

ジャパンリアルエステイト投資法人

第13期(2008年3月期) 決算説明資料



ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

Executive Summary

● 第13期決算及び第14期・第15期予想	2・3
● 第12期・第13期物件収支比較	4・5
● 投資主データ	6・7
● 新規取得資産(第13期)	8～10
● 取得方法の多様化	11
● 新投資口発行の概要	12・13
● 有利子負債の状況	14・15
● 資産規模と入居率の推移	16
● ポートフォリオの質の向上	17
● 物件価格データ	18・19
● 期末算定価格の推移	20
● NOI利回り(運用利回り)の推移	21
● 契約賃料の増減	22・23
● 今後の運用方針	24・25

1. 決算概要

● 第13期損益計算書	28・29
● 第13期貸借対照表	30・31
● 第13期キャッシュフロー計算書及び分配金	32
● 財務指標	33

2. ポートフォリオの概要

● 物件写真一覧	36・37
● テナントデータ①(分散の状況)	38
● テナントデータ②(大口テナントの状況)	39
● テナントデータ③(新規賃料水準(マーケット賃料)の推移)	40
● 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)	41
● テナントデータ⑤(テナント入替)	42・43
● テナントデータ⑥(賃料増減額改定の推移)	44
● テナントデータ⑦(平均賃料水準の推移)	45
● テナントデータ⑧(空室率の推移)	46
● 管理費と水道光熱費の推移	47
● 工事の実績と計画	48・49

- 外部成長①(Deal Sources) 50・51
- 外部成長②(物件の取得検討状況) 52

3. 業績予想

- 実績及び予想損益 54・55
- 第14期想定貸借対照表 56・57

4. Appendix

- JREの概要 60・61
- コンプライアンス体制 62・63
- 上場以降の実績及び今後の予想 64・65
- 資産運用会社への報酬体系 66・67
- 主要物件と主要テナント 68・69
- 賃貸収支(第12期・第13期各ビル賃貸収支) 70・71
- 物件データ①(第13期末入居率等) 72
- 物件データ②(第14期末予想入居率等) 73
- 物件データ③(ビル分類) 74・75
- 設計会社・PML等 76
- 地震PML評価手法の改定 77
- 期末鑑定評価額の概要 78
- 渋谷クロスタワー長期修繕計画進捗状況 79
- 投資口価格の推移①(上場以降の推移) 80
- 投資口価格の推移②(第13期中の推移) 81
- 投資口価格の推移③(主な指標との比較) 82
- 日米金利比較 83
- 対JGBスプレッドの日米比較 84
- ヒストリカル・ボラティリティ 85
- J-REIT市場動向 86
- 不動産売買市場動向 87
- オフィス市場動向 88・89
- JREホームページのご案内 90・91
- 将来予想に関する記述についてのご説明 92

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 「天神クリスタルビル」の不動産管理会社を2008年1月1日より「(株)オー・エイチ・アイ」から「(株)第一ビルディング」に変更しています。
- ⑱ 記載スペースの都合上、一部のページで建物名称に略称を使用している(略称一覧は下表の通り。ただし、下記略称から更に「ビル」を省略して表示する場合もある。)

建物名称	略称	建物名称	略称
こころとからだの元氣プラザ	元氣プラザ	恵比寿ネオナート	恵比寿ネオナート
北の丸スクエア	北の丸スクエア	ハーモニータワー	ハーモニータワー
MD神田ビル	MD神田ビル	大塚東池袋ビルディング	大塚東池袋ビル
神田橋パークビルディング	神田橋パークビル	池袋二丁目ビルディング	池袋二丁目ビル
二番町ガーデン	二番町ガーデン	池袋YSビル	池袋YSビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	三菱UFJ信託ビル	八王子ファーストスクエア	八王子ファースト
ビュレックス麹町	ビュレックス麹町	さいたま浦和ビルディング	さいたま浦和ビル
山王グランドビル	山王グランドビル	MMパークビル	MMパークビル
有楽町電気ビルディング	有楽町電気ビル	川崎砂子ビルディング	川崎砂子ビル
小伝馬町新日本橋ビルディング	小伝馬町ビル	武蔵小杉STMビル	武蔵小杉STMビル
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	8・3スクエア北ビル	8・3スクエア
銀座三和ビル	銀座三和ビル	定禅寺パークビル	定禅寺パークビル
菱進銀座イーストミラービル	銀座EMビル	仙台本町ホンマビルディング	仙台ホンマビル
晴海センタービル	晴海センタービル	金沢パークビル	金沢パークビル
青山クリスタルビル	青山クリスタル	錦パークビル	錦パークビル
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	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
東五反田1丁目ビル	東五反田1丁目ビル	御堂筋ダイワビル	御堂筋ダイワビル
大森駅東ロビルディング	大森駅東ロビル	神戸伊藤町ビルディング	神戸伊藤町ビル
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13期決算及び第14期・第15期予想

第13期決算及び第14期・第15期予想

(単位: 百万円(単位記載項目を除く))

	第12期実績 (‘07/09月期) ‘07/04~‘07/09	第13期実績 (‘08/03月期) ‘07/10~‘08/03	第14期予想 (‘08/09月期) ‘08/04~‘08/09	第15期予想 (‘09/03月期) ‘08/10~‘09/03
営業収益	17,530	25,743	19,570	19,730
(前期比)	(+3.4%)	(+46.9%)	(-24.0%)	(+0.8%)
(当初予想比)	(+3.1%)	(+1.2%)	(+8.4%)	
当初予想	17,000	25,430	18,050	
賃貸事業収益	17,132	17,807	19,570	19,730
(前期比)	(+3.8%)	(+3.9%)	(+9.9%)	(+0.8%)
(当初予想比)	(+0.8%)	(+1.0%)	(+8.4%)	
当初予想	17,000	17,630	18,050	
不動産等譲渡益	397	-	-	-
受取配当金	-	7,935	-	-
営業利益	8,739	14,218	9,520	9,680
(前期比)	(+5.2%)	(+62.7%)	(-33.0%)	(+1.7%)
(当初予想比)	(+7.4%)	(+5.2%)	(+6.5%)	
当初予想	8,140	13,510	8,940	
経常利益	7,586	12,946	8,110	8,240
(前期比)	(+5.6%)	(+70.7%)	(-37.4%)	(+1.6%)
(当初予想比)	(+8.4%)	(+6.2%)	(+8.7%)	
当初予想	7,000	12,190	7,460	
当期純利益	7,585	12,945	8,110	8,240
(前期比)	(+5.6%)	(+70.7%)	(-37.4%)	(+1.6%)
(当初予想比)	(+8.4%)	(+6.2%)	(+8.7%)	
当初予想	7,000	12,190	7,460	
発行済投資口数	410,000口	443,000口	443,000口	443,000口
1口当たり分配金	18,500円	29,223円	18,310円	18,610円
総資産額	449,643	527,537	-	-
純資産額	272,269	310,547	-	-
負債合計	177,374	216,990	-	-
有利子負債額	144,500	177,500	-	-
総資産有利子負債比率	32.1%	33.6%	-	-
期末投資口価格	1,380,000円	1,160,000円	-	-
時価総額	565,800	513,880	-	-
期末物件数	50棟	53棟	53棟	53棟
期末賃貸可能面積	406,605m ²	479,877m ²	479,941m ²	479,913m ²
期末入居率	98.7%	95.9%	96.8%	-

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12期については2007年5月17日に発表した第12期に係る予想を、第13期及び第14期については2007年11月14日に発表した第13期及び第14期に係る予想を指す。
- * 業績予想の前提条件
 - ・2008年3月31日現在保有している53物件を前提。
 - ・確定分の異動に加え、返室による減収リスクを想定。
 - ・返室後スペースの跡貸しは一定期間後、段階的に貸付するものと想定。

第13期の実績

- ◆ 上場以降第13期まで連続の増収増益
- ◆ 新規取得資産
 - ・「晴海センタービル」 (2007年12月18日、取得価格26,800百万円)
 - ・「NHK広島放送センタービル(持分追加取得)」 (2008年3月3日、取得価格1,450百万円)
 - ・「八王子ファーストスクエア(持分追加取得)」 (2008年3月19日、取得価格2,379百万円)
 - ・「MMパークビル」 (2008年3月24日、取得価格37,400百万円)
 - ・「武蔵小杉STMビル」 (2008年3月25日、取得価格4,000百万円)
- ◆ 優先出資に対する晴海フロント特定目的会社からの配当金
 - ・本年3月31日付け同社の社員総会にて決議された配当 約79億円を収益に計上
- ◆ 物件運営・管理状況
 - ・当期末入居率95.9%(MMパークビルを除くと98.1%)と引き続き高い入居率を維持
 - ・既存テナント賃料増額改定による増収
- ◆ 財務の状況
 - ・公募による新投資口発行(33,000口、発行価額総額 約329億円)
 - ・当期末LTV(有利子負債/総資産)は33.6%
 - ・長期固定有利子負債比率(*)は87.0%

(*)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3月28日付けにて、S&Pから取得しているJREの長期会社格付けが「A+」→「AA-」へ、短期会社格付けが「A-1」→「A-1+」へ引き上げ

S&P	Moody's	R&I
AA-	A1	AA
(安定的)	(格上げ方向で見直し中)	(安定的)

(2008年5月15日現在)

第14期・第15期業績予想

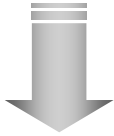
- ◆ 2008年5月15日現在にて取得を決定している資産なし
- ◆ 第14期末予想入居率は96.8%

第12期・第13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~D合計)



(要因分析)

資産グループA

第12期・第13期ともに持分の増減なく通期稼働した47物件

<修繕費の主な増減要因>

渋谷クロスタワー	164
山王グランドビル	73
名古屋広小路ビルディング	52
ダウインチ原宿	33
さいたま浦和ビルディング	31
金沢パークビル	-89

	第12期	第13期	増減	増減率
賃貸事業収益	17,132	17,807	675	3.9%
賃貸事業費用*	7,894	8,678	783	9.9%
賃貸事業損益	9,237	9,129	-107	-1.2%
NOI*	12,073	12,197	124	1.0%
期末入居率	98.7%	95.9%	-2.8%	
期中平均入居率	98.1%	97.7%	-0.3%	

*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12期	第13期	増減	増減率
賃貸事業収益	16,562	16,673	111	0.7%
賃貸事業費用	7,554	7,993	438	5.8%
管理業務費	1,772	1,771	0	0.0%
管理費	1,628	1,677	49	3.0%
媒介手数料等	144	94	-49	-34.6%
水道光熱費	1,126	1,114	-12	-1.1%
公租公課	1,306	1,307	1	0.1%
損害保険料	35	35	0	-1.0%
修繕費	569	980	410	72.1%
その他費用	27	96	68	248.6%
減価償却費	2,715	2,686	-28	-1.0%
賃貸事業損益	9,007	8,680	-327	-3.6%
NOI	11,722	11,367	-355	-3.0%
期末入居率	98.8%	98.0%	-0.8%	
期中平均入居率	98.2%	98.1%	-0.1%	

資産グループB

第12期中取得1物件
(8・3スクエア)

(第13期から通期稼働した物件)

	第12期	第13期	増減	増減率
賃貸事業収益	195	317	122	62.5%
賃貸事業費用	98	162	63	63.8%
賃貸事業損益	96	155	59	61.1%
NOI	149	235	85	57.2%

資産グループC

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13期に期中稼働した物件)

	第12期	第13期	増減	増減率
賃貸事業収益	311	816	504	162.1%
賃貸事業費用	202	522	320	158.2%
賃貸事業損益	108	293	184	169.4%
NOI	168	595	427	253.5%

資産グループD

第12期中譲渡1物件
(神戸伊藤町)

	第12期	第13期	増減	増減率
賃貸事業収益	63	-	-63	-100.0%
賃貸事業費用	38	-	-38	-100.0%
賃貸事業損益	24	-	-24	-100.0%
NOI	32	-	-32	-100.0%

*各ビル別の第12期・第13期収支比較は、「4. Appendix」の70・71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。

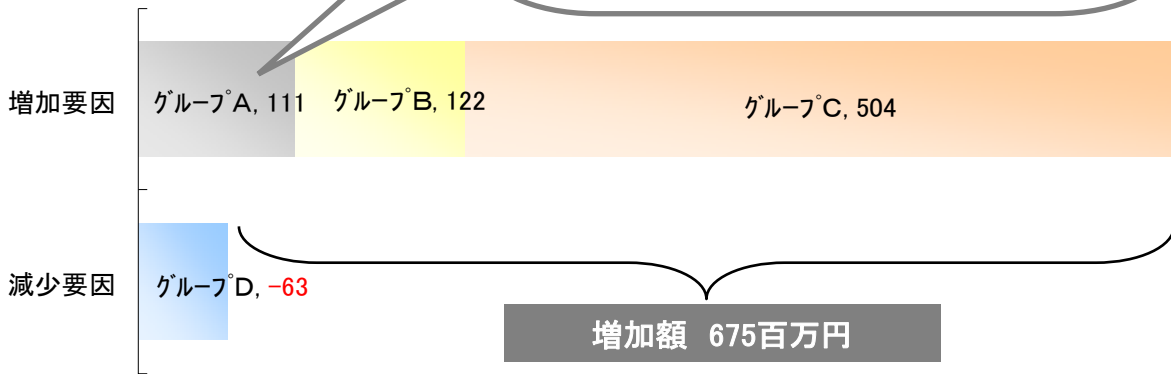
JREホームページ <http://www.j-re.co.jp/> の 保有物件データダウンロード 421KB よりダウンロード可能。

賃貸事業収益増減要因

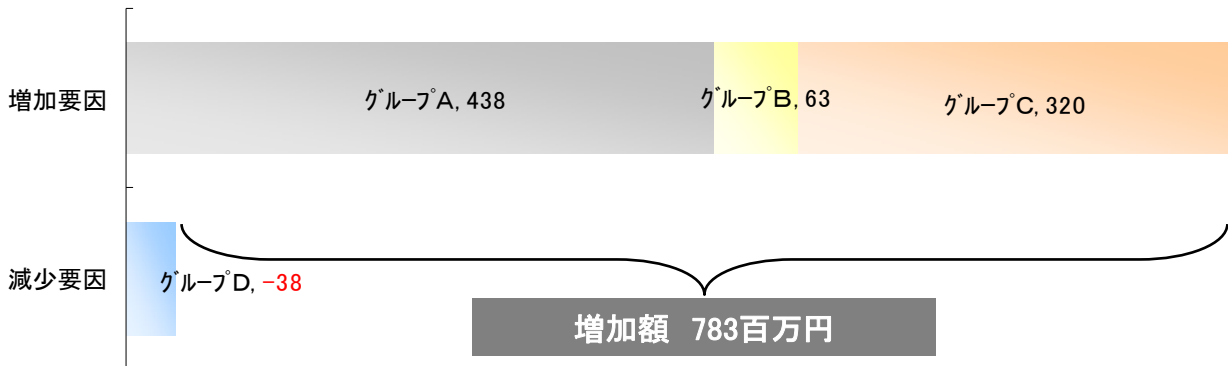
(単位: 百万円)

主な増減要因 ベスト5 ワースト5

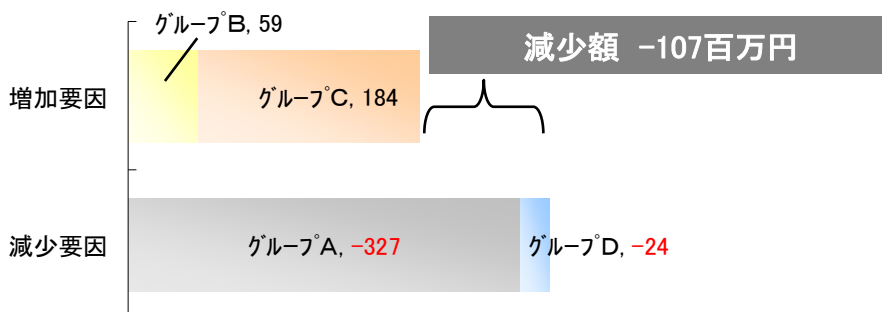
名称	12期	13期	増収額	増収率
代々木1丁目ビル	344	414	69	20.3%
山王グランドビル	1,006	1,047	41	4.2%
東京オペラシティビル	500	527	26	5.3%
名古屋広小路ビルディング	712	735	23	3.3%
三菱UFJ信託銀行本店ビル	979	996	16	1.7%
渋谷クロスタワー	1,552	1,425	-126	-8.2%
神宮前メディアスクエアビル	381	370	-10	-2.7%
MD神田ビル	363	353	-10	-2.8%
新和ビルディング	274	266	-8	-2.9%
リットシティビル	305	297	-7	-2.6%



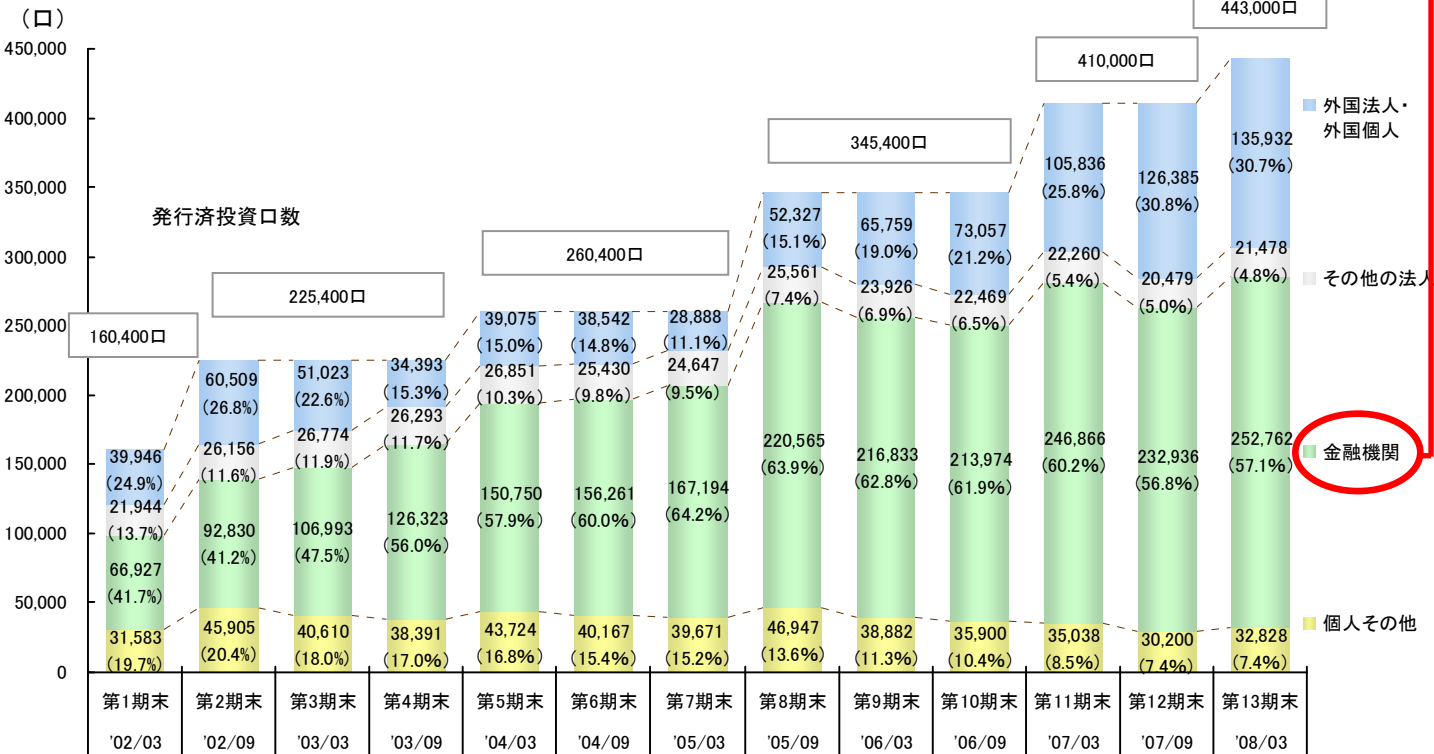
賃貸事業費用増減要因



賃貸事業損益増減要因



投資主属性別投資口数



投資主上位10位

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 サ・バンク・オブ・ニューヨーク・トリスティ・ジヤステツク・アカウント	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%

第12期

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	30,166	7.36%
2 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	29,634	7.23%
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	29,599	7.22%
4 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	23,519	5.74%
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	12,534	3.06%
6 ユービー・エス・エイジー・ロンドン・アジア・エクイティーズ*	10,886	2.66%
7 三菱地所株式会社	10,160	2.48%
8 株式会社中国銀行	9,712	2.37%
9 サ・バンク・オブ・ニューヨーク・トリスティ・ジヤステツク・アカウント	9,521	2.32%
10 東京海上日動火災保険株式会社	8,120	1.98%

第一生命保険相互会社	4,920	1.20%
三井物産株式会社	1,600	0.39%

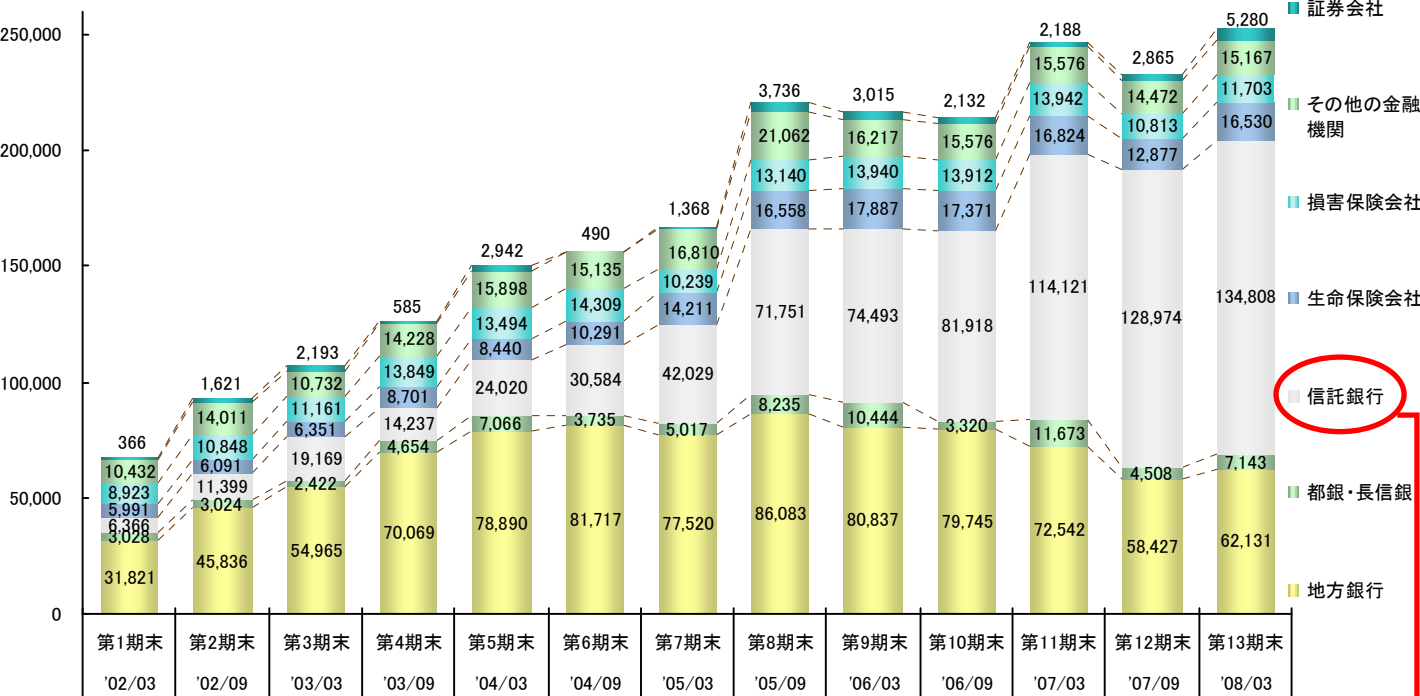
属性別投資主数

	第13期末 ('08/03期)		第12期末 ('07/09期)	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	12,648	93.5%	11,972	93.6%
金融機関	193	1.4%	201	1.6%
その他の法人	330	2.4%	296	2.3%
外国法人・外国個人	363	2.7%	318	2.5%
合計	13,534	100.0%	12,787	100.0%

金融機関の内訳

(口)

◆投資口数の分布

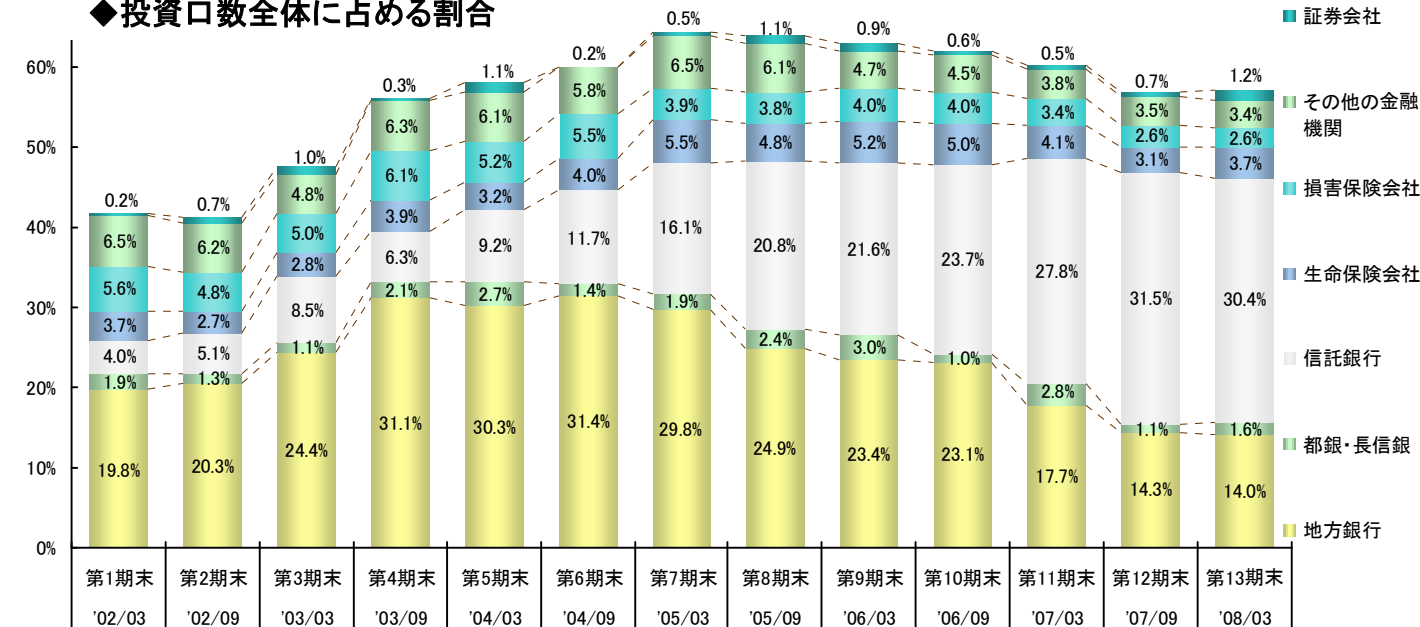


<投資信託の口数>

(口)

	第1期 '02/03	第2期 '02/09	第3期 '03/03	第4期 '03/09	第5期 '04/03	第6期 '04/09	第7期 '05/03	第8期 '05/09	第9期 '06/03	第10期 '06/09	第11期 '07/03	第12期 '07/09	第13期 '08/03
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
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
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
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%
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%

◆投資口数全体に占める割合



晴海センタービル

取引概要

- 取得先: 晴海フロント特定目的会社
- 取得価格: 26,800百万円
- 鑑定評価額: 26,300百万円
(2007年11月1日時点)
26,300百万円
(2008年3月31日時点)
- 取得日: 2007年12月18日



物件概要

- 所在地: 東京都中央区晴海2-5-24
- 面積: <土地>4,664.63㎡ <建物>26,447.27㎡
- 構造: 鉄骨造陸屋根10階建
- 建築時期: 2006年11月
- 所有形態: 土地・建物:所有権
- 賃貸可能面積: 20,812㎡(2008年3月末日現在)
- 入居率: 98.1%(2008年3月末日現在)

特定目的会社への優先出資を活用した物件の取得

<優先出資証券取得の概要(優先出資証券の取得と同時に晴海センタービルの優先買取権を取得)>

- 取得資産: 不動産対応証券
- 有価証券の種類: 優先出資証券
- 有価証券発行者: 晴海フロント特定目的会社
- 取得日: 2005年3月29日/2005年11月24日/2006年11月24日
- 取得価格(口数): 1,270百万円(25,400口)(優先出資持分総口数50,900口の約49.9%)
- 優先買取権行使期限: 2008年5月末日

晴海フロント特定目的会社

資産

特定社債・
特定目的
借入

優先出資

特定出資

80%

20%

JREが優先出資持分の約49.9%を保有

優先出資に対する配当 約79億円を
JREの第13期営業収益として計上

晴海センタービルをJREへ売却

新規取得資産(第13期)

NHK広島放送センタービル(追加取得)

取引概要

- 取得先: 三菱地所株式会社
- 取得価格: 1,450百万円
- 鑑定評価額: 1,450百万円
(2007年12月1日時点)
3,260百万円
(持分追加取得後既存持分を含む2008年3月31日時点)
- 取得日: 2008年3月3日



物件概要

- 所在地: 広島県広島市中区大手町2-11-10
- 面積: <土地>3,296.46㎡ <建物>35,217.28㎡
- 構造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付23階建
- 建築時期: 1994年8月
- 所有形態: 土地: 賃借権(敷地全体に係る賃借権の準共有持分20.144%)
建物: 区分所有権(共有持分、建物所有割合21.668%)
* 本追加取得による本物件全体の建物所有割合変動: 27.085%→48.753%(21.668%分増加)
- 賃貸可能面積: 9,860㎡(2008年3月末日現在における当投資法人持分)
- 入居率: 100.0%(2008年3月末日現在)

八王子ファーストスクエア(追加取得)

取引概要

- 取得先: 相互住宅株式会社
- 取得価格: 2,379百万円
- 鑑定評価額: 2,310百万円
(2007年12月1日時点)
6,170百万円
(持分追加取得後既存持分を含む2008年3月31日時点)
- 取得日: 2008年3月19日



物件概要

- 所在地: 東京都八王子市明神町3-20-6
- 面積: <土地>2,989.33㎡ <建物>18,329.98㎡
- 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
- 建築時期: 1996年7月
- 所有形態: 土地: 所有権(共有持分)
建物: 所有権(共有持分10,000,000分の2,973,890)
* 本追加取得による本物件全体の所有権共有持分変動: 50.6611%→80.4%(29.7389%分増加)
- 賃貸可能面積: 10,068㎡(2008年3月末日現在における当投資法人持分)
- 入居率: 96.9%(2008年3月末日現在)

MMパークビル

取引概要

- 取得先: 三菱地所株式会社
- 取得価格: 37,400百万円
- 鑑定評価額: 37,400百万円
(2008年1月1日時点)
37,400百万円
(2008年3月31日時点)
- 取得日: 2008年3月24日



物件概要

- 所在地: 神奈川県横浜市西区みなとみらい3-6-3
- 面積: <土地>6,825.77㎡ <建物>49,037.51㎡
- 構造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建
- 建築時期: 2007年12月
- 所有形態: 土地・建物: 所有権
- 賃貸可能面積: 38,665㎡(2008年3月末日現在)
- 入居率: 70.9%(2008年3月末日現在)

武蔵小杉STMビル

取引概要

- 取得先: 相互住宅株式会社
- 取得価格: 4,000百万円
- 鑑定評価額: 4,000百万円
(2008年1月1日時点)
4,000百万円
(2008年3月31日時点)
- 取得日: 2008年3月25日



物件概要

- 所在地: 神奈川県川崎市中原区小杉町1-403-9
- 面積: <土地>3,552.15㎡ <建物>22,839.61㎡
- 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建
- 建築時期: 1990年10月
- 所有形態: 土地: 所有権(4筆2,779.10㎡の共有持分10分の4)
建物: 区分所有権(共有持分、建物所有割合34.32%)
- 賃貸可能面積: 5,394㎡(2008年3月末日現在における当投資法人持分)
- 入居率: 100.0%(2008年3月末日現在)

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月に晴海フロント特定目的会社への優先出資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3月末日現在保有物件数 : 53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

第5回新投資口発行の概要

- 発行口数 : 33,000口
- (発行後発行済投資口数 : 443,000口)
- 発行価格 : 1口当たり1,029,000円
- 発行価格の総額 : 33,957,000,000円
- 発行価額 : 1口当たり 997,500円
- 発行価額の総額 : 32,917,500,000円
- ローンチ日 : 2008年2月21日
- 価格決定日 : 2008年3月5日
- 払込日 : 2008年3月12日

