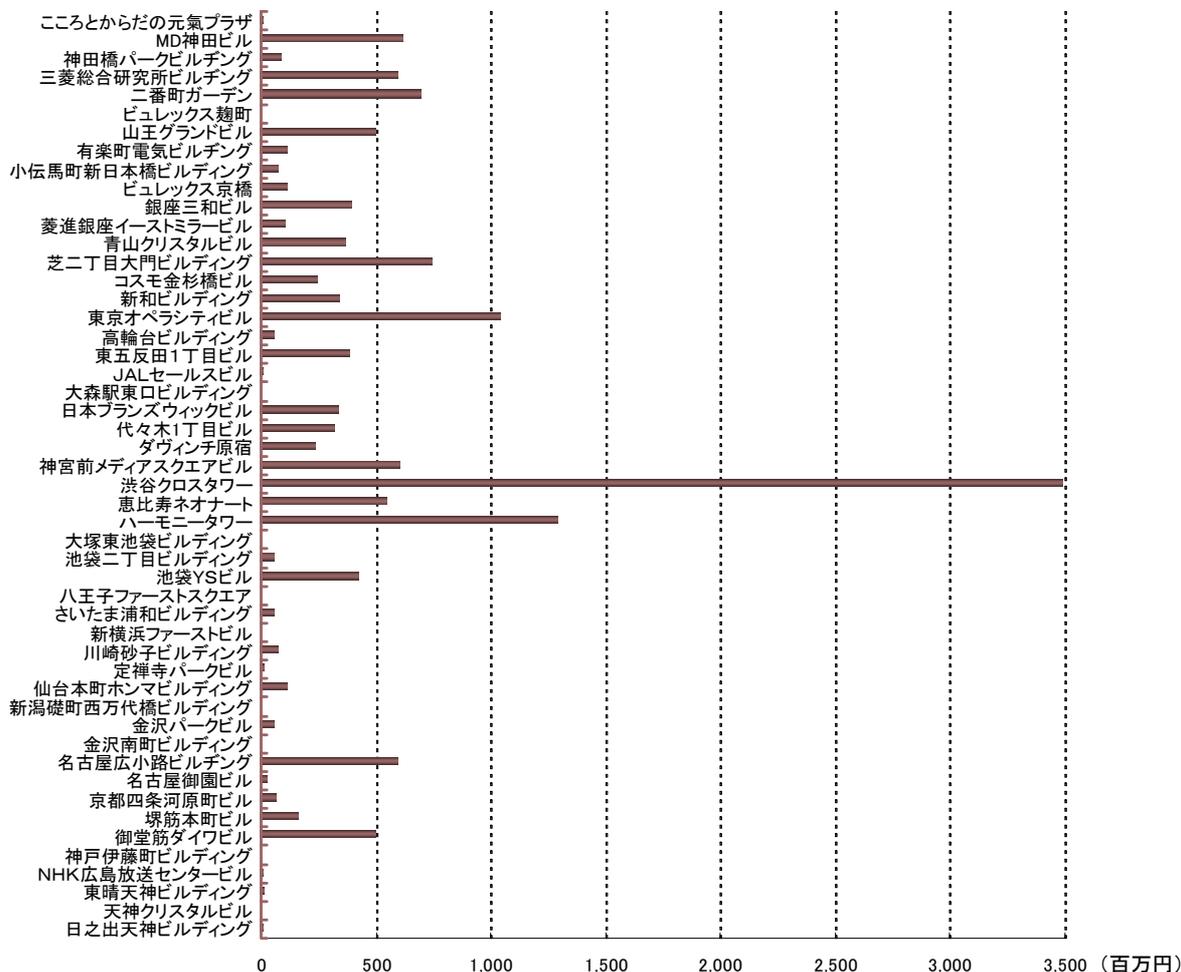
(注) 2006年4月1日付けにて、「八王子第一生命ビルディング」は「八王子ファーストスクエア」に、また、2006年5月1日付けにて、「JALトラベルビル」は「JALセールスビル」に名称を変更しました。以下、本資料においては変更後の名称を使用しています。

「期末算定価格－簿価」の推移



	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
期末算定価格	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342	339,029	439,799
期末簿価	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350	327,005	413,708
差額	-640	162	399	-1,787	-1,882	-1,173	1,991	12,023	26,090

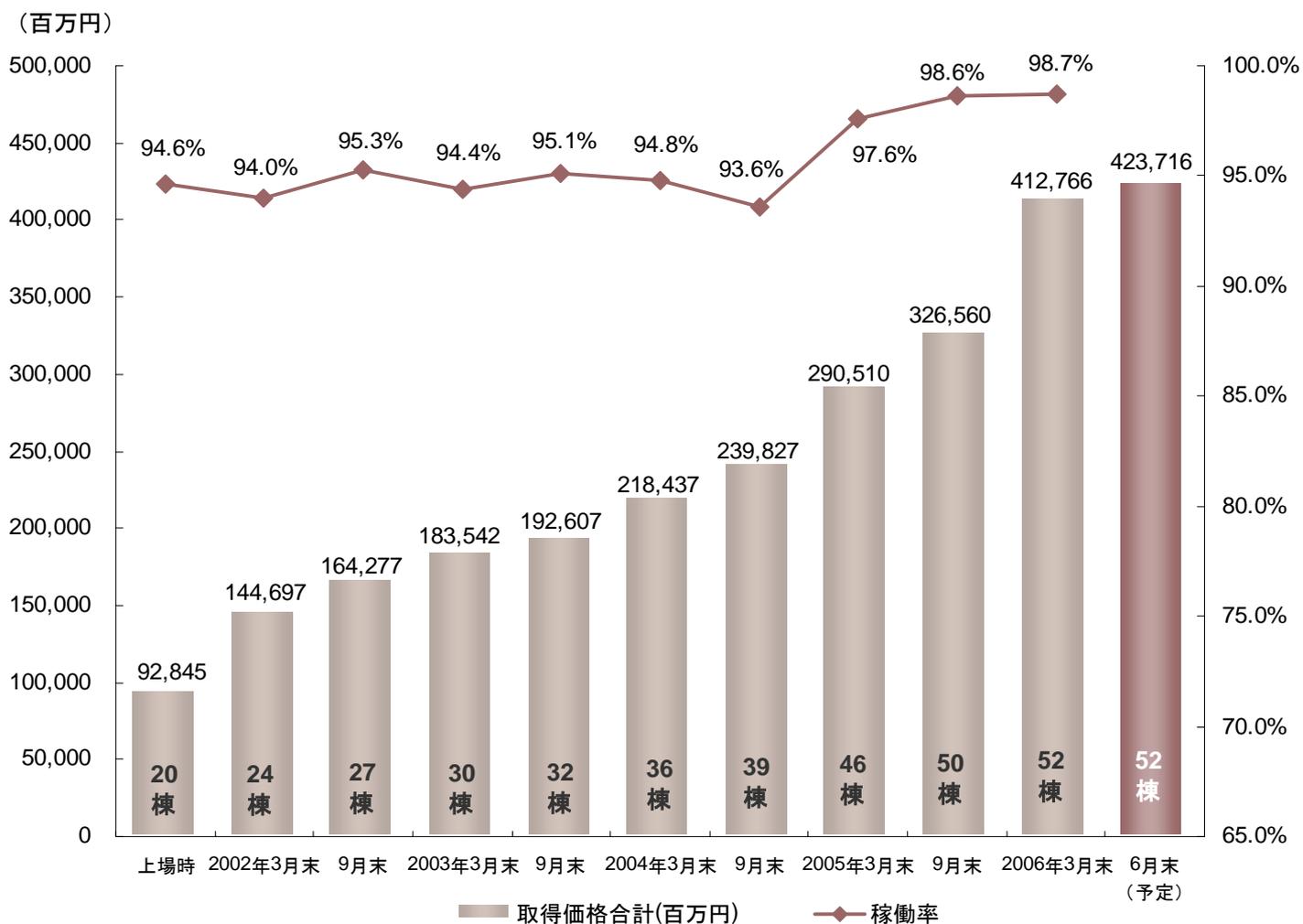
第9期と第8期の期末算定価格の差額



資産規模と稼働率の推移



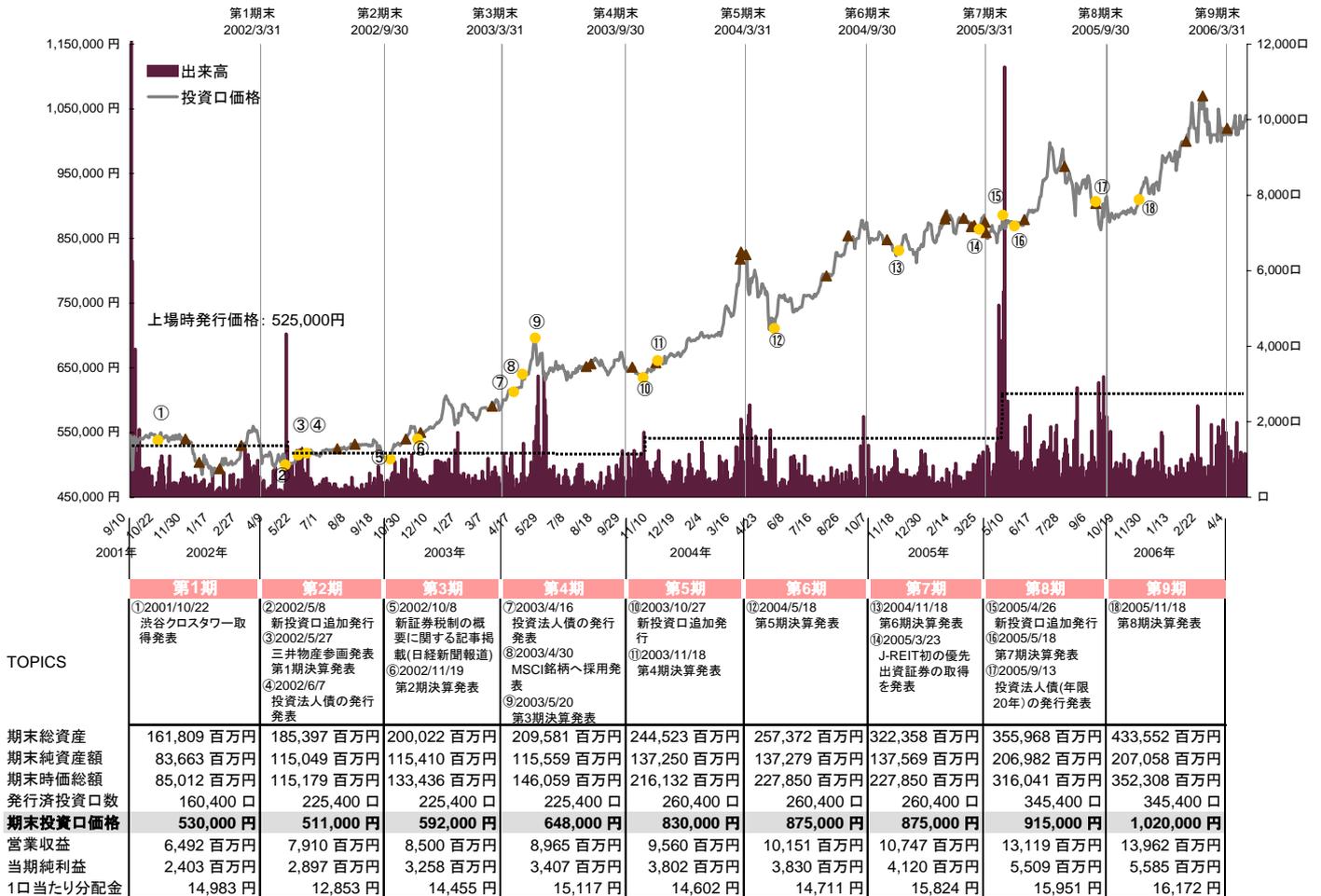
資産規模と稼働率の推移



(注)2006年6月末(予定)取得価格合計には、2006年4月3日付け山王グランドビル追加取得分及び2006年6月28日付け仙台本町ホンマビルディング追加取得分を含む。

**資産規模4,000億円を超え、
着実に資産規模を拡大**

上場以降の投資口価格の推移



* 投資口価格データは終値ベース

* ●はTOPICS、▲は新規物件取得を表す

(注).....はJREの発行価格(IPO時、PO時)を発行口数で加重平均した値

新規取得物件(第9期・第10期)

リットシティビル

取引概要

- ◆ 取得先: 大成建設株式会社
- ◆ 取得価格: 4,650百万円
- ◆ 鑑定評価額: 4,890百万円
(2006年1月1日時点)
- ◆ 取得日: 2006年2月1日



物件概要

- ◆ 所在地: 岡山県岡山市駅元町15-1
- ◆ 面積: <土地>7,596.44㎡ <建物>52,653.19㎡
- ◆ 構造: 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付20階建
- ◆ 建築時期: 2005年6月
- ◆ 所有形態: 土地: 所有権(共有持分(22.1162%))
建物: 区分所有権及び区分所有権の共有持分(共用部持分割合: 27.7488%)
- ◆ 総賃貸可能面積: 9,965㎡(2006年3月末現在)
- ◆ 稼働率: 91.2%(2006年3月末現在)

北の丸スクエア

取引概要

- ◆ 取得先: 有限会社パレスビュー
 - ◆ 取得価格: 81,555,500千円
 - ◆ 鑑定評価額*: 80,200,000千円
(2005年7月1日時点)
 - ◆ 取得日: 2006年2月24日
- *評価時点で建物が完成しているものとして評価した調査価格を記載。



物件概要

- ◆ 所在地: 東京都千代田区九段北1-13-12
- ◆ 面積: <土地>5,821.03㎡ <建物>57,279.20㎡
- ◆ 構造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付26階建
- ◆ 建築時期: 2006年1月
- ◆ 所有形態: 所有権
(2006年2月24日付けにて信託受益権を取得後、同日付けにて信託契約を解除)
- ◆ 総賃貸可能面積: 事務所・店舗: 25,678㎡、住宅: 11,694㎡(2006年3月末現在)
- ◆ 稼働率: 事務所・店舗: 100.0%、住宅: 27.0%(2006年3月末現在)

山王グランドビル

取引概要

- ◆ 取得先: 三菱地所株式会社
- ◆ 取得価格: 10,700百万円
- ◆ 鑑定評価額: 10,700百万円
(2005年10月14日時点)
- ◆ 取得日: 2006年4月3日



物件概要

- ◆ 所在地: 東京都千代田区永田町2-14-2
- ◆ 面積: <土地>3,663.93㎡ <建物>33,875.95㎡
- ◆ 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付10階建
- ◆ 建築時期: 1966年9月
- ◆ 所有形態: 所有権(土地・建物共に共有持分49.0%)
* 本追加取得により、当該物件全体の99.0%の所有権を保有することになる。
- ◆ 総賃貸可能面積: 20,935㎡(当該建物全体の99.0%部分にかかる2006年3月末現在の面積)
- ◆ 稼働率: 97.8% (2006年3月末現在)

仙台北町ホンマビルディング

取引概要

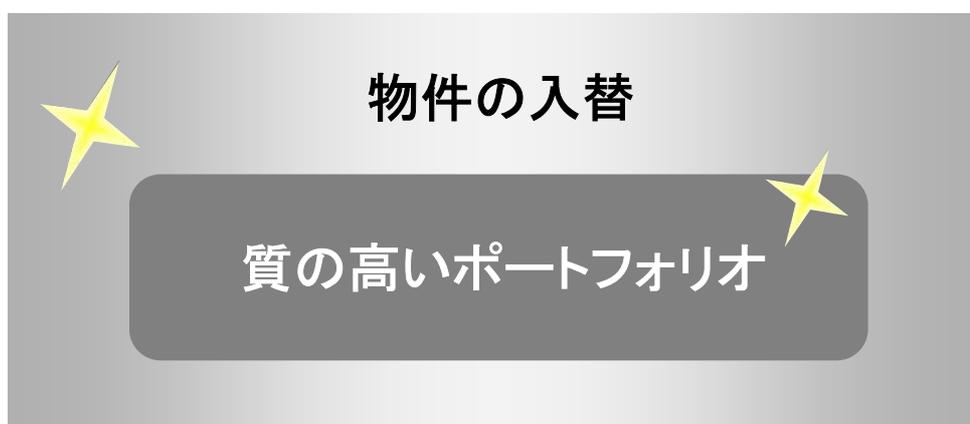
- ◆ 取得先: ケーエムエックスワン特定目的会社
- ◆ 取得価格: 250百万円
- ◆ 鑑定評価額: 250百万円
(2006年5月1日時点)
- ◆ 取得予定日: 2006年6月28日



物件概要

- ◆ 所在地: 宮城県仙台市青葉区本町2-1-29
- ◆ 面積: <土地>1,437.47㎡ <建物>8,247.50㎡
- ◆ 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
- ◆ 建築時期: 1991年11月
- ◆ 所有形態: 土地: 所有権(土地: 3筆のうち1筆の共有持分(31.864%))、
建物: 区分所有権(1階店舗部分)、共用部持分割合: 6.61%
* 本物件を現物にて取得後、追加信託する予定であり、当投資法人は本物件を
信託財産とする信託の受益権(所有割合: 100%)を保有することとなる。
- ◆ 総賃貸可能面積: 412㎡(取得対象部分)
- ◆ 稼働率: 100.0% (取得対象部分の取得予定日における見込)

ポートフォリオの入替の検討



今後の課題

既存物件の一部売却

物件規模

賃貸マーケットの状況

エリア

含み損益の状況

等、総合的に勘案し、売却物件を選定

売却

競争力の高いビルを取得

築浅

大規模

安定した収益を見込める

取得

北の丸スクエア



リットシティビル



二番町ガーデン



財務戦略

- 機動性・多様性・柔軟性の確保
- ALMと金利上昇リスクへの対応
- 保守的な有利子負債比率
- 高格付けの維持

<具体的な取組み>

- 資本の充実による有利子負債比率の引下げ
- 長期固定化による短期借入金比率の引下げ



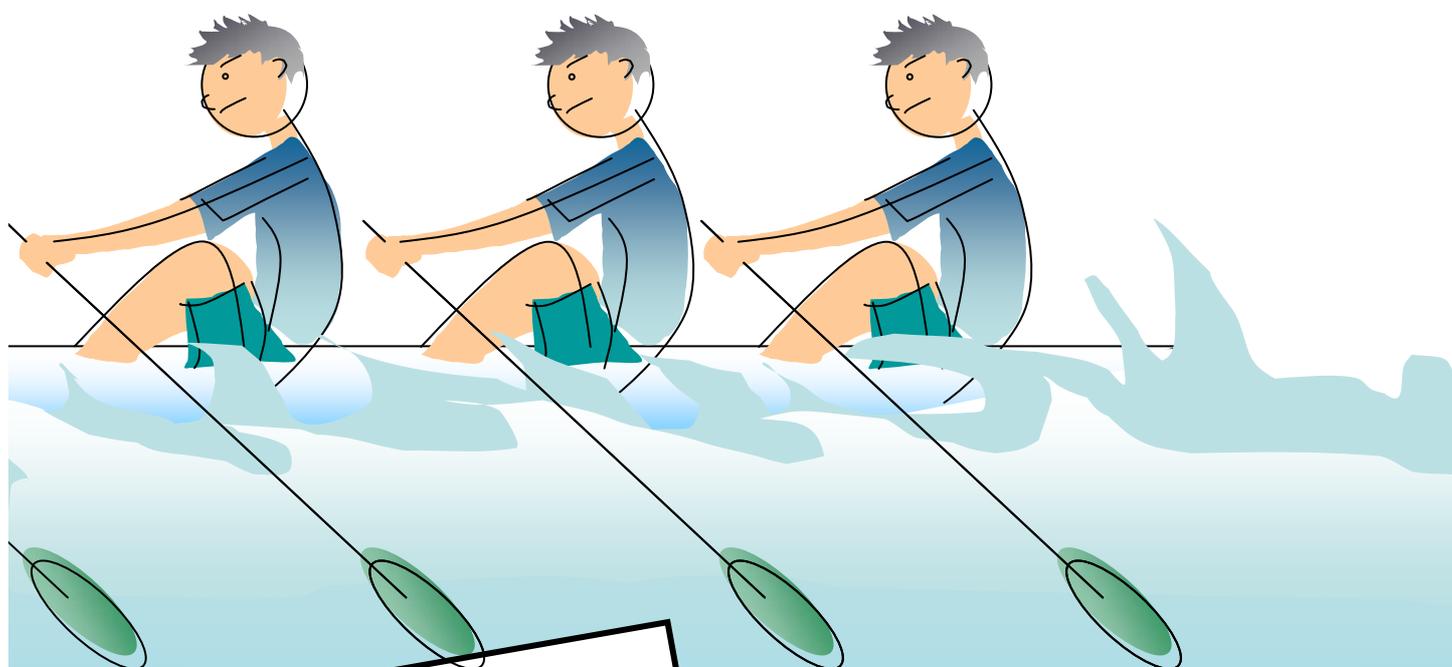
外部成長

- 着実な外部成長(質を重視した成長)
- ポートフォリオの入替の実施

<具体的な取組み>

- スポンサー4社との更なる連携強化
- パイプラインの強化
- ポートフォリオの質の強化に資する売却の実施

運用成績



内部成長

- 安定した稼働率の維持
- 物件価値の向上
- 賃貸事業収支の改善

<具体的な取組み>

- テナントニーズの的確な把握
- ビルの特性に応じたリーシング戦略
(特に、代々木1丁目ビル一棟借りテナント退去(07/04末)後の跡貸しテナントの早期確保)
- リニューアル工事の遂行
- 建物管理コストの削減
- 継続賃料の増額改定

MEMO

1. 決算概要



第9期損益計算書



(単位:百万円、但し1口当たり分配金は円)

科 目	第9期(182日)			第8期 (183日)	増減	増減率
	既存50物件	新規取得2物件	合計			
営業収益	13,809	153	13,962	13,119	843	6.4%
賃貸事業収益	13,756	142	13,899	13,076		
その他営業収益	52	11	63	43		
営業費用	4,317	67	4,384	4,140	243	5.9%
管理業務費	1,622	61	1,684	1,554		
水道光熱費	1,065	3	1,068	1,012		
公租公課	1,035	0	1,035	1,035		
損害保険料	34	0	35	33		
修繕費	526	1	528	474		
その他営業費用	32	0	32	30		
NOI	9,492	85	9,578	8,978	599	6.7%
減価償却費	2,190	169	2,359	2,017		
営業総利益	7,301	△ 83	7,218	6,961	256	3.7%
販売費及び一般管理費			898	735	163	22.2%
資産運用報酬			571	392		
その他販売費及び一般管理費			327	342		
営業利益			6,319	6,226	92	1.5%
営業外収益			2	11	△ 8	△ 75.9%
受取利息			0	0		
その他営業外収益			2	11		
営業外費用			735	727	7	1.0%
支払利息			327	328		
投資法人債利息			376	249		
投資法人債発行費償却			9	9		
新投資口発行費			0	116		
その他営業外費用			20	23		
経常利益			5,586	5,510	76	1.4%
税引前当期純利益			5,586	5,510	76	1.4%
法人税、住民税及び事業税			1	0		
当期純利益			5,585	5,509	76	1.4%
当期末処分利益			5,585	5,509		
FFO(当期純利益+減価償却費)			7,945	7,526	419	5.6%
1口当たり分配金			16,172	15,951		

* 新規取得2物件:「リットシティビル」、「北の丸スクエア」

- ・上場以降第9期まで連続の増収・増益。
- ・第8期取得物件の通期稼働及び第9期中に追加取得した2物件の期中稼働等により増収・増益。
- ・第9期分配金予想公表(2005年11月18日)以降新たに取得を決定した1物件の期中稼働、既存物件の空室消化等により、分配金が増加(予想:15,950円→実績:16,172円)。

MEMO

第9期貸借対照表



(単位:百万円)

科目	第9期末 (06/03月末)	第8期末 (05/09月末)	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	17,485	26,939	△ 9,454	
その他流動資産	1,296	988	308	
流動資産合計	18,782	27,928	△ 9,146	
固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	137,926	108,665	29,261	リットシティビル、北の丸スク エア取得及び資本的支出等 による増加
構築物(信託物件含む)	1,537	851	686	
機械装置他(信託物件含む)	2,219	1,740	478	
土地(信託物件含む)	283,232	224,595	58,636	
減価償却累計額	△ 14,148	△ 11,788	△ 2,359	
有形固定資産合計	410,767	324,064	86,703	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	2,941	2,941	0	
無形固定資産合計	2,941	2,941	0	
投資その他の資産				
投資有価証券	1,004	958	46	晴海フロント特定目的会社への第2 回出資により増加
長期前払費用他	17	26	△ 8	
投資その他の資産合計	1,021	984	37	
固定資産合計	414,730	327,989	86,740	
繰延資産				
投資法人債発行費	39	49	△ 9	
繰延資産合計	39	49	△ 9	
資産合計	433,552	355,968	77,583	

MEMO

(単位:百万円)

