

ジャパンリアルエステイト投資法人

第14期(2008年9月期) 決算説明資料

2008年11月20日



ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

## Executive Summary

● 第14期決算及び第15期・第16期予想	2・3
● 第13期・第14期物件収支比較	4・5
● 投資主データ	6・7
● 新規取得資産(第14期)	8・9
● 取得方法の多様化	10・11
● 有利子負債の状況	12・13
● 資産規模と入居率の推移	14
● ポートフォリオの質の向上	15
● 物件価格データ	16・17
● 期末算定価格の推移	18
● NOI利回り(運用利回り)の推移	19
● 契約賃料の増減	20・21
● 今後の運用方針	22・23

## 1. 決算概要

● 第14期損益計算書	26・27
● 第14期貸借対照表	28・29
● 第14期キャッシュフロー計算書及び分配金	30
● 財務指標	31

## 2. ポートフォリオの概要

● 物件写真一覧	34・35
● テナントデータ①(分散の状況)	36
● テナントデータ②(大口テナントの状況)	37
● テナントデータ③(新規賃料水準(マーケット賃料)の推移)	38
● テナントデータ④(ポートフォリオ賃料とマーケット賃料との比較)	39
● テナントデータ⑤(テナント入替)	40・41
● テナントデータ⑥(賃料増減額改定の推移)	42
● テナントデータ⑦(平均賃料水準の推移)	43
● テナントデータ⑧(空室率の推移)	44
● 管理費と水道光熱費の推移	45
● 工事の実績と計画	46・47

- 外部成長①(Deal Sources) 48・49
- 外部成長②(物件の取得検討状況) 50

### 3. 業績予想

- 実績及び予想損益 52・53
- 第15期想定貸借対照表 54・55

### 4. Appendix

- JREの概要 58・59
- コンプライアンス体制 60・61
- 上場以降の実績及び今後の予想 62・63
- 資産運用会社への報酬体系 64・65
- 主要物件と主要テナント 66・67
- 賃貸収支(第13期・第14期各ビル賃貸収支) 68・69
- 物件データ①(第14期末入居率等) 70
- 物件データ②(第15期末予想入居率等) 71
- 物件データ③(ビル分類) 72・73
- 設計会社・PML等 74
- 地震PML評価手法の改定 75
- 期末鑑定評価額の概要 76
- 渋谷クロスタワー長期修繕計画進捗状況 77
- 投資口価格の推移①(上場以降の推移) 78
- 投資口価格の推移②(第14期中の推移) 79
- 投資口価格の推移③(主な指標との比較) 80
- 日米金利比較 81
- 対JGBスプレッドの日米比較 82
- ヒストリカル・ボラティリティ 83
- J-REIT市場動向 84
- 不動産売買市場動向 85
- オフィス市場動向 86・87
- JREホームページのご案内 88・89
- 将来予想に関する記述についてのご説明 90

## 本資料において使用する用語について

- ① 各数字データは表示単位未満を切り捨てて表示している。ただし、入居率を含む各種百分比及び総資産有利子負債比率については、小数点第二位を四捨五入して表示している。
- ② 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」及び「テナント数」に関しては、JREの保有する持分にかかる数字を記載している。
- ③ 「平均入居率」は、対象期間中毎月末時点の賃貸面積の合計値を、毎月末時点の賃貸可能面積の合計値で除することにより算出している。
- ④ 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」には、貸会議室や管理室・倉庫として使用又は賃貸している面積は含まない。
- ⑤ 「北の丸スクエア」、「二番町ガーデン」、「恵比寿ネオナート」、「錦パークビル」における「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「入居率」、「テナント数」には住宅部分を含まない。
- ⑥ 「賃料」とは、「賃貸可能面積」を対象とするテナント賃料を指す。
- ⑦ 「テナント数」は、建物床の貸付けについて、賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としており、駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含まない。
- ⑧ 不動産管理会社等とパススルー型の賃貸借契約(賃借人賃料がエンドテナント賃料に連動する契約)を締結している場合は、実質的なテナントの数(エンドテナントの数)を「テナント数」として記載している。
- ⑨ ポートフォリオ全体でのテナント数は、延べテナント数を記載している(同一テナントが複数の物件に入居している場合は、複数テナントとして算出)。
- ⑩ 「簿価」には建設仮勘定、借地権等を含む。
- ⑪ 「資本的支出」には、期中に完了した資本的支出に該当する工事について、資産計上された金額を記載している(建設仮勘定や住宅家具として資産計上された費用、不動産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記載している。
- ⑬ 「媒介手数料等」=テナント貸付時の媒介手数料 + テナント賃料増額改定時の不動産管理会社宛インセンティブ報酬
- ⑭ 「賃貸事業収益」=賃貸事業収入(賃料(住宅賃料等を含む)、共益費、駐車場収入、取立電気料金収入等) + その他賃貸事業収入(解約違約金その他雑収入等)
- ⑮ 「不動産等譲渡益」=不動産等売却益 + 不動産等交換差益
- ⑯ 「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4社(三菱地所株式会社、東京海上日動火災保険株式会社、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氣プラザ	元氣プラザ	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	仙台北町ホンマビルディング	仙台ホンマビル
晴海センタービル	晴海センタービル	金沢パークビル	金沢パークビル
青山クリスタルビル	青山クリスタル	錦パークビル	錦パークビル
芝二丁目大門ビルディング	芝二丁目大門ビル	広小路栄ビルディング	広小路栄ビル
コスモ金杉橋ビル	コスモ金杉橋ビル	名古屋広小路ビルディング	名古屋広小路ビル
新和ビルディング	新和ビル	名古屋御園ビル	名古屋御園ビル
東京オペラシティビル	オペラシティ	京都四条河原町ビル	京都河原町ビル
高輪台ビルディング	高輪台ビル	新藤田ビル	新藤田ビル
東五反田1丁目ビル	東五反田1丁目ビル	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
大森駅東口ビルディング	大森駅東口ビル	御堂筋ダイワビル	御堂筋ダイワビル
日本ブランドウィックビル	日本BWビル	リットシティビル	リットシティ
代々木1丁目ビル	代々木1丁目ビル	NHK広島放送センタービル	NHK広島ビル
ダヴィンチ原宿	ダヴィンチ原宿	東晴天神ビルディング	東晴天神ビル
神宮前メディアスクエアビル	神宮前MSビル	天神クリスタルビル	天神クリスタル
渋谷クロスタワー	渋谷クロスタワー	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル

# Executive Summary

# 第14期決算及び第15期・第16期予想



## 第14期の実績

### ◆ 新規取得資産

- ・「菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物」(2008年7月4日、取得価格 1,800百万円)
- ・「新藤田ビル」 (2008年9月1日、取得価格24,000百万円)

### ◆ 物件運営・管理状況

- ・当期末入居率96.1%を維持
- ・既存テナント賃料増額改定による増収を継続

### ◆ 財務の状況

- ・当期末LTV(有利子負債／総資産)は36.7%
- ・長期固定有利子負債比率(\*)は86.0%

(\*)長期固定有利子負債比率=(長期固定借入金+投資法人債(1年以内返済・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

- ・格付け取得状況は以下のとおり

2008年6月6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「A1」→「Aa3」へ引き上げとなった。

S&P	Moody's	R&I
AA-	Aa3	AA
(安定的)	(安定的)	(安定的)

(2008年11月20日現在)

## 第15期・第16期業績予想

- ◆ 2008年11月20日現在にて取得を決定している資産なし
- ◆ 第15期末予想入居率は95.1%

## 第14期決算及び第15期・第16期予想

(単位:百万円(単位記載項目を除く))

	第13期実績 (‘08/03月期) ‘07/10~‘08/03	第14期実績 (‘08/09月期) ‘08/04~‘08/09	第15期予想 (‘09/03月期) ‘08/10~‘09/03	第16期予想 (‘09/09月期) ‘09/04~‘09/09
営業収益	25,743	19,805	20,280	20,580
(前期比)	(+46.9%)	(-23.1%)	(+2.4%)	(+1.5%)
(当初予想比)	(+1.2%)	(+1.2%)	(+2.8%)	
当初予想	25,430	19,570	19,730	
賃貸事業収益	17,807	19,805	20,280	20,580
(前期比)	(+3.9%)	(+11.2%)	(+2.4%)	(+1.5%)
(当初予想比)	(+1.0%)	(+1.2%)	(+2.8%)	
当初予想	17,630	19,570	19,730	
不動産等譲渡益	-	-	-	-
受取配当金	7,935	-	-	-
営業利益	14,218	9,807	9,640	9,470
(前期比)	(+62.7%)	(-31.0%)	(-1.7%)	(-1.8%)
(当初予想比)	(+5.2%)	(+3.0%)	(-0.4%)	
当初予想	13,510	9,520	9,680	
経常利益	12,946	8,449	8,150	7,900
(前期比)	(+70.7%)	(-34.7%)	(-3.5%)	(-3.1%)
(当初予想比)	(+6.2%)	(+4.2%)	(-1.1%)	
当初予想	12,190	8,110	8,240	
当期純利益	12,945	8,448	8,150	7,900
(前期比)	(+70.7%)	(-34.7%)	(-3.5%)	(-3.1%)
(当初予想比)	(+6.2%)	(+4.2%)	(-1.1%)	
当初予想	12,190	8,110	8,240	
発行済投資口数	443,000口	443,000口	443,000口	443,000口
1口当たり分配金	29,223円	19,072円	18,410円	17,830円
総資産額	527,537	542,920	-	-
純資産額	310,547	306,050	-	-
負債合計	216,990	236,869	-	-
有利子負債額	177,500	199,500	-	-
総資産有利子負債比率	33.6%	36.7%	-	-
期末投資口価格	1,160,000円	836,000円	-	-
時価総額	513,880	370,348	-	-
期末物件数	53棟	54棟	54棟	54棟
期末賃貸可能面積	479,877㎡	508,296㎡	508,317㎡	508,346㎡
期末入居率	95.9%	96.1%	95.1%	-

晴海フロント特定目的会社  
への優先出資に対する  
配当金

- \* 時点情報についての数値は期末時点
- \* 当初予想とは、第13期については2007年11月14日に発表した第13期に係る予想を、第14期及び第15期については2008年5月15日に発表した第14期及び第15期に係る予想を指す。
- \* 業績予想の前提条件
  - ・2008年9月30日現在保有している54物件を前提。
  - ・確定分の異動に加え、返室による減取リスクを想定。
  - ・返室後スペースの跡賃しは一定期間後、段階的に貸付するものと想定。
- \* 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。

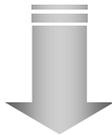
# 第13期・第14期物件収支比較



(単位:百万円)

## 全体収支比較

(下記資産グループA~C合計)



## (要因分析)

### 資産グループA

第13期・第14期ともに持分の増減なく通期稼働した48物件

#### <修繕費の主な減少要因>

渋谷クロスタワー	-170
金沢パークビル	-50
ダヴィンチ原宿	-36
小伝馬町新日本橋ビルディング	-34
新和ビルディング	-32

	第13期	第14期	増減	増減率
賃貸事業収益	17,807	19,805	1,997	11.2%
賃貸事業費用	8,678	9,192	514	5.9%
賃貸事業損益	9,129	10,612	1,483	16.2%
NOI*	12,197	14,173	1,975	16.2%
期末入居率	95.9%	96.1%	0.2%	
期中平均入居率	97.7%	96.1%	-1.7%	

\*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13期	第14期	増減	増減率
賃貸事業収益	16,991	17,107	115	0.7%
賃貸事業費用	8,155	7,779	-376	-4.6%
管理業務費	1,801	1,749	-51	-2.9%
管理費	1,706	1,701	-5	-0.3%
媒介手数料等	94	47	-46	-49.2%
水道光熱費	1,167	1,254	87	7.5%
公租公課	1,307	1,429	121	9.3%
損害保険料	36	35	0	-0.6%
修繕費	980	492	-488	-49.8%
その他費用	96	38	-58	-60.3%
減価償却費	2,766	2,779	13	0.5%
賃貸事業損益	8,836	9,328	492	5.6%
NOI	11,602	12,107	505	4.4%
期末入居率	98.0%	96.5%	-1.5%	
期中平均入居率	98.1%	97.3%	-0.9%	

### 資産グループB

第13期中取得5物件\*

(晴海センター、八王子ファースト、NHK広島、MMパーク、武蔵小杉STM)

\*持分追加取得含む

(第14期から通期稼働した物件)

	第13期	第14期	増減	増減率
賃貸事業収益	816	2,565	1,749	214.4%
賃貸事業費用	522	1,338	815	156.0%
賃貸事業損益	293	1,227	933	318.4%
NOI	595	1,953	1,357	228.0%

### 資産グループC

第14期中取得1物件\*

(新藤田)

\*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・建物は含まない。

(第14期に期中稼働した物件)

	第13期	第14期	増減	増減率
賃貸事業収益	-	132	132	-
賃貸事業費用	-	75	75	-
賃貸事業損益	-	57	57	-
NOI	-	112	112	-

\*各ビル別の第13期・第14期収支比較は、「4. Appendix」の68・69ページ、またはJREホームページに掲載のJRE保有物件データ(EXCELファイル)をご参照。

JREホームページ <http://www.j-re.co.jp/> の  保有物件データ  よりダウンロード可能。

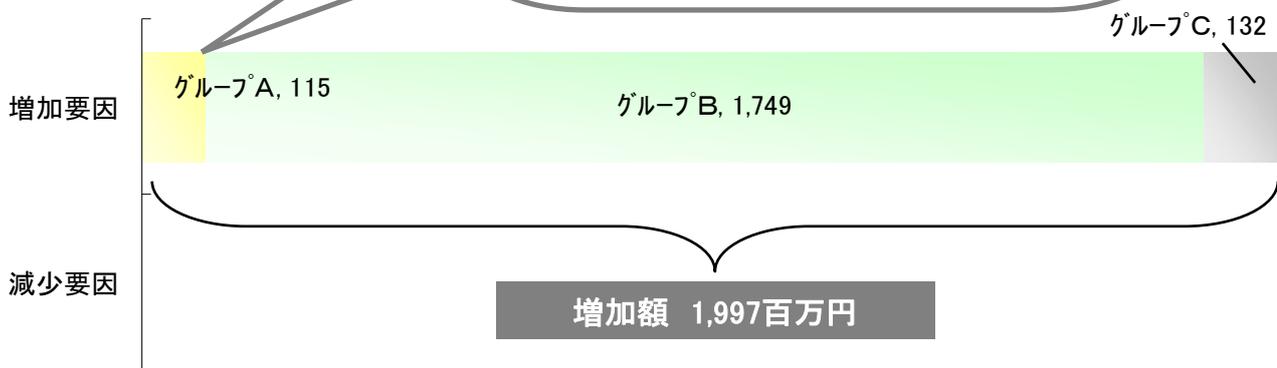
ダウンロード 421KB

### 賃貸事業収益増減要因

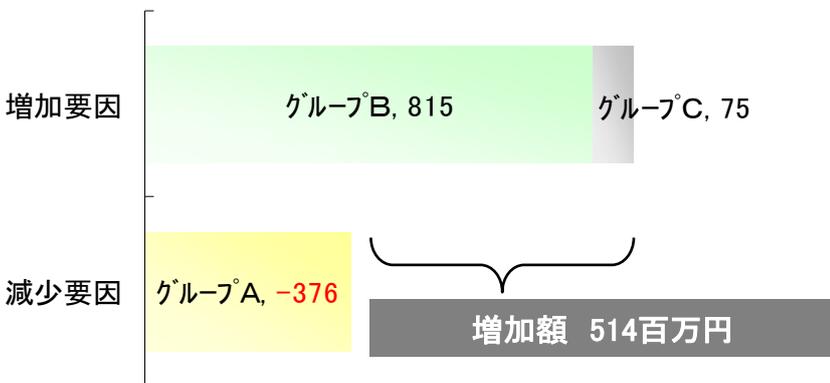
(単位: 百万円)

主な増減要因 ベスト5 ワースト5

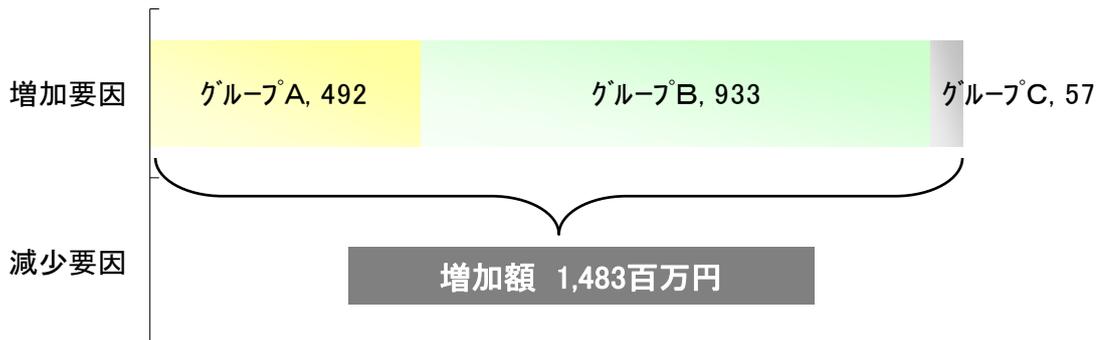
名称	13期	14期	増減額	増減率
神宮前メディアスクエアビル	370	498	127	34.5%
渋谷クロスタワー	1,425	1,537	111	7.8%
新和ビルディング	266	291	25	9.5%
広小路栄ビルディング	102	116	13	13.0%
芝二丁目大門ビルディング	327	340	12	3.8%
MD神田ビル	353	221	-131	-37.4%
金沢パークビル	541	509	-31	-5.9%
北の丸スクエア	1,933	1,906	-27	-1.4%
有楽町電気ビルヂング	304	286	-18	-6.0%
天神クリスタルビル	216	199	-17	-7.9%



### 賃貸事業費用増減要因



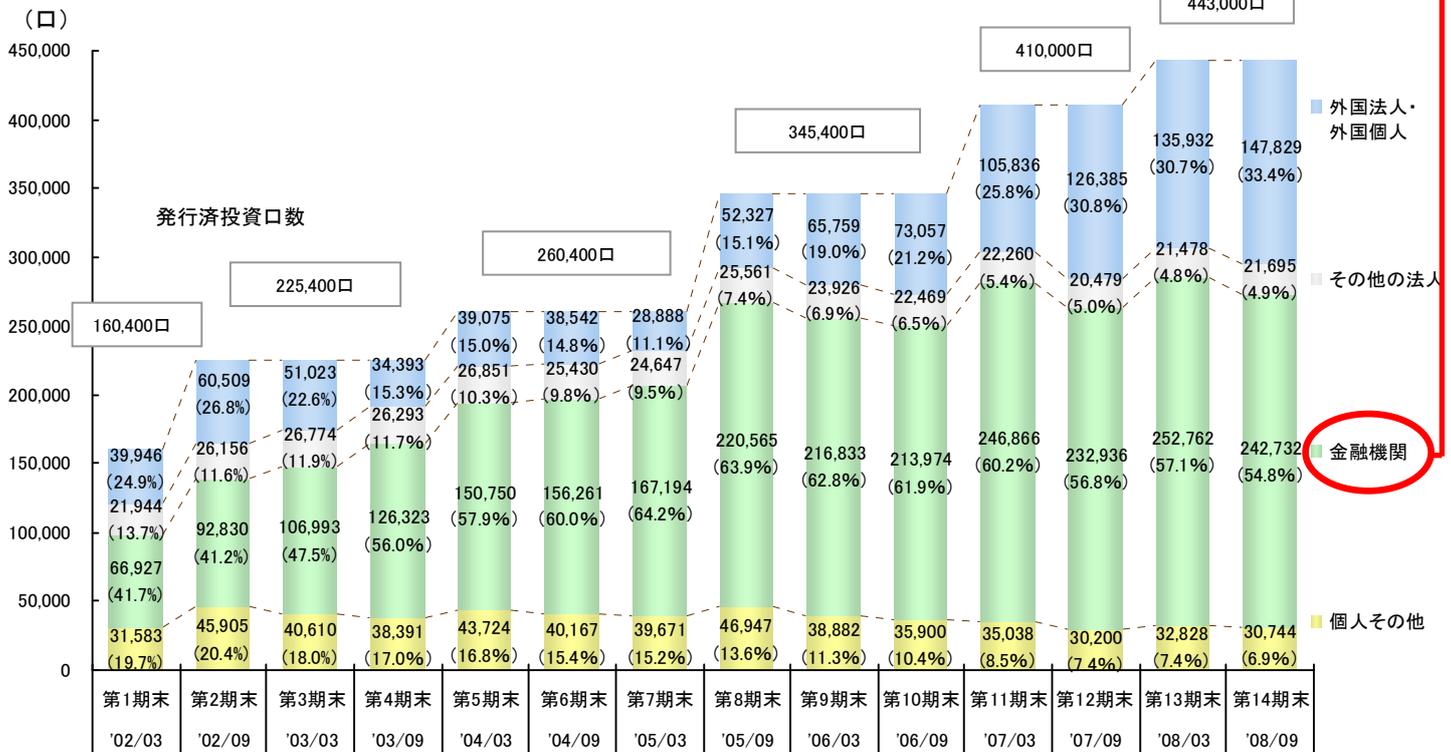
### 賃貸事業損益増減要因



# 投資主データ



## 投資主属性別投資口数



## 投資主上位10位

### 第14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)	35,755	8.07%
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	33,130	7.48%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	28,807	6.50%
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	25,906	5.85%
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	11,503	2.60%
6 ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	10,677	2.41%
7 三菱地所株式会社	10,160	2.29%
8 ザ バンク オブ ニューヨークトリテイー ジェステック アカウト	10,139	2.29%
9 株式会社中国銀行	10,006	2.26%
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%

### 第13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)	34,471	7.78%
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	31,342	7.07%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	26,934	6.08%
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	26,677	6.02%
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	10,899	2.46%
6 株式会社中国銀行	10,706	2.42%
7 三菱地所株式会社	10,160	2.29%
8 ザ バンク オブ ニューヨークトリテイー ジェステック アカウト	8,883	2.01%
9 ゴールドマン・サックス・インターナショナル	8,734	1.97%
10 東京海上日動火災保険株式会社	8,120	1.83%

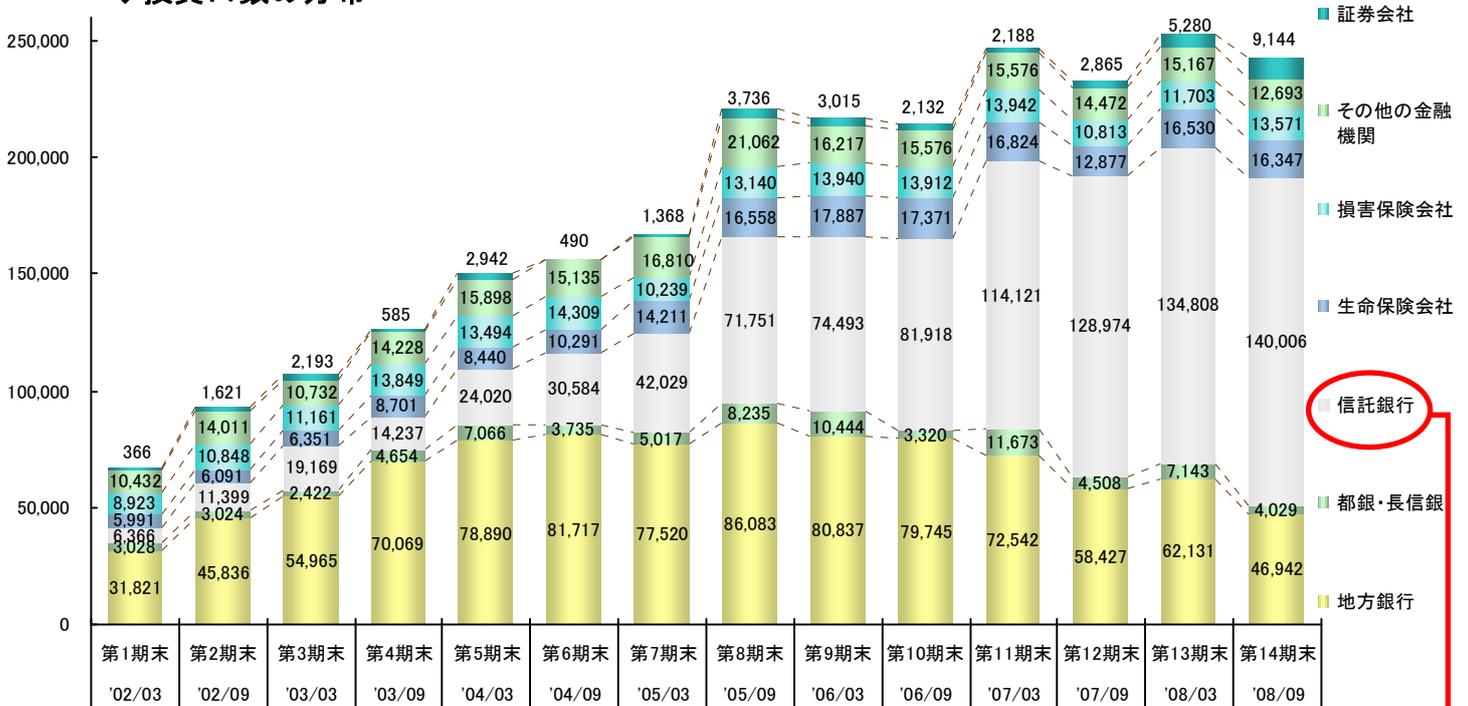
第一生命保険相互会社	4,920	1.11%
三井物産株式会社	1,600	0.36%

## 属性別投資主数

	第14期末 ('08/09期)		第13期末 ('08/03期)	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	11,810	93.2%	12,648	93.5%
金融機関	186	1.5%	193	1.4%
その他の法人	311	2.5%	330	2.4%
外国法人・外国個人	366	2.9%	363	2.7%
合計	12,673	100.0%	13,534	100.0%

## 金融機関の内訳

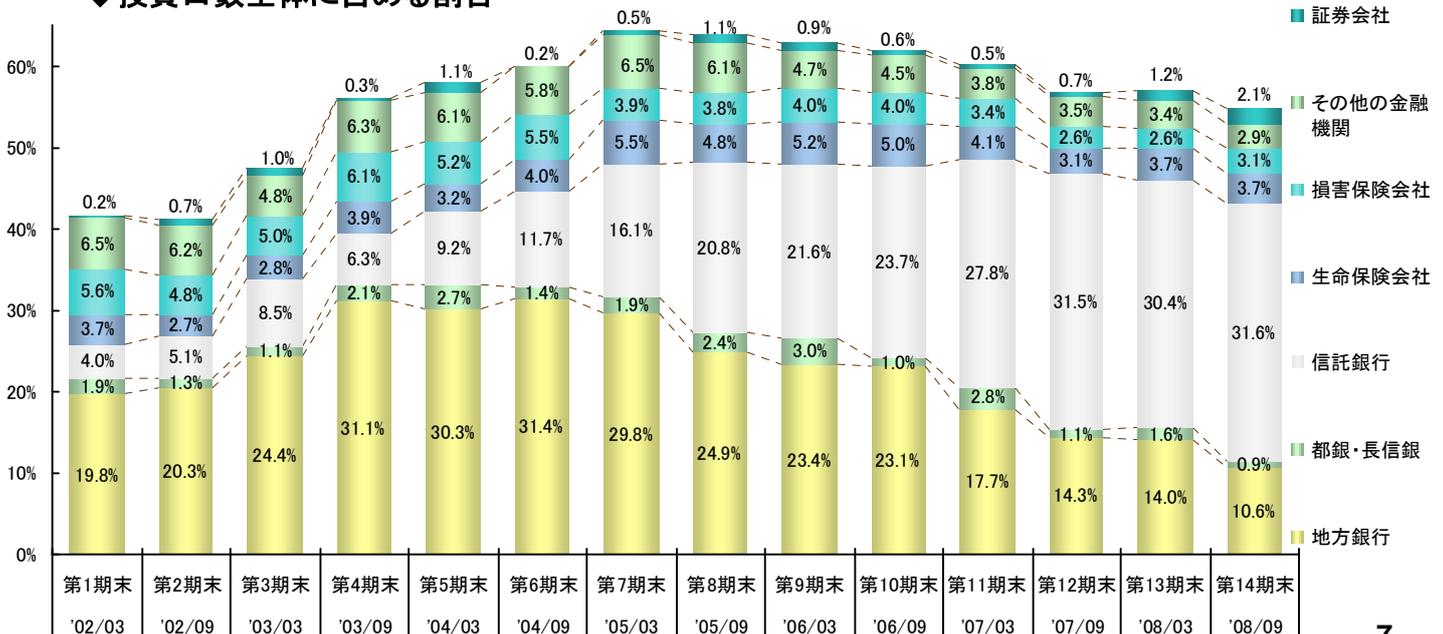
### ◆投資口数の分布



### <投資信託の口数>

	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	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
発行済投資口数	160,400	225,400	225,400	225,400	260,400	260,400	260,400	345,400	345,400	345,400	410,000	410,000	443,000	443,000
信託銀行	6,366	11,399	19,169	14,237	24,020	30,584	42,029	71,751	74,493	81,918	114,121	128,974	134,808	140,006
うち、投資信託	5,867	10,534	12,277	8,708	16,992	23,885	36,453	62,225	67,662	76,205	106,330	113,841	120,106	124,433
発行済投資口数に占める割合	3.7%	4.7%	5.4%	3.9%	6.5%	9.2%	14.0%	18.0%	19.6%	22.1%	25.9%	27.8%	27.1%	28.1%
信託銀行に占める割合	92.2%	92.4%	64.0%	61.2%	70.7%	78.1%	86.7%	86.7%	90.8%	93.0%	93.2%	88.3%	89.1%	88.9%

### ◆投資口数全体に占める割合



# 新規取得資産(第14期)



## 菱進銀座イーストミラービル増築計画

### 競争力強化

- 中小規模のオフィスビルが多い銀座エリアにおける規模面での希少性・優位性向上
- 新規テナントへの訴求力や既存テナントのオフィスニーズへの対応力向上

### 取引概要

- 取得資産: 菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物
- 取得先: シーピーコーポレーション株式会社
- 取得価格: 1,800百万円
- 取得日: 2008年7月4日

### 増築計画

- 所在地: 東京都中央区銀座3-15-15、3-15-9
  - 土地面積: 249.66㎡
  - 増築計画総事業費: 総額 2,723百万円(概算)  
(上記土地建物取得費用、取得建物解体費用、増築建物建築工事費用の合計(仲介手数料等取得諸経費他は除く))
  - 予定施工会社: 清水建設株式会社
- 増築スケジュール: 2008年7月 隣接土地・建物取得  
2009年3月 取得建物解体完了(予定)  
2010年2月 増築建物竣工・引渡し(予定)

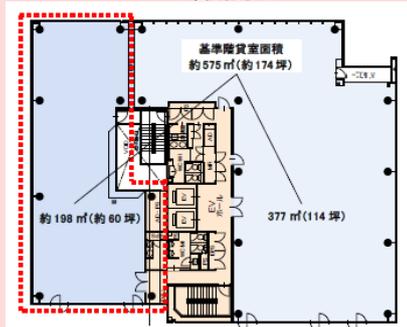
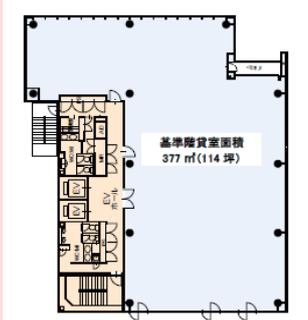


### ● 物件の大型化

	(増築前)	(増築後)
敷地面積	615.25㎡	→ 864.91㎡
1棟全体の延床面積	4,104.71㎡	→ 約5,910㎡
基準階面積	377㎡	→ 約575㎡

基準階: (増築前)

(増築後)



本図は、設計図書をもとに作成したイメージであり、実際と異なる場合がある。

## 新藤田ビル

### 取引概要

- 取得先: 堂島インベストメント有限公司
- 取得価格: 24,000百万円
- 鑑定評価額: 25,200百万円  
(2008年7月1日時点)  
25,200百万円  
(2008年9月30日時点)
- 取得日: 2008年9月1日



### 物件概要

- 所在地: 大阪府大阪市北区堂島2-4-27
- 面積: <土地>6,159.61㎡ <建物>45,411.31㎡
- 構造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付21階建
- 建築時期: 1995年4月
- 所有形態: 不動産信託受益権(土地・建物:所有権)
- 賃貸可能面積: 28,414㎡(2008年9月末日現在)
- 入居率: 86.9%(2008年9月末日現在)

MEMO

# 取得方法の多様化



## 取得方法の多様化の例

市場での過度な取得競争を極力避けるべく、取得方法の多様化へ取り組み

### 交換取引

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



三菱UFJ信託銀行本店ビル

### 優先出資と同時に取得した優先買取権を行使

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



晴海センタービル

### 持分の追加取得

2008年9月末日現在保有物件数 : 54物件

持分の当初取得時における  
共有又は区分所有物件数 : 21物件

その後持分を追加取得した物件数 : 10物件

うち追加取得により  
100%保有になった物件数 : 4物件

<持分を追加取得した主な物件>



山王グランドビル



錦パークビル



御堂筋ダイワビル

## 既存物件の増築

2005年3月15日付けにて取得した菱進銀座イーストミラービルに隣接する土地・建物を  
2008年7月4日付けにて取得し、当該取得建物を取り壊し、  
菱進銀座イーストミラービルの増築建物の建設を計画。

＜増築スケジュール＞ 2008年7月 隣接土地・建物取得  
2009年3月 取得建物解体完了(予定)  
2010年2月 増築建物竣工・引渡し(予定)

- 菱進銀座イーストミラービル

＜増築前＞



＜増築後＞



本図は、設計図書をもとに作成したイメージであり、実際と異なる場合がある。

# 有利子負債の状況



## 第14期末(08/09期末)

(残高:百万円、利率:%)

	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	'08/03/24	4,500	0.9325	'09/03/24 (1年)
	株式会社群馬銀行	'08/03/24	1,000	0.9325	'09/03/24 (1年)
	信金中央金庫	'08/03/24	2,000	1.0083	'09/03/24 (1年)
	株式会社みずほコーポレート銀行	'08/09/01	5,000	0.9058	'09/06/01 (0.75年)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	'08/09/01	5,000	0.9058	'09/09/01 (1年)
	三菱UFJ信託銀行株式会社	'08/09/01	2,000	0.9058	'09/09/01 (1年)
	三菱UFJ信託銀行株式会社	'08/09/24	3,000	0.9325	'09/09/24 (1年)
	住友信託銀行株式会社	'08/09/24	3,000	0.9325	'09/09/24 (1年)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	'08/09/24	2,500	0.9325	'09/09/24 (1年)
合計			28,000		

	借入先	借入日	残高	利率	返済期限(期間)
1年以内返済予定 長期借入金	株式会社伊予銀行	'04/03/24	2,000	1.0575	'09/03/24 (5年)
	第一生命保険相互会社	'04/03/30	5,000	1.015	'09/03/30 (5年)
合計			7,000		

	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		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		'06/12/15		
	第一生命保険相互会社	'07/05/31	5,000	1.86875	'15/05/29 (8年)
	太陽生命保険株式会社	'07/05/31	1,500	1.86875	'15/05/29 (8年)
	株式会社中国銀行	'07/06/15	3,000	1.6225	'10/06/15 (3年)
	株式会社福岡銀行	'07/08/31	1,000	1.49250	'12/08/31 (5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)
	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)	
株式会社広島銀行	'08/06/13	3,000	1.5725	'10/06/14 (2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)	
合計			119,500		

	銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限(期間)
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)
	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			45,000		

第14期末有利子負債合計 199,500 百万円

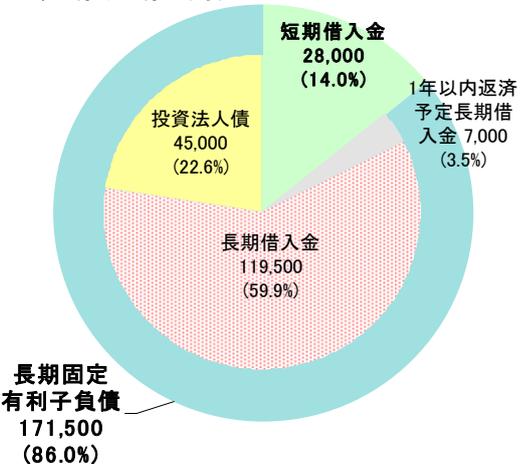
### <コミットメントライン契約の概要>

- 借入極度額 : 250億円
- 契約期限 : 2011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14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: 1.51%

