

ジャパンリアルエステイト投資法人

第12期(2007年9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12期決算及び第13期・第14期予想	2・3
● 第11期・第12期物件収支比較	4・5
● 有利子負債の状況	6・7
● 投資主データ	8・9
● 新規取得資産(第12期)	10
● 資産の譲渡(第12期)	11
● 晴海センタービルの取得(第13期)	12・13
● 資産規模と入居率の推移	14
● ポートフォリオの質の向上	15
● 物件価格データ	16・17
● 期末算定価格の推移	18
● NOI利回り(運用利回り)の推移	19
● 契約賃料の増減	20・21
● 投資口価格の推移(上場以降の推移)	22

## 1. 決算概要

● 第12期損益計算書	24・25
● 第12期貸借対照表	26・27
● 第12期キャッシュフロー計算書及び分配金	28
● 財務指標	29

## 2. 業績予想

● 実績及び予想損益	32・33
● 第13期想定貸借対照表	34・35

将来予想に関する記述についてのご説明

## 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有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 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	渋谷クロスタワー	渋谷クロスタワー
北の丸スクエア	北の丸スクエア	恵比寿ネオナート	恵比寿ネオナート
MD神田ビル	MD神田ビル	ハーモニータワー	ハーモニータワー
神田橋パークビルディング	神田橋パークビル	大塚東池袋ビルディング	大塚東池袋ビル
三菱総合研究所ビルディング	三菱総研ビル	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	川崎砂子ビルディング	川崎砂子ビル
有楽町電気ビルディング	有楽町電気ビル	8・3スクエア北ビル	8・3スクエア
小伝馬町新日本橋ビルディング	小伝馬町ビル	定禅寺パークビル	定禅寺パークビル
ビュレックス京橋	ビュレックス京橋	仙台北町ホンマビルディング	仙台北町ホンマビル
銀座三和ビル	銀座三和ビル	金沢パークビル	金沢パークビル
菱進銀座イーストミラービル	銀座EMビル	錦パークビル	錦パークビル
晴海センタービル	晴海センタービル	広小路栄ビルディング	広小路栄ビル
青山クリスタルビル	青山クリスタル	名古屋広小路ビルディング	名古屋広小路ビル
芝二丁目大門ビルディング	芝二丁目大門ビル	名古屋御園ビル	名古屋御園ビル
コスモ金杉橋ビル	コスモ金杉橋ビル	京都四条河原町ビル	京都河原町ビル
新和ビルディング	新和ビル	堺筋本町ビル	堺筋本町ビル
東京オペラシティビル	オペラシティ	御堂筋ダイワビル	御堂筋ダイワビル
高輪台ビルディング	高輪台ビル	神戸伊藤町ビルディング	神戸伊藤町ビル
東五反田1丁目ビル	東五反田1丁目ビル	リットシティビル	リットシティ
大森駅東口ビルディング	大森駅東口ビル	NHK広島放送センタービル	NHK広島ビル
日本ブランドウィックビル	日本BWビル	東晴天神ビルディング	東晴天神ビル
代々木1丁目ビル	代々木1丁目ビル	天神クリスタルビル	天神クリスタル
ダウインチ原宿	ダウインチ原宿	日之出天神ビルディング	日之出天神ビル
神宮前メディアスクエアビル	神宮前MSビル		

\* 広小路東京海上日動ビルディングは、2007年10月1日付けにて、広小路栄ビルディングに名称変更。

**MEMO**



# **Executive Summary**

# 第12期決算及び第13期・第14期予想



## 第12期決算及び第13期・第14期予想

(単位:百万円)

	第11期 (07/03月期) 06/10~07/03	第12期 (07/09月期) 07/04~07/09	第13期予想 (08/03月期) 07/10~08/03	第14期予想 (08/09月期) 08/04~08/09
<b>営業収益</b>	<b>16,960</b>	<b>17,530</b>	<b>25,430</b>	<b>18,050</b>
(前期比)	(+8.9%)	(+3.4%)	(+45.1%)	(-29.0%)
(当初予想比)	(+3.2%)	(+3.1%)		
当初予想	16,430	17,000	17,140	
<b>賃貸事業収益</b>	<b>16,500</b>	<b>17,132</b>	<b>17,630</b>	<b>18,050</b>
(前期比)	(+8.8%)	(+3.8%)	(+2.9%)	(+2.4%)
(当初予想比)	(+0.4%)	(+0.8%)		
当初予想	16,430	17,000	17,140	
<b>不動産等譲渡益</b>	<b>459</b>	<b>397</b>	—	—
<b>受取配当金</b>	—	—	<b>7,800</b>	—
<b>営業利益</b>	<b>8,304</b>	<b>8,739</b>	<b>13,510</b>	<b>8,940</b>
(前期比)	(+17.9%)	(+5.2%)	(+54.6%)	(-33.8%)
(当初予想比)	(+5.1%)	(+7.4%)		
当初予想	7,900	8,140	8,270	
<b>経常利益</b>	<b>7,184</b>	<b>7,586</b>	<b>12,190</b>	<b>7,460</b>
(前期比)	(+20.2%)	(+5.6%)	(+60.7%)	(-38.8%)
(当初予想比)	(+6.0%)	(+8.4%)		
当初予想	6,780	7,000	7,070	
<b>当期純利益</b>	<b>7,183</b>	<b>7,585</b>	<b>12,190</b>	<b>7,460</b>
(前期比)	(+20.2%)	(+5.6%)	(+60.7%)	(-38.8%)
(当初予想比)	(+6.0%)	(+8.4%)		
当初予想	6,780	7,000	7,070	
<b>発行済投資口数</b>	<b>410,000口</b>	<b>410,000口</b>	<b>410,000口</b>	<b>410,000口</b>
<b>1口当たり分配金</b>	<b>17,521円</b>	<b>18,500円</b>	<b>29,730円</b>	<b>18,210円</b>
<b>総資産額</b>	<b>443,973</b>	<b>449,643</b>	—	—
<b>純資産額</b>	<b>271,867</b>	<b>272,269</b>	—	—
<b>負債合計</b>	<b>172,105</b>	<b>177,374</b>	—	—
<b>うち、有利子負債額</b>	<b>140,000</b>	<b>144,500</b>	—	—
<b>有利子負債比率</b>	<b>31.5%</b>	<b>32.1%</b>	—	—
<b>期末投資口価格</b>	<b>1,560,000円</b>	<b>1,380,000円</b>	—	—
<b>時価総額</b>	<b>639,600</b>	<b>565,800</b>	—	—
<b>物件数</b>	<b>50棟</b>	<b>50棟</b>	<b>51棟</b>	<b>51棟</b>
<b>賃貸可能面積</b>	<b>397,928㎡</b>	<b>406,605㎡</b>	<b>427,273㎡</b>	<b>427,273㎡</b>
<b>入居率</b>	<b>97.8%</b>	<b>98.7%</b>	<b>97.3%</b>	—

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

\* 数値は期末時点

\* 当初予想とは2007年5月17日に発表した第12期及び第13期に係る予想を指す。

\* 業績予想の前提条件

・2007年9月30日現在保有している50物件に、2007年12月18日付け取得予定の「晴海センタービル」を加えた計51物件を前提。

・第13期(2008年3月期)には、晴海フロント特定目的会社への優先出資に対する配当収入を見込む。

・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12期の実績

- ◆ 上場以降第12期まで連続の増収増益
  - ◆ 新規取得資産
    - ・「8・3スクエア北ビル」 (2007年6月1日、取得価格7,100百万円)
  - ◆ 物件の売却
    - ・ポートフォリオの見直しの一環として、神戸伊藤町ビルディングの売却を実施し、売却益397百万円を計上
  - ◆ 物件運営・管理状況
    - ・当期末入居率98.7%と高い入居率を維持
    - ・テナント入替、既存テナント賃料増額改定による増収
  - ◆ 財務の状況
    - ・当期末LTV(有利子負債／総資産)は32.1%
    - ・長期固定有利子負債比率(\*)は100.0%
- (\*)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

S&P	Moody's	R&I
A+	A1	AA
(ポジティブ)	(ポジティブ)	(安定的)

(2007年11月14日現在)

## 第13期・第14期業績予想

- ◆ 新規取得予定資産
    - ・「晴海センタービル」(2007年12月18日(予定)、取得価格26,800百万円)
  - ◆ 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(約78億円)を第13期に収益計上予定
    - ・資産運用報酬については、当該配当の収益計上による増加分も加味し、期間報酬・インセンティブ報酬総額2,530百万円を第13期の営業費用に計上予定
- <参考> 期間報酬・インセンティブ報酬総額 第12期実績:661百万円、第14期見込:480百万円
- ◆ 第13期末予想入居率は97.3%

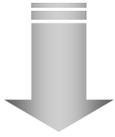
# 第11期・第12期物件収支比較



(単位: 百万円)

## 全体収支比較

(下記資産グループ①～⑤合計+不動産等譲渡益)



## (要因分析)

### 資産グループ①

第11期・第12期ともに持分の増減なく通期稼働した47物件

#### < 公租公課の主な増加要因 >

北の丸スクエア	87
山王グランドビル	42
リットシティビル	16
広小路栄ビルディング	11
仙台本町ホンマビルディング	1

#### < 修繕費の主な増減要因 >

金沢パークビル	117
渋谷クロスタワー	-289
山王グランドビル	-59
池袋YSビル	-58

	第11期 (06/10~07/03)	第12期 (07/04~07/09)	増減	増減率
営業収益	16,960	17,530	570	3.4%
不動産等譲渡益	459	397	-61	-13.4%
賃貸事業収益 (1)	16,500	17,132	631	3.8%
賃貸事業費用 (2) *	7,918	7,894	-23	-0.3%
賃貸事業損益 (1)-(2)	8,582	9,237	654	7.6%
NOI(不動産等譲渡益除く) *	11,300	12,073	772	6.8%

\*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11期 (06/10~07/03)	第12期 (07/04~07/09)	増減	増減率
期中平均入居率	97.6%	98.0%	0.4%	
賃貸事業収益	15,087	15,601	514	3.4%
賃貸事業費用	7,304	7,324	19	0.3%
管理業務費	1,682	1,751	69	4.1%
管理費	1,623	1,607	-16	-1.0%
媒介手数料等	58	143	85	147.1%
水道光熱費	999	1,077	77	7.7%
公租公課	1,151	1,315	164	14.2%
損害保険料	36	34	-1	-3.9%
修繕費	818	533	-284	-34.7%
その他費用	47	28	-19	-40.2%
減価償却費	2,569	2,582	13	0.5%
賃貸事業損益	7,782	8,277	494	6.4%
NOI	10,352	10,860	508	4.9%

### 資産グループ②

第11期中取得2物件  
(錦パークビル、三菱UFJ信託ビル)

(第12期から通期稼働した物件)

	第11期 (06/10~07/03)	第12期 (07/04~07/09)	増減	増減率
賃貸事業収益	293	1,271	978	333.0%
賃貸事業費用	195	432	237	121.3%
賃貸事業損益	98	838	740	755.0%
NOI	184	1,030	845	457.5%

### 資産グループ③

第12期中取得物件  
(8・3スクエア)

	第11期 (06/10~07/03)	第12期 (07/04~07/09)	増減	増減率
賃貸事業収益	-	195	195	-
賃貸事業費用	-	98	98	-
賃貸事業損益	-	96	96	-
NOI	-	149	149	-

### 資産グループ④

第11期中譲渡物件  
(三菱総研ビル)

	第11期 (06/10~07/03)	第12期 (07/04~07/09)	増減	増減率
賃貸事業収益	1,051	-	-1,051	-100.0%
賃貸事業費用	339	-	-339	-100.0%
賃貸事業損益	712	-	-712	-100.0%
NOI	766	-	-766	-100.0%

### 資産グループ⑤

第12期中譲渡物件  
(神戸伊藤町ビル)

	第11期 (06/10~07/03)	第12期 (07/04~07/09)	増減	増減率
賃貸事業収益	68	63	-5	-7.5%
賃貸事業費用	78	38	-39	-50.6%
賃貸事業損益	-10	24	34	-
NOI	-2	32	34	-

## 賃貸事業収益増減要因

(単位:百万円)

名称	11期	12期	増収額	増収率
北の丸スクエア	1,843	1,931	88	4.8%
渋谷クロスタワー	1,479	1,552	73	5.0%
MD神田ビル	292	363	70	24.2%
代々木1丁目ビル	283	344	61	21.6%
神宮前メディアスクエアビル	327	381	54	16.6%