科目	第9期末 (06/03月末)	第8期末 (05/09月末)	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				
短期借入金	90,500	16,000	74,500	短期借入実施による増加
1年以内返済予定長期借入金	24,000	24,000	0	
前受金	2,608	2,422	185	
その他流動負債	2,147	1,624	522	
流動負債合計	119,256	44,047	75,208	
固定負債				
投資法人債	55,000	55,000	0	
長期借入金	27,000	27,000	0	
預り敷金、保証金	25,237	22,644	2,592	物件取得による増加
その他固定負債	0	294	△ 294	
固定負債合計	107,237	104,938	2,298	
負債合計	226,493	148,985	77,507	
出資の部				
出資総額	201,472	201,472	0	
当期末処分利益	5,585	5,509	76	
出資合計	207,058	206,982	76	
負債、出資合計	433,552	355,968	77,583	

MEMO

第9期キャッシュフロー及び分配金



キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	第9期(182日)
営業活動によるキャッシュフロー	7,705
税引前当期純利益	5,586
減価償却費他	2,118
投資活動によるキャッシュフロー	△ 86,149
財務活動によるキャッシュフロー	68,990
短期借入金の借入による収入	86,500
短期借入金の返済による支出	△ 12,000
投資法人債発行による収入	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
投資口発行費の支出	0
配当金の支払額	△ 5,509
現金及び現金同等物の増減額	△ 9,454
現金及び現金同等物の期首残高	26,939
現金及び現金同等物の期末残高	17,485

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	第9期(182日)
当期未処分利益	5,585,907,814
分配金の額	5,585,808,800
次期繰越利益	99,014

なお、第9期の投資口1口当たりの分配金の額は、16,172円(第8期15,951円)となる。

財務指標



財務指標	第9期(182日)	第8期(183日)	第7期(182日)	第6期(183日)	第5期(183日)
総資産経常利益率 (ROA)	1.4% (年換算2.8%)	1.6% (年換算3.2%)	1.4% (年換算2.9%)	1.5% (年換算3.0%)	1.6% (年換算3.2%)
純資産当期純利益率 (ROE)	2.7 (年換算5.4%)	2.8 (年換算5.6%)	3.0 (年換算6.0%)	2.8 (年換算5.6%)	2.8 (年換算5.7%)
期末自己資本比率	47.8%	58.1%	42.7%	53.3%	56.1%
期末総資産有利子負債比率 (LTV①)	45.3%	34.3%	49.3%	38.5%	35.6%
期末物件価格有利子負債比率 (LTV②)	47.6%	37.4%	54.7%	41.3%	39.8%
期末固定長期適合比率	134.3%	107.0%	116.5%	99.9%	95.9%
デット・サービスカバレッジレシオ (DSCR)	12.3倍	14.0倍	11.2倍	12.7倍	13.9倍
NOI	9,578百万円	8,978百万円	7,131百万円	6,672百万円	6,455百万円
FFO	7,945百万円	7,526百万円	5,762百万円	5,488百万円	5,301百万円
Payout Ratio to CAD	82.8%	79.0%	81.5%	81.6%	93.1%

* ROA= 経常利益/総資産の期間平均残高

年換算における実質運用日数は、第5期183日、第6期183日、第7期182日、第8期183日、第9期182日で計算

* ROE= 当期純利益/純資産の期間平均残高

年換算における実質運用日数は、第5期183日、第6期183日、第7期182日、第8期183日、第9期182日で計算

* 期末自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額

* LTV①=期末有利子負債額/期末総資産額

* LTV②=期末有利子負債/取得価額合計

* 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)+当期減価償却費

* FFO=当期純利益+当期減価償却費

* Payout Ratio to CAD=配当総額/CAD

CAD(Cash Available for Distribution) : FFO-資本的支出

MEMO

2. ポートフォリオの概要



物件写真一覧

都心3区



1 こころとからだの元氣プラザ



2 北の丸スクエア



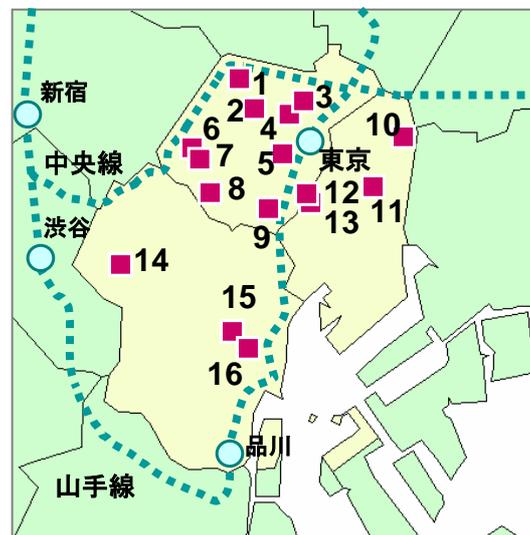
3 MD神田ビル



4 神田橋パークビルディング



5 三菱総合研究所ビルディング



6 二番町ガーデン



7 ピュレックス麹町



8 山王グランドビル



9 有楽町電気ビルディング



10 小伝馬町新日本橋ビルディング



11 ピュレックス京橋



12 銀座三和ビル



13 菱進銀座イーストミラービル



14 青山クリスタルビル

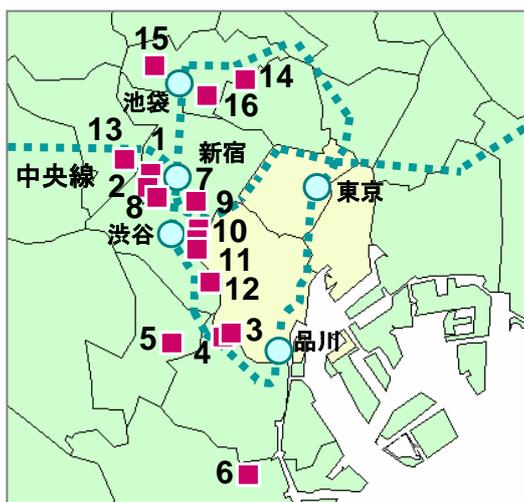


15 芝二丁目大門ビルディング



16 コスモ金杉橋ビル

東京23区（都心3区を除く）



1 新和ビルディング



2 東京オペラシティビル



3 高輪台ビルディング



4 東五反田1丁目ビル



5 JALセールスビル



6 大森駅東口ビルディング



7 日本プラズウィックビル



8 代々木1丁目ビル



9 ダヴィンチ原宿



10 神宮前メディアスクエアビル



11 渋谷クロスタワー



12 恵比寿ネオナート



13 ハーモニータワー



14 大塚東池袋ビルディング



15 池袋二丁目ビルディング



16 池袋YSビル

東京23区以外(首都圏・地方)



1 八王子ファーストスクエア



2 さいたま浦和ビルディング



3 新横浜ファーストビル



4 川崎砂子ビルディング



5 定禅寺パークビル



6 仙台北町ホンマビルディング



7 新潟礎町西万代橋ビルディング



8 金沢パークビル



9 金沢南町ビルディング



10 名古屋広小路ビルディング



11 名古屋御園ビル



12 京都四条河原町ビル



13 堺筋本町ビル



14 御堂筋ダイワビル



15 神戸伊藤町ビルディング



16 リットシティビル



17 NHK広島放送センタービル



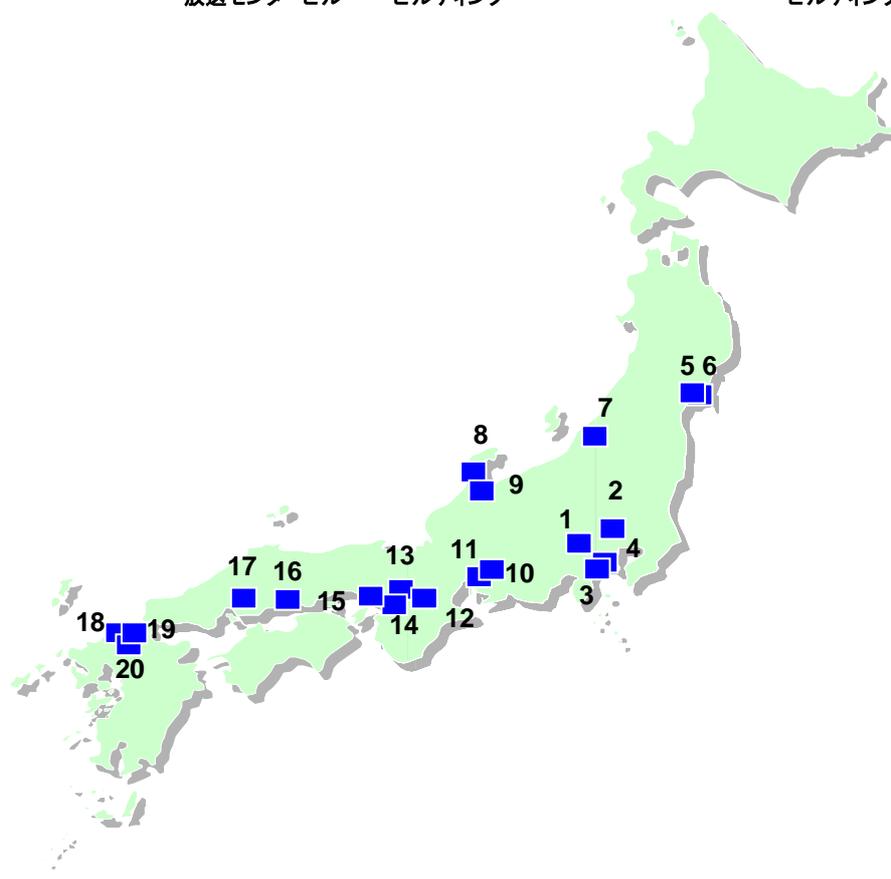
18 東晴天神ビルディング



19 天神クリスタルビル



20 日之出天神ビルディング



ビル別損益の状況



東京23区

(単位:百万円)

物件名称	損益状況(2005年10月1日～2006年3月31日)													
	賃貸事業収入	賃貸事業費用								賃貸事業損益 ②	NOI ③(①+②)	資本的支出 ④	NCF ③-④	
		管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費 ①	その他費用						
ここらからだの形気プラザ	223	70	12	14	18	0	2	19	2	152	172	7	165	
北の丸スクエア	71	193	46	1	0	0	-	145	-	△ 122	22	-	22	
MD神田ビル	293	115	21	16	23	0	3	49	-	177	227	2	224	
神田橋パークビルディング	172	46	1	-	17	0	2	25	-	125	151	2	148	
三菱総合研究所ビルディング	1,062	331	92	100	76	1	7	53	-	730	783	9	774	
二番町ガーデン	496	196	59	31	-	0	0	104	-	299	404	-	404	
ピュレックス麹町	162	67	-	-	0	0	-	66	-	94	161	-	161	
山王グランドビル	486	189	58	31	0	0	65	33	-	296	330	159	170	
有楽町電気ビルディング	282	114	35	18	32	0	9	18	0	168	186	69	117	
小伝馬町新日本橋ビルディング	154	75	16	9	14	0	4	27	2	79	106	4	102	
ピュレックス京橋	150	51	-	-	13	0	-	37	-	98	136	-	136	
銀座三和ビル	372	79	30	23	0	0	6	19	-	292	312	40	271	
豊洲銀座イーストミラービル	133	61	10	9	0	0	0	40	-	71	112	-	112	
青山クリスタルビル	245	87	15	14	22	0	1	33	-	158	191	1	189	
芝二丁目大門ビルディング	301	122	37	24	36	0	1	20	0	179	200	10	190	
コスモ金杉橋ビル	129	84	12	9	13	0	28	21	-	45	66	1	65	
新和ビルディング	239	104	27	18	20	0	1	35	-	134	170	9	160	
東京オペラシティビル	453	294								159			1	
高輪台ビルディング	114	63	13	10	12	0	3	23	0	50	73	0	72	
東五反田1丁目ビル	216	93	13	18	14	0	0	46	-	122	169	-	169	
JALセールスビル	86	48	11	9	10	0	2	14	-	37	52	-	52	
大森原真口ビルディング	253	133	26	21	26	0	1	57	0	119	177	-	177	
日本ブランドウィックビル	330	138	34	24	22	0	21	34	-	192	226	139	87	
代々木1丁目ビル	283	109	5	0	25	0	-	78	-	174	252	-	252	
ダヴィンチ原宿	199	48	11	10	11	0	2	11	-	151	162	-	162	
神宮前メディアスクエアビル	343	139	26	26	26	0	1	57	-	203	261	0	260	
渋谷クロスタワー	1,496	780	158	144	144	3	123	203	2	716	919	610	308	
恵比寿ネオナート	144	85	25	5	11	0	2	40	-	58	99	-	99	
ハーモニータワー	420	201	101	-	0	2	9	88	-	218	307	-	307	
大塚東池袋ビルディング	178	75	17	15	14	0	8	19	0	102	122	4	117	
池袋二丁目ビルディング	71	34	8	6	5	0	1	13	-	37	50	4	45	
池袋YSビル	206	93	21	19	15	0	2	33	-	113	147	-	147	

* 第9期取得物件のリットシティビルは2006年2月1日、北の丸スクエアは2006年2月24日からの運用。

* 東京オペラシティビルの賃貸事業費用の内訳・NOIについては、同物件の共同事業者の要望により非開示。

* 資本的支出は、期中に行った資本的支出に該当する工事費を記載。(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は含まない。また、建設仮勘定として資産計上された費用は含まない。)

東京23区以外(首都圏・地方)

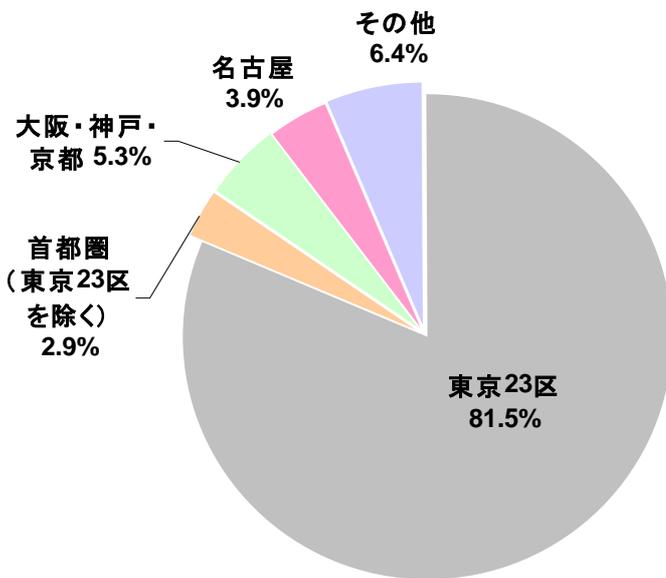
(単位:百万円)

物件名称	損益状況(2005年10月1日~2006年3月31日)												
	賃貸事業収入	賃貸事業費用								賃貸事業損益 ②	NOI ③(①+②)	資本的支出 ④	NCF ③-④
		管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費 ①	その他費用					
八王子ファーストスクエア	166	77	33	0	0	0	2	39	0	88	128	6	121
さいたま浦和ビルディング	138	61	15	8	10	0	3	22	-	77	99	0	98
新横浜ファーストビル	110	100	19	15	13	0	5	46	-	10	56	-	56
川崎砂子ビルディング	166	98	23	13	15	0	3	42	0	67	109	3	106
定禅寺パークビル	68	37	9	9	-	0	5	12	-	31	44	7	37
仙台本町ホンマビルディング	149	65	15	4	15	0	1	28	-	83	111	4	107
新潟橋町百万代橋ビルディング	82	44	17	10	7	0	2	6	0	37	44	2	41
金沢パークビル	546	409	114	71	77	2	64	79	0	137	217	18	199
金沢南町ビルディング	82	54	10	9	5	0	18	9	-	27	37	8	28
名古屋広小路ビルディング	739	333	109	65	62	1	18	75	-	405	481	20	460
名古屋御園ビル	95	64	11	7	7	0	1	34	0	31	66	-	66
京都四条河原町ビル	139	79	21	13	11	0	6	26	0	59	86	2	83
甲府本町ビル	225	170	40	25	43	1	12	46	-	55	101	15	86
御堂筋ダイヤビル	679	314	65	45	85	1	23	93	0	364	458	2	455
神戸伊藤町ビルディング	62	42	10	7	6	0	2	14	-	20	34	8	26
リットンティビル	82	42	14	2	0	0	1	23	-	39	62	-	62
NHK広島放送センタービル	151	118	40	15	15	0	6	23	16	33	56	5	51
東横天神ビルディング	95	78	15	9	10	0	21	20	-	17	38	4	33
天神クリスタルビル	225	140	26	18	0	0	7	87	-	84	172	9	162
日之出天神ビルディング	177	74	22	16	16	0	3	15	-	102	117	-	117
合計	13,962	6,744	1,684	1,068	1,035	35	528	2,359	32	7,218	9,578	1,200	8,377

地域分散と地震リスク分散

地域分散

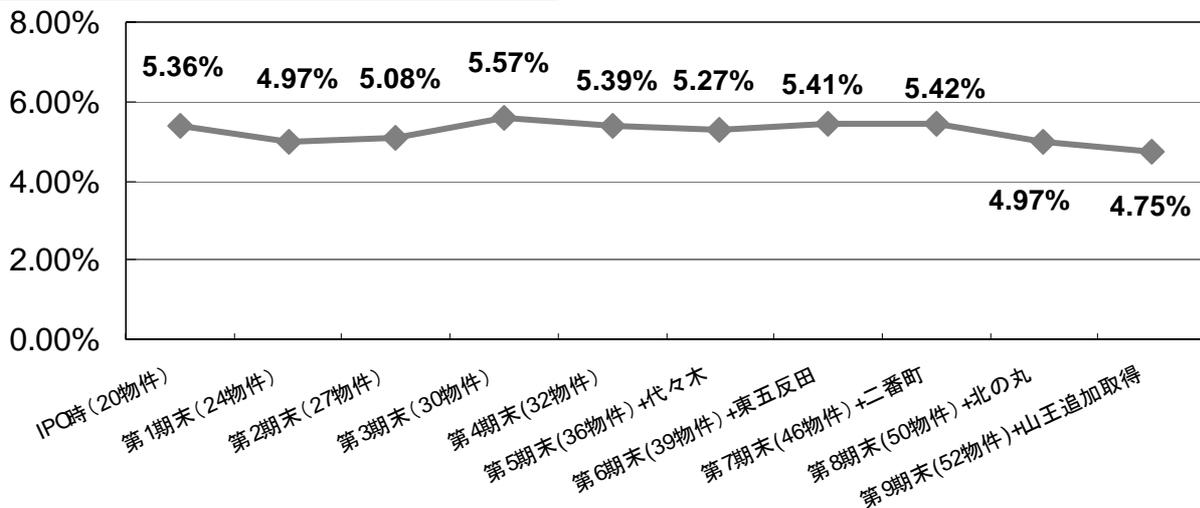
2006年3月31日現在52物件+山王グランドビル(追加取得)+仙台北町ホンマ(追加取得)
取得価格ベース



- 首都圏は東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一都三県をいう。
- 左記グラフにおいては優先出資証券取得分は除く。

- ◆ 第9期中に取得した北の丸スクエアが、取得価格815億円(全体に占める割合19.2%)であったため、東京23区の割合が80%超。
- ◆ 流動性が高くかつ賃料収入の安定した首都圏への投資比率を引き上げてきており、2006年3月31日現在の52物件に山王グランドビル(追加取得分)及び仙台北町ホンマビルディング(追加取得分)を加えた計52物件ベースで、首都圏が約84%、地方主要都市が約16%。

地震リスク分散(PML値)

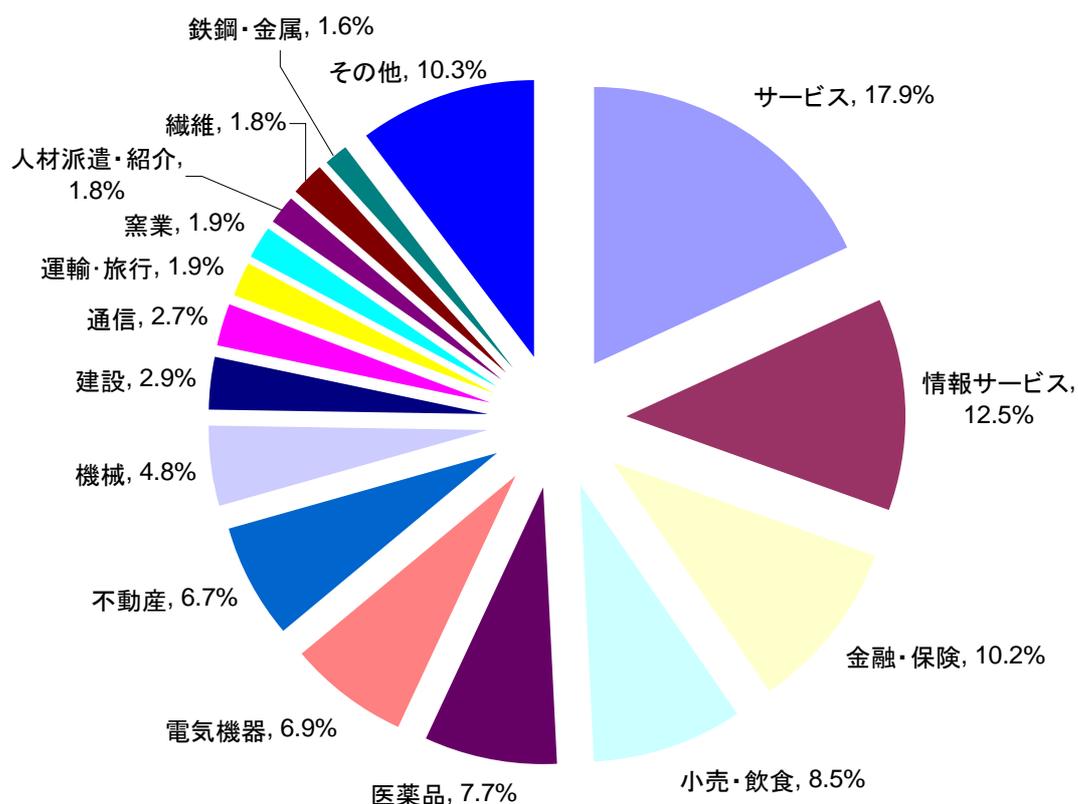


- ◆ 上場以降PML値は5%前後と安定した水準で推移。
- ◆ 北の丸スクエア等の組入れにより、ポートフォリオPMLは5%を切る水準まで低下。

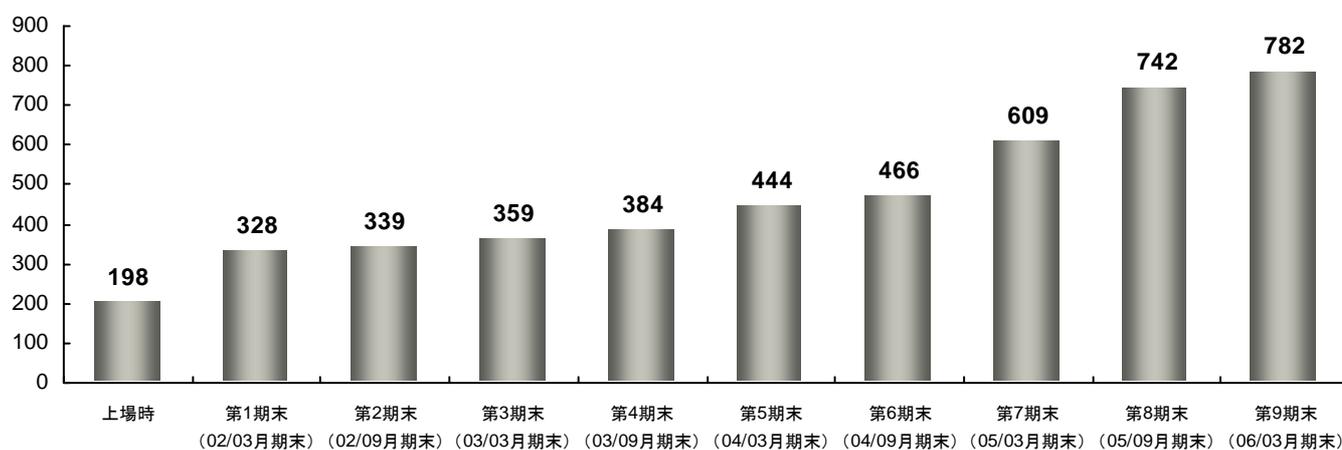
テナントデータ①(分散の状況)

業種分散

2006年3月31日現在52物件
賃貸面積ベース



テナント数の推移



テナントデータ②(大口テナントの状況)

大口テナント(上位10位)