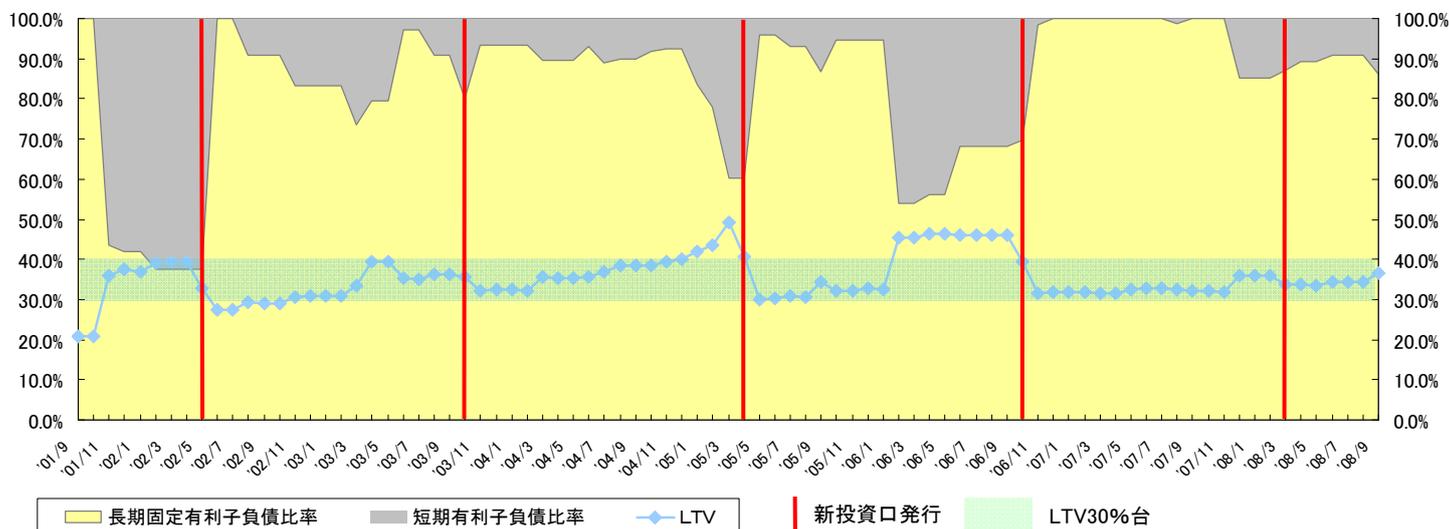
	平均利率	残存年数
短期借入金	0.93%	0.78年
1年以内返済予定長期借入金	1.03%	0.49年
長期借入金+投資法人債	1.62%	4.23年

### <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	42,200
株式会社みずほコーポレート銀行	18,500
株式会社三菱東京UFJ銀行	18,500
住友信託銀行株式会社	13,200
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
株式会社福岡銀行	3,000
株式会社りそな銀行	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
株式会社損害保険ジャパン	1,600
株式会社群馬銀行	1,000
株式会社八十二銀行	1,000

## 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年以内返済・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

(2008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
542,920	199,500	36.7%	29,446

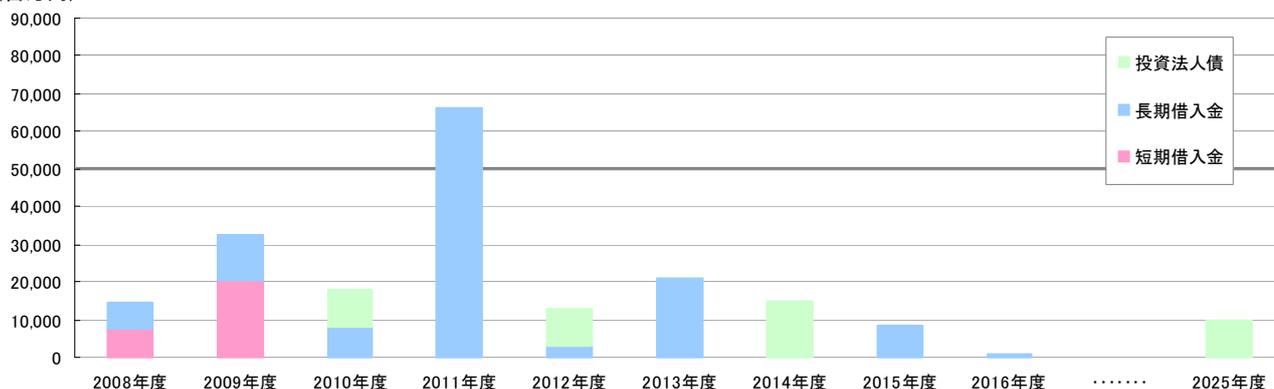
## 返済期日の分散

(2008年9月末日現在)

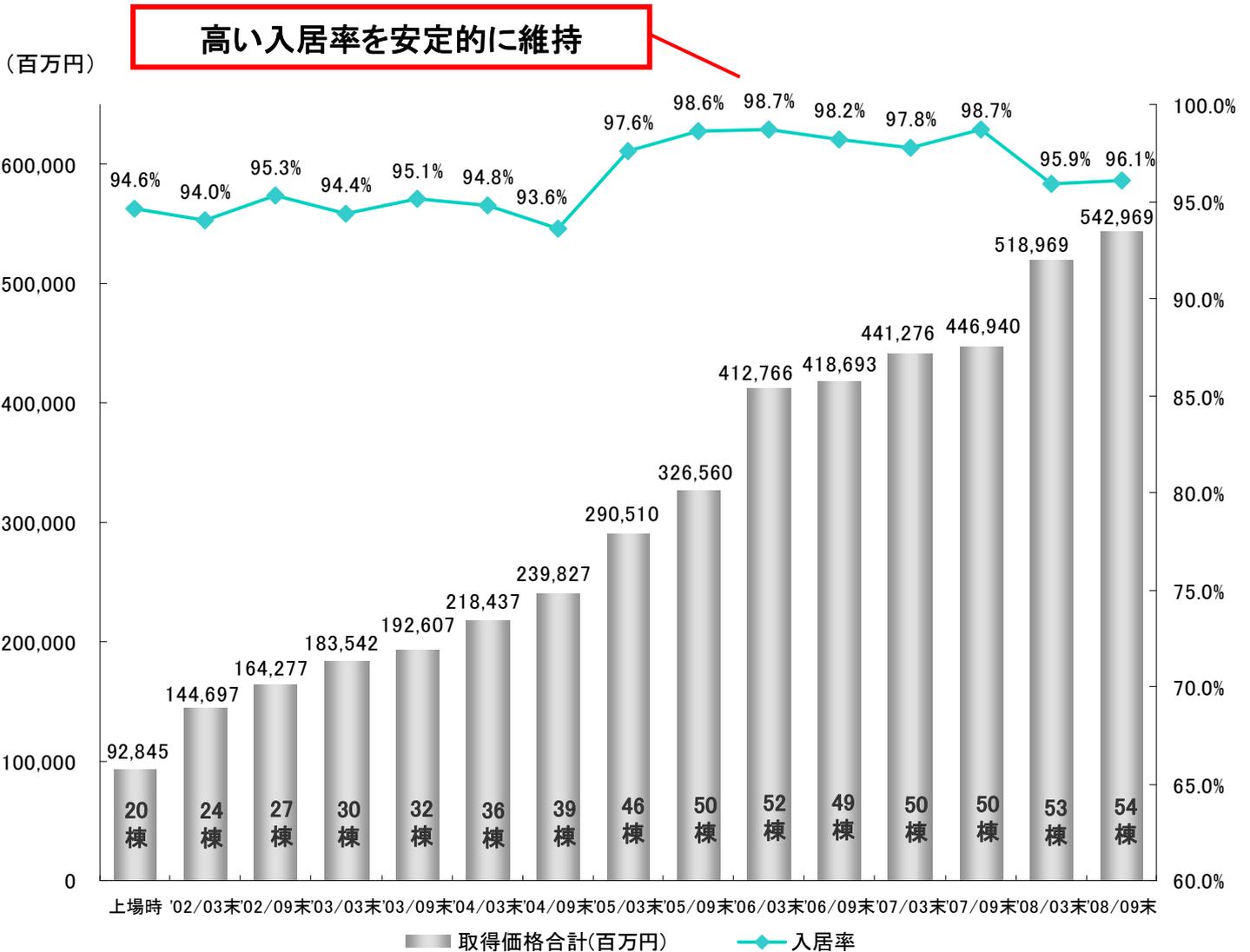
(百万円)

	2008年度 (6ヶ月以内)	2009年度 (1.5年)	2010年度 (2.5年)	2011年度 (3.5年)	2012年度 (4.5年)	2013年度 (5.5年)	2014年度 (6.5年)	2015年度 (7.5年)	2016年度 (8.5年)	.....	2025年度 (17.5年)	合計
短期借入金	7,500	20,500	0	0	0	0	0	0	0		0	28,000
長期借入金	7,000	12,000	8,000	66,000	3,000	21,000	0	8,500	1,000		0	126,500
投資法人債	0	0	10,000	0	10,000	0	15,000	0	0		10,000	45,000
合計	14,500	32,500	18,000	66,000	13,000	21,000	15,000	8,500	1,000		10,000	199,500

(百万円)



# 資産規模と入居率の推移



## ◆ 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	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	578,375
譲渡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,003	41,900	1,770	-	-	50,673

\*上記グラフにおける08/09末保有物件数及び取得価格合計、並びに上記表における第14期取得実績には、菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物(取得価格1,800百万円)は含まない。

上場後着実に資産規模を拡大し、2008年9月末日時点にて、5,400億円(取得価格ベース)を超えるポートフォリオを構築

# ポートフォリオの質の向上



## 上場後約7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

7年後

<2008年9月末日時点>

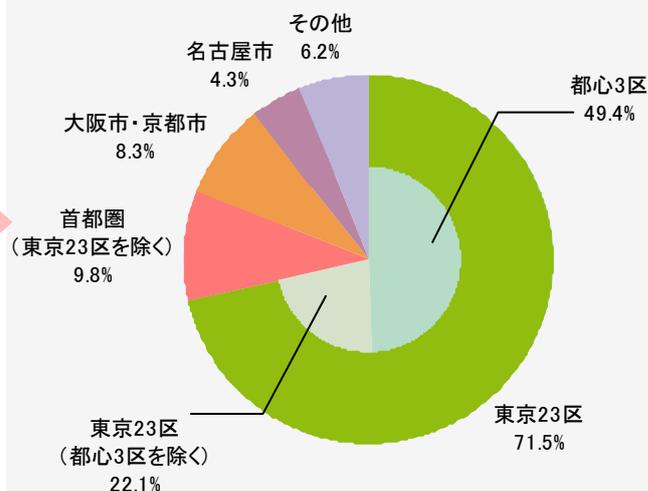
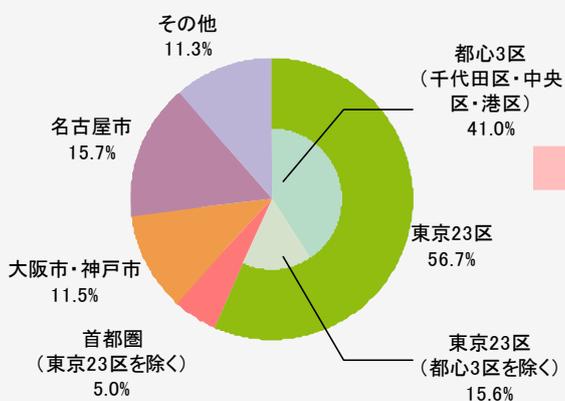
54物件

### 地域分散

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

資産規模：92,845百万円

542,969百万円



## 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

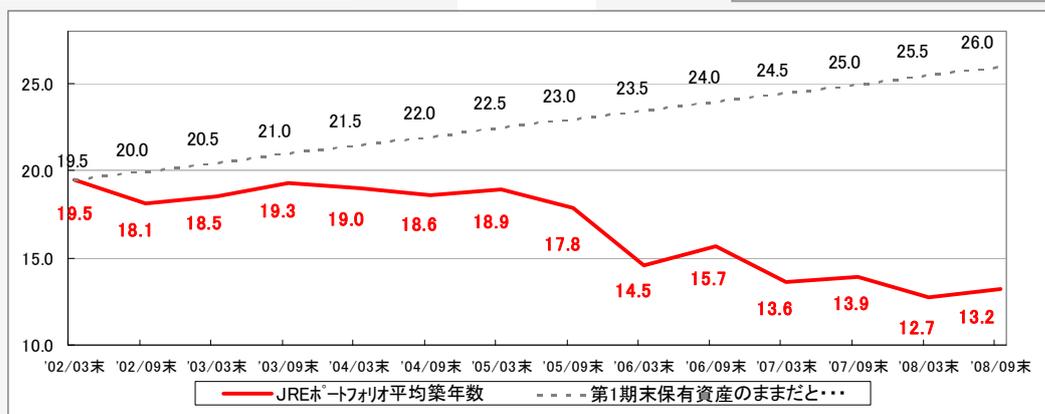
\* 取得価格にて加重平均

ポートフォリオ全体:

17.9年

ポートフォリオ全体:

13.2年



上場後約7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14期末 鑑定評価額 ('08/09月末)	第13期末 鑑定評価額 ('08/03月末)	差額	第14期末 簿価 ('08/09月末)	第14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	6,300	6,300	0	5,095	1,204	5,000
		北の丸スクエア	88,600	88,600	0	80,013	8,586	81,555
		MD神田ビル	12,100	12,100	0	9,070	3,029	9,520
		神田橋パークビルディング	6,520	6,520	0	4,576	1,943	4,810
		二番町ガーデン	17,600	17,600	0	14,168	3,431	14,700
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	50,200	50,000	200	30,404	19,795	44,700
		ビュレックス麹町	7,040	7,040	0	6,736	303	7,000
		山王グランドビル	30,700	30,700	0	21,655	9,044	20,900
	中央区	有楽町電気ビルディング	8,810	8,600	210	7,713	1,096	7,200
		小伝馬町新日本橋ビルディング	4,200	4,200	0	2,847	1,352	3,173
		ビュレックス京橋	7,150	7,070	80	5,024	2,125	5,250
		銀座三和ビル	18,000	18,000	0	17,043	956	16,830
	港区	菱進銀座イーストミラービル	5,190	5,150	40	5,321	-131	5,353
		晴海センタービル	26,300	26,300	0	26,698	-398	26,800
	新宿区	青山クリスタルビル	9,300	9,230	70	7,535	1,764	7,680
		芝二丁目大門ビルディング	7,980	7,980	0	4,902	3,077	4,859
	品川区	コスモ金杉橋ビル	3,910	3,910	0	2,552	1,357	2,808
		新和ビルディング	9,890	9,890	0	7,742	2,147	7,830
	大田区	東京オペラシティビル	12,100	12,100	0	8,768	3,331	9,350
		高輪台ビルディング	2,840	2,840	0	2,592	247	2,738
	渋谷区	東五反田1丁目ビル	7,050	7,050	0	5,224	1,825	5,500
		大森駅東口ビルディング	6,150	6,040	110	4,587	1,562	5,123
		日本ブランズウィックビル	9,570	9,570	0	6,817	2,752	6,670
		代々木1丁目ビル	13,500	13,400	100	8,197	5,302	8,700
	中野区	ダヴィンチ原宿	6,610	6,420	190	5,013	1,596	4,885
		神宮前メディアスクエアビル	16,200	16,100	100	11,935	4,264	12,200
		渋谷クロスタワー	53,000	53,000	0	38,919	14,080	34,600
		恵比寿ネオナート	5,710	5,710	0	3,789	1,920	4,100
	豊島区	ハーモニータワー	13,600	13,600	0	8,392	5,207	8,500
		大塚東池袋ビルディング	4,000	4,000	0	3,545	454	3,541
		池袋二丁目ビルディング	1,650	1,650	0	1,623	26	1,728
	その他都市	池袋YSビル	5,670	5,670	0	4,620	1,049	4,500
八王子市		八王子ファーストスクエア	6,170	6,170	0	5,526	643	5,679
さいたま市		さいたま浦和ビルディング	2,720	2,720	0	2,412	307	2,574
横浜市		MMパークビル	37,400	37,400	0	37,444	-44	37,400
川崎市		川崎砂子ビルディング	3,360	3,360	0	2,905	454	3,375
		武蔵小杉STMビル	4,000	4,000	0	4,042	-42	4,000
札幌市		8・3スクエア北ビル	7,210	7,210	0	7,259	-49	7,100
仙台市		定禅寺パークビル	1,130	1,130	0	1,027	102	1,000
		仙台本町ホンマビルディング	3,690	3,690	0	2,836	853	3,174
金沢市		金沢パークビル	6,590	6,590	0	4,336	2,253	4,580
名古屋市		錦パークビル	5,390	5,390	0	5,043	346	5,150
		広小路栄ビルディング	1,730	1,730	0	1,743	-13	1,680
		名古屋広小路ビルディング	16,000	16,000	0	14,372	1,627	14,533
京都市		名古屋御園ビル	1,570	1,940	-370	1,571	-1	1,865
		京都四条河原町ビル	2,350	2,350	0	2,848	-498	2,650
大阪市		堺筋本町ビル	4,840	4,840	0	3,892	947	4,164
		御堂筋ダイワビル	19,100	19,100	0	13,584	5,515	14,314
岡山市		リットシティビル	5,560	5,560	0	4,374	1,185	4,650
広島市		NHK広島放送センタービル	3,260	3,260	0	2,693	566	2,770
福岡市		東晴天神ビルディング	1,440	1,530	-90	1,386	53	1,550
		天神クリスタルビル	4,610	4,910	-300	4,766	-156	5,000
		日之出天神ビルディング	3,940	3,940	0	3,514	425	3,657
第13期末及び第14期末 同一持分保有物件		東京23区	477,440	476,340	1,100	373,127	104,312	388,104
		その他都市	142,060	142,820	-760	127,583	14,476	130,865
		53物件合計	619,500	619,160	340	500,710	118,789	518,969

第14期中取得物件

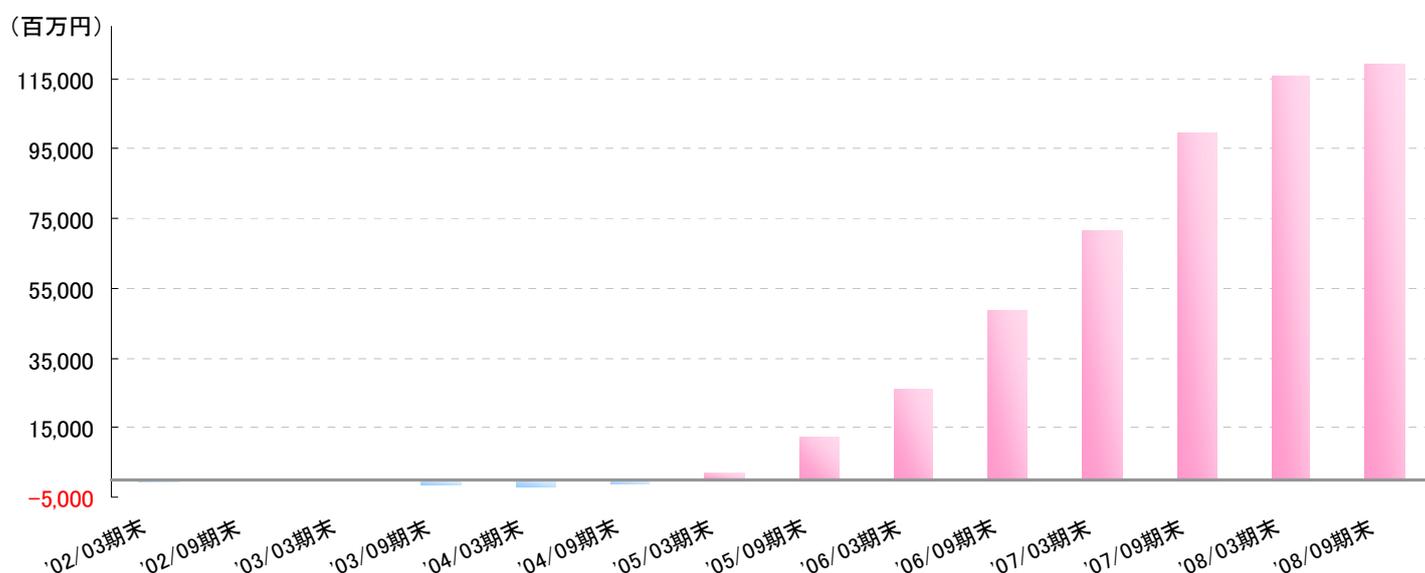
その他都市	大阪市	新藤田ビル	25,200	-	-	24,793	406	24,000
-------	-----	-------	--------	---	---	--------	-----	--------

第14期末保有全物件

東京23区	477,440	-	-	373,127	104,312	388,104
その他都市	167,260	-	-	152,376	14,883	154,865
54物件合計	644,700	-	-	525,503	119,196	542,969

\*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14期末鑑定評価額は1,170百万円。

## 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
期末算定価格	A	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342
簿価	B	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350
含み損益	A-B=C	-640	162	399	-1,787	-1,882	-1,173	1,991
<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
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
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
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
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
H/G		1.02倍	1.00倍	1.15倍	1.28倍	1.60倍	1.67倍	1.63倍

		第8期 '05/09期末	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
期末算定価格	A	339,029	439,799	467,001	498,741	531,100	619,160	644,700
簿価	B	327,005	413,708	418,607	427,013	431,463	503,376	525,503
含み損益	A-B=C	12,023	26,090	48,393	71,727	99,636	115,783	119,196
<参考> 期末発行済投資口数	D	345,400口	345,400口	345,400口	410,000口	410,000口	443,000口	443,000口
1口@含み損益	C/D=E	34,811円	75,537円	140,107円	174,944円	243,015円	261,363円	269,067円
1口@純資産額	F	599,254円	599,475円	600,605円	663,091円	664,071円	701,009円	690,858円
調整後1口@純資産額	E+F=G	634,065円	675,013円	740,713円	838,036円	907,086円	962,372円	959,925円
期末投資口価格	H	915,000円	1,020,000円	1,000,000円	1,560,000円	1,380,000円	1,160,000円	836,000円
H/G		1.44倍	1.51倍	1.35倍	1.86倍	1.52倍	1.21倍	0.87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14期)を指す。

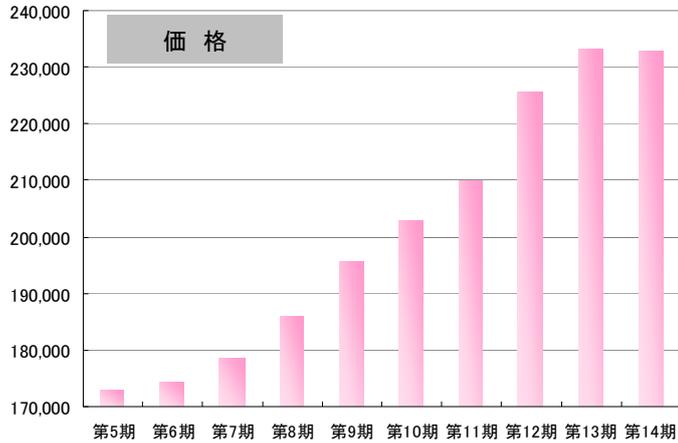
# 期末算定価格の推移



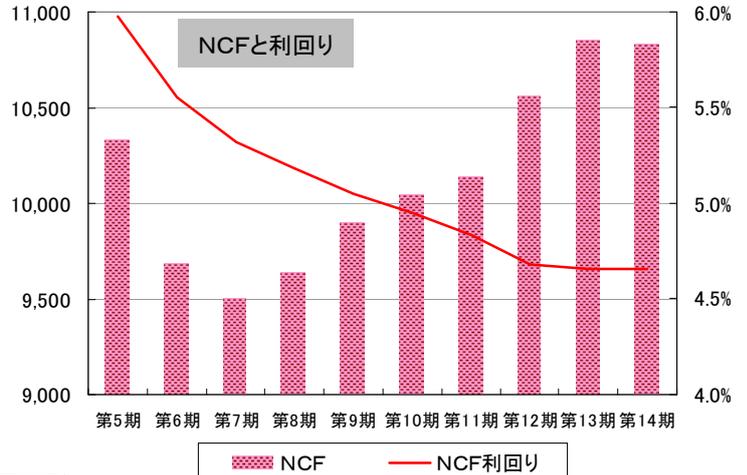
対象：第5期末から第14期末まで持分の増減なく継続して保有する27物件

(百万円)

## ポートフォリオ全体

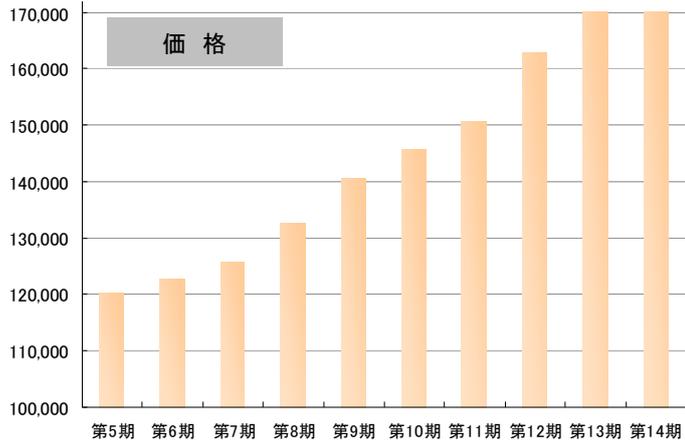


(百万円)

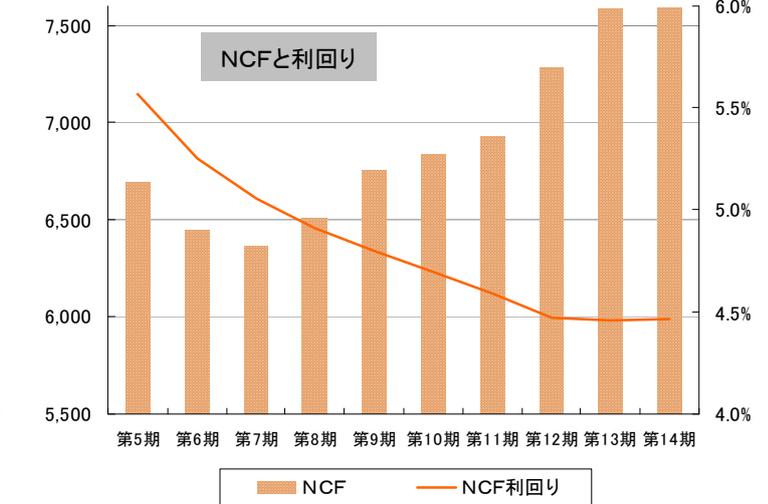


(百万円)

## 東京23区

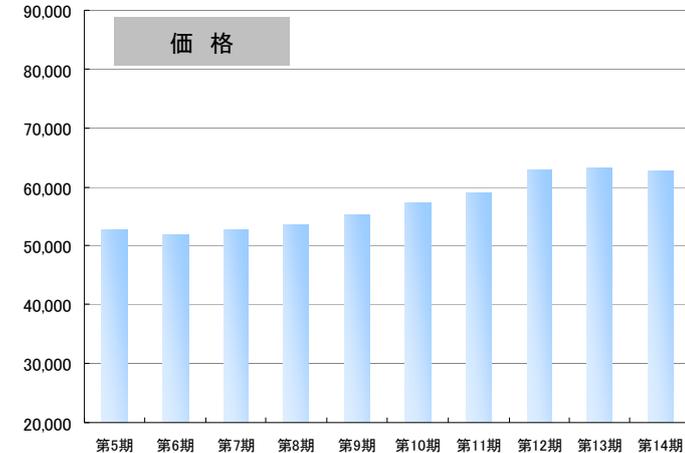


(百万円)

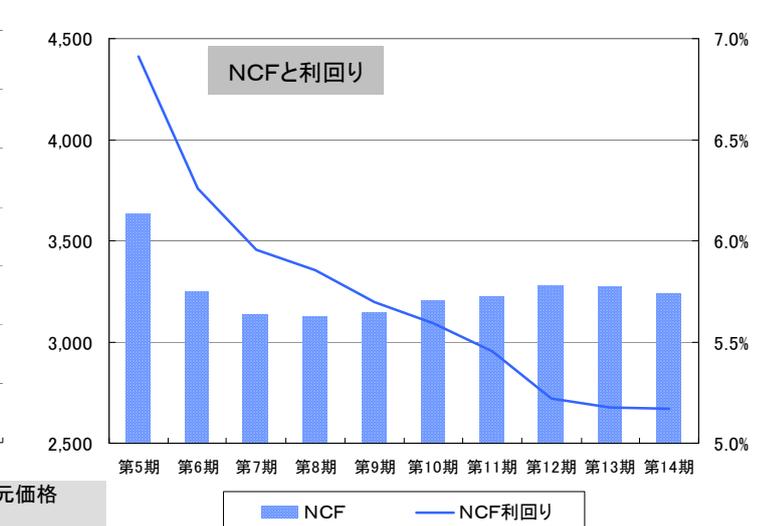


(百万円)

## その他都市



(百万円)



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

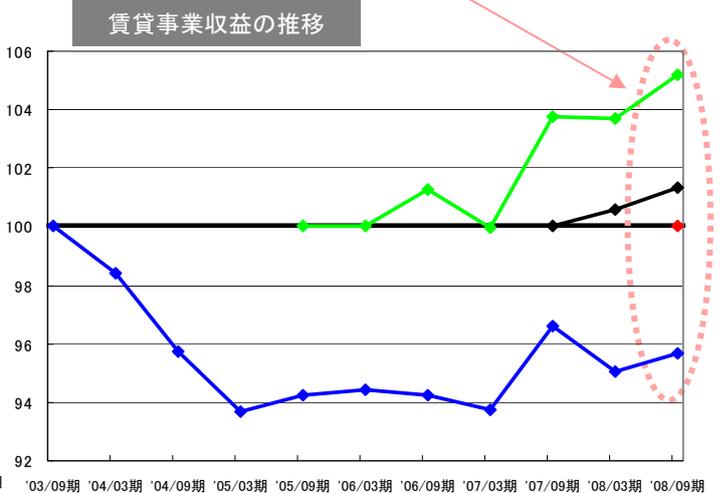
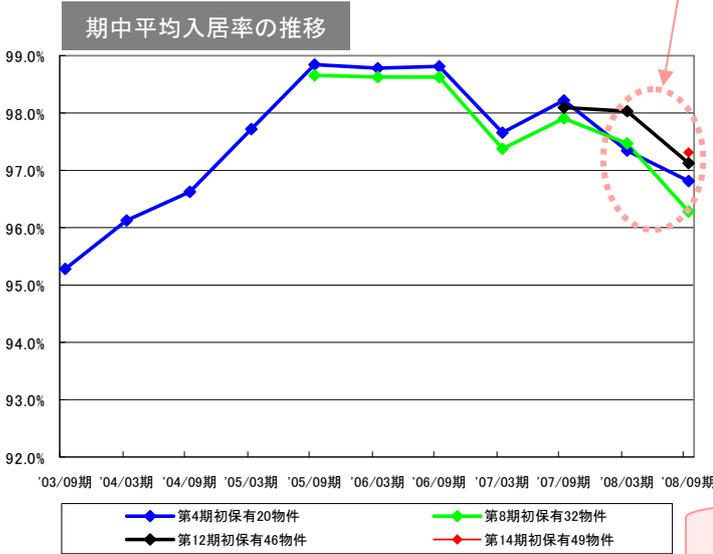
- 年間を通して、持分の増減がなく、かつ、固定資産税・都市計画税を負担した物件をグルーピングして比較
- 賃貸事業収益は各期末時点(スタート時)をそれぞれ「100」とした場合の指数の推移

		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
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
	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%
	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%
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
	期中平均入居率					98.7%	98.6%	98.6%	97.4%	97.9%	97.5%	96.3%
	NOI利回り					5.88%	5.90%	5.97%	5.73%	6.07%	5.78%	6.34%
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
	期中平均入居率									98.1%	98.0%	97.1%
	NOI利回り									5.54%	5.36%	5.68%
第14期初保有49物件 取得価格 4691億円	賃貸事業収益											100.0
	期中平均入居率											97.3%
	NOI利回り											5.40%

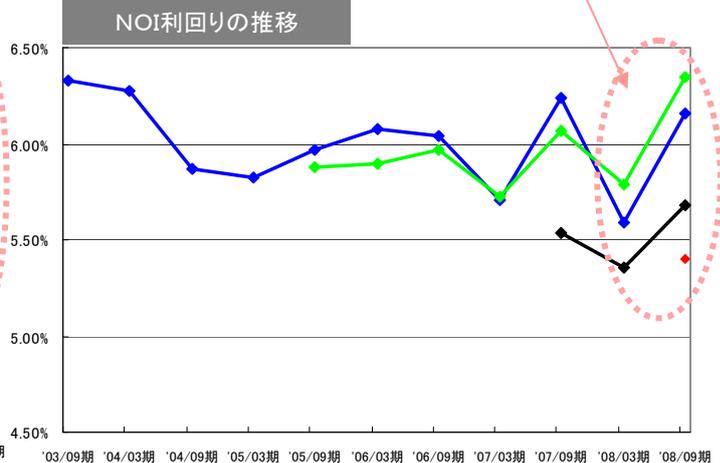
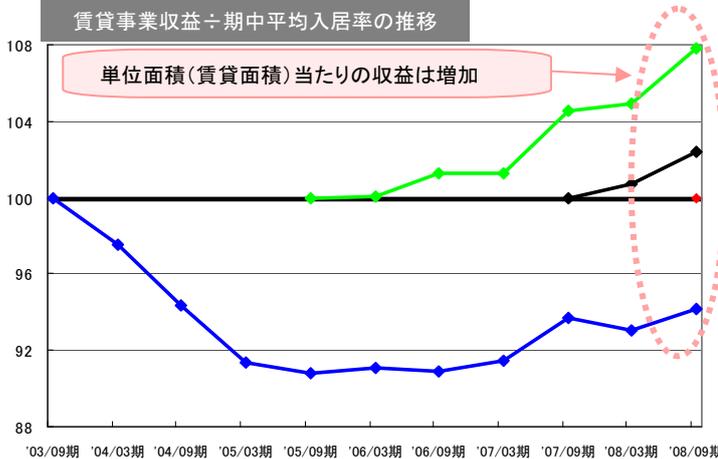
第4期初保有20物件  
第8期初保有32物件  
第12期初保有46物件  
第14期初保有49物件

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、堺筋本町、金沢パーク、青山クリスタルを除く  
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信託を除く  
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

期中平均入居率は微減するも、テナント入替・賃料増額改定でカバーし、増収。



第13期は修繕費の大幅な増加により一時的にNOIが低下したが、第14期は大幅にNOI利回りが回復。第14期初保有49物件の利回りは5.4%。



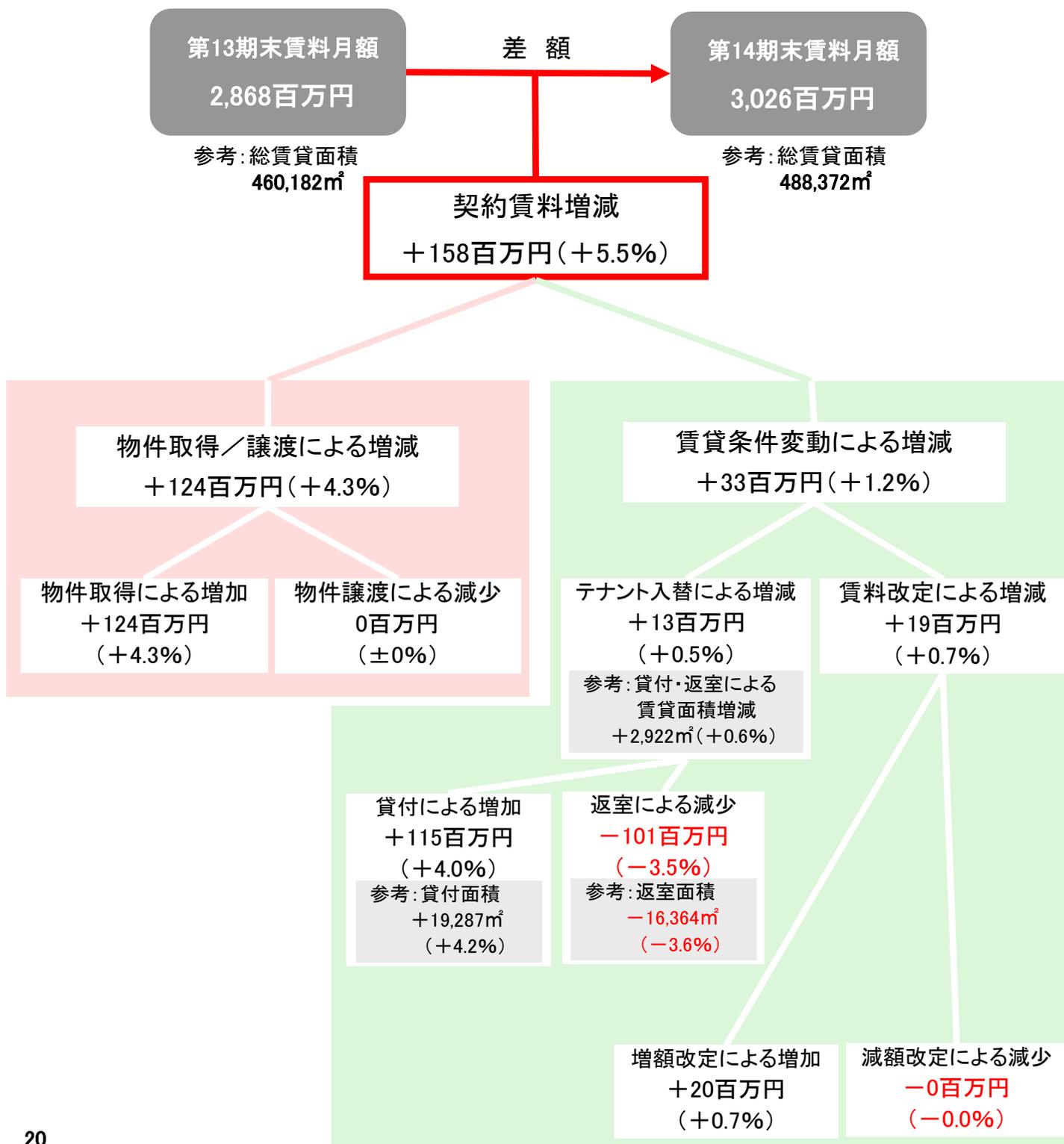
# 契約賃料の増減



## 契約賃料の増減(第14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。





## 外部成長

### 質を重視した着実な外部成長

- スポンサー4社との更なる連携強化による着実な外部成長
  - スポンサー4社を中心とした相対取引による物件取得を目指す
  - 取得方法の多様化を図る
- 継続的なポートフォリオの質の強化
  - 築浅、安定した収益、大規模等競争力の高い物件を取得
  - 外部環境や財務状況とのバランスを考慮した物件取得
  - 賃貸マーケット状況、交通利便性等を総合的に勘案しポートフォリオの質の強化に資する資産の入替を中長期的に検討