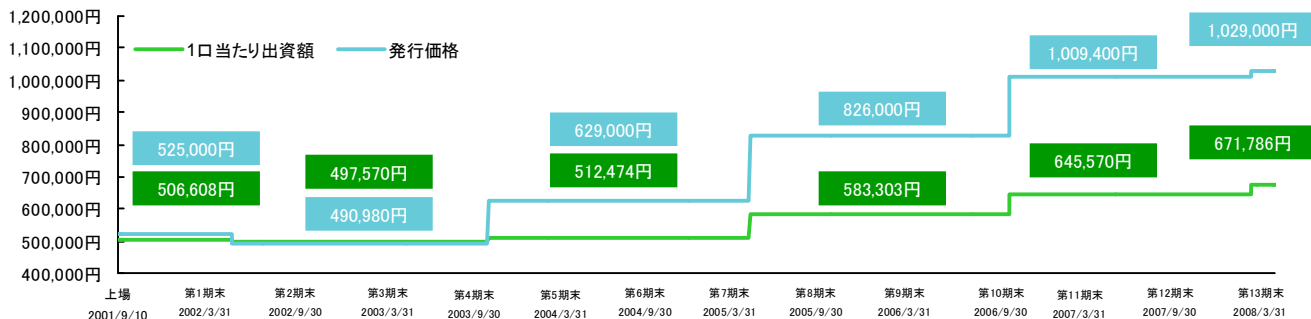
<資金使途>

- 250億円 短期借入金の返済 (晴海センタービル取得資金)
- 残額 新規物件取得資金

<取得資産: 計 452億円>

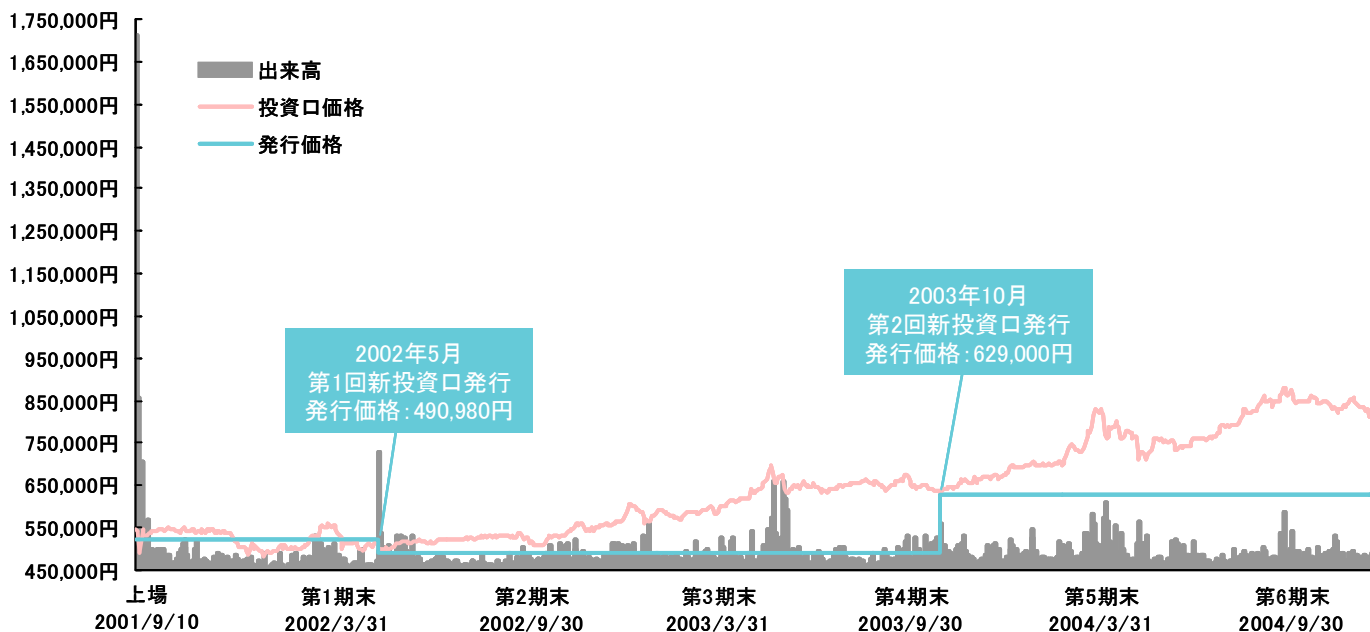
NHK広島放送センタービル	1,450百万円
八王子ファーストスクエア	2,379百万円
MMパークビル	37,400百万円
武蔵小杉STMビル	4,000百万円

発行価格及び1口当たり出資額の変化



*金額は発行価格及び1口当たり出資額を表す。発行価格は新投資口発行時の発行価格を表し、次の新投資口発行時までとは同価格を表示。
1口当たり出資額=出資総額/発行済投資口数、1円未満切捨て。

投資口価格と発行価格の推移

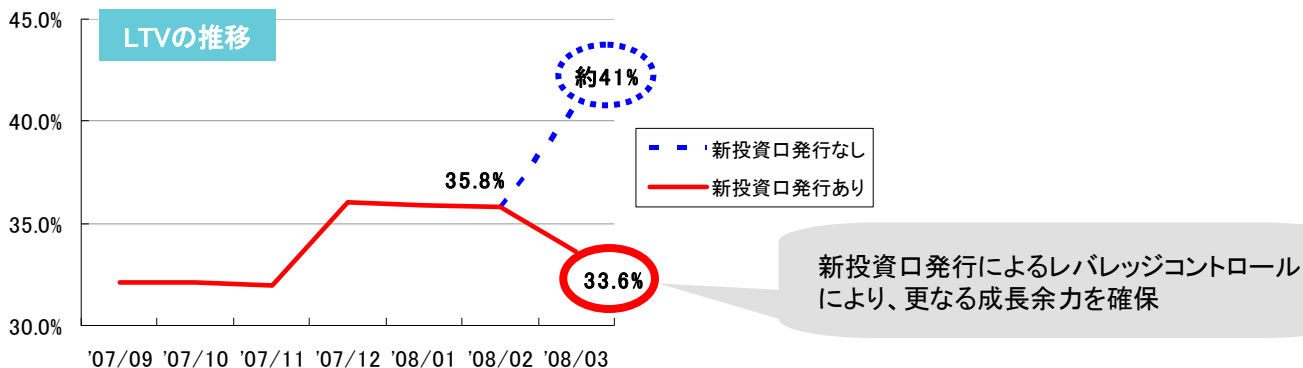


新投資口発行によるLTVの変化

(単位: 百万円)

	第12期末 (2007年9月末)	第13期 (2008年3月末)	
		新投資口発行を しなかった場合	新投資口発行後
有利子負債合計	144,500	214,729	177,500
LTV(総資産有利子負債比率)	32.1%	約41%	33.6%

*「新投資口発行をしなかった場合」は、NHK広島放送センタービル、八王子ファーストスクエア、MMパークビル及び武蔵小杉STMビルの取得価格合計45,229百万円を全て借入金により調達したものと想定して計算。

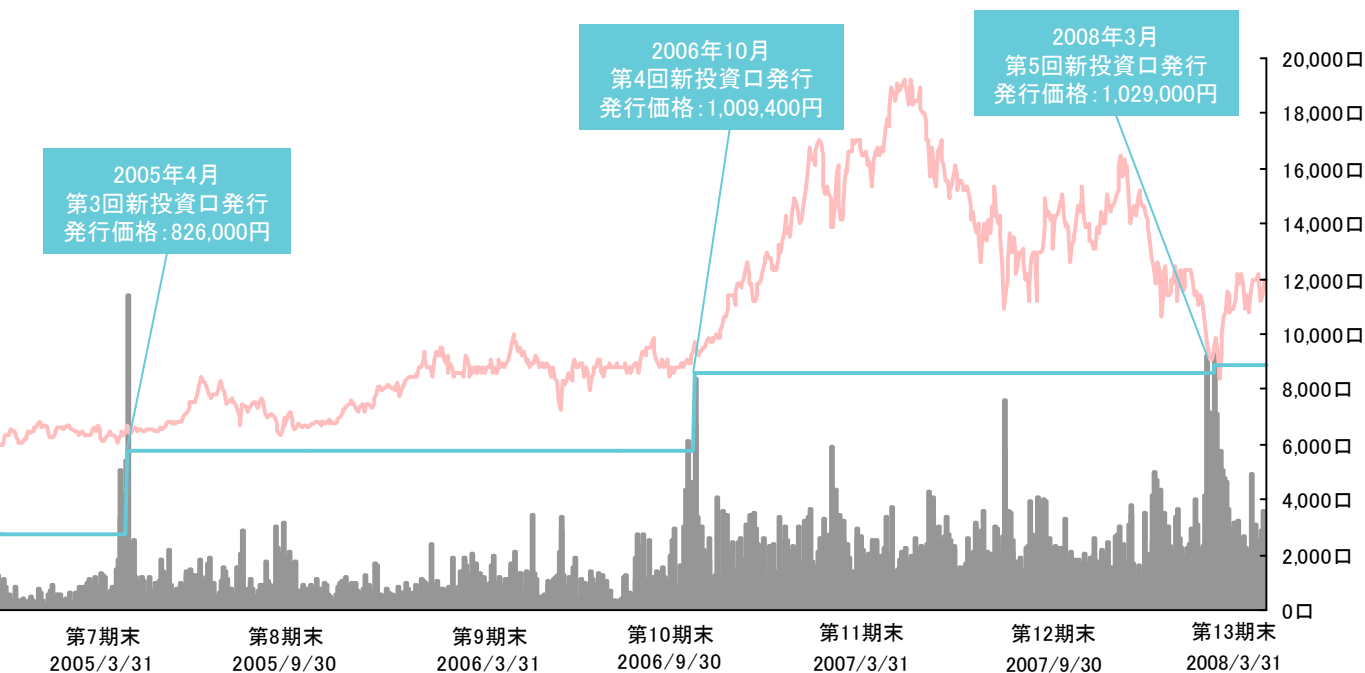


借入余力

(2008年3月末日現在)

(百万円)

総資産額	有利子負債額	LTV	借入余力	
			LTV35%まで	LTV40%まで
527,537	177,500	33.6%	10,981	55,858



有利子負債の状況

第13期末(08/03期末)

<短期借入金> (残高:百万円、利率:%)

借入先	借入日	残高	利率	返済期限(期間)
株式会社みずほコーポレート銀行	'08/03/24	4,500	0.9575	'09/03/24 (1年)
株式会社三菱東京UFJ銀行	'08/03/24	4,500	0.9575	'08/09/24 (0.5年)
三菱UFJ信託銀行株式会社	'08/03/24	4,000	0.9575	'08/09/24 (0.5年)
住友信託銀行株式会社	'08/03/24	4,000	0.9575	'08/09/24 (0.5年)
株式会社新生銀行	'08/03/24	3,000	0.9575	'09/03/24 (1年)
株式会社群馬銀行	'08/03/24	1,000	0.9575	'09/03/24 (1年)
信金中央金庫	'08/03/24	2,000	1.0083	'09/03/24 (1年)
合計		23,000		

<1年以内返済・償還予定長期借入金及び投資法人債>

借入先又は銘柄	借入日又は発行年月日	残高	利率	返済又は償還期限(期間)
第2回無担保投資法人債	'03/04/30	10,000	0.69	'08/04/30 (5年)
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		17,000		

<長期借入金>

借入先	借入日	残高	利率	返済期限(期間)
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		6,000		
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	'06/06/23	5,200	1.65925	'11/06/23 (5年)
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	2,000	1.2875	'09/12/15 (3年)
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)
合計		92,500		

<投資法人債>

銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限(期間)
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13期末有利子負債合計 177,500 百万円

平均有利子負債利率は1.48%
 ・短期借入金平均利率 0.96%
 ・1年以内返済・償還予定長期借入金及び投資法人債平均利率 0.83%
 ・長期有利子負債平均利率 1.65%
 (各利率を期末残高で加重平均したもの)

第13期末時点での平均残存年数は、
 ・短期借入金 0.71年(約9ヶ月)
 ・1年以内返済・償還予定長期借入金及び投資法人債 0.46年(約6ヶ月)
 ・長期有利子負債 4.65年(約4年8ヶ月)

長期固定有利子負債比率 87.0%
 (1年以内返済・償還予定借入金及び投資法人債含む)

第12期末(07/09期末)

<短期借入金> (残高:百万円、利率:%)

借入先	借入日	残高	利率	返済期限(期間)
-	-	0	-	-

4月24日付けにて短期借入金40億円期限前弁済
 4月30日付けにて第2回投資法人債100億円償還

<1年以内返済・償還予定長期借入金及び投資法人債>

銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限(期間)
第2回無担保投資法人債	'03/04/30	10,000	0.69	'08/04/30 (5年)
合計		10,000		

<長期借入金>

借入先	借入日	残高	利率	返済期限(期間)
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)
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		6,000		
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	'06/06/23	5,200	1.65925	'11/06/23 (5年)
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	2,000	1.2875	'09/12/15 (3年)
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)
合計		89,500		

4月24日付けにて140億円の長期借入実行

<投資法人債>

銘柄	発行年月日	残高	利率	償還期限(期間)
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		

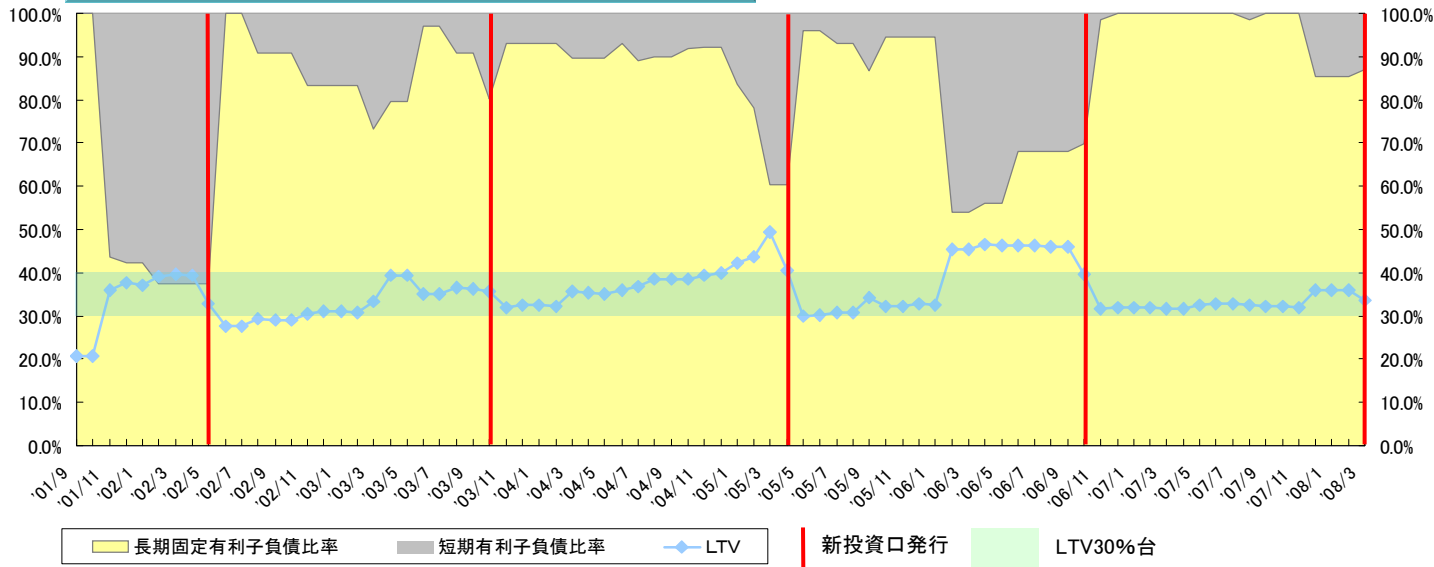
第12期末有利子負債合計 144,500 百万円

平均有利子負債利率は1.59%
 ・1年以内償還予定投資法人債平均利率 0.69%
 ・長期有利子負債平均利率 1.66%
 (各利率を期末残高で加重平均したもの)

第12期末時点での平均残存年数は、
 ・1年以内償還予定投資法人債 0.59年(約7ヶ月)
 ・長期有利子負債 5.17年(約5年2ヶ月)

長期固定有利子負債比率 100.0%
 (1年以内償還予定投資法人債含む)

LTV(総資産有利子負債比率)の推移



*LTV(%)=有利子負債／総資産×100

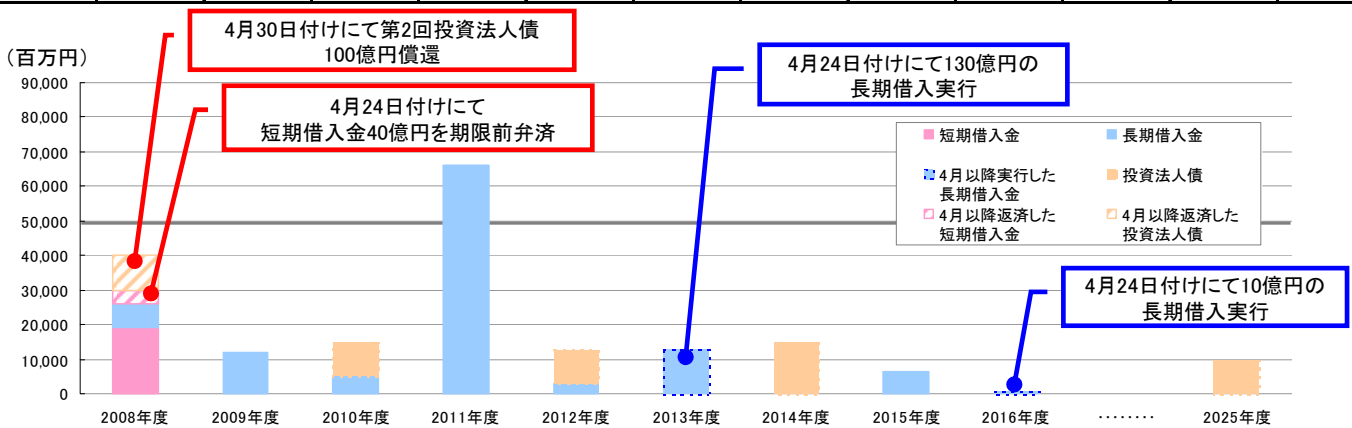
*長期固定有利子負債比率=(長期固定借入金+投資法人債 (1年以内返済・償還予定長期固定借入金及び投資法人債を含む))／有利子負債合計

返済期日の分散

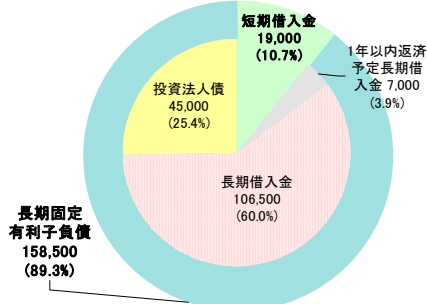
(2008年4月末日現在)

(百万円)

	2008年度 (1年以内)	2009年度 (2年)	2010年度 (3年)	2011年度 (4年)	2012年度 (5年)	2013年度 (6年)	2014年度 (7年)	2015年度 (8年)	2016年度 (9年)	2025年度 (18年)	合計
短期借入金	19,000	0	0	0	0	0	0	0	0		0	19,000
長期借入金	7,000	12,000	5,000	66,000	3,000	13,000	0	6,500	1,000		0	113,500
投資法人債	0	0	10,000	0	10,000	0	15,000	0	0		10,000	45,000
合計	26,000	12,000	15,000	66,000	13,000	13,000	15,000	6,500	1,000		10,000	177,500



<2008年4月末日現在の状況>



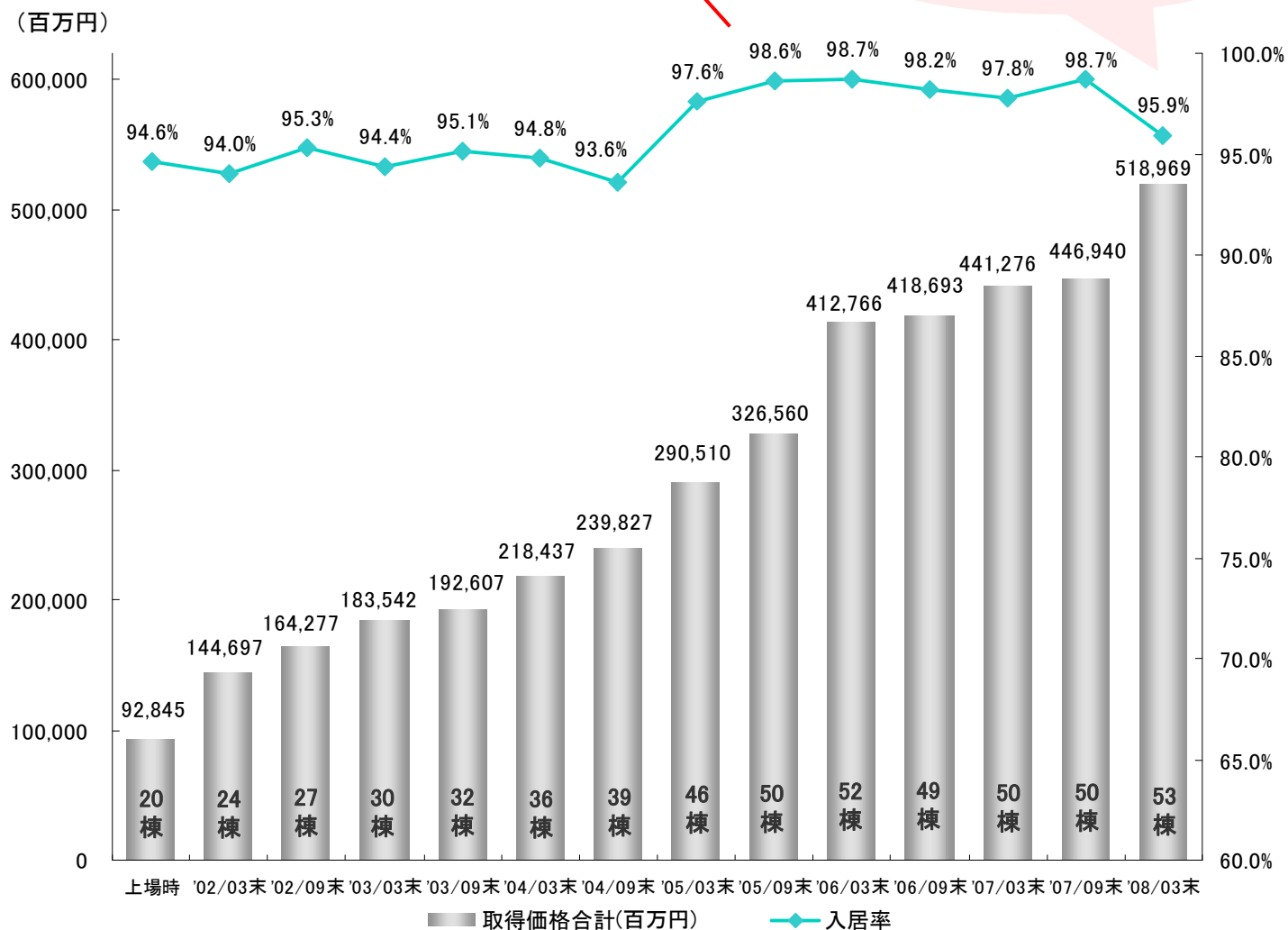
平均有利子負債利率: 1.52%

	平均利率	残存年数
短期借入金	0.84%	0.68年
1年以内返済予定長期借入金	1.03%	0.91年
長期借入金+投資法人債	1.63%	4.63年

資産規模と入居率の推移

高い入居率を安定的に維持

2008年3月24日付けにて取得したMMパークビルを除くと **98.1%**



◆ 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	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	554,375
譲渡	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,003	41,900	1,770	—	50,673

上場後着実に資産規模を拡大し、2008年3月末日時点にて、5,100億円(取得価格ベース)を超えるポートフォリオを構築

上場後約6年半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

6年半後

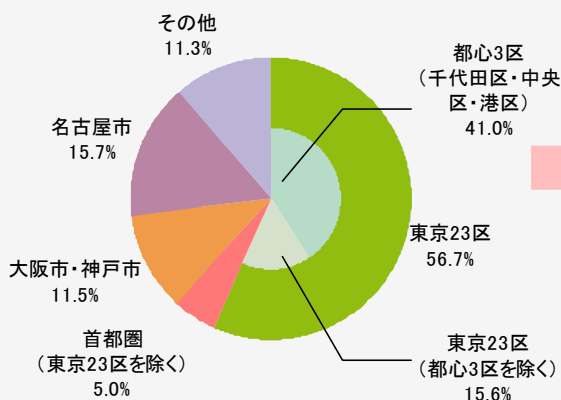
<2008年3月末日時点>

53物件

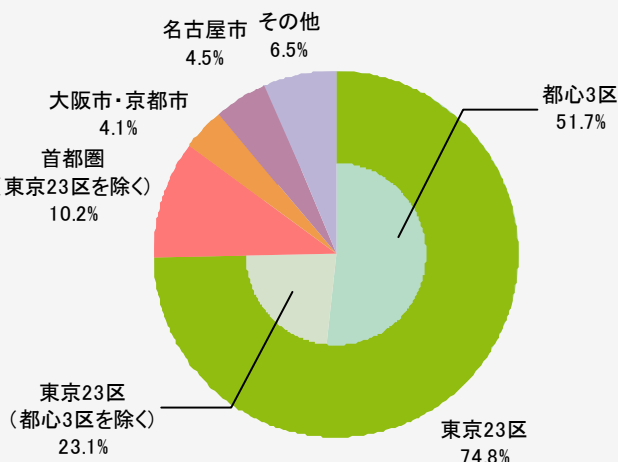
地域分散

- * 取得価格ベース
- * 首都圏とは東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一都三県をいう。
- * 下記グラフにおいて優先出資証券は除く。

資産規模：92,845百万円



518,969百万円



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

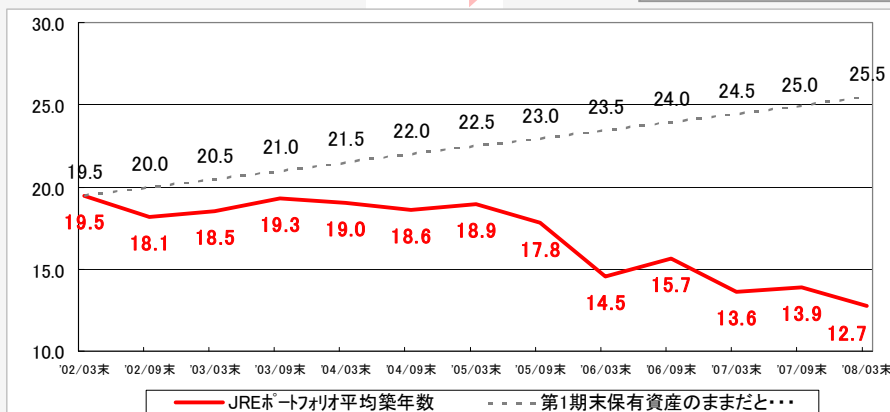
* 取得価格にて加重平均

ポートフォリオ全体:

17.9年

ポートフォリオ全体:

12.7年



上場後約6年半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13期末 鑑定評価額 (08/03月末)	第12期末 鑑定評価額 (07/09月末)	差額	第13期末 簿価 (08/03月末)	第13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氣プラザ	6,300	6,300	0	5,115	1,184	5,000		
		北の丸スクエア	88,600	85,600	3,000	80,459	8,140	81,555		
		MD神田ビル	12,100	11,400	700	9,111	2,988	9,520		
		神田橋パークビルディング	6,520	6,310	210	4,601	1,918	4,810		
		二番町ガーデン	17,600	17,600	0	14,270	3,329	14,700		
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	50,000	46,500	3,500	30,524	19,475	44,700		
		ビュレックス麹町	7,040	7,040	0	6,802	237	7,000		
		山王ランドビル	30,700	28,800	1,900	21,725	8,974	20,900		
		有楽町電気ビルヂング	8,600	8,240	360	7,724	875	7,200		
		中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	4,200	3,890	310	2,870	1,329	3,173	
	ビュレックス京橋		7,070	7,050	20	5,061	2,008	5,250		
	銀座三和ビル		18,000	17,800	200	17,050	949	16,830		
	菱進銀座イーストミラービル		5,150	4,980	170	5,360	-210	5,353		
	港区	青山クリスタルビル	9,230	9,150	80	7,542	1,687	7,680		
		芝二丁目大門ビルディング	7,980	7,510	470	4,923	3,056	4,859		
		コスモ金杉橋ビル	3,910	3,590	320	2,570	1,339	2,808		
	新宿区	新和ビルディング	9,890	9,060	830	7,766	2,123	7,830		
		東京オペラシティビル	12,100	11,900	200	8,854	3,245	9,350		
	品川区	高輪台ビルディング	2,840	2,840	0	2,582	257	2,738		
		東五反田1丁目ビル	7,050	7,050	0	5,268	1,781	5,500		
	大田区	大森駅東口ビルディング	6,040	5,720	320	4,602	1,437	5,123		
	渋谷区	日本プラズウィックビル	9,570	9,030	540	6,842	2,727	6,670		
		代々木1丁目ビル	13,400	13,000	400	8,275	5,124	8,700		
		ダヴィンチ原宿	6,420	6,420	0	5,026	1,393	4,885		
		神宮前メディアスクエアビル	16,100	15,600	500	11,988	4,111	12,200		
		渋谷クロスタワー	53,000	51,100	1,900	38,888	14,111	34,600		
		恵比寿ネオナート	5,710	5,620	90	3,826	1,883	4,100		
	中野区	ハーモニータワー	13,600	13,600	0	8,476	5,123	8,500		
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	4,000	3,920	80	3,466	533	3,541		
		池袋二丁目ビルディング	1,650	1,630	20	1,629	20	1,728		
池袋YSビル		5,670	5,630	40	4,652	1,017	4,500			
その他都市	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		
	川崎市	川崎砂子ビルディング	3,360	3,360	0	2,920	439	3,375		
	札幌市	8・3スクエア北ビル	7,210	7,210	0	7,339	-129	7,100		
	仙台市	定禅寺パークビル	1,130	1,130	0	1,026	103	1,000		
		仙台本町ホンマビルディング	3,690	3,690	0	2,864	825	3,174		
	金沢市	金沢パークビル	6,590	6,590	0	4,400	2,189	4,580		
	名古屋市	錦パークビル	5,390	5,390	0	5,109	280	5,150		
		広小路栄ビルディング	1,730	1,730	0	1,753	-23	1,680		
		名古屋広小路ビルヂング	16,000	16,000	0	14,436	1,563	14,533		
		名古屋御園ビル	1,940	1,940	0	1,595	344	1,865		
	京都市	京都四条河原町ビル	2,350	2,350	0	2,875	-525	2,650		
	大阪市	堺筋本町ビル	4,840	4,800	40	3,938	901	4,164		
		御堂筋ダイワビル	19,100	18,900	200	13,600	5,499	14,314		
	岡山市	リットシティビル	5,560	5,550	10	4,446	1,113	4,650		
	福岡市	東晴天神ビルディング	1,530	1,530	0	1,404	125	1,550		
		天神クリスタルビル	4,910	4,980	-70	4,847	62	5,000		
		日之出天神ビルディング	3,940	3,870	70	3,528	411	3,657		
	第12期末及び第13期末 同一持分保有物件			東京23区	450,040	433,880	16,160	347,864	102,175	361,304
				その他都市	91,990	91,740	250	78,500	13,489	81,016
				48物件合計	542,030	525,620	16,410	426,365	115,664	442,320

第13期中取得物件

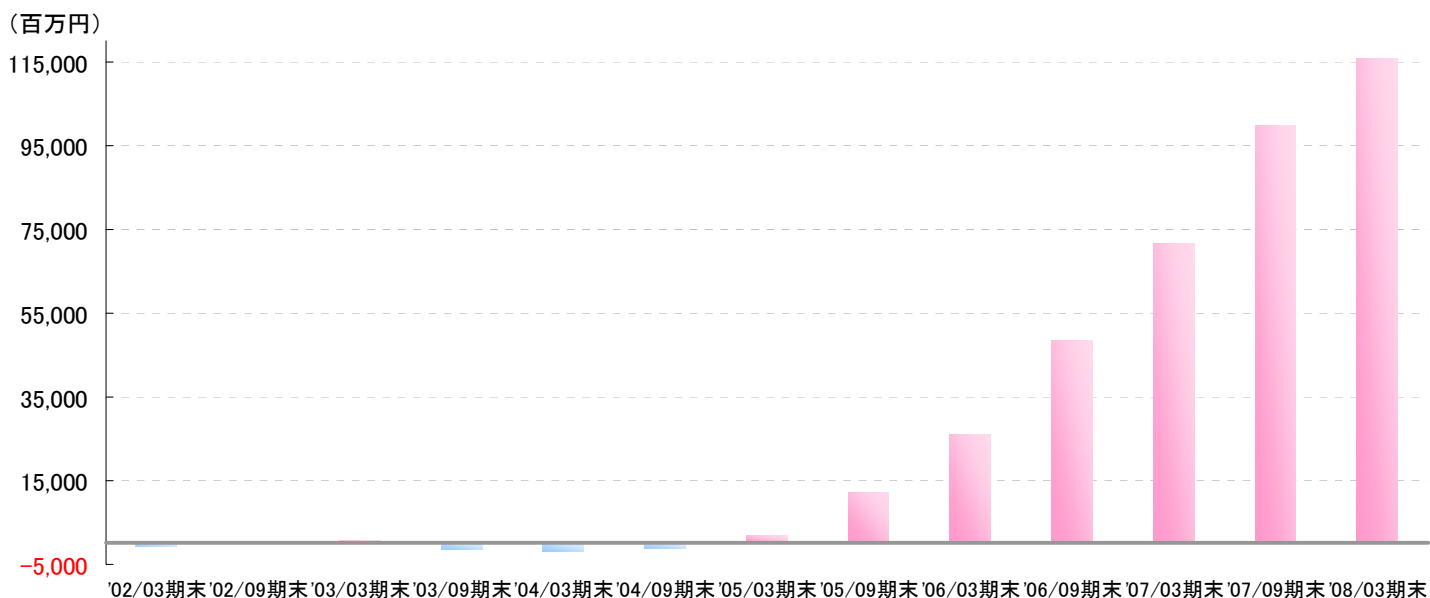
東京23区	中央区	晴海センタービル	26,300	-	-	26,961	-661	26,800
その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	6,170	-	-	5,562	607	5,679
	横浜市	MMパークビル	37,400	-	-	37,742	-342	37,400
	川崎市	武蔵小杉STMビル	4,000	-	-	4,048	-48	4,000
	広島市	NHK広島放送センタービル	3,260	-	-	2,695	564	2,770