2006年3月31日現在52物件ベース

順位	テナント名	入居物件名称	第9期		第8期		総賃貸面積 増減(m ²)
			総賃貸面積 (m ²)	全賃貸面積に 占める割合	順位	総賃貸面積 (m ²)	
1	萬有製薬(株)	北の丸スクエア 他2物件	17,077	4.3%	257	337	16,740
2	(株)三菱総合研究所	三菱総合研究所	14,529	3.7%	1	14,529	0
3	第一生命保険(相)	御堂筋ダイワ 他8物件	10,302	2.6%	2	10,387	-85
4	(株)セブン&アイ・ホールディングス (注1.)	二番町ガーデン	9,316	2.4%	3	9,316	0
5	(株)スペースデザイン	ビュレックス麹町 他1物件	8,774	2.2%	4	8,774	0
6	(株)ファーストリテイリング	北の丸スクエア	8,476	2.1%	-	-	-
7	(学)山野学苑(注2.)	代々木1丁目ビル	7,772	2.0%	5	7,772	0
8	東陶機器(株)	御堂筋ダイワ 他1物件	6,906	1.7%	6	6,800	105
9	東芝ソリューション(株)	高輪台 他2物件	5,331	1.4%	7	5,331	0
10	旭化成ファーマ(株)	MD神田	5,144	1.3%	8	5,144	0
11	A社		4,791	1.2%	9	4,791	0
12	B社		4,490	1.1%	10	4,490	0
13	C社		4,418	1.1%	11	4,418	0
14	D社		4,166	1.1%	12	3,656	509
15	E社		3,415	0.9%	13	3,415	0

(注1.)平成17年12月1日付けにて、当該物件にかかる賃貸借契約等における賃借人の地位が、株式会社イトーヨーカ堂から同社の持株会社である株式会社セブン&アイ・ホールディングスへ承継された。

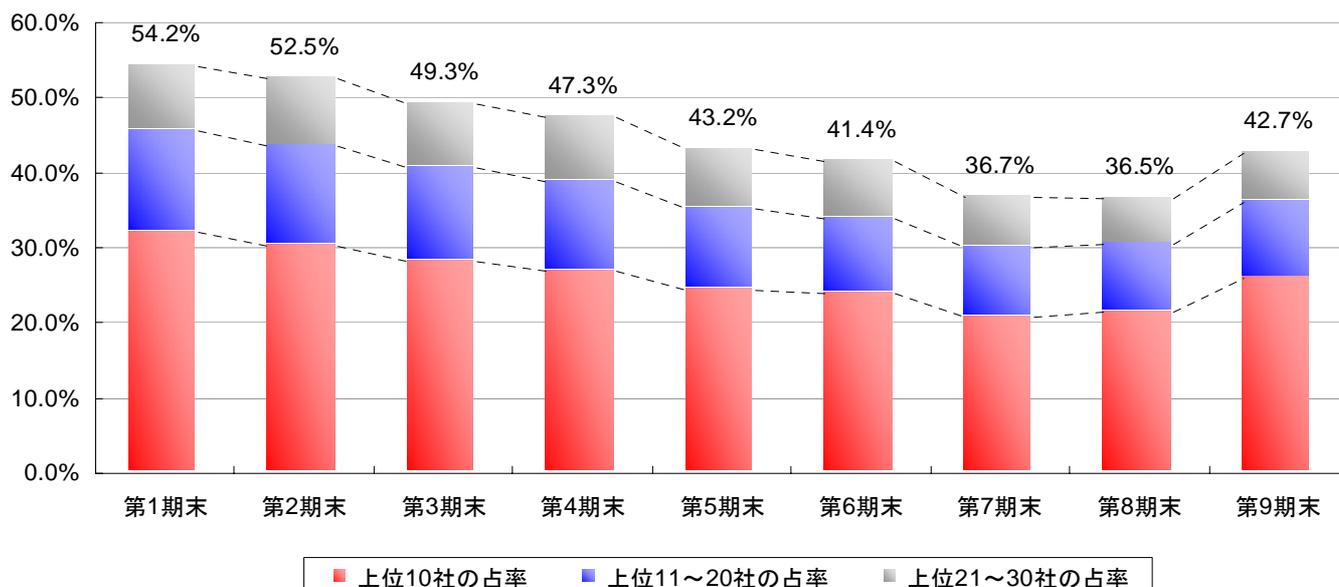
(注2.)当該テナントとの賃貸借契約は2007年4月30日をもって解約される予定。



大口テナントの大きな異動無し

全テナントにおける大口テナントの割合

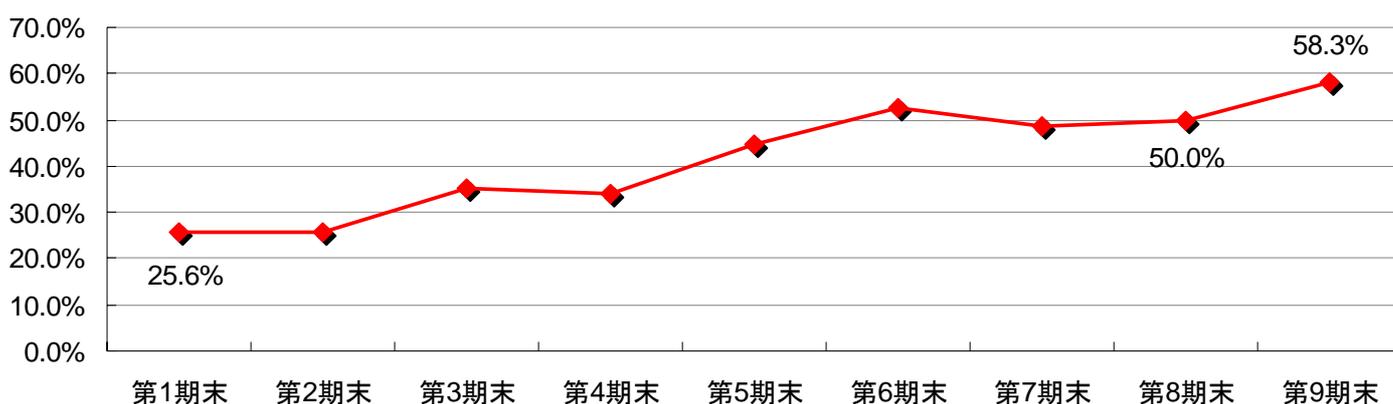
賃貸面積ベース



上位30テナントにおける長期契約*の割合

(*1年以上収益が確定している契約)

賃貸面積ベース



■ 大口テナントの全体に占める割合は、北の丸スクエア取得の影響で若干上昇したものの、比較的低位安定

→ 大口テナントの解約・減床による影響度を抑える

■ 上位30テナントにおける長期契約の割合は高めの水準で安定

→ 大口のシングルテナント等には極力長期契約を適用、安定度向上を図る

テナントデータ③(テナントの安定性の状況)



長期固定契約*の比率

(*今後1年以上収益が確定している契約)

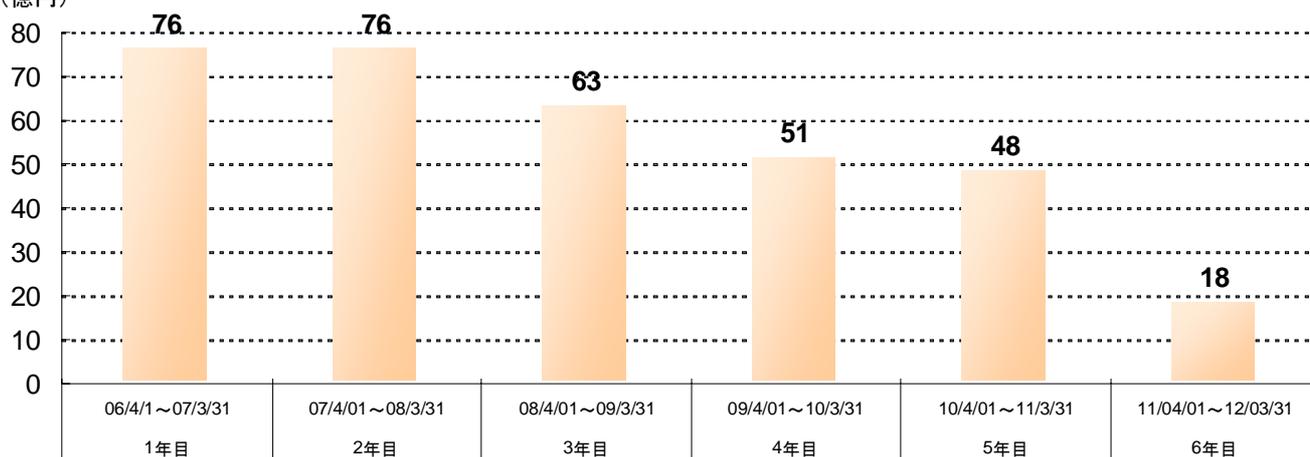
共益費込月額賃料ベース

(比率(%)は各エリアにおける長期固定契約の割合を示す)

エリア	第9期		第8期	
	長期固定契約の割合	平均残存年数	長期固定契約の割合	平均残存年数
東京23区	40.9%	4.5年	36.3%	5.1年
都心3区	63.1%	4.9年	52.3%	6.5年
都心3区除く23区	12.9%	1.5年	20.9%	1.7年
東京23区以外	12.9%	2.5年	10.6%	2.8年
東京23区除く首都圏	9.4%	1.4年	8.3%	1.5年
地方都市	13.5%	2.6年	11.0%	3.0年
全ビル	33.3%	4.2年	28.8%	4.8年

年間収益確定金額

(億円)

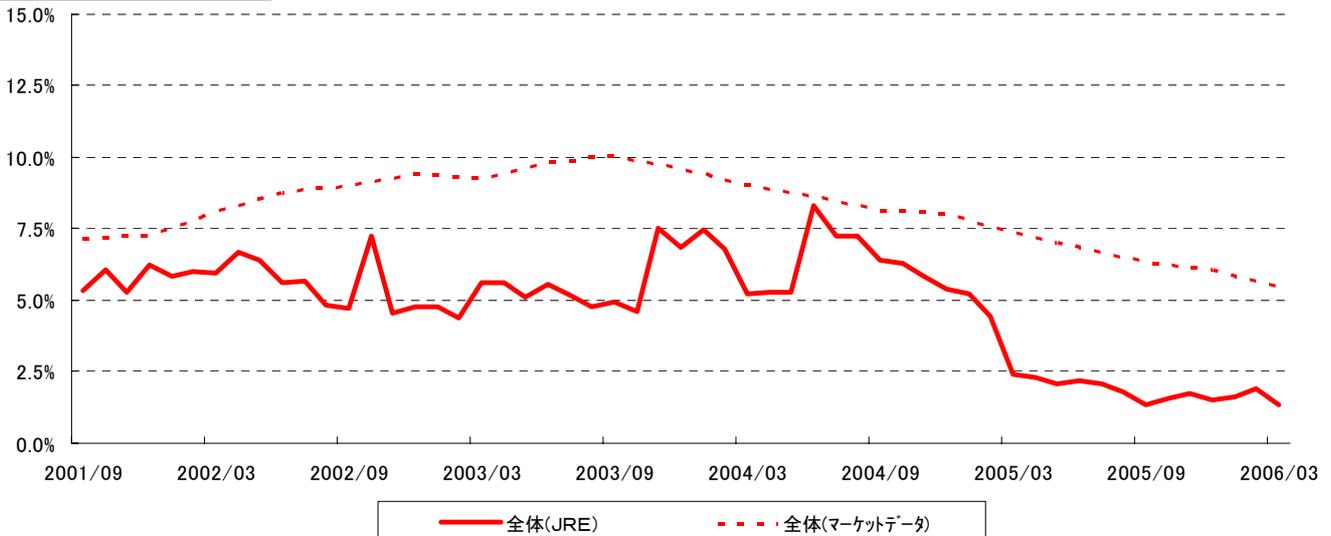


収益の安定性を維持

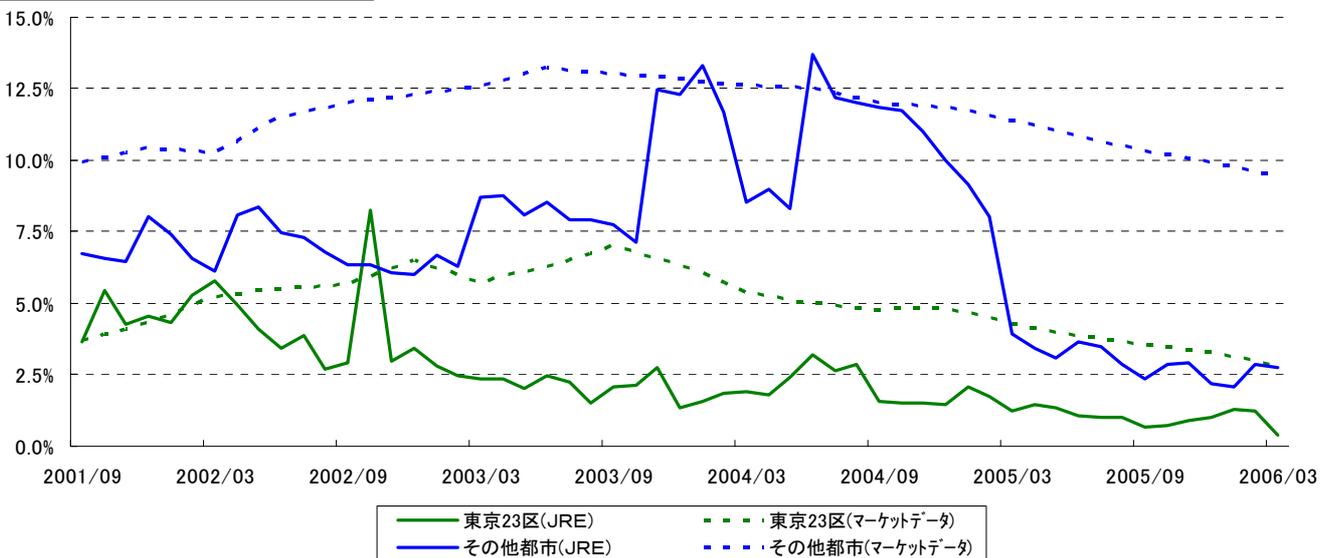
テナントデータ④(空室率の推移)

空室率の推移(対マーケット比)

保有物件全体



東京23区／その他都市



平均空室率の計算方法(例: 下記2ビルの場合)

ビル名	賃貸可能面積 (㎡)	ビル空室率	オフィスゾーン ※	ゾーン空室率 ※
Aビル	① 5,000	④ 3.0%	a地区	⑦ 4.0%
Bビル	② 3,000	⑤ 6.0%	b地区	⑧ 8.0%
合計/平均	③ 8,000	⑥ 4.1%		⑨ 5.5%

⑥ = (① × ④ + ② × ⑤) ÷ ③ ⑨ = (① × ⑦ + ② × ⑧) ÷ ③

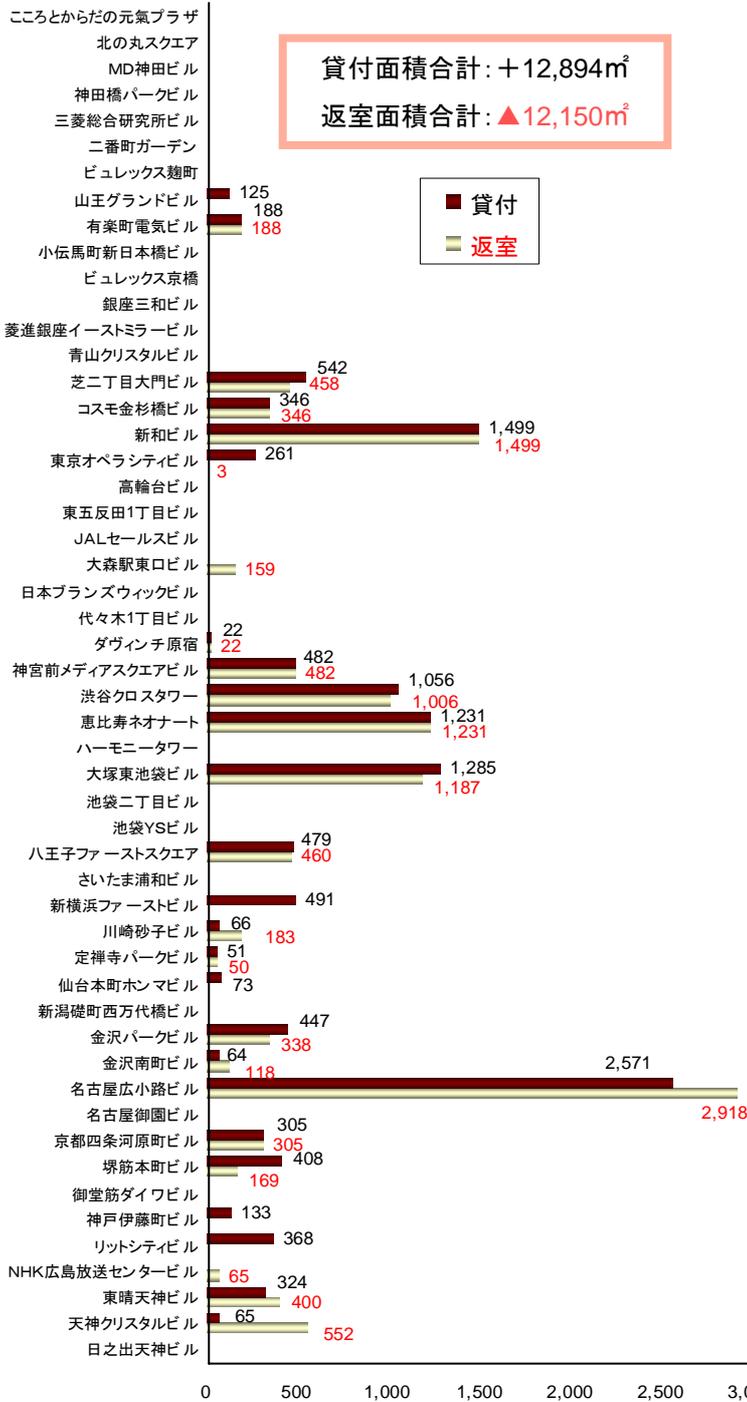
※オフィスゾーン及びゾーン空室率は、シービー・リチャードエリス(株)発行の「オフィスマーケットレポート」のデータに基づく。上記グラフではゾーン平均空室率をマーケットデータとした。

空室を極少化し、高稼働率を維持(マーケット比)

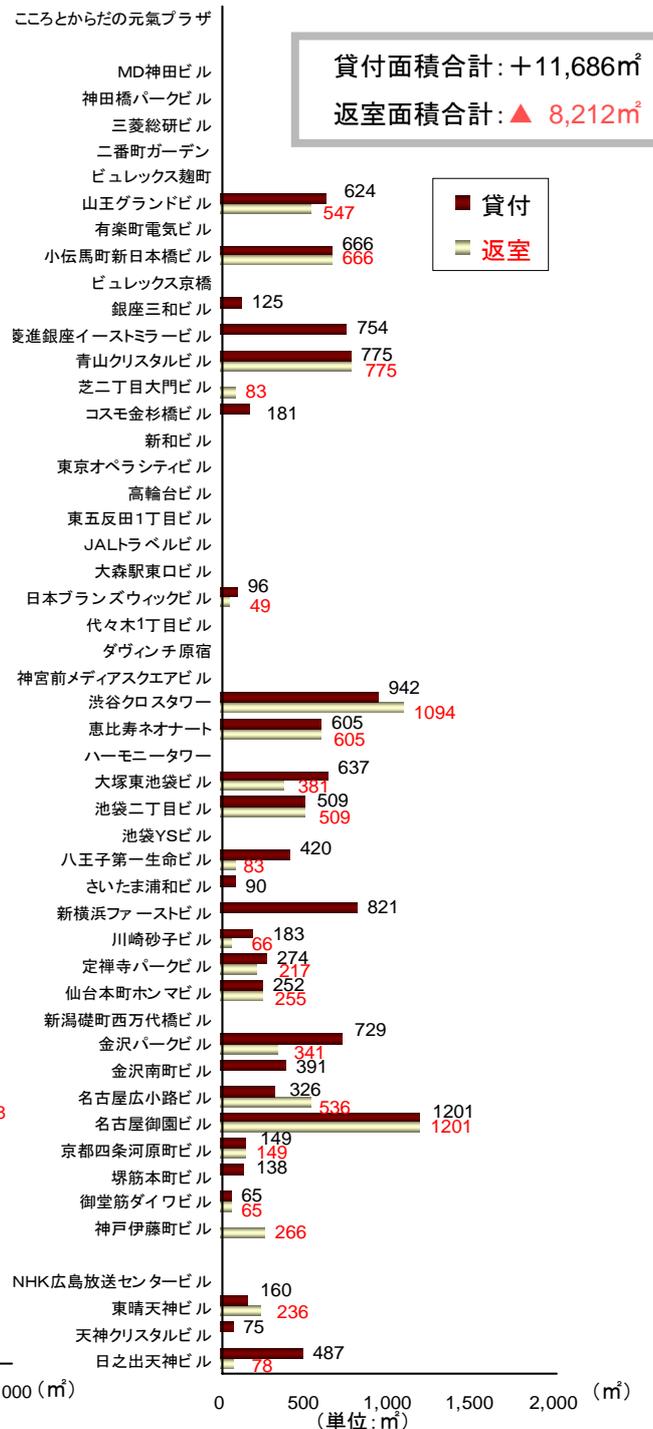
テナントデータ⑤(契約異動)



第9期中の異動



第8期中の異動



ビル名	第9期			第8期		
	契約異動			契約異動		
	貸付面積	返室面積	面積増減	貸付面積	返室面積	面積増減
東京23区	7,042	-6,586	455	5,917	-4,713	1,204
その他都市	5,852	-5,563	288	5,768	-3,498	2,269
合計	12,894	-12,150	743	11,686	-8,212	3,474

事務所・店舗部分

(単位: m²、テナント数除く)