## 賃貸事業費用増減要因



## 賃貸事業損益増減要因



# 有利子負債の状況



## 第12期末(07/09期末)

### <短期借入金>

借入先	借入日	残高	利率	返済期限(期間)
-	-	0	-	-

### <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)
<b>合計</b>		<b>10,000</b>		

### <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)
<b>合計</b>		<b>89,500</b>		

### <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)
<b>合計</b>		<b>45,000</b>		

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)

## 第11期末(07/03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)
-	-	0	-	-

### <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)
株式会社中国銀行	'04/06/15	3,000	0.90875	'07/06/15 (3年)
株式会社福岡銀行	'04/08/31	3,000	0.78375	'07/08/31 (3年)
第1回無担保投資法人債	'02/06/21	25,000	1.32	'07/06/21 (5年)
<b>合計</b>		<b>31,000</b>		

### <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)
<b>合計</b>		<b>79,000</b>		

### <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)
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)
<b>合計</b>		<b>30,000</b>		

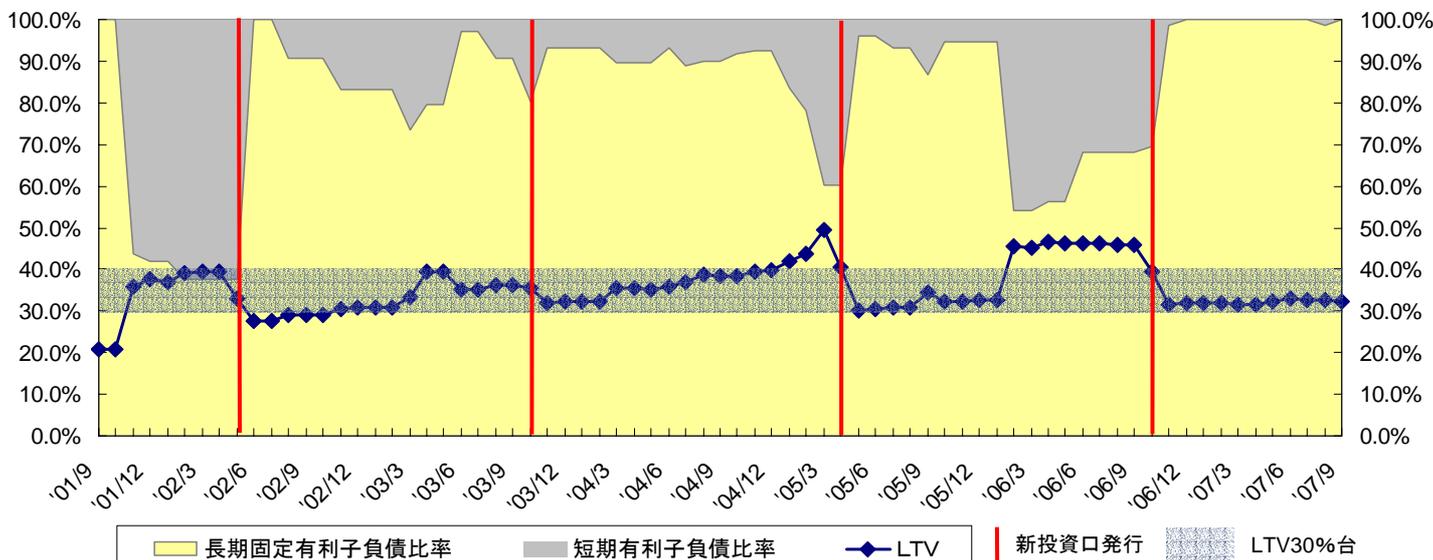
第11期末有利子負債合計 140,000 百万円

平均有利子負債利率は1.46%  
 ・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 1.23%  
 ・長期有利子負債平均利率 1.53%  
 (各利率を期末残高で加重平均したもの)

第11期末時点での平均残存年数は、  
 ・1年以内返済・償還予定借入金及び投資法人債 0.24年(約3ヶ月)  
 ・長期有利子負債 4.99年(約5年)

長期固定有利子負債比率 100.0%  
 (1年以内返済・償還予定長期固定借入金及び投資法人債含む)

## 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

## 借入余力

(2007年9月末日現在)

(百万円)

総資産額	有利子負債額	LTV	借入余力	
			LTV35%まで	LTV40%まで
449,643	144,500	32.1%	19,808	58,928

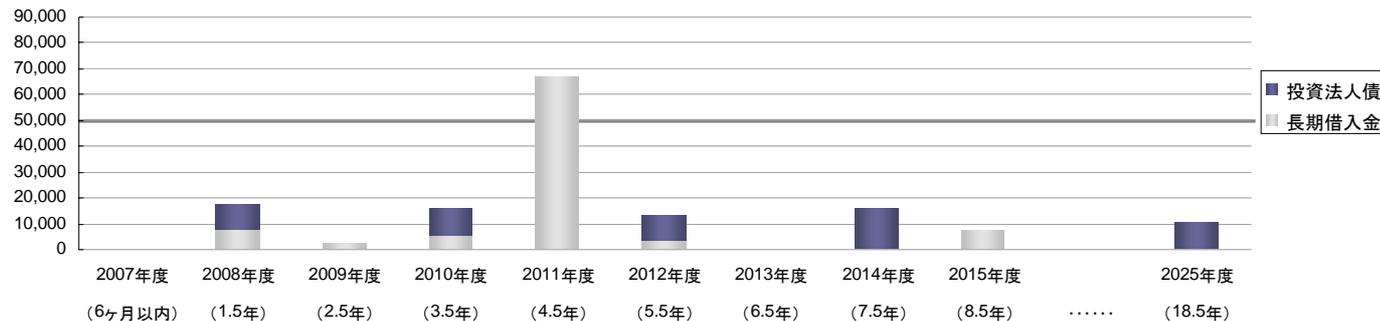
## 返済期日の分散

(2007年9月末日現在)

(百万円)

	2007年度 (6ヶ月以内)	2008年度 (1.5年)	2009年度 (2.5年)	2010年度 (3.5年)	2011年度 (4.5年)	2012年度 (5.5年)	2013年度 (6.5年)	2014年度 (7.5年)	2015年度 (8.5年)	.....	2025年度 (18.5年)	合計
短期借入金	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
長期借入金	0	7,000	2,000	5,000	66,000	3,000	0	0	6,500		0	89,500
投資法人債	0	10,000	0	10,000	0	10,000	0	15,000	0		10,000	55,000
合計	0	17,000	2,000	15,000	66,000	13,000	0	15,000	6,500		10,000	144,500

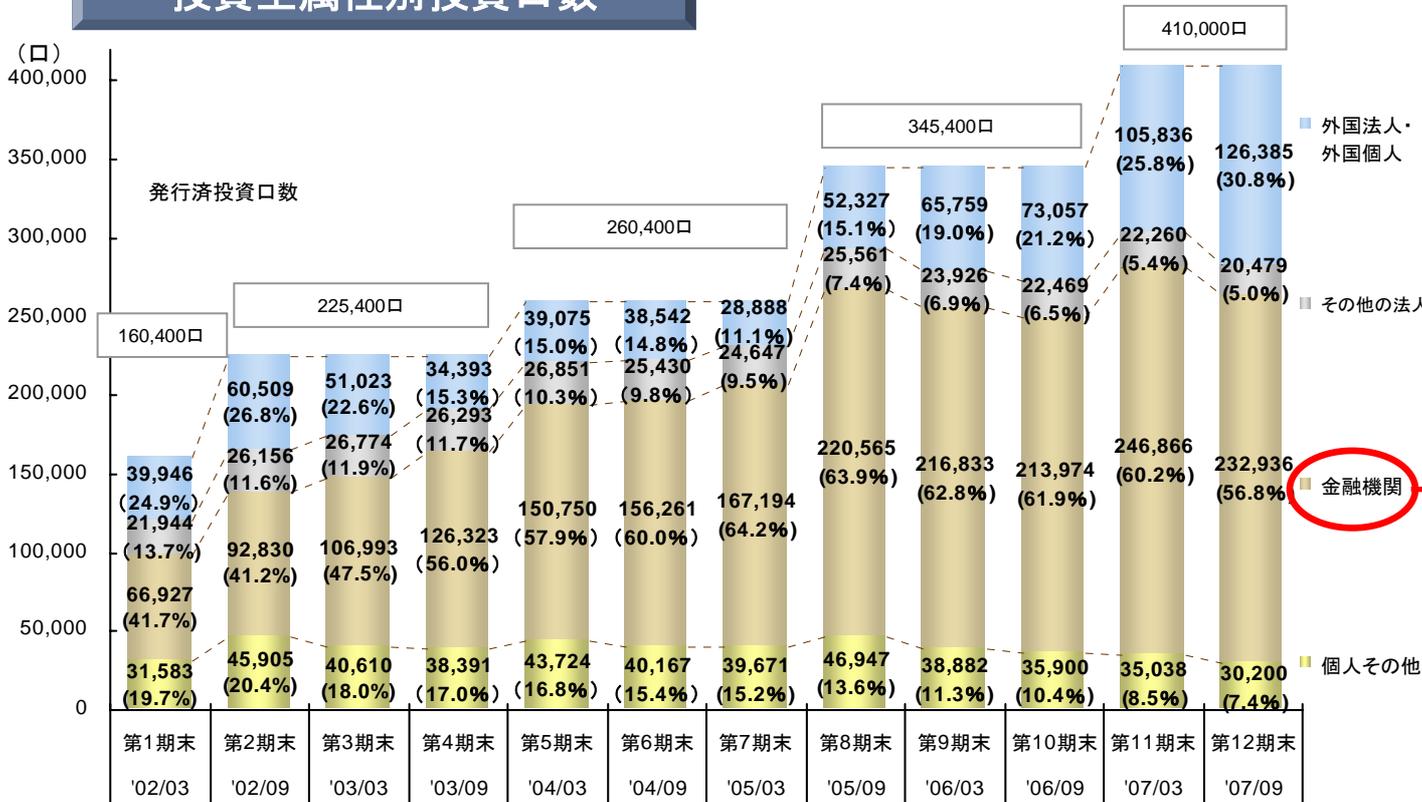
(百万円)



# 投資主データ



## 投資主属性別投資口数



## 投資主上位10位

### 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 イージー ロンドン アジア エキティーズ	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 ニューヨークトリートリー ジャスデツク アカウト	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%

### 第11期

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	26,415	6.44%
2 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	26,132	6.37%
3 日本トラスティサービス信託銀行株式会社(信託口)	26,027	6.35%
4 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	19,498	4.76%
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	12,682	3.09%
6 サ バンク オブ ニューヨークトリートリー ジャスデツク アカウト	10,877	2.65%
7 三菱地所株式会社	10,160	2.48%
8 株式会社中国銀行	9,491	2.31%
9 株式会社りそな銀行	9,016	2.20%
10 東京海上日動火災保険株式会社	8,120	1.98%

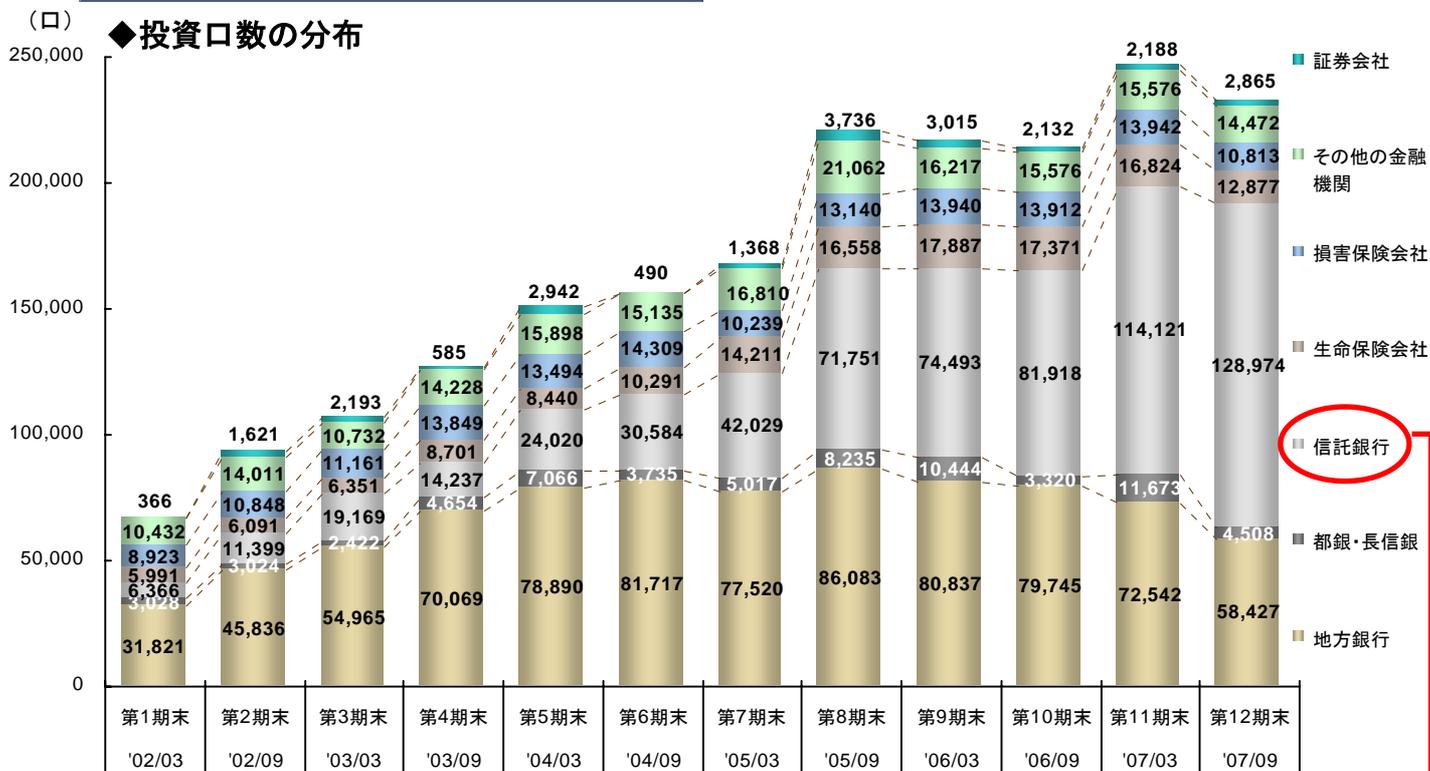
第一生命保険相互会社	4,920	1.20%
三井物産株式会社	1,600	0.39%