第13期末保有全物件

東京23区	476,340	-	-	374,826	101,513	388,104
その他都市	142,820	-	-	128,550	14,269	130,865
53物件合計	619,160	-	-	503,376	115,783	518,969

※ 第12期末保有物件のうち、第13期中に持分追加取得を行った物件については、「第13期中取得物件」として表示(第12期末鑑定評価額の記載は省略)

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

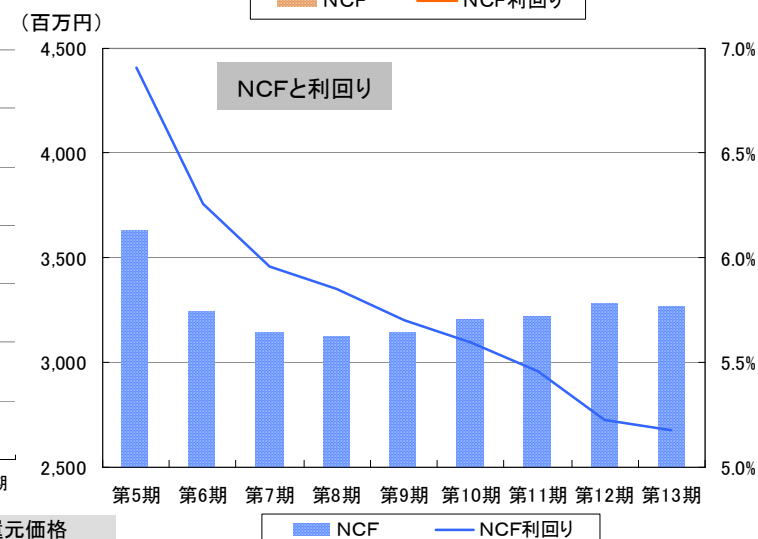
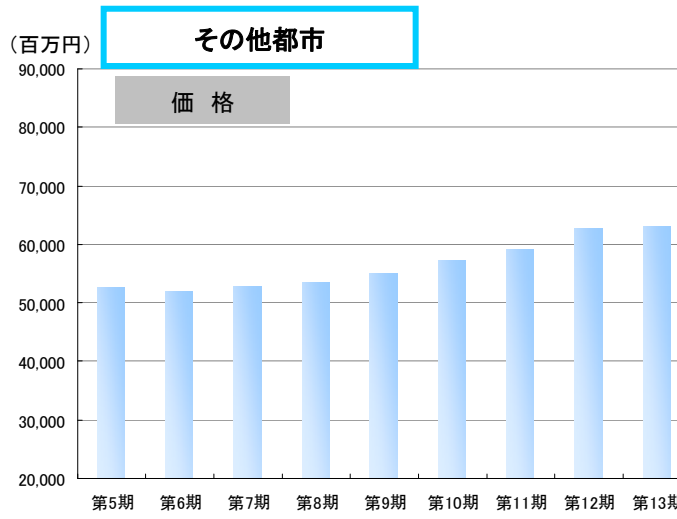
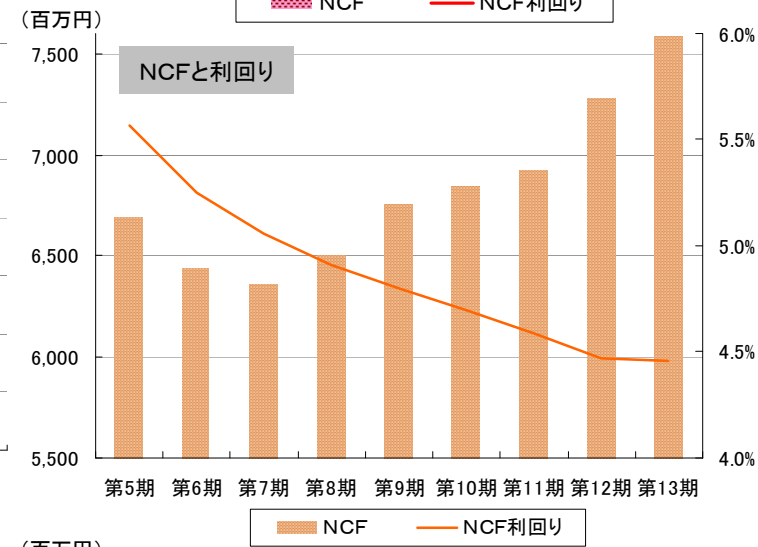
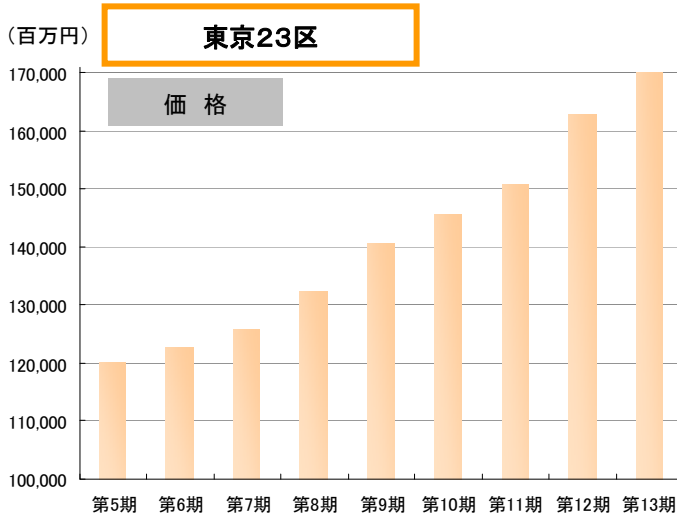
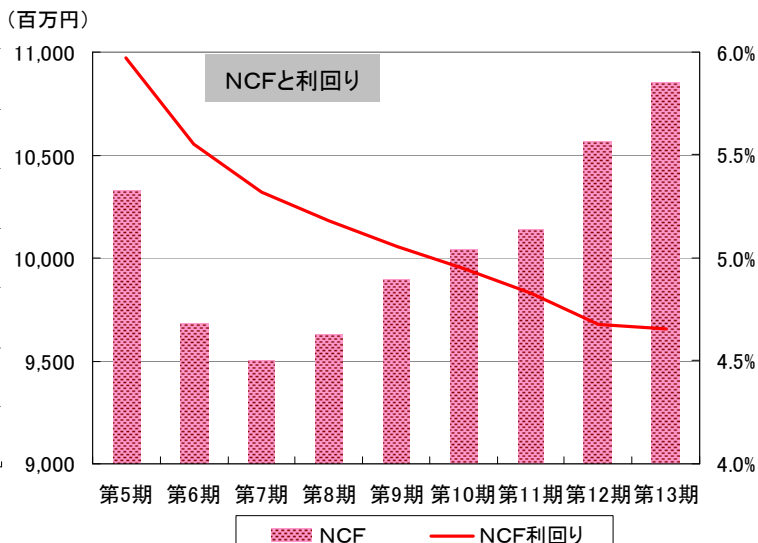
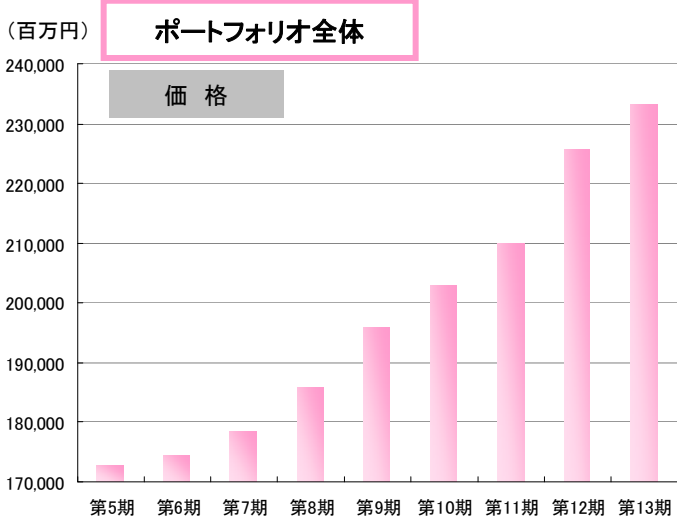
		第7期 '05/03期末	第8期 '05/09期末	第9期 '06/03期末	第10期 '06/09期末	第11期 '07/03期末	第12期 '07/09期末	第13期 '08/03期末
期末算定価格	A	293,342	339,029	439,799	467,001	498,741	531,100	619,160
簿価	B	291,350	327,005	413,708	418,607	427,013	431,463	503,376
含み損益	A-B=C	1,991	12,023	26,090	48,393	71,727	99,636	115,783
〈参考〉 期末発行済投資口数	D	260,400口	345,400口	345,400口	345,400口	410,000口	410,000口	443,000口
1口@含み損益	C/D=E	7,647円	34,811円	75,537円	140,107円	174,944円	243,015円	261,363円
1口@純資産額	F	528,299円	599,254円	599,475円	600,605円	663,091円	664,071円	701,009円
調整後1口@純資産額	E+F=G	535,946円	634,065円	675,013円	740,713円	838,036円	907,086円	962,372円
期末投資口価格	H	875,000円	915,000円	1,020,000円	1,000,000円	1,560,000円	1,380,000円	1,160,000円
H/G		1.63倍	1.44倍	1.51倍	1.35倍	1.86倍	1.52倍	1.21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13期)を指す。

期末算定価格の推移

対象：第5期末から第13期末まで持分の増減なく継続して保有する27物件



価格：各期末時点の価格調査又は鑑定評価における直接還元価格
 NCF：上記直接還元法におけるネットキャッシュフロー
 利回り：NCF÷価格

NOI利回り(運用利回り)の推移

フル稼働物件：賃貸事業収益・入居率・NOI利回りの推移*

* NOI利回り=年換算NOI実績値÷取得価格

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

		03/09月期 第4期	04/03月期 第5期	04/09月期 第6期	05/03月期 第7期	05/09月期 第8期	06/03月期 第9期	06/09月期 第10期	07/03月期 第11期	07/09月期 第12期	08/03月期 第13期
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
	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%
	NOI利回り	6.33%	6.28%	5.87%	5.82%	5.97%	6.07%	6.04%	5.71%	6.24%	5.59%
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
	期中平均入居率					98.7%	98.6%	98.6%	97.4%	97.9%	97.5%
	NOI利回り					5.88%	5.90%	5.97%	5.73%	6.07%	5.78%
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
	期中平均入居率									98.1%	98.0%
	NOI利回り									5.54%	5.36%

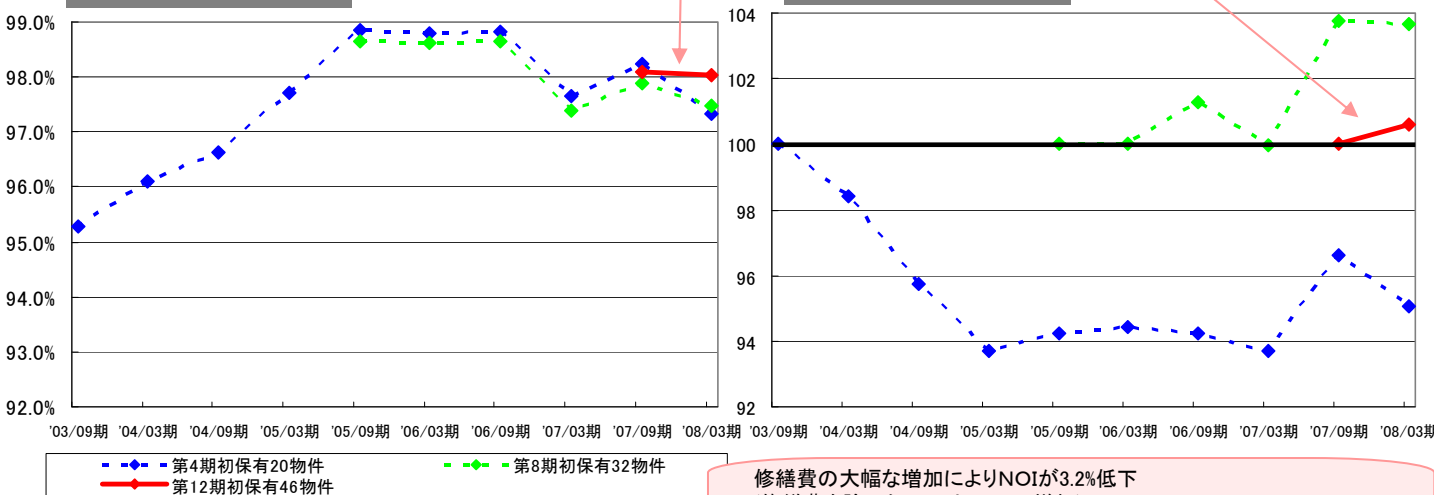
第4期初保有20物件
第8期初保有32物件
第12期初保有46物件

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

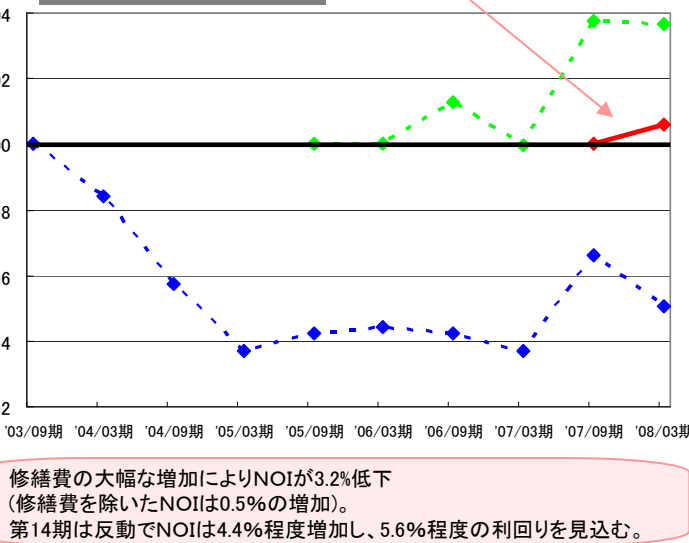
以下グラフにおけるコメントは、
全て第12期初保有46物件に関して記載

クロスタワーキーテナント退去の影響で期中平均入居率は微減するも、
収益面では他ビルにおけるテナント入替・賃料増額改定でカバーし、増収。

期中平均入居率の推移

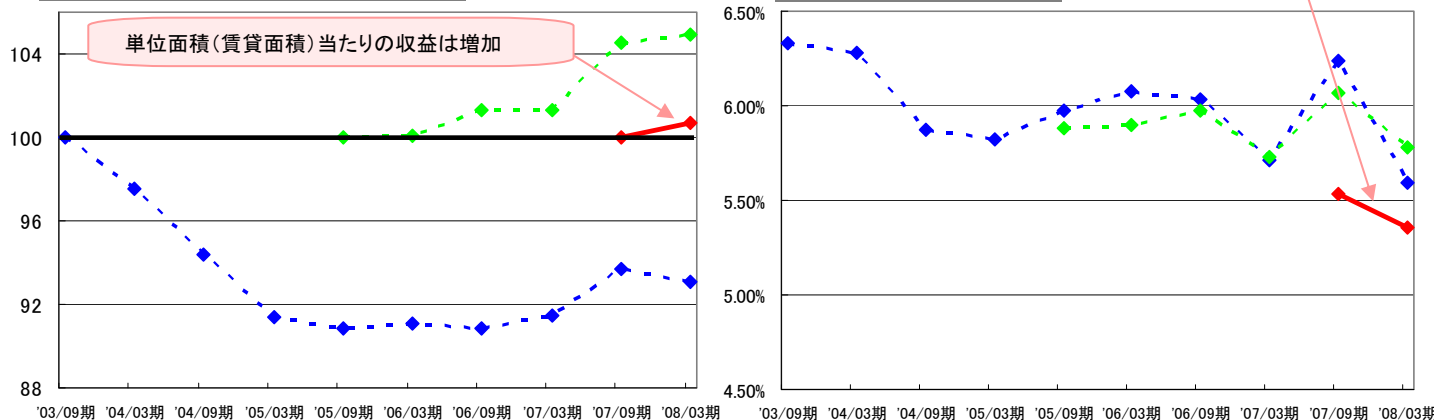


賃貸事業収益の推移



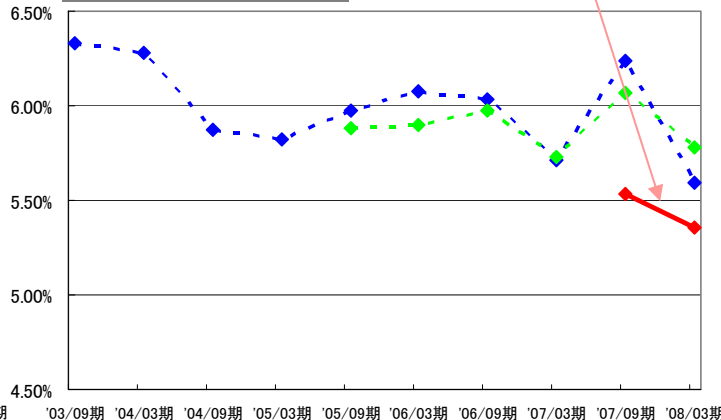
修繕費の大幅な増加によりNOIが3.2%低下
(修繕費を除いたNOIは0.5%の増加)。
第14期は反動でNOIは4.4%程度増加し、5.6%程度の利回りを見込む。

賃貸事業収益÷期中平均入居率の推移



単位面積(賃貸面積)当たりの収益は増加

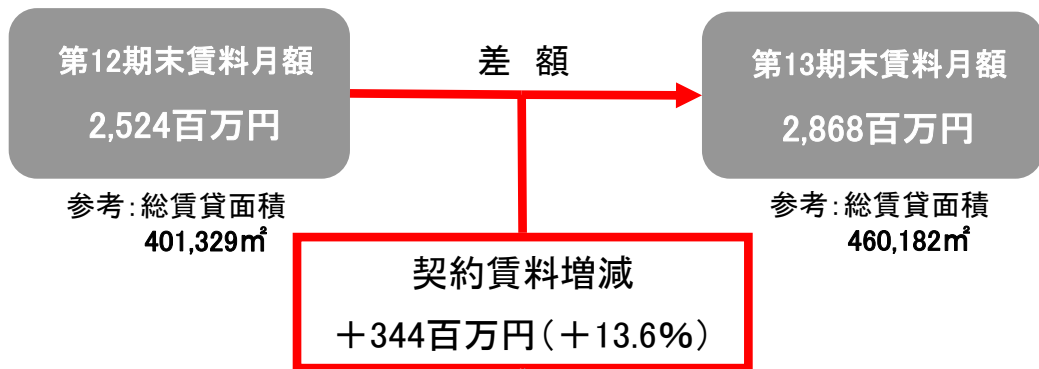
NOI利回りの推移



契約賃料の増減(第13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。



物件取得/譲渡による増減
+331百万円(+13.1%)

物件取得による増加
+331百万円
(+13.1%)

物件譲渡による減少
0百万円
(±0%)

賃貸条件変動による増減
+13百万円(+0.5%)

テナント入替による増減
-3百万円
(-0.2%)

参考: 貸付・返室による
賃貸面積増減
-2,387㎡(-0.6%)

賃料改定による増減
+16百万円
(+0.7%)

貸付による増加
+110百万円
(+4.4%)
参考: 貸付面積
+15,584㎡
(+3.9%)

返室による減少
-114百万円
(-4.5%)
参考: 返室面積
-17,971㎡
(-4.5%)

増額改定による増加
+17百万円
(+0.7%)

減額改定による減少
-0百万円
(-0.0%)

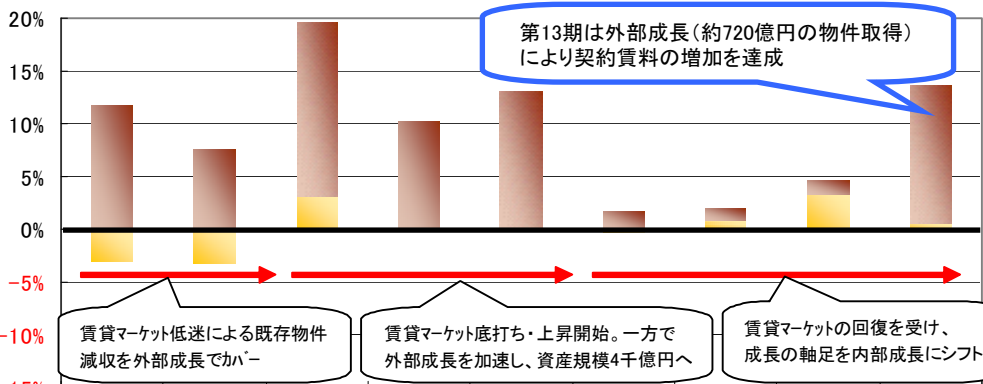
契約賃料の増減(推移)

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

	第5期 '04/03月期	第6期 '04/09月期	第7期 '05/03月期	第8期 '05/09月期	第9期 '06/03月期	第10期 '06/09月期	第11期 '07/03月期	第12期 '07/09月期	第13期 '08/03月期
前期末比増減率 … I + II	8.7%	4.3%	19.7%	10.1%	13.0%	1.5%	2.0%	4.6%	13.6%
物件取得/譲渡による増減 … I (=①+②)	11.8%	7.5%	16.7%	9.9%	13.0%	1.8%	1.3%	1.4%	13.1%
物件取得による増加 … ①	11.8%	7.5%	16.7%	9.9%	13.0%	3.9%	8.2%	1.8%	13.1%
物件譲渡による減少 … ②	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-2.1%	-7.0%	-0.4%	0.0%
賃貸条件変動による増減 … II (=③+④)	-3.1%	-3.2%	3.0%	0.2%	0.0%	-0.3%	0.7%	3.2%	0.5%
テナント入替による増減 … ③(=a+b)	-1.6%	-2.0%	3.6%	0.5%	0.1%	-0.2%	0.5%	1.7%	-0.2%
賃付による増加 … a	6.4%	5.0%	7.4%	3.1%	3.5%	3.5%	3.8%	5.7%	4.4%
返室による減少 … b	-8.0%	-7.0%	-3.8%	-2.6%	-3.4%	-3.7%	-3.3%	-4.1%	-4.5%
賃料改定による増減 … ④(=c+d)	-1.4%	-1.2%	-0.6%	-0.3%	-0.1%	0.0%	0.2%	1.5%	0.7%
増額改定による増加 … c	0.0%	0.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.2%	1.5%	0.7%
減額改定による減少 … d	-1.4%	-2.0%	-0.6%	-0.3%	-0.1%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%

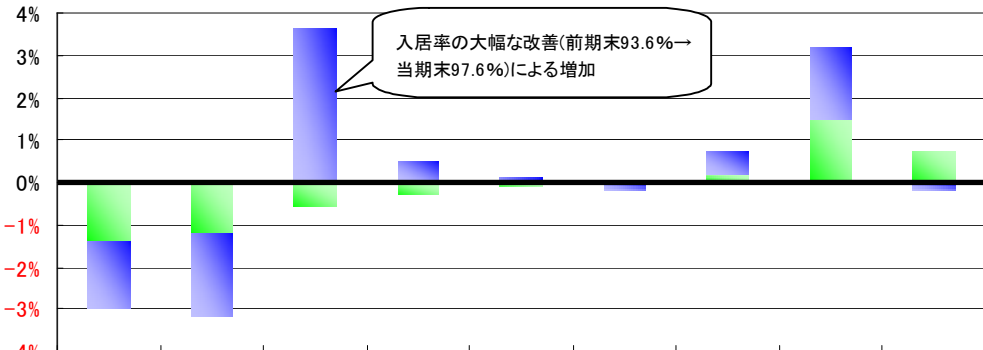
賃料増減要因

- 物件取得/譲渡による増減
- 賃貸条件変動による増減



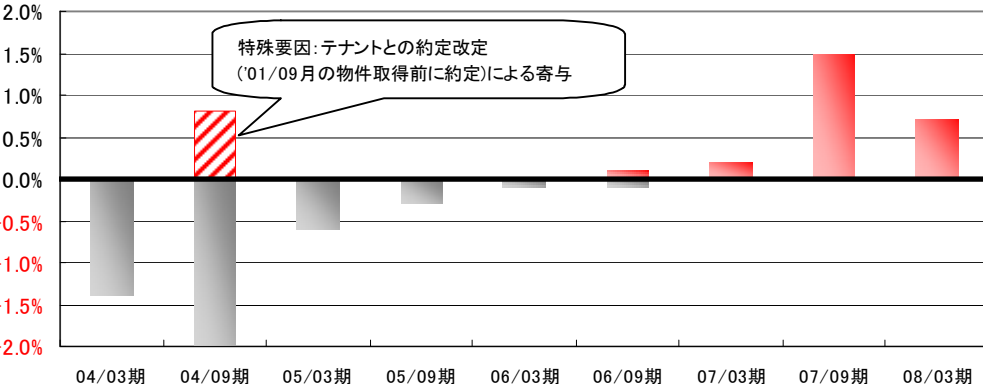
賃貸条件変動による増減

- テナント入替による増減
- 賃料改定による増減



賃料改定による増減

- 増額改定による増加
- 減額改定による減少



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
 - 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
 - 建物管理コストの削減
- 物件価値の向上
 - リニューアル工事の遂行

分配金の成長

やはり長期運用においては堅固な土台が肝要、身体で言えば基礎体力ですな。それと、バランスも重要です。そうです、JREは徹底したコンプライアンス(背骨)と磐石な財務(足腰)を柱に外部成長と内部成長のバランスをとって成長していきます。片翼飛行で倒れてはいけません！



財務戦略

健全な財務体質の保持

- 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
 - コベンан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13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12期 (07/09月期)	→ 増減 → 額 率		第13期 (08/03月期)	← 増減 ← 額 率		第13期 (08/03月期)
	実績			実績			当初予想(*1)
営業収益	17,530	8,213	46.9%	25,743	313	1.2%	25,430
賃貸事業収益	17,132	675	3.9%	17,807	177	1.0%	17,630
賃貸事業収入	17,079			17,761			
その他賃貸事業収入	53			45			
不動産等譲渡益(*2)	397	△397	△100.0%	-	-		-
受取配当金	-	7,935		7,935	135	1.7%	7,800
営業費用	8,791	2,733	31.1%	11,524	△395	△3.3%	11,920
賃貸事業費用(*3)	5,059	550	10.9%	5,609	△460	△7.6%	6,070
管理業務費	1,875	50	2.7%	1,925			
管理費	1,730			1,831			
媒介手数料等	145			94			
水道光熱費	1,177	23	2.0%	1,201			
公租公課	1,346	△7	△0.6%	1,338			
損害保険料	37	0	1.5%	37			
修繕費	580	410	70.7%	991			
その他費用	42	72	172.1%	114			
NOI(*4)	12,073	124	1.0%	12,197	637	5.5%	11,560
減価償却費	2,835	232	8.2%	3,068	68	2.3%	3,000
賃貸事業損益(*4)	9,237	△107	△1.2%	9,129	579	6.8%	8,550
営業総利益	9,635	7,430	77.1%	17,065	715	4.4%	16,350
販売費及び一般管理費	896	1,950	217.6%	2,846	16	0.6%	2,830
資産運用報酬	661	1,912	289.2%	2,574	44	1.7%	2,530
その他販売費及び一般管理費	234			272			
営業利益	8,739	5,479	62.7%	14,218	708	5.2%	13,510
営業外収益	32			33			
受取利息	29			33			
その他営業外収益	2			0			
営業外費用	1,185			1,305			
支払利息	695	77	11.2%	773			
投資法人債利息	413	24	6.0%	438	△87	△6.8%	1,300
投資法人債発行費償却	16			20			
その他営業外費用	60			72			
経常利益	7,586	5,360	70.7%	12,946	756	6.2%	12,190
税引前当期純利益	7,586			12,946			
法人税、住民税及び事業税	1			0			
当期純利益	7,585	5,360	70.7%	12,945	755	6.2%	12,190
当期末処分利益	7,585			12,945			
FFO(*5)	10,022	△1,944	△19.4%	8,078			
1口当たり分配金	18,500	10,723	58.0%	29,223	△507	△1.7%	29,730

*1 当初予想とは、2007年11月14日に発表した第13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

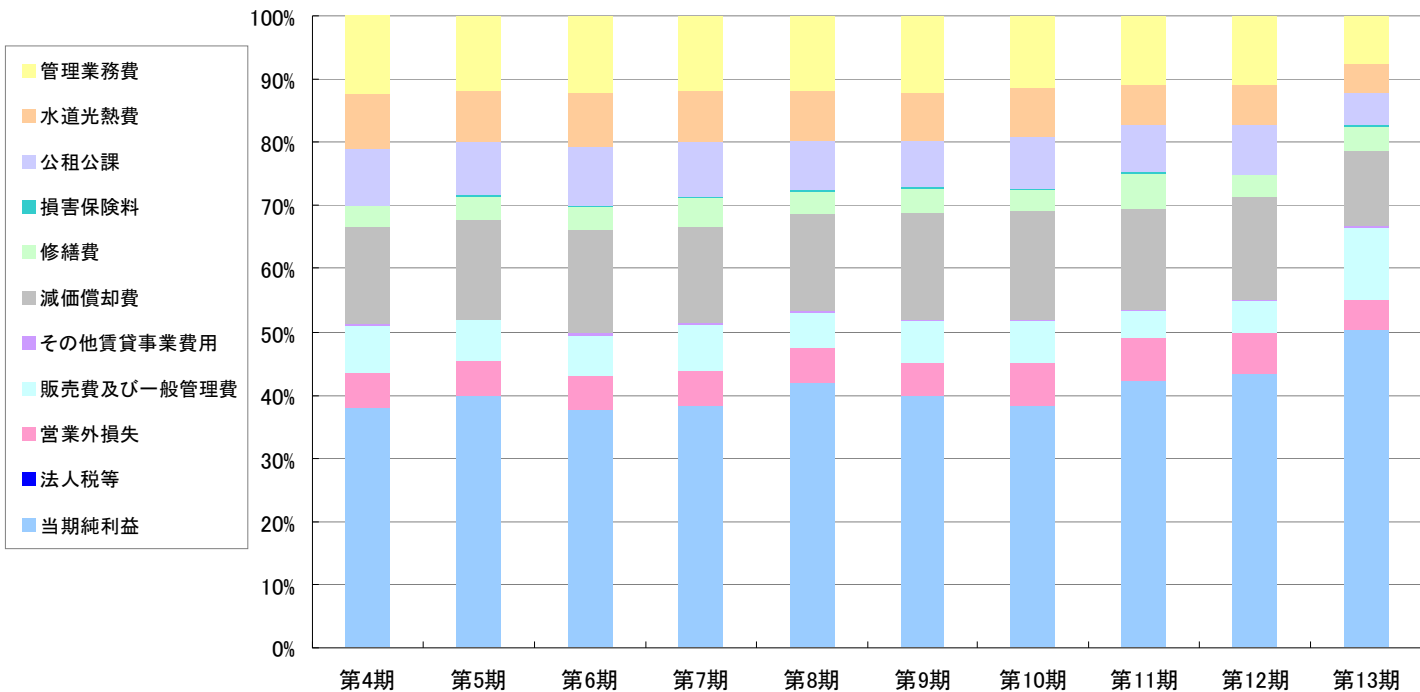
*4 不動産等譲渡益及び受取配当金を除く

*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
営業収益	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
管理業務費	12.2%	11.8%	12.2%	11.9%	11.9%	12.1%	11.3%	10.7%	10.7%	7.5%
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%
公租公課	8.9%	8.3%	9.2%	8.7%	7.9%	7.4%	8.2%	7.3%	7.7%	5.2%
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%
修繕費	3.2%	3.8%	3.6%	4.4%	3.6%	3.8%	3.3%	5.4%	3.3%	3.8%
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%
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%
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%
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%
法人税等	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
当期純利益	38.0%	39.8%	37.7%	38.3%	42.0%	40.0%	38.4%	42.4%	43.3%	50.3%

*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13期貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第12期末 (07/09月末)	第13期末 (08/03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	16,419	13,124	△3,295	
その他流動資産	326	9,621	9,294	晴海フロント特定目的会社からの未収配当金等による増加
流動資産合計	16,746	22,746	5,999	
II 固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	149,020	182,535	33,515	} 物件取得、資本的支出等による増加
構築物(信託物件含む)	1,695	1,979	284	
機械装置他(信託物件含む)	2,291	2,862	571	
土地(信託物件含む)	296,188	336,310	40,121	
減価償却累計額	△20,763	△23,832	△3,068	
有形固定資産合計	428,431	499,856	71,424	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	3,032	3,519	487	NHK広島放送センタービル持分追加取得による増加
無形固定資産合計	3,032	3,519	487	
投資その他の資産				
投資有価証券	1,272	1,272	-	
長期前払費用他	25	28	2	
投資その他の資産合計	1,298	1,301	2	
固定資産合計	432,761	504,677	71,915	
III 繰延資産				
投資法人債発行費	134	114	△20	
繰延資産合計	134	114	△20	
資産合計	449,643	527,537	77,894	

(単位:百万円)

科目	第12期末 ('07/09月末)	第13期末 ('08/03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	23,000	新規借入による増加
1年以内返済予定長期借入金	-	7,000	7,000	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	10,000	10,000	-	
前受金	2,195	2,239	44	
その他流動負債	3,107	5,767	2,659	
流動負債合計	15,302	48,007	32,704	
II 固定負債				
投資法人債	45,000	45,000	-	
長期借入金	89,500	92,500	3,000	新規借入及び借換による増加
預り敷金、保証金	27,571	31,483	3,911	物件取得等による増加
固定負債合計	162,071	168,983	6,911	
負債合計	177,374	216,990	39,616	
純資産の部				
出資総額	264,683	297,601	32,917	新投資口発行による増加
当期末処分利益	7,585	12,945	5,360	晴海フロント特定目的会社からの配当金による増加等
純資産合計	272,269	310,547	38,278	
負債・純資産合計	449,643	527,537	77,894	

キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	第13期(183日)
営業活動によるキャッシュフロー	9,462
税引前当期純利益	12,946
減価償却費	3,068
その他	△ 6,552
投資活動によるキャッシュフロー	△ 65,326
財務活動によるキャッシュフロー	58,289
短期借入金の借入による収入	48,000
短期借入金の返済による支出	△ 25,000
長期借入金の借入による収入	10,000
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	0
投資法人債発行費の支出	△ 1
投資口の発行による収入	32,917
投資口交付費の支出	△ 41
分配金の支払額	△ 7,585
現金及び現金同等物の増減額	2,124
現金及び現金同等物の期首残高	9,647
現金及び現金同等物の期末残高	11,772

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	第13期(183日)
当期末処分利益	12,945,897,696
分配金の額	12,945,789,000
次期繰越利益	108,696

なお、第13期の投資口1口当たりの分配金の額は、29,223円(第12期18,500円)となる。

期 運用日数	第9期 (‘06/03月期) 182日間	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
総資産経常利益率(ROA)	1.4%	1.4%	1.6%	1.7%	2.6%
年換算値	2.8%	2.7%	3.3%	3.4%	5.3%
純資産当期純利益率(ROE)	2.7%	2.9%	2.7%	2.8%	4.7%
年換算値	5.4%	5.8%	5.5%	5.6%	9.3%
期末自己資本比率	47.8%	47.0%	61.2%	60.6%	58.9%
LTV①	45.3%	45.9%	31.5%	32.1%	33.6%
LTV②	49.4%	50.1%	34.6%	35.3%	37.4%
LTV③	47.6%	48.4%	31.7%	32.3%	34.2%
LTV④	44.7%	43.4%	28.1%	27.2%	28.7%
期末固定長期適合率	134.3%	125.5%	106.9%	101.4%	108.2%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	12.3倍	9.5倍	10.5倍	10.4倍	14.2倍
NOI(百万円)	9,578	10,339	11,300	12,073	12,197
FFO(百万円)	7,945	8,257	9,441	10,022	8,078

* 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

都心3区



1 こころとからだの元気プラザ



2 北の丸スクエア



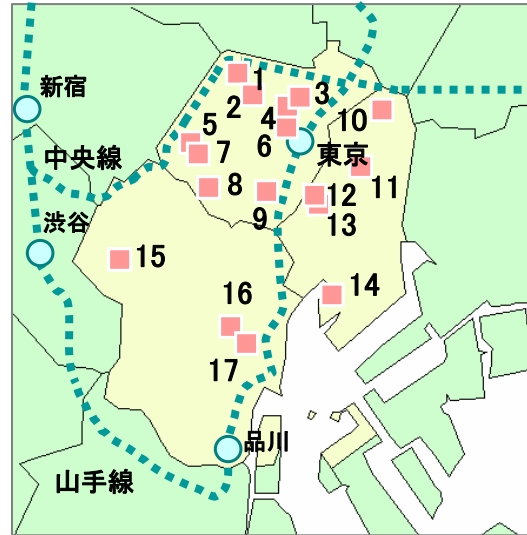
3 MD神田ビル



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 ピュレックス麹町



8 山王グランドビル



9 有楽町電気ビルディング



10 小伝馬町新日本橋ビルディング



11 ピュレックス京橋



12 銀座三和ビル



13 菱進銀座イーストミラービル



14 晴海センタービル



15 青山クリスタルビル

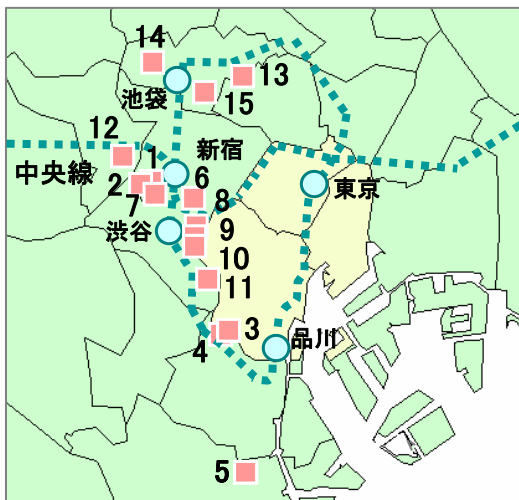


16 芝二丁目大門ビルディング



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 日本ブランドウィックビル



7 代々木1丁目ビル



8 ダヴィンチ原宿ビル



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 堺筋本町ビル



16 御堂筋ダイワビル



17 リットシティビル



18 NHK広島
放送センタービル



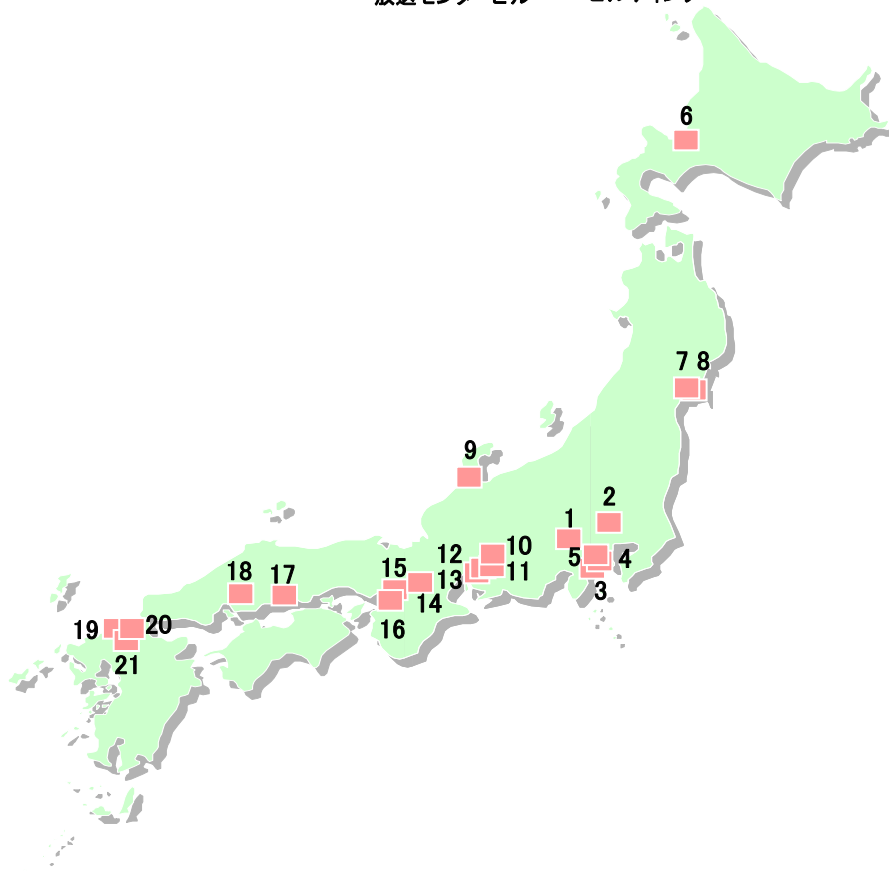
19 東晴天神
ビルディング



20 天神クリスタルビル

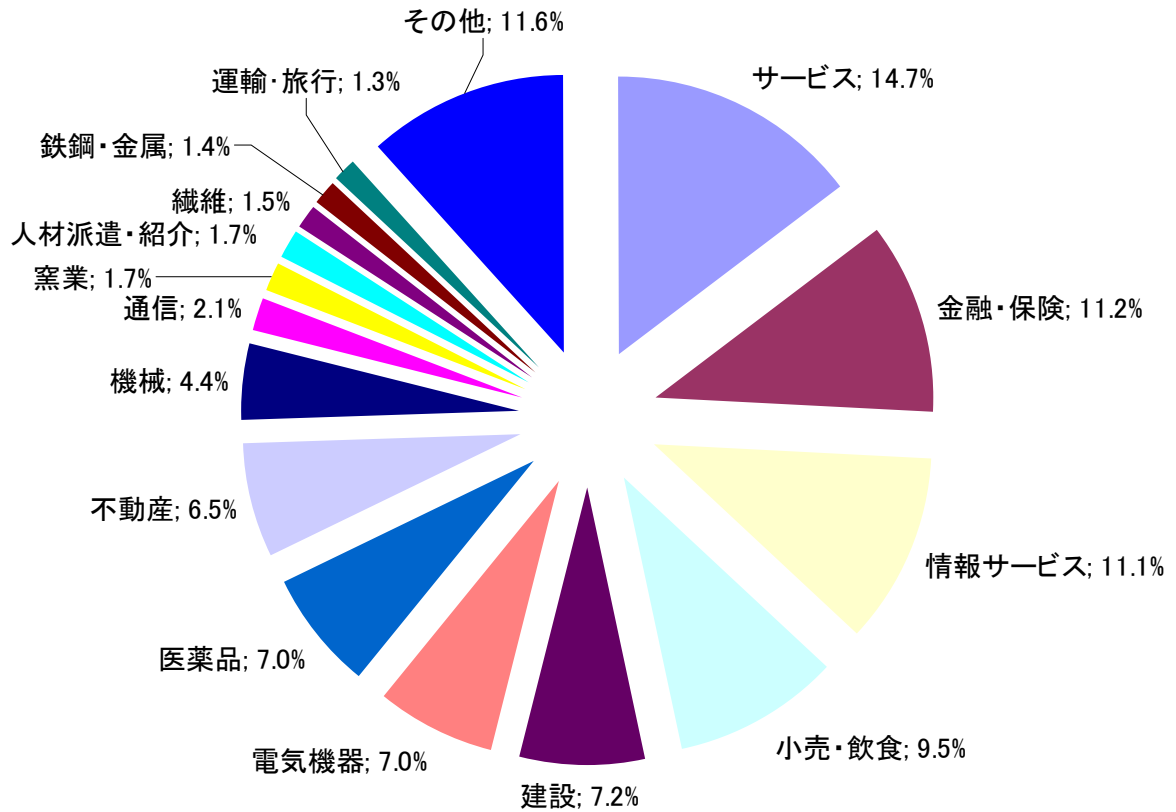


21 日之出天神
ビルディング



業種分散

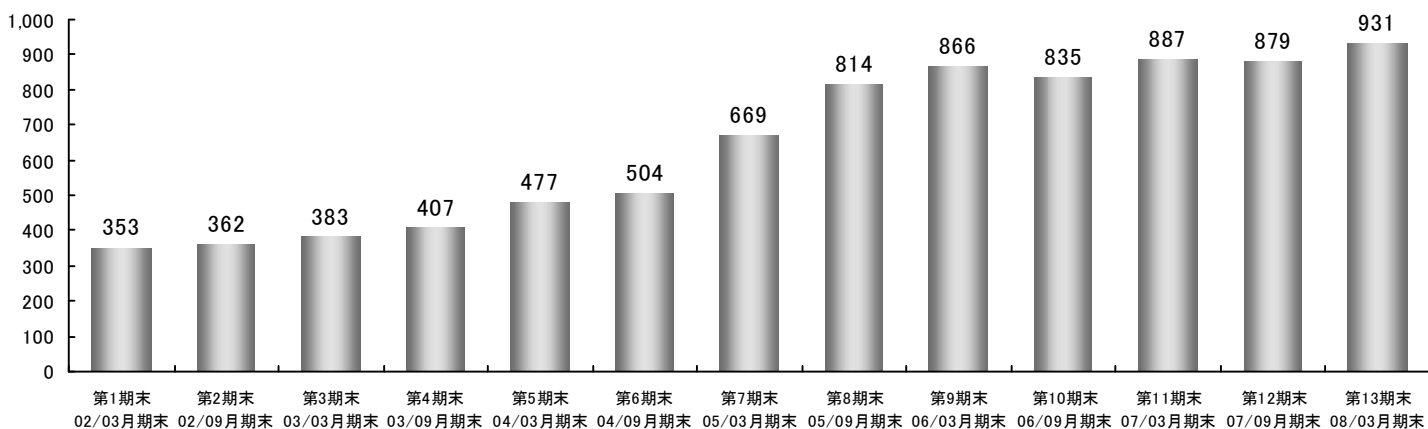
2008年3月31日現在53物件
賃貸面積ベース



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)

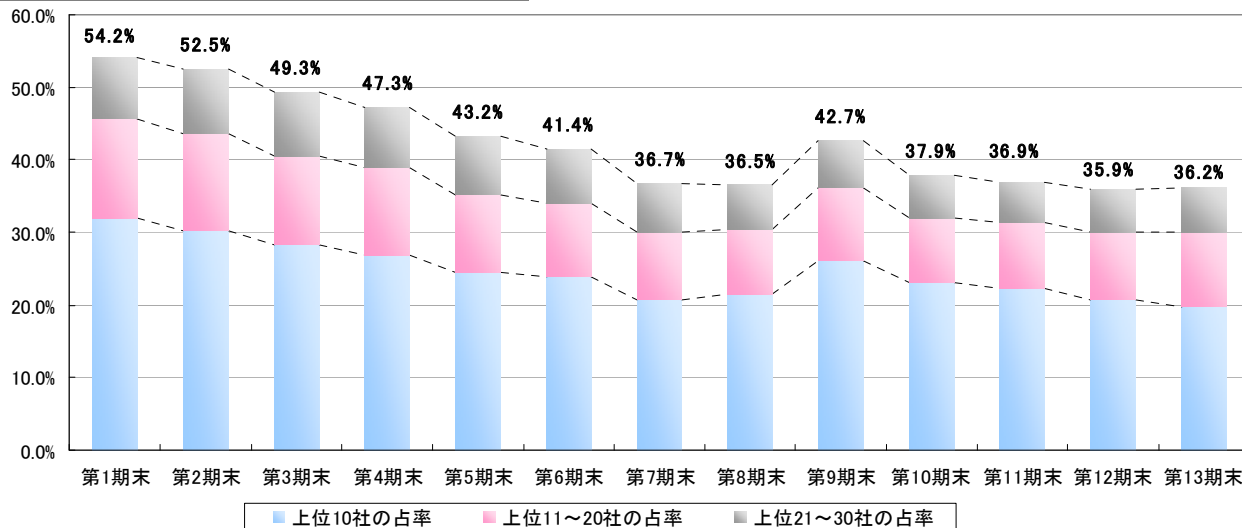
2008年3月31日現在53物件ベース

順位	第13期				第12期		賃貸面積 増減(m ²)
	テナント名	入居物件名称	賃貸面積 (m ²)	全賃貸面積に 占める割合	順位	賃貸面積 (m ²)	
1	萬有製菓(株)	北の丸スクエア 他1物件	17,014	3.7%	1	17,014	0
2	三菱UFJ信託銀行(株)	三菱UFJ信託ビル	10,665	2.3%	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	2.0%	3	9,316	0
4	(注)	MMパークビル	8,938	1.9%	-	-	-
5	(株)スペースデザイン	ビュレックス麹町 他1物件	8,774	1.9%	4	8,774	0
6	(株)ファーストリテイリング	北の丸スクエア	8,476	1.8%	5	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	1.7%	6	7,131	542
8	(株)日本総研ソリューションズ	晴海センタービル	7,634	1.7%	-	-	-
9	TOTO(株)	御堂筋ダイワビル 他1物件	6,906	1.5%	7	6,906	0
10	旭化成ファーマ(株)	MD神田ビル	5,799	1.3%	9	5,144	655
11	A社		5,560	1.2%	-	-	-
12	B社		5,246	1.1%	23	2,488	2,758
13	C社		4,791	1.0%	10	4,791	0
14	D社		4,704	1.0%	556	99	4,604
15	E社		4,675	1.0%	11	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3月31日現在53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、2007年12月末現在を「100」として、過去からの推移を表示。
- ◆ JREが2008年3月末現在保有する53物件のうち、一棟貸し等特殊要因のある8物件を除いた計45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		
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	72	72	72	74	77	77	89	89	97	100	
		神田橋パークビル	65	65	65	69	72	74	91	91	100	100	
		二番町ガーデン											
		三菱UFJ信託ビル											
		ビュレックス麹町											
	中央区	山王グランドビル				66	70	80	92	95	100	100	
		有楽町電気ビル		57	57	63	67	74	85	89	100	100	
		小伝馬町ビル	63	63	63	65	70	70	74	74	93	100	
		ビュレックス京橋											
		銀座三和ビル					80	85	89	93	100	100	
		銀座EMビル					86	86	90	95	100	100	
		晴海センタービル										100	
	港区	青山クリスタル	72	70	69	73	80	87	89	96	100	100	
		芝二丁目大門ビル	69	69	69	78	86	88	92	94	98	100	
		コスモ金杉橋ビル	67	67	67	72	78	83	87	91	96	100	
	新宿区	新和ビル				69	72	76	90	97	100	100	
		オペラシティ						85	93	97	100	100	
	品川区	高輪台ビル	85	85	79	85	88	91	94	94	97	100	
		東五反田1丁目ビル			80	89	89	91	91	96	100	100	
	大田区	大森駅東口ビル	85	82	82	82	82	82	82	90	95	100	
	渋谷区	日本BWビル			80	80	80	84	86	100	100	100	
		代々木1丁目ビル					76	84	93	97	98	100	
		ダウインチ原宿	92	88	88	88	88	100	100	100	100	100	
		神宮前MSビル		72	70	70	72	86	91	97	97	100	
		渋谷クロスタワー	62	62	62	70	74	84	97	97	100	100	
恵比寿ネオナート			63	64	71	76	86	92	96	100	100		
中野区	ハーモニータワー					81	85	89	96	100	100		
豊島区	大塚東池袋ビル	89	89	81	81	81	81	81	85	100	100		
	池袋2丁目ビル	88	88	88	88	89	89	93	93	100	100		
	池袋YSビル				76	80	85	93	98	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	
	さいたま市	さいたま浦和ビル	81	81	70	70	85	85	93	96	100	100	
		MMパークビル											
	横浜市	川崎砂子ビル	100	96	96	96	96	96	96	96	100	100	
		武蔵小杉STMビル											
	札幌市	8・3スクエア									96	100	
	仙台市	定禅寺パークビル				90	92	98	98	98	100	100	
		仙台ホンマビル	98	94	90	90	92	98	98	98	100	100	
	金沢市	金沢パークビル	94	91	91	91	91	89	100	100	100	100	
	名古屋市	錦パークビル									100	100	100
		広小路栄ビル									104	100	100
		名古屋広小路ビル	94	94	94	94	94	100	100	100	100	100	
		名古屋御園ビル		98	98	98	98	104	100	100	100	100	
	京都市	京都河原町ビル	95	85	85	85	85	85	90	95	100	100	
	大阪市	堺筋本町ビル	90	86	76	76	79	86	93	100	100	100	
		御堂筋ダイワビル	84	74	71	71	76	82	97	97	100	100	
	岡山市	リットシティ							100	100	100	100	
	広島市	NHK広島ビル			84	84	84	87	97	97	97	100	
	福岡市	東晴天神ビル	100	95	90	90	90	90	95	95	100	100	
		天神クリスタル					96	96	100	100	100	100	
		日之出天神ビル	112	96	88	88	88	92	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)

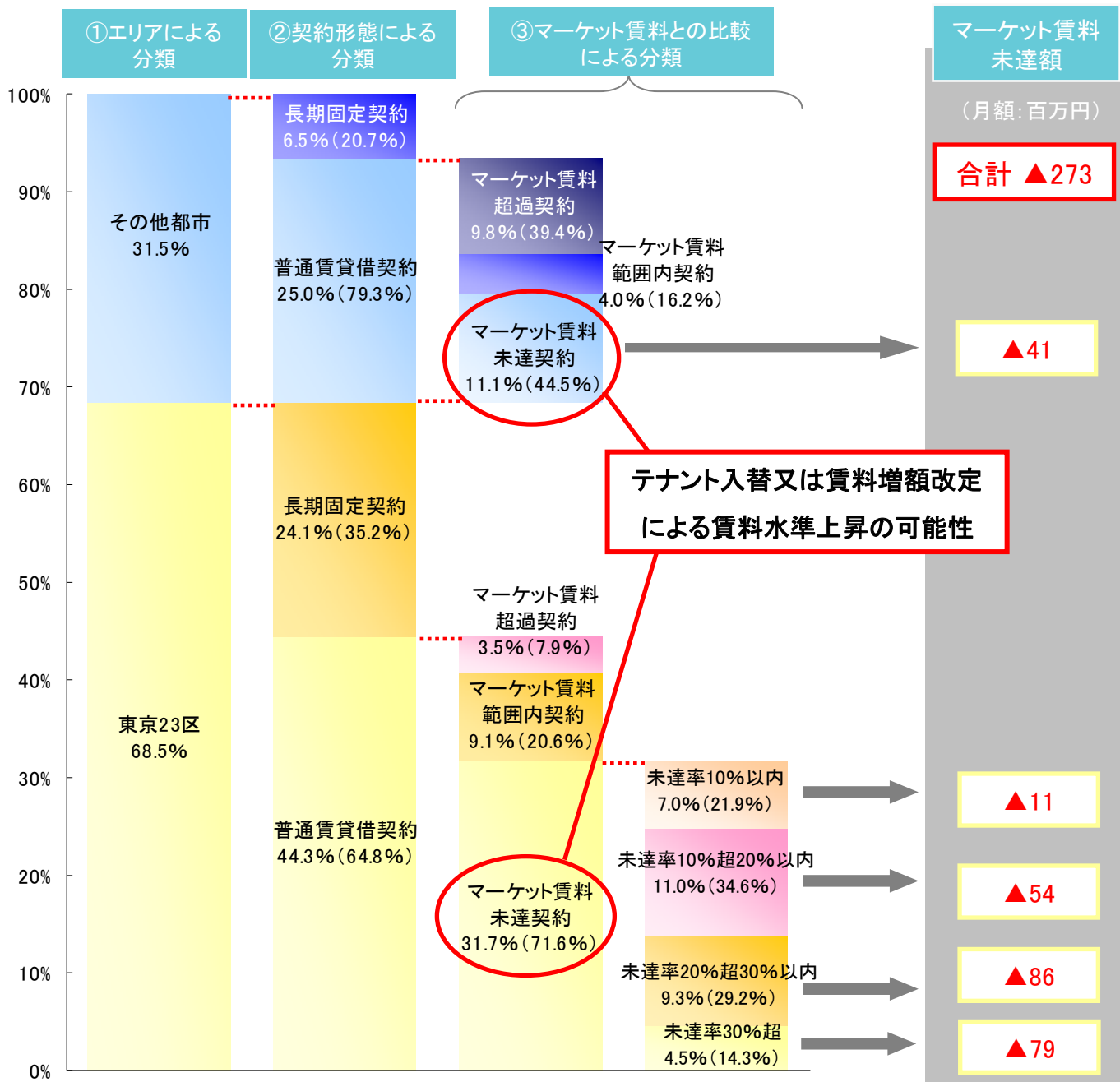
契約の分類

2008年3月31日現在53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 2,868百万円

(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3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1月以降に取得したMMパークビル及び武蔵小杉STM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。

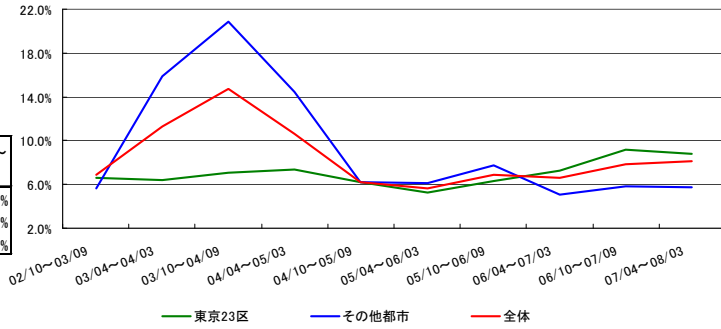
テナントデータ⑤(テナント入替)

年間テナント入替率

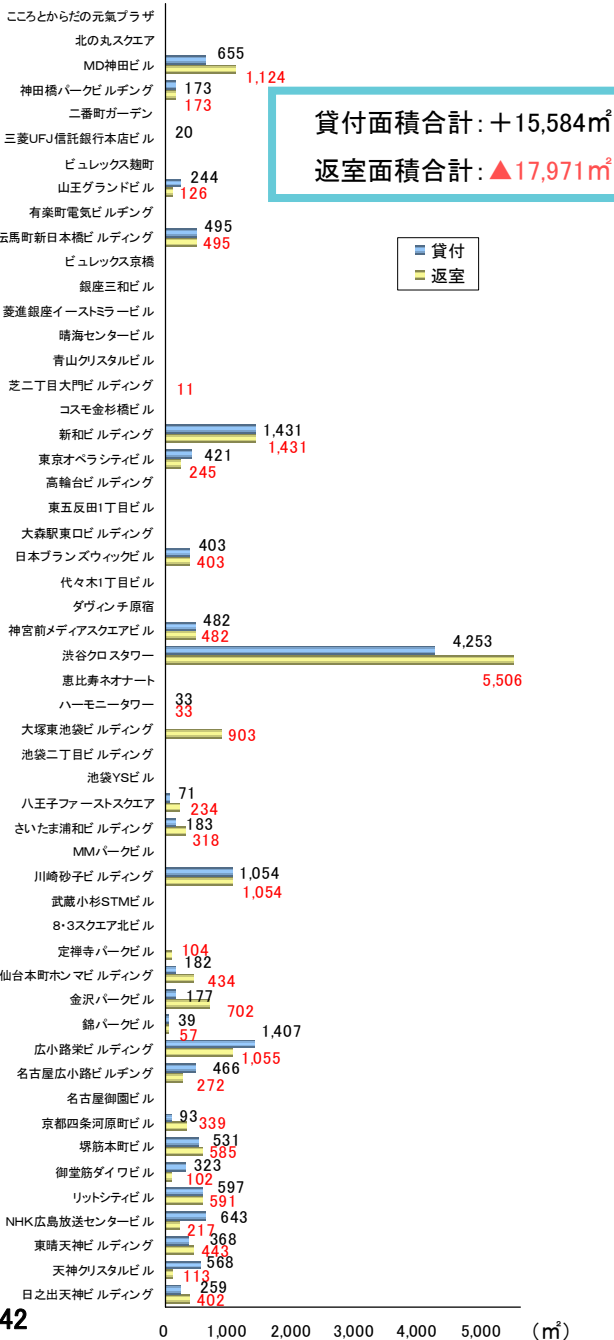
年間テナント入替率(※)

	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
東京23区	6.6%	6.4%	7.1%	7.4%	6.2%	5.3%	6.3%	7.2%	9.2%	8.8%
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%
全体	6.9%	11.2%	14.7%	10.6%	6.2%	5.6%	6.9%	6.6%	7.9%	8.2%

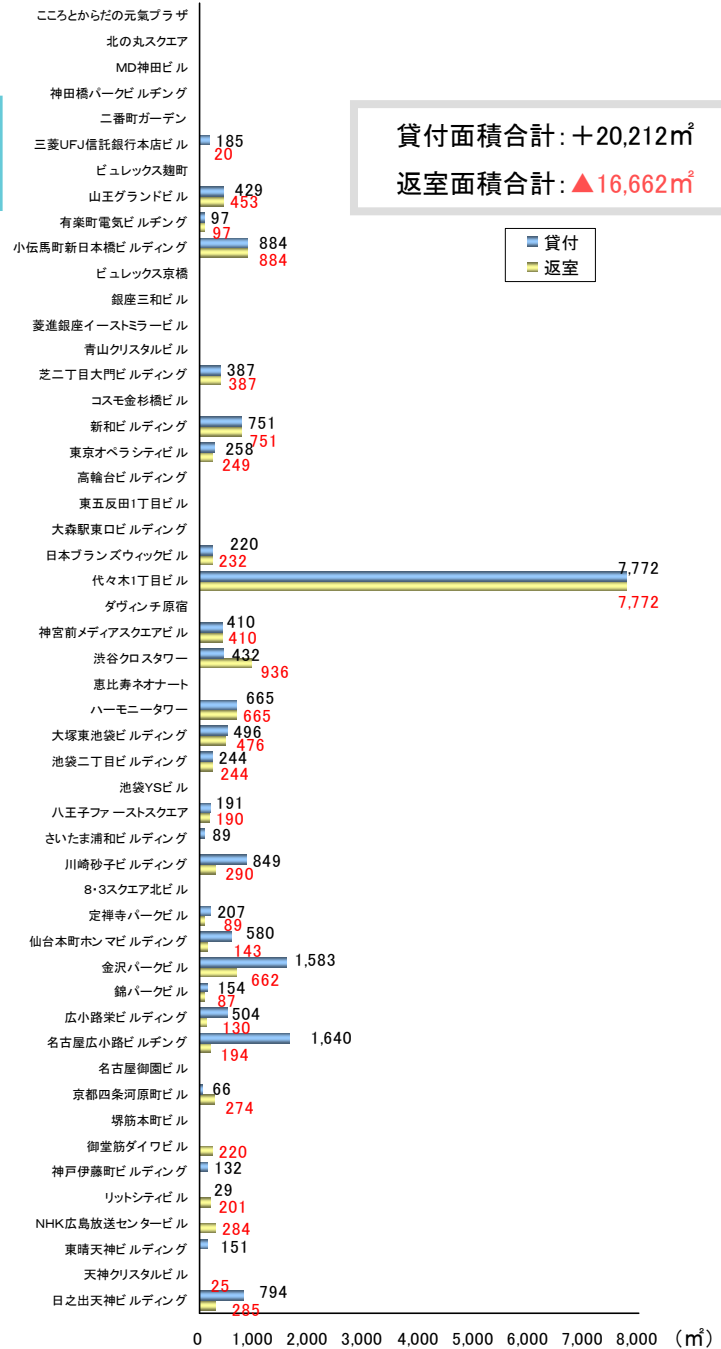
※年間入替率: 入替面積(年間貸付面積と返室面積の何れか少ない面積) ÷ ((当期末賃貸面積 + 前々期末賃貸面積) × 1/2) と仮定して計算



第13期中の貸付・返室



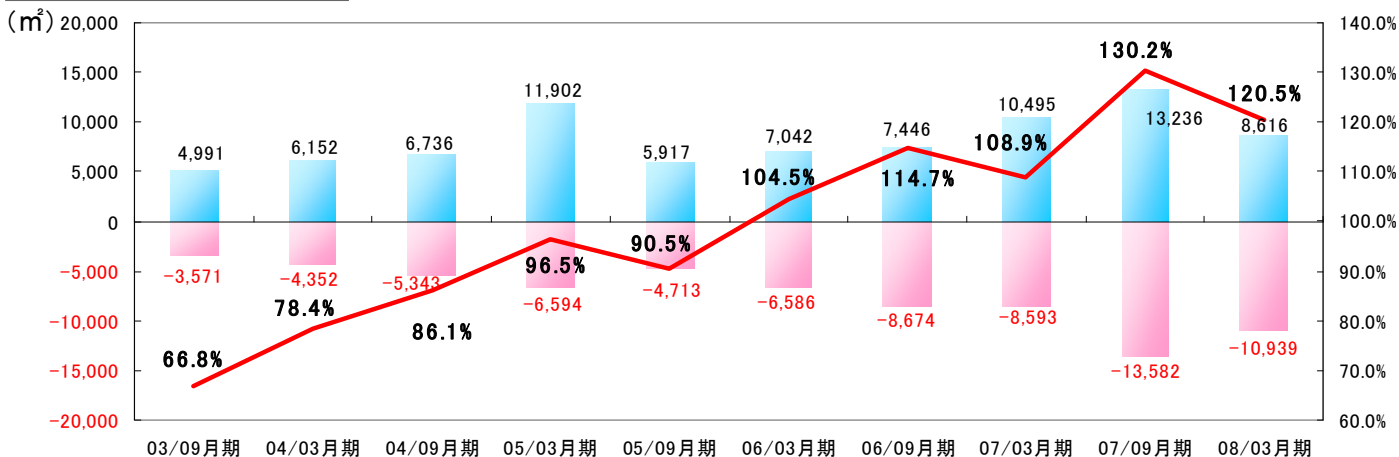
第12期中の貸付・返室



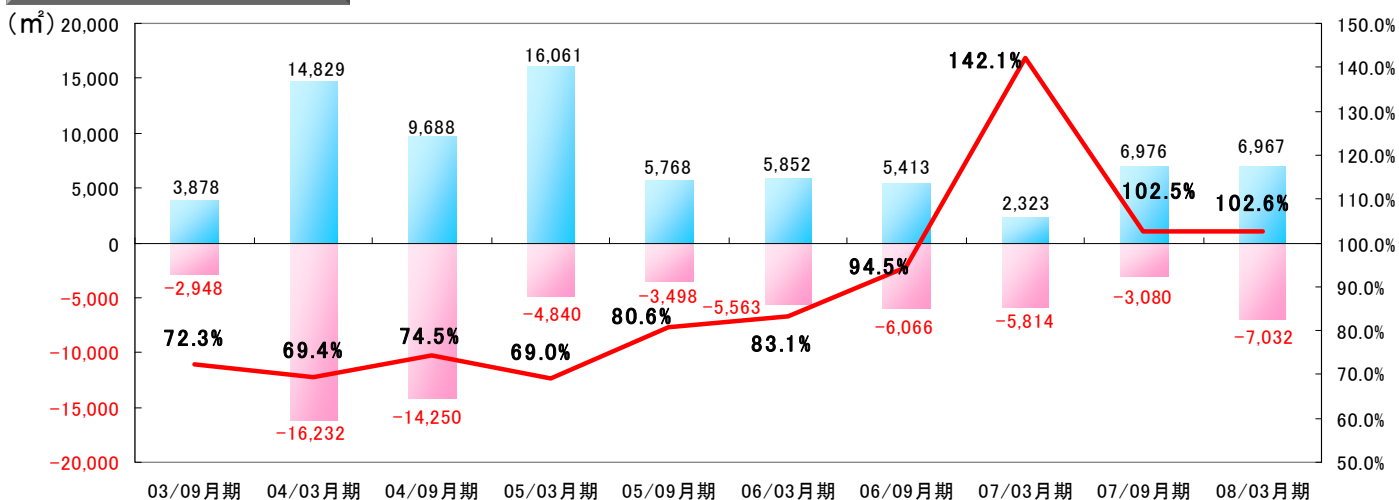
貸付・返室面積及び入替単価比率の推移

東京23区

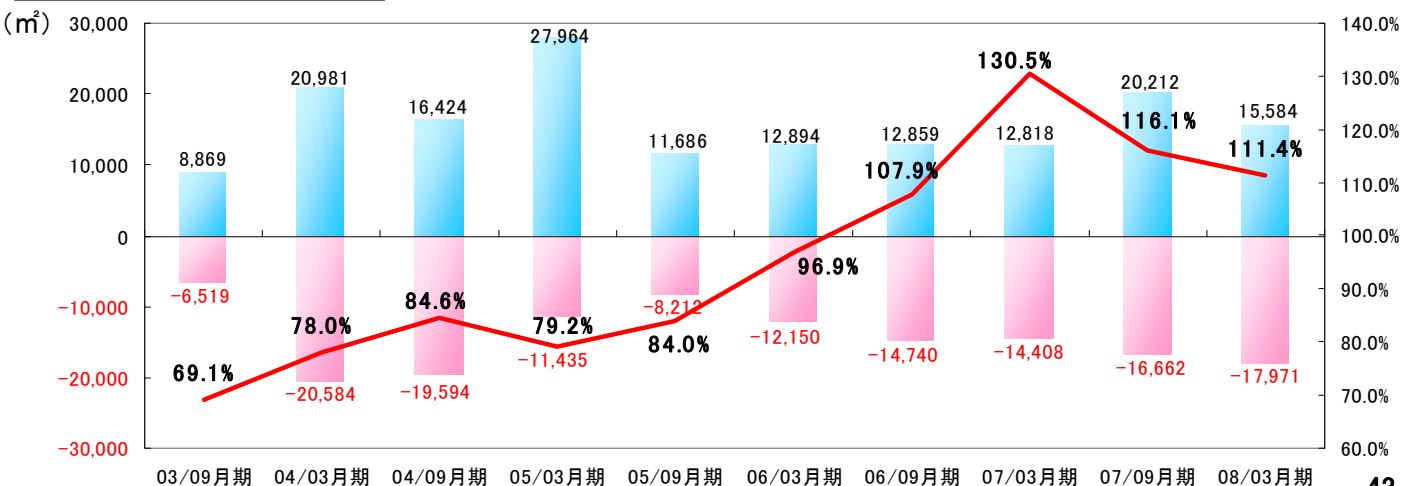
貸付面積 返室面積 入替単価比(平均貸付単価/平均返室単価)