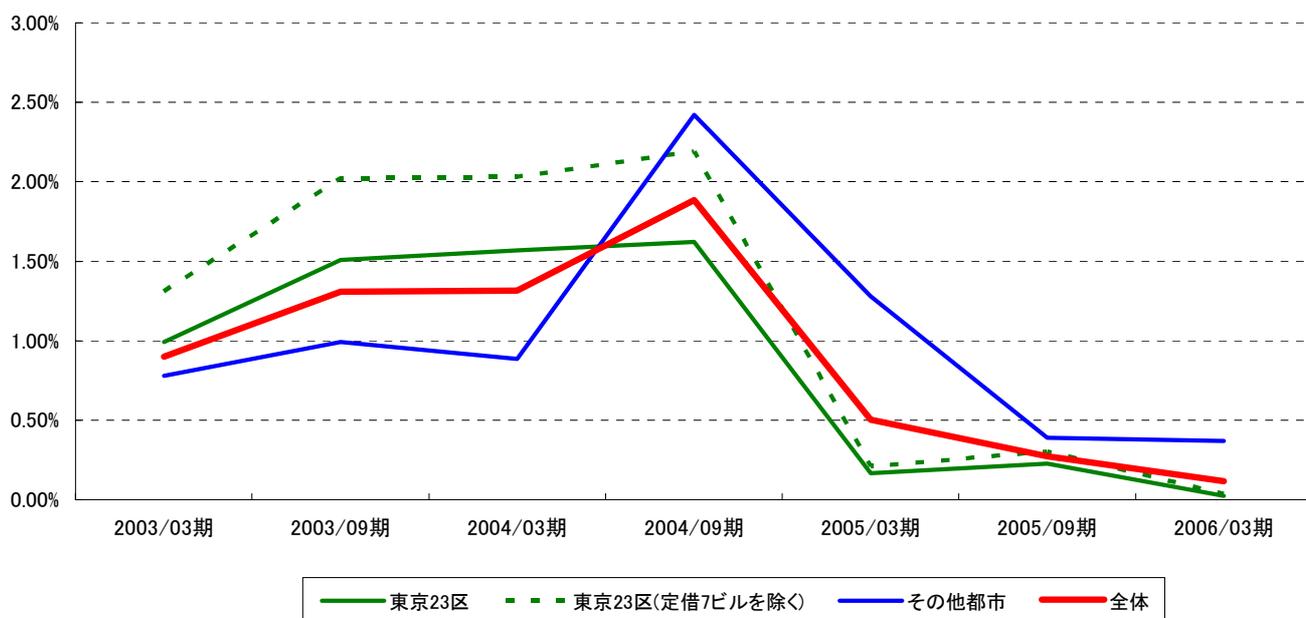
ビル名	第9期				第8期			
	期末データ				期末データ			
	賃貸可能面積	賃貸面積	稼働率	テナント数	賃貸可能面積	賃貸面積	稼働率	テナント数
こころとからだの元氣プラザ	4,791	4,791	100.0%	1	4,791	4,791	100.0%	1
MD神田ビル	6,269	6,269	100.0%	2	6,269	6,269	100.0%	2
神田橋パークビルディング	3,687	3,687	100.0%	7	3,687	3,687	100.0%	7
三菱総合研究所ビルディング	18,006	18,006	100.0%	4	18,006	18,006	100.0%	4
二番町ガーデン	9,316	9,316	100.0%	1	9,316	9,316	100.0%	1
ビュレックス麹町	4,495	4,495	100.0%	1	4,495	4,495	100.0%	1
山王ランドビル	10,573	10,339	97.8%	51	10,573	10,214	96.6%	49
有楽町電気ビルディング	4,694	4,694	100.0%	15	4,694	4,694	100.0%	15
小伝馬町新日本橋ビルディング	3,897	3,897	100.0%	5	3,897	3,897	100.0%	5
ビュレックス京橋	4,279	4,279	100.0%	1	4,279	4,279	100.0%	1
銀座三和ビル	4,329	4,329	100.0%	13	4,329	4,329	100.0%	13
菱進銀座イーストミラービル	2,875	2,875	100.0%	8	2,875	2,875	100.0%	8
青山クリスタルビル	4,916	4,916	100.0%	8	4,916	4,916	100.0%	8
芝二丁目大門ビルディング	9,643	9,643	100.0%	26	9,643	9,559	99.1%	27
コスモ金杉橋ビル	4,062	4,062	100.0%	9	4,062	4,062	100.0%	8
新和ビルディング	6,197	6,197	100.0%	9	6,197	6,197	100.0%	9
東京オペラシティビル	9,244	9,137	98.8%	109	9,244	8,879	96.0%	106
高輪台ビルディング	4,067	4,067	100.0%	1	4,067	4,067	100.0%	1
東五反田1丁目ビル	5,205	5,205	100.0%	4	5,205	5,205	100.0%	4
JALセールスビル	3,383	3,383	100.0%	1	3,383	3,383	100.0%	1
大森駅東口ビルディング	7,708	7,548	97.9%	18	7,708	7,708	100.0%	19
日本フランスウィックビル	7,347	7,298	99.3%	18	7,347	7,298	99.3%	18
代々木1丁目ビル	7,772	7,772	100.0%	1	7,772	7,772	100.0%	1
ダウインチ原宿	3,109	3,109	100.0%	4	3,109	3,109	100.0%	5
神宮前メディアスクエアビル	5,558	5,558	100.0%	9	5,558	5,558	100.0%	9
渋谷クロスタワー	29,819	29,726	99.7%	52	29,828	29,675	99.5%	51
恵比寿ネオナート	2,462	2,462	100.0%	3	2,462	2,462	100.0%	3
ハーモニータワー	10,929	10,929	100.0%	17	10,929	10,929	100.0%	17
大塚東池袋ビルディング	7,114	6,831	96.0%	9	7,114	6,732	94.6%	9
池袋二丁目ビルディング	2,186	2,186	100.0%	9	2,186	2,186	100.0%	9
池袋YSビル	5,797	5,797	100.0%	8	5,797	5,797	100.0%	8
八王子ファーストスクエア	6,336	6,056	95.6%	37	6,336	6,037	95.3%	36
さいたま浦和ビルディング	4,510	4,510	100.0%	16	4,510	4,510	100.0%	16
新横浜ファーストビル	6,925	6,925	100.0%	9	6,925	6,434	92.9%	8
川崎砂子ビルディング	6,831	6,379	93.4%	12	6,831	6,496	95.1%	12
定禅寺パークビル	2,518	2,400	95.3%	17	2,518	2,400	95.3%	18
仙台北町ホンマビルディング	5,829	5,829	100.0%	16	5,829	5,756	98.7%	16
新潟礎町西万代橋ビルディング	4,383	4,234	96.6%	10	4,383	4,234	96.6%	10
金沢パークビル	21,202	20,624	97.3%	68	21,343	20,514	96.1%	66
金沢南町ビルディング	3,777	3,568	94.5%	16	3,794	3,622	95.5%	15
名古屋広小路ビルディング	21,635	21,084	97.5%	29	21,631	21,431	99.1%	29
名古屋御園ビル	3,470	3,470	100.0%	9	3,470	3,470	100.0%	9
京都四條河原町ビル	6,800	6,800	100.0%	33	6,800	6,800	100.0%	31
堺筋本町ビル	11,574	11,574	100.0%	18	11,574	11,335	97.9%	17
御堂筋ダイワビル	20,450	20,450	100.0%	25	20,450	20,450	100.0%	25
神戸伊藤町ビルディング	3,478	3,345	96.2%	18	3,478	3,212	92.3%	17
NHK広島放送センタービル	5,477	5,335	97.4%	12	5,477	5,401	98.6%	12
東晴天神ビルディング	4,000	3,848	96.2%	19	4,000	3,924	98.1%	20
天神クリスタルビル	5,640	5,080	90.1%	24	5,640	5,567	98.7%	25
日之出天神ビルディング	5,860	5,657	96.5%	12	5,860	5,657	96.5%	12
北の丸スクエア	25,678	25,678	100.0%	5				
リットンシティビル	9,965	9,090	91.2%	37				
東京23区	239,422	238,495	99.6%		213,752	212,360	99.3%	
その他都市	160,668	156,269	97.3%		150,857	147,259	97.6%	
合計	400,090	394,764	98.7%	782	364,610	359,620	98.6%	742

住宅部分

ビル名	第9期		
	期末データ		
	賃貸可能面積	賃貸面積	稼働率
二番町ガーデン(二番町パークフォレスト)	1,686	1,686	100.0%
北の丸スクエア(北の丸スクエア ザ・テラス)	11,694	3,157	27.0%
合計	13,380	4,843	36.2%

テナントデータ⑥(賃料水準の変化)

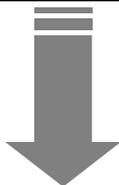
既存テナント:賃料減額率の推移



※ 減額率: 期中減額賃料月額(減額前賃料月額と減額後賃料月額の差額)÷期末総賃料月額(共益費込)
 ※ 定借7ビルとは、定期借家契約による1棟貸ビル5棟(こことからだの元氣プラザ、二番町ガーデン、ビュレックス麹町、ビュレックス京橋、代々木1丁目ビル)及び定期借家契約比率の高いビル2棟(北の丸スクエア、三菱総合研究所ビルヂング)をさす。

(単位: 百万円)

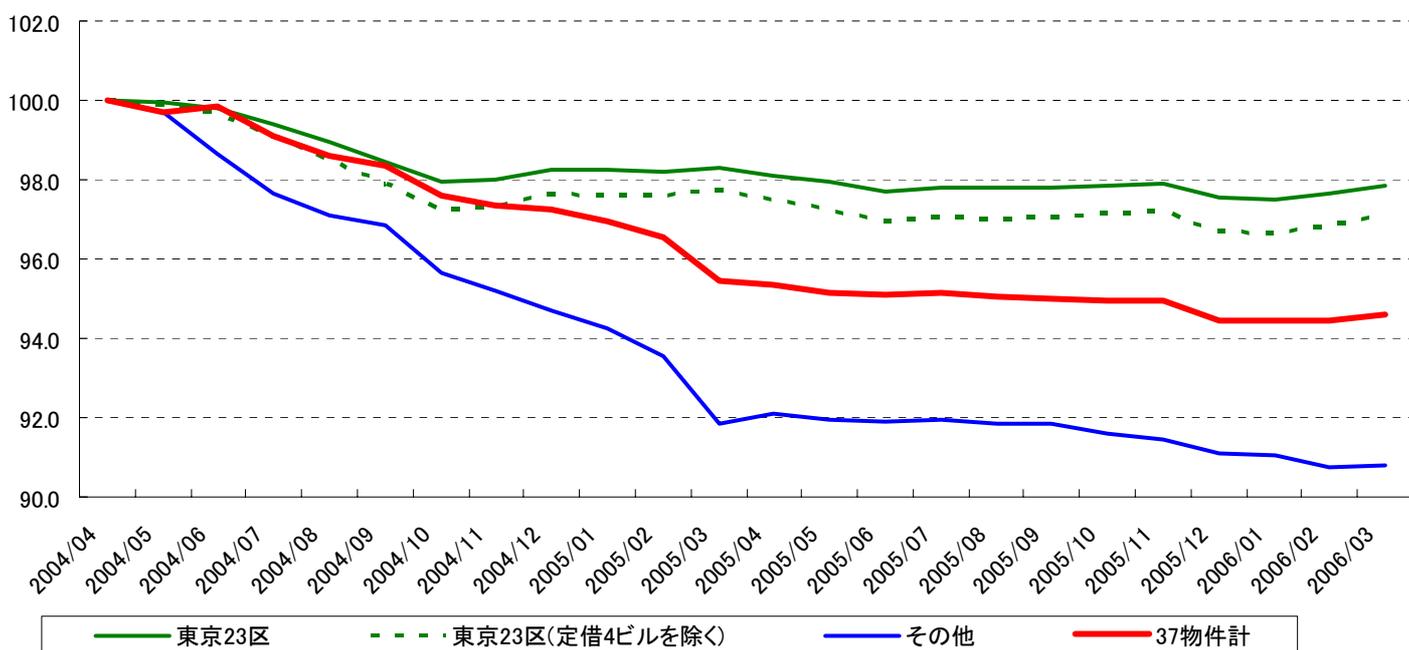
		2003/03期	2003/09期	2004/03期	2004/09期	2005/03期	2005/09期	2006/03期
東京23区	期末込賃料月額	778	840	935	1,045	1,302	1,459	1,686
	期中減額賃料月額	7	12	14	16	2	3	0
	減額率	0.99%	1.51%	1.57%	1.62%	0.17%	0.23%	0.02%
東京23区 (定借7ビルを除く)	期末込賃料月額	590	627	723	774	1,031	1,095	1,092
	期中減額賃料月額	7	12	14	16	2	3	0
	減額率	1.31%	2.02%	2.03%	2.19%	0.21%	0.30%	0.04%
其他都市	期末込賃料月額	529	536	557	510	563	601	634
	期中減額賃料月額	4	5	4	12	7	2	2
	減額率	0.78%	0.99%	0.89%	2.42%	1.28%	0.39%	0.37%
全体	期末込賃料月額	1,308	1,376	1,493	1,556	1,865	2,061	2,321
	期中減額賃料月額	11	18	19	29	9	5	2
	減額率	0.90%	1.31%	1.31%	1.88%	0.50%	0.27%	0.12%



東京都心部において、既存テナントの賃料減額動向は沈静化

平均賃料の推移

- 2004年4月1日現在保有の37物件における共益費込平均賃料
- 2004年4月1日現在を「100」とした場合の推移



※定借4ビルとは、定期借家契約による1棟貸ビル3棟(ころとからの元氣プラザ、ピュレックス京橋、代々木1丁目ビル)及び定期借家契約比率の高いビル1棟(三菱総合研究所ビルディング)をさす。



東京都心部における賃料下げ止まりの傾向が鮮明に

内部成長①(新規賃料水準の推移)



- ◆ 生駒データサービスシステム(IDSS)による新規査定賃料(*)に関し、2005年12月末現在を「100」として、過去からの推移を表示。
- ◆ 当投資法人が2006年3月末現在保有する52物件のうち、2005年12月以降取得の2物件及び一棟貸し等特殊事情の4物件を除いた計46物件。

*年2回IDSSへ当投資法人の保有物件に関し新規賃料水準の査定を依頼しています。

ビル名	査定新規賃料(上限・下限の中間値)の推移					
	03/06	03/12	04/06	04/12	05/06	05/12
こころとからだの元気プラザ	-	-	-	-	-	-
MD神田ビル	93	93	93	96	100	100
神田橋パークビルディング	89	89	89	94	98	100
三菱総合研究所ビルディング	92	90	87	87	92	100
二番町ガーデン	-	-	-	-	-	-
ビュレックス麹町	-	-	-	-	-	-
山王グランドビル	-	-	-	83	88	100
有楽町電気ビルディング	-	76	76	85	91	100
小伝馬町新日本橋ビルディング	91	91	91	94	100	100
ビュレックス京橋	-	-	-	-	-	-
銀座三和ビル	-	-	-	-	94	100
菱進銀座イーストミラービル	-	-	-	-	100	100
青山クリスタルビル	82	81	79	84	92	100
芝二丁目大門ビルディング	79	79	79	88	98	100
コスモ金杉橋ビル	82	82	82	87	95	100
新和ビルディング	-	-	-	91	95	100
東京オペラシティビル	-	-	-	-	-	100
高輪台ビルディング	93	93	87	93	97	100
東五反田1丁目ビル	-	-	88	98	98	100
JALセールスビル	104	100	100	100	100	100
大森駅東口ビルディング	103	100	100	100	100	100
日本フランスウィックビル	-	-	95	95	95	100
代々木1丁目ビル	-	-	-	-	90	100
ダウインチ原宿	92	88	88	88	88	100
神宮前メディアスクエアビル	-	84	82	82	84	100
渋谷クロスタワー	74	74	74	83	88	100
恵比寿ネオナート	-	74	75	83	89	100
ハーモニータワー	-	-	-	-	96	100
大塚東池袋ビルディング	109	109	100	100	100	100
池袋二丁目ビルディング	98	98	98	98	100	100
池袋YSビル	-	-	-	89	94	100
八王子ファーストスクエア	-	-	-	-	100	100
さいたま浦和ビルディング	96	96	83	83	100	100
新横浜ファーストビル	100	94	94	94	94	100
川崎砂子ビルディング	104	100	100	100	100	100
定禅寺パークビル	-	-	-	92	94	100
仙台本町ホンマビルディング	100	96	92	92	94	100
新潟礎町西万代橋ビルディング	115	108	100	100	100	100
金沢パークビル	106	102	102	102	102	100
金沢南町ビルディング	119	100	100	100	100	100
名古屋広小路ビルディング	94	94	94	94	94	100
名古屋御園ビル	-	94	94	94	94	100
京都四条河原町ビル	112	100	100	100	100	100
堺筋本町ビル	104	100	88	88	92	100
御堂筋ダイワビル	103	90	87	87	94	100
神戸伊藤町ビルディング	124	100	94	94	94	100
NHK広島放送センタービル	-	-	96	96	96	100
東晴天神ビルディング	111	105	100	100	100	100
天神クリスタルビル	-	-	-	-	100	100
日之出天神ビルディング	122	104	96	96	96	100
北の丸スクエア	-	-	-	-	-	-
リットシティビル	-	-	-	-	-	-

前回調査時より査定賃料が上昇
 前回調査時より査定賃料が下落

内部成長②(既存テナント賃料上昇の可能性)

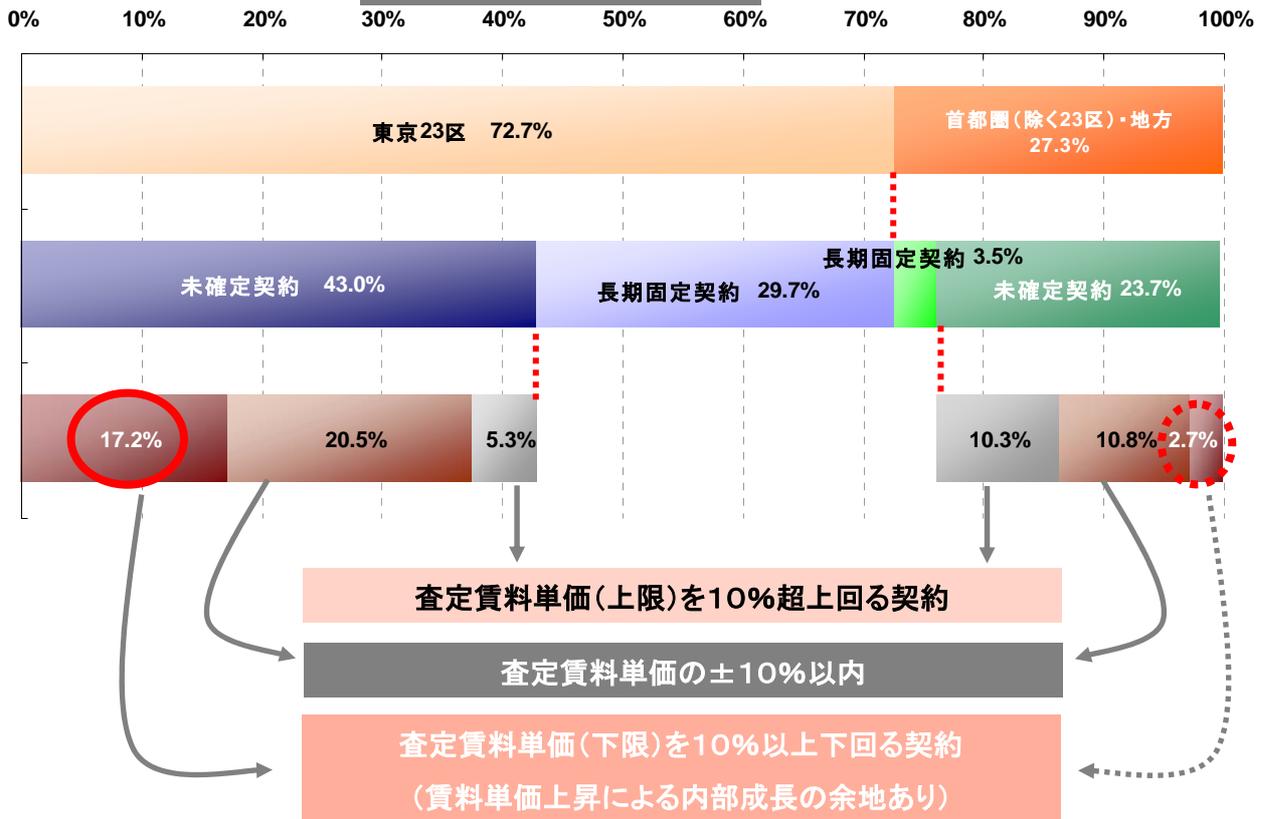


収益未確定契約の分類

第9期末

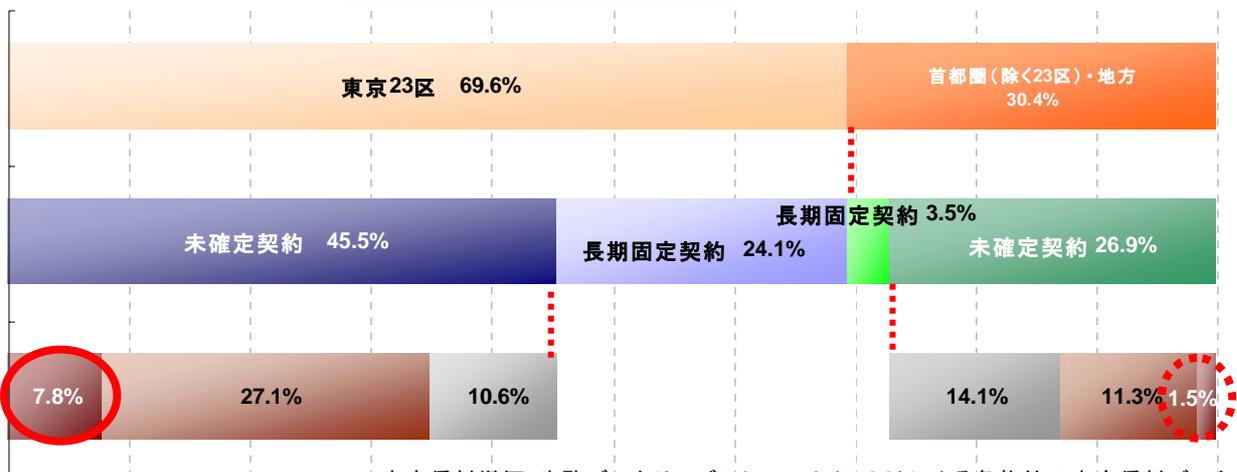
2006年3月31日現在52物件
共益費込月額賃料ベース

(各比率(%)は全体に占める割合を示す)



第7期末

2005年3月31日現在46物件
共益費込月額賃料ベース



*査定賃料単価: 生駒データサービスシステム(IDSS)による各物件の査定賃料データ
*長期固定契約とは今後1年以上収益の確定している契約をさす。

内部成長③(予想稼働率)



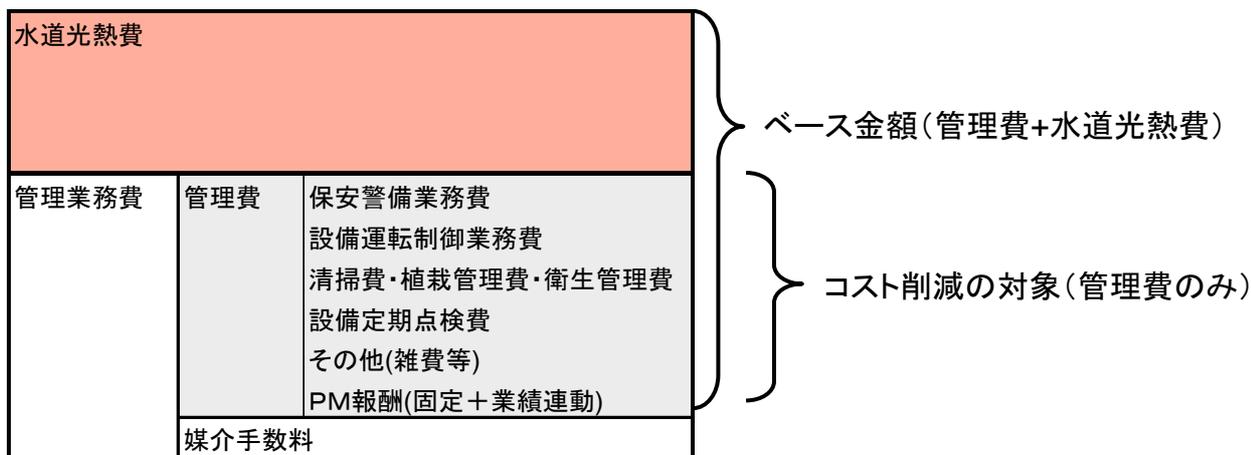
地域区分		名称	第9期末 (06/03月末)	第10期末予想 (06/09月末)
首都圏	東京23区	こころとからだの元氣プラザ	100.0%	100.0%
		北の丸スクエア	100.0%	100.0%
		MD神田ビル	100.0%	100.0%
		神田橋パークビルディング	100.0%	100.0%
		三菱総合研究所ビルディング	100.0%	100.0%
		二番町ガーデン	100.0%	100.0%
		ビュレックス麹町	100.0%	100.0%
		山王ランドビル	97.8%	98.2%
		有楽町電気ビルディング	100.0%	100.0%
		小伝馬町新日本橋ビルディング	100.0%	100.0%
		ビュレックス京橋	100.0%	100.0%
		銀座三和ビル	100.0%	100.0%
		菱進銀座イーストミラービル	100.0%	100.0%
		青山クリスタルビル	100.0%	100.0%
		芝二丁目大門ビルディング	100.0%	96.3%
		コスモ金杉橋ビル	100.0%	100.0%
		新和ビルディング	100.0%	100.0%
		東京オペラシティビル	98.8%	95.3%
		高輪台ビルディング	100.0%	100.0%
		東五反田1丁目ビル	100.0%	87.2%
		JALセールスビル	100.0%	100.0%
		大森駅東口ビルディング	97.9%	100.0%
		日本プランズウィックビル	99.3%	99.3%
		代々木1丁目ビル	100.0%	100.0%
		ダウインチ原宿	100.0%	100.0%
		神宮前メディアスクエアビル	100.0%	82.9%
		渋谷クロスタワー	99.7%	99.7%
		恵比寿ネオナート	100.0%	100.0%
	ハーモニータワー	100.0%	100.0%	
	大塚東池袋ビルディング	96.0%	100.0%	
	池袋二丁目ビルディング	100.0%	100.0%	
	池袋YSビル	100.0%	100.0%	
	東京23区平均			99.6%
首都圏 (東京23区除く)	八王子ファーストスクエア		95.6%	98.7%
	さいたま浦和ビルディング		100.0%	100.0%
	新横浜ファーストビル		100.0%	100.0%
	川崎砂子ビルディング		93.4%	93.4%
	首都圏(東京23区除く)平均			97.0%
地方都市	定禅寺パークビル		95.3%	95.3%
	仙台本町ホンマビルディング		100.0%	87.9%
	新潟礎町西万代橋ビルディング		96.6%	94.9%
	金沢パークビル		97.3%	94.2%
	金沢南町ビルディング		94.5%	81.3%
	名古屋広小路ビルディング		97.5%	96.2%
	名古屋御園ビル		100.0%	100.0%
	京都四条河原町ビル		100.0%	98.4%
	堺筋本町ビル		100.0%	100.0%
	御堂筋ダイワビル		100.0%	98.9%
	神戸伊藤町ビルディング		96.2%	96.2%
	リットシティビル		91.2%	94.1%
	NHK広島放送センタービル		97.4%	97.4%
	東晴天神ビルディング		96.2%	90.3%
	天神クリスタルビル		90.1%	83.2%
	日之出天神ビルディング		96.5%	94.0%
地方都市平均			97.3%	95.1%
全体平均			98.7%	97.5%

*上記稼働率において、北の丸スクエア及び二番町ガーデンの住宅部分は含みません。

内部成長④(管理コスト削減)

コスト削減の考え方

基本方針: 新規取得物件については、原則3年間で、取得時の
管理費と水道光熱費合計金額(ベース金額)の5%を管理費にて削減



第8期・第9期実績

第6期までに取得した物件の内、コスト削減計画の対象となる31物件ベース

ベース金額(取得時の管理費+水道光熱費)→4,568百万円

	当初目標値	第8期・第9期の 管理費・水道光熱費実績
削減率 (対ベース金額比)	▲5.0%	▲13.3%
削減金額 (対ベース金額比)	▲228百万円	▲610百万円