## 内部成長

### 上場来の継続努力による内部成長

- 安定した入居率の維持
  - テナントニーズの的確な把握
  - ビルの特性に応じた積極的なリーシング戦略
- 賃貸事業収支の向上
  - 継続賃料の増額改定への継続的取り組み
  - 建物管理コストの削減への継続努力
- 物件価値の向上
  - リニューアル工事の遂行

## 分配金の成長

冬のトレッキングは、天候に注意し、十分な備えと長丁場を歩き抜く体力が必要です。

REITの運用も同じこと。重要なのは、環境の変化があっても耐えられる「ポートフォリオの質」と「財務の健全性」。

このバランスがあつてこそ、長丁場を安定的に運用できるというもの。そうすれば、雪が止んだ時にまた快調に歩けます！！



### 財務戦略

#### 健全な財務体質の強化

- 資本の充実による保守的な有利子負債比率、高格付けの維持
  - デットホルダーからの信頼の構築・維持
  - 低スプレッド・長期・大ロットでの調達力確保
  - コベナンツ等の制限を限定化し、調達の自由度を確保
- 金利上昇リスクへの対応
  - 保守的な有利子負債比率の維持  
(巡航速度での目安は30%台)
  - 有利子負債の長期・固定化

## MEMO

# 1. 決算概要

# 第14期損益計算書



(単位:百万円(1口当たり分配金は円))

決算期 実績/予想	第13期 (‘08/03月期) 実績	→ 増減 → 額 率		第14期 (‘08/09月期) 実績	← 増減 ← 額 率		第14期 (‘08/09月期) 当初予想(*1)
	営業収益	25,743	△5,937	△23.1%	19,805	235	1.2%
賃貸事業収益	17,807	1,997	11.2%	19,805	235	1.2%	19,570
賃貸事業収入	17,761			19,716			
その他賃貸事業収入	45			89			
不動産等譲渡益(*2)	-	0		-	-		-
受取配当金	7,935	△7,935	△100.0%	-	-		-
営業費用	11,524	△1,526	△13.2%	9,998	△41	△0.4%	10,040
賃貸事業費用(*3)	5,609	22	0.4%	5,632	△117	△2.0%	5,750
管理業務費	1,925	126	6.6%	2,052			
管理費	1,831			2,001			
媒介手数料等	94			51			
水道光熱費	1,201	250	20.9%	1,452			
公租公課	1,338	170	12.8%	1,509			
損害保険料	37	4	10.7%	41			
修繕費	991	△479	△48.4%	511			
その他費用	114	△50	△43.7%	64			
NOI(*4)	12,197	1,975	16.2%	14,173	363	2.6%	13,810
減価償却費	3,068	492	16.0%	3,560	60	1.7%	3,500
賃貸事業損益(*4)	9,129	1,483	16.2%	10,612	302	2.9%	10,310
営業総利益	17,065	△6,452	△37.8%	10,612	302	2.9%	10,310
販売費及び一般管理費	2,846	△2,041	△71.7%	805	25	3.3%	780
資産運用報酬	2,574	△2,042	△79.3%	531	11	2.2%	520
その他販売費及び一般管理費	272			273			
営業利益	14,218	△4,411	△31.0%	9,807	287	3.0%	9,520
営業外収益	33			50			
受取利息	33			38			
その他営業外収益	0			12			
営業外費用	1,305			1,408			
支払利息	773	196	25.5%	970			
投資法人債利息	438	△30	△7.0%	408	△21	△1.6%	1,400
投資法人債発行費償却	20			10			
その他営業外費用	72			19			
経常利益	12,946	△4,496	△34.7%	8,449	339	4.2%	8,110
税引前当期純利益	12,946			8,449			
法人税、住民税及び事業税	0			0			
当期純利益	12,945	△4,496	△34.7%	8,448	338	4.2%	8,110
当期末処分利益	12,945			8,448			
FFO(*5)	8,078	3,931	48.7%	12,009			
1口当たり分配金	29,223	△10,151	△34.7%	19,072	762	4.2%	18,310

\*1 当初予想とは、2008年5月15日に発表した第14期に係る予想を指す。

\*2 不動産等譲渡益＋不動産等交換差益

\*3 減価償却費を除く

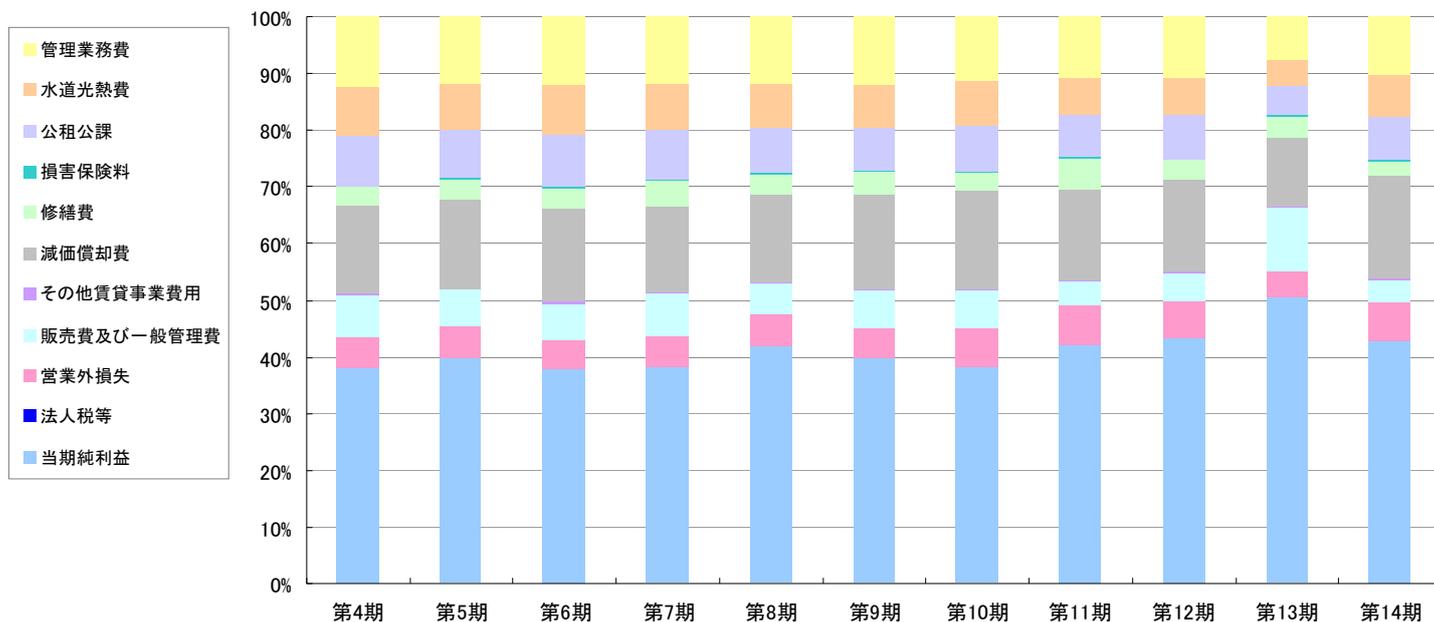
\*4 不動産等譲渡益及び受取配当金を除く

\*5 当期純利益＋減価償却費－不動産等譲渡益－受取配当金

## ＜営業収益に占める割合＞

	第4期 '03/09期	第5期 '04/03期	第6期 '04/09期	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
営業収益	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
管理業務費	12.2%	11.8%	12.2%	11.9%	11.9%	12.1%	11.3%	10.7%	10.7%	7.5%	10.4%
水道光熱費	8.7%	8.2%	8.7%	8.0%	7.7%	7.7%	7.7%	6.7%	6.7%	4.7%	7.3%
公租公課	8.9%	8.3%	9.2%	8.7%	7.9%	7.4%	8.2%	7.3%	7.7%	5.2%	7.6%
損害保険料	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.2%	0.2%	0.2%	0.1%	0.2%
修繕費	3.2%	3.8%	3.6%	4.4%	3.6%	3.8%	3.3%	5.4%	3.3%	3.8%	2.6%
減価償却費	15.5%	15.7%	16.3%	15.3%	15.4%	16.9%	17.2%	16.0%	16.2%	11.9%	18.0%
その他賃貸事業費用	0.4%	0.2%	0.4%	0.4%	0.2%	0.2%	0.3%	0.3%	0.2%	0.4%	0.3%
販売費及び一般管理費	7.3%	6.4%	6.5%	7.3%	5.6%	6.4%	6.5%	4.3%	5.1%	11.1%	4.1%
営業外損失	5.5%	5.6%	5.2%	5.4%	5.5%	5.2%	6.8%	6.6%	6.6%	4.9%	6.9%
法人税等	0.0%	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	38.0%	39.8%	37.7%	38.3%	42.0%	40.0%	38.4%	42.4%	43.3%	50.3%	42.7%

\*営業収益において、第10期～第12期には不動産等譲渡益が、第13期には受取配当金が含まれる。



# 第14期貸借対照表



(単位:百万円)

科目	第13期末 ('08/03月末)	第14期末 ('08/09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	13,124	15,069	1,945	
その他流動資産	9,621	319	△9,302	晴海フロント特定目的会社からの未取配当入金等による減少
流動資産合計	22,746	15,389	△7,357	
II 固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	182,535	194,209	11,674	} 物件取得、資本的支出による増加
構築物(信託物件含む)	1,979	2,223	243	
機械装置他(信託物件含む)	2,862	2,893	31	
土地(信託物件含む)	336,310	351,928	15,618	
減価償却累計額	△23,832	△27,392	△3,560	
有形固定資産合計	499,856	523,862	24,006	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	3,519	3,519	0	
無形固定資産合計	3,519	3,519	0	
投資その他の資産				
投資有価証券	1,272	2	△1,270	晴海フロント特定目的会社への優先出資の消却による減少
長期前払費用他	28	42	13	
投資その他の資産合計	1,301	45	△1,256	
固定資産合計	504,677	527,427	22,750	
III 繰延資産				
投資法人債発行費	114	103	△10	
繰延資産合計	114	103	△10	
資産合計	527,537	542,920	15,382	

(単位:百万円)

科目	第13期末 (08/03月末)	第14期末 (08/09月末)	増減	増減の要因
負債の部				
I 流動負債				
短期借入金	23,000	28,000	5,000	物件取得による増加
1年以内返済予定長期借入金	7,000	7,000	-	
1年以内償還予定投資法人債	10,000	-	△10,000	第2回投資法人債償還による減少
前受金	2,239	2,260	20	
その他流動負債	5,767	2,142	△3,624	
流動負債合計	48,007	39,402	△8,604	
II 固定負債				
投資法人債	45,000	45,000	-	
長期借入金	92,500	119,500	27,000	物件取得及び投資法人債償還資金のための借入等による増加
預り敷金、保証金	31,483	32,966	1,483	物件取得等による増加
固定負債合計	168,983	197,466	28,483	
負債合計	216,990	236,869	19,879	
純資産の部				
出資総額	297,601	297,601	-	
当期末処分利益	12,945	8,448	△4,496	
純資産合計	310,547	306,050	△4,496	
負債・純資産合計	527,537	542,920	15,382	

# 第14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14期(183日)
営業活動によるキャッシュフロー	18,027
税引前当期純利益	8,449
減価償却費	3,560
その他	6,016
投資活動によるキャッシュフロー	△ 30,772
財務活動によるキャッシュフロー	9,042
短期借入金の借入による収入	20,500
短期借入金の返済による支出	△ 15,500
長期借入金の借入による収入	27,000
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	△ 10,000
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	△ 11
分配金の支払額	△ 12,945
現金及び現金同等物の増減額	△ 3,702
現金及び現金同等物の期首残高	11,772
現金及び現金同等物の期末残高	8,069

## 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

科目	第14期(183日)
当期末処分利益	8,448,938,598
分配金の額	8,448,896,000
次期繰越利益	42,598

なお、第14期の投資口1口当たりの分配金の額は、**19,072円**(第13期29,223円)となる。

# 財務指標



期 運用日数	第10期 (‘06/09月期) 183日間	第11期 (‘07/03月期) 182日間	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
総資産経常利益率(ROA)	1.4%	1.6%	1.7%	2.6%	1.6%
年換算値	2.7%	3.3%	3.4%	5.3%	3.1%
純資産当期純利益率(ROE)	2.9%	2.7%	2.8%	4.7%	2.7%
年換算値	5.8%	5.5%	5.6%	9.3%	5.5%
期末自己資本比率	47.0%	61.2%	60.6%	58.9%	56.4%
LTV①	45.9%	31.5%	32.1%	33.6%	36.7%
LTV②	50.1%	34.6%	35.3%	37.4%	40.1%
LTV③	48.4%	31.7%	32.3%	34.2%	36.7%
LTV④	43.4%	28.1%	27.2%	28.7%	30.9%
期末固定長期適合率	125.5%	106.9%	101.4%	108.2%	106.5%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	9.5倍	10.5倍	10.4倍	14.2倍	9.7倍
NOI(百万円)	10,339	11,300	12,073	12,197	14,173
FFO(百万円)	8,257	9,441	10,022	8,078	12,009

\* 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

## MEMO

## 2. ポートフォリオの概要

# 物件写真一覧



2008年9月30日現在

## 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 二番町ガーデン



6 三菱UFJ信託銀行本店ビル



7 ビュレックス麹町



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 ビュレックス京橋



12 銀座三和ビル



13 菱進銀座イーストミラービル



14 晴海センタービル



15 青山クリスタルビル

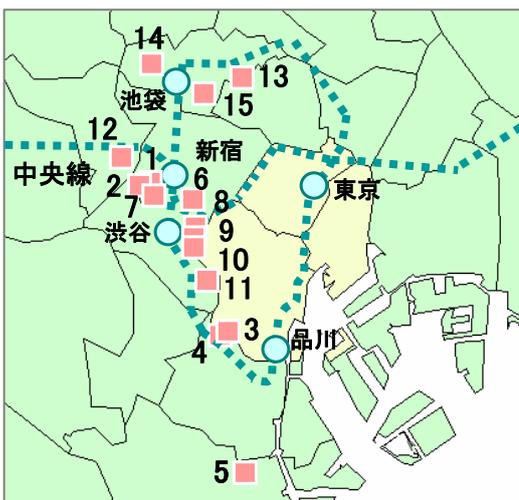


16 芝二丁目大門ビルディング



17 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 大森駅東口ビルディング



6 日本ブランズウィックビル



7 代々木1丁目ビル



8 ダヴィンチ原宿



9 神宮前メディアスクエアビル



10 渋谷クロスタワー



11 恵比寿ネオナート



12 ハーモニータワー



13 大塚東池袋ビルディング



14 池袋二丁目ビルディング



15 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 MMパークビル



4 川崎砂子  
ビルディング



5 武蔵小杉STMビル



6 8・3スクエア北ビル



7 定禅寺パーク  
ビル



8 仙台本町ホンマ  
ビルディング



9 金沢パークビル



10 錦パークビル



11 広小路栄ビルディング



12 名古屋広小路  
ビルディング



13 名古屋御園ビル



14 京都四条  
河原町ビル



15 新藤田ビル



16 堺筋本町ビル



17 御堂筋ダイワビル



18 リットシティビル



19 NHK広島  
放送センタービル



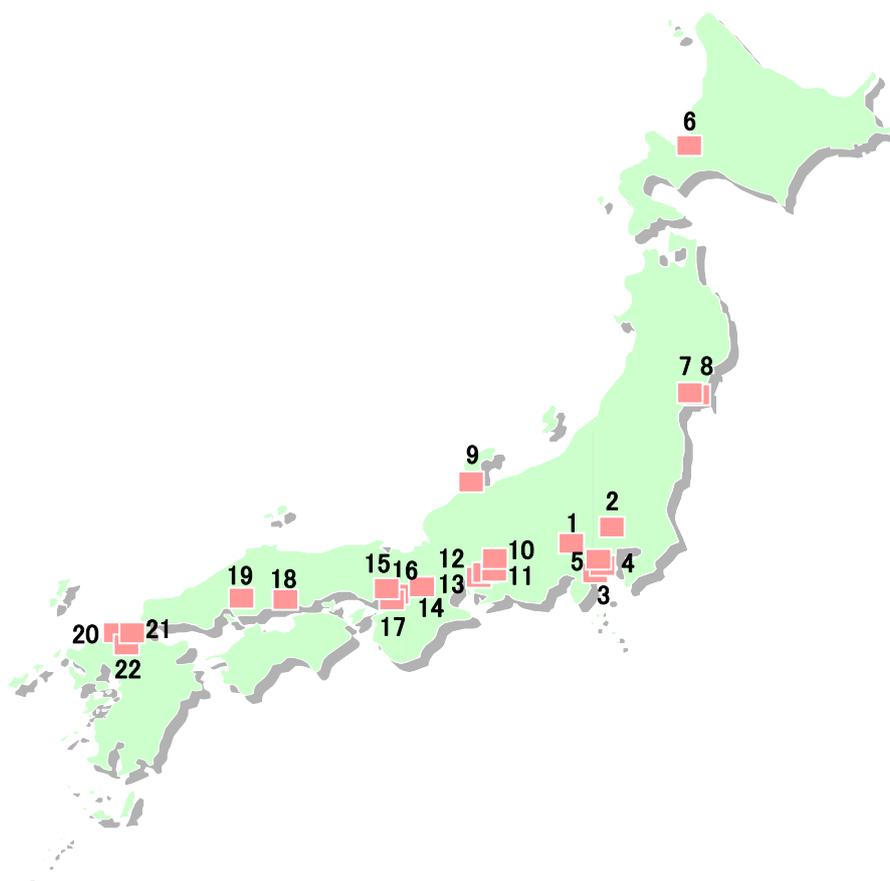
20 東晴天神  
ビルディング



21 天神クリスタルビル



22 日之出天神  
ビルディング

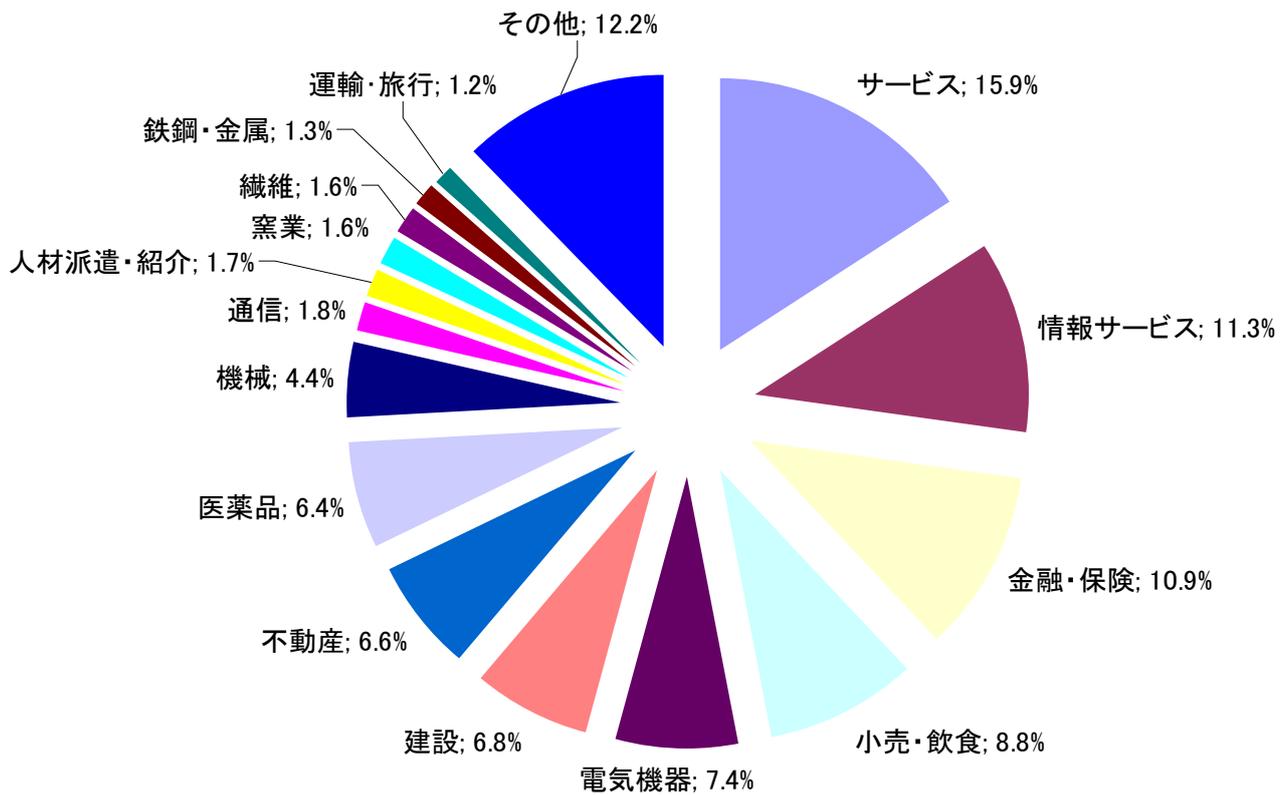


# テナントデータ①(分散の状況)



## 業種分散

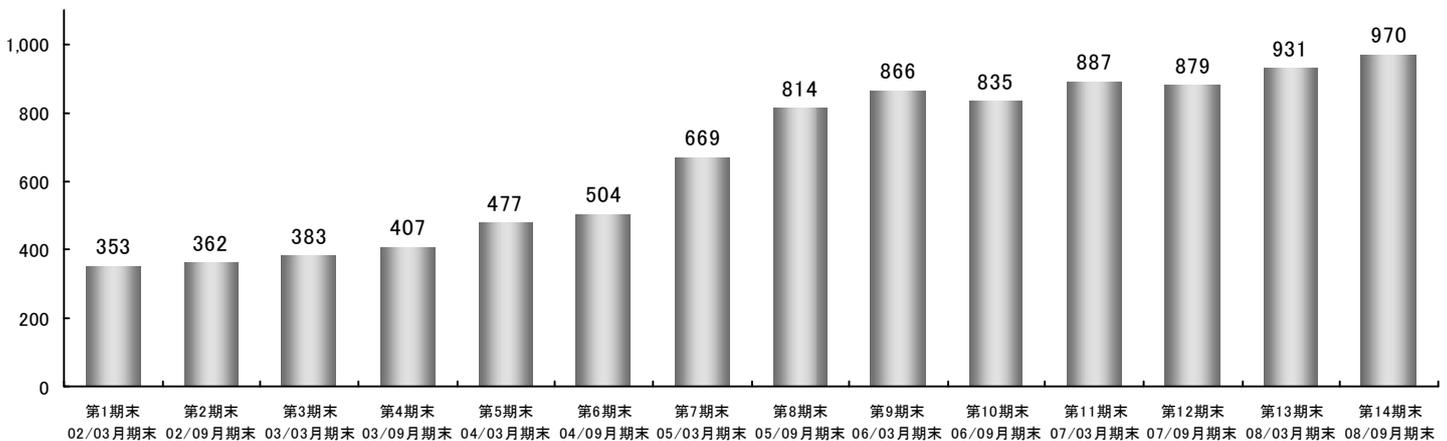
2008年9月30日現在54物件  
賃貸面積ベース



## テナント数の推移

延べテナント数

\* 同一テナントが複数の物件に入居している場合には複数テナントとして算出。



# 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)

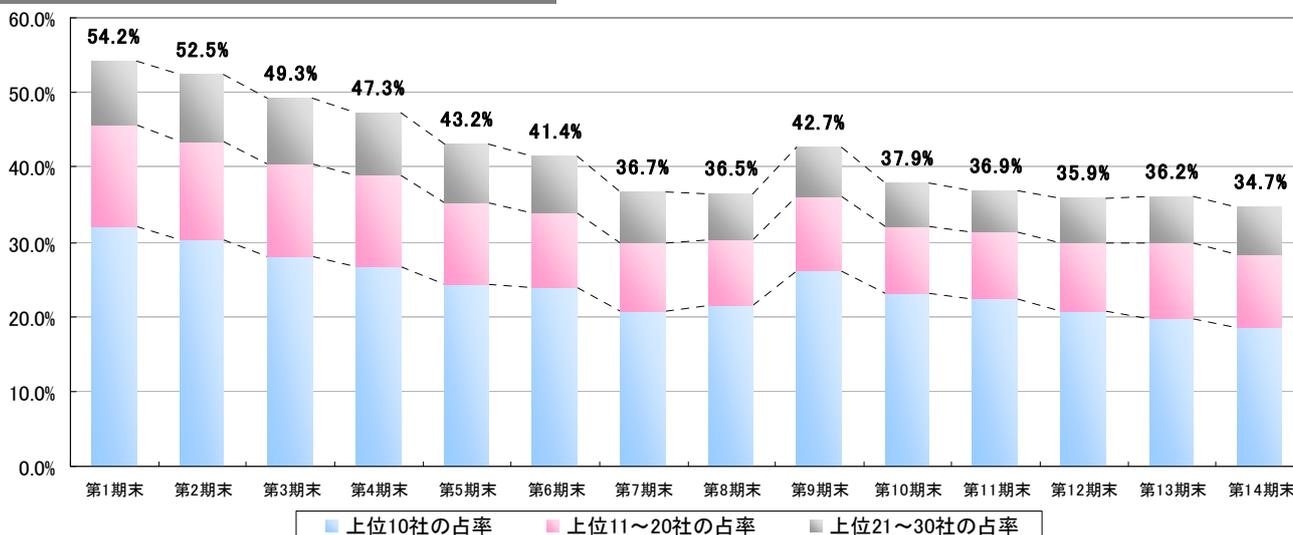
2008年9月30日現在54物件ベース

順位	テナント名	入居物件名称	第14期		第13期		賃貸面積 増減(m <sup>2</sup> )
			賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	全賃貸面積に 占める割合	順位	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	
1	萬有製薬(株)	北の丸スクエア 他1物件	17,014	3.5%	1	17,014	0
2	三菱UFJ信託銀行(株)	三菱UFJ信託ビル	10,665	2.2%	2	10,665	0
3	(株)セブン&アイ・ホールディングス	二番町ガーデン	9,316	1.9%	3	9,316	0
4	(株)スペースデザイン	ビュレックス麹町 他1物件	8,774	1.8%	5	8,774	0
5	(注)	MMパークビル	8,664	1.8%	4	8,938	-274
6	(株)ファーストリテイリング	北の丸スクエア	8,476	1.7%	6	8,476	0
7	第一生命保険(相)	御堂筋ダイワビル 他6物件	7,673	1.6%	7	7,673	0
8	(株)日本総研ソリューションズ	晴海センタービル	7,634	1.6%	8	7,634	0
9	TOTO(株)	御堂筋ダイワビル 他1物件	6,906	1.4%	9	6,906	0
10	日揮(株)	MMパークビル	5,560	1.1%	11	5,560	0
11	A社		5,470	1.1%	747	34	5,435
12	B社		5,246	1.1%	12	5,246	0
13	C社		4,791	1.0%	13	4,791	0
14	D社		4,704	1.0%	14	4,704	0
15	E社		4,675	1.0%	15	4,675	0

(注)テナントの要望により非開示。

## 全テナントにおける大口テナントの割合

2008年9月30日現在54物件 賃貸面積ベース



# テナントデータ③(新規賃料水準(マーケット賃料)の推移)



- ◆ 生駒データサービスシステム (IDSS) による査定新規賃料 (\* ) に関し、2008年6月末現在を「100」として、過去からの推移を表示。
- ◆ JREが2008年9月末現在保有する54物件のうち、一棟貸し等特殊要因のある7物件を除いた計47物件が査定対象。

\*年2回IDSSへJREの保有物件(一棟貸し等特殊要因のある物件を除く)に関し、新規賃料水準(下限から上限のレンジ)の査定を依頼。

エリア	ビル名	各調査時点における査定新規賃料(下限・上限の中間値: 指数)の推移															
		'03/06	'03/12	'04/06	'04/12	'05/06	'05/12	'06/06	'06/12	'07/06	'07/12	'08/06					
東京23区	千代田区	元氣プラザ															
		北の丸スクエア															
		MD神田ビル	79	79	79	82	86	86	98	98	107	111	100				
		神田橋パークビル	70	70	70	73	77	78	97	97	106	106	100				
		二番町ガーデン															
		三菱UFJ信託ビル															
		ビュレックス麹町															
		山王ランドビル				69	73	83	96	99	104	104	100				
		有楽町電気ビル		59	59	66	70	77	89	93	105	105	100				
		中央区	小伝馬町ビル	66	66	66	68	73	73	77	77	98	105	100			
	ビュレックス京橋																
	銀座三和ビル						81	86	90	95	101	101	100				
	銀座EMビル						91	91	95	100	105	105	100				
	晴海センタービル											100	100				
	港区	青山クリスタル	74	72	71	75	83	90	91	99	103	103	100				
		芝二丁目大門ビル	69	69	69	78	86	88	92	94	98	100	100				
		コスモ金杉橋ビル	67	67	67	72	78	83	87	91	96	100	100				
	新宿区	新和ビル				69	72	76	90	97	100	100	100				
		オペラシティ						88	96	100	103	103	100				
	品川区	高輪台ビル	85	85	79	85	88	91	94	94	97	100	100				
		東五反田1丁目ビル			80	89	89	91	91	96	100	100	100				
	大田区	大森駅東口ビル	85	82	82	82	82	82	82	90	95	100	100				
	渋谷区	日本BWビル			80	80	80	84	86	100	100	100	100				
		代々木1丁目ビル					76	84	93	97	98	100	100				
		ダヴィンチ原宿	92	88	88	88	88	100	100	100	100	100	100				
		神宮前MSビル		74	73	73	74	89	94	100	100	103	100				
		渋谷クロスタワー	67	67	67	75	79	90	104	104	107	107	100				
恵比寿ネオナート			67	68	75	81	90	97	101	106	106	100					
ハーモニータワー						81	85	89	96	100	100	100					
豊島区	大塚東池袋ビル	86	86	79	79	79	79	79	82	96	96	100					
	池袋二丁目ビル	88	88	88	88	89	89	93	93	100	100	100					
	池袋YSビル				76	80	85	93	98	100	100	100					
その他都市	八王子市	八王子ファースト					96	96	96	96	96	100	100				
		さいたま市	さいたま浦和ビル	81	81	70	70	85	85	93	96	100	100	100			
	横浜市	MMパークビル											100				
		川崎市	川崎砂子ビル	100	96	96	96	96	96	96	100	100	100				
		武蔵小杉STMビル											100				
	札幌市	8・3スクエア									96	100	100				
	仙台市	定禅寺パークビル				90	92	98	98	98	100	100	100				
		仙台ホンマビル	98	94	90	90	92	98	98	98	100	100	100				
	金沢市	金沢パークビル	96	92	92	92	92	90	102	102	102	102	100				
	名古屋市	錦パークビル								103	103	103	100				
		広小路栄ビル								104	100	100	100				
		名古屋広小路ビル	94	94	94	94	94	100	100	100	100	100	100				
		名古屋御園ビル		98	98	98	98	104	100	100	100	100	100				
	京都市	京都河原町ビル	100	89	89	89	89	89	95	100	105	105	100				
	大阪市	新藤田ビル															
		塚筋本町ビル	93	89	79	79	82	89	96	104	104	104	100				
		御堂筋ダイワビル	86	76	73	73	78	84	100	100	103	103	100				
	岡山市	リットシティ							100	100	100	100	100				
	広島市	NHK広島ビル			84	84	84	87	97	97	97	100	100				
	福岡市	東晴天神ビル	100	95	90	90	90	90	95	95	100	100	100				
		天神クリスタル					100	100	104	104	104	104	100				
		日之出天神ビル	112	96	88	88	88	92	100	100	100	100	100				

  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  
  (ブランク) 未保有又は賃料査定未実施

# テナントデータ④(ポートフォリオ賃料とマーケット賃料との比較)

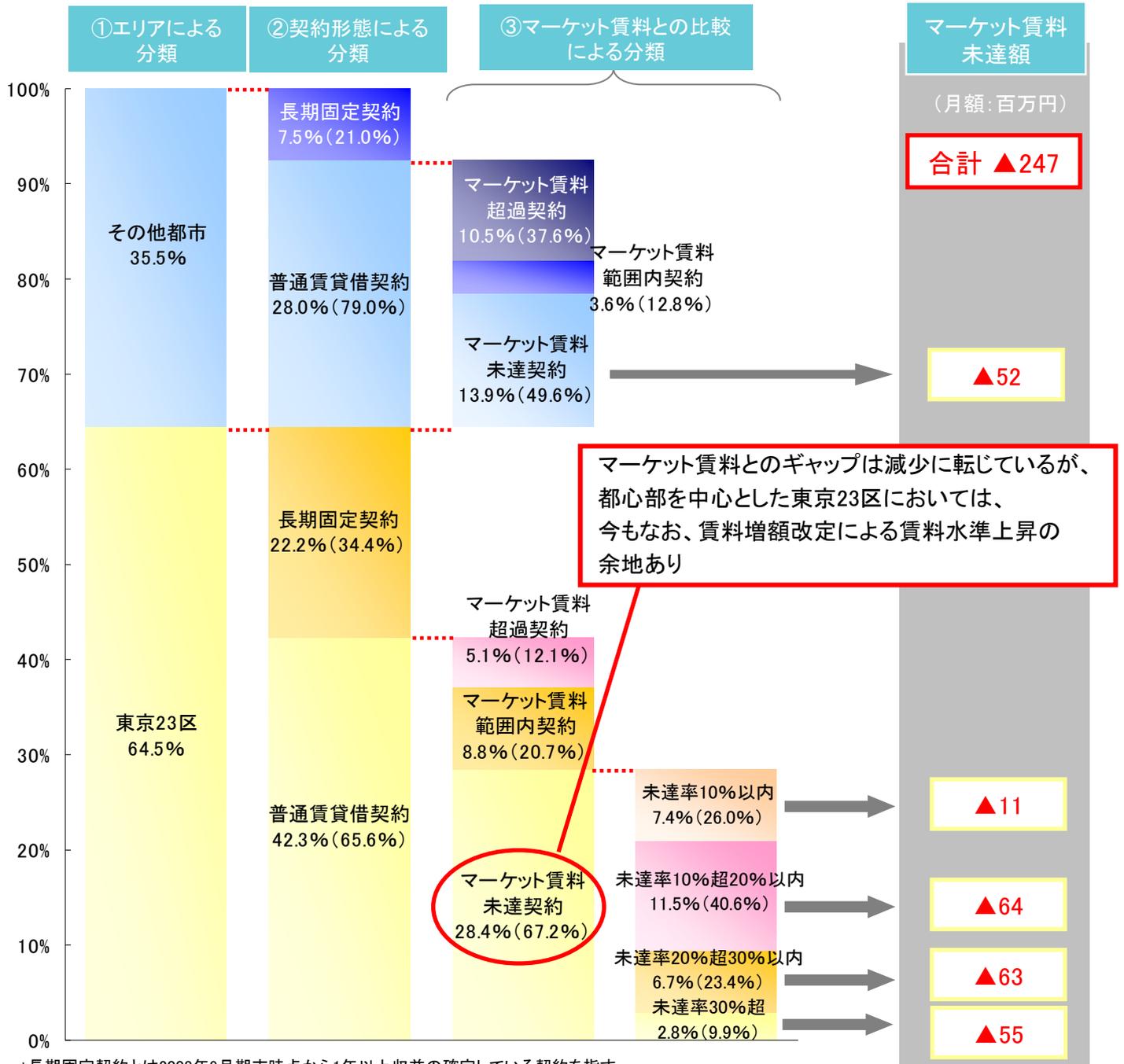


## 契約の分類

2008年9月30日現在54物件 共益費込月額賃料ベース

ポートフォリオ全体の共益費込賃料  
月額 3,026百万円

(各比率%はポートフォリオ全体に占める割合を示す。また( )内に記載の比率%は前段階で分類された比率に占める割合を示す。)



\*長期固定契約とは2008年9月期末時点から1年以上収益の確定している契約を指す。

\*普通賃貸借契約とは長期固定契約以外の契約を指す。

\*マーケット賃料範囲内契約とは、IDSS査定賃料の下限から上限の範囲内に収まる契約を指す。但し、2008年7月以降に取得した新藤田ビルにおける普通賃貸借契約については、取得決定時にIDSSから取得したマーケットレポートに記載の査定賃料に基づき分類した。なお、地階事務所、機械室等の特殊用途の契約についてはマーケット賃料範囲内契約に分類した。

# テナントデータ⑤(テナント入替)

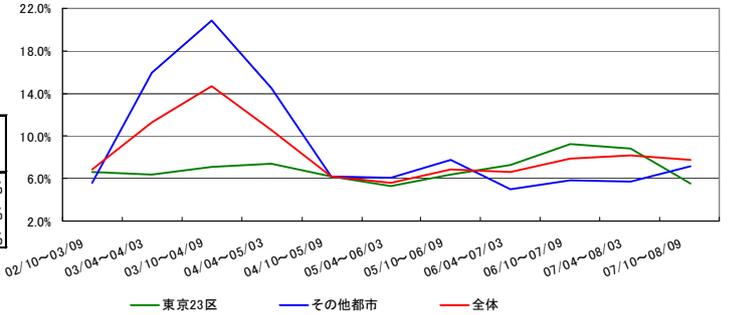


## 年間テナント入替率

年間テナント入替率(※)