その他都市



ポートフォリオ全体



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>

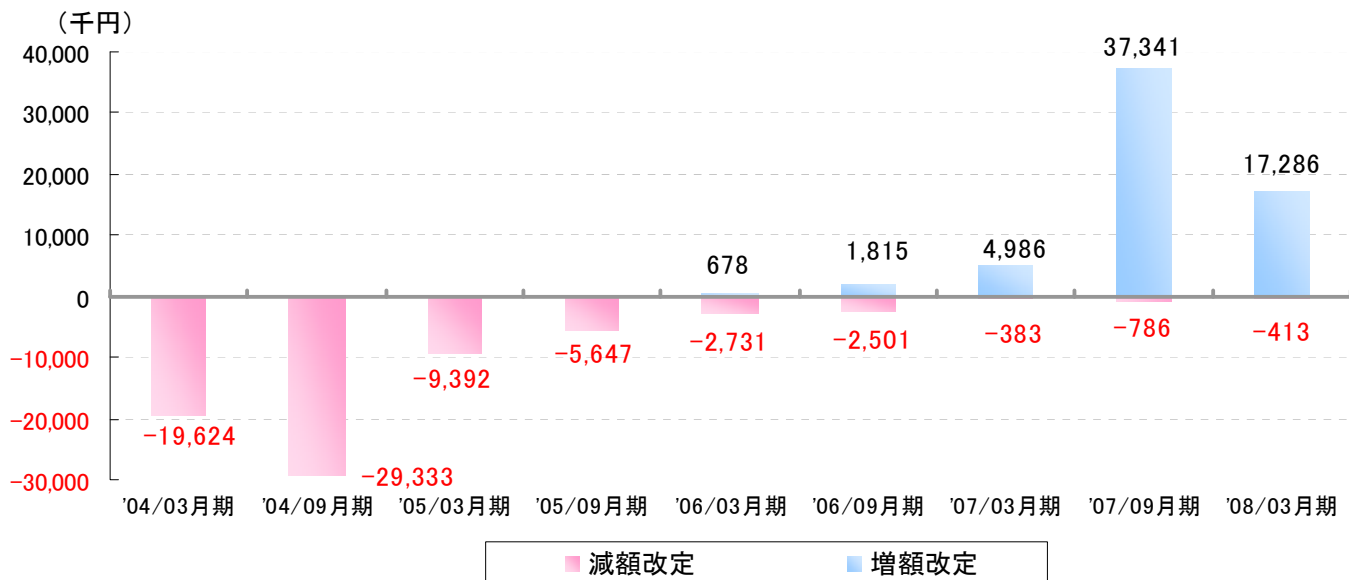
単位:千円/月額

	'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
東京23区					646	1,706	4,979	35,780	15,600
その他都市					32	109	6	1,560	1,685
ポートフォリオ全体					678	1,815	4,986	37,341	17,286

<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
東京23区	-14,689	-16,970	-2,179	-3,311	-393	-89	0	-22	-350
その他都市	-4,935	-12,362	-7,213	-2,335	-2,337	-2,412	-383	-763	-63
ポートフォリオ全体	-19,624	-29,333	-9,392	-5,647	-2,731	-2,501	-383	-786	-413

<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
東京23区	4.6%	5.2%	12.4%	11.8%
その他都市	4.2%	0.9%	12.2%	10.9%
ポートフォリオ全体	4.6%	5.2%	12.4%	11.7%

※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

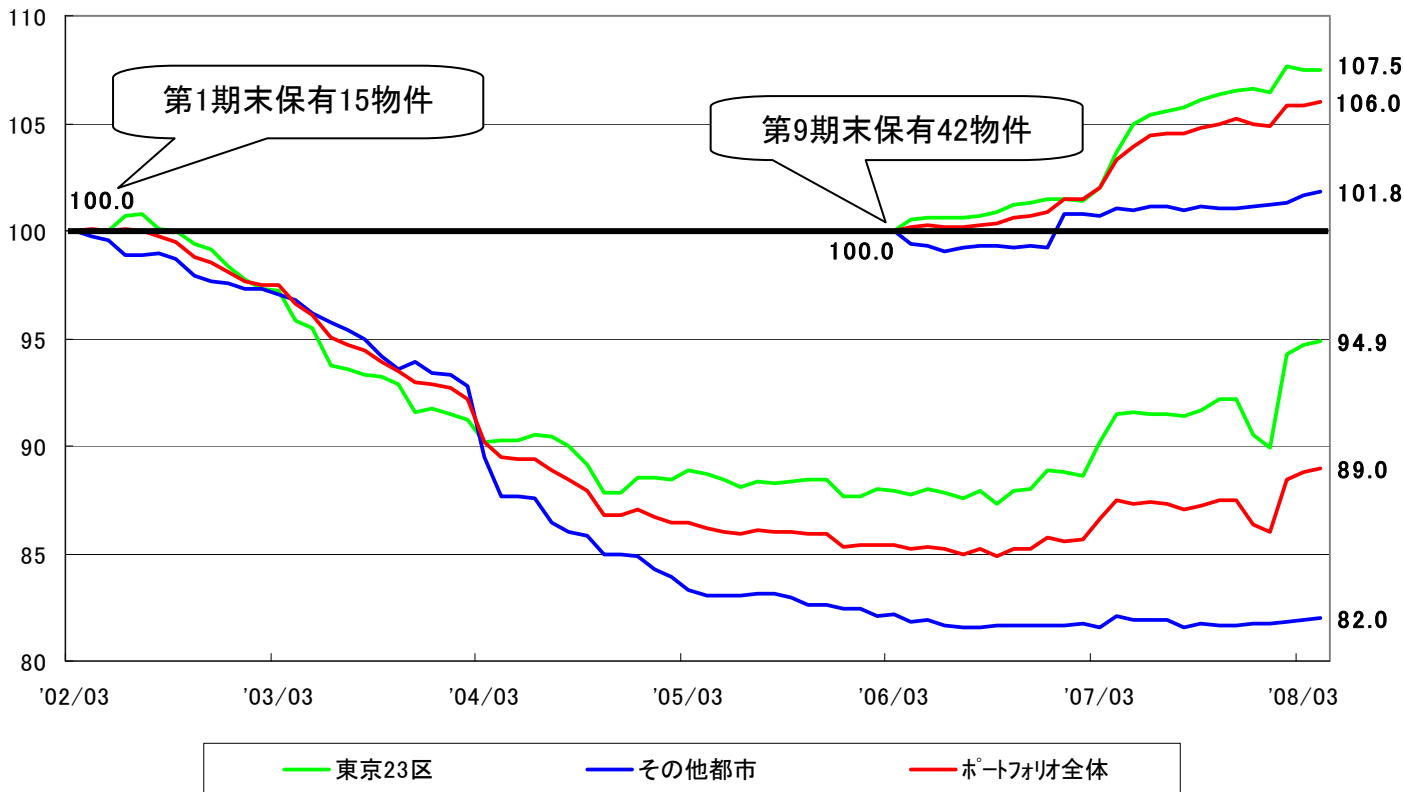
	'06/09月期	'07/03月期	'07/09月期	'08/03月期
東京23区	2.1%	6.3%	16.5%	7.5%
その他都市	0.5%	0.0%	2.5%	2.4%
ポートフォリオ全体	1.5%	3.9%	10.8%	5.3%

※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)

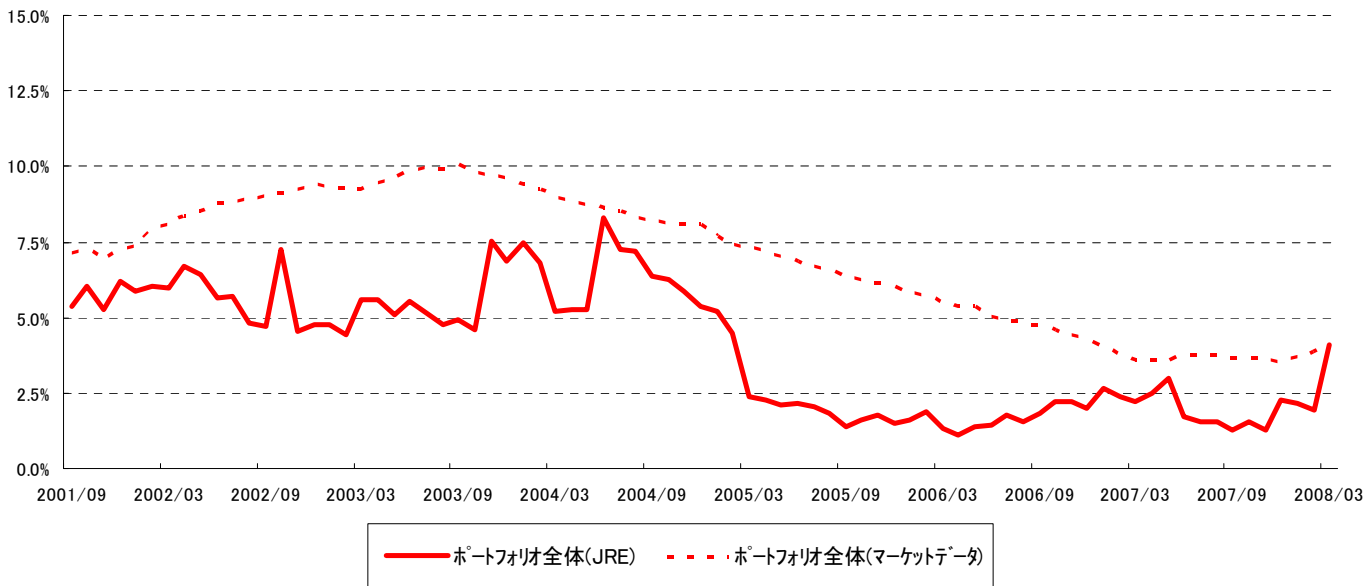
平均賃料水準の推移(02/03~08/04)

- 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

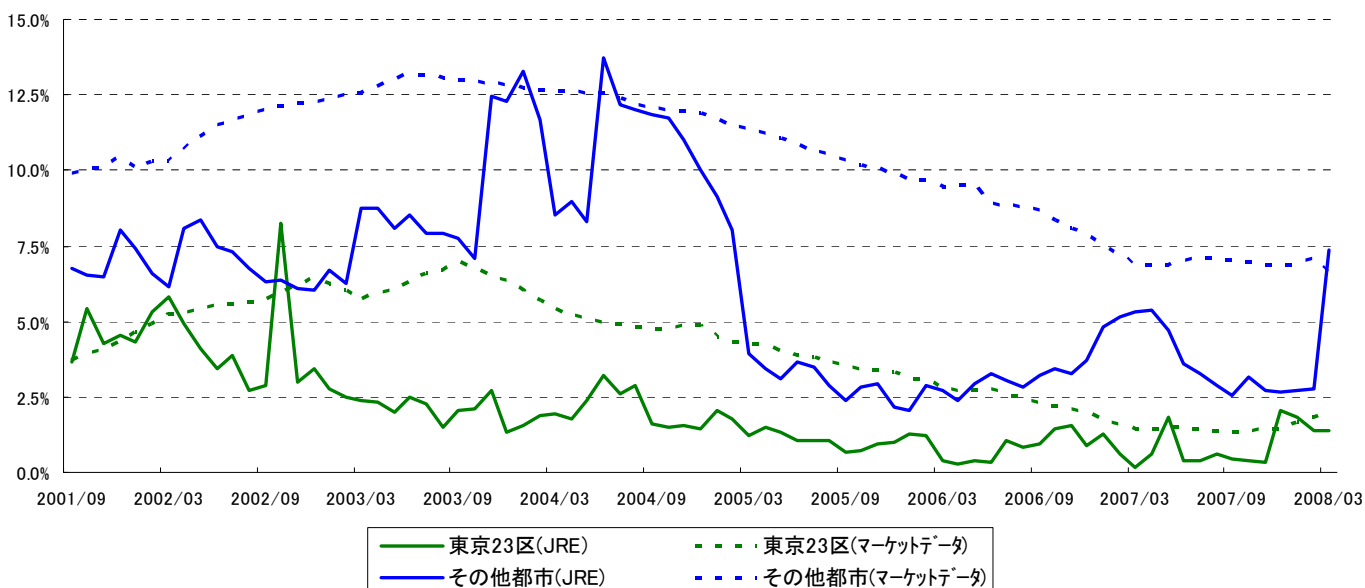


空室率の推移(対マーケット比)

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 (m ²)	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

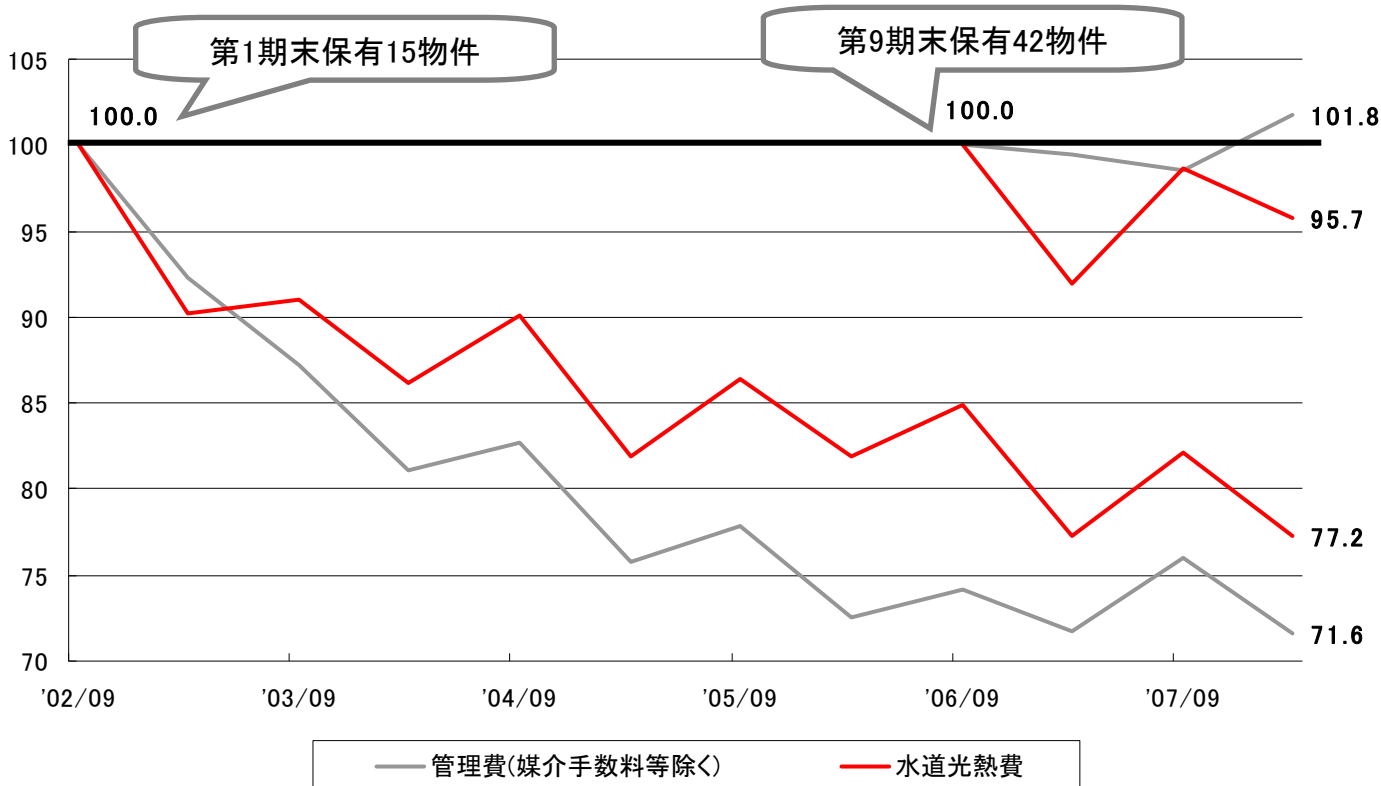
※オフィスゾーン及びゾーン空室率は、シービー・リチャードエリス㈱発行の「オフィスマーケットレポート」のデータに基づく。
上記グラフではゾーン平均空室率をマーケットデータとした。

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・手洗い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

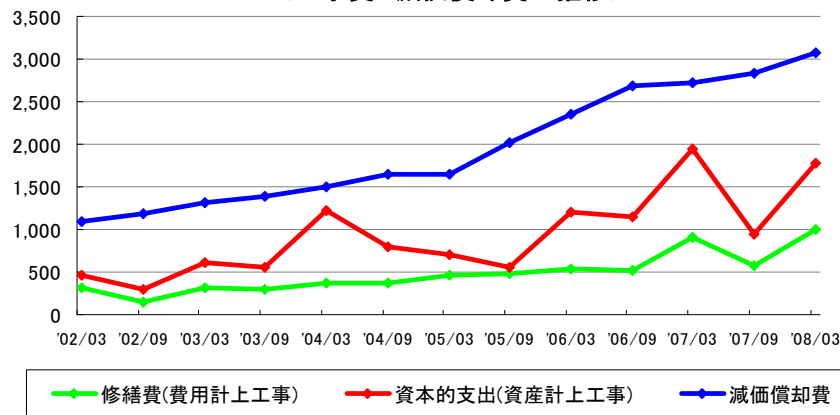
(単位:百万円)

	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	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
工事費	794	453	933	841	1,585	1,161	1,178	1,025	1,728	1,654	2,857	1,520	2,760
修繕費(費用計上工事)	321	152	323	289	365	363	471	474	528	513	916	580	991
資本的支出(資産計上工事)	472	301	609	552	1,219	797	706	550	1,200	1,141	1,940	939	1,769
減価償却費	1,100	1,194	1,310	1,393	1,498	1,657	1,641	2,017	2,359	2,682	2,717	2,835	3,068
総資産額	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
賃貸事業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962	15,169	16,500	17,132	17,807

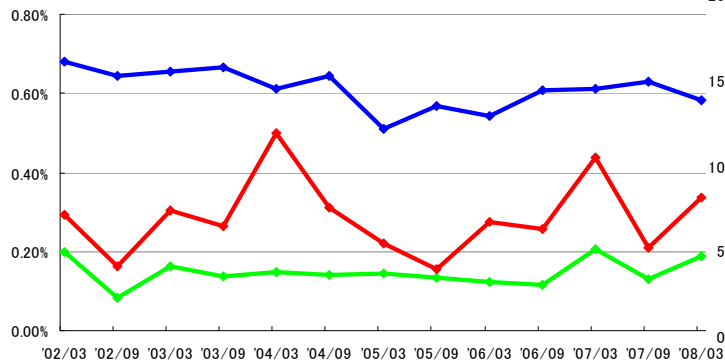
*第10期、第11期、第12期及び第13期の賃貸事業収益に不動産等譲渡益・受取配当金は含まない。

(百万円)

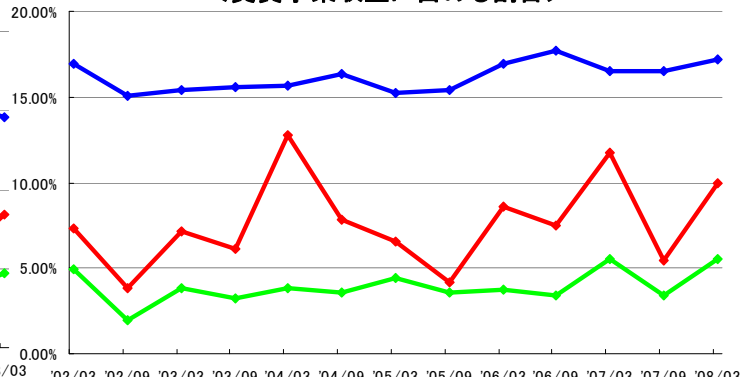
<工事費と減価償却費の推移>



<総資産額に占める割合>



<賃貸事業収益に占める割合>



工事5カ年計画

(単位:億円)

	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	合計
資産計上工事	27	15	25	16	12	96
減価償却費	59	69	67	67	66	297

* 2008年3月末保有53物件。

* 2007年度は実績。2007年度については、2007年9月14日付け譲渡済みの1物件分を含む。

名古屋広小路ビルディング / 広小路栄ビルディング 共用部リニューアル工事

今後新規供給が多く見込まれる名古屋エリアに位置する物件の競争力を強化

名古屋広小路ビルディング

<給湯室 : 改修前>



<改修後>



<エレベーターホール : 改修前>



<改修後>



広小路栄ビルディング

<トイレ(洗面所) : 改修前>



<改修後>



<エントランスホール : 改修前>



<改修後>

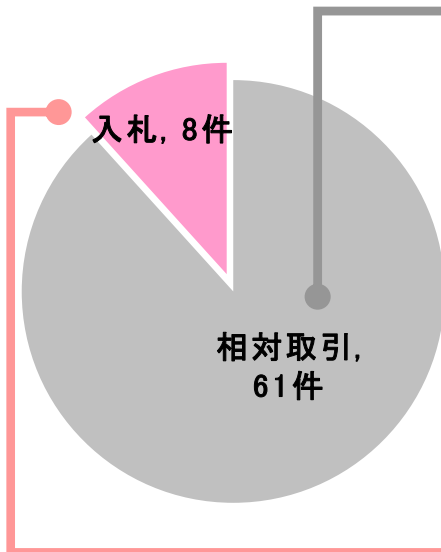


Deal Sources

上場以降2008年3月31日までに取得した物件に係る取引件数全69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69件に含む)

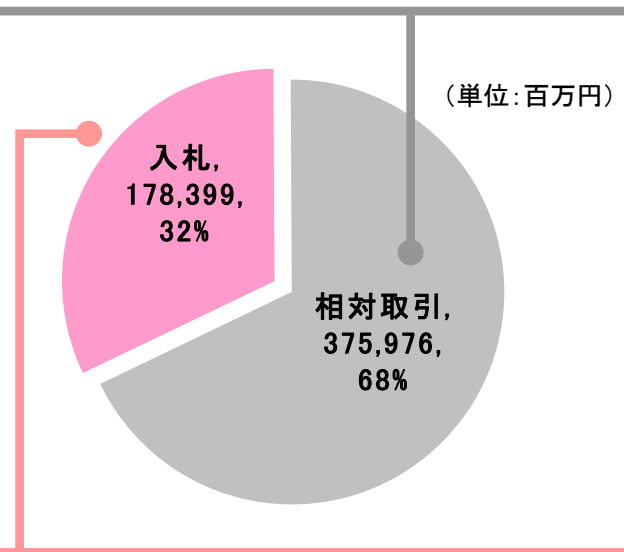
取引件数ベース

計 69件



取得価格ベース

計 554,375百万円



取引形態	件数	金額(億円)
相対取引	61件 (88.4%)	3,759 (67.8%)
スポンサー等からの取得	32件 (46.4%)	2,035 (36.7%)
スポンサーの紹介による取得	9件 (13.0%)	554 (10.0%)
上記以外の相対取引による取得	20件 (29.0%)	1,169 (21.1%)
入札	8件 (11.6%)	1,783 (32.2%)
スポンサー等からの取得	2件 (2.9%)	407 (7.3%)
スポンサーの紹介による取得	2件 (2.9%)	1,161 (21.0%)
上記以外の入札による取得	4件 (5.8%)	215 (3.9%)
合計	69件 (100.0%)	5,543 (100.0%)

- 入札での取得は69件中、8件
- 取得価格ベースで68%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 (注)1.

32件 (注)2.

203,569百万円

スポンサー
からの紹介

9件

55,412百万円

その他

20件

116,995百万円



三菱UFJ信託銀行
本店ビル



銀座三和ビル



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

スポンサー
からの紹介

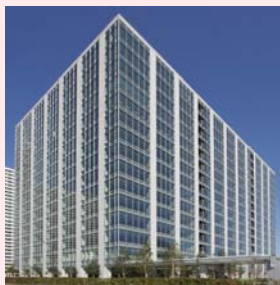
2件

116,155百万円

その他

4件

21,543百万円



MMパークビル



北の丸スクエア



有楽町電気ビルディング

- (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の取得した持分とあわせて1件の取引として計算。

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

2006年度

地域	第10期(2006年度上期)							第11期(2006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	12	14	13	18	10	5	72	13	10	18	9	18	12	80	152	68.5%
地方都市	6	5	6	6	3	6	32	6	10	7	6	6	3	38	70	31.5%
総計	18	19	19	24	13	11	104	19	20	25	15	24	15	118	222	100.0%

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%

継続調査中の物件が3物件590億円、
更にその中で取得の方向で詳細調査中の物件は2物件360億円。

3. 業績予想

実績及び予想損益

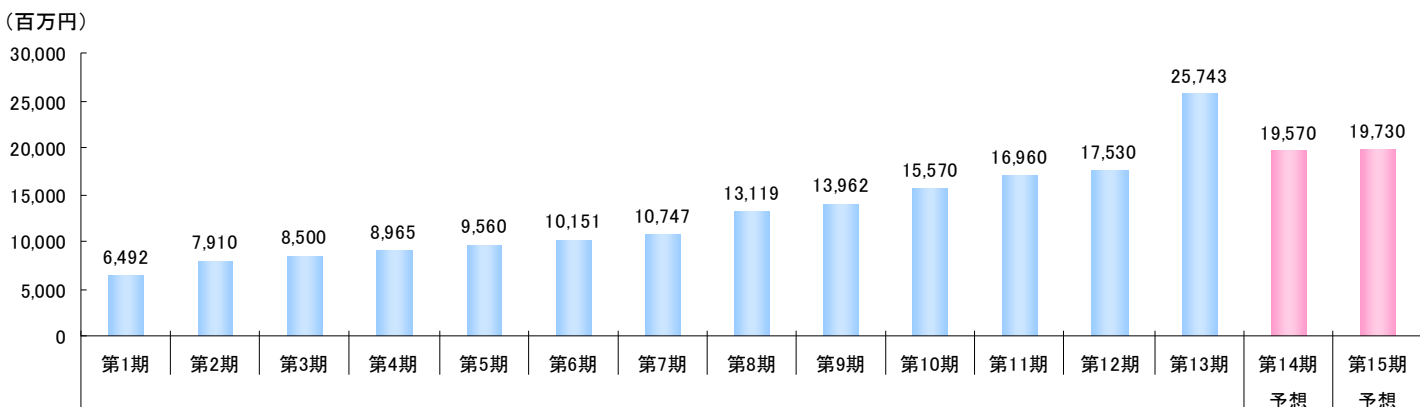
(単位:百万円(単位記載項目を除く))

決算期	第12期		第13期		第14期		第15期	
	('07/09月期)		('08/03月期)		('08/09月期)		('09/03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	50棟		53棟		53棟		53棟	
運用日数	183日		183日		183日		182日	
営業収益	17,530	+8,213	25,743	△6,173	19,570	+160	19,730	
賃貸事業収益	17,132	+675	17,807	+1,762	19,570	+160	19,730	
不動産等譲渡益	397	△397	-		-		-	
受取配当金	-	+7,935	7,935	△7,935	-		-	
営業費用	8,791	+2,733	11,524	△1,484	10,040		10,040	
賃貸事業費用(減価償却費除く)	5,059	+550	5,609	+140	5,750	+90	5,840	
減価償却費	2,835	+232	3,068	+431	3,500	△100	3,400	
販売費及び一般管理費	896	+1,950	2,846	△2,066	780	+10	790	
(内、資産運用報酬(*1))	(661)	(+1,912)	(2,574)	(△2,054)	(520)		(520)	
NOI(*2)	12,073	+124	12,197	+1,612	13,810	+70	13,880	
賃貸事業損益(*2)	9,237	△107	9,129	+1,180	10,310	+170	10,480	
営業総利益	9,635	+7,430	17,065	△6,755	10,310	+170	10,480	
営業利益	8,739	+5,479	14,218	△4,698	9,520	+160	9,680	
営業外損益	△1,152	△119	△1,272	△137	△1,410	△30	△1,440	
(内、支払利息)	(△1,109)	(△102)	(△1,212)	(△187)	(△1,400)	(△30)	(△1,430)	
経常利益	7,586	+5,360	12,946	△4,836	8,110	+130	8,240	
当期純利益	7,585	+5,360	12,945	△4,835	8,110	+130	8,240	
発行済投資口数	410,000口	+33,000口	443,000口		443,000口		443,000口	
1口当たり分配金	18,500円	+10,723円	29,223円	△10,913円	18,310円	+300円	18,610円	
期末入居率	98.7%	△2.8%	95.9%	+0.9%	96.8%			

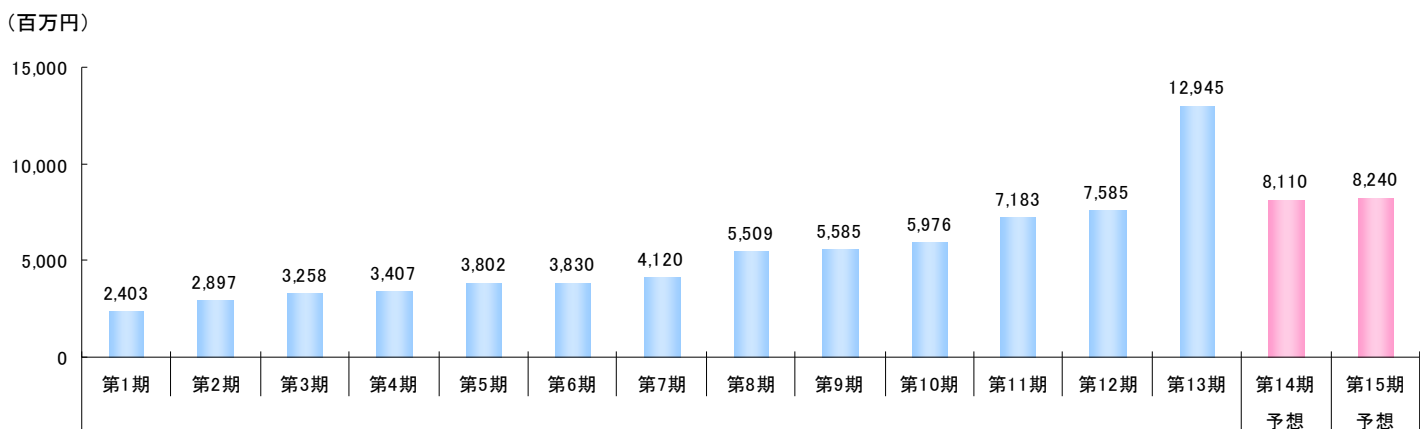
*1 期間報酬及びインセンティブ報酬

*2 不動産等譲渡損益、受取配当金を除く

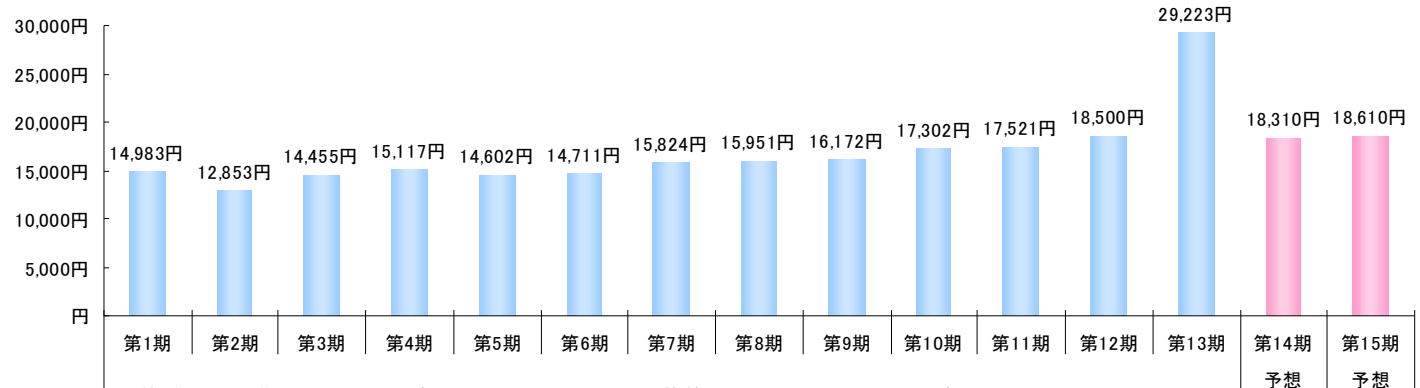
営業収益



当期純利益



1口当たり分配金



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

第14期想定貸借対照表

(単位:百万円)