## 属性別投資主数

	第12期末 '07/09期		第11期末 '07/03期	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	11,972	93.6%	13,395	94.2%
金融機関	201	1.6%	206	1.4%
その他の法人	296	2.3%	326	2.3%
外国法人・外国個人	318	2.5%	292	2.1%
合計	12,787	100.0%	14,219	100.0%

## 金融機関の内訳

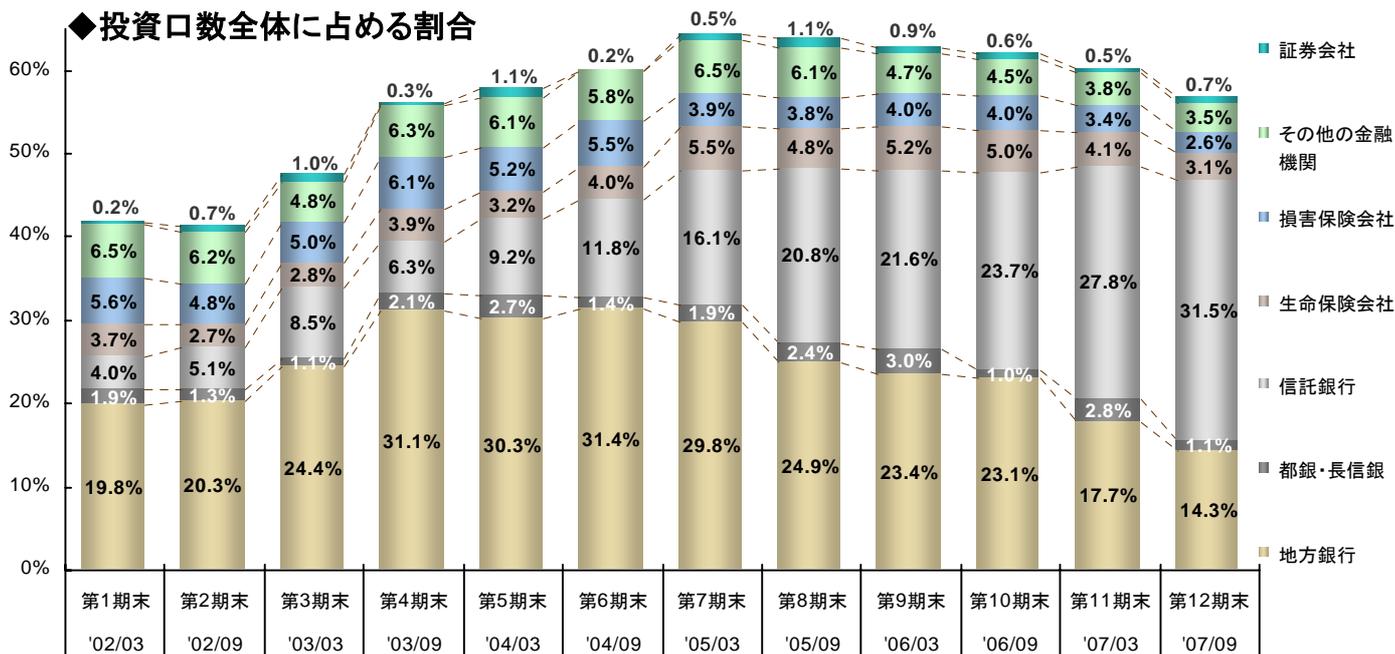
### ◆投資口数の分布



### <投資信託の口数>

	第1期 '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
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
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
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
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%
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%

### ◆投資口数全体に占める割合



## 8・3スクエア北ビル



### 取引概要

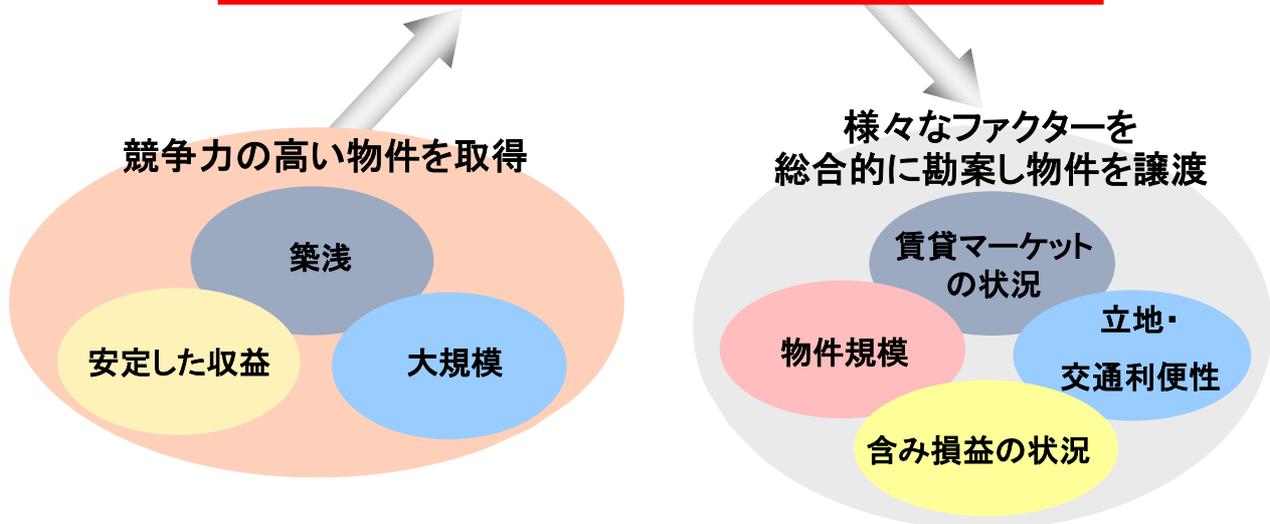
- 取得先: 大成建設株式会社
- 取得価格: 7,100百万円
- 鑑定評価額: 7,190百万円  
(2007年3月1日時点)  
7,210百万円  
(2007年9月30日時点)
- 取得日: 2007年6月1日

### 物件概要

- 所在地: 北海道札幌市北区北八条西3-32
- 面積: <土地>5,541.60㎡ <建物>16,048.59㎡(業務棟)、48.38㎡(立体駐車場棟1棟)
- 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
- 建築時期: 2006年12月
- 所有形態: 土地:所有権(敷地権割合10,000,000分の4,717,000)  
建物:所有権(業務棟及び立体駐車場棟1棟に係る区分所有権の全て並びに団地共用部分)
- 賃貸可能面積: 12,265㎡(業務棟における2007年9月末日現在)
- 入居率: 98.5%(2007年9月末日現在)

## 譲渡の目的

継続的なポートフォリオの入替により、  
より質の高いポートフォリオへの進化を目指す！



## 譲渡の概要

### 神戸伊藤町ビルディング



### 取引概要

- 譲渡先: MID都市開発株式会社
- 譲渡価格: 1,770百万円
- 鑑定評価額: 1,240百万円  
(2007年9月1日時点)
- 譲渡日: 2007年9月14日

### 物件概要

- 所在地: 兵庫県神戸市中央区伊藤町121番地
- 面積: <土地>808.55㎡  
<建物>4,894.09㎡
- 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根10階建
- 建築時期: 1989年9月
- 取得日: 2001年9月25日
- 取得価格: 1,436百万円

(百万円)

譲渡価格	譲渡原価	譲渡費用	譲渡益	譲渡時鑑定評価額
1,770	1,334	37	397	1,240

# 晴海センタービルの取得(第13期)



2年半前にTMKへの優先出資と同時に取得した、TMK保有不動産

TMKから  
晴海センタービルを取得

## 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)
- 取得予定日: 2007年12月18日

TMK(特定目的会社)

資産

不動産

晴海センタービル

総事業費: 12,663百万円

## <晴海センタービルの概要>

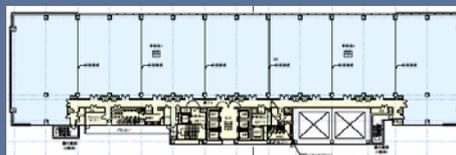
### ●外観



### ●案内図



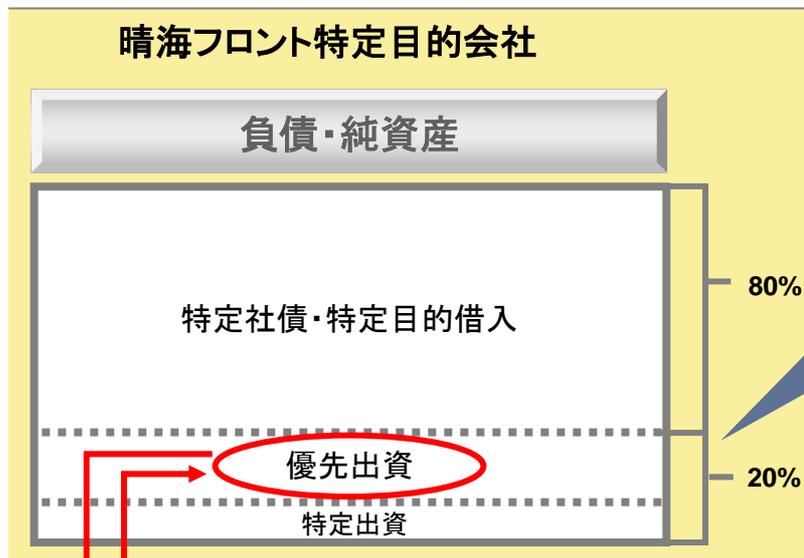
### ●基準階平面図



## 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: 所有権
- 賃貸可能面積: 20,812㎡
- 入居率: 98.1% (取得予定日時点の2007年11月14日現在における見込み)

にかかる「優先買取権」に基づき、「晴海センタービル」の取得を決定！！



■ TMKへ優先出資  
(優先出資全体の約49.9%)  
■ 優先出資に対する配当

今後のスケジュール(予定)

	TMK	JRE
'07年12月	ビル売却	ビル取得
'08年 3月	社員総会決議 (配当確定)	配当を収益計上
4月	配当実施	配当受領

\* TMKの負債・純資産の比率については、預かり敷金・保証金を考慮していない。

### 優先出資の概要

- 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(TMK)
- 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

### TMKからの配当の見込

前提: 晴海センタービル売却価格 268億円

TMKからJREへの配当: **約78億円 (見込)**  
(JREの優先出資持分(約49.9%)相当分)