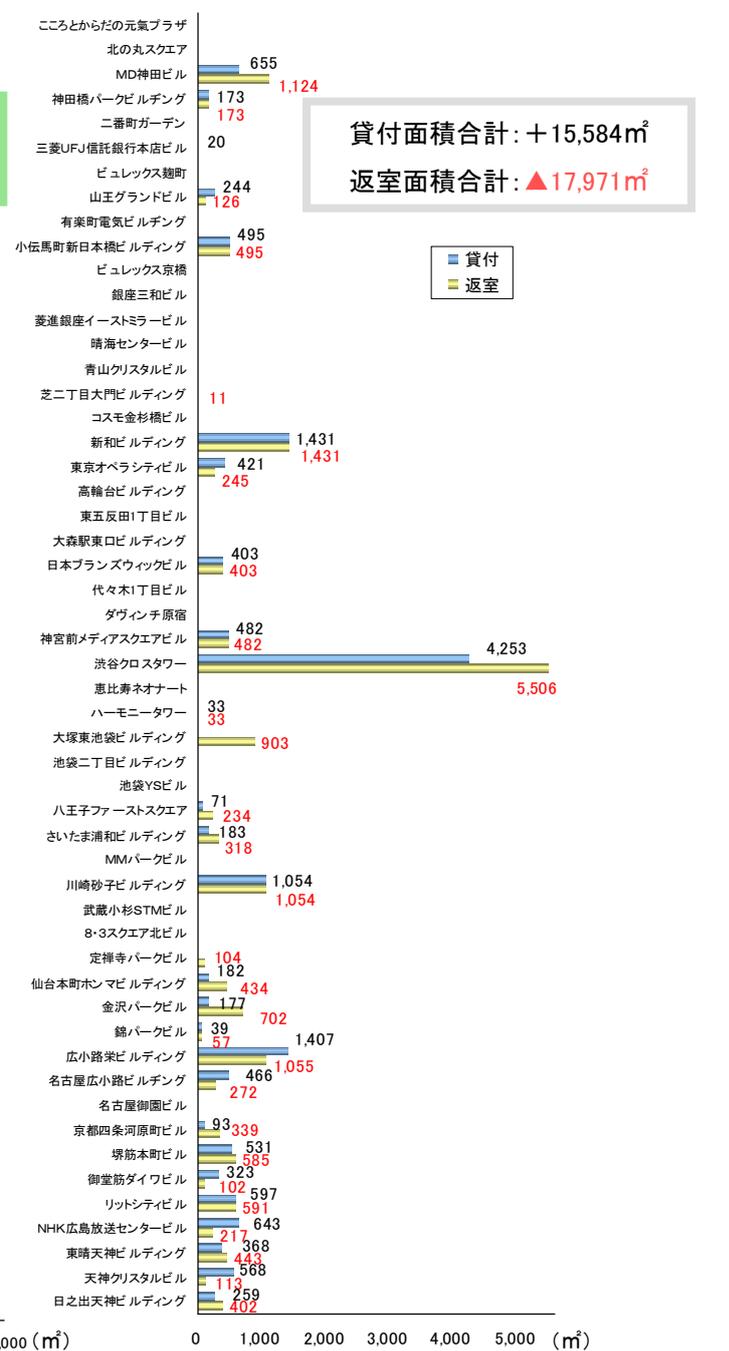
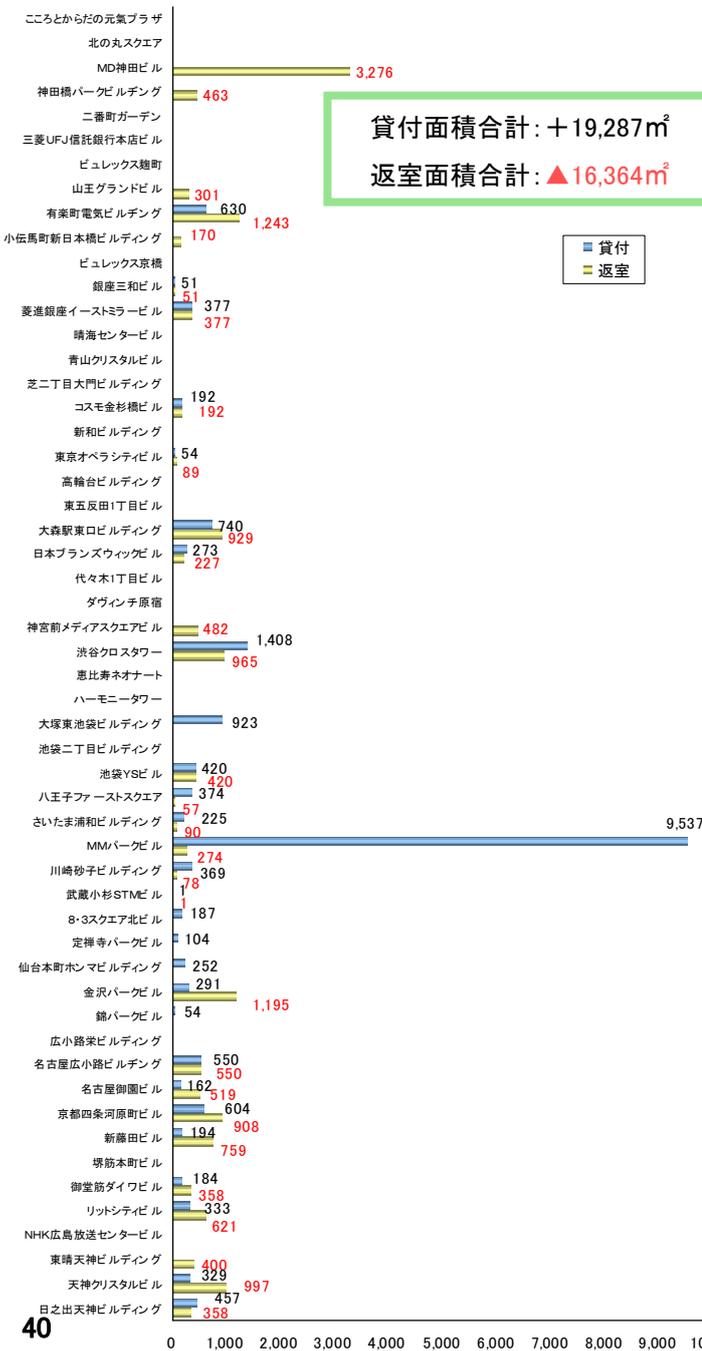
	02/10 ~ 03/09	03/04 ~ 04/03	03/10 ~ 04/09	04/04 ~ 05/03	04/10 ~ 05/09	05/04 ~ 06/03	05/10 ~ 06/09	06/04 ~ 07/03	06/10 ~ 07/09	07/04 ~ 08/03	07/10 ~ 08/09
東京23区	6.6%	6.4%	7.1%	7.4%	6.2%	5.3%	6.3%	7.2%	9.2%	8.8%	5.6%
その他都市	5.7%	15.9%	20.9%	14.4%	6.2%	6.1%	7.7%	5.1%	5.8%	5.7%	7.2%
全体	6.9%	11.2%	14.7%	10.6%	6.2%	5.6%	6.9%	6.6%	7.9%	8.2%	7.7%

※年間入替率:入替面積(年間貸付面積と返室面積の何れか少ない面積)  
÷ (当期末賃貸面積 + 前々期末賃貸面積) × 1/2) と仮定して計算



## 第14期中の貸付・返室

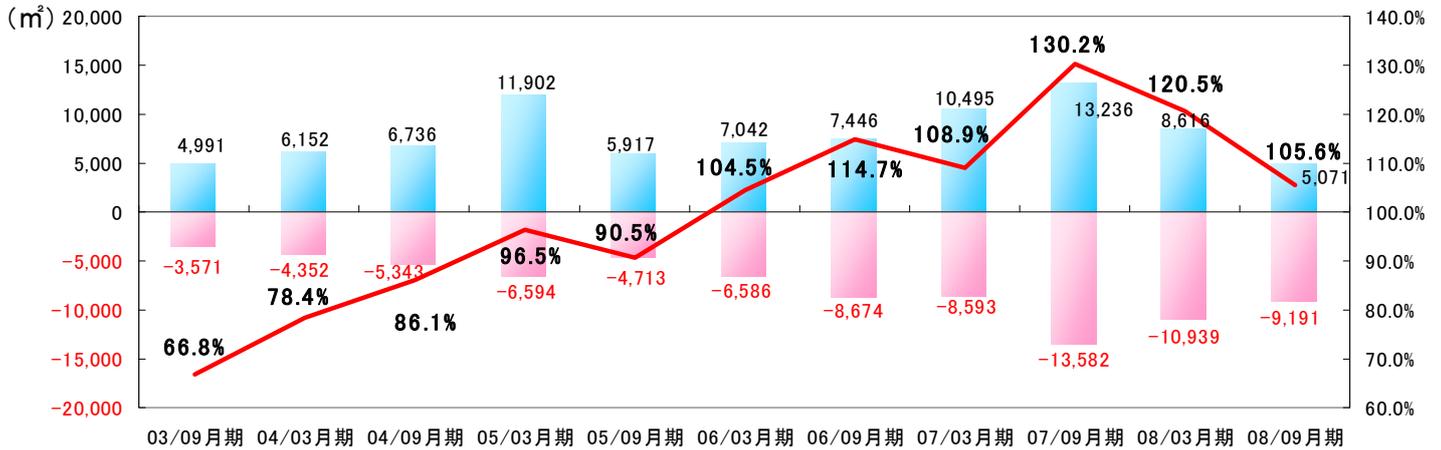
## 第13期中の貸付・返室



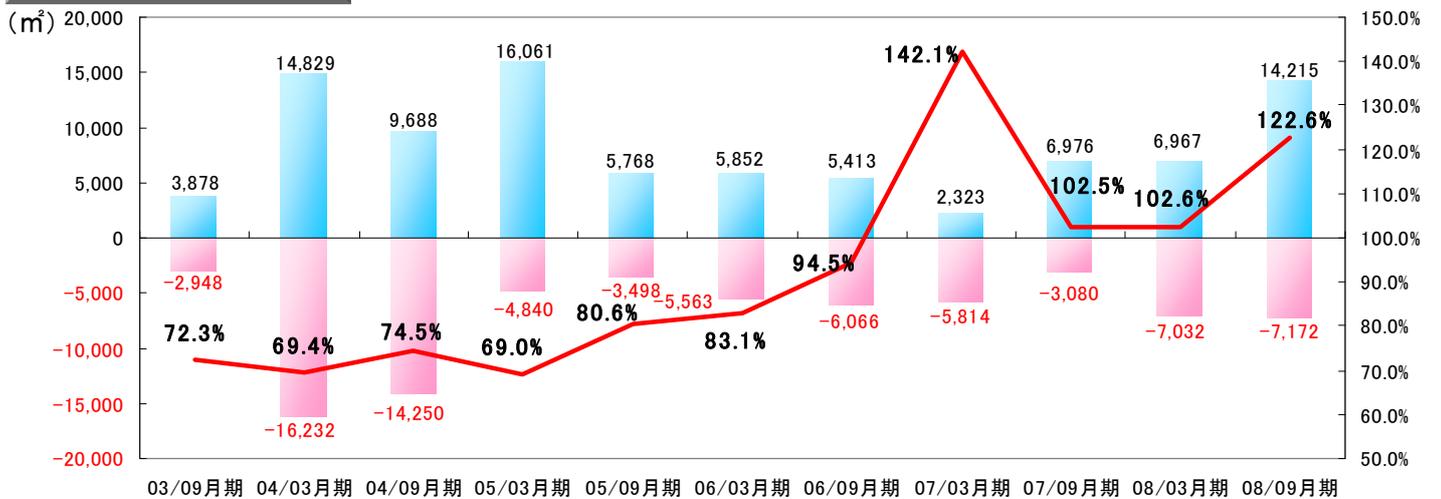
## 貸付・返室面積及び入替単価比率の推移

### 東京23区

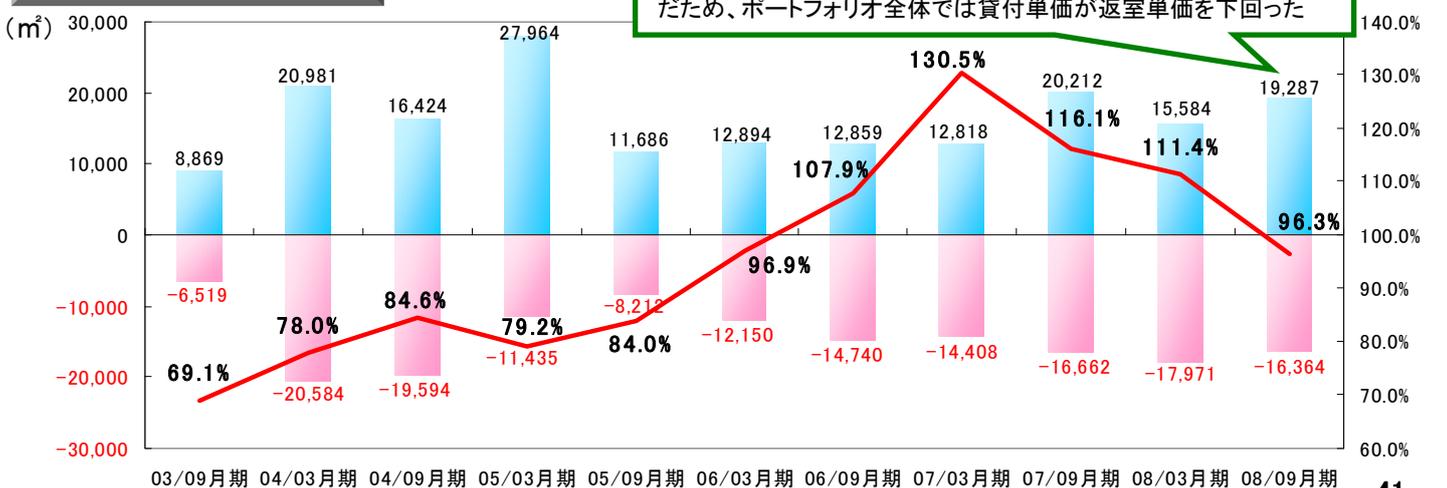
貸付面積 返室面積 入替単価比(平均貸付単価/平均返室単価)



### その他都市



### ポートフォリオ全体



第14期は、東京23区にて返室が先行し、その他都市の貸付が進んだため、ポートフォリオ全体では貸付単価が返室単価を下回った

# テナントデータ⑥(賃料増減額改定の推移)



## 既存テナント: 賃料増額・減額改定の推移

●増額改定については、サンプル数の少ない'05/09期以前の数値は記載していない

### <増額改定>

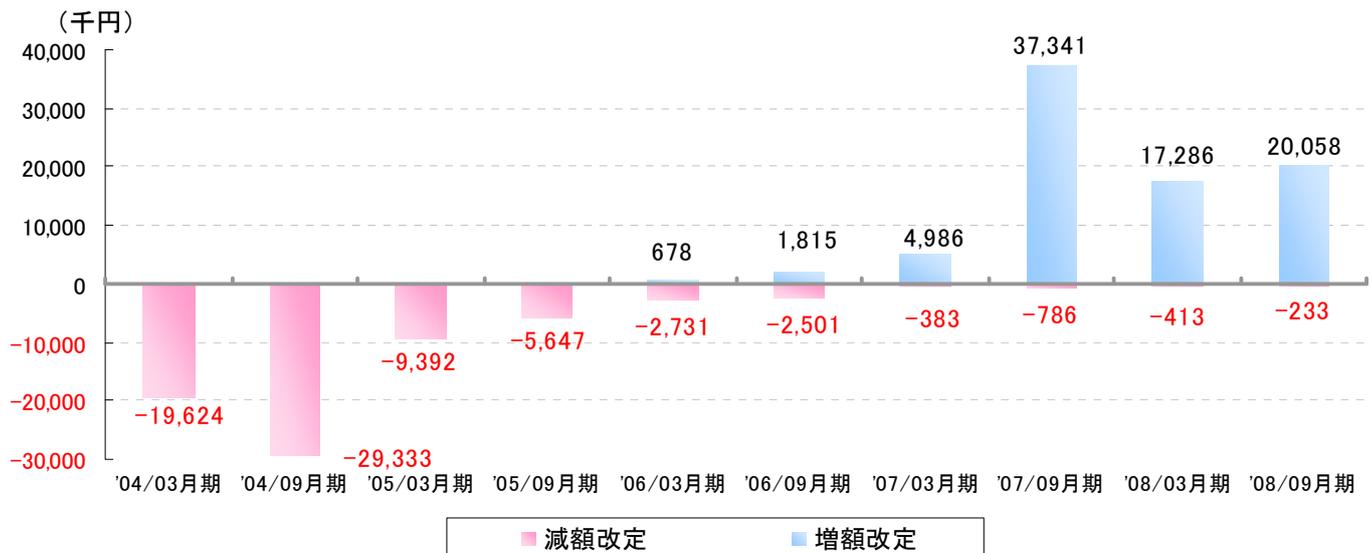
単位:千円/月額

	'04/03月期	'04/09月期	'05/03月期	'05/09月期	'06/03月期	'06/09月期	'07/03月期	'07/09月期	'08/03月期	'08/09月期
東京23区					646	1,706	4,979	35,780	15,600	17,728
その他都市					32	109	6	1,560	1,685	2,329
ポートフォリオ全体					678	1,815	4,986	37,341	17,286	20,058

### <減額改定>

	'04/03月期	'04/09月期	'05/03月期	'05/09月期	'06/03月期	'06/09月期	'07/03月期	'07/09月期	'08/03月期	'08/09月期
東京23区	-14,689	-16,970	-2,179	-3,311	-393	-89	0	-22	-350	-26
その他都市	-4,935	-12,362	-7,213	-2,335	-2,337	-2,412	-383	-763	-63	-207
ポートフォリオ全体	-19,624	-29,333	-9,392	-5,647	-2,731	-2,501	-383	-786	-413	-233

### <ポートフォリオ全体/増額改定・減額改定の推移>



### 増額改定率

	'06/09月期	'07/03月期	'07/09月期	'08/03月期	'08/09月期
東京23区	4.6%	5.2%	12.4%	11.8%	10.6%
その他都市	4.2%	0.9%	12.2%	10.9%	8.0%
ポートフォリオ全体	4.6%	5.2%	12.4%	11.7%	10.2%

※賃料増額改定を実施した契約につき、賃料増加額を増加前賃料月額(共益費込)で除した比率

### 増額改定実施率

	'06/09月期	'07/03月期	'07/09月期	'08/03月期	'08/09月期
東京23区	2.1%	6.3%	16.5%	7.5%	8.8%
その他都市	0.5%	0.0%	2.5%	2.4%	3.1%
ポートフォリオ全体	1.5%	3.9%	10.8%	5.3%	6.1%

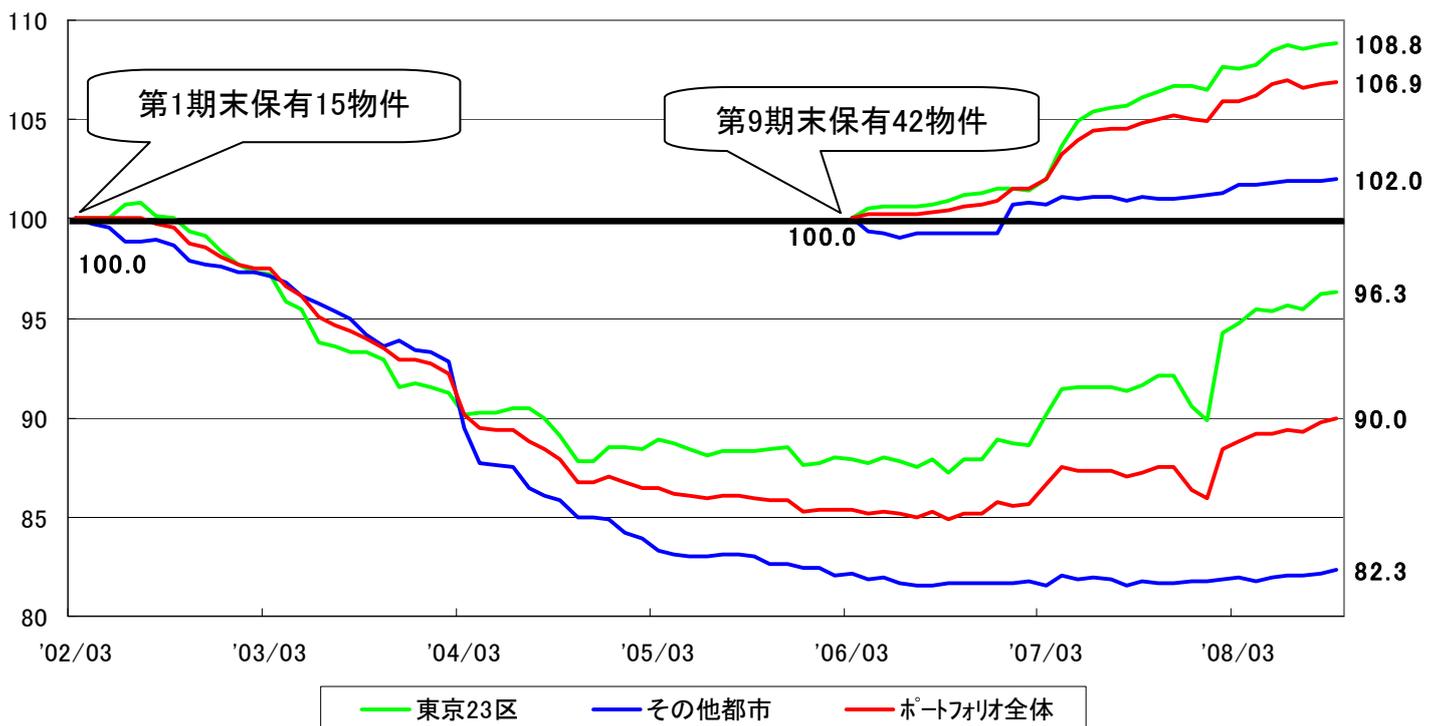
※賃料増額改定を実施した契約面積を、期末総賃貸面積で除した比率

# テナントデータ⑦(平均賃料水準の推移)



## 平均賃料水準の推移(02/03~08/09)

- 各期末時点以降持分の増減(譲渡を含む)無しに継続保有している物件をグルーピングして比較
- 各期末時点(スタート時)の平均賃料を「100」とした場合の推移

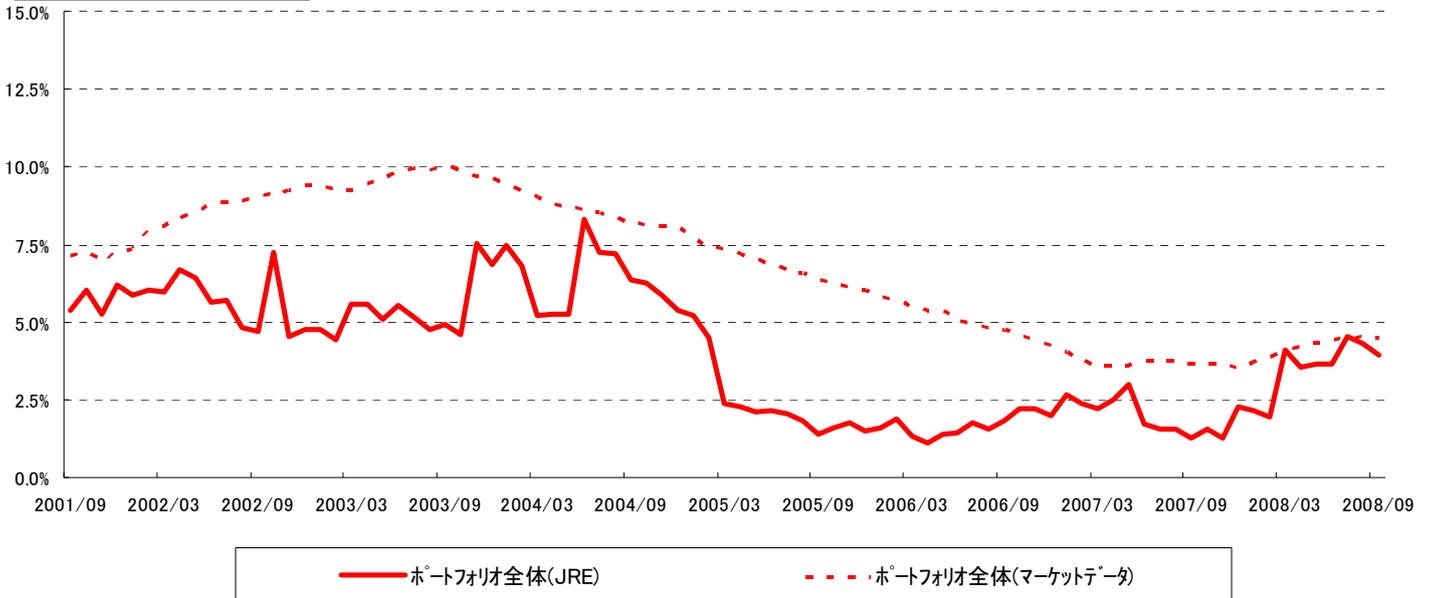


# テナントデータ⑧(空室率の推移)

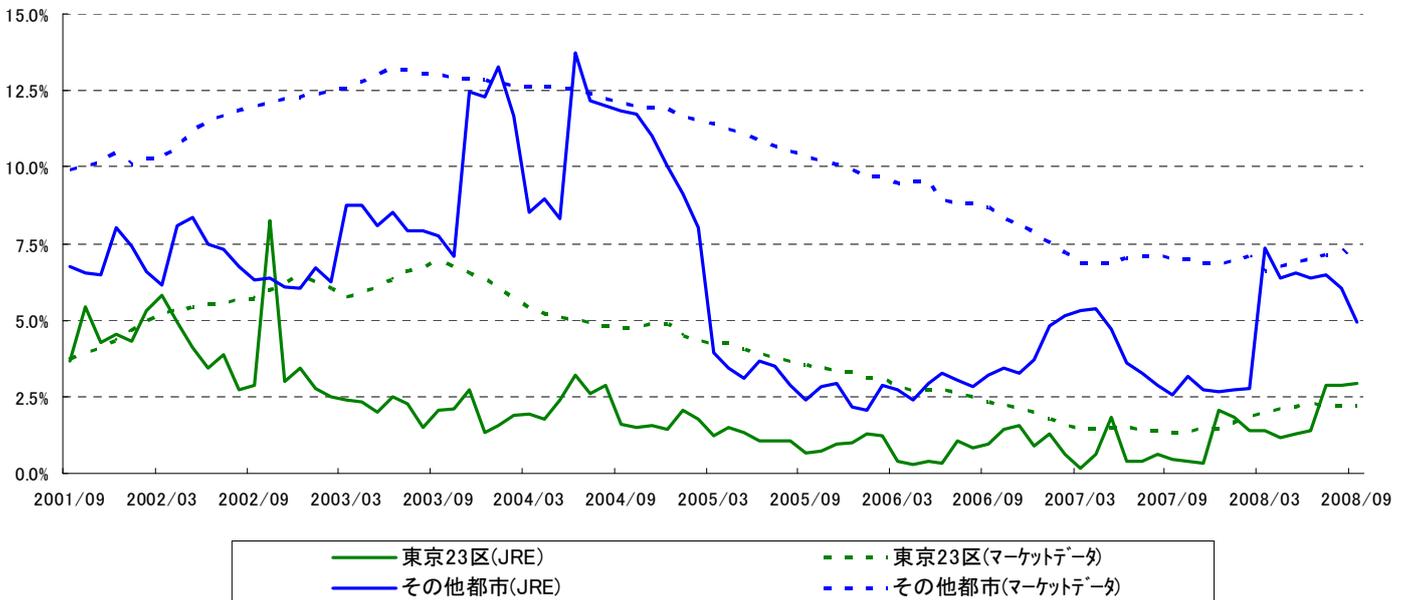


## 空室率の推移(対マーケット比)

### 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㈱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。

空室率を極小化し、高い入居率を維持(マーケット比)

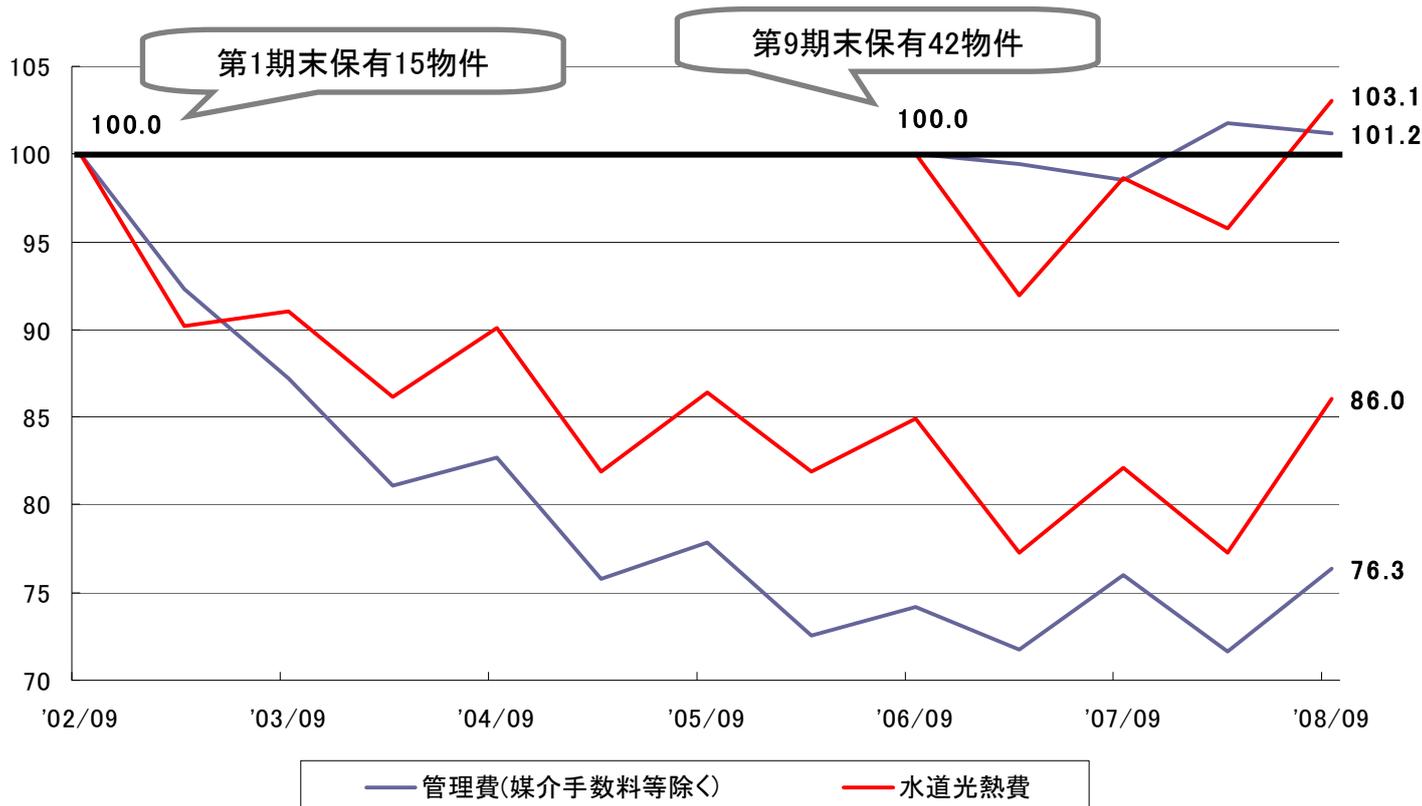
# 管理費と水道光熱費の推移



## 管理費\*と水道光熱費の推移

\*管理費には媒介手数料等は含まない。

- 各期末時点以降持分の増減(譲渡を含む)無しに継続保有している物件をグルーピングして比較
- 各期末時点(スタート時)の管理費及び水道光熱費をそれぞれ「100」とした場合の推移



## JREの工事の特徴

- キャッシュフローの安定性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・トイレ等テナントの入居環境を改善するCS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实施
- 第三者による工事金額の査定及び的確な施工管理

## 工事費と減価償却費の推移

(単位:百万円)

	第1期 '02/03月期	第2期 '02/09月期	第3期 '03/03月期	第4期 '03/09月期	第5期 '04/03月期	第6期 '04/09月期	第7期 '05/03月期
工事費	794	453	933	841	1,585	1,161	1,178
修繕費(費用計上工事)	321	152	323	289	365	363	471
資本的支出(資産計上工事)	472	301	609	552	1,219	797	706
減価償却費	1,100	1,194	1,310	1,393	1,498	1,657	1,641
総資産額	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358
賃貸事業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747

	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
工事費	1,025	1,728	1,654	2,857	1,520	2,760	1,138
修繕費(費用計上工事)	474	528	513	916	580	991	511
資本的支出(資産計上工事)	550	1,200	1,141	1,940	939	1,769	627
減価償却費	2,017	2,359	2,682	2,717	2,835	3,068	3,560
総資産額	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537	542,920
賃貸事業収益	13,119	13,962	15,169	16,500	17,132	17,807	19,805

\*第10期、第11期、第12期及び第13期の賃貸事業収益に不動産等譲渡益・受取配当金は含まない。

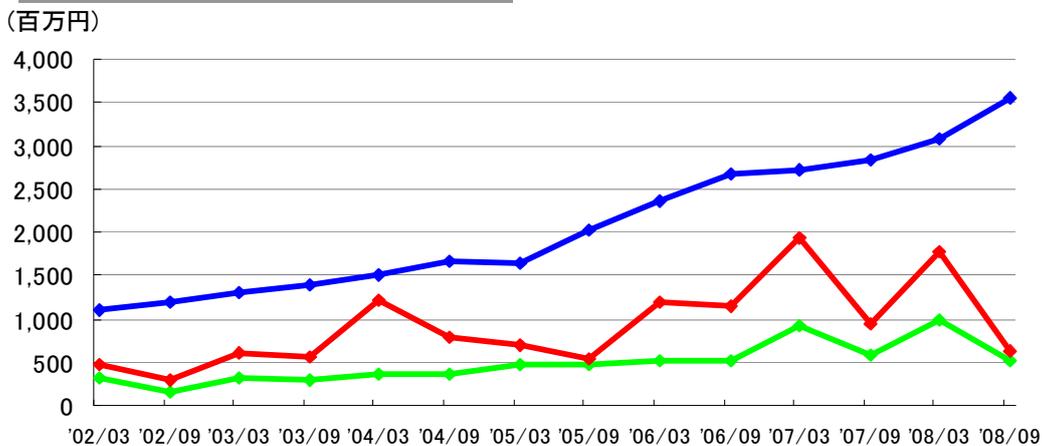
## 工事5カ年計画

(単位:億円)

	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	合計
資産計上工事	17	28	32	22	23	124
減価償却費	72	74	75	73	71	367

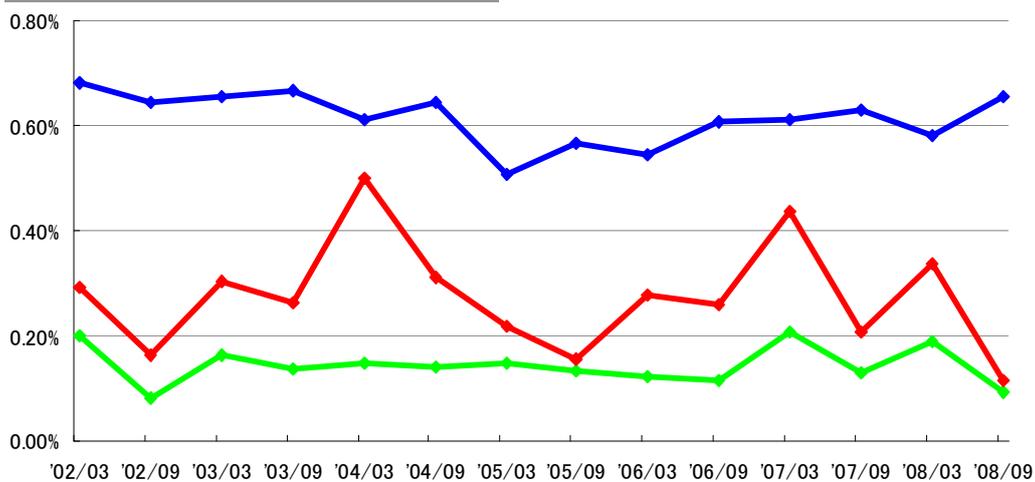
\* 2008年9月末保有54物件。

### 工事費と減価償却費の推移

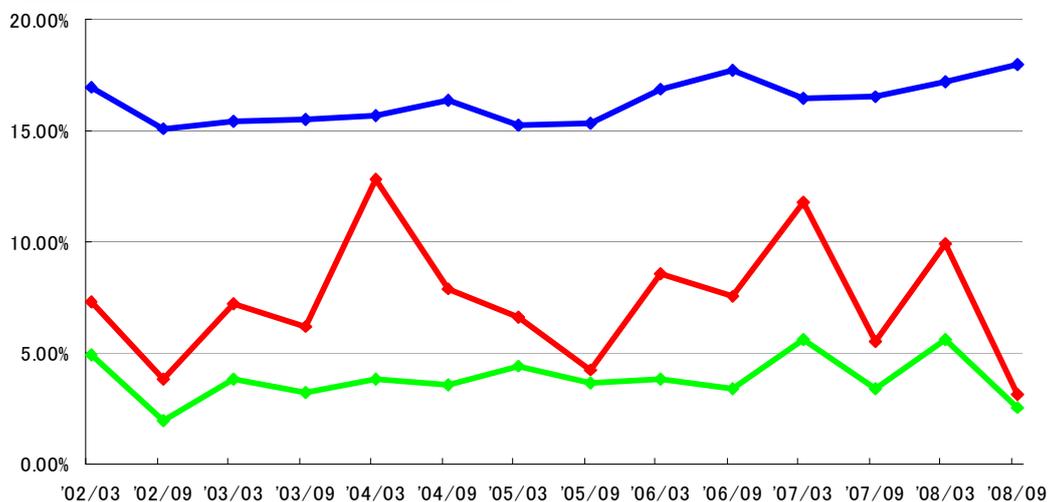


◆ 修繕費(費用計上工事)   
 ◆ 資本的支出(資産計上工事)   
 ◆ 減価償却費

### 総資産額に占める割合



### 賃貸事業収益に占める割合



# 外部成長①(Deal Sources)



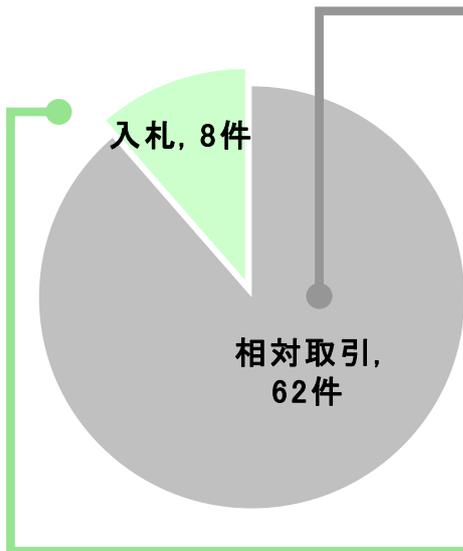
## Deal Sources

上場以降2008年9月30日までに取得した物件に係る取引件数全70件ベース

(既存物件の持分追加取得も1件として計算。既に売却済の物件の取得も全70件に含む。  
 なお、菱進銀座イーストライビル隣接の土地・建物の取得は含まない。)