ベース金額: 当初の管理費+水道光熱費
 実績金額 : 管理費のみ
 ⇒ 同じベース(管理費のみ)で削減率を比較すると▲23.0%

内部成長⑤(営繕工事)

JREの工事の特徴

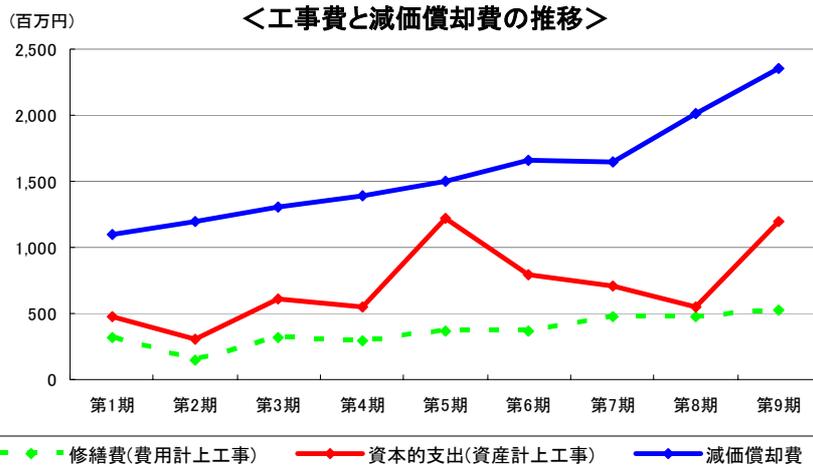
- 安定的キャッシュフローを考慮した中長期営繕計画の策定
- テナント誘致・コスト削減など収益力の向上に寄与する工事の実施
- 空調・手洗い等テナントの入居環境を改善する工事の実施
- 劣化状況の把握に基づく適正な機能維持の為の工事実施
- 第三者による工事発注額の査定及び適格な施工管理

工事費と減価償却費の推移

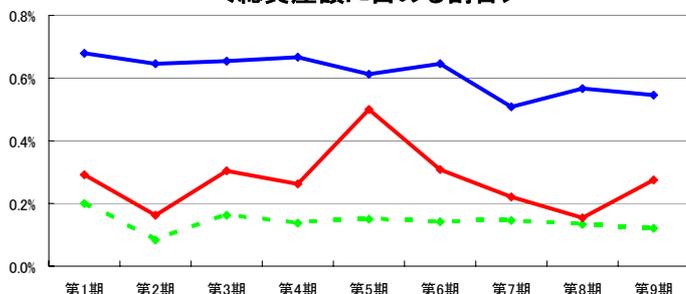
(単位: 百万円)

	第1期 2002/03月期	第2期 2002/09月期	第3期 2003/03月期	第4期 2003/09月期	第5期 2004/03月期	第6期 2004/09月期	第7期 2005/03月期	第8期 2005/09月期	第9期 2006/03月期
工事費	794	453	933	841	1,585	1,161	1,178	1,025	1,728
修繕費(費用計上工事)	321	152	323	289	365	363	471	474	528
資本的支出(資産計上工事)	472	301	609	552	1,219	797	706	550	1,200
減価償却費	1,100	1,194	1,310	1,393	1,498	1,657	1,641	2,017	2,359
総資産額	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552
賃貸事業収入	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962

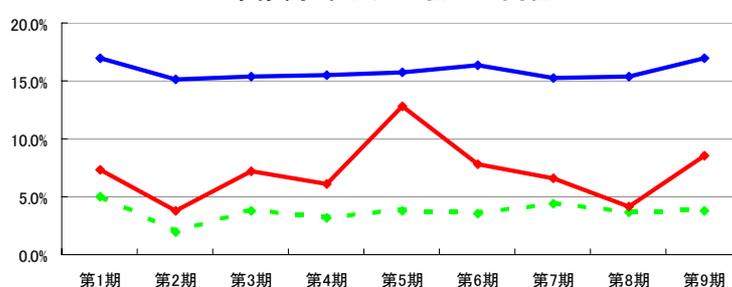
＜工事費と減価償却費の推移＞



＜総資産額に占める割合＞



＜賃貸事業収入に占める割合＞



工事5ヵ年計画

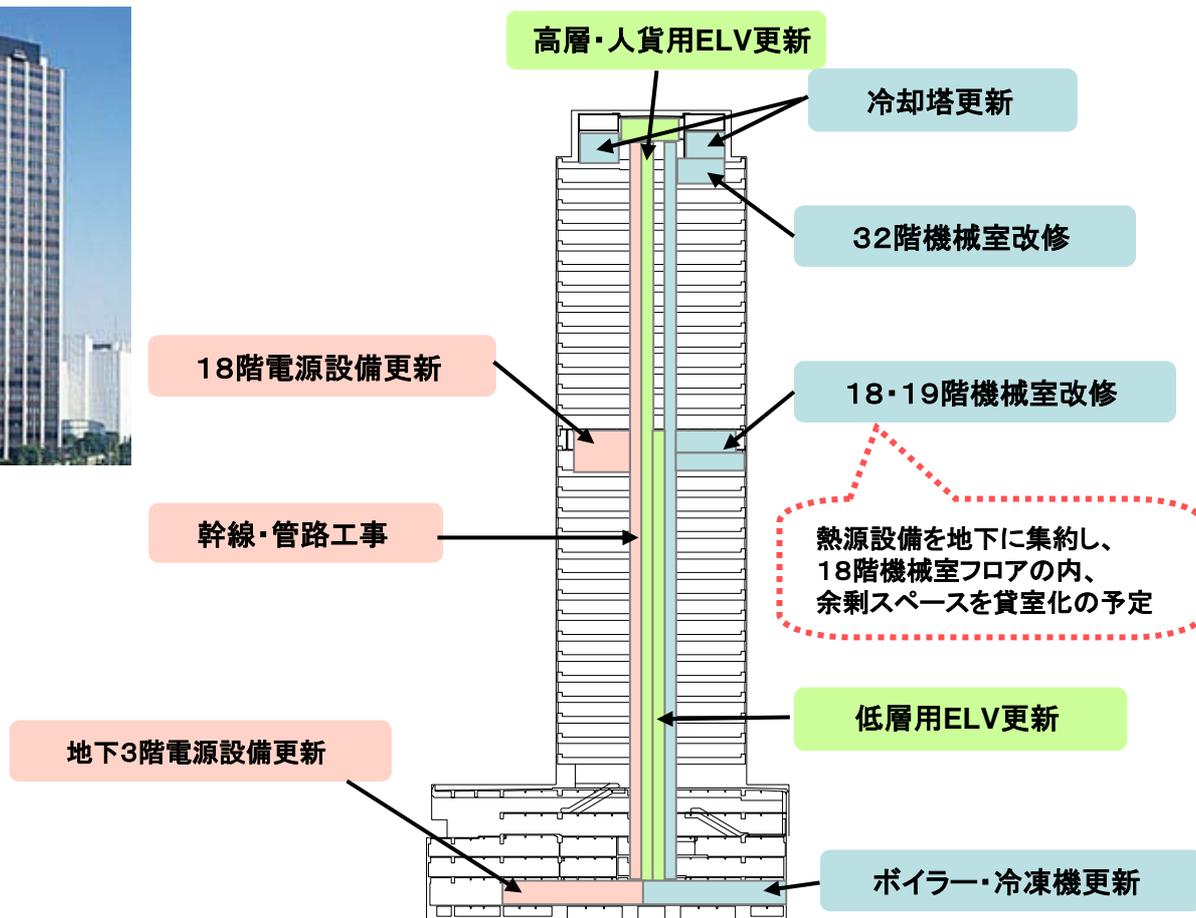
(億円)

	2005年度	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	合計
資産工事	17	30	21	19	31	120
減価償却費	43	53	52	52	52	254

* 山王グランドビル追加取得分及び仙台本町ホンマビルを含む52物件

* 2005年度は実績値

渋谷クロスタワーの長期修繕計画



<発注済工事>

(百万円)

工事名	金額 (注1)	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
【電源関係 計】	1,323	9	13	965	0	108	32	31	0	163
電源供給設備更新工事										
幹線・管路工事										
分電盤更新工事 (1期~5期)										
【熱源関係 計】	1,786	0	488	0	101	338	26	26	115	690
熱源設備更新工事 (1期~7期)										
【エレベーター関係 計】	835	0	13	0	761	0	0	60	0	0
高層用・低層用・人貨用エレベーター更新工事										
【発注済 計】	3,946	9	515	965	862	447	58	119	115	853

(注1) 金額には工事費のほか、設計料及び施工管理費を含む(工事費の一部は完了時において当期費用に区分される予定)

(注2) 各期記載金額は工事完了ベース

(注3) 工事費が分割払いとなる工事については、支払の都度「建設仮勘定」として資産計上

<計画策定中・未発注工事>

(百万円)

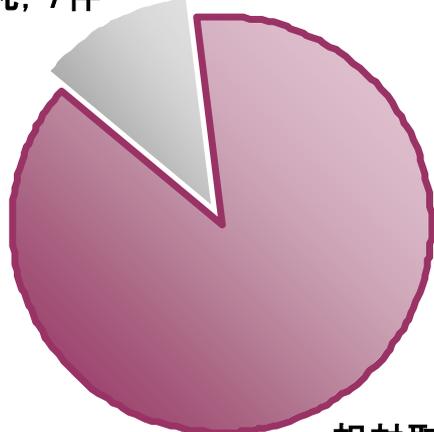
工事名	金額
空調機更新工事及び機械室貸室化工事(18階約100~140坪事務室化)	1,000~1,600

外部成長(Deal Source)

売主の属性

取引件数ベース(追加取得を含む全59件ベース)

入札, 7件

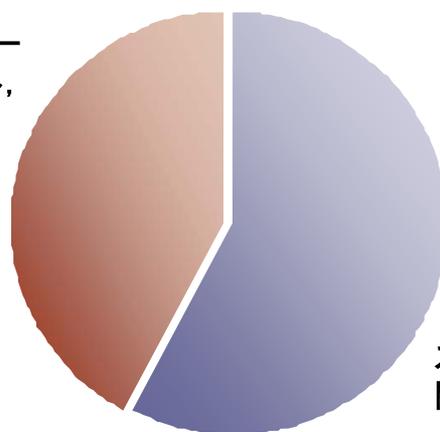


相対取引,
52件

スポンサー
関連以外,
22件
(内、スポンサー紹介5件)



<相対取引の内訳>



(注)1. 2.
スポンサー
関連, 30件

(注)1. 上場時にSPCから取得した当初スポンサー保有物件も含む。

(注)2. 「さいたま浦和ビルディング」及び「金沢パークビル」の追加取得時において、それぞれスポンサー他1社から取得しているが、スポンサー関連の取引とカウント。

- ◆ 取得の約88%がスポンサー抛出物件を含む相対取引
- ◆ 入札での取得はわずか7件

パイプラインの強さ

新規取得物件のスタンダード

地理的条件等

首都圏を7割以上、残りを大阪・名古屋及びその他の主要地方都市に投資

築年

新耐震基準（1981年施行の建築基準法による耐震基準）の適合物件及びそれと同等以上の強度・構造

物件規模

建物延床面積3,000㎡以上を目安

Deal Source の概要

2004年度

地域	2004年度上期							2004年度下期							年度計	比率
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	上期計	10月	11月	12月	1月	2月	3月	下期計		
首都圏	19	7	21	24	8	30	109	41	24	15	22	16	9	127	236	81.4%
地方都市	1	2	5	6	2	9	25	10	3	8	6	0	2	29	54	18.6%
総計	20	9	26	30	10	39	134	51	27	23	28	14	11	156	290	100.0%

2005年度

地域	2005年度上期							2005年度下期							年度計	比率
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	上期計	10月	11月	12月	1月	2月	3月	下期計		
首都圏	17	16	21	19	12	26	111	26	24	13	16	20	1	100	211	72.5%
地方都市	2	2	2	8	10	12	36	22	8	2	4	8	0	44	80	27.5%
総計	19	18	23	27	22	38	147	48	32	15	20	28	1	144	291	100.0%

- ◆ 2004年度290件、2005年度291件合計581件の内、継続調査中の物件が5物件440億円、更にその中で取得の方向で詳細調査中の物件は3物件220億円。

MEMO



3. 業績予想

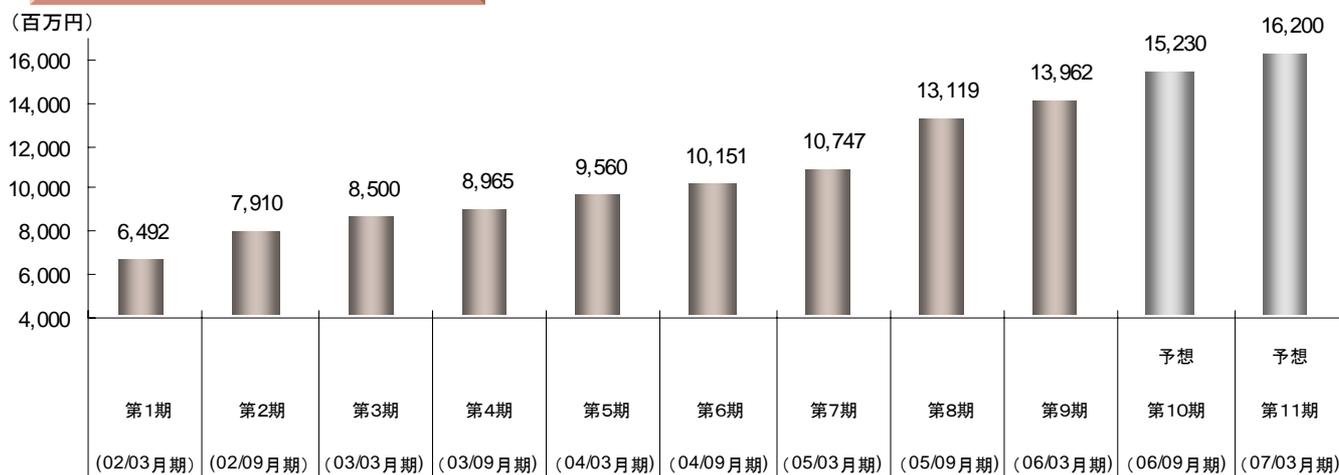
実績及び予想損益



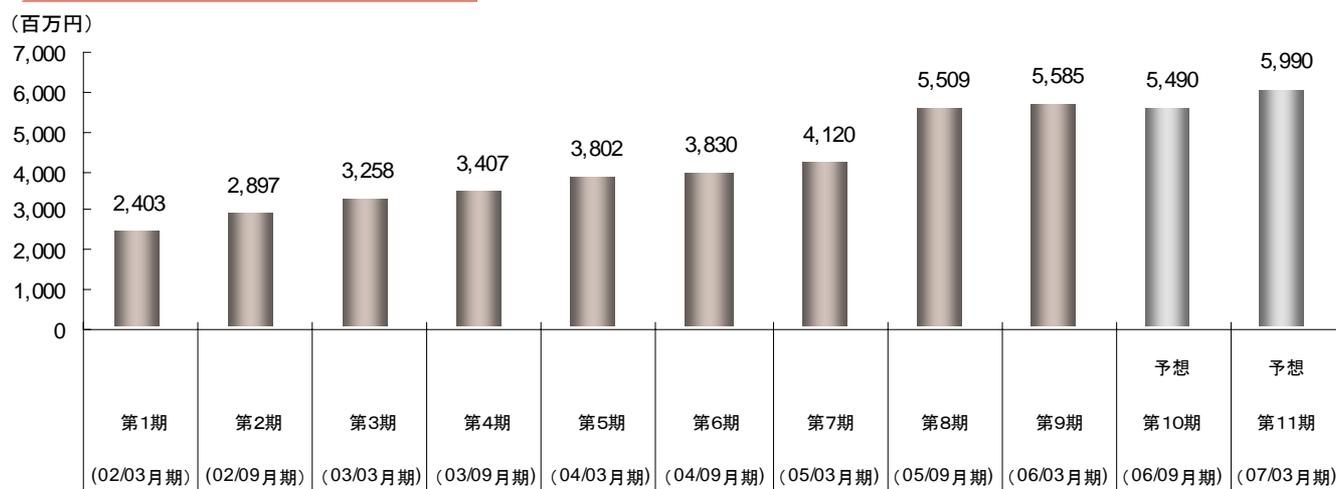
(単位:百万円、1口当たり分配金を除く)

期	第7期 (05/03月期)	第8期 (05/09月期)	第9期 (06/03月期)	第10期 (06/09月期)	第11期 (07/03月期)
	実績	実績	実績	今回予想	今回予想
物件数	46物件	50物件	52物件	52物件	52物件
日数	(182日)	(183日)	(182日)	(183日)	(182日)
営業収益	10,747	13,119	13,962	15,230	16,200
営業費用	3,616	4,140	4,384	4,980	-
NOI	7,131	8,978	9,578	10,250	-
減価償却費	1,641	2,017	2,359	2,710	-
営業総利益	5,489	6,961	7,218	7,540	-
販売費及び一般管理費	787	735	898	980	-
営業利益	4,701	6,226	6,319	6,560	7,350
営業外損益	△ 580	△ 715	△ 732	△ 1,070	-
(内、支払利息)	(△ 563)	(△ 577)	(△ 704)	(△ 1,044)	-
経常利益	4,121	5,510	5,586	5,490	5,990
当期純利益	4,120	5,509	5,585	5,490	5,990
分配金	4,120	5,509	5,585	5,490	5,990
発行済投資口数	260,400口	345,400口	345,400口	345,400口	345,400口
1口当たり分配金	15,824円	15,951円	16,172円	15,890円	17,300円
期末稼働率	97.6%	98.6%	98.7%	97.5%	-

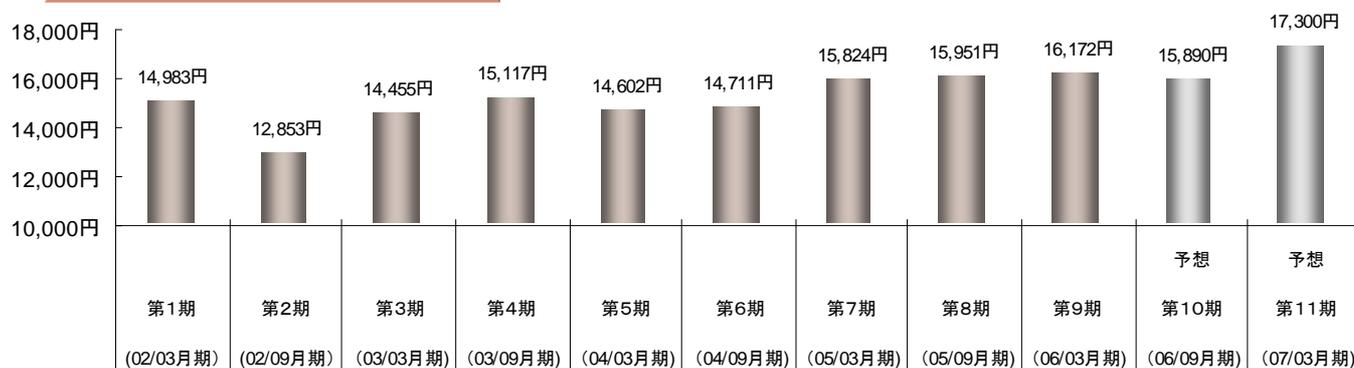
営業収益



当期純利益



1口当たり分配金



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

第10期想定貸借対照表



(単位:百万円)

科目	第10期末 (06/09月末)	第9期末 (06/03月末)	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	18,370	17,485	885	
その他流動資産	1,296	1,296	0	
流動資産合計	19,667	18,782	885	
固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	140,597	137,926	2,671	山王グランド、仙台ホンマ追加取得及び
構築物(信託物件含む)	1,537	1,537	0	資本的支出に伴う増加
機械装置他(信託物件含む)	2,219	2,219	0	
土地(信託物件含む)	292,760	283,232	9,528	山王グランド、仙台ホンマ追加取得に伴う増加
減価償却累計額	△ 16,862	△ 14,148	△ 2,714	
有形固定資産合計	420,251	410,767	9,484	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	2,941	2,941	0	
無形固定資産合計	2,941	2,941	0	
投資その他の資産			0	
投資有価証券	1,004	1,004	0	
長期前払費用他	13	17	△ 4	長期前払費用償却
投資その他資産合計	1,017	1,021	△ 4	
固定資産合計	424,209	414,730	9,479	
繰延資産				
投資法人債発行費	30	39	△ 9	繰延資産償却
繰延資産合計	30	39	△ 9	
資産合計	443,905	433,552	10,353	

(単位:百万円)

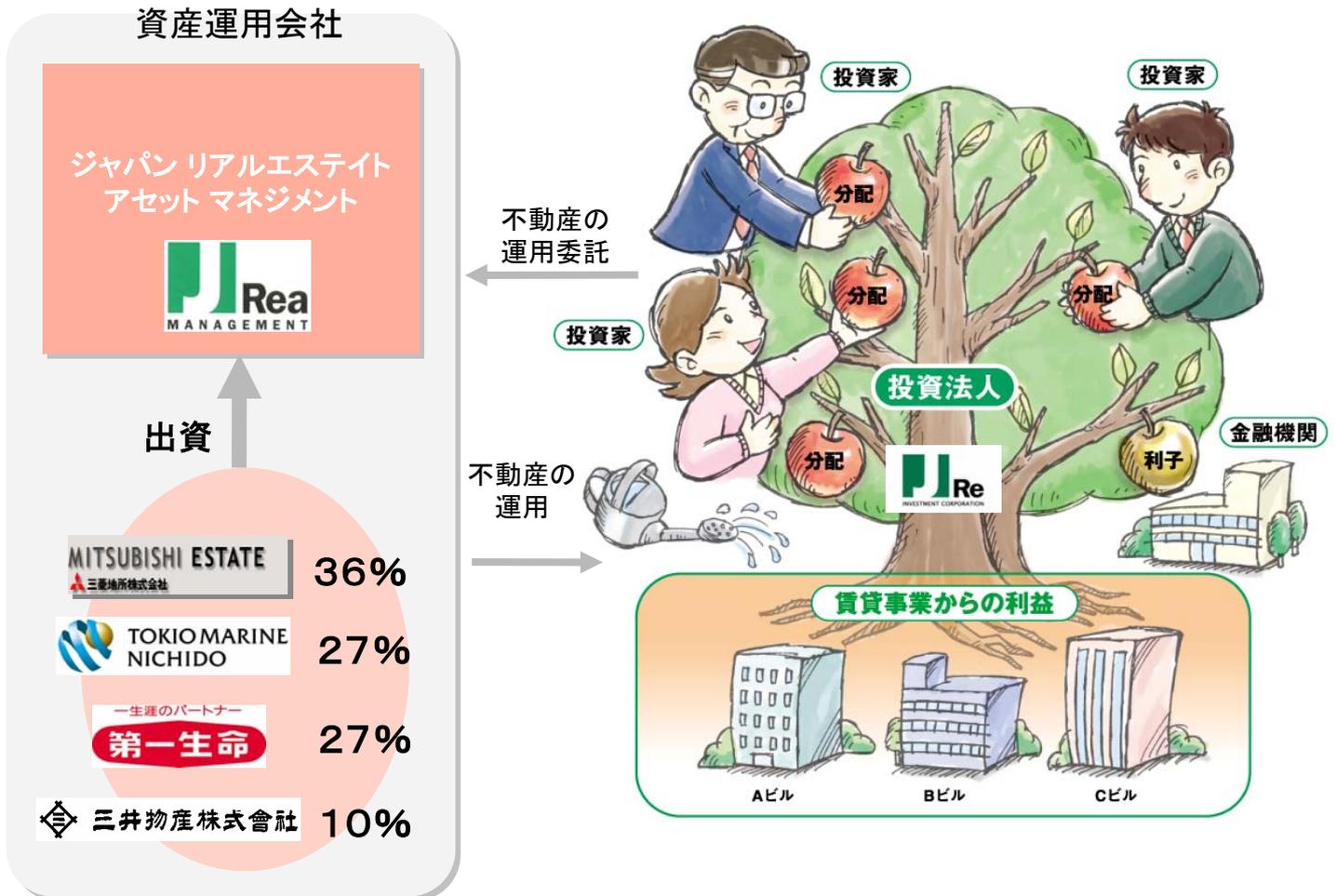
科目	第10期末 (06/09月末)	第9期末 (06/03月末)	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				
短期借入金	90,500	90,500	0	
1年以内返済予定長期借入金	0	24,000	△ 24,000	長期借入金借換えに伴う減少
前受金	2,608	2,608	0	
その他流動負債	1,863	2,147	△ 284	
流動負債合計	94,972	119,256	△ 24,284	
固定負債				
投資法人債	55,000	55,000	0	
長期借入金	61,000	27,000	34,000	借換え及び山王グランド追加取得に伴う増加
預り敷金、保証金	25,970	25,237	733	山王グランド、仙台ホンマ追加取得に伴う増加
その他固定負債	0	0	0	
固定負債合計	141,970	107,237	34,733	
負債合計	236,942	226,493	10,449	
出資の部				
出資総額	201,472	201,472	0	
当期末処分利益	5,490	5,585	△ 95	
出資合計	206,963	207,058	△ 95	
負債、出資合計	443,905	433,552	10,353	