	第13期末 (08/03月末)	第14期末 (08/09月末)	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	13,124	18,786	5,662	
その他流動資産	9,621	500	△ 9,121	晴海フロント特定目的会社未収配当金等の減少
流動資産合計	22,746	19,286	△ 3,460	
固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	182,535	183,132	597	資本的支出等による増加
構築物(信託物件含む)	1,979	1,985	6	
機械装置他(信託物件含む)	2,862	2,871	9	
土地(信託物件含む)	336,310	336,310	—	
減価償却累計額	△ 23,832	△ 27,337	△ 3,505	
有形固定資産合計	499,856	496,962	△ 2,894	
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消却
長期前払費用他	28	25	△ 3	
投資その他の資産合計	1,301	27	△ 1,274	
固定資産合計	504,677	500,508	△ 4,169	
繰延資産				
投資法人債発行費	114	103	△ 11	
繰延資産合計	114	103	△ 11	
資産合計	527,537	519,897	△ 7,640	

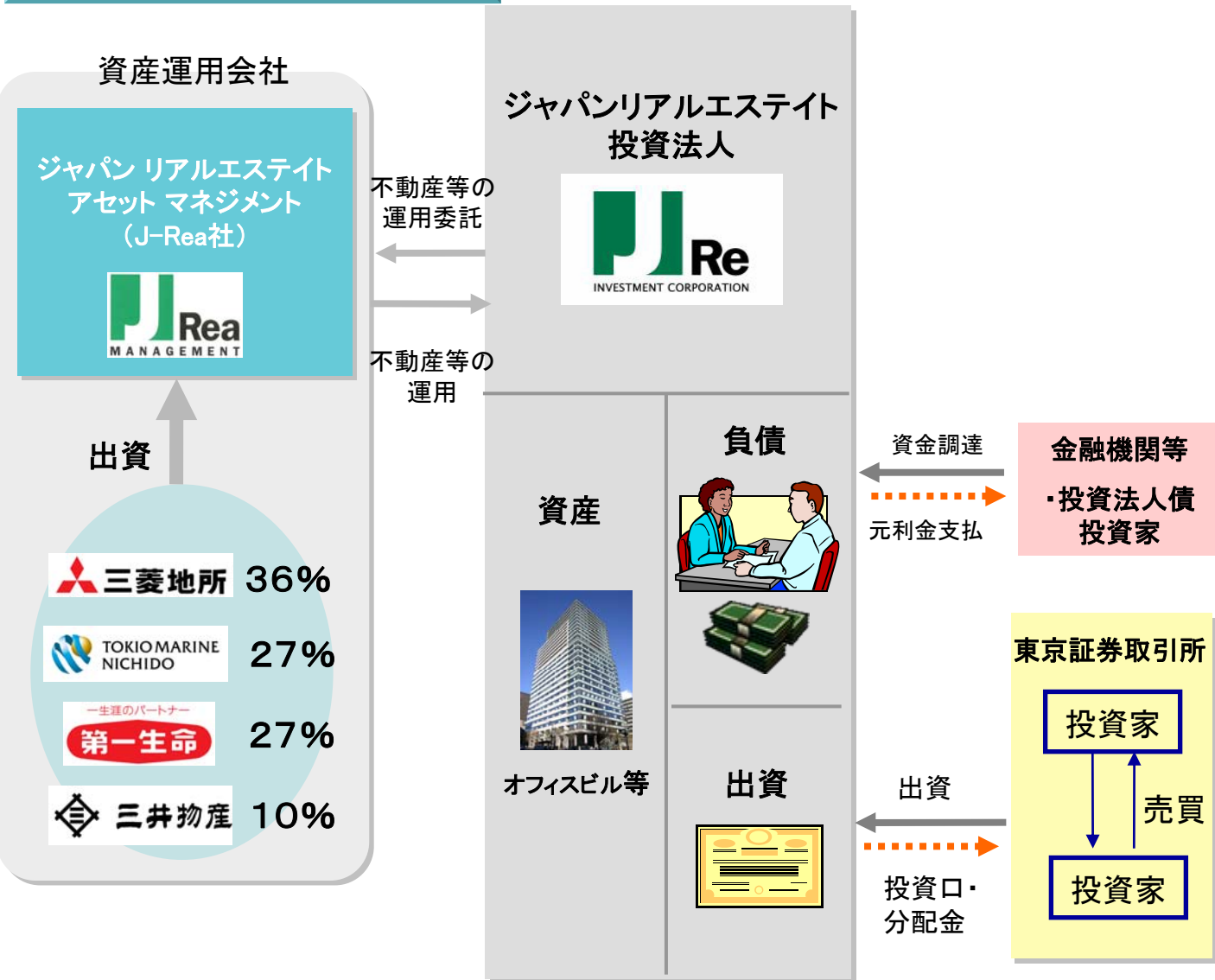
(単位:百万円)

	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				
流動負債				
短期借入金	23,000	19,000	△ 4,000	一部長期借入金へ借換
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	0	△ 10,000	長期借入金へ借換
前受金	2,239	2,200	△ 39	
その他流動負債	5,767	3,000	△ 2,767	資産運用会社への報酬他未払金の減少
流動負債合計	48,007	31,200	△ 16,807	
固定負債				
投資法人債	45,000	45,000	—	
長期借入金	92,500	106,500	14,000	投資法人債・短期借入金からの借換
預り敷金、保証金	31,483	31,483	—	
その他固定負債	0	0	—	
固定負債合計	168,983	182,983	14,000	
負債合計	216,990	214,183	△ 2,807	
純資産の部				
出資総額	297,601	297,601	—	
当期未処分利益	12,945	8,113	△ 4,832	
純資産合計	310,547	305,714	△ 4,833	
負債・純資産合計	527,537	519,897	△ 7,640	

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

(2008.5.15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

(53物件、取得価格合計5,189億円)

③ トラックレコード

日本で**最初に上場したJ-REIT**として13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 A1、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。

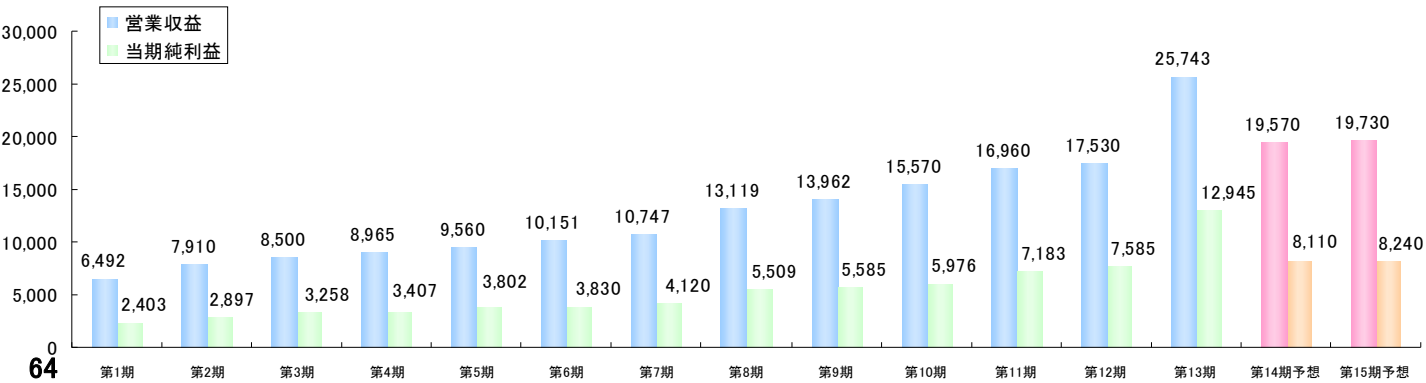
またその推進活動は、「各部におけるコンプライアンス責任者」が中心となって展開されますが、コンプライアンスの担い手は、言うまでもなく役職員一人ひとりであり、資産運用会社の役職員は、担当業務を遂行するにあたり、常にコンプライアンス意識を有し、一人ひとりが、法令やルールを守る高い倫理観と厳しい自己規律のもとに日常の職務を遂行するよう努めています！

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

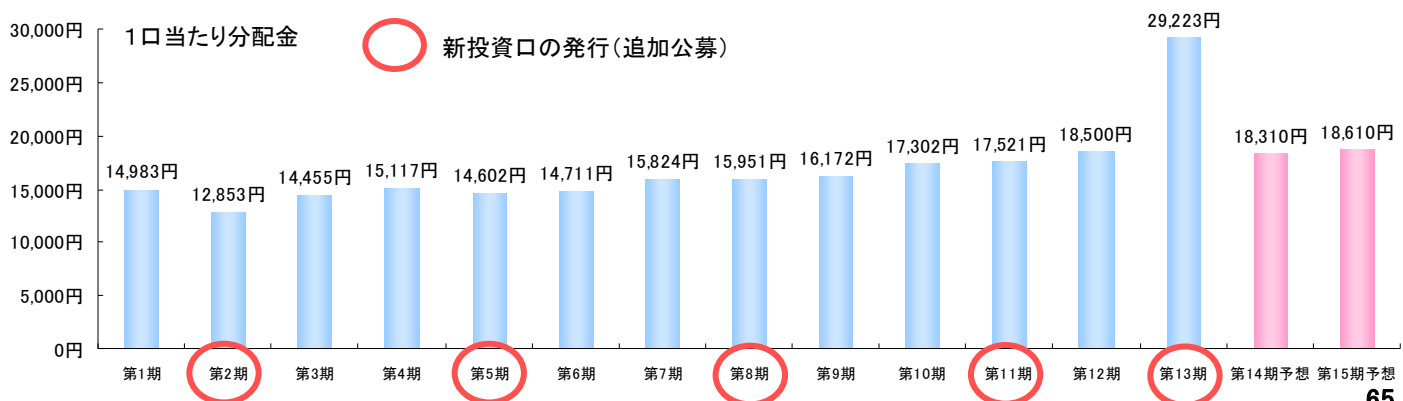
	第1期 (‘02/03月期) ’01/05~’02/03	第2期 (‘02/09月期) ’02/04~’02/09	第3期 (‘03/03月期) ’02/10~’03/03	第4期 (‘03/09月期) ’03/04~’03/09	第5期 (‘04/03月期) ’03/10~’04/03	第6期 (‘04/09月期) ’04/04~’04/09	第7期 (‘05/03月期) ’04/10~’05/03	第8期 (‘05/09月期) ’05/04~’05/09
営業収益	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119
(前期比)	—	(+21.8%)	(+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口当たり分配金	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	201,884m ²	215,928m ²	236,693m ²	246,062m ²	273,157m ²	293,105m ²	336,026m ²	364,610m ²
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期予想 (‘08/09月期) ‘08/04~‘08/09	第15期予想 (‘09/03月期) ‘08/10~‘09/03	
13,962 (+6.4%)	15,570 (+11.5%)	16,960 (+8.9%)	17,530 (+3.4%)	25,743 (+46.9%)	19,570 (-24.0%)	19,730 (+0.8%)	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%)	19,570 (+9.9%)	19,730 (+0.8%)	賃貸事業収益 (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%)	9,520 (-33.0%)	9,680 (+1.7%)	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%)	8,110 (-37.4%)	8,240 (+1.6%)	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%)	8,110 (-37.4%)	8,240 (+1.6%)	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	発行済投資口数
16,172円	17,302円	17,521円	18,500円	29,223円	18,310円	18,610円	1口当たり分配金
433,552	441,163	443,973	449,643	527,537	—	—	総資産額
207,058	207,449	271,867	272,269	310,547	—	—	純資産額
599,475円	600,605円	663,091円	664,071円	701,009円	—	—	1口当たり純資産額
226,493	233,714	172,105	177,374	216,990	—	—	負債合計
196,500	202,500	140,000	144,500	177,500	—	—	有利子負債額
45.3%	45.9%	31.5%	32.1%	33.6%	—	—	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	—	—	期末投資口価格
352,308	345,400	639,600	565,800	513,880	—	—	時価総額
52棟	49棟	50棟	50棟	53棟	53棟	53棟	物件数
412,766	418,693	441,276	446,940	518,969	518,969	518,969	物件取得価格合計
400,090㎡	396,173㎡	397,928㎡	406,605㎡	479,877㎡	479,941㎡	479,913㎡	賃貸可能面積
98.7%	98.2%	97.8%	98.7%	95.9%	96.8%	—	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

(2008年3月31日現在)

期間報酬

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

【計算式】(※)

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

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

インセンティブ報酬

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

【計算式】

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

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

【計算式】

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

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

取得報酬

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

譲渡報酬

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

資産運用会社への報酬実績

(単位:百万円)

	→新報酬料率(引き下げ)													第4期以降平均(*4)	
	第1期 02/03期	第2期 02/09期	第3期 03/03期	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	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	417	835
インセンティブ報酬(*1)	0	0	24	80	0	32	134	0	160	230	0	185	1,860	268	536
取得報酬(*2)	649	88	185	90	192	213	464	180	475	33	134	71	386	224	448
譲渡報酬(*3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	154	8	0	18	36
報酬合計	1,038	470	617	484	518	576	941	573	1,046	707	741	741	2,960	929	1,858
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	368,567	
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	37,083	74,166
期中物件譲渡額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,003	41,900	1,770	0	5,067	10,134
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%	0.11%	0.23%
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%	0.07%	0.15%
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%	0.60%	0.60%
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%	0.25%	0.50%

(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

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: 5,821.03㎡
建物: 57,279.20㎡
- 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: 11,003.87㎡
建物: 57,031.06㎡
(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: 8,100.39㎡
建物: 108,171.67㎡
(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: 5,153.45㎡
建物: 61,862.33㎡
- 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

名古屋広小路ビルディング(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12期各ビル賃貸収支)

(単位: 百万円)

物件名称	損益状況 (2007年4月1日~2007年9月30日)											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	② 賃貸事業 損益	③ NOI (①+②)		
こころからだの元気プラザ	222	72	13	15	17	0	3	20	2	149	170	-	170
北の丸スクエア	1,931	738	121	73	89	2	2	447	0	1,193	1,640	2	1,637
MD神田ビル	363	125	41	17	21	0	1	42	-	237	280	0	279
神田橋パークビルディング	183	49	3	-	16	0	4	25	-	133	159	-	159
二番町ガーデン	488	239	58	26	48	0	0	104	-	249	354	1	353
三菱UFJ信託銀行本店ビル	979	221	44	45	-	1	0	121	7	758	880	-	880
ビュレックス麹町	162	82	-	-	15	0	-	66	-	79	146	-	146
山王ランドビル	1,006	342	105	57	85	1	19	73	-	663	736	14	721
有楽町電気ビルディング	293	110	34	19	33	0	3	19	-	182	201	9	192
小伝馬町新日本橋ビルディング	155	80	19	8	12	0	11	24	2	74	98	-	98
ビュレックス京橋	150	51	-	-	12	0	0	37	-	98	136	-	136
銀座三和ビル	389	124	36	21	41	0	6	18	0	265	283	1	282
菱進銀座イーストミラービル	137	76	12	10	9	0	4	39	-	61	100	-	100
青山クリスタルビル	259	87	16	15	23	0	1	29	0	172	201	2	199
芝二丁目大門ビルディング	321	130	38	28	35	0	6	20	0	191	212	2	210
コスモ金杉橋ビル	135	58	12	9	12	0	1	20	-	77	98	0	97
新和ビルディング	274	102	18	17	19	0	14	31	0	171	203	2	201
東京オペラシティビル	500	345	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	155	非開示	3	非開示
高輪台ビルディング	117	62	12	11	12	0	2	22	0	55	77	19	58
東五反田1丁目ビル	220	96	15	20	13	0	-	46	0	123	169	-	169
大森駅東口ビルディング	255	102	29	21	24	0	2	23	0	153	176	10	166
日本フランスウィックビル	335	126	37	25	25	0	6	30	-	209	240	8	231
代々木1丁目ビル	344	190	74	12	23	0	2	77	-	154	232	-	232
ダヴィンチ原宿	202	48	10	11	12	0	2	10	-	154	164	2	162
神宮前メディアスクエアビル	381	137	22	25	28	0	6	53	-	244	297	-	297
渋谷クロスタワー	1,552	856	183	137	126	3	132	271	2	695	967	309	658
恵比寿ネオナート	153	73	15	5	10	0	1	39	-	79	119	0	118
ハーモニータワー	441	205	52	0	47	1	19	84	-	236	320	-	320
大塚東池袋ビルディング	180	80	19	16	13	0	10	20	0	100	120	80	39
池袋二丁目ビルディング	73	27	8	6	5	0	0	6	0	45	52	1	50
池袋YSビル	205	89	18	17	14	0	2	36	-	115	152	0	152
八王子ファーストスクエア	170	90	32	-	16	0	3	37	-	79	117	1	116
さいたま浦和ビルディング	136	51	17	9	9	0	3	10	-	85	96	3	92
川崎砂子ビルディング	158	103	29	13	13	0	7	38	0	55	93	13	80
8・3スクエア北ビル	195	98	19	26	0	0	-	53	-	96	149	-	149
定禅寺パークビル	67	52	10	8	6	0	14	12	-	14	27	19	8
仙台本町ホンマビルディング	172	81	21	13	15	0	1	29	-	91	120	0	119
金沢パークビル	531	476	109	62	69	2	149	82	0	55	137	203	-66
錦パークビル	292	211	47	20	21	0	44	69	6	80	150	23	126
広小路栄ビルディング	100	57	19	14	11	0	0	10	0	42	52	13	38
名古屋広小路ビルディング	712	306	98	67	59	1	12	65	1	405	471	39	431
名古屋御園ビル	97	62	11	8	6	0	1	33	0	34	68	6	62
京都四条河原町ビル	136	78	20	13	11	0	5	26	0	58	85	8	76
堺筋本町ビル	263	162	43	28	39	0	2	46	0	100	147	7	139
御堂筋ダイワビル	674	314	71	46	79	1	21	94	0	360	454	86	368
神戸伊藤町ビルディング	63	38	11	8	8	0	1	7	-	24	32	1	30
リットンシティビル	305	156	35	25	16	1	6	71	0	148	220	-	220
NHK広島放送センタービル	141	112	39	16	14	0	5	21	14	28	50	0	50
東晴天神ビルディング	97	65	15	9	9	0	12	19	-	32	51	1	50
天神クリスタルビル	215	156	27	19	21	0	4	84	-	58	143	1	142
日之出天神ビルディング	178	77	22	16	15	0	6	16	-	100	117	33	83
合計	17,132	7,894	1,875	1,177	1,346	37	580	2,835	42	9,237	12,073	939	11,133

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

* 資本的支出は、期中に行った資本的支出に該当する工事費を記載。(不動産等取得に伴う仲介手数料や不動産取得税等の取得付帯費用のうち帳簿価格に算入された費用は含まない。また、建設仮勘定として資産計上された費用は含まない。)

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	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	
山王グランドビル	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	
堺筋本町ビル	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	

物件データ①(第13期末入居率等)

(面積:㎡)

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13期末	第12期末比	第13期末	第12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	5,799	469	469	92.5%	-7.5%	1	
		神田橋パークビル	'02/08/15	-	56.76%	3,687	3,687	0		100.0%		7	
		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	-20	100.0%	0.2%	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	20,845	19	-118	99.9%	0.6%	46	
		有楽町電気ビル	'03/08/01	-	10.78%	4,694	4,694	0		100.0%		15	
	中央区	小伝馬町ビル	'01/09/25	-	100.0%	3,897	3,897	0		100.0%		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%		12	
		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	
	新宿区	コスモ金杉橋ビル	'01/09/25	-	100.0%	4,062	4,062	0		100.0%		8	
		新和ビル	'04/09/01	-	100.0%	6,197	6,197	0		100.0%		10	
	品川区	オペラシティ	'05/09/13	-	8.368%	9,246	9,127	118	-175	98.7%	1.9%	105	
		高輪台ビル	'01/09/25	-	100.0%	4,067	4,067	0		100.0%		1	
	大田区	東五反田1丁目ビル	'04/11/01	-	100.0%	5,205	5,205	0		100.0%		4	
		大森駅東口ビル	'01/09/10	-	100.0%	7,708	7,708	0		100.0%		19	
	渋谷区	日本BWビル	'04/03/24	-	100.0%	7,356	7,310	45		99.4%		18	
		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	5,558	0		100.0%		9	
		渋谷クロスタワー	'01/11/30	-	100.0%	29,734	28,063	1,671	1,167	94.4%	-3.9%	54	
		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%	7,143	6,239	903	903	87.3%	-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	9,752	316	280	96.9%	-2.6%	40
			さいたま市	さいたま浦和ビル	'01/09/25	'01/10/11	100.0%	4,510	4,375	135	135	97.0%	-3.0%
		横浜市	MMパークビル	'08/03/24	-	100.0%	38,665	27,430	11,234	-	70.9%	-	20
			川崎市	川崎砂子ビル	'01/09/25	-	100.0%	6,831	6,541	290		95.7%	
		札幌市	武蔵小杉STMビル	'08/03/25	-	34.32%	5,394	5,394	0	-	100.0%	-	25
			8・3スクエア	'07/06/01	-	100.0%	12,265	12,078	187		98.5%		7
		仙台市	定禅寺パークビル	'05/01/31	-	50.0%	2,518	2,414	104	104	95.9%	-4.1%	16
			仙台ホンマビル	'01/09/25	'06/06/28	100.0%	6,241	5,989	252	252	96.0%	-4.0%	17
		金沢市	金沢パークビル	'02/02/28	'03/03/03	89.0%	20,889	18,970	1,919	525	90.8%	-2.5%	68
		名古屋市	錦パークビル	'06/10/02	'06/11/01	57.04651%	8,059	8,001	57	17	99.3%	-0.2%	50
			広小路栄ビル	'06/09/22	-	100.0%	3,847	3,847	0	-353	100.0%	9.2%	14
			名古屋広小路ビル	'01/09/10	-	100.0%	21,635	21,635	0	-194	100.0%	0.9%	27
			名古屋御園ビル	'03/08/08	-	100.0%	3,470	3,470	0		100.0%		9
		京都市	京都河原町ビル	'01/12/20	-	100.0%	6,796	6,143	652	244	90.4%	-3.6%	31
		大阪市	堺筋本町ビル	'01/09/25	'03/12/26	100.0%	11,574	11,520	54	54	99.5%	-0.5%	16
御堂筋ダイワビル			'01/09/25	'02/02/28	100.0%	20,450	20,450	0	-220	100.0%	1.1%	25	
岡山市		リットシティ	'06/02/01	-	27.7488%	9,965	9,798	166	-5	98.3%	0.1%	40	
広島市		NHK広島ビル	'04/03/25	'08/03/03	48.753%	9,860	9,860	0	-426	100.0%	7.8%	12	
福岡市		東晴天神ビル	'01/09/25	-	100.0%	4,000	3,924	75	75	98.1%	-1.9%	19	
		天神クリスタル	'05/06/01	-	100.0%	5,991	5,554	436	-41	92.7%	1.3%	24	
		日之出天神ビル	'01/09/10	-	74.4844%	5,818	5,622	195	124	96.6%	-2.1%	10	
東京23区						261,022	257,405	3,616	2,612	98.6%	-1.0%	434	
その他都市						218,855	202,776	16,078	11,806	92.7%	-4.8%	497	
ポートフォリオ全体					479,877	460,182	19,694	14,419	95.9%	-2.8%	931		

* 上記面積・入居率に住宅部分は含まない。第13期末(2008年3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㎡ 97.7%、二番町ガーデン 1,686㎡ 100.0%、錦パークビル 954㎡ 87.5%。

* 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14期末予想入居率等)

(面積:㎡)

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	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	1,780	1,310	71.6%	-20.9%	物産不動産
		神田橋パークビル	9,370.25	0		100.0%		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
		山王ランドビル	33,875.95	320	301	98.5%	-1.4%	三菱地所
		有楽町電気ビル	70,287.65	0		100.0%		有電ビル管理
	中央区	小伝馬町ビル	5,822.88	170	170	95.6%	-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	51	51	98.8%	-1.2%	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
		晴海センタービル	26,447.27	386		98.1%		三菱地所
	港区	青山クリスタル	8,094.36	0		100.0%		ザイマックスアクシス
		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
		コスモ金杉橋ビル	5,420.93	192	192	95.3%	-4.7%	第一ビルディング
	新宿区	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	194	75	97.9%	-0.8%	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	189	97.5%	-2.5%	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	-45	100.0%	0.6%	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%		ザイマックスアクシス
		神宮前MSビル	9,420.42	482	482	91.3%	-8.7%	第一ビルディング
		渋谷クロスタワー	61,862.33	965	-705	96.8%	2.4%	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	0		100.0%		東京海上日動ファシリティーズ
		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	-903	100.0%	12.7%	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%		ザイマックスアクシス
	その他都市	八王子市	八王子ファースト	18,329.98	240	-75	97.6%	0.7%
さいたま市			さいたま浦和ビル	6,258.59	0	-135	100.0%	3.0%
横浜市		MMパークビル	49,037.51	2,936	-8,297	92.4%	21.5%	三菱地所
		川崎市	川崎砂子ビル	9,623.83	78	-211	98.8%	3.1%
札幌市		武蔵小杉STMビル	22,839.61	0		100.0%		相互住宅
		8・3スクエア	16,096.97	187		98.5%		三菱地所
仙台市		定禅寺パークビル	7,648.33	154	49	93.9%	-2.0%	三菱地所
		仙台ホンマビル	8,247.50	0	-252	100.0%	4.0%	第一ビルディング
金沢市		金沢パークビル	43,481.20	3,114	1,195	85.1%	-5.7%	三菱地所
名古屋市		錦パークビル	25,091.91	57		99.3%		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	0		100.0%		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	356	89.7%	-10.3%	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	859	206	87.4%	-3.0%	ザイマックスアクシス
大阪市		堺筋本町ビル	17,145.59	54		99.5%		第一ビルディング
		御堂筋ダイワビル	31,213.27	358	358	98.2%	-1.8%	第一ビルディング
岡山市		リットシティ	52,653.19	454	287	95.4%	-2.9%	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	400	88.1%	-10.0%	第一ビルディング
		天神クリスタル	10,432.04	1,434	997	76.1%	-16.7%	第一ビルディング
		日之出天神ビル	12,527.07	0	-195	100.0%	3.4%	東京海上日動ファシリティーズ
東京23区			4,734	1,118	98.2%	-0.4%		
その他都市			10,763	-5,314	95.1%	2.4%		
ポートフォリオ全体			15,498	-4,196	96.8%	0.9%		

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3月31日現在)

エリア ワンフロア規模 (基準階)	エリア別集計						棟数 取得価格 (比率)
	東京23区		その他都市				
	都心3区	都心3区以外	首都圏 (東京23区除く)	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 (47.9%)
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)	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)	10棟 103,655百万円 (20.0%)
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 (12.0%)
150~200坪	銀座三和 (198坪) MD神田 (198坪) 元氣プラザ (183坪) ピュレックス京橋 (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 (10.8%)
100~150坪	ピュレックス麹町 (132坪) 青山クリスタル (117坪) 銀座EM (114坪)	神宮前MS (146坪) ダヴィンチ原宿 (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 (9.0%)
~100坪		池袋二丁目 (74坪)					1棟 1,728百万円 (0.3%)
棟数	17棟	15棟	5棟	3棟	4棟	9棟	53棟
取得価格 (比率)	268,139百万円 (51.7%)	119,965百万円 (23.1%)	53,028百万円 (10.2%)	21,128百万円 (4.1%)	23,228百万円 (4.5%)	33,481百万円 (6.5%)	518,969百万円 (100.0%)
PM会社数	8社	6社	3社	2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80%。
- 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3月31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 (47.9%)
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	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>	27棟 135,575百万円 (26.1%)
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 (12.6%)
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 (13.4%)
棟数 取得価格 (比率)	14棟 225,689百万円 (43.5%)	12棟 113,863百万円 (21.9%)	6棟 48,551百万円 (9.4%)	0棟 0百万円 (0.0%)	10棟 88,401百万円 (17.0%)	10棟 40,914百万円 (7.9%)	1棟 1,550百万円 (0.3%)	0棟 0百万円 (0.0%)	53棟 518,969百万円 (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48%。
- 取得価格ベースで全体の約90%が、最寄駅より徒歩5分圏内に立地