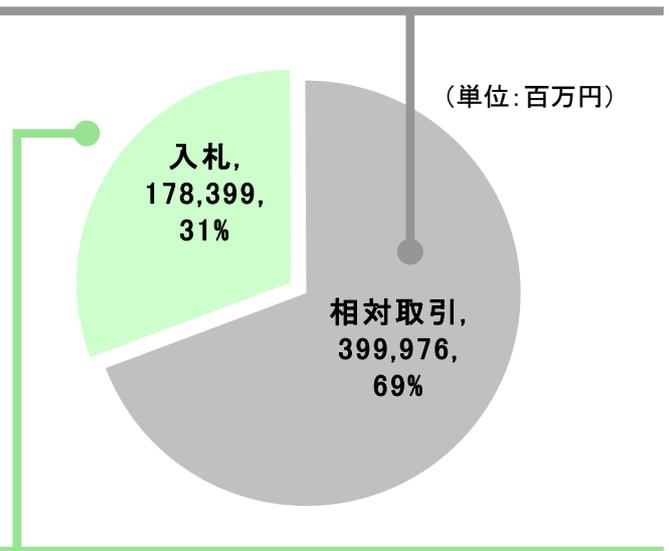
### 取引件数ベース

計 70件



### 取得価格ベース

計 578,375百万円



取引形態	件数	金額(億円)
相対取引	62件 (88.6%)	3,999 (69.2%)
スポンサー等からの取得	32件 (45.7%)	2,035 (35.2%)
スポンサーの紹介による取得	9件 (12.9%)	554 (9.6%)
上記以外の相対取引による取得	21件 (30.0%)	1,409 (24.4%)
入札	8件 (11.4%)	1,783 (30.8%)
スポンサー等からの取得	2件 (2.9%)	407 (7.0%)
スポンサーの紹介による取得	2件 (2.9%)	1,161 (20.1%)
上記以外の入札による取得	4件 (5.7%)	215 (3.7%)
合計	70件 (100.0%)	5,783 (100.0%)

- 入札での取得は70件中、8件
- 取得価格ベースで69%がスポンサー開発・保有物件を含む相対取引

パイプラインの強さ

### 相対取引の内訳

スポンサー等  
からの取得<sup>(注)1.</sup>

32件<sup>(注)2.</sup>

203,569百万円



三菱UFJ信託銀行  
本店ビル

スポンサー  
からの紹介

9件

55,412百万円



銀座三和ビル

その他

21件

140,995百万円



晴海センタービル

### 入札の内訳

スポンサー等  
からの取得

2件

40,700百万円



MMパークビル

スポンサー  
からの紹介

2件

116,155百万円



北の丸スクエア

その他

4件

21,543百万円



有楽町電気ビルヂング

- (注)1. スポンサー等からの取得には、スポンサーからの取得のほか、スポンサーが50%以上出資するSPC(SPC保有の信託受益権の信託財産である不動産の取得を含む)を含む。
- (注)2. 「さいたま浦和ビルディング」及び「金沢パークビル」の持分追加取得時において、それぞれスポンサー他1社から持分を追加取得しているが、件数については同日付けにてスポンサー等から取得した持分とあわせて1件の取引として計算。

## 外部成長②(物件の取得検討状況)



### 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

### 物件情報の推移

#### 2007年度

地域	第12期(2007年度上期)							第13期(2007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	14	14	20	14	7	7	76	10	21	11	7	19	8	76	152	68.8%
地方都市	14	6	8	2	6	2	38	7	7	6	6	4	1	31	69	31.2%
総計	28	20	28	16	13	9	114	17	28	17	13	23	9	107	221	100.0%

#### 2008年度

地域	第14期(2008年度上期)							第15期(2008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	32	8	12	20	11	13	96								96	73.8%
地方都市	3	3	5	15	5	3	34								34	26.2%
総計	35	11	17	35	16	16	130								130	100.0%

物件情報は増加傾向

継続調査中の物件は複数物件で500億円(何れも詳細調査中)

### 3. 業績予想

# 実績及び予想損益



(単位: 百万円(単位記載項目を除く))

決算期	第13期		第14期		第15期		第16期	
	('08/03月期)		('08/09月期)		('09/03月期)		('09/09月期)	
実績/予想	実績	→ 増減 →	実績	→ 増減 →	予想	→ 増減 →	予想	
期末物件数	53棟		54棟		54棟		54棟	
運用日数	183日		183日		182日		183日	
営業収益	25,743	△5,937	19,805	+474	20,280	+300	20,580	
賃貸事業収益	17,807	+1,997	19,805	+474	20,280	+300	20,580	
不動産等譲渡益	-		-		-		-	
受取配当金	7,935	△7,935	-		-		-	
営業費用	11,524	△1,526	9,998	+631	10,630	+470	11,100	
賃貸事業費用(減価償却費除く)	5,609	+22	5,632	+467	6,100	+500	6,600	
減価償却費	3,068	+492	3,560	+169	3,730	△10	3,720	
販売費及び一般管理費	2,846	△2,041	805	△15	790	△10	780	
(内、資産運用報酬(*1))	(2,574)	(△2,042)	(531)	(△11)	(520)	(△10)	(510)	
NOI(*2)	12,197	+1,975	14,173	△3	14,170	△190	13,980	
賃貸事業損益(*2)	9,129	+1,483	10,612	△172	10,440	△190	10,250	
営業総利益	17,065	△6,452	10,612	△172	10,440	△190	10,250	
営業利益	14,218	△4,411	9,807	△167	9,640	△170	9,470	
営業外損益	△1,272	△85	△1,357	△132	△1,490	△80	△1,570	
(内、支払利息)	(△1,212)	(△166)	(△1,378)	(△121)	(△1,500)	(△90)	(△1,590)	
経常利益	12,946	△4,496	8,449	△299	8,150	△250	7,900	
当期純利益	12,945	△4,496	8,448	△298	8,150	△250	7,900	
発行済投資口数	443,000口		443,000口		443,000口		443,000口	
1口当たり分配金	29,223円	△10,151円	19,072円	△662円	18,410円	△580円	17,830円	
期末入居率	95.9%	+0.2%	96.1%	△1.0%	95.1%			

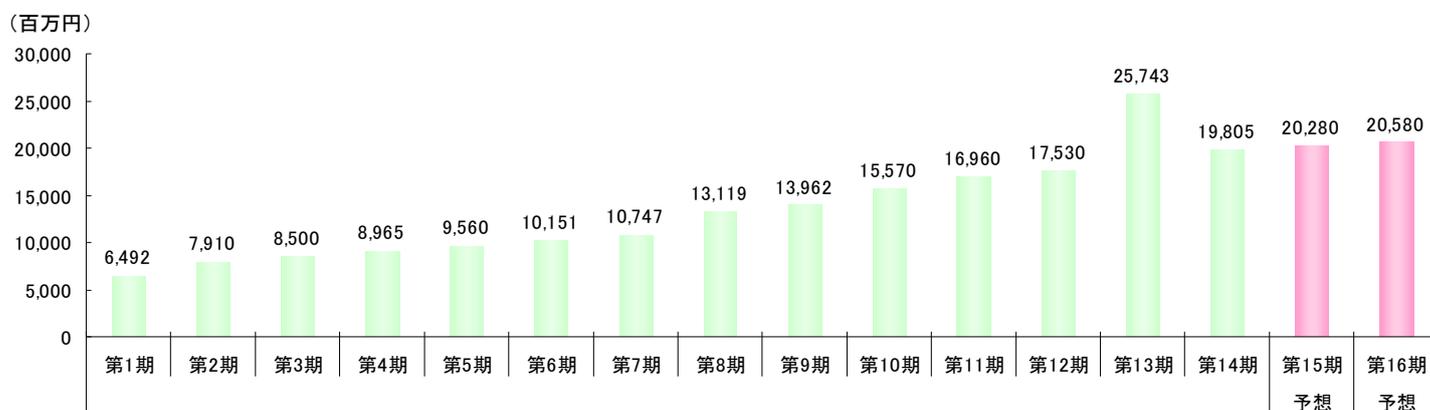
\*1 期間報酬及びインセンティブ報酬

\*2 不動産等譲渡損益、受取配当金を除く

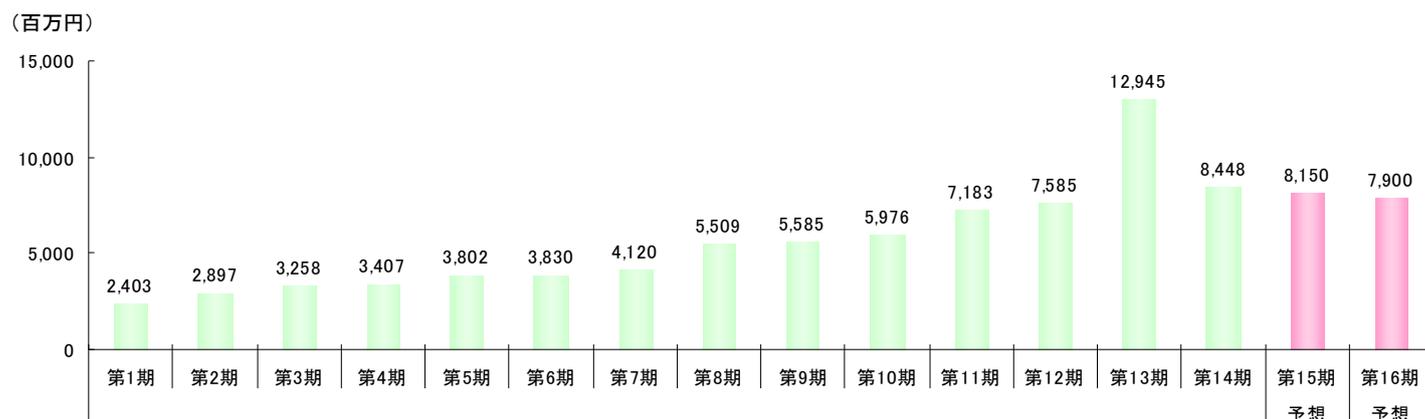
< 賃貸事業費用(減価償却費除く)の増減要因 >

- 第14期→第15期: 第14期取得物件(新藤田ビル)の通期稼働による増加  
修繕費の増加 等
- 第15期→第16期: 2008年取得物件の固定資産税発生  
季節要因による水道光熱費の増加  
修繕費の増加 等

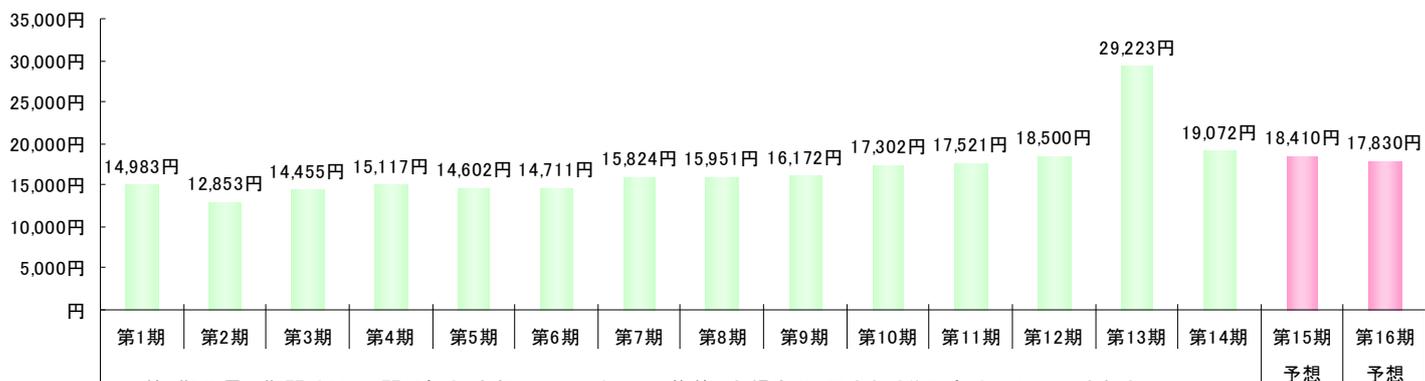
## 営業収益



## 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)ペースに換算した場合の1口当たり分配金は、13,433円となる。

# 第15期想定貸借対照表



(単位:百万円)

科目	第14期末 (08/09月末)	第15期末 (09/03月末)	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	15,069	17,599	2,530	
その他流動資産	319	412	93	
流動資産合計	15,389	18,011	2,622	
固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	194,209	195,313	1,104	資本的支出による増加
構築物(信託物件含む)	2,223	2,236	13	
機械装置他(信託物件含む)	2,893	2,909	16	
土地(信託物件含む)	351,928	351,928	—	
減価償却累計額	△ 27,392	△ 31,131	△ 3,739	
有形固定資産合計	523,862	521,255	△ 2,607	
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	42	42	—	
投資その他の資産	45	45	—	
固定資産合計	527,427	524,819	△ 2,608	
繰延資産				
投資法人債発行費	103	92	△ 11	
繰延資産合計	103	92	△ 11	
資産合計	542,920	542,922	2	

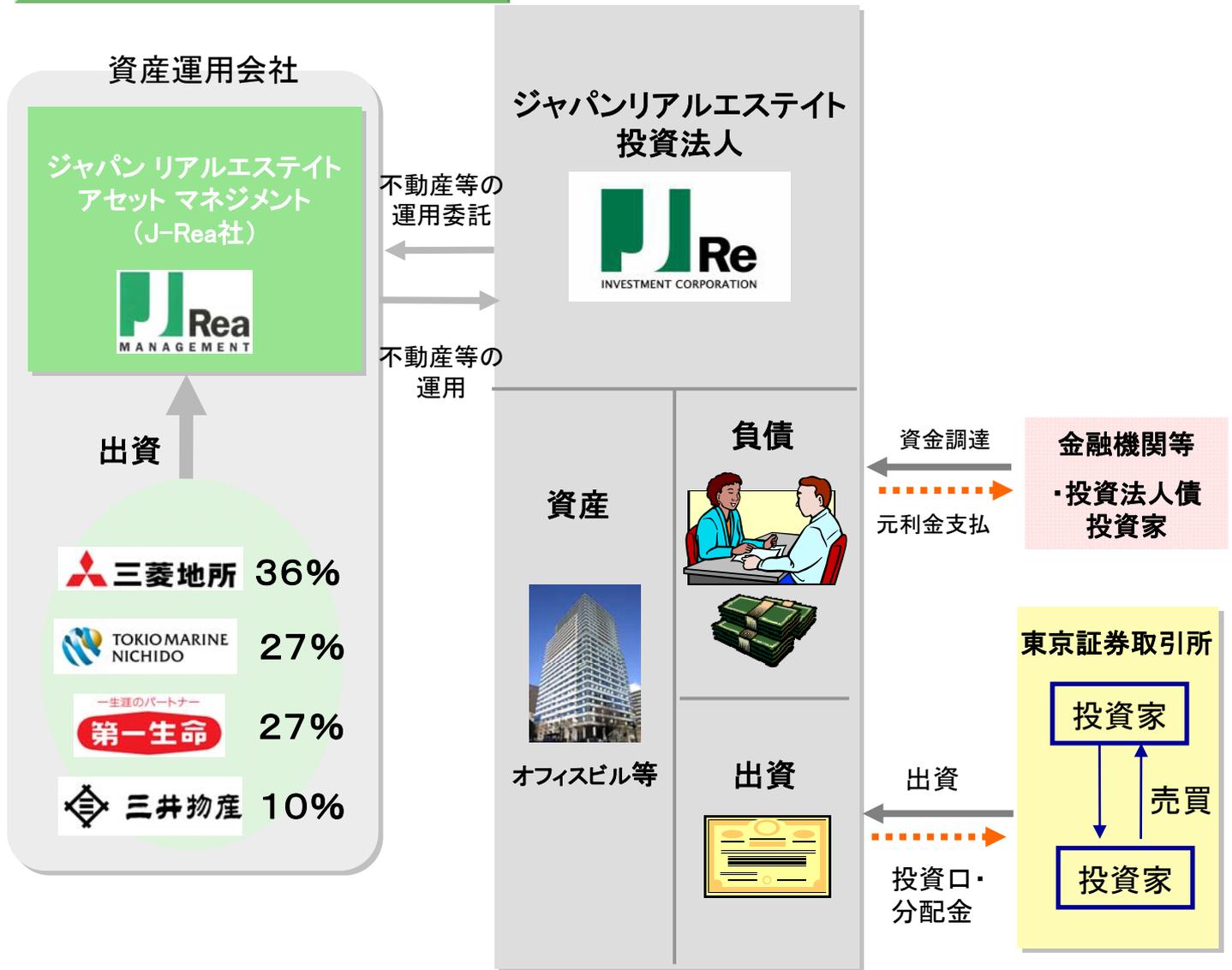
(単位:百万円)

科目	第14期末 (08/09月末)	第15期末 (09/03月末)	増減	増減の要因
<b>負債の部</b>				
<b>流動負債</b>				
短期借入金	28,000	28,000	—	
1年以内返済予定長期借入金	7,000	12,000	5,000	返済期日までの日数経過による増加
1年以内償還予定投資法人債	—	—	—	
前受金	2,260	2,400	140	
その他流動負債	2,142	2,300	158	
<b>流動負債合計</b>	<b>39,402</b>	<b>44,700</b>	<b>5,298</b>	
<b>固定負債</b>				
投資法人債	45,000	45,000	—	
長期借入金	119,500	114,500	△ 5,000	返済期日までの日数経過による減少
預り敷金、保証金	32,966	32,966	—	
その他固定負債	—	—	—	
<b>固定負債合計</b>	<b>197,466</b>	<b>192,466</b>	<b>△ 5,000</b>	
<b>負債合計</b>	<b>236,869</b>	<b>237,166</b>	<b>297</b>	
<b>純資産の部</b>				
出資総額	297,601	297,601	—	
当期未処分利益	8,448	8,155	△ 293	
<b>純資産合計</b>	<b>306,050</b>	<b>305,756</b>	<b>△ 294</b>	
<b>負債・純資産合計</b>	<b>542,920</b>	<b>542,922</b>	<b>2</b>	

## MEMO

## 4. Appendix

## スキーム図



### ポイント

- 不動産等の資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
- 導管性要件(\*)を満たせば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% 等

## JREの主な特色

(2008.11.20現在)

### ① 業態・系列を超えたスポンサー4社のバックアップ



#### <4社からのサポート>

- ・物件取得にかかるサポート(物件売却・売却物件情報の提供等)
- ・物件の運営・管理にかかるサポート(テナント誘致・物件管理ノウハウの提供等)
- ・人的サポート(経験を積んだプロフェッショナルを出向派遣)

#### <利益相反防止機能>

4社の相互監視により、特定のスポンサーの意向に左右されない利益相反防止機能を保有

### ② オフィスビル特化型の大型投資法人

(54物件、取得価格合計5,429億円)

\* 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。

### ③ トラックレコード

日本で**最初に上場したJ-REIT**として14回の安定的な決算実績

### ④ 健全な財務体質

- ・保守的な総資産有利子負債比率(巡航速度で30%台)
- ・J-REITセクターで**最高水準の格付け**  
(S&P AA-, Moody's Aa3、R&I AA)

## 投資法人のコンプライアンス基本方針

JREは、事業活動にかかわる法令その他の規範を厳格に遵守することを、コンプライアンスの基本方針としています。投資法人の行う意思決定において法令その他の規範を遵守することに加え、外部委託先に対しても同様の視点で管理・監督を行っています。

## 資産運用会社のコンプライアンス基本方針

- ① 当社は、コンプライアンスの不徹底が当社の経営基盤を揺るがしうることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付けています。
- ② 当社は、資産運用業務を担う会社として、社会的に求められる当社業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、当社業務の価値を質的・量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組みます。
- ③ 当社は、三菱地所株式会社、東京海上日動火災保険株式会社、第一生命保険相互会社、三井物産株式会社という我が国を代表する不動産、金融、リスクマネジメントのプロフェッショナルが業態を超えて共同で運営する不動産ファンドの資産運用会社であり、各企業の枢要な一員として、高度なコンプライアンス体制を推進します。
- ④ 当社は、コンプライアンス活動を展開することにより、投資者からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立します。



## コンプライアンス推進体制

資産運用会社におけるコンプライアンス体制は以下のとおりです。

### 取締役会

コンプライアンス推進に関する基本事項を決定

<具体的役割>

- ・コンプライアンスに関する重要な社内規程類の制定・改廃
- ・年間コンプライアンスプログラムの承認 等

### コンプライアンス部

コンプライアンス全般の企画・立案・推進を行う

<具体的役割>

- ・コンプライアンスに関する重要な社内規程類の起案
- ・コンプライアンス遵守状況の情報収集並びに各部との情報交換
- ・コンプライアンス責任者及び役職員の指導・研修
- ・個別案件に関するコンプライアンス上の問題の有無等についての調査 等

### 各部コンプライアンス 責任者

各部のコンプライアンスの主管者として、コンプライアンスの推進にあたる

<具体的役割>

- ・法令の制定・改廃等の情報をコンプライアンス部の窓口となり周知徹底
- ・各部のコンプライアンス遵守状況を把握しコンプライアンス上疑義がある場合はコンプライアンス部に報告・協議
- ・コンプライアンスに関し重要な事項が発生した場合に、直ちにコンプライアンス部に報告 等

- 資産運用会社内における法務面での専門性を補完する目的で、専門分野を勘案し、3つの法律事務所を顧問弁護士としており、内容に応じて適宜相談を行っています。
- また、コンプライアンス態勢強化等を目的として、外部専門家との間で、内部統制の充実・強化に係る助言契約を締結しています。

資産運用会社のコンプライアンス体制は、「取締役会」・「コンプライアンス部」を中心に運営されています。

またその推進活動は、「各部におけるコンプライアンス責任者」が中心となって展開されますが、コンプライアンスの担い手は、言うまでもなく役職員一人ひとりであり、資産運用会社の役職員は、担当業務を遂行するにあたり、常にコンプライアンス意識を有し、一人ひとりが、法令やルールを守る高い倫理観と厳しい自己規律のもとに日常の職務を遂行するよう努めています！

# 上場以降の実績及び今後の予想

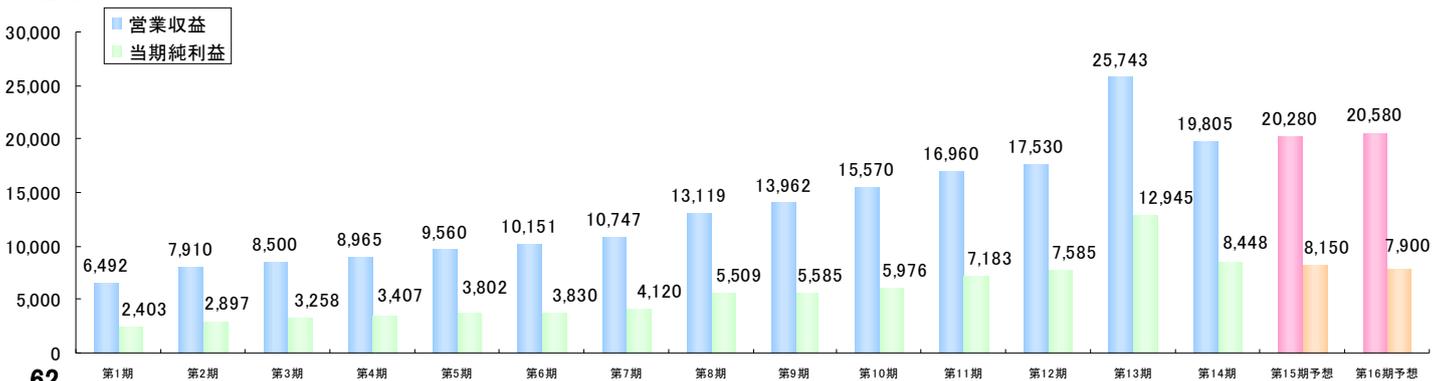


## 上場以降の実績及び今後の予想

\* 物件数及び物件取得価格合計において、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。

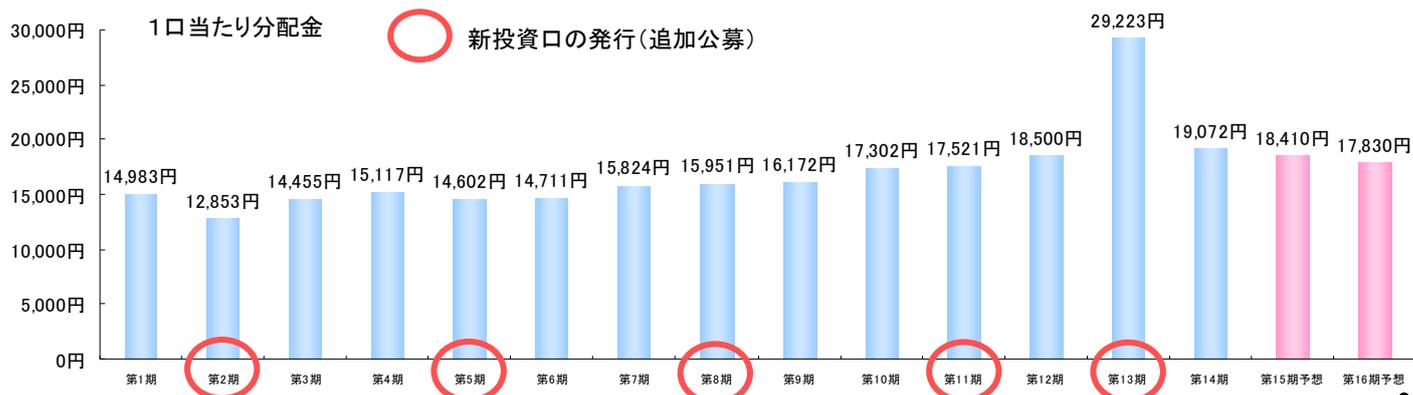
	第1期 (‘02/03月期) '01/05~'02/03	第2期 (‘02/09月期) '02/04~'02/09	第3期 (‘03/03月期) '02/10~'03/03	第4期 (‘03/09月期) '03/04~'03/09	第5期 (‘04/03月期) '03/10~'04/03	第6期 (‘04/09月期) '04/04~'04/09	第7期 (‘05/03月期) '04/10~'05/03	第8期 (‘05/09月期) '05/04~'05/09
営業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119
(前期比)	—	(+21.8%)	(+7.5%)	(+5.5%)	(+6.6%)	(+6.2%)	(+5.9%)	(+22.1%)
賃貸事業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119
(前期比)	—	(+21.8%)	(+7.5%)	(+5.5%)	(+6.6%)	(+6.2%)	(+5.9%)	(+22.1%)
不動産等譲渡益	—	—	—	—	—	—	—	—
受取配当金	—	—	—	—	—	—	—	—
営業利益	2,961	3,386	3,687	3,898	4,341	4,358	4,701	6,226
(前期比)	—	(+14.4%)	(+8.9%)	(+5.7%)	(+11.4%)	(+0.4%)	(+7.9%)	(+32.4%)
経常利益	2,405	2,898	3,259	3,408	3,803	3,831	4,121	5,510
(前期比)	—	(+20.5%)	(+12.5%)	(+4.6%)	(+11.6%)	(+0.7%)	(+7.6%)	(+33.7%)
当期純利益	2,403	2,897	3,258	3,407	3,802	3,830	4,120	5,509
(前期比)	—	(+20.5%)	(+12.5%)	(+4.6%)	(+11.6%)	(+0.7%)	(+7.6%)	(+33.7%)
発行済投資口数	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口当たり配当金	14,983円	12,853円	14,455円	15,117円	14,602円	14,711円	15,824円	15,951円
総資産額	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968
純資産額	83,663	115,049	115,410	115,559	137,250	137,279	137,569	206,982
1口当たり純資産額	521,591円	510,424円	512,026円	512,688円	527,077円	527,185円	528,299円	599,254円
負債合計	78,146	70,347	84,611	94,021	107,272	120,093	184,789	148,985
有利子負債額	64,000	54,000	66,800	76,000	87,000	99,000	159,000	122,000
総資産有利子負債比率	39.6%	29.1%	33.4%	36.3%	35.6%	38.5%	49.3%	34.3%
期末投資口価格	530,000円	511,000円	592,000円	648,000円	830,000円	875,000円	875,000円	915,000円
時価総額	85,012	115,179	133,436	146,059	216,132	227,850	227,850	316,041
物件数	24棟	27棟	30棟	32棟	36棟	39棟	46棟	50棟
物件取得価格合計	144,697	164,277	183,542	192,607	218,437	239,827	290,510	326,560
賃貸可能面積	201,884㎡	215,928㎡	236,693㎡	246,062㎡	273,157㎡	293,105㎡	336,026㎡	364,610㎡
入居率	94.0%	95.3%	94.4%	95.1%	94.8%	93.6%	97.6%	98.6%
新投資口発行の概要								
発行新投資口数	—	65,000口	—	—	35,000口	—	—	85,000口
発行価格	—	490,980円	—	—	629,000円	—	—	826,000円
発行価格の総額	—	31,913	—	—	22,015	—	—	70,210
発行価額	—	475,268円	—	—	608,456円	—	—	800,288円
発行価額の総額	—	30,892	—	—	21,295	—	—	68,024
払込日	—	2002/5/7	—	—	2003/10/24	—	—	2005/4/26

(単位:百万円)



(単位:百万円(単位記載項目を除く))

第9期 (‘06/03月期) ‘05/10~‘06/03	第10期 (‘06/09月期) ‘06/04~‘06/09	第11期 (‘07/03月期) ‘06/10~‘07/03	第12期 (‘07/09月期) ‘07/04~‘07/09	第13期 (‘08/03月期) ‘07/10~‘08/03	第14期 (‘08/09月期) ‘08/04~‘08/09	第15期予想 (‘09/03月期) ‘08/10~‘09/03	第16期予想 (‘09/09月期) ‘09/04~‘09/09	
13,962 (+6.4%)	15,570 (+11.5%)	16,960 (+8.9%)	17,530 (+3.4%)	25,743 (+46.9%)	19,805 (-23.1%)	20,280 (+2.4%)	20,580 (+1.5%)	営業収益 (前期比)
13,962 (+6.4%)	15,169 (+8.6%)	16,500 (+8.8%)	17,132 (+3.8%)	17,807 (+3.9%)	19,805 (+11.2%)	20,280 (+2.4%)	20,580 (+1.5%)	貸貸事業収益 (前期比)
—	400	459	397	—	—	—	—	不動産等譲渡益
—	—	—	—	7,935	—	—	—	受取配当金
6,319 (+1.5%)	7,041 (+11.4%)	8,304 (+17.9%)	8,739 (+5.2%)	14,218 (+62.7%)	9,807 (-31.0%)	9,640 (-1.7%)	9,470 (-1.8%)	営業利益 (前期比)
5,586 (+1.4%)	5,977 (+7.0%)	7,184 (+20.2%)	7,586 (+5.6%)	12,946 (+70.7%)	8,449 (-34.7%)	8,150 (-3.5%)	7,900 (-3.1%)	経常利益 (前期比)
5,585 (+1.4%)	5,976 (+7.0%)	7,183 (+20.2%)	7,585 (+5.6%)	12,945 (+70.7%)	8,448 (-34.7%)	8,150 (-3.5%)	7,900 (-3.1%)	当期純利益 (前期比)
345,400口	345,400口	410,000口	410,000口	443,000口	443,000口	443,000口	443,000口	発行済投資口数
16,172円	17,302円	17,521円	18,500円	29,223円	19,072円	18,410円	17,830円	1口当たり配当金
433,552	441,163	443,973	449,643	527,537	542,920	—	—	総資産額
207,058	207,449	271,867	272,269	310,547	306,050	—	—	純資産額
599,475円	600,605円	663,091円	664,071円	701,009円	690,858円	—	—	1口当たり純資産額
226,493	233,714	172,105	177,374	216,990	236,869	—	—	負債合計
196,500	202,500	140,000	144,500	177,500	199,500	—	—	有利子負債額
45.3%	45.9%	31.5%	32.1%	33.6%	36.7%	—	—	総資産有利子負債比率
1,020,000円	1,000,000円	1,560,000円	1,380,000円	1,160,000円	836,000円	—	—	期末投資口価格
352,308	345,400	639,600	565,800	513,880	370,348	—	—	時価総額
52棟	49棟	50棟	50棟	53棟	54棟	54棟	54棟	物件数
412,766	418,693	441,276	446,940	518,969	542,969	542,969	542,969	物件取得価格合計
400,090㎡	396,173㎡	397,928㎡	406,605㎡	479,877㎡	508,296㎡	508,317㎡	508,346㎡	賃貸可能面積
98.7%	98.2%	97.8%	98.7%	95.9%	96.1%	95.1%	—	入居率
—	—	—	—	—	—	—	—	新投資口発行の概要
—	—	64,600口	—	33,000口	—	—	—	発行新投資口数
—	—	1,009,400円	—	1,029,000円	—	—	—	発行価格
—	—	65,207	—	33,957	—	—	—	発行価格の総額
—	—	978,500円	—	997,500円	—	—	—	発行価額
—	—	63,211	—	32,917	—	—	—	発行価額の総額
—	—	2006/10/24	—	2008/3/12	—	—	—	払込日



# 資産運用会社への報酬体系



## 資産運用会社への報酬体系

(2008年9月30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

→新報酬料率(引き下げ)

(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	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第4期以降平均(*4)	
	02/03期	02/09期	03/03期	03/09期	04/03期	04/09期	05/03期	05/09期	06/03期	06/09期	07/03期	07/09期	08/03期	08/09期	1期当たり	1年当たり
期間報酬(*1)	389	382	408	312	325	330	342	392	410	422	452	476	713	531	428	856
インセンティブ報酬(*1)	0	0	24	80	0	32	134	0	160	230	0	185	1,860	0	244	488
取得報酬(*2)	649	88	185	90	192	213	464	180	475	33	134	71	386	78	211	422
譲渡報酬(*3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	154	8	0	0	16	33
報酬合計	1,038	470	617	484	518	576	941	573	1,046	707	741	741	2,960	609	900	1,800

期末総資産	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537	542,920	384,417	
期中物件取得額	144,697	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	35,893	71,787
期中物件譲渡額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,003	41,900	1,770	0	0	4,606	9,213

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%	0.10%	0.10%	0.11%	0.14%	0.10%	0.11%	0.22%
インセンティブ報酬/期末総資産	—	—	0.01%	0.04%	—	0.01%	0.04%	—	0.04%	0.05%	—	0.04%	0.35%	—	0.06%	0.13%
取得報酬/期中物件取得額	0.45%	0.45%	0.96%	1.00%	0.75%	1.00%	0.92%	0.50%	0.55%	0.26%	0.27%	1.00%	0.54%	0.33%	0.59%	0.59%
譲渡報酬/期中物件譲渡額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.29%	0.37%	0.50%	—	—	0.36%	0.36%
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%	0.16%	0.17%	0.16%	0.56%	0.11%	0.23%	0.47%

(注)資産運用報酬の会計処理

\*1 費用計上(販売費及び一般管理費)

\*2 資産計上

\*3 費用計上(譲渡費用として不動産等譲渡損益に反映)

\*4 総資産は期末時点の単純平均

MEMO

# 主要物件と主要テナント



(2008年9月30日現在)

## 北の丸スクエア(東京都千代田区)



- 取得日 2006年2月24日
- 取得価格 81,555,500千円
- 面積 土地: 5,821.03m<sup>2</sup>  
建物: 57,279.20m<sup>2</sup>
- 建築時期 2006年1月
- 主なテナント 萬有製薬株式会社  
株式会社ファーストリテイリング