MEMO



4. Appendix

スキーム図



ポイント

- ◆ 不動産運用は専門家であるJ-Rea社が行う
- ◆ 三菱地所、東京海上日動、第一生命、三井物産のスポンサー4社のノウハウが活かされる
- ◆ 投資口は東京証券取引所にて売買が可能
- ◆ 分配金に法人税の負担なし(高い利回り)
- ◆ 導管性要件: 分配金 > 配当可能所得の90%

JREの主な特色

① 業態・系列を超えたスポンサー4社のバックアップ



② オフィスビル特化型の大型投資法人

(52物件、アセットサイズ4,237億円(2006.5.25現在、取得予定分を含む))

③ 上場以降直近の第9期まで連続の増収増益を達成

④ オフィスを対象としたREITセクターとして

世界最高水準の格付(S&P A+、Moody's A1、R&I AA)

資産運用会社への報酬体系



資産運用会社への報酬体系

(2006年3月31日現在)

期間報酬

経常キャッシュフロー(以下「CF」という)(*)に応じ、以下の計算式により求められた金額。
(*)CF=経常損益+(減価償却・繰延資産償却費)-(特定資産の売却損益・評価損益)
また、期間報酬の計算に際しては、当該期間報酬及びインセンティブ報酬控除前のCFを基準とする。

【計算式】(※)

- ・CFが25億円以下の部分に対し、8.0%を乗じて得た金額
- ・CFが25億円超40億円以下の部分に対し、5.0%を乗じて得た金額
- ・CFが40億円超の部分に対し、3.0%を乗じて得た金額

(※)2003年3月28日付け投資主総会決議により料率を引き下げ(第4期より適用)

インセンティブ報酬

1. 投資口1口当たりのCFが①当該営業期間を含む直近の6営業期間連続で前期間と同額か増加し、かつ②インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間における投資口1口当たりのCFが前営業期間比で増加した場合は、下記の計算式に基づく。

【計算式】

(当該営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF-前営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF)
× 当該決算期末発行済投資総口数 × 30.0%

2. 上記1. ①が満たせなかった場合でも、投資口1口当たりのCFが直近の6営業期間の単純平均を上回り、かつ上記1. ②の条件を満たしている場合、以下の計算式に基づく。

【計算式】

(当該営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF-当該営業期間を含む直近の6営業期間の単純平均の投資口1口当たりCF) × 当該決算期末発行済投資総口数 × 30.0%

なお、投資口1口当たりのCFは、CFを各営業期間末時点の発行済投資総口数で除することにより算出。
また、インセンティブ報酬の計算に際しては、インセンティブ報酬控除前のCFを基準とする。

取得報酬

不動産等の特定資産の取得の際の売買金額(建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除く)に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額。
但し、資産運用会社の株主及びその連結対象会社からの取得の場合は、0.25%を乗じて得た金額。

譲渡報酬

不動産等の特定資産の譲渡の際の売買金額に0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額。

資産運用会社への報酬実績

(単位:百万円)

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
期間報酬	389	382	408	312	325	330	342	392	410
インセンティブ報酬	0	0	24	80	0	32	134	0	160
取得報酬*	649	88	185	90	192	213	464	180	475
譲渡報酬	0	0	0	0	0	0	0	0	0
報酬合計	1,038	470	617	484	518	576	941	573	1,046

期末総資産	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552
期中取得額	144,697	19,580	19,265	9,065	25,830	21,390	50,683	36,050	86,205
期中売却額	0	0	0	0	0	0	0	0	0

期間報酬／期末総資産	0.24%	0.21%	0.20%	0.15%	0.13%	0.13%	0.11%	0.11%	0.09%
インセンティブ報酬／期末総資産	—	—	0.01%	0.04%	—	0.01%	0.04%	—	0.04%
取得報酬／期中取得額	0.45%	0.45%	0.96%	1.00%	0.75%	1.00%	0.92%	0.50%	0.55%
譲渡報酬／期中売却額	—	—	—	—	—	—	—	—	—
報酬合計／期末総資産	0.64%	0.25%	0.31%	0.23%	0.21%	0.22%	0.29%	0.16%	0.24%

*取得報酬は、取得不動産等の取得原価に算入し、資産計上されており、当期の損益計算書における「資産運用報酬」には含まれておりません。

MEMO

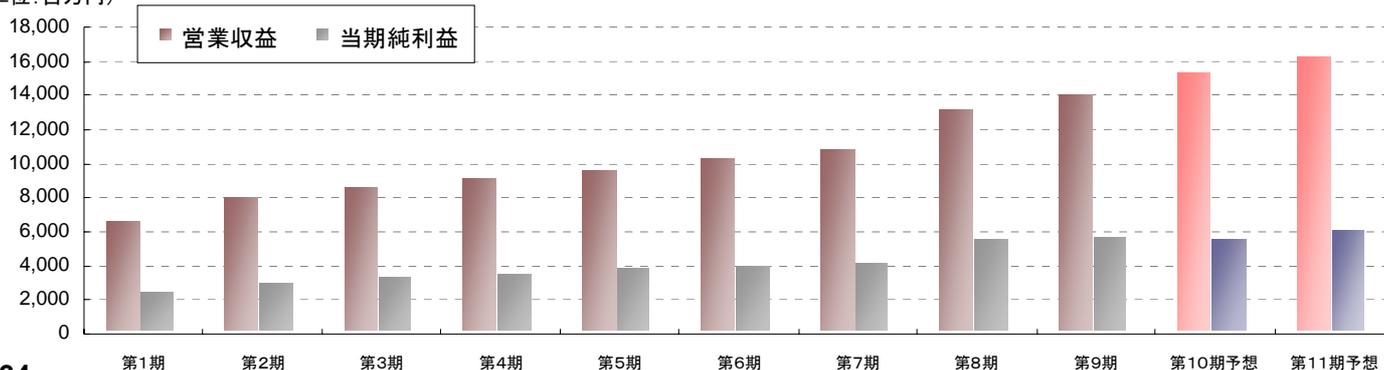
上場以降の実績及び今後の予想



上場以降の実績及び今後の予想

	第1期 (02/03月期) 01/5~02/03	第2期 (02/09月期) 02/4~02/09	第3期 (03/03月期) 02/10~03/03	第4期 (03/09月期) 03/4~03/09	第5期 (04/03月期) 03/10~04/03
営業収益 (前期比)	6,492 -	7,910 (+21.8%)	8,500 (+7.5%)	8,965 (+5.5%)	9,560 (+6.6%)
営業利益 (前期比)	2,961 -	3,386 (+14.4%)	3,687 (+8.9%)	3,898 (+5.7%)	4,341 (+11.4%)
経常利益 (前期比)	2,405 -	2,898 (+20.5%)	3,259 (+12.5%)	3,408 (+4.6%)	3,803 (+11.6%)
当期純利益 (前期比)	2,403 -	2,897 (+20.5%)	3,258 (+12.5%)	3,407 (+4.6%)	3,802 (+11.6%)
総資産額	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523
負債合計	78,146	70,347	84,611	94,021	107,272
純資産	83,663	115,049	115,410	115,559	137,250
1口当たり純資産額	521,591円	510,424円	512,026円	512,688円	527,077円
有利子負債比率	39.6%	29.1%	33.4%	36.3%	35.6%
期末投資口価格	530,000円	511,000円	592,000円	648,000円	830,000円
時価総額	85,012	115,179	133,436	146,059	216,132
発行済投資口数	160,400口	225,400口	225,400口	225,400口	260,400口
1口当たり分配金	14,983円	12,853円	14,455円	15,117円	14,602円
物件数	24棟	27棟	30棟	32棟	36棟
物件取得価格合計	144,697	164,277	183,542	192,607	218,437
賃貸可能面積	201,884㎡	215,928㎡	236,693㎡	246,062㎡	273,157㎡
稼働率	94.0%	95.3%	94.4%	95.1%	94.8%
発行新投資口数	-	65,000口	-	-	35,000口
発行価格	-	490,980円	-	-	629,000円
発行価格の総額	-	31,913	-	-	22,015
発行価額	-	475,268円	-	-	608,456円
発行価額の総額	-	30,892	-	-	21,295
払込日	-	2002/5/7	-	-	2003/10/24

(単位: 百万円)



(単位:百万円)

第6期 (04/09月期) 04/4~04/09	第7期 (05/03月期) 04/10~05/03	第8期 (05/09月期) 05/04~05/09	第9期 (06/03月期) 05/10~06/03	第10期予想 (06/09月期) 06/04~06/09	第11期予想 (07/03月期) 06/10~07/03
10,151 (+6.2%)	10,747 (+5.9%)	13,119 (+22.1%)	13,962 (+6.4%)	15,230	16,200
4,358 (+0.4%)	4,701 (+7.9%)	6,226 (+32.4%)	6,319 (+1.5%)	6,560	7,350
3,831 (+0.7%)	4,121 (+7.6%)	5,510 (+33.7%)	5,586 (+1.4%)	5,490	5,990
3,830 (+0.7%)	4,120 (+7.6%)	5,509 (+33.7%)	5,585 (+1.4%)	5,490	5,990
257,372	322,358	355,968	433,552	—	—
120,093	184,789	148,985	226,493	—	—
137,279	137,569	206,982	207,058	—	—
527,185円	528,299円	599,254円	599,475円	—	—
38.5%	49.3%	34.3%	45.3%	—	—
875,000円	875,000円	915,000円	1,020,000円	—	—
227,850	227,850	316,041	352,308	—	—
260,400口	260,400口	345,400口	345,400口	345,400口	345,400口
14,711円	15,824円	15,951円	16,172円	15,890円	17,300円
39棟	46棟	50棟	52棟	52棟	52棟
239,827	290,510	326,560	412,766	423,716	423,716
293,105㎡	336,026㎡	364,610㎡	400,090㎡	410,871㎡	410,871㎡
93.6%	97.6%	98.6%	98.7%	97.5%	—
—	—	85,000口	—	—	—
—	—	826,000	—	—	—
—	—	70,210	—	—	—
—	—	800,288	—	—	—
—	—	68,024	—	—	—
—	—	2005/4/26	—	—	—

1口当たり分配金

○ 増資(投資口追加発行)



JRE年表

第1期(2002年3月期)

2001年9月 東証に上場(J-REIT初・発行総額840億円)

2001年10月 「渋谷クロスタワー」取得発表(取得価格346億円)

資産規模1,000億円達成



2002年2・3月 【S&P A+】【Moody's A2】格付け取得(J-REIT初)

第2期(2002年9月期)

2002年5月 第1回投資口追加発行(J-REIT初)
(発行総額319億円)

2002年6月 投資法人債の発行(J-REIT初)

第3期(2003年3月期)

2003年3月 上場後初の投資主総会(第2回)

第4期(2003年9月期)

2003年6月 MSCI銘柄への組入れ(J-REIT初)

第5期(2004年3月期)

資産規模2,000億円達成



2003年10月 第2回投資口追加発行
(発行総額220億円)

*資産規模は取得時ベース

第6期(2004年9月期)

2004年7月 コミットメントラインの設定

第7期(2005年3月期)

2004年11月 【Moody's A2→A1】格上げ(J-REIT初)

2004年12月 【R&I AA】格付け取得

2005年3月 優先出資証券の取得(J-REIT初)

第8期(2005年9月期)

資産規模3,000億円達成(約1年前倒しで目標達成)

2005年4月 第3回投資口追加発行(発行総額702億円)

2005年5月 上場後2回目の投資主総会開催(第3回)

2005年8月 「北の丸スクエア」取得を発表
(取得価格815億円・J-REIT史上最大規模)

2005年9月 年限20年の投資法人債の発行(J-REIT史上最長)

第9期(2006年3月期)

資産規模4,000億円達成

2006年3月 第9期まで連続の増収増益

ポートフォリオの優位性



ビル別フロア規模とPM会社

ワンフロア規模 (基準階)	エリア別集計						合計 件数 取得価格 割合(%)
	東京23区		首都圏 (東京23区除く)	地方			
	都心3区	都心3区以外		大阪・京都・神戸	名古屋	その他	
450坪以上	ニ番町ガーデン (1,117坪) 山王グラント (666坪) 北の丸スクエア (568坪)	東京オペラシティ (653坪)				金沢パーク (625坪) リットシティ (550坪)	6件 125,035百万円 (30.3%)
300~450坪	三菱総研 (442坪) 有楽町電気 (398坪) 芝二丁目 (352坪)	ハーモニータワー (413坪) 恵比寿ネオナート (373坪) 渋谷クロス (313坪)	八王子ファースト (335坪)	御堂筋タワー (341坪)	名古屋広小路 (333坪)	NHK広島 (301坪)	10件 119,993百万円 (29.1%)
200~300坪	神田橋パーク (212坪)	日本フラスウィック (286坪) 大塚東池袋 (273坪) 池袋YS (251坪) 代々木1丁目 (230坪) 新和 (227坪) 大森駅東口 (218坪) 東五反田1丁目 (201坪)	新横浜ファースト (224坪)	塚筋本町 (284坪) 京都四条河原町 (223坪)		日之出天神 (252坪)	12件 60,145百万円 (14.6%)
150~200坪	銀座三和 (198坪) MD神田 (198坪) 元氣プラザ (183坪) ビュレックス京橋 (176坪) コスモ金杉橋 (160坪) 小伝馬町新日本橋 (150坪)	JALセールス (195坪)	川崎砂子 (197坪) さいたま浦和 (189坪)		名古屋御園 (157坪)	定禅寺パーク (191坪) 仙台本町ホンマ (179坪) 新潟礎町 (177坪) 東晴天神 (167坪)	14件 58,241百万円 (14.1%)
100~150坪	ビュレックス麹町 (132坪) 青山クリスタル (117坪) 菱進銀座イーストミラー (114坪)	神宮前 (146坪) ダウインチ原宿 (117坪) 高輪台 (103坪)		神戸伊藤町 (111坪)		金沢南町 (135坪) 天神クリスタル (112坪)	9件 47,623百万円 (11.5%)
~100坪		池袋二丁目 (74坪)					1件 1,728百万円 (0.4%)
合計	16 213,206百万円 (51.7%)	16 121,327百万円 (29.4%)	4 12,249百万円 (3.0%)	4 22,564百万円 (5.5%)	2 16,398百万円 (4.0%)	10 27,022百万円 (6.5%)	52件 412,766百万円 100.0%

PM会社数	8	6	2	2	2	5	12
-------	---	---	---	---	---	---	----

- 東京23区においては、小規模・中規模・大規模とバランスの良いラインナップ
- 地方都市は、中~大規模(1フロア150~450坪)を中心にエリア性を考慮したバランス
- エリア毎において、複数のPM会社へバランス良く委託し、AM会社を通じて競争・ノウハウの集積が図られている

築年数と最寄駅からの時間

駅からの時間 築年数	エリア別集計								合計
	東京23区				首都圏(東京23区除く)・地方				件数・取得価格
	徒歩1分以内	1～5分以内	5～10分以内	10分～	徒歩1分以内	1～5分以内	5～10分以内	10分～	割合(%)
～10年	北の丸スクエア ビュレックス麹町 MD神田 ハーモニータワー 東京オペラシティ	東五反田1丁目 二番町ガーデン 代々木1丁目 ビュレックス京橋 菱進銀座イーストミラー 神宮前			八王子ファースト リットシティ				13件 175,579百万円 (42.5%)
10～20年	恵比寿ネオナート 小伝馬町新日本橋 高輪台 大森駅東口	神田橋パーク 大塚東池袋	コスモ金杉橋 JALセールス 池袋二丁目 池袋YS 新和 ダウインチ原宿		NHK広島 塚筋本町 仙台北町ホンマ 御堂筋タイワ	天神クリスタル 定禅寺パーク 金沢パーク 名古屋御園 川崎砂子 さいたま浦和 日之出天神 名古屋広小路	東晴天神 神戸伊藤町	新横浜ファースト 金沢南町	28件 113,221百万円 (27.4%)
20～30年	元氣プラザ 銀座三和	芝二丁目 青山クリスタル 渋谷クロス				京都四条河原町		新潟礎町	7件 72,629百万円 (17.6%)
30年～	有楽町電気 三菱総研 山王グラント	日本フランスウィック							4件 51,337百万円 (12.4%)
合計	14件	12件	6件	0件	6件	9件	2件	3件	52件 412,766百万円 100.0%

は、都内における複数乗り入れ駅、または複数駅にアクセス可能なビルを表示

- 築10年以内の物件が全体の約43%(取得価格ベース)を占める
- 全体の93%(取得価格ベース)が最寄駅より徒歩5分以内の場所に立地

期末調査価格の概要



(単位: 百万円)

正式名称	期末調査価格															
	第8期				第9期				増減							
	価格	直接還元法		DCF法		価格	直接還元法		DCF法		価格	価格増減率	直接還元法		DCF法	
		還元利回り	割引率	最終還元利回り	還元利回り		割引率	最終還元利回り	還元利回り	査定CF			割引率	最終還元利回り		
こころとからだの元氣プラザ	6,200	5.30%	4.70%	5.70%	6,210	5.30%	4.70%	5.70%	10	0.2%	0.00%		0.00%	0.00%		
MD神田ビル	8,460	4.90%	4.70%	5.00%	9,080	4.80%	4.60%	4.90%	620	7.3%	-0.10%	↑	-0.10%	-0.10%		
神田橋パークビルディング	4,920	5.10%	5.00%	5.30%	5,010	5.00%	4.90%	5.20%	90	1.8%	-0.10%		-0.10%	-0.10%		
三菱総合研究所ビルディング	30,400	4.80%	4.50%	4.90%	31,000	4.70%	4.50%	4.80%	600	2.0%	-0.10%		0.00%	-0.10%		
二番町ガーデン	15,100	4.50%	4.10%	4.70%	15,800	4.40%	4.10%	4.60%	700	4.6%	-0.10%	↑	0.00%	-0.10%		
ビュレックス麹町	6,880	4.20%	4.20%	4.80%	6,880	4.20%	4.20%	4.80%	0	0.0%	0.00%		0.00%	0.00%		
山王グランドビル	10,900	4.90%	4.70%	5.00%	11,400	4.80%	4.60%	4.90%	500	4.6%	-0.10%	↑	-0.10%	-0.10%		
有楽町電気ビルディング	7,230	4.60%	4.50%	4.80%	7,350	4.60%	4.50%	4.80%	120	1.7%	0.00%	↑	0.00%	0.00%		
小伝馬町新日本橋ビルディング	3,320	5.20%	5.10%	5.40%	3,400	5.10%	5.00%	5.30%	80	2.4%	-0.10%		-0.10%	-0.10%		
ビュレックス京橋	5,940	4.60%	4.60%	5.20%	6,060	4.50%	4.50%	5.10%	120	2.0%	-0.10%		-0.10%	-0.10%		
銀座三和ビル	16,900	4.10%	4.20%	4.20%	17,300	4.00%	4.10%	4.10%	400	2.4%	-0.10%	↓	-0.10%	-0.10%		
菱進銀座イーストミラービル	4,540	4.60%	4.50%	4.80%	4,650	4.50%	4.40%	4.70%	110	2.4%	-0.10%		-0.10%	-0.10%		
青山クリスタルビル	7,920	4.60%	4.50%	4.80%	8,290	4.50%	4.40%	4.70%	370	4.7%	-0.10%	↑	-0.10%	-0.10%		
芝二丁目大門ビルディング	5,900	5.20%	5.10%	5.40%	6,650	5.10%	5.00%	5.30%	750	12.7%	-0.10%	↑	-0.10%	-0.10%		
コスモ金杉橋ビル	3,110	5.20%	5.10%	5.40%	3,360	5.10%	5.00%	5.30%	250	8.0%	-0.10%	↑	-0.10%	-0.10%		
新和ビルディング	7,830	4.80%	4.70%	5.00%	8,180	4.70%	4.60%	4.90%	350	4.5%	-0.10%	↑	-0.10%	-0.10%		
東京オペラシティビル	9,350	4.70%	4.60%	4.90%	10,400	4.70%	4.60%	4.90%	1,050	11.2%	0.00%	↑	0.00%	0.00%		
高輪台ビルディング	2,590	5.30%	5.00%	5.40%	2,650	5.20%	4.90%	5.30%	60	2.3%	-0.10%	↑	-0.10%	-0.10%		
東五反田1丁目ビル	6,130	4.90%	4.70%	5.00%	6,520	4.80%	4.60%	4.90%	390	6.4%	-0.10%	↑	-0.10%	-0.10%		
JALセールスビル	1,480	6.10%	5.90%	6.20%	1,490	6.00%	5.80%	6.10%	10	0.7%	-0.10%		-0.10%	-0.10%		
大森駅東口ビルディング	5,390	5.40%	5.30%	5.60%	5,390	5.40%	5.30%	5.60%	0	0.0%	0.00%		0.00%	0.00%		
日本プランズウィックビル	7,570	5.20%	4.90%	5.40%	7,910	5.00%	4.80%	5.20%	340	4.5%	-0.20%	↑	-0.10%	-0.20%		
代々木1丁目ビル	9,300	5.30%	5.10%	5.50%	9,620	5.10%	4.90%	5.30%	320	3.4%	-0.20%	↓	-0.20%	-0.20%		
ダウインテ原宿	5,660	4.90%	4.80%	5.10%	5,900	4.80%	4.70%	5.00%	240	4.2%	-0.10%	↑	-0.10%	-0.10%		
神宮前メディアスクエアビル	13,480	4.87%	4.65%	4.95%	14,090	4.60%	4.50%	4.80%	610	4.5%	-0.27%	↓	-0.15%	-0.15%		
渋谷クロスタワー	38,100	4.70%	4.60%	4.90%	41,600	4.60%	4.50%	4.80%	3,500	9.2%	-0.10%	↑	-0.10%	-0.10%		
恵比寿ネオナート	4,450	4.95%	4.70%	5.00%	5,000	4.70%	4.60%	4.90%	550	12.4%	-0.25%	↑	-0.10%	-0.10%		
ハーモニータワー	9,100	4.90%	4.80%	5.10%	10,400	4.90%	4.80%	5.10%	1,300	14.3%	0.00%	↑	0.00%	0.00%		
大塚東池袋ビルディング	3,410	5.60%	5.50%	5.80%	3,410	5.60%	5.50%	5.80%	0	0.0%	0.00%		0.00%	0.00%		
池袋二丁目ビルディング	1,450	5.40%	5.30%	5.60%	1,510	5.30%	5.20%	5.50%	60	4.1%	-0.10%	↑	-0.10%	-0.10%		
池袋YSビル	4,580	5.10%	5.00%	5.30%	5,010	5.00%	4.90%	5.20%	430	9.4%	-0.10%	↑	-0.10%	-0.10%		
八王子ファーストスクエア	3,300	5.70%	5.60%	5.90%	3,300	5.70%	5.60%	5.90%	0	0.0%	0.00%		0.00%	0.00%		
さいたま浦和ビルディング	2,360	5.70%	5.60%	5.90%	2,420	5.60%	5.50%	5.80%	60	2.5%	-0.10%	↑	-0.10%	-0.10%		
新横浜ファーストビル	1,640	6.50%	6.40%	6.70%	1,640	6.40%	6.30%	6.60%	0	0.0%	-0.10%	↓	-0.10%	-0.10%		
川崎砂子ビルディング	3,210	5.60%	5.50%	5.80%	3,290	5.50%	5.40%	5.70%	80	2.5%	-0.10%		-0.10%	-0.10%		
定禅寺パークビル	1,040	6.20%	6.10%	6.40%	1,060	6.00%	5.90%	6.20%	20	1.9%	-0.20%		-0.20%	-0.20%		
仙台本町ホンマビルディング	3,030	6.00%	5.90%	6.20%	3,150	5.80%	5.70%	6.00%	120	4.0%	-0.20%	↑	-0.20%	-0.20%		
新潟礎町西万代橋ビルディング	729	7.50%	7.40%	7.70%	729	7.30%	7.20%	7.50%	0	0.0%	-0.20%	↓	-0.20%	-0.20%		
金沢パークビル	5,420	7.30%	7.20%	7.50%	5,480	7.00%	6.90%	7.20%	60	1.1%	-0.30%	↓	-0.30%	-0.30%		
金沢南町ビルディング	985	7.30%	7.20%	7.50%	985	7.20%	7.10%	7.40%	0	0.0%	-0.10%	↓	-0.10%	-0.10%		
名古屋広小路ビルディング	15,300	5.50%	5.40%	5.70%	15,900	5.40%	5.30%	5.60%	600	3.9%	-0.10%	↑	-0.10%	-0.10%		
名古屋御園ビル	1,860	6.30%	6.20%	6.50%	1,890	6.20%	6.10%	6.40%	30	1.6%	-0.10%		-0.10%	-0.10%		
京都四条河原町ビル	2,020	6.30%	6.20%	6.50%	2,090	6.20%	6.10%	6.40%	70	3.5%	-0.10%	↑	-0.10%	-0.10%		
堺筋本町ビル	4,230	6.00%	5.90%	6.20%	4,400	5.80%	5.70%	6.00%	170	4.0%	-0.20%		-0.20%	-0.20%		
御堂筋ダイワビル	14,100	5.60%	5.50%	5.80%	14,600	5.40%	5.30%	5.60%	500	3.5%	-0.20%	↓	-0.20%	-0.20%		
神戸伊藤町ビルディング	945	6.90%	6.80%	7.10%	945	6.90%	6.80%	7.10%	0	0.0%	0.00%		0.00%	0.00%		
NHK広島放送センタービル	1,480	6.40%	6.30%	6.60%	1,490	6.30%	6.20%	6.50%	10	0.7%	-0.10%		-0.10%	-0.10%		
東晴天神ビルディング	1,340	6.40%	6.30%	6.60%	1,360	6.30%	6.20%	6.50%	20	1.5%	-0.10%		-0.10%	-0.10%		
天神クリスタルビル	4,970	5.70%	5.60%	5.90%	4,970	5.70%	5.60%	5.90%	0	0.0%	0.00%		0.00%	0.00%		
日之出天神ビルディング	3,480	5.70%	5.60%	5.90%	3,490	5.70%	5.60%	5.90%	10	0.3%	0.00%	↑	0.00%	0.00%		
50物件合計	339,029				354,709				15,680	4.6%						
リットシティビル					4,890	6.40%	6.30%	6.60%								
北の丸スクエア					80,200	4.10%	4.00%	4.30%								
2物件合計					85,090											
52物件合計					439,799											