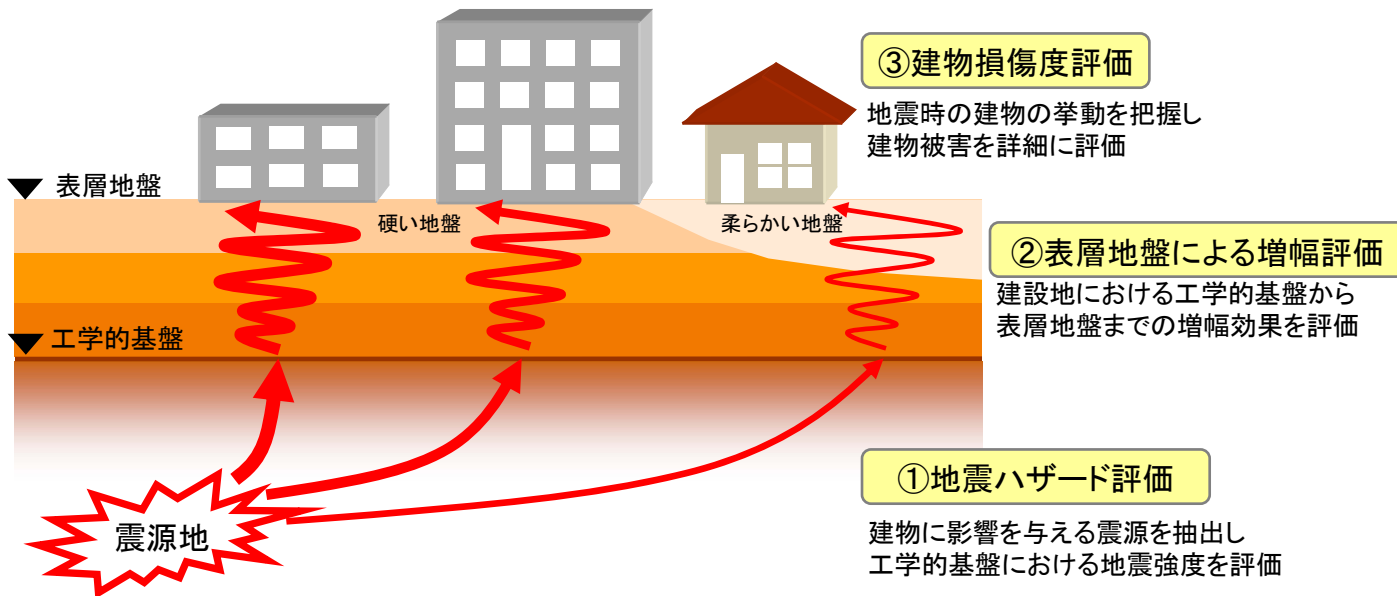
地域区分	名称	竣工年月	施工会社	建物設計会社	建物建築確認機関	PML値	
東京23区	千代田区	こころからの元氣プラザ	大成建設㈱・五洋建設㈱JV	三菱地所㈱	所轄行政	3.4%	
	北の丸スクエア	2006/01	鹿島建設㈱	㈱三菱地所設計	日本ERI㈱	1.6%	
	MD神田ビル	1998/02	鹿島建設㈱	㈱松田平田一級建築士事務所	所轄行政	5.0%	
	神田橋パークビルディング	1993/07	㈱大林組	三菱地所㈱	所轄行政	5.0%	
	二番町ガーデン	2004/04	大成建設㈱、清水建設㈱ 他JV	㈱三菱地所設計	(財)日本建築センター	2.1%	
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	2003/02	建築・大成建設㈱ 電気・弘電社・関電工共同企業体 空調・三菱冷熱工業㈱ 衛生・㈱西原衛生工業所 昇降機・三菱電機㈱	㈱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㈱	㈱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	㈱間組	三菱地所㈱	所轄行政	3.6%	
	有楽町電気ビルディング	1975/09	㈱竹中工務店 他JV	三菱地所㈱	所轄行政	3.7%	
	中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	1991/11	㈱熊谷組	㈱園田設計	所轄行政	3.3%
	ビュレックス京橋	2002/02	清水建設㈱	㈱入江三宅設計事務所	所轄行政	4.7%	
	銀座三和ビル	1982/10	㈱鏡高組・大成建設㈱JV	㈱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㈱・㈱増岡組JV	清水建設㈱	所轄行政	2.9%	
	晴海センタービル	2006/11	大成建設㈱	㈱三菱地所設計	㈱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	㈱間組	㈱間組	所轄行政	5.4%
	芝二丁目大門ビルディング	1984/03	㈱大林組	三菱地所㈱	所轄行政	3.0%	
	コスモ金杉橋ビル	1992/03	㈱長谷工コーポレーション	㈱両宮建築設計事務所	所轄行政	7.3%	
	新和ビルディング	1989/11	大成建設㈱	大成建設㈱	所轄行政	7.0%	
	新宿区	東京オペラシティビル	1996/07	㈱竹中工務店・㈱大林組・鹿島建設㈱・ 清水建設㈱・大成建設㈱ 他6社JV	東京オペラシティ設計共同企業体 ・NTT一級建築士事務所 ・㈱都市計画設計研究所 ・㈱TAK建築・都市計画研究所	所轄行政	2.0%
	品川区	高輪台ビルディング	1991/01	鹿島建設㈱	鹿島建設㈱	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㈱	㈱石本建築事務所	イーホームズ㈱	2.6%	
	大田区	大森駅東口ビルディング	1989/07	㈱大林組・清水建設㈱・戸田建設㈱	三菱地所㈱	所轄行政	2.8%
	渋谷区	日本フランスウィックビル	1974/03	㈱大林組	㈱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㈱	㈱トルック都市建築設計事務所	(財)日本建築センター	2.2%
		ダウシティ原宿	1987/12	東急建設㈱	㈱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㈱・㈱熊谷組・住友建設㈱JV	㈱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㈱	三菱地所㈱	所轄行政	2.2%
		恵比寿ネオナート	1994/10	鹿島建設㈱	㈱梓設計・㈱交通建築設計事務所JV	所轄行政	2.4%
	中野区	ハーモニータワー	1997/03	大成建設㈱・㈱大林組・三菱建設㈱・ ㈱ナカノコーポレーションJV	㈱日本設計	所轄行政	2.0%
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	1987/11	㈱熊谷組・三平興業㈱	㈱AIU建築設計事務所	所轄行政	6.1%
		池袋二丁目ビルディング	1990/05	東海興業㈱	東海興業㈱	所轄行政	3.4%
		池袋YSビル	1989/12	清水建設㈱・㈱安藤建設JV	㈱入江三宅設計事務所	所轄行政	5.7%
	八王子市	八王子ファーストスクエア	1996/07	㈱間組	㈱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	㈱鴻池組・㈱熊谷組・東急建設㈱・ ㈱間組	㈱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㈱	㈱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㈱	日本建設㈱	所轄行政	4.1%
		武蔵小杉STMビル	1990/10	㈱竹中工務店・戸田建設㈱	三菱地所㈱	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㈱	大和ハウス工業㈱	日本ERI㈱ 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㈱・清水建設㈱・三菱建設㈱JV	三菱地所㈱	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㈱	大成建設㈱	所轄行政	2.2%
金沢市	金沢パークビル	1991/10	㈱熊谷組・大成建設㈱・清水建設㈱・ ㈱辰村組	三菱地所㈱	所轄行政	4.8%	
名古屋市	錦パークビル	1995/08	㈱竹中工務店・戸田建設㈱・ ㈱鴻池組・㈱浅沼組JV	住宅・都市整備公団、㈱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㈱	三菱地所㈱	所轄行政	5.2%	
	名古屋広小路ビルディング	1987/05	大成建設㈱	三菱地所㈱	所轄行政	2.4%	
	名古屋御園ビル	1991/09	佐藤工業㈱・㈱市川工務店JV	㈱日建設計	所轄行政	4.1%	
京都市	京都四条河原町ビル	1982/11	鹿島建設㈱・㈱松村組JV	㈱日建設計	所轄行政	12.1%	
大阪市	堺筋本町ビル	1992/10	㈱鏡高組	㈱鏡高組	所轄行政	7.4%	
	御堂筋ダイワビル	1991/09	㈱大林組・㈱奥村組・清水建設㈱・ ㈱新井組JV	㈱安井建築設計事務所	所轄行政	6.9%	
岡山市	リットシティビル	2005/06	大成建設㈱	大成建設㈱	所轄行政	0.6%	
広島市	NHK広島放送センタービル	1994/08	㈱大林組・㈱フジタ・㈱鴻治組JV	㈱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㈱	不二建設㈱	所轄行政	4.3%	
	天神クリスタルビル	1993/08	㈱竹中工務店・戸田建設㈱・九州建設㈱JV	㈱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㈱	三菱地所㈱	所轄行政	4.2%	
						ポートフォリオPML	2.1%

※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)。

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。

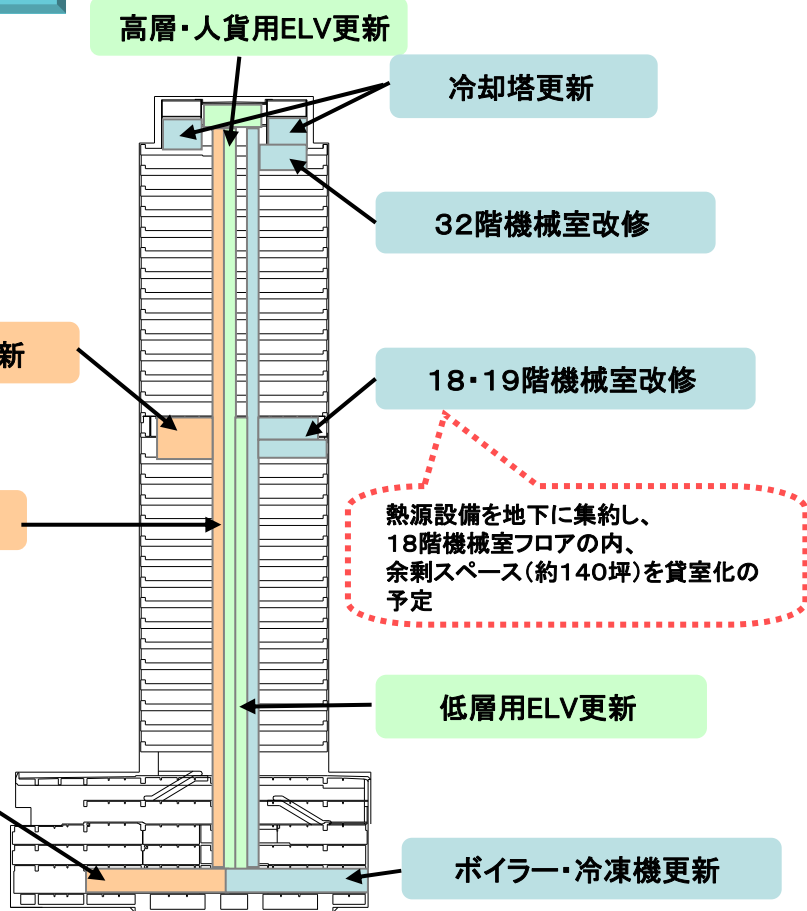
期末鑑定評価額の概要

(単位:百万円)

名称	取得価格	期末鑑定評価額															
		第12期					第13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%	327	4.60%	5.60%	0	0.0%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
北の丸スクエア	81,555	85,600	4.20%	3,709	3.80%	4.30%	88,600	4.20%	3,851	3.80%	4.30%	3,000	3.5%	0.00%	3.8%	0.00%	0.00%
MD神田ビル	9,520	11,400	4.40%	506	4.10%	4.50%	12,100	4.40%	546	4.10%	4.60%	700	6.1%	0.00%	7.8%	0.00%	0.10%
神田橋パークビル	4,810	6,310	4.50%	283	4.30%	4.60%	6,520	4.50%	294	4.30%	4.60%	210	3.3%	0.00%	3.9%	0.00%	0.00%
二番町ガーデン	14,700	17,600	4.60%	831	4.20%	4.70%	17,600	4.60%	836	4.20%	4.70%	0	0.0%	0.00%	0.6%	0.00%	0.00%
三菱UFJ信託ビル	44,700	46,500	3.60%	1,710	3.30%	3.70%	50,000	3.50%	1,779	3.20%	3.60%	3,500	7.5%	-0.10%	4.0%	-0.10%	-0.10%
ビュレックス麹町	7,000	7,040	4.00%	288	3.80%	4.20%	7,040	4.00%	286	3.70%	4.20%	0	0.0%	0.00%	-0.6%	-0.10%	0.00%
山王グランドビル	20,900	28,800	4.50%	1,309	4.20%	4.60%	30,700	4.40%	1,363	4.10%	4.50%	1,900	6.6%	-0.10%	4.1%	-0.10%	-0.10%
有楽町電気ビル	7,200	8,240	4.40%	369	4.10%	4.60%	8,600	4.40%	389	4.10%	4.60%	360	4.4%	0.00%	5.1%	0.00%	0.00%
小伝馬町ビル	3,173	3,890	4.80%	186	4.50%	5.00%	4,200	4.80%	203	4.50%	5.00%	310	8.0%	0.00%	8.9%	0.00%	0.00%
ビュレックス京橋	5,250	7,050	3.70%	269	3.90%	4.30%	7,070	3.60%	267	3.90%	4.30%	20	0.3%	-0.10%	-0.9%	0.00%	0.00%
銀座三和ビル	16,830	17,800	3.60%	676	3.60%	3.70%	18,000	3.60%	681	3.50%	3.70%	200	1.1%	0.00%	0.8%	-0.10%	0.00%
銀座EMビル	5,353	4,980	4.40%	225	4.10%	4.60%	5,150	4.40%	234	4.10%	4.60%	170	3.4%	0.00%	4.1%	0.00%	0.00%
青山クリスタル	7,680	9,150	4.20%	390	3.80%	4.40%	9,230	4.20%	394	3.80%	4.40%	80	0.9%	0.00%	1.1%	0.00%	0.00%
芝二丁目大門ビル	4,859	7,510	4.80%	371	4.50%	5.00%	7,980	4.80%	397	4.50%	5.00%	470	6.3%	0.00%	6.9%	0.00%	0.00%
コスモ金杉橋ビル	2,808	3,590	4.80%	176	4.50%	5.00%	3,910	4.80%	192	4.50%	5.00%	320	8.9%	0.00%	9.2%	0.00%	0.00%
新和ビル	7,830	9,060	4.50%	418	4.20%	4.70%	9,890	4.50%	456	4.20%	4.70%	830	9.2%	0.00%	9.2%	0.00%	0.00%
オペラシティ	9,350	11,900	4.70%	574	4.40%	4.90%	12,100	4.70%	583	4.40%	4.90%	200	1.7%	0.00%	1.5%	0.00%	0.00%
高輪台ビル	2,738	2,840	5.00%	143	4.60%	5.10%	2,840	5.00%	143	4.60%	5.10%	0	0.0%	0.00%	-0.1%	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	5,720	5.20%	302	4.90%	5.40%	6,040	5.20%	323	4.90%	5.40%	320	5.6%	0.00%	7.1%	0.00%	0.00%
日本BWビル	6,670	9,030	4.80%	436	4.50%	5.00%	9,570	4.70%	457	4.40%	4.90%	540	6.0%	-0.10%	4.8%	-0.10%	-0.10%
代々木1丁目ビル	8,700	13,000	4.40%	575	4.20%	4.60%	13,400	4.40%	594	4.20%	4.60%	400	3.1%	0.00%	3.3%	0.00%	0.00%
ダウインチ原宿	4,885	6,420	4.60%	295	4.30%	4.70%	6,420	4.60%	296	4.30%	4.70%	0	0.0%	0.00%	0.2%	0.00%	0.00%
神宮前MSビル	12,200	15,600	4.10%	657	4.10%	4.30%	16,100	4.10%	696	4.10%	4.30%	500	3.2%	0.00%	6.0%	0.00%	0.00%
渋谷クロスタワー	34,600	51,100	4.30%	2,263	4.00%	4.50%	53,000	4.30%	2,341	4.00%	4.50%	1,900	3.7%	0.00%	3.4%	0.00%	0.00%
恵比寿ネオナート	4,100	5,620	4.20%	246	4.20%	4.40%	5,710	4.20%	250	4.20%	4.40%	90	1.6%	0.00%	1.7%	0.00%	0.00%
ハーモニータワー	8,500	13,600	4.70%	660	4.40%	4.90%	13,600	4.70%	658	4.40%	4.90%	0	0.0%	0.00%	-0.4%	0.00%	0.00%
大塚東池袋ビル	3,541	3,920	5.50%	216	5.20%	5.70%	4,000	5.60%	226	5.30%	5.80%	80	2.0%	0.10%	4.8%	0.10%	0.10%
池袋二丁目ビル	1,728	1,630	5.20%	85	4.90%	5.40%	1,650	5.20%	85	4.90%	5.40%	20	1.2%	0.00%	1.0%	0.00%	0.00%
池袋YSビル	4,500	5,630	4.90%	280	4.60%	5.10%	5,670	4.90%	280	4.60%	5.10%	40	0.7%	0.00%	0.3%	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%	0.1%	0.00%	0.00%
川崎砂子ビル	3,375	3,360	5.50%	186	5.20%	5.70%	3,360	5.50%	188	5.20%	5.70%	0	0.0%	0.00%	0.8%	0.00%	0.00%
8-3スクエア	7,100	7,210	5.40%	393	5.10%	5.60%	7,210	5.40%	396	5.10%	5.60%	0	0.0%	0.00%	0.7%	0.00%	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%	0.5%	0.00%	0.00%
仙台ホンマビル	3,174	3,690	5.60%	207	5.30%	5.80%	3,690	5.60%	208	5.30%	5.80%	0	0.0%	0.00%	0.3%	0.00%	0.00%
金沢パークビル	4,580	6,590	6.50%	420	6.30%	6.70%	6,590	6.50%	421	6.30%	6.70%	0	0.0%	0.00%	0.5%	0.00%	0.00%
錦パークビル	5,150	5,390	5.30%	285	5.00%	5.50%	5,390	5.30%	286	5.00%	5.50%	0	0.0%	0.00%	0.5%	0.00%	0.00%
広小路栄ビル	1,680	1,730	5.10%	89	4.80%	5.30%	1,730	5.10%	88	4.80%	5.30%	0	0.0%	0.00%	-1.2%	0.00%	0.00%
名古屋広小路ビル	14,533	16,000	5.00%	806	4.70%	5.20%	16,000	5.00%	803	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	5.70%	110	5.40%	5.90%	1,940	5.60%	110	5.30%	5.80%	0	0.0%	-0.10%	-0.2%	-0.10%	-0.10%
京都河原町ビル	2,650	2,350	5.80%	135	5.50%	6.00%	2,350	5.80%	136	5.60%	6.00%	0	0.0%	0.00%	0.9%	0.10%	0.00%
堺筋本町ビル	4,164	4,800	5.20%	257	4.90%	5.40%	4,840	5.10%	252	4.80%	5.30%	40	0.8%	-0.10%	-2.1%	-0.10%	-0.10%
御堂筋ダイワビル	14,314	18,900	4.70%	921	4.40%	4.90%	19,100	4.60%	911	4.30%	4.80%	200	1.1%	-0.10%	-1.1%	-0.10%	-0.10%
リットシティ	4,650	5,550	6.10%	338	5.90%	6.30%	5,560	6.10%	338	5.90%	6.30%	10	0.2%	0.00%	0.0%	0.00%	0.00%
東晴天神ビル	1,550	1,530	5.90%	87	5.60%	6.10%	1,530	5.80%	87	5.50%	6.00%	0	0.0%	-0.10%	0.2%	-0.10%	-0.10%
天神クリスタル	5,000	4,980	5.30%	264	5.00%	5.50%	4,910	5.30%	262	5.00%	5.50%	-70	-1.4%	0.00%	-0.6%	0.00%	0.00%
日之出天神ビル	3,657	3,870	5.40%	205	5.00%	5.50%	3,940	5.40%	210	5.00%	5.50%	70	1.8%	0.00%	2.2%	0.00%	0.00%
48物件合計	442,320	525,620					542,030					16,410	3.1%				
晴海センタービル	26,800						26,300	4.70%	1,282	4.40%	4.90%						
八王子ファースト	5,679						6,170	5.20%	322	4.90%	5.40%						
MMパークビル	37,400						37,400	4.80%	1,818	4.50%	5.00%						
武蔵小杉STMビル	4,000						4,000	5.30%	215	5.00%	5.50%						
NHK広島ビル	2,770						3,260	5.90%	193	5.70%	6.10%						
53物件合計	518,969						619,160										

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



工事名	金額 (注1)	← 完 了 済 工 事 →						(百万円)		
		第8期 '05/09月期	第9期 '06/03月期	第10期 '06/09月期	第11期 '07/03月期	第12期 '07/09月期	第13期 '08/03月期	第14期 '08/09月期	第15期 '09/03月期	第16期 '09/09月期
電源関係 計	1,328	9	13	957	0	0	0	32	104	210
電源供給設備更新工事	完了工事内訳: 資本的支出 895	6	13	876	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			
分電盤更新工事(1期~5期)										
熱源関係 計	2,065	0	488	0	89	340	26	26	116	978
熱源設備更新工事(1期~7期)	完了工事内訳: 資本的支出 782	0	414	0	80	269	16			
	完了工事内訳: 修繕費 162	0	73	0	8	70	9			
エレベーター関係 計	835	0	13	0	760	0	0	60	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 607	0	13	0	593	0	0			
	完了工事内訳: 修繕費 167	0	0	0	166	0	0			
発注済 計	4,229	9	515	957	849	340	26	120	220	1,188
	完了工事内訳: 資本的支出 2,284	6	441	876	674	269	16			
	完了工事内訳: 修繕費 414	3	74	81	175	70	9			

(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)

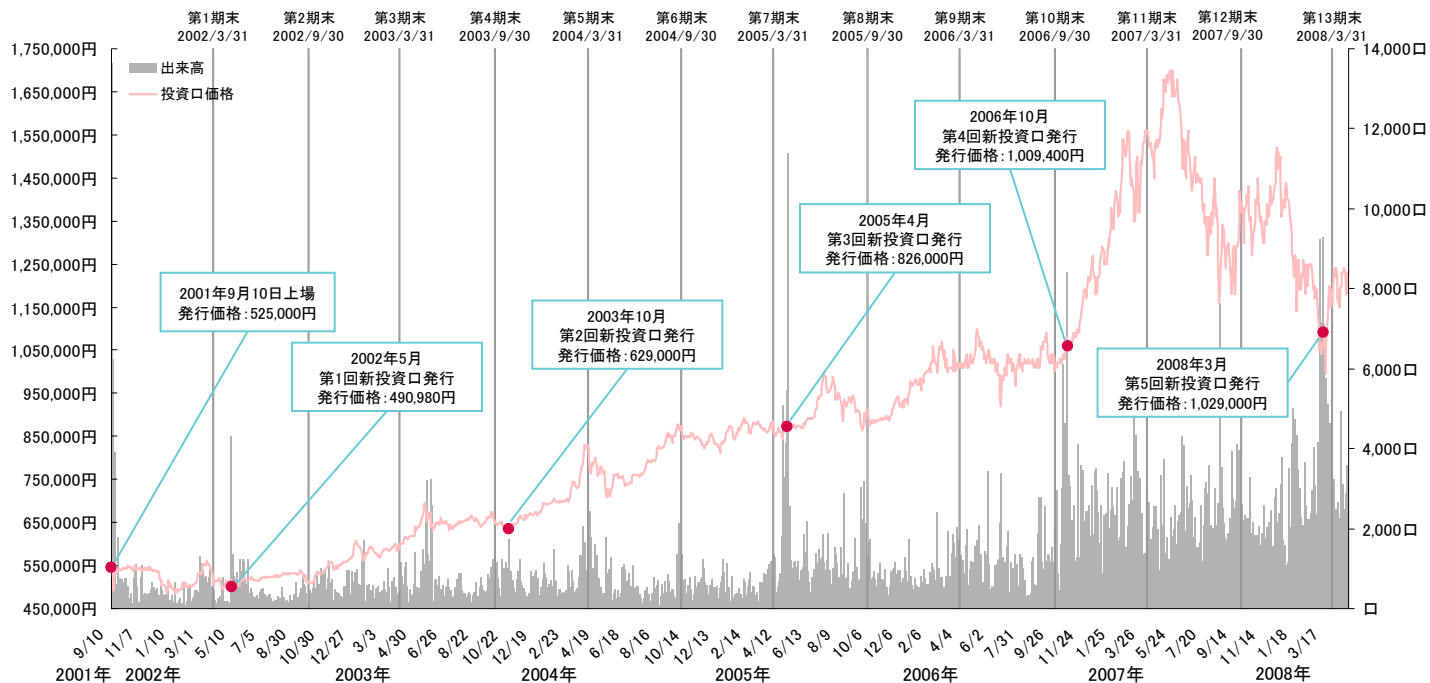
(注2) 各期記載金額は工事完了ベース

(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
発注済工事の仕様変更による増額等(想定)	220
空調機更新工事及び機械室事務室化工事(18階約140坪事務室化)	1,770

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

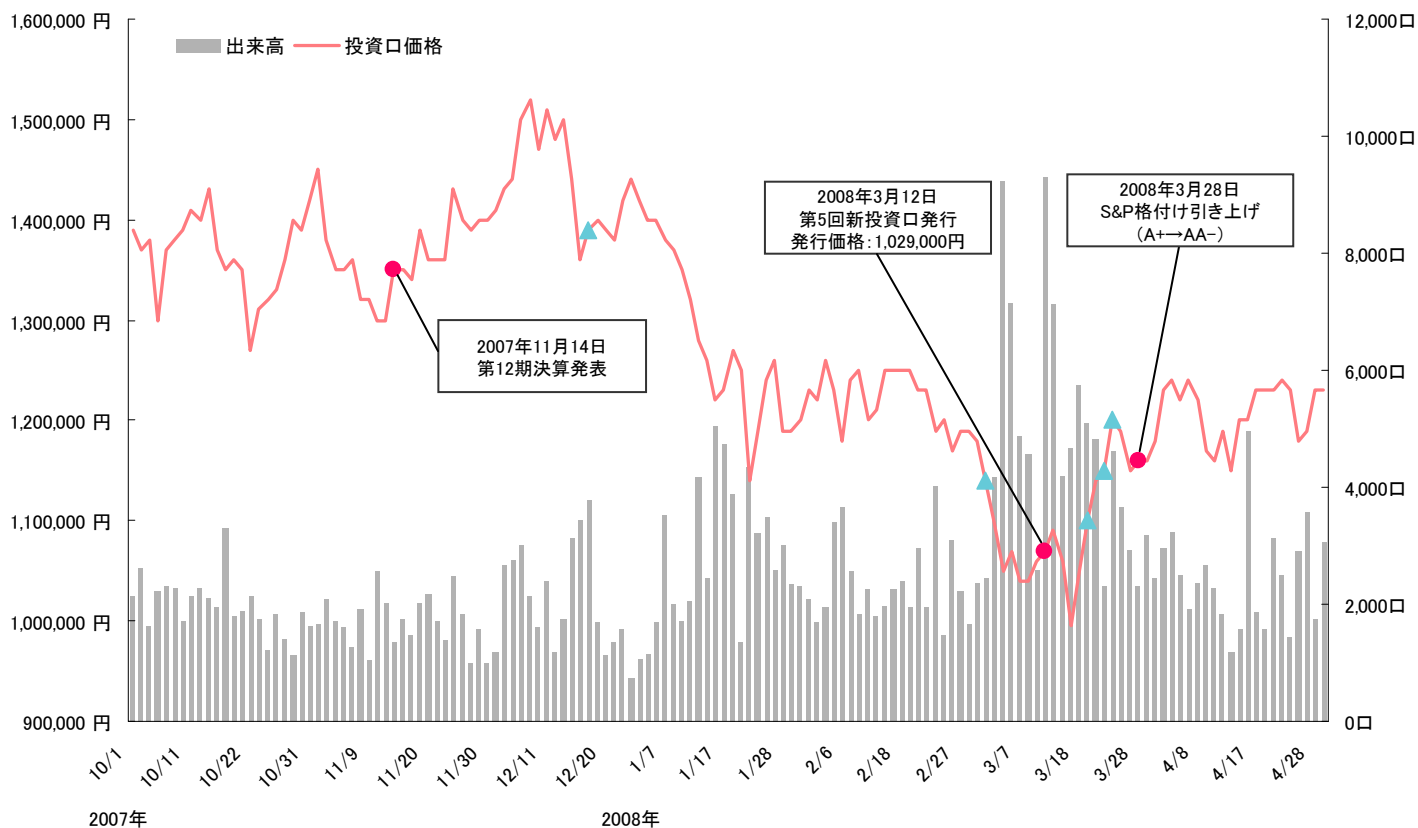


* 平均利回りは、発表されている1口当たり予想分配金を投資口価格(2001年9月10日から2008年4月30日の日次終値)で除し、年率換算したものの。

* 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13期中の推移)

2008年4月30日現在

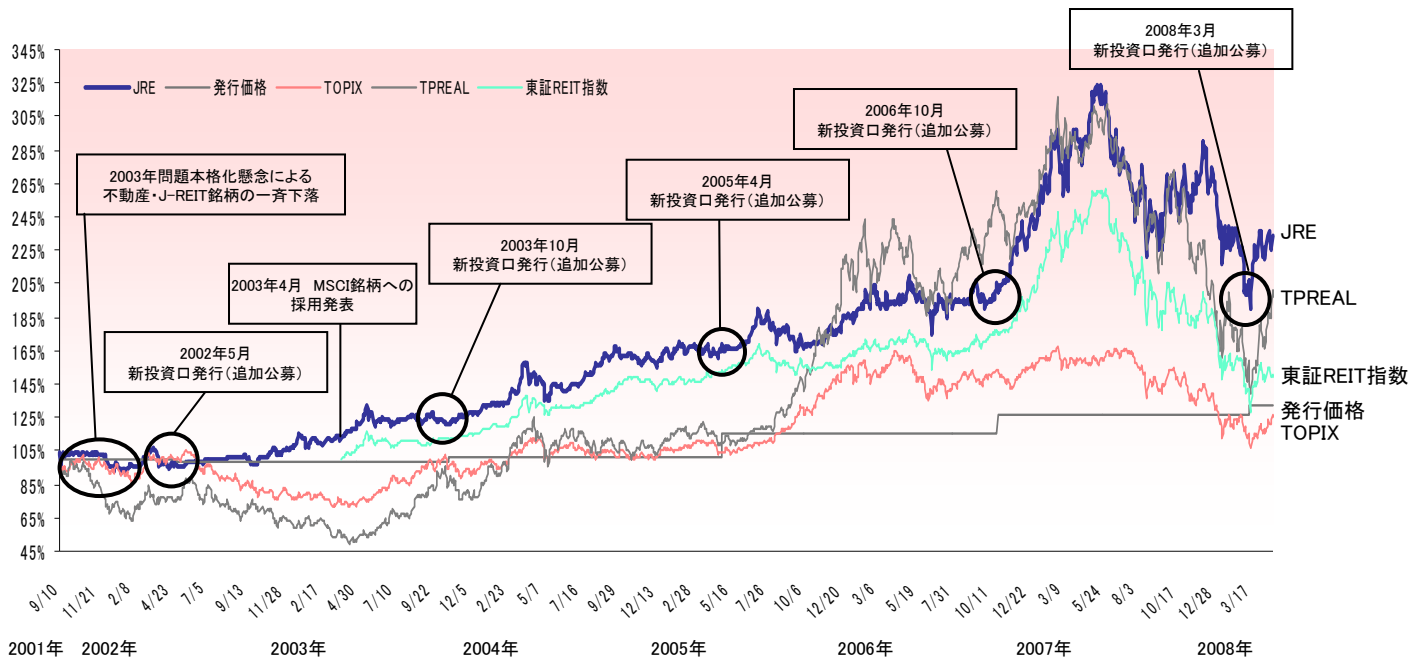


- * 投資口価格データは終値ベース
- * ●はTOPICS、▲は物件取得(持分追加取得も含む)

MEMO

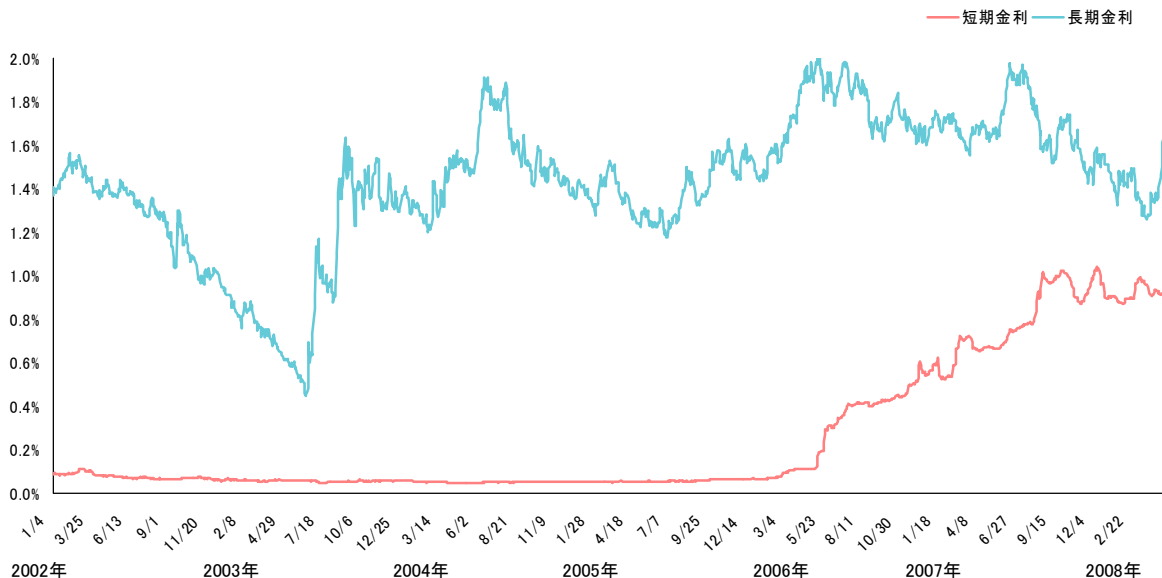
投資口価格の推移③(主な指標との比較)

◆投資口価格の推移(2008年4月30日現在)



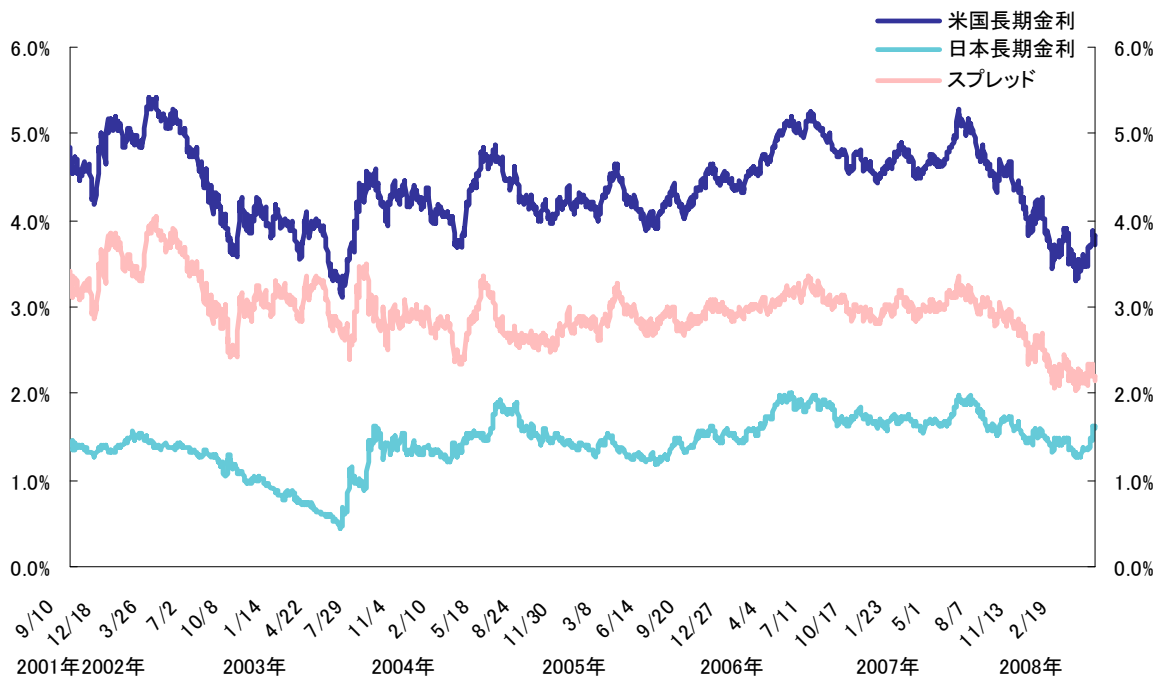
* JRE投資口価格については発行価格525,000円を、TOPIX、TPREAL(TOPIX不動産業指数)については2001年9月7日の終値(それぞれ1,080.83円、770.21円)を基準値(100%)として計算。東証REIT指数は2003年3月31日の終値時点の数値(1,000)を基準値(100%)とした数値。
 * TPREAL(TOPIX不動産業指数)は、東証第一部の不動産業のパフォーマンスを表す業種別株価指数。
 * グラフを作成する際に用いた価格データは終値ベース。
 * 上記の値は過去の一定期間についての推移を示したものであり、将来の推移を示唆するものではない。