## 二番町ガーデン(東京都千代田区)



- 取得日 2005年4月1日
- 取得価格 14,700,000千円
- 面積 土地: 11,003.87m<sup>2</sup>  
建物: 57,031.06m<sup>2</sup>  
(建物所有割合: 31.345%)
- 建築時期 2004年4月
- 主なテナント 株式会社セブン&アイ・ホールディングス

## 三菱UFJ信託銀行本店ビル(東京都千代田区)



- 取得日 2007年3月28日
- 取得価格 44,700,000千円
- 面積 土地: 8,100.39m<sup>2</sup>  
建物: 108,171.67m<sup>2</sup>  
(建物所有割合: 19.38402%)
- 建築時期 2003年2月
- 主なテナント 三菱UFJ信託銀行株式会社

## 渋谷クロスタワー(東京都渋谷区)



- 取得日 2001年11月30日
- 取得価格 34,600,000千円
- 面積 土地: 5,153.45m<sup>2</sup>  
建物: 61,862.33m<sup>2</sup>
- 建築時期 1976年4月
- 主なテナント アマゾンジャパン株式会社

### MMパークビル(神奈川県横浜市)



- 取得日 2008年3月24日
- 取得価格 37,400,000千円
- 面積 土地: 6,825.77㎡  
建物: 49,037.51㎡
- 建築時期 2007年12月
- 主なテナント 日揮株式会社

### 名古屋広小路ビルヂング(愛知県名古屋市)



- 取得日 2001年9月10日
- 取得価格 14,533,000千円
- 面積 土地: 4,095.81㎡  
建物: 33,377.73㎡
- 建築時期 1987年5月
- 主なテナント TOTO株式会社  
新光証券株式会社

### 御堂筋ダイワビル(大阪府大阪市)



- 取得日 2001年9月25日 /  
2002年2月28日
- 取得価格 14,314,000千円
- 面積 土地: 3,044.65㎡  
建物: 31,213.27㎡
- 建築時期 1991年9月
- 主なテナント カシオ計算機株式会社  
TOTO株式会社

### NHK広島放送センタービル(広島県広島市)



- 取得日 2004年3月25日 /  
2008年3月3日
- 取得価格 2,770,000千円
- 面積 土地: 3,296.46㎡  
建物: 35,217.28㎡  
(建物所有割合: 48.753%)
- 建築時期 1994年8月
- 主なテナント 株式会社エネルギー・コミュニケーションズ  
アステラス製薬株式会社

# 賃貸収支(第13期各ビル賃貸収支)



(単位:百万円)

物件名称	損益状況(2007年10月1日~2008年3月31日)										② 賃貸事業 損益	③ NOI (①+②)	④ 資本的 支出	NCF (③-④)
	賃貸事業 収益	賃貸事業費用								減価償却費 (①)				
		管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	その他費用							
こころからの元氣プラザ	224	75	12	16	17	0	5	20	2	149	169	-	169	
北の丸スクエア	1,933	752	136	71	89	2	4	447	-	1,181	1,629	9	1,619	
MD神田ビル	353	99	17	16	21	0	0	42	-	253	296	0	295	
神田橋パークビルディング	185	58	1	-	16	0	14	25	-	127	152	0	152	
二番町ガーデン	492	241	58	26	49	0	1	104	-	251	356	-	356	
三菱UFJ信託銀行本店ビル	996	245	51	60	0	1	1	121	8	751	873	4	868	
ビュレックス麹町	162	83	-	-	15	0	0	66	-	78	145	-	145	
山王ランドビル	1,047	429	117	58	85	1	92	73	-	618	691	77	614	
有楽町電気ビルディング	304	122	35	22	33	0	9	20	-	182	202	75	126	
小伝馬町新日本橋ビルディング	164	108	17	8	12	0	40	24	2	56	80	3	77	
ビュレックス京橋	150	51	-	-	12	0	1	37	-	98	136	-	136	
銀座三和ビル	394	118	30	21	41	0	6	17	-	276	293	3	289	
菱進銀座イーストミラービル	140	70	9	10	9	0	0	39	-	70	109	0	108	
晴海センタービル	428	240	43	18	0	0	-	175	1	188	363	-	363	
青山クリスタルビル	262	89	14	14	23	0	5	29	-	173	202	3	199	
芝二丁目大門ビルディング	327	129	39	25	35	0	7	21	0	198	219	7	212	
コスモ金杉橋ビル	138	58	13	9	12	0	2	20	-	80	100	1	99	
新和ビルディング	266	127	30	15	19	0	35	25	-	138	164	3	160	
東京オペラシティビル	527	352	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	175	非開示	6	非開示	
高輪台ビルディング	119	62	12	11	12	0	11	14	0	57	71	26	45	
東五反田1丁目ビル	220	93	14	18	13	0	-	46	-	126	173	-	173	
大森駅東口ビルディング	254	115	27	20	24	0	18	23	0	139	162	25	137	
日本ブランドウィックビル	334	145	37	23	25	0	27	31	-	188	220	158	61	
代々木1丁目ビル	414	145	22	20	23	0	0	77	-	269	347	4	343	
ダヴィンチ原宿	203	82	10	10	12	0	36	11	-	120	132	92	40	
神宮前メディアスクエアビル	370	152	29	26	28	0	13	53	-	218	271	0	270	
渋谷クロスタワー	1,425	1,077	189	124	126	3	297	280	55	348	628	413	215	
恵比寿ネオナート	155	74	15	5	10	0	2	39	-	81	120	-	120	
ハーモニータワー	457	244	102	-	47	1	9	84	-	213	297	-	297	
大塚東池袋ビルディング	179	80	17	16	13	0	11	22	0	98	121	98	22	
池袋二丁目ビルディング	76	29	8	6	5	0	2	6	-	46	52	-	52	
池袋YSビル	216	84	17	16	14	0	4	31	-	131	163	14	148	
八王子ファーストスクエア	179	94	33	-	16	0	3	40	-	84	125	0	125	
さいたま浦和ビルディング	130	82	18	8	9	0	35	10	-	47	58	-	58	
MMパークビル	36	60	5	-	-	0	-	55	0	-24	30	-	30	
川崎砂子ビルディング	157	74	24	13	13	0	2	18	0	82	101	0	100	
武蔵小杉STMビル	5	7	1	-	-	0	-	5	-	-1	4	-	4	
8・3スクエア北ビル	317	162	29	52	0	0	-	79	-	155	235	0	234	
定禅寺パークビル	72	44	9	9	6	0	4	13	-	28	41	14	26	
仙台北町ホンマビルディング	171	90	17	16	15	0	11	29	0	80	110	12	97	
金沢パークビル	541	387	107	63	69	2	60	84	0	153	237	8	229	
錦パークビル	294	208	47	20	21	0	41	70	6	86	156	-	156	
広小路栄ビルディング	102	62	18	13	11	0	7	10	0	40	51	53	-2	
名古屋広小路ビルディング	735	351	94	63	59	1	64	66	0	384	451	430	20	
名古屋御園ビル	97	70	12	7	6	0	9	34	-	27	61	0	60	
京都四条河原町ビル	136	86	20	12	11	0	14	27	0	50	77	25	51	
塚筋本町ビル	265	177	45	26	39	0	17	46	-	88	135	9	126	
御堂筋ダイワビル	678	308	65	43	79	1	19	98	0	370	468	82	385	
リットシティビル	297	155	36	23	16	1	5	71	0	142	214	1	212	
NHK広島放送センタービル	166	119	42	15	14	0	6	24	16	46	70	-	70	
東晴天神ビルディング	93	56	14	8	9	0	3	19	-	37	57	36	21	
天神クリスタルビル	216	163	28	17	21	0	14	81	-	52	134	51	82	
日之出天神ビルディング	176	71	21	15	15	0	1	16	-	105	122	7	115	
合計	17,807	8,678	1,925	1,201	1,338	37	991	3,068	114	9,129	12,197	1,769	10,428	

\* 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。

68 \* 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。)

# 賃貸収支(第14期各ビル賃貸収支)



(単位:百万円)

物件名称	損益状況(2008年4月1日～2008年9月30日)										② 賃貸事業 損益	③ NOI (①+②)	④ 資本的 支出	NCF (③-④)	
	賃貸事業 収益	賃貸事業費用													
		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							
こころとからだの元氣プラザ	222	73	13	15	17	0	2	20	2	149	170	-	170		
北の丸スクエア	1,906	756	134	73	87	2	6	447	4	1,149	1,597	-	1,597		
MD 神田ビル	221	97	16	14	21	0	1	42	-	123	166	1	164		
神田橋パークビルディング	182	45	1	-	16	0	2	25	-	136	162	0	161		
二番町ガーデン	488	242	57	27	50	0	1	104	-	245	350	2	347		
三菱UFJ 信託銀行本店ビル	990	348	50	61	99	1	5	122	7	642	764	1	762		
ビュレックス麹町	162	82	-	-	15	0	0	66	-	79	146	0	145		
山王グランドビル	1,053	403	110	60	85	1	71	74	-	650	724	4	719		
有楽町電気ビルディング	286	118	39	21	33	0	1	21	-	167	189	10	179		
小伝馬町新日本橋ビルディング	164	71	15	9	12	0	7	23	2	92	116	-	116		
ビュレックス京橋	150	51	-	-	12	0	1	37	-	98	136	-	136		
銀座三和ビル	394	111	31	22	41	0	3	12	0	283	295	4	290		
菱進銀座イーストミラービル	145	75	13	11	9	0	1	39	-	69	109	-	109		
晴海センタービル	777	437	72	51	48	1	0	263	-	339	602	-	602		
青山クリスタルビル	266	93	17	16	23	0	5	30	0	172	202	24	178		
芝二丁目大門ビルディング	340	132	41	32	35	0	1	21	0	207	228	-	228		
コスモ金杉橋ビル	144	58	14	10	12	0	0	19	-	86	106	1	104		
新和ビルディング	291	83	18	17	19	0	2	24	-	208	232	-	232		
東京オペラシティビル	531	344	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	187	非開示	37	非開示		
高輪台ビルディング	121	54	12	13	12	0	0	15	0	67	82	25	57		
東五反田1丁目ビル	222	98	15	21	13	0	0	46	0	123	169	2	167		
大森駅東口ビルディング	258	107	33	21	24	0	2	23	0	150	174	8	165		
日本ブランドウィックビル	333	147	37	25	25	0	22	35	-	185	220	10	210		
代々木1丁目ビル	416	145	21	22	23	0	0	78	-	270	348	-	348		
ダヴィンチ原宿	203	50	10	11	13	0	0	13	-	153	166	-	166		
神宮前メディアスクエアビル	498	146	22	29	29	0	11	53	-	352	405	-	405		
渋谷クロスタワー	1,537	871	180	138	126	3	127	291	4	665	957	221	736		
恵比寿ネオナート	156	73	15	6	10	0	1	39	-	83	122	1	121		
ハーモニータワー	458	203	61	-	47	1	9	84	-	254	339	-	339		
大塚東池袋ビルディング	190	85	21	18	13	0	7	25	0	104	129	104	25		
池袋二丁目ビルディング	76	29	8	7	5	0	2	6	0	46	53	-	53		
池袋YSビル	203	85	18	18	14	0	1	31	-	118	149	-	149		
八王子ファーストスクエア	269	130	51	-	16	0	8	54	-	139	193	3	189		
さいたま浦和ビルディング	136	52	17	9	9	0	3	10	-	84	95	10	84		
MMパークビル	1,081	528	77	114	0	2	0	334	-	553	887	3	883		
川崎砂子ビルディング	168	94	28	15	13	0	16	18	0	73	92	3	89		
武蔵小杉STMビル	162	60	21	1	0	0	1	35	-	101	137	1	135		
B・3スクエア北ビル	326	191	27	60	23	0	0	79	-	134	214	-	214		
定禅寺パークビル	69	41	10	9	6	0	2	13	-	27	41	14	26		
仙台東町ホンマビルディング	169	85	22	16	15	0	2	28	0	84	112	0	112		
金沢パークビル	509	334	103	64	69	2	10	84	-	174	258	19	239		
錦パークビル	295	212	46	22	21	0	45	70	6	83	153	4	148		
広小路栄ビルディング	116	56	15	15	11	0	1	11	0	59	71	1	70		
名古屋広小路ビルディング	740	360	97	69	59	1	58	73	0	380	453	9	444		
名古屋御園ビル	85	65	15	8	6	0	4	30	-	20	50	6	44		
京都四條河原町ビル	132	77	20	13	11	0	4	27	0	54	82	0	81		
新藤田ビル	132	75	19	-	0	0	0	54	-	57	112	0	111		
堺筋本町ビル	277	169	42	30	39	0	10	45	-	108	154	-	154		
御堂筋ダイワビル	682	301	72	48	79	1	7	91	0	381	472	75	397		
リットンシティビル	296	160	36	27	16	1	6	71	0	136	208	-	208		
NHK広島放送センタービル	274	180	61	30	14	0	8	38	26	93	132	1	130		
東晴天神ビルディング	93	54	14	9	9	0	2	19	-	38	58	0	57		
天神クリスタルビル	199	154	25	18	21	0	6	82	-	44	127	1	125		
日之出天神ビルディング	186	73	20	16	15	0	3	16	-	113	130	2	127		
合計	19,805	9,192	2,052	1,452	1,509	41	511	3,560	64	10,612	14,173	627	13,545		

# 物件データ①(第14期末入居率等)



地域区分	名称	取得日	追加取得日	建物 所有割合	賃貸 可能面積	賃貸面積	空室面積		入居率		テナント数	
							第14期末	第13期末比	第14期末	第13期末比		
東京23区	千代田区	元氣プラザ	'02/10/31	-	100.0%	4,791	4,791	0		100.0%		1
		北の丸スクエア	'06/02/24	-	100.0%	25,678	25,678	0		100.0%		5
		MD神田ビル	'02/05/31	-	100.0%	6,269	2,522	3,746	3,276	40.2%	-52.3%	1
		神田橋パークビル	'02/08/15	-	56.76%	3,687	3,224	463	463	87.4%	-12.6%	6
		二番町ガーデン	'05/04/01	-	31.345%	9,316	9,316	0		100.0%		1
		三菱UFJ信託ビル	'07/03/28	-	19.38402%	11,923	11,923	0		100.0%		10
		ビュレックス麹町	'05/07/29	-	100.0%	4,495	4,495	0		100.0%		1
		山王グランドビル	'05/01/31	'06/04/03	99.0%	20,865	20,544	320	301	98.5%	-1.4%	45
		有楽町電気ビル	'03/08/01	-	10.78%	4,694	4,081	613	613	86.9%	-13.1%	13
	中央区	小伝馬町ビル	'01/09/25	-	100.0%	3,897	3,726	170	170	95.6%	-4.4%	7
		ビュレックス京橋	'02/07/22	-	100.0%	4,279	4,279	0		100.0%		1
		銀座三和ビル	'05/03/10	-	70.95%	4,329	4,329	0		100.0%		11
		銀座EMビル	'05/03/15	-	100.0%	2,875	2,875	0		100.0%		8
		晴海センタービル	'07/12/18	-	100.0%	20,812	20,425	386		98.1%		7
	港区	青山クリスタル	'03/03/14	-	100.0%	4,898	4,898	0		100.0%		7
		芝二丁目大門ビル	'01/09/10	-	100.0%	9,631	9,631	0		100.0%		19
		コスモ金杉橋ビル	'01/09/25	-	100.0%	4,062	4,062	0		100.0%		9
	新宿区	新和ビル	'04/09/01	-	100.0%	6,197	6,197	0		100.0%		10
		オペラシティ	'05/09/13	-	8.368%	9,246	9,092	154	35	98.3%	-0.4%	103
	品川区	高輪台ビル	'01/09/25	-	100.0%	4,067	4,067	0		100.0%		1
		東五反田1丁目ビル	'04/11/01	-	100.0%	5,205	5,205	0		100.0%		4
	大田区	大森駅東口ビル	'01/09/10	-	100.0%	7,708	7,519	189	189	97.5%	-2.5%	18
	渋谷区	日本BWビル	'04/03/24	-	100.0%	7,356	7,356	0	-45	100.0%	0.6%	20
		代々木1丁目ビル	'04/04/01	-	100.0%	7,772	7,772	0		100.0%		7
		ダヴィンチ原宿	'02/11/22	-	100.0%	3,147	3,147	0		100.0%		5
		神宮前MSビル	'03/10/09	-	100.0%	5,558	5,075	482	482	91.3%	-8.7%	8
		渋谷クロスタワー	'01/11/30	-	100.0%	29,684	28,506	1,177	-493	96.0%	1.7%	57
恵比寿ネオナート	'03/11/14	'04/04/01	12.29939%	2,462	2,462	0		100.0%		3		
中野区	ハーモニータワー	'05/02/28	-	29.253305%	10,929	10,929	0		100.0%		18	
豊島区	大塚東池袋ビル	'01/09/25	-	100.0%	7,163	7,163	0	-903	100.0%	12.7%	8	
	池袋二丁目ビル	'01/09/25	-	100.0%	2,186	2,186	0		100.0%		9	
	池袋YSビル	'04/08/02	-	100.0%	5,797	5,797	0		100.0%		8	
その他都市	八王子市	八王子ファースト	'05/03/31	'08/03/19	80.4%	10,068	10,068	0	-316	100.0%	3.1%	43
		さいたま市	さいたま浦和ビル	'01/09/25	'01/10/11	100.0%	4,510	4,510	0	-135	100.0%	3.0%
	横浜市	MMパークビル	'08/03/24	-	100.0%	38,665	36,694	1,971	-9,263	94.9%	24.0%	25
	川崎市	川崎砂子ビル	'01/09/25	-	100.0%	6,831	6,831	0	-290	100.0%	4.3%	13
		武蔵小杉STMビル	'08/03/25	-	34.32%	5,394	5,394	0		100.0%		25
	札幌市	8・3スクエア	'07/06/01	-	100.0%	12,265	12,265	0	-187	100.0%	1.5%	8
	仙台市	定禅寺パークビル	'05/01/31	-	50.0%	2,518	2,518	0	-104	100.0%	4.1%	17
		仙台ホンマビル	'01/09/25	'06/06/28	100.0%	6,241	6,241	0	-252	100.0%	4.0%	19
	金沢市	金沢パークビル	'02/02/28	'03/03/03	89.0%	20,889	18,066	2,822	903	86.5%	-4.3%	68
	名古屋市	錦パークビル	'06/10/02	'06/11/01	57.04651%	8,056	8,056	0	-57	100.0%	0.7%	51
		広小路栄ビル	'06/09/22	-	100.0%	3,847	3,847	0		100.0%		14
		名古屋広小路ビル	'01/09/10	-	100.0%	21,635	21,635	0		100.0%		26
		名古屋御園ビル	'03/08/08	-	100.0%	3,470	3,113	356	356	89.7%	-10.3%	9
	京都市	京都河原町ビル	'01/12/20	-	100.0%	6,800	5,839	960	307	85.9%	-4.5%	30
	大阪市	新藤田ビル	'08/09/01	-	100.0%	28,414	24,702	3,712	-	86.9%	-	36
		堺筋本町ビル	'01/09/25	'03/12/26	100.0%	11,574	11,520	54		99.5%		16
		御堂筋ダイワビル	'01/09/25	'02/02/28	100.0%	20,450	20,275	174	174	99.1%	-0.9%	24
	岡山市	リットシティ	'06/02/01	-	27.7488%	9,965	9,511	454	287	95.4%	-2.9%	39
	広島市	NHK広島ビル	'04/03/25	'08/03/03	48.753%	9,860	9,860	0		100.0%		12
	福岡市	東晴天神ビル	'01/09/25	-	100.0%	4,000	3,524	475	400	88.1%	-10.0%	18
		天神クリスタル	'05/06/01	-	100.0%	5,991	4,886	1,104	667	81.6%	-11.1%	23
		日之出天神ビル	'01/09/10	-	74.4844%	5,852	5,721	130	-64	97.8%	1.1%	9
	東京23区					260,991	253,286	7,705	4,089	97.0%	-1.6%	431
	その他都市					247,304	235,086	12,218	-3,859	95.1%	2.4%	539
	ポータルフォリオ全体					508,296	488,372	19,924	229	96.1%	0.2%	970

\* 上記面積・入居率に住宅部分は含まない。第14期末(2008年9末)時点の住宅部分の賃貸可能面積及び入居率は、

北の丸スクエア 11,694㎡ 86.8%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、錦パークビル 954㎡ 78.8%。

\* テナント数に関して、同一テナントが複数の物件に入居している場合には複数テナントとして算出。

# 物件データ②(第15期末予想入居率等)



(面積:m<sup>2</sup>)

地域区分	名称	建物延床面積 (1棟全体の面積)	空室面積		入居率		不動産管理会社	
			第15期末	第14期末比	第15期末	第14期末比		
東京23区	千代田区	元氣プラザ	6,722.02	0		100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		北の丸スクエア	57,279.20	0		100.0%	三菱地所プロパティマネジメント	
		MD神田ビル	8,185.11	1,317	-2,428	79.0%	38.7%	物産不動産
		神田橋パークビル	9,370.25	463		87.4%		三菱地所
		二番町ガーデン	57,031.06	0		100.0%		第一ビルディング
		三菱UFJ信託ビル	108,171.67	0		100.0%		三菱地所
		ビュレックス麹町	6,526.64	0		100.0%		スペースデザイン
		山王グランドビル	33,875.95	390	69	98.1%	-0.3%	三菱地所
	中央区	有楽町電気ビル	70,287.65	188	-424	96.0%	9.1%	有電ビル管理
		小伝馬町ビル	5,822.88	0	-170	100.0%	4.4%	第一ビルディング
		ビュレックス京橋	5,470.54	0		100.0%		スペースデザイン
		銀座三和ビル	8,851.00	648	648	85.0%	-15.0%	三菱地所プロパティマネジメント
		銀座EMビル	4,104.71	0		100.0%		第一ビルディング
	港区	晴海センタービル	26,447.27	386		98.1%		三菱地所
		青山クリスタル	8,094.36	0		100.0%		ザイマックスアクセス
		芝二丁目大門ビル	16,235.10	0		100.0%		東京海上日動ファシリティーズ
	新宿区	コスモ金杉橋ビル	5,420.93	0		100.0%		第一ビルディング
		新和ビル	8,291.69	0		100.0%		東京海上日動ファシリティーズ
		オペラシティ	232,996.81	729	575	92.1%	-6.2%	東京オペラシティビル
	品川区	高輪台ビル	5,762.70	0		100.0%		相互住宅
		東五反田1丁目ビル	6,460.39	0		100.0%		相互住宅
	大田区	大森駅東口ビル	14,095.34	189		97.5%		東京海上日動ファシリティーズ
	渋谷区	日本BWビル	11,957.38	0		100.0%		三菱地所プロパティマネジメント
		代々木1丁目ビル	10,778.10	0		100.0%		東京海上日動ファシリティーズ
		ダヴィンチ原宿	4,359.20	0		100.0%		ザイマックスアクセス
		神宮前MSビル	9,420.42	482		91.3%		第一ビルディング
		渋谷クロスタワー	61,862.33	3,799	2,621	87.2%	-8.8%	三菱地所プロパティマネジメント
		恵比寿ネオナート	36,598.38	20	20	99.2%	-0.8%	東京海上日動ファシリティーズ
	中野区	ハーモニータワー	72,729.31	0		100.0%		三菱地所プロパティマネジメント
	豊島区	大塚東池袋ビル	9,531.28	0		100.0%		相互住宅
池袋二丁目ビル		3,157.51	0		100.0%		相互住宅	
池袋YSビル		7,464.64	0		100.0%		ザイマックスアクセス	
その他都市	八王子市	八王子ファースト	18,329.98	452	452	95.5%	-4.5%	相互住宅
	さいたま市	さいたま浦和ビル	6,258.59	89	89	98.0%	-2.0%	第一ビルディング
	横浜市	MMパークビル	49,037.51	1,971		94.9%		三菱地所
	川崎市	川崎砂子ビル	9,623.83	0		100.0%		相互住宅
		武蔵小杉STMビル	22,839.61	0		100.0%		相互住宅
	札幌市	8・3スクエア	16,096.97	0		100.0%		三菱地所
	仙台市	定禅寺パークビル	7,648.33	49	49	98.0%	-2.0%	三菱地所
		仙台ホンマビル	8,247.50	73	73	98.8%	-1.2%	第一ビルディング
	金沢市	金沢パークビル	43,481.20	3,058	235	85.4%	-1.1%	三菱地所
	名古屋市	錦パークビル	25,091.91	179	179	97.8%	-2.2%	三菱地所
		広小路栄ビル	6,445.08	0		100.0%		東京海上日動ファシリティーズ
		名古屋広小路ビル	33,377.73	1,095	1,095	94.9%	-5.1%	三菱地所プロパティマネジメント
		名古屋御園ビル	5,348.00	356		89.7%		東京海上日動ファシリティーズ
	京都市	京都河原町ビル	9,701.04	1,131	171	83.4%	-2.5%	ザイマックスアクセス
	大阪市	新藤田ビル	45,411.31	4,932	1,219	82.6%	-4.3%	三菱地所プロパティマネジメント
		堺筋本町ビル	17,145.59	993	939	91.4%	-8.1%	第一ビルディング
		御堂筋ダイワビル	31,213.27	284	109	98.6%	-0.5%	第一ビルディング
	岡山市	リットシティ	52,653.19	454		95.4%		有楽土地
	広島市	NHK広島ビル	35,217.28	0		100.0%		三菱地所
	福岡市	東晴天神ビル	5,588.57	475		88.1%		第一ビルディング
		天神クリスタル	10,432.04	806	-298	86.6%	5.1%	第一ビルディング
		日之出天神ビル	12,527.07	0	-130	100.0%	2.2%	東京海上日動ファシリティーズ
	東京23区			8,616	910	96.7%	-0.3%	
	その他都市			16,404	4,186	93.4%	-1.7%	
	ポートフォリオ全体			25,020	5,096	95.1%	-1.0%	

# 物件データ③(ビル分類)



## エリア別・ビル別フロア規模とPM会社数

赤字斜体は譲渡済物件

(2008年9月30日現在)

フロア規模 (基準階)	エリア別集計							棟数 取得価格 (比率)
	東京23区		首都圏 (東京23区除く)	その他都市			棟数	
	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	二番町ガーデン (1,117坪) 山王グランド (666坪) 晴海センター (648坪) 北の丸スクエア (568坪) 三菱UFJ信託 (537坪)	オペラシティ (653坪)	MMパーク (828坪) 武蔵小杉STM (619坪)			金沢パーク (625坪) リットシティ (550坪)	10棟 248,635百万円 (45.8%)	
300~450坪	<i>物件E</i> 有楽町電気 (398坪) 芝二丁目大門 (352坪)	ハーモニータワー (413坪) 恵比寿ネオナート (373坪) 渋谷クロスタワー (313坪)	八王子ファースト (335坪)	新藤田 (440坪) 御堂筋ダイワ (341坪)	名古屋広小路 (333坪)	8・3スクエア (373坪) NHK広島 (301坪)	11棟 127,655百万円 (23.5%)	
200~300坪	神田橋パーク (212坪)	日本BW (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)	<i>物件B</i>	堺筋本町 (284坪) 京都河原町 (223坪)	錦パーク (209坪)	日之出天神 (252坪)	12棟 62,295百万円 (11.5%)	
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 (150坪)	<i>物件A</i>	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) 仙台ホンマ (179坪) <i>物件C</i> 東晴天神 (167坪)	12棟 56,119百万円 (10.3%)	
100~150坪	ビュレックス麹町 (132坪) 青山クリスタル (117坪) 銀座EM (114坪)	神宮前MS (146坪) ダウンチ原宿 (117坪) 高輪台 (103坪)		<i>物件F</i>	広小路栄 (144坪)	<i>物件D</i> 天神クリスタル (112坪)	8棟 46,536百万円 (8.6%)	
~100坪		池袋二丁目 (74坪)					1棟 1,728百万円 (0.3%)	
棟数 取得価格 (比率)	17棟 268,139百万円 (49.4%)	15棟 119,965百万円 (22.1%)	5棟 53,028百万円 (9.8%)	4棟 45,128百万円 (8.3%)	4棟 23,228百万円 (4.3%)	9棟 33,481百万円 (6.2%)	54棟 542,969百万円 (100.0%)	
PM会社数	8社	6社	3社	3社	3社	4社	11社	

- 競争力の高い大規模物件を中心に、バランスのとれたラインナップ。基準階1フロア200坪以上の物件の比率は取得価格ベースで約81%。
- プロパティマネジメント業務をエリア毎に複数の会社にバランスよく委託し、競争原理を働かせるとともに、AM会社を通じてノウハウの集積を図る。

## 築年数と最寄駅からの所要時間

は、東京23区における複数路線乗り入れ駅、又は複数駅にアクセス可能なビルを表示  
 赤字斜体は譲渡済物件

(2008年9月30日現在)

所要時間 築年数	エリア別集計								棟数 取得価格 (比率)	
	東京23区				その他都市					
	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～		
～10年	北の丸スクエア ビュレックス麹町 三菱UFJ信託	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 銀座EM	晴海センター		MMパーク 8・3スクエア リットシティ					12棟 248,709百万円 (45.8%)
10～20年	MD神田 ハーモニータワー オペラシティ 恵比寿ネオナート 小伝馬町 高輪台 大森駅東口	神宮前MS 神田橋パーク	コスモ金杉橋 <i>物件A</i> 池袋二丁目 池袋YS 新和		八王子ファースト 錦パーク NHK広島 塚筋本町 仙台ホンマ 御堂筋ダイワ 武蔵小杉STM	新藤田 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	東晴天神 <i>物件F</i>	<i>物件B</i>	28棟 159,575百万円 (29.4%)	
20～30年	元氣プラザ 銀座三和	大塚東池袋 芝二丁目大門 青山クリスタル	ダヴィンチ原宿			広小路栄 日之出天神 名古屋広小路 京都河原町		<i>物件D</i> <i>物件C</i>	10棟 65,315百万円 (12.0%)	
30年～	有楽町電気 <i>物件E</i> 山王ランド	渋谷クロスタワー 日本BW							4棟 69,370百万円 (12.8%)	
棟数 取得価格 (比率)	14棟 225,689百万円 (41.6%)	12棟 113,863百万円 (21.0%)	6棟 48,551百万円 (8.9%)	0棟 0百万円 (0.0%)	10棟 88,401百万円 (16.3%)	11棟 64,914百万円 (12.0%)	1棟 1,550百万円 (0.3%)	0棟 0百万円 (0.0%)	54棟 542,969百万円 (100.0%)	

- 築10年以内の築浅物件の比率は、取得価格ベースで約46%。
- 取得価格ベースで全体の約91%が、最寄駅より徒歩5分圏内に立地。

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	
東京23区	千代田区	こころとからだの元氣プラザ	1985/09	大成建設株・五洋建設株JV	三菱地所株	所轄行政	3.4%
	北の丸スクエア	2006/01	鹿島建設株	株三菱地所設計	日本EIR株	所轄行政	1.6%
	MD神田ビル	1998/02	鹿島建設株	株松田平田一級建築士事務所	所轄行政	5.0%	
	神田橋パークビルディング	1993/07	株大林組	三菱地所株	所轄行政	5.0%	
	二番町ガーデン	2004/04	大成建設株・清水建設株 他JV	株三菱地所設計	(財)日本建築センター	2.1%	
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	2003/02	建築:大成建設株 電気:弘電社・関電工共同企業体 空調:三菱冷熱工業株 衛生:株西原衛生工業所 昇降機:三菱電機株	株三菱地所設計	(財)日本建築センター	1.4%	
	ビュレックス麹町	2005/01	清水建設株	株入江三宅設計事務所	(財)日本建築センター	4.1%	
	山王グランドビル	1966/09	株間組	三菱地所株	所轄行政	3.6%	
	有楽町電気ビルディング	1975/09	株竹中工務店 他JV	三菱地所株	所轄行政	3.7%	
	小伝馬町新日本橋ビルディング	1991/11	株熊谷組	株園田設計	所轄行政	3.3%	
	ビュレックス京橋	2002/02	清水建設株	株入江三宅設計事務所	所轄行政	4.7%	
	銀座三和ビル	1982/10	株銭高組・大成建設株JV	株協立建築設計事務所	所轄行政	3.7%	
	菱進銀座イーストミラービル	1998/10	清水建設株・株増岡組JV	清水建設株	所轄行政	2.9%	
	晴海センタービル	2006/11	大成建設株	株三菱地所設計	株都市居住評価センター	3.5%	
	港区	青山クリスタルビル	1982/12	株間組	株間組	所轄行政	5.4%
	芝二丁目大門ビルディング	1984/03	株大林組	三菱地所株	所轄行政	3.0%	
	コスモ金杉橋ビル	1992/03	株長谷工コーポレーション	株両宮建築設計事務所	所轄行政	7.3%	
	新和ビルディング	1989/11	大成建設株	大成建設株	所轄行政	7.0%	
	新宿区	東京オペラシティビル	1996/07	株竹中工務店・株大林組・鹿島建設株・清水建設株・大成建設株 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 ・株都市計画設計研究所 ・株TAK建築・都市計画研究所	所轄行政	2.0%
	品川区	高輪台ビルディング	1991/01	鹿島建設株	鹿島建設株	所轄行政	5.4%
	東五反田1丁目ビル	2004/07	青木あすなろ建設株	株石本建築事務所	イーホームズ株	2.6%	
	大田区	大森駅東口ビルディング	1989/07	株大林組・清水建設株・戸田建設株	三菱地所株	所轄行政	2.8%
	日本フーズウィックビル	1974/03	株大林組	株入江三宅設計事務所	所轄行政	4.0%	
	代々木1丁目ビル	2003/10	大成建設株	株レテック都市建築設計事務所	(財)日本建築センター	2.2%	
	渋谷区	ダヴィンチ原宿	1987/12	東急建設株	株エーサイ建築事務所	所轄行政	9.6%
	神宮前メディアスクエアビル	1998/03	清水建設株・株熊谷組・住友建設株JV	株アルキメディア設計研究所	所轄行政	3.3%	
	渋谷クロスタワー	1976/04	鹿島建設株	三菱地所株	所轄行政	2.2%	
	恵比寿オナート	1994/10	鹿島建設株	株梓設計・株交通建築設計事務所JV	所轄行政	2.4%	
	中野区	ハーモニータワー	1997/03	大成建設株・株大林組・三菱建設株・株ナカノコーポレーションJV	株日本設計	所轄行政	2.0%
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	1987/11	株熊谷組・三平興業株	株AIJ建築設計事務所	所轄行政	6.1%
	池袋二丁目ビルディング	1990/05	東海興業株	東海興業株	所轄行政	3.4%	
	池袋YSビル	1989/12	清水建設株・株安藤建設JV	株入江三宅設計事務所	所轄行政	5.7%	
	八王子市	八王子ファーストスクエア	1996/07	株間組	株間組	所轄行政	3.9%
	さいたま市	さいたま浦和ビルディング	1990/03	株鴻池組・株熊谷組・東急建設株・株間組	株久米設計	所轄行政	7.2%
	横浜市	MMパークビル	2007/12	大成建設株	株三菱地所設計	(財)日本建築センター	4.0%
	川崎市	川崎砂子ビルディング	1990/12	不二建設株	日本建設株	所轄行政	4.1%
	武蔵小杉STMビル	1990/10	株竹中工務店・戸田建設株	三菱地所株	所轄行政	3.8%	
	札幌市	8・3スクエア北ビル	2006/12	大和ハウス工業株	大和ハウス工業株	日本EIR株 昇降機:所轄行政	1.6%
	仙台市	定禅寺パークビル	1993/01	大成建設株・清水建設株・三菱建設株JV	三菱地所株	所轄行政	3.3%
	仙台本町ホンマビルディング	1991/11	大成建設株	大成建設株	所轄行政	2.2%	
金沢市	金沢パークビル	1991/10	株熊谷組・大成建設株・清水建設株・株辰村組	三菱地所株	所轄行政	4.8%	
名古屋市	錦パークビル	1995/08	株竹中工務店・戸田建設株・株鴻池組・株浅沼組JV	住宅・都市整備公団・株青島設計	所轄行政	2.4%	
広小路栄ビルディング	1987/09	戸田建設株	三菱地所株	所轄行政	5.2%		
名古屋広小路ビルディング	1987/05	大成建設株	三菱地所株	所轄行政	2.4%		
名古屋御園ビル	1991/09	佐藤工業株・株市川工務店JV	株日建設計	所轄行政	4.1%		
京都市	京都四条河原町ビル	1982/11	鹿島建設株・株松村組JV	株日建設計	所轄行政	12.1%	
新藤田ビル	1995/04	大成建設株	大成建設株一級建築士事務所	所轄行政	4.0%		
大阪市	堺筋本町ビル	1992/10	株銭高組	株銭高組	所轄行政	7.4%	
御堂筋ダイヤビル	1991/09	株大林組・株奥村組・清水建設株・株新井組JV	株安井建築設計事務所	所轄行政	6.9%		
岡山市	リットシティビル	2005/06	大成建設株	大成建設株	所轄行政	0.6%	
広島市	NHK広島放送センタービル	1994/08	株大林組・株フジタ・株鴻池組JV	株山下設計	所轄行政	1.1%	
福岡市	東晴天神ビルディング	1992/03	不二建設株	不二建設株	所轄行政	4.3%	
天神クリスタルビル	1993/08	株竹中工務店・戸田建設株・九州建設株JV	株日本設計	所轄行政	3.1%		
日之出天神ビルディング	1987/08	清水建設株	三菱地所株	所轄行政	4.2%		
					ポートフォリオPML	2.0%	