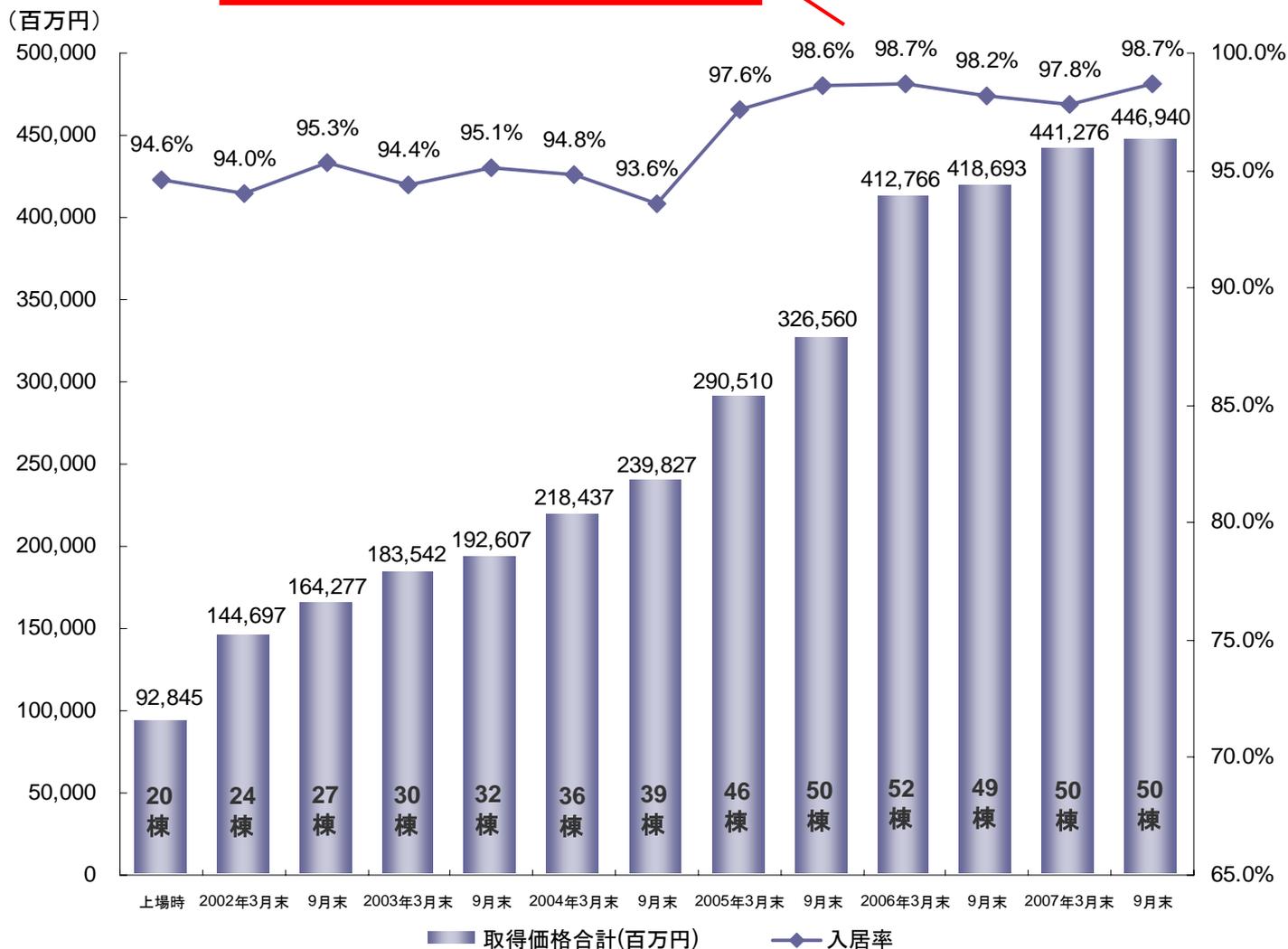
\* 上記記載のTMKからの配当については、2007年11月14日現在の見込み数値であり、実際にTMKから支払われる配当金額は、TMKの社員総会決議(2008年3月下旬開催予定)にて確定される予定。

\* TMKの配当決議が行われた日の属する決算期にJREは配当を収益計上する予定。

# 資産規模と入居率の推移



高い入居率を安定的に維持



## ◆物件取得・譲渡実績 (百万円)

	上市時 ~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	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	482,346
譲渡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,003	41,900	1,770	50,673

上場後着実に資産規模を拡大し、2007年9月末日時点にて、4,400億円(取得価格ベース)を超えるポートフォリオを構築

# ポートフォリオの質の向上



## 上場後約6年でより質の高いポートフォリオへ進化

<上場時(2001年9月末)>  
20物件

6年後

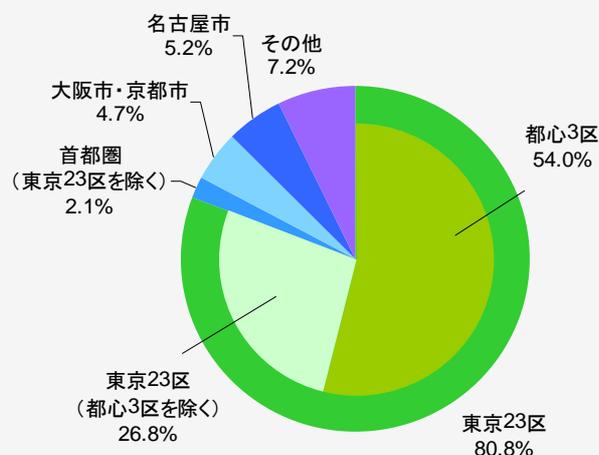
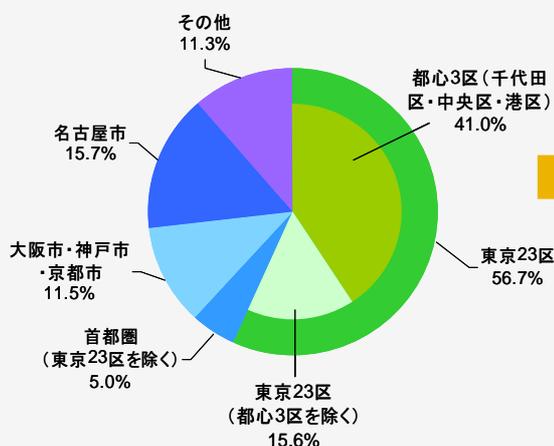
<2007年9月末日時点>  
50物件

### 地域分散

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

資産規模：92,845百万円

446,940百万円



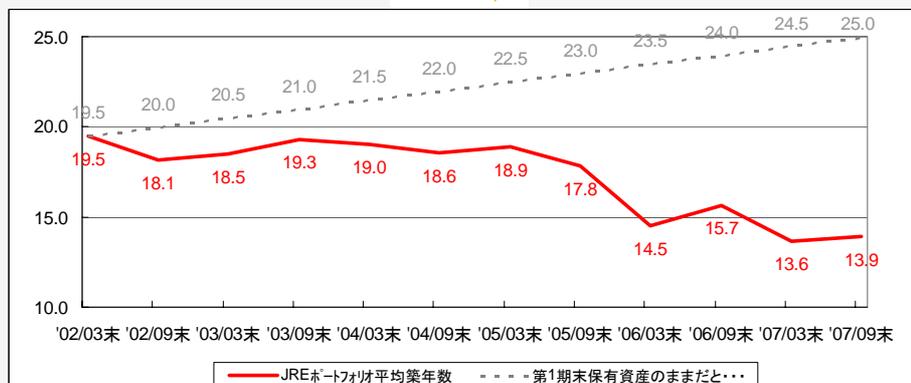
## 東京23区を中心とした流動性の高いポートフォリオ

### 築年数

\* 取得価格にて加重平均

ポートフォリオ全体:  
17.9年

ポートフォリオ全体:  
13.9年



上場後約6年経過しているにもかかわらずポートフォリオの若返りを実現

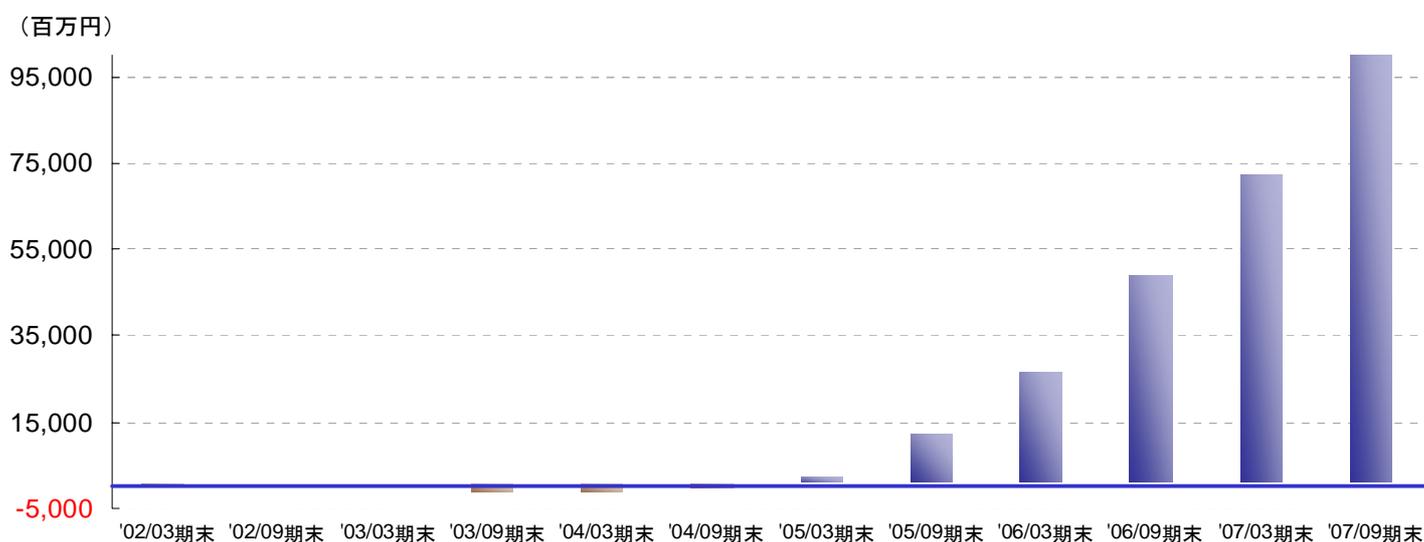
# 物件価格データ



(単位:百万円)

地域区分	名称	第12期末 鑑定評価額 (07/09月末)	第11期末 鑑定評価額 (07/03月末)	差額	第12期末 簿価 (07/09月末)	第12期末 鑑定評価額一簿価	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	6,220	80	5,136	1,163	5,000
		北の丸スクエア	85,600	83,900	1,700	80,897	4,702	81,555
		MD神田ビル	11,400	10,200	1,200	9,153	2,246	9,520
		神田橋パークビルディング	6,310	5,600	710	4,626	1,683	4,810
		二番町ガーデン	17,600	16,400	1,200	14,375	3,224	14,700
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	46,500	44,700	1,800	30,642	15,857	44,700
		ビュレックス麹町	7,040	6,930	110	6,869	170	7,000
		山王グランドビル	28,800	26,800	2,000	21,721	7,078	20,900
		有楽町電気ビルディング	8,240	7,980	260	7,669	570	7,200
	中央区	小伝馬町新日本橋ビルディング	3,890	3,430	460	2,891	998	3,173
		ビュレックス京橋	7,050	6,610	440	5,099	1,950	5,250
		銀座三和ビル	17,800	17,500	300	17,064	735	16,830
		菱進銀座イーストミラービル	4,980	4,790	190	5,399	-419	5,353
	港区	青山クリスタルビル	9,150	8,900	250	7,568	1,581	7,680
		芝二丁目大門ビルディング	7,510	6,990	520	4,936	2,573	4,859
		コスモ金杉橋ビル	3,590	3,560	30	2,589	1,000	2,808
	新宿区	新和ビルディング	9,060	8,450	610	7,788	1,271	7,830
		東京オペラシティビル	11,900	11,600	300	8,969	2,930	9,350
	品川区	高輪台ビルディング	2,840	2,780	60	2,570	269	2,738
		東五反田1丁目ビル	7,050	6,720	330	5,315	1,734	5,500
	大田区	大森駅東口ビルディング	5,720	5,520	200	4,600	1,119	5,123
	渋谷区	日本ブラズウィックビル	9,030	8,480	550	6,715	2,314	6,670
		代々木1丁目ビル	13,000	11,800	1,200	8,348	4,651	8,700
		ダウインチ原宿	6,420	6,090	330	4,946	1,473	4,885
		神宮前メディアスクエアビル	15,600	15,300	300	12,040	3,559	12,200
		渋谷クロスタワー	51,100	45,800	5,300	38,414	12,685	34,600
	中野区	恵比寿ネオナート	5,620	5,520	100	3,866	1,753	4,100
		ハーモニータワー	13,600	12,700	900	8,561	5,038	8,500
	豊島区	大塚東池袋ビルディング	3,920	3,500	420	3,390	529	3,541
		池袋二丁目ビルディング	1,630	1,560	70	1,635	-5	1,728
池袋YSビル		5,630	5,570	60	4,669	960	4,500	
その他都市	八王子市	八王子ファーストスクエア	3,690	3,390	300	3,188	501	3,300
	さいたま市	さいたま浦和ビルディング	2,720	2,550	170	2,423	296	2,574
	川崎市	川崎砂子ビルディング	3,360	3,360	0	2,938	421	3,375
		定禅寺パークビル	1,130	1,070	60	1,024	105	1,000
	仙台市	仙台本町ホンマビルディング	3,690	3,600	90	2,881	808	3,174
		金沢市	金沢パークビル	6,590	6,300	290	4,476	2,113
	名古屋市	錦パークビル	5,390	5,210	180	5,179	210	5,150
		広小路栄ビルディング	1,730	1,680	50	1,710	19	1,680
		名古屋広小路ビルディング	16,000	15,900	100	14,072	1,927	14,533
		名古屋御園ビル	1,940	1,890	50	1,629	310	1,865
	京都市	京都四条河原町ビル	2,350	2,140	210	2,877	-527	2,650
	大阪市	堺筋本町ビル	4,800	4,700	100	3,975	824	4,164
		御堂筋ダイワビル	18,900	16,800	2,100	13,616	5,283	14,314
	岡山市	リットシティビル	5,550	5,400	150	4,516	1,033	4,650
	広島市	NHK広島放送センタービル	1,790	1,780	10	1,253	536	1,320
	福岡市	東晴天神ビルディング	1,530	1,510	20	1,388	141	1,550
		天神クリスタルビル	4,980	4,970	10	4,877	102	5,000
		日之出天神ビルディング	3,870	3,640	230	3,538	331	3,657
	49物件合計		523,890	497,790	26,100	424,045	99,844	439,840
	第11期末以降取得物件		8・3スクエア北ビル	7,210	-	-	7,417	-207
50物件合計		531,100	-	-	431,463	99,636	446,940	