◆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

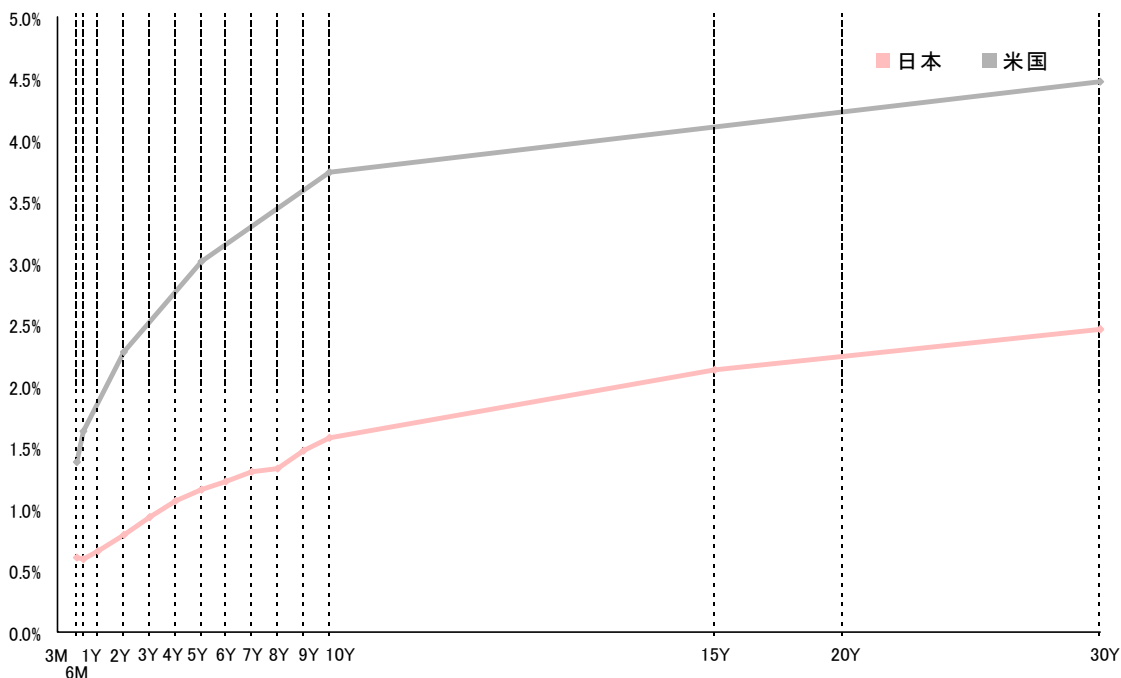
◆日米長期金利比較(2008年4月30日現在)



*長期金利は日米10年国債の利回り

*出所:ブルームバーグ

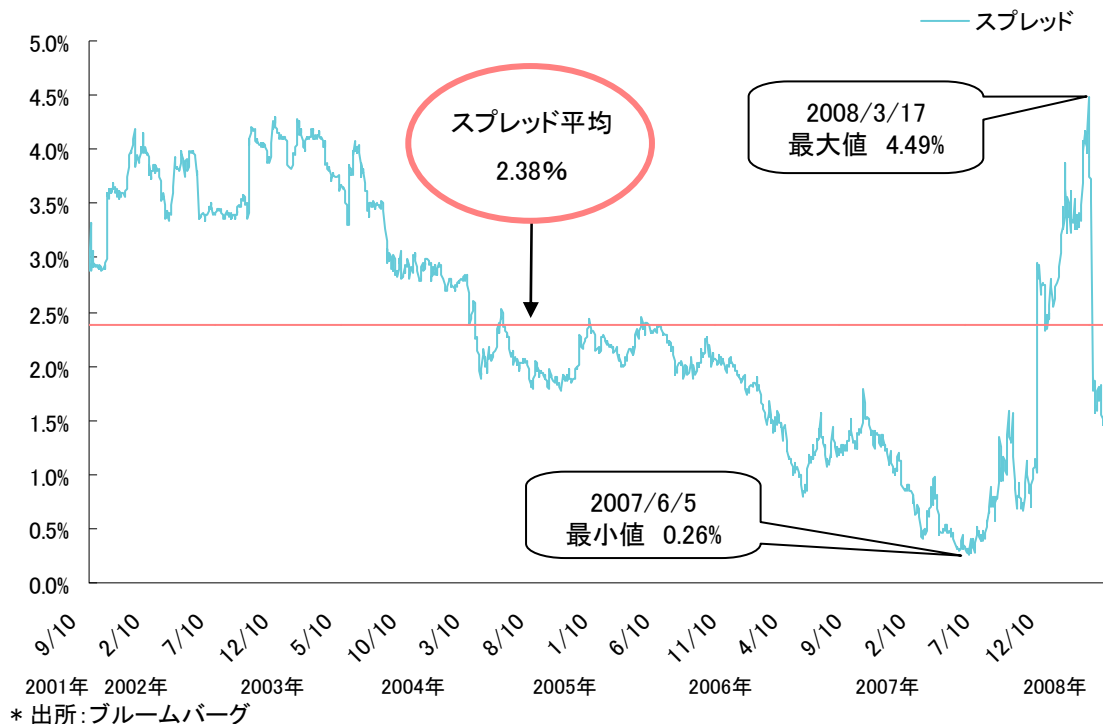
◆日米イールドカーブ比較(2008年4月30日現在)



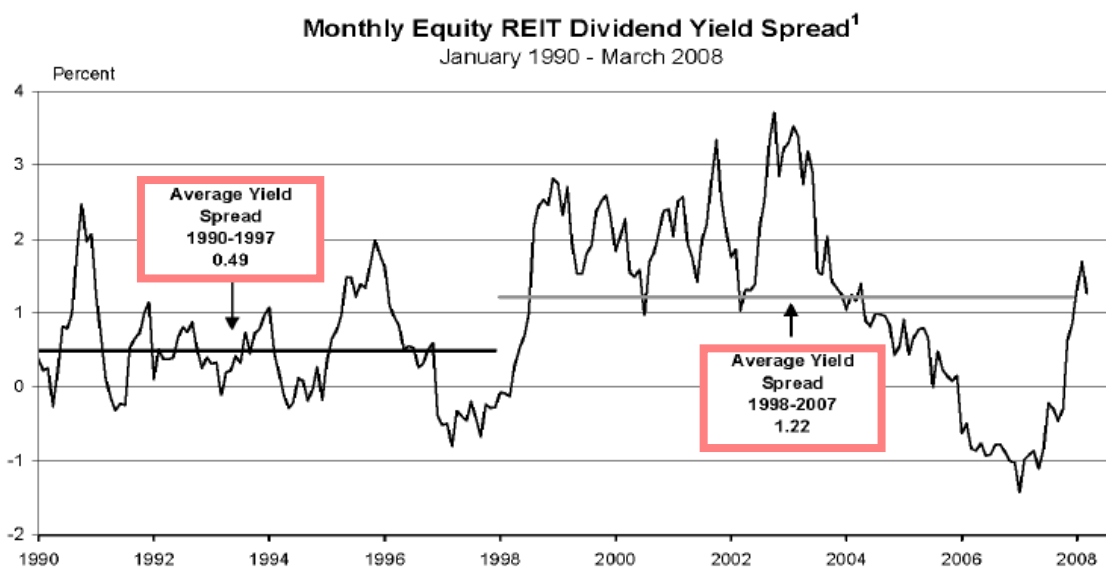
*出所:ブルームバーグ

◆JREの配当利回りスプレッド(対10年JGB利回り)

2008年4月30日現在



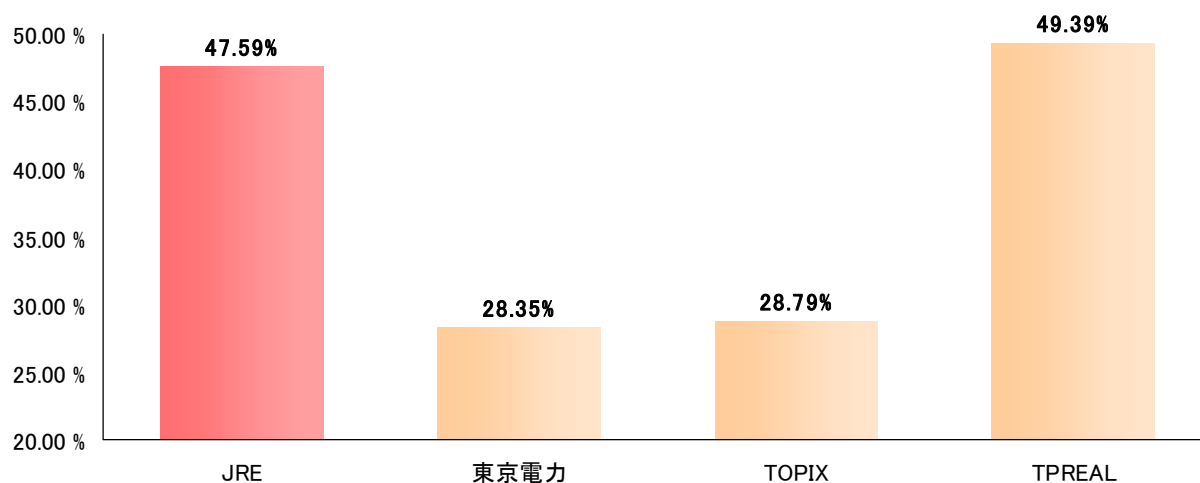
◆米国Equity REIT 配当利回りスプレッド



* 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4月30日現在)

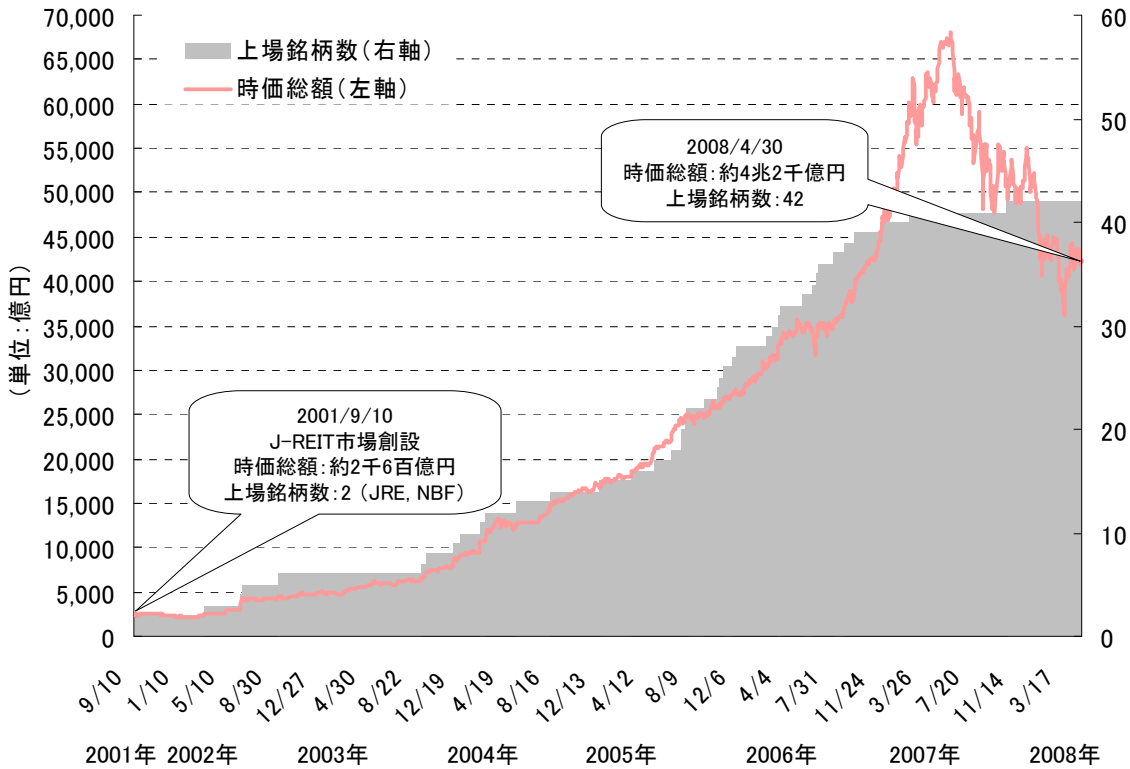


* ボラティリティは、一定期間での金融商品の価格変化の尺度である。慣例として、ヒストリカル・ボラティリティは、対数ベースでの日足価格変化の標準偏差を年率換算した値で表示される。ここでは、過去200取引日の終値をサンプルとし、その間における価格変化の標準偏差を年率換算した数値となる。

* 出所:ブルームバーグ

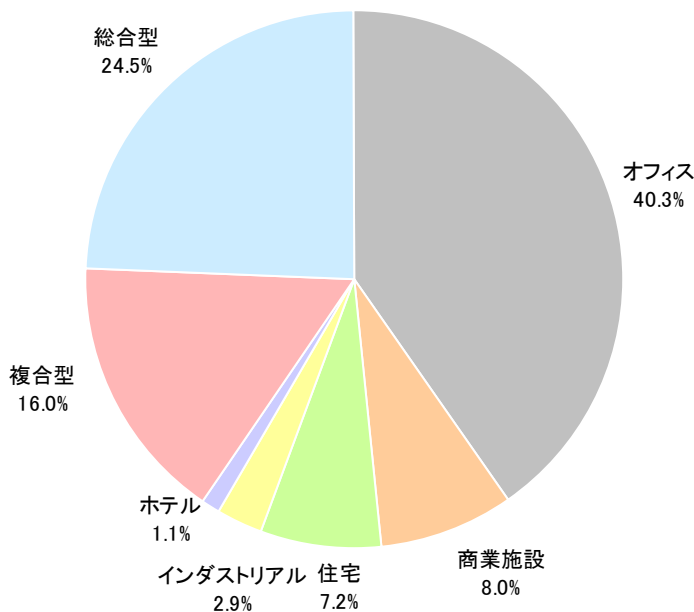
MEMO

◆J-REIT時価総額と上場銘柄数(2008年4月30日現在)



* 出所:ブルームバーグ

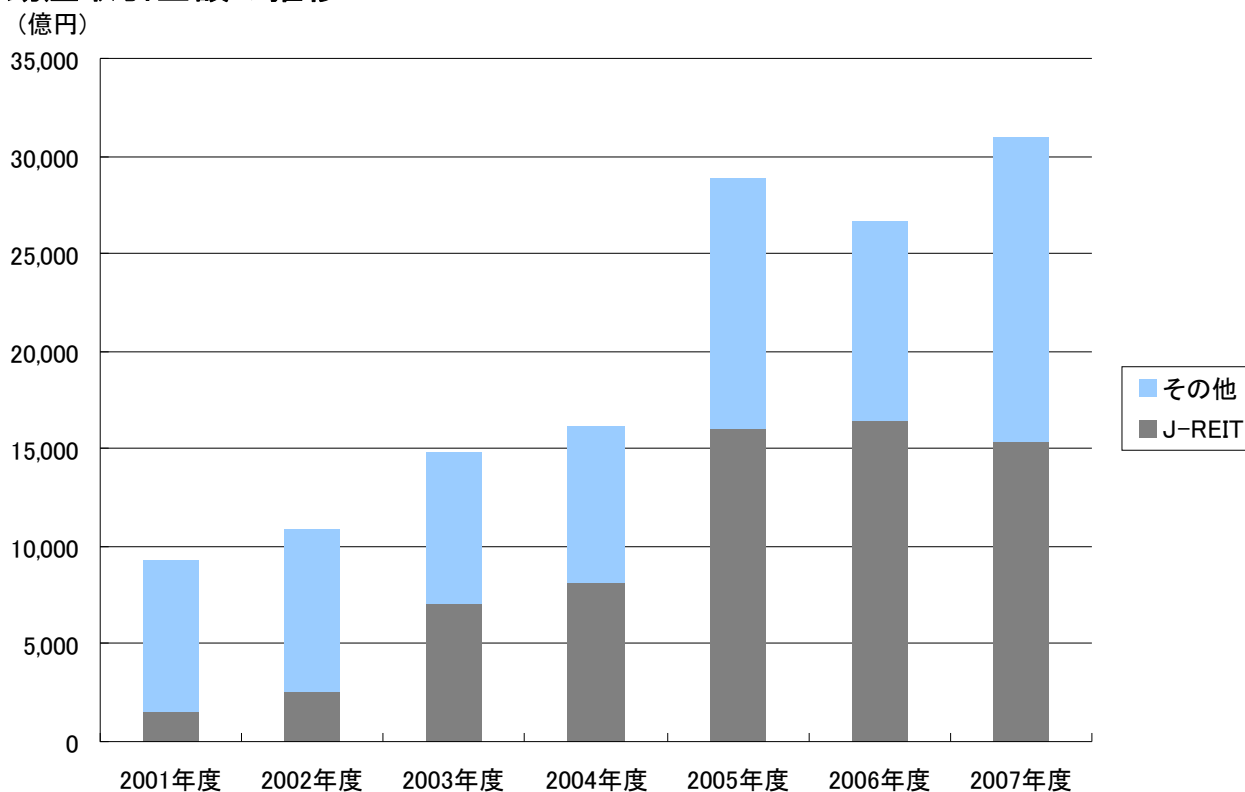
◆用途タイプ別のJ-REIT時価総額構成比(2008年4月30日現在)



* 出所:各J-REIT有価証券届出書、有価証券報告書、WEBサイト

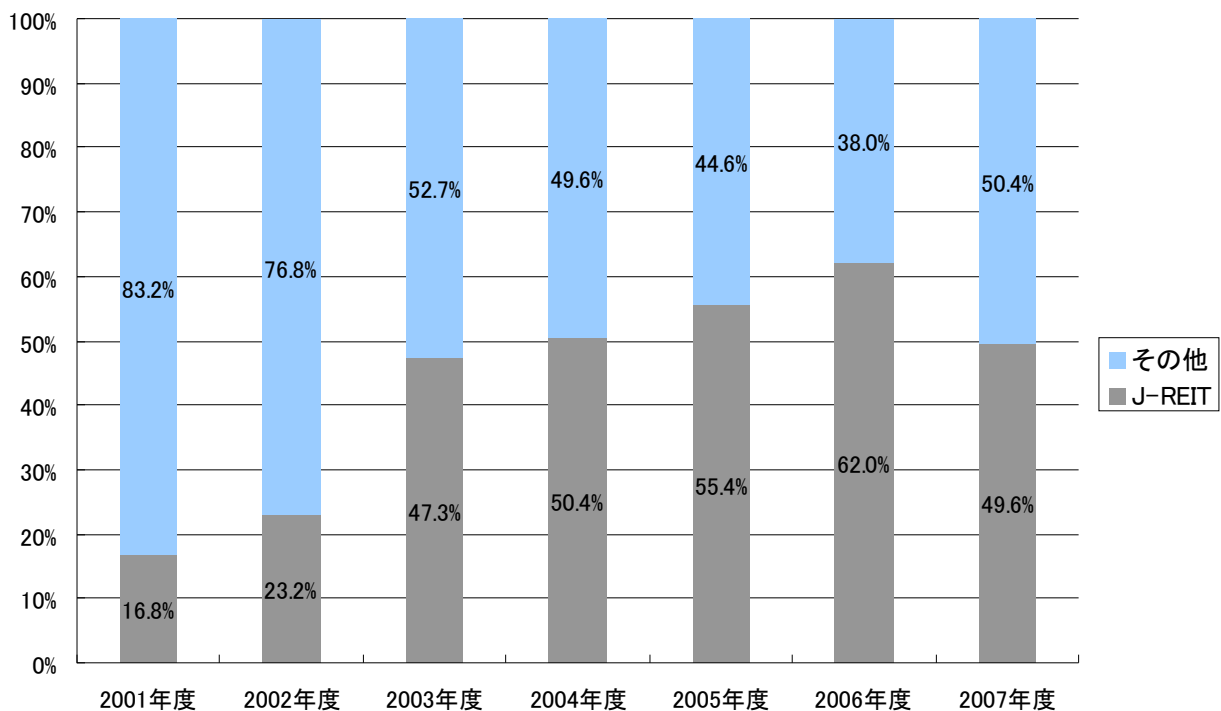
* 複合型とは、2用途の不動産で運用を行うJ-REITとし、総合型とは3用途以上の不動産で運用するJ-REITとして分類

◆不動産取引金額の推移



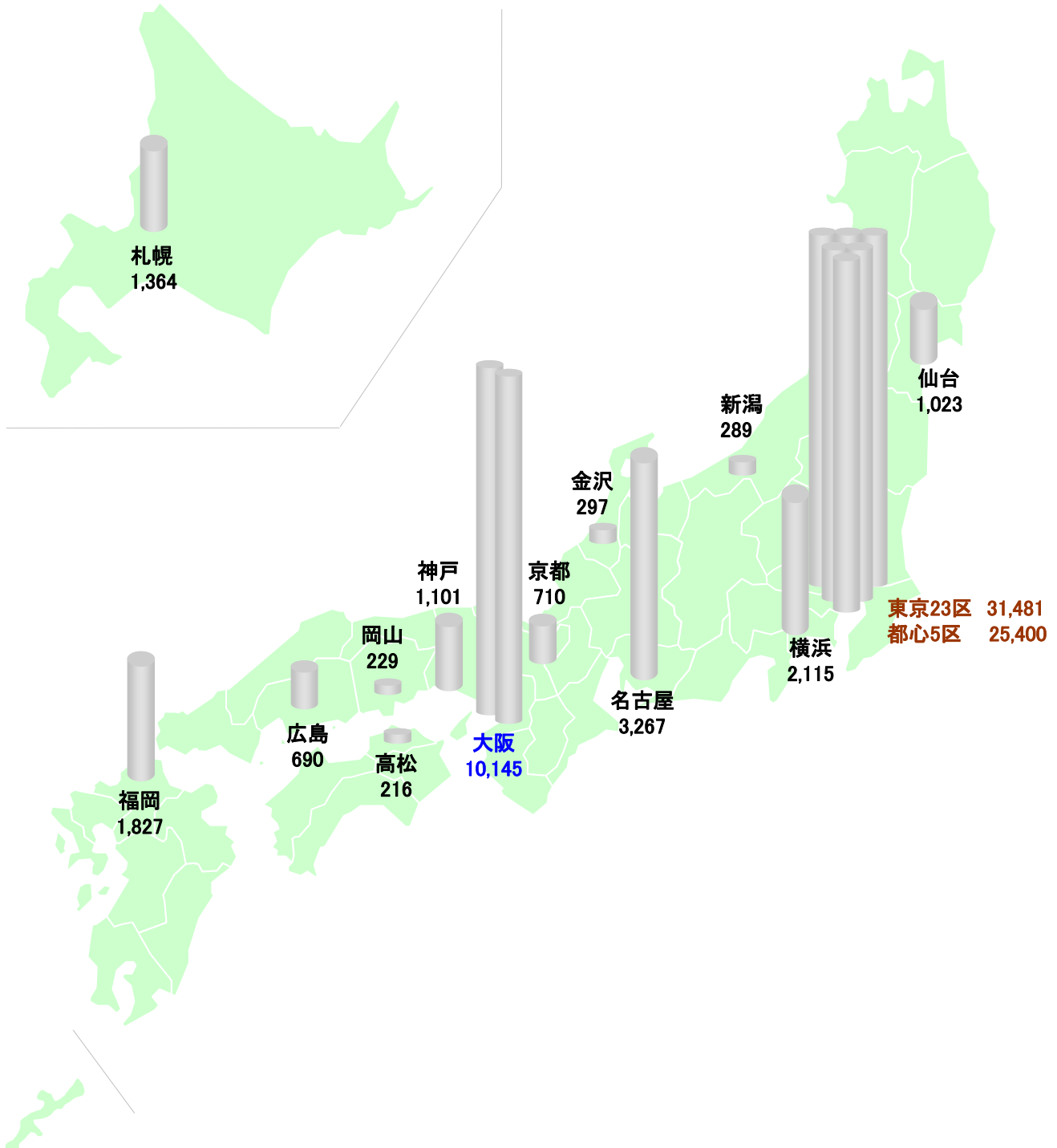
(出所) 東京証券取引所TD-netにより住信基礎研究所作成

◆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m²)



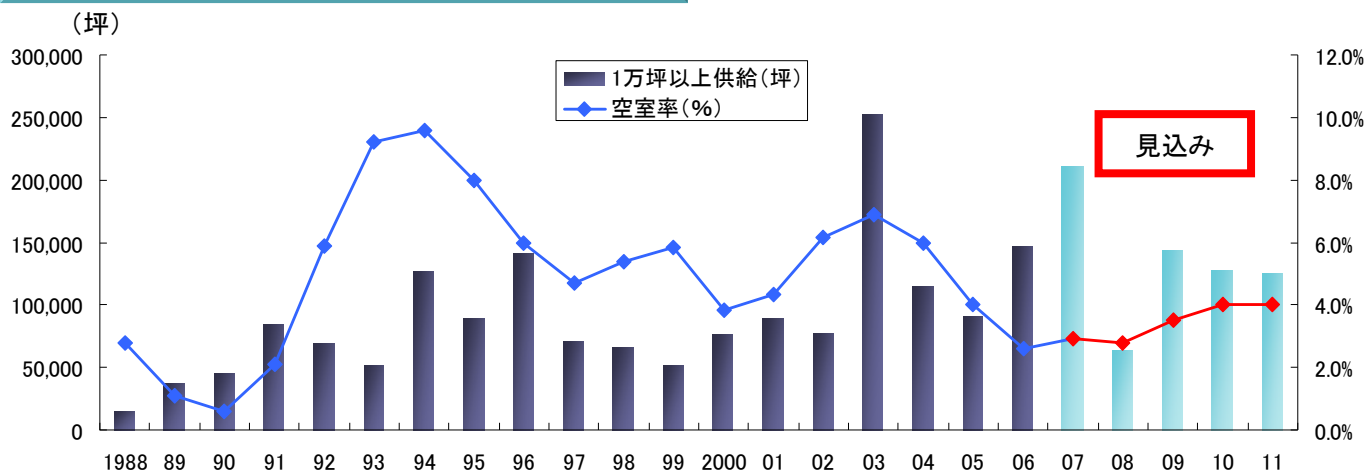
* 出所: 生駒データサービスシステム(IDSS)出版「不動産白書 2006」

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m²)



* 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。

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>

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！

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%
- 1口当たり分配金
 - 2008年3月期(第13期) 予想分配金 28,750円
 - 2007年9月期(第12期) 確定分配金 18,500円

株価情報 (証券コード: 8952)

保有物件データ ダウンロード 421KB

JREまる見えボタン

最新のお知らせ

- 2008.03.31 リリース 資産運用会社における人事異動に関するお知らせ (79.9KB)
- 2008.03.28 リリース (参考)S&P プレスリリース(格付け引き上げ(A+→AA-)) (195.1KB)
- 2008.03.19 リリース 資金の借入(金利決定)に関するお知らせ (17.8KB)
- 2008.03.18 リリース (参考)ムーブデイズ ニュースリリース
- 2008.03.14 リリース 資金の借入に関するお知らせ (99.9KB)

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

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

JREまる見えボタンを
押しと・・・

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



更新情報

- 2008.03.31 リリース 資産運用会社における人事異動に関するお知らせ (79.9KB)
- 2008.03.28 リリース (参考)S&P プレスリリース(格付け引き上げ(A+→AA-)) (195.1KB)
- 2008.03.19 リリース 資金の借入(金利決定)に関するお知らせ (17.8KB)
- 2008.03.18 リリース (参考)ムーブデイズ ニュースリリース
- 2008.03.14 リリース 資金の借入に関するお知らせ (99.9KB)

JREの概要

- 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
- 格付け状況
- 出資状況・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%
- 1口当たり分配金
 - 2008年3月期(第13期) 予想分配金 28,750円
 - 2007年9月期(第12期) 確定分配金 18,500円

株価情報 (証券コード: 8952)

保有物件データ ダウンロード 421KB

JREまる見え情報を押す

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

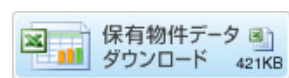
- 北の丸スクエア
- 三菱UFJ信託銀行本店ビル
- 渋谷クロスタワー

決算短信 | 決算説明資料

お問い合わせ | ご利用条件 | プライバシーポリシー | リンク集 | サイトご利用上の注意 | Copyright (C) 2008 Japan Real Estate Investment Corporation All Rights Reserved.

なんと
トップページが早変わり！

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。是非ご利用ください！

ビル別決算データの推移

名古屋小橋ビルディング

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%
	不動産管理会社	(株)三菱地所プロパティマネジメント
	地租PML値	8.10%

ビル名を選択

期末データ	運用日数											
	第1期 (2002/03期) 2002/03期	第2期 (2002/09期) 2002/09期	第3期 (2003/03期) 2003/03期	第4期 (2003/09期) 2003/09期	第5期 (2004/03期) 2004/03期	第6期 (2004/09期) 2004/09期	第7期 (2005/03期) 2005/03期	第8期 (2005/09期) 2005/09期	第9期 (2006/03期) 2006/03期	第10期 (2006/09期) 2006/09期	第11期 (2007/03期) 2007/03期	第12期 (2007/09期) 2007/09期
賃貸可能面積	21,805㎡	21,590㎡	21,590㎡	21,590㎡	21,590㎡	21,590㎡	21,641㎡	21,641㎡	21,641㎡	21,641㎡	21,624㎡	21,635㎡
賃貸面積	21,300㎡	21,518㎡	20,101㎡	20,102㎡	20,967㎡	21,214㎡	21,641㎡	21,641㎡	21,641㎡	21,431㎡	20,980㎡	21,440㎡
入居率	98.6%	99.7%	93.1%	93.1%	97.3%	97.1%	100.0%	100.0%	99.1%	98.6%	96.2%	99.1%
テナント数	31	31	27	28	33	31	32	29	29	28	26	26
評価	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
土地取得価	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
建物取得価	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	5,069百万円	5,037百万円	5,131百万円	5,076百万円	5,009百万円	4,970百万円	4,945百万円
鑑定機関による算定価格	14,700百万円	14,900百万円	15,000百万円	14,900百万円	14,600百万円	14,600百万円	15,000百万円	15,300百万円	15,900百万円	15,900百万円	15,900百万円	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	10,023	26,457	39,599
期中データ	決算データ											
賃貸収益	884,197	805,697	811,894	763,015	761,148	757,574	767,716	769,157	739,772	731,022	721,044	712,205
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	721,044	712,205
その他賃貸事業収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
賃貸事業費用	446,077	453,116	448,333	430,838	408,411	434,027	383,926	395,470	333,919	313,203	302,271	306,432
管理費	153,440	140,434	127,539	128,308	125,282	121,620	117,322	109,286	99,580	95,288	98,907	98,907
水道光熱費	72,639	74,808	68,669	68,081	66,494	67,262	66,399	68,321	65,756	66,300	63,606	67,014
公租公課	1,771	70,528	70,510	65,057	65,056	62,963	62,959	62,862	62,863	60,192	60,158	59,756
損害保険料	1,462	1,326	1,863	2,021	1,995	1,982	1,883	1,869	1,861	1,873	1,826	1,818
修繕費	45,706	19,065	16,987	2,021	13,994	54,065	84,013	80,350	18,873	17,569	12,362	12,362
減価償却費	169,595	145,312	148,844	146,589	133,643	123,603	69,936	73,204	75,278	69,813	63,822	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
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
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
譲渡損益等の状況												
不動産等譲渡益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
不動産等譲渡損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他譲渡損益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産売却益	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

ポートフォリオ全体の決算データの推移

ジャコリアリアルエリート投資法人

物件データ	金額は百万円単位												
	運用日数 2001/03期	第1期 (2002/03期) 2002/03期	第2期 (2002/09期) 2002/09期	第3期 (2003/03期) 2003/03期	第4期 (2003/09期) 2003/09期	第5期 (2004/03期) 2004/03期	第6期 (2004/09期) 2004/09期	第7期 (2005/03期) 2005/03期	第8期 (2005/09期) 2005/09期	第9期 (2006/03期) 2006/03期	第10期 (2006/09期) 2006/09期	第11期 (2007/03期) 2007/03期	第12期 (2007/09期) 2007/09期
賃貸可能面積	201,884㎡	215,927㎡	238,693㎡	244,062㎡	273,157㎡	293,103㎡	336,026㎡	400,090㎡	398,173㎡	397,528㎡	405,605㎡		
賃貸面積	189,815㎡	205,799㎡	223,410㎡	233,925㎡	258,885㎡	274,411㎡	327,882㎡	359,620㎡	394,754㎡	389,017㎡	407,329㎡		
入居率	93.8%	95.3%	93.8%	97.4%	98.8%	97.0%	98.5%	98.9%	99.9%	98.3%	99.7%		
テナント数	353	389	383	477	504	669	814	868	835	887	878		
評価	145,580	165,089	184,304	193,058	219,033	240,134	291,350	327,065	413,700	418,607	427,013	431,463	
土地取得価	100,059	114,171	136,419	156,165	189,429	209,591	227,538	288,172	298,959	298,959	298,220		
建物取得価	45,251	50,917	55,865	58,445	63,867	70,841	98,488	127,533	124,259	130,207	132,242		
鑑定機関による算定価格	144,940	165,281	189,711	211,160	238,863	267,540	323,549	428,709	467,800	498,741	512,100		
資本的支出(注1)	144,697	164,277	183,442	192,607	218,437	239,627	290,510	326,560	412,765	418,693	441,276	446,940	
期中データ	決算データ												
賃貸収益	18,528	18,136	18,528	18,326	18,326	18,326	17,588	14,528	15,728	13,828	13,828		
賃貸事業収入	144,697	159,263	169,663	179,663	189,663	199,663	209,663	219,663	229,663	239,663	249,663		
その他賃貸事業収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
賃貸事業費用	4,722	30,000	6,000	552	1,218	793	706	550	1,200	1,141	1,940	558	
管理費	4,492	7,910	8,500	8,995	9,560	10,151	10,747	13,119	13,862	15,370	16,860	17,330	
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
公租公課	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
損害保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
その他費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
賃貸事業損益	13,806	15,126	12,528	17,831	17,631	17,631	16,888	13,328	14,528	12,688	11,888		
NOI	13,806	15,126	12,528	17,831	17,631	17,631	16,888	13,328	14,528	12,688	11,888		
譲渡損益等の状況													
不動産等譲渡益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
不動産等譲渡損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
その他譲渡損益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
固定資産売却益	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	

各ビル基礎データ

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5月15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