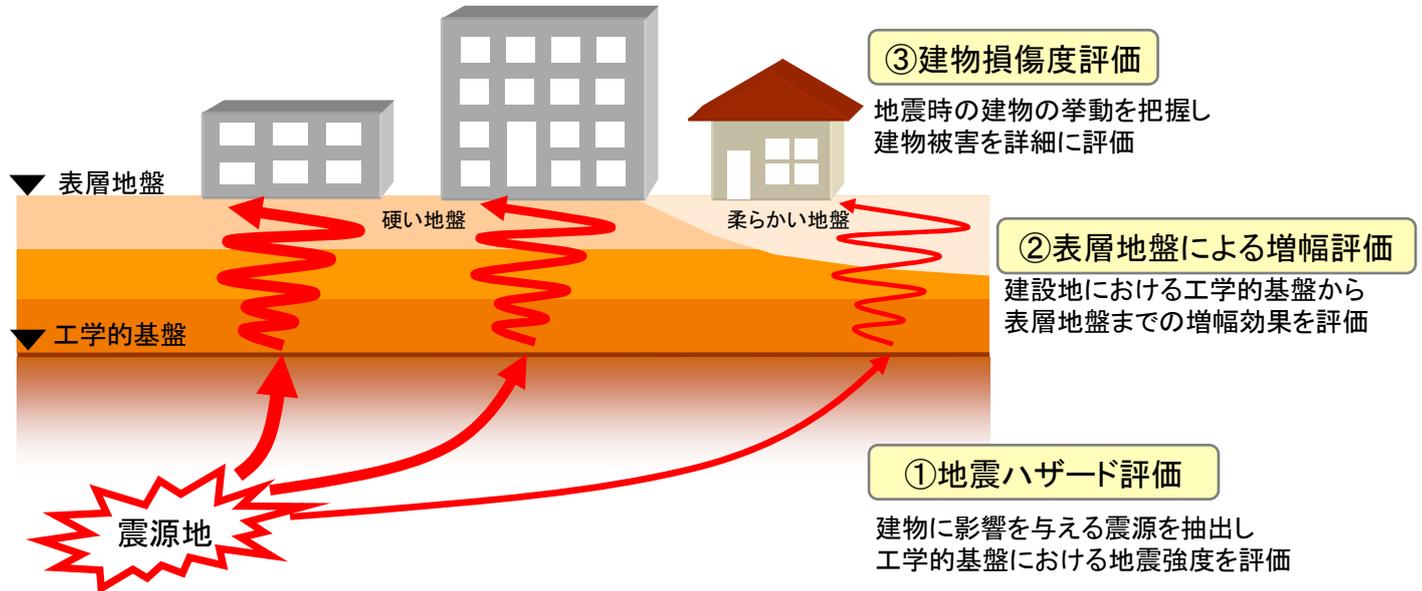
※上記「竣工年月」「施工会社」「建物設計会社」「建物建築確認機関」は、新築時のデータを記載。

## 「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をいう)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)。

# 地震PML評価手法の改定

## 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社における地震PMLの新評価手法



### 主な改定内容

#### 震源データベースの更新

既存の震源データベースに加え、地震調査研究推進本部が発表した「全国を概観した確率論的地震動予測地図」(2006年3月)で考慮されている震源情報を取り入れ、評価上考慮できる地震が増えた。なお、切迫度評価は2008年1月1日現在としている。

#### 地盤の増幅効果の改定

表層地盤による増幅を表す指標として工学的基盤と表層の応答スペクトル比を用いることで、地盤の揺れやすい周期(地盤の固有周期)を考慮した評価が可能となった。

#### 建物の挙動評価の高度化

建物の性能と地震ハザードを応答スペクトル法により比較し、共振現象等が考慮できる、より高度化した建物の挙動評価が可能となった。

#### 建物被害評価の改定

地震時の建物の挙動を「変形」と「加速度」の二つの指標で評価することにより、構造躯体・仕上・設備などの建物を構成する部位の被害程度をより現実的に評価することが可能となった。

# 期末鑑定評価額の概要



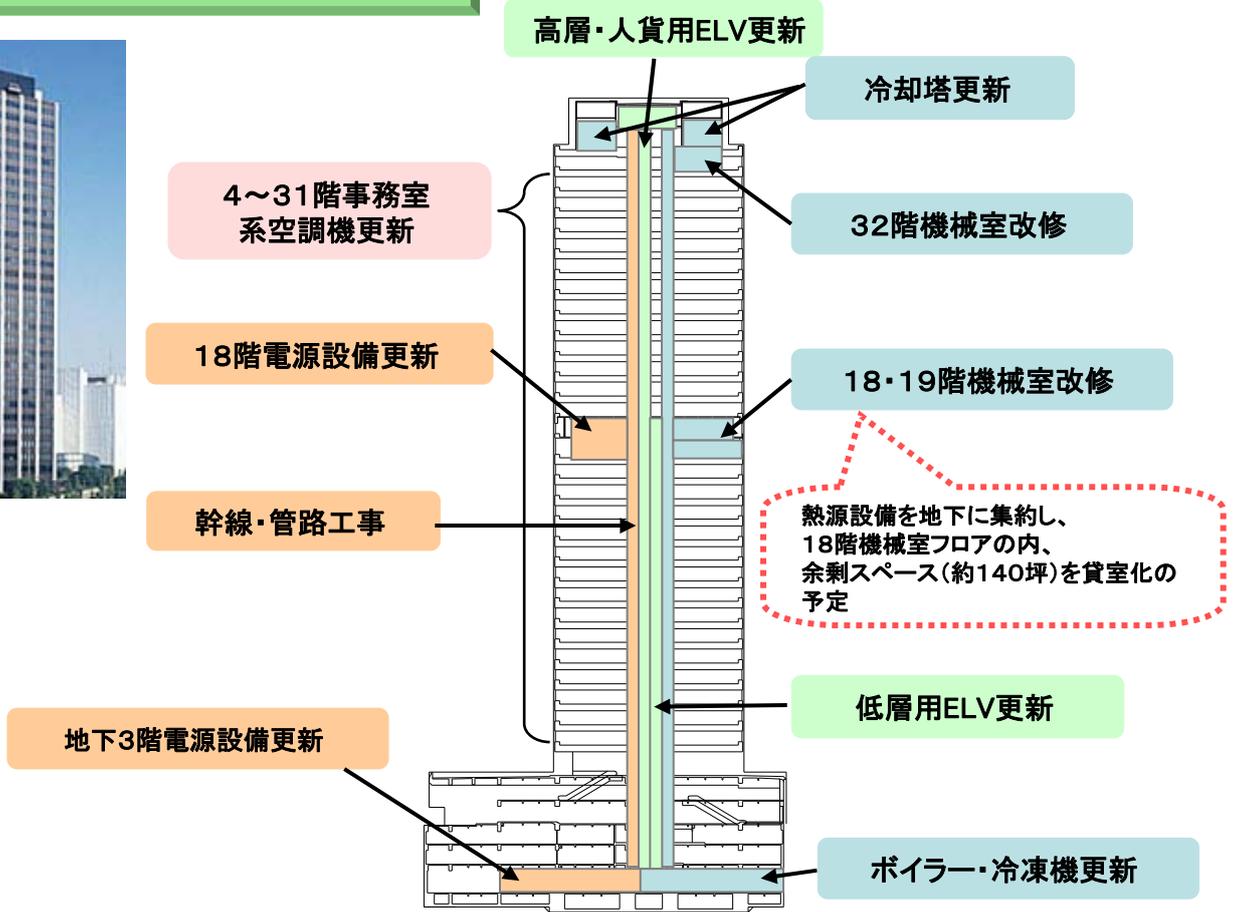
(単位:百万円)

名称	取得価格	期末鑑定評価額															
		第13期					第14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	査定CF		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	還元利回り	査定CF増減率			割引率	最終還元利回り		
元氣プラザ	5,000	6,300	5.10%	327	4.60%	5.60%	6,300	5.10%	331	4.60%	5.60%	0	0.0%	0.00%	1.2%	0.00%	0.00%
北の丸スクエア	81,555	88,600	4.20%	3,851	3.80%	4.30%	88,600	4.20%	3,847	3.80%	4.30%	0	0.0%	0.00%	-0.1%	0.00%	0.00%
MD神田ビル	9,520	12,100	4.40%	546	4.10%	4.60%	12,100	4.40%	539	4.10%	4.60%	0	0.0%	0.00%	-1.2%	0.00%	0.00%
神田橋パークビル	4,810	6,520	4.50%	294	4.30%	4.60%	6,520	4.50%	294	4.30%	4.60%	0	0.0%	0.00%	0.1%	0.00%	0.00%
二番町ガーデン	14,700	17,600	4.60%	836	4.20%	4.70%	17,600	4.60%	841	4.20%	4.70%	0	0.0%	0.00%	0.5%	0.00%	0.00%
三菱UFJ信託ビル	44,700	50,000	3.50%	1,779	3.20%	3.60%	50,200	3.50%	1,785	3.20%	3.60%	200	0.4%	0.00%	0.4%	0.00%	0.00%
ビュレックス麹町	7,000	7,040	4.00%	286	3.70%	4.20%	7,040	4.00%	287	3.70%	4.20%	0	0.0%	0.00%	0.2%	0.00%	0.00%
山王グランドビル	20,900	30,700	4.40%	1,363	4.10%	4.50%	30,700	4.40%	1,356	4.10%	4.50%	0	0.0%	0.00%	-0.5%	0.00%	0.00%
有楽町電気ビル	7,200	8,600	4.40%	389	4.10%	4.60%	8,810	4.40%	392	4.10%	4.60%	210	2.4%	0.00%	0.8%	0.00%	0.00%
小伝馬町ビル	3,173	4,200	4.80%	203	4.50%	5.00%	4,200	4.80%	203	4.50%	5.00%	0	0.0%	0.00%	-0.1%	0.00%	0.00%
ビュレックス京橋	5,250	7,070	3.60%	267	3.90%	4.30%	7,150	3.60%	267	3.90%	4.30%	80	1.1%	0.00%	0.2%	0.00%	0.00%
銀座三和ビル	16,830	18,000	3.60%	681	3.50%	3.70%	18,000	3.60%	681	3.50%	3.70%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
銀座EMビル	5,353	5,150	4.40%	234	4.10%	4.60%	5,190	4.40%	235	4.10%	4.60%	40	0.8%	0.00%	0.2%	0.00%	0.00%
晴海センタービル	26,800	26,300	4.70%	1,282	4.40%	4.90%	26,300	4.70%	1,284	4.40%	4.90%	0	0.0%	0.00%	0.1%	0.00%	0.00%
青山クリスタル	7,680	9,230	4.20%	394	3.80%	4.40%	9,300	4.20%	397	3.90%	4.40%	70	0.8%	0.00%	0.8%	0.10%	0.00%
芝二丁目大門ビル	4,859	7,980	4.80%	397	4.50%	5.00%	7,980	4.80%	393	4.50%	5.00%	0	0.0%	0.00%	-0.8%	0.00%	0.00%
コスモ金杉橋ビル	2,808	3,910	4.80%	192	4.50%	5.00%	3,910	4.80%	191	4.50%	5.00%	0	0.0%	0.00%	-0.4%	0.00%	0.00%
新和ビル	7,830	9,890	4.50%	456	4.20%	4.70%	9,890	4.50%	458	4.20%	4.70%	0	0.0%	0.00%	0.3%	0.00%	0.00%
オペラシティ	9,350	12,100	4.70%	583	4.40%	4.90%	12,100	4.70%	583	4.40%	4.90%	0	0.0%	0.00%	-0.1%	0.00%	0.00%
高輪台ビル	2,738	2,840	5.00%	143	4.60%	5.10%	2,840	5.00%	144	4.60%	5.10%	0	0.0%	0.00%	0.9%	0.00%	0.00%
東五反田1丁目ビル	5,500	7,050	4.60%	325	4.20%	4.70%	7,050	4.60%	325	4.20%	4.70%	0	0.0%	0.00%	-0.1%	0.00%	0.00%
大森駅東口ビル	5,123	6,040	5.20%	323	4.90%	5.40%	6,150	5.20%	323	4.90%	5.40%	110	1.8%	0.00%	-0.3%	0.00%	0.00%
日本BWビル	6,670	9,570	4.70%	457	4.40%	4.90%	9,570	4.70%	457	4.40%	4.90%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
代々木1丁目ビル	8,700	13,400	4.40%	594	4.20%	4.60%	13,500	4.40%	606	4.20%	4.60%	100	0.7%	0.00%	2.1%	0.00%	0.00%
ダヴィンチ原宿	4,885	6,420	4.60%	296	4.30%	4.70%	6,610	4.60%	305	4.30%	4.70%	190	3.0%	0.00%	3.0%	0.00%	0.00%
神宮前MSビル	12,200	16,100	4.10%	696	4.10%	4.30%	16,200	4.10%	695	4.10%	4.30%	100	0.6%	0.00%	-0.2%	0.00%	0.00%
渋谷クロスタワー	34,600	53,000	4.30%	2,341	4.00%	4.50%	53,000	4.30%	2,341	4.00%	4.50%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
恵比寿ネオナート	4,100	5,710	4.20%	250	4.20%	4.40%	5,710	4.20%	251	4.20%	4.40%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
ハーモニータワー	8,500	13,600	4.70%	658	4.40%	4.90%	13,600	4.70%	658	4.40%	4.90%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
大塚東池袋ビル	3,541	4,000	5.60%	226	5.30%	5.80%	4,000	5.70%	225	5.30%	5.80%	0	0.0%	0.10%	-0.3%	0.00%	0.00%
池袋二丁目ビル	1,728	1,650	5.20%	85	4.90%	5.40%	1,650	5.20%	85	4.90%	5.40%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
池袋YSビル	4,500	5,670	4.90%	280	4.60%	5.10%	5,670	4.90%	280	4.60%	5.10%	0	0.0%	0.00%	-0.1%	0.00%	0.00%
八王子ファースト	5,679	6,170	5.20%	322	4.90%	5.40%	6,170	5.20%	322	4.90%	5.40%	0	0.0%	0.00%	0.1%	0.00%	0.00%
さいたま浦和ビル	2,574	2,720	5.50%	148	5.20%	5.70%	2,720	5.50%	148	5.20%	5.70%	0	0.0%	0.00%	-0.4%	0.00%	0.00%
MMパークビル	37,400	37,400	4.80%	1,818	4.50%	5.00%	37,400	4.80%	1,816	4.50%	5.00%	0	0.0%	0.00%	-0.1%	0.00%	0.00%
川崎砂子ビル	3,375	3,360	5.50%	188	5.20%	5.70%	3,360	5.50%	186	5.20%	5.70%	0	0.0%	0.00%	-1.0%	0.00%	0.00%
武蔵小杉STMビル	4,000	4,000	5.30%	215	5.00%	5.50%	4,000	5.30%	213	5.00%	5.50%	0	0.0%	0.00%	-0.9%	0.00%	0.00%
8・3スクエア	7,100	7,210	5.40%	396	5.10%	5.60%	7,210	5.40%	396	5.20%	5.60%	0	0.0%	0.00%	0.1%	0.10%	0.00%
定禅寺パークビル	1,000	1,130	5.90%	66	5.70%	6.20%	1,130	5.90%	66	5.70%	6.20%	0	0.0%	0.00%	-0.4%	0.00%	0.00%
仙台ホンマビル	3,174	3,690	5.60%	208	5.30%	5.80%	3,690	5.60%	207	5.30%	5.80%	0	0.0%	0.00%	-0.5%	0.00%	0.00%
金沢パークビル	4,580	6,590	6.50%	421	6.30%	6.70%	6,590	6.50%	420	6.30%	6.70%	0	0.0%	0.00%	-0.3%	0.00%	0.00%
錦パークビル	5,150	5,390	5.30%	286	5.00%	5.50%	5,390	5.30%	286	5.00%	5.50%	0	0.0%	0.00%	-0.1%	0.00%	0.00%
広小路栄ビル	1,680	1,730	5.10%	88	4.80%	5.30%	1,730	5.10%	88	4.80%	5.30%	0	0.0%	0.00%	0.4%	0.00%	0.00%
名古屋広小路ビル	14,533	16,000	5.00%	803	4.70%	5.20%	16,000	5.00%	806	4.70%	5.20%	0	0.0%	0.00%	0.4%	0.00%	0.00%
名古屋御園ビル	1,865	1,940	5.60%	110	5.30%	5.80%	1,570	5.60%	88	5.30%	5.80%	-370	-19.1%	0.00%	-19.6%	0.00%	0.00%
京都河原町ビル	2,650	2,350	5.80%	136	5.60%	6.00%	2,350	5.80%	136	5.60%	6.00%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
堺筋本町ビル	4,164	4,840	5.10%	252	4.80%	5.30%	4,840	5.10%	251	4.90%	5.30%	0	0.0%	0.00%	-0.1%	0.10%	0.00%
御堂筋ダイワビル	14,314	19,100	4.60%	911	4.30%	4.80%	19,100	4.60%	910	4.30%	4.80%	0	0.0%	0.00%	-0.1%	0.00%	0.00%
リットシティ	4,650	5,560	6.10%	338	5.90%	6.30%	5,560	6.10%	338	5.90%	6.30%	0	0.0%	0.00%	0.1%	0.00%	0.00%
NHK広島ビル	2,770	3,260	5.90%	193	5.70%	6.10%	3,260	5.90%	192	5.70%	6.10%	0	0.0%	0.00%	-0.1%	0.00%	0.00%
東晴天神ビル	1,550	1,530	5.80%	87	5.50%	6.00%	1,440	5.80%	82	5.60%	6.00%	-90	-5.9%	0.00%	-5.6%	0.10%	0.00%
天神クリスタル	5,000	4,910	5.30%	262	5.00%	5.50%	4,610	5.30%	245	5.10%	5.50%	-300	-6.1%	0.00%	-6.4%	0.10%	0.00%
日之出天神ビル	3,657	3,940	5.40%	210	5.00%	5.50%	3,940	5.40%	210	5.10%	5.50%	0	0.0%	0.00%	0.1%	0.10%	0.00%
53物件合計	518,969	619,160					619,500					340	0.1%				
新藤田ビル	24,000						25,200	4.70%	1,219	4.40%	4.90%						
54物件合計	542,969						644,700										

# 渋谷クロスタワー長期修繕計画進捗状況



## 渋谷クロスタワーの長期修繕計画



＜発注済工事＞		完了済工事												(百万円)	
工事名	金額 (注1)	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	
		05/09月期	06/03月期	06/09月期	07/03月期	07/09月期	08/03月期	08/09月期	09/03月期	09/09月期	10/03月期	10/09月期	11/03月期	11/09月期	
<b>電源関係 計</b>	<b>工事費 1,328</b>	9	13	957	0	0	0	32	104	210	0	0	0	0	
電源供給設備更新工事	完了工事内訳: 資本的支出	927	6	13	876	0	0	32	104	210	0	0	0	0	
幹線・管路工事	完了工事内訳: 修繕費	85	3	0	81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
分電盤更新工事(1期～5期)															
<b>熱源関係 計</b>	<b>工事費 2,065</b>	0	488	0	89	340	26	26	116	978	0	0	0	0	
熱源設備更新工事(1期～7期)	完了工事内訳: 資本的支出	808	0	414	0	80	269	16	26						
	完了工事内訳: 修繕費	162	0	73	0	8	70	9	0						
<b>空調機改修関係 計</b>	<b>工事費 1,392</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	642	0	665	84	
事務室系空調機更新工事(1期～3期)	完了工事内訳: 資本的支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	642	0	665	84	
	完了工事内訳: 修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>エレベーター関係 計</b>	<b>工事費 862</b>	0	13	0	760	0	0	87	0	0	0	0	0	0	
高層用・低層用・人貨用エレベーター更新工事	完了工事内訳: 資本的支出	657	0	13	0	593	0	50	0	0	0	0	0	0	
	完了工事内訳: 修繕費	205	0	0	0	166	0	37	0	0	0	0	0	0	
<b>発注済 計</b>	<b>工事費 5,648</b>	9	515	957	849	340	26	146	220	1,188	642	0	665	84	
	完了工事内訳: 資本的支出	2,394	6	441	876	674	269	109							
	完了工事内訳: 修繕費	452	3	74	81	175	70	37							

(注1) 金額には工事費のほか、設計料及び施工監理費を含む(工事費の一部は完了時において修繕費とし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

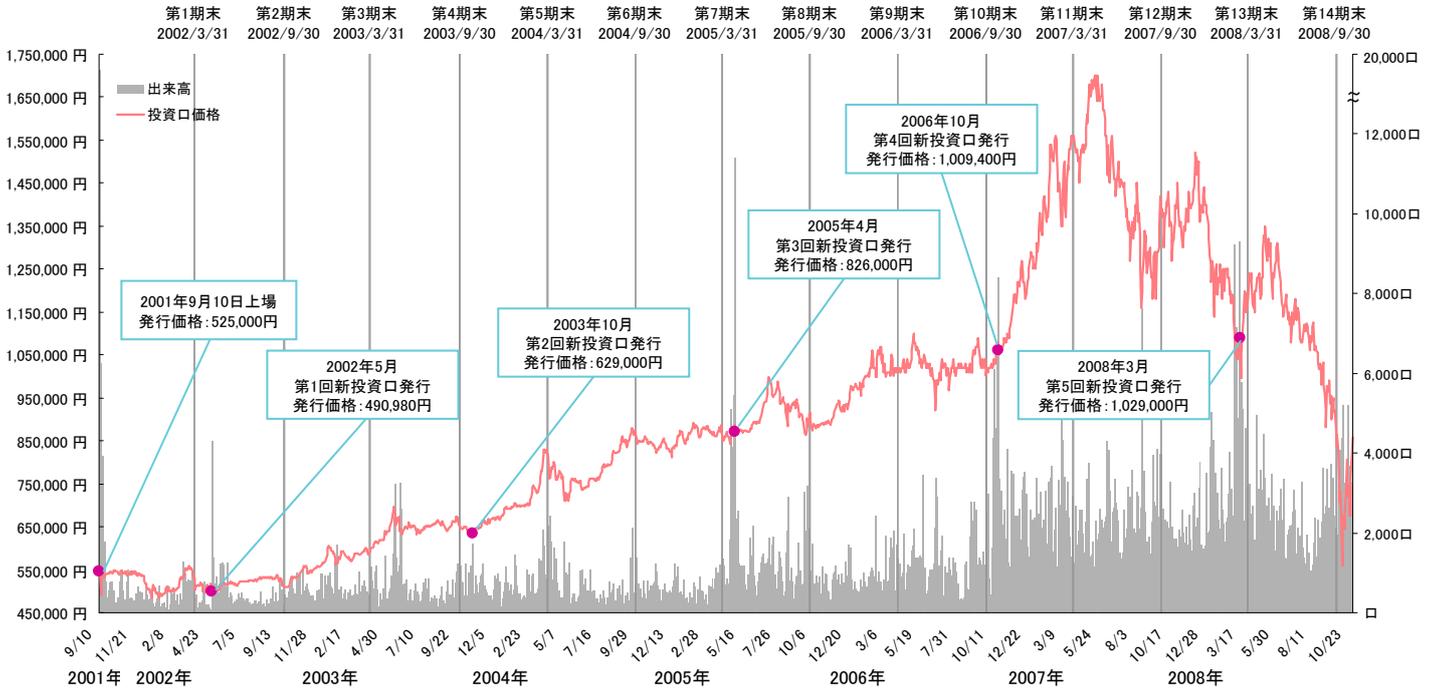
### ＜計画策定中・未発注工事＞ (百万円)

工事名	金額
機械室事務所化工事(18階約140坪事務所化)	210

# 投資口価格の推移①(上場以降の推移)



## ◆投資口価格の推移



\* 投資口価格データは終値ベース

## ◆利回りの推移



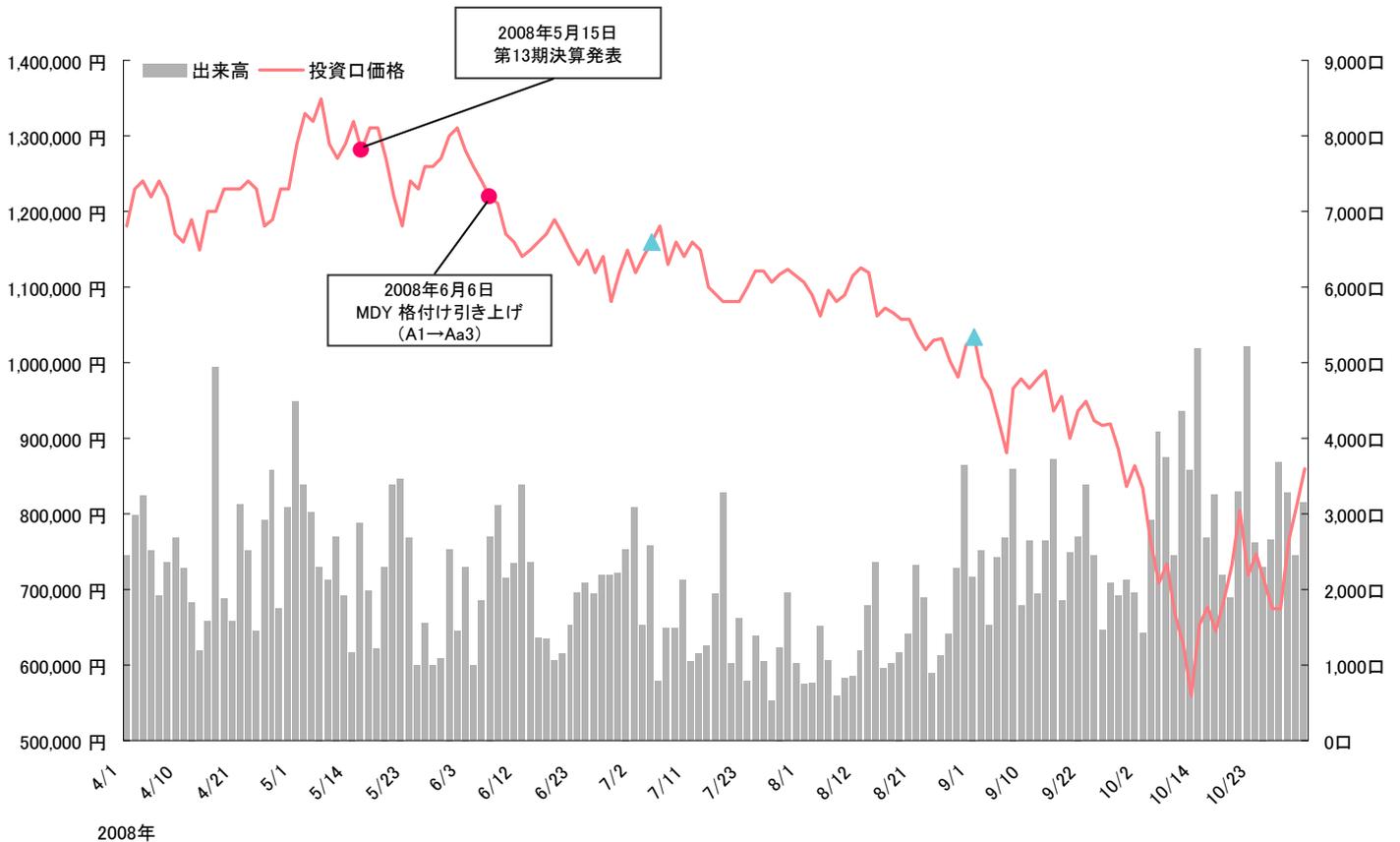
\* 平均利回りは、発表されている1口当たり予想分配金を投資口価格(2001年9月10日から2008年10月31日の日次終値)で除し、年率換算したものの。

\* 灰色線は分配金権利落ちの日を表す。

# 投資口価格の推移②(第14期中の推移)



2008年10月31日現在



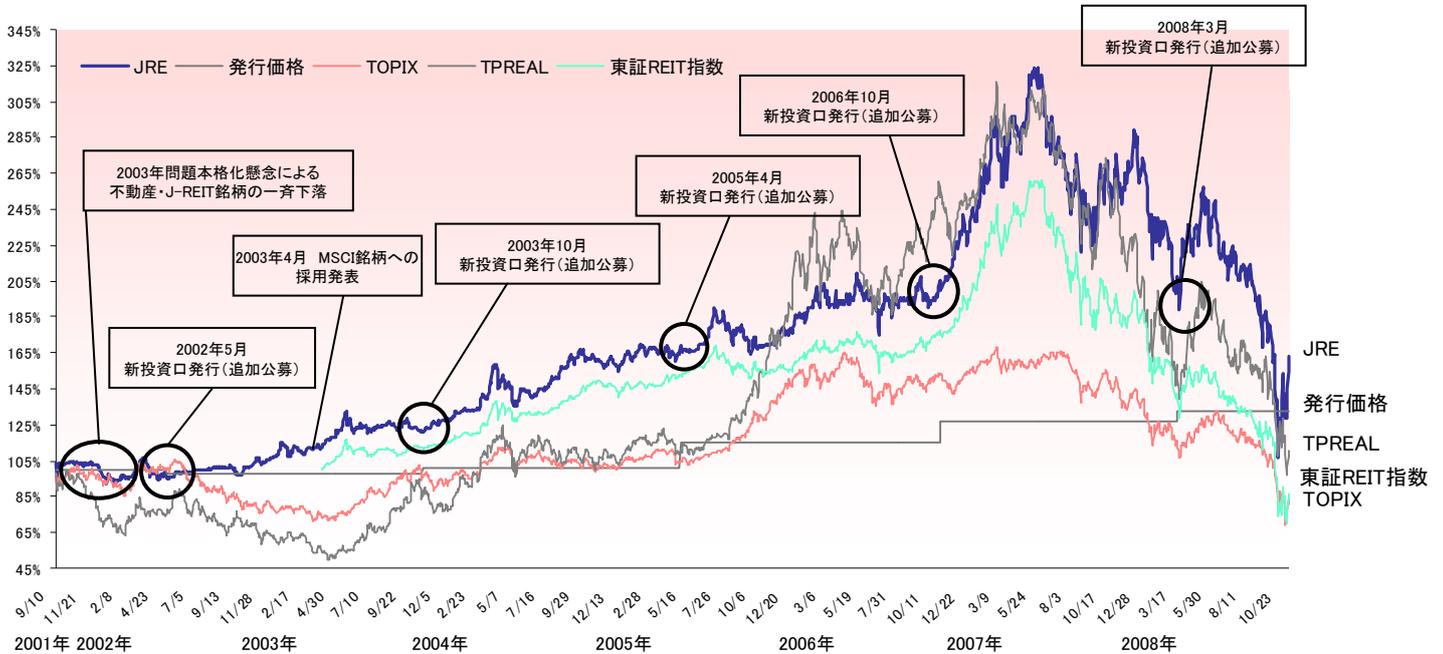
- \* 投資口価格データは終値ベース
- \* ●はTOPICS、▲は物件取得(持分追加取得も含む)

MEMO

# 投資口価格の推移③(主な指標との比較)

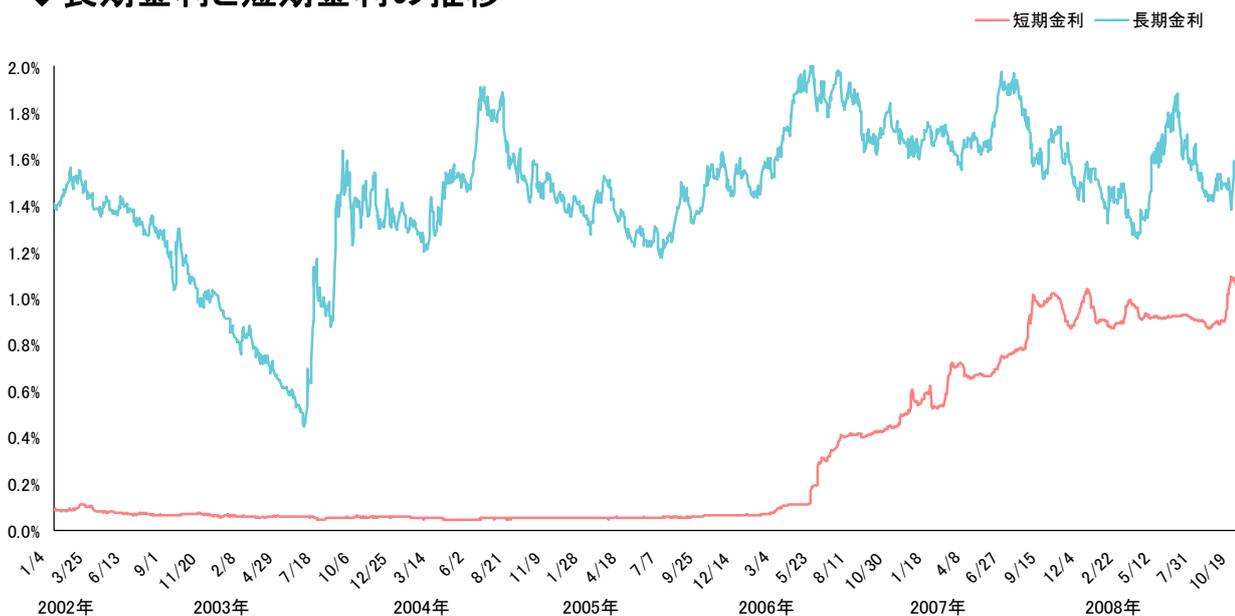


## ◆投資口価格の推移(2008年10月31日現在)



- \* 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

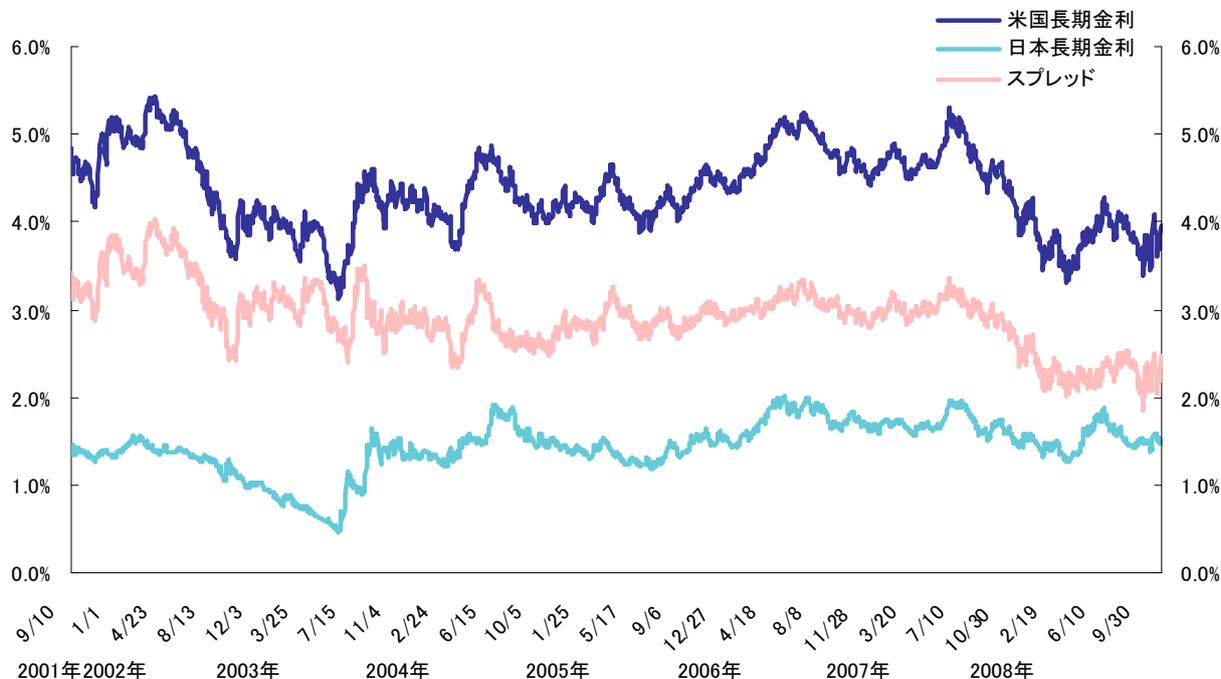


\* 長期金利: 10年JGB利回り・短期金利: 3M Libor

# 日米金利比較

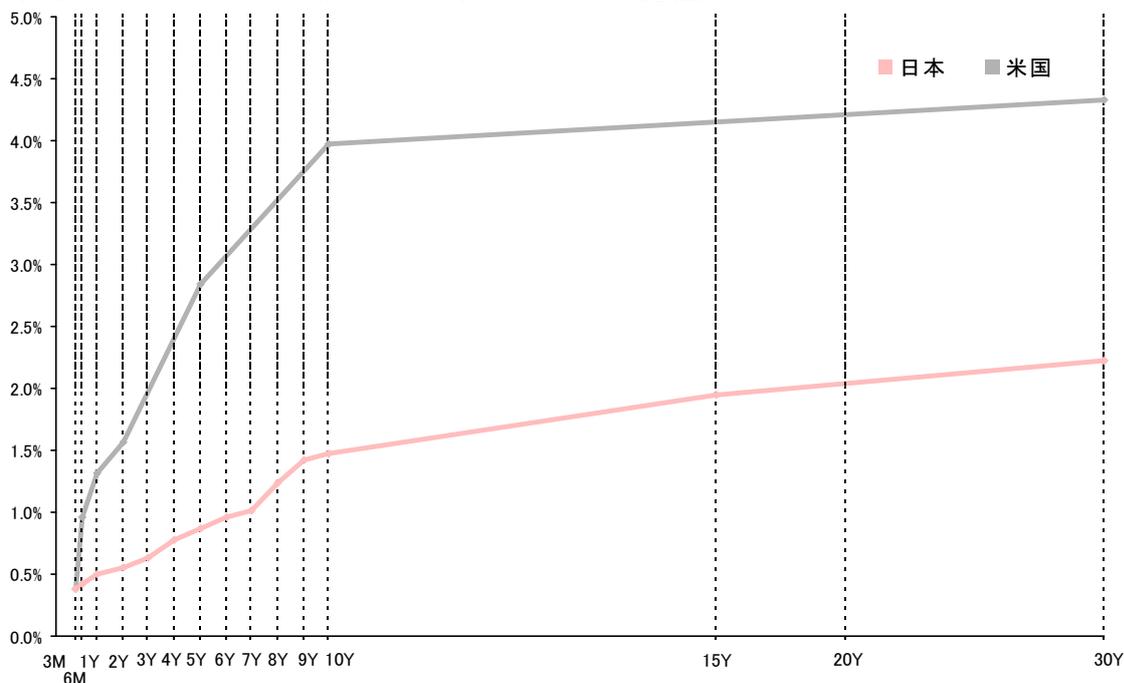


## ◆日米長期金利比較(2008年10月31日現在)



\*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(2008年10月31日現在)