23件 ↑: 査定年間CFが100万円以上増

8件 ↓: 査定年間CFが100万円以上減

地域区分	名称	竣工年月	施工会社	建物設計会社	建物建築確認機関	PML値
首都圏	こころとからだの元氣プラザ	1985/09	大成建設㈱・五洋建設㈱JV	三菱地所㈱	所轄行政	12.57%
	北の丸スクエア	2006/01	鹿島建設㈱	㈱三菱地所設計	日本ERJ㈱	2.60%
	MD神田ビル	1998/02	鹿島建設㈱	㈱松田平田一級建築士事務所	所轄行政	14.81%
	神田橋パークビルディング	1993/07	㈱大林組	三菱地所㈱	所轄行政	7.40%
	三菱総合研究所ビルディング	1970/07	㈱大林組	三菱地所㈱	三菱地所㈱	8.98%
	二番町ガーデン	2004/04	大成建設㈱、清水建設㈱ 他JV	㈱三菱地所設計	(財)日本建築センター	3.04%
	ビュレックス麹町	2005/01	清水建設㈱	㈱入江三宅設計事務所	(財)日本建築センター	5.95%
	山王グランドビル	1966/09	㈱間組	三菱地所㈱	所轄行政	5.69%
	有楽町電気ビルディング	1975/09	㈱竹中工務店 他JV	三菱地所㈱	所轄行政	8.39%
	小伝馬町新日本橋ビルディング	1991/11	㈱熊谷組	㈱園田設計	所轄行政	10.49%
	ビュレックス京橋	2002/02	清水建設㈱	㈱入江三宅設計事務所	所轄行政	8.31%
	銀座三和ビル	1982/10	㈱銭高組・大成建設㈱JV	㈱協立建築設計事務所	所轄行政	10.72%
	菱進銀座イーストミラービル	1998/10	清水建設㈱・㈱増岡組JV	清水建設㈱	所轄行政	9.22%
	青山クリスタルビル	1982/12	㈱間組	㈱間組	所轄行政	10.41%
	芝二丁目大門ビルディング	1984/03	㈱大林組	三菱地所㈱	所轄行政	9.95%
	コスモ金杉橋ビル	1992/03	㈱長谷工コーポレーション	㈱両宮建築設計事務所	所轄行政	10.80%
	新和ビルディング	1989/11	大成建設㈱	大成建設㈱	所轄行政	10.17%
	東京オペラシティビル	1996/07	㈱竹中工務店・㈱大林組・鹿島建設㈱・清水建設㈱・大成建設㈱ 他6社JV	東京オペラシティ設計共同企業体・NTT一級建築士事務所・㈱都市計画設計研究所・㈱TAK建築・都市計画研究所	所轄行政	3.62%
	高輪台ビルディング	1991/01	鹿島建設㈱	鹿島建設㈱	所轄行政	4.11%
	東五反田1丁目ビル	2004/07	青木あすなろ建設㈱	㈱石本建築事務所	イーホームズ㈱	14.96%
	JALセールスビル	1991/09	戸田建設㈱・鉄建建設㈱JV	三菱地所㈱	所管行政	8.27%
	大森駅東口ビルディング	1989/07	㈱大林組・清水建設㈱・戸田建設㈱	三菱地所㈱	三菱地所㈱	15.28%
	日本ブランドウィックビル	1974/03	㈱大林組	㈱入江三宅設計事務所	所轄行政	13.44%
	代々木1丁目ビル	2003/10	大成建設㈱	㈱トルテック都市建築設計事務所	(財)日本建築センター	7.19%
	ダヴィンチ原宿	1987/12	東急建設㈱	㈱エーサー建築事務所	所轄行政	12.20%
	神宮前メディアスクエアビル	1998/03	清水建設㈱・㈱熊谷組・住友建設㈱JV	㈱アルキメディア設計研究所	所轄行政	6.59%
	渋谷クロスタワー	1976/04	鹿島建設㈱	三菱地所㈱	所轄行政	3.71%
	恵比寿ネオナート	1994/10	鹿島建設㈱	㈱梓設計・㈱交通建築設計事務所JV	所轄行政	8.90%
	ハーモニータワー	1997/03	大成建設㈱・㈱大林組・三菱建設㈱・㈱ナカノコーポレーションJV	㈱日本設計	所轄行政	4.43%
	大塚東池袋ビルディング	1987/11	㈱熊谷組・三平興業㈱	㈱AIU建築設計事務所	所轄行政	3.52%
	池袋二丁目ビルディング	1990/05	東海興業㈱	東海興業㈱	所轄行政	16.23%
	池袋YSビル	1989/12	清水建設㈱・㈱安藤建設JV	㈱入江三宅設計事務所	所轄行政	6.29%
	八王子ファーストスクエア	1996/07	㈱間組	㈱間組	所轄行政	8.00%
	さいたま浦和ビルディング	1990/03	㈱鴻池組・㈱熊谷組・東急建設㈱・㈱間組	㈱久米設計	所管行政	5.77%
	新横浜ファーストビル	1992/04	東急建設㈱	㈱梓設計	所轄行政	11.68%
	川崎砂子ビルディング	1990/12	不二建設㈱	日本建設㈱	所轄行政	19.00%
	定禅寺パークビル	1993/01	大成建設㈱・清水建設㈱・三菱建設㈱JV	三菱地所㈱	所轄行政	3.18%
	仙台本町ホンマビルディング	1991/11	大成建設㈱	大成建設㈱	所轄行政	1.93%
	新潟礎町西万代橋ビルディング	1984/11	清水建設㈱・㈱福田組・第一建設㈱	清水建設㈱	所轄行政	9.65%
	金沢パークビル	1991/10	㈱熊谷組・大成建設㈱・清水建設㈱・㈱辰村組	三菱地所㈱	所轄行政	13.39%
	金沢南町ビルディング	1987/03	住友建設㈱	住友建設㈱	所轄行政	10.22%
	名古屋広小路ビルディング	1987/05	大成建設㈱	三菱地所㈱	三菱地所㈱	8.10%
	名古屋御園ビル	1991/09	佐藤工業㈱・㈱市川工務店JV	㈱日建設計	所轄行政	7.91%
	京都四条河原町ビル	1982/11	鹿島建設㈱・㈱松村組JV	㈱日建設計	所轄行政	15.41%
	堺筋本町ビル	1992/10	㈱銭高組	㈱銭高組	所轄行政	5.24%
御堂筋ダイワビル	1991/09	㈱大林組・㈱奥村組・清水建設㈱・㈱新井組JV	㈱安井建築設計事務所	所轄行政	18.24%	
神戸伊藤町ビルディング	1989/09	㈱フジタ	㈱梓設計	所轄行政	8.62%	
リットンシティビル	2005/06	大成建設㈱	大成建設㈱	所轄行政	0.35%	
NHK広島放送センタービル	1994/08	㈱大林組・㈱フジタ・㈱鴻池組JV	㈱山下設計	所轄行政	1.55%	
東晴天神ビルディング	1992/03	不二建設㈱	不二建設㈱	所轄行政	0.19%	
天神クリスタルビル	1993/09	㈱竹中工務店・戸田建設㈱・九州建設㈱JV	㈱日本設計	所轄行政	0.14%	
日之出天神ビルディング	1987/08	清水建設㈱	三菱地所㈱	所轄行政	0.32%	

※銀座三和ビルについては、2005年10月～2006年3月に実施された耐震補強工事の結果を反映し、PML値が15.08%→10.72%へ低下しております。
 ※上記「竣工年月」「施工会社」「建物設計会社」「建物建築確認機関」は、新築時のデータを記載。

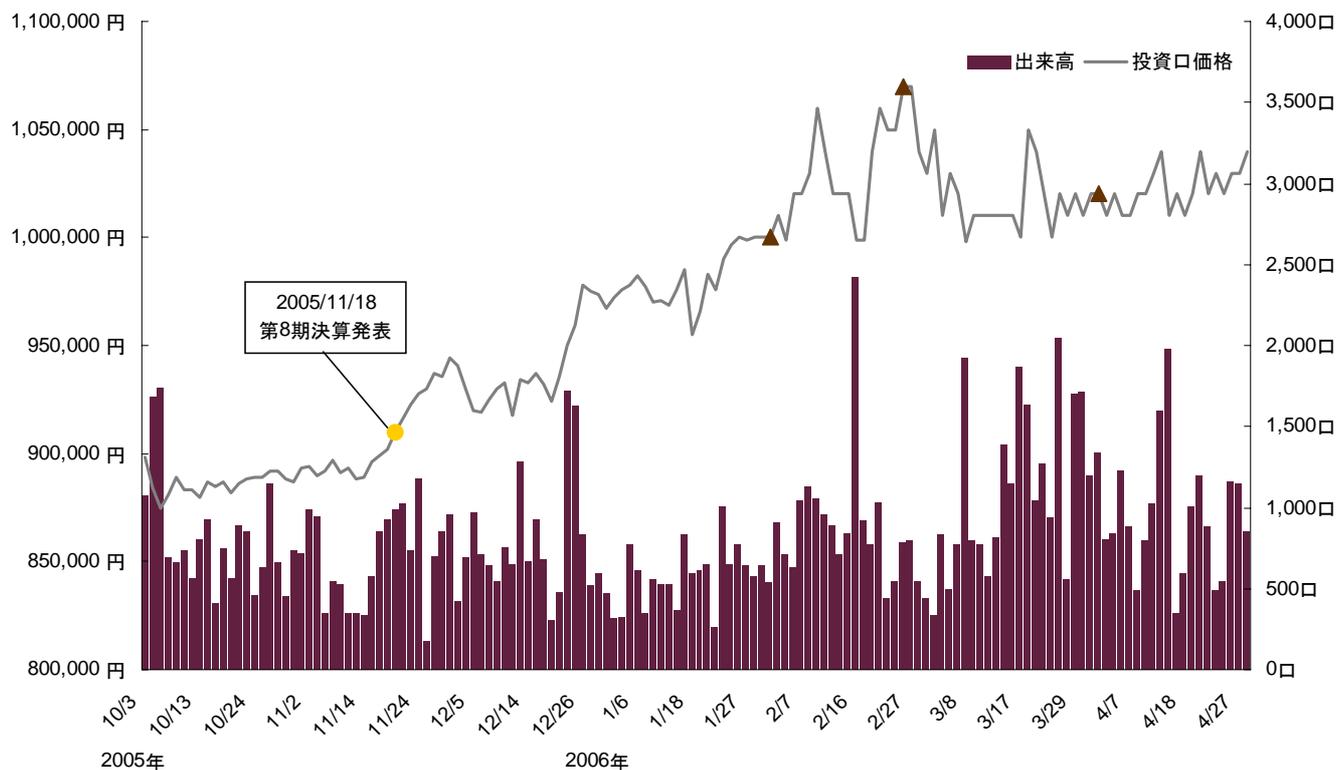
「PML (Probable Maximum Loss) 値: 地震による予想最大損失率」

50年間に10%の確率で発生する大地震(50年間10%の確率を1年間の確率に換算すると1/475となることから、再現期間475年の地震、あるいは、475年に1度起こり得る強さの地震という)を想定した場合、被災後の建築物を被災前の状態に復旧する工事費の、再調達価格に対する比率(被害総額÷建物の再調達価格)。

投資口価格の推移①(第9期中の推移)



2006年4月28日現在



- * 投資口価格データは終値ベース
- * ●はTOPICS、▲は新規物件取得を表す

MEMO

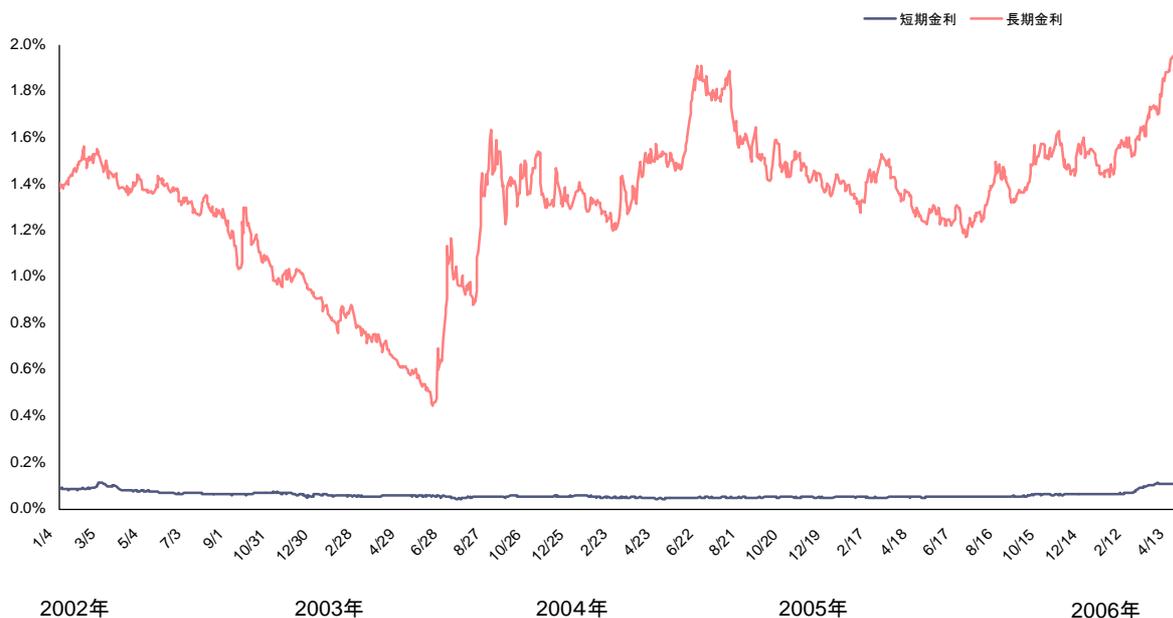
投資口価格の推移②(主な指標との比較)

◆投資口価格の推移(2006年4月28日現在)



* JRE投資口価格については発行価格525,000円を、TOPIX、TPREAL (TOPIX不動産業指数)については2001年9月7日の終値(それぞれ1,080.83円、770.21円)を基準値(100%)として計算。東証REIT指数は2003年3月31日の終値時点の数値(1,000)を基準値(100%)とした数値。
 * TPREAL (TOPIX不動産業指数)は、東証第1部の不動産業のパフォーマンスを表す業種別株価指数。
 * グラフを作成する際に用いた価格データは終値ベース。
 * 上記の値は過去の一定期間についての推移を示したものであり、将来の推移を示唆するものではない。

◆長期金利と短期金利の推移

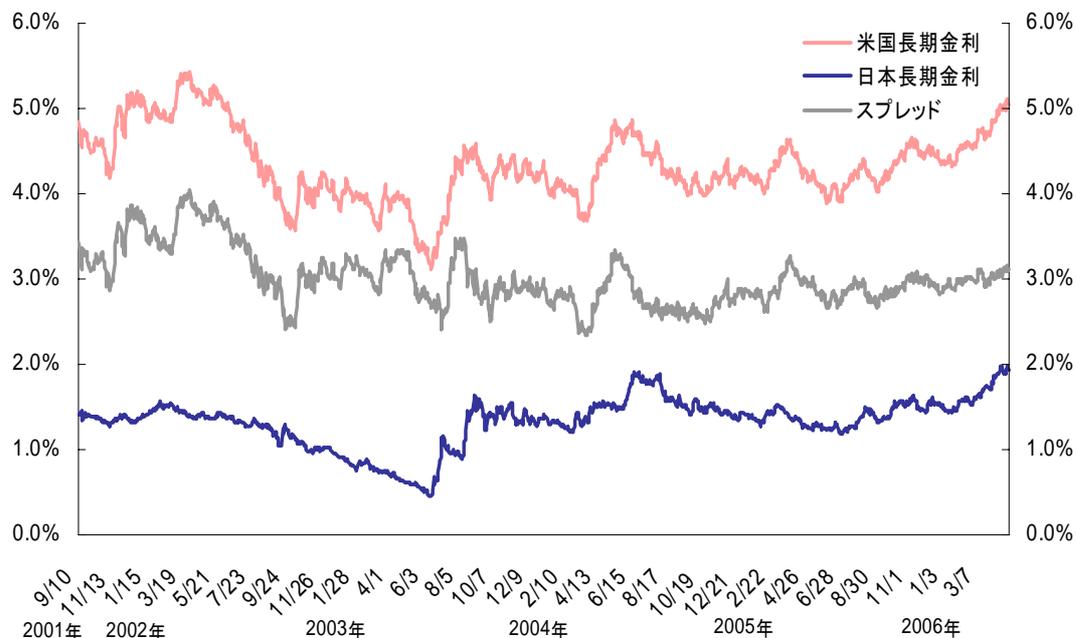


* 長期金利: 10年JGB利回り・短期金利: 3MLibor

日米金利比較

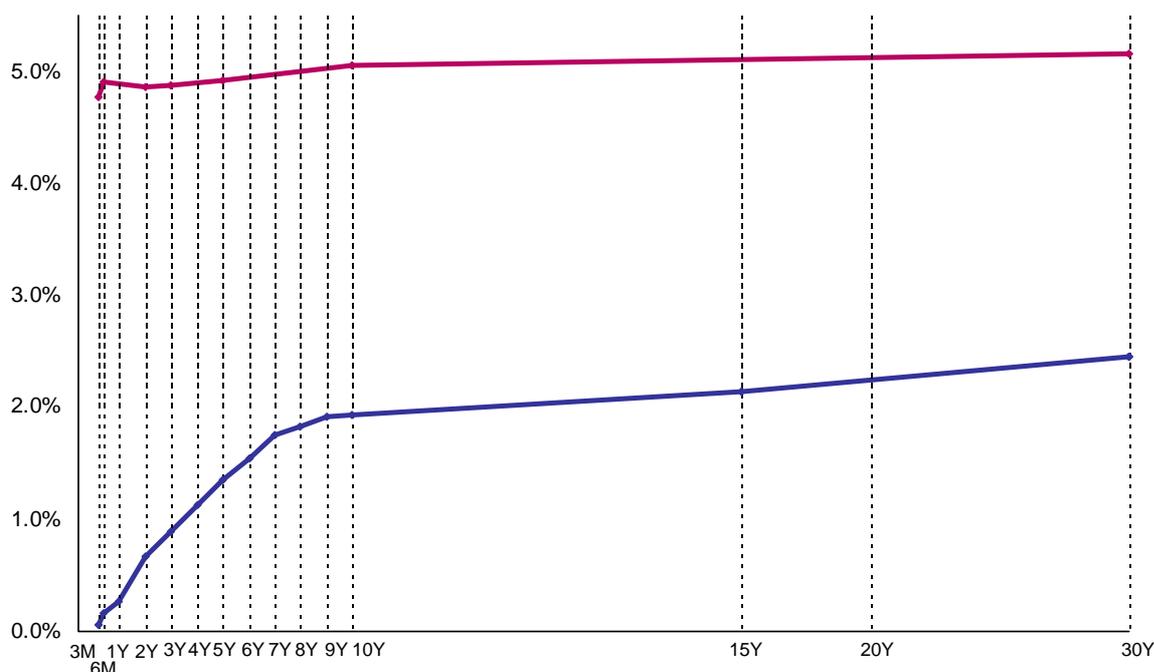


◆日米長期金利比較(2006年4月28日現在)



*長期金利は日米10年国債の利回り
*出所:ブルームバーグ

◆日米イールドカーブ比較(2006年4月28日現在)



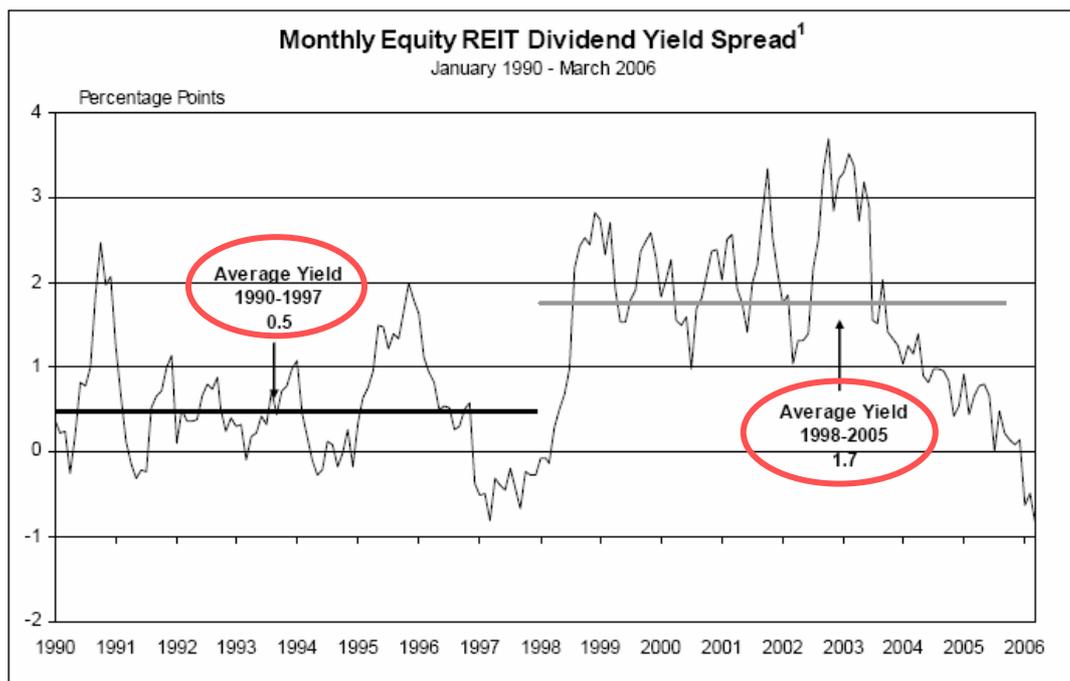
*出所:ブルームバーグ

対JGBスプレッドの日米比較

◆JREの配当利回りスプレッド(対10年JGB利回り)