## 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	260,400口	260,400口
	1口@含み損益	C/D=E	-3,990円	719円	1,774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	527,185円
	調整後1口@純資産額	E+F=G	517,601円	511,143円	513,800円	519,847円	522,680円
	期末投資口価格	H	530,000円	511,000円	592,000円	830,000円	875,000円
	H/G		1.02倍	0.99倍	1.15倍	1.28倍	1.59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
期末算定価格	A	293,342	339,029	439,799	467,001	498,741	531,100
簿価	B	291,350	327,005	413,708	418,607	427,013	431,463
含み損益	A-B=C	1,991	12,023	26,090	48,393	71,727	99,636
<参考>	期末発行済投資口数	D	260,400口	345,400口	345,400口	410,000口	410,000口
	1口@含み損益	C/D=E	7,647円	34,811円	75,537円	140,107円	243,015円
	1口@純資産額	F	528,299円	599,254円	599,475円	600,605円	663,091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
	期末投資口価格	H	875,000円	915,000円	1,020,000円	1,000,000円	1,380,000円
	H/G		1.63倍	1.44倍	1.51倍	1.35倍	1.86倍

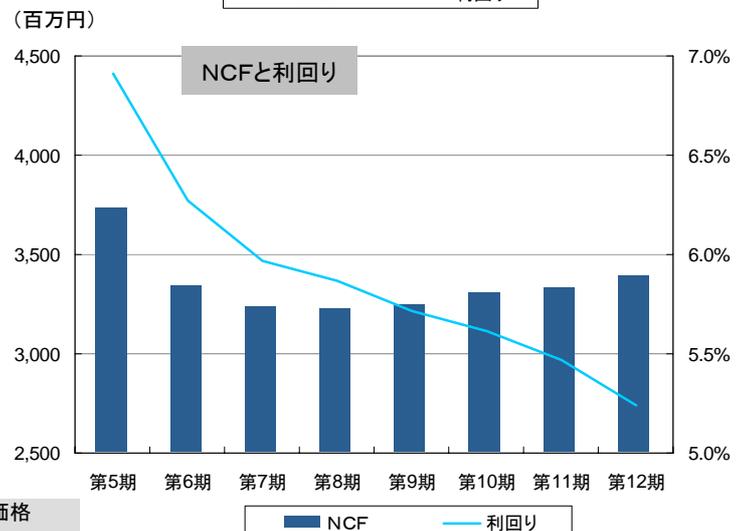
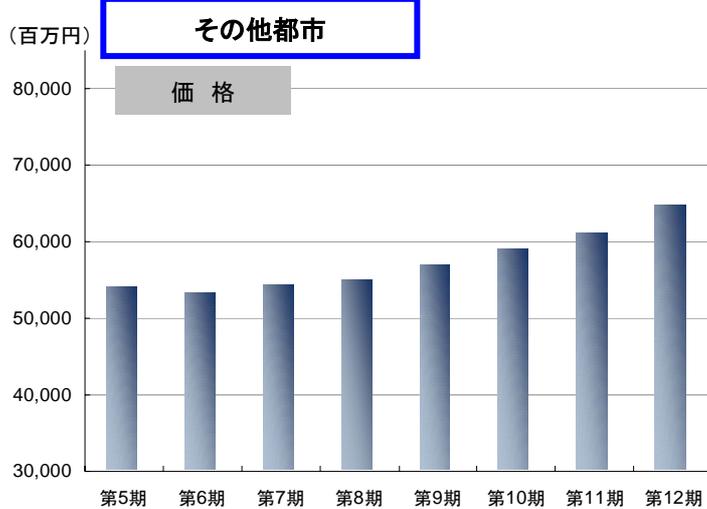
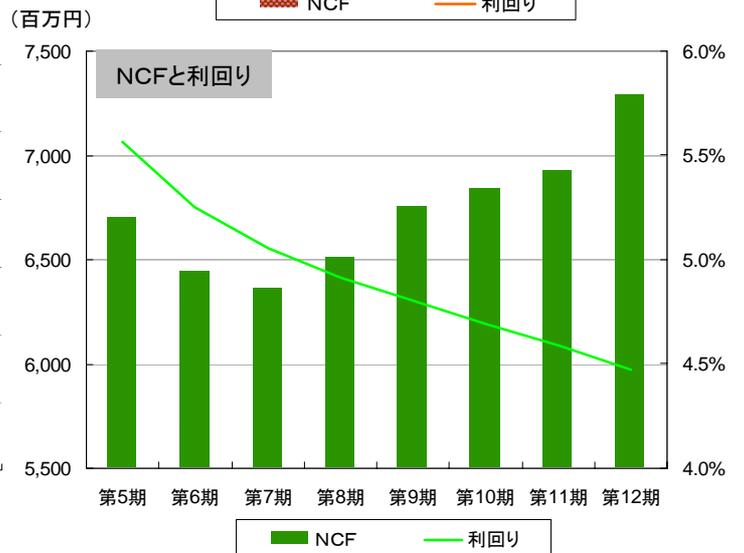
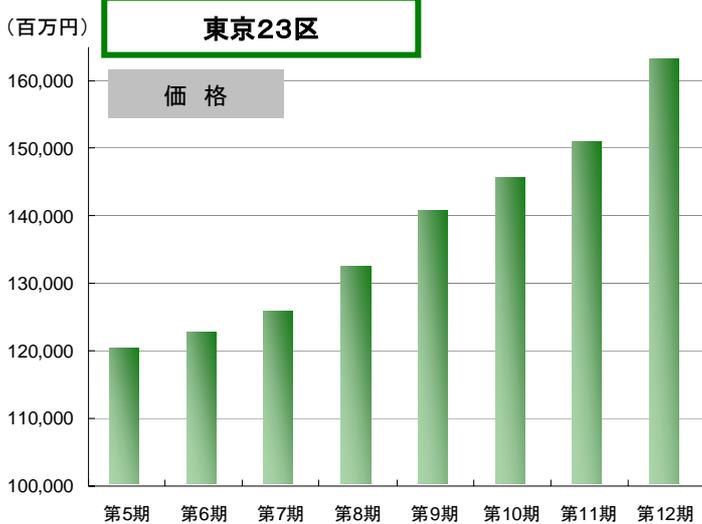
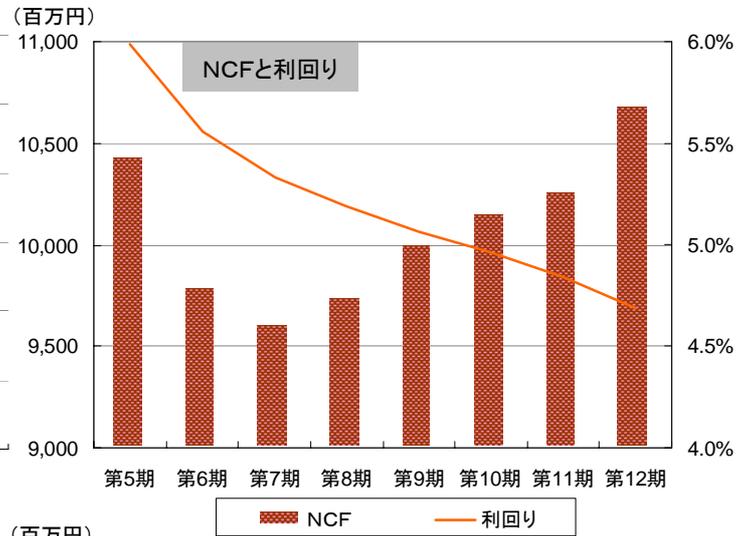
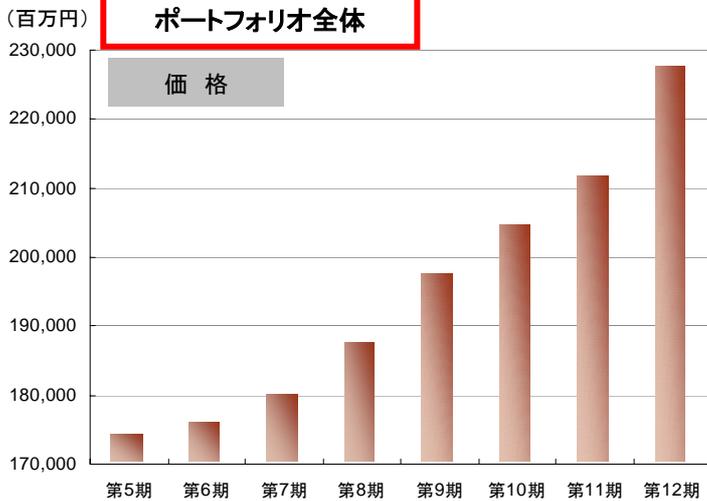
\* 含み損益とは期末算定価格と簿価との差額を指す。

\* 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12期)を指す。

# 期末算定価格の推移



対象：第5期末から第12期末まで持分の増減なく継続して保有する28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÷取得価格