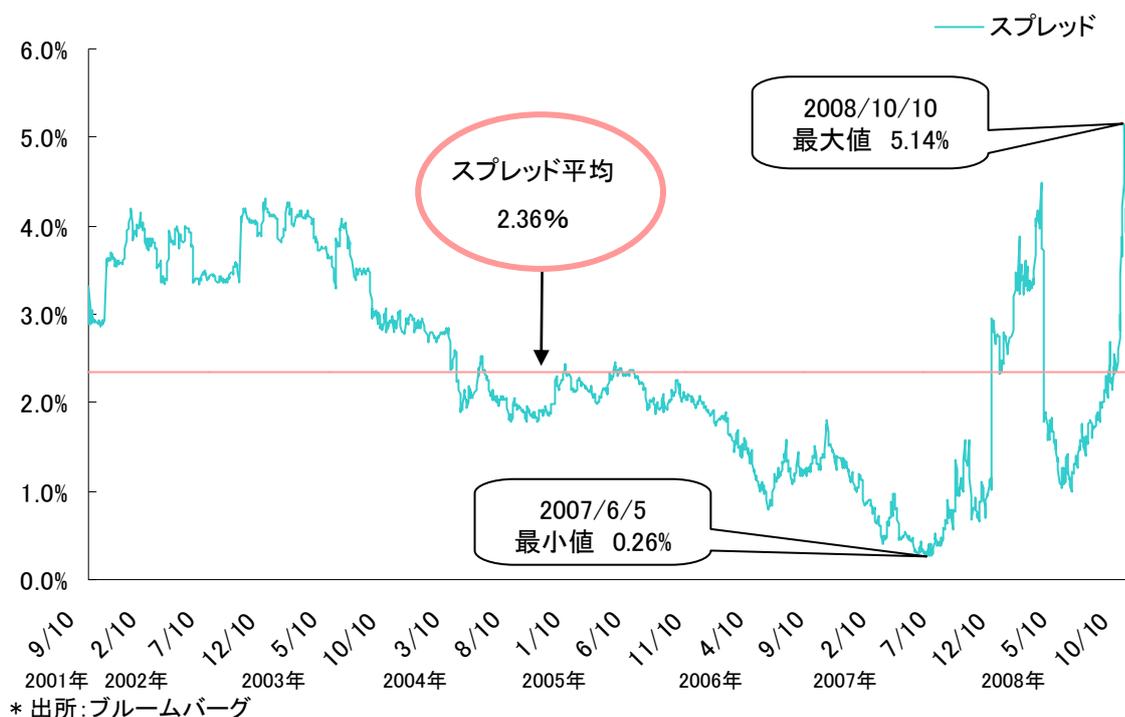
\*出所:ブルームバーグ

# 対JGBスプレッドの日米比較



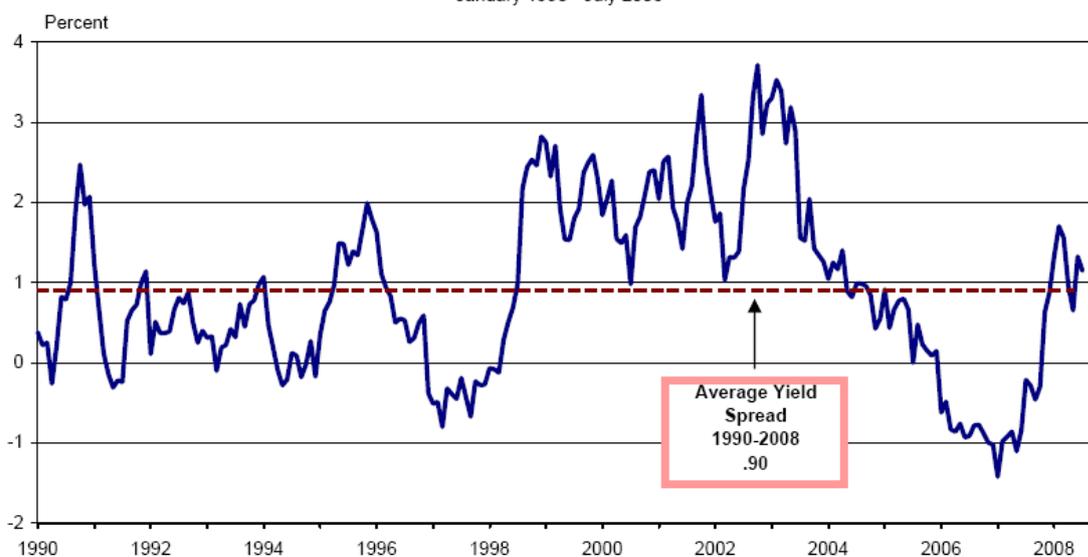
## ◆JREの配当利回りスプレッド(対10年JGB利回り)

2008年10月31日現在



## ◆米国Equity REIT 配当利回りスプレッド

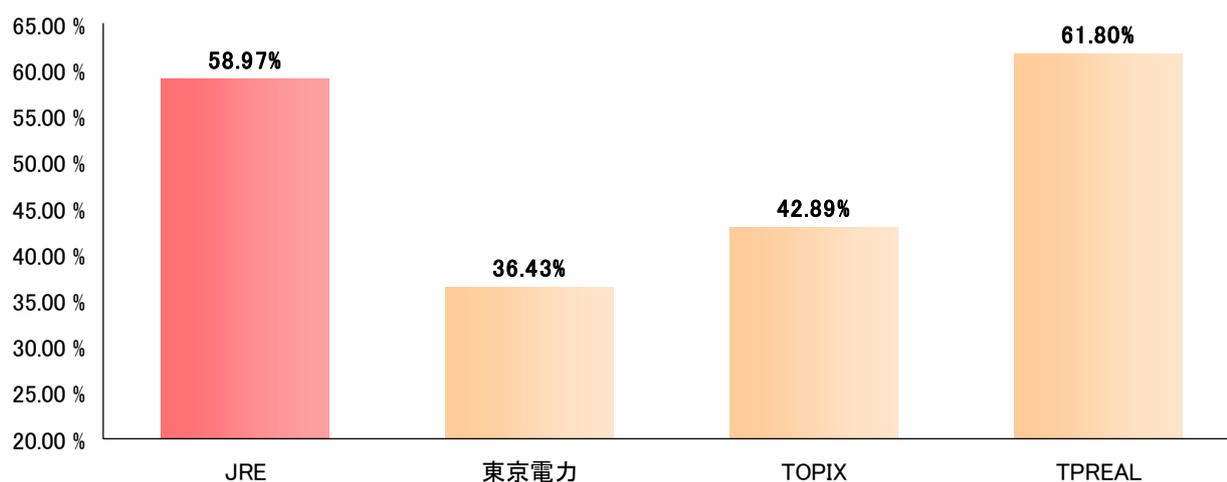
Monthly Equity REIT Dividend Yield Spread<sup>1</sup>  
January 1990 - July 2008



\* 出所: NAREIT, FactSet

\*1 エクイティREIT配当利回りから10年債利回りを差し引いて算出

## ◆投資口価格ヒストリカル・ボラティリティ(2008年10月31日現在)

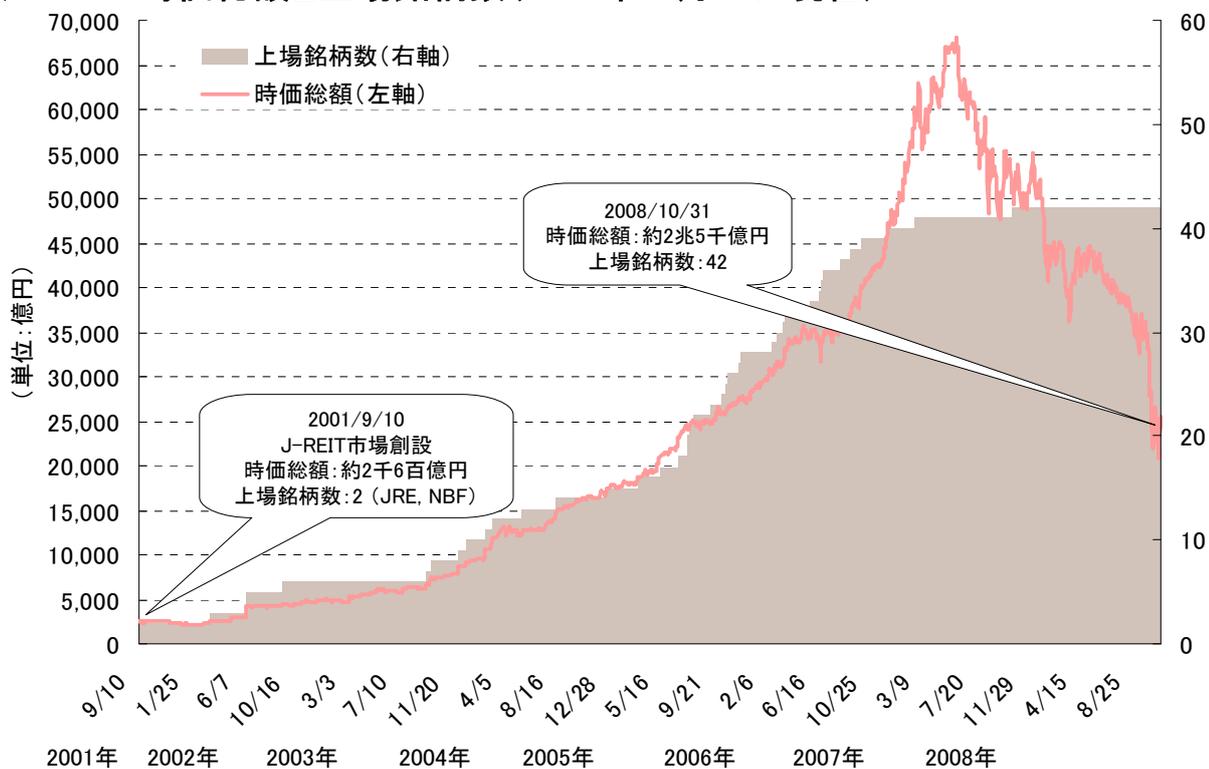


\* ボラティリティは、一定期間での金融商品の価格変化の尺度である。慣例として、ヒストリカル・ボラティリティは、対数ベースでの日足価格変化の標準偏差を年率換算した値で表示される。ここでは、過去200取引日の終値をサンプルとし、その間における価格変化の標準偏差を年率換算した数値となる。

\* 出所:ブルームバーグ

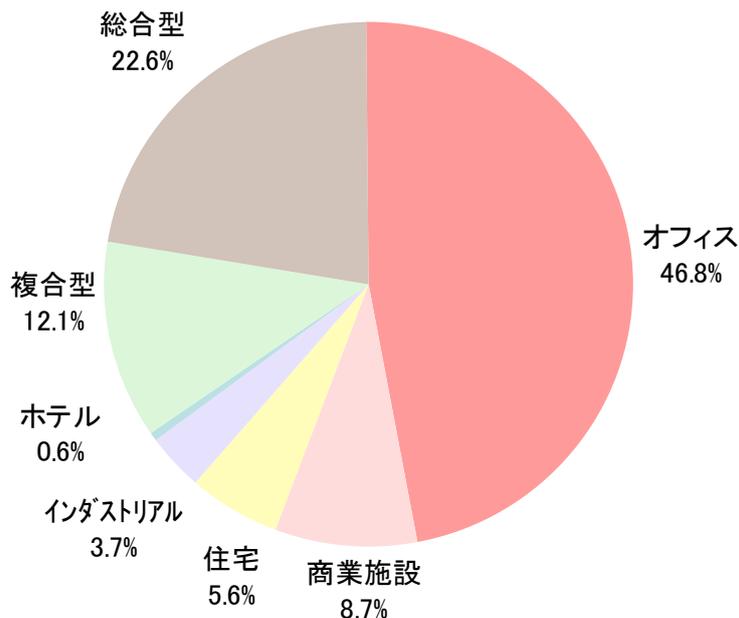
MEMO

## ◆J-REIT時価総額と上場銘柄数(2008年10月31日現在)



\* 出所:ブルームバーグ

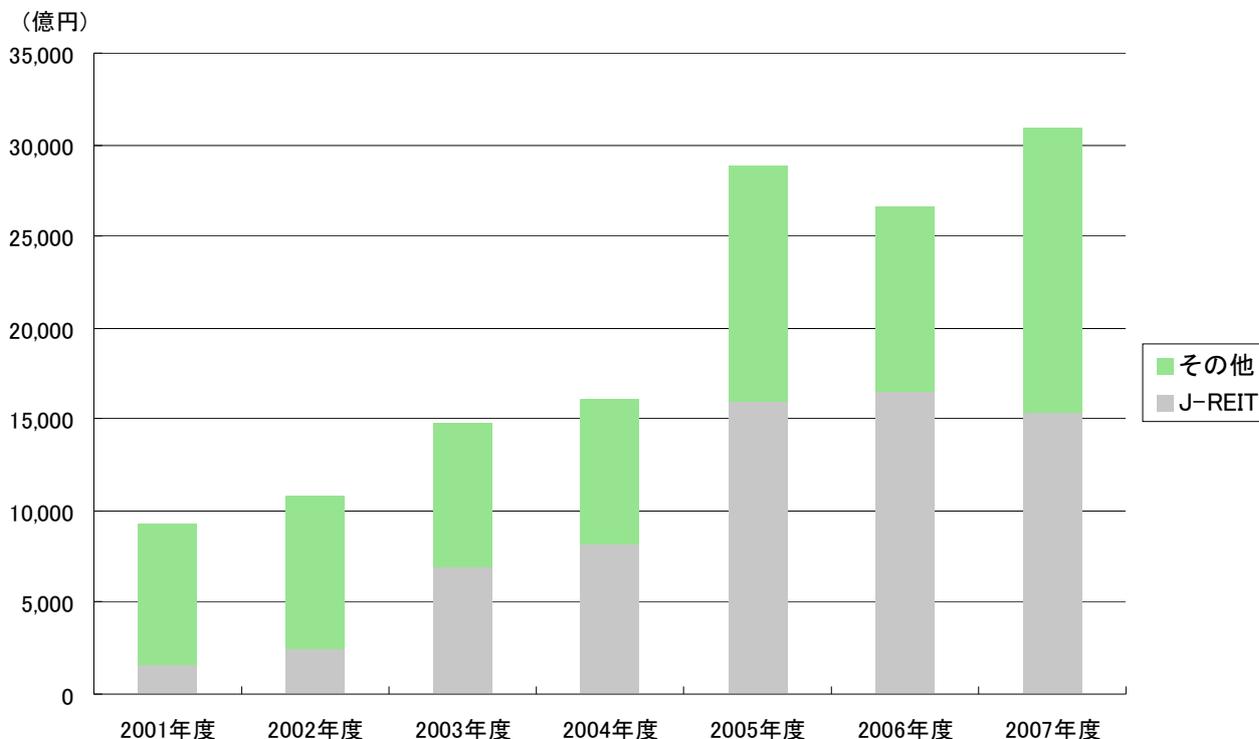
## ◆用途タイプ別のJ-REIT時価総額構成比(2008年10月31日現在)



\* 出所: 各J-REIT有価証券届出書、有価証券報告書、WEBサイト

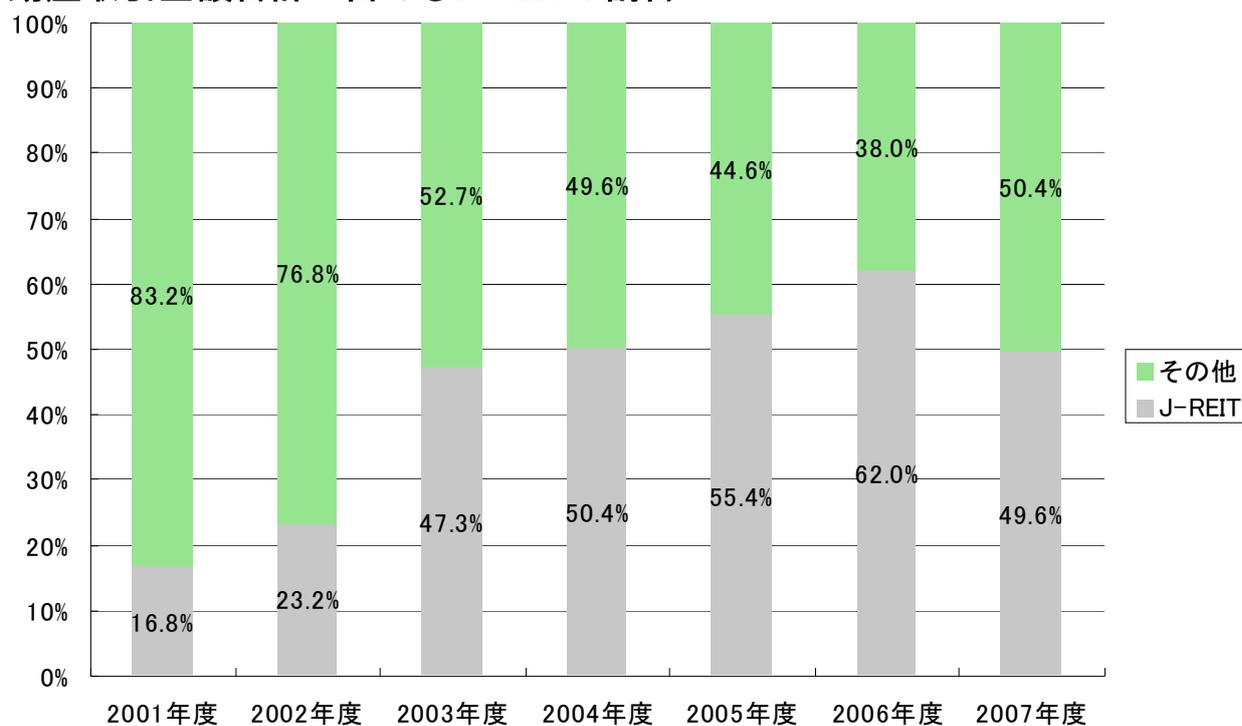
\* 複合型とは、2用途の不動産で運用を行うJ-REITとし、総合型とは3用途以上の不動産で運用するJ-REITとして分類

## ◆不動産取引金額の推移



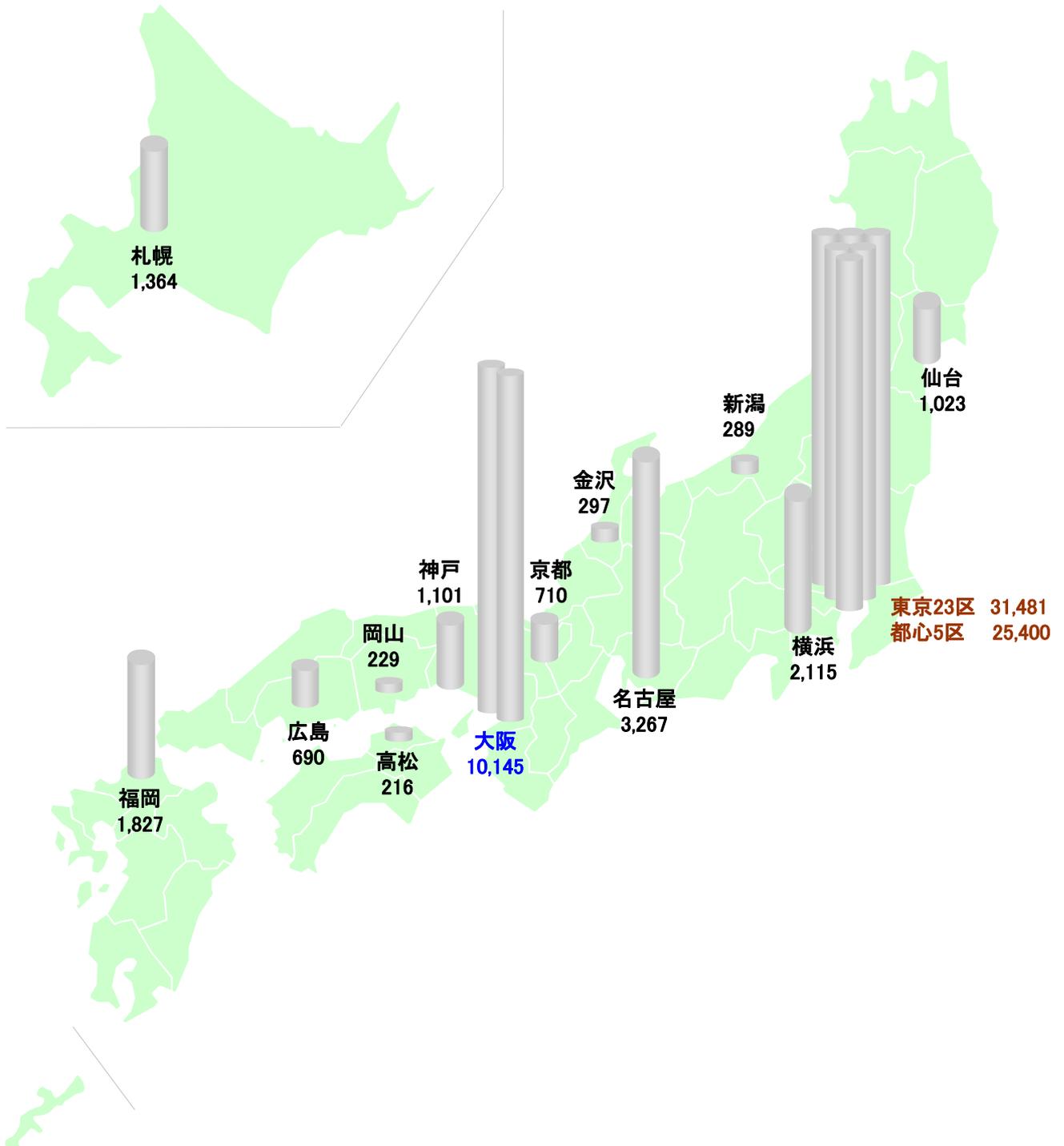
\* 出所: 東京証券取引所TD-netにより住信基礎研究所作成

## ◆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により住信基礎研究所作成

## 日本における地域別オフィスマーケット規模 賃貸可能面積 (千m<sup>2</sup>)



\* 出所: 生駒データサービスシステム (IDSS) 出版「不動産白書 2006」

## 東京都心5区の地域別オフィスマーケット規模 賃貸可能面積 (千m<sup>2</sup>)



\* 出所: 生駒データサービスシステム (IDSS) 出版「不動産白書 2006」

## 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 2007」

\* 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。

# JREホームページのご案内



2008年2月22日付けにてホームページのリニューアルを実施！

JREホームページ <http://www.j-re.co.jp/>

## ＜主な機能のご紹介＞

ホームページに掲載の情報は、全てこの3つのカテゴリーに分類されており、ほしい情報は各アイコンからラクラクと入手可能

トップページのアニメーションは、レリア画面を含め全部で5種類！

ホームページに掲載の情報は、全てこの3つのカテゴリーに分類されており、ほしい情報は各アイコンからラクラクと入手可能

JRE最新データ 2008年3月31日現在

- 保有物件数: 53
- 資産規模: 518,969 百万円 (取得価格合計)
- 入居率: 98.1% (2008年2月時点)
- 1口当たり分配金: 28,750円 (2008年3月期(第13期) 予想)
- 確定分配金: 18,500円 (2007年9月期(第12期) 確定)

JREまる見えボタン

JREはっとニュース

3月20日付にて、当投資法人がS&Pより取得している格付けが引き上げとなりました。

- 長期会社格付け: A+ → AA-
- 短期会社格付け: A-1 → A-1+
- アウトルック: 安定

詳しくは、S&P発表のリリースをご覧ください。

TOPページで、最新データのサマリーが確認できます

知らなきゃ損！？ JREの開示データをEXCELファイルにて丸ごとダウンロードできます。詳しくは右ページで！

最新のトピックスは、このコーナーにて資産運用会社の社長より、タイムリーに情報発信

少しでも多くの方に、JREの保有物件へ関心を持って頂きたいとの気持ちをおこめて、かなり精巧な北の丸スクエアのペーパークラフト図面を提供

JREまる見えボタンを押すと・・・



概要

- JREの特徴
- JRE基本データ
- 投資法人の基本的な仕組み
- 沿革・役員状況
- コンプライアンス体制
- 規約
- 運用方針
- 基本方針
- 外部成長方針
- 内部成長方針
- 財務方針
- 分配方針

ポートフォリオ一覧

- 物件エリアマップ
- ポートフォリオデータ
- 資産規模の推移
- 入居率の推移(月次)・(期末)
- 平均築年数の推移
- 鑑定評価額・含み損益の推移
- ポートフォリオの分散状況
- 主要テナント
- ペーパークラフト

ニュースリリース

- 決算情報
- 決算・分配金情報
- IRカレンダー
- 開示資料
- 運用実績データ
- 財務状況
- 借入金・投資法人債
- 格付けの状況
- 出資の状況・主要な投資主
- LTVの推移
- 投資主総会
- よくあるご質問
- 投資主の皆様へ

JRE最新データ 2008年3月31日現在

- 保有物件数: 53
- 資産規模: 518,969 百万円 (取得価格合計)
- 入居率: 98.1% (2008年2月時点)
- 1口当たり分配金: 28,750円 (2008年3月期(第13期) 予想)
- 確定分配金: 18,500円 (2007年9月期(第12期) 確定)

2008年2月22日現在

資産規模の推移 (取得価格合計)

地域分散状況

主な保有物件

- 北の丸スクエア
- 三菱UFJ信託銀行本店ビル
- 渋谷クロスタワー

第12期(2007年9月期)

営業収益: 17,530百万円

当期純利益: 7,585百万円

1口当たり分配金: 18,500円

総資産額: 449,643百万円

出資総額: 263,683百万円

有利子負債残高: 144,500百万円

LTV(総資産有利子負債比率): 32.1%

決算短値

決算説明資料

2008年3月31日 [その他] 資産運用会社における人事異動に関するお知らせ (79.9KB)

2008年3月28日 [その他] (参考)S&P プレシユリス(格付け引き上げ(A+→AA-)) (195.1KB)

2008年3月19日 [借入] 資金の借入(金利決定)に関するお知らせ (17.8KB)

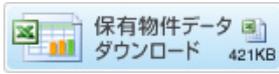
2008年3月18日 [その他] (参考)ムーデーズ ニュースリリース

2008年3月14日 [借入] 資金の借入に関するお知らせ (99.9KB)

2008年3月7日 [借入] 資金の借入に関するお知らせ (102.2KB)

なんとTOPページが早変わり！

掲載情報を一覽で確認しながら、知りたい情報へアクセス可能



からは、こんなデータがダウンロード可能です。是非ご活用ください！

## ビル別決算データの推移

### 名古屋小丸ビルディング

ビル名を選択

概要	所在地	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番1号
	建築年月日	1987/05/28 (築 20.3年)
	取得年月日	2001/09/10
	譲渡年月日	
	取得価格	14,533,000千円
	譲渡価格	
	土地面積	4,095.81㎡
	建物面積	33,377.73㎡
	建物所有割合	100.0%
	建物管理会社	(株)三菱地所プロパティマネジメント
	地震PML値	8.10%

単位表示の無い金額は千円単位

期末データ	運用日数	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	第10期	第11期	第12期
		(2002/03期)	(2002/09期)	(2003/03期)	(2003/09期)	(2004/03期)	(2004/09期)	(2005/03期)	(2005/09期)	(2006/03期)	(2006/09期)	(2007/03期)	(2007/09期)
賃貸可能面積	21,605㎡	21,590㎡	21,590㎡	21,590㎡	21,590㎡	21,590㎡	21,590㎡	21,614㎡	21,631㎡	21,635㎡	21,624㎡	21,624㎡	21,635㎡
賃貸面積	21,300㎡	21,518㎡	20,101㎡	21,012㎡	20,967㎡	21,214㎡	21,614㎡	21,614㎡	21,431㎡	21,084㎡	20,890㎡	19,994㎡	21,440㎡
入居率	98.6%	99.7%	93.1%	97.3%	97.1%	98.3%	100.0%	99.8%	99.1%	97.5%	96.6%	92.5%	99.1%
テナント数	31	31	27	28	33	31	32	32	29	29	28	26	26
譲渡	14,662百万円	14,555百万円	14,439百万円	14,302百万円	14,228百万円	14,194百万円	14,165百万円	14,258百万円	14,203百万円	14,135百万円	14,098百万円	14,072百万円	14,072百万円
土地譲渡	9,127百万円	9,127百万円	9,127百万円	9,127百万円	9,127百万円	9,127百万円	9,127百万円	9,127百万円	9,127百万円	9,127百万円	9,127百万円	9,127百万円	9,127百万円
建物譲渡	5,534百万円	5,428百万円	5,312百万円	5,175百万円	5,101百万円	5,066百万円	5,037百万円	5,131百万円	5,076百万円	5,008百万円	4,970百万円	4,945百万円	4,945百万円
譲渡期間による算定価格	14,700百万円	14,900百万円	15,000百万円	14,900百万円	14,800百万円	14,600百万円	14,500百万円	15,300百万円	15,300百万円	15,300百万円	15,300百万円	16,000百万円	16,000百万円
資本的支出	7,426	39,232	33,341	9,553	59,523	89,284	40,536	21,850	20,222	10,223	26,457	39,599	
賃貸損益の状況													
賃貸事業収益	884,197	805,697	811,894	763,015	761,148	757,574	767,716	769,157	739,772	731,022	721,044	712,205	712,205
賃貸事業収入	884,197	802,696	800,894	763,015	761,148	757,574	767,716	769,157	739,772	731,022	716,835	712,205	712,205
その他賃貸事業収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
賃貸事業費用	446,077	453,116	448,333	430,538	406,411	434,027	383,926	395,470	333,919	313,203	302,277	306,432	306,432
管理業務費	153,440	140,434	127,539	128,308	125,282	121,620	118,732	107,398	109,286	99,588	95,288	98,907	98,907
水道光熱費	72,639	74,808	68,669	68,081	66,486	67,262	66,399	68,321	65,766	66,030	63,606	67,014	67,014
公租公課	1,711	70,528	70,510	65,057	66,054	62,963	62,959	62,862	62,862	60,192	60,158	59,756	59,756
損害保険料	1,462	1,326	1,883	2,021	1,995	1,982	1,883	1,889	1,861	1,873	1,826	1,818	1,818
修繕費	45,706	19,065	16,987	20,451	13,994	54,065	64,013	80,350	18,973	7,536	17,569	12,362	12,362
減価償却費	169,563	145,312	148,844	146,589	133,643	123,603	69,936	73,204	75,278	69,813	63,828	65,321	65,321
その他費用	3,093	1,640	13,920	0	1,956	2,530	0	1,464	0	8,176	0	1,251	1,251
賃貸事業損益	438,119	352,581	363,561	332,476	352,736	323,546	383,790	373,686	405,852	417,819	418,766	405,772	405,772
NOI	607,683	497,893	512,405	479,065	486,380	447,149	453,727	446,891	481,131	487,633	482,594	471,094	471,094
譲渡損益等の状況													
不動産等譲渡対価	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
不動産等譲渡原価	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他譲渡費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産売却損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
不動産等譲渡損益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

## ポートフォリオ全体の決算データの推移

### ジャーナルビルズ(不動産)

金額は百万円単位

物件データ	運用日数	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	第10期	第11期	第12期
		(2002/03期)	(2002/09期)	(2003/03期)	(2003/09期)	(2004/03期)	(2004/09期)	(2005/03期)	(2005/09期)	(2006/03期)	(2006/09期)	(2007/03期)	(2007/09期)
賃貸可能面積	201,844㎡	215,923㎡	238,693㎡	244,026㎡	273,157㎡	335,026㎡	364,610㎡	400,990㎡	399,173㎡	397,226㎡	397,226㎡	397,226㎡	397,226㎡
賃貸面積	188,157㎡	205,196㎡	223,410㎡	233,926㎡	258,655㎡	274,411㎡	27,952㎡	394,044㎡	389,012㎡	389,121㎡	401,329㎡	401,329㎡	401,329㎡
入居率	93.2%	93.5%	94.1%	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%	94.5%	94.5%	94.5%	94.5%	94.5%	94.5%
テナント数	353	362	383	367	477	504	660	814	864	835	887	877	877
譲渡	144,940	165,811	184,704	191,271	211,150	238,961	293,442	339,422	439,794	467,001	495,741	531,108	531,108
土地譲渡	100,058	114,171	128,738	138,413	155,165	169,292	206,591	227,536	286,173	294,348	296,805	299,226	299,226
建物譲渡	45,212	50,917	55,965	52,858	55,985	62,750	89,248	127,535	124,753	124,753	130,207	132,242	132,242
譲渡期間による算定価格	144,940	165,811	184,704	191,271	211,150	238,961	293,442	339,422	439,794	467,001	495,741	531,108	531,108
物件取得価(取得物件価)	144,897	164,277	183,542	192,607	218,437	239,827	290,510	326,560	412,766	418,693	441,278	446,940	446,940
土地取得価(注1)	13,256	16,124	18,265	18,265	18,265	18,265	18,265	18,265	18,265	18,265	18,265	18,265	18,265
建物取得価(注2)	144,897	148,153	165,277	174,342	200,172	221,565	272,245	318,295	324,501	330,428	323,013	328,675	328,675
物件譲渡損益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資本的支出	0	301	805	552	1,219	181	700	350	1,201	1,141	1,806	1,270	836
賃貸損益の状況													
賃貸事業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,952	15,750	16,500	17,330	17,330
賃貸事業収入	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,952	15,750	16,500	17,330	17,330
不動産等譲渡対価	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
不動産等譲渡原価	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他譲渡費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産売却損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
不動産等譲渡損益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
賃貸事業費用	2,859	3,393	4,109	4,409	4,603	5,135	5,253	6,158	6,744	7,511	7,918	7,884	7,884
管理業務費	81	658	703	616	658	787	735	880	1,016	737	898	959	879
水道光熱費	493	789	711	777	777	878	859	1,012	1,068	1,193	1,177	1,177	1,177
公租公課	4	629	629	797	797	937	1,035	1,035	1,271	1,241	1,346	1,346	1,346
損害保険料	15	200	21	22	24	27	27	33	33	38	38	37	37
修繕費	321	152	329	289	365	383	471	474	528	513	491	550	550
減価償却費	1,100	1,194	1,310	1,393	1,493	1,657	1,841	2,017	2,350	2,592	2,717	2,833	2,833
その他費用	10	7	39	32	18	38	46	30	32	40	44	42	42
賃貸事業損益	3,633	4,017	4,391	4,556	4,957	5,016	5,494	6,961	7,208	8,239	8,582	9,233	9,233
NOI	4,732	5,211	5,302	5,682	6,312	7,131	8,978	8,578	10,339	11,300	12,073	12,073	12,073
譲渡損益等の状況													
不動産等譲渡対価	389	382	408	312	325	330	342	392	410	422	452	474	474
不動産等譲渡原価	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他譲渡費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産売却損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
不動産等譲渡損益	389	382	408	312	325	330	342	392	410	422	452	474	474
譲渡期間による算定価格	144,940	165,811	184,704	191,271	211,150	238,961	293,442	339,422	439,794	467,001	495,741	531,108	531,108
物件取得価(取得物件価)	144,897	164,277	183,542	192,607	218,437	239,827	290,510	326,560	412,766	418,693	441,278	446,940	446,940
土地取得価(注1)	13,256	16,124	18,265	18,265	18,265	18,265	18,265	18,265	18,265	18,265	18,265	18,265	18,265
建物取得価(注2)	144,897	148,153	165,277	174,342	200,172	221,565	272,245	318,295	324,501	330,428	323,013	328,675	328,675
物件譲渡損益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資本的支出	0	301	805	552	1,219	181	700	350	1,201	1,141	1,806	1,270	

## 将来予想に関する記述についてのご説明

本資料には、ジャパンリアルエステイト投資法人(以下、当投資法人という)の計画と見通しを反映した、将来予想に関する記述に該当する情報が記載されております。本資料における記述のうち、過去または現在の事実に関するもの以外は、かかる将来予想に関する記述に該当します。これら将来予想に関する記述は、現在入手可能な情報に鑑みてなされた当投資法人ないしジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の仮定および判断に基づくものであり、これには既知または未知のリスクおよび不確実性ならびにその他の要因が内在しており、既知または未知のリスクおよび不確実性ならびにその他の要因による影響を受けるおそれがあります。これらの要因には、当投資法人の内部成長および外部成長にかかるリスクや投資口1口当たりの収益力にかかるリスク等が含まれます。かかるリスク、不確実性およびその他の要因は、かかる将来予想に関する記述に明示的または黙示的に示される当投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容に関してこれらと大幅に異なる結果をもたらすおそれがあります。当投資法人は、本資料の日付(2008年11月20日)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