◆米国Equity REIT 配当利回りスプレッド

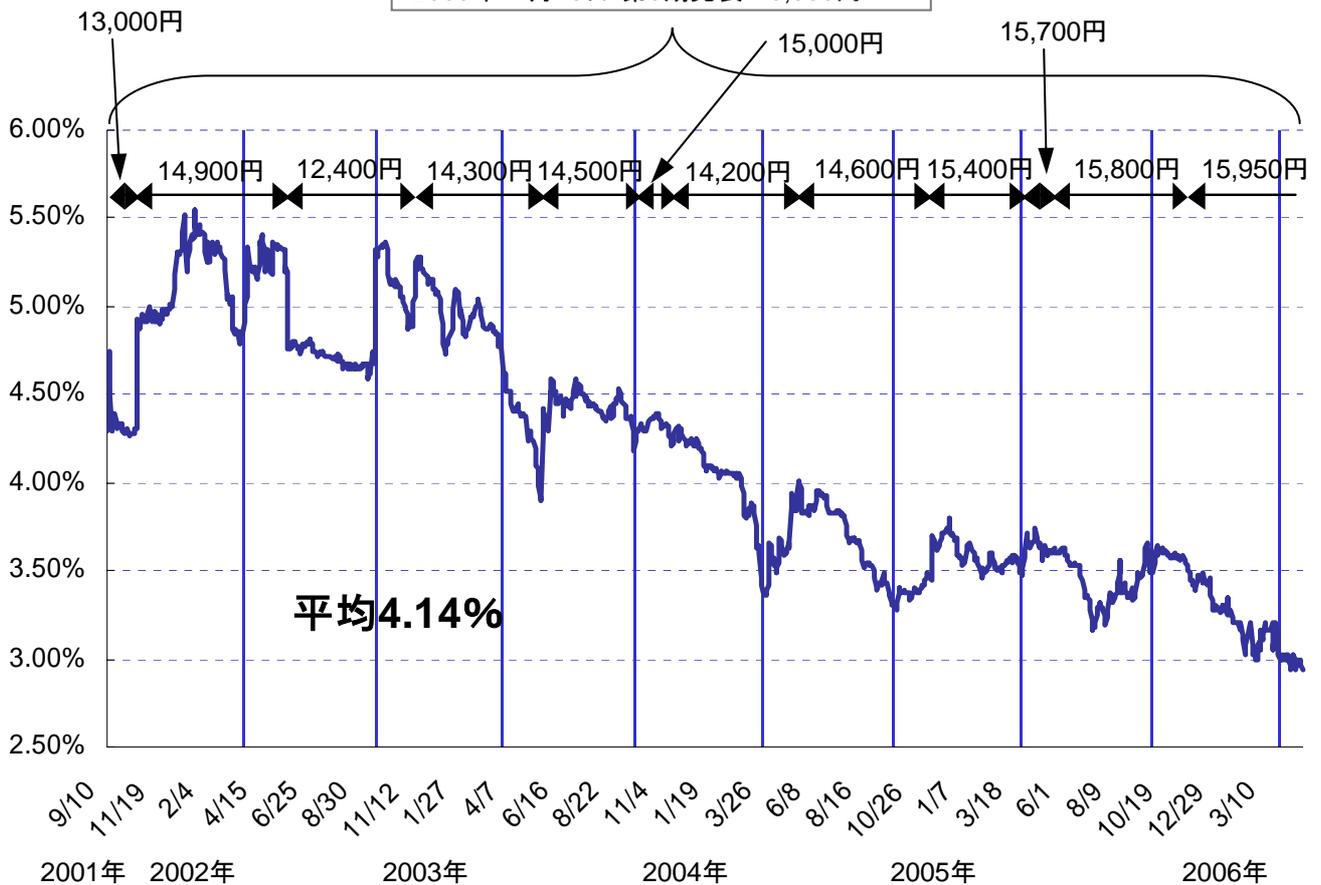


利回りの推移



2005年4月28日現在

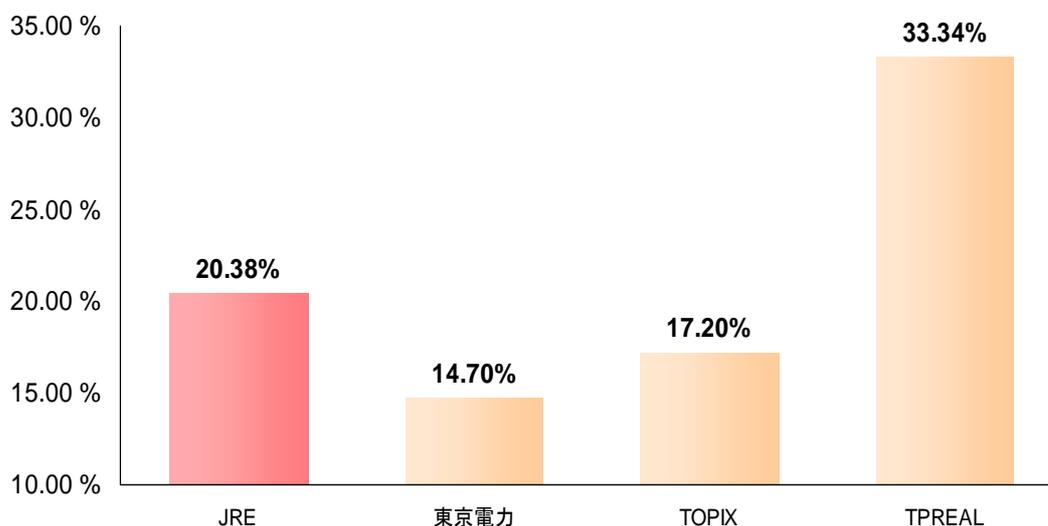
当初	13,000円
2001年10月22日	上方修正 14,900円
2002年5月27日	第2期発表 12,400円
2002年11月19日	第3期発表 14,300円
2003年5月20日	第4期発表 14,500円
2003年10月1日	上方修正 15,000円
2003年11月18日	第5期発表 14,200円
2004年5月18日	第6期発表 14,600円
2004年11月18日	第7期発表 15,400円
2005年4月4日	上方修正 15,700円
2005年5月18日	第8期発表 15,800円
2005年11月18日	第9期発表 15,950円



- * 平均利回りは、発表されている1口当たり予想分配金を投資口価格(2001年9月10日から2006年4月28日の日次終値)で除し、年率換算したものです。
- * 青線は分配金権利落ちの日を表す。

ヒストリカル・ボラティリティ

◆投資口価格ヒストリカル・ボラティリティ(2006年4月28日現在)

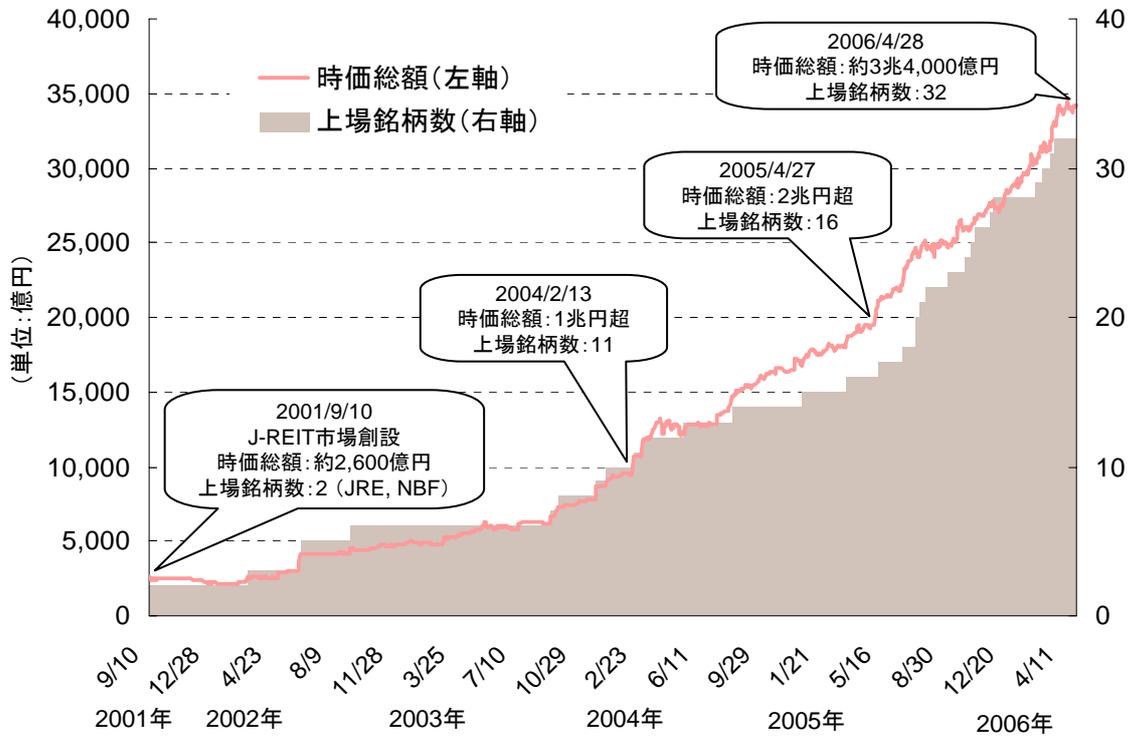


* ボラティリティは、一定期間での金融商品の価格変化の尺度である。慣例として、ヒストリカル・ボラティリティは、対数ベースでの日足価格変化の標準偏差を年率換算した値で表示される。ここでは、過去200取引日の終値をサンプルとし、その間における価格変化の標準偏差を年率換算した数値となる。

* 出所:ブルームバーグ

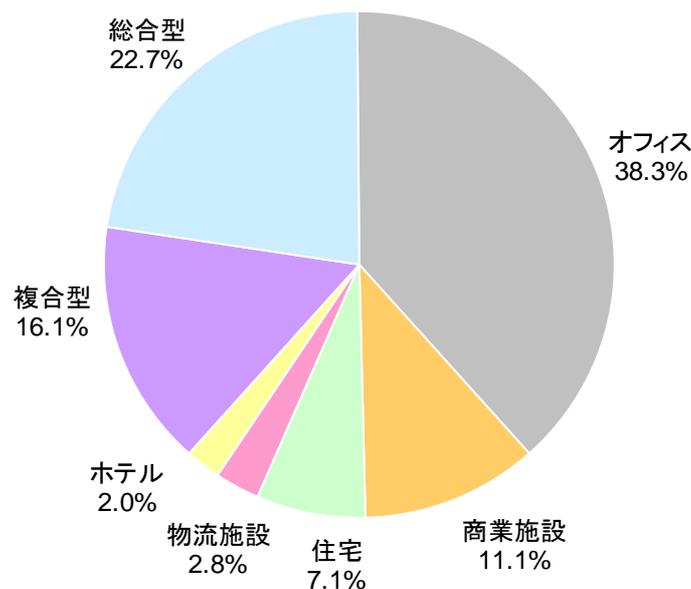
MEMO

◆J-REIT時価総額と上場銘柄数(2006年4月28日現在)



* 出所:ブルームバーグ

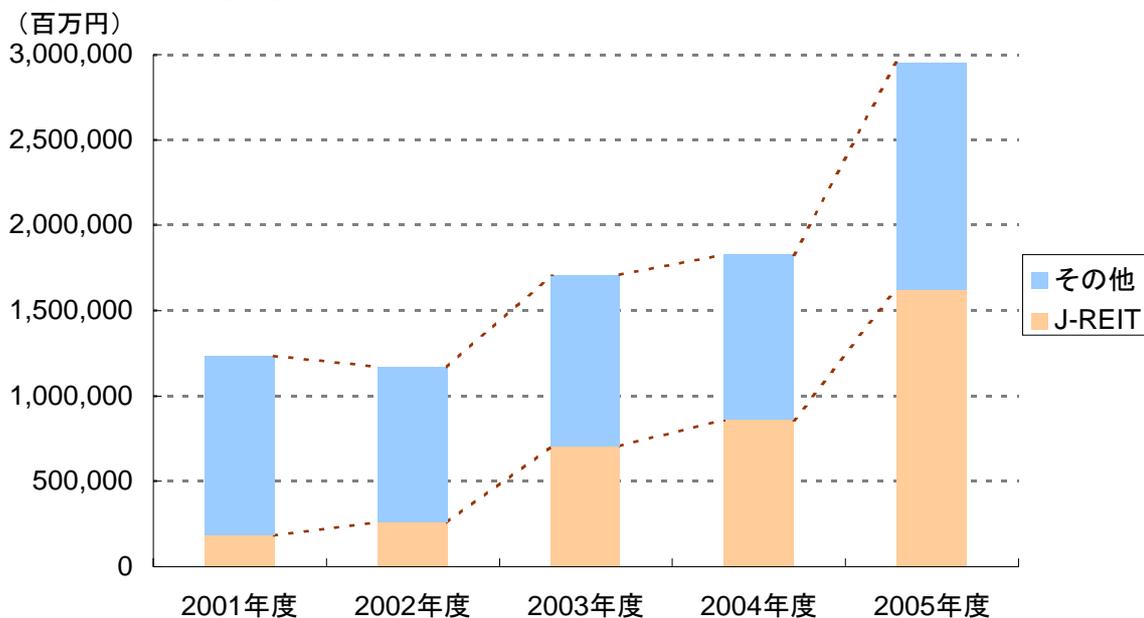
◆用途タイプ別のJ-REIT時価総額構成比(2006年4月28日現在)



* 出所:各J-REIT有価証券届出書、有価証券報告書、WEBサイト

* 複合型とは、2用途の不動産で運用を行うJ-REITとし、総合型とは3用途以上の不動産で運用するJ-REITとして分類

◆不動産取引金額の推移

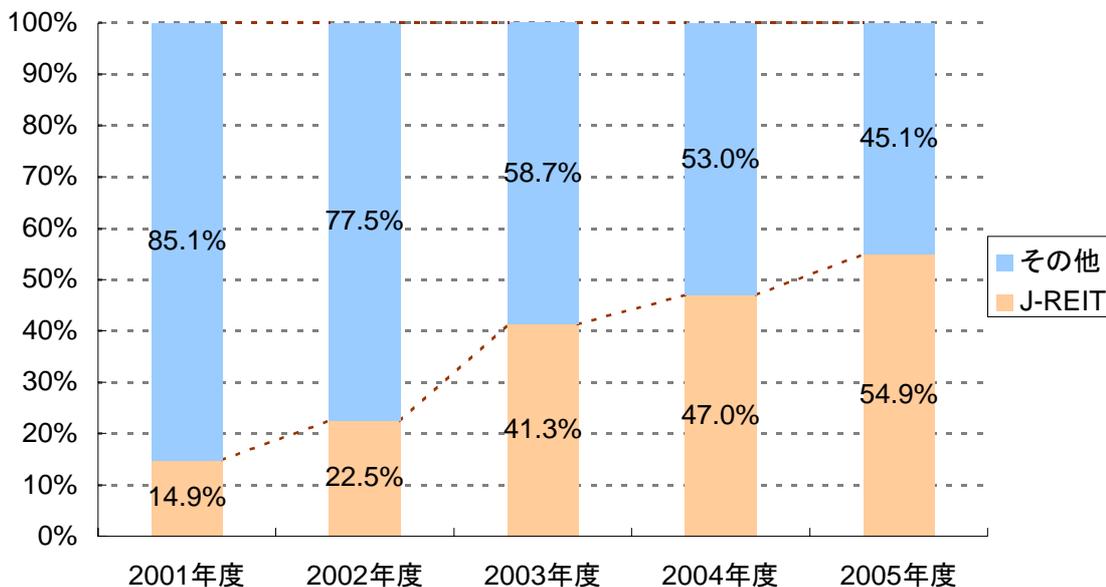


(百万円)

買主	2001年度	2002年度	2003年度	2004年度	2005年度
その他	1,051,281	906,969	1,005,353	968,767	1,332,474
J-REIT	183,517	263,379	705,987	860,121	1,623,079
合計	1,234,798	1,170,348	1,711,340	1,828,888	2,955,553

* 出所: 東京証券取引所TD-netを用いて住信基礎研究所が作成したデータを基にJ-Rea社が編集

◆不動産取引金額合計に占めるJ-REITの割合



* 出所: 東京証券取引所TD-netを用いて住信基礎研究所が作成したデータを基にJ-Rea社が編集

オフィス市場動向

日本におけるオフィス市場の概況 賃貸可能面積 (千m²)



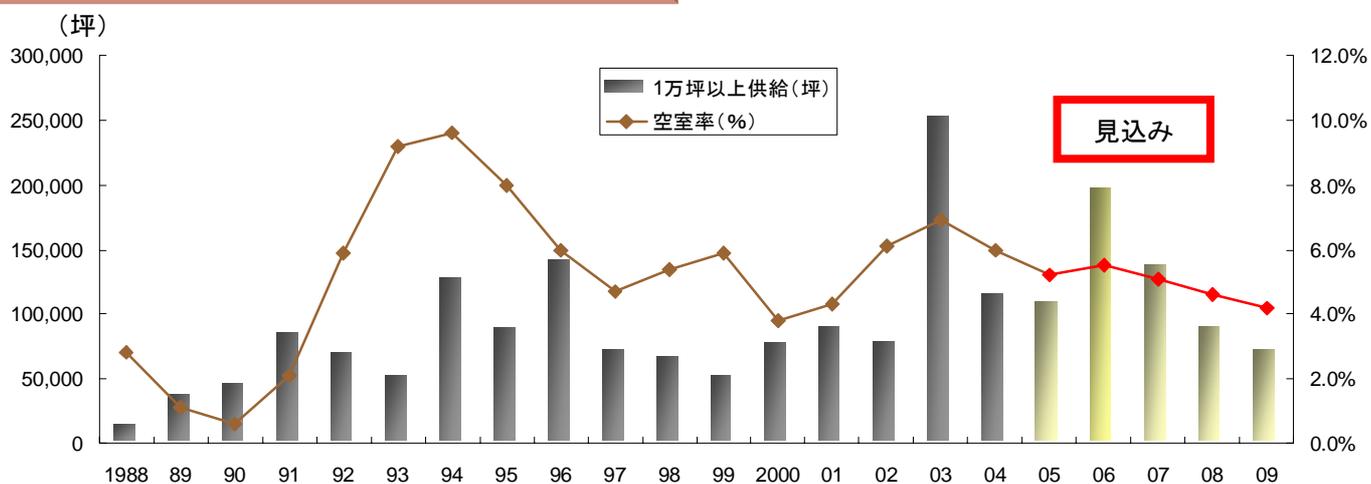
* 出所: 生駒データサービスシステム(IDSS)出版「不動産白書 2005」

東京都心5区のオフィス市場概況 賃貸可能面積 (千m²)



* 出所: 生駒データサービスシステム (IDSS) 出版「不動産白書 2005」

東京オフィス市場の動向



* 出所: 生駒データサービスシステム (IDSS) 出版「不動産白書 2005」

* 上記供給量は延床面積が「1万坪以上」のビルの貸付有効面積合計を指す。

耐震基準について

耐震基準の歴史について

- ◆ 大きな被害地震を経て幾度か耐震基準を改定
- ◆ 昭和53年の宮城県沖地震の教訓を踏まえ、昭和56年の建築基準法施行令の大改正 → 「新耐震基準」
- ◆ その後いくつかの大地震の後、兵庫県南部地震(阪神大震災)を反映し、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」制定

年代	主な地震	基準法・施行令・告示
大正12年 昭和23年 昭和25年 昭和35年	<p>関東大震災 M=7.9</p> <p>福井地震 M=7.1</p>	<p>建築基準法制定 建築学会RC基準 帯筋改定 (帯筋間隔 30cm以下)</p>
昭和39年 昭和43年 昭和46年	<p>新潟地震 M=7.5</p> <p>十勝沖地震 M=7.9</p>	<p>施行令改正 (帯筋間隔 15cm以下)</p>
昭和53年 昭和56年	<p>宮城県沖地震 M=7.4</p>	<p>建築基準法施行令大改正 新耐震基準</p>
昭和58年 平成5年 平成6年 平成7年 平成16年	<p>日本海沖地震 M=7.7</p> <p>釧路沖地震 M=7.8</p> <p>北海道東方沖地震 M=8.1</p> <p>兵庫県南部地震 M=7.2</p> <p>新潟県中越地震 M=6.8</p>	<p>建築物の耐震改修の促進に関する法律制定</p>

建設大臣認定建物とは・・・

建設大臣認定建物の耐震設計の考え方は新耐震基準と同様であり、地震動の大きさ・検証方法等細かい部分で違いはあるものの新耐震基準とほぼ同等と言える。

新耐震基準とは・・・

- ◆ 昭和56年の建築基準法施行令の大改正を挟み、通称「旧耐震基準」、「新耐震基準」とよばれる。
- ◆ 「旧耐震基準」と「新耐震基準」の大きな違いとは・・・

旧耐震基準

- ◆ 中地震(概ね震度5弱)について安全を確認する。
- ◆ 帯筋間隔15cm以下、梁及び柱脚付近は10cm以下。

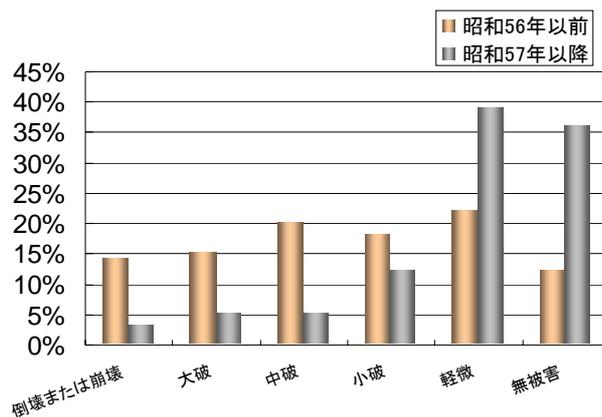
新耐震基準

- ◆ 2段階耐震設計規定の新設
 - ① 中地震(概ね震度5弱)に対して、人命の安全、建物としての機能保持、財産保護を目標。(無被害)
 - ② 大地震(概ね震度6弱～強)に対しては、安全を確認し、人命の保護を図る。
- ◆ 帯筋間隔だけでなく、RC柱の帯筋比率の規定新設(0.2%以上)。帯筋の太さの確保を目的とする。

阪神大震災の建物損壊状況

◆ 建物の被害(神戸市中央区JR三宮駅近辺)

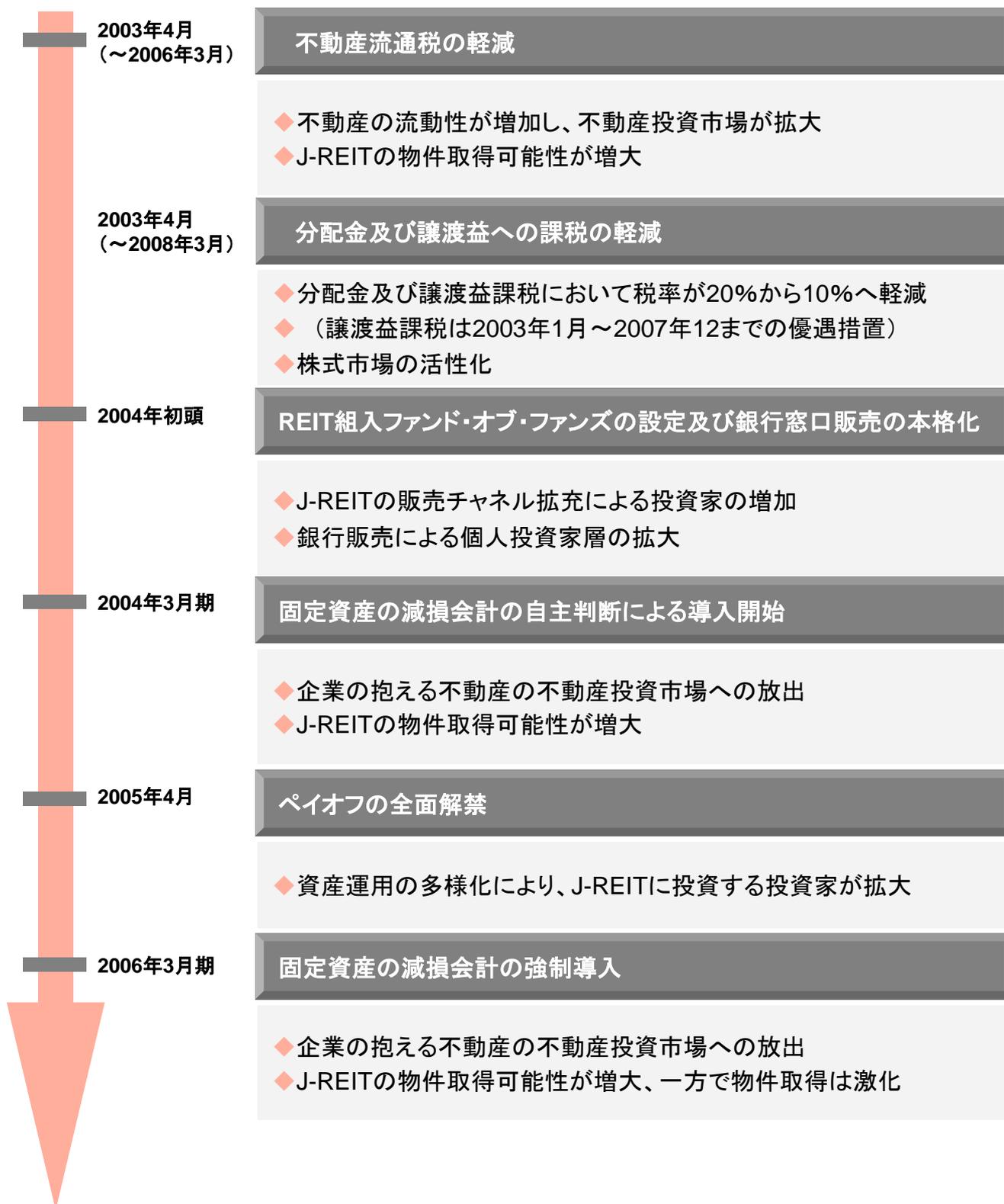
	昭和56年以前		昭和57年以降	
	数	割合	数	割合
倒壊または崩壊	105	(14%)	5	(3%)
大破	116	(15%)	7	(5%)
中破	151	(20%)	8	(5%)
小破	137	(18%)	18	(12%)
軽微	168	(22%)	58	(39%)
無被害	96	(12%)	54	(36%)



文献:「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の法令及び
その解説(財)日本建築防災協会 (財)日本建築センター

阪神大震災において、新耐震基準に準拠して設計された建物の耐震性の高さが実証された。

J-REITに影響を与える制度等の変更点



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。これには特に、当投資法人が予定どおりに内部成長および外部成長を成し遂げることができるか否か、投資口1口当たりの収益力を期待どおりに向上させることができるか、等を含むものであります。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。

MEMO