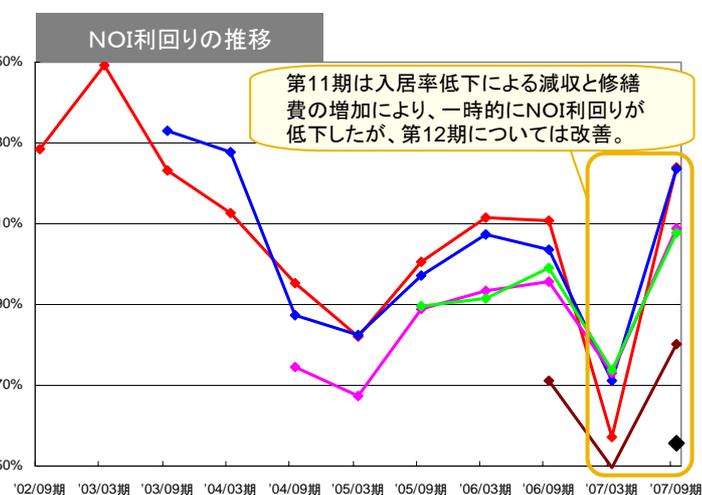
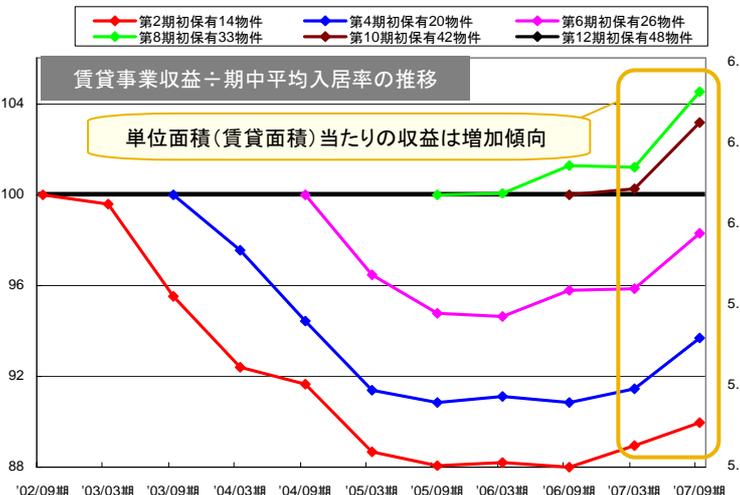
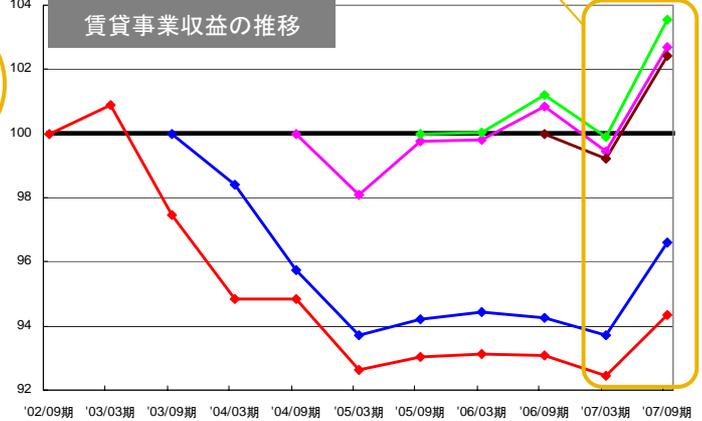
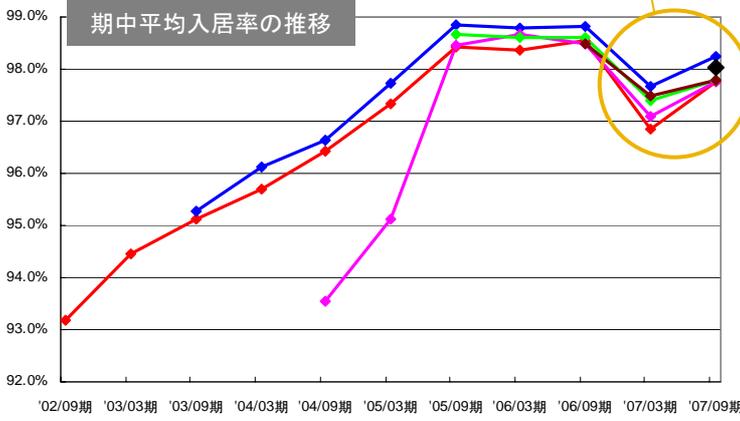
- 年間を通して、持分の増減がなく、かつ、固定資産税・都市計画税を負担した物件をグルーピングして比較
- 賃貸事業収益は各期末時点(スタート時)をそれぞれ「100」とした場合の推移

		02/09月期 第2期	03/03月期 第3期	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
第2期初保有14物件 取得価格 869億円	賃貸事業収益 期中平均入居率 NOI利回り	100.0 93.2% 6.29%	100.9 94.4% 6.49%	97.5 95.1% 6.23%	94.9 95.7% 6.13%	94.8 96.4% 5.95%	92.6 97.3% 5.82%	93.0 98.4% 6.01%	93.1 98.4% 6.12%	93.1 98.6% 6.11%	92.5 96.9% 5.57%	94.4 97.7% 6.24%
第4期初保有20物件 取得価格 1306億円	賃貸事業収益 期中平均入居率 NOI利回り			100.0 95.3% 6.33%	98.4 96.1% 6.28%	95.7 96.6% 5.87%	93.7 97.7% 5.82%	94.2 98.8% 5.97%	94.4 98.8% 6.07%	94.2 98.8% 6.04%	93.7 97.7% 5.71%	96.6 98.2% 6.24%
第6期初保有26物件 取得価格 1683億円	賃貸事業収益 期中平均入居率 NOI利回り					100.0 93.5% 5.75%	98.1 95.1% 5.67%	99.7 98.4% 5.89%	99.8 98.7% 5.94%	100.8 98.5% 5.96%	99.4 97.1% 5.73%	102.7 97.8% 6.09%
第8期初保有33物件 取得価格 2069億円	賃貸事業収益 期中平均入居率 NOI利回り							100.0 98.7% 5.90%	100.0 98.6% 5.91%	101.2 98.6% 5.99%	99.9 97.4% 5.74%	103.5 97.8% 6.08%
第10期初保有42物件 取得価格 2780億円	賃貸事業収益 期中平均入居率 NOI利回り									100.0 98.5% 5.71%	99.2 97.5% 5.50%	102.4 97.8% 5.80%
第12期初保有48物件 取得価格 3951億円	賃貸事業収益 期中平均入居率 NOI利回り											100.0 98.0% 5.56%

第2期初保有14物件 第2期初保有24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、御堂筋ダイヤを除く  
 第4期初保有20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6期初保有26物件 第6期初保有37物件から、譲渡済み6物件及び仙台ホンマ、恵比寿ネオナート、日本BW、NHK広島、代々木1丁目を除く  
 第8期初保有33物件 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、山王ランド、定禅寺パーク、ハーモニータワー、銀座三和、銀座EM、八王子ファースト、二番町ガーデンを除く  
 第10期初保有42物件 第10期初保有52物件から、譲渡済み6物件及び仙台ホンマ、山王ランド、リッシンティ、北の丸スクエアを除く  
 第12期初保有48物件 第12期初保有50物件から、譲渡済み1物件及び三菱UFJ信託を除く

地方都市での空室増により第11期は平均入居率が低下したが、第12期は改善。

入居率の改善を上回る増収。



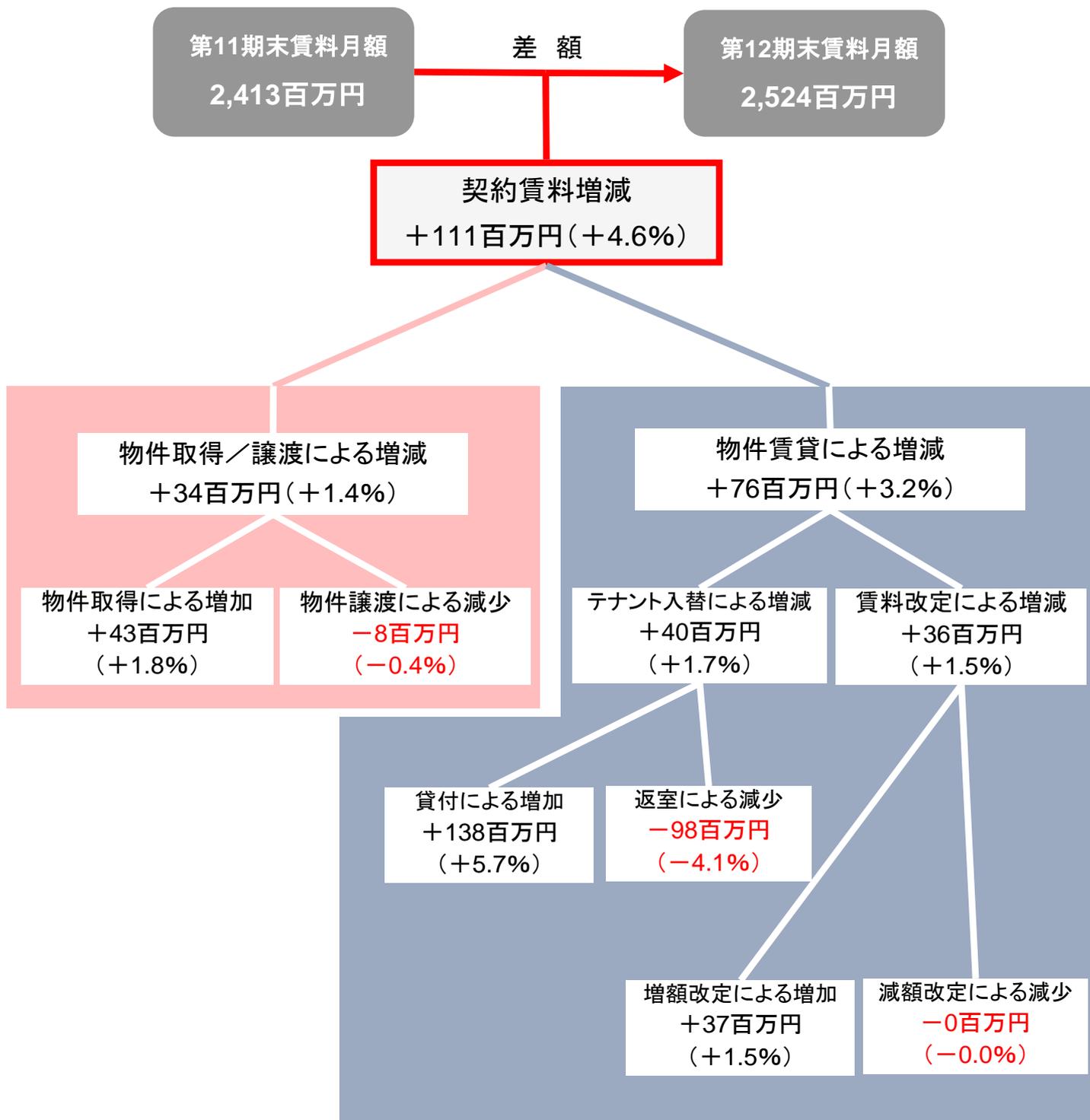
# 契約賃料の増減



## 契約賃料の増減(第12期)

増減は全て前期末(半年前)比(住宅は除く)。

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



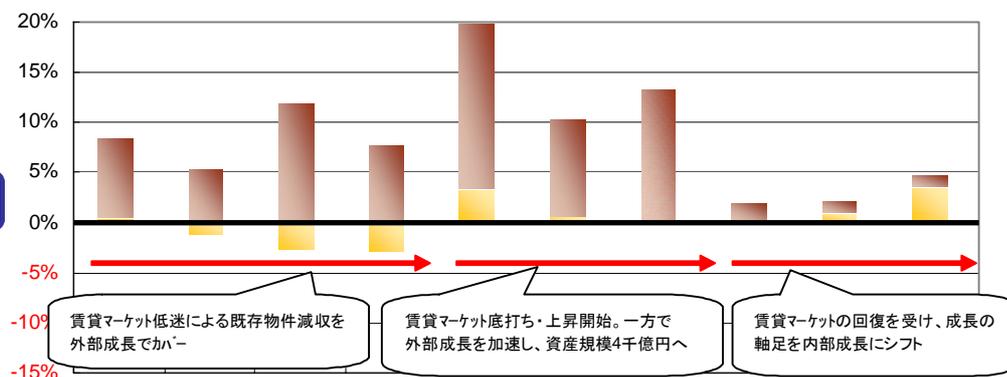
## 契約賃料の増減(推移)

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

	第3期 '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
前期末比増減率 … I + II	8.1%	3.6%	8.7%	4.3%	19.7%	10.1%	13.0%	1.5%	2.0%	4.6%
物件取得/譲渡による増減 … I (=①+②)	8.0%	5.1%	11.8%	7.5%	16.7%	9.9%	13.0%	1.8%	1.3%	1.4%
物件取得による増加 …①	8.0%	5.1%	11.8%	7.5%	16.7%	9.9%	13.0%	3.9%	8.2%	1.8%
物件譲渡による減少 …②	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-2.1%	-7.0%	-0.4%
物件賃貸による増減 … II (=③+④)	0.1%	-1.5%	-3.1%	-3.2%	3.0%	0.2%	0.0%	-0.3%	0.7%	3.2%
テナント入替による増減 …③(=a+b)	1.1%	-0.2%	-1.6%	-2.0%	3.6%	0.5%	0.1%	-0.2%	0.5%	1.7%
貸付による増加 …a	5.0%	3.0%	6.4%	5.0%	7.4%	3.1%	3.5%	3.5%	3.8%	5.7%
返室による減少 …b	-4.0%	-3.2%	-8.0%	-7.0%	-3.8%	-2.6%	-3.4%	-3.7%	-3.3%	-4.1%
賃料改定による増減 …④(=c+d)	-1.0%	-1.3%	-1.4%	-1.2%	-0.6%	-0.3%	-0.1%	0.0%	0.2%	1.5%
増額改定による増加 …c	0.0%	0.1%	0.0%	0.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.2%	1.5%
減額改定による減少 …d	-1.0%	-1.4%	-1.4%	-2.0%	-0.6%	-0.3%	-0.1%	-0.1%	0.0%	0.0%

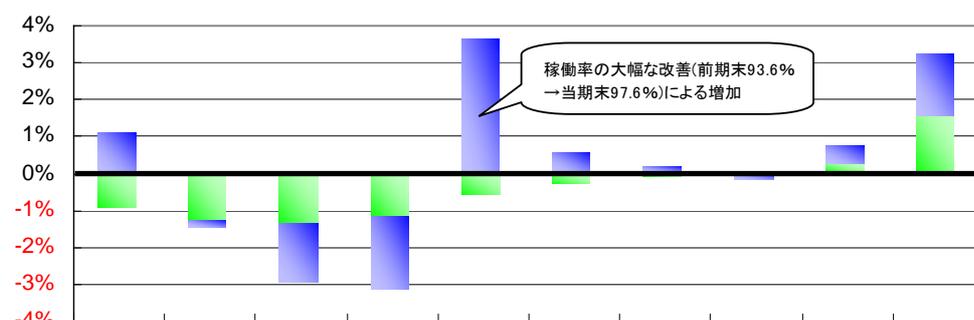
### 賃料増減要因

- 物件取得/譲渡による増減
- 物件賃貸による増減



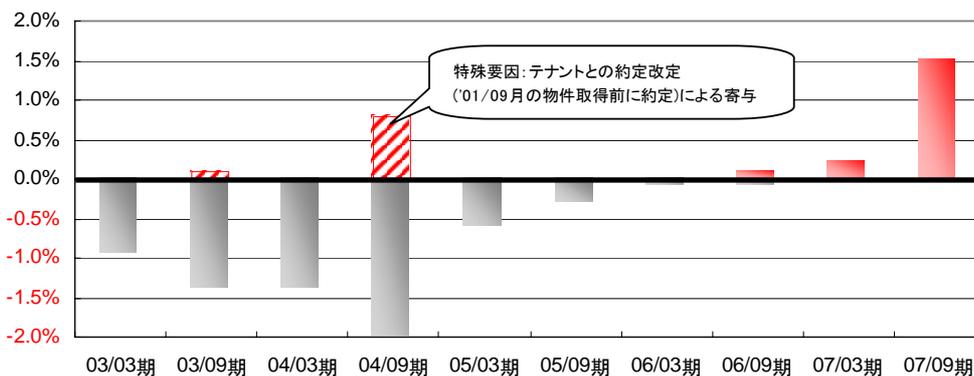
### 物件賃貸による増減

- 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

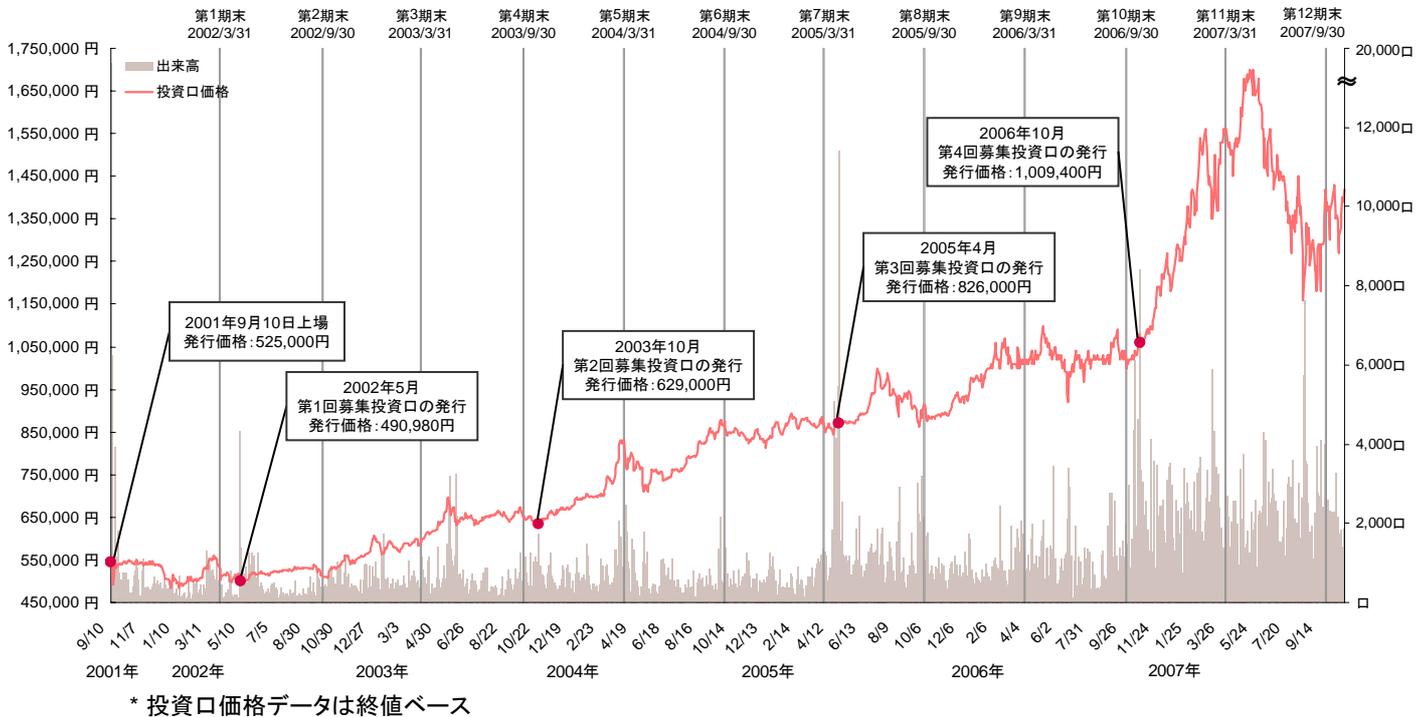
- 増額改定による増加
- 減額改定による減少



# 投資口価格の推移(上場以降の推移)



## ◆投資口価格の推移



## ◆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2007年10月31日の日次終値)で除し、年率換算したものの。
- \* 灰色線は分配金権利落ちの日を表す。



# 1. 決算概要

# 第12期損益計算書



(単位:百万円、但し1口当たり分配金は円)

科目	第12期末 (07/09月末)	第11期末 (07/03月末)	増減	増減率
営業収益	17,530	16,960	570	3.4%
賃貸事業収入	17,079	16,397		
その他賃貸事業収入	53	103		
不動産等譲渡益(*1)	397	459		
賃貸事業費用(*2)	5,059	5,200	△ 140	△ 2.7%
管理業務費	1,875	1,815		
水道光熱費	1,177	1,133		
公租公課	1,346	1,241		
損害保険料	37	38		
修繕費	580	916		
その他営業費用	42	54		
NOI(*3)	12,073	11,300	772	6.8%
減価償却費	2,835	2,717		
賃貸事業損益(*3)	9,237	8,582	654	7.6%
営業総利益	9,635	9,042	593	6.6%
販売費及び一般管理費	896	737	158	21.5%
資産運用報酬	661	452		
その他販売費及び一般管理費	234	284		
営業利益	8,739	8,304	434	5.2%
営業外収益	32	37	△ 4	△ 12.8%
受取利息	29	36		
その他営業外収益	2	1		
営業外費用	1,185	1,157	28	2.4%
支払利息	695	666		
投資法人債利息	413	376		
投資法人債発行費償却	16	9		
その他営業外費用	60	104		
経常利益	7,586	7,184	401	5.6%
税引前当期純利益	7,586	7,184	401	5.6%
法人税、住民税及び事業税	1	0		
当期純利益	7,585	7,183	401	5.6%
当期末処分利益	7,585	7,183		
FFO(*4)	10,022	9,441	580	6.2%
1口当たり分配金	18,500	17,521	979	5.6%

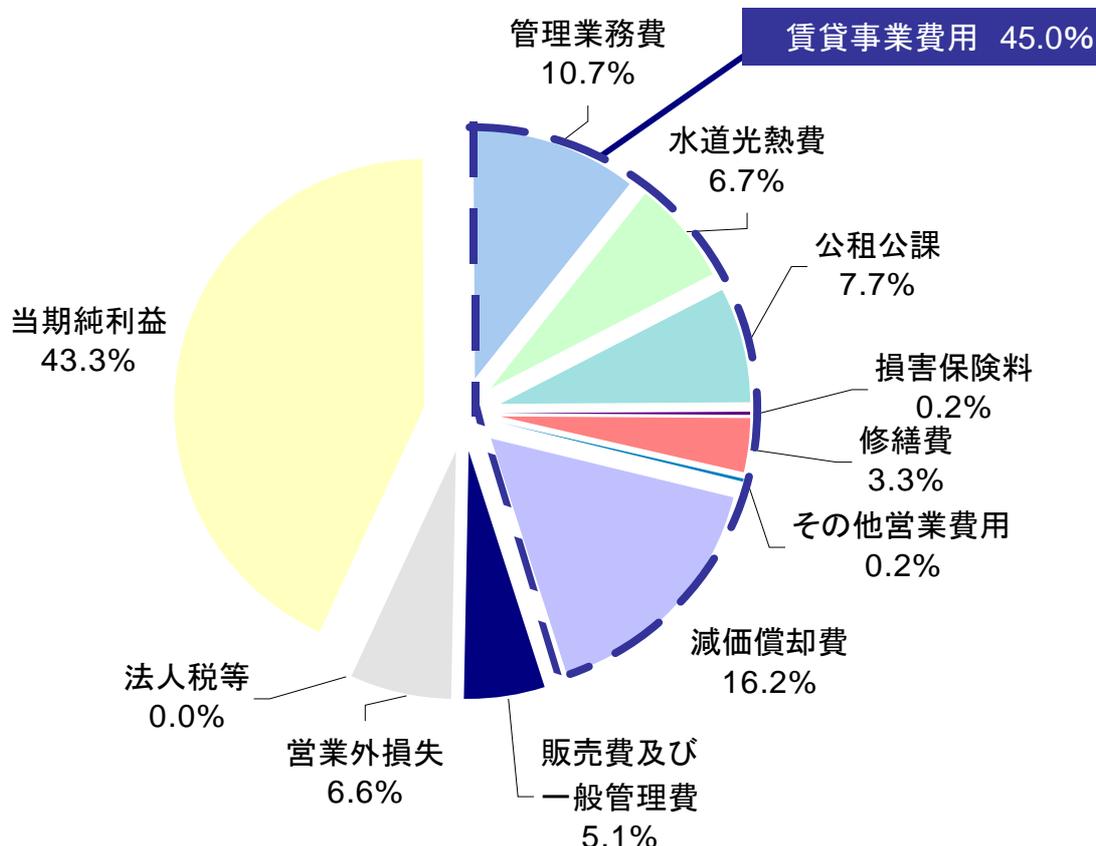
\*1 不動産等譲渡益＋不動産等交換差益

\*2 減価償却費を除く

\*3 不動産等譲渡益を除く

\*4 当期純利益＋減価償却費－不動産等譲渡益

### <営業収益に占める割合>



・上場以降第12期まで連続の増収・増益。

#### <第11期との比較>

- ・第11期中に実施した交換による交換差益分の減少、第12期中の物件売却による売却益発生。
- ・第11期取得物件の通期稼働、第12期中に新規取得した1物件の期中稼働及び第11期・第12期ともに通期稼働した物件による増収効果により、第11期中の物件譲渡による減収分をカバーし、増収・増益。

#### <業績予想との比較>

- ・第12期分配金予想公表(2007年5月17日)以降、新たに決定した物件売却による売却益等により、分配金が増加(予想:17,090円→実績:18,500円)。

# 第12期貸借対照表



(単位:百万円)

科目	第12期末 (07/09月末)	第11期末 (07/03月末)	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	16,419	13,877	2,542	
その他流動資産	326	1,764	△ 1,437	
流動資産合計	16,746	15,642	1,104	
固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	149,020	144,441	4,578	物件取得、資本的支出等による増加及び物件譲渡による減少
構築物(信託物件含む)	1,695	1,639	55	
機械装置他(信託物件含む)	2,291	2,216	75	
土地(信託物件含む)	296,188	293,773	2,414	
減価償却累計額	△ 20,763	△ 18,089	△ 2,674	
有形固定資産合計	428,431	423,981	4,449	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	3,032	3,032	0	
無形固定資産合計	3,032	3,032	0	
投資その他の資産				
投資有価証券	1,272	1,272	0	
長期前払費用他	25	24	1	
投資その他の資産合計	1,298	1,297	1	
固定資産合計	432,761	428,310	4,450	
繰延資産				
投資法人債発行費	134	19	114	第5回及び第6回投資法人債発行
繰延資産合計	134	19	114	
資産合計	449,643	443,973	5,670	

(単位:百万円)

科目	第12期末 (07/09月末)	第11期末 (07/03月末)	増減	増減の要因
<b>負債の部</b>				
<b>流動負債</b>				
短期借入金	0	0	0	
1年以内返済予定長期借入金	0	6,000	△ 6,000	借換による減少
1年以内償還予定投資法人債	10,000	25,000	△ 15,000	償還期日までの日数経過による増加、償還による減少
前受金	2,195	2,102	92	
その他流動負債	3,107	2,927	180	
<b>流動負債合計</b>	<b>15,302</b>	<b>36,029</b>	<b>△ 20,727</b>	
<b>固定負債</b>				
投資法人債	45,000	30,000	15,000	償還期日までの日数経過による減少、新規発行による増加
長期借入金	89,500	79,000	10,500	新規借入及び借換による増加
預り敷金、保証金	27,571	27,075	495	物件取得及び譲渡等による増減
その他固定負債	0	0	0	
<b>固定負債合計</b>	<b>162,071</b>	<b>136,075</b>	<b>25,995</b>	
<b>負債合計</b>	<b>177,374</b>	<b>172,105</b>	<b>5,268</b>	
<b>純資産の部</b>				
出資総額	264,683	264,683	0	
当期末処分利益	7,585	7,183	401	
<b>純資産合計</b>	<b>272,269</b>	<b>271,867</b>	<b>401</b>	
<b>負債・純資産合計</b>	<b>449,643</b>	<b>443,973</b>	<b>5,670</b>	

# 第12期キャッシュフロー計算書及び分配金



## キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	第12期(183日)
営業活動によるキャッシュフロー	12,944
税引前当期純利益	7,586
減価償却費	2,835
その他	2,523
投資活動によるキャッシュフロー	△ 11,788
財務活動によるキャッシュフロー	△ 2,813
短期借入金の借入による収入	2,000
短期借入金の返済による支出	△ 2,000
長期借入金の借入による収入	10,500
長期借入金の返済による支出	△ 6,000
投資法人債の発行による収入	25,000
投資法人債の償還による支出	△ 25,000
投資法人債発行費の支出	△ 129
分配金の支払額	△ 7,183
現金及び現金同等物の増減額	△ 1,656
現金及び現金同等物の期首残高	11,304
現金及び現金同等物の期末残高	9,647

## 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	第12期(183日)
当期末処分利益	7,585,231,965
分配金の額	7,585,000,000
次期繰越利益	231,965

なお、第12期の投資口1口当たりの分配金の額は、18,500円(第11期17,521円)となる。

# 財務指標



財務指標	第12期(183日)	第11期(182日)	第10期(183日)	第9期(182日)	第8期(183日)
総資産経常利益率 (ROA)	1.7% (年換算3.4%)	1.6% (年換算3.2%)	1.4% (年換算2.7%)	1.4% (年換算2.8%)	1.6% (年換算3.2%)
純資産当期純利益率 (ROE)	2.8% (年換算5.6%)	2.7% (年換算5.5%)	2.9% (年換算5.8%)	2.7% (年換算5.4%)	2.8% (年換算5.6%)
期末自己資本比率	60.6%	61.2%	47.0%	47.8%	58.1%
期末総資産有利子負債比率 (LTV①)	32.1%	31.5%	45.9%	45.3%	34.3%
期末物件価格有利子負債比率 (LTV②)	32.3%	31.7%	47.6%	47.6%	37.4%
期末固定長期適合比率	101.4%	106.9%	125.5%	134.3%	107.0%
デット・サービスカバレッジレシオ (DSCR)	10.4倍	10.5倍	9.5倍	12.3倍	14.0倍
NOI	12,073百万円	11,300百万円	10,339百万円	9,578百万円	8,978百万円
FFO	10,022百万円	9,441百万円	8,257百万円	7,945百万円	7,526百万円
Payout Ratio to CAD	80.0%	90.2%	80.9%	82.8%	79.0%

\* ROA= 経常利益/総資産の期間平均残高

年換算における実質運用日数は、第8期183日、第9期182日、第10期183日、第11期182日、第12期183日で計算

\* ROE= 当期純利益/純資産の期間平均残高

年換算における実質運用日数は、第8期183日、第9期182日、第10期183日、第11期182日、第12期183日で計算

\* 期末自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額

\* LTV①=期末有利子負債額/期末総資産額

\* LTV②=期末有利子負債/取得価額合計

\* 期末固定長期適合率=期末固定資産額/(期末固定負債額+期末出資総額)

\* DSCR=金利償却前当期純利益/支払利息

\* NOI=(賃貸事業収益-賃貸事業費用)+当期減価償却費

\* FFO=当期純利益+当期減価償却費-不動産等譲渡益

\* Payout Ratio to CAD=分配金総額/CAD

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

## MEMO



## 2. 業績予想

# 実績及び予想損益



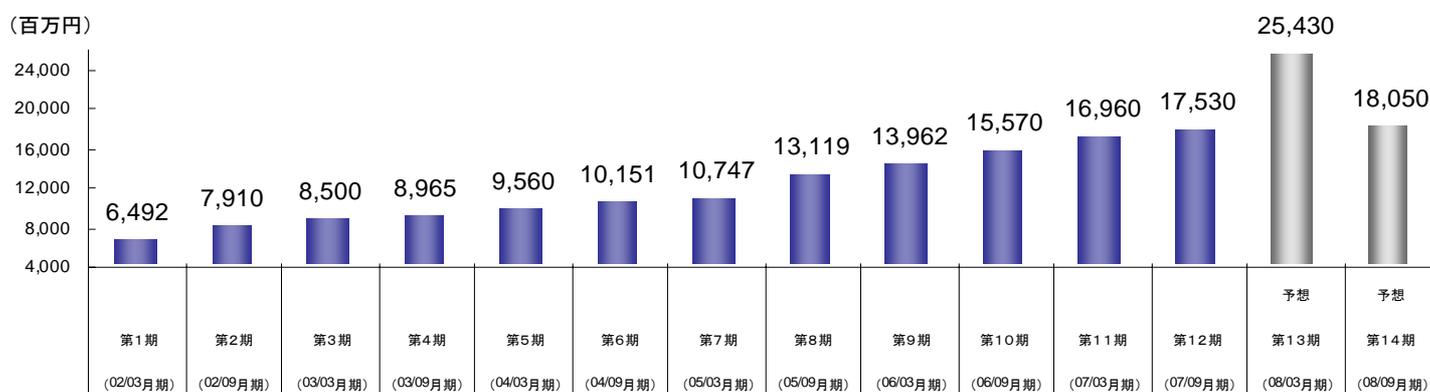
(単位:百万円、1口当たり分配金を除く)

期	第11期	第12期	第13期	第14期
	('07/03月期)	('07/09月期)	('08/03月期)	('08/09月期)
	実績	実績	今回予想	今回予想
物件数	50物件	50物件	51物件	51物件
日数	(182日)	(183日)	(183日)	(183日)
営業収益	16,960	17,530	25,430	18,050
賃貸事業収益	16,500	17,132	17,630	18,050
不動産等譲渡益	459	397	-	-
受取配当金	-	-	7,800	-
営業費用	8,655	8,791	11,920	9,110
賃貸事業費用(減価償却費除く)	5,200	5,059	6,070	5,260
減価償却費	2,717	2,835	3,000	3,090
販売費及び一般管理費	737	896	2,830	750
(内、資産運用報酬(*1))	(452)	(661)	(2,530)	(480)
NOI(*2)	11,300	12,073	11,560	12,790
賃貸事業損益(*2)	8,582	9,237	8,550	9,690
営業総利益	9,042	9,635	16,350	9,690
営業利益	8,304	8,739	13,510	8,940
営業外損益	△ 1,119	△ 1,152	△ 1,320	△ 1,470
(内、支払利息)	(△ 1,042)	(△ 1,109)	(△ 1,300)	(△ 1,460)
経常利益	7,184	7,586	12,190	7,460
当期純利益	7,183	7,585	12,190	7,460
分配金	7,183	7,585	12,190	7,460
発行済投資口数	410,000口	410,000口	410,000口	410,000口
1口当たり分配金	17,521円	18,500円	29,730円	18,210円
期末入居率	97.8%	98.7%	97.3%	-

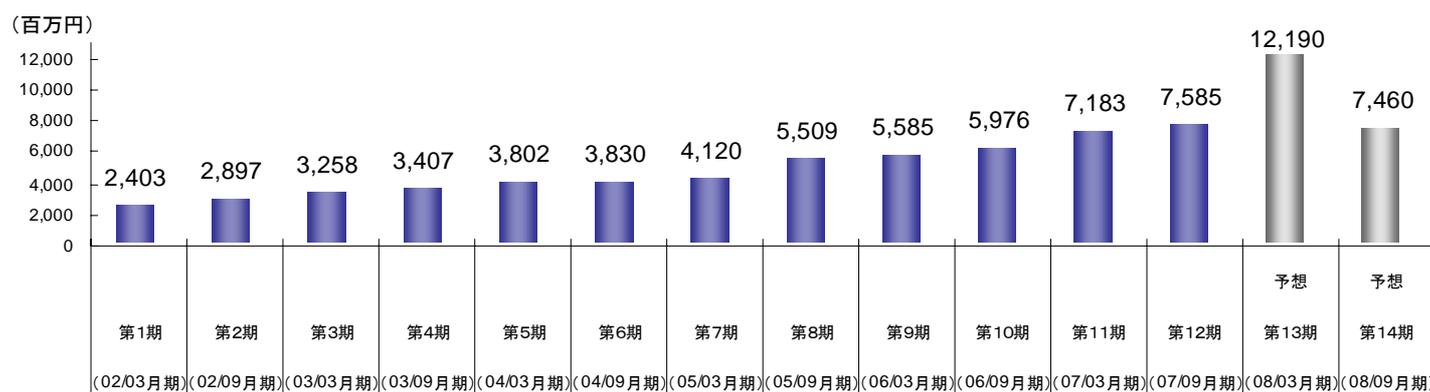
\*1 期間報酬及びインセンティブ報酬

\*2 不動産等譲渡益、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13期想定貸借対照表



(単位:百万円)

科目	第13期末 (08/03月末)	第12期末 (07/09月末)	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	14,467	16,419	△ 1,952	
その他流動資産	8,300	326	7,974	晴海フロントTMK未収配当金等
流動資産合計	22,767	16,746	6,021	
固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	162,625	149,020	13,605	
構築物（信託物件含む）	1,876	1,695	181	
機械装置他（信託物件含む）	2,590	2,291	299	
土地（信託物件含む）	310,767	296,188	14,579	
減価償却累計額	△ 23,723	△ 20,763	△ 2,960	
有形固定資産合計	454,134	428,431	25,703	晴海センタービル取得、資本的支出による増加等
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	3,032	3,032	0	
無形固定資産合計	3,032	3,032	0	
投資有価証券	1,272	1,272	0	
長期前払費用他	25	25	0	
	1,297	1,298	△ 1	
固定資産合計	458,463	432,761	25,702	
繰延資産				
投資法人債発行費	113	134	△ 21	
繰延資産合計	113	134	△ 21	
資産合計	481,343	449,643	31,700	

(単位:百万円)

科目	第13期末 (08/03月末)	第12期末 (07/09月末)	増減	増減の要因
<b>負債の部</b>				
<b>流動負債</b>				
短期借入金	0	0	0	
1年以内返済予定長期借入金	7,000	0	7,000	
1年以内償還予定投資法人債	10,000	10,000	0	
前受金	2,200	2,195	5	
その他流動負債	3,000	3,107	△ 107	
<b>流動負債合計</b>	<b>22,200</b>	<b>15,302</b>	<b>6,898</b>	
<b>固定負債</b>				
投資法人債	45,000	45,000	0	
長期借入金	108,500	89,500	19,000	物件取得資金の調達による増加等
預り敷金、保証金	28,771	27,571	1,200	晴海センタービル取得による増加等
その他固定負債	0	0	0	
<b>固定負債合計</b>	<b>182,271</b>	<b>162,071</b>	<b>20,200</b>	
<b>負債合計</b>	<b>204,471</b>	<b>177,374</b>	<b>27,097</b>	
<b>純資産の部</b>				
出資総額	264,683	264,683	0	
当期末処分利益	12,189	7,585	4,604	
<b>純資産合計</b>	<b>276,872</b>	<b>272,269</b>	<b>4,603</b>	
<b>負債・純資産合計</b>	<b>481,343</b>	<b>449,643</b>	<b>31,700</b>	

## 将来予想に関する記述についてのご説明

